Modification n° 5

Plan Local d'Urbanisme de Saintes

PIÈCE N° 1
RAPPORT DE PRÉSENTATION

REÇU
0 8 JAN. 2024
Sous-Préfecture
de SAINTES

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Révision	17 décembre 2010	13 mai 2013	20 décembre 2013
Modification n° 1	27 juin 2014	-	19 juin 2015
Modification n° 2	8 avril 2015	-	19 juin 2015
Révision allégée n° 1	27 juin 2014	27 septembre 2016	12 avril 2017
Modification n° 3	6 juillet 2017	-	15 novembre 2017
Révision allégée n° 3	27 juin 2014	27 juin 2018	6 février 2019
Modification simplifiée n° 1	26 septembre 2018	-	25 septembre 2019
Modification simplifiée n° 2	21 août 2020	-	30 mars 2021
Modification simplifiée n° 3	16 avril 2021	-	24 novembre 2021
Modification n° 4	13 mai 2022	-	15 décembre 2023
Modification n° 5	24 mars 2023	-	15 décembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2023

Le président,
Bruno DRAPRON

Communauté d'Agglomération
de Saintes

www.agglo-saintes.fr

Saintes
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Modification n° 5

Plan Local d'Urbanisme de Saintes

PIÈCE N° 1
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Révision	17 décembre 2010	13 mai 2013	20 décembre 2013
Modification n° 1	27 juin 2014	-	19 juin 2015
Modification n° 2	8 avril 2015	-	19 juin 2015
Révision allégée n° 1	27 juin 2014	27 septembre 2016	12 avril 2017
Modification n° 3	6 juillet 2017	-	15 novembre 2017
Révision allégée n° 3	27 juin 2014	27 juin 2018	6 février 2019
Modification simplifiée n° 1	26 septembre 2018	-	25 septembre 2019
Modification simplifiée n° 2	21 août 2020	-	30 mars 2021
Modification simplifiée n° 3	16 avril 2021	-	24 novembre 2021
Modification n° 4	13 mai 2022	-	15 décembre 2023
Modification n° 5	24 mars 2023	-	15 décembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2023

Le président,
Bruno DRAPRON

www.agglo-saintes.fr

Saintes
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

VILLE DE SAINTES
Square André Maudet
17100 SAINTES

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINTES
12, boulevard Guillet Maillet
17100 SAINTES

SOMMAIRE

Chapitre 1/ Explications sur les motifs de la procédure 4

1.1/ Préambule..... 5

1.2/ Explications sur le choix de la procédure 5

Chapitre 2/ Diagnostic orienté 10

2.1/ Contexte territorial..... 11

2.2/ Repères socio-démographiques 11

2.3/ Repères économiques 17

Chapitre 3/ Exposé des évolutions apportées au PLU 18

3.1/ Exposé global des modifications apportées au PLU..... 19

3.2/ Les modifications apportées aux OAP..... 19

3.3/ Les modifications apportées au règlement graphique..... 22

3.4/ Les modifications apportées au règlement écrit 34

3.5/ La légalité de la procédure..... 41

3.6/ Incidences de la procédure sur l'environnement 43

Chapitre 1

Explications sur les motifs de la procédure

1.1/ Préambule

Le présent dossier a pour objet d'exposer les motifs du projet de modification de droit commun n° 5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Saintes, approuvé par délibération municipale en date du 20 décembre 2013. Ce document d'urbanisme a fait l'objet de 8 procédures d'évolution depuis son approbation.

L'évolution du PLU par une procédure de modification a été prescrite par arrêté du président de la Communauté d'Agglomération de Saintes en date du 24 mars 2023, en vertu des exigences du Code de l'Urbanisme.

Parallèlement, il a également été procédé à la prescription d'une procédure de modification n° 4 du PLU de Saintes. Les deux procédures ont été menées simultanément.

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 procédure d'enquête publique.

1.2/ Explications sur le choix de la procédure

1.2.1/ Les raisons de la procédure

Le contexte du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Saintes est entré en vigueur en 2013. Par ce dernier, la Ville de Saintes s'est donnée pour objectif de soutenir activement le développement de son territoire, tant au plan économique que résidentiel, tout en adoptant des mesures visant à la protection d'un environnement fragile, à forte valeur patrimoniale, dans le contexte de la vallée de la Charente.

Cette politique est désormais portée par la Communauté d'Agglomération de Saintes, compétente en matière de planification de l'urbanisme depuis 2020. Le PLU actuel de la Ville de Saintes est conforme à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Il est toutefois antérieur à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et au décret du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu des documents d'urbanisme.

Dans ce contexte, le PLU sera à terme remplacé par le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Saintes, prescrit par son conseil communautaire en date du 14 décembre 2021.

Dans l'attente de ce document, le PLU en vigueur nécessite diverses évolutions, détaillées dans les pages suivantes, qui selon l'arrêté du 24 mars 2023, ont trait à l'ajustement des prévisions d'ouverture des zones AU à l'urbanisation, la meilleure prise en compte des "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" ainsi que d'autres évolutions mineures.

Le contexte de la Ville de Saintes

Saintes fait partie de l'armature structurante des polarités urbaines, tant à l'échelle du département de la Charente-Maritime que de la région Nouvelle-Aquitaine. Saintes, aux côtés de Cognac, Royan et Angoulême, intègre un réseau de pôles intermédiaires qui structure l'espace Nord de Bordeaux.

Le territoire saintais compte 25 412 habitants, au cœur d'un espace intercommunal de 36 communes pour 60 447 habitants et d'une aire d'attraction de 62 communes atteignant 80 154 habitants (INSEE, 2020).

Enregistrant +0,2 % de croissance annuelle entre 2014 et 2020, la ville de Saintes semble connaître un regain démographique après une période de 10 ans marquée par une perte de population. Son contexte territorial est marqué par une dynamique de croissance démographique avérée (+0,4 % pour l'espace intercommunal, +0,5 % pour l'aire d'attraction).

Saintes et son territoire intercommunal s'inscrivent parmi les principaux pôles d'emplois du département de la Charente-Maritime, comptant 11,2 % de ses emplois. Le territoire saintais est depuis plusieurs décennies orienté vers les activités tertiaires et administratives.

Son industrie, plus modeste, a longtemps été portée par des activités motrices telles que le ferroviaire.

Le territoire saintais bénéficie également d'un cadre géographique privilégié pour son développement, situé au cœur de l'espace charentais à proche distance de plusieurs pôles d'agglomération (La Rochelle, Angoulême, Niort, Bordeaux...) et desservi par plusieurs infrastructures structurantes sur le territoire régional (autoroute A 10 entre Paris et Bordeaux, RN 141 et RN 150 entre Royan et Limoges...).

1.2.2/ L'autorité responsable de la procédure

En vertu de l'arrêté préfectoral du 27 décembre 2019 et de l'arrêté préfectoral modificatif du 9 janvier 2020, la Communauté d'Agglomération de Saintes est maître d'ouvrage de cette procédure, qui a été réalisée par ses services internes.

1.2.3/ Exposé des cadres légaux et réglementaires de la procédure

Le choix d'une procédure de modification du PLU

A propos du choix de cette procédure, le Code de l'Urbanisme permet aux documents d'urbanisme que sont les PLU d'évoluer afin de tenir compte de l'évolution des lois et réglementations en vigueur, et de permettre la mise en œuvre des objectifs d'intérêt général poursuivis par la collectivité.

Ainsi, dans ces termes, la Communauté d'Agglomération de Saintes a engagé cette procédure de modification n° 5 du PLU de Saintes par arrêté de son président en date du 24 mars 2023.

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent, envisage de modifier le règlement écrit et/ou sa partie graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette procédure de modification est dite "de droit commun".

Néanmoins, cette possibilité de modification du PLU est limitée par les conditions de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, précisant que le Plan Local d'Urbanisme est soumis à une procédure de révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone "agricole" (A) ou une zone "naturelle et forestière" (N) ;

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

Selon l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun doit se soumettre à enquête publique, réalisée conformément au Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire, lorsque celle-ci a pour effet :

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

- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

Selon l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure dite « simplifiée ». Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

De même, selon l'article L. 153-46, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

A la lecture de ces différents aspects de la loi, la collectivité s'est prononcée pour le choix d'une procédure de modification du PLU au sens de l'article L. 153-41, dite de "droit commun", considérant qu'il s'agissait là de la procédure la plus adaptée aux objectifs poursuivis.

Par ailleurs, l'objet des changements apportés au PLU est de nature à nécessiter un avis plus éclairé du public, par le biais d'une enquête publique, justifiant donc le choix de cette procédure de modification de "droit commun" habituellement soumise à une telle procédure.

Lien avec la modification n° 4 du PLU

Pour rappel, une procédure de modification n° 4 du PLU de Saintes a été prescrite le 13 mai 2022 et est réalisée parallèlement et simultanément à cette procédure de modification n° 5.

La Communauté d'Agglomération de Saintes a opté pour le choix de deux procédures au lieu d'une seule, dans le souci de différencier les motifs justifiant les modifications apportées au PLU et d'en garantir la bonne compréhension auprès du public.

1.2.4/ Finalité de la procédure de modification du PLU

Les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerneront plus précisément les parties graphiques et écrites du règlement, se référant respectivement aux articles L. 151-8 et suivants, et R. 151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces évolutions ont principalement trait :

- Protéger des espaces boisés participant à la trame verte et bleue du territoire et rapprocher le PLU de la trajectoire nationale de lutte contre l'artificialisation des sols ;

- Améliorer l'adéquation du règlement avec les enjeux portant sur la transition écologique et énergétique ;

- Actualiser les « emplacements réservés » ;

- Faciliter l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

- Modifier les règles de stationnement ;

- Réaliser des ajustements de formulation concernant diverses règles écrites, visant à améliorer l'application du règlement et contribuer à sa souplesse.

Il a été choisi une procédure de modification de droit commun du PLU pour conduire cette mise en adéquation. Ce choix s'est appuyé sur les cadres légaux et réglementaires du Code de l'Urbanisme, considérant notamment que les évolutions qui seront apportées au document d'urbanisme ne contreviendront pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ces évolutions n'auront pas pour conséquence d'entraîner l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces agricoles, naturelles ou forestières, et n'auront donc aucun effet sur le niveau actuel d'artificialisation du territoire.

Au contraire, cette modification du PLU permet de rapprocher le document d'urbanisme de la trajectoire nationale de lutte contre l'étalement urbain telle qu'elle a été établie par le législateur à travers la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Ces modifications n'écarteront donc pas le PLU de la trajectoire de lutte contre l'étalement urbain inscrite par le législateur au sein du Code de l'Urbanisme à l'occasion de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

De fait, ces évolutions ne portent aucunement atteinte aux qualités de l'environnement communal. Au cours de ce rapport, il sera démontré l'absence d'incidences prévisibles des modifications opérées par la présente procédure sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

1.2.5/ Respect des étapes légales et réglementaires de la procédure

Notification du projet de modification du PLU aux PPA

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, avant la mise à disposition du projet au public, la Communauté d'Agglomération de Saintes notifiera le projet de modification du PLU aux personnes publiques associées, telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'enquête publique

Conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement. Pour ce faire, la collectivité sollicitera la nomination d'un commissaire-enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Poitiers.

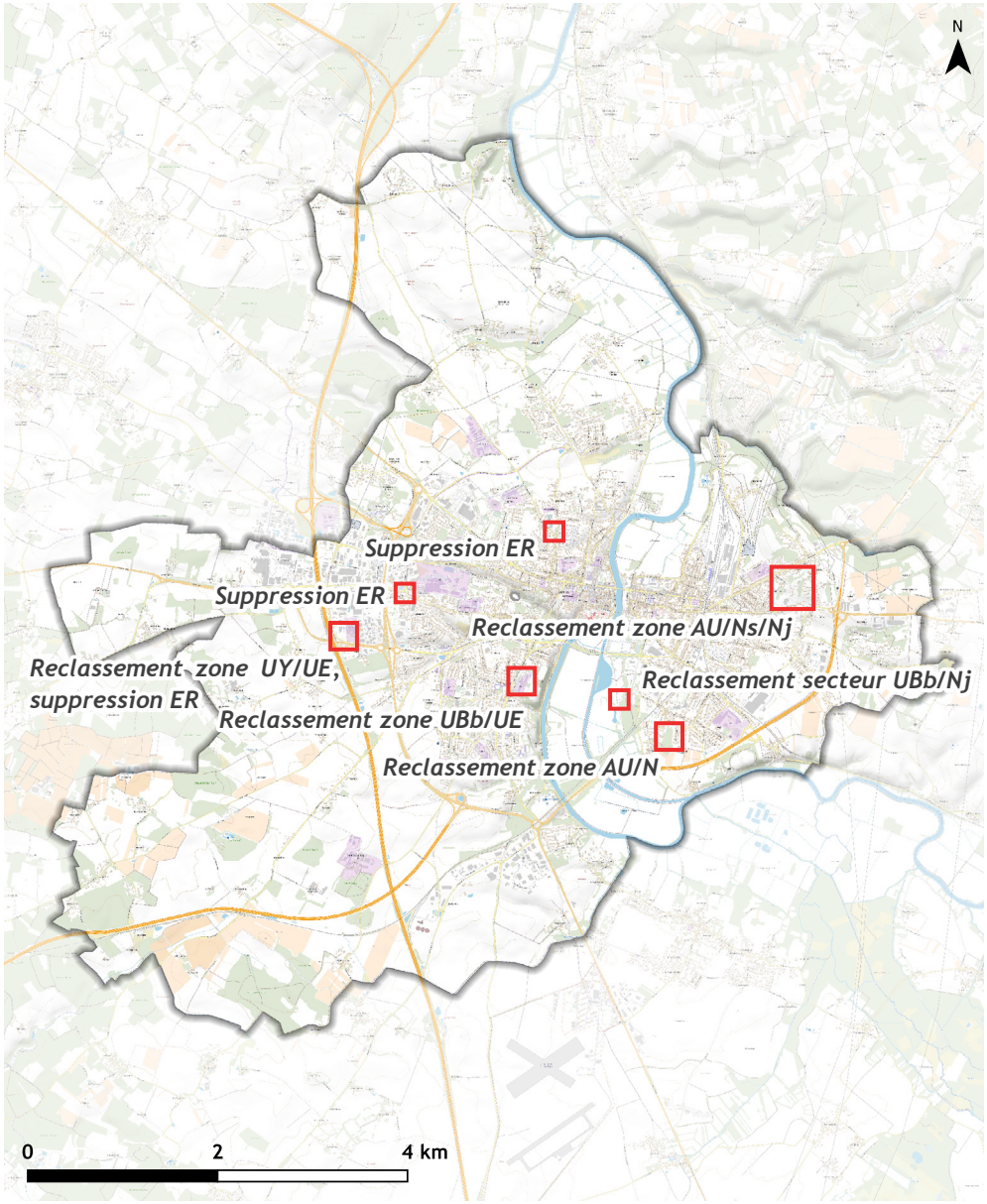
En définitive, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront pris en compte par le dossier de modification n° 5 du PLU, tel qu'il sera approuvé en conseil communautaire.

Finalisation de la procédure

A l'issue des étapes précédentes, le président en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet de modification n° 5 du PLU, éventuellement modifié.

Conformément à l'article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant la modification n° 5 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.

Localisation des modifications sur le règlement graphique (source : IGN)



Chapitre 2

Diagnostic orienté

2.1/ Contexte territorial

La Ville de Saintes, située dans le département de Charente-Maritime et au sein de la Communauté d'Agglomération de Saintes, est un territoire de 25 412 habitants selon l'INSEE au 1er janvier 2020.

Saintes est localisée au cœur d'un espace d'agglomération occupant le centre du département, entre Rochefort, Royan, Cognac, Saint-Jean-d'Angély et Jonzac. A l'échelle régionale, elle fait partie d'un réseau de villes moyennes très caractéristique des départements charentais. Quant au territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes, ce dernier regroupe 60 447 habitants en 2020, pour 36 communes.

La Ville de Saintes fait également partie du Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane, entité intercommunale regroupant la Communauté d'Agglomération de Saintes ainsi que les Communautés de Communes Cœur de Saintonge et de Gémozac et de la Saintonge Viticole. Ce territoire est constitué de 70 communes pour une population de 92 532 habitants en 2020.

Au sein du contexte intercommunal, la Ville de Saintes occupe la position majeure d'un centre multifonctionnel (activités économiques, administratives, équipements publics, pluralité de l'offre résidentielle...) et profite de fonctions de rayonnement départemental (centre hospitalier, établissements d'enseignement et de formation professionnelle...).

Au regard des aires d'attraction des villes de l'INSEE (2020), Saintes est la commune-centre d'une aire comptant 80 154 habitants en 2020, soit 12,2 % de la population départementale et 1,1 % de la population régionale. Ce pôle urbain répond aux besoins d'une population active conséquente, répartie sur 62 communes.

Le territoire profite d'une position de carrefour et d'une desserte privilégiée par l'autoroute A 10 (Paris - Bordeaux) ainsi que plusieurs voies ferroviaires dont la ligne Bordeaux - Nantes.

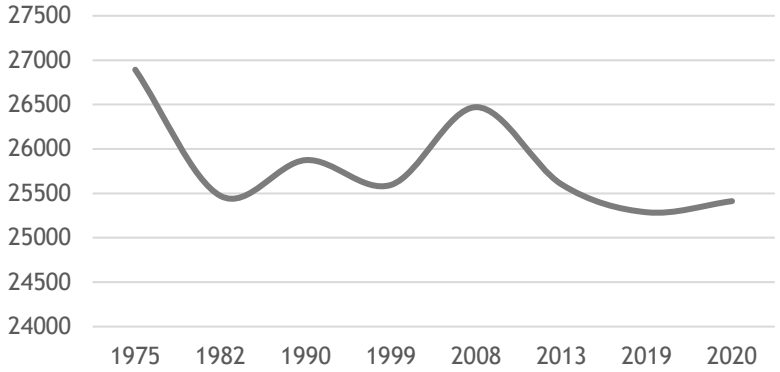
2.2/ Repères socio-démographiques

2.2.1/ L'évolution de la population

Les données exposées ci-après sont issues du recensement 2019 de l'INSEE, comparé au recensement de 2008 et complété par la population légale 2020 connue depuis le 1er janvier 2023.

La Ville de Saintes enregistre un taux de croissance annuelle de +0,2 % sur la période 2014-2020, soit un retour à la croissance démographique après plusieurs années de perte de population dans le sillage de la crise économique de 2008-2010.

Évolution de la population
(source : INSEE)



Évolution de la population entre 1968 et 2020

	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019	2020
Population	26 891	25 471	25 874	25 595	26 470	25 601	25 287	25 412

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

A titre de comparaison, Saintes a enregistré un taux de croissance annuelle de -0,5 % sur la décennie 2008-2019. Le territoire connaît de nombreuses fluctuations démographiques depuis ces dernières décennies, alternant entre des phases de croissance et de déclin. Néanmoins, la tendance au retour à une croissance démographique au cours des années récentes confirme le regain d'attractivité de la ville de Saintes.

Selon les données de recensement 2019, le territoire a subi les conséquences d'un important vieillissement de la population au cours de la dernière décennie. Au regard de la balance des naissances et des décès en 2019, ce vieillissement se voit confirmé par un taux de natalité au plus bas depuis la fin des années 1960 (8,2 ‰), alors que le taux de mortalité est au plus haut (13,8 ‰).

Évolution de la population sur Saintes entre 1968 et 2019

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2019
Variation (%)	+0,2	-0,8	+0,2	-0,1	+0,4	-0,7	-0,2
Solde nat. (%)	*+0,4*	*+0,3*	*+0,2*	*-0,1*	*-0,2*	*-0,3*	*-0,6*
Solde mig. (%)	*-0,2*	*-1,1*	*0*	*-0,1*	*+0,6*	*-0,3*	*+0,4*
Natalité (‰)	15,3	14,5	12,7	10,7	9,7	9	8,2
Mortalité (‰)	11,6	11,3	11,1	11,2	12	12,3	13,8

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements, RP 1999 au RP 2019 exploitations principales

L'évolution de la pyramide des âges

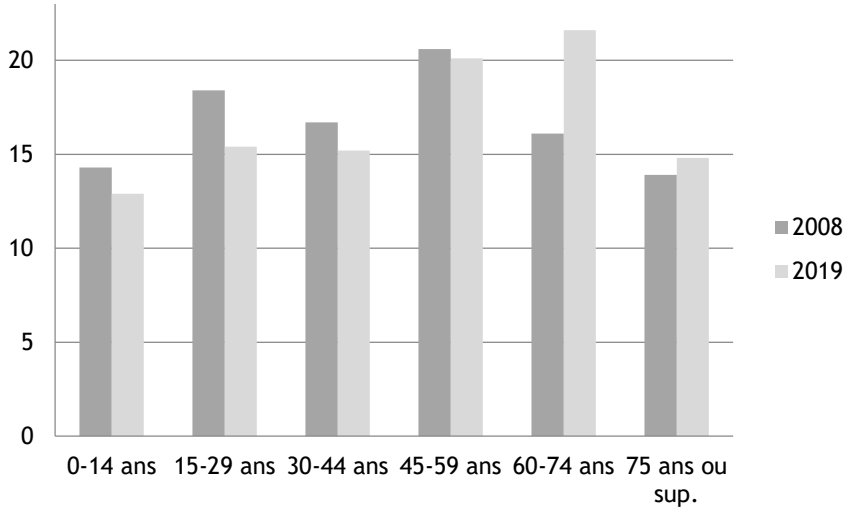
L'évolution des différentes classes d'âge entre 2008 et 2019 confirme le vieillissement de la population saintaise, se traduisant par une baisse importante des classes d'âge de moins de 45 ans, en particulier des 15-29 ans (passant de 18,4 % à 15,4 %). Par ailleurs, les classes d'âge de 60 ans et plus sont en forte hausse, en particulier les 60-74 ans (de 16,1 % à 21,6 %).

La pyramide des âges sur Saintes

	0-14	15-29	30-44	45-59	60-74	75 ou <
2008	14,3	18,4	16,7	20,6	16,1	13,9
2019	12,9	15,4	15,2	20,1	21,6	14,8

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements, RP 1999 au RP 2019 exploitations principales

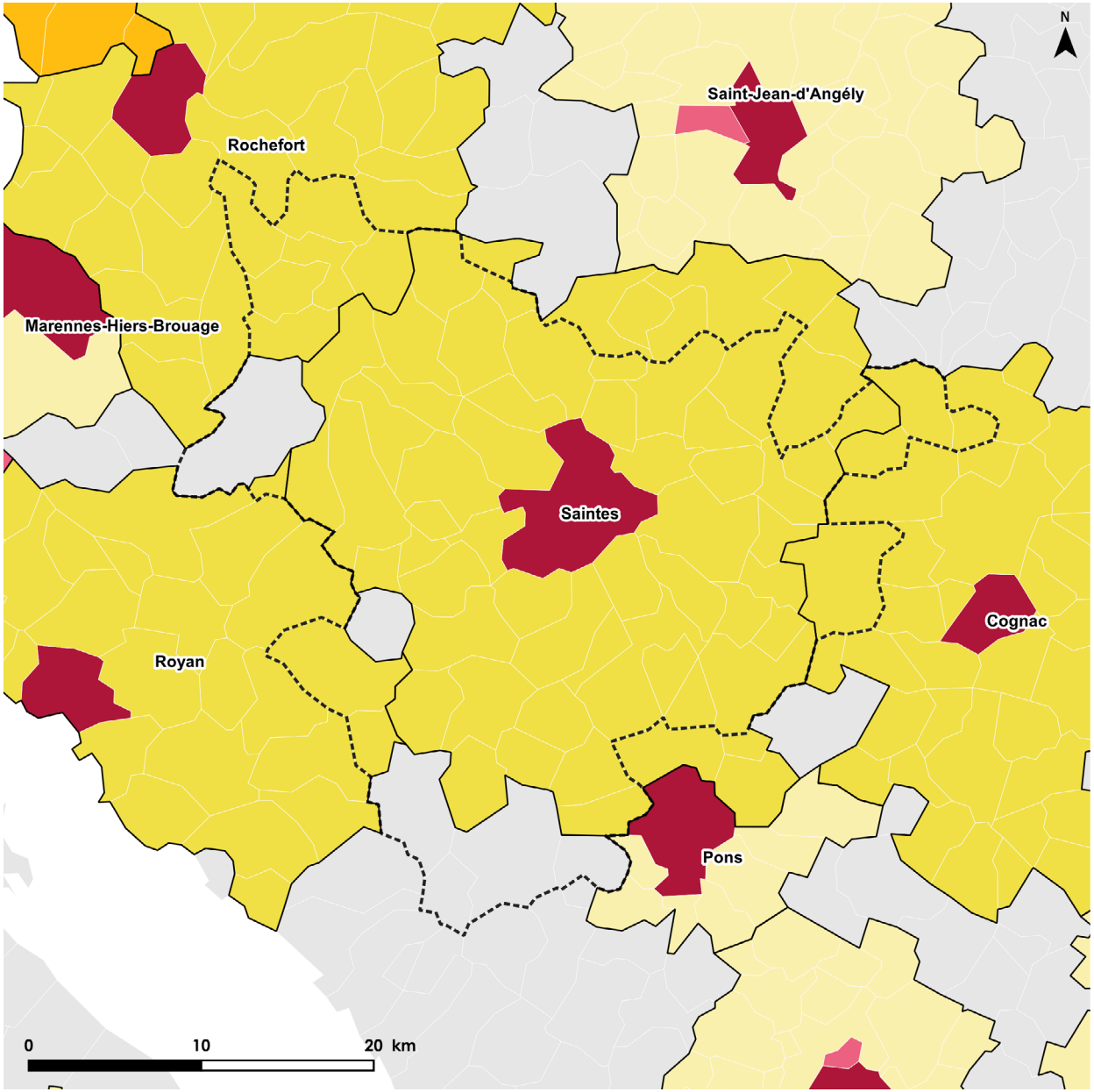
Évolution de la pyramide des âges (source : INSEE)



Il en résulte un déséquilibre générationnel en faveur des seniors sur le territoire. On compte ainsi 3 individus âgés de 65 ans ou plus, contre 2 individus âgés de moins de 20 ans en 2019.

Ce phénomène de vieillissement de la population est également visible sur le territoire de l'aire d'attraction de Saintes, où les 60-74 ans sont passés de 15,5 % à 21,2 % de la population, et où l'on compte 11 seniors de 65 ans et plus pour 10 jeunes de moins de 20 ans.

Le zonage en aires urbaines (source : INSEE, 2020)



Contours des aires d'attraction des villes

Périmètre du SCOT du Pays de Saintonge Romane

Communauté d'Agglomération de Saintes

Communes formant les pôles urbains

Autre commune du pôle principal

Commune-centre

Typologie des aires d'attraction des villes

Aire de 200 000 à moins de 700 000 habitants

Aire de 50 000 à moins de 200 000 habitants

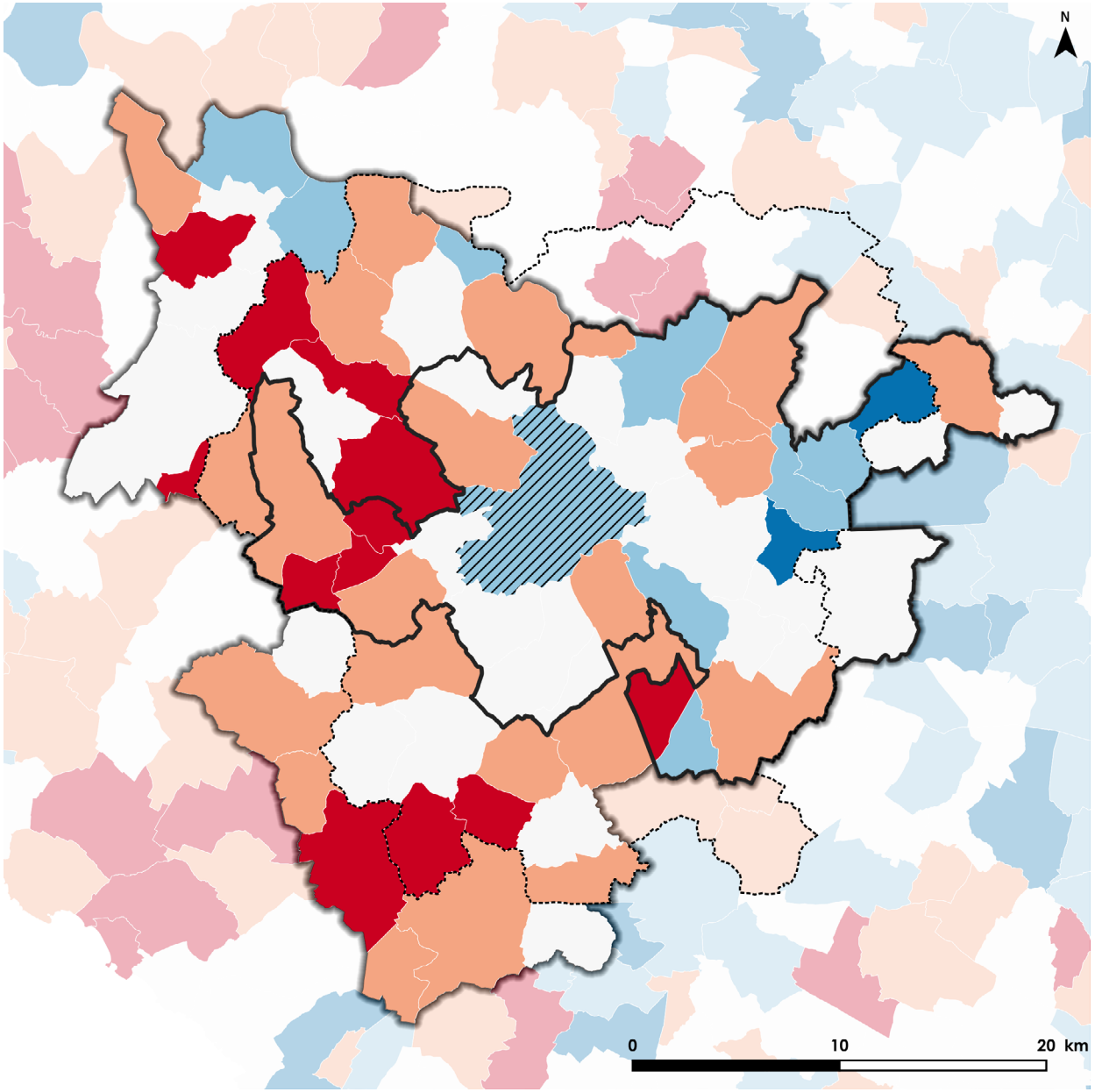
Aire de moins de 50 000 habitants

Commune hors attraction des pôles

Insee
Mesurer pour comprendre

Saintes
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

L'évolution de la population des communes entre 2008 et 2019 (source : INSEE, 2019)



Limites administratives

- Commune de Saintes
- Aire d'attraction de Saintes
- Pays de Saintonge Romane
- Communauté d'Agglomération de Saintes

Indicateurs socio-économiques

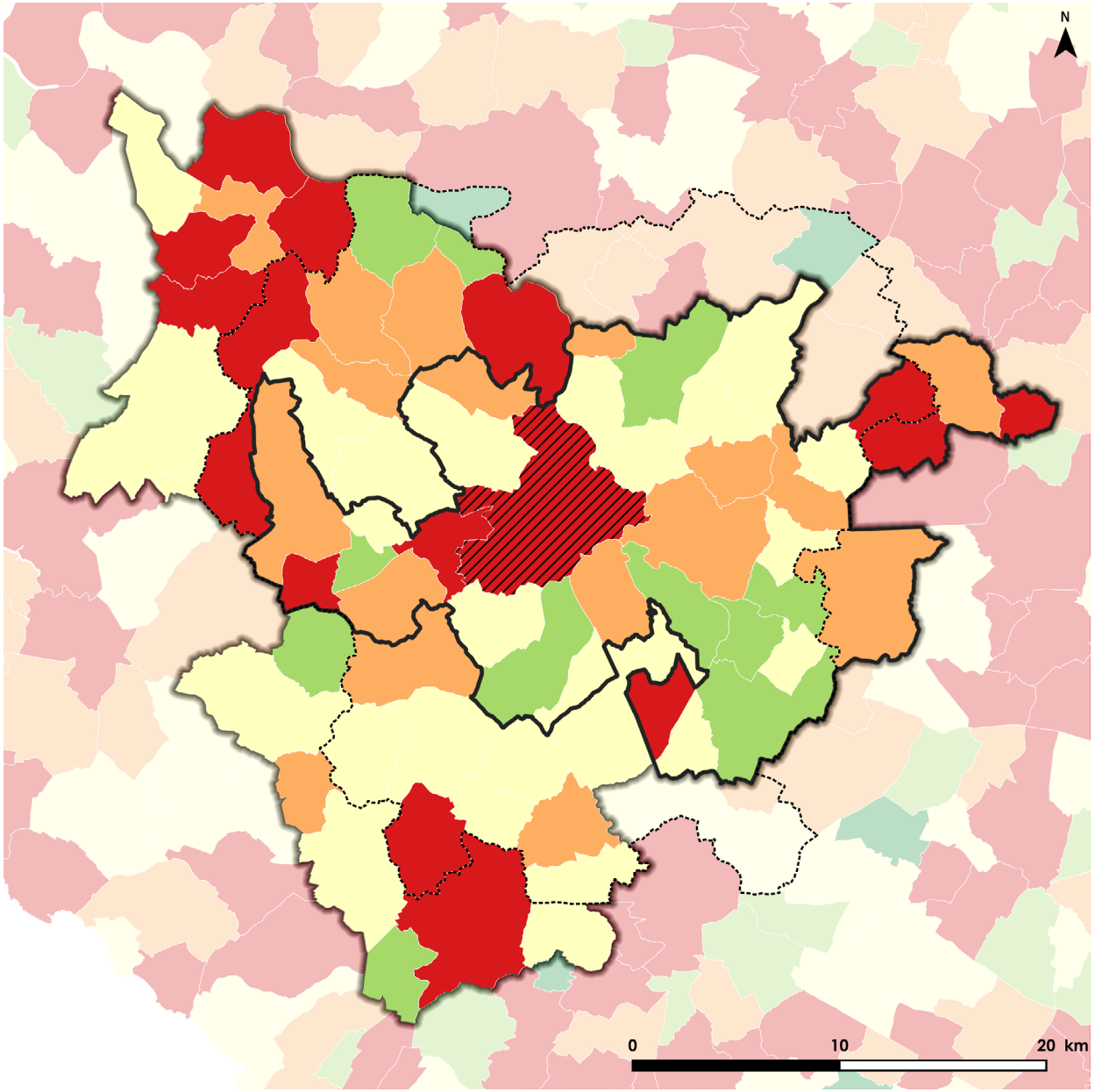
Évolution de la population des communes

- < -0,6 %
- -0,6 % - 0 %
- 0 % - 0,8 %
- 0,8 % - 1,9 %
- > 1,9 %

Insee
Mesurer pour comprendre

Saintes
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

L'indice d'équilibre générationnel en 2019 (source : INSEE, 2019)



Limites administratives

- Commune de Saintes
- Aire d'attraction de Saintes
- Pays de Saintonge Romane
- Communauté d'Agglomération de Saintes

Indicateurs socio-économiques

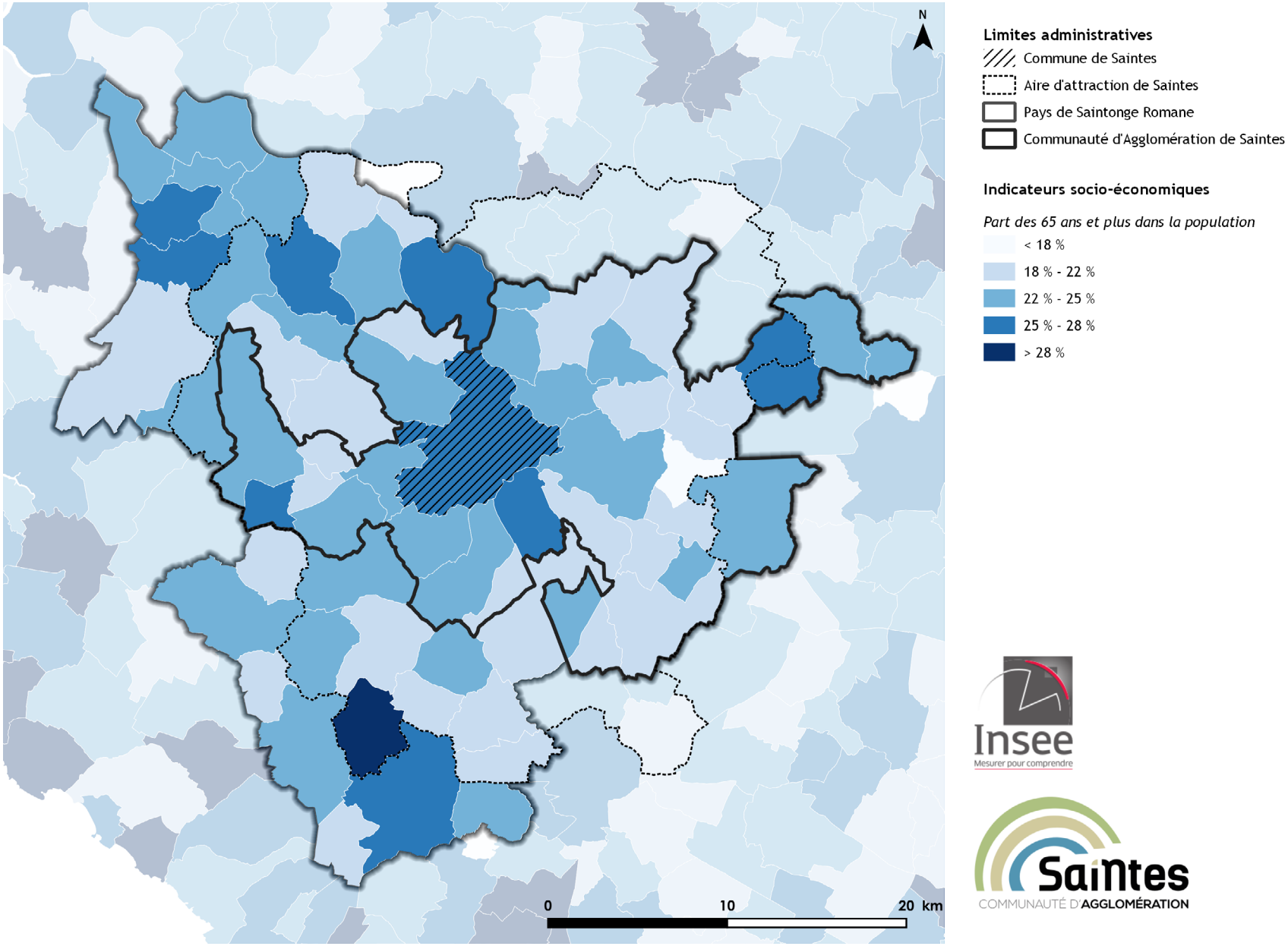
Indice d'équilibre générationnel

- < 0,8 point (population jeune)
- 0,8 point - 0,9 point
- 0,9 point - 1 point (équilibre)
- 1 point - 1,1 point
- > 1,1 point (population âgée)

Insee
Mesurer pour comprendre

Saintes
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

La part des 65 ans et plus au sein de la population des communes (source : INSEE, 2019)



2.2.2/ Le parc de logements

Le parc de logements de la Ville de Saintes compte 15 705 logements en 2019, pour une progression de +738 logements entre 2008 et 2019 (+74 logements/an). La progression de l'offre de logements, conséquente sur le territoire, est en contradiction avec la perte de population constatée au cours de la dernière décennie.

On constate que cette croissance du parc de logements a contribué à alimenter les parcs de résidences secondaires (+42 logements) et vacants (+157 logements), tandis que l'on observe une tendance au "desserrement" des ménages au cours de la dernière décennie (de 1,9 personne/ménage en 2008 à 1,8 personne/ménage en 2019), agissant également en faveur de l'accroissement des besoins du territoire en logements.

L'offre locale en logements (résidences principales) est divisée en parts équivalentes en logements locatifs (49,3 %), dont une part significative en logements sociaux (17,8 %), et logements de propriétaires (48,8 %). L'importante part de logements locatifs est un trait typique d'une commune urbaine.

L'ancienneté moyenne d'occupation du logement est de 13,5 ans, alors que 56,1 % des ménages sont emménagés depuis moins de 10 ans dans leur logement. Le taux de rotation est donc très important au sein du parc.

2.3/ Repères économiques

2.3.1/ Un pôle économique structurant en Charente-Maritime

Le portrait économique de Saintes fait état de 1 393 établissements économiques en 2020 selon l'INSEE (FLORES). Ces établissements comprennent 17 304 emplois salariés. Saintes comporte ainsi 5,5 % des établissements et 8,7 % des emplois du département. Il s'agit du pôle d'emplois majeur du territoire saintongeais. Associé à la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, il forme l'un des principaux pôles d'emplois du département.

L'indice de concentration de l'emploi de Saintes, de 222,8 points en 2019, montre que le territoire accueille plus de 2 emplois pour un actif résidant sur le territoire. La couverture des besoins du territoire en matière d'emplois est donc largement excédentaire, au profit d'un large rayonnement de Saintes sur les communes de la périphérie rurale.

2.3.2/ Une économie à dominante tertiaire

Plus en détail, les emplois salariés saintais sont essentiellement orientés vers le secteur "commerce, transports, services divers" (43,9 %), complété par le secteur "administration publique, enseignement, santé, action sociale" (43,3 %). Ces 2 secteurs, formant le tertiaire marchand et non-marchand, regroupent 87,2 % des emplois du territoire.

Cette prédominance tertiaire s'explique par la présence de gros établissements pourvoyeurs en emplois locaux, notamment dans le secteur tertiaire non-marchand (collectivités territoriales, centre hospitalier, établissements d'enseignement...). Des acteurs privés historiques du territoire, telle que la COOP ATLANTIQUE (coopérative de magasins de grande distribution), sont également d'importants employeurs locaux.

Le territoire est relativement peu industrialisé (6,6 % des emplois salariés). Parmi les établissements industriels locaux, figure le TECHNICENTRE INDUSTRIEL CHARENTE-PERIGORD de la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF), chargé de la maintenance des trains express régionaux.

Chapitre 3

Exposé des évolutions apportées au PLU

3.1/ Exposé global des modifications apportées au PLU

Par l'intermédiaire de la modification n° 5 de son PLU, la Ville de Saintes souhaite ajuster divers aspects réglementaires du plan avec ses prévisions et choix pour le développement de l'espace saintais :

- Concernant le règlement graphique, des zones AU font l'objet de reclassements partiels en zone N et en secteurs Ns et Nj au niveau de plusieurs espaces boisés et de jardins, et en secteur Ub au droit de parties actuellement urbanisées ;

- Les emplacements réservés n° 1, 2 et 33 sont supprimés, la Ville de Saintes ne souhaitant plus en réaliser l'acquisition pour réaliser les aménagements initialement envisagés ;

- Le règlement écrit est modifié sur plusieurs aspects (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, accès et voiries, zone AU, stationnement, autres modifications mineures) ;

- Le règlement écrit reçoit d'autres modifications de forme qui ne modifient pas la portée réglementaire et les intentions initiales du PLU.

3.2/ Les modifications apportées aux OAP

Les objectifs poursuivis par la Ville de Saintes à travers cette modification n° 5 du PLU nécessitent l'évolution au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation en plusieurs points, afin d'adapter le document d'urbanisme aux prévisions d'aménagement de la collectivité.

Secteur à OAP dit "La Grelauderie"

Considérant la volonté de la Ville de Saintes d'opérer le déclassement d'une partie du site en zone non-constructible (N), et considérant également qu'une opération d'aménagement est en cours sur une partie du site, il est procédé à la suppression de l'OAP sectorielle "La Grelauderie". En effet, la Ville de Saintes n'éprouve plus le besoin de maintenir des OAP sur ce site.

Secteur à OAP dit "La Grève"

Dans ce secteur, la Ville de Saintes poursuit les objectifs suivants :

- Réajuster la surface ouverte à la construction au regard de la présence d'espaces boisés dont la conservation est souhaitée ;

- Revoir l'intégralité des prévisions d'aménagement du site, compte-tenu de l'évolution des partis-pris et choix politiques de la collectivité (affirmation d'un nouveau quartier de qualité et d'une nouvelle centralité pour l'ensemble urbain compris entre les avenues Jourdan et Jules Faure) ;

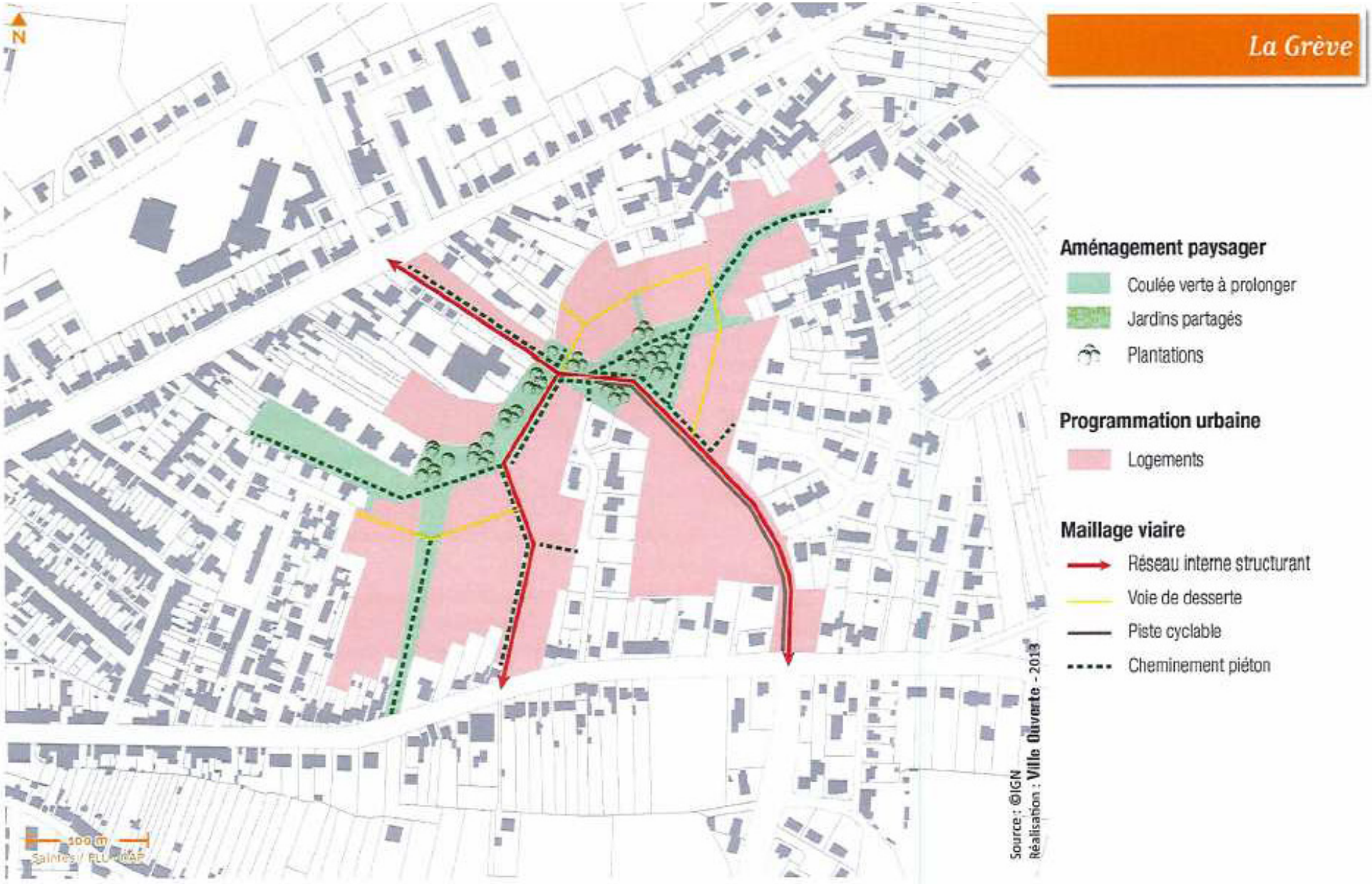
- Réajuster les pièces du PLU pour éviter de compromettre l'aménagement futur du site par des règles trop précises.

Concernant le devenir du site, la Ville de Saintes envisage notamment de réinvestir une friche économique (dite "La Trocante", parcelles CN 553 et 600) pour y réaliser un équipement collectif. Une nouvelle piscine publique est envisagée.

Afin de réaliser ces objectifs, le contenu des OAP sur ce secteur est intégralement revu. Le schéma graphique des OAP est modifié et accompagné de nouvelles orientations écrites qui se substituent aux précédentes. Le nouveau parti-pris de la collectivité est d'acter la conservation des espaces boisés existants pour réaliser un futur projet d'aménagement respectueux des qualités naturelles du site, et soucieux d'offrir un cadre de vie de qualité à ses futurs habitants.

Le nouveau schéma graphique des OAP identifie donc les espaces boisés à conserver ainsi qu'un espace vert central à préserver dans la partie Sud-Ouest. Les voies de desserte à créer sont supprimées afin d'assouplir un schéma initialement trop précis et susceptible de compromettre le bon aménagement du site. Les accès à créer, ouvertes à la circulation automobile et réservés au piétons, sont identifiés.

Orientations graphiques avant modification



Orientations graphiques après modification



La Grève

Aménagement paysager

- Zones boisées à protéger, aménageables en parcs urbains
- Jardins partagés à préserver/valoriser
- Espace vert à créer (dimensions indicatives)
- îlot vert à préserver, aménageable sous la forme de jardins d'agrément pouvant accueillir des annexes

Programmation urbaine

- Espace destiné à recevoir des logements et/ou des équipements collectifs

Maillage viaire

- Accès/voirie ouverte à la circulation à créer
- Accès/chemin piéton à créer
- Accès à créer, soit pour une voirie ouverte à la circulation, soit pour un cheminement piéton

Ainsi défini, ce nouveau schéma vise à donner de la souplesse à la collectivité dans la composition de la ou des futures opérations d'aménagement à mener sur le site, tout en affirmant le parti-pris d'une plus forte protection de l'environnement.

3.3/ Les modifications apportées au règlement graphique

3.3.1/ Réduction de la zone AU

Secteur "La Grelauderie"

La modification n° 5 du PLU de Saintes consistera notamment en l'évolution du règlement graphique au lieu-dit "La Grelauderie". Ce dernier a connu plusieurs états successifs au plan réglementaire :

- Initialement, le PLU approuvé en 2013 identifiait un espace boisé en frange d'une zone bâtie correspondant à la rue de Provence ;

- Par une révision allégée n° 3 approuvée le 6 février 2019, il a été procédé au classement d'une partie de la zone N en une zone AU, ouverte à l'habitat, laquelle a également intégré des zones bâties riveraines de la rue de Provence dans le but de former une future opération d'habitat cohérente ;

- Consécutivement aux élections municipales de 2020, la nouvelle majorité a souhaité procéder au reclassement de cette zone AU en zone N, en prenant appui sur une mobilisation citoyenne qui s'était auparavant exprimée en défaveur du déboisement de la zone au profit de son urbanisation.

Cette modification du PLU aura donc pour effet de rétablir le règlement graphique dans sa version antérieure à la révision allégée n° 3, en procédant :

- Au reclassement de l'essentiel de la zone AU en zone N pour une surface de 1,3 hectare (75 % de la zone AU initiale) ;

- Au reclassement des parcelles CV 24, 25, 30, 226 et 227, riveraines de la rue de Provence, en secteur UBb, soit deux emprises de 0,08 et 0,3 hectare.

Au final, la réduction de la surface constructible est donc de -1,3 hectare.

Secteur "La Grève"

Sur ce site, la Ville de Saintes a souhaité :

- D'une part, poursuivre l'amélioration de la prise en compte de l'environnement et de la protection de la biodiversité en poursuivant la démarche initiée dans le secteur "La Grelauderie" ;

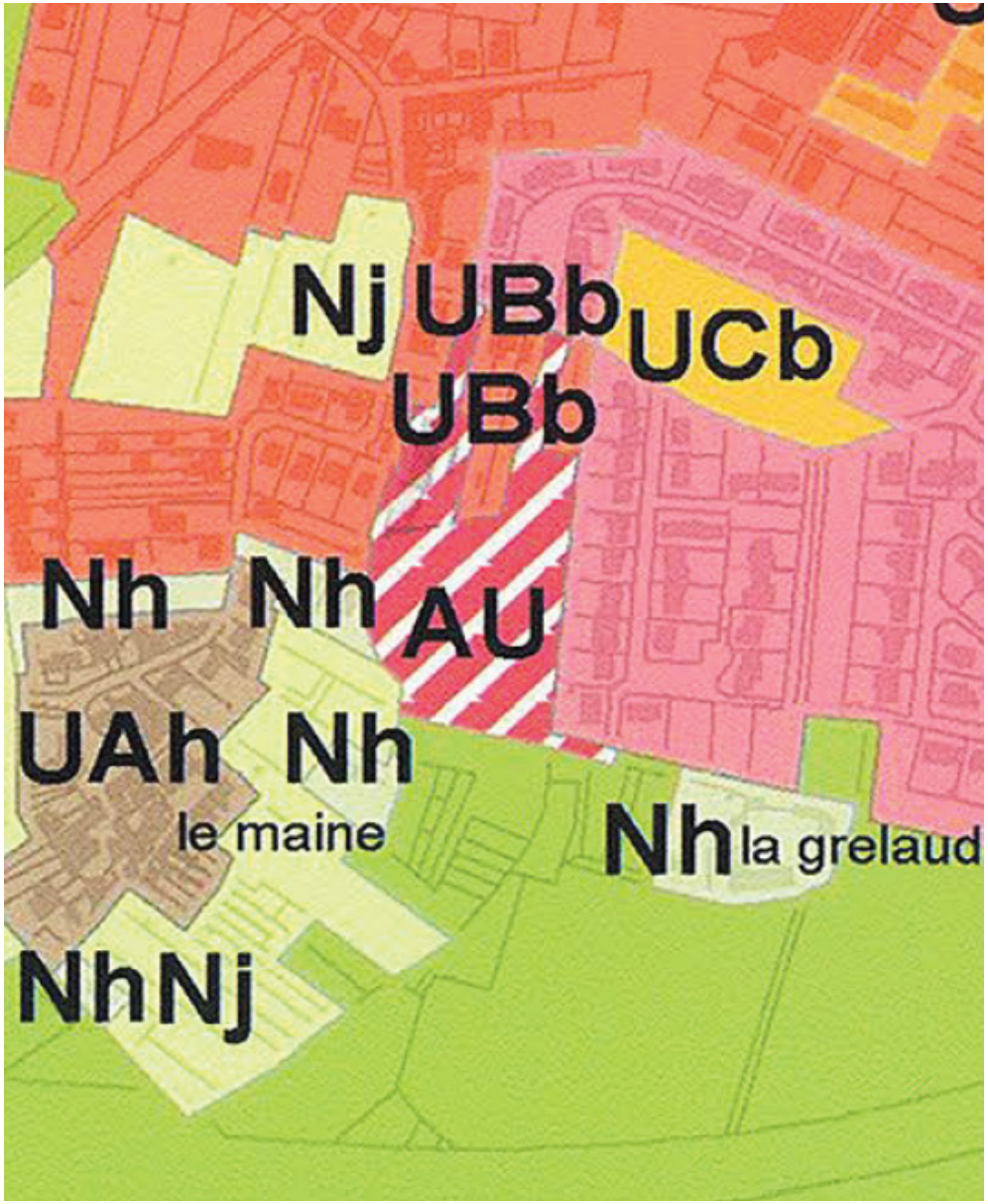
- D'autre part, revoir ses priorités d'aménagement sur le site, les options d'aménagement prises lors de l'approbation du PLU en 2013 étant à présent obsolètes au regard de nouvelles priorités politiques.

La Ville de Saintes a donc procédé à l'étude de l'occupation du site, constatant notamment la présence d'espaces boisés suscitant un intérêt au plan paysager, et potentiellement au plan écologique.

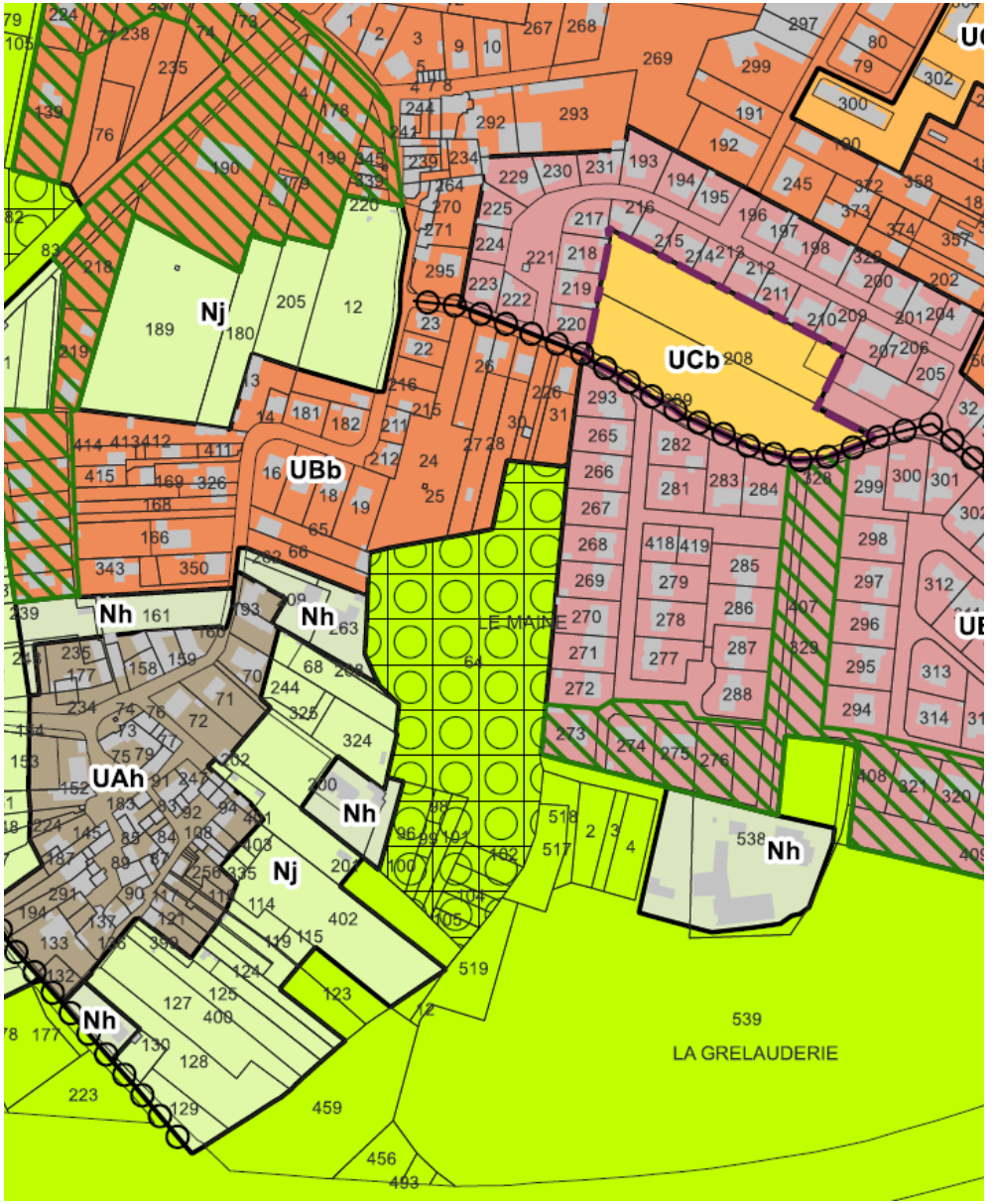
Aussi, il est procédé au reclassement de deux emprises boisées de 0,4 hectare (parcelles CN 239, 240, 241, 242 et 243) et 0,8 hectare (parcelles CN 102, 228, 229, 230, 231, 232, 235, 236, 237, 488 et 707) en secteur Ns (zone N) afin de garantir leur conservation. Par cette modification, le PLU garantira ainsi une meilleure protection de l'environnement et de la trame verte et bleue du territoire.

Le choix d'intégrer ces boisements dans le secteur Ns du règlement du PLU permettra à la Ville de Saintes d'envisager une mise en valeur de ces espaces boisés en tant qu'espaces verts publics ouverts aux activités récréatives et de loisirs.

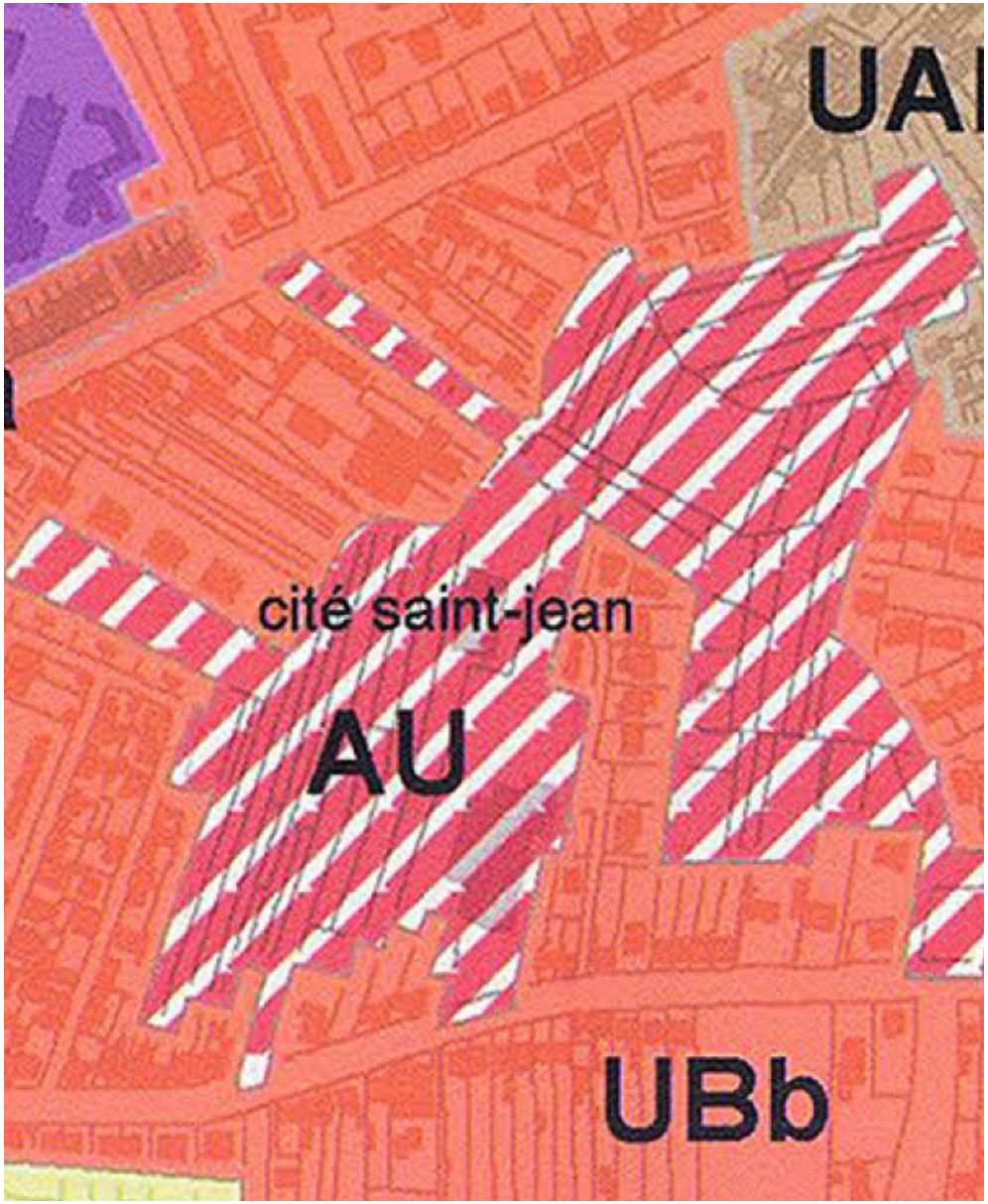
Zone et secteurs avant modification - La Grelauderie



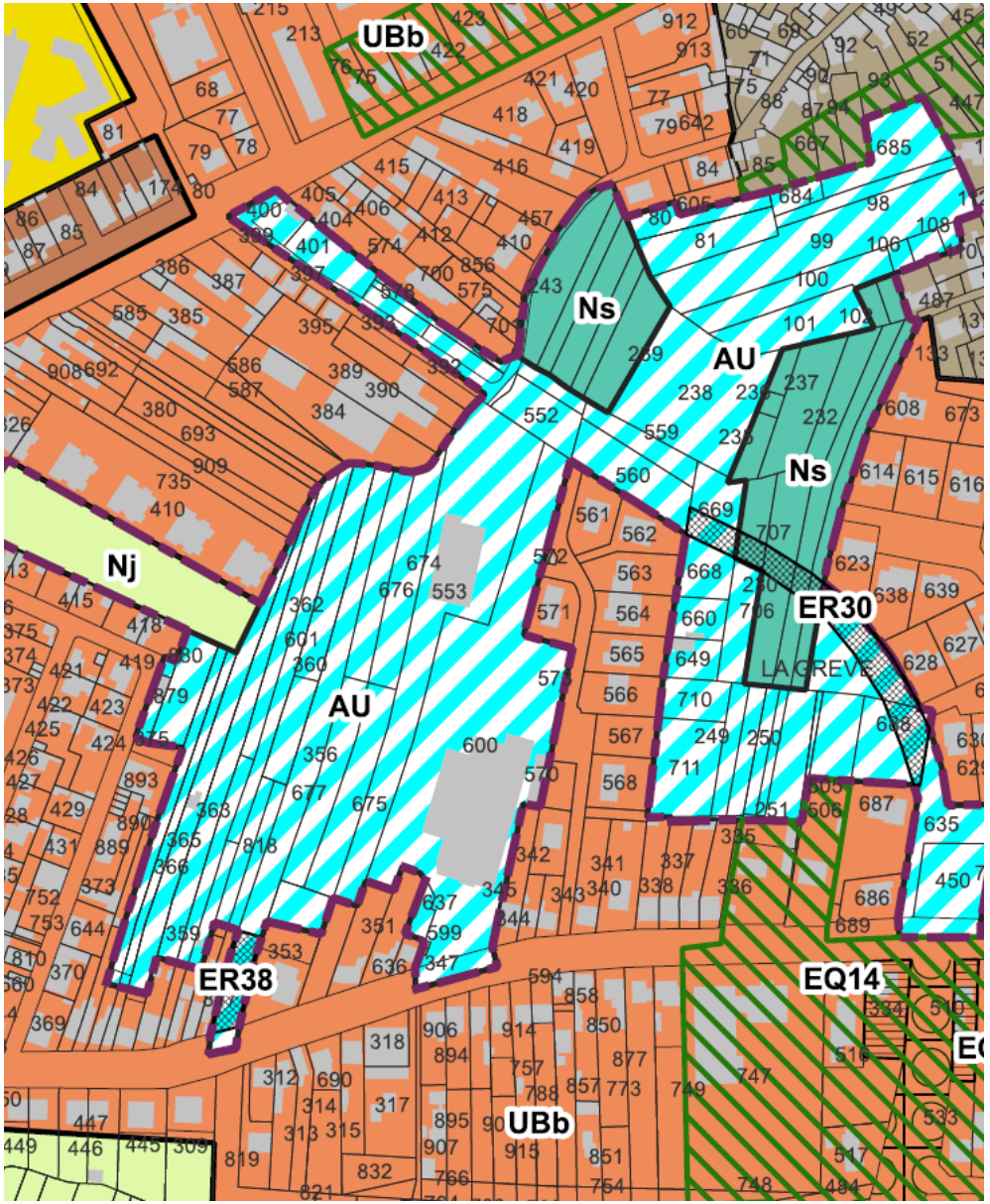
Zone et secteurs après modification - La Grelauderie



Zone et secteurs avant modification - La Grève



Zone et secteurs après modification - La Grève



Par ailleurs, dans un souci de cohérence et de logique de la démarche, il est procédé au reclassement d'un site de jardins partagés (parcelle CO 411) en secteur Nj, destiné à accueillir des jardins collectifs, familiaux ou partagés, dans le but de pérenniser cet espace d'intérêt majeur au plan paysager et en termes d'usages au sein du site. En définitive, la réduction de la surface constructible initiale est de -1,6 hectare.

Justifications apportées aux évolutions

Saintes est essentiellement occupée par des grandes cultures, qui représentent 28,4 % de sa surface. Ensuite, viennent les surfaces artificialisées, dont les espaces bâtis denses (18,9 %), les infrastructures (17,7 %), et les surfaces semi-artificielles de type parcs, jardins, délaissés (8,1 %).

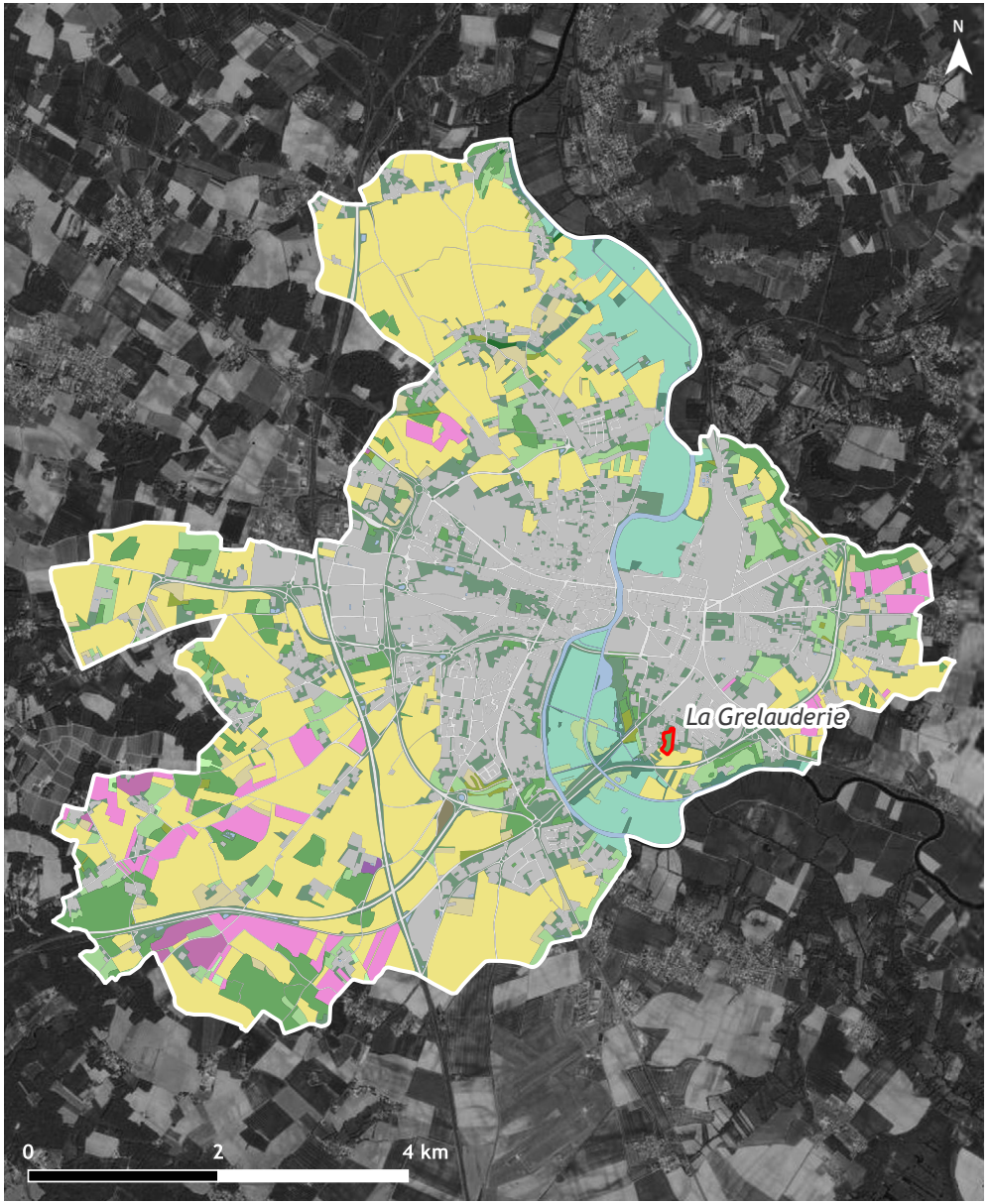
Méthodologie de la cartographie de l'occupation des sols

La Communauté d'Agglomération de Saintes s'est dotée de son propre modèle d'occupation des sols réalisé par photo-interprétation (orthophotoplans de l'IGN en date de 2018-2020, photographies satellitaires SPOT6-7 de 2021) et analyse des référentiels agricoles (Registre Parcellaire Graphique).

La fiabilité de la plupart des occupations étudiées est satisfaisante, à l'exception du vignoble connaissant d'importants mouvements d'occupations, ainsi que les friches post-culturales et les prairies temporaires.

- Bois non-humides
- Bois humides
- Landes non-humides
- Landes humides
- Prairies permanentes
- Prairies perm. humides
- Pelouses calc. et fourrés
- Prairies temporaires
- Friches post-culturales
- Surfaces en eau
- Vignoble
- Vergers, autres ligneux
- Surface maraîchères
- Grandes cultures
- Peupleraies
- Sols à nu ou remaniés
- Emprises artificielles bâties
- Jardins, parcs, délaissés
- Infrastructures

L'occupation des sols (source : IGN, Agglo. Saintes)



Le taux d'artificialisation du territoire est important, mais demeure cohérent avec la présence d'une importante agglomération urbaine au sein des limites communales.

Les occupations à dominante naturelle sont essentiellement constituées d'espaces boisés (8 %), de prairies humides (5,3 %) et de prairies permanentes (3,6 %).

Ces composantes naturelles forment une "trame verte et bleue", constituant le support de l'accomplissement du cycle de vie des espèces. Il revient à l'action publique locale, notamment en matière de planification urbaine, de s'inscrire en compatibilité avec la sauvegarde des composantes de la trame verte et bleue. Ce principe prend forme à travers 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 ont introduit ce concept en droit français, notamment dans l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme. Plus localement, la déclinaison de la trame verte et bleue est mise en œuvre par :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine, approuvé par arrêté du préfet de région le 27 mars 2020 ;

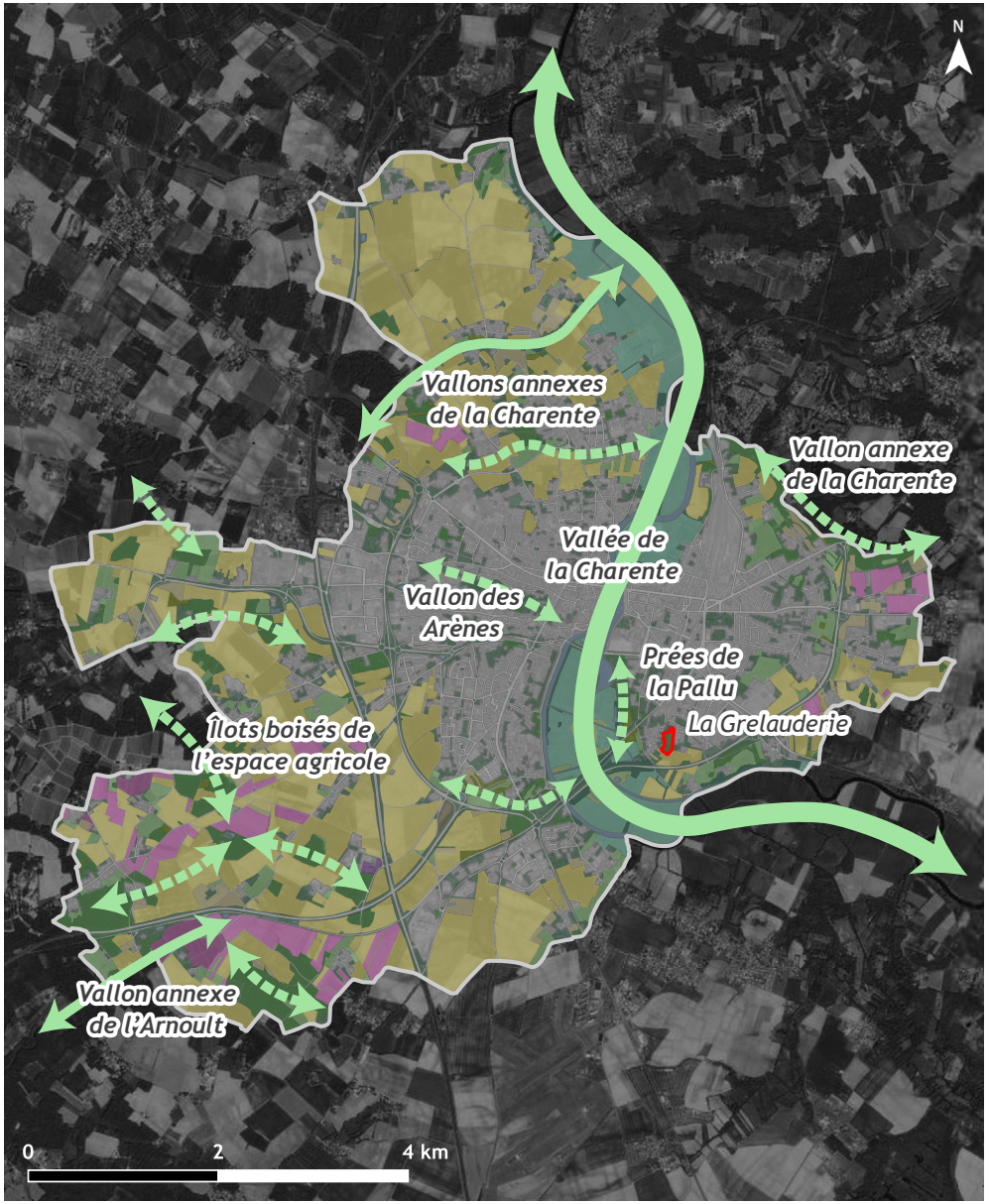
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saintonge Romane, approuvé le 18 mai 2017.

A l'échelle communale, le PLU a caractérisé les composantes de la trame verte et bleue. Il ressort que la vallée de la Charente constitue la principale continuité écologique structurant cette trame verte et bleue.

Cet axe structurant est complété par des continuités secondaires, correspondant notamment aux vallons tracés perpendiculairement à la vallée principale. Certaines continuités sont intra-urbaines, telle que la continuité écologique qui se dessine au droit du "Vallon des Arènes" au cœur de la ville.

Sur le plateau agricole, un chapelet d'îlots boisés supporte diverses autres continuités secondaires. Un vallon annexe de la vallée de l'Arnoult, au Sud-Ouest du territoire, supporte également une continuité écologique.

La trame verte et bleue (source : IGN, Agglo. Saintes)



Le tracé de ces continuités écologiques est impacté par d'importants obstacles artificiels, que sont notamment les infrastructures de transport (autoroute A 10, RN 141 et RN 150), tandis que l'espace d'agglomération en lui-même est globalement peu attractif pour le développement de la faune et de la flore. Des espaces de "nature en ville" participent toutefois au développement des espèces adaptées au voisinage urbain.

De ce contexte, il ressort que les espaces boisés identifiés sur les sites "La Grelauderie" et "La Grève" jouent un rôle non-négligeable au sein de cette trame, compte-tenu de leur emplacement au cœur de la ville ("La Grève") et à l'interface entre l'espace urbain dense de la ville et ses espaces agricoles et naturels de frange ("La Grelauderie"). Ces espaces boisés participent ainsi à faire entrer la nature dans la ville.

Au sein de cette trame verte urbaine, des échanges faunistiques peuvent avoir lieu entre les différents espaces boisés et autres espaces verts, s'agissant notamment de la faune volante (oiseaux, chiroptères...), capable de s'affranchir des obstacles urbains. Il a également été signalé la fréquentation de ces espaces boisés par une petite faune de mammifères, parmi lesquelles figure l'Écureuil roux, bénéficiant du statut d'espèce protégée.

Tenant compte de ce contexte, la Ville de Saintes justifie le reclassement de ces espaces boisés en zone N dans le but d'améliorer l'articulation entre le règlement et les intentions politiques initiales du PADD, tout en guidant le document d'urbanisme vers la trajectoire de lutte contre l'étalement urbain portée par la loi du 22 août 2021 dite "Climat et Résilience".

Aussi, le maintien du classement de ces espaces boisés en zone constructible n'est pas justifié. Ce dernier expose le PLU à une contradiction notable avec l'article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme (ancien article R. 123-8), disposant que les zones boisées ont vocation à être classées en zone N.

En définitive, le reclassement de ces emprises constructibles en zone N et en secteur Ns, auquel s'ajoute le reclassement de jardins collectifs en secteur Nj, permettra au PLU de justifier la réduction des surfaces constructibles de 2,9 hectares.

La collectivité aura l'occasion d'approfondir encore davantage cet effort lors de l'adoption du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal en remplacement de son document d'urbanisme actuel.

3.3.2/ Extension de la zone UE

Secteur de L'Ormeau de Pied

Afin d'anticiper le changement de destination d'un bâtiment d'activités économiques vers un usage d'équipement collectif et de service public, la collectivité a souhaité le reclassement des parcelles BD 435, 490, 491, 646 et 647, actuellement en zone UY, vers la zone UE.

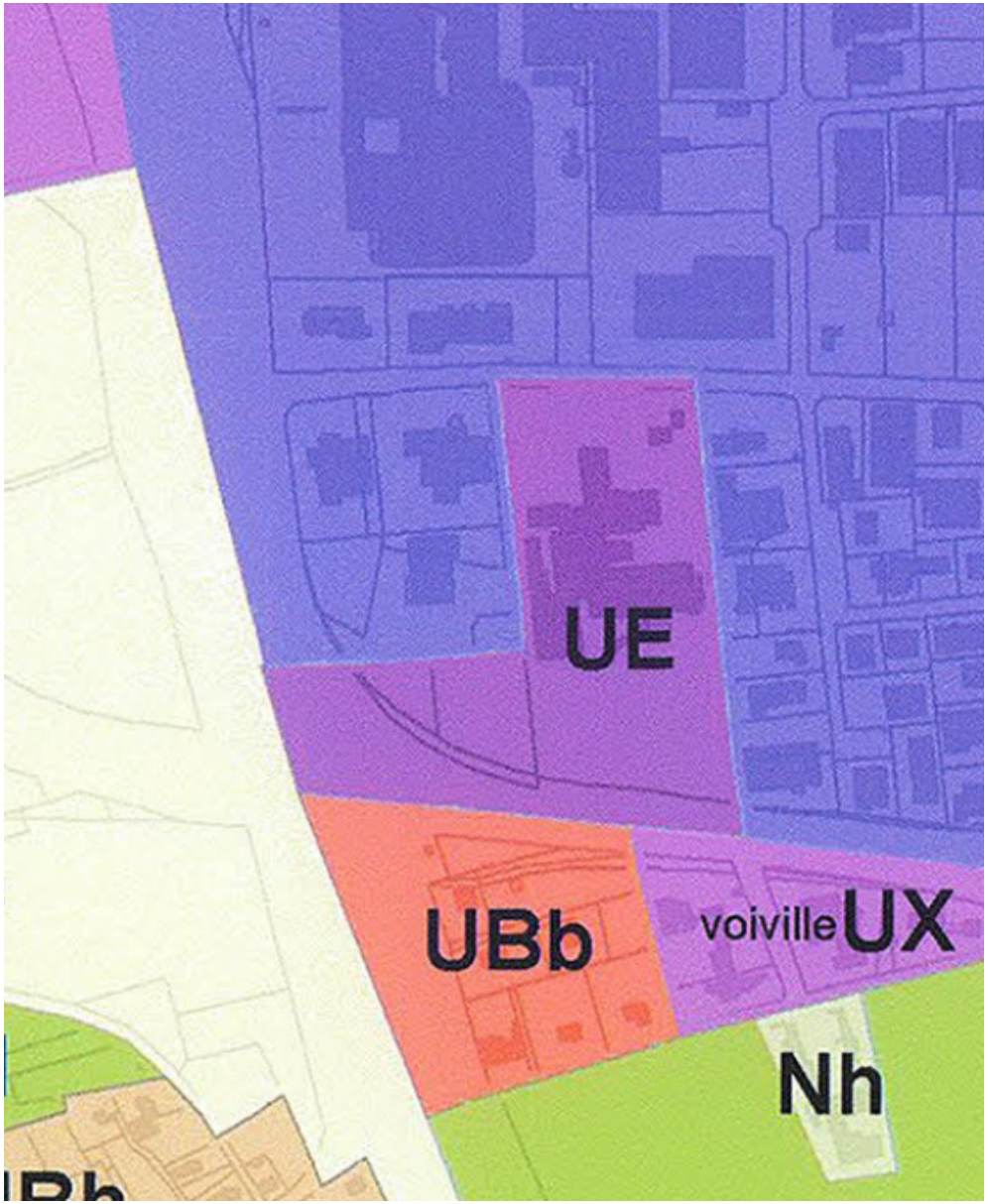
Ces parcelles forment un ensemble destiné à recevoir l'extension du Centre de Formation d'Apprentis (CFA) Commerce de Saintes. Cet établissement accueil des formations en alternance. L'usage commercial du bâtiment est appelé à être délocalisé.

Il convient de préciser que cette évolution réglementaire n'entraîne aucune incidence en matière d'artificialisation des sols.

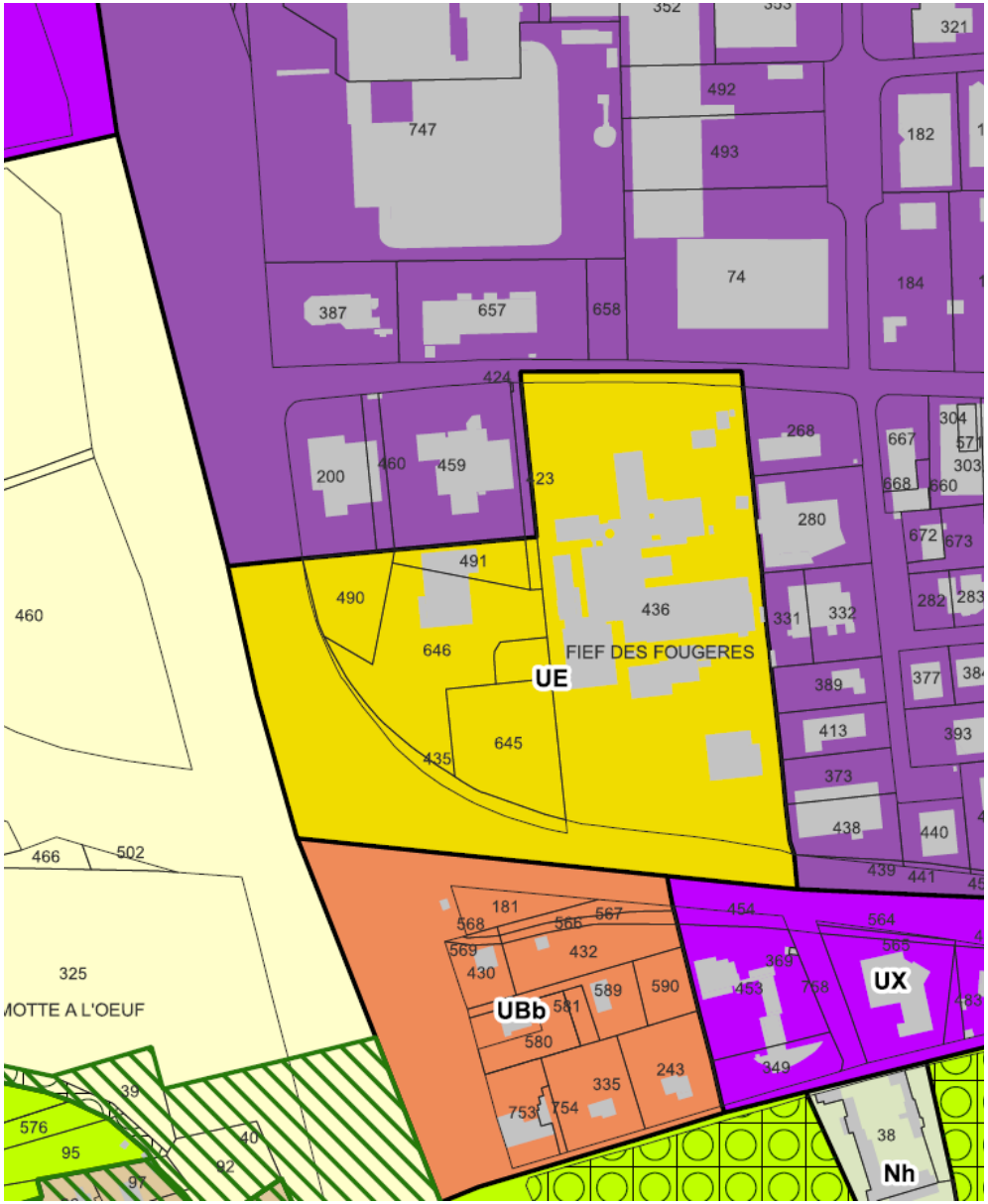
Secteur du lycée Bellevue/avenue Allende

La Ville de Saintes a manifesté sa volonté de voir reclassées en zone UE plusieurs parcelles riveraines de l'avenue du Président Salvador Allende, et jouxtant l'îlot du lycée Bellevue, ceci dans le but d'en maîtriser le devenir. Ainsi modifié, le zonage présente un caractère plus uniforme et cohérent au regard des occupations du sol.

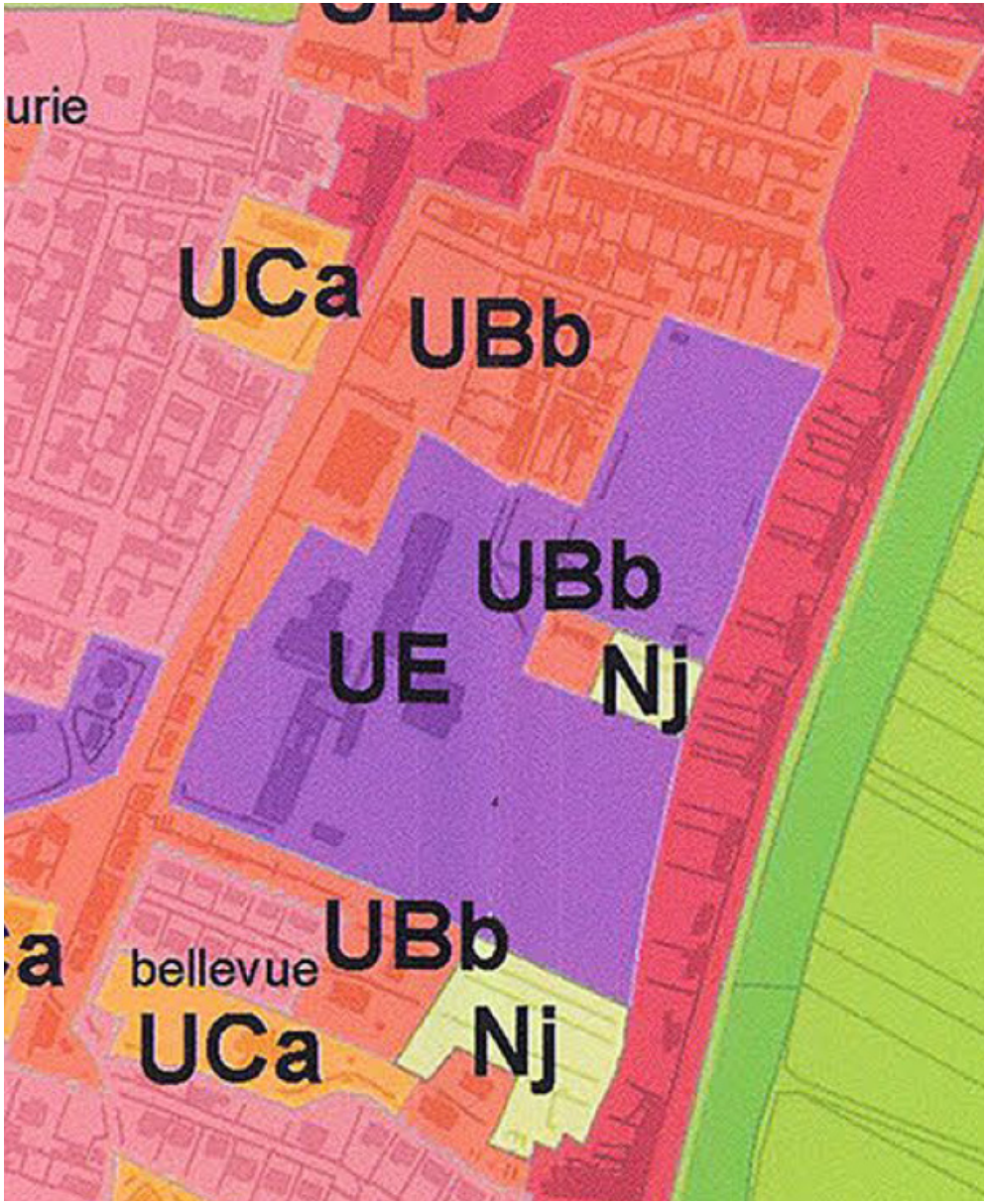
Zone et secteurs avant modification - CFA/L'Ormeau de Pied



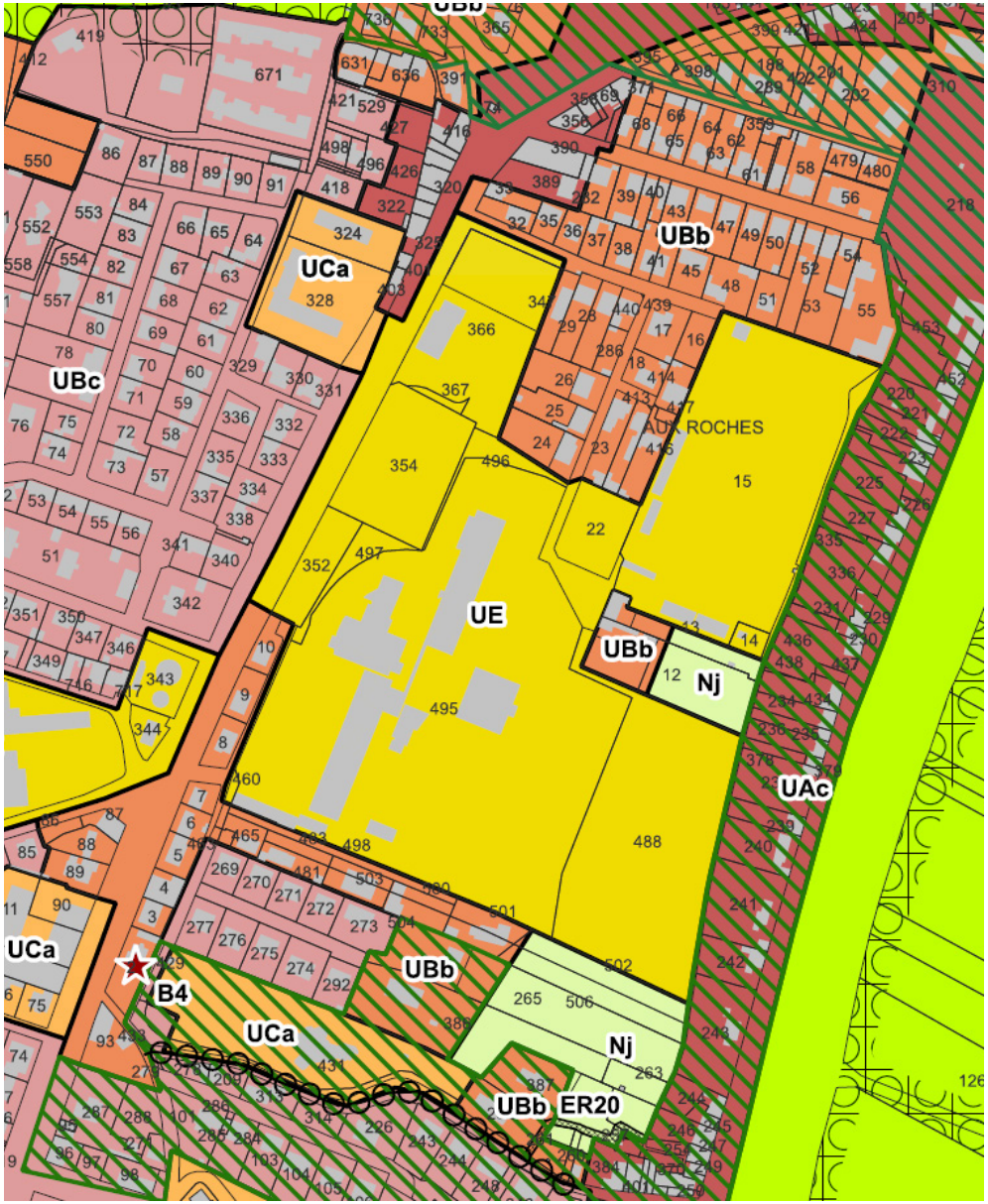
Zone et secteurs après modification - CFA/L'Ormeau de Pied



Zone et secteurs avant modification - Lycée Bellevue/Avenue Allende



Zone et secteurs après modification - Lycée Bellevue/Avenue Allende



Les parcelles versées en zone UE, cadastrées DU 352, 354, 366 et 367 sont identifiées pour recevoir un nouvel équipement public de type espace de stationnement multimodal, le site étant idéalement implanté le long d'une grande artère desservant le cœur de ville. Ce site s'avère ainsi très favorable au développement de l'intermodalité des déplacements.

Tout comme la modification précédente, cette évolution réglementaire n'entraîne aucune incidence en matière d'artificialisation des sols.

3.3.4/ Extension du secteur Nj

La modification n° 5 du PLU prévoit le reclassement de la parcelle CX 128, auparavant classées en secteur UBb (zone U), en secteur Nj. La parcelle est située le long du Chemin de la Prairie, à proximité des serres municipales. Ce changement de zonage vise à mettre le PLU en cohérence avec les politiques publiques de la Ville de Saintes en matière de :

- Reconquête d'espaces urbains en vue de leur protection et/ou de leur valorisation ;

- Développement des activités d'intérêt général.

La Ville de Saintes mène actuellement un projet d'acquisition d'une parcelle voisine (CX 22) au profit de l'association Saint-Fiacre, afin de l'accompagner dans son projet de développement. Cette association, affiliée à l'économie sociale et solidaire, a pour vocation de proposer à un public en situation de précarité des parcours personnalisés d'insertion sociale et professionnelle. Elle les sensibilise et les initie aux techniques du jardinage biologique et aux notions de protection de l'environnement et du développement durable.

Dans la continuité de cette acquisition, l'évolution du zonage de la parcelle CX 128 permettra à la Ville de Saintes de faciliter son acquisition future au profit d'une nouvelle extension des activités de l'association. Le reclassement de cette parcelle en secteur Nj permet également au PLU de s'inscrire dans une démarche de valorisation des activités agricoles dans la ville en ville.

3.3.4/ Bilan de l'évolution des zones et leurs secteurs

Bilan des surfaces des zones et leurs secteurs

Libellé	Avant	Après	Évolution
U			
UBb	2 816 628	2 802 832	-0,5 %
UE	1 453 401	1 484 380	+2,1 %
UY	643 516	629 363	-2,2 %
AU			
AU	689 275	655 595	-4,9 %
N			
N	7 630 487	7 643 567	+0,2 %
Ns	175 741	187 868	+6,9 %
Nj	188 981	194 539	+2,9 %

3.3.5/ Extension des espaces boisés classés

Afin de garantir la pérennité de l'espace boisé reclassés en zone N à l'occasion de cette procédure, au lieu-dit "La Grelauderie", il est procédé au classement en espace boisé classé de l'intégralité de la parcelle CV 64 ("La Grelauderie") pour une emprise totale de 1,1 hectare.

Pour rappel, les "espaces boisés classés" sont prévus à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme (ancien article L. 130-1). En vertu de ce classement, tout défrichement est interdit au sein des emprises foncières concernées. L'exploitation forestière est autorisée, sous réserve d'une déclaration préalable.

3.3.6/ Les emplacements réservés et les servitudes d'équipement

Actualisation des emplacements réservés

A l'occasion de cette procédure, la Ville de Saintes a fait part de sa volonté de ne pas maintenir les emplacements réservés n° 1, 2, 33 et 34. La liste et le plan des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques sont mis à jour.

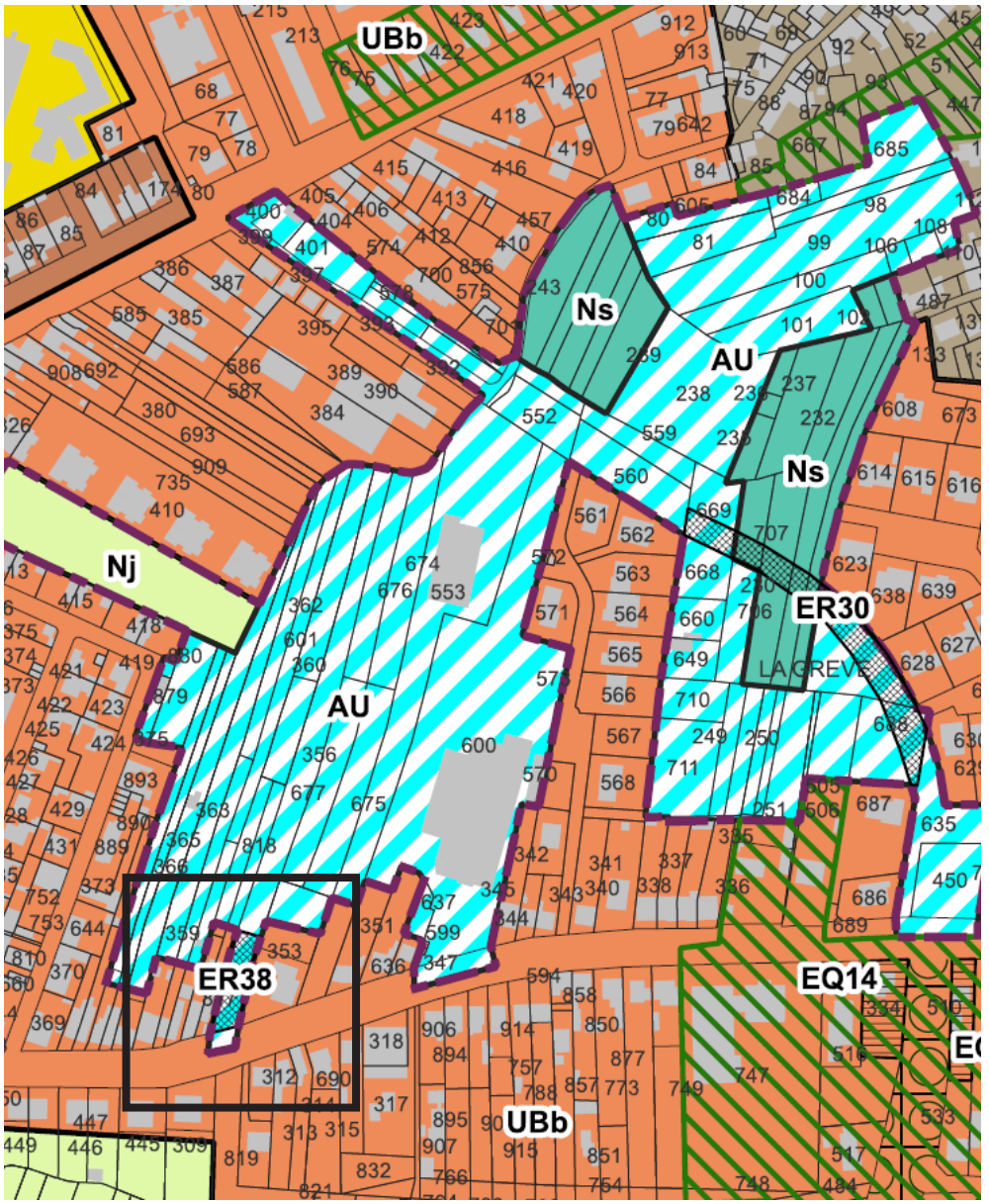
La suppression de l'emplacement réservé n° 1 se justifie par l'acquisition en cours de cette emprise foncière dans la perspective de l'extension du CFA Commerce. Cet emplacement réservé n'est donc pas nécessaire à l'aboutissement de cette acquisition. De plus, l'attribution de cet emplacement réservé à la Chambre de Commerce et d'Industrie était susceptible de compromettre l'acquisition.

Les emplacements réservés n° 2, 33 et 34 étaient initialement prévus pour des aménagements d'intersections (2, 33) et de voirie (34). Ces aménagements ne sont plus souhaités par la Ville de Saintes.

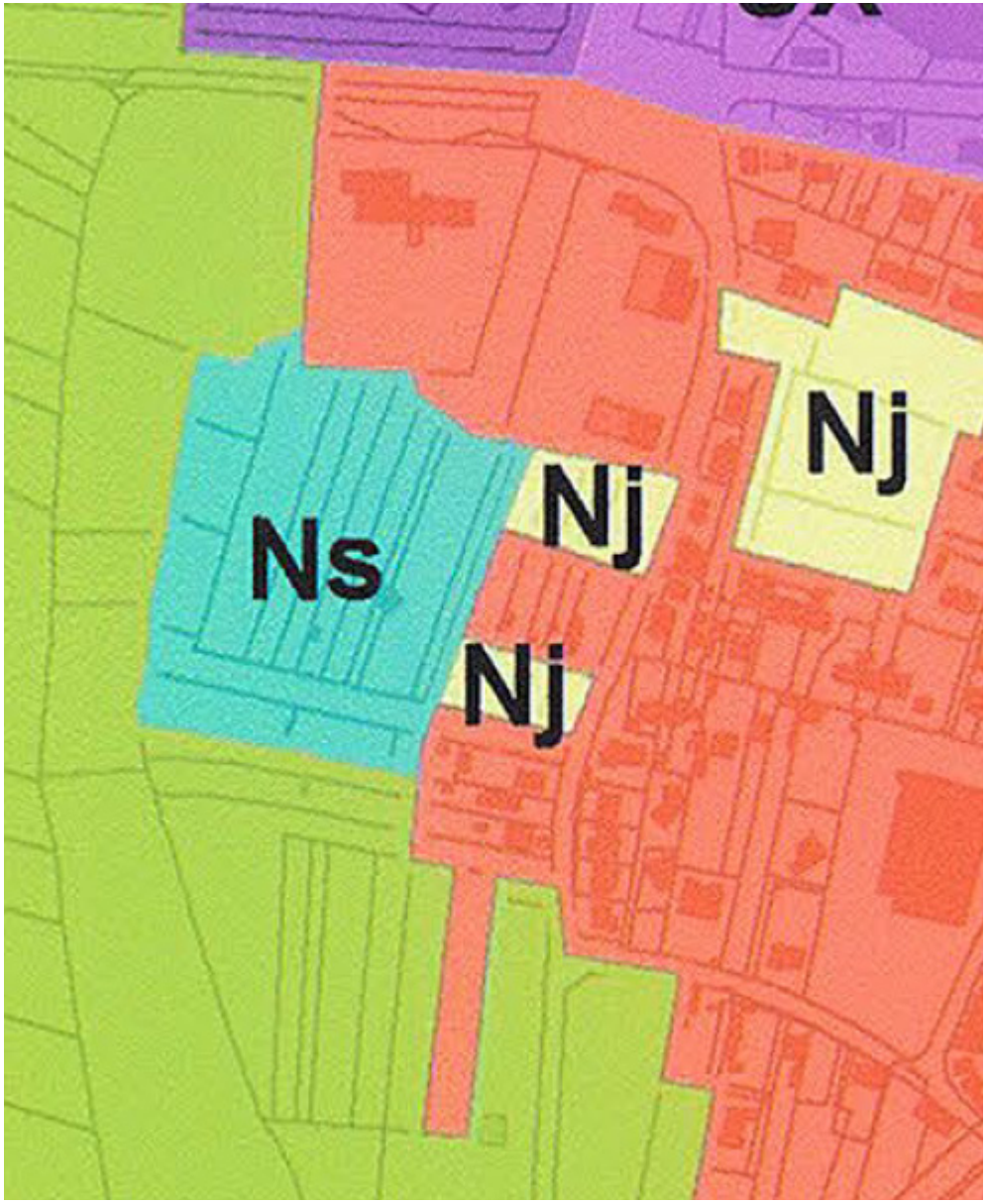
Remplacement d'une servitude d'équipement par un emplacement réservé

Enfin, la servitude d'équipement n° 9, destinée initialement à la création d'une voie douce au sein du secteur à projet "La Grève", est transformée en un emplacement réservé n° 38, destiné à la création d'un accès depuis l'avenue Jourdan. Cette modification améliore l'articulation entre le règlement et les OAP.

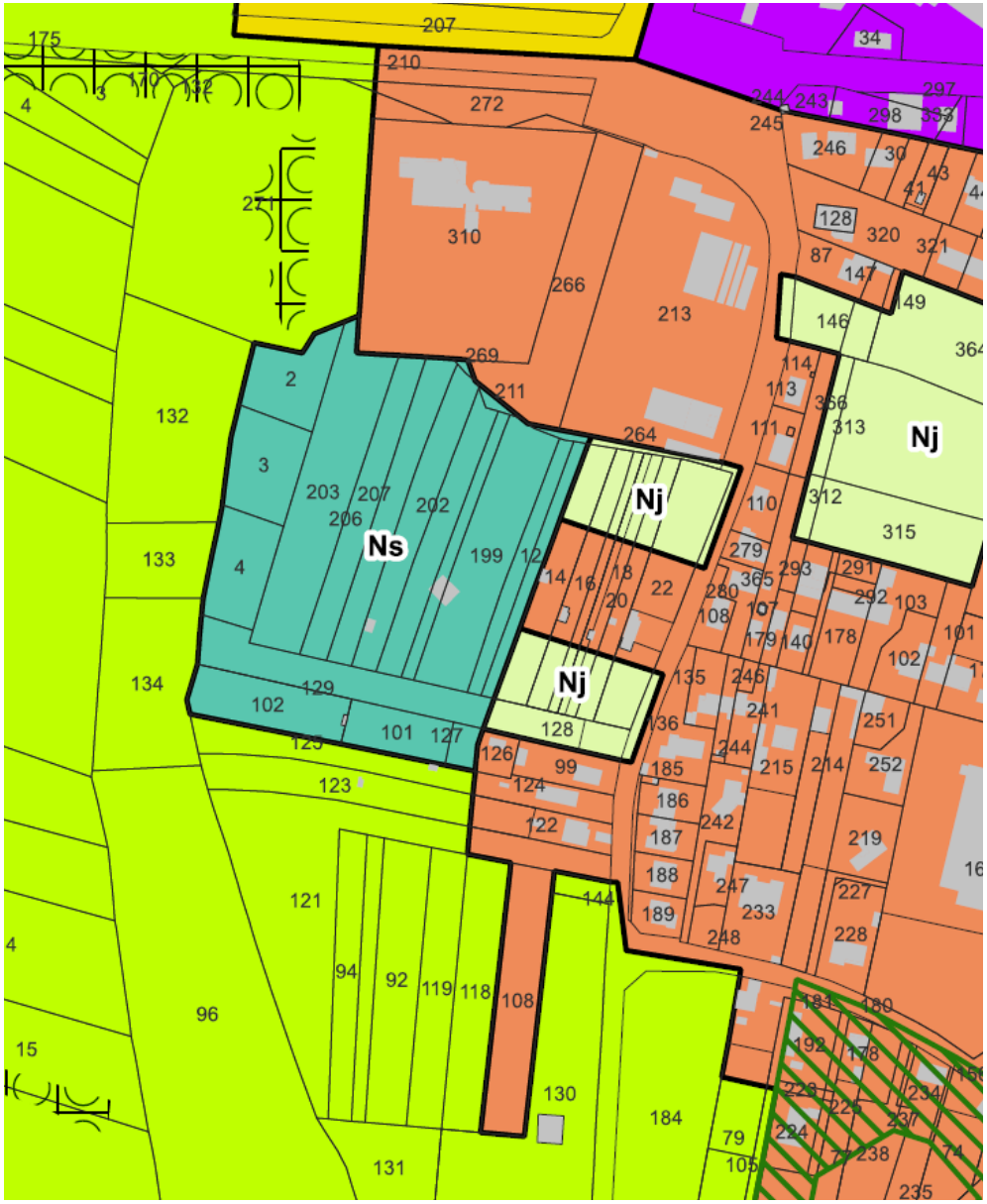
Remplacement de la servitude d'équipement n° 9 par l'ER n° 38



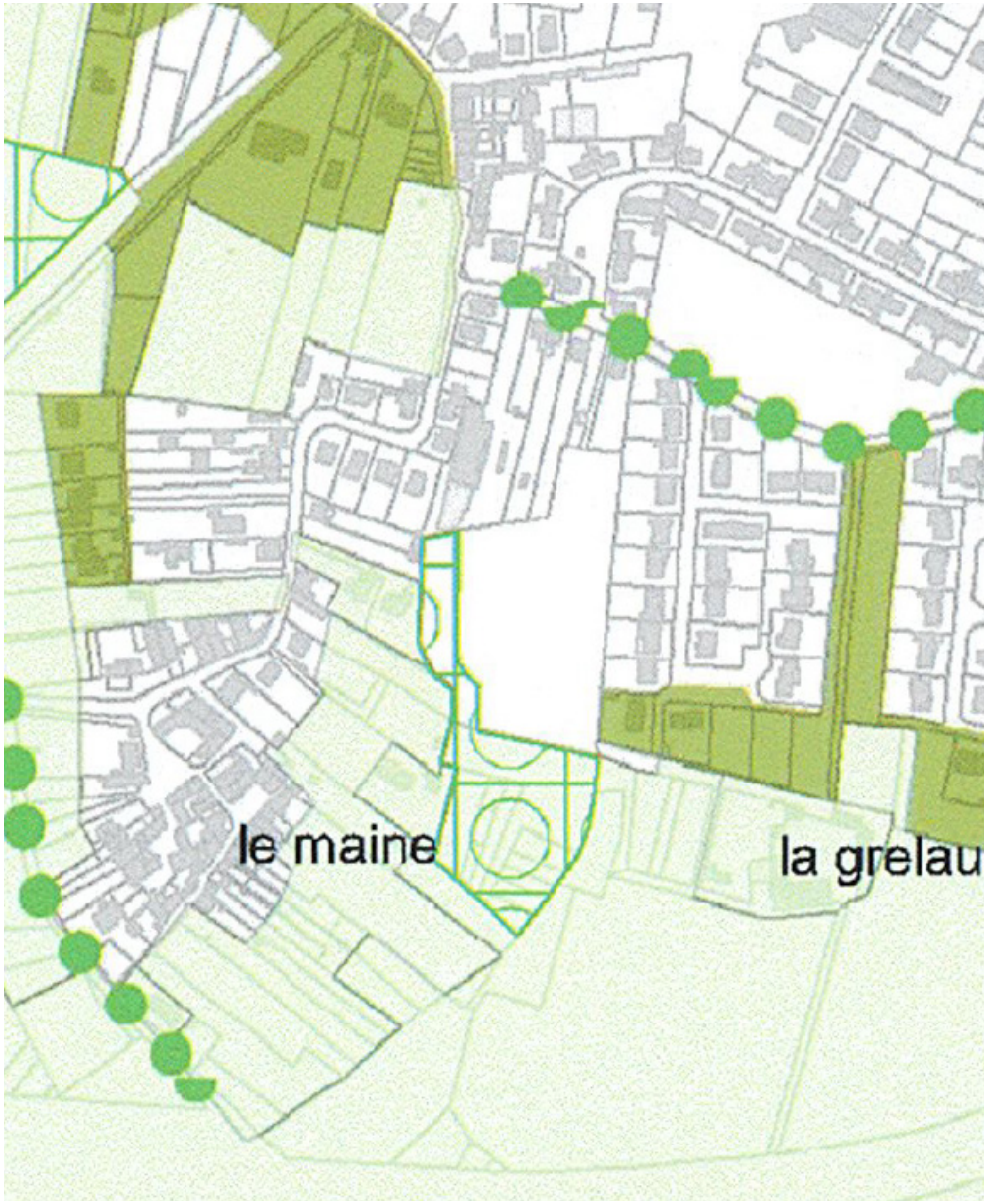
Zone et secteurs avant modification - Chemin de la Prairie



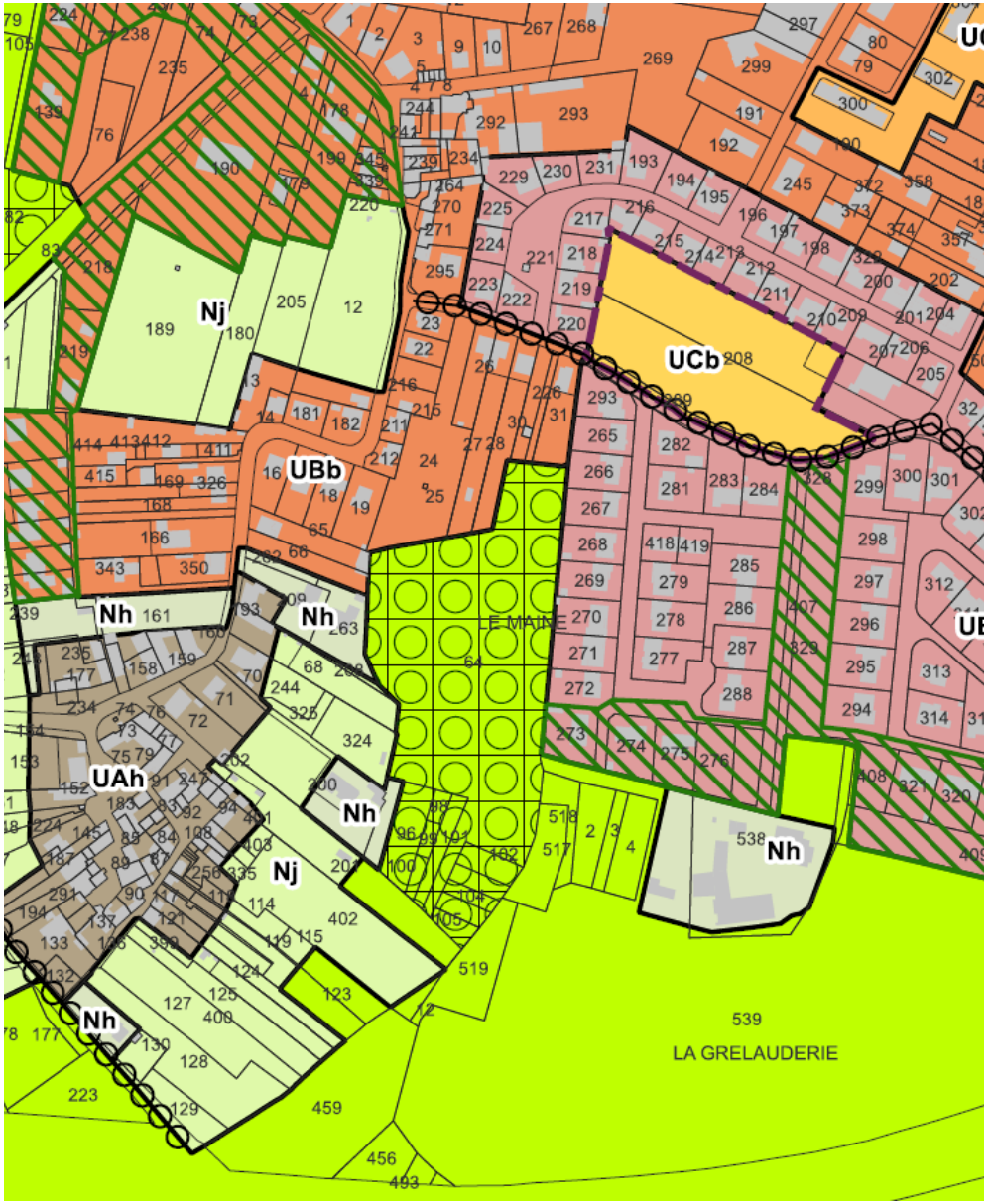
Zone et secteurs après modification - Chemin de la Prairie



Espaces boisés classés avant modification - La Grelauderie



Espaces boisés classés après modification - La Grelauderie



3.4/ Les modifications apportées au règlement écrit

3.4.1/ Dispositions générales

Article 1

Afin d'harmoniser le règlement avec la mise à jour des annexes du PLU effectuée par arrêté du 16 juin 2022, l'expression "secteur sauvegardé" est remplacée par "Site Patrimonial Remarquable". Il est rappelé que cette mise à jour a eu pour objet l'intégration aux annexes du PLU du périmètre du Site Patrimonial Remarquable créé par arrêté ministériel du 17 février 2022.

Article 4

La modification n° 5 du PLU permettra de clarifier la réglementation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif au sein du règlement écrit. Ainsi, l'article 4 des dispositions générales du règlement se voit allégé de certaines dispositions :

> *"Les constructions de bâtiments publics (à usage scolaire, socio-éducatif, sportif, sanitaire ou hospitalier...) et cultuels, ainsi que les équipements d'infrastructure ne sont pas soumis aux règles des articles 10 (hauteur maximale des constructions).*
>
> *Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques d'utilité publique (ouvrages de défense contre la mer, château d'eau, pylône électrique, relais hertziens, ouvrages hydrauliques agricoles, station de traitement des eaux, lagunage et poste de refoulement par exemple) ainsi qu'aux équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire et géothermique".*

Ces dispositions seront dorénavant remplacées par l'autorisation explicite, dans chaque zone, de la destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" (article 2), et de l'ajout de dispositions particulières aux articles 6, 7 et 10 concernant ces constructions et installations. Celles-ci seront à présent explicitement dispensées de toute contrainte d'implantation et de hauteur. Cette modification permet de faciliter la lecture du règlement et d'en lever les ambiguïtés.

Article 7

L'article 7 des dispositions générales du règlement expose initialement :

> *De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger aux règles du présent règlement dès lors que les critères d'implantation, de volume, de hauteur, de teinte, de matériaux, se justifient au regard de la spécificité des dites constructions et installations.*

L'ajout des règles précitées dans les articles 2, 6, 7 et 10 de chacune des zones du règlement permet de supprimer cet article.

Article 8 (ancien article 9)

Il est procédé à la mise à jour des dispositions légales obsolètes, tels que la citation des articles du Code Forestier ayant changé de codification à l'occasion de l'ordonnance du 26 janvier 2012.

Article 9

Il est créé un nouvel article dit "instruction des opérations d'aménagement d'ensemble et des autorisations d'urbanisme qui en découlent". Cet article contient les règles suivantes :

> *En application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées à la fois :*

- *Au regard de l'ensemble du projet ;*

- *Au regard de chaque lot issu du projet.*

L'ajout de ces règles permettra à la collectivité d'instruire de façon plus claire les nouveaux projets de construction au sein des différentes zones ouvertes à la construction par le PLU.

3.4.2/ Modifications apportées à la zone AU

Les articles AU 1 et AU 2 du règlement écrit de la zone "à urbaniser" (AU), réglementant les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à des conditions particulières, sont complétés de façon à permettre à la collectivité de maîtriser plus fermement les conditions d'ouverture à l'urbanisation des différentes zones prévues à cet effet par le PLU.

Ainsi, la règle suivante est ajoutée à l'article AU 1 :

1 – Les constructions et installations réalisées hors d'une opération d'aménagement d'ensemble, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Par ailleurs, les règles suivantes sont ajoutées à l'article AU 2 :

1 – Les constructions et installations réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, laquelle devra :

- *Être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation*

- *Ne pas compromettre l'aménagement de l'intégralité de la zone, dans le cas où elle ne la couvrirait que partiellement*

- *Présenter une surface d'au moins 0,6 hectare ; l'aménagement d'un espace résiduel de surface inférieure, issu de plusieurs opérations successives et achevant l'urbanisation de la zone, est toutefois autorisé ; la conduite de l'opération en plusieurs tranches est également autorisée*

- *Présenter une densité minimale de 25 logements/hectare (calcul excluant les voiries, réseaux divers et espaces communs)*

Ces nouvelles règles se justifient de la façon suivante :

- Il est introduit une obligation de réaliser des opérations d'aménagement d'ensemble au préalable de toute construction nouvelle pour empêcher une urbanisation diffuse et incohérente des zones AU ;

- L'obligation de compatibilité entre les nouvelles opérations d'aménagement et les OAP est rappelée dans un souci de lisibilité et de pédagogie du règlement envers les porteurs de projet ;

- L'introduction d'un seuil minimal de densité de 25 logements/hectare (hors voiries et réseaux) a vocation à améliorer la compatibilité entre le PLU et le SCOT du Pays de Saintonge Romane tout en renforçant le pouvoir de maîtrise des conditions d'aménagement des zones destinées à l'urbanisation par la collectivité.

3.4.3/ Modifications apportées aux zones UE et AUE

A l'occasion de cette procédure, les occupations et utilisations du sol sont précisées au sein des zones UE et AUE, lesquelles sont vouées à l'accueil de constructions et installations d'équipement public ou d'intérêt collectif. Les termes de l'article 2 (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont notamment précisés pour chacune de ces zones.

La rédaction de la règle initiale est la suivante :

"1 – Les bureaux et les services liés au fonctionnement des constructions.

2 – Les activités liées à un intérêt public général.

3 – Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées

au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements.

5 – Les bâtiments et les ouvrages liés aux réseaux publics.

La rédaction nouvelle proposée est la suivante :

1 – Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 – Les bureaux et les services liés au fonctionnement des constructions

3 – Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des usagers (EHPAD, internat…) et/ou au fonctionnement (gardiennage, direction…) des services publics ou d'intérêt collectif"

La collectivité a ainsi souhaité mettre en adéquation la rédaction du règlement avec l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme en mentionnant explicitement l'autorisation des "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif" au sein de ces zones.

En outre, les contours de la destination "logement" sont précisés. Seules les constructions ayant un usage d'hébergement lié à des activités rattachées à un service public ou d'intérieurement collectif sont admis, de même que les logements liés à leur fonctionnement.

Ainsi précisé, le règlement ne fera plus obstacle à l'implantation éventuelle d'un internat ou d'une résidence pour personnes âgées dans les zones UE et AUE, dès lors que ces vocations correspondent à un service public ou d'intérêt collectif.

Pour précision, l'alinéa 4 figurant au sein de l'article UE 2 est maintenu dans sa rédaction initiale ("les dispositifs d'accueil des gens du voyage en conformité avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage").

3.4.4/ Modifications apportées en toutes zones

Occupations et utilisations du sol interdites (article 1)

Pour davantage de cohérence dans la rédaction du règlement, la règle "Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme est interdite", est reportée à l'article 1 portant sur les interdictions. Cette règle était auparavant disposée dans l'article 2.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions (article 2)

En toutes zones, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont explicitement autorisées. Au sein des zones A et N, les conditions relatives à leur autorisation ne sont pas modifiées.

Accès, voiries (article 3)

La collectivité a souhaité compléter les règles concernant les accès et les voiries, considérant que le règlement initial du PLU présentait des lacunes. Le règlement est complété par des règles qui permettront en particulier à la collectivité d'assurer une meilleure garantie de la sécurité publique au sein des projets. Ces règles sont apparentées aux articles R. 111-5 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

La rédaction initiale du règlement est la suivante :

"1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3 mètres.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

Toutes les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages, notamment par rapport à la prise en compte des circulations douces (piétons et cycles) qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots".

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

"1. Accès

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots".

Dans les zones destinées à accueillir des habitations, l'expression suivante est également ajoutée :

"Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3 mètres".

La suite de l'article est la suivante :

"2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des

voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

L'ouverture d'une nouvelle voie ouverte à la circulation pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la sécurité publique.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots".

Réseaux publics (article 4)

Les règles applicables en matière de gestion des eaux pluviales sont reformulées de façon à clarifier leur compréhension. L'expression "Ville de Saintes" est remplacée par "autorité compétente" compte-tenu du transfert de la compétence "eaux pluviales" à l'intercommunalité. Le PLU conserve toutefois l'esprit des règles initiales.

La rédaction initiale du règlement est la suivante :

"Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communales.

Sauf réglementations contraires (ex : protection du captage de Lucérat…), les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou a défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Ville.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville".

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

"Sauf réglementations contraires (se reporter aux servitudes d'utilité publiques annexées au PLU), les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées sur le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut, au milieu naturel.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques privilégiant une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins d'infiltration, mares). Ces derniers devront être conçus et dimensionnés de manière à limiter les débits évacués, conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation, et s'écoulant sur le domaine public, devra respecter le zonage pluvial en vigueur. Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire".

Implantation des constructions (articles 6 et 7)

A l'occasion de cette modification du PLU, des dispositions particulières consistant à lever toute contrainte d'implantation pour les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ont été introduites dans les articles 6 et 7 de chaque zone.

L'expression suivante est ainsi ajoutée :

"Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement".

Par ailleurs, l'agencement des dispositions générales et particulières a été revu afin de clarifier la lecture du règlement. Les dispositions particulières sont notamment regroupées.

Règles de hauteur (article 10)

La collectivité a souhaité réorganiser l'agencement des règles contenues dans cet article afin d'en clarifier l'interprétation, tout en ajoutant une disposition particulière propre aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dorénavant, le règlement indique qu'il n'est pas imposé de limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aspect extérieur des constructions (article 11)

Dans chaque zone, le règlement prévoit initialement :

"Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 centimètres. Une note de recommandations est présente en annexe".

Considérant que cette règle manquait de clarté, la Ville de Saintes a souhaité préciser cette écriture en lui substituant la nouvelle règle suivante :

"Si le projet opte pour une toiture végétalisée, celle-ci pourra être de type "toiture verte extensive" (substrat d'environ 10 centimètres) ou "toiture verte intensive" (substrat d'environ 30 centimètres)".

Cette nouvelle règle permettra d'étendre le champ des possibilités pour les porteurs de projets concernant la création des toitures végétalisées.

Stationnement (article 12)

Les règles de stationnement automobile sont complétées à la demande de la Ville de Saintes afin de lever certains obstacles à l'instruction des projets, tout en précisant les règles applicables.

Les règles initialement présentées dans les zones destinées à l'habitat (UA, UB, UC, AU...) sont les suivantes :

"1 - Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement devra être recherchée.

2 - Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les circulations dans le parking. Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

3 - Stationnement vélos

Le stationnement des vélos devra respecter le code de la construction et de l'habitat :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie :

o de 0,75 m² par logement, pour les logements comptant jusqu'à deux pièces,

o de 1,5 m² par logement, pour les autres logements.

- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher".

Les nouvelles règles proposées sont les suivantes :

"1 - Stationnement automobile

Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

Il ne sera pas exigé de nouveaux stationnements automobiles pour les projets de rénovation de bâtiments existants ne créant pas de logements supplémentaires.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. La mutualisation des aires dédiées au stationnement devra être recherchée dès lors que l'environnement urbain le permet.

Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

2 - Stationnement vélos

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, le stationnement des vélos doit correspondre à :

- *0,75 mètre² par logement, pour les logements comptant jusqu'à deux pièces*
- *1,5 mètre² par logement, pour les autres logements*

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le stationnement des vélos correspondra à 1,5 % de la surface de plancher.

Il ne sera pas exigé de nouveaux stationnements vélos pour les projets de rénovation de bâtiments existants ne créant pas de logements supplémentaires".

Ces nouvelles règles exposent plus clairement l'obligation pour tout projet de prévoir les stationnements adaptés, en nombre, à ses caractéristiques et aux besoins entraînés. Il est également introduit une disposition particulière pour les projets de rénovation de bâtiments existants car certaines opérations peuvent s'en trouver compromises, notamment dans le centre ancien.

Par ailleurs, dans la zone AU, la Ville de Saintes a souhaité préciser la règle suivante, concernant l'aménagement des stationnements vélos :

"Ces stationnements seront aménagés dans un emplacement couvert et sécurisé".

Dans les zones destinées au développement économique (UX, UY, AUX...), les nouvelles règles proposées sont les suivantes :

"1 - Stationnement automobile

Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. La mutualisation des aires dédiées au stationnement devra être recherchée dès lors que l'environnement urbain le permet.

Les besoins liés au stationnement des poids lourds devront être pris en compte, ainsi que leurs contraintes de circulation et de manœuvre.

2 - Stationnement vélos

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le stationnement des vélos correspondra à 1,5 % de la surface de plancher. Les aires de stationnement à créer peuvent être mutualisées".

Enfin, afin d'assouplir le règlement et faciliter l'aboutissement de certains projets, la règle suivante est dorénavant supprimée dans toutes les zones :

"Les places de stationnement automobile seront au minimum de 25 mètres², incluant les espaces de manœuvre au sein de l'aire de stationnement".

Espaces libres et plantations (article 13)

Un rappel lié aux "espaces boisés classés" est supprimé, car figurant d'ores-et-déjà dans les dispositions générales du règlement (titre I, nouvel article 8).

Par ailleurs, la Ville de Saintes a souhaité améliorer la prise en compte de la biodiversité par le PLU en introduisant une nouvelle règle :

"L'installation de dispositifs favorables à l'accueil de la biodiversité, sur les bâtiments à édifier (nichoirs, ruches…) et/ou sur le terrain d'assiette du projet lorsque sa configuration le permet (points d'eau, végétaux, tas de bois, tas de pierre…), sera recherchée".

3.4.4/ Corridors écologiques

L'appellation "secteurs de corridors écologiques" est substituée aux secteurs "Uce" et "Ace" afin de faciliter la lecture des parties écrites et graphiques du règlement.

Ces règles sont dorénavant incorporées au sein des articles de chaque zone concernée afin de faciliter la lecture du règlement. Il n'en résulte aucune modification des règles sous-jacentes et aucun changement dans leur esprit initial.

Par ailleurs, la Ville de Saintes a souhaité préciser une règle applicable concernant les piscines "naturelles"au sein de ces corridors écologiques, et disposée dans l'article 2 de chaque zone, laquelle suscitait des problèmes d'interprétation.

La règle initiale était la suivante :

"Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel".

La nouvelle règle proposée est la suivante :

"Sont autorisées, les piscines non destinées à accueillir du public à condition que le traitement de leurs eaux soit assuré par un procédé naturel et/ou excluant tout usage de produits chimiques".

3.5/ La légalité de la procédure

3.5.1/ L'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme

Pour rappel, l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme est soumis à une procédure de révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone « agricole » (A) ou une zone « naturelle et forestière » (N) ;

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

Ainsi, la procédure n'a pas pour effet de modifier les orientations du PADD. Il convient de rappeler que ce document définit 4 grandes orientations :

- Affirmer la trame verte et bleue en tant qu'armature du projet de ville ;

- Proposer des modes d'habiter différents, respectueux des qualités environnementales et paysagères ;

- Révéler les richesses économiques et patrimoniales du territoire ;

- Favoriser une pratique de la ville équilibrée et équitable pour tous.

Cette procédure de modification aura notamment pour effet de reclasser des parties de AU en zone N et en secteurs Ns et Nj, afin de garantir la préservation d'espaces boisés et de jardins.

La modification du PLU permet également de renforcer la trame des "espaces boisés classés" en traduction des intentions initiales du document d'urbanisme envers la protection de la trame verte et bleue. Ces modifications permettront une meilleure adéquation entre le règlement et les intentions politiques initiales du PADD, qui étaient de protéger la trame verte et bleue communale.

Les autres modifications apportées au règlement (graphique et écrit) du PLU ne portent aucunement atteinte à l'esprit général du PADD, compte-tenu de leur portée limitée.

3.5.2/ La procédure au regard de la pyramide normative

Les orientations nationales en matière d'urbanisme

La présente procédure est antérieure aux dernières avancées légales du Code de l'Urbanisme ayant trait au renforcement de la lutte contre l'étalement urbain et à la mise en place d'une trajectoire "zéro artificialisation nette" à l'horizon 2050 (loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets). Néanmoins, cette procédure permettra au PLU de se rapprocher de cette trajectoire, par le reclassement d'une emprise constructible de 1,3 hectare en zone N.

Par ailleurs, il convient de rappeler que la Communauté d'Agglomération de Saintes s'est engagée dans une démarche de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, qui à son terme, inscrira définitivement le territoire communal dans ces nouvelles perspectives imposées par le législateur.

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine

La présente procédure est antérieure au SRADDET Nouvelle Aquitaine, qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2020. Néanmoins, elle ne porte pas d'élément contrariant au regard de ce document.

Il convient de rappeler que la réduction de -1,3 hectare de superficie constructible au sein du PLU permet au document d'urbanisme de se rapprocher de l'objectif de réduction de -50 % du rythme de consommation d'espace par l'urbanisation à l'horizon 2030.

A terme, la planification de l'urbanisme à l'œuvre sur le territoire de Saintes sera mise en pleine compatibilité avec ce document à l'occasion du futur PLUI de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane

La présente procédure vient à faire évoluer un document d'urbanisme réalisé antérieurement au SCOT du Pays de Saintonge Romane, approuvé le 18 mai 2017. Le PLU, approuvé en 2013, n'est donc pas compatible avec les orientations du SCOT.

La présente modification propose de renforcer les conditions réglementaires à l'ouverture à l'urbanisation des zones "à urbaniser" (AU) tout en réduisant leur couverture totale de -1,3 hectare. Il est notamment introduit une obligation de densité minimale de 25 logements/hectare dans le règlement de la zone AU, seuil compatible avec les prévisions de densité du SCOT sur la Ville de Saintes.

La modification du PLU, en protégeant un espace boisé aux franges de la ville, permet au document de s'inscrire davantage en compatibilité avec les orientations de protection des continuités écologiques affichées par le SCOT.

Enfin, il convient de reconnaître que cette procédure ne permettra pas d'assurer la pleine compatibilité du PLU avec le SCOT. Néanmoins, le présent PLU est appelé à être remplacé par un PLUI à moyen terme, lequel s'inscrira en pleine compatibilité avec ce document-cadre.

Autres documents-cadre supra-communaux

La présente modification du PLU ne suggère aucune contrariété envers le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Saintes, au regard des objectifs qu'elle poursuit. Aussi, la procédure permettra la réalisation d'un projet de développement mixte d'équipements et d'activités économiques, sans remise en cause des orientations du PLH.

Enfin, il convient de préciser que la présente procédure ne crée aucune contrariété avec les documents-cadre de planification de l'eau (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente approuvé le 19 novembre 2019).

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.

L'article en question 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.

En l'occurrence, il s'agit du décret du 13 octobre 2021. Selon ce dernier, l'article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme dispose 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.

A la lecture de cet article, la Communauté d'Agglomération de Saintes procédera à la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine afin que celle-ci décide de l'éligibilité de la présente procédure de modification du PLU à évaluation environnementale. La décision relative à cette saisine est jointe au dossier.

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 ne crée pas d'incidence prévisible sur l'environnement. Il s'agit également pour le présent rapport d'éclairer la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur sa décision concernant l'évaluation environnementale de cette modification du PLU.

Paramètres du milieu physique

- Les diverses évolutions apportées au règlement du PLU à l'occasion de la présente procédure ne génère pas de suspicion d'une nouvelle incidence du document d'urbanisme sur le substrat, le relief, les milieux aquatiques superficiels (absence d'exutoire au droit du site concerné par la modification) ou les eaux souterraines. Au contraire, la modification du PLU diminue les emprises constructibles de -2,9 hectares.

- La modification du PLU ne conduit pas à aggraver l'exposition des biens et des personnes vis-à-vis des risques naturels majeurs. Par ailleurs, les évolutions apportées au PLU au regard du changement climatique sont jugées non-significative compte-tenu de leur nature.

Paramètres du milieu naturel

- Le PLU maintient ses protections sur les réservoirs de biodiversité, tels qu'ils sont cartographiés à l'échelle du territoire régional, du Pays de Saintonge Romane et de l'agglomération saintaise. La modification du PLU vise à reclasser des espaces constructibles en zone N/secteurs Ns et Nj et à étendre les "espaces boisés classés", permettant ainsi de renforcer les protections du document d'urbanisme sur la trame verte et bleue.

- Les principaux espaces sources d'enjeux locaux au plan écologique ne sont aucunement affectés par la procédure de modification du PLU. Les corridors écologiques sont maintenus.

- Les sites Natura 2000 "Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran" (directive "habitats, faune, flore") et "Vallée de la Charente moyenne et Seugnes" (directive "oiseaux") sont préservés.

- Le règlement du PLU maintient des dispositions fortes en matière de gestion des eaux pluviales, afin de garantir l'adéquation du projet avec la préservation des milieux aquatiques récepteurs.

- La modification du PLU n'engendrera aucune consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles. Au contraire, elle permet de réduire les prévisions d'artificialisation des sols engendrées par le PLU de 2,9 hectares.

Paramètres du milieu humain

- La modification du PLU ne créera pas d'artificialisation supplémentaire des paysages. La réduction de l'étalement urbain permise par cette procédure aura pour effet de préserver les paysages de frange de la ville dans le secteur de "La Grelauderie". Par ailleurs, plusieurs espaces boisés seront dorénavant protégés au plan réglementaire. Le maintien de ces espaces sera une garantie d'un cadre de vie de qualité et préservé dans les secteurs concernés ("La Grelauderie" et "La Grève").

- La modification du PLU ne porte aucunement atteinte aux monuments patrimoniaux de la Ville de Saintes, ou à des monuments historiques et sites patrimoniaux classés ou inscrits dans Saintes et ses environs.

- La modification du PLU permettra une réduction des besoins en matière de d'eau potable par la suppression de plusieurs emprises constructibles. Cette modification permettra également de réduire les pressions futures sur le réseau d'assainissement des eaux usées. En effet, la réduction des surfaces ouvertes à la construction par le PLU (-2,9 hectares) équivaut à la réduction des prévisions d'urbanisation résidentielle de l'ordre d'une soixantaine de logements.

Modification n° 4

Plan Local d'Urbanisme de Saintes

PIÈCE N° 1
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Révision	17 décembre 2010	13 mai 2013	20 décembre 2013
Modification n° 1	27 juin 2014	-	19 juin 2015
Modification n° 2	8 avril 2015	-	19 juin 2015
Révision allégée n° 1	27 juin 2014	27 septembre 2016	12 avril 2017
Modification n° 3	6 juillet 2017	-	15 novembre 2017
Révision allégée n° 3	27 juin 2014	27 juin 2018	6 février 2019
Modification simplifiée n° 1	26 septembre 2018	-	25 septembre 2019
Modification simplifiée n° 2	21 août 2020	-	30 mars 2021
Modification simplifiée n° 3	16 avril 2021	-	24 novembre 2021
Modification n° 4	13 mai 2022	-	15 décembre 2023

REÇU
08 JAN. 2024
Sous-Préfecture de SAINTES

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2023

Le président,
Bruno DRAPRON

Communauté d'Agglomération de Saintes

www.agglo-saintes.fr

Saintes
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Modification n° 4

Plan Local d'Urbanisme de Saintes

PIÈCE N° 1
RAPPORT DE PRÉSENTATION

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Révision	17 décembre 2010	13 mai 2013	20 décembre 2013
Modification n° 1	27 juin 2014	-	19 juin 2015
Modification n° 2	8 avril 2015	-	19 juin 2015
Révision allégée n° 1	27 juin 2014	27 septembre 2016	12 avril 2017
Modification n° 3	6 juillet 2017	-	15 novembre 2017
Révision allégée n° 3	27 juin 2014	27 juin 2018	6 février 2019
Modification simplifiée n° 1	26 septembre 2018	-	25 septembre 2019
Modification simplifiée n° 2	21 août 2020	-	30 mars 2021
Modification simplifiée n° 3	16 avril 2021	-	24 novembre 2021
Modification n° 4	13 mai 2022	-	15 décembre 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2023

Le président,
Bruno DRAPRON

www.agglo-saintes.fr

Saintes
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

VILLE DE SAINTES
Square André Maudet
17100 SAINTES

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE SAINTES
12, boulevard Guillet Maillet
17100 SAINTES

SOMMAIRE

Chapitre 1/ Explications sur les motifs de la procédure 4

1.1/ Préambule 5

1.2/ Explications sur le choix de la procédure 5

Chapitre 2/ Diagnostic orienté 10

2.1/ Éléments de diagnostic territorial 11

2.2/ Précisions sur le projet "Ferrocampus" 18

Chapitre 3/ Analyse de l'état initial de l'environnement 24

3.1/ Éléments sur le milieu physique 25

3.2/ Éléments sur le milieu naturel 28

3.3/ Le patrimoine paysager et urbain 38

3.4/ Risques majeurs, pollutions et nuisances 41

Chapitre 4/ Exposé des évolutions apportées au PLU 46

4.1/ Exposé global des modifications apportées au PLU 47

4.2/ Les modifications apportées aux OAP 47

4.3/ Les modifications apportées au règlement graphique 48

4.4/ Les modifications apportées au règlement écrit 50

4.6/ Incidences de la procédure sur l'environnement 61

Chapitre 1

Explications sur les motifs de la procédure

1.1/ Préambule

Le présent dossier a pour objet d'exposer les motifs du projet de modification de droit commun n° 4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Saintes, approuvé par délibération municipale en date du 20 décembre 2013. Ce document d'urbanisme a fait l'objet de 8 procédures d'évolution depuis son approbation.

L'évolution du PLU par une procédure de modification a été prescrite par arrêté du président de la Communauté d'Agglomération de Saintes en date du 13 mai 2022, 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 procédure d'enquête publique.

1.2/ Explications sur le choix de la procédure

1.2.1/ Les raisons de la procédure

Le contexte du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Saintes est entré en vigueur en 2013. Par ce dernier, la Ville de Saintes s'est donnée pour objectif de soutenir activement le développement de son territoire, tant au plan économique que résidentiel, tout en adoptant des mesures visant à la protection d'un environnement fragile, à forte valeur patrimoniale, dans le contexte de la vallée de la Charente.

Cette politique est désormais portée par la Communauté d'Agglomération de Saintes, compétente en matière de planification de l'urbanisme depuis 2020. Le PLU actuel de la Ville de Saintes est conforme à la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. Il est toutefois antérieur à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et au décret du 28 décembre 2015 portant sur la modernisation du contenu des documents d'urbanisme.

Dans ce contexte, le PLU sera à terme remplacé par le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté d'Agglomération de Saintes, prescrit par son conseil communautaire en date du 14 décembre 2021.

Dans l'attente de ce document, le PLU en vigueur nécessite une évolution pour permettre la réalisation d'un projet suscitant un intérêt majeur pour le développement du territoire, détaillé dans les pages suivantes.

Le contexte de la Ville de Saintes

Saintes fait partie de l'armature structurante des polarités urbaines, tant à l'échelle du département de la Charente-Maritime que de la région Nouvelle-Aquitaine. Saintes, aux côtés de Cognac, Royan et Angoulême, intègre un réseau de pôles intermédiaires qui structure l'espace Nord de Bordeaux.

Le territoire saintais compte 25 412 habitants, au cœur d'un espace intercommunal de 36 communes pour 60 447 habitants et d'une aire d'attraction de 62 communes atteignant 80 154 habitants (INSEE, 2020).

Enregistrant +0,2 % de croissance annuelle entre 2014 et 2020, la ville de Saintes semble connaître un regain démographique après une période de 10 ans marquée par une perte de population. Son contexte territorial est marqué par une dynamique de croissance démographique avérée (+0,4 % pour l'espace intercommunal, +0,5 % pour l'aire d'attraction).

Saintes et son territoire intercommunal s'inscrivent parmi les principaux pôles d'emplois du département de la Charente-Maritime, comptant 11,2 % de ses emplois. Le territoire saintais est depuis plusieurs décennies orienté vers les activités tertiaires et administratives. Son industrie, plus modeste, a longtemps été portée par des activités motrices telles que le ferroviaire.

Le territoire saintais bénéficie également d'un cadre géographique privilégié pour son développement, situé au cœur de l'espace charentais à proche distance de plusieurs pôles d'agglomération (La Rochelle, Angoulême, Niort, Bordeaux...) et desservi par plusieurs infrastructures structurantes sur le territoire régional (autoroute A 10 entre Paris et Bordeaux, RN 141 et RN 150 entre Royan et Limoges...).

Le projet "Ferrocampus"

La Ville de Saintes a été choisie pour porter un projet régional d'envergure appelé "Ferrocampus", s'agissant de la création d'un "pôle d'excellence européen dédié au ferroviaire".

Ce projet est porté par la Région Nouvelle-Aquitaine, assistée de la Société de Réalisation Immobilière et d'Aménagement de l'Université de Bordeaux (SRIA). Il sera structuré autour de 3 activités :

- La formation initiale, continue et en alternance pour répondre aux besoins des nouveaux métiers du ferroviaire, notamment dans le domaine des transitions numériques et énergétiques, prenant appui sur des plateaux techniques dédiés ;

- L'innovation et la recherche, au travers de la mutualisation de moyens de test et d'expérimentation dans les domaines d'activité stratégique du digital, du matériel roulant, ainsi que de l'infrastructure et la signalisation ferroviaire ;

- L'attractivité, par un lieu d'information et de promotion des métiers futurs du secteur ferroviaire, d'un espace pédagogique présentant aux jeunes, aux personnes en recherche d'emploi ou en cours de réorientation les possibilités de recrutements et métiers dans le domaine du ferroviaire.

Ce projet pluridisciplinaire d'intérêt général trouve sa place dans le champ des grands projets structurants portés par la Délégation à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (DATAR) du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine. Il s'inscrit par ailleurs dans le champ des actions régionales de soutien aux filières économiques, à l'emploi, à la formation, à l'orientation, et également dans le cadre de la compétence de la Région en tant qu'autorité organisatrice des transports.

Dans un contexte de libération d'une partie des espaces immobiliers et fonciers du plateau ferroviaire de Saintes par la SNCF, il a été confirmé l'intérêt de réutiliser ces derniers en vue d'y déployer les activités futures du "Ferrocampus".

Situé sur un carrefour stratégique et au sein d'un territoire riche d'une grande histoire ferroviaire, le pôle ferroviaire de Saintes offre en effet des espaces immobiliers et fonciers de grandes emprises, désormais délaissés dans leur utilisation par la SNCF. Par la reconquête de ces espaces, dont certains sont déjà en état de friche, le projet "Ferrocampus" permettra de les réutiliser et d'engager des solutions alternatives pour le développement des transports roulants intelligents bas carbone.

Le projet vise notamment à s'inscrire dans le développement des "lignes de desserte fine des territoires", s'agissant des voies ferrées accueillant les trains régionaux, dont la vocation est de desservir les territoires aux échelles du quotidien. Ces lignes constituent 40 % du réseau ferré national.

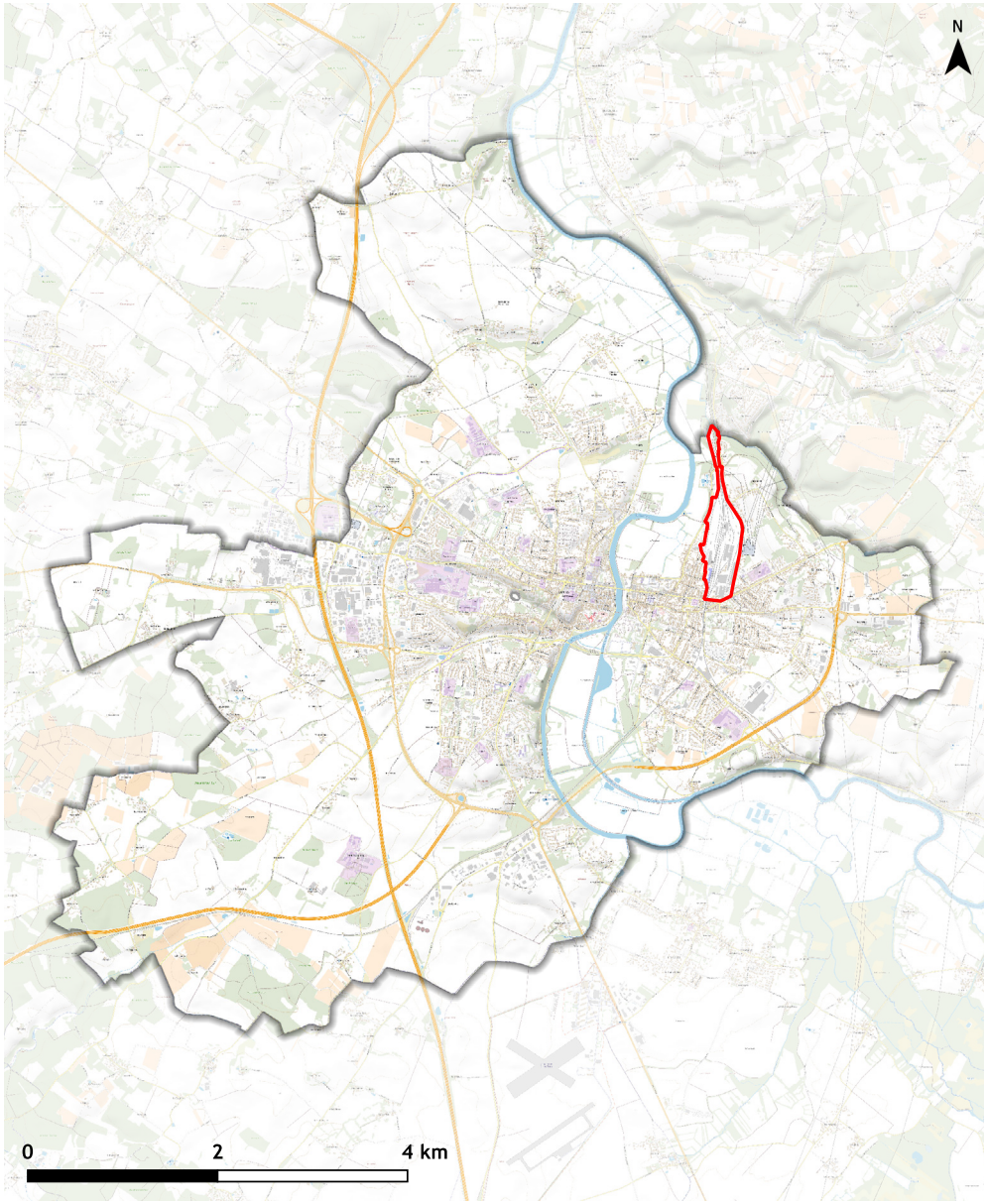
Le besoin d'évolution du PLU

Dans la version initiale du PLU, le site ferroviaire de la Ville de Saintes bénéficie d'un classement spécifique dans un secteur UXf (zone "urbaine" dite U), destiné à accueillir des activités et équipements ferroviaires. Ce secteur s'accompagne de règles visant à encadrer l'implantation de ces activités et équipements.

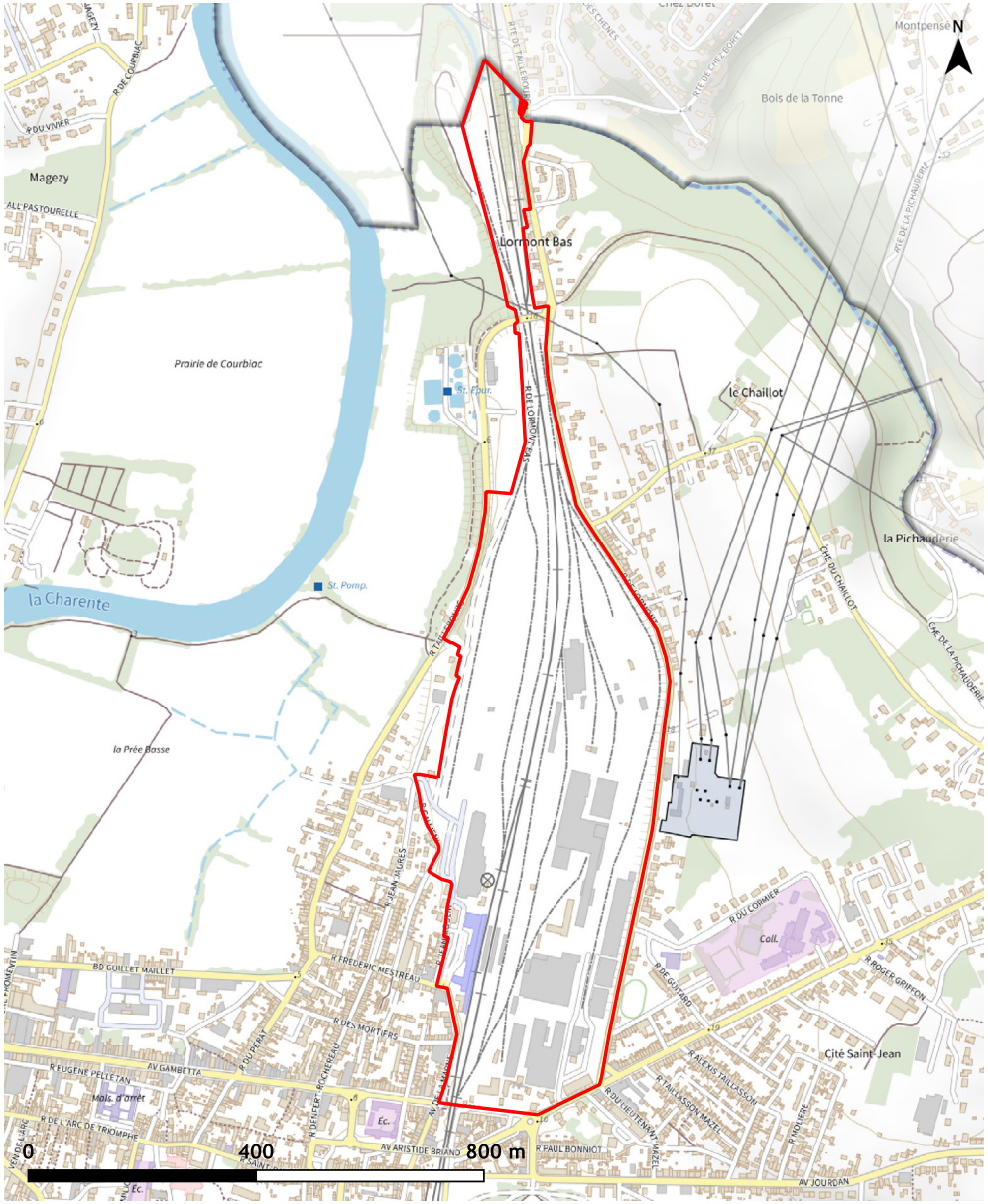
Toutefois, ces choix réglementaires ne sont plus adaptés aux nouvelles ambitions de la Ville de Saintes et de l'intercommunalité pour le développement du "Ferrocampus". Les parties graphiques et écrites du règlement du PLU nécessitent d'être modifiées pour s'inscrire dans une totale concordance avec ce projet.

Il a été choisi une procédure de modification de droit commun du PLU pour conduire cette mise en adéquation. Ce choix s'est appuyé sur les cadres légaux et réglementaires du Code de l'Urbanisme, considérant notamment que les évolutions qui seront apportées au document d'urbanisme ne contreviendront pas aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Localisation du site de projet sur le territoire communal (source : IGN)



Le site de projet (source : IGN)



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, la Communauté d'Agglomération de Saintes est maître d'ouvrage de cette procédure, qui a été réalisée par ses services internes.

1.2.3/ Exposé des cadres légaux et réglementaires de la procédure

A propos du choix de cette procédure, le Code de l'Urbanisme permet aux documents d'urbanisme que sont les PLU d'évoluer afin de tenir compte de l'évolution des lois et réglementations en vigueur, et de permettre la mise en œuvre des objectifs d'intérêt général poursuivis par la collectivité.

Ainsi, dans ces termes, la Communauté d'Agglomération de Saintes a engagé cette procédure de modification n° 4 du PLU de Saintes par arrêté de son président en date du 13 mai 2022. Ce dernier prévoit d'adapter le règlement du PLU dans le but de permettre la réalisation de l'opération Ferrocampus, comprenant des activités d'enseignement et de formation, de recherche et d'innovation, d'information et de promotion (attractivité), et d'activités industrielles autour des métiers du ferroviaire.

Conformément aux articles L. 153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune, ou l'établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent, envisage de modifier le règlement écrit et/ou sa partie graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette procédure de modification est dite "de droit commun".

Néanmoins, cette possibilité de modification du PLU est limitée par les conditions de l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme, précisant que le Plan Local d'Urbanisme est soumis à une procédure de révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone "agricole" (A) ou une zone "naturelle et forestière" (N) ;

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

Selon l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun doit se soumettre à enquête publique, réalisée conformément au Code de l'Environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire, lorsque celle-ci a pour effet :

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

- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

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

Selon l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme, dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure dite « simplifiée ». Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

De même, selon l'article L. 153-46, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

A la lecture de ces différents aspects de la loi, la collectivité s'est prononcée pour le choix d'une procédure de modification du PLU au sens de l'article L. 153-41, dite de "droit commun", considérant qu'il s'agissait là de la procédure la plus adaptée aux objectifs poursuivis.

Par ailleurs, l'objet des changements apportés au PLU est de nature à nécessiter un avis plus éclairé du public, par le biais d'une enquête publique, justifiant donc le choix de cette procédure de modification de "droit commun" habituellement soumise à une telle procédure.

1.2.4/ Finalité de la procédure de modification du PLU

Les évolutions apportées au Plan Local d'Urbanisme (PLU) concerneront plus précisément les parties graphiques et écrites du règlement, se référant respectivement aux articles L. 151-8 et suivants, et R. 151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ces évolutions ont principalement trait :

- A la réduction d'un secteur UAc et d'un secteur UBb (zone "urbaine" dite U) au profit de l'extension d'un secteur UXf sur l'ensemble du site ferroviaire de la ville de Saintes ;

- A la modification de la partie écrite du règlement du secteur UXf afin de lever tous les freins s'opposant à la réalisation du projet de "Ferrocampus".

Ces évolutions n'auront pas pour conséquence d'entraîner l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces agricoles, naturelles ou forestières, et n'auront donc aucun effet sur le niveau actuel d'artificialisation du territoire. Le projet "Ferrocampus" sollicitant la modification du PLU porte sur la requalification d'espaces objectivement d'ores-et-déjà considérés comme urbanisés.

Ces modifications n'écarteront donc pas le PLU de la trajectoire de lutte contre l'étalement urbain inscrite par le législateur au sein du Code de l'Urbanisme à l'occasion de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

De fait, ces évolutions ne portent aucunement atteinte aux qualités de l'environnement communal. Au cours de ce rapport, il sera démontré l'absence d'incidences prévisibles des modifications opérées par la présente procédure sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

1.2.5/ Respect des étapes légales et réglementaires de la procédure

Notification du projet de modification du PLU aux PPA

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme, avant la mise à disposition du projet au public, la Communauté d'Agglomération de Saintes notifiera le projet de modification du PLU aux personnes publiques associées, telles que mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'enquête publique

Conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'Environnement. Pour ce faire, la collectivité sollicitera la nomination d'un commissaire-enquêteur auprès du Tribunal Administratif de Poitiers.

En définitive, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront pris en compte par le dossier de modification n° 4 du PLU, tel qu'il sera approuvé en conseil communautaire.

Finalisation de la procédure

A l'issue des étapes précédentes, le président en présentera le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibérera et adoptera le projet de modification n° 4 du PLU, éventuellement modifié. Conformément à l'article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme, l'acte approuvant la modification n° 4 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.

Chapitre 2

Diagnostic orienté

2.1/ Éléments de diagnostic territorial

2.1.1/ Le contexte territorial

La Ville de Saintes, située dans le département de Charente-Maritime et au sein de la Communauté d'Agglomération de Saintes, est un territoire de 25 412 habitants selon l'INSEE au 1er janvier 2020.

Saintes est localisée au cœur d'un espace d'agglomération occupant le centre du département, entre Rochefort, Royan, Cognac, Saint-Jean-d'Angély et Jonzac. A l'échelle régionale, elle fait partie d'un réseau de villes moyennes très caractéristique des départements charentais. Quant au territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes, ce dernier regroupe 60 447 habitants en 2020, pour 36 communes.

La Ville de Saintes fait également partie du Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane, entité intercommunale regroupant la Communauté d'Agglomération de Saintes ainsi que les Communautés de Communes Cœur de Saintonge et de Gémozac et de la Saintonge Viticole. Ce territoire est constitué de 70 communes pour une population de 92 532 habitants en 2020.

Au sein du contexte intercommunal, la Ville de Saintes occupe la position majeure d'un centre multifonctionnel (activités économiques, administratives, équipements publics, pluralité de l'offre résidentielle...) et profite de fonctions de rayonnement départemental (centre hospitalier, établissements d'enseignement et de formation professionnelle...).

Au regard des aires d'attraction des villes de l'INSEE (2020), Saintes est la commune-centre d'une aire comptant 80 154 habitants en 2020, soit 12,2 % de la population départementale et 1,1 % de la population régionale. Ce pôle urbain répond aux besoins d'une population active conséquente, répartie sur 62 communes.

Le territoire profite d'une position de carrefour et d'une desserte privilégiée par l'autoroute A 10 (Paris - Bordeaux) ainsi que plusieurs voies ferroviaires dont la ligne Bordeaux - Nantes.

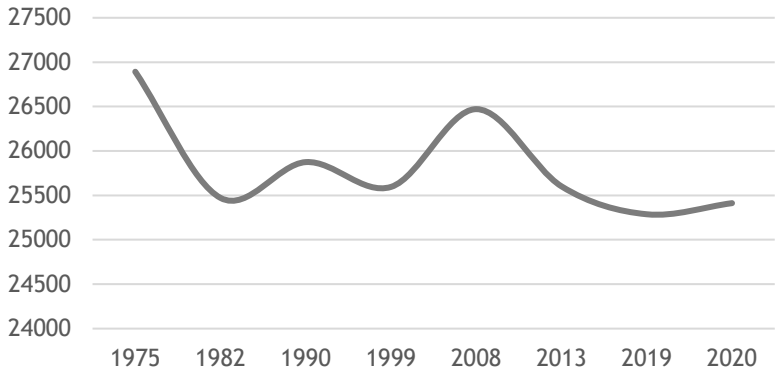
2.1.2/ Repères socio-démographiques

L'évolution de la population

Les données exposées ci-après sont issues du recensement 2019 de l'INSEE, comparé au recensement de 2008 et complété par la population légale 2020 connue depuis le 1er janvier 2023.

La Ville de Saintes enregistre un taux de croissance annuelle de +0,2 % sur la période 2014-2020, soit un retour à la croissance démographique après plusieurs années de perte de population dans le sillage de la crise économique de 2008-2010.

Évolution de la population
(source : INSEE)



Évolution de la population entre 1968 et 2020

	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2019	2020
Population	26 891	25 471	25 874	25 595	26 470	25 601	25 287	25 412

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

A titre de comparaison, Saintes a enregistré un taux de croissance annuelle de -0,5 % sur la décennie 2008-2019. Le territoire connaît de nombreuses fluctuations démographiques depuis ces dernières décennies, alternant entre des phases de croissance et de déclin. Néanmoins, la tendance au retour à une croissance démographique au cours des années récentes confirme le regain d'attractivité de la ville de Saintes.

Selon les données de recensement 2019, le territoire a subi les conséquences d'un important vieillissement de la population au cours de la dernière décennie. Au regard de la balance des naissances et des décès en 2019, ce vieillissement se voit confirmé par un taux de natalité au plus bas depuis la fin des années 1960 (8,2 ‰), alors que le taux de mortalité est au plus haut (13,8 ‰).

Évolution de la population sur Saintes entre 1968 et 2019

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008	2008-2013	2013-2019
Variation (%)	+0,2	-0,8	+0,2	-0,1	+0,4	-0,7	-0,2
Solde nat. (%)	*+0,4*	*+0,3*	*+0,2*	*-0,1*	*-0,2*	*-0,3*	*-0,6*
Solde mig. (%)	*-0,2*	*-1,1*	*0*	*-0,1*	*+0,6*	*-0,3*	*+0,4*
Natalité (‰)	15,3	14,5	12,7	10,7	9,7	9	8,2
Mortalité (‰)	11,6	11,3	11,1	11,2	12	12,3	13,8

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements, RP 1999 au RP 2019 exploitations principales

L'évolution de la pyramide des âges

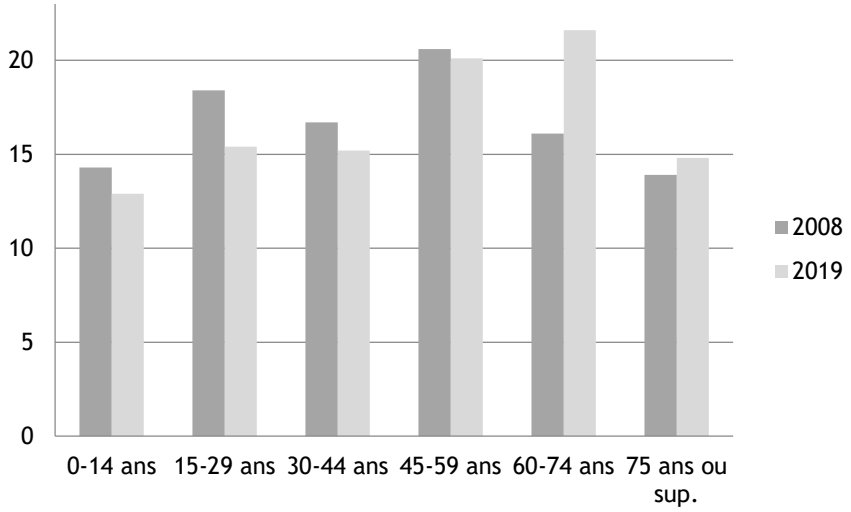
L'évolution des différentes classes d'âge entre 2008 et 2019 confirme le vieillissement de la population saintaise, se traduisant par une baisse importante des classes d'âge de moins de 45 ans, en particulier des 15-29 ans (passant de 18,4 % à 15,4 %). Par ailleurs, les classes d'âge de 60 ans et plus sont en forte hausse, en particulier les 60-74 ans (de 16,1 % à 21,6 %).

La pyramide des âges sur Saintes

	0-14	15-29	30-44	45-59	60-74	75 ou <
2008	14,3	18,4	16,7	20,6	16,1	13,9
2019	12,9	15,4	15,2	20,1	21,6	14,8

Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements, RP 1999 au RP 2019 exploitations principales

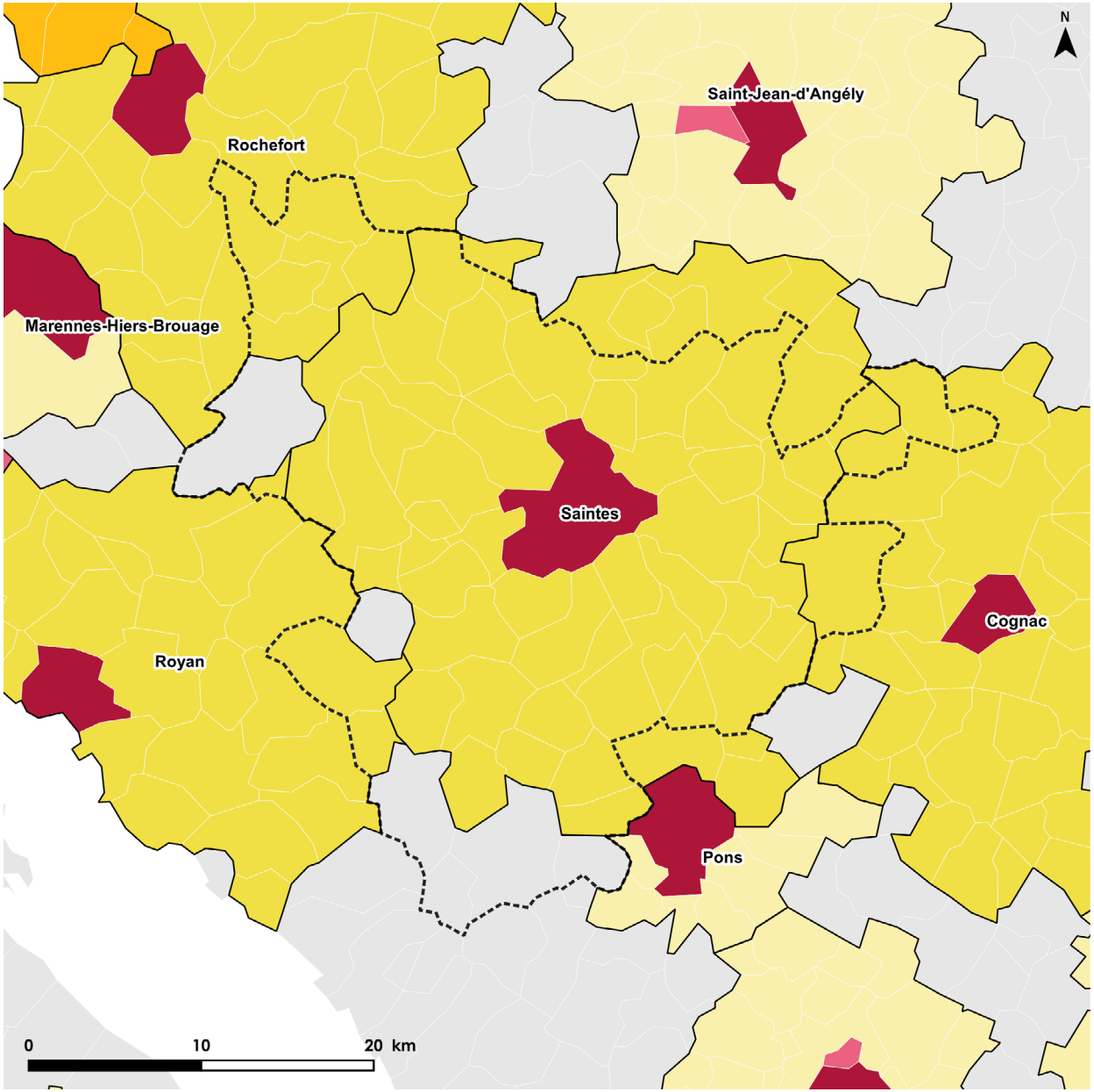
Évolution de la pyramide des âges (source : INSEE)



Il en résulte un déséquilibre générationnel en faveur des seniors sur le territoire. On compte ainsi 3 individus âgés de 65 ans ou plus, contre 2 individus âgés de moins de 20 ans en 2019.

Ce phénomène de vieillissement de la population est également visible sur le territoire de l'aire d'attraction de Saintes, où les 60-74 ans sont passés de 15,5 % à 21,2 % de la population, et où l'on compte 11 seniors de 65 ans et plus pour 10 jeunes de moins de 20 ans.

Le zonage en aires urbaines (source : INSEE, 2020)



Contours des aires d'attraction des villes

Périmètre du SCOT du Pays de Saintonge Romane

Communauté d'Agglomération de Saintes

Communes formant les pôles urbains

Autre commune du pôle principal

Commune-centre

Typologie des aires d'attraction des villes

Aire de 200 000 à moins de 700 000 habitants

Aire de 50 000 à moins de 200 000 habitants

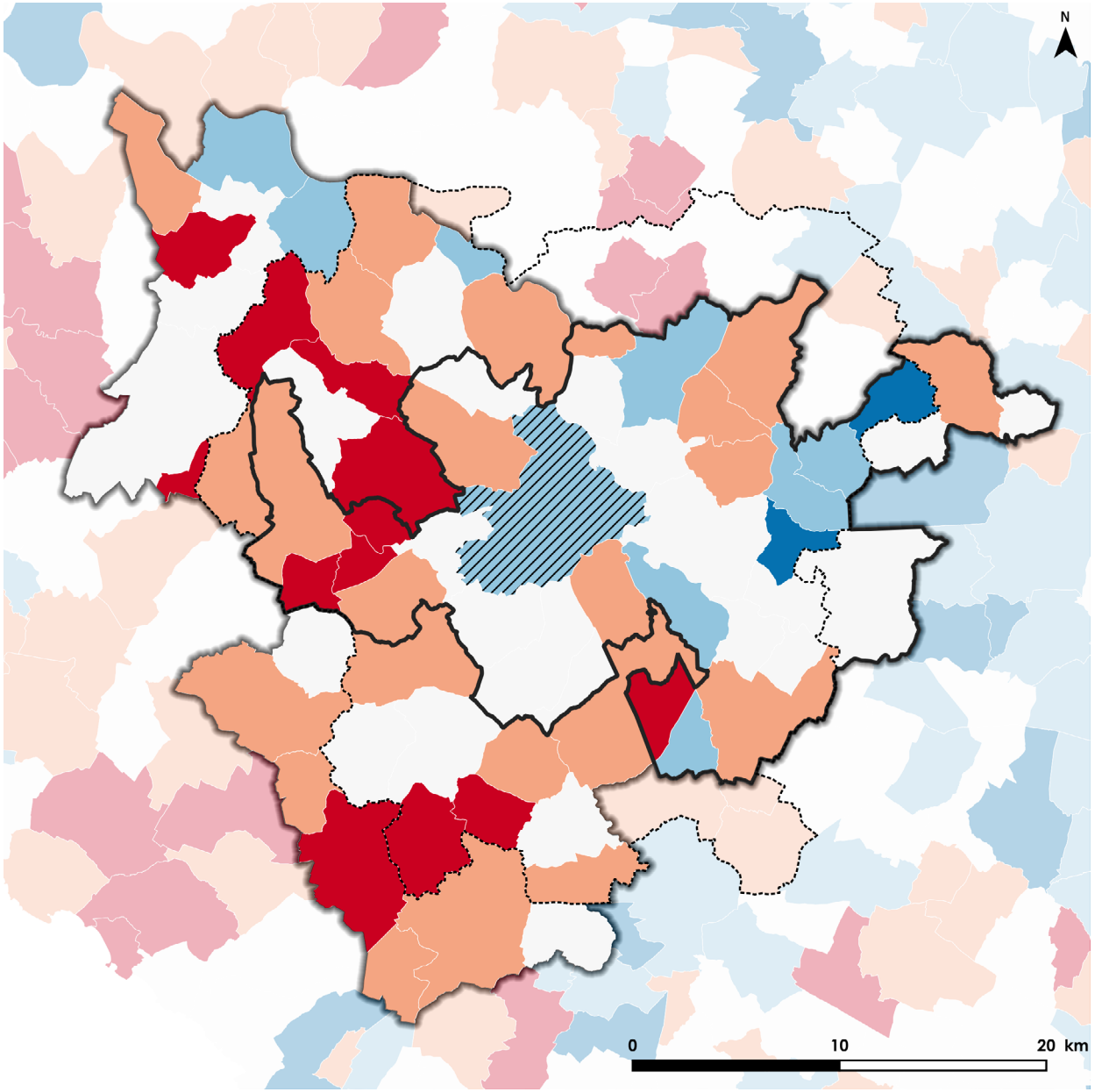
Aire de moins de 50 000 habitants

Commune hors attraction des pôles

Insee
Mesurer pour comprendre

Saintes
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

L'évolution de la population des communes entre 2008 et 2019 (source : INSEE, 2019)



Limites administratives

- Commune de Saintes
- Aire d'attraction de Saintes
- Pays de Saintonge Romane
- Communauté d'Agglomération de Saintes

Indicateurs socio-économiques

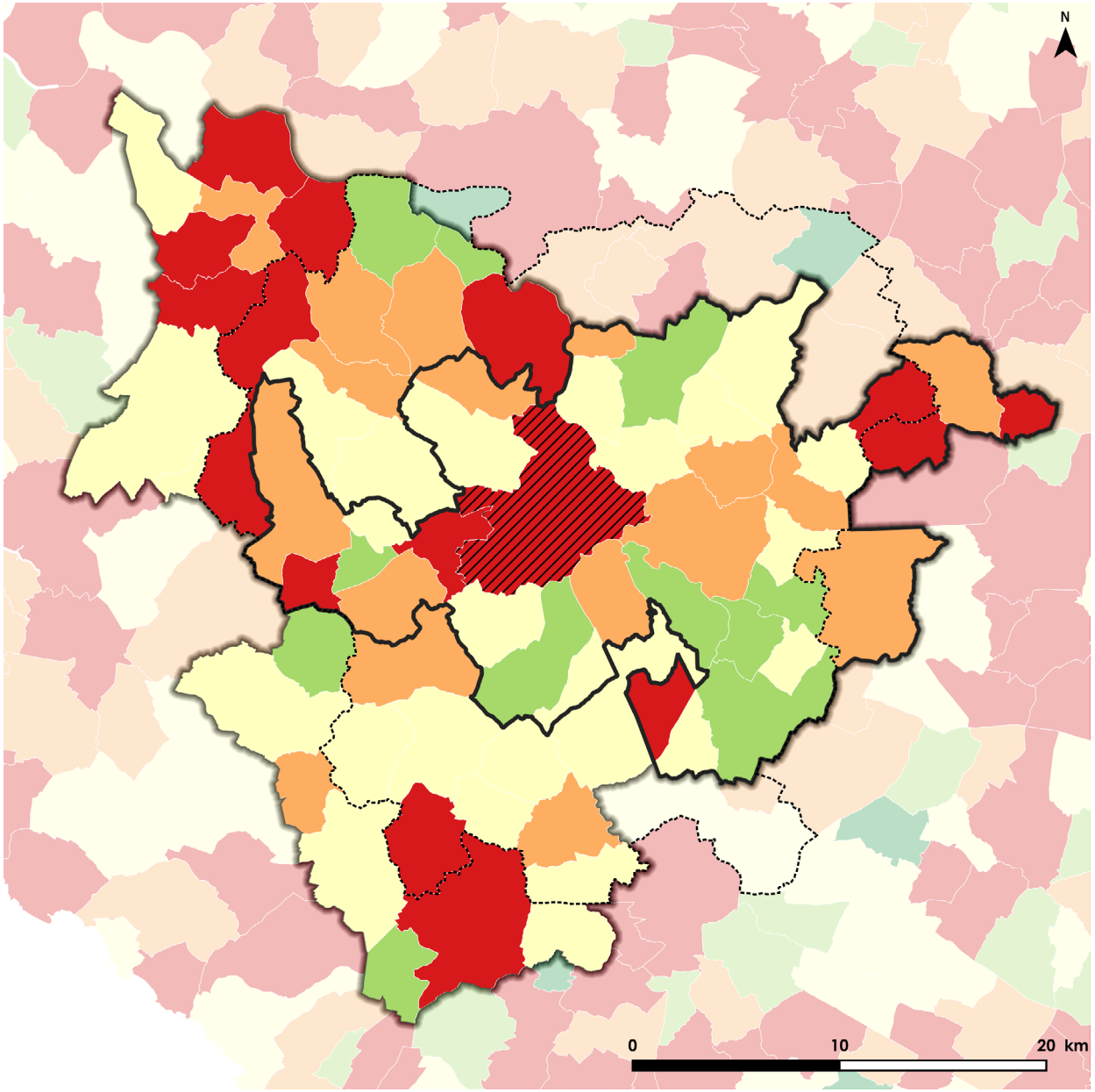
Évolution de la population des communes

- < -0,6 %
- -0,6 % - 0 %
- 0 % - 0,8 %
- 0,8 % - 1,9 %
- > 1,9 %

Insee
Mesurer pour comprendre

Saintes
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

L'indice d'équilibre générationnel en 2019 (source : INSEE, 2019)



Limites administratives

- Commune de Saintes
- Aire d'attraction de Saintes
- Pays de Saintonge Romane
- Communauté d'Agglomération de Saintes

Indicateurs socio-économiques

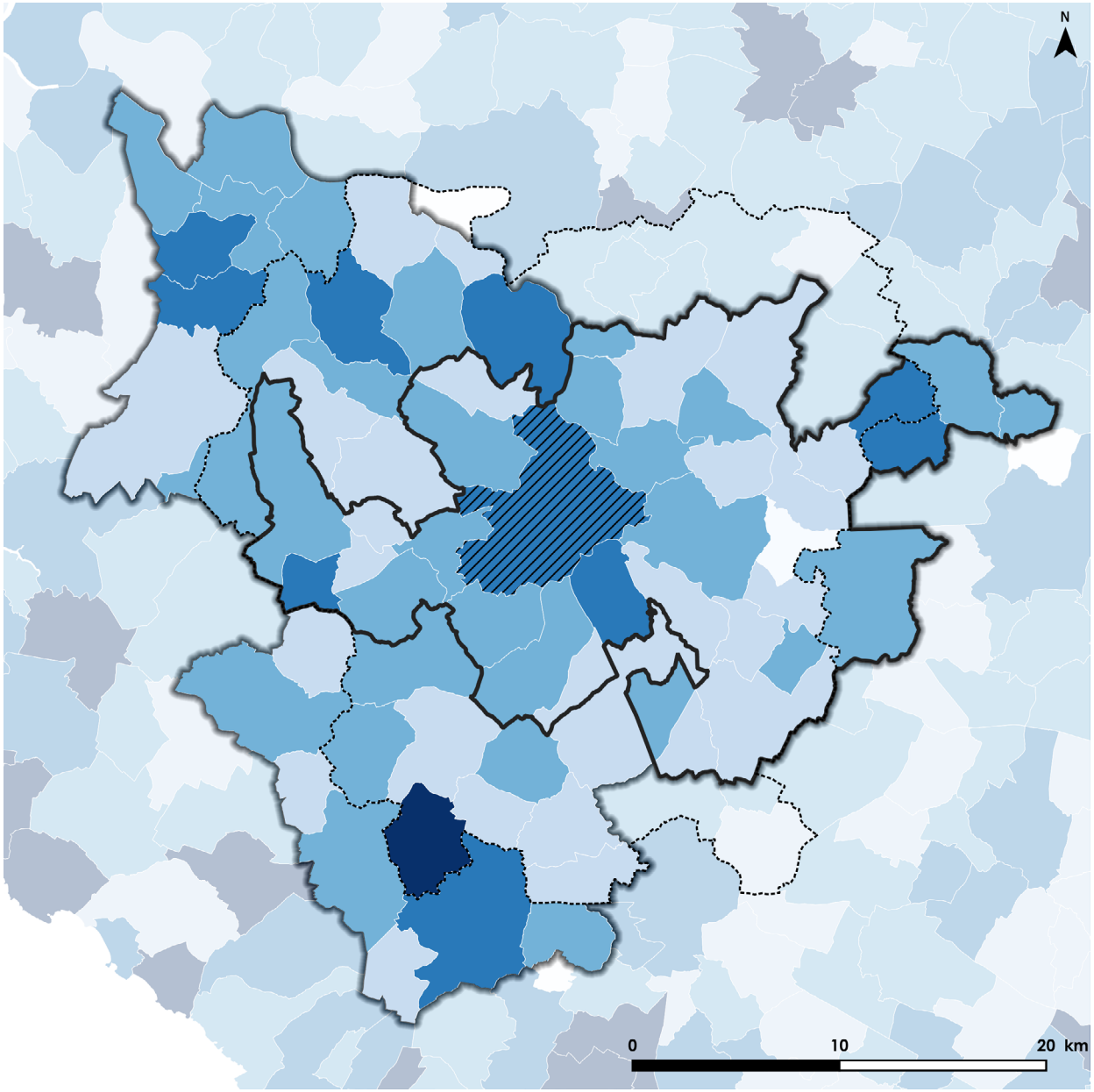
Indice d'équilibre générationnel

- < 0,8 point (population jeune)
- 0,8 point - 0,9 point
- 0,9 point - 1 point (équilibre)
- 1 point - 1,1 point
- > 1,1 point (population âgée)

Insee
Mesurer pour comprendre

Saintes
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

La part des 65 ans et plus au sein de la population des communes (source : INSEE, 2019)



Limites administratives

- Commune de Saintes
- Aire d'attraction de Saintes
- Pays de Saintonge Romane
- Communauté d'Agglomération de Saintes

Indicateurs socio-économiques

Part des 65 ans et plus dans la population

- < 18 %
- 18 % - 22 %
- 22 % - 25 %
- 25 % - 28 %
- > 28 %

Insee
Mesurer pour comprendre

Saintes
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Les enjeux démographiques au regard du PLU

L'enjeu du territoire est aujourd'hui d'entretenir le renouvellement de sa population par l'offre d'habitat, mais également par un soutien actif au développement économique local. Le projet "Ferrocampus" aura pour but de développer une nouvelle offre économique sur le territoire saintais, par la création d'un pôle de formation et de recherche-développement autour des métiers du rail.

Dans ce contexte, ce projet est de nature à redynamiser la croissance de la population, compte-tenu de sa vocation à attirer de jeunes individus en recherche de formation. Aussi, le projet sera un important facteur de soutien à la dynamique de développement du territoire saintais et justifie donc la modification du PLU de Saintes.

2.1.3/ Le parc de logements

Le parc de logements de la Ville de Saintes compte 15 705 logements en 2019, pour une progression de +738 logements entre 2008 et 2019 (+74 logements/an). La progression de l'offre de logements, conséquente sur le territoire, est en contradiction avec la perte de population constatée au cours de la dernière décennie.

On constate que cette croissance du parc de logements a contribué à alimenter les parcs de résidences secondaires (+42 logements) et vacants (+157 logements), tandis que l'on observe une tendance au "desserrement" des ménages au cours de la dernière décennie (de 1,9 personne/ménage en 2008 à 1,8 personne/ménage en 2019), agissant également en faveur de l'accroissement des besoins du territoire en logements.

L'offre locale en logements (résidences principales) est divisée en parts équivalentes en logements locatifs (49,3 %), dont une part significative en logements sociaux (17,8 %), et logements de propriétaires (48,8 %). L'importante part de logements locatifs est un trait typique d'une commune urbaine.

L'ancienneté moyenne d'occupation du logement est de 13,5 ans, alors que 56,1 % des ménages sont emménagés depuis moins de 10 ans dans leur logement. Le taux de rotation est donc très important au sein du parc.

Le projet "Ferrocampus" sollicitant la modification du PLU aura pour effet d'accroître la demande en logements sur le territoire, notamment à l'attention du public des étudiants. Aussi, le projet sera un facteur important de soutien à la dynamique de rénovation et/ou de construction de logements sur le territoire.

2.1.4/ Repères économiques

Un pôle économique structurant en Charente-Maritime

Le portrait économique de Saintes fait état de 1 393 établissements économiques en 2020 selon l'INSEE (FLORES). Ces établissements comprennent 17 304 emplois salariés. Saintes comporte ainsi 5,5 % des établissements et 8,7 % des emplois du département. Il s'agit du pôle d'emplois majeur du territoire saintongeais. Associé à la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, il forme l'un des principaux pôles d'emplois du département.

L'indice de concentration de l'emploi de Saintes, de 222,8 points en 2019, montre que le territoire accueille plus de 2 emplois pour un actif résidant sur le territoire. La couverture des besoins du territoire en matière d'emplois est donc largement excédentaire, au profit d'un large rayonnement de Saintes sur les communes de la périphérie rurale.

Une économie à dominante tertiaire

Plus en détail, les emplois salariés saintais sont essentiellement orientés vers le secteur "commerce, transports, services divers" (43,9 %), complété par le secteur "administration publique, enseignement, santé, action sociale" (43,3 %). Ces 2 secteurs, formant le tertiaire marchand et non-marchand, regroupent 87,2 % des emplois du territoire.

Cette prédominance tertiaire s'explique par la présence de gros établissements pourvoyeurs en emplois locaux, notamment dans le secteur tertiaire non-marchand (collectivités territoriales, centre hospitalier, établissements d'enseignement...). Des acteurs privés historiques du territoire, telle que la COOP ATLANTIQUE (coopérative de magasins de grande distribution), sont également d'importants employeurs locaux.

Le territoire est relativement peu industrialisé (6,6 % des emplois salariés). Parmi les établissements industriels locaux, figure le TECHNICENTRE INDUSTRIEL CHARENTE-PERIGORD de la Société Nationale des Chemins de Fer (SNCF), chargé de la maintenance des trains express régionaux.

Le positionnement du futur "Ferrocampus" dans l'économie saintaise

Le futur "Ferrocampus" sera un site d'enseignement et de recherche-développement autour des métiers du rail, répondant à l'enjeu du développement de la filière ferroviaire dans le contexte d'une nécessaire réorientation écologique de l'aménagement du territoire ainsi que de l'économie.

Dans ce contexte, le "Ferrocampus" constituera un important vecteur d'emploi, dans les domaines de l'enseignement, de la recherche et de l'ingénierie ferroviaire. Il s'agira d'un double vecteur de développement industriel et tertiaire. Aussi, le projet est de nature à cultiver le lien historique entre la Ville de Saintes et le transport ferroviaire, tout en relançant une dynamique industrielle sur le territoire.

Cette dynamisation industrielle s'inscrira pleinement dans "l'ère du temps", en répondant au défi d'un nouvel aménagement du territoire dans le double contexte du changement climatique et de la fin, à terme, des ressources énergétiques fossiles. Au terme de ce projet, l'économie saintaise s'en trouvera renforcée et plus résiliente face à ces défis.

2.2/ Précisions sur le projet "Ferrocampus"

2.2.1/ Historique du site ferroviaire et origine du projet

Le site ferroviaire de la ville de Saintes tire ses origines dans la seconde Révolution Industrielle du milieu du XIX^{ème} siècle. Les ateliers ferroviaires sont alors créés à partir de 1877 dans le cadre de la construction de la ligne Rochefort - Angoulême par la Compagnie des Chemins de Fer des Charentes, qui a précédé la SNCF.

Dénommé "Ateliers de Saintes", l'agrandissement du complexe industriel est déclaré d'utilité publique le 22 juin 1889. De grands ateliers, des bureaux et des hangars sont édifiés pour l'entreprise chargée de la réfection du matériel remorqué, des grues et des machines-outils. L'actuelle rue de Lormont est dévié vers l'Est pour permettre ces constructions. Le site s'agrandit à nouveau en 1910, avec la construction d'un grand bâtiment administratif.

Le site est gravement endommagé par les bombardements de 1944, dans le contexte de la Seconde Guerre Mondiale, mais les bâtiments sont rapidement reconstruits et restaurés. De nouveaux bâtiments, tel que celui abritant les bureaux administratifs du dépôt, sont érigés à cette époque. En 1955, 1 250 personnes travaillent au sein des ateliers, qui participent largement au dynamisme saintais ainsi qu'à son rayonnement industriel.

Le site évolue continuellement au cours de ces dernières décennies pour s'adapter aux besoins de la SNCF. Son organisation actuelle est mutualisée avec les ateliers de Périgueux sous le nom de "Technicentre Charente-Périgord". Par ailleurs, les effectifs décroissent progressivement pour atteindre environ 380 personnes au début des années 2000.

Dans le cadre d'un projet de restructuration mis en œuvre en 2017-2018, la SNCF a procédé à la suppression de nombreux postes et au redéploiement des effectifs vers de nouveaux métiers, incluant des investissements immobiliers visant à moderniser le site. Ce dernier demeure voué à l'entretien et à la remise en état du matériel roulant.

Dans ce contexte, une large partie des bâtiments au sein du site ont été libérés de toute activité et ont été identifiés pour la création d'un centre de formation. La Région Nouvelle-Aquitaine s'est saisie de cette opportunité pour lancer son projet "Ferrocampus".

Un protocole d'accord a été signé entre la Région Nouvelle-Aquitaine et la SNCF en 2020, prévoyant la cession de foncier bâti afin que celle-ci puisse déposer ses premières demandes d'urbanisme au cours des années 2023-2024.

2.2.2/ Les grands principes du projet

"Ferrocampus", un centre d'excellence ferroviaire

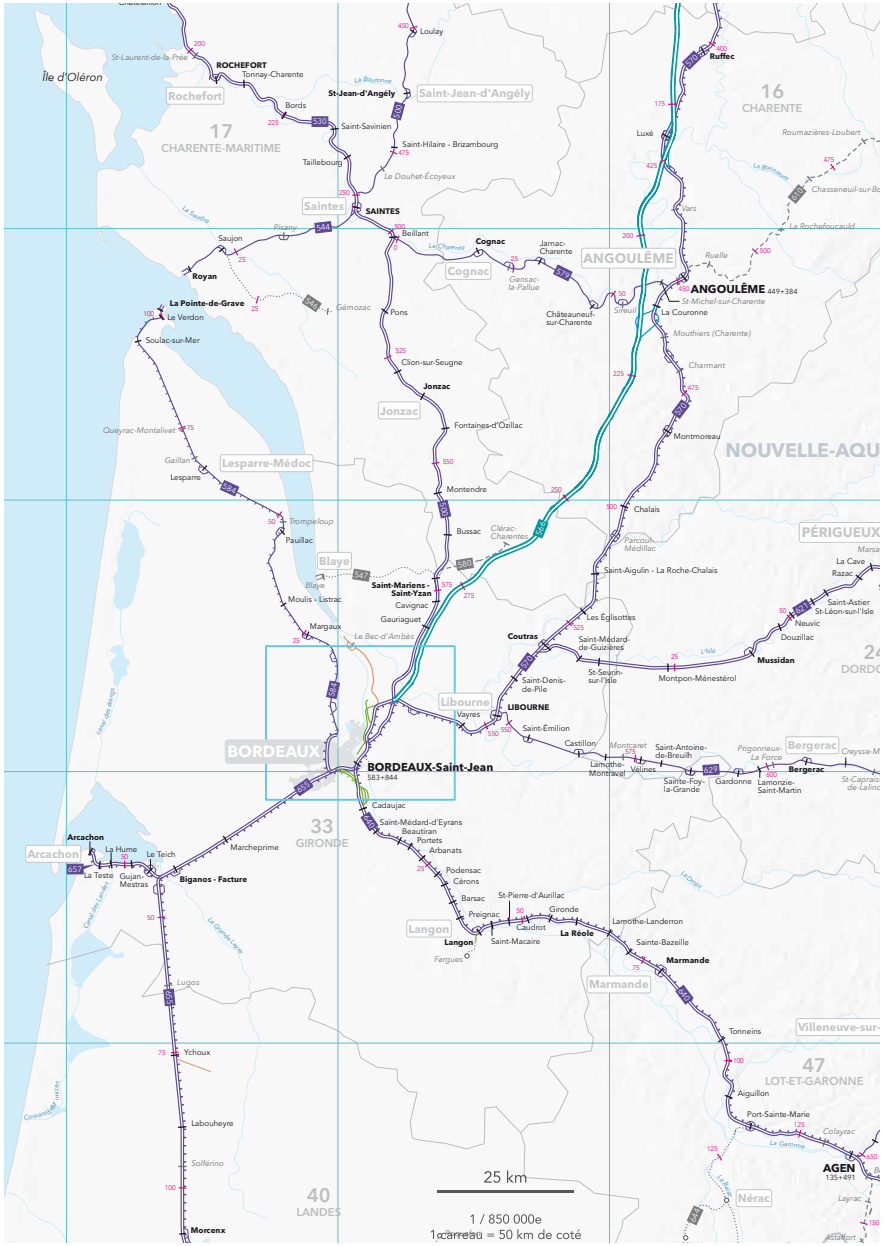
Porté par la Région Nouvelle-Aquitaine depuis 2020, "Ferrocampus" constituera un écosystème unique en France qui s'implantera en 2026 à Saintes (17) dans des anciens espaces délaissés du Technicentre SNCF entièrement réhabilités.

Dans un contexte où le train est considéré comme le premier transport écologique d'avenir (consommation de 1,4 kilogrammes de CO2 par passager contre 74,7 kilogrammes pour l'avion ou encore 63,5 kilogrammes pour la voiture), la filière ferroviaire est appelée à se réinventer sans cesse afin de répondre aux besoins des nouveaux services de mobilités.

Conçu pour et avec les représentants de la filière ferroviaire française, ce projet associe étroitement l'association "Ferrocampus", dédiée à ce projet et composée d'une cinquantaine de membres, tous acteurs clés de la filière ferroviaire française. L'objectif du projet vise à assurer le redéploiement industrie et formations de la filière ferroviaire sur le plan national en créant un centre d'excellence unique en Europe dédié à la mobilité ferroviaire, durable, connectée, autonome et décarbonée.

"Ferrocampus" prend légitimement sa place au sein des préoccupations énergétiques actuelles puisqu'il participe au développement d'une mobilité durable. Ce centre d'excellence au service des lignes de desserte fine du territoire ouvrira ses portes en 2026 sur 14 000 mètres² et comprendra divers espaces.

Le réseau ferroviaire en Nouvelle-Aquitaine (source : SNCF)



Il inclura ainsi des espace d'innovation et d'expérimentation, des centres d'essais et de transfert technologique, un campus de formation et un espace de promotion de la filière ferroviaire.

Afin de répondre aux enjeux d'attractivité du secteur ferroviaire, "Ferrocampus" ambitionne de proposer une toile de formation complète du CAP au Doctorat. Il s'agira également d'un lieu de mutualisation au service de la recherche pour expérimenter et tester les innovations. Il participera ainsi à la conception de la prochaine génération de TER et des nouveaux systèmes intelligents de signalisation et les lignes de desserte fine du territoire.

Saintes, territoire ferroviaire historique

L'implantation de ce projet à Saintes s'inscrit dans la stratégie d'aménagement du territoire de la Région Nouvelle-Aquitaine. Ce territoire dispose en effet d'une histoire ferroviaire ancienne qui lui donne une légitimité et des atouts pour accueillir ce projet.

Fort d'un espace ferroviaire raccordé au réseau national, il a accueilli dans le passé plus d'un millier d'employés de ce secteur. En 2018, dans le cadre de sa stratégie nationale, la SNCF a annoncé sa volonté de repositionner les activités du site de Saintes autour de nouveaux métiers générant ainsi la libération d'espaces sur son Technicentre.

Leur rachat par la Région Nouvelle-Aquitaine permettra au "Ferrocampus" de disposer d'installations embranchées à proximité immédiate du Technicentre SNCF sur un plateau ferroviaire au croisement des lignes Bordeaux - Nantes, Angoulême - Royan et Niort - Saintes.

Un projet au cœur des grands programmes stratégiques nationaux et européens

"Ferrocampus" s'intègre dans le cadre de la mise en œuvre de politiques publiques fortes et prend sa place parmi les grands projets structurants du Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine, en charge de la compétence des mobilités et d'aménagements du territoire.

Fort de son positionnement stratégique, le projet a été sélectionné lors de l'appel à projet "Campus des Métiers et des Qualification" (PIA 3). Le lycée Palissy de Saintes, partenaire avec le Rectorat de la Région Académique du projet "Ferrocampus", s'affirme donc sur le plan national comme une référence en tant que campus des métiers et des qualifications de la mobilité ferroviaire durable, connectée, autonome et décarbonée.

En 2021, "Ferrocampus" et la Région Nouvelle-Aquitaine ont également été lauréats de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) "Digitalisation et Décarbonation des Transports" porté par le Ministère des Transports dans le cadre du Programme d'Investissements d'Avenir numéro 4 (PIA 4). En tant que partenaires de premier rang des projets "Train Léger Innovant" et "Nouvelle Signalisation Ferroviaire Frugale", ils deviennent des acteurs à part entière du plan de relance économique "France 2030" lancé par l'État.

Un lieu unique en France associant formation, recherche et innovation

A l'heure où l'écart se creuse entre les besoins de recrutement d'ingénieurs dans l'industrie ferroviaire (800/an) et une offre de candidats sur le marché du travail (200/an), il devient impératif de pouvoir tripler le nombre d'ingénieurs formés et qualifiés.

En Région Nouvelle-Aquitaine et en France, peu de formations dispensent des cours de "parcours ferrés" ayant trait aux systèmes de construction de transports ferroviaires. Seulement 400 jeunes sortent chaque année d'école formés aux métiers du ferroviaire.

"Ferrocampus" a donc pour ambition de valoriser les métiers du ferroviaire qui souffre encore d'une image de marque désuète. Dès 2021, "Ferrocampus", en association avec le lycée Bernard Palissy de Saintes (17), a obtenu de la part du Ministère de l'Éducation Nationale, la labellisation "Campus des métiers et des qualifications" dédié à la mobilité ferroviaire durable, décarbonée et connectée.

En devenant ainsi lauréats, les premiers partenaires (Institut de Soudure, EIGSI, ESTACA, Lycée Palissy et Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine) se sont engagés à développer sur le site de Saintes des premières formations (continues, profession-

nelles et supérieures) en bénéficiant d'un effet de levier financier significatif lié à la mobilisation du PIA 3. D'ores et déjà, le lycée a procédé à la coloration de ses formations existantes pour préparer aujourd'hui les futurs apprenants de demain aux divers enjeux et besoins de la filière.

Un lieu d'innovation

Également lieu dédié à l'implantation d'activités nouvelles et d'INNOVATION, l'objectif de FERROCAMPUS est de concevoir le futur train léger innovant et les nouveaux systèmes de signalisation intelligents. Il se concentrera autour de projets d'innovation dans 5 domaines stratégiques :

- La transition écologique des matériels roulants ;
- La sécurité et la connectivité embarquée ;
- La signalisation et la maintenance déportées ;
- Les "transports intelligents du futur" qui devront être en mesure de déployer des technologies émergentes avec l'intégration de solutions digitales, l'intelligence artificielle ;
- La promotion de l'innovation et le développement d'activités économiques dans le secteur ferroviaire.

Un lieu de recherche

Écosystème au service de la recherche, "Ferrocampus" permettra d'expérimenter le ferroviaire de demain entre grands groupes, PME, start-up, étudiants, chercheurs mais aussi de dessiner les lignes de desserte fine du territoire.

Doté de trains dédiés ainsi qu'une première ligne d'expérimentation, l'objectif sera de tester en situation réelle les solutions innovantes. Ces espaces serviront également aux formations dispensées aux apprenants du CAP au Doctorat.

L'association "Ferrocampus"

Créée le 17 novembre 2020, l'association "Ferrocampus" rassemble les acteurs clés de la filière ferroviaire française qui ont souhaité s'investir auprès du Conseil Régional pour participer à la réussite du projet.

L'association, qui statutairement possède une mission de service public, intervient sur deux missions principales :

- Déployer toute opération, ainsi que toute coopération utile à l'avancement du projet (dont l'émergence de projets entre entreprises et acteurs industriels) ;
- Piloter la mise en œuvre de partenariats avec des acteurs de la filière ferroviaire intéressés par l'avenir des métiers et des technologies de systèmes du secteur.

En 2022, l'association s'est vu confier un mandat de délégation de service public de la part de la Région Nouvelle-Aquitaine, sous la forme d'un Service d'Intérêt Économique Général (SIEG). A ce titre, elle sera amenée à assurer l'animation et de développement des activités sur le site "Ferrocampus".

En s'affirmant comme un acteur clé au service du développement de la filière ferroviaire régionale, l'association concourt activement au renforcement de l'emploi et du développement de l'économie de la Saintonge Romane et plus globalement de la Nouvelle-Aquitaine.

2.2.3/ Les objectifs détaillés du projet "Ferrocampus"

Le projet sera décliné selon différentes temporalités. A court terme (2022-2026), des écoles sont d'ores-et-déjà mobilisées en vue de proposer les premières formations. A compter de la rentrée 2023, sont attendus une trentaine d'étudiants de l'EIGSI et l'ESTACA, qui seront accueillis dans le lycée Palissy.

Par ailleurs, les premiers bâtiments anciennement occupés par la SNCF seront réhabilités pour les besoins de l'enseignement supérieur et des activités liées au pôle d'attractivité du Ferrocampus. Une montée en puissance de l'accueil des étudiants s'opérera jusqu'en 2027, année pleine qui accueillera 180 étudiants ainsi que 250 apprenants temporaires.

A moyen terme, d'autres bâtiments de la SNCF seront réhabilités pour compléter les besoins de l'enseignement supérieur et de la formation professionnelle, et pour accueillir des activités de recherche et d'innovation. Dans le détail, le site inclura :

- Un espace de recherche et développement dédié aux innovations technologiques autour du "train léger innovant", comprenant des plateaux d'expérimentation pour trains innovants ;

- Une plate-forme numérique et de collecte Data ;

- Un espace dédié aux infrastructures et à la signalisation ferroviaire ;

- Une ligne-école, déconnectée des voies de circulation des trains de transport de voyageurs, afin de conduire des expérimentations et compléter concrètement les formations.

Dans ce contexte, entre 5 et 12 postes à haute qualification seront créés sur l'aspect recherche/innovation. Le projet porte l'ambition de doter le site ferroviaire de moyens expérimentaux de qualité afin d'attirer ces compétences.

Le programme "train léger innovant"

Le projet "Ferrocampus" s'inscrit dans le prolongement du programme "Train léger innovant", piloté par le groupe SNCF. Ce dernier, rassemblant 11 partenaires (dont le CEREMA, ALSTOM, THALES...), est doté de 90 millions d'euros pour imaginer les contours d'un train léger, autonome, numérique et à faible émission de GES.

Ce nouveau train de haute-technologie sera destiné à prendre le relais des Trains Express Régionaux (TER) à l'horizon 2030, sur les 9 140 kilomètres de lignes ferroviaire de desserte fine du territoire (40 % du réseau ferré national).

Il doit répondre à une optimisation de l'utilisation de ce réseau ferré secondaire pour améliorer la rentabilité économique dans son exploitation, et améliorer la desserte des territoires ruraux. Ce "train léger innovant" doit faire l'objet de premières démonstrations à compter de 2026.

Le schéma d'intentions d'aménagement du site

Le schéma ci-contre illustre les principales intentions d'aménagement poursuivies dans le cadre de ce projet, qui nourriront un appel à concours de maîtrise d'œuvre lancé au cours du 1er semestre 2023.

Le périmètre du projet est découpé en 3 îlots de bâtiments et emprises foncières :

- Un îlot n° 1 à vocation mixte (enseignement, innovation, tertiaire et industriel, "vitrine" sur la ville de Saintes) ;

- Un îlot n° 2 à vocation tertiaire ;

- Un îlot n° 3 à vocation industrielle.

L'îlot n° 1 comporte la première tranche du projet, dont l'échéance de réalisation est fixée à 2026. Les îlots n° 2 et 3 seront mobilisés dans un moyen terme.

Schéma de principe du projet (source : IGN, d'après SRIA)



Chapitre 3

Analyse de l'état initial de l'environnement

3.1/ Éléments sur le milieu physique

3.1.1/ Le relief

Le territoire de Saintes se situe sur le bas-plateau de la Saintonge centrale, au cœur du département de la Charente-Maritime. Localement, Saintes se situe dans le grand espace alluvial formé par la Charente, se trouvant jouxté de part et d'autre par d'amples coteaux parcourus par de nombreuses ramifications de la vallée de la Charente, et décrivant un relief vallonné.

Aux extrémités Ouest et Est, le plateau se relève fortement au dessus de la vallée de la Charente. A l'Ouest, une ligne de crête isole la Charente de l'Arnoult, formant une vallée secondaire sur la rive gauche du fleuve.

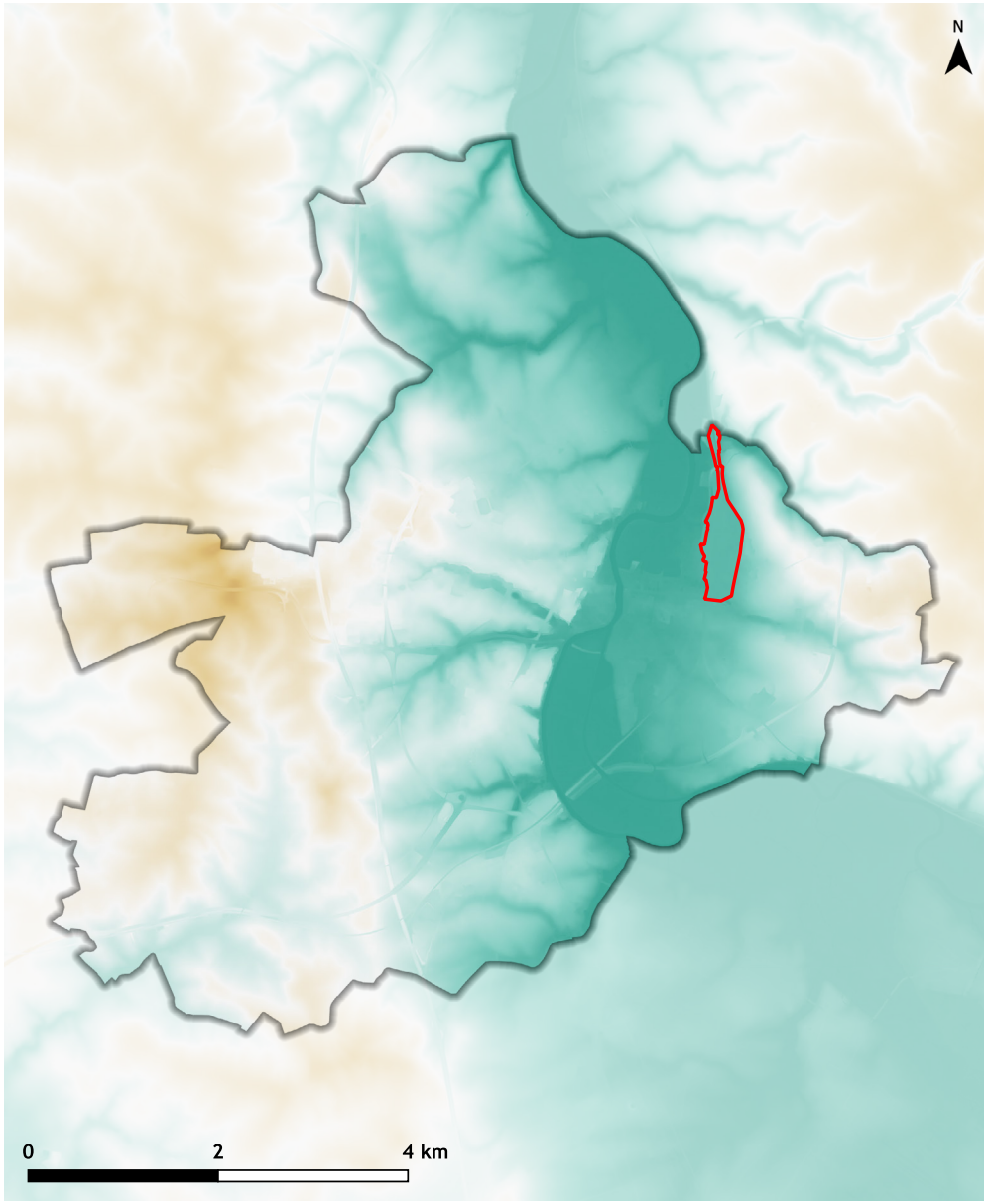
Le site de projet se localise dans le contexte du relief adouci de la rive droite de la Charente. Il se situe entre 5 et 10 mètres en surplomb du fond de vallée, qui traverse la Ville de Saintes plus à l'Ouest. Ce bas-relief génère une importante zone d'expansion des crues du fleuve, qui toutefois, exclut le site de projet. Ce dernier se situe en limite de cette zone, qui le longe sur sa partie Nord-Ouest (rue Taillebourg). Ce contexte de relief ne suscite pas d'enjeu particulier pour le projet.

3.1.2/ Le réseau hydrographique

Description du réseau hydrographique

Saintes est marquée par son identité liée à la traversée de son centre urbain historique par le fleuve Charente. Ce dernier constitue le principal exutoire des eaux sur le territoire. Il draine un important bassin versant local.

Le relief (source : IGN, RGE ALTI 5M)



La partie Ouest du territoire est isolée dans un sous-bassin versant de la Charente, correspondant à l'Arnoult, affluent de rive gauche du fleuve. Dans ce contexte, le site de projet se localise sur le bassin versant immédiat de la Charente. Il est situé à quelques dizaines de mètres du fleuve, au point le plus proche au Nord-Ouest.

Les masses d'eau au sens du SDAGE Adour-Garonne

La Charente est une "masse d'eau" soumis à des objectifs de protection et de remise en bon état, selon la directive 2000/60/CE du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne.

Le SDAGE précise localement ces objectifs dans le cadre du 3ème cycle 2022-2027. La masse d'eau dite " La Charente du confluent de la Touvre au confluent du Bramerit" doit ainsi recouvrer son "bon potentiel écologique en 2027, tandis que son "bon état chimique" est fixé à 2039. Le fleuve subit en particulier des pressions agricoles (intrants chimiques diffus, irrigation). Dans ce contexte, le PLU ne doit pas entraver l'atteinte de ces objectifs

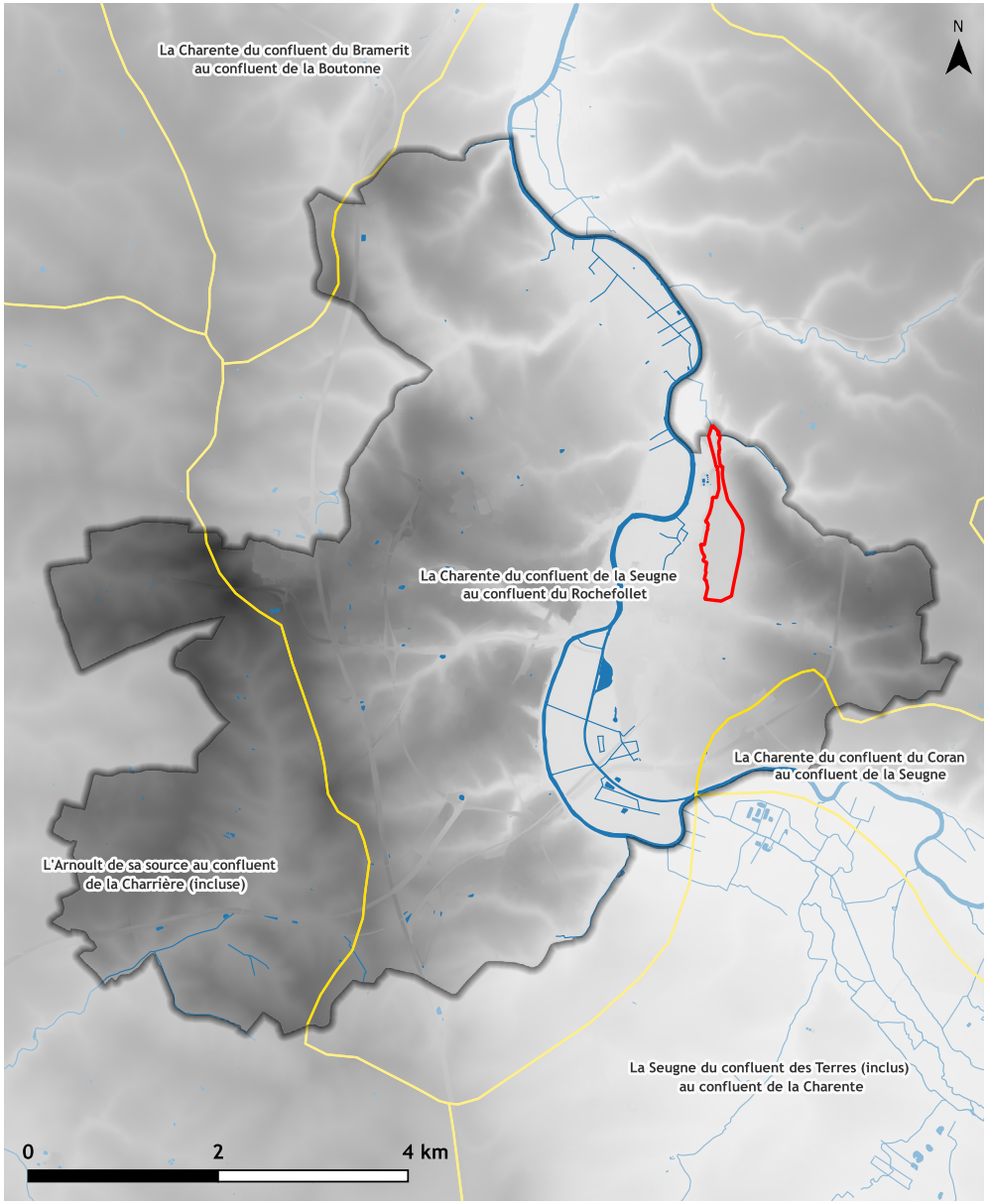
Au niveau de Saintes, le fleuve peut subir les conséquences de pollutions diffuses liées au ruissellement pluvial, compte-tenu de la forte densité de l'espace urbain. Par ailleurs, le réseau pluvial souterrain de la ville demeure en partie solidaire du réseau d'assainissement collectif, suscitant des problèmes de rejet d'eaux usées dans le milieu récepteur en cas de forts événements pluvieux. Le syndicat Eau 17, gestionnaire de ces réseaux, prévoit un important programme consistant en leur séparation.

3.1.3/ Les incidences prévisibles du projet sur les eaux de surface

Les eaux pluviales

Il ressort que le projet est d'ores-et-déjà localisé dans un contexte urbain dense et artificiel. Au regard de la protection de la Charente, l'objectif du maître d'ouvrage du projet sera d'éviter toute nouvelle imperméabilisation du sol susceptible de créer des écoulements pluviaux à l'origine d'une incidence sur le milieu récepteur.

Le réseau hydrographique (source : IGN, BD TOPO, RGE ALTI 5M)



A cette fin, le règlement écrit du PLU (article 4, secteur UXf) précise :

> *"[...] Les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées sur le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut, au milieu naturel.*
>
> *Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques privilégiant une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins d'infiltration, mares). Ces derniers devront être conçus et dimensionnés de manière à limiter les débits évacués, conformément aux prescriptions de l'autorité compétente [...]".*

Le maître d'ouvrage du projet se pliera à ces conditions. Dans ce contexte, il convient de considérer que le PLU ne créera pas de nouvelles incidences sur les milieux aquatiques récepteurs au regard de la problématique du ruissellement pluvial.

L'assainissement des eaux usées

Par ailleurs, il s'agira également pour le projet de répondre à la problématique du traitement des eaux usées par le réseau d'assainissement collectif. A cette fin, les futurs bâtiments au sein du site de projet devront être raccordés à ce réseau, conformément à l'exigence de l'article 4 (secteur UXf) du règlement écrit.

Pour précision, le réseau d'assainissement collectif de la Ville de Saintes est aujourd'hui équipé d'une station d'épuration conséquente de 40 000 équivalent/habitants (charge hydraulique de 6 700 mètres^3/jour, charge organique de 2 400 kilogrammes/jour) qui en 2020, était sollicitée à 72 % de sa capacité hydraulique et 41 % de sa capacité épuratoire.

Au regard de son âge (premiers ouvrages mis en service en 1967), la station d'épuration fait l'objet d'un programme pluriannuel de travaux par le syndicat Eau 17, qui a pour objectif de résorber ses équipements vétustes.

La charge épuratoire supplémentaire engendrée par le projet peut être estimée au regard des effectifs attendus sur le site au terme du projet (2027), à savoir 180 étudiants et 250 apprenants temporaires, ainsi qu'une dizaine de personnes affectées à la recherche et au développement industriel. Ces effectifs demeurent relativement modestes au regard des capacités du réseau d'assainissement collectif de la ville.

Aussi, le projet ne suscite pas de présomption d'incidence sur les capacités de traitement des eaux usées du territoire, et ne créera pas non plus d'incidences sur le programme de réhabilitation de la station d'épuration de "Lormont".

3.1.4/ Autres paramètres du milieu physique

Contexte géologique

Le contexte géologique de Saintes est marqué par un bas-plateau formé des calcaires crayo-argileux à silex et calcaires bioclastiques à bryozoaires et lamellibranches, dit "Santonien". Ce bas-plateau est percé par les alluvions fluviatiles modernes de la Charente, bordées par des secteurs d'alluvions fluviatiles anciennes.

Le substrat sur lequel repose le site de projet est constitué de dépôts anthropiques. Le projet n'aura pas pour conséquence de modifier les caractéristiques géologiques du site.

Contexte hydrogéologique

Au plan hydrogéologique, le territoire est pour partie couvert par les aquifères affleurants "Alluvions de la vallée de la Charente" et "Grand domaine hydrogéologique des calcaires crayo-marneux du Santonien-Campanien du Bassin aquitain", couvrant également le site de projet.

Ces derniers ne seront pas sensiblement affectés par le projet au regard de sa nature. Le projet n'est pas non-plus susceptible de porter atteinte aux aquifères contribuant à la fourniture du territoire en eau potable.

3.2/ Éléments sur le milieu naturel

3.2.1/ L'occupation des sols

Le territoire saintais est essentiellement occupé par des grandes cultures, qui occupent 28,4 % de sa surface. Ensuite, viennent les surfaces artificialisées, dont les espaces bâtis denses (18,9 %), les infrastructures (17,7 %), et les surfaces semi-artificielles de type parcs, jardins, délaissés (8,1 %). Le taux d'artificialisation du territoire est important, mais demeure cohérent avec la présence d'une importante agglomération urbaine.

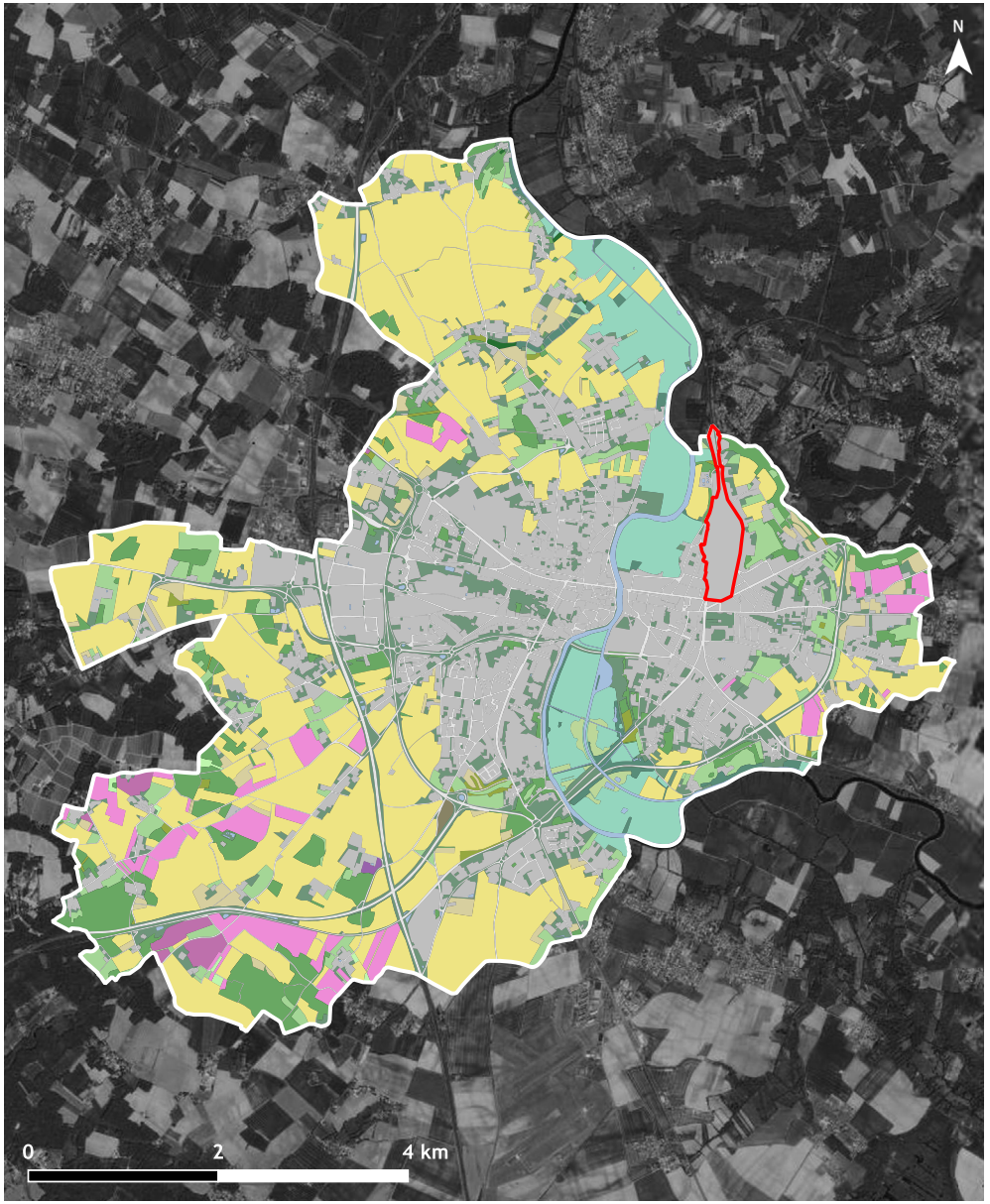
Les occupations à dominante naturelle sont essentiellement constituées d'espaces boisés (8 %), de prairies humides (5,3 %) et de prairies permanentes (3,6 %). Elles forment l'ossature de la "trame verte et bleue" locale, qui est essentiellement structurée par la vallée inondable de la Charente.

Dans ce contexte, le site de projet fait partie intégrante de l'espace d'agglomération artificiel de Saintes.

Il est aujourd'hui occupé par de grands bâtiments à caractère industriel, jouxtés par un important complexe d'infrastructures ferroviaires et de voiries de desserte pour les véhicules, l'ensemble étant établi sur un substrat artificiel.

Le site comprend de rares délaissés enherbés qui se situent au bord des voies ferrées. En lui-même, il ne porte donc aucun indice de patrimonialité au regard de la biodiversité et de la trame verte et bleue.

L'occupation des sols (source : IGN, Agglo. Saintes)



Méthodologie de la cartographie de l'occupation des sols

La Communauté d'Agglomération de Saintes s'est dotée de son propre modèle d'occupation des sols réalisé par photo-interprétation (orthophotoplans de l'IGN en date de 2018-2020, photographies satellitaires SPOT6-7 de 2021) et analyse des référentiels agricoles (Registre Parcellaire Graphique.

La fiabilité de la plupart des occupations étudiées est satisfaisante, à l'exception du vignoble connaissant d'importants mouvements d'occupations, ainsi que les friches post-culturales et les prairies temporaires.

3.2.2/ Le patrimoine naturel protégé et ses enjeux

Le patrimoine protégé désigne l'ensemble des milieux naturels dont la patrimonialité est reconnue par l'existence de zonages d'inventaire et/ou de protection. Ces zonages contribuent à reconnaître la fonctionnalité de ces espaces au sein de la "trame verte et bleue", au sens du Code de l'Environnement (réservoirs de biodiversité). Ils présentent un intérêt écologique majeur compte-tenu de la spécificité et diversité des habitats et des espèces qui les caractérisent.

État des lieux des zonages existants sur la commune

Le territoire de Saintes est couvert par les sites Natura 2000 "Moyenne vallée de la Charente, Seugnes et Coran" (directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de la faune et de la flore sauvages) et "Vallée de la Charente moyenne et Seugnes" (2009/147/CE du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages).

Le réseau européen Natura 2000, recouvrant 13 % de la surface du territoire métropolitain et 13 % de la Communauté d'Agglomération de Saintes, est à la base d'une politique de gestion contractuelle établie à partir de documents d'objectifs, et est à l'origine de protections législatives indirectes sur les espaces concernées. C'est notamment au titre de ce réseau que les documents d'urbanisme peuvent se voir soumis à évaluation environnementale.

Le territoire communal est également concerné par les Zones Naturelles d'Inventaire Écologique, Faunistique et Floristique dites "La Prée prairie de Courbiac" , "Val de Charente entre Saintes et Beillant", "Coteau des Arciveaux", "Quai des Roches" et "Vallée de la Charente Moyenne et Seugne".

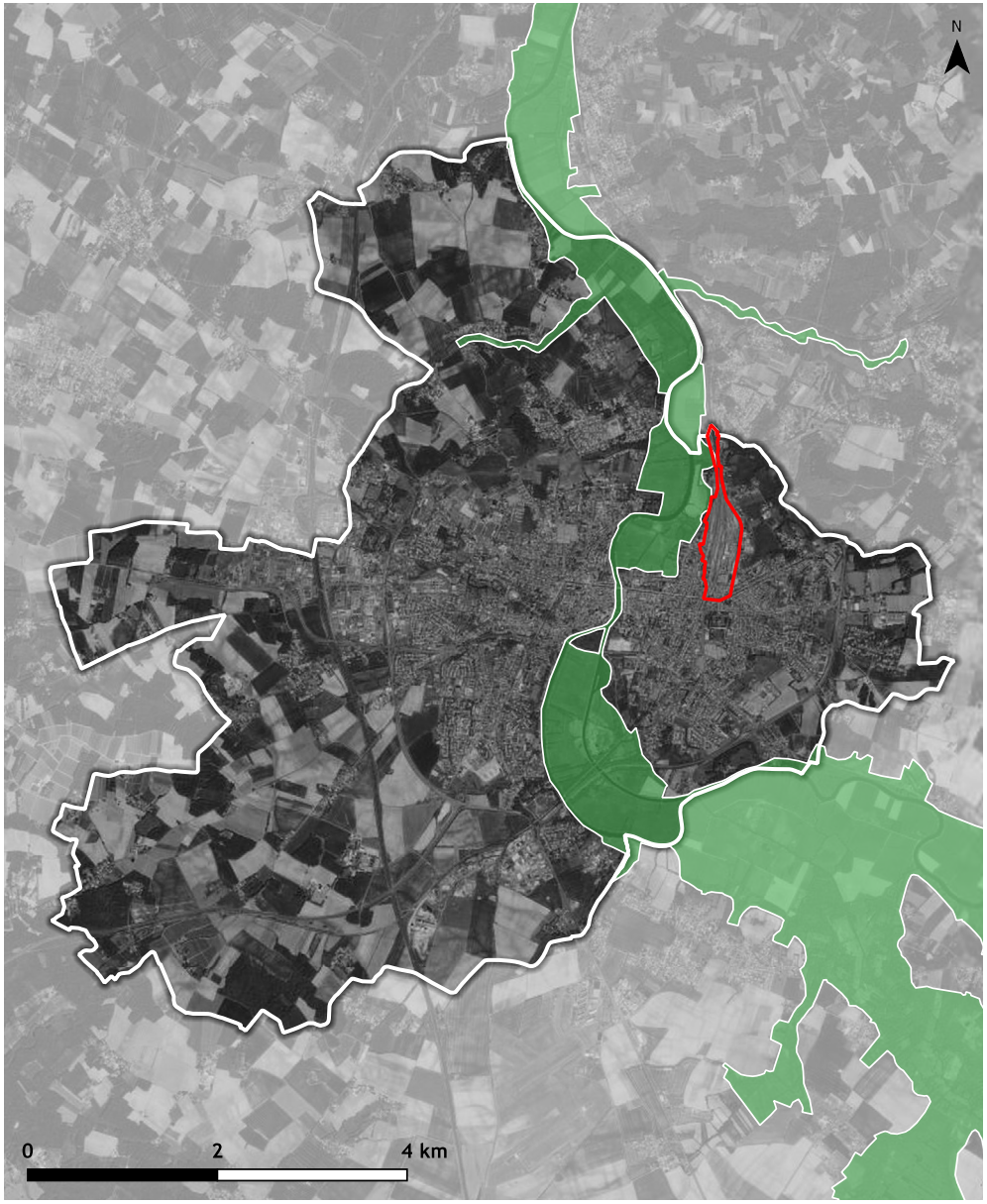
Ces zones ne génèrent pas d'effet de protection. Néanmoins, la vocation des documents d'urbanisme est d'assurer leur conservation par des choix réglementaires appropriés (classement en zone "naturelle et forestière"...).

Zones de protection et d'inventaire du patrimoine naturel sur Saintes

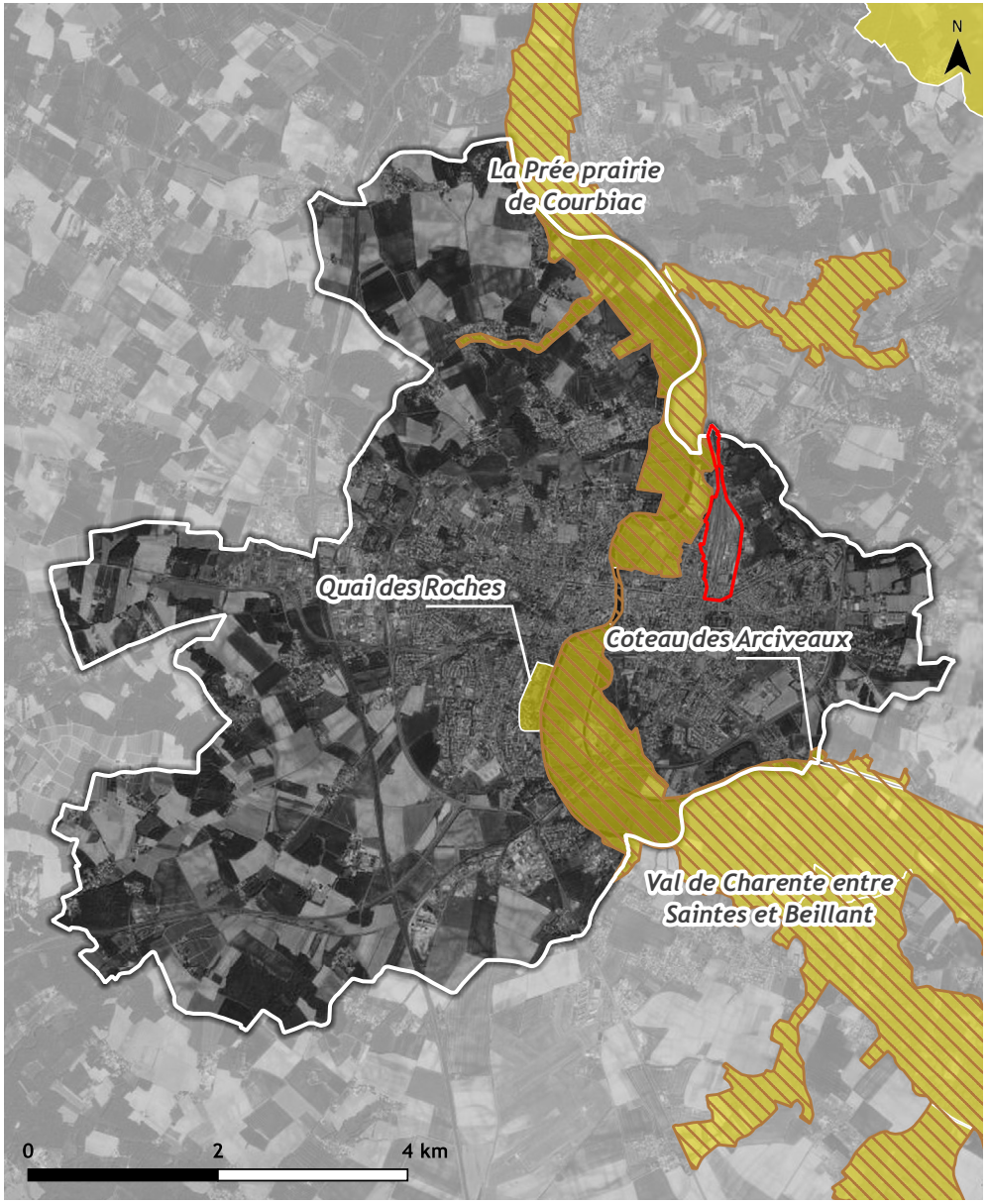
Libellé		Surf. (ha)	%
Réseau Natura 2000			
ZSC	Moy. vallée de la Charente, Seugnes et Coran	427,6	7
ZPS	Moyenne vallée de la Charente et Seugne	427,6	7
Inventaires patrimoniaux			
ZNIEFF 1	La Prée prairie de Courbiac	229,6	3,8
ZNIEFF 1	Coteau des Arciveaux	0,8	< 0,1
ZNIEFF 1	Quai des Roches	15,7	0,3
ZNIEFF 1	Val de Charente entre Saintes et Beillant	202,9	3,3
ZNIEFF 2	Vallée de la Charente moyenne et Seugne	437,4	7,2

Source : INPN

Les sites Natura 2000 (source : IGN, INPN)



Les ZNIEFF (source : IGN, INPN)



3.2.3/ Présentation du complexe des vallées de la Charente, de la Seugne et du Coran

Caractéristiques générales

Les sites Natura 2000 "Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran" et "Vallée de la Charente moyenne et Seugnes" désignent un seul et même espace s'étendant entre Cognac, Pons et Saint-Savinien. Ce dernier couvrent 7 100 hectares, dont 227 kilomètres de cours d'eau.

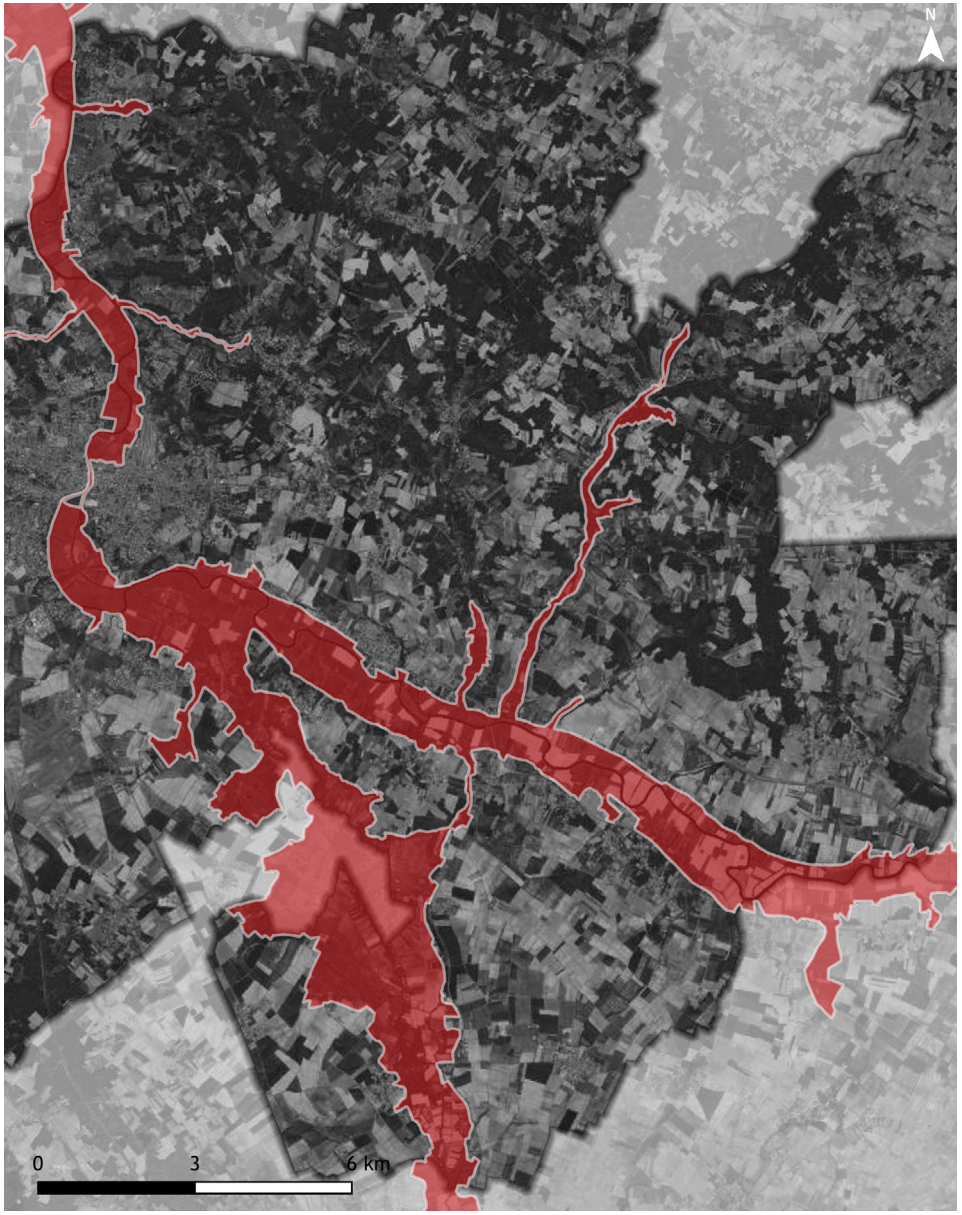
Ils intègrent principalement le lit majeur de la Charente ainsi que ses affluents les plus importants dans le secteur (la Seugne et le Coran). Les lits majeurs de ces cours d'eau forment un grand complexe alluvial inondable qui occupe le cœur du territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

La vallée principale de la Charente se présente sous la forme d'un grand corridor plat dans lequel serpente le fleuve, sujet à des débordements hivernaux réguliers. Ce dernier vient à la rencontre de la Seugne, son affluent local en rive gauche, lesquels forment une large confluence aux multiples ramifications ("les Seugnes"), et accueillant l'une des principales forêts alluviales régionales. L'ensemble comprend une annexe marécageuse importante ("Marais de l'Anglade"). En rive droite, l'étroite vallée du Coran est marquée par sa mosaïque d'occupations boisées, culturales et prairiales.

Ainsi, les deux sites Natura 2000 associent, sur une quarantaine de kilomètres du cours moyen de la Charente, une diversité de milieux originaux et de formations végétales dépendantes de l'action des crues du fleuve : prairies humides inondables à Gratiole officinale, mégaphorbiaies à Grand Pigamon, marais tourbeux à Marisque, végétation aquatique et rivulaire, forêt alluviale à aulnes et frênes et pelouses xéro-thermophiles sur falaises rocheuses entre Saintes et Chérac.

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". 17 habitats sont ainsi considérés comme d'intérêt communautaire, dont 4 sont "prioritaires", tandis que 26 espèces animales et une espèce végétale sont d'intérêt communautaire.

Sites Natura 2000 des vallées de la Charente et Seugne (source : IGN, INPN)



La vallée de la Charente est également à la source d'un enjeu patrimonial majeur au regard des populations d'oiseaux. Au total, 21 espèces sont concernées par la directive "oiseaux".

Le Val de Charente

La vallée de la Charente prend la forme d'un grand espace alluvial de plusieurs centaines de mètres de large. Ce lit majeur est marqué par ses faibles platitudes et altitudes (environ 3 mètres) ayant favorisé la divagation du fleuve sous forme d'amples méandres. Régulièrement inondé par des crues saisonnières, cet espace se prête mal aux pratiques agricoles les plus intensives (labours).

La gestion agricole, orientée vers l'élevage extensif, a permis jusqu'à présent de maintenir des pratiques de fauche saisonnière et de pâturage qui favorisent un espace pluristratifié, participant à la richesse de sa biodiversité.

Il offre ainsi un échantillon représentatif des habitats caractéristiques des vallées alluviales atlantiques : eaux eutrophes à courant lent à fortes variations annuelles (crues hivernales et printanières), prairies naturelles à différents degrés d'humidité selon leur position topographique et leur relation au lit mineur (de la prairie grasse, ou mésophile eutrophe, à la prairie hygrophile), peuplements de hautes herbes (mégaphorbiaies, roselières, cariçaies), reliquats de forêt alluviale…

Les prairies humides eutrophes constituent l'habitat majeur de ce fond de vallée en termes d'occupation. Entretenues par pâturage ou fauche, elles accueillent des communautés d'espèces herbacées de grande qualité, aux plantes de floraisons variées, contribuant à attirer divers cortèges d'invertébrés et leurs prédateurs.

Ces prairies sont parcourues par quelques canaux et fossés artificiels ainsi que plusieurs mares de tonne qui participent à l'accueil de la faune. Ainsi, le fond de vallée est caractérisé par une véritable "mosaïque" de milieux semi-naturels.

Les habitats forestiers sont peu représentés, s'agissant de fragments de forêt alluviale mêlés à des peupleraies artificielles. Les formations naturelles correspondent généralement à l'habitat d'intérêt communautaire "Forêts mixte de *Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia* riveraines


Quais de la Charente à Saintes


Prées de la Charente (Bussac-sur-Ch.)


Iris faux-acore


La Seugne à Courcoury


Mégaphorbiaie (Colombiers)


Friche sous peupleraie (La Jard)

des grands fleuves (*Ulmenion minoris*)". Elles sont complétées par une trame de haies bocagères dominée par les essences de la forêt mixte à frênes et ormes qui, malgré sa faible densité, joue un rôle majeur dans le fonctionnement du complexe alluvial (circulation de la faune...).

Éléments généraux sur la flore

Sur le plan floristique, le complexe des vallées de la Charente, de la Seugne et du Coran renferme plusieurs indicateurs patrimoniaux majeurs, dont le principal est l'Angélique à fruits variables, localisé en aval de Saintes. L'espèce est associée aux berges sablo-vaseuses de la Charente, soumises au battement des marées. L'espèce n'est pas localisée directement dans le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Par ailleurs, les sites Natura 2000 renferment plusieurs espèces floristiques patrimoniales protégées, notamment inféodées aux zones humides. Il s'agit en particulier de la Grande Douve, la Gesse des marais (spécifiques au "Marais de l'Anglade"), la Renoncule à feuilles d'Ophiolosse, la Gratiole officinale, l'Orchis des marais, la Gesse blanche ("Marais des Breuils", hors territoire), la Grande Berle, l'Euphorbe des marais et la Fritillaire Pintade.

On relève également la Crapaudine de Guillon, plus spécifiquement localisée sur les pelouses calcaires recouvrant les coteaux de la rive droite de la Charente. L'Hysope blanchâtre, autre espèce patrimoniale identifiée sur ces coteaux, semble avoir disparu.

Éléments généraux sur la faune

L'importance faunistique du complexe des vallées de la Charente, de la Seugne et du Coran tient à sa richesse biologique remarquable et à son positionnement géographique qui en fait un axe majeur de déplacement, reliant les contreforts occidentaux du Massif Central aux marais littoraux charentais.

Les cours de la Charente et de la Seugne n'ont souffert d'aucune modification de nature à entraver leur fonction de corridor écologique. De même, ces cours d'eau s'écoulent dans de larges lits majeurs inondables, dont l'importante emprise renforce d'autant plus leur fonctionnalité écologique. Les sites Natura 2000 accueillent tout d'abord plusieurs espèces piscicoles d'intérêt communautaire, s'agissant de l'Alose feinte, la Grande Alose, la Lamproie marine, la Lamproie fluviatile, la lamproie de Planer et le Chabot. Ces deux dernières espèces sont uniquement présentes sur les affluents de la Charente, notamment la Seugne.

Sur le plan mammalogique, le complexe des vallées de la Charente, de la Seugne et du Coran justifie son caractère patrimonial par la présence du Vison d'Europe, espèce animale désignée comme "prioritaire" par la directive "habitats". Le bassin versant de la Charente constitue la limite Nord de son aire de répartition nationale.

La faible densité des populations de cette espèce et sa forte discrétion contribuent à la difficulté du suivi des effectifs. En dépit des incertitudes concernant sa présence réelle au sein des sites Natura 2000, il convient de retenir que ceux-ci conservent aujourd'hui un important potentiel d'accueil pour l'espèce, en raison de l'important recouvrement de ses habitats de prédilection (berges de cours d'eau, forêts alluviales). Parmi les autres mammifères patrimoniaux, figurent la Loutre d'Europe et la Musaraigne aquatique.

Le complexe accueille également de riches populations de chiroptères. De nombreuses espèces, parmi lesquelles la Barbastelle, le Grand Murin, le Grand Rhinolophe, le Minioptère de Schreibers ou le Murin à oreilles échancrées, ont pour habitude de fréquenter la mosaïque semi-bocagère des prairies, des haies et des boisements rivulaires comme territoires de nourrissage.

Parmi les autres éléments de faune terrestre, il convient de noter la présence de la Cistude d'Europe, rencontrées le long des berges des cours d'eau et des mares cynégétiques se trouvant au sein des sites Natura 2000.

Par ailleurs, l'avifaune est particulièrement riche dans ce réseau de zones humides, et se trouve représentée par plusieurs espèces patrimoniales. Le site Natura 2000 "Vallée de la Charente moyenne et Seugnes", établi au titre de la directive "oiseaux", répond à 6 critères d'importance internationale. Dans la liste des espèces inventoriées, 21 appartiennent à l'annexe 1, 25 sont protégées, 15 sont menacées au niveau national et 17 espèces nicheuses sont menacées au niveau régional. Enfin, 4 espèces répondent au moins à un critère d'importance internationale.

L'une des plus prestigieuses est le Râle des genêts, oiseau inféodé aux grands ensembles de prairies alluviales, menacé d'extinction compte-tenu de la forte érosion de ses espaces de vie à l'échelle européenne.

Dans le cas de la vallée de la Charente, le Râle des genêts fait l'objet d'une attention prioritaire. L'espèce n'est plus observée à ce jour au sein des périmètres Natura 2000. Néanmoins, la vallée de la Charente conserve son potentiel en tant qu'habitat pour l'espèce, et doit être protégé à ce titre.

Parmi les autres oiseaux dignes d'intérêt patrimonial, on citera le Busard des roseaux, la Cigogne blanche, le Bihoreau gris, la Bondrée apivore, la Marouette ponctuée, le Martin-pêcheur, le Milan noir et la Pie-grièche écorcheur. Il s'agit d'espèces à caractère prioritaire. Il convient également de signaler la présence de l'Aigrette garzette, emblématique des prairies humides alluviales et généralement facile à observer sur le site, ainsi que le Balbuzard pêcheur, le Busard cendré, le Circaète Jean-le-Blanc, le Héron pourpré ou encore le Pluvier doré.

Enfin, les invertébrés sont particulièrement bien représentés localement, compte-tenu du caractère semi-ouvert de la mosaïque humide (prairies humides, fourrés humides telles que mégaphorbiaies et cariçaies…). Parmi les mollusques, il convient de relever le Vertigo de Desmoulins, que l'on retrouve spécifiquement au sein des bas-marais enfrichés tel que le "Marais de l'Anglade" ou les mégaphorbiaies.

Parmi les insectes, on citera notamment la présence du Cuivré des marais, papillon orangé dont les chenilles se nourrissent de certaines oseilles sauvages. La Rosalie des Alpes et le Lucane cerf-volant, insectes saproxylophages, sont également d'autres espèces remarquables du complexe humide et se retrouvent plus spécifiquement au sein des boisements alluviaux à sujets sénescents ou morts.

Enfin, ce dernier marque son grand intérêt au regard des odonates, tel que l'Agrion de Mercure, la Cordulie à corps fin, la Macromie splendide ou le Gomphe de Graslin, attachés notamment aux éléments de réseau hydrographique au sein des sites Natura 2000.


Bords de la Charente à "Port Hublé" (Chaniers)


Vue sur Chaniers depuis la rive opposée de la Charente, à Courcoury


La Charente à Chaniers




Vison d'Europe


Lamproie de Planer


Cuivré des marais


Cigogne blanche


Cordulie à corps fin


Rosalie des Alpes

Données des sites Natura 2000 "Moyenne vallée de la Charente, Seugnes et Coran" et "Moyenne vallée de la Charente et Seugnes"

Habitats inscrits à l'annexe I de la directive "habitats, faune, flore" (en gras, prioritaires)

6110 Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles	5130 Formations à genévriers des landes et pelouses calcaires
7210 Bas marais calcaires à marisques	6210 Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires
91E0 Forêts alluviales à aulnes et frênes	6430 Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin
9180 Forêt de pente, éboulis ou ravin	7230 Tourbières basses alcalines
1410 Prés salés méditerrannéens	8210 Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique
3140 Eaux oligo-mésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara sp.	8310 Grotte naturelle
3150 Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition	91F0 Forêts mixtes de chênes, d'ormes et de frênes bordant de grands fleuves
3260 Rivières des étages montagnards à planitiaires avec végétation flottante à renoncules aquatiques	9340 Forêt alluviale résiduelle
3270 Rivières avec berges vaseuses	

Espèces inscrites à l'annexe II de la directive "habitats, faune, flore"

Poissons	***Reptiles***
Chabot, Lamproie marine, Lamproie de Planer, Lamproie fluviatile, Grande Alose, Alose feinte, Saumon atlantique	Cistude d'Europe
Invertébrés	***Mammifères***
Écaille chinée, Vertigo de Desmoulins, Cordulie splendide, Cordulie à corps fin, Agrion de Mercure, Gomphe de Graslin, Cuivré des marais, lucane cerf-volant, Rosalie des Alpes	Vison d'Europe, Petit Rhinolophe, Grand Rhinolophe, Rhinolophe euryale, Barbastelle, Minioptère de Shreibers, Murin à oreilles échancrées, Murin de Bechstein
	Espèces floristiques
	Angélique à fruits variables

Espèces inscrites à l'annexe I de la directive "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, Milan noir, Milan royal, Pie-grièche écorcheur, Pluvier doré, Râle des genêts

3.2.4/ Les enjeux patrimoniaux suscités par le projet

Le site de projet intersecte de façon très mineure les sites Natura 2000 dans sa partie Nord, correspondant actuellement à des emprises de voies ferrées. La délimitation des sites Natura 2000 à cet endroit semble relever d'un défaut de précision ou d'une erreur d'interprétation de l'occupation des sols du site.

Il convient de rappeler que le projet "Ferrocampus" porte prioritairement sur l'aménagement de la partie Sud du site ferroviaire, et notamment sur la requalification des bâtiments existants au sein de cette dernière. Aussi, il n'existe aucun effet d'emprise du projet sur le réseau Natura 2000.

Par ailleurs, le site de projet ne comporte aucun habitat naturel susceptible d'entrer en lien avec les sites Natura 2000. Les habitats artificiels caractérisant le site ne sont pas favorables à l'accueil des espèces présentes au sein de ces sites. De façon générale, le milieu demeure très anthropisée.

A ce stade, on considérera donc que le projet ne crée aucune suspicion d'incidence sur le patrimoine naturel, et en particulier les sites Natura 2000 "Moyenne vallée de la Charente, Seugnes et Coran" et "Moyenne vallée de la Charente et Seugnes".

3.2.5/ La trame verte et bleue

La "trame verte et bleue" désigne les interactions entre différents milieux, habitats et espèces dans une logique de réseau. Cette trame verte et bleue constitue le support de l'accomplissement du cycle de vie des espèces. Il revient à l'action publique locale, notamment en matière de planification urbaine, de s'inscrire en compatibilité avec la sauvegarde de ces composantes de la trame verte et bleue.

Ce principe prend forme à travers 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 ont introduit ce concept en droit français, notamment dans l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Les sites Natura 2000 au niveau du site de projet (source : IGN, INPN)



Plus localement, la déclinaison de la trame verte et bleue est mise en œuvre par :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Nouvelle Aquitaine, approuvé par arrêté du préfet de région le 27 mars 2020 ;

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Saintonge Romane, approuvé le 18 mai 2017.

A l'échelle communale, il revient au PLU de caractériser les composantes de la trame verte et bleue. Il ressort que la vallée de la Charente constitue la principale continuité écologique structurant cette trame verte et bleue.

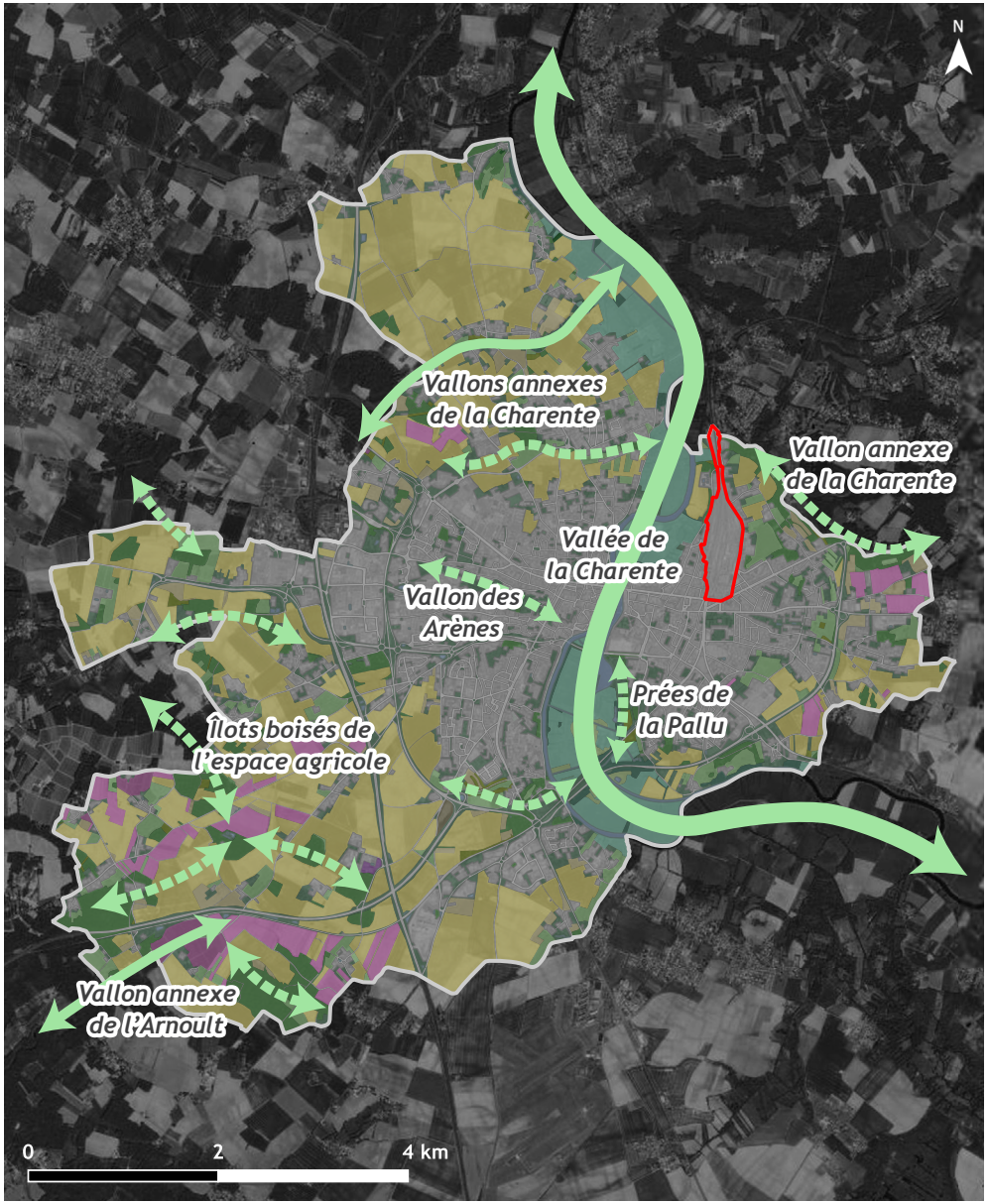
Cet axe structurant est complété par des continuités secondaires, correspondant notamment aux vallons tracés perpendiculairement à la vallée principale. Certaines continuités sont intra-urbaines, telle que la continuité écologique qui se dessine au droit du "Vallon des Arènes" au cœur de la ville.

Sur le plateau agricole, un chapelet d'îlots boisés supporte diverses autres continuités secondaires. Un vallon annexe de la vallée de l'Arnoult, au Sud-Ouest du territoire, supporte également une continuité écologique.

Le tracé de ces continuités écologiques est impacté par d'importants obstacles artificiels, que sont notamment les infrastructures de transport (autoroute A 10, RN 141 et RN 150), tandis que l'espace d'agglomération en lui-même est globalement peu attractif pour le développement de la faune et de la flore. Des espaces de "nature en ville" participent toutefois au développement des espèces adaptées au voisinage urbain.

Dans ce contexte, le site de projet apparaît à l'écart des axes verts et bleus du territoire, essentiellement du fait de sa forte imbrication avec le tissu urbain artificiel dense de l'espace d'agglomération saintais.

La trame verte et bleue (source : IGN, Agglo. Saintes)



3.3/ Le patrimoine paysager et urbain

Le contexte paysager de l'agglomération saintaise

Le territoire saintais s'inscrit dans une configuration de bas-plateau, percé par un réseau de vallées. Il s'agit du bas-plateau de la Saintonge Centrale, marqué par des altitudes variant entre quelques mètres (point bas situé au creux de la vallée de la Charente) à plus d'une centaine de mètres d'altitude (au plus haut du plateau des "Borderies", en rive droite du fleuve Charente).

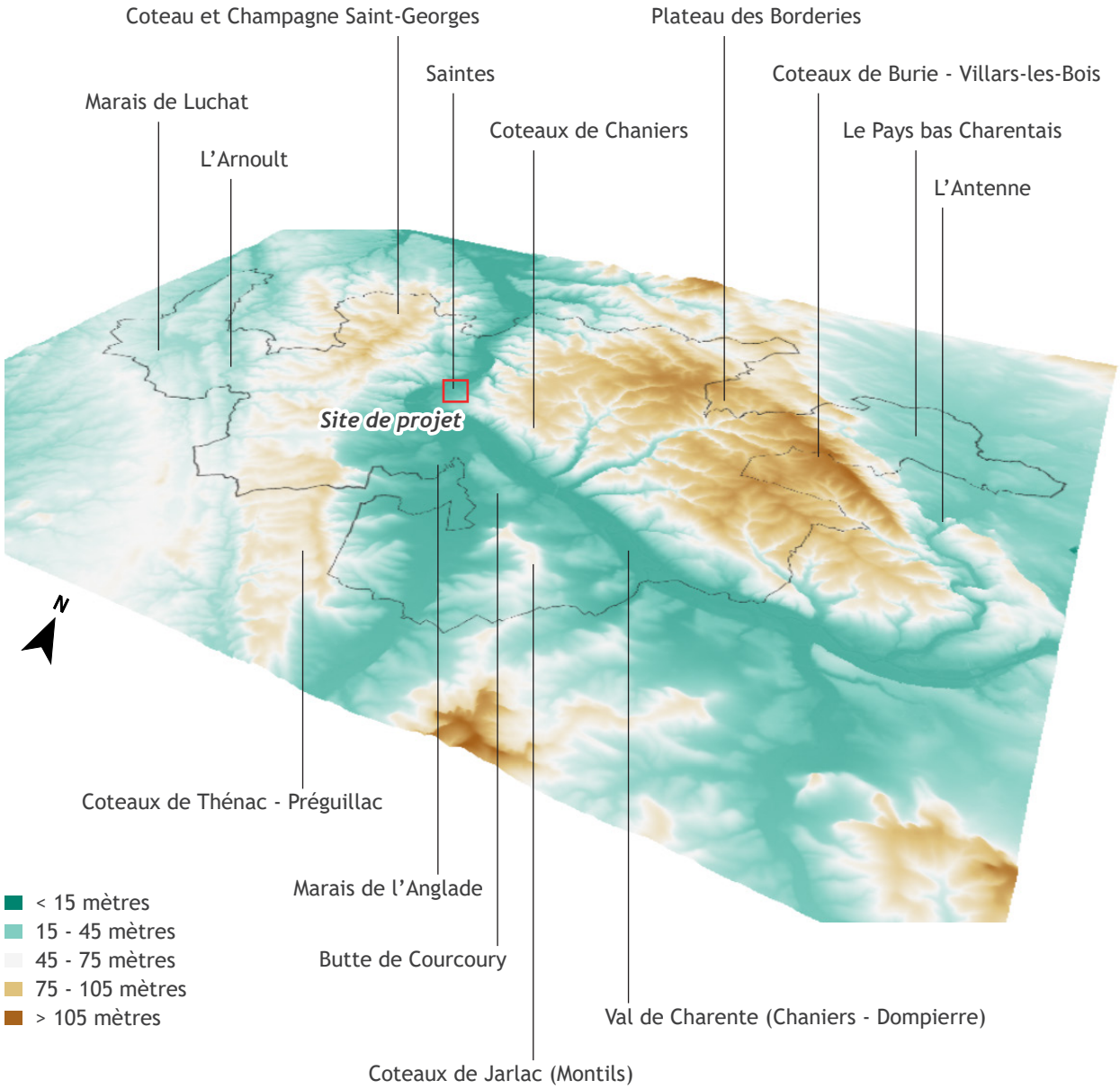
Les vallées tracent des sillons particulièrement marqués dans ce plateau. Le val de Charente forme un grand corridor alluvial qui opère un virage franc à hauteur de Saintes. Il est rejoint par la vallée de la Seugne plus au Sud, au droit d'une confluence marquée par l'apparition d'une grande dépression inondable.

La rive droite est marquée par ses calcaires durs dans lesquels se sont frayées des vallées étroites et encaissées (Coran, Bourru…). A l'extrême Est, la dépression du "Pays Bas", traversé par le cours de l'Antenne et ses nombreux affluents, s'ouvre en direction de Cognac.

A l'Ouest, le territoire est marqué par la vallée de l'Arnoult et ses zones humides associées, telles que le "Marais de Luchat", qui se trouvent séparées par une ligne de crête s'étirant de Saint-Georges-des-Coteaux à Préguillac.

Saintes s'inscrit à la jonction entre les 2 rives de la Charente. La ville est valorisée par un contexte de relief vallonné et profite d'une forte identité, liée à sa traversée par la Charente. Les relèvements du plateau sur la vallée contribuent à faire apparaître des vues de qualité sur ces paysages urbains.

Modélisation du relief du territoire saintais (source : IGN, RGE ALTI 5 M)



Le projet mis en contexte dans les paysages de Saintes

Le territoire saintais se trouve à la jonction entre plusieurs grandes unités paysagères, à savoir le plateau boisé et encaissé de la rive droite de la Charente, le plateau ouvert de grandes cultures et d'îlots boisés de la rive gauche marqué par d'amples coteaux, et enfin, le fond de vallée traversant la Ville de Saintes.

Le site de projet prend place dans le contexte de l'espace d'agglomération saintais, dont les paysages sont marqués par une forte prédominance urbaine. L'insertion du projet dans les grands paysages ne sera pas un enjeu déterminant au regard de ce contexte.

Les présomptions d'incidences du projet sur les paysages

Le projet s'inscrira dans une logique de valorisation architecturale des bâtiments de l'actuel site ferroviaire, lesquelles revêtent un caractère industriel parfois austère et peu attractif au plan paysager. Aussi, ce projet apportera une forte plus-value aux paysages urbains de la ville.

Le projet sera essentiellement visible par l'intermédiaire du "bâtiment 42", compris dans l'îlot n° 1 et longeant l'avenue Jules Dufaure (se reporter au schéma de principes du projet en page 21), très fréquentée au quotidien. Il est prévu de modifier l'aspect extérieur de ce bâtiment de façon à valoriser le futur "Ferrocampus" depuis l'extérieur.

Actuellement, il s'agit d'un bâtiment industriel d'aspect vieillissant et peu attractif. La solution architecturale la plus appropriée sera retenue à l'issue d'un concours de maîtrise d'œuvre lancé au 1er semestre 2023.

Dans ces conditions, on considérera que projet ne suscite donc pas de présomption d'incidences négatives sur les paysages. Au contraire, ses incidences seront plutôt de nature positive et bénéfiques pour l'image du territoire saintais.



Vue sur l'intérieur du site ferroviaire



Vue sur le "bâtiment 42" devant constituer la "vitrine" du site



Abords du "bâtiment 42"

3.3.2/ Le patrimoine urbain

La Ville de Saintes a récemment révisé le périmètre de son Site Patrimonial Remarquable (SPR), approuvé par arrêté ministériel du 17 février 2022. Ce dernier intersecte le site de projet de façon très mineure, dans sa partie Sud-Ouest.

Le SPR de la Ville de Saintes s'accompagne d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), qui sera révisé prochainement. A noter, la commune n'est plus couverte par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager.

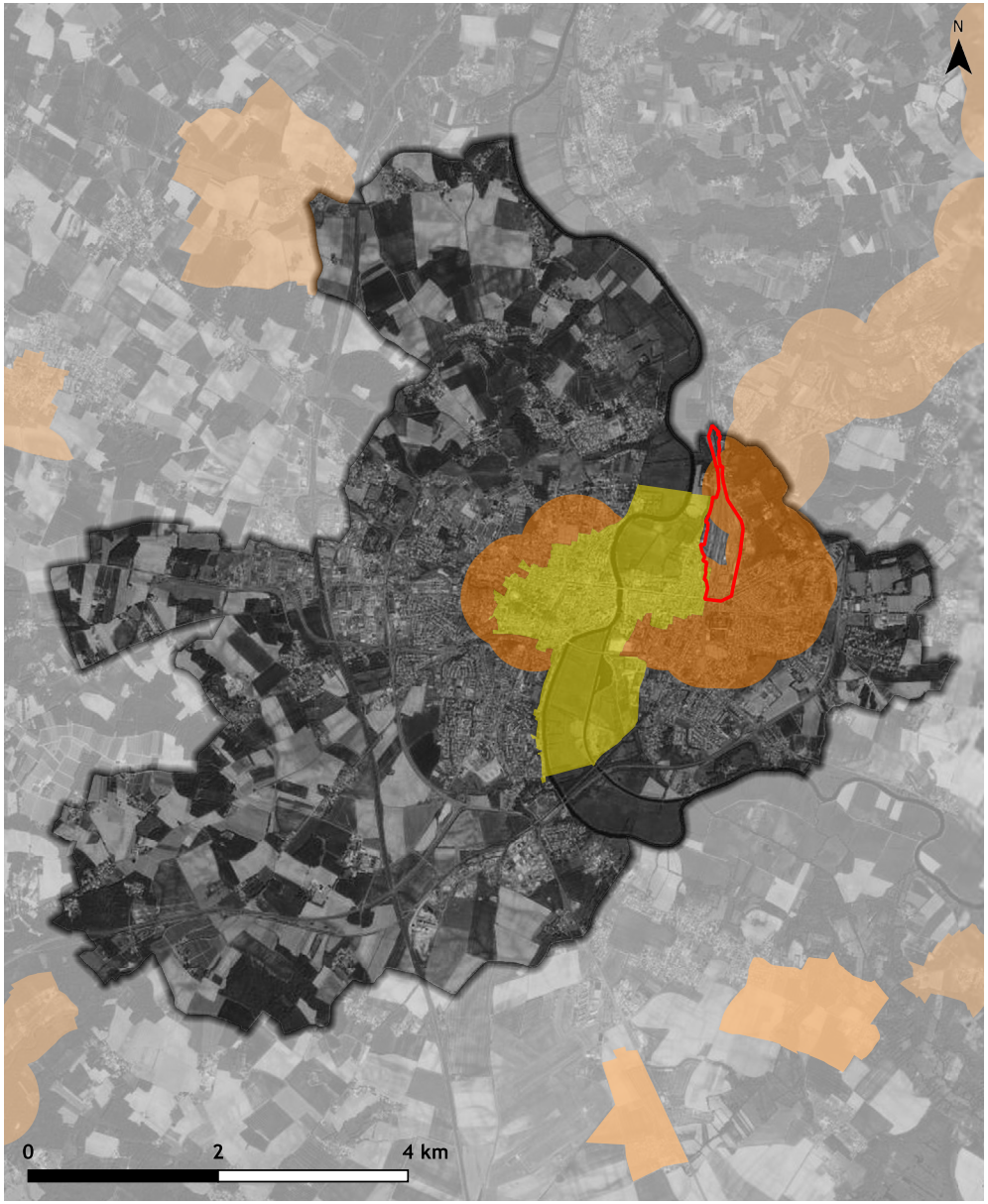
Le territoire est également couvert par de nombreux périmètres de monuments historiques, contribuant à la protection du patrimoine saintais. Le territoire compte ainsi 25 monuments historiques.

Le site de projet se trouve en grande partie concerné par ces périmètres, correspondant au Haras National (inscription le 02 mars 1993), à l'église Sainte-Marie aux Dames (classement le 31 décembre 1846), à l'aqueduc gallo-romain (classement le 31 décembre 1840 et le 17 février 2014), l'église Saint-Pallais (inscription le 12 janvier 1931) et l'abbaye des Dames (inscription le 21 avril 1948).

Par ailleurs, on signalera que la gare de Saintes fait l'objet d'une mention dans l'inventaire du patrimoine régional de Nouvelle-Aquitaine. Le bâtiment, en date du XIX^{ème} siècle, présente une architecture de qualité suscitant un enjeu de conservation.

De même, l'inventaire du patrimoine régional mentionne "les Ateliers de Saintes", correspondant au pôle de maintenance du matériel roulant localisé au sein de l'îlot ferroviaire ("Technicentre" de la SNCF). Ce dernier comprend plusieurs bâtiments industriels du XIX^{ème} siècle, typiques du patrimoine ferroviaire.

Les dispositifs de protection du patrimoine urbain (source : IGN, Agglo. Saintes)



En dépit de ces fortes sensibilités patrimoniales, le projet n'est pas de nature à compromettre la conservation des édifices patrimoniaux de la Ville de Saintes, ainsi que le patrimoine ferroviaire.

3.4/ Risques majeurs, pollutions et nuisances

3.4.1/ Les risques majeurs affectant le territoire

Le territoire de Saintes est exposé à plusieurs risques naturels et technologiques. Il s'agit principalement du risque d'inondation, du risque de retrait-gonflement des sols et du risque relatif au transport de matières dangereuses. Il convient de relever 21 événements de catastrophe naturelle ayant été pris depuis 1982 sur la commune, ayant principalement trait au risque de retrait-gonflement des sols (8 événements) et aux inondations (8 événements).

État des risques majeurs sur Saintes

Type de risque	Occurrence	Dangerosité	Enjeu*
Inondations	Forte	Forte	Fort
Retrait-gonflement des sols	Forte	Faible	Faible
Autres mouv. de terrains	Moyenne	Forte	Fort
Séismes	Faible	Faible	Faible
Remontées de nappes phré.	Faible	Moyenne	Faible
Transport de mat. dang.	Faible	Forte	Moyen
Rupture de canalisat. de gaz	Faible	Forte	Moyen

**Au regard de l'occurrence, de la dangerosité et du champ d'action du PLU*

Source : Ministère de l'Environnement, DDRM

Le risque d'inondation

Le territoire de Saintes est concerné par la vallée de la Charente, qui est sujette à un risque d'inondation. Ce dernier est cartographié par les documents du Territoire à Risque d'Inondation (TRI) Saintes - Cognac - Angoulême. La cartographie du TRI Saintes - Cognac - Angoulême a été approuvée par le Préfet Coordonnateur de bassin le 3 décembre 2014 (1er cycle) puis le 10 décembre 2019 (2ème cycle).

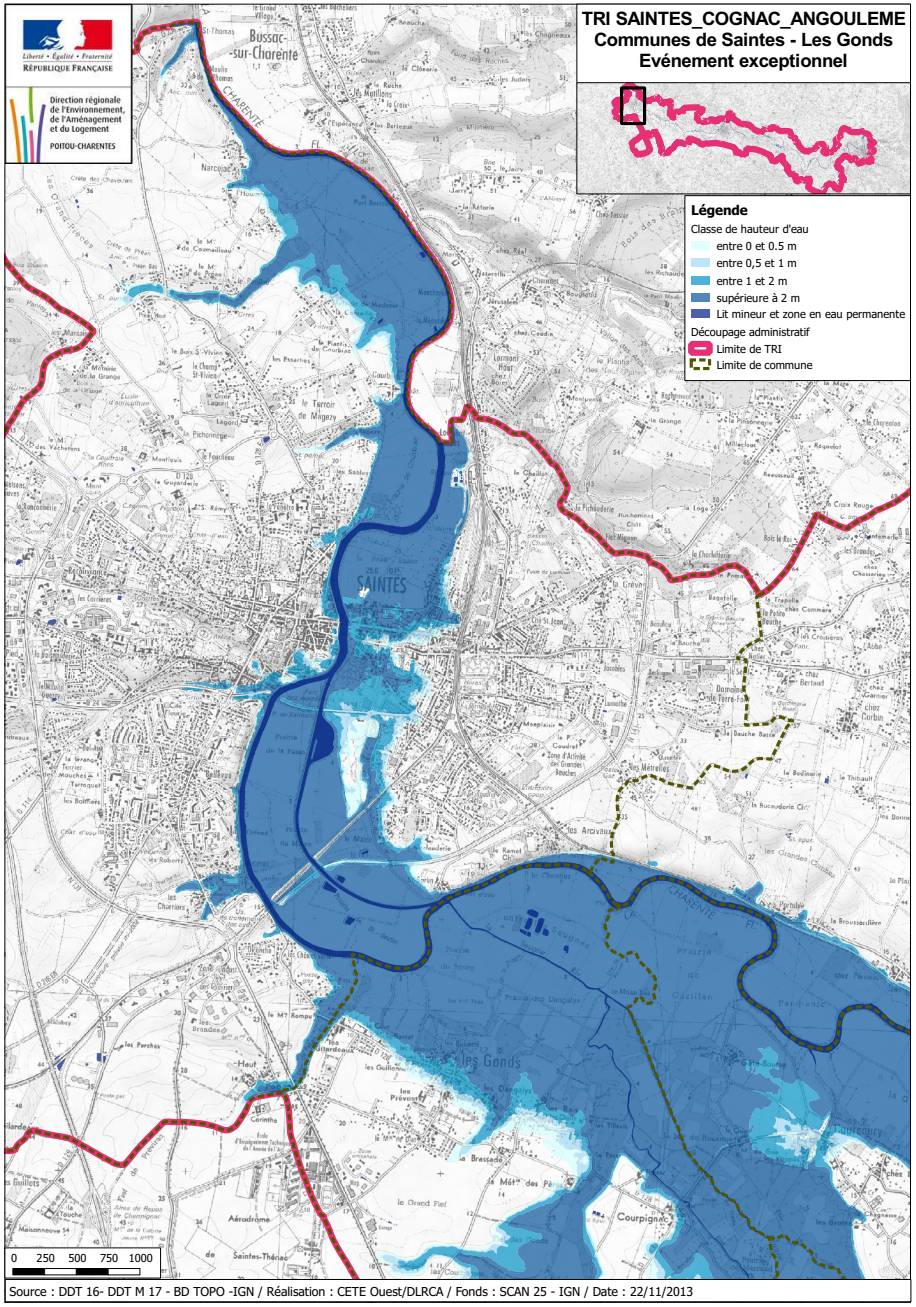
Cette cartographie tient compte de 3 niveaux d'aléas :

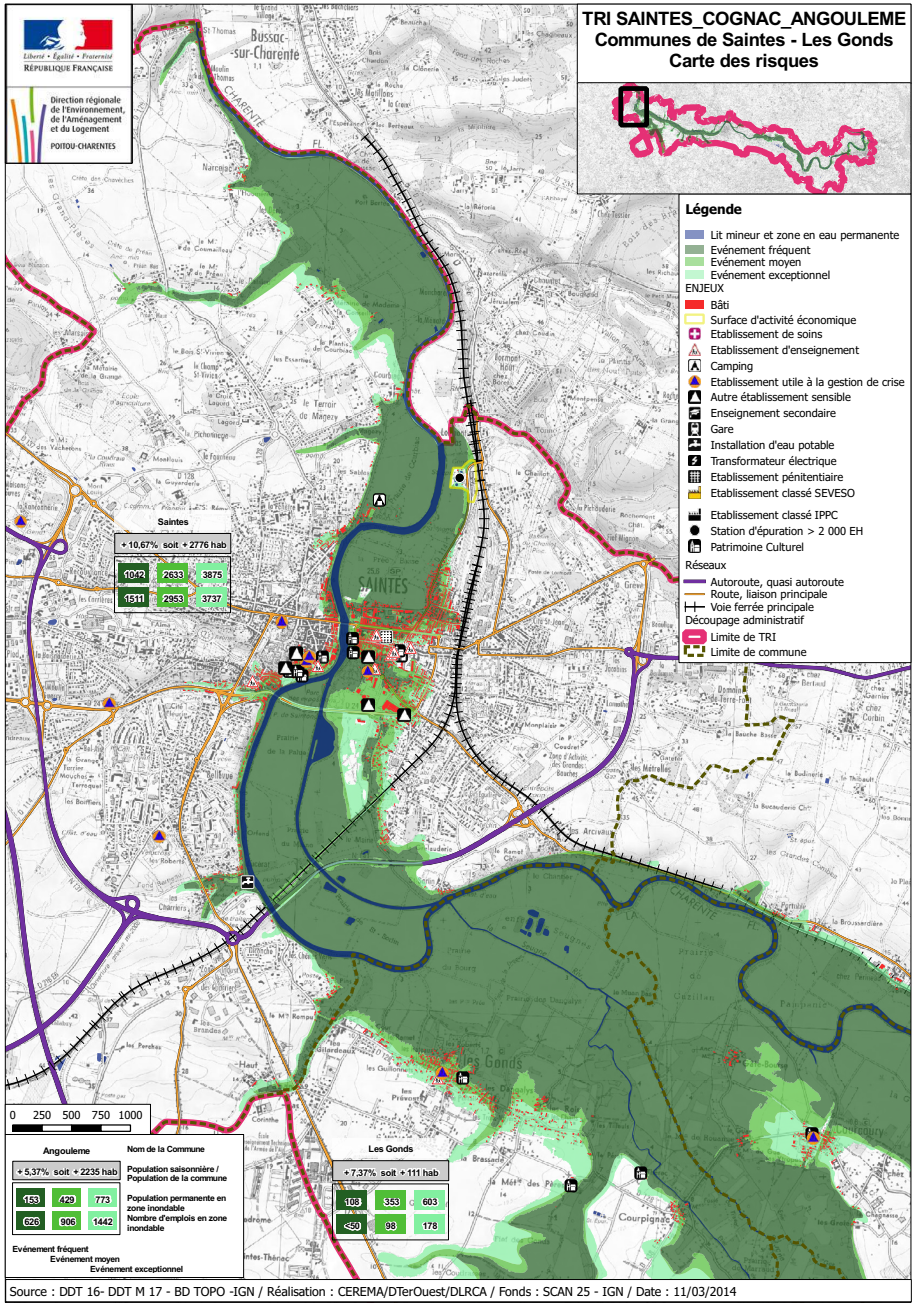
- Aléa fréquent (réflexion pour la réduction des dommages, correspondant à une pluie de période de retour 20 ans) ;
- Aléa moyen (réflexion pour l'aménagement du territoire, correspond à la crue centennale de 1982 pris pour référence par les Plans de Prévention des Risques Naturels d'inondation) ;
- Aléa exceptionnel (réflexion pour la gestion de crise, situé au-delà de l'événement centennal).

Sur la base de ces zones à risque d'inondation, la cartographie recense pour chaque commune, la population et le nombre d'emplois exposés, ainsi que les enjeux matériels (bâti, surfaces d'activités économiques, établissements de soins, campings, gares…). Il ressort que le site de projet n'est pas impacté par le risque d'inondation au regard de cette cartographie.

Par ailleurs, la Ville de Saintes est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation, approuvé par arrêté préfectoral du 21 décembre 2011. Ce document réglementaire établit une cartographie du risque d'inondation, donnant lieu à des restrictions en matière de possibilités de construire.

Au regard de ce PPRN, le site de projet ne se trouve pas affecté par le risque d'inondation. Le projet ne suscite donc pas d'incidence particulière sur cet aspect de l'environnement.


TRI SAINTES_COGNAC_ANGOULEME
Communes de Saintes - Les Gonds
Evénement exceptionnel
Légende
Classe de hauteur d'eau
entre 0 et 0.5 m
entre 0,5 et 1 m
entre 1 et 2 m
supérieure à 2 m
Lit mineur et zone en eau permanente
Découpage administratif
Limite de TRI
Limite de commune
0 250 500 750 1000
Source : DDT 16- DDT M 17 - BD TOPO -IGN / Réalisation : CETE Ouest/DLRCA / Fonds : SCAN 25 - IGN / Date : 22/11/2013


TRI SAINTES_COGNAC_ANGOULEME
Communes de Saintes - Les Gonds
Carte des risques
Légende
Lit mineur et zone en eau permanente
Evénement fréquent
Evénement moyen
Evénement exceptionnel
ENJEUX
Bâti
Surface d'activité économique
Etablissement de soins
Etablissement d'enseignement
Camping
Etablissement utile à la gestion de crise
Autre établissement sensible
Enseignement secondaire
Gare
Installation d'eau potable
Transformateur électrique
Etablissement pénitentiaire
Etablissement classé SEVESO
Etablissement classé IPPC
Station d'épuration > 2 000 EH
Patrimoine Culturel
Réseaux
Autoroute, quasi autoroute
Route, liaison principale
Voie ferrée principale
Découpage administratif
Limite de TRI
Limite de commune
Saintes
+ 10,67% soit + 2776 hab
1042 2633 3875
1511 2953 3737
Les Gonds
+ 7,37% soit + 111 hab
108 353 603
<50 98 178
Angouleme
+ 5,37% soit + 2235 hab
153 429 773
626 906 1442
Nom de la Commune
Population saisonnière / Population de la commune
Population permanente en zone inondable
Nombre d'emplois en zone inondable
Evénement fréquent
Evénement moyen
Evénement exceptionnel
0 250 500 750 1000
Source : DDT 16- DDT M 17 - BD TOPO -IGN / Réalisation : CEREMA/DTerOuest/DLRCA / Fonds : SCAN 25 - IGN / Date : 11/03/2014

Les remontées de nappes phréatiques

Saintes est concernée par le risque de remontées de nappes phréatiques. Le risque affecte essentiellement la vallée de la Charente et ses vallons affluents. Le site de projet est localisé dans une zone potentiellement sujette aux inondations de cave.

Cette information demeure toutefois imprécise, compte-tenu de l'échelle de cartographie du risque (1/100 000ème). A ce stade, ce risque n'est donc pas considéré comme un enjeu majeur au regard du projet.

Les mouvements de terrain

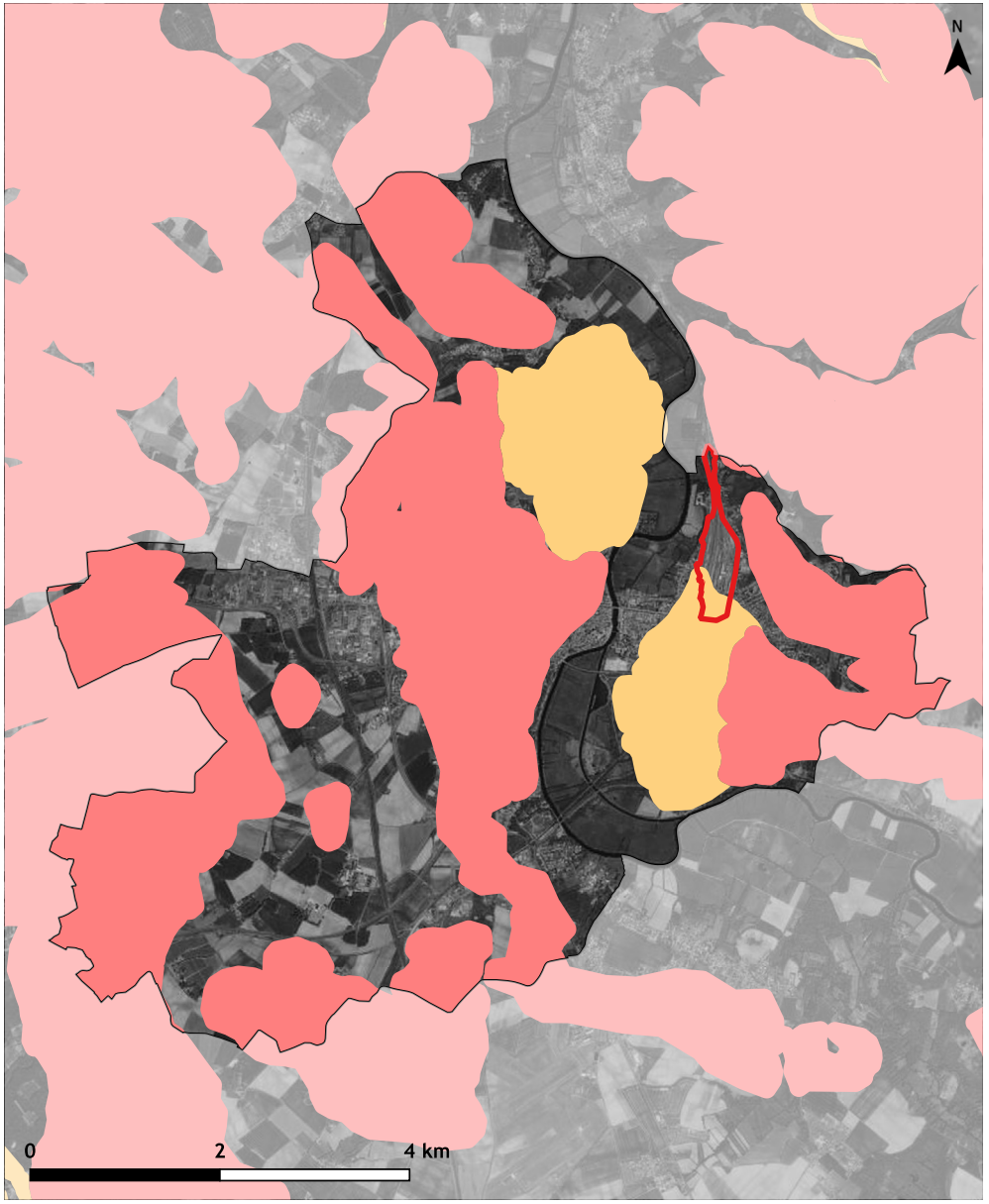
Saintes est affectée par plusieurs risques naturels majeurs appartenant à la catégorie des mouvements de terrain. Il s'agit des risques de retrait-gonflement des sols argileux, et d'effondrement de cavités souterraines.

Afin de prendre en compte ce risque de façon proportionnée aux enjeux aux locaux (existence d'un centre d'agglomération dense), la Ville de Saintes a réalisé un Plan de Prévention des Risques Naturels, approuvé le 8 mars 2012.

Ce document définit des zones non-constructibles, ou à constructibilité limitée, afin de traiter les risques en question. Le site de projet est exclu de toute zone réglementaire sujette aux risques de mouvement de terrain au regard du PPRN en vigueur.

Au-delà du PPRN, la cartographie nationale du risque de retrait-gonflement des sols a fait l'objet d'une actualisation par l'État suite à la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (article 68). Cette cartographie est établie selon des cartes géologiques au 1/50 000ème.

Le risque relatif au retrait-gonflement des sols (source : IGN, Agglo. Saintes)



Le site de projet est pour partie localisé en zone d'exposition faible au retrait-gonflement des sols. En fonction des besoins du projet, l'aménagement du site s'accompagnera de sondages de sol afin que les caractéristiques des fondations des futures constructions à édifier puissent être déterminées plus précisément selon l'intensité de l'aléa.

Le risque sismique

Saintes est, selon le zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement), localisé en zone de sismicité "modérée".

Ce zonage est accompagné d'une réglementation parasismique, fondée sur les articles L. 563-1 du Code de l'Environnement et L. 112-18 du Code de la Construction et de l'Habitation. On retiendra que ce niveau de risque n'implique pas d'enjeu majeur au regard du projet qui sera rendu possible par la présente procédure.

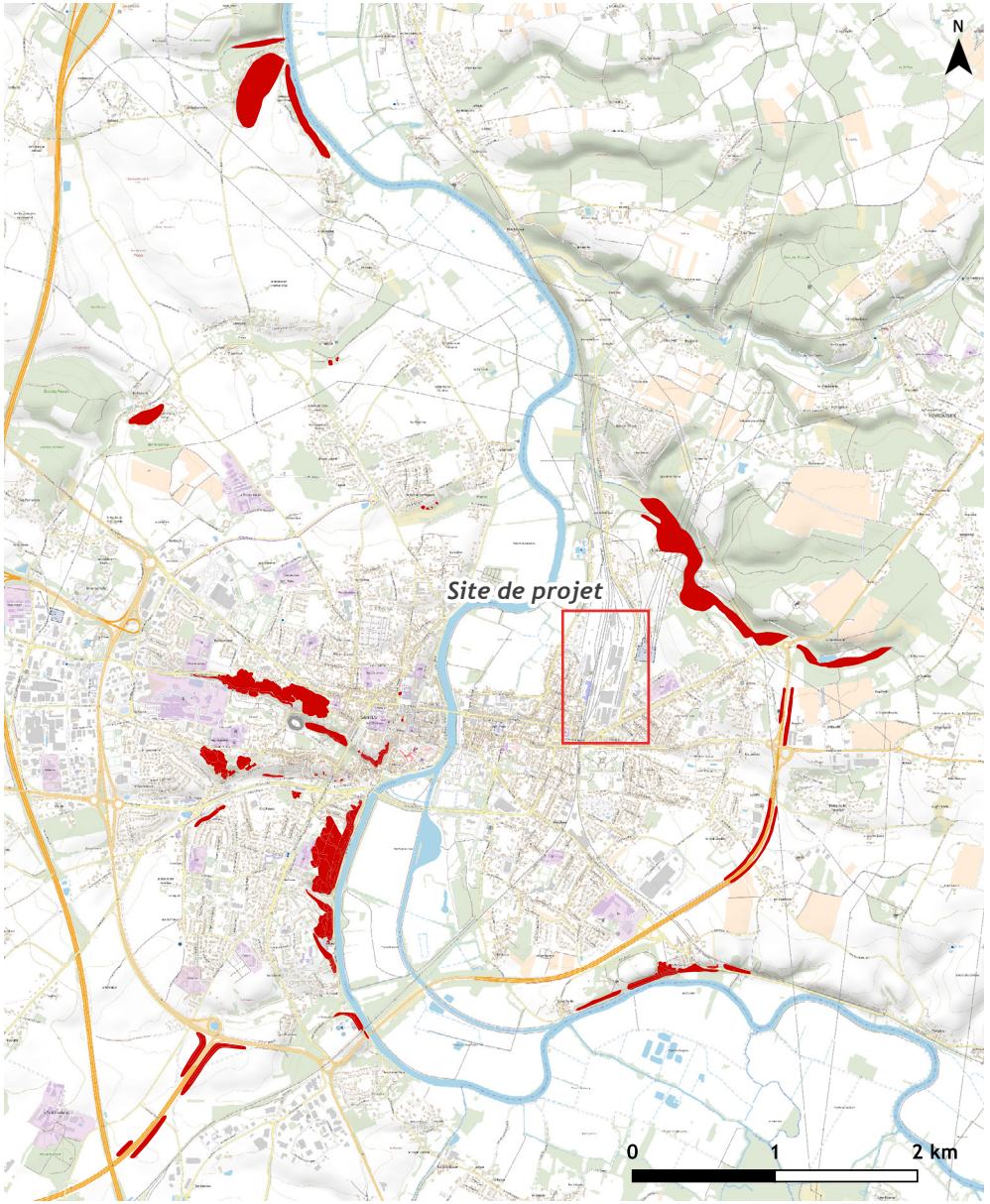
Le transport de matières dangereuses

Saintes est concernée par un double-risque de transport de matières dangereuses, par l'intermédiaire du trafic de véhicules de fret supporté par les infrastructures routières, et des canalisations de gaz à haut-pression, sujettes à de potentielles ruptures accidentelles.

Le risque par voies routières est principalement localisé au niveau des grandes infrastructures périphériques de la ville-centre, s'agissant de la RN 141 (Saintes - Cognac), de la RN 150 (Saintes - Royan), de la RD 137 (Saintes - Bordeaux) et de la RD 728 (Saintes - Marennes-Hiers-Brouage). Ce risque n'affecte pas le projet au regard de sa localisation par rapport aux voies précitées.

Le risque de rupture de canalisations de gaz à haute-pression est localisé dans la partie Sud du territoire communal. Le site de projet se situe à 1,4 kilomètre de la canalisation la plus proche et 2,8 kilomètres de la canalisation principale. Le risque ne suscite donc aucun enjeu pour le projet.

Emprises concernées par le PPRN "mouvements de terrain" (source : IGN)



3.4.2/ Les pollutions et les nuisances

Activités potentiellement dangereuses pour l'environnement

Les activités potentiellement dangereuses pour l'environnement sont sujettes à une législation et réglementation particulière, relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (articles L. 511-1 et suivants, et R. 511-9 et suivants du Code de l'Environnement).

Selon l'inventaire national des ICPE, Saintes est concernée par 20 établissements. Néanmoins, cette liste n'est pas exhaustive car le site ferroviaire de Saintes n'y figure pas, alors que ce dernier fait l'objet d'une déclaration au titre de la rubrique 2930 ("ateliers de réparation et d'entretien de véhicules") bénéficiant à la société SNCF MOBILITÉS.

A l'occasion de la mise en place du projet "Ferrocampus" par la Région Nouvelle-Aquitaine, une révision administrative des procédures relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement est actuellement en cours par la SNCF.

Il s'agit notamment d'une obligation préalable à la cession par le groupe SNCF de biens fonciers et immobiliers auprès de la Région Nouvelle-Aquitaine. Aussi, les informations présentées dans ce rapport ne sont pas exhaustives.

Il demeure que le projet n'aura pas pour conséquence d'exposer des biens et des personnes à un quelconque risque industriel, compte-tenu de la nature des activités envisagées sur le site (enseignement, ateliers techniques de recherche et développement) au regard des activités existantes (circulation de trains, accueil de voyageurs, ateliers de maintenance de matériel roulant).

Anciens sites potentiellement dangereux pour l'environnement

Le site de la SNCF de Saintes fait l'objet de 3 recensements au sein de la carte nationale des anciens sites industriels et activités de service susceptibles de présenter un danger pour l'environnement, ou une pollution. Il s'agit d'anciens dépôts de gaz et de liquides inflammables, et d'un atelier de traitement et revêtement de métaux (ancien atelier de réparation de matériel roulant). A ce stade, la possibilité d'une pollution du site ne peut être écartée, compte-tenu de son passé industriel intense. Néanmoins, la partie du site qui se trouve concernée par le projet est aujourd'hui hors de ces suspicions de pollution compte-tenu des bâtiments ciblés.

Par ailleurs, il convient de relever la présence d'une potentielle pollution pyrotechnique sur le site, liée aux bombardements de 1944 (contexte de la 2nde Guerre Mondiale), notamment dans les zones qui n'auraient pas été modifiées postérieurement à ces bombardements.

Le cas échéant, des opérations de dépollution pourraient être réalisées par le porteur du projet. Aussi, compte-tenu de ces éléments, le rapport ne relève pas d'enjeu environnemental majeur sur cet aspect en l'état des connaissances actuelles du site de projet.

On précisera que le site de projet n'est concerné par aucun secteur d'Informations sur les sols (article L. 125-6 du Code de l'Environnement). Il n'est pas non-plus visé par le registre français des rejets et des transferts de polluants.

Autres cas de pollutions et nuisances

Le site de projet prend place dans un contexte urbain dense, qui est à l'origine de nuisances sonores dues à une circulation intense de véhicules thermiques, et de nuisances atmosphériques liées à ce même trafic.

Ces nuisances sont habituellement constatées dans des villes denses comme Saintes. Elles ne sont pas de nature à remettre en question l'opportunité du projet. En outre, on notera que le site de projet est modérément affecté par le bruit lié au passage de trains. Ces nuisances sont inhérentes au fonctionnement d'un site ferroviaire.

Chapitre 4

Exposé des évolutions apportées au PLU

4.1/ Exposé global des modifications apportées au PLU

La mise en adéquation du PLU de la Ville de Saintes avec le projet "Ferrocampus" porté par la Région Nouvelle-Aquitaine nécessite les modifications suivantes au sein du plan :

- Concernant le règlement graphique, le secteur UXf (zone UX) délimitant l'actuel site ferroviaire de la ville est étendu, entraînant la réduction d'un secteur UAc adjacent ;

- La partie écrite du règlement de la zone UX et son secteur UXf sont modifiées en différents points ;

- La partie écrite du règlement reçoit d'autres modifications de forme qui ne modifient pas la portée réglementaire initiale du PLU.

4.2/ Les modifications apportées aux OAP

Les OAP initiales du PLU

Pour rappel, le projet soutenu par l'intercommunalité consiste en la création d'un campus universitaire orienté vers les métiers du rail, auquel seront adossées des activités de recherche et développement autour des mobilités ferroviaires du futur en lien avec la décarbonation des territoires. Ce projet est à l'initiative de la Région Nouvelle-Aquitaine.

Cette opération prend place sur le site ferroviaire de la Ville de Saintes. Le PLU en vigueur prévoit initialement un secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation intitulé "La Gare", couvrant une partie de l'îlot ferroviaire et portant essentiellement sur des emprises urbanisées existantes.

Le secteur recouvre une zone AU en intégralité, ainsi qu'un secteur UBb et un secteur UXf. Les OAP ont repris les principes d'aménagement définis par une étude urbaine réalisée antérieurement au PLU par la Ville de Saintes dans le but de requalifier l'ensemble du secteur de la gare et de créer un pôle d'échange multimodal. Cette étude prévoyait notamment l'aménagement du site en 3 phases :

- A moyen terme, l'aménagement d'un pôle d'échange multimodal au droit de l'actuelle gare (parvis, parkings, avenue de la Marne) et la création d'une voie nouvelle pour désenclaver la gare ;

- A long terme, l'aménagement d'un accès Est du pôle d'échange multimodal et le déploiement d'un projet urbain mixte (logements, équipements, activités économiques) ;

- A très long terme, l'aménagement de la place de la Marne avec création d'un parking souterrain et achèvement du projet urbain.

Les orientations du PADD

Le secteur à OAP "La Gare" fait l'objet d'un soutient majeur de la part du PADD. Ce dernier comporte l'orientation " Identifier de nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation afin de répondre aux besoins du développement urbain", par laquelle il désigne le quartier de la gare comme étant voué à porter une future opération d'aménagement.

Par ailleurs, le PADD formule l'orientation "Concilier politique environnementale, adaptation du schéma de circulation et développement des transports en commun". Par celle-ci, il porte l'intention de d'y intégrer les réflexions développées autour de la gare, futur "pôle multimodal". Ce projet est également évoqué par les déclinaisons de l'orientation "Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville sur elle-même".

L'évolution des priorités d'aménagement de Saintes

Les orientations portées sur le quartier de la gare n'apparaissent plus d'actualité au regard de l'évolution des réflexions de la Ville de Saintes sur ce secteur de la ville.

La mobilisation d'une partie de l'îlot ferroviaire apparaît également compromise par le souhait du groupe SNCF de conserver ces infrastructures ferroviaires pour des raisons stratégiques. En effet, ces dernières demeurent aujourd'hui indispensables au fonctionnement de la gare.

L'idée d'un "pôle multimodal" développée à partir de la gare existante demeure toutefois très actuelle au regard des intentions du législateur de développer les mobilités alternatives à l'automobile, dans le contexte de la lutte contre le changement climatique. Aussi, cette orientation formulée initialement par le PADD reste d'actualité.

Il ressort qu'au regard de ces OAP, le projet "Ferrocampus" est essentiellement appelé à se déployer au Sud de l'îlot ferroviaire à court et moyen terme, hors des limites du secteur à OAP et de la zone AU. Ces OAP ne compromettent donc pas la réalisation du projet et ne nécessitent pas de modification. L'économie générale du PADD sera donc préservée par cette procédure.

A plus long terme, la perspective d'une mobilisation de la "Halle Sernam" par le projet "Ferrocampus" est soulevée par la Région Nouvelle-Aquitaine. Ce bâtiment est aujourd'hui compris dans le secteur à OAP, et classé en zone AU.

Il apparaîtrait donc souhaitable qu'une évolution plus profonde du document d'urbanisme soit envisagée sur ce secteur. Cette réflexion sera abordée à l'occasion de l'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Saintes (échéance 2026).

4.3/ Les modifications apportées au règlement graphique

4.3.1/ Le règlement graphique avant modification

Le quartier de la gare et l'îlot ferroviaire en lui-même sont initialement scindés en plusieurs zones et secteurs, poursuivant des objectifs réglementaires différents :

- L'îlot ferroviaire, recouvrant la gare, les locaux de l'ancien atelier de réparation de matériel roulant pour partie désaffectés, ainsi que divers autres locaux liés à l'activité ferroviaire, sont classés en secteur UXf (zone "urbaine" dite "UX") ;

- Les bâtiments jouxtant l'îlot ferroviaire, le long de l'avenue Jules Dufaure (Sud) et de la rue de Lormont (Est), sont classés en secteur UAc (zone "urbaine" dite "UA") ;

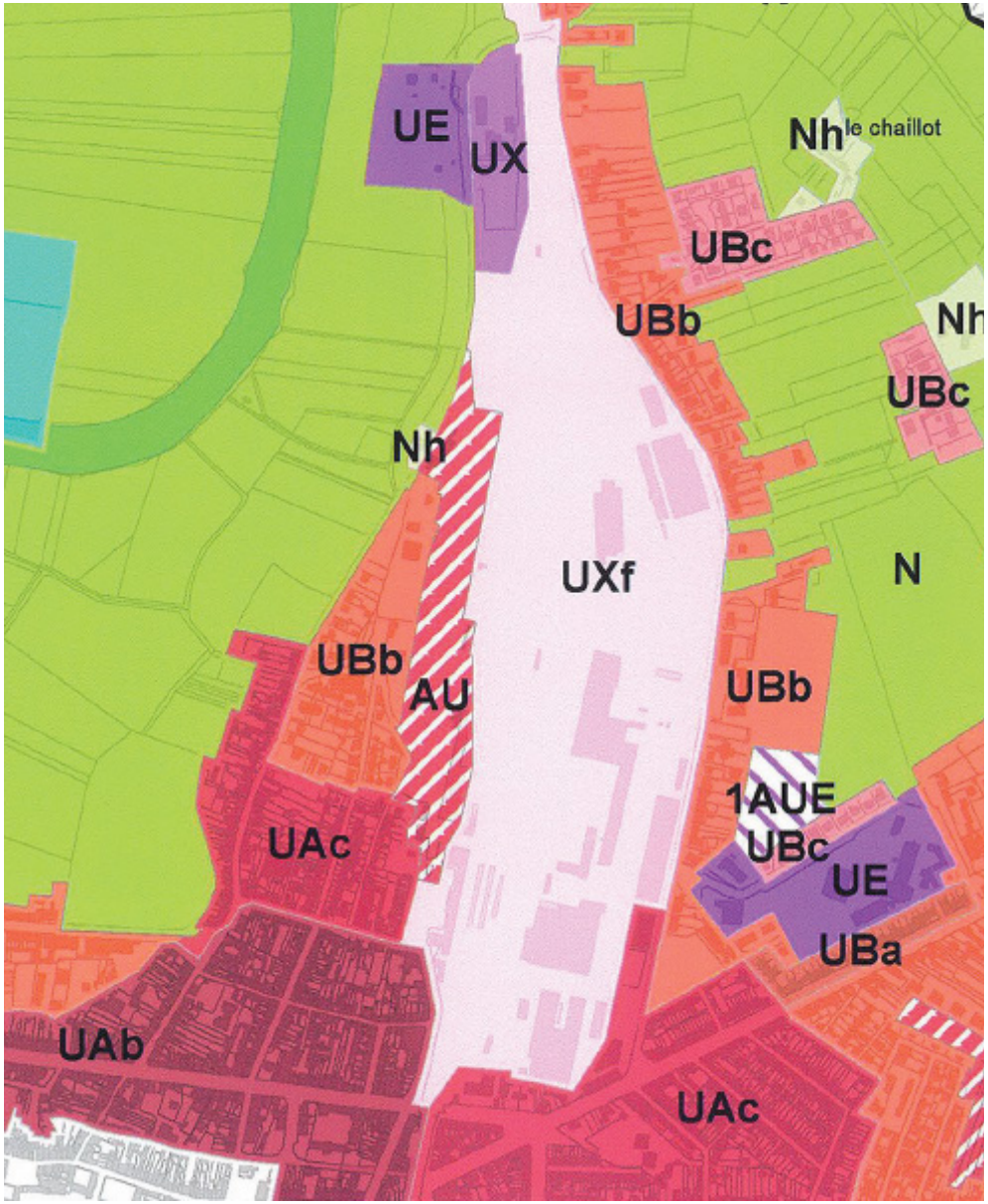
- Une partie de l'îlot ferroviaire, à l'Ouest, se trouve classée en zone AU (zone "à urbaniser"), étant initialement dévolue à la création d'un quartier mixte de logements, équipements et activités économiques ;

- Enfin, un espace de stationnement jouxtant l'îlot ferroviaire (côté Est) et la rue Gallieni (côté Ouest), et relié à l'îlot par la rue Jean Moulin, est classé en secteur UBb (zone "urbaine" dite UB).

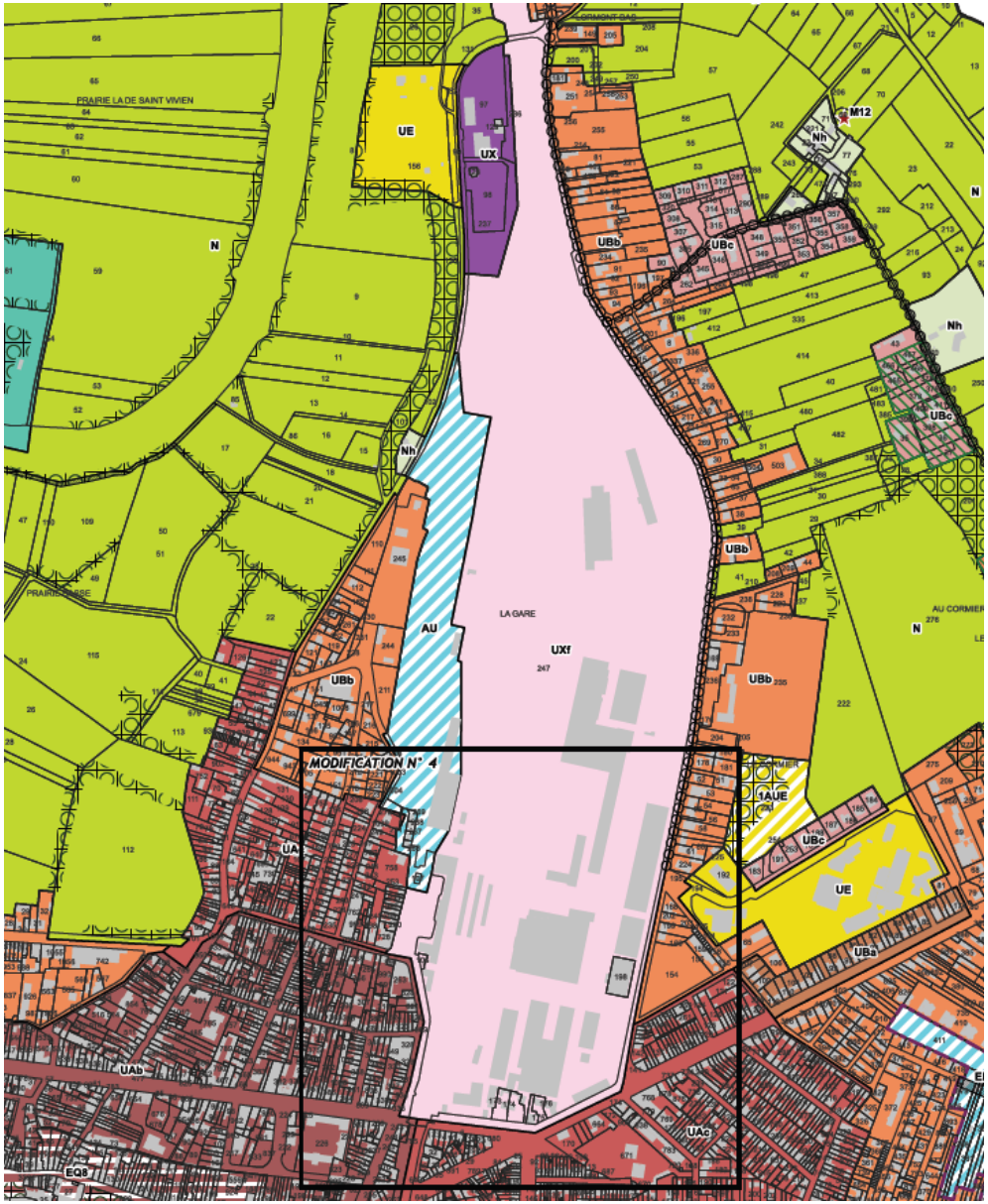
4.3.2/ Le règlement graphique après modification

Certains classements réglementaires exposés ci-dessus créent des obstacles à la mise en œuvre du projet, tout en contribuant à fragmenter l'îlot ferroviaire. En particulier, le classement partiel de l'îlot ferroviaire en secteur UAc, au Sud de ce dernier, est de nature à compromettre le projet "Ferrocampus" et ne participe pas à la lisibilité réglementaire du PLU.

Avant modification



Après modification



Aussi, la délimitation du secteur UXf est revue. Elle sera dorénavant établie à partir des voiries bordant le site dans sa partie Sud (rue de Lormont, avenue Jules Dufaure), permettant ainsi d'intégrer des bâtiments indissociables de l'îlot ferroviaire au sein de ce secteur. En effet, certains d'entre eux seront réaffectés au futur campus universitaire.

Cette modification apportée au règlement graphique sera accompagné de modifications de la partie écrite du règlement de la zone UX et son secteur UXf.

4.3.3/ Évolution des surfaces des zones et leurs secteurs

Bilan des surfaces des zones et leurs secteurs

Libellé	Avant	Après	Évolution
U			
UAc	781 645	761 771	-2,5 %
UXf	332 625	352 499	+6 %

4.4/ Les modifications apportées au règlement écrit

4.4.1/ Modifications apportées à la zone UX

Précisions relatives à la vocation du secteur UXf (préambule)

Pour rappel, le paragraphe situé en introduction de chaque zone, ou préambule, vise à préciser sa vocation ainsi que celle de ses secteurs éventuels. Il n'est pas en soi créateur de règles. Sa finalité, qui est de favoriser l'interprétation des règles du PLU, demeure donc essentiellement pédagogique.

Il est énoncé que la zone UX appartient aux zones "urbaines" du PLU, au sens du Code de l'Urbanisme. Pour rappel, ces zones, d'ores-et-déjà équipées et raccordées aux réseaux publics élémentaires, peuvent recevoir immédiatement des constructions. Dans le PLU de Saintes, la zone UX est destinée à l'accueil d'activités économiques. Elle correspond essentiellement aux grandes zones d'activités du territoire saintais qui affichent une vocation économique généraliste, sans exclusion d'activités économiques particulières.

La zone UX est précisée par plusieurs secteurs, dont le secteur UXf. Ce dernier affiche une vocation spécifique d'accueil d'équipements et activités liées au transport ferroviaire. La version initiale du préambule du règlement de la zone UX du PLU énonce que la zone UX comprend :

> *"Un secteur UXf correspondant aux activités liées au fonctionnement de la gare et à la gestion des voies ferrées".*

Afin de ne pas compromettre le projet "Ferrocampus", affichant une mixité fonctionnelle particulièrement forte entre équipements collectifs, activités industrielles et commerciales liées à l'exploitation des équipements ferroviaires, la rédaction précédente est remplacée par l'expression suivante, plus généraliste et ne prêtant aucune confusion au regard des articles 1 et 2 de la zone UX :

> *"Un secteur UXf, destiné spécifiquement au développement du pôle ferroviaire de Saintes"*

Interdictions et autorisations sous conditions (articles 1 et 2)

Conformément aux évolutions apportées à la rédaction du préambule de zone, les articles 1 et 2 du règlement de la zone UX sont précisés. Des modifications de forme sont apportés à la présentation des interdictions et autorisations afin d'améliorer la clarté du règlement, sans modification de l'esprit initial de la règle.

L'article 1 concernant le secteur UXf maintient un principe d'interdiction générale des constructions, installations, ouvrages et activités autres que celles énoncées à l'article 2. Ce dernier énonçait initialement qu'il était autorisé :

> *"Les activités, constructions et installations liées au fonctionnement de la gare et à la gestion des voies ferrées et du matériel roulant".*

La collectivité a souhaité préciser ces autorisations afin de garantir la faisabilité réglementaire du projet "Ferrocampus". Le règlement énonce à présent les autorisations suivantes :

- *"Les constructions, installations, ouvrages et activités liées au transport ferroviaire, au fonctionnement des infrastructures et superstructures ferroviaires, et/ou nécessaires au déploiement des activités du projet Ferrocampus*

- *Les activités industrielles liées au transport ferroviaire (production de matériel roulant, d'infrastructures ferroviaires, recherche et développement…)*

- *Les activités d'enseignement, de formation professionnelle et l'hébergement de leurs usagers, incluant les services liés (restauration…), et d'information*

- *La réhabilitation, l'adaptation et l'extension des logements existants dans le secteur à la date d'approbation du PLU, ainsi que la création d'annexes aux dits logements"*

Cette liste d'autorisations, plus large et détaillée, évitera tout obstacle à l'accomplissement du projet "Ferrocampus".

Le dernier item est ajouté au règlement du secteur afin de tenir compte de l'intégration, au sein de sa nouvelle délimitation, de logements bordant l'avenue Jules Dufaure et se trouvant solidaires de l'ensemble de l'îlot urbain formé par le site partagé entre la SNCF et la Région Nouvelle-Aquitaine. Les logements en question pourront ainsi faire l'objet d'évolutions (extension, réhabilitation...) et d'annexes.

Pour davantage de cohérence dans la rédaction du règlement, la règle "Sauf mention contraire précisée dans les annexes patrimoniales du règlement, la démolition des éléments bâtis repérés au titre de l'article L. 123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme est interdite", est reportée à l'article 1 portant sur les interdictions.

Accès, voiries (article 3)

La collectivité a souhaité compléter les règles concernant les accès et les voiries afin d'accompagner convenablement l'arrivée du projet "Ferrocampus". Le règlement est complété par des règles qui permettront en particulier à la collectivité d'assurer une meilleure garantie de la sécurité publique. Ces règles sont apparentées aux articles R. 111-5 et R. 111-6 du Code de l'Urbanisme (Règlement National d'Urbanisme).

La rédaction initiale du règlement est la suivante :

"1. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Cette servitude devra pour cela offrir toutes les conditions de sécurité nécessaires.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3 mètres.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.

2. Voirie

Toutes les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages, notamment par rapport à la prise en compte des circulations douces (piétons et cycles) qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront.

Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots".

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

"1. Accès

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic automobile.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage, laquelle devra répondre aux conditions ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être créé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots".

La suite de l'article est la suivante :

"2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des véhicules de service public (lutte contre l'incendie, notamment), et tenant compte des circulations douces.

L'ouverture d'une nouvelle voie ouverte à la circulation pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la sécurité publique.

Les voies nouvelles en impasse ne pourront être autorisées que lorsque les caractéristiques du terrain et des constructions ne permettent pas d'autres solutions.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots".

<u>Réseaux publics (article 4)</u>

Les règles applicables en matière de gestion des eaux pluviales sont reformulées de façon à clarifier leur compréhension et de manière à contourner d'éventuels obstacles pour le projet. Le PLU conserve toutefois l'esprit des règles initiales.

La rédaction initiale du règlement est la suivante :

"Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent respecter le schéma directeur de gestion des eaux pluviales communales.

Sauf réglementations contraires (ex : protection du captage de Lucérat…), les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués et les dépolluer avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou a défaut au milieu naturel. Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation et s'écoulant sur le domaine public devra respecter le schéma directeur des eaux pluviales de la Ville.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville".

La nouvelle rédaction proposée est la suivante :

"Sauf réglementations contraires (se reporter aux servitudes d'utilité publiques annexées au PLU), les eaux pluviales seront dépolluées si nécessaire (traitement défini par le service gestionnaire) avant d'être infiltrées sur le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique, afin de limiter les débits évacués avant rejet dans le réseau collectif lorsqu'il existe, ou à défaut, au milieu naturel.

Ces aménagements, à la charge exclusive du pétitionnaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques privilégiant une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, bassins d'infiltration, mares). Ces derniers devront être conçus et dimensionnés de manière à limiter les débits évacués, conformément aux prescriptions de l'autorité compétente.

Le débit des eaux pluviales issues d'un terrain concerné par un projet d'urbanisation, et s'écoulant sur le domaine public, devra respecter le zonage pluvial en vigueur. Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du pétitionnaire".

Implantation des constructions (articles 6 et 7)

A l'occasion de cette modification du PLU, la collectivité a souhaité clarifier la rédaction de l'article 6 de la zone UX, portant sur les implantations des constructions au regard des voies et emprises publiques. Il est également ajouté une disposition dérogatoire pour le projet "Ferrocampus".

La rédaction initiale de cet article est la suivante :

"1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement ou celles figurant sur les documents graphiques devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

- *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.*
- *Aux réseaux d'intérêt public.*

2 – En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les reculs minimums seront de :

a) Les constructions doivent s'implanter à l'alignement, à la limite qui s'y substitue ou à une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques.

b) Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants :

- *Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle) et au gardiennage (guérite).*

- *En cas d'extension, l'implantation pourra se faire à une distance moindre que celle définie ci-dessus sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant dans la mesure où cela ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique.*

- *Lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes sur les terrains directement voisins est implantée à l'alignement de l'emprise publique ou d'usage public, l'implantation des nouvelles constructions, à l'exception des installations classées peut être autorisée ou imposée, pour des raisons d'ordre architectural ou urbanistique, à l'alignement de l'une de ces constructions.*

- *Lorsque l'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble et se justifie par des dispositions architecturales et/ou urbanistiques".*

La collectivité a souhaité clarifier la rédaction de cet article, s'agissant notamment du second alinéa. Par ailleurs, les dispositions particulières sont regroupées dans un troisième alinéa. Ces dispositions sont précisées par de nouveaux termes afin d'en améliorer l'interprétation. Ces modifications concernent notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les opérations d'aménagement d'ensemble.

Enfin, il est créé un quatrième alinéa prévoyant de lever toute contrainte réglementaire au sein du secteur UXf, afin de permettre l'aboutissement du projet "Ferrocampus" et plus largement, de faciliter l'évolution de l'îlot ferroviaire compte-tenu de l'intérêt général suscité par les activités qu'il accueille.

Ainsi, la nouvelle rédaction proposée est la suivante :

"1 - Les marges de recul minimum liées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement ou celles figurant sur les documents graphiques devront être respectées.

Ces marges ne s'appliquent pas aux exceptions mentionnées ci-dessous :

- *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.*

- *Aux réseaux d'intérêt public.*

2 – En l'absence de marge de recul sur les documents graphiques, les constructions doivent s'implanter :

- *A l'alignement des voies et emprises publiques, ou à la limite qui s'y substitue*

- *A une distance au moins égale à 5 mètres des voies et emprises publiques, ou à la limite qui s'y substitue*

3 - Toutefois, des dispositions particulières sont applicables :

- *Les locaux techniques pourront être implantés librement*

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement*

- *L'extension d'une construction existante pourra être réalisée à une distance moindre que celle définie ci-dessus, sans toutefois être inférieure à l'alignement du bâtiment existant, et dans la mesure où cela ne constitue pas une atteinte à la sécurité publique*

- *Lorsque l'une ou l'autre des constructions existantes sur les terrains directement voisins est implantée à l'alignement de l'emprise publique ou d'usage public, l'implantation des nouvelles constructions, à l'exception des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, peut être autorisée ou imposée à l'alignement de l'une de ces constructions*

- *Lorsque l'opération fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble justifiant un parti-pris urbain et/ou architectural de qualité, ou lorsque l'opérateur est une personne publique, des implantations différentes pourront être possibles*

4 - En secteur UXf, l'implantation des constructions, ouvrages et installations est libre par rapport aux voies et emprises publiques"

Concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, la présente modification du PLU consistera à clarifier la rédaction de l'article 7 de la zone UX, tout en ajoutant des dispositions permettant de garantir l'aboutissement du projet de "Ferrocampus".

La rédaction initiale de l'article est la suivante :

"A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Un éloignement des limites séparatives plus important pourra toutefois être exigé pour des raisons de sécurité.

Le retrait est porté à 10 mètres lorsque la limite sépare la zone UX d'une autre zone urbaine, naturelle ou agricole.

Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront se faire dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement".

Les règles initiales seront à présent organisées en deux alinéas exposant une règle générale d'une part, et des dispositions particulières d'autre part. Parmi ces dispositions, il est ajouté une disposition relative aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de faciliter leur implantation.

Par ailleurs, il est ajouté un troisième alinéa permettant de lever toute contrainte réglementaire au sein du secteur UXf.

Ainsi, la nouvelle rédaction proposée est la suivante :

"1 - A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

2 - Des dispositions particulières sont applicables :

- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés librement*

- *Un retrait au-delà de 4 mètres des limites séparatives pourra être exigé pour des raisons de sécurité*

- *Le retrait sera porté à 10 mètres lorsque la limite sépare la zone UX d'une autre zone U, A ou N*

- *Dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations pourront être réalisées dans le prolongement du retrait existant, dans le respect des servitudes de vue et d'ensoleillement*

3 - En secteur UXf, l'implantation des constructions, ouvrages et installations est libre par rapport aux limites séparatives".

Règles de hauteur (article 10)

La collectivité a souhaité réorganiser l'agencement des règles contenues dans cet article afin d'en clarifier l'interprétation, tout en ajoutant une disposition propre au secteur UXf afin de permettre le projet "Ferrocampus".

La rédaction initiale de l'article 10 de la zone UX est la suivante :

"La hauteur absolue des bâtiments principaux ne dépassera pas 15 mètres à l'égout du toit.

En sous-secteur UXy, cette hauteur maximale est portée à 18 mètres.

Modalités d'application

a) Règles générales

Les hauteurs sont mesurées à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux constructions précisées à l'article 4 des dispositions générales du présent règlement (relatif aux cas particuliers).

Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

b) Règles particulières

Terrains en contrebas de la voie : lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement ou la limite d'emprise de la voie, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain".

Dans le cadre de cette modification du PLU, un premier alinéa expose dorénavant les conditions d'application des règles de hauteur contenues dans l'article.

Un second alinéa expose les règles générales applicables dans le secteur UXy (pour rappel, 18 mètres à l'égout du toit) et dans la zone UX ainsi que ses autres secteurs (pour rappel, 15 mètres à l'égout du toit). Hormis une modification dans la forme de leur exposé, les règles initiales demeurent inchangées.

Enfin, un troisième alinéa est créé de façon à réunir l'ensemble des dispositions particulières différant de l'application des dispositions générales énoncées au second alinéa. L'exposé d'une dispositions particulière aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est explicité par rapport à la rédaction initiale du règlement, de manière à faciliter sa compréhension.

Ainsi, la nouvelle rédaction proposée est la suivante :

"1 - La hauteur de la construction à édifier est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel aux extrémités de cette construction jusqu'à l'égout du toit. Sont exclues, les cheminées, ascenseurs, garde-corps ajourés et éléments techniques nécessaires à la production d'énergie.

2 - La hauteur absolue des bâtiments principaux ne dépassera pas :

- *En secteur UXy, 18 mètres à l'égout du toit*
- *Dans la zone UX et ses autres secteurs, 15 mètres à l'égout du toit*

3 – Des dispositions particulières sont applicables :

- *La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée*
- *Une hauteur supérieure pourra être admise dans le cadre de contraintes techniques ou architecturales particulières, sous réserve qu'elles soient justifiées et que la construction fasse l'objet d'une intégration paysagère et architecturale*
- *Lorsque la façade de la construction est édifiée dans une bande de 10 mètres depuis l'alignement des voies et emprises publiques, ou à la limite qui s'y substitue, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau de la voie en limite du terrain"*

<u>Aspect extérieur des constructions (article 11)</u>

A l'occasion de cette modification du PLU, l'article 11 comprendra des modifications concernant les clôtures. La rédaction initiale de l'article est la suivante :

"Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Toitures

Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.

Clôtures

La hauteur et la nature de la clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes au voisinage sauf contraintes techniques ou architecturales justifiées. La hauteur maximale est de 2,20 mètres.

D'autres formes de clôtures seront tolérées pour des impératifs de sécurité.

Les zones techniques et de stockages (déchets, matériaux, etc.) doivent être bordées de clôtures opaques ou de haies vives dont la hauteur sera cohérente avec leur volume.

Des dispositions autres pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables.

Des passages pour la petite faune doivent être aménagés au niveau du sol".

Tout d'abord, une erreur matérielle est corrigée concernant le positionnement d'un paragraphe à l'intérieur de l'article. Il s'agit du paragraphe concernant les projets d'architecture contemporaine, déplacé en tête de l'article à la suite d'un nouvel intertitre dit "règles générales".

Par ailleurs, les règles relatives aux clôtures seront allégées dans le cadre de cette procédure. L'obligation d'aménagement de passages pour la petite faune au sein des nouvelles clôtures est supprimée, car incompatible avec les impératifs de sécurité liés à la mise en clôture des espaces d'activités, et en particulier du site ferroviaire de Saintes.

Par ailleurs, les règles de clôture des espaces de stockage sont précisées afin d'en améliorer l'application et permettre ainsi une amélioration de l'instruction des projets de développement économique, tels que celui du "Ferrocampus".

Ainsi, la nouvelle rédaction proposée est la suivante :

"Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

Des dispositions particulières pourront être admises dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine et/ou de création, ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ceux-ci ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Toitures

Les toitures pourront être végétalisées. Elles devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 0,10 mètre. Une note de recommandations est annexée au règlement.

Clôtures

La hauteur et la nature de la clôture doivent être cohérentes avec la hauteur et la nature des clôtures existantes dans le voisinage, sauf contraintes techniques ou architecturales justifiées. La hauteur maximale pour les clôtures est de 2,20 mètres.

Une hauteur différente pourra être autorisée, pour des impératifs de sécurité.

Les espaces de stockages (déchets, matériaux...) doivent être bordés de clôtures opaques ou de haies, dont la hauteur sera déterminée en fonction de leur volume et empreinte visuelle".

Stationnement (article 12)

L'article 12 est complété afin de permettre à la collectivité d'accueillir au mieux le projet "Ferrocampus" sur son territoire. Initialement, le règlement de la zone UX prévoit :

"1 - Principe général

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La mutualisation des aires de stationnement devra être recherchée.

2 - Stationnement automobile

La superficie à prendre en compte, pour une place de stationnement automobile est de 25 m², y compris les circulations dans le parking. Les aires de stationnement comprenant plus de 3 places devront disposer d'au moins un emplacement répondant aux dimensions d'une place de stationnement pour personne à mobilité réduite.

3 - Stationnement vélos

Le stationnement des vélos devra respecter le code de la construction et de l'habitat :

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5% de la surface de plancher.

Ces superficies de stationnement peuvent être mutualisées.

4 – Stationnement poids lourds

Les besoins liés au stationnement des poids lourds devront être pris en compte ainsi que leurs contraintes de circulation et de manœuvre".

Les nouvelles règles comprises dans cet article seront dorénavant les suivantes :

"1 - Stationnement automobile

Le projet, y compris dans le cas d'un changement de destination, doit prévoir les capacités de stationnement des véhicules motorisés en correspondance avec ses caractéristiques et avec les besoins et usages des constructions et installations à desservir.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation. La mutualisation des aires dédiées au stationnement devra être recherchée dès lors que l'environnement urbain le permet.

Les besoins liés au stationnement des poids lourds devront être pris en compte, ainsi que leurs contraintes de circulation et de manœuvre.

2 - Stationnement vélos

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, le stationnement des vélos correspondra à 1,5 % de la surface de plancher. Les aires de stationnement à créer peuvent être mutualisées".

Ces nouvelles règles exposent plus clairement l'obligation pour tout projet de prévoir les stationnements adaptés, en nombre, à ses caractéristiques et aux besoins entraînés.

Par ailleurs, afin de ne pas compromettre le projet "Ferrocampus", la règle suivante, initialement prévue par le PLU, est supprimée :

"Les places de stationnement automobile seront au minimum de 25 mètres², incluant les espaces de manœuvre au sein de l'aire de stationnement".

Espaces libres et plantations (article 13)

Les règles de fond de l'article 13 de la zone UX ne sont pas modifiées à l'occasion de cette procédure. Pour un souci de lisibilité de l'article, des modifications de forme sont ajoutées. Par ailleurs, un rappel lié aux "espaces boisés classés" est supprimé, car figurant d'ores-et-déjà dans les dispositions générales du règlement (titre I).

Toutefois, afin d'assurer la faisabilité réglementaire du projet "Ferrocampus", et compte-tenu de la très forte densité des espaces artificialisés au sein de l'îlot ferroviaire du centre-ville de Saintes (emprises des voies ferrées, bâtiments, aires de circulation de véhicules...), il s'est avéré nécessaire de lever l'obligation pour tout projet de comprendre 10 % d'espaces non-imperméabilisés au sein du secteur UXf.

4.4.3/ Autres modifications apportées au règlement

L'appellation "secteurs de corridors écologiques" est substituée aux secteurs "Uce" et "Ace" afin de faciliter la lecture des parties écrites et graphiques du règlement.

Ces règles sont dorénavant incorporées au sein des articles de chaque zone concernée afin de faciliter la lecture du règlement. Il n'en résulte aucune modification des règles sous-jacentes et aucun changement dans leur esprit initial.4.5/ La légalité de la procédure

4.5.1/ L'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme

Pour rappel, l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme précise que le Plan Local d'Urbanisme est soumis à une procédure de révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone « agricole » (A) ou une zone « naturelle et forestière » (N) ;

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

Ainsi, la procédure n'a pas pour effet de modifier les orientations du PADD. Il convient de rappeler que ce document définit 4 grandes orientations :

- Affirmer la trame verte et bleue en tant qu'armature du projet de ville ;

- Proposer des modes d'habiter différents, respectueux des qualités environnementales et paysagères ;

- Révéler les richesses économiques et patrimoniales du territoire ;

- Favoriser une pratique de la ville équilibrée et équitable pour tous.

Cette procédure de modification aura pour effet de lever certains freins à la réalisation du projet "Ferrocampus", porté par la Région Nouvelle-Aquitaine.

Il a été veillé à maintenir l'esprit général du PADD à travers cette modification afin de ne pas compromettre son objectif. Aussi, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ne seront pas modifiées, afin de ne pas compromettre les orientations initiales du PADD sur le quartier de la gare. De même, la zone AU destinée à requalifier une partie de l'îlot est maintenue.

La procédure ne remettra donc pas en question le contour des zones ouvertes à l'urbanisation, ne portera aucunement préjudice aux objectifs initiaux du PLU en matière de développement résidentiel. Il ne portera pas non plus préjudice aux objectifs initiaux du plan en matière de protection de l'environnement.

Sur cet aspect, la présente procédure ne conduit pas à réduire les zones A et N délimitées initialement par le PLU, et ne remet pas en question la délimitation des servitudes établies pour assurer la protection de l'environnement (corridors écologiques...).

4.5.2/ Situation de la procédure au regard de la pyramide normative

Les orientations nationales en matière d'urbanisme

La présente procédure est antérieure aux dernières avancées légales du Code de l'Urbanisme ayant trait au renforcement de la lutte contre l'étalement urbain et à la mise en place d'une trajectoire "zéro artificialisation nette" à l'horizon 2050 (loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets).

Néanmoins, ses effets réglementaires ne conduiront pas à écarter le PLU de cette trajectoire. Par ailleurs, il convient de rappeler que la Communauté d'Agglomération de Saintes s'est engagée dans une démarche de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, qui à son terme, inscrira définitivement le territoire communal dans ces nouvelles perspectives imposées par le législateur.

Le SRADDET Nouvelle Aquitaine

La présente procédure est antérieure au SRADDET Nouvelle Aquitaine, qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2020. Néanmoins, elle ne porte pas d'élément contrariant au regard de ce document.

A terme, la planification de l'urbanisme à l'œuvre sur le territoire de Saintes sera mise en pleine compatibilité avec ce document à l'occasion du futur PLUI de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Le SCOT du Pays de Saintonge Romane

La présente procédure vient à faire évoluer un document d'urbanisme réalisé antérieurement au SCOT du Pays de Saintonge Romane, approuvé le 18 mai 2017. Le PLU, approuvé en 2013, n'est donc pas compatible avec les orientations du SCOT.

La présente modification, dont l'objet est de lever des freins réglementaires à l'évolution de l'îlot ferroviaire de la ville de Saintes dans le cadre du projet régional "Ferrocampus", n'est pas de nature à écarter le PLU de la trajectoire globale du SCOT (développement résidentiel et économique, lutte contre l'étalement urbain, protection de l'environnement...).

Par certaines de ses orientations, le PLU s'inscrit partiellement en compatibilité avec le SCOT, notamment en ce qui concerne la protection et la remise en bon état des continuités écologiques.

Cette procédure ne permettra pas d'assurer la pleine compatibilité du PLU avec le SCOT. Néanmoins, le présent PLU est appelé à être remplacé par un PLUI à moyen terme, lequel s'inscrira en pleine compatibilité avec ce document-cadre.

Autres documents-cadre supra-communaux

La présente modification du PLU ne suggère aucune contrariété envers le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Saintes, au regard des objectifs qu'elle poursuit.

Aussi, la procédure permettra la réalisation d'un projet de développement mixte d'équipements et d'activités économiques, sans remise en cause des orientations du PLH.

Enfin, il convient de préciser que la présente procédure ne crée aucune contrariété avec les documents-cadre de planification de l'eau (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027 approuvé le 10 mars 2022, Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Charente approuvé le 19 novembre 2019).

4.6/ Incidences de la procédure sur l'environnement

4.6.1/ 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.

L'article en question 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.

En l'occurrence, il s'agit du décret du 13 octobre 2021. Selon ce dernier, l'article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme dispose 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.

A la lecture de cet article, la Communauté d'Agglomération de Saintes procédera à la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Nouvelle Aquitaine afin que celle-ci décide de l'éligibilité de la présente procédure de modification du PLU à évaluation environnementale. La décision relative à cette saisine est jointe au dossier.

4.6.2/ 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 ne crée pas d'incidence prévisible sur l'environnement.

Il s'agit également pour le présent rapport d'éclairer la Mission Régionale d'Autorité Environnementale sur sa décision concernant l'évaluation environnementale de cette modification du PLU.

Paramètres du milieu physique

- L'évolution du règlement du PLU (secteur UXf) à l'occasion de la présente procédure ne génère pas de suspicion d'une nouvelle incidence du document d'urbanisme sur le substrat, le relief, les milieux aquatiques superficiels (absence d'exutoire au droit du site concerné par la modification) ou les eaux souterraines. Le site de la gare de Saintes conservera sa physionomie actuelle.

- Le site n'est pas exposé à un risque majeur particulier, susceptible de compromettre l'opportunité du projet et de créer ou d'aggraver des dommages irréversibles sur les biens et les personnes. L'îlot ferroviaire, et en particulier la partie Sud du site, n'est pas exposé significativement au risque d'inondation de la Charente. Les risques industriels inhérents à la présence d'infrastructures ferroviaires et d'ateliers techniques (entretien de trains) sur le site, ne compromettent pas l'opportunité du projet. Ce dernier nécessite en effet ces constructions et installations industrielles.

- La contribution du projet au changement climatique n'est pas significative au regard de l'ampleur et de la nature du projet. Par ailleurs, à terme, les activités de recherche prévues dans le cadre du projet "Ferrocampus" participeront à la lutte et l'adaptation au changement climatique, via le développement de nouvelles solutions ferroviaires bas-carbone ("train léger innovant").

Paramètres du milieu naturel

- Le site ne prend pas place dans un réservoir de biodiversité majeur à l'échelle du territoire régional, comme ceux du Pays de Saintonge Romane et de l'agglomération saintaise. Il s'inscrit dans un espace urbain dense, qui ne suscite pas d'enjeu écologique.

- Ce site est localisé à bonne distance des principaux espaces sources d'enjeux locaux au plan écologique. Il n'est localisé dans aucun corridor écologique. Il n'est pas en relation formelle avec la vallée de la Charente, en dépit de sa proximité. En effet, le site ne recèle pas d'habitat naturel susceptible d'accueillir des espèces faunistiques et floristiques associées à la vallée.

- Les sites Natura 2000 "Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran" (directive "habitats, faune, flore") et "Vallée de la Charente moyenne et Seugnes" (directive "oiseaux") sont localisés à distance significative de la partie Sud de l'îlot ferroviaire concernée par le projet. Par ailleurs, l'îlot ferroviaire demeure occupé par des éléments artificiels (bâtiments, infrastructures ferroviaires...).

- Le règlement du PLU maintient des dispositions fortes en matière de gestion des eaux pluviales, afin de garantir l'adéquation du projet avec la préservation des milieux aquatiques récepteurs. Néanmoins, le projet ne devrait pas accentuer l'imperméabilisation du site ferroviaire, déjà fortement impacté par les infrastructures et bâtiments existants.

- La modification du PLU ne remet aucunement en question les protections initialement établies par le PLU sur la trame verte et bleue communale.

- Le projet "Ferrocampus" s'inscrit dans une logique de réutilisation d'un espace d'ores-et-déjà urbanisé. Aussi, il n'engendrera aucune consommation de nouveaux espaces naturels et agricoles.

Paramètres du milieu humain

- Le site prend place dans un environnement paysager marqué par une forte urbanisation. Aussi, le projet ne créera pas d'artificialisation supplémentaire des paysages. Ce dernier devrait permettre de mettre en valeur un espace industriel dense et faiblement qualitatif. En particulier, un effort majeur de qualité architecturale sera réalisé dans la réhabilitation des bâtiments jouxtant l'avenue Jules Dufaure, ces derniers devant constituer la "vitrine" du futur campus universitaire.

- Le projet ne porte aucunement atteinte à des monuments patrimoniaux, ou à des monuments historiques et sites patrimoniaux classés ou inscrits. Il se situe toutefois dans les périmètres de protection de plusieurs monuments historiques, ainsi que dans le Site Patrimonial Remarquable de la ville de Saintes. A l'intérieur de ce dernier, le projet devra être conforme au règlement d'une ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et paysager. Enfin, il convient de signaler que la gare SNCF de Saintes et les ateliers ferroviaires font l'objet d'un recensement dans l'inventaire régional du patrimoine de Nouvelle-Aquitaine. Le projet contribuera à valoriser ces bâtiments patrimoniaux.

- Le projet n'entraîne pas de besoins majeurs en matière de d'eau potable. La consommation nouvelle en eau potable sollicitée par le projet répondra essentiellement aux besoins suscités par l'accueil des usagers du site.

- Le projet sera desservi par le réseau d'assainissement collectif de la Ville de Saintes, alimentant la station d'épuration de "Lormont", d'une capacité de 40 000 équivalent/habitants. Cet équipement est en mesure de prendre en charge les nouvelle eaux usées générées par le projet.

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE LA VILLE DE SAINTES

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision PLU			20/12/2013
Modification simplifiée n°1			10/04/2019
Modification Simplifiée n°2	Arrêté du 21/08/2020	-	30/03/2021
Modification simplifiée n°3	Arrêté du 16/04/2021		24/11/2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 24 novembre 2021 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU.

REÇU
0 3 DEC. 2021
Sous-Préfecture de SAINTES

Le Président de la CDA de Saintes,
Bruno DRAPRON

Communauté d'Agglomération de Saintes
4, Ave de Tombouctou
17100 SAINTES

Evolution(s) apportée(s) :

- Evolution de la zone UE au niveau du siège de la CDA
- Suppression de l'emplacement réservé n°6 (extension de la CDA)

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU DE LA VILLE DE SAINTES

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision PLU			20/12/2013
Modification simplifiée n°1			10/04/2019
Modification Simplifiée n°2	Arrêté du 21/08/2020	-	30/03/2021
Modification simplifiée n°3	Arrêté du 16/04/2021		24/11/2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 24 novembre 2021 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU.

Le Président de la CDA de Saintes,
Bruno DRAPRON

Evolution(s) apportée(s) :

- Evolution de la zone UE au niveau du siège de la CDA
- Suppression de l'emplacement réservé n°6 (extension de la CDA)

Sommaire

I. Exposé des motifs et choix de la procédure 3
II. Les objectifs de la modification simplifiée du PLU et justifications 5
1 - Etat des lieux 5
2 - Objectifs et justification 6
3 - Modification du plan de zonage 8
4 - Modification du plan des emplacements réservés 8
III. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme 9
IV. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement 11
V. Les effets de la modification sur le PLU approuvé 11

I. Exposé des motifs et choix de la procédure

Le PLU de la commune de Saintes a été approuvé le 20/12/2013.

Le président de la CDA a prescrit par arrêté en date du 16 avril 2021 une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Saintes. Il s'agira de faire évoluer le document d'urbanisme pour répondre à deux objectifs :

- Evolution du zonage UE au niveau du siège de la CDA suite à son déménagement
- Suppression de l'emplacement réservé n°6 qui avait pour objet l'agrandissement du siège de la CDA

Les évolutions poursuivies pour le PLU de la commune de Saintes entrent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée étant donné le cadre règlementaire suivant fixé par le Code de l'Urbanisme :

« Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1°Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Le dossier de modification est constitué :

- de la présente note de présentation, qui sera annexée au Plan Local d'Urbanisme et permet d'expliquer le contenu de la modification simplifiée et sa justification ;
- du règlement graphique modifié.

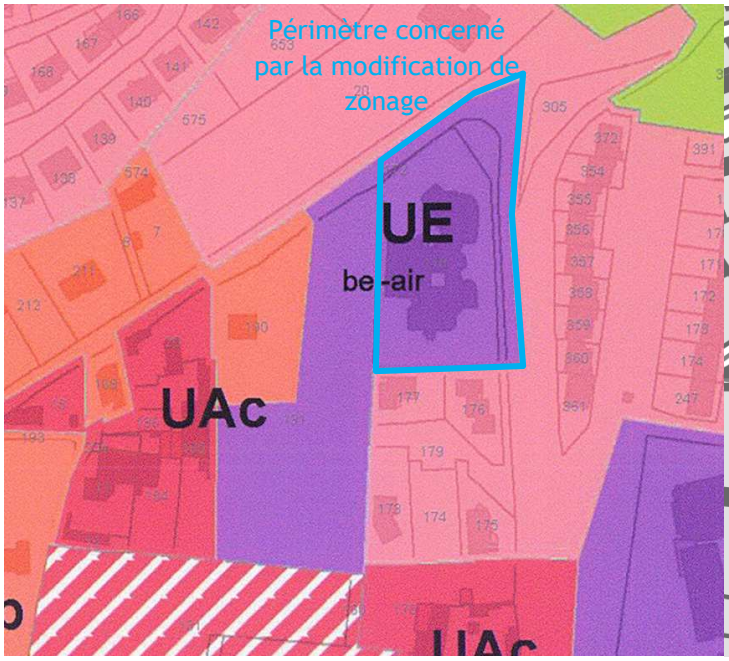
Le présent rapport a pour objet de présenter et de justifier les différents points qui font l'objet de la modification simplifiée. Il vient s'ajouter au rapport de présentation du PLU approuvé le 21/12/2013, complété par la modification du 19/06/2015, la révision allégée du 12/04/2017, la modification du 15/11/2017, la révision allégée du 06/02/2019, les modifications simplifiées du 10/04/2019 et du 30/03/2021 qui demeurent applicables.

II. Les objectifs de la modification simplifiée du PLU et justifications

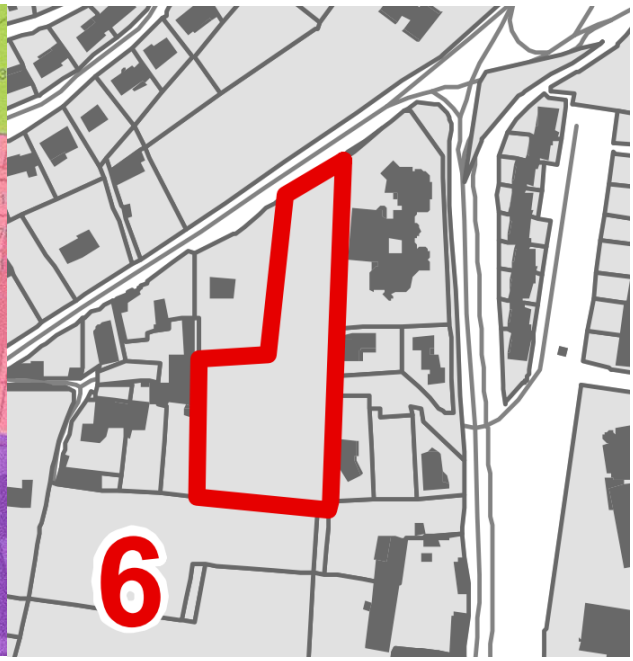
1 - Etat des lieux



Localisation du siège de la CDA sur la commune de Saintes.



Plan de zonage du PLU actuel



Plan des emplacements réservés du PLU actuel



Photo aérienne 2018

Le siège de la Communauté d'Agglomération de Saintes, situé 4 avenue de Tombouctou, déménagera au début de l'année 2022. Ce déménagement entrainera la vacance du bâtiment actuel.

2 - Objectifs et justification

Il est rappelé que la Communauté d'agglomération de Saintes a été créée au 1er janvier 2013 suite à la fusion des communautés de communes (CDC) du Pays Santon et du Pays Buriaud et à l'adjonction de 6 communes. Cet établissement public, composé de 36 communes et 64 conseillers communautaires, a vu au fur et à mesure des années ses compétences se développer emportant en parallèle un renforcement de ses effectifs.

Le siège social de la CDA de Saintes, ancien siège de la CDC du Pays Santon situé 4 avenue de Tombouctou à Saintes (17100) ne permet plus aujourd'hui d'accueillir l'ensemble des services de l'agglomération faute de place suffisante. Plusieurs directions ont ainsi été installées sur des sites extérieurs.

Face à ce constat, l'établissement a engagé une réflexion et un travail de recherche en vue de trouver des locaux qui puissent davantage répondre aux besoins de la Communauté.

Dans ce cadre, la possibilité d'une installation dans un des bâtiments de l'ancien siège social de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Charente Maritime Deux-Sèvres (CACMDS), situé 12 boulevard Guillet Maillet à Saintes, a été examinée. Suite aux discussions engagées, le conseil d'administration de la Caisse Régionale de Crédit Agricole Charente Maritime Deux

Sèvres a proposé de céder à l'euro symbolique un bâtiment de l'ancien siège social du CACMDS, proposition validée par le conseil communautaire en juillet 2017.

Le déménagement du siège sur ce site, avec l'arrivée d'environ 70 actifs, est en effet une opportunité pour la dynamisation de la rive droite du centre-ville.

Par ailleurs, la ville de Saintes et la Communauté d'Agglomération ont signé une convention Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) en 2019 qui faisait suite à une convention Action Cœur de Ville signée le 25 septembre 2018. Cet outil a pour objectif de porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. La requalification d'ensemble d'un centre-ville facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

L'enjeu de l'ORT est donc de limiter le développement d'offres commerciales en périphérie et de renforcer l'attractivité du centre-ville.

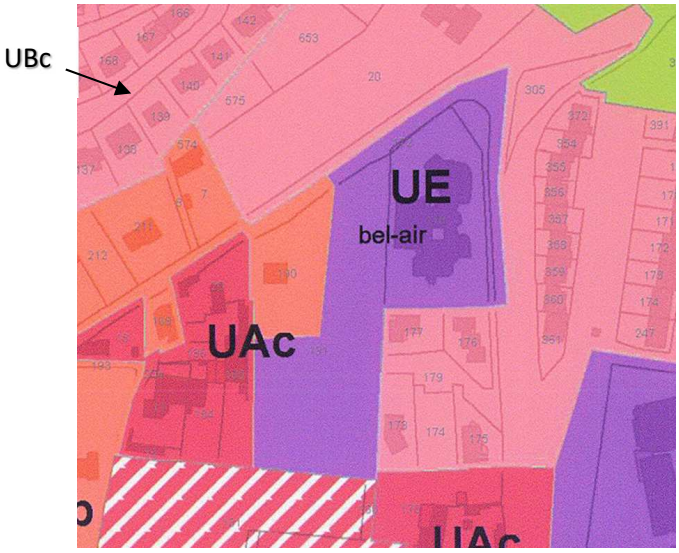
Le déménagement du siège, qui va permettre d'accueillir environ 70 actifs dans un bâtiment inoccupé du centre-ville, correspond parfaitement à l'objectif traduit dans l'ORT et porté par l'Etat, la CDA et la ville de Saintes.

Cependant, suite au déménagement en centre-ville, l'actuel siège de la CDA va devenir vacant. Le bâtiment est aujourd'hui zoné en UE dans le PLU (espace urbain à vocation d'équipement). Afin de faciliter le réemploi du bâtiment, il convient d'élargir les possibilités de mutation du bâtiment vers notamment des activités tertiaires (bureaux, services…) compatibles avec le voisinage d'habitation. Ainsi le classement en UBc, comme les secteurs alentours, permet une diversité d'activités qui facilitera l'évolution, la réhabilitation de ce bâtiment situé en secteur résidentiel.

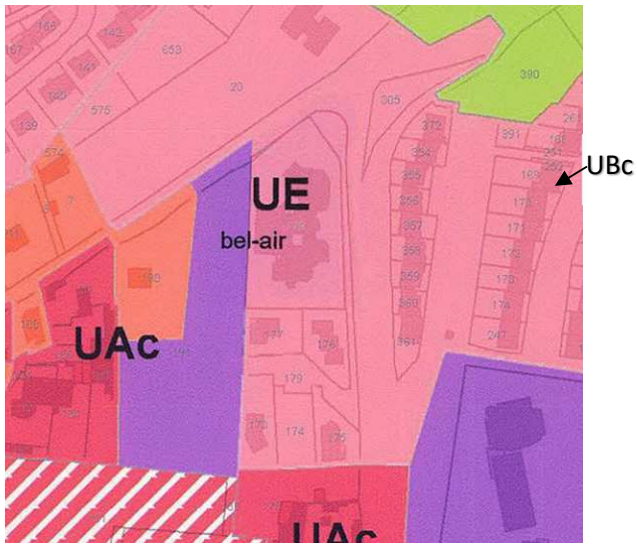
D'autre part, l'emplacement réservé n°6, dont l'objet était l'extension du siège de la CDA actuel, est supprimé puisque ce projet est caduque. En effet, à l'époque de l'élaboration du PLU de Saintes, en 2013, une des solutions envisagées avaient été l'extension du bâtiment actuel et donc un emplacement réservé avait été mis en place pour cet objet.

3 - Modification du plan de zonage

Extrait du plan de zonage **avant**

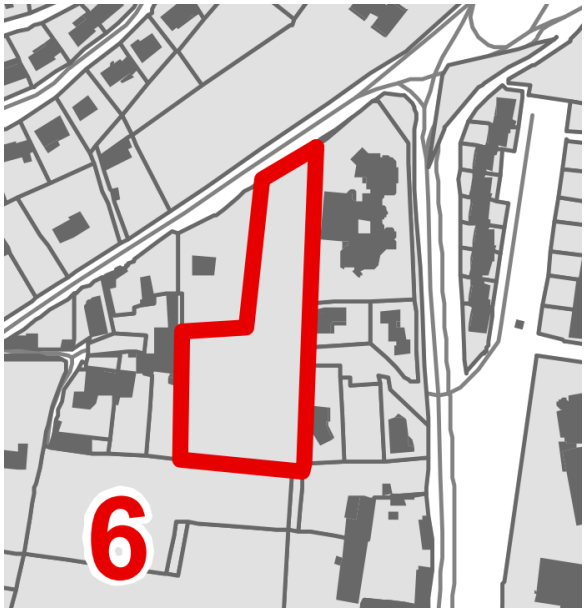


Extrait du plan de zonage **après** modification : remplacement de la zone UE par une zone UBc



4 - Modification du plan et de la liste des emplacements réservés

Extrait du plan **avant** modification



Extrait du plan **après** modification



Extrait de la liste des emplacements réservés **avant** modification

Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5-V du code de l'urbanisme

Numéro	Localisation	Ref-cadastre	Surface en m²	Type	Référence code urba	Description	Bénéficiaire
1	Rue de Gatérat	BD 645-646-647	8343	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Extension du CFA	Chambre de Commerce et d'Industrie
2	Impasse du chemin Ferré	DR13-14	2979	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Carrefour et voirie d'accès à la Boisnarderie	Commune de Saintes
3	Péage autoroute	BM166-168-245-247	8880	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Parking Co-voiturage	Conseil Général 17
4	Chemin des Carrières de la Croix	DM306; DN101-104-105-106-107	1601	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Point de passage de faune (coulée verte à préserver)	Commune de Saintes
5	Rue de l'Abattoir Vallon de Magézy	AI161-165-166-376	3446	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Dispositifs de rétention des eaux pluviales	Commune de Saintes
6	1 rue de Rétaud	DS191	6917	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Extension de la Communauté d'Agglomération	Communauté d'Agglomération
7	34 rue des Boiffiers	DS24-25-26	1275	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Elargissement du rond-point d'accès au Terroquet	Commune de Saintes
10	162 rue de Lormont	CL76-149-200-201-238-239-242-243	1147	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Aménagement du carrefour	Commune de Saintes
				Emplacement			

Extrait de la liste des emplacements réservés **après** modification

Liste des emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5-V du code de l'urbanisme

Numéro	Localisation	Ref-cadastre	Surface en m²	Type	Référence code urba	Description	Bénéficiaire	
1	Rue de Gatérat	BD 645-646-647	8343	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Extension du CFA	Chambre de Commerce et d'Industrie	
2	Impasse du chemin Ferré	DR13-14	2979	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Carrefour et voirie d'accès à la Boisnarderie	Commune de Saintes	
3	Péage autoroute	BM166-168-245-247	8880	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Parking Co-voiturage	Conseil Général 17	
4	Chemin des Carrières de la Croix	DM306; DN101-104-105-106-107	1601	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Point de passage de faune (coulée verte à préserver)	Commune de Saintes	
5	Rue de l'Abattoir Vallon de Magézy	AI161-165-166-376	3446	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Dispositifs de rétention des eaux pluviales	Commune de Saintes	
~~6~~	~~1 rue de Rétaud~~	~~DS191~~	~~6917~~	~~Emplacement réservé~~	~~L123-1-5-V~~	~~Extension de la Communauté d'Agglomération~~	~~Communauté d'Agglomération~~	Supprimé par la MS n°3
7	34 rue des Boiffiers	DS24-25-26	1275	Emplacement réservé	L123-1-5-V	Elargissement du rond-point d'accès au Terroquet	Commune de Saintes	
	162 rue de	CL76-149-200-201-238-239-		Emplacement				

III. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

La présente modification simplifiée est compatible avec le document de normes supérieures qu'est le SCoT du Pays de Saintonge Romane.

Il est notamment prévu dans le DOO (p 53) la prise en compte des objectifs de reconversion des friches d'activités « *Sous réserve d'une bonne prise en compte des contraintes générées (coûts, programmation…) et de confirmation de la vocation économique des secteurs concernés (cf. 1B), la reconversion de friches et l'aménagement de dents creuses sont privilégiés pour le développement de nouveaux espaces économiques ou autres (résidentiel, équipements,…) afin de maîtriser la consommation d'espaces agricoles et naturels.* »

Le DOO prévoit également (p 55) dans ses objectifs de « *Favoriser le développement de produits immobiliers tertiaires. Les collectivités prescrivent le développement de produits immobiliers tertiaires soit dans le tissu urbain, soit dans les parcs d'activités pour répondre aux besoins spécifiques de ces entreprises et pour les accompagner dans leur parcours résidentiel/entrepreneurial selon leurs besoins d'évolution et de développement. Au sein du tissu urbain, les documents d'urbanisme*, et particulièrement ceux des pôles du territoire, permettent une mixité fonctionnelle, incluant la question du stationnement, notamment les grandes opérations de renouvellement urbain de Saintes. Le développement de ces activités constitue, par ailleurs, un effet levier non négligeable pour dynamiser et pérenniser le commerce de centre-ville.* »

Ainsi, à la vue de ces orientations du SCoT, la présente modification, en ce qu'elle met en œuvre des moyens (changement de zone pour permettre à plusieurs typologies d'activités de s'implanter) pour faciliter la reconversion d'une potentielle friche, répond pleinement aux orientations du DOO du SCoT.

IV. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement

Conformément à la décision du Conseil d'Etat n°400420 du 19 juillet 2017, le dossier de modification simplifiée sera transmis à l'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas afin de confirmer que les modifications envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences notables sur l'environnement.

Pour information, le PLU de Saintes avait été soumis à évaluation environnementale lors de son élaboration en raison notamment de la présence du site Natura 2000 « Vallée de la Charente moyenne et Seugnes (FR5412005) ».

La présente modification simplifiée dont l'objet consiste à redéfinir le zonage au niveau d'un bâtiment déjà construit n'a pas d'incidence sur l'urbanisation de la zone et donc sur l'environnement. En effet, la parcelle est déjà pratiquement entièrement urbanisée et il ne s'agit que d'adapter le type d'activités autorisées sur ce secteur sachant que dans la zone UBc les activités implantées doivent être compatibles avec le voisinage d'habitation.

V. Les effets de la modification sur le PLU approuvé

A. Rapport de présentation du PLU

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la présente procédure de modification simplifiée.

B. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La présente modification n'impacte aucune orientation définie au PADD.

C. Orientations d'Aménagement et de Programmation

La présente modification n'impacte aucune OAP.

D. Règlement écrit

La présente modification impacte les Annexes du règlement 3.2 Liste et plans détaillés des emplacements réservés et servitudes d'équipements.

E. Documents graphiques

La présente modification impacte les documents graphiques du PLU en vigueur et plus particulièrement les plans : 4.1.0 Plan général, 4.1.2 Plan zonage Ouest, 4.1.3 Plan de zonage Centre et 4.1.5 Plan de zonage Sud.

La présente modification impacte également le plan 4.4 Servitudes, éléments et espaces remarquables de la commune.

Ces modifications répondent aux critères fixés par aux articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme :

- Elles ne changent pas les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables. Les changements apportés sont mineurs, ils n'auront pas de conséquences sur l'évolution de la commune ni sur les équilibres dans l'occupation du sol.
- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels et ne peuvent être considérées comme de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Elles n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% ou diminuer les possibilités de construire et ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE LA VILLE DE SAINTES

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision PLU			20/12/2013
Modification simplifiée n°1			10/04/2019
Modification Simplifiée n°2	Arrêté du 21/08/2020	-	30/03/2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 mars 2021 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU.

Le Président de la CDA de Saintes,
Bruno DRAPRON

Communauté d'Agglomération
4, Avᵉ de Tombouctou
17100 SAINTES
de Saintes

Evolution(s) apportée(s) :

- Création d'une zone UY au niveau de la zone économique de l'Ormeau de Pied

REÇU
09 AVR. 2021
Sous-Préfecture
de SAINTES

DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE LA VILLE DE SAINTES

COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

PLU	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
Révision PLU			20/12/2013
Modification simplifiée n°1			10/04/2019
Modification Simplifiée n°2	Arrêté du 21/08/2020	-	30/03/2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 mars 2021 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU.

Le Président de la CDA de Saintes,
Bruno DRAPRON

Evolution(s) apportée(s) :

- Création d'une zone UY au niveau de la zone économique de l'Ormeau de Pied

Sommaire

I. Exposé des motifs et choix de la procédure 3
II. Les objectifs de la modification simplifiée du PLU et justifications 5
1 - Etat des lieux 5
2 - Objectifs et justification 6
3 - Modification du plan de zonage 10
4 - Modification du règlement 10
III. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme 12
IV. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement 14
V. Les effets de la modification sur le PLU approuvé 14

I. Exposé des motifs et choix de la procédure

Le PLU de la commune de Saintes a été approuvé le 20/12/2013.

Le président de la CDA a prescrit par arrêté en date du 21 août 2020 une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Saintes. Il s'agira de faire évoluer le document d'urbanisme pour répondre à un objectif :

- création d'une zone UY remplaçant la zone UX sur l'emprise de la zone d'activités économique de l'Ormeau de Pied afin d'interdire de nouvelles implantations commerciales ainsi que le changement de destination des bâtiments existants vers du commerce afin de préserver la vocation industrielle et artisanale de la zone.

Les évolutions poursuivies pour le PLU de la commune de Saintes entrent dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée étant donné le cadre règlementaire suivant fixé par le Code de l'Urbanisme :

« Article L.153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L.153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1°Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Le dossier de modification est constitué :

- de la présente note de présentation, qui sera annexée au Plan Local d'Urbanisme et permet d'expliquer le contenu de la modification simplifiée et sa justification ;
- du règlement graphique et écrit modifié.

Le présent rapport a pour objet de présenter et de justifier les différents points qui font l'objet de la modification simplifiée. Il vient s'ajouter au rapport de présentation du PLU approuvé le 21/08/2013, complété par la modification du 19/06/2015, la révision allégée du 12/04/2017, la modification du 15/11/2017, la révision allégée du 06/02/2019 et la modification simplifiée du 10/04/2019 qui demeure applicable.

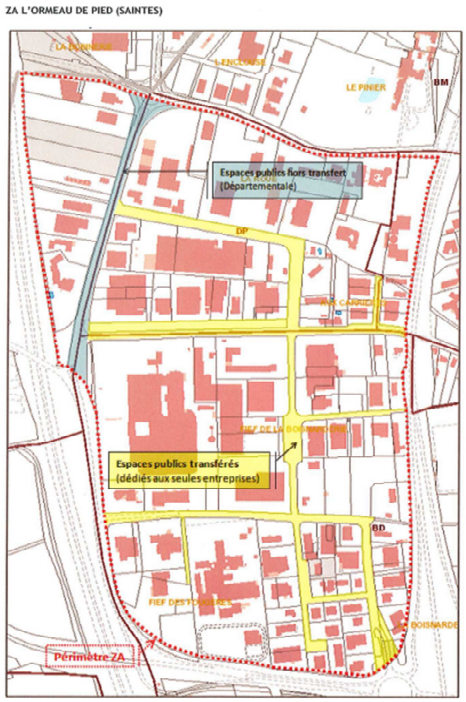
II. Les objectifs de la modification simplifiée du PLU et justifications

1 - Etat des lieux

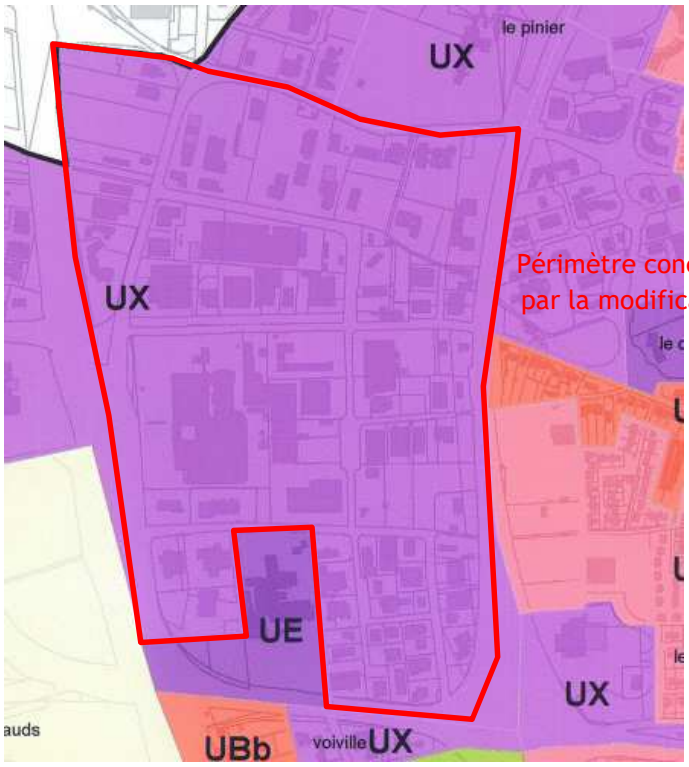
Le périmètre retenu pour la présente modification est la zone de l'Ormeau de Pied tel que défini lors du transfert des zones d'activités de la ville à la communauté d'agglomération.



Localisation de la zone de l'Ormeau de Pied sur la commune de Saintes.



Périmètre de la zone de l'Ormeau de Pied.



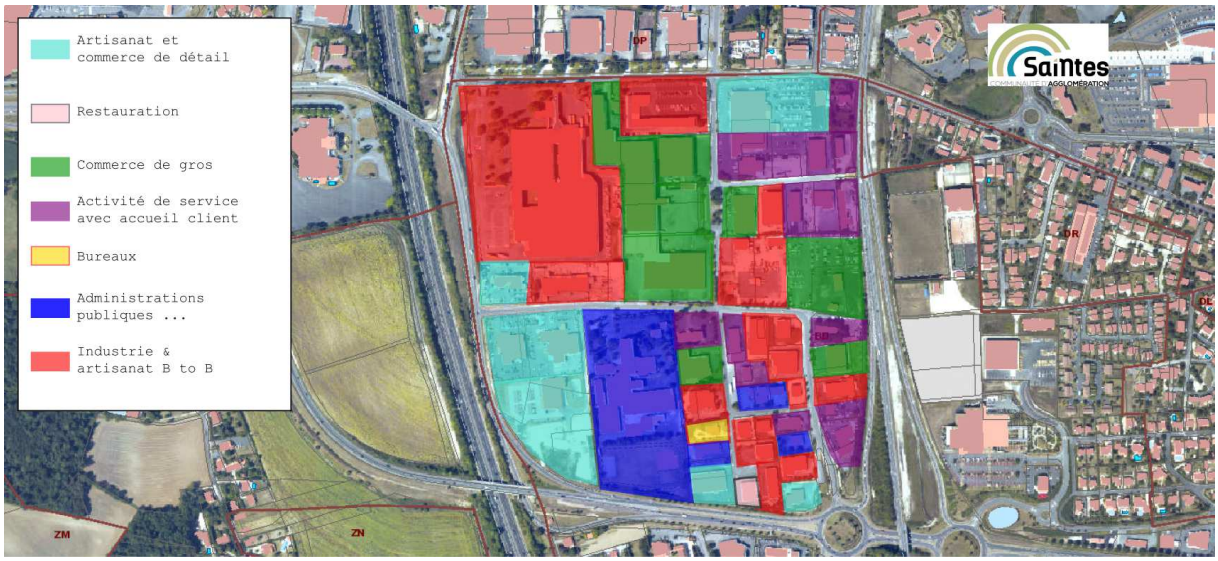
Plan de zonage actuel du PLU



Photo aérienne 2018

Le type d'activités présentes dans la zone





La zone d'activités, qui avait lors de sa création une vocation artisanale et industrielle, accueille aujourd'hui, en plus de ces activités, des commerces de détail et de la restauration.

2 - Objectifs et justification

D'un point de vue général sur le territoire de la Communauté d'Agglomération (CDA) de Saintes, la raréfaction du foncier économique destiné à l'activité artisanale ou industrielle, la faiblesse ou la relative obsolescence de l'offre immobilière d'entreprise pour ce type d'activités, incite la CDA de Saintes à :

- Privilégier les actions d'aménagement économique qui favorise le développement de l'offre foncière et/ou immobilière pour répondre aux besoins des entreprises des secteurs de l'artisanat et de l'industrie,

- Développer de nouvelles zones d'activités pour créer du foncier économique de qualité et à un prix de cession maitrisé pour les activités artisanales et industrielles.

La communauté d'agglomération de Saintes dispose de cinquante-sept espaces à vocation économique sur son territoire. Bien que répartis sur un grand nombre de communes du territoire, ces espaces sont pour plus de la moitié situés sur Saintes et sa première couronne, et notamment à l'Ouest. Cela comprend les zones d'activités économiques les plus importantes du territoire, comme le Parc des Coteaux, la zone des Charriers et celle de l'Ormeau de Pied.

Si dans les communes (rurales) éloignées de Saintes, l'on identifie surtout de petites zones à vocation artisanale ou mixte, et accueillant les entreprises locales à faible zone de chalandise, la problématique sur Saintes et ses alentours est différente. En effet, de par sa taille, et son positionnement historique et stratégique en termes de flux, l'ouest Saintais accueille des activités plus importantes, qu'elles soient artisanales, commerciales ou industrielles, à portée parfois nationale ou internationale et doit donc faire l'objet d'une attention plus particulière.

La plupart des zones d'activités sont pleinement occupées, ou ont peu de vacance et encore moins de friches, car la demande d'implantation pour des activités artisanales ou industrielles est régulière mais l'offre est rare. De plus, les collectivités et EPCI n'ayant que peu investi le champ du foncier ces dernières années, très peu de nouvelles zones ont vu le jour. C'est le cas de la zone des marronniers à Pisany, mais qui est déjà pleine, et du Parc Centre Atlantique à Saint-Georges des Coteaux qui est déjà très sollicité par les entreprises. De même, la zone de la Sauzaie à Fontcouverte connaît actuellement une extension modérée qui est aussi déjà sollicitée par les entreprises artisanales du secteur.

Si l'artisanat est l'activité qui est la plus demandeuse ces dernières années, en termes de trajectoires d'implantation, il faut se souvenir qu'en Poitou-Charentes, avant la création des nouvelles régions, Saintes était considérée comme étant le cinquième pôle commercial régional après les quatre préfectures que sont Poitiers, La Rochelle, Niort et Angoulême. Les études menées lors de l'élaboration du Schéma de Développement Economique ont démontré qu'à de rares secteurs près, le marché Saintais est saturé en termes d'activités commerciales.

Bien que n'étant pas de nature industrielle, le territoire Saintais attire tout de même de nombreux porteurs de projets issus de ce secteur, et qui plus est d'origine exogène (une quinzaine de demandes exogènes pour de grandes surfaces foncières d'implantation sur les 2 ou 3 dernières années). Cependant les conditions nécessaires à leur accueil sont de plus en plus difficiles à obtenir.

En effet, à l'origine il n'existe que deux zones à vocation industrielle : les Charriers et l'Ormeau de Pied. Or la règlementation des zones d'activités inhérente au droit des sols, à la seule exception des Charriers, permet l'implantation de tous types d'activités, incluant donc le commerce et le service aux particuliers. Ainsi, sur une même zone d'activités, la mixité commerce/industrie, combinée à la rareté de l'offre, exerce une pression haussière

sur les prix foncier/immobilier au détriment de l'activité industrielle, empêchant l'implantation de projets industriels.

L'intégralité des zones voisines de l'Ormeau de Pied sont à destination commerciale ou mixte et présentent encore quelques disponibilités immobilières ou foncières. A titre d'illustration, le Parc des Coteaux, ZA à vocation commerciale, présente encore quelques fonciers disponibles pour de possibles nouvelles implantations commerciales et recèle quelques possibilités de densification sur des parcelles existantes ou encore de création par changement de destination de parcelle « habitat ».

A proximité, sur la ZA La Bobinerie, il existe plusieurs locaux commerciaux vacants ou en rotation, et quelques fonciers disponibles avec de la commercialité sur le cours Paul Doumer notamment, qui offrent des capacités d'installation de nouvelles activités commerciales.

De plus, sur le Parc des coteaux et sur le Parc Centre Atlantique, les aménagements ont été travaillés pour accueillir le commerce, notamment à travers un traitement qualitatif des espaces publics, et la mise en place de cahiers des charges architecturaux et paysagers.

Actuellement, la zone de l'Ormeau de Pied accueille cent-quinze entreprises et institutions publiques dont 13 % sont des activités de commerce de détail ou des services à destination des particuliers. Ce chiffre peut paraître raisonnable mais la surface occupée par ces établissements est d'une part conséquente (63 000 m² environ, soit près de 10% de la surface de la zone) et d'autre part presque toujours située aux emplacements les plus visibles, le long des axes majeurs, augmentant le prix de revente des terrains. Il reste un terrain à construire d'une superficie de 12 800m² et une friche industrielle à exploiter d'une superficie de 50 000m². Ainsi, si ces seuls espaces devenaient de l'activité commerciale, cela doublerait la surface commerciale de la zone, et multiplierait par trois le prix de vente de ces terrains, situés donc en zone industrielle.

Une telle évolution n'est pas souhaitée pour les raisons évoquées plus haut, à savoir une augmentation par effet de dominos du prix du foncier, empêchant à terme les activités industrielles de s'implanter. Or rappelons que l'activité industrielle, et plus largement l'activité productive, est la plus génératrice d'emplois au m². Rappelons également que le secteur commercial est presque entièrement pourvu sur ce territoire et que d'autres zones sont aménagées à cet effet.

Par ailleurs, la ville de Saintes et la Communauté d'Agglomération ont signé une convention Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) en 2019 qui faisait suite à une convention Action Cœur de Ville signée le 25 septembre 2018. Cet outil a pour objectif de porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes. La requalification d'ensemble d'un centre-ville facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie attractif propice au développement à long terme du territoire.

La convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

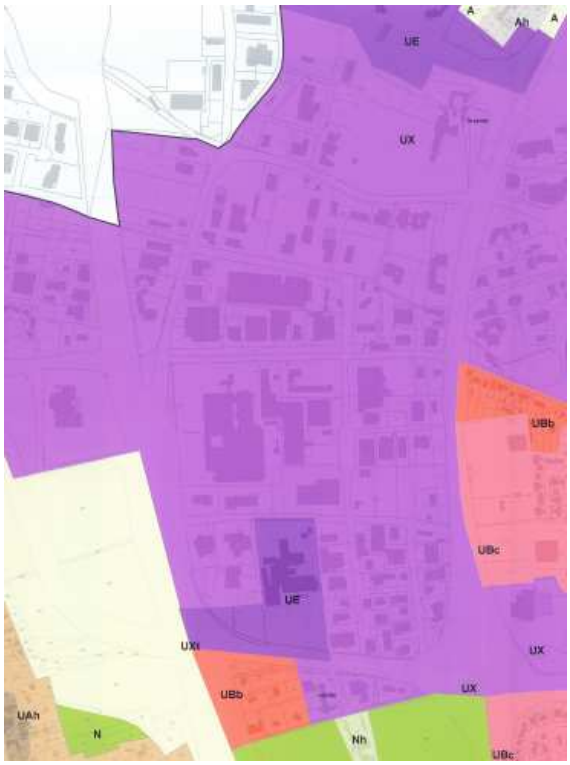
- renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'ANAH et l'éligibilité au Denormandie dans l'ancien ;
- faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-sites ;
- mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.

L'enjeu de l'ORT est donc de limiter le développement d'offres commerciales en périphérie et de renforcer l'attractivité du centre-ville.

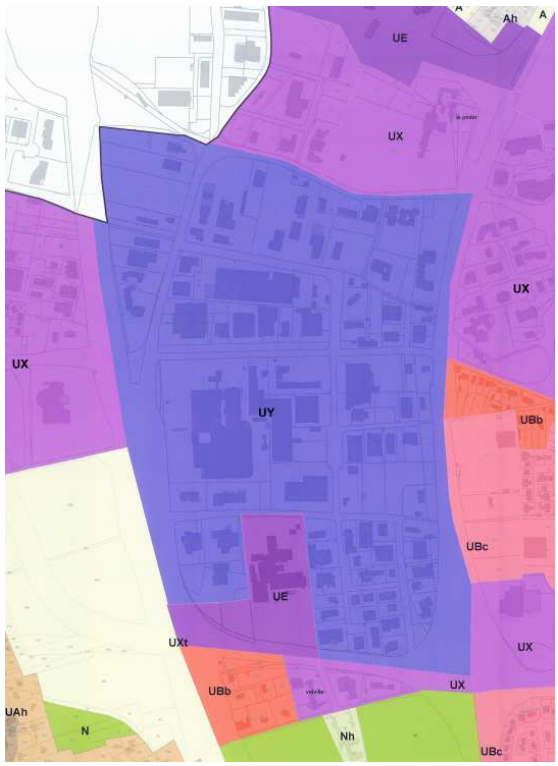
L'objet de la modification qui est de redéfinir les activités que l'on souhaite voir se développer dans la zone de l'Ormeau de Pied, à l'origine à vocation artisanale et industrielle, afin de ne pas fragiliser le centre-ville de Saintes, correspond parfaitement à l'objectif traduit dans l'ORT et porté par l'Etat, la CDA et la ville de Saintes.

3 - Modification du plan de zonage

Extrait du plan de zonage **avant** modification



Extrait du plan de zonage **après** modification : création d'une zone UY



Une zone UY, avec un règlement propre, est créé.

4 - Modification du règlement

Une nouvelle zone UY est créée avec un règlement associé. Le règlement de la zone UX n'est pas modifié.

Le règlement de la zone UY reprend une partie des règles applicables en UX notamment les règles relatives aux conditions d'occupation du sol (Section II), les possibilités maximales d'occupation du sol (Section III) et les règles relatives aux corridors écologiques.

En revanche, des règles propres à la zone UY sont créées sur la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Extrait du règlement UY (règlement UY complet en annexe)

5b. Zone UY

5b.1 Préambule : dispositions applicables à la zone

La zone UY est une zone à vocation économique destinée à recevoir certaines activités industrielles et artisanales et de service. Elle correspond à la zone de l'Ormeau de Pied. Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU).

5b.2 Section I : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

5b.2.1. Article UY1 : occupations et utilisations du sol interdites



1 – les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou forestière

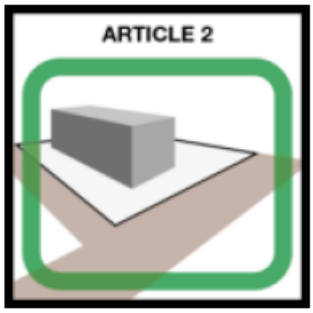
2 – Les terrains de camping et le stationnement de caravanes.

3 – Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UY2

4 – Les constructions à destination de commerce à l'exception de ceux autorisés à l'article UY2

5 – L'hébergement hôtelier à l'exception de ceux autorisés à l'article UY2

5b.2.2. Article UY2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières



1- Les constructions à usage d'habitation déjà existantes peuvent faire l'objet d'extension, en une ou plusieurs fois, sans excéder 30% d'emprise au sol supplémentaire au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU et sera limitée à 50 m2 d'emprise au sol.

2- Les constructions à usage de commerce de détail déjà existantes peuvent faire l'objet d'extension, en une ou plusieurs fois, sans excéder 30% d'emprise au sol supplémentaire au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU et sera limitée à 150 m2 d'emprise au sol.

3- Les restaurants déjà existants peuvent faire l'objet d'extension, en une ou plusieurs fois, sans excéder 30% d'emprise au sol supplémentaire au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU et sera limitée à 150 m2 d'emprise au sol.

4- Les hébergements hôteliers et touristique déjà existants peuvent faire l'objet d'extension, en une ou plusieurs fois, sans excéder 50% d'emprise au sol supplémentaire au regard de celle de la construction principale constatée à la date d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU.

5- Le commerce de gros et l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle

---

Les articles suivants (articles 3 à 16 et les articles relatifs aux corridors écologiques) sont identiques à ceux de la zone UX.

Justification :

Comme présenté en II 2., le règlement doit permettre d'interdire l'implantation de nouvelles activités commerciales, de restauration ou d'hôtellerie mais il permet aux activités existantes de se maintenir en autorisant leur développement de manière limitée. C'est pourquoi, à l'article 5b.2.2., les extensions limitées à 30% d'emprise au sol des activités existantes commerciales et de restauration ainsi que les extensions limitées d'habitation sont autorisées.
Les hôtels sont actuellement implantés sur de grandes parcelles mais peuvent difficilement être divisées pour accueillir des activités industrielles ou artisanales en raison des nuisances que cela engendrerait pour les clients. C'est pourquoi les hôtels peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante afin de permettre la densification de ces grandes parcelles.

III. Compatibilité avec les autres documents d'urbanisme

La présente modification simplifiée est compatible avec le document de normes supérieures qu'est le SCoT du Pays de Saintonge Romane.

Ainsi dans le PADD du SCoT (p12), dans le chapitre « Aménager l'espace économique », il était préconisé la construction d'une politique de l'offre foncière et immobilière :

« Les entreprises doivent être soutenues et attirées par une politique d'aménagement en mesure de répondre à leurs besoins fonciers et immobiliers. Cette politique prendra en compte la nécessité de mettre en place une offre nouvelle de qualité mais également la requalification des parcs existants. Il s'agira en couplant cette approche sur le plan opérationnel de faciliter la requalification avec des opérations à tiroirs permettant de recalibrer les besoins et les vocations respectives des Parcs au travers de la typologie des espaces proposés (taille, condition d'accès, etc.).

La séparation entre vocation commerciale et autres vocations devra être appréhendée au regard de trois enjeux : la gestion des flux, le risque que les activités de commerces gagnent peu à peu du terrain sur les activités industrielles, une réponse adaptée pour les entreprises de services. »

De plus, dans le PADD (p16-17), dans le chapitre « renforcer l'économie productive », et plus particulièrement en ce qui concerne les fonctions supports : les services aux entreprises (sous-traitance, post production, logistique, activités tertiaires, etc.) :

« Pour ce qui concerne la sous-traitance et la post production, comprenant la logistique, les besoins sont ceux des activités industrielles envisagées ci avant (parcs d'entreprises dédiés et

répondant aux impératifs d'aménagement en termes de positionnement, de desserte et de fonctionnement).

Les entreprises de services tertiaires aux entreprises ont des besoins différents en termes de produits immobiliers. L'intérêt d'une localisation au sein du tissu urbain est multiple et réciproque : maîtrise de la consommation d'espace et localisation en proximité des services urbains. Parmi ces activités, on relève notamment l'importance du pôle judiciaire saintais (dont les tribunaux de grande instance et de commerce, le conseil des Prud'hommes, un établissement pénitentiaire et corrélativement une forte représentation des métiers juridiques).

Pour ces activités tertiaires, et en particulier celles de l'économie du numérique, le raccordement au très haut débit devient de plus en plus souvent la norme. L'accès au haut débit avec une perspective de très haut débit à court ou moyen terme constitue aujourd'hui un minimum incompressible (cf. 1.1. réseaux NTIC, p.16). »

De même dans le DOO du SCoT (p42), il est précisé que « *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 centre villes. Cet objectif se traduit par l'affirmation d'un maillage équilibré de l'offre commerciale (incluant les artisans-commerçants). La polarité commerciale structurante définit par le SCoT permet d'assurer le rayonnement du Pôle Saintais en renforçant la vitalité du centre-ville de Saintes et en structurant l'offre de périphérie.* »

Il est également prévu dans le DOO du SCoT (p47) que « *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.* »

Ainsi, à la vue de ces orientations du PADD et du DOO du SCoT, la présente modification, en ce qu'elle limite la création de commerces dans une zone d'activités à vocation industrielle et commerciale, répond pleinement aux orientations du PADD et du DOO du SCoT.

IV. Incidences des modifications du PLU sur l'environnement

Conformément à la décision du Conseil d'Etat n°400420 du 19 juillet 2017, le dossier de modification simplifiée sera transmis à l'Autorité Environnementale pour un examen au cas par cas afin de confirmer que les modifications envisagées ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences notables sur l'environnement.

Pour information, le PLU de Saintes avait été soumis à évaluation environnementale lors de son élaboration en raison notamment de la présence du site Natura 2000 « Vallée de la Charente moyenne et Seugnes (FR5412005) ».

La présente modification simplifiée dont l'objet consiste à redéfinir les destinations de constructions autorisées dans la zone de l'Ormeau de Pied n'a pas d'incidence sur l'urbanisation de la zone et donc sur l'environnement. En effet, cette zone est déjà pratiquement entièrement urbanisée et il ne s'agit que de préciser le type d'activités autorisées dans la zone sans modifier les conditions d'implantation des constructions.

V. Les effets de la modification sur le PLU approuvé

A. Rapport de présentation du PLU

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est complété par l'exposé des motifs des changements apportés par la présente procédure de modification simplifiée.

B. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La présente modification n'impacte aucune orientation définie au PADD.

C. Orientations d'Aménagement et de Programmation

La présente modification n'impacte aucune OAP.

D. Règlement écrit

La présente modification impacte le règlement du PLU en vigueur en créant le règlement de la zone UY.

E. Documents graphiques

La présente modification impacte les documents graphiques du PLU en vigueur et plus particulièrement le plan 4.1.0 Plan général, 4.1.2 Plan zonage Ouest et 4.1.3 Plan de zonage Centre.

Ces modifications répondent aux critères fixés par aux articles L.153-31 et suivants du code de l'urbanisme :

- Elles ne changent pas les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables. Les changements apportés sont mineurs, ils n'auront pas de conséquences sur l'évolution de la commune ni sur les équilibres dans l'occupation du sol.

- Elles ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Elles ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages et milieux naturels et ne peuvent être considérées comme de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Elles n'ont pas pour effet de majorer de plus de 20% ou diminuer les possibilités de construire et ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE :

SAINTES

PIECE N° 1.0

REVISION ALLEGEE N°3

RAPPORT DE PRESENTATION de la révision allégée n°3

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 6 Février 2019

Révision du PLU :
Ville Ouverte / Trame / AU / Oikos
Révision allégée n°3 du PLU :
GHECO urbanistes / Eau Mega
Carole Jaffré
Bernard Wagon
Claire Blin

Service Urbanisme
Ville de Saintes

PREAMBULE

La révision selon des modalités « allégées »

Champ d'application (article L.153-34 du code de l'urbanisme)

Le plan local d'urbanisme (PLU) « communal » fait l'objet d'une **procédure de révision dite « allégée »** pour la distinguer de la révision générale lorsque **la commune envisage de :**

- **réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (réduction de l'inconstructibilité de l'article L. 111-6 modification d'une mesure de protection issue de l'article L. 151-19)

Il ne doit pas être porté atteinte aux orientations générales du PADD.

PREAMBULE **2**
1-ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ET ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMME **5**
1-1 DESCRIPTION DES PROJETS OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE **6**
1-2 ELEMENTS DE DIAGNOSTIC **24**
A. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE 24
B. L'ACTIVITE ECONOMIQUE 26
C. L'HABITAT 31
D. LES INFRASTRUCTURES ET LES EQUIPEMENTS 32
E. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 38
1-3 BILAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES AU PLU **41**
1-4 ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE AVEC LES AUTRES PLANS OU PROGRAMMES **42**
A. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) 42
B. LE SCHEMA D'AMeNAGeMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) CHARENTE 42
C – LE SCOT 42
2- ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT **43**
2-1 L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE **44**
A. LE MILIEU PHYSIQUE 44
B. LE MILIEU NATUREL 48
2-2 LES PAYSAGES ET LES SITES DE LA COMMUNE **59**
2-3 LES RISQUES ET LES NUISANCES **61**
A. LES RISQUES NATURELS 61
B. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES 63
C. LES NUISANCES SONORES 64
3- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DUES A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT **65**
3-1 PRESENTATION DU PROJET ET DES CHOIX RETENUS **66**
3-2 INCIDENCES DU PROJET – PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET INCIDENCES SUR NATURA 2000 ..... **68**
A. LES MOTIFS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 68
B. INCIDENCES DU PROJET SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES 68
C. INCIDENCES SUR LE LOGEMENT 70
D. INCIDENCES SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE 70
E. INCIDENCES SUR LA QUALITE DE VIE 70
F. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 72
G. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL 75
H. INCIDENCES SUR NATURA 2000 78
4– COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD DU PLU - LES MOTIFS DE DELIMITATIONS DES ZONES ET REGLES QUI Y SONT APPLICABLES **79**
4-1 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD **80**
4-2 LE ZONAGE DU PLU REVISE **84**
4-3 EVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGES **87**
4-4 EVOLUTION DES OAP **88**
5 – MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT **91**
5-1 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR la CONSOMMATION DES ESPACES **92**
5-2 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR LE LOGEMENT **92**
5-3 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE **92**
5-4 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU

REVISE SUR LA QUALITE DE VIE 92
A. MESURE D'EVITEMENT 92
B. MESURE DE REDUCTION 92
5-5 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT 93
5-6 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR LE MILIEU NATUREL 93
5-7 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR NATURA 2000 93
A. MESURE D'EVITEMENT 93
B. MESURE DE REDUCTION 93
INDICATEURS – MODALITES DE SUIVI 94
6 - RESUME NON TECHNIQUE 96
6-1 DIAGNOSTIC ET ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES 97
6-1-1- DESCRIPTION DU PROJET OBJET DE LA REVISION ALLEGEE 97
6-1-2- ELEMENTS DE DIAGNOSTIC 101
6-1-3-ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE AVEC LES AUTRES PLANS OU PROGRAMMES 102
6-2 -ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 103
6-2-1 - PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DES SECTEURS OBJET DU PROJET 103
6-2-2- L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE 103
6-2-3- LES PAYSAGES ET LES SITES DE LA COMMUNE 107
6-2-4 - LES RISQUES MAJEURS 107
6-3-ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DUES A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT 108
6-3-1 - PRESENTATION DU PROJET ET DES CHOIX RETENUS 108
6-3-2 - INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU – PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET INCIDENCES SUR NATURA 2000 108
6-4- COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD DU PLU - LES MOTIFS DE DELIMITATIONS DES ZONES ET REGLES QUI Y SONT APPLICABLES 110
6-4-1- COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD 110
6-4-2- LE ZONAGE DU PLU REVISE 110
6-4-3- EVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGES 113
6-5 – MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT 114
6-5-1- MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR la CONSOMMATION DES ESPACES 114
6-5-2- MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR LE LOGEMENT 114
6-5-3- MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE 114
6-5-4- MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR LA QUALITE DE VIE 114
6-5-5- MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT 114
6-5-6- MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR NATURA 2000 115

1-ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ET ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMME

1-1 DESCRIPTION DES PROJETS OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE

La présente révision allégée a pour objets :

1.1 - la requalification de zonages visant à l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs terrains sur les secteurs suivants :

N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg

N°2 et 3 : Bellivet

N°4 : La Grelauderie (avec déclassement d'espaces boisés classés, suppression de la zone 1AU)

N°5 : Aux Carrières

N°6 : La Montée

1.2 – **N°7 :** Le classement en secteur Ah du Domaine du Coudret pour permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles

1.3 – **N°8 :** Le déclassement partiel d'espaces boisés classés le long de la RD au droit de la friche agro-industrielle de « Beaulieu »

1.4 – **N°9 :** le déclassement d'espaces boisés classés sur une parcelle cours Reverseaux

1.5 - **N°10 :** La requalification de zonages visant à fermeture à l'urbanisation pour l'équilibrage du potentiel constructible sur le secteur suivant : déclassement partiel de la zone AU de Surmoreau – adaptation des OAP

Le projet :

1/ la requalification de zonages visant à l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs terrains

Le PLU inscrit des zones urbaines, des secteurs de requalification et de renouvellement urbain ainsi que des zones à urbaniser de type AU (en extension de la partie agglomérée).

Malgré la mise en œuvre de projets visant à accueillir de nouvelles populations dans la ville « centre » du territoire, conformément aux objectifs des lois SRU, ALUR, Grenelle et du SCOT approuvé en août 2017, peu d'opérations d'ensemble ont été mises en œuvre dans les zones AU en extension urbaine.

Pour permettre la réalisation de logements dans des opérations individuelles ou sur de petites zones urbaines, dans des secteurs desservis, déjà construits, la commune souhaite requalifier plusieurs zonages réglementaires pour accueillir quelques maisons d'habitation en continuité des habitations existantes implantées dans la partie agglomérée de Saintes et plus ponctuellement, dans des hameaux résidentiels (non agricoles).

Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ne sont pas autorisées en zones A et N.

La présente révision allégée est engagée pour ouvrir à l'urbanisation la zone agricole ou naturelle,

- en continuité du tissu bâti existant
- en prenant en compte les possibilités d'accès, de desserte
- en intégrant les capacités des réseaux en place
- en prenant en compte les usages agricoles

Elle prévoit en outre la suppression de la zone 1AU de la Grelauderie.

Le classement en zones de type U doit permettre l'accueil de quelques maisons d'habitation en continuité du tissu bâti résidentiel existant.

2 / Changement de destination d'anciens bâtiments agricoles : Domaine du Coudret

Le PLU classe en zone A les sièges d'exploitation agricoles et les terres agricoles.
La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.
Les zones A comprennent :
- Des zones soumises à des risques d'inondations (réglementation du PPR).
- Des zones (A, Natura 2000) soumises au statut de gestion particulier des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

La Zone A comporte :

- un sous-secteur Ah correspondant aux habitations existantes au moment de l'élaboration du PLU et non directement liées à l'activité agricole,
- un sous-secteur Arcea correspondant à un secteur potentiellement soumis au prolongement de la RCEA
- un sous-secteur Ahm correspondant aux secteurs de sédentarisation d'habitats mobiles des gens du voyage.

Le Domaine du Coudret, à l'est de la commune, n'a plus de vocation agricole ; ses bâtiments présentant un fort intérêt patrimonial, pourraient faire l'objet d'un changement de destination ; la zone A ne prévoit pas de changement de destination et la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements.
La présente révision allégée vise à classer le domaine secteur Ah pour permettre cette évolution (maîtrisée).

3 / Déclassement d'espaces boisés classés au droit de la friche agro industrielle « Beaulieu »

La commune souhaite déclasser partiellement l'espace boisé classé le long de la voie RN141 pour prendre en compte un accès véhicule existant et pour permettre la création d'un cheminement piéton à l'extrême ouest de la parcelle (emprise 2,00 m).
Cette disposition permettra de prendre en compte les préconisations de la DIRA qui souhaite sécuriser le cheminement piéton de long de cet axe routier à fort trafic.
Le déclassement prend en compte également le projet d'aménagement d'une activité économique (voiries, stationnement à programmer hors EBC).

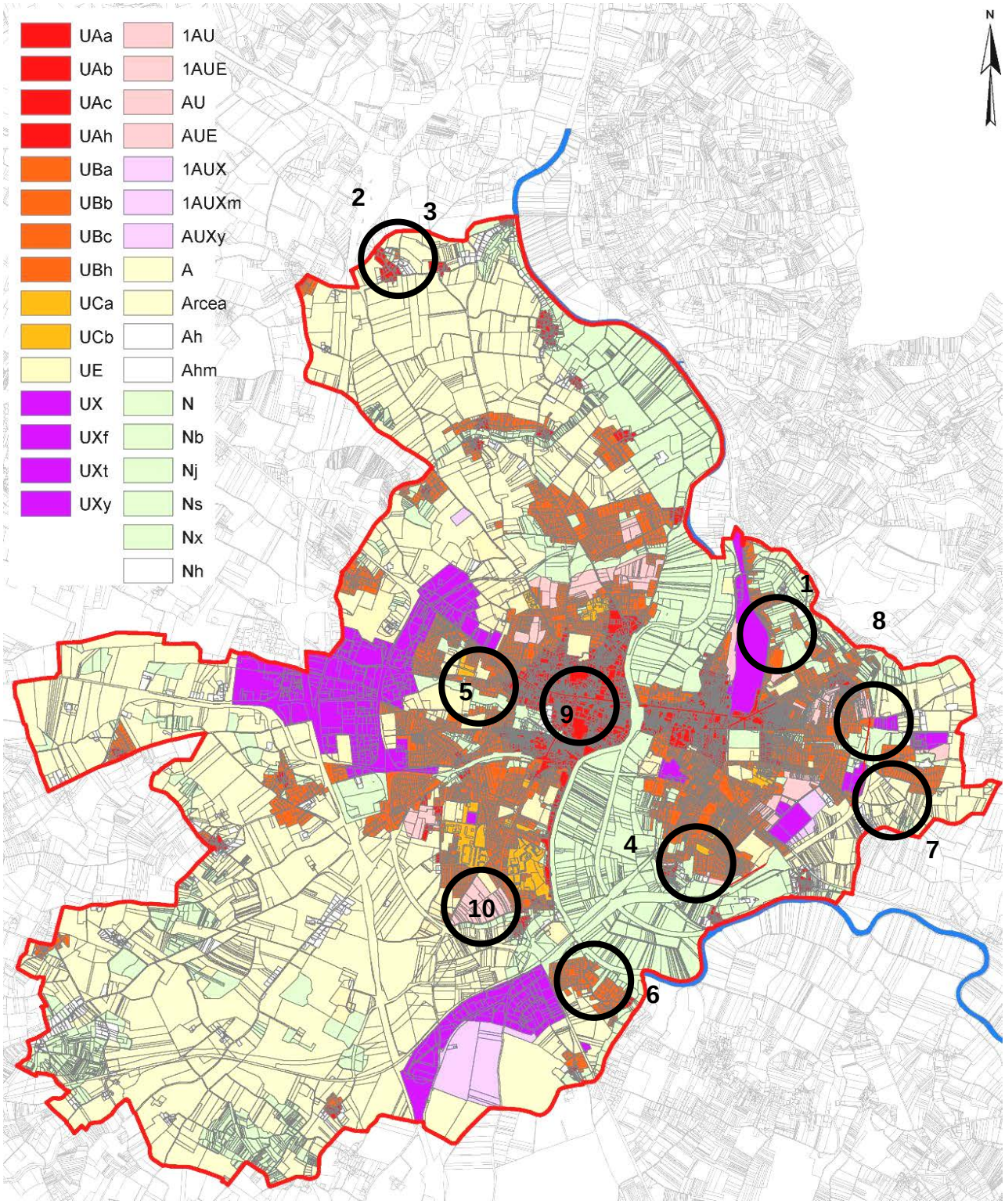
4 / Déclassement d'espaces boisés classés sur une parcelle cours Reverseaux

La commune souhaite déclasser partiellement l'espace boisé classé le long du cours pour accueillir une opération de logements.

5 / La requalification de zonages visant à fermeture à l'urbanisation pour l'équilibrage du potentiel constructible sur le secteur suivant : déclassement partiel de la zone AU de Surmoreau – adaptation des OAP

La commune souhaite requalifier le zonage AU de Sur Moreau pour permettre la mise en œuvre d'un projet résidentiel mixte en intégrant les contraintes environnementales du site : réduction du zonage AU.

LOCALISATION DES SECTEURS OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE 3



N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg

N°2 et 3 : Bellivet

N°4 : La Grelauderie (avec déclassement d'espaces boisés classés)

N°5 : Aux Carrières

N°6 : La Montée

N°7. Changement de destination d'anciens bâtiments agricoles

N°8. Déclassement partiel d'espaces boisés classés

N°9. Déclassement d'espaces boisés classés

N°10 : Surmoreau

1.1 – LA REQUALIFICATION DE ZONAGES VISANT A L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE PLUSIEURS TERRAINS

N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg :
déclassement du zonage N vers un zonage UBb constructible

Photo IGN, géoportail 2017



« dent creuse » dans un environnement bâti (extension urbaine nord du centre ville

Extrait zonage PLU en vigueur

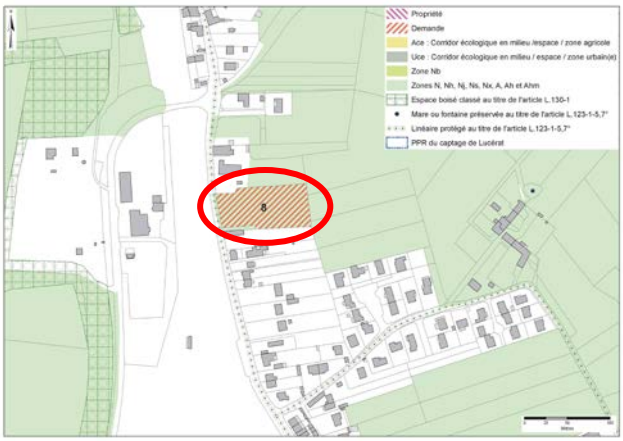


Zonage N au PLU

Vue depuis le chemin des Plantes (RD)

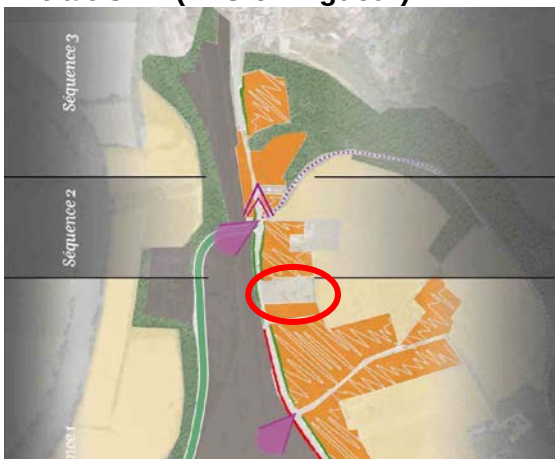


Trame verte et bleue (PLU en vigueur)



Secteur hors corridor écologique

Extrait OAP (PLU en vigueur)



Dent creuse au sein de l'OAP

Extrait enveloppe urbaine de la ville (SCOT)



Secteur inclus dans la tâche urbaine

Usage :

- Parcelle en herbe pâturée

Risques :

- Hors PPRm, aléa retrait/gonflement des argiles nul
- Hors PPRi
- Vigilance sécurité accès à la zone (trafic sur voie d'accès)

Niveau d'équipements réseaux :

- Réseau de collecte des eaux usées
- Réseau de collecte des eaux pluviales rue de Lormont (en contrebas du terrain)

Avis technique ST Ville de Saintes, 2018 :

Réseaux	Avis du service gestionnaire
Eaux usées	Réseau existant au droit de la parcelle
Eaux pluviales	Réseau existant au droit de la parcelle
AEP	Réseau existant au droit de la parcelle
Défense incendie	Poteau situé à moins de 200 mètres
Electricité	Réseau existant au droit de la parcelle

Environnement :

- Pas de zones humides
- Hors corridor écologique

N°2 et 3 : Bellivet

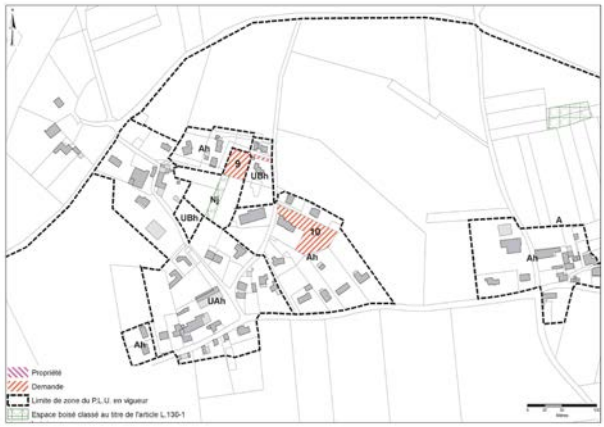
déclassement du zonage Nj vers un zonage UBh constructible
déclassement du zonage Ah vers un zonage UBh constructible

Photo IGN, géoportail 2017



Espaces résiduels en arrière rang d'écarts peu denses

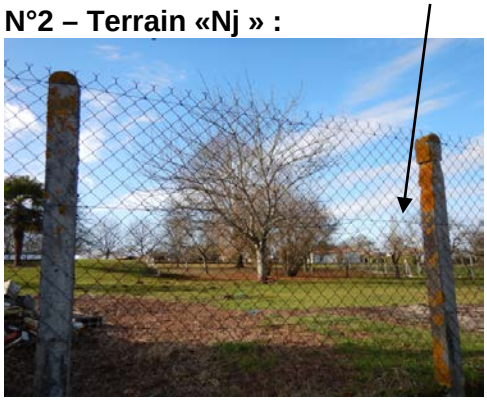
Extrait zonage PLU en vigueur



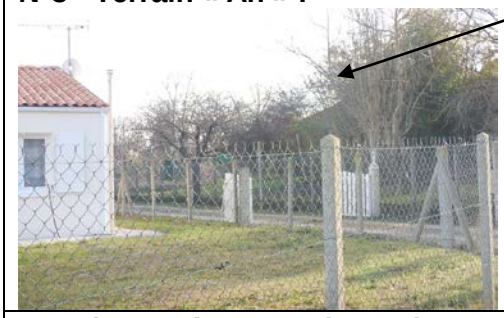
Zonage Nj et Ah au PLU

Vues

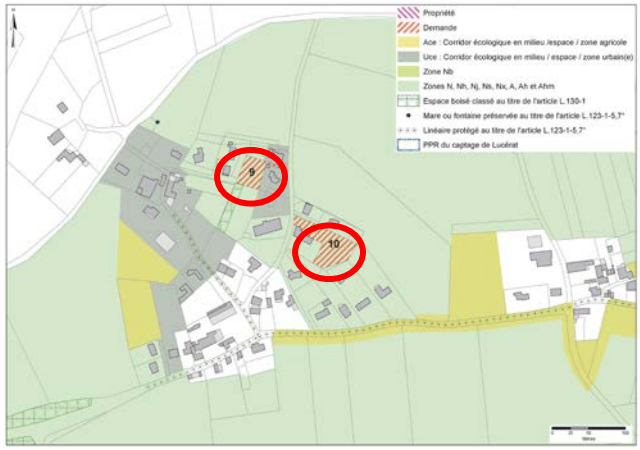
N°2 – Terrain «Nj » :



N°3- Terrain « Ah » :

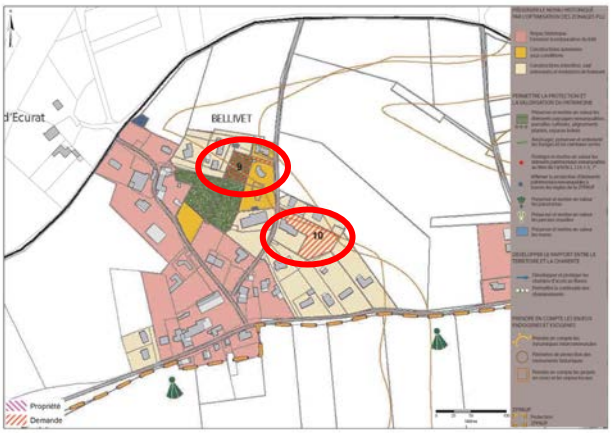


Trame verte et bleue (PLU en vigueur)



Secteur hors corridor écologique

Extrait OAP (PLU en vigueur)



N°2 : « permettre la protection et la valorisation du patrimoine » : éléments paysagers remarquables (boisés)

N°3 : jaune pâle : « constructions interdites »

Extrait enveloppe urbaine de la ville (SCOT)



Secteur inclus dans la tâche urbaine

Usage :

N°2 : jardin entretenu
N°3 : jardin potager
Les sites se situent au sein de l'enveloppe bâtie du hameau

Risques :

- Hors PPRm, aléa retrait/gonflement des argiles fort
- Hors PPRi

Niveau d'équipements réseaux :

- Pas de réseau d'assainissement collectif des eaux usées
- Réseau de collecte des eaux pluviales

Avis technique ST Ville de Saintes, 2018 :

Réseaux	Avis du service gestionnaire
Eaux usées	Pas de réseau
Eaux pluviales	Pas de réseau – gestion à la parcelle
AEP	Réseau existant au droit de la parcelle
Défense incendie	Pas de défense incendie à proximité
Electricité	Réseau existant au droit de la parcelle

Environnement :

- Pas de zones humides
- Hors corridor écologique

N° 4 : La Grelauderie

déclassement de zone UBb vers un zonage AU
Réduction de l'espace boisé classé et déclassement de zone N en AU
Déclassement de la zone 1AU en N

Photo IGN



Boisement et clairière inséré dans le tissu bâti

Extrait zonage PLU en vigueur



Zonage N au PLU

Vue



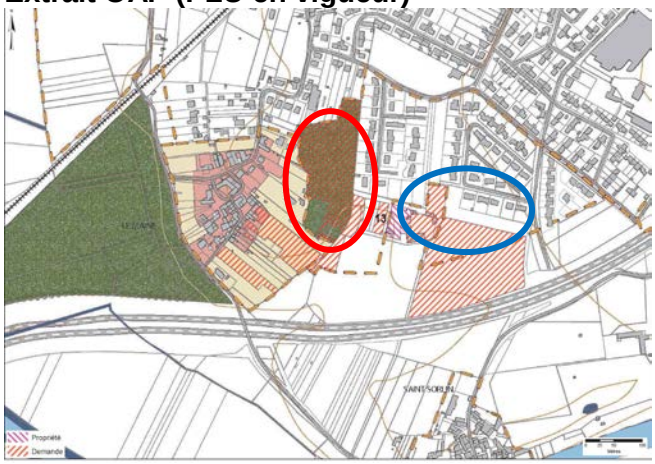
Lisière depuis le sud

Trame verte et bleue (PLU en vigueur)



Secteur localisé en lisière du corridor écologique : interface avec la partie agglomérée

Extrait OAP (PLU en vigueur)



Dent creuse au sein de l'OAP

Extrait enveloppe urbaine de la ville (SCOT)



Secteur inclus partiellement dans la tâche urbaine

Usage :

- Espace boisé et clairière au centre

Risques :

- Hors PPRm, aléa retrait/gonflement des argiles faible
- Hors PPRi

Niveau d'équipements réseaux :

- Eaux usées : présence d'un réseau d'assainissement des eaux usées mais capacité du poste de refoulement de la Maine à vérifier ;
- Eaux pluviales : présence d'un réseau de collecte des eaux pluviales, à compléter sur la zone AU
- Eau potable : présence du réseau
- Défense incendie : présence de trois poteaux incendie à une distance égale ou inférieure à 200 m, avec la capacité d'assurer la protection de la zone

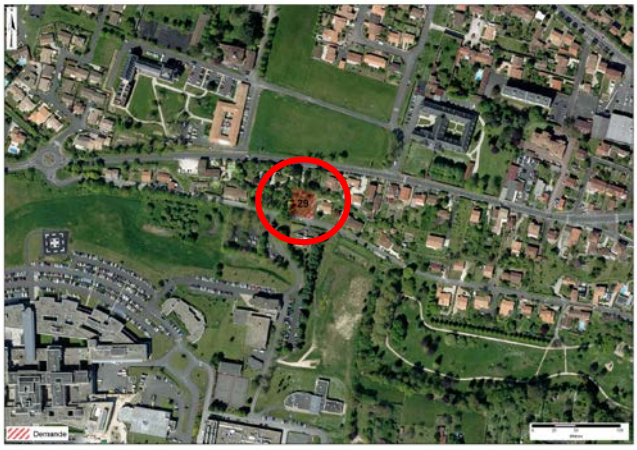
Environnement :

- Pas de zones humides
- Espaces boisés de bonne qualité au sud et à l'ouest
- Compris dans le corridor écologique

N° 5 : Aux Carrières

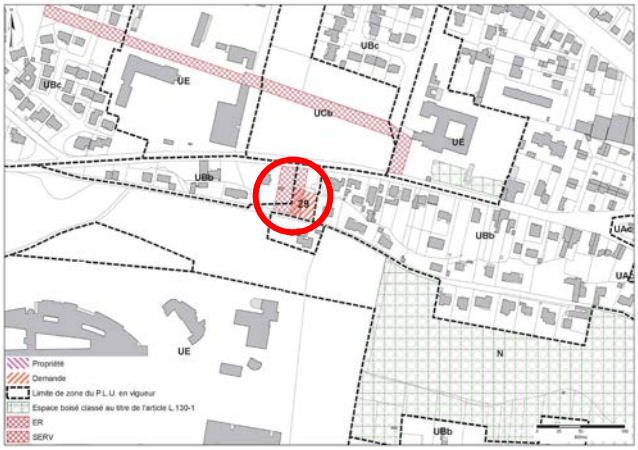
déclassement du zonage N vers un zonage UBb constructible
(suppression ER, modification simplifiée n°1 en cours de procédure)

Photo IGN



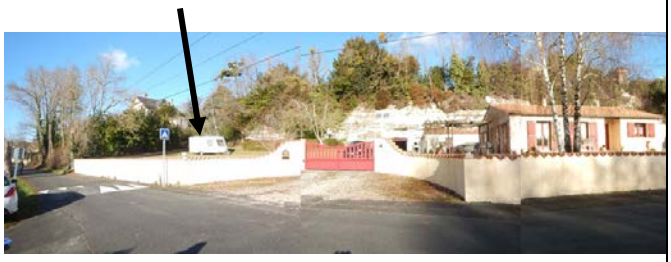
Jardin non planté dans environnement bâti, en pied de coteau

Extrait zonage PLU en vigueur

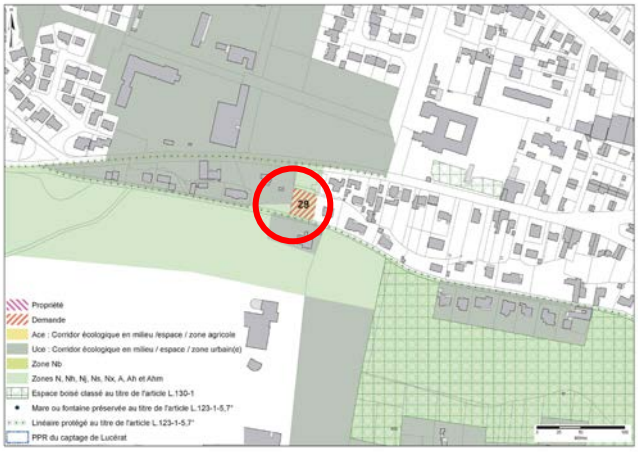


Zonage N et ER pour cheminement piéton au PLU (l'ER va être supprimé, modification simplifiée n°1 en cours)

Vue depuis la rue

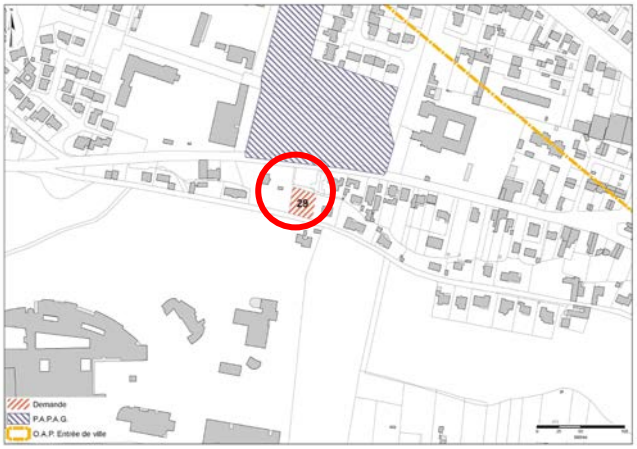


Trame verte et bleue (PLU en vigueur)



Secteur hors corridor écologique

Extrait OAP (PLU en vigueur)



Hors OAP

Extrait enveloppe urbaine de la ville (SCOT)



Secteur inclus dans la tâche urbaine

Usage :

- Jardin sur terrain bâti

Risques :

- Hors PPRm
- aléa retrait/gonflement des argiles fort
- Hors PPRi

Niveau d'équipements réseaux :

- Réseau de collecte des eaux usées
- Réseau de collecte des eaux pluviales rue de Lormont (en contrebas du terrain)
- Réseau d'assainissement collectif des eaux usées
- Eaux pluviales : pente vers la route, puis vers le parc des arènes

Avis technique ST Ville de Saintes, 2018 :

CAS n°29 – Aux carrières

Réseaux	Avis du service gestionnaire
Eaux usées	Réseau existant au droit de la parcelle
Eaux pluviales	Pas de réseau – gestion à la parcelle
AEP	Réseau existant au droit de la parcelle
Défense incendie	Poteau incendie situé à moins de 200 m
Electricité	Réseau au droit de la parcelle

Environnement :

- Pas de zones humides
- Hors corridor écologique

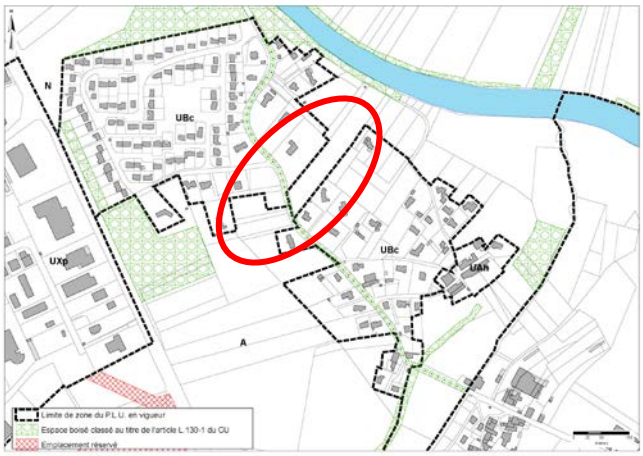
N° 6 : La Montée

déclassement du zonage N et A vers un zonage UBc constructible

Photo IGN



Extrait zonage PLU en vigueur



)

Vue depuis le chemin d'accès à la maison (sud RD : jardin)



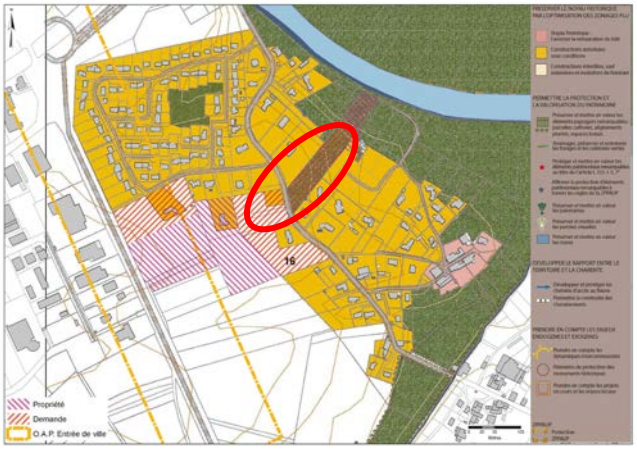
Vue vers le nord depuis la RD (terres aagricoles, dents cresue entre les 2 parties agglomérées/bâties)



Trame verte et bleue (PLU en vigueur)

Secteur hors corridor écologique

Extrait OAP (PLU en vigueur)



Hors OAP

Extrait enveloppe urbaine de la ville (SCOT)



Secteur ihors tâche urbaine

Usage :

- Jardin sur terrain bâti au sud de la RD
- Terres agricoles au nord de la RD

Risques :

- Hors PPRm, aléa retrait/gonflement des argiles nul
- Fond de parcelle en PPRi

Niveau d'équipements réseaux :

- Pas de réseau d'assainissement collectif des eaux usées
- Réseau de collecte des eaux pluviales mais pente en direction de la Charente
- Zone humide très probable en bord de Charente

Avis technique ST Ville de Saintes, 2018 :

Réseaux	Avis du service gestionnaire
Eaux usées	Pas de réseau
Eaux pluviales	Pas de réseau – gestion à la parcelle
AEP	Réseau existant au droit de la parcelle
Défense incendie	Poteau incendie situé à moins de 200 mètres
Electricité	Réseau au droit des parcelles (route des gonds)

Environnement :

- Pas de zones humides
- Proximité du corridor écologique naturel (qui couvre le quartier bâti)

1.2 – LE CLASSEMENT EN SECTEUR Ah DU DOMAINE DU COUDRET (LIEU-DIT GATEFER) POUR PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES

Secteur n°7 – domaine de Coudret (Gâtefer)

Photo IGN



Extrait zonage PLU en vigueur



Zonage A

Vue façade est



Trame verte et bleue (PLU en vigueur)

Secteur hors corridor écologique

Extrait OAP (PLU en vigueur)

Hors OAP

Extrait enveloppe urbaine de la ville (SCOT)

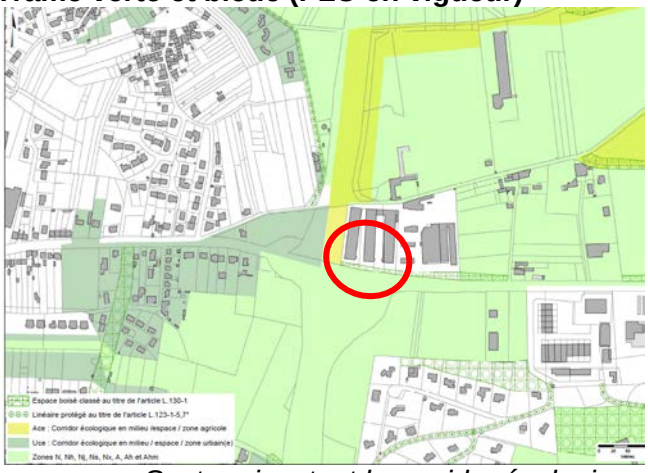


Secteur inclus dans la tâche urbaine

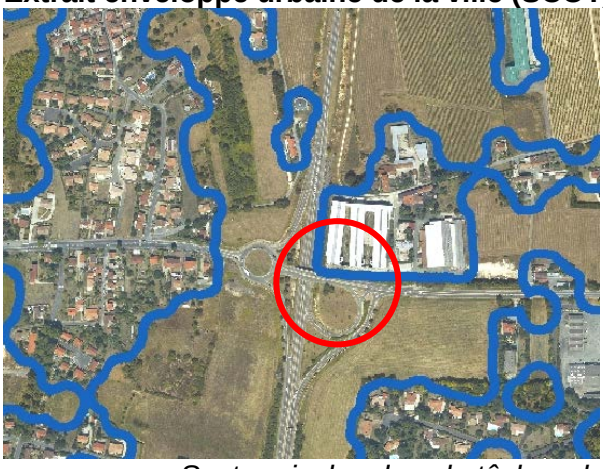
1.3 – le déclassement partiel d'espaces boisés classés le long de la RN141 au droit de la friche agro-industrielle de « Beaulieu »

Secteur n°8

<table>
<tr>
<td>Photo IGN
</td>
<td>Extrait zonage PLU en vigueur


Zonage UX et EBC</td>
</tr>
<tr>
<td>Vue depuis la rue
</td>
<td>Trame verte et bleue (PLU en vigueur)


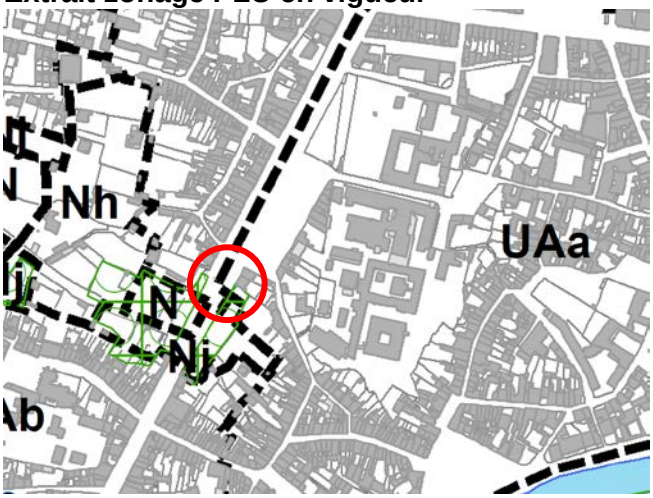
Secteur jouxtant le corridor écologique</td>
</tr>
<tr>
<td>Extrait OAP (PLU en vigueur)

Hors OAP</td>
<td>Extrait enveloppe urbaine de la ville (SCOT)


Secteur inclus dans la tâche urbaine</td>
</tr>
</table>

1.4 – le déclassement d'espaces boisés classés sur une parcelle Cours Reverseaux

Secteur n°9

<table>
<tr>
<td>Photo IGN
</td>
<td>Extrait zonage PLU en vigueur


Zonage UaA et EBC</td>
</tr>
<tr>
<td>Vue depuis la rue
</td>
<td>Trame verte et bleue (PLU en vigueur)


Secteur hors corridor écologique</td>
</tr>
<tr>
<td>Extrait OAP (PLU en vigueur)

Projet compatible avec l'OAP « Saint Louis »</td>
<td>enveloppe urbaine de la ville (SCOT)

Secteur inclus dans la tâche urbaine</td>
</tr>
</table>

1.5 – N°10 : La requalification de zonages visant à fermeture à l'urbanisation pour l'équilibrage du potentiel constructible sur le secteur suivant : déclassement partiel de la zone AU de Surmoreau en zone N – adaptation des OAP

La commune souhaite requalifier le zonage AU de Sur Moreau pour permettre la mise en œuvre d'un projet résidentiel mixte en intégrant les contraintes environnementales du site : réduction du zonage 1AU.

Secteur n°10

Photo oblique



Extrait zonage PLU en vigueur



Zonage AU

Extrait OAP (PLU en vigueur)



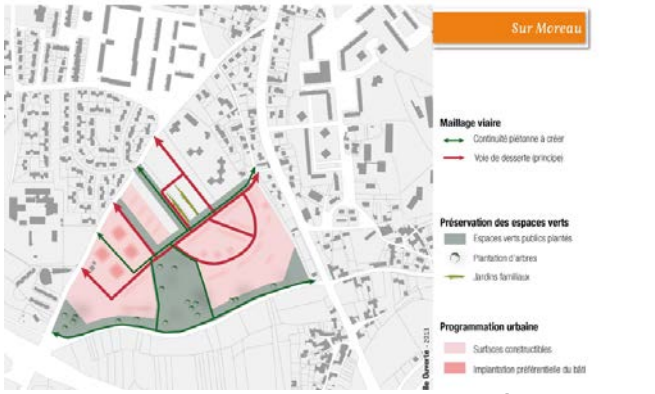
OAP à requalifier

Trame verte et bleue (PLU en vigueur)



Secteur proche corridor écologique

Extrait OAP (PLU en vigueur)



OAP à requalifier

enveloppe urbaine de la ville (SCOT)



Hors enveloppe urbaine

1-2 ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

A. LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

La démographie communale connaît des évolutions contrastées depuis 1968 : alors que la population semble stable jusqu'en 1975, le recensement suivant (1982) enregistre une baisse marquée (perte de 1 420 habitants, soit -5,6%).

Le nombre d'habitants se stabilise entre 1982 et 1999 aux alentours de 25 600.

Le recensement de 2009 révèle une forte poussée démographique : la commune compte 26335 habitants en 2009, et retrouve ainsi le niveau qu'elle avait en 1982 (25471 habitants), qui s'explique par le solde mligratoire positif (+0,5% annuel entre 1999 et 2009).

Les chiffres de 2014 (insee 2018) font apparaître toutefois une nouvelle baisse démographique (solde naturel et solde migratoire négatifs) : 25149 habitants en 2014, soit moins 1186 habitants entre 2009 et 2014.

Les dernières données insee (2018) indiquent une population municipale de 25288 habitants en 2015.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	26 507	26 891	25 471	25 874	25 595	26 335	25 149
Densité moyenne (hab/km²)	581,9	590,4	559,2	568,0	561,9	578,2	552,1

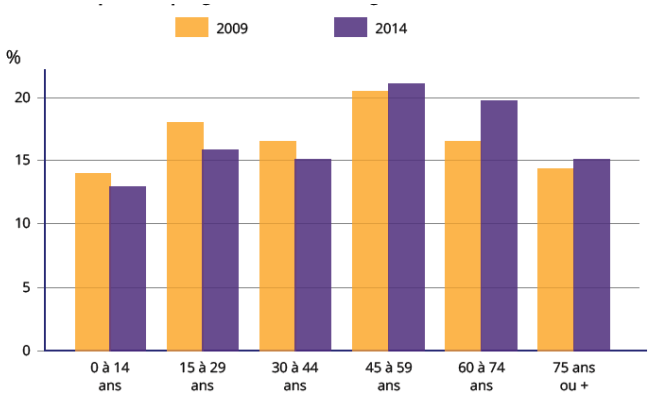
Source INSEE 2018

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,2	–0,8	0,2	–0,1	0,3	–0,9
due au solde naturel en %	0,4	0,3	0,2	–0,1	–0,2	–0,4
due au solde apparent des entrées sorties en %	–0,2	–1,1	0,0	–0,1	0,5	–0,6
Taux de natalité (‰)	15,3	14,5	12,7	10,7	9,6	8,9
Taux de mortalité (‰)	11,6	11,3	11,1	11,2	12,0	12,6

Extrait PLH et dossier de candidature au programme action cœur de ville :

On constate que la ville de Saintes est aujourd'hui à l'écart des dynamiques de croissance. En effet, sur la période 2006-2011, la commune a perdu environ 945 habitants soit un taux d'évolution annuel de -0.72% alors que les communes environnantes sont en croissance démographique. La commune est donc passée de 26 531 habitants en 2006 à 25 586 en 2011. La taille des ménages a également diminué passant de 2 personnes en 2006 à 1,9 en 2013 (phénomène de desserrement des ménages). A l'instar des autres villes moyennes, l'aire urbaine de Saintes a vu progresser sa population mais la Commune centre qui supporte pourtant toutes les charges de centralité connait un déclin démographique.

c. Age de la population



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

La commune connaît un vieillissement marqué de sa population.

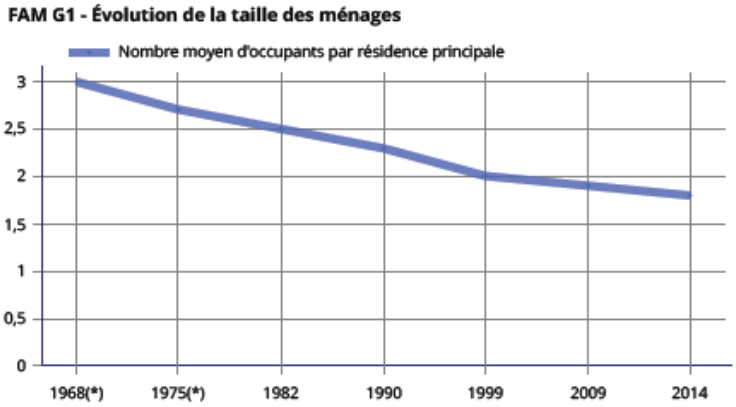
Elle est caractérisée par une répartition de la population par tranches d'âges dominée par les 45-59 ans (21%) et par une forte représentation des 60 ans et plus (35%).

Les tranches d'âge 30/44 ans en âge d'avoir des enfants et souvent actifs, susceptible de favoriser le renouvellement de la population, ne représentent que 15 % de la population (20 % en 1999).

Extrait candidature au programme action cœur de ville :

La population est également vieillissante. En effet il est constaté entre 2009 et 2014 une diminution de la part des 0 à 44 ans et donc une augmentation des tranches 45 ans et plus. En 2014, 56% de la population était âgée de plus de 45 et plus. Cela s'accompagne d'une baisse significative du nombre de cadres et de professions intellectuelles supérieures, avec corrélativement une augmentation du taux de chômage et un accroissement de la pauvreté. Ce double phénomène rend la commune de Saintes plus attractive pour les populations fragilisées au regard de l'absence d'habitats et de services appropriés dans les communes de la CDA.

d. Taille des ménages



1,8 personnes par ménages en 2014 : la forte baisse du nombre de personnes par ménage est la conséquence du desserrement et de la décohabitation, tendances nationales qui touchent majoritairement les ménages habitant des espaces urbains.
Le centre-ville de Saintes est particulièrement marqué par ces tendances où plus d'un ménage sur deux est composé d'un seul individu.

BILAN :
Saintes connaît un certain nombre de tendances démographiques nationales qui entraînent à l'échelle communale une recomposition de la structure de sa population, freinant ses dynamiques de croissance démographique : le vieillissement, à la fois lié à sa situation géographique et à sa position de ville- centre, et le desserrement général ayant tendance à s'accentuer en contexte urbain dense. La commune s'inscrit par ailleurs comme le pôle résidentiel majeur d'un vaste espace supra communal.

B. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

a. L'organisation générale de l'activité

La commune de Saintes s'inscrit dans une situation territoriale stratégique pour son développement économique, à la fois comme pôle relais et comme carrefour. Elle représente en effet une tête de pont pour le territoire qu'elle influence, à l'échelle de l'agglomération voire même à une échelle intercommunale plus large (Pays de Saintonge Romane).
Il convient de rappeler les principaux atouts du territoire :

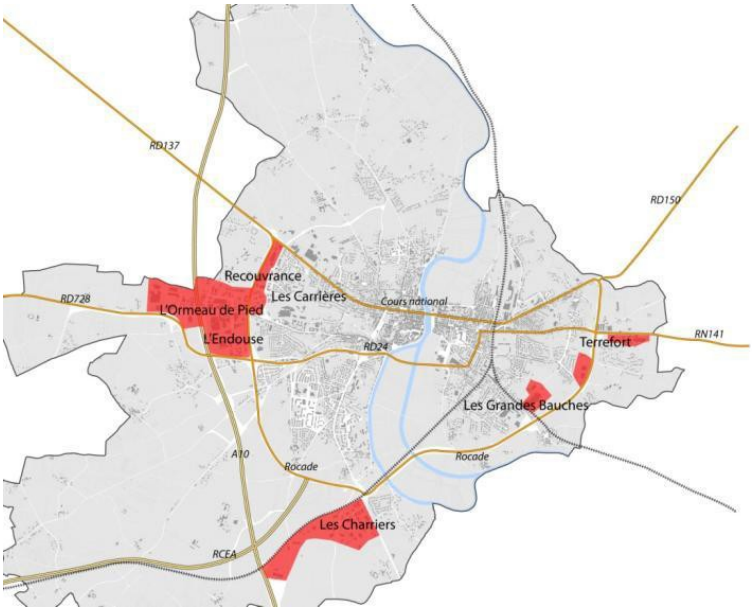
- **La présence d'un réseau de transports structurant prenant la forme d'un axe Nord-Sud à travers l'autoroute A10 et le projet de ligne TGV Sud Europe Atlantique.**
- **La situation de la commune dans l'hinterland proche et dynamique de la façade atlantique, marqué par un dynamisme touristique et portuaire, et connecté au littoral via les axes de l'A837 et de la N150. Ces deux axes traduisent deux influences littorales distinctes, l'une provenant du sud- ouest depuis Royan, et l'autre provenant du nord-ouest depuis La Rochelle et Rochefort. Au sud, l'influence de Bordeaux se fait grandissante, via l'A10.**
- **L'appartenance au réseau urbain du couloir de la vallée de la Charente (Angoulême, Cognac, Rochefort).**
- **Enfin, la richesse du territoire et du tissu économique local, à travers notamment la mise en valeur du terroir par l'activité agricole, et la position centrale de la commune au sein d'un territoire ne possédant pas de pôle urbain concurrent.**

La commune de Saintes s'affirme à l'échelle du territoire du SCoT comme une centralité dans l'ensemble des secteurs de l'économie.
Cette centralité est partagée avec la périphérie immédiate de la commune et se traduit par une concentration forte en terme d'emplois : la part de Saintes et de la Communauté d'agglomération dans la contribution de l'emploi total est nettement supérieure aux autres territoires (excepté, logiquement, pour l'agriculture).

Le pôle commercial saintais est avant tout porté par les zones d'activité situées à l'ouest du territoire communal (Parc Atlantique et Recouvrance).

Le centre-ville (366 commerces) parvient tout de même à conserver un rôle majeur dans le réseau communal constituant la centralité commerciale saintaise.
La Chambre de Commerce et d'Industrie de Rochefort Saintonge met par ailleurs en place des dispositifs permettant d'appréhender les problématiques du centre ville et de renforcer son attractivité : le dispositif Transcommerce-Transartisanat pour la transmissions des entreprises et des locaux vides, les Chartes Qualité Commerce, Artisanat, Services, Eco-citoyen ainsi que des formations de proximité à destination des chefs d'entreprises.

Le territoire communautaire compte également un nombre important de Zones d'Activités.
La localisation des Zones d'Activités à l'échelle du Pays Santon met en évidence une concentration à l'ouest du territoire communal, située à hauteur de l'A10 en entrée de ville.



Extrait candidature au programme action cœur de ville :

Par ailleurs la ville de Saintes a été économiquement affaiblie depuis 2014 par successivement le départ de la Caisse Régionale du Crédit Agricole (270 emplois supprimés), le dépôt de bilan de l'entreprise Saintronic (moins 180 emplois), la restructuration du Technicentre SNCF (moins 130 emplois).

Depuis 2014, la Communauté d'Agglomération de Saintes dispose d'un schéma de développement économique. L'un des volets de ce schéma est le Plan d'Aménagement et de Développement Commercial. Il a fait l'objet d'une actualisation en 2016 et prévoit :

- D'une part le repositionnement du centre-ville de Saintes comme un lieu stratégique de développement des nouvelles offres commerciales et de retrouver un rayonnement plus large par :
  - La réaffirmation des règles d'implantation du commerce de taille inférieure à 400 m² dans le centre-ville et les quartiers de Saintes et d'interdire à la fois le commerce de flux et l'extension/création de galeries marchandes.
  - La mise sur le marché une offre immobilière nouvelle pour accueillir à la fois des enseignes, des activités économiques et des activités médicales.
  - L'amélioration de la lisibilité du centre-ville et l'attractivité de ses portes d'entrées.

- D'autres part de limiter la périphérisation des activités en :
  - Réaffirmant les règles d'implantation du commerce de taille inférieure à 400 m² dans les centralités à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération.
  - Identifiant les lieux de flux récemment développés qu'il conviendrait d'aménager/sécuriser/rendre plus confortables.

BILAN :
Si Saintes constitue une tête de pont économique à l'échelle de l'gglomération, la commune doit faire face à la concurrence grandissante des autres pôles d'attractivité du département, et notamment de La Rochelle, Royan, Cognac et Rochefort, qui constituent des villes aux identités marquées.
Saintes doit donc affirmer son identité économique, en s'appuyant sur ses atouts, en particulier sur la force de son économie présentielle.
La ville met en place un pôle innovation en cœur de ville « cité entrepreneuriale » et l'aménagement d'un espace d'accueil de professionnels (Espace Mendès France).

b. L'agriculture

Le territoire communal s'inscrit tout d'abord au sein d'un terroir agricole reconnu et de qualité. Il se situe dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Beurre Charentes-Poitou », « Cognac Fins Bois » et « Pineau des Charentes », ainsi que dans les aires géographiques des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne » et « Charentais » (ou vin de « Pays Charentais »).

Les AOC « Beurre Charentes-Poitou » et « Cognac » ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle ou de sections cadastrales. Ainsi toute la commune est potentiellement concernée par ces appellations. Il en est de même pour les IGP « Agneau du Poitou-Charentes », « Charentais » et « Jambon de Bayonne ».

La délimitation de l'AOC « Pineau des Charentes » est différente. L''aire géographique de cette appellation est identique à celle du Cognac et, en ce sens, toute la commune est potentiellement concernée par la production de Pineau des Charentes. Toutefois les parcelles utilisées pour la production de Pineau des Charentes doivent faire l'objet d'une identification par les services de l'INAO.

Quelques parcelles représentant 2,91 hectares plantes en vigne (2010) sont identifiées sur la commune de Saintes et sont aptes à produire du Pineau des Charentes. Ces parcelles peuvent ainsi produire à la fois du Cognac et du Pineau des Charentes et ont, en ce sens, une grande valeur économique pour les exploitations.

Le territoire communal demeure une terre traditionnellement viticole et de grandes cultures qui a connu ces dernières années de profondes mutations structurelles.

Le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par deux entre 1988 et 2000, tendance à la baisse qui se poursuit en 2010, tandis que dans le même temps la surface agricole utilisée a progressé, passant de 3 021 à 3 136 hectares

Le diagnostic agricole complémentaire réalisé dans le cadre de la dernière révision du PLU, a permis de mettre en évidence un certain nombre de points majeurs quant à la structure des exploitations et leur localisation sur le territoire communal.

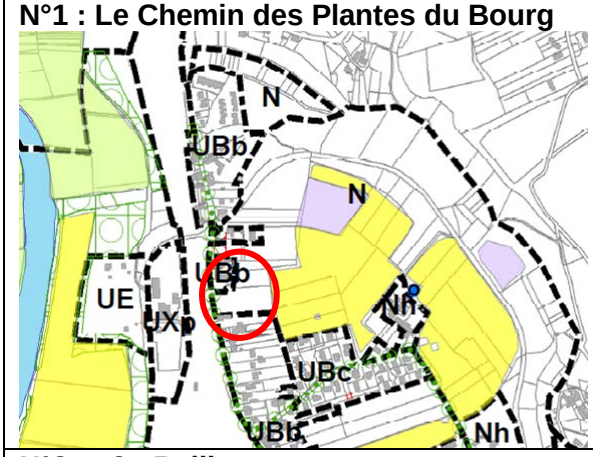
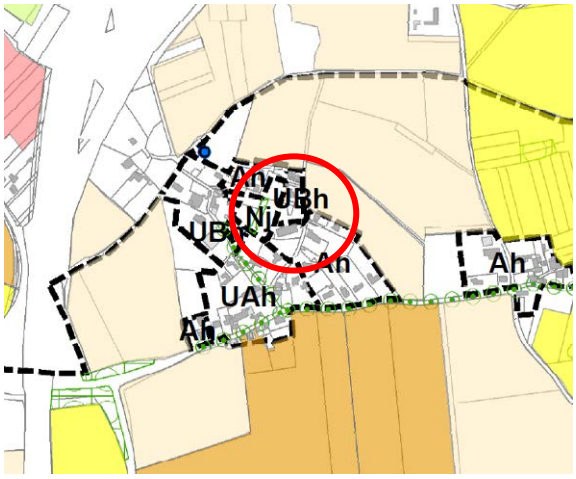
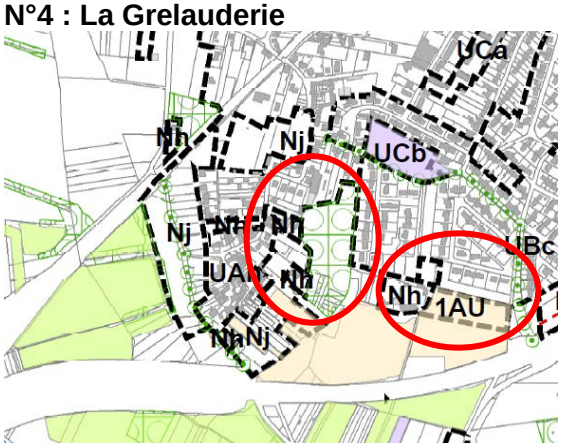
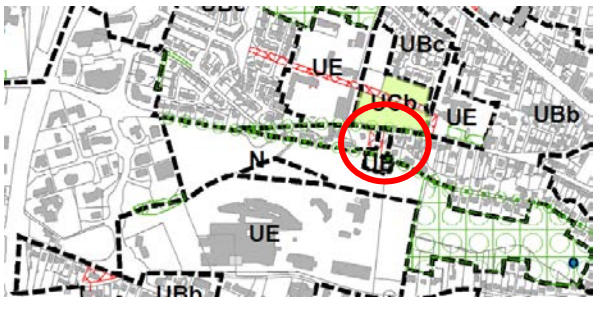
Concernant les sièges d'exploitation (habitation du chef d'exploitation et locaux liés à l'activité), ils se situent le plus souvent à hauteur des hameaux ou de fermes isolées au sein du territoire rural de la commune.

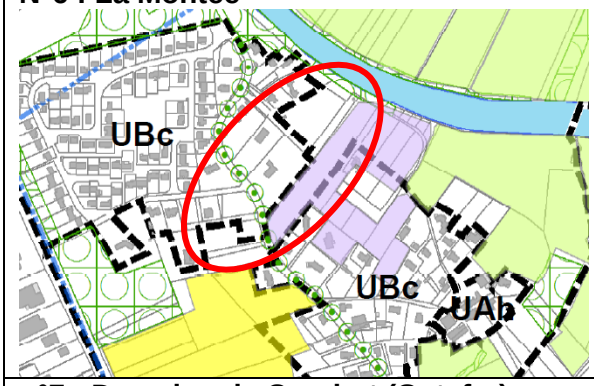
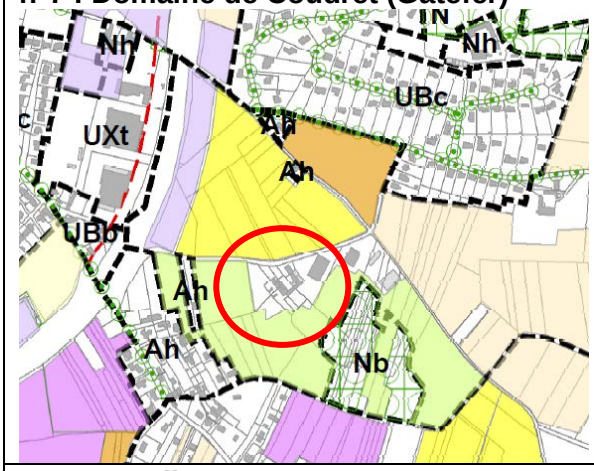
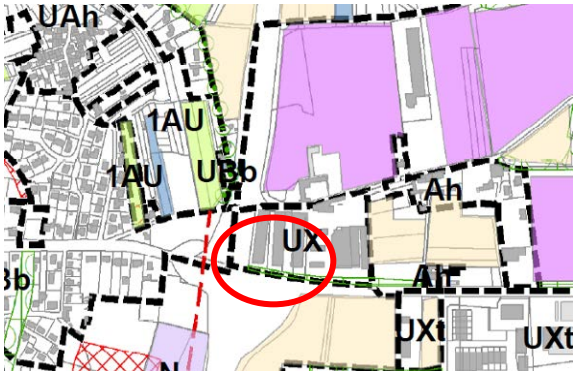
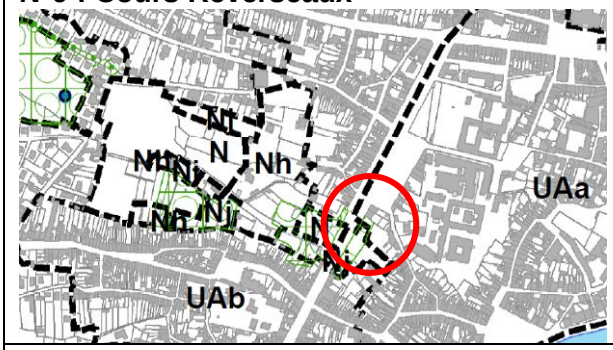
Concernant les surfaces cultivées : présence d'ensembles fonciers sectorisés sur le territoire et relativement importants mais pour la plupart fractionnés. Cette situation résulte notamment du statut des terres agricoles de la commune : une majeure partie est louée en fermage (exploitations faisant de l'élevage).

Les propriétaires exploitants sont essentiellement les cultures de vignes et céréales.

Usages agricoles sur les secteurs objets de la révision allégée n°3 :
Il n'y a pas d'exploitation agricole sur les secteurs objets de la révision allégée.

Superposition zonage PLU en vigueur et carte des déclarations PAC 2014 :

N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg 	– Parcelles non déclarées à la PAC – Pas de SE – Terrains agricoles déclarés PAC) l'est et au nord-est (en contact) : cultures
N°2 et 3 : Bellivet 	– Parcelles non déclarées à la PAC – Pas de SE – Terrains agricoles déclarés PAC) au nord, à l'est et au sud du hameau : cultures
N°4 : La Grelauderie 	– Parcelles non déclarées à la PAC – Pas de SE – Terrains agricoles déclarés PAC) au sud du boisement : cultures – Zone 1AU : terres déclarées à la PAC (reclassement en zone N)
N°5 : Aux Carrières 	– Parcelles non déclarées à la PAC – Pas de SE

N°6 : La Montée 	– Sud RD : Parcelles non déclarées à la PAC – **Nord RD : parcelle déclarée à la PAC 2014 mais parcelles voisines (est) bâties depuis : déprise agricole, enclavement de cette « dent creuse »** – Pas de SE – Terrains agricoles déclarés PAC) au sud du boisement : cultures
n°7 : Domaine de Coudret (Gatefer) 	– Parcelles non déclarées à la PAC – Pas de SE sur ces parcelles et sur le Domaine – bâtiments agricoles à l'est, qui jouxtent le domaine – Terrains agricoles déclarés PAC) autour du domaine : cultures
n°8 : Beaulieu RN141 	– Parcelles non déclarées à la PAC – Pas de SE
N°9 : Cours Reverseaux 	– Parcelles non déclarées à la PAC – Pas de SE
N°10 : Surmoreau	– Parcelles non déclarées à la PAC – Pas de SE

Les terrains objets de la présente révision allégée n'étaient pas déclarés à la PAC en 2014, sauf un terrain sur le secteur de La Montée :

- **Nord RD : parcelle déclarée à la PAC 2014 mais parcelles voisines (est) bâties depuis : déprise agricole, enclavement de cette « dent creuse »**

C. L'HABITAT

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	**9 167**	**10 384**	**11 251**	**12 369**	**13 512**	**15 113**	**15 233**
Résidences principales	*8 609*	*9 591*	*10 021*	*11 170*	*12 155*	*13 266*	*13 339*
Résidences secondaires et logements occasionnels	*184*	*228*	*334*	*335*	*349*	*247*	*382*
Logements vacants	*374*	*565*	*896*	*864*	*1 008*	*1 600*	*1 512*

Extrait candidature au programme action cœur de ville :

Sur le bilan logements à mi-parcours (PLH) : sur un objectif de 197 logements par an sur la période 2011-2013, la commune de Saintes a produit en moyenne 106 logements par an (dont 155 dans le cadre du PRU). Ceci permet donc de dire que les objectifs n'ont pas été atteints et le phénomène de desserrement des ménages implique un besoin en logements plus conséquent sans pour autant gagner en population.

Avec un objectif global de 900 logements sur la période 2017-2022, la commune doit se donner les moyens d'atteindre ces objectifs afin d'inverser la décroissance qu'elle subit.

La mise en place d'une OPAH RU (2018)

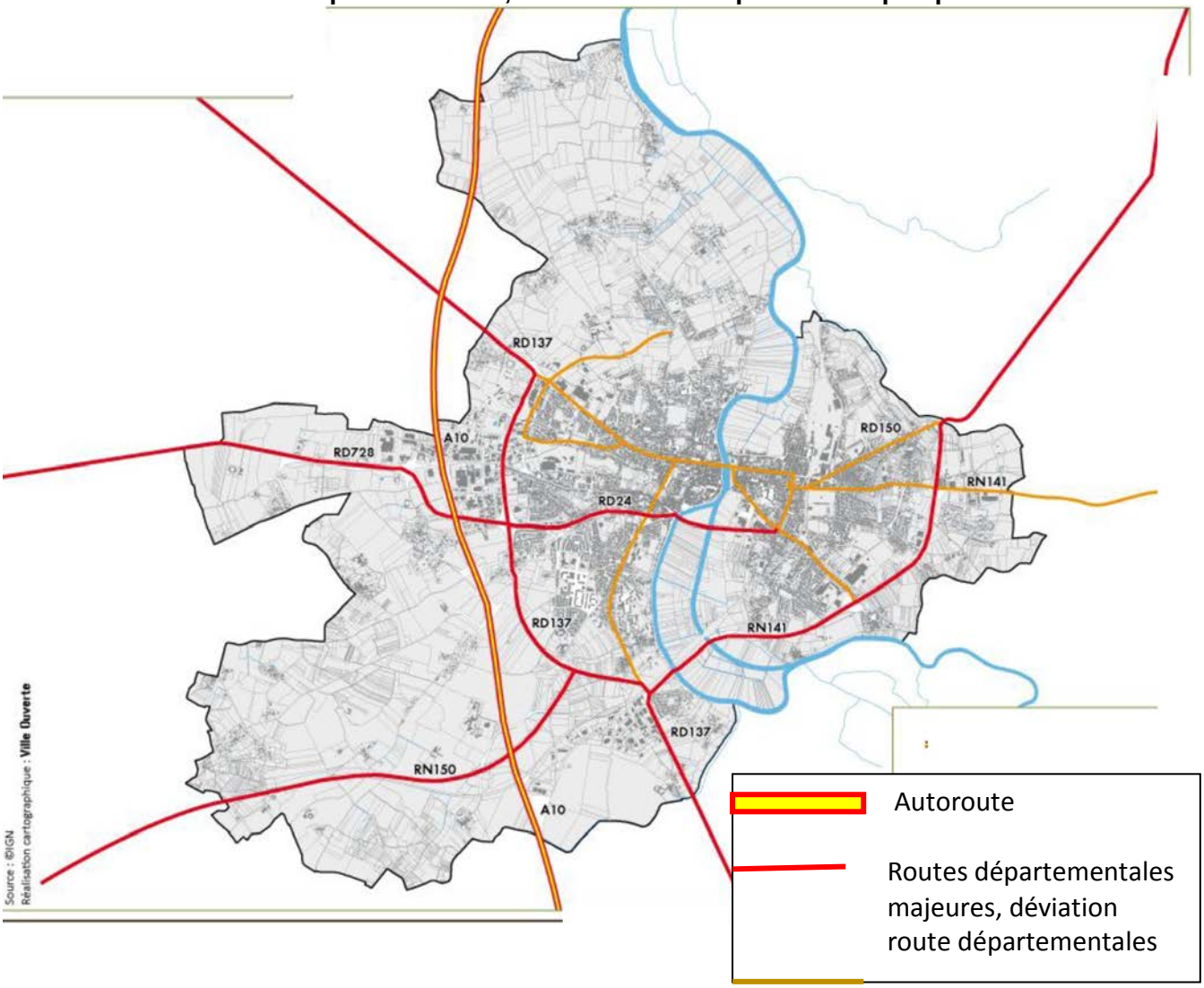
Une étude pré-opérationnelle a été menée sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes et a démontré qu'il fallait agir sur les centralités en perte d'attractivité et repérées comme prioritaires dans cette étude. Ces actions prennent la forme d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) votée par le Conseil Communautaire le 18 janvier 2018.

L'étude a également identifié la nécessité d'agir sur les centralités en perte d'attractivité, conformément au projet de territoire de l'agglomération adopté en septembre 2017. L'OPAH est donc couplée à un volet de Renouvellement Urbain, également voté le 18 janvier 2018, pour permettre de mener des actions spécifiques dans les communes cumulant des problématiques d'habitat dégradé, de vacance d'aménagement d'espaces publics, de traitement des commerces vides, d'immeubles insalubres... Le centre-ville de Saintes est particulièrement concerné par cette action.

D. LES INFRASTRUCTURES ET LES EQUIPEMENTS

a. Les équipements d'infrastructure et transports

De par sa position stratégique au sein de la façade atlantique, et son poids démographique et économique, le territoire de Saintes est doté d'une importante offre d'infrastructures de transports routiers, tant en termes quantitatifs que qualitatifs.



Le territoire de Saintes est desservi par deux autoroutes : l'autoroute A10, qui le traverse du nord au sud dans sa partie occidentale.

La RCEA est une voie rapide destinée à permettre une meilleure circulation entre la façade atlantique et le sillon rhodanien. Cet axe permet de relier Saintes à Limoges et Lyon. Le tronçon Saintes-Saujon (ci-dessous) en 2x2 voies a été ouvert à la circulation en juillet 2008, réduisant le temps de trajet entre les deux communes à 25 minutes.

Le réseau routier principal de Saintes (voir carte page suivante) est structuré sous la forme d'une rocade, aménagement routier permettant de desservir les différentes communes de l'agglomération saintaise, évitant aux véhicules de transiter par le centre-ville ou par l'avenue de Saintonge, fréquemment encombrés. Elle se compose de deux tronçons : la rocade ouest (route nationale 137), et la rocade sud-est (route nationale 141).

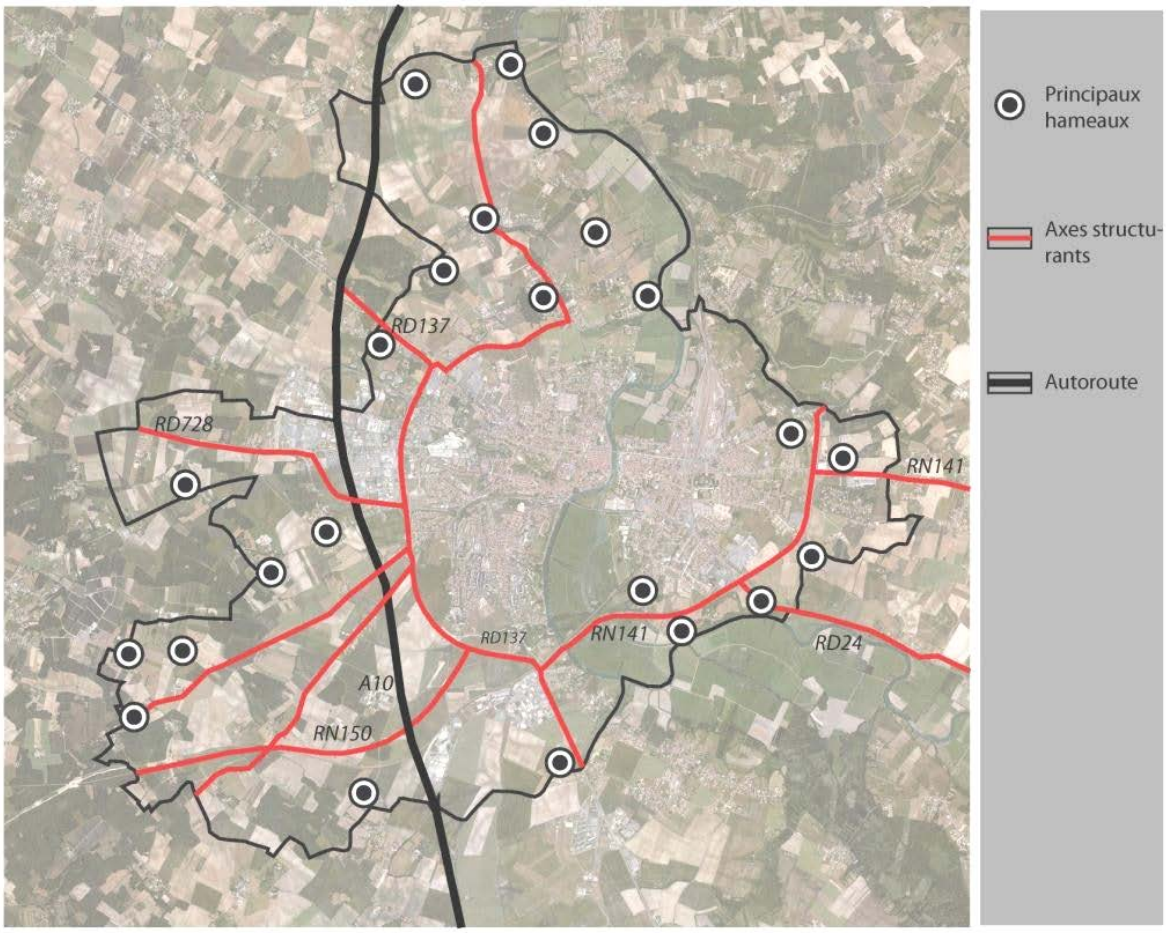
Les différents quartiers de la ville sont desservis par un ensemble de routes sans structuration particulière. L'hyper-centre a conservé un réseau viaire hérité de l'histoire, le reste du réseau viaire des quartiers s'est développé en seconde épaisseur des axes majeurs de circulation, afin de permettre une desserte de proximité des zones d'habitat et

d'activités.

Un certain nombre de chemins existent également, notamment en cœur de ville au niveau de la zone naturelle de la Palu.

Le fonctionnement des hameaux et villages est intimement lié aux infrastructures routières qui irriguent en étoile le territoire de Saintes : les RD 137 et RD 128 au nord, la RD 150 à l'ouest, les RD 235 et RD 114 au sud-ouest, la RD 137 au sud, la RD 24 au sud-est, la rocade, ainsi que la RCEA nouvellement ouverte.

Principaux axes routiers structurants, et villages saintais



Transports en commun

L'armature du réseau est constituée par trois lignes principales, complétée par cinq lignes de transport à la demande (TAD) exploitées sous le nom d'ALLO'BUSS, et par deux lignes de navettes de nuit baptisées NOCTAM'BUSS. Au total, Keolis Saintes exploite 19 véhicules, dont 4 mini-bus, et assure le déplacement de près d'un million de voyageurs par an.

Saintes et son agglomération sont également desservies par huit lignes de bus exploitées par le réseau Les Mouettes, réseau proposant 21 lignes armatures reliant les principales villes de Charente-Maritime.

La gare SNCF de Saintes est située au point de convergence de cinq lignes de chemin de fer reliant l'agglomération aux villes de Nantes (via La Rochelle), de Bordeaux, d'Angoulême, de Niort et de Royan. Elle accueille essentiellement des trains du réseau

TER Poitou-Charentes et des trains Corail Intercités.

Aéroport

L'agglomération de Saintes ne possède pas d'aéroport. Toutefois, elle se situe à 35 kilomètres de l'aéroport de Rochefort-Saint-Agnant, qui propose des vols vers plusieurs destinations européennes (et notamment les îles britanniques), et à environ 80 kilomètres de l'aéroport de La Rochelle – Île de Ré.

A environ 125 kilomètres au sud, l'aéroport de Bordeaux-Mérignac permet de relier la région à de nombreuses destinations internationales.

Transport fluvial

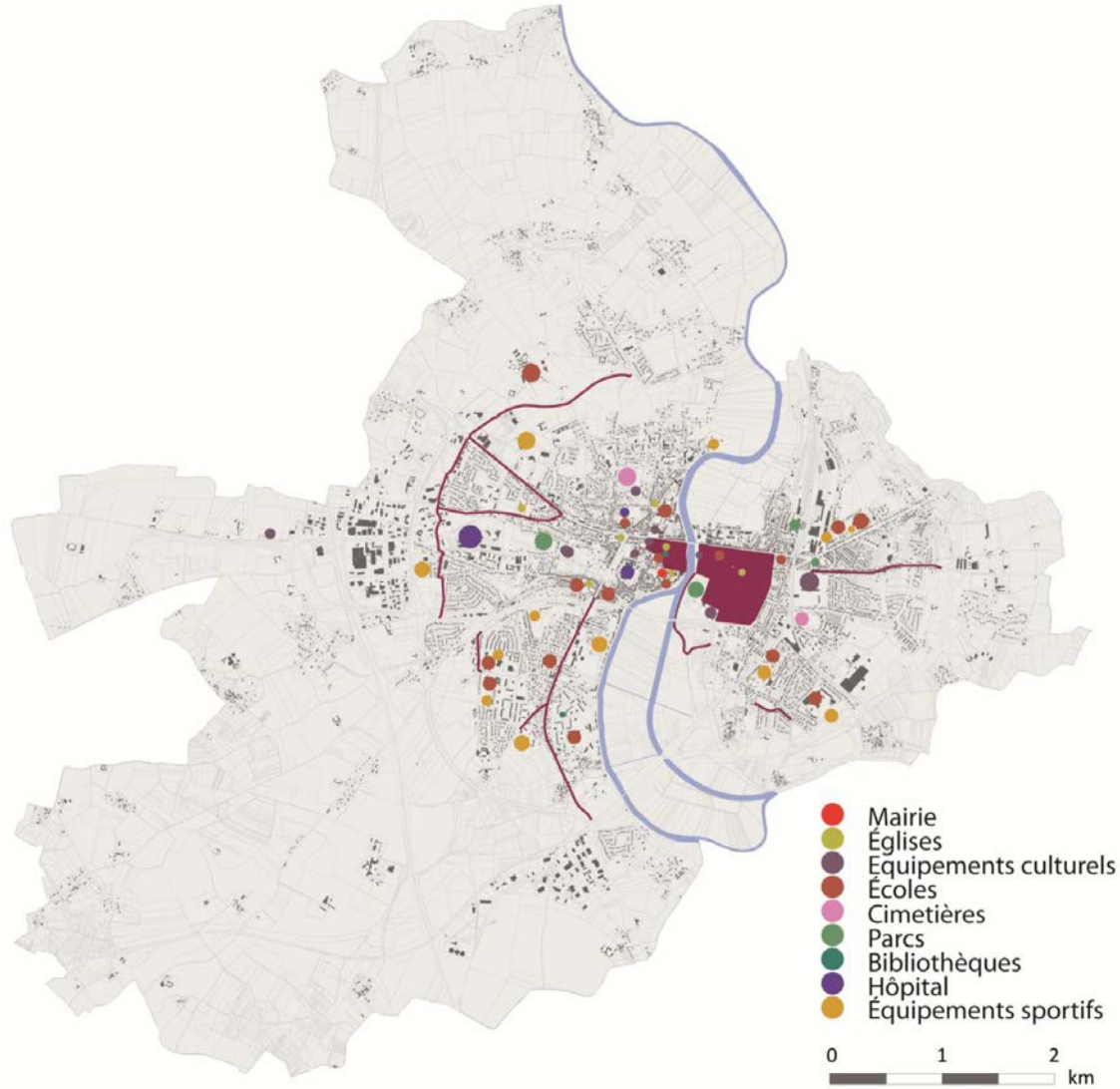
- **2 haltes fluviales pour bateaux de plaisance et vedettes fluviales.**

BILAN :

Le développement des transports en commun et des modes doux de déplacement (pistes cyclables notamment) est un des enjeux majeur du développement intra urbain.

b. Les services et équipements publics

Le territoire intercommunal est fortement polarisé par la ville de Saintes : en effet, celle-ci regroupe 44% de l'offre totale des équipements à l'échelle du Pays, et présente une densité d'équipements (au sens de l'INSEE, voir définition) pour 10 000 habitants nettement supérieure au reste du territoire
Saintes est le seul pôle de grande taille du Pays de la Saintonge Romane, dont le rayonnement s'étend même au-delà, aux échelles départementale et régionale.
Saintes possède tout d'abord un ensemble d'équipements administratifs communaux et intercommunaux, dont la mairie et les bâtiments de ses services.
Sa position de ville centre d'un vaste territoire intercommunal et administratif implique notamment la localisation des sièges de la Communauté d'agglomération, du Pays de Saintonge Romane, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et de la sous-préfecture. Saintes regroupe également l'ensemble des services déconcentrés de l'Etat présents en Saintonge Romane. Ces services, auxquels s'ajoutent une annexe du Conseil Général et les services départementaux de la RESE, de la DID et de la DIRA, assurent la continuité territoriale et la proximité avec les habitants.



Source : PLU en vigueur

Les équipements liés aux pouvoirs régaliens de l'Etat :

- **La Cour d'Assises ;**
- **Les tribunaux de grande instance, d'instance et de commerce ;**
- **Le commissariat de police nationale, la police municipale, la gendarmerie (notamment le peloton autoroutier) et la maison d'arrêt ;**
- **L'école d'enseignement technique de l'armée de l'air (EETAA) ;**

- **La maison d'arrêt.**

Les équipements des services de secours :

La commune possède un Centre de Secours Principal, direction du service départemental d'incendie et de secours.

Les équipements sanitaires :

L'offre de soins est une dimension essentielle des politiques d'aménagement des territoires puisque cette activité caractérise le développement d'un territoire autant qu'elle participe à son attractivité.

L'hôpital emploie près de 1 650 professionnels, dont près de 140 médecins.
La présence de cet établissement propose aux habitants une offre de soins relativement étendue avec notamment la présence de spécialités médicales (telle que le service de néonatalogie). Cette accessibilité aux soins est un avantage non négligeable pour la population locale.

- **5 EHPAD sur Saintes en 2015**
- **1 foyer de personnes âgées (Foyer Soleil)**

Saintes dispose d'une offre conséquente en matière d'équipements économiques et sociaux :

- **6 bureaux de postes ;**
- **Un service Pôle Emploi, situé dans la ZA de Recouvrance ;**
- **La Mutualité Sociale Agricole ;**
- **La Caisse d'Allocations Familiales ;**
- **Une antenne de l'assurance maladie, située en rive droite à proximité des berges de la Charente ;**
- **Une mission locale de la Saintonge, qui offre un espace d'intervention à destination des jeunes, en matière d'insertion et d'emploi ;**
- **Deux centres sociaux ;**
- **Le C.C.A.S. communal**
- **Des maisons des jeunes, de quartier, de solidarité, etc.**
- **Halte de jour, halte de nuit pour personnes sans domicile;**

D'autres services publics liés à l'emploi sont présents sur le territoire, soit comme antenne locale, soit comme bureau départemental :

- **La Direction départementale du Travail, de l'emploi et de la formation professionnelle ;**
- **Le Relais Validation des Acquis de l'expérience ;**
- **Une antenne de la Chambre de Commerces et d'industrie de Rochefort.**

Equipements d'éducation, scolaires et petite enfance
Saintes constitue un pôle majeur d'enseignement par apprentissage au sein du département, mais aussi de la région (premier pôle des deux Charentes, devant Angoulême notamment). La commune compte ainsi environ 1 500 apprentis répartis en différentes filières, principalement en secteur tertiaire et agricole.
Le Centre de Formation par l'Apprentissage (CFA) en Secteur Commercial et l'Etablissement Public Local d'Enseignement et de Formation Professionnelle Agricole (EPLEFPA) de Saintonge sont deux exemples représentatifs de cette forte présence de l'apprentissage à Saintes.

- **5 lycées**
- **4 collèges**
- **16 écoles primaires et maternelles**
- **1 établissemebt régional d'enseignement adapté**
- **L'école d'enseignement technique de l'armée de l'air.**
- **L'école technique privée esthétique et coiffure de Saintonge.**
- **L'institut de formation en soins infirmiers et d'aides soignants**

La concentration de ces établissements (collèges et lycées) à Saintes affirme à nouveau la centralité de la commune en matière d'équipements d'éducation. Les équipements scolaires répondent donc aux besoins d'un vaste territoire ; l'étude de ce contexte supra communal à travers le présent diagnostic permet de mettre en perspective les besoins d'évolution en matière de capacité d'accueil notamment.

L'enseignement supérieur, notamment universitaire, est assuré en grande partie par les autres pôles de la région, Poitiers, Niort, La Rochelle et Angoulême ainsi que par Bordeaux.

Les espaces d'accueil de la petite enfance

L'organisation des services de garde des jeunes enfants combine les services de l'Etat, des organismes privés et des associations (crèches, halte-garderie, espaces multiaccueil, lieux parents-enfants). La charte du Pays de Saintonge Romane de 2005 identifiait un retard important en matière de capacité d'accueil, à l'image de l'ensemble du département de Charente-Maritime. L'accueil est donc en grande partie assuré par des assistantes maternelles indépendantes.

Les équipements sportifs et de loisirs

- **L'ensemble sportif Yvon Chevalier**
- **La Boisnarderie ;**
- **Le stade Vélodrome de la Saintonge, situé dans le quartier de Bellevue ;**
- **Le Stade Léo Lagrange ;**
- **Le gymnase du Grand Coudret (salle omnisports de 1800 places, salle de combat, salle de gymnastique d'entretien) ;**
- **Le gymnase Agrippa d'Aubigné (salle omnisports et mur d'escalade) ;**
- **Le gymnase des Boiffiers (salle omnisports et mur d'escalade).**

Le territoire compte également de nombreuses salles sportives : salle de gymnastique des Boiffiers, salles d'arts martiaux, de billard, de boxe et musculation et de danse, salle de tennis de table, salles d'escrime, de tir à air comprimé et de tir à l'arc.

Les équipements culturels

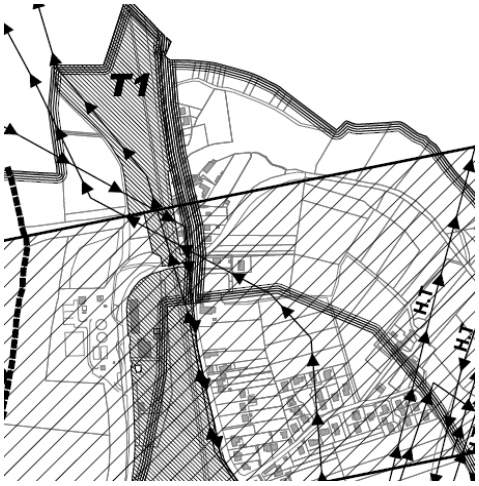
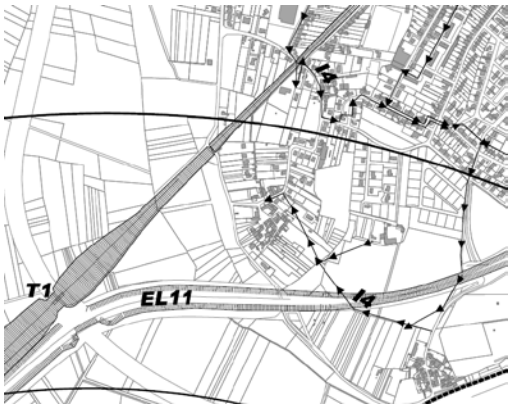
La culture, qu'elle soit artistique ou sociétale, est aujourd'hui un service que les villes doivent proposer à leurs habitants.

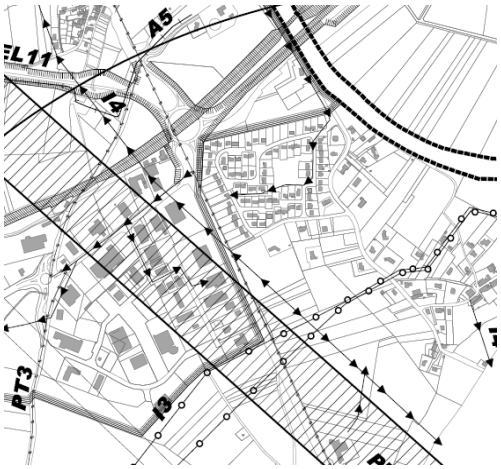
- **Le musée archéologique**
- **Le musée de l'Echevinage – Beaux Arts**
- **Le musée du Présidial**
- **Le musée Dupuy-Mestreau.**
- Le Fonds Ancien et Régional.
- **L'Hostellerie avec le CIAP**
- Les bibliothèques François Mitterrand et Louis Aragon.
- **Les théâtres**
- **2 cinémas : Gallia (art et essai)en centre-ville et Atlantic Ciné en zone commerciale**
- **L'abbaye aux Dames (centre culturel de reconcontres, cité musicale, festival de musique)**
- **Les lieux de culte (la cathédrale Saint-Pierre, les églises Saint-Eutrope, Saint-Pallais et Saint-Vivien, la chapelle Sainte-Eustelle et un temple protestant)**
- **L'amphithéâtre gallo-romain et les thermes**
- **Le conservatoire (abbaye)**
- **L'espace Saint-Eutrope est un équipement culturel municipal dédié au développement des musiques actuelles.**

BILAN

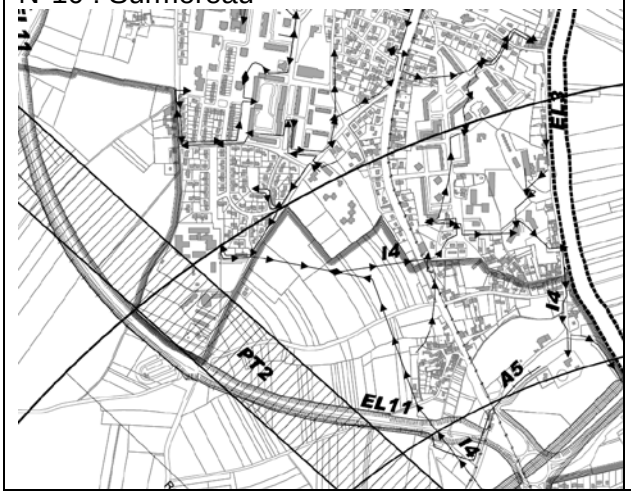
Saintes dispose d'une offre en équipements conséquente à l'échelle d'un vaste territoire englobant l'ensemble du Pays de Saintonge Romane, qui contribue à son caractère attractif. A l'échelle communale, les équipements se concentrent en rive gauche.

E. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg 	– PT2 – Proximité T1 et I4
N°2 et 3 : Bellivet 	– PT2 – Proximité I4
N°4 : La Grelauderie 	– ZPPAUP – Proximité I4
N°5 : Aux Carrières 	– ZPPAUP – I4

N°6 : La Montée 	Pas de SUP
n°7 : Domaine de Coudret (Gatefer) 	Pas de SUP
n°8 : Beaulieu RN141 	Pas de SUP Proximité I4 et EL11
N°9 : Cours Reverseaux 	- I4 - AC2 SITE - ZPPAUP

N°10 : Surmoreau



- I4
- PT2

1-3 BILAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES AU PLU

Le PLU en vigueur inscrit des zonages constructibles : zones U et zones AU, 1AU destinées à accueillir des constructions à usage d'habitation.

L'ensemble des zones de type AU, 1AU et 2AU correspond à une surface de 90 hectares, répartis ainsi :

Localisation	Zonage PLU	surface (ha)	Résiduel (ha)
La Grève	1AU	4,6	4,6
Avenue de Terrefort	1AU	2,8	2,8
Rue de Gascogne	1AU	0,99	0,99
Rue de la Boule	1AU	8,6	8,6
Rue Jean Moulin	AU	4,4	3,4
Rue du Lycée agricole	AU	4,5	4,5
Les Sables	AU	15,6	15,6
Rue de Chermignac	AU	16,5	16,5
Terrier des Mouches	AU	7,5	7,5
Rue du Petit Coudret	AU	8,6	8,6
Rue des Bauches	AU	5	5
avenue de Jourdan nord	AU	8,5	8,5
Ch de Magezy	AU	3,5	3,5
TOTAL AU		74,1	73,1
TOTAL 1AU		16,99	16,99
TOTAL AU+1AU		91,09	90,09

Le constat :

Les zones AU et 1AU inscrites au PLU ne se sont pas aménagées et bâties.

Cela s'explique pour les raisons suivantes :

- **La valeur agronomique des terres plantées en vignes** :
- **L'éloignement des terrains constructibles et l'insuffisance de réseaux/voirie, l'absence de projet, la rétention foncière**….

La présente révision allégée prévoit :

- **la création d'une zone AU au sud de la Grelauderie de 1,76 ha, par déclassement de zone UBb (0,45 ha) et N (1,31 ha)**
- **la suppression de la zone 1AU de la Grelauderie (déclassée en N) : surface : 0,99 ha**
- **la réduction de 6,95 ha de la zone AU sur le secteur de Sur Moreau (en N).**

1-4 ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE AVEC LES AUTRES PLANS OU PROGRAMMES

A. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

La mise en place, à l'échelle des grands bassins hydrographiques, des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été prévue par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, afin de fixer pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

La DCE du 22 décembre 2000 vise à établir un cadre pour la gestion et la production des eaux par bassin hydrographique. Elle fixe des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines. La transcription dans le droit français de la DCE par la loi n° 2004- 338 du 21 avril 2004 fait du SDAGE le principal outil de mise en œuvre de la politique européenne de l'eau.

Le projet est compatible avec les objectifs du SDAGE.

B. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) CHARENTE

Le SAGE est un outil de planification à portée réglementaire qui est opposable à toute personne publique ou privée de manière plus ou moins forte : les décisions qui interviennent dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec le SAGE, les autres décisions doivent le prendre en compte. Ainsi, les documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme,...) doivent respecter les orientations du SAGE. La Commission Locale de l'Eau (CLE) est chargée de veiller au respect des décisions du SAGE notamment en formulant des avis sur les dossiers d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

Le projet est compatible avec les objectifs du SAGE.

C – LE SCOT

PADD SCOT :

Saintes et pôle saintais : « pôle majeur structurant »

Objectifs :

Extraits volet accueil d'habitants :

- ***utilisation optimale du tissu urbain existant :*** *fixer un objectif ambitieux de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine, à moduler en fonction du contexte, au travers des opérations de renouvellement urbain, de réhabilitation, de valorisation du volant foncier présent dans les enveloppes bâties (dents creuses, parcelles agricoles enclavées, etc.), des opérations de restructuration des espaces urbanisés au profit de la revitalisation et de la densification des centres urbains et ruraux ;*
- ***une densité prenant en compte des formes urbaines et d'habitat plus diversifiés****,*

Les urbanisations doivent permettre une forte diminution de l'espace consommé au regard de la dernière période, soit une division par trois des surfaces prélevées à l'agriculture et aux espaces.

Ce « facteur 3 » constitue une moyenne à l'échelle du ScoT et traduit une politique de préservation des espaces naturels, des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, une politique de protection des sites, des milieux et des paysages ; **moyenne qui sera ajustée en fonction des contextes locaux, notamment pour le pôle saintais où la densité est d'ores et déjà supérieure aux autres territoires du ScoT.**

Le projet est compatible avec les objectifs du SCOT en poarticulier il respecte l'eveloppe urbaine du Scot..

2- ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2-1 L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

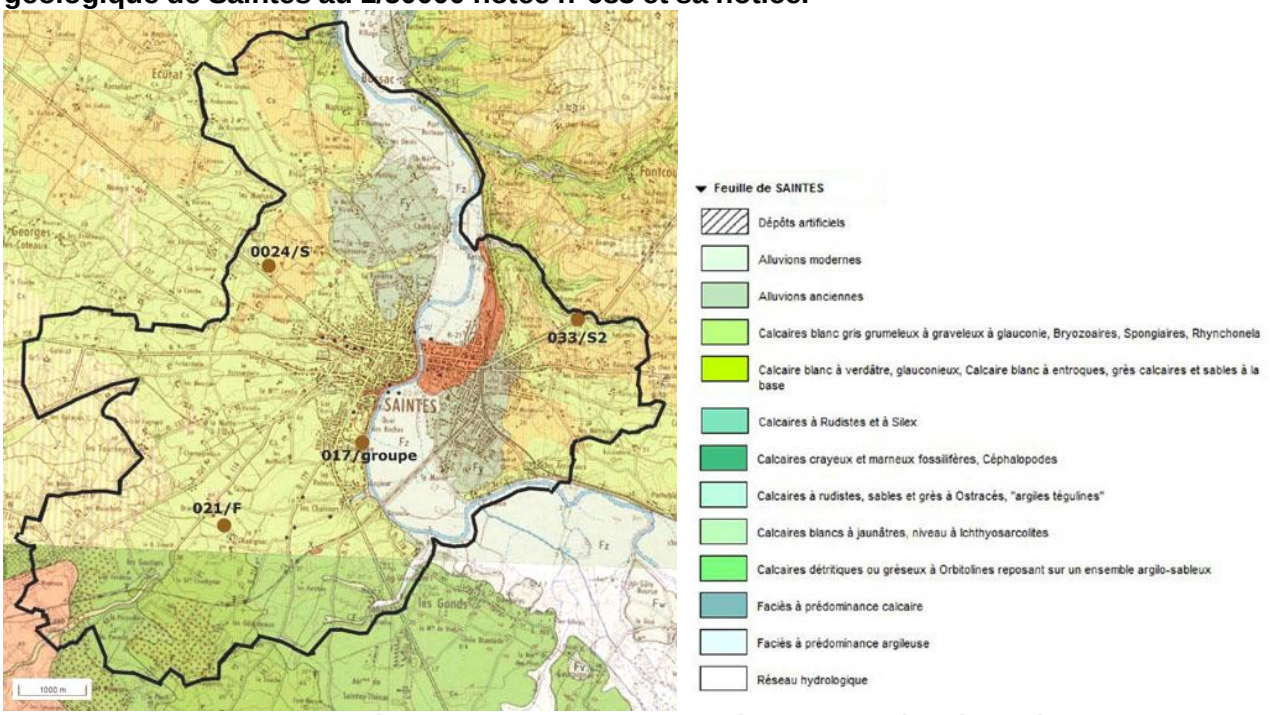
Source RP PLU en vigueur

A. LE MILIEU PHYSIQUE

La Ville de Saintes occupe un territoire d'une surface de 45,55 km², qui s'étend de part et d'autre du fleuve La Charente.
L'altitude des rives de la Charente est différente. Le lit s'accompagne de basses terres constituant un réservoir de régulation lors des crues annuelles.
La rive droite présente une étendue de basses terres inondables prolongée vers l'est par des lignes de crêtes (altitude oscillant entre 20 et 50m).
La partie Ouest, située sur plateau calcaire, présente une hauteur variable comprise entre 40 et 81 m pour les points culminants.
L'altitude minimale de la commune est calée à 2 m NGF et l'attitude maximale à 81 m NGF avec une moyenne de 42 m NGF.

a. Géologie et pédologie

Les informations sur la géologie de la Ville de Saintes sont données par la carte géologique de Saintes au 1/50000 notée n°683 et sa notice.



La ville de Saintes a donné son nom au *Santonien*, étage du Crétacé supérieur (84 millions d'années) dont la stratigraphie recouvre en grande partie la ville.
Le Santonien (noté C5) forme une masse de calcaires blancs gris, fossilifères, tendres et gélifs, très finement vacuolaires, grumeleux à graveleux, souvent piqués de glauconie. Des silex, isolés ou en bancs, existent à différents niveaux ainsi que des géodes blanches siliceuses.
Aux abords de La Charente, le plateau crétacé laisse place à des prairies composées d'alluvions.
Les alluvions anciennes (notées Fy) sont souvent peu puissantes, de quelques centimètres à 4 mètres, ne masquant pas toujours les formations sous-jacentes. Elles sont des vestiges des moyennes et hautes terrasses. Ces alluvions renferment des silex roulés, des galets de quartz, des sables grossiers mêlés d'argiles rouges, parfois des Huitres et des concrétions blanches siliceuses du Sénonien.
Les alluvions modernes (notées Fz) : les berges actuelles de la Charente sont à +3 m NGF

alors que le lit est à -13 m à Saintes. L'épaisseur des dépôts fluvio-marins modernes atteint donc environ 20 mètres.
A Saintes, sur le substratum calcaire, reposent deux à trois mètres de galets et graviers de quartz, de silex et de calcaire. Ils sont surmontés par une dizaine de mètres de bri plus ou moins sableux, bleu noir, à intercalations tourbeuses. Un limon fluviatile gris occupe les 2 à 3 mètres du sommet.

Certaines zones de la ville de Saintes présentent des dépôts artificiels (notés X) qui concernent surtout les travaux de surélévation d'une partie de la ville bâtie sur la plaine alluviale inondable de la Charente. Le remblaiement, débuté pendant la période romaine, étendu lors de l'implantation de la gare ferroviaire, continue actuellement.

Six sols différents sont décrits par le BRGM :

1 **– <u>Terres de bri</u>. Le bri des alluvions modernes de la vallée de la Charente a subi peu de transformations depuis son récent dépôt. Il donne des terres fortes, légèrement calcaires, à structure polyédrique. C'est une zone de prairies.**
2 **– <u>Sols argileux du Pays-Bas</u>. Les marnes portlandiennes du Pays-Bas se manifestent par des terres profondes, argileuses et très légèrement sableuses. Les prairies naturelles et la vigne en sont les principales ressources. La végétation est maigre.**
3 **– <u>Terres de groie</u>. Ce sont des sols composés d'argiles rouges de décalcification et de nombreux fragments calcaires anguleux provenant de la « banche » sous- jacente. Ces terres de groie sont développées sur les calcaires portlandiens (butte d'Asnières) et cénomaniens (environ de Saint-Savinien). Elles portent une végétation rare. La vigne et les céréales y sont cultivées.**
4 **– <u>Terres de Champagne</u>. De formation identique à celle des terres de groie, elles s'en distinguent par la couleur de leurs argiles grises et leur substratum de Crétacé supérieur. Le Santonien, débarrassé de sa couverture tertiaire, en offre des exemples à l'ouest de Saintes et à Saint-Georges-des-Coteaux. C'est un sol favorable à la vigne et aux céréales.**
5 **– <u>Varennes</u>. Les varennes sont des terres profondes, très différenciées. Sur le Cénomanien inférieur, elles sont meubles, pauvres en argile, très sableuses et ne renferment pas de calcaire. Sur le Turonien, elles sont calcaires avec quelques éléments grossiers. Les varennes sont propices à la végétation forestière.**
6 **– <u>Griffées</u>. Ce sont des terres profondes et fines, sableuses et argileuses à fragments siliceux. Dans la région de Burie, elles sont connues sous le nom de « varennes cailloux » (« cailloux » = éclats de silex). Dépourvues de calcaire, elles portent des plantes silicicoles et sont boisées. Les « griffées » sont souvent mêlées au « brizard » qui est une argile ferrugineuse à texture polyédrique, difficile à travailler. Les « griffées» et « brizards» dépendent toujours des formations à silex du Tertiaire et couvrent de vastes espaces sur les plateaux. Dans les parties les plus élevées, les silex se raréfient et les « griffées » deviennent des « doucins » qui sont des limons des plateaux (Richemont).**

L'Observatoire Régional de l'Environnement Poitou-Charentes identifie les types de sols suivants :

- **Terres de Doucins et Landes de la bordure Aquitaine**
  - **Argilo (14%)**
  - **Doucins sableux sains (12%) o Doucins hydromorphes (4%) o Doucins limoneux (1%)**
- **Vallées et terrasses alluviales**
  - **Vallées calcaires (9%)**
- **Collines calcaires**
  - **Champagnes ou aubues (51%)**
- **Autres**
  - **agglomération (8%)**

b. Hydrogéologie

Deux ensembles hydrogéologiques s'individualisent nettement, en liaison directe avec les assises des deux systèmes géologiques : Jurassique supérieur dans la moitié Nord-Est, Crétacé supérieur dans la moitié Sud-Ouest.
Dans le Jurassique supérieur, les ensembles aquifères de surface et de profondeur sont

typiquement des nappes discontinues de réseaux à chenaux de taille moyenne ou importante.
Dans le Crétacé supérieur, en relation étroite avec la lithologie, on peut distinguer à la fois des nappes discontinues en réseaux et des nappes continues à perméabilité d'interstice.
On distingue 4 aquifères au droit de la commune de Saintes :

- **115a0 Cognacais/Santonien du Nord Charente**
- **115a1 Cognacais/Turo-Coniacien du Nord Charente**
- **116a0 Saintonge/Santonien des bassins Charente et Seugne**
- **116a1 Saintonge.Turo-Coniacien des bassins Charente et Seugne**

La commune de Saintes se situe au droit de 5 masses d'eau souterraines :

	Etat quantitatif	Etat chimique
FRFG073 Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain Dominante sédimentaire non alluviale	**Bon Objectif bon état : 2015**	**Bon Objectif bon état : 2015**
FRFG075 Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomanien/cénomanien captif nord-aquitain Dominante sédimentaire non alluviale	**Bon Objectif bon état : 2015**	**Bon Objectif bon état : 2015**
FRFG078 Sables, grés, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien Dominante sédimentaire non alluviale	**Bon Objectif bon état : 2015**	**Mauvais Objectif bon état : 2027 Problématique nitrates**
FRFG093 Calcaires, grés et sables du turonien-coniacien libre BV Charente-Gironde Dominante sédimentaire non alluviale	**Mauvais Objectif bon état : 2027**	**Mauvais Objectif bon état : 2027 Problématique nitrates**
FRFG094 Calcaires et calcaires marneux du santonien-campanien BV Charente-Gironde	**Mauvais Objectif bon état : 2027**	**Mauvais Objectif bon état : 2027 Problématique nitrates**

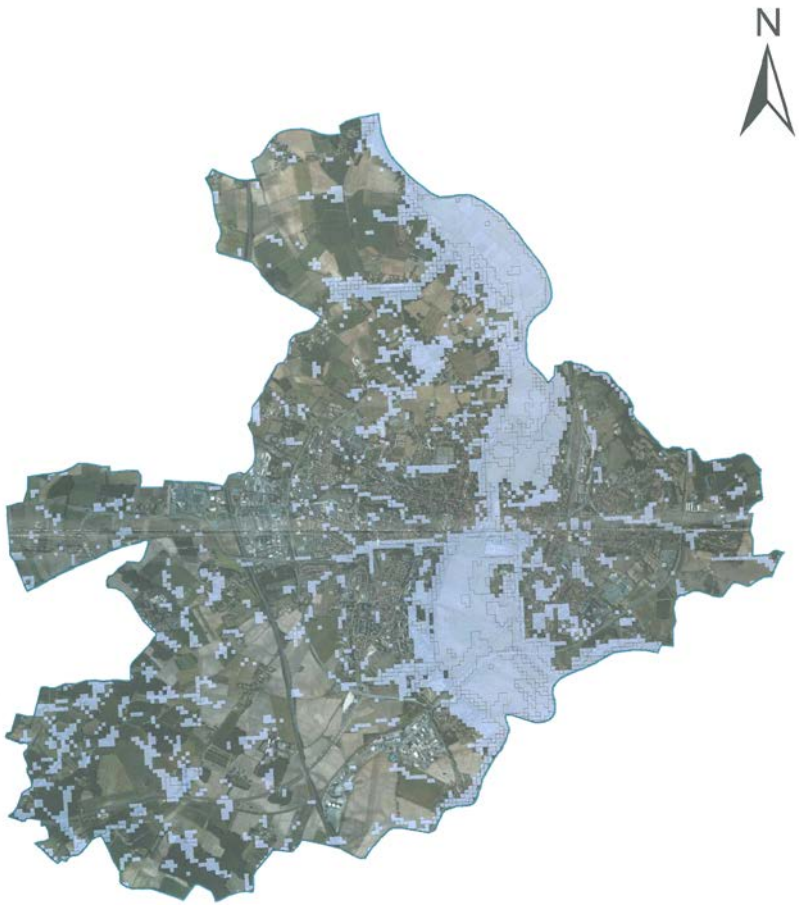
c. Hydrologie

La ville de Saintes est arrosée par la Charente, qui la traverse du Sud vers le Nord.
La plaine alluviale du fleuve constitue la majeure partie du territoire communal. En dehors de l'agglomération, où des remblais et des quais en pierre ont été élevés, les berges sont constituées de prairies inondables communément appelées « *Prées* » qui voient se développer une riche végétation palustre.
La confluence de la Charente et de la Seugne se situe au sud-est du territoire, à la limite de la commune des Gonds.
La commune de Saintes est concernée par la masse d'eau FRFR332 « La Charente du confluent de la Touvre au confluent du Bramerit ». Il s'agit d'une masse d'eau fortement modifiée. Cela signifie que du fait de la forte modification de son lit ou de son régime, la masse d'eau n'est pas susceptible de retrouver un bon état écologique mais plutôt un bon potentiel. Son potentiel écologique est actuellement moyen et son état chimique est bon. L'atteinte du bon potentiel est prévue pour 2021.

d. Les zones humides

Trois dispositions du SDAGE donnent des orientations afin de cartographier plus finement les zones humides, organiser et mettre en œuvre une politique de gestion et délimiter celles d'intérêt environnemental particulier ou stratégique pour la gestion de l'eau.
Au-delà des cours d'eau et des mares identifiées au sein de la carte page précédente, des zones potentiellement humides peuvent être recensées. C'est le travail conduit notamment par l'établissement public territorial de bassin (EPTB) de la Charente

Les Zones Humides Potentielles (Données EPTB Charente)



B. LE MILIEU NATUREL

a. Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen cohérent, regroupant l'ensemble des espaces naturels désignés en application des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». Il s'agit de promouvoir une gestion concertée entre les acteurs intervenants sur ces espaces pour concilier les exigences écologiques avec les activités économiques, sociales et culturelles.

La directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Pour assurer cette protection, sur l'initiative du ministère de l'Environnement, un inventaire scientifique a été réalisé, en lien avec les experts ornithologiques régionaux, permettant la délimitation de zones importantes pour la conservation des oiseaux (Z.I.C.O.). Sur la base de cet inventaire l'Etat français classe les sites devant faire l'objet d'une protection pour contribuer à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages en zones de protection spéciale (Z.P.S.).



La directive CEE n° 92/43 du 21 mai 1992, dite directive « Habitats », vise à l'établissement par les Etats membres de propositions de sites d'intérêt communautaire (P.S.I.C.) au regard des enjeux de protection d'habitats naturels, faune ou flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition. La vérification de la cohérence, à l'échelon européen, des propositions nationales qui seront inscrites dans la liste des sites d'intérêt communautaire (S.I.C.) est réalisée par la Commission européenne en collaboration avec les Etats.
Il appartient ensuite à chaque Etat de désigner les sites d'intérêt communautaire qui deviendront zones spéciales de conservation (Z.S.C.).

Les Z.P.S. et les Z.S.C. constituent le réseau Natura 2000. Les activités humaines sans effet significatif par rapport aux objectifs de conservation et de préservation de ces zones n'y sont pas interdites. Les activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.

La ville de Saintes est concernée par la Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Charente moyenne et Seugne » désignée en 2004 et la Zone Spéciale de Conservation « Moyenne Vallée de la Charente, Seugnes et Coran » désignée en 2007.

Le site qui comprend le lit majeur de la Charente et un affluent – la Seugne – constitue la plus grande zone inondable subsistant de nos jours en région Poitou-Charentes. Elle associe sur une quarantaine de kilomètres de son cours moyen un ensemble presque complet des milieux originaux et des formations végétales générés par l'action des crues régulières et prolongées du fleuve.
Ce site est d'importance régionale, du fait de France étendue et la qualité de certains habitats liés aux vallées inondables et aux caractéristiques géologiques du territoire :

- **les cours d'eau, avec leurs eaux courantes et claires pour les Seugnes, le Coran notamment, accueillent une faune et une flore aquatiques très intéressantes ;**
- **les boisements naturels inondables à base de Frênes, Aulnes, qui, grâce à leur diversité de classes d'âge, ancienneté, localisation… abritent une flore (plante) particulière régionale ;**
- **les boisements naturels de pente à bases de Charmes, Chênes…abritent une flore**

(plantes) particulière des zones boisées inondables de la région ;

- **les prairies alluviales et semi-halophiles présentent une végétation diversi fiée et parfois très bien conservée. Elles abritent également des oiseaux nicheurs (Râle des genêts) et certains papillons protégés ;**
- **les pelouses calcaires (les Sauz aies, chez Landart, les Arciveaux, etc.) sont riches en espèces végétales méditerranéennes (orchidées notamment). Elles trouvent sur ces coteaux ensoleillés des conditions similaires aux conditions méditerranéennes (sols eu épais,**
- **chauds…) qui leur permettent de s'y développer bien qu'étant en dehors de leur aire de répartition habituelle ;**
- **les cladiaies tourbeuses (marais de l'Anglade et marais des Breuils (état dégradé), habitat naturel en raréfaction en raison de la disparition des zones humides, présentent des espèces végétales caractéristiques ;**
- **les carrières, grottes, falaises accueillent des populations de chauve-souris qui trouvent dans le val de Charente, de nombreux corridors de déplacement (cours d'eau, haies, lisières boisées).**

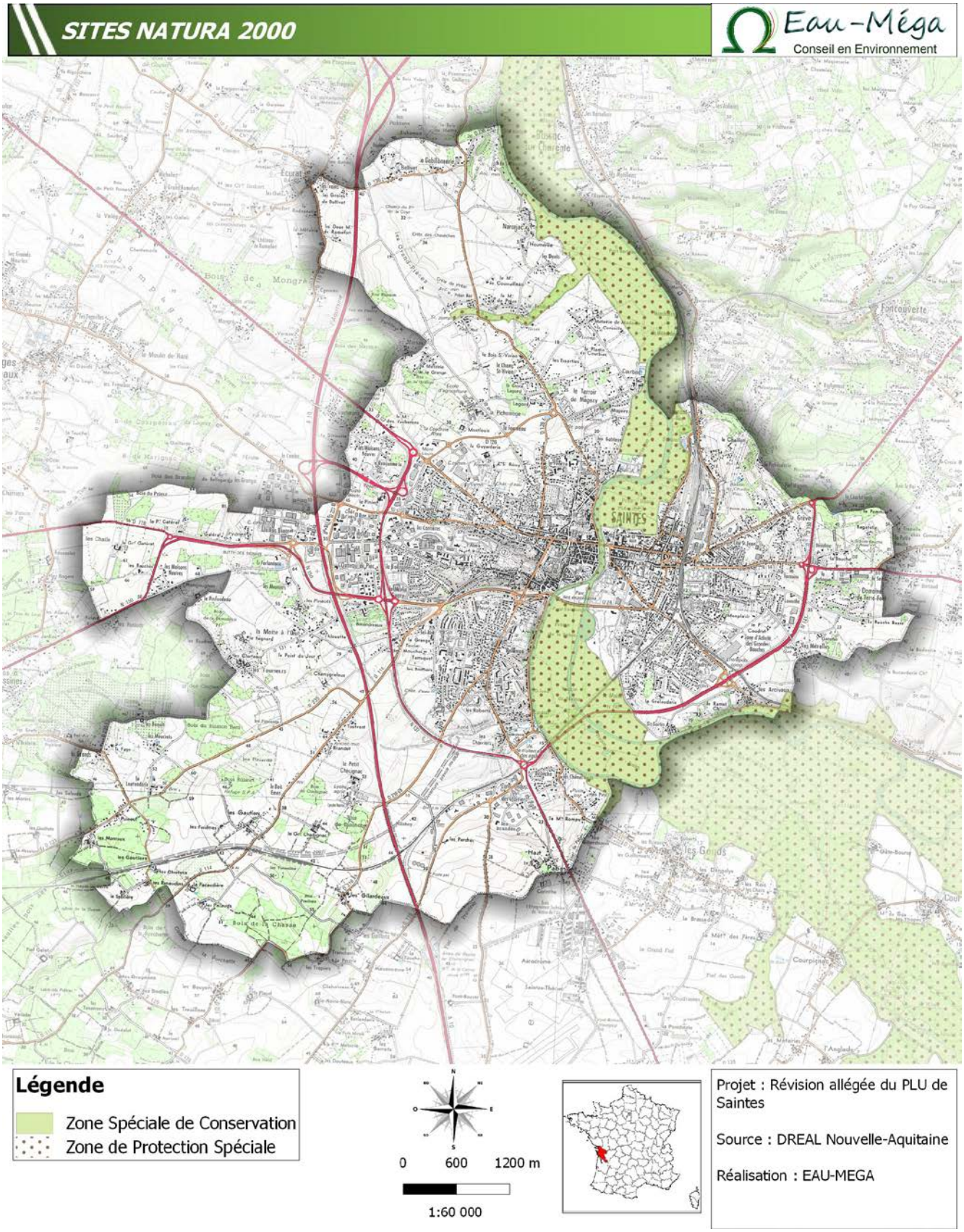
De même, ce site présente une très grande richesse faunistique inféodée à ces milieux : prés ence de la Loutre et du Vison d'Europe, de la Cistude, de divers poissons migrateurs, de plusieurs invertébrés dont la Rosalie des Alpes, de nombreuses chauves-souris, du Cuivré des Marais ...

Un DOCument d'Objectif dont l'opérateur est la LPO a été réalisé pour ces deux sites. Il a été approuvé le 31/12/2009.

En 2010, le site hébergeait :

- **46 espèces animales d'intérêt européen, dont 3 prioritaires ;**
  - Râle des genêts
  - Vison d'Europe
  - Rosalie des Alpes
- **1 espèce végétale d'intérêt européen, prioritaire ;**
  - Angélique à fruits variables
- **17 habitats naturels d'intérêt européen, dont 3 prioritaires.**
  - Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi (6110*) – habitat ponctuel
  - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (91EO*) – 731 ha
  - Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae (7210*) – 46 ha

Zone NATURA 2000 sur le territoire de Saintes



b. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- **les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;**
- **les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.**

VALLEE DE LA CHARENTE MOYENNE ET SEUDRE (ZNIEFF de type II)

Cf. description chapitre précédent

VAL DE CHARENTE ENTRE SAINTES ET BEILLANT (ZNIEFF de type I)

La zone est constituée de prairies alluviales naturelles bordant le lit mineur de la Charente.
Complexe alluvial hébergeant encore, malgré les mutations agricoles, un remarquable cortège d'espèces inféodées aux prairies inondables et autres habitats du lit majeur associés (saulaies pionnières, bras morts, cariçaies, mégaphorbiaies, dépressions intra-prairiales etc.) : Gratiole officinale (Gratiola officinalis), Renoncule à feuilles d'ophioglosse (Ranunculus ophioglossifolius), Inule d'Angleterre (Inula britannica)..Certaines d'entre elles n'ont toutefois pas été revues depuis 1980 (Viola pumila, Deschampsia media, Orchis palustris, Cuscuta australis...).
Le site présente un fort intérêt ornithologique puisqu'il abrite une population importante de Râle de genêts, espèce mondialement menacée.
D'autres espèces patrimoniales s'y reproduisent ou viennent s'y alimenter (cigognes, rapaces, laro-limicoles migrateurs). La Loutre, la Cistude et quelques espèces d'insectes rares fréquentent la zone (Cuivré des marais, Cordulie à corps fin, Rosalie des Alpes).
Enfin, le site est important pour certains poissons dont le Brochet, les prairies inondables constituant des zones de frayères remarquables.

QUAI DES ROCHES (ZNIEFF de type I)

Vastes carrières souterraines taillées en immenses salles à colonnes, exploitées jusqu'à récemment en champignonnières.
Site d'intérêt pour l'hibernation et le transit des chauves-souris (plus de 100 Grands Rhinolophes en hibernation), à fort potentiel.

COTEAUX DES ARCIVEAUX (ZNIEFF de type I)

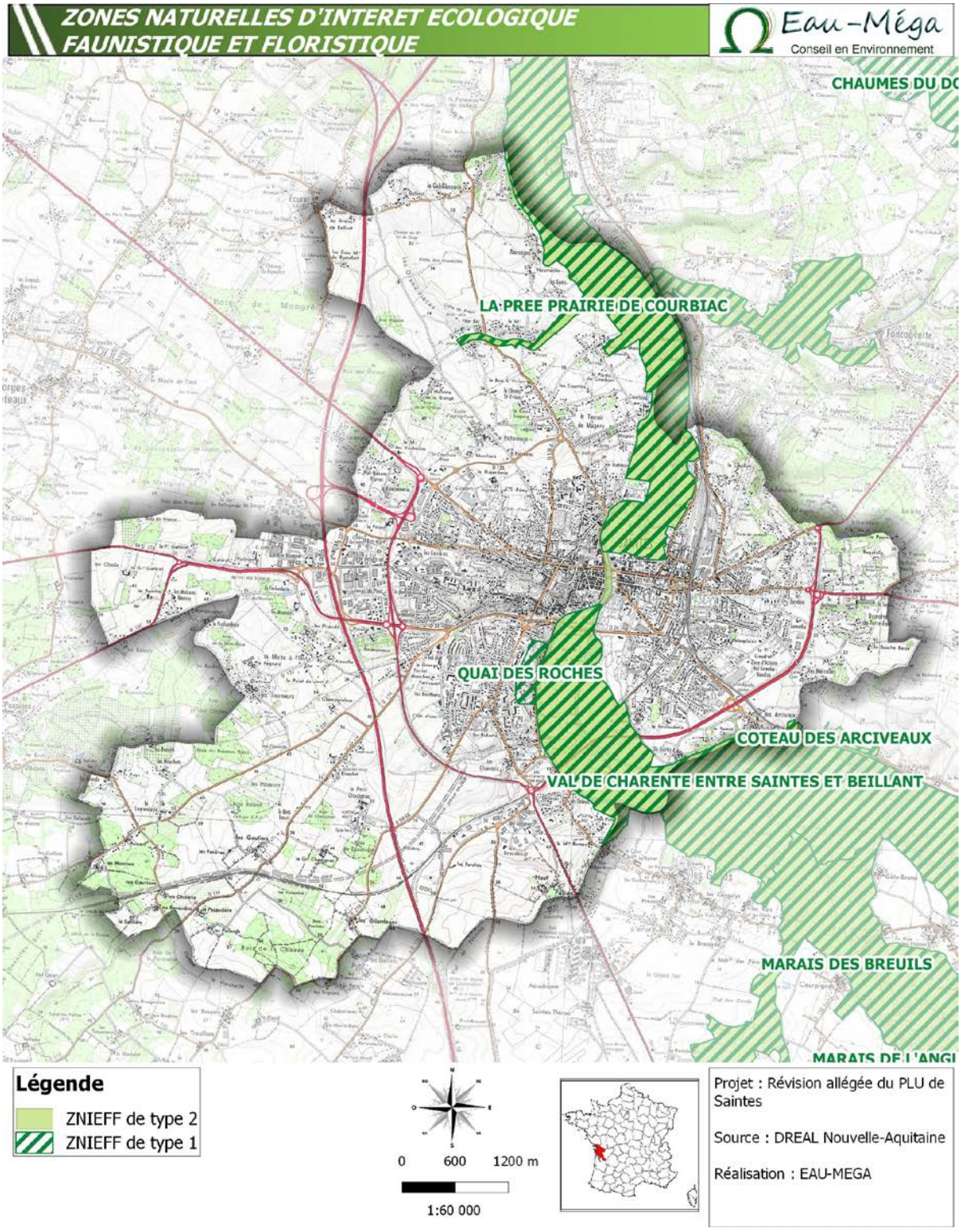
Pelouses xéro-thermophiles sur coteau et rebord de micro-falaises crayeuses dominant la vallée de la Charente.
Riche cortège d'espèces rares/menacées ou à forte signification biogéographique (espèces méditerranéennes en aire disjointe ou limite d'aire) : Hyssope blanchâtre (Hyssopus canescens, taxon très rare en France inscrit sur le Livre Rouge des taxons prioritaires de la flore menacée de France), Pallénis épineux (Pallenis spinosa, espèce méridionale en limite nord-occidentale de répartition) etc.
L'intérêt patrimonial du site n'a pas évolué depuis 1985. Le site est toutefois dans un mauvais état général en raison de divers facteurs : dynamique naturelle d'ourlification des pelouses envahies par le brachypode depuis l'abandon de toute gestion, développement de fourrés nitrophiles à Orme et Sureau noir au pied des falaises sur les décombres et ordures jetées du sommet du coteau, pullulation des lapins favorisant le développement de hautes friches nitrophiles au niveau des Garennes etc.

LA PREE PRAIRIE DE COURBIAC (ZNIEFF de type I)

Portion du fleuve Charente et de son lit majeur, composé essentiellement de prairies humides fauchées puis pâturées, de quelques haies de frênes têtards et d'une partie de berge escarpée dont la difficulté d'accès offre une zone refuge à de nombreuses espèces.
Zone fréquentée régulièrement par la Loutre et par de nombreux chiroptères dont le Grand Rhinolophe, qui exploite le secteur en période de chasse.
Site de nidification pour quelques espèces rares : Râle de genêts, Busard cendré, Tarier des prés.

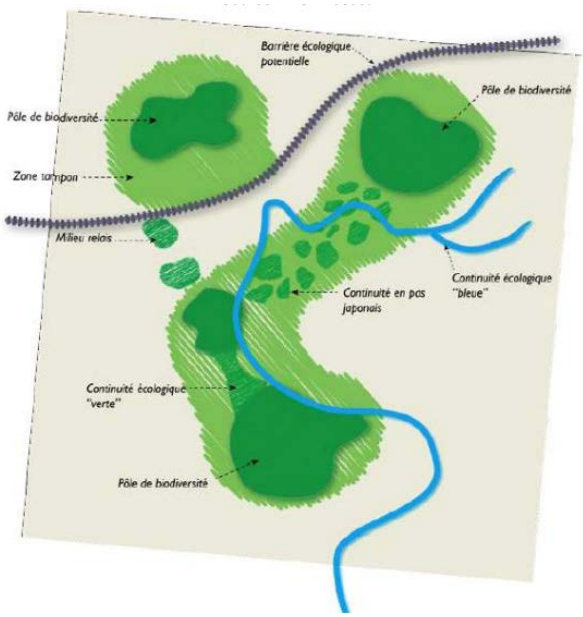
Site d'alimentation pour de nombreuses espèces nichant à proximité ou de passage (Circaëte, busards, cigognes, hirondelles).
Présence d'odonates et d'un lépidoptère protégés aux niveaux national et européen (Cordulie à corps fin, Agrion de Mercure, Cuivré des marais).
Passage régulier de poissons migrateurs devenus rares : Saumon atlantique, aloses, Lamproie marine.
Présence de la Renoncule à feuilles d'ophioglosse (Ranunculus ophioglossifolius), espèce protégée au niveau national, fréquente dans les marais arrière-littoraux centre-atlantiques mais rare dans les systèmes alluviaux.

ZNIEFF sur le territoire de Saintes



c. Trame verte et bleue

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques.



La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

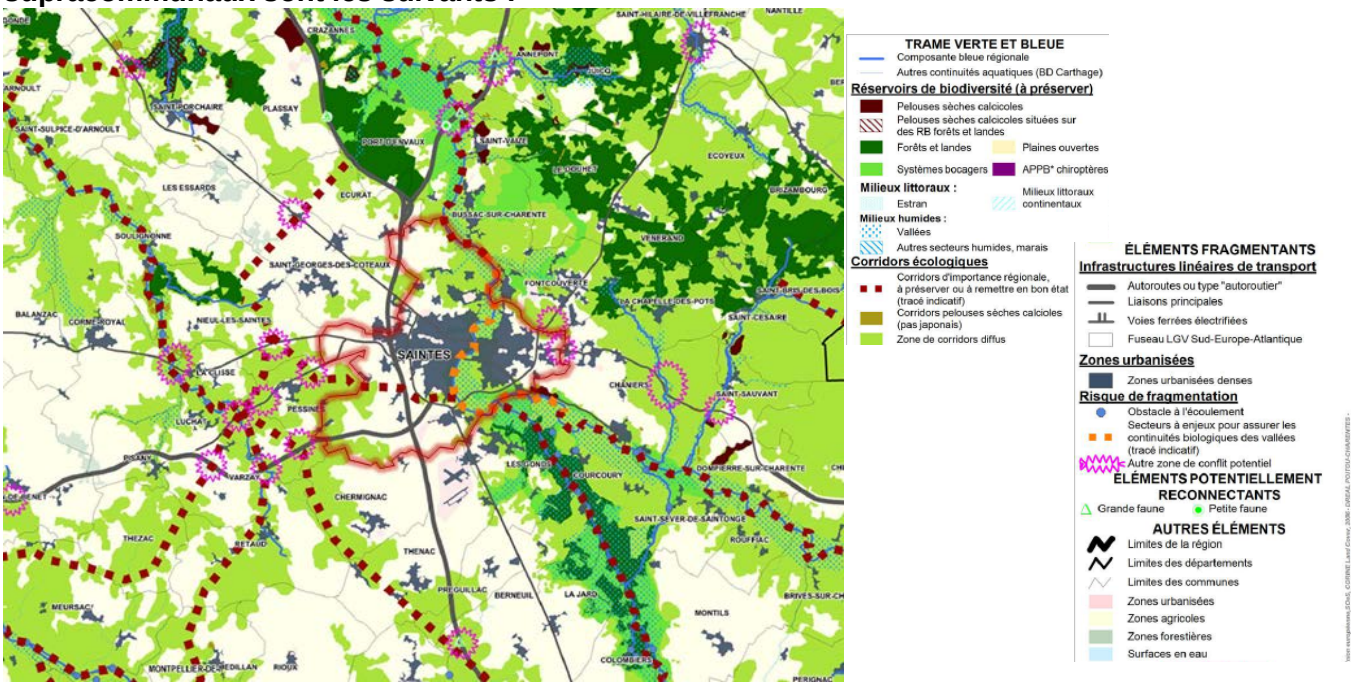
Ainsi, les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

	**Orientations nationales** **- Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue**
	**Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE)** **Arrêté le 7 novembre 2014** **- Spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale** **- Propose un cadre d'intervention pour la préservation et la restauration des continuités**
	**Documents de planification des collectivités** **Schéma Cohérence Territoriale (SCOT)** **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** **- Précise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire** **- Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue**

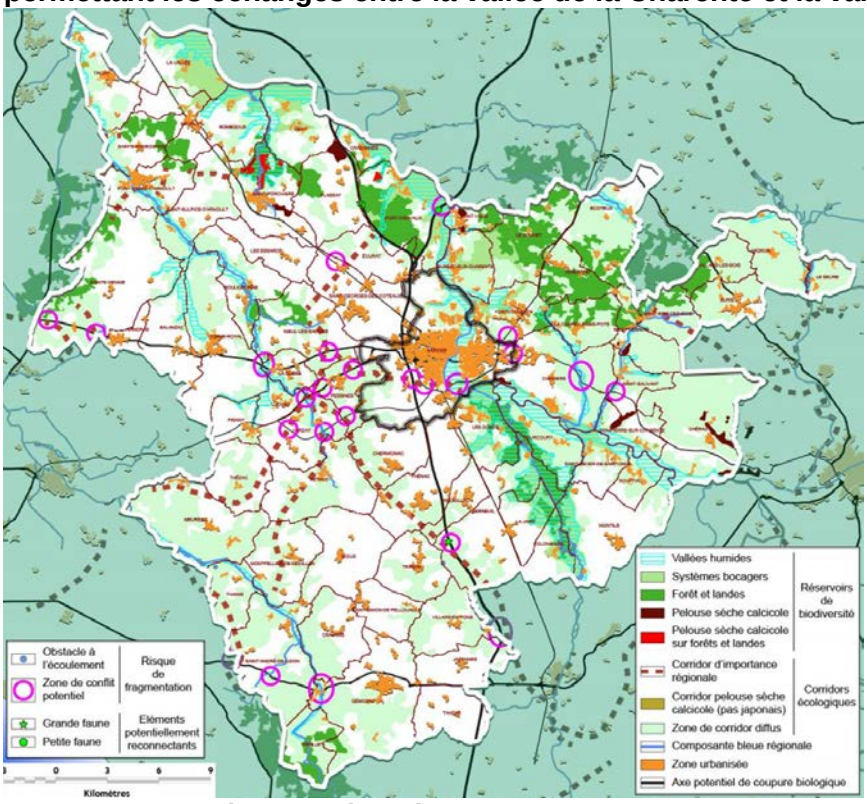
Prise en compte

La trame verte et bleue se déclinant à différentes échelle de territoire, les éléments supracommunaux sont les suivants :



Source : SRCE Poitou-Charentes

A l'échelle régionale, la trame verte et bleue ville de Saintes se caractérise en premier par la vallée de la Charente, à la fois réservoir de biodiversité (vallées, prairies) et corridor à l'échelle régionale. L'agglomération de Saintes est un élément de fragmentation de ce corridor en raison du milieu urbanisé que les espèces doivent traverser. Bien que la commune soit en grande partie urbanisée, il existe encore des zones de corridor diffus permettant les échanges entre la vallée de la Charente et la vallée de l'Arnoult.



Source : SCOT du Pays de Saintonge Romane

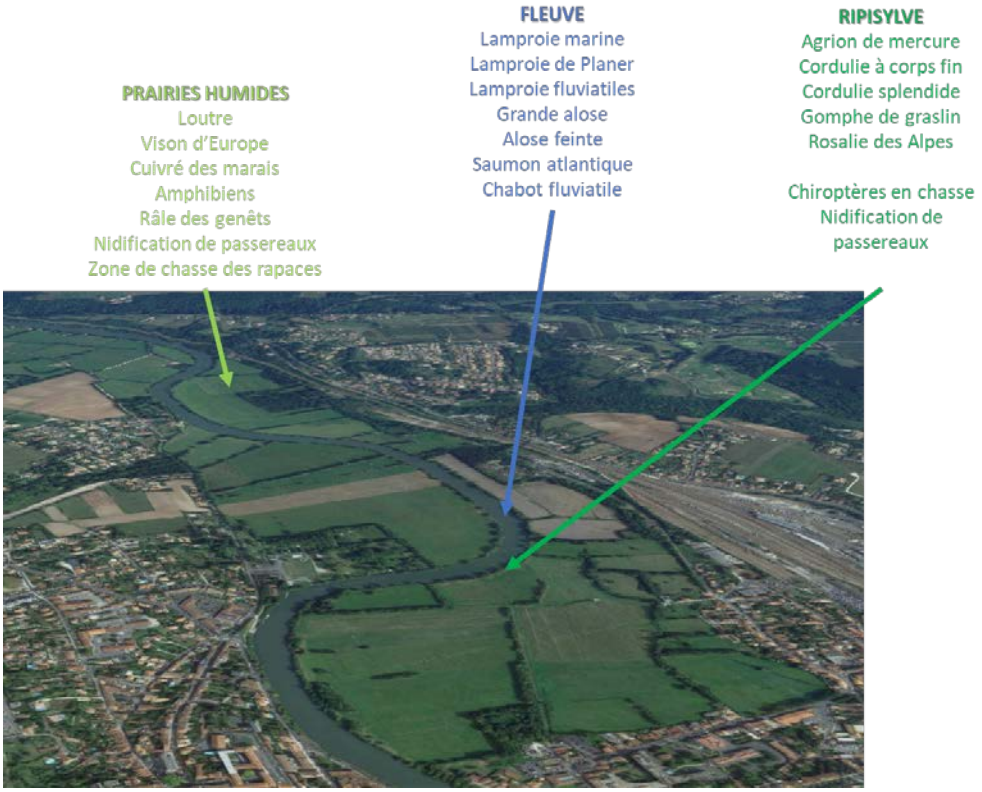
A l'échelle du SCOT, on retrouve toujours la vallée de la Charente (réservoir de biodiversité et corridor) accompagnée de temps à autre de milieu plus bocager. Il fait apparaître également le corridor au Sud-Ouest de la commune permettant les échanges entre la Charente et l'Arnoult. Concernant les ruptures, l'urbanisation est très importante et le réseau routier relativement dense engendre des zones potentielles de forte mortalité.

A l'échelle de la commune, la trame verte et bleue doit être précisée. L'analyse environnementale a permis de définir les éléments suivants :

Les réservoirs de biodiversité

- **La vallée de la Charente**

La vallée de la Charente est un réservoir de biodiversité à l'échelle régionale. Composée du fleuve, de sa ripisylve et de prairies humides, la vallée de la Charente est un des éléments les plus importants de la trame verte et bleue de Saintes.
La diversité des milieux est favorable à la biodiversité, chacune des entités écologiques abrite des espèces différentes. Le schéma suivant présente la liste non –exhaustive des espèces que l'on peut retrouver dans chacune de ses entités écologiques.



- **Les boisements**

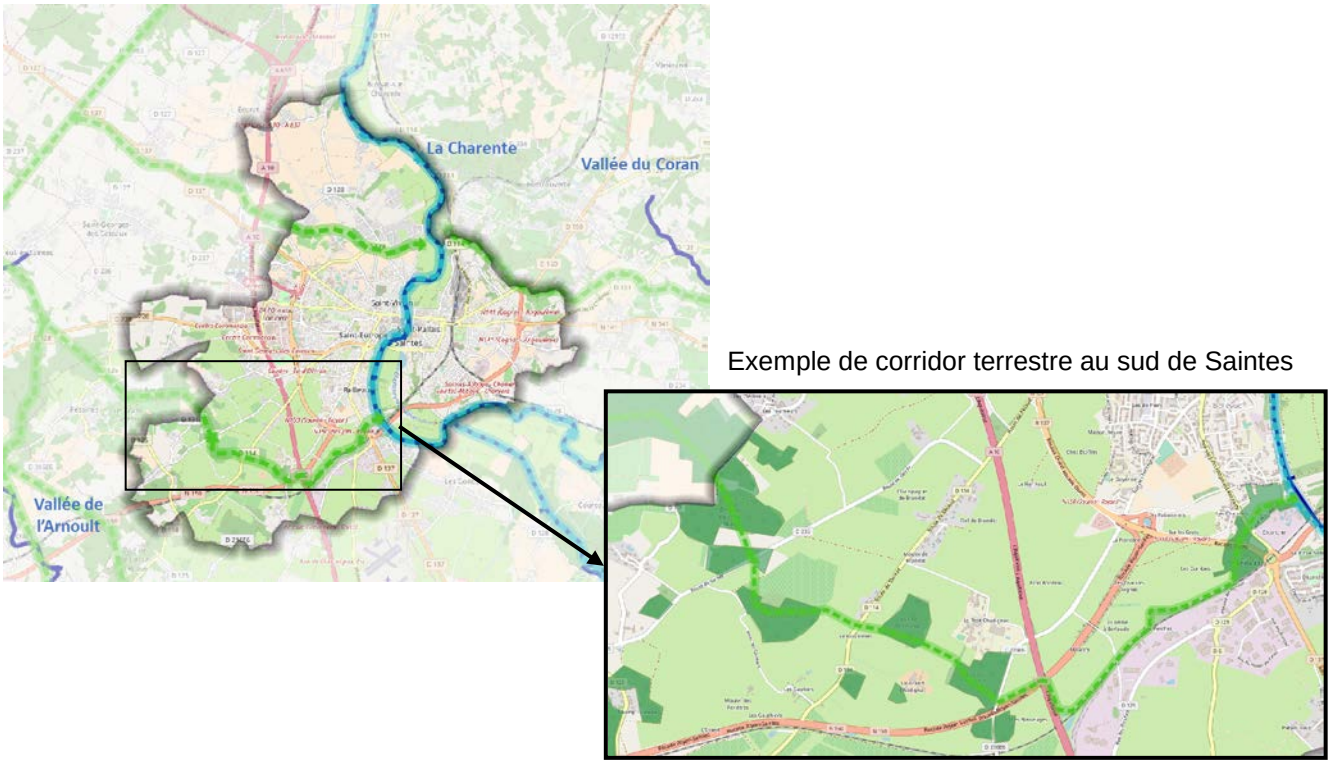
Les boisements sont des réserves de biodiversité très importantes pour la faune. Il s'agit d'une zone de refuge pour la plupart des espèces mais il s'agit aussi d'une zone d'alimentation pour les mammifères et d'une zone de nidification pour les rapaces (buse, faucons, busards, …). Les zones de lisières sont appréciées par les passereaux et les hérissons où ils trouvent des insectes pour se nourrir. La présence de bois mort ou à cavité favorise la présence d'insectes xylophage et de chiroptères.



Les corridors de déplacement

Parmi les corridors de déplacement, on différencie les corridors aquatiques (en bleu sur la carte) des corridors terrestres (en vert sur la carte). Sur la ville de Saintes, il existe un seul corridor aquatique représenté par la Charente. La vallée de la Charente est également considérée comme corridor terrestre grâce à la ripisylve qui accompagne le fleuve mais surtout la présence des prairies humides.

La présence de boisements plus ou moins grands créée des corridors de déplacement qui permettent les échanges entre la vallée de la Charente et la vallée de l'Arnoult d'une part et du Coran d'autre part.

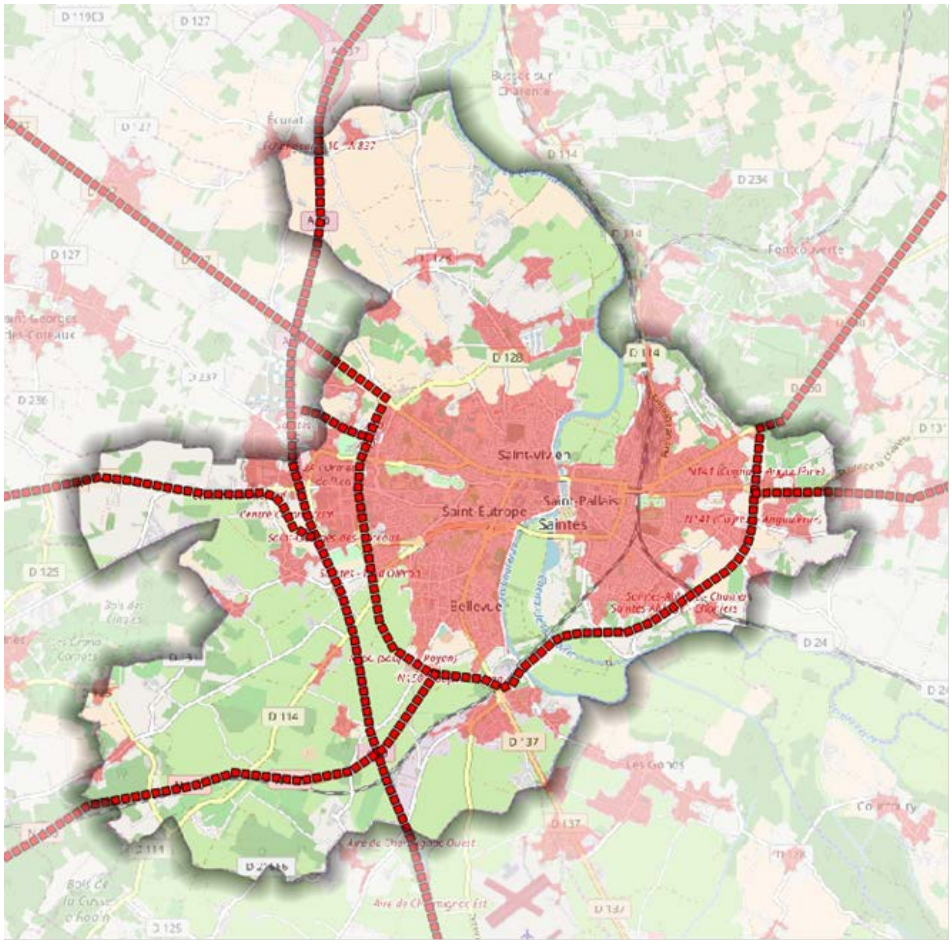


Exemple de corridor terrestre au sud de Saintes

Les ruptures de la continuité et les éléments reconnectant

La trame verte et bleue identifiée est limitée par des éléments de rupture de la continuité écologique. Il s'agit d'éléments d'origine anthropique, principalement l'urbanisation mais aussi les axes de communication.

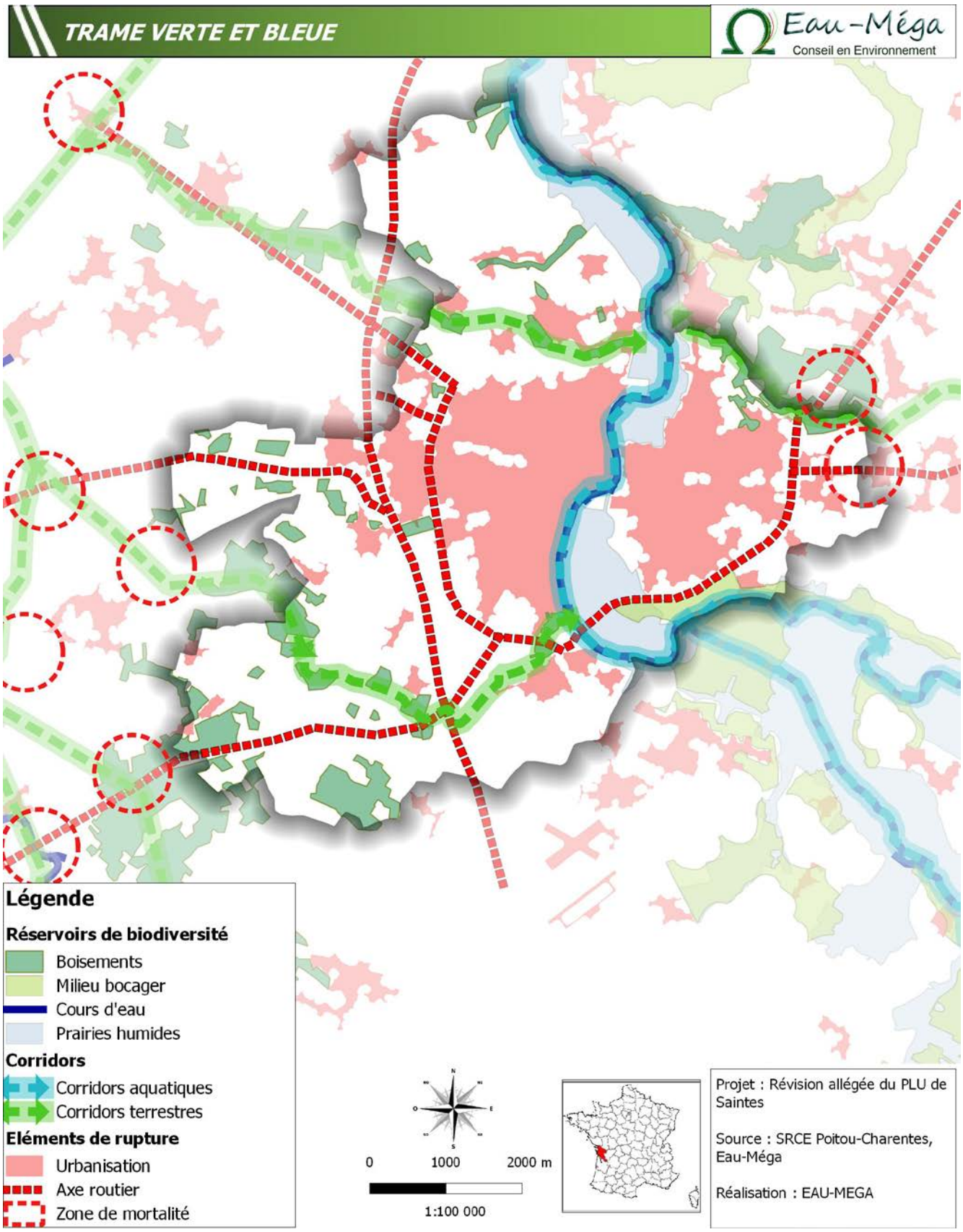
Sur Saintes, l'urbanisation s'est initialement développée le long de la Charente puis s'est étalée d'une part sur la rive droite de la Charente puis s'est étrendue vers l'extérieur. La création de la rocade tend à contenir l'urbanisation mais n'empêche pas la création de zone d'activité ou économique en dehors.



Les axes routiers sont également des ruptures de la continuité (A10, RN 137, RN 141 et RN 150 en particulier) puisqu'en coupant les corridors écologiques elles créent des zones de forte mortalité de la faune.

Toutefois, lors de la création de l'A10, cette problématique avait été prise en compte puisque des passages à faune avaient été réalisés en différents endroits. Cependant, ces passages identifiés dans le SRCE comme éléments reconnectants se sont en réalité que des axes routiers de moindre importance. On ne peut donc pas les considérer comme tels.

Carte de synthèse de la trame verte et bleue



2-2 LES PAYSAGES ET LES SITES DE LA COMMUNE

L'histoire de la ville de Saintes est fortement liée à son rôle de carrefour géographique, et à la morphologie du socle de la ville qui facilite le passage de la Charente. L'analyse géomorphologique confirme, à l'échelle plus locale, ce rôle de verrou entre différents territoires. La Charente constitue, en fait, presque une frontière géologique entre deux sols différents : calcaires et siliceux au nord du fleuve, crayeux et marneux au sud.

Le lit de fleuve serpente dans une vallée dissymétrique, délimitée à l'Est par des murs et des petites falaises calcaires, tandis qu'à l'Ouest le cours du fleuve s'étend dans une plaine inondée.

Les deux rives sont marquées par une topographie différente. À l'Est, le bas plateau de la Saintonge s'élève jusqu'à 100 mètres, découpé par les vallons des affluents de la Charente, et présente un paysage mouvementé de plateaux au relief vallonné. À l'Ouest, la vallée de la Charente s'étend paisiblement vers l'estuaire, ponctuée par des coteaux qui délimitent la ville de Saintes et dessinent un paysage aux ondulations molles.

Ces caractéristiques morphologiques et géologiques sont lisibles à travers les usages des sols et les paysages qui en découlent. Vignobles, parcelles de cultures variées, bois, prairies inondables se disposent sur une ou l'autre rive en suivant ces logiques primaires et interagissent avec l'homme et son histoire.

La rive Est de la Charente est principalement occupée par les vignobles qui s'étendent entre Saintes et Cognac. Baptisée « Saintonge viticole » par les administrations agricoles, elle tire sa richesse principalement de la vigne, pour la production des célèbres eaux-de-vie de Cognac et du Pineau des Charentes.
Ce plateau à la topographie accidentée offre des points de vue panoramiques sur les vallées secondaires qui traversent le plateau calcaire pour rejoindre la Charente. Ses crêtes sont soulignées par des forêts de feuillus qui deviennent de plus en plus présents à proximité de Saintes.

Les bois et les prairies de pâture et de fauche tiennent, en fait, une place importante sur les zones de relief marqué. Aux côtés de la viticulture, d'autres productions agricoles se trouvent sur les plateaux et complètent cette économie rurale. Les cultures fruitières (pommes, poires, fraises notamment) sont particulièrement bien développées autour de Saintes ainsi que l'horticulture.
C'est donc un paysage très contrasté de bois fermés et de parcelles cultivées qui s'accommode des plateaux accidentés de la rive droite de la Charente.
À l'Ouest de Saintes, au contact du marais de Brouage et le long de la vallée de l'Arnoult, dont le cours inférieur a été canalisé au début du XIXe siècle, des cultures maraîchères et légumières ont longtemps fait de cette région le jardin potager de la Charente-Maritime. Plus à proximité de Saintes, la céréaliculture prend une place plus importante dans le paysage, des parcelles cultivées de taille moyenne s'étendent sur la plaine ondulée.
Des bois subsistent également à l'Ouest, principalement dans les zones de relief, et notamment à proximité de Saintes. Ces masses arbustives, principalement de feuillus, marquent l'horizon en créant des séquences qui rythment l'étendue des parcelles labourées.

Une troisième composante importante du paysage est la vaste plaine qui accompagne le cours de la Charente.
Le fleuve traverse le plateau calcaire dans une vallée dissymétrique en raison des différents sols qu'on retrouve de part et d'autre. Sur la rive gauche prédominent des prairies alluviales, souvent inondables lors des crues hivernales, tandis que sur la rive droite, des falaises quelquefois abruptes et surplombant le fleuve, portent des villages perchés.

La présence d'espèces végétales rares (naïade marine, rorippe des forêts, scirpe maritime) et de zones de reproduction et d'hivernage pour de nombreuses espèces ornithologiques

(faucon crécerelle, fuligule morillon, héron cendré, bergeronnette printanière) ont valu à une grande partie du site d'être classée en Zone naturelle d'intérêt écologique.

Les paysages sont fortement marqués par l'agriculture, passée ou présente, à travers le quadrillage parcellaire et le maillage de haies dans les secteurs les plus bocagers.

De nombreuses activités trouvent leur place dans ce parc protégé : les prairies naturelles sont le support d'une activité agricole d'élevage, la frênaie alluviale est le support d'une exploitation ponctuelle et très extensive de bois de chauffage qui constitue une activité « d'accompagnement » par rapport aux activités agricoles. Des prairies tourbeuses sont présentes au niveau de la confluence entre la Charente et la Seugne.

Cette mosaïque environnementale donne lieu à des ambiances paysagères variées. Des grandes ouvertures s'organisent le long du fleuve, là où la prairie est présente. Un paysage plus séquencé est créé par les boqueteaux de feuillus et les parcelles de terre arable

2-3 LES RISQUES ET LES NUISANCES

A. LES RISQUES NATURELS

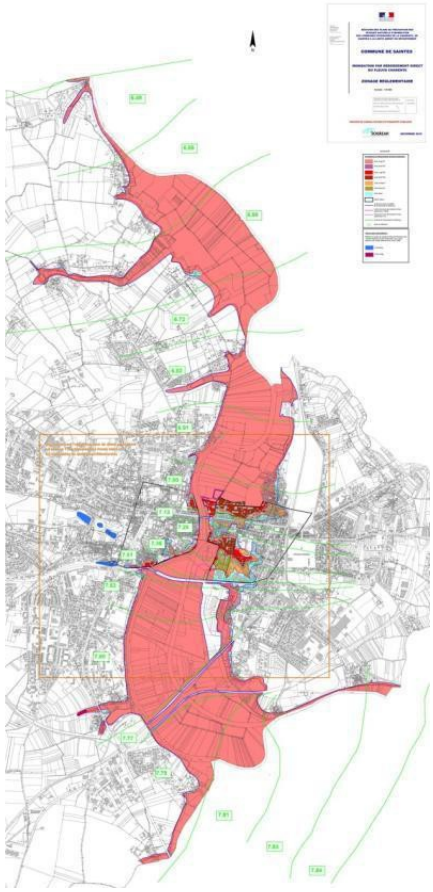
a. Le risque « inondation »

La Charente est soumise à des phénomènes d'inondation dits « de plaine », Saintes, traversée par La Charente est concernée par le risque inondation.

Les plus fortes crues observées sont celles de 1904, 1961, 1982 et 1994, qui présentent les débits suivants à Saintes (Pont Palissy amont) :

Le Plan de Prévention des Risques

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) d'inondation, établi par l'État, définit des zones d'interdiction et des zones de prescription ou constructibles sous réserve. Il peut imposer d'agir sur l'existant pour réduire la vulnérabilité des biens.



Saintes dispose d'un PPRI approuvé (21 décembre 2011).

b. Le risque mouvement de terrain

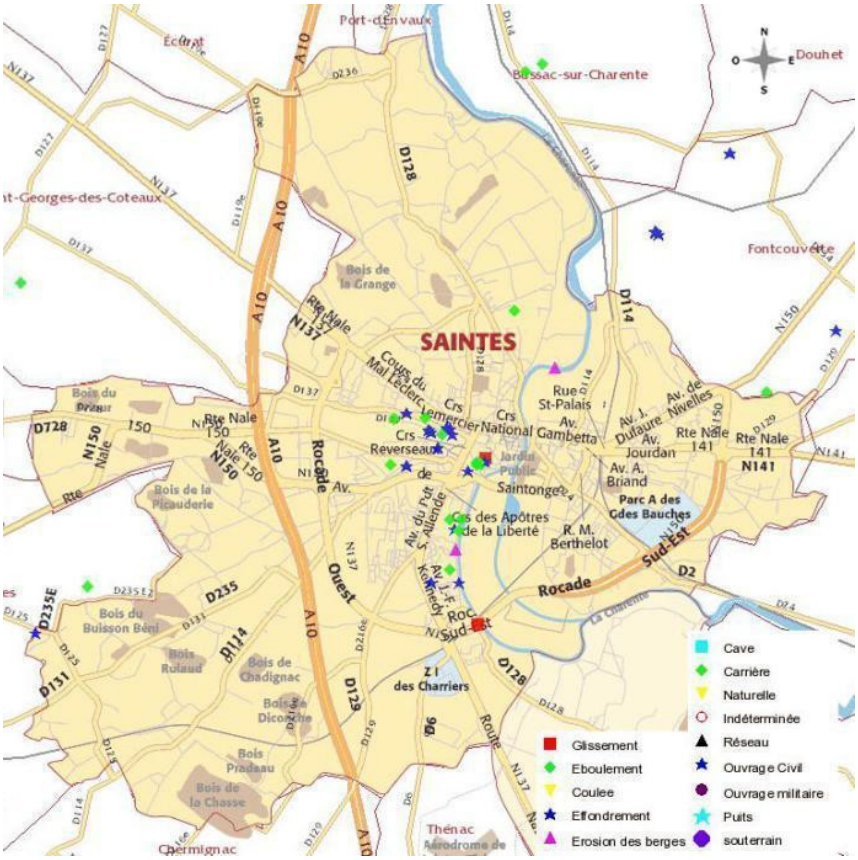
Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou liée à l'activité de l'homme ;

Sont différenciés :

Les mouvements lents et continus :

- **Les tassements et les affaissements de sols.**
- **Le retrait-gonflement des argiles.**
- **Les glissements de terrain le long d'une pente. Les mouvements rapides et discontinus :**
- **Les effondrements de cavités souterraines naturelles ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains).**
- **Les écroulements et les chutes de blocs.**
- **Les coulées boueuses et torrentielles.**

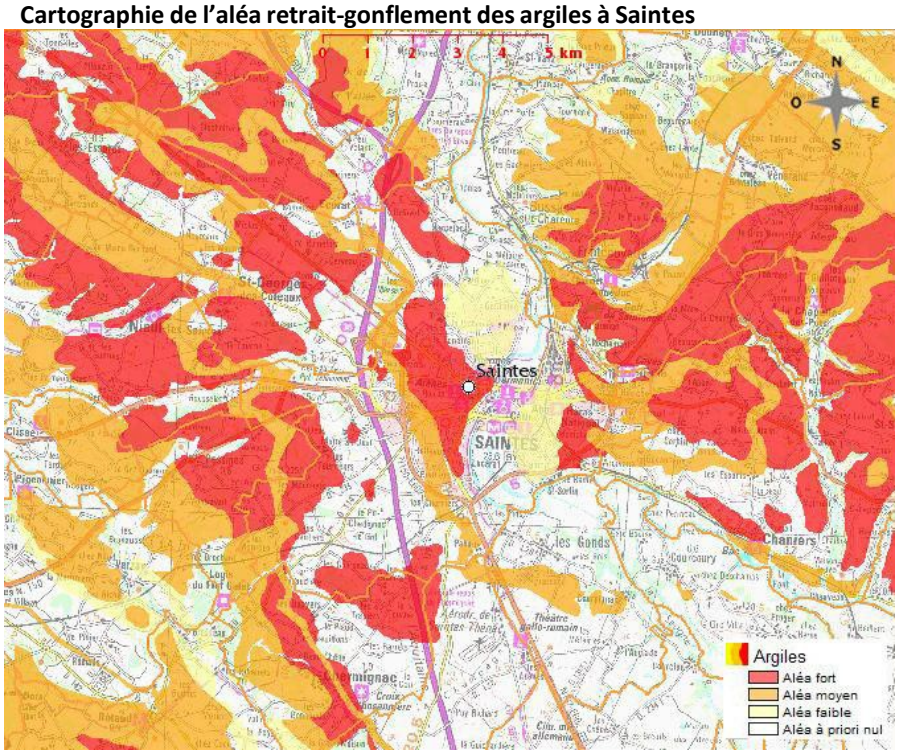
Cartographie des cavités et mouvements de terrain à Saintes



c. Le risque retrait gonflement des argiles

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume. Seule une étude géotechnique permet de déterminer avec certitude la présence d'argile sujette au phénomène de retrait-gonflement.

Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles à Saintes



Plan de prévention des risques naturels

En application de l'article L 562-1 du code de l'Environnement, l'Etat a prescrit un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements de terrain (P.P.R.N.) le 12 avril

2010. Il a été approuvé le 8 mars 2012. Les risques pris en compte sont les risques naturels de mouvements de terrain comprenant les chutes de blocs, les glissements de terrain et les effondrements de cavités souterraines.
Trois types de mouvements de terrain ont été identifiés :

- **Les effondrements de cavités souterraines ;**
- **Les chutes de pierre et de blocs ;**
- **Les glissements de terrain.**

Au sein des zones urbanisées, quatre secteurs à enjeux ont été identifiés :

- **les secteurs densément urbanisés (cœur de ville ancien avec bâti dense) ;**
- **les secteurs urbains périphériques (périphérie de ville, villages, hameaux, etc.) ;**
- **les zones pavillonnaires (pavillons individuels, lotissement) ;**
- **les zones à caractère économique.**

Les autres secteurs du territoire correspondent à des espaces non bâtis à dominante naturelle ou agricole.

d. Le risque sismique
La ville de Saintes est située en zone de sismicité 2 à risque faible.
De nouvelles règles parasismiques sont applicables lors de la construction de bâti nouveau de catégorie d'importance III et IV dans cette zone de sismicité en vertu de l'arrêté du 22 octobre 2010.

B. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

a. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Sur la ville de Saintes, 15 entreprises sont classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

- Atelier de Tôlerie Saintongeaise
- Déchetterie ZA des Charriers (CdA)
- Déchetterie ZC de la Champagne St Georges (CdA)
- EARL Ferme du Fagnard
- Hôpital de Saintes
- Leclerc
- Moreau Kléber Carrières SA
- Ocealia Charentes Alliance
- P Constans
- Saintonge enrobés SNC
- SCREG Sud-Ouest – Aire de Chermignac
- SCREG Sud-Ouest – Les Saints Viviens
- SNCF Mobilités
- SPA de Saintes
- Trabet Archive

Aucune de ces ICPE n'est classée SEVESO.

b. Le risque Transport de Matières Dangereuses

Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

Les voies les plus concernées par ce risque sont l'A10, l'A837, la RN 137, la RN 141, la RD 137. Ces voies sont inscrites dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs. La RN 150 est également à considérée en raison de sa forte fréquentation.

d. Sites et sols pollués

Le BRGM a mis en place une banque de données des anciens sites industriels et activités de services nommée BASIAS.
Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- **recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;**
- **conserver la mémoire de ces sites ;**
- **fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.**

Sur la ville de Saintes, 98 sites « BASIAS » ont été recensés.

C. LES NUISANCES SONORES

Les nuisances sonores des transports aériens

La commune de Saintes est partiellement concernée par le bruit des transports aériens engendré par le mouvement des aéronefs utilisant l'aérodrome de Saintes- Thénac.
La réglementation en matière d'urbanisme pour l'occupation du sol des secteurs affectés par les nuisances est fixée aux articles L. 147-1 à L. 147-6 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Saintes est soumise à un Plan d'exposition au Bruit concernant l'aérodrome de Saintes Thénac ; le PEB est approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2010.
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Saintes-Thénac comprend :

- **un rapport de présentation,**
- **un plan (n° PEB/SNIA-AA/LFXB/1) de septembre 2010 à l'échelle 1 / 25 000 faisant apparaître les zones de bruit.**

La limite extérieure de la zone B du plan d'exposition au bruit est fixée à l'indice Lden62 dB et celle de la zone C à l'indice Lden55 dB.
La zone D d'indice Lden50 dB est prise en compte dans le plan d'exposition au bruit.

Les nuisances sonores des transports terrestres

Les transports terrestres sont générateurs de bruit pour les riverains. La ville de Saintes est traversée ou bordée par :

- **L'autoroute A10 à l'ouest**
- **La nationale N137 au sud-ouest**
- **La nationale N141**
- **La départementale D150 au sud-est**

Les routes et autoroutes sur la ville de Saintes



Géoportail

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°99-2699 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières dans la commune de Saintes.

3- ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DUES A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

3-1 PRESENTATION DU PROJET ET DES CHOIX RETENUS

La présente révision allégée a pour objets :

1.1 – la requalification de zonages visant à l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs terrains sur les secteurs suivants :

N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg
N°2 et 3 : Bellivet
N°4 : La Grelauderie (avec déclassement d'espaces boisés classés et déclassement de parcelles en UBb et N en AU)
N°5 : Aux Carrières
N°6 : La Montée

1.2 – Le classement en secteur Ah du Domaine du Coudret pour permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles

1.3 – le déclassement partiel d'espaces boisés classés le long de la RD au droit de la friche agro-industrielle de « Beaulieu »

1.4 – le déclassement d'espaces boisés classés sur une parcelle cours Reverseaux

1.5 – La requalification de zonages visant à fermeture à l'urbanisation pour l'équilibrage du potentiel constructible sur le secteur suivant : déclassement partiel de la zone AU de Sur Moreau (en N) – adaptation des OAP

Le projet :

1/ la requalification de zonages visant à l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs terrains

Le PLU inscrit des zones urbaines, des secteurs de requalification et de renouvellement urbain ainsi que des zones à urbaniser de type AU (en extension de la partie agglomérée).

Malgré la mise en œuvre de projets visant à accueillir de nouvelles populations dans la ville « centre » du territoire, conformément aux objectifs des lois SRU, ALUR, Grenelle et du SCOT approuvé en août 2017, peu d'opérations d'ensemble ont été mises en œuvre dans les zones AU en extension urbaine.

Pour permettre la réalisation de logements dans des opérations individuelles ou sur de petites zones urbaines, dans des secteurs desservis, déjà construits, la commune souhaite requalifier plusieurs zonages réglementaires pour accueillir quelques maisons d'habitation en continuité des habitations existantes implantées dans la partie agglomérée de Saintes et plus ponctuellement, dans des hameaux résidentiels (non agricoles).

Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ne sont pas autorisées en zones A et N.
La présente révision allégée est engagée pour ouvrir à l'urbanisation la zone agricole ou naturelle,

- en continuité du tissu bâti existant
- en prenant en compte les possibilités d'accès, de desserte
- en intégrant les capacités des réseaux en place
- en prenant en compte les usages agricoles

Le classement en zones de type U doit permettre l'accueil de quelques maisons d'habitation en continuité du tissu bâti résidentiel existant.

2 / Changement de destination d'ancien bâtiments agricole : Domaine du Coudret

Le PLU classe en zone A les sièges d'exploitation agricoles et les terres agricoles.
La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.
Les zones A comprennent :
- Des zones soumises à des risques d'inondations (réglementation du PPR).
- Des zones (A, Natura 2000) soumises au statut de gestion particulier des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

La zone A comporte :

- un sous-secteur Ah correspondant aux habitations existantes au moment de l'élaboration du PLU et non directement liées à l'activité agricole,
- un sous-secteur Arcea correspondant à un secteur potentiellement soumis au prolongement de la RCEA
- un sous-secteur Ahm correspondant aux secteurs de sédentarisation d'habitats mobiles des gens du voyage.

Le Domaine du Coudret, à l'est de la commune, n'a plus de vocation agricole ; ses bâtiments présentant un fort intérêt patrimonial, pourraient faire l'objet d'un changement de destination ; la zone A ne prévoit pas de changement de destination et la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements.

La présente révision allégée vise à classer le domaine secteur Ah pour permettre cette évolution (maîtrisée).

3 / Déclassement d'espaces boisés classés au droit de la friche agro industrielle « Beaulieu »

La commune souhaite déclasser partiellement l'espace boisé classé le long de la voie RN141 pour prendre en compte un accès véhicule existant et pour permettre la création d'un cheminement piéton (conforme à la réglementation en matière d'accessibilité) à l'extrême ouest de la parcelle (emprise 2,00 m).
Cette disposition permettra de prendre en compte les préconisations de la DIRA qui souhaite sécuriser le cheminement piéton de long de cet axe routier à fort trafic.
Le déclassement prend en compte également le projet d'aménagement d'une activité économique (voiries, stationnement à programmer hors EBC).

4 / Déclassement d'espaces boisés classés sur une parcelle cours Reverseaux

La commune souhaite déclasser partiellement l'espace boisé classé le long du cours pour accueillir une opération de logements.

5 / La requalification de zonages visant à fermeture à l'urbanisation pour l'équilibrage du potentiel constructible sur le secteur suivant : déclassement partiel de la zone AU de Surmoreau – adaptation des OAP

La commune souhaite requalifier le zonage AU de Sur Moreau pour permettre la mise en œuvre d'un projet résidentiel mixte en intégrant les contraintes environnementales du site : réduction du zonage AU.

3-2 INCIDENCES DU PROJET – PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET INCIDENCES SUR NATURA 2000

A. LES MOTIFS DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La commune est concernée par un périmètre Natura 2000 .

Selon l'article R 104-9 du code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme comprenant en tout ou partie un site Natura 2000, doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur élaboration, révision ou mise en compatibilité.

B. INCIDENCES DU PROJET SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES

Le tableau suivant récapitule les changements de zonage :

Secteur	Bilan des surfaces
1AU	-0,99 ha
UBb	+0,37 ha
UBc	+1,34 ha
UBh	+1,3 ha
A	-1,02 ha
Ah	-0,81 ha
N	+6,43 ha
Nj	-0,12 ha

Les modifications apportées au PLU permettent d'avoir environ 3 ha de zone urbaine supplémentaire. L'incidence sur la consommation des espaces est négligeable car il s'agit de zones situées au sein de l'enveloppe bâtie. Par ailleurs, l'augmentation des surfaces de zone urbaine permettent de supprimer des surfaces de zones AU identifiées au PLU qui sont en extension de zone urbaine.

Les modifications ont pour effet d'autoriser la densification du bâti au sein de l'enveloppe urbaine existante évitant ainsi de consommer des terres agricoles et naturelles en extension.

Les modifications engendrent une suppression d'environ 1 ha d'espace agricoles.

Il s'agit d'un corps de ferme abandonné située au domaine du Coudret qui n'a plus de vocation agricole et d'un jardin qui n'a aucune vocation agricole.



Corps de ferme du domaine du Coudret



Parcelle classée A au PLU actuel, La Montée

Concernant les zones N (et Nj), les modifications engendrent une augmentation de 6,43 ha d'espaces naturels et de 0,12 ha d'espaces naturels de type jardins.

Cela s'explique par le fait que malgré la suppression de zones N au profit de zones urbaines ou à urbaniser, de grandes surfaces identifiées comme urbanisables sont restituées au milieu naturel.



Zone restituée au milieu agricole à la Grelauderie



Zone restituée au milieu naturel à Surmoreau

Les zones qui vont être modifiées et classées en zone U et AU sont des dents creuses situées au sein de l'enveloppe urbaine. La consommation de ces espaces permet de densifier l'enveloppe urbaine existante et d'éviter de consommer des espaces naturels en extension.



Dent creuse à La Montée



Dent creuse au Chemin des Plantes du Bourg





Dent creuse aux Carrières **Dent creuse à la Grelauderie**

La suppression de la zone 1AU à La Grelauderie permet par ailleurs de restituer près d'un hectare au milieu naturel. Sur ce secteur, l'objectif est de densifier l'enveloppe urbaine existante plutôt que de consommer des terres agricoles en extension (comme prévu dans le PLU en vigueur).

La révision allégée du PLU a une incidence positive sur la consommation des espaces agricoles et naturels puisqu'elle permet la densification de l'enveloppe urbaine existante tout en restituant au milieu naturel et agricole des surfaces à urbaniser qui avaient été définies dans le PLU.

C. INCIDENCES SUR LE LOGEMENT

La révision allégée du PLU permet l'augmentation des zones à urbaniser de 3 ha et permet le changement de destination d'un corps de ferme permettant la création d'habitation au domaine du Coudret.

Le projet va permettre la création de logements. Par conséquent, les incidences du projet sur le logement est positif.

D. INCIDENCES SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Le projet n'aura pas d'incidence sur l'activité économique. Il ne permettra pas l'implantation de nouvelles entreprises et ne sera pas susceptible d'en supprimer.

E. INCIDENCES SUR LA QUALITE DE VIE

a. Incidences sur la circulation et les déplacements

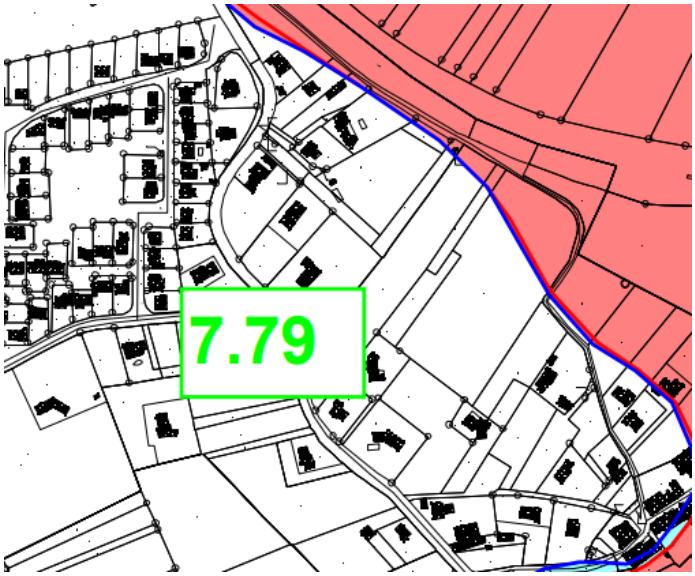
L'objectif de ce projet étant la construction de logement, le nombre d'habitants va augmenter. Cela va engendrer plus de déplacement qui seront cependant à modérer au vu de la faible ampleur des surfaces à urbaniser. Le projet de liaison douce prévu sur le secteur de Beaulieu permet d'augmenter les possibilités de déplacement non motorisé. Les incidences sur la circulation et les déplacements sont négligeables.

b. Prise en compte des risques, des nuisances et des servitudes

La commune » de Saintes est particulièrement concernée par le risque inondation (Charente) et le risque mouvement de terrain (effondrement). C'est la raison pour laquelle la ville est concernée par un Plan de Prévention des Risques inondations et un Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain. Parmi les zones susceptibles d'être modifées, deux zones sont particulièrement à risque.

Il s'agit d'une part d'un secteur destiné à être construit à La Montée. La zone rouge (principe d'inconstructibilité) du PPRi s'étend jusque dans le fond de la parcelle.

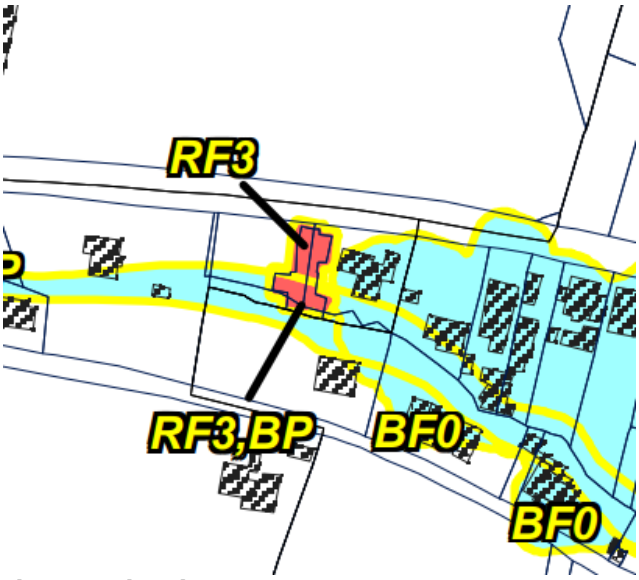




Secteur à construire à La Montée, zonage réglementaire du PPRi

Le second secteur à risque est une parcelle située à proximité d'un secteur zoné RF3 et la zone BP s'étend jusqu'au Nord du secteur.





Secteur à construire aux Carrières, zonage réglementaire du PPRn

La zone RF3 correspond à une zone où l'effondrement de cavité souterraine est fort avec ou sans urbanisation. Aucune constructibilité y est autorisée. La zone BP correspond à une zone où il existe un risque moyen d'effondrement de blocs. Les constructions y sont autorisées sous réserve de respecter les prescriptions décrites dans le PPRn.
Afin de ne pas exposer de nouvelles populations au risque inondation, des mesures ont été prises. Elle seront explicités dans le chapitre 5.

c. Incidences sur le paysage
La plupart des secteurs étant situés au sein de zones urbanisées, l'incidence sur le paysage sera négligeable. Cependant, la configuration de la zone rendue constructible à La Montée peut avoir des incidences sur le paysage.
Actuellement, la zone non bâtie constitue une fenêtre sur la vallée de la Charente.



Vue sur la vallée de la Charente

Le relief est tel qu'une urbanisation créée jusqu'au niveau de la maison de la maison de la parcelle 871 (cf. photo 1) serait en cohérence avec l'urbanisation présente aujourd'hui tout en laissant des fenêtres sur la vallée (cf. photo 3).
L'urbanisation de ce secteur pourrait avoir un impact paysager car le bas de la parcelle est visible depuis la Charente (cf. photo 2).









Des mesures sont prises pour réduire l'impact sur le paysage. Ces mesures seront explicitées dans le chapitre 5.

F. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

a. Incidences sur la gestion des eaux usées

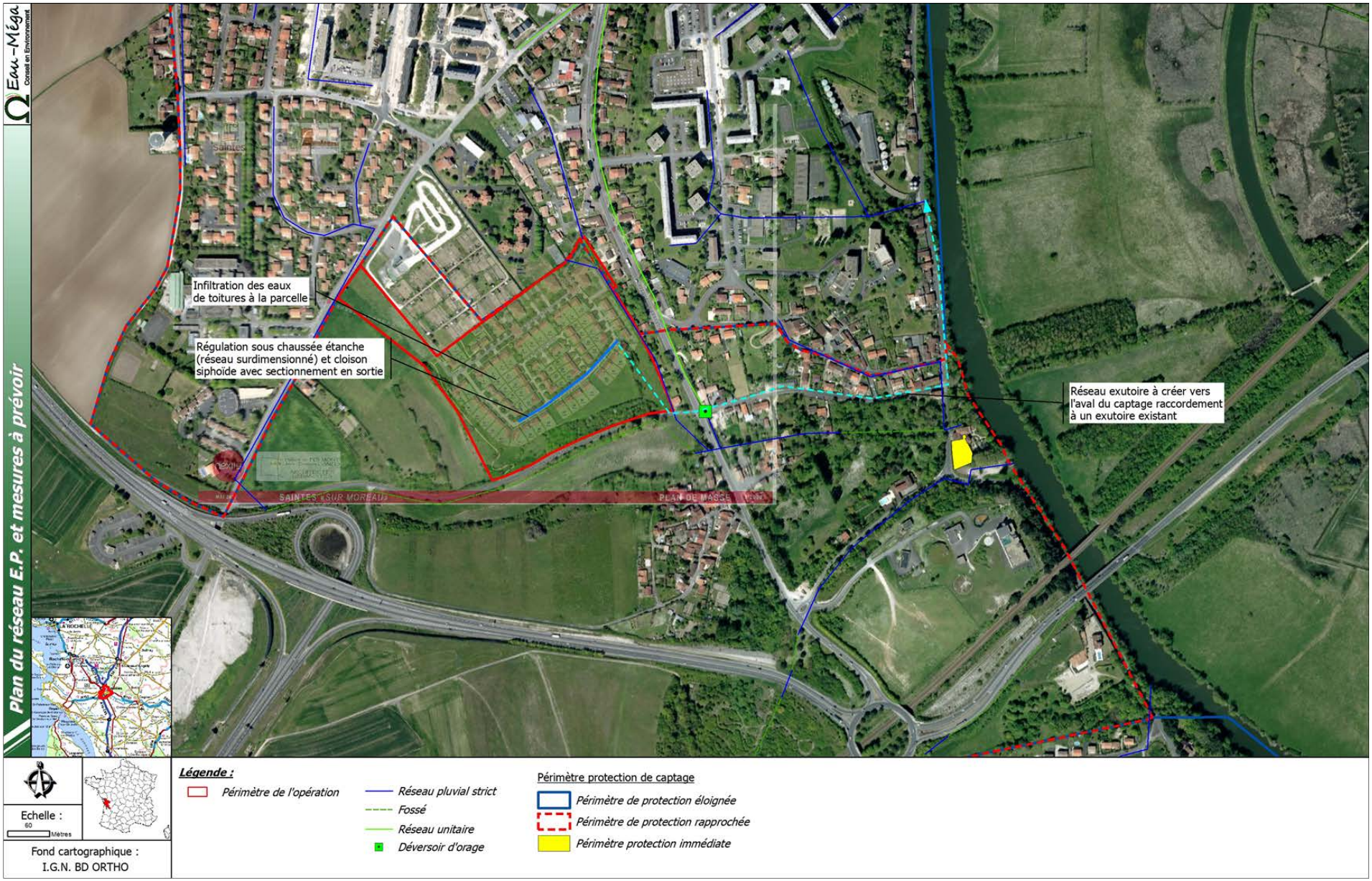
La capacité de la station d'épuration de « Lormont » possède une capacité de 40 000 EH. Selon les données fournies par l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, la station fonctionne à 55% environ de sa capacité. Elle a donc une capacité résiduelle de 18 000 EH.
Tous les secteurs urbanisables n'étant pas situés en zone d'assainissement collectif, la station pourra sans problème traiter la charge polluante supplémentaire générée par les nouvelles habitations.
Dans les secteurs où l'assainissement doit se faire de manière autonome, les habitations devront se doter d'un système d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.
Le projet n'aura pas d'incidences sur la gestion des eaux usées.

b. Incidences sur la gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devront, comme indiqué dans le règlement des zones U, être

gérées à la parcelle. Les OAP réalisées sur les secteurs Surmoreau, La Grelauderie et La Montée précisent les éléments à prendre en compte pour la gestion des eaux pluviales sur ces secteurs :

- **La Grelauderie : l'OAP prévoit un secteur (secteur le plus bas) dédié à la gestion des eaux pluviales. La zone ayant une surface supérieure à 1 ha sera de toute façon soumise à la Loi sur l'Eau.**
- **La Montée : l'OAP prévoit les modalités et l'emplacement dédié à la gestion des eaux pluviales.**
- **Surmoreau : les eaux pluviales issues des voiries seront collectées par un réseau étanche et dirigées vers un ouvrage également étanche (il pourra s'agir de conduites surdimensionnées) installé sous les voiries en partie basse de chaque tranche d'aménagement et délivrant un débit régulé vers le réseau pluvial public. L'organe de vidange de ces ouvrages sera une cloison siphoïde intégrant une vanne de sectionnement et un dégrilleur. Cela permettra une rétention des polluants flottants et grossiers et un confinement des eaux en cas de pollution accidentelle. Le plan suivant précise le principe retenu pour la gestion des eaux pluviales.**


Eau-Méga
Conseil en Environnement
Plan du réseau E.P. et mesures à prévoir
Infiltration des eaux de toitures à la parcelle
Régulation sous chaussée étanche (réseau surdimensionné) et cloison siphoide avec sectionnement en sortie
Réseau exutoire à créer vers l'aval du captage raccordement à un exutoire existant
SAINTES SUR MOREAU
PLAN DE MASSE
Légende :
Périmètre de l'opération
Réseau pluvial strict
Fossé
Réseau unitaire
Déversoir d'orage
Périmètre protection de captage
Périmètre de protection éloignée
Périmètre de protection rapprochée
Périmètre protection immédiate
Echelle :
60
Mètres
Fond cartographique :
I.G.N. BD ORTHO

Les modifications apportées au PLU n'auront donc pas d'incidence sur la gestion des eaux pluviales.

c. Incidences sur la collecte et le tri des déchets

Les déchets émis par les nouvelles habitations ne devraient pas augmenter significativement les tonnages de déchets.

L'organisation actuelle de collecte et de tri des déchets est en capacité de gérer les déchets émis par les nouvelles habitations.

G. INCIDENCES SUR LE MILIEU NATUREL

La révision allégée a, entres autres, pour objet la suppression de certains EBC. Les trois cas sont les suivants :



- **Cours Reverseaux : il s'agit de supprimer 13 m d'EBC pour permettre la densification de la zone.**

Composé principalement de robinier faux-acaccia, espèce considérée comme envahissante en France métropolitaine, ce morceau de boisement ne possède pas une qualité écologique importante.

- **Beaulieu : l'objectif est de réduire l'EBC sur ce secteur de façon à prendre en compte un accès véhicule existant et prévoir une liaison douce en retrait de l'axe routier fréquenté qui la longe.**

Le déclassement prend en compte également le projet d'aménagement d'une activité économique (voiries, stationnement à programmer hors EBC).

Une partie de l'EBC au PLU en vigueur n'existe pas puisqu'un accès véhicule existe (cf. photo ci-contre).
Le boisement est en réalité une haie paysagère n'ayant pas une réelle fonction dans le réseau de trame verte composée de noisetiers, de tilleuls et de chênes. Son principal intérêt est de créer une coupure avec la voie.
Le projet étant de réduire la largeur de la haie pour permettre une liaison douce, son utilité paysagère ne sera pas remise en cause.

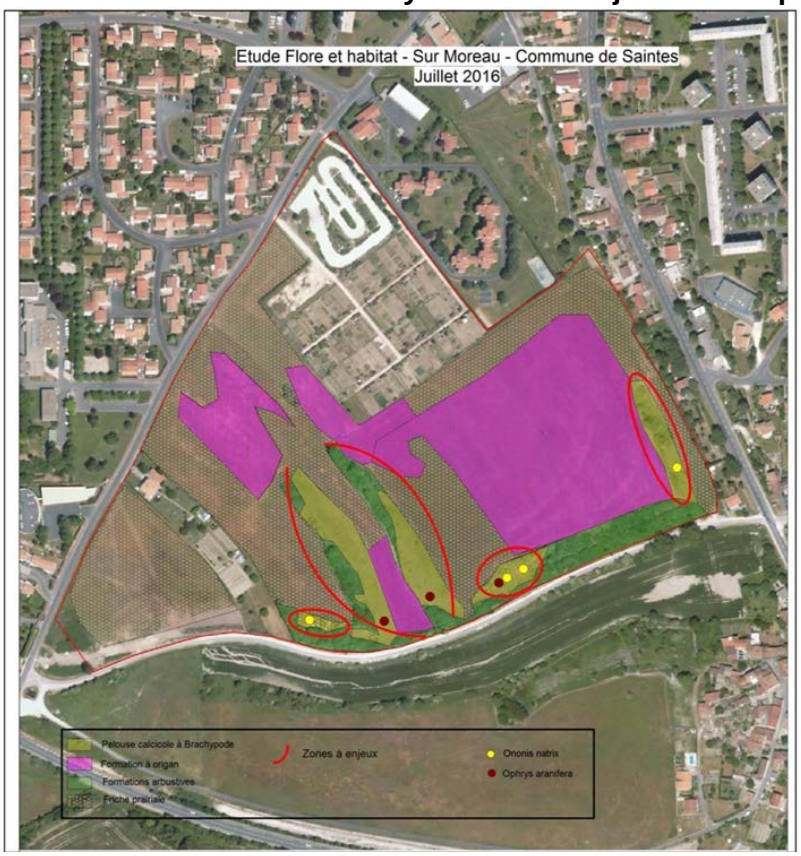


- **La Grelauderie : il s'agit de supprimer environ 1 ha d'EBC pour permettre la création d'un projet d'aménagement à vocation habitat.**

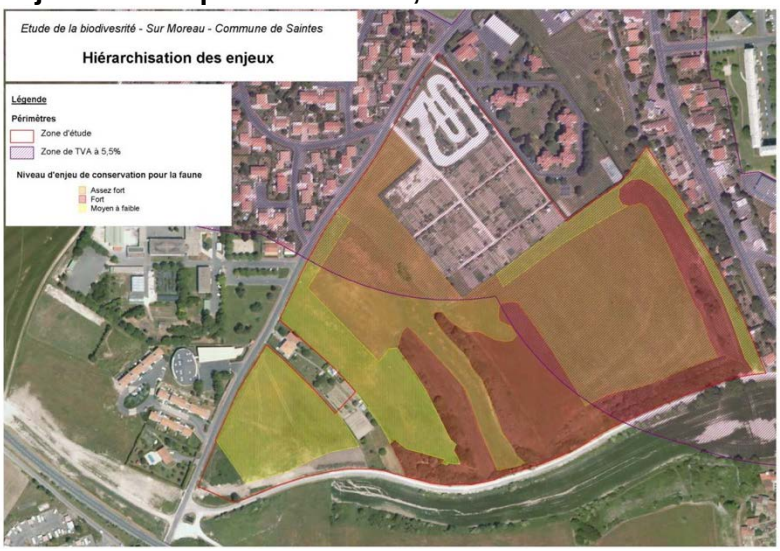
Le boisement est constitué de charmes, d'érable champêtre, de chêne pédonculé et de châtaignier. Néanmoins, la densité de boisement est moyenne ce qui laisse place à de grandes surfaces occupées par une végétation rudérale haute (ortie, sénéçon commun, laiteron, plantain, …)
La composition du boisement et son enclavement dans l'espace urbain le dénuant d'intérêt dans la trame verte ne justifie pas un classement en EBC. La conservation d'une frange boisée au Sud de la zone à urbaniser la limite de l'enveloppe urbaine en jouant un rôle tampon entre le bâti et l'agricole.

L'incidence sur le milieu naturel est donc négligeable.
Les modifications prévues au secteur Sur Moreau ont pour objectif de rendre une partie d'une zone AU identifiée au PLU en vigueur au milieu naturel. En effet, des expertises préalables à l'aménagement de la zone menées par la Ville de Saintes ont mis en évidence l'intérêt de la zone d'un point de vue faunistique et floristique.

Les cartes suivantes font la synthèse des enjeux floristiques et faunistiques sur ce secteur.

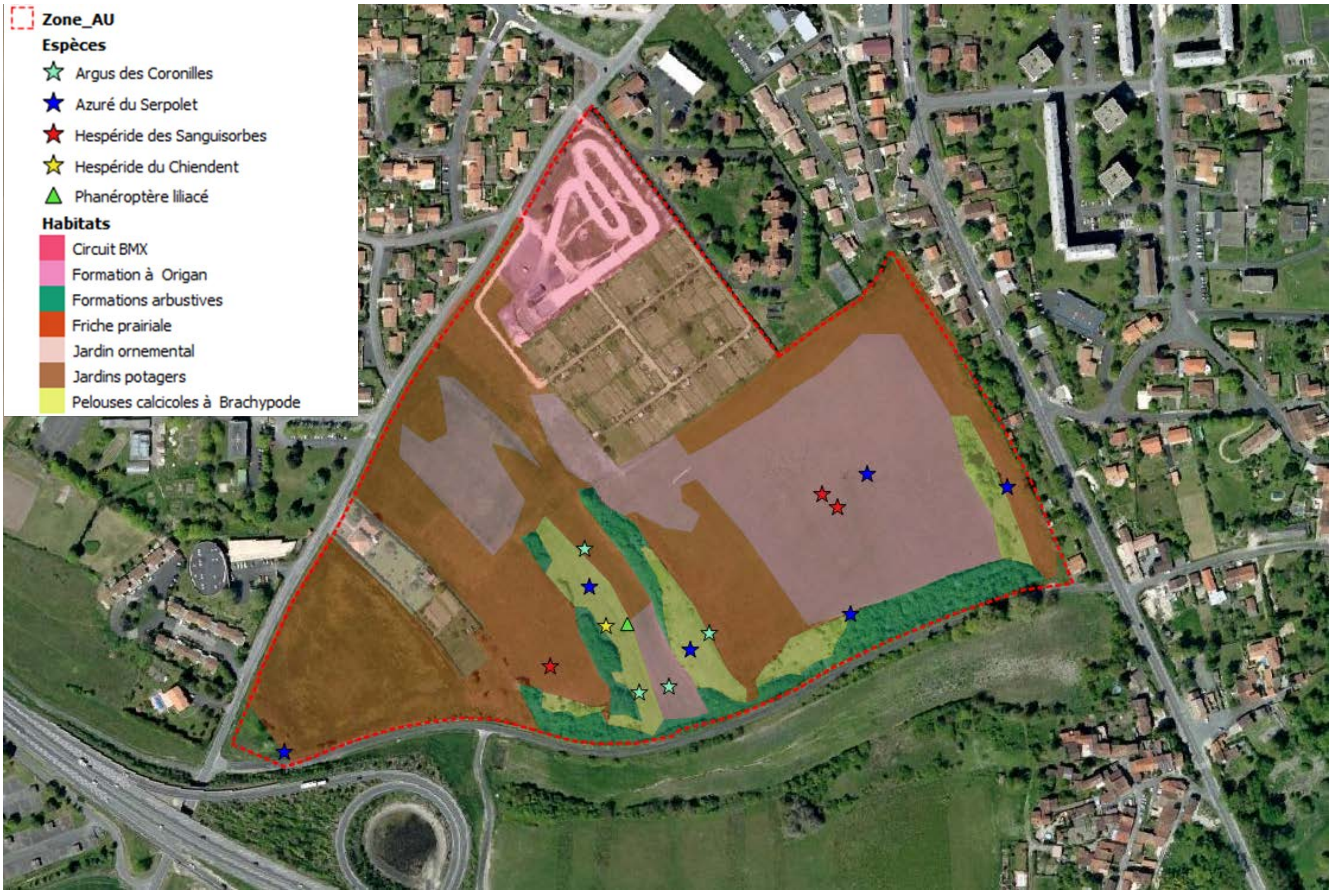


Enjeux floristiques du secteur, Eliane DEAT



Enjeux faunistiques du secteur, Nature Environnement 17

En avril 2018, le bureau d'étude Eau-Méga a réalisé une note d'orientation pour la prise en compte des habitats et espèces protégées sur le site du projet. Il ressort de cette synthèse que le site d'étude est concerné par la présence de pelouses calcicoles à Brachypode et par l'Azuré du Serpolet, espèce protégée.



Synthèse des enjeux écologiques, Eau-Méga

Il est à noter l'absence de reproduction de l'Azuré du Serpolet au droit des formations à Origan située à l'Est de la zone. Habituellement, *Myrmica sabuleti*, une fourmi hôte prend en charge la chenille du papillon durant la saison hivernale. Le papillon consomme alors les œufs et le couvain de ses hôtes. En échange, elle sécrète un exsudat sucré dont les fourmis raffolent particulièrement.
S'agissant d'anciennes terres cultivées, le sol riche n'accueille pas cette fourmi hôte. Le projet s'est donc adapté à ces enjeux notamment en évitant les zones à enjeux en transformant une partie de la zone AU en zone N (Cf. plan ci-dessous).



Synthèse des enjeux écologiques et nouveau zonage, Eau-Méga

La zone située au sud-Ouest est concernée par une servitude d'équipement délimitée au titre de l'article L.132-2-c de code de l'urbanisme. Elle a été délimitée dans l'objectif de de créer une coulée verte. S'agissant d'une friche prairiale, l'enjeu est moyen à faible et la création d'une coulée verte sera moins impactante que l'urbanisation de la zone.

En conclusion, la réduction de la zone AU au profit de la zone N aura une incidence positive sur le milieu naturel.

H. INCIDENCES SUR NATURA 2000

Aucune des modifications prévues par la présente révision allégée n'est susceptible d'avoir des incidences sur le site Natura 2000 « Moyenne vallée de la Charente et Seugne et Coran ». Le site le plus proche est le secteur de La Montée car situé en bordure de la Charente.



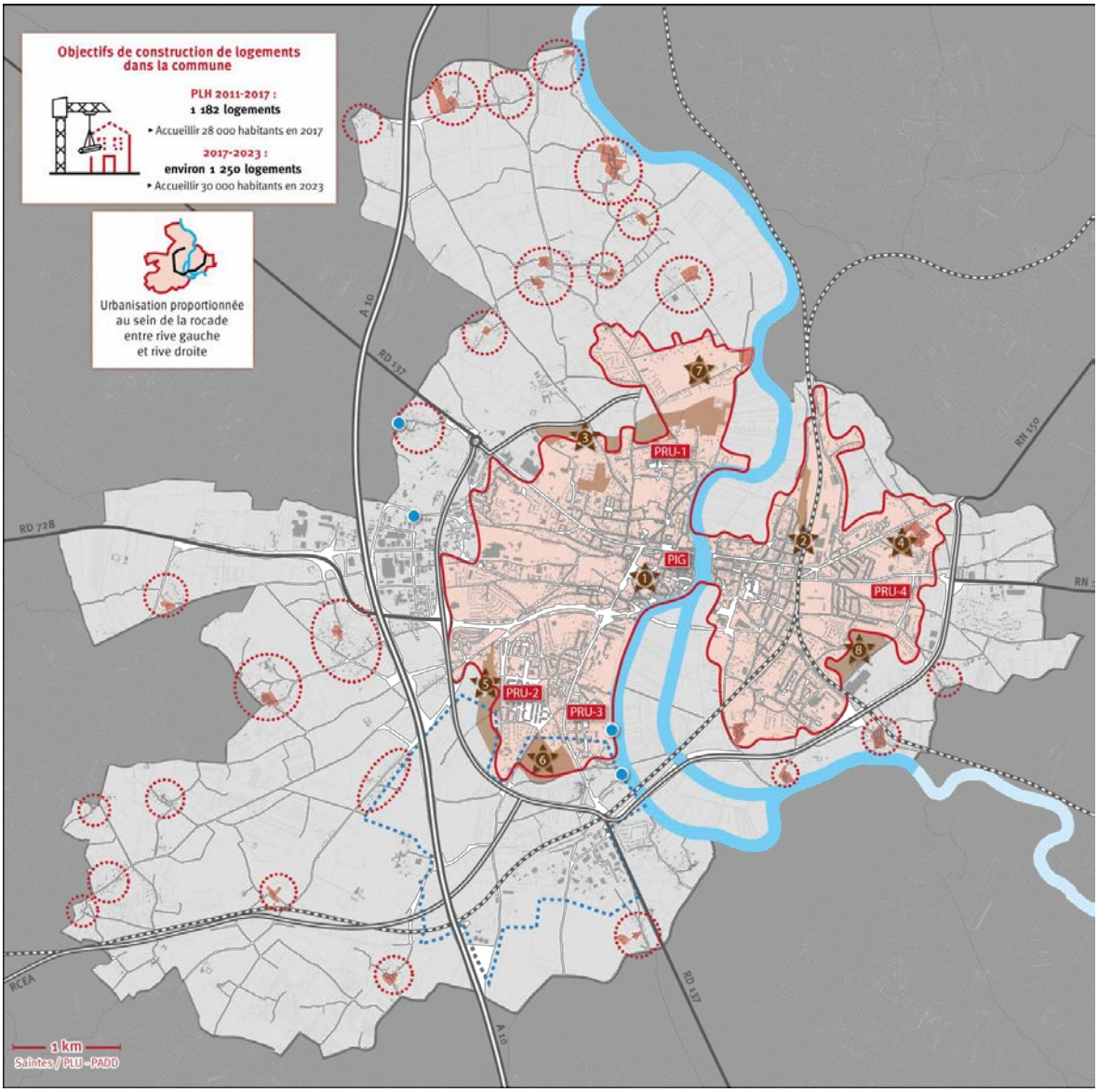
Selon les données issues du DOCOB, aucune espèce protégée n'a été recensée au droit de ce secteur.
Les eaux usées seront collectées et traitées par la station d'épuration et les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle. Concernant les eaux pluviales des voiries, elles devront faire l'objet d'un traitement avant rejet au milieu naturel. Aucune pollution des eaux n'est donc susceptible d'arriver.
Bien que l'urbanisation de ce secteur ne soit pas de nature à détruire des habitats d'espèces, des espèces ou à créer des ruptures de continuité de la trame verte et bleue, des mesures sont prises pour réduire l'incidence sur le site Natura 2000.

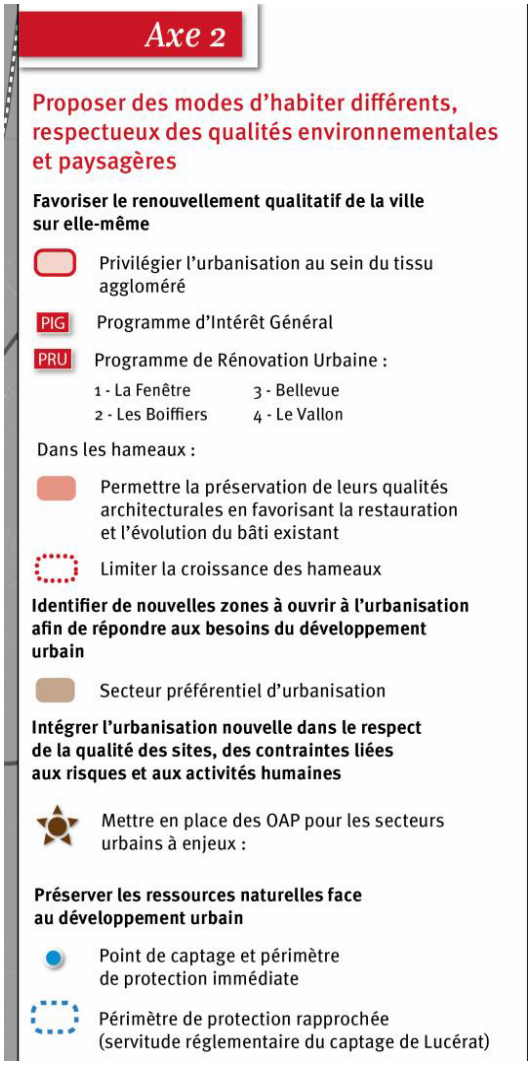
4– COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD DU PLU - LES MOTIFS DE DELIMITATIONS DES ZONES ET REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

4-1 COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD

PADD PLU	Compatibilité du projet avec les objectifs et orientations du PADD
Axe 1 : Affirmer la trame verte et bleue en tant qu'armature du projet de ville	N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg L'urbanisation de la dent creuse en prairie ne remet pas en cause la TVB N°2 et 3 : Bellivet L'urbanisation des deux dents creuses au sein du hameau urbanisé ne remet pas en cause la TVB N°4 : La Grelauderie (avec déclassement d'espaces boisés classés et déclassement de la zone 1AU en zone N)) L'ouverture à l'urbanisation va supprimer une partie du boisement. Les parties boisées les plus intéressantes d'un point de vue écologique et paysager sont maintenues en EBC La zone 1AU (terres agricoles et parc du domaine) est classée en zone N. N°5 : Aux Carrières L'urbanisation du jardin non planté, encadré par des constructions (habitat), ne remet pas en cause la TVB N°6 : La Montée L'urbanisation de la partie en jardin devant l'habitation au sud de la RD ne remet pas en cause la TVB L'urbanisation de la parcelle au nord de la RD correspond à l'aménagement d'une dent creuse entre 2 quartiers résidentiels, dont un très récent, en cours d'aménagement. Une large bande non constructible est maintenue dans la partie basse, côté vallée de la Charente pour préserver la TVB de la Charente. N°7 : Domaine du Coudret Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles ne remet pas en cause la TBV N°8 : « Beaulieu » Le déclassement partiel d'espaces boisés classés le long de la RD au droit de la friche agro-industrielle ne remet pas en cause la TVB (suppression de 2 m d'emprise pour un passage n°9 : cours Reverseaux : Le déclassement d'espaces boisés classés sur une parcelle en jardin (comportant un bâtiment ruiné) ne remet pas en cause la TVB. N°10 : Surmoreau Projet compatible avec le PADD
Axe 2 : Proposer des modes d'habiter différents, respectueux des qualités environnementales et paysagères	N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg L'urbanisation de la dent creuse permet d'accueillir quelques habitations en continuité de la partie agglomérée de la ville N°2 et 3 : Bellivet L'urbanisation des deux dents creuses au sein du hameau urbanisé confortent le hameau sans extension ni mitage sur les terres agricoles. N°4 : La Grelauderie (avec déclassement d'espaces boisés classés) L'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans l'espace urbanisé,

PADD PLU	Compatibilité du projet avec les objectifs et orientations du PADD
	aggloméré, résidentiel, tout en maintenant un environnement boisé. La zone 1AU est classée en zone N. N°5 : Aux Carrières L'urbanisation du jardin non planté s'inscrit dans le tissu bâti de Saintes (ville) N°6 : La Montée L'ouverture à l'urbanisation s'inscrit en continuité du tissu bâti (prise en compte du quartier récent et en cours d'aménagement au nord de la RD). N°7 : Domaine du Coudret Le changement de destination des anciens bâtiments agricoles permet la reconquête et la valorisation de bâtis anciens de qualité. N°8 : « Beaulieu » Sans objet n°9 : cours Reverseaux : Le déclassement d'espaces boisés classés sur une parcelle en jardin (comportant un bâtiment ruiné) permet d'accueillir du logement en centre-ville et d'optimiser les espaces résiduels (jardin non protégé à la ZPPAUP. N°10 : Surmoreau Projet compatible avec le PADD
Axe 3 : Révéler les richesses économiques et patrimoniales du territoire	Le projet de prévoit pas de modification de zonage ou de règlement sur les zones économiques. Il ne remet pas en cause des activités agricoles. Il n'impacte pas le patrimoine bâti et culturel. Les projets n°7 (Coudret-Gatefer) et n°9 (cours Reverseaux) permettent de réhabiliter/valoriser des bâtiments ou secteur à valeur patrimoniale.
Axe 4 : Favoriser une pratique de la ville équilibrée et équitable pour tous	Le projet de remet pas en cause les objectifs et enjeux de mixité sociale et générationnelle, ni les circulations : Les ouvertures à l'urbanisation concernent de petits secteurs, correspond à des projets résidentiels individuels ou très mesurés en taille et en capacité d'accueil : 1 à 2 logement (Bellivet, Aux Carrières, cours Reverseaux), 6/8 logements (Chemin des Plantes du Bourg) à 20 logements environ maximum (La Grelauderie-20logts/ha), La Montée). Sur le secteur de la Grelauderie la zone 1AU est classée en zone N. N°10 : Surmoreau Projet résidentiel compatible avec le PADD


Objectifs de construction de logements dans la commune
PLH 2011-2017 :
1 182 logements
▸ Accueillir 28 000 habitants en 2017
2017-2023 :
environ 1 250 logements
▸ Accueillir 30 000 habitants en 2023
Urbanisation proportionnée au sein de la rocade entre rive gauche et rive droite
PRU-1
PRU-2
PRU-3
PRU-4
PIG
A 10
RD 137
RD 728
RN 150
RCEA
1 km
Saintes / PLU - PADD


Axe 2
Proposer des modes d'habiter différents, respectueux des qualités environnementales et paysagères
Favoriser le renouvellement qualitatif de la ville sur elle-même
Privilégier l'urbanisation au sein du tissu aggloméré
PIG
Programme d'Intérêt Général
PRU
Programme de Rénovation Urbaine :
1 - La Fenêtre
2 - Les Boiffiers
3 - Bellevue
4 - Le Vallon
Dans les hameaux :
Permettre la préservation de leurs qualités architecturales en favorisant la restauration et l'évolution du bâti existant
Limiter la croissance des hameaux
Identifier de nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation afin de répondre aux besoins du développement urbain
Secteur préférentiel d'urbanisation
Intégrer l'urbanisation nouvelle dans le respect de la qualité des sites, des contraintes liées aux risques et aux activités humaines
Mettre en place des OAP pour les secteurs urbains à enjeux :
Préserver les ressources naturelles face au développement urbain
Point de captage et périmètre de protection immédiate
Périmètre de protection rapprochée (servitude réglementaire du captage de Lucérat)

4-2 LE ZONAGE DU PLU REVISE

Extraits AVANT/APRES du plan de zonage réglementaire révisé:

N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg

PLU en vigueur



Révision allégée n°3



N°2 et 3 : Bellivet

PLU en vigueur



Révision allégée n°3



N° 4 : La Grelauderie

PLU en vigueur



Révision allégée n°3



N° 5 : Aux Carrières

PLU en vigueur

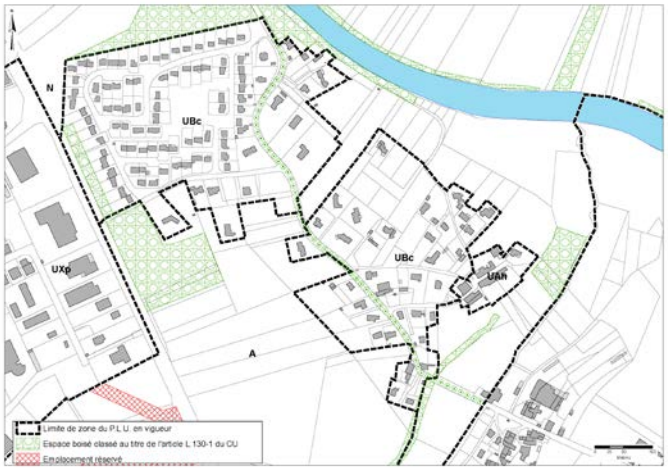


Révision allégée n°3

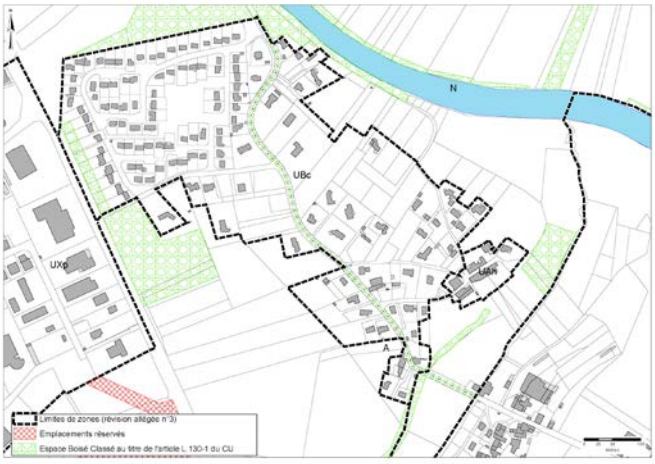


N° 6 : La Montée

PLU en vigueur



Révision allégée n°3

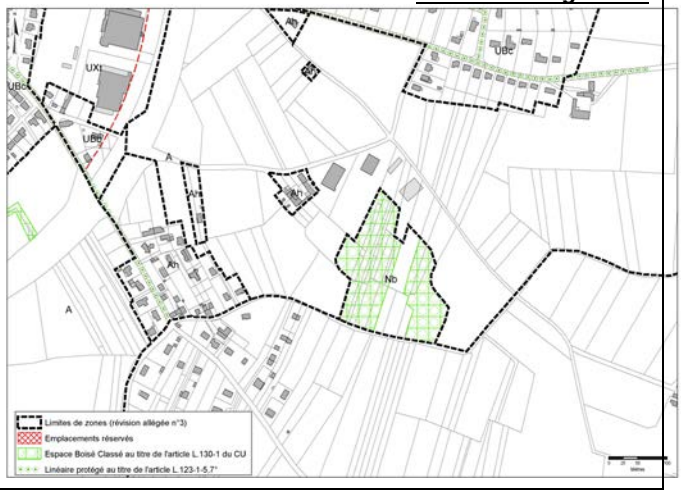


N°7 – domaine de Coudret (Gâtefer)

PLU en vigueur

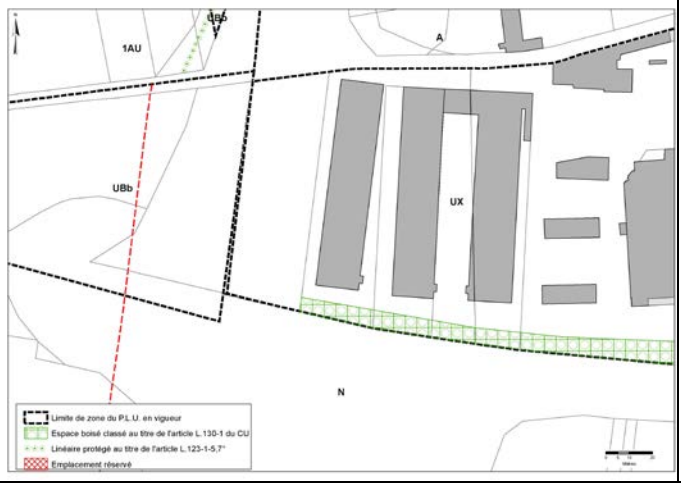


Révision allégée n°3

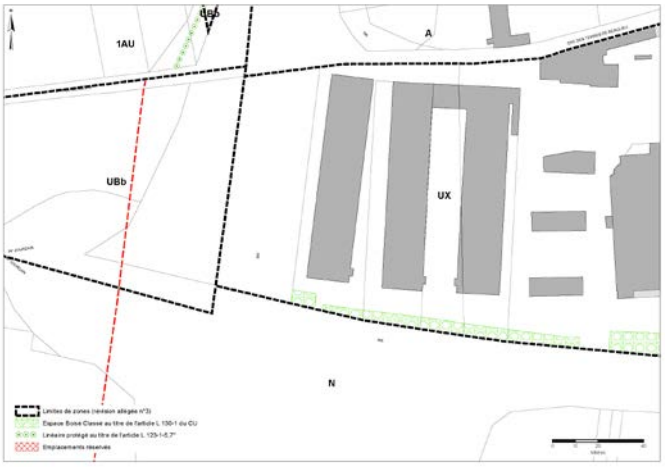


N°8 : Beaulieu

PLU en vigueur

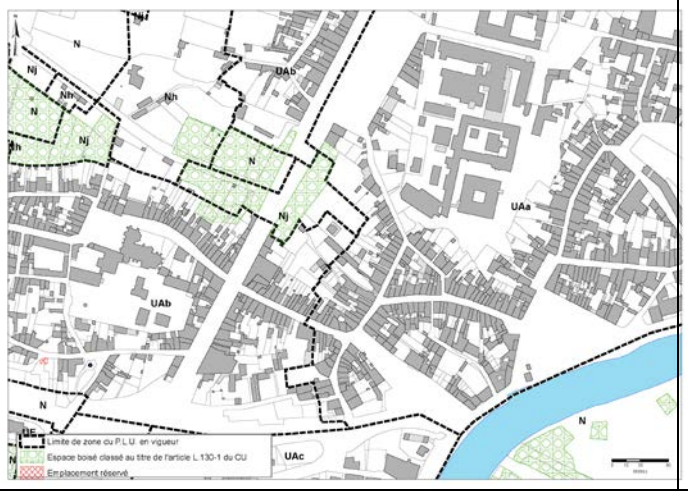


Révision allégée n°3

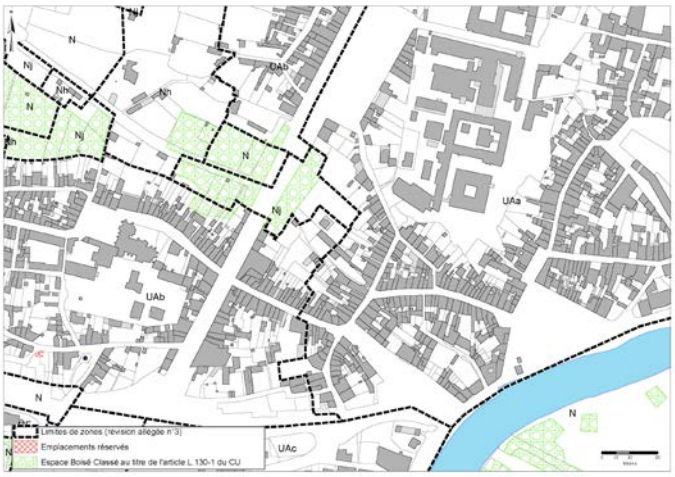


N°9 : Cours Reverseaux

PLU en vigueur

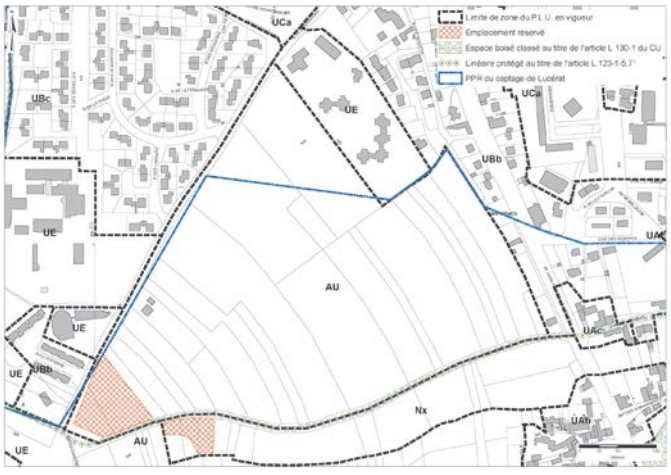


Révision allégée n°3

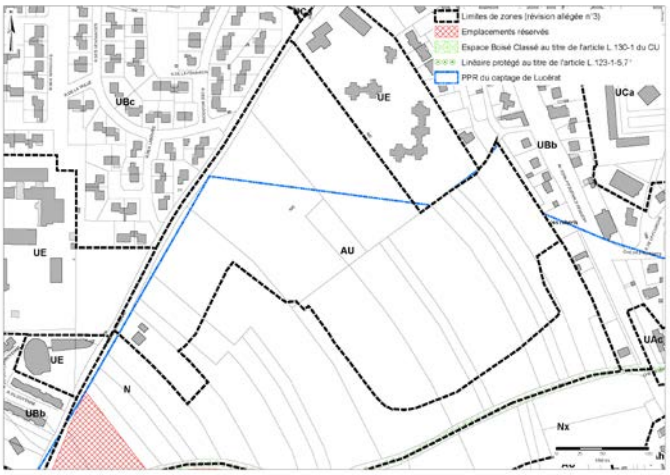


N°10 : Sur Moreau

PLU en vigueur



Révision allégée n°3



Nota : La présente procédure ne vise pas à modifier la présence des emplacements réservés, toutefois, ces parcelles sont détenues par la Ville. L'emplacement réservé n°17 et la servitude d'équipement n°10 ne sont pas incompatibles avec le projet et ne sont pas impactant : ils sont destinés à la gestion du pluvial d'une part (ER 17), à une coulée verte d'autre part (servitude n°10).

4-3 EVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGES

Les surfaces de zonage évoluent de la manière suivante :

N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg
- Réduction surface zonage N : 0,73 ha
- Augmentation surface zonage UBb : 0,73 ha

N°2 et 3 : Bellivet
- Réduction surface zonage Nj : 1246 m²
- Réduction surface Ah : 11756 m² (groupe de parcelles bâties et une parcelle non bâtie))
- Augmentation surface zonage UBh : 13002 m²

N°4 : La Grelauderie (avec déclassement d'espaces boisés classés)
- Réduction surface zonage UBb : - 0,45 ha
- Augmentation surface zonage AU : +0,45 ha

- Réduction surface zonage 1AU : 0,99 ha
- Augmentation surface zonage N : 0,99 ha

- réduction EBC : moins 1,077ha

N°5 : Aux Carrières
- Réduction surface zonage N : 900 m²
- Augmentation surface zonage UBb : 900 m²

N°6 : La Montée
- Réduction surface zonage N : 6829 m²
- Réduction surface zonage A : 6622 m²
- Augmentation surface zonage UBc : 1,34 ha

N°7 : Domaine du Coudret
- Réduction surface zonage A : 0,36 ha
- Augmentation surface zonage Ah : 0,36 ha

N°8 : « Beaulieu »
- zonage inchangé
- réduction EBC : moins 433 m2

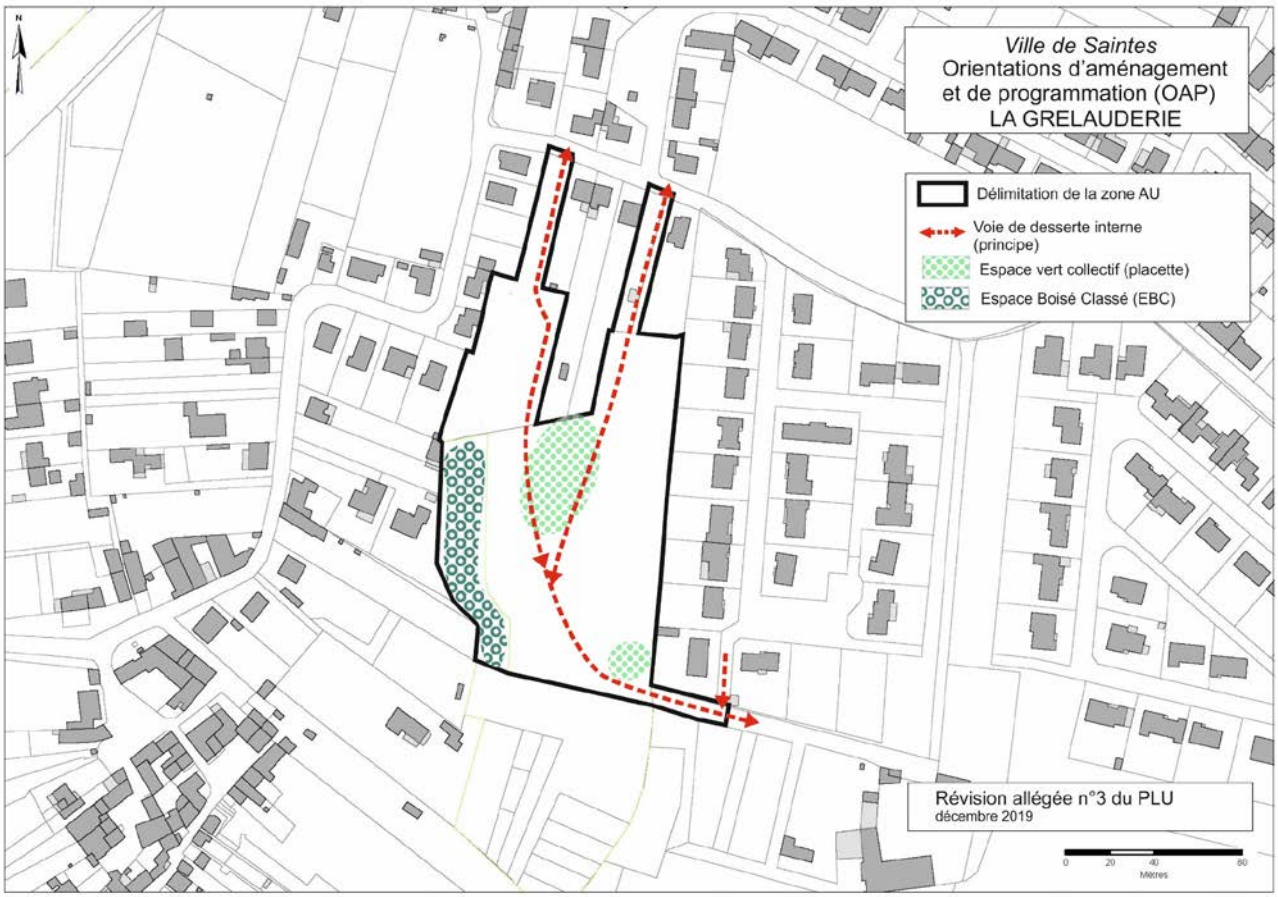
n°9 : Cours Reverseaux :
- zonage inchangé
- réduction EBC : moins 247 m2

n°10 : Sur Moreau :
- Réduction surface zonage AU : 6,95 ha
- Augmentation surface zonage N : 6,95 ha

4-4 EVOLUTION DES OAP

OAP DE LA GRELAUDERIE

Une OAP est créée sur le secteur de la Grelauderie (zone AU créée)



Les principes retenus :

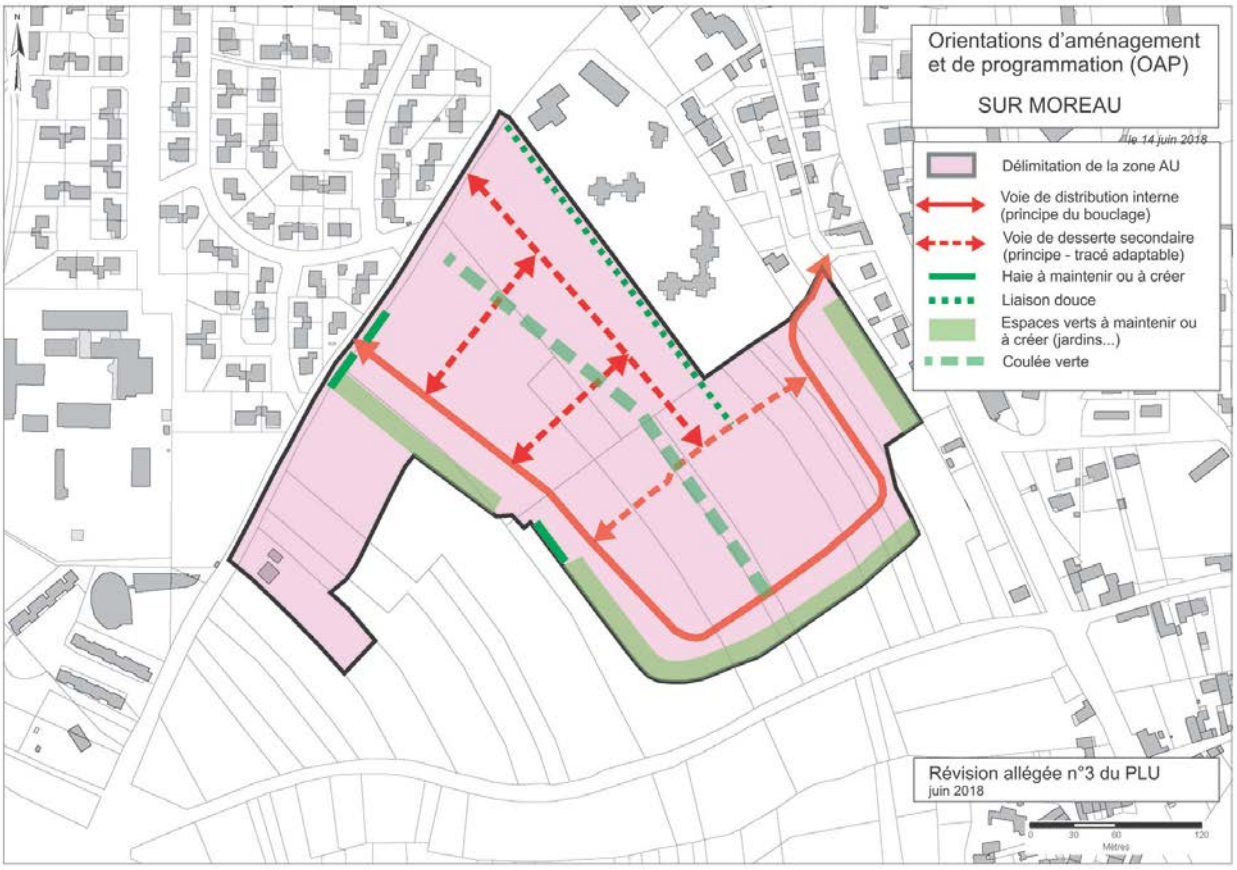
- Bouclage desserte entre le lotissement et la rue au nord
- Maintien des espaces boisés en frange ouest
- Parcellaire de type pavillonnaire, suivant l'urbanisation riveraine
- Gestion du pluvial : Implantation d'un bassin d'infiltration sur la partie Sud de la zone (point bas)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT OAP de La Grelauderie

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;	Préservation d'une masse en EBC en limite ouest. Placettes paysagères arborées (maintien des arbres existants), de l'ordre de 1 400 m² et de 250 m². Bâti en partie groupé en ordre continu et/ou en ordre discontinu Densité moyenne : 20 logements à l'hectare minimum Tissu urbain aéré par le maintien des arbres ou l'aménagement d'espaces verts en dehors des espaces aménagés/construits.
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;	Inséré dans un tissu mixte entre hameau et quartiers récents lotis Application du règlement pour mixité de l'habitat (logements locatifs sociaux)
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;	Préservation des franges boisées ouest Création d'une placette centrale paysagère et d'une placette en entrée sud-est. Gestion du pluvial (dispositif en point bas du terrain).
4° Les besoins en matière de stationnement ;	Stationnement sur les lots privés et stationnement visiteurs en bordure de la placette paysagère.
5° La desserte par les transports en commun ;	Proximité de la desserte TC
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.	Desserte interne en boucle (pas de cul-de-sac). Voie d'emprise modérée (6,00 à 8,00m maxi) Réseaux à renforcer Défense incendie à compléter

OAP SURMOREAU

L'OAP de la zone AU de Surmoreau est modifiée pour prendre en compte les études menées par la Ville courant 2017/2018 :

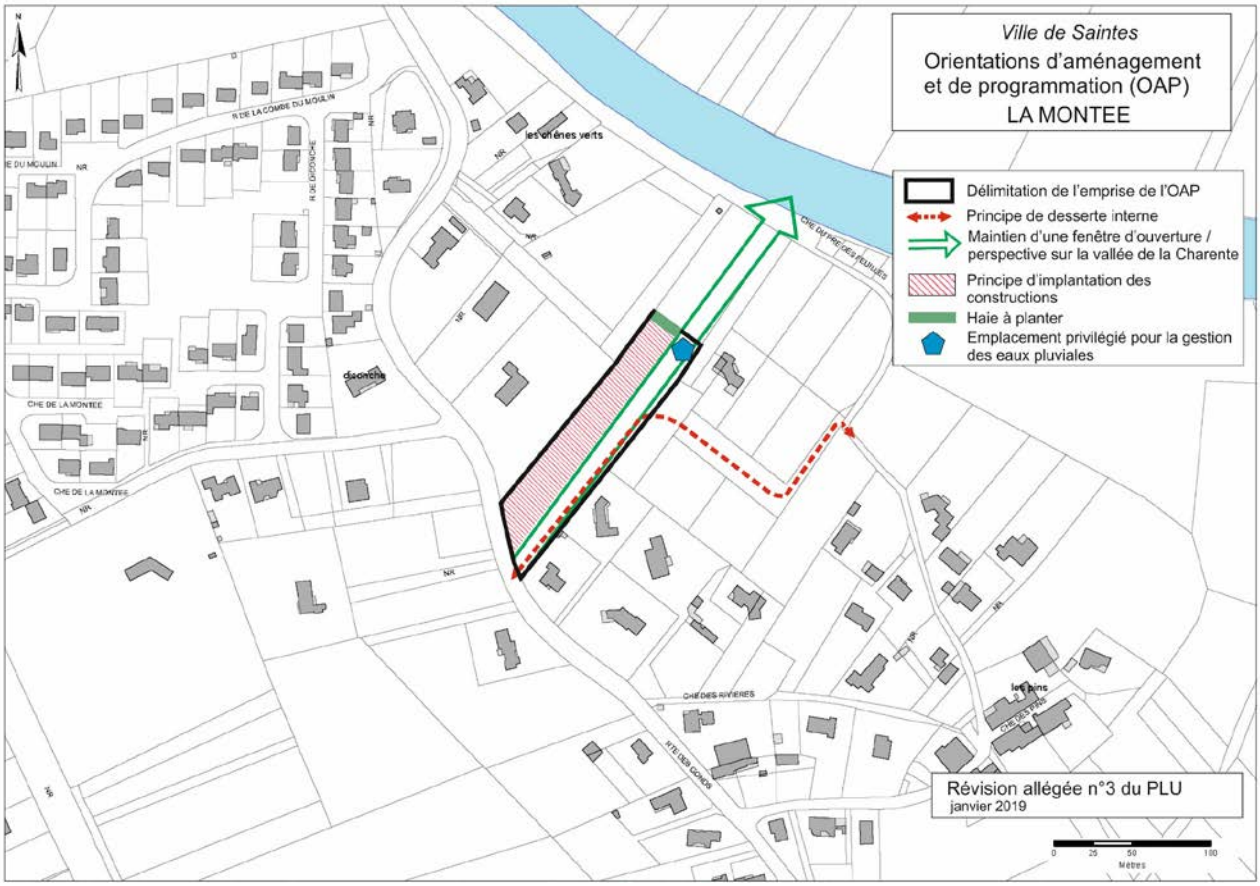


ORIENTATION D'AMENAGEMENT OAP de Sur Moreau

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;	Préservation du vallon en talweg et de la frange boisée est. Préservation de l'espace vert en fonds de parcelles en périphérie. Organisation d'un front bâti ordonné le long des axes principaux
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;	Application du règlement pour mixité de l'habitat (logements locatifs sociaux)
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;	Maintien et création de haies Coulée verte traversante Gestion du pluvial sous voirie
4° Les besoins en matière de stationnement ;	Prévision de stationnement sur les lots primaires par les opérateurs
5° La desserte par les transports en commun ;	Proximité desserte TC
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.	Bouclage des voiries imposé par l'OAP Réseaux à renforcer Défense incendie à compléter

OAP LA MONTEE

Une OAP est créée sur le secteur de la Montée.



ORIENTATION D'AMENAGEMENT OAP de Sur Moreau

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;	Organisation d'un front bâti ordonné le long de la voie de desserte, de manière à préserver ou ouverture visuelle maximale sur la vallée de la Charente
2° La mixité fonctionnelle et sociale ;	Pas de mixité sociale sur ce secteur
3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;	Préservation d'une fenêtre visuelle sur la vallée de la Charente, sur l'axe de la voie de desserte. La gestion de l'eau à ciel ouvert est à privilégier. Elle devra favoriser l'infiltration, ou en cas d'impossibilité, la rétention des eaux avec un débit de fuite régulé vers le milieu naturel. Les ouvrages pourront être le support d'espaces de convivialité.
4° Les besoins en matière de stationnement ;	Prévision de stationnement sur les lots primaires par les opérateurs
5° La desserte par les transports en commun ;	Pas de desserte TC
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.	Bouclage des voiries imposé par l'OAP Un point unique d'accès à la zone côté RD, bouclage par les voiries existantes et placette de retournement existante au nord est Réseaux à renforcer Défense incendie à compléter (en fonction du nombre de logements)

5 – MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT

5-1 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR la CONSOMMATION DES ESPACES

L'incidence sur la consommation des espaces est positive. Aucune mesure n'est envisagée.

5-2 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR LE LOGEMENT

L'incidence sur le logement est positive. Aucune mesure n'est envisagée.

5-3 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Au vu de l'absence d'incidence, aucune mesure n'est envisagée.

5-4 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR LA QUALITE DE VIE

A. MESURE D'EVITEMENT

Sur le secteur de La Montée, le risque inondation est existant sur la partie basse de la parcelle. Afin d'éviter d'exposer de nouvelles populations à ce risque, seule la partie haute de la parcelle est rendue constructible.



Corrélation du zonage UBc avec le zonage du PPRi

B. MESURE DE REDUCTION

Afin de prendre en compte les éventuelles incidences paysagères, une OAP a été réalisée de manière a conserver d'une part une visibilité sur la Charente depuis l'espace bâti tout en réduisant la visibilité de l'espace bâti depuis la Charente. Le maintien d'une perspective vers la Charente devra être prévu. Pour réduire l'incidence paysagère depuis la Charente, la limite constructible a été délimitée à l'alignement des constructions existantes da manière à observer un certain recul. De plus, l'OAP prévoit qu'une haie soit implanté en limite basse de parcelle au droit de l'implantation des constructions.

5-5 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT

Au vu de l'absence d'incidence, aucune mesure n'est envisagée.

5-6 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR LE MILIEU NATUREL

Au vu de l'absence d'incidence significative, aucune mesure n'est envisagée.

5-7 MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR NATURA 2000

A. MESURE D'EVITEMENT

Bien qu'aucune espèce ou habitat d'espèce ne soit susceptible d'être détruit, la zone a été réduite de manière a éviter toute incidence sur le site Natura 2000. La zone constructible se trouve donc à environ 100 m du site Natura 2000.

B. MESURE DE REDUCTION

Aucune mesure de réduction n'est envisagée.

INDICATEURS – MODALITES DE SUIVI

Comme le stipule l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal doit procéder « neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée, est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. » La commune sera l'opérateur chargé du suivi. Certaines données pourront être collectées en interne au fur et à mesure (autorisations d'urbanisme…), alors que d'autres seront réalisées ponctuellement (comptage…) tous les ans.

Ce chapitre a ainsi pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de la révision du PLU en rapport avec la satisfaction des besoins en logements et l'ouverture des zones à l'urbanisation.

Afin de suivre les effets de la révision allégée du PLU sur l'environnement, des indices simples, rapides à analyser et reflétant correctement une évolution de la zone d'étude ont été choisis bien que l'ampleur de cette révision allégée ne soit pas de nature à modifier significativement les effets du PLU :

Paramètres	Source	Etat initial	Objectif à 10 ans
Densité des zones AU Surmoreau et La Grelauderie	Cadastre	-	Respect du SCOT (DOO)
Nombre de sinistre lié au débordement de la Charente dans le secteur La Montée	Commune	-	Suivi d'évolution
Nombre de sinistre lié au mouvement de terrain dans le secteur Aux Carrières	Commune	-	Suivi d'évolution
Capacité résiduelle de la station d'épuration	Syndicat des Eaux 17	18 000 EH en 2018	Suivi d'évolution

6 - RESUME NON TECHNIQUE

6-1 DIAGNOSTIC ET ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

6-1-1- DESCRIPTION DU PROJET OBJET DE LA REVISION ALLEGEE

La présente révision allégée a pour objets :

1.1 - la requalification de zonages visant à l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs terrains sur les secteurs suivants :

N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg

N°2 et 3 : Bellivet

N°4 : La Grelauderie (avec déclassement d'espaces boisés classés et classement de la zone 1AU en zone N)

N°5 : Aux Carrières

N°6 : La Montée

1.2 – **N°7 :** Le classement en secteur Ah du Domaine du Coudret pour permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles

1.3 – **N°8 :** Le déclassement partiel d'espaces boisés classés le long de la RD au droit de la friche agro-industrielle de « Beaulieu »

1.4 – **N°9 :** le déclassement d'espaces boisés classés sur une parcelle cours Reverseaux

1.5 - **N°10 :** La requalification de zonages visant à fermeture à l'urbanisation pour l'équilibrage du potentiel constructible sur le secteur suivant : déclassement partiel de la zone AU de Surmoreau – adaptation des OAP

Le projet :

1/ la requalification de zonages visant à l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs terrains

Le PLU inscrit des zones urbaines, des secteurs de requalification et de renouvellement urbain ainsi que des zones à urbaniser de type AU (en extension de la partie agglomérée).

Malgré la mise en œuvre de projets visant à accueillir de nouvelles populations dans la ville « centre » du territoire, conformément aux objectifs des lois SRU, ALUR, Grenelle et du SCOT approuvé en août 2017, peu d'opérations d'ensemble ont été mises en œuvre dans les zones AU en extension urbaine.

Pour permettre la réalisation de logements dans des opérations individuelles ou sur de petites zones urbaines, dans des secteurs desservis, déjà construits, la commune souhaite requalifier plusieurs zonages réglementaires pour accueillir quelques maisons d'habitation en continuité des habitations existantes implantées dans la partie agglomérée de Saintes et plus ponctuellement, dans des hameaux résidentiels (non agricoles).

Les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité agricole ne sont pas autorisées en zones A et N.
La présente révision allégée est engagée pour ouvrir à l'urbanisation la zone agricole ou naturelle,

- en continuité du tissu bâti existant
- en prenant en compte les possibilités d'accès, de desserte
- en intégrant les capacités des réseaux en place
- en prenant en compte les usages agricoles

En outre la zone 1AU de la Grelauderie est classée en zone N.

Le classement en zones de type U doit permettre l'accueil de quelques maisons d'habitation en continuité du tissu bâti résidentiel existant.

2 / Changement de destination d'ancien bâtiments agricoles : Domaine du Coudret

Le PLU classe en zone A les sièges d'exploitation agricoles et les terres agricoles.
La zone A est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.
Les zones A comprennent :
- Des zones soumises à des risques d'inondations (réglementation du PPR).
- Des zones (A, Natura 2000) soumises au statut de gestion particulier des articles L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement.

La Zone A comporte :

- un sous-secteur Ah correspondant aux habitations existantes au moment de l'élaboration du PLU et non directement liées à l'activité agricole,
- un sous-secteur Arcea correspondant à un secteur potentiellement soumis au prolongement de la RCEA
- un sous-secteur Ahm correspondant aux secteurs de sédentarisation d'habitats mobiles des gens du voyage.

Le Domaine du Coudret, à l'est de la commune, n'a plus de vocation agricole ; ses bâtiments présentent un fort intérêt patrimonial, pourraient faire l'objet d'un changement de destination ; la zone A ne prévoit pas de changement de destination et la transformation d'anciens bâtiments agricoles en logements.
La présente révision allégée vise à classer le domaine secteur Ah pour permettre cette évolution (maîtrisée).

3 / Déclassement d'espaces boisés classés au droit de la friche agro industrielle « Beaulieu »

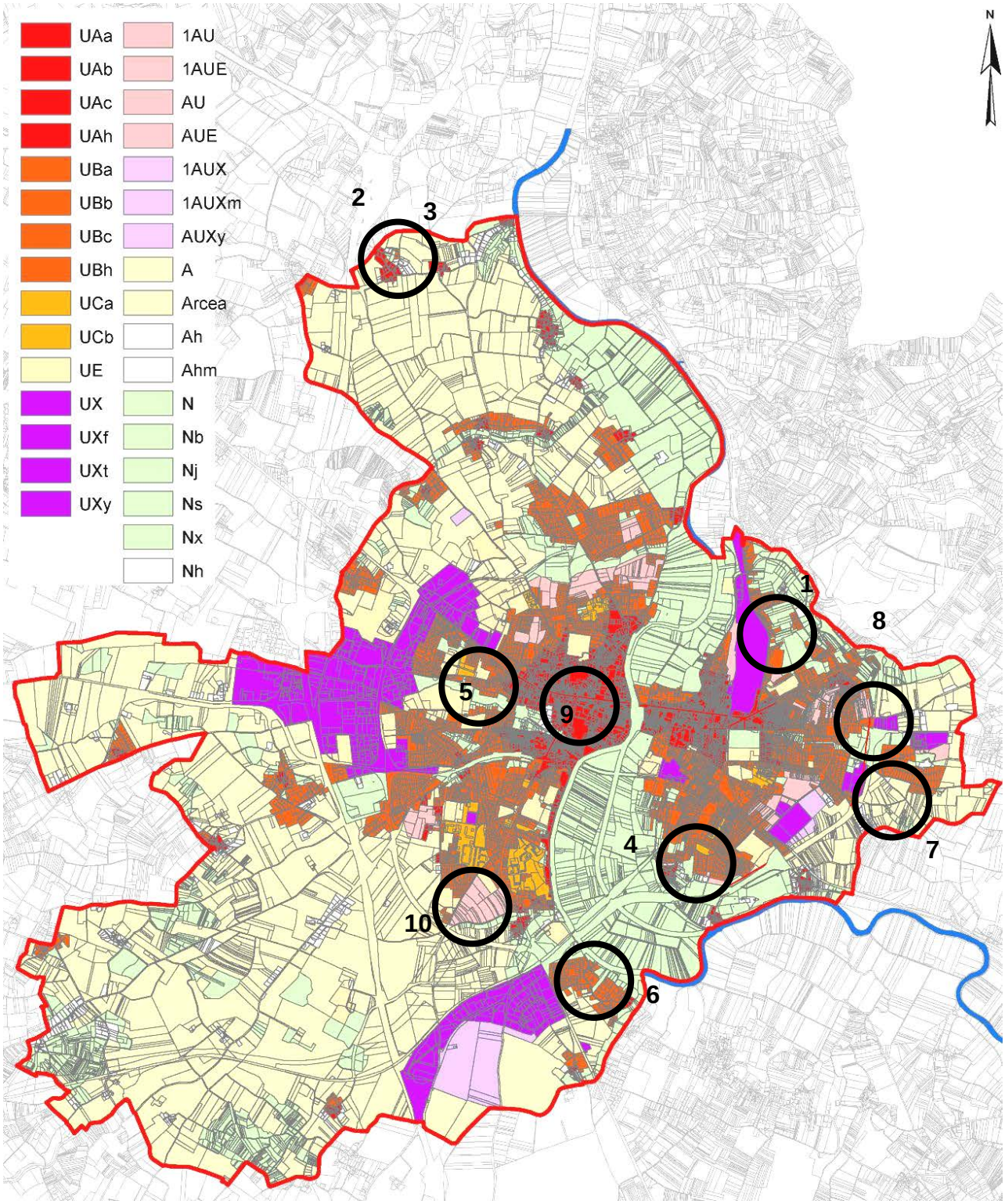
La commune souhaite déclasser partiellement l'espace boisé classé le long de la voie RN141 pour prendre en compte un accès véhicule existant et pour permettre la création d'un cheminement piéton à l'extrême ouest de la parcelle (emprise 2,00 m).

Cette disposition permettra de prendre en compte les préconisations de la DIRA qui souhaite sécuriser le cheminement piéton de long de cet axe routier à fort trafic.

4 / Déclassement d'espaces boisés classés sur une parcelle cours Reverseaux

5 / La requalification de zonages visant à fermeture à l'urbanisation pour l'équilibrage du potentiel constructible sur le secteur suivant : déclassement partiel de la zone AU de Surmoreau – adaptation des OAP

LOCALISATION DES SECTEURS OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE 3



N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg

N°2 et 3 : Bellivet

N°4 : La Grelauderie (avec déclassement d'espaces boisés classés)

N°5 : Aux Carrières

N°6 : La Montée

N°7. Changement de destination d'anciens bâtiments agricoles

N°8. Déclassement partiel d'espaces boisés classés

N°9. Déclassement d'espaces boisés classés

N°10 : Sur Moreau

6-1-2- ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

La période 1999-2009 est marquée par une forte poussée démographique : la commune compte 26335 habitants en 2009, du fait d'un solde mligratoire positif (+0,5% annuel entre 1999 et 2009).
Les chiffres de 2014 (insee 2018) font apparaître toutefois une nouvelle baisse démographique (solde naturel et solde migratoire négatifs) : 25 149 habitants en 2014, soit moins 1186 habitants entre 2009 et 2014.
Les dernières données insee (2018) indiquent une population municipale de 25 288 habitants en 2015. La commune connaît un vieillissement marqué de sa population.
Le taux d'occupation moyen par ménage : 1,8 personnes par ménages en 2014 ; la forte baisse du nombre de personnes par ménage est la conséquence du desserrement et de la décohabitation. Le centre-ville de Saintes est particulièrement marqué par ces tendances où plus d'un ménage sur deux est composé d'un seul individu.

Saintes connaît un certain nombre de tendances démographiques nationales qui entraînent à l'échelle communale une recomposition de la structure de sa population, freinant ses dynamiques de croissance démographique : le vieillissement, à la fois lié à sa situation géographique et à sa position de ville-centre, et le desserrement général ayant tendance à s'accentuer en contexte urbain dense. La commune s'inscrit par ailleurs comme le pôle résidentiel majeur d'un vaste espace supra communal.

L'ACTIVITE ECONOMIQUE

La commune de Saintes s'inscrit dans une situation territoriale stratégique pour son développement économique, à la fois comme pôle relais et comme carrefour. Elle représente en effet une tête de pont pour le territoire qu'elle influence, à l'échelle de l'agglomération (Pays Santon) voire même à une échelle intercommunale plus large (Pays de Saintonge Romane).
Les principaux atouts du territoire :

- **La présence d'un réseau de transports structurant prenant la forme d'un axe Nord-Sud à travers l'autoroute A10 et le projet de ligne TGV Sud Europe Atlantique.**
- **La situation de la commune dans l'hinterland proche et dynamique de la façade atlantique, marqué par un dynamisme touristique et portuaire, et connecté au littoral via les axes de l'A837 et de la N150. Ces deux axes traduisent deux influences littorales distinctes, l'une provenant du sud- ouest depuis Royan, et l'autre provenant du nord-ouest depuis La Rochelle et Rochefort. Au sud, l'influence de Bordeaux se fait grandissante, via l'A10.**
- **L'appartenance au réseau urbain du couloir de la vallée de la Charente (Angoulême, Cognac, Rochefort).**
- **Enfin, la richesse du territoire et du tissu économique local, à travers notamment la mise en valeur du terroir par l'activité agricole, et la position centrale de la commune au sein d'un territoire ne possédant pas de pôle urbain concurrent.**

La commune de Saintes s'affirme à l'échelle du territoire du ScoT comme une centralité dans l'ensemble des secteurs de l'économie et se traduit par une concentration forte en terme d'emplois.

Le pôle commercial saintais est avant tout porté par les zones d'activité situées à l'ouest du territoire communal (Parc Atlantique et Recouvrance).
Le centre-ville (366 commerces) parvient tout de même à conserver un rôle majeur dans le réseau communal constituant la centralité commerciale saintaise.
Le territoire communautaire compte également un nombre important de Zones d'Activités, avec une concentration à l'ouest du territoire communal, à hauteur de l'A10 en entrée de ville.

L'agriculture

Le projet de révision allégée vise à déclasser des zonages agricoles ou naturels, pour accueillir des habitations en continuité de quartiers, hameaux ou villages résidentiels.

Ces terrains ne sont pas cultivés ni déclarés à la PAC.

Le projet résidentiel (habitat individuel) ne remettra pas en cause une exploitation agricole ni le bon fonctionnement des activités et des déplacements agricoles.

L'HABITAT

Sur le bilan logements à mi-parcours (PLH) : sur un objectif de 197 logements par an sur la période 2011-2013, la commune de Saintes a produit en moyenne 106 logements par an (dont 155 dans le cadre du PRU). Ceci permet donc de dire que les objectifs n'ont pas été atteints et le phénomène de desserrement des ménages implique un besoin en logements plus conséquent sans pour autant gagner en population.

Avec un objectif global de 900 logements sur la période 2017-2022, la commune doit se donner les moyens d'atteindre ces objectifs afin d'inverser la décroissance qu'elle subit.

LES EQUIPEMENTS

A l'échelle du grand territoire, le principal enjeu réside dans l'évolution des infrastructures routières au niveau du grand sud-ouest du territoire : projet d'évolution de la RCEA et de l'autoroute. Le développement des transports en commun et des modes doux de déplacement (pistes cyclables notamment) est également un des enjeux majeur du développement intra urbain.

6-1-3-ARTICULATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE AVEC LES AUTRES PLANS OU PROGRAMMES

Le projet est compatible avec les objectifs du SDAGE.
Le projet est compatible avec les objectifs du SAGE.
Le projet est compatible avec les objectifs du SCoT.

6-2 -ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

6-2-1 - PRESENTATION DE LA COMMUNE ET DES SECTEURS OBJET DU PROJET

Les sites objets de la révision allégée :
VOIR LISTE ET PLAN PLUS HAUT

6-2-2- L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE

LE MILIEU PHYSIQUE
Géologie et pédologie
Six sols différents sont décrits par le BRGM :

1 **- Terres de bri : alluvions modernes de la vallée de la Charente, zone de prairies**
2 **- Sols argileux du Pays-Bas : terres profondes, argileuses et très légèrement sableuses, végétation est maigre.**
3 **- Terres de groie : sols composés d'argiles rouges de décalcification et de nombreux fragments calcaires anguleux, végétation rare**
4 **- Terres de Champagne : formation identique à celle des terres de groie, elles s'en distinguent par la couleur de leurs argiles grises, sol favorable à la vigne et aux céréales**
5 **– Varennes : terres profondes, très différenciées, propices à la végétation forestière.**
6 **– Griffées : terres profondes et fines, sableuses et argileuses à fragments siliceux**

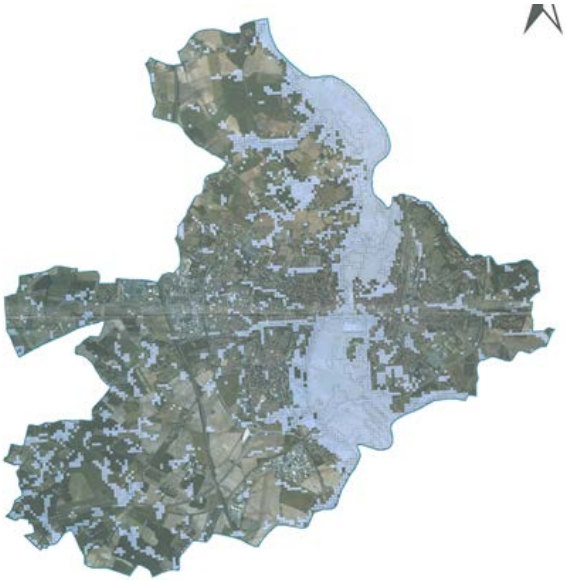
Hydrogéologie
La commune de Saintes se situe au droit de 5 masses d'eau souterraines :

	Etat quantitatif	Etat chimique
FRFG073 Calcaires et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain Dominante sédimentaire non alluviale	Bon Objectif bon état : 2015	Bon Objectif bon état : 2015
FRFG075 Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomanien/cénomanien captif nord-aquitain Dominante sédimentaire non alluviale	Bon Objectif bon état : 2015	Bon Objectif bon état : 2015
FRFG078 Sables, grés, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien Dominante sédimentaire non alluviale	Bon Objectif bon état : 2015	Mauvais Objectif bon état : 2027 Problématique nitrates
FRFG093 Calcaires, grés et sables du turonien-coniacien libre BV Charente-Gironde Dominante sédimentaire non alluviale	Mauvais Objectif bon état : 2027	Mauvais Objectif bon état : 2027 Problématique nitrates
FRFG094 Calcaires et calcaires marneux du santonien-campanien BV Charente-Gironde	Mauvais Objectif bon état : 2027	Mauvais Objectif bon état : 2027 Problématique nitrates

Hydrologie :
La ville de Saintes est arrosée par la Charente, qui la traverse du Sud vers le Nord.
La commune de Saintes est concernée par la masse d'eau FRFR332 « La Charente du confluent de la Touvre au confluent du Bramerit ». Il s'agit d'une masse d'eau fortement modifiée :
Potentiel écologique : moyen
Etat chimique : bon

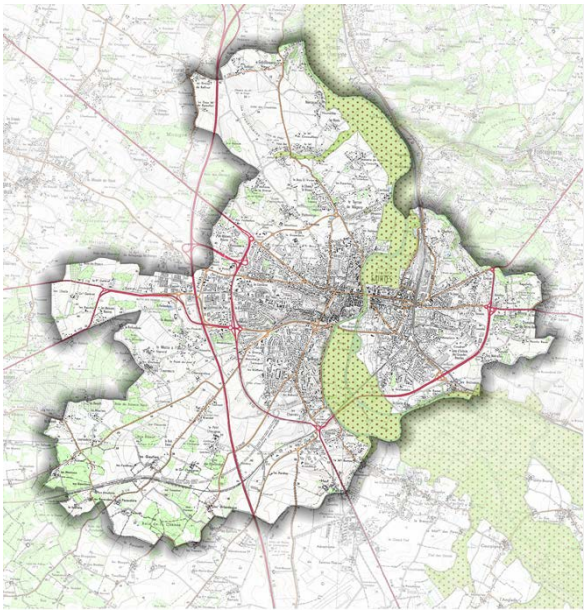
Bon potentiel : 2021

Zones humides :
Pré-localisation des zones humides réalisée par l'EPTB Charente.



Zones humides localisées surtout dans la vallée de la Charente et dans les points bas.

LE MILIEU NATUREL
Natura 2000
La ville de Saintes est concernée par la Zone de Protection Spéciale « Vallée de la Charente moyenne et Seugne » désignée en 2004 et la Zone Spéciale de Conservation « Moyenne Vallée de la Charente, Seugnes et Coran » désignée en 2007.



Un DOCument d'OBjectif dont l'opérateur est la LPO a été réalisé pour ces deux sites. Il a été approuvé le 31/12/2009.

En 2010, le site hébergeait :

- **46 espèces animales d'intérêt européen, dont 3 prioritaires ;**
  - Râle des genêts
  - Vison d'Europe
  - Rosalie des Alpes
- **1 espèce végétale d'intérêt européen, prioritaire ;**
  - Angélique à fruits variables
- **17 habitats naturels d'intérêt européen, dont 3 prioritaires.**
  - Pelouses rupicoles calcaires ou basiphiles de l'Alysso-Sedion albi (6110*) - habitat ponctuel
  - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (91EO*) – 731 ha
  - Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae (7210*) – 46 ha

ZNIEFF
La ville de Saintes est concernée par 5 ZNIEFF

- **les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes :**
  - **Vallée de la Charente moyenne et Seudre dont le périmètre et l'intérêt est sensiblement similaire au site Natura 2000**
- **les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique :**
  - **Val de Charente entre Saintes et Beillant consitué de prairies alluviales naturelles dont l'intérêt est très fort pour le Râle des Genêts, les odonates et certains poissons pour le brochet**
  - **Quai des Roches représenté par de vastes carrières prisées par les chiroptères**
  - **Coteaux des Arciveaux constitués de pelouses xéro-thermophiles fréquentés par un riche cortège d'espèces floristiques menacé par l'omniprésence du**

brachypode.

- **La Prée Prairie de Courbiac dont l'intérêt est lié au milieu prairial et alluvial (loutre, râle des genêts, odonates, avifaune, …)**

Trame verte et bleue

Le SRCE fait ressortir la vallée de la Charente (fleuve, prairies, …) comme réservoir de biodiversité et corridor. Un corridor a également été défini au Sud-Ouest de la commune entre la Charente et l'Arnoult. L'urbanisation est un élément de rupture de la continuité notamment dans le centre-ville de Saintes.

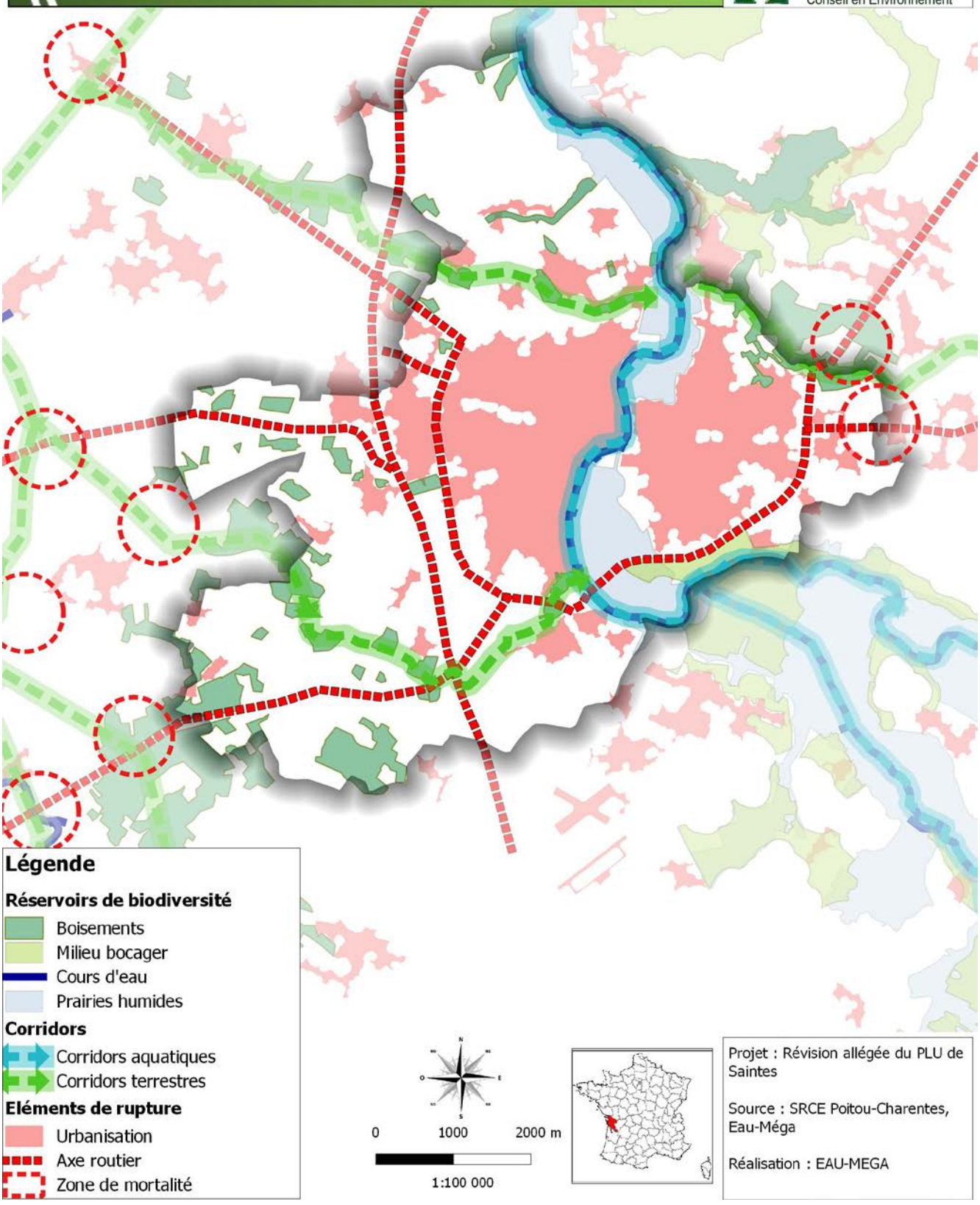
Le SCOT a repris ces éléments mais fait apparaître les axes routiers comme éléments de rupture notamment lorsqu'ils se retrouvent à l'interface de milieux d'intérêt écologique.

La trame verte et bleue de Saintes est caractérisée par les éléments suivants :

- **Réservoirs de biodiversité**
  - **Vallée de Charente (prairies humides, vallée, fleuve…) : élément fondamental de la trame verte et bleue**
  - **Boisements : entités diffuses mais dont la proximité entre eux en fait un corridor**
- **Corridors de déplacement :**
  - **Vallée de Charente**
  - **Deux corridors (un au Nord-Ouest et un au Sud-Ouest) permettant les échanges entre la Charente et l'Arnoult**
  - **Un corridor au Nord-Est permettant les échanges entre la Charente et le Coran**
- **Rupture de la continuité :**
  - **Urbanisation**
  - **Axes routiers : A10, RN137, RN 141 et RN 150**

TRAME VERTE ET BLEUE

Eau-Méga
Conseil en Environnement



Projet : Révision allégée du PLU de Saintes

Source : SRCE Poitou-Charentes, Eau-Méga

Réalisation : EAU-MEGA

6-2-3- LES PAYSAGES ET LES SITES DE LA COMMUNE

L'histoire de la ville de Saintes est fortement liée à son rôle de carrefour géographique, et à la morphologie du socle de la ville qui facilite le passage de la Charente. Le lit de fleuve serpente dans une vallée dissymétrique, délimitée à l'Est par des murs et des petites falaises calcaires, tandis qu'à l'Ouest le cours du fleuve s'étend dans une plaine inondée.

Les deux rives sont marquées par une topographie différente. À l'Est, le bas plateau de la Saintonge s'élève jusqu'à 100 mètres, découpé par les vallons des affluents de la Charente, et présente un paysage mouvementé de plateaux au relief vallonné. À l'Ouest, la vallée de la Charente s'étend paisiblement vers l'estuaire, ponctuée par des coteaux qui délimitent la ville de Saintes et dessinent un paysage aux ondulations molles.

La rive Est de la Charente, baptisée « Saintonge viticole », est principalement occupée par les vignobles qui s'étendent entre Saintes et Cognac.
Ce plateau à la topographie accidentée offre des points de vue panoramiques sur les vallées secondaires qui traversent le plateau calcaire pour rejoindre la Charente. Ses crêtes sont soulignées par des forêts de feuillus qui deviennent de plus en plus présents à proximité de Saintes.
Les bois et les prairies de pâture et de fauche tiennent, en fait, une place importante sur les zones de relief marqué.

Une troisième composante importante du paysage est la vaste plaine qui accompagne le cours de la Charente.

Les paysages sont fortement marqués par l'agriculture, passée ou présente, à travers le quadrillage parcellaire et le maillage de haies dans les secteurs les plus bocagers.

6-2-4 - LES RISQUES MAJEURS

LES RISQUES NATUREL S

LE RISQUE « INONDATION »

La ville de Saintes dispose d'un PPRI approuvé (21 décembre 2011).

Les parcelles objets de la révision allégée se situent en dehors de la zone inondable et du périmètre du PPRi.
Les parcelles objets de la révision allégée se situent en dehors de ces zones de risque « inondation ».

LE RISQUE « MOUVEMENT DE TERRAINS »

La ville de Saintes dispose d'un PPRn mouvement de terrain approuvé (08/03/2012)

Parmi les secteurs objets de la révision allégée, un seul se situe en zone bleue (Aux Carrières), les constructions devront respectées les prescriptions du PPRn.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

La ville de Saintes accueille 15 entreprises sont classées pour la protection de l'environnement

Les parcelles objets de la révision allégée se situent en dehors des périmètres de risques.

LE RISQUE « TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES »

Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs, les voies les plus concernées par ce risque sont l'A10, l'A837, la RN 137, la RN 141, la RD 137.

Les parcelles objet de la révision allégée ne sont pas concernées par la RN141 et le risque « transport de matières dangereuses ».

6-3-ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES DUES A LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

6-3-1 - PRESENTATION DU PROJET ET DES CHOIX RETENUS

La présente révision allégée a pour objets :

1.1 - la requalification de zonages visant à l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs terrains sur les secteurs suivants :

N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg
N°2 et 3 : Bellivet
N°4 : La Grelauderie (avec déclassement d'espaces boisés classés et classement de la zone 1AU en zone N))
N°5 : Aux Carrières
N°6 : La Montée

1.2 – Le classement en secteur Ah du Domaine du Coudret pour permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles

1.3 – le déclassement partiel d'espaces boisés classés le long de la RD au droit de la friche agro-industrielle de « Beaulieu »

1.4 – le déclassement d'espaces boisés classés sur une parcelle cours Reverseaux

1.5 - La requalification de zonages visant à fermeture à l'urbanisation pour l'équilibrage du potentiel constructible sur le secteur suivant : déclassement partiel de la zone AU de Surmoreau – adaptation des OAP.

6-3-2 - INCIDENCES DE LA REVISION DU PLU – PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET INCIDENCES SUR NATURA 2000

L'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme de la commune est justifiée au travers de l'impact potentiel de certains objectifs d'organisation et de développement sur le site Natura 2000.
La commune est en effet concernée par un périmètre Natura 2000.
Cette classification témoignant d'un intérêt environnemental majeur de ces parties de la commune, l'évaluation environnementale amène à s'interroger, au- delà des choix généraux en matière d'organisation et d'aménagement du territoire de la commune, sur la nature de ce projet particulier envisagé à l'intérieur de ce périmètre et sur sa compatibilité avec la volonté de préservation et de valorisation de ces sites naturels exprimés au travers du classement Natura 2000.

L'évaluation environnementale a été menée selon deux critères :

- **Une évaluation environnementale vis à vis du site Natura 2000 et des autres parties de la commune d'intérêt écologique**
- **Une évaluation environnementale globale de l'impact du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement**

Pour la présente révision allégée la nature du projet et son implantation ne sont pas de nature à porter atteinte au site Natura 2000.

Incidences sur la consommation des espaces :
Le tableau suivant récapitule les changements de zonage :

Secteur	Bilan des surfaces
1AU	-0,99 ha
UBb	+0,37 ha

UBc	**+1,34 ha**
UBh	**+1,3 ha**
A	**-1,02 ha**
Ah	**-0,81 ha**
N	**+6,43 ha**
Nj	**-0,12 ha**

Mouvement d'EBC : - 1,14 ha

Les modifications ont pour effet d'autoriser la densification du bâti au sein de l'enveloppe urbaine existante évitant ainsi de consommer des terres agricoles et naturelles en extension. Au total, des zones AU sont restituées au milieu naturel.

Incidences sur le logement :
Le projet va permettre la création de logements. Par conséquent, les incidences du projet sur le logement est positif.

Incidences sur l'activité économique :
Le projet n'aura pas d'incidence sur l'activité économique.

Incidences sur la qualité de vie :
Circulation & déplacement : Les incidences sur la circulation et les déplacements sont négligeables voire positive puisque la révision permet la création d'un cheminement piéton.

Prise en compte des risques et des nuisances : le secteur des carrières mord sur la zone bleu du PPRn et le secteur de la Montée se situe en partie en zone inondable. Des mesures sont prises pour éviter le risque inondation à la Montée.

Paysage : le secteur de la Montée aujourd'hui non urbanisé laisse une fenêtre sur la Charente. Le relief et la configuration de la zone sont tels qu'une urbanisation sur l'ensemble de la parcelle aura une incidence sur le paysage aussi bien depuis la route que depuis le fleuve. Des mesures seront prises.

Incidences sur l'environnement :
Gestion des eaux usées : la station d'épuration fonctionne à 55% de sa capacité et pourra gérer la charge engendrer par les nouvelles constructions. En zone d'assainissement individuel, les constructions devront se doter d'un système d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur.
Gestion des eaux pluviales : en zone U, la gestion des eaux pluviales devra être réalisée tel qu'indiqué dans le règlement du PLU ; en zone AU la gestion des eaux pluviales est prévue dans les OAP et dans le règlement écrit.

Incidences sur le milieu naturel :
La révision allégée comprend la suppression de certains EBC qui ne sont pas justifiés au regard de la composition de ces boisements et de leur situation par rapport aux zones urbaines. Il n'y a donc pas d'incidence significative sur le milieu naturel.
La modification du zonage AU sur le secteur de Sur Moreau pour prendre en compte les sensiblités environnementales aura une incidence positive sur le milieu naturel.

Incidences sur Natura 2000 :
Le site le plus proche est le secteur de La Montée car situé en bordure de la Charente. Il n'y a pas sur la parcelle concernée d'espèces protégées recensées, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un traitement avant rejet et les eaux usées devront être collectées par le réseau collectif.
Seule la situation de la parcelle par rapport au site est susceptible d'engendrer des dérangements de manière ponctuelle. Des mesures sont prises pour réduire ce type d'incidences sur le site Natura 2000.

6-4- COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD DU PLU - LES MOTIFS DE DELIMITATIONS DES ZONES ET REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

6-4-1- COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LE PADD

Le projet de révision allégée est compatible avec les orientations du PADD.

6-4-2- LE ZONAGE DU PLU REVISE

Extraits plans de zonage réglementaire

N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg

PLU en vigueur



Révision allégée n°3



N°2 et 3 : Bellivet

PLU en vigueur



Révision allégée n°3



N° 4 : La Grelauderie

PLU en vigueur



Révision allégée n°3



N° 5 : Aux Carrières

PLU en vigueur

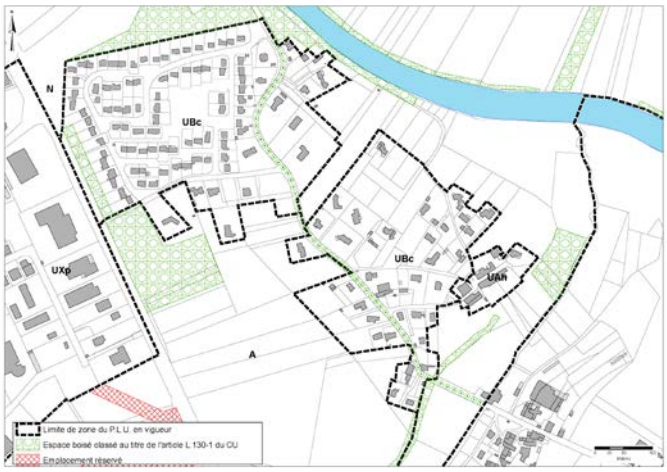


Révision allégée n°3

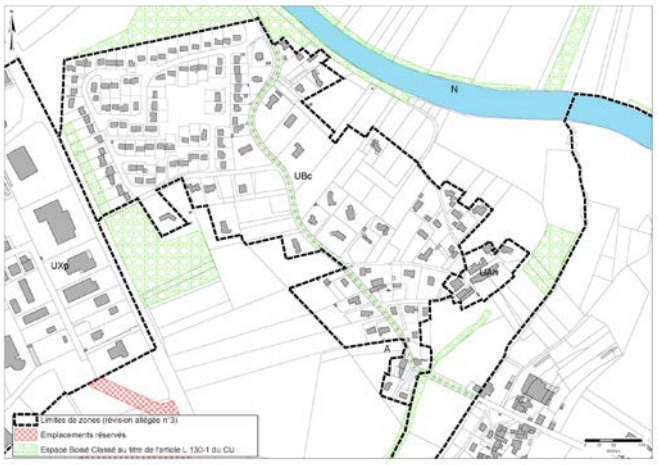


N° 6 : La Montée

PLU en vigueur



Révision allégée n°3

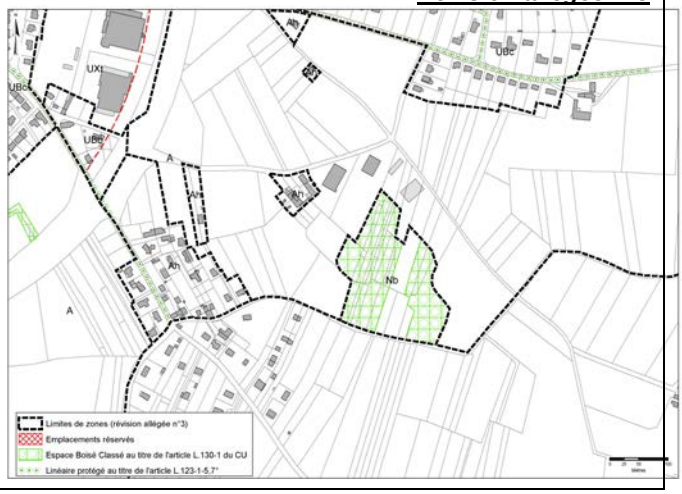


N°7 – domaine de Coudret (Gâtefer)

PLU en vigueur

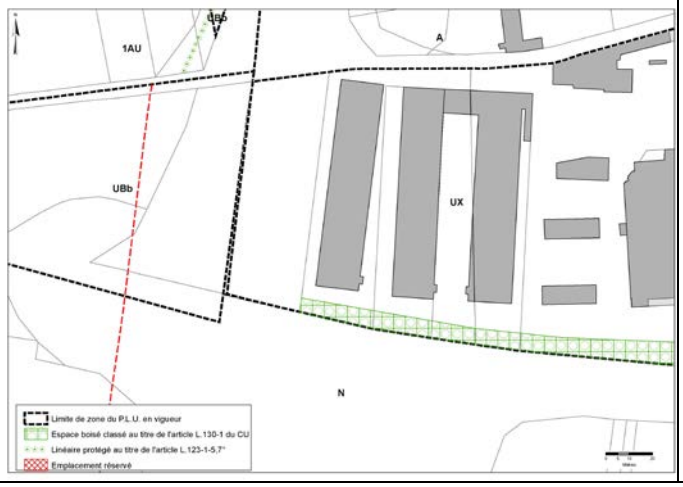


Révision allégée n°3

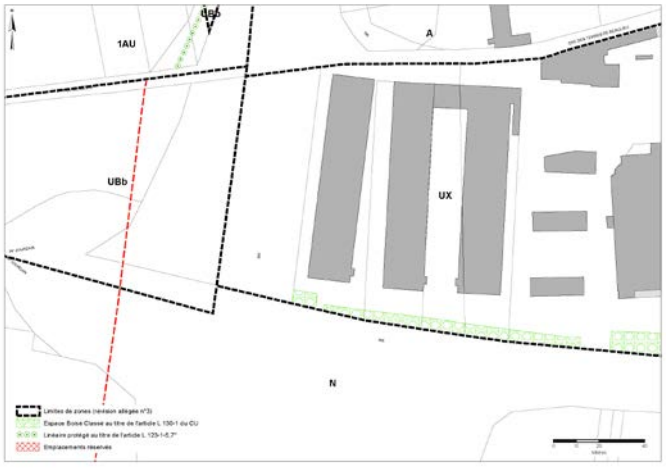


N°8 : Beaulieu

PLU en vigueur

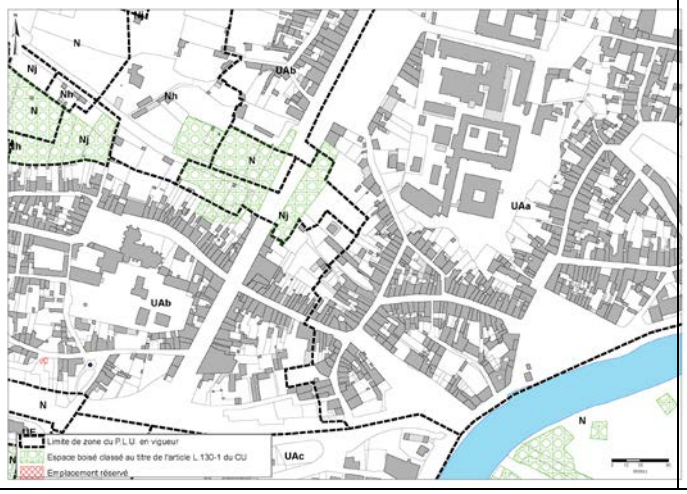


Révision allégée n°3

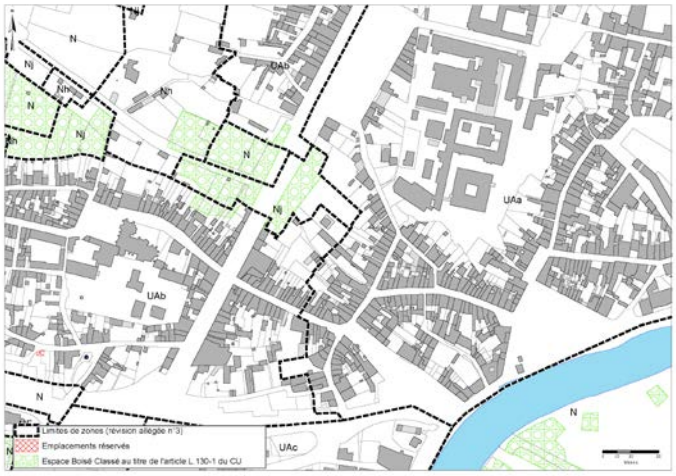


N°9 : Cour Reverseaux

PLU en vigueur

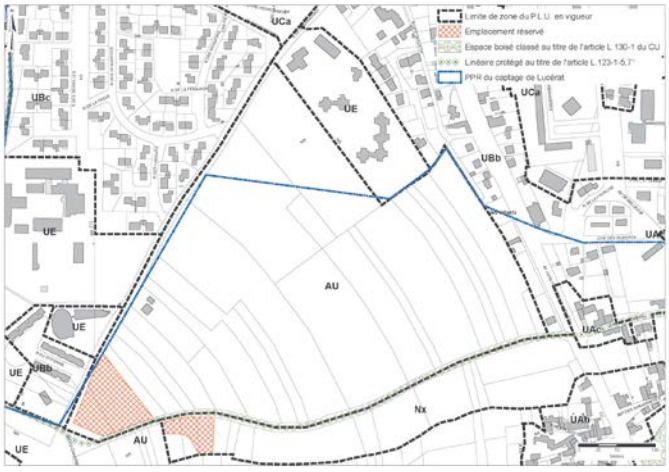


Révision allégée n°3

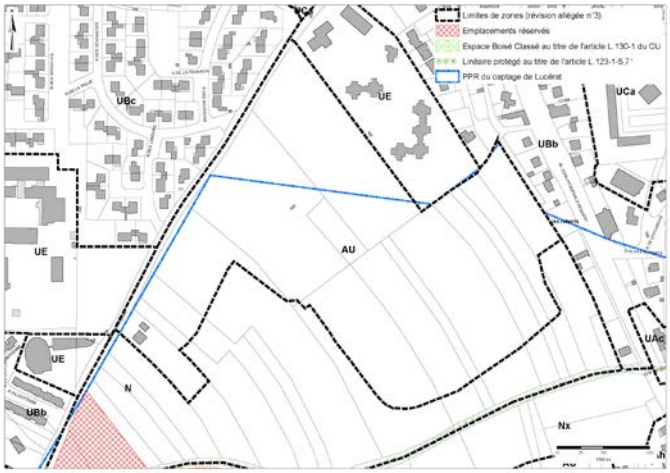


N°10 : Sur Moreau

PLU en vigueur



Révision allégée n°3



6-4-3- EVOLUTION DES SURFACES DE ZONAGES

Les surfaces de zonage évoluent de la manière suivante :

N°1 : Le Chemin des Plantes du Bourg
- Réduction surface zonage N : 0,73 ha
- Augmentation surface zonage UBb : 0,73 ha

N°2 et 3 : Bellivet
- Réduction surface zonage Nj : 1246 m²
- Réduction surface Ah : 11756 m² (groupe de parcelles bâties et une parcelle non bâtie))
- Augmentation surface zonage UBh : 13002 m²

N°4 : La Grelauderie (avec déclassement d'espaces boisés classés)
- Réduction surface zonage UBb : - 0,45 ha
- Augmentation surface zonage AU : +0,45 ha

- Réduction surface zonage 1AU : 0,99 ha
- Augmentation surface zonage N : 0,99 ha

- réduction EBC : moins 1,077ha

N°5 : Aux Carrières
- Réduction surface zonage N : 900 m²
- Augmentation surface zonage UBb : 900 m²

N°6 : La Montée
- Réduction surface zonage N : 6829 m²
- Réduction surface zonage A : 6622 m²
- Augmentation surface zonage UBc : 1,34 ha

N°7 : Domaine du Coudret
- Réduction surface zonage A : 0,36 ha
- Augmentation surface zonage Ah : 0,36 ha

N°8 : « Beaulieu »
- zonage inchangé
- réduction EBC : moins 433 m2

n°9 : cours Reverseaux :
- zonage inchangé
- réduction EBC : moins 247 m2

n°10 : Sur Moreau :
- Réduction surface zonage AU : 6,95 ha
- Augmentation surface zonage N : 6,95 ha

6-5 – MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT

6-5-1- MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR LA CONSOMMATION DES ESPACES

Pas de mesure

6-5-2- MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR LE LOGEMENT

Pas de mesure

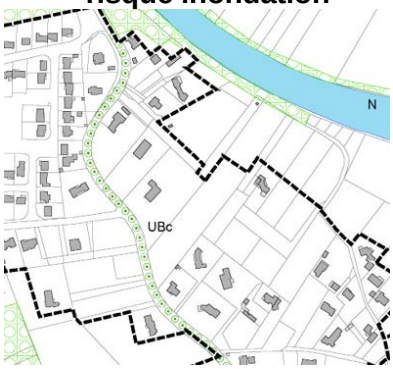
6-5-3- MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

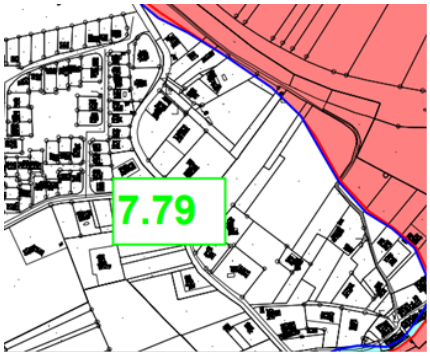
Pas de mesure

6-5-4- MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR LA QUALITE DE VIE

Mesure d'évitement :

- **réduction de la zone constructible (suppression de la partie basse) pour éviter le risque inondation**





Corrélation du zonage UBc avec le zonage du PPRi

- **réduction de la zone constructible (suppression de la partie basse) pour éviter l'incidence sur le paysage depuis le fleuve.**

Mesure de réduction :

- **OAP incluant le maintien d'une perspective sur la vallée de la Charente**
- **OAP incluant l'implantation d'une haie en fond de parcelle le long des construction pour réduire l'incidence paysagère.**

6-5-5- MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR L'ENVIRONNEMENT

Pas de mesure

6-5-6- MESURES ENVISAGEES POUR EVITER-REDUIRE-COMPENSER S'IL Y A LIEU LES CONSEQUENCES DOMMAGEABLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET ET DU PLU REVISE SUR NATURA 2000

Mesure de réduction :

- **réduction de la zone constructible (suppression de la partie basse) pour rendre négligeable les dérangements vis-à-vis du site Natura 2000**

indicateurs de suivi

Ce chapitre a ainsi pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de la révision du PLU en rapport avec la satisfaction des besoins en logements et l'ouverture des zones à l'urbanisation.

Afin de suivre les effets de la révision allégée du PLU sur l'environnement, des indices simples, rapides à analyser et reflétant correctement une évolution de la zone d'étude ont été choisis bien que l'ampleur de cette révision allégée ne soit pas de nature à modifier significativement les effets du PLU :

Paramètres	Source	Etat initial	Objectif à 10 ans
Densité des zones AU Surmoreau et La Grelauderie	Cadastre	-	Respect du SCOT (DOO)
Nombre de sinistres liés au débordement de la Charente dans le secteur « La Montée »	Commune	-	Suivi d'évolution
Nombre de sinistres liés au mouvement de terrain dans le secteur « Aux Carrières »	Commune	-	Suivi d'évolution
Capacité résiduelle de la station d'épuration	Syndicat des Eaux 17	18 000 EH en 2018	Suivi d'évolution

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTES

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2013

MODIFICATION N°3

Engagée par arrêté du maire en date du 06 juillet 2017

Notice explicative

SOMMAIRE

INTRODUCTION **3**

1. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION **6**

A. ETAT DES LIEUX **6**

B. DESCRIPTIF DU PROJET **8**

C. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE **11**

2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE PLU **14**

3. INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT **18**

4. CONCLUSION **18**

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saintes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2013.

Depuis cette date, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- ✓ Révision allégée n°1 prescrite le 27 juin 2014 et approuvée le 12 avril 2017 ;
- ✓ Révision allégée n°2 prescrite le 27 juin 2014 ;
- ✓ Révision allégée n°3 prescrite le 27 juin 2014 ;
- ✓ Modification n°1 prescrite le 27 juin 2014 et approuvée le 19 juin 2015 ;
- ✓ Modification n°2 prescrite par arrêté du Maire et approuvée le 19 juin 2015 ;
- ✓ Modification simplifiée prescrite le 29 mars 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe comme objectif de « favoriser le développement dans l'enveloppe urbaine ». Afin de tendre vers un urbanisme de projet et d'anticiper la mutation du secteur de la Boisnarderie, la municipalité a souhaité engager une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Il est précisé que cette modification n°3 est menée en parallèle de deux révisions et d'une modification simplifiée ayant pour objets :

- <u>Révision n°2 :</u> Encadrer les projets de production d'énergie renouvelable dans le respect des caractéristiques urbaines, paysagères et agro-naturelles des lieux avoisinants ;
- <u>Révision n°3 :</u>
  - Ajuster les limites de constructibilité au regard de la cohérence urbaine ;
  - Redéfinir l'emprise de certains Espaces Boisés Classés pour en améliorer la pertinence ;
  - Préciser les règles particulières autorisant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prenant en compte les caractéristiques des secteurs d'implantation.

- <u>Modification simplifiée n°1 :</u>
    - Modifier la liste des emplacements réservés au regard des projets poursuivis par les collectivités et autres organismes parapublics.

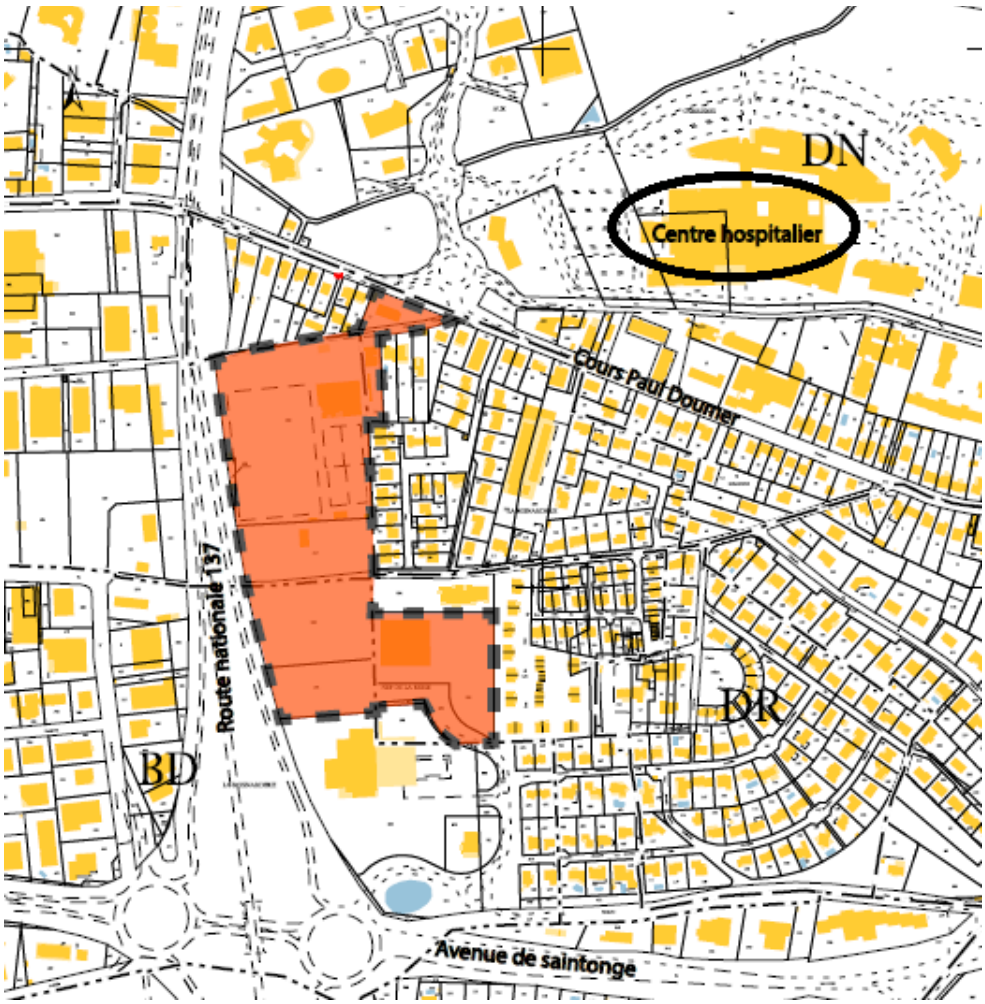
1. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

A. Etat des lieux

Le site de la Boisnarderie a une destination tournée vers les équipements sportifs et les équipements collectifs. Elle est actuellement classée en zone UE dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2013.

Cette zone était classée en zone à urbaniser (AU) au sein du Plan Local d'Urbanisme approuvée en 2005. Les différentes études menées dans le cadre de la révision de ce document ont conduit la collectivité à sectoriser les zones de son PLU en fonction des activités (spécialisation fonctionnelle).

Le périmètre concerné par la modification est le suivant (en orange) :



Périmètre impacté par la modification n°3

Le périmètre inclut les terrains de sport ainsi que l'unité foncière du centre de tri-postal ce qui permet d'envisager un futur réinvestissement des espaces résiduels.

Actuellement, le site sportif est composé :

- d'un terrain de tennis ;
- d'un terrain d'honneur et de deux terrains en herbe ;
- d'un gymnase ;
- d'un local utilisé par une activité de dressage de chiens.

Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Saintes souhaite conforter les polarités d'équipements existantes, qu'il s'agisse d'équipements de proximité destinés aux habitants des quartiers au sein desquels ils s'insèrent ou d'équipements plus larges, communaux ou intercommunaux, tel que le Centre Hospitalier…

L'objectif recherché est d'adapter l'offre en équipements à la croissance démographique tout en affirmant la centralité saintaise. La commune s'est engagée depuis 2011 dans une réorganisation de ses installations sportives dont les objectifs transversaux sont :

- Apporter une cohérence pour les vingt prochaines années ;
- Améliorer le confort et la sécurité des pratiquants ;
- Economiser une part des coûts de fonctionnement ;
- Anticiper les évolutions futures ;
- Mutualiser les installations afin d'optimiser leur fonctionnement ;
- Répondre aux nouvelles règlementations .

Les résultats de cette réflexion se déclinent pour chaque infrastructure existante ou projetée selon trois natures : la revente, la construction ou la réhabilitation. Le site de la Boisnarderie est plutôt caractérisé comme un site excentré, enclavé, manquant de connexion avec les autres équipements et le tissu urbain. Il est particulièrement vieillissant et sa situation ne permet pas l'accueil de manifestations majeures.

B. Descriptif du projet

Les parcelles situées dans le périmètre de l'étude sont classées en zone UBb, UE et UX du Plan Local d'Urbanisme.



Extrait du document graphique du Plan Local d'Urbanisme

Elles sont bordées à l'ouest par la Route Nationale n°137 desservant au nord la RD n°137 et l'Autoroute A10 et au sud, la Route Centre Europe Atlantique (RCEA). Il convient de préciser qu'il n'existe aucun accès direct. Une trame de voirie de 3ème catégorie dessert les parcelles sans pour autant permettre une circulation fluide entre le nord et le sud.

Le site est enclavé entre la zone UX au sud accueillant des activités économiques éparses (jardinerie, restaurant, centre de tri postal installés depuis les années 2000) et la zone urbaine pavillonnaire (UBb et UBc) érigée dans les années 1980 à 2000.
La configuration actuelle des lieux donne à cette zone des caractéristiques multi-fonctionnelles. En effet, la localisation et le tissu urbain avoisinant permettent d'envisager à terme des opérations aussi bien tournées vers l'habitat, les activités, les équipements. Le zonage UBc permettra d'accompagner la mixité fonctionnelle de ce site en mutation **tout en affirmant les polarités d'équipements existantes**.

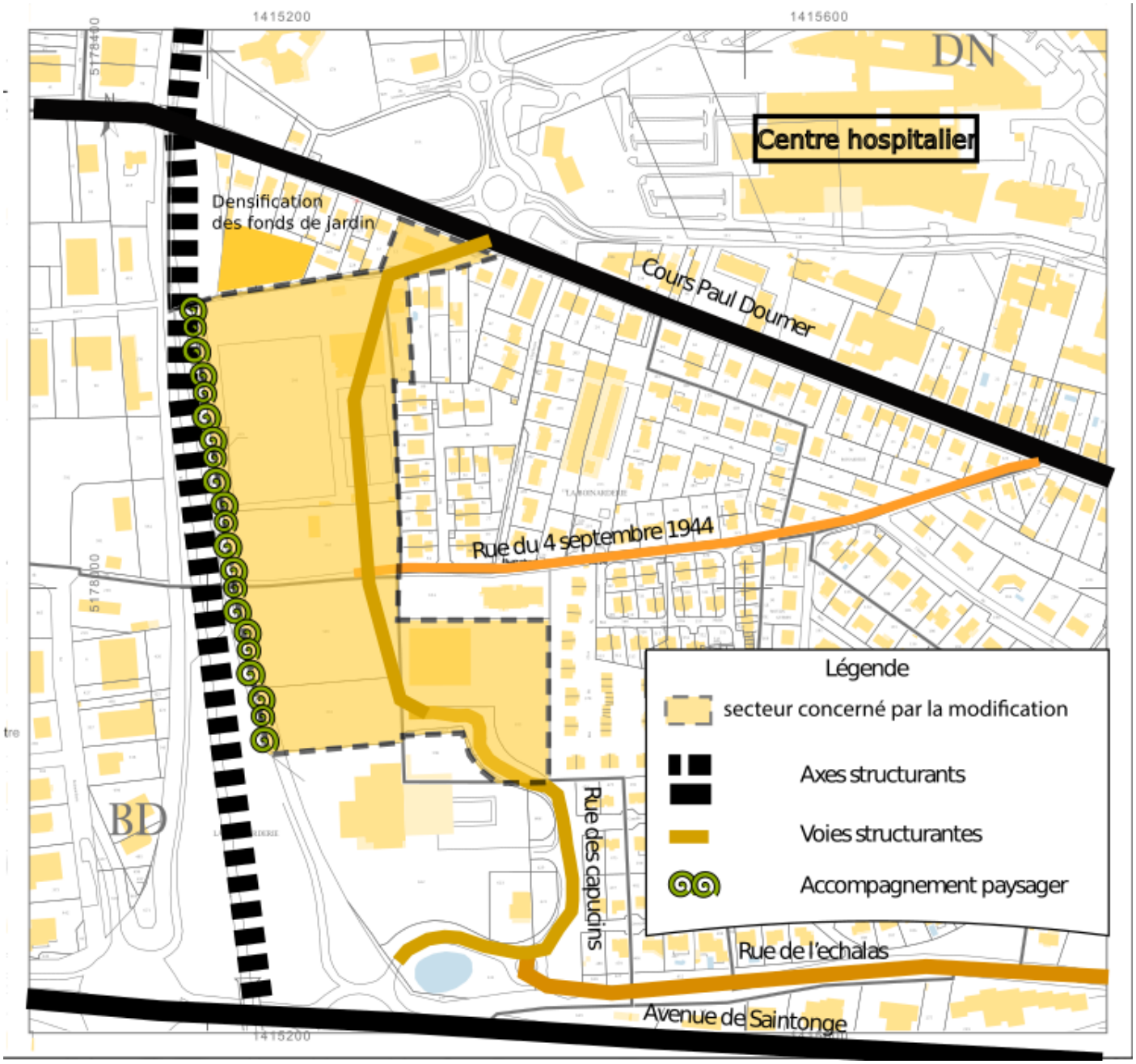
La collectivité réfléchit également par cette modification du zonage à amorcer l'idée d'un bouclage futur afin de désengorger le Cours Paul Doumer qui subit une grande partie du trafic des usagers du centre hospitalier afin de rejoindre l'avenue de Saintonge.
Ce nouveau maillage participera à :

- Renforcer la polarité du site de « la Boisnarderie » ;
- Prévoir à terme un aménagement public de qualité ;
- Permettre la densification des espaces bâtis, la requalification du site,
- Assurer le désenclavement du secteur tout en apportant une meilleure connexion aux entreprises existantes à proximité.

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme a introduit un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour engager une réflexion sur la circulation et afficher ce site comme étant le vecteur d'un développement futur.

Ainsi, afin de créer des nouvelles connexions et favoriser la polarité du site de la Boisnarderie, il est envisagé de réaliser un principe de bouclage de la manière suivante :

Principe d'organisation du site de « la Boisnarderie »



Conception et réalisation : Direction de l'Aménagement, du Foncier et de l'Urbanisme de la Ville de Saintes

C. Justification de la procédure de modification

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de révision s'impose lorsque la commune envisage :

> *« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
>
> *2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
>
> *3° Soit 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.*
>
> *4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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 ».*

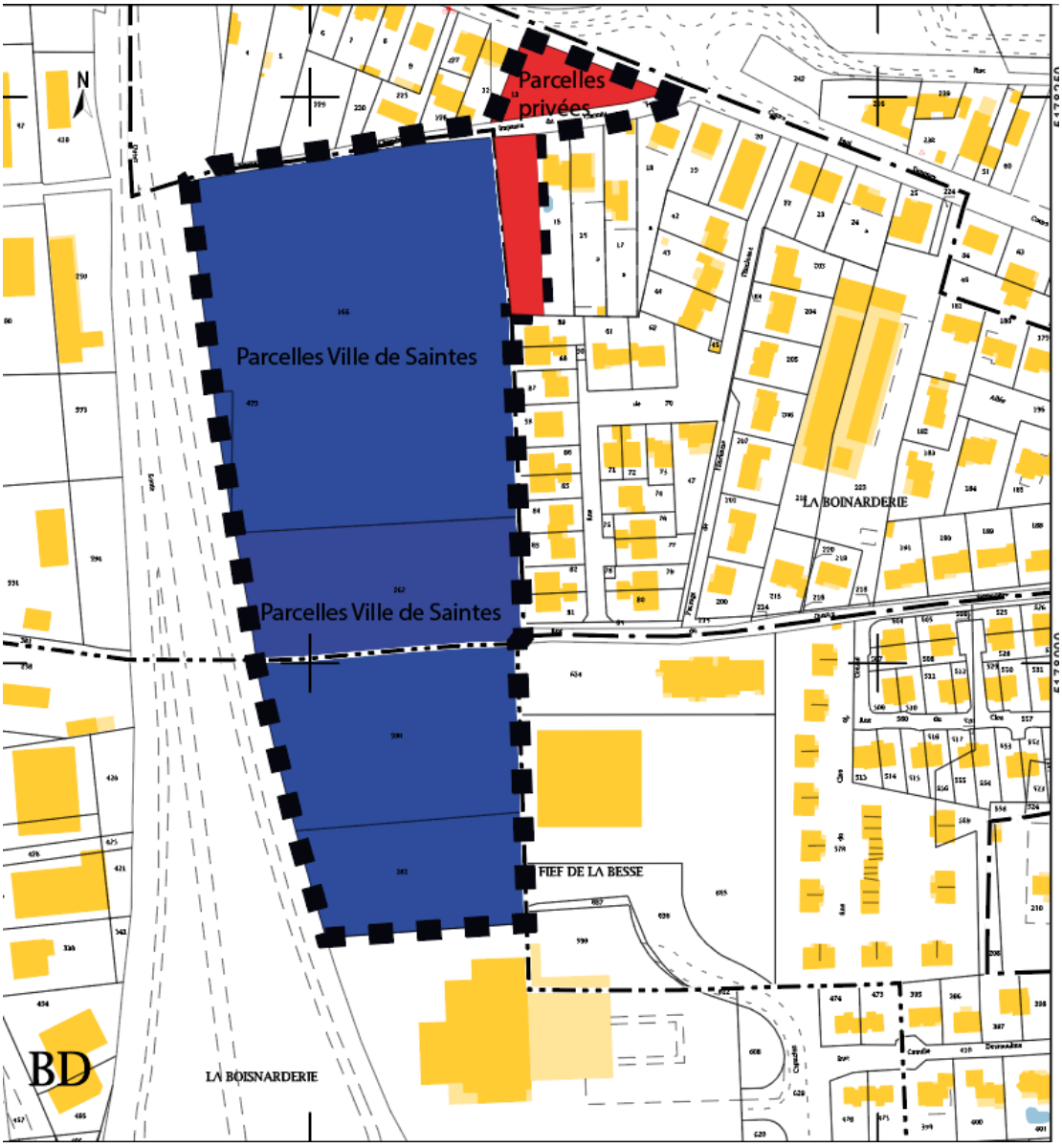
L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose que *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2013 détermine un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global sur le site de « La Boisnarderie ». Dans le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global, d'une durée de validité de 5 ans après l'approbation du PLU, seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée, à 20m² de surface de plancher, des constructions existantes. Cet outil, issu de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme (ancien article), n'est pas obligatoire : son usage est laissé à la discrétion de la Commune qui élabore son PLU. Il permet généralement d'inciter les propriétaires des sites ou les porteurs de projets privés à établir un projet concerté avec la municipalité. Une fois le projet validé, la modification du Plan Local d'Urbanisme devient nécessaire pour lever le PAPAG qui grève l'aménagement du site. Le cas échéant,

cette modification peut permettre d'adapter les règles pour les rendre compatibles avec la réalisation du projet.

Dans le cas du site de « La Boisnarderie », le PAPAG a été instauré comme pour plusieurs sites communaux, afin d'afficher ce site comme vecteur d'un développement futur.

Il convient de rappeler qu'à ce jour, la commune de Saintes maitrise la quasi-totalité du foncier. La réalisation à terme des connexions et infrastructures publiques permettront d'apporter des éléments de réponses à l'organisation de l'urbanisation de ce site et sa finalisation.



Domanialité du secteur couvert par le PAPAG

Dans ces conditions, il convient de préciser que la Ville de Saintes dispose des garanties nécessaires pour envisager et encadrer la qualité des aménagements projetés. Il y a donc toute légitimité pour que le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global soit supprimé.

La modification n°3 a pour objet de modifier le zonage actuel (UE, UX) pour classer les parcelles en UBc et de définir les conditions d'aménagement du site permettant de justifier la suppression de ce PAPAG, préalable à la réalisation du projet de la collectivité.

Il est précisé que le projet de modification respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixés dans le PLU approuvé. Elle conserve par ailleurs la cohérence des grandes politiques communautaires tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), et par conséquent, les documents cadres portés par la Communauté d'Agglomération de Saintes: transports, environnement, cadre de vie... ;

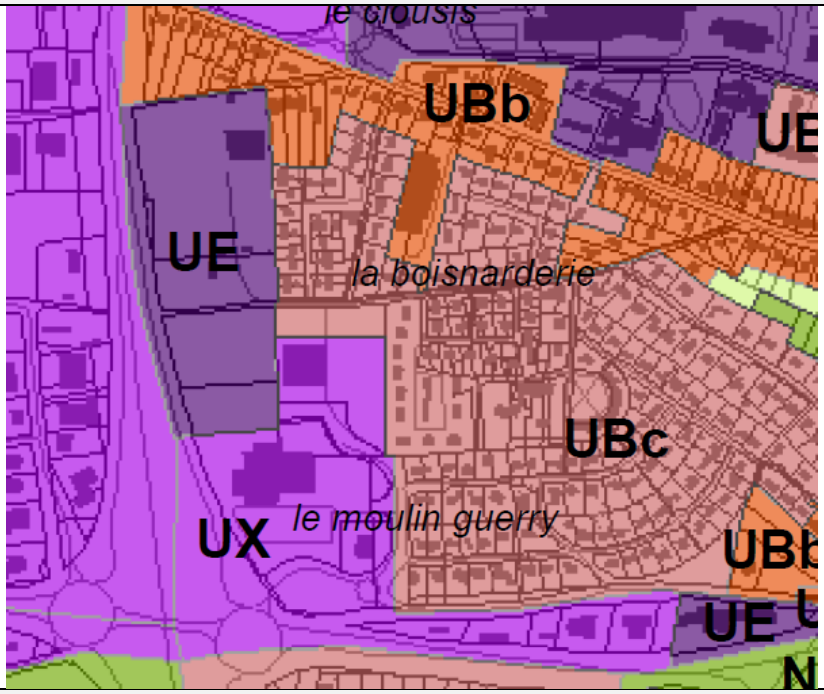
Ainsi, cette procédure de modification du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification de document d'urbanisme.

2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE PLU

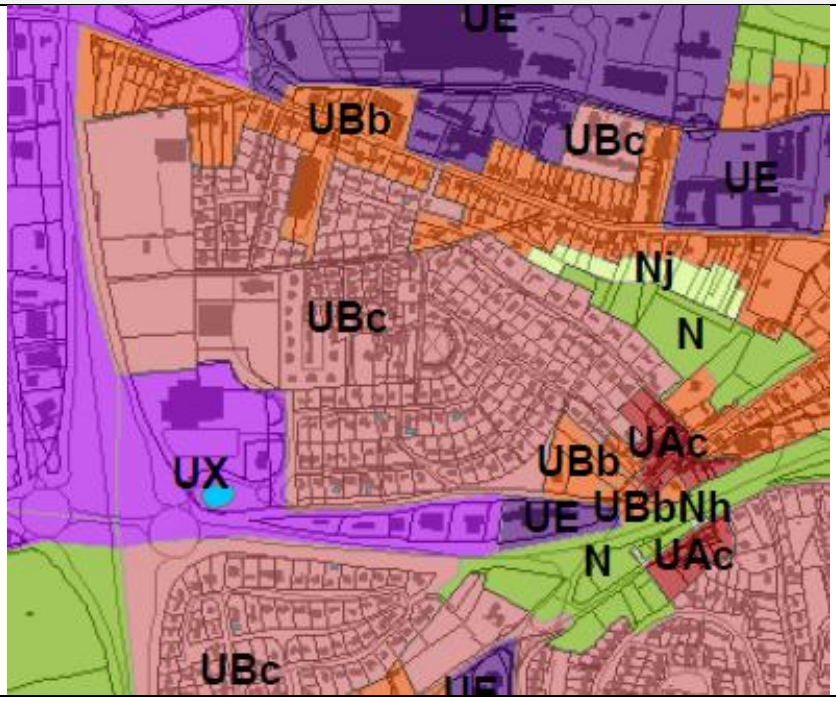
Seuls, les documents suivants nécessitent d'être modifiés :

4.1.0 Plan de zonage général de la commune 1/2000 ème et 1/5000 ème (ZOOM)

AVANT

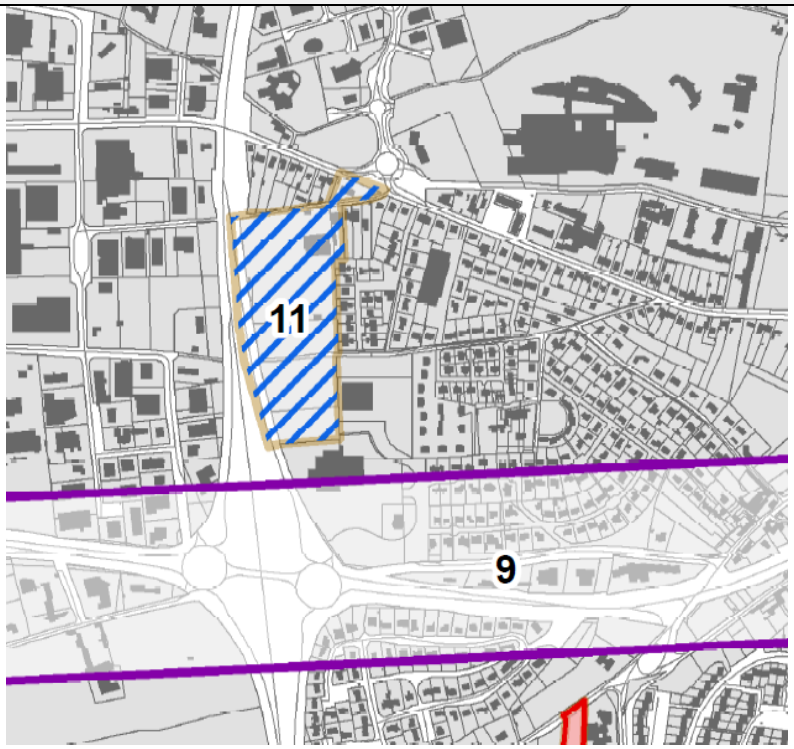


APRES

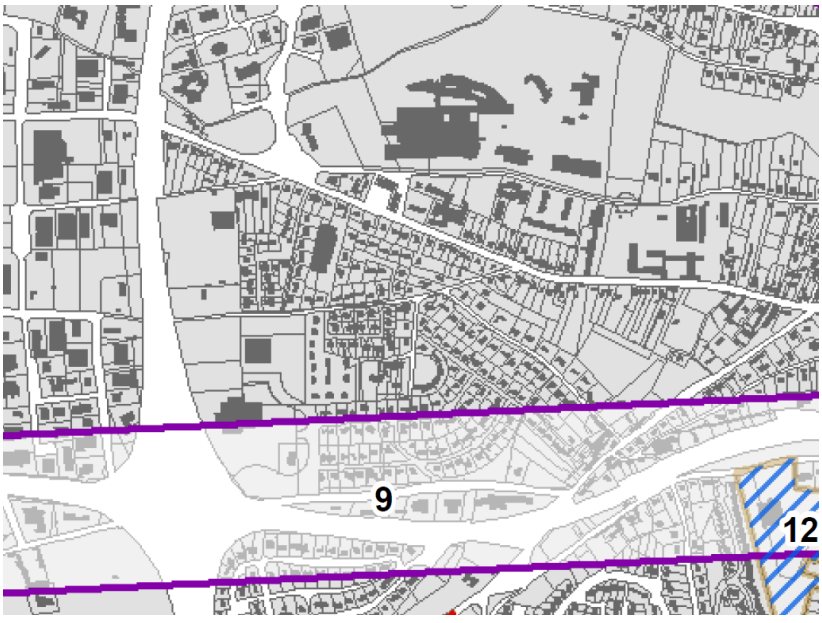


Carte 4.3 « Périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation et périmètre d'attente de projet d'aménagement global (ZOOM)

AVANT



APRES



3.2 Annexes du règlement : Liste des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global

AVANT

N°	Surf. en m²	Ref code - urbanisme	Enjeux du secteur
1	185257	L123-2-a	Le Petit Coudret
2	22976	L123-2-a	Notre Dame de Recouvrance
3	11180	L123-2-a	4-10 Quai des Roches
4	13210	L123-2-a	Rue de l'Artois
5	77527	L123-2-a	Boulevard Guillet Maillet PAPI
6	6780	L123-2-a	Prison
7	45792	L123-2-a	Rue Gautier PAPI
8	9631	L123-2-a	Impasse Corbineau
10	22407	L123-2-a	Avenue des Jasmins
11	51750	L123-2-a	Boisnarderie
12	55994	L123-2-a	Rue des Rochers Bowling
13	28905	L123-2-a	Centre Technique Municipal
14	20017	L123-2-a	40-54 Quai des Roches

APRES

N°	Surf. en m²	Ref code - urbanisme	Enjeux du secteur
1	185257	L123-2-a	Le Petit Coudret
2	22976	L123-2-a	Notre Dame de Recouvrance
3	11180	L123-2-a	4-10 Quai des Roches
4	13210	L123-2-a	Rue de l'Artois
5	77527	L123-2-a	Boulevard Guillet Maillet PAPI
6	6780	L123-2-a	Prison
7	45792	L123-2-a	Rue Gautier PAPI
8	9631	L123-2-a	Impasse Corbineau
10	22407	L123-2-a	Avenue des Jasmins
12	55994	L123-2-a	Rue des Rochers Bowling
13	28905	L123-2-a	Centre Technique Municipal
14	20017	L123-2-a	40-54 Quai des Roches

3. INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Au préalable, il convient de rappeler que comme précisé en introduction, et dans le respect de l'article L.104-2, R.104-8 2° du code de l'urbanisme, aucune modification apportée au PLU est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Au contraire, cette modification permet la réalisation d'un aménagement cohérent destiné à :

- requalifier un site intégré dans l'enveloppe urbaine ;
- renforcer la polarité du site de « la boisnarderie » ;
- faciliter les flux inter-quartiers,
- améliorer la desserte des entreprises existantes.

4. CONCLUSION

Cette modification n°3 répond essentiellement au besoin de modifier le zonage pour anticiper la mutation du site de « La Boisnarderie », tout en confortant les polarités d'équipements existantes. Elle présente également les principales conditions de desserte, de composition urbaine et d'aménagement du site permettant de justifier la suppression du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global grevant ce terrain.
La maitrise foncière, et les outils règlementaires du Plan Local d'Urbanisme sont des garanties suffisantes pour que le PAPAG soit levé sans risque pour la Commune.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTES

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2013

MODIFICATION N°1

Compléments du rapport de présentation

INTRODUCTION

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saintes nécessite de compléter le rapport de présentation, notamment pour répondre aux observations du contrôle de légalité de l'Etat sur le dossier approuvé le 20 décembre 2013.
Ainsi, le rapport de présentation est complété pour apporter des précisions sur :

- L'accueil des gens du voyage (6.2.3) ;
- Les modalités d'application de la Loi Barnier (p32 à 39) ;
- Le risque d'inondation à Saintes (19.4.3).

Les changements apportés à certains articles du règlement conduisent également à revoir le chapitre 24 relatif à la justification de la délimitation des zones et du règlement.

Complément d'information sur l'accueil des gens du voyage (paragraphe 6.2.3 du rapport de présentation du PLU approuvé le 20 décembre 2013)

Le PLH recense en 2010 un certain nombre de logements destinés à des populations en situation spécifique : l'hébergement d'urgence et temporaire des personnes sans domicile ou contraintes de le quitter, aujourd'hui encadré par la loi DALO.

Ces logements sont gérés de manière efficace et complète par les associations Tremplin 17 et Le Logis en liaison avec le Centre Communal d'Action Sociale de la commune ; elles notent « qu'il n'y a jamais de vacance, la demande apparaît forte au regard de l'offre proposée ».

Le logement temporaire et d'insertion est assuré par les résidences sociales. L'Accompagnement Social Lié au Logement est réalisé par l'association Logis 17, qui observe une augmentation des besoins liée selon elle :

- Au décalage ente l'offre nouvelle et les besoins des personnes à faibles ressources.
- Au vieillissement du parc HLM.
- Aux démolitions entrant dans le cadre du PRU.

L'Accueil des gens du voyage

La Communauté d'Agglomération de Saintes gère une aire d'accueil à Saintes (route de Chermignac). Celle-ci compte 16 emplacements (un emplacement accueillant au maximum 3 caravanes, soit 5 à 10 personnes).

La Ville de Saintes a réalisé l'aménagement de terrains familiaux destinés à favoriser la sédentarisation de familles sur des terrains communaux en direction de Varzay.

L'aire d'accueil de grand passage du territoire Saintais est actuellement positionnée sur un terrain contigu à l'usine de traitement de l'eau potable de Diconche. Il s'agit d'un positionnement temporaire à plusieurs titres :

- Sa capacité d'accueil est insuffisante,
- Son positionnement va à l'encontre des principes de sécurité publique et des obligations environnementales de protection du captage d'eau potable de Lucérat,
- Cette localisation peut également compromettre la conservation des éléments archéologiques présents sur le site,
- Les études menées par l'Etat sur la déviation du giratoire de Diconche prévoient des aménagements routiers sur ce terrain.

Par conséquent, le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2010/2016 affiche l'objectif de « rechercher un nouveau terrain fixe plus grand » en intégrant la réflexion sur la prise de compétence intercommunale à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. Au stade de la révision du PLU de Saintes et en l'absence de directive spécifique dans le porter à connaissance de l'Etat, il est prématuré d'arrêter un positionnement précis du terrain permanent pour les grands passages.

Dans l'attente d'une telle décision et compte tenu des contraintes du site actuel, la Commune de Saintes n'a pas souhaité identifier ce dernier comme tel dans son PLU. En fonction de l'avancée des réflexions et si l'aire de grand passage venait à être ciblée sur Saintes, la Commune engagera une mise en compatibilité de son PLU.

Enfin, la volonté de sédentarisation des personnes issues des gens du voyage se traduit par une demande en logement locatif social, avant tout en maison individuelle. Cette réponse doit se faire dans le cadre des orientations de l'Etat en faveur des publics spécifiques, dont les gens du voyage font partie.

Ces orientations préconisent la production de 65 logements par an à l'échelle du Pays de la Saintonge Romane, dont un certain nombre sera à orienter vers ces personnes. L'accession à la propriété peut constituer une autre réponse au cas par cas, selon les ressources des personnes concernées.

Compléments sur les modalités d'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme (paragraphe 4.3 du rapport de présentation du PLU approuvé le 20 décembre 2013)

L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme est applicable depuis le 1er Janvier 1997. Il indique qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes expresses et des déviations au sens du Code de la Voirie routière, et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.
Ces dispositions ne s'appliquent cependant pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le Plan Local d'Urbanisme sont justifiées et motivées au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'étude d'urbanisme conduite dans ce cadre à Saintes a donc pour but de définir des règles susceptibles de garantir la qualité des aménagements aux abords des grandes infrastructures routières. Les infrastructures concernées sont les suivantes :
- l'Autoroute A10 ;
- les routes nationales N 137, 141,150, 2150;
- les routes départementales D24, 137.

Cette étude pose les limites des espaces urbanisés situés le long de ces linéaires routiers pour déterminer les secteurs d'application de la Loi Barnier et donne des orientations spatialisées pour certains secteurs (marges de reculs adaptées). Pour ce faire, elle s'appuie sur une série de travaux réalisés par la Ville de Saintes au cours de ces quinze dernières années

Elle s'appuie notamment sur une étude d'urbanisme globale de1999 ayant pour but de garantir la qualité des aménagements aux abords des grandes infrastructures routières, et notamment de la rocade de contournement Est et Ouest (*rapport : les entrées de ville de Saintes. Etude préalable en vue de l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.* ***1.diagnostic paysager et urbain et propositions d'intervention.*** *Ville de Saintes. Mai 1999).*

Cette étude a débouché sur des prescriptions de nature homogène sur l'ensemble des secteurs riverains des grandes infrastructures routières qui ont été actées par la Commission d'Urbanisme et le Sous-Préfet de Saintes lors d'une réunion le 18 octobre 2000 (*rapport: les entrées de ville de Saintes. Etude préalable en vue de l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.* ***2.traduction réglementaire des orientations.*** *Ville de Saintes. Février 2001).*

Par ailleurs, en 2009 et 2012, la Ville de Saintes a conduit des études de projet urbain « Loi Barnier » sur les secteurs des Bauches et de la Grelauderie, ayant pour but de modifier la constructibilité dans la marge de recul à l'ouest de la voie côté centre-ville. Dans un cas, il s'agissait de d'assurer une transition paysagère entre la rocade et le quartier résidentiel par la composition de jardins familiaux, et dans l'autre de mettre en valeur un secteur à enjeux pour lui redonner une cohérence d'entrée de ville, en associant potentiel de développement économique et amélioration du cadre de vie,
Ces études débouchent sur des prescriptions, mettant en évidence la possibilité d'adapter les règles de constructibilité qui dans le cas du secteur des Bauches se traduisent par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1- METHODE

Cette étude globale sur les modalités d'application de la loi Barnier repose sur des visées opérationnelles précises, et s'articule de ce fait autour de deux grands thèmes :

- la caractérisation des enjeux de développement des franges urbaines périphériques, en lien avec la qualité de l'environnement des grandes infrastructures routières.
Plusieurs aspects sont à prendre en compte dans une telle démarche :

. L'appréciation de la situation urbaine des infrastructures en regard des limites du développement urbain,

. le repérage des sites appelés à s'urbaniser à proximité des voiries majeures, dont le développement aura un impact direct sur le paysage perçu à partir des voies,

. le pointage des logiques d'urbanisation à l'œuvre dans les secteurs concernés, et les risques d'incohérence urbanistiques et de nuisances environnementales qui leur sont afférents.

Il s'agit ici de déboucher sur l'identification de **périmètres sensibles** devant faire l'objet d'une réflexion d'ensemble débouchant sur des orientations d'Aménagement et de Programmation pour le court ou le moyen terme.

- l'évaluation de la qualité de l'espace perçu par les usagers des grandes voies de circulation périphériques.
Deux approches sont mises en œuvre à cet effet :
. une lecture des séquences visuelles qui se succèdent le long des différents parcours,

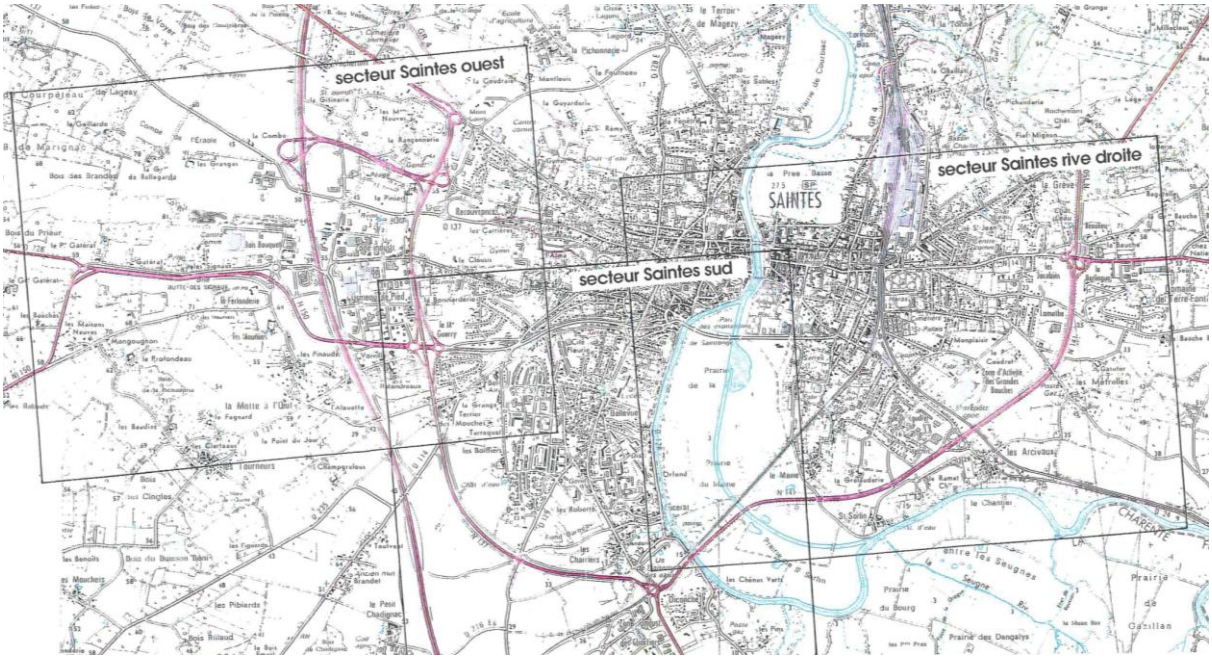
. l'identification des éléments susceptibles d'influencer la perception des usagers, positivement ou négativement: intérêt des vues proches et lointaines, qualité des constructions et des espaces jouxtant la voie, pertinence de la signalétique publicitaire...

Là encore, cette évaluation doit permettre de déboucher sur des **orientations d'aménagement pour les abords immédiats des infrastructures**, et de définir en particulier les priorités à respecter en terme d'ouverture et de continuité visuelle en bordure des voies.

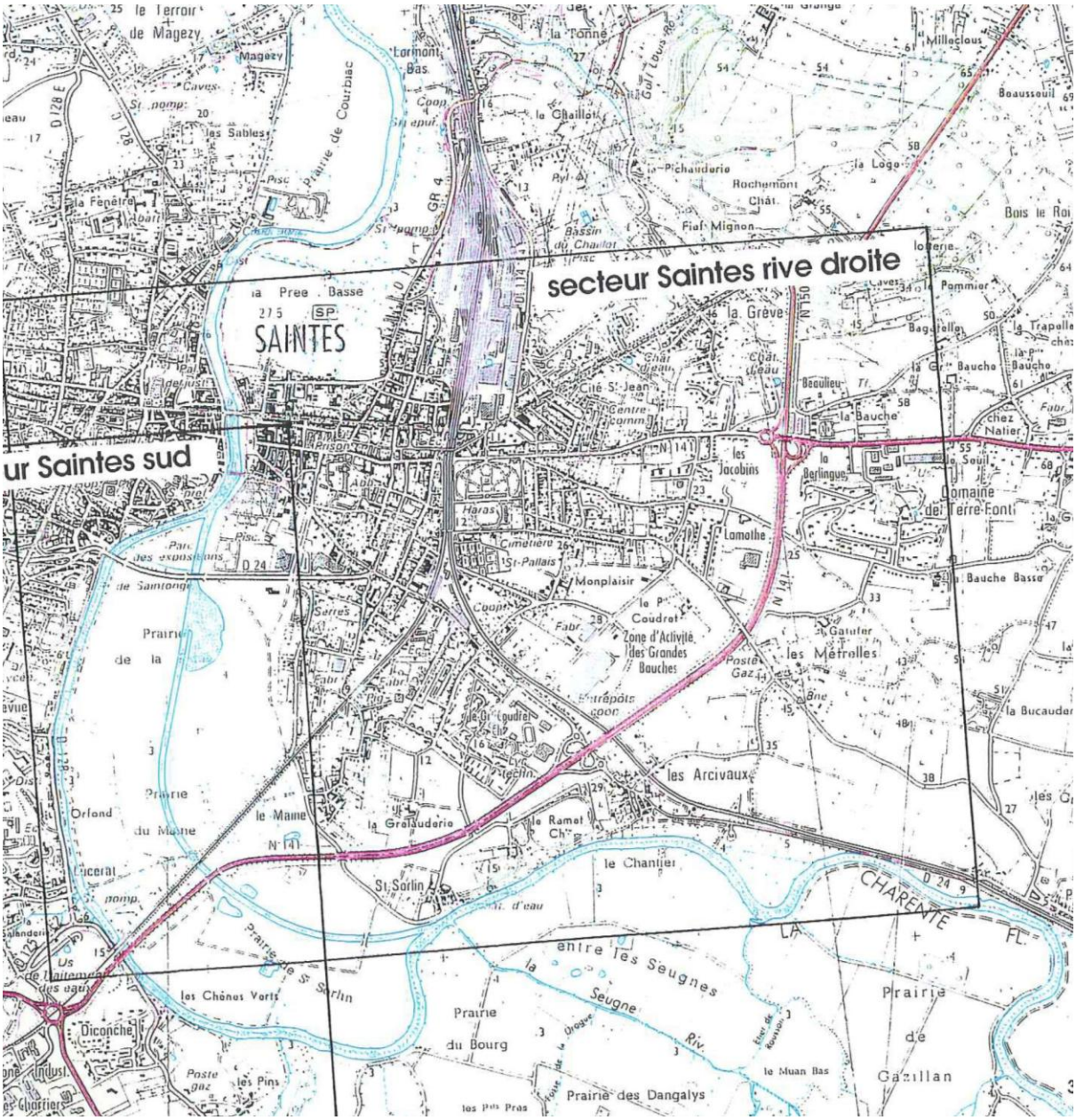
2- PERIMETRES D'ANALYSES

Le territoire analysé correspond a priori à un large "couloir" autour des infrastructures majeures concernées par l'étude, à l'intérieur du périmètre de la commune de Saintes.

Ce territoire recouvre l'ensemble de franges urbanisées dans les directions Ouest, Sud et Est, ainsi qu'un secteur plus central incluant les abords de l'avenue de Saintonge.
Un découpage en trois grands secteurs correspondant à la fois à des entités géographiques cohérentes et à des formes de développement spécifiques a été retenu pour présenter le diagnostic. Ce découpage recoupe de fait des séquences clairement identifiables sur le parcours des voies.


secteur Saintes ouest
secteur Saintes rive droite
secteur Saintes sud
SAINTES

SAINTES RIVE DROITE



I. PARCOURS DE LA ROCADE SUD-EST

SÉQUENCE DE LA GRELAUDERIE

La séquence située entre le chemin du Maine et l'échangeur avec le CD 24 jouxte un vaste secteur aujourd'hui exploité en vignes et promis à la poursuite de l'urbanisation.

Il apparaît en tout état de cause souhaitable de conserver à ce site un caractère de "glacis", et de prévoir ici un développement urbain de faible densité, respectueux des structures paysagères

existantes. Il a donc été menée une étude urbaine (2009) permettant d'insérer un mieux un projet de jardins familiaux à l'interface entre la rocade et l'urbanisation existante.

En dehors du linéaire urbanisé bordant la rocade, le recul de 100m minimum à partir de l'axe de la voie devra être imposé aux constructions le long de cette séquence où l'extension urbaine est à privilégier dans la continuité des quartiers riverains : structure de hameau, trame paysagère reconstituée à partir des haies, parcellaire en lanière et bâti continu le long des voies dans la partie Sud ; structure de lotissements suivant des tracés de voiries et des découpages parcellaires plus réguliers dans la partie Nord.

SÉQUENCE SIUÉE ENTRE L'ÉCHANGEUR AVEC LA D.24 ET LE LIEU-DIT LES MÉTRELLES

La séquence située entre l'échangeur avec la D 24 et le lieu-dit des Métrelles longe un quadrant enclavé par la voie ferrée, au Sud duquel se trouvent implantés les bâtiments de la COOP Régionale.

De très vastes emprises non bâties constituent un ensemble naturel continu sur les deux pentes du talweg.

A noter que dans le cadre du branchement de la Route Centre Europe Atlantique (RCEA-RN 150) sur la rocade, qui est envisagé au droit du domaine du Petit Coudret, l'emprise de l'échangeur devrait largement empiéter sur la zone bordant la rocade.

Par ailleurs, des projets de mutation du foncier de la COOP atlantique sont en cours de réflexion.

Dans cette perspective**, un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global** est défini par le PLU. Il impose la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation approfondies avant tout réaménagement du site.

Toutefois, des principes d'aménagement peuvent d'ores et déjà être arrêtés sur ce secteur afin de garantir l'unité paysagère du talweg: il apparaît souhaitable de ménager des continuités végétales et bâties sur les pentes de celui-ci en introduisant notamment un vocabulaire de haies, de mails et de voies plantées. Le schéma devra prévoir de mailler le réseau de voirie secondaire afin de désenclaver le quadrant compris entre la rue du Docteur Jean et la rue de Lamothe.
Le schéma devra tendre enfin à préserver un "cône de vision" dans l'axe du talweg à partir de la rocade en limitant la hauteur des constructions en bordure de voie, et à induire une unité morphologique et fonctionnelle dans le secteur compris entre les installations de la COOP Atlantique et la rocade en favorisant une transition "douce" vers les secteurs pavillonnaires alentour. Une animation végétale sera à prévoir afin d'accompagner la zone AU bordant la rocade.

SÉQUENCE SITUÉE AU LIEU-DIT LAMOTHE

La séquence située au droit du lieu-dit Lamothe comprend une zone Ux partiellement construite, localisée sur le versant Sud d'un talweg marqué par une continuité végétale de part et d'autre de la rocade.

Les terrains situés au Nord de cette zone sont particulièrement exposés aux vues à partir de la rocade. Le PLU affiche la volonté de conserver son caractère naturel à l'ensemble du secteur.

En lien avec l'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, **le recul minimal imposé pour les nouvelles constructions sera de 100m à partir de l'axe de la rocade (échangeurs exclus)**

Concernant les terrains plus au Sud qui dominent le site de la rocade, ils se situent au sommet d'un talus, sur un replat où se trouve déjà implantée une grande surface commerciale. Compte tenu du fait que les bâtiments susceptibles d'être édifiés dans la partie Sud n'offriront pas de vues directes à partir de la rocade, le respect d'un recul de 100m de l'axe de cette infrastructure n'apparaît pas justifié dans ce secteur.

Le recul minimal imposé pour les nouvelles constructions sera de 50m à partir de l'axe de la rocade, à condition toutefois que leurs façades soient alignées sur celle du bâtiment préexistant sur le site, et que tout dépôt de matériaux extérieurs soit interdit dans la bande de terrain située en bordure de rocade. Des plantations d'alignement devront en outre être réalisées le long de la clôture côté rocade sur les terrains privés accueillant de nouvelles constructions.

SÉQUENCE DE LA BAUCHE-GRELAUD

De vastes emprises non bâties forment un ensemble foncier enclavé entre la D150 prolongée par l'avenue de Nivelle et la N141 prolongée par l'avenue Jourdan (soit une quinzaine d'hectares au total).

Ce secteur aux contours découpés est remarquable par sa topographie et par les perspectives que le site offre sur la ville ; son aménagement se trouve largement conditionné par la création, d'une voie reliant les deux pénétrantes.

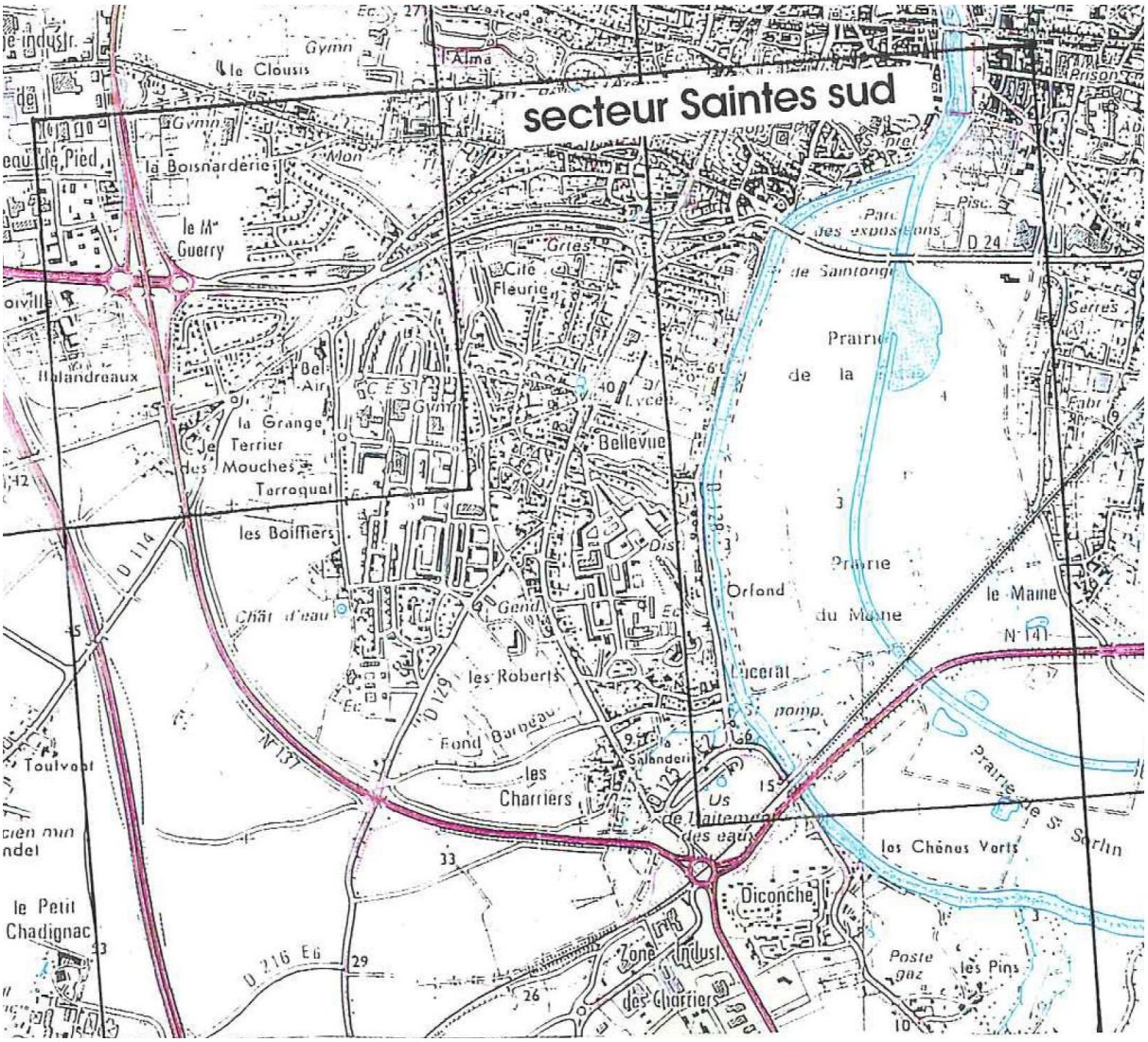
L'aménagement du site devra faire l'objet d'une réflexion globale prenant en compte ses qualités paysagères particulières. Des orientations d'aménagement et de programmation à l'Ouest du site, prévoient un développement urbain sous la forme d'un habitat individuel et semi-collectif, ménageant des protections vertes importantes et une continuité végétale traversante.

En l'absence d'étude approfondie sur les conditions d'aménagement du secteur le plus proche de la rocade (en dehors du périmètre de l'étude réalisée pour permettre l'implantation d'un établissement de restauration rapide), il sera imposé le respect d'un **recul de 100m minimum pour les constructions en bordure de rocade.**

II. PARCOURS DE LA RN.141

Cette section ne présentant pas d'emprises urbanisables en bordure de voie, elle sort du champ d'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

SAINTES SUD



I. PARCOURS DE LA ROCADE SUD-OUEST

Ce parcours va de l'échangeur de Diconche, situé à l'intersection avec la route de Bordeaux - N 137 - à l'échangeur de Voiville situé à l'intersection avec l'ancienne route de Royan - D 150.

C'est sur ce tronçon que vient se raccorder la Route Centre Europe Atlantique (RCEA), ce qui a impliqué la mise en place d'un nœud d'échange complexe dans ce secteur.

.

SÉQUENCE SITUÉE ENTRE L'ÉCHANGEUR DE DICONCHE ET L'INTERSECTION AVEC LA RCEA 129

Cette séquence, en décaissé sur son plus grand linéaire, offre à ses deux extrémités des vues dégagées vers Saintes et vers le plateau Sud. Elle se trouve bordée par des zones naturelles, qu'il convient de maintenir en l'état pour réduire la vulnérabilité à la pollution de la ressource en eau potable de Lucérat.
Elle s'achève sur les aménagements de la RCEA, véritable tranchée à ciel ouvert mettant à la vue de tous les couches géologiques anciennes.

Les aménagements à envisager en bordure de cette section devront ménager une zone de transition paysagée en bordure de la rocade : **un recul de 100m de l'axe de la rocade sera imposé aux constructions susceptibles d'être édifiées en bordure de cet axe.**

SÉQUENCE SITUÉE ENTRE L'INTERSECTION AVEC LA RCEA ET L'INTERSECTION AVEC LE D 114

Dans cette section, la rocade ménage un cône de vision vers le quartier des Boiffiers dans la direction Nord et vers le plateau agricole dans la direction Sud. Le secteur situé à l'intérieur de la rocade est appelé à accueillir de nouveaux développements résidentiels en continuité avec l'armature urbaine existante.

Il s'agit ici de consolider et de "finir" ce quartier de grands ensembles, en améliorant le maillage Est-Ouest, et en constituant sur la frange sud une limite bâtie à l'épannelage dégradé associant fortement l'élément végétal.

La révision du PLU a été l'occasion de définir des orientations d'aménagements pour le développement du secteur de Surmoreau et Terroquets, au sud et à l'Ouest du quartier des Boiffiers arrêtant le maillage de voirie et la trame paysagère, et précisant l'échelle des opérations et des constructions et les typologies bâties les mieux adaptées au site.

Des principes d'aménagement peuvent d'ores et déjà être précisés dans ce secteur : réservation d'une bande verte en bordure de rocade qui permette d'inclure des équipements de plein air et un cheminement piétons-deux roues, et mise en place d'un réseau de voiries secondaires reliant les différentes opérations; en outre, une limitation des hauteurs semble s'imposer pour les constructions implantées en bordure de rocade, dont la façade devra être particulièrement soignée.

Dans les zones à urbaniser situées à l'Ouest du quartier des Boiffiers, le front bâti sur rocade devra respecter un recul minimum de 75m à partir de l'axe de la voie.

Sur les terrains situés au Sud-Ouest de la rocade, dévolus à l'extension de l'aire d'accueil des gens du voyage, le recul ne sera pas imposé. En revanche, une grande importance devra être donnée à la végétalisation du site pour en faciliter l'insertion et améliorer le confort sonore des résidents.

SÉQUENCE SITUÉE ENTRE L'INTERSECTION AVEC La D 114 ET L'ÉCHANGEUR DE VOIVILLE

Cette section, déjà largement urbanisée, longe à l'Est une zone Urbaine, et à l'Ouest une zone en partie classée Naturelle. Des barrières anti-bruits ont été placées de part et d'autre de la rocade pour limiter l'inconfort sonore des riverains. Ces dispositifs ont également pour effet de supprimer les perspectives visuelles depuis la rocade.
L'application du L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme n'a donc pas lieu de s'appliquer sur cette portion.

II. PARCOURS DE LA SECTION SUD DE L'AUTOROUTE A10

Le long de cette séquence, le tracé de l'autoroute A10 ne jouxte aucune zone ouverte à l'urbanisation, à l'exception d'une petite zone Urbaine, entièrement construite, dans le secteur de Voiville.

Les abords immédiats de l'autoroute ne rentrent donc pas dans le champ d'application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

III. PARCOURS DE L'AVENUE DE SAINTONGE

Un dégagement végétal d'une ampleur maximal sera à préserver de part et d'autre de cet axe sur toute sa longueur.
Le long de cet axe, Il convient donc de n'autoriser l'urbanisation nouvelle que dans les limites urbanisées existantes.

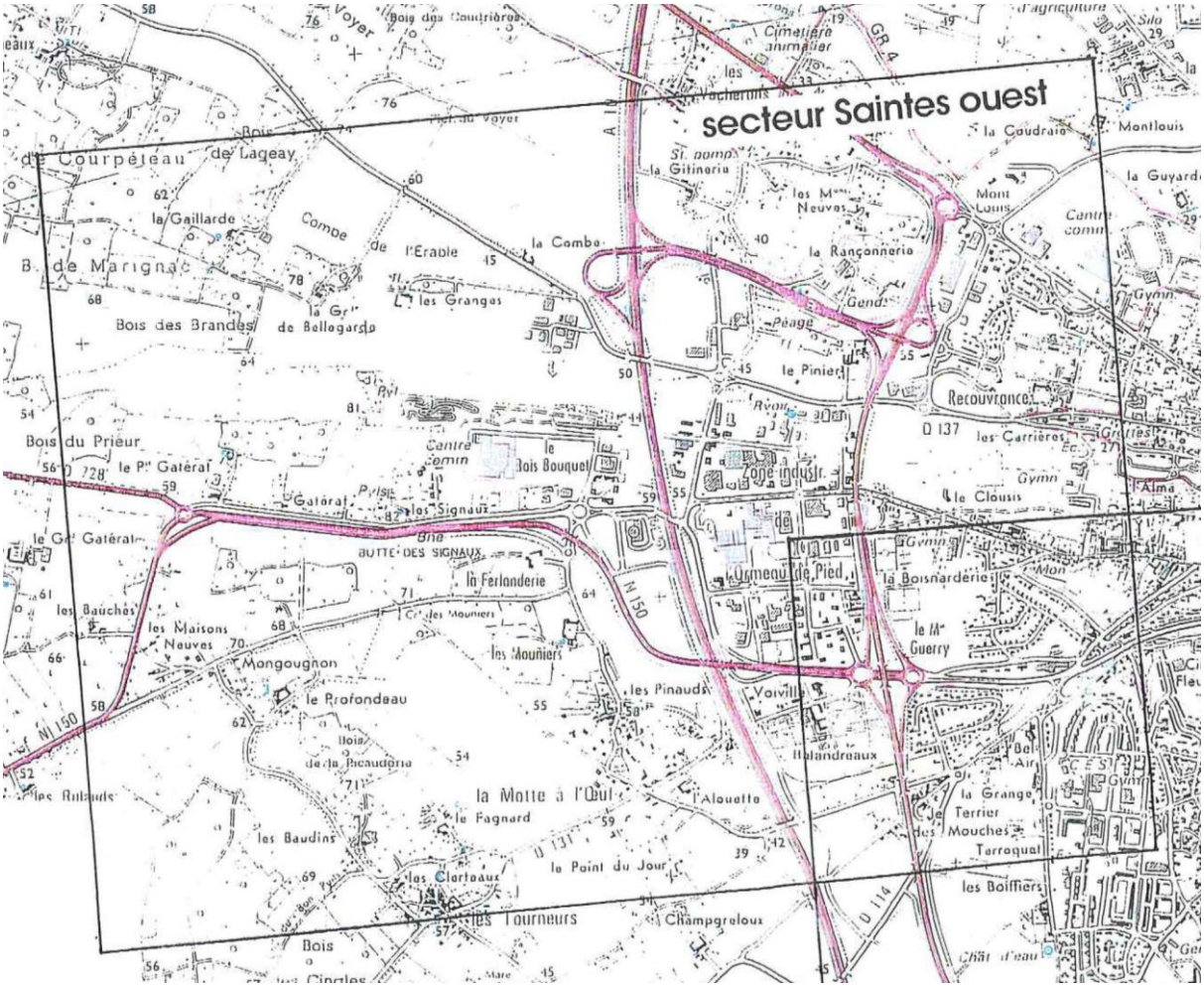
IV. PARCOURS DE LA RN 137

Cette section présente deux séquences sensibles en regard de l'urbanisation future :

- La zone située au droit du hameau de Paban, où un développement linéaire en bordure de voie doit être évité : **un recul de 75m à partir de l'axe sera imposé pour les constructions riveraines.**

- La zone du lotissement de Diconche et la ZA des Charriers, où le phénomène de mitage linéaire doit être évité : **un recul de 75m de l'axe de la route nationale sera également imposé pour les constructions riveraines.**

SAINTES OUEST



I. PARCOURS DE LA ROCADE OUEST

Les secteurs localisés sur les franges de la rocade sont aujourd'hui investis par plusieurs zones d'activités ; urbanisés, ils n'entrent plus dans le champ d'application du L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

II. PARCOURS DE L'AUTOROUTE A10

Les abords de l'autoroute au droit de la Champagne Saint Georges et de la Bobinerie constituent une entrée de ville particulièrement sensible car elle correspond à une "fenêtre" à niveau à partir de l'autoroute sur la section allant de la limite communale à la limite Nord du terrain de l'ancien champ de tir (marquée par une haie arborée).

Sur cette section aujourd'hui urbanisée, la démarche qualité entreprise à l'initiative de la Communauté de Communes du Pays Santon sous le label de "Parc Atlantique" plaidait en faveur d'une structuration du paysage urbain de part et d'autre de la voie, mettant en valeur les continuités végétales et bâties à l'échelle du site élargi.

Le secteur étant maintenant complètement urbanisé, il n'y a pas lieu d'appliquer l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

III. PARCOURS DE LA RD 150

Le seul secteur urbanisable qui jouxte cette voie est la zone jouxtant le Végas, dans le prolongement Sud de la zone d'activités de la Champagne Saint Georges.

Une réflexion approfondie doit impérativement être réalisé dans cette zone, afin de garantir l'unité d'aspect des constructions, le traitement paysager de cette façade d'entrée de ville devant faire l'objet d'un soin particulier.
Soulignons que l'aménagement des abords immédiats de la voie (plantations, normalisation de la signalétique publicitaire...) constitue une priorité, compte tenu de l'hétérogénéité d'aspect des zones commerciales riveraines.

IV. PARCOURS DE LA RN 137

La mise en valeur des abords de la voie devra tendre ici à renforcer le caractère naturel de la séquence qui précède immédiatement l'entrée dans la ville.

La seule séquence urbanisable en bordure de voie correspond à une zone pouvant accueillir des équipements publics où devra être respecté **un recul de 100m de l'axe de la route nationale pour les constructions riveraines.**

Compléments sur les informations relatives au Plan de Prévention des Risques d'Inondations (paragraphe19.4.3 du rapport de présentation du PLU approuvé le 20 décembre 2013)

METHODE D'ELABORATION TECHNIQUE DE LA REVISION DU PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATIONS

a-RECHERCHE DES ÉVÉNEMENTS HISTORIQUES

Cette analyse a été menée par des investigations distinctes:

- Rencontres avec l'ensemble des municipalités du secteur d'étude,
- Rencontres avec des acteurs locaux (riverains de la Charente, Institution Interdépartementale d'Aménagement de la Charente et de ses Affluents (IIAFCA), association des riverains de la Charente, service prévision des crues Littoral Atlantique…),
- recherche d'informations historiques sur les inondations aux archives départementales,
- consultation des études déjà menées sur le secteur.

A l'issue de cette phase d'étude, un état des lieux exhaustif de la connaissance historique des problèmes d'inondation sur le secteur d'étude a été établi.

b-LES CRUES HISTORIQUES

La recherche de renseignements sur les crues historiques revêt une importance considérable quant à l'évaluation du risque inondation sur le secteur d'étude. Il est à noter que, pour les différentes crues, aucune donnée relative aux remontées de la nappe phréatique n'a été trouvée ; on ne peut donc pas juger du rôle de ce phénomène dans les inondations de la Charente, et ce quelle que soit la crue subie. Les paragraphes suivants présentent les principales crues répertoriées sur la Charente dans le secteur d'étude.

c-CHRONOLOGIE DES PLUS FORTES INONDATIONS SUR LE SECTEUR D'ÉTUDE

D'âpres les témoignages et les archives, les plus fortes inondations recensées sur la Charente sont les suivantes, notamment à Saintes au pont Palissy :

- hiver 1779,
- 1842,
- 1859,
- 9 décembre 1882,
- 19 février 1904,
- 10 janvier 1961,
- 24 décembre 1982,
- 8 janvier 1994.

Mais d'autres débordements ont eu lieu sur ce secteur avec des hauteurs d'eau un peu moins significatives (d'après les informations recueillies). Il s'agit en particulier des débordements de 1579, 1872, 1911, 1912, 1923, 1936, 1939, 1944, 1952, 1955 et 2000 qui fut spectaculaire par sa durée.

La crue de 1779 malgré des travaux réalisés sur le fleuve, fut tout aussi remarquable. Le niveau atteignit 7,65 m (le lieu et la référence ne sont pas cités dans le "Sud-Ouest" du 05 janvier 1966) et les dégâts furent importants sur toute la région. La cote est estimée à 7,32 m IGN69.

La crue de 1842
La crue de 1842, due à des pluies d'orages, a été bien dépassée par celle de 1904 (cf. "L'indépendant de la Charente Inférieure" du 20 février 1904) et a atteint la cote de 7,00 m au-dessus de l'étiage a Saintes, ce qui correspond a une cote de 6,83 m IGN69.

La crue du 9 décembre 1882
Suite aux fortes pluies de début décembre 1882, la Charente débordait subitement. Le 9 décembre, cette crue prenait de grandes proportions et la cote atteignait 6,35 m au-dessus de l'étiage à Saintes ("Le Rappel charentais" du 15 décembre 1882). Cette crue ne dura cependant que 3 ou 4 jours, mais fut la plus forte depuis 1842.

La crue du 19 février 1904
Suite a de longs mois pluvieux, la Charente a débordé, entrainant des dégâts particulièrement importants. Les cotes atteintes furent au pont Palissy (par rapport au zéro Bourdaloue) :

- le mardi 16 : 6,64 m,
- le mercredi 17 au matin : 6,80 m,
- le jeudi 18 au matin : 7,10 m (soit environ 6,77 m IGN69),
- le vendredi 19 (maximum) : 7,25 m (soit 6,92 m IGN69).

Cette inondation, bien qu'exceptionnelle et catastrophique, était inferieure de 40 cm a celle de 1779 ("L'indépendant de la Charente Inférieure" du 20 février 1904 déjà cité). De nombreux sinistrés ont du être évacués et de nombreuses routes et rues ont été coupées, dont la route basse de Chaniers qui était inondée par endroits par 2,5 à 3 m d'eau.

La crue du 10 janvier 1961
Les fortes pluies de ce début d'année, tombées sur des sols déjà saturés en eau, ont entrainé une montée de la Charente, qui, le 6, atteignait la cote de 5,76 m à Saintes ("Sud-Ouest" du 6 janvier 1961) soit 5,43 m IGN69. La crue s'est accentuée jusqu'au 9, ou la Charente a atteint environ la cote de 6,90 m à l'ancienne échelle Bourdaloue située au pont Palissy ("Sud-Ouest" du 9 janvier 1961) soit 6,63 m IGN69.
De nombreuses maisons et fermes ont du être évacuées à Salignac-sur-Charente, Rouffiac, Saint-Sever-de-Saintonge, Chérac et Chaniers. Le village de Courcoury était complètement isolé.

La crue du 24 décembre 1982
L'automne 1982 a connu une pluviosité record. Au cours des 10 premiers jours de décembre, suite à un temps doux, couvert et surtout très pluvieux, le niveau de la Charente est monté pour atteindre une cote inférieure à l'épisode de janvier 1982. Ceci a constitué l'amorce de cette crue.
Puis, deux jours d'accalmie (les 14 et 15) entrainent une montée plus lente des eaux. Mais de nouvelles chutes de pluies (les 16 et 17) sur des terres déjà inondées entrainent une élévation brusque des niveaux des rivières. A ce moment-la, ces inondations n'atteignent cependant pas les niveaux de celles de février 1904.
C'est à la suite d'un troisième épisode extrêmement pluvieux (les 19 et 20) que la crue prend son caractère exceptionnel et que la cote maximale atteint 6,99 m IGN69 au pont Palissy.
A Saintes ou environ 400 habitations ont été inondées dont plus de 100 par plus d'un mètre d'eau. Aux Gonds, 200 maisons ont été inondées. La route basse de Cognac à Saintes est coupée. Partout, les champs sont à blanc.

La crue du 8 janvier 1994

Les pluies diluviennes tombées les derniers jours de l'année 1993 ont entrainé à Saintes une forte montée des eaux. Le 3 janvier 1994, la cote d'alerte est dépassée depuis deux semaines et plusieurs rues de Saintes sont déjà inondées. Jusqu'au 7 janvier, l'eau continue de monter sur la Charente, la Seugne et la Seudre. Le 8, la Charente atteint son maximum avec 6,82 m IGN69 au pont Palissy.

La décrue s'amorce à partir du 9 janvier. Avec environ 380 maisons inondées dont 25 par plus d'un mètre d'eau, la crue de 1994 a été quasiment aussi dévastatrice que celle de 1982.

d-D'AUTRES INONDATIONS RECENSÉES

Plus récemment, la cote d'alerte au pont Palissy a été largement dépassée à de nombreuses reprises, entrainant l'inondation des parties basses a proximité de la Charente. Il s'agit en particulier des crues :

- de 1998, dont la cote maximale fut de 5,62 m IGN69,
- de janvier 2000, dont la cote maximale fut de 5,37 m IGN69,
- du 14 novembre 2000, dont la cote maximale fut de 5,92 m IGN69,
- du 2 décembre 2000, dont la cote maximale fut de 5,67 m IGN69,
- du 3 avril 2001, dont la cote maximale fut de 5,31 m IGN69.

e-INONDATIONS AYANT FAIT L'OBJET D'ARRÊTÉS DE CATASTROPHES NATURELLES (DE 1992 À 2003)

Une recherche auprès de la préfecture de la Charente-Maritime a permis de recenser les inondations ayant fait l'objet d'arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1992. Cet inventaire fait l'objet du tableau page suivante.

Deux inondations ont donc principalement fait l'objet d'arrêtés de catastrophes naturelles sur toutes les communes du secteur d'étude : celles de janvier 1994 et de décembre 1999 (liées aux effets de la tempête).

Communes	Date de l'arrêté	Date de parution	Période inondée
Berneuil	26/01/94	10/02/94	30/12/93 au 15/01/94
	29/12/99	30/12/99	25/12/99 au 29/12/99
Brives-sur-Charente	26/01/94	10/02/94	30/12/93 au 15/01/94
	29/12/99	30/12/99	25/12/99 au 29/12/99
Chaniers	26/01/94	10/02/94	30/12/93 au 15/01/94
	29/12/99	30/12/99	25/12/99 au 29/12/99
Chérac	26/01/94	10/02/94	30/12/93 au 15/01/94
	29/12/99	30/12/99	25/12/99 au 29/12/99
Courcoury	26/01/94	10/02/94	30/12/93 au 15/01/94
	29/12/99	30/12/99	25/12/99 au 29/12/99
Dompierre-sur-Charente	26/01/94	10/02/94	30/12/93 au 15/01/94
	29/12/99	30/12/99	25/12/99 au 29/12/99
Les Gonds	26/01/94	10/02/94	30/12/93 au 15/01/94
	29/12/99	30/12/99	25/12/99 au 29/12/99
Montils	26/01/94	10/02/94	30/12/93 au 15/01/94
	29/12/99	30/12/99	25/12/99 au 29/12/99
Rouffiac	26/01/94	10/02/94	30/12/93 au 15/01/94
	18/08/95	08/09/95	17/01/95 au 31/01/95
	29/12/99	30/12/99	25/12/99 au 29/12/99
Saintes	05/01/94	21/01/94	22/06/93
	26/01/94	10/02/94	30/12/93 au 15/01/94
	29/12/99	30/12/99	25/12/99 au 29/12/99
Saint-Sever-de-Saintonge	26/01/94	10/02/94	30/12/93 au 15/01/94
	29/12/99	30/12/99	25/12/99 au 29/12/99
Salignac-sur-Charente	26/01/94	10/02/94	30/12/93 au 15/01/94
	29/12/99	30/12/99	25/12/99 au 29/12/99

PLAN LOCAL D'URBANISME – VILLE DE SAINTES

1.1 Rapport de présentation

1.2 Annexes du rapport de présentation

Rapport de présentation

Conformément à l'article R*123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation expose le diagnostic et l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet du territoire, évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement, et précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du projet.

Annexes

Les annexes du rapport de présentation présentent l'analyse typo-morphologique des tissus agglomérés de Saintes, exposent les fiches diagnostic des villages saintais, et dressent une cartographie-bilan du diagnostic agricole.

Dossier d'approbation

Saintes fabrique la ville

Ville Ouverte urbanisme / conseil, concertation, géomatique

TRAME Urbanisme Patrimoine Paysage

Atelier d'écologie urbaine

oikos

Saintes fabrique la ville

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTES

1.0 – Rapport de Présentation

20 décembre 2013

Ville Ouverte urbanisme / conseil, concertation, géomatique

TRAME Urbanisme Patrimoine Paysage

Atelier d'écologie urbaine

oikos

1. SOMMAIRE

1. Sommaire 2
2. Préambule 6
   2.1. Saintes et la Saintonge 6
   2.2. Les raisons de la révision du PLU 7
3. Introduction 8
   3.1. La loi d'orientation pour la ville (LOV) 8
   3.2. La procédure et le dossier de PLU 14
4. La planification territoriale 17
   4.1. L'échelle supracommunale 17
   4.2. L'échelle communale 27
5. Démographie 33
   5.1. Appréhender la croissance démographique à une échelle pertinente 33
   5.2. Recomposition des structures démographiques 39
6. Logement et habitat 42
   6.1. Diagnostic général du parc 42
   6.2. Le logement social et les hébergements spécifiques 46
   6.3. Les dynamiques de construction 51
   6.4. Le Projet de Rénovation Urbaine 53
7. Economie 59
   7.1. Dynamiques régionales structurantes 59
   7.2. Centralité économique locale 63
   7.3. Les secteurs déterminants de l'activité 73
   7.4. La filière agricole 77
   7.5. Conditions d'emploi et niveaux de vie 84
8. Circulations, transports et déplacements 87
   8.1. Mobilités douces 87
   8.2. Le réseau viaire 89
   8.3. Les transports en commun routiers 98
   8.4. Les transports en commun ferrés 101
   8.5. Infrastructures aéroportuaires 104
   8.6. Infrastructures fluviales 104
   8.7. Etude mobilité et déplacements 105
   8.8. Les modes de déplacement 105
9. Equipements 107
   9.1. Centralité saintaise 107
   9.2. Etendue de l'offre 109
   9.3. Bilan 123
10. Caractéristiques de la Ville de Saintes 128
   10.1. Topographie 128
   10.2. Géologie 130
   10.3. Pédologie 132
   10.4. Hydrogéologie 132
   10.5. Hydrographie 133
   10.6. Milieux humides 135
   10.7. Eléments climatiques 137

11. Approche historique 140
11.1. Morphogénèse de la ville – introduction : le palimpseste urbain 140
11.2. La période gallo-romaine : le franchissement du fleuve 140
11.3. La période médiévale : une citadelle retranchée 142
11.4. La période baroque : un nouvel essor commence 144
11.5. Le XIX^{ème} siècle : Saintes devient un nœud ferroviaire 145
11.6. Le XX^{ème} : mutations des espaces 146
11.7. Les contraintes contextuelles et culturelles 146
12. Le grand territoire : une ville entre deux paysages 147
13. Le paysage urbain 150
13.1. Le lit majeur de la Charente 150
13.2. Les vallées 151
13.3. La trame verte urbaine 152
13.4. Les repères urbains 162
13.5. Synthèse Paysage Urbain 163
13.6. D'un PLU à l'autre : comment faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur ? 164
14. Patrimoine bâti et petit patrimoine 166
14.1. Patrimoine institutionnel 166
14.2. Une richesse patrimoniale qui participe à l'identité de la commune 173
14.3. Caractéristiques patrimoniales des hameaux du territoire 176
14.4. Limites des protections patrimoniales du PLU et de la ZPPAUP 189
14.5. Les différents patrimoines 192
15. Structure urbaine de la ville de Saintes 196
15.1. Quartiers administratifs / Quartiers sensibles 196
15.2. Typologies urbaines 197
16. Protections des espaces naturels 202
16.1. Occupation des sols 202
16.2. Les espaces agricoles 203
16.3. Les espaces naturels protégés : NATURA 2000 204
16.4. Les espaces protégés : ZNIEFF 206
16.5. Les espaces protégés : ZICO 211
16.6. L'entretien des espaces verts publics 211
16.7. Faune et flore communale 213
17. Qualité et préservation des ressources naturelles 216
17.1. Pratiques agricoles 216
17.2. La qualité de l'air 216
17.3. L'eau 219
17.4. Les ressources d'énergie renouvelable 225
18. Réseaux 246
18.1. Réseaux d'eau 246
18.2. Eaux pluviales 246
18.3. Assainissement 247
18.4. Le Syndicat des eaux de la Charente-Maritime 248
19. Risques et nuisances 249
19.1. Les nuisances sonores 249
19.2. L'électromagnétisme 251
19.3. Les déchets 253
19.4. Les risques naturels 257

19.5. Les risques technologiques 265
20. Enjeux environnementaux 269
21. Annexes 270
21.1. Patrimoine bâti et petit patrimoine : fiches d'analyse des villages (volet diagnostic) 270
21.2. Tissu urbain et morphologie : fiches d'étude (volet diagnostic) 270
21.3. Qualité des eaux superficielles 271
21.4. Environnement naturel sur la Plaine de la Palu 275
22. Sources, glossaire et définitions utilisés pour le diagnostic 279
22.1. Documents source 279
22.1. Sites internet source 279
22.2. Caractéristiques de la ville 280
22.3. Espaces naturels 281
22.4. Ressources naturelles 282
22.5. Energies renouvelables 282
22.6. Réseaux 283
22.7. Risques et nuisances 283
23. Justification des choix aboutissant au projet urbain 286
23.1. Un projet adapté aux différentes échelles d'enjeux 286
23.2. Les Axes structurants du projet 287
23.3. Respect des servitudes d'utilité publiques et dispositions diverses 295
24. Justification de la délimitation des zones et du règlement 299
24.1. Les composantes des zones urbaines (U) 299
24.2. Projets majeurs d'évolution du tissu urbain constitué 326
24.3. Les secteurs de projet d'extension : zones à urbaniser (AU) 330
24.4. Les zones agricoles (A) 333
24.5. Les zones naturelles (N) et la trame verte et bleue 333
24.6. Bilan des superficies du PLU 339
25. Les incidences du projet urbain sur la commune 343
25.1. Introduction 343
25.2. Accueil de population 343
25.3. Construction de logements 344
25.4. Evolution du tissu urbain 351
26. Les incidences du projet sur les zones Natura 2000 352
26.1. Intérêts et vulnérabilité des milieux 352
26.2. Incidences des nouveaux secteurs de projets sur les zones Natura 2000 et mesures compensatoires 354
26.3. Impacts globaux sur les zones Natura 2000 358
26.4. Mesures compensatoires des incidences sur les zones Natura 2000 360
26.5. Préconisations complémentaires 361
27. Incidences sur l'environnement 362
28. Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du Projet communal 365
28.1. Evolution des espaces urbanisés entre 2005 et 2013 365
28.2. Préservation des zones naturelles et agricoles 367
28.3. Impacts du projet : les zones à urbaniser 370

2. PREAMBULE

2.1. Saintes et la Saintonge

La Saintonge appartient géographiquement au sud-ouest de la France. Elle participe à l'entité régionale connue sous le vocable générique des Charentes, qui rassemble également l'Angoumois et l'Aunis, et qui est composée des départements de la Charente et de la Charente-Maritime. Territoire divisé en deux par la création des départements en 1790, la Saintonge se caractérise par une importante diversité et une multitude de terroirs. Il s'agit en effet à la fois d'une région littorale, qui englobe notamment l'île d'Oléron et est bordée par le plus vaste estuaire d'Europe – La Gironde –, et une région continentale, caractérisée par des bas-plateaux aux sols différenciés et à l'altimétrie moyenne où viennent s'écouler des fleuves et des rivières dans des vallées peu encaissées et le plus souvent dissymétriques. La vallée de la Charente fait alors office de trait d'union entre les différents ensembles géographiques et un ensemble de villes (Cognac, Saintes, Rochefort notamment) qui composent le territoire de la Saintonge. Comme son nom l'indique, Saintes est le pôle historique de la Saintonge, et son centre géographique. Au milieu de la diversité de ce territoire, la commune s'inscrit dans la Saintonge centrale, correspondant peu ou prou au Pays de Saintonge Romane, se démarquant de la Saintonge du Nord (autour de Saint-Jean-d'Angély), de la Haute Saintonge (autour de Jonzac), de la Saintonge boisée (sans réel pôle structurant, mais fortement marquée par l'influence de Bordeaux), de la Saintonge maritime (composée notamment de l'île d'Oléron) et de la Saintonge girondine.

Aujourd'hui organisée autour de l'axe Saintes-Royan, la Saintonge reste un territoire peu urbanisé, en-dehors de ses deux principales agglomérations, marqué par un cadre rural et paysager de caractère, et offrant un important potentiel de développement, à affirmer entre les deux grandes communes de la façade atlantique sud – La Rochelle et Bordeaux. C'est donc pour répondre à un certain nombre d'enjeux, en termes de développement, de positionnement régional et local, d'attractivité et de dynamisme que la commune de Saintes a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme.



2.2. Les raisons de la révision du PLU

La délibération du Conseil municipal de Saintes du 17 décembre 2010 a entériné le lancement de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, qui avait été approuvé le 21 septembre 2005.



Cette révision s'inscrit dans la continuité de la politique de grands projets engagée depuis 2008 par la municipalité, au travers notamment de la rénovation de certains quartiers, de l'adoption d'une gestion écologique des espaces verts, et de la requalification du site Saint-Louis et de la rive droite.

Les objectifs affichés de la révision sont alors :

- Renforcer les grands équilibres d'une commune centre, dense, attractive, durable et accessible dotée de véritables entrées de ville d'agglomération favorisant les liens humains dans la cité ;
- Engager une transformation éco-environnementale profonde et viable de la ville ;
- Préserver et valoriser les ressources naturelles et patrimoniales.

Il s'agit de définir les objectifs du développement urbain communal pour les quinze prochaines années, en produisant un document d'urbanisme de référence permettant d'assurer la cohérence entre l'ensemble des projets actuels et à venir de la commune.

3. INTRODUCTION

3.1. La loi d'orientation pour la ville (LOV)

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 a pour but essentiel de lutter contre la tendance à la concentration de l'habitat social dans certains quartiers et dans certaines communes. La réalisation de logements sociaux devient d'intérêt national et les collectivités locales sont incitées à diversifier les types de logements, d'équipements et de services afin d'offrir des conditions d'habitat et d'emploi compatibles avec les demandes des populations résidentes et futures.

Ces orientations doivent s'inscrire dans la recherche d'un développement urbain maîtrisé, en lien avec les principes de la loi SRU, ainsi qu'avec la nécessité de construire les nombreux logements fixés comme objectif par le SCOT du territoire.

3.1.1. Les principes fondamentaux de la loi SRU

Ce sont principalement les articles :

- L.111-1-1 à L.111-11, L.121-1 à L.124-4 et L.311-1 à L.311-8 ;
- R.121-1 à R.124-8 et R.311-1 à R.311-12 ;

du code de l'urbanisme qui régissent les dispositions applicables aux documents d'urbanisme. Les fondements de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 31 Mars 2001, modifiés par la loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003, sont précisés en particulier dans les articles :

- L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme ;
- L 121-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

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

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

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

- L'article L 123-1 :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipement et de services. Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu (...). Ils [les plans locaux d'urbanismes] fixent les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

3.1.2. L'évolution législative des lois Grenelle I et II

La loi de programmation du 3 août 2009 (loi Grenelle I) propose des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance, et des risques pour l'environnement et la santé. Du point de vue de la planification urbaine, elle reprend les principaux grands objectifs de la loi SRU en des termes nouveaux. Elle vise ainsi à :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centre-villes ;
- Préserver la biodiversité ;
- Assurer la gestion économe des ressources et de l'espace ;
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports collectifs.

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II) formalise les grandes orientations de la loi Grenelle I, en encourageant notamment la réflexion programmatique à l'échelle supra-communale, au travers d'une valorisation de l'outil SCOT. Elle étend par ailleurs le champ de l'évaluation environnementale (article 16). Enfin, elle réaffirme les objectifs de préservation de la ressource en eau en donnant notamment plus de moyens aux collectivités territoriales.

Cette loi modifie également le document de PLU. Les principales évolutions sont :

- Le rapport de présentation doit à présent contenir une évaluation de la consommation foncière des espaces sur les dix années précédants la réalisation du document, afin d'en dresser le bilan et de présenter une justification de la préservation des espaces agricoles et naturels dans le projet retenu ;
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit également justifier toute consommation foncière, afin de mettre en lumière de manière évidente la pertinence de cette consommation pour le projet urbain, et son impact sur les surfaces agricoles et naturelles ;
- Les Orientations Particulières d'Aménagement, outils pré-opérationnels facultatifs intégrés au PADD, deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), dorénavant obligatoires sur tous les secteurs ouverts à l'urbanisation. Ces OAP permettent de décliner et préciser le projet de ville au travers de trois thématiques : l'aménagement, l'habitat, les transports.

En termes de protection des espaces et des habitats, la loi met en place une série de mesures :

- Renforcement des plans d'action en faveur de la faune et la flore sauvages menacées, ainsi que de la protection des sites géologiques ;
- Pour conserver les zones humides particulièrement menacées de disparition, habilitation des Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER) à acquérir de telles zones humides lorsqu'elles sont sur des terrains agricoles, et des agences de l'eau celles situées sur des terrains non agricoles ;

- Définition de la trame verte et bleue et des schémas régionaux de cohérence écologique, et affirmation d'un objectif de remise en bon état écologique ;
- Création d'un établissement public de l'Etat pour la gestion de l'eau et de la biodiversité du marais Poitevin ;
- Mise en place d'un cadre pour toute modification du territoire d'un Parc naturel régional (PNR) ;
- Autoriser les collectivités locales à demander l'attribution du Label "Grand Site de France".

La loi Grenelle II comporte par ailleurs un important volet consacré à l'agriculture durable, et traite également de la question de l'assainissement et des ressources en eau.

L'agriculture durable

- Encadrement des activités de conseil et de vente des produits phytopharmaceutiques, notamment par une procédure d'agrément, une certification par tiers et l'introduction d'une préconisation écrite ;
- Interdiction, sauf dérogation, de l'épandage aérien des produits phytopharmaceutiques, et stricte limitation ou interdiction de leur usage dans les espaces utilisés par le grand public ou des groupes de personnes vulnérables ;
- Encadrement strict de la publicité des produits phytopharmaceutiques pour les circuits amateurs et professionnels ;
- Encadrement de l'élimination des produits phytopharmaceutiques à usage professionnel non utilisés ;
- Protéger les aires d'alimentation de captages d'eau potable et installer des bandes enherbées larges d'au moins 5 mètres le long de cours et plans d'eau ;
- Lutter contre les algues vertes en créant d'un dispositif de déclaration obligatoire des flux d'azote réels et extension du dispositif des « zones soumises à contraintes environnementales » aux bassins versants alimentant des baies soumises à des marées vertes ;
- Instauration d'une certification environnementale volontaire des exploitations agricoles ;
- Précisions sur la gestion des parcelles d'agriculture biologique dans l'aménagement foncier, avec attribution prioritaire de parcelles d'agriculture biologique aux exploitants bio et création d'une soulte spécifique lors des opérations de réaménagement ;

L'assainissement et les ressources en eau

- Inciter les collectivités à réaliser un inventaire de leur réseau de distribution d'eau, évaluer les fuites des réseaux et leur rendement et mettre en œuvre, le cas échéant, des travaux de réparation ;
- Amélioration de l'encadrement des installations d'assainissement non collectif et possibilité pour les communes d'effectuer des travaux d'office pour leur mise en conformité ;
- Amélioration de la mise en œuvre de la taxe sur les eaux pluviales par les collectivités, et extension des possibilités d'usage des eaux pluviales aux établissements recevant du public après déclaration au maire concerné.

3.1.3. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques

La réforme de la loi sur l'eau a abouti à la promulgation de La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006. Elle vise une gestion équilibrée des ressources en eau au travers de deux objectifs majeurs :

- reconquérir la qualité des eaux superficielles et souterraines en atteignant en 2015 les objectifs de bon état écologique fixés par la directive cadre européenne (DCE) du 22 décembre 2000, transposée en droit français par la loi du 21 avril 2004, et retrouver une meilleure

adéquation entre besoins et ressources en eau dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau ;
- adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en termes de transparence vis-à-vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale.

Cette loi doit en outre permettre la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides.

SDAGE

La mise en place, à l'échelle des grands bassins hydrographiques, des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) a été prévue par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, afin de fixer pour chaque bassin les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

La DCE du 22 décembre 2000 vise à établir un cadre pour la gestion et la production des eaux par bassin hydrographique. Elle fixe des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines. La transcription dans le droit français de la DCE par la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 fait du SDAGE le principal outil de mise en œuvre de la politique européenne de l'eau.

Le SDAGE fixe des objectifs pour chaque masse d'eau (plans d'eau, tronçons de cours d'eau, estuaires, eaux côtières, eaux souterraines) du bassin. L'atteinte du « bon état » en 2015 est un des objectifs généraux, sauf exemptions ou procédures particulières dûment motivées dans le SDAGE. Les modalités d'évaluation de l'état des eaux sont adaptées aux caractéristiques des masses d'eau considérées.

Par rapport aux précédents SDAGE (approuvés en 1996), il s'agit d'un vrai saut quantitatif et qualitatif dans l'évaluation de l'état des eaux et la fixation d'objectifs.

SAGE

Le SAGE est un outil de planification à portée réglementaire qui est opposable à toute personne publique ou privée de manière plus ou moins forte : les décisions qui interviennent dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec le SAGE, les autres décisions doivent le prendre en compte. Ainsi, les documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme,...) doivent respecter les orientations du SAGE. La Commission Locale de l'Eau (CLE) est chargée de veiller au respect des décisions du SAGE notamment en formulant des avis sur les dossiers d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

3.1.4. La réglementation sur le bruit

De nombreux textes réglementaires légifèrent sur le bruit et sur la manière de protéger les zones urbanisées des nuisances sonores générées notamment par les infrastructures de transport.

Parmi les principaux textes :

- Article L571-9 du code de l'Environnement (ancien article 12 de la loi cadre Bruit du 31 décembre 1992) ;
- Décret n°95-22 du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit des aménagements et infrastructures de transports terrestres ;
- Arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routières ;
- Décret du 18 avril 1995 relatif aux bruits de voisinage ;
- Arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
- Circulaire du 12 décembre 1997 relative à la prise en compte du bruit dans la construction de routes nouvelles ou l'aménagement de routes existantes ;
- Circulaire du 25 mai 2004 précisant, suite au décret du 3 mai 2002 sur les Points Noirs Bruit, les nouvelles instructions à suivre dans le cadre des Observatoires du bruit, du recensement des Points Noirs Bruit et des opérations de résorption pour les réseaux routiers et ferroviaires.

Tous ces principes ont été réaffirmés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement et de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et légiférant notamment sur le bruit des infrastructures ferroviaires et aéroportuaires, la pollution lumineuse, et renforçant les mesures relatives aux bruits de voisinage.

3.1.5. La loi sur l'archéologie préventive

Depuis l'ordonnance du 20 février 2004 ratifiée par la loi du 9 décembre 2004, les règles portant sur l'archéologie préventive sont regroupées au sein du code du Patrimoine, qui regroupe des dispositions du droit français concernant le patrimoine et certains services culturels.

Ce code vient notamment remplacer la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Des obligations légales s'imposent à tout permis de construire en cas de découverte fortuite de vestiges archéologiques. Ces découvertes doivent être déclarées au Ministère de la Culture qui pourra mandater l'Institut National des Recherches en Archéologie Préventive (INRAP) afin de réaliser un diagnostic et des fouilles.

3.1.6. Législation liée à la préservation des ressources naturelles

LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT : EAU

Les articles L 214-1 à 214-6 du Code de l'Environnement reprenant l'article 10 de la loi du 3 janvier 1992 dite Loi sur l'Eau prévoient que « les installations, ouvrages, travaux ou activités (I.O.T.A.) [sont] soumis à la police des eaux définie dans une nomenclature (article R214-1 du Code de l'Environnement) qui fixe les seuils d'autorisation et de déclaration suivant les dangers qu'ils présentent et la gravité de leurs effets sur la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques ».

QUALITE DES EAUX

L'arrêté n° 09-2805 du 17/07/09 relatif au 4ème programme d'action à mettre en œuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le département informe dans son article « 4.7.3 Couverture des sols en période de risque de lessivage » que les terres de marais et terres argileuses dérogent à la couverture hivernale obligatoire sous conditions. Ainsi, pendant cette période, la Chambre d'agriculture mettra en place un réseau de suivi et d'expérimentation permettant de fournir à l'administration avant le 31 mars 2012, un document bilan :

1 - présentant un argumentaire technique étayé de l'expérimentation sur les limites de la couverture des sols en zones de marais,

2 – présentant le résultat du réseau de suivi des reliquats azotés du sol à l'automne dans ces zones dérogatoires,

3 – proposant des solutions alternatives afin de limiter les teneurs en nitrates.

LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT : AIR

La loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'Energie, parue le 30 décembre 1996 vise à rationaliser l'utilisation de l'énergie et à définir une politique publique intégrant l'air en matière de développement urbain.

Elle est codifiée dans le code de l'environnement.

La loi rend obligatoire :

- la surveillance de la qualité de l'air assurée par l'Etat,
- la définition d'objectifs de qualité,
- l'information du public.

3.1.7. Législation relative aux risques sismiques

Réglementation

Articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement ;

Articles du Code de l'Environnement relatifs à la prévention du risque sismique complétés par :

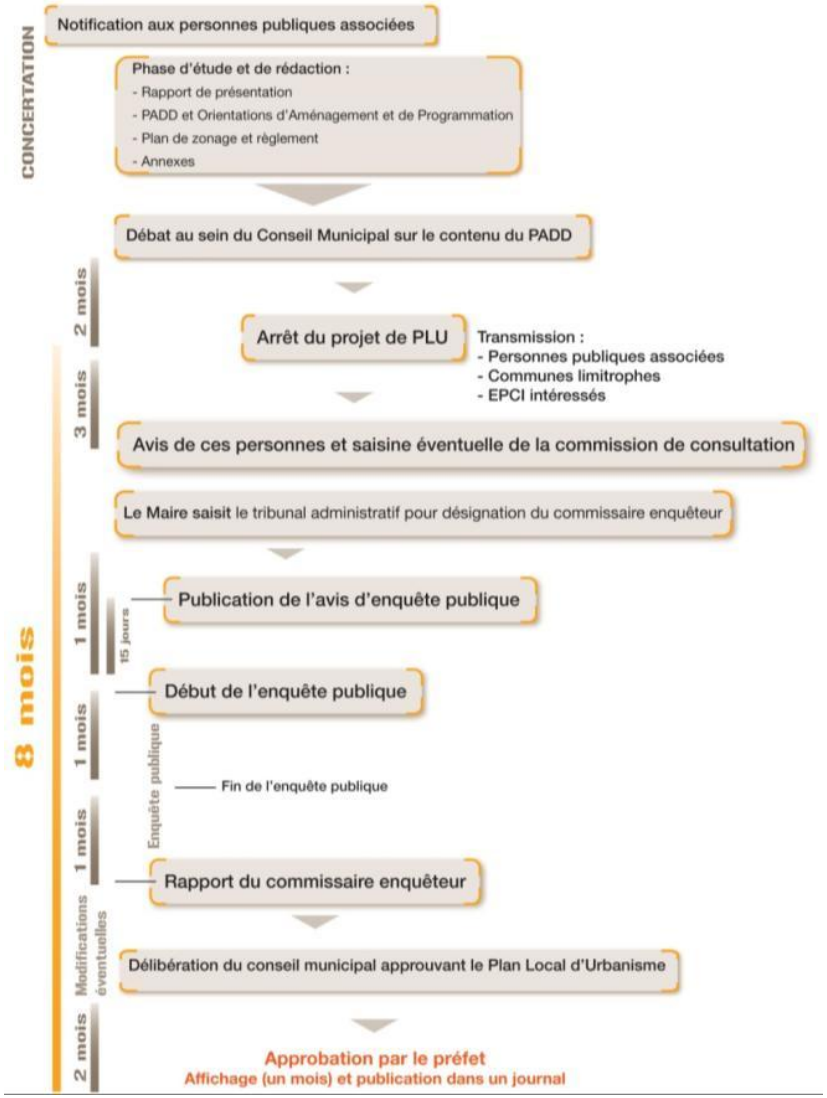
Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique ;

Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones de sismicité du territoire français ;

Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

3.2. La procédure et le dossier de PLU

3.2.1. Procédure d'élaboration du PLU



3.2.2. Constitution du dossier de PLU

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents :

- Le rapport de présentation qui rassemble le diagnostic global de la commune avec les grands enjeux, le projet retenu ainsi que les grandes lignes du zonage réglementaire et la justification des choix qui ont prévalus à leur élaboration, notamment en termes de consommation d'espace ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (P.A.D.D) qui définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (15 à 20 ans). Les grandes lignes du projet sont déclinées sur certains secteurs de projet au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le plan de zonage qui définit les différents espaces (urbanisé, à urbaniser, agricole, naturel) ainsi que les emplacements réservés (E.R.) et les espaces boisés classés ;
- Le règlement qui fixe les règles d'utilisation du sol pour chaque zone ;
- Les documents techniques annexes concernant notamment :
    - les annexes sanitaires et réseaux publics ;
    - les servitudes d'utilité publique et les contraintes ;
    - la liste des emplacements réservés.

Chaque pièce constitutive du P.L.U. apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à moyenne échéance (10-15 ans).
Cependant, il faut préciser que seuls le règlement et le plan de zonage ont un caractère réglementaire opposable au tiers.

3.2.3. Contenu du rapport de présentation du PLU

Le présent rapport de présentation concerne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saintes, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments susceptibles de mettre en valeur les problématiques de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues.

Son contenu est précisé par l'article R 123-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation :

a) expose le diagnostic prévu à l'article L 123-1 ;
b) analyse l'état initial de l'environnement ;
c) analyse les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L 111-1-1 ;
d) expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportés par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdits en application de l'article L 123-2. En cas de modification ou de révision, il justifie le cas échéant, les changements apportés à ces règles ;
e) évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Volet 1 : Diagnostic territorial



4. LA PLANIFICATION TERRITORIALE

4.1. L'échelle supracommunale

4.1.1. La Communauté de Communes du Pays Santon

Fonctionnement

Depuis le 18 décembre 1996, Saintes fait partie d'un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) : la Communauté de Communes du Pays Santon. Composée de dix-neuf communes, l'EPCI s'étend sur 251 km² et regroupe 43 587 habitants (INSEE, 2007). Elle est dotée d'un large champ de compétences :

- Le développement économique ;
- L'aménagement de l'espace communautaire ;
- L'équilibre social de l'habitat, à travers la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat ;
- L'environnement et le cadre de vie ;
- La gestion des déchets ;
- L'enfance (gestion et prise en charge du personnel scolaire et périscolaire) ;
- La prévention de la délinquance ;
- L'insertion sociale et professionnelle ;
- La gestion de la piscine de Saintes (en cours de construction).

Au cours de la procédure d'élaboration du présent document, la Communauté de Communes du Pays Santon (CCPA) est devenue la Communauté d'Agglomération de Saintes, modifiant ses compétences et son territoire : pour des raisons de contextualisation de l'analyse territoriale comparative, notamment au regard du PLH, le périmètre de la CCPA est maintenu en tant que référence.



Projets en cours

La communauté de communes pilote actuellement la réalisation du centre aquatique communautaire, installé à proximité du stade Yvon Chevalier, à Saintes. Les travaux ont débuté en juin 2010 et devraient s'achever vers le printemps 2012.

L'EPCI a lancé en avril 2007 un projet global de développement durable qui vise à protéger, entretenir et faire découvrir la zone humide de la confluence entre la Seugne et la Charente, au sud du territoire de la commune de Saintes (au niveau des communes des Gonds, Courcoury, Saint-Sever-de-Saintonge, La Jard, et Colombiers).

La compétence économique de la communauté de communes lui permet également de travailler à l'amélioration du fonctionnement des différentes zones d'activités dont elle a la gestion : c'est le cas des zones de la Champagne Saint-Georges, des Coteaux et de la Mission.

Evolution de l'EPCI

Depuis juin 2009, les élus du Pays Santon travaillent sur la transformation de la Communauté de Communes en Communauté d'Agglomération. Cette modification des statuts permettra à la collectivité de répondre de manière plus efficace aux attentes du bassin de vie, en se dotant notamment de nouvelles compétences (organisation des transports, Politique de la ville).

Pour accéder au statut de communauté d'agglomération, une intercommunalité doit être composée de communes regroupant au moins 50 000 habitants, organisées d'un seul tenant autour d'une commune-centre d'au moins 15 000 habitants. Au cours du conseil extraordinaire du 24 juin 2010, les communes de La Clisse, Pisany et Ecoyeux ont délibéré pour intégrer la Communauté de Communes du Pays Santon, permettant ainsi d'atteindre le seuil légal de population nécessaire au changement de statut. Par la suite, quatre autres communes se sont prononcées pour une intégration à l'agglomération, portant le total de communes devant rejoindre l'intercommunalité au 1er janvier 2012 à sept.

Dans le cadre de la réforme des collectivités territoriales adoptée par le Parlement le 16 novembre 2010, un projet de refonte des structures des intercommunalités de Charente-Maritime a été élaboré par la préfecture du département. Au niveau de l'arrondissement de Saintes, l'évolution s'appuie sur la transformation de la Communauté de communes du Pays Santon en Communauté d'agglomération, afin de structurer les différentes dynamiques territoriales autour de la ville-centre, et de faire émerger un pôle d'attractivité au sein de la Saintonge-Romane. Ce nouvel EPCI serait constitué :

- De la CDC du Pays Santon, de laquelle seraient retirées les communes de La Jard et Colombiers, afin de régler la question de la discontinuité territoriale actuelle (ces dernières adhéreraient à la CDC de Gémozac) ;
- De la commune de Chaniers ;
- De la CDC du Pays Buriaud ;
- De la commune d'Ecoyeux, issue de la CDC de Saint-Hilaire-de-Villefranche ;
- Des communes de Pisany, La Clisse et Thézac, issues de la CDC des Bassins Seudre-et-Arnoult.

La motivation principale est de traduire dans l'organisation intercommunale le rôle central que joue l'agglomération saintaise dans l'arrondissement. En effet, si l'unité urbaine de Saintes (INSEE, 2010) ne comprend que la ville-centre et les communes des Gonds et de Fontcouverte, l'aire urbaine de Saintes, en revanche, excède largement les limites de la CDC du Pays Santon. Or, c'est bien sur cette notion d'aire urbaine que la municipalité souhaite fonder le périmètre de la communauté d'agglomération. Le conseil communautaire du 7 juillet 2011 a émis à l'unanimité un avis de principe favorable au Schéma Départemental de Coopération Intercommunale proposé par le préfet.

4.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale

Définition

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) « détermine les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers. Il définit les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ». Le SCOT est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'habitat, de déplacements, de développement commercial, d'environnement, d'organisation de l'espace… Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux (PLH, PDU), et des plans locaux d'urbanisme (PLU) ou des cartes communales établis au niveau communal.

Le SCOT fixe donc, à l'échelle des agglomérations, voire des aires urbaines, et pour les dix ans à venir, des orientations générales en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

L'échelle d'intervention : le Pays de Saintonge Romane

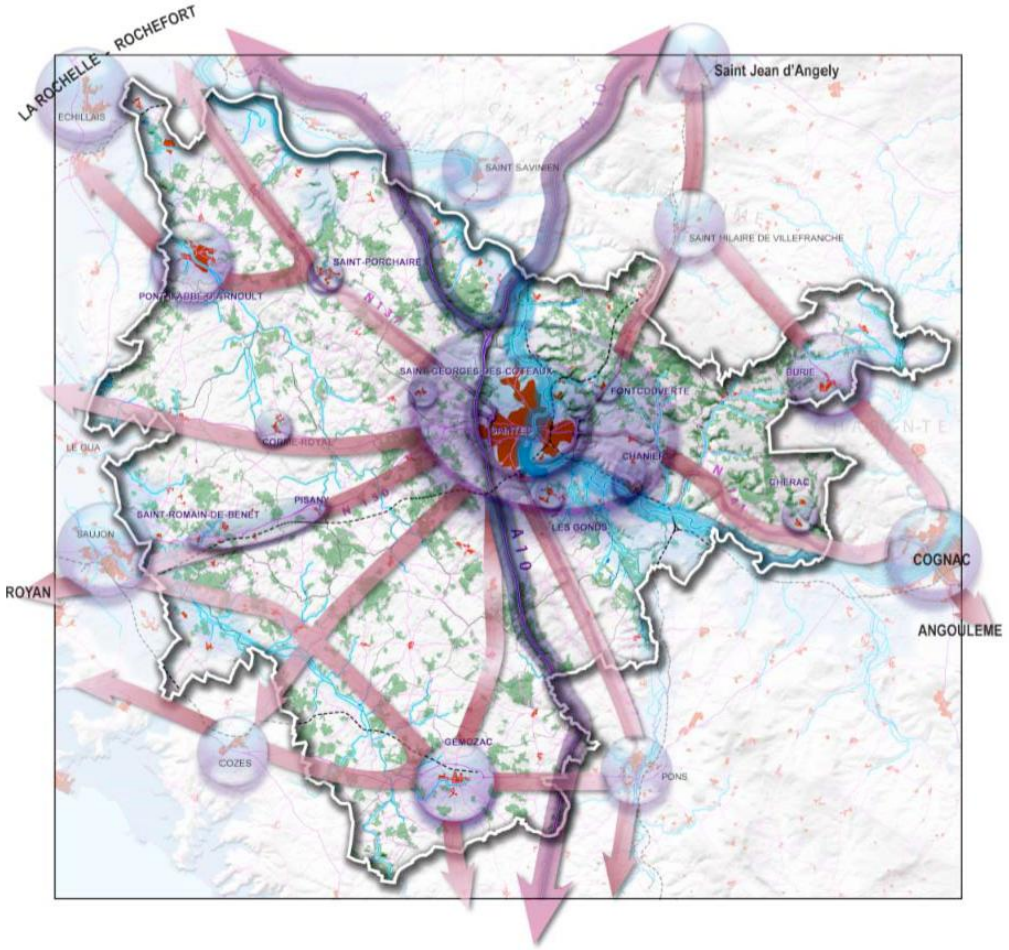
La commune de Saintes est aujourd'hui concernée par un SCOT en cours d'élaboration, à l'échelle du Pays de Saintonge Romane. Cette structure de regroupement de collectivités locales est composée de cinq intercommunalités, pour un total de 70 communes et 86 050 habitants (population municipale, INSEE, 2006). Cette échelle d'intervention est cohérente dans le sens où elle permet d'engager une réflexion territoriale afin de déterminer ses atouts et ses faiblesses, et de garantir à la fois la pertinence et la pérennité des futures orientations du SCOT.

Diagnostic

Les enjeux identifiés à travers le diagnostic du SCOT mettent en avant les besoins d'une inflexion marquée quant au mode de développement du territoire et au management de son attractivité pour qu'elle soit à la fois ambitieuse et maîtrisée en termes d'impacts. Ces inflexions doivent permettre au territoire de s'inscrire de s'inscrire dans une dynamique de développement des réseaux et des liens avec les espaces voisins en s'appuyant sur une polarité centrale structurante. Cette centralité, incarnée par Saintes, s'accompagne de pôles relais internes au territoire (pôles d'équilibre et de proximité).

Pour Saintes, l'enjeu est identique à une échelle restreinte. La commune constitue le cœur du Pays de Saintonge Romane, et doit donc en conséquence se donner les moyens d'assumer son rôle de ville-centre. Le diagnostic met donc en évidence la nécessité de parvenir à un équilibre aux différentes échelles territoriales. Les thématiques-clés identifiées sont alors :

- articuler les perspectives d'attractivité résidentielle et économique ;
- organiser les solidarités internes du territoire ;
- consolider le cadre de vie (environnement, patrimoines et paysages ;
- affirmer un projet ambitieux qui fasse émerger la Saintonge Romane dans son environnement régional.



Le PADD

Le PADD du SCOT du Pays de Saintonge Romane est en cours d'élaboration en 2011. L'idée principale du document est de favoriser la valorisation économique, patrimoniale et environnementale du territoire, qui assure une fonction d'interface entre les différents pôles stratégiques de la façade atlantique. Trois grands types d'orientations sont définis :

- Tirer parti de la position géographique du pays pour favoriser son développement ;
- Promouvoir une architecture du projet garante des équilibres et du fonctionnement durable du territoire ;
- Une stratégie environnementale confortant un art de vivre spécifique et valorisant les patrimoines.

Ces orientations supposent donc à la fois le renforcement de l'économie productive, et le développement d'une économie présentielle[1] ; une action forte pour améliorer le lien social (accessibilité, équipements, services à la personne, etc.), et développer une stratégie environnementale affirmée ; enfin, veiller à une structuration interne cohérente comme support de la stratégie globale du Pays, et fixer des objectifs de croissance maîtrisés et équilibrés.

Par ailleurs, dans un souci de préservation de la richesse du cadre naturel et environnemental du Pays de Romane Saintonge, le PADD ambitionne une forte diminution de l'espace consommé par l'urbanisation à caractère résidentiel au regard de la dernière période, soit une division par trois de ces surfaces. Ce « facteur 3 » est une moyenne à l'échelle du SCOT ajustée en fonction des contextes locaux.

4.1.3. Le Programme Local de l'Habitat du Pays Santon

Définition

D'un point de vue réglementaire, un Programme Local de l'Habitat (PLH) définit, pour une durée de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en matière de logement et d'hébergement. Il doit également favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées, et assurer entre les communes et les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements.

[1] L'économie présentielle prend en compte les facteurs de l'économie résidentielle ainsi que l'ensemble des consommations réalisées au sein du territoire par la présence des habitants d'autres communes. Les nombreux flux quotidiens, occasionnels, ponctuels ou saisonniers qu'enregistre Saintes ont un impact majeur sur la consommation et sur l'économie du territoire.

Par ailleurs, les objectifs des PLH ont été renforcés par la loi Mlle (Mobilisation pour le logement et lutte contre l'exclusion) du 25 mars 2009, notamment au niveau de la lutte contre l'étalement urbain, du développement de l'offre sociale et de la lutte contre le logement indigne. Cette loi a induit la nécessité de réaliser une programmation sur 6 ans territorialisée et détaillée (type de logements, moyens fonciers, échéancier).

Objectifs et diagnostic à l'échelle de la Communauté de Communes

Après un premier PLH et des changements importants en matière de développement urbain, un foncier de plus en plus cher et des structures démographiques et socioprofessionnelles qui ont évolué, la Communauté de Communes du Pays Santon a engagé une révision aujourd'hui approuvée.

Cette révision poursuit un double objectif :

- Améliorer la réponse à la diversité des besoins en logement de la population ;
- Intégrer la réflexion habitat dans une démarche plus globale de développement.

Le diagnostic, achevé en mars 2010, a permis d'identifier les premiers grands enjeux du PLH :

- *L'importance de Saintes dans le développement du territoire* : le diagnostic met en évidence le rôle moteur de Saintes au sein de la Communauté de Communes, son aire d'influence s'étant sans doute encore élargie au cours des années 2000. Les orientations proposées concernent notamment le centre-ville de Saintes et son habitat privé ancien, indissociable de l'image du centre. La nécessité de diversifier l'offre de logements est également mise en avant.
- *L'équilibre du développement territorial* : cette affirmation du poids de Saintes dans l'intercommunalité ne doit pas se faire au détriment des autres communes du territoire, où les pressions foncières et immobilières se sont renforcées au cours des dernières années. Les orientations portent donc sur la maîtrise du foncier, et le développement de pôles « relais » dans le cadre de la politique communautaire.
- *Le développement du parc social privé et public* : afin de permettre de loger l'ensemble des ménages du territoire, le diagnostic affirme la nécessité de développer l'accession sociale à la propriété et de prendre en compte le vieillissement de la population, en parallèle de la poursuite du développement d'une offre locative sociale, publique et privée, de qualité.

Le programme d'actions

Les trois grands enjeux identifiés au préalable ont servi de base aux réflexions qui ont conduit à l'élaboration d'un programme d'actions détaillé, fondé sur trois grandes lignes directrices :

- Garantir l'opérationnalité de la politique de l'habitat, grâce à une mise en cohérence avec les politiques urbaines et foncières ;
- Organiser l'urbanisation en s'assurant une maîtrise foncière ;
- Soutenir la production de logements en lien avec les besoins afin d'accompagner l'ensemble des publics.

Le programme d'actions du PLH s'inscrit autour de 11 actions précises déclinées au travers de ces trois grands thèmes. En termes quantitatifs, l'objectif est d'atteindre une population d'un peu plus de 47 500 habitants d'ici à 2017 pour l'ensemble de la Communauté de Communes, soit une augmentation située autour de 2 500 habitants. Par ailleurs, le document fixe un objectif de consommation foncière maximum pour l'habitat d'ici à 2017 de 144 hectares, soit 24 hectares par an. Entre 2000 et 2009, la surface consommée pour l'habitat a été de 360 hectares, soit 36 hectares par an.

Pour Saintes, l'objectif de construction est de 1 182 logements sur la période 2011-2017 (soit 58% du nombre total de logements prévus), dont 240 logements sociaux (soit 80% du nombre total de logements sociaux prévus).

4.1.4. Le Programme d'Intérêt Général

Depuis 2007, le territoire de la Communauté de Communes du Pays Santon fait l'objet d'un Programme d'Intérêt Général (PIG). Cette action s'inscrit dans la prolongation d'une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat, qui s'est déroulée de 2002 à 2006, et qui a permis le traitement de 246 dossiers de propriétaires occupants, dont 75% ayant de très faibles ressources, et la réhabilitation de 137 logements locatifs.

A la fin de cette OPAH a donc été engagé un PIG, renouvelé en 2010. Ce programme permet notamment de poursuivre l'action de réhabilitation au sein du centre-ville de Saintes, et de produire une offre de logements conventionnés aux loyers maîtrisés (54 entre 2007 et 2010).

Le nouveau PIG, signé en 2010, fixe de nouveaux objectifs quantitatifs. Ces derniers visent à améliorer les conditions de logement des populations les plus modestes. Ils concernent les propriétaires occupants présentant des conditions de « mal-logement », leur habitat nécessitant des travaux d'amélioration, d'accessibilité ou de maintien à domicile. Les logements relevant de l'habitat indigne ou de la précarité énergétique sont tout particulièrement visés. Le PIG s'adresse également aux propriétaires bailleurs, afin de permettre aux locataires d'accéder à des logements décents avec des loyers modérés, en incitant ces propriétaires à produire des logements locatifs à loyer conventionné.

Les objectifs quantitatifs sont de 60 dossiers de propriétaires occupants traités par an, et de 10 dossiers de propriétaires bailleurs traités par an.

4.1.5. Le SDAGE Adour Garonne 2010-2015

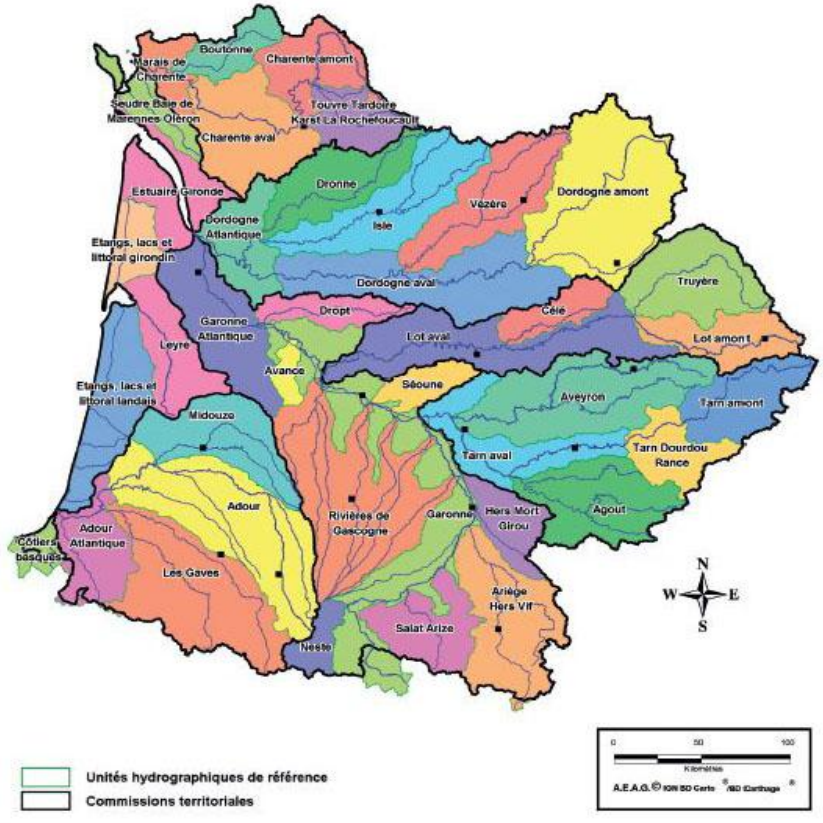
Le Schéma directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est élaboré par le comité de bassin Adour-Garonne, en concertation avec les acteurs de l'eau. Il fixe les objectifs environnementaux à atteindre, dont 60 % des masses d'eau du bassin en bon état écologique d'ici 2015.

Les 6 grandes orientations du SDAGE

- <u>Créer les conditions favorables à une bonne gouvernance</u>

La gouvernance, c'est-à-dire les relations qui existent entre pouvoirs publics, intérêts privés et société civile, doit devenir plus transparente et plus cohérente pour atteindre les objectifs de la directive cadre sur l'eau.

Unités hydrographiques de référence

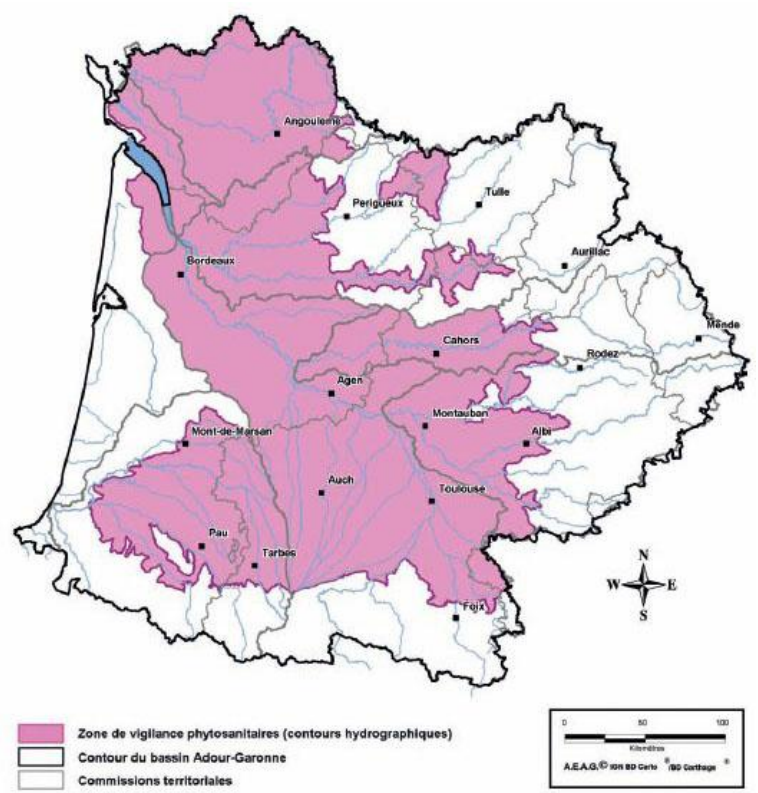


SDAGE 2010-2015

➢ <u>Réduire l'impact des activités sur les milieux aquatiques</u>

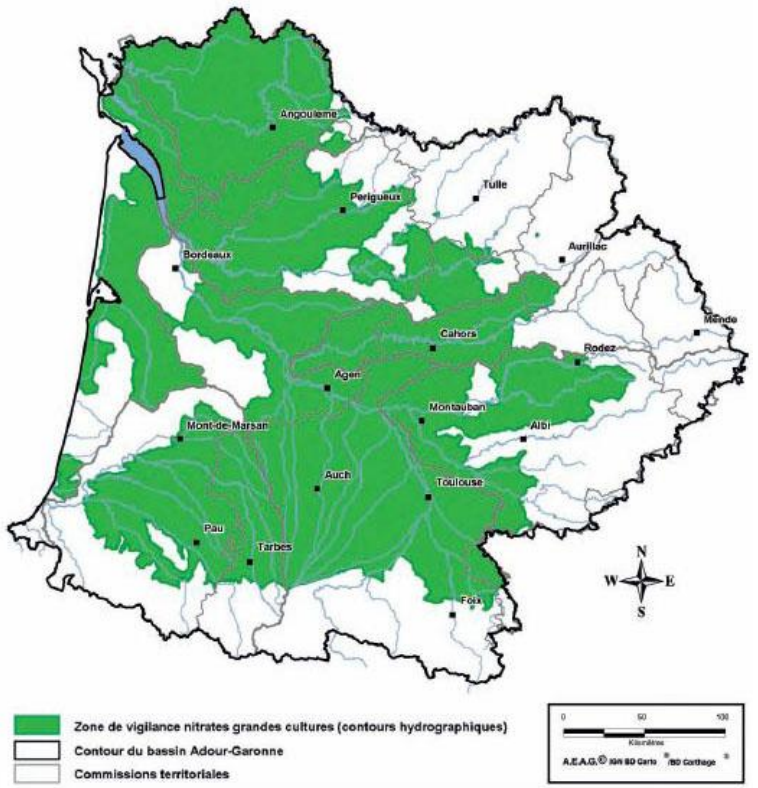
Pour atteindre le bon état des eaux et mettre en conformité les eaux brutes destinées à la consommation humaine, la baignade et la conchyliculture, mais aussi pour alimenter les pisciculture en eau de bonne qualité, il est impératif, en accord avec le Grenelle de l'environnement, d'améliorer la qualité des eaux et de restaurer la morphologie et la dynamique naturelle des milieux aquatiques.

Zones de vigilance pollutions diffuses : phytosanitaires



SDAGE 2010-2015

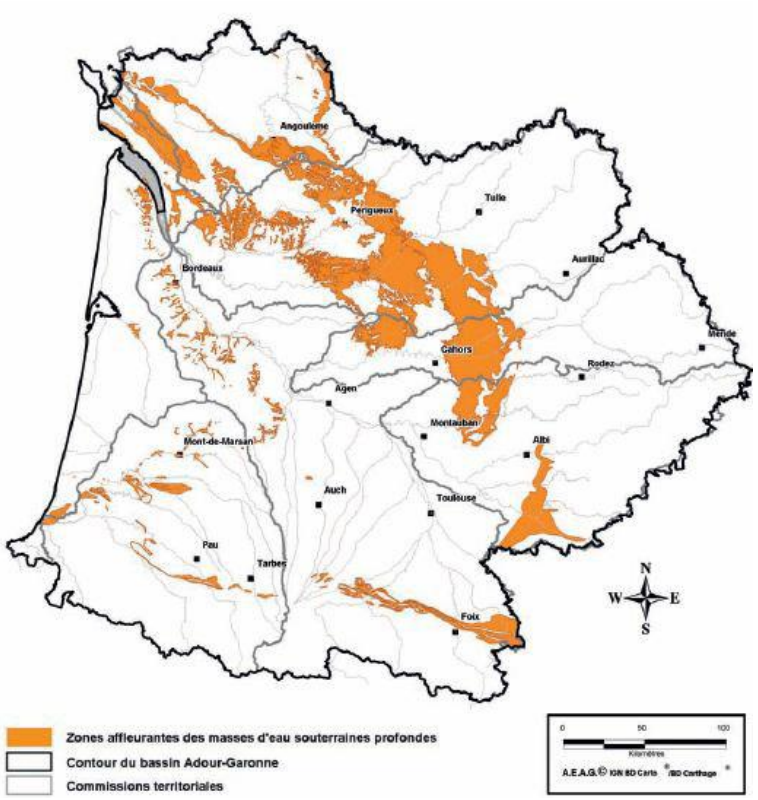
Zones de vigilance pollutions diffuses : nitrates grandes cultures



SDAGE 2010-2015

- <u>Gérer durablement les eaux souterraines et préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides</u>
    - Gérer durablement les eaux souterraines
    - Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau
    - Préserver, restaurer et gérer les milieux aquatiques à forts enjeux environnementaux
    - Préserver, restaurer la continuité écologique

Zones affleurantes des masses d'eau souterraines profondes



SDAGE 2010-2015

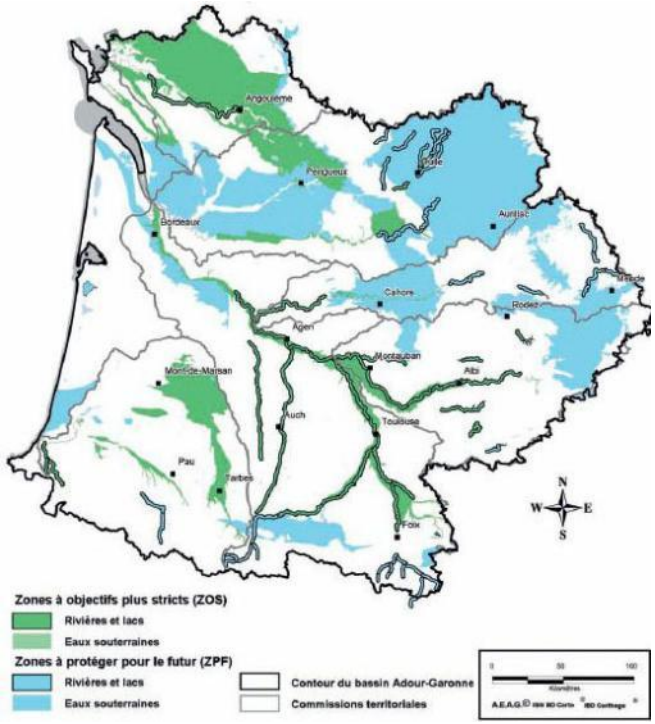
➢ Assurer une eau de qualité pour des activités et usages respectueux des milieux aquatiques

Un premier enjeu : alimenter en eau potable de qualité près de 8 millions d'habitants en période de pointe et agir en priorité sur les captages stratégiques.

Un second enjeu : garantir aux baigneurs et curistes des eaux présentant toutes les qualités sanitaires.

Un cadre de travail : le Plan national santé environnement (PNSE) et ses déclinaisons régionales (PRSE).

Zones à objectifs plus stricts et zones à protéger pour le futur



SDAGE 2010-2015

➢ Maitriser la gestion quantitative de l'eau dans la perspective du changement climatique

La gestion quantitative équilibrée de la ressource en eau :

- un enjeu majeur pour le bassin Adour-Garonne qui connaît régulièrement des étiages sévères et présente de forts risques d'inondation ;

- des mesures pour concilier la préservation des milieux aquatiques, la protection contre les inondations et le développement des activités économiques, en prenant en compte la perspective du changement climatique.

➢ Privilégier une approche territoriale et placer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire

- Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire ;
- Développer une politique territoriale adaptée aux enjeux des zones de montagne ;
- Développer une politique territoriale adaptée aux enjeux des milieux littoraux cohérente avec les conclusions du Grenelle de la Mer.

4.1.6. LE SAGE CHARENTE

Le SDAGE Adour-Garonne 2010-2015 précise la nécessité d'élaborer les SAGE nécessaires d'ici 2015 et notamment un SAGE Charente (objectif prioritaire, disposition A9). Celui-ci est actuellement en cours d'élaboration.

Les enjeux du SAGE :

- Réduire les pollutions diffuses (d'origine agricole et non agricole) ;
- Restaurer et préserver la fonctionnalité et la biodiversité des milieux aquatiques ;
- Retrouver un équilibre quantitatif de la ressource en eau en période d'étiage ;
- Réduire durablement les risques inondations ;

Le SAGE regroupe deux documents :

- Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable de la ressource (PAGD) : opposable aux décisions administratives, il définit les objectifs du SAGE et évalue le coût de leur mise en œuvre ;
- Le Règlement : opposable aux tiers, les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent lui être conformes.

Le périmètre du SAGE :

- L'hydrographie du périmètre proposé

C'est la zone géographique du bassin versant à l'exception du sous-bassin de la Boutonne.

Elle correspond à l'aire de réception des précipitations, d'écoulement des eaux souterraines et de surface vers la Charente. Elle est cohérente avec le découpage des masses d'eau superficielle issu de la Directive Cadre européenne sur l'Eau (DCE).

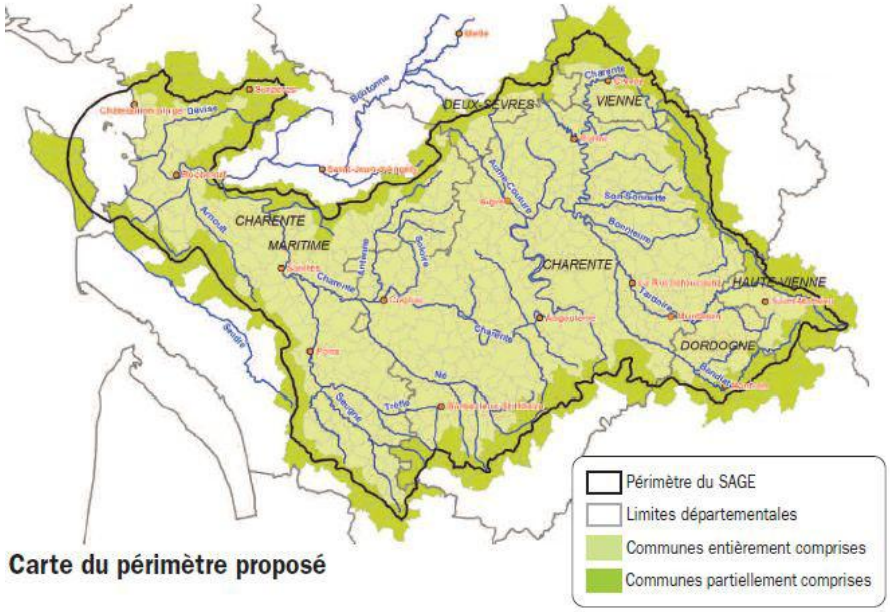
- Les connexions hydrauliques liées aux canaux des marais littoraux

Ces canaux alimentés par l'eau douce du fleuve Charente jouent un rôle d'épurateur biologique et sont un corridor pour la faune.

- L'eau douce de la Charente pour le bassin de Marennes Oléron

La Charente apporte 90 % de l'eau douce du bassin de Marennes Oléron. La quantité et la qualité de ce « doucin » conditionnent la vitalité des activités économiques du bassin (l'ostréiculture, la conchyliculture, l'alimentation en eau potable des communes insulaires, la qualité des eaux de baignade...).

Périmètre du SAGE proposé (9002 km²)



Carte du périmètre proposé

EPTB Charente – Vers un SAGE de la Charente

4.1.7. Autres documents

La Communauté d'Agglomération de Saintes et le Pays de Saintonge Romane élaborent des stratégies de développement relatives à l'urbanisme commercial au travers du Plan de Développement et d'Aménagement Commercial (PDAC) et du Document d'Aménagement Commercial (DACOM). Il apparaît nécessaire que le PLU approuvé prenne également en compte les orientations et actions programmées au sein de ces documents lorsqu'ils seront également approuvés.

4.2. L'échelle communale

4.2.1. Le Plan Local d'Urbanisme

Le document d'urbanisme de référence de la commue de Saintes est son Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 21 septembre 2005. Outre l'encadrement réglementaire des permis de construire, ce document visait à favoriser le renouvellement urbain de la commune, ainsi que la préservation de sa qualité architecturale et environnementale. Le document poursuit une progression logique : il établit d'abord un état des besoins et de l'offre foncière, étudie ensuite les dynamiques de développement à l'œuvre sur le territoire, avant de questionner la forme que doit prendre le développement urbain.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable du PLU formule des principes pour le développement et le renouvellement des tissus urbains, et fixe des modalités de protection des espaces naturels et paysagers. Ces grands principes sont en accord avec les préceptes de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), en date du 13 décembre 2000. Ils visent à :

- « *Limiter l'étalement urbain et à protéger les zones agricoles périphériques, ainsi que la trame majeure d'espaces naturels formée par la vallée de la Charente et les principaux talwegs* » : ce principe limite le développement des hameaux, tout en offrant certaines possibilités d'évolution pour les exploitations agricoles situées en périphérie de la zone agglomérée.
- « *Rendre la ville plus lisible et accessible* » : l'orientation vise à offrir de nouvelles conditions de circulation et déplacements sur certains axes-clés du réseau viaire de la commune. L'un des objectifs est notamment de créer un lien entre les quartiers périphériques et le centre-ville.
- « *Favoriser l'accueil des activités économiques dans quatre sites périphériques stratégiques* » : quatre quartiers, correspondant aux quatre quadrants de la commune, sont identifiés comme offrant des potentiels d'aménagement économique, notamment du fait de leur desserte routière et ferroviaire.
- « *Confirmer les quartiers anciens des deux rives dans leur rôle de cœur urbain* » : une grande partie de ces quartiers est englobée dans le périmètre du Secteur Sauvegardé, et n'est donc pas concernée directement par les règles du PLU. Sont néanmoins prévus des opérations de restructuration et d'aménagements ciblés, afin de favoriser leur renouvellement. Quelques faubourgs sont identifiés comme offrant des possibilités de densification ponctuelle.
- « *Garantir le développement équilibré des quartiers d'habitat* » : le document identifie trois grands secteurs destinés à se développer et se structurer comme des quartiers à part entière au cours des prochaines années. L'enjeu est de favoriser les liens entre l'hyper-centre et ces quartiers qui font office de transition résidentielle entre le cœur de ville et les développements naturels et agricoles de la périphérie.

Le PLU de 2005 fait aujourd'hui l'objet d'une révision, entérinée par la délibération du Conseil municipal du 17 décembre 2010. Cette révision doit principalement permettre :

- D'une part, son adaptation aux évolutions législatives, et notamment aux Lois Grenelle 1 et 2, et à la loi de Modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
- D'autre part, d'accentuer la volonté de consolider Saintes comme ville-centre de l'agglomération, et de favoriser l'équilibre entre les deux rives de la Charente et entre le centre et les quartiers périphériques.

4.2.2. L'étude Loi Barnier

L'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme indique qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes expresses et des déviations au sens du Code de la Voirie routière, et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cet article a pour objectif essentiel la protection des entrées de ville, en contrôlant notamment l'implantation des zones commerciales.

A Saintes, un certain nombre de terrains constructibles sont concernés. Cette situation a conduit la municipalité à engager la réalisation d'une étude globale sur la commune, afin de répondre au dernier alinéa de l'article L. 111-1-4, qui stipule : « *Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard, notamment, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

Cette étude, achevée en mai 1999, a permis de définir des règles susceptibles de garantir la qualité des aménagements aux abords des grandes infrastructures routières. Ont été considérées :

- Les rocades de contournement Est et Ouest ;
- La RN 137 vers Rochefort ;
- La RN 137 vers Bordeaux ;
- La RN 141 ;
- La RN 150 ;
- L'Avenue de Saintonge.

L'étude s'est fondée sur un diagnostic urbain et paysager aux abords des voies concernées, afin de proposer des scénarios d'aménagement concernant les différentes séquences identifiées précédemment. La dernière étape a consisté à traduire les différents aspects du projet dans les documents réglementaires existants.

4.2.3. Le règlement spécial de publicité

Le Code de l'Environnement permet aux communes d'encadrer juridiquement la répartition d'enseignes publicitaires visibles depuis la voie publique. L'article L. 581-14 définit ainsi les modalités de mise en place d'un règlement spécial de publicité, en offrant aux communes la possibilité de créer des Zones de Publicité Autorisées (ZPA) et des Zones de Publicité Restreinte (ZPR).

La Ville de Saintes, afin de protéger son patrimoine riche et divers, a mis en place en 2001 un règlement spécial de publicité, instituant :

- Deux Zones de Publicité Restreintes (ZPR), qui permettent de soumettre la publicité à des prescriptions plus restrictives que celles du régime du règlement national ;
- Trois Zones de Publicité Autorisée (ZPA), qui permettent d'autoriser l'installation de publicité ou de pré-enseignes hors agglomération, et à proximité immédiate des établissements commerciaux et industriels, ou des centres artisanaux (article L. 581-7 du Code de l'Environnement).

Cet outil permet à Saintes de contrôler la publicité au sein de la zone agglomérée, afin de préserver la qualité de son patrimoine. En sortie d'agglomération, les trois ZPA identifiées sont :

- Le Parc Atlantique, principale zone d'activités de la commune ;
- La zone d'activités des Charriers ;
- La zone d'activités de Terrefort.

4.2.4. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en valeur

Le centre historique de Saintes est classé en Secteur Sauvegardé, entre le Cours Reverseaux à l'ouest, le Cours National et l'Avenue Gambetta au nord, l'Avenue de Saintonge au sud et la rue Marcelin Berthelot à l'est.

Définition d'un Secteur Sauvegardé

Un secteur sauvegardé est une mesure de protection portant, selon la loi, sur un « *secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles* ». Les secteurs sauvegardés ont en effet été spécialement introduits par la loi, dite « Malraux », du 4 août 1962, pour la sauvegarde des centres urbains historiques et plus largement d'ensembles urbains d'intérêt patrimonial.

Le secteur sauvegardé est donc une démarche d'urbanisme qualitatif dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville. Il s'agit, à l'aide de règles et prescriptions spéciales, d'inscrire tout acte d'aménagement, de transformation ou de construction dans le respect de l'existant. L'outil de mise en œuvre de cette préservation est le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), qui justifie, formalise et encadre la protection du Secteur Sauvegardé.

Effets

Les mesures de sauvegarde et de mise en valeur s'appliquent dès la création du secteur sauvegardé et indéfiniment par la suite. En effet, « *à compter de la décision (...) délimitant un secteur sauvegardé, tout travail* ***ayant*** *pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis soit à autorisation dans les conditions et formes prévues pour le permis de construire, soit à autorisation spéciale pour les travaux qui ne ressortissent pas au permis de construire* » (article L.313-2 du code de l'urbanisme).Dès ce moment, il revient à l'Architecte des Bâtiments de France « *d'assurer la surveillance générale du secteur sauvegardé en vue de préserver son caractère esthétique et de conserver les immeubles qui présentent un intérêt historique*...» (article R. 313-4, 2ème alinéa du code de l'urbanisme).Le PSMV a la particularité de constituer un document d'urbanisme à part entière, au même titre que le PLU. Lorsque le PSMV est approuvé, il remplace tout plan d'urbanisme préexistant (et notamment le PLU), et l'Architecte des Bâtiments de France est alors chargé d'émettre son avis sur la conformité de tout projet avec les dispositions du PSMV et, éventuellement, les prescriptions imposées pour la réalisation dudit projet.

Articulation avec le PLU

Cette autonomie du document suppose une complète articulation entre le PSMV et le PLU, afin de permettre une cohérence urbaine d'autant plus indispensable que le PSMV concerne le centre-ville de Saintes, identifié comme un espace stratégique porteurs d'enjeux forts en termes d'habitat et requalification urbaine.

4.2.5. La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

La ZPPAUP à Saintes

En complément de la protection du cœur historique, Saintes s'est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) permettant de préserver les caractéristiques des extensions urbaines du centre, notamment celles du XIXe siècle, ainsi que le patrimoine vernaculaire des hameaux et le patrimoine naturel des espaces libres du territoire. Créée en novembre 2002, la zone couvre une superficie d'environ 880 hectares.

Les ZPPAUP sont une création de la loi du 7 janvier 1983 portant décentralisation des compétences. Elles sont une réponse globale aux multiples questions de protection et de mise en valeur du patrimoine, puisqu'elles permettent la suspension, au sein du périmètre adopté, des périmètres de protection de 500 mètres des Monuments historiques et des périmètres engendrés par les sites inscrits.

Contrairement au PSMV, la ZPPAUP est annexée au PLU : elle constitue un ensemble de prescriptions à l'origine de servitudes d'utilité publique. A Saintes, la diversité des patrimoines considérés par la ZPPAUP a pour conséquence l'importance de la superficie protégée, et notamment le classement de nombreux secteurs à enjeux, rendant d'autant plus nécessaire la qualité de l'articulation entre PLU et ZPPAUP.

Evolution législative

La loi du 12 juillet 2010, dite Loi Grenelle 2, entérine la transformation de l'outil ZPPAUP en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). L'AVAP reprend les grandes caractéristiques des ZPPAUP, en y intégrant une dimension de projet plus marquée, destinée à réellement intégrer les tissus protégés dans une évolution à l'échelle de la ville. Conformément aux nouvelles exigences environnementales, l'AVAP accorde également une plus grande importance aux espaces naturels, et aux impacts sur l'environnement des mesures prises. Une grande importance est également accordée à l'articulation entre préservation du patrimoine et respect des nouvelles normes en matière d'énergie (énergies renouvelables, isolation, etc.)

La commune de Saintes devra donc nécessairement engager la transformation de sa ZPPAUP en AVAP, dans un délai légal de 5 ans après la promulgation de la loi. Cette transformation sera l'occasion de réaliser un audit du document existant, et d'engager un questionnement sur d'éventuelles évolutions du règlement et sur la pertinence du périmètre de protection.

4.2.6. Le Programme de Rénovation Urbaine

Convention ANRU

La Ville de Saintes est engagée depuis 2000 dans un important travail de reconfiguration de cinq quartiers d'habitat social répartis sur l'ensemble de la ville :

- Le quartier de Bellevue (604 logements HLM, 1 546 habitants) ;
- Le quartier des Boiffiers (689 logements HLM, 1 506 habitants) ;
- Le quartier de La Fenêtre (246 logements HLM, 713 habitants) ;
- Le quartier Le Vallon (80 logements HLM, 388 habitants) ;

La signature de la convention du Programme de Rénovation Urbaine avec l'Agence Nationale le 16 juillet 2007 a officialisé et établi le calendrier des programmes des opérations pour la période de 2007 à 2012. Il a connu en juin 2011 un avenant qui a en partie réorienté le programme opérationnel. Celui-ci se fonde sur l'amélioration de l'intégration de ces quartiers dans la ville. Construits dans les années 60 à 70 et ayant bénéficié de réhabilitations dans les années 80, ces ensembles résidentiels ont été rejoints par l'urbanisation rapide de Saintes. Ils sont en position charnière entre l'urbanisation récente, avant tout pavillonnaire, et les espaces encore naturels et agricoles du territoire. Le programme permet d'engager leur requalification, préalable à une réflexion sur leur évolution et leur intégration au projet urbain.

Les objectifs généraux du programme s'articulent entre trois échelles :

- Au sein même des quartiers d'habitat social : réhabilitation du parc immobilier, requalification des équipements de quartiers, résidentialisation des pieds d'immeubles, avec le souci permanent de la dimension paysagère ;
- A la dimension des grands quartiers périphériques : intégration des sites d'habitat collectif dans un tissu urbain environnant ouvert à l'urbanisation future ;
- A l'échelle de la Ville : le développement de la ville de Saintes repose sur la définition des relations entre le centre ancien et les grands quartiers périphériques, et sur les stratégies de développement de ces quartiers.

Réalisations (détaillé au sein du chapitre concernant le logement)

Les premières réalisations opérationnelles ont eu lieu dès 2008, avec la destruction des quatre principales tours du quartier des Vallons, devenues vétustes, puis en septembre 2009, avec la déconstruction de 60 logements dans le quartier de La Fenêtre.

Localisation des quartiers concernés par le Programme de Rénovation Urbaine.



1 Quartier de la Fenêtre

2 Quartier des Boiffiers

3 Quartier de Bellevue

4 Quartier du Vallon

4.2.7. Le Contrat Urbain de Cohésion Sociale

Les grands ensembles de Saintes sont également concernés par un Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS), engagé sur la période 2007-2012. La convention-cadre, signée entre l'Etat et la commune de Saintes, concerne les mêmes quartiers que ceux engagés en PRU, auxquels s'ajoute le quartier de Saint-Sorlin, situé au sud-est de la rive droite.

La définition du projet urbain de cohésion sociale a fait l'objet d'un travail partenarial entre les membres du comité technique et les opérateurs locaux. Les réflexions ont porté sur un certain nombre de thématiques :

- Accès à l'emploi et développement économique ;
- Habitat et cadre de vie ;
- Réussite éducative ;
- Citoyenneté et prévention de la délinquance ;
- Santé.

L'intégration et la lutte contre les discriminations constituaient par ailleurs des axes transversaux à décliner dans chacune des cinq thématiques. Un programme d'actions plus détaillé, présentant notamment les enjeux et les perspectives par quartiers, est intégré dans la convention cadre et annualisée.

5. DEMOGRAPHIE

5.1. Appréhender la croissance démographique à une échelle pertinente

Les données présentées au sein de ce chapitre sont en partie issues du diagnostic du Programme Local de l'Habitat établi en 2010 par le bureau d'études Urbanis, à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Santon.

5.1.1. Les tendances faibles du territoire communal

La démographie communale connaît des évolutions contrastées depuis 1968 : alors que la population semble stable jusqu'en 1975, le recensement suivant (1982) enregistre une baisse marquée (perte de 1 420 habitants, soit -5,6%).

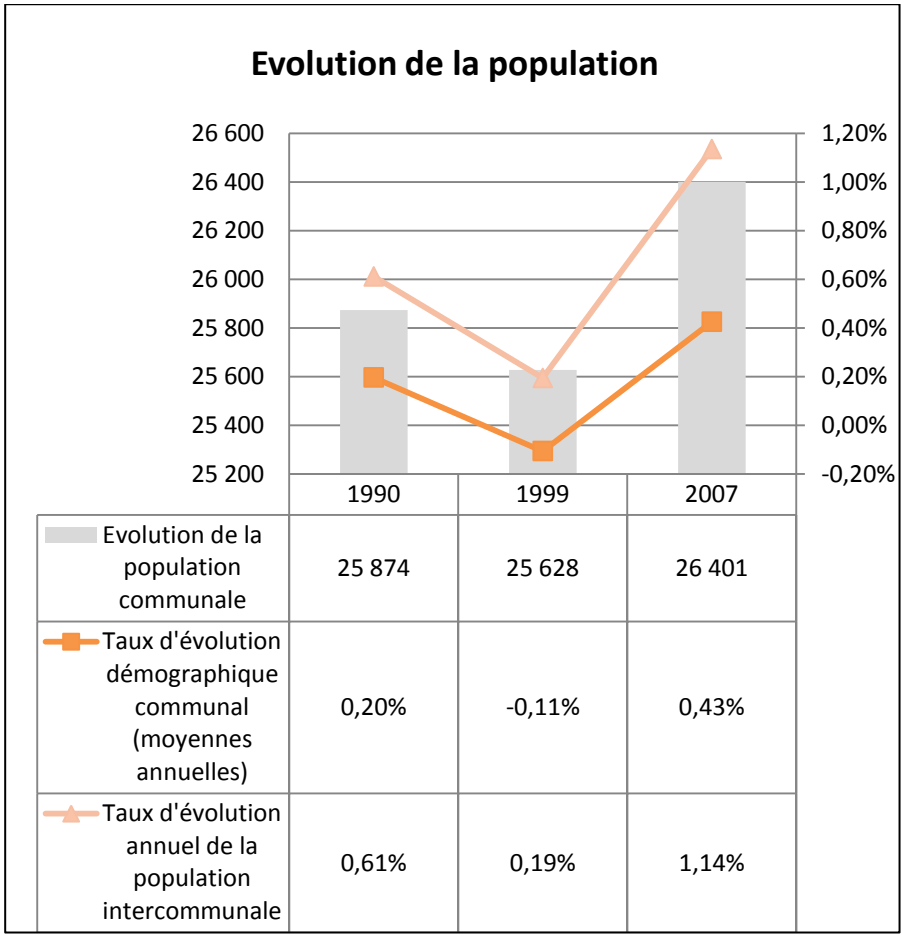
Le nombre d'habitant se stabilise entre 1982 et 1999 aux alentours de 25 600.

Le dernier recensement de 2007 révèle quand à lui une forte poussée démographique : la commune compte 26 401 habitants en 2007, et retrouve ainsi le niveau qu'elle avait 25 ans plus tôt.

Ce constat illustre la tendance faible de la dynamique démographique communale, quasiment stable sur une échelle de temps longue, malgré une accélération ces dernières années.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007
Population	26 507	26 891	25 471	25 874	25 628	26 401

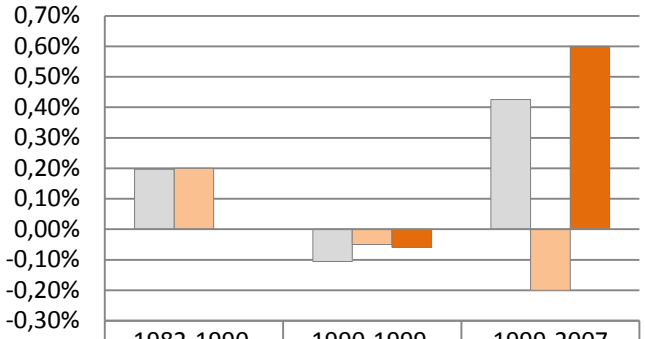
Source : INSEE



Source : INSEE

Les évolutions mineures du nombre d'habitants de la commune depuis 1968 sont caractérisées par des taux de variation annuelle moyenne fixes pour les périodes 1982-1990 et 1990-1999, et par un taux légèrement plus élevé entre 1999 et 2007 :

Taux d'évolution démographique



	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,20%	-0,11%	0,43%
- dû au solde naturel	0,2%	-0,1%	-0,2%
- dû au solde migratoire	0,0%	-0,1%	0,6%

Source : INSEE

Les taux généraux cachent cependant des dynamiques fortement contrastées entre les soldes migratoires et naturels : tandis que le solde naturel est en baisse constante depuis 1968, le solde migratoire des entrées et sorties prend le relais du maintien de la population totale observé précédemment.

La variation de population entre 1999 et 2007 marque une croissance sensible à une échelle de temps courte (entre les deux recensements) : celle-ci est entièrement portée par le solde migratoire du territoire (entrées/sorties) à 0,6% qui suppose une attractivité nouvelle du territoire.

Ce résultat positif ne représente cependant qu'une tendance émergente. L'analyse démographique à l'échelle communale ne permet pas de contextualisation temporelle ou spatiale pertinente pouvant affirmer ou infirmer cette observation.

Cependant, au regard de la situation territoriale supra-communale et des premières données démographiques dégagées, Saintes présente un profil de ville-centre d'une unité urbaine intercommunale.

Les caractéristiques de ces villes-centres, observées également à l'échelle nationale, correspondent à un report des dynamiques de croissance démographique qu'elles engendrent vers leur périphérie : en l'occurrence Saintes et la Communauté de Communes du Pays Santon, voire même au-delà.

5.1.2. Saintes comme moteur d'un espace supra-communal

Saintes, en tant que ville-centre d'un espace périphérique intercommunal, influence donc les structures démographiques d'un nombre important de communes périurbaines de taille modeste. La Communauté de Communes du Pays Santon correspond à un ensemble représentatif des petites et moyennes communes situées en périphérie de Saintes.

L'observation des tendances démographiques de cet espace, sous influence de la ville-centre, illustre le rôle de Saintes en tant que moteur de dynamiques positives fortes du territoire supra-communal.

Le diagnostic du PLH de la communauté de communes révèle une tendance forte de croissance démographique du territoire.

	Population municipale 1990	Population municipale 1999	Population municipale 2006	Taux annuel de croissance 90-99	Taux annuel de croissance 99-06
Saintes	25 874	25 628	26 531	-0,11%	0,5%
CCPS*	39 579	40 276	43 672	0,19%	1,16%
CCPS hors Saintes	13 705	14 648	17 141	0,74%	2,27%
Pays de Saintonge Romane	36 078	38 221	42 378	0,66%	1,49%

Source : diagnostic PLH, INSEE

Commune	Pop. municipale en 2006	Poids démographique / CCPS*
Bussac-sur-Charente	1 238	3%
La Chapelle-des-Pots	891	2%
Chermignac	1128	3%
Colombiers	318	1%
Courcoury	694	2%
Le Douhet	692	2%
Ecurat	425	1%
Fontcouverte	2 082	5%
Les Gonds	1 645	4%
La Jard	295	1%
Pessines	772	2%
Préguillac	396	1%
Saint-Georges-des-Coteaux	2 430	6%
Saint-Sever-de-Saintonge	606	1%
Saint-Vaize	547	1%
Saintes	**26 531**	**61%**
Thénac	1 582	4%
Varzay	732	2%
Vénérand	668	2%
CCPS hors Saintes	17141	39%

**CCPS : Communauté de Communes du Pays Santon / Source : diagnostic PLH*

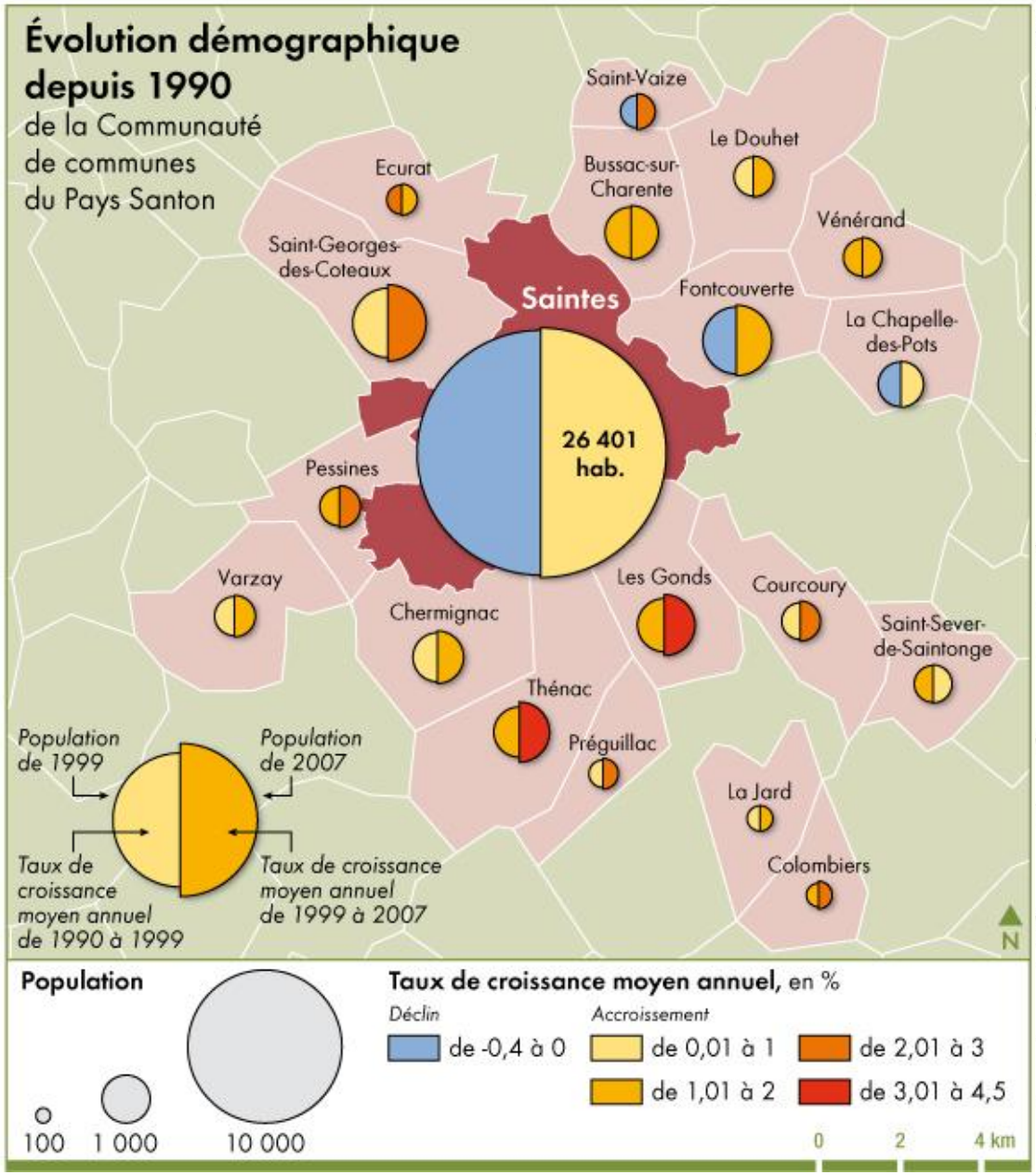
La croissance est bien plus marquée dans les communes périphériques (Pays Santon hors Saintes) qu'à l'échelle de la commune de Saintes. Le taux observé entre 1999 et 2007 n'est que de 0,5% à Saintes alors qu'il atteint presque 2,3% pour les communes périphériques.

La carte ci-contre retranscrit les tendances de croissance démographique différenciée entre Saintes et les autres communes du Pays Santon. Elle illustre par ailleurs la périurbanisation du territoire, c'est-à-dire l'installation de nouveaux habitants en périphérie de Saintes ainsi que la migration d'habitants de la ville centre vers les communes périphériques.

Le diagnostic du ScoT du Pays de Saintonge Romane divise cette croissance démographique des communes périurbaines à partir de la ville-centre en trois grandes étapes aux dynamiques spatiales distinctes :

- Une première étape entre 1975 et 1982 durant laquelle la croissance démographique se concentre de façon importante dans une couronne de communes périurbaines limitrophes.
- Une seconde, entre 1990 et 1999, marquée par une croissance démographique moins forte située en seconde couronne.
- Enfin une tendance plus récente, observée entre 1999 et 2006 (maintenue jusqu'en 2007), qui voit la croissance démographique périurbaine se répartir le long des grands axes routiers menant à Saintes.

Enfin, à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Santon, le diagnostic du PLH détermine pour chaque commune la part de sa contribution à la croissance communautaire (tableau page suivante). Bien que pour Saintes cette contribution soit inférieure à la part des habitants qu'elle représente dans la population totale, la commune contribue tout de même grandement à la dynamique de croissance intercommunale (plus d'un quart).



Commune	Poids démographique / CCPS	Taux de variation de la population entre 99-06	Contribution à la croissance communautaire
Bussac-sur-Charente	3%	1,41%	3,4%
La Chapelle-des-Pots	2%	0,26%	0,5%
Chermignac	3%	1,54%	3,4%
Colombiers	1%	3,25%	1,9%
Courcoury	2%	2,92%	3,7%
Le Douhet	2%	1,24%	1,7%
Ecurat	1%	2,34%	1,9%
Fontcouverte	5%	1,38%	5,6%
Les Gonds	4%	4,11%	11,9%
La Jard	1%	1%	0,6%
Pessines	2%	2,54%	3,7%
Préguillac	1%	2,91%	2,1%
Saint-Georges-des-Coteaux	6%	2,6%	11,7%
Saint-Sever-de-Saintonge	1%	0,43%	0,5%
Saint-Vaize	1%	2,44%	2,5%
Saintes	**61%**	**0,5%**	**26,6%**
Thénac	4%	5,52%	14,6%
Varzay	2%	1 ,19%	1,7%
Vénérand	2%	1,59%	2,1%

Source : diagnostic PLH, INSEE

5.1.3. Un contexte territorial favorable

La croissance démographique influencée par la commune de Saintes s'inscrit dans un contexte territorial grandement favorable.

En considérant l'ensemble territorial dont elle représente le cœur, Saintes bénéficie de trois grands phénomènes nationaux déterminant quant à son attractivité démographique :

- Tout d'abord la situation géographique de la commune lui permet de tirer parti de l'indétermination nord-sud du pays : Saintes s'inscrit dans une moitié sud du territoire national enregistrant des flux entrants de population supérieurs à la moitié nord.
- Située à seulement une trentaine de kilomètres du littoral charentais, la commune est marquée par l'effet de littoralisation résidentielle observé en France.
- Enfin, avec tout juste moins de 30 000 habitants, Saintes peut être considérée comme une ville petite à moyenne du territoire national : ces communes ont bénéficié durant les années 1970 de politiques de développement préférentielles permettant de structurer la centralité locale de ces villes ; elles connaissent également aujourd'hui un fort renouveau général.

Le département de Charente-Maritime bénéficie également d'une dynamique de croissance démographique :

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2010*	2015*	2020*
Population en milliers	484	498	513	527	557	605	622	649	673
Evolution moyenne annuelle depuis le dernier recensement	_	0,4%	0,4%	0,3%	0,6%	1%	0,9%	0,9%	0,7%

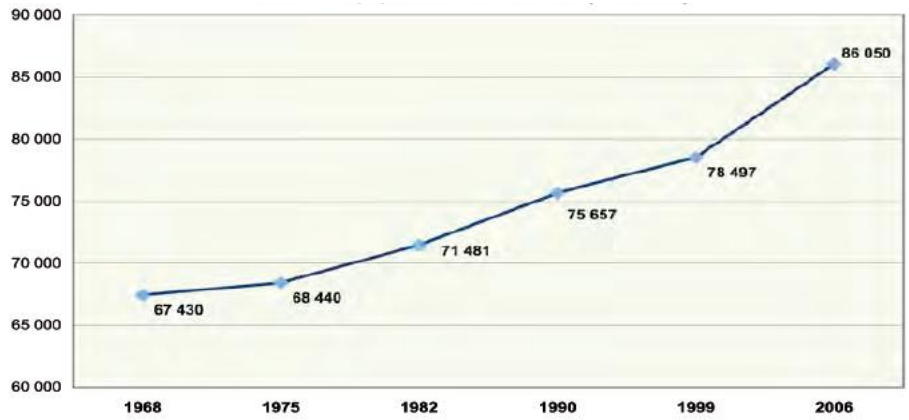
**estimations et prospectives*

Source : INSEE

Le diagnostic du SCoT du Pays de Saintonge Romane confirme cette situation :

« Depuis 1975, le rythme de croissance de la population du territoire est supérieur à l'ensemble des autres territoires pris comme référence, aux échelles départementale, régionale ou nationale. »

Evolution et projection de la population de Saintonge Romane



Source : diagnostic du SCoT

Il est donc important de noter le fait que **le positionnement de la commune de Saintes en tant que ville-centre d'un espace périurbain dynamique impose une lecture des tendances démographiques à une échelle supra-communale**.

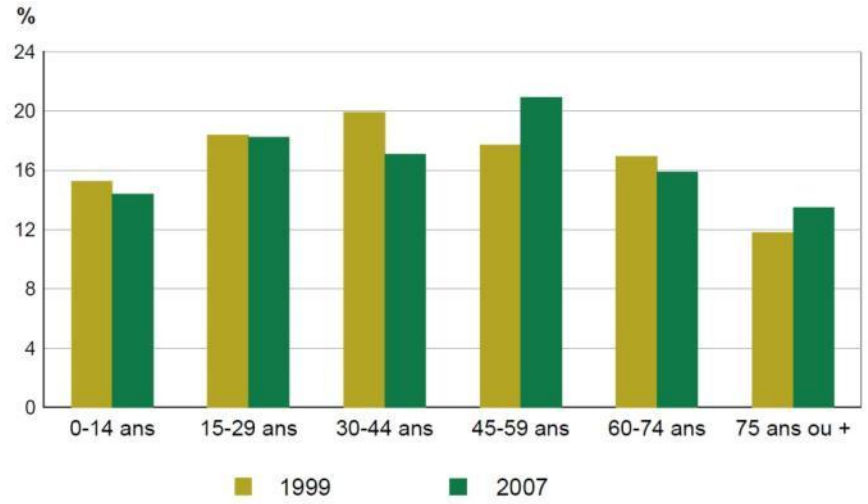
Celle-ci a révélé dans un premier temps l'inscription du bassin saintais dans un contexte territorial favorable connaissant une croissance démographique soutenue. Elle confirme par ailleurs une tendance émergente diagnostiquée à l'échelle de la commune : une croissance démographique infléchie à la hausse depuis 1999.

5.2. Recomposition des structures démographiques

5.2.1. Un vieillissement de la population communale

La commune connaît un vieillissement marqué de sa population :

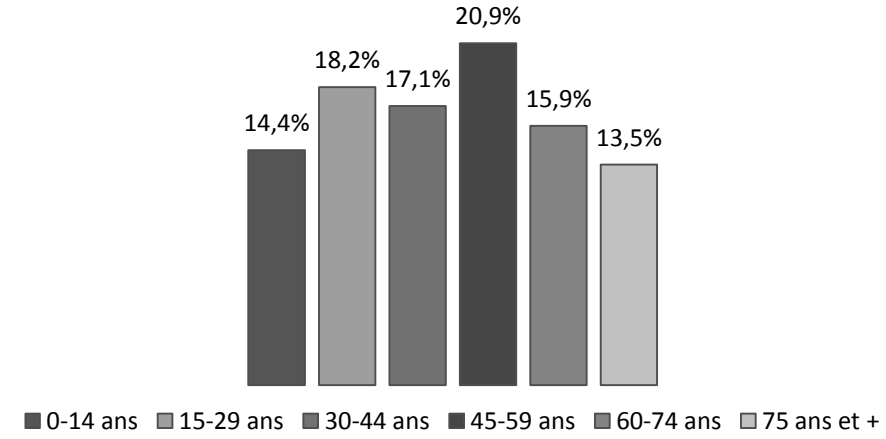
Evolution de la structure par âge de la population



Source : INSEE

Celui-ci peut être lié dans un premier temps à l'affirmation du rôle de ville-centre de la commune. En effet, l'offre en services et équipements représente un contexte attractif pour les personnes âgées parfois dépendantes.

Structure par âge en 2007



Source : INSEE

La commune est caractérisée par une répartition de la population par tranches d'âges dominée par les 45-59 ans (20,9%) et par une forte représentation des 60 ans et plus (29,4%).

Le vieillissement observé à Saintes est également sensible à l'échelle supra-communale, territoire attractif pour les nouveaux retraités.

5.2.2. Des différenciations fortes induites par les profils de ménages

La tendance générale du vieillissement de la population contraste avec de fortes différenciations quant à la composition des ménages entre Saintes et ses territoires d'inscription :

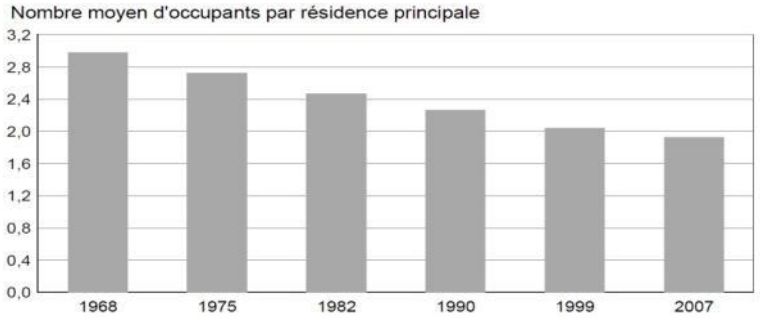
Composition des ménages

	Ménages d'une personne	Couples sans enfant	Couples avec enfant(s)
Saintes en 2007	**44,1%**	**27,3%**	**16,9%**
Saintes en 1999	40,2%	28,4%	20,4%
Pays Santon en 2007	36,4%	31%	22,5%
Charente-Maritime en 2007	32,6%	33,1%	24,6%

Source : INSEE

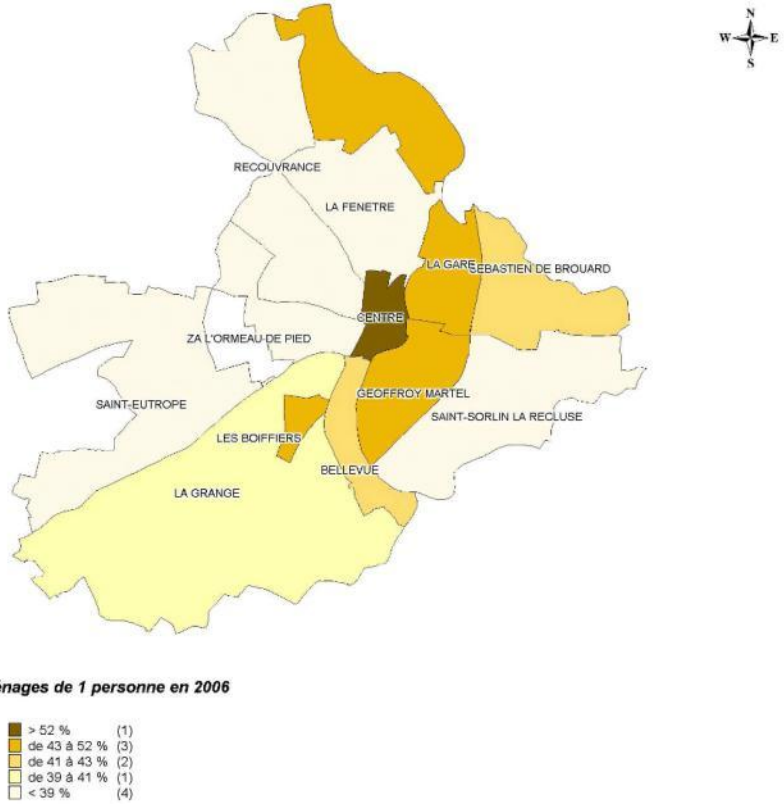
Les différences observées concernent notamment la part, largement supérieure, des ménages d'une personne à Saintes ainsi que la part beaucoup plus basse des couples avec ou sans enfant. Ces écarts s'affirment assez nettement entre 1999 et 2007.

Profil des ménages



Source : INSEE

Ménages d'une personne à Saintes



Source : INSEE, PLH

La forte baisse du nombre de personnes par ménage est la conséquence du desserrement et de la décohabitation, tendances nationales qui touchent majoritairement les ménages habitant des espaces urbains. Le centre-ville de Saintes est particulièrement marqué par ces tendances où plus d'un ménage sur deux est composé d'un seul individu.

Le diagnostic du PLH réalisé en 2010 analyse les conséquences du phénomène de desserrement (décohabitation) :

« Le desserrement a un double impact : en termes de croissance démographique, et en termes de « besoins en logement ».

Le tableau ci-après illustre l'effet d'amortisseur sur la croissance du mécanisme de desserrement : la population des ménages de la communauté de communes a augmenté annuellement depuis 1999 de 0,94% par an, alors que le nombre de ménages a crû de 1,61%. La population augmente donc moins vite que le nombre de ménages. Ainsi, le desserrement constitue une variable d'ajustement de la croissance démographique. De même, cette notion de desserrement permet de comprendre le lien entre croissance démographique et construction neuve.

Concrètement, ces dernières années, sur 10 logements construits par an pour 1000 habitants, 3 pour 1000 ont servi à compenser le phénomène de desserrement. En d'autres termes, c'est le nombre de logements supplémentaires à construire pour rester à population constante, compte tenu du phénomène de la baisse du taux d'occupation.

Cette notion est fondamentale pour approcher le besoin en logement dans les prochaines années, c'est-à-dire définir un volume de construction de logements qui soit cohérent avec les scénarios de croissance de la population. »

	Saintes	CCPS	CCPS hors Saintes
Variation annuelle de la population des ménages, 1999 à 2006	0,32%	0,94%	1,96%
Taux de variation annuel du nombre de ménages, 1999 à 2006	1,02%	1,61%	2,85%

Source : PLH

L'augmentation constante des structures familiales composées de ménages d'une personne pèse également de façon négative sur la croissance démographique liée au solde naturel, en baisse constante à Saintes. Cette tendance s'inverse pour les communes périurbaines.

BILAN :

Saintes connaît un certain nombre de tendances démographiques nationales qui entraînent à l'échelle communale une recomposition de la structure de sa population, freinant ses dynamiques de croissance démographique : le vieillissement, à la fois lié à sa situation géographique et à sa position de ville-centre, et le desserrement général ayant tendance à s'accentuer en contexte urbain dense. La commune s'inscrit par ailleurs comme le pôle résidentiel majeur d'un vaste espace supra communal.

6. LOGEMENT ET HABITAT

6.1. Diagnostic général du parc

A l'image de l'étude démographique, il apparaît nécessaire de resituer Saintes au centre de son espace périurbain, représenté par la communauté de communes du Pays Santon, afin d'analyser les caractéristiques du parc de logements.

Cette lecture se justifie tout d'abord par des rythmes de croissance contrastés entre Saintes et sa périphérie, illustrant le report du développement de la ville-centre vers les communes périurbaines également observé à travers les tendances démographiques :

	Variation relative du nombre de logements entre 1999 et 2006	Taux de résidences secondaires	Taux de logements vacants
Saintes	7,8%	2%	8,4%
CCPS hors Saintes	20,3%	4,7%	5,7%

Source : INSEE

6.1.1. Distinction de typologies

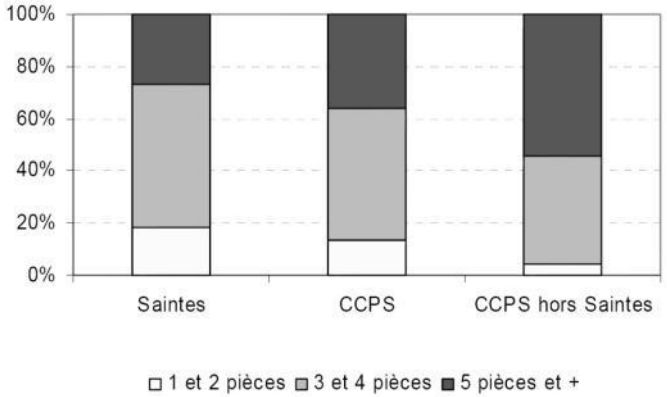
A l'instar des relations habituelles entre ville-centre et périphérie, la commune de Saintes concentre la quasi-totalité des logements collectifs. Cette situation est également une volonté mise en œuvre à travers le PLH

	Logements individuels en 2007	Logements collectifs en 2007
Saintes	8 855	5 800
CCPS dont Saintes	16 246	6 015

Source : INSEE

La taille des logements est également différente : tandis que les communes périphériques ont un parc de logements dominé par des typologies de grands logements (5 pièces et plus) correspondant à la demande actuelle d'installation de familles, Saintes possède des taux élevés de logements petits et moyens (1 à 4 pièces).

Taille moyenne des logements



Source : INSEE, PLH

La commune n'a par ailleurs pas connu d'évolution de la taille moyenne de ses logements entre 1999 et 2007 (3,8 pièces en moyenne) ; elle n'a donc pas pu répondre complètement à l'évolution de la demande portée vers des logements plus importants.

Cette offre s'est localisée dans les communes périphériques de la Communauté de Communes du Pays Santon où l'on constate une augmentation de la taille des logements, portée simultanément par le désir d'un mode de vie inscrit dans des représentations de la « ruralité ».

L'âge des logements dresse le portrait d'un parc communal ancien, dont 70% a plus de 35 ans, principalement dans l'hypercentre de la ville.

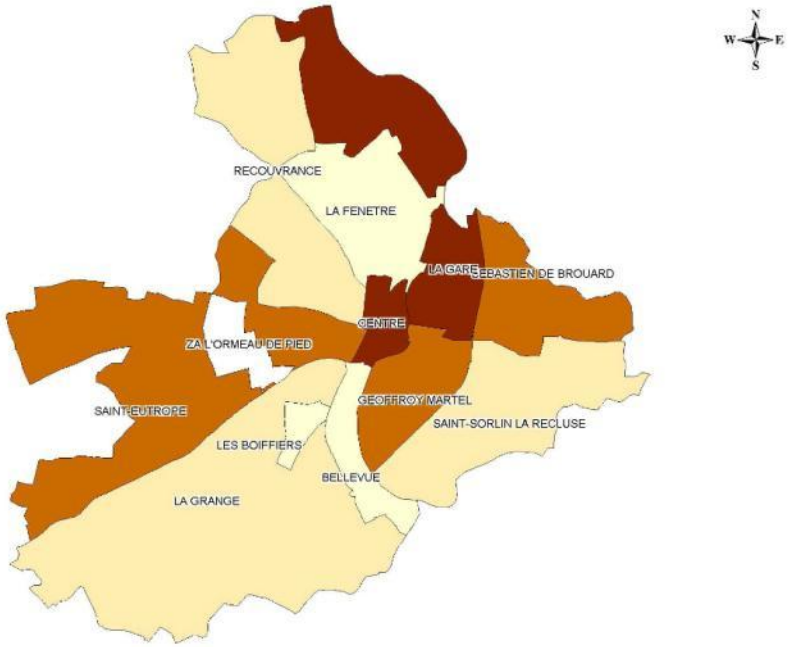
Période d'achèvement des résidences principales

	Nombre	Part en %
Avant 1949	5 007	39,2
De 1949 à 1974	3 933	30,8
De 1975 à 1989	2 281	17,9
De 1990 à 2004	1 554	12,2

Source : INSEE

L'étude du tissu urbain de la commune, plus largement développée dans le volet 2 du Rapport de Présentation confirme les données statistiques INSEE concernant l'âge du bâti.

Concentration du logement ancien



Source : INSEE, PLH

6.1.2. L'occupation des logements

La majorité des logements saintais sont des résidences principales (90% en 2007 à Saintes).

Le statut d'occupation révèle une concentration à l'échelle de la Communauté de Communes de l'offre locative à Saintes, pour une part importante dans le parc locatif HLM.

Statut d'occupation en 2006

	Propriétaires occupants	Locataires privés	Locataires HLM
Saintes	50,3%	30,6%	16,8%
CCPS hors Saintes	80,2%	16,6%	1,5%

Source : INSEE

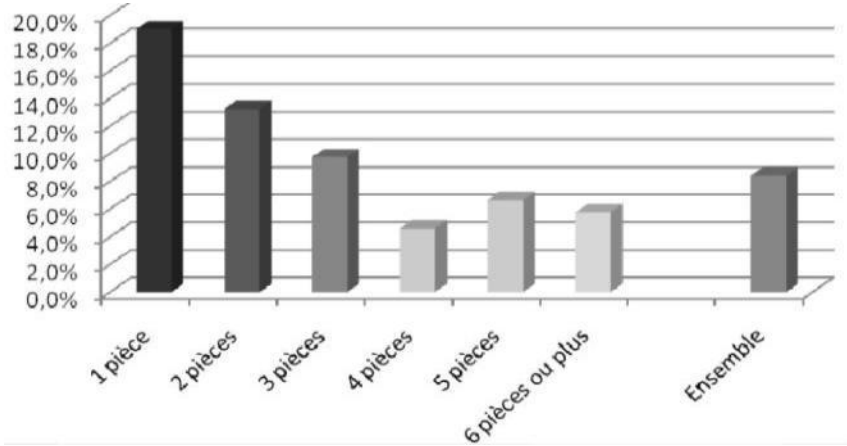
La vacance ne représente pas à Saintes une problématique particulière forte en termes de volume général (8,4% du parc en 2006 contre environ 6% à l'échelle du département) mais plutôt en termes de tendances : les statistiques INSEE font état d'une augmentation sensible de la vacance depuis une vingtaine d'années passant de 6,9% du parc en 1990 à 7,4% en 1999 puis 10% en 2008.

La vacance questionne également quant à la typologie des logements concernés, tel que le rapporte le diagnostic du PLH : *« Si l'on observe plus finement les logements vacants de Saintes, on remarque que la moitié d'entre eux correspond à des T2 ou T3 (615).*

Par ailleurs, les logements de petites tailles sont les logements les moins occupés puisque 13,3% des T2 et 19% des T1 sont vacants. Cette vacance, alors même que les besoins en petits logements existent s'explique sans doute par un parc ne répondant plus aux exigences actuelles.

Enfin, non seulement il y a peu de grands logements vacants (19% du parc de logements vacants), mais ils représentent à peine 7 à 8% de l'ensemble du parc des T5 ou T6+, ce qui tend à prouver que le parcours résidentiel est plus ou moins bloqué puisque sans doute une partie de ces ménages ne peuvent quitter leur logement pour accéder à la propriété. »

Typologie des logements vacants en 2007

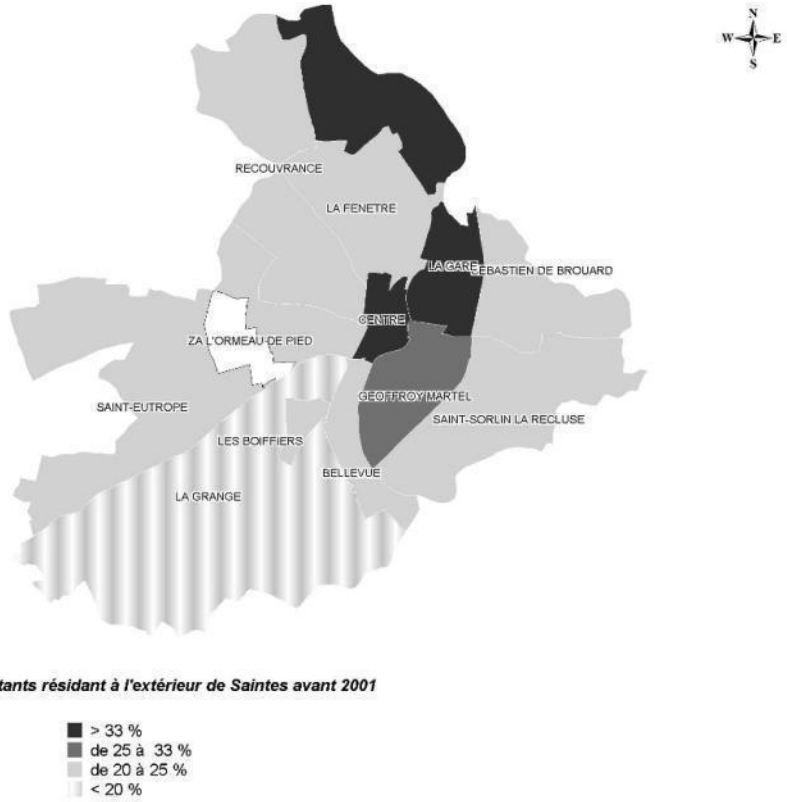


Source : INSEE, PLH

La rotation n'est pas particulièrement importante à l'échelle de la commune mais révèle certaines disparités intra-urbaines, notamment au niveau des logements anciens et petits du centre-ville de la commune.

En effet, la carte suivante du « Lieu de résidence des néo saintais » montre que les quartiers du centre et de la gare (en noir) sont ceux qui accueillent le taux le plus élevé de nouveaux habitants : plus d'un tiers des résidants en 2006 habitait à l'extérieur de Saintes avant 2001. Ces quartiers semblent donc être les lieux préférentiels d'accueil des néo-saintais et une première étape du parcours résidentiel dans la commune.

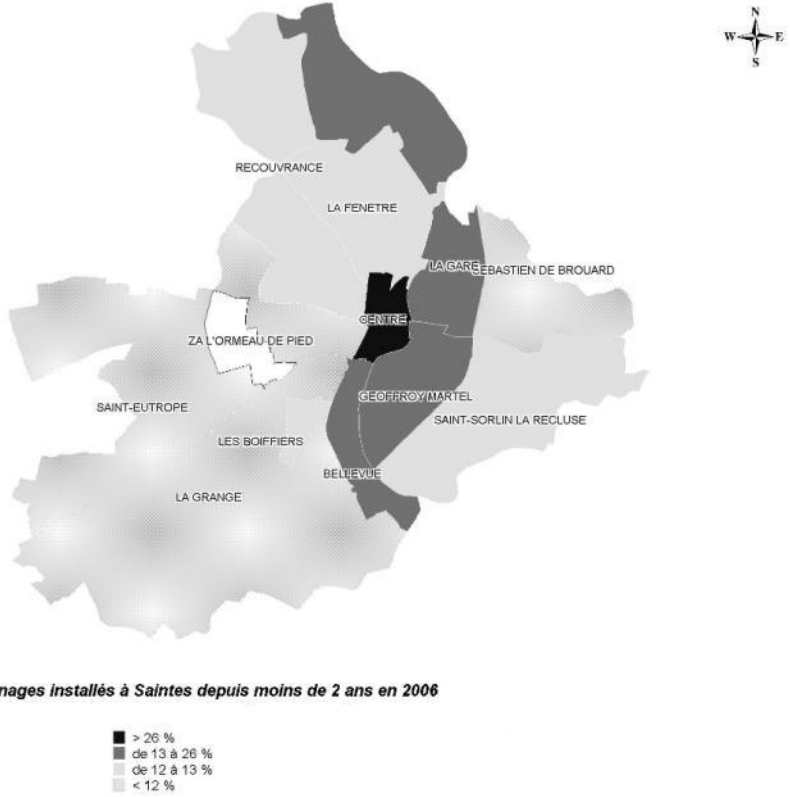
Lieu de résidence des néo-saintais



Source : INSEE, PLH

La carte ci-dessous montre par ailleurs que ces mêmes quartiers sont ceux qui connaissent le taux de rotation le plus élevé, avec plus de 13% des ménages résidant à Saintes depuis moins de 2 ans.

Rotation importante en centre-ville



Source : INSEE, PLH

Il convient donc de noter que le centre ville et le quartier de la gare sont des étapes majeures d'accueil et de transition dans le parcours résidentiel d'un grand nombre de néo-saintais.

6.2. Le logement social et les hébergements spécifiques

6.2.1. Parc de logement social

La loi SRU définit à travers les articles L 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation des objectifs en termes de production de logement social. Ces objectifs ne concernent qu'un certain nombre de communes, précisées à l'article introductif :

« Les dispositions de la présente section s'appliquent aux communes dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. En sont exemptées les communes comprises dans une agglomération dont le nombre d'habitants a décru entre les deux derniers recensements de la population et qui appartiennent à une communauté urbaine, une métropole, une communauté d'agglomération ou une communauté de communes compétentes en matière de programme local de l'habitat, dès lors que celui-ci a été adopté.

A compter du 1er janvier 2008, ces dispositions s'appliquent également, dans les conditions prévues au premier alinéa, aux communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Ile-de-France et à 3 500 habitants dans les autres régions et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 20 % des résidences principales. Le prélèvement prévu à l'article L. 302-7 est opéré à compter du 1er janvier 2014. »

Saintes est donc concernée par l'application de cette disposition, qui s'applique cependant à l'ensemble de la Communauté de Communes du Pays Santon compte tenu de la présence d'un PLH.

Le parc social public et privé représente 2 639 logements en 2007, soit 20,9% des résidences principales de la commune.

Le parc social saintais constitue 94,3% du parc social de la Communauté de Communes du Pays Santon.

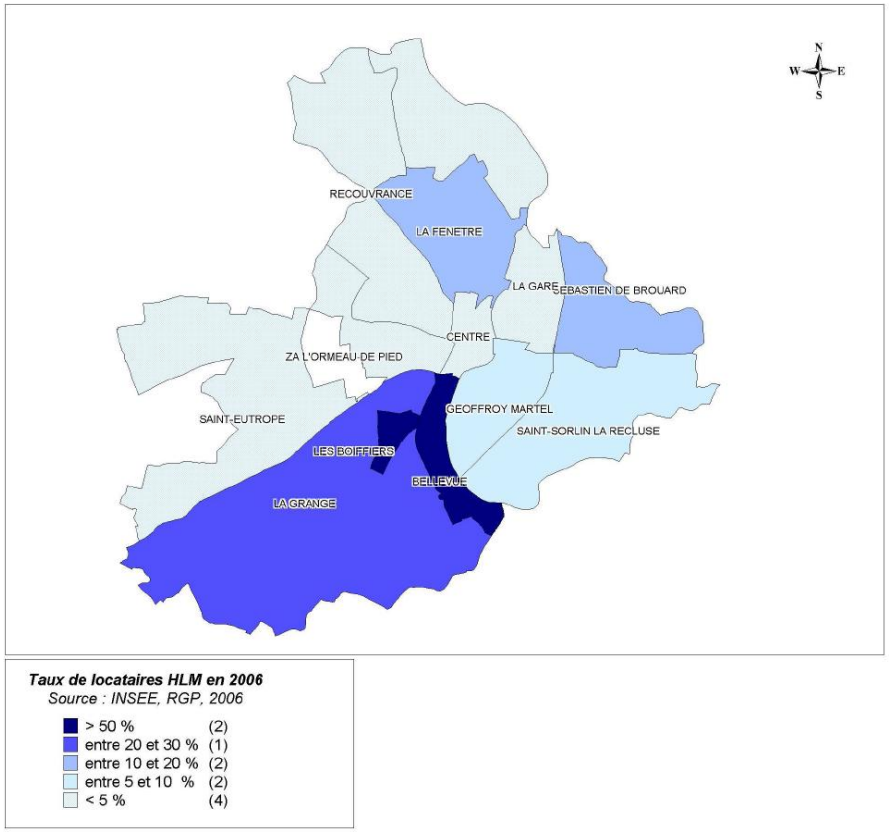
Sont considérés comme logements locatifs sociaux selon la définition de la loi SRU, les logements suivants :

- L'ensemble des logements conventionnés du parc social public, à savoir les logements financés par le biais de la Palulos, le PLAI, le PLUS et le PLS.
- L'ensemble des logements conventionnés du parc privé, à savoir les logements conventionnés en Loyer conventionné social (LCS) ou très social (LCTS).
- La totalité du parc HLM construit avant la réforme du financement du logement de 1977 (le conventionnement a été instauré en 1976).
- Le patrimoine de certaines sociétés non HLM mais dont la vocation était de produire et gérer du logement social (sociétés issues des activités minières, sociétés immobilières des DOM).
- Les places de logements foyers conventionnés et de CHRS sont prises également en compte (3 places = 1 logement).

Le parc de logements sociaux atteint les recommandations règlementaires.

A noter qu'il se situe principalement au sud de la commune, dans les quartiers Bellevue et des Boiffiers et illustre une relative concentration du parc locatif social (voir carte page suivante).

Concentration du logement social



Source : PLH, 2010

6.2.2. Cadre de la Communauté de Communes

Suite à l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) de 2002 à 2006, la Communauté de Communes du Pays Santon a fait l'objet de 2007 à 2009 d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) reprenant les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le PIG a été renouvelé en 2010 et fixe un certain nombre d'objectifs quantitatifs. Les interventions portent annuellement sur :

Objectifs quantitatifs annuels du PIG

PROPRIETAIRES OCCUPANTS :	**60**
Dont habitat indigne	3
Dont habitat très dégradé	2
Dont précarité énergétique	10
Dont dossiers classiques	45
PROPRIETAIRES BAILLEURS :	**10**
Dont logements conventionnés	10
Dont logements indignes	3
Dont logements très dégradé	3

Source : PIG, 2010

La demande en logement social

Afin d'illustrer la demande en logement social, le PLH étudie la situation pour l'année 2008. Celle-ci est appréhendée à l'échelle du Pays Santon :

- 845 demandes était en attente.
- Deux tiers des demandeurs (soit environ 500) habitent dans la Communauté de Communes du Pays Santon.

Ces chiffres montrent que le parc social joue une fonction d'accueil d'un public avant tout endogène.

- 450 de ces 500 demandes endogènes émanent de la ville centre, soit 90%.
- 67% des demandes concernent des premières entrées.

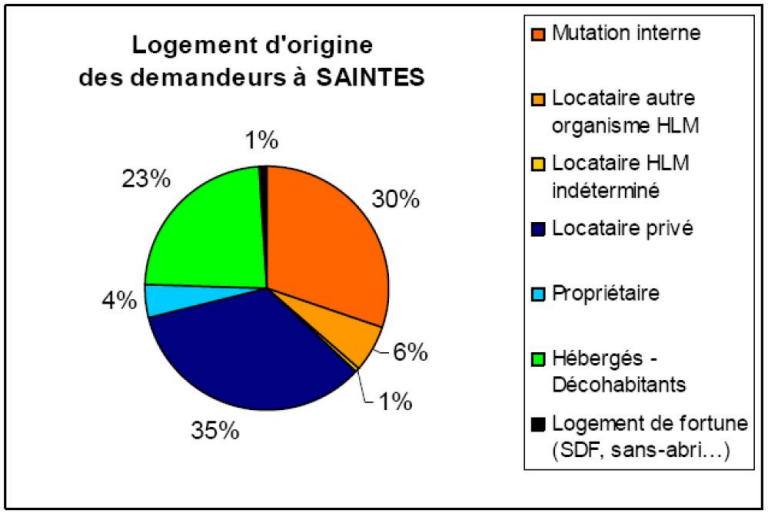
En 2008, 328 attributions ont pu être réalisées par l'OPH, ce qui représente un taux de rotation autour de 12%. Ce taux n'est pas critique mais pourrait le devenir si les demandes augmentent et que la capacité de production ne progresse pas.

De plus, 44% des ménages demandeurs ont des enfants, dont 70% d'entre eux sont des familles monoparentales (31% de la totalité des demandeurs). Leurs ressources sont basses : la moitié des demandeurs vivent avec moins de 800 euros /mois, et un tiers avec moins de 500 euros / mois.

Si effectivement, les publics précaires (inactifs, bénéficiaires du RMI et chômeurs) représentent 45,8% des demandes, la proportion des actifs est néanmoins importante (36,3%).

Par ailleurs, 12,1% des demandeurs ont plus de 65 ans, chiffre en nette augmentation ces dernières années. Les jeunes de moins de 25 ans quant à eux représentent 7,1% des demandeurs, mais 15% des attributions.

Si les demandes concernent plutôt des ménages isolés (46,1%) et âgés, les attributions sont plutôt orientées vers les jeunes et les ménages avec enfants (notamment les familles monoparentales).



Source : PLH, 2010

Enfin, concernant la typologie des logements demandés, celle-ci s'oriente plus particulièrement vers des Types 3. Les T1 sont de moins en moins sollicités alors que la taille des ménages demandeurs ne progresse pas.

Tableaux récapitulatifs d'action du PLH à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Santon*

Total CCPS	1999		2007		2011		2017		
Pop. municipale	40 276		43 588	0,99% tx annuel	45 340	0,99% tx annuel	47000	0,60%	
Pop. des ménages	39 227		41 955	0,84% tx annuel	43 380	0,84% tx annuel	45830	0,92%	tx annuel
Taille des ménages	2,22		2,11	-0,66% tx annuel	2,09	-0,26% tx annuel	2,04	-0,38%	tx annuel
Résidences principales	17 657	89,7%	19 907	88,9%	20 800	90,0%	22479	90,9%	
dont Logements sociaux	*2 376*	*13,5%*	*2 800*	*14,1%*	*2 850*	*13,7%*	*3 150*	*14,0%*	
Résidences secondaires	686	3,5%	642	2,9%	650	2,8%	667	2,7%	
Logements Vacants	1 350	6,9%	1 835	8,2%	1 673	7,2%	1580	6,4%	
Total Logements	19 693		22 384		23 123		24 726		
PRU					310		310		
Transformation parc							132		
Total Renouvellement							442		
Logements à construire							2 046	341	par an

	Objectif global construction de logements	Filière libre				Filière logement aidé en neuf			*Filière conventionnement parc existant*
		Total	Accession classique	Investisseur	Accession aidée	Total	PLUS	PLAI	
Cœur d'agglomération	1182	942	722	120	100	240	180	60	*35*
Espace d'agglomération	384	334	283	15	36	50	40	10	
Autres communes	480	470	451	0	19	10	10	0	*25*
Hors Saintes	**864**	**804**	**734**	**15**	**55**	**60**	**50**	**10**	***25***
quadrant Ouest	246	228	208	5	15	19	15	3	*25*
quadrant Sud	144	135	125	0	10	8	9	0	
quadrant Sud Est	222	204	187	2	15	19	14	4	
quadrant Nord	252	237	214	8	15	14	12	3	
TOTAL	**2046**	**1746**	**1456**	**135**	**155**	**300**	**230**	**70**	***60***

* La commune de Saintes correspond au « Cœur d'agglomération »

Ce document a été modifié à la marge, l'objectif de population en 2017 ayant évolué pour atteindre 47 500.

6.2.3. Hébergement des populations aux besoins spécifiques

Le PLH recense en 2010 un certain nombre de logements destinés à des populations en situation spécifique :

L'hébergement d'urgence et temporaire des personnes sans domicile ou contraintes de le quitter, aujourd'hui encadré par la loi DALO. Ces logements sont gérés de manière efficace et complète par les associations Tremplin 17 et Le Logis en liaison avec le Centre Communal d'Action Sociale de la commune ; elles notent « qu'il n'y a jamais de vacance, la demande apparaît forte au regard de l'offre proposée ».

Le logement temporaire et d'insertion est assuré par les résidences sociales. L'Accompagnement Social Lié au Logement est réalisé par l'association Logis 17, qui observe une augmentation des besoins liée selon elle :

- Au décalage ente l'offre nouvelle et les besoins des personnes à faibles ressources.
- Au vieillissement du parc HLM.
- Aux démolitions entrant dans le cadre du PRU.

L'Accueil des gens du voyage

La Communauté de Communes du Pays Santon gère une aire d'accueil à Saintes (route de Chermignac). Celle-ci compte 16 emplacements (un emplacement accueillant au maximum 3 caravanes, soit 5 à 10 personnes).

La Ville de Saintes projette de plus l'aménagement de terrains familiaux destinés à favoriser la sédentarisation de familles ainsi qu'un terrain de grand passage fonctionnant pour les séjours d'une ou deux semaines maximum (missions religieuses et grands rassemblements).

Par ailleurs, la volonté de sédentarisation des personnes issues des gens du voyage se traduit par une demande en logement locatif social, avant tout en maison individuelle. Cette réponse doit se faire dans le cadre des orientations de l'Etat en faveur des publics spécifiques, dont les gens du voyage font partie.

Ces orientations préconisent la production de 65 logements par an à l'échelle du Pays de la Saintonge Romane, dont un certain nombre sera à orienter vers ces personnes. L'accession à la propriété peut constituer une autre réponse au cas par cas, selon les ressources des personnes concernées.

Globalement, le volontarisme de la ville de Saintes est souligné comme un atout pour la sédentarisation des gens du voyage, sur un territoire où la problématique est historiquement importante, et où des actions sont menées depuis plusieurs décennies (territoire précurseur dans la région).

6.3. Les dynamiques de construction

6.3.1. Constructions neuves au cours des années 2000

Sur la période 2000-2008, 2 385 logements ont été construits sur le territoire du PLH d'après les données DRE disponibles, soit un rythme moyen de 270 logements par an.

45% (1 122 logements) se situent à Saintes, soit un rythme pour la commune d'environ 140 logements par an. La base de données Sitadel dénombre 132 nouvelles constructions pour 2009 et 50 pour 2010.

Les tendances observées depuis 2002 révèlent une accélération du rythme de construction en comparaison à la période 1990-1999. Ce développement est toutefois inégal sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays Santon :

- Saintes connaît une dynamique de construction plus faible.
- La production de la construction s'est faite dans les communes périphériques de la ville-centre (notamment entre 2003 et 2005 prenant la forme d'une consommation foncière élevée).

Les nouvelles constructions se répartissent spatialement en étoile, en fonction des axes de circulation conduisant à Saintes. Ce processus est lié aux prix de l'immobilier (lesquels décroissent en s'éloignant de Saintes) mais aussi à une plus grande disponibilité en foncier.

6.3.2. Construction neuve et réponse aux besoins endogènes

Le lien entre construction neuve et croissance démographique s'explique par la notion de point mort. Le point mort mesure la production de logements nécessaires à l'équilibre démographique, c'est-à-dire le nombre de logements qu'il faut construire pour ne pas perdre de population. Avant de permettre un effet démographique, la construction neuve doit compenser un certain nombre de phénomènes, qui peuvent être traduits en nombre de logements :

- Le renouvellement du parc, c'est-à-dire la compensation des évolutions internes dans le parc de logements, qui peuvent être des disparitions (démolitions, restructurations) ou des créations (transformations d'usage, division de logement, etc.).
- La variation des résidences secondaires et des logements vacants.
- Le desserrement des ménages prend en compte le nombre de logements nécessaires à population constante incluant la baisse du nombre de personnes par ménage.

Le point mort constitue la somme du nombre de logements consommés par ces phénomènes.

Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Santon analyse dans un premier temps le point mort à l'échelle intercommunale et dégage ainsi dans un second temps quelques tendances concernant son évolution.

Calcul du point mort en Pays Santon

	1990-1999	1999-2006
Renouvellement	11	- 45
Variation des résidences secondaires et des logements vacants	10	37
Desserrement, décohabitation	182	115
Point mort	**203**	**107**
Construction neuve	219	252
Effet démographique	16	145

Entre 1990 et 1999, la construction neuve est très légèrement supérieure au niveau du point mort : la production de logement a tout juste permis l'équilibre démographique. La compensation du desserrement de ménages représente près de 90% du point mort, et correspond essentiellement à des besoins endogènes.

Entre 1999 et 2006, les postes du point mort ont évolué sensiblement :

- Le renouvellement est devenu négatif : 45 logements ont été produits en dehors de la construction de logement par transformation d'usage ou restructuration d'immeubles, notamment à Saintes.
- L'augmentation du nombre de logements vacants et de résidences secondaires depuis 1999.
- Le ralentissement du desserrement, notamment sur la ville-centre : le besoin en logement généré par le desserrement est donc moins important que sur la décennie précédente.

Au final, le niveau du point mort a baissé de façon substantielle, il a presque réduit de moitié. Parallèlement, la production de logement a augmenté. La conséquence est un effet démographique important, qui est cohérent avec l'accélération de la croissance démographique mesurée par les données de l'INSEE.

Il est fort probable que le point mort ne va pas rester à un niveau aussi bas dans les années qui viennent. Sans toutefois atteindre le niveau des années 1990, un certain nombre d'éléments vont influer sur les postes du point mort :

- La compensation des démolitions dans le cadre du projet ANRU vont augmenter fortement le poste de renouvellement.
- Le desserrement des ménages va se poursuivre : si sur Saintes le besoin lié au desserrement sera moindre du fait que la taille des ménages a atteint un niveau pour ainsi dire plancher, le potentiel de desserrement reste important dans les communes périurbaines (décohabitation, poursuite du mécanisme de vieillissement, etc.).

6.3.3. Construction et foncier

Le diagnostic du PLH permet dans un premier temps de dresser un bilan exhaustif de la situation de Saintes dans son contexte intercommunal.

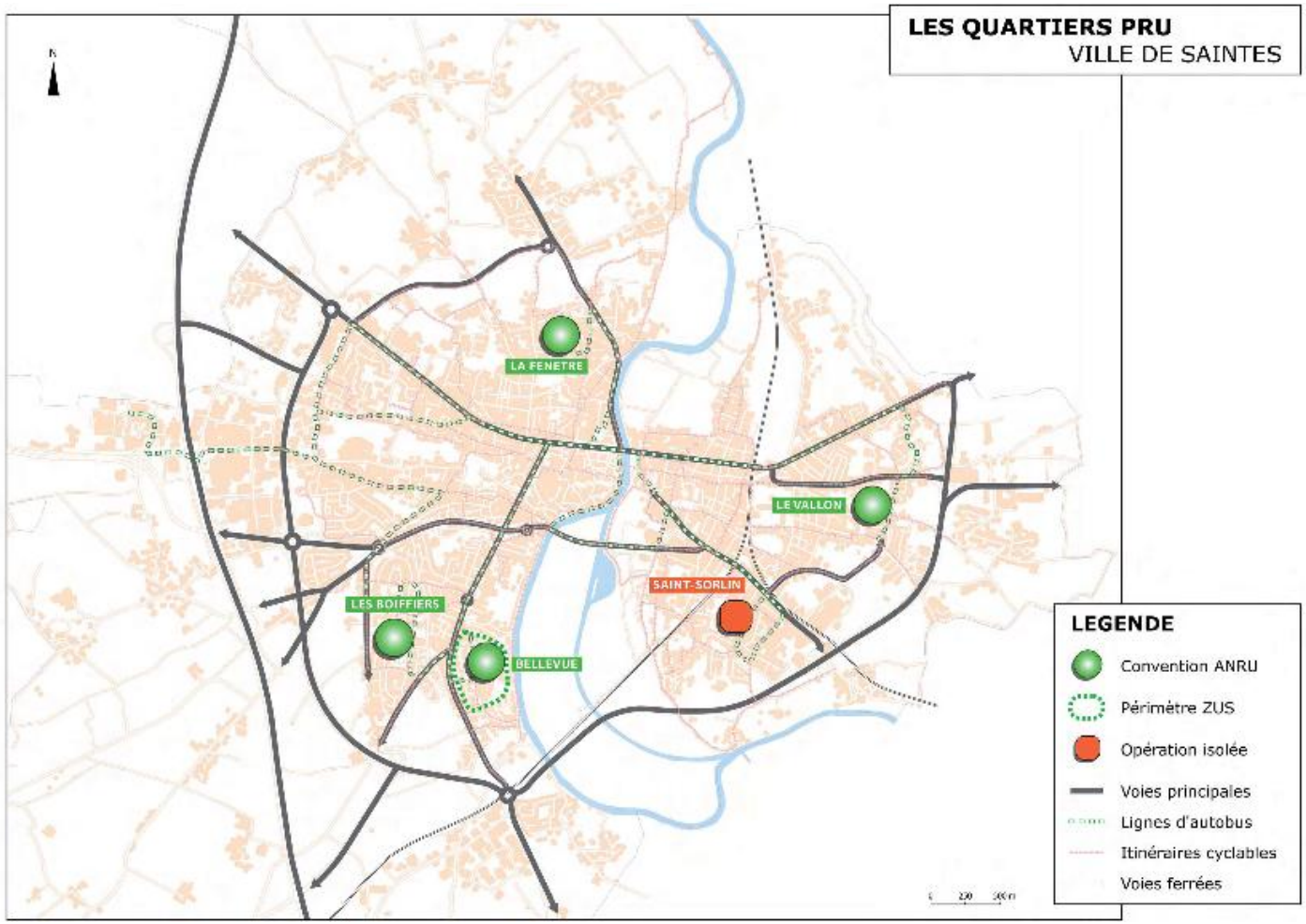
La consommation foncière dans la Communauté de Communes est très importante puisque selon les données de permis de construire, elle est de l'ordre de 1 167 m² par logement, atteignant une moyenne de 1 532 m² hors Saintes. Plusieurs communes rurales dépassent même les 2 000 m² par logement.

Il en découle une consommation foncière globale importante sur le territoire atteignant 330 ha de 2000 à 2008 à l'échelle communautaire, soit 1,1% de sa superficie totale (0,5% à l'échelle de la Région Poitou-Charentes, première région de France pour son taux de construction de maisons individuelles sur la même période). En effet, que cela soit à Saintes ou dans les autres communes, la taille moyenne des logements reste grande (plus de 100 m² de SHON en moyenne), correspondant au pavillon, produit le plus répandu dans la région.

Entre 2000 et 2008, la surface cumulée de terrain consommé par les logements à Saintes atteint 807 000 m² (plus de 80 hectares, soit 1,8% du territoire). Elle est de 14 020 m² en 2009 et 5132 en 2010 soit environ 2 hectares (données Sitadel 2008, 2009 et 2010).

6.4. Le Projet de Rénovation Urbaine

Le PRU de Saintes initié en 2000 et inscrit au précédent PLH de 2004 est entré en phase opérationnelle en 2007, date de la convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU). Il a été marqué en 2011 par un avenant majeur. Le PRU concerne les quartiers du Vallon, de la Fenêtre, de Boiffiers et de Bellevue :



6.4.1. L'avenant au PRU de juin 2011

Le programme opérationnel prévu dans la convention initiale signée en juillet 2007 prévoyait pour les 4 sites concernés :

- 400 logements sociaux déconstruits,
- 400 logements sociaux construits,
- 1219 logements réhabilités et faisant l'objet de travaux de résidentialisation,
- 125 logements construits par l'Association Foncière Logement sur les quartiers concernés,
- Hors programmation financière PRU : 200 logements sociaux à construire dans le cadre du PLH de la Communauté de Communes du Pays de Santon (dont 40 logements en dehors de Saintes),
- La requalification des équipements de quartier : maison de quartier de La Fenêtre, centre social « rive droite ».

Le projet qui sert de base à la conclusion de la présente convention est celui examiné le 15 juillet 2010 par le Comité National d'Engagement de l'ANRU et ses partenaires. Les principales caractéristiques du projet sont pour les 4 sites concernés :

- 362 logements sociaux déconstruits dont 52 logements concernent un foyer de résidents personnes âgées accueillis dans une opération hors PRU d'EHPAD de 90 places à livrer en 2011
- 265 logements locatif sociaux (119 PLUS, 119 PLUS CD, 27 PLAI) dont 200 hors site
- 30 logements locatifs sociaux seront construits dans un temps post convention (cf article 8)
- 30 logements en PSLA
- 1309 logements sociaux réhabilités, faisant l'objet de travaux de résidentialisation, et création de 15 logements suite à restructuration lourde
- Une quarantaine de logements construits par Foncière Logement sur les sites du Vallon et de la Fenêtre
- La démolition et la reconstruction du centre social de la rive droite, équipement à vocation sociale, accueillant l'association centre social et les services de la Délégation Territoriale à l'Action Sociale du Conseil général de Charente Maritime.
- Des opérations d'aménagement de voirie et d'espaces publics, et de parcelles de jardins familiaux, partagés, pédagogiques.
- Des opérations ciblées sur les centres commerciaux : dossier FISAC sur le centre commercial de Bellevue, études de faisabilité pilotée par l'EPARECA sur le centre commercial des Boiffiers.

Dans le cadre des orientations du PLH 2011-2017 de la CDC du Pays Santon, 197 logements par an sur 6 ans à compter de 2011, dont les constructions futures du PRU soit 204 logements.

Le tableau ci-dessous présente le bilan avant-après du PRU en termes de typologies de logements :

Quartiers	Typologie logements existants	Nombre de logements	typologie logements réhabilités	Nombre de logements
LA FENETRE - OPH	T1	5	T1	5
	T2	25	T2	22
	T3	97	T3	81
	T4	104	T4	48
	T5	15	T5	10
	T5	15	T5	10
sous-total		***256***		***171***
LES BOIFFIERS ANCIENS - OPH	T1		T1	
	T2	10	T2	
	T3	90	T3	70
	T4	95	T4	85
	T5	15	T5	15
sous-total		***210***		***170***
LES BOIFFIERS NOUVEAUX - OPH	T1	1	T1	
	T2	34	T2	61
	T3	95	T3	65
	T4	105	T4	33
	T5	25	T5	6
sous-total		***260***		***165***
BELLEVUE- SEMIS				
	T1	2		2
	T2	49		49
	T3	209		209
	T4	272		272
	T5	67		67
	T6	5		5
sous-total		***604***		***604***
BOIFFIERS-SEMIS				
	T1	32		32
	T2	85		85
	T3	62		62
	T4	39		39
	T5	1		1
sous-total		***219***		***219***
TOTAL GENERAL		**1549**		**1329**

6.4.2. Les quartiers du PRU et les projets de 2010

Le Vallon



1- avenue Jourdan déplacés 2 – avenue Jean Monnet 3 – rue Garnier 4 – jardins familiaux

80 logements HLM – 388 habitants

Les Boiffiers



1 – cours de l'Europe 2 – centre commercial 3 – mail 4 – cours PH Simon
5 – emprises CG17 6 – rue de Chermignac

689 logements HLM – 1506 habitants

La Fenêtre



1 – rue D. Massiou 2- Foyer Tilleuls 3 – cours hippodrome romain
4 – place du 19 mars 5 – rue Jacques Brel 6 – rue des Aubépines

246 logements HLM – 713 habitants

Bellevue



1-avenue Kennedy 2-carrefour Allende 3- avenue de Bellevue 4-centre commercial
5 – groupe scolaire Roger-Pérat

604 logements HLM – 1546 habitants

Le Vallon - Carte de Programme



Périmètre ANRU

Démolition

1 80 logements SEMIS

Construction logements sociaux

2 22 logements PLUS

2a 8 logements PLAI

Aménagements

Le Vallon : bilan d'aménagement

4 Relocalisation jardins familiaux (hors site)

Equipements

5 Démolition du centre social et relocalisation au Cormier (hors site)

Diversification

6 Foncière Logement – 17 logements

Les Boiffiers - Carte de Programme



Périmètre ANRU

Démolitions

1 110 logements – Les Boiffiers nouveaux

2 40 logements – Les Boiffiers Anciens

Réhabilitation/Résidentialisation

4 219 logements SEMIS

5 219 logements SEMIS

6 170 logements Les Boiffiers Anciens

Aménagements

7 Aménagements des espaces publics

8 Requalification Cours de l'Europe + rue G. Courbet

Aménagements des espaces commerciaux

9 Centre commercial Les Boiffiers

La Fenêtre - Carte de Programme



Périmètre ANRU

Démolitions
- 1 — 60 logements OPH
- 2 — 20 logements OPH
- 3 — Démolition de 52 logements - Foyer Tilleuls

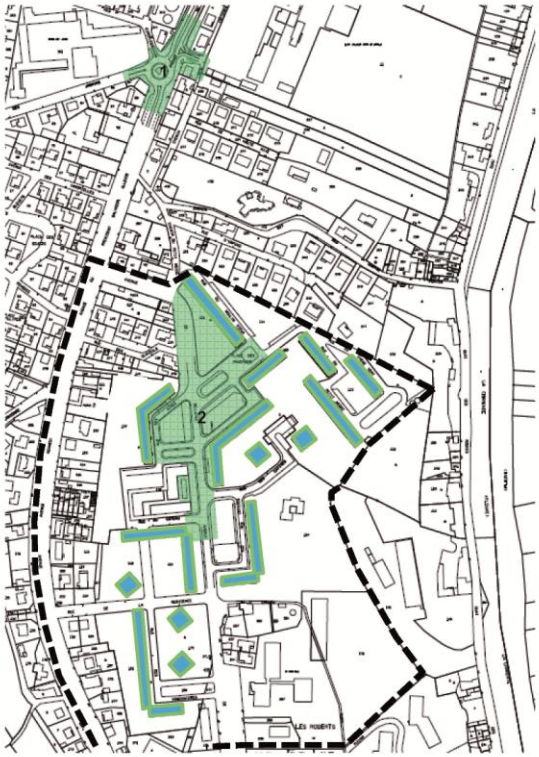
Construction logements sociaux
- 4 — 35 logements OPH (28 PLUS-CD et 7 PLAI)

Réhabilitation/ Résidentialisation
- 5 — 166 logements OPH

Aménagements
- 7 — Prolongement du cours de l'Hippodrome Romain :
  Rue de La fenêtre
  Création d'une place urbaine centrale
  Espaces récréatifs
  Passage des Flaviens
- 8 — Aménagement des espaces publics :
  Rue jacques Brel
  Square 19 mars
  Jardins familiaux

Diversification
- 11 — Foncière logement
- 12 — Logements et services

Bellevue - Carte de Programme



Aménagements
- 1 — Requalification avenue Allende
- 2 — Requalification avenue de Bellevue

Réhabilitation
- 604 logements SEMIS

Résidentialisation
- 604 logements SEMIS

BILAN :

L'enjeu Habitat à Saintes se concentre autour de la question de l'adaptation du parc à la demande : la vacance des T2/T3, alors même qu'il existe une demande de ce type de logements, s'explique sans doute par une inadaptation du parc aux exigences actuelles. Par ailleurs, le nombre de grands logements reste faible : l'enjeu vise à rétablir un parcours résidentiel cohérent et abordable, tout en limitant la consommation foncière liée aux nouvelles constructions.

7. ECONOMIE

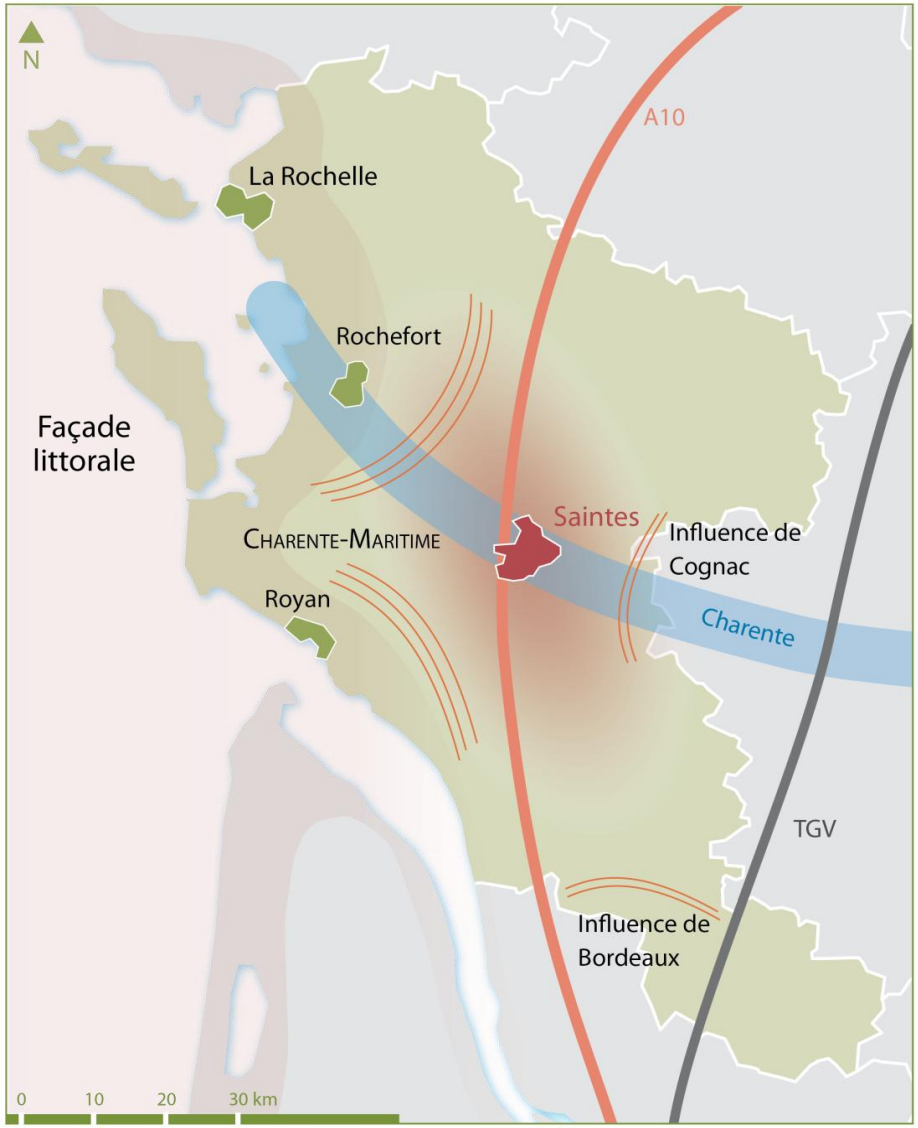
7.1. Dynamiques régionales structurantes

7.1.1. Situation territoriale

La commune de Saintes s'inscrit dans une situation territoriale stratégique pour son développement économique, à la fois comme pôle relais et comme carrefour. Elle représente en effet une tête de pont pour le territoire qu'elle influence, à l'échelle de l'agglomération (Pays Santon) voire même à une échelle intercommunale plus large (Pays de Saintonge Romane).

Il convient de rappeler les principaux atouts du territoire :

- La présence d'un réseau de transports structurant prenant la forme d'un axe Nord-Sud à travers l'autoroute A10 et le projet de ligne TGV Sud Europe Atlantique.
- La situation de la commune dans l'hinterland proche et dynamique de la façade atlantique, marqué par un dynamisme touristique et portuaire, et connecté au littoral via les axes de l'A837 et de la N150. Ces deux axes traduisent deux influences littorales distinctes, l'une provenant du sud-ouest depuis Royan, et l'autre provenant du nord-ouest depuis La Rochelle et Rochefort. Au sud, l'influence de Bordeaux se fait grandissante, via l'A10.
- L'appartenance au réseau urbain du couloir de la vallée de la Charente (Angoulême, Cognac, Rochefort).
- Enfin, la richesse du territoire et du tissu économique local, à travers notamment la mise en valeur du terroir par l'activité agricole, et la position centrale de la commune au sein d'un territoire ne possédant pas de pôle urbain concurrent.



7.1.2. Diagnostic en Pays de Saintonge Romane

Le Pays de Saintonge Romane a bénéficié en 2007 d'un diagnostic détaillé concernant le portrait économique du territoire. Les conclusions, reprises à travers le rapport de présentation du SCoT, permettent de donner pour la commune des éléments de cadrage précis et récents concernant les dynamiques économiques contextuelles.

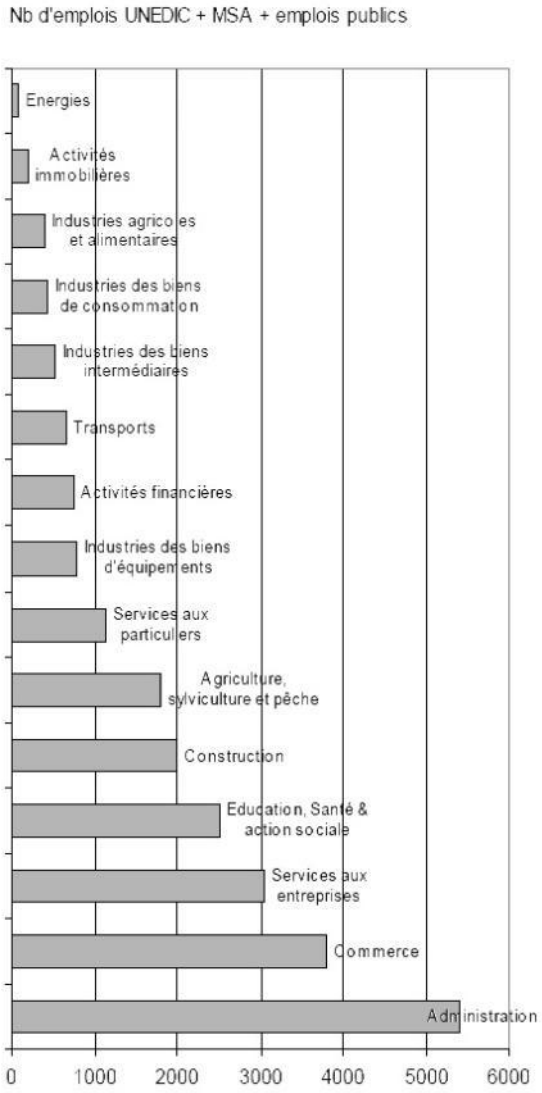
Les grandes lignes de ces documents décrivent un territoire supra-communal marqué par un tissu économique et un appareil productif diversifié, peu lié à l'économie globalisée. Le contexte économique territorial est par ailleurs d'échelle locale, encore dominé en majeure partie par une structure rurale et résidentielle.

L'économie en Saintonge Romane est marquée par de grandes spécialisations (part importante d'un secteur dans le tissu local) ainsi que des spécificités affirmées (part importante d'un secteur face au même secteur d'un espace de référence).

La spécialisation permet de représenter la part relative d'un secteur d'activité dans le tissu économique local : un secteur de spécialisation a un poids supérieur par rapport aux autres activités du territoire.

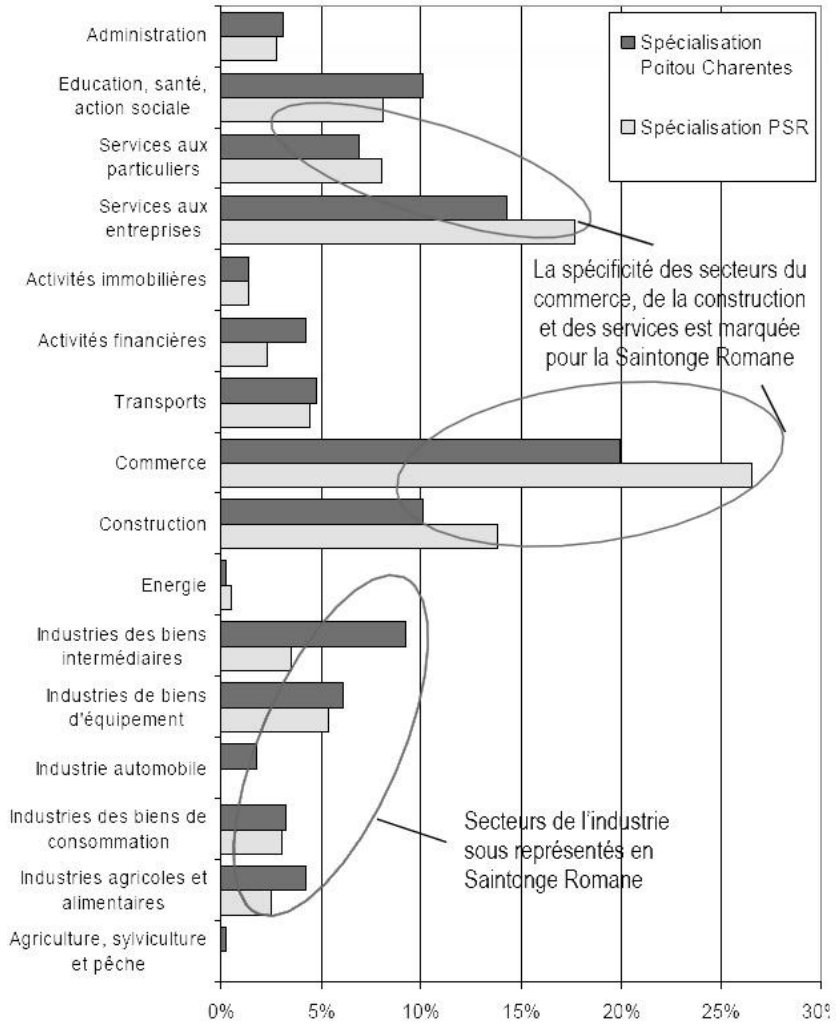
La spécificité permet d'illustrer l'importance d'une activité d'un territoire par rapport aux territoires de références : une activité locale est spécifique lorsqu'elle est surreprésentée par rapport à la même activité dans un territoire de référence.

Spécialisation économique de la Saintonge Romane



Source : Diagnostic économique, SCoT

Spécificité économique de la Saintonge Romane



Source : Diagnostic économique, SCoT

Ces graphiques mettent en évidence un certain nombre de spécificités propres définissant l'identité et les orientations économiques du territoire intercommunal :

- Services aux particuliers
- Services aux entreprises
- Commerce
- Construction

Evolution des emplois en Saintonge Romane

	Effectif en 1999	Effectif en 2006	Augmentation entre 1999 et 2006	Evolution en %
tous secteurs	27 155	32 053	4 898	18%
agriculture	2 514	2 550	36	1,4%
industrie	2 605	2 752	147	5,7%
commerce	4 301	5 010	709	16,5%
construction	1 791	2 844	1 053	58,8%
services marchands aux entreprises	4 327	4 563	236	5,4%
services marchands à la population	2 868	3 144	276	9,6%
services non marchands	8 749	11 190	2 441	27,9%

Source : INSEE, SCoT

Les tendances de l'emploi traduisent également le dynamisme spécifique de certains secteurs du territoire. Le contributeur majeur à la croissance nette d'emplois entre 1999 et 2006 est le secteur des services non-marchands et de la construction, en corrélation avec la croissance démographique du territoire (progression de 27,9%). C'est ensuite le commerce qui contribue le plus à la création d'emplois : l'économie présentielle et résidentielle est donc particulièrement porteuse à l'échelle du territoire intercommunal. En effet, en 2006, l'économie du territoire se présente comme assez franchement tertiaire, et ce en large partie grâce au poids significatif des emplois du commerce.

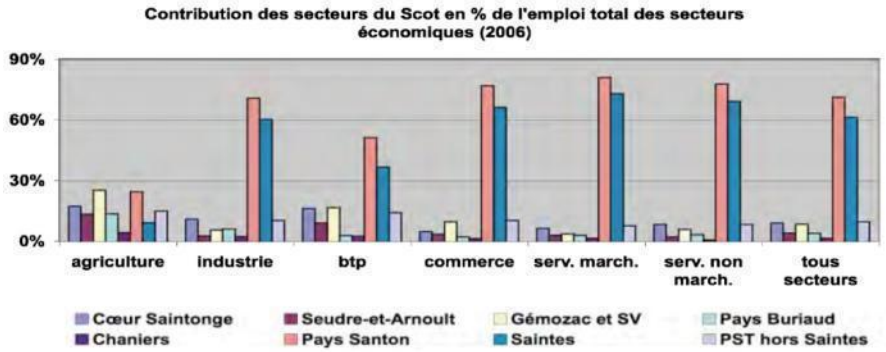
Les services marchands (à la population et aux entreprises) connaissent une progression très modeste, et contribuent ensemble à la croissance globale pour seulement 500 emplois.

L'agriculture et l'industrie sont proches de la stabilité, ce qui atteste d'une certaine résistance de ces deux secteurs productifs, là où, ailleurs en France, ils tendent plutôt à se contracter.

7.2. Centralité économique locale

7.2.1. Concentration d'emplois

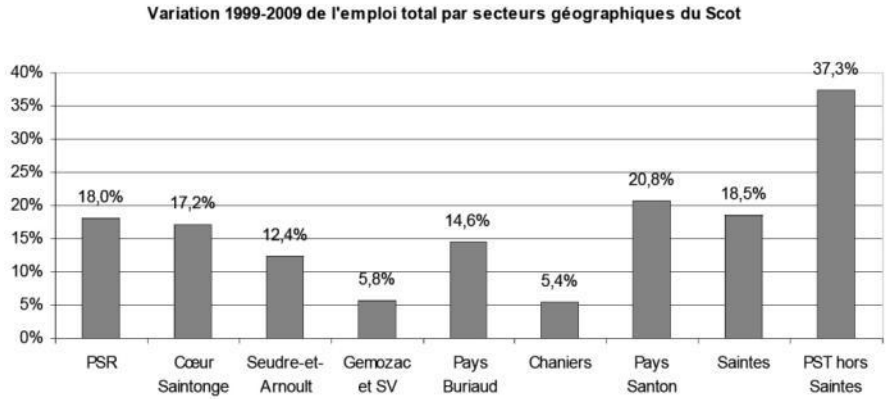
La commune de Saintes s'affirme à l'échelle du territoire du SCoT comme une centralité dans l'ensemble des secteurs de l'économie. Cette centralité est partagée avec la périphérie immédiate de la commune et se traduit par une concentration forte en terme d'emplois : la part de Saintes et de la Communauté de Communes du Pays Santon dans la contribution de l'emploi total est nettement supérieure aux autres territoires (excepté, logiquement, pour l'agriculture).



Source : INSEE, SCoT

Cette concentration d'emplois est particulièrement prononcée : en effet, sur les 32 000 emplois que compte le territoire en 2006, la commune en compte 19 700, soit plus de 60%.

La variation de l'emploi par secteur géographique du SCoT illustre un phénomène d'élargissement du pôle saintais à sa périphérie : les croissances les plus fortes sont enregistrées à l'échelle du Pays Santon hors Saintes.



Source : INSEE, SCoT

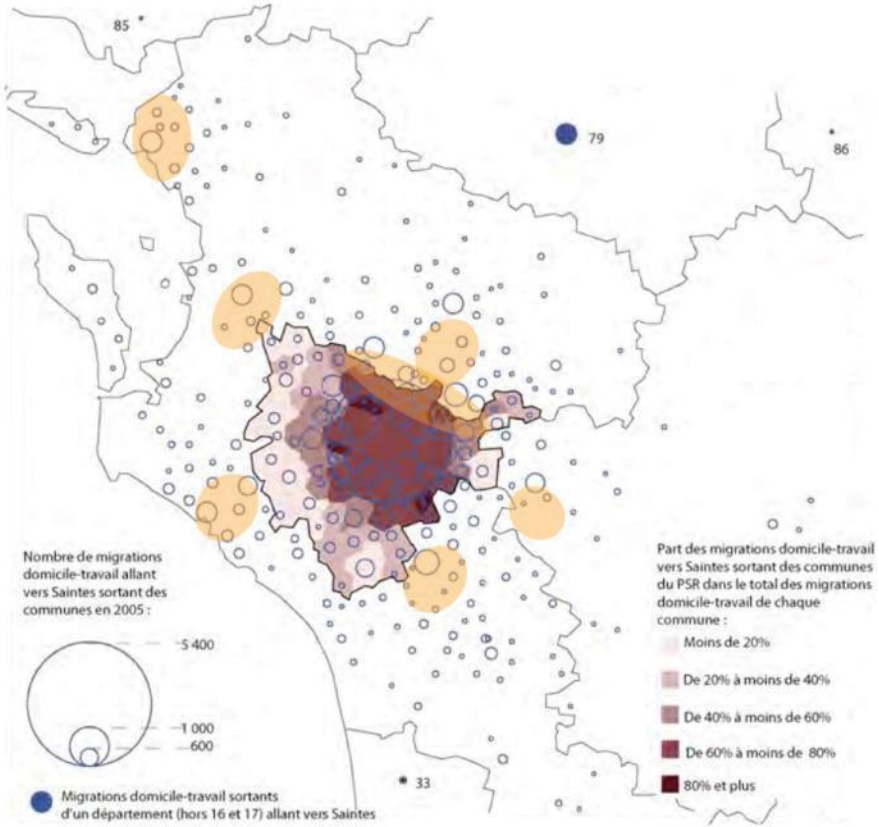
La commune compte également parmi ses 1 500 entreprises les principaux établissements employeurs du Pays de Saintonge Romane (voir tableau page suivante issu du SCoT).

Ces établissements représentent des pôles attractifs d'emploi à l'échelle départementale.

Etablissement	Site	Effectif estimé	Activité	NES 36	NES 16
Mairie de Saintes et Communauté de communes du Pays Santon	Saintes	500 à 999	Administration publique	Administration publique	Administration
Carrefour-Coop Atlantique	Saintes	460	Centre commercial	Commerce de détail	Commerce
Saintronic (groupe GMD)	Saintes	320	Armoires électriques	Industrie des composants électriques et électroniques	Industries des biens intermédiaires
Syndicat des Eaux de Charente Maritime	Saintes	250 à 499	Captage, traitement et distribution d'eau	Eau, gaz, électricité	Energie
Lycée technique et professionnel Bernard Palissy	Saintes	200 à 249	Enseignement secondaire technique ou professionnel	Education	Education, santé, action sociale
Carrefour-Coop Atlantique	Saintes	200	Hypermarché	Commerce de détail	Commerce
Leclerc-Saintes Distribution	Saintes	160	Hypermarché	Commerce de détail	Commerce
Sem Autocars et Autobus Aunis-Saintonge (Semaaas)	Saintes	150	Autocariste	Transport routier de voyageurs	Transports
Centre d'aide par le travail agricole de Magné	Sainte-Gemme	120	Centre d'aide par le travail agricole	Action sociale	Education, santé, action sociale
Leclerc-Saintes Abbaye Maine	Saintes	120	Hypermarché	Commerce de détail	Commerce
Samsic	Saintes	120	Nettoyage	Services opérationnels	Services aux entreprises
Lycée général et technologique Bellevue	Saintes	100 à 199	Enseignement secondaire général	Education	Education, santé, action sociale
Clinique Richelieu	Saintes	100	Hôpital	Santé	Education, santé, action sociale
CEFAM - Atlas	Saintes	100	Matériel de levage et de manutention	Industries des équipements mécaniques	Industries des biens d'équipements
MAJ-Couture	Saintes	80	Confection de prêt-à-porter	Habillement, cuir	Industrie des biens de consommation
OCP	Saintes	80	Distribution de produits pharmaceutiques	Commerce de gros, intermédiaires	Commerce
Zolux	Saintes	80	Fournitures pour petits animaux	Commerce de gros, intermédiaires	Commerce
Securitas	Saintes	70	Transports de fonds	Transport routier de marchandises	Transports
Grimaud	Saintes	70	Transports de marchandises	Transport routier de marchandises	Transports
ALM Allain	Cravans	70	Travaux de maçonnerie générale et gros œuvre	Bâtiment	Construction
ASF	Saintes	60	Chantier autoroutes	Travaux publics	Construction
Citroën	Les Gonds	60	Garage	Commerce et réparation automobile	Commerce
SNTP	Saintes	60	Installations électriques	Industries des équipements électriques et électroniques	Industries des biens d'équipements
Maguy	Chaniers	55	Horticulture	Agriculture, sylviculture, pêche	Agriculture, sylviculture, pêche
Alexiu	La Chapelle-des-Pots	55	Artisanat de la céramique et de la poterie	Industries des produits minéraux	Industries des biens intermédiaires
Semis - Roger Jean	Saintes	50	Location immobilière	Activités immobilières	Activités immobilières
Saintongeaise du Bricolage	Saintes	50	Magasin spécialisé	Commerce de détail	Commerce
Mairie de Chaniers	Chaniers	50 à 99	Administration publique	Administration publique	Administration
Collège Edgar Quinet	Saintes	50 à 99	Enseignement général secondaire	Education	Education, santé, action sociale
Collège Agrippa d'Aubigné	Saintes	50 à 99	Enseignement général secondaire	Education	Education, santé, action sociale
Collège René Caillie	Saintes	50 à 99	Enseignement général secondaire	Education	Education, santé, action sociale
Lycée général et technique agricole Geogres Desclaude	Saintes	50 à 99	Enseignement secondaire technique ou professionnel	Education	Education, santé, action sociale
SNCF	Saintes		Gare	Transports ferroviaires	Transports

L'attractivité économique de Saintes est également lisible à travers les mobilités alternantes. L'ensemble du Pays de Saintonge Romane est polarisé par les emplois de Saintes, avec une part d'actifs travaillant dans la commune décroissante à mesure de l'éloignement au pôle. La majorité des communes du territoire comptent au moins 40 % de leurs actifs qui se rendent à Saintes pour y travailler, les communes se situant à l'extrémité du périmètre, surtout au sud-ouest, en ayant moins de 20 %.

Migrations domicile travail vers Saintes



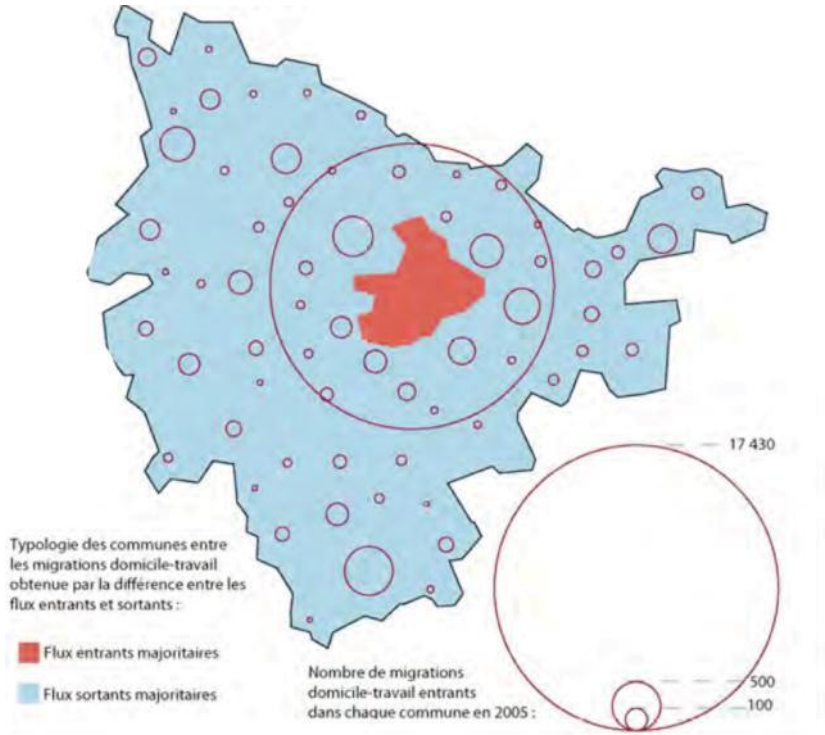
Source : SCoT

A l'échelle départementale, les actifs extérieurs au territoire intercommunal du SCoT allant travailler à Saintes sont principalement issus des pôles de population du département (pôles orangés sur la carte) : Royan, La Rochelle, Rochefort ou de communes situées au nord (connexions autoroutières) et à l'est du territoire (vallée de la Charente, Cognac) ainsi que Saint Jean d'Angély et Pons.

Les principales sources de migration pendulaire traduisent un système en étoile déterminé par les grands axes de circulation et d'accès au pôle saintais.

Cette situation de pôle s'affirme encore plus fortement à l'échelle du SCoT où la commune est la seule à présenter une majorité de flux entrants.

Bilan des migrations domicile travail

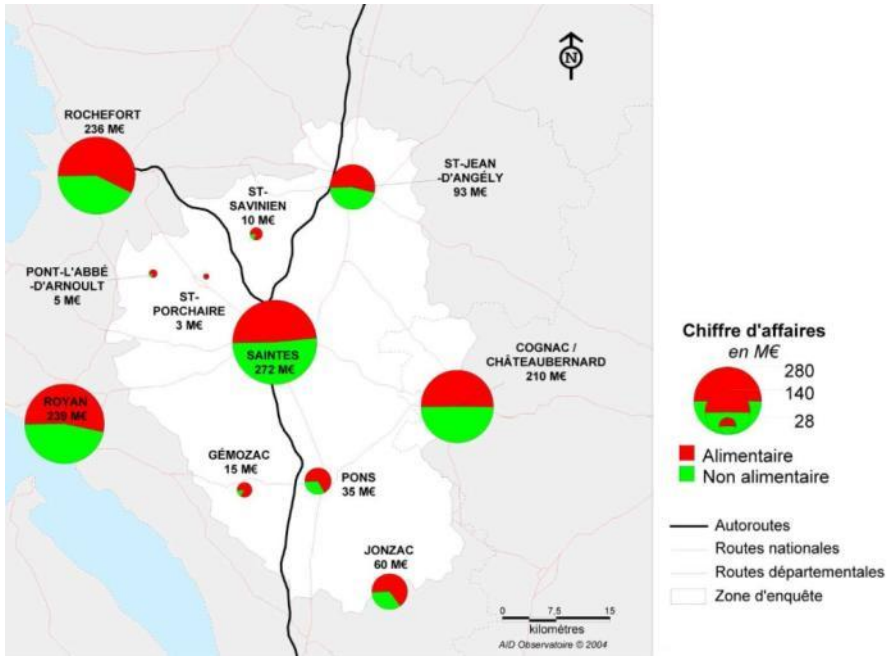


Source : SCoT

7.2.2. Centralité commerciale

Le Schéma de Développement Commercial de la Communauté de Communes du Pays Santon place le territoire communautaire en tant que deuxième pôle marchand à l'échelle du département en termes de chiffre d'affaires (de l'ordre de 272 millions d'euros). Ce chiffre se répartit entre les 809 commerces de la commune (soit 79 200 m² de vente)

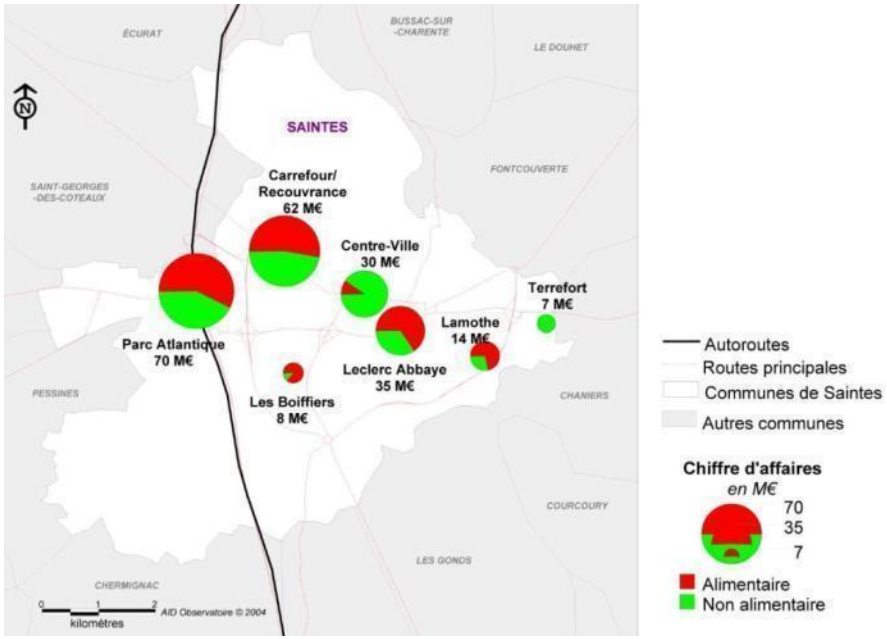
Pôles marchands à l'échelle départementale



Source : Communauté de Communes du Pays Santon

Le pôle commercial saintais est avant tout porté par les zones d'activité situées à l'ouest du territoire communal (Parc Atlantique et Recouvrance).

Pôles marchands à l'échelle communale

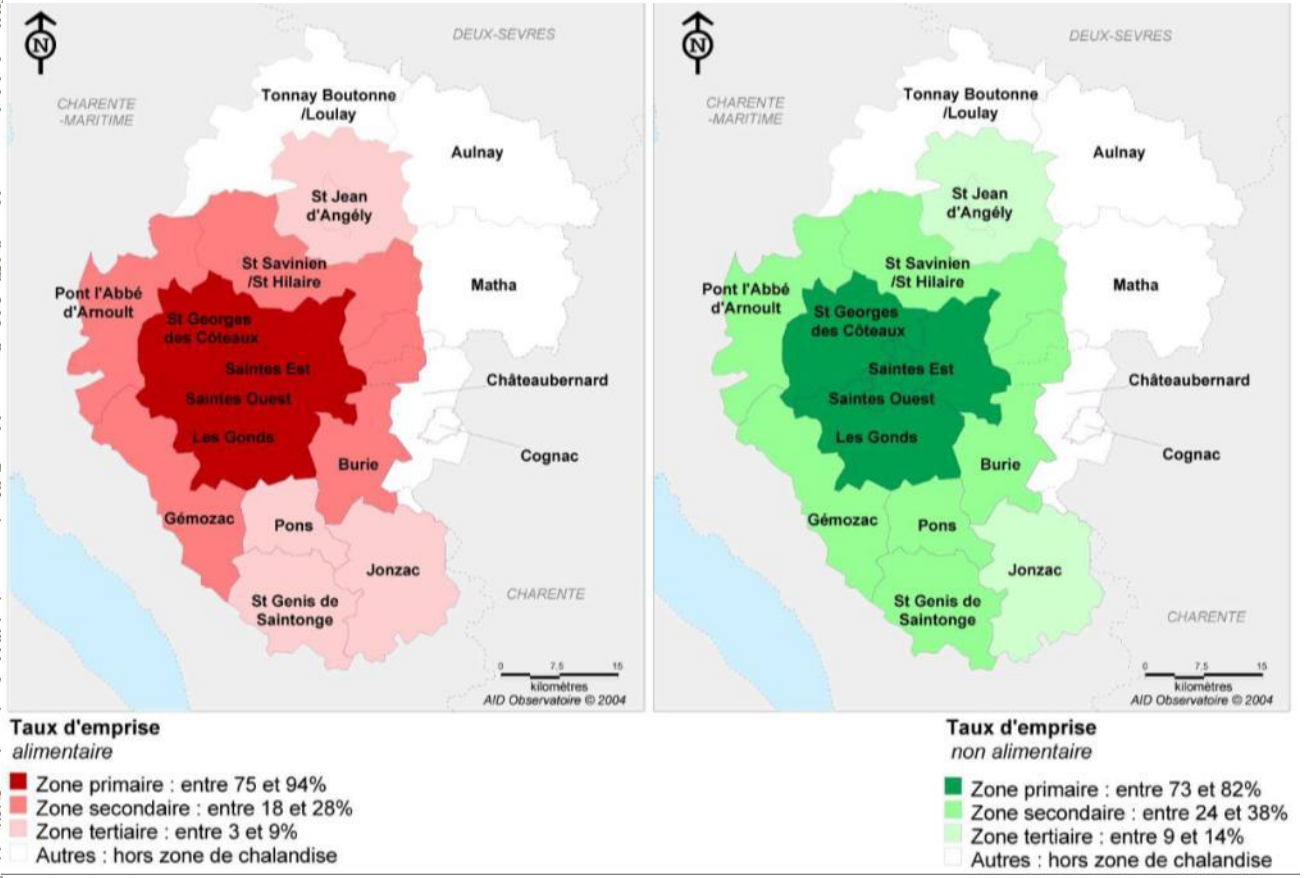


Source : Communauté de Communes du Pays Santon

Le centre-ville (366 commerces) parvient tout de même à conserver un rôle majeur dans le réseau communal constituant la centralité commerciale saintaise.

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Rochefort Saintonge met par ailleurs en place des dispositifs permettant d'appréhender les problématiques du centre ville et de renforcer son attractivité : le dispositif Transcommerce-Transartisanat pour la transmissions des entreprises et des locaux vides, les Chartes Qualité Commerce, Artisanat, Services, Eco-citoyen ainsi que des formations de proximité à destination des chefs d'entreprises.

Rayonnement commercial de Saintes



Source : Communauté de Communes du Pays Santon

Cette centralité s'affirme au niveau d'une aire de chalandise vaste, divisée en trois entités et concernant environ 110 000 habitants :

- Une zone primaire, correspondant aux secteurs qui participent le plus au chiffre d'affaires du pôle (environ 80%) et en sont fortement dépendants commercialement.
- Une zone secondaire constituée de secteurs sur lesquels l'emprise du pôle reste significative: de 20 à 40% selon les catégories de produits
- Une zone tertiaire où l'emprise du pôle est faible mais dont les secteurs participent cependant au chiffre d'affaires de celui-ci (taux d'emprise de 5 à 15%).

Le taux d'emprise désigne la part des dépenses commerciales d'une aire de chalandise captée par un commerce, une zone de distribution ou un secteur d'activité. Il désigne ici les dépenses commerciales alimentaires et non-alimentaires effectuées dans les trois zones et captées plus ou fortement par les commerces de la zone.

7.2.3. De nombreux pôles d'activités

La Communauté de Communes du Pays Santon possède la compétence en matière de développement économique. Elle se donne ainsi trois grandes missions :

- Accueillir et accompagner les entreprises.
- Proposer une offre foncière adaptée aux attentes des décideurs économiques et des porteurs de projets.
- Créer les conditions qui favorisent l'émergence d'activités nouvelles.

Cette échelle de réflexion apparaît très pertinente pour deux raisons majeures :

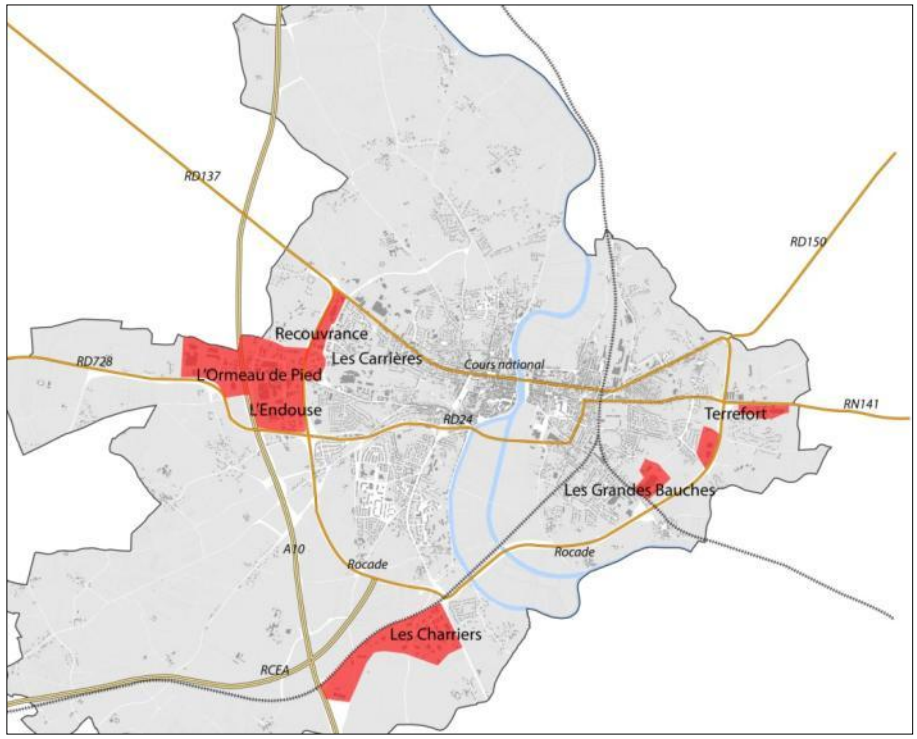
- La forte polarisation de l'économie de la commune centre, Saintes, observée précédemment à l'échelle du SCoT voire du département ;
- La diffusion de l'influence du pôle communal à sa périphérie, elle-même regroupée au sein de la communauté de communes.

Le Pays Santon représente donc une centralité importante (dans laquelle Saintes prend une part majeure) à travers un certain nombre de pôles de compétence recensés par la Communauté de Communes :

- transport et logistique ;
- électricité, électronique, mécanique et tôlerie de précision ;
- machines et équipements ;
- commerce et distribution ;
- services aux particuliers et aux entreprises ;
- services liés à l'agriculture et la viticulture ;
- agro-alimentaire.

Le territoire communautaire compte également un nombre important de Zones d'Activités dont la moitié se situe en territoire saintais (voir tableau page suivante).

Ces Zones d'Activités communautaires représentent également 78% des surfaces de l'ensemble des Zones d'Activités du territoire du SCoT et 71% de leurs emplois (respectivement 43% et 61% pour Saintes).



La localisation des Zones d'Activités à l'échelle du Pays Santon met en évidence une concentration à l'ouest du territoire communal, située à hauteur de l'A10 en entrée de ville. La Communauté de Communes a regroupé l'ensemble de ces zones pour créer le Parc Atlantique.

Dans ce cadre, les Zones de La Champagne Saint-Georges, de la Mission et des Coteaux font aujourd'hui l'objet d'une étude de circulation et de composition. Le parti d'aménagement a défini quatre entrées principales au projet en mai 2010 :

- L'amélioration de l'identification de la zone.
- L'amélioration des déplacements.
- L'aménagement des secteurs en fonction des problématiques spécifiques.
- L'organisation à l'échelle territoriale de l'agglomération ouest.

La Communauté de Communes a en effet lancé cette étude sur le fonctionnement des zones d'activités dont elle assure la gestion, sur un ensemble de 52 hectares qui accueille plus de 120 enseignes. Elle est aujourd'hui confrontée à plusieurs problématiques : celles de la circulation routière, de la signalétique, des espaces verts ou, plus largement, de l'aménagement de l'espace public. Ce diagnostic permet d'envisager plusieurs scénarios pour améliorer le fonctionnement des zones.

Zones d'Activités du Pays Santon

Communes	Nom de la ZAE	Etat de la zone	Superficie totale (ha.)	Disponibilité (ha.)	Nombre d'entreprises en 2002	Artisanat	Industrie	Commerce	Tertiaire	Logistique	Mixte	Internet	Accès
Fontcouverte	La Sauzaie	En activité	5		3							Haut Débit	D150
Les Gonds	Les Chênes	En activité	35	3	13							Haut Débit	D137
Saint-Georges-des-Coteaux	La Bobinerie	En activité	8,5									Haut Débit	A10
Saint-Georges-des-Coteaux	La Champagne-Saint-Georges	En activité	18									Haut Débit	A10
Saint-Georges-des-Coteaux	La Mission	En activité	3,38									Haut Débit	A10
St-Georges & Saintes	ZAC des Côteaux	En activité	23	2,5	36							Haut Débit	A10
Saintes	Les Carrières	En activité	NR									NR	D137
Saintes	Les Charriers	En activité	40	4	50							Haut Débit	D137
Saintes	Zone de Recouvrance	En activité	10		28							Haut Débit	D137
Saintes	L'Ormeau de Pied	En activité	66,4		88							NR	A10
Saintes	L'Endouse	En activité	4,5									NR	A10
Saintes	Les Grandes Bauches	En activité	3		1							Haut Débit	D24
Saintes	Terrefort	En activité	3		9							Bas Débit	N141
Thénac	Les Fourcaudières	En activité	2,45		2							NR	D6
Varzay	Le Grand Village	En activité	8,4		2							NR	D131
TotalCCPS	**6 communes**	**15 zones**	**230,63**	**9,5**	**232**								

Source : SCoT, 2009

7.2.4. Fiches d'analyse des Zones d'Activités

Les fiches d'analyse des Zones d'Activités du territoire saintais dressent une analyse économique, foncière et paysagère permettant d'envisager l'évolution de ces secteurs à enjeux. Ces fiches sont jointes en annexes.

Le Schéma de Développement Economique de la Communauté de Communes du Pays Santon dresse, dans son diagnostic daté de 2010 un bilan d'analyse des zones d'activités.

Ce bilan souligne tout d'abord la très forte pression immobilière qui pèse sur les entreprises du territoire de la commune de Saintes. Il évoque également une situation de « mitage industriel » néfaste pour le développement des entreprises ainsi qu'une pénurie des surfaces d'accueil. Enfin à noter le déficit de services des zones tels que la signalétique, la restauration, le courrier, les banques, les transports en commun, etc.

7.2.5. L'émergence de pôles attractifs

Le rapport de présentation du SCoT du Pays de Saintonge Romane évoque l'émergence, ou l'affirmation mesurée à l'échelle du territoire du Pays, de pôles, émules de la centralité saintaise mise en évidence précédemment.

En effet, un certain nombre de villes du département attirent une part relativement importante des migrations domicile travail, notamment aux zones d'interface avec le territoire communautaire. Elles remettent localement en cause la centralité saintaise au sein du territoire du Pays (voir cartes page suivante). Ce sont notamment les communes de La Rochelle (influente dans l'ensemble du Pays), Saujon, Pons, Royan, Cognac et Rochefort.

Les actifs saintais s'inscrivent également sous l'influence de ces villes. Cependant, la seule attractivité qui se maintient est celle de La Rochelle (entre 3 et 6% des flux sortant de Saintes).

L'étude du lieu de travail des actifs saintais et son évolution entre 1999 et 2007 confirme cette tendance :

- Une diminution de la part d'actifs saintais travaillant dans la commune (passant de 79,1 à 73,7%).
- Une augmentation significative de 4,2 points de la part d'actifs travaillant dans une autre commune du département (de 15,6 à 19,8%).

Cette émergence de centralités concurrentes demeure mineure : Saintes compte tout de même 73,7% de ses actifs travaillant sur le territoire communal.

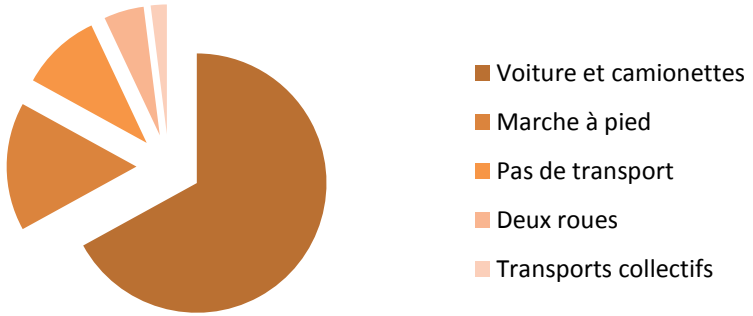
Lieu de travail des actifs ayant un emploi

Travaillent :	1999	2007
- dans la commune de résidence	79,1%	73,7%
- dans le département de résidence	15,6%	19,8%
- dans un autre département de la région	3,3%	3,7%
- dans une autre région	1,9%	2,9%

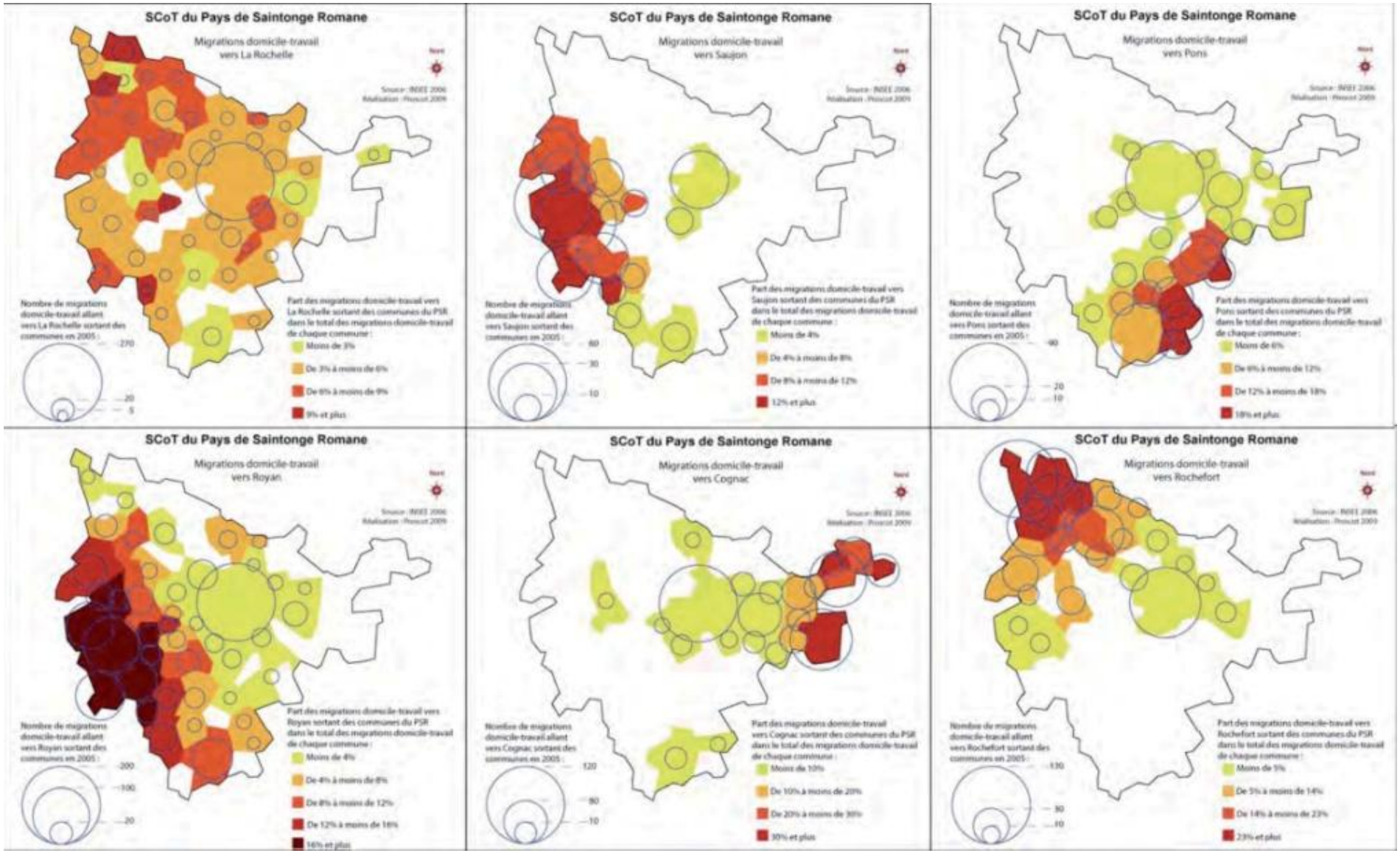
Source : INSEE

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Santon, 47% des flux quotidiens se font en direction ou en provenance de l'extérieur du territoire tandis que 53% sont internes. Les modes de déplacements internes révèlent l'utilisation importante de la voiture :

Modes de déplacements



Migrations domicile travail vers les pôles concurrents de Saintes



Source : SCoT

7.3. Les secteurs déterminants de l'activité

La commune présente à travers les données statistiques INSEE de 2008/2009 le portrait général de la structuration de ses secteurs économiques :

- Une importance de l'activité tertiaire portée par le commerce (21,1% des établissements actifs et 17,1% des postes salariés) et les services non marchands (38% des postes salariés).
- Un secteur tertiaire également porté par les services aux entreprises mais caractérisé par une faible représentation du tertiaire supérieur.
- Une absence de rétractation de l'industrie, contrairement aux tendances nationales, avec notamment un nombre significatif de création d'entreprises.
- Des enjeux forts liés à l'agriculture dont le nombre d'exploitations a été divisé par deux entre 1988 et 2000 (passant de 103 à 55).
- Des dynamiques de création d'entreprises en 2009 qui affirment cette structuration des secteurs économiques locaux, avec notamment un taux élevé pour les commerces et le tertiaire plus généralement.

A une échelle plus fine, la commune présente un tissu économique fortement développé et structuré autour d'un nombre restreint de secteurs d'activités ciblés. Il convient donc d'identifier pour chaque secteur de l'économie locale, les activités fondamentales ainsi que le profil de développement structurel.

Répartition des secteurs économiques en 2008

	Part des établissements actifs du secteur	Part des emplois salariés du secteur
Agriculture, sylviculture et pêche	1,7%	0,3%
Industrie	6,6%	9,7%
Construction	5,5%	4,2%
Commerce, transports et services divers	67,1%	47,9%
- dont commerce, réparation auto	21,1%	17,1%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	19,1%	38%

Source : INSEE

Création d'entreprises par secteur d'activité en 2009

	Nombre	Part
Industrie	8	3,7%
Construction	27	12,6%
Commerce, transport, services divers	156	72,6%
- **dont commerce et réparation auto**	57	26,5%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	24	11,2%

Source : INSEE

7.3.1. L'économie présentielle : généralités

Le tissu commercial représente donc le secteur économique majeur de la commune et un chiffre d'affaires estimé à 272 millions d'euros. Cette vocation première de Saintes s'affirme à plusieurs échelles :

- Au sein du centre ville, où se développe un ensemble de commerces de proximité ainsi que de grandes enseignes franchisées (366 commerces recensés en 2000, source : SM Conseil).
- Dans l'ensemble des nombreuses Zones d'Activités de la commune (voir précédemment).
- Lors d'évènements ponctuels reconnus tel que les marchés quotidiens ou lors de la foire mensuelle (la plus grande de France).

Cette spécialisation économique locale pose très clairement un ensemble de questions liées à l'économie résidentielle et présentielle :

- L'économie résidentielle correspond à l'économie d'un territoire générée par ses résidents : ces personnes sont principalement les actifs (même s'ils travaillent dans un autre territoire), les retraités et les touristes de la commune.
- L'attractivité de Saintes, illustrée par son aire de chalandise étendue, impose un changement d'échelle correspondant à l'économie présentielle : celle-ci prend en compte les facteurs de l'économie résidentielle ainsi que l'ensemble des consommations réalisées au sein du territoire par la présence des habitants d'autres communes. Les nombreux flux quotidiens, occasionnels, ponctuels ou saisonniers qu'enregistre Saintes ont un impact majeur sur la consommation et sur l'économie du territoire.

L'étude de l'économie présentielle apparaît comme une entrée essentielle pour la commune. Elle correspond en effet au profil des villes directement concernées par les dynamiques de cette économie :

« Sur un territoire donné, la consommation n'est pas déterminée par la production, mais par la présence de consommateurs. Les territoires dont le revenu s'accroît le plus rapidement sont précisément ceux que l'on croyait les grands perdants de la mondialisation : le monde rural, les villes petites ou moyennes, le littoral atlantique, les villes dénuées d'avantages métropolitains. L'économie présentielle est renforcée par le vieillissement et la mobilité de la population. »

M. Godet, Plaidoyer pour l'économie présentielle, Les Echos, 3 novembre 2006.

L'économie présentielle constitue pour Saintes la principale activité de base. Une activité de base correspond à l'ensemble des activités destinées à un marché extérieur au territoire (représenté au niveau du commerce saintais par l'aire de chalandise), capable de capter ses flux économiques (la consommation des habitants de cette aire) et de les redistribuer au sein du territoire (directement ou par un système de redistribution). L'activité de base détermine par ailleurs les activités non-basiques selon un effet multiplicateur et apparaît donc essentielle pour l'ensemble de l'économie.

7.3.2. L'économie présentielle : le commerce

Le Schéma de Développement Economique recense les dynamiques internes et externes de la Communauté de Communes du Pays Santon au niveau de l'activité commerciale :

- Un phénomène national d'extension du commerce dans les villes moyennes : poussée des enseignes nationales spécialisés et baisse sélective des petits commerces.
- Vocation commerciale historique de Saintes : carrefour d'axes de communication, centralité territoriale, etc.
- Multiplicité des acteurs décisionnels dans l'élaboration et la conduite d'un positionnement commercial : ville de Saintes, Communauté de Communes, entreprises, sphère privée, politique touristique, etc.

Une évolution au fil de l'eau verrait la dotation des territoires limitrophes en équipements commerciaux généralistes, la poursuite des mouvements d'hyper segmentation et de concentration (hors alimentaire), le recul de l'emploi ou des évolutions peu dynamiques.

7.3.3. Industrie et externalités

L'industrie saintaise n'est pas extrêmement développée mais connaît un maintien encourageant : il convient d'analyser comment se structure ce secteur et quels en sont les enjeux pour le tissu économique local (d'après le diagnostic économique de la Saintonge Romane, 2007).

Saintes compte tout d'abord un certain nombre d'entreprises importantes correspondant à des unités de production lourdes et implantées dans une logique d'économie d'échelle.

Dans un second temps, le tissu économique industriel s'organise en fonction des externalités positives générées par la concentration de plusieurs industries d'une même filière. Ces externalités correspondent à des avantages non marchands procurés à une entreprise : elles correspondent à des réalités diverses telles que la présence de services, de sous-traitants, etc.

La forme spatiale adoptée par le tissu industriel local correspond à un district industriel (ou cluster) : il concentre un ensemble d'entreprises spécialisées dans différents segments d'une même activité.

La notion de district industriel, ou cluster, a été mise en avant dès 1890 par Alfred Marshall. Pour l'économiste anglais, la production industrielle pouvait être organisée par des grandes entreprises ou par des districts, ces derniers correspondant à un mode de production reposant sur une division étroite du travail entre plusieurs (petites) entreprises spécialisées. Aujourd'hui, les avantages qu'une entreprise peut tirer de sa participation à un cluster sont parfaitement connus : comme le constate la DATAR, *« dans un district industriel, la coordination remplace le commandement. Les coûts de transaction sont réduits par rapport à l'organisation industrielle d'une grande firme. Les entreprises sont plus flexibles et adaptables. Elles bénéficient également d'économies d'échelles du fait de la mise en commun des infrastructures, des services et du savoir faire de chacun. Elles bénéficient enfin de la circulation de l'information grâce à la proximité, la division du travail et la spécialisation des acteurs »*.

Les principales spécialisations industrielles de Saintes sont :

- L'électronique et métallerie (autour de l'entreprise Saintonic, 320 salariés).
- Les machines et équipements, robotique (comme par exemple l'entreprise Cefam Atlas, 110 salariés).

Illustration : l'entreprise Saintronic et le secteur de la métallerie

Créé en 1971 à Saintes, Saintronic a été racheté en 2003 à Alcatel par le groupe stéphanois de sous-traitance en tôlerie et emboutissage GMD. Ce groupe, créé en 1986, connaît une croissance régulière et maîtrisée, et rassemble aujourd'hui 27 sociétés. Parmi celles-ci Saintronic et son atelier de 23 000 m² qui emploie directement 240 salariés.

Cette entreprise de taille intermédiaire correspond pour la ville de Saintes à une unité de production importante qui développe son activité en investissant à l'étranger (usine « low-cost » située en Tunisie) mais également en inaugurant en 2007 une nouvelle ligne de production à Saintes.

Saintronic voit se greffer dans sa filière d'activité un ensemble de petites entreprises organisées localement en réseau. Saintronic fourni indirectement 200 emplois parmi ses prestataires de services et ses sous-traitants locaux (ce sont notamment les entreprises : EAS, Samelec, OESO, Brunet, ECO, ATS, Amas, Perdrijat, Cipli, etc.) même si seulement une infime partie de ses achats sont réalisés dans la région.

Saintronic s'investit actuellement dans la fabrication de bornes de recharge de véhicules électriques, entièrement recyclables (secteur d'avenir pour l'entreprise). Ces bornes sont présentes au sein de la commune de Saintes ; la municipalité est notamment équipée depuis 1999 en véhicules électriques.

Les secteurs de compétences dans lesquels le tissu économique saintais s'est spécialisé reposent donc sur un nombre restreint d'entreprises aisément indentifiables. L'enjeu est donc double : assurer l'ancrage territorial des grandes entreprises du secteur industriel et favoriser la flexibilité des petites entreprises qui gravitent dans leurs filières d'activité.

Les enjeux liés au maintien d'une entreprise telle que Saintronic sont liés à un ensemble de facteurs dont certains trouvent un échos dans les stratégies territoriales menées par les acteurs publics tels que l'Etat ou les collectivités. Ces enjeux territoriaux sont notamment :

- Des besoins ponctuels et flexibles en termes de locaux (site d'activité, bâtiments, etc.) et de personnels (formation, lien avec les antennes d'emploi, etc.).
- L'inscription dans un réseau solidaire d'entreprises soutenues par des acteurs publics fortement engagés (définition stratégique, consultation et réponse aux besoins, etc.).
- La nécessité d'une inscription à long termes d'activités motrices à l'échelle régionale telles que l'aéronautique et le ferroviaire (politique économique développée à l'échelle nationale).

7.3.4. Le tourisme

Les atouts touristiques du territoire, principalement en période estivale, sont multiples et concernent le patrimoine historique, les activités culturelles ou encore le cadre naturel. Les principaux atouts sont :

- Les vestiges de la cité gallo-romaine.
- Les vignobles de Cognac.
- Les festivals.
- La vallée de la Charente.

Saintes et plus largement le cœur de la Saintonge bénéficient donc d'un potentiel touristique porté par ce qui est communément appelé le « tourisme rural », c'est-à-dire porté vers un ensemble vaste d'activités et de pratiques effectivement liées ou associées dans des représentations communes au monde campagnard.

Le territoire saintais permet effectivement le développement du tourisme vert, de l'agritourisme, de l'œnotourisme, du tourisme de pleine nature, etc. S'ajoute à cela une attractivité culturelle liée au patrimoine historique et aux équipements ou manifestations culturels.

Ces deux grands domaines touristiques locaux sont actuellement en France les plus porteurs au niveau du développement du secteur. Saintes et la Saintonge Romane possèdent la force d'un territoire au potentiel certain.

La commune possède les moyens de capter cette attractivité touristique grâce à une capacité d'hébergement relativement élevée (au 1er janvier 2010) :

- Trois hôtels sans étoile (183 chambres), 13 hôtels deux étoiles (414 chambres) et 1 hôtel trois étoiles (30 chambres).
- Un camping municipal trois étoiles « Au fil de l'eau » d'une capacité de 214 emplacements.
- Une auberge de jeunesse en centre-ville (70 lits).
- Des meublés de tourisme (13 recensés à Saintes par l'office du tourisme).
- Des gîtes et chambres d'hôtes (10 recensés à Saintes par l'office du tourisme).

L'abbaye aux dames est quand à elle un lieu d'accueil de congrès et propose également une offre d'hébergement.

7.4. La filière agricole

7.4.1. Qualité et terroirs identifiés

Le territoire communal s'inscrit tout d'abord au sein d'un terroir agricole reconnu et de qualité. Il se situe dans l'aire géographique des Appellations d'Origine Contrôlées (AOC) « Beurre Charentes-Poitou », « Cognac Fins Bois » et « Pineau des Charentes », ainsi que dans les aires géographiques des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Agneau du Poitou-Charentes », « Jambon de Bayonne » et « Charentais » (ou vin de « Pays Charentais »).

Les AOC « Beurre Charentes-Poitou » et « Cognac » ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de la parcelle ou de sections cadastrales. Ainsi toute la commune est potentiellement concernée par ces appellations. Il en est de même pour les IGP « Agneau du Poitou-Charentes », « Charentais » et « Jambon de Bayonne ».

La délimitation de l'AOC « Pineau des Charentes » est différente. L''aire géographique de cette appellation est identique à celle du Cognac et, en ce sens, toute la commune est potentiellement concernée par la production de Pineau des Charentes. Toutefois les parcelles utilisées pour la production de Pineau des Charentes doivent faire l'objet d'une identification par les services de l'INAO.

A ce jour 4 parcelles représentant 2,91 hectares plantes en vigne (voir liste ci-dessous approuvée par la Commission permanente compétente de l'INAO du 21/10/2010) sont identifiées sur la commune de Saintes et sont aptes à produire du Pineau des Charentes. Ces parcelles peuvent ainsi produire à la fois du Cognac et du Pineau des Charentes et ont, en ce sens, une grande valeur économique pour les exploitations :

Section	N°	Superficie plantée (ha)
AM	0414	0,9300
ZE	0024	0,4828
ZE	0034	0,5000
ZE	0034	1,000

A ce jour 4 parcelles représentant 2,91 hectares plantes en vigne (voir liste ci-dessous approuvée par la Commission permanente compétente de l'INAO du 21/10/2010) sont identifiées sur la commune de Saintes et sont aptes a produire du Pineau des Charentes. Ces parcelles peuvent ainsi produire à la foisdu Cognac et du Pineau des Charentes et ont, en ce sens, une grande valeur économique pour les exploitations.

Le territoire communal demeure une terre traditionnellement viticole et de grandes cultures qui a connu ces dernières années de profondes mutations structurelles.

Il est important de rappeler que le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par deux entre 1988 et 2000, tendance à la baisse qui se poursuit en 2010, tandis que dans le même temps la surface agricole utilisée a progressé, passant de 3 021 à 3 136 hectares.

Exploitations et surfaces agricoles

	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	103	55	34
SAU* moyenne en hectares	57	29	72
SAU totale des exploitations en hectares	3 021	3 136	-
- dont terres labourables	2 163	2 412	-

**Superficie Agricole Utilisée*

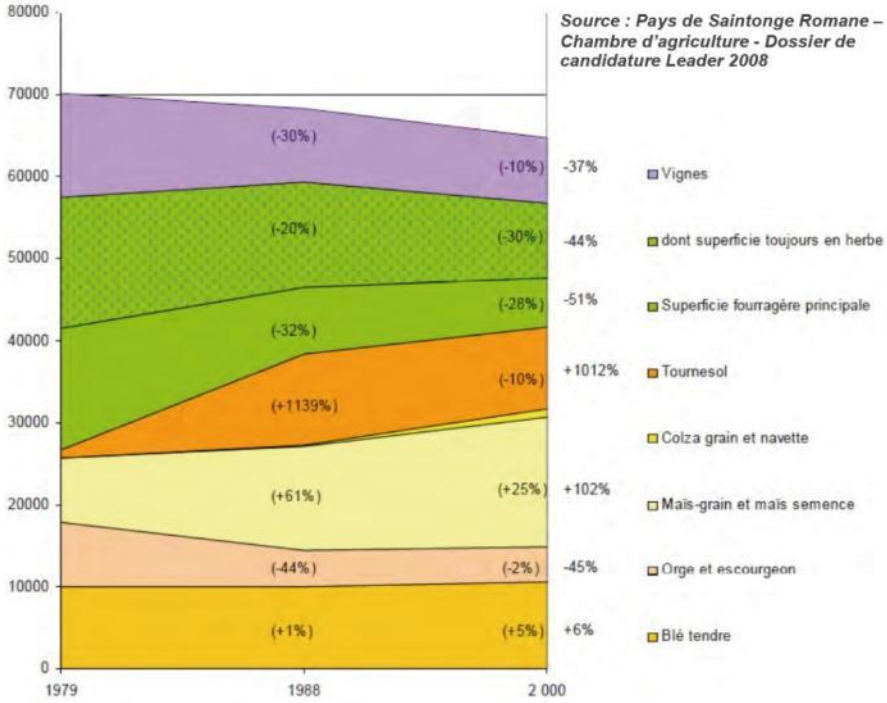
Source : INSEE

La commune connaît également sur cette période une spécialisation et une restructuration de ses productions agricoles :

- Augmentation des grandes cultures végétales (la SAU passant de 1 367 à 1 675 hectares).
- Diminution de la culture de la vigne.

Ces tendances sont à l'image de l'ensemble du Pays de Saintonge Romane comme l'illustre le graphique suivant.

Bouleversement des types de cultures



Le tableau ci-après (extrait du Schéma de Développement Economique de 2010) propose une analyse croisée des dynamiques agricoles à l'échelle du Pays, illustrant le contexte général dans lequel se situe la commune de Saintes.

FORCES

- L'hydrométrie, le climat, le relief et les terres permettent d'envisager des cultures très diversifiées
- Proximité et liens forts avec l'important bassin de consommation local et structuré (marchés, groupements…), rentabilité des exploitations
- Certaines grandes exploitations, concentrées, aux modes de production intenses (irrigation)

FAIBLESSES

- Près de la moitié des agriculteurs ont plus de 50 ans
- Peu d'innovation agricole, vision souvent patrimoniale du foncier qui met en danger la pérennité de l'exploitation

MENACES

- Une réduction de l'espace agricole de l'ordre de 100 ha/an
- Des logiques d'aménagement qui ont pris en compte, jusqu'à présent, les besoins des exploitations en bâtiment agricole et irrigation
- Des difficlutés de transmission des exploitations

OPPORTUNITES

- Des petites exploitations (40% du total), supports d'une production de proximité de qualité (souvent labellisée), en circuit court, compatibles avec une urbanisation forte et les exigences de consommations des nouveaux urbains
- La présence significative de restauration collective sur Saintes et l'obligation de consommer des produits biologiques locaux
- Potentiel de développement de l'agriculture comme contributrice de l'image et du positionnement du territoire (loisirs, tourisme, paysage…)
- le développement de filières liées à l'éco-construction

Analyse territoriale et économique de type SWOT : S-trengths (forces), W-eaknesses (faiblesses), O-pportunities (opportunités), T-hreats (menaces). Elle est extraite du diagnostic du Schéma de Développement Economique de la Communauté de Communes du Pays Santon réalisé en 2010.

Cependant, au-delà des données économiques relatives à la production du secteur, il convient de souligner la dimension multifonctionnelle que possède aujourd'hui l'agriculture locale, plus particulièrement en milieu urbain.

La multifonctionnalité de l'agriculture répond à trois principales évolutions du secteur :

- Au niveau des attentes sociétales qui exigent une agriculture plus vertueuse, plus locale, etc. face aux dérives de l'agriculture productiviste.
- Au niveau des aides, à travers notamment les modifications permanentes de la Politique Agricole Commune.
- Au niveau de la remise en cause du métier d'agriculteur et ses caractéristiques sociodémographiques.

L'agriculture multifonctionnelle peut s'analyser de deux façons différentes :

- Une analyse positive qui met en avant les externalités produites : l'agriculture raisonnée engendre d'elle-même des fonctions autres que productives bénéfiques à l'espace (paysage, environnement, etc.).
- Une analyse normative qui s'attarde plus sur les attentes de la société envers le rôle et les objectifs assignés à l'agriculture : elle s'adapte au contexte social et transforme l'activité productive afin de générer les externalités attendues.

Les fonctions portées par cette agriculture se divisent en trois catégories :

- Des fonctions économiques : qualité des produits alimentaires ; services dans le prolongement de l'activité agricole (transformation, vente directe) ; autres services (agrotourisme, énergies renouvelables).
- Des fonctions sociales : contribution à la viabilité rurale ; contribution à l'emploi ; conservation du patrimoine culturel ; bien-être animal.
- Des fonctions environnementales : entretien et gestion du paysage, gestion de l'eau, gestion de la biodiversité.

Les agriculteurs, ou plus largement la communauté agricole, présente des rapports différents face à cette agriculture multifonctionnelle. Ils peuvent être regroupés en cinq types majeurs :

Type de communauté agricole	leur priorité	Fonction de production	Fonctions environnementales et sociales	Réactions par rapport aux demandes sociales
A	Produire plus	La seule	Refusées (excepté dans les relations de voisinage)	Défensives
B	Optimiser la production	La principale	Secondaires	Attentives
C	Gérer un patrimoine familial	La principale	Co-produits	Intégrées
D	Cadre de vie	Importante	Revendiquées comme produit	Actives
E	Produit	La seule	Par l'intermédiaire du produit	Peu concernées

Source : Multifonctionnalité de l'agriculture : demandes locales et attitudes des agriculteurs, Guillaumin, 2004

La ville de Saintes est particulièrement concernée par l'émergence d'une agriculture multifonctionnelle, à travers un certain nombre d'enjeux abordés transversalement dans le rapport de présentation :

- Le contexte à la fois urbain et agraire du territoire communal.
- La structure sociale ambivalente, traditionnelle et contemporaine.
- L'intérêt majeur porté au cadre de vie et au paysage.
- La volonté partagée de maintenir la vocation agricole de la commune.
- La symbolique et l'attachement liés à cette activité.

Il existe de nombreux exemples d'agricultures multifonctionnelles en territoire saintais.

La commune a fait notamment le choix de privilégier des fournisseurs de proximité et majoritairement biologiques, originaires de Charente-Maritime, pour fournir les cantines scolaires dans le cadre du renouvellement des marchés 2011-2015.

Un certain nombre d'associations et de démarches individuelles d'agriculteurs ont vu le jour. C'est notamment le cas de « Courts-circuits », Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne (AMAP), qui rassemble 120 familles soutenant une agriculture « paysanne, durable et solidaire ». Les membres passent des commandes groupées auprès de 25 producteurs locaux. Les marchés de la commune sont également le théâtre de cette tendance de l'agriculture : producteurs bio, légumes anciens, etc.

Un exemple illustre l'intérêt de l'agriculture multifonctionnelle au cœur d'un projet urbain durable : les jardins familiaux. Trois quartiers accueillent ce type d'aménagement : La Fenêtre, Les Boiffiers et le Vallon. Les espaces sont mis gratuitement à disposition d'associations par la commune (contrat de location, règlement, etc.) :

- Les jardins de La Grelauderie, rue des Flandres, s'étalent sur 8 331 m² (parcelles de 120 à 200 m²). Le site est mis en valeur par une trentaine de jardiniers au sein de l'association Belle Rive.
- A Boiffiers-Bellevue, 66 parcelles de 200 m² pour presque autant de jardiniers.
- Dix-huit parce lles au quartier de La Fenêtre réaménagées en 2011 (PRU).
- Des sites en projet : rue de la Boule, place de Coquêche.

L'étude du secteur agricole saintais permet de mettre en évidence l'intérêt d'une adaptation de l'agriculture classique vers une agriculture multifonctionnelle, particulièrement en milieu urbain et dans un contexte de mutation de l'ensemble de la filière.

7.4.2. Diagnostic agricole communal

Afin de compléter les données disponibles (INSEE et RGA) une étude spécifique de concertation a été menée auprès de l'ensemble des acteurs de l'activité agricole du territoire Saintais. Un recensement exhaustif a permis de dresser une liste d'environ trente cinq acteurs participant directement à l'activité agricole de la commune. Il s'agit de 21 exploitants domiciliés à Saintes, des deux lycées agricoles du territoire et de 13 exploitants domiciliés dans des communes voisines.

L'ensemble de ces acteurs était convié à remplir un questionnaire et a été convoqué à une réunion de travail cartographique ; 15 structures ont répondu à la convocation :

- Lycée agricole Georges Desclaudes (établissement public).
- EARL Rolland-Botton (deux associés).
- EARL Le fief des Bois (deux associés).
- EARL Daudet (un responsable).
- GAEC des Rochers (trois associés).
- GAEC de Bois Joly (deux associés).
- GAEC des Bruyères (deux associés)
- GAEC du Grand Chadignac
- SCEA Arnauld Chadignac (un responsable).
- Six exploitations individuelles.

Les données reprises ci-après sont partielles et ont été directement recueillies auprès des structures mentionnées précédemment. Un certain nombre d'observations générales peuvent cependant être faites.

Une certaine diversité des exploitations :

Les exploitations agricoles de la commune sont marquées par une diversité de leur nature (élevage laitier, bovin, porcin, céréaliculture, viticulture, arboriculture) : sur les 15 structures, 11 indiquent pratiquer la polyculture, regroupant le plus souvent élevage et céréales. Les superficies de ces dernières structures atteignent plus de 100 hectares (285 et 365 pour les deux principales) alors que les monocultures (céréales ou arbres) et les polycultures vignes et céréales ont une superficie moyenne d'environ 65 hectares. Ce sont donc des modes de gestion et de culture contrastés qui impliquent une prise en compte au cas par cas des besoins, des projets et des fragilités de chaque exploitation, comme cela a été fait à travers ce diagnostic.

Les exploitations agricoles en tant que structures économiques :

Les exploitations agricoles de la commune sont, comme cela est décrit plus haut, des structures économiques diverses (exploitations individuelles, SCEA, GAEC, EARL et établissement public). Le nombre d'associés n'excède pas trois personnes et peu d'emplois sont générés en dehors de l'activité arboricole :

Chef d'exploitation ou associés	Employés à temps plein	Employés saisonniers	Aide familiale non associée
17	62	75	4

A noter, les deux exploitations spécialisées dans l'arboriculture identifiées dans le diagnostic agricole embauchent respectivement 20 et 35 à temps plein et 30 emplois saisonniers, entre juin et octobre.

La pérennité de ces exploitations à un horizon de 5 à 10 ans paraît assurée pour 11 structures sur 15. Un repreneur est identifié pour seulement 5 sur 10 (cette question n'a pas lieu d'être pour le lycée) soit moins de la moitié des exploitations qui parvient à se projeter à long terme : il convient de noter que les exploitations dont les reprises sont assurées, le sont exclusivement par les descendants des exploitants actuels.

Certaines exploitations ont par ailleurs choisi de diversifier leur activité ou leurs méthodes. On recense notamment la vente directe de produit fermier à la ferme santone, au siège de l'exploitation (arboriculture) ou lors des marchés locaux hebdomadaires ainsi qu'un projet de développement d'un lieu de promotion des produits locaux en lien avec le lycée agricole. Une exploitation dispose également d'un gîte rural. L'agriculture biologique est peu représentée sur la commune.

Les difficultés rencontrées par les exploitants :

Deux types de difficultés majeures ont pu être recensés et sont repris en cartographie. Le premier correspond à des conflits d'usage entre les agriculteurs et les gens du voyage : ces problématiques sont fortes et posent non seulement des questions en termes de respect de la propriété foncière mais également au niveau de la pertinence de l'implantation de campements informels ou d'aires d'accueil à proximité des espaces cultivés. Le second type de difficultés est relatif aux circulations : l'aménagement des nouvelles voies de circulation n'est pas adapté aux dimensions des engins agricoles et complique les déplacements. Quasiment la totalité des exploitants a par ailleurs mentionné la nécessité pour l'accès à ses terres ou le transport du bétail de circuler sur un certain nombre de voie : RD137, RN150, RN141, RD728 et la rocade.

Analyse cartographique :

La carte du diagnostic agricole permet de mettre en évidence un certain nombre de points majeurs quant à la structure des exploitations et leur localisation sur le territoire communal : elle jointe en annexe du Rapport de présentation.

Concernant les sièges d'exploitation (habitation du chef d'exploitation et locaux liés à l'activité), ils se situent le plus souvent à hauteur des hameaux ou de fermes isolées au sein du territoire rural de la commune ; seule une exploitation, aux Boiffiers, jouxte le tissu urbain aggloméré de la ville centre. Ces sièges sont parfois accompagnés de la présence proche d'habitations de tiers (le plus souvent les parents, anciens agriculteurs, aujourd'hui à la retraite).

Concernant les surfaces cultivées plusieurs éléments ressortent de la cartographie. Tout d'abord la présence d'ensembles fonciers sectorisés sur le territoire et relativement importants mais pour la plupart fractionnés. Cette situation résulte notamment du statut des terres agricoles de la commune : une majeure partie est louée en fermage (exploitations faisant de l'élevage). Les propriétaires exploitants sont essentiellement les cultures de vignes et céréales.

7.5. Conditions d'emploi et niveaux de vie

7.5.1. Activité et emploi

Les données relatives aux taux d'activité de la commune dressent un portrait globalement bon, marqué par des dynamiques positives. La part d'actifs dans la population des 15-64 ans atteint 68,1% en 2007. Bien que ce taux soit en légère baisse depuis 1999 (69,1%) il est marqué par une forte baisse du chômage et une augmentation sensible des actifs ayant un emploi (+1,7 point). L'augmentation de la part d'inactif est portée par celle des retraités ou préretraités (traduction des tendances démographiques). Il convient cependant de préciser que ces données sont relativement datées, notamment depuis les évolutions récentes du contexte économique (crise et augmentation du chômage à l'échelle nationale).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	1999	2007
Part d'actifs	69,1%	68,1%
- ayant un emploi	56,8%	58,5%
- chômeurs	12%	9,6%
Part des inactifs	30,9%	31,9%
- élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	11%	11,2%
- retraités ou préretraités	9%	10,6%
- autres inactifs	10,9%	10%

Source : INSEE

Cette évolution est dans une certaine mesure positive pour l'économie locale : en effet, dans un système économique résidentiel ou présentiel, les retraités sont un vecteur majeur des flux économiques extérieurs (les redistributions de retraites) vers le territoire (consommation locale élevée pour cette tranche de la population). L'activité et l'emploi des 15-64 ans ne traduit pas de difficulté ou de dynamique locale forte.

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans

	Taux d'activité	Taux d'emploi
Ensemble	68,1%	58,5%
15-24 ans	44,9%	34,9%
25-54 ans	88%	76,4%
55-64 ans	35,5%	32%

Source : INSEE

Forte de son tissu et de sa position de pôle économique départemental, Saintes bénéficie d'un taux d'emploi relativement bon pour ce profil de commune (58,5%).

L'emploi par secteur d'activité est marqué par une part élevée des commerces, transports et services divers : elle traduit les spécialisations économiques de la commune.

Emplois selon le secteur d'activité

Agriculture	200	1%
Industrie	1 667	8,4%
Construction	1 044	5,3%
Commerce, transports, services divers	9 574	48,1%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	7 402	37,2%

Source : INSEE

Le taux de chômage (*pourcentage des personnes faisant partie de la population active mais qui n'exercent pas d'emploi rémunéré ou ne sont pas travailleurs indépendants*) est bas pour un contexte urbain (14,1%), marqué par une forte diminution entre 1999 et 2007 (tendance observée à l'échelle du département). A noter que ce taux est identique pour les hommes et les femmes. Il reste cependant plus élevé que les taux du Pays Santon (11,6%) et du département (12%).

Le statut et les conditions d'emploi montrent la stabilité des situations : part importante des titulaires de la fonction publique et des contrats à durée indéterminée contre une part négligeable d'intérim et d'emploi aidé.

Statut et condition d'emploi des 15 ans ou plus en 2007

	Hommes	Femmes
Ensemble	4 718	4 919
Salariés	87%	90,4%
Titulaires de la fonction publique et contrats à durée indéterminée	70,6%	71,7%
Contrats à durée déterminée	7,3%	12,6%
Intérim	2,2%	0,7%
Emplois aidés	2,2%	1,9%
Apprentissage et stages	4,7%	3,5%
Non salariés	13%	9,6%
Indépendants	5,3%	4,6%
Employeurs	7,6%	4,7%
Aides familiaux	0,1%	0,3%

Source : INSEE

7.5.2. Formation

L'étude des niveaux de formation de la population saintaise de 15 ans ou plus non scolarisée met en évidence une part importante de titulaires d'un CAP ou BEP ; à noter que la commune possède un CFA orienté vers le commerce, continuité logique des observations du tissu économique et de l'emploi. Saintes se distingue également par d'autres spécialisations en termes de formation : le bâtiment, l'horticulture et l'aéronautique militaire.

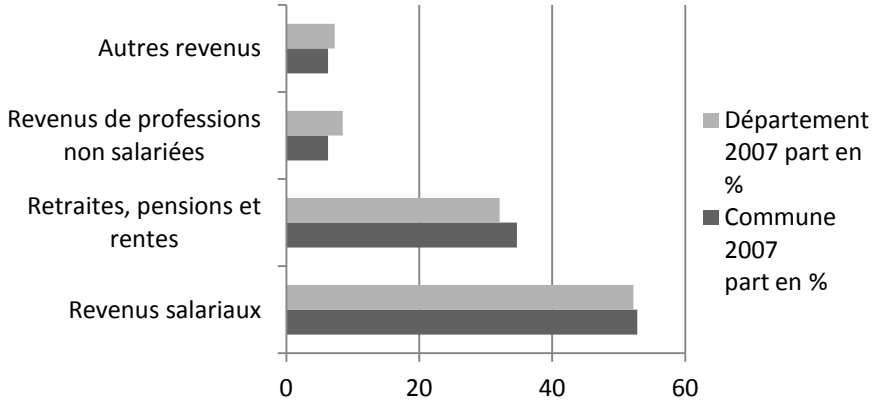
7.5.3. Revenus

La commune compte 12 686 ménages fiscaux en 2008 dont 49,1% sont imposés.

Le revenu net déclaré moyen est de 8 974 euros, bien en-deçà de celui du département (9 823 euros, soit un niveau parmi les plus élevés en France).

Les revenus nets déclarés de la commune et du département (respectivement 325 267 K€ et 7 764 598 K€) se répartissent de la façon suivante :

Répartition des revenus déclarés



Source : INSEE

BILAN :

Si Saintes constitue une tête de pont économique à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays Santon, la commune doit faire face à la concurrence grandissante des autres pôles d'attractivité du département, et notamment de La Rochelle, Royan, Cognac et Rochefort, qui constituent des villes aux identités marquées.

Saintes doit donc affirmer son identité économique, en s'appuyant sur ses atouts, en particulier sur la force de son économie présentielle.

8. CIRCULATIONS, TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

8.1. Mobilités douces

8.1.1. Voies piétonnes

L'approche des mobilités et déplacement doux est à la fois traité au sein de cette approche territoriale de la thématique mais également au sein de l'Etat initial de l'environnement à travers une approche relevant plus du cadre de vie. Les mobilités douces telles que les cheminements piétons de loisirs ainsi que les itinéraires cyclables ou de randonnée apparaissent comme des vecteurs de mise en scène du paysage de la ville. L'approche adoptée ici se limite à une analyse succincte des grands éléments pouvant conférer aux mobilités douces une capacité à structurer le territoire.

Ces éléments sont notamment :

- Le GR 4 de Royan à Saintes, d'une longueur de 118 km (voir cartes ci-après).
- Le chemin de Saint-Jacques de Compostelle : la Via Turonensis aussi connue sous les noms de voie de Tours et voie de Paris qui constitue l'un des quatre principaux itinéraires de chemins de Saint-Jacques de Compostelle.

8.1.2. Véloroute :

La France a réalisé un schéma national de mise en place de Véloroute validé en 1998 et modifié en 2010). L'objectif est la mise en place d'un réseau de grands itinéraires cyclables de grande distance s'appuyant sur des Véloroutes et des Voies Vertes.

La vallée de la Charente est inscrite dans ce schéma national sous l'appellation V92. Ce barreau permet de rejoindre l'EV1 (l'EV 1 correspond à 8 186 km du Cap Nord à Sagres dont 1 210 en France de Roscoff à Hendaye) et l'EV 3 (elle parcourt 5 122 km de Trondheim en Norvège à Saint Jacques de Compostelle en Galice dont 1 593 km en France) en se poursuivant jusqu'à Excideuil en Dordogne.

L'offre touristique de la vallée de la Charente est avérée : oenotourisme, Villes d'arts et d'histoire, Arsenal Maritime, conchyliculture, zones naturelles, patrimoines divers, services, loisirs, etc.

Ce projet qui s'inscrit dans la dynamique touristique pour trouver sa cohérence globale sera également un outil pour chaque collectivité à destination des habitants. Certes le développement économique lié au tourisme est un levier à mobiliser mais les voies vertes, fréquentées en grande partie par les habitants, sont des outils de développement local incontournables. Ceci est à mettre en lien avec les demandes croissantes de découverte et de ballades notamment aux alentours des agglomérations.

La réussite de ce projet est soumise à l'élaboration d'un itinéraire continu et cohérent, tel que défini dans le cahier des charges du schéma national des Véloroutes et Voies Vertes. La V92 est en cours de réalisation et tous les territoires se mobilisent entre Angoulême et l'Île d'Aix.

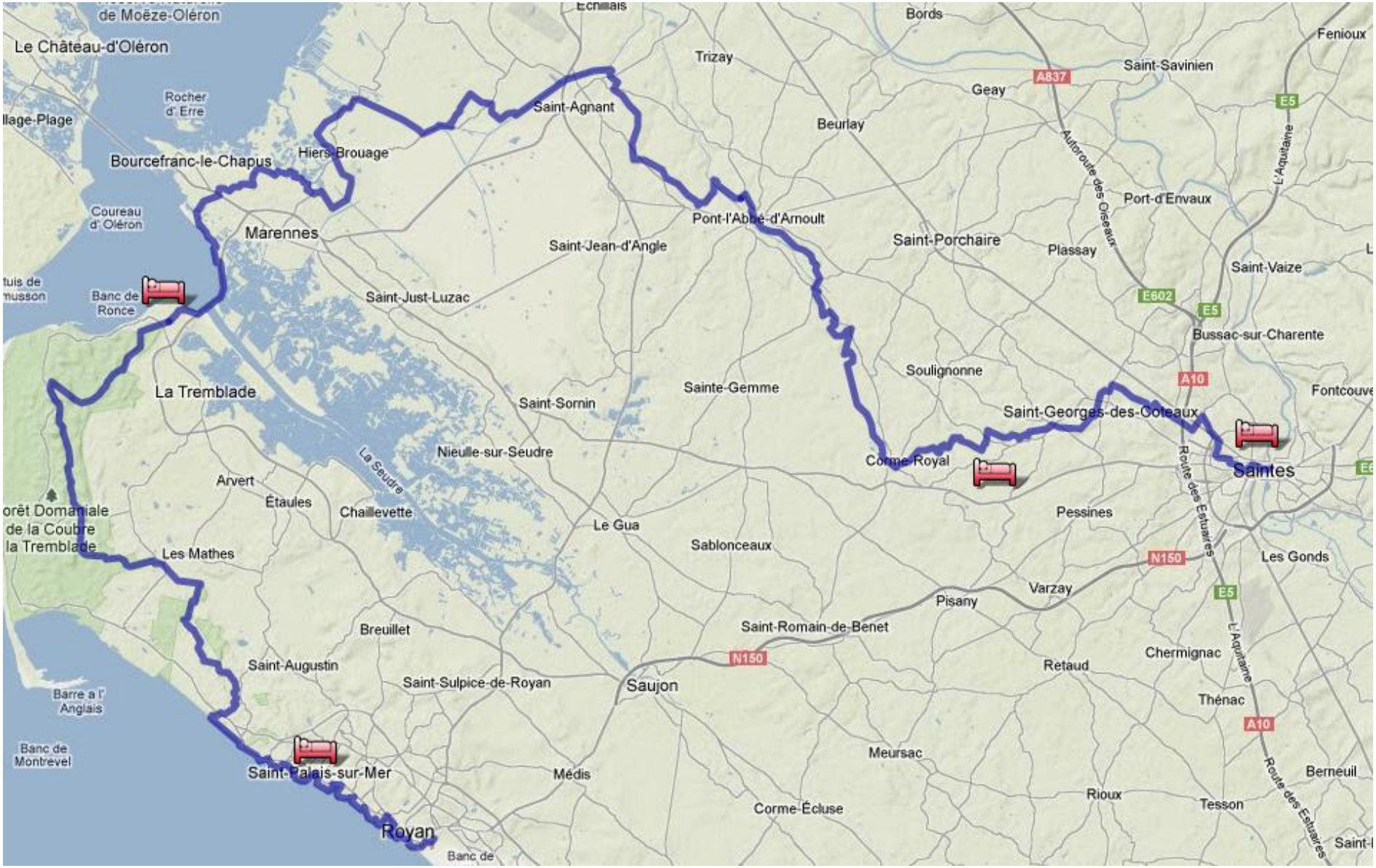
La communauté d'agglomération de Saintes, concernée par près de 35 km de Charente, souhaite proposer une Véloroute voie verte intégrant un maximum de voie verte, limitant les contraintes de la Véloroute longeant au maximum le fleuve. Ce projet sera abordé dans le respect des sites naturels que le projet traversera en intégrant les problématiques d'inondation dans une démarche de concertation très large.

Ce projet trouvera toute sa cohérence avec les réflexions de la Ville de Saintes sur les circulations douces les services à la population et l'aménagement des bords de Charente. L'objectif est de proposer un projet de qualité de même niveau que les itinéraires de référence comme la Loire à vélo. Ainsi les objectifs sont de proposer :

- Un minimum de 15 km de voie verte aux abords de l'agglomération permettant un multiusage et l'accueil d'un public divers.
- Un itinéraire continu sur l'ensemble du territoire répondant aux attentes des cyclotouristes et des joggers.

Sur la Ville de Saintes, en aval du pont Palissy, le tracé passera en rive gauche, en revanche en amont, les contraintes rencontrées en entrant dans la Ville ne permettent pas d'identifier le tracé.

Le GR 4 entre Royan et Saintes



8.2. Le réseau viaire

De par sa position stratégique au sein de la façade atlantique, et son poids démographique et économique, le territoire de Saintes est doté d'une importante offre d'infrastructures de transports routiers, tant en termes quantitatifs que qualitatifs (voir cartes page suivante).

8.2.1. Le réseau autoroutier

Le territoire de Saintes est desservi par deux autoroutes : l'autoroute A10, qui le traverse du nord au sud dans sa partie occidentale, et l'autoroute A837, à destination de Rochefort. L'interconnexion entre les deux voies se fait au niveau de l'échangeur situé sur le territoire de la commune d'Ecurat, membre de la communauté de communes du Pays Santon.

L'autoroute A10

L'A10, dite « L'Aquitaine », est une autoroute de 543 kilomètres qui relie Paris à Bordeaux, en passant par Orléans, Tours, Poitiers et Niort. La desserte de Saintes se fait au niveau de la sortie 35 (kilomètre 440), qui permet également de se rendre à Royan, Angoulême et l'île d'Oléron. Via cet axe, la commune se trouve à 125 kilomètres de Bordeaux, 140 kilomètres de Poitiers et 470 kilomètres de Paris.

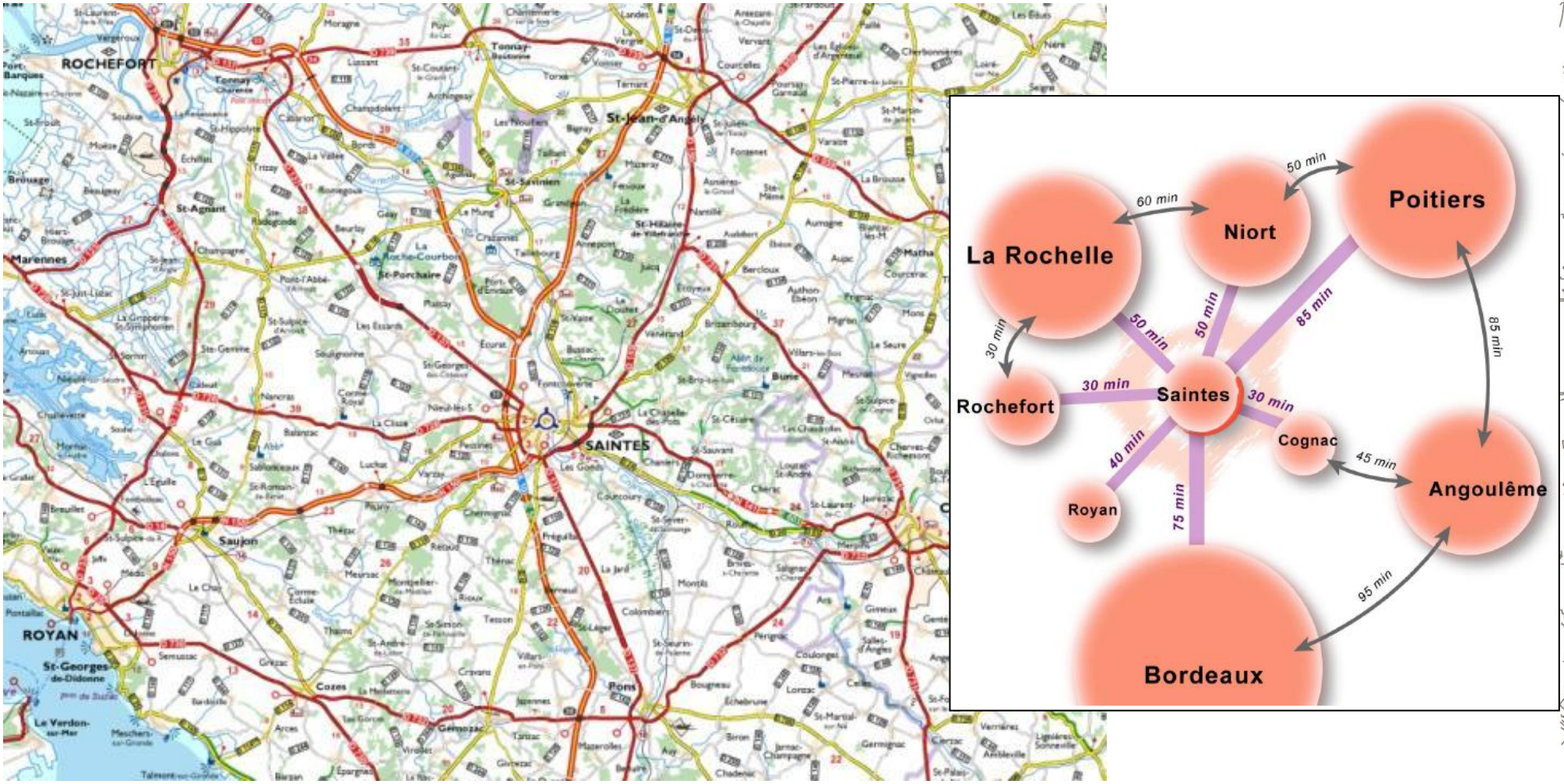
La portion de l'A10 située entre Saintes et Bordeaux fait partie de l'autoroute des Estuaires, ensemble routier finalisé en 2004 qui relie la Belgique à l'Espagne de façon continue, sans passer par Paris. Ce nom lui a été donné car elle longe les quatre grands estuaires de la façade Manche-Atlantique : ceux de la Somme, de la Seine, de la Loire et de la Garonne.

Le trafic journalier n'est pas connu pour la portion qui concerne précisément Saintes. Pour autant, on estimait à 26 817 le nombre de véhicules/jour sur le tronçon reliant Poitiers à Bordeaux en 2008, et à 27 218 véhicules/jour le trafic sur le même tronçon en 2009, soit +1,5% d'augmentation.

L'autoroute A837

L'A837, dite « autoroute des Oiseaux », relie en 34 kilomètres Rochefort – troisième ville du département – à Saintes. Elle fait partie de l'autoroute des Estuaires, ainsi que de la RCEA (Route Centre-Europe Atlantique), itinéraire constitué par un ensemble de routes traversant la France d'est en ouest.

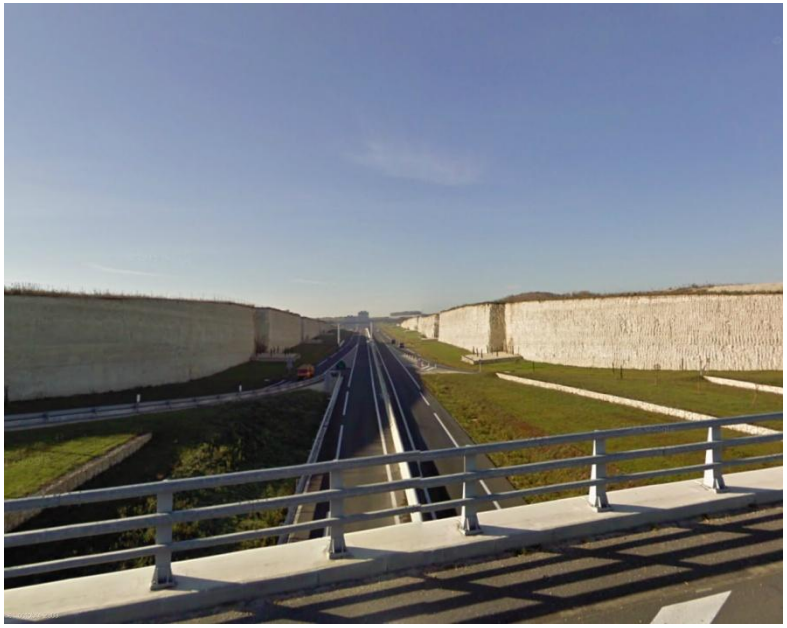
La desserte de Saintes se fait au niveau de l'échangeur entre l'A837 et l'A10, grâce à la sortie 35 de l'A10. L'autoroute A837 est entièrement concédée et payante. L'estimation du trafic s'établit à 9 058 véhicules/jour en 2008 entre Rochefort et Saintes, et à 9 338 véhicules/jour sur la même portion en 2009 (+3,1% d'augmentation).



Carte IGN à gauche et graphique issu du Schéma de Développement Economique (2010) à gauche.

La Route Centre-Europe Atlantique

La RCEA est une voie rapide destinée à permettre une meilleure circulation entre la façade atlantique et le sillon rhodanien. Cet axe permet de relier Saintes à Limoges et Lyon. Le tronçon Saintes-Saujon (ci-dessous) en 2x2 voies a été ouvert à la circulation en juillet 2008, réduisant le temps de trajet entre les deux communes à 25 minutes.



Une réflexion est actuellement en cours au niveau des services de l'Etat pour permettre le raccordement entre le tronçon ouest de la RCEA et le tronçon est en direction de Cognac. Si aucun tracé n'a à l'heure actuelle été arrêté, il paraît indispensable d'intégrer dans les réflexions la question de l'échangeur de Diconche, qui connaît d'ores et déjà des problèmes de congestion et de saturation du trafic.

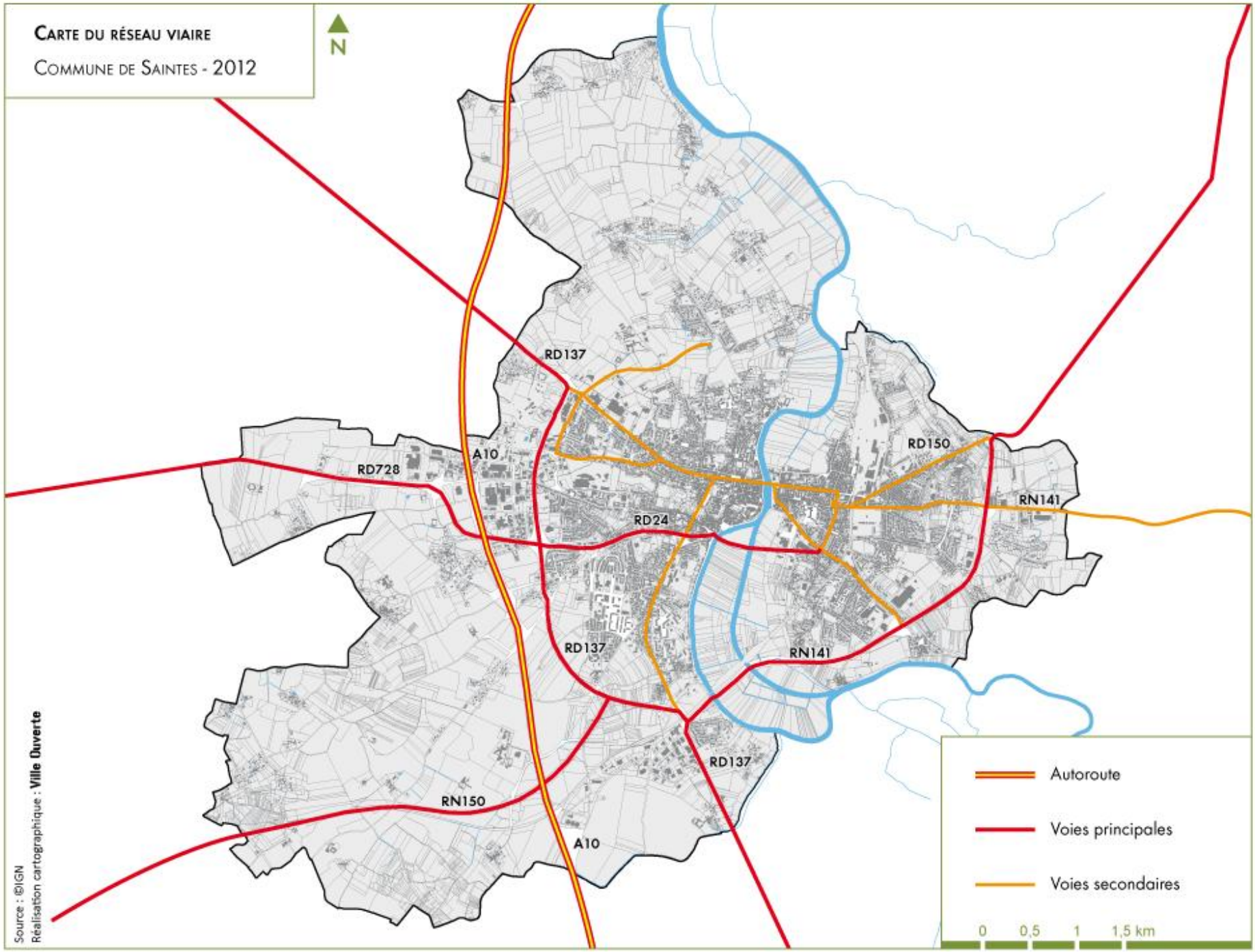
8.2.2. Le réseau routier structurant

Le réseau routier principal de Saintes (voir carte page suivante) est structuré sous la forme d'une rocade, aménagement routier permettant de desservir les différentes communes de l'agglomération saintaise, évitant aux véhicules de transiter par le centre-ville ou l'avenue de Saintonge, fréquemment encombrés. Elle se compose de deux tronçons : la rocade ouest (route nationale 137), et la rocade sud-est (route nationale 141).

La rocade ouest, longue de 4,8 kilomètres, a été ouverte en 1981, peu de temps après la mise en service de la section Poitiers-Saintes de l'autoroute A10 (prolongée par la suite vers Bordeaux). Elle a été complétée en 1994 par la rocade sud-est, longue de 5,1 kilomètres.

La rocade ouest est constituée par la RN137, entre la Cité de l'agriculture et le lieu-dit de « Diconche ». La RN137 relie Saint-Malo à Bordeaux. Elle est partiellement déclassée sur certaines parties de son parcours, notamment au nord du territoire de Saintes, point de raccord avec la RD137 qui permet de se rendre à La Rochelle et Rochefort. D'autres axes structurants viennent se raccorder à la rocade ouest : la RN150 (vers Royan) et la RD728 (vers Marennes et l'île d'Oléron).

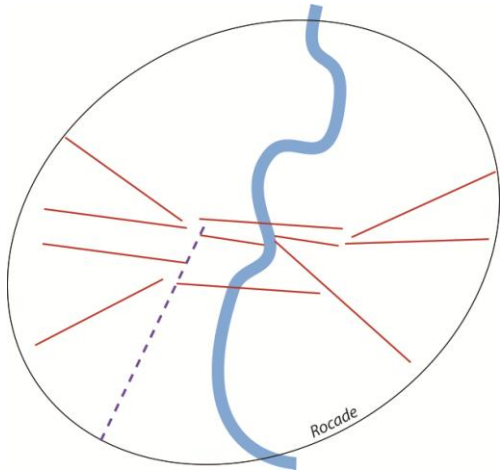
La rocade sud-est, longue de 5,1 kilomètres, est constituée par la RN141, entre Diconche et Fief-Mignon. La RN141 relie Saintes à Limoges, en passant notamment par Cognac et Angoulême. Elle fait partie de la RCEA. La RD150, permettant de se rendre à Saint-Jean-d'Angély, vient s'y raccorder à l'est du territoire.


CARTE DU RÉSEAU VIAIRE
COMMUNE DE SAINTES - 2012
N
RD137
A10
RD728
RD150
RN141
RD24
RD137
RN141
RD137
RN150
A10
Autoroute
Voies principales
Voies secondaires
0 0,5 1 1,5 km
Source : ©IGN
Réalisation cartographique : Ville Ouverte

Au sud du centre-ville passe la RD24, aménagée en cœur de ville en un boulevard urbain sous le nom d'Avenue de Saintonge. Le centre-ville est lui desservi en partie nord par le Cours National et l'Avenue Gambetta. Enfin, le maillage du réseau principal est complété :

- En rive gauche, par un axe d'orientation nord/sud, constitué par les Avenues John Fitzgerald Kennedy et du Président Salvador Allende, le cours des Apôtres de la liberté, et le cours Reverseaux.
- En rive droite, par un axe d'orientation nord-ouest/sud-est, constitué par les rues Gautier et du docteur Jean.

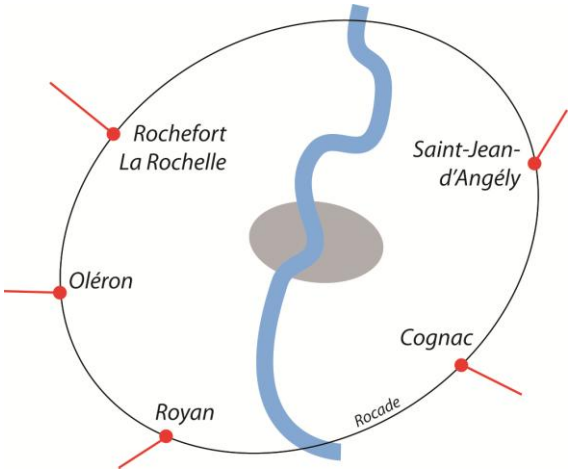
A l'échelle de la commune (voir schéma ci-dessous), ce maillage est plus développé selon un axe est/ouest (axes représentés en rouge), pour des raisons historiques et pratiques (traversée de la Charente, relations entre les deux rives) : deux axes principaux traversent le fleuve, tandis qu'un seul axe relie le centre-ville au quartier sud, en rive gauche (trait pointillé). La rive droite ne dispose pas d'un véritable axe nord/sud, les rues Gautier et du docteur Jean permettant d'atteindre la rocade sud-est qui pallie en partie à ce manque.



Toutefois, le réseau des voies secondaires (cours, boulevards, avenues et quais) converge dans sa quasi-totalité vers le point central formé par le Pont Palissy. En effet, il n'existe pas de « barreau » transversal secondaire sur le territoire infra-rocade, à l'exception des boulevards Vladimir, de Recouvrance et des Carrières, qui opèrent un dédoublement de la rocade vers la périphérie ouest.

Le développement des liaisons interrégionales (nationales et autoroutes) s'est fait en connexion avec les rocades, via :

- La RN 150, en direction de Royan ;
- La RD 728, en direction de l'île d'Oléron ;
- La RD 137, en direction de Rochefort et La Rochelle au nord ;
- La RD 137, en direction de Pons et Bordeaux au sud ;
- La RD 150, en direction de Saint-Jean-d'Angély ;
- La RD 24, en direction de Cognac.



8.2.3. Schéma Routier Départemental

La Charente-Maritime dispose d'un Schéma Routier Départemental 2010-2030 qui établit non seulement un diagnostic général à l'échelle départemental et présente les projets potentiels à l'horizon des 15 prochaines années.

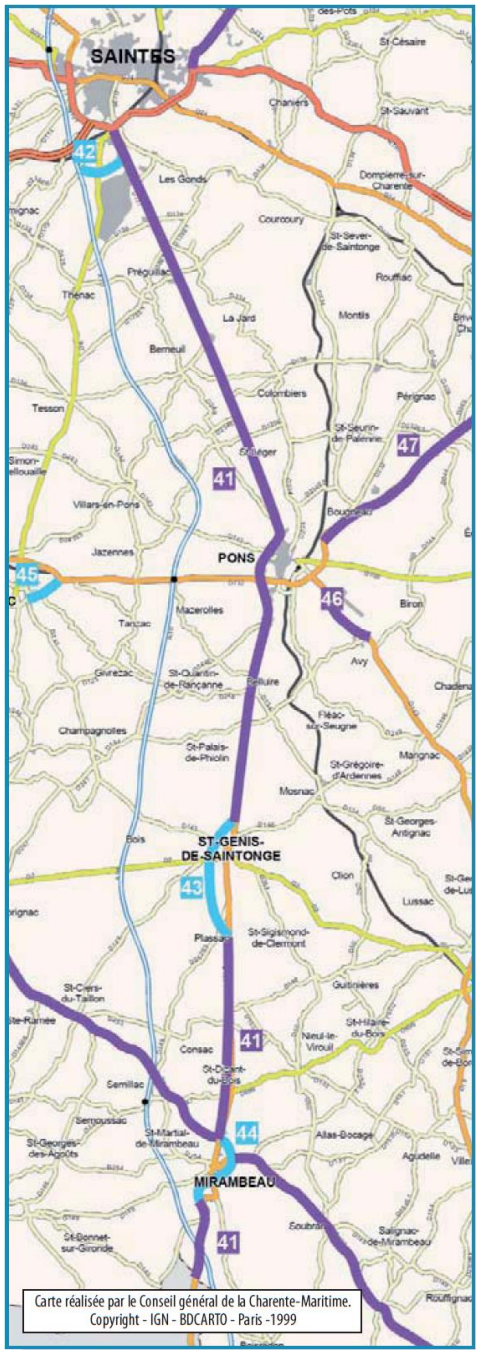
Concernant le secteur de Saintes (carte ci-contre), il s'agit avant tout du renforcement de la desserte de l'autoroute A10 à hauteur du contournement de Diconche.

42 : contournement de Diconche – Saintes

Le raccordement de la RD6 sur la RN141 à Saintes est rendu difficile par la traversée de la zone d'activités des Charriers et le manque de fluidité au giratoire de Diconche. Parmi les pistes de réflexion du développement routier autour de Saintes, l'hypothèse de la construction d'un second péage sur l'A10 a été évoquée. Le barreau permettrait une connexion directe avec l'A10. Il réduirait le trafic de la rocade ouest de Saintes (RD 137) ainsi que celui du giratoire de Diconche.

41 : RD 137 – Saintes – Département de la Gironde

Cette liaison nord-sud constitue un axe structurant du réseau routier départemental […]. Sur la commune de Saintes, est également retenu le barreau du DIconche (projet structurant n°42) qui favavorisera la connexion avec l'autoroute A10. Des travaux d'amélioration permettront de renforcer la sécurité et le confort de cette route. A terme, les accotements seront circulables et recouverts d'un enrobé de couleur rouge.



8.2.4. Répartition des trafics routiers

En 2005, le trafic en centre-ville représente une part prépondérante des déplacements internes (55% sur l'axe Cours National/Avenue Gambetta), alors que l'Avenue de Saintonge et la rocade drainent des déplacements multidirectionnels à l'intérieur d'un périmètre plus vaste.

La répartition du trafic aux heures de pointe du soir montre une saturation (en rouge sur la carte) au niveau du Pont Palissy, de l'avenue de Saintonge et de la section de rocade comprise entre les échangeurs de Voiville et de Diconche, ainsi qu'au niveau du cours National et de l'Avenue Gambetta.

De ce fait, ces sections des axes majeurs concentrent la plus grande part des flux de transit en direction de l'ouest, de l'est et du sud, et assurent en grande partie la desserte des zones d'activités situées à proximité de l'autoroute et l'accès à l'autoroute elle-même. Ces sections d'axes supportent également une part importante des déplacements générés par le centre-ville.

Il convient toutefois de noter la relative fluidité (en vert sur la carte) du trafic dans les secteurs situés entre le centre-ville et les zones d'activités de la périphérie ouest, où le maillage des voies est plus dense.

8.2.5. Voies secondaires et chemins

Les différents quartiers de la ville sont desservis par un ensemble de routes sans structuration particulière. L'hyper-centre a conservé un réseau viaire hérité de l'histoire, le reste du réseau viaire des quartiers s'est développé en seconde épaisseur des axes majeurs de circulation, afin de permettre une desserte de proximité des zones d'habitat et d'activités.

Un certain nombre de chemins existent également, notamment en cœur de ville au niveau de la zone naturelle de la Palu.

Carte de localisation des grandes tendances du trafic communal



Les comptages routiers issus de l'étude de mobilité de 2012 et présentés page suivante complètent cette vision du trafic communal. D'autre part, il convient également de mentionner la congestion observée in situ des axes suivants : RD 150, RN 141, le sud de la RD 137 et la RN 137.

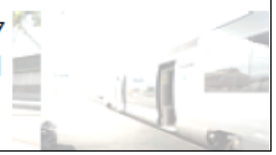
Zoom : comptages relatifs au territoire

TRAFIC JOURNALIER MOYEN ANNUEL 2010

source : Conseil Général de la Charente-Maritime

Routes	O-D	Nature	Type_Comptage	TJMA_ 2010	% PL
D114	Saintes-St Savinien	Route départementale de 2e catégorie	Comptage tournant	2189	
D114	Saintes-St Savinien	Route départementale de 2e catégorie	Comptage tournant	2976	
D150	Saintes-St Hilaire de Villefranche	Route départementale de 1ere catégorie	Comptage tournant	6103	
D150	St Hilaire de Villefranche	Route départementale de 1ere catégorie	Comptage permanent	7320	11,5
D129	Saintes-Ecoyeux	Route départementale de 2e catégorie	Comptage tournant	2808	
D731	St Hilaire de Villefranche-Burie	Route départementale de 1ere catégorie	Comptage permanent	2267	7,2
D131	Saintes-Burie	Route départementale de 2e catégorie	Comptage tournant	1589	
N141	Saintes-Cognac	Route Nationale	Comptage permanent	19056	9,4
N141	Saintes-Cognac	Route Nationale	Comptage permanent	9133	8,4
D24	Saintes-Cognac	Route départementale de 1ere catégorie	Comptage permanent	4723	1,8
D137	Saintes-Pons	Route départementale de 1ere catégorie	Comptage permanent	9241	11,4
D137	Saintes-Pons	Route départementale de 1ere catégorie	Comptage tournant	12524	
N150	Saintes-Saujon	Route Nationale	Comptage permanent	14088	5,3
N150	Saujon	Route Nationale	Comptage permanent	16425	5,5
D728	Saintes-Marennes	Route départementale de 1ere catégorie	Comptage permanent	7596	5,2
N150	Saintes-Marennes	Route Nationale	Comptage permanent	11934	4,8
D137	Saintes-St Porchaire	Route départementale de 1ere catégorie	Comptage permanent	11617	
D137	Saintes-St Porchaire	Route départementale de 1ere catégorie	Comptage tournant	8006	
A837	Saintes-Rochefort-Niort	Autoroute	Comptage permanent	33864	10,7
A10	Saintes-Bordeaux	Autoroute	Comptage permanent	27737	11
D6	Saintes-Gemozac	Route départementale de 2e catégorie	Comptage tournant	3411	

Source : données départementales, 2010



8.2.6. Stationnement

L'offre en stationnement en centre-ville a été entièrement revue par le plan de mobilité urbaine élaboré en 2009, qui visait notamment à renforcer l'accessibilité et l'attractivité du centre-ville. L'objectif était de favoriser la rotation des véhicules et de limiter le stationnement de surface au profit des parcs, gratuits ou payants, prévus à cet effet. Il a donc été décidé :

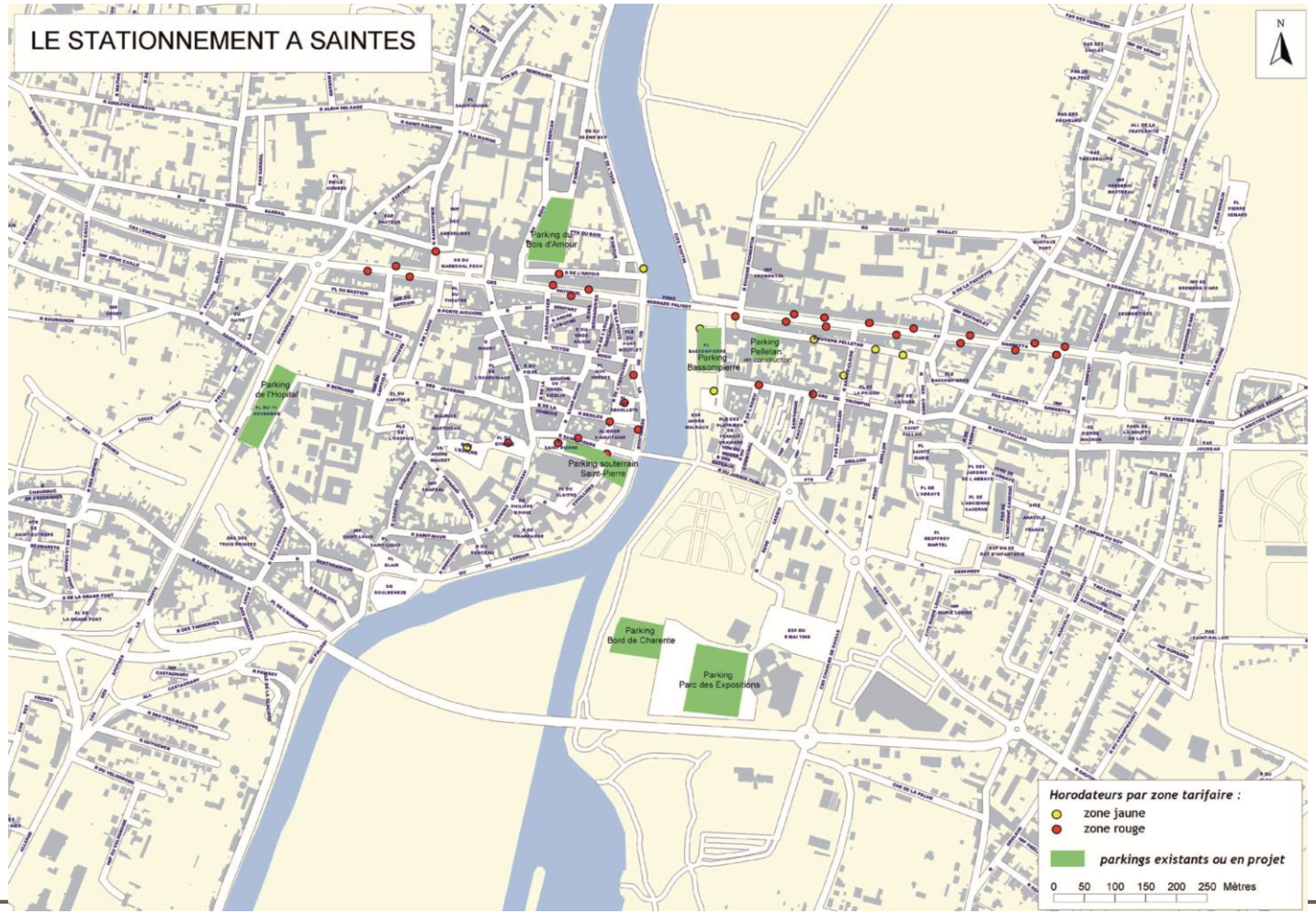
- Une extension de la zone de stationnement payant, pour limiter le phénomène des voitures ventouses, et faciliter le stationnement des visiteurs (place Blair, place du Cloître, rue du Jardin public, rue du Communal) ;
- Une augmentation des tarifs de stationnement sur la voirie, pour accélérer la rotation des véhicules dans les zones très fréquentées ;
- Une diminution du tarif de stationnement dans le parking Pelletan et le maintien des tarifs au parking du Bois-d'Amour ;
- Un renforcement du contrôle en zone payante, pour garantir l'efficacité de ces mesures ;
- Une réduction de la durée maximum de stationnement payant à partir de dix heures seulement.

Ce plan a notamment réparti les places de stationnement en différentes catégories :

- Stationnement gratuit ;
- Stationnement payant sur voirie zone rouge ;
- Stationnement payant sur voirie zone jaune ;
- Stationnement payant dans le cadre de la Délégation de Service Public avec la société OMNIPARC.

Sur l'ensemble de la commune existent ainsi 922 places payantes sur voirie (dont 333 en zone rouge, et 589 en zone jaune), et 1 600 places gratuites.

Ces mesures ont été mal accueillies par les commerçants de la ville, réunis au sein de l'association Saintes Shopping, qui les ont accusées d'être responsables d'une baisse de leur chiffre d'affaires. En mai 2011, grâce à une collaboration entre Saintes Shopping et la municipalité, des adaptations à ces nouvelles règles ont été apportées, afin d'assouplir les possibilités de stationnement en centre-ville



8.3. Les transports en commun routiers

8.3.1. Le réseau de bus communal

L'organisation des transports urbains de l'agglomération est du ressort de la Communauté de Communes du Pays Santon. C'est l'opérateur Keolis, via sa filiale Keolis Saintes, qui a la charge de la gestion du réseau, dans le cadre d'une délégation de service public qui arrive à son terme en 2012.

L'armature du réseau est constituée par trois lignes principales (désignées par le nom de BUSS, voir carte page suivante), complétée par cinq lignes de transport à la demande (TAD) exploitées sous le nom d'ALLO'BUSS, et par deux lignes de navettes de nuit baptisées NOCTAM'BUSS. Au total, Keolis Saintes exploite 19 véhicules, dont 4 mini-bus, et assure le déplacement de près d'un million de voyageurs par an.

La ligne 1 part rive droite du Lycée Palissy, franchit la Charente au niveau du centre-ville, et rejoint le terminus « Les Coteaux » en passant par le quartier sud de la rive gauche. La ligne fonctionne entre 7h (8h hors périodes scolaires) et 19h, du lundi au samedi. La fréquence est d'un bus au minimum toutes les demi-heures.

La ligne 2 débute également rive droite, au Lycée Palissy, dessert la partie nord de la rive droite, franchit la Charente au niveau du Pont Palissy, dessert l'hôpital et vient se terminer à l'arrêt « Ormeau de Pied », à l'extrémité ouest de la commune. Elle fonctionne entre 7h15 (7h30 hors périodes scolaires) et 19h, du lundi au samedi. La fréquence est également d'un bus au minimum toutes les demi-heures.

La ligne 3 dessert la rive gauche, entre l'hôpital et les quartiers du nord. Les bus circulent entre 7h30 et 19h, du lundi au samedi.

Les cinq lignes de TAD permettent d'assurer une desserte minimum de certaines parties de la ville peu ou pas desservies, et notamment les hameaux situés en-dehors de la zone agglomérée mais sur le territoire communal, ainsi qu'avec les communes limitrophes :

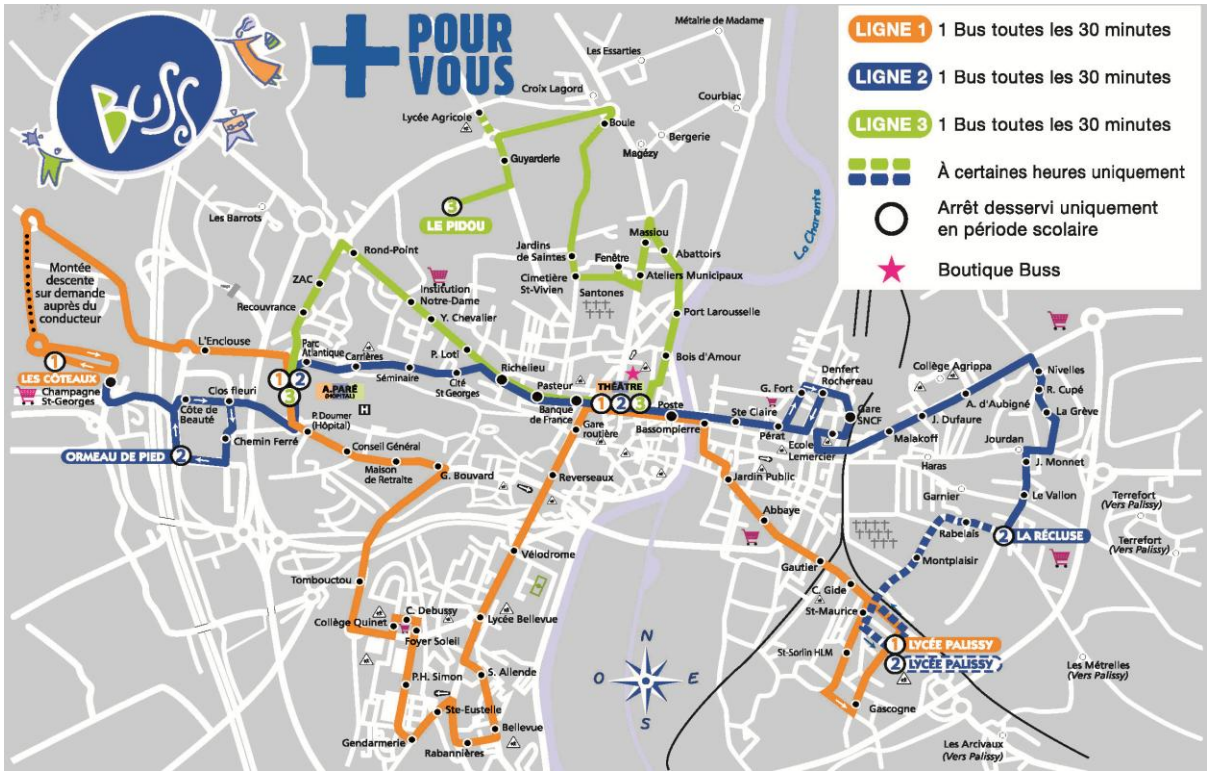
- Ligne E : Chermignac – Thénac ;
- Ligne F : Les Gonds – Diconche ;
- Ligne G : Hameaux nord de Saintes ;
- Ligne H : Quartier est de Saintes ;
- Ligne J : Hameaux sud de Saintes.

Les usagers disposent de la liste des arrêts disponibles, ainsi que d'horaires indicatifs. Ils disposent d'un numéro de téléphone à appeler pour réserver, au plus tard la veille du trajet.

Les deux lignes de NOCTAM'BUSS ont principalement pour vocation de desservir la principale boîte de nuit de la commune, notamment les vendredi et samedi soirs, en-dehors des horaires habituels de desserte par les autres lignes de bus. Le circuit n°1 passe notamment par la Gare SNCF et la Gare routière, pour atteindre la boite de nuit à 23h25. Le circuit n°2 atteint la même boite de nuit à minuit. Le service prévoit également un circuit retour à partir de la boite de nuit, dont le départ est fixé à 5h.

Un service de 8 lignes scolaires, assuré par Keolis Saintes, existe également. Les fréquences prévoient un aller le matin et un retour le soir en fin de journée, mais également parfois, selon les lignes, un retour vers midi (notamment pour les lignes desservant les collèges et lycées).

Plan du réseau de bus saintais



8.3.2. Le réseau de bus départemental

Saintes et son agglomération sont également desservies par huit lignes de bus exploitées par le réseau Les Mouettes, réseau proposant 21 lignes armatures reliant les principales villes de Charente-Maritime (carte page suivante). Ces lignes assurent notamment des correspondances avec les principales gares du département, et avec les réseaux de bus des agglomérations de La Rochelle, Rochefort, Royan et Saintes (principalement au niveau de la gare routière). Le service est exploité par Keolis Charente-Maritime.

Saintes, via ce réseau, est ainsi reliée à Rochefort (ligne 10), à Saint-Jean-d'Angély (ligne 5), à Marennes (ligne 8), à Royan (ligne 12), à Lorignac (ligne 19), Pons (ligne 13), à Siecq (ligne 18) et à Saint-Aigulin (ligne 17).

Les fréquences correspondent principalement aux horaires de bureau, avec une offre accrue le matin avant 9h, et le soir après 17h30.


Les Mouettes,
DESSINENT LES LIGNES QUI NOUS RAPPROCHENT
LES PORTES EN RE
St Clément des Baleines
Ars en Ré
La Couarde sur Mer
Loix
Le Bois Plage en Ré
St Martin de Ré
Ste Marie de Ré
La Flotte
Rivedoux
Sablanceaux
MARANS
Andilly
Villedoux
Nuaillé d'Aunis
St Sauveur d'Aunis
St Jean de Liversay
COURÇON
St Xandre
Puilboreau
Aytré
Angoulins
Châtelaillon
LA ROCHELLE
Le Thou
SURGÈRES
St Mard
Chervette
St Germain de Marencennes
Tournay
Nachamps
Landes
Yves
St Laurent de la Prée
Vergeroux
FOURAS
ST PIERRE D'OLERON
Dolus d'Oléron
Muron
Tonnay Charente
Lussant
Tonnay Boutonne
Les Nouillers
Voissay
ST-JEAN D'ANGELY
Réignier
Le Château d'Oléron
ROCHEFORT- SUR-MER
St Hippolyte
St Agnant
Asnières la Giraud
MATHA
Blanzac les Matha
Bourcefranc
Beurlay
St Hilaire de Villefranche
Prignac
Courcerac
Aujac
Authon Ebéon
Louzignac
Ballans
SIECQ
MARENNES
St Just Luzac
St Porchaire
La Roulerie
Vénérand
Rulon
Fontcouverte
Migron
Villars les Bois
Burie
St Bris des Bois
Cadeuil
Nancras
Corme Royal
La Chapelle des Pots
St Césaire
Balanzac
La Clisse
Chaniers
St Sauvant
SAINTES
Les Gonds
Préguillac
Berneuil
Le Gua
L'Éguille sur Seudre
Pessines
Pisany
Thénac
St Romain de Benet
Tesson
La Jard
Saujon
Médis
Les Séguineries
PONS
Les Sorignets
ROYAN
Gémozac
Avy
Belluire
Virollet
Marignac
Boutenac Touvent
St Genis de Saintonge
Brie sous Mortagne
Usseau
Mortagne-sur Gironde
Plassac
St-Fort-sur Gironde
LORIGNAC
St-Dizant du Gua
JONZAC
Consac
St Dizant du Bois
Mirambeau
Soubran
Courpignac
Chamouillac
MONTENDRE
Chepniers
Montlieu la Garde
Montguyon
Le Fouilloux
ST AIGULIN
1 ROCHEFORT / ROYAN
2 MARANS / LA ROCHELLE
3 LA ROCHELLE / ST MARTIN / LES PORTES
LA ROCHELLE / ST MARTIN / LES PORTES Express
4 SURGÈRES / ST JEAN D'ANGÉLY / MATHA
5 ST JEAN D'ANGÉLY / SAINTES
6 SURGÈRES / ST PIERRE D'OLÉRON
6 Express SURGÈRES / ST PIERRE D'OLÉRON Express
7 ST JEAN D'ANGÉLY / ROCHEFORT
8 SAINTES / MARENNES
9 ROCHEFORT / LA ROCHELLE
10 ROCHEFORT / SAINTES
114 SURGÈRES / LA ROCHELLE
118 SURGÈRES / LA ROCHELLE
12 SAINTES / ROYAN
13 SAINTES / PONS
14 PONS / JONZAC
16 ROYAN / LA ROCHELLE Express
17 SAINTES / ST AIGULIN
18 SAINTES / SIECQ
19 SAINTES / LORIGNAC
20 PONS / MONTENDRE
21 COURÇON / LA ROCHELLE
22 FOURAS / LA ROCHELLE
23 ST PIERRE D'OLÉRON / LA ROCHELLE Express
Les Mouettes,
Zones Tarifaires
Pays de l'Ile de Ré
Pays Rochelais
Pays d'Aunis
Pays de Marennes-Oléron
Pays Rochefortais
Pays Vals de Saintonge
Pays Royannais
Pays de Saintonge Romane
Pays de Haute Saintonge

8.4. Les transports en commun ferrés

8.4.1. Le réseau SNCF

La gare SNCF de Saintes est située au point de convergence de cinq lignes de chemin de fer reliant l'agglomération aux villes de Nantes (via La Rochelle), de Bordeaux, d'Angoulême, de Niort et de Royan (voir carte page suivante). Elle accueille essentiellement des trains du réseau TER Poitou-Charentes et des trains Corail Intercités.

Axe Nantes-Bordeaux (trains Intercités) – Et axe Paris-Royan l'été

Direction précédente	Gare précédente	Trains	Gare suivante	Direction suivante
Nantes	Rochefort	Intercités	Bordeaux Saint-Jean	Bordeaux Saint-Jean
Nantes	Rochefort	Intercités	Pons	Bordeaux Saint-Jean ou Toulouse-Matabiau
La Rochelle-Ville	Rochefort	Intercités	Pons	Bordeaux Saint-Jean
Paris-Austerlitz	Cognac	Intercités (saisonnier l'été)	Saujon	Royan
Royan	Saujon	Intercités (saisonnier l'été)	Cognac	Paris-Austerlitz

TER Poitou-Charentes et Aquitaine

Direction précédente	Gare précédente	Trains	Gare suivante	Direction suivante
Gare de départ	Gare de départ	TER Poitou-Charentes/Aquitaine	Pons	Bordeaux Saint-Jean
Royan	Saujon	TER Poitou-Charentes	Saint-Jean-d'Angély	Niort ou Poitiers
Royan	Saujon	TER Poitou-Charentes	Saint-Hilaire-Brizambourg	Niort
Royan	Saujon	TER Poitou-Charentes	Beillant ou Cognac	Angoulême
La Rochelle-Ville	Saint-Savinien sur Charente	TER Poitou-Charentes	Beillant ou Cognac	Paris-Angoulême
La Rochelle-Porte Dauphine	Taillebourg	TER Poitou-Charentes	Terminus	Terminus

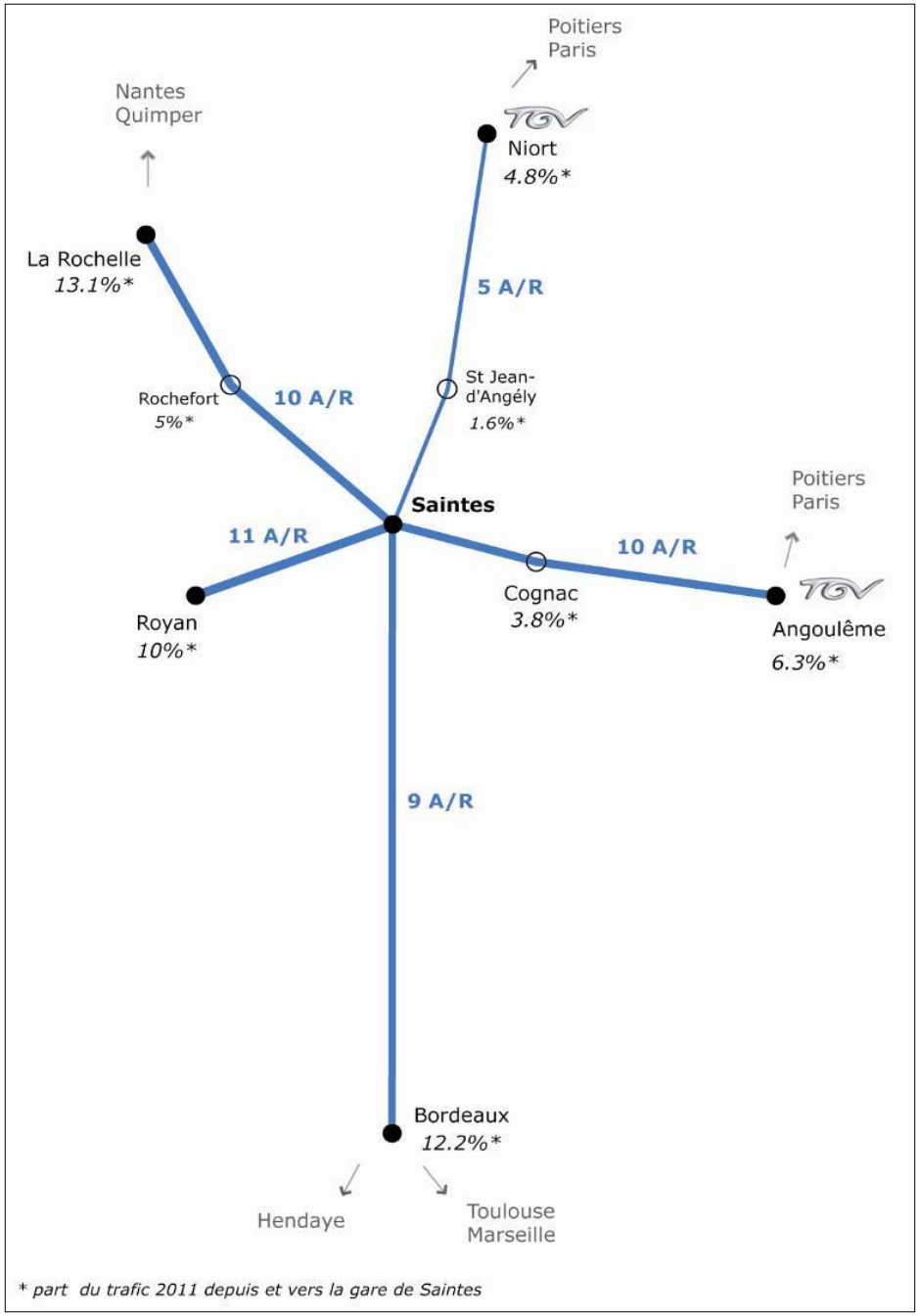
8.4.2. Le pôle gare

La gare SNCF de Saintes fait aujourd'hui l'objet d'une étude urbaine portant sur la création d'un pôle d'échange multimodal et la définition des nouveaux enjeux urbains du quartier. Cette étude ambitionne une redynamisation en termes résidentiels et d'activités ainsi qu'une redéfinition de l'organisation des transports et déplacements à l'échelle de l'ensemble de la commune.

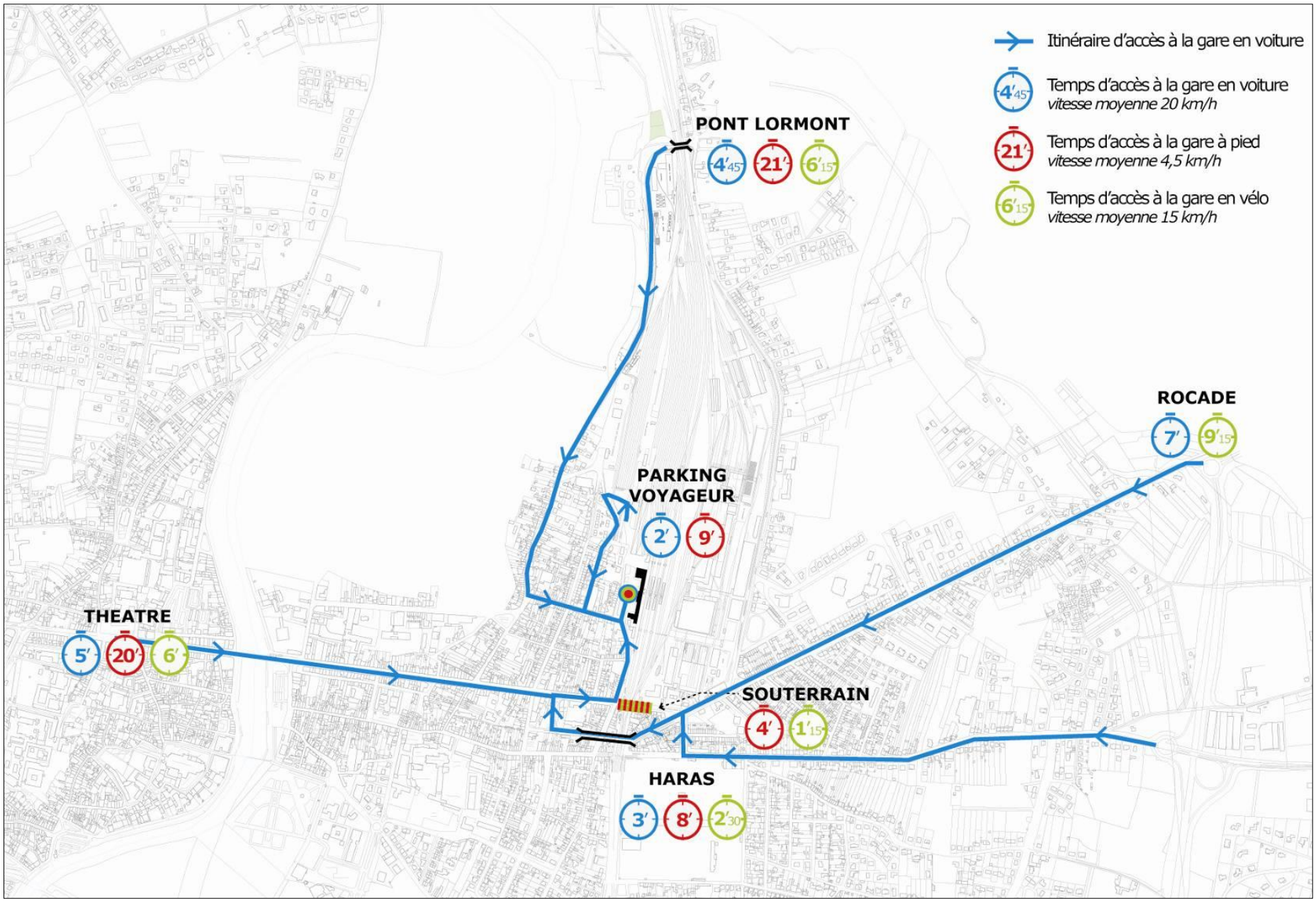
Cette étude réalisée par MTI Conseil et AUPA-Urba apporte un ensemble d'éléments de diagnostic repris ci-après :

- 74 trains desservent quotidiennement la gare de Saintes ;
- Cela représente 435 670 voyageurs pour l'année 2010 ;
- Soit la 6ème gare de Poitou-Charentes en termes de fréquentation ;
- Le trafic est en augmentation de 63% entre 2004 et 2009 ;
- Le trafic a été impacté par les travaux de la voie Saintes-Angoulême en 2010 et 2011 et risque de l'être avec les nouveaux horaires du SA (Service Adapté) en 2013 (plus d'offre vers Bordeaux et La Rochelle).

L'accessibilité de la gare au sein du tissu urbain est illustrée par la carte page suivante.



Source : Etude de faisabilité et préfiguration d'un pôle d'échanges multimodal, MTI Conseil, AUPA-Urba, 2012



Source : Etude de faisabilité et préfiguration d'un pôle d'échanges multimodal, MTI Conseil, AUPA-Urba, 2012

8.5. Infrastructures aéroportuaires

L'agglomération de Saintes ne possède pas d'aéroport. Toutefois, elle se situe à 35 kilomètres de l'aéroport de Rochefort-Saint-Agnant (photo ci-dessous), qui propose des vols vers plusieurs destinations européennes (et notamment les îles britanniques), et à environ 80 kilomètres de l'aéroport de La Rochelle – Île de Ré. A environ 125 kilomètres au sud, l'aéroport de Bordeaux-Mérignac permet de relier la région à de nombreuses destinations internationales.

La ville est cependant pourvue d'un aérodrome situé sur la commune mitoyenne de Thénac. Celui-ci est utilisé par l'école d'enseignement technique de l'armée de l'air, ainsi que par un aéroclub local.



8.6. Infrastructures fluviales

La ville est équipée d'une halte fluviale située à proximité de l'esplanade *André Malraux* (photo ci-dessous). Il s'agit d'un appontement long de 92 mètres, permettant l'amarrage des bateaux de plaisance. L'embarcadère est utilisé par des vedettes fluviales affrétées par l'office de tourisme. Ces vedettes, au nombre de deux, permettent des circuits découvertes de la ville et de plusieurs cités portuaires du Val de Charente, dont Chaniers, Taillebourg, Port-d'Envaux ou Rouffiac, ainsi que des circuits nocturnes. Des embarcations électriques pour six personnes sont également installées le long des quais. Baptisées *Les Santons*, elles sont louées selon un forfait horaire.

Une seconde halte fluviale a été aménagée récemment sur l'ancien site de *Port-Larousselle*. Cette halte est équipée de quatre pontons fixes bordant un quai long d'une vingtaine de mètres.



La Charente voie fluviale.

8.7. Etude mobilité et déplacements

La Communauté de Communes du Pays Santon s'est engagée en 2012 dans une étude de mobilité et déplacement à l'échelle de son territoire, réalisée par le bureau d'études Mobhilis, dont les grands éléments de diagnostic sont repris au sein du présent rapport de présentation. La finalité de cette démarche est d'obtenir pour la période 2013-2018 un document d'orientation opératoire.

Les objectifs d'un tel document sont avant tout de mieux connaître les flux afin de les maîtriser, de proposer des solutions d'organisation durable et équilibrée du territoire et enfin de permettre une meilleure mobilité pour tous.

En accord avec les orientations des territoires de projet de la Communauté de Communes et de la Ville de Saintes, l'étude propose un certains nombre d'objectifs et d'enjeux repris dans le tableau ci-dessous :

Objectifs	Enjeux
Apaiser la circulation en ville. Développer l'utilisation des deux roues et notamment du vélo, particulièrement pour l'usage quotidien. Proposer un plan d'action abordant les questions des déplacements des deux roues dans toutes ses composantes : circulation, stationnement, sécurité, réglementation. Proposé un schéma directeur privilégiant les zones de circulation apaisée.	Rendre la ville aux habitants. Repenser la mobilité. Rééquilibrer les deux rives de la ville en requalifiant notamment la rive droite.

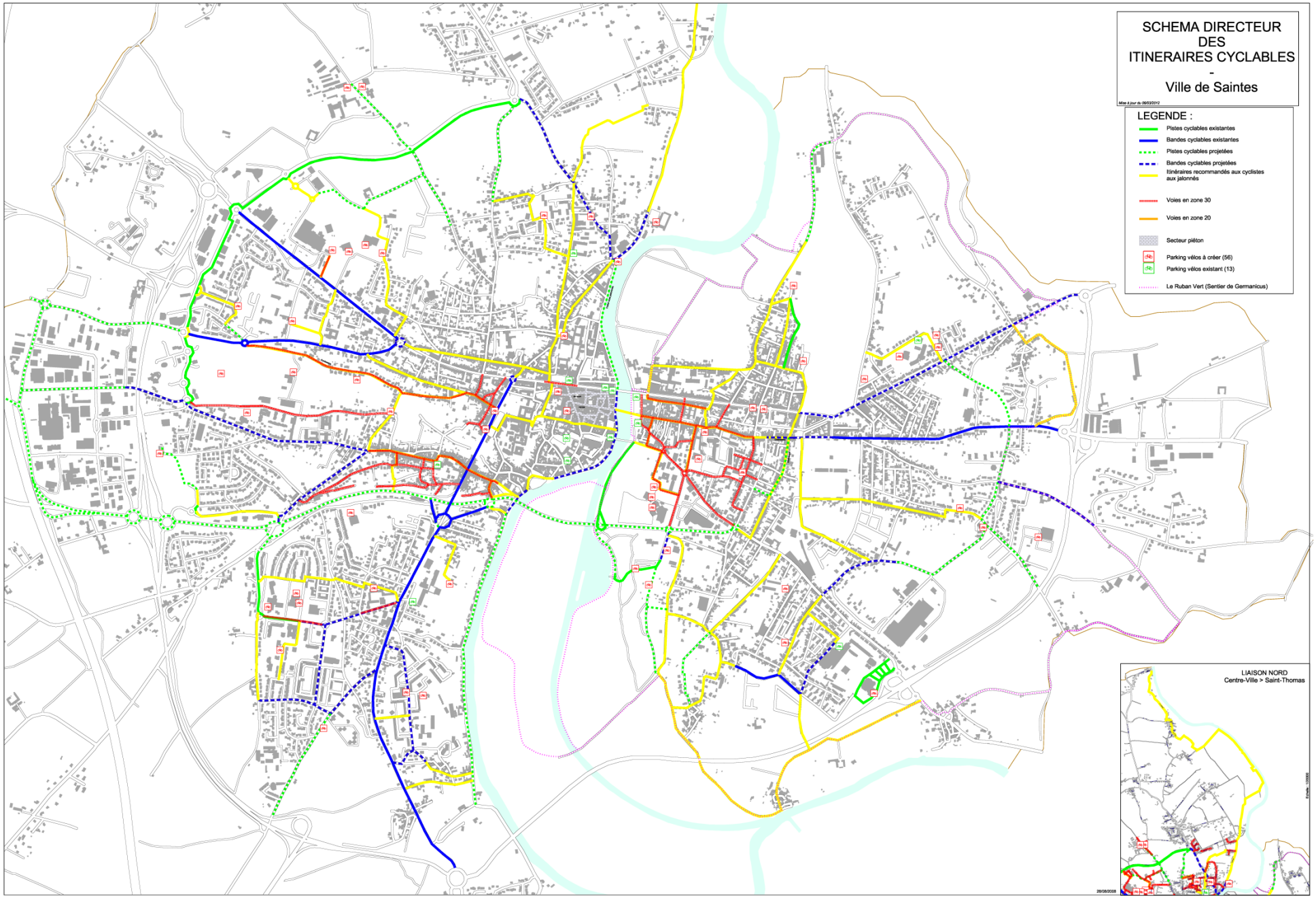
8.8. Les modes de déplacement

La question des habitudes de déplacement des habitants d'une commune telle que Saintes, ville-centre d'une agglomération d'une importance certaine à l'échelle régionale, est un point essentiel qui doit faire l'objet d'une réflexion particulière. Le plan de mobilité élaboré en 2009 apporte quelques éléments de réponse, en fixant trois objectifs à cette nouvelle politique de déplacements :

- Privilégier les modes de déplacements doux (vélos, voir carte page suivante et piétons) et l'usage des transports en commun, notamment par la mise en place d'un réseau de transport en commun cadencé ;
- Renforcer l'accessibilité et l'attractivité du centre-ville, par l'instauration d'une nouvelle politique de stationnement et la création d'une navette, reliant le parc-relais de l'espace Mendès-France et le centre-ville *(cette navette n'a toutefois pas été maintenue, du fait d'un manque d'affluence)*.
- Rendre la ville aux habitants en libérant l'espace public en partie monopolisé par les voitures, au profit des piétons et des deux-roues. Le secteur piétonnier a ainsi été étendu à plusieurs rues du centre-ville, tandis que certains lieux emblématiques (place Bassompierre, quai de Verdun), ont perdu leur vocation de parking pour redevenir des lieux de vie, de convivialité ou de promenade.

La priorité est notamment donnée au vélo, via l'extension des voies réservées aux cyclistes, et la multiplication des espaces réservés aux deux-roues. Divers aménagements ont été réalisés, tels que la création de nouvelles pistes et bandes cyclables au niveau du quai de Verdun, l'installation de dispositifs de stationnement pour les deux-roues (vélos et motos) aux abords des équipements publics, ainsi qu'au niveau du parking de la Mairie, du square Bonne, de la place André Malraux, ou encore de la place de la Prison.

BILAN : A l'échelle du grand territoire, le principal enjeu réside dans l'évolution des infrastructures routières au niveau du grand sud-ouest du territoire : projet d'évolution de la RCEA et de l'autoroute. Le développement des transports en commun et des modes doux de déplacement (pistes cyclables notamment) est également un des enjeux majeur du développement intra urbain.

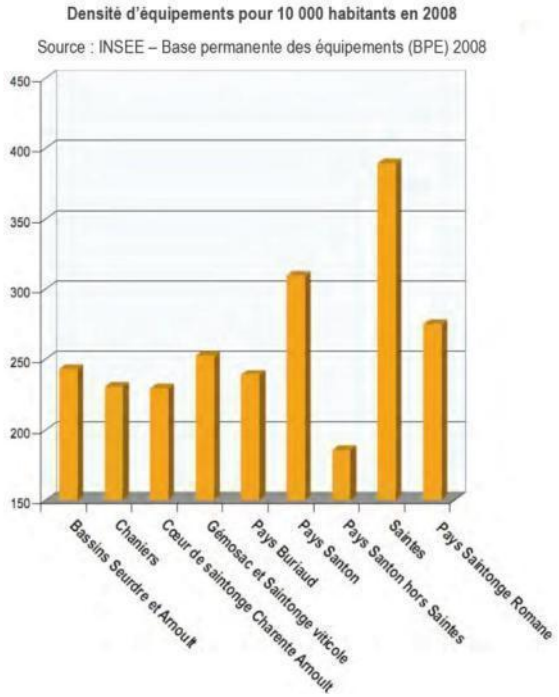

SCHEMA DIRECTEUR
DES
ITINERAIRES CYCLABLES
-
Ville de Saintes
Mise à jour du 06/03/2012
LEGENDE :
Pistes cyclables existantes
Bandes cyclables existantes
Pistes cyclables projetées
Bandes cyclables projetées
Itinéraires recommandés aux cyclistes aux jalonnés
Voies en zone 30
Voies en zone 20
Secteur piéton
Parking vélos à créer (56)
Parking vélos existant (13)
Le Ruban Vert (Sentier de Germanicus)
LIAISON NORD
Centre-Ville > Saint-Thomas
28/08/2008

9. EQUIPEMENTS

9.1. Centralité saintaise

9.1.1. Rayonnement à l'échelle du Pays de Saintonge Romane

Le territoire intercommunal est fortement polarisé par la ville de Saintes : en effet, celle-ci regroupe 44% de l'offre totale des équipements à l'échelle du Pays, et présente une densité d'équipements (au sens de l'INSEE, voir définition) pour 10 000 habitants nettement supérieure au reste du territoire (de l'ordre de 370, voir graphique ci-dessous).



L'INSEE présente une typologie des équipements relativement étendue. Elle se définit en quatre gammes :

- ***Gamme de base** : tabac,, maçon, alimentation, plombier, menuisier, école ;*
- ***Gamme de proximité** : poste, coiffeur, carburant, plâtrier, électricien, médecin, infirmier, pharmacie, boulangerie, boucherie ;*
- ***Gamme intermédiaire** : banque, collège, dentiste, droguerie/ quincaillerie, gendarmerie, librairie/ papeterie, magasin de chaussures, de meubles, de vêtements ou d'électroménager, masseur kinésithérapeute, notaire, perception, pompiers, supermarché ou hypermarché, vétérinaire ;*
- ***Gamme supérieure** : hôpital, laboratoire d'analyse médicale, cinéma.*

Bien que cette définition des « équipements » soit relativement étendue, elle demeure représentative de la situation du territoire de Saintes au cœur de la Saintonge Romane.

Saintes est le seul pôle de grande taille du Pays de la Saintonge Romane, dont le rayonnement s'étend même au-delà, aux échelles départementale et régionale. Cependant, comme le souligne le rapport de présentation du SCoT de la Saintonge Romane, il existe une certaine fragilité : en effet, même si Saintes et la communauté de communes du Pays Santon affichent une forte densité d'équipements comparable aux agglomérations littorales du département (308 pour 10 000 habitants à La Rochelle et 444 à Royan), le Pays de Saintonge Romane (bassin de vie majoritairement tourné vers la polarité saintaise) ne compte que 275 équipements pour 10 000 habitants contre 320 pour le département. Saintes est donc un pôle très équipé qui s'inscrit au centre d'un territoire qui l'est relativement moins.

9.1.2. Equipements et publics

L'espace urbain de la commune, à la fois en tant que tissu bâti et lieu de vie, est structuré par les équipements publics. Aujourd'hui, le terme d'« équipement public » n'est plus seulement associé aux financements publics mis en œuvre pour leur réalisation et leur exploitation. En effet, « *la vocation ludique et d'accueil du public d'un certain nombre d'équipements privés leur donne toute légitimité à être pris en considération par les gestionnaires politiques et techniques de l'espace urbain ou territorial* » (Source : fiche CERTU, Les équipements publics et la ville, 2003).

Les équipements de statut public sont aujourd'hui assimilés aux équipements à vocation publique ou assurant des missions considérées comme publiques.

L'INSEE définit pour sa part quatre catégories de services et d'équipements :

- Équipements concurrentiels :
  Hypermarché et supermarché, grande surface non alimentaire, magasins (vêtements, chaussures, électroménager, meubles), librairie, droguerie, marché de détail, banque, vétérinaire ;
- Équipements non concurrentiels :
  Gendarmerie, perception, notaire, Pôle Emploi, maison de retraite, bureau de poste, crèche ou halte-garderie, installation sportive, piscine, école de musique, cinéma ;
- Équipements de santé :
  Médecin, infirmier, pharmacie, kinésithérapeute, dentiste, ambulance, maternité, urgences, hôpital de court, moyen et long séjour ;
- Équipements d'éducation :
  Collège, lycée général et/ou technologique, lycée professionnel.

Le diagnostic territorial des équipements de la commune prendra en considération l'ensemble élargi des équipements à vocation publique (en réservant les équipements concurrentiels au diagnostic économique et commercial) dans le souci, notamment, de caractériser la qualité et la répartition de l'offre ainsi que les conditions d'accès pour les habitants.



9.2. Etendue de l'offre

Le recensement exhaustif des équipements de la commune permet dans un premier temps d'illustrer l'étendue de l'offre en terme quantitatif : Saintes possède en effet un nombre relativement élevé d'équipements.

9.2.1. Equipements administratifs et de service public

Saintes possède tout d'abord un ensemble d'équipements administratifs communaux et intercommunaux, dont la mairie (photo ci-dessous) et les bâtiments de ses services. Sa position de ville centre d'un vaste territoire intercommunal et administratif implique notamment la localisation des sièges de la Communauté de Communes du Pays Santon, du Pays de Saintonge Romane, de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et de la sous-préfecture. Saintes regroupe également l'ensemble des services déconcentrés de l'Etat présents en Saintonge Romane. Ces services, auxquels s'ajoutent une annexe du Conseil Général et les services départementaux de la RESE, de la DID et de la DIRA, assurent la continuité territoriale et la proximité avec les habitants.



Les équipements liés aux pouvoirs régaliens de l'Etat :

- La Cour d'Assises ;
- Les tribunaux de grande instance, d'instance et de commerce ;
- Le commissariat de police nationale, la police municipale, la gendarmerie (notamment le peloton autoroutier) et la maison d'arrêt ;
- L'école d'enseignement technique de l'armée de l'air (EETAA) ;
- La maison d'arrêt.



Les équipements des services de secours :

Les sapeurs-pompiers forment le cœur du système de sécurité en France. La loi du 3 mai 1996, relative aux services d'incendie et de secours, a consacré une évolution de fait entamée depuis plusieurs années et a institué une nouvelle organisation territoriale des services d'incendie et de secours. Elle met en place la départementalisation puisque le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) devient le gestionnaire des moyens humains, matériels et financiers des

services d'incendie et de secours dans le département. En effet, jusqu'en juillet 2000 (date de transfert) chaque centre de secours se trouvait sous la gestion des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, qui avec l'appui du chef du centre, recrutaient et géraient les sapeurs-pompiers volontaires et professionnels.

L'organisation des SDIS s'appuie sur une hiérarchie des postes aux effectifs et matériels inégaux : sièges de groupements, Centres de Secours Principaux (CSP), Centres de secours (CS), Centres de Première Intervention (CPI). La commune possède un Centre de Secours Principal, direction du service départementale d'incendie et de secours, situé rue Echalas à l'ouest de la commune.

Les équipements sanitaires :

L'offre de soins est une dimension essentielle des politiques d'aménagement des territoires puisque cette activité caractérise le développement d'un territoire autant qu'elle participe à son attractivité.

Le centre hospitalier de Saintonge

Le Centre Hospitalier de Saintonge, inauguré en octobre 2007, est un pôle de référence pour toute la partie sud du département. C'est en effet un des deux établissements de recours du département (cinq au total dans les quatre départements de la région). Son territoire de rayonnement représente près de 300 000 habitants et regroupe la Saintonge Intérieure, la Saintonge Littorale et la Haute Saintonge.



Les deux grands principes des missions du service public hospitalier sont :

- La permanence : assurer la continuité des soins de jour comme de nuit, tout au long de l'année.
- L'équité : garantir l'accès de tous à des soins de qualité, sans aucune discrimination.

La capacité d'accueil pour l'année 2010 était d'environ 800 lits, dont 85% en chambres individuelles, répartis sur 3 sites : le Centre Hospitalier de Saintonge et l'EHPAD/USLD « Les Arènes » à Saintes ainsi que la Maison d'Accueil « Les Résidences de Brumenard » à La Chapelle des Pots.

Les activités de soins en 2009 dénombrent :

- 21 640 hospitalisations complètes
- 43 977 hospitalisations incomplètes
- 124 161 consultations et actes externes
- 1 333 naissances
- 25 112 passages aux urgences générales
- 7 969 passages aux urgences pédiatriques

L'hôpital emploie près de 1 650 professionnels, dont près de 140 médecins.

La présence de cet établissement propose aux habitants une offre de soins relativement étendue avec notamment la présence de spécialités médicales (telle que le service de néonatalogie). Cette accessibilité aux soins est un avantage non négligeable pour la population locale.

Le Centre Hospitalier de Saintonge est cependant le plus petit hôpital de recours de la région et rencontre de ce fait un certain nombre de difficultés à fédérer les hôpitaux secondaires de son territoire de rayonnement, attirés par les hôpitaux de recours des territoires limitrophes. Cette situation est un handicap dans l'affirmation d'une hiérarchie locale de l'offre de soin. Alain Debetz, directeur du Centre, lie la situation territoriale de l'hôpital à celle plus générale de la ville de Saintes qui manque aujourd'hui d'une réelle affirmation à l'échelle de la Saintonge et de l'ensemble de la Région.

L'hôpital de Saintes est par ailleurs l'un des plus gros employeurs de Saintes et du Pays de Saintonge Romane. Enfin, avec 283 recrutements effectués en 2004 (tous secteurs confondus) pour 230 départs, l'hôpital se situe dans une logique d'expansion (+4%), assurant à la fois la pérennité de cet équipement, du service et de la centralité qu'il représente.

L'offre en équipements sanitaires compte également la clinique Richelieu et plusieurs maisons de retraite.

Les équipements d'accueil des personnes âgées

Le PLH de la Communauté de Communes du Pays Santon dresse un état des lieux exhaustif en 2010, compte tenu de l'augmentation importante (3,1%) des personnes âgées de plus de 75 ans sur le territoire communautaire entre 1999 et 2006.

L'offre en structures est la suivante :

Commune	Etablissement et gestionnaire	Type de structure	Date de création	Capacité
Saintes	Site de Recouvrance	EHPAD, gestion CCAS	Sept. 2011	90 places
Saintes	La Providence	EHPAD, associatif	1994	62 lits
Saintes	Ma Maison	EHPAD, congrégation	1979	83 lits
Saintes	Les jardins	EHPAD privé	1990	79 lits
Saintes	Les Arènes	EHPAD public hospitalier	1986	150 lits
Thénac	Le grand logis	Maison de retraite EHPAD	2004	60 lits
Fontcouverte	Le logis	EHPAD privé	1997	55 lits
La Chapelle des Pots	Maison de repos	EHPAD dépendant du centre hospitalier	1986	44 lits
Total EHPAD :				**623 lits**
Saintes	Foyer Soleil	Gestion CCAS	1995	34 logements individuels
Les Gonds	Le Clos de la Seigneurie	Résidence privée	2005	100 lits

Source : PLH, 2010

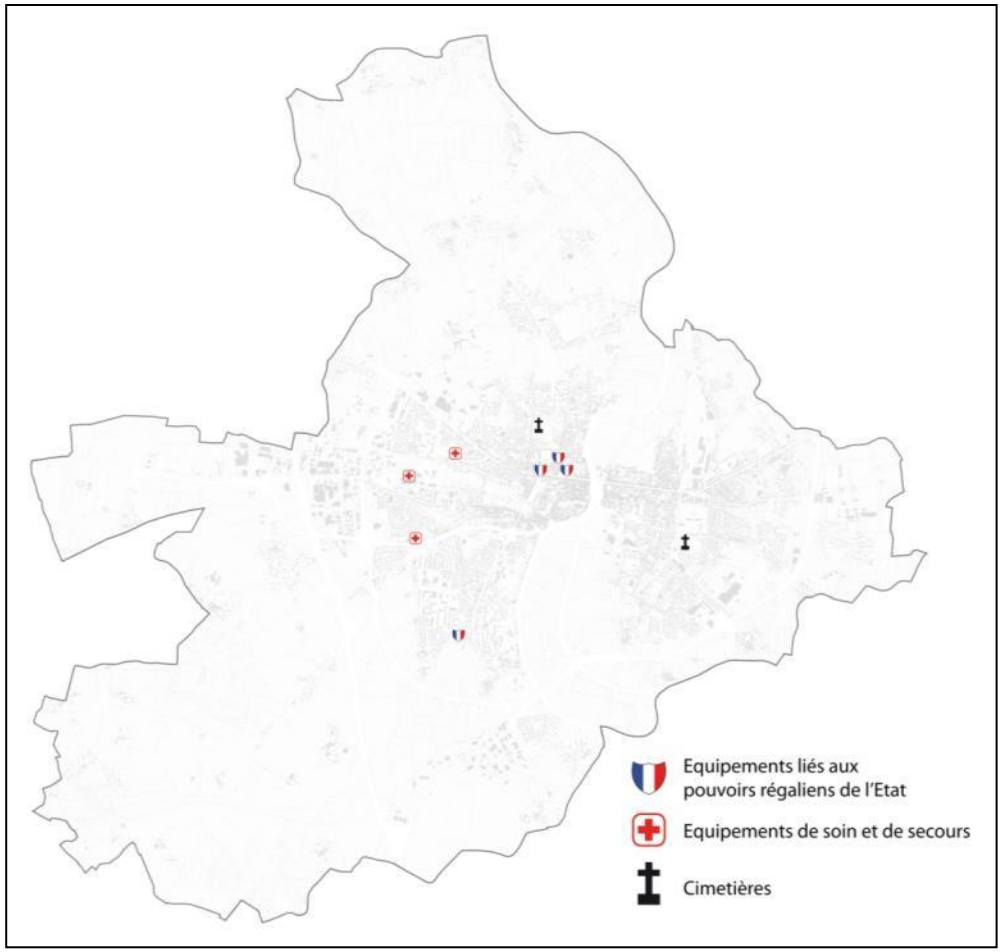
Compte tenu du besoin élevé, un enjeu parallèle est le maintien à domicile présenté à travers le PLH de la Communauté de Communes.

Le Centre Local d'Information et de Coordination (CLIC)

La mise en place d'équipes d'information et de coordination gérontologique, au niveau d'un territoire défini, vise à résoudre plusieurs difficultés majeures qui pénalisent le système d'aide aux personnes âgées : la carence d'information, la parcellisation des prestations délivrées sur le terrain et l'insuffisante coordination des professionnels.

Les CLIC doivent permettre la mise en cohérence des prestations actuelles ou à venir pour les personnes âgées ayant des difficultés dans les actes de la vie quotidienne. Il s'agit d'un nouveau service qui doit s'exercer auprès des personnes concernées, sur un mode personnalisé. Son objectif est d'harmoniser les réponses qui sont fournies par les professionnels en créant des synergies entre ces acteurs (tant médicaux que sociaux) pour des prestations de qualité. En outre ces structures développent un travail en amont qui peut contribuer à prévenir les états de dépendance. Enfin, par leur situation de proximité au sein de la vie locale, les CLIC constituent des instruments précieux pour identifier et préciser les problèmes présents sur un territoire.

Le territoire d'intervention du CLIC est infra départemental ; il est défini au niveau départemental, dans le cadre du schéma gérontologique et correspond aux "bassins de vie". Il existe six CLIC en Charente- Maritime dont celui de Saintes créé en 2004 (les autres centres sont ceux d'Oléron, Royan, La Rochelle, Rochefort et Jonzac).



Les cimetières

La commune compte trois cimetières : Saint-Pallais, Saint-Vivien, et le cimetière privé de Voiville.

Cette carte permet de localiser une partie des équipements précédemment évoqués (équipements liés aux pouvoirs régaliens de l'Etat, équipements de soins et de secours et cimetières). Trois tendances majeures se dégagent :

- Leur localisation quasi exclusive sur la rive gauche.
- La concentration des équipements liés aux pouvoirs régaliens dans le cœur historique de la ville, renforçant sa centralité.
- La situation des équipements de soins et de secours en périphérie ouest de la commune, à proximité des axes majeurs de circulation.

Les équipements économiques et sociaux

Saintes dispose d'une offre conséquente en matière d'équipements économiques et sociaux :

- 6 bureaux de postes ;
- Un service Pôle Emploi, situé dans la ZA de Recouvrance ;
- La Mutualité Sociale Agricole ;
- La Caisse d'Allocations Familiales ;
- Une antenne de l'assurance maladie, située en rive droite à proximité des berges de la Charente ;
- Une mission locale de la Saintonge, qui offre un espace d'intervention à destination des jeunes, en matière d'insertion et d'emploi ;
- Deux centres sociaux ;
- Le C.C.A.S. communal qui anime une action générale de prévention et de développement social dans la commune en liaison étroite avec les institutions publiques et privées ;
- Des maisons des jeunes, de quartier, de solidarité, etc.
- Halte de jour, halte de nuit ;
- Etc.

D'autres services publics liés à l'emploi sont présents sur le territoire, soit comme antenne locale, soit comme bureau départemental. Il s'agit de :

- La Direction départementale du Travail, de l'emploi et de la formation professionnelle ;
- Le Relais Validation des Acquis de l'expérience ;
- Une antenne de la Chambre de Commerces et d'industrie de Rochefort.

9.2.2. Equipements d'éducation, scolaires et petite enfance

L'apprentissage

Saintes constitue un pôle majeur d'enseignement par apprentissage au sein du département, mais aussi de la région (premier pôle des deux Charentes, devant Angoulême notamment). La commune compte ainsi environ 1 500 apprentis répartis en différentes filières, principalement en secteur tertiaire et agricole.

Le Centre de Formation par l'Apprentissage (CFA) en Secteur Commercial et l'Etablissement Public Local d'Enseignement et de Formation Professionnelle Agricole (EPLEFPA) de Saintonge sont deux exemples représentatifs de cette forte présence de l'apprentissage à Saintes.

- Le CFA en Secteur Commercial offre une large palette de formation – BTS, Bac Professionnel, Brevet Professionnel, CAP, dans cinq secteurs d'activité :
  - Pharmacie ;
  - Fleuristerie ;
  - Immobilier ;
  - Commerces / Services ;
  - Gestion.

  Il dispose d'un internat qui permet de renforcer son rayonnement en Saintonge.

- L'EPLEFPA de Saintonge regroupe notamment le Lycée Agricole Georges Desclaude et le lycée Horticole et du Paysage de Chadignac sur le territoire saintais. La vocation première du lycée Georges Desclaude était orientée vers une formation agricole, avec comme support pédagogique une exploitation agricole qui représente actuellement 160 hectares. Au fil des années, le lycée n'a eu de cesse d'orienter ses formations vers des secteurs d'activité en adéquation avec les évolutions techniques, économiques et sociales. Actuellement, le lycée

prépare et forme à divers métiers dans des pôles d'activité à la fois différents et complémentaires :

- Les métiers de l'eau ;
- Les métiers liés à l'agronomie, à l'aménagement, au paysage et à l'environnement ;
- Les métiers liés au commerce horticole.

Le lycée horticole et du paysage oriente lui vers les métiers tels que fleuristes, jardinier paysagiste ou horticulteur. Il est doté d'un internat d'une capacité de 291 lits.

Les lycées de la commune (5) :

- Lycée Polyvalent Régional Bellevue
- Lycée technique Bernard Palissy
- Lycée agricole Georges Desclaude
- Lycée horticole Le petit Chadignac
- Lycée privé Notre Dame de Recouvrance

Les collèges de la commune (4)

- Collège Agrippa d'Aubigné
- Collège Edgar Quinet
- Collège René Caillé
- Collège Jeanne d'Arc

Ecoles primaires (16) :

Public

- Ecole maternelle Emile Combes : 90 élèves répartis en 3 classes ;
- Ecole maternelle Roger Pérat : 66 élèves répartis en 3 classes ;
- Ecole maternelle Saint Exupéry : 53 élèves répartis en 3 classes ;
- Ecole maternelle Saint Eutrope : 88 élèves répartis en 4 classes ;
- Ecole maternelle Saint Pallais : 62 élèves répartis en 3 classes ;
- Ecole maternelle Jean Jaurès : 64 élèves répartis en 3 classes ;
- Ecole maternelle Le Cormier : 49 élèves répartis en 2 classes ;
- Ecole maternelle Léo Lagrange : 64 élèves répartis en 3 classes ;
- Ecole maternelle Les Jacobins : 46 élèves répartis en 2 classes ;
- Ecole élémentaire Jules Ferry : 90 élèves répartis en 4 classes ;
- Ecole élémentaire Eugène Pelletan : 75 élèves répartis en 5 classes ;
- Ecole élémentaire Jean Jaurès : 99 élèves répartis en 5 classes ;
- Ecole élémentaire Léo Lagrange : 162 élèves répartis en 7 classes ;
- Ecole élémentaire Nicolas Lemercier : 166 élèves répartis en 6 classes ;
- Ecole élémentaire Pasteur: 235 élèves répartis en 11 classes ;
- Ecole élémentaire Paul Bert : 112 élèves répartis en 4 classes ;
- Ecole élémentaire Roger Pérat : 118 élèves répartis en 7 classes ;
- Ecole élémentaire Saint Exupéry : 108 élèves répartis en 5 classes ;

Privé

- Ecole primaire Marie Eustelle : 3 classes ;
- Ecole primaire Jeanne d'Arc : 8 classes.

Les services de la Mairie de Saintes ont comptabilisé une diminution des effectifs en primaire de 1000 élèves depuis 1985 : la diminution est régulière (chaque année). En 1985, la commune comptait ainsi 3000 élèves, répartis en 19 écoles. Aujourd'hui, la commune ne compte plus que 1900 élèves, répartis dans 18 écoles, ce qui entraîne une occupation moyenne des locaux de 35% à 45% (source : Dominique Paries pour Sud-Ouest). A ce jour, il est donc prévu la fermeture de l'école Eugène Pelletan pour la rentrée 2012.

Autres structures

- L'établissement régional d'enseignement adapté.

- L'école d'enseignement technique de l'armée de l'air.
- L'école technique privée esthétique et coiffure de Saintonge.
- L'institut de formation en soins infirmiers et d'aides soignants.

La centralité saintaise en termes d'éducation pose une question cruciale, celle de la mobilité des jeunes élèves et apprentis et la présence d'un réseau de ramassage scolaire adapté, notamment dans l'ensemble du bassin de vie rural dépendant de Saintes. En effet, alors que les écoles primaires et maternelles demeurent des équipements de proximité pour quasiment l'ensemble des communes (en effet, 72% des enfants de 7 à 11 ans rejoignent l'école de leur commune de résidence ; *Source : étude liée au SCoT, 2004*), les collèges et lycées sont des équipements plus rares : seuls 36% des 12-15 ans et 27% des 16-18 ans étudient dans leur commune. La concentration de ces établissements (collèges et lycées) à Saintes affirme à nouveau la centralité de la commune en matière d'équipements d'éducation. Les équipements scolaires répondent donc aux besoins d'un vaste territoire ; l'étude de ce contexte supra communal à travers le présent diagnostic permet de mettre en perspective les besoins d'évolution en matière de capacité d'accueil notamment.

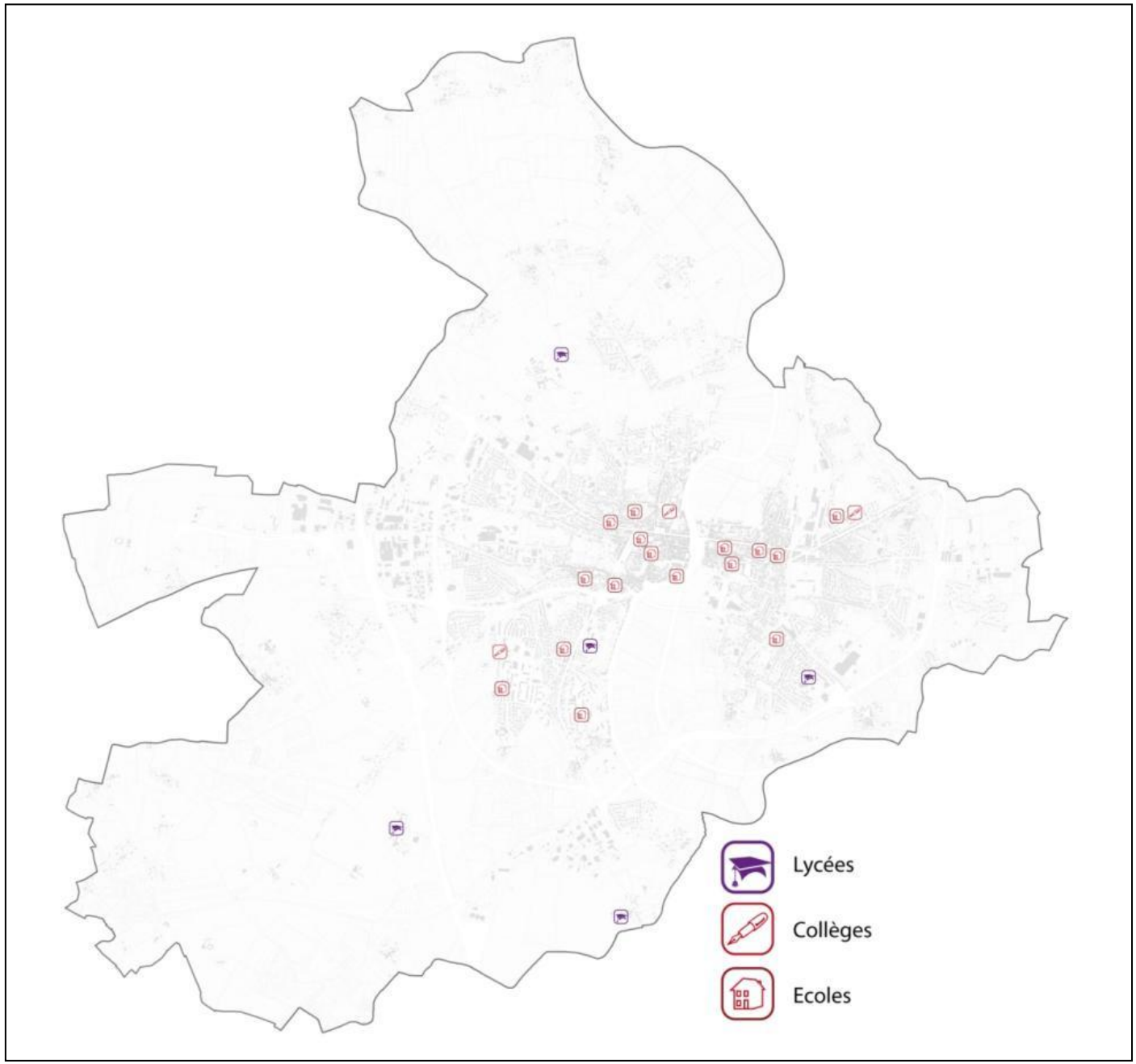
L'enseignement supérieur, notamment universitaire, est assuré en grande partie par les autres pôles de la région, Poitiers, Niort, La Rochelle et Angoulême ainsi que par Bordeaux.

A noter également la présence à Saintes du GRETA de Saintonge, l'inspection académique et le Centre d'Information et d'Orientation.

Les espaces d'accueil de la petite enfance

L'organisation des services de garde des jeunes enfants combine les services de l'Etat, des organismes privés et des associations (crèches, halte-garderie, espaces multiaccueil, lieux parents-enfants). La charte du Pays de Saintonge Romane de 2005 identifiait un retard important en matière de capacité d'accueil, à l'image de l'ensemble du département de Charente-Maritime. L'accueil est donc en grande partie assuré par des assistantes maternelles indépendantes.

Au 1er janvier 2012 la compétence « enfance et affaires scolaires » a été transférée à la Communauté de Communes du Pays Santon.



Cette carte permet de localiser les principaux équipements scolaires (lycées, collèges et écoles). Elle met en évidence la concentration des écoles principalement au cœur historique tandis que les lycées se situent en périphérie, relativement éloignés, sur des axes pénétrants de la ville.

9.2.3. Equipements sportifs, de loisirs et associatifs

Espaces incontournables du paysage d'une commune, les équipements à vocation récréative sont également le support de valeurs telles que le lien social, l'intégration, l'animation, etc.

Saintes possède à la fois les équipements de ce type les plus structurants et attractifs à l'échelle départementale mais également un certain nombre d'équipements secondaires, destinés aux habitants des différents quartiers ou aux membres des associations.

Les complexes sportifs

L'ensemble sportif Yvon Chevalier est composé :

- D'un stade d'honneur ;
- D'une piste d'athlétisme (400 m et 6 couloirs) et des tribunes de 1 252 places ;
- D'une zone de lancer (marteaux, poids) ;
- De trois terrains en herbe ;
- De deux terrains de rugby, équipés de tribunes de 383 places ;
- De quatorze courts de tennis (dix courts extérieurs et quatre courts couverts).

D'autres équipements sportifs maillent le territoire communal :

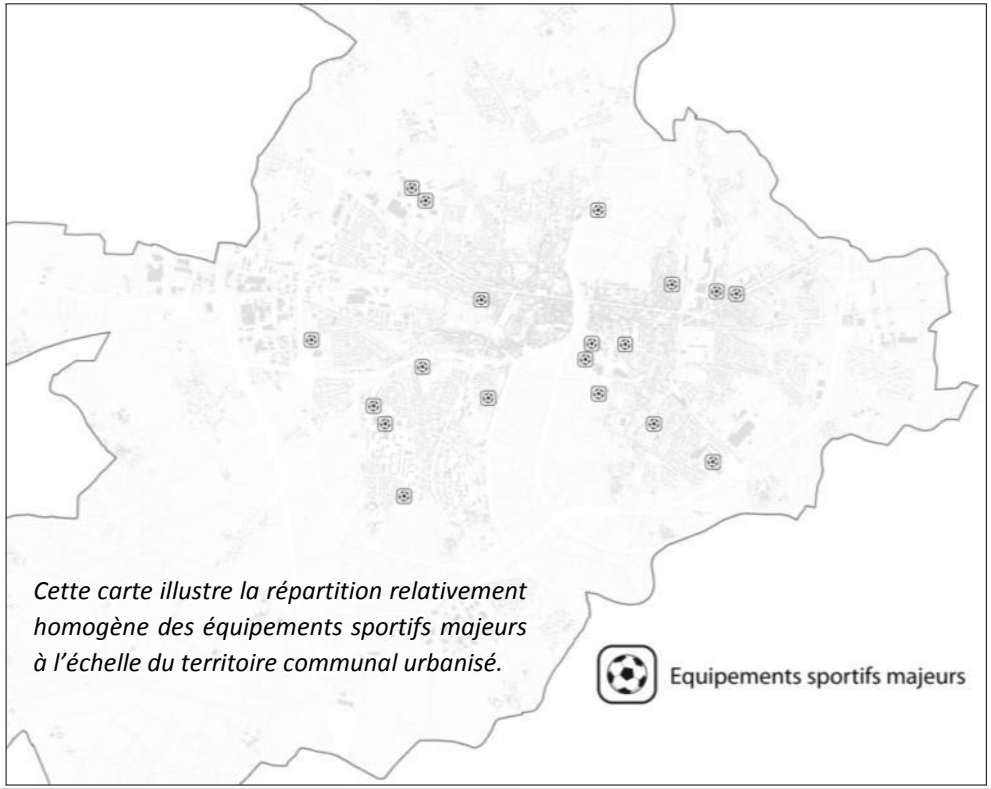
- La Boisnarderie (un terrain d'honneur et deux terrains en herbe) ;
- Le stade Vélodrome de la Saintonge, situé dans le quartier de Bellevue ;
- Le Stade Léo Lagrange ;
- Le gymnase du Grand Coudret (salle omnisports de 1800 places, salle de combat, salle de gymnastique d'entretien) ;
- Le gymnase Agrippa d'Aubigné (salle omnisports et mur d'escalade) ;
- Le gymnase des Boiffiers (salle omnisports et mur d'escalade).

Le territoire compte également de nombreuses salles sportives : salle de gymnastique des Boiffiers, salles d'arts martiaux, de billard, de boxe et musculation et de danse, salle de tennis de table, salles d'escrime, de tir à air comprimé et de tir à l'arc.

Les équipements aquatiques

La piscine Georges Cassin, situé au nord de la zone agglomérée de Saintes, en bord de Charente, a définitivement fermé : un appel d'offres visant à sa démolition a été lancé en septembre 2011. Il ne reste donc actuellement plus qu'une piscine sur le territoire communal : la piscine Louis Starzinsky, située en rive droite, au sud de l'Abbaye aux Dames.

Toutefois, un centre aquatique verra le jour au nord du territoire, au niveau du lieu-dit La Guyarderie, à proximité du centre de loisirs du Pidou. Le futur centre aquatique accueillera quatre bassins (deux intérieurs) et une pataugeoire, deux terrains de beach-volley, deux terrains de squash, un espace fitness équipé d'un jardin, ainsi que 8 400 m² d'espaces extérieurs aménagés. L'ouverture du complexe est prévue pour l'été 2012.



Cette carte illustre la répartition relativement homogène des équipements sportifs majeurs à l'échelle du territoire communal urbanisé.

Projet d'organisation des équipements sportifs communaux

La commune a engagé pour la période 2011-2015 une réflexion et une réorganisation de ses installations sportives dont les objectifs transversaux sont :

- Apporter une cohérence pour les vingt prochaines années.
- Améliorer le confort et la sécurité des pratiquants.
- Economiser une part des coûts de fonctionnement.
- Anticiper les évolutions futures.
- Mutualiser les installations afin d'optimiser leur fonctionnement.
- Répondre aux nouvelles réglementations.

Les enjeux du projet se déclinent pour chaque infrastructure existante ou projetée selon trois natures d'actions : la revente, la construction ou la réhabilitation. Le projet dans son ensemble se décline en deux volets majeurs :

- La Guyarderie : à l'horizon 2012/2014, ce projet suit les orientations d'aménagement définies à travers le projet urbain concernant le secteur. Le projet sera réalisé grâce à la vente des infrastructures actuelles du site voisin Yvon Chevalier (destiné à l'activité commerciale) et permettra un regroupement de certaines activités et l'augmentation des capacités d'accueil : 3 terrains, vestiaires, parkings, etc.
- La Boisnarderie : à l'horizon 2014/2018, ce projet concerne un ensemble de sites disséminés dans la ville qui pourraient être en partie regroupés. Le projet permettrait notamment le développement du complexe Léo Lagrange ou encore l'agrandissement de l'actuel gymnase.

L'étude menée signale également la chance que représente aujourd'hui la réserve foncière de la Guyarderie et estime que cette démarche apparaît à nouveau nécessaire pour la période à venir couverte par le P.L.U. communal (20 prochaines années). Cette réserve foncière est estimée à environ 5 hectares ; deux sites ont été identifiés par l'étude : les Boiffiers et le Grand Coudret.

Autres équipements de loisirs

Le centre de loisirs « Le Pidou » est une structure agréée jeunesse et d'éducation populaire par la Direction Départementale Jeunesse et Sports destinée aux enfants de 4 à 16 ans. Il s'agit d'une association à caractère laïc qui a pour projet l'animation des temps de loisirs des enfants et adolescents en référence à son projet éducatif. Le Pidou est un lieu d'accueil mais aussi de réflexion sur l'éducation, la famille, la parentalité. Le centre est géré par une association qui a pour but l'organisation des loisirs pour les jeunes et les enfants :

- centre de loisirs sans hébergement
- séjours hiver neige et montagne
- séjours été : équitation, surf, arts du cirque, voile
- ateliers et accueils périscolaires

L'espace de loisirs de la Palu : espace naturel de 122 hectares classé et situé au cœur de la ville, il bénéficie d'une diversité et d'une grande richesse faunistique et floristique. Le site accueille diverses pratiques, des jardins thématiques et des parcours balisés.

Les parcs publics dont le parc des Arènes, le parc de Voiville et le parc Pierre Mendès France (photo ci-dessous).



Les jardins :

Les nombreux jardins de la ville ainsi que les espaces résiduels où la flore spontanée trouve sa place participent à la qualité et à l'identité des espaces publics saintais. La commune, à travers son service des espaces verts, a mis en place depuis 2007 des techniques alternatives d'entretien. Cette « gestion différenciée » favorise une approche plus durable des pratiques (limitation de l'usage de pesticides et diminution de la consommation d'eau) tout en apportant une qualité paysagère et environnementale.



Les aires de jeux et autres espaces récréatifs de plein air.

La maison des associations au service du tissu associatif local.

9.2.4. Equipements culturels

La culture, qu'elle soit artistique ou sociétale, est aujourd'hui un service que les villes doivent proposer à leurs habitants.

Il existe plusieurs façons de s´intéresser à l´expression de la composante culturelle des fonctions urbaines : il est notamment possible de considérer les formes de la création artistique, le désir ou le besoin de culture, la « consommation » de la culture ou encore de se pencher sur les pratiques et les fréquentations. L'information la plus objective, retenue pour ce diagnostic, demeure le recensement des équipements culturels urbains, marque physique et visible de l´engagement des villes en ce domaine.

Le musée archéologique : à proximité de l'arc de Germanicus, le Musée archéologique rassemble de nombreux vestiges gallo romains, dont les éléments d'un char du 1er siècle. C'est l'une des plus riches collections d'éléments lapidaires monumentaux de France : fragments de mausolée, statuaires et inscriptions témoignent du passé de la capitale des Santons. A noter que l'archéologie est une discipline qui trouve à Saintes un écho majeur, à travers un nombre important de fouilles en cours, publications, recherches, etc.).

Le musée de l'Echevinage : précédée par un portail du XVIIIe siècle en fer forgé, cette maison de ville attire par sa façade à balcons de 1761 et sa tour du Beffroi. Elle abrite aujourd'hui le Musée de l'Echevinage où l'on peut admirer un magnifique ensemble de peintures, sculptures et céramiques des XIXe et XXe siècles.

Le musée du Présidial (atelier des collections des musées) : cet hôtel dit «du Présidial» est l'un des deux musées des Beaux-arts de Saintes. Il présente des toiles et dessins du XVIe au XVIIIe siècle, dont un fameux Brueghel de Velours. Une salle, consacrée à la céramique saintongeaise, rappelle le riche héritage de Bernard Palissy.

Le musée Dupuy-Mestreau : cet hôtel, qui a servi de préfecture après la Révolution, recèle des collections régionales d'œuvres d'art, d'éléments de mobilier, de décors, de boiseries et d'objets de la vie quotidienne des XVIIIe et XIXe siècles, constituées par Abel Mestreau et ses descendants.

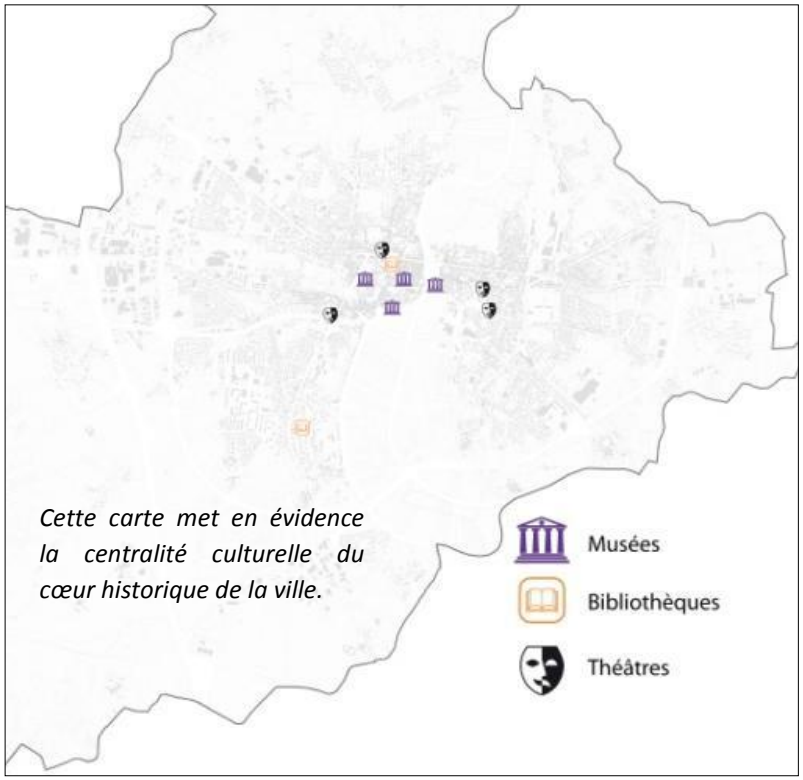
Le Fonds Ancien et Régional : il regroupe des collections riches et uniques de documents anciens.

L'Hostellerie : centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine.

Les bibliothèques François Mitterrand et Louis Aragon.

Les théâtres : le Gallia-théâtre dédié au spectacle vivant et de rayonnement départemental et la salle Geoffroy-Martel dédiée aux troupes amateurs.

A noter également la présence de deux cinémas : Gallia en centre-ville et Atlantic en zone commerciale.



Cette carte met en évidence la centralité culturelle du cœur historique de la ville.

D'autres équipements liés à l'identité saintaise élargissent l'offre culturelle de la ville :

- L'abbaye aux Dames (site religieux et structure culturelle).
- Les lieux de culte (la cathédrale Saint-Pierre, les églises Saint-Eutrope, Saint-Pallais et Saint-Vivien, la chapelle Sainte-Eustelle et un temple protestant).
- L'amphithéâtre gallo-romain.
- L'espace Saint-Eutrope.
- Le conservatoire.

L'espace Saint-Eutrope est un équipement culturel municipal dédié au développement des musiques actuelles. Il remplit une mission d'accueil et d'accompagnement auprès des nombreux groupes locaux (représentant environ 150 jeunes musiciens).

Le conservatoire de musique et de danse (site de l'Abbaye aux Dames)

Le Conservatoire est un service municipal à la population dont le fonctionnement et les enseignements sont soumis aux décisions des élus. C'est un service public, accessible prioritairement aux enfants et adolescents dans le cadre d'études musicales et chorégraphiques.

Il représente un ''conservatoire'' des héritages successifs des esthétiques vocales, instrumentales et chorégraphiques : il en assure la perpétuation, l'actualisation et l'évolution. Etablissement d'initiation comme de grande spécialisation pour les élèves qui le souhaitent, il est contrôlé par l'Etat, s'inspire des textes officiels selon les spécificités locales, et s'inscrit dans une politique de réseau d'établissements. Pour la Ville c'est un centre majeur d'expression artistique, qui accueille tous les publics dans le cadre de ses multiples activités de diffusion ainsi que lors du Festival annuel de Saintes. Il remplit son rôle d'acteur socioculturel dans un plan municipal l'incluant pleinement dans la vie de la cité.

L'identité culturelle de Saintes

La composante culturelle de la ville, appréhendée à travers ses équipements, doit être considérée tout d'abord comme une fonction urbaine banale organisée de façon hiérarchique selon les différents lieux centraux, en fonction de la demande de la population. Cette organisation concerne plus particulièrement les équipements culturels communs (musées, théâtres, médiathèques, etc.).

Saintes, de part son rayonnement dans un bassin étendu et peuplé, dispose d'une forte présence de ces équipements. Les mutations du bassin de la Saintonge Romane posent cependant une question : l'affirmation de la centralité saintaise à travers ses équipements culturels communs est-elle viable et suffisante pour un ensemble territorial plus large soumis à une forte croissance ?

La composante culturelle peut apparaître dans un second temps comme une spécialisation particulière d'une ville, résultante d'une politique urbaine 'culturelle'. Les équipements culturels plus rares impriment une marque particulière à une ville. En effet certains services culturels sont le reflet d'une autre organisation que la domination hiérarchique, celle de la définition d'une identité territoriale adaptée à la culture d'une ville. Elle s'appuie notamment sur la richesse des monuments historiques, des musées, des caractéristiques du terroir, ou encore sur la présence de festivals culturels (animations et programmes évènementiels).

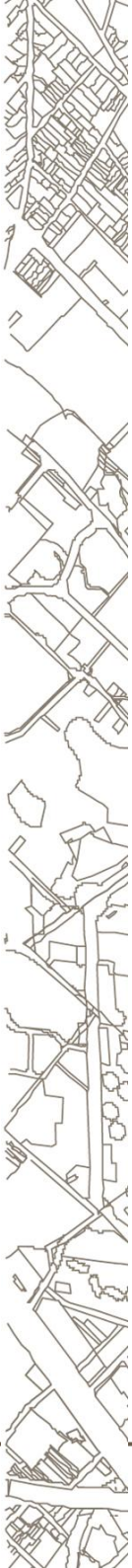
Les enjeux de cette vision reposent donc sur une identité culturelle locale que la commune doit définir puisqu'elle participe également de la qualité du cadre de vie, du développement local ou de la création de symboles communs.

Saintes offre, notamment à travers ses musées et édifices, une identité culturelle avant tout tournée vers les richesses du patrimoine historique de la ville. Ce désir de s'identifier à l'Histoire qu'a connue la ville de Saintes trouve également sa cohérence dans les démarches de protection et de mise en valeur du patrimoine de la ville.

Il existe enfin une relation relativement forte entre d'une part la variété de gamme des équipements culturels et, d'autre part la composition socioprofessionnelle de la population. A travers une politique culturelle, la commune peut plus ou moins s'affranchir d'éventuelles contraintes ou inégalités territoriales socio-économiques : la gentrification urbaine ou le succès du concept de « ville créative » sont des exemples de cette dimension des politiques de développement urbain. L'identité culturelle de la ville relève donc ici d'une dimension sociale et vivante.

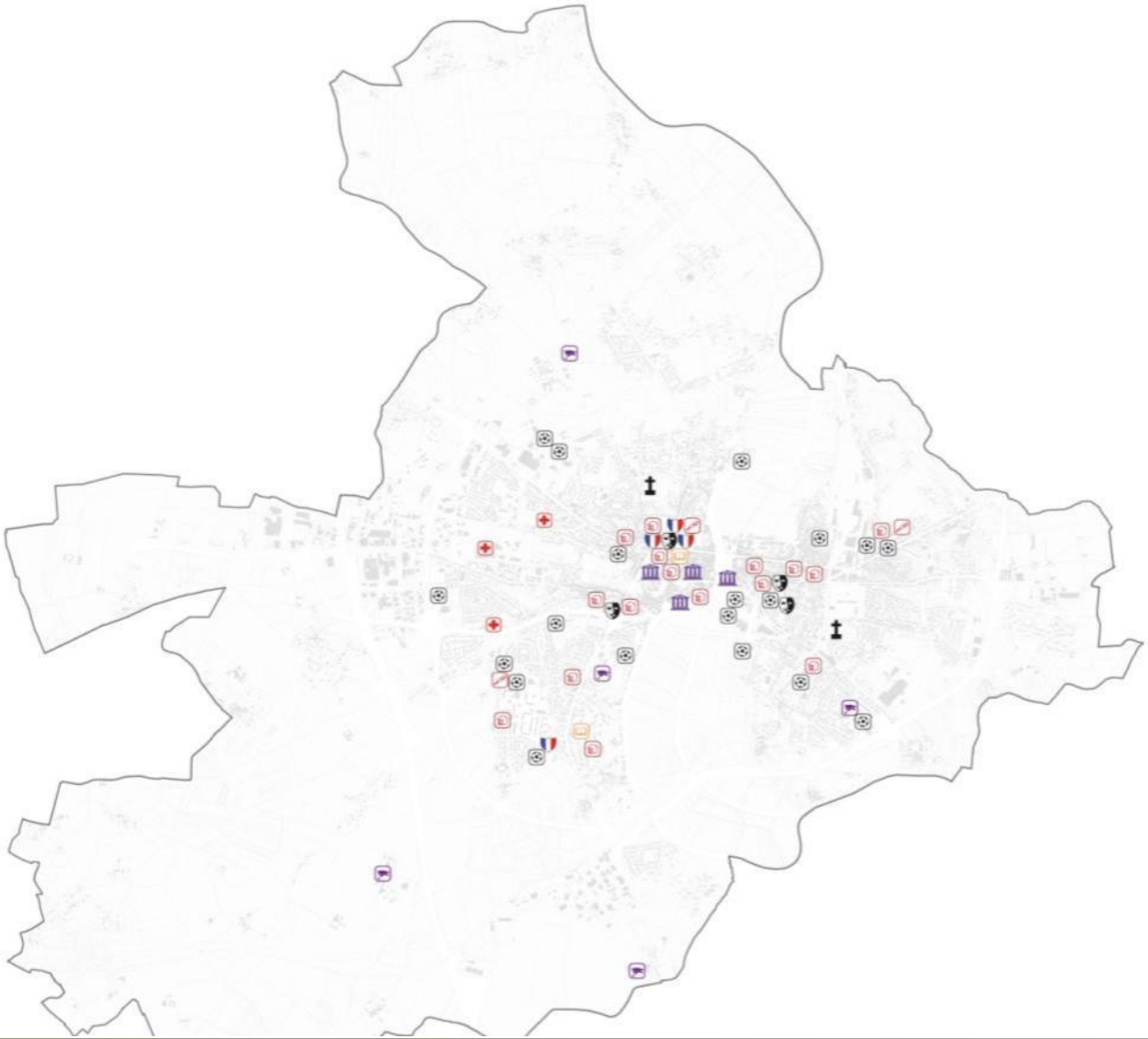
Les équipements culturels de Saintes ainsi que l'identité au travers de laquelle ils entrent en réseau sont là pour répondre à une volonté de la commune, faire de Saintes une « ville d'art et d'histoire », telle qu'elle peut être présentée ci et là. Ce positionnement conjugue représentations et effets concrets.

Source : d'après « Les équipements culturels au service de la ville », F. Lucchini



9.3. Bilan

9.3.1. Tissu urbain et équipements

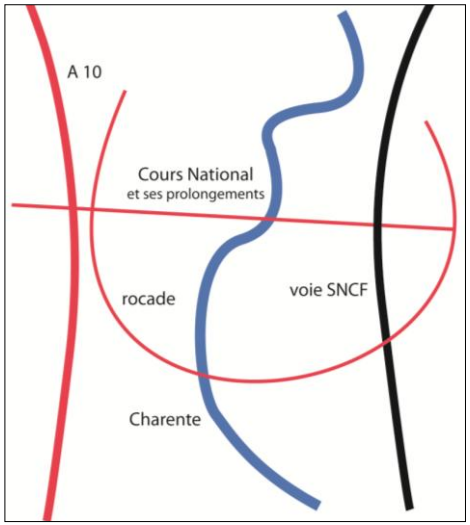


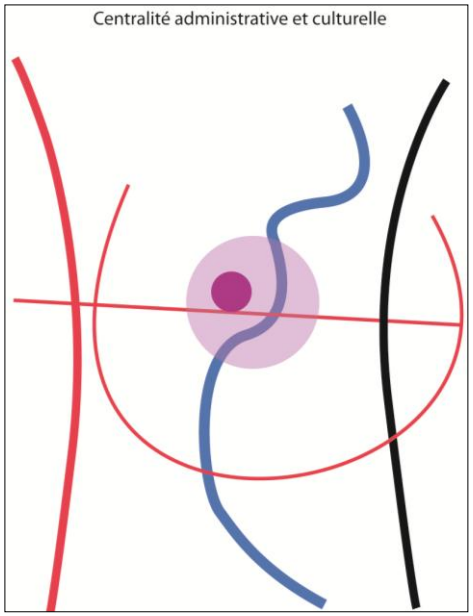
9.3.2. Localisation : centralité et rayonnement

Cette partie propose une lecture de la carte page précédente. Les illustrations schématiques représentent la localisation et la structuration des équipements majeurs étudiés dans le tissu urbain de la ville (voir ci-contre).

La commune de Saintes apparaît, à travers l'offre et la dimension de ses équipements, comme une centralité forte à l'échelle départementale. Cette centralité s'affirme tout d'abord à travers les équipements administratifs et culturels comme l'illustre le schéma ci-dessous.

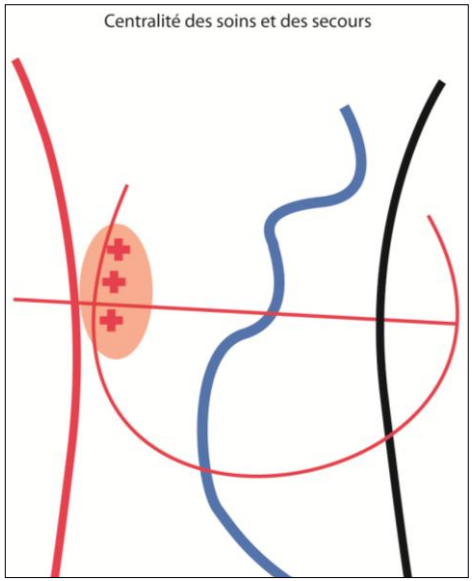
Cette centralité, située à hauteur du tissu ancien de la ville, est liée au passé et à la riche histoire de Saintes. Les monuments patrimoniaux (notamment religieux) ainsi que les édifices du pouvoir (comme le palais de justice) en sont les sièges. Le cœur de la ville illustre le niveau urbain de Saintes à travers ces équipements et fonctions ''nobles''.



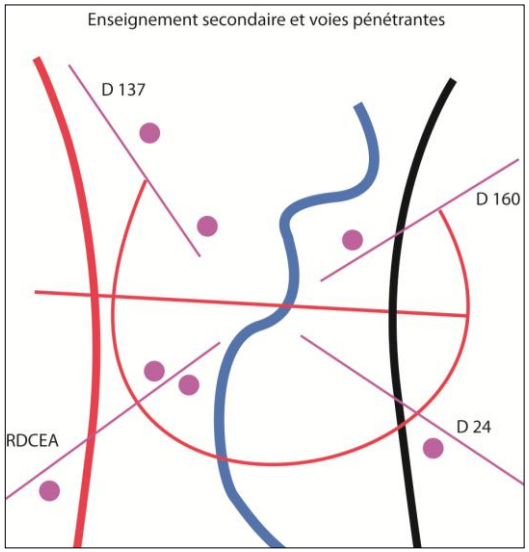


D'autres équipements majeurs, d'échelle supra-communale, sont présents à Saintes. Il s'agit notamment de l'Hôpital de Saintonge et du Service Départemental d'Incendie et de Secours (figurés par les croix rouges).

Leur localisation ne répond cependant pas aux mêmes logiques de situation : la présence de disponibilités foncières ainsi que la proximité des voies rapides principales de la commune et de l'agglomération sont des facteurs déterminants pour leur implantation.

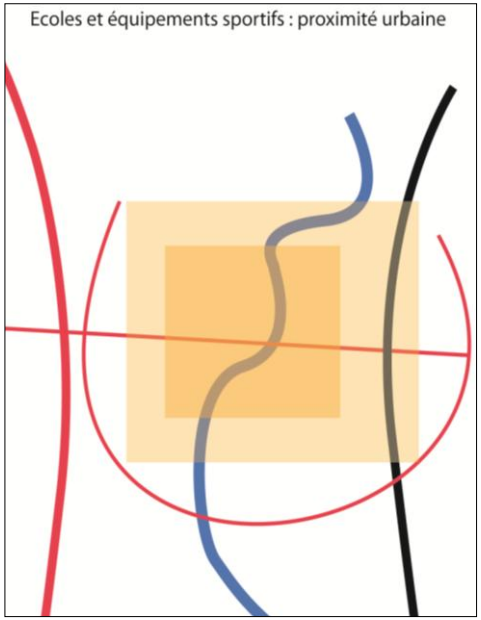


Les équipements de l'enseignement secondaire (lycées et collèges) constituent également des centralités ponctuelles. Il est intéressant de constater leur localisation péricentrale (points violets, les lycées se situent par ailleurs majoritairement plus en périphérie que les collèges) le long de pénétrantes majeures de l'agglomération, facilitant leur accès et leur rayonnement.



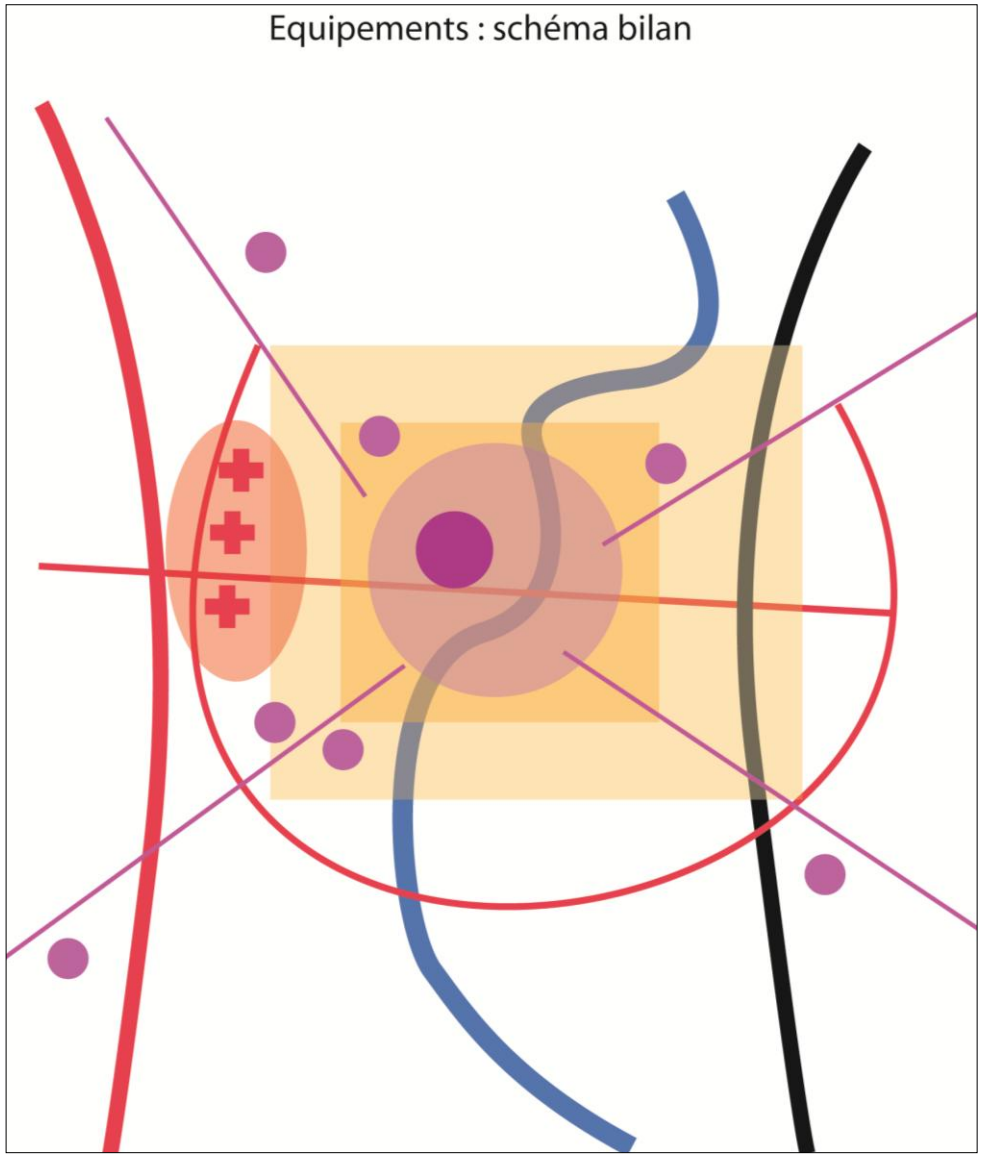
Les schémas précédents illustrent le rayonnement d'équipements représentant des centralités d'échelle supra communale.

Il existe cependant un nombre important d'équipements plus modestes qui demeurent des centralités d'échelle locale, pour la population d'un quartier ou d'un ensemble de résidences par exemple. Les deux types d'équipements choisis pour illustrer ce rayonnement de proximité sont les écoles (primaires et maternelles) et les équipements sportifs et de loisirs. Tandis que les premiers se situent essentiellement dans les quartiers les plus denses (en termes de population), les seconds maillent le territoire urbanisé de la commune (en limite interne de la rocade). Les équipements de proximité participent à la qualité de vie du tissu urbain.



Enfin, le schéma de bilan transversal ci-contre de la localisation des équipements majeurs de la commune illustre plusieurs points clés :

- La centralité et le rayonnement du cœur historique de la ville.
- La densité importante en équipements de proximité et en équipements d'échelle supra communale dans ce cœur historique.
- La localisation d'équipements selon des logiques autres que la centralité urbaine : les soins et secours selon la proximité des voies principales de circulation et les lycées et collèges le long de pénétrantes majeures.
- Un déséquilibre entre rives gauche et droite, impliquant un déplacement vers l'ouest de la centralité urbaine.



9.3.3. Mise en réseau des équipements

L'étude de la densité de l'offre et de la localisation des équipements est une clé de lecture du tissu urbain communal. Il convient cependant d'envisager cette thématique à travers une approche transversale. En effet, les équipements sont notamment vecteurs de flux qu'il est nécessaire de croiser à la lecture des modes déplacements et des réseaux de communication.

Les équipements se caractérisent tout d'abord par leur localisation, leur rayonnement et leur occurrence d'utilisation par un ménage type. C'est ce que représente le tableau ci-dessous :

Equipements	Localisation	Centralité / Rayonnement	Fréquence d'utilisation
Administration	Hypercentre	Départementale	Mensuelle
Culture	Hypercentre	Départementale	Hebdomadaire
Enseignement secondaire	Périphérie / pénétrantes	Supra communale	Quotidienne
Enseignement primaire	Centre urbain élargi	Proximité	Quotidienne
Soin et secours	Périphérie / axes majeurs	Départementale	Occasionnelle
Sport et loisir	Tissu urbain dense	Locale	Hebdomadaire

Les caractéristiques observées dans le tableau précédent engendrent pour l'usager des types de mobilités optimales associées :

Equipements	Mode de déplacement privilégié
Administration	Transports collectifs
Culture	Tous modes
Enseignement secondaire	Transports collectifs
Enseignement primaire	Doux
Soins et secours	Transports collectifs / individuels
Sport et loisir	Doux

La localisation et la nature des équipements est donc une variable à intégrer dans les choix d'organisation des déplacements (création de cheminements piétons, de modes doux, de desserte en transports en commun, etc.) mais également dans les projets de développement urbain (proximité d'équipements existants, accessibilité, etc.).

BILAN

Saintes dispose d'une offre en équipements conséquente à l'échelle d'un vaste territoire englobant l'ensemble du Pays de Saintonge Romane, qui contribue à son caractère attractif. A l'échelle communale, les équipements se concentrent en rive gauche, bien que divers schémas de répartition s'articulent : concentrique, radial. Les liens entre les différents équipements communaux constituent un des enjeux de la question de la trame verte et bleue, qui sera traitée dans le volet 2 de ce rapport.

Volet 2 : Etat initial de l'environnement



10. CARACTERISTIQUES DE LA VILLE DE SAINTES

10.1. Topographie

La Ville de Saintes occupe un territoire d'une surface de 45,55 km², qui s'étend de part et d'autre du fleuve La Charente.

L'altitude des rives de la Charente est différente. Le lit s'accompagne de basses terres constituant un réservoir de régulation lors des crues annuelles.

La rive droite présente une étendue de basses terres inondables prolongée vers l'est par des lignes de crêtes (altitude oscillant entre 20 et 50m).

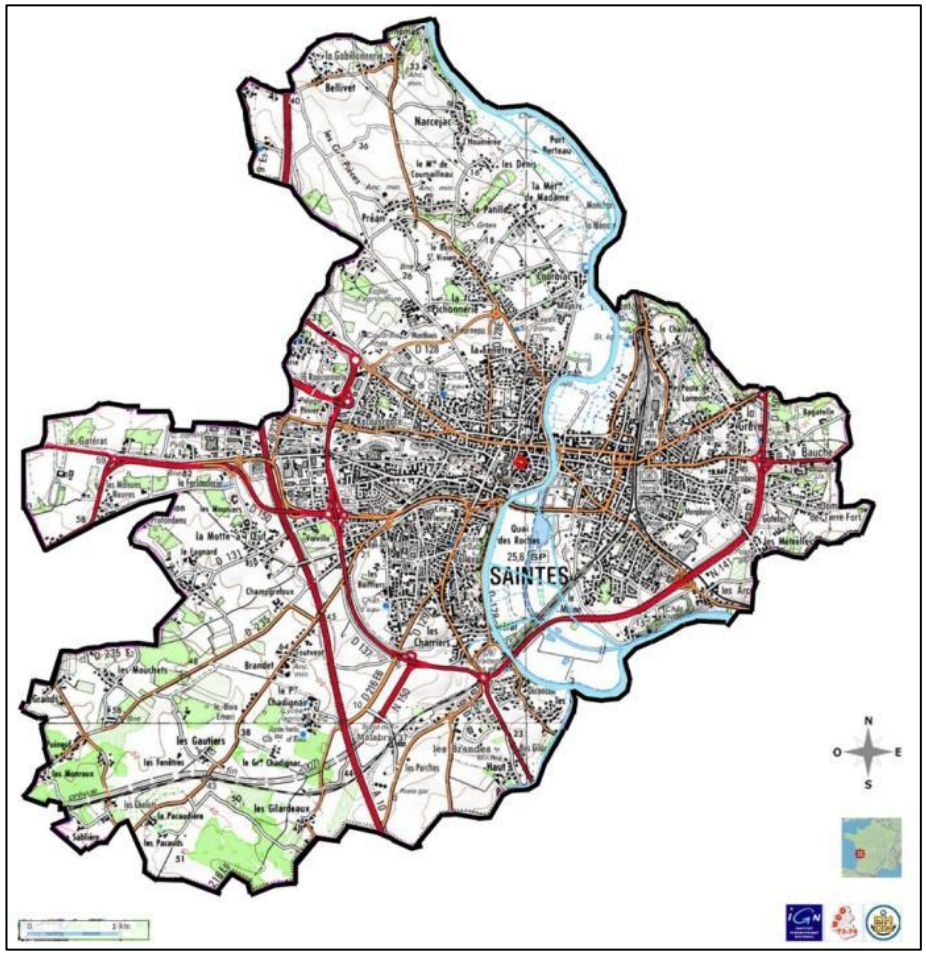
La partie ouest, située sur plateau calcaire, présente une hauteur variable comprise entre 40 et 81 m pour les points culminants.

L'altitude minimale de la commune est calée à 2 m NGF et l'attitude maximale à 81 m NGF avec une moyenne de 42 m NGF.



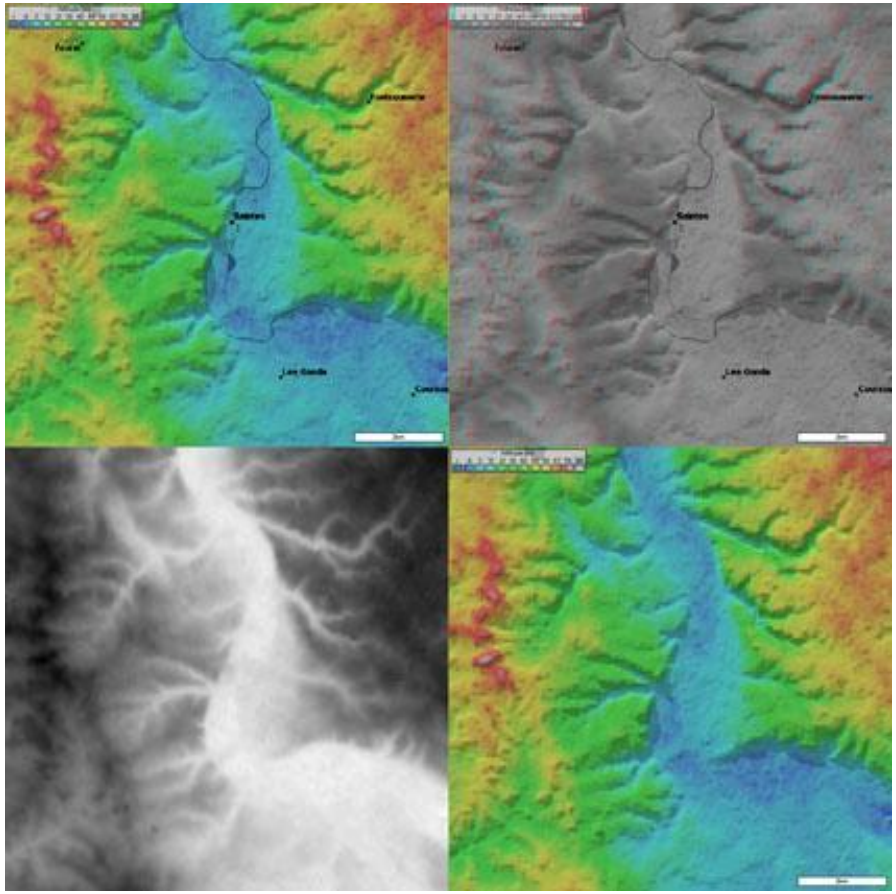
Illustration du contexte topographique de Saintes : au premier plan la Charente et ses basses terres inondables, en arrière plan les premières collines.

Carte topographique de la Ville de Saintes



IGN Géoportail

Topographie de la Ville de Saintes



http://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Topographie_de_saintes.png#filelinks

10.2. Géologie

Les informations sur la géologie de la Ville de Saintes sont données par la carte géologique de Saintes au 1/50000 notée n°683 et sa notice.

La ville de Saintes a donné son nom au *Santonien*, étage du Crétacé supérieur (84 millions d'années) dont la stratigraphie recouvre en grande partie la ville.

Le Santonien (noté C5) forme une masse de calcaires blancs gris, fossilifères, tendres et gélifs, très finement vacuolaires, grumeleux à graveleux, souvent piqués de glauconie. Des silex, isolés ou en bancs, existent à différents niveaux ainsi que des géodes blanches siliceuses.

Aux abords de La Charente, le plateau crétacé laisse place à des prairies composées d'alluvions.

Les alluvions anciennes (notées Fy) sont souvent peu puissantes, de quelques centimètres à 4 mètres, ne masquant pas toujours les formations sous-jacentes. Elles sont des vestiges des moyennes et hautes terrasses. Ces alluvions renferment des silex roulés, des galets de quartz, des sables grossiers mêlés d'argiles rouges, parfois des Huitres et des concrétions blanches siliceuses du Sénonien.

Les alluvions modernes (notées Fz) : les berges actuelles de la Charente sont à +3 m NGF alors que le lit est à -13 m à Saintes. L'épaisseur des dépôts fluvio-marins modernes atteint donc environ 20 mètres.

A Saintes, sur le substratum calcaire, reposent deux à trois mètres de galets et graviers de quartz, de silex et de calcaire. Ils sont surmontés par une dizaine de mètres de bri plus ou moins sableux, bleu noir, à intercalations tourbeuses. Un limon fluviatile gris occupe les 2 à 3 mètres du sommet.

Certaines zones de la ville de Saintes présentent des dépôts artificiels (notés X) qui concernent surtout les travaux de surélévation d'une partie de la ville bâtie sur la plaine alluviale inondable de la Charente. Le remblaiement, débuté pendant la période romaine, étendu lors de l'implantation de la gare ferroviaire, continue actuellement.

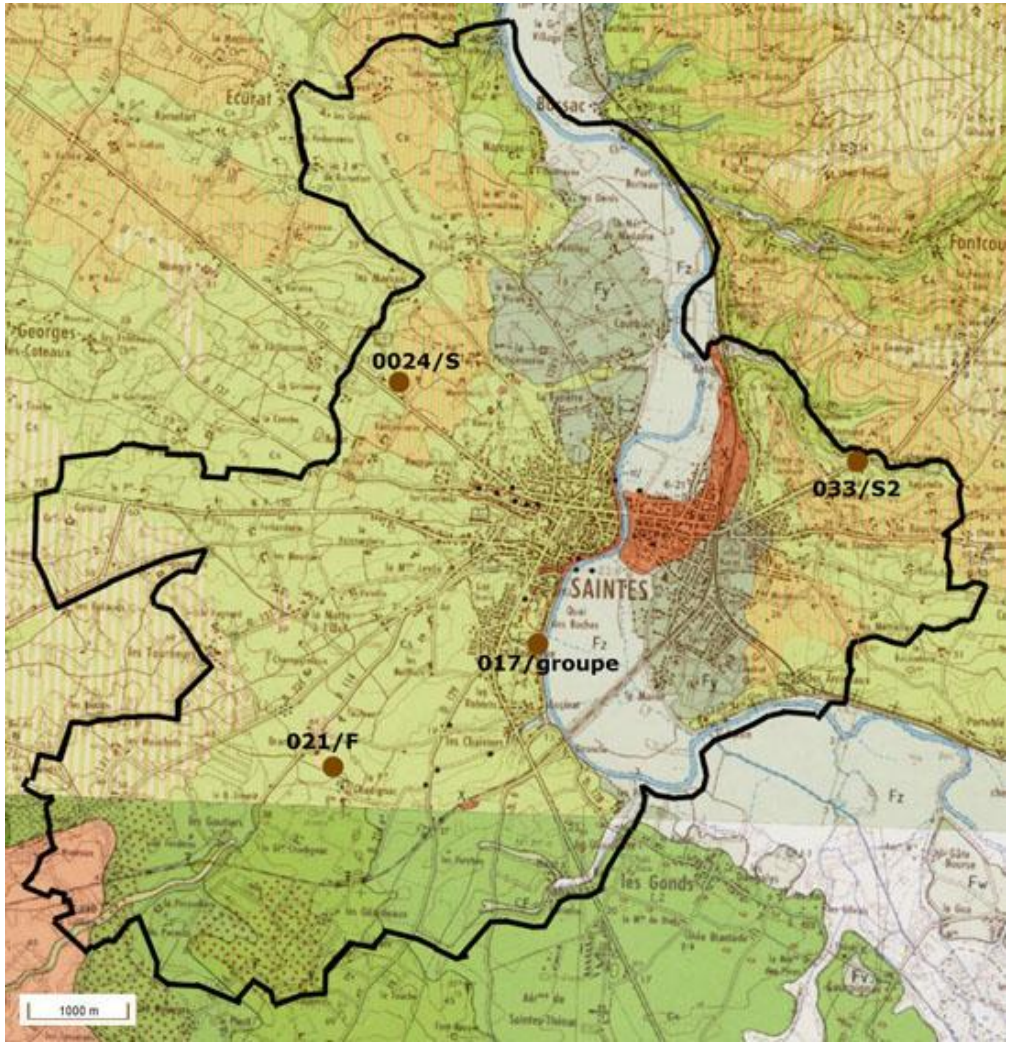
Divers sondages réalisés sur le territoire de la ville de Saintes sont référencés dans les bases de données du BRGM. Quatre sondages répartis sur le territoire donnent les lithologies présentées ci-après.

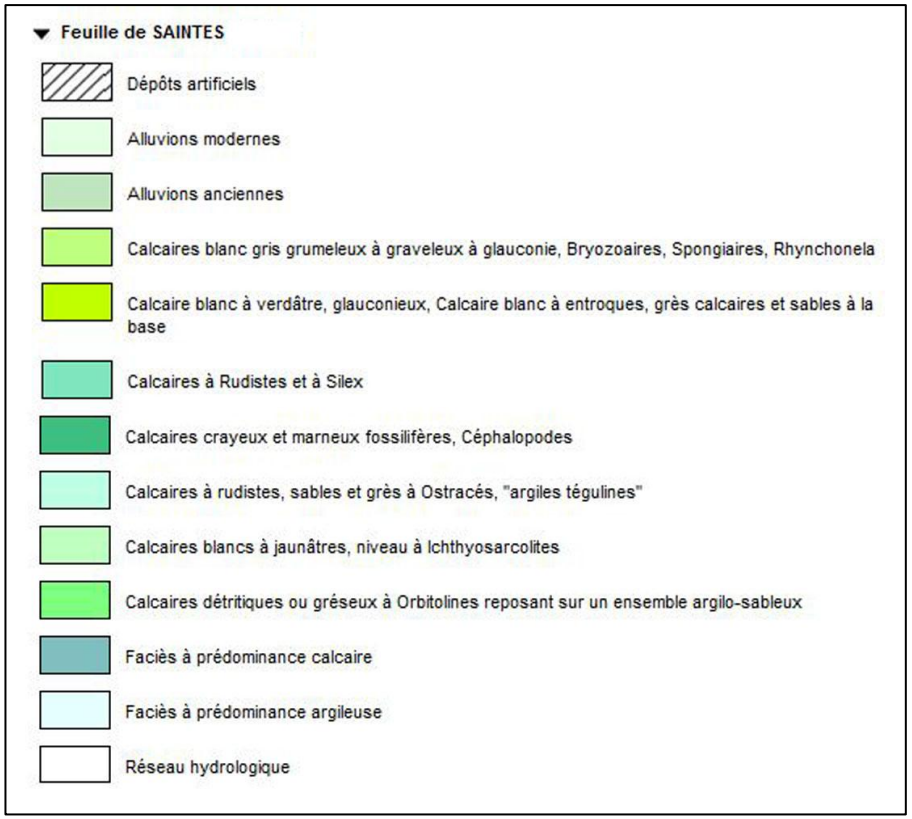
Situation des sondages référencés sur la ville de Saintes

Sondage	Adresse/ lieu-dit	Coordonnées	Altitude
06836X**0024/S**	Les Marsais	45°45'29'' N 0°39'29'' O	44 m
06836X0**033/S2**	Avenue des Nivelles	45°45'7'' N 0°36'0'' O	34 m
06836X0**017/groupe**	Vélodrome	45°44'6'' N 0°38'24'' O	12,08 m
06836X0**021/F**	Chadignac	45°45'29'' N 0°39'29'' O	52 m

Infoterre BRGM

Géologie de la ville de Saintes et implantation des sondages référencés





Infoterre BRGM

10.3. Pédologie

Six sols différents sont décrits par le BRGM :

1 - **Terres de bri**. Le bri des alluvions modernes de la vallée de la Charente a subi peu de transformations depuis son récent dépôt. Il donne des terres fortes, légèrement calcaires, à structure polyédrique. C'est une zone de prairies.

2 - **Sols argileux du Pays-Bas**. Les marnes portlandiennes du Pays-Bas se manifestent par des terres profondes, argileuses et très légèrement sableuses. Les prairies naturelles et la vigne en sont les principales ressources. La végétation est maigre.

3 - **Terres de groie**. Ce sont des sols composés d'argiles rouges de décalcification et de nombreux fragments calcaires anguleux provenant de la « banche » sous-jacente. Ces terres de groie sont développées sur les calcaires portlandiens (butte d'Asnières) et cénomaniens (environ de Saint-Savinien). Elles portent une végétation rare. La vigne et les céréales y sont cultivées.

4 - **Terres de Champagne**. De formation identique à celle des terres de groie, elles s'en distinguent par la couleur de leurs argiles grises et leur substratum de Crétacé supérieur. Le Santonien, débarrassé de sa couverture tertiaire, en offre des exemples à l'ouest de Saintes et à Saint-Georges-des-Coteaux. C'est un sol favorable à la vigne et aux céréales.

5 - **Varennes**. Les varennes sont des terres profondes, très différenciées. Sur le Cénomanien inférieur, elles sont meubles, pauvres en argile, très sableuses et ne renferment pas de calcaire. Sur le Turonien, elles sont calcaires avec quelques éléments grossiers. Les varennes sont propices à la végétation forestière.

6 - **Griffées**. Ce sont des terres profondes et fines, sableuses et argileuses à fragments siliceux. Dans la région de Burie, elles sont connues sous le nom de « varennes cailloux » (« cailloux » = éclats de silex). Dépourvues de calcaire, elles portent des plantes silicicoles et sont boisées. Les « griffées » sont souvent mêlées au « brizard » qui est une argile ferrugineuse à texture polyédrique, difficile à travailler. Les « griffées» et « brizards» dépendent toujours des formations à silex du Tertiaire et couvrent de vastes espaces sur les plateaux. Dans les parties les plus élevées, les silex se raréfient et les « griffées » deviennent des « doucins » qui sont des limons des plateaux (Richemont).

L'Observatoire Régional de l'Environnement Poitou-Charentes identifie les types de sols suivants :

- Terres de Doucins et Landes de la bordure Aquitaine
  - Argilo (14%)
  - Doucins sableux sains (12%)
  - Doucins hydromorphes (4%)
  - Doucins limoneux (1%)
- Vallées et terrasses alluviales
  - Vallées calcaires (9%)
- Collines calcaires
  - Champagnes ou aubues (51%)
- Autres
  - agglomération (8%)

10.4. Hydrogéologie

Deux ensembles hydrogéologiques s'individualisent nettement, en liaison directe avec les assises des deux systèmes géologiques : Jurassique supérieur dans la moitié Nord-Est, Crétacé supérieur dans la moitié Sud-Ouest.

Dans le Jurassique supérieur, les ensembles aquifères de surface et de profondeur sont typiquement des nappes discontinues de réseaux à chenaux de taille moyenne ou importante.

Le réseau phréatique a une puissance verticale comprise entre 15 et 20 mètres, le niveau piézométrique étant compris, en dehors des zones d'émergence, entre 5 et 10 mètres sous le sol.

Dans le Crétacé supérieur, en relation étroite avec la lithologie, on peut distinguer à la fois des nappes discontinues en réseaux et des nappes continues à perméabilité d'interstice.

Le réseau phréatique. Il est discontinu et s'individualise souvent très mal des réseaux plus profonds du fait de la discontinuité d'un niveau imperméable qui est constitué en général par une formation marno-calcaire gris bleu, indépendante de l'étage, et qui est appelée communément « le banc bleu ».

Nappe du Coniacien supérieur. Elle est limitée à l'extension du faciès sableux qui affleure sur les flancs de la vallée du Coran et qui a été reconnu par sondages à Saintes et aux alentours. La puissance de cette nappe est au maximum de 5 mètres et les débits obtenus à partir de forages ne captant que le toit de la nappe sont de l'ordre de 5 m^3/h pour un rabattement variant entre 4 et 5 mètres.

Réseau semi-profond. Sous la nappe Coniacienne, on retrouve un réseau karstique semi-profond qui intéresse toutes les assises calcaires du Coniacien moyen et inférieur, du Turonien et du Cénomanien supérieur et moyen. Ce réseau a été capté à maintes reprises dans les environs de Saintes. Les débits obtenus sont fonction de la fissuration des calcaires et du degré de colmatage de ces fissures par les matériaux argilo-sableux du Tertiaire.

Nappe du Cénomanien. Elle se trouve séparée du réseau karstique supérieur par un niveau plus ou moins continu de marne et d'argile. Cette nappe semi-captive se développe au sein des faciès sableux et sablo-gréseux de la base du Cénomanien *(sensu lato)*. Elle a été reconnue mais non captée dans la partie est de la feuille de Saintes.

En conclusion, le sous-sol charentais correspondant à la feuille Saintes présente pour les terrains du Jurassique un système de réseaux karstiques actifs, très compartimentés et très mal répartis en surface comme en profondeur ; cette structure rend la recherche en eau délicate et souvent très aléatoire.

10.5. Hydrographie

La ville de Saintes est arrosée par La Charente, qui la traverse du Sud vers le Nord.

Le bassin de la Charente se divise en 3 secteurs hydrologiques principaux :

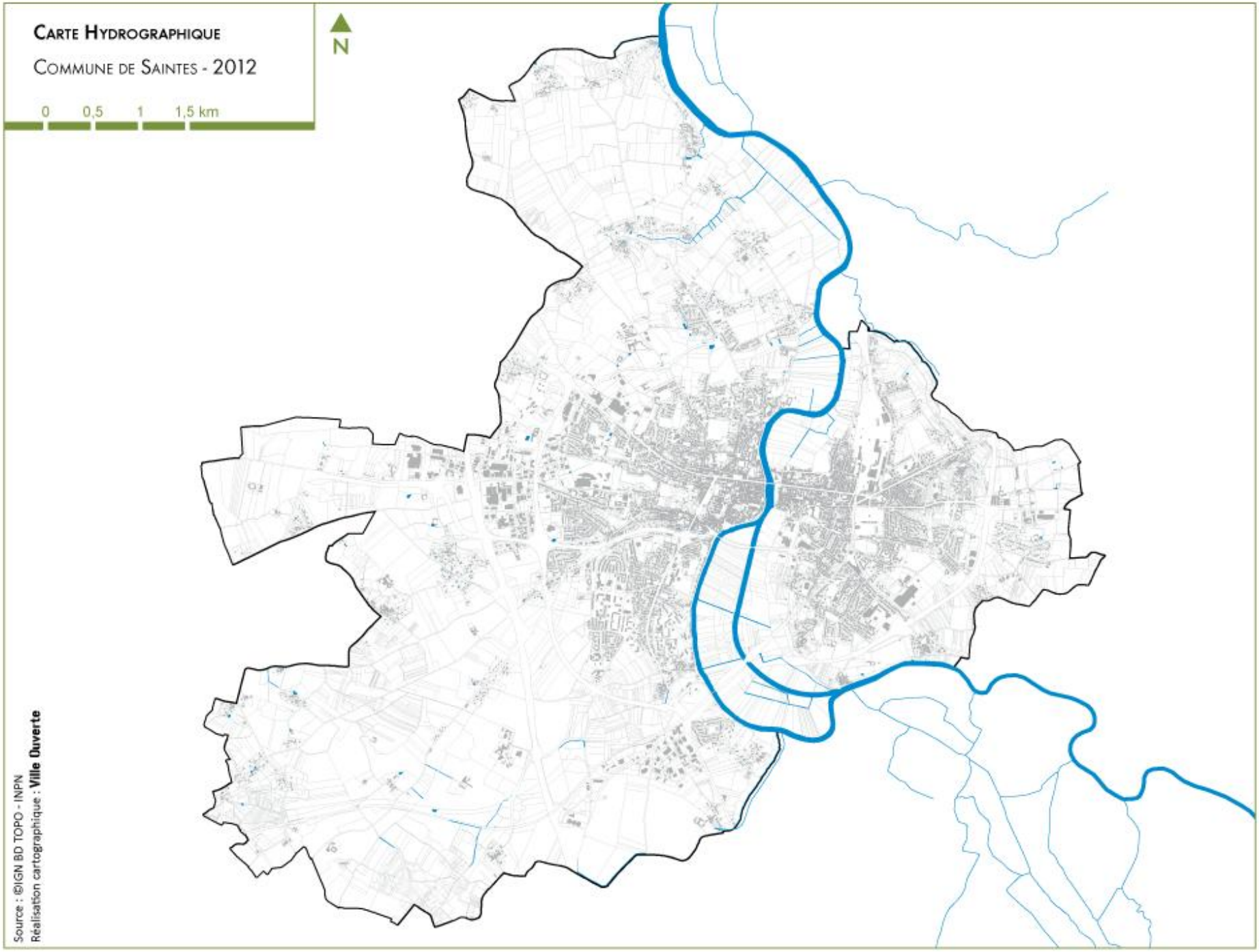
- Amont de Mansle ;
- De Mansle à Cognac ;
- De Cognac à Rochefort : intéresse la commune de Saintes, à très faible pente, subit l'influence de la marée. La vallée a une faible capacité d'évacuation.

La plaine alluviale du fleuve constitue la majeure partie du territoire communal. En dehors de l'agglomération, où des remblais et des quais en pierre ont été élevés, les berges sont constituées de prairies inondables communément appelées « *Prées* » qui voient se développer une riche végétation palustre.

Le confluent de la Charente et de la Seugne se situe au sud-est du territoire, à la limite de la commune des Gonds.

La Charente à Saintes




Carte Hydrographique
Commune de Saintes - 2012
0 0,5 1 1,5 km
N
Source : ©IGN BD TOPO - INPN
Réalisation cartographique : Ville Ouverte

10.6. Milieux humides

Trois dispositions du SDAGE donnent des orientations afin de cartographier plus finement les zones humides, organiser et mettre en œuvre une politique de gestion et délimiter celles d'intérêt environnemental particulier ou stratégique pour la gestion de l'eau.

Deux d'entre elles visent à identifier les zones humides du territoire (voir ci-contre).

Au-delà des cours d'eau et des mares identifiées au sein de la carte page précédente, des zones potentiellement humides peuvent être recensées. C'est le travail conduit notamment par l'établissement public territorial de bassin (EPTB) de la Charente (voir carte de travail page suivante).

C44

En concertation avec l'ensemble des collectivités territoriales concernées ou leurs groupements, l'État et ses établissements publics réalisent avant 2015 la cartographie des principales zones humides du bassin, selon une méthodologie commune.

Dans le même cadre, ils réalisent l'identification préalable des « enveloppes territoriales » à l'intérieur desquelles se situent les principales zones humides connues du bassin.

Cette cartographie est établie afin de permettre une large information des acteurs du bassin sur la localisation des zones humides et une prise en compte de leur existence dans l'élaboration des projets et des SAGE.

Ces cartographies alimenteront un observatoire des zones humides à l'échelle du bassin permettant de suivre leur évolution.

C49

Conformément aux articles L211-1 à L211-3 du code de l'environnement, et afin d'éviter leur dégradation, le préfet délimite avant 2013, en priorité au sein des enveloppes qui seront délimitées (voir C44) et en concertation avec les acteurs locaux, « les zones humides d'intérêt environnemental particulier » pour lesquelles il défi nit des programmes d'actions.

Il arrête la délimitation des zones humides dites « zones stratégiques pour la gestion de l'eau » sur la base des propositions concertées dans le cadre des SAGE, conformément à l'article L212-5-1.

À l'intérieur de ces zones, des servitudes d'utilité publique peuvent être prescrites conformément à l'article L211-12-2 du code de l'environnement ainsi que des prescriptions spéciales pour les baux ruraux (L211-13 du code de l'environnement).

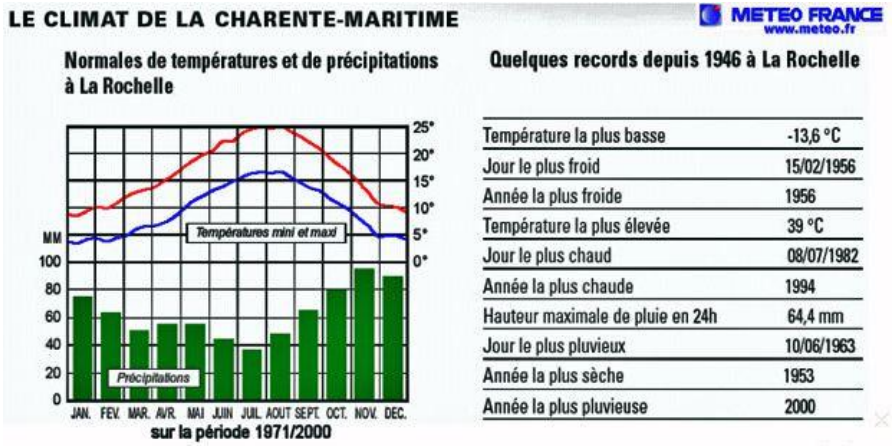
Les Zones Humides Potentielles (Données EPTB Charente)



10.7. Eléments climatiques

La ville de Saintes bénéficie d'un climat océanique de type aquitain, caractérisé par des hivers relativement doux et des étés tempérés.

Climat en Charente-Maritime



La commune se situe à environ 25 kilomètres au nord nord-ouest de Cognac et 61 kilomètres au sud-est de la Rochelle (stations de référence de Météo France).

Le climat de la Charente Maritime présente un contraste entre le littoral, sec et ensoleillé, et l'intérieur des terres, plus pluvieux. L'amplitude thermique augmente au fur et à mesure qu'on s'éloigne de l'océan Atlantique.

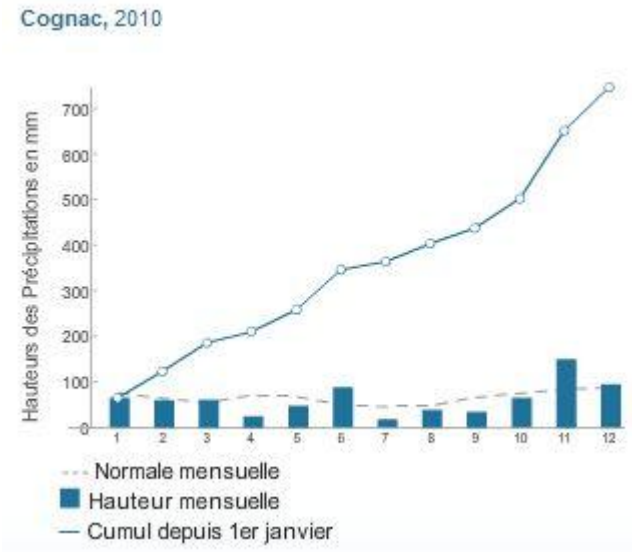
10.7.1. Précipitations

Les informations suivantes sont issues de la station météo de Cognac pour la période 1971-2000.

Les précipitations moyennes sur l'année sont estimées à 790 mm. Il pleut environ 120 jours par an, avec 24 jours de pluie supérieure ou égale à 10 mm.

Les mois les plus secs sont mars, juin, juillet et aout avec une pluviométrie moyenne inférieure à 60 mm (inférieure à 50 mm pour les mois estivaux). Les mois les plus pluvieux sont novembre et décembre avec une pluviométrie moyenne supérieure à 80 mm.

Evolution de la pluviométrie à Cognac pour l'année 2010



Météo France

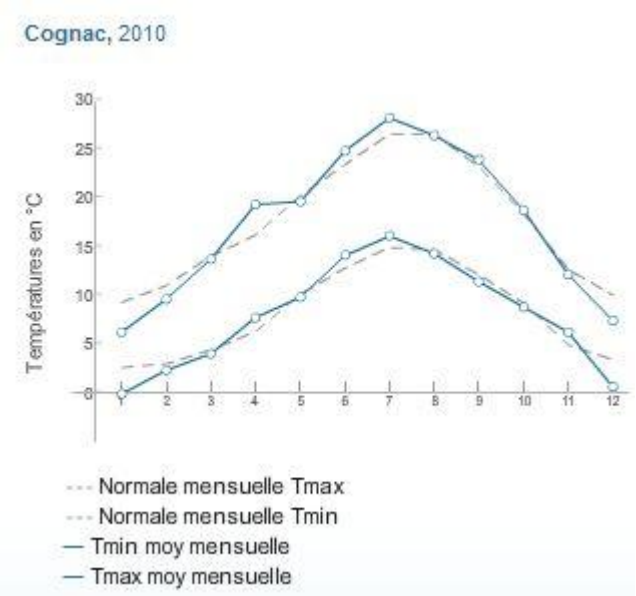
10.7.2. Températures

Les informations suivantes sont issues de la station météo de Cognac pour la période 1971-2000.

La température moyenne sur l'année est de 12,8°C. Les mois d'été présentent des températures moyennes comprises entre 18°C pour juin et 20,6°C pour juillet. Les moyennes maximales atteignent 26,4 °C pour juillet et aout.

Les mois d'hiver présentent des températures moyennes comprises entre 5,8°C pour janvier et 6,6°C pour décembre. Les moyennes minimales atteignent 2,5 °C.

Evolution de la température à Cognac pour l'année 2010



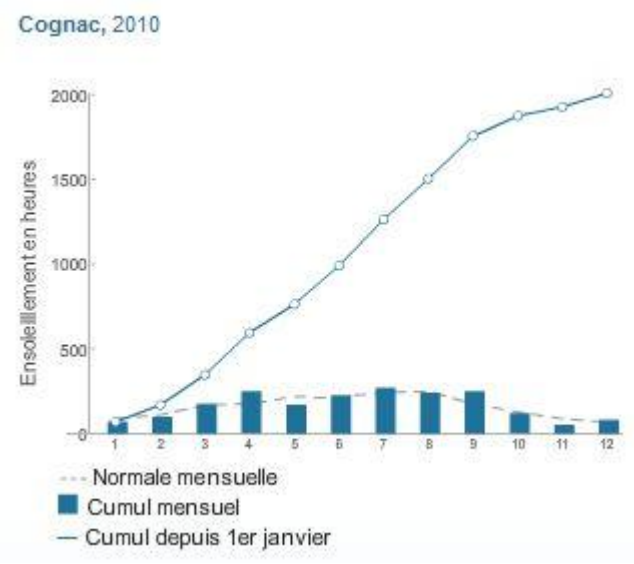
Météo France

10.7.3. Ensoleillement

Les informations suivantes sont issues de la station météo de Cognac pour la période 1971-2000.

La durée d'insolation moyenne est estimée à 1 942 heures dans l'année.

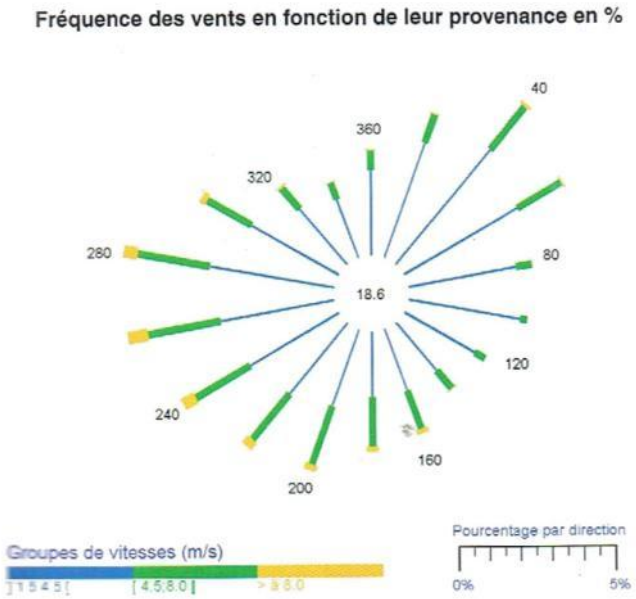
Evolution de l'ensoleillement à Cognac pour l'année 2010



Météo France

10.7.4. Rose des vents

Rose des Vents de Cognac



Météo France

11. APPROCHE HISTORIQUE

11.1. Morphogénèse de la ville – introduction : le palimpseste urbain

Cinq grandes périodes ont contribué à façonner Saintes :

- La période gallo-romaine, dont l'empreinte est aujourd'hui largement effacée – hormis quelques éléments remarquables ;
- La période médiévale, qui a doté le cœur de la ville de sa structure viaire et parcellaire et ponctué la ville d'édifices religieux majeurs ;
- La période baroque à partir du XVIIe siècle ;
- La première moitié du XIXe siècle où, à l'occasion de grands travaux de viabilité et d'embellissement, une armature de cours est venue cerner la ville médiévale, fixant les grandes directions du développement urbain de l'ère industrielle – c'est également à cette période qu'émerge l'identité cheminote ;
- Enfin, le XXe siècle, avec la mutation des espaces à travers les extensions urbaines et la démocratisation du pavillon individuel.

Saintes est ainsi aujourd'hui la résultante d'un processus de stratification urbaine qui s'est traduit à la fois par des destructions et des reconstructions sur le même site et par la juxtaposition finement articulée de tissus hétérogènes.

11.2. La période gallo-romaine : le franchissement du fleuve

La ville romaine, « *Médiolanum Santonum* », fondée au début du I^er^ siècle de notre ère, occupe, sur la rive gauche d'un méandre de la Charente, le site de la « colline de l'Hôpital », une butte escarpée. L'hypothèse d'une occupation proto-historique de ce site est encore peu étayée, en dépit de ses atouts (*L. Maurin ; L. Tramoy*).

MEDIOLANUM

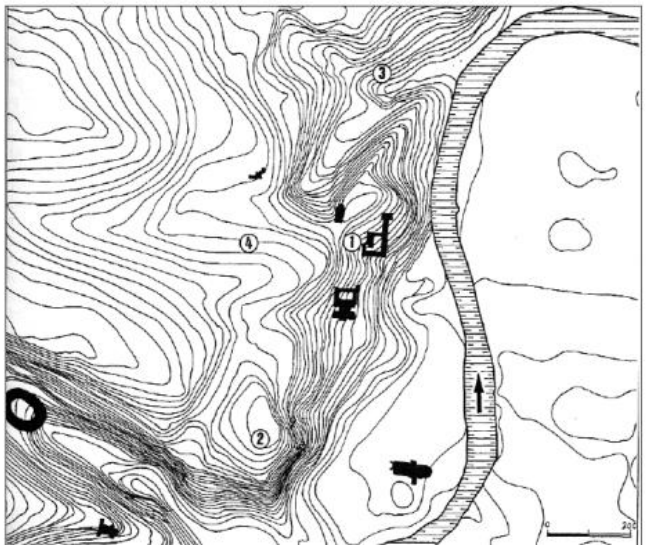
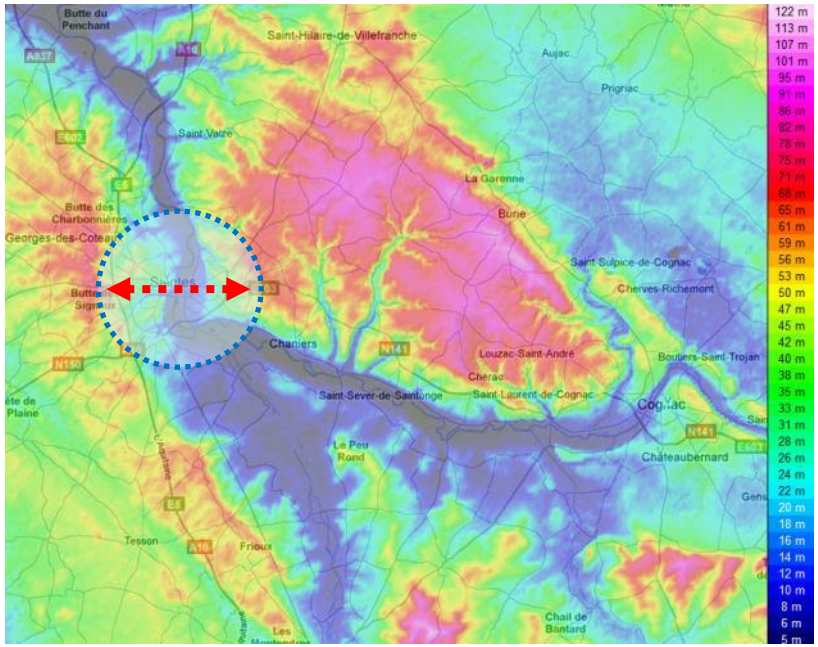
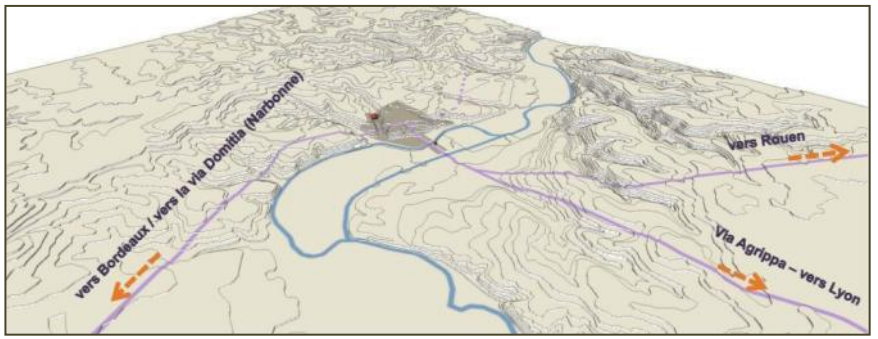


Fig. 2: Carte topographique de Saintes (J. Hiernard 1999, d'après L. Maurin 1978): 1: lieu de découverte du frontal; 2: colline de l'Hôpital; 3: site des «Ateliers Municipaux»; 4: site de «Ma Maison».

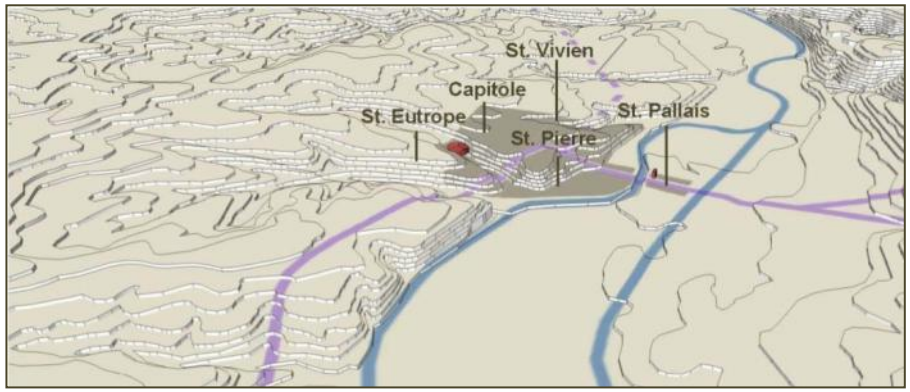
La création de la ville est étroitement liée à la mise en place du réseau de voies romaines par Agrippa. Le franchissement de la Charente par la « via Agrippa » (ou « voie d'Aquitaine »), qui traverse les Gaules depuis « Lugdunum » (Lyon), fixe le site de la ville. La forme en éperon du territoire qui s'avance sur le fleuve constitue une pile naturelle pour le pont qui permet à la via Agrippa de franchir facilement le cours d'eau.







« *Médiolanum Santonum* » est alors la capitale de l'Aquitaine (*Ch. Higounet*), plus tard détrônée par Poitiers et Bordeaux. Centre routier important, desservie par un fleuve navigable, la cité prospère et s'étale sur le plateau de la rive gauche, comme en témoignent les vestiges de l'amphithéâtre, des arènes, et des thermes de Saint-Vivien et de Saint-Salerne, alimentés par un aqueduc. L'Arc de Germanicus oriente, dans l'axe de la Via Aggripa, le *decumanus maximus* dont le tracé est aujourd'hui établi avec certitude à l'emplacement de l'axe Est-Ouest de la ville médiévale, à une centaine de mètres au Sud de l'axe majeur actuel, de part et d'autre du pont Bernard Palissy. Mis à part ces quelques indices, issus de fouilles trop rares, peu de données révèlent à ce jour l'implantation du maillage quadrillé de la période romaine.



MEDIOLANUM

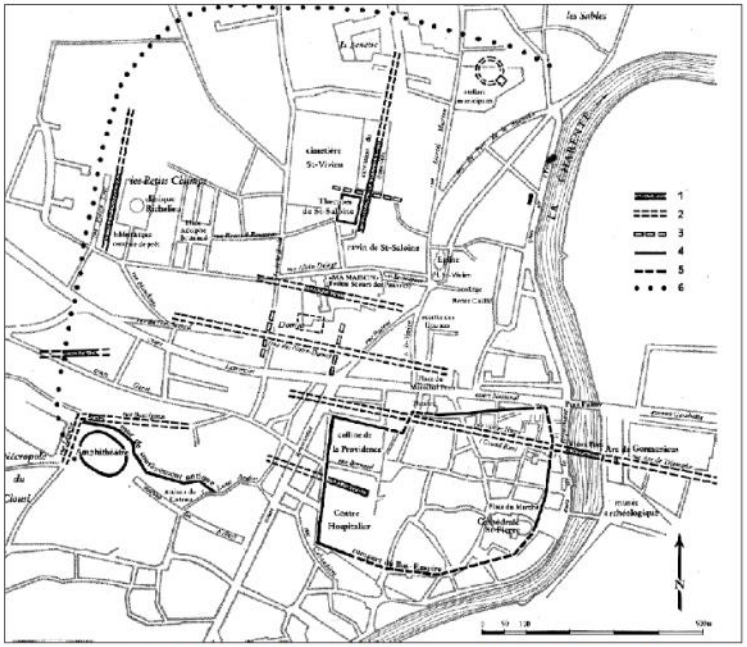


Fig. 4: Plan de Mediolanum Santonum. 1 : voie antique reconnue; 2 : voie antique probable; 3 : voie hypothétique; 4 et 5 : remparts du Bas–Empire, sections reconnues et probables; extension maximum probable de la ville du Haut–Empire (d'après Maurin 1988).

Deux sites de nécropole permettent de situer les limites de la ville : au nord, aux abords du vallon de la combe, et au sud, aux abords de la route de Bordeaux.

Le déclin de la ville à partir du II^{ème} siècle, dont les causes restent obscures, aboutit à son repli à l'intérieur d'une enceinte fortifiée située sur le plateau : la première enceinte datée de la période constantinienne, est édifiée en retrait de la Charente avec des pierres de démolition des monuments antiques. Puis le périmètre s'élargit enfin jusqu'aux berges du fleuve.

11.3. La période médiévale : une citadelle retranchée

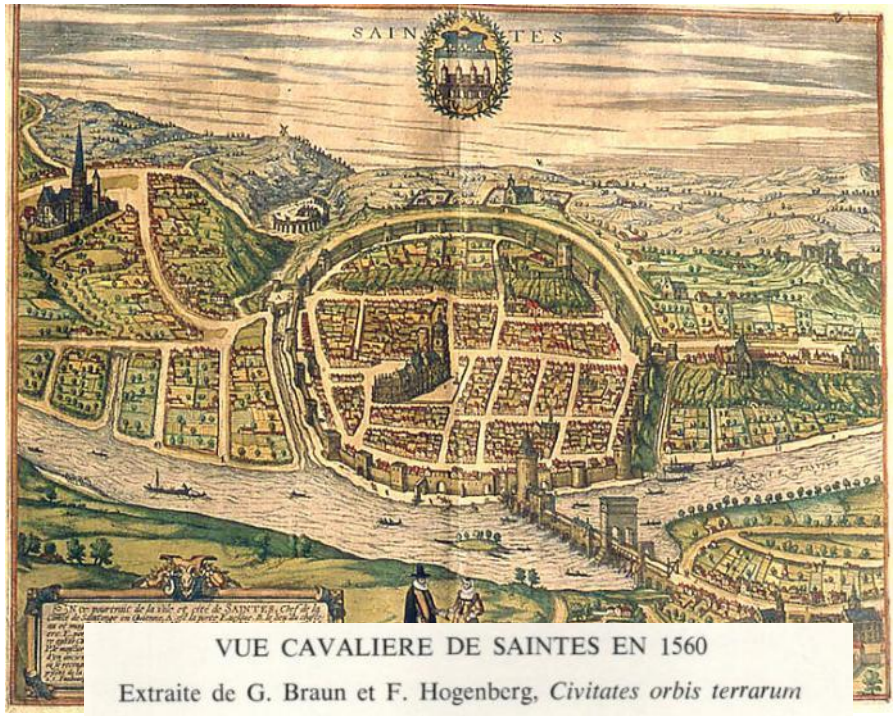
Au Moyen-âge s'édifie un ensemble considérable de fortifications. Les murailles médiévales comptent jusqu'à vingt-et-une portes, et se trouvent reliées à la rive droite par le pont fortifié.

Ces remparts, comme l'intérieur même de la ville, font l'objet pendant plusieurs siècles de destructions et de reconstructions fréquentes. La vocation militaire et religieuse de Saintes s'affirme : étape sur le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle, siège épiscopal, les établissements religieux s'y multiplient tant dans les murs que hors les murs. Le château est édifié au cours du XI^{ème} siècle pour défendre la ville.

À l'intérieur des remparts, la « fibre des voies » et le parcellaire acquièrent leur forme définitive pendant cette période (*C. Parin*).

La forme des faubourgs se cristallise également le long des principaux chemins d'accès, autour des églises paroissiales et des couvents : Saint-Eutrope, qui surplombe le vallon des arènes et commande l'entrée sud de l'enceinte, Saint-Vivien et Saint-Pallais, qui s'étirent au-delà du pont jusqu'à l'Abbaye-aux-dames. Le tracé et le gabarit des rues ont subsisté jusqu'à aujourd'hui dans ces différents quartiers, contrairement aux constructions qui se limitent à quelques caves et soubassements d'immeubles.

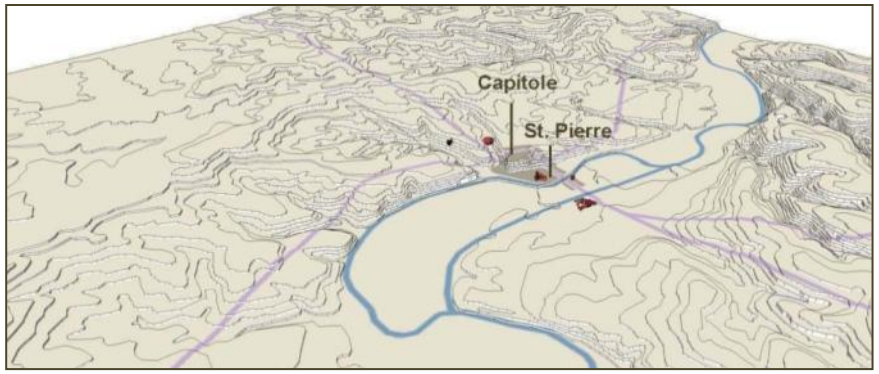
En 1560, bien après la fin du Moyen âge et à l'aube de la période classique, c'est à peu près la même image qu'offre Saintes.



VUE CAVALIERE DE SAINTES EN 1560

Extraite de G. Braun et F. Hogenberg, *Civitates orbis terrarum*

Photo J. David, La Rochelle

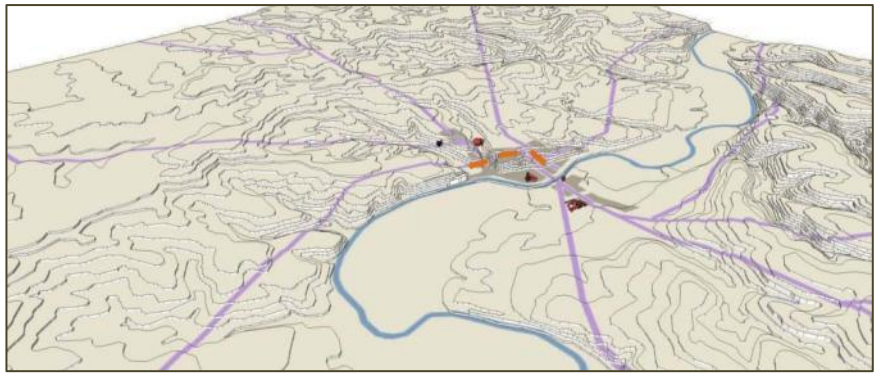


Dans les quartiers issus de la période médiévale, l'échelle des espaces publics présente aujourd'hui une grande homogénéité malgré le mélange des styles architecturaux. Les édifices religieux les plus monumentaux, la cathédrale Saint-Pierre et l'église Saint-Eutrope, s'insèrent dans le tissu bâti mineur par l'intermédiaire de dégagements latéraux de petites dimensions qui n'ont subi que peu de modifications jusqu'au milieu du XX^{ème} siècle. Les seuls espaces publics ouverts au cœur du tissu urbain correspondent à des renfoncements ou des infléchissements sur le tracé des rues, mais de nombreux dégagements sont cependant formés par les cloîtres et les cours intérieures de couvents ou d'hôtels particuliers. Le parcellaire, objet d'un ajustement progressif au gré des reconstructions, perpétue une trame étroite et imbriquée.

11.4. La période baroque : un nouvel essor commence

C'est à partir du XVII^{ème} siècle que les faubourgs s'accroissent, et que la ville recommence à s'étendre au-delà des remparts. Des travaux d'assainissement de la rive droite sont lancés avec le déplacement du bras secondaire de la Charente, appelé le « Rosne ».

À partir de 1785, l'intendant Reverseaux, désireux « d'aérer la ville », établit un nouveau plan de voirie, dont il confie la réalisation à l'ingénieur Duchesne, ordonnant également la démolition de la vieille enceinte urbaine et l'aménagement de grands boulevards qui relient la ville-centre aux faubourgs qui se trouvent au-delà des vallons. Ces axes s'inscrivent dans la continuité des routes qui relient Saintes à Bordeaux et La Rochelle.



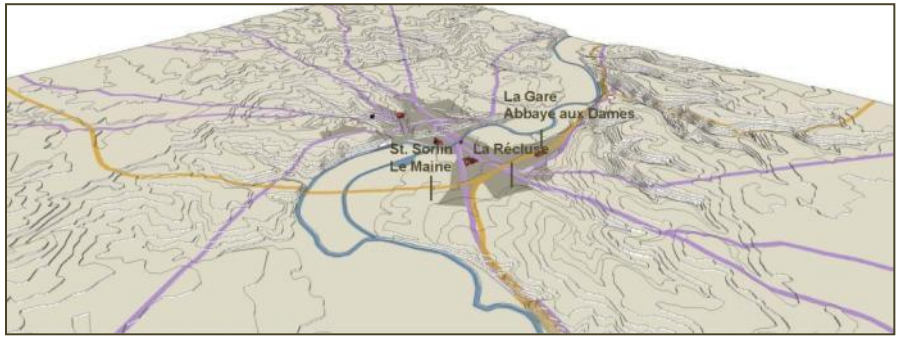


La carte de Cassini (XVIIIème)

11.5. Le XIX^{ème} siècle : Saintes devient un nœud ferroviaire

C'est l'arrivée du chemin de fer qui va instaurer un nouvel équilibre entre la rive droite et la rive gauche. En 1867, une gare s'installe au pied des collines de Lormont, suite à l'ouverture de la ligne Rochefort-Saintes-Angoulême par la compagnie des Charentes. La construction des ateliers contribue à donner son essor à la rive droite de Saintes, dont l'urbanisme était alors restreint au faubourg Saint-Pallais : l'avenue Gambetta est ouverte en 1852 et achevée en 1870 ; elle est reliée à l'autre rive par un tramway. Alentour se constitue un quartier cheminot caractérisé par des maisons mitoyennes relativement basses. L'ouverture de nouvelles lignes, comme celle de Paris à Bordeaux, fait de Saintes un carrefour ferroviaire important ; cette situation permet à la ville de se développer rapidement durant le XXe siècle. En 1930, le chemin de fer fait vivre 2 500 familles saintaises.

Le tissu saintais du XIX^{ème}, planifié à partir des cours a introduit la régularité tant dans les alignements bâtis que dans le découpage parcellaire, sans toutefois se démarquer du tissu médiéval par le grain ou le gabarit : la hauteur des constructions est restée à deux ou trois niveaux, l'augmentation de la taille des îlots est restée modérée. Les rues sont restées empreintes de ce caractère lié aux espaces clos, aux effets de contraste et à l'unité de l'architecture mineure propre aux villes médiévales.





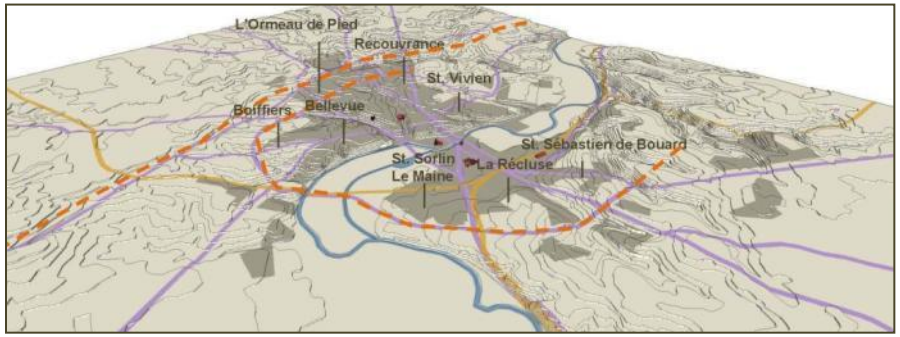
La carte d'Etat-Major (XIXème)

11.6. Le XX^{ème} : mutations des espaces

Pendant la première moitié du XX^{ème} siècle des tissus plus lâches se développent sur les franges des quartiers déjà constitués, sans induire de polarité nouvelle, tandis qu'un renouvellement du bâti continue de s'effectuer.

Une extension s'opère sur les franges urbaines, sous formes de lotissements ou de maisons individuelles isolées. Dans les années 1970, l'accession à la propriété stimule ce type de développement qui prend le relais des logements collectifs, notamment à la périphérie ouest de la ville, et également sur les communes riveraines. Un processus de désaffection des logements dans les quartiers anciens accompagne ce mouvement.

Pendant la phase d'urbanisation intensive correspondant aux années 1960, les tissus anciens du centre-ville se trouvent fragilisés par la progression de la circulation automobile, et la quasi totalité des espaces libres sont convertis en aires de stationnement. Plusieurs opérations de curetage sont également entreprises, comme le dégagement de l'îlot riverain de la cathédrale Saint-Pierre. Des mutations fonctionnelles profondes sont également à l'œuvre : plusieurs sièges d'administration se déplacent vers les cours et le mouvement se poursuit en direction d'un quartier à vocation tertiaire sur la rive droite.



11.7. Les contraintes contextuelles et culturelles

Plusieurs facteurs ont marqué l'évolution de la structure urbaine sur le territoire à travers le temps et fondé le caractère de l'espace à l'échelle du territoire :

- Les inondations ont de tout temps limité le franchissement du fleuve et recentré la ville sur un axe est-ouest tandis qu'elle imposait une vaste coulée verte au contact direct des tissus les plus denses ;
- Le relief accidenté du plateau, dont les coteaux les mieux exposés ont été intensivement urbanisés à l'époque médiévale ;
- La présence de trois édifices majeurs : l'église Saint-Eutrope, la cathédrale Saint-Pierre, l'abbatiale de l'abbaye aux dames, dont les silhouettes alignées commandent tout l'espace urbain.

BILAN

Le tissu médiéval saintais s'est remarquablement bien conservé en centre-ville, à travers la préservation du parcellaire et du gabarit du réseau viaire, notamment au cours du XIXe siècle. Les mutations du XXe siècle sont venues entamer la cohérence d'ensemble du tissu urbain. L'enjeu actuel est alors de réfléchir à l'image de la Saintes du XXIe siècle :

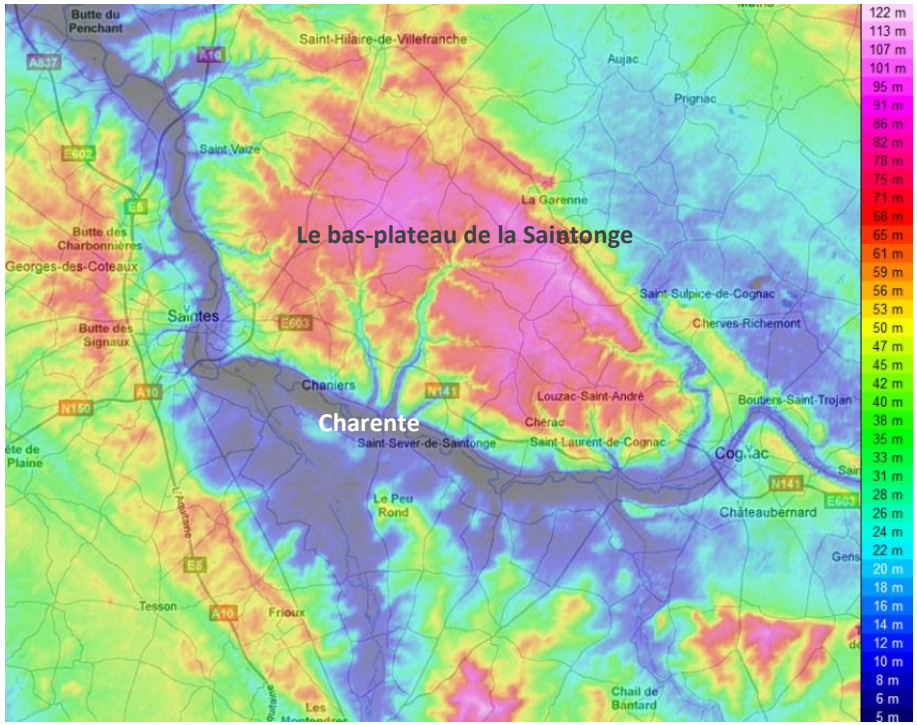
> quelle logique de développement la ville veut-elle suivre ?

> la logique d'infrastructure est-elle encore structurante ?

12. LE GRAND TERRITOIRE : UNE VILLE ENTRE DEUX PAYSAGES

L'histoire de la ville de Saintes est fortement liée à son rôle de carrefour géographique, et à la morphologie du socle de la ville qui facilite le passage de la Charente. L'analyse géomorphologique confirme, à l'échelle plus locale, ce rôle de verrou entre différents territoires. La Charente constitue, en fait, presque une frontière géologique entre deux sols différents : calcaires et siliceux au nord du fleuve, crayeux et marneux au sud.

Le lit de fleuve serpente dans une vallée dissymétrique, délimitée à l'Est par des murs et des petites falaises calcaires, tandis qu'à l'Ouest le cours du fleuve s'étend dans une plaine inondée.



Les deux rives sont marquées par une topographie différente. À l'Est, le bas plateau de la Saintonge s'élève jusqu'à 100 mètres, découpé par les vallons des affluents de la Charente, et présente un paysage mouvementé de plateaux au relief vallonné. À l'Ouest, la vallée de la Charente s'étend paisiblement vers l'estuaire, ponctuée par des coteaux qui délimitent la ville de Saintes et dessinent un paysage aux ondulations molles.

Ces caractéristiques morphologiques et géologiques sont lisibles à travers les usages des sols et les paysages qui en découlent. Vignobles, parcelles de cultures variées, bois, prairies inondables se disposent sur une ou l'autre rive en suivant ces logiques primaires et interagissent avec l'homme et son histoire.



La rive Est de la Charente est principalement occupée par les vignobles qui s'étendent entre Saintes et Cognac. Baptisée « Saintonge viticole » par les administrations agricoles, elle tire sa richesse principalement de la vigne, pour la production des célèbres eaux-de-vie de Cognac et du Pineau des Charentes.

Ce plateau à la topographie accidentée offre des points de vue panoramiques sur les vallées secondaires qui traversent le plateau calcaire pour rejoindre la Charente. Ses crêtes sont soulignées par des forêts de feuillus qui deviennent de plus en plus présents à proximité de Saintes.



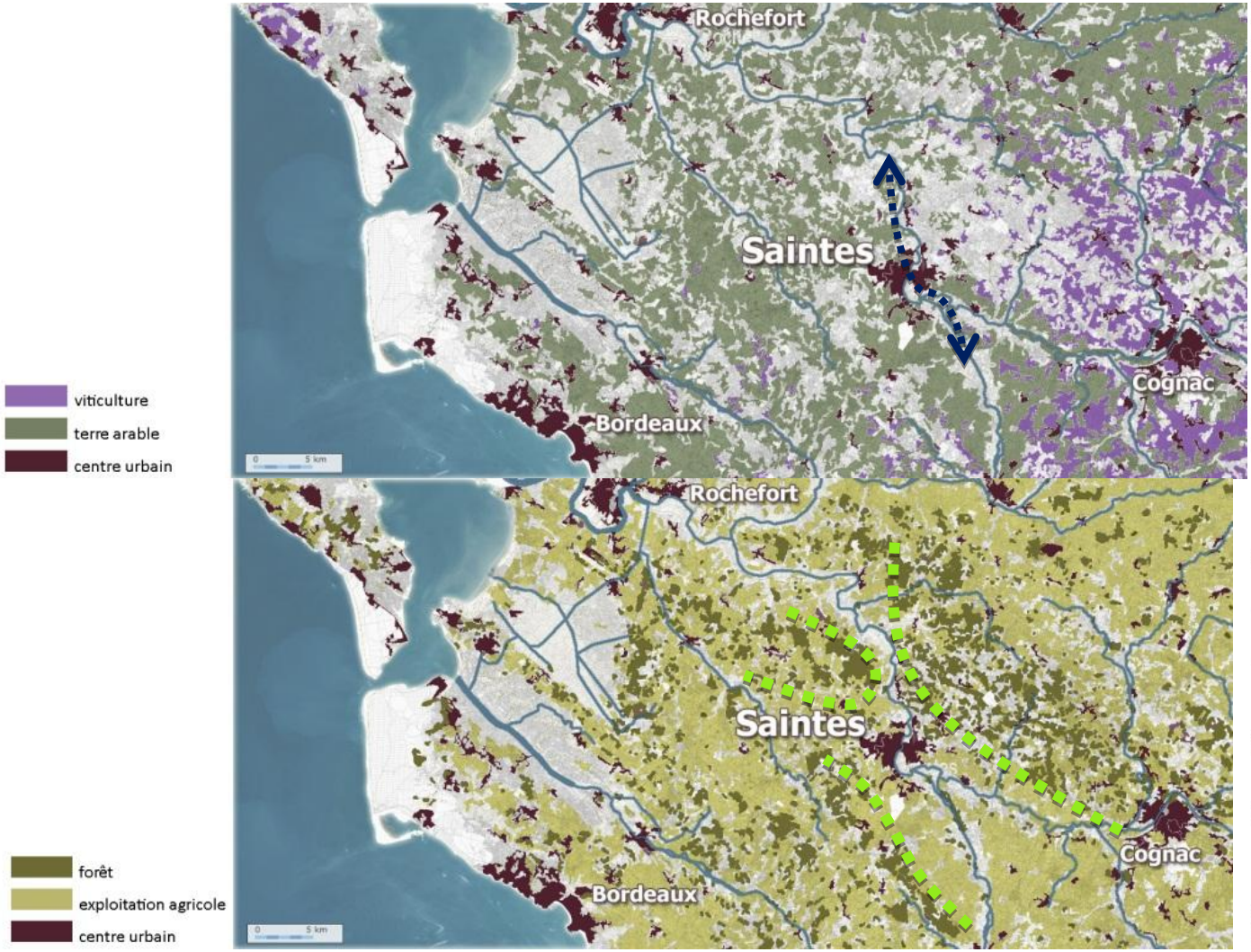
Les bois et les prairies de pâture et de fauche tiennent, en fait, une place importante sur les zones de relief marqué. Aux côtés de la viticulture, d'autres productions agricoles se trouvent sur les plateaux et complètent cette économie rurale. Les cultures fruitières (pommes, poires, fraises

notamment) sont particulièrement bien développées autour de Saintes ainsi que l'horticulture.

C'est donc un paysage très contrasté de bois fermés et de parcelles cultivées qui s'accommode des plateaux accidentés de la rive droite de la Charente.

À l'Ouest de Saintes, au contact du marais de Brouage et le long de la vallée de l'Arnoult, dont le cours inférieur a été canalisé au début du XIXe siècle, des cultures maraîchères et légumières ont longtemps fait de cette région le jardin potager de la Charente-Maritime. Plus à proximité de Saintes, la céréaliculture prend une place plus importante dans le paysage, des parcelles cultivées de taille moyenne s'étendent sur la plaine ondulée.

Des bois subsistent également à l'Ouest, principalement dans les zones de relief, et notamment à proximité de Saintes. Ces masses arbustives, principalement de feuillus, marquent l'horizon en créant des séquences qui rythment l'étendue des parcelles labourées.



Une troisième composante importante du paysage est la vaste plaine qui accompagne le cours de la Charente.

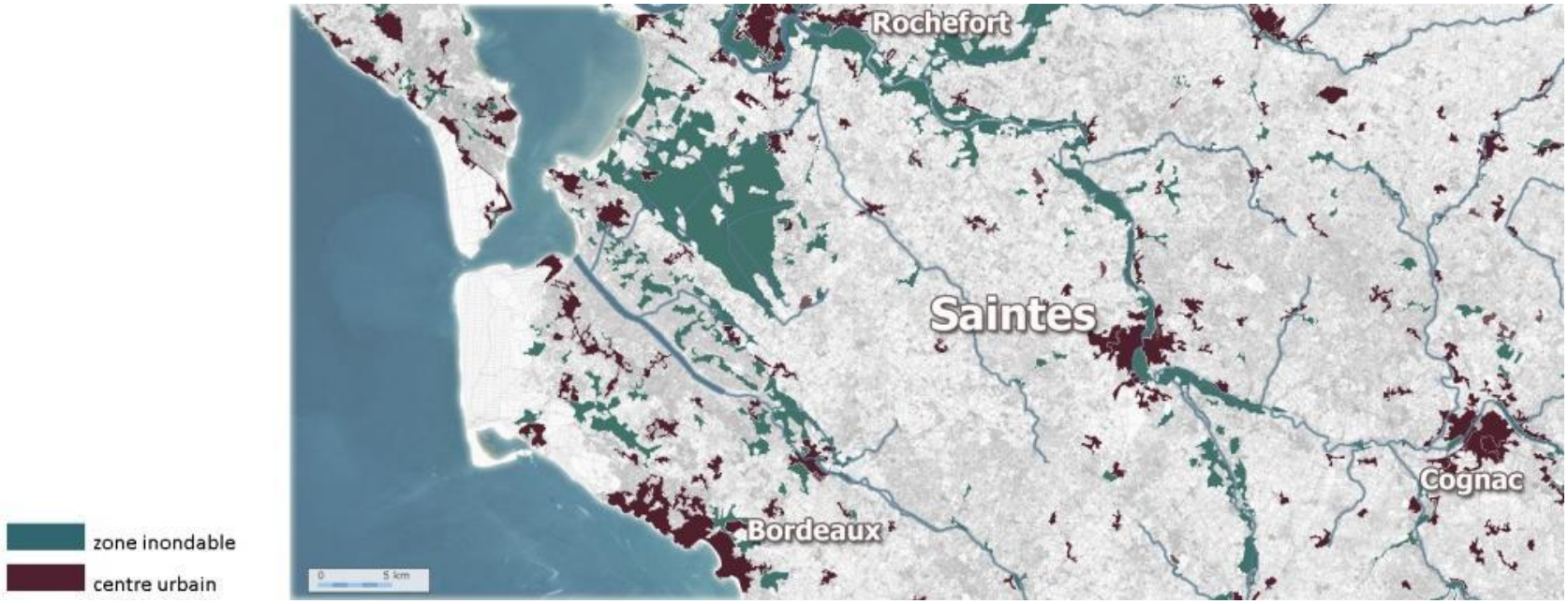
Le fleuve traverse le plateau calcaire dans une vallée dissymétrique en raison des différents sols qu'on retrouve de part et d'autre. Sur la rive gauche prédominent des prairies alluviales, souvent inondables lors des crues hivernales, tandis que sur la rive droite, des falaises quelquefois abruptes et surplombant le fleuve, portent des villages perchés.

La présence d'espèces végétales rares (naïade marine, roripe des forêts, scirpe maritime) et de zones de reproduction et d'hivernage pour de nombreuses espèces ornithologiques (faucon crécerelle, fuligule morillon, héron cendré, bergeronnette printanière) ont valu à une grande partie du site d'être classée en Zone naturelle d'intérêt écologique.

Les paysages sont fortement marqués par l'agriculture, passée ou présente, à travers le quadrillage parcellaire et le maillage de haies dans les secteurs les plus bocagers.

De nombreuses activités trouvent leur place dans ce parc protégé : les prairies naturelles sont le support d'une activité agricole d'élevage, la frênaie alluviale est le support d'une exploitation ponctuelle et très extensive de bois de chauffage qui constitue une activité "d'accompagnement" par rapport aux activités agricoles. Des prairies tourbeuses sont présentes au niveau de la confluence entre la Charente et la Seugne.

Cette mosaïque environnementale donne lieu à des ambiances paysagères variées. Des grandes ouvertures s'organisent le long du fleuve, là où la prairie est présente. Un paysage plus séquencé est créé par les boqueteaux de feuillus et les parcelles de terre arable.



13. LE PAYSAGE URBAIN

13.1. Le lit majeur de la Charente

A l'échelle de la ville, la Charente est l'élément naturel fondateur de l'identité paysagère. Le lit du fleuve se resserre au niveau de l'éperon de la ville historique, et s'ouvre en vastes plaines au Nord et au Sud. Au niveau du centre-ville, une ambiance étonnante s'en dégage : les patrimoines artistique et naturel s'entremêlent, les vastes prairies de la Palu mettent en scène le paysage urbain et génèrent un sentiment de dépaysement fort.

Le cours de la Charente instaure au sein du territoire de Saintes une séquence de prairies du Nord vers le Sud : Prairie de Courbiac, La Prée Basse, Prairie de la Palu, Prairie du Maine et Prairie de Saint-Sorlin.

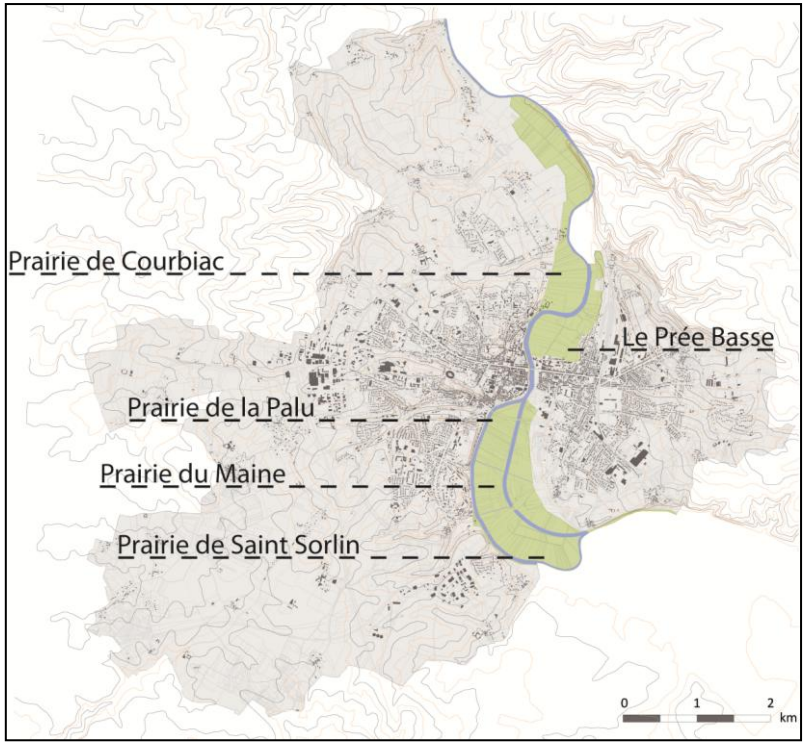
La prairie fauchée et pâturée domine sur l'ensemble du lit de la Charente, de rares parcelles cultivées se trouvent aux abords des hameaux de Saint-Sorlin et les Arcivaux.

La prairie de la Palu a été aménagée et ouverte au public par la ville depuis 2005. Ce vaste site de 120 hectares est un paysage mixte composé de prairies inondables, de bois et de roselières. Le site est découpé par des canaux et des fossés qui relient entre elles mares et lagunes. La rocade autoroutière et la voie ferrée traversent ce site, des plantations de frênes, aulnes et saules ont été aménagés pour limiter l'impact des infrastructures.









13.2. Les vallées

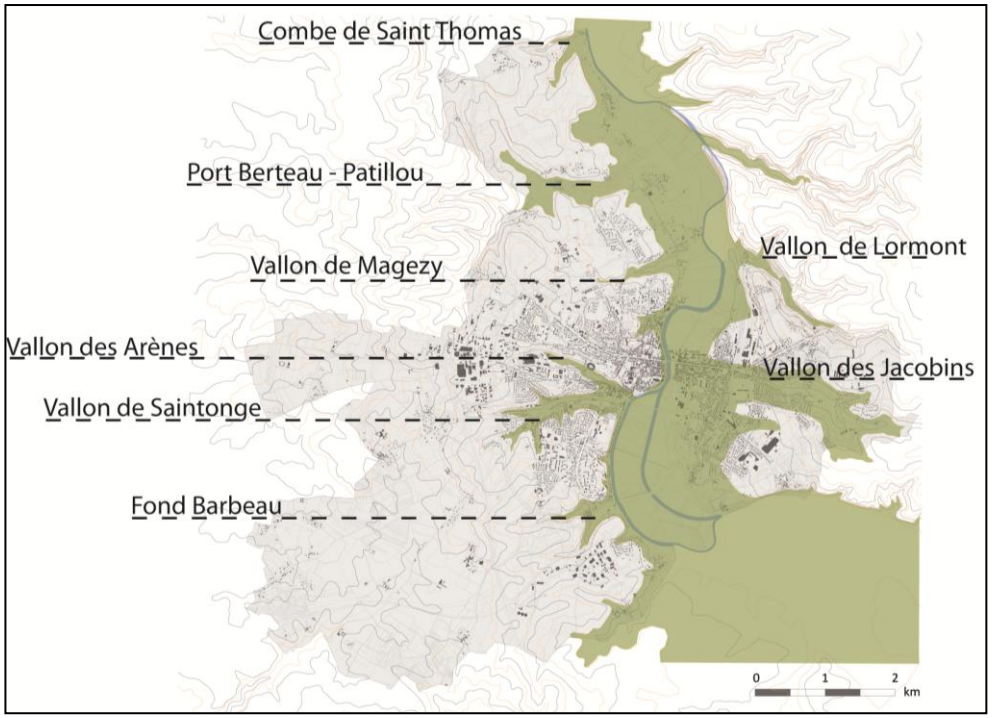
Si la Charente constitue la colonne vertébrale de la structure paysagère, les vallons qui s'ouvrent, perpendiculaires au fleuve, permettent la conservation en milieu urbain d'ambiances végétales variées.

Les fonds de vallons, souvent inondables, sont occupés de façon discontinue dans le temps par des torrents affluents de la Charente. Une végétation proche de celle des prairies inondables est présente, ponctuée d'Aulnes et de Frênes. Les abords des vallons présentent des paysages différents selon les occupations du sol limitrophe.

Au nord de la ville, le long des vallons de Saint-Thomas, et aux environs de Port Berteau-Patillou, des forêts de feuillus, chênes et charmes, se déploient sur les pentes.

Un paysage agricole de terre labourée se trouve à proximité des vallons, à la limite des zones urbanisées de Magezy et Fond Barbeau.

Enfin, au cœur de la ville, deux vallons au caractère très naturel sont conservés : le vallon des Arènes et le vallon de l'avenue de Saintonge. Les deux vallons ont un caractère patrimonial très fort, ils assurent l'accès à des sites historiques importants, en offrant un joli panorama sur la citadelle médievale.







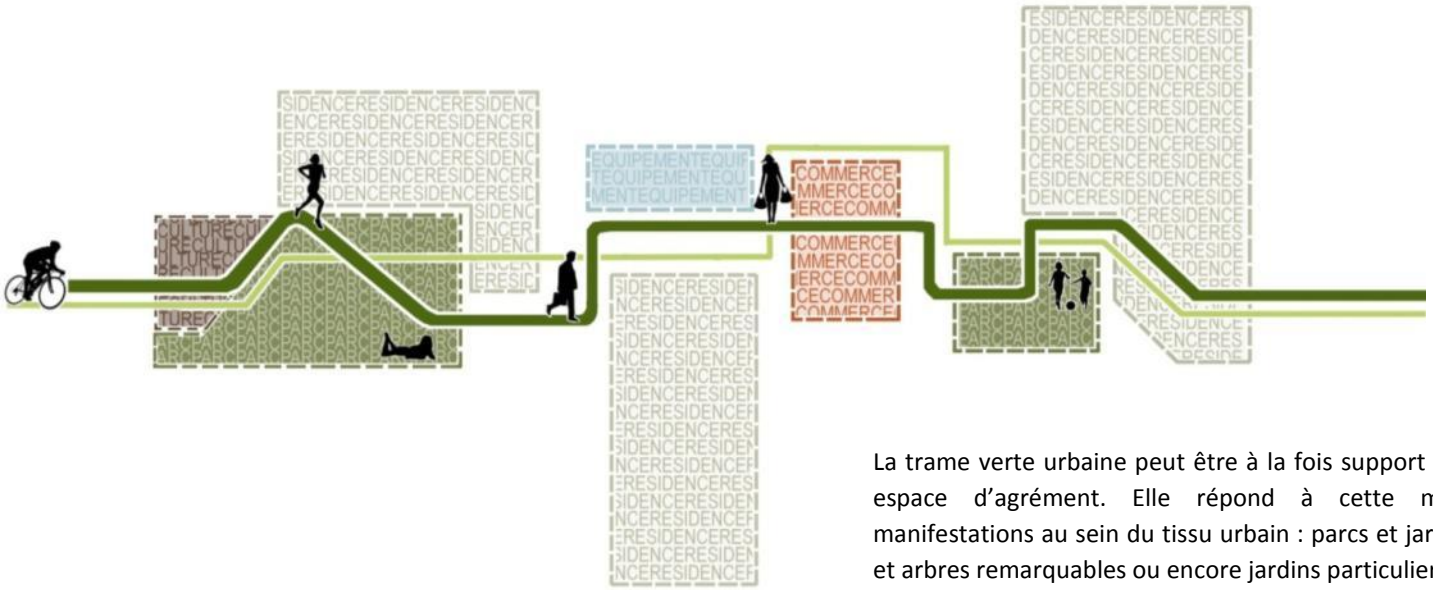
13.3. La trame verte urbaine

« La Trame verte et bleue est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement, elle porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services. »

(http://www.developpement-durable.gouv.fr/-La-Trame-verte-et-bleue,1034-.html)

Cette mesure porte, toutefois, un regard très orienté sur les exigences environnementales et pose des problèmes réels de faisabilité et durabilité de ces espaces, qui sont souvent soumis à des grandes pressions foncières.



La trame verte urbaine peut être à la fois support de mobilité, lieu de recréation ou espace d'agrément. Elle répond à cette multifonctionnalité par diverses manifestations au sein du tissu urbain : parcs et jardins publics, alignements d'arbres et arbres remarquables ou encore jardins particuliers.

13.3.1. Parcs et jardins publics

Au sein du tissu urbain de la ville de Saintes de nombreux espaces verts et jardins publics constituent une trame verte.

- La place du Marécal Foch
- L'allée Castagnary
- Les Jardins de l'Hôtel de Ville
- Devant le Présidial
- Le square Angel Sidélio
- Le stade Yvon Chevallier
- La Médiathèque
- La Villa Musso
- Les Arènes
- L'Abbaye aux dames
- Le long des pontons flottants
- Le cours Charles de Gaulle
- Les jardins publics
- Les ronds-points
- Les serres municipales
- La Maison des associations
- La promenade le long de la Charente

Jardin public de la Mairie



Les arènes



Abbaye aux Dames



Jardin de Saint Fiacre



Jardin de la Bibliothèque



Jardin de Saint Louis



Jardin public Fernand Chapsal

Il s'étend le long des berges de la Charente, depuis la place Bassompierre jusqu'au parc Pierre Mendès-France et à la prairie de la Palu qui en sont les prolongements naturels.

Aménagé en 1925 par l'architecte-paysagiste Bonnet, le parc forme un réseau d'allées arborées, de parterres de fleurs et d'espaces gazonnés. Il est composé de deux espaces aux styles distincts : d'une part un jardin à la française, de l'autre un jardin à l'anglaise.

Il accueille également des attractions pour les enfants (toboggan, balançoire), un mini-parc animalier (chèvres, canards, oiseaux) ainsi qu'une ancienne orangerie reconvertie en salon de thé. Des pontons en bois servent à l'accueil d'embarcations de tourisme.

Établi sur la rive droite, le jardin public est accessible depuis le centre-ville par une passerelle piétonne sur la Charente aménagée en 1927. Le parc accueille par ailleurs un kiosque à musique édifié en 1928 par l'entrepreneur Roginski sur les plans de l'architecte Georges Baustert.

Jardin public Fernand Chapsal



Parc Pierre Mendès France

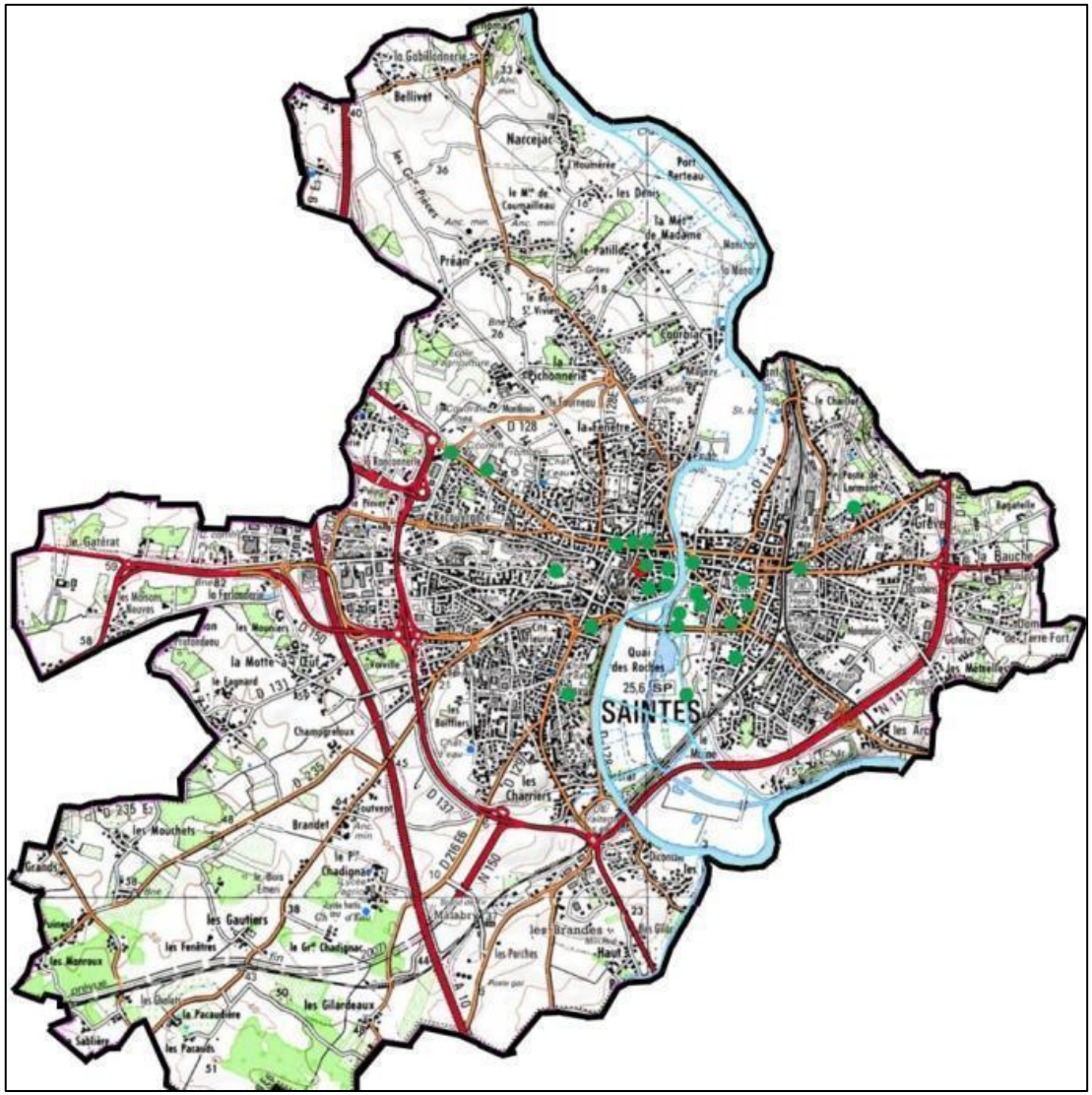
Situé en centre-ville, cet espace public s'étend sur une surface de 3 hectares. Construit en 1925 sur les rives de la Charente, il constitue la liaison entre la ville et les espaces naturels de la Palu.

Parc Pierre Mendès France



www.jardinez.com

Parcs et jardins de la ville de Saintes



Ville de Saintes - Géoportail

13.3.2. Les arbres remarquables

Un patrimoine arboricole important est présent à l'intérieur du tissu urbain. Ces véritables monuments naturels structurent l'espace public en ponctuant les perspectives, abritant sous leur ombre différents usages.

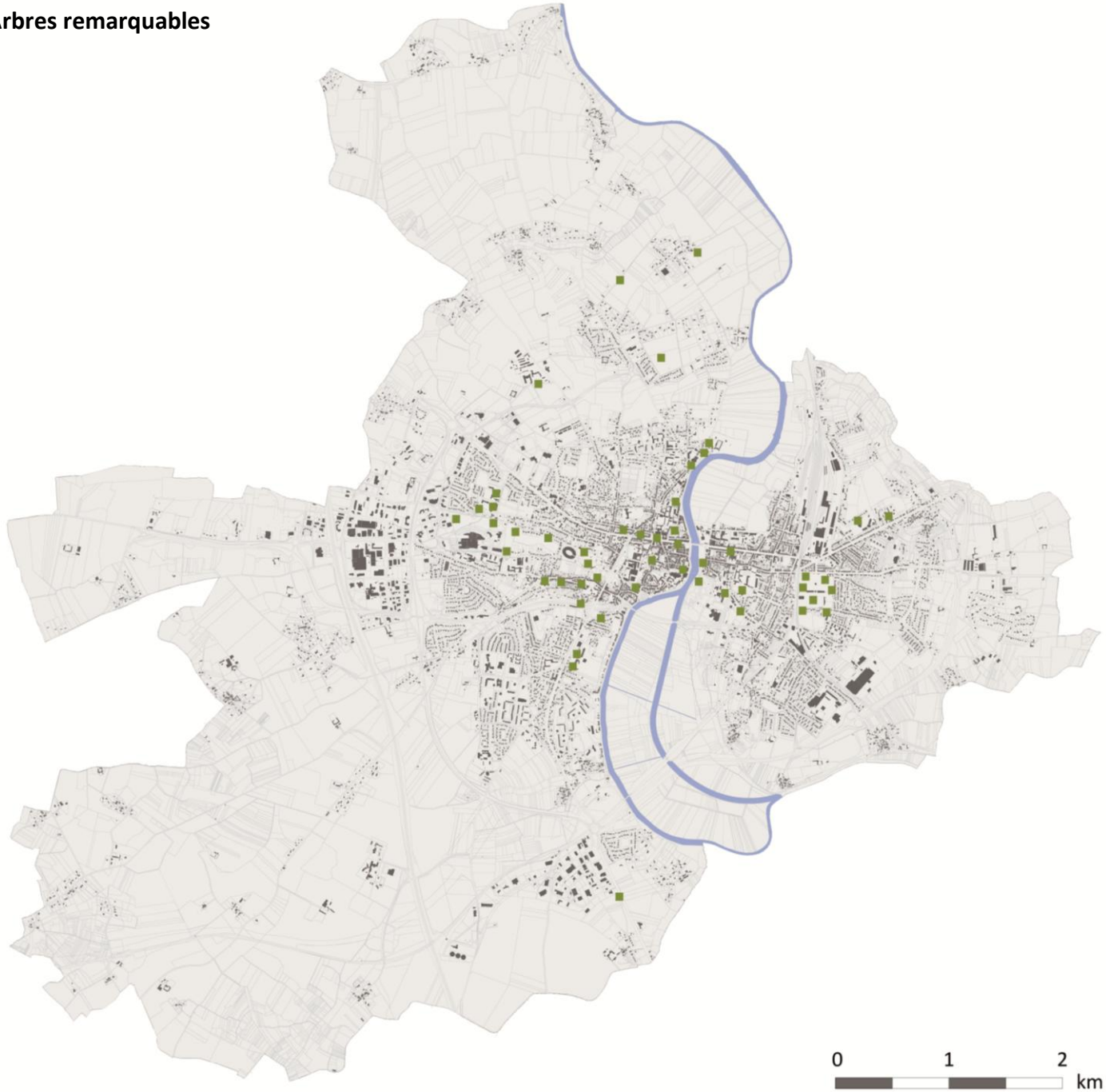
Des cèdres, des platanes, des chênes centenaires habitent l'espace public ou débordent sur la voirie depuis les jardins historiques de la ville.







Arbres remarquables



Liste des arbres remarquables :

- Ailante (2 spécimens sur chemin des carrières de la Croix, 1 spécimen au Haras, tous abimés lors de la tempête de 1999 et abattus)
- Ailante double (1 spécimen sur chemin des carrières de la Croix, abimé lors de la tempête de 1999 et abattu)
- **Cèdre du Liban** (1 spécimen âgé d'environ 200 ans situé Maison Bobrie, abîmé lors de la tempête de 1999, 2 spécimens intacts rue Gautier)
- **Charme** (1 spécimen très abîmé aux Arènes)
- **Châtaignier** (1 spécimen intact au Bois Saint Vivien)
- **Chêne pédonculé** (1 spécimen intact à la Métairie de Madame, 1 spécimen intact Place du Capitole, 1 spécimen intact au chemin de Montlouis)
- **Chêne vert** (1 spécimen intact à la villa Musso)
- **Cognassier** (1 spécimen déraciné rue du Cormier)
- **Cormier** (1 spécimen intact au domaine de Magézy)
- **Erable sycomore** (1 spécimen intact au Jardin Magistel, 1 spécimen intact Rue du Général Sarrail, 1 spécimen abîmé Route de Bordeaux)
- **Frêne** (1 spécimen intact au Parc des Arènes, un autre rue Pasteur)
- **Hêtre pourpre** (1 spécimen intact à Bibliothèque F. Mitterrand)
- **Ifs** (rue Saint Eutrope, 5 déracinés ; 1 cassé en deux ; 3 debouts)
- **Kaki** (rue Bobrie, a disparu)
- **Magnolia** (1 spécimen intact au Haras)
- **Marronnier à fleurs rouges** (1 spécimen intact à Saint-Eutrope)
- **Marronnier d'Inde** (1 spécimen intact Allées Castagnary)
- **Merisier** (1 spécimen intact aux Arènes)
- **Noyer** (1 spécimen intact au 2, rue de Courbiac)
- Noyer noir d'Amérique (1 spécimen abîmé au Haras)
- **Orme** (1 spécimen intact au 4, rue de Courbiac)
- **Platane** (1 spécimen intact au Parking Abbaye aux Dames)
- **Platane d'Orient** (1 spécimen intact au Haras, alignements intacts Cours National - Avenue Gambetta)
- **Robinier** (1 spécimen abimé Rue S. de Bouard)
- **Saule pleureur** (1 spécimen abimé La Grand'Font)
- **Saule tortueux** (1 spécimen intact Près de la Passerelle rive droite)
- Séquoia géant (2 spécimens déracinés au Haras, 1 spécimen abimé à la Maison Bobrie)
- **Sureau noir** (1 spécimen intact au Chemin des Carrières de la Croix)
- **Tilleul** (1 spécimen intact à l'Esplanade Malraux)
- **Tilleul argenté** (1 spécimen intact à la Maison Bobrie)
- Essences diverses (la plupart dévasté lors de la tempête de 1999)

13.3.3. Les jardins particuliers

Le tissu urbain peu dense de Saintes se prête à la création d'un espace paysagé semi-public, qui offre une présence végétale diffuse dans toute la ville.

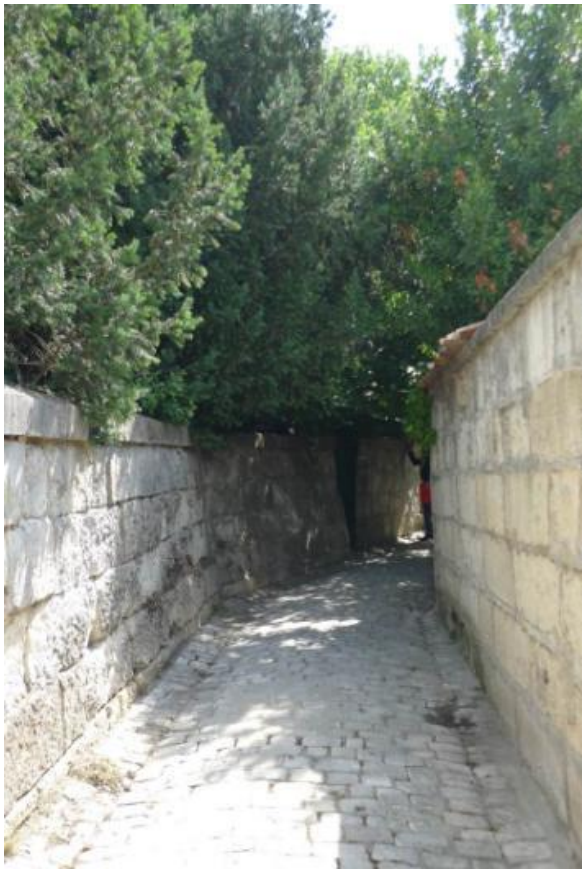
Exceptée la ville médiévale, le caractère fortement rural de Saintes a déterminé la création d'un parcellaire en lanières avec des jardins en façade et des jardins maraîchers sur fond de parcelle.

On assiste toutefois à une banalisation des plantations au niveau des nouveaux lotissements. Des haies taillées délimitent souvent l'espace privé en créant des « murs végétaux » peu intéressants.





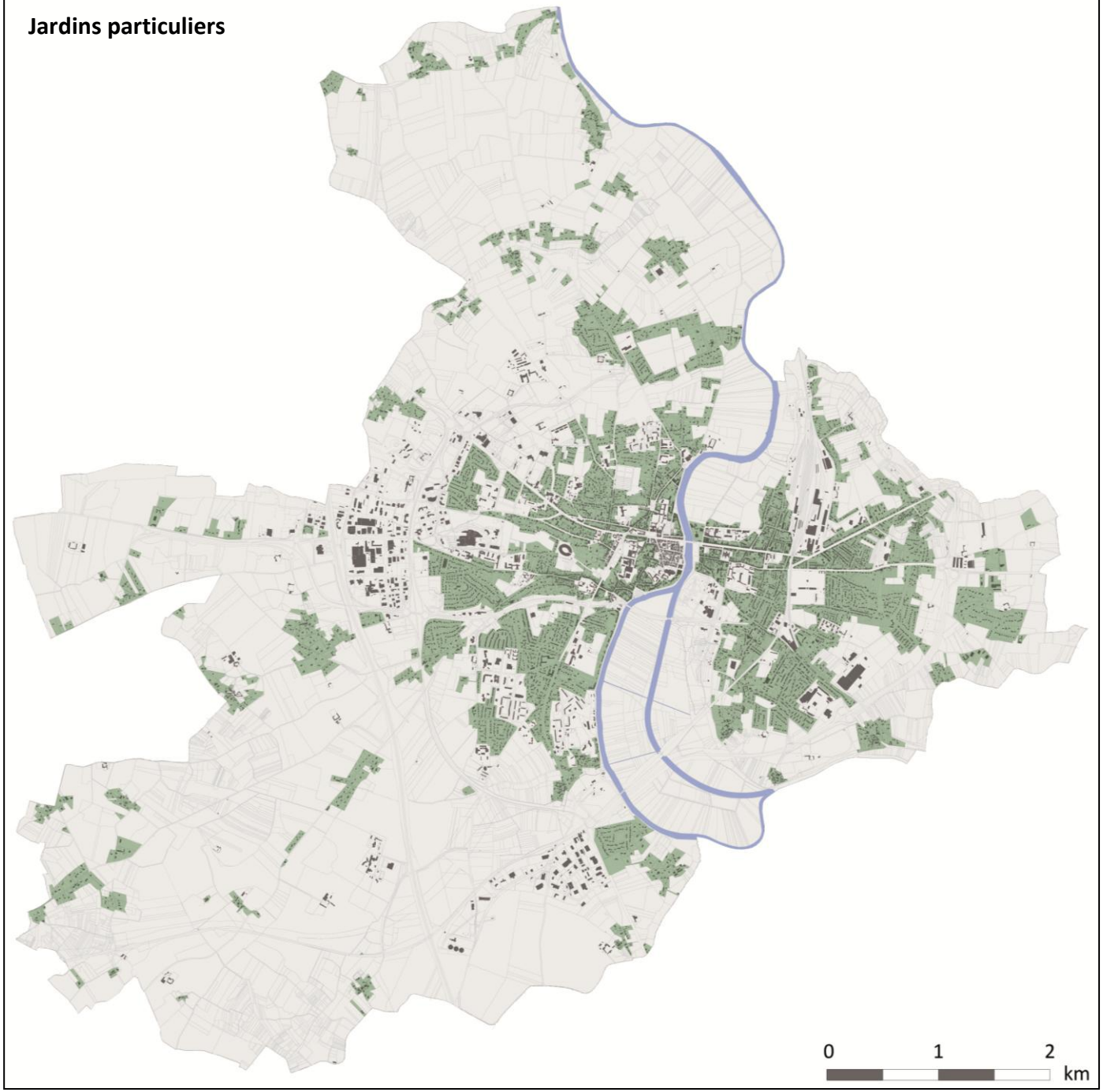








Jardins particuliers



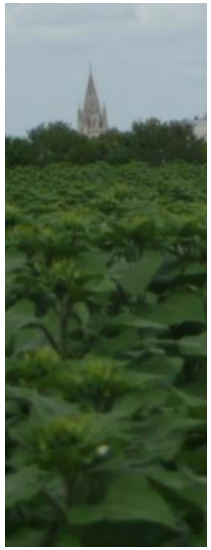
13.4. Les repères urbains

Le vélum de la ville de Saintes est marqué par l'émergence des flèches des églises Saint-Eutrope, Saint-Pierre et de l'Abbaye aux Dames. Repères urbains présentes en centre-ville, elles émergent au-dessus des champs et des vallons qui ceinturent le tissu urbain. Ces émergences structurent les vues, créant des liens entre les différentes parties de la ville et ses hameaux. Elles transforment les paysages des entrées de ville par une perspective qui conjugue l'histoire et la modernité.

















13.5. Synthèse Paysage Urbain

Tout en respectant le cadre réglementaire fixé pour la trame verte et bleue, un des enjeux du PLU est de réfléchir à la mise en place d'une trame verte et bleue, qui relie le développement des villes, le fil rouge de l'histoire, avec le maintien d'écosystèmes riches qui deviennent le support de nouveaux usages, la trame verte.

Cette trame accueille donc les espaces dédiés aux modes doux (marche, vélos …) et relie entre eux les équipements, les espaces publics majeurs et les polarités de quartier. Elle doit être continue et doit s'adapter des différents tissus traversés, pour cela elle pourra avoir un caractère paysager très fort, ou s'accommoder de l'espace urbanisé qui accompagne en général les axes historiques de la ville.



Les modes doux

Une nouvelle politique de développement des axes cyclables a été mise en place ces dernières années. Ces itinéraires calés principalement sur les axes historiques de la ville restent toutefois très fragmentaires et ne desservent pas tous les quartiers de la ville.

Pistes ou bandes cyclables, ces axes sont aménagés sur la voirie et offrent un cadre très urbain à ces modes de déplacement.

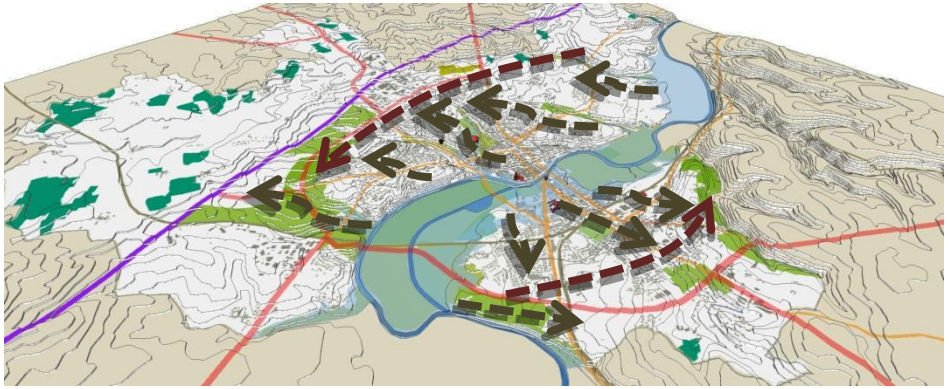
La construction de ce réseau doit être poursuivie, et complétée par un maillage qui profite des grandes structures paysagères de la ville pour créer un réseau continu entre les différents quartiers. Autant que possible, un cadre naturel sera à rechercher de manière à rendre ce moyen de transport comme une alternative qualitative aux autres modes.

13.6. D'un PLU à l'autre : comment faire évoluer le document d'urbanisme en vigueur ?

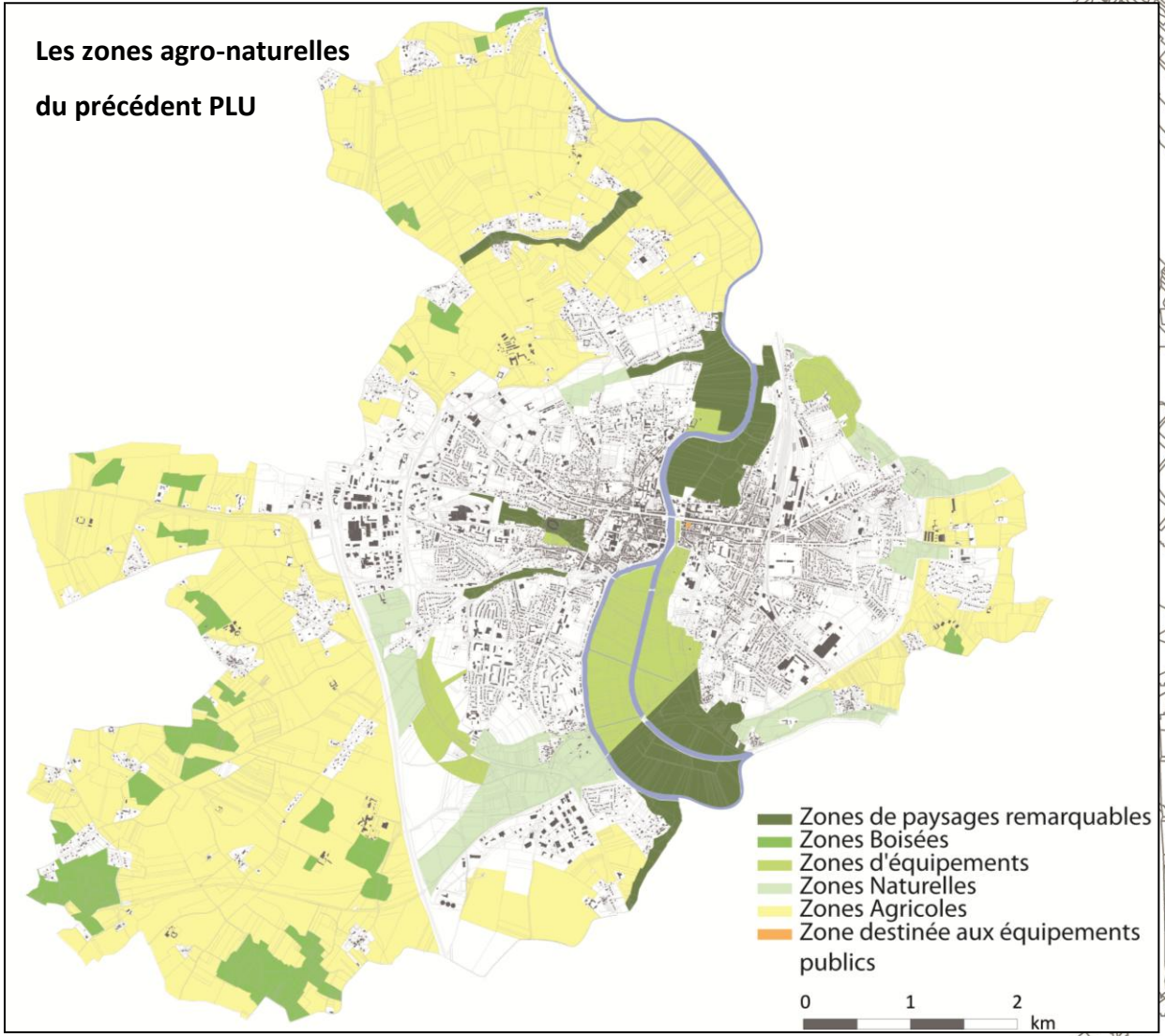
En matière de paysage, le PLU de 2005 propose une logique de zone avant tout, qui n'assure pas la continuité de la trame verte. Il définit une zone agricole importante en limite de l'urbanisation, et une ceinture verte discontinue à proximité de la Rocade. En centre-ville, la zone inondable du lit de la Charente est conservée en zone Naturelle, ainsi que le vallon des Arènes et de l'avenue de Saintonge.

La réflexion sur la mise en place d'une trame verte et bleue doit partir de cette base, pour retisser les liens entre la Charente et les différentes centralités des quartiers de la ville (carte page suivante), empruntant les structures paysagères existantes et les axes historiques majeurs. Le bouclage de la Ceinture verte assurera un lien concentrique entre les quartiers les plus éloignés du centre-ville.

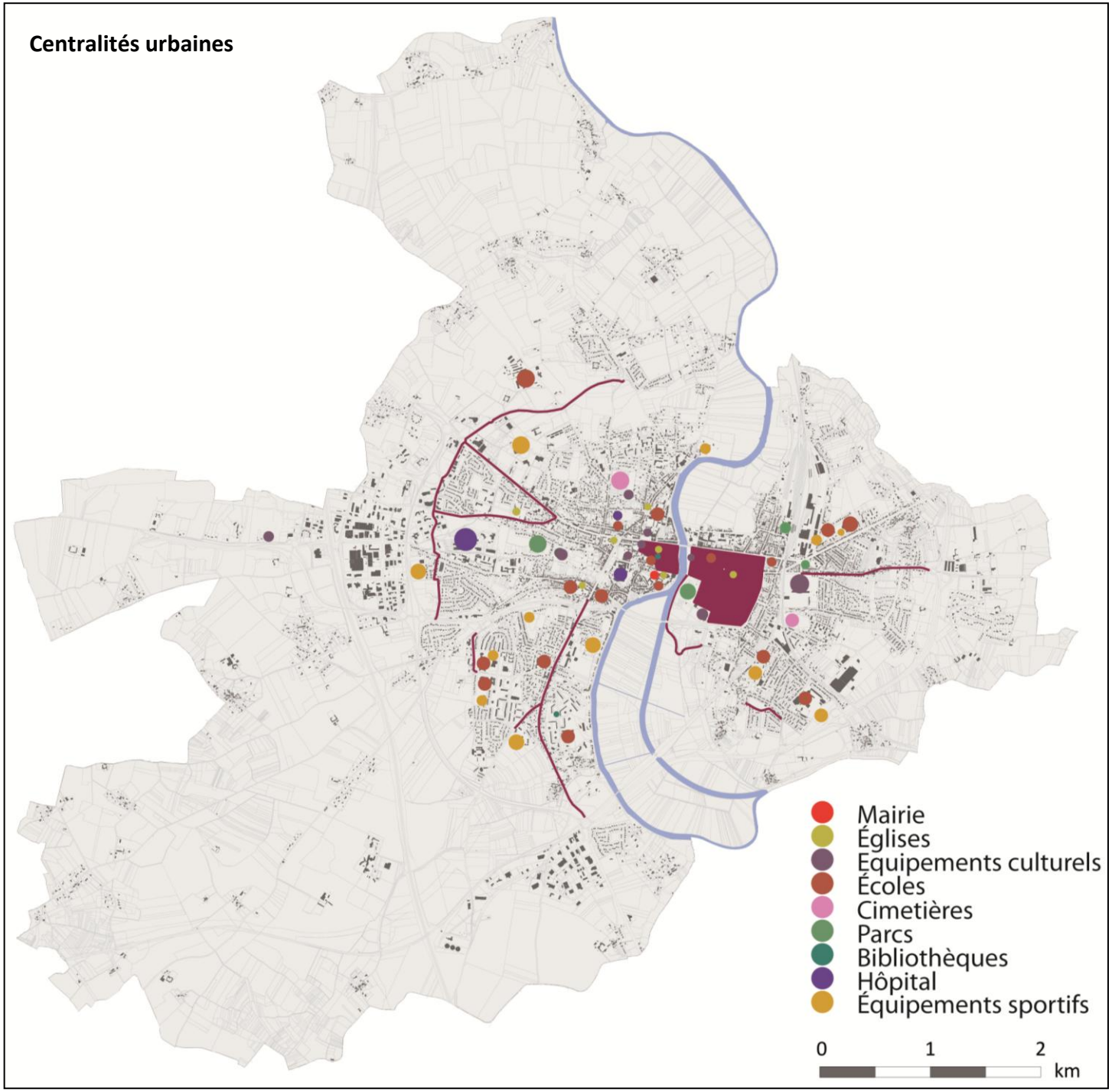
Principe de bouclage de la trame verte et bleue



Les zones agro-naturelles du précédent PLU



Centralités urbaines



14. PATRIMOINE BATI ET PETIT PATRIMOINE

14.1. Patrimoine institutionnel

14.1.1. Monuments historiques

La richesse patrimoniale de Saintes se traduit par la protection de 36 éléments au titre des Monuments historiques ou de l'Inventaire général.

DESIGNATION DE L'ELEMENT	EPOQUE DE CONSTRUCTION	TYPE DE PROTECTION
Thermes de Saint-Saloine	Haut-Empire ; 1er siècle	Classé MH le 27/05/1904
Terrain sur lequel est édifié l'immeuble Guinguenaud		Classé MH le 14/09/1937
Terrain appartenant à M. Robin		Classé MH le 23/10/1933
Terrain appartenant à M. Pitard situé en face de l'amphithéâtre		Classé MH le 13/03/1932
Mur de soutènement gallo-romain	Gallo-romain	Classé MH le 17/07/1915
Maison dite du Présidial	1605	Classé MH le 07/06/1919
Eglise Saint-Pierre, ancienne cathédrale, et son cloître	12e siècle ; 18e siècle	Classé MH en 1862
Eglise Sainte-Marie-aux-Dames (ancienne)	1047	Classé MH en 1846
Eglise Saint-Eutrope	12e siècle ; 15e siècle	Classé MH en 1840
Castrum	4e siècle	Classé MH le 25/07/1969
Arc de Triomphe	2e siècle	Classé MH le 05/07/1905
Amphithéâtre gallo-romain (restes)	Gallo-romain ; 1er siècle	Classé MH en 1840
Polissoir	Préhistoire ; Néolithique	Classé MH le 15/07/1964
Rempart gallo-romain	Bas-Empire ; Gallo-romain ; 4e siècle	Classé MH le 01/09/1977
Ancien couvent des Jacobins et ancienne maison de Maurice	milieu 15e siècle ; 19e siècle ; 20e siècle	Inscrit MH le 01/10/1987 ; Classé MH le 18/08/2005

Martineau, actuellement bibliothèque municipale		
Maison de l'Echevinage	16e siècle ; 18e siècle	Inscrit MH le 09/02/1939
Eglise Saint-Pallais	12e siècle ; 13e siècle ; 15e siècle	Inscrit MH le 01/01/1931
Hôtel de Brémond d'Ars	16e siècle ; 18e siècle	Inscrit MH le 18/05/1967
Temple protestant de Saintes	1906	Inscrit MH le 26/10/1998
Hôtel Monconseil, actuellement musée d'art régional	1ère moitié 18e siècle	Inscrit MH le 17/07/2009
Maison de la Juridiction Consulaire	18e siècle	Inscrit MH le 12/01/1931
Eglise Saint-Vivien	1841	Inscrit MH le 07/06/1993
Haras national	1847 ; 1854	Inscrit MH partiellement le 02/03/1993
Abbaye des Dames (ancienne)	11e siècle ; 17e siècle	Inscrit MH le 21/04/1948
Distillerie d'eaux-de-vie de cognac Martineau	1er quart 19e siècle ; 1er quart 20e siècle ; 3e quart 20e siècle	Inventaire général
Biscuiterie Rumpler ; actuellement magasin de commerce	1er quart 20e siècle	Inventaire général
Imprimerie Orliaguet ; actuellement maison	4e quart 19e siècle	Inventaire général
Conserverie ; usine de construction mécanique Guimard ; actuellement magasin de commerce	4e quart 19e siècle ; 1er quart 20e siècle	Inventaire général
Usine de matériel ferroviaire (usine d'entretien du matériel roulant) les Ateliers de Saintes	1877	Inventaire général
Usine de céramique et d'agglomérés Geneviève et Bonniot ; actuellement logement	1884 ; 1893	Inventaire général
Distillerie d'eaux-de-vie de cognac Rouyer-Guillet	1877	Inventaire général
Demeure d'industriel, dite château Rouyer-Guillet	1882	Inventaire général

Usine à gaz	1861	Inventaire général
Parc du Haras		pré-inventaire : 22/05/2003
Caséinerie ; puis blanchisserie industrielle Fauré Blanch'Caill	2e quart 20e siècle	Inventaire général
Moulin à blé ; puis station de pompage de Lucérat	18e siècle	Inventaire général

14.1.2. Sites classés et sites inscrits

Les sites classés

Le classement désigne un site ou un monument naturel comme faisant partie du patrimoine national, du point de vue historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque. C'est une mesure de protection forte, qui place l'évolution du site sous le contrôle direct de l'Etat.

A Saintes existent trois sites classés :

- Ensemble formé par le parc Bassompierre et le jardin public (site classé le 14 mai 1943) et délimité par la rive droite de la Charente depuis le pont de la RN 138 jusqu'à l'angle Sud-Ouest du jardin public ; la clôture Sud, Est et Nord du jardin public ; la rue Bassompierre de la rue du Jardin Public au pont de la RN 138 ;
- 4, Rue Cuvilliers, jardin. Site classé le 16 mai 1938 ;
- Terrains situés autour des limites extrêmes de l'amphithéâtre (parcelles numéros : 394p, 685p, 686p, Section C, numéros 844, 874p, 884, 887, 893, section K du cadastre). Site classé le 1er avril 1936.

Les sites inscrits

Les sites inscrits sont le sont « *sur la liste départementale des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, du point de vue historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général* » (article L.341-1 du Code de l'Environnement).

Dans son principe initial (loi du 2 mai 1930), il s'agit de l'inventaire des sites à classer, assorti d'un dispositif d'information : en cas de menace sur un site ou un monument naturel inscrit, le Ministre chargé des sites peut prendre d'urgence une instance de classement.

Dans les faits, seule une partie des sites inventoriés a été effectivement classée. Pour les autres, l'inscription fonctionne comme une mesure de protection plus légère que le classement : elle permet de contrôler strictement les démolitions et d'introduire la notion d'espace protégé dans les raisonnements des acteurs de l'urbanisme, via l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

La ville de Saintes compte quatre sites inscrits :

- Terrains situés autour des limites extrêmes de l'amphithéâtre (numéros 394p, 685p, 686p, section C, numéros 845p, 872p^, 905p, section K du cadastre). Site inscrit le 27 mars 1936 ;
- Ensemble formé par le quartier Saint-Eutrope (site inscrit le 23 août 1974) et délimité comme suit dans le sens des aiguilles d'une montre : depuis la fourche formée par les deux embranchements du CD 114, le CD 114 vers les Monards jusqu'à son intersection avec le cours Georges Bouvard, le chemin des Blanchardes, la rue Burgaud-Desmarets, la petite rue de la grenaderont, la rue Saint-Eutrope jusqu'au croisement avec le cours des Apôtres de la Liberté, la traversée du cours des Apôtres de la Liberté, la rue Saint-Francois, la rue Berthonniere jusqu'à la place Blair, le cote Ouest de la place Blair, la rive gauche de la Charente jusqu'au pont de Saintonge, la traversée de la Charente par le pont de Saintonge, la rive droite de la Charente jusqu'a la limite Nord Est de la parcelle 120, section CY, la limite Nord Est de la parcelle 120, section CY, le chemin non numéroté longeant la limite Nord Ouest de la parcelle 119, section CY, le chemin non numéroté longeant la limite Nord Est des parcelles numéros 119 et 126, section CY, la traversée du chemin de la Prairie, le chemin de la Prairie jusqu'a la limite Sud de la section CY, la limite Sud de la section CY, la limite Est de la section AP, la limite Sud des parcelles numéros 13, 11, 143, section AP, la rive droite de la Charente jusqu'au pont de Saintonge, la traversée de la Charente par le pont de Saintonge, la rive gauche de la Charente jusqu'à la limite Sud de la parcelle 214, section DI, bordant le quai des Roches, la traversée du quai des Roches depuis la rive gauche de la Charente jusqu'a la limite Sud de la parcelle 214, section DI, la limite Sud des parcelles 214 et 281b, section DI, la limite Est de la parcelle 281, section DI, la rue des Prés-Ravauds jusqu'au cours des Apôtres de la Liberté, le cours des Apôtres de la Liberté jusqu'a l'avenue des Fleurs, la traversée du cours des Apôtres de la Liberté jusqu'a la limite Sud de la parcelle 319, section DK, la limite Sud de la parcelle 319, section DK, la limite Ouest des parcelles 319, 317 et 315, section DK, la limite Est et Nord-Est de la parcelle312, section DK (non comprise dans le site), le CD 114 (2eme embranchement sur la gare de Courcon), le chemin dit de l'Aiguille, la limite Sud-Est de la section DL, la VC 24 jusqu'au CD 114 aux Monards (point de depart).

- Deux ensembles formés sur la ville par les quartiers anciens (site inscrit le 22 septembre 1981) et délimités comme suit, dans le sens des aiguilles d'une montre :
    - 1) – Premier ensemble formé sur la rive gauche de la Charente
        - Section BW : l'îlot délimité par le square du Maréchal Foch inclus, la rue Saint-Vivien, la rue Daniel Massiou jusqu'à l'église et la place Saint-Vivien incluses, la petite rue du séminaire prolongée jusqu'à la rive gauche de la Charente, cette rive jusqu'à Pont Palissy inclus.
        - Section CE (comprise en totalité) : la rive gauche de la Charente le long du quai de la République.
        - Section BZ (comprise en totalité) : la rive gauche de la Charente le long du Quai de Verdun jusqu'à la place Blaire incluse.
        - Section BY : l'îlot délimité par la rue Berthonnière depuis la place Blaire jusqu'à la rue Saint-François.
        - Section BX : l'îlot délimité par la rue Saint-François, la rue Saint-Eutrope.
        - Section DK : l'îlot délimité par la petite rue de la Grand Font jusqu'à son intersection avec la rue Burgaud Desmarets, la rue Burgaud Desmarets, la petite rue de l'éclair, la rue Saint-Eutrope jusqu'à son intersection avec la rue Lacurie.
        - Section BX : l'îlot délimité par la rue Lacurie, la rue Bourignon, la rue Saint-Macoult jusqu'à son intersection avec la rue Pallu de la Barrière, la rue Pallu de la Barrière, le Cours National jusqu'au square du Maréchal Foch.
        - NOTA : la section CD se trouve incluse dans cette délimitation dans sa totalité.

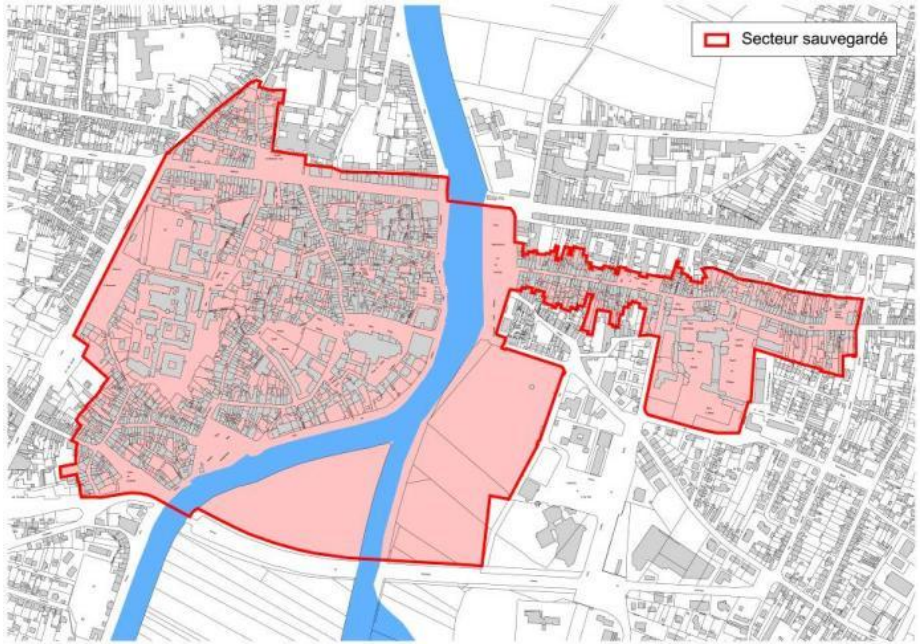
    - Second ensemble formé sur la rive droite de la Charente
        - Section CH : l'îlot délimité par la rue du Jardin Public, la rue bordant la Place Bassompierre, la rue Eugène Pelletan jusqu'à son intersection avec la ruelle Bassompierre.
        - Section CP : l'îlot délimité par la ruelle Bassompierre, le passage et l'impasse Gambetta jusqu'à la rue Denfert-Rochereau, la rue Denfert-Rochereau, la rue du Colonel de Faucher jusqu'à son intersection avec la rue Geoffroy Martel. La rue Geoffroy Martel.
        - Section CY : l'îlot délimité par la rue Gauthier depuis son intersection avec la rue Geoffroy Martel jusqu'à la rue du Jardin public.

- Rue de l'hôtel de ville, n°24, jardins et immeubles (site inscrit le 16 mai 1938).

14.1.3. Secteur Sauvegardé

Le centre-ville de Saintes est protégé depuis le 26 janvier 1990 par un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), dont la dernière révision a été approuvée le 20 juillet 2007 et modifiée par arrêté du mois de février 2012. Ce document d'urbanisme prend en compte l'hyper-centre de Saintes, sur une superficie totale de près de 65 hectares. Articulé autour de la cathédrale Saint-Pierre, de la place du marché et de la place de la Synode, il est parcouru par un réseau de ruelles piétonnières concentrant un important bâti médiéval, renaissance et classique. Le PSMV propose un ensemble de dispositions fiscales (liées à la loi Malraux du 4 août 1962) destinées à inciter les propriétaires à rénover et réhabiliter leurs logements anciens.

Le document a été modifié par arrêté du mois de février 2012, notamment afin de permettre la réalisation de l'opération d'aménagement du site Saint-Louis. Le PSMV constitue un document d'urbanisme à part entière : à l'intérieur de son périmètre d'application, le Plan Local d'Urbanisme ne s'applique pas.



Plan de zonage du secteur sauvegardé.

14.1.4. ZPPAUP

Le Secteur Sauvegardé est complété par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) depuis le 2 avril 1998 (révision approuvée le 4 novembre 2002). Cette ZPPAUP s'attache notamment à protéger les quartiers historiques du centre aggloméré non concernés par le PSMV (quartier de la gare), ainsi que certains hameaux du territoire saintais, protégés pour la qualité et la préservation de leurs caractéristiques d'origine, et pour le cadre paysager dans lequel ils s'insèrent. Des périmètres de protection archéologique sont également définis. Dans le cadre des évolutions législatives du Grenelle 2, la ZPPAUP sera révisée en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), nouveau document de protection patrimoniale, permettant une meilleure cohérence avec le PLU (l'AVAP doit être compatible avec le PADD du PLU), et une meilleure intégration des principes du développement durable (intégration de la problématique des énergies renouvelables, isolation des bâtiments).

14.1.5. Sites archéologiques

On recense aujourd'hui sur Saintes 325 sites archéologiques. La Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) doit être consultée pour tous les permis de construire et projets de travaux prévus sur et aux abords des sites recensés. Le plus souvent, un diagnostic archéologique est obligatoire avant tous les travaux ou aménagement, et en fonction du site, des fouilles peuvent être prescrites.

La période qui offre le plus de vestige est l'Antiquité, sachant que l'espace citadin gallo-romain était plus étendu que le centre-ville actuel.

En conséquence, les sites sensibles sont répartis sur l'ensemble des quartiers centraux, mais également à la périphérie Nord-Ouest et à la périphérie Sud-Ouest de la ville.

14.1.6. Labels

La richesse patrimoniale de Saintes lui permet d'être classée au titre de différents labels qui témoignent de la qualité de son architecture et de son paysage :

- Ville d'Art et d'Histoire ;
- Patrimoine du XX^{e} siècle.

Ville d'Art et d'Histoire

Le ministère de la Culture et de la Communication assure depuis 1985, dans le cadre d'un partenariat avec les collectivités territoriales, la mise en œuvre d'une politique de valorisation du patrimoine et de sensibilisation à l'architecture, concrétisée par l'attribution du label « Ville ou Pays d'art et d'histoire ».

Le label « Ville ou Pays d'art et d'histoire », déposé à l'Institut national de la propriété industrielle (INPI), qualifie des territoires, communes ou regroupements de communes qui, conscients des enjeux que représente l'appropriation de leur architecture et de leur patrimoine par les habitants, s'engagent dans une démarche active de connaissance, de conservation, de médiation et de soutien et à la qualité architecturale et du cadre de vie. Le terme de patrimoine doit être entendu dans son acception la plus large, puisqu'il concerne aussi bien l'ensemble du patrimoine bâti de la ville que les patrimoines naturel, industriel, maritime, ainsi que la mémoire des habitants. Il s'agit donc d'intégrer dans la démarche tous les éléments qui contribuent à l'identité d'une ville ou d'un pays riche de son passé et fort de son dynamisme.

Cette démarche volontaire se traduit par la signature d'une convention « Ville d'art et d'histoire » ou « pays d'art et d'histoire », élaborée dans une concertation étroite entre le Ministère de la Culture et de la Communication et les collectivités territoriales. Elle définit des objectifs précis et comporte un volet financier.

Saintes appartient depuis 1990 à ce réseau national. Par convention, la ville délègue à l'Atelier du Patrimoine de Saintonge les missions liées à ce label, qui contribue à faire connaître et à valoriser le patrimoine de Saintes. Il s'agit d'un fort atout touristique pour la commune.

Patrimoine du XXe siècle

Le label « Patrimoine du XXe siècle », créé en 2001 par le ministère de la Culture et de la Communication, a pour objectif de susciter l'intérêt des décideurs, aménageurs mais aussi et surtout du public sur les constructions et ensembles urbains majeurs du XXe siècle construits entre 1900 et 1975, sans distinction de programme (ouvrages d'art, logements, édifices publics, édifices religieux, usines, équipements touristiques, sportifs...).

Ce label permet la protection d'un patrimoine considérable, sans pour autant calquer cette protection sur celle des Monuments historiques.

Ce patrimoine est en effet très exposé. Les réalisations sont souvent occupées et aussi parfois en proie à la péremption – vieillissement prématuré, inadaptation résultant de l'évolution rapide des modes de vie : il est de ce fait difficile, sans parler de la question de leur nombre ou de leur diversité, de préjuger de leur devenir.

À la différence du classement ou de l'inscription au titre des monuments historiques, l'attribution du label est sans incidence juridique ou financière sur les édifices et ensembles urbains concernés.

A Saintes, seul le Temple Protestant situé au 2 cours Reverseaux, par ailleurs inscrit aux Monuments historiques, bénéficie du label XXe.

La base de données ARCHIGUIDE constitue par ailleurs une base de données des bâtiments offrant une architecture contemporaine remarquable. Deux ensembles de constructions ou constructions isolées sont repérées à Saintes :

- L'extension du théâtre GALLIA, réalisée en 2002 par le cabinet BABEL (Michel SEBAN, Elisabeth DOUILLET, Bernard MAUPLOT) et qui propose un parti-pris très contemporain, affirmant une différence avec le bâtiment d'origine du théâtre ;
- L'ensemble de logements de la rue de l'Arc de Triomphe, réalisé par le cabinet BNR (Thibaud BABLED, Armand NOUVET, Marc RAYNAUD), qui a fait l'objet d'un projet EUROPAN.

14.2. Une richesse patrimoniale qui participe à l'identité de la commune

La grande variété des protections institutionnelles qui s'appliquent à Saintes témoigne de la richesse patrimoniale du territoire. Toutes les époques de l'Antiquité au XXe siècle sont représentées, contribuant à la constitution d'une ville qui n'a cessé d'évoluer et de se transformer au cours des siècles. Pour autant, c'est l'héritage gallo-romain qui a sans aucun doute le plus fortement contribué à façonner le territoire au sens large de la commune.

Des vestiges monumentaux parsèment le territoire, notamment la zone urbaine, et constituent fréquemment des lieux touristiques :

- les Arènes constituent le vestige le plus important, achevées en 40 après Jésus-Christ sous le règne de Claude. Bâties en appui sur les flancs du vallon des Arènes, ces dernières pouvaient accueillir jusqu'à 15 000 personnes, soit la totalité de la population saintaise. Le site est aujourd'hui situé dans un tissu à majorité résidentiel, à l'écart du centre-ville, des commerces et du cœur touristique de Saintes. L'implantation au fond du vallon permet toutefois une liaison verte d'une grande qualité, via un chemin (avenue des Arènes) en contrebas de la basilique Saint-Eutrope et offrant des vues spectaculaires vers celle-ci. Des volées de marches permettent de rejoindre en surplomb la rue Saint-Eutrope ou le cours Reverseaux.
- Les thermes de Saint-Saloine sont situés sur les hauteurs de la ville, non loin des Arènes. Il s'agit de vestiges d'anciens thermes romains de la ville, qui en comptaient plusieurs ; ne subsistent aujourd'hui que les vestiges des anciens bains chauds. Ceux-ci sont de taille modeste, et n'ont fonctionné qu'entre le Ier et le IIIe siècle après Jésus-Christ. Le site est alors abandonné, car situé en-dehors des enceintes de la ville, avant qu'un sanctuaire paléochrétien dédié à Saint-Saloine ne soit bâti. Plus encore que pour les Arènes, la position dans la ville des Thermes ne facilite pas leur valorisation touristique. La parcelle les accueillant n'est délimitée que par un grillage peu qualitatif le long de la rue des Thermes Romains. Le site des Thermes, situés sur les hauteurs de la ville, offre pourtant de belles vues sur le tissu saintais, notamment vers l'église Saint-Vivien.
- L'Arc de Germanicus, situé dans le prolongement de la rue de l'Arc de Triomphe en rive droite, et dans l'alignement de la rue Victor Hugo en rive gauche (ancien axe principal de Saintes) a été érigé en 18 ou 19 après Jésus-Christ pour l'empereur Tibère, son fils Drusus et son neveu et fils adoptif Germanicus. Il était à l'origine bâti à l'arrivée de la voie romaine Lyon-Saintes (Lugdunum – Mediolanum Santonum). La dédicace sur l'attique, tout comme l'inscription sur l'entablement qui identifie le donateur à l'origine de la construction (un riche notable saintais), sont très abîmées.
  L'Arc bénéficie d'une position remarquable dans la ville, et d'une exposition maximale, surtout depuis que la place Bassompierre a été rendue aux piétons. Il constitue un des éléments symboliques de Saintes.
- Les édifices religieux sont répartis sur le territoire, en fonction de la constitution des quartiers historiques de Saintes :
  - La Cathédrale Saint-Pierre, bâtie du XIIe au XVIIe siècles, constitue le cœur du quartier Saint-Pierre, cœur de la ville de Saintes ;
  - La basilique Saint-Eutrope, bâtie à partir de 1801, qui domine le quartier du même nom. La basilique est inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO au titre des chemins de Saint-Jacques de Compostelle de France ;
  - L'église Saint-Pallais, édifiée du XIIe au XVe siècle est le lieu de culte de l'abbaye aux Dames.
  - L'église Saint-Vivien, édifiée de 1840 à 1845 par l'architecte Brossard, était à l'origine l'édifice religieux du faubourg Saint-Vivien.
  - Le Temple protestant, achevé en 1906, offre un mélange de styles (néo-byzantin, néo-roman, art nouveau). Situé sur le cours Reverseaux, entre les quartiers Saint-Pierre et Saint-

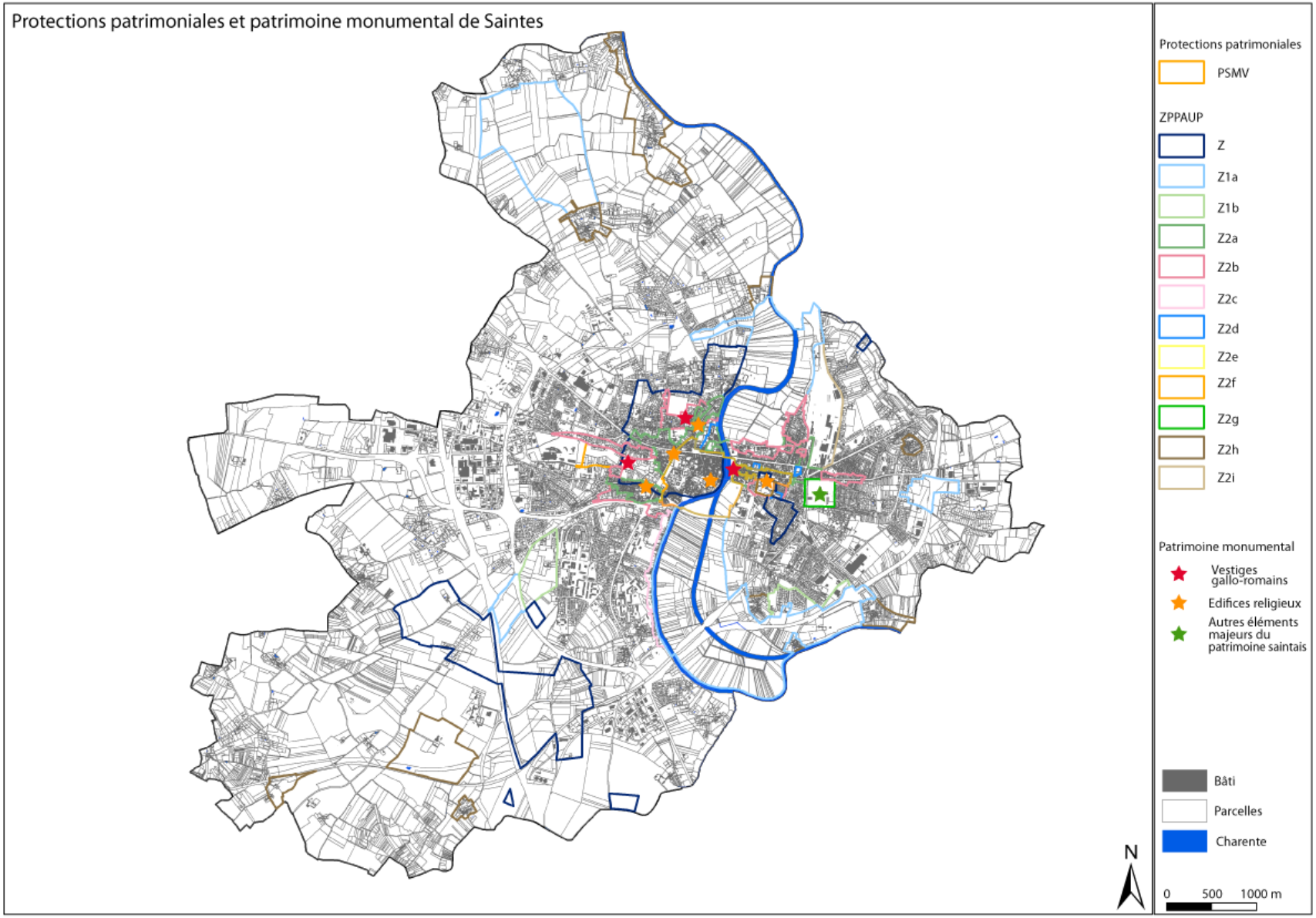
Eutrope, il s'intègre dans un tissu urbain résidentiel, un peu à l'écart du centre.

- L'Abbaye aux Dames est une ancienne abbaye bénédictine, bâtie du XIe au XVIIe siècles. Le site a été rénové au cours des années 1970-1980, à la faveur de la création du festival de musique ancienne de Saintes, qui constitue un événement culturel majeur de Saintes participant à sa réputation en Charente-Maritime et en France. L'Abbaye accueille par ailleurs une école de musique, et offre un service d'hébergement dans des chambres aménagées dans les anciennes cellules des religieuses. L'Abbaye constitue un bâti-repère au sein de la rive droite, notamment grâce au clocher de l'église Saint-Pallais qui répond à ceux de la Cathédrale Saint-Pierre et de la basilique Saint-Eutrope.
- Le Parc du Haras, et le Haras national : le parc s'étend sur dix hectares en rive droite, et accueille les bâtiments du Haras national, bâti en 1846. Il fait partie des vingt-trois établissements dépendants de l'administration des haras nationaux. Le site s'organise autour d'un bâtiment central flanqué de deux bâtiments, qui propose une implantation monumental du bâti au sein du parc. Deux autres bâtiments, dont un ensemble de box pour les chevaux, complètent le site.

Saintes est par ailleurs riche d'un bâti moins monumental mais d'une grande cohérence urbaine et architecturale, notamment au cœur du quartier Saint-Pierre et du quartier Saint-Eutrope.

En-dehors de la zone agglomérée, le territoire offre également une grande richesse patrimoniale, en particulier à travers le maintien au cours des siècles de l'héritage de la trame agricole des *villaes* romaines.

Protections patrimoniales et patrimoine monumental de Saintes



14.3. Caractéristiques patrimoniales des hameaux du territoire

Le territoire saintais, caractérisé par une vaste zone agglomérée relativement lisible car délimitée par des infrastructures de transport, est par ailleurs émaillé d'un nombre important de hameaux.

Ces derniers offrent un aperçu de la Saintonge historique et rurale, au travers de leur relation à la vallée de la Charente et à l'activité agricole. Le travail d'analyse a été synthétisé sous forme de fiches présentant les caractéristiques de chaque hameau (constitution historique, situation aujourd'hui, typologies architecturales, zonages réglementaires en vigueur, identifications des enjeux)[2]. Les villages ont été classés en fonction de cinq grandes thématiques, qui reprennent les cinq grands rapports développés par ces occupations humaines avec le territoire :

- Le rapport à la Charente ;
- Le rapport aux plateaux agricoles ;
- Les villages assimilés par la zone agglomérée de Saintes ;
- Les villages situés sur les franges communales, en lien avec les communes limitrophes ;
- Les grands domaines agricoles.

L'analyse qui suit est plus qualitative, et se veut une synthèse de ces 40 fiches.

14.3.1. Le territoire d'inscription des hameaux

A l'instar du Pays de Saintonge Romane, le territoire saintais est caractérisé par une densité des formes d'habitat dispersé. La diversité des activités et des époques qui caractérisent le Pays ont dessiné des armatures et des aménagements divers, dont il faut souligner le caractère historique. Les villas d'héritage gallo-romain ont dessiné un mode d'occupation des sols marqué par un système de grandes propriétés agricoles – fondées sur la polyculture, afin de permettre l'autonomie économique des domaines – qui a perduré jusqu'au 7e siècle. La partition de ces grands domaines, associée à la constitution des paroisses et fiefs seigneuriaux a contribué à dessiner la dispersion des exploitations.

Carte de Cassini de Saintes, sur laquelle sont déjà identifiés la plupart des hameaux saintais.



Aujourd'hui, ce rapport aux espaces ouverts est particulièrement prégnant dans la lecture du paysage saintais. Beaucoup de hameaux – principalement ceux situés dans la partie sud-ouest de la commune, s'inscrivent ainsi dans un contexte rural, marqué par la présence de vastes emprises cultivées essaimées de boqueteaux qui constituent autant de corridors écologiques que des continuités visuelles et paysagères. D'autres hameaux, situés plus à l'est selon un axe nord-sud, sont intimement liés à la vallée de la Charente et aux reliefs souvent boisés qui assurent la transition entre plateau et cours d'eau. Enfin, tous ont plus ou moins développé des rapports différents mais bien présents avec la zone agglomérée de Saintes, tant en termes de paysage (vues) que de fonctionnement urbain (infrastructures).

[2] Ces fiches sont présentées dans leur ensemble en annexes du rapport de présentation.

Le croisement de ces trois entités – rapport à la ville, rapport aux espaces ouverts, rapport à la Charente –, au travers d'une approche à la fois objective et sensible, permet de bien comprendre l'inscription territoriale des hameaux et bâtis isolés du territoire saintais. Ces éléments s'inscrivent en effet dans la durée et dessinent l'identité d'un lieu, identité qui a évolué en fonction des pratiques et des modes de vie, des époques et des saisons.

14.3.2. Le rapport à la ville aujourd'hui

Les villages saintais sont à vocation exclusivement résidentielle. Ils développent une relation forte avec la zone agglomérée, relation qui se lit à la fois dans leur fonctionnement urbain (trame viaire et espaces publics) et dans leur rapport au paysage (vues vers la ville et les infrastructures routières lourdes).

Cette influence de la ville-centre se fait le plus sentir dans les hameaux situés à proximité immédiate, le long des infrastructures routières, et notamment le long de la rocade.

Ils constituent toutefois des entités distinctes, possédant leurs caractéristiques et leur identité propre. Leur présence est pour la plupart attestée sur la carte de Cassini comme de petits villages – Les Vacherons, Le Maine, Les Arcivaux, Saint-Sorlin, La Grève, La Bauche, Métraud (aujourd'hui Les Metrelles) – ayant été absorbés au cours du XXe siècle par les infrastructures de transports de la commune.



Principaux hameaux développant un rapport particulier à la ville et aux infrastructures

Fonctionnement urbain

Si une minorité de hameaux, situés à proximité immédiate de la zone agglomérée, est desservie par une ligne de bus, la grande majorité n'est accessible qu'en véhicule individuel. Conséquence de ce mode de desserte, le réseau viaire acquiert une importance majeure. La problématique est alors liée à l'effacement progressif des traces historiques, et à une extension des villages en direction de la ville-centre : c'est notamment le cas du hameau des Vacherons et de son extension Maisons Neuves-Rançonnerie.

Le centre historique de ce hameau se trouve sur la commune de Saint-Georges-des-Coteaux : la partie saintaise est principalement constituée de pavillons du

XXe siècle. Les limites entre le hameau et la partie agglomérée de Saintes semblent alors moins évidentes, presque uniquement marquées par l'axe routier. Le rapport à l'infrastructure routière est ici renforcé : le village est encadré par la RD 137 au nord, l'A 10 à l'ouest (en dehors du territoire de la commune), et la bretelle faisant le lien entre la RD 137 et l'autoroute. Par ailleurs, l'entrée dans le hameau se fait au niveau d'un carrefour au niveau de la RD 137 qui permet de rejoindre la zone d'activités de Recouvrance en quelques minutes.

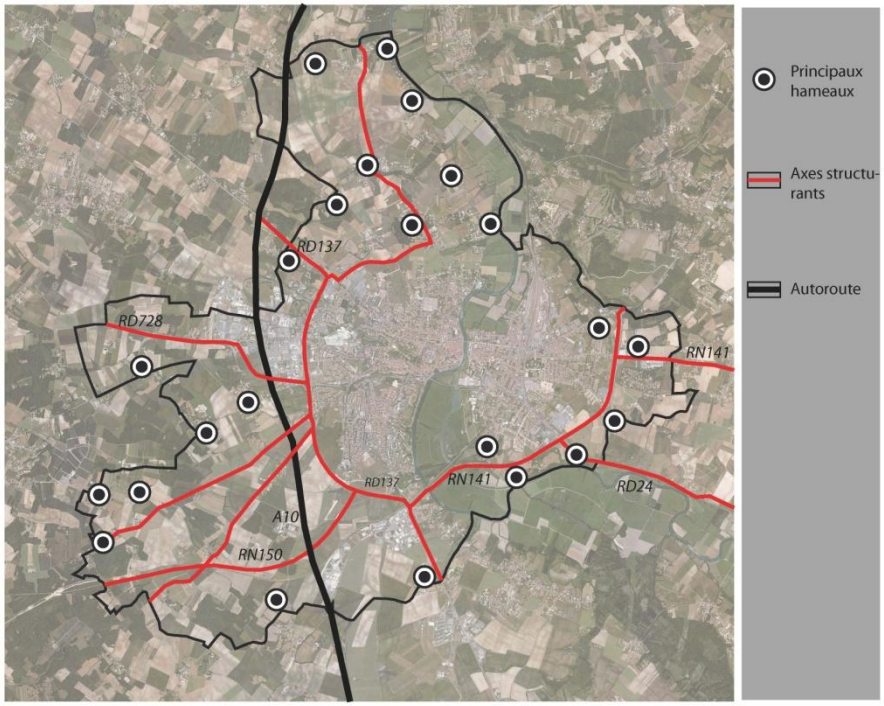
La carte de Cassini atteste la présence des hameaux au milieu du XVIII^{ème}

Au sud-est, la rocade (portion de la RN 141), constitue la limite entre la zone agglomérée et les hameaux des Metrelles, des Arcivaux, et de Saint-Sorlin. La voie à grande circulation constitue une entité paysagère à part entière, coupant l'horizon et rappelant la proximité immédiate de la ville. Le lien avec la zone agglomérée se fait uniquement par voie routière, au niveau de l'échangeur entre la RN 141 et la RD 24 qui rejoint Chaniers.

Seule la présence de cette infrastructure a permis à ces trois hameaux de conserver une certaine autonomie. Le hameau du Maine, situé au nord de cette limite de fait, est lui en lien direct avec la zone agglomérée, et témoigne de ce qu'aurait pu être l'évolution des Arcivaux, de Saint-Sorlin et des Métrelles sans la présence de la rocade.

Quant au hameau de La Bauche, il s'inscrit aujourd'hui au sein d'un tissu mixte d'activités et de résidences récentes, qui ont considérablement atténué la lecture du noyau historique du hameau, l'implantation d'une zone d'activités à cet endroit étant indissociable du passage de la RN 141.

Le fonctionnement de ces villages est donc intimement lié aux infrastructures routières qui irriguent en étoile le territoire de Saintes : les RD 137 et RD 128 au nord, la RD 150 à l'ouest, les RD 235 et RD 114 au sud-ouest, la RD 137 au sud, la RD 24 au sud-est, la rocade, ainsi que la RCEA nouvellement ouverte.



Principaux axes routiers structurants, et villages saintais

Vues urbaines

Au-delà des liens routiers avec le centre de Saintes, ces hameaux sont caractérisés par un rapport particulier avec la ville-centre. S'ils s'inscrivent comme des entités autonomes dans un cadre principalement rural, la présence de la zone agglomérée de Saintes ne se fait jamais oublier, que ce soit par le biais des perspectives et percées visuelles vers des éléments de paysage urbain, ou par la présence à proximité immédiate d'infrastructures de transports lourdes.

Ces dernières sont bien présentes, que ce soit visuellement ou d'un point de vue sonore. Ces percées visuelles vers les grands repères urbains du centre de Saintes sont particulièrement présentes dans les villages situés à proximité de la zone

agglomérée. Depuis les Arcivaux, Saint-Sorlin, les Métrelles, Magézy ou encore Maisons Neuves-Rançonnerie, de larges panoramas en sortie de villages permettent de distinguer les clochers de la commune (Saint-Eutrope, Saint-Pierre, et parfois Saint-Vivien).

C'est également le cas de la Motte à l'œuf, adossé à l'A10 et séparé du Parc Atlantique par le passage de la RD 150. Depuis les axes principaux du village s'offrent de larges panoramas où se devinent les panneaux d'indication de l'A10 et les clochers de la cathédrale Saint-Pierre et de l'église Saint-Eutrope.

La topographie vallonnée du territoire permet également de repérer un certain nombre de vues vers le centre de Saintes, et notamment les clochers, depuis des villages situés à une altitude plus élevée : c'est notamment le cas de Bellivet et de la Gabillonnerie, depuis lesquels on distingue les clochers de la ville, ainsi que l'A10.





A gauche : vue vers l'autoroute et les clochers de la ville depuis la Motte à l'œuf ;

A droite : à Bellivet, l'autoroute constitue une rupture nette dans la continuité du paysage.

Espaces publics villageois

L'importance de la voiture n'est pas sans conséquence sur l'ambiance villageoise qui prédominait dans ces hameaux depuis leur création. Certains espaces publics telles que les places centrales sont ainsi partiellement transformés en parkings. Par ailleurs, ces places ont perdu petit à petit leur fonction sociale de rencontres entre les habitants du village, l'immense majorité des habitants ne travaillant pas dans les hameaux et ne rentrant que le soir à leur domicile.



La place de Narcejac, dans le village du même nom, tient parfois lieu de parking.

Une autre problématique est liée à la disparition progressive des **querreux**, espace traditionnel des villages charentais. A l'origine, cet espace était organisé autour d'un puits, partagé par les résidents : le querreux était constitué par une juxtaposition de plusieurs petits bouts de parcelles privées. Aujourd'hui, la tendance est à la disparition de ces espaces, chaque propriétaire décidant de clôturer sa parcelle.

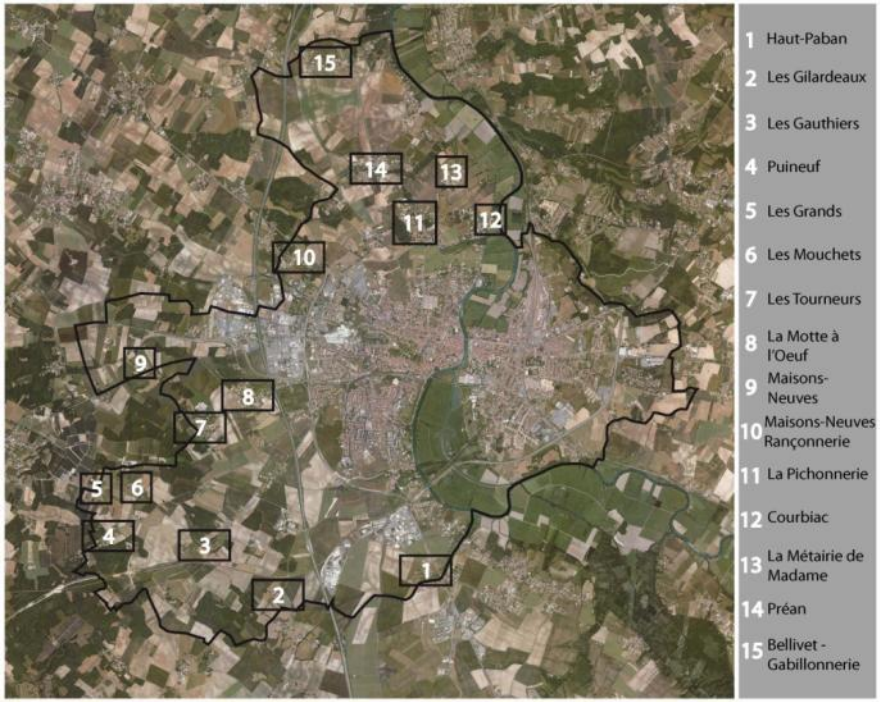
Depuis l'espace public, les cœurs de villages présentent un aspect très minéral, dû à l'utilisation massive de la pierre comme matériau de construction. La pierre de taille et le moellon constituent en effet le matériau traditionnel local de la construction, tant résidentiel que patrimonial.

14.3.3. Le rapport aux espaces ouverts

A l'écart de la zone agglomérée de Saintes se trouvent des villages pour la plupart relativement préservés, intimement liés à l'activité et à la trame agricoles. Constitués pour la plupart d'un cœur de village plus ou moins préservé et étendu, et d'extensions pavillonnaires récentes, ils ont conservé une certaine cohérence, toutefois menacée par le mitage, la dégradation du bâti et l'effacement progressif des transitions de qualité entre espaces urbanisés et espaces naturels. Une minorité d'entre eux correspondent aujourd'hui à des entités urbaines récentes, composées d'un petit nombre de pavillons modernes, avec parfois la préservation d'un centre historique en cœur de village.

Ces hameaux sont :

- Dans la partie sud-ouest du territoire : Les Tourneurs, Les Gilardeaux, les Gauthiers, Les Mouchets, La Motte à l'œuf, les Grands, Puineuf, Paban-Haut ;
- Dans la partie nord : Bellivet, et son extension La Gabillonnerie, La Pichonnerie, Courbiac, La Métairie de Madame, Les Maisons Neuves, Les Vacherons.



Villages saintais et espaces ouverts

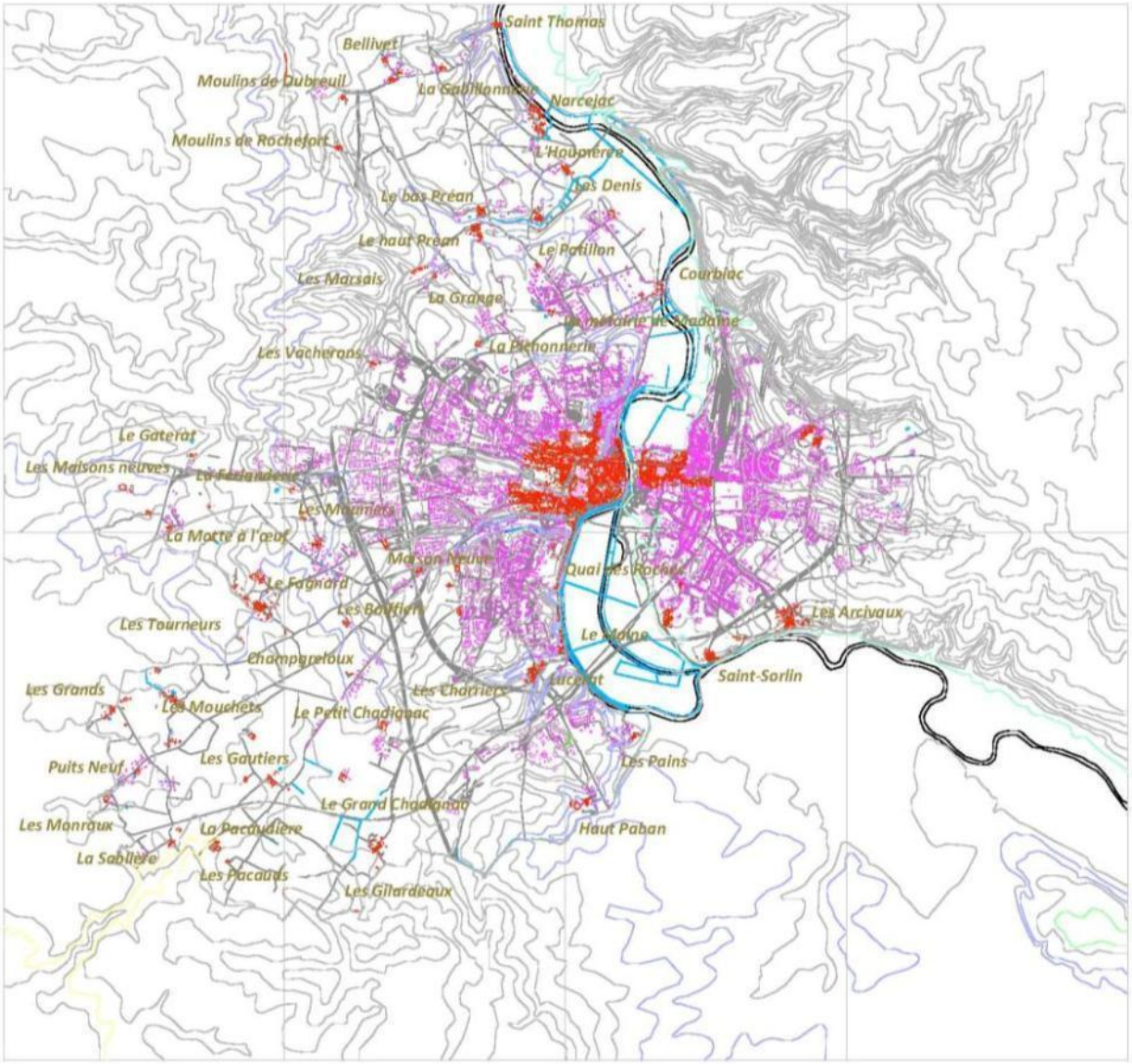
Cohérence et lisibilité des centres historiques

De par leur situation, en-dehors de la zone agglomérée de Saintes, ces villages se sont développés en cohérence avec le réseau viaire existant. La composition urbaine est fréquemment la même, en lien étroit avec le réseau viaire : le cœur historique s'articule autour du carrefour entre deux axes routiers d'importance locale, soit sous la forme d'un bâti à l'alignement reprenant presque constamment les volumes des longères (un rez-de-chaussée surmonté d'un demi-étage), soit sous la forme de l'articulation entre quelques bâtis anciens liés à l'activité agricole. La desserte micro-locale se fait alors par le biais de **sentes et d'impasses**, en lien avec les axes principaux. Plus rarement, le bâti s'articule le

long d'une voie, à l'image d'un village-rue. Cette disposition se rencontre principalement dans le cas d'extensions urbaines récentes : les constructions sont des pavillons modernes, implantés en retrait de la voie.

Ces types d'urbanisation récente sont caractéristiques des hameaux situés dans la partie sud-ouest du territoire, sur le plateau agricole. Ils jouissent ainsi d'un cadre paysager préservé et d'une proximité immédiate de la zone agglomérée, de ses emplois, commerces et services. Cette urbanisation se retrouve également dans la partie nord du territoire, au niveau du lieu-dit Magezy.

La vocation exclusivement résidentielle de l'urbanisation du XXe siècle tend à effacer la lecture des centres anciens, très restreints, qui ne se laissent découvrir qu'en cœur de hameau, presque par hasard. Le risque est une altération de la lecture du tissu historique, et par là même une perte de la cohérence urbaine des ensembles. C'est finalement au travers de l'analyse du parcellaire et de l'implantation du bâti qu'il est le plus aisé d'identifier ces cœurs historiques.



Rapport entre les noyaux historiques (en rouge) et l'urbanisation du XXème (en rose)



Analyse du cadastre, du parcellaire et du bâti de trois villages saintais : un parcellaire en lanière caractéristique de l'utilisation agraire des terres et qui influence les parcelles bâties, une variation très forte des densités de bâti, allant du très dense à des espaces lâches composés de domaine ou de longères entourées de vastes jardins, des voies dans le tissu urbain qui forment de vastes îlots, des espaces publics variés en taille et en forme.

14.3.4. Traitement qualitatif des franges

Une des caractéristiques principales de ces hameaux est leur **rapport au relief** : tous (à l'exception des Gautiers et des Gilardeaux) sont situés en hauteur par rapport au plateau cultivé.

Cette position géographique particulière participe d'une mise en scène des entités habitées au sein des espaces ouverts pour la plupart cultivés. La végétation – et notamment les arbres de haute tige, très nombreux – offrent une impression de camouflage, créant une ambiance presque intime de l'îlot urbain. Par ailleurs, cette **végétation** très présente sur les franges des hameaux contraste particulièrement avec l'aspect très minéral des constructions et des espaces publics.

Cette mise en scène est particulièrement liée à l'étendue limitée des cœurs de village. Or, les extensions pavillonnaires plus récentes viennent dégrader la qualité des transitions entre espaces urbanisés et espaces ouverts. L'implantation, souvent le long de l'axe principal en sortie de village, de pavillons modernes bâtis au milieu de vastes parcelles ne correspond pas aux typologies « historiques » qui ont composé les paysages villageois de Saintes.



A gauche, Préan-Haut, à droite, Bellivet.

Cette perte de qualité est d'autant plus grande que les projets sont importants : dans le cas de l'aménagement d'un lotissement, les surfaces artificialisées ainsi que l'impact visuel viennent particulièrement modifier la composition du village, notamment du fait de l'aménagement d'un nouveau réseau viaire déconnecté du réseau viaire historique. L'intérêt patrimonial des cœurs de bourgs dont les alentours sont occupés par des zones pavillonnaires régulières s'en trouve atténué. Une césure entre les espaces traditionnels préservés et les zones pavillonnaires sans typicité se crée ayant pour effet de générer des quartiers indépendants les uns des autres, sans centralité, sans cohésion paysagère.

L'hétérogénéité des murs de clôtures et des haies ne permet quant à elle plus d'assurer une transition progressive et qualitative entre les différentes occupations du sol. L'intégration des villages dans le grand paysage, notamment agricole, s'en trouve menacée.



A la Métairie de Madame, une opération de logements actuellement en cours rompt totalement avec les trames viaires et parcellaires, et les typologies du village.

14.3.5. L'intelligence du site

Le mode constructif traditionnel repose sur des formes urbaines d'une grande adaptabilité au site, liées à des densités et des volumes variés. Cette intelligence du site constitue un modèle qui repose sur des principes très simples mais perdus dans l'urbanisation récente : orientation du bâti par rapport au relief, orientation par rapport au soleil, diversité des espaces publics, diversité des volumes et des formes. Cette diversité permet une large palette de choix pour harmoniser les rapports entre les noyaux historiques et les extensions récentes et donne la possibilité de varier les formes urbaines tout en restant dans un registre proche des logiques traditionnelles.

Les extensions pavillonnaires proposent des formes urbaines régulières quel que soit l'environnement paysager dans lequel elles s'implantent et indépendamment des spécificités paysagères du site d'inscription.

Les grands domaines agricoles

L'histoire du territoire saintais issue de la période gallo-romaine se lit particulièrement dans la partie sud-ouest de la commune, où un certain nombre de grands domaines agricoles sont restés remarquablement préservés.



Grands domaines agricoles

Ces domaines particulièrement préservés sont constitués de vastes fermes charentaises organisés en plusieurs bâtiments. Le domaine est délimité par de **hauts murs de clôture en pierre**, souvent percés d'un portail monumental. Ces domaines, privés, ne sont que peu visibles depuis la voie publique

Leur principale qualité est leur isolement au sein d'un paysage ouvert de champs, renforcé par leur aspect clôturé. Les emprises concernées, tout comme leur classement en zone agricole dans le PLU de 2005, sont de fait un moyen de limiter le mitage. Ce dernier phénomène est la principale menace qui pèse sur ces domaines agricoles, puisque l'extension des zones urbanisées et la multiplication des pavillons se posent en contradiction avec leur isolement.

Grands domaines agricoles




Le Grand Gatérat remarquable dans son site




Les Pinauds *Champ-greloux*




La Pinaudière *La Pacaudière*




Les Gauthiers *Le Grand Chadignac*




La Faye *L'Alouette (La Motte à l'œuf)*




Le Fagnard *Magezy*



Les Mouchets



Lamothe – englobé dans un lotissement

14.3.6. Le rapport à la Charente

La Charente constitue la colonne vertébrale du territoire saintais. Un grand nombre de hameaux, tels que Les Marsais, Préan-bas et Préan-haut, Les Denis, Narcejac, Saint-Thomas, ou encore Courbiac, Les Arcivaux et Saint-Sorlin, ont développé une relation particulière avec le cours d'eau.



Villages saintais développant un rapport particulier à la Charente

La principale caractéristique de ces hameaux est leur rapport au relief : les cœurs historiques se sont implantés sur la pente de coteaux fréquemment boisés, ou en fond de vallée secondaire (Préan-Bas, Préan-Haut, Patillou, Les Denis)

L'occupation humaine, parfois très ancienne, se fait à la fois au sommet du coteau, sur la pente, et sur les berges, parfois en zone inondable. Les berges sont fortement appropriées (pontons, cultures maraîchères), et témoignent d'un rapport à l'eau particulier qui a poussé aux premières implantations d'habitat sur ces sites. Cette appropriation est à l'origine d'une ambiance particulière presque intime (Saint-Sorlin, Saint-Thomas). Les vues sur le fleuve peuvent être dégagées ou préservées par une végétation ripisylve. Des continuités écologiques le long des berges existent, et un réseau de chemins reliant les villages a probablement existé à une époque, avant que les propriétaires fonciers ne privatisent certains accès à l'eau.



A gauche, les berges cultivées des Arcivaux, à droite, Saint-Thomas.

Ces villages sont moins touchés par les extensions pavillonnaires récentes : le relief marqué limite les possibilités foncières, tandis que la ZPPAUP assure une certaine protection : (classement de Saint-Thomas, Narcejac et Préan en zone Z2h ; classement des abords des Arcivaux et de Saint-Sorlin en Z1a).Pour autant, de nouvelles constructions viennent parfois émailler le paysage, d'une façon d'autant plus visible que le relief est marqué. Ces évolutions ne manquent pas de poser la question des limites du PLU et de la ZPPAUP en matière de maîtrise de l'urbanisation.



A Saint-Thomas, pourtant protégé par la ZPPAUP, de nouvelles constructions viennent dégrader la qualité paysagère du site.

14.3.7. Les villages en lien avec les communes limitrophes

L'analyse des villages saintais ne peut se départir d'une réflexion intercommunale : cinq hameaux se trouvent en effet sur les franges du territoire saintais, et leur analyse nécessite de réfléchir aux dynamiques exogènes au territoire.

- Les Trains : ce village est une extension directe du bourg d'Ecurat, au nord-ouest du territoire de Saintes, et se trouve de fait intégré au périmètre de protection des Monuments historiques de l'église d'Ecurat. Le hameau, dans son implantation et dans son fonctionnement, dépend plus d'Ecurat que de Saintes : les orientations ainsi que le zonage concernant ce village sont donc à définir en fonction des projets d'Ecurat ;

- Haut-Paban : situé au sud du territoire, Haut-Paban fait face à Bas-Paban, situé sur le territoire des Gonds. Ce village se trouve à proximité des extensions pavillonnaires diffuses des Gonds, ainsi que de la base aérienne militaire liée à l'aérodrome de Saintes-Thénac. Haut-Paban appartient donc à un espace appelé à évoluer à moyen et long termes, nécessitant la prise en compte des enjeux forts liés au développement du grand sud-ouest du territoire ;

- Les Métrelles : situé au sud-est du territoire, au-delà de la rocade (ce qui a préservé le caractère dense du bourg), les Métrelles se trouve au niveau de la limite communale avec Chaniers. Toutefois, l'éloignement du centre de cette commune rattache le village à Saintes. Les constructions moins ordonnées se trouvant sur le territoire de Chaniers viennent menacer en partie le cœur de bourg relativement bien préservé. Le traitement paysager des franges est un enjeu majeur pour préserver le caractère encore très rural du hameau ;

- Maisons Neuves – Rançonnerie : ce village se situe sur la frange ouest de la commune, au milieu de nombreuses infrastructures routières qui contraignent très fortement son développement. Le hameau est à

l'origine une extension diffuse du village des Vacherons, situé sur le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux. Le caractère très contraint du site n'invite pas à poursuivre l'urbanisation dans ce secteur ;

- La Métairie de Lagrange : ce village se trouve au nord-ouest du territoire, et fait face au village des Marsais, sur le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux. Les deux villages sont séparés par une combe le long de laquelle s'alignent quelques anciennes fermes de belle composition. Il convient de veiller au maintien d'une transition paysagère de qualité entre les deux villages.

14.4. Limites des protections patrimoniales du PLU et de la ZPPAUP

La principale problématique liée aux villages saintais est le manque de moyens pour le contrôle de l'urbanisation : le PLU de 2005 classe ces hameaux soit en zone Ub – zone destinée à accueillir « *différents types d'habitat* », ce qui autorise un grand nombre de type de constructions et manque de précision dans le cas de secteurs sensibles d'un point de vue paysager – soit en zone Nh – « *zone naturelle d'habitat dispersée* » qui autorise les divisions foncières et les constructions d'habitations, de commerces, de services et d'artisanat, ce qui pose également problème dans le cas de zones naturelles, sensibles d'un point de vue paysager et environnemental.

Ce manque de cohérence réglementaire limite considérablement les capacités de maîtrise de l'urbanisme de la part de la municipalité, qui ne peut parfois pas refuser des projets d'aménagements de lotissements dans des secteurs sensibles, projets qui viennent détruire la qualité des transitions paysagères entre les occupations de l'espace, la cohérence des tissus historiques d'une part, et renforcer l'utilisation de la voiture individuelle à l'échelle du territoire dans son ensemble d'autre part.

L'exemple le plus symptomatique est l'articulation entre La Pichonnerie, Préan Haut/le Bois Vivien, la Métairie de Madame et Courbiac. Ces quatre entités sont caractérisées par des implantations historiques variées : le lycée agricole Georges Desclaudes depuis 1908 pour la Pichonnerie, un cœur de village bien préservé et partiellement rénové pour Préan Haut, quelques corps de fermes anciens regroupés le long d'une impasse pour le Bois Vivien, ainsi qu'une grande propriété à Courbiac, implantée dans un parc délimité par un haut mur de clôture en pierre, et une grande et vieille propriété agricole à la Métairie de Madame. Par ailleurs, quelques vieilles fermes sont bâties le long des routes et chemins : Chemin de Lagord, Chemin de Préan-Haut, Chemin du Bois Saint-Vivien, Chemin des Essarts, Chemin de la Métairie.

Ces quatre implantations historiques constituent donc les quatre sommets d'un rectangle, dont l'intérieur est peu à peu urbanisé, sous la forme d'opérations pavillonnaires ne respectant pas l'identité paysagère micro-locale. Par ailleurs, cet ensemble vient remplir un espace ouvert qui participait de l'implantation des quatre hameaux historiques dans le site. L'urbanisation le long des voies de communication (RD 128, chemin des Essarts et chemin de Magezy) vient rompre les espaces de transition entre surfaces artificialisées et surfaces naturelles qui préexistaient, faisant courir le risque d'une continuité peu dense et peu intégrée à la zone agglomérée, au détriment des qualités paysagères et environnementales du site.

Ailleurs, les extensions pavillonnaires se font d'une façon moins concertée, au gré des opportunités foncières : la diversité des styles des constructions, des clôtures et des aménagements paysagers, vient briser la très grande cohérence des cœurs de villages.



Saint-Denis et Saint-Thomas, deux hameaux de même intérêt patrimonial, sont situés dans un même périmètre de ZPPAUP. Saint-Thomas est en zone UCa –« zone de hameaux » - et Saint-Denis en zone Nh « zone naturelle d'habitat dispersée ». Les deux souffrent des mêmes pertes de caractère et dégradation paysagère, liés à des constructions récentes et à des zones pavillonnaires situées sur leurs marges et au cœur du site dans le cas de Saint-Thomas.



Les Gauthiers, hameau de caractère constitué d'une belle « grande propriété » et de quelques maisons de bourgs encadrant une chapelle est situé en zone Nh et ne bénéficie d'aucune protection ZPPAUP.

14.5. Les différents patrimoines

Le patrimoine du pays saintais est multiple. Il se décline au travers de grands édifices tels que les églises, le patrimoine gallo-romain, que l'on trouve principalement dans la ville de Saintes, ainsi que par un patrimoine vernaculaire très riche et diversifié, lié à l'agriculture, à la viticulture et à l'eau (moulins, puits, lavoirs…) que l'on trouve dans la campagne de Saintes et dans ses hameaux satellites.

14.5.1. Le patrimoine lié à l'eau

De la relation particulière que le pays saintais a développée à la Charente est né tout un patrimoine lié à l'eau et à son mode de gestion. Aussi, un important petit patrimoine hydraulique agrémente les paysages saintongeais : puits, lavoirs, fontaines, moulins, ponts etc. Ce patrimoine représente un véritable témoignage des modes de vie et des traditions anciennes et participe à l'identité du pays.





14.5.2. Le patrimoine lié à l'agriculture

De l'époque gallo-romaine est resté le système de très grandes propriétés agricoles qui a émaillé le territoire saintais. Un patrimoine architectural très riche lié à l'agriculture et à la viticulture s'est ainsi constitué. Ces bâtis d'exception sont relayés par un petit patrimoine de très grande qualité et omniprésent qui correspond au bâti vernaculaire traditionnel (longère, propriété saintongeaise, etc.).

Les grands domaines

Les fermes sont organisées autour d'une grande cour ceinturée de constructions et prolongée par des murs de clôture en pierre à l'alignement du domaine public. Un grand portail marque l'entrée de la propriété.
Les volumes bâtis liés à l'activité sont imposants et simples, et sont construits en moellons de pierre.
La maison ne représente qu'une petite partie de l'ensemble, sa façade orientée Sud développe une architecture plus élaborée : couverture à quatre pans, décor de façade et composition soignés.









Les dépendances

Elles sont construites soit dans la continuité de l'habitation, soit détachées. Leur taille correspond à l'importance et à la richesse de la propriété et leur destination d'origine renseigne sur l'activité de l'exploitation. Il en existe plusieurs types :

- Les chais, détachés de l'habitation, sont faits de grands volumes compacts et hauts, ouverts par de grands portails. Ils sont en maçonnerie de moellons ou en pierre de taille.
- Les granges sont des volumes fermés et étendus se prolongeant par de longs pans de toit, percés de petites ouvertures pour rentrer les récoltes. Les maçonneries de moellons, souvent à joint sec, ne sont pas enduites.
- Les hangars, volumes imposants, sont caractéristiques de la Saintonge. En continuité des dépendances de grande hauteur, ils sont largement ouverts sur une ou deux façades. Leur charpente est soutenue par des piliers maçonnés en pierre de taille ou en moellons.






Les maisons saintongeaises

Associées à un tissu de bourg, elles constituent l'habitation d'une exploitation agricole ou viticole. Elles sont implantées perpendiculairement à la rue avec un portail d'accès sur le côté, ou bien parallèlement avec un jardin sur rue. Leur volumétrie simple comporte toujours un étage, parfois un attique sur le grenier (demi niveau éclairé par des oculi).
La façade principale orientée Sud ou Sud-Est est bien ordonnancée. La façade, généralement en moellons de pierre enduite est composée, les fenêtres d'étage et de combles sont axées sur celles du rez-de-chaussée. Les fenêtres encadrées en pierre de taille sont plus hautes que larges. L'habitation principale et ses dépendances donnent sur une grande cour intérieure ceinte de hauts murs pour préserver l'intimité de cet espace privé.




Les longères

La longère est une ferme qui regroupe sous un même toit les différentes fonctions nécessaires à l'exploitation agricole. Elle est organisée en longueur et donne sur une longue cour ; chaque usage étant révélé en façade, les ouvertures en sont irrégulières. La longère accueille souvent plusieurs foyers d'une même famille. Son architecture est modeste et simple, sans modénature. Elle est généralement implantée perpendiculairement à la voie.




Les maisons de hameaux

Ces habitations constituent un témoignage précieux de l'histoire rurale. On rencontre d'une part les maisons à escalier extérieur constituées d'une seule pièce à vivre à l'étage, le rez-de-chaussée étant occupé par l'étable, ou les petites maisons pour le logement des journaliers.

Situé au cœur des villages, cet habitat traditionnel s'imbrique dans les autres constructions. Il ne communique avec la voie ou la cour que par la façade principale. Sur la maison à escalier extérieur, la façade est complétée par un grand auvent qui recouvre le perron de pierre où se trouvait l'évier.

Les ouvertures sont de petites dimensions, elles sont disposées en fonction des besoins sans ordre ni régularité. L'architecture est modeste et simple, sans modénature, les abouts de charpente sont grossiers.




Les clôtures

Les clôtures constituent un élément de patrimoine à part entière, elles marquent le passage entre l'espace public et le domaine privé, mais constituent aussi le seuil et la transition entre le hameau et la campagne.




Les querreux




Cour communautaire propre à l'économie agricole, elle est typique de la région. Cet espace commun à plusieurs riverains forme un lien entre un groupe de constructions et les voies du village. Il accueille les éléments d'usage nécessaires à l'activité rurale tels que puits, four, pompe. Il est bordé par les habitations, de la simple maison de journalier à la maison saintongeaise, ainsi que par des dépendances. Les sols sont enherbés.

Les moulins

La Saintonge était émaillée de moulins à vent, il en reste aujourd'hui quelques témoignages.




14.5.3. Le patrimoine résidentiel

La maison de maître

Les bourgs et les hameaux satellites abritent des maisons de maître qui témoignent d'une civilisation rurale à son apogée. Leur emplacement est souvent choisi sur les hauteurs ou au centre du hameau. L'ensemble est élégant avec des références architecturales importées, comme les toitures à la Mansart, les lucarnes ouvragées en accentuent le caractère imposant et riche. Elles présentent une composition symétrique avec un soubassement, un étage noble, et un attique, les niveaux étant soulignés par un bandeau et les angles par un chaînage d'angle. Les baies et la porte sont encadrées, les moulures sont travaillées. Elles présentent également des ouvrages de serrurerie.

BILAN

Les qualités des villages saintais reposent sur une articulation entre plusieurs grandes composantes.

Le territoire vallonné de Saintes est à l'origine d'un rapport particulier au relief pour les villages, souvent implantés sur des éminences dominant le plateau agricole ou la vallée de la Charente. Ce jeu avec le relief contribue à la mise en scène des villages, par le biais notamment de la subsistance d'une végétation fournie qui vient rappeler les paysages historiques et préserver une ambiance d'intimité dans les cœurs de bourgs, notamment sur les coteaux et les berges du fleuve.

A une échelle plus fine, les compositions urbaines témoignent également de l'histoire du territoire : les sentes et venelles qui permettent de desservir l'ensemble d'un village s'articulent le long d'un ou deux axes principaux. L'identité agricole du territoire est encore très présente, que ce soit par le maintien de nombreux corps de fermes délimités par de hauts murs de clôture, ou par la subsistance de querreux, espaces collectifs aujourd'hui menacés.

15. STRUCTURE URBAINE DE LA VILLE DE SAINTES

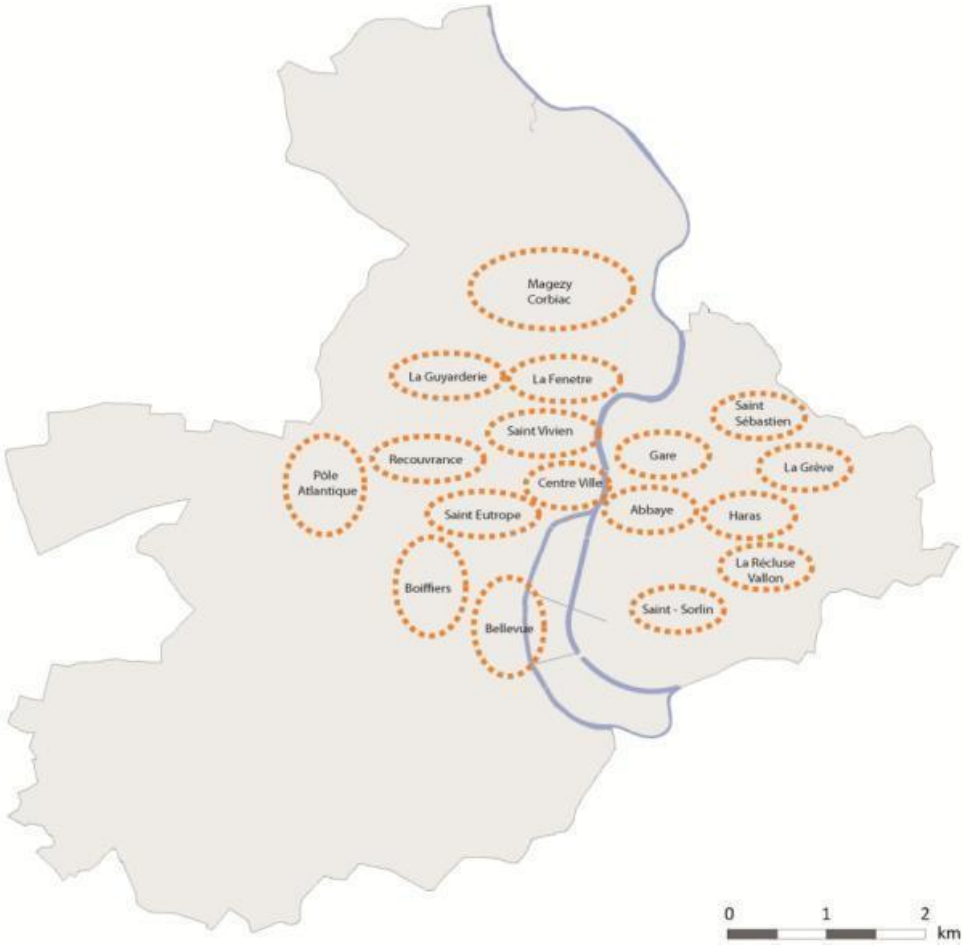
15.1. Quartiers administratifs / Quartiers sensibles

La ville de Saintes est composée d'une articulation entre différents quartiers, distincts par leur composition historique, la densité et le type de leur tissu et parcellaire. Le découpage du territoire saintais peut s'effectuer sur deux bases : une base administrative et une plus sensible.

La base administrative recense 12 quartiers, aux délimitations parfois floues :

- Recouvrance
- La Gare
- La Fenêtre
- Centre
- Sébastien de Bouard
- Saint-Sorlin La Récluse
- Geoffroy Martel
- Saint-Eutrope
- ZA L'Ormeau de Pied
- Les Boiffiers
- Bellevue
- La Grange.

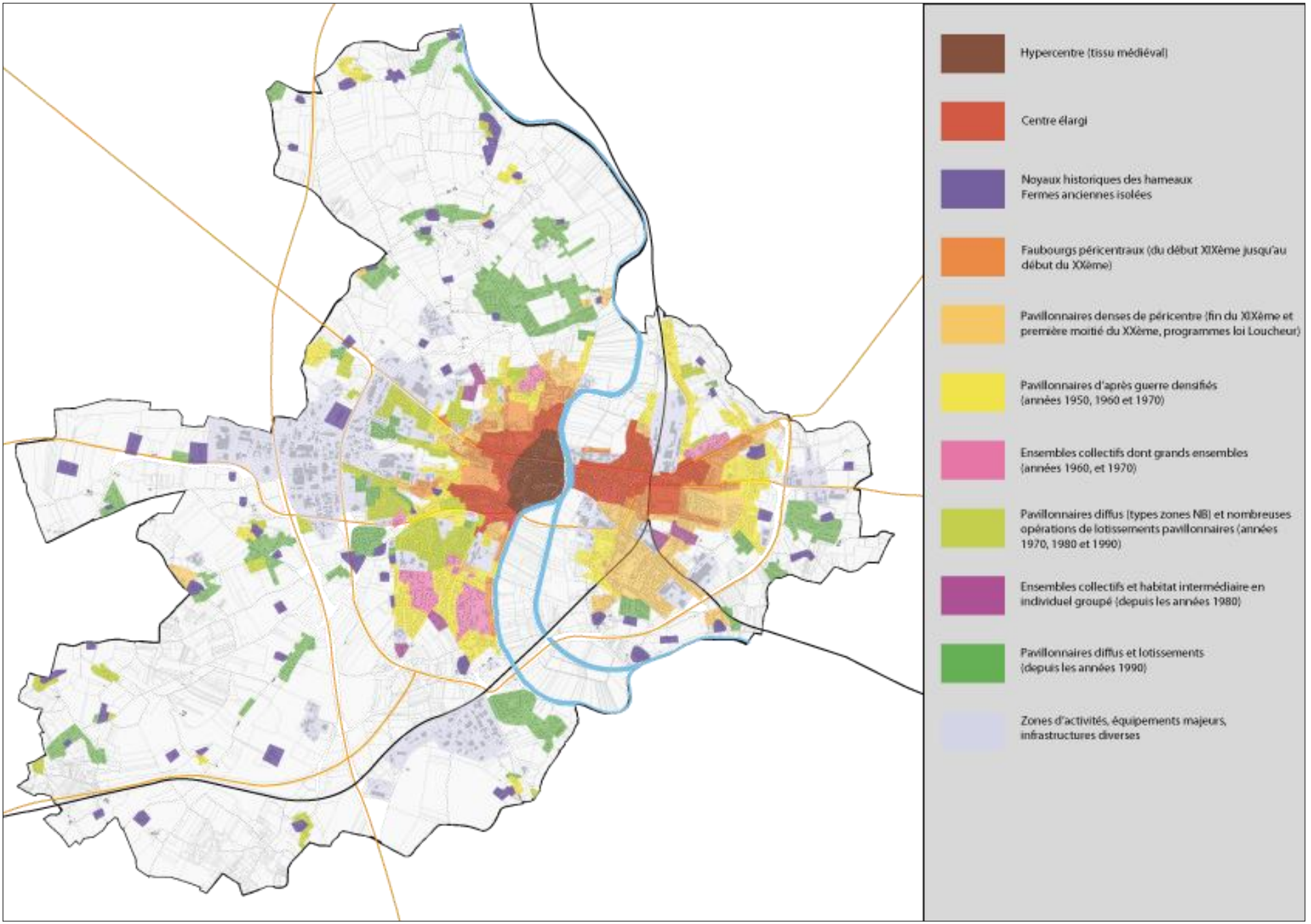
Certains quartiers sont particulièrement vastes (La Gare) et rassemblent deux unités distinctes pas toujours connectées (Saint-Eutrope). Au cours des ateliers organisés dans le cadre de la démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme), associant divers acteurs du territoire à la réflexion engagée, une approche plus sensible des quartiers a été proposée : les participants à l'atelier *« Liens et lieux : relier les centres par une trame verte, support de mobilité et de biodiversité »* ont ainsi redéfini les quartiers saintais, qui s'élèvent alors au nombre de 17. La « ville vécue » présente alors une composition plus complexe.



Ce travail, effectué sur l'ensemble du tissu aggloméré de Saintes, s'appuie sur le ressenti des participants de à l'atelier, ressenti fondé sur la pratique des différents quartiers, et sur l'importance symbolique dans la vie saintaise des éléments qui donnent leur nom au quartier (Pôle Atlantique, Gare, etc.).

15.2. Typologies urbaines

Au-delà des quartiers vécus et de l'image globale des 17 quartiers de la ville, précédemment identifiés, le tissu urbain de Saintes s'appréhende de façon plus pragmatique au travers de ses caractéristiques physiques. Celles-ci relèvent de croisements typo morphologiques entre structures urbaines et manifestations architecturales. Elles se caractérisent par une organisation parcellaire, une typologie bâtie dominante, une densité, un caractère paysager, etc. La carte page suivante situe les principales typo-morphologies identifiées.


Hypercentre (tissu médiéval)
Centre élargi
Noyaux historiques des hameaux
Fermes anciennes isolées
Faubourgs péricentraux (du début XIXème jusqu'au début du XXème)
Pavillonnaires denses de péricentre (fin du XIXème et première moitié du XXème, programmes loi Loucheur)
Pavillonnaires d'après guerre densifiés (années 1950, 1960 et 1970)
Ensembles collectifs dont grands ensembles (années 1960, et 1970)
Pavillonnaires diffus (types zones NB) et nombreuses opérations de lotissements pavillonnaires (années 1970, 1980 et 1990)
Ensembles collectifs et habitat intermédiaire en individuel groupé (depuis les années 1980)
Pavillonnaires diffus et lotissements (depuis les années 1990)
Zones d'activités, équipements majeurs, infrastructures diverses

Ces typologies ont fait l'objet de fiches de synthèse présentant leurs grandes caractéristiques : historique de la constitution, caractéristiques urbaines et paysagères (rapport à l'espace public, limites visuelles, réseau viaire, etc.), architecture. Une étude plus quantitative sur les densités de population et de logement a également été réalisée, ainsi qu'une analyse des protections réglementaires (PSMV, PLU, ZPPAUP)[3].

L'objectif de ces fiches est de permettre un travail préliminaire à l'élaboration du projet, afin d'engager une réflexion sur le renouvellement des tissus urbains. Les objectifs sont multiples :

- Lutter contre l'insalubrité ;
- Adapter les logements, notamment les plus anciens, aux usages modernes, et permettre notamment l'intégration d'énergies renouvelables et d'isolation thermique performants ;
- Permettre une densification de certains tissus urbains saintais, afin de permettre à la commune de remplir ses objectifs de croissance démographique tout en limitant la consommation d'espaces fonciers.



1-Hypercentre (tissu médiéval) : correspond peu ou prou à la rive gauche du PSMV, tissu le plus ancien de Saintes. La morphologie urbaine du secteur est caractérisée par une grande cohérence : immeubles bâtis à l'alignement, voies de desserte hiérarchisées à partir du Cours national, axe majeur et commerçant. Le tissu est entrecoupé de venelles qui participent à l'impression d'intimé du quartier. Le bâti est composé d'immeubles R+2, avec souvent un demi-étage supplémentaire en attique, d'une belle simplicité, qui datent pour la plupart du XVIIIe ou du début du XIXe siècle. Du fait de cette cohérence, la densité nette est très élevée, aux alentours de 2,30. Le quartier est également marqué par une forte densité commerciale.



Centre élargi : correspond à l'extension de l'hypercentre débutée dès l'Antiquité, et articulé à partir du Moyen-âge autour de la future église Saint-Pallais. La morphologie de ce tissu est marquée par la continuité bâtie. Les immeubles alignés en front de rue préservent un cœur d'îlot à la fois plus ouvert, morcelé et intime. Ce tissu, très présent dans le quartier de la gare, offre un potentiel certain de requalification et de densification, à l'image de ce qui s'est fait pour le projet EUROPAN 3 au niveau de l'îlot Arc de Triomphe.

2-Faubourgs péricentraux (du début du XIXe siècle au début du XXe siècle) : correspond aux extensions plus hétérogènes qui se sont développées le long des axes de circulation (quai des Roches, cours Lemercier, avenue de Nivelles). De fait, ces axes constituent la colonne vertébrale des îlots appartenant à cette typologie. Le tissu urbain très hétérogène, notamment du point de vue de l'implantation (alignement ou retrait). Les éléments d'accompagnement (clôtures) offrent également une grande diversité. De même, le bâti est très hétérogène, tant dans les compositions architecturales que dans les époques de construction. Le point commun reste la relative modestie de la plupart des constructions. Cette hétérogénéité explique la densité relativement faible de ce tissu, qui offre un potentiel d'évolution et de densification non négligeable, notamment de par la proximité du centre-ville.



[3] L'ensemble des fiches sont présentées en annexe du rapport de présentation. Le corps du texte ne contient qu'une analyse synthétique.

3-Pavillonnaire dense de péricentre (fin du XIXe et première moitié du XXe, programme Loi Loucheur) : la répartition géographique de cette typologie est plus diffuse, et correspond pour partie aux logements bâtis pour loger les cheminots travaillant sur le site de la gare ferroviaire. La composition est très homogène : les parcelles sont disposées perpendiculairement aux voies publiques rectilignes, les pavillons sont implantés en retrait de l'alignement. Le bâti est composé principalement de pavillons-ouvriers du début du XXe siècle, qui offrent une unité dans la modestie des volumes et dans l'harmonie des teintes. La densité du bâti est faible (0,23), et laisse entrevoir un potentiel d'évolution du tissu. Une éventuelle densification ne pourrait en aucun cas se faire au détriment du cadre de vie et du caractère « modeste » du tissu, qui est par ailleurs concerné par la problématique de la mutation des logements face aux enjeux du développement durable (isolation, panneaux solaires), le règlement actuel du PLU manquant de moyens sur ce point.



4-Ensembles collectifs, dont grands ensembles (années 1960 et 1970) : ce tissu correspond aux ensembles de logements collectifs bâtis après guerre pour faire face à la crise du logement. Il regroupe notamment les grands quartiers de logements sociaux de la ville de Saintes. La composition urbaine est caractéristique de ce type de quartier : disposition orthogonale des barres d'immeubles, absence d'alignement sur rue et réseau viaire en impasse déconnecté des axes de circulation de la commune. La majorité des secteurs de cette typologie sont concernés par le PRU et le CUCS, qui visent notamment à permettre la réhabilitation des logements, leur résidentialisation et leur meilleure intégration au tissu urbain.



5-Pavillonnaire diffus et nombreuses opérations de lotissements pavillonnaires (années 1970, 1980 et 1990) : au contraire des premières extensions pavillonnaires (typologie n°4), les extensions de ce type de tissu urbain sont très fréquemment déconnectées de la zone agglomérée de Saintes. Elles correspondent à des constructions de grande taille, implantées sur de vastes parcelles, et entraînent donc une forte consommation foncière, ainsi qu'un étalement urbain marqué. Les transitions entre espaces bâtis et espaces naturels sont par ailleurs fréquemment de mauvaise qualité. La densité et le Coefficient d'Emprise au Sol, particulièrement faibles, permettent d'envisager une certaine densification. Il convient toutefois de ne pas perdre de vue l'éloignement parfois marqué du centre, qui nécessite de réfléchir à la question des déplacements avant toute intervention.



6-Pavillonnaire diffus et lotissements (depuis les années 1990) : ce tissu correspond la plupart du temps à des constructions pavillonnaires réalisées au cas par cas, en-dehors de schéma d'aménagement prédéfini ou d'opération de lotissement. Les constructions s'articulent en premier rideau le long d'axes de circulation



qui permettent de rejoindre rapidement le centre-ville, les parcelles étant délimités par divers types de clôtures, et la végétation camouflant en partie la construction aux regards depuis la voie publique. Par la suite, des rideaux successifs de constructions viennent s'ajouter en retrait de la voie, entraînant l'aménagement d'un réseau viaire de micro-desserte locale. La densité nette de ce type de tissu (0,1) est la plus basse du territoire : cette morphologie urbaine paraît donc difficilement compatible avec les objectifs de développement durable, densité et proximité urbaine visés par la municipalité.



7-Ensembles collectifs et habitat intermédiaire en individuel groupé (depuis les années 1980) : ce type de tissu correspond à des opérations plus qualitatives réalisées dans le cadre d'opération d'ensembles, visant à permettre une densité plus forte tout en proposant une qualité de vie certaine. Les tissus de ce type sont très fréquemment composés de maisons de ville alignées les unes à coté des autres afin de dégager des espaces de jardins importants tout en limitant la consommation foncière. Logements collectifs et individuels se mélangent, les immeubles conservant des proportions modestes pour mieux s'insérer dans le tissu environnant. L'enjeu de ce type d'opérations est bien leur intégration au reste du tissu urbain, pour éviter un effet de « collection » de diverses opérations sans réelle articulation.

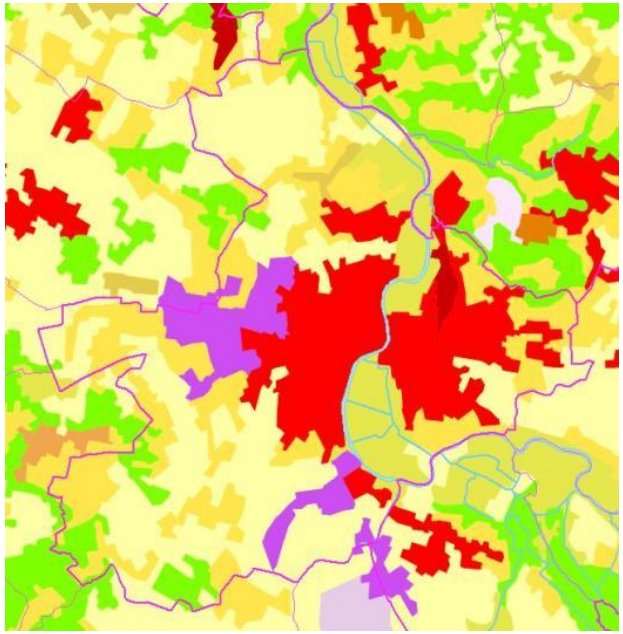
16. PROTECTIONS DES ESPACES NATURELS

16.1. Occupation des sols

La commune de Saintes, relativement étendue et englobant des surfaces marécageuses, a pour particularité d'être constituée à 67 % de territoires agricoles, à 5 % de forêts et milieux semi-naturels et à 28 % seulement de territoires urbanisés[4].

La base de données géographique CORINE Land Cover présente un inventaire biophysique de l'occupation des terres.

Occupation des sols de la commune de Saintes



Corine Land Cover - Géoportail



[4] L'espace naturel de la Palu est intégrée aux territoires agricoles. Le CORINE Land Cover classe en effet la Palu en « Rizières », catégorie qui comprend également les surfaces régulièrement recouvertes d'eau.

16.2. Les espaces agricoles

Le territoire, composé d'un parcellaire étroit, est morcelé par des hameaux de taille variable.

L'A10 et la rocade ouest ont créé deux ruptures en secteur ouest.

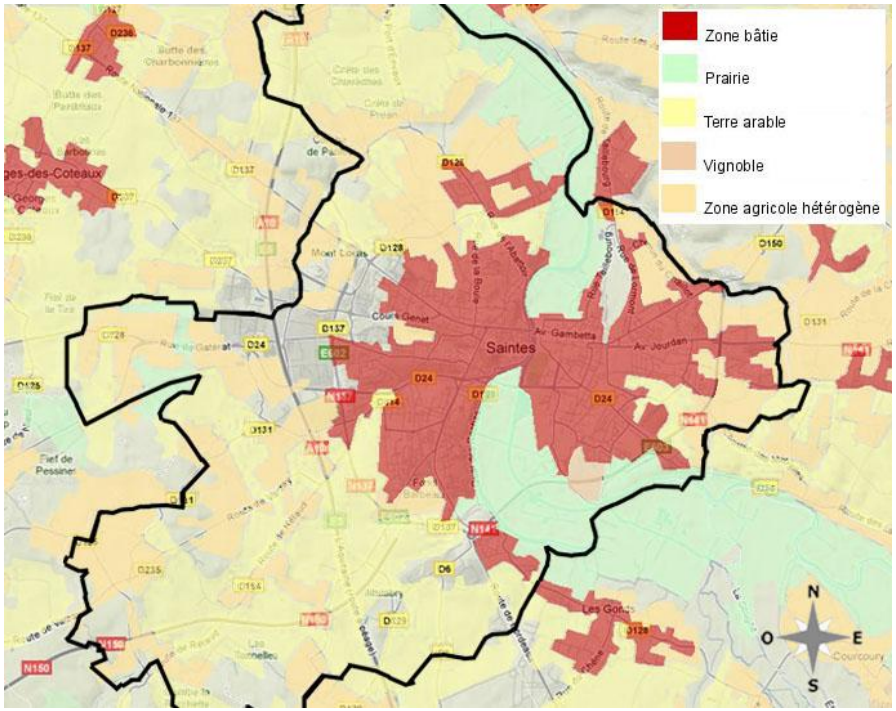
Les espaces à caractère agricole représentent 2/3 de la surface totale communale, essentiellement situés à l'ouest et au nord.

Le territoire agricole est occupé par diverses spécialisations liées à la polyculture et à l'élevage, avec un développement des cultures céréalières et industrielles, au détriment des productions fourragères. Les espaces occupés par les vignes ont régressés, formant des entités individualisées dans le paysage.

De vastes prairies humides bordent la Charente et bénéficient d'une gestion agricole de type traditionnel privilégiant la prairie naturelle à vocation fourragère avec fauche.

Le Système d'Information Géographique de l'Observatoire Régional de l'Environnement (SIGORE) en Poitou-Charentes donne une répartition de l'occupation des sols de la ville de Saintes *(source : Corine Land Cover 2006).*

L'occupation agricole de Saintes

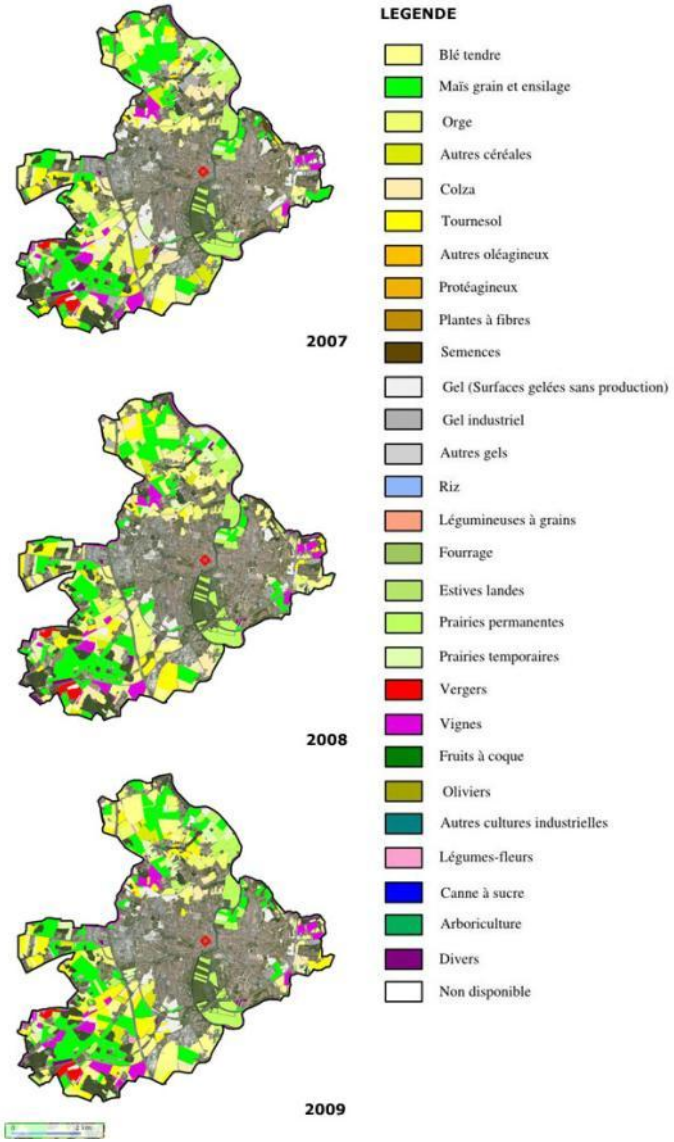


Sigore

Le Registre Parcellaire Graphique (RPG) est un système d'information géographique permettant l'identification des parcelles agricoles.

Les données suivantes permettent de connaitre l'évolution des surfaces agricoles sur les années 2007, 2008 et 2009.

Les espaces agricoles de Saintes et leur évolution



RPG - Géoportail

16.3. Les espaces naturels protégés : NATURA 2000

La ville de Saintes accueille sur son territoire une zone classée Natura 2000, nommée VALLEE DE LA CHARENTE MOYENNE ET SEUGNES (FR5412005), qui possède le statut de Zone de Protection Spéciale (ZPS) (date : 06/07/2004).

Cet espace classé s'étend sur une superficie de 7 087 ha.

La surface de ce site recoupe les propositions de Sites d'Importance Communautaire suivantes :

- Vallée du Né et ses principaux affluents (FR5400417)
- Vallée de la CHARENTE (basse vallée) (FR5400430)
- Moyenne vallée de la Charente et Seugnes et Coran (FR5400472)
- Vallée de L'ANTENNE (FR5400473)
- Vallée de la Charente entre Angoulême et Cognac et ses principaux affluents (SOLOIRE, BOEME, ECHELLE) (FR5402009)

Ce site répond à 6 critères d'importance internationale.

Dans la liste des espèces inventoriées, 21 appartiennent à l'annexe 1, 25 sont protégées, 15 sont menacées au niveau national et 17 espèces nicheuses sont menacées dans la région du Poitou-Charentes. Quatre d'entre elles répondent au moins à un critère d'importance internationale.

La vallée inondable du fleuve Charente et d'un de ses principaux affluents - la Seugne - est un système hydrographique planitiaire atlantique à régime annuel de crues hivernales et printanières sur sols argilo-calcaires.

L'ensemble complet des milieux caractéristiques de cet écosystème comprend des forêts alluviales, des prairies inondables et des milieux aquatiques de divers types, auxquels s'ajoutent quelques éléments originaux : cuvette tourbeuse de près de 100 hectares et coteaux boisés.

Il s'agit d'un site régional majeur par l'étendue et la qualité de certains habitats liés aux vallées inondables : frênaie alluviale à Frêne oxyphylle, prairies

hygrophiles, mégaphorbiaies eutrophes, cladiaie turficole, eaux courantes eutrophes à mésotrophes, etc

Le site se compose de :

- Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées (40%)
- Autres terres arables (20%)
- Prairies améliorées (15%)
- Forêts caducifoliées (10%)
- Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques) (7%)
- Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières (7%)
- Autres terres (incluant les Zones urbanisées et industrielles, Routes, Décharges, Mines) (1%)

Les oiseaux présents : aigrette garzette, balbuzard pêcheur, bécasses des bois, bécassine des marais, bihoreau gris, bondrée, busards, butor étoilé, cailles des blés, canards, cigognes, cygnes, faucon, goélands, grand cormoran, hérons, hirondelles, martin pêcheur, milans, mouette rieuse, râle des genêts…

Zone NATURA 2000 sur le territoire de Saintes



Géoportail

16.4. Les espaces protégés : ZNIEFF

Diverses Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont référencées sur le territoire de la ville de Saintes.

Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique;
- les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

ZNIEFF sur le territoire de Saintes



Géoportail

PRAIRIE DE LA PALU, PRAIRIE DU MAINE (ZNIEFF de type I n° 129)

Il s'agit d'un ensemble de vastes prairies humides non parcellisées et soumises à une submersion prolongée lors des crues d'hiver et de printemps. Cette inondation annuelle régulière est le facteur écologique essentiel qui a permis le développement de prairies exceptionnellement riches en plantes remarquables, dont certaines sont très rares en Poitou-Charentes.

Prairie de la Palu



LA PREE PRAIRIE DE COURBIAC (ZNIEFF 540003324)

ZNIEFF de 2ème génération de type I

Altitudes (m): minimale: 3 - maximale: 0 / **Superficie (ha):** 568

Portion du fleuve Charente et de son lit majeur, composé essentiellement de prairies humides fauchées puis pâturées, de quelques haies de frênes têtards et d'une partie de berge escarpée dont la difficulté d'accès offre une zone refuge à de nombreuses espèces.

INTERET MAMMALOGIQUE : Zone fréquentée régulièrement par la Loutre et par de nombreux chiroptères dont le Grand Rhinolophe, qui exploite le secteur en période de chasse.

INTERET ORNITHOLOGIQUE : Site de nidification pour quelques espèces rares : Râle de genêts, Busard cendré, Tarier des prés. Site d'alimentation pour de nombreuses espèces nichant à proximité ou de passage (Circaëte, busards, cigognes, hirondelles).

INTERET ENTOMOLOGIQUE : Présence d'odonates et d'un lépidoptère protégés aux niveaux national et européen (Cordulie à corps fin, Agrion de Mercure, Cuivré des marais).

INTERET ICHTYOLOGIQUE : Passage régulier de poissons migrateurs devenus rares : Saumon atlantique, Aloses, Lamproie marine.

INTERET BOTANIQUE : Présence de la Renoncule à feuilles d'ophioglosse (Ranunculus ophioglossifolius), espèce protégée au niveau national, fréquente dans les marais arrière-littoraux centre-atlantiques mais rare dans les systèmes alluviaux.

La zone englobe la totalité des prairies naturelles situées en aval de Saintes à l'exception des parcelles cultivées en maïsiculture intensive. Outre le fleuve Charente, la ZNIEFF intègre aussi le talus escarpé situé rive droite entre la Ménarderie et port Berteau, qui sert de refuge pour de nombreuses espèces.

Habitats concernés		
Milieux déterminants (Corine biotopes)	**Autres milieux (Corine Biotopes)**	**Périphérie (Corine Biotopes)**
24.15 Zone à Brèmes	24.4 Végétation immergée des rivières	82.1 Champs d'un seul tenant intensément cultivés
37.1 Communautés à Reine des prés et communautés associées	37.7 Lisières humides à grandes herbes	86.1 Villes
37.2 Prairies humides eutrophes	81.2 Prairies humides améliorées	
44.3 Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens	84.2 Bordures de haies	
89.22 Fossés et petits canaux		

QUAI DES ROCHES (ZNIEFF 540120025)

ZNIEFF de 2ème génération de type I

Altitudes (m): minimale: 5 - maximale: 10

Superficie (ha): 15

Vastes carrières souterraines taillées en immenses salles à colonnes, exploitées jusqu'à récemment en champignonnières.

INTERET MAMMALOGIQUE : Site d'intérêt pour l'hibernation et le transit des chauves-souris (plus de 100 Grands Rhinolophes en hibernation), à fort potentiel. Le site est contigu au futur site NATURA 2000 "VAL DE CHARENTES-SEUGNES".

La ZNIEFF englobe les falaises d'accès aux carrières souterraines ainsi que tout le développement souterrain de celles-ci.

Habitats concernés		
Milieux déterminants (Corine biotopes)	**Autres milieux (Corine Biotopes)**	**Périphérie (Corine Biotopes)**
88 Mines et passages souterrains	86.1 Villes	24.15 Zone à Brèmes
		37.1 Communautés à Reine des prés et communautés associées
		44.3 Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens
		86.1 Villes

VAL DE LA CHARENTE ENTRE SAINTES ET BEILLANT (ZNIEFF 540120006)

ZNIEFF de 2ème génération de type I

Altitudes (m): minimale: 3 - maximale: 5

Superficie (ha): 1156

La zone, s'étendant sur 34 communes dont Saintes, est constituée de prairies alluviales naturelles bordant le lit mineur de la Charente. Le site présente un fort intérêt ornithologique puisqu'il abrite une population importante de Râle de genêts, espèce mondialement menacée. D'autres espèces patrimoniales s'y reproduisent ou viennent s'y alimenter (cigognes, rapaces, laro-limicoles migrateurs). La Loutre, la Cistude et quelques espèces d'insectes rares fréquentent la zone (Cuivré des marais, Cordulie à corps fin, Rosalie des Alpes). Enfin, le site est important pour certains poissons dont le Brochet, les prairies inondables constituant des zones de frayères remarquables.

INTERET BOTANIQUE : Complexe alluvial hébergeant encore, malgré les mutations agricoles, un remarquable cortège d'espèces inféodées aux prairies inondables et autres habitats du lit majeur associés (saulaies pionnières, bras morts, cariçaies, mégaphorbiaies, dépressions intra-prairiales etc.) : Gratiole officinale (Gratiola officinalis), Renoncule à feuilles d'ophioglosse (Ranunculus ophioglossifolius), Inule d'Angleterre (Inula britannica).Certaines d'entre elles n'ont toutefois pas été revues depuis 1980 (Viola pumila, Deschampsia media, Orchis palustris, Cuscuta australis...).

Cette nouvelle ZNIEFF rassemble les anciennes ZNIEFF contiguës décrites séparément en 1ère génération. Elle englobe l'ensemble des prairies naturelles gérées de façon traditionnelle et exclut les peupleraies et les parcelles converties en maïs.

Habitats concernés		
Milieux déterminants (Corine biotopes)	**Autres milieux (Corine Biotopes)**	**Périphérie (Corine Biotopes)**
24.15 Zone à Brèmes		81.2 Prairies humides améliorées
37.2 Prairies humides eutrophes		82.1 Champs d'un seul tenant intensément cultivés
37.7 Lisières humides à grandes herbes		83.32 Plantations d'arbres feuillus
44.3 Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens		
53.1 Roselières		

VALLEE DE LA CHARENTE MOYENNE ET SEUGNE (ZNIEFF 540007612)

ZNIEFF de 2ème génération de type II

Altitudes (m): minimale: 3 - maximale: 45

Superficie (ha): 7396

Vallée inondable du fleuve Charente et de tout ou partie de trois de ses principaux affluents - la Seugne, le Coran et le Bramerit. La ZNIEFF s'étend sur les territoires des Chaniers, de Courcoury, des Gonds, de Saint-Sever-de-Saintonge et de Saintes le long de la Charente.

Ensemble complet des milieux caractéristiques de cet écosystème - forêt alluviale, prairies inondables, milieux aquatiques de divers types - auxquels se rajoutent quelques éléments originaux : cuvette tourbeuse de près de 100 hectares (marais de l'Anglade), ligne de coteaux calcaires portant des pelouses sèches (coteaux des Arciveaux et de Chez Chaussat). Site régional majeur par l'étendue et la qualité de certains habitats liés aux vallées inondables : frênaie alluviale à Frêne oxyphylle, prairies hygrophiles, mégaphorbiaies eutrophes, cladiaie turficole, eaux courantes eutrophes à mésotrophes, etc. Très grande richesse faunistique inféodée à ces milieux : reproduction probable de la Loutre et du Vison d'Europe, présence d'un riche cortège d'oiseaux inféodés aux grands systèmes alluviaux (population nicheuse de Râle des genêts), de la Cistude, de divers poissons migrateurs, de plusieurs invertébrés dont la Rosalie des Alpes, le Cuivré des marais etc.

Le périmètre de la ZNIEFF II se cale sur les contours du Site Potentiel d'Intérêt Communautaire FR5400471 VALLEE DE LA CHARENTE (moyenne vallée) : centré sur le lit majeur du fleuve Charente, il intègre également les vallées de quelques affluents importants (Seugnes, Bramerit et Coran, notamment) ainsi que divers secteurs contigus. Vers l'aval au niveau du barrage de St Savinien, il jouxte la ZNIEFF II BASSE VALLEE DE LA CHARENTE et, vers l'amont, il s'accole à celui de l'autre ZNIEFF II VALLEE DE LA CHARENTE ENTRE COGNAC ET ANGOULEME.

Habitats concernés		
Milieux déterminants (Corine biotopes)	**Autres milieux (Corine Biotopes)**	**Périphérie (Corine Biotopes)**
24 Eaux courantes	31.8 Fourrés	
34 Pelouses calcicoles sèches et steppes	44.1 Formations riveraines de saules	
37 Prairies humides et mégaphorbiaies	62.1 Végétation des falaises continentales calcaires	
44.3 Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens	81 Prairies améliorées	
53 Végétation de ceinture de bords des eaux	82 Cultures	
	83.321 Plantations de peupliers	
	84 Alignements d'arbres, de haies, petits bois, bocages, parcs	
	87 Terrains en friches et terrains vagues	
	88 Mines et passages souterrains	

VALLON DE L'ESCAMBOUILLE (ZNIEFF 540006835)

ZNIEFF de 2ème génération, de type I

Altitudes (m): minimale: 22 - maximale: 58

Superficie (ha): 123

Chênaie-charmaie neutrophile de pente passant sur le plateau à une chênaie calcifuge à Asphodèle. Aulnaie-frênaie à Carex pendula en fond de vallon sur les bords du ruisseau.

INTERET BOTANIQUE : Très dégradé depuis la destruction de la station d'Isopyre faux-pigamon (seule station de Charente-Maritime) lors de la réalisation du golf, et de la pelouse à Ophrys fusca par des travaux de voirie. Seule subsiste une micro-station de Lathrée écailleuse (la principale ayant été elle aussi détruite par le golf), sylvatique eurosibérienne rare dans tout le Poitou-Charentes. Quelques éléments thermophiles rares (Filaria et Rosier sempervirent) existent en lisière.

INTERET MAMMALOGIQUE : Terrain de chasse ponctuel pour la Loutre (liaison avec le fleuve Charente) qui vient exploiter les amphibiens du vallon. Fort intérêt chiroptérologique (8 espèces détectées) lié à la richesse trophique du milieu et à de nombreux gîtes disponibles (arbres creux, bâtiments...).

INTERET ORNITHOLOGIQUE : Riche cortège d'espèces sylvicoles parmi lesquelles le Grosbec cassenoyaux (espèce localisée en Charente-Maritime), l'Engoulevent d'europe. Présence du Martin pêcheur.

INTERET ENTOMOLOGIQUE : Présence de l'Agrion de Mercure, libellule menacée en Europe (Annexe II de la Directive Habitats).

INTERET BATRACHOLOGIQUE : Présence du Triton marbré, du Pélodyte ponctué et de la Rainette méridionale.

INTERET PAYSAGER : Qualité esthétique d'un vallon encaissé et "sauvage".

La ZNIEFF englobe l'ensemble de l'entité boisée dominant le ruisseau de l'Escambouille. Le vallon des Arcs, autrefois "cœur patrimonial" de la ZNIEF, très entamé par le golf, est en revanche exclu.

Habitats concernés		
Milieux déterminants (Corine biotopes)	**Autres milieux (Corine Biotopes)**	**Périphérie (Corine Biotopes)**
41.2 Chênaies-charmaies	24.1 Lits des rivières	41.5 Chênaies acidiphiles
44.3 Forêt de Frênes et d'Aulnes des fleuves médio-européens	24.4 Végétation immergée des rivières	85 Parcs urbains et grands jardins
	37.2 Prairies humides eutrophes	86.2 Villages
	37.7 Lisières humides à grandes herbes	89.2 Lagunes industrielles et canaux d'eaux douces
	53.2 Communautés à grandes Laîches	
	53.4 Bordures à Calamagrostis des eaux courantes	
	62.1 Végétation des falaises continentales calcaires	
	83.32 Plantations d'arbres feuillus	

16.5. Les espaces protégés : ZICO

L'inventaire ZICO a été réalisé en 1992. Il découle de la mise en œuvre d'une politique communautaire de préservation de la nature : la Directive Oiseaux (79/409 du 06/04/1979).

Cet inventaire recense en effet les zones les plus importantes pour la conservation des oiseaux de l'annexe 1 de la Directive, ainsi que les sites d'accueil d'oiseaux migrateurs d'importance internationale (équivalent des IBA : Important Bird Areas, des pays anglo-saxons).

Il s'agit de la première étape du processus pouvant conduire à la Désignation de ZPS (Zones de Protection Spéciales) (cf. ZPS), sites effectivement préservés pour les oiseaux et proposés pour intégrer le réseau Natura 2000.

ZICO sur le territoire de Saintes :

n°PC02, dite de la vallée de la Charente et de Seudre



Géoportail

16.6. L'entretien des espaces verts publics

La ville de Saintes a adhéré en 2009 à la Charte « Terre Saine » dans le cadre du programme régional de réduction des pesticides mis en place en Poitou-Charentes pour protéger la santé, les ressources naturelles et la biodiversité.

La ville adhère depuis 2004 à la charte des villes et villages fleuris et affiche 4 fleurs à son palmarès.

La Direction de la Gestion Urbaine de Proximité de la ville de Saintes gère 100 ha d'espaces verts et 120 ha de prairies naturelles. La prairie de la Palu est protégée au titre de la grande richesse biologique et écologique. Depuis 2007 le service des espaces verts introduit des techniques alternatives de manière à gérer ses espaces verts de façon durable.

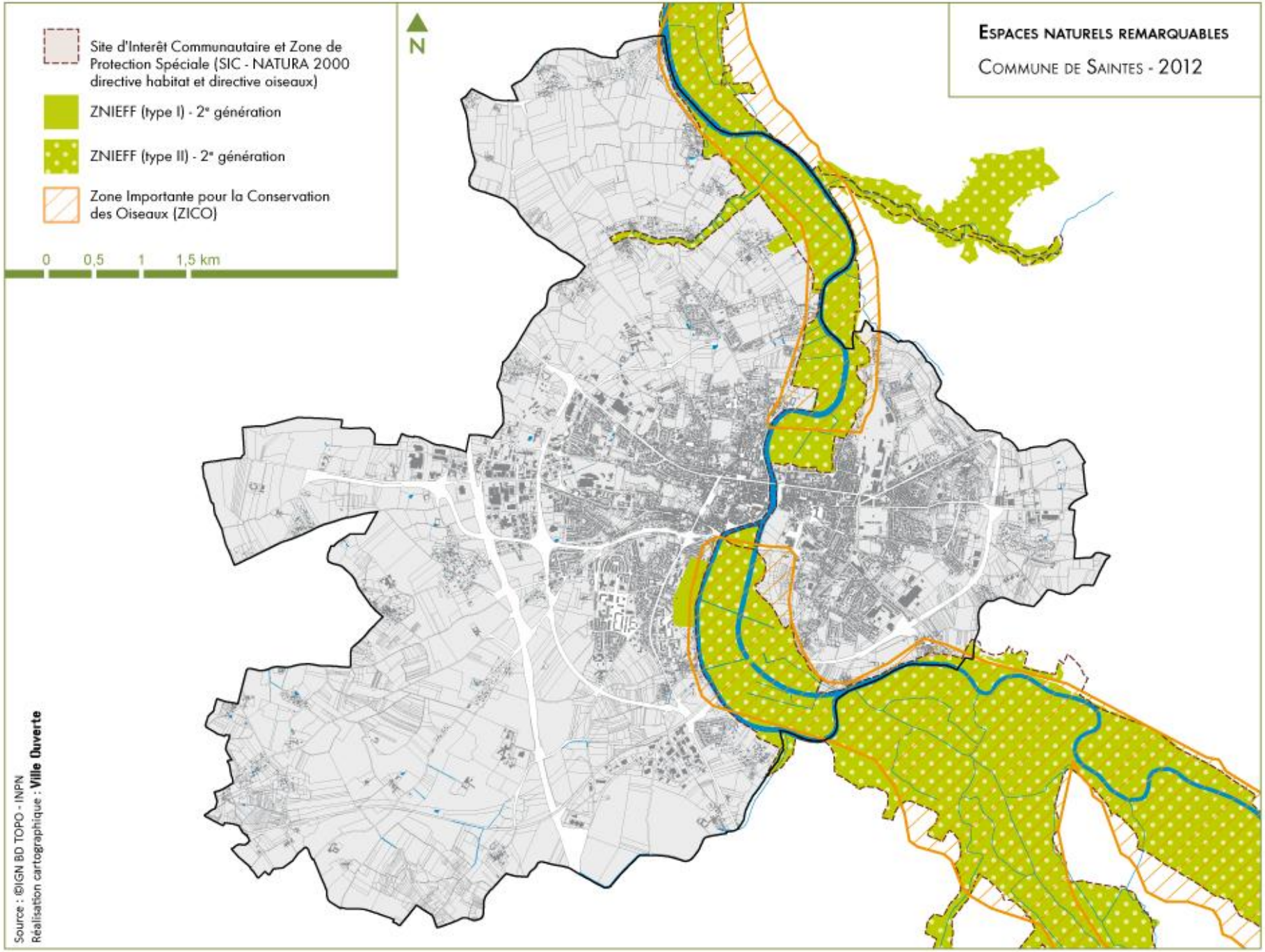
Les jardiniers de la ville ont réduit l'usage des pesticides dans le cadre de la gestion différenciée, passant de 700 litres en 2007 à 100 litres en 2009, dont 50 litres pour les cimetières. Ce mode de traitement nécessite quatre à cinq fois plus de temps. Le service des espaces verts a recours depuis 2007 à la lutte intégrée dans les serres. Les méthodes naturelles :

- Utilisation de plantes vivaces, les prairies fleuries, plantes couvre-sol ;
- Nourrir le sol plutôt que la plante ;
- Arrosage au goutte à goutte.

Prairie de la Palu

La Ville de Saintes bénéficie en son cœur d'un site unique de 122 hectares d'espaces naturels, situé à proximité immédiate du centre-ville, en bordure du fleuve Charente, bénéficiant actuellement d'un projet de classification en Réserve Naturelle Régionale.

Composé de prairies naturelles en partie inondables, de roselières, de canaux et fossés, d'espaces verts et d'un plan d'eau, cet espace constitue un atout environnemental exceptionnel que la ville souhaite valoriser, animer et préserver.


Site d'Interêt Communautaire et Zone de Protection Spéciale (SIC - NATURA 2000 directive habitat et directive oiseaux)
ZNIEFF (type I) - 2e génération
ZNIEFF (type II) - 2e génération
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
0 0,5 1 1,5 km
N
ESPACES NATURELS REMARQUABLES
COMMUNE DE SAINTES - 2012
Source : ©IGN BD TOPO - INPN
Réalisation cartographique : Ville Ouverte

16.7. Faune et flore communale

A partir du recensement des zones protégées et des espèces qu'elles contiennent il est possible d'établ un inventaire potentiel de la faune et de la flore saintaise.

Celle-ci se compose potentiellement de 70 espèces animales ont été recensées sur la commune de Saintes (Source : Institut National du Patrimoine Naturel).

Nom vernaculaire	Nom latin	Statut
Poissons		
Brême commune	*Abramis brama*	Présente
Carpe commune	*Cyprinus carpio*	Introduite invasive
Mulet porc	*Liza ramada*	Présente
Truite de mer	*Salmo trutta trutta*	Présente
Sandre	*Sander lucioperca*	Introduite invasive
Oiseaux		
Rousserolle effarvatte	*Acrocephalus scirpaceus*	Présente
Chouette chevêche	*Athene noctua*	Présente
Héron garde bœufs	*Bubulcus ibis*	Présente
Œdicnème criard	*Burhinus oedicnemus*	Présente
Chardonneret élégant	*Carduelis carduelis*	Présente
Cigogne blanche	*Cigonia cigonia*	Présente
Râle des genêts	*Crex crex*	Présente
Bruant des roseaux	*Emberiza schoeniclus*	Présente
Poissons		
Faucon hobereau	*Falco subbuteo*	Présente
Faucon crécerelle	*Falco tinnunculus*	Présente
Hirondelle rustique	*Hirundo rustica*	Présente
Rossignol philomèle	*Lucinia megarhynchos*	Présente
Milan noir	*Milvus migrans*	Présente
Bécasse des Bois	*Scolopax rusticola*	Présente
Chouette hulotte	*Strix aluco*	Présente
Etourneau sansonnet	*Sturnus vulgaris*	Présente
Fauvette grise	*Sylvia communis*	Présente
Merle noir	*Turdus merula*	Présente
Chouette effraie	*Tyto alba*	Présente
Gastéropodes		
Escargots des jardins	*Cepaea hortensis*	Présente
Escargots des haies	*Cepaea nemoralis*	Présente
Troque élégante	*Trochoidea elegans*	Présente
Insectes		

Petite tortue	*Aglais urticae*	Présente
Nacré vert, empereur	*Argynnis paphia*	Présente
Insectes		
	Macroglossum stellatarum	Présente
Myrtil	*Maniola jurtina*	Présente
Machaon	*Papilio machaon*	Présente
Tircis, argus des Bois	*Pararge aegeria*	Présente
Robert-le-Diable	*Polygonia c-album*	Présente
vulcain	*Vanessa atalanta*	Présente
Frelon à pattes jaunes	*Vespa velutina nigrithorax*	Introduite invasive
Crustacés		
Ecrevisse rouge de Louisiane	*Procambarus clarkii*	Introduite invasive
Mammifères		
Mulot sylvestre	*Apodemus sylvaticus*	Présente
Campagnol amphibie	*Arvicola sapidus*	Présente
Campagnol roussâtre	*Clethrionomys glareolus*	Présente
Crocidure musette	*Crocidura russula*	Présente

Lérot	*Eliomys quercinus*	Présente
Hérisson d'Europe	*Erinaceus europaeus*	Présente
Mammifères		
Loutre d'Europe	*Lutra lutra*	Présente
Fouine	*Martes foina*	Présente
Campagnol agreste	*Microtus agrestis*	Présente
Campagnol des champs	*Microtus arvalis*	Présente
Souris grise	*Mus musculus*	Présente
Vison d'Europe	*Mustela lutreola*	Présente
Ragondin	*Myocastor coypus*	Introduite invasive
Vespertilion nathaline	*Myotis daubentonii*	Présente
Grand murin	*Myotis myotis*	Présente
Rat musqué	*Ondatra zybethicus*	Introduite
Lapin de garenne	*Oryctolagus cuniculus*	Présente
Rat surmulot	*Rattus norvegicus*	Introduite
Grand rhinolophe	*Rhinolophus ferrumequinum*	Présente
Petit rhinolophe	*Rhinolophus hipposediros*	Présente

Ecureuil roux	*Sciurus vulgaris*	Présente
Musaraigne couronnée	*Sorex coronatus*	Présente
Musaraigne pygmée	*Sorex minutus*	Présente
Taupe d'Europe	*Talpa europaea*	Présente
Reptiles		
Coronelle lisse	*Coronella austracia*	Présente
Cistude d'Europe	*Emys orbicularis*	Présente
Couleuvre verte et jaune	*Hierophis viridiflavus*	Présente
Lézard vert	*Lacerta bilineata*	Présente
Couleuvre vipérine	*Natrix maura*	Présente
Couleuvre à collier	*Natrix natrix*	Présente
Lézard des murailles	*Pocardis murallis*	Présente
Vipère aspic	*Vipera aspic*	Présente
Couleuvre d'Esculape	*Zamenis longissimus*	Présente

17. QUALITE ET PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES

17.1. Pratiques agricoles

Environnement

Le Plan Végétal pour l'Environnement est un dispositif d'aide pour financer les dépenses d'investissement pour des agro-équipements et des aménagements parcellaires à vocation environnementale ;

Sont éligibles les dossiers présentant les critères suivants :

- Liés aux enjeux :

Enjeu 1 : réduction de la pollution des eaux par des produits phytosanitaires (prioritaire en Charente-Maritime)

Enjeu 2 : réduction de la pollution des eaux par les fertilisants (prioritaire en Charente-Maritime)

Enjeu 3 : réduction de la pression des prélèvements sur la ressource en eau

Enjeu 4 : lutte contre l'érosion

Enjeu 5 : économie d'énergie dans les serres

- Critères géographiques : en rapport avec la localisation du siège d'exploitation (zone vulnérable, Zone d'Action prioritaire)

Cadre législatif

Les pratiques agricoles sont particulièrement encadrées afin de préserver les ressources naturelles. L'ensemble des références aux textes de lois sont regroupés dans la première partie du rapport de Présentation, partie **« 2.1 Contexte législatif et réglementaire », page 11.**

17.2. La qualité de l'air

ATMO Poitou-Charentes est l'une des 32 associations de surveillance de la qualité de l'air. Elle fait partie, de ce fait, du réseau national ATMO et participe au programme national de surveillance de la qualité de l'air.

17.2.1. Les polluants atmosphériques

Oxydes d'azote : définis comme regroupant le monoxyde d'azote (NO) et dioxyde d'azote (NO_2). Ils proviennent essentiellement de la combustion des énergies fossiles, et en particulier des véhicules automobiles.

Dioxyde de soufre : gaz incolore, il est un sous-produit de combustion du soufre contenu dans des matières organiques. Les émissions de SO_2 sont donc directement liées aux teneurs en soufre des combustibles. C'est un marqueur traditionnel de la pollution d'origine industrielle. La pollution par le SO_2 est généralement associée à l'émission de particules ou fumées noires.

Monoxyde de carbone : gaz toxique, incolore, non irritant, et inodore, il se forme lors de la combustion incomplète de matières carbonées. Il constitue un bon indicateur d'exposition à la circulation automobile. A court terme, le monoxyde de carbone (CO) se transforme en CO_2.

Dioxyde de carbone : gaz incolore et inodore. Essentiellement émis par combustion des énergies fossiles, inerte et non toxique, le dioxyde de carbone (CO_2) est le principal gaz à effet de serre.

Protoxyde d'azote : (ou gaz hilarant, N_2O) est un gaz à effet de serre, très stable et non toxique.

Méthane : (CH_4) gaz qui contribue fortement à l'effet de serre. Sa durée de vie dans l'atmosphère est d'environ 12 ans. Il est principalement émis sur la région par l'élevage et les décharges. Il s'agit alors de biogaz issu de la

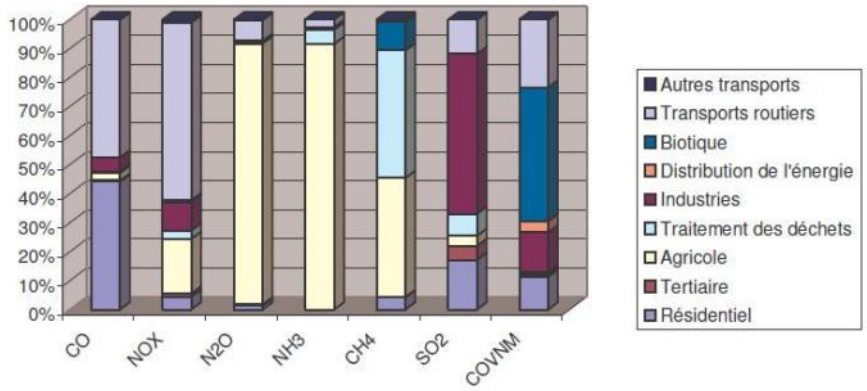
fermentation de matières organiques animales ou végétales en l'absence d'oxygène.

Ammoniac : gaz incolore moins lourd que l'air, très soluble dans l'eau. Le NH^3 est un des polluants responsables de l'acidification des milieux. Il est principalement émis par l'agriculture avec les cultures (utilisation d'engrais azotés) et l'élevage.

Composés organiques volatiles non méthaniques : les composés organiques volatils (ou COV) regroupent une multitude de substances qui peuvent être d'origine biogénique (origine naturelle) ou anthropogénique (origine humaine). Ils sont toujours composés de l'élément carbone et d'autres éléments tels que l'hydrogène, les halogènes, l'oxygène, le soufre… Les COVNM comprennent 210 espèces et 23 grandes familles.

La pollution atmosphérique dans le département

Répartition des polluants par secteur d'activités pour le département



ATMO Poitou Charentes

17.2.2. La pollution atmosphérique à Saintes

Le tableau et le graphe suivants présentent un inventaire des émissions pour l'année 2007 sur la ville de Saintes (source : ATMO Poitou Charentes).

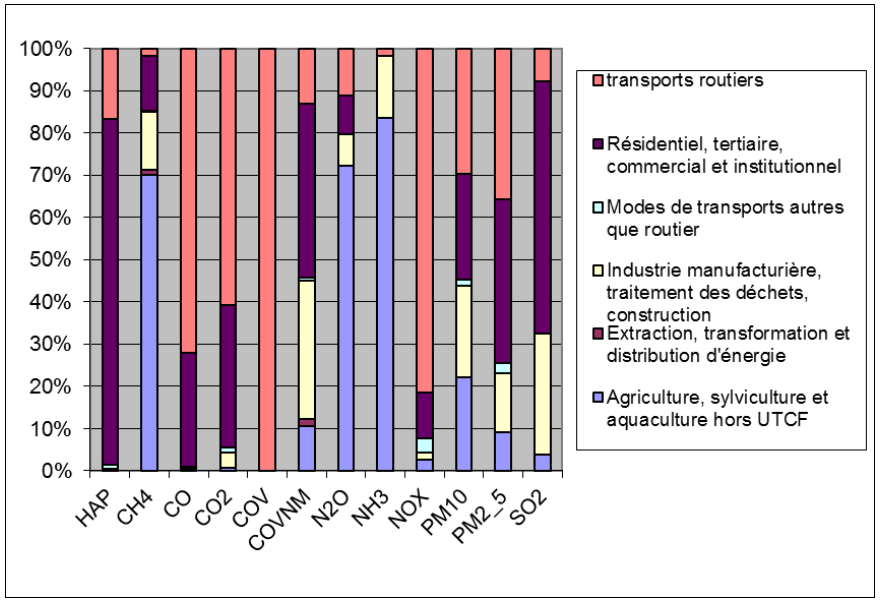
Tableau des émissions polluantes par secteur d'activités

Secteur	HAP	CH_4	CO	CO_2	COV	COVNM
Agriculture, sylviculture et aquaculture hors UTCF	0%	70%	0%	1%	0%	10%
Extraction, transformation, et distribution d'énergie	0%	1%	0%	0%	0%	2%
Industrie manufacturière, traitement des déchets, construction	0%	14%	0%	4%	0%	33%
Modes de transport autre que routier	1%	0%	0%	1%	0%	1%
Résidentiel, tertiaire, commercial et institutionnel	82%	13%	27%	34%	0%	41%
Transports routiers	17%	2%	72%	61%	100%	13%

Secteur	NO_2	NH^3	NOx	PM10	PM2_5	SO_2
Agriculture, sylviculture et aquaculture hors UTCF	72%	84%	3%	22%	9%	4%
Extraction, transformation, et distribution d'énergie	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Industrie manufacturière, traitement des déchets, construction	7%	15%	2%	22%	14%	29%
Modes de transport autre que routier	0%	0%	3%	2%	2%	0%
Résidentiel, tertiaire, commercial et institutionnel	9%	0%	11%	25%	39%	60%
Transports routiers	11%	2%	81%	30%	36%	8%

ATMO Poitou Charentes

Graphique des émissions polluantes par secteur d'activités



ATMO Poitou Charentes

17.3. L'eau

17.3.1. La qualité des eaux superficielles

La qualité des eaux superficielles est mesurée à l'aide de divers paramètres. Les informations pour l'année 2008 proviennent du Réseau de Contrôle et de Surveillance (R.C.S.) Adour Garonne et Loire Bretagne en région Poitou-Charentes, ainsi que des réseaux départementaux.

Qualité physico-chimique (des cartes de détail sont disponibles en annexe du document)

Altération matières organiques et oxydables : La Charente en amont et aval de Saintes montre une qualité bonne.

Altérations matières azotées et matières phosphorées : La station de La Charente est de bonne qualité pour ces altérations.

Altération nitrates : comme de nombreuses rivières de Poitou-Charentes, la station de La Charente montre une qualité médiocre à mauvaise.

Altération effet des proliférations végétales : La Charente montre une bonne qualité en amont et médiocre en aval (à la frontière entre les départements de la Charente-Maritime et de la Charente).

Qualité biologique

Indice biologique macrophytique des rivières (I.B.M.R.) : il s'appuie sur l'examen de l'ensemble des végétaux aquatiques ou amphibies, ainsi que sur les colonies de cyanobactéries, de bactéries et de champignons visibles à l'œil nu. L'I.B.M.R. reflète le niveau de trophie des eaux, pour les formes réduites de l'azote minéral et pour les orthophosphates. (Source : Agence de l'Eau Adour-Garonne).

La qualité relative à l'I.B.M.R. est globalement médiocre sur la région. Elle est mauvaise sur la Charente.

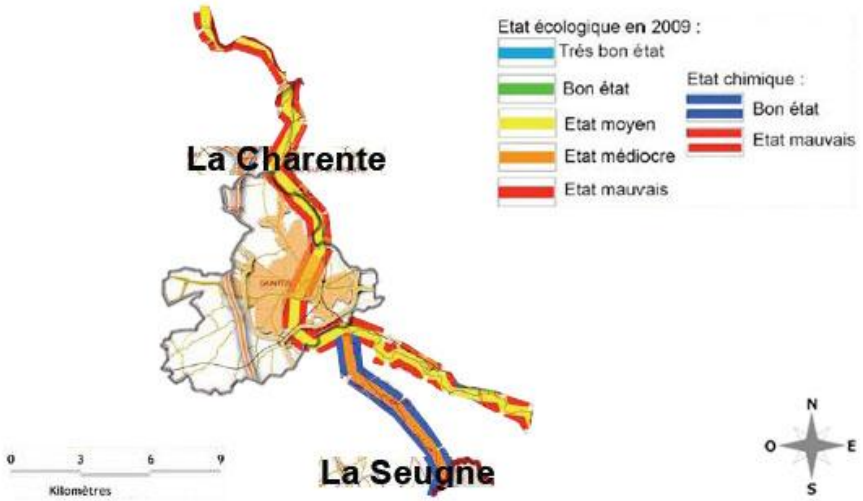
Indice diatomique (I.B.D.) : Il prend en compte la structure des peuplements de diatomées (algues brunes unicellulaires microscopiques fixées). Cet indice reflète la qualité générale de l'eau d'un cours d'eau, et plus particulièrement vis-à-vis des matières organiques et oxydables et des nutriments (azote et phosphore). (Source : Agence de l'Eau Adour-Garonne).

La qualité est globalement bonne pour la région.

Indice biologique global normalisé (I.B.G.N.) : Il repose sur l'examen des peuplements d'invertébrés aquatiques peuplant le fond des rivières (larves d'insectes, mollusques, crustacés, vers, etc.). Une note de 0 à 20 est attribuée au niveau d'une station de mesure après étude de ce peuplement d'invertébrés. La valeur de cet indice dépend à la fois de la qualité du milieu physique (structure du fond, état des berges...) et de la qualité de l'eau. (Source : Agence de l'Eau Adour-Garonne).

La qualité relative à l'I.B.G.N. est globalement bonne sur la région.

Qualité physico-chimique des cours d'eau en 2009



RPG - Géoportail

17.3.2. Ressources en eau potable

Préservation de la ressource en eau potable

La Ville de Saintes a confié l'exploitation de son service public de production et de distribution d'eau potable à Veolia Eau, par contrat d'affermage en date du 30 novembre 2001, prenant effet au 1er janvier 2002 pour une durée de douze ans et venant à échéance le 31 décembre 2013.

Alimentation et ressources en eau potable

Le service d'eau potable de la ville de Saintes est composé des installations de production suivantes :

- **La ressource de Lucérat** (nappe captive), située en rive gauche de la Charente, sur le quai des Roches :

Cette ressource approvisionne en eau la ville de Saintes (28 122 habitants), les communes du SIAEP de Chaniers (6 500 habitants) et participe à l'alimentation estivale du réseau littoral du Syndicat des Eaux de Charente Maritime (97 250 habitants).

- **L'usine de production d'eau potable de Diconche** :

Les installations actuelles de la Ville de Saintes permettent une production journalière de 24 000 m³/j à partir de la source de Lucérat, soit 1 200 m³/h pendant 20 h.

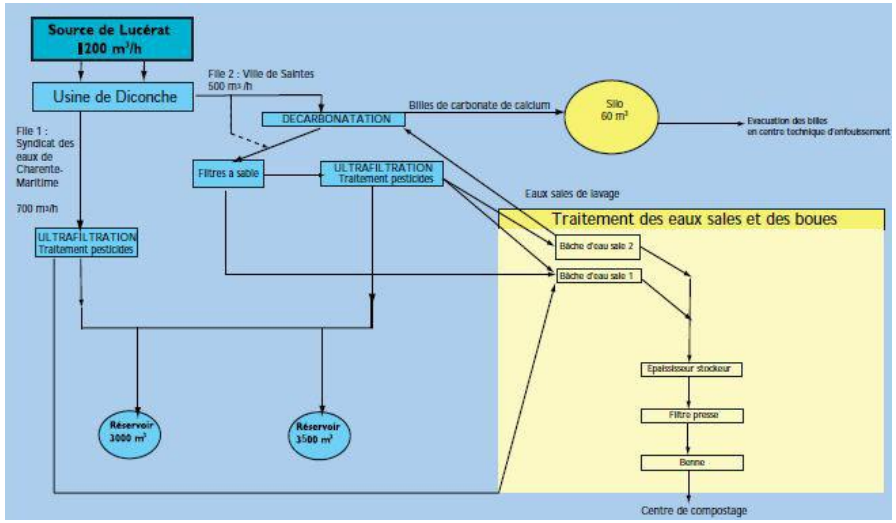
Une interconnexion avec le réseau du Syndicat des Eaux permet un secours mutuel entre les deux collectivités.

La nouvelle usine permet le traitement des pesticides par injection de charbon actif en poudre, de la turbidité par la mise en place de membranes d'ultra-filtration.

Une filière de décarbonatation permet aux usagers de la Ville de Saintes de bénéficier d'une eau adoucie.

La source de Lucérat a permis une production annuelle de **3 756 501 m³.** Par ailleurs, la ville de Saintes a acheté **12 867 m³** au Syndicat des Eaux de la Charente-Maritime, pour la desserte des écarts ruraux (villages situés en périphérie de Saintes et alimentés par le Syndicat) et pour le lavage des bâches de stockage.

Principes de traitement des eaux de l'Usine de Diconche



Ville de Saintes

Protection réglementaire du captage du Lucérat

Une procédure de légalisation des périmètres de protection du captage de Lucérat a été mise en œuvre, afin de protéger la qualité de l'eau souterraine et de limiter les risques de pollution accidentelle des nappes.

L'arrêté préfectoral définissant les conditions d'exploitation du captage en date du 7 janvier 2008 instaure trois zones de protection :

- Un périmètre de protection immédiate : le captage de Lucérat, constitué de terrains clos, appartenant à la collectivité ;
- Un périmètre de protection rapprochée, au sein duquel toutes les activités, installations ou dépôts susceptibles de nuire à la qualité des eaux sont interdits ou réglementés ;
- Un périmètre de protection éloignée : réglementation de toutes activités, installations, dépôts susceptibles de nuire à la qualité des eaux.

Afin de préserver cette ressource naturelle, l'exploitation du captage respecte des normes de quantité, soit un débit maximal instantané de 1 200 m^3/h et journalier de 24 000 m^3/jour. Cette ressource fait l'objet d'un contrôle en continu sur les paramètres suivants : température, conductivité (minéralisation) et niveau dynamique de la nappe.

Le périmètre du captage a fait l'objet d'une note hydrogéologique d'orientation pour l'intégration de mesures de protection dans les documents d'urbanisme de la commune. Cette note met tout d'abord en évidence la présence de deux entités topographiques constituant des zones d'infiltration privilégiées et prouvées au sein du périmètre de protection du captage (voir cartes pages suivantes). Il s'agit :

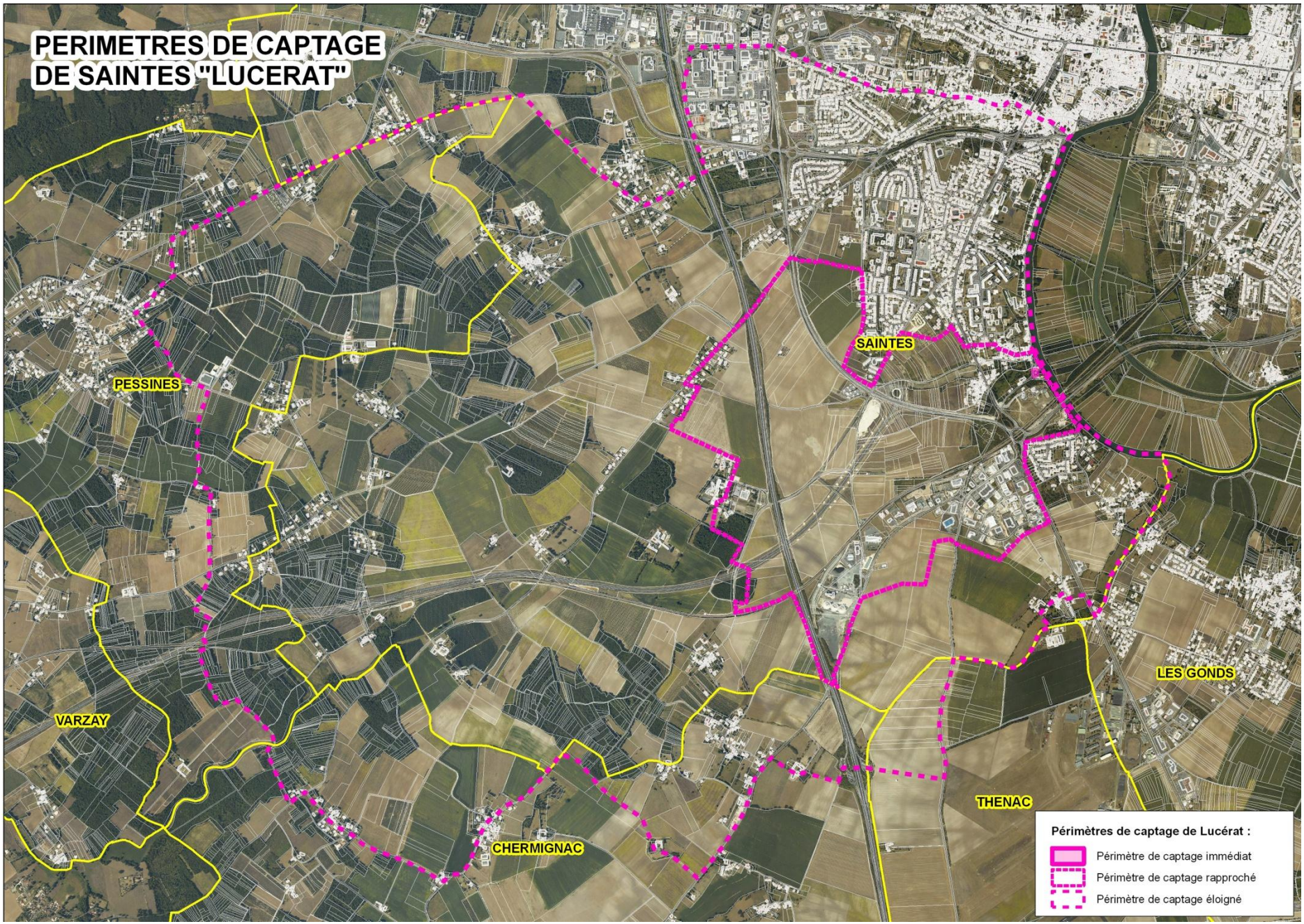
- du vallon sec de "Fond Barbeau",
- du vallon sec des "Charriers".

Cette note met également en avant les principaux facteurs de risque vis-à-vis des eaux souterraines dans le périmètre de protection sont les suivants :

- Traitement insuffisant ou absence de traitement des eaux pluviales issues de l'amont des bassins versants, en particulier aux points de rejet des EP de « Barbeau » et des « Charriers » et des eaux provenant de la voirie de la RN 141 (bassin EP de la rocade sud),
- Présence de dépôts sauvages de déchets de nature et d'importance variable, et de remblais potentiellement polluants pour les eaux souterraines, au fond et sur les flancs des vallons de Fond Barbeau et des Charriers,
- Activités non maîtrisées génératrices de rejets potentiellement polluants pour les eaux souterraines,
- Activité agricole dans le vallon de Fond Barbeau peu adaptée à la protection des eaux souterraines, avec utilisation d'intrants (grandes cultures) et périodes où le sol est à nu,
- Assainissements individuels non ou mal raccordés,
- Problématique spécifique de la ZAC des Charriers.

La ville travaille actuellement sur un projet de convention avec la SAFER, relatif à la protection du captage : la maîtrise foncière ambitionnée concerne les espaces agricoles situés dans un périmètre d'environ 10 ha correspondant à la zone de vulnérabilité mise en évidence par l'étude hydrogéologique.

Plus concrètement, la SAFER est mandatée pour négocier à l'amiable auprès des propriétaires le foncier déterminé (zone de vulnérabilité) et prend également en considération l'activité agricole actuellement présente sur le site. L'objectif pour la ville est de maîtriser ces biens et d'y maintenir s'il y a lieu une activité agricole adaptée, permettant la préservation de la qualité de l'eau du captage, la priorité étant donnée aux exploitants en place à condition qu'ils acceptent les pratiques demandées par la ville.


PERIMETRES DE CAPTAGE
DE SAINTES "LUCERAT"
PESSINES
SAINTES
VARZAY
CHERMIGNAC
THENAC
LES GONDS
Périmètres de captage de Lucérat :
Périmètre de captage immédiat
Périmètre de captage rapproché
Périmètre de captage éloigné

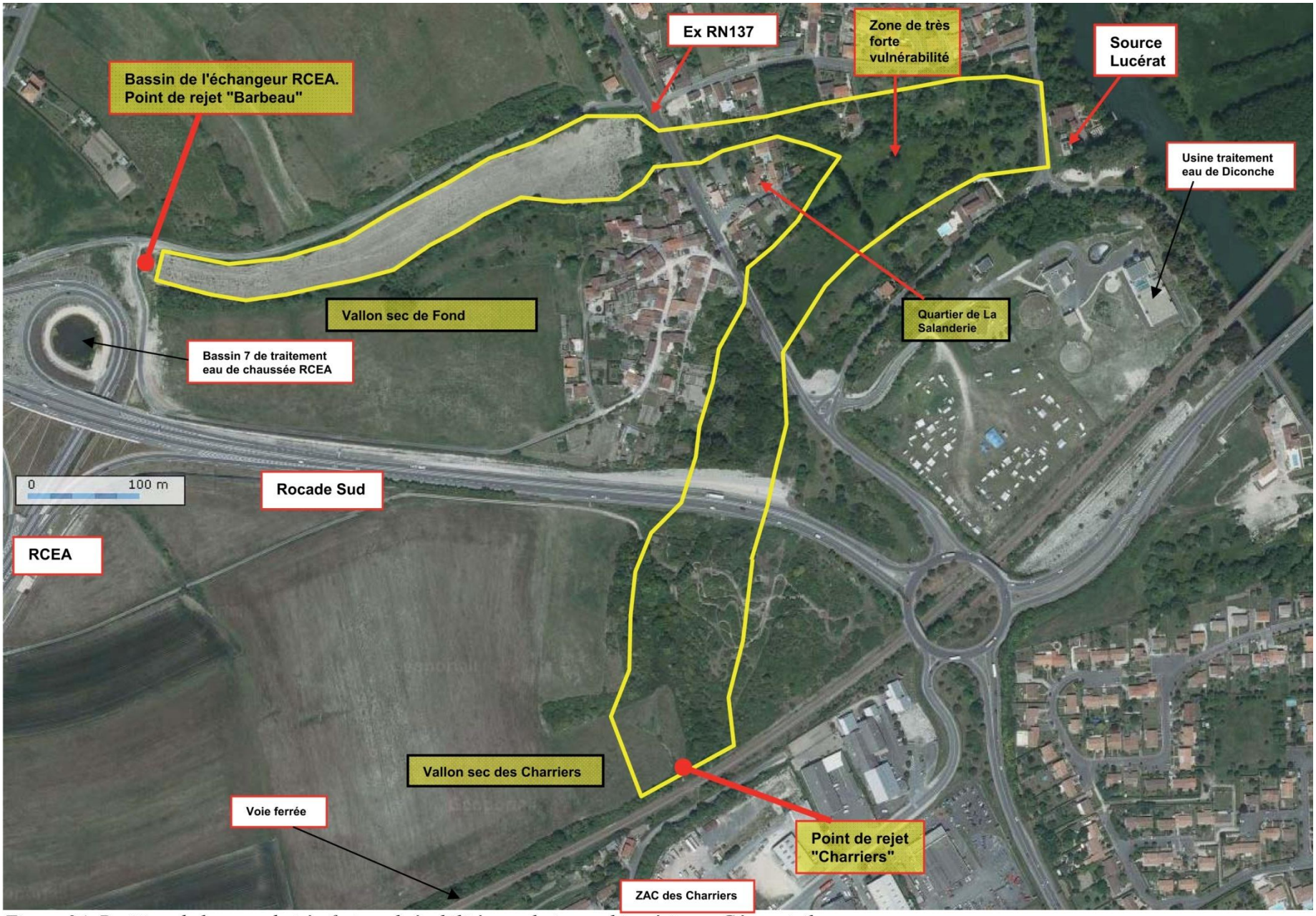


Figure 24. Position de la zone de très forte vulnérabilité sur photographie aérienne Géoportail

Le Nord de Saintes est concerné par le périmètre de protection du captage de Coulonge, situé sur la commune de Saint-Savinien et qui alimente également La Rochelle en eau potable.

Des études sont menées sur les possibilités d'utiliser une seconde source d'approvisionnement en eau, celle-ci se situe à un kilomètre du captage de Lucérat, à Orfond.

Qualité des eaux distribuées

L'eau distribuée fait l'objet de contrôles réguliers afin de s'assurer de sa potabilité.

Les principaux paramètres analysés sont les suivants :

- Chlore libre et total (résiduel de traitement)
- Bactéries aérobies revivifiables
- Bactéries coliformes
- Escherichia coli
- Entérocoques
- Aspect, turbidité, couleur, odeur et saveur
- pH
- Conductivité à 25°C
- Ammonium
- Nitrates
- Pesticides

L'eau est conforme aux valeurs limites de qualité pour l'ensemble des paramètres.

17.4. Les ressources d'énergie renouvelable

Depuis la hausse des prix de l'énergie, les énergies renouvelables, quasiment ignorées dans les années 1970, connaissent un succès grandissant.

L'impératif écologique implique de diminuer de moitié les émissions de CO2 en 2050.

Les constructions peuvent avoir recours à la mise en place de systèmes énergétiques basés sur le principe de l'énergie renouvelable et plus spécifiquement : l'énergie géothermique, l'énergie solaire, l'énergie éolienne et la biomasse.

17.4.1. L'énergie géothermique

La géothermie désigne à la fois la science qui étudie les phénomènes thermiques internes du globe ainsi que les processus industriels qui visent à l'exploiter, pour produire de l'électricité et/ou de la chaleur.

On distingue généralement :

- La géothermie très basse énergie (température inférieure à 30°C) ayant recours aux pompes à chaleur
- La géothermie basse énergie (température entre 30 et 90°C)
- La géothermie haute énergie (température supérieure à 150°C)

Un inventaire des ressources géothermiques établi en partenariat avec le Bureau de Recherches Géologiques et Minières peut être consulté à la maison de l'énergie de Jonzac.

Cadre législatif et réglementaire

LE CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Deux grandes thématiques du code de l'environnement s'appliquent aux ouvrages géothermiques : la réglementation relative à l'eau et aux milieux aquatiques et la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

La réglementation relative à l'eau et aux milieux aquatiques

Le texte qui s'applique plus particulièrement est la partie réglementaire relative à la nomenclature des opérations soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration et correspondant au texte d'application des articles L. 214-1 à 214-6 du Code de l'Environnement (dite « nomenclature Eau »).

Rubriques :

- La réalisation de forages « en lien avec les eaux souterraines » (1.1.1.0)
- Les prélèvements d'eau (1.1.2.0.)
- Zones de répartition des eaux (1.3.1.0)
- Réinjection dans une même nappe des eaux prélevées pour la géothermie (5.1.1.0)
- Recherche et exploitation de gîtes géothermiques (5.1.2.0)
- Articulation avec le Code de la Santé Publique

La réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement

Les opérations de géothermie peuvent également être soumises à déclaration ou autorisation au titre de la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement qui figure au Code de l'Environnement (Livre V "Prévention des pollutions, des risques et des nuisances" - titre 1er "Installations classées pour la protection de l'environnement").

Rubriques :

- Forages
- Pompes à chaleur (rubrique 2920)

LE CODE MINIER

- Autorisation d'exploiter un gîte géothermique : Les gîtes géothermiques sont divisés en trois catégories : gîtes à haute température, gîtes à basse température, et gîtes de minime importance.
- Ouverture de travaux de recherche ou d'exploitation
- Déclaration de sondage
- Prescriptions techniques concernant la réalisation et l'exploitation des sondages

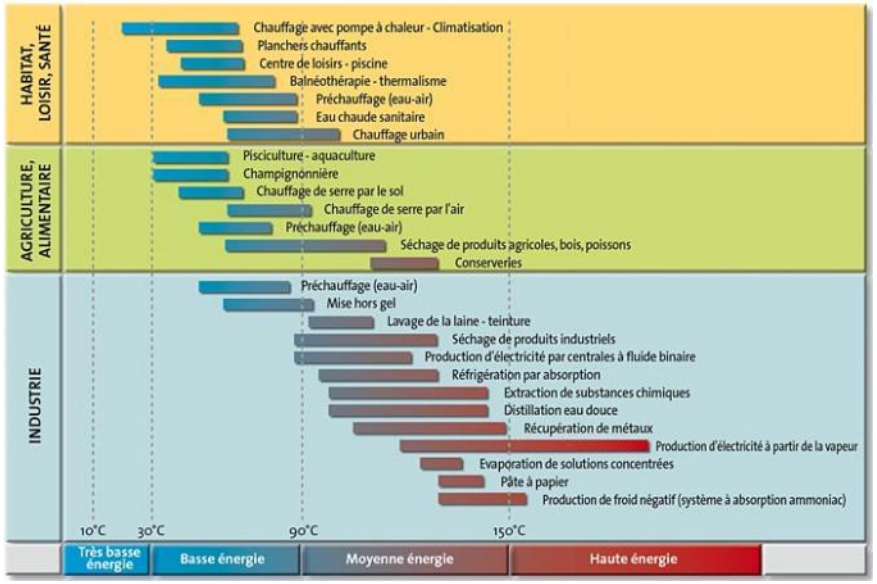
IMPOSITIONS DIVERSES RELATIVES AUX PRELEVEMENTS D'EAU

- Code de la santé Publique
- Police des eaux (Code de l'Environnement, articles L. 211-2 et suivants)
- Code général des collectivités territoriales (article L. 2223-5, article L. 2224-9 et décret 2008-652)

Les applications de la géothermie

La production d'électricité, le thermalisme et le chauffage urbain restent les applications les plus connues et les plus répandues de la géothermie.

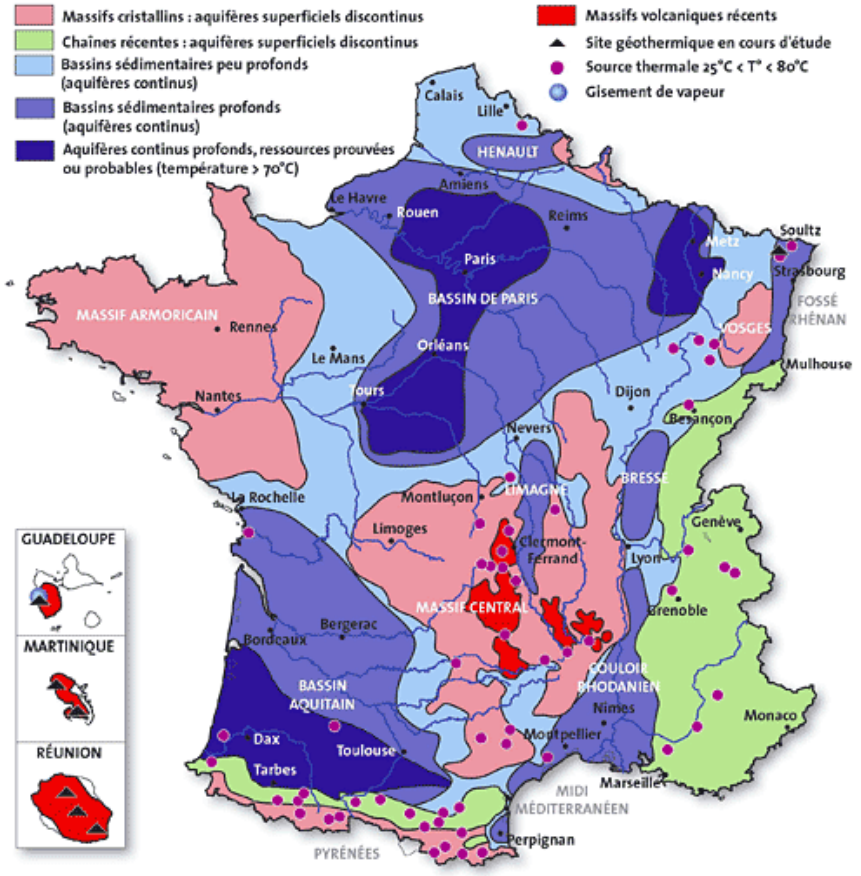
Application de la géothermie en fonction des températures



BRGM – Géothermie perspectives

La ressource géothermique en France

Cadre géologique des ressources géothermiques en France



BRGM – Géothermie perspectives

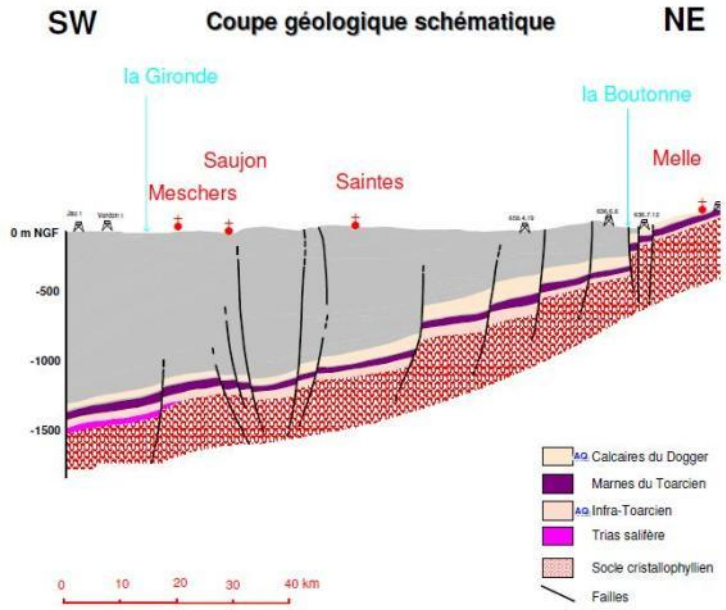
La ressource à Saintes

AQUIFERE DU DOGGER/LIAS

Cette nappe est profonde en Charente Maritime et son alimentation est à rechercher principalement sur les marges du Bassin Aquitain, notamment vers le Nord, en Vendée en bordure du marais Poitevin et dans le secteur de Niort. Elle est recouverte par les marno-calcaires du Jurassique supérieur qui forment une éponte peu perméable.

La coupe géologique suivante montre la structure profonde de l'aquifère liée à un effondrement progressif du socle dans la direction du Sud-Ouest sous l'effet de failles orientées principalement NO-SE.

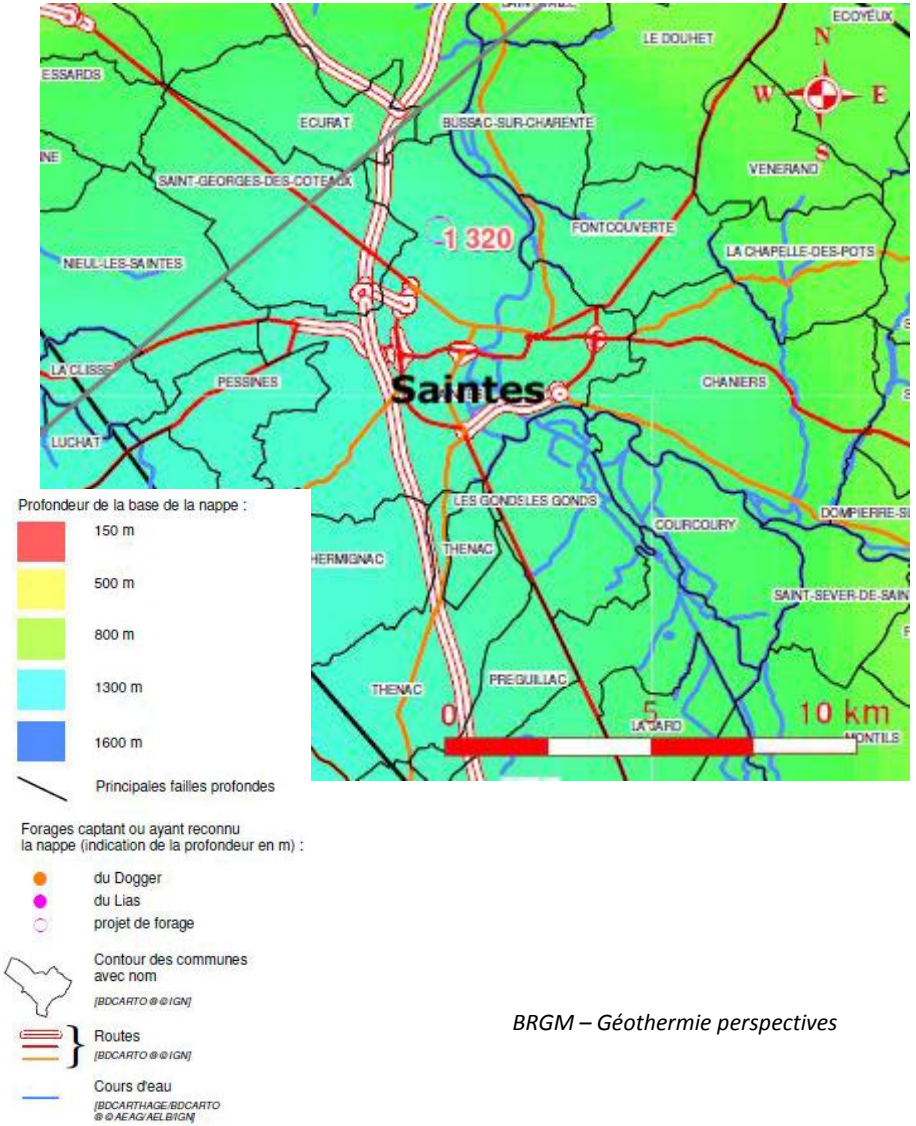
Coupe géologique



BRGM – Géothermie perspectives

La carte suivante présente la profondeur de la base de l'aquifère, c'est-à-dire la base de l'Infra-Toarcien.

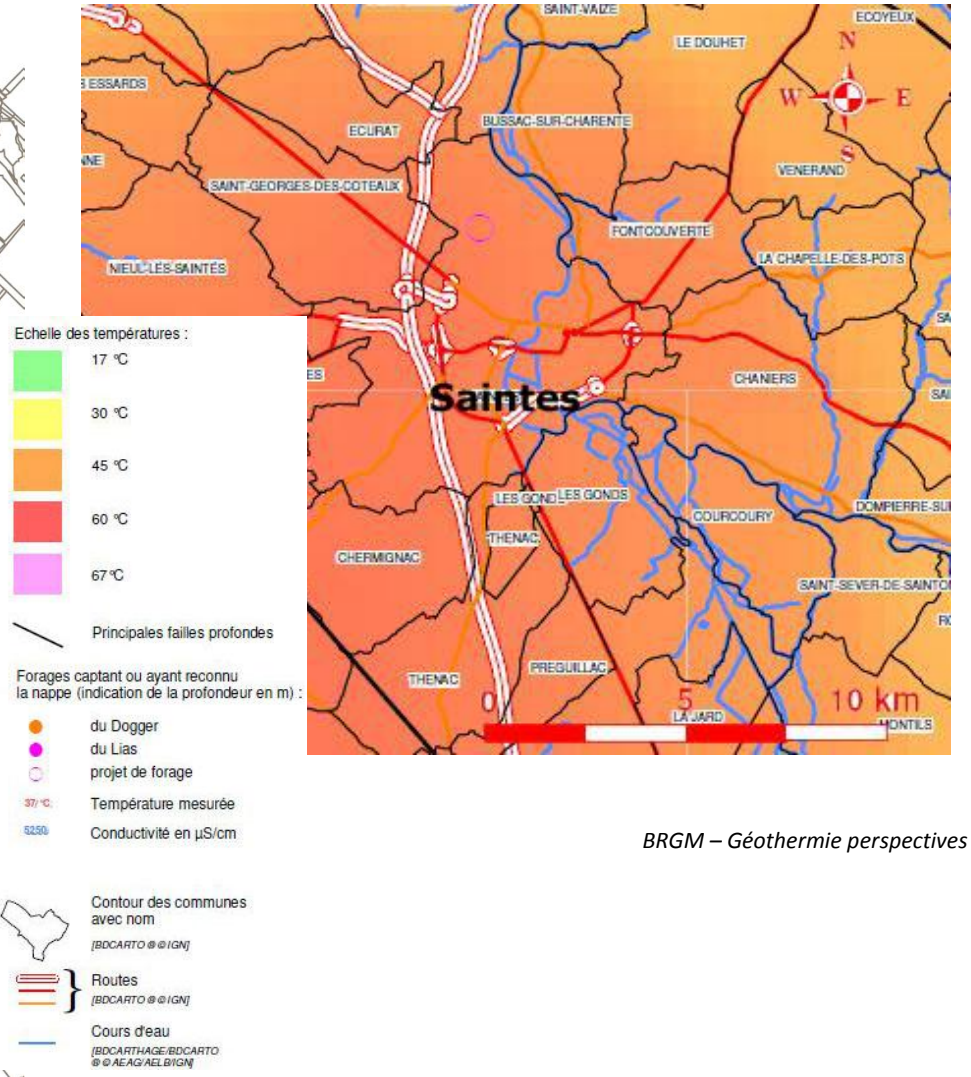
Carte des profondeurs de la nappe du Dogger/Lias



BRGM – Géothermie perspectives

La carte ci-après représente les températures maximales de la nappe basées sur un gradient géothermique de 3°C pour 100 m de profondeur en considérant la base de l'aquifère.

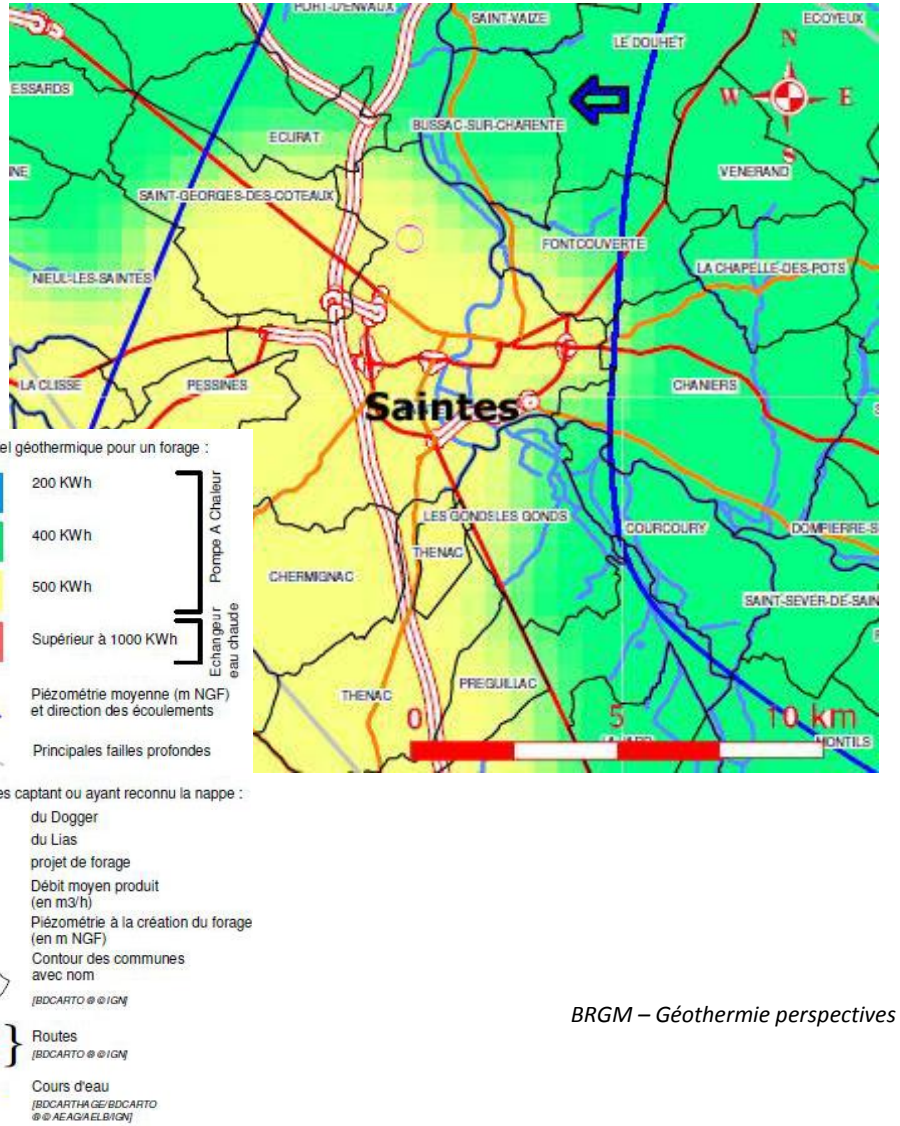
Carte des températures maximales de la nappe du Dogger/Lias



BRGM – Géothermie perspectives

A partir d'un débit uniforme de 20 m^3/h introduit dans la grille et de la cartographie des températures est déduite la carte de la puissance possible.

Carte du potentiel géothermique de la nappe du Dogger/Lias



BRGM – Géothermie perspectives

AQUIFERE DU JURASSIQUE SUPERIEUR

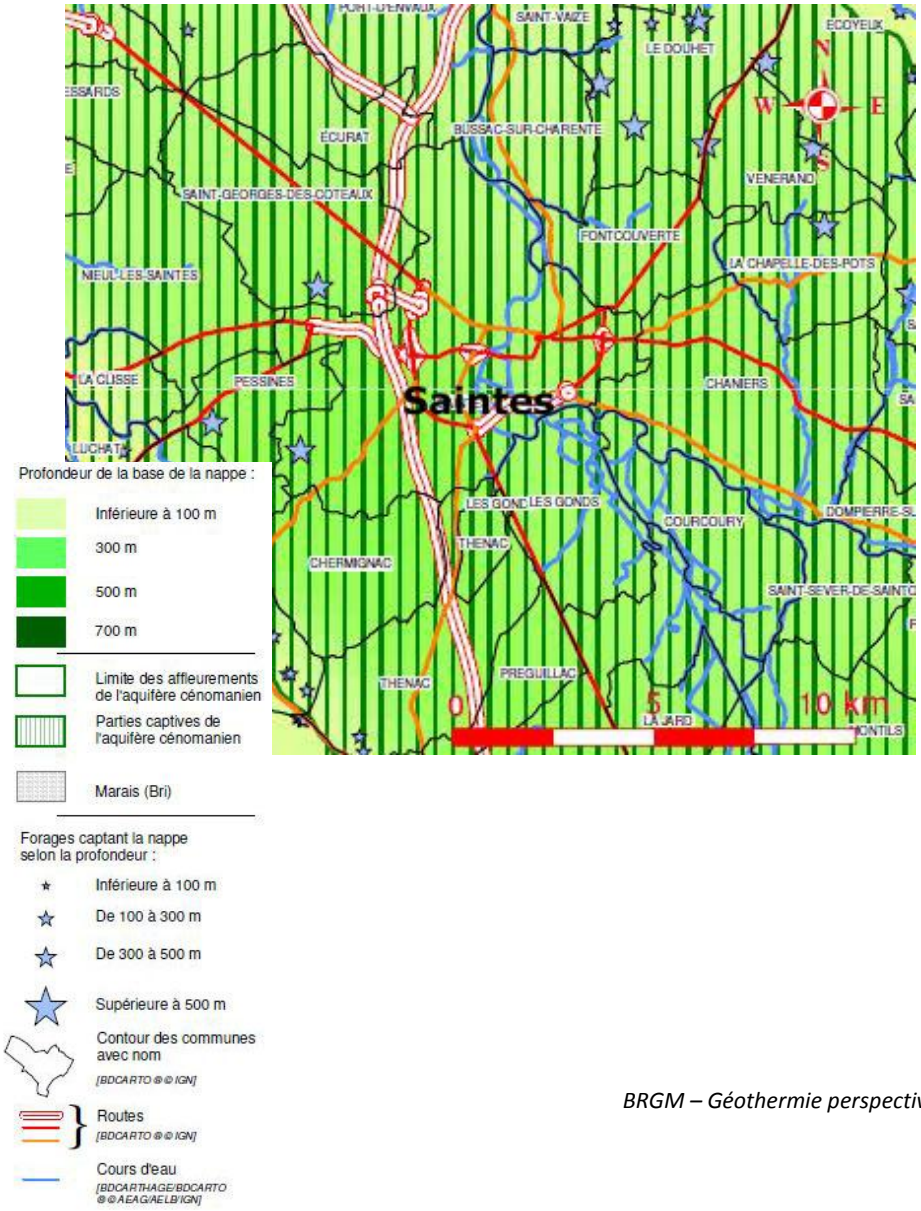
Cette nappe superficielle d'altération des épaisses séries marno-calcaires du Jurassique supérieur concerne la partie nord du département de la Charente-Maritime, les îles et la périphérie du marais de Brouage.

AQUIFERE DU CENOMANIEN

Les grands plis, dus à la création de la chaîne des Pyrénées au Sud et qui structurent le Crétacé supérieur, déterminent la profondeur de l'aquifère. Celui-ci s'approfondi dans le synclinal de Saintes et vers le Sud-Ouest. Au Sud du département la base de l'aquifère est à plus de 700 m de profondeur.

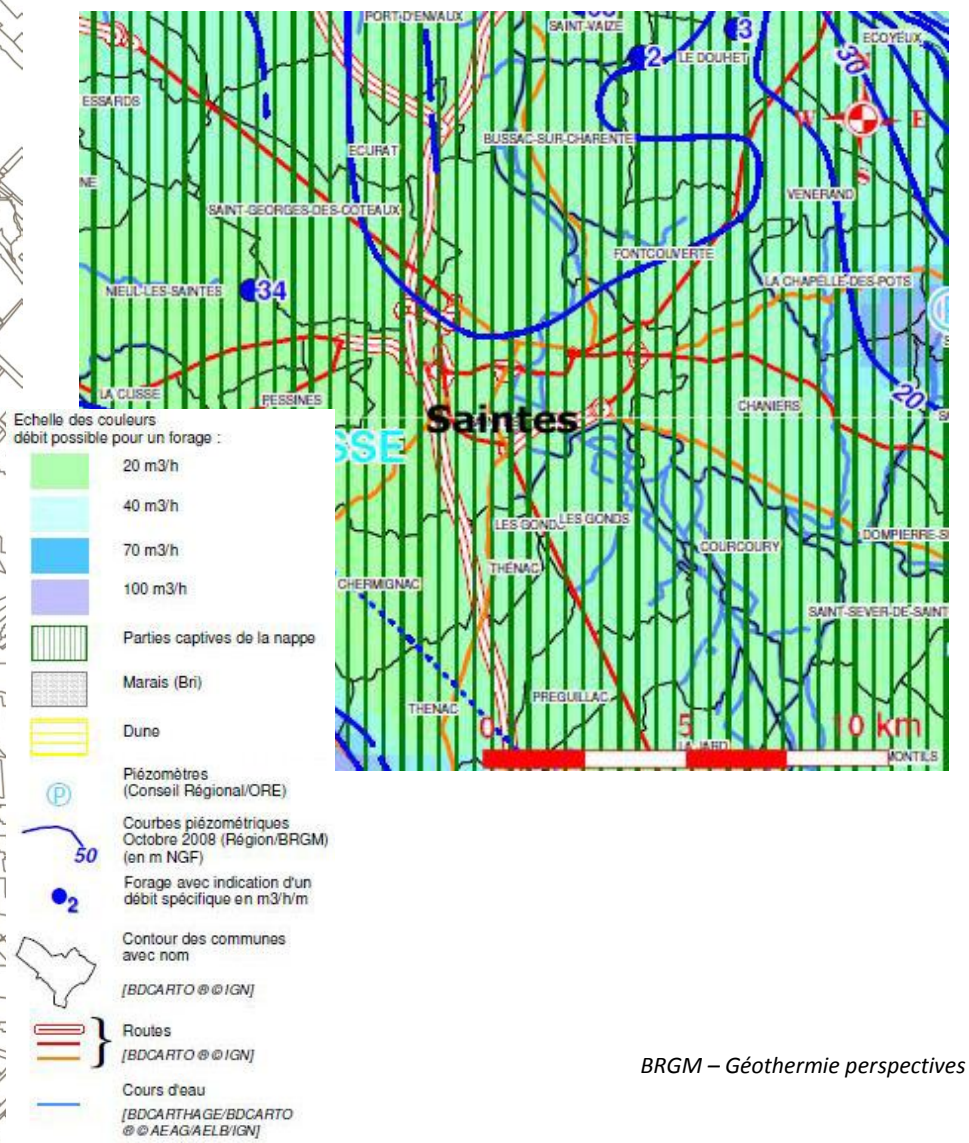
Les forages agricoles et AEP (Alimentation en Eau Potable) sont principalement répartis dans les zones les moins profondes : le cœur de l'anticlinal de Jonzac et le flanc nord du synclinal de Saintes.

Carte des profondeurs de la nappe du Cénomanien



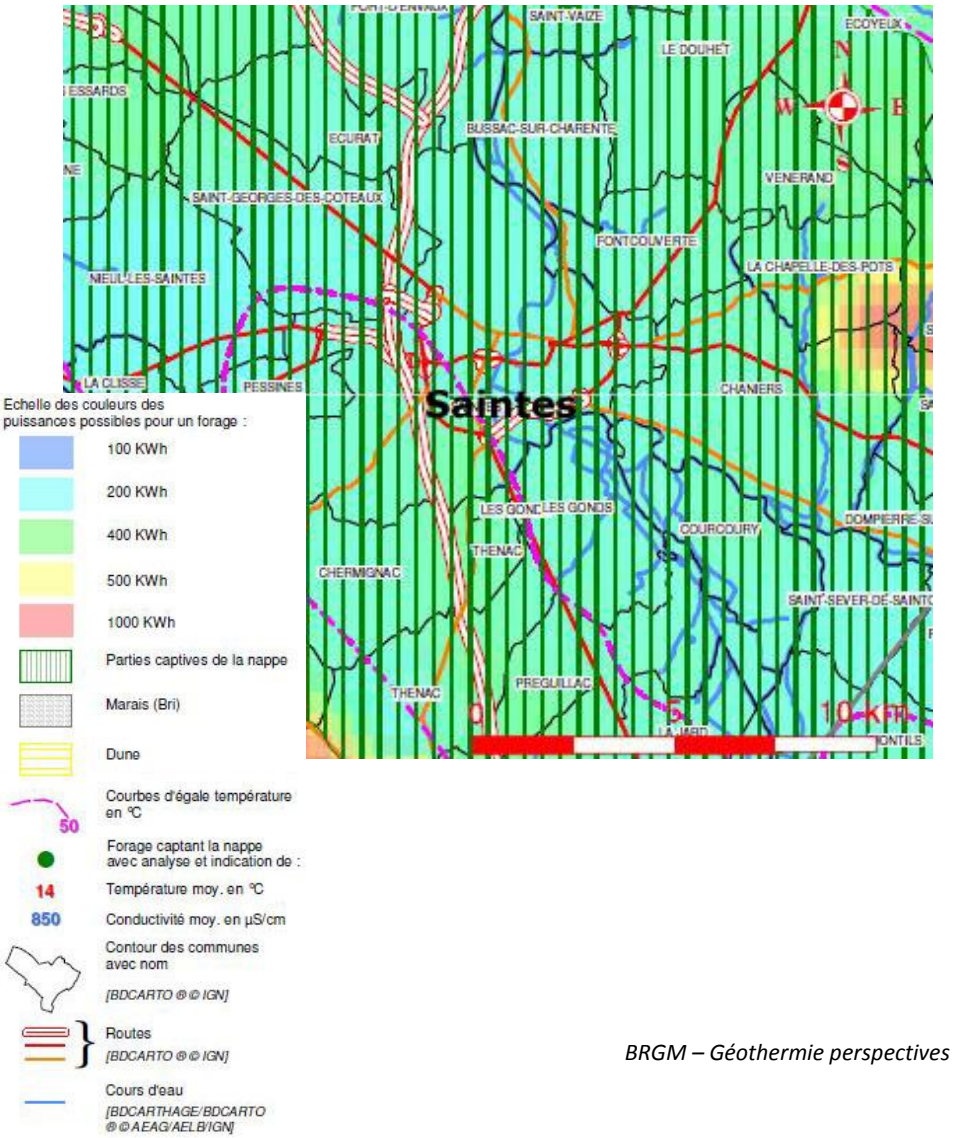
BRGM – Géothermie perspectives

Carte de productivité de la nappe du Cénomanien



BRGM – Géothermie perspectives

Carte du potentiel géothermique de la nappe du Cénomanien



BRGM – Géothermie perspectives

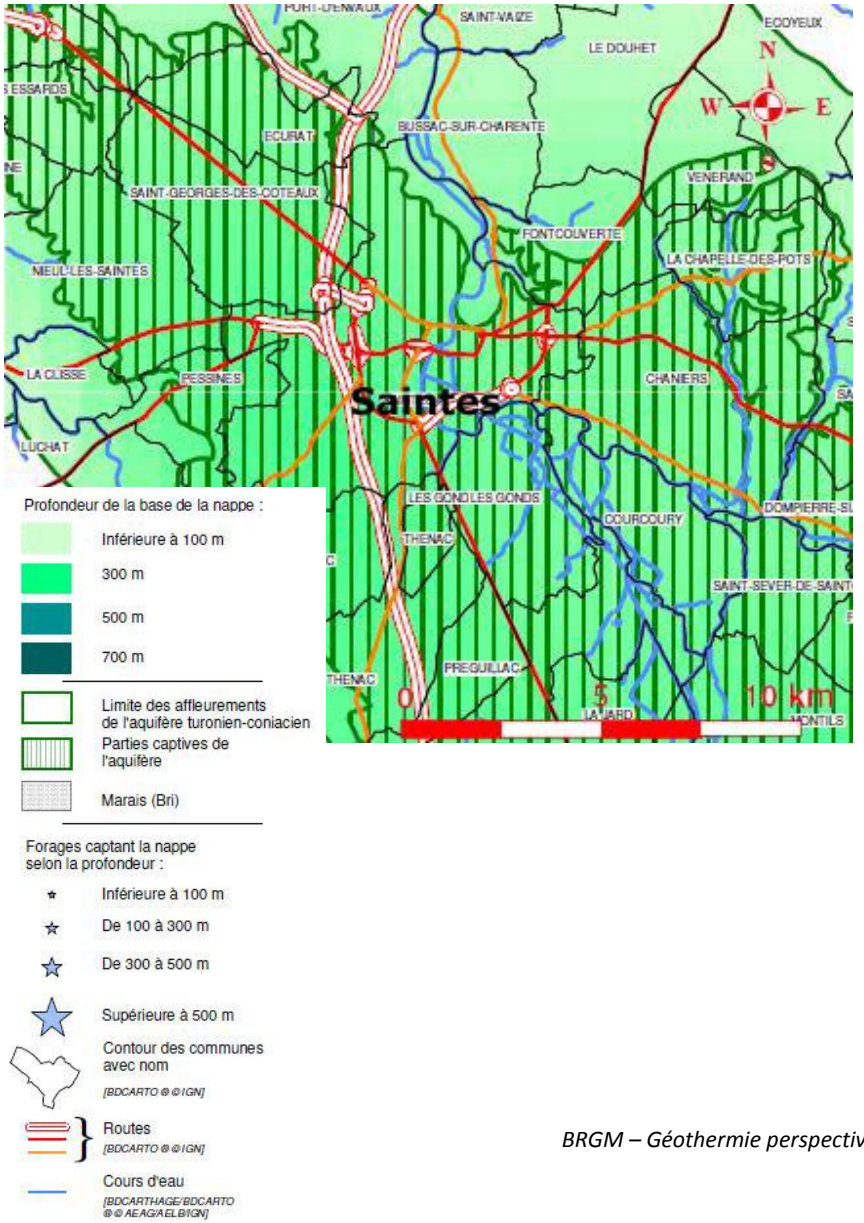
AQUIFERE DU TURONIEN CONIACIEN

La nappe du Turonien moyen au Coniacien correspond à des dépôts de plateformes carbonatées en marge de reliefs émergés situés vers l'Est.

Les faciès les plus détritiques et bioclastiques forment les meilleures zones aquifères.

Les forages d'exploitation se répartissent surtout dans les zones où l'aquifère est peu profond. Les forages profonds (300 à 500 m) sont en général exploités pour l'AEP car en zone captive la nappe présente une bonne qualité.

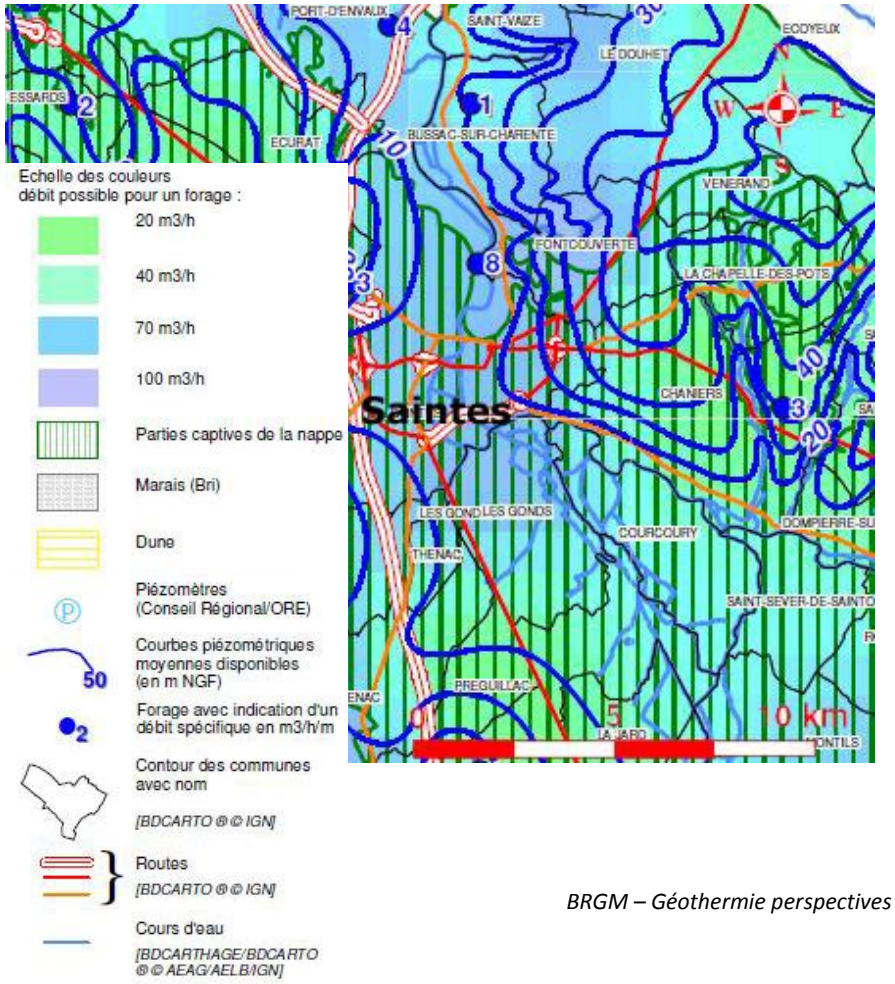
Carte des profondeurs de la nappe du Turonien Coniacien



BRGM – Géothermie perspectives

Le Turonien-Coniacien correspond à l'aquifère le plus important et le plus productif du Sud des Charentes. Les débits possibles sont souvent supérieurs à 50 m^3/h.

Carte de productivité de la nappe du Turonien Coniacien



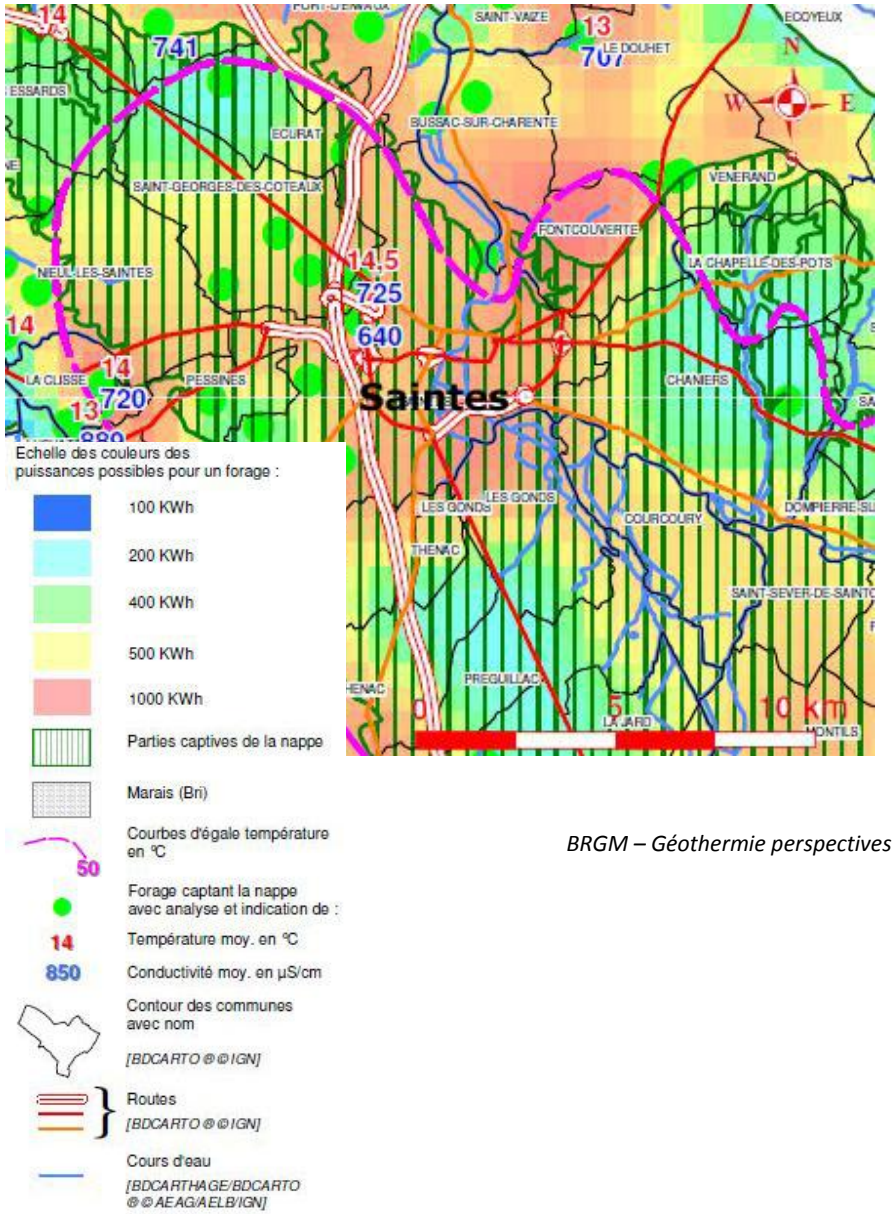
BRGM – Géothermie perspectives

La cartographie du potentiel géothermique croise le gradient géothermique avec la carte des débits. Il en ressort dans l'ensemble des puissances possibles élevées, souvent proches de 1000 Kw.

L'aquifère du Turonien-Coniacien, du fait de son épaisseur et de sa productivité, constitue vraisemblablement la meilleure « cible » géothermique du département, alliant profondeur modérée et bon potentiel.

Dans les zones les moins profondes, l'exploitation de la nappe a un impact sur le débit des cours d'eau. Dans les zones les plus profondes, du fait d'une alimentation qui se fait plus difficilement, l'exploitation de la nappe peut avoir un impact non négligeable sur son niveau piézométrique. Dans les 2 cas, le recours à la réinjection des eaux « froides » dans l'aquifère est donc recommandé.

Carte de potentiel géothermique de la nappe du Turonien Coniacien



BRGM – Géothermie perspectives

AQUIFERE DU CAMPANO MAASTRICHTIEN

La nappe du Campano-Maastrichtien est en général assez peu épaisse mais correspond à des calcaires bioclastiques poreux qui peuvent fournir de bons débits. Cette nappe est confinée aux limites sud et ouest du département.

SYNTHESE DES INFORMATIONS SUR LES NAPPES

Nappe concernée	Dogger/Lias	Cénomanien	Turonien Coniacien
Profondeur	1300 m	100 à 300 m	<100m
Température	45 à 60°C	15 à 20°C	14,6°C
Direction	Vers l'ouest		
Productivité		$20m^3/h$	$70m^3/h$
Potentiel géothermique	500 kWh	200 kWh	500 à 1000 kWh
Utilisations possibles	Pompe à chaleur		

Cadre réglementaire

L'ensemble des références aux textes de lois concernant les pompes à chaleur est présenté dans la partie « 2.1 Contexte législatif et réglementaire », page 11 du présent rapport de présentation.

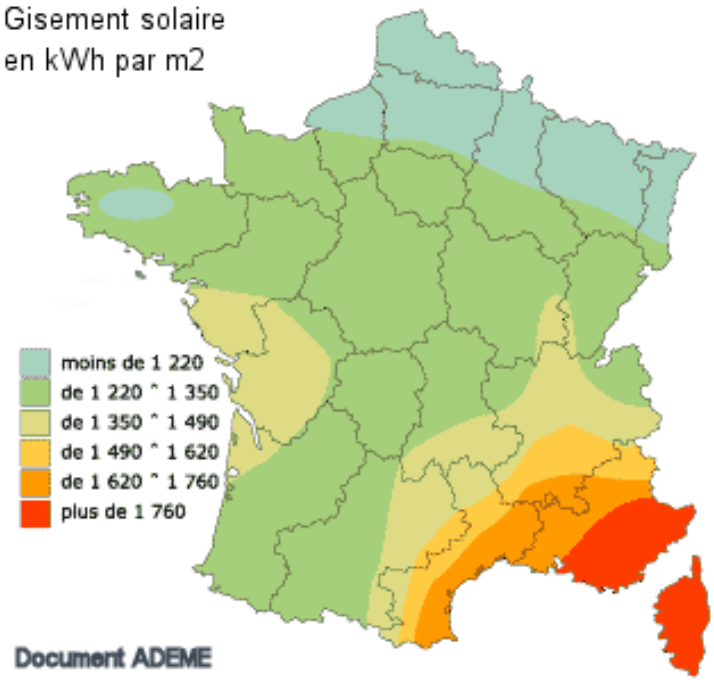
17.4.2. L'énergie solaire

L'énergie solaire à des fins domestiques peut se conjuguer selon deux familles :

- le solaire thermique qui par l'intermédiaire de capteurs permet de générer des calories pour l'eau chaude sanitaire ou intégrer des systèmes de rafraîchissement ; ces systèmes captent environ 50% de l'énergie incidente ; au nord de la France 20% des besoins en chauffage et 50% des besoins en eau chaude sont susceptibles d'être réalisés par le solaire thermique.
- le solaire photovoltaïque consiste à produire de l'électricité stockée dans des batteries ou renvoyées au réseau après transformation en courant alternatif) à partir des panneaux photovoltaïques.

L'apport solaire (rayonnement au sol) dépend de la localisation des installations, les caractéristiques de l'ensoleillement local permettent d'estimer le gisement solaire à 1350 Kwh/m²/an.

Carte de ressource solaire en France



ADEME

L'énergie solaire est intermittente, ce qui nécessite :

- Pour une utilisation locale, la mise en place de systèmes de stockage pour assurer la continuité de la livraison avec les alternances diurne/nocturne et saisonnières ;
- Ou un raccordement des équipements au réseau de distribution d'électricité pour une revente de l'électricité produite.

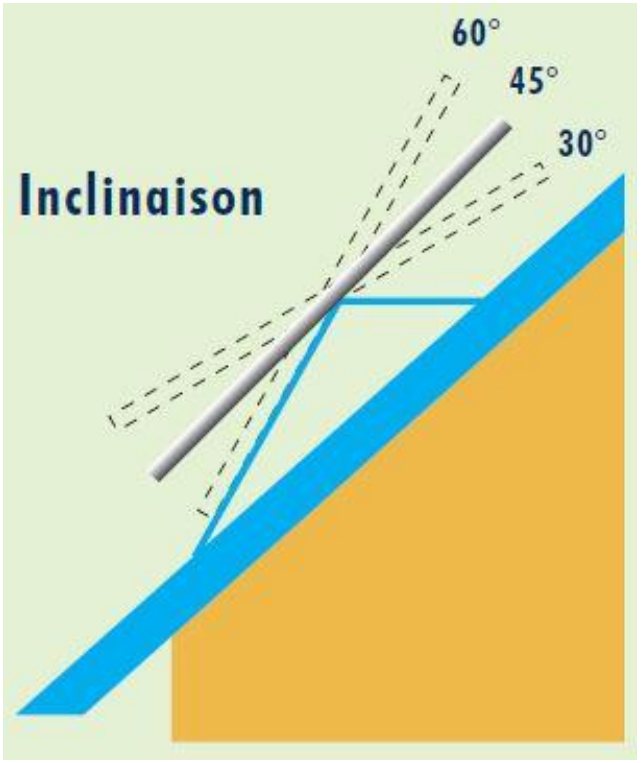
Le solaire thermique

Le capteur solaire peut fournir entre 400 et 500 kWh/an par m² de capteur (source : ADEME).

L'orientation et l'inclinaison des panneaux solaires sont importantes : il est recommandé une inclinaison comprise entre 30 et 60° et une orientation sud avec un écart de plus ou moins 20°.

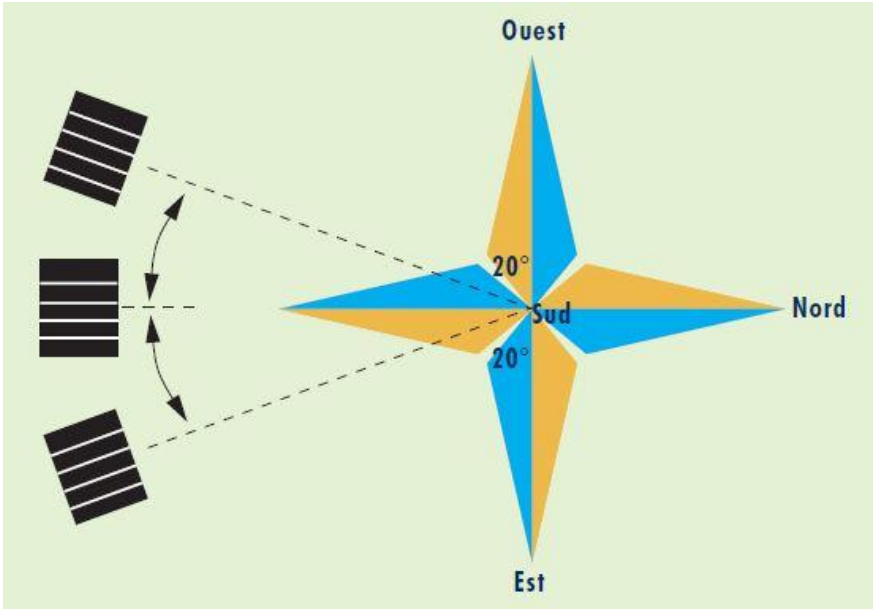
Le chauffe-eau solaire peut couvrir 50 à 60% d'eau chaude d'un foyer de quatre personnes dont la consommation annuelle est estimée à 3 400 kWh.

Inclinaisons recommandées pour les panneaux solaires



ADEME

Orientations recommandées pour les panneaux solaires



ADEME

Le solaire photovoltaïque

La consommation annuelle d'un ménage moyen (hors chauffage, eau chaude et cuisson) est d'environ 2 700 kWh (sources : ADEME).

La production annuelle d'un toit solaire dépend (source : Guide Perseus) :

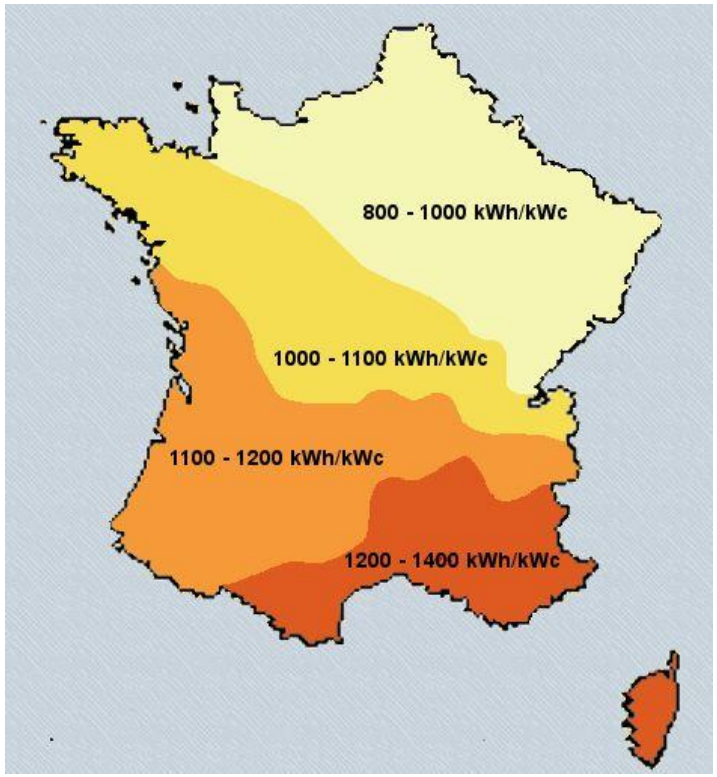
- De l'ensoleillement annuel du site
- D'un facteur de correction calculé à partir de l'écart d'orientation par rapport au sud, de l'inclinaison des panneaux par rapport à l'horizontal, des ombrages relevés sur le site
- Des performances techniques des modules photovoltaïques et de l'onduleur

Il existe trois catégories de panneaux photovoltaïques : amorphe, monocristallin et poly cristallin.

La production électrique dépend de :

- **La localisation du site :** La capacité de production électrique d'un site peut être déterminée par les données météorologiques d'ensoleillement annuel du site.

Productible en fonction de la localisation



- **L'implantation du système** (orientation et inclinaison) : En France, les modules doivent idéalement être exposés plein sud et être inclinés à 30 degrés par rapport à l'horizontal pour produire un maximum d'énergie sur l'année. Cependant des écarts de plus ou moins 45° par rapport au sud (c'est-à-dire de sud-est à sud-ouest) et une inclinaison de 20 à 60° par rapport à l'horizontale sont acceptables et n'engendrent pas de baisse de production importante.

Productible à Saintes pour l'année 2010

2010	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin
Prod. en kWh/kWc	40	60	110	140	120	140
2010	**Juillet**	**Aout**	**Sept**	**Octobre**	**Nov**	**Déc**
Prod. en kWh/kWc	150	140	120	80	30	30

Pour l'année 2010, la ville de Saintes représentait un productible total de 1 530 kWh/kWc.

Facteur de correction en fonction de l'implantation du système

FACTEURS DE CORRECTION POUR UNE INCLINAISON ET UNE ORIENTATION DONNEES				
INCLINAISON / ORIENTATION	0°	30°	60°	90°
Est	0,93	0,90	0,78	0,55
Sud-Est	0,93	0,96	0,88	0,66
Sud	0,93	1,00	0,91	0,68
Sud-Ouest	0,93	0,96	0,88	0,66
Ouest	0,93	0,90	0,78	0,55

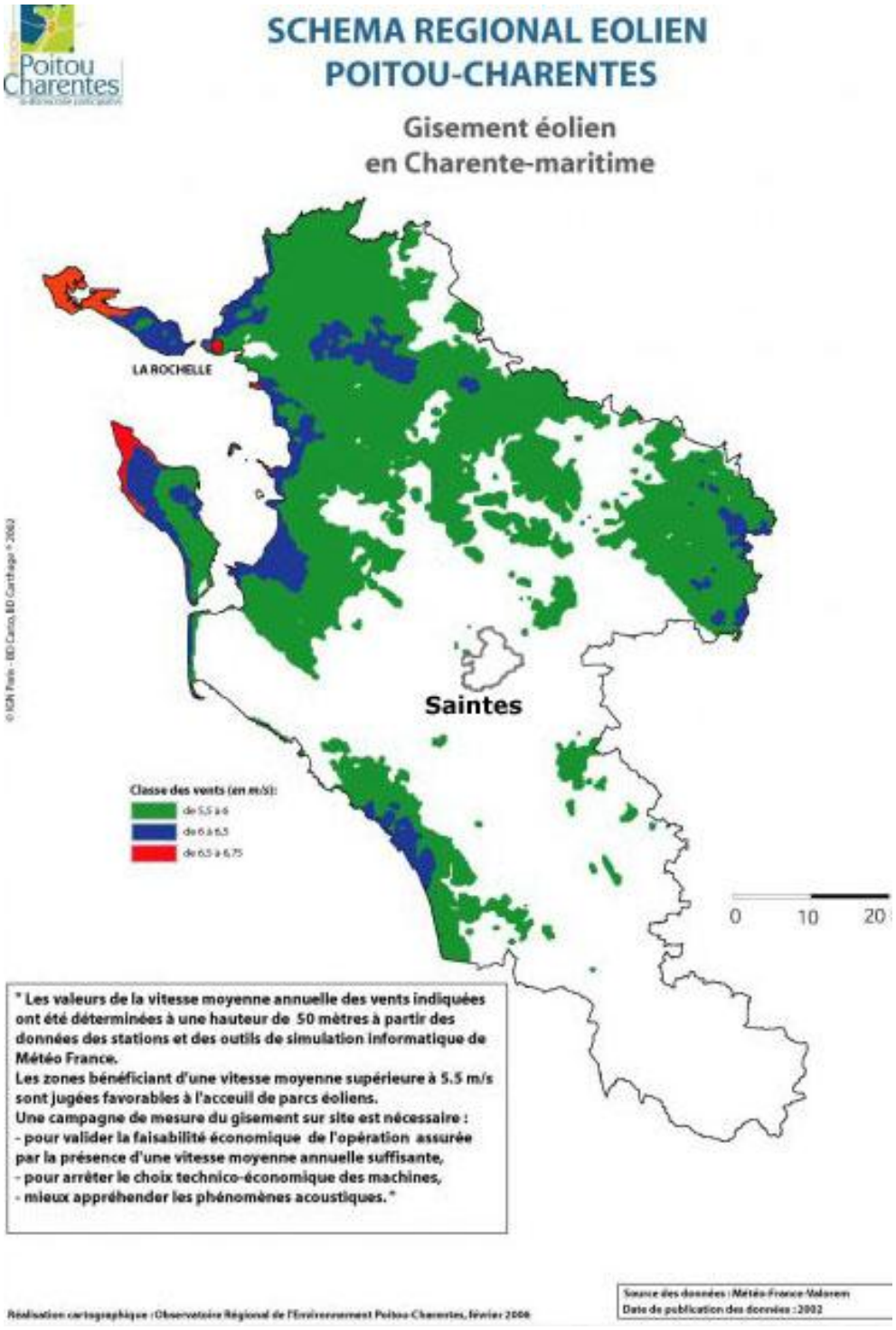
HESPUL

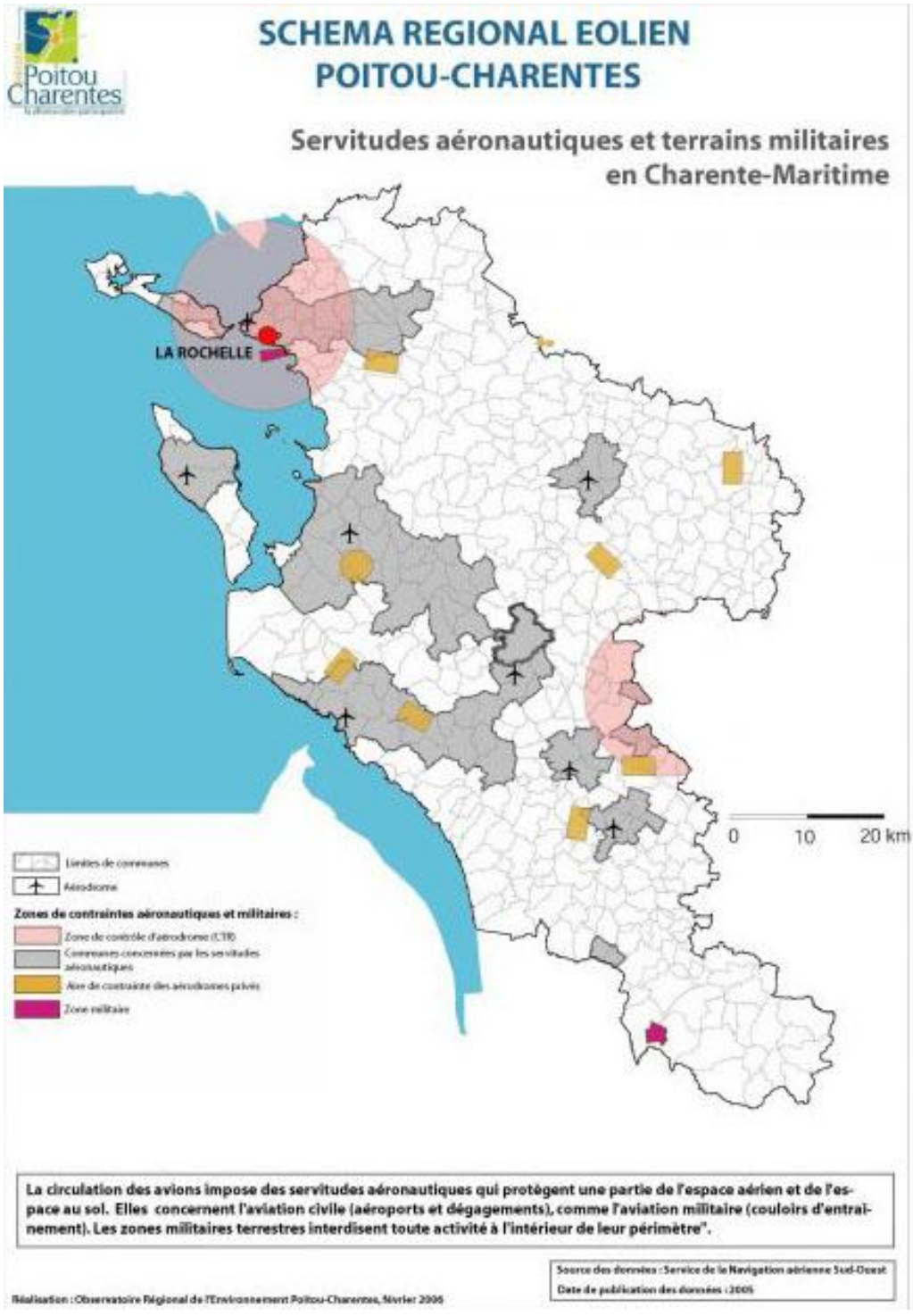
- **Les ombrages éventuels** : Un ombrage sur les modules peut avoir des origines diverses : arbre, bâtiment ou relief naturel installé plus au sud que le système photovoltaïque. Selon la taille de l'obstacle et surtout sa hauteur, l'impact de l'ombrage –une perte de production- est plus ou moins importante.

17.4.3. L'énergie éolienne

Il existe deux grandes familles d'éoliennes : les machines à axe vertical et les machines à axe horizontal. Pour le « grand éolien », les machines à axe horizontal sont utilisées ; elles se composent, dans la plupart des applications, d'un rotor tripale. Les technologies de conversion et de contrôle peuvent différer d'une machine à l'autre. Les gammes de puissance nominale vont de 1 à 5 MW. Les éoliennes à axe horizontales sont plus performantes que celles à axe vertical essentiellement en termes de rendement aérodynamique et de coût de maintenance.


SCHEMA REGIONAL EOLIEN
POITOU-CHARENTES
Entités paysagères
en Charente-Maritime
Poitou Charentes
LA ROCHELLE
Les entités paysagères :
Les paysages urbains
Les paysages de vallées
Les paysages de terres viticoles
Les paysages de terres boisées
Les paysages de plaines vallonnées et boisées
Les paysages de plaines de champs ouverts
Les paysages singuliers
Les paysages littoraux
Les paysages de bocages
"Le paysage résulte de facteurs naturels et humains et de leurs interrelations. Il est évolutif. La très grande diversité des paysages de Poitou-Charentes constitue une richesse majeure.
Les éoliennes sont des éléments nouveaux du paysage pour lesquelles une attention particulière est impérative selon des échelles territoriales d'appréciation très variées pour une intégration paysagère optimale".
0 10 20 km
Source des données : Conservatoire Régional des Esp
Naturels Poitou-Charentes - Aubel, Bigot, Collin,
Defrance, OUTSIDE
Date de publication des données : 1999
Réalisation : Observatoire Régional de l'Environnement Poitou-Charentes, février 2006


SCHEMA REGIONAL EOLIEN
POITOU-CHARENTES
Gisement éolien
en Charente-maritime
LA ROCHELLE
Saintes
Classe des vents (en m/s):
de 5,5 à 6
de 6 à 6,5
de 6,5 à 6,75
0
10
20
* Les valeurs de la vitesse moyenne annuelle des vents indiquées ont été déterminées à une hauteur de 50 mètres à partir des données des stations et des outils de simulation informatique de Météo France.
Les zones bénéficiant d'une vitesse moyenne supérieure à 5.5 m/s sont jugées favorables à l'acceuil de parcs éoliens.
Une campagne de mesure du gisement sur site est nécessaire :
- pour valider la faisabilité économique de l'opération assurée par la présence d'une vitesse moyenne annuelle suffisante,
- pour arrêter le choix technico-économique des machines,
- mieux appréhender les phénomènes acoustiques.*
Source des données : Météo-France-Valorem
Date de publication des données : 2002
Réalisation cartographique : Observatoire Régional de l'Environnement Poitou-Charentes, février 2006

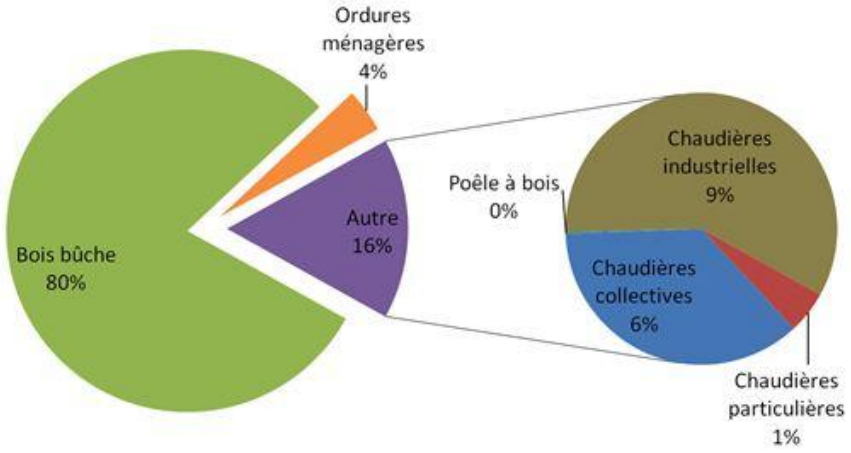

SCHEMA REGIONAL EOLIEN
POITOU-CHARENTES
Poitou Charentes
Servitudes aéronautiques et terrains militaires en Charente-Maritime
LA ROCHELLE
0
10
20 km
Limites de communes
Aérodrome
Zones de contraintes aéronautiques et militaires :
Zone de contrôle d'aérodrome (CTR)
Communes concernées par les servitudes aéronautiques
Aire de contrainte des aérodromes privés
Zone militaire
La circulation des avions impose des servitudes aéronautiques qui protègent une partie de l'espace aérien et de l'espace au sol. Elles concernent l'aviation civile (aéroports et dégagements), comme l'aviation militaire (couloirs d'entraînement). Les zones militaires terrestres interdisent toute activité à l'intérieur de leur périmètre".
Source des données : Service de la Navigation aérienne Sud-Ouest
Date de publication des données : 2005
Réalisation : Observatoire Régional de l'Environnement Poitou-Charentes, février 2006

17.4.4. L'énergie biomasse

La biomasse désigne les matériaux, d'origine biologique, utilisés comme combustibles pour la production d'électricité, de chaleur ou de carburants.

La biomasse représente 91 % de la production énergétique d'origine renouvelable de la région Poitou Charentes. Cette ressource est constituée de bois (bûches, granulés, plaquettes), de résidus agricoles et de déjections animales, d'ordures ménagères ou de cultures ciblées (colza, tournesol).

Répartition de la production de chaleur par mode de chauffage en Poitou Charentes (en 2009)



ARECPC

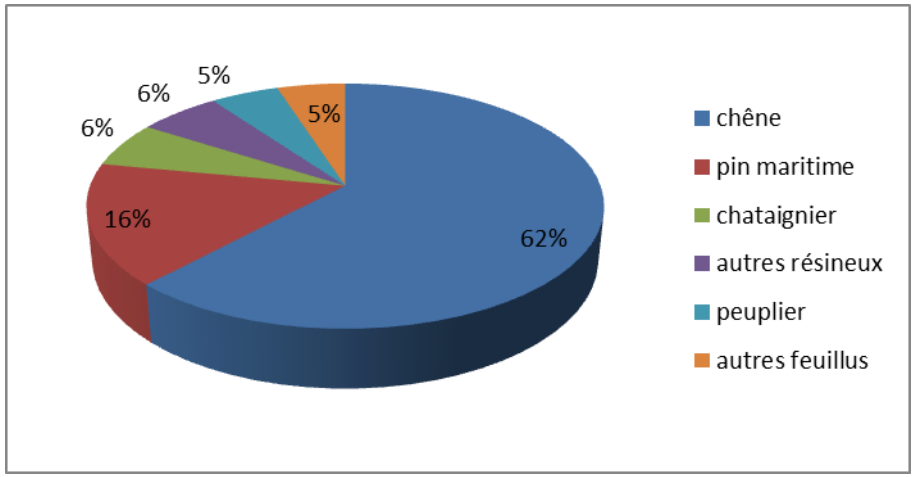
Les différentes sources de combustible :

- les déchets provenant des activités de foresterie et de scierie (écorce, copeaux, sciure et résidus de coupe);
- les déchets de bois urbains (palettes d'expédition, empaquetage et bois de construction non utilisé);
- les déchets agricoles (résidus de récolte, canne à sucre, écorce de riz, coques de noix de coco, résidus de coton et d'huile de palme);
- les arbres et les cultures à croissance rapide (appelés « cultures énergétiques ») comme le peuplier, le saule et le panic raide, cultivés spécialement à des fins énergétiques (électricité ou combustibles liquides);
- d'autres ressources naturelles (comme la paille et la tourbe);
- les déchets organiques (tels que l'engrais animal et les déchets provenant de la transformation des produits alimentaires);
- les déchets organiques des résidus urbains solides (que l'on trouve dans les égouts et les sites d'enfouissement urbains).

Le taux de boisement en Poitou-Charentes est de 15 % (inférieur à la moyenne française 25 %). La surface de la forêt régionale est en constante augmentation. Elle atteint désormais 370 000 hectares.

La forêt picto-charentaise est essentiellement feuillue avec une part prépondérante de chênes. Pin maritime, châtaignier et peuplier sont gérés et utilisés par des filières très dynamiques. Ces essences constituent une réelle richesse pour la région.

Répartition des essences dans la forêt picto-charentaise



Energie-biomasse.fr

Le contenu énergétique de la biomasse en Poitou-Charentes est de l'ordre de 427 000 tep (tonne équivalent pétrole).

Méthanisation

En région Poitou-Charentes on dénombre, à la fin de 2010, 7 sites de valorisation du biogaz :

- Un site de méthanisation industriel, Revico, à Cognac (16)
- Une unité de méthanisation de boues de station d'épuration à Rochefort (17)
- Une unité de méthanisation sur exploitation agricole à Linazay (86)
- Quatre unités de cogénération de biogaz d'ISDND à Saint-Sauveur, Le Vigeant, Coulonges-Thouarsais et Sainte-Sévère (16)
- Une installation de valorisation par combustion directe du biogaz d'ISDND à Clérac (17)

Ils représentent une production annuelle énergétique de 47 GWh (28 GWh de production d'électricité et 19 GWh de production thermique).

La vingtaine de projets recensés (à des stades d'avancement divers) et suivis dans le cadre du Fonds Régional d'Excellence Environnementale Poitou-Charentes permettront de valoriser à terme 450 000 tonnes de biomasse chaque année et de produire annuellement plus de 26 000 tep d'énergie primaire.

17.4.5. Les réseaux de chaleur

Un réseau de chaleur est un système de distribution de chaleur produite de manière centralisée. Elle permet la desserte de plusieurs usagers.

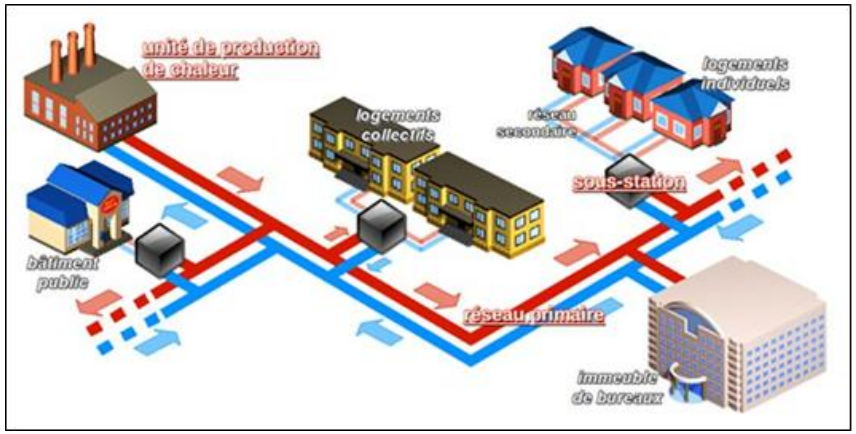
Le réseau de chaleur comprend :

- L'unité de production de chaleur, il peut en exister plusieurs en fonction de la demande en énergie.
- Le réseau de distribution primaire qui transporte la chaleur à l'aide d'un fluide caloporteur.
- Les sous stations d'échange, à partir desquelles partent les réseaux de distribution pour alimenter les bâtiments.

Les avantages du réseau de chaleur :

- Bouquet énergétique diversifié (géothermie, biomasse, …)
- Valorisation des ressources locales, renouvelables ou de récupération
- Réduction de la pollution atmosphérique locale
- Pérennité des installations
- Utilise moins de place qu'une chaufferie collective
- Sécurité des personnes et des biens

Principe du réseau de chaleur



CETE Ouest

17.4.6. Les réseaux de froid

Les réseaux de froid collectent la chaleur dans les bâtiments pour l'acheminer au niveau d'une centrale de refroidissement.

Les réseaux de froid sont constitués :

- Les unités d'évacuation de la chaleur,
- Les réseaux de canalisations qui permettent le transport à l'aide de fluide caloporteur,
- Les sous stations qui assurent la collecte de la chaleur.

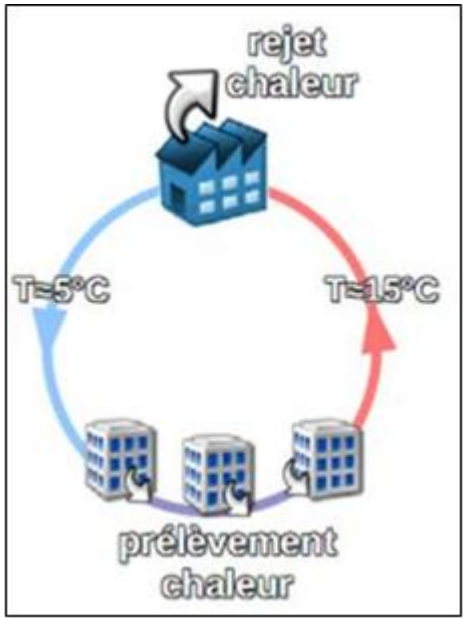
Les avantages du réseau de froid :

- Impact environnemental réduit (meilleur rendement des appareils, installation centralisée plus facile à contrôler),
- Impact visuel, moins de surface nécessaire et réduction des bruits,
- Système évolutif.

Les contraintes :

- C'est un système adapté aux zones urbaines denses.
- La création d'un réseau de froid représente un investissement financier important.
- Mise en place de plusieurs kilomètres de canalisations, généralement sous les voiries.
- Investissements amortis par la vente de quantités massives de froid.

Principe du réseau de froid



CETE Ouest

17.4.7. La cogénération

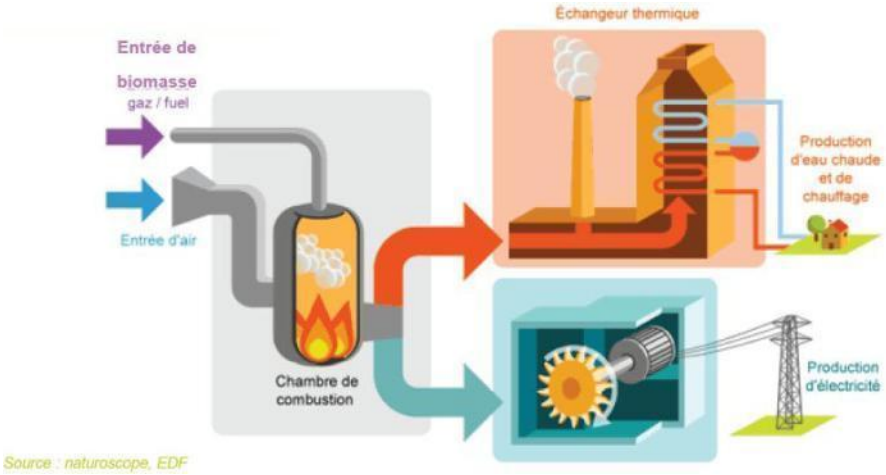
La cogénération consiste à produire en même temps et dans la même installation de l'énergie thermique à flamme (chaleur) et de l'énergie mécanique.

La chaleur est utilisée pour le chauffage et la production d'eau chaude à l'aide d'un échangeur. L'énergie mécanique est transformée en énergie électrique grâce à un alternateur.

Les installations fonctionnent au gaz, au fioul, avec toute forme d'énergie locale (géothermie, biomasse…) ou liée à la valorisation des déchets (incinération des ordures ménagères…). Cette source d'énergie fait fonctionner une turbine ou un moteur.

Elles ont un excellent rendement énergétique, mais elles doivent produire au plus près des lieux de consommation en raison du transport de chaleur.

Principe de la cogénération



Chambre d'Agriculture

18. RESEAUX

La Ville de Saintes a confié l'exploitation de son service de collecte, transport, traitement et élimination des boues des eaux usées et pluviales canalisées à Veolia Eau, par contrat d'affermage en date du 30 novembre 2001, prenant effet au 1er janvier 2002 pour une durée de douze ans et venant à échéance le 31 décembre 2013.

18.1. Réseaux d'eau

Le réseau de distribution est composé de :

- 237,4 km de canalisations de distribution (hors branchements) ;
- 12 619 branchements *(dont 1406 branchements en plomb)* ;
- 7 réservoirs (capacité totale de stockage de 11730 m^3) :
    - Bâches Diconche : 3 500 m^3 et 3 000 m^3;
    - Bâche Motte à l'œuf : 30 m^3 ;
    - Réservoir de Beaulieu : 1 000 m^3 ;
    - Réservoir de Bellevue 1 : 1 200 m^3 ;
    - Réservoir de Bellevue 2 : 600 m^3 ;
    - Réservoir de Boiffiers : 1 400 m^3 ;
    - Réservoir de Saint Rémy : 1 000 m^3 ;
- 361 poteaux incendie ;
- 11 bornes fontaines.

18.2. Eaux pluviales

La commune possède un Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial approuvé le 25 juillet 2011. Ce document définit notamment les incidences quantitatives et qualitatives des rejets urbains de Saintes sur le milieu récepteur lors des évènements pluvieux.

Si les effets quantitatifs semblent faibles les incidences qualitatives sont plus significatives :

« On constate que les rejets urbains de la ville de Saintes induisent un déclassement théorique de la qualité de la masse d'eau Charente sur les paramètres des Matières En Suspension (M.E.S.), de la Demande Chimique en Oxygène (D.C.O.) et de la Demande Biologique en Oxygène (D.B.O.5). Ce déclassement peut atteindre un niveau médiocre pour les pluies de retour 5 et 10 ans.

Un programme de mesures de gestion des eaux pluviales doit être mis en place afin de supprimer ou d'atténuer cet impact sur le milieu aquatique. Pour cela, il convient en premier lieu de cibler les secteurs sur lesquels il est nécessaire d'intervenir en priorité. »

Le document établit par la suite un ensemble de mesures curatives qui devront être prises en compte au cours de la définition du zonage et du règlement du P.L.U.

18.3. Assainissement

Les réseaux d'assainissement urbains de la ville de Saintes sont complexes, dans les quartiers historiques ils sont très anciens (aqueducs romains encore fonctionnels) tandis que dans certains secteurs, les réseaux pluviaux et d'eaux usées sont encore unitaires, notamment en rive gauche.

Il existe sur la ville de Saintes 15 déversoirs d'orage rejetant des eaux mixtes en Charente lors des épisodes pluvieux importants :

- en rive droite : 4 déversoirs,
- en rive gauche : 11 déversoirs.

47 exutoires ont été repérés dans le fleuve Charente permettant de définir 47 bassins versants au sein de la partie urbaine de Saintes :

- 36 en rive gauche,
- 11 en rive droite.

Le réseau d'assainissement de la ville de Saintes est composé de :

- 95,7 km de réseau eaux usées (réseau séparatif gravitaire) ;
- 34,1 km de réseau unitaire (gravitaire) ;
- 127,1 km de réseau d'assainissement pluvial (séparatif gravitaire) ;
- 42 postes de refoulement ;
- 19 déversoirs d'orage ;
- 9 766 branchements eaux usées/unitaires.

La station d'épuration de la Ville de Saintes, située à Lormont, possède une capacité de 40 000 équivalents habitants pour un débit de 6 700 m^3/j.

Cette unité de traitement est de type biologique à boues activées (aération prolongée) avec chloration. Elle traite les effluents de Saintes mais aussi ceux de Saint-Georges-des-Côteaux et de Fontcouverte.

Le volume annuel d'effluents acheminé à l'unité de dépollution de Lormont est de 1 781 211 m^3 (soit un débit moyen journalier de 4 880 m^3/j).

La station d'épuration de Saintes est en limite de capacité concernant la charge hydraulique.

508,3 tonnes de matières sèches (hors réactifs) de boues ont été valorisées en agriculture, dans le cadre du plan d'épandage.

Après traitement, l'eau est rejetée dans le milieu récepteur (la Charente) selon les dispositions réglementaires générales et l'arrêté préfectoral spécifique au système d'assainissement de la ville.

Les rejets pluviaux présentent une incidence quantitative moindre en regard de leur incidence qualitative. Deux types de rejet interviennent : des rejets pluviaux stricts et des rejets issus de réseaux unitaires ou partiellement unitaires.

Les modélisations réalisées afin de déterminer l'impact des rejets pluviaux sur le fleuve donnent les informations suivantes : les rejets urbains de la ville de Saintes induisent un déclassement théorique de la qualité de la masse d'eau Charente sur les paramètres des Matières En Suspension (M.E.S.), de la Demande Chimique en Oxygène (D.C.O.) et de la Demande Biologique en Oxygène (D.B.O.5). Ce déclassement peut atteindre un niveau médiocre pour les pluies de retour 5 et 10 ans.

Les principaux déversoirs d'orage contributeurs des déversements sont ceux qui présentent en amont des bassins versants les plus étendus.

La situation du B.V. n° 29 (Lucérat) en partie au sein du périmètre de protection rapprochée du captage A.E.P. induit une urgence supérieure car les déversements depuis le D.O. se font actuellement dans ce périmètre en fossé non étanche.

Des travaux de passage des réseaux en système séparatif sont nécessaires, ces travaux seront réalisés sur plusieurs années, certains sont d'ores et déjà commencés.

Ces travaux permettront une amélioration de l'état actuel, sans répondre aux objectifs du SDAGE (bon état écologique), des travaux et ouvrages complémentaires devront être prévus et réalisés.

La mise en place de réseaux de type séparatif allié à la réalisation d'ouvrages de traitement (présentés dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial) permet d'atteindre des niveaux de rejet urbains dans La Charente compatibles avec les objectifs d'état écologique de la masse d'eau du S.D.A.G.E.

Rappel : le territoire de la commune de Saintes est concerné par les périmètres de protection des captages de Coulonge et de Lucérat.

18.4. Le Syndicat des eaux de la Charente-Maritime

Le Syndicat des Eaux a pour mission :

- Production et distribution de l'eau potable ;
- La collecte et le traitement des eaux usées domestiques, ainsi que leur contrôle ;
- La réhabilitation et l'entretien de l'assainissement individuel.

Le siège se situe sur la ville de Saintes. Il est constitué de 17 membres du bureau, 540 délégués pour le comité syndical, 53 personnes assurent les services (hydrogéologique, assainissement, études, travaux, administratif, …).

19. RISQUES ET NUISANCES

19.1. Les nuisances sonores

19.1.1. Les nuisances sonores des transports aériens

La commune de Saintes est partiellement concernée par le bruit des transports aériens engendré par le mouvement des aéronefs utilisant l'aérodrome de Saintes- Thénac.

Réglementation

La réglementation en matière d'urbanisme pour l'occupation du sol des secteurs affectés par les nuisances est fixée aux articles L. 147-1 à L. 147-6 du Code de l'Urbanisme.

La commune de Saintes est soumise à un Plan d'exposition au Bruit concernant l'aérodrome de Saintes Thénac ; le PEB est approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2010.

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Saintes-Thénac comprend :

- un rapport de présentation,
- un plan (n° PEB/SNIA-AA/LFXB/1) de septembre 2010 à l'échelle 1 / 25 000 faisant apparaître les zones de bruit.

La limite extérieure de la zone B du plan d'exposition au bruit est fixée à l'indice Lden62 dB et celle de la zone C à l'indice Lden55 dB.

La zone D d'indice Lden50 dB est prise en compte dans le plan d'exposition au bruit.

19.1.2. Les nuisances sonores des transports terrestres

Les transports terrestres sont générateurs de bruit pour les riverains.

La ville de Saintes est traversée ou bordée par :

- L'autoroute A10 à l'ouest
- La nationale N137 au sud-ouest
- La nationale N141
- La départementale D150 au sud-est

Les routes et autoroutes sur la ville de Saintes



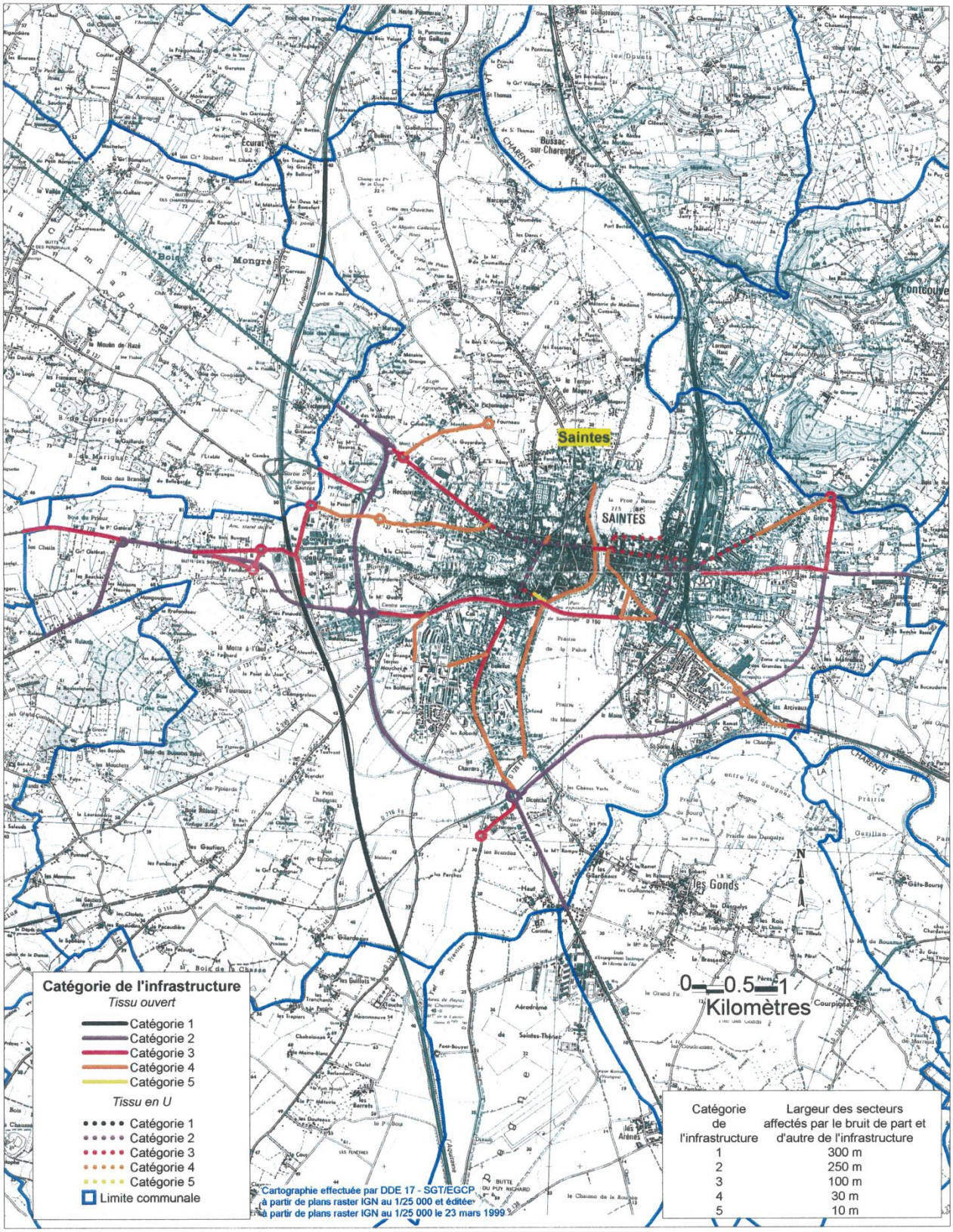
Géoportail

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral n°99-2699 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières dans la commune de Saintes.

Direction Départementale de l'Equipement
Charente-Maritime

CARTOGRAPHIE DU BRUIT ROUTIER

Infrastructures routières dans la commune de Saintes



Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	30 m
5	10 m

19.2. L'électromagnétisme

Les ondes électromagnétiques proviennent de l'association de deux « perturbations » : électrique et magnétique. Un champ électrique est mesuré en Volt par mètre, un champ magnétique en Ampère par mètre. On définit la puissance du rayonnement comme le produit du champ magnétique par le champ électrique. La puissance s'exprime en Watt par mètre carré. La puissance correspond donc à l'énergie transportée par l'onde et reçue par une surface de 1 mètre carré.

Les types d'ondes électromagnétiques :

- Les ondes basses et très basses fréquences
- Les ondes radiofréquences
- Les ondes radiofréquences micro-ondes
- Les infrarouges
- La lumière visible
- Les ultra-violets
- Les rayons X
- Les rayons gamma

Les lignes électriques induisent des ondes de très basses fréquences.

Lignes électriques sur la ville de Saintes



Géoportail

L'Agence Nationale des Fréquences (ANFR) répertorie les stations radioélectriques présentent sur le territoire.

Sont représentés tous les types de stations radioélectriques sauf, pour des raisons de sécurité, celles de l'Aviation Civile et des ministères de la Défense et de l'Intérieur (les stations de base du GSM ne sont pas les seules à figurer sur la carte).

Les stations radioélectriques sont représentées sur la carte par des symboles colorés ( ). Trois catégories sont distinguées : la radiotéléphonie, la radiodiffusion et les "autres stations". Une station est composée d'un ou plusieurs émetteurs ou récepteurs.

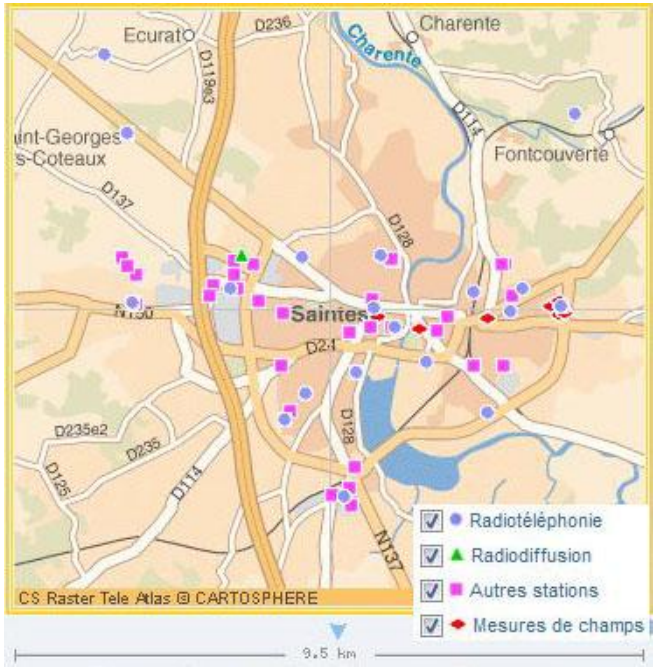
La radiotéléphonie (●) correspond à ce qu'on appelle communément les « antennes relais » du téléphone mobile. Plus exactement, il s'agit des stations de base pour la téléphonie mobile (GSM et UMTS) et des faisceaux hertziens associés à ces installations.

À la radiodiffusion (▲) sont rattachés les émetteurs de télévision et les émetteurs de radios FM et les radios qui diffusent sur les ondes courtes, moyennes ou en numérique (DAB).

Par « autres stations » (■), il est fait référence à un ensemble hétérogène allant des stations de réseaux radioélectriques privés aux radars météo, par exemple.

L'ANFR actualise régulièrement une base de données des niveaux de champs électromagnétiques, pour un nombre croissant de lieux de mesures (symbole ◆).

Les stations radioélectriques sur Saintes



Cartoradio

Les mesures de champs réalisées sur les sites indiquent des champs électriques totaux plus petits que les valeurs limites les plus faibles.

Réglementation

La circulaire du 16 octobre 2001 et le décret du 3 mai 2002 sont deux références réglementaires fondamentales.

19.3. Les déchets

19.3.1. Les déchets industriels

Le service « Traitons les déchets dangereux » permet aux entreprises d'éliminer leurs déchets toxiques conformément à la réglementation.

19.3.2. Les déchets ménagers

Sur la Communauté de Communes, toutes les communes sont en majorité collectées en porte à porte.

Les habitants réalisent un tri de leurs déchets ménagers en séparant : les emballages, les papiers et le verre.

Il existe 20 secteurs de collecte différents avec fréquence de ramassage.

La Communauté de Communes a procédé à la distribution de conteneurs de couleur verte et bleue auprès des foyers, ainsi qu'un service de collecte des encombrants à domicile (Il y a eu environ 751 demandes en 2009, soit 14 demandes en moyenne par semaine d'environ 118 kg).

Les tonnages collectés en 2009

Collecte pour les ordures ménagères et les déchets recyclables (en tonnes)

Emballages	Papier	Verre	Carton	FFOM	OM	DIB	TOTAL
880	1609	1697	610	1315	11874	679	18664

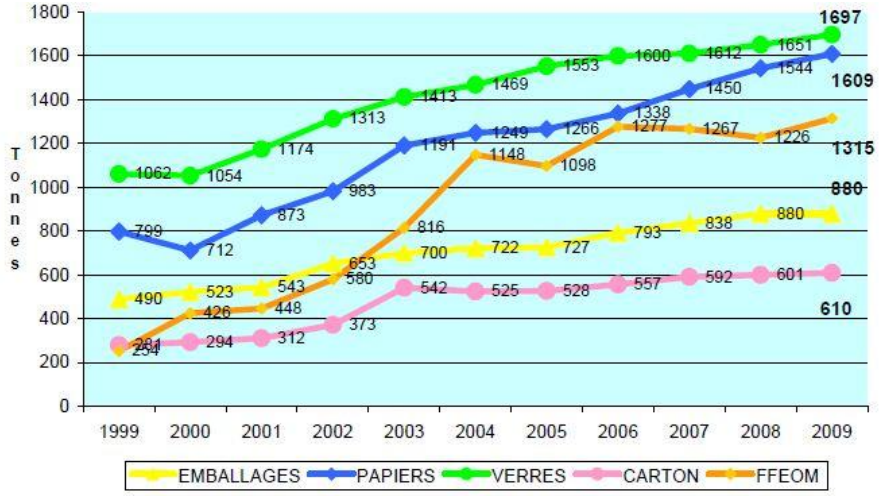
Communauté de Communes du Pays de Santon

FFOM : Fraction Fermentescible des Ordures Ménagères

OM : Ordures ménagères

DIB : Déchets Industriels Banaux

Evolution des tonnages des collectes de déchets entre 1999 et 2009



Communauté de Communes du Pays de Santon

Les déchèteries

La Communauté de communes du Pays de Santon dispose de 4 déchèteries pour le dépôt des matériaux encombrants, recyclable ou toxiques.

Les déchèteries situées au nord et à l'ouest sont exclusivement destinées aux particuliers.

Les déchets acceptés sont :

- Les déchets recyclables : carton plié, palettes et cagettes, ferrailles, emballages, verre et papier.
- Les déchets verts: végétaux... qui peuvent être apportés à la déchetterie Brassaud.

- Les gravats en petite quantité car ils doivent être déchargés par le particulier à la pelle.
- Le tout venant : vieux mobilier, polystyrène, morceaux de moquettes, bois autres que cagettes et palettes.
- Les déchets ménagers spéciaux : pots de peinture, huile de friture, huile de vidange, sources lumineuses, piles et batteries, déchets électriques et électroniques.
- Les déchets électriques, électroniques et électroménagers: cafetière, jouet électrique, rasoir, frigo...

La déchèterie artisanale est destinée aux professionnels et aux particuliers sous certaines conditions.

Pour les particuliers

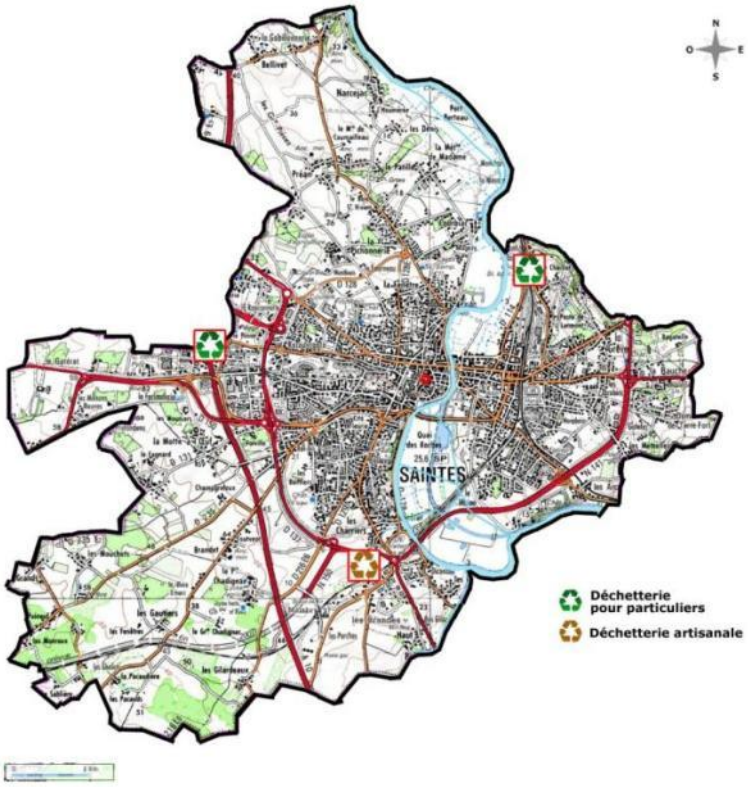
La déchèterie offre la possibilité de vider le tout-venant et les gravats à même le sol. Elle accueille:

- Les déchets recyclables,
- Les gravats,
- Le tout venant,
- L'amiante (gratuit jusqu'à 20 kg par personne).

Pour les professionnels

- Déchets acceptés gratuitement : Ferraille, cagettes, palettes, cartons ;
- Déchets payants : Tout venant, gravats, amiante liée.

Situation des déchèteries



Communauté de Communes du Pays de Santon

Les tonnages collectés en 2009

Collecte pour les déchetteries (en tonnes)

Carton	Bois	Végétaux	Ferrailles	Gravats	DMS	Tout venant	DEEE
238	228	3414	496	8171	88	3584	350

Communauté de Communes du Pays de Santon

DMS : Déchets Ménagers Spéciaux

DEEE : Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques

19.3.3. Les déchets spéciaux

Les aiguilles de seringues : les déchets piquants et tranchants issus des activités professionnelles de santé sont collectés à l'aide de conteneurs spécifiques.

Les boîtes de médicaments : sont rapportés chez les pharmaciens.

Les piles : sont déposées dans des conteneurs spécifiques.

19.3.4. Valorisation et traitement des déchets

- Le recyclage : réutilisation des déchets pour produire de nouveaux objets : les boites de conserve peuvent devenir des vélos, les bouteilles plastiques entrent dans la composition de bacs à fleurs ou d'oreillers…
- Le compostage : procédé permettant de transformer à l'échelle industrielle les déchets fermentescibles en compost qui peut ensuite être utilisé comme engrais.
- L'incinération : Les déchets sont brûlés à une température de 1000°.
- L'incinération en cimenterie : ce procédé innovant mis en place par la Communauté de Communes est quasiment unique en France. Plutôt que de brûler une partie des ordures ménagères dans un incinérateur « classique », la Communauté de Communes les transporte jusqu'à une usine de cimenterie. Ils servent alors de combustibles pour produire le ciment.
- Le stockage ou l'enfouissement : c'est l'étape ultime car certains déchets ne peuvent toujours pas être traités, ni valorisés. Ce sont les déchets ultimes. Ils sont alors apportés au centre d'enfouissement technique de Clérac.

Les emballages et papiers/journaux/magasines issus de la collecte sélective ont été triés au centre de tri de la Communauté de Communes du Pays Santon situé à l'Ecosite.

Le traitement des déchets ménagers résiduels est réalisé à l'usine de broyage-compostage de Chermignac.

Sur ce site, sont également compostés les déchets verts et les biodéchets collectés séparément.

Ecosite

En 2009, le centre de tri Ecosite recevait et traitait :

- 1 106 tonnes d'emballages : 20kg par habitant par an valorisés, 2.60 kg/hab/an de refus ;
- 2 398 tonnes de papier : 35 kg par habitant par an valorisés, 1 kg/hab/n de refus.

Usine de Brassaud

L'usine de Brassaud est une usine de broyage compostage, elle recevait en 2009 :

22 623 tonnes de déchets ménagers résiduels. Elle assure le traitement des biodéchets en mélange (déchets verts et FFOM) sur une plateforme de compostage.

Le traitement des déchets ménagers résiduels consiste en une première opération de broyage suivie d'une extraction des métaux ferreux par overband puis un criblage à la maille de 26 mm.

Le compost frais suit un processus de compostage sur plateforme ; les refus sont soit évacués dans le Centre de Stockage de déchets non dangereux de la société SITA SUD OUEST à Clérac soit broyés plus finement pour être ensuite valorisés en four de cimenterie sur le site des CIMENTS CALCIA à Bussac-forêt.

Ce traitement a permis de valoriser 1,4 % d'acier et de séparer 24,6 % de compost frais de 68% de refus sur le tonnage entrant.

- En 2009, le compost, non-conforme à la norme NF U 44 051, n'a pu être valorisé et a été enfoui en CSDND (Centre de Stockage de Déchets Non Dangereux).
- 64 % des refus ont été enfouis et 36% ont été valorisés en four de cimenterie.
- 6 % des déchets entrant ont été enfouis directement en centre de stockage suite à différents arrêts techniques de maintenance.

Les déchets verts et déchets fermentescibles sont compostés en mélange. Les déchets sont tout d'abord broyés en mélange et disposés en andains sur une plateforme extérieure.

Le broyat suit un processus de compostage à l'issu duquel un criblage permet de retirer les gros éléments (refus). Le produit fin est prêt à l'emploi.

Le traitement de ces déchets a permis une valorisation de 1 747 Tonnes de compost fin essentiellement auprès des particuliers et 2 200 Tonnes de compost plus grossier auprès des agriculteurs.

19.4. Les risques naturels

19.4.1. Risque sismique

Zonage sismique

- une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

La ville de Saintes est située en zone de sismicité 2 à risque faible.

De nouvelles règles parasismiques sont applicables lors de la construction de bâti nouveau de catégorie d'importance III et IV dans cette zone de sismicité en vertu de l'arrêté du 22 octobre 2010.

Zonage sismique de la Charente-Maritime



DDTM

19.4.2. Risque radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle inodore et incolore. Le radio-isotope le plus répandu et objet de la réglementation actuelle est le radon de symbole Rn 222. Il fait partie des gaz rares dans la classification de Mendeleïev.

Il provient de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Réglementation

Les textes juridiques qui réglementent le risque radon sont :

- L'ordonnance 2001-270 du 28/03/01 relative à la transposition de directives communautaires dans le domaine de la protection contre les rayonnements ionisants (Art L 1333-10 du Code de la Santé Publique).
- Le décret 2002-460 du 04/04/02 avec ses articles R43-10 & R43-11, relatif à la protection générale des personnes contre les dangers des rayonnements ionisants.
- L'arrêté du 22 juillet 2004 relatif aux modalités de gestion du risque lié au Radon dans les Etablissements Recevant du Public.

Cet arrêté décrit:

- Les modalités de gestion du risque Radon.
- La définition des zones géographiques ainsi que des lieux concernés.
- Diverses dispositions.

La concentration de radon à l'intérieur des habitations s'exprime en Becquerel par mètre cube (Bq/m^3).

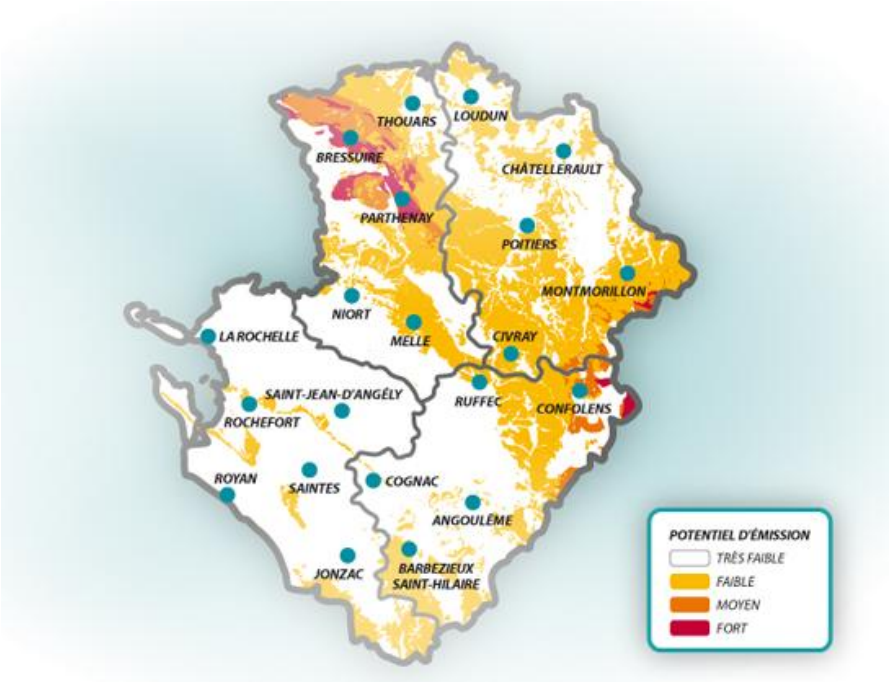
Des campagnes de mesures de radon dans l'habitat ont été menées de concert par les DDASS et l'Institut de Radioprotection et de Sureté Nucléaire (IRSN) depuis 1999.

Celles-ci ont fait apparaître de fortes disparités départementales et régionales ; 31 départements ont été classés comme potentiellement exposés au radon du fait d'une concentration supérieure à 101 Bq/m^3.

La moyenne en Charente-Maritime est estimée à 45 Bq/m^3.

La carte, basée sur la géologie du terrain indique le potentiel d'émission de radon dans les départements du Poitou-Charentes. Le potentiel d'émission, lié au contexte géologique, indique les lieux où l'on peut trouver le plus de radon dans le sol.

Carte aléa radon en Poitou-Charentes



DDASS DRASS BRGM

19.4.3. Risque inondation

La Charente est soumise à des phénomènes d'inondation dits « de plaine », Saintes, traversée par La Charente est concernée par le risque inondation.

Les plus fortes crues observées sont celles de 1904, 1961, 1982 et 1994, qui présentent les débits suivants à Saintes (Pont Palissy amont) :

Débit et hauteur de La Charente lors d'inondations

Événement	Période de retour estimée	Débit à Saintes (m^3/s)	Niveau à Saintes (m IGN69)
Crue de janvier 1961	35 ans	693	6,63
Crue de décembre 1982	100 ans	815	6,99
Crue de janvier 1994	50 ans	764	6,82
Crue de novembre 2000	6 ans	510	5,92

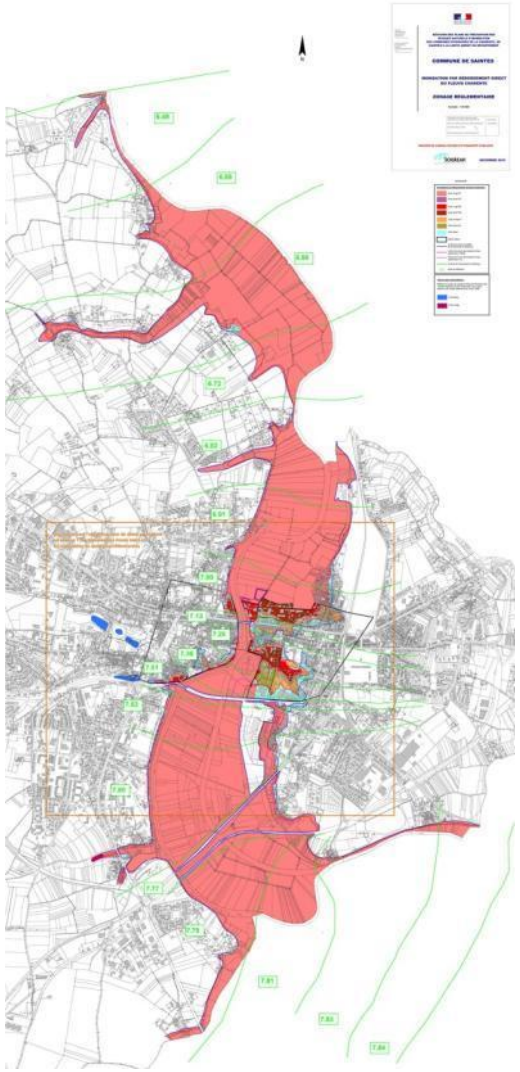
Extrait de la note de présentation du PPR de Saintes

<u>Le Plan de Prévention des Risques</u>

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) d'inondation, établi par l'État, définit des zones d'interdiction et des zones de prescription ou constructibles sous réserve. Il peut imposer d'agir sur l'existant pour réduire la vulnérabilité des biens.

Saintes dispose d'un PPRI approuvé (21 décembre 2011) mais en cours de révision.

Zonage réglementaire inondation à Saintes



PPRI

19.4.4. Risque mouvements de terrain

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol, d'origine naturelle ou liée à l'activité de l'homme ;

Sont différenciés :

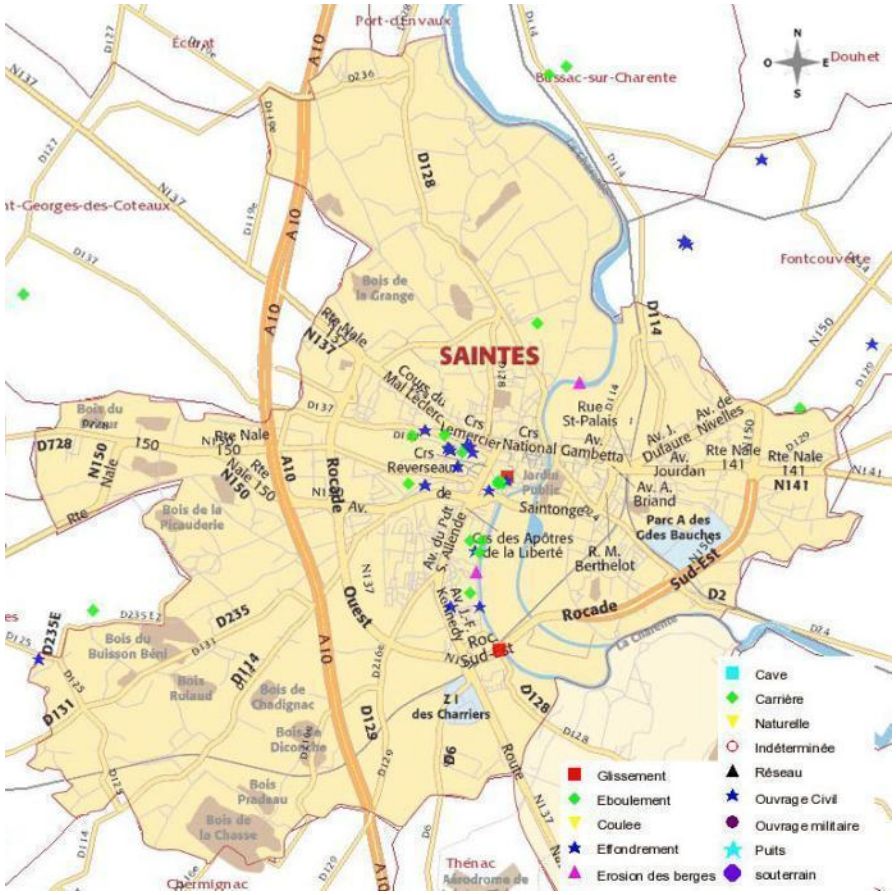
Les mouvements lents et continus :

- Les tassements et les affaissements de sols.
- Le retrait-gonflement des argiles.
- Les glissements de terrain le long d'une pente.

Les mouvements rapides et discontinus :

- Les effondrements de cavités souterraines naturelles ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains).
- Les écroulements et les chutes de blocs.
- Les coulées boueuses et torrentielles.

Cartographie des cavités et mouvements de terrain à Saintes

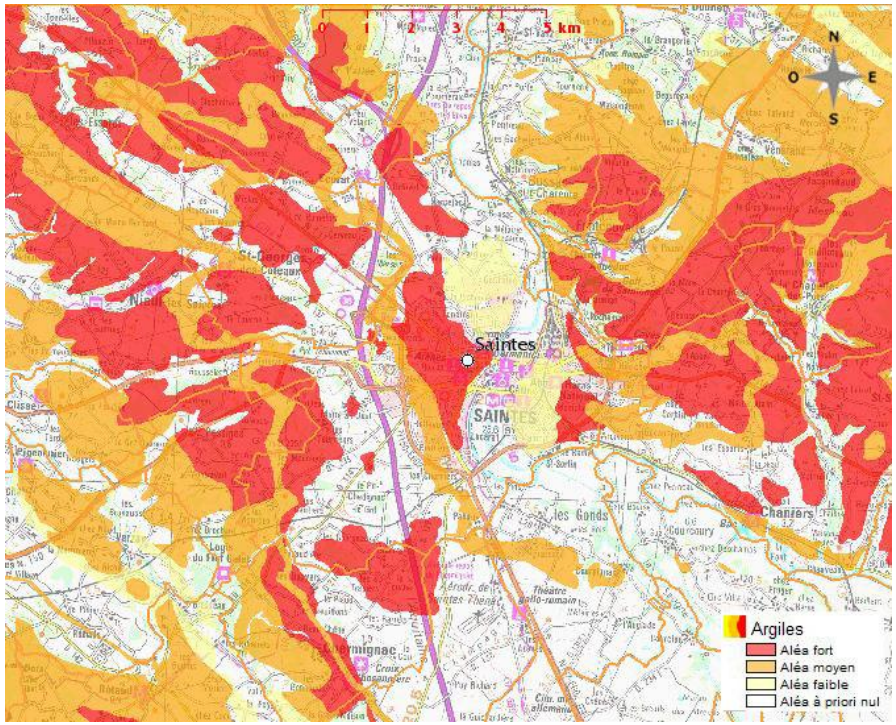


infoterre

Risque retrait-gonflement des argiles

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume. Seule une étude géotechnique permet de déterminer avec certitude la présence d'argile sujette au phénomène de retrait-gonflement.

Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles à Saintes



argiles.fr

Plan de prévention des risques naturels

En application de l'article L 562-1 du code de l'Environnement, la ville de Saintes a prescrit un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de mouvements de terrain (P.P.R.N.) le 12 avril 2010. Il a été approuvé le 8 mars 2012. Les risques pris en compte sont les risques naturels de mouvements de terrain comprenant les chutes de blocs, les glissements de terrain et les effondrements de cavités souterraines.

Trois types de mouvements de terrain ont été identifiés :

- Les effondrements de cavités souterraines ;
- Les chutes de pierre et de blocs ;
- Les glissements de terrain.

Au sein des zones urbanisées, quatre secteurs à enjeux ont été identifiés :

- les secteurs densément urbanisés (cœur de ville ancien avec bâti dense);
- les secteurs urbains périphériques (périphérie de ville, villages, hameaux, etc.) ;
- les zones pavillonnaires (pavillons individuels, lotissement) ;
- les zones à caractère économique.

Les autres secteurs du territoire correspondent à des espaces non bâtis à dominante naturelle ou agricole.

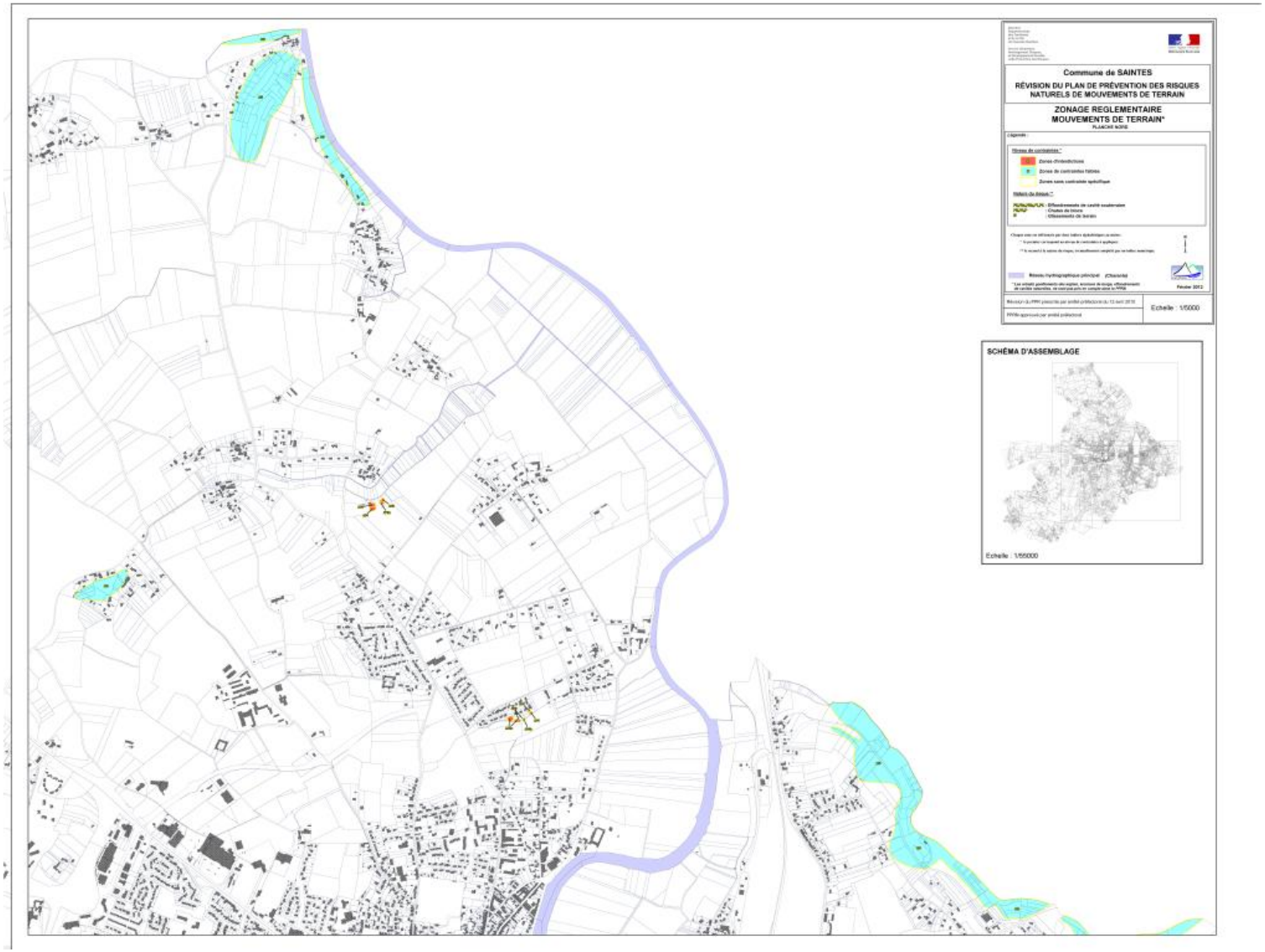
Les aléas sont traduits en zonage réglementaire qui définit :

- Une zone inconstructible, appelée zone « Rouge » (R) qui regroupe respectivement les zones d'aléa fort et certaines zones d'aléas moyen et faible. Dans ces zones, certains aménagements tels que les ouvrages de protection ou les infrastructures publiques qui n'aggravent pas l'aléa, peuvent cependant être autorisés (voir règlement) ;
- Une zone constructible sous conditions de conception, de réalisation, d'utilisation et d'entretien de façon à ne pas aggraver l'aléa, appelé zone « Bleue » (B) qui regroupe certaines zones d'aléas moyen et plus généralement des zones d'aléa faible. Les conditions énoncées dans le règlement PPR sont applicables à l'échelle de la parcelle.

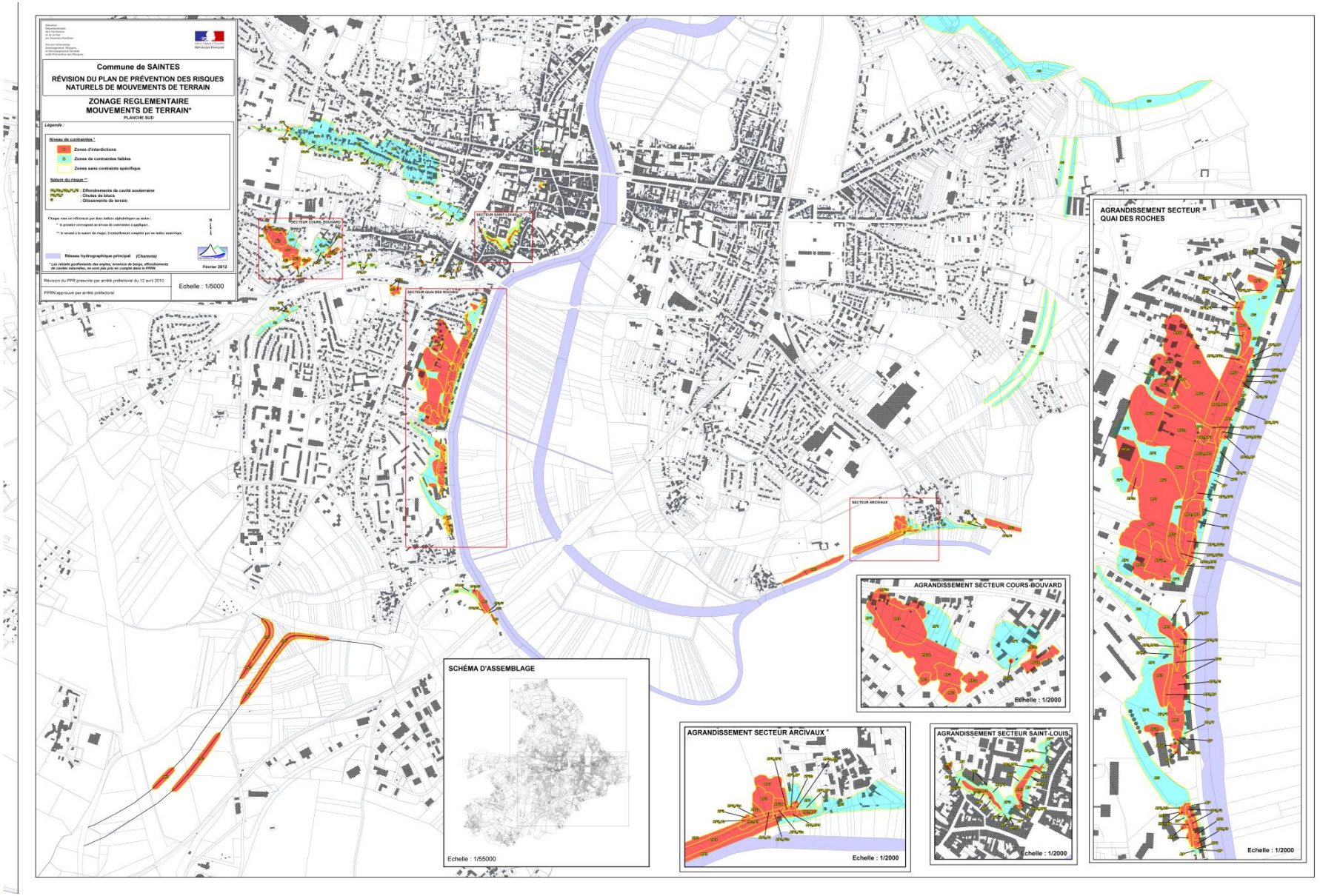
Traduction de l'aléa en zonage réglementaire

	Aléa	Fort	Moyen		Faible	
	Enjeux	Avec ou sans urbanisation	Non urbanisé	Urbanisé	Non urbanisé	Urbanisé
Phénomènes	Effondrement de cavité souterraine	RF3	RF2a	RF2b	RF1	BF1
	Effondrement de cavité comblée	-	-	-	BF0	BF0
	Chute de blocs	RP3	RP2	BP	-	-
	Glissement de terrain	-	-	BG	BG	BG

Zonage réglementaire mouvements de terrain à Saintes - PPRN



Zonage réglementaire mouvements de terrain à Saintes – PPRN



19.5. Les risques technologiques

Risque industriel

Risque pollution lié aux activités

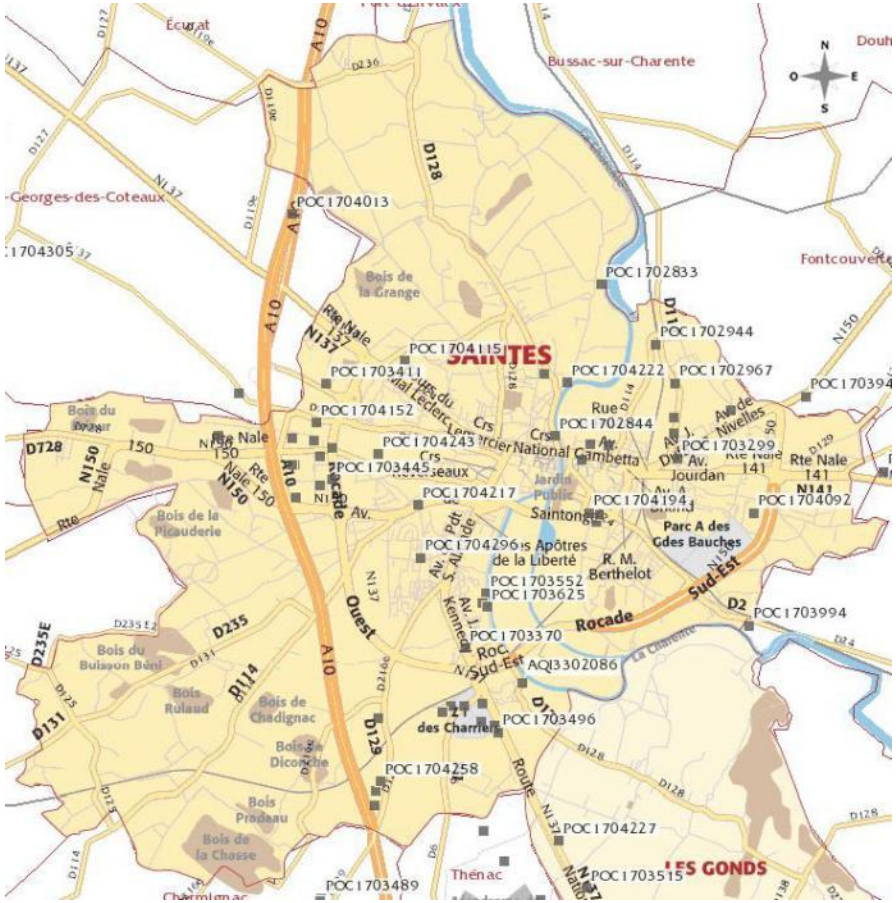
Le BRGM a mis en place une banque de données des anciens sites industriels et activités de services nommée BASIAS.

Les principaux objectifs de ces inventaires sont :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement ;
- conserver la mémoire de ces sites ;
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Sur la ville de Saintes, 98 sites « BASIAS » ont été recensés.

Cartographie des anciens sites industriels et activités de services à Saintes



BRGM

Le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement a établi une base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Deux sites sont recensés dans la base de données sur la ville de Saintes :

- Une ancienne usine à gaz située quai des Roches, le site fait l'objet de mesures de surveillance des eaux superficielles et souterraines, de traitement des terres, des eaux et des déchets.
- Le technicentre de Saintes situé à l'est du centre-ville. Le site fait l'objet d'une surveillance des eaux souterraines et réalise le traitement des déchets et des terres polluées.

Installations classées pour la protection de l'environnement et SEVESO

Sur la ville de Saintes 12 entreprises sont classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Etablissement classés ICPE à Saintes

Etablissement	Activité principale	Régime ICPE	Régime Seveso
ATS Atelier de Tolerie Saintongeais	Travail des métaux, chaudronnerie, poudres	Autorisation	Non-seveso
CARREFOUR Saintes - COOP ATLANTIQUE	Détail de carburants	Enregistrement	Non-seveso
CDC Pays Santon (Perches)	Traitement de déchets urbains	Autorisation	Non-seveso
COUPRIE CHARPENTES	Traitement du bois	Autorisation	Non-seveso
EARL ROLLAND-BOTTON	Elevages	Autorisation	Non-seveso
HOPITAL de SAINTES	Santé	Autorisation	Non-seveso
PROLIFER RECYCLING (MAUVIEUX ex ROUX	Récupération, dépôts de ferrailles	Autorisation	Non-seveso
SAINTONGE ENROBES SNC	Centrales d'enrobés	Autorisation	Non-seveso
SAINTRONIC ex ALCATEL SAINTES	Mécanique, électrique, traitement de surface	Autorisation	Non-seveso
SPA DE SAINTES	Elevage	Autorisation	Non-seveso
SYNTEANE Saintes - Les Saints-Vivien	Stockage de céréales	Autorisation	Non-seveso
Technicentre de Saintes (Ex EIMM)	Mécanique, électrique, traitement de surface	Autorisation	Non-seveso

Inspection des installations classées

Aucune activité classée selon la Directive SEVESO II n'est recensée sur le territoire de la ville de Saintes.

19.5.1. Risque nucléaire

Le risque nucléaire provient de la survenue d'accidents, conduisant à un rejet d'éléments radioactifs à l'extérieur des conteneurs et enceintes prévus pour les contenir. Les accidents peuvent survenir :

- Lors d'accidents de transport, car des sources radioactives intenses sont quotidiennement transportées par route, rail, bateau, voire avion (aiguilles à usage médical contenant de l'iridium 192 par exemple) ;
- Lors d'utilisations médicales ou industrielles de radioéléments, tels les appareils de contrôle des soudures (gammagraphes) ;
- En cas de dysfonctionnement grave sur une installation nucléaire industrielle et particulièrement sur une centrale électronucléaire.

La ville de Saintes n'est pas directement concernée par le risque nucléaire.

19.5.2. Risque transport de matières dangereuses

Le risque de transport de matières dangereuses (ou risque TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou canalisations.

Le transport routier

Les axes les plus concernés sur la ville de Saintes sont l'autoroute A10, la RN 137 et la RN 141.

Les matériaux concernés sont :

- Les produits pétroliers ;
- Les matières radioactives ;
- Les produits chimiques ;
- Les gaz industriels ;
- Les acides phosphoridriques ;
- Les nitrates d'ammonium.

Le transport ferroviaire

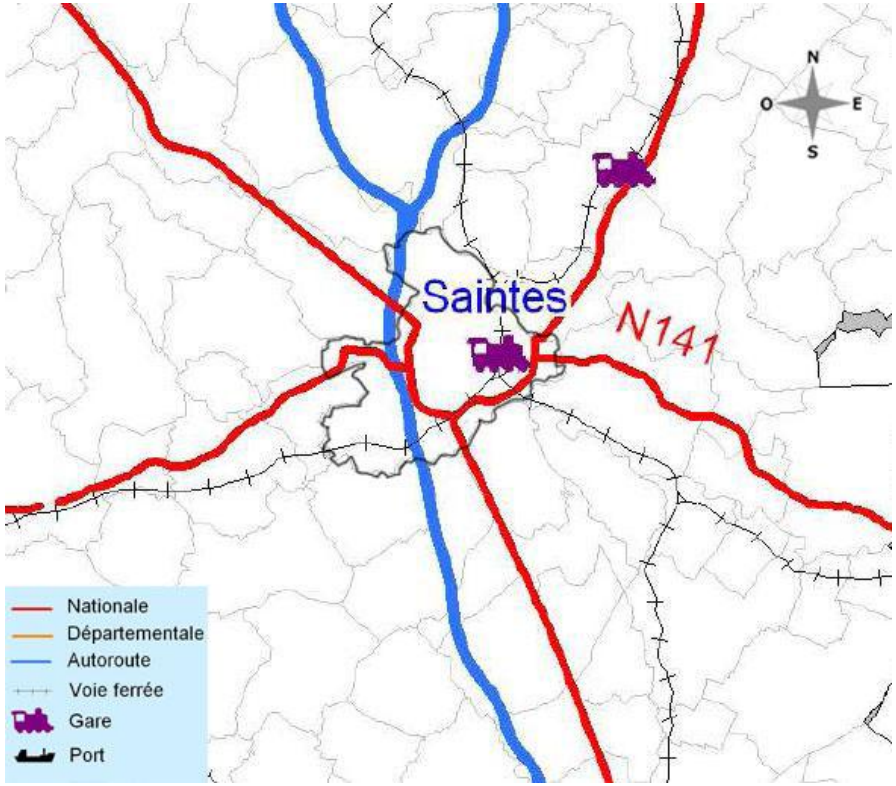
Les axes ferroviaires concernent les parcours :

- La Rochelle Palice – Saintes ;
- Nantes – La Rochelle Saintes ;
- Saintes – Le Douhet ;
- Bordeaux – Saintes – Niort.

Les matières dangereuses les plus fréquemment transportées par voie ferroviaire dans le département sont les suivantes :

- Gaz liquéfié ;
- Produits pétroliers ;
- Alcools depuis les entreprises de production ;
- Matières radioactives.

Cartographie des axes pouvant générer un risque de transport de matières dangereuses sur la ville de Saintes

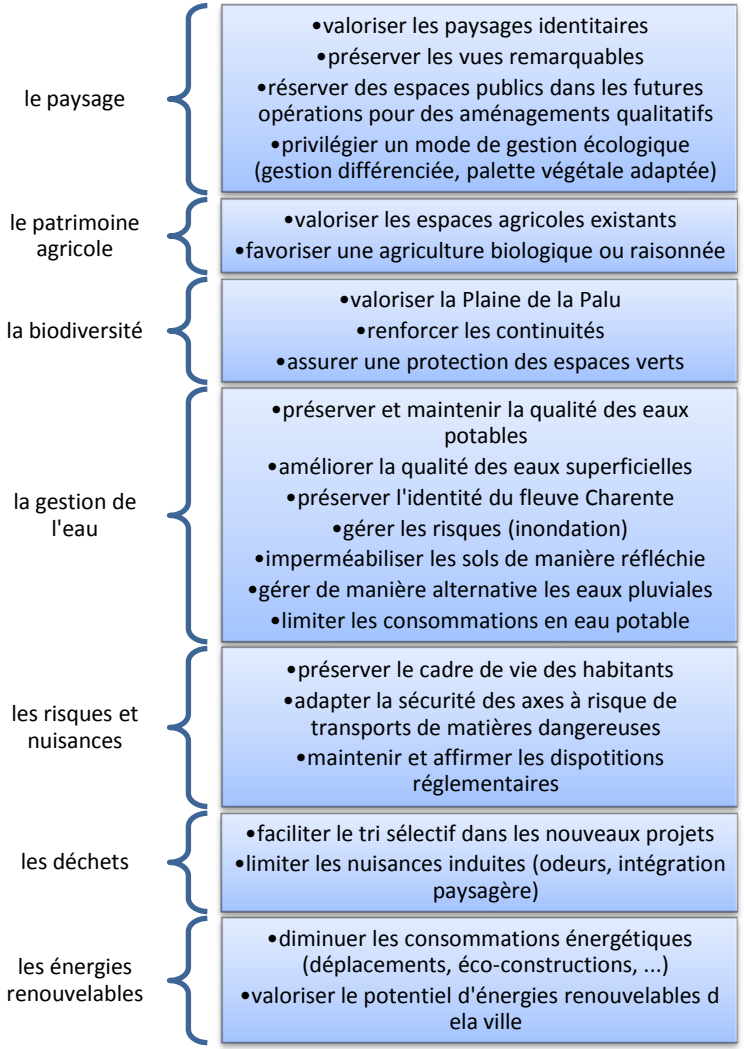


DDRM

19.5.3. Transports de matières dangereuses : canalisations de gaz

Une partie de la commune est traversée par des conduites de gaz. Ces ouvrages génèrent des zones à risque pour le voisinage. La ville de Saintes est traversée par des canalisations de diamètres 80, 100 et 150 cm dans le secteur sud-est (entre la ZI des Charriers et Haut-Paban, voir cartographie en Annexes du PLU) et par une canalisation de diamètre 100 cm au lieu-dit Les Métrelles, à l'est (voir cartographie également).

20. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX



21. ANNEXES

21.1. Patrimoine bâti et petit patrimoine : fiches d'analyse des villages (volet diagnostic)

Hameaux liés à la Charente :

- Les Arcivaux ;
- Saint-Sorlin ;
- Saint-Thomas ;
- Narcejac ;
- Courbiac.

Hameaux liés à l'activité agricole et au plateau

- Les Gilardeaux ;
- Maisons Neuves
- Les Denis ;
- La Motte à l'œuf ;
- Les Tourneurs ;
- Montroux-Puitneuf ;
- Les Mouchets ;
- Les Gauthiers ;
- Bellivet ;
- La Gabillonnerie ;
- L'Houmérée ;
- La Métairie de Madame ;
- Patillou ;
- Préan Bas ;
- Préan Haut.

Hameaux intégrés à la zone agglomérée de Saintes

- Le Maine ;
- Quai des Roches ;
- La Grève ;
- Magezy.

Hameaux situés sur les franges du territoire

- Les Trains ;
- Les Métrelles ;
- Haut-Paban ;
- Maisons Neuves-Rançonnerie ;
- Métairie de Lagrange.

Les grands domaines

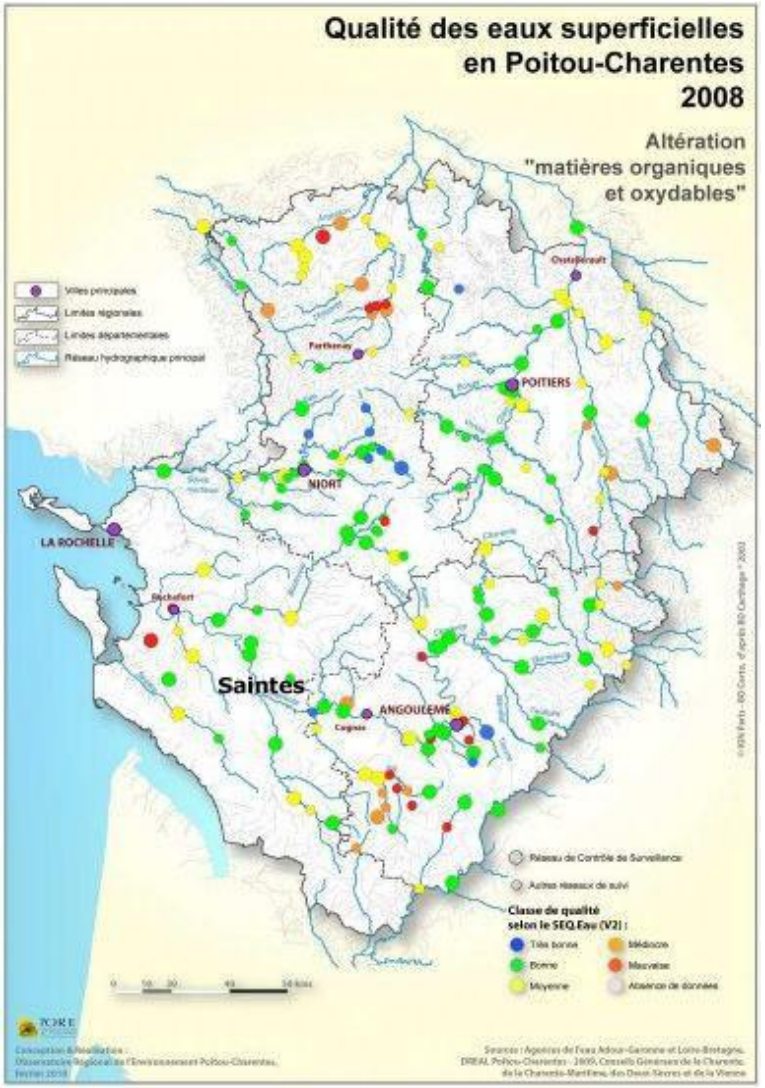
- Les Grandes Bauches – Monplaisir – Le Petit Coudret
- Les Mouniers ;
- La Ferlanderie ;
- Le Petit Chadignac ;
- Le Grand Gatérat ;
- La Pacaudière ;
- Champgreloux.
- Le Fagnard

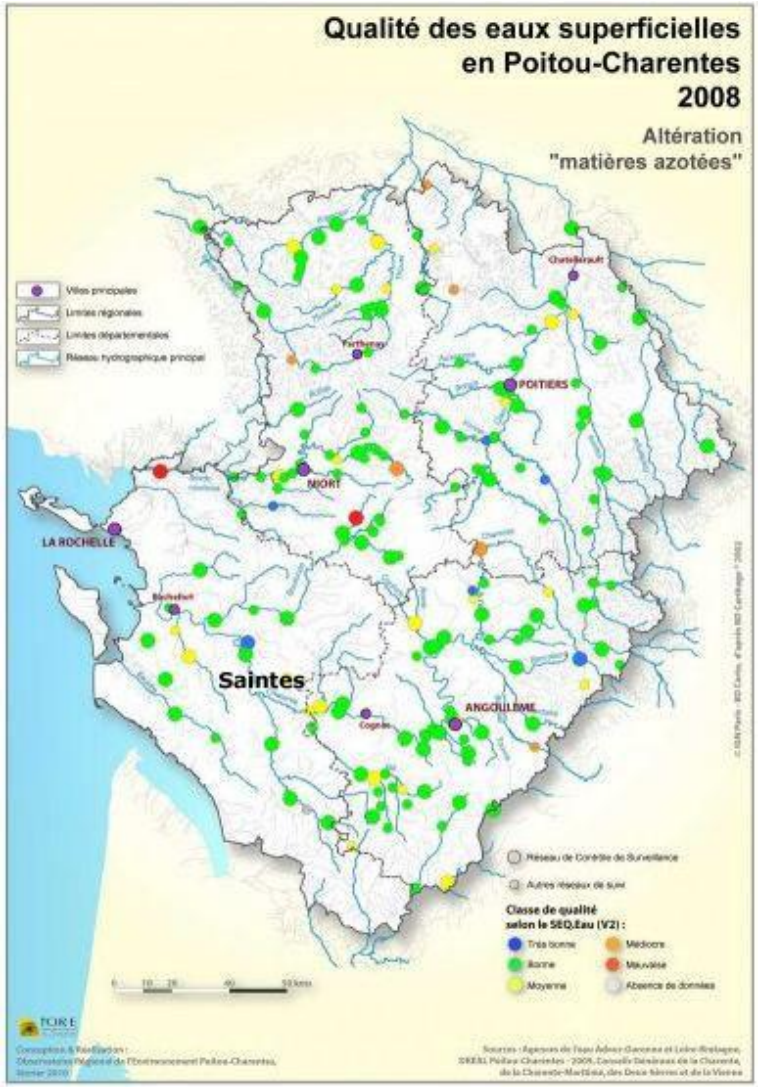
21.2. Tissu urbain et morphologie : fiches d'étude (volet diagnostic)

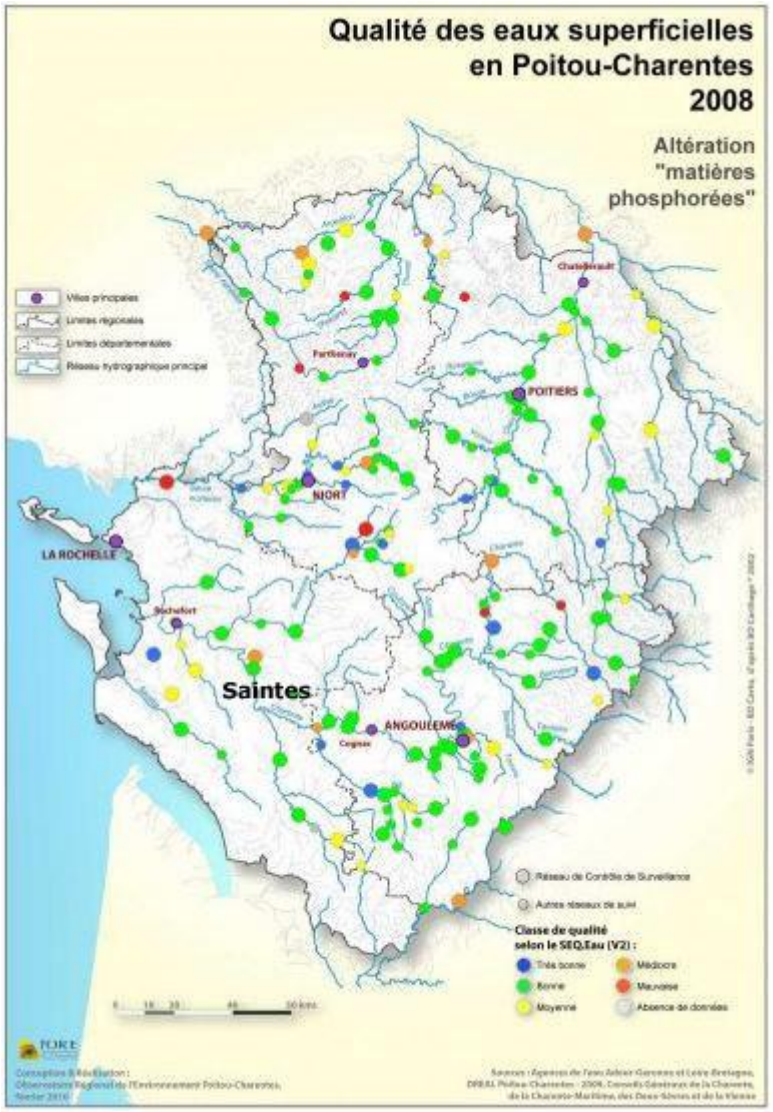
Voir en annexes.

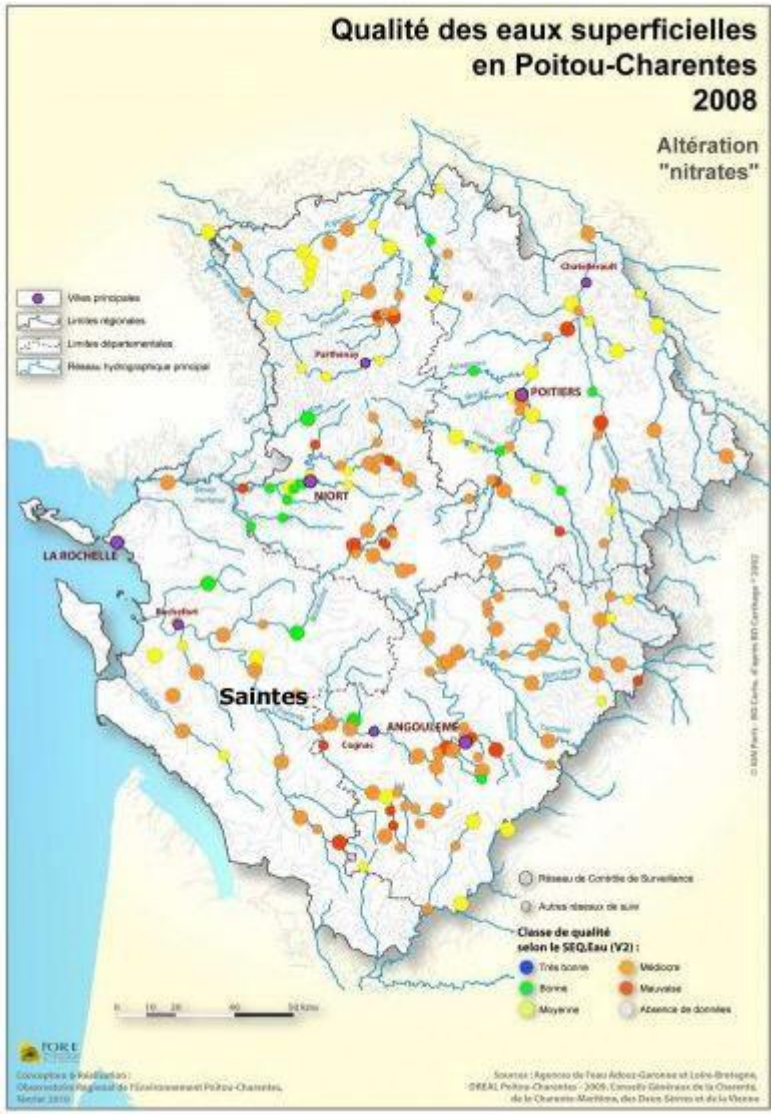
21.3. Qualité des eaux superficielles

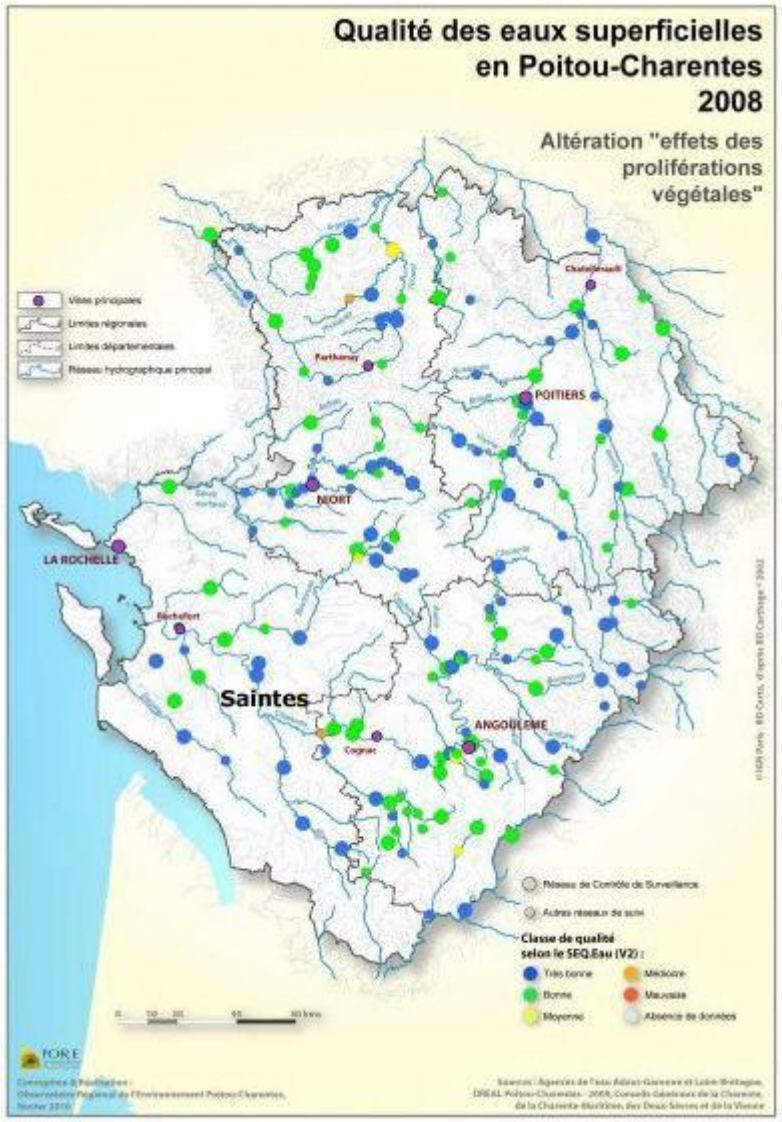
21.3.1. Qualité physicochimique



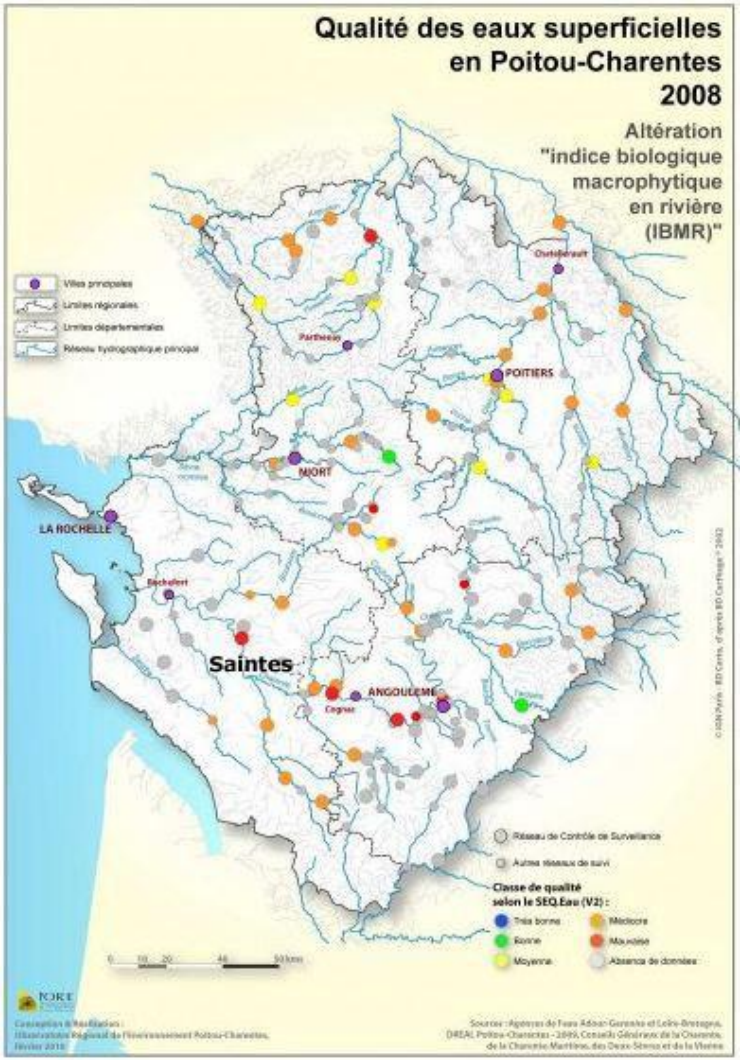


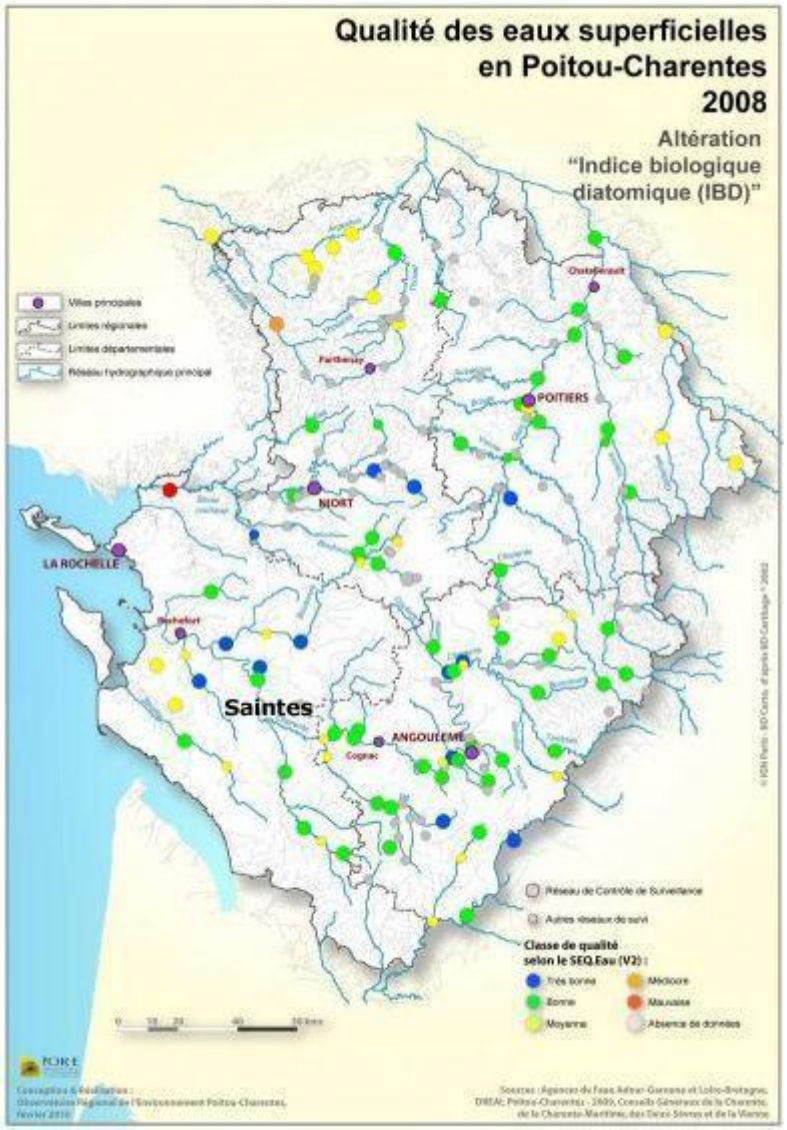

Qualité des eaux superficielles
en Poitou-Charentes
2008
Altération
"matières
phosphorées"
Villes principales
Limites régionales
Limites départementales
Réseau hydrographique principal
Châtellerault
Parthenay
POITIERS
NIORT
LA ROCHELLE
Rochefort
Saintes
ANGOULEME
Cognac
Réseau de Contrôle de Surveillance
Autres réseaux de suivi
Classe de qualité
selon le SEQ.Eau (V2) :
Très bonne
Bonne
Moyenne
Médiocre
Mauvaise
Absence de données

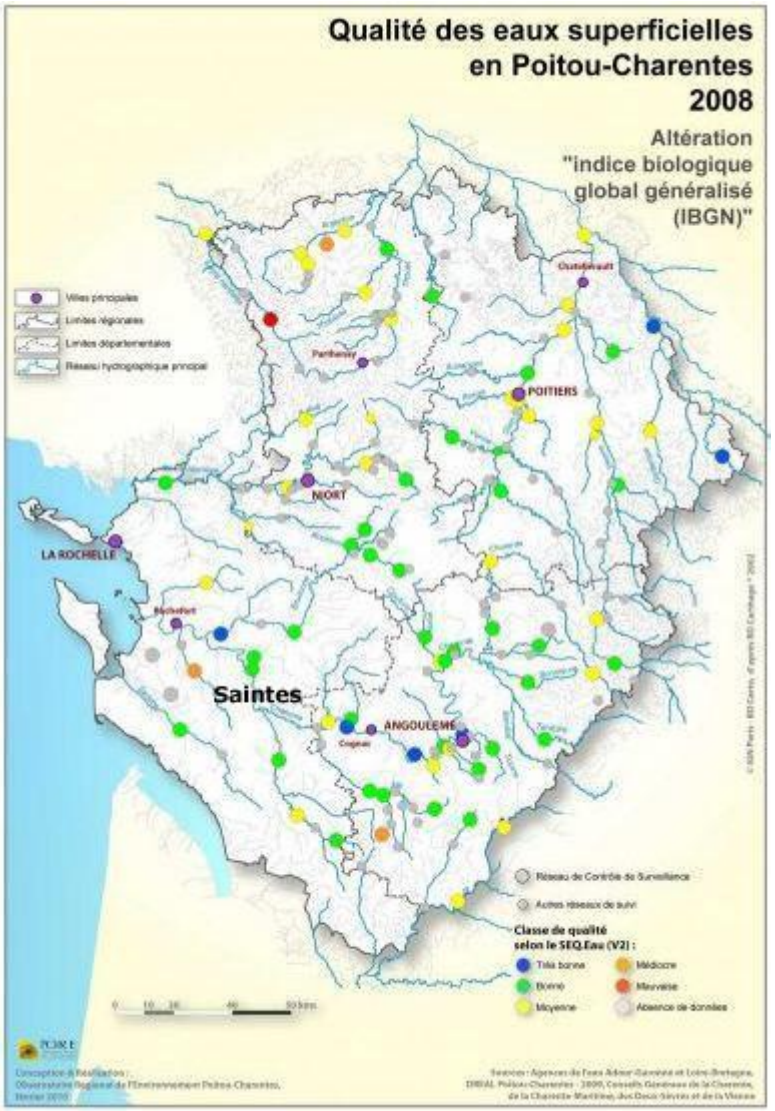

Qualité des eaux superficielles
en Poitou-Charentes
2008
Altération
"nitrates"
Villes principales
Limites régionales
Limites départementales
Réseau hydrographique principal
Châtellerault
Parthenay
POITIERS
NIORT
LA ROCHELLE
Rochefort
Saintes
ANGOULEME
Cognac
Réseau de Contrôle de Surveillance
Autres réseaux de suivi
Classe de qualité
selon le SEQ.Eau (V2) :
Très bonne
Bonne
Moyenne
Médiocre
Mauvaise
Absence de données



21.3.2. Qualité biologique




Qualité des eaux superficielles
en Poitou-Charentes
2008
Altération
"Indice biologique
diatomique (IBD)"
Villes principales
Limites régionales
Limites départementales
Réseau hydrographique principal
POITIERS
NIORT
LA ROCHELLE
Saintes
ANGOULEME
Réseau de Contrôle de Surveillance
Autres réseaux de suivi
Classe de qualité
selon le SEQ Eau (V2) :
Très bonne
Bonne
Moyenne
Médiocre
Mauvaise
Absence de données


Qualité des eaux superficielles
en Poitou-Charentes
2008
Altération
"indice biologique
global généralisé
(IBGN)"
Villes principales
Limites régionales
Limites départementales
Réseau hydrographique principal
POITIERS
NIORT
LA ROCHELLE
Saintes
ANGOULEME
Réseau de Contrôle de Surveillance
Autres réseaux de suivi
Classe de qualité
selon le SEQ Eau (V2) :
Très bonne
Bonne
Moyenne
Médiocre
Mauvaise
Absence de données

21.4. Environnement naturel sur la Plaine de la Palu

21.4.1. La flore

Famille	Espèce	Famille	Espèce
Renonculacées	Renoncule aquatique	**Cératophyllacée**	Cornifle nageant
	Renoncule à petites fleurs	**Nymphéacées**	Nuphar jaune
	Renoncule sarde	**Ulmacées**	Orme
	Renoncule rampante	**Urticacées**	Ortie dioïque
	Pigamon, jaune	**Cannabinacées**	Houblon
Fumariacées	Fumeterre officinale	**Caryophyllacées**	Mouron des oiseaux
Polygonacées	Renouée amphibie	**Salicacées**	Saule blanc
	Renouée des oiseaux		Saule cendré
	Poivre d'eau	**Malvacées**	Guimauve officinale
	Renouée persicaire	**Primulacées**	Lysimaque commune
	Oseille des prés		Mouron rouge
	Petite oseille	**Rosacées**	Reine des prés
Crucifères	Bourse-à-pasteur		Spirée
	Cardamine hérissée		Potentille des oies
	Cardamine des prés		Potentille rampante
	Cresson amphibie		Ronce
	Roquette sauvage	**Lythracées**	Salicaire commune
	Sénevé	**Malacées**	Aubépine
	Herbe au chantre	**Géraniacées**	Géranium découpé
Papilionacées	Lotier corniculé		Géranium à feuilles molles
	Luzerne d'Arabie	**Typhacées**	Massette à feuilles étroites
	Luzerne hérissée		Massette à feuilles étroites
	Luzerne lupuline	**Equisétacées**	Trèfle des Marais
	Mélilot officinal		
	Trèfle fraisier		
	Trèfle blanc		
	Trèfle des près		
	Pois à crapaud		
	Vesce cultivée		
	Vesce à quatre graines		

21.4.2. La faune

Les insectes

Famille	Espèce	Famille	Espèce
Odonates	Anax empereur	**Coléoptères**	Rosalie des alpes
	Caloptéryx éclatant	**lépidoptères**	Cuivré des marais
	Agrion à longs cercoïdes		
	Libellule écarlate		
	Naïade au corps vert		
	Agrion élégant		
	Leste vert		
	Libellule fauve		
	Sympétrum à nervures rouges		
	Sympétrum rouge sang		

Les crustacés

Famille	Espèces	Famille	Espèces
Décapodes	Ecrevisse de Louisiane		

Les amphibiens

Famille	Espèces	Famille	Espèces
Salamandridés (Urodèles)	Triton palmé	**Ranidés (Anoures)**	Grenouille agile
Bufonidés (Anoures)	Crapaud commun		Grenouille verte

Les reptiles

Famille	Espèces	Famille	Espèces
Testunidés	Cistude d'Europe	**Ophidiens**	Couleuvre verte et jaune
	Tortue de Floride		Couleuvre à collier
Lacertidés	Lézard des murailles		Couleuvre vipérine

Les oiseaux

Famille	Espèces	Famille	Espèces
Phalacrocoracidae	Grand cormoran	**Threskiornithidae**	Spatule blanche
Ardeidae	Héron cendré	**Circoniidae**	Cigogne blanche
	Aigrette garzette	**Accipitridae**	Milan noir
	Héron garde-boeufs		Bondrée apivore

Anatidae	Canard colvert	**Falconidae**	Faucon crécerelle
	Canard siffleur	**Scolopacidae**	Bécassine des marais
	Sarcelle d'hiver		Chevalier guinguette
	Sarcelle d'été	**Laridae**	Mouette rieuse
	Fuligule milouin		Goéland argenté
Rallidae	Râle d'eau	**Columbidae**	Pigeon biset
	Marouette ponctuée		Pigeon ramier
	Râle des genêts		Tourterelle truque
	Poule d'eau		Tourterelle des bois
	Foulque macroule	**Alaudidae**	Alouette des champs
Picidae	Pic vert		Cochevis huppé
	Pic épeiche	**Motacillidae**	Pipit des prés
Hirundinidae	Hirondelle de cheminée		Pipit maritime
	Hirondelle de rivage		Bergeronnette grise
	Hirondelle de fenêtre		Bergeronnette printanière

Sylviidae	Locustelle tachetée	**Prunellidae**	Accenteur mouchet
	Rousserolle effarvatte	**Muscucapidae**	Traquet pâtre
	Phragmite des joncs		Rougegorge
	Bouscarle de Cetti		Merle noir
	Cisticole des joncs		Grive musicienne
	Fauvette des jardins	**Timaliidae**	Mésange à moustaches
	Fauvette à tête noire	**Paridae**	Mésange rémiz
	Pouillot fitis		Mésange charbonnière
	Pouillot véloce		Mésange bleue
Emberizidae	Bruant proyer	**Troglodytae**	Troglodyte mignon
	Bruant jaune	**Ploceidae**	Moineau domestique
	Bruant des roseaux	**Sturnidae**	Etourneau sansonnet
Fringillidae	Pinson des arbres	**Corvidae**	Pie bavarde
	Chardonneret		Corneille noire

	Verdier		Choucas

Les mammifères

Famille	Espèces	Famille	Espèces
Léporidés	Lapin de garenne	**Microtidés**	Campagnol amphibie
Myocastoridés	Ragondin		
Mustélidés	Vison d'Europe		
	Bécassine des marais		
	Chevalier guignette		

21.4.3. Démarche de protection

La ville est propriétaire d'environ 70 ha dont 50 sont cultivés à hauteur du site de La Palu par huit agriculteurs. Les prairies de la Palu et du Maine constituent des écosystèmes fragiles et sensibles : elles abritent notamment le Râle des genêts et le Cuivré des Marais (papillon), espèces en voie de disparition. Pour le Râle des genêts, la vallée de la Charente constitue l'une des cinq dernières zones de reproduction en France. A ce titre, ces prairies sont intégrées au réseau Natura 2000 au sein du site « Moyenne vallée de la Charente, Seugnes et Coran », où la LPO a en charge l'animation du Document d'Objectif.

Le Râle des genêts est un oiseau qui niche au sol entre les herbes des prairies de fauche, très tardivement de juin à août. Lors de la fauche des prairies, les jeunes poussins ne pouvant voler, ils sont régulièrement détruits par les barres de fauche. Cette espèce est protégée et sa destruction est punie par la loi.

Afin de préserver le patrimoine naturel exceptionnel de ces prairies la ville souhaite faire respecter un certain nombre de principes aux exploitants définis dans un cahier des charges. La Ville a ainsi consenti une Convention de Mise à Disposition à la SAFER, d'une durée limitée, suite à laquelle le propriétaire retrouve son bien libre : les terrains sont exploités par un agriculteur choisi par la SAFER.

La durée de la convention a été fixée à trois ans à partir du 30 septembre 2011. Les conditions d'exploitation demandées par la Ville sont reprises dans le cahier des charges annexé au bail SAFER de l'agriculteur.

22. SOURCES, GLOSSAIRE ET DEFINITIONS UTILISES POUR LE DIAGNOSTIC

22.1. Documents source

- PLU
- PADD
- SDAGE
- SAGE
- RAPPORT ANNUEL SUR LE PRIX ET LA QUALITE DES SERVICES PUBLICS D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT
- RAPPORT D'ACTIVITE 2009 SUR LE PRIX ET LA QUALITE DU SERVICE PUBLIC D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS
- PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN DE LA COMMUNE DE SAINTES – RAPPORT DE PRESENTATION ET REGLEMENT

22.1. Sites internet source

http://www.annuaire-mairie.fr/ville-saintes.html

http://fr.wikipedia.org/wiki/Saintes

http://www.geoportail.fr/

http://infoterre.brgm.fr/

http://www.stats.environnement.developpement-durable.gouv.fr/index.php?id=88

http://www.asp-public.fr/?q=node/856

http://www.natura2000.fr/

http://inpn.mnhn.fr/isb/index.jsp

http://www.atmo-poitou-charentes.org/

http://france.meteofrance.com/

http://www.eau-poitou-charentes.org/Qualite-des-eaux-superficielles,1091.html

http://www.jardinez.com/Parcs-et-jardins-Parc-Pierre-Mendes-France_Saintes_Charente-Maritime_Poitou-Charentes-France_fr_2971.html

http://www.syndicat-des-eaux-17.fr/contenu/accueil.php4

http://www.cc-pays-santon.fr/

http://science-citoyen.u-strasbg.fr/dossiers/ondes/index.html

http://www.anfr.fr/

http://www.cartoradio.fr/netenmap.php?cmd=zoomfull

http://www.planseisme.fr/Zonage-sismique-de-la-France.html

http://cartorisque.prim.net/dpt/17/17_pprd.html

http://www.radon-france.com/

http://www.developpement-durable.gouv.fr/-Radon,889-.html

http://www.irsn.fr/FR/base_de_connaissances/Environnement/radioactivite-environnement/radon/Pages/4-Campagne-nationale-mesure-radon.aspx

https://poitou-charentes.sante.gouv.fr/accueil/sante_habitat/reponse_radon.html

http://www.argiles.fr/

http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr/

http://basias.brgm.fr/

http://basol.ecologie.gouv.fr/

http://www.photovoltaique.info/

http://www2.ademe.fr/servlet/getDoc?id=11433&m=3&cid=96

http://www.observatoire-environnement.org/biblio/Le-gisement-eolien-en-Charente.html

http://www.arecpc.com/

http://www.energie-biomasse.fr/Biomasse-Poitou-Charentes-Annonceurs/p/3/117/0/

22.2. Caractéristiques de la ville

22.2.1. Géologie

Alluvions : dépôts de débris plus ou moins gros (sédiments), tels du sable, de la vase, de l'argile, des galets, du limon transportés par de l'eau courante

Fluvio-marin : relatif aux mers et aux fleuves, aux cours d'eau, aux eaux marines et aux eaux douces

Géode : cavité tapissée de cristaux à l'intérieur d'une roche

Glauconie : silicate hydraté de potassium et de fer, reconnaissable à sa couleur verte

Santonien : étage stratigraphique du Crétacé supérieur, après le Coniacien et avant le Campanien

Sénonien : division stratigraphique de la fin du Crétacé supérieur. Il regroupe les quatre étages suivants, de bas en haut dans l'échelle des temps géologiques : Coniacien, Santonien, Campanien, Maastrichtien

Vacuolaire : se dit de la structure des roches montrant de petites cavités (vacuoles), dues à la présence de bulles de gaz durant leur solidification (pour les roches volcaniques) ou dues à la dissolution de certains de leurs éléments

22.2.2. Pédologie

Polyèdre : forme géométrique à trois dimensions ayant des faces planes qui se rencontrent le long d'arêtes droites

22.2.3. Hydrogéologie

Cénomanien : premier étage stratigraphique du Crétacé supérieur

Coniacien : étage stratigraphique du Crétacé supérieur, après le Turonien et avant le Santonien

Faciès : terme très général désignant la catégorie dans laquelle on peut ranger un minéral ou une roche en fonction de ses caractéristiques

Hydrogéologie : (de *hydro-*, eau et géologie, étude de la terre), également nommée hydrologie souterraine et plus rarement géohydrologie, est la science qui étudie l'eau souterraine

Karstique : se dit d'un relief calcaire où les eaux ont creusé des abîmes souterrains. Le karst est un paysage façonné dans des roches solubles carbonatées. Ce n'est pas une roche mais bien un paysage qui peut se développer dans le calcaire (principalement), le marbre, la dolomie ou encore la craie

Phréatique : (en grec *phrear* qui veut dire puits) est une masse d'eau contenue dans les fissures du sous-sol

Piézométrique : niveau de la surface libre d'une nappe d'eau souterraine que l'on mesure classiquement grâce à un trou dans le sol

22.2.4. Hydrographie

Hydrologique : L'hydrologie est la science de la terre qui s'intéresse au cycle de l'eau, c'est-à-dire aux échanges entre l'atmosphère, la surface terrestre et son sous-sol

Hydrographie : l'étude et la description des cours d'eau et des étendues d'eau (océans, mers, lacs...) qu'on peut observer à la surface de la terre

Palustre : relatif au marais

22.3. Espaces naturels

22.3.1. Occupation des sols

Corine Land Cover : base de données européenne d'occupation biophysique des sols. Ce projet est piloté par l'Agence européenne de l'environnement

22.3.2. Espaces protégés

Botanique : science consacrée à l'étude des végétaux (du grec *βοτάνική*; féminin du mot *βοτανικός* qui signifie « qui concerne les herbes, les plantes »)

Cadicufolée : forêt dont les arbres perdent leurs feuilles en hiver

Chiroptère : l'ordre des chiroptères (*Chiroptera*) regroupe des mammifères volants, communément appelés chauves-souris

Cladiaie : Groupement végétal de milieux humides dominé par le marisque (Cladium mariscus)

Entomologie : branche de la zoologie dont l'objet est l'étude des insectes

Eutrophe : l'eutrophisation est la modification et la dégradation d'un milieu aquatique, lié en général à un apport excessif de substances nutritives, qui augmentent la production d'algues et d'espèces aquatiques

Hygrophile : se dit des êtres vivants, plus particulièrement des végétaux, qui ont besoin de beaucoup d'humidité pour se développer

Ichtyologie : branche des sciences naturelles qui étudie les poissons du point de vue phylogénétique, morphologique, anatomique, physiologique, écologique, éthologique et systématique

Mammalogie : branche de l'histoire naturelle, une sous-branche de la zoologie consacrée à l'étude des mammifères

Mégaphorbiaie : nom donné en zone tempérée au stade floristique de transition entre la zone humide et la forêt

Mésotrophe : se dit d'un cours d'eau, un lac ou une région océanique lorsqu'il a une production de matière végétale et une quantité d'organismes vivants modérée

Natura 2000 : réseau de sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale, par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent

Neutrophile : qualifie un organisme qui préfère ou exige des conditions de pH proches de la neutralité

Ornithologie : (du grec ancien *ορνις* [ornis], « oiseau » et *λόγος* [logos], « connaissance ») est la branche de la zoologie qui a pour objet l'étude des oiseaux

Oxyphylle : se dit d'une plante qui porte des feuilles étroites et terminées en pointes

Planitiaire : relatif à une plante poussant au pied des arbres, dans leur ombre

Submersion : action de submerger, de couvrir d'eau

Sylvatique : se dit des plantes qui croissent naturellement sous les arbres des forêts

Turficole : se dit d'une espèce qui vit sur la tourbe

ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

ZNIEFF : sigle qui désigne en France une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

22.4. Ressources naturelles

22.4.1. Air

Anthropogénique : causé ou généré par l'être humain

Biogénique : évolution des êtres vivants

Fermentation : réaction biochimique de conversion de l'énergie chimique contenue dans une source de carbone (souvent du glucose) en une autre forme d'énergie directement utilisable par la cellule en l'absence de dioxygène (milieu anaérobie

22.4.2. Eau

Aérobie : terme qui s'applique à un organisme vivant ou à un moteur qui a besoin d'air pour vivre ou fonctionner

Coliforme : entérobactérie fermentant le lactose à 30 °C avec production de gaz

Décarbonatation : diminution de la quantité de carbonates de calcium ($CaCO_3$) dans un sol, par dissolution lente du calcaire dans de l'eau chargée de CO_2 ou d'acides humiques

Etiage : en hydrologie, l'étiage correspond statistiquement (sur plusieurs années) à la période de l'année où le débit d'un cours d'eau atteint son point le plus bas (basses eaux)

IBD : Indice Biologique Diatomées conçu pour une application à l'ensemble des cours d'eau, à l'exception des zones estuariennes, à condition de respecter scrupuleusement la norme

IBMR : Indice Biologique Macrophytique en Rivière (IBMR) fondé sur l'examen des macrophytes pour déterminer le statut trophique des rivières, applicable aux parties continentales des cours d'eau naturels ou artificialisés, selon une norme AFNOR

IBGN : Indice Biologique Global Normalisé

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Périmètres de protection : Les périmètres de protection correspondent à un zonage établi autour des points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine en vue d'assurer la préservation de sa qualité

22.5. Energies renouvelables

22.5.1. Géothermie

Anticlinal : pli présentant une convexité vers le haut et dont le centre est occupé par les couches géologiques les plus anciennes

Aquifère : couche de terrain ou une roche, suffisamment poreuse (qui peut stocker de l'eau) et perméable (où l'eau circule librement), pour contenir une nappe d'eau souterraine. Une nappe d'eau souterraine est un réservoir naturel d'eau douce susceptible d'être exploitée

Bioclaste : tout fragment de fossile trouvé dans une roche ou un sédiment

Eponte : paroi délimitant une couche ou un filon

Roche détritique : roche sédimentaire composée d'au moins 50 % de débris. Si les débris sont issus de l'érosion d'autres roches, alors on la qualifie de roche détritique terrigène

Synclinal : pli dont le centre est occupé par les couches géologiques les plus jeunes

22.5.2. Solaire

Ombrage : Ensemble des branches et des feuilles des arbres, qui produit de l'ombre; Ombre donnée par cet ensemble de feuillage

22.5.3. Eolien

Aérodynamique : branche de la dynamique des fluides qui porte principalement sur la compréhension et l'analyse des écoulements d'air, ainsi qu'éventuellement sur leurs effets sur des éléments solides qu'ils environnent

22.5.4. Biomasse

Biogaz : gaz produit par la fermentation de matières organiques animales ou végétales en l'absence d'oxygène

Caloporteur : fluide chargé de transporter la chaleur entre deux ou plusieurs sources de température

Cogénération : principe de production simultanée d'électricité et de chaleur, la chaleur étant issue de la production électrique ou l'inverse. Au sens plus large, l'énergie électrique peut être remplacée par l'énergie mécanique

Tep : tonne d'équivalent pétrole. Unité de mesure couramment utilisée par les économistes de l'énergie pour comparer les énergies entre elles. C'est l'énergie produite par la combustion d'une tonne de pétrole moyen (1 tep = 11,628 MWh)

22.6. Réseaux

Boues d'épuration : principaux déchets produits par une station d'épuration, ces sédiments résiduaires sont surtout constitués de bactéries mortes et de matière organique minéralisée

Pluvial : relatif à la pluie

22.7. Risques et nuisances

22.7.1. Electromagnétisme

Rayonnement Infrarouge : rayonnement électromagnétique d'une longueur d'onde supérieure à celle de la lumière visible mais plus courte que celle des micro-ondes

Rayons gamma : rayonnement électromagnétique produit par la désintégration des noyaux atomiques ou par des phénomènes subatomiques comme l'annihilation d'une paire électron-positron. Ils ont une énergie qui varie dans une plage allant de la centaine à plusieurs centaines de keV

Rayons U.V. : rayonnement électromagnétique d'une longueur d'onde intermédiaire entre celle de la lumière visible et celle des rayons X

Rayons X : forme de rayonnement électromagnétique à haute fréquence dont la longueur d'onde est comprise approximativement entre 5 picomètres et 10 nanomètres. L'énergie de ces photons va de quelques eV (électron-volt), à plusieurs dizaines de MeV

22.7.2. Déchets

Andains : terme professionnel pour désigner la mise en tas longs et hauts des déchets à composter afin de faciliter leur décomposition

Compostage : procédé biologique de conversion et de valorisation des matières organiques (sous-produits de la biomasse, déchets organiques d'origine biologique...) en un produit stabilisé, hygiénique, semblable à un terreau, riche en composés humiques, le compost

DEEE : Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques. Ils renferment des substances potentiellement toxiques pour l'homme et l'environnement qui nécessitent des traitements particuliers

DIB : Déchet Industriel Banal. Ensemble des déchets non inertes et non dangereux générés par les entreprises, industriels, commerçants, artisans

DMS : Déchet Ménager Spécial. Déchets dangereux, pour la santé et/ou pour l'environnement

Fermentescible : Terme professionnel pour désigner la mise en tas longs et hauts des déchets à composter afin de faciliter leur décomposition

22.7.3. Mouvements de terrain

Aléa : évènement menaçant d'occurrence dans une région et au cours d'une période donnée, d'un phénomène pouvant engendrer des dommages

Affaissement : phénomène lent et progressif qui se caractérise par l'abaissement d'une surface suite à une perte de soutien

Tassement : diminution de volume d'un terrain sous l'effet d'une surcharge (ou de vibrations), par expulsion d'eau interstitielle ou réarrangement de sa texture.

Volet 3 : Justification de la délimitation des zones et des dispositions qui y sont applicables



23. JUSTIFICATION DES CHOIX ABOUTISSANT AU PROJET URBAIN

Ce chapitre de justification vient expliciter les choix constituant le projet de ville communal, exprimé à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce 2.1), traduit au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2.2, opposable aux tiers dans un esprit de compatibilité) et du Règlement/Zonage (pièces 3 et 4, opposables aux tiers dans un esprit de conformité).

23.1. Un projet adapté aux différentes échelles d'enjeux

23.1.1. L'inscription du projet dans son contexte territorial

La définition du projet urbain de la ville de Saintes s'inscrit avant tout au sein d'un contexte territorial de projet, marqué par l'inscription de la commune au cœur des périmètres de la Communauté de Communes du Pays Santon (devenue au cours de l'élaboration du présent document, la Communauté d'Agglomération de Saintes) et du Pays de Saintonge Romane.

Forts de leurs compétences respectives, ces territoires ont élaboré ou sont en cours d'élaboration de documents de planification, rappelés au sein du Rapport de présentation et qui ont guidé la définition du projet communal : il s'agit notamment du Plan Local de l'Habitat, du Schéma de Développement Economique, du Schéma de Cohérence Territoriale, du Document d'Aménagement Commercial, etc.

Au-delà du contexte territorial local, la définition du projet communal s'inscrit dans le cadre législatif national et s'attache à mettre en œuvre les grands principes rappelés en introduction de ce document.

23.1.2. Les spécificités du territoire communal

Les éléments de cadrage contextuels évoqués précédemment sont regardés à travers le prisme des spécificités du territoire communal. La ville de Saintes bénéficie d'une identité patrimoniale, paysagère et territoriale forte, dont il convient de rappeler la prégnance dans la définition des enjeux du projet urbain :

- Centralité territoriale d'un vaste bassin de vie rural, la commune apparaît comme un pôle urbain majeur voué à s'affirmer dans les dynamiques positives de la croissance territoriale de la façade atlantique du pays.
- Ville d'histoire dont l'identité urbaine et patrimoniale participe non seulement à son attractivité mais également à la qualité de son cadre de vie.
- Située au sein d'un cadre environnemental et paysager exceptionnel, Saintes inscrit son projet urbain sur un socle structurant, véritable armature de la ville.

Le chapitre suivant détaille les orientations et les choix du projet urbain tel qu'il est exprimé dans le P.A.D.D., débattu et validé au cours du Conseil Municipal du 19 novembre 2012.

23.2. Les Axes structurants du projet

Les éléments graphiques présentés dans ce chapitre sont issus des cartographies du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (pièce 2.1).

23.2.1. Axe 1 : Affirmer la trame verte et bleue en tant qu'armature du projet de ville

Consciente de la qualité environnementale et paysagère de son territoire, la commune a souhaité appuyer son projet urbain sur cette armature structurante. Plusieurs objectifs viennent décliner le premier axe du projet communal.

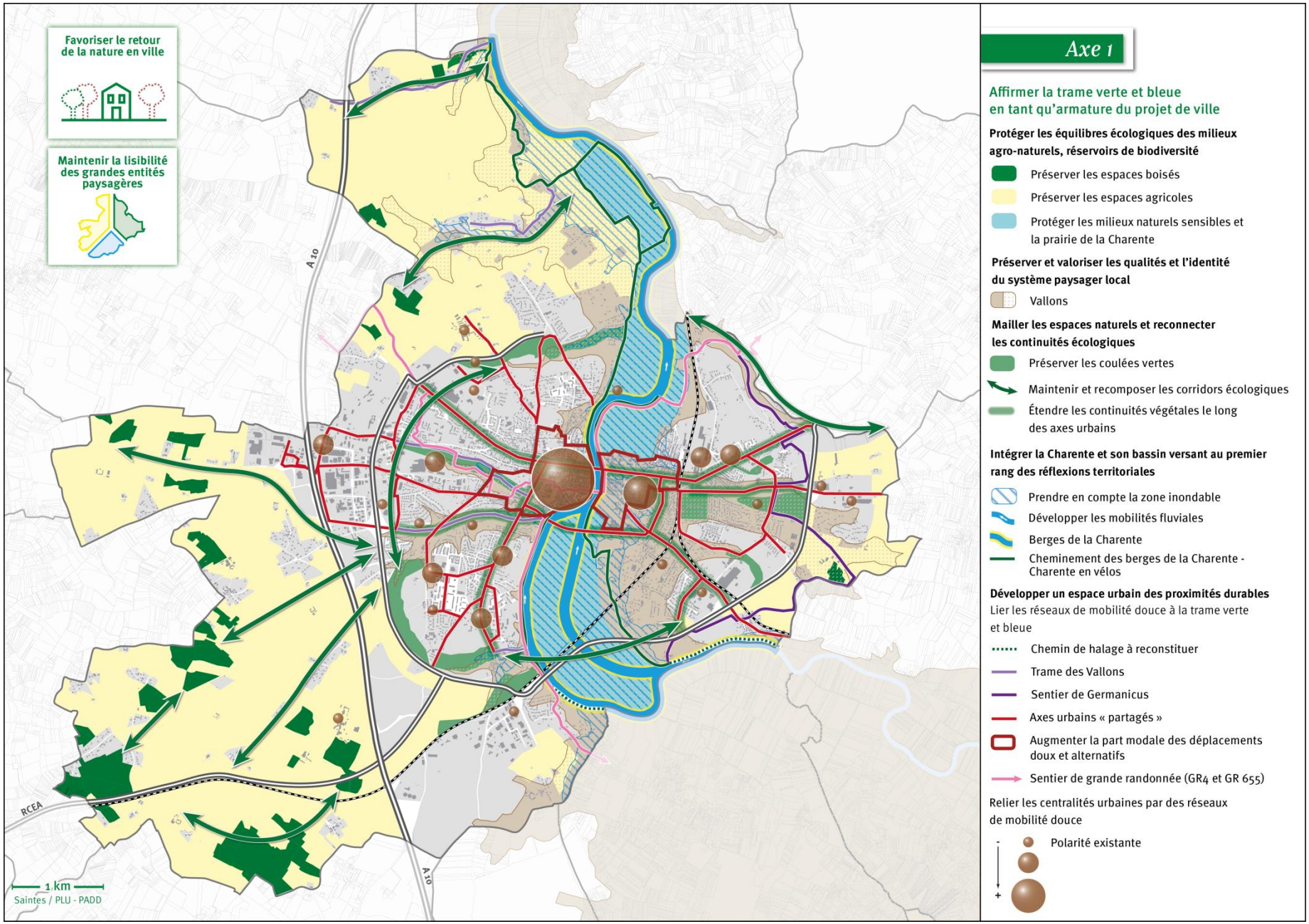
Protéger les équilibres écologiques des milieux agronaturels, réservoirs de biodiversité : l'identification des périmètres de protection réglementaires (Natura 2000) ou de recensement (ZNIEFF) des espaces naturels ainsi que des qualités de l'ensemble des milieux agronaturels implique une prise en compte spécifique et une préservation au sein du projet de ville. A ces espaces naturels majeurs, la commune souhaite également ajouter une attention aux espaces urbains et à leur participation dans la trame verte et bleue d'ensemble de la commune : il s'agit pour cela de **favoriser le développement de la biodiversité, le maintien et la réintroduction de la nature en ville** en promouvant **le caractère végétal du tissu urbain.**

Préserver et valoriser les qualités et l'identité du système paysager local : au-delà de l'intérêt paysager, l'attention portée au cadre de vie et à l'environnement communal vise à **préserver la lisibilité des grandes entités paysagères**, en s'appuyant sur le socle topographique des vallons.

Mailler les espaces naturels et reconnecter les continuités écologiques : la recomposition de la trame verte et bleue communale se décline tout d'abord à l'échelle du grand territoire par la **recomposition des corridors écologiques** et au sein du tissu urbain **l'extension des continuités végétales**.

Intégrer la Charente et son bassin versant au premier rang des réflexions territoriales : la Charente apparaît à travers ces enjeux comme un élément transversal et central, **un axe structurant** pouvant également être un support de développement de la commune en termes de tourisme ou de déplacement. Il convient de compléter cette vision par la prise en compte des contraintes naturelles qui y sont liées, notamment au niveau des risques d'inondation.

Développer un espace urbain des proximités durables : bien plus que le fleuve, c'est l'ensemble de la trame verte et bleue qui peut être **liée au réseau de mobilité douce** et ainsi tendre à réduire l'impact environnemental de la ville, sur le fonctionnement écologique des espaces naturels et les émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements.


Favoriser le retour de la nature en ville
Maintenir la lisibilité des grandes entités paysagères
A10
RCEA
A10
1 km
Saintes / PLU - PADD
Axe 1
Affirmer la trame verte et bleue en tant qu'armature du projet de ville
Protéger les équilibres écologiques des milieux agro-naturels, réservoirs de biodiversité
Préserver les espaces boisés
Préserver les espaces agricoles
Protéger les milieux naturels sensibles et la prairie de la Charente
Préserver et valoriser les qualités et l'identité du système paysager local
Vallons
Mailler les espaces naturels et reconnecter les continuités écologiques
Préserver les coulées vertes
Maintenir et recomposer les corridors écologiques
Étendre les continuités végétales le long des axes urbains
Intégrer la Charente et son bassin versant au premier rang des réflexions territoriales
Prendre en compte la zone inondable
Développer les mobilités fluviales
Berges de la Charente
Cheminement des berges de la Charente - Charente en vélos
Développer un espace urbain des proximités durables
Lier les réseaux de mobilité douce à la trame verte et bleue
Chemin de halage à reconstituer
Trame des Vallons
Sentier de Germanicus
Axes urbains « partagés »
Augmenter la part modale des déplacements doux et alternatifs
Sentier de grande randonnée (GR4 et GR 655)
Relier les centralités urbaines par des réseaux de mobilité douce
Polarité existante
-
+

23.2.2. Axe 2 : Proposer des modes d'habiter différents, respectueux des qualités environnementales et paysagères

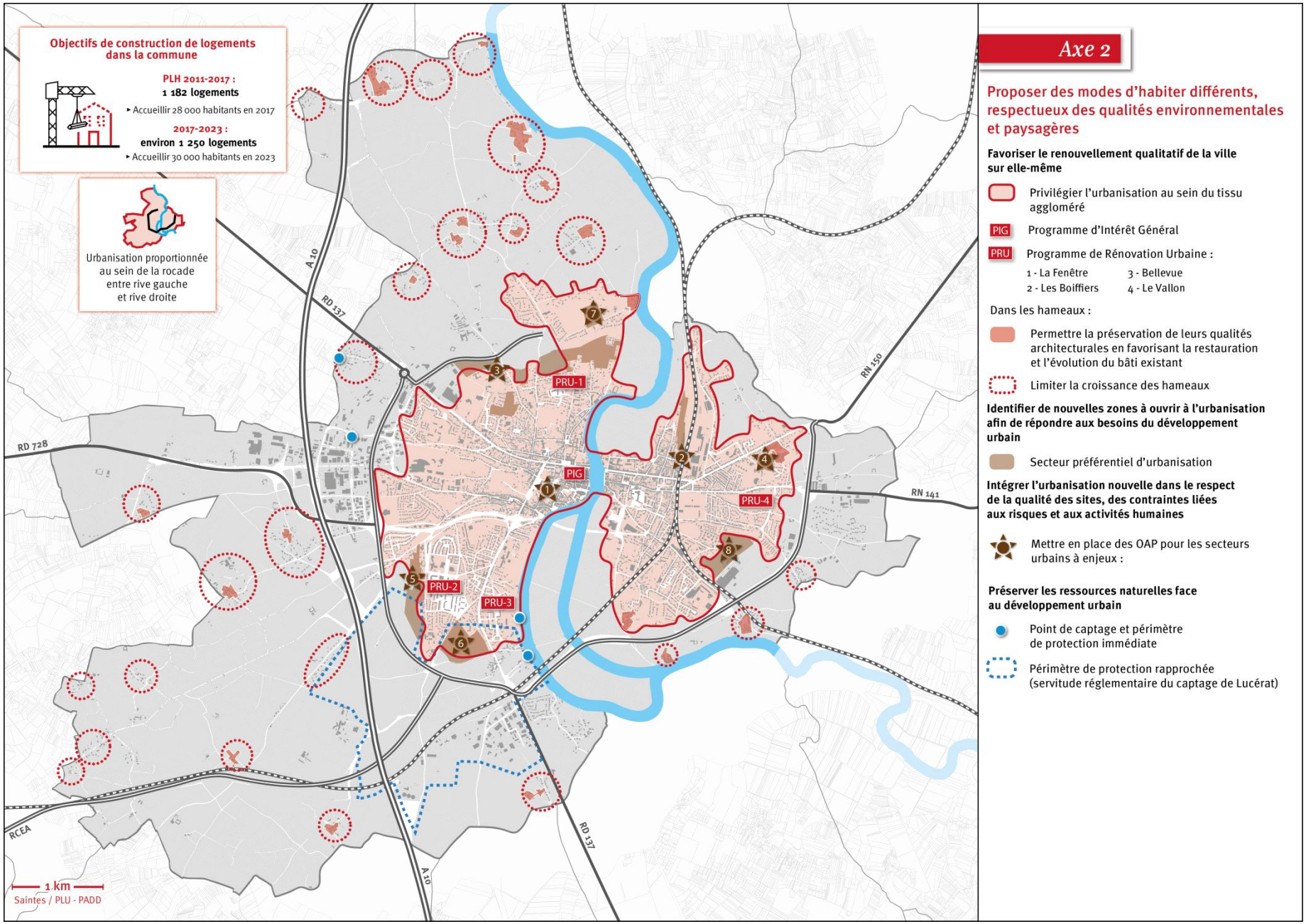
Afin d'affirmer son rôle de pôle urbain structurant de son bassin de vie, la ville souhaite renforcer à long terme son poids démographique et renouer avec une croissance plus soutenue que les communes périurbaines qui l'entourent.

Affirmer la croissance démographique et résidentielle au sein d'un territoire intercommunal dynamique : s'appuyant sur les orientations du P.L.H. 2011-2017, le projet urbain vise un accueil de populations supplémentaires permettant d'atteindre environ 28 000 habitants en 2017 et 30 000 à l'horizon 2023, prolongeant les objectifs de l'actuel P.L.H. au cours d'une période postérieure similaire de 6 ans. La ville devra pour cela construire 1 182 logements au cours du PLH et 1 250 au cours de la période 2017-2023.

Favoriser un renouvellement qualitatif de la ville sur elle-même : afin de limiter la consommation d'espace, la commune souhaite répartir son développement urbain de **façon modérée entre tissu constitué et ouverture de zones à l'urbanisation.** Elle compte tout d'abord pour cela **valoriser les potentiels de densification** du tissu constitué et **construire la ville sur elle-même**, à travers notamment les programmes de rénovation urbaine.

Identifier de nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation afin de répondre aux besoins du développement urbain : compte-tenu de l'importance des objectifs fixés par le P.L.H. et exprimés ci-dessus, la ville a **identifié de nouveaux secteurs à ouvrir à l'urbanisation**. Cette urbanisation devra **respecter les grands équilibres de la ville**, entre les rives de la Charente et privilégier l'espace ceint par la rocade afin de recentrer l'urbanisation autour du tissu central aggloméré. Cette orientation vise par ailleurs à limiter la croissance des hameaux (ou villages) et à stopper celle des écarts, dont l'urbanisation entraîne une importante consommation d'espace, de nombreux déplacements, des frais importants pour la collectivité en matière de gestion des réseaux et de l'entretien de la voirie, etc. Le développement urbain au sein de ces secteur est également cadré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Préserver les ressources naturelles face au développement urbain et limiter l'empreinte écologique de l'urbanisation : des préoccupations environnementales transversales conditionnent également le développement urbain de la ville. Il s'agit tout d'abord de la volonté de **protéger le captage de Lucérat** à partir des recommandations d'une étude spécifique, de **maîtriser les déplacements** en veillant à la localisation des futurs logements, ou encore de **favoriser l'emploi des énergies renouvelables** à travers des conditions réglementaires permissives.


Objectifs de construction de logements dans la commune
PLH 2011-2017 :
1 182 logements
▸ Accueillir 28 000 habitants en 2017
2017-2023 :
environ 1 250 logements
▸ Accueillir 30 000 habitants en 2023
Urbanisation proportionnée au sein de la rocade entre rive gauche et rive droite
A 10
RD 137
RD 728
RCEA
RN 150
RN 141
PRU-1
PRU-2
PRU-3
PRU-4
PIG
1 km
Saintes / PLU - PADD
Axe 2
Proposer des modes d'habiter différents, respectueux des qualités environnementales et paysagères
Favoriser le renouvellement qualitatif de la ville sur elle-même
Privilégier l'urbanisation au sein du tissu aggloméré
PIG Programme d'Intérêt Général
PRU Programme de Rénovation Urbaine :
1 - La Fenêtre
2 - Les Boiffiers
3 - Bellevue
4 - Le Vallon
Dans les hameaux :
Permettre la préservation de leurs qualités architecturales en favorisant la restauration et l'évolution du bâti existant
Limiter la croissance des hameaux
Identifier de nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation afin de répondre aux besoins du développement urbain
Secteur préférentiel d'urbanisation
Intégrer l'urbanisation nouvelle dans le respect de la qualité des sites, des contraintes liées aux risques et aux activités humaines
Mettre en place des OAP pour les secteurs urbains à enjeux :
Préserver les ressources naturelles face au développement urbain
Point de captage et périmètre de protection immédiate
Périmètre de protection rapprochée (servitude réglementaire du captage de Lucérat)

23.2.3. Axe 3 : Révéler les richesses économiques et patrimoniales du territoire

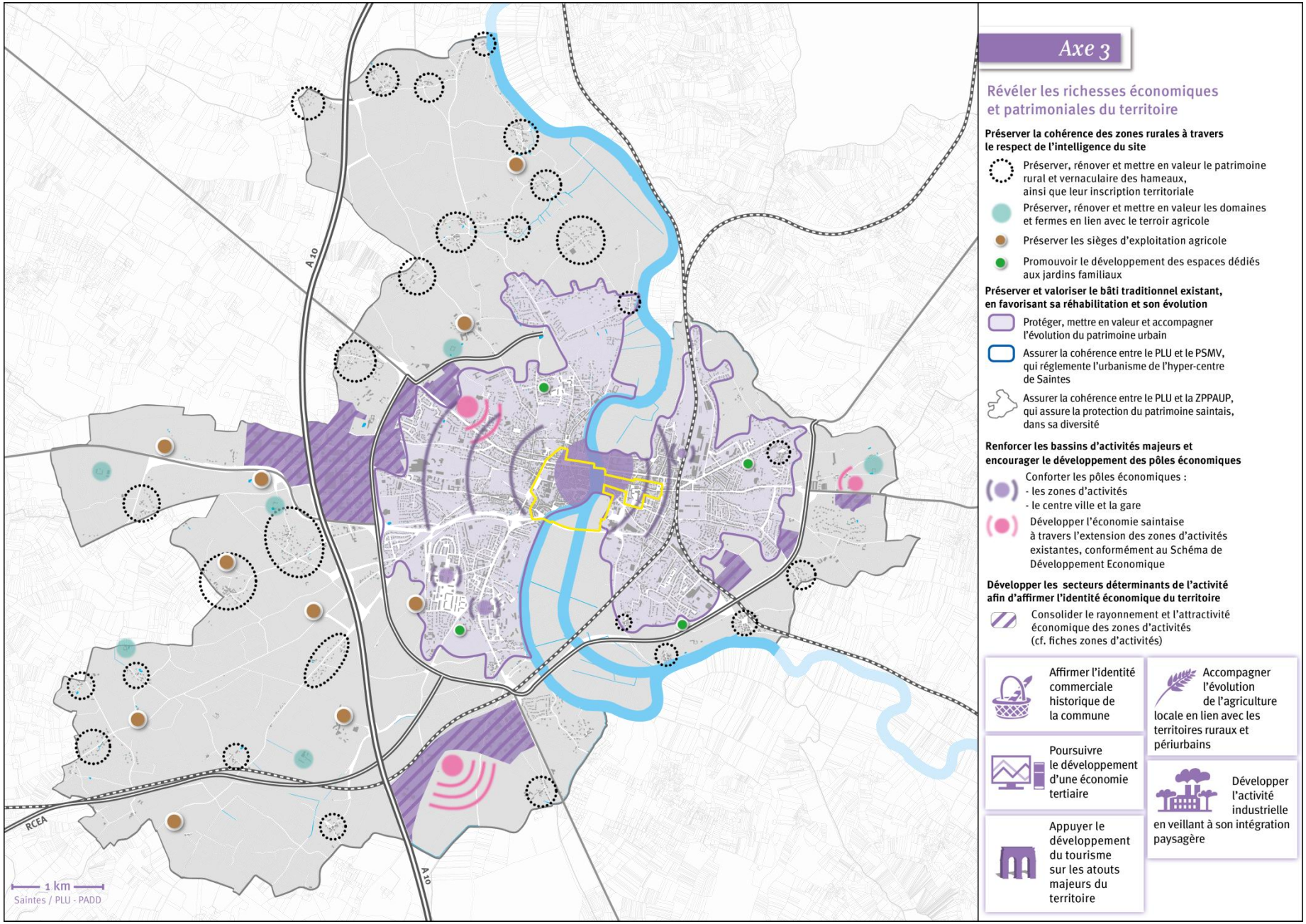
S'appuyant sur son histoire et son patrimoine, la ville inscrit son projet urbain dans le cadre d'une affirmation territoriale passant également par son rayonnement et son attractivité économique, dont les orientations ont été définies au sein du Schéma de Développement Economique élaboré à l'échelle communautaire.

Renforcer les bassins d'activités majeurs et encourager le développement des pôles économiques : la ville souhaite avant tout **conforter l'ensemble des pôles économiques existants** qui offrent un réseau déjà majeur pour l'activité du territoire. Afin d'affirmer cette situation, le projet de ville souhaite d'une part **développer et étendre certaines zones d'activités existantes** et d'autre part **maintenir l'activité commerciale du centre-ville**.

Développer les secteurs déterminants de l'activité et encourager l'économie présentielle afin d'affirmer l'identité économique du territoire : l'accueil de nouvelles activités doit avant tout cibler certains secteurs économiques stratégiques, pour lesquels la ville constitue un lieu d'attractivité majeur. Il s'agit notamment du tertiaire, au cœur de la ville, l'industrie, au niveau des zones d'activités dédiées, et les activités présentielles que sont le commerce et le tourisme.

Accompagner l'évolution de l'agriculture locale en lien avec les territoires ruraux et périurbains : l'agriculture représente une activité structurante du territoire dont les enjeux dépassent le seul cadre économique. Le projet de ville porte une attention majeure à la préservation des sièges d'exploitations agricoles et aux terres qui leurs sont nécessaires. Le développement urbain veille donc à **protéger le terroir et limiter la consommation de foncier agricole**, en prenant également en compte les caractéristiques de chaque structure d'exploitation.

Préserver et valoriser le patrimoine classé et le bâti traditionnel existant, en favorisant sa réhabilitation et son évolution : la prise en compte des richesses patrimoniales et de l'identité urbaine de la commune au sein du projet urbain se décline tout d'abord par l'intégration des réflexions liées au P.S.M.V. du cœur historique de la ville. La ville souhaite étendre cette réflexion patrimoniale à l'ensemble du tissu urbain : le projet intègre donc une réflexion fine sur les morphologies urbaines et se nourrit hors du tissu aggloméré des orientations de la Z.P.P.A.U.P. existante.


Axe 3
Révéler les richesses économiques et patrimoniales du territoire
Préserver la cohérence des zones rurales à travers le respect de l'intelligence du site
Préserver, rénover et mettre en valeur le patrimoine rural et vernaculaire des hameaux, ainsi que leur inscription territoriale
Préserver, rénover et mettre en valeur les domaines et fermes en lien avec le terroir agricole
Préserver les sièges d'exploitation agricole
Promouvoir le développement des espaces dédiés aux jardins familiaux
Préserver et valoriser le bâti traditionnel existant, en favorisant sa réhabilitation et son évolution
Protéger, mettre en valeur et accompagner l'évolution du patrimoine urbain
Assurer la cohérence entre le PLU et le PSMV, qui réglemente l'urbanisme de l'hyper-centre de Saintes
Assurer la cohérence entre le PLU et la ZPPAUP, qui assure la protection du patrimoine saintais, dans sa diversité
Renforcer les bassins d'activités majeurs et encourager le développement des pôles économiques
Conforter les pôles économiques :
- les zones d'activités
- le centre ville et la gare
Développer l'économie saintaise à travers l'extension des zones d'activités existantes, conformément au Schéma de Développement Economique
Développer les secteurs déterminants de l'activité afin d'affirmer l'identité économique du territoire
Consolider le rayonnement et l'attractivité économique des zones d'activités (cf. fiches zones d'activités)
Affirmer l'identité commerciale historique de la commune
Accompagner l'évolution de l'agriculture locale en lien avec les territoires ruraux et périurbains
Poursuivre le développement d'une économie tertiaire
Développer l'activité industrielle en veillant à son intégration paysagère
Appuyer le développement du tourisme sur les atouts majeurs du territoire
A10
RCEA
1 km
Saintes / PLU - PADD

23.2.4. Axe 4 : Favoriser une pratique de la ville équilibrée et équitable pour tous

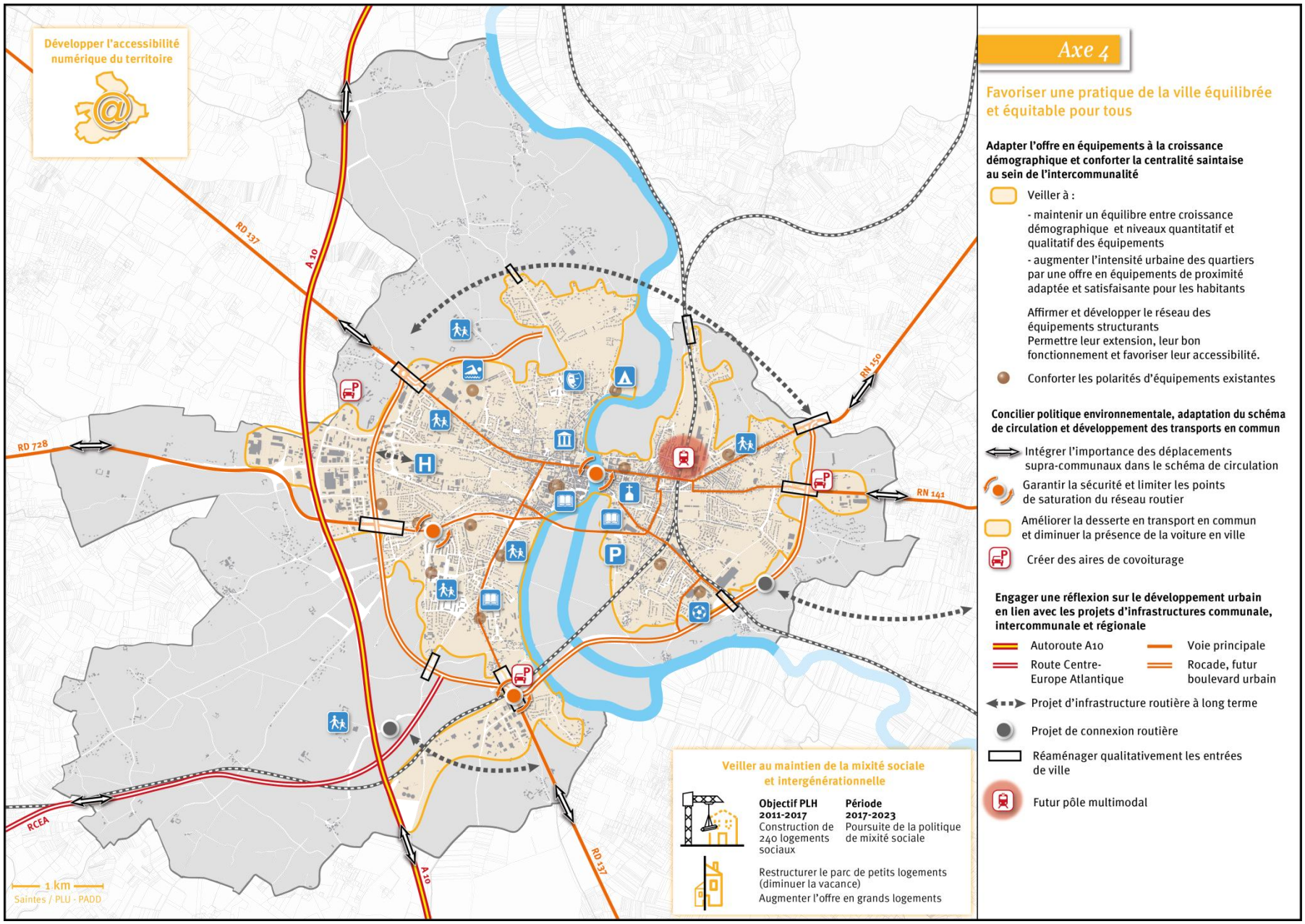
Le cadre du projet urbain communal s'inscrit également dans un objectif transversal de durabilité sociale et territoriale.

Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle : le projet urbain, en lien avec les objectifs globaux de construction de logements du P.L.H., réservera une part importante à la **réalisation de logements sociaux** (240 unités au cours du P.L.H. pour atteindre une part de 20% à l'horizon 2023). La croissance du parc de logements et les préoccupations liées à l'habitat doivent également prendre en compte les parcours résidentiels et permettre l'accueil des publics spécifiques plus sensibles, tels que les jeunes, les personnes âgées, les gens du voyage, etc. en compatibilité avec les orientations du P.L.H.

Adapter l'offre en équipements à la croissance démographique et conforter la centralité saintaise au sein de l'intercommunalité : le projet urbain ambitionne ces deux objectifs complémentaires afin d'affirmer et renforcer d'une part le rayonnement de la commune, et de maintenir d'autre part une offre de qualité aux anciens et nouveaux habitants. Les préoccupations portent sur le renforcement des centralités existantes et le développement des équipements culturels et sportifs notamment.

Concilier politique environnementale, adaptation du schéma de circulation et développement des transports en commun : compte-tenu de l'importance des déplacements automobiles à l'échelle de la commune, le projet urbain intègre une réflexion forte sur les transports et les infrastructures routières. L'attractivité du territoire dans son bassin de vie périurbain impose **d'intégrer l'importance des déplacements supracommunaux** dans la réflexion globale, notamment sur l'importance des infrastructures routières et du développement du covoiturage. Au niveau du tissu urbain aggloméré, la priorité est donnée au développement des transports en commun face à l'automobile (stationnement, sécurité, nuisances, etc.).

Engager une réflexion sur le développement urbain en lien avec les projets d'infrastructures aux échelles communale, intercommunale et régionale : la situation de la commune au point de rencontre de plusieurs routes majeures ainsi que les liens routiers forts qu'elle entretient avec son bassin de vie nécessitent **l'intégration des possibilités de développement du réseau routier**. Une réflexion est également portée sur l'aménagement et l'intégration paysagère des entrées de ville ainsi que sur le potentiel d'évolution du pôle gare bénéficiant de l'arrivée du TGV à l'horizon 2017.


Développer l'accessibilité numérique du territoire
RD 137
A 10
RD 728
RN 150
RN 141
RCEA
1 km
Saintes / PLU - PADD
Veiller au maintien de la mixité sociale et intergénérationnelle
Objectif PLH 2011-2017
Construction de 240 logements sociaux
Période 2017-2023
Poursuite de la politique de mixité sociale
Restructurer le parc de petits logements (diminuer la vacance)
Augmenter l'offre en grands logements
Axe 4
Favoriser une pratique de la ville équilibrée et équitable pour tous
Adapter l'offre en équipements à la croissance démographique et conforter la centralité saintaise au sein de l'intercommunalité
Veiller à :
- maintenir un équilibre entre croissance démographique et niveaux quantitatif et qualitatif des équipements
- augmenter l'intensité urbaine des quartiers par une offre en équipements de proximité adaptée et satisfaisante pour les habitants
Affirmer et développer le réseau des équipements structurants
Permettre leur extension, leur bon fonctionnement et favoriser leur accessibilité.
Conforter les polarités d'équipements existantes
Concilier politique environnementale, adaptation du schéma de circulation et développement des transports en commun
Intégrer l'importance des déplacements supra-communaux dans le schéma de circulation
Garantir la sécurité et limiter les points de saturation du réseau routier
Améliorer la desserte en transport en commun et diminuer la présence de la voiture en ville
Créer des aires de covoiturage
Engager une réflexion sur le développement urbain en lien avec les projets d'infrastructures communale, intercommunale et régionale
Autoroute A10
Voie principale
Route Centre-Europe Atlantique
Rocade, futur boulevard urbain
Projet d'infrastructure routière à long terme
Projet de connexion routière
Réaménager qualitativement les entrées de ville
Futur pôle multimodal

23.3. Respect des servitudes d'utilité publiques et dispositions diverses

23.3.1. Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées sur la liste et les plans joints au Plan Local d'Urbanisme (PLU) en pièces annexes.

2. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :

- de Zones d'Aménagement Différé (ZAD),
- du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui peut être institué sur tout ou partie des zones Urbaines (U) ou A Urbaniser (AU).

3. Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU (C. urb. art. L. 442-9).

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents et, notamment, du règlement et du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

23.3.2. Protection et gestion de l'eau

Protection des points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine (*Article 20 du Code de la Santé Publique*)

Une partie de la commune est concernée par les périmètres de protection ci-après :

- prise d'eau potable de Coulonges sur Charente (sous secteur de base Q, périmètre rapproché et général),
- "Lucérat" dont les périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés ont été délimités par arrêté préfectoral du 7 janvier 2008.

Les constructions autorisées à l'intérieur des périmètres de protection devront tenir compte des contraintes et limitations énoncées dans les rapports géologiques, afin d'éviter la pollution de ces eaux destinées à la consommation humaine.

Aménagement et gestion des ressources en eau : Schéma d'Aménagement des eaux (*Loi n°92-3 du 3 janvier 1992*)

La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne qui s'impose aux collectivités à leurs décisions dans le domaine de l'eau.

23.3.3. Prescriptions particulières relatives au bruit

Bruit des transports aériens

La commune de Saintes est partiellement concernée par le bruit des transports aériens engendré par le mouvement des aéronefs utilisant l'aérodrome de Saintes - Thénac.

La réglementation en matière d'urbanisme pour l'occupation du sol des secteurs affectés par les nuisances est fixée aux articles L. 147-1 à L. 147-6 du Code de l'Urbanisme.

Bruit des transports terrestres (*Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992*)

Les arrêtés préfectoraux relatifs au bruit, issus notamment des articles 13 et 14 de la loi susvisée, ont été signés le 17 septembre 1999 et rendus opposables le 21 octobre 1999.

Les bâtiments nouveaux à usage d'habitation, d'enseignement, d'action sociale, de santé, de soins et d'hébergement à caractère touristique, édifiés dans les fuseaux de nuisances sonores relatives au transport terrestre figurés au plan de zonage sont soumis :

- à des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur,
- à l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 d'application au département de la Charente-Maritime.

23.3.4. Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

Cette loi vise à améliorer ou à préserver la qualité de l'air par :

- des dispositions de surveillance, d'information,
- des mesures adaptées aux situations de crise,
- ainsi que des actions de planification visant à réduire les pollutions atmosphériques, notamment celles dues aux transports.

23.3.5. Autres prescriptions nationales

Stationnement des gens du voyage (*Article 28 - loi du 31 mai 1990*)

La loi susvisée sur la mise en œuvre du droit au logement a prévu l'établissement d'un schéma départemental fixant les conditions d'accueil spécifique des gens du voyage. Ce document constitue une source d'information pour une coordination intercommunale des capacités et des modalités de passage ou de séjour en les traduisant dans les documents d'urbanisme (cf. circulaire Equipement/Intérieur du 16 mars 1992 - J.O. du 3 avril 1992). Ce schéma départemental a été approuvé le 22 janvier 2003.

23.3.6. Protection du patrimoine

Patrimoine enfoui : sites archéologiques

Rappel de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique.

Les découvertes de vestiges archéologiques : doivent être déclarées auprès du Maire conformément à l'article 14 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

En vertu du code du Patrimoine et notamment du livre V et son titre II, de la loi sur l'archéologie préventive 2001-44 modifiée le 1er août 2003, des décrets d'application 2004-490 du 3 juin 2004, le Préfet de Région, Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), peut être saisi de tout document d'urbanisme si ce dernier entre dans les cas de figure prévus par l'article 4 des décrets d'application ou si le terrain d'assiette est compris dans un périmètre de zonage archéologique pris par arrêté préfectoral et transmis au maire. L'instruction du dossier peut aboutir à un arrêté de prescription archéologique si l'aménagement prévu, en raison de sa localisation, de sa nature ou de son importance, affecte ou est Susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique.

A noter, l'arrêté préfectoral n°04.17.068/486 en date du 3 mars 2005, définissant les zones géographiques dans lesquelles des mesures de détection, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique archéologique peuvent être prises sur le territoire de la commune de Saintes.

Cet arrêté définit donc des zones géographiques où des projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, en application de l'article L 522-5.

Cet arrêté (texte et plans) sont annexés au PLU.

Patrimoine urbain et architectural

Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) (*Article 70, loi du 07 janvier 1983*) : une ZPPAUP a été instaurée sur une partie du territoire de la commune par arrêté du préfet de région le 2 avril 1998. Elle a été révisée et approuvée en date du 4 novembre 2002. Le POS a inclus cette ZPPAUP lors de la modification approuvée par décision du Conseil Municipal du 14 juin 1999. La ZPPAUP est annexée au Plan Local d'Urbanisme.

Plan de sauvegarde et de mise en valeur de Saintes (PSMV) : Cf. Article I.

Patrimoine faunistique et floristique

Zone d'intérêt écologique (*Article 23, loi du 08 janvier 1993*) :

Sous la responsabilité scientifique du Muséum National d'Histoire Naturelle, un inventaire du patrimoine faunistique et floristique a conduit à la délimitation de zones dites Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Natura 2000 : conservation des habitats (*Directive CEE 79/409 - Directive 92-43 du 21 mai 1992*) :

La présence du site Natura 2000 implique de respecter les dispositions de l'article L.414-1 et suivants du Code de l'Environnement : ZICO PC 02 Vallée de la Charente et de la Seugne ; ZPS FR 5412005 désignées par arrêté ministériel du 6 juillet 2004 ; PSIC n°70 est situé dans la vallée de la Charente (moyenne vallée).

23.3.7. Prévention des risques majeurs

Aux termes du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), diffusé le 15 février 2000 et du Dossier Communal Synthétique (DCS) diffusé en novembre 1996, la commune a été classée comme exposée aux risques :

- inondations,
- mouvements de terrains,
- industriels et technologiques,
- transport de matières dangereuses.

Risques naturels prévisibles

Dans l'attente de l'approbation des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), les dispositions actuelles du Plan de Prévention des Risques (PPR), ex-PER approuvé le 18 juin 1990, demeurent applicables.

De plus, les études réalisées par l'Etat dans le cadre de la révision du PPRN, ainsi que celles produites par le bureau d'études ANTEA (A 35 633/A -octobre 2004 et A 37 033/A - février 2005) et les précisions apportées par les relevés des géomètres (lettre DDE 28 janvier 2005) devront être prises en compte.

Les risques mouvements de terrains : plusieurs sites recensés dans le PPR (joint en annexe) et deux sites complémentaires l'un cours Georges Bouvard et l'autre au lieu-dit « Les Grands » sont menacés par ce risque du fait de la présence de carrières souterraines abandonnées.

Les risques d'inondation : l'étude menée par l'Institution Inter-Départementale pour l'Aménagement du Fleuve Charente a montré qu'aucun aménagement ne permettrait de protéger complètement la ville des crues.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des prescriptions du PPR joint en annexe du PLU.

Risques technologiques et industriels

L'arrêté ministériel du 29 mars 2004 (se substituant à celui du 29 juillet 1998), relatif aux silos et installations de stockage de céréales, s'applique notamment au silo de stockage de SYNTEANE (ex UCASO) situé au lieu-dit "Les Saints Vivien". Cette zone est localisée par un secteur srt (secteur soumis à des risques technologiques) sur le plan de zonage.

Le risque technologique est soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 29 mars 2004, relatif aux silos et installations de stockage, qui se substitue à celui du 29 juillet 1998 visé au paragraphe 10.2 « risques technologiques ».

Le risque industriel est localisé par un secteur Srg (secteur soumis à des risques industriels et plus précisément au gaz) aux abords de l'ancienne usine à gaz, le long du quai des Roches.

Risques transports de matières dangereuses

Ce risque est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire ou par canalisation. Les principaux dangers pour la population, les biens ou l'environnement sont l'explosion occasionnée par un choc d'étincelles, par le mélange de produits, l'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite, de la dispersion dans l'air, l'eau ou le sol de produits dangereux.

Sur le territoire communal, le transport de matières dangereuses s'effectue par voie ferroviaire, ainsi que par voies routières (autoroute A10, RN 137, 141 et 150, rocades Ouest et Sud-Est de contournement. Ces transports emprunteront également la future Route Centre Europe Atlantique).

Risques retrait-gonflement des argiles

Suite à une étude menée par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), il s'avère que la commune de Saintes est concernée par le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (sécheresse), à savoir : 24,6 % de sa superficie par un aléa fort, 13,2 % par un aléa moyen, 9,5 % par un aléa faible et le reste, à priori, par un aléa nul.

24. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES ET DU REGLEMENT

Ce chapitre de justification vient détailler la traduction du projet urbain retenue au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 2.2, opposable aux tiers dans un esprit de compatibilité) et du Zonage/Règlement (pièces 3 et 4, opposables aux tiers dans un esprit de conformité).

Les enjeux transversaux qui ont guidé la définition du zonage et du règlement sont détaillés ci-après pour chaque type de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).

24.1. Les composantes des zones urbaines (U)

La richesse du tissu urbain communal et les divers enjeux qui l'animent nécessitent plusieurs prises en compte croisées dans la délimitation des zones et la rédaction du cadre réglementaire qui les accompagne.

24.1.1. Identités urbaine et patrimoine

Respect des morphologies urbaines patrimoniales

Le premier élément discriminant de la structure du tissu urbain est sa morphologie : elle est issue de la longue histoire de la ville et apparaît comme la constituante première de son identité.

Les secteurs de la zone UA

La zone UA correspond au tissu historique à préserver de la commune. Elle présente une vocation première d'habitat et de petit artisanat, de commerce et de services. Les différentes typologies architecturales du cœur historique de la ville, ainsi que leurs organisations propres, constituent des tissus urbains aux caractéristiques physiques similaires que le projet urbain souhaite préserver. Ce tissu du cœur historique de la ville (hypercentre, péricentre, faubourgs) est regroupé au sein de la zone UA dont les caractéristiques morphologiques principales reprises au sein du règlement sont l'alignement, la mitoyenneté, les éléments architecturaux traditionnels, une densité et une hauteur élevées, etc. (les fiches morphologie annexées au Rapport de présentation décrivent plus précisément les caractéristiques spécifiques à chaque tissu).

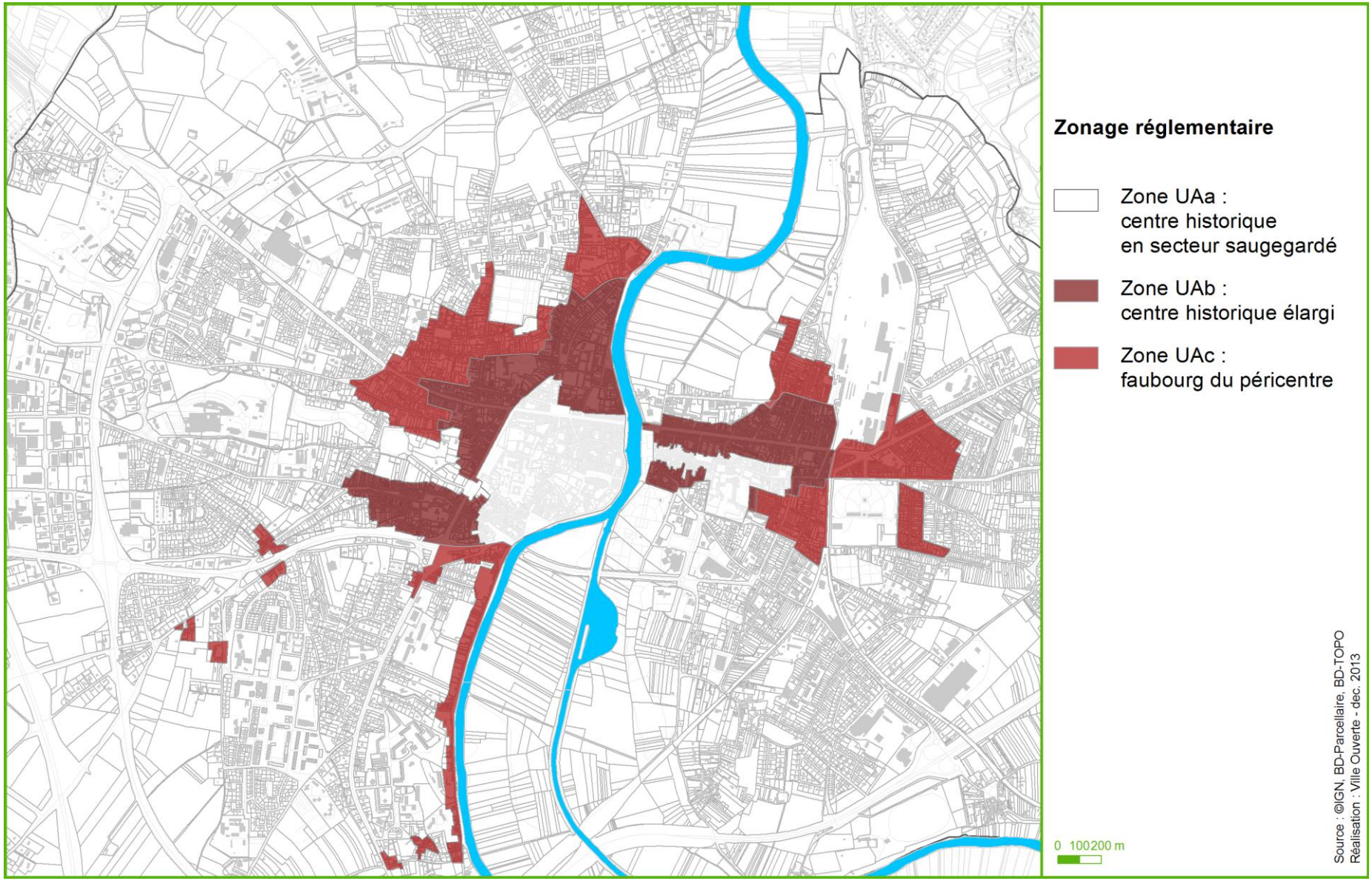
Zone UAa : la zone UAa correspond à l'hypercentre historique de la ville et au secteur sauvegardé du P.S.M.V. de la ville. Le règlement applicable dans cette zone est celui du secteur sauvegardé.

Zone UAb : la zone UAb correspond au centre élargi où la dimension patrimoniale du secteur sauvegardé a été étendue. Les dispositions urbaines appliquées au sein du P.S.M.V. ont en partie été reprises et adaptées afin de préserver la forme de ce tissu.

Zone UAc : le secteur c de la zone UA correspond aux faubourgs péricentraux, tissu relativement homogène et présentant des formes urbaines de qualité à préserver.

Le règlement des articles UA.6, UA.7, UA.9, UA.10 et UA.11 traduisent les morphologies de ces tissus afin de préserver les caractéristiques actuelles du tissu urbain :

- UA.6 : imposer l'alignement en bordure de voie de la construction ou le maintien de l'alignement par la réalisation d'un mur de clôture.
- UA.7 : favoriser la mitoyenneté par l'implantation de la construction sur au moins une limite séparative conduisant aux voies et emprises publiques.
- UA.9 : la densité est favorisée par une emprise au sol élevée de 70%.
- UA.10 : les hauteurs sont comprises entre 15 et 9 mètres en fonction des hauteurs constatées actuellement (15 ou 12 mètres en secteur UAb en fonction des largeurs de voirie, 9 mètres en secteur UAc).
- UA.11 : les prescriptions visent avant tout à imposer la préservation des caractéristiques patrimoniales de l'aspect extérieur des constructions.


Zonage réglementaire
Zone UAa :
centre historique
en secteur saugegardé
Zone UAb :
centre historique élargi
Zone UAc :
faubourg du péricentre
0 100200 m
Source : ©IGN, BD-Parcellaire, BD-TOPO
Réalisation : Ville Ouverte - dec. 2013

Photos illustrant les secteurs a, b et c de la zone UA :







Les zones UB et UC

Les UB et UC correspondent à des tissus où la dimension patrimoniale est moins forte mais où les caractéristiques morphologiques ont été intégrées à l'élaboration du zonage.

La zone UB est destinée à accueillir différents types d'habitats, des commerces et des services. Elle regroupe différentes typologies de tissus pavillonnaires organisés de manières continue ou discontinue ; le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels varient selon les quartiers :

- **Zone UBa :** elle correspond au tissu pavillonnaire le plus ancien (habitat cheminot) marqué par une identité paysagère caractéristique et de qualité (espaces libres harmonieux, morphologie urbaine typique, etc.).
- **Zone UBb :** tissu pavillonnaire constitué après guerre, fortement hétérogène car densifié.
- **Zone UBc :** elle correspond aux extensions pavillonnaires récentes (lotissements contemporains aux caractéristiques communes).

Le règlement de la zone UB vise à préserver l'identité urbaine du secteur a tout en permettant l'évolution des secteurs UBb et UBc.

La zone UC est destinée à accueillir de l'habitat collectif et individuel groupé (habitat intermédiaire), des commerces et des services ; le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels varient selon les sous-secteurs UCa et UCb :

- **Zone UCa :** la zone UCa correspond aux logements collectifs de grands ensembles dont certains concernés par des programmes de rénovation urbaine (opération d'ensemble).
- **Zone UCb :** la zone UCb correspond à de l'habitat intermédiaire de type maisons de ville ou d'habitations individuelles implantées en continu.

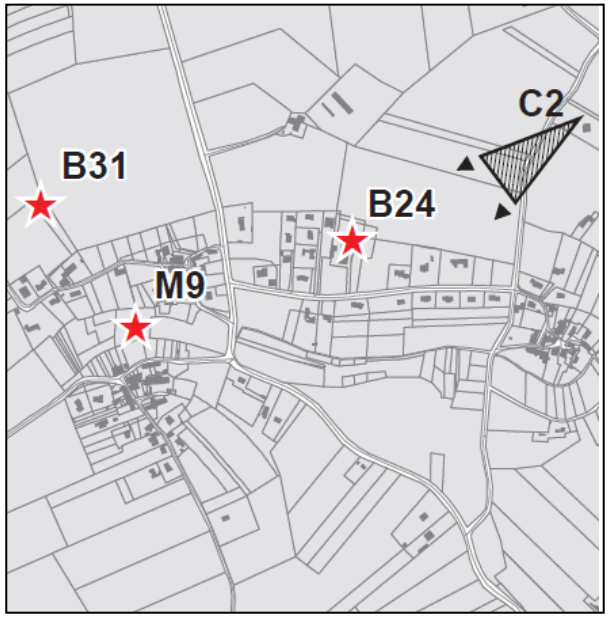
Recensement patrimonial au titre de l'article L.123-1-5 7°

La richesse globale du patrimoine urbain vernaculaire est prise en compte à travers une approche transversale et un recensement des éléments devant être préservés au titre de l'article L.123-1-5 7°.

Pour rappel, cet article permet d' « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Le plan de zonage localise ces éléments dont la description, les motivations du classement et les prescriptions dont ils font l'objet sont annexées au règlement. Les éléments majeurs font l'objet de fiches (exemple ci-contre).

Exemple : moulin de Préan, extrait de la carte de zonage correspondant



Typologie : **Moulins**	**B24 – Moulin de Préan**
Photos	Adresse : Lieu-dit Préan, Route du moulin de Préan (parcelle 274).
	Zonage PLU : UBh.
	Extrait zonage

Descriptions des qualités justifiant une protection (extrait du rapport de présentation) :

Moulin-tour en pierres surmonté d'une toiture en poivrière – les ailes ont aujourd'hui disparu. Aujourd'hui indépendant de tout domaine, le moulin se situe en bordure nord du hameau de Préan. Par conséquent, il se situe dans une position particulièrement stratégique en termes de visibilité depuis le plateau nord de Saintes (notamment depuis la rue du Patillou). Son bon état de conservation (restauration récente), malgré quelques désordres (percements de châssis de toit), et son caractère de relative rareté sur le territoire de Saintes, justifient la préservation.

Prescriptions particulières :

- Prescriptions urbaines et paysagères :
  - Préservation de son inscription dans le grand paysage du nord de Saintes : cônes de vues.
  - Tout projet dans le hameau de Préan devra préserver la perspective existante vers le moulin depuis la rue du Moulin de Préan.
- Prescriptions architecturales :
  - Préservation et entretien de l'édifice respectueux de ses caractéristiques architecturales, notamment :
    - Respect des percements d'origine ;
    - En cas de clôture des percements, celle-ci devra justifier d'un traitement simple et de qualité en accord avec l'architecture du moulin (Menuiseries en matériaux traditionnels).

24.1.2. Spécificité des hameaux

Hameaux et occupations bâties diffuses

Au-delà du tissu urbain aggloméré le territoire communal possède un ensemble d'occupations bâties diffuses et de hameaux aux caractéristiques diverses. Le projet urbain vise à recentrer l'urbanisation, notamment dans le périmètre ceint par la rocade, limiter l'étalement urbain tout en permettant une évolution adaptée des secteurs urbains diffus. Il convient par ailleurs de rappeler les difficultés de l'ancien P.L.U. à apporter une réponse satisfaisante à l'urbanisation des hameaux.

Le zonage et le règlement apportent des réponses nuancées et adaptées à chaque type d'implantation et à chaque contexte en fonction des enjeux croisés du P.A.D.D. Plusieurs types de zones apportent des réponses quant aux implantations hors du tissu aggloméré.

Implantations urbaines diffuses

Plusieurs types d'implantations urbaines diffuses sont recensés : les zonages spécifiques permettent leur recensement et leur évolution tout en limitant leur étalement. Il s'agit tout d'abord des implantations bâties en contexte naturel (secteur Nh des zones Naturelles) et en contexte agricole (secteur Ah des zones Agricoles) : le règlement autorise une urbanisation limitée aux extensions des constructions existantes à hauteur de 30% de la superficie totale de la construction à la date d'approbation du P.L.U.

Il s'agit également des secteurs où sont implantés des habitats mobiles des gens du voyage afin de traduire les orientations nationales visant la sédentarisation de ces populations. Les secteurs d'implantation sont regroupés en secteur Ahm afin de pouvoir y apporter des réponses adaptées, en termes de conditions d'accueil et de gestion de l'implantation.

Morphologie urbaine des hameaux

Les enjeux complexes des zones urbaines des hameaux appellent des réponses adaptées. Tout d'abord au niveau de la préservation de la structure et de la morphologie urbaine, le zonage et le règlement apportent des réponses similaires à celles du tissu urbain central :

La préservation de la morphologie du cœur historique patrimonial, inscrit en secteur h de la zone UA. Les caractéristiques de la zone UAh sont :

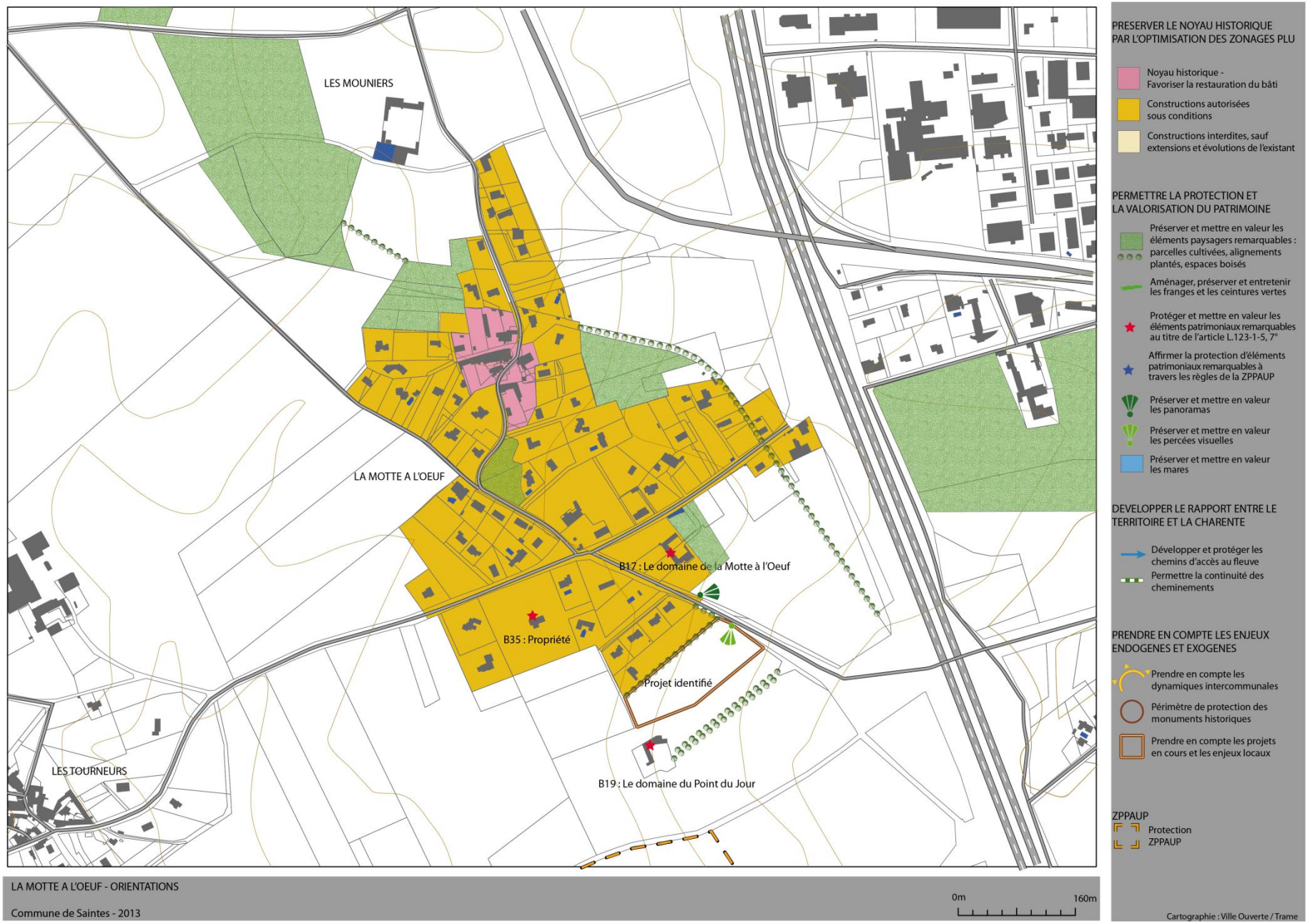
- UAh.6 : imposer l'alignement en bordure de voie de la construction ou le maintien de l'alignement par la réalisation d'un mur de clôture.
- UAh.7 : favoriser la mitoyenneté par l'implantation de la construction sur au moins une limite séparative conduisant aux voies et emprises publiques.
- UAh.9 : la densité est favorisée par une emprise au sol élevée de 70%.
- UAh.10 : la hauteur maximale est de 6 mètres.
- UAh.11 : les prescriptions visent avant tout à imposer la préservation des caractéristiques traditionnelles de l'aspect extérieur des constructions.

L'évolution du tissu pavillonnaire plus récent, limité à l'enveloppe urbaine existante (densification limitée aux dents creuses), inscrit en secteur h de la zone UB dont les caractéristiques réglementaires sont :

- UBh.5 : afin de limiter la densification de ce tissu, une superficie minimale de 700m² est exigée pour qu'un terrain soit constructible.
- UBh.9 : densité moyenne préservée par une emprise au sol de 40%.
- UBh.10 : la hauteur maximale est de 7 mètres.

Compte tenu des enjeux patrimoniaux, paysagers et urbains complexes des hameaux, des fiches d'Orientation d'Aménagement et de Programmation ont été réalisées pour chaque hameau afin de cadrer les conditions de leur évolution urbaine en complément des dispositions réglementaires (voir l'exemple de la Motte à l'œuf pages suivantes).


Zonage réglementaire
Zone UAh : cœur historique des hameaux
Zone UBh : extension pavillonnaire des hameaux
Zone Ah : espace résidentiel en contexte agricole (urbanisation limitée aux extensions et reconstructions)
Zone Ahm : espace d'habitat mobile en contexte agricole
Zone Nh : espace résidentiel en contexte naturel (urbanisation limitée aux extensions et reconstructions)
0 100 200 m
Source : ©IGN, BD-Parcellaire, BD-TOPO
Réalisation : Ville Ouverte - Dec. 2013


LES MOUNIERS
LA MOTTE A L'OEUF
B17 : Le domaine de la Motte à l'Oeuf
B35 : Propriété
Projet identifié
LES TOURNEURS
B19 : Le domaine du Point du Jour
PRESERVER LE NOYAU HISTORIQUE PAR L'OPTIMISATION DES ZONAGES PLU
Noyau historique - Favoriser la restauration du bâti
Constructions autorisées sous conditions
Constructions interdites, sauf extensions et évolutions de l'existant
PERMETTRE LA PROTECTION ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE
Préserver et mettre en valeur les éléments paysagers remarquables : parcelles cultivées, alignements plantés, espaces boisés
Aménager, préserver et entretenir les franges et les ceintures vertes
Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux remarquables au titre de l'article L.123-1-5, 7°
Affirmer la protection d'éléments patrimoniaux remarquables à travers les règles de la ZPPAUP
Préserver et mettre en valeur les panoramas
Préserver et mettre en valeur les percées visuelles
Préserver et mettre en valeur les mares
DEVELOPPER LE RAPPORT ENTRE LE TERRITOIRE ET LA CHARENTE
Développer et protéger les chemins d'accès au fleuve
Permettre la continuité des cheminements
PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENDOGENES ET EXOGENES
Prendre en compte les dynamiques intercommunales
Périmètre de protection des monuments historiques
Prendre en compte les projets en cours et les enjeux locaux
ZPPAUP
Protection ZPPAUP
LA MOTTE A L'OEUF - ORIENTATIONS
Commune de Saintes - 2013
0m
160m
Cartographie : Ville Ouverte / Trame

24.1.3. Densification du tissu urbain

Afin de répondre aux objectifs d'accueil de population du P.A.D.D. et aux besoins de logements tout en limitant l'étalement urbain, le projet de ville s'engage dans une densification contextualisée de son tissu urbain. Alors que les caractéristiques morphologiques de la zone UA sont préservées compte tenu de sa densité déjà élevée et de sa dimension patrimoniale, les zones UB et UC sont plus propices à une densification. Les enjeux sont cependant divers en fonction des secteurs de chacune des zones.

Caractéristiques des secteurs de la zone UB

Les secteurs de la zone UB (voir photos des typologies rencontrées en UBa, UBb et UBc ci-contre), dont les réponses aux enjeux liés à leurs morphologies urbaines sont détaillées précédemment, permettent divers degrés de densification :

Secteur UBa : la préservation de la morphologie urbaine existante ne permet pas une augmentation notable de la densité de ce secteur où l'emprise au sol est déjà élevée. Une densification en hauteur n'a pas été retenue afin de préserver l'appréhension globale des volumes de ce tissu urbain. L'article UBh.5 exige ainsi une superficie minimale de terrain de 700m² pour que celui-ci soit constructible.

Secteur UBb : ce secteur urbain très hétérogène présente un potentiel de densification majeur en lien avec sa situation proche de l'hypercentre et des axes majeurs de communication desservis par les transports en commun. Les dispositions réglementaires pour le secteur UBb au sein des articles UB.9 et UB.10 illustrent particulièrement ces possibilités de densification :

- UB.9 : l'emprise au sol maximale est fixée à 50% et peut-être supérieure pour les terrains d'une superficie inférieure à 300m² (l'emprise au sol actuelle, diagnostiquée au sein des fiches morphologie, est inférieure à 30%).
- UB.10 : la hauteur maximale est fixée à 12 mètres (soit environ trois niveaux pour les constructions alors que ce tissu est aujourd'hui essentiellement constitué de typologies en R ou R+1.

Secteur UBc : le secteur UBc correspond aux extensions pavillonnaires récentes, il présente un potentiel de densification à plus long terme. Les dispositions réglementaires du document visent cependant une densification mesurée, moindre qu'en secteur UBb. Les dispositions réglementaires des articles UB.9 et UB.10 pour le secteur UBc sont :

- UB.9 : une emprise au sol maximale de 40% (excepté pour les terrains d'une superficie inférieure à 300m²).
- UB.10 : une hauteur maximale de 9 mètres.







Caractéristiques des secteurs de la zone UC

Les secteurs de la zone UC apportent également des réponses différentes aux enjeux de densification du tissu urbain :

Secteur UCa

Ce secteur de grands ensembles est marqué par des possibilités d'évolution liées à des processus de rénovation et de densification conçus en opérations d'intervention d'ensemble. Le règlement des différents articles relatifs à la morphologie du secteur a été volontairement peu contraint afin de permettre une évolution large de ces secteurs.

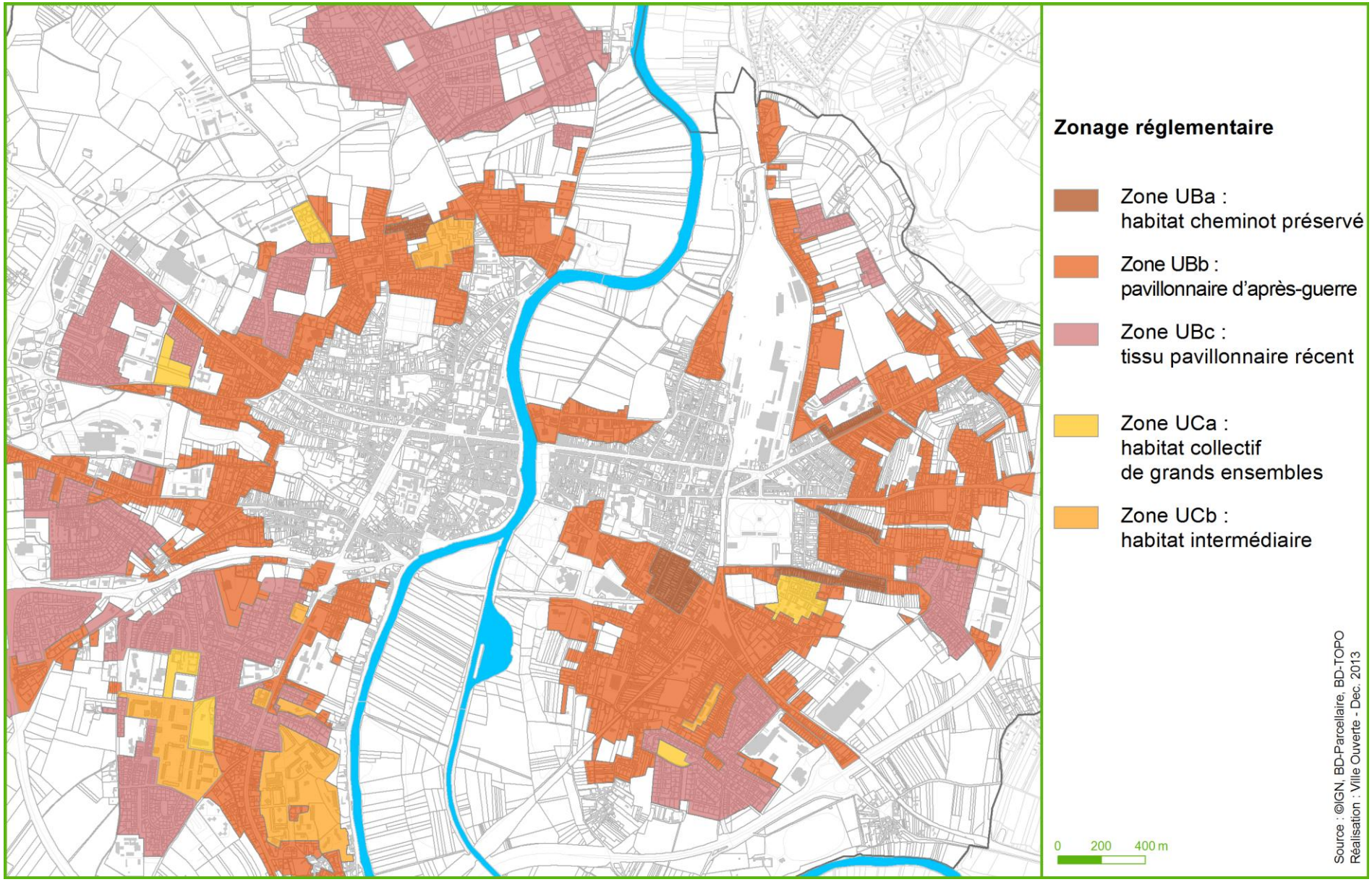


Secteur UCb

Ce secteur destiné à accueillir de l'habitat intermédiaire sous forme dense possède des dispositions réglementaires favorisant une densité relativement importante à travers une morphologie urbaine structurée tant au niveau des espaces privés que publics :

- UC.6 : construction possible à l'alignement ou a une distance au moins égale à 5 mètres.
- UC.7 : favoriser la mitoyenneté par l'implantation de la construction sur au moins une limite séparative conduisant aux voies et emprises publiques.
- UC.9 : l'emprise au sol maximale est fixée à 50% et peut-être supérieure pour les terrains d'une superficie inférieure à 250m².
- UC.10 : une hauteur maximale de 9 mètres.




Zonage réglementaire
Zone UBa :
habitat cheminot préservé
Zone UBb :
pavillonnaire d'après-guerre
Zone UBc :
tissu pavillonnaire récent
Zone UCa :
habitat collectif
de grands ensembles
Zone UCb :
habitat intermédiaire
0 200 400 m
Source : ©IGN, BD-Parcellaire, BD-TOPO
Réalisation : Ville Ouverte - Dec. 2013

24.1.4. Points d'attention transversaux du règlement

Mixité urbaine

L'ensemble des zones UA, UB et UC permet une mixité fonctionnelle du tissu urbain (habitat, équipement, certaines activités, etc.). Des mesures visant à préserver les nuisances de voisinage ou à limiter les incompatibilités d'usages sont prises au sein des articles 1 et 2. Il s'agit notamment :

- Certaines Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (en zones UA, UB et UC).
- Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs (en zones UA, UB et UC).
- Les terrains de camping et les caravanes (en zones UA, UB et UC).
- Les sièges d'exploitations agricoles (en secteurs UAa et UAb et en zone UC).

Energies renouvelables

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme veille, conformément aux dispositions législatives nationales, à ne pas contraindre le développement des énergies renouvelables, l'utilisation de matériaux aux économies d'énergie, etc.

L'article 11 permet leur implantation tout en veillant pour les zones UA et UB à une implantation harmonieuse dans le cadre bâti et paysager.

Stationnement

Les dispositions visant à réglementer le stationnement au sein des zones UA, UB et UC ont été peu contraintes afin de permettre notamment la densification du tissu.

Seules les conditions du stationnement vélo sont rappelées au titre du code de la construction et de l'habitat.

Desserte par les réseaux

La desserte par le réseau d'eau potable est imposée dans chaque zone pour toute nouvelle construction.

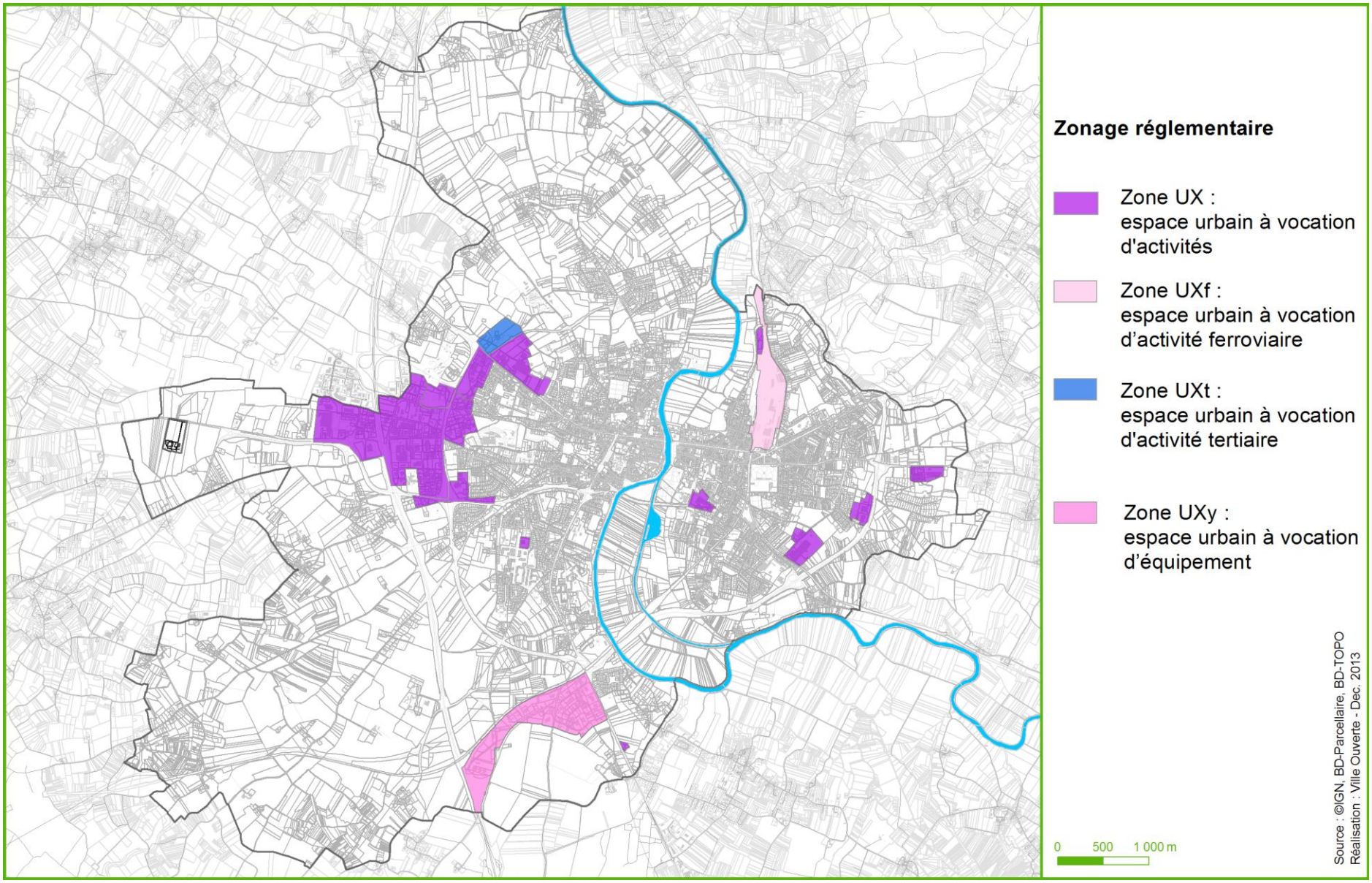
Le raccordement au réseau d'assainissement collectif est imposé excepté lorsqu'il est absent en zones UB et UC ou en cas d'impossibilité technique. Dans ces cas le terrain de la construction doit avoir les caractéristiques suffisantes pour accueillir un système d'assainissement autonome. Les eaux pluviales sont soit rejetées dans le réseau pluvial existant (lorsqu'il existe) soit infiltrées à la parcelle.

Il convient de rappeler par ailleurs, qu'en application des articles 5 et 7 de la loi du 15 juillet 1980 modifiée par la loi « Grenelle 2 », lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaires lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude dépasse 30 kilowatts. Ces éléments ne sont pas rappelés au sein du règlement.

24.1.5. Dispositions en faveur des zones d'activités et du commerce

La zone UX est vouée à accueillir l'ensemble des activités majeures du territoire. Les dispositions réglementaires visent à respecter les contraintes d'implantation des bâtiments d'activités en restreignant cependant l'implantation des commerces de moins de 350 m² et en encadrant dans des secteurs spécifiques les activités liées à :

- l'exploitation des voies ferrées (UXf),
- le pôle tertiaire (UXt),
- les activités artisanales et industrielles (UXy).


Zonage réglementaire
Zone UX :
espace urbain à vocation d'activités
Zone UXf :
espace urbain à vocation d'activité ferroviaire
Zone UXt :
espace urbain à vocation d'activité tertiaire
Zone UXy :
espace urbain à vocation d'équipement
0 500 1 000 m
Source : ©IGN, BD-Parcellaire, BD-TOPO
Réalisation : Ville Ouverte - Dec. 2013

24.1.6. Prise en compte des équipements majeurs

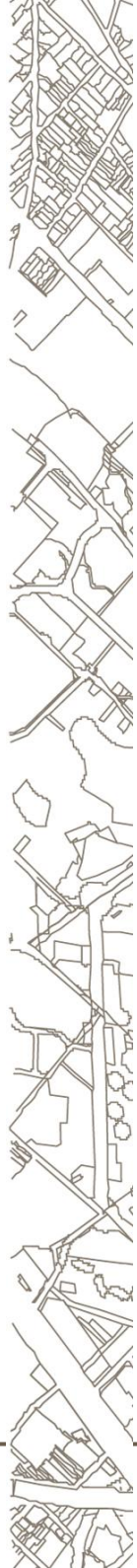
Afin de répondre aux contraintes techniques liées à l'implantation des équipements et constructions d'intérêt collectif majeurs (en termes d'accès, d'implantation, de hauteur, etc.), une zone spécifique est créée.



24.1.7. Les dispositions réglementaires communes aux zones urbaines

Les tableaux pages suivantes reprennent et justifient les principales dispositions propres, communes ou spécifiques aux zones urbaines. Ils ne reprennent cependant pas les dispositions communes spécifiques aux corridors écologiques de la trame verte et bleue.

La justification des dispositions réglementaires des zones à urbaniser, naturelles et agricoles est réalisée de manière transversale aux chapitres suivants.



Zone	Article	Contenu de l'article	*Justifications*
Zones urbaines résidentielles mixtes (UA, UB et UC)	**1 : dispositions communes**	Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation préalable, à l'exception de celles pouvant être autorisés par application de l'article 2. Les terrains de camping et l'installation de caravanes. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.	*Eviter l'augmentation des nuisances et des risques pour les habitants en lien avec des activités polluantes.* *Pour des raisons d'usages, privilégier une fonction résidentielle d'habitat traditionnelle ou hôtelière.*
	1 : dispositions spécifiques	En secteur UAa et UAb et en zone UC les sièges d'exploitations agricoles et les constructions à usage agricole.	*Eviter au sein de ces zones denses ou aux morphologies urbaines inadaptées les conflits d'usages liés à l'implantation de sièges d'exploitation agricole qui peuvent trouver à l'inverse des contextes moins denses en zone UB, UAc ou UAh.*
	2 : dispositions communes	Les aménagements et extensions des ICPE existantes, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant. Les ICPE correspondant à des entreprises artisanales et répondant aux besoins utiles à la vie et à la commodité des habitants de la zone. Les éoliennes domestiques à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.	*Maintenir les possibilités d'évolution des ICPE existantes dont aucune ne présente de danger imminent pour la population et permettre l'implantation des ICPE liées à des besoins de proximité pour la population.* *Porter une attention particulière à l'intégration paysagère de ces dispositifs volumineux dans un souci de préservation des visibilités et paysages d'ensemble.*
	2 : dispositions spécifiques	En zone UA, les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des garages.	*Encadrer cette occupation urbaine pouvant causer des problématiques (nuisances, risques, etc.).*
	3 : dispositions communes	*1. Accès :* les accès doivent être adaptés à l'opération et être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Pour les opérations de 3 logements ou plus, la largeur minimale des accès est de 3 mètres. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques (un seul accès par construction d'habitation individuelle notamment). *2. Voirie :* toutes les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées. Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.	*Adapter les accès et la voirie aux fonctions de la voirie tout en permettant dans les cas d'intervention sur des ilots constitués des dispositions alternatives moins contraignantes.*

	4 : dispositions communes	*1. Eau potable* Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public. *2. Assainissement* *Eaux usées :* toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis. *Eaux pluviales :* en présence d'un réseau d'eaux pluviales, les évacuations devront être raccordées sur ce dernier. En l'absence de réseau pluvial ou s'il est insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique.	*Imposer les connexions aux réseaux d'eau et d'assainissement.* *Pour le réseau pluvial, permettre un traitement à la parcelle par un ouvrage spécifique qui devra privilégier une gestion alternative.*
	5 : dispositions spécifiques	En zone UAh tout terrain non doit avoir une superficie supérieure ou égale à 300 m² pour être constructible. En zones UBa et UBh, cette superficie est de 700 m². En zones UB et UC, en l'absence de réseau public d'assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur. En zone UB et UC et en secteur UAh, cette règle s'applique aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions effectuées conformément à un permis de construire.	*Les limitations de surfaces sont liées à des justifications paysagères au niveau des hameaux (UAh et UBh) et des secteurs résidentiels à préserver (UBa) ou à des justifications techniques (assainissement autonome).*
	6 : dispositions spécifiques	En zone UA, alignement actuel ou projeté sauf si le projet de construction jouxte une construction existante qui serait en retrait, la construction à édifier pourra alors s'aligner sur celle qui est en retrait. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les opérations d'ensemble de restructuration d'îlots. Les limites de voies et emprises publiques où les bâtiments sont situés en retrait, la continuité de l'alignement devra être assurée par la mise en place d'éléments architecturaux complémentaires.	*En zone UA imposer l'alignement et le front bâti continu pour des raisons de maintien de l'identité urbaine et la morphologie d'ensemble existante. Même préoccupation pour la disposition spécifique en UBa.* *En zones UB et UC respecter les marges de recul près de la rocade afin de limiter les nuisances.*

		En zones UB et UC, respect des marges de recul et en l'absence de marge de recul d'autres dispositions. En zone UBa, les limites de voies et emprises publiques où les bâtiments sont situés en retrait, la continuité de l'alignement devra être assurée.	
	7 : dispositions spécifiques	En zone UA et secteurs UBa et UCb, l'implantation des constructions doit être réalisée sur au moins une limite séparative aboutissant aux voies et emprises publiques.	*Ces dispositions visent à favoriser l'implantation mitoyenne qui structure l'espace public, organise les typologies architecturales et permet une meilleure gestion des surfaces parcellaires.*
	8 : dispositions communes	Sans objet.	*Compte tenu des superficies parcellaires et des règles édictées au sein des autres articles, celui-ci n'a pas lieu d'être détaillé.*
	9 : dispositions communes	Pour les immeubles nouveaux ou existants de plus de deux logements, la surface des locaux à vélo ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol, dans la limite de 20 m².	*Favoriser la construction de ces locaux et les possibilités de report modal vers le vélo.*
	9 : dispositions spécifiques	En zone UA, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 70%, excepté pour les terrains d'une superficie inférieure à 300 m². En zone UBa, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 30%, excepté pour les terrains d'une superficie inférieure à 250m². En zone UBb, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50%, excepté pour les terrains d'une superficie inférieure à 300m². En zones UBc et UBh, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 40%, excepté pour les terrains d'une superficie inférieure à 300m². En zone UCb, l'emprise au sol ne pourra pas dépasser 50%, excepté pour les terrains d'une superficie inférieure à 250m².	*Ces dispositions cherchent à encadrer la densification du tissu urbain en fonction des morphologies urbaines existantes, des densités et types de parcelles rencontrés.*
	10 : dispositions communes	-	*Les dispositions communes visent à permettre l'adaptation de la hauteur maximale au contexte de la parcelle ou à autoriser des dépassements selon la nature de la construction.*
	10 : dispositions spécifiques	En zone UAb la hauteur maximale des constructions est de 12 ou 15 mètres en fonction de la largeur de voie ; en zone UAc la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres ; en zone UAh la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres ; en zones UBa et UBh, 7 mètres ; en zone UBb, 12 mètres ; en zone UBc, 9 mètres ; en zone UCa, la hauteur des constructions devra être inférieure à celle des plus hautes constructions présentes	*Ces dispositions cherchent à encadrer la densification du tissu urbain en fonction des morphologies urbaines existantes, des densités et hauteurs de bâti existants.*

		dans la zone au moment de l'approbation du PLU et définie au sein d'une réflexion d'ensemble ; en zone UCb, la hauteur doit s'inscrire en cohérence du vélum formé par les constructions adjacentes : elle ne pourra donc pas dépasser de plus de 3 mètres la construction proche la plus haute, avec comme limite 9 mètres à l'égout du toit.	
	11 : dispositions communes	-	*Les dispositions des articles 11 visent à préserver l'insertion du bâti au sein du contexte architectural et urbain traditionnel tout en permettent certaines adaptations.*
	12 : Dispositions communes	1 - Principe général Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement devra être recherchée. 2 - Stationnement automobile 3 - Stationnement vélos	*Adapter les stationnements aux besoins de l'opération sans imposer de seuil minimal contraignant et parfois incohérent.* *Le règlement impose cependant la réalisation de places pour les personnes à mobilité réduite et rappelle les dispositions du code de la construction et de l'habitat quant à la réalisation de stationnements vélos.*
	13 : dispositions communes	<u>1 - Espaces verts</u> Les espaces libres privatifs (glossaire en annexe du présent règlement) devront être aménagés en espaces verts à raison d'au moins 30 %. Dans les lotissements et les groupes d'habitation, les espaces verts communs seront plantés au minimum d'un arbre de haute tige par tranche de 100m². <u>2 - Stationnement</u> Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.	*Les dispositions communes visent à imposer une végétalisation du tissu urbain et promouvoir la présence de la nature en ville malgré les objectifs de densification.* *Des dispositions particulières sont prises pour les aires de stationnement compte tenu des formes peu qualitatives qu'ils sont susceptible de prendre.* *Une liste de recommandation d'espèces permet la promotion d'une palette locale, consommant moins d'eau et favorable à la biodiversité de la commune.*
	13 : dispositions spécifiques	En zone UAh et UBh, les terrains à aménager qui sont en contact des zones agricoles (zones A stricte) ou naturelles (zones N strictes) devront comporter un espace végétalisé homogène le long du terrain en frange pour marquer la transition paysagère.	*Ces dispositions visent à maintenir des transitions entre espace rural et espace urbanisé permettant une meilleur intégration paysagère ainsi qu'une gestion des conflits d'usage potentiels.*
	14 : dispositions communes	Sans objet.	*Le COS n'est pas réglementé, les autres articles permettant d'encadrer la constructibilité des terrains.*

	15 : dispositions communes	Sans objet.	*Ces dispositions réglementaires nouvellement introduites au sein des PLU (et qui auraient pu être directement intégrées à l'article 4) n'ont pas été mobilisées par la commune.*
	16 : dispositions communes		

Zones urbaines à vocation d'activité (UX)	**1**	Les constructions et équipements agricoles. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes. Les activités commerciales d'une superficie inférieure à 350m². Des spécificités en fonction des secteurs (industriel, y et tertiaire, t).	*Ces dispositions visent à conforter les types d'activités majeurs implantés dans les différents secteurs des zones d'activités. Elles visent également à préserver la mixité en zone urbaine pour l'activité commerciale.*
	2	L'habitat n'est autorisé que pour les logements de fonction destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements dont ils dépendent. En secteur UXf les activités, constructions et installations liées au fonctionnement de la gare et à la gestion des voies ferrées et du matériel roulant.	*Le choix de cette réglementation permet avant tout de conforter les polarités existantes au niveau des zones d'activités.*
	3	*1. Accès* Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots. *2. Voirie* Toutes les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages, notamment par rapport à la prise en compte des circulations douces (piétons et cycles) qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront. Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.	*Les dispositions réglementaires s'attachent à assurer la constitution d'un réseau de desserte adapté à l'activité.*
	4	*1. Eau potable* Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public. *2. Assainissement* Le raccordement des installations sanitaires de toute construction devra faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des	*Imposer les connexions aux réseaux d'eau et d'assainissement nécessaires pour ce type de constructions.* *Pour le réseau pluvial, permettre un traitement à la parcelle par un ouvrage spécifique qui devra privilégier une gestion alternative.*

		eaux usées et celle des eaux pluviales seront systématiquement distinctes. *Eaux usées* Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou programmé. A défaut de réseau public existant ou en cas d'impossibilité technique de raccordement reconnue par le service gestionnaire du réseau, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Dans le premier cas, ce dispositif devra être conçu pour permettre le raccordement ultérieur au réseau public, lorsque la construction de celui-ci est envisagée par la commune. Le rejet des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est impérativement soumis à autorisation du service gestionnaire du réseau d'assainissement. Il sera formalisé par une convention qui précisera les modalités de raccordement et de prétraitement éventuel des effluents. *Eaux pluviales* Les aménagements d'évacuation des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur le terrain d'assiette ou retenues par un ouvrage spécifique afin de limiter les débits évacués à raison de 3 litres/ seconde/ hectare. Ces aménagements, à la charge exclusive du propriétaire, devront au maximum s'appuyer sur la topographie du terrain au moyen de techniques alternatives comme par exemple des noues paysagères, des bassins d'infiltration ou des mares et devront être conçus de manière à limiter les débits évacués de la propriété conformément aux prescriptions des services de la Ville. *3. Autres réseaux* Pour toute construction ou installation nouvelle, les solutions destinées à limiter l'impact visuel des réseaux d'électricité et de téléphone aériens seront imposés (passage en souterrain, câbles torsadés en façade, etc.).	

	5	Sans objet.	*Aucune raison technique ou paysagère n'indique la nécessité de réglementer cet article.*
	6	Les marges de recul minimum figurant aux plans de zonage devront être respectées. En l'absence de marge de recul aux plans de zonage, les reculs minimums seront de : a) 5 mètres de la limite des emprises publiques routières y compris dans les chemins ruraux. b) Toutefois des implantations autres sont possibles dans les cas suivants : - Implantation à l'alignement de la voie de locaux techniques liés aux dessertes, notamment pour les ordures ménagères (locaux de poubelle) et au gardiennage (guérite). - Pour les extensions de constructions existantes à la date de la réalisation du présent règlement, sous réserve d'impossibilité technique	*Les dispositions visent à respecter les marges de recul près de la rocade afin de limiter les nuisances. Les autres dispositions visent une bonne intégration en lien avec la circulation.*
	7	Dispositions minimales. Le retrait est porté à 10 mètres lorsque la limite sépare la zone UX d'une autre zone urbaine, naturelle ou agricole.	*La distance entre les secteurs de la zone UX et les autres zones permet de limiter les conflits d'usages.*
	8	Sans objet.	*Les implantations sont laissées libres afin de permettre des projets d'ensemble.*
	9	L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain. La surface des locaux à vélo ne sera pas comptabilisée dans l'emprise au sol.	*La densité d'emprise au sol permise est relativement importante et permet une densification mesurée des secteurs.*
	10	La hauteur absolue des bâtiments principaux ne dépassera pas 15 mètres à l'égout du toit. Cependant les dépassements de cette hauteur pour certains éléments techniques nécessaires aux activités pourront être autorisés. Elle est portée à 18 mètres en UXy.	*Les hauteurs sont fixées en fonction des caractéristiques techniques des bâtiments d'activités.*
	11	Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants. **Toitures** Les pentes du toit seront comprises entre 0 et 30%. Les toitures pourront être végétalisées et devront alors être constituées de différents sédums, sur une hauteur de terre supérieure à 10 cm. Une note de recommandations est présente en annexe.	*Les dispositions de l'article visent à limiter les impacts visuels directs des constructions.*

		Clôtures Les clôtures seront constituées : - soit par des haies vives avec éventuellement un grillage, - soit par des claires-voies d'une hauteur maximale de 2,20 mètres compris éventuellement un mur bahut d'une hauteur proche de 0,80 mètres, doublées de haies vives. D'autres formes de clôtures seront tolérées pour des impératifs de sécurité. Les zones techniques et de stockage (déchets, matériaux, etc.) doivent être bordées de clôtures opaques d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre et 2,20 mètres, doublées de haies vives. Des dispositions autres pourront être admises pour des architectures contemporaines, à condition de ne pas 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 remarquables. L'implantation de la construction devra être en accord avec la topographie du terrain.	
	12	1 - Principe général 2 - Stationnement automobile 3 - Stationnement vélos 4 – Stationnement poids lourds	*Les besoins des différents modes de transport en matière de stationnement doivent être pris en compte.*
	13	Sauf dispositions contraires liées aux périmètres de protection du captage de Lucérat, les conditions de plantation sont les suivantes : Le long des marges de recul figurant au plan de zonage, imposées à l'article UX.6 et à l'article UX.7 ainsi qu'à l'alignement, des arbres de hautes tiges seront plantés au moins tous les 10 mètres. 10 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés. Les arbres existants doivent être conservés, sauf nécessité motivée d'abatage. Tout arbre abattu doit être remplacé de préférence par un arbre d'une essence locale. Des écrans paysagers doivent être réalisés afin de préserver les vues environnantes.	*Les dispositions de l'article visent une intégration paysagère des bâtiments.*

		Les espaces non bâtis, les aires de stationnement de surface, les aires de stockage et les voies de circulation de véhicules doivent être traités en espaces paysagers. Lorsque l'unité foncière englobe un Espace Boisé Classé, cet espace boisé classé peut être compris dans les espaces verts à aménager. Le classement en Espace Boisé Classé 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. Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.	
	14	Sans objet.	*Les dispositions des autres articles permettent de cadrer les questions d'occupation maximale du sol.*
	15	Sans objet.	*Ces dispositions réglementaires nouvellement introduites au sein des PLU (et qui auraient pu être directement intégrées à l'article 4) n'ont pas été mobilisées par la commune.*
	16		

Zones urbaines à vocation d'équipement (UE)	**1**	Sont interdits : les établissements économiques et les exploitations agricoles ou forestières.	*Réserver cette zone aux équipements d'intérêt collectifs et aux occupations liées ou rendues nécessaires.*
	2	Les bureaux et les services liés au fonctionnement des constructions. Les activités liées à un intérêt public général. Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements. Les bâtiments et les ouvrages liés aux réseaux publics.	
	3	*1. Accès* Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. *2. Voirie* Toutes les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques seront adaptées aux usages, notamment par rapport à la prise en compte des circulations douces (piétons et cycles) qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desserviront. Les impasses ne seront pas autorisées sauf lorsque les caractéristiques des terrains et des constructions ne permettent pas d'autres solutions. Ces dispositions ne sont pas applicables pour les opérations de restructuration d'îlots.	*Adapter les accès et la voirie aux fonctions de la voirie tout en permettant dans les cas d'intervention sur des ilots constitués des dispositions alternatives moins contraignantes.*
	4	*1. Eau potable* Tous les modes d'occupation du sol autorisés dans la zone nécessitant une desserte en eau potable doivent être raccordés au réseau public. *2. Assainissement* *Eaux usées* Toute construction ou occupation du sol autorisée dans la zone et comportant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement. *Eaux pluviales* En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle ou retenues par un ouvrage spécifique afin de limiter les débits évacués à raison de 3 litres/ seconde/ hectare.	*Imposer les connexions aux réseaux d'eau et d'assainissement nécessaires pour ce type de constructions.* *Pour le réseau pluvial, permettre un traitement à la parcelle par un ouvrage spécifique qui devra privilégier une gestion alternative.*

	5	-	*La nature des constructions et leur destination ne permettent pas l'édiction de règles qui apparaissent sans fondement pertinent.*
	6	1 - Les marges de recul minimum figurant aux plans de zonage devront être respectées. 2 - En l'absence de marge de recul aux plans de zonage, les reculs minimums seront de 5 mètres de la limite des emprises publiques routières y compris dans les chemins ruraux.	*Les dispositions visent à respecter les marges de recul près de la rocade afin de limiter les nuisances. Les autres dispositions visent une bonne intégration en lien avec la circulation.*
	7	Dispositions minimales.	*Permettre une implantation libre de ces bâtiments.*
	8	Sans objet.	*La nature des constructions et leur destination ne permettent pas l'édiction de règles trop contraignantes.*
	9	Sans objet.	
	10	La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.	
	11	Dispositions minimales préservant l'intégration d'ensemble.	*Permettre la réalisation de ces bâtiments aux caractéristiques parfois complexes.*
	12	1 - Principe général Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La mutualisation des aires de stationnement devra être recherchée. 2 - Stationnement automobile 3 - Stationnement vélos	*Adapter les stationnements aux besoins de l'opération sans imposer de seuil minimal contraignant et parfois incohérent.* *Le règlement impose cependant la réalisation de places pour les personnes à mobilité réduite et rappelle les dispositions du code de la construction et de l'habitat quant à la réalisation de stationnements vélos.*
	13	<u>1 - Espaces verts</u> Le long des marges de recul figurant au plan de zonage imposées à l'article UE.6 et à l'alignement, des arbres de hautes tiges seront plantés au moins tous les 10 mètres. 15 % au moins de la surface totale des terrains seront non imperméabilisés et prioritairement traités en espaces verts. En cas de division, les 15 % devront s'appliquer sur chacune des parties divisées. <u>2 - Stationnement</u> Une liste de recommandation d'espèces des compositions végétales ainsi qu'une	*Les dispositions communes visent à imposer une végétalisation du tissu urbain et promouvoir la présence de la nature en ville.* *Des dispositions particulières sont prises pour les aires de stationnement compte tenu des formes peu qualitatives qu'ils sont susceptible de prendre.* *Une liste de recommandation d'espèces permet la promotion d'une palette locale, consommant moins d'eau et favorable à la biodiversité de la commune.*

		démarche assurant les conditions favorables aux plantations sont présentes en annexe du règlement.	
	14	Sans objet.	*La volonté de laisser une certaine liberté aux projets venant s'implanter dans cette zone est également affirmer au niveau de l'absence de C.O.S.*
	15	Sans objet.	*Ces dispositions réglementaires nouvellement introduites au sein des PLU (et qui auraient pu être directement intégrées à l'article 4) n'ont pas été mobilisées par la commune.*
	16		

24.2. Projets majeurs d'évolution du tissu urbain constitué

24.2.1. Densification et requalification du tissu urbain

Comme cela a été évoqué au sein des chapitres précédents, le projet de ville ambitionne une densification contextualisée du tissu urbain. Au-delà des dispositions réglementaires transversales mises en œuvre notamment au sein des zones UB et UC, le projet urbain s'appuie sur des projets de construction de la ville sur elle-même. Ces projets situés en zones urbaines (UA, UB ou UC) correspondent à des secteurs stratégiques de développement.

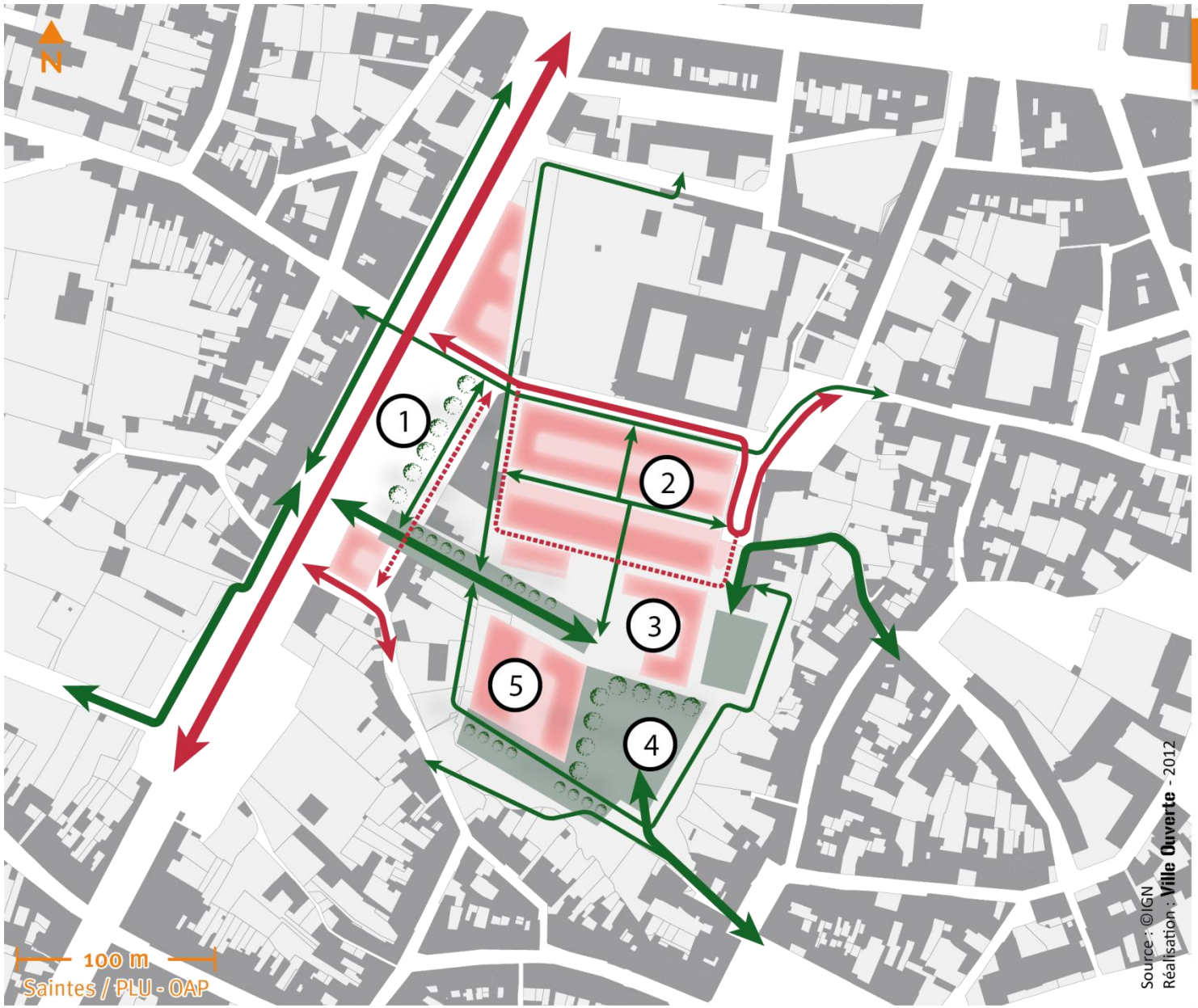
D'autres projets majeurs concernent le tissu urbain constitué : il s'agit de l'aménagement des entrées de ville et le développement des modes doux.

24.2.2. Des secteurs stratégiques : O.A.P. et P.A.P.A.G.

Les secteurs stratégiques de projet font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) afin de cadrer les conditions de l'urbanisation. Il s'agit des secteurs de Saint-Louis (exemple page suivante), de la Gare, les Bauches et de Saint-Sorlin.

Ces périmètres font l'objet de projets déjà identifiés sur lesquels des études spécifiques ont été réalisés. D'autres secteurs stratégiques du territoire présentent également des potentiels majeurs sans pour autant bénéficier des études ou des conditions nécessaires à la définition d'un projet.

Ces secteurs ont donc été inscrits au titre de l'article L.123-2-a ; ils délimitent au plan de zonage des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour une durée de 5 ans après l'approbation du PLU où seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20 m² de surface de plancher. La liste descriptive de ces périmètres est annexée au règlement.



Saint-Louis

Maillage viaire

- Continuité piétonne à créer
- Voie de desserte (principe)
- Voie pacifiée (zone 30)

Préservation des espaces verts

- Espaces verts publics plantés
- Plantation d'arbres

Programmation urbaine

- Surfaces constructibles
- Implantation préférentielle du bâti
- (1) Principe de phasage de l'opération dans le temps

24.2.3. Les entrées de ville

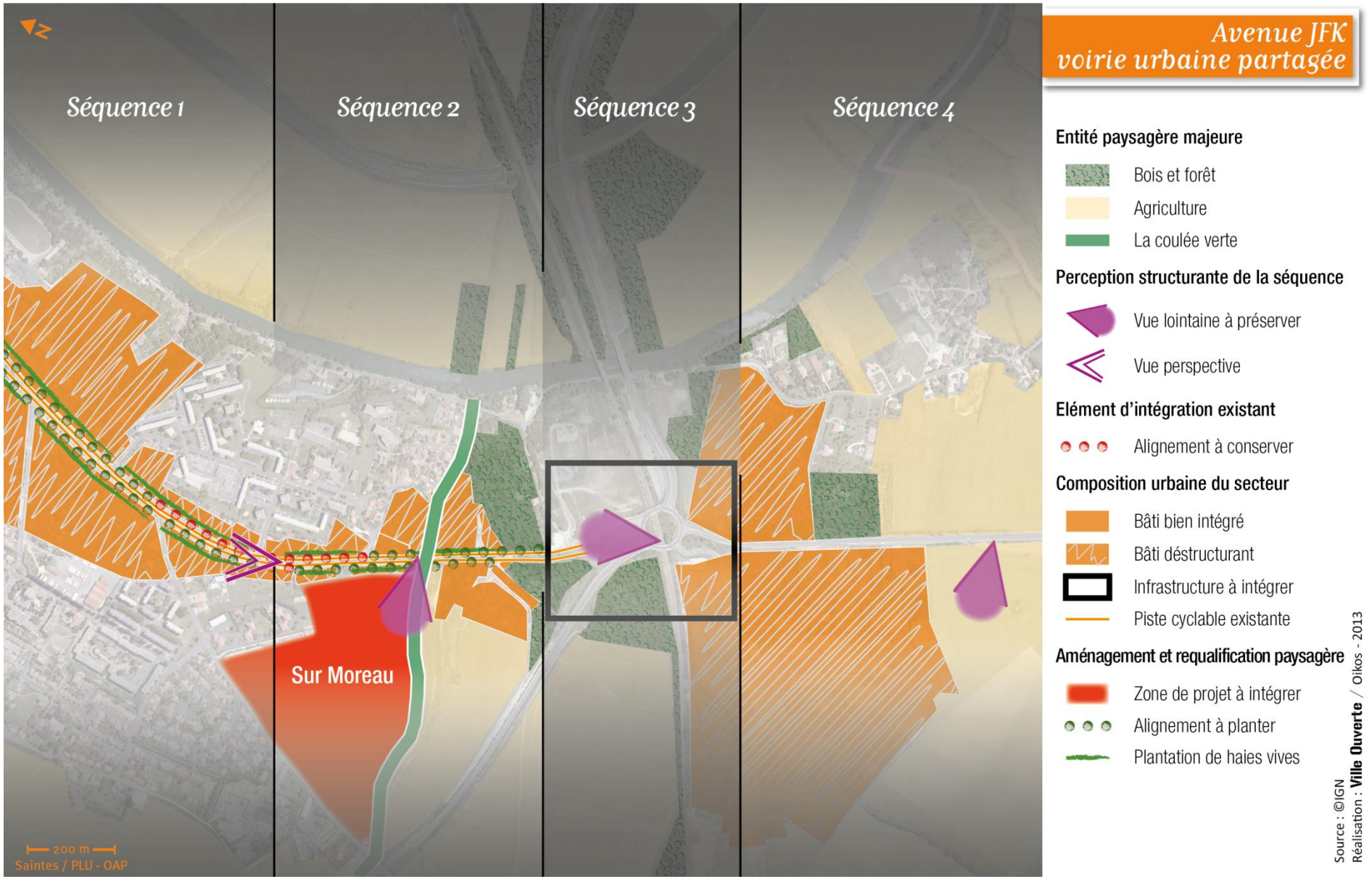
L'enjeu de l'urbanisation et de l'insertion paysagère des entrées de ville a été traité au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur neuf secteurs :

1. Cours Maréchal Leclerc
2. Rue de Port d'Envaux
3. Rue de Lormont
4. Avenue de Nivelles
5. Avenue Jourdan
6. Rue de Chaniers
7. Avenue J.F. Kennedy (en exemple page suivante)
8. Rue de Chermignac
9. Avenue de Saintonge

Ces O.A.P. mettent en évidence les différentes séquences et les secteurs à préserver (cônes de vue, rupture du tissu urbain, etc.).

24.2.4. Le développement des modes doux

Autre point d'attention transversal du projet urbain, le développement des modes doux de déplacement, fait également l'objet d'une O.A.P. thématique où différentes typologies de continuités cyclables sont recensées. Des propositions d'aménagement types leurs sont affectées en fonction du contexte de la voirie et de la fonction du déplacement.


Séquence 1
Séquence 2
Séquence 3
Séquence 4
Sur Moreau
200 m
Saintes / PLU - OAP
Avenue JFK
voirie urbaine partagée
Entité paysagère majeure
Bois et forêt
Agriculture
La coulée verte
Perception structurante de la séquence
Vue lointaine à préserver
Vue perspective
Elément d'intégration existant
Alignement à conserver
Composition urbaine du secteur
Bâti bien intégré
Bâti déstructurant
Infrastructure à intégrer
Piste cyclable existante
Aménagement et requalification paysagère
Zone de projet à intégrer
Alignement à planter
Plantation de haies vives
Source : ©IGN
Réalisation : Ville Ouverte / Oikos - 2013

24.3. Les secteurs de projet d'extension : zones à urbaniser (AU)

24.3.1. Les enjeux transversaux de l'extension urbaine

Compte tenu des objectifs de construction de logements ambitieux et de l'extension de certaines zones d'activités, le projet urbain identifie des secteurs de développement de l'urbanisation. Afin de privilégier les secteurs les plus aptes à accueillir ce développement, les secteurs bénéficiant d'études urbaines pré opérationnelles ont été privilégiés (secteurs de La Grève, Sur Moreau, Terroquet, et La Guyarderie/Les Sables). D'autres secteurs, correspondant à divers projets ont également été retenus :

Le secteur de Magézy, classé en zone AU au précédent P.L.U., venant prolonger l'opération réalisée à l'ouest du secteur. La Zone d'Activités des Charriers, reprenant les orientations du Schéma de Développement Economique. Le projet de méthanisation, permettant une valorisation locale de déchets et la production d'énergie renouvelable. Une partie du secteur de Cormier pouvant accueillir d'éventuels équipements (sportifs par exemples) liés au collège adjacent.

D'autres secteurs, précédemment classés en zone à urbaniser au sein de l'ancien P.L.U. ont quant à eux été retirés. Il s'agit :

- Du secteur nord de la Guyarderie, dont l'étude urbaine a montré l'intérêt de préservation pour le fonctionnement hydraulique du vallon et sa capacité a absorber les eaux de ruissellement.
- Du secteur des Mouniers, alors que les orientations de développement de la zone d'activités se situent vers le nord et la commune de Saint-Georges-les-Coteaux.
- Du secteur de Malabry, en raison des incertitudes sur la réalisation à moyen terme des infrastructures routière qui avaient poussé le classement de la zone.
- Du secteur de Cormier, pour un ensemble de raisons : les contraintes d'accès, les caractéristiques topographiques de fort dénivelé, les nuisances liées au passage des lignes hautes tensions et la préservation de ces espaces agricoles ouverts de la trame verte et bleue.

24.3.2. Les zones d'urbanisation future

Plusieurs enjeux transversaux ont guidé la rédaction des dispositions réglementaires des zones à urbaniser (AU, AUX et AUE).

La mixité : alors que les zones AUE et AUX sont destinées à accueillir une urbanisation plus spécifique, respectivement à vocation d'équipement et d'activité, les zones AU rendent possibles une mixité fonctionnelle.

La densité : les caractéristiques des zones AU permettent une densité comparable au secteur UCb. Les dispositions réglementaires traduisant cet enjeu sont :

- Article AU.9 : l'emprise au sol est limitée à 50% sauf pour les terrains d'une superficie inférieure à 250m².
- Article AU.10 : la hauteur maximale est limitée à 9 mètres.

Les mesures environnementales : l'urbanisation de ces secteurs intègre des dispositions environnementales telles que la mise en place de passages à faunes, l'aménagement de bandes enherbées le long des voies, l'obligation de disposer d'un collecteur d'eaux pluviales par habitation, le maintien des ruisseaux et fossés de drainage et la gestion des eaux de ruissellement à la parcelle.

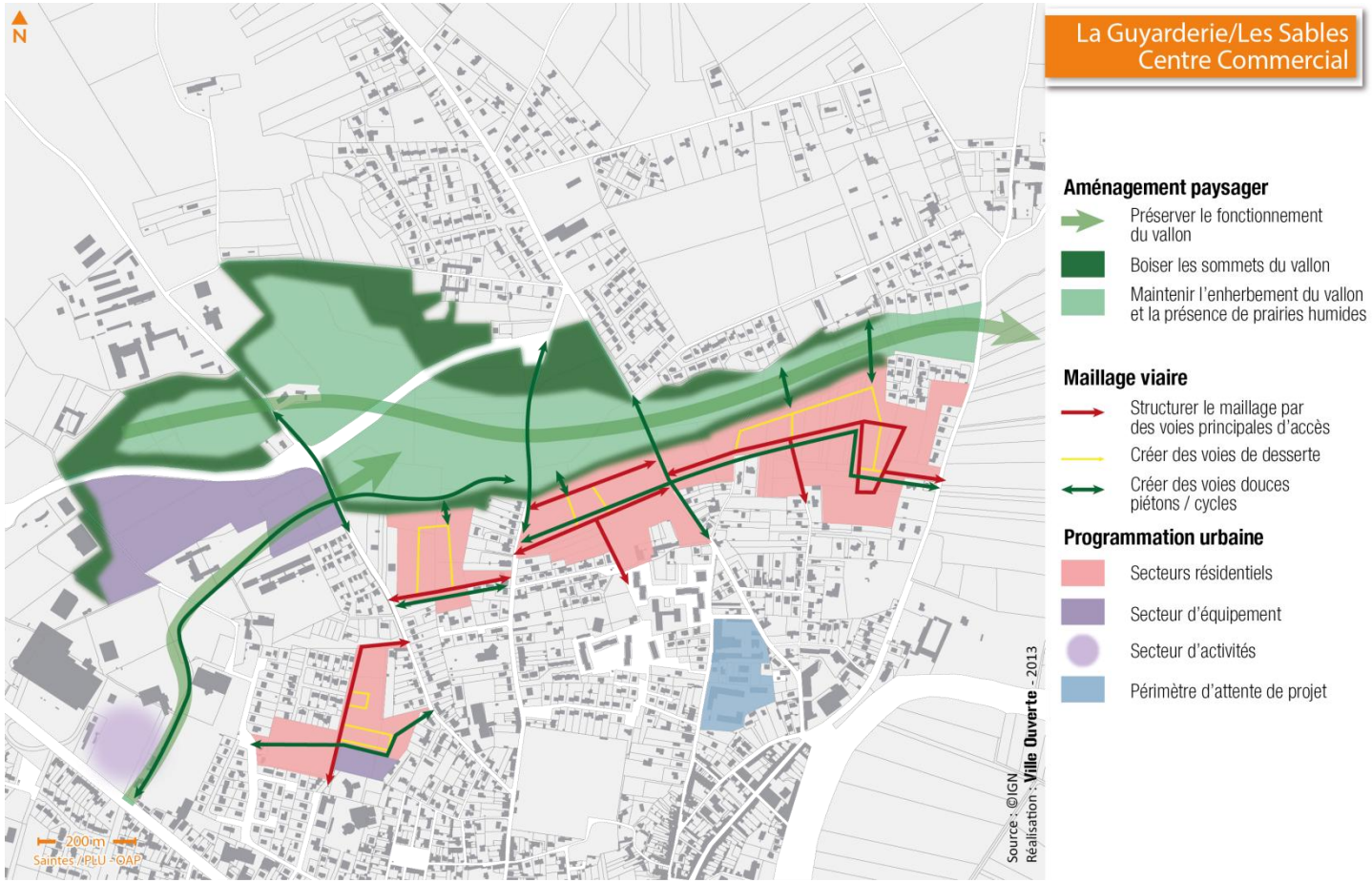
La qualité des formes urbaines : les formes urbaines souhaitées au sein des zones AU structurent l'espace public par l'alignement et la mitoyenneté :

- Article AU.6 : construction possible à l'alignement ou a une distance au moins égale à 5 mètres.
- Article AU.7 : favoriser la mitoyenneté par l'implantation de la construction sur au moins une limite séparative conduisant aux voies et emprises publiques.

Le phasage : les zones AU, AUX et AUE seront ouvertes selon un phasage en deux temps (distinction par exemple entre AU et 1AU) nécessitant une révision du document.

24.3.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Chaque zone AU, AUE et AUX dispose d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'ensemble des zones d'urbanisation immédiate possède donc un document venant préciser, sur la base d'un diagnostic local, les conditions de desserte et de phasage ainsi que les modalités d'implantation du bâti (ci-contre l'exemple de la Guyarderie).

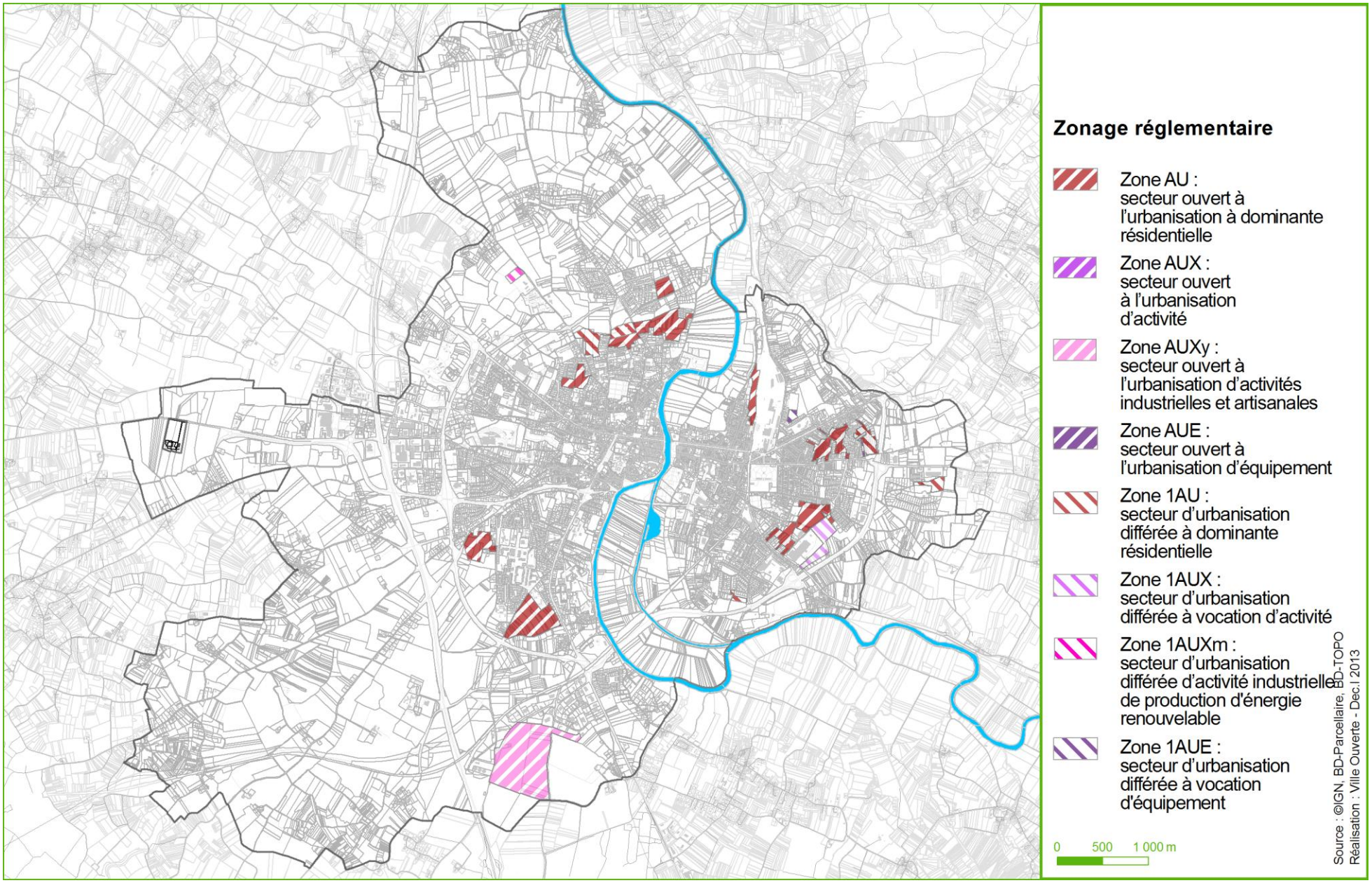


24.3.4. Bilan

La carte page suivante situe l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation.

Leur localisation témoigne d'une part de la traduction au sein du zonage de l'orientation du P.A.D.D. visant à recentrer l'urbanisation au sein de la rocade : à une exception près l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation accueillant de l'habitat et des équipements collectifs le vérifie.

Les zones ouvertes à l'urbanisation situées à l'extérieur de la rocade viennent renforcer des pôles d'activités (autre orientation du projet de ville).


Zonage réglementaire
Zone AU : secteur ouvert à l'urbanisation à dominante résidentielle
Zone AUX : secteur ouvert à l'urbanisation d'activité
Zone AUXy : secteur ouvert à l'urbanisation d'activités industrielles et artisanales
Zone AUE : secteur ouvert à l'urbanisation d'équipement
Zone 1AU : secteur d'urbanisation différée à dominante résidentielle
Zone 1AUX : secteur d'urbanisation différée à vocation d'activité
Zone 1AUXm : secteur d'urbanisation différée d'activité industrielle de production d'énergie renouvelable
Zone 1AUE : secteur d'urbanisation différée à vocation d'équipement
0 500 1 000 m
Source : ©IGN, BD-Parcellaire, BD-TOPO
Réalisation : Ville Ouverte - Dec.l 2013

24.4. Les zones agricoles (A)

24.4.1. Prise en compte des spécificités agricoles

La zone A du Plan Local d'Urbanisme est entièrement destinée à l'activité agricole. Elle regroupe non seulement une partie des terres cultivées (une autre partie est classée en zone N) mais également les sièges et bâtiments d'exploitations situés au sein de ces terres.

24.4.2. Les lycées agricoles

Les lycées agricoles, anciennement situés en zone A, sont inscrit aujourd'hui en zone UE. Ceci vise à régulariser une erreur de l'ancien document.

24.4.3. Autres secteurs agricoles

A noter par ailleurs, les secteurs Ah et Ahm détaillés précédemment dans le chapitre lié aux hameaux et occupations urbaines diffuses. Le secteur Arcea correspond à l'emprise potentielle des futures emprises de cette voie.

24.5. Les zones naturelles (N) et la trame verte et bleue

24.5.1. Les différents types de zones naturelles

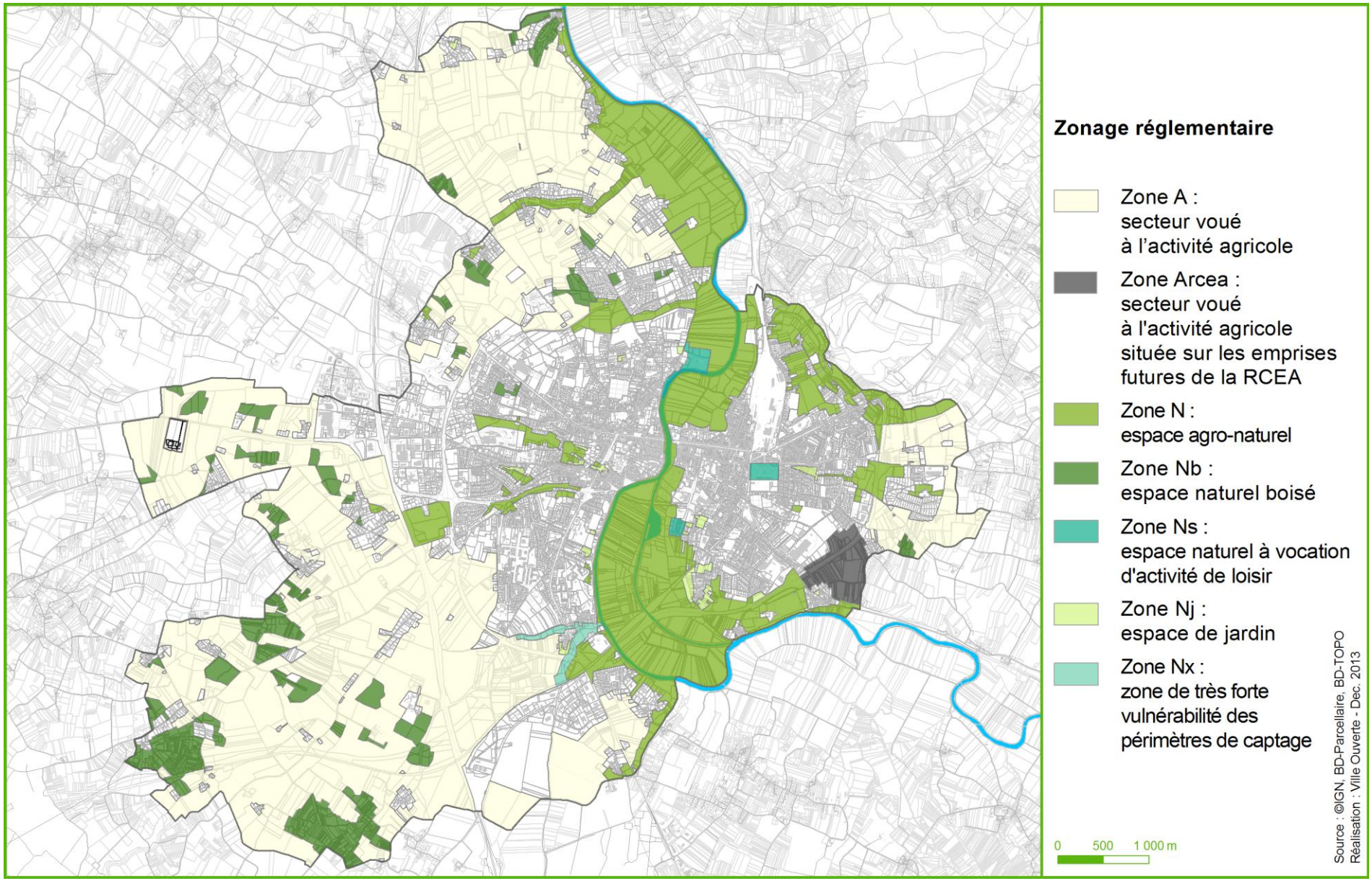
Les zones N recouvrent des espaces naturels et agronaturels du territoire communal. Elles sont destinées à leur protection en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux 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 à préserver.

Les zones N comprennent plusieurs secteurs où sont mis en place différents types de protection (selon le caractère des zones) :

- Zones N : zones naturelles ou agricoles à protéger pour leur intérêt écologique majeur.
- Zones Nb : zones de préservation des espaces boisés.
- Zones Nx : zones de très forte vulnérabilité des périmètres de captage.
- Zones Nh : zones d'habitat dispersé (cf. chapitre relatif aux hameaux et urbanisations diffuses).
- Zones Nj : zones de jardins individuels ou collectifs.
- Zones Ns : zones accueillant des activités liées aux loisirs et au tourisme devant conserver un caractère naturel dominant. Cette occupation s'inscrit pour partie au sein du PPRi mais demeure compatible avec ses orientations.

La carte page suivante présente l'ensemble des secteurs des zones A et N à l'exception des secteurs Ah, Ahm et Nh, figurés précédemment dans la présentation des habitations diffuses..


Zonage réglementaire
Zone A :
secteur voué
à l'activité agricole
Zone Arcea :
secteur voué
à l'activité agricole
située sur les emprises
futures de la RCEA
Zone N :
espace agro-naturel
Zone Nb :
espace naturel boisé
Zone Ns :
espace naturel à vocation
d'activité de loisir
Zone Nj :
espace de jardin
Zone Nx :
zone de très forte
vulnérabilité des
périmètres de captage
0 500 1 000 m
Source : ©IGN, BD-Parcellaire, BD-TOPO
Réalisation : Ville Ouverte - Dec. 2013

24.5.2. Préservation et recomposition de la trame verte et bleue

Afin de traduire les orientations du P.A.D.D. et engager la préservation et recomposition de la trame verte et bleue communale des dispositions particulières ont été prises au sein du zonage et du règlement détaillées ci-après :

Les zones Naturelles

Les secteurs Naturel (N) du PLU constituent des zones nodales réservoirs de biodiversité pouvant être par ailleurs protégés réglementairement par des dispositions telles que les zones Natura 2000 autres que celles du document d'urbanisme communal.

Les corridors écologiques

Les zones de corridors écologiques (indice « ce ») établies au sein du présent document constituent à la fois des éléments de liaison fonctionnels entre deux zones nodales réservoirs de biodiversité ainsi que des espaces garantissant la cohérence écologique, paysagère ou géographique et permettant de les préserver des influences extérieures négatives :

- Les corridors écologiques en milieu urbain, zones U.
- Les corridors écologiques en milieu agricole, zone A.

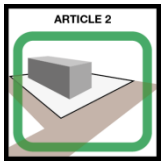
Ces corridors ont pour objectifs la protection et la recomposition du maillage écologique de la ville et participent à l'affirmation de la trame verte et bleue communale. Les dispositions particulières qui s'appliquent aux secteurs de corridors écologiques (indice « ce ») urbains et agricoles sont rappelées au début du chapitre les concernant. Elles s'appliquent à l'ensemble de la zone et de ses sous-secteurs et prévalent, en cas de contradiction, sur les dispositions générales de la zone et de ses sous-secteurs.

En zone UA par exemple :



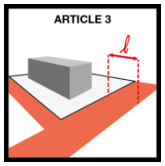
Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.



Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

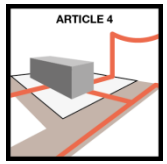
Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel.



Accès et voirie

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés, et intégrer tous les 20 mètres de voie un passage à faune permettant de les traverser (buses de forme circulaire ou rectangulaire, d'un diamètre de 30 à 50 cm).

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas réalisées dans un revêtement perméable.



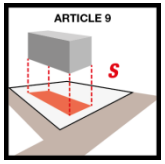
Desserte par les réseaux

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservées et bordées de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.

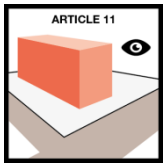


Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol relatif au secteur est diminué d'un tiers.

Cependant, la mise en œuvre d'une toiture ou d'un mur végétalisés permet de compenser cette diminution jusqu'à atteindre au maximum le coefficient d'emprise au sol initial : l'emprise totale peut être augmentée d'une surface équivalente à 50% de la surface végétalisée.

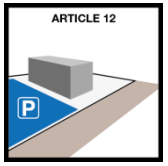
L'imperméabilisation des sols (stationnement, zones techniques et cours publics ou privés, terrasses et voies d'accès privées, etc.) devra être limitée



Aspect extérieur

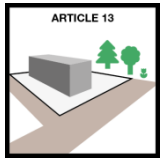
Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune : les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures tous les mètres, s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.



Stationnement

Les places de stationnement seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés.



Espaces libres et plantations

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins cinq essences différentes.

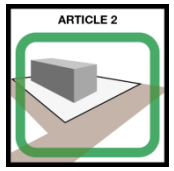
Ces dispositions sont également déclinées au sein des zones à urbaniser (et intégrées directement au règlement des zones) et complétées dans l'ensemble du tissu urbain par les dispositions de l'article 13 notamment.

En zone A :



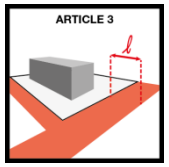
Occupations et utilisations du sol interdites

Les terrains de tennis à l'exception de ceux liés à une activité touristique ou à un équipement public.



Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

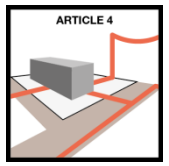
Les piscines qui ne sont pas destinées à accueillir du public à condition qu'elles soient de type naturel.



Accès et voirie

Les voies d'accès d'une longueur supérieure à 20 mètres, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir, lorsque les caractéristiques du terrain le permettent (espace, déclivité, nature du sol, etc.), les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de bandes ou fossés enherbés.

Ces bandes pourront également servir de supports de mobilité douce et accueillir des pistes ou bandes cyclables : elles pourront être dans ce cas stabilisées dans un revêtement perméable.



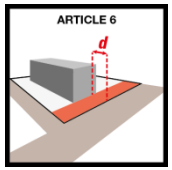
Desserte par les réseaux

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront pas couverts, sauf impératif technique. Ils devront être préservées et bordées de part et d'autre par une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum un mètre.

La gestion des eaux de ruissellement devra favoriser des procédés alternatifs à la parcelle :

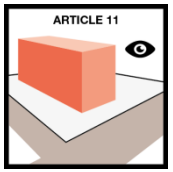
- Par des bassins de rétention paysagers ou des noues plantées d'une végétation ayant un rôle d'épuration (phytoépuration).
- Par récupération dans des cuves de stockage souterraines ou intégrées au sein d'un bâtiment pour l'arrosage.
- Par infiltration via puisard, tranchée drainante, tamponnage par substrat, plantes et cordons boisés, perméabilisation des routes, trottoirs, espaces de stationnement, cheminements piétons et cycles, etc.

Les infrastructures notamment routières et celles liées à leur fonctionnement ainsi que les équipements publics devront être implantés de façon à veiller à leur intégration paysagère et environnementale.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

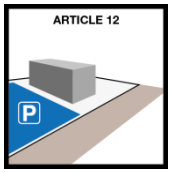
Aucune construction n'est admise à moins de 5 mètres des rives d'un cours d'eau, sauf contrainte.



Aspect extérieur

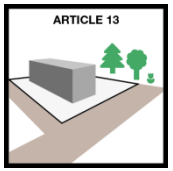
Les clôtures doivent s'accompagner de plantes grimpantes non invasives et privilégier l'emploi de la pierre afin de présenter des aspérités.

Les clôtures situées à moins de 5 mètres des limites d'une zone N stricte ou Nb seront composées de haies.



Stationnement

Les places de stationnement seront perméables et réparties en îlots de petites tailles, ceints de noues et de cordons boisés.



Espaces libres et plantations

Les haies et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes ou invasives. Les haies devront être composées d'au moins cinq essences différentes.

24.5.3. Accompagnement du zonage de la trame verte et bleue

D'autres dispositions viennent compléter le zonage N et les secteurs « ce » et préserver certains éléments de la trame verte et bleue existante.

Les Espaces Boisés Classés

Un certain nombre d'espaces boisés ont été classés en vue de leur maintien. Il s'agit de bosquets, d'alignements ou d'arbres isolés. Les boisements importants ont été classés en zone Nb afin de permettre une gestion adaptée de la forêt.

La superficie totale des EBC représente 192 hectares.

Les linéaires champêtres le long des routes et chemins ruraux

Un certain nombre de routes et chemins ont été recensés et repérés au document graphique par un figuré spécifique, afin de traiter de façon qualitative la question des abords des constructions, et plus particulièrement celles des limites de parcelles en front de rue.

Des prescriptions particulières pour préserver ces qualités sont donc prises :

- Les murs de clôtures en pierres existants devront être entretenus. Ils seront composés de matériaux traditionnels, non enduits. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,20 mètres.
- Les nouvelles clôtures seront obligatoirement des haies vives, dont les espèces végétales correspondront à des essences locales. Elles pourront ou non être doublées d'un grillage, dont la hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

Les mares et points d'eau

Elles sont recensées, en raison de l'intérêt écologique des zones humides, au titre de l'article L.123-1-5 7°.

24.6. Bilan des superficies du PLU

24.6.1. Zones urbaines

Zones urbaines		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
UAa	44,64	1,0
UAb	67,30	1,5
UAc	78,50	1,7
Total :	**190,44**	**4,2**
UBa	11,56	0,3
UBb	280,10	6,1
UBc	248,06	5,4
Total :	**539,72**	**11,8**
UCa	34,28	0,7
UCb	13,56	0,3
Total :	**47,84**	**1,0**

Zone urbaine à vocation d'activités		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
UX	198,62	4,3
UXf	33,10	0,7
UXy	64,05	1,4
UXt	10,20	0,2
Total :	**305,97**	**6,7**

Zone urbaine d'équipement		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
UE	**151,53**	**3,3**

24.6.2. Zones de hameaux et d'habitat dispersé

Zones de hameaux et d'habitat dispersé		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
UAh	41,81	0,9
UBh	68,31	1,5
Total :	**110,12**	**2,4**
Ah	79,52	1,7
Ahm	2,69	0,1
Nh	32,32	0,7
Total :	**114,53**	**2,5**

24.6.3. Zones à urbaniser

Zones à urbaniser		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
1AU	16,96	0,4
1AUE	1,14	0,0
1AUXm	1,82	0,0
1AUX	7,07	0,2
Total :	**26,99**	**0,6**
AU	74,08	1,6
AUE	0,37	0,0
AUXy	44,92	1,0
Total :	**119,37**	**2,6**

24.6.4. Zones agricoles

Zone agricole		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
A	1901,71	41,6
Arcea	37,79	0,8
Total :	**1939,50**	**42,4**

24.6.5. Zones naturelles

Zone naturelle		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
Nj	19,04	0,4
Ns	17,60	0,4
Nx	12,74	0,3
N	750,43	16,4
Nb	229,19	5,0
Total :	**1029,00**	**22,5**

Volet 4 : Evaluation des incidences sur l'environnement



25. LES INCIDENCES DU PROJET URBAIN SUR LA COMMUNE

25.1. Introduction

Les orientations du projet communal définies au sein du P.A.D.D. et traduites dans le zonage et le règlement engendrent des évolutions notables de la structure urbaine communale.

L'analyse des incidences du projet communal permet de mettre en évidence les impacts des principales orientations retenues et mettre en évidence la cohérence globale des partis pris urbains.

Trois thématiques transversales permettent d'analyser les incidences du projet urbain sur la commune. Il s'agit :

- Des orientations en termes d'accueil de population.
- Des objectifs de construction de logements liés.
- De l'évolution globale des autres fonctions du tissu urbain.

25.2. Accueil de population

25.2.1. Les orientations du PLH

Les orientations du projet communal en matière d'accueil de population s'inscrivent tout d'abord dans les objectifs du Programme Local de l'Habitat pour la période 2011-2017.

La commune ambitionne d'atteindre à cette échéance une population totale d'environ 28 000 habitants, soit une augmentation d'environ 13% de la population recensée en 2007 (26 401 habitants).

Cet accueil de population représente avant tout des incidences au niveau du parc de logements et des infrastructures urbaines : ces points sont abordés au sein des chapitres suivants.

25.2.2. La poursuite des dynamiques du PLH

Le projet communal s'appuie sur une volonté de poursuite des objectifs du P.L.H. une fois le programme arrivé à son échéance. Il établit donc pour la période 2017-2023 des objectifs de croissance similaires à ceux de la période 2011-2017.

La population communale supposée être atteinte à cette échéance avoisine 30 000 habitants, soit une augmentation d'environ 7% de la population de 2017 et d'environ 21% par rapport à la population de 2007.

25.3. Construction de logements

25.3.1. Apporter une réponse aux objectifs du PLH et du projet urbain

En fonction de l'évolution démographique du contexte territorial et des choix retenus par la Communauté de Communes du Pays Santon, le P.L.H. adopté en 2010 dresse une estimation des besoins en logements pour sa période de validité.

Le tableau ci-après récapitule les constructions de logements prévues par le P.L.H. (période 2011-2017). Ce tableau extrait du P.L.H. a évolué à la marge, en augmentant l'objectif démographique de 2017.

Cet objectif passe de 47 000 à 47 500 habitants à l'échelle du territoire de la Communauté de Communes du Pays Santon (aujourd'hui inscrite dans le territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes).

Cette évolution n'est pas reprise ci-après et a été intégrée au niveau des objectifs à plus long terme détaillés au chapitre suivant.

Le programme du P.L.H. prévoit ainsi la construction à l'échelle intercommunale de 2 046 logements entre 2011 et 2017, soit 341 logements par an. La répartition de ces constructions à l'échelle de chaque commune indique :

- 1 182 logements à Saintes (soit 197 par an) dont 240 logements sociaux,
- 864 hors Saintes.

Saintes absorbe donc environ 58% de la croissance en logement du territoire de l'ancienne intercommunalité du Pays Santon.

Objectifs de construction – P.L.H.

CCPS	1999		2007		2011		2017	
Population municipale totale	**40 276**		**43 588**	0,99%	**45 340**	0,99%	**47 000**	0,60%
Population des ménages	**39 227**		**41 955**	0,84%	**43 380**	0,84%	**45 830**	0,92%
Taille des ménages		2,22	2,11	-0,66%	2,09	-0,26%	2,04	-0,38%
Résidences principales	**17657**	89,7%	**19 907**	88,9%	**20 800**	90,0%	**22 479**	90,9%
dont logements sociaux	*2 376*	*13,5%*	*2 800*	*14,1%*	*2 850*	*13,7%*	*3 150*	*14,0%*
Résidences secondaires	**686**	3,5%	**642**	2,9%	**650**	2,8%	**667**	2,7%
Logements vacants	**1 350**	6,9%	**1 835**	8,2%	**1 673**	7,2%	**1 580**	6,4%
Total logements	**19 693**		**22 384**		**23 123**		**24 726**	
PRU							310	
Transformation parc							132	
Total renouvellement							**442**	
Logements à construire :							**2 046**	**341/an**

25.3.2. Projet communal post-P.L.H. 2017-2023

Cette seconde période ne s'inscrit pas dans le cadre du P.L.H. mais s'inscrit dans le cadre des hypothèses d'évolution démographique qu'il établit en termes de croissance de la population. Le tableau ci-dessous est une base de calcul hypothétique basée sur le travail approuvé du P.L.H. actuellement en vigueur. Il permet d'établir une estimation du nombre de logements à construire pour la période 2017-2023 :

CCPS	2011		2017		2023	
Population municipale totale	**45 340**		**47 500**	0,79%	**49 751**	0,79%
Taille des ménages	2,09		2,04	-0,38%	2,02	-0,1%
Résidences principales	**20 800**	90,0 %	**22 479**	90,9%	**24 629**	
dont logements sociaux	*2 850*	*13,7 %*	*3 150*	*14,0%*	*3 448*	*14,0%*
Résidences secondaires	**650**	2,8%	**667**	2,7%		
Logements vacants	**1 673**	7,2%	**1 580**	6,4%		
Total logements	**23 123**		**24 726**		**26 337**	
Résidences principales manquantes :					***2 150***	

Selon la même répartition des constructions de logements entre Saintes et le reste de la Communauté de Communes que pour la période du P.L.H. (58%), l'effort à Saintes s'élève à la construction de 1 247 unités entre 2017 et 2023, comme affirmé au sein du P.A.D.D.

25.3.3. Densification du tissu urbain

Une première réponse apportée est la densification du tissu urbain à travers des projets identifiés cadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La prise en compte des enjeux de phasage, de programmation et d'organisation du développement urbain et de l'accessibilité permet une intégration cohérente au sein du tissu urbain existant, limitant les incidences négatives.

Une seconde réponse est la possibilité d'une densification spontanée du tissu urbain par des opérations individuelles. Cette réflexion portée dans le Rapport de présentation et reprise dans le zonage a permis d'adapter la densification au tissu urbain et prioriser les morphologies urbaines mutables.

La mise en place de Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur les secteurs stratégiques permet d'encadrer la densification du tissu urbain.

La densification du tissu urbain constitué n'a pas d'incidence négative majeure. Elle permet par ailleurs, d'un point de vue urbain, de limiter l'étalement tout en recentrant le développement urbain au niveau du tissu central aggloméré et éviter l'urbanisation périurbaine des écarts et des hameaux.

25.3.4. Poursuite du Programme de Rénovation Urbaine

Le PLU permet la poursuite et la mise en œuvre du PRU de Saintes, notamment sur un certain nombre de secteurs opérationnels actifs ou futurs. Il s'agit notamment :

- **Le foyer des Tilleuls, EHPAD de Recouvrance (illustration page suivante) :** ce projet de 90 places, réalisé, est prolongé dans le document d'urbanisme réglementaire par un PAPAG afin d'engager une réflexion dans son prolongement, en accord avec la présence à proximité du site d'un groupe scolaire.



- **Le quartier des Boiffiers :** le renforcement de cette polarité est intégré à la fois sous la forme d'un PAPAG et d'une OAP reprenant les études urbaines du cabinet ALAP. La commune a engagé depuis 2010 un travail de maitrise à travers une démarche contractuelle avec l'Etablissement Public Foncier Régional (EPF) sur les terrains de Sur Moreau. Ce secteur comprend une zone AU importante sur laquelle une politique foncière dont l'objectif est d'engager à moyen terme un projet d'aménagement et un programme de développement durable type éco-quartier respectant les principes de mixité sociale, de limitation de l'étalement urbain et de densification.
- **Le centre commercial de Bellevue :** le projet urbain proposé auprès du FISAC fin 2010 prévoit d'aménager qualitativement les abords et la desserte du centre et accompagne les occupants vers une réhabilitation de la structure et ce afin d'accompagner une dynamique de projet afin d'initier un véritable pôle de proximité. Le PAPAG de la distillerie permet d'articuler le quartier Bellevue avec les quais de la Charente.
- **L'avenue Salvador-Allende :** la Ville au travers le PLU souhaite définir une vraie stratégie d'intervention sur cette axe structurant. Des traitements ponctuels sont réalisés sur cette voie d'accès au plateau Sud de la Ville et au centre ville : disparition des carrefours à feux remplacés par des giratoires et aménagement de voies cyclables propres.

25.3.5. Ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation

Parallèlement aux dynamiques de densification du tissu constitué et afin de répondre aux objectifs élevés en matière de construction de logements, un certain nombre de secteurs sont ouvert à l'urbanisation. Les incidences de ces projets en termes urbains sont limitées par la réflexion menée obligatoirement au sein des O.A.P. les accompagnants : au niveau de la programmation, de l'accessibilité, de l'insertion urbaine, etc.

L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation a des incidences sur les besoins engendrés en termes de développement des infrastructures urbaines et des réseaux notamment. La réalisation d'O.A.P. pour chaque secteur permet une optimisation des secteurs et leur intégration à l'ensemble urbain.

25.3.6. Evolution du zonage du P.L.U. de 2005

Des évolutions profondes marquent la localisation des zones ouvertes à l'urbanisation entre le document approuvé en 2005 et le nouveau zonage.

Une part des zones ouvertures ouvertes à l'urbanisation en 2005 ont été logiquement urbanisées : il s'agit notamment d'un secteur au niveau du Parc Atlantique, de deux lotissements au Grand et au Petit Coudret, d'un secteur urbanisé en 2013 au niveau de Magézy et d'un secteur au niveau de la Guyarderie accueillant la piscine, divers équipements et un lotissement.

Parmi ces zones passées d'un classement en AU à un classement urbain, les emprises ferroviaire ont un statut particulier : elles n'ont pas connu d'urbanisation particulière mais simplement une régularisation de leur statut reconnaissant de fait leur classement urbain.

Une part importante des zones déjà à urbaniser en 2005 ont été maintenue : il s'agit notamment des grands secteurs de projet faisant l'objet d'études urbaines (Terroquet, Sur Moreau, La Guyarderie et La Grève). A noter également le maintien du secteur est de la zone à urbaniser de Magézy où des prescriptions ont été prises au sein de l'O.A.P. afin d'orienter un développement urbain cohérent tenant compte de la fonctionnalité du vallon. Le Petit Coudret a également été maintenu ainsi que les zones à urbaniser présentes en continuité du pôle d'activité des Charriers.

Des zones nouvelles ont été classées à urbaniser : certaines étaient situées en zone urbaine, il s'agit ainsi d'un déclassement qui résulte d'un manque constaté de réseau (régularisation du statut des secteurs de la Grève, du Petit Coudret et de la Guyarderie).

Certaines, anciennement situées en secteur agricole ou naturel, sont ouvertes à l'urbanisation :

- au niveau de Préan-Haut pour accueillir un projet industriel de production d'énergie renouvelable,
- au niveau des Charriers, pour anticiper à plus long terme (zone 1AU) la future desserte du secteur.

Des zones à urbaniser en 2005 ont quant à elles été retirées. Ces suppressions concernent des superficies majeures qui témoignent de la volonté du projet à circonscrire l'extension de la ville. Les motivations des déclassements sont également basées sur divers éléments majeurs :

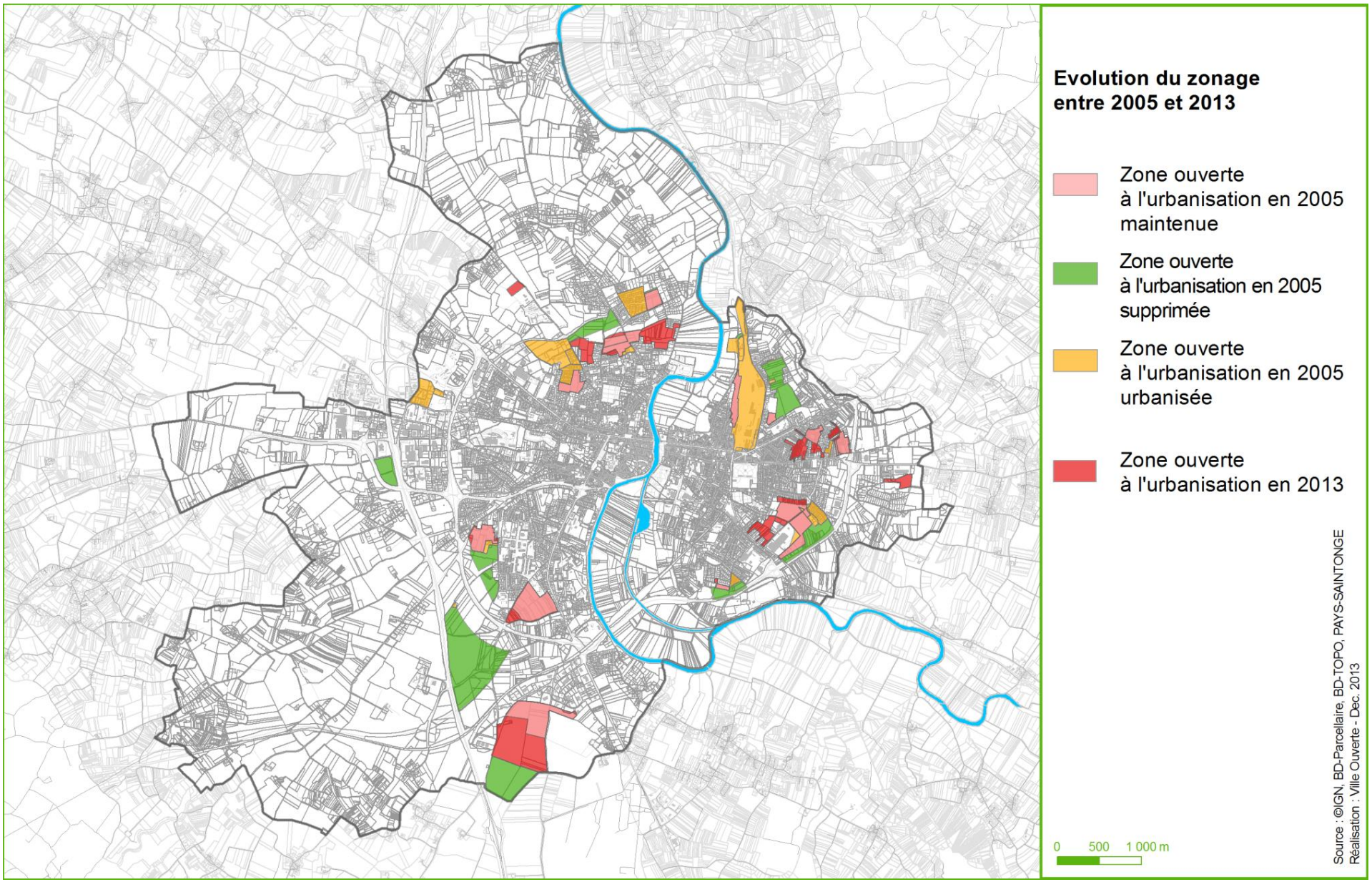
- Parc Atlantique : modification dans le cadre du Schéma de Développement Economique permettant le maintien de zones agricoles.
- La Guyarderie : réduction de la zone à urbaniser afin de préserver le fonctionnement du vallon comme l'ont suggérer diverses études.
- Cormier : les difficultés d'accessibilité, de desserte par les réseaux ainsi que la présence d'une ligne électrique (conformément à la recommandation 1999/519/CE du 12/07/99 de l'Union Européenne) pouvant engendrer de fortes nuisances ont conduit à la suppression du secteur.
- Le Petit et le Grand Coudret : préservation de ces espaces proches de la rocade dans la trame verte et bleue communale.
- Malabry : ce secteur stratégique dans la préservation de la trame verte et bleue communale a été déclassé afin de préserver le vallon de Lucérat.

25.3.7. Bilan estimatif

Les besoins en termes de logements identifiés par le P.L.H. (pour la période 2011-2017) et le P.A.D.D. sur la base du P.L.H. (pour la période 2017-2023, tel un second P.L.H.) atteignent un total de 2 432 logements (1182+1250) pour la période d'action du Plan Local d'Urbanisme.

Le tableau page suivante, qui ne tient pas compte des projets réalisés de densification du tissu urbain existant engagés depuis 2011, illustre la cohérence globale des objectifs fixés au sein du projet de ville et des dispositions réglementaires prises au niveau des secteurs d'ouverture à l'urbanisation et du tissu urbain constitué de la ville.

Les incidences liées à l'ouverture des zones à urbaniser ainsi que les dynamiques de densification sont positives pour le projet de croissance démographique souhaité au sein du P.A.D.D. et du P.L.H. La traduction de ces objectifs au niveau spatial permet également de réduire les incidences négatives liées aux dynamiques d'urbanisation des hameaux et à l'étalement urbain non maîtrisé qui avait été constaté à travers l'ancien P.L.U.


Evolution du zonage
entre 2005 et 2013
Zone ouverte
à l'urbanisation en 2005
maintenue
Zone ouverte
à l'urbanisation en 2005
supprimée
Zone ouverte
à l'urbanisation en 2005
urbanisée
Zone ouverte
à l'urbanisation en 2013
0 500 1 000 m
Source : ©IGN, BD-Parcellaire, BD-TOPO, PAYS-SAINTONGE
Réalisation : Ville Ouverte - Dec. 2013

Récapitulatif des projets et potentialités d'accueil de logements

Typologie du secteur	Quartier / lieu-dit	Projet / superficie	Nbre de logements
Secteurs ouverts à l'urbanisation (zones AU)	La Grève	Etude urbaine existante	**187**
	La Guyarderie (1)	Etude urbaine existante	**660 environ**
	Sur Moreau	Etude urbaine existante	**300**
	Terroquet	Etude urbaine existante	**60**
	Le Petit Coudret	76 000 m² (400m²/logement)	**160**
Tissu urbain constitué	Magézy (secteur ouest)	En cours de réalisation	**90**
	Magézy (secteur est)	36 600 m² (400m²/logement)	**75**
Urbanisation différée (1AU)	La Guyarderie (2)	Etude urbaine existante	**100 (environ)**
	Terrefort	26 900 m² (400m²/logement)	**67**
	La Grève	53 000 m² (400m²/logement)	**100**
Dents creuses des hameaux	*Bellivet*	*(estimation)*	*4*
	Saint-Thomas	*(estimation)*	*3*
	Narcejac	*(estimation)*	*2*
	Les Denis	*(estimation)*	*1*
	Patillou	*(estimation)*	*5*
	Préan	*(estimation)*	*8*
	La Métairie Lagrange	*(estimation)*	*2*
	Courbiac	*(estimation)*	*3*
	Magézy	*(estimation)*	*14*
	Métairie de Madame	*(estimation)*	*1*
	Rançonnerie	*(estimation)*	*11*
	Maisons-Neuves	*(estimation)*	*7*
	Monroux	*(estimation)*	*4*
	Gilardeaux	*(estimation)*	*5*
		TOTAL :	**70**
Tissu urbain	*Secteurs divers*	Potentiels identifiés	**110**
PRU	*Renouvellement du tissu urbain*		
Total commune (potentiel à court et moyen terme) :			**1 979**
Besoins manquants à l'horizon 2023, auxquels peut répondre la densification du tissu urbain dense :			*(2 432 – 1 979)* **453**

25.4. Evolution du tissu urbain

Outre les incidences liées à l'accueil de population et aux besoins en matière de logement, la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme a également des incidences sur l'évolution globale de la structure du tissu urbain autre que résidentiel.

25.4.1. Extension des zones d'activités

Le projet communal décliné au sein du zonage et du règlement prévoit une extension de certaines zones d'activités (voir carte page précédente) et l'implantation de nouvelles entreprises dans certains secteurs du territoire, entraînant des incidences de consommation d'espaces agricoles ainsi que des incidences urbaines décrites ci-après.

Secteur des Charriers

L'extension par l'ouverture à l'urbanisation immédiate de nouveaux espaces près de cette zone d'activités affirme la vocation économique artisanale et industrielle de ce secteur de la commune. Sa situation à proximité d'axes de transport majeur ainsi que les projets de développement de ce réseau renforcent ses potentialités de développement.

Les incidences urbaines de ce projet sont liées au renforcement du secteur d'activités des Charriers et à l'augmentation de l'attractivité locale, entraînant une augmentation des flux.

Secteur du Petit Coudret

L'extension de ce secteur identifiée au zonage s'inscrit dans une réflexion d'ensemble. En effet, ce secteur stratégique est classé en Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global afin d'envisager un aménagement d'ensemble cohérent.

Les incidences de ce projet sont pour l'instant nulles ; elles seront à termes liées au projet d'ensemble défini pour le secteur.

Secteur du Préan Haut

Ce site d'implantation s'inscrit en continuité du lycée agricole et correspond à l'implantation d'activités industrielles de production d'énergie renouvelable.

Les incidences de ce projet sont avant tout une production d'énergie propre liée à une gestion et valorisation locale des déchets verts. Ce projet participe grandement à la réduction des émissions de gaz à effet de serre du territoire et à la réduction de l'empreinte écologique de la consommation énergétique locale.

25.4.2. Affirmation de l'attractivité communale

Les dispositions du zonage et du règlement prises au niveau des zones urbaines à vocation d'équipement et d'activités traduisent l'affirmation de l'attractivité communale.

Les incidences de cette dimension du projet urbain sont difficilement mesurables et liées à une intensification de l'offre urbaine et de la centralité saintaise au sein du territoire communautaire.

26. LES INCIDENCES DU PROJET SUR LES ZONES NATURA 2000

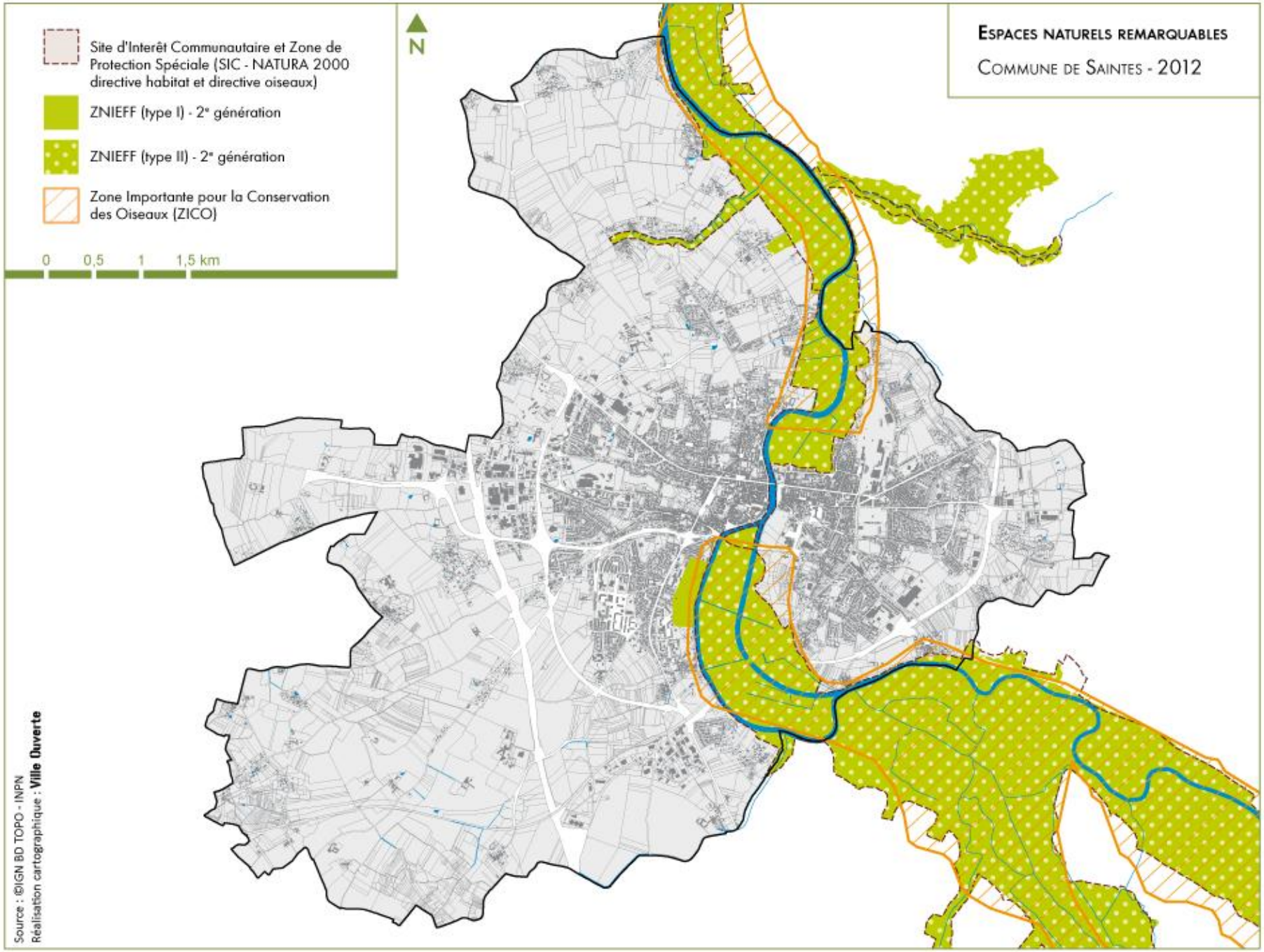
26.1. Intérêts et vulnérabilité des milieux

L'analyse de la localisation et des caractéristiques des zones Natura 2000 du territoire (voir carte page suivante) permet tout d'abord de définir les intérêts majeurs ainsi que les points de vulnérabilité des milieux et espèces présentes.

L'analyse du projet au regard des fonctionnalités écologiques de ces zones permet d'évaluer les incidences potentielle du Plan Local d'Urbanisme sur les zones Natura 2000.

Quatre points de vulnérabilité portant sur les intérêts majeurs des zones Natura 2000 de la commune ont été identifiés :

- L'altération directe du mode d'occupation du sol de la zone.
- L'altération globale de la dynamique fluviale.
- La dégradation de la qualité de l'eau.
- La baisse du niveau des eaux souterraines.


Site d'Interêt Communautaire et Zone de Protection Spéciale (SIC - NATURA 2000 directive habitat et directive oiseaux)
ZNIEFF (type I) - 2e génération
ZNIEFF (type II) - 2e génération
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
0 0,5 1 1,5 km
N
ESPACES NATURELS REMARQUABLES
COMMUNE DE SAINTES - 2012
Source : ©IGN BD TOPO - INPN
Réalisation cartographique : Ville Ouverte

26.2. Incidences des nouveaux secteurs de projets sur les zones Natura 2000 et mesures compensatoires

Dans le cadre de l'évaluation environnementale du document, une étude plus détaillée est apportée sur les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre de cette révision générale, à savoir les secteurs de la Guyarderie, de la Gare et des Carriers.

L'évaluation des incidences de l'ouverture à l'urbanisation est réalisée au regard de la **Zone de Protection Spéciale (ZPS)** ***Moyenne vallée de la Charente et Seugne*** **et la Zone Spéciale de Conservation (ZSC)** ***Moyenne vallée de la Charente et Seugne et Coran*** (décrites au sein du volet 2 du présent Rapport de présentation).

Elle présente les effets potentiels du classement de ces zones en AU sur les sites Natura 2000 et la prise en compte de cette sensibilité au sein des pièces réglementaires, dont les OAP. Ces dernières doivent garantir en conséquence une protection efficace des sites Natura 2000 par des mesures d'accompagnement permettant de préserver l'intégrité des sites.

Voir tableaux pages suivantes.

Localisation détaillée du secteur	Description de la sensibilité du secteur au regard des zones Natura 2000	Prise en compte, préservation et protection au sein du PLU
Secteur nord et est du projet de la Guyarderie (à destination prioritaire d'habitat), à proximité du vallon de Magézy (au nord) et de la vallée de la Charente (à l'est).	**Descriptif du milieu :** les secteurs nord et est du projet de la Guyarderie sont actuellement occupés par de grandes cultures qui érodent le sol (en amont) et des espaces fermés eutrophisés (en aval) qui remettent en cause la fonctionnalité du vallon de Magézy. C'est cette fonctionnalité qui permet un lien avec les zones Natura 2000 situées à l'est. **Sensibilité faunistique et floristique :** comme le signale en 2011 le DOCOB du site Natura 2000 de la moyenne vallée de la Charente, Seugnes et Coran, plusieurs espèces de chauves-souris relevant de l'annexe 2 de la Directive Habitat Faune Flore ont été observée au niveau du vallon de Magézy. Il s'agit notamment de la Barbastelle, du Grand Murlin et de la Rhinolophe Euryale. **Fonctionnalité écologique :** la sensibilité du secteur au regard des zones Natura 2000 réside sur le maintien de la fonctionnalité du vallon qui apparaît d'ores et déjà remise en cause. Le vallon représente notamment pour les espèces forestières de chauves-souris un territoire de chasse et un corridor de déplacement entre la vallée de la Charente et les zones boisées situées à l'ouest, en amont du vallon, à hauteur du Bois des Marsais notamment.	**Incidences et mesures de prise en compte :** - L'urbanisation liée au projet de la Guyarderie/ les Sables impactera directement l'amont du vallon en termes d'imperméabilisation du sol et de consommation d'espaces agronaturels pouvant représenter des territoires de chasse pour les espèces de chauves-souris observées. - Ce projet représente cependant une opportunité majeure de reconquête paysagère et écologique de la fonctionnalité globale du vallon de Magézy au niveau hydraulique, au niveau des milieux nécessaires et au niveau du corridor écologique. **Maintien de la fonctionnalité écologique du corridor :** - Ce projet de reconquête écologique du vallon est tout d'abord traduit au sein de l'OAP du secteur avec le boisement des sommets, le maintien d'un enherbement et de prairies humides dans le talweg, la prise en compte de la gestion des eaux (temporaires et permanentes) et la préservation du corridor écologique jusqu'aux Bois des Marsais. - Le zonage de la trame verte et bleue traduit également cette préservation du corridor écologique en classant le fond du vallon en zone N et en préservant les boisements jusqu'aux limites communales (Bois des Marsais à Saint-Georges-des-Coteaux).

Localisation détaillée du secteur	Description de la sensibilité du secteur au regard des zones Natura 2000	Prise en compte, préservation et protection au sein du PLU
Secteur nord du projet de la gare (à destination prioritaire d'habitat et de services liés au pôle de la gare), à proximité de la plaine de la vallée de la Charente.	**Descriptif du milieu :** la partie nord du projet de la gare (pour sa partie entrant dans le cadre du PLU) est aujourd'hui occupée par un espace fortement anthropisé constitué d'habitat pavillonnaire, d'entrepôts liés à l'activité ferroviaire, de zones de stockage et de stationnement, etc. **Sensibilité faunistique et floristique :** les espèces recensées au sein du DOCOB des zones Natura 2000 proches (ZPS et ZSC) n'ont pas une présence potentielle au sein du milieu actuel. La présence d'un linéaire boisée à l'ouest apparaît comme un élément naturel majeur qualitatif pour cette frange urbaine. **Fonctionnalité écologique avec le site Natura 2000 :** le secteur nord de projet de la gare n'entretient pas de lien écologique majeur avec la vallée de la Charente à l'ouest. Il convient cependant de prendre les mesures nécessaires au sein du projet pour ne pas aggraver les nuisances et impacts négatifs liés à l'activité ferroviaire et aux secteurs d'habitat.	**Incidences et mesures de prise en compte :** - L'urbanisation du secteur, en se limitant à l'espace déjà largement anthropisé, n'implique pas d'incidence sur le fonctionnement écologique du secteur au niveau des zones Natura 2000. - La préservation de la frange boisée à l'ouest en espace boisé classé (zonage) et son prolongement dans l'épaisseur urbanisée au cœur du projet (espace vert public planté) apparaissent comme des mesures de prévention suffisantes face aux nuisances potentielles induites par l'urbanisation du secteur.

Localisation détaillée du secteur	Description de la sensibilité du secteur au regard des zones Natura 2000	Prise en compte, préservation et protection au sein du PLU
Projet des Charriers (secteur d'urbanisation à destination principale d'activité) situé entre les vallons des Charriers (au nord) et de Paban (au sud).	**Descriptif du milieu :** le secteur d'urbanisation de la zone d'activités des Charriers est aujourd'hui composé de grandes cultures situées pour leur extrémité nord sur une ligne de crête et pour sa partie sud sur les pentes du vallon de Paban. **Sensibilité faunistique et floristique :** cette sensibilité est relativement faible compte tenu de la nature du milieu et de la présence déjà importante des activités industrielles à proximité. **Fonctionnalité écologique avec le site Natura 2000 :** cette fonctionnalité apparaît comme un point de vigilance majeur. La connexion écologique du secteur des Charriers avec la vallée de la Charente et ses zones Natura 2000 (ZPS et ZSC) est liée à la connectivité hydraulique du vallon, en termes de réseau (lié à l'écoulement des eaux superficielles) et de qualité écologique et chimique des masses d'eau.	**Incidences et mesures de prise en compte :** - L'urbanisation du secteur représente tout d'abord une consommation d'espace ponctuellement important mais qui ne devrait pas avoir d'impact majeur sur l'habitat des espèces recensées à travers la Natura 2000. - La préservation de la fonctionnalité hydraulique du vallon passe tout d'abord par des études spécifiques liées au ruissellement (quantitativement par rapport aux surfaces imperméabilisées et qualitativement par rapport à la nature des activités accueillies et des infrastructures créées). Il s'agit notamment des dossiers « loi sur l'eau » ou encore « étude d'impact » liés à la traduction opérationnelle de l'urbanisation du secteur. Ces études doivent décliner et répondre aux enjeux identifiés par le SDAGE, le périmètre de protection du captage de Lucérat, l'étude hydrogéologique conduite sur le vallon des Charriers, etc. - Le PLU rappelle ces enjeux et orientations au sein de l'OAP liée au secteur d'urbanisation et préserve le vallon dans le zonage trame verte et bleue. Des études paysagères et écologiques favorisant la fonctionnalité écologique du vallon de Paban pourront venir compléter cette prise en compte locale des enjeux environnementaux, à l'image des études conduites au niveau du vallon de Magézy.

26.3. Impacts globaux sur les zones Natura 2000

26.3.1. Incidences directes sur les zones Natura 2000

Les incidences directes du projet sur les espaces naturels peuvent concerner essentiellement les cibles suivantes :

- La destruction d'habitats.
- La destruction d'espèces.
- Les perturbations des espèces dans leurs fonctions vitales.
- La substitution d'habitats et de milieux.

Les dispositions prises au sein du projet communal sont globalement positives au niveau des incidences directes. Les zones Natura 2000 (ainsi que d'autres espaces naturels répertoriés en ZNIEFF notamment) sont préservées en espace naturel, zone N.

L'ensemble des sites d'intérêt naturel et paysager, notamment les sites Natura 2000, sont préservés sur le territoire. Aucun projet d'aménagement et de développement du territoire n'affecte l'intégrité de ces espaces naturels. Le PLU ne présente donc pas **d'incidence directe sur les milieux des zones Natura 2000**.

26.3.2. Incidences indirectes au regard des milieux et des espèces des zones Natura 2000

Les incidences indirectes sur les zones Natura 2000 peuvent être analysées à travers les incidences directes portées sur des milieux similaires ou entretenant des liens fonctionnels avec les zones Natura 2000.

Le tableau ci-contre résume les incidences directes pouvant affecter les différents habitats rencontrés au sein du territoire communal.

Habitat	Intérêt de l'habitat et enjeu	Incidence du projet
Milieux aquatiques non marins	Flore et faune diversifiée, vallée de la Charente protégée et principal enjeu environnemental élevé.	Aucune, ces milieux sont préservés de tout impact direct.
Prairies et landes	Mégaphorbiaies représentatives/ Intérêt batrachologique. Prairies humides utiles aux champs d'expansion des crues présentant un enjeu élevé.	Impact quasi nul, l'urbanisation ou l'affectation de ces espaces est extrêmement limité par le zonage.
Forêts	Zones de refuge et d'alimentation pour l'avifaune présentant un enjeu élevé.	Aucune incidence, l'ensemble de ces espaces est préservé par le zonage.
Marais	Zones refuges et d'alimentation.	Ces espaces sont conservés et recensés au titre des espaces remarquables du territoire.
Terres agricoles et paysages artificiels	Enjeu élevé pour les mines et passages souterraines lié à la présence de chiroptères. Les enjeux sont moyens à élevés pour les prairies, les vergers et bosquets, les alignements d'arbres et les terrains en friche. Les enjeux sont faibles pour les secteurs plus urbains en fonction de la gestion.	Les espaces caverneux ne sont pas directement impactés mais devront être préservés. Les espaces ouverts, notamment agricoles, bénéficie de dispositions particulières. Les incidences directes portent sur l'urbanisation de certains secteurs agricoles et de friches. Les éléments ponctuels et les espaces verts urbains sont préservés.

Les incidences indirectes sur les zones Natura 2000 peuvent être également étudiées à travers les impacts qui concernent les espaces périphériques avec lesquels elles entretiennent des connexions écologiques. Il s'agit :

- Des autres espaces naturels.
- Des espaces agricoles ouverts.
- Des espaces urbains.
- Des différents types de lisières et bordures.

Les espaces agricoles sont dans leur globalité peu affectés par le projet : les superficies agricoles sont conservées et mieux protégées que dans le précédent projet.

Les espaces urbains, les lisières et les bordures seront modifiés dans le cadre du projet, notamment au niveau des principales opérations d'aménagement. Les aménagements qui entrainent une modification voire une destruction de parcs, lisières ou bordures, peuvent présenter un impact indirect sur les milieux naturels voisins s'il existe un lien entre les deux milieux : la prise en compte dans chaque orientation d'aménagement et de programmation de la trame verte et bleue locale permet de limiter ces impacts.

Un nouvel aménagement sur les secteurs en friches peut également présenter un impact sur le milieu en lui-même et ses interactions avec les milieux naturels ou protégés en cas de lien fonctionnel : la densification souhaitée du tissu urbain aura un impact sur ces espaces de friches situés au cœur de la ville. La hiérarchisation du projet de densification (en fonction des tissus, des secteurs, etc.) permet de ciblé les interventions les plus pertinentes et donc le simpacts les plus justifiés.

Des incidences sont possibles par l'intermédiaire de ruissellements pouvant entrainer une dégradation de la qualité des eaux et des milieux récepteurs (ruisseaux, vallons, vallée alluviale) : les préconisations prises au sein des articles 4 du règlement des zones urbaines ainsi que la préservation des réseaux hydrographiques temporaires (via les ruisseaux) vise à limiter ces incidences.

Les incidences indirectes du projet urbain sur les zones Natura 2000 sont ponctuelles et liées à l'urbanisation de zones agricoles ou naturelles ouvertes pouvant entretenir des fonctionnalités écologiques avec les espaces naturels protégés de la commune.

26.3.3. Bilan des incidences sur les zones Natura 2000

Consciente, dès le lancement de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, de la richesse environnementale majeure et plus particulièrement écologique de son territoire, la ville de Saintes a engagé une démarche inscrite dans le cadre législatif du Grenelle de l'environnement et particulièrement ambitieuse quant à la préservation de cette richesse.

Cet engagement partagé a été exprimé au sein de la vision politique et citoyenne communale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, comme axe premier et majeur, fondement du projet de ville.

L'élaboration du document d'urbanisme communal s'inscrit plus largement dans une réflexion territoriale menée à l'échelle du Pays pour la réalisation de son Schéma de Cohérence Territoriale amenée à intégrer également ces mêmes réflexions, notamment grâce à son évaluation environnementale. Celle-ci, traduite dans le document de planification stratégique de la Saintonge Romane, viendra veiller à une échelle large à la préservation des grands équilibres écologiques et à la mise en œuvre, dans les différents secteurs du territoire (ruraux ou urbains, comme à Saintes), d'orientations en faveur d'une amélioration de la situation environnementale.

Même si la commune n'est pas soumise à travers l'élaboration de son P.L.U. à une évaluation environnementale au titre du décret du 23 août 2012, elle porte une attention particulière dans ce projet à veiller à limiter ses incidences et même à y inclure des mesures compensatoires et d'amélioration de l'environnement communal. Ces mesures compensatoires, décrites dans le chapitre suivant, seront complétées par les futures études d'impacts menées lors de la mise en œuvre des projets pouvant impacter indirectement les espaces naturels majeurs.

26.4. Mesures compensatoires des incidences sur les zones Natura 2000

Afin de limiter les incidences du projet sur les zones Natura 2000 et prendre en compte les enjeux de cet espace naturel majeur au regard de la législation du Grenelle de l'environnement, le P.L.U. engage des actions fortes en faveur de la trame verte et bleue communale.

26.4.1. Maillage de la trame verte et bleue

Le maillage de la trame verte et bleue communale permet d'étendre l'aire de fonctionnement écologique de la zone Natura 2000 et connecter l'ensemble des réservoirs de biodiversité du territoire : vallée de la Charente, vallons, espaces boisés, plateau agricole.

26.4.2. Préservation des principaux boisements

Les boisements sont des réservoirs de biodiversité important et représentent un habitat peu développé sur le territoire. Ils assurent également des fonctionnalités importantes en amont des vallons et donc plus largement sur l'ensemble hydraulique de la vallée. Les boisements majeurs sont préservés au sein du zonage tandis que les éléments ponctuels sont classés au titre d'espace boisé.

26.4.3. Préservation spécifique du vallon de Lucérat

Bénéficiant d'une étude hydrogéologique spécifique, le vallon de Lucérat est préservé au sein du zonage par l'identification d'un secteur spécifique prenant l'ensemble des dispositions nécessaires à garantir une amélioration de la qualité de l'eau en amont du point de captage.

Ce périmètre de protection d'extrême sensibilité est complété par des démarches de conventionnement mises en place entre la ville de Saintes et les agriculteurs cultivant en amont. Ce travail engagé en partenariat avec la Chambre d'Agriculture permet une baisse de la quantité d'intrants potentiellement polluant déversés sur le milieu.

26.4.4. Plan de gestion des espaces verts de zones urbanisées

Le P.L.U. rappelle et encourage la politique déjà mise en place par la ville de gestion différenciée des espaces : gestion des milieux enherbés, fauche tardive, gestion agri-forestière, etc.

Ce plan est renforcé par les orientations du maillage urbain de la trame verte et bleue communale.

26.5. Préconisations complémentaires

L'accompagnement des futurs urbains de la commune pourra à raison s'accompagner d'un certain nombre de préconisations environnementales complémentaires.

26.5.1. Protection des espèces

Tout nouveau projet d'aménagement vérifiera le lien potentiel du lieu d'accueil du projet avec les zones naturelles, notamment Natura 2000. Dans le cas d'un lien, aérien ou terrestre, avéré, une analyse des impacts potentiels et des mesures compensatoires pourra être réalisée.

Les mesures compensatoires intégreront :

- Une réflexion sur la composition des espaces verts du projet ; ils seront gérés en gestion différenciée et assureront une connexion fonctionnelle avec les espaces naturels proches.
- Des refuges pour les animaux, notamment, en fonction de la pertinence locale, pour les oiseaux, la petite faune, les batraciens, les insectes, seront créés.

26.5.2. Protection des milieux

Les projets d'aménagement et les actions menées par la collectivité veilleront à :

- Eviter la fragmentation du territoire par des infrastructures lourdes qui isolent les populations animales.
- Mettre en œuvre des mesures agri-environnementales (contrats d'agriculture durable par exemple) pour un maintien ou rétablissement d'un pâturage extensif sur les pelouses et une préservation des secteurs agricoles jouant un rôle majeur dans la trame verte et bleue communale (espaces agricoles situés en zones naturelles ou inscrit dans la trame verte et bleue).
- Entretenir et préserver les haies et les ripisylves.
- Engager une gestion des forêts communales.
- Favoriser la variété des lisières des massifs forestiers ainsi que leur stratification.

27. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Le tableau suivant dresse un inventaire sommaire des autres incidences du P.L.U. sur les thématiques d'enjeux mise en évidence au sein des volets 1 et 2 du Rapport de présentation.

Thématiques	*Incidences du projet communal*
Site, contexte topographique, géologique et hydrographique	***Topographie :*** les incidences sur le relief restent limitées aux terrassements liés à l'urbanisation des futurs secteurs de projets. D'autres interventions ponctuelles peuvent intervenir en lien avec les fouilles patrimoniales. Les dispositions visant le calcul des hauteurs maximales des futures constructions ainsi que l'encadrement des possibilités d'exhaussement et d'affouillement du sol vient à limiter les impacts ponctuels liés à des projets individuels. ***Géologie :*** les incidences sur la structure et la composition souterraine des sols sont nulles. Le maintien des espaces agricoles ainsi que le développement de modes de culture moins polluants tendent à réduire certains effets négatifs sur les sols. ***Hydrographie :*** la préservation de la vallée de la Charente, des vallons et des points d'eau ainsi que la mise en place de la trame verte et bleue limitent les incidences sur le réseau hydrographique. Le ruissellement peut cependant être augmenté par la densification et l'artificialisation des secteurs de projets : c'est pourquoi le maintien d'espaces verts en pleine terre ainsi que la prise en compte des fonctionnalités hydrauliques dans l'élaboration des projets situés à proximité des vallons permettent de limiter les incidences.
Identité historique du tissu urbain	***Morphologies urbaines :*** les incidences négatives sur les morphologies urbaines devraient être limitées grâce à la prise en compte des spécificités du tissu urbain communal. ***Structure urbaine :*** la densification et l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs aura des incidences sur la structure urbaine de la commune. Cette évolution nécessaire devra cependant questionner la municipalité sur les questions d'accessibilité, de desserte par les transports en commun, d'offre en équipements et en commerces de proximité, etc. au niveau de ces secteurs. ***Etalement urbain :*** les incidences liées à l'étalement urbain seront certes notables en termes de superficies mais préserveront les grands équilibres de la structure urbaine communale.
Paysage à l'échelle du grand territoire	***Trame verte et bleue :*** la mise en place de la trame verte et bleue, la préservation des grands boisements et des vues remarquables ainsi que la recomposition de continuités vertes au sein du territoire rural de la ville jusqu'aux vallons auront des incidences positives sur le paysage à une échelle large. ***Paysage rural :*** la prise en compte des spécificités d'implantations urbaines en milieu rural, le recensement et la protection des éléments structurant, ainsi que la préservation des grands ensembles agricoles permettront de préserver le paysage rural des incidences négatives.

Paysage urbain	***Trame verte et bleue urbaine :*** les incidences sur le paysage urbain seront liées à l'urbanisation de nouveaux secteurs en cœur de ville ainsi qu'au verdissement des secteurs de corridor écologique.
Patrimoine bâti et petit patrimoine	***Patrimoine urbain :*** outre le maintien des protections patrimoniales majeures le projet étend les mesures de préservation de l'identité urbaine des tissus patrimoniaux à une aire plus large. Les incidences sur le patrimoine urbain et sur l'identité morphologique de la ville sont positives. ***Patrimoine rural :*** l'encadrement par des orientations d'aménagement ainsi que le recensement des éléments d'intérêt patrimonial et des boisements à préserver au sein des hameaux permettent d'avoir une incidence positive sur l'évolution urbaine de ces secteurs.
Préservation des ressources naturelles	***Occupation du sol :*** les grands équilibres de l'occupation des sols communaux ne sont pas remis en question. Le projet, en rendant aux espaces agronaturels des superficies supérieures à celles ouvertes immédiatement à l'urbanisation, a des incidences limitées qu'il conviendra d'évaluer et compenser lors de la mise en œuvre spécifique de chaque projet. ***Pollution de l'air :*** les investigations menées ne permettent pas d'évaluer précisément les incidences du projet urbain sur la pollution atmosphérique, cependant, l'accueil de nouvelles activités et populations, entraînant de nouveaux besoins, déplacements, etc. conduit seule à une augmentation des pollutions. Le développement du covoiturage ou encore les diverses mesures induites par la Grenellisation du document tendent à limiter ces incidences.

	Ressource en eau : cet enjeu majeur, centré particulièrement autour de la protection du captage de Lucérat, a été intégré aux traductions réglementaires du document permettant de limiter les incidences au niveau notamment de la zone de très forte vulnérabilité, entièrement préservée. De plus, la problématique spécifique de la ZAC des Charriers, située à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée du captage de Lucérat, est en cours d'étude afin de déterminer, notamment, les corrections à apporter à la gestion des eaux pluviales pour améliorer la protection du captage d'eau potable, ressource en eau capitale pour la Ville de Saintes. ***Economies d'énergies :*** outre les mesures liées au développement des énergies renouvelables et à la limitation de la consommation énergétique des bâtiments, la commune permet à travers son document l'implantation d'un projet de méthanisation permettant de créer une énergie propre et locale.
Réseaux, ressource en eau et assainissement	***Développement des réseaux :*** la localisation des secteurs de projet ainsi que les orientations de densification auront un impact limité sur les réseaux communaux. ***Ressource en eau potable :*** les ressources en eau identifiées pour la commune sont suffisantes quantitativement pour répondre à l'accueil de population et le développement d'activités. Le PLU s'attache également à travers un secteur spécifique à la protection particulière du captage de Lucérat, site majeur de la ressource communale en eau. Des études complémentaires sont jointes en annexes du document. ***Réseau d'assainissement :*** le PLU est compatible avec le schéma d'assainissement (joint en annexe du PLU). Les problématiques d'assainissement seront traitées au sein du Schéma Intercommunal d'Assainissement dont l'élaboration sera basée sur l'évolution démographie prospective du SCoT à l'horizon 2030 qui a également guidé l'élaboration du PLU.

Risques et nuisances	***Risques liés aux installations classées :*** les mesures prises au sein du règlement tendent à ne pas potentiellement aggraver les risques liés à ces installations. ***Risques naturels :*** les incidences du projet au regard des risques naturels n'indiquent pas l'apparition de nouveaux points d'alerte pour la commune. ***Nuisances :*** la prise en compte des nuisances dans le document permet de limiter toute incidence potentielle, notamment au niveau du bruit ou des champs électromagnétiques pour les secteurs d'urbanisation. Il convient de porter une attention particulière à l'exposition des futurs secteurs d'urbanisation aux nuisances sonores : cette prise en compte doit être intégrée dans les réflexions opérationnelles qui seront conduites par les porteurs de projets.
Mobilités douces, transports en commun et déplacements	***Mobilités douces :*** le PLU, à travers notamment les OAP et certaines dispositions réglementaires tels que les emplacements réservés traduit les orientations du PADD et la volonté de mailler le territoire communal et de le connecter aux territoires environnants. ***Transports en commun :*** le développement de certains quartiers et la densification du tissu urbain aura un impact majeur sur le réseau de transport. Au niveau du réseau, avec la nécessité de desservir les futurs quartiers de la Ville. Au niveau du service, afin de répondre à la hausse de la fréquentation. ***Déplacements :*** l'augmentation des mobilités douces et des transports en commun ne suffira cependant pas à répondre à la hausse de trafic routier (migrations pendulaires et déplacements ponctuels) liée à l'accueil de nouveaux habitants et au développement d'activités. L'impact est notamment sensible à hauteur des secteurs déjà congestionnés (grands axes et nœuds routiers recensés au sein du volet 1 du présent rapport). Il est difficile d'évaluer l'augmentation des déplacements liée au PLU, la mise en œuvre des projets devra donc veiller à apporter des études complémentaires sur ces sujets.

28. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DU PROJET COMMUNAL

28.1. Evolution des espaces urbanisés entre 2005 et 2013

La zone urbaine est entendue au sens du territoire urbanisé et inclus donc les habitats dispersés inscrits en secteurs h et hm de la zone agricole et en secteurs h et s de la zone naturelle en 2013.

28.1.1. Zones urbaines

La superficie des zones urbaines est passée de 1249,9 hectares en 2005 à 1345,61 hectares en 2013. Cette augmentation importante est biaisée par le reclassement en zone urbaine des lycées agricoles et des emprises ferroviaires (pour un total d'environ 40 hectares).

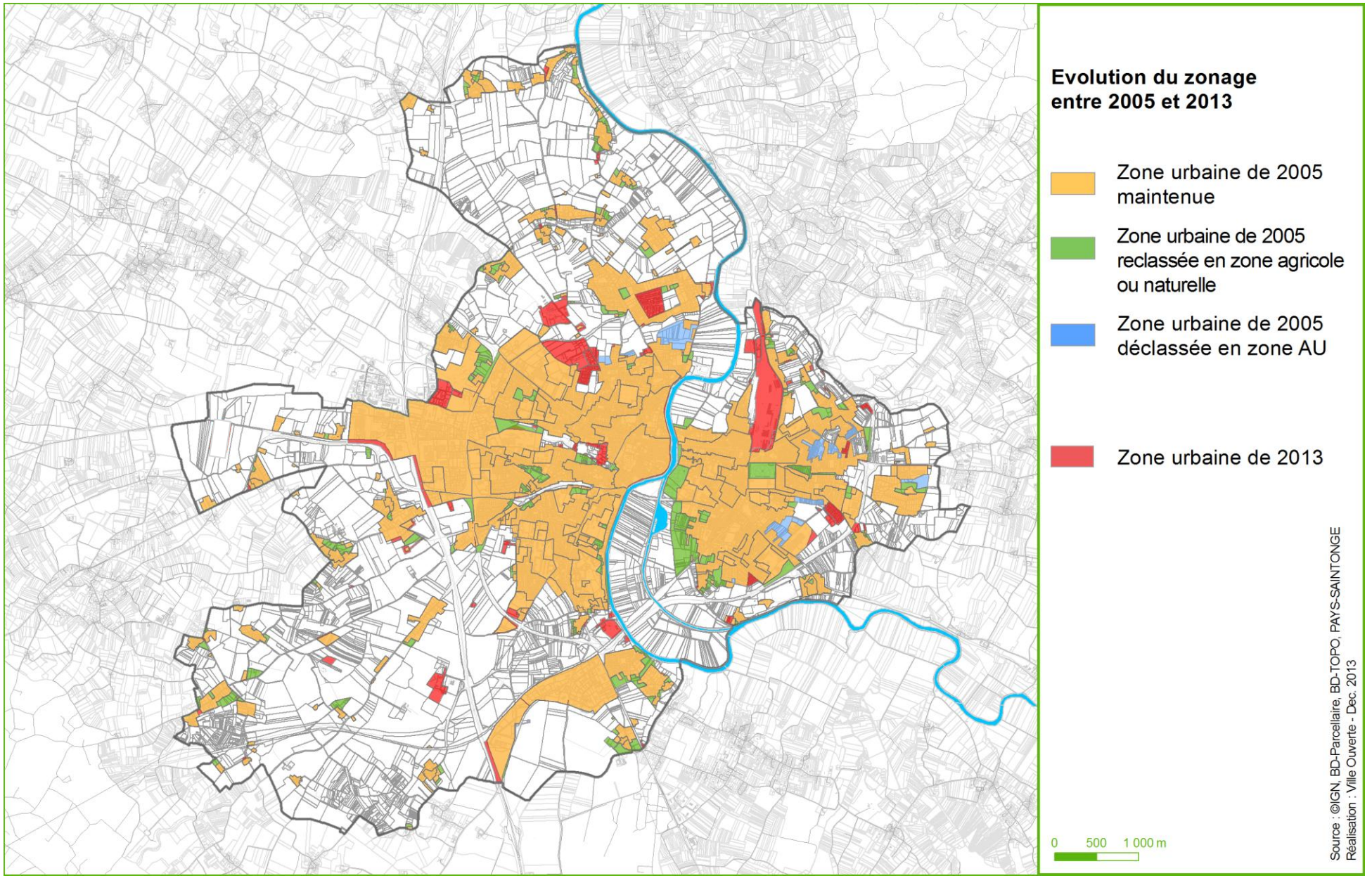
La carte page suivante permet de situer les principaux secteurs urbanisés au cours de cette période : Magézy, Guyarderie, Parc Atlantique, Grand et Petit Coudret.

28.1.2. Zone d'habitat diffus

Ces secteurs connaissent une forte réduction de superficie, passant de 251,76 hectares en 2005 à 114,53 en 2013 : cette baisse de 137,23 hectares est notamment liée au classement des hameaux en zone urbaine.

28.1.3. Espace urbanisé

Le reclassement de certaines zones classées « urbaines » en 2005 en zones naturelles ou agricoles en 2013 a permis de faire baisser la superficie totale : les zones urbanisées (c'est-à-dire les zones urbaines ainsi que les zones d'habitat diffus) sont passées de 1501,66 hectares en 2005 à 1460,14 en 2013.


Evolution du zonage
entre 2005 et 2013
Zone urbaine de 2005 maintenue
Zone urbaine de 2005 reclassée en zone agricole ou naturelle
Zone urbaine de 2005 déclassée en zone AU
Zone urbaine de 2013
0 500 1 000 m
Source : ©IGN, BD-Parcellaire, BD-TOPO, PAYS-SAINTONGE
Réalisation : Ville Ouverte - Dec. 2013

28.2. Préservation des zones naturelles et agricoles

28.2.1. Zones agricoles

La superficie de la zone agricole du P.L.U. se maintient, passant de 1938,41 hectares en 2005 à 1939,50 hectares en 2013. Deux éléments viennent éclairer qualitativement cette évolution :

- Le reclassement des superficies des lycées agricoles en zones urbaines.
- Les variations de classement entre zones Agricole et Naturelle cultivable.

L'observation de la carte page suivante met en évidence quelques éléments majeurs :

- La préservation globale (jaune clair) de la zone agricole de 2005.
- Le classement en zones naturelles (vert foncé) d'espaces importants, notamment au niveau des prairies de la Charente (cultivables), des boisements à l'ouest (préservés) et d'une continuité de la ceinture verte communale à l'est.
- L' « urbanisation » (en oranger) de secteurs ponctuels et des deux lycées agricoles (suite au reclassement évoqué précédemment).
- L'ouverture à l'urbanisation différée de deux secteurs majeurs, au nord pour accueillir un projet de méthanisation en concertation avec le lycée exploitant les terres et à l'est pour un projet route de Cognac.
- L'absence dans cette lecture (zones blanches d'espaces voués à l'agriculture en 2005 mais classés en zone à urbaniser et qui ont soit été urbanisés soit maintenus en zones à urbaniser en 2013 : il s'agit plus particulièrement des Charriers, de Magézy, d'un secteur du Parc Atlantique et des futurs secteurs de projets (Terroquet, Guyarderie, Sur Moreau et Petit Coudret).

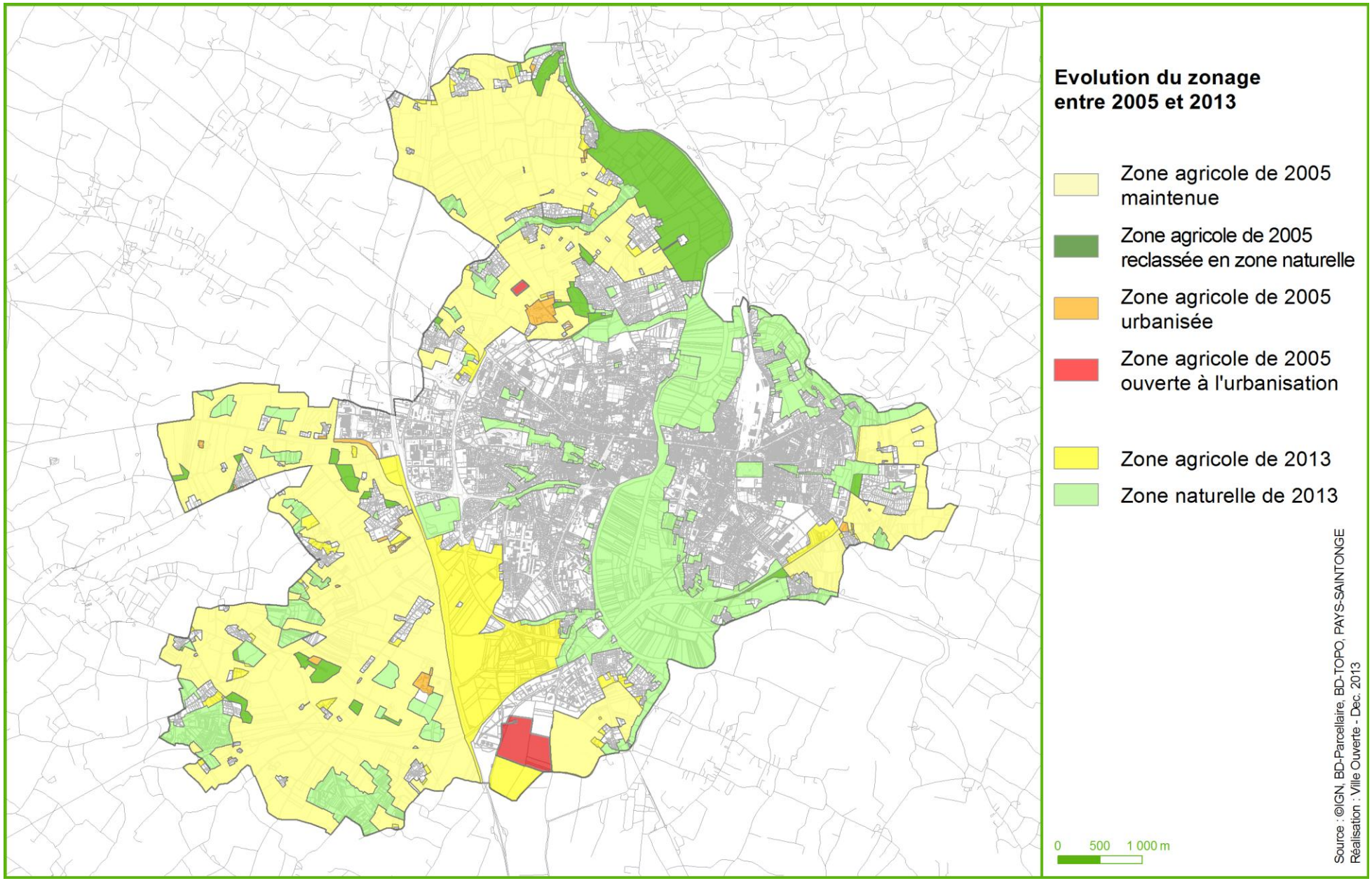
28.2.2. Zones naturelles

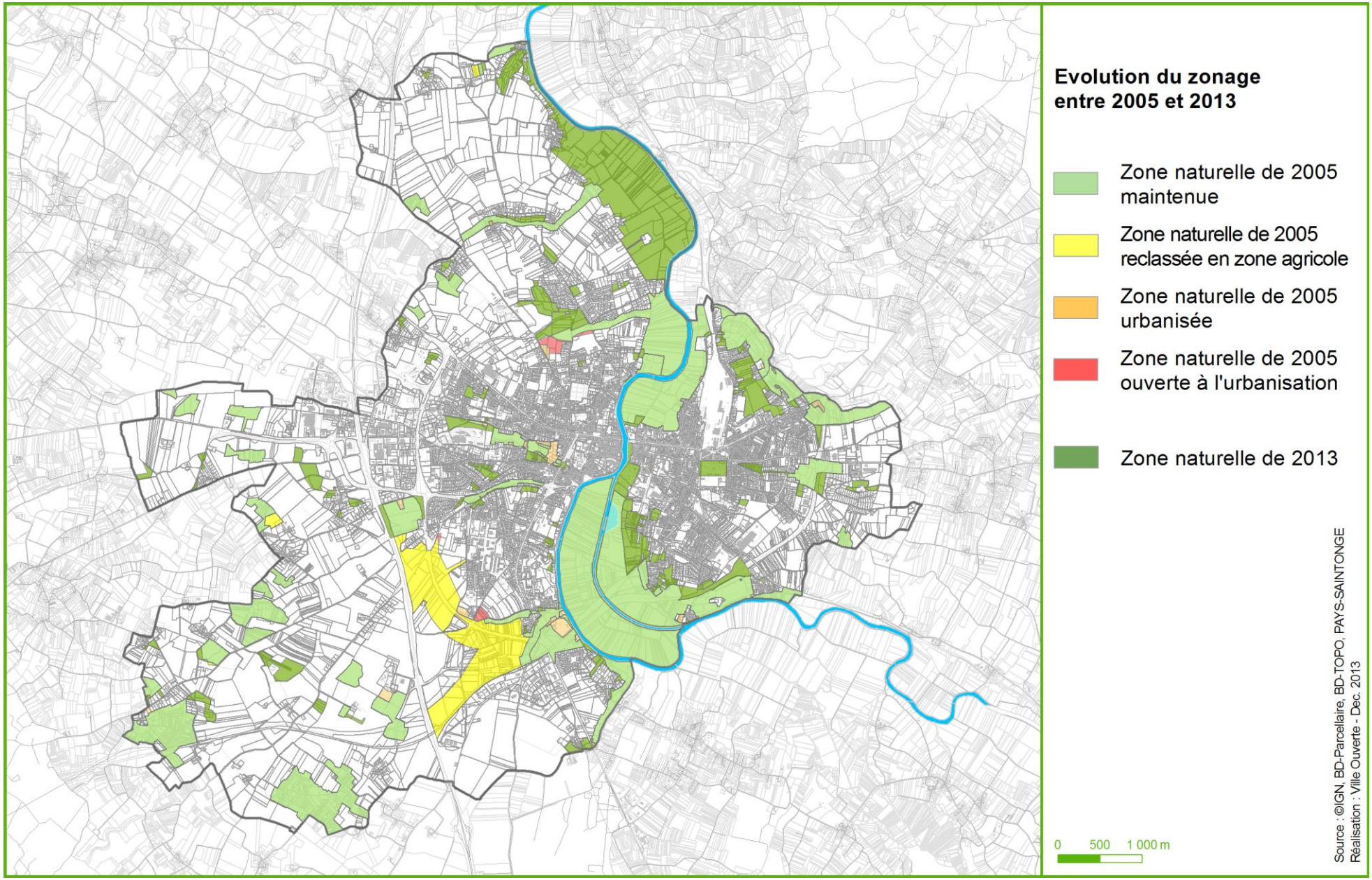
Bénéficiant d'un reclassement de 205,27 hectares de zones anciennement agricoles, de la réduction des zones à urbaniser qui les grevaient et du déclassement de certaines zones urbaines ou d'habitat diffus, les zones naturelles connaissent une importante croissance passant de 781,94 hectares en 2005 à 1211,39 hectares en 2013, soit une progression des superficies de 429,45 hectares.

Les cartes pages suivantes illustrent ces gains.

La seconde carte permet plus particulièrement de constater la traduction de plusieurs enjeux du projet urbain :

- La préservation des espaces naturels majeurs : vallée de la Charente et boisements notamment.
- L'affirmation de la ceinture verte de la ville, avant tout en rive droite au niveau de la rocade et de la vallée de la Charente ainsi qu'à Malabry.
- L'épaississement des coulées vertes des vallons excepté au niveau de Magézy où la préservation a été localisée en amont au travers notamment de la mise en place de la trame verte et bleue.


Evolution du zonage
entre 2005 et 2013
Zone agricole de 2005 maintenue
Zone agricole de 2005 reclassée en zone naturelle
Zone agricole de 2005 urbanisée
Zone agricole de 2005 ouverte à l'urbanisation
Zone agricole de 2013
Zone naturelle de 2013
0 500 1 000 m
Source : ©IGN, BD-Parcellaire, BD-TOPO, PAYS-SAINTONGE
Réalisation : Ville Ouverte - Dec. 2013


Evolution du zonage
entre 2005 et 2013
Zone naturelle de 2005 maintenue
Zone naturelle de 2005 reclassée en zone agricole
Zone naturelle de 2005 urbanisée
Zone naturelle de 2005 ouverte à l'urbanisation
Zone naturelle de 2013
0 500 1 000 m
Source : ©IGN, BD-Parcellaire, BD-TOPO, PAYS-SAINTONGE
Réalisation : Ville Ouverte - Dec. 2013

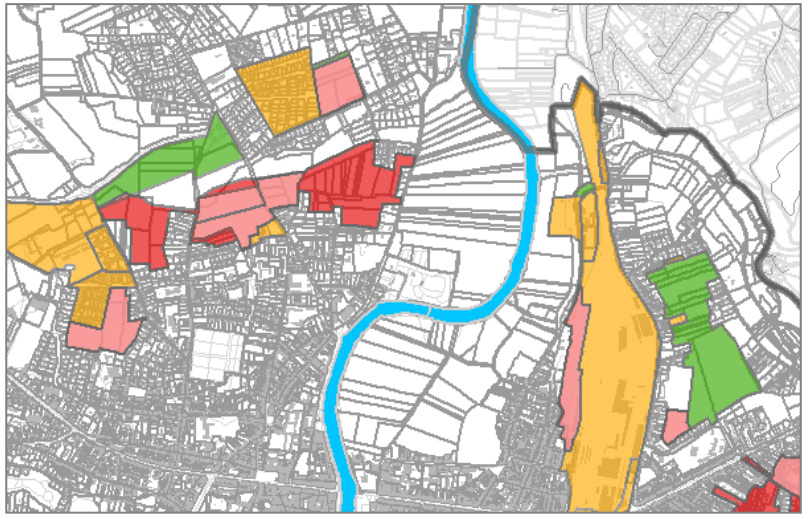
28.3. Impacts du projet : les zones à urbaniser

28.3.1. Evolution des superficies

Les superficies ouvertes à l'urbanisation en 2005 et en 2013 baissent très sensiblement, passant de 277,99 à 146,36 hectares, dont 26,99 hectares de manière différée.

28.3.2. Localisation

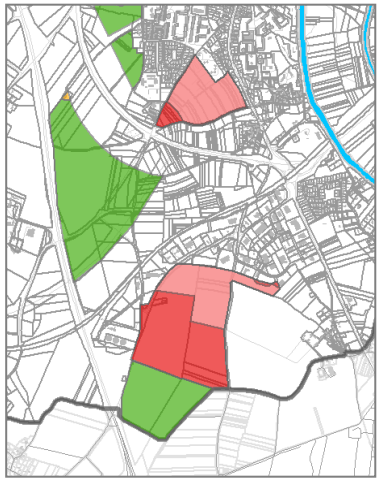
La carte page suivante met tout d'abord en évidence la suppression (en vert) de nombreuses zones à urbaniser du P.L.U. de 2005 dont notamment Cormier et une partie de la Guyarderie :



Les autres zones à urbaniser de 2005 et qui ne l'ont pas été depuis sont maintenue : il s'agit des secteurs majeurs de projets bénéficiant d'études urbaines retranscrites dans les O.A.P.

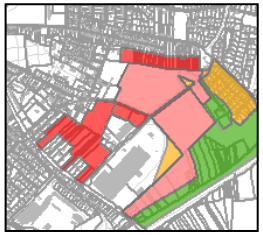
De nouvelles zones sont ouvertes à l'urbanisation :

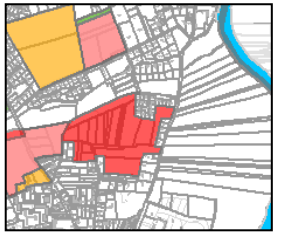
- Certaines au niveau de secteurs anciennement occupés par des zones agricoles comme aux Charriers (pour la partie centrale) ou naturelles comme au sud ouest du secteur de Sur Moreau :

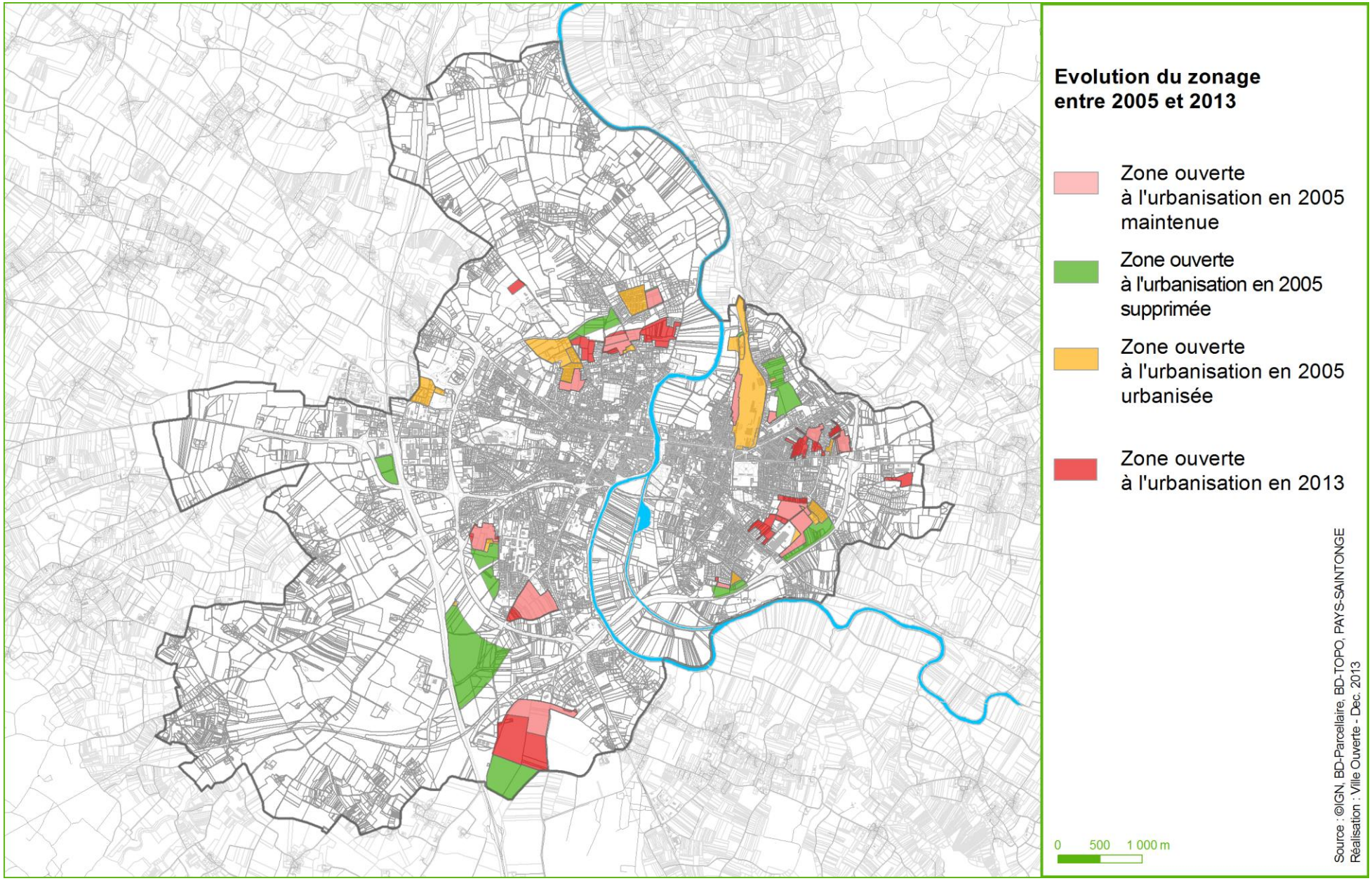


- Certaines au niveau d'anciennes zones urbaines du P.L.U. de 2005 qui ne remplissait pas les conditions d'un tel classement. Ces zones ne représentent donc pas au sens propre des ouvertures à l'urbanisation et traduisent plus largement un parti pris méthodologique. Il s'agit notamment de parties des secteurs de la Grève, du Petit Coudret et de la Guyarderie :








Evolution du zonage
entre 2005 et 2013
Zone ouverte
à l'urbanisation en 2005
maintenue
Zone ouverte
à l'urbanisation en 2005
supprimée
Zone ouverte
à l'urbanisation en 2005
urbanisée
Zone ouverte
à l'urbanisation en 2013
0 500 1 000 m
Source : ©IGN, BD-Parcellaire, BD-TOPO, PAYS-SAINTONGE
Réalisation : Ville Ouverte - Dec. 2013

N

Habitation tiers
Pompage
Forage
Lieu de promotion des produits
Passage trop étroit
Route étroite
Ferme Santone
Passage trop étroit dans un bois
Projet Darty
Forage
Forage
Difficultés de circulation
Reprise de la ferme
Forage
Vente directe
Gîte rural
Traversée de la ville
Passage du village difficile
Gens du voyage
Habitation tiers
Forages
Habitation tiers
Forage
Terres irriguées
Habitation de tiers

Sièges d'exploitation
Autres bâtiments
Installations ICPE
Parcelles cultivées par l'exploitation
Propriétaire exploitant
Inscription dans un plan d'épandage
Agriculture biologique
Bâtiments agricoles traditionnels
Difficultés rencontrées

Diagnostic Agricole

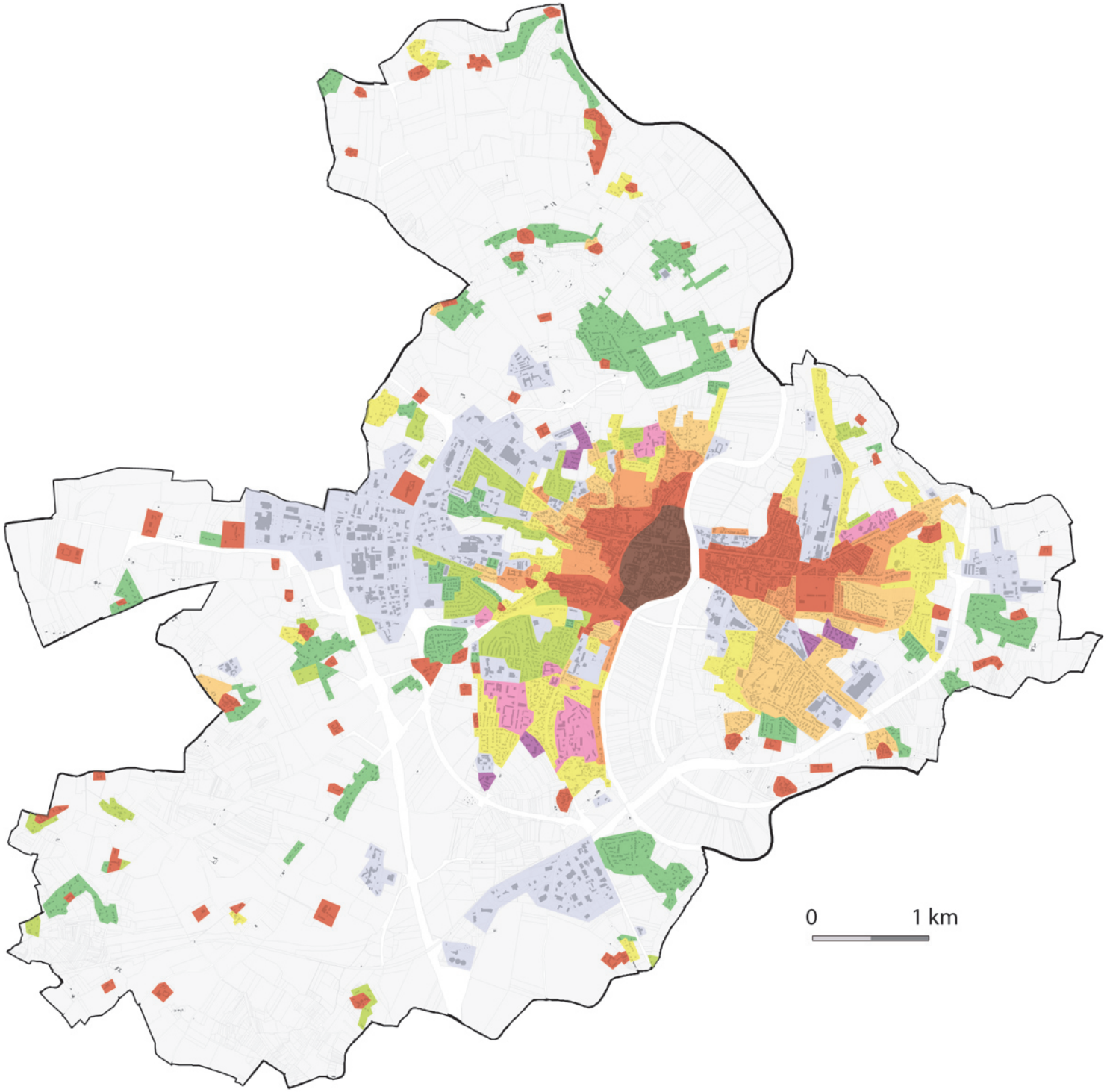
0 1 2 km

Source : ©IGN
Réalisation : **Ville Ouverte** - Mai 2013

Saintes

Morphologie du tissu urbain :

diagnostic et enjeux d'évolution



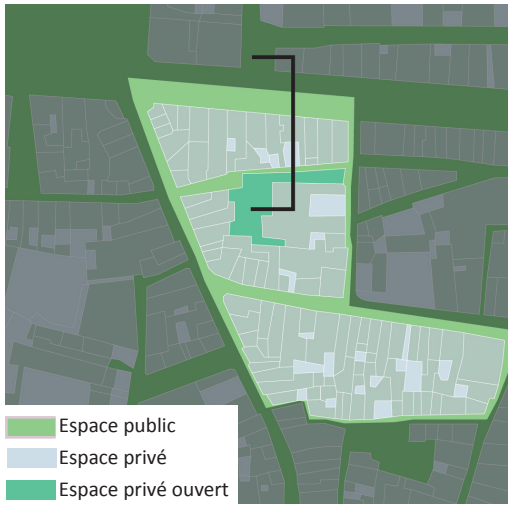
Cours National et rue Victor Hugo - Hypercentre

DIAGNOSTIC



L'îlot fait partie du quartier Saint-Pierre, cœur historique de Saintes, correspondant au castrum de l'Antiquité tardive, articulé autour du cardo et du decumanus (actuelle rue Victor Hugo), et irrigué par les tracés naturels des axes reliant les anciennes portes de la ville. Malgré l'ancienneté de la ville, on n'y voit pas de vestiges antérieurs au XV^{ème} siècle : les destructions et transformations successives ont effacé la plupart des traces du Moyen-âge, que l'on ne perçoit qu'au travers de l'occupation du sol et du parcellaire, souvent étroit et en lanière, caractéristique de l'urbanisme médiéval.

La morphologie urbaine du tissu est caractérisée par une grande cohérence : immeubles bâtis à l'alignement et voies de desserte hiérarchisées à partir du Cours national (axe majeur et commerçant). Les rues Victor Hugo et Alsace-Lorraine, toutes deux voies piétonnes, constituent la colonne vertébrale à partir de laquelle se dessinent les sentes de desserte des cœurs d'îlots. Le faible rapport entre hauteur du bâti et largeur de voie, héritage historique, contribue à renforcer l'impression d'intimité. Ce tissu est ainsi caractéristique d'un hyper-centre historique, tant dans l'organisation du réseau viaire que dans l'implantation du bâti. Le tissu invite à la déambulation, notamment au travers d'une implantation commerciale forte. Il met en évidence l'articulation entre héritage historique (qualités urbaines et patrimoniales) et intégration urbaine (fonction de centre-ville, densité résidentielle et commerciale).
Deux ambiances distinctes se retrouvent dans le secteur, celle intime de la ville ancienne et celle monumentale du Cours National. Le tissu moyenâgeux est caractérisé par des rues d'un gabarit réduit (entre 8 et 9 m) et un tracé irrégulier qui suit la topographie du site.



Des venelles de largeur comprise entre 1 et 3 m recoupent la trame viaire. L'espace public est principalement minéral, mais la faible largeur de voie et la qualité du bâti créent un espace agréable.

Le Cours National, percé au XIX^{ème} siècle, présente le profil typique d'un boulevard de gabarit moyen (16 m), agrémenté par un double alignement de platanes. Les voies de circulation largement dimensionnées et le stationnement de part et d'autre de la chaussée confèrent un caractère viaire marqué à cet axe principal de la ville.

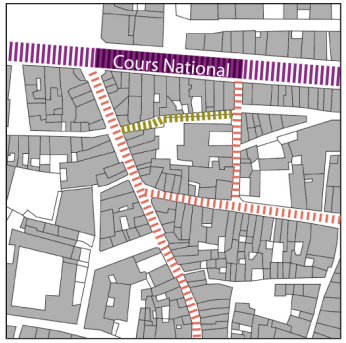
Ce tissu est situé au cœur du Secteur Sauvegardé de Saintes et a su à ce titre conserver une grande cohérence. La physionomie générale du quartier résulte de la grande homogénéité des toitures à faible pente couvertes de tuiles canal, et des façades de pierre à l'ordonnancement classique, d'une belle simplicité qui datent pour la plupart du XVIII^{ème} ou du début du XIX^{ème} siècle.

Le bâti s'élève à R+2, avec souvent un demi-étage supplémentaire en attique, et compte rarement plus de 3 travées. Les modénatures classiques (corniche, bandeau, moulures) viennent renforcer les effets de continuité et d'alignement déjà marqués par la faible largeur des voies publiques.

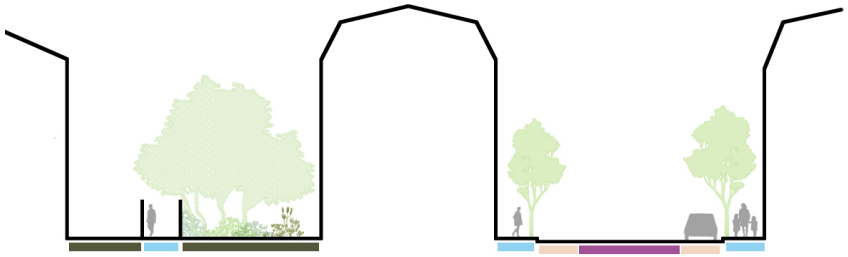
Sur le Cours National, les façades sont plus ornées et se parent de balcons au premier niveau, de baies ouvragées, les décors et les modénatures sont plus riches. La protection du Secteur sauvegardé permet une intégration des façades commerciales dans des découpes et des tons homogènes.







Axe urbain
Axe piéton
Venelle



Cours National et rue Victor Hugo - Hypercentre



Zone du PLU actuel : UA
(Secteur sauvegardé et ZPPAUP)

DENSITE PHYSIQUE

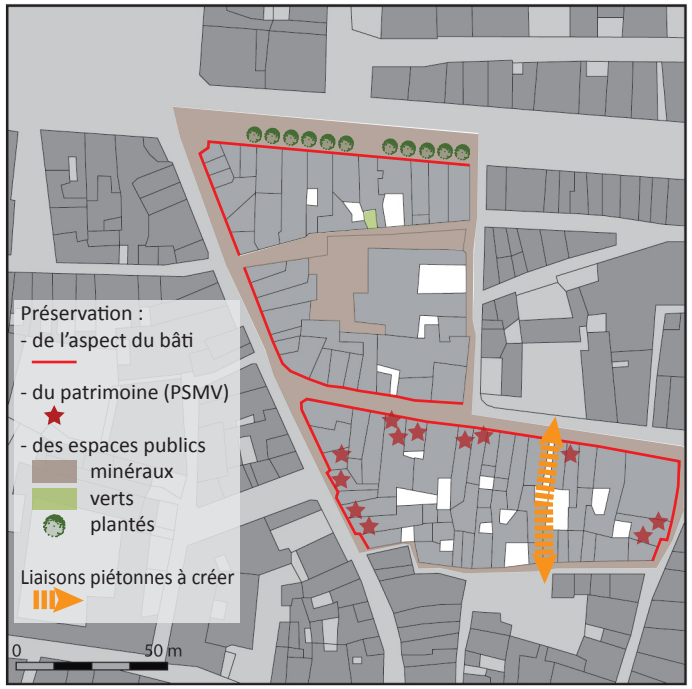
Surface de l'assiette : 13 400 m²
Surface bâtie : 9 300 m²
Epannelage : mixité R+2 (Cours National) et R+2+C
Surface de plancher : 30 690 m²
Coefficient d'emprise au sol : 69%
Densité nette : 2,29

CONTENU

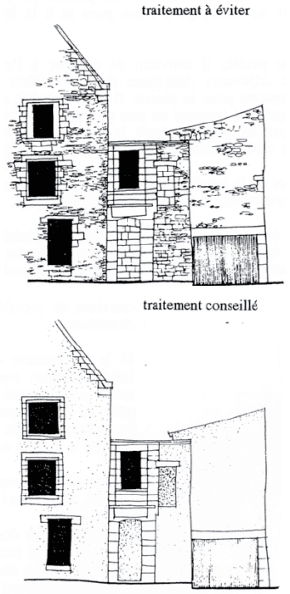
Nombre de logements : 135 (estimation)
Densité de logements par hectare : 101
Hypothèse de personnes par ménages : 1,8
Hypothèse de population : 182
Densité de population par hectare : 136

L'intégralité de l'îlot considéré fait partie du Secteur Sauvegardé. A ce titre, c'est le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui s'applique : les destructions/reconstructions et rénovations sont donc particulièrement encadrées afin de préserver la cohérence du tissu, au détriment de ses possibilités d'évolution.
L'îlot-témoin est entièrement occupé par un bâti très dense : le Coefficient d'Emprise au sol est très élevé, à près de 70%, et la présence d'immeubles élevés (principalement des R+2 et R+3) implique une densité nette élevée, aux environs de 2,30, soit la plus élevée de la commune. Le tissu est principalement voué à l'habitat, ce qui offre une densité de logements de 101 à l'hectare. La densité commerciale est également très élevée : tous les pieds d'immeubles étant occupés, la densité commerciale est de 39 commerces à l'hectare (estimation).

Ce tissu urbain correspond au cœur de la commune, le lieu où se rencontrent habitat dense, commerces et équipements. La desserte s'articule autour de quelques grands axes structurants, et repose principalement sur un réseau dense de voies piétonnes. La monotonie minérale est rompue par quelques poches « vertes », principalement au niveau d'espaces publics intimes se découvrant au détour d'une rue.
Si le PLU n'interviendra pas sur cet espace (du fait du classement en Secteur sauvegardé), ce tissu illustre parfaitement un des aspects de l'identité urbaine et architecturale de Saintes, tout en proposant une très grande densité bâtie.



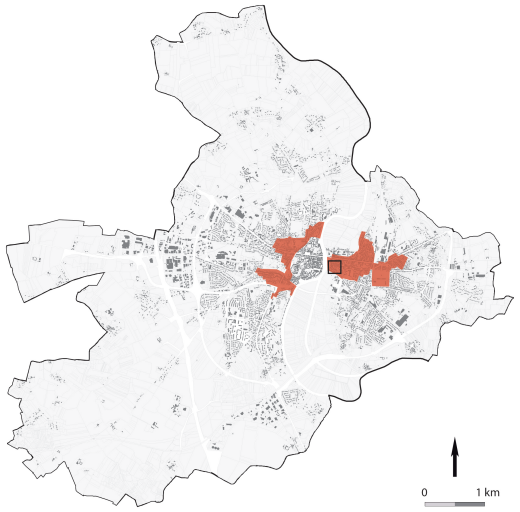
Secteur sauvegardé et ZPPAUP
Exemple de recommandation du PSMV relatif à l'aspect extérieur des immeubles :



Le tissu urbain hypercentral ne permet pas de densification importante compte tenu de l'absence de foncier disponible.
L'enjeu est donc dans un premier temps la préservation de la qualité du tissu à travers le PSMV. Celui-ci mentionne tout d'abord dans son rapport de présentation la qualité majeure des linéaires de façades de certaines rues (rapportée sur la carte ci-dessus). Il fixe également des règles relatives à l'aspect général du bâti ou plus précisément à un certain nombre d'éléments remarquables (ouvertures, escaliers, etc.). La question des espaces publics est également majeure : les préconisations du PSMV sont relatives à l'utilisation de matériaux traditionnels, la préservation du caractère minéral et des espaces plantés.
Concernant les logements, ce tissu urbain ancien, en partie dégradé, bénéficie de l'action nationale du PIG. Il propose des aides financières pour les propriétaires et les locataires privés dans le cadre de réhabilitations de logements anciens. Ces réhabilitations peuvent permettre une augmentation du nombre de logements ou de la qualité des logements existants notamment les T1, nombreux dans ce tissu, et qui connaissent un fort taux de vacance.
L'évolution du tissu peut également permettre la création de nouvelles liaisons piétonnes caractéristiques de la commune (venelles minérales étroites) afin d'augmenter sa perméabilité et faciliter l'accessibilité et les déplacements doux.

Arc de Triomphe - Centre élargi - Projet Europan 3

DIAGNOSTIC

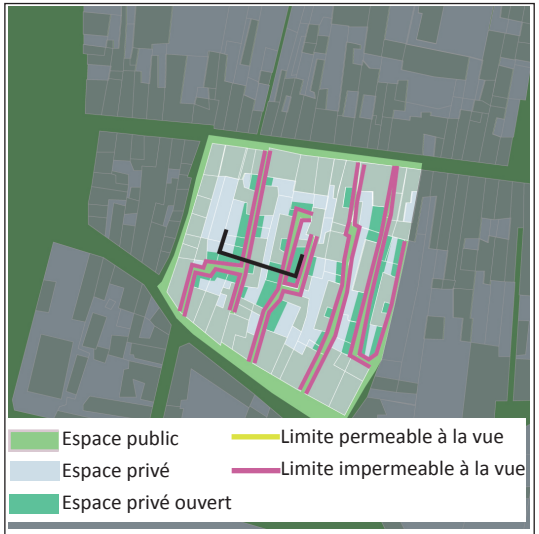


Organisé dès l'Antiquité autour de l'Arc de Germanicus, le développement du quartier s'est articulé à partir du Moyen-âge autour de la future église Saint-Pallais. Dès cette époque, le parcellaire en lanière est juxtaposé à la rue de l'Arc de Triomphe, s'étirant en profondeur et ouvrant sur des jardins desservis par d'étroites venelles. Vers la fin du XIX^{ème} siècle, le développement du chemin de fer est à l'origine d'un nouveau quartier cheminot, caractérisé par ses rues rectilignes et ses maisons basses en pierre de taille, contrastant avec le caractère intime du tissu urbain historique.

La morphologie de ce tissu est marquée par la continuité bâtie. Les immeubles sont mitoyens et alignés en front de rue ; ils préservent ainsi un cœur d'ilot à la fois plus ouvert, morcelé et intime.

L'accès aux immeubles et la desserte des parcelles du cœur d'ilot se font par un réseau de voies très hiérarchisé, allant d'une voie commune (la rue de l'Arc de Triomphe, carrossable et à sens unique, parallèle à l'avenue Gambetta, axe urbain majeur du centre-ville saintais) à un réseau de venelles piétonnes étroites, traversant et perpendiculaire à la rue principale. Le tissu est ainsi très perméable pour les déplacements doux.

Cet exemple est donc représentatif d'une morphologie urbaine ancienne possédant des typicités locales. Elle témoigne d'un savoir-construire et des préoccupations de l'époque au bénéfice de la qualité de l'habitat. La vétusté que peut revêtir aujourd'hui une partie du tissu n'enlève en rien le potentiel d'urbanité majeur du centre saintais.



Les ambiances urbaines rencontrées dans le secteur relèvent d'un travail très réussi sur l'identité des espaces publics locaux. Le maillage des venelles préexistantes à l'opération de réhabilition a été conservé et réaménagé en employant une pierre calcaire claire. Des bandes végétales sont aménagées le long des venelles plus larges. Elles accueillent une végétation spontanée qui explose au début de l'été pendant la floraison des roses trémières.

Ce réseau de parcours piétonnier complète le maillage viaire classique et offre un espace insolite et agréable au flâneur.

Le projet Europan 3 a permis une restructuration architecturale de l'îlot. S'articulent ainsi maisons individuelles et logements collectifs, desservis par un système de coursives et passerelles. Le centre élargi fonctionne comme un mélange de neuf et d'ancien, l'homogénéité des volumes et la simplicité des façades (absence de modénatures) permettant le maintien d'une cohérence architecturale. L'unité du quartier repose également sur un respect des teintes des façades (blanc/beige), des toitures (tuiles canal de couleur marron), et sur la cohérence des murs de clôture qui bordent les venelles.





Les principaux axes sont bordés d'immeubles R+1 à R+2 bâtis à l'alignement, aux volumes homogènes (entre 3 et 4 travées), l'alignement étant renforcé par la continuité des corniches. Différentes époques de constructions cohabitent, avec une majorité d'immeubles du XIXe siècle pour la rue de l'Arc de Triomphe.











Zone du PLU actuel : UA
(Secteur sauvegardé et ZPPAUP)

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 9 440 m²
Surface bâtie : 5 040 m²
Epannelage : R+3 en bordure de voie / R+1 et R+2 en cœur d'ilot
Surface de plancher : 14 030 m²
Coefficient d'emprise au sol : 53%
Densité nette : 1,49

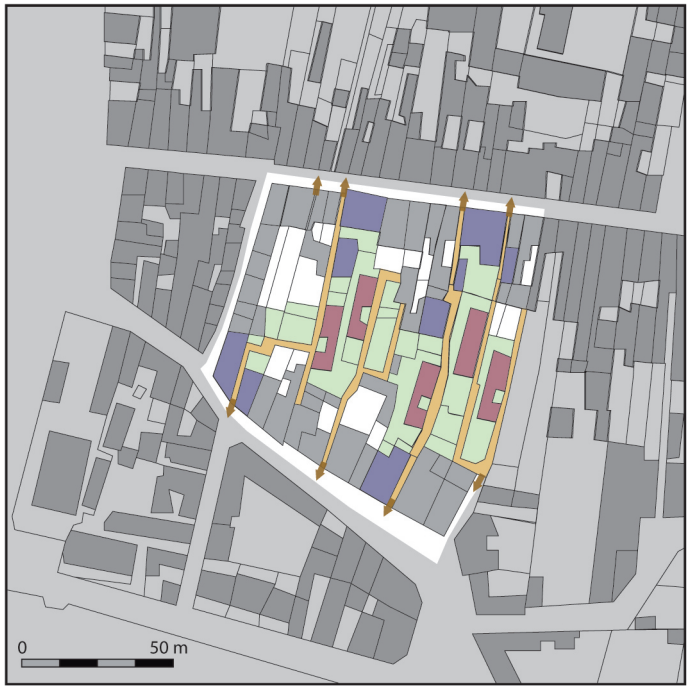
CONTENU
Nombre de logements : 70 (estimation)
Densité de logements par hectare : 74
Hypothèse de personnes par ménages : 2
Hypothèse de population : 140
Densité de population par hectare : 150

Le tissu urbain du centre ancien (représenté ci-dessus sur un extrait cadastral faisant figurer en rouge des bâtiments aujourd'hui détruits) est en grande partie classé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, ce tissu s'inscrit quasiment dans son ensemble dans le périmètre de la ZPPAUP et du Secteur sauvegardé (cela ne concerne que la moitié nord de l'ilot témoin représenté ci-dessus).

Les indicateurs quantitatifs de la morphologie de ce tissu illustrent une importante densité physique. Le Coefficient d'Emprise au Sol est important et dépasse les 50%. La présence d'immeubles élevés (principalement des R+2 et R+3) implique une densité nette élevée, aux environs de 1,5. Ce tissu est essentiellement voué à l'habitat, excepté au niveau de quelques rez-de-chaussée occupés par des commerces. La densité de logements (réalisée à partir de comptages et d'estimations) atteint 74 unités par hectare, soit une des plus élevées de l'ensemble de la commune.

D'un point de vue qualitatif, ce tissu possède une intensité urbaine forte, alliant à la densité physique et de logement, une bonne accessibilité (notamment dans les mobilités de proximité), une mixité fonctionnelle (présence de commerces et d'équipements) et une qualité urbaine (prise en compte par la protection patrimoniale de la zone).

L'ilot témoin choisi pour illustrer la morphologie urbaine du centre élargi de la commune correspond à une partie du périmètre d'intervention du projet Europan 3. Ce concours à idées d'architectes et urbanistes (1992-1994) s'est concrétisé par la réalisation du projet de l'agence BNR (début des travaux en 2001).



Secteur sauvegardé et ZPPAUP

Extrait du projet Europan 3 de 1992-1994 par l'équipe lauréate BNR concrétisé par le début de stravux en 2001.

Maîtrise d'ouvrage : Société d'Economie Mixte de Saintes (SEMIS) et ville de Saintes.

Le projet dans son ensemble porte sur :
38 logements collectifs en locatif social (29 en réhabilitation, 9 en construction neuve)
26 logements en accession en construction neuve (21 en collectif, 5 en maisons de ville)
Commerces, locaux d'activités, espaces publics.

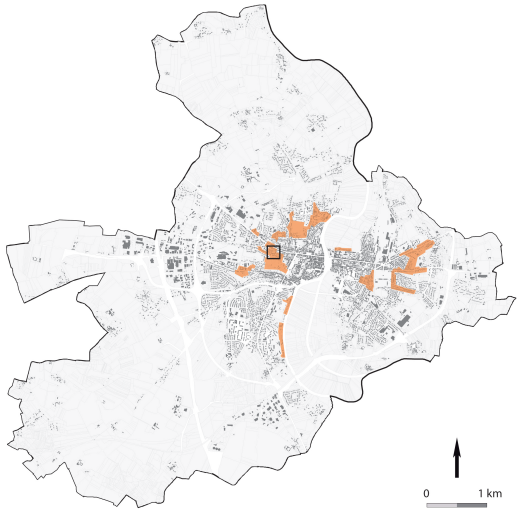
"Entre pierre et jardin" est le projet du concours Europan 3 qui proposait de densifier le cœur d'îlot en introduisant un habitat bas s'inscrivant dans la géométrie du parcellaire en lanière (en rouge ci-dessus) et de le structurer par un réseau de voies piétonnes traditionnelles (en orange). Cette démarche attentive au contexte s'est poursuivie et affinée pour ajuster le projet aux contraintes foncières et réglementaires du secteur (Secteur Sauvegardé et ZPPAUP) et au tracé des venelles existantes (accès sur les rues adjacentes fléchées dans le plan masse). A partir de la maison en bande ou en "lanière" imaginée initialement, les architectes ont élaboré une typologie innovante de maison individuelle à patio et sur jardin faisant corps avec les murs de pierre bordant les venelles. La restructuration de l'îlot et la mission de l'équipe se sont au final étendues du cœur aux franges avec la rénovation-réhabilitation de plusieurs bâtiments d'habitation (en mauve) et la requalification des espaces publics (en vert).

Malgré le caractère exceptionnel de cette réalisation, effectuée au sein d'un cadre Européen d'appel à projets, elle illustre la possibilité d'un urbanisme en tissu déjà constitué. Cet exemple démontre la possibilité de reconstruire la ville sur elle-même, en respectant le patrimoine du site et tout en apportant la plus-value qualitative d'un urbanisme contemporain.



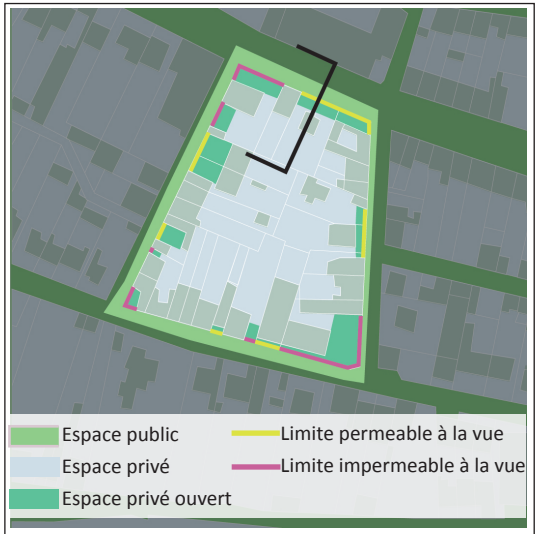
Cours Genet et Lemercier - Faubourgs péricentraux

DIAGNOSTIC



L'îlot se situe à l'articulation entre les quartiers administratifs et historiques de Recouvrance (dont il fait partie) et Saint-Eutrope (au sud). Le quartier correspond aux extensions de faubourg de la ville, à proximité immédiate de Saint-Eutrope, Saint-Pierre et du faubourg Berthonnière, le long de l'axe majeur du Cours Lemercier, extension du Cours Gambetta en lien avec le centre et la rive droite de la ville.
Les abords sont donc constitués d'un mélange maisons de faubourg R+1 du XIX^{ème} siècle, et d'un bâti plus hétéroclite, apparu au gré des époques et des opportunités foncières.

La desserte de l'îlot est assurée par deux axes majeurs d'orientation est-ouest, le cours Genêt et le cours Lemercier, ce dernier constituant le prolongement de l'axe principal de Saintes.
Le Cours Lemercier est bordé d'un double alignement d'arbres qui souligne le caractère structurant de cet axe. La présence de jardin de part et d'autre de la voie crée une limite entre espaces public et privé mouvante, avec des élargissements qui deviennent de plus en plus importants au fur et mesure qu'on s'eloigne du centre ville. Une piste cyclable présente sur le Cours du Maréchal Leclerc pourrait être prolongée au niveau du Cours Lemercier.
Le cour Genet présente un gabarit réduit (9 m.), il est bordé par des jardins qui renforcent l'ambiance intime de la voie. Une piste cyclable est présente sur le tronçon plus à l'ouest, après le carrefour avec la rue de Royan.
Malgré la proximité du centre-ville et de deux lignes de bus, l'îlot est marqué par une forte présence des voitures, notamment en stationnement.
La morphologie urbaine de cet îlot est particulièrement hétérogène et témoigne des différentes époques de construction.



Les bâtiments sont implantés soit à l'alignement, soit en retrait (le recul maximum étant d'une vingtaine de mètres), un mur de clôture tenant à ce moment là lieu de façade d'alignement.
Les clôtures sont composées d'un mur-bahut couronné par des ferronneries ou des aménagements de diverses factures. Les limites sont parfois protégées par des haies taillées qui assurent l'intimité des jardins.
La profondeur des parcelles offre de vastes jardins intérieurs, créant de véritables îlots de verdure en retrait des constructions.

Le bâti est très hétérogène, tant dans les compositions architecturales que dans les époques de construction. Constitué principalement entre le début du XIX^{ème} siècle et le début du XX^{ème} siècle, l'îlot-témoin est composé de pavillons de factures très diverses, le point commun restant la relative modestie de la plupart des constructions : les lignes sont simples, les principales modénatures se limitant la plupart du temps aux encadrements de fenêtres.

Les façades sont soit en pierre de taille (pour les constructions les plus anciennes), soit enduites dans les tons beige et blanc, bien que quelques constructions soient d'une autre facture (brique notamment).

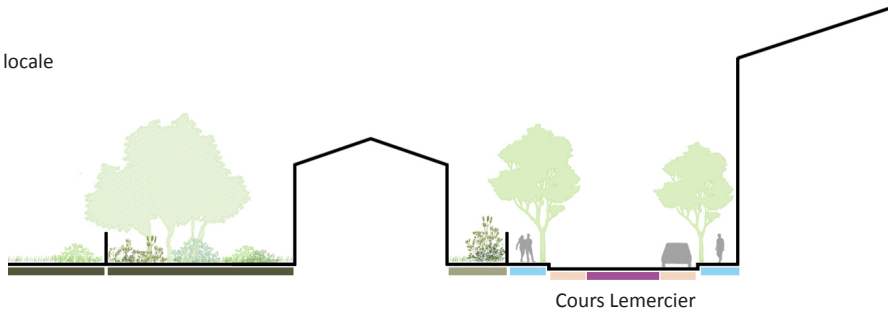
L'îlot n'ayant pas été urbanisé d'un seul tenant, certaines constructions sont plus récentes et appartiennent à la typologie des pavillons des Trente Glorieuses, contribuant à l'hétérogénéité du tissu. Aucun élément n'est particulièrement remarquable, même si deux pavillons en pierre de taille du XIX^{ème} siècle rappellent l'architecture du centre-ville (la façade de l'un deux ayant été enduite).





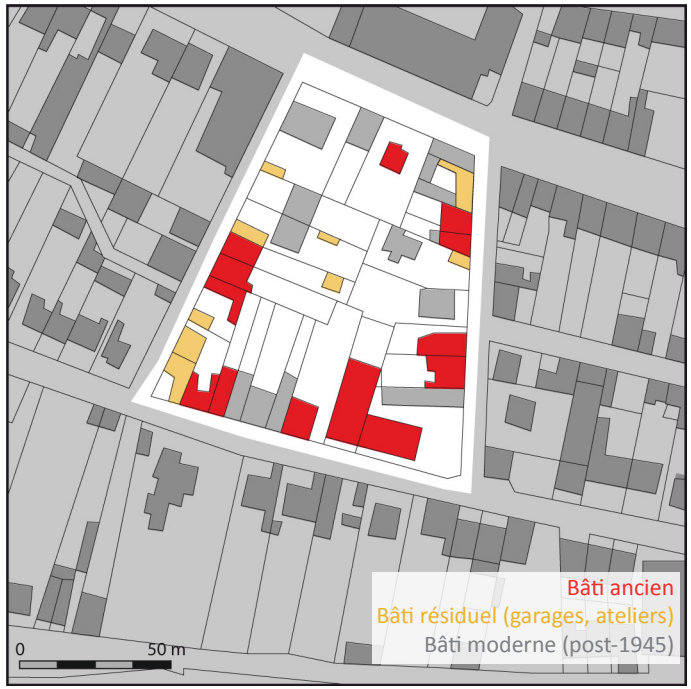


Axe urbain
Axe de desserte locale
Venelle



Cours Genet et Lemercier - Faubourgs péricentraux

ENJEUX



Zone du PLU actuel : UA et UB

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 10 930 m²
Surface bâtie : 3 650 m²
Epannelage : R pour les nouvelles constructions et R+1 en front bâti
Surface de plancher : 6 200 m²
Coefficient d'emprise au sol : 33%
Densité nette : 0,57

CONTENU
Nombre de logements : 23 (estimation)
Densité de logements par hectare : 21
Hypothèse de personnes par ménages : 2,3
Hypothèse de population : 53
Densité de population par hectare : 48

Le secteur fait partie du zonage UA du PLU, qui correspond au centre-ville de Saintes, à vocation d'habitat, de commerces et de services. Les bâtiments doivent y être construits en ordre continu, à l'alignement, bien que des reculs puissent être admis. Il y a une profonde incohérence entre ce zonage, et la réalité urbaine de l'îlot, le tissu urbain concerné étant par endroits très différent de celui du centre-ville (voir fiches 1 et 2). De plus, le secteur considéré est pour partie concerné par deux zonages de ZPPAUP, correspondant au prolongement patrimonial du secteur sauvegardé, et au tissu urbain d'entrée de ville. La très grande hétérogénéité de ce tissu se retrouve donc dans les zonages réglementaires, qui y contribuent par ailleurs (multiplicité des règles).
La densité du bâti est relativement faible, le Coefficient d'Emprise au Sol étant de 33% et la densité nette de 0,57. Le secteur est exclusivement résidentiel. Les hauteurs du bâti restant faibles, la densité de logements par hectare ne dépasse pas 21.
Ce tissu urbain correspond à un tissu peu dense ayant évolué de façon spontanée, au gré des époques et des règlements d'urbanisme. Il offre un potentiel d'évolution et de densification non négligeable à prendre en considération, notamment de par la proximité du centre-ville. Les abords de l'îlot, notamment le long du Cours Lemercier, sont plus cohérents, avec des constructions caractéristiques des faubourgs (R+1, à l'alignement), et expliquent les classements en zone UA et en ZPPAUP. Le secteur gagnerait donc en cohérence à être doté d'un zonage plus affiné, qui permettrait par ailleurs une évolution du tissu.



Tissu urbain extrêmement mutable favorable à une densification en bord et coeur d'îlot :

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 10 930 m²
Surface bâtie : 5 840 m²
Epannelage : R en coeur d'îlot et R+1 en front bâti
Surface de plancher : 7 900 m²
Coefficient d'emprise au sol : 53%
Densité nette : 0,73

CONTENU
Nombre de logements : 37 (estimation)
Densité de logements par hectare : 34
Hypothèse de personnes par ménages : 2,3
Hypothèse de population : 85
Densité de population par hectare : 77

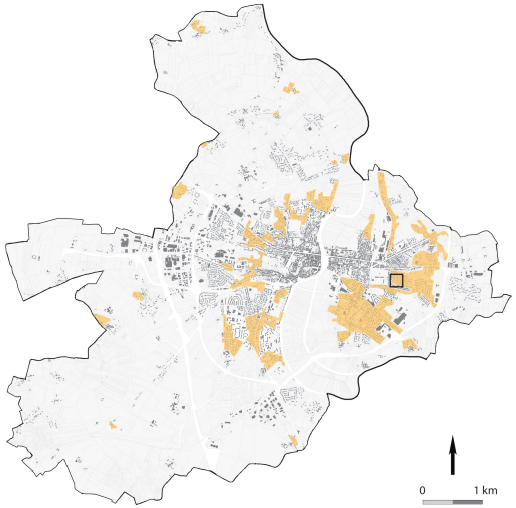
Le tissu de faubourg apparaît favorable à la densification compte tenu de la faible occupation du sol. Cette densification, reprenant les typologies et styles locaux, peut prendre trois formes principales :

- La prolongation en bordure d'îlot des continuités d'immeubles mitoyens en R+1 prenant la place d'espaces ouverts ou de bâtis résiduels (type garages).
- L'augmentation d'un niveau de la hauteur des immeubles appréciée en fonction du tissu dans lequel elle est réalisée.
- La construction en cœur d'îlot ou certains fonds de parcelles parfois délaissés peuvent accueillir du bâti plus discret d'un seul niveau.

Cette densification n'est possible qu'une fois le cœur d'îlot accessible par une voie de desserte, dans le cas présent un cheminement piéton qui prolonge d'autres voies existantes. La densification nécessite par ailleurs un redécoupage parcellaire à l'initiative des propriétaires fonciers. La construction de logements en bordure de parcelle permet également d'affirmer les limites de l'îlot par un alignement minéral constitué des façades et de murets en matériaux traditionnels.
Ces actions permettent d'augmenter les indicateurs de densité physique et de contenu. Il convient notamment de souligner l'augmentation significative du nombre de logements par hectare (passant de seulement 21 à 34, soit une progression de 62%), confirmant les enjeux extrêmement forts de densification dans cette typologie de tissu, largement présente dans l'ensemble du centre élargi de la commune.

Quartier Monplaisir - Pavillonnaire (1)

DIAGNOSTIC



L'îlot se situe au sein du quartier Saint-Pallais, qui connaît un développement considérable à partir de l'ouverture du chemin de fer, vers 1840 (à l'image de la rive droite de Saintes), suivie par l'installation du Haras national et par l'ouverture en 1867 d'une gare sur la ligne Angoulême-Royan.

Vers la fin du siècle, le rôle ferroviaire de Saintes s'accentue, avec la création d'un important centre de réparation des machines. Saintes devient alors une ville cheminote, dotée d'un nouveau quartier, caractérisé par ses rues rectilignes et ses maisons basses en pierre de taille.

Cet îlot est caractéristique des quartiers ouvriers de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècles. Les parcelles sont disposées perpendiculairement aux voies publiques rectilignes, les pavillons sont implantés en retrait de l'alignement, le recul étant de faible importance afin de laisser un espace suffisant en arrière de parcelles pour l'aménagement de jardins et de potagers.
Les alignements sont constitués par des clôtures composées d'un mur-bahut et de ferronneries de diverses factures. L'espace entre la clôture et la construction fait alors office de cour d'entrée. L'aménagement de ces espaces est très différent selon les parcelles, mais la faible largeur ne permet pas de planter des arbres, ce qui donne un aspect très minéral à l'alignement. Par ailleurs on trouve souvent des clôtures grillagées et des espaces non aménagés ou en mauvais état.
Le réseau viaire est très hiérarchisé : les voies rectilignes de desserte s'articulent le long de voies secondaires, rejoignant eux-mêmes les axes principaux de la commune.
Ce secteur se situe à l'articulation entre le centre-ville et les parties moins urbanisées de Saintes, situées aux abords de la rocade.



Il s'agit des dernières extensions pavillonnaires avant l'avènement de la voiture et l'éloignement progressif du centre des constructions.

Un passage étroit, à l'arrière des jardins, relie la rue Voltaire à la rue Thiers. Il s'agit d'un cheminement en fond de parcelle qui n'est pas aménagé. Ce parcours ne s'inscrit cependant pas dans une continuité de cheminements.

Le bâti est presque exclusivement composé de pavillons-ouvriers du début du XX^{ème} siècle. Les orientations (pignon ou mur-gouttereau) varient, tout comme les matériaux (pierre de taille, moellons, enduit). L'unité réside dans la modestie des volumes (la plupart des constructions se limite à un RDC, bien que certaines disposent également d'un étage de combles), dans l'harmonie des teintes (blanc/beige), des toitures (tuiles ocre ou marron). Les façades, en harmonie avec les volumes, restent modestes, les modénatures se concentrant sur les encadrements de baies, bien que quelques éléments de serrurerie de type marquise soient présents.
Si l'ensemble a gardé une cohérence certaine, certaines parcelles sont aujourd'hui occupées par des pavillons plus modernes post-1945, aux volumes plus importants, implantés en cœur de parcelles. De plus, un certain nombre de constructions résiduelles (garages) ont fait leur apparition. Quelques ensembles patrimoniaux intéressants subsistent toutefois, notamment du 14 au 20 rue Montaigne (ensemble des années 1920), valant pour leur effet de collection.



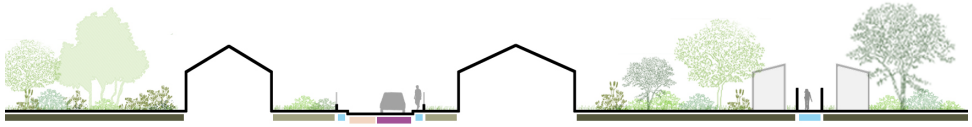
Ensemble de pavillons du 14 au 20 rue Montaigne (daté de 1926 au fronton)





Axe de desserte locale

Venelle



Quartier Monplaisir - Pavillonnaire (1)

ENJEUX



Zone du PLU actuel : UB et UC

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 19 700 m²
Surface bâtie : 4 140 m²
Epannelage : R en majorité avec quelques R+1 (bâti plus ancien)
Surface de plancher : 4 550 m²
Coefficient d'emprise au sol : 21%
Densité nette : 0,23

CONTENU
Nombre de logements : 32 (estimation)
Densité de logements par hectare : 16
Hypothèse de personnes par ménages : 2,5
Hypothèse de population : 80
Densité de population par hectare : 41

Le secteur fait partie du zonage UB du PLU, correspondant à une zone mixte destinée à accueillir différents types d'habitat, des commerces et des services. Les règles d'implantations des bâtiments y sont variables (bâti en ordre continu ou discontinu), et le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels dépendent des quartiers considérés. Les articles UB6 et UB7 permettent ainsi différents types d'implantation, ce qui s'avère peu compatible avec le maintien de la cohérence urbaine du secteur. L'article UB10 ne correspond également pas à la réalité de l'îlot, puisqu'il autorise des volumes de 3 ou 4 étages, selon la taille de la parcelle.
Les limites du règlement menacent donc le maintien de la cohérence de ce secteur qui a pourtant sur préserver un certain nombre de ses caractéristiques typiques d'un quartier ouvrier, et notamment des intérieurs de parcelles verdoyants, rappelant les jardins ouvriers (quelques parties de parcelles sont encore cultivées), pour conserver un cadre de vie attractif à proximité du centre-ville de Saintes.
La densité du bâti est faible, avec un Coefficient d'Emprise au Sol de seulement 21%, et une densité nette de 0,23. Le secteur étant exclusivement résidentiel, et les volumes modestes, la densité de logements par hectare ne dépasse pas 16.
Ce secteur offre donc un certain potentiel d'évolution. Si une certaine densification pourrait être intéressante, elle ne pourrait en aucun cas se faire au détriment du cadre de vie et du caractère « modeste » du quartier, qui participent à l'affirmation de l'identité de la rive droite.



Typologie propice à d'importantes mutations qui préservent cependant des densités modérées :

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 19 700 m²
Surface bâtie : 6 520 m²
Epannelage : R en majorité avec quelques R+1 (bâti plus ancien)
Surface de plancher : 7 100 m²
Coefficient d'emprise au sol : 33%
Densité nette : 0,36

CONTENU
Nombre de logements : 43 (estimation)
Densité de logements par hectare : 22
Hypothèse de personnes par ménages : 2,5
Hypothèse de population : 108
Densité de population par hectare : 55

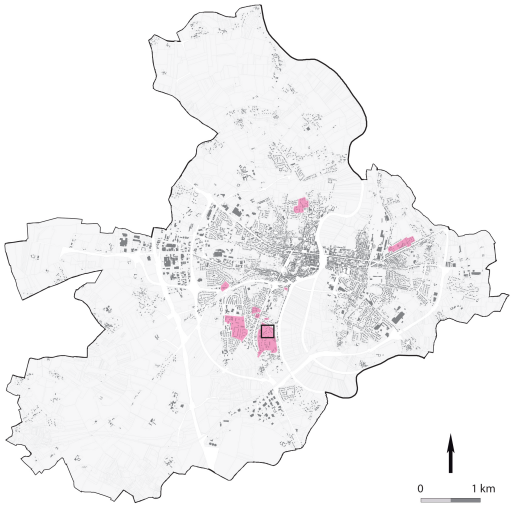
Les fortes potentialités de densification s'illustrent à travers deux leviers majeurs :
- La division des parcelles urbanisées entre une moitié bâtie conservée en l'état et une moitié non bâtie (qui correspond principalement aux fonds de parcelles) destinée à la construction.
- La construction sur une parcelle déjà urbanisée d'une extension ou d'une annexe à l'habitation actuelle sans changement de propriétaire ni partition du foncier.

Les pistes de réflexions permises par l'îlot exemple ci-dessus s'appuient sur un ensemble de potentialités qui se retrouvent au sein de ce tissu à la fois lâche et structuré, ce sont :
- Un ensemble résiduel d'espaces relativement important et non urbanisé offrant de réelles opportunités foncières et permettant la densification par des compositions d'ensemble (publiques ou privées), comme c'est le cas au nord ouest de l'îlot exemple.
- Des parcelles vastes pouvant accueillir de nouvelles constructions.
- Des fonds de parcelles parfois délaissés ou constituant une réserve foncière non négligeable pouvant être ouvertes à l'urbanisation grâce à une voie de desserte (tel que le cheminement piéton nord-sud en cœur d'ilot réaménagé).

Ces densifications ne doivent cependant pas se faire au détriment de la qualité vernaculaire des compositions urbaines existantes, et doivent préserver le bâti traditionnel et les espaces ouverts qui les accompagnent (jardins, potagers, résidus agricoles, etc.).La densification de cette typologie urbaine est un enjeu majeur pour la commune à travers l'étendu du tissu parfois à proximité du centre-ville, les opportunités financières offertes aux particuliers et enfin les potentialités quantitatives : l'exemple ci-dessus permet notamment une densification de +35% de logements à l'hectare.

Quartier Bellevue - Ensembles collectifs

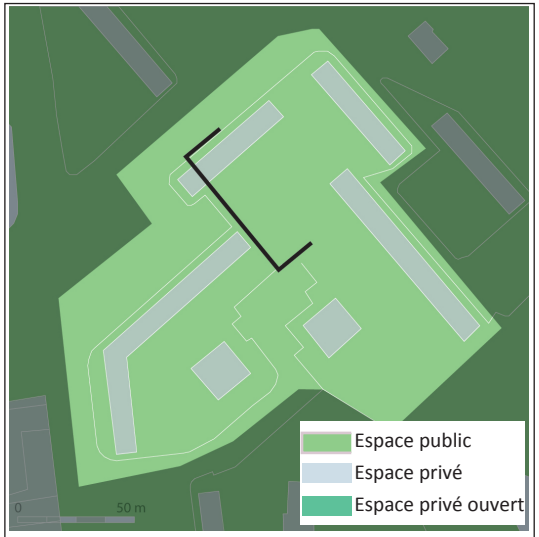
DIAGNOSTIC



Le plateau de Bellevue n'est pratiquement pas occupé avant le XIXe siècle. Peu avant 1900, il est investi par quelques équipements et les premiers pavillons. Les premiers véritables développements interviennent dès les années 1950, sous la forme de « maisons-castors ».
La seconde phase d'urbanisation s'ouvre en 1960, avec la création d'un programme de 600 logements collectifs, aujourd'hui le grand ensemble Bellevue. Dès 1964, ce programme est complété par la création, au sud-ouest du plateau, du quartier des Boiffiers, conçu pour abriter 1100 logements supplémentaires.

La composition urbaine de l'îlot-témoin est un bon témoignage de l'urbanisme des grands ensembles des années 1960 et 1970 : une disposition orthogonale des barres avec une orientation principale NO-SE, l'absence d'alignement sur rue et un réseau viaire en impasse déconnecté des axes de circulation de la commune. Les voiries sont largement dimensionnées et des grandes poches de stationnement occupent les pieds d'immeuble. Les espaces verts résiduels sont plantés avec des pelouses et très peu aménagés, des cheminements en asphalte ou terre battue mènent à des aires de repos équipées de bancs.

Le secteur se situe à proximité de l'Avenue du Président Salvador Allende : il s'agit de l'axe historique (Route de Bordeaux) le long duquel s'est développé le quartier de Bellevue. Les abords du grand ensemble sont donc composés d'un tissu pavillonnaire modeste de qualité hétéroclite, qui contribue à l'intégration urbaine du quartier.



Le secteur se trouve par ailleurs à proximité immédiate du quai des Roches, qui, tout comme la Charente, se dérobe aux regards derrière un cordon boisé.

Ponctuellement, des échappées visuelles laissent entrevoir des perspectives lointaines, mais il n'y a pas d'aménagement qui assure l'accès au quai.

L'architecture du bâti de l'îlot-test est caractéristique des grands ensembles des années 1960. Les constructions sont en majorité des barres d'immeubles, de hauteur modeste (RDC surélevé + 4 étages). La plus longue, composée de deux segments, mesure près de 110 mètres, les trois plus courtes mesurant une cinquantaine de mètres. Une dernière barre de 90 mètres complète l'ensemble.

La composition rationaliste respecte une symétrie stricte, de part et d'autre des cages d'escalier. Les ouvertures sont de relative petite dimension. Coté rue, de petits balcons ornent les façades ; ils sont filants de l'autre coté du bâtiment. Le demi-étage supplémentaire au niveau du RDC permet l'aménagement de box de garage, bien que cette caractéristique ne se retrouve pas sur tous les corps de bâtiments.

Aux 5 barres s'ajoutent deux petits immeubles cubiques, de même hauteur et aux compositions semblables. Leur volume presque parfaitement cubique tranche avec celui des barres.





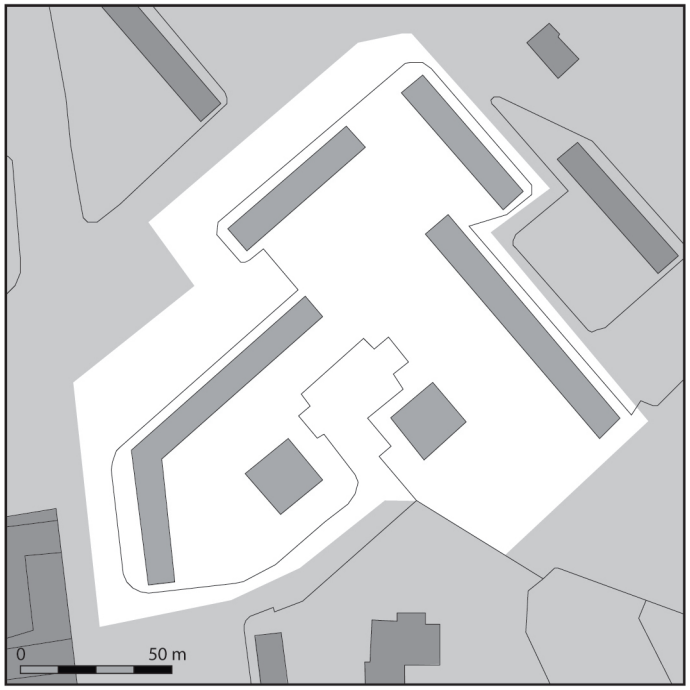


Axe de desserte locale



Quartier Bellevue - Ensembles collectifs

ENJEUX



Zone du PLU actuel : UB

DENSITE PHYSIQUE

Surface de l'assiette : 19 500 m²
Surface bâtie : 3 650 m²
Epannelage : R+4 (immeubles parmi les plus haut de la commune)
Surface de plancher : 18 250 m²
Coefficient d'emprise au sol : 19%
Densité nette : 0,94

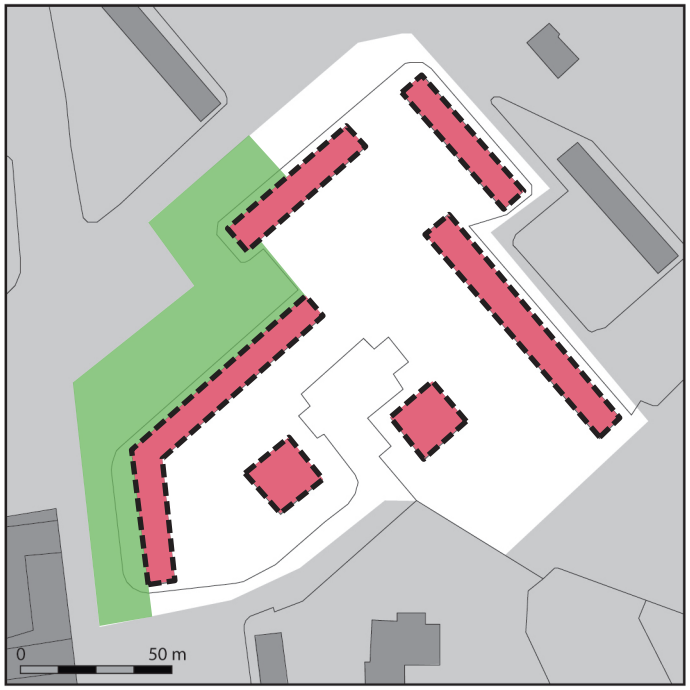
CONTENU

Nombre de logements : 200 (estimation)
Densité de logements par hectare : 100
Hypothèse de personnes par ménages : 3
Hypothèse de population : 660
Densité de population par hectare : 300

Le secteur fait partie du zonage UB du PLU, soit le même zonage que d'autres quartiers de Saintes qui correspondent pourtant à un tissu pavillonnaire. Cette application large du zonage UB est illustrée par la dualité même du quartier de Bellevue, composé à la fois d'un secteur pavillonnaire qui s'est constitué progressivement dans le temps en-dehors de toute opération concertée d'envergure, et le grand ensemble de 600 logements collectifs dont fait partie l'îlot-témoin, réalisé au cours des années 1960.

L'îlot est par ailleurs concerné par le Programme de Rénovation Urbaine et le Contrat Urbain de Cohésion Sociale, qui visent notamment à permettre la réhabilitation des logements et des constructions, leur résidentialisation, leur meilleure intégration au tissu urbain (notamment par des aménagements de l'avenue Allende), afin de lutter contre les effets de coupure des infrastructures routières, et le manque d'appropriation des espaces publics au sein desquels s'implantent les immeubles (manque de qualité des aménagements, priorité à la voiture). Une réflexion sur la mixité sociale et fonctionnelle est également engagée, les objectifs visant une diversification des formes d'habitat, et l'implantation de commerces de proximité.

Un traitement plus qualitatif des espaces publics permettrait une meilleure appropriation. Ces derniers sont relativement nombreux, comme le montre le Coefficient d'Occupation au Sol, qui s'élève à seulement 19% (parmi les plus faibles des îlots-témoins). Pour autant, la hauteur des bâtiments offre une densité nette de 0,94.



L'avenant au PRU de 2011 établit trois volets d'actions majeurs :

Réhabilitation des logements

Résidentialisation des immeubles

Requalification de l'avenue de Bellevue

Le PRU n'apporte pas de modification des densités et intervient sur la qualité des nombreux logements et l'aménagement des 81% d'espaces ouverts de l'assiette.

Les principes du projet urbain sont :
- dédier Bellevue à l'habitat et au grand paysage en développant l'aspect paysager du quartier,
- améliorer le confort et l'isolation thermique des logements,
- ouvrir le cœur du quartier en proposant un véritable pole de proximité,
- engager les premières marques de transformation et de requalification de l'avenue Allende.

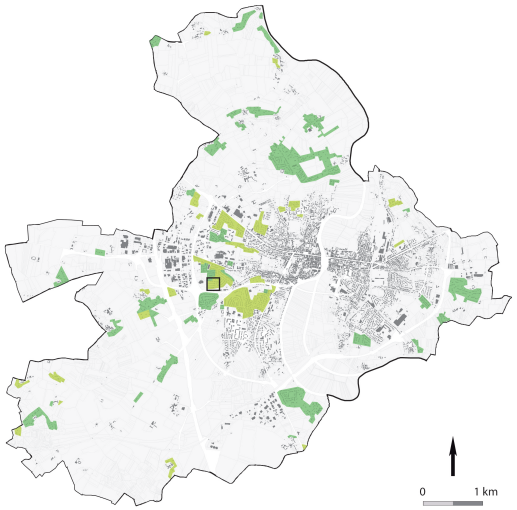
Au niveau de la résidentialisation, le projet consiste à :
- traiter les espaces privatifs en pied d'immeuble et affirmer la limite entre l'espace public et privé,
- restructurer les halls d'entrée des immeubles à travers la résidentialisation,
- restructurer et aménager des garages, caves et celliers.

Les résidentialisations sont menées conjointement par plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre : intérieurs des bâtiments et pieds d'immeubles.

La résidentialisation des espaces extérieurs vise trois objectifs :
- la requalification des espaces collectifs extérieurs en accompagnement des travaux de réhabilitation des logements,
- la redistribution, la réaffectation de certains espaces collectifs extérieurs, posant des problèmes d'usage ou de gestion,
- la mobilisation des habitants sur le projet de réaménagement de leur cadre de vie sur certains espaces majeurs.

Quartier du Moulin de Guerry - Pavillonnaire (2) - Lotissement

DIAGNOSTIC

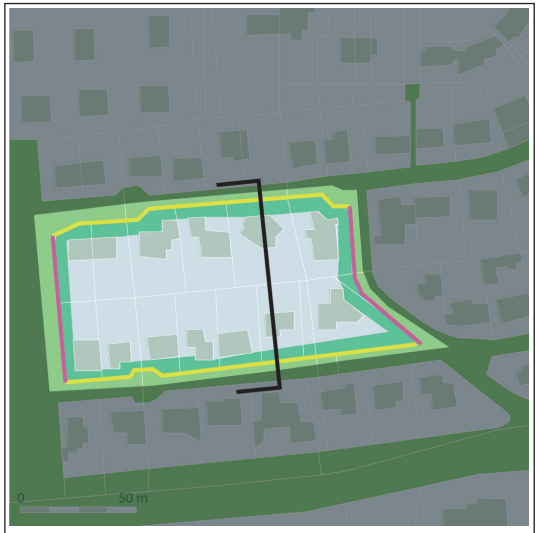


Le tissu urbain correspond à un lotissement moderne des années 2000. Il prend place en-dehors des enceintes historiques de la commune, en lien avec les grands axes routiers, mais en rupture avec les réseaux viaires de seconde importance. Le lotissement épouse la topographie, le territoire descendant ici en pente douce vers le vallon au fond duquel passe la RD 24.

L'îlot appartient au quartier de Recouvrance, quartier s'inscrivant dans un triangle formé par le cours du maréchal Leclerc, le cours Genet et la rocade ouest.

La composition urbaine de l'îlot est relativement homogène : les pavillons sont implantés en retrait de l'alignement (recul de cinq à dix mètres), soit sur une limite séparative, soit en cœur de parcelle. Sur treize constructions, deux seulement sont mitoyennes, les deux plus anciennes. Les fronts de parcelles mêlent des aménagements végétaux et minéraux, tandis que les fonds de parcelles forment de vastes jardins, parfois occupés par une piscine, et constituent un îlot de verdure.
Les abords des parcelles sont traités avec des murs bahut d'hauteur irrégulière et aux factures différentes. Des planches de bois, des grillages ou des haies surmontent les murs et donnent un aspect hétéroclite au quartier. Les jardins sont plantés avec des espaces ornementaux.
Le secteur est en pente douce vers le sud et le centre-ville, des vues intéressantes se dégagent par endroit.

L'îlot-témoin est intégré à un vaste ensemble de lotissements qui prennent place entre les extensions faubouriennes du centre-ville à l'est et la rocade et le Parc d'activités Atlantique à l'ouest.

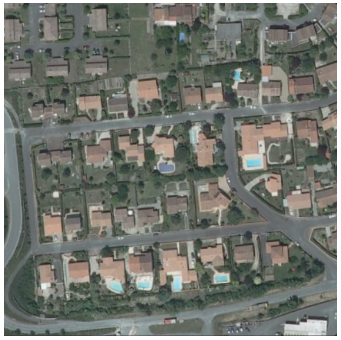


Le raccordement au réseau viaire permet de rejoindre rapidement la rocade, la sortie de l'agglomération et le centre commercial à l'ouest. L'accès au centre-ville est moins aisé, du fait de l'importance du réseau viaire secondaire lié à l'étalement des lotissements et de l'absence d'aménagement pour les modes doux.

L'ensemble des constructions de l'îlot sont des pavillons récents, implantés en milieu de parcelles, offrant de grandes surfaces. Les époques de construction s'étalent sur une dizaine d'années (depuis la fin des années 1990), l'aspect extérieur des constructions pouvant être très divers. Les hauteurs sont comprises entre R et R+1, avec parfois un garage enterré. L'architecture des pavillons les plus grands fait preuve d'une certaine recherche, en s'affranchissant des volumes traditionnels ; les surfaces proposées peuvent alors être assez importantes. Les garages sont la plupart du temps intégrés à la construction principale, et occupent une place non négligeable (souvent deux box). Certains des pavillons n'offrant qu'un Rez-de-chaussée occupent largement leur parcelle, afin de disposer de grandes surfaces de plain-pied.

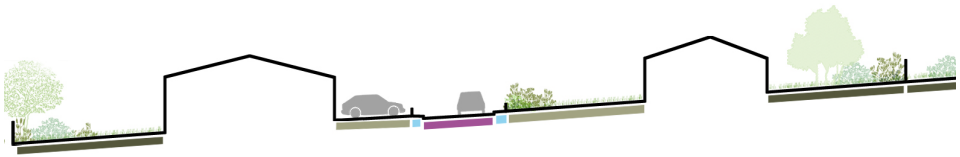
L'homogénéité du lotissement réside d'une part dans les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, et d'autre part dans les teintes des façades (beige) et des toitures, en tuiles canal ocre.







Axe de desserte locale
Venelle



Quartier du Moulin de Guerry - Pavillonnaire (2) - Lotissement

ENJEUX



Zone du PLU actuel : UB

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 11 400 m²
Surface bâtie : 3 000 m²
Epannelage : R uniquement
Surface de plancher : 3 000 m²
Coefficient d'emprise au sol : 26%
Densité nette : 0,26

CONTENU
Nombre de logements : 13 (estimation)
Densité de logements par hectare : 11
Hypothèse de personnes par ménages : 3,3
Hypothèse de population : 43
Densité de population par hectare : 37

Le secteur fait partie du zonage UB du PLU, correspondant à une zone mixte destinée à accueillir différents types d'habitat, des commerces et des services. Les règles d'implantations des bâtiments y sont variables (bâti en ordre continu ou discontinu), et le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels dépendent des quartiers considérés. Les articles UB6 et UB7 permettent ainsi différents types d'implantation, ce qui s'avère peu compatible avec le maintien de la cohérence urbaine du secteur. L'article UB10 ne correspond également pas à la réalité de l'îlot, puisqu'il autorise des volumes de 3 ou 4 étages, selon la taille de la parcelle.
Au vu de la taille des parcelles et des surfaces au sol des constructions, de telles hauteurs pourraient permettre la construction de petits immeubles de logements collectifs, en rupture totale avec le tissu environnant. Pour autant, il peut être envisageable de proposer une évolution du secteur vers une certaine densification : le Coefficient d'Emprise au Sol (seulement 26%), conjugué à des hauteurs faibles, entraîne une densité nette de seulement 0,26. Les estimations de densité de logements s'élèvent à 11 logements par hectare, ce qui est très peu.

Si le tissu n'a pas vocation à accueillir un habitat dense (éloignement du centre, obligation d'avoir une voiture), une réflexion sur une meilleure intégration de ce secteur au fonctionnement urbain de Saintes, et sur une éventuelle densification, paraît envisageable.

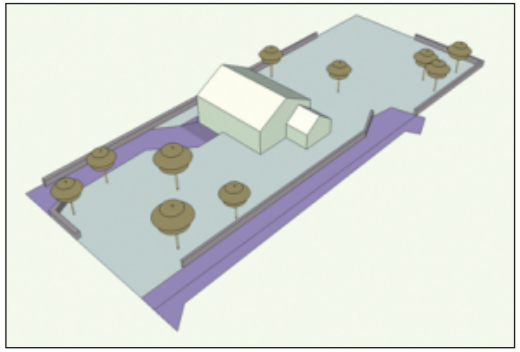


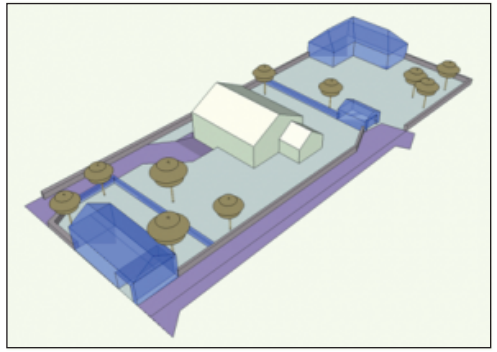
Densification modérée pour ce tissu périurbain :

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 11 400 m²
Surface bâtie : 3 300 m²
Epannelage : R uniquement
Surface de plancher : 3 300 m²
Coefficient d'emprise au sol : 29%
Densité nette : 0,29

CONTENU
Nombre de logements : 16 (estimation)
Densité de logements par hectare : 14
Hypothèse de personnes par ménages : 3,3
Hypothèse de population : 53
Densité de population par hectare : 46

Les tissus pavillonnaires constituent aujourd'hui la majorité de l'étalement urbain lié à l'habitat. La consommation foncière qu'ils engendrent doit être interrogée et permettre d'envisager divers leviers de densification, à l'image de ce qui a été proposé pour le premier type de tissu pavillonnaire, plus ancien (division parcellaire et extension du logement existant par une annexe ou un étage supplémentaire). Il convient cependant d'étudier précisément la pertinence d'une densification trop importante de ces tissus pavillonnaires, parfois extrêmement éloignés des équipements, services et commerces.

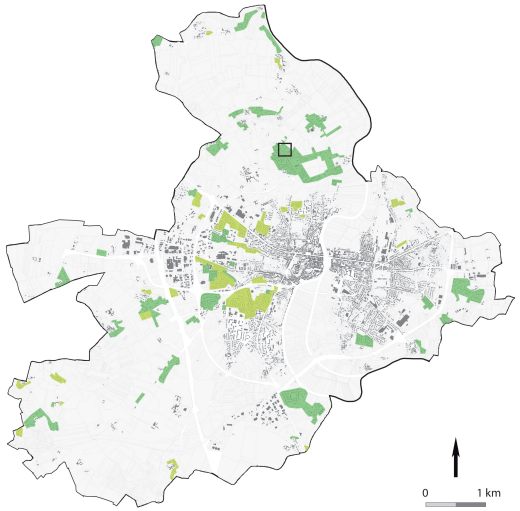




Les solutions proposées en exemple ci-dessus s'inspirent notamment du projet de recherche « Bimby » (http://bimby.fr/).

Quartier Les Essarties - Pavillonnaire (3) - Habitat diffus

DIAGNOSTIC



Jusqu'au XIXe siècle, l'occupation consiste en plusieurs petits domaines agricoles répartis à proximité des axes de circulation, domaines qui donneront leur nom aux futurs hameaux du territoire saintais. La carte d'Etat-major met ainsi en évidence l'existence dès le XIX^{ème} siècle de la future RD 128, et de quelques corps de fermes.
Le secteur a considérablement évolué à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, avec la construction de nombreux pavillons de grande taille implantés sur de vastes parcelles desservies par un réseau viaire créé *ex nihilo*.

La composition urbaine du secteur se lit particulièrement bien au travers de l'étude du réseau viaire.

A partir de l'axe principal et historique (actuelle RD 128), un premier rang de parcelles est occupé par des constructions des années 1980.

Les parcelles sont délimitées par divers types de clôture, la majorité étant végétalisée (haies tailles, front d'arbres).

L'alignement de ces haies, conjugué à la présence de part et d'autre de la voie publique d'un fossé enherbé, donnent un caractère paysager à la voie. Toutefois l'absence d'aménagements pour les piétons et les cycles contribue à renforcer la fonction de passage et le caractère routier de l'axe RD 128.



En connexion à cet axe principal existe un réseau viaire secondaire en impasse, qui assure exclusivement une fonction de desserte de proximité pour un ensemble de parcelles situées en second rang, occupées par des pavillons de plus grande taille, parfois avec piscine.
Ces constructions situées en retrait, non visibles depuis l'axe principal, constituent une seconde vague d'urbanisation, plus récente, mais également plus consommatrice d'espace.

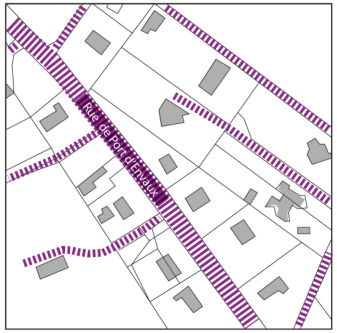
La quasi-totalité des constructions du secteur sont des pavillons relativement récents (années 1980), au milieu desquels subsiste parfois un élément ancien (corps de ferme transformé en logement, grange, etc.)

Les pavillons sont pour la plupart composés en longueur, en Rez-de-chaussée, sur un plan rectangulaire, avec des volumes simples et un garage intégré dans la continuité de la construction ; certaines constructions sont cependant dotées d'un étage et/ou d'un garage semi-enterré. D'autres, non visibles depuis l'axe principal (RD 128), sont des constructions plus ambitieuses en termes de surface au sol et de volume.

Les façades, généralement enduites dans des teintes beige/blanc, sont dépourvues de toute modénature. Les toitures sont composées de tuiles canal de teinte ocre. A coté des constructions principales sont souvent bâties des constructions annexes de dimensions, matériaux et dispositions divers (cabanon à outil, abri de camping-car, petite maison).











Zone du PLU actuel : UB et NH

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 12 950 m²
Surface bâtie : 1 100 m²
Epannelage : R et ponctuellement R+1
Surface de plancher : 1 200 m²
Coefficient d'emprise au sol : 9%
Densité nette : 0,1

CONTENU
Nombre de logements : 5 (estimation)
Densité de logements par hectare : 4
Hypothèse de personnes par ménages : 3
Hypothèse de population : 15
Densité de population par hectare : 12

Le secteur fait partie du zonage UB du PLU, correspondant à une zone mixte destinée à accueillir différents types d'habitat, des commerces et des services. Les règles d'implantations des bâtiments y sont variables (bâti en ordre continu ou discontinu), et le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels dépendent des quartiers considérés. Cette zone est problématique, dans le sens où elle s'applique à un grand nombre de quartiers différents, aux compositions et fonctionnements urbains très différents. Les abords immédiats sont en zone NH, qui, dans le règlement de 2005, n'est pas très différente de la zone UB en matière de constructibilité.
Le secteur considéré se situe en-dehors de la zone agglomérée de Saintes, il correspond aux tissus urbains d'extension pavillonnaire, fortement consommateur d'espaces naturels, qui viennent marquer le paysage et le cadre environnemental et renforcent la dépendance à la voiture dans l'agglomération.
Cette dimension se lit particulièrement bien dans les données de densité : le Coefficient d'Emprise au Sol est de seulement 9%, pour une densité nette de 0,1, soit la plus basse de l'ensemble des îlots-test. Le faible nombre de logements par hectare est *de facto* responsable d'une très faible densité de population (estimation : 12 habitants/hectare). Cette morphologie urbaine paraît donc difficilement compatible avec les objectifs de développement durable, densité et proximité urbaine visés par la municipalité. Toutefois, elle correspond à une demande forte de la population, qui recherche fréquemment de grandes surfaces habitables et des jardins.

Quartier de La Guyarderie - Collectif et habitat intermédiaire

DIAGNOSTIC



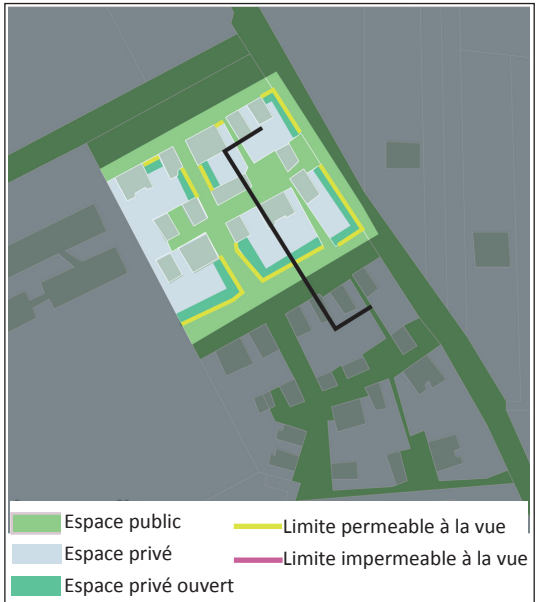
Le secteur correspond à une zone d'urbanisation très récente (fin des années 2000), en périphérie de la zone agglomérée de Saintes. Les différentes extensions urbaines du nord de Saintes correspondent à une articulation entre différents types de tissus pavillonnaires qui ont dessiné un nouveau réseau viaire qui s'est créé perpendiculairement aux voies du réseau historique.
De par sa proximité avec le centre, le secteur est doté d'un pôle d'activité à proximité immédiate, l'îlot-témoin se trouvant par ailleurs juste en phase du futur centre aquatique de Saintes.

Le secteur s'articule autour d'une voie préexistante à partir de laquelle ont été aménagées des impasses servant à la desserte de proximité.

Les pavillons, d'orientation nord/sud, sont alignés côte à côte perpendiculairement à la voie. Ils sont implantés en fond de parcelles, afin de dégager des espaces de jardin.

Des clôtures-grillage de faible qualité délimitent l'espace privé, mais ne protègent pas le jardin des regards extérieurs.

Une bande libre au centre du lotissement est plantée de jeunes arbres qui pourraient constituer un cœur vert pour le futur quartier. Toutefois, le prolongement vers l'Est de cette bande n'est pas réalisable à cause de la présence d'un talus qui délimite le lotissement.



L'espace public est très encombré par la présence des voitures. Aux box construits en dur s'ajoutent des places de parking en créneau sur la voie publique, ou en bataille sur le côté de la chaussée. Des voies en béton sans trottoir donnent accès aux garages et renforcent l'aspect routier de l'aménagement.
L'îlot est particulièrement intéressant pour sa position urbaine, en bordure de la zone agglomérée, à proximité également de la zone d'activités de Recouvrance et du futur pôle aquatique de l'EPCI.

L'îlot est principalement composé de pavillons R+1, de faible emprise au sol. Le volume général est cubique, surmonté d'une toiture à double pente de faible inclinaison couverte de tuiles plates ocres. Une partie du Rez-de-chaussée dépasse du volume général, notamment pour permettre la création d'une terrasse couverte au premier étage, intégrée à la construction et protégée des vues par un panneau de bois constitué de lamelles horizontales de type claustra. Les façades des constructions, enduites dans une teinte blanc cassé, sont peu percées, les façades coté rue restant aveugles. Des box de garages d'un seul tenant sont intercalés entre les constructions : si les façades sont dans le même ton que les constructions, les toitures sont constituées de tôle grise qui dénote avec les toitures ocres traditionnelles présentes sur le territoire et reprises par les pavillons de l'îlot.
Enfin, deux pavillons plus classiques, partageant un mur mitoyen avec d'autres constructions, sont présents dans l'îlot : il s'agit de pavillon Rez-de-chaussée, sur un plan rectangulaire en longueur, aux façades enduites en jaune, qui ne correspondent pas au style architectural des constructions précédemment décrites.







Axe urbain
Voie en impasse



Quartier de La Guyarderie - Collectif et habitat intermédiaire

ENJEUX



Zone du PLU actuel : AU

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 7 300 m²
Surface bâtie : 1 140 m²
Epannelage : R et R+1
Surface de plancher : 2 080 m²
Coefficient d'emprise au sol : 16%
Densité nette : 0,28

CONTENU
Nombre de logements : 15 (estimation)
Densité de logements par hectare : 21
Hypothèse de personnes par ménages : 2,5
Hypothèse de population : 35
Densité de population par hectare : 48

Le secteur se situe au sein d'une vaste zone AU, dont la partie nord correspond à l'Emplacement réservé pour le centre aquatique intercommunal. Un lotissement semblable à l'îlot-témoin a été bâti très récemment au sud, le réseau viaire nouvellement créé assurant le lien entre les deux ensembles. Une vaste emprise reste libre à proximité immédiate. Ce secteur offre un coefficient d'emprise au sol relativement faible, à 16%. Croisé avec les hauteurs moyennes, la densité nette calculée est alors de 0,28, très légèrement supérieure à l'îlot-témoin n°6 (rue Maximilien de Robespierre).

Le secteur possède le potentiel pour poursuivre son évolution (présence de foncier disponible). Le risque est d'aboutir à une articulation sommaire entre différents lotissements, créant un secteur monotone dans lequel il serait difficile de s'orienter, du fait de sa déconnection du réseau viaire existant et de l'homogénéité de l'architecture. L'évolution du secteur repose donc en partie sur les choix en matière de réseau viaire, qui devraient tendre à recréer un tissu véritablement urbain, et non « rurbain », et donc à privilégier les voies en lien avec les axes circulant, et à limiter l'usage des voies de desserte en impasse. Par ailleurs, si le choix de proposer de l'habitat pavillonnaire resserré répond à une demande locale, l'implantation d'autres typologies (petits collectifs) dans des opérations similaires peut être pertinente.

Le quartier de La Guyarderie peut servir de référence pour d'autres projets de la commune. Les exemples ci-dessous permettent d'enrichir ces références et d'apporter des idées ou des solutions d'aménagement une fois adaptés au contexte local et au tissu dans lequel elles s'insèrent.

Pessac (33), B. Althabegoîty et A. Bayle : dans un contexte pavillonnaire de faible densité, les maisons sont regroupées par petites unités, implantées sur rue ou autour d'une placette, et desservies par une voie centrale et des cheminements piétons.





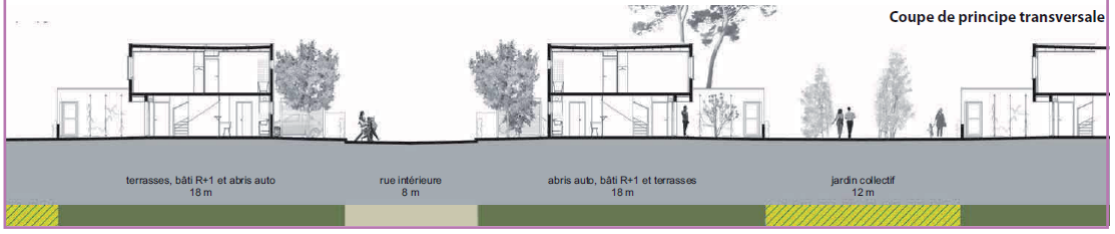


Saint-Jacques-de-la-Lande (35), Ateliers C. Devillers : composition d'ensemble dense constituée de maisons individuelles à l'alignement sur parcelles carrées (12x13m) avec accès sur le côté nécessitant une gestion des vis-à-vis afin de préserver l'intimité du jardin.

Montpellier (34), G.Cusy et M. Maraval : maisons disposées en deux bandes de parcelles étroites (200 à 250 m²) qui bénéficient d'un double accès (desserte automobile par la rue et piétonne par une impasse privée centrale). Les maisons s'organisent autour d'un patio et s'appuient latéralement sur des en murs pierre garantissant l'intimité du jardin et des maisons.



Mérignac (33), B. Buhler : opération composée de quatre bandes de maisons individuelles avec jardins privés et collectifs desservies par deux impasses et une allée piétonne.



LES TRAINS

Description du hameau

Le hameau se situe en hauteur, après une combe qui le sépare de Bellivet. Les Trains se situe en limite de la commune de Saintes, c'est en réalité une extension de Ecurat, petit noyau historique assez remarquable, avec son église romane dont le clocher est classé MH. Les Trains est donc situé dans un environement remarquable.

Aujourd'hui

Les Trains se situe dans un site remarquable et est donc un secteur très sensible, plutôt rattaché à Ecurat bien qu'il se situe sur la commue de Saintes. Le hameau est en effet intégré au centre-ville d'Ecurat, et se rattache de fait à la dynamique urbaine en place dans cette commune.

Typologie du bâti

Les constructions sont des maisons de village.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH qui correspond aux zones d'habitat dispersé - qui autorise à peu près tout. Ses abords sont en A, zone agricole, qui lui assure une protection de fait.

ENJEUX

> Les Trains se situe dans le périmètre de protection induit par le clocher de l'église d'Ecurat - protégé au titre des MH.

> Sa proximité avec Ecurat oblige à considérer toute demande de constructions en fonction des projets de la commune limitrophe.

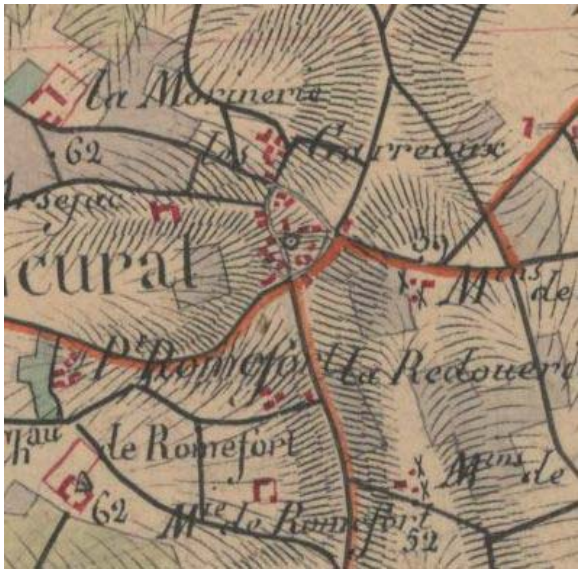
> Présence d'ue ancienne propriété viticole das son écrin de verdure et protégée par de hauts murs en pierre - Opportunité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable ».

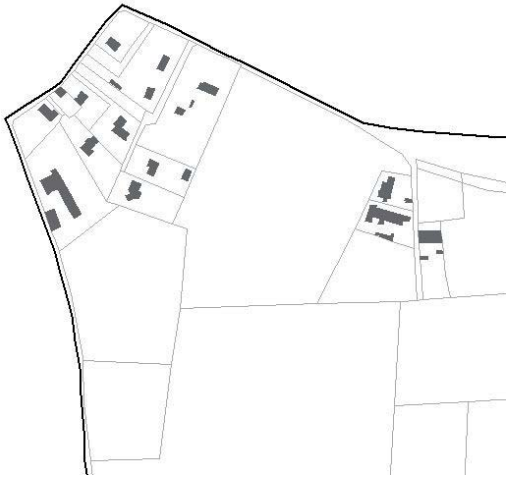














BELLIVET

Description du hameau

Le hameau se situe en hauteur, et domine toute la plaine agricole qui s'étend à ses pieds, plein sud.
Petit noyau rural historique en situation très privilégiée, il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, mais ses franges sont menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle.

Typologie du bâti

Les constructions sont des maisons de village, des longères, des maisons de journalier, et des hangars agricoles.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP : celle-ci s'arrête aux pieds du hameau.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui lui assure une protection de fait.

ENJEUX

> Le hameau étant très visible dans le grand paysage, une extension de la ZPPAUP prenant en charge le hameau parait indispensable.
> Un site bien encadré par le PLU.
> Se pose la question de la covisibilité du clocher de l'église d'Ecurat - protégé au titre des MH.















LA GABILLONNERIE

Description du hameau

Le hameau se situe en hauteur, et domine toute la plaine agricole qui s'étend à ses pieds, plein sud.
Petit noyau rural historique en situation très privilégiée, il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, mais ses franges sont menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle.

Typologie du bâti

Le bâti est constitué de maisons de village, longères, maisons de journalier, et de hangars agricoles.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP - Celle-çi s'arrête aux pieds du hameau.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui lui assure une protection de fait.

ENJEUX

> Le hameau étant visible dans le grand paysage, une extension de la ZPPAUP prenant en charge le hameau parait indispensable.
> Un site bien encadré par le PLU.















SAINT-THOMAS

Description du hameau

Le hameau se découvre après avoir traversé une combe boisée. Petit noyau historique à l'atmosphère très bucolique en situation très privilégiée au bord de la Charente, il conserve une remarquable unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau s'est étendu le long de la route qui y accède, la D236, mais ses abords sont encore protégés en raison des espaces boisés qui le cernent au nord et au sud (le bois du Maître qui abrite une grande propriété, le Moulin et la combe de Saint-Thomas).

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des longères face à la Charente, à RDC + un étage, dans un bon état de conservation. Présence d'une grande propriété, en bordure de la route de Saint-Thomas.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2H qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire. Le périmètre ne concerne que le coeur historique bâti du village. Il ne prend pas en compte les abords paysagers qui participent de l'inscription de Saint-Thomas dans son site, entre Charente et espaces boisés. Malgré la protection de la ZPPAUP, deux constructions récentes mal intégrés viennent dégrader le cœur du hameau.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en NHa, zone d'habitat isolé au sud et Nb, zone boisée, au nord. La zone NHa est occupée par des constructions récentes, le long de la D236.

ENJEUX

> Des constructions en rupture, au cœur du hameau malgré la protection ZPPAUP.

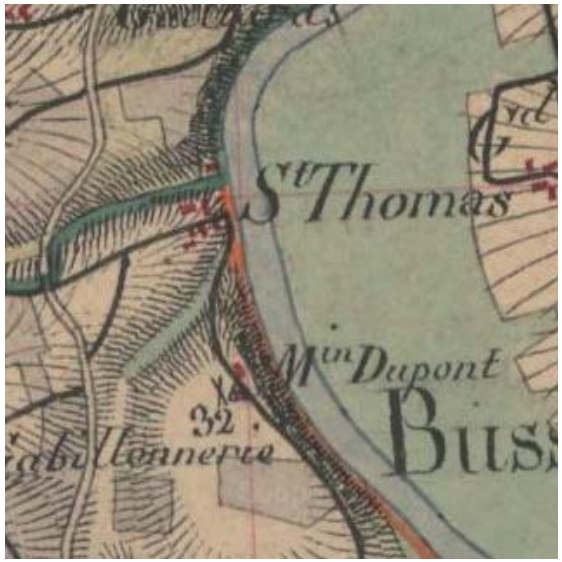
> Un site bien encadré par le PLU (UCa +NHa, Nb), mais une ambiguité avec la zone NHa qui entraîne une extension et une banalisation des abords du hameau.















NARCEJAC

Description du hameau

Le hameau se découvre après avoir traversé une zone rurale à l'atmosphère très bucolique ; Petit noyau historique en situation très privilégiée en hauteur dans son paysage agricole, il conserve une remarquable unité architecturale et paysagère. Sa place centrale, espace libre, naturel et planté, correspond au sommet de la topographie. Elle assure naturellement son rôle de place, de lieu vivant créant du lien, bien qu'elle soit occupée par le stationnement comme la grande majorité des espaces libres des villages.

Aujourd'hui

Le hameau s'est peu étendu et ses abords sont encore remarquablement protégés en raison des espaces agricoles qui le cernent.

Typologie du bâti

Les habitations sont des longères à RDC + un étage et des maisons de villages, dans un bon état de conservation pour l'essentiel.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2H qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire. Celui-ci prend en compte ses abords et couvre un périmètre allant des Denis à Saint-Thomas. Il prend ainsi en compte les abords paysagers qui participent de l'inscription de Narcejac dans son site.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques ; il encadre également quelques constructions récentes sur les franges ouest du hameau. Ses abords sont en NHa au nord, zone d'habitat isolé. La zone NHa est occupée par des constructions récentes, le long de la route menant au moulin de Saint-Thomas. Le reste est en zone A.

ENJEUX

> Des constructions en rupture, au cœur du hameau malgré la protection ZPPAUP.

> Un site bien encadré par le PLU (UCa +NHa, A), mais une ambiguité avec la zone NHa qui entraîne une extension et une banalisation des abords du hameau.















LES DENIS

Description du hameau

Le hameau se découvre après avoir traversé une zone agricole. Petit noyau rural historique à l'atmosphère très bucolique, il conserve une remarquable unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau s'est peu étendu et ses abords sont encore remarquablement protégés en raison des espaces agricoles qui le cernent. Il s'est cependant étendu à l'ouest le long de la route qui y accède. Ses franges sud et est sont restées intactes.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des longères, à RDC + un étage, dans un très bon état de conservation, et des hangars agricoles en pierre, remarquables. Présence d'un querreu avec son banc de pierre, espace communautaire très caractéristique de la Saintonge.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2H qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire. Celui-ci englobe un secteur allant des Denis à Saint-Thomas en passant par Narcejac, créant une zone à caractère rural assez remarquable.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH qui correspond à une zone d'habitat dispersé. Ses abords sont A, zone agricole qui le protège de fait et en NP, zone boisée.

ENJEUX

> Des constructions en rupture en limite du hameau malgré la protection ZPPAUP

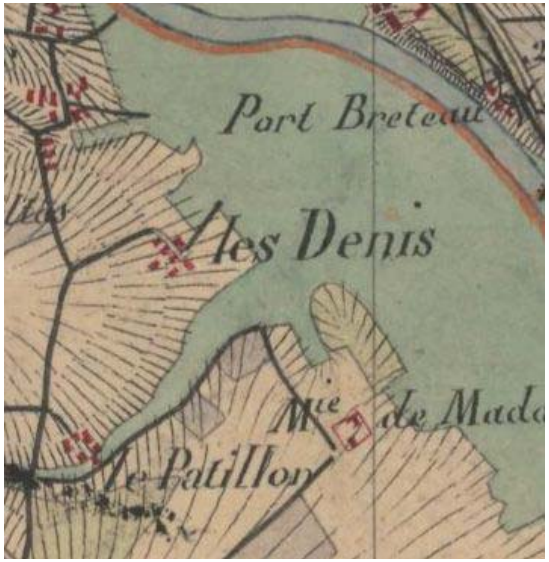
> Un site où réside une ambiguité avec la zone NH qui autorise tout.















L'HOUMÉRÉE

Description du hameau
Le hameau se découvre après avoir traversé une zone rurale à l'atmosphère très bucolique ; Il n'est constitué historiquement que de quelques habitations établies en limite au sud de Narcejac, en venant des Denis.

Aujourd'hui
Le hameau s'est peu étendu et ses abords sont encore protégés en raison des espaces agricoles qui le cernent.

Typologie du bâti
Les habitations sont des longères à RDC + un étage qui ont subi quelques modifications au cours de restaurations diverses.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2H qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire. Celui-çi prend en compte ses abords et couvre un périmètre allant des Denis à Saint-Thomas. Il prend ainsi en compte les abords paysagers qui participent de l'inscription de L'Houmérée dans son site.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage A qui correspond aux zones agricoles, et qui de fait le protège.

ENJEUX

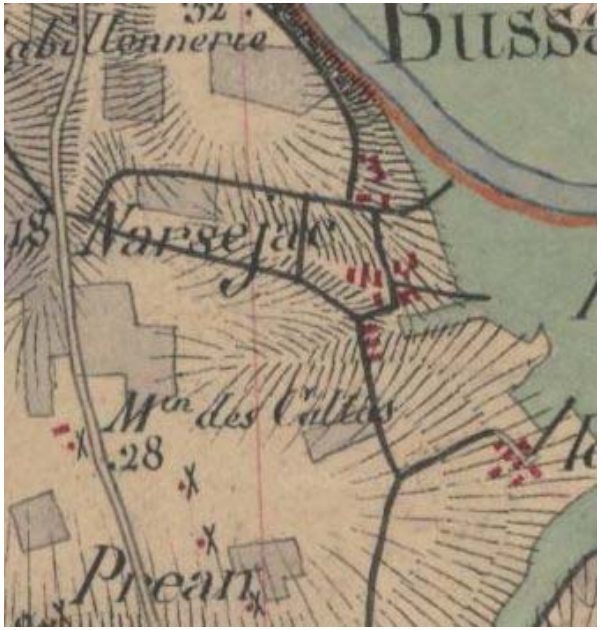
> La proximité de Narcejac nécessite de veiller à la pertinence des zonages réglementaires entre les deux hameaux, pour éviter un mitage qui aurait pour conséquence la dilution de leur identité propre.
> Un site protégé de fait par la zone A du PLU.















PREAN HAUT

Description du hameau

Préan-Haut est un petit hameau rural situé à proximité d'une combe boisée - en hauteur par rapport à celle-ci - le long de laquelle on trouve le Préan-Haut et le Préan-Bas.
Petit noyau rural historique, il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine mais s'est développé sur ses franges, aujourd'hui menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle.

Typologie du bâti

Les constructions traditionnelles sont pour beaucoup des maisons de village.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est pris en charge par la ZPPAUP. Il est englobé avec Préan-Bas dans un périmètre Z2H qui concerne les hameaux à caractère vernaculaire.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui assure une protection de fait, et en NH - qui contribue à l'émiettement du hameau - par la construction de pavillons en rupture avec l'implantation traditionnelle, sur un site à fort relief qui accentue la visibilité des opérations, et enfin en NP pour ce qui concerne la combe boisée.

ENJEUX

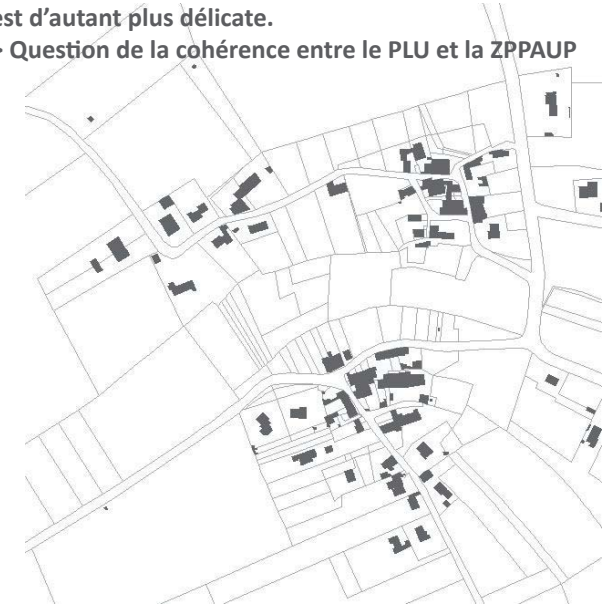
> Un site pris en charge par la ZPPAUP - le tissu historique présente quelques pathologies liées aux restaurations et modifications diverses - en rupture avec les règles de l'art.
> Un site avec des coutures mal gérées liées aux zones NH qui encadrent le hameau d'origine - qui ont permis de nombreuses constructions en rupture avec le site rural. La situation de la zone NH - très visible dans le paysage est d'autant plus délicate.
> Question de la cohérence entre le PLU et la ZPPAUP













PREAN BAS

Description du hameau

Préan-Haut est un petit hameau rural situé à proximité d'une combe boisée - en hauteur par rapport à celle-ci - le long de laquelle on trouve le Préan-Haut et le Préan-Bas.
Petit noyau rural historique, il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine mais s'est développé sur ses franges, aujourd'hui menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle.

Typologie du bâti

Les constructions traditionnelles sont pour beaucoup des maisons rurales.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est pris en charge par la ZPPAUP. Il est englobé avec Préan-Haut dans un périmètre Z2H qui concerne les hameaux à caractère vernaculaire.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui assure une protection de fait, et en NH - qui contribue à l'émiettement du hameau - par la construction de pavillons en rupture avec l'implantation traditionnelle, sur un site à fort relief qui accentue la visibilité des opérations, et enfin en NP pour ce qui concerne la combe boisée.

ENJEUX

> Un site pris en charge par la ZPPAUP - le tissu historique présente quelques pathologies liées aux restaurations et modifications diverses - en rupture avec les règles de l'art.

> Un site avec des coutures mal gérées liées aux zones NH qui encadrent le hameau d'origine - qui ont permis de nombreuses constructions en rupture avec le site rural. La situation de la zone NH - très visible dans le paysage est d'autant plus délicate.

> Question de la cohérence entre le PLU et la ZPPAUP













LE PATILLOU

Description du hameau

Le Patillou est un petit hameau rural situé à proximité d'une combe boisée - établi en hauteur par rapport à celle-ci - le long de laquelle on trouve le Préan-Haut et le Préan-Bas.
Petit noyau rural historique à la croisée des chemins, il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine et une atmosphère vernaculaire, et ne s'est pratiquement pas développé, mais ses franges sont menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des longères, et des maisons de journalier.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui assure une protection de fait, en NH, qui permet - par ambiguïté - des constructions pavillonnaires, et en NP.

ENJEUX

> Un site bien encadré par le PLU - mais reste l'ambiguité liée à la zone NH - qui a permis de nombreuses constructions en rupture avec le site rural. La situation de la zone NH - très visible dans le paysage est d'autant plus délicate.















LA METAIRIE DE MADAME

Description du hameau

La métairie de Madame est à l'origine un grand domaine agricole, cerné de murs, historiquement isolé au sein de vastes parcelles agricoles, comme le montre la carte d'état major. Quelques maisons de village se sont cristallisés autour de lui par la suite.

Aujourd'hui

La propriété, remarquable d'un point de vue architectural et paysager, est aujourd'hui englobée au sein d'un lotissement. Ses limites est et nord sont préservées par la zone agricole. L'ouest et le sud sont entièrement lotis, par des pavillons en rupture avec l'atmosphère rurale du site.

Typologie du bâti

La Métairie présente les caractéristiques traditionnelles des grandes propriétés organisées autour d'une vaste cour, et ceinte de hauts murs en pierre, avec un portail monumental pour y accéder. L'ensemble en prise directe avec les parcelles agricoles.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : La propriété, remarquable, n'est pas concernée par une protection ZPPAUP.

PLU : Le site, aujourd'hui constitué par le domaine et les lotissements, est concerné par un zonage NH qui correspond aux zones d'habitat dispersé. Cette configuration est très caractéristique de la réalisation d'opérations privées réalisées au coup par coup sans souci de la qualité paysagère du site.

Ses abords sont en A, zone agricole, ce qui lui assure une protection naturelle par l'agriculture.

ENJEUX

> Une protection particulière à mettre en place pour les grands domaines - type l'article L.123.7. pour protéger la métairie même - et créer un écrin paysager.

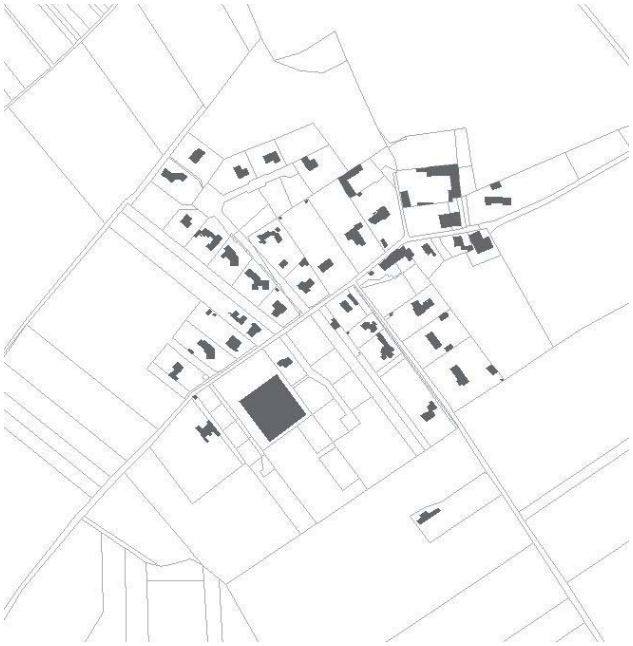
> Un site loti autour d'un domaine remarquable, sans travail de couture - le problème des zones NH qui autorise tout.













COURBIAC

Description du hameau

Courbiac est un petit noyau historique en situation très privilégiée en bordure de Charente. Il s'agit de quelques batisses qui encadrent un château, implanté le long de la Charente.

Aujourd'hui

Le hameau est d'un côté bordé par la Charente, de l'autre côté par les lotissements du terroir de Magezy. De ce fait, ses franges sont aujourd'hui flous et la lecture du noyau historique effacée.

Le hameau s'est peu étendu au sud et au nord en raisons de ses limites avec la zone agricole, et la zone de paysage remarquable.

Typologie du bâti

Les habitations sont des longères à RDC + un étage et des maisons de villages. La qualité des murs qui constituaient le domaine du château s'est perdue au fil des constructions récentes.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2h qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH, zone d'habitat dispersé ; il est concerné au sud par une zone NP, paysage remarquable, à l'est par une zone UB, zone d'habitat mixte, sur le Terroir de Magezy, et au nord par une zone A. La grande disparité des zones qui cernent ce hameau explique en grande partie la lecture à plusieurs facettes de ce hameau entre lotissement et zone agricole.

ENJEUX

> Une trop grande disparité de zones qui cernent le hameau - et en effacent ses limites.

> La proximité immédiate de nouvelles constructions en rupture avec le site viennent menacer la cohérence et la qualité du noyau historique.















MAGEZY

Description du hameau

Le domaine de Magezy est d'abord un site remarquable qui abritait à l'origine un grand domaine, cerné de murs, historiquement isolé au sein de vastes parcelles agricoles, comme le montre la carte d'Etat-major.

Aujourd'hui

La propriété, ramarquable d'un point de vue architectural et paysager, est aujourd'hui englobée au sein de vastes opérations de lotissements. Ses limites sud sont toutefois préservées par une zone boisée.
Les lotissements sont boisés, la trame viaire est à l'échelle du site.

Typologie du bâti

Cadre réglementaire

ZPPAUP : La propriété n'est pas concernée par une protection ZPPAUP.
PLU : La propriété n'est pas concernée par une protection au titre du PLU.
Le site, aujourd'hui constitué par le domaine et les lotissements, est concerné par un zonage UB qui correspond aux zones d'habitat mixte.

ENJEUX

> Une protection particulière à mettre en place pour les grands domaines - type l'article L.123.7.

> Un site loti avec une relative conservation d'une trame verte - la renforcer / liaisons douces/proximité de Saintes centre.

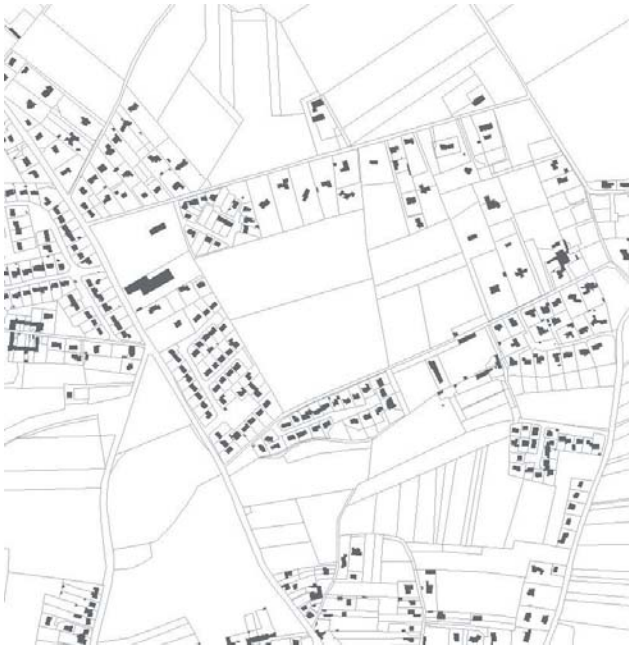














LA METAIRIE DE LAGRANGE

Description du hameau

La métairie de Lagrange est d'abord un grand domaine viticole, aciennement isolé, comme le montre la carte d'Etat-Major. Quelques maisons de village se sont cristallisés autour de lui par la suite.

Aujourd'hui

La propriété, remarquable d'un point de vue architectural et paysager, est aujourd'hui entourée de constructions récentes, implantées au gré des opportunités foncières, en rupture avec l'atmosphère rurale. Au nord, le relief marqué délimite la séparation avec les Marsais, sur le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux. Il convient de respecter cette limite en veillant à la maîtrise de l'implantation des constructions, et la cohérence entre les deux cotés de la route des Marsais.

Typologie du bâti

La Métairie présente les caractéristiques traditionnelles des grandes propriétés viticoles avec ses chais, détachés de l'habitation, faits de grands volumes compacts et hauts en maçonnerie de moellons, ouverts par de grands portails.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : La propriété, remarquable, n'est pas concernée par une protection ZPPAUP.

PLU : Le hameau, constitué par le domaine et les lotissements est concerné par un zonage NH qui correspond aux zones d'habitat dispersé. Ses abords sont en A, zone agricole, ce qui lui assure une protection naturelle par l'agriculture.





ENJEUX

> Une protection particulière à mettre en place pour les grands domaines - type l'article L.123.7. pour protéger la métairie même - et créer un écrin paysager.

> Un site loti autour d'un domaine remarquable - la grande ambiguité des zones NH : un travail de couture serait nécessaire entre la zone urbanisée et la zone naturelle.

> Préservation de la cohérence entre le hameau et Les Marsais.











MAISONS NEUVES - RANÇONNERIE

Description du hameau

Les Maisons Neuves - Rançonnerie est une extension sur le territoire de Saintes du hameau des Vacherons, situé sur le territoire de Saint-Georges du Coteau.

Aujourd'hui

Le noyau historique des Vacherons, relativement préservé, est situé sur le territoire de Saint-Georges des Coteaux. Les évolutions récentes ont vu la construction de pavillons vers l'est le long de l'axe parallèle à la D937. Les Maisons-Neuves-Rançonnerie correspondent aujourd'hui à un lotissement sur le territoire saintais, en rupture avec toute implantation historique.
La situation du lotissement est par ailleurs fortement contrainte par les infrastructures routières, qui l'entourent.

Typologie du bâti

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH pour la partie limitrophe de Saint-Georges des Coteaux, ce qui autorise des constructions sur les franges, les abords étant classés en zone A.
Une partie des nouvelles constructions sont en zone Na, zone réservée aux activités liées à l'exploitation de l'autoroute, située à proximité.

ENJEUX

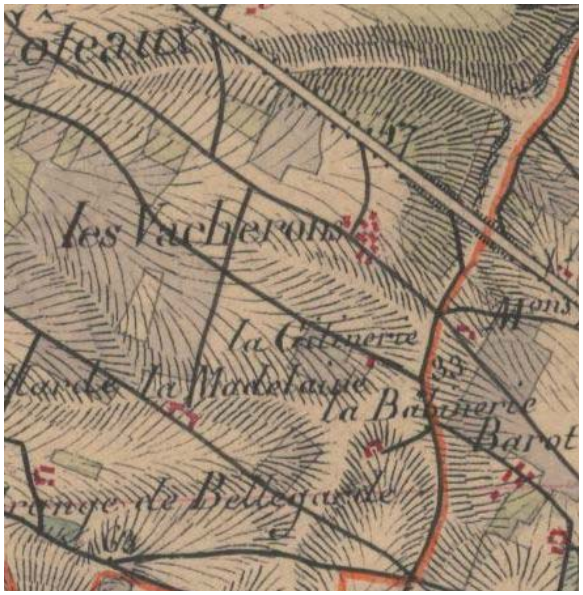
> Nécessité de veiller à une cohérence avec la politique urbaine de Saint-Georges des Coteaux, dont dépend plus le village.
> Impératif de limiter les constructions : les infrastructures routières contraignent fortement le site.















LE GRAND GATERAT

Description du domaine

Le domaine du grand Gatérat est une propriété agricole datant du XVIIe siècle. Issus du découpage du système des Villae de l'époque gallo-romaine, le domaine est isolé au sein de vastes parcelles agricoles qui le cernent. Il est connecté à la route par une longue allée plantée.

Aujourd'hui

Le domaine est aujourd'hui un haras - remarquablement conservé - ainsi que ses abords - situés en zone agricole.

Typologie du bâti

Le domaine du Grand Gatérat est composé de trois corps de ferme et d'un corps de logis dans l'axe d'un portail en pierre, donnant sur une vaste cour aménagée en jardin.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine est compris dans un périmètre Z qui correspond à un périmètre de fouilles archéologiques.
PLU : le domaine est en zone agricole.

ENJEUX

> Conserver les dispositions actuelles du PLU.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »















MAISONS NEUVES

Description du hameau

Les Maisons Neuves est un petit hameau situé en limite du territoire, au sein de vastes parcelles agricoles, présent au moins depuis le XIXe siècle. Son noyau est constitué d'un alignement bâti le long d'une voie aujourd'hui en impasse, qui offre aujourd'hui une certaine qualité par son effet de collection.

Aujourd'hui

Les extensions urbaines du XXe siècle, sous la forme de pavillons bâtis au sein de vastes parcelles, s'inscrivent en rupture avec le noyau historique, dont la lecture a pratiquement disparu aujourd'hui. La hiérarchisation du réseau viaire contribue à cette dilution (le noyau historique s'articule le long d'une impasse).

Typologie du bâti

Les habitations sont des maisons de village, à RDC + un étage. L'absence de protection patrimoniale a entrainé un certain nombre d'écarts (fenêtres PVC, volets électriques)



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas concerné par un zonage ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH, zone d'habitat dispersé qui autorise un certain nombre de constructions, notamment au niveau de parcelles encore libre. Les abords du hameau sont en zone A, ce qui permet une certaine protection des franges.

ENJEUX

> Une lecture du noyau historique pratiquement disparue, du fait de nombreuses constructions pavillonnaires en rupture avec la topographie et le parcellaire traditionnel du site.
> Nécessité de réfléchir à une valorisation du coeur historique, qui conserve une certaine qualité et une fonction sociale (réunion de voisins sur les pas de portes).













FERLANDERIE

Description du domaine

La Ferlanderie est une propriété agricole datant du XVIIe siècle. Issus du découpage du système des Villae de l'époque gallo-romaine, le domaine est isolé au sein de vastes parcelles agricoles qui le cernent.

Aujourd'hui

Le domaine - plus en activité - est aujourd'hui remarquablement conservé. Il est dissimulé à la vue par le terre-plein de la rocade.

Typologie du bâti

La Ferlanderie est composée de quatre corps en équerre, donnant sur une vaste cour, aujourd'hui aménagée en jardin.

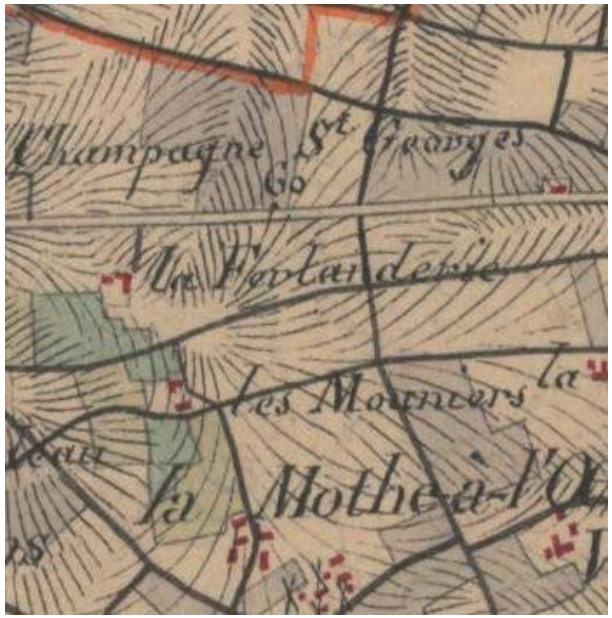
Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine n'est pas couvert par la ZPPAUP.
PLU : Le domaine est couvert par une zone NHa, qui correspond à une zone d'habitat isolé. Toute construction nouvelle est donc possible sur le domaine - pas essentiellement liée à l'activité de celui-ci - ce qui peut entraîner une dégradation du site.

ENJEUX

> Transformation du zonage PLU.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »









LES MOUNIERS

Description du domaine

Le domaine des Mouniers est une propriété agricole datant du XVIIe siècle. Issus du découpage du système des Villae de l'époque gallo-romaine, le domaine est isolé au sein de vastes parcelles agricoles qui le cernent. Il est connecté à la route par une longue allée plantée.

Aujourd'hui

Le domaine est dans un bon état de conservation- ainsi que ses abords - en zone agricole.

Typologie du bâti

Le domaine des Mouniers est composé de trois corps de ferme et d'un corps de logis dans l'axe d'un portail en pierre, donnant sur une vaste cour aménagée en jardin.

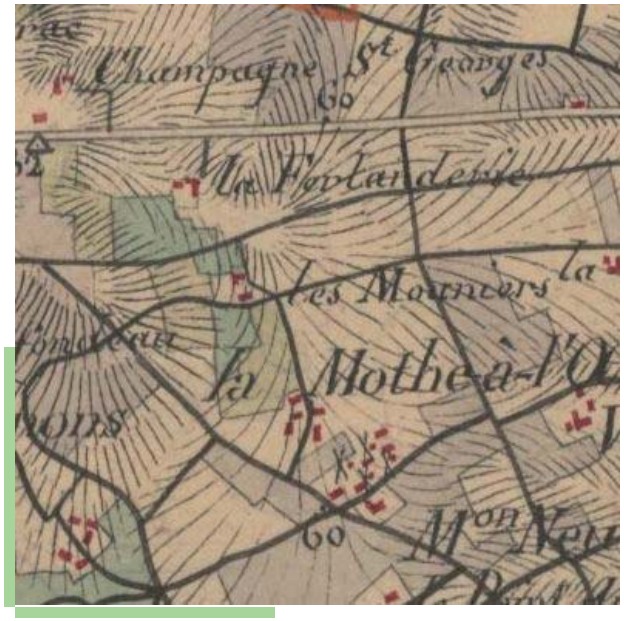
Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine n'est pas couvert par la ZPPAUP.
PLU : Le domaine est couvert par une zone NHa, qui correspond à une zone d'habitat isolé. Toute construction nouvelle est donc possible sur le domaine - pas essentiellement liée à l'activité de celui-ci - ce qui peut entraîner une dégradation du site.

ENJEUX

> Transformation du zonage PLU.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »









LA MOTTE A L'OEUF

Description du hameau

La Motte à l'Oeuf est un petit hameau rural situé au sein de vastes parcelles agricoles, qui s'est développé autour de plusieurs domaines agricoles. Son noyau historique est constitué de quelques batisses à l'aligement sur rue.

Aujourd'hui

Le hameau s'est développé sur ses franges, aujourd'hui très menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle. La lecture du hameau d'origine en est pratiquement effacée.

Typologie du bâti

Les constructions traditionnelles sont pour beaucoup des maisons de village modestes et des longères qui ont subi quelques mutations liées aux restaurations diverses.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.

PLU : Le centre du hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en NH, ce qui explique l'émiettement du village et de ses marges, et la perte de lecture du tissu d'origine.





ENJEUX

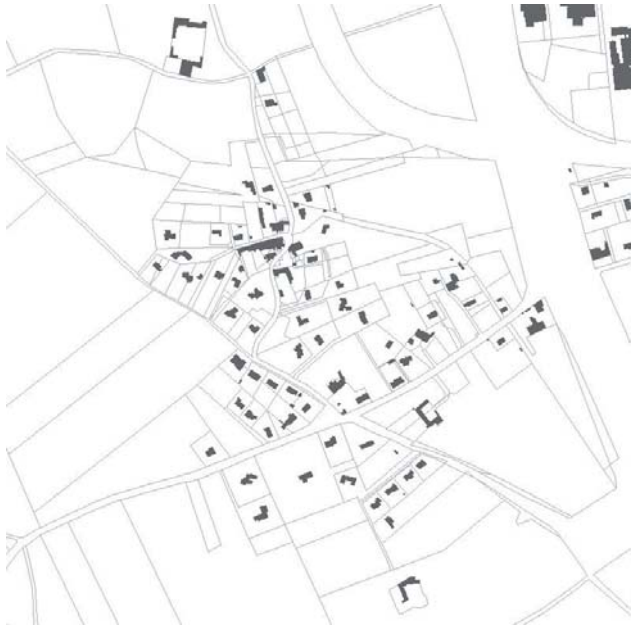
> Un site avec des coutures mal gérées liées aux constructions qui encadrent le hameau d'origine - en rupture avec le site rural. La question de la zone NH qui autorise tout et qui ne permet pas la création de couture en douceur avec le tissu existant.

> Présence de deux propriétés, dont l'Alouette - qui pourraient être protégée au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »











LES TOURNEURS

Description du hameau

Petit noyau historique rural situé en hauteur en pleine zone agricole, les Tourneurs conserve une belle unité architecturale et paysagère. Le hameau est constitué d'un bâti dense de maisons de village modestes, longères et maisons de journaliers.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé. Son bâti, d'autant plus sensible et fragile qu'il est modeste, a subi quelques mutations.

Typologie du bâti

Les constructions sont des fermes, des maisons de village, des longères, et des hangars agricoles.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Les Tourneurs est pris en charge par une zone Z qui correspond à un périmètre de fouilles archéologiques.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en NH - ce qui lui fait courir le risque d'un émiettement par la construction de pavillons en rupture avec l'implantation traditionnelle.

ENJEUX

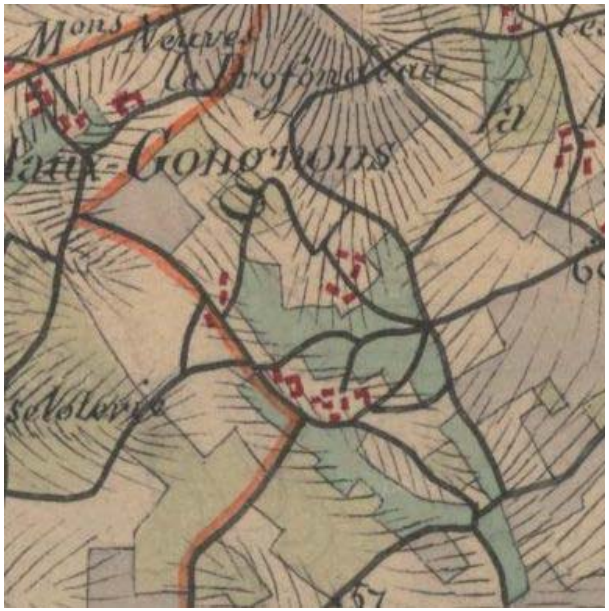
> Un site et ses abords encore assez préservés malgré les risques d'émiettement du territoire du à la zone NH - Nécessité de modifier la zone NH - d'autant plus que le relief pourrait accentuer l'effet de mitage.



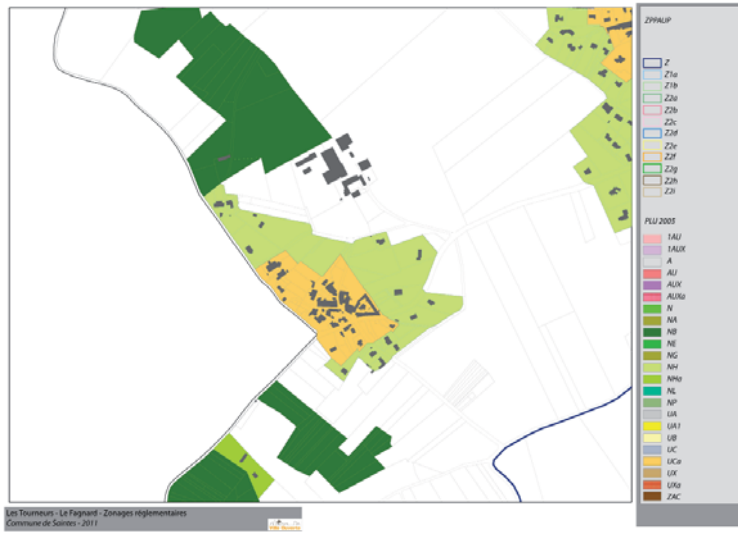












LE FAGNARD

Description du domaine

Le domaine du Fagnard est une propriété agricole isolée au sein de vastes parcelles agricoles qui le cernent.

Aujourd'hui

Le domaine est aujourd'hui encore en activité. Des installations agricoles de très grandes dimensions ont été construites au nord du domaine.
Une construction récente - entre le domaine et la route, très visible dans le paysage, a un impact très fort sur le site.

Typologie du bâti

Le domaine du Fagnard est composé de trois corps de ferme et d'un corps de logis en retour par rapport à l'entrée, donnant sur une vaste cour, le tout ceinturé de hauts murs de pierre.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine du Fagnard est compris dans un périmètre Z qui correspond à un périmètre de fouilles archéologiques.
PLU : Le domaine est en zone agricole.

ENJEUX

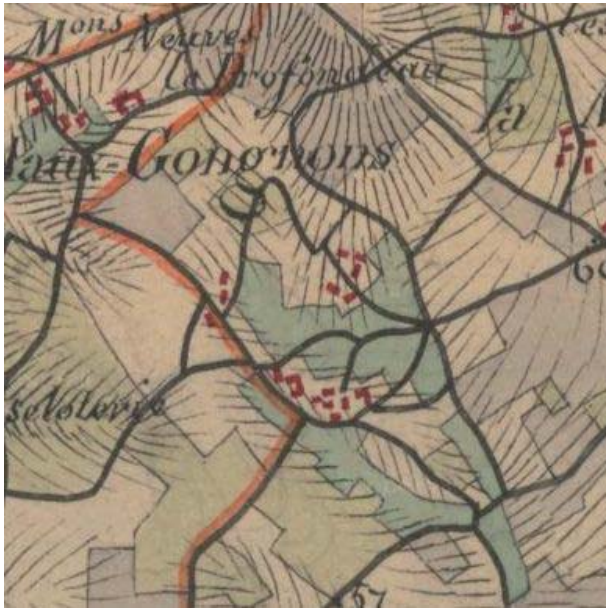
> Conserver les dispositions actuelles du PLU.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »

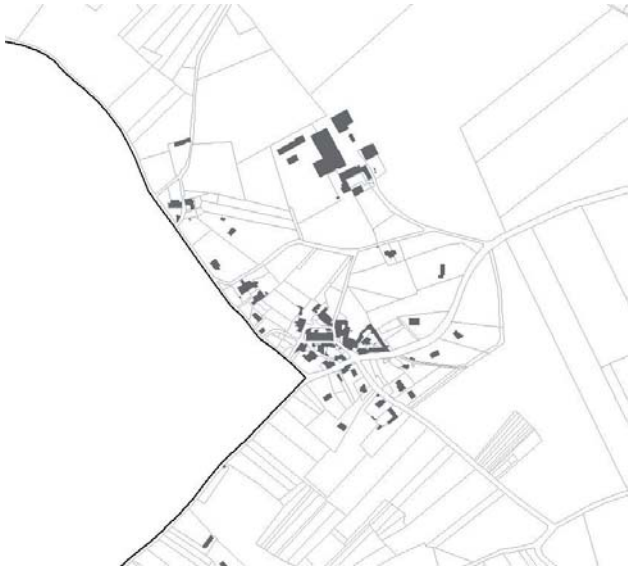


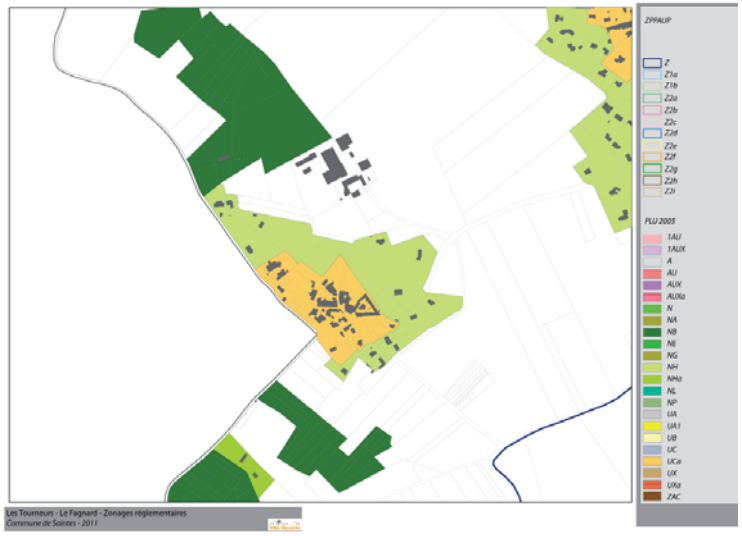












CHAMPGRELOUX

Description du domaine

Le domaine de Chamgreloux est une propriété agricole datant du XVIIe siècle. Issus du découpage du système des Villae de l'époque gallo-romaine, le domaine est isolé au sein de vastes parcelles agricoles qui le cernent. Il est connecté à la route par une allée.

Aujourd'hui

Le domaine est aujourd'hui encore en activité. Des hangars récents construits entre le domaine et la route, très visibles, cachent la lecture du domaine d'origine.

Typologie du bâti

Le domaine de Champgreloux est ceinturé de hauts murs de pierres appareillées comme le sont la plupart des fermes charentaises. Il est composé de trois corps de ferme et d'un corps de logis dans l'axe d'un portail en pierre, donnant sur une vaste cour.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine de Chamgreloux est compris dans un périmètre Z qui correspond à un périmètre de fouilles archéologiques.
PLU : Le domaine est en zone agricole.

ENJEUX

> Conserver les dispositions actuelles du PLU.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »













LES MOUCHETS

Description du hameau

Les Mouchets est un petit hameau rural au sein de vastes parcelles agricoles. C'est un hameau modeste mais dans un environnement de qualité.

Aujourd'hui

Des constructions récentes en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle du hameau ont rendu difficile la lecture du hameau d'origine qui s'est un peu émietté. L'environnemment immédiat du hameau est par contre de qualité.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village modestes.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui assure une protection de fait, à l'exception de quelques poches foncières en NH qui pourraient menacer la qualité du site.



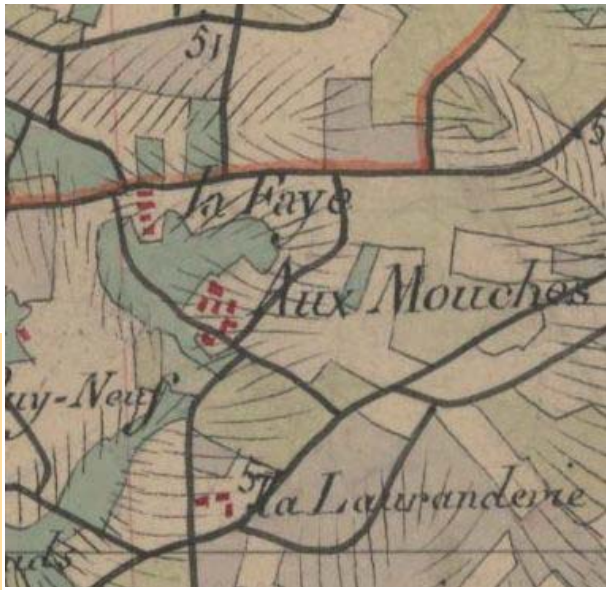






ENJEUX

> Un site bien encadré par le PLU - mais reste l'ambiguïté liée à la zone NH - qui a permis de nombreuses constructions en rupture avec le site rural. Les zones NH - très visibles dans le paysage - sont d'autant plus sensibles.
> La question de la zone UCa qui n'assure aucune protection à la structure des hameaux vernaculaires se pose.







LES GRANDS

Description du hameau

Le hameau est situé à l'ouest du territoire, en limite communale. Il se poursuit sur le territoire de Pessines.

Aujourd'hui

Le hameau n'a pas de centralité établie. Il s'agit à l'origine d'une implantation rurale limitée, autour de laquelle s'est développée une urbanisation pavillonnaire sans plan concerté. Le hameau est donc très routier, sans identification formelle.

Il reste toutefois très vert, au milieu des boisements et des vignes (à Pessines et à Saintes).

Typologie du bâti

La majorité des constructions sont des pavillons modernes de dimensions varées, implantés au sein de vastes parcelles.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas concerné par une protection ZPPAUP.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux zones des hameaux. Ses abords sont en A, zone agricole, qui lui assure une forme de protection de fait, sans empêcher les constructions à usage agricole. Le lieu-dit La Faye, situé en continuité, est classé en NHa (habitat dispersé).

La localisation du hameau sur le territoire saintais et sa taille invite à proposer un zonage n'autorisant pas les nouvelles constructions.

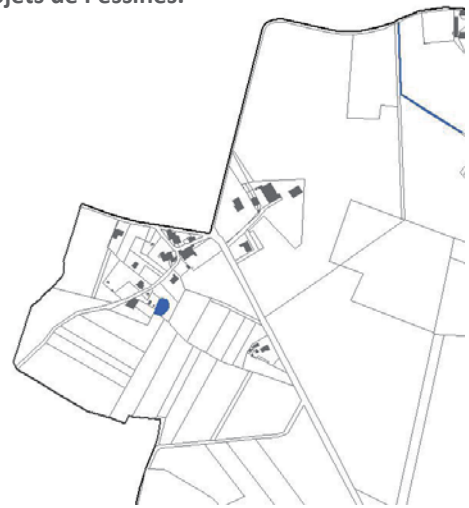
ENJEUX

> Le zonage UCa doit être modifié pour interdire les constructions neuves.

> Les abords du hameau bien encadrés par le PLU en raison de la zone A

> Contextualisation du hameau : il s'agit de prendre en compte les projets de Pessines.







MONROUX - PUINEUF

Description du hameau

Petits noyaux historiques ruraux situés en pleine zone agricole, les Montroux et Puineuf n'étaient à l'origine constitués que de quelques constructions denses.

Aujourd'hui

Les hameaux se sont développés le long de la route jusqu'à se rejoindre. Dans ce paysage exceptionnel, le rique est un émiettement du territoire.

Typologie du bâti

Les constructions sont des fermes, des maisons de village, des longères, et des hangars agricoles.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH qui correspond aux zones d'habitat dispersé - qui a contribué à l'émiettement du tissu historique et à l'effacement de la lecture des noyaux.
Leurs abords sont en N, zone naturelle, qui leur assure une protection de fait.

ENJEUX

> Les hameaux sont situés dans un environnement de grande qualité : le classement du bois des élus en EBC paraît nécessaire.
> Se pose la question du maintien d'une zone NH sur un noyau historique, sachant qu'elle est incompatible avec sa protection.















LA PACAUDIERE

Description du domaine

Le domaine de la Pacaudière est une propriété agricole ceinturée de hauts murs de pierre, isolée au sein de vastes parcelles agricoles, issues du découpage de l'époque gallo-romaine. Il est connecté à la route par une allée.

Aujourd'hui

Le domaine est aujourd'hui assez bien conservé - ainsi que ses abords - en zone agricole.

Typologie du bâti

Comme beaucoup de fermes charentaises, le domaine de la Pacaudière est ceinturé de murs de pierres. Il est composé de trois corps de ferme et d'un corps de logis dans l'axe d'un portail en pierre, donnant sur une vaste cour.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine est compris dans un périmètre Z qui correspond à un périmètre de fouilles archéologiques.
PLU : Le domaine est en zone agricole.

ENJEUX

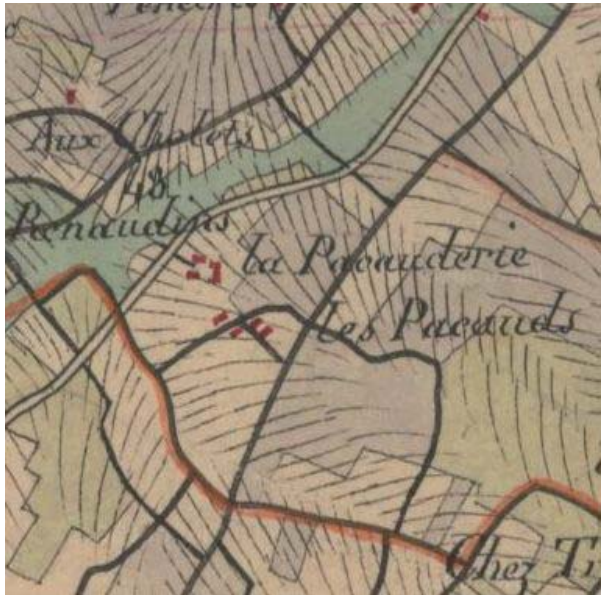
> Conserver les dispositions actuelles du PLU.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »

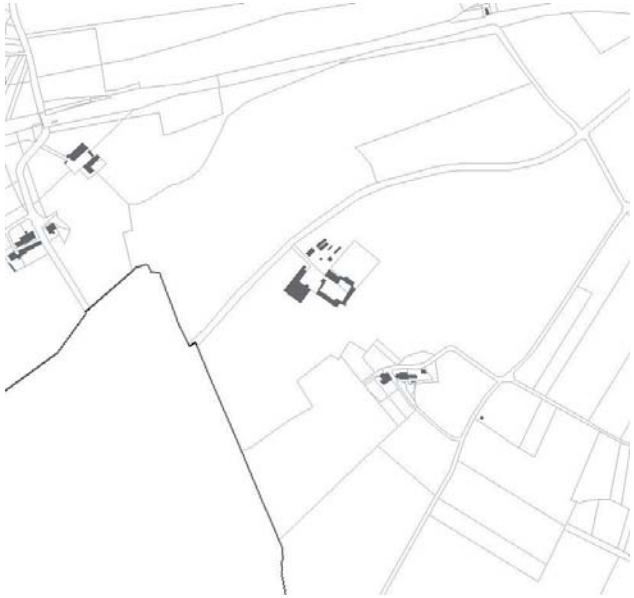














LES GAUTIERS

Description du hameau

Petit noyau historique rural situé en pleine zone agricole, les Gautiers conserve une très belle unité architecturale et paysagère. Le hameau est constitué d'un domaine remarquable et de quelques maisons de villages établies le long de la route, qui se termine par une petite chapelle du XIXe siècle.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, mais ses franges sont menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle.

Typologie du bâti

Les constructions sont des fermes, des maisons de village.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH qui correspond aux zones d'habitat dispersé, ce qui ne lui assure aucune protection.

Ses abords sont en A, zone agricole, qui lui assure une forme de protection de fait, sans empêcher les constructions à usage agricole.

ENJEUX

> Le hameau étant un petit ensemble remarquable, une extension de la ZPPAUP prenant en charge le hameau parait indispensable.

> La zone autour de la chapelle ainsi que les franges du hameau sont très fragiles : il apparaît nécessaire de les protéger, notamment l'alignement de platanes à l'est.

> Se pose la question du maintien d'une zone NH sur un noyau historique, sachant qu'elle est incompatible avec sa protection.

> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »

> Envisager la mise en place d'un EBC pour préserver le domaine.

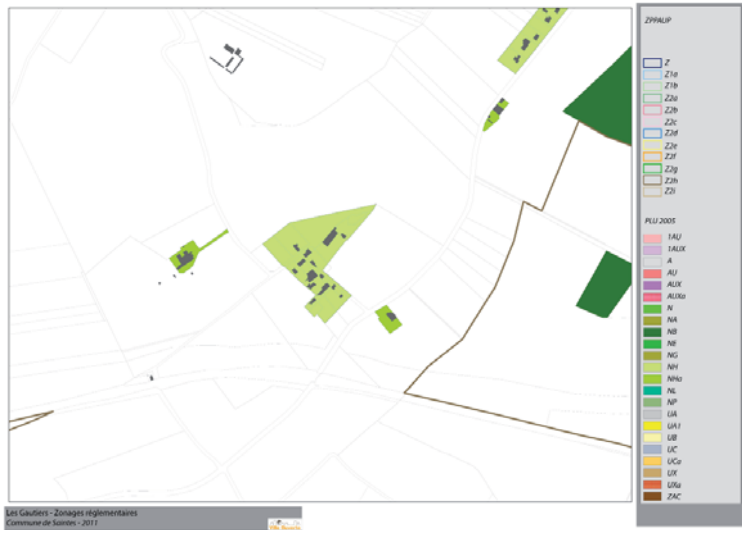












LE PETIT CHADIGNAC

Description du domaine

Le domaine du Petit Chadignac est une propriété agricole datant du XVIIe siècle. Issus du découpage du système des Villae de l'époque gallo-romaine, le domaine était isolé au sein de vastes parcelles agricoles.

Aujourd'hui

Le domaine est aujourd'hui englobé au sein du lycée agricole - les bâtiments liés à l'activité scolaire ont bien sûr transformé la lecture du site d'origine : le Petit Chadignac se polarise aujourd'hui autour du lycée, reléguant la propriété en retrait du bâti, dissimulée par une végétation abondante en limite de parcelle.

Typologie du bâti

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine du Petit Chadignac est compris dans un périmètre Z qui correspond à un périmètre de fouilles archéologiques.
PLU : Le domaine est en zone agricole.

ENJEUX

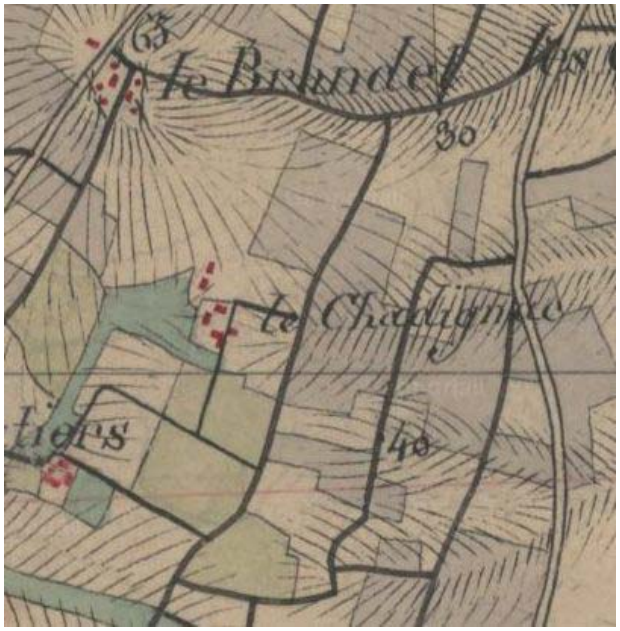
> Conserver les dispositions actuelles du PLU (zone A)
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »















GILARDEAUX

Description du hameau

Les Gilardeaux est petit hameau rural situé au sein de vastes parcelles agricoles. Son noyau est constitué d'un bâti dense développé sur une trame viaire étroite et sinueuse - il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère, en son centre.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine mais s'est développé sur ses franges, aujourd'hui très menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle. La lecture du hameau d'origine est effacée depuis ses marges.

Typologie du bâti

Les constructions traditionnelles sont pour beaucoup des maisons de village, des longères, des hangars (à ballet...). Petit patrimoine : un puits. Présence d'une mare.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est pris en charge par un périmètre Z2h de la ZPPAUP, correspondant aux hameaux vernaculaires.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui assure une protection de fait. Attention à la présence d'une parcelle en lanière située en NH - le hameau étant déjà largement émietté par la construction de pavillons en rupture avec l'implantation traditionnelle.

ENJEUX

> Un site pris en charge par la ZPPAUP - le tissu historique présente quelques pathologies liées aux restaurations et modifications diverses - en rupture avec les règles de l'art.

> Un site avec des coutures mal gérées liées aux constructions qui encadrent le hameau d'origine - en rupture avec le site rural. La situation de la zone NH au sud - très visible dans le paysage est délicate.

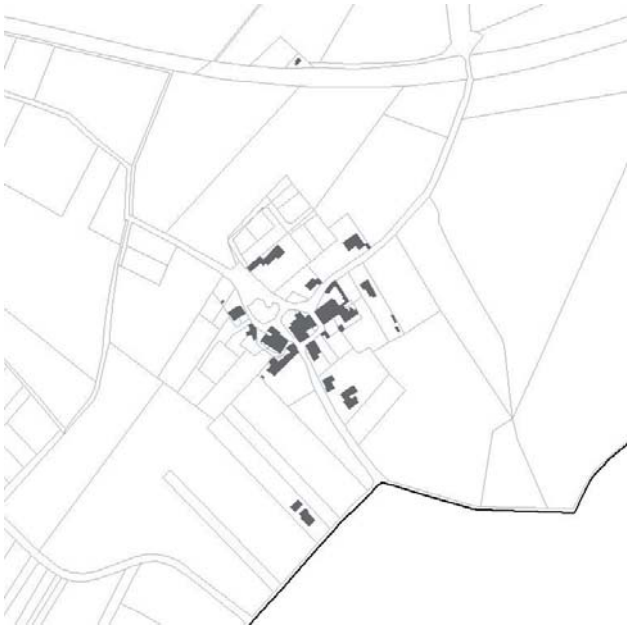














HAUT-PABAN

Description du hameau

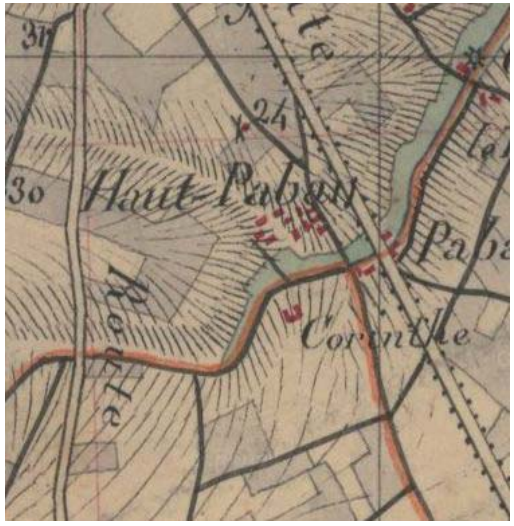
Le hameau était à l'origine constitué d'une grande ferme et de quelques longères et maisons de journaliers autour.

Aujourd'hui

Le hameau se situe immédiatement au-delà de la rocade, ce qui lui assure une certaine protection.
Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, sinon par renouvellement et remodèlement du bâti. Il conserve une atmosphère très rurale, d'autant plus que ses abords immédiats sont cultivés.
Il se situe à proximité immédiate des tissus pavillonnaires isolés des Gonds, ainsi que de l'aérodrome de Saintes-Thénac, terrain militaire susceptible d'évoluer à moyen et long termes.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village de type saintongeaise, à RDC + un étage.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas concerné par une protection ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NHa qui correspond aux zones d'habitat isolé. Ses abords sont en A, zone agricole, qui lui assure une forme de protection de fait, sans empêcher les constructions à usage agricole.

ENJEUX

> Le zonage NHa n'est pas compatible avec la protection d'un hameau
> Les abords du hameau bien encadrés par le PLU en raison de la zone A
> Contextualisation du hameau : la proximité de la base aérienne en fait un secteur d'enjeu d'avenir.









LES RIVIERES - LES PINS

Description du hameau

Le hameau est situé à l'extrême-sud du territoire, au sein de la vallée de la Charente. La carte d'état-major l'identifie sous le nom « Les Pains », au bord d'un bras de La Charente existant encore aujourd'hui.

Aujourd'hui

Le noyau historique du hameau est encore lisible au croisement du chemin des Pins et du chemin des Rivières. Il se trouve en position intermédiaire entre le lotissement de Diconche sur le territoire de Saintes, et le hameau des Gilardeaux, sur le territoire des Gonds.

Le hameau est concerné par des extensions résidentielles dans la période récente : la photo aérienne révèle l'aménagement de nouvelles voiries desservant des pavillons implantés sur de vastes parcelles, en limite de zone inondable.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village de type saintongeaise, à RDC + un étage. Des constructions pavillonnaires récentes viennent s'intercaler dans les espaces libres.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas concerné par une protection ZPPAUP.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH qui correspond aux zones d'habitat dispersé. Cette zone englobe le hameau ainsi qu'une large part des environs, dont des espaces aujourd'hui non urbanisés - ce qui pose la question de leur devenir et de la limitation du mitage.

ENJEUX

> Le zonage NH n'est pas compatible avec la protection d'un hameau

> Les abords du hameau sont inclus dans un zonage autorisant les constructions







LES CHARRIERS

Description du hameau

Le hameau se trouve en continuité des espaces urbanisés de Saintes, au sud du territoire, le long de l'Av. John Fitzgerald Kennedy, qui se prolonge au nord par le cours Reverseaux. Juste au sud passe la rocade de Saintes.

Aujourd'hui

La structure nucléaire du hameau est bien préservée. Il se développe entre deux infrastructures routières majeures, mais conserve une insertion dans un paysage boisé et ouvert. Il n'a pas été touché par des extensions résidentielles majeures qui dénaturent sa structure, et conservent une identité urbaine et architecturale forte. Dans la partie sud, de nombreuses parcelles non bâties offrent des espaces de jardin qui constituent un écrin vert autour du hameau.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village, à RDC + un étage, dont le caractère est pour l'essentiel effacé et banalisé par leurs restaurations (enduit monocouche, percements, couverture...)



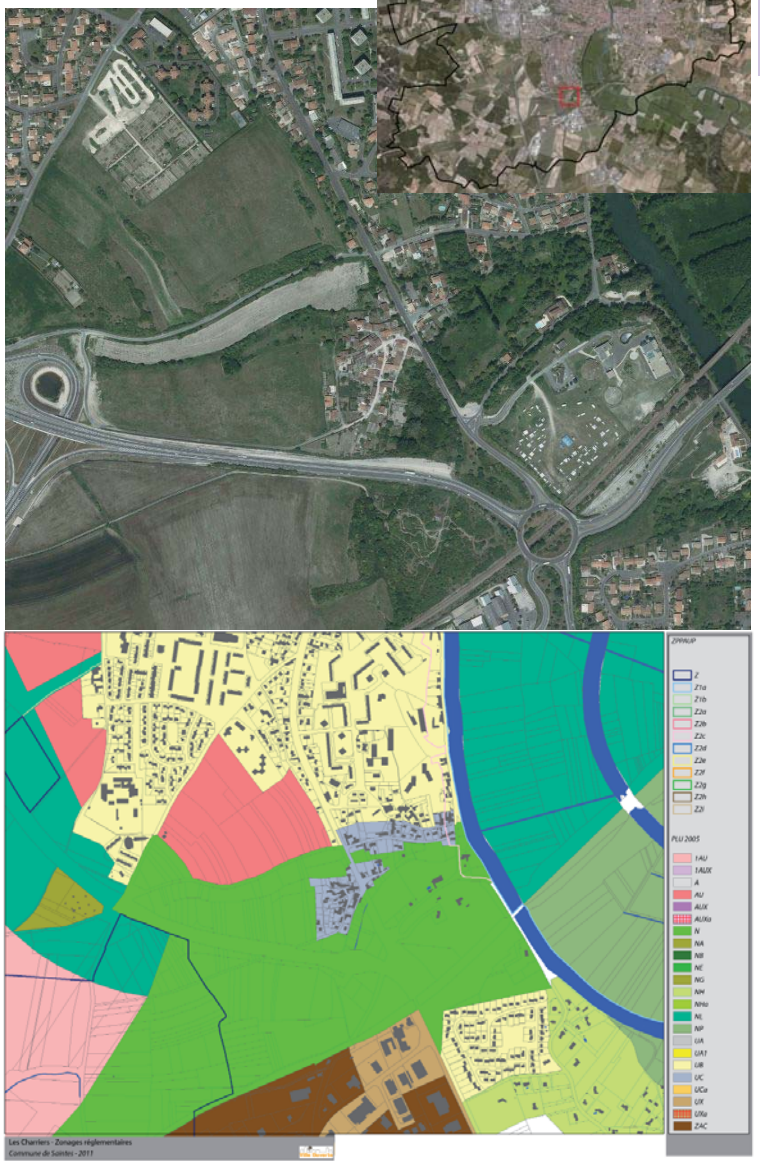
Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas concerné par une protection ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UC qui correspond aux zones d'habitat individuel. Ce zonage est assez large dans ses limites, et autorise donc la construction de certaines des parcelles de jardin qui constituent une des qualité des Charriers.
Les abords sont en N, zone naturelle, à l'ouest, au sud et à l'est.

ENJEUX

> L'identité urbaine du hameau est préservée, mais le bâti s'est banalisé.
> Une incompatibilité entre la zone UC et la préservation des qualités paysagères du site.





QUAI DES ROCHES

Description du hameau

Le vaste plateau qui s'étend au sud du vallon de la Grand Font n'était pratiquement pas occupé avant le XIXe siècle, même s'il était déjà traversé par la route de Bordeaux. C'est à ses pieds, le long du fleuve, que s'étiraient quelques maisons dès le XVIIe siècle. Le Quai des Roches, le long de la Charente, est la première installation depuis le XVIIe sur le plateau de Bellevue. Il s'agit d'un tissu continu à l'alignement sur la rue constitué de maisons mitoyennes à R+1.

Aujourd'hui

le quai des Roches est aujourd'hui préservé par la topographie du lieu, entre côteau et Charente.
L'ensemble est remarquable par la présence forte du site.

Typologie du bâti

Les habitations sont des maisons de faubourg, à RDC + un étage, enduites, mur gouttereau à l'alignement, sans modénature.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le quai des Roches est pris en charge par un périmètre Z2c - «bords de la Charente sud» qui correspond à la zone entre côteaux et Charente.
Le bâti présente des désordres dus principalement à un manque d'entretien.
PLU : Le quai est concerné par un zonage UB qui correspond aux zones d'habitat mixte. Il serait pertinent d'encadrer son évolution par un zonage UCa, correspondant aux hameaux.

ENJEUX

> Des constructions dégradées malgré la protection ZPPAUP
> Nécessité d'accompagner la ZPPAUP par un zonage PLU approprié à la protection et à l'évolution du bâti, dans le respect des formes urbaines existantes.
> Inciter et accompagner les porteurs de projets dans les processus d'entretien et de réhabilitation des logements.













LE MAINE

Description du hameau

Le hameau se découvre soit après avoir longé la route le long de la Charente depuis Saint-Sorlin, soit depuis Saintes, auquel il est associé par sa proximité et la création de la rocade à proximité.

Aujourd'hui

Petit noyau historique intégré au tissu de Saintes, sa lecture en est pratiquement effacée, à l'exception de sa petite place centrale.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village, à RDC + un étage, dont le caractère est pour l'essentiel effacé et banalisé par leurs restaurations (enduit monocouche, percements, couverture...)

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2h qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire. Ses abords paysagers, entre Charente et espaces naturels, sont pris en charge par un périmètre Z1a, protection liée aux espaces naturels. Malgré la protection de la ZPPAUP le hameau présente de nombreux désordres dus à des rénovations, ou des extensions qui ont banalisé le bâti d'origine.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UC qui correspond aux zones d'habitat individuel. Ses abords sont en N, zone naturelle, à l'ouest, au sud et à l'est.

ENJEUX

> Un hameau dégradé dont le bâti s'est banalisé malgré la protection ZPPAUP.

> Une incompatibilité entre la zone UC et la ZPPAUP















SAINT-SORLIN

Description du hameau

Le hameau se découvre soit après avoir longé la route le long de la Charente depuis les Arcivaux, soit en longeant la rocade, soit depuis le Maine. Petit noyau historique à flanc de côteau et en situation très privilégiée au bord de la Charente, il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, sinon par renouvellement et remodèlement du bâti. Le Domaine du Château du Ramet s'étend le long de la Charente des Arcivaux jusqu'à Saint-Sorlin, rendant innaccessible les berges entre ces deux hameaux.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village face à la Charente, à RDC + un étage.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z1a qui correspond aux espaces naturels. Celui-ci ne concerne que le coeur historique bâti du village. Il ne prend pas en compte les abords paysagers qui participent de l'inscription de Saint-Sorlin dans son site, entre Charente et espaces naturels. Malgré la protection de la ZPPAUP, le hameau présente de nombreux désordres dus à des rénovations, ou des extensions qui ne tiennent pas compte des qualités architecturales du bâti d'origine.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux hameaux. Ses abords sont en N, zone naturelle, au nord et à l'est, en NP, zone de paysage remarquable, à l'ouest.

ENJEUX

> Site bien pris en charge par la ZPPAUP, malgré un bâti très dégradé.

> Règlement de la zone UCa très généraliste par rapport aux extensions/surélévations/nouvelles constructions.

> Abords du village bien encadrés par le PLU.

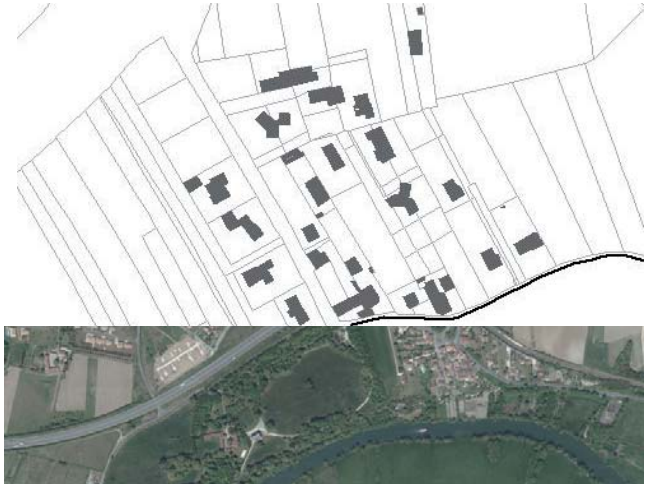
> La question de l'accessibilité des berges est soulevée par le domaine du Ramet en bordure de Charente.













LES ARCIVAUX

Description du hameau

Le hameau se situe après la rocade, en situation privilégiée par rapport à la Charente, qu'il domine. Il était à l'origine déjà scindé en deux par la route venant de Saintes, constituant une partie nord entre voie ferrée et route, ensemble bien constitué autour de sa place, et une partie sud développée à flanc de côteau vers la Charente.

Aujourd'hui

Les Arcivaux est traversé par la D24 et la route de Métrelles qui se croisent sur sa place, aujourd'hui dédiée au stationnement. Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, sinon par renouvellement et remodèlement du bâti. A flanc de côteau et en situation très privilégiée par rapport à la Charente, il est aujourd'hui assez dégradé malgré ses fortes potentialités urbaines et paysagères.

Le Domaine du Château du Ramet s'étend le long de la Charente des Arcivaux jusqu'à Saint-Sorlin, rendant inaccessible les berges entre ces deux hameaux.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village de type saintongeaise, à RDC + un étage.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2H qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire. Celui-ci concerne le coeur historique du village ainsi que ses abords au sud et à l'ouest, sur la Charente.

Malgré la protection de la ZPPAUP, le hameau présente de nombreux désordres dus à des rénovations, ou des extensions qui ne tiennent pas compte des qualités architecturales du bâti d'origine.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa, qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en N, zone naturelle, à l'est et à l'ouest.

ENJEUX

> Site bien pris en charge par la ZPPAUP, malgré un bâti très dégradé.

> Règlement de la zone UCa très généraliste par rapport aux extensions/surélévations/nouvelles constructions.

> Abords du village bien encadrés par le PLU.

> La question de l'accessibilité des berges est soulevée par le domaine du Ramet en bordure de Charente.













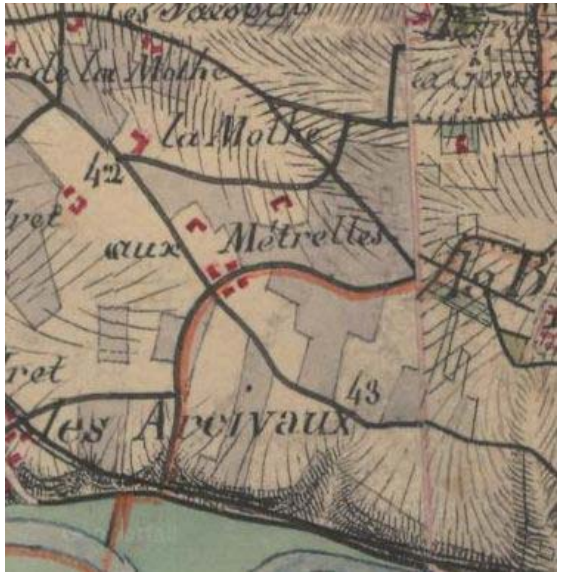


LES METRELLES

Description du hameau
Le hameau était à l'origine constitué de quelques longères et maisons de villages.

Aujourd'hui
Le hameau se situe immédiatement au-delà de la rocade, ce qui lui assure une certaine protection. Il a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, sinon par renouvellement et remodèlement du bâti. Il conserve une atmosphère très rurale, d'autant plus que ses abords immédiats sont cultivés.
Il se prolonge sur le territoire de Chaniers, toutefois à une assez grande distance du centre de cette commune.
Le relief marqué de ce secteur, ainsi que son caractère déjà hétéroclite, engage à limiter les extensions sur le territoire de Saintes pour préserver une cohérence.

Typologie du bâti
Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village de type saintongeaise, à RDC + un étage.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas concerné par une protection ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NHa qui correspond aux zones d'habitat isolé. Ses abords sont en A, zone agricole, ce qui lui assure de fait une protection.

ENJEUX

> Le zonage NHa n'est pas compatible avec la protection d'un hameau
> Les abords du hameau bien encadrés par le PLU en raison de la zone A









LES GRANDES BAUCHES - MONPLAISIR

Description

Le site où se situe aujourd'hui la zone des Grandes Bauches était encadré par de grandes propriétés - Monplaisir - La Bauche... installées au sein de vastes domaines, ceints de hauts murs de pierre.

Aujourd'hui

La zone d'activités des Grandes Bauches est cernée par la rocade au sud et plusieurs lotissements au nord. Les grandes propriétés sont aujourd'hui englobées au sein de ces lotissements - datant des années 30 autour de Monplaisir et récent autour du domaine de Terre-Font. Alors que la couture s'est faite en douceur pour Monplaisir, la greffe est assez radicale autour de Terre-Font, entièrement jouxté par un lotissement.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Limite de la ZPPAUP de Saintes
PLU : La zone est concernée par un zonage AUx qui correspond aux zones « à urbaniser par zones d'activités ».

ENJEUX

> Cette zone est située en limite de ZPPAUP, et visible dans le grand paysage, des schémas de cohérence fonctionnel et environnemental s'imposent donc.

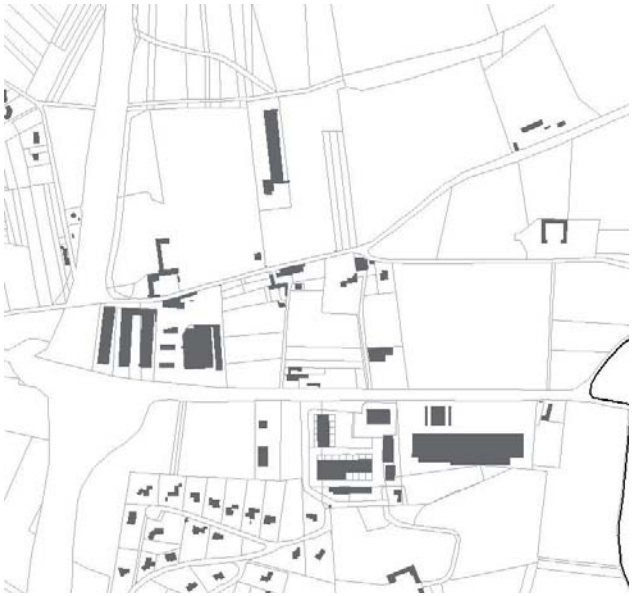














LA GREVE

Description du hameau

La Grève, avec sa position haute, fut très vraisemblablement un des lieux de passages de l'aqueduc gallo-romain qui conduisait l'eau jusqu'à Médiolanum Santum, depuis la source de Fontcouverte. Petit hameau au bâti dense développé sur une trame viaire étroite et sinueuse, avec tout un maillage de jardinets en lanière, le hameau a gardé son atmosphère vernaculaire.

Aujourd'hui

Attaché à Saintes par la route de Nivelles, le hameau est aujourd'hui englobé dans l'extension du tissu saintais, mais sa lecture n'en est pas pour autant effacée.
La rocade s'interrompant pratiquement à son niveau, le hameau ne souffre pas de la dichotomie de paysage qui existent entre les hameaux englobés dans la ceinture et ceux qui en sont détachés.

Typologie du bâti

Les habitations sont des maisons de faubourg, à RDC + un étage, enduite, toiture en bâtière, sans modénature.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est pris en charge par un périmètre Z2h - «hameaux à caractère vernaculaire» . Une autre partie du village, à l'ouest, dense et typique, n'est protégée ni par la ZPPAUP, ni par le PLU.
Le bâti présente des désordres dus principalement à un manque d'entretien.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UC qui correspond aux zones d'habitat individuel. Il serait pertinent d'encadrer son évolution par un zonage UCa, correspondant aux hameaux. Attention à conserver le maillage des jardins.

ENJEUX

> Une partie du village non protégée et englobée dans le tissu urbain d'ensemble.
> Des constructions dégradées malgré la protection ZPPAUP.
> Un site mis en difficulté par un zonage PLU inapproprié









Département de la Charente Maritime
VILLE DE SAINTES

NOTE HYDROGEOLOGIQUE D'ORIENTATION POUR L'INTEGRATION DE MESURES DE PROTECTION DU CAPTAGE DE LUCERAT DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTES : PADD et PLU

par

C. ARMAND
Hydrogéologue agréé en matière d'eau et d'hygiène publique
pour le département de la Charente Maritime



Site du captage de la source de Lucérat. OPR 07/03/2012

Gradignan, mars 2012

Sommaire

1. CONTEXTE DE L'INTERVENTION 3

2. SITUATION ET DONNEES CARTOGRAPHIQUES 3

3. CONTEXTES GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE 3
3.1. Contexte géologique 3
3.2. Contexte hydrogéologique et facteurs de risque 6

4. LES ZONES PARTICULIEREMENT VULNERABLES DES VALLONS SECS 8
4.1 Le vallon sec de "Fond Barbeau" entre l'échangeur RCEA-Rocade Sud et le captage de Lucérat 8
4.2 Le vallon sec des "Charriers" entre la zone d'activité des Charriers et le captage de Lucérat 13

5. MESURES DE PROTECTION DANS LA ZONE A FORTE VULNERABILITE QUI POURRAIENT ETRE INTEGREES AU PADD ET AU PLU A L'OCCASION DE LEUR REVISION 19
5.1. Situation des vallons secs vis-à-vis des orientations du projet de PADD 20
5.2. Situation des vallons secs vis-à-vis des orientations du projet de PLU révisé 23
5.3. Projet de prescriptions de l'Hydrogéologue Agréé concernant les zones à forte vulnérabilité 25
5.3.1 Traitement des eaux pluviales entrant dans les zones à forte vulnérabilité 25
5.3.2 Dans la zone de très forte vulnérabilité située en Zone N du PLU approuvé le 19/04/10 27
5.3.3 Dans la zone de très forte vulnérabilité située en Zone Uc du PLU approuvé le 19/04/10 28
5.3.4 Acquisition de parcelles dans la zone de très forte vulnérabilité 29

6. CONCLUSION 30

1. CONTEXTE DE L'INTERVENTION

Le présent rapport fait suite à la demande de la Ville de Saintes dans le cadre de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, et de la mise au point du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La réhabilitation du captage de la source de Lucérat vient de s'achever et il paraît important à cette occasion de proposer d'intégrer, dans ces documents d'urbanisme, des prescriptions visant à améliorer la protection de cette ressource en eau capitale pour la commune.

A ce stade il s'agit d'orientations dans le but d'une prise en compte de cette problématique dans les documents d'urbanisme de la commune, il ne s'agit pas du mémoire explicatif et justificatif qui pourra être associé à une annexe du PLU.

Vis-à-vis de la procédure de mise en place des périmètres de protection de la source de Lucérat, le présent document s'inscrit dans la définition d'un sous-zonage comportant des prescriptions de protection renforcée dans des zones particulièrement vulnérables à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée déjà défini par l'arrêté préfectoral n°08-22 du 07/01/2008. La Zone d'Activité des Charriers n'est pas traitée ; elle fera aussi l'objet de prescriptions spécifiques, mais une étude particulière est parallèlement en cours à ce propos.

Des éléments cartographiques et techniques ont été mis à ma disposition lors de la visite de terrain effectuée le 6 mars 2012 en présence de Madame NATHIER, et de Mademoiselle QUEMENER du Pôle Aménagement et Développement Urbain des Services Techniques de la Ville de Saintes.

2. SITUATION ET DONNEES CARTOGRAPHIQUES

La zone concernée est située au sud de l'agglomération de Saintes voir figures 1et 2.

. Carte topographique IGN 1/25 000ème SAINTES 1531 Ouest

. Carte géologique : SAINTES échelle 1/50 000ème

3. CONTEXTES GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE

3.1. Contexte géologique

Dans le secteur de la source de Lucérat, les terrains affleurant en rive gauche de la Charente sont essentiellement calcaires et appartiennent au Crétacé supérieur (étage du Santonien noté C5 sur la carte géologique).

La série géologique schématique comporte, du haut en bas, c'est-à-dire du plus récent au plus ancien :

- Santonien : épaisseur 60 m environ. Affleurant : calcaire blanc-gris, fossilifère dans la partie supérieure, plus marneux, d'aspect cayeux à la base,
- Coniacien : épaisseur 60 m environ. Non affleurant dans ce secteur : calcaire blanc, glauconieux, souvent cristallin,
- Turonien : épaisseur 60 m environ. Non affleurant dans ce secteur : calcaire fossilifère massif à rudistes au sommet, calcaire crayeux : calcaire blanc-gris, fossilifère dans la partie supérieure, plus marneux, d'aspect cayeux à la base.

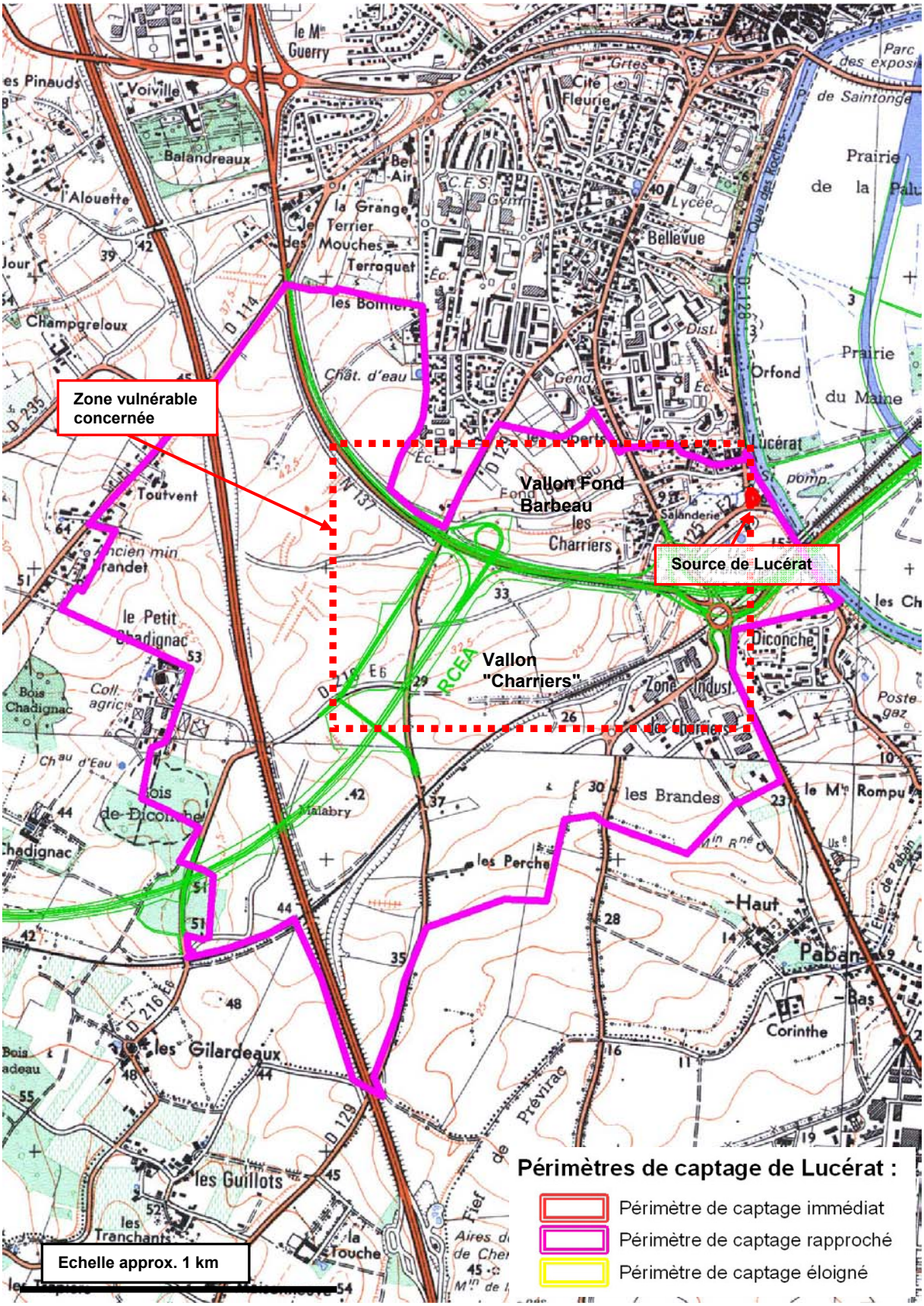


Figure 1. Situation de la zone concernée au sein du Périmètre de Protection rapprochée

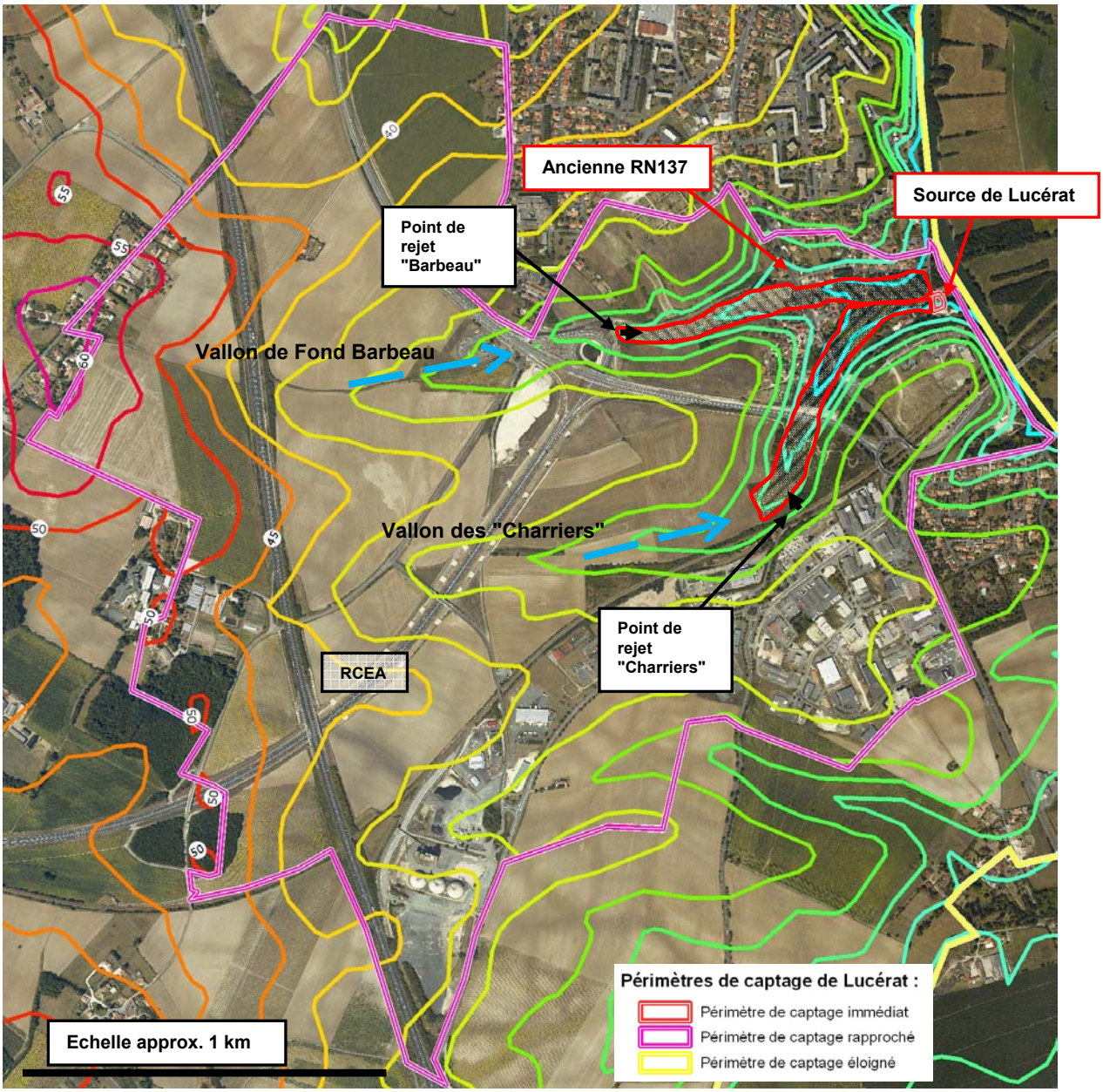


Figure 2. Zones particulièrement vulnérables des vallons de Fond Barbeau et des Charriers. Fond de photographie aérienne complété par les courbes de niveau

Remarque : les tracés des zones de forte vulnérabilité apparaissant dans le présent document sur fonds topographique ou photographique, ont une valeur indicative et provisoire. Ils doivent être confirmés sur le terrain et s'adapter autant que possible au parcellaire, comme c'est l'usage pour simplifier l'application des prescriptions.

Sur le plan structural, les pendages sont faibles. On note la présence d'un pli synclinal peu marqué dont l'axe orienté NW-SE passe par St Georges des Coteaux et Préguillac.

Toujours en rive gauche de la Charente, des zones fracturées d'orientation dominante E-W à SW-NE se marquent dans la topographie par des talwegs correspondant à des "vallons secs" descendant vers la Charente.



Figure 3. Tranchée RCEA. Fracturation dans les calcaires du Santonien, avec karstification légère du Santonien (fractures élargies par dissolution, indices de circulation d'eau).

3.2. Contexte hydrogéologique et facteurs de risque

- Aquifères en présence

Les formations calcaires du Coniacien et du Turonien du secteur de Saintes constituent des aquifères interconnectés. En surface, le Santonien, dont la partie inférieure marneuse affleure dans le bassin versant de la source de Lucérat (figure 3), est considéré comme semi-perméable ; il protège partiellement les aquifères inférieurs (aquifère Turono-Coniacien) en les mettant en charge et en assurant ainsi une certaine protection contre les contaminations.

L'aquifère de la source de Lucérat est constitué par le complexe aquifère Turono-Coniacien, sous le Santonien. L'eau souterraine, légèrement en charge, est ascendante à travers le Santonien semi-perméable, à la faveur de discontinuités structurales, au contact des alluvions de la Charente qui constitue le niveau de base.

Le complexe aquifère du Turono-Coniacien contient une nappe plus ou moins discontinue, qui s'écoule d'Ouest en Est en direction du fleuve Charente, avec une convergence des écoulements vers la source de Lucérat.

Le débit naturel moyen de la source est de l'ordre de 1000 m^3/h.

- Circulations souterraines karstiques et risques associés

Les circulations d'eau se font par des chenaux karstiques dans les calcaires. Des possibilités de mélange existent avec les eaux infiltrées superficiellement dans des endroits particuliers.

Des chocs de turbidité sont constatés 24 à 36 heures après de forts épisodes pluvieux : lors de la réalisation du piézomètre sur le site de l'usine de traitement des eaux de Diconche, un trouble important s'est produit dans l'eau du captage de Lucérat distant de 200 m environ. Cela confirme la présence de réseaux de chenaux karstiques très développés. Aucun indice

karstique important n'aurait pourtant été rencontré lors du creusement des fondations de l'usine de traitement. Un test de traçage par infiltration d'eau dans une fosse sur le site de l'usine en 1995 s'est révélé négatif.

Il est probable que, dans leur majorité, les chenaux karstiques sont très localisés et placés préférentiellement dans les zones topographiquement basses, qui ont moins résisté à l'érosion car étant probablement plus fracturées ou plus altérées que les parties saines des calcaires.

L'infiltration localisée d'eau superficielle de mauvaise qualité est fortement amplifiée si la couverture végétale - qui constitue un filtre très efficace - est enlevée temporairement par des travaux d'excavation, ou dans une moindre mesure lors d'un labourage ou d'un ravinement causé par une trop forte concentration du ruissellement liée à des aménagements défectueux ou des épisodes pluvieux exceptionnels.

Cette absence locale de filtration, qui se traduit par la présence de turbidité à l'émergence de la source, s'accompagne souvent de la dégradation d'autres paramètres de qualité de l'eau, tels que la bactériologie ou la présence de nitrates ou autres substances indésirables ou toxiques présentes dans le bassin d'alimentation de manière chronique ou accidentelle.

Une usine de traitement de l'eau de la source de Lucérat a été mise en service en 2009 sur le site de Diconche pour sécuriser la ressource en cas de contamination passagère, et améliorer la qualité de l'eau en abaissant sa dureté naturellement élevée ; cependant, son fonctionnement est tributaire des possibilités techniques, et des limites réglementaires de qualité d'eau brute qui l'alimente.

4. LES ZONES PARTICULIEREMENT VULNERABLES DES VALLONS SECS

Dans la zone d'alimentation très proche de la source de Diconche, deux sites nous paraissent particulièrement sensibles et justifier des mesures de protection reforcées pour préserver au mieux la ressource en eau potable captée à la source de Lucérat (localisation voir carte en figure 4) :

- le vallon sec de "Fond Barbeau"
- le vallon sec des "Charriers"

Ces deux entités topographiques constituent des zones d'infiltration privilégiées et prouvées, leurs parties les plus vulnérables font ci-après l'objet d'une description d'amont en aval.

4.1 Le vallon sec de "Fond Barbeau" entre l'échangeur RCEA-Rocade Sud et le captage de Lucérat

Ce vallon recevait, avant la construction de la RCEA (RN150), les eaux pluviales provenant du secteur sud-ouest de l'agglomération saintoise via des fossés bordant la voirie.

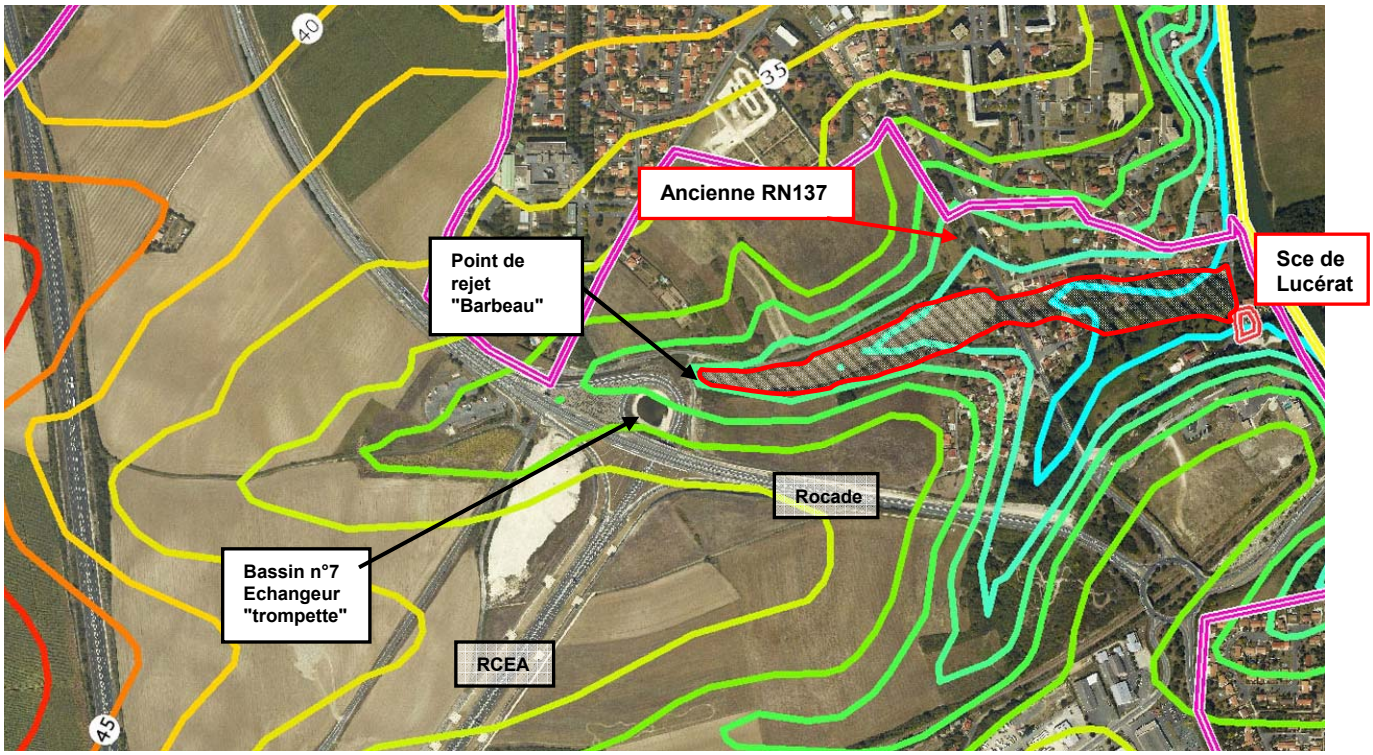


Figure 4. Zone particulièrement vulnérable du vallon sec de Fond Barbeau

Depuis la construction de l'échangeur en "trompette" RCEA-Rocade Sud, les apports ont augmenté en raison de l'imperméabilisation de la chaussée de la RCEA, dont les eaux de ruissellement sont collectées depuis très en amont, dans le bassin multifonction n°7 placé au centre de l'échangeur.

- Les apports de la RCEA : ils sont infiltrés dans un bassin creusé dans le terrain naturel du vallon sec de "Fond Barbeau" à 800 m environ en amont du captage de Lucérat (Fosse de diffusion du point de rejet "Barbeau") figures 6, 7 et 8

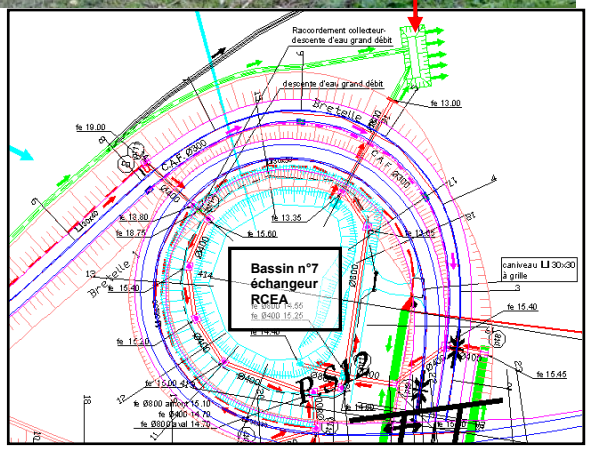


Figure 6. Vallon de Fond Barbeau, extrémité amont. Détail de la zone du point de rejet "Barbeau"

La surverse de ce bassin s'infiltre en quelques mètres dans ce bas-fond cultivé en maïs et maintenu sans couverture végétale une grande partie de l'année.



Figure 7. Vallon de Fond Barbeau, extrémité amont.
Bassin d'infiltration ("fosse de diffusion") dans le vallon sec de "Fond Barbeau" au niveau de l'exutoire du bassin multifonction de l'échangeur "trompette" RCEA – Rocade Sud. Vue prise avant la mise en place d'une clôture grillagée



NB : le raccordement du fossé venant de l'ouest, visible sur le plan, a ensuite été abandonné.



Figure 8. Vallon de Fond Barbeau vu vers l'amont depuis le remblai de l'ancienne RN137

Vers l'aval, le vallon débouche sur le remblai de l'ancienne RN137 au lieu-dit « Diconche » (voir photographie en figure 8)puis sur le captage de Lucérat à 300 m environ en aval.

- Les apports du bassin versant "by passent" le bassin creusé dans le terrain naturel du vallon sec de "Fond Barbeau" (alors qu'il était initialement prévu de les joindre à ceux de la RCEA voir figure 7) et se rejettent aussi dans le vallon sec, sans aucun traitement ni possibilité de rétention, par débordement non maîtrisé du fossé. Ces apports correspondent à du ruissellement sur des terrains agricoles (grandes cultures céréalières, et de quelques secteurs urbanisés (lotissements, site "Gens du Voyage) ; ils peuvent représenter de très forts débits comme en témoigne l'érosion des fossés bordant la voirie (Photos figure 9). On constate la présence de nombreux déchets épandus dans le fond du vallon de Fond Barbeau lors des crues.





Figure 9. Champ d'épandage de déchets au débouché du fossé EP au point de rejet "Barbeau"

Par ailleurs, la traversée du vallon par l'ancienne RN137 est en fort remblai, avec un passage voûté en ø 2m environ doté de grilles (figure 10) à une cote nettement supérieure au fond du talweg et en rive droite de celui-ci. Au fond topographique du talweg on note une buse d'assainissement pluvial qui traverse le remblai et reçoit des apports latéraux des rives droite et gauche par des canalisations. Il est possible que des arrivées parasites d'eaux usées se fassent dans ce réseau, compte tenu de l'odeur constatée. Par ailleurs, l'accumulation de débris doit facilement obturer cette conduite, en l'absence de filtration.



Figure 10. Fond Barbeau. Passage pluvial voûté sous le remblai de l'ancienne RN137, côté aval

Lors de périodes de fortes précipitations, le remblai de la RN137 produit un effet de barrage qui favorise la stagnation d'eau, et donc l'infiltration en amont du remblai, comme le montre la végétation observée à cet endroit.

En aval de la traversée par l'ancienne RN137, le vallon est en partie urbanisé (quartier de La Salanderie en figure 11), avec des cabanes de jardin et de nombreux remblais peu contrôlés. Des dépôts disséminés d'encombrants sont repérables.



Figure 11. Vallon de Fond Barbeau (quartier de la Salanderie) vu vers l'aval à partir de l'ancienne RN137

A partir de la confluence avec le vallon des Charriers, dans la partie Est du lieu-dit La Salanderie, le fond du talweg commun Fond Brbeau-Charriers est occupé par un lit de ruisseau très sinueux, en eau en saison hivernale : ruisseau de la Salanderie.

Des remblais constitués de déchets divers (bouteilles, boîtes de conserve, tôles…) colonisés par la végétation, occupent fréquemment les berges de ce ruisseau (figure 12).





Figure 12. Partie aval commune des vallons des Charriers et de Fond Barbeau.
Ruisseau de la Salanderie.
Nombreux déchets en remblai.

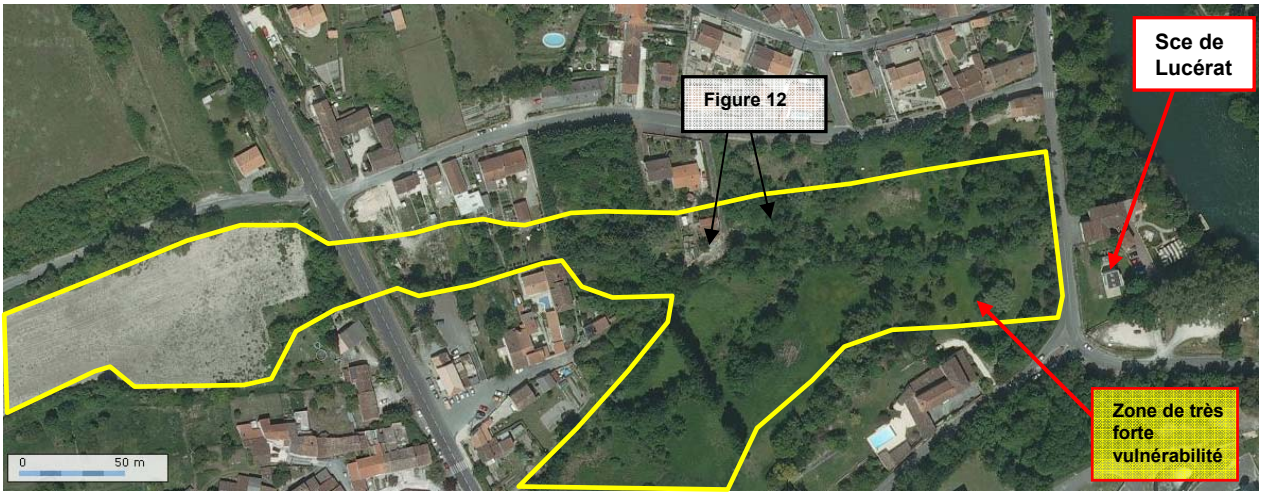


Figure 13. Vallons de Fond Barbeau et des Charriers. Zone à très forte vulnérabilité proche du captage de Lucérat.

En amont immédiat du captage de Lucérat, l'environnement est beaucoup plus favorable : les méandre du ruisseau sont dans un environnement constitué de sous-bois entretenu et de prairies (figure 13).

4.2 Le vallon sec des "Charriers" entre la zone d'activité des Charriers et le captage de Lucérat

Le vallon sec des "Charriers" reçoit les eaux du bassin versant amont à dominante agricole du secteur de "Petit Chadignac" et Grand Chadignac", et les eaux de la Zone d'Activité des "ZAC des Charriers" aboutissant à un passage sous la voie SNCF situé au lieu-dit "Le grand Chemin" où un fort ravinement et un épandage de déchets est constaté (figures 14, 15 et 16).

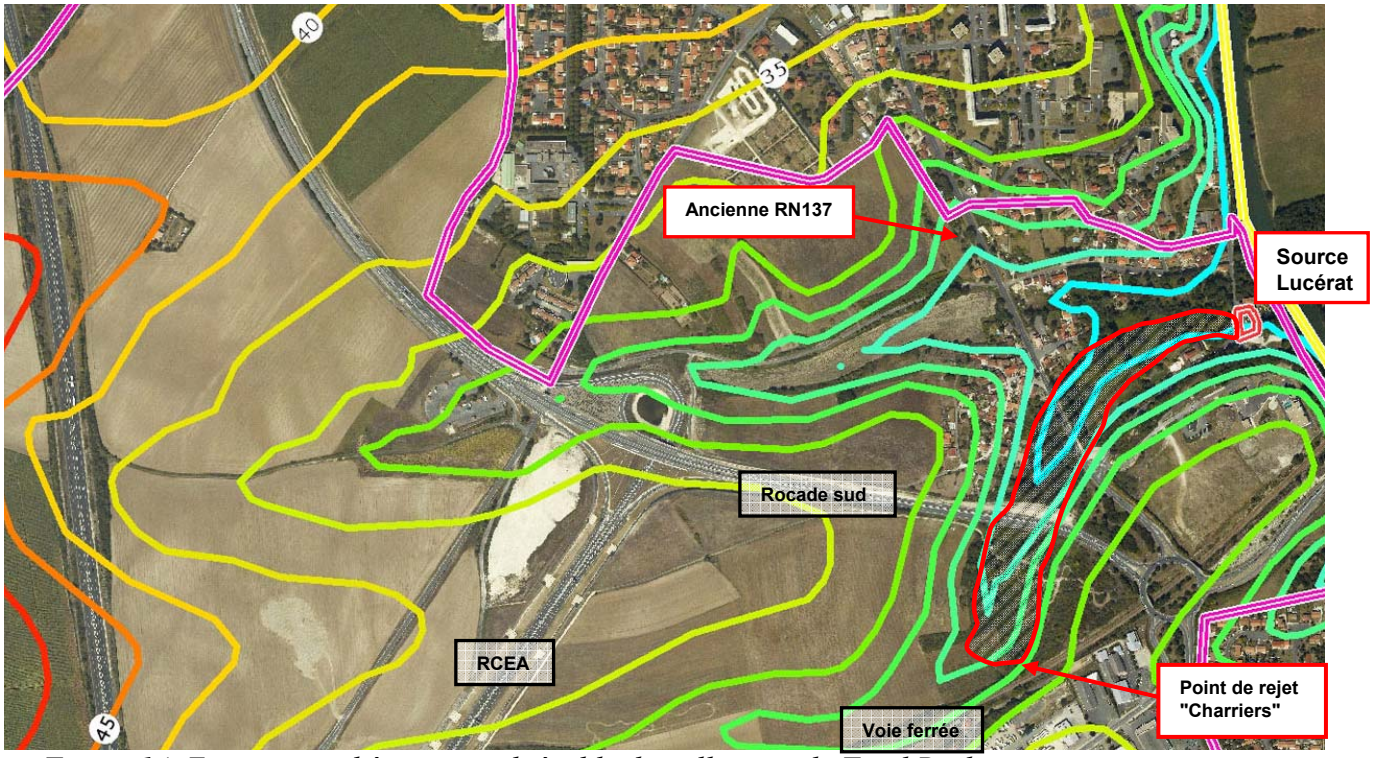


Figure 14. Zone particulièrement vulnérable du vallon sec de Fond Barbeau



Figure 15. Vallon des Charriers, vu vers l'amont depuis le point de rejet "Charrier" de la ZAC des Charriers au lieu-dit "Le grand Chemin".

En amont du passage sous le remblai de la rocade sud, les eaux s'infiltrent rapidement dans le vallon sec des "Charriers". La partie amont de l'environnement correspond à une prairie peu utilisée qui est progressivement envahie par des taillis (figure 15).

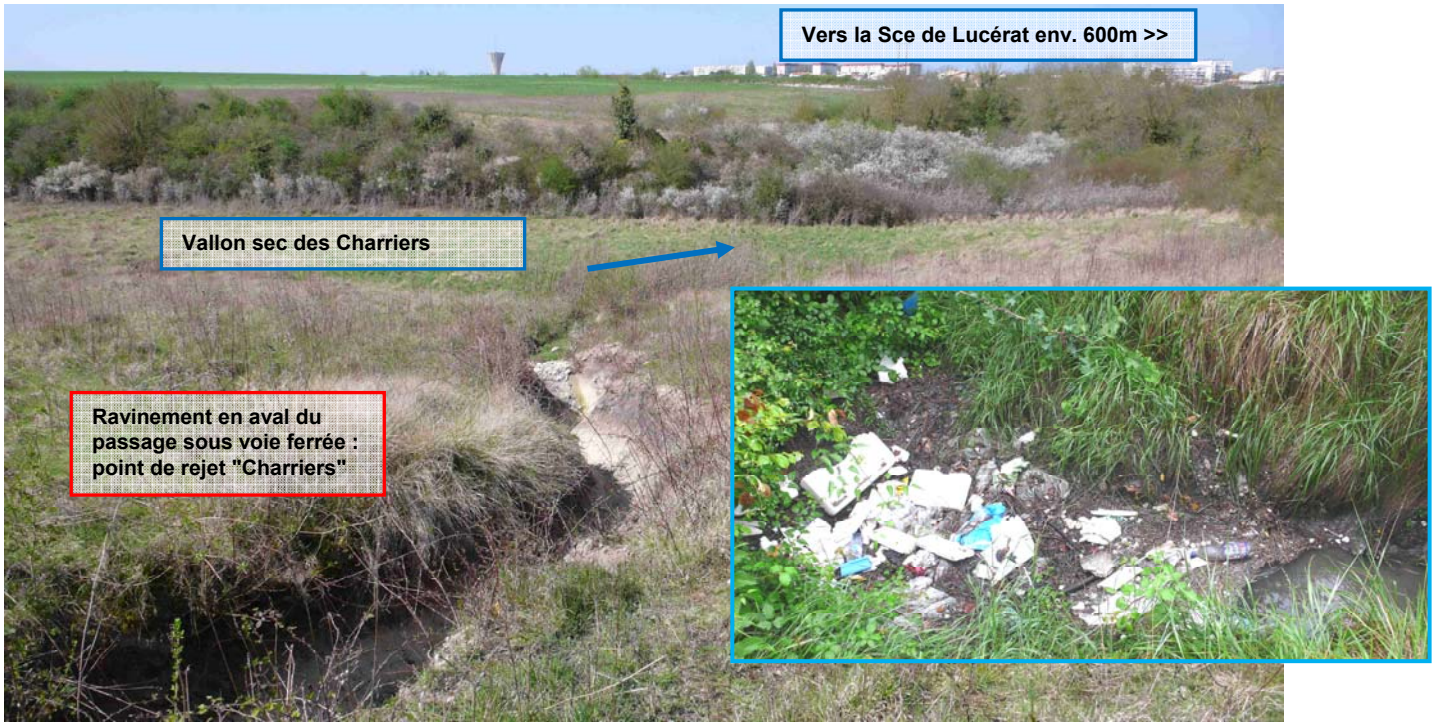


Figure 16. Ravinement et zone d'infiltration dans le vallon sec des "Charriers" en aval immédiat de la ZAC des "Charriers" et du passage sous la voie ferrée.
Dans l'encadré : déchets accumulés après une pluie au point de rejet "Charriers".

Indépendamment des rejets d'eau pluviale issus de la ZAC des Charriers, des rejets d'eau usée sont constatés le long de la voie ferrée, provenant d'installations d'assainissement non ou mal raccordée au réseau collectif (figure 17).



Figure 17. Rejet sauvage d'eau usée en bordure de la voie ferrée. Point de rejet "Charriers"

Dans la partie aval, proche du remblai de la rocade sud, les taillis sont très développés et deviennent rapidement impénétrables.

Au pied amont du remblai de la rocade, un dispositif de collecte et traitement sommaire des eaux pluviales provenant de la chaussée de la rocade (?) a été mis en place, avec un bassin doté de cloisons siphoïdes. Un réseau complémentaire de cunettes collecte les eaux en pied de talus, et les évacue sous le remblai (?) par un regard (obturé par une roue de voiture) avec conduite busée (figures 18 à 20).



Figure 18. Bassin EP au pied du talus de la rocade sud. Cabane de piquenique sauvage.

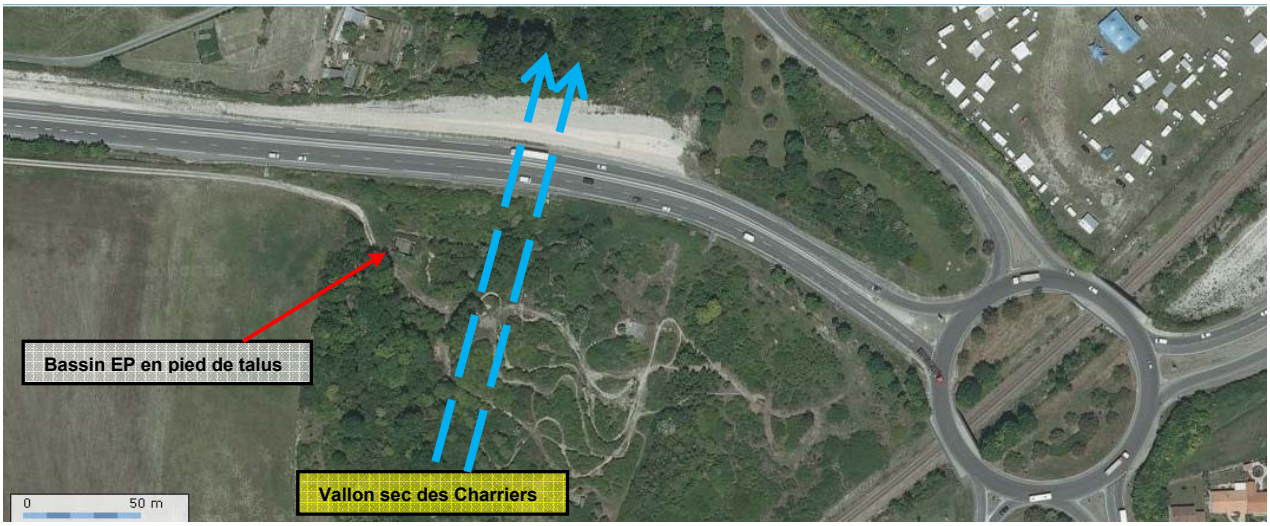


Figure 19. Bassin EP au pied du talus de la rocade sud. Photo aérienne Géoportail antérieure aux aménagements.

La rocade, dont la chaussée est à la cote 20 mNGF environ, franchit en remblai le vallon. Les eaux de la chaussée se rejettent dans le bassin bétonné en fond de talweg à la cote 7 mNGF environ dont l'exutoire est une buse de traversée sous les remblais. Ces eaux s'infiltrent ensuite en aval car le sol est calcaire et très perméable. Il sera indispensable de prévoir l'installation d'un bassin de rétention de conception moderne permettant la maîtrise de la qualité des rejets d'eaux pluviales de la chaussée de la rocade et des remblais : traitement de la pollution chronique avant rejet dans le milieu naturel, et maîtrise de la pollution accidentelle par la mise en place de dispositifs d'interception et de confinement.

Les eaux du bassin versant (hors chaussée) ne disposent probablement d'aucun exutoire efficace (?), elles s'infiltrent en amont du remblai car le sol calcaire est très perméable.

On constate la présence d'activités apparemment peu contrôlées dans les taillis denses : motocross, aire de piquenique festive improvisée, tir à balles plastiques, parking véhicules… La fréquentation par des enfants nous paraît incompatible avec la présence d'un bassin d'eau pluviale en eau, profond et doté d'une clôture "minimaliste" déjà franchie et déformée.

Des déchets divers (roue de voiture sur avaloir EP) obturent les équipements hydrauliques. Les regards servent de table.





Figure 20. Cunette de pied de talus obturée par des déchets, stand de tir, cabane de piquenique et table sur regard EP.

Le tronçon de vallon sec des Charriers entre la Rocade Sud et l'ancienne RN137 est occupé par des taillis ayant évolué en bois très dense, difficilement pénétrable (figure 21). Un ou des petits plans d'eau sont visibles à travers les arbres, ils pourraient ne pas être pérennes.



Figure 21. Bois le long de la RN137 et franchissement canalisé vu vers l'amont.



Le franchissement du talus de la RN137 se fait par un ouvrage voûté, décentré en rive gauche par rapport au fond du talweg, et qui semble permettre le passage d'un écoulement pluvial canalisé en cas de fortes précipitations.

En aval de la RN137, et jusqu'au confluent avec le vallon de Fond Barbeau, l'environnement du vallon des Charriers est marécageux en fond de talweg, entre le canal peu marqué qui longe la rive gauche et un ruisseau temporaire et plutôt stagnant au creux du vallon. De la prairie entretenue occupe flanc du vallon en rive droite (figure 22).



Figure 22. Vallon des Charriers en aval de la RN137, creux marécageux (ruisseau de la Salanderie) et rive droite en prairie. Vue vers l'aval.

En rive gauche du vallon des Charriers, au niveau du quartier de la Salanderie, des propriétés bordent le "canal", avec parfois des zones remblayée occupées par des jardins avec des murs de soutènement (figure 23).



Figure 23. Vallon des Charriers en rive gauche. Vue vers l'amont. Ruisseau "canalisé". Zone marécageuse à gauche au creux du talweg. Remblai et mise en place de mur de soutènement.

A une centaine de mètres en aval, il y a confluence avec le vallon de Fond Barbeau. L'environnement de cette zone a déjà été décrit dans le paragraphe "Fond Barbeau" (figure 13).

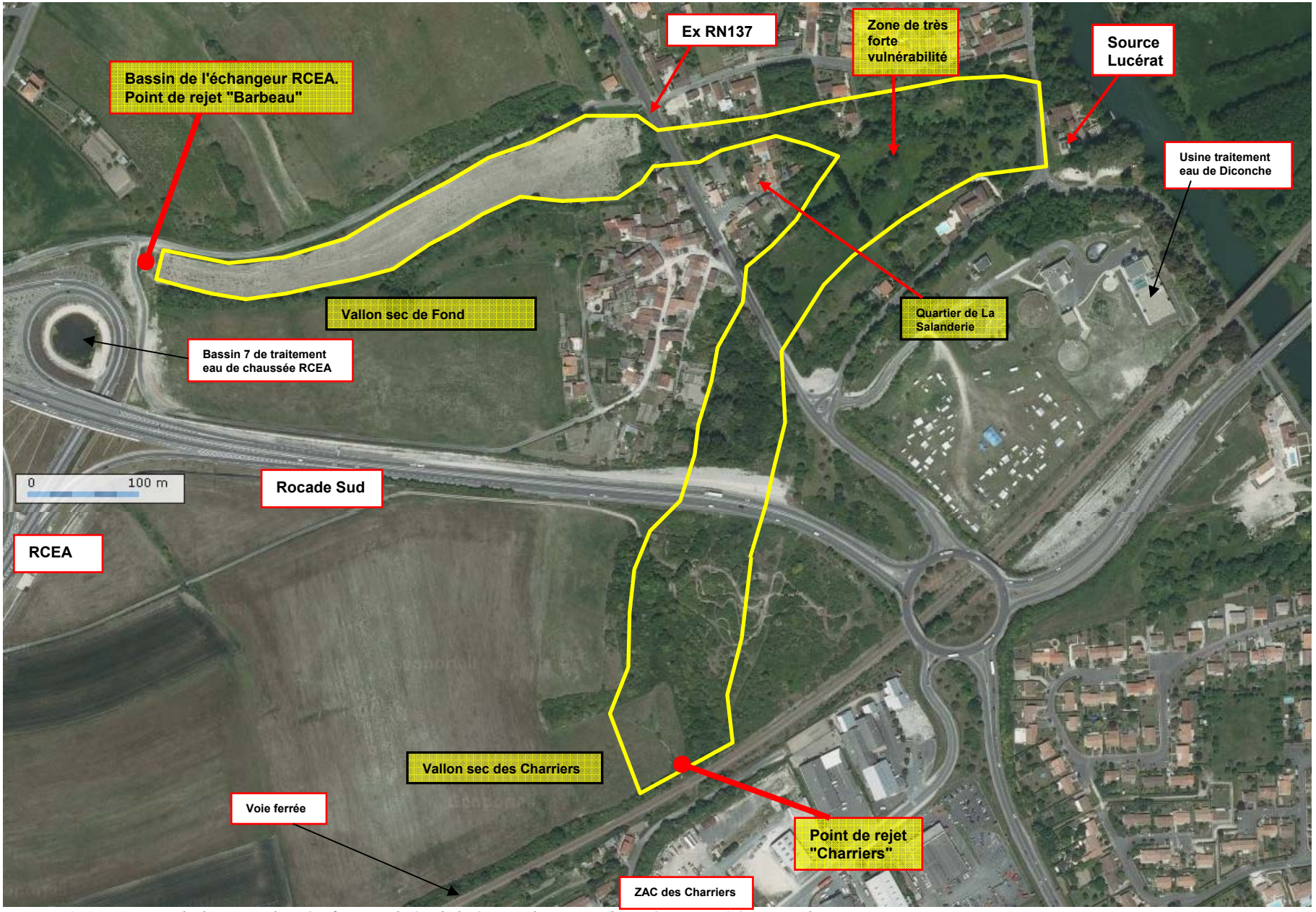


Figure 24. Position de la zone de très forte vulnérabilité sur photographie aérienne Géoportail

5. MESURES DE PROTECTION DANS LA ZONE A FORTE VULNERABILITE QUI POURRAIENT ETRE INTEGREES AU PADD ET AU PLU A L'OCCASION DE LEUR REVISION

Le contour approximatif de la zone à forte vulnérabilité du captage de Lucérat est rappelé en figure 24.

Remarque : les tracés de cette zone apparaissant dans le présent document sur fonds topographique, cadastral ou photographique, ont une valeur indicative et provisoire. Ils doivent être confirmés sur le terrain et s'adapter autant que possible au parcellaire, comme c'est l'usage pour simplifier l'application des prescriptions.

En préalable, rappelons certaines des dispositions applicables énoncées dans l'arrêté préfectoral n° 08-22 du 07 janvier 2008 portant DUP d'exploitation de la source de Lucérat :

- ✓ **Activités réglementées** :
  - ouverture d'excavation autres que carrières, toute construction ou modification des voies de communication et leurs conditions d'utilisation devront être soumises à l'avis d'un hydrogéologue agréé
  - Les eaux de ruissellement des aménagements routiers qui entraînent des excavations profondes dans le sol naturel devront être dirigées vers des collecteurs étanches puis vers des ouvrages de décantation et de deshuilage avant rejet dans le milieu naturel.

L'interdiction de création de plans d'eau mentionnée dans l'Arrêté ne devrait pas s'appliquer à la mise en place de bassins multifonctions de traitement des eaux pluviales, ceux-ci étant conçus pour être étanches et destinés à la protection de la qualité des eaux.

Les vallons secs de Fond Barbeau et des Charriers constituent des zones très probables d'infiltration privilégiée des eaux pluviales concourant à l'alimentation du réseau de circulations souterraines karstiques aboutissant au captage de Lucérat.

La description de l'occupation des sols et de l'état de l'environnement dans les parties de ces vallons les plus proches en amont de la source, montre une nécessité impérative d'une meilleure maîtrise de l'environnement et de la qualité des eaux issues de ces secteurs, dont dépend la ressource en eau potable de Lucérat sur les plans qualitatif et plus accessoirement quantitatif.

Les principaux facteurs de risque identifiés vis-à-vis des eaux souterraines sont les suivants :

- ✓ Traitement insuffisant ou absence de traitement des eaux pluviales issues de l'amont des bassins versants (en particulier aux points de rejet des EP "Barbeau" et Charriers" et des eaux provenant de la voirie de la RN 141 (bassin EP de la rocade sud)),
- ✓ Présence de dépôts sauvages de déchets de nature et d'importance variable, et de remblais potentiellement polluants pour les eaux souterraines, au fond et sur les flancs des vallons de Fond Barbeau et des Charriers,
- ✓ Activités non maîtrisées génératrices de rejets potentiellement polluants pour les eaux souterraines,
- ✓ Activité agricole dans le vallon de Fond Barbeau peu adaptée à la protection des eaux souterraines, avec utilisation d'intrants (grandes cultures) et périodes où le sol est à nu,
- ✓ Assainissements individuels non ou mal raccordés,
- ✓ Problématique spécifique de la ZAC des Charriers (en cours d'étude par ailleurs)

5.1. Situation des vallons secs vis-à-vis des orientations du projet de PADD

Les différents axes du projet de PADD soulignent la nécessité de prendre en compte :

- la protection de la ressource en eau potable de Lucérat,
- la qualité environnementale des zones d'activité
- le développement des cheminements doux (trame verte) en mettant en valeur le paysage
- la préservation des zones humides et inondables
- la présence des vallons, qui sont à privilégier pour la mise en place de cheminements et de continuités cyclables et piétonnes entre les quartiers ou pénétrant dans le tissus urbain.

AXE 1

- **Protéger le captage de Lucérat** : un autre point clé du projet est l'inscription du périmètre de protection du captage du Lucérat comme enjeu communal majeur : l'installation d'activités ou de secteurs résidentiels susceptibles de menacer la qualité de l'eau doit être interdite et un contrôle des rejets d'eaux usées et industrielles doit être mis en place. La préservation de la ressource en eau potable, objectif majeur décliné dans le P.A.D.D. du Pays, nécessite également la réduction de sa consommation et le maintien de sa qualité, en encourageant la récupération et réutilisation des eaux pluviales pour certains usages (arrosage, nettoyage, toilettes, etc.).

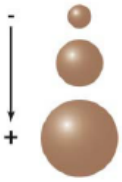
AXE 2

- **Veiller à la qualité environnementale des zones d'activités :** selon les orientations du P.A.D.D. du SCoT et en partenariat avec la Communauté de Communes, le projet souhaite veiller à la qualité environnementale des nouvelles zones et à la requalification des parcs existants à travers la mise en œuvre d'une Charte de Développement Durable des Zones d'Activités ; dix thématiques prioritaires seront mises en valeur dans la méthodologie de cette charte :
  - Associer l'ensemble des acteurs concernés dès la phase de réflexion.
  - Concevoir le projet en cohérence avec les stratégies d'aménagement et de développement du territoire communal et intercommunal.
  - Garantir l'accès à la zone depuis les grands axes de communication en limitant les nuisances occasionnées en favorisant les déplacements alternatifs.
  - Insérer le projet dans l'environnement urbain et naturel existant, dans le respect de la biodiversité des trames vertes et bleues.
  - Economiser le foncier, de la conception à la commercialisation de la zone.
  - Limiter les consommations de l'énergie et des ressources naturelles et les impacts des rejets sur l'environnement en favorisant le recourt aux énergies renouvelables et diminuant la production de déchets.
  - Assurer un accueil, une intégration et un accompagnement personnalisés des entreprises.
  - Impliquer les entreprises dans la gestion durable et l'amélioration continue de la zone d'activités.
  - Développer des services répondant aux attentes des entreprises et de leurs salariés.
  - Définir et appliquer des outils de suivi et d'évaluation de la zone.

Document

AXE 4

- **Mailler les réseaux des mobilités douces :** le P.A.D.D. de la commune cherche à développer une pratique de la ville inscrite dans des réseaux de courtes distances à travers le maillage dense des réseaux de déplacements en commun, doux et alternatifs.



Le développement de ces modes de déplacement doux prolonge notamment l'aménagement des équipements pour cycles (pistes et bandes cyclables notamment) en lien avec les centralités existantes et les secteurs de projet identifiés. Ces modes de déplacements entrent également dans le cadre d'un développement touristique respectueux de l'environnement mettant en valeur le paysage. Le projet de véloroute entre Rochefort et Cognac s'inscrit notamment dans ces deux démarches.

Cheminement des berges de la Charente - Charente en vélos
Chemin de halage à reconstituer
Trame des Vallons
Sentier de Germanicus
Augmenter la part modale des déplacements doux et alternatifs
Axes urbains «partagés»

- **Lier ces réseaux à la trame verte et bleue :** le réseau de déplacement alternatif s'inscrit autant que faire se peut en lien avec le maillage de la trame verte et bleue et des espaces publics. Il doit permettre de lier la ville aux différentes polarités du territoire comme par exemples les espaces résidentiels, les équipements structurants, les polarités commerciales, d'emploi et de service, les polarités touristiques et zones de loisir, etc.



- **Favoriser l'accès aux berges :** les berges de la Charente sont des milieux marqués par de forts enjeux. Le projet communal cherche à la fois à favoriser leur accès tout en mettant en valeur leurs qualités paysagères et la richesse naturelle de leur ripisylve. Ces zones humides constituent également des champs d'extension des crues.

L'objectif est également de favoriser la continuité des cheminements le long du fleuve, en s'appuyant sur les tronçons existants, aussi bien dans la zone agglomérée de Saintes que dans les secteurs ruraux. Cette trame primaire doit être complétée par une deuxième qui pénètre dans le tissu urbain, calée sur les vallons des affluents de la Charente.



- **Privilégier les cheminements dans les vallons :** les vallons, difficilement lisibles sur la rive droite, marquent encore fortement la rive gauche, tel que le vallon des Arènes, et peuvent constituer un parcours exceptionnel en ville qui mêle la nature au patrimoine. D'autres vallons, comme celui de Magézy ou de Fond Barbeau, constituent des emprises à privilégier pour l'aménagement de continuités cyclables et piétonnes au sein des nouveaux quartiers de la ville.

Vis-à-vis de la protection de la ressource en eau de Lucérat, l'extrait de carte de la figure 25, permet de constater que la partie la plus vulnérable des vallons de Fond Barbeau et des Charriers, en aval des points de rejet des eaux pluviales "Barbeau" et "Charriers", s'inscrit en très bonne cohérence avec les orientations du projet de PADD.

Les recommandations qui peuvent être faites pour compléter et optimiser la protection de la ressource en eau souterraine, dans le cadre du projet de PADD, sont les suivantes :

- ✓ Assurer la continuité amont-aval des coulées vertes des vallons "Barbeau" et "Charrier" dans le quartier de la Salanderie, jusqu'au captage de Lucérat
- ✓ Prévoir une réhabilitation du lit et des berges du ruisseau de la Salanderie et de ses abords, avec diagnostic environnemental préalable (remblais, dépôts sauvages d'encombrants, constructions de type cabanes…)
- ✓ Pérenniser l'entretien et la maîtrise de l'environnement dans les coulées vertes par la mise en place de cheminements doux cyclables ou piétonniers paysagés ou de parcs préservant la ripisylve et les zones humides naturelles.

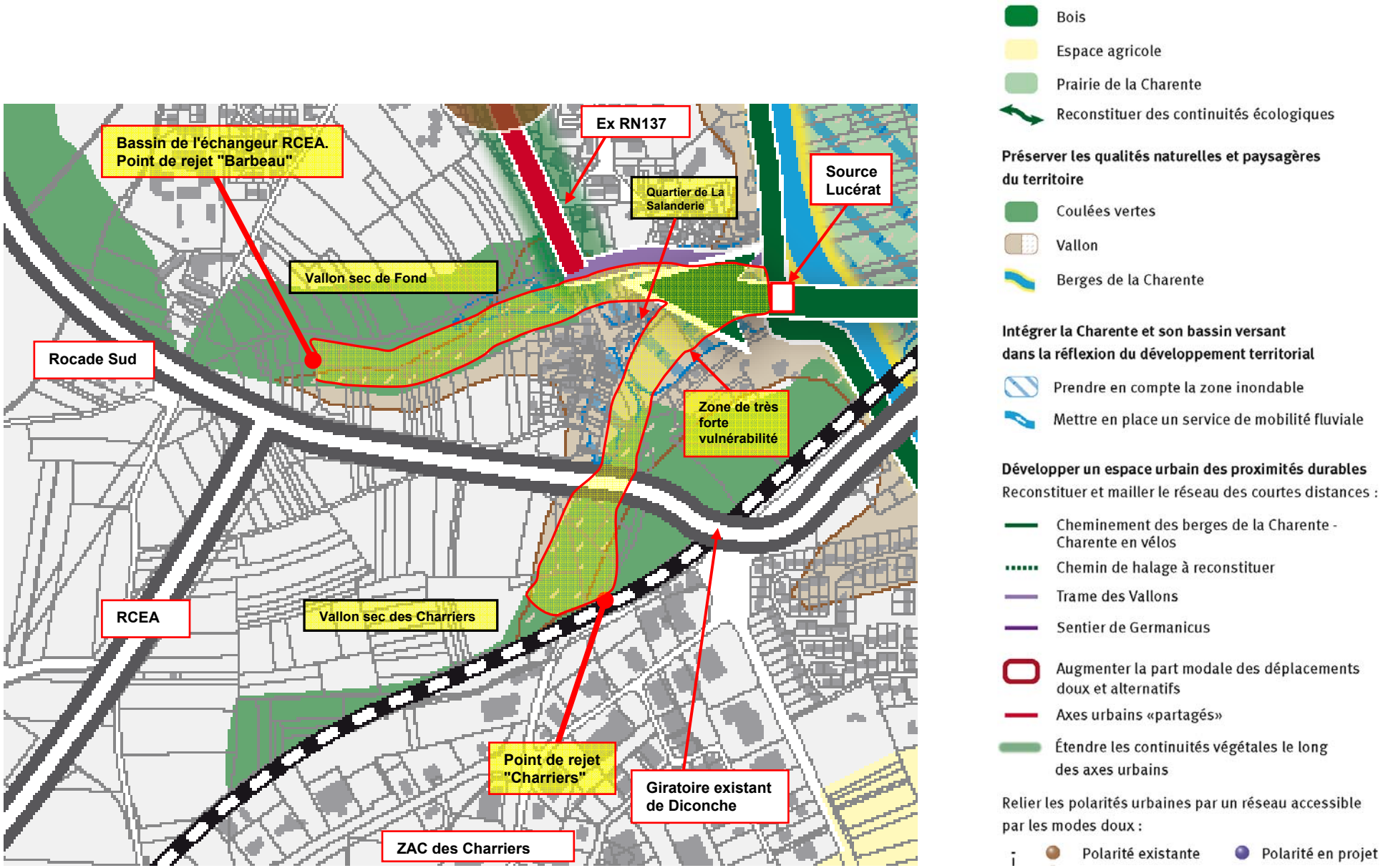


Figure 25. Extrait de l'Axe 4 du projet de PADD. Position de la zone à très forte vulnérabilité et des vallons de Fond Barbeau et des Charriers

5.2. Situation des vallons secs vis-à-vis des orientations du projet de PLU révisé

Vis-à-vis du projet de PLU (extrait en figure 26), la zone de très forte vulnérabilité du captage de Lucérat est classée essentiellement en zone "**N**", ce qui peut conférer une certaine protection à la ressource en eau.

Toutefois, dans la partie aval, proche de la source, la zone de très forte vulnérabilité du captage intéresse une zone, réduite, classée "**Uc**".

Les parties aval des vallons sont classés en outre en zone inondable (surcharge orangée).

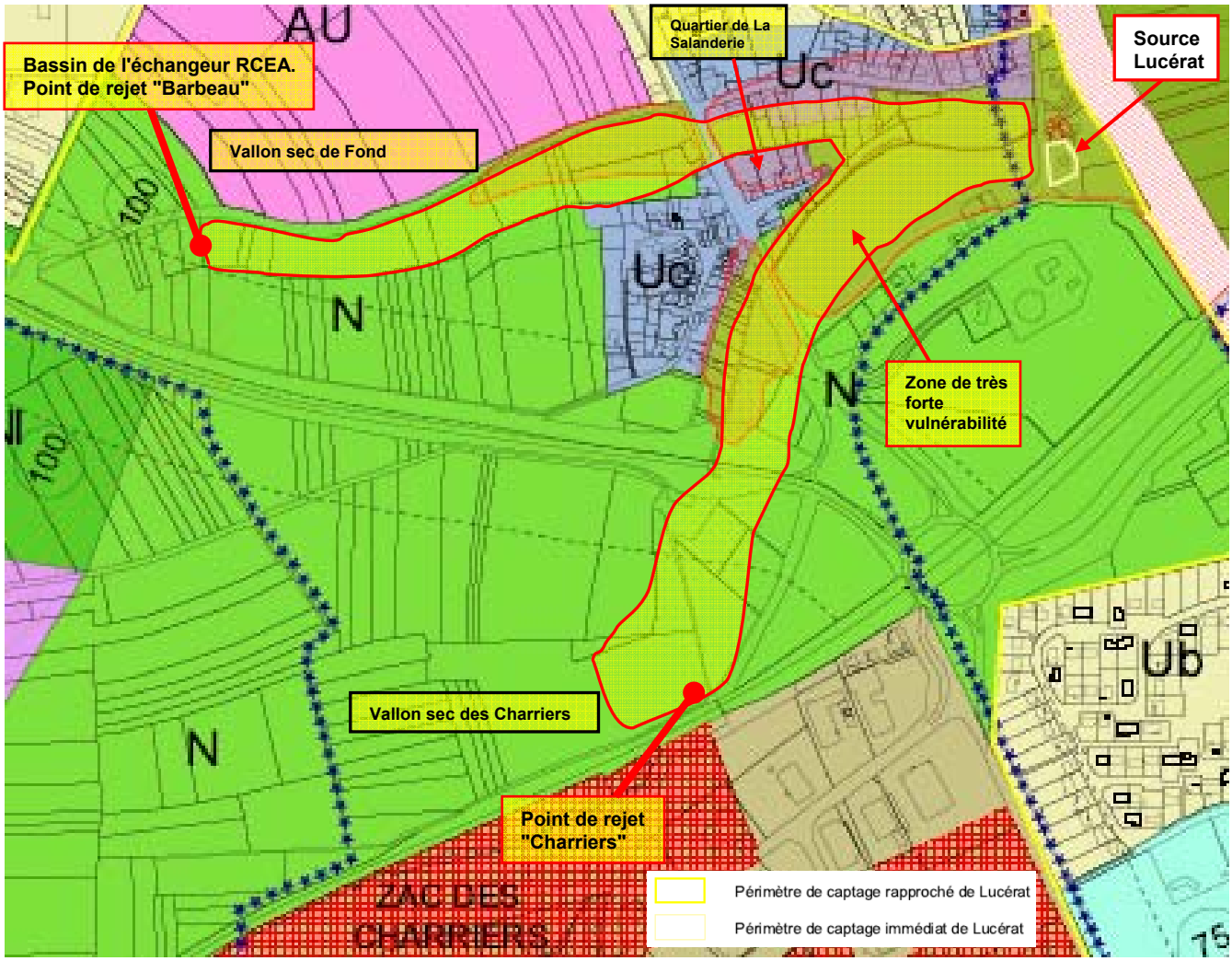


Figure 26. Extrait du projet de PLU. Position de la zone de très forte vulnérabilité et des vallons de Fond Barbeau et des Charriers. Surcharge "zone inondable" dans la partie aval

Les dispositions applicables dans la zone "**N**" sont les suivantes (extrait du PLU en vigueur) :

Les zones N recouvrent des espaces naturels.

Elles sont destinées à leur protection en raison :
- soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Des projets à vocation sociale peuvent y être autorisées à condition de respecter et de préserver le caractère naturel, paysager et écologique de ces espaces.

Les zones N comprennent différentes zones où sont mis en place différents types de protection (selon le caractère des zones) :
- **Zones N** : zones à protéger en tant qu'espace naturel.
- **Zones Na** : zone réservée aux activités liées à l'exploitation de l'autoroute
- **Zones Nb** : zones de protection des espaces boisés.
- **Zones Ne** : zones naturelles à constructibilité limitée à vocation d'équipements publics, elles doivent conserver un caractère végétal dominant.
- **Zones Ng** : zones réservées pour l'accueil des gens du voyage.
- **Zones Nh** : zones d'habitat dispersé.
- **Zones Nha** : zones d'habitat isolé.
- **Zones Nj** : zones réservées pour l'aménagement de jardins familiaux
- **Zones Nl** : zones naturelles accueillant des activités liées aux loisirs et au tourisme qui doivent conserver un caractère végétal dominant.
- **Zones Np** : zones à protéger pour leur caractère paysager remarquable.

Les dispositions applicables dans la zone "**Uc**" sont les suivantes (extrait du PLU en vigueur) :

La zone Uc est destinée à accueillir principalement de l'habitat individuel, des commerces et des services; les bâtiments y seront construits en ordre continu ou discontinu. L'implantation des constructions tend à respecter le découpage parcellaire existant.
Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU)

2 – Dans les zones Uc et Uca, en l'absence de marge de recul aux plans de zonage, les reculs minimums seront de :

a) 5m de la limite des emprises publiques routières y compris les chemins ruraux.
b) Toutefois une implantation différente y compris à l'alignement peut-être imposée afin de respecter le bâti avoisinant dans la rue ou de construire hors de la zone inondable.
c) Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour la construction des annexes et des extensions à l'alignement ou en retrait de la construction existante ;
- dans le cas de parcelles desservies par une voie en impasse ou par une servitude de passage sur une parcelle voisine ;
- pour les locaux poubelles.

Une partie de la commune est concernée par les périmètres de protection ci-après :
- prise d'eau potable de Coulonges sur Charente (sous secteur de base Q, périmètre rapproché et général),
- "Lucérat" dont les périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés ont été délimités par arrêté préfectoral du 7 janvier 2008

Les constructions autorisées à l'intérieur des périmètres de protection devront tenir compte des contraintes et limitations énoncées dans les rapports géologiques, afin d'éviter la pollution de ces eaux destinées à la consommation humaine.

5.3. Projet de prescriptions de l'Hydrogéologue Agréé concernant les zones à forte vulnérabilité

Pour améliorer la protection de la ressource en eau de Lucérat dans les zones particulières du périmètres de protection rapprochée à forte vulnérabilité des vallons de Font Barbeau et des Charriers, les prescriptions suivantes de l'hydrogéologue agréé sont à mettre en œuvre :

5.3.1 Traitement des eaux pluviales entrant dans les zones à forte vulnérabilité

- **Point de rejet de Fond Barbeau**

A cet endroit, les eaux de chaussée de la RCEA font déjà l'objet d'un traitement dans le bassin n°7 de l'échangeur "trompette" reliant la RCEA à la rocade sud : régulation du débit rejeté, décanteur- déshuileur, dispositif de rétention en cas de pollution accidentelle.

Les eaux du bassin versant amont ne subissent aucun traitement et son responsables d'un épandage de déchets impressionnant dans le vallon sec de Fond Barbeau. Elles parviennent en ce point via des fossés de bord de route dont la capacité d'écoulement est manifestement surchargée en cas de fortes précipitations, ce qui provoque leur débordement massif.

Il est prescrit la mise en place d'un traitement analogue à celui du bassin n°7 est prescrit pour les eaux de bassin versant, sur le site du point de rejet "Barbeau" (fosse de diffusion de la RCEA), ou légèrement en amont le long des fossés, entre la rocade sud et le point de rejet "Barbeau" : les fonctions qui devront être assurées sont : dégrillage, régulation du débit rejeté, décantation- déshuilage, dispositif de rétention en cas de pollution accidentelle.

En phase d'exploitation, l'entretien de ces équipements de protection devra être assuré et être particulièrement suivi : nettoyage des dispositifs de rétention (deshuileurs, vannes de sécurité, curage des bassins de décantation des matières en suspension), canalisations et caniveaux de transfert…

- **Point de rejet des Charriers**

Les eaux du bassin versant amont (Zone d'Activité des Charriers) ne subissent aucun traitement et son responsables d'un ravinement et d'un épandage de déchets impressionnants dans le vallon sec des Charriers. Elles parviennent en ce point via des fossés de bord de voirie dans la ZAC. Une étude technique et environnementale est en cours à ce sujet.

Il est prescrit la mise en place d'un traitement des eaux pluviales issues du bassin versant de la ZAC des Charriers se déversant au point de rejet "Charriers" est en cours d'étude : dégrillage, régulation du débit rejeté, décantation- déshuilage, dispositif de rétention en cas de pollution accidentelle. Le dispositif devra être situé du côté sud de la voie ferrée pour permettre son accès et son entretien aisés.

- **Eaux de chaussée de la Rocade Sud, eaux provenant des talus**

Les eaux pluviales de chaussée issues de la Rocade Sud, dans le tronçon concernant la zone à forte vulnérabilité, subissent un traitement sommaire dans un bassin en béton à cloisons siphoïdes existant au pied amont du remblai de traversée du vallon des Charriers. L'accessibilité du bassin pour sa maintenance, et sa sécurité vis-à-vis du public paraissent devoir être fortement améliorées. Par ailleurs, il n'y a pas de vanne rétention en cas de pollution accidentelle, ce qui est indispensable compte tenu de la circulation sur la rocade.

La rocade sud est localement en fort remblai, d'une hauteur de l'ordre de 10 m au passage du vallon des Charriers. En cas de basculement accidentel d'un véhicule, les talus peuvent être concernés par une pollution, qui échapperait, dans la situation actuelle à toute possibilité de rétention avant infiltration dans le vallon (?).

Il est prescrit le diagnostic du bassin en place et des canalisations de transfert d'alimentation et de rejet en vue d'améliorer sa sécurité vis-à-vis du public et les fonctions indispensables de dégrillage, régulation du débit rejeté, décantation- déshuilage, dispositif de rétention en cas de pollution accidentelle. Le traitement sera étendu aux eaux provenant des talus.

- **Eaux de chaussée de la RN137**

Il est probable que le réseau d'assainissement pluvial de l'ancienne RN137 recueille les eaux "routières" de la chaussée dans la traversée du quartier de Diconche et de La salanderie et les conduit dans le talweg de "Fond Barbeau" (?) apparemment sans passer par un bassin de rétention.

Il est prescrit le diagnostic du tracé et de l'état de ce réseau d'assainissement pluvial, et l'étude de la mise en place d'un dispositif de traitement avant rejet dans le vallon (si ce rejet est indispensable) avec les fonctions suivantes : dégrillage, régulation du débit rejeté, décantation- déshuilage, dispositif de rétention en cas de pollution accidentelle.

- **Entretien des équipements**

En phase d'exploitation, l'entretien de ces équipements de protection devra être assuré et être particulièrement suivi : définition précise des intervenants, nettoyage des dispositifs de rétention (deshuileur, vanne de sécurité), curage des bassins de décantation des matières en suspension, canalisations et caniveaux de transfert…

5.3.2 Dans la zone de très forte vulnérabilité située en Zone N du PLU approuvé le 19/04/10

Il pourrait être créé une sous-zone N"x" dans la zone de très forte vulnérabilité située en Zone N du PLU approuvé le 19/04/10, dans laquelle les prescriptions suivantes seraient appliquées :

- **Occupation et utilisation du sol interdites en zone N"x"**

- Les carrières
- Le stockage, la mise en place de tout dépôt ou remblai comportant des matières potentiellement polluantes pour les eaux souterraines, (pesticides, produits phytosanitaires…)
- L'épandage, l'infiltration d'effluents, l'enfouissement ou le dépôt de matières fermentescibles (boues de station d'épuration, lisiers, purins, jus d'ensilage, eaux résiduaires des logements des animaux…). Seule la fertilisation par mise en place de fumier paillé est tolérée, sans stockage sur la parcelle.
- Les activités de camping ou caravaning,
- Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs,
- La construction de plan d'eau artificiels,
- L'extension de constructions existantes et des annexes (?),
- La réalisation de puits ou forages quelle que soit leur profondeur, hors captage public pouvant bénéficier d'une DUP,
- D'une manière générale tous travaux non autorisés explicitement par la Ville de Saintes ayant pour effet de diminuer la protection naturelle de la ressource en eau.

- **- Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières en zone N"x"**

- Tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement et toute construction, y compris construction légère, telles que les abris de jardin ; hors travaux et équipements publics d'infrastructure, travaux hydrauliques ou recherches archéologiques, ou travaux bénéficiant d'une autorisation explicite de la Ville de Saintes.
- Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect du PPR approuvé.
- Une marge de recul de **XX** m des clôtures et constructions est définie par rapport au lit mineur (et du lit canalisé (?)) du ruisseau de la Salanderie, pour préserver la ripisylve de ce cours d'eau et faciliter l'écoulement en zone inondable.
- Les aires de jeu et équipements légers de loisirs, ainsi que la mise en place de pistes cyclables, sont autorisés,
- Fertilisation modérée dans les zones cultivées, avec application stricte des dispositions de l'arrêté du 4ème programme d'action nitrates. Le secteur est classé en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole. Cette prescription s'applique aussi dans les bassins versants amont des vallons, situés, comme l'ensemble de la commune, en zone vulnérable à la pollution par les nitrates.
- Pacage des animaux à caractère uniquement extensif (faible densité à l'hectare), pas de points d'abreuvement concentrés générateurs de bourbiers.

L'occupation du sol optimale à promouvoir dans la zone N"x" est la prairie permanente entretenue (production de foin, avec éventuellement un pacage très extensif).

5.3.3 Dans la zone de très forte vulnérabilité située en Zone Uc du PLU approuvé le 19/04/10

Il pourrait être créé une **sous-zone Uc"x"** dans la zone de très forte vulnérabilité située en Zone Uc du PLU approuvé le 19/04/10, dans laquelle les prescriptions suivantes seraient appliquées :

- **Occupation et utilisation du sol interdites en zone Uc"x"**

Reprise des prescriptions de l'article Ua.1 du PLU en vigueur :

2 - les sièges d'exploitations agricoles et les constructions à usage agricole.

3 - Les carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, soumis à autorisation ou déclaration préalable (articles R.421-19 k, R.421-20 al. 3, R.421-23f du Code de l'Urbanisme), à l'exception de ceux liés aux recherches archéologiques.

4 - Les terrains de camping et le stationnement des caravanes.

5 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

6 - Les groupes de plus de 2 garages avec accès multiples donnant sur une voie publique.

7 - Toute construction ne permettant pas d'assurer la collecte des ordures ménagères dans les conditions fixées par le règlement de collecte des ordures ménagères dès que ce dernier sera approuvé.

- Les installations classées en régime d'autorisation ou de déclaration,
- Le stockage, la mise en place de tout dépôt ou remblai comportant des matières potentiellement polluantes pour les eaux souterraines,
- Le stockage d'hydrocarbures hors sol ou en cuve enterrée,
- L'épandage, l'infiltration d'effluents (autres que liés à des assainissements individuels de caractéristiques conformes à la réglementation), l'enfouissement ou le dépôt de matières fermentescibles (boues de station d'épuration, lisiers, purins, jus d'ensilage, eaux résiduaires des logements des animaux…). Seule la fertilisation par mise en place de fumier paillé est tolérée, sans stockage sur la parcelle.
- La construction de plan d'eau artificiels,
- L'extension de constructions existantes et des annexes (?)
- L'utilisation de produits de lutte contre les termites dans le traitement préventif des fondations puits, pieux, semelles, radier) et des aires de construction,
- La réalisation de puits ou forages quelle que soit leur profondeur, hors captage public pouvant bénéficier d'une DUP,
- D'une manière générale tous travaux non autorisés explicitement par la Ville de Saintes ayant pour effet de diminuer la protection naturelle de la ressource en eau.

- **- Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières :**

- Tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement et toute construction, y compris construction légère, hors travaux et équipements publics d'infrastructure, travaux hydrauliques ou recherches archéologiques, ou travaux bénéficiant d'une autorisation explicite de la Ville de Saintes.
- Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect du PPR approuvé,

- Une marge de recul de XX m des clôtures, terrassements et constructions, est définie par rapport au lit mineur (et au lit canalisé (?)) du ruisseau de la Salanderie, pour préserver la ripisylve de ce cours d'eau et faciliter l'écoulement en zone inondable.
- Les aires publiques de jeu et équipements publics légers de loisirs, ainsi que la mise en place de pistes cyclables, sont autorisés,
- Les équipements publics de stationnement.

5.3.4 Acquisition de parcelles dans la zone de très forte vulnérabilité

Afin d'assurer une maîtrise complète de l'occupation des sols, des activités et des pratiques agricoles dans les parties des zones **N** et **Uc** à forte vulnérabilité vis-à-vis de la ressource en eau, il est recommandé d'engager des négociations avec les propriétaires concernés en vue de l'acquisition de parcelles par la ville de Saintes dans la zone de très forte vulnérabilité.

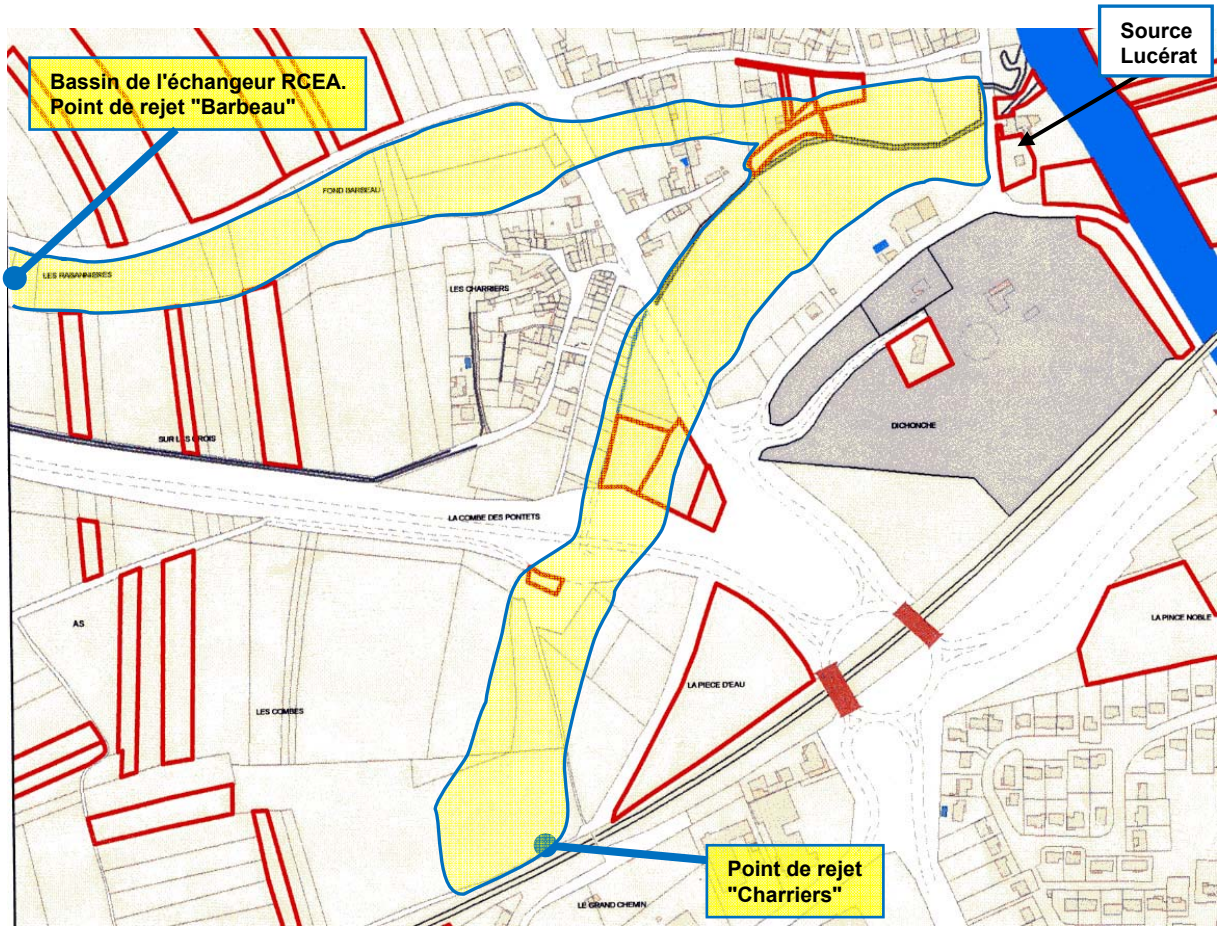


Figure 27. Parcelles propriété de la ville de Saintes, figurées avec un contour en rouge.

En zone N la ville de Saintes possède d'ores et déjà de nombreuses parcelles, dont certaines intéressent les zones à forte vulnérabilité (voir figure 27)

En zone Uc"x" la mise en place du droit de préemption urbain pourra servir de cadre à certaines acquisitions :

Extrait du PLU en vigueur :

- du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui peut être institué sur tout ou partie des zones Urbaines (U) ou A Urbaniser (AU).

6. CONCLUSION

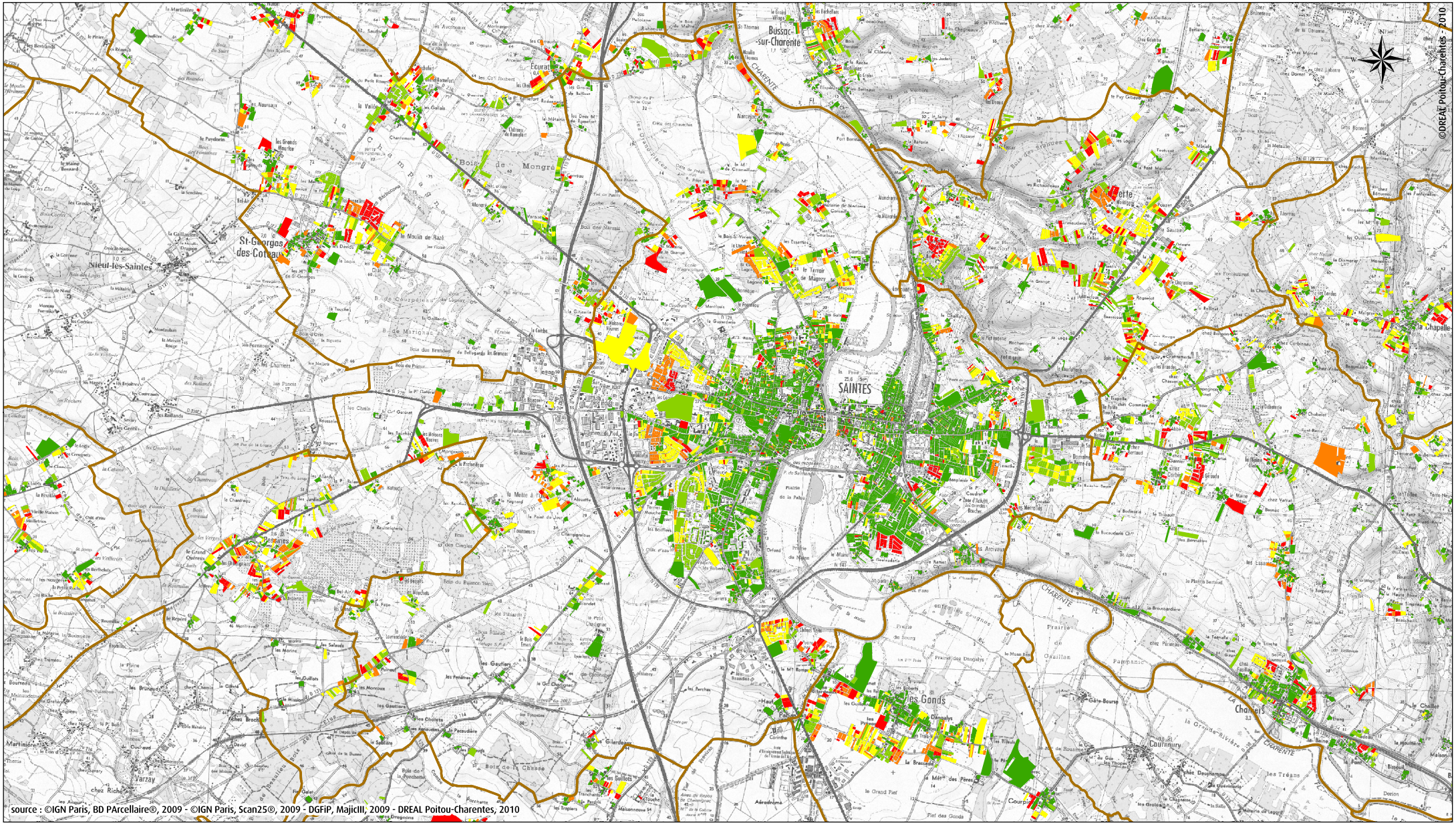
Insistons sur l'importance des dispositions prescrites dans la zone cartographiée à forte vulnérabilité des vallons de Fond Barbeau et des Charriers : en raison du contexte karstique des circulations d'eau souterraines dans ce secteur, en cas de déversement accidentel de produits polluants, le temps de réaction pour des actions de confinement-dépollution serait très limité surtout en aval de l'ancienne RN137, à moins de 300 m du captage de Lucérat.

Gradignan, le 15 mars 2012



C. ARMAND
Hydrogéologue Agréé pour l'eau
et l'hygiène publique en Charente Maritime

Commune de Saintes



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
POITOU-CHARENTES

Période de construction des habitations

- Avant 1970
- 1970 à 1979
- 1980 à 1989
- 1990 à 1999
- Après 1999

0 0.5 1 2 km

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTES

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2013

MODIFICATION N°1

Notice explicative

SOMMAIRE

INTRODUCTION....3

I/-PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTÉS....6

1.1-ADAPTATIONS ET COMPLEMENTS POUR REPONDRE AUX OBSERVATIONS DU CONTROLE DE LEGALITE 6
1.2 CORRECTIONS DES ERREURS MATERIELLES 6
1.2.1 Documents graphiques 6
1.2.2 Orientations d'aménagement et de programmation des hameaux (2.2.2)....10
1.3 ACTUALISATION DES EMPLACEMENTS RESERVES....11
1.4 AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES 12
1.4.1 Adaptation du règlement liée à la Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)....12
1.4.2 Adaptation du règlement pour tenir compte des évolutions de codification et de la sémantique usuelle....12
1.4.3 Modification du règlement pour corriger, harmoniser et préciser les règles 13

II/-INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT....16

III/-CONCLUSION....18

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Saintes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2013. La mise en application des différents documents qui le compose a permis de mettre en exergue les intérêts et limites de certaines dispositions règlementaires, et a révélé certaines erreurs matérielles.

Les objectifs de cette première modification sont donc:

- Adapter les pièces du Plan Local d'Urbanisme aux remarques des services de l'État émises lors du contrôle de la légalité sur le dossier approuvé le 20 décembre 2013 ;
- Corriger des incohérences réglementaires révélées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment sur les orientations d'aménagement et de programmation de certains hameaux, sur les débits de rejet d'eaux pluviales, l'absence de possibilité d'utiliser le bois pour les clôtures et les abris de jardin…
- Actualiser la liste des emplacements réservés au regard des projets poursuivis par les collectivités et autres organismes parapublics ;
- Corriger des erreurs matérielles allant de la mise en page à certains éléments réglementaires.

Celle-ci respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixés dans le PLU approuvé.

Elle conserve par ailleurs la cohérence des grandes politiques communautaires portées par la Communauté d'Agglomération de Saintes: habitat, transports, développement de l'économie, environnement... ; et les travaux d'élaboration du SCoT du Pays de Saintonge Romane.

Elle ne nécessite donc pas de recourir à la procédure de révision qui s'impose lorsque la commune envisage:
1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Ainsi, cette procédure de modification du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification de document d'urbanisme.

En outre, le choix de cette procédure a été fait pour aborder la correction d'erreurs matérielles, qui peuvent relever de la procédure de modification simplifiée visée par l'article L.123-13-3 du code de l'urbanisme.

Enfin, cette première modification est menée en parallèle de trois révisions et d'une modification ayant pour objets :

- Révision n°1 : Accompagner les dynamiques des secteurs économiques existants et en devenir ;
- Révision n°2 : Encadrer les projets de production d'énergie renouvelable dans le respect des caractéristiques urbaines, paysagères et agro-naturelles des lieux avoisinants ;
- Révisions n°3 : Ajuster les limites de constructibilité aux regards de la cohérence urbaine / Redéfinir l'emprise de certains Espaces Boisés Classés pour en améliorer la pertinence / Préciser les règles particulières autorisant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prenant en compte les caractéristiques des secteurs d'implantation ;
- Modification n°2 : Permettre la réalisation du projet de réaménagement du site « La Charentaise ».

I/-PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES CHANGEMENTS APPORTÉS

1.1-Adaptations et compléments pour répondre aux observations du contrôle de légalité

Par courrier en date du 20 février 2014 (cf -pièces administratives), le service du contrôle de Légalité de l'Etat a formulé certaines observations sur le dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saintes approuvé le 20 décembre 2013.
Afin d'y répondre favorablement, le rapport de présentation est complété pour apporter des précisions sur :

- L'accueil des gens du voyage (paragraphe 6.2.3).
- Le risque d'inondation à Saintes (paragraphe 19.4.3) ;
- Les modalités d'application de la Loi Barnier (chapitre 24).

Les annexes du règlement reprennent également les dispositions relatives à la loi Barnier.

Les plans réglementaires de la trame verte et bleue (cartes 4.2.0 et suivantes) sont actualisés pour mettre en cohérence le dessin des Espaces Boisés Classés sur le Domaine de Terrefort et du relais du Bois St Georges, au regard des autres pièces du PLU rectifiées après enquête publique portant sur la révision générale du PLU.

Le règlement est modifié pour bien afficher que la zone d'équipement (UE) offre la possibilité d'extension de l'aire d'accueil des gens du Voyage de la route de Chermignac.

Certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation de hameaux sont revues pour lever l'incertitude d'interprétation de ces dernières vis-à-vis des cartes de zonages règlementaires.

1.2 Corrections des erreurs matérielles

1.2.1 Documents graphiques

Plan de zonage (4.1 et suivantes)
Depuis l'approbation du PLU le 20 décembre 2013, des habitations déconnectées de toutes activités agricoles ont été repérées en zone agricole. Afin de permettre à leurs propriétaires d'effectuer les travaux nécessaires à l'entretien, l'amélioration ou l'extension limitée de ces constructions, il convient de proposer un zonage adéquat.

Préan-bas: Le support cadastral ayant servi à la révision du PLU approuvée le 20 décembre 2013 ne faisait pas apparaitre la piscine de la parcelle cadastrée section ZH 136. Il en est de même pour la piscine et l'habitation nouvellement édifiées sur les parcelles ZH 175 et 176.
Le projet de modification propose donc de reclasser les parcelles ZH 135, 136, 147, 168, 175 et 176 en zone constructible de type UBh, soit pour une superficie d'environ 3020m².

Rue de l'Echalas : Une zone N a été matérialisée sur des jardins et terrains d'agréments des parcelles DL 96, 97 et 286 pour une surface d'environ 6370m².
Ce secteur, entouré de constructions, a été confondu avec la zone de carrière inconstructible située à 150m plus au nord.

La modification du PLU porte donc sur la restitution de la constructibilité de ces terrains par l'attribution d'un zonage de type UBc, correspondant à celui des terrains contigus.
La présence d'espaces verts généreux et de liaison piétonnes multiples à proximité invitent toutefois à accompagner ce changement de zonage par le maintient d'une continuité écologique urbaine en matérialisant une zone de type « ce » sur les documents graphiques relatifs à la trame verte et bleue.

Rue des Bruyères : Les parcelles cadastrées section BD 575, 650, 653, 654, 655 et 656 situées en deuxième rideau de la rue des Bruyères avaient été identifiées comme corridor écologique. Etant non-bâties le zonage de type naturel avait alors été retenu, comme le reste de l'avenue de Saintonge qui prolonge ces parcelles.
Or, en 2010, la commune de Saintes a déclassé la patrie de l'emprise publique cadastrée BD650 pour la vendre au propriétaire des parcelles BD 653, 654, 655, 656 afin que celui-ci créé des lots à bâtir.
Une déclaration préalable pour division a même été autorisée par la suite et un projet de construction d'habitation est en cours.
Aujourd'hui, il n'y plus lieu de conserver le zonage de type N et il est proposé de lui substituer le même zonage que celui qui est contigu, à savoir UBc pour une superficie d'environ 4030m².
En revanche, il y a un intérêt à conserver les dispositions d'un corridor écologique urbain en matérialisant une zone de type « ce » sur les documents graphiques relatifs à la trame verte et bleue.

Boulevard de Recouvrance : Les immeubles de la SEMIS situés sur les parcelles cadastrées section BM 406-408-409 et 410 (surface d'environ 8235m²) sont composés de locaux d'activités en rez-de-chaussée et des logements aux étages. La vocation mixte de ces bâtiments et leur positionnement à l'interface du parc d'activités et du tissu pavillonnaire n'est pas compatible avec le zonage UX du reste du parc d'activités de Recouvrance.
Ces parcelles doivent donc être intégrées dans la zone mixte mitoyenne de type UBc.

Les Gillardeaux : A l'instar de l'erreur produite sur le hameau de Préan, une construction récente édifiée sur la parcelle ZT 0081 (2080m²) n'est pas incluse dans le zonage de type Ah correspondant aux constructions voisines. La présente modification entend corriger cet oubli.

Paban : Ancienne exploitation agricole, le domaine de Paban a fait l'objet d'une division de propriété et d'une vente avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Le bien vendu, situé sur la parcelle ZR 170 est constituée d'une habitation de caractère et de ses dépendances. Ces bâtiments ont perdu leur vocation agricole et constituent l'habitation principale de leurs acheteurs.
Il est donc proposé de faire évoluer le zonage de cette parcelle d'environ 3600m² vers le type Ah correspondant aux habitations situées en zone agricole.

Trame verte et bleue (4.2.0 et suivantes)

Légende :

La légende des cartes de la trame verte et bleue est corrigée pour :
- prendre en compte la nouvelle codification relative aux protections patrimoniales ;
- Préciser l'indice « ce » relatif aux corridors écologiques des zones A et U.

Domaine de terrefort / Le Pinier (Relais du Bois St Georges)

Suite à l'enquête publique préalable à l'approbation du PLU du 20 décembre 2013, des ajustements des cartes de zonage ont été réalisés pour restituer la pleine constructibilité de terrains sur les secteurs du Domaine de Terrefort et de « Le Pinier » (relais du bois St Georges).

Le domaine de Terrefort fut alors classé en Zone 1AU (zone d'urbanisation différée) afin qu'un projet cohérent et respectueux du cadre naturel et paysager environnant soit présenté à la collectivité avant ouverture à l'urbanisation.
En ce qui concerne la propriété du Relais du bois St Georges, une fiche de protection patrimoniale a été établie pour cibler les éléments paysagers à conserver (annexe du règlement sur les protections patrimoniales - fiche B34)
Pour autant, les documents relatifs à la Trame Verte et Bleue n'ont pas été rectifiés, ce qui rend les terrains inconstructibles par la présence d'espaces boisés classés.
Cette erreur, également mis en évidence par le service du contrôle de légalité de l'Etat, nécessite de rectifier les espaces boisés classés couvrant ces emprises.

Carrefour « des pompiers »
L'Avenue de Saintonge a fait l'objet d'une étude d'itinéraire réalisée par le Conseil Général en 2004.
Dans le cadre de cette étude, les quatre carrefours jalonnant l'itinéraire devaient être aménagés. Deux l'ont été en 2006 (Giratoires de la rue Gautier et du cours Charles de Gaulle), et un en 2008 (Giratoire Castagnary).

Le dernier point d'échange à aménager sur cet itinéraire reste le carrefour du Centre d'Incendie et de Secours. Les objectifs principaux de l'aménagement proposé sont:

- améliorer la lisibilité et marquer l'entrée dans la ville de Saintes,
- définir et favoriser les cheminements doux (piétons et vélo),
- améliorer la sécurité des usagers et la fluidité du trafic,
- participer à la réduction des vitesses, sans allonger les temps de parcours des usagers.

Compte tenu des caractéristiques du site :

- un premier carrefour entre la route de Rétaud (RD114), l'avenue de Tombouctou, la rue des Rochers et la voie venant de l'avenue de Saintonge.
- un second carrefour entre l'avenue de Saintonge (RD24), le cours Georges Bouvard, la rue de l'Echalas et la liaison avec le carrefour précédent ;

le projet prévoit la création de deux giratoires distincts.

Le premier giratoire permet de raccorder la rue de Rétaud, l'avenue de Tombouctou, la rue des Rochers et la branche venant de l'avenue de Saintonge, de manière plus lisible que le carrefour actuel.

Le second situé sur l'axe principal et regroupant les deux branches de l'avenue de Saintonge, le Cours Georges Bouvard, la rue de l'Echalas, le centre de secours et la liaison avec le giratoire précédent, en assurant une meilleure fluidité que les feux tricolores actuels.



Or, de nouveaux espaces boisés classés (EBC) ont été matérialisés sur le PLU approuvé du 20 décembre 2013, dont certains sur l'emprise de ce projet, sans tenir compte de ce dernier.
Il convient donc de corriger cette erreur en retirant l'EBC de la carte de la trame verte et bleue, d'autant que le projet prévoit des plantations plus nombreuses que celles à retirer.

Périmètres d'orientation et de projet d'aménagement de la commune (4.3)
La modification du PLU permet de corriger le titre de cette cartographie ainsi que la légende.
Le nouveau titre proposé utilise la sémantique appropriée pour décrire les éléments représentés : *« Périmètres d'orientations d'aménagement et de programmation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global »*.
Quant à la numérotation et la dénomination des lieux, elle est complètement reprise suite au constat d'erreurs multiples.

Servitudes, éléments et espaces remarquables de la commune (4.4)
La légende de cette carte est corrigée pour prendre en compte la nouvelle codification relative aux protections patrimoniales et aux emplacements réservés.

1.2.2 Orientations d'aménagement et de programmation des hameaux (2.2.2)

Lors de l'élaboration du PLU, le bureau d'études en charge du dossier a réalisé un diagnostic sur chaque hameau de la commune. Ce diagnostic a fait l'objet de cartes spécifiques.
Lors de l'arrêt puis l'approbation du PLU, ces fiches ont servi de support pour établir des Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Certaines n'ont pas complètement été adaptées au choix de zonage et présentent des incohérences avec les documents graphiques suite à de mauvais « copier-coller ».
Ainsi, les erreurs suivantes sont identifiées :

- Les Trains - interdiction de construire alors que le zonage le permet ;
- Bellivet - le cœur de hameau est affiché comme constructible alors que le zonage prévoit de conserver cette entité en nature du jardin (Nj). Sur la même planche, la Gabillonerie est non constructible alors que le zonage permet de nouvelles constructions ;
- Préan / Patillou - le secteur situé à l'Est du moulin de Préan est identifié comme inconstructible alors que le zonage permet de nouvelles constructions ;
- Courbiac / Magézy – identifié comme zone inconstructible alors que le zonage prévoit la possibilité de construire ;
- Métairie de la Grange – l'ouest du hameau apparait inconstructible alors que le zonage donne des orientations contraires. En revanche, il est précisé qu'une OAP complémentaire est nécessaire s'il y a urbanisation du cœur de hameau. Or, ce secteur, situé en zone bleue du PPR mouvements de terrain, a été sorti des zones constructibles du PLU ;
- Ferlanderie / Mouniers – le secteur de constructions récentes au sud-est du repère B16 est affiché comme non constructible alors que le zonage permet de nouvelles constructions. Par ailleurs, l'OAP protège les abords du domaine de Mouniers alors qu'une protection spécifique existe déjà par le repère B16.

Ces erreurs ne se retrouvent pas dans la planche suivante portant sur le même secteur (La Motte à l'œuf)

- La Motte à l'œuf : un secteur de projet apparait (en zone A) alors que le zonage l'a repositionné au sud du repère B35 pour protéger la vue sur le domaine du Point du jour ;
- Les mouchets / Les Grands – l'OAP portant sur Les Grands ne prévoit pas la constructibilité marquée par le zonage. Des secteurs de projets sont matérialisés sur Les Mouchets alors que le hameau est inconstructible.
- Monroux / Puineuf - affichage d'une zone constructible et d'un périmètre de projet alors que le zonage ne le permet pas ;
- Les Pins / Les Rivières – Le secteur non-constructible de l'OAP correspond dans les faits à une zone constructible du zonage. De plus, la coupure verte permettant de préserver les vues sur la Charente et prévue au plan de zonage ne figure pas sur l'OAP de ce hameau.

1.3 Actualisation des emplacements réservés

Cette première modification du PLU permet également de mettre à jour les documents relatifs aux emplacements réservés (L.123-1-5-V) et aux servitudes d'équipements visées par l'article L.123-2-c du code de l'urbanisme.
Dans un premier temps, il convient de réécrire les références au code de l'urbanisme pour tenir compte des changements de codification, sur les annexes du règlement et les documents graphiques (carte 4.4 - Servitudes, éléments et espaces remarquables de la Commune).

Ensuite, la modification permet de réajuster les emplacements réservés et les servitudes par rapport aux projets poursuivis par la collectivité. Ainsi, les adaptations suivantes sont présentées :

- Réduction de l'emplacement réservé n°6 pour le cantonner au sud de la route de Rétaud. Le projet d'extension des bâtiments du siège de la Communauté d'Agglomération ne nécessitera pas de mobiliser la parcelle BD 662 ;
- Suppression des emplacements réservés relatifs au projet d'aménagement du Retail Park de la Guyarderie (emplacements réservés n°8 et 9). Le protocole d'accord entérinant la fin du projet a été signé le jeudi 2 avril 2015 ;
- Regroupement des emplacements réservés pour l'élargissement de la rue du petit Coudret (n°15, n°31 et n°32) sous la même référence - le n°31 ;
- Changement de dénomination et de largeur pour l'emplacement réservé n°18 ;
- Suppression de la servitude n°4 pour les conteneurs enterrés de la rue de la Grand Font. La collectivité a fait l'acquisition des terrains nécessaires et le projet est en cours.

Enfin, la modification est l'occasion d'apporter des précisions sur la localisation exacte des emplacements réservés évitant ainsi les erreurs d'interprétations :

- En désignant les références parcellaires dans le tableau des emplacements réservés,
- Par la création de documents graphiques supplémentaires pour améliorer la lisibilité des emprises par projet.

1.4 Ajustements réglementaires

1.4.1 Adaptation du règlement liée à la Loi d'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) supprime la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU.
Cette possibilité était subordonnée à l'existence de contraintes techniques d'assainissement non-collectif ou à la nécessité de préserver une urbanisation traditionnelle ou un intérêt paysager. Cette règle s'est révélée peu efficace et souvent mal utilisée et a contribué à une surconsommation d'espace sans lien avec la réalité des contraintes ou la préservation de la qualité des secteurs concernés.

Du fait de la suppression de cette possibilité, les formes urbaines résulteront de l'utilisation des autres outils du règlement notamment les règles de hauteur, gabarit, volume, emprise au sol ou d'implantation par rapport aux limites.

La suppression de la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles prévue par la loi ALUR étant d'application immédiate, l'autorité chargée de délivrer les autorisations d'urbanisme a donc eu à l'écarter systématiquement sans attendre sa traduction dans le PLU.

La prise en compte de cette évolution législative dans le PLU de Saintes se traduit par la suppression des dispositions de **l'article 5** de toutes les zones du règlement écrit.

1.4.2 Adaptation du règlement pour tenir compte des évolutions de codification et de la sémantique usuelle

En cohérence avec la nouvelle rédaction du code de l'urbanisme faisant suite à la loi ALUR du 24 mars 2014, toutes les références à l'ancien article L123-1-5 7° pour la protection patrimoniale, sont remplacées dans le règlement écrit, ses annexes et les documents graphiques par le renvoi à l'article L.123-1-5-III-2°.

Il en est de même pour la référence à l'ancien article L.123-1-5-8° relatif aux emplacements réservés, remplacé par l'article L.123-1-5-V.

Enfin, la notion de « plan de zonage » est supprimée pour faire place à celle de « documents graphiques » pour renvoyer à l'ensemble des cartes règlementaires du PLU (zonage, trame verte et bleue, OAP…).

1.4.3 Modification du règlement pour corriger, harmoniser et préciser les règles

Lors de la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée en décembre 2013, le règlement du PLU antérieur a été remanié pour :

- l'adapter aux objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- réécrire les anciennes règles peu opérantes.

Pour autant, les ajustements réalisés n'ont pas permis d'atteindre un niveau optimal de cohérence et de réalisme, puisque la pratique de l'instruction a pu mettre en exergue certains défauts et des limites d'interprétations.

La modification n°1 a donc pour objectif de balayer l'ensemble du règlement afin d'en améliorer l'applicabilité et la cohérence d'ensemble.

Article 1 et 2

La distinction entre les destinations interdites et autorisées est un exercice difficile. Parfois, les termes employés conduisent à des interprétations ambigües. Ainsi, il semblait nécessaire que la modification puisse les clarifier et de les préciser.

Zones d'activités (UX) :

Prendre en compte la surface minimale des commerces pouvant s'implanter sur les zones d'activités en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Commercial de la Communauté d'Agglomération, soit 300m². Ce seuil a pour objectif de limiter la fuite des petits commerces de centre-ville vers les grands ensembles commerciaux.

Zones Naturelles :

Tenir compte de la nécessité de pouvoir aménager des espaces naturels pour le loisir et le tourisme de plein air dans le respect des sites.

Pouvoir réaliser des ouvrages de préservations de la ressource en eau potable de Lucérat dans la zone d'hyper-vulnérabilité à la pollution.

Sur les secteurs bâtis, permettre la diversification liée à l'activité agricole et favoriser l'évolution et la sauvegarde des bâtiments d'architecture traditionnelle.

Favoriser l'évolution du site du Haras en lien avec les activités équestres.

Zone d'équipements (UE) :

Préciser la possibilité d'aménager les aires d'accueil des gens du voyage en conformité avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

Article 3

Retirer la disposition qui interdit plus d'un accès par habitation individuelle sur les voies publiques : cette règle peut freiner les évolutions du bâti existant et notamment, l'ajout d'un garage.

Article 4

Harmonisation des règles avec les prescriptions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales, du schéma communal d'assainissement et du règlement interne du service Eau de la Commune.

Article 6

Harmonisation des règles de reculs par rapport aux voies et emprises publiques dans toutes les zones (à l'alignement ou retrait minimum de 5m), dès lors qu'il ne s'agit pas de distances imposées par la loi Barnier

Article 7

Assouplir les règles d'implantation des piscines non-couvertes et abris de jardin pour tenir compte :

- du faible impact de ce critère dans la structuration urbaine ;
- du caractère préfabriqué de la majorité des abris de jardin et de leurs toitures (débords de toiture, absence de récupération de l'eau pluviale…) s'accommodant mal de l'implantation en limite séparative au sens strict.

Permettre la surélévation des bâtiments existants selon leur retrait d'origine afin de ne pas les dénaturer ou apporter des contraintes techniques n'ayant aucune justification urbanistique.

Article 9

Suppression des minimums imposés dans les zones urbaines pavillonnaires et les hameaux (UA et UB), afin de permettre une optimisation de la densification sur des secteurs desservis en transports en commun et présentant une grande proximité avec les commerces et services.
Par ailleurs, le territoire Saintais n'est pas suffisamment soumis à la pression foncière pour que les outils de limitation de la densification soient pertinents.
En revanche, l'emprise au sol des futures constructions reste limitée dans les corridors écologiques identifiés.

Article 11

<u>Matériaux</u>

Limiter l'obligation de recourir au bois pour les huisseries dans le seul cas des constructions au mode constructif traditionnel antérieur à 1930. En effet, la période de reconstruction des années 1920-1930 a permis un plus grand recours à l'utilisation du ciment et du béton dans la construction ordinaire. Les proportions des ouvertures changent et les persiennes métalliques et volets roulants se développent à partir de ce moment là. L'aluminium et le PVC suivront à partir des années 80.
Ainsi, prescrire l'usage du bois dans les constructions anciennes, sans préciser de quel période il s'agit, peut ne pas avoir d'intérêt architectural ou peut générer du non-sens.

Adapter les possibilités d'utiliser des matériaux contemporains en toiture, pour les annexes, afin de tenir compte de la faible ampleur et de la diversité des typologies de ces dernières, qui s'accommodent parfois difficilement des contraintes d'une architecture traditionnelle.

Favoriser l'usage du bois sur les annexes, notamment les abris de jardin, car il s'agit d'un matériau écologique à l'aspect visuel intéressant. De plus, il est le plus couramment utilisé dans la conception des produits en vente dans le commerce.

Clôture
Simplification des règles régissant les matériaux et les hauteurs des clôtures en renvoyant aux typologies utilisées dans le quartier ou le hameau.

Article 13

Les règles chiffrées relatives aux espaces verts et plantations s'opoosent parfois à la réalité du terrain (distance à respecter par rapport au code civil, aux dispositifs d'assainissements individuels, aux canalisations, aux piscines, aux constructions, à la prise en compte de l'ensoleillement imposé par la règlementation thermique RT2012…).
Par ailleurs, elles s'imposent dans l'échéance du chantier et du permis de construire, ce qui ne correspond pas toujours à la bonne période de plantation.
En outre, elles ne donnent aucune garantie sur qualité paysagère recherchée.
Enfin, elles peuvent être un frein à la densification attendue sur certains secteurs.

Il est donc proposé de simplifier ces règles en supprimant les données quantitatives tout en conservant l'obligation de planter et d'arborer les aires de stationnements et espaces libres.
En parallèle, une plus grande attention est apportée à la conservation des plantations existantes et à leurs remplacements, ainsi que sur le respect des modes de plantations traditionnels.

Pour faire suite aux observations du CAUE, il est précisé que les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir des espaces communs plantés, participant à la qualité des espaces urbains.

Corridors écologiques relatif au sous-secteur « ce »

La règle relative aux clôtures est simplifiée pour supprimer les contraintes chiffrées qui peuvent remettre en cause l'intérêt même d'une clôture. Notamment, les « ouvertures de 30 cm de diamètre tous les mètres » ne permettent pas d'assurer la sécurité des animaux domestiques, et peuvent poser des problèmes de stabilité et d'esthétique de l'ouvrage.

Quant à celle visant le stationnement, il est précisé qu'elle s'applique aux créations et non pas aux parcs existants car le réemploi de ces derniers n'aggrave pas l'imperméabilisation existante.

II/-INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Au préalable, il convient de rappeler que, comme précisé en introduction, et dans le respect des articles L123-13-1 et L123-13-2 du Code de l'urbanisme, aucune modification en dehors des corrections d'erreurs matérielles apportées au présent PLU :

- ne réduit un espace boisé classé (EBC),
- ne porte atteinte à l'intégrité d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- ne réduit une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- ne comporte de graves risques de nuisances.

Au contraire, certaines modifications permettent :

- de compléter les dispositions de protection du patrimoine bâti et paysager pour des raisons écologiques ou architecturales,
- de densifier certaines zones urbaines,
- de renforcer la connaissance des risques liés aux inondations,

La protection du patrimoine bâti et paysager

Le règlement favorise une meilleure prise en compte du contexte environnant pour déterminer les typologies de clôtures, véritables vitrines du domaine privé.
Il précise la définition de constructions anciennes pour ne pas apporter de non-sens dans les préconisations relatives aux huisseries.
Il autorise l'entretien, la mise en valeur et l'évolution du patrimoine bâti traditionnel en zone naturelle bâtie (Nh).

Mise en valeur des territoires naturels et agricoles

La modification permet la diversification des activités agricoles dans les secteurs bâtis des zones naturelles (Nh), à l'instar de ce qui peut déjà se faire dans les secteurs bâtis de la zone Agricole (Ah).
En outre, elle autorise les équipements de loisirs et de tourisme de pleine nature, respectueux des sites par leur conception et leur caractère réversible, visant ainsi une meilleure appropriation de ces milieux par tous.

La prise en compte des risques

Le complément de rapport de présentation sur la thématique du risque d'inondation reprend les éléments contenus dans le Plan de Prévention des Risques ad-hoc. Il apporte ainsi un outil d'information complémentaire propre à renforcer la culture du risque et la connaissance partagée du territoire.

La lutte contre l'étalement urbain et contre la pollution

Il développe des objectifs de développement durable et de respect de l'environnement. La suppression des tailles minimales de terrains va favoriser les divisions foncières et la densification des tissus pavillonnaires, contribuant ainsi à la limitation de la consommation de l'espace non encore urbanisé.

Dans la même perspective, l'emprise au sol des constructions n'est plus limitée sur les secteurs pavillonnaires proches du centre-ville, des transports en commun et dans les cœurs de hameaux.

Enfin, la modification donne une plus grande importance à l'usage du bois dans les constructions ce qui encourage le recours aux matériaux écologiques et les filières de productions locales.

III/-CONCLUSION

Cette modification répond essentiellement aux besoins de corriger et d'harmoniser les outils règlementaires du Plan Local d'Urbanisme choisis pour atteindre les objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

En résumé, cette modification nécessite de transformer les pièces du PLU suivantes :
- le rapport de présentation pour compléter les données sur les thématiques des gens du voyage, du risque d'inondation et de la loi Barnier ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives aux hameaux pour corriger les erreurs matérielle;
- l'ensemble des documents graphiques pour corriger les erreurs matérielles liés aux oublis ou aux légendes erronés ;
- le règlement pour se conformer aux dispositions de la loi ALUR, aux changements de codification, adapter et faciliter l'interprétation des règles ;
- Les annexes du règlement pour mettre à jour la liste des emplacements réservés et servitudes d'équipements tout en améliorant leur repérage ;
- Les annexes du règlement pour compléter les précisions sur l'application locale de la loi Barnier.

Les pièces qui complètent cette notice explicative ont donc pour objectif de traduire concrètement les changements souhaités pour ces documents, sans pour autant reprendre la mise en forme définitive qui s'imposera lors de l'approbation.
Pour exemple, seuls les projets de modification des cartes de zonage ou de trame verte et bleue au 1/12000 sont présentés, alors que certains changements devront aussi êtres effectuées sur les versions zoomées au 1/5000.

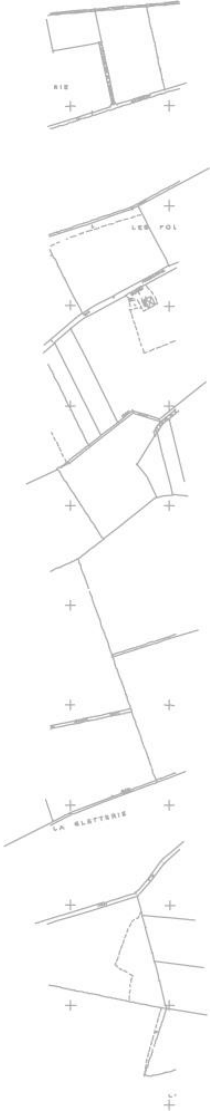
Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

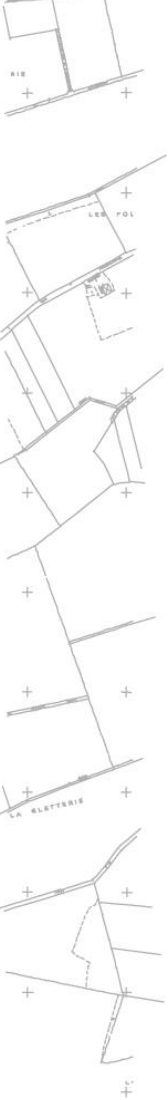
Commune de Saintes, Charente-Maritime

Notice justificative

SOMMAIRE

1. Préambule 3
2. Procédure de révision allégée 4
3. Objet de la révision allégée 5
   3.1. Exposé des motifs 5
   3.2. Justification du projet au regard du Plan Local d'Urbanisme de Saintes 6
      3.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 6
      3.2.2. Les Orientations d'aménagement et de programmation 8
   3.3. Justification du projet au regard du Schéma de Développement Économique et du Plan de Développement et d'Aménagement Commercial de la communauté d'agglomération de Saintes 11
      3.3.1. Le Schéma de Développement Economique 11
      3.3.2. Le Plan de Développement et d'Aménagement Commercial 12
   3.4. Justification du projet au regard du SCOT du Pays de Saintonge Romane 14
4. Incidences du projet sur les zones Natura 2000 15
5. Modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme (PLU) 23
6. Conclusion : incidences sur les pièces du PLU 28





1. Préambule

La Ville de Saintes est confrontée à l'évolution continue de son tissu urbain ainsi qu'à de nombreux projets de développement, notamment économiques, liés au maintien d'un certain dynamisme de l'agglomération.

Afin de pouvoir accompagner des secteurs économiques existants et en devenir et de dynamiser son tissu économique local, la Ville a donc décidé d'engager une procédure de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en décembre 2013.

Cette procédure est menée conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme et vise à procéder à une modification du zonage dans le secteur de Beaulieu, situé à l'Est de la commune, en entrée de ville. Sans modifier l'économie générale du PADD et l'esprit dans lequel a été élaboré le PLU, l'objectif de la révision allégée est de permettre la requalification du secteur de Beaulieu (friche agro-industrielle) pour y accueillir des activités à vocation économique.



2. Procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de Saintes est menée conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

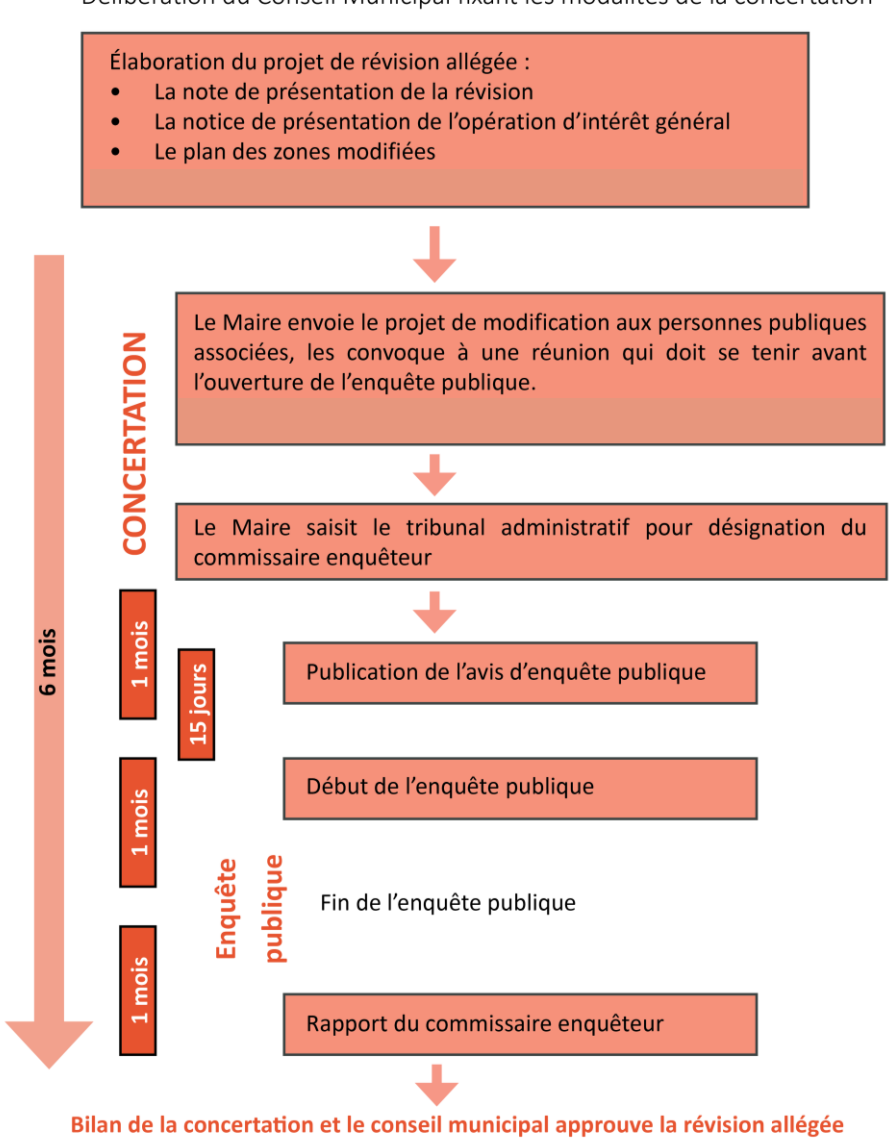
> Extrait du Code de l'Urbanisme :
>
> Article L153-34
>
> Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Ainsi, la procédure de révision allégée peut être utilisée à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Cette procédure est par ailleurs effectuée selon les modalités définies aux articles L.153-11 et suivants du même code, dont les grandes étapes sont les suivantes :

- Délibération du conseil municipal prescrivant la mise en révision allégée du document d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation
- Délibération du conseil municipal arrêtant le projet
- Réunion d'examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées
- Enquête publique
- Approbation du dossier par le conseil municipal

Procédure de révision allégée du PLU



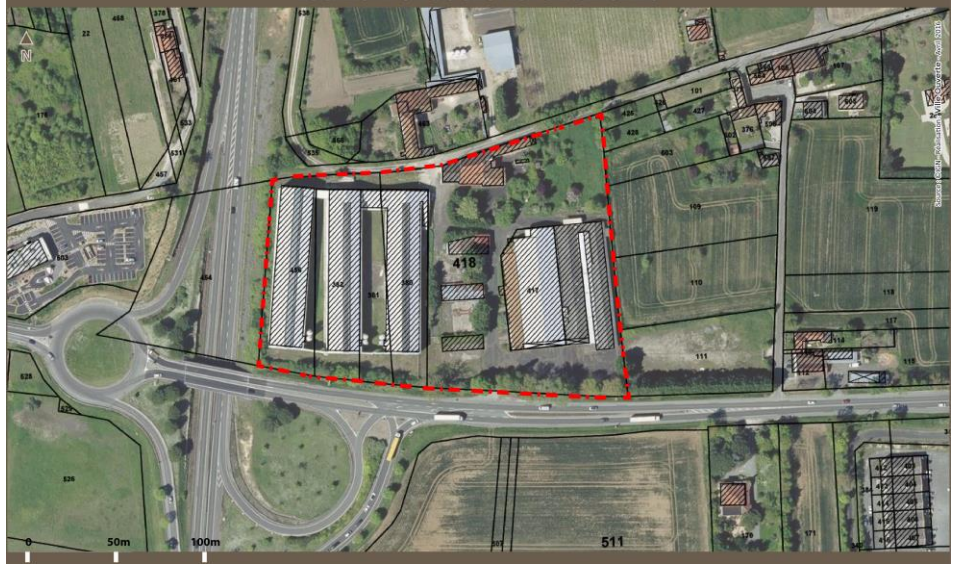
3. Objet de la révision allégée

3.1. Exposé des motifs

L'objectif de la présente procédure de révision allégée est de permettre la requalification de la friche agro-industrielle de Beaulieu.

Ce projet répond à une volonté politique de la Ville visant à rééquilibrer l'implantation des activités économiques à l'échelle de la commune et développer davantage la partie Est du territoire. L'aménagement d'une zone d'activités sur le secteur de Beaulieu viendrait ainsi conforter et étendre l'attractivité de la zone d'activités de Terrefort se trouvant juste au sud, le long de la route de Cognac., permettrait l'accueil d'activités à vocation économique de type PME pour redynamiser le tissu économique local et apporterait une réponse aux demandes d'implantation des entreprises.

LOCALISATION DU SECTEUR DE BEAULIEU



Bien que le secteur de Beaulieu soit déjà urbanisé et ne fasse pas l'objet d'une activité agricole cultivable, ce dernier est actuellement classé en zone A, destinée à l'activité agricole dans le document graphique du PLU de Saintes. Ce classement permet le développement des activités liées aux exploitations agricoles ou à l'élevage, mais il n'autorise en revanche pas l'implantation d'autres activités économiques à vocation artisanale, industrielle ou commerciale.

Les zones à vocation économique sont identifiées UX sur le plan de zonage. Le règlement du PLU précise en effet que la zone UX est destinée à recevoir certaines activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments et constructions d'habitation liés au fonctionnement de ces activités.

Il est par ailleurs important de rappeler que les parcelles identifiées sont intégrées dans le périmètre de la ZAD « Terre de Beaulieu » instituée par arrêté préfectoral du 14 janvier 2014 (n°2014-46). Cette ZAD a ainsi vocation de constituer des réserves foncières en vue d'une opération d'intérêt général : l'aménagement et le développement d'une zone d'activités économiques sur des terrains identifiés par le Schéma de Développement Economique de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saintes. La présence de cette ZAD contribue donc à justifier l'évolution du secteur.

Afin de permettre la requalification de la friche agro-industrielle de Beaulieu et l'accueil de PME sur le site, il sera nécessaire de transférer les parcelles identifiées sur le plan cadastral AL.636, AL.417, AL.635, AL.380, AL.381, AL.382, et AL.456, soit un secteur d'une superficie de 2,4 ha, de la zone A vers la Zone UX.

3.2. Justification du projet au regard du Plan Local d'Urbanisme de Saintes

Lors de l'élaboration du PLU de Saintes approuvé en décembre 2013, différents outils ont été produits afin que le document puisse faire évoluer le secteur de Beaulieu par le biais d'une procédure légère tout en cadrant son développement.

3.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a anticipé cette évolution pour éviter que son économie générale ne soit remise en cause.

- L'axe 1, relatif à la trame verte et bleue, prévoit la préservation des terres agricoles autour du secteur de Beaulieu et de la ZAD. Ainsi, même si le site est classé en zone agricole au plan de zonage, son évolution ne remet pas en cause le PADD. Cet axe prévoit par ailleurs de relier les centralités urbaines par des réseaux de mobilité douce. Parmi ces centralités se trouve celle de Beaulieu.

Extrait du PADD
« Axe 1 : affirmer la trame verte et bleue en tant qu'armature du projet de ville »



- L'axe 3, centré sur la richesse économique et patrimoniale du territoire, prévoit l'extension de la zone d'activités existante en accord avec le Schéma de Développement Economique de la communauté d'Agglomération de Saintes, justifiant ainsi dans le PADD la nécessité de procéder à une adaptation du document d'urbanisme réglementaire. Cet axe vise également à développer l'activité industrielle en veillant à son intégration paysagère.
  La volonté de la municipalité de rééquilibrer l'offre économique à l'échelle de la commune, en développant l'Est de son territoire et plus précisément le secteur de Beaulieu, est donc cohérente avec les orientations de l'axe 3 du PADD.

Extrait du PADD – « Axe 3 : révéler les richesses économiques et patrimoniales du territoire »



Renforcer les bassins d'activités majeurs et encourager le développement des pôles économiques

Conforter les pôles économiques :
- les zones d'activités
- le centre ville et la gare

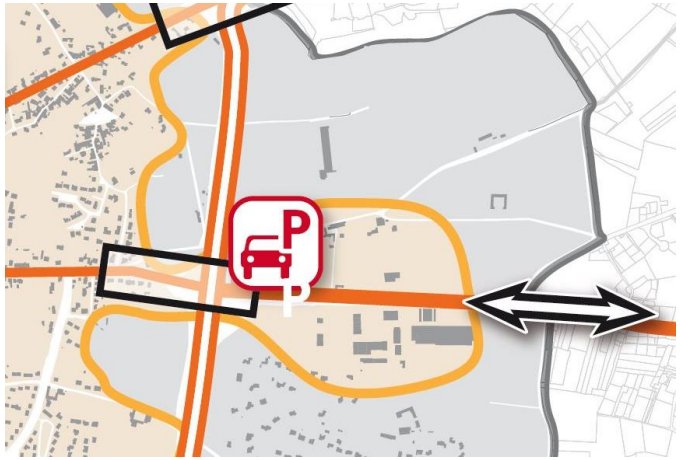
Développer l'économie saintaise à travers l'extension des zones d'activités existantes, conformément au Schéma de Développement Economique

Développer les secteurs déterminants de l'activité afin d'affirmer l'identité économique du territoire

Consolider le rayonnement et l'attractivité économique des zones d'activités (cf. fiches zones d'activités)

- L'axe 4 confirme quant à lui, au-delà de la question du développement des alternatives à l'utilisation personnelle de la voiture, la nécessité de procéder à un réaménagement qualitatif de cette entrée de ville.

Extrait du PADD
Axe 4 « favoriser une pratique de la ville équilibrée et équitable pour tous »



Concilier politique environnementale, adaptation du schéma de circulation et développement des transports en commun

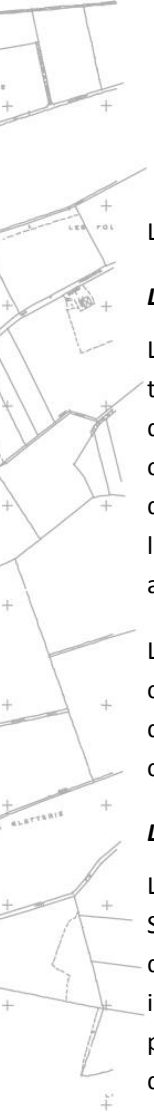
Intégrer l'importance des déplacements supra-communaux dans le schéma de circulation

Améliorer la desserte en transport en commun et diminuer la présence de la voiture en ville

Créer des aires de covoiturage

Engager une réflexion sur le développement urbain en lien avec les projets d'infrastructures communale, intercommunale et régionale

Réaménager qualitativement les entrées de ville



3.2.2. Les Orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur de Beaulieu est concerné par deux OAP (cf. cartes pages suivantes).

L'orientation d'aménagement des villages saintais

Le PLU de Saintes dresse un portrait synthétique des villages qui émaillent le territoire saintais et définit les principaux enjeux qui pèsent sur eux. Ces enjeux, définis notamment par rapport aux zonages et protections réglementaires existants, ont servi à définir un certain nombre d'orientations pour chaque village. Les différents villages de Saintes ont ainsi été classés en cinq catégories, en fonction de leur position géographique, de leur implantation topographique, et de leur rapport avec des éléments paysagers emblématiques du territoire.

Le secteur de Beaulieu est limitrophe de l'OAP des Grandes Bauches. Les orientations concernant ce grand domaine visent à préserver son insertion paysagère et la qualité de son domaine. Des éléments paysagers remarquables sont par exemple indiqués comme moyen de préserver le site d'inscription du domaine.

L'OAP entrée de ville

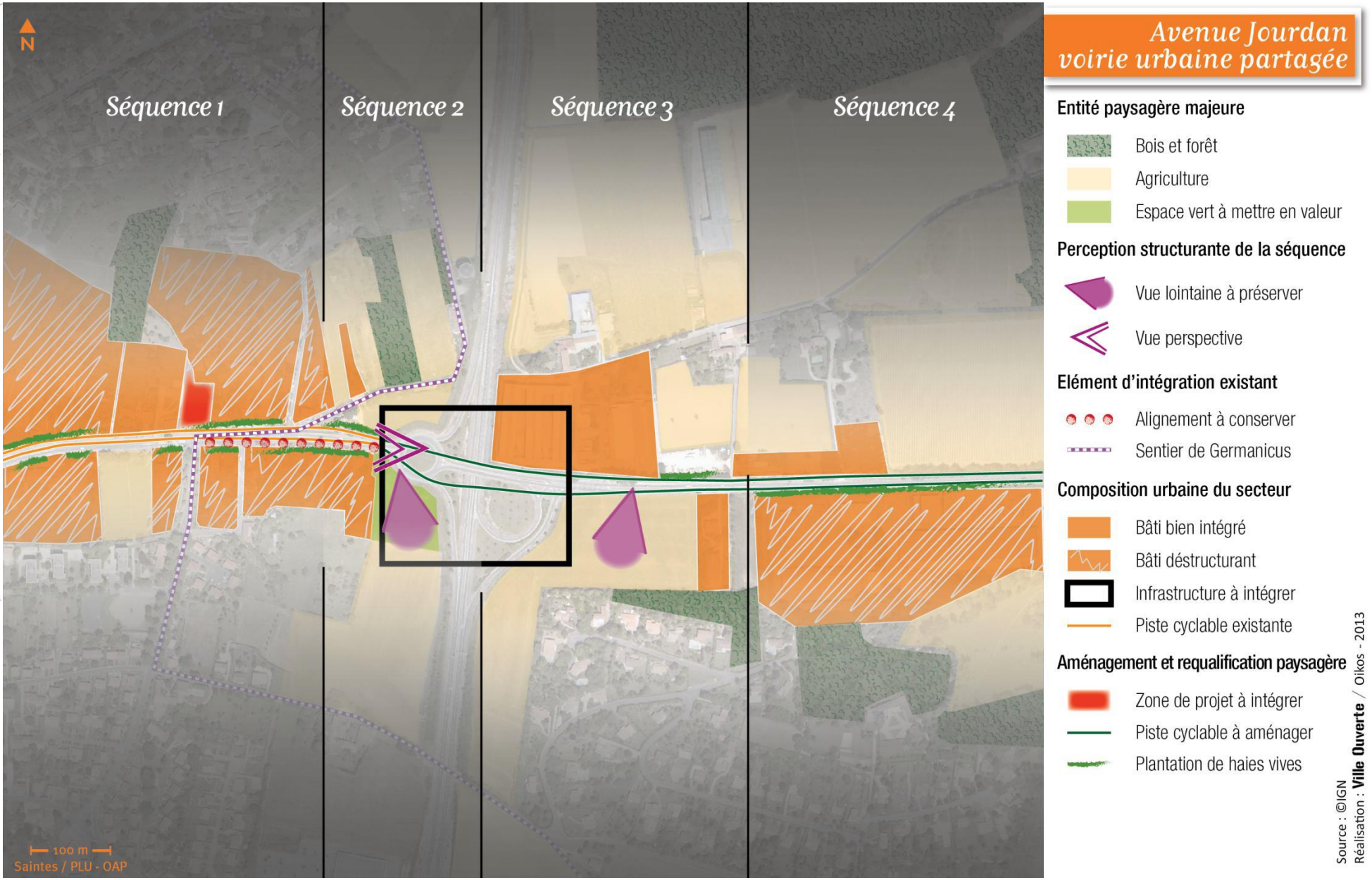
Le secteur de Beaulieu se situe au niveau de l'une des neuf entrées de ville de Saintes. Le secteur fait à ce titre l'objet d'une OAP. Au sein du PLU, l'appréhension des entrées de ville s'inscrit dans une lecture dynamique et progressive des imbrications entre paysages urbain et rural mettant en scène la ville telle qu'elle est perçue par ses usagers. L'aménagement des entrées de ville relève de ce fait d'une démarche de design urbain, de composition des volumes bâtis et de leurs interactions avec l'espace public.

L'aménagement de la zone d'activités de Beaulieu sera donc encadré par la présence de ces deux OAP qui assureront ainsi une intégration harmonieuse du projet dans l'environnement dans lequel il s'inscrit.

OAP Patrimoniale



OAP entrée de ville



3.3. Justification du projet au regard du Schéma de Développement Économique et du Plan de Développement et d'Aménagement Commercial de la communauté d'agglomération de Saintes

3.3.1. Le Schéma de Développement Economique

En 2014, la Communauté d'Agglomération de Saintes a révisé son Schéma de Développement Economique (SDE) approuvé en 2012. Ce document est un outil stratégique qui organise le développement économique de tout le territoire de la Communauté d'Agglomération pour les 6 années à venir. Il organise ainsi le développement du territoire autour de 5 objectifs :

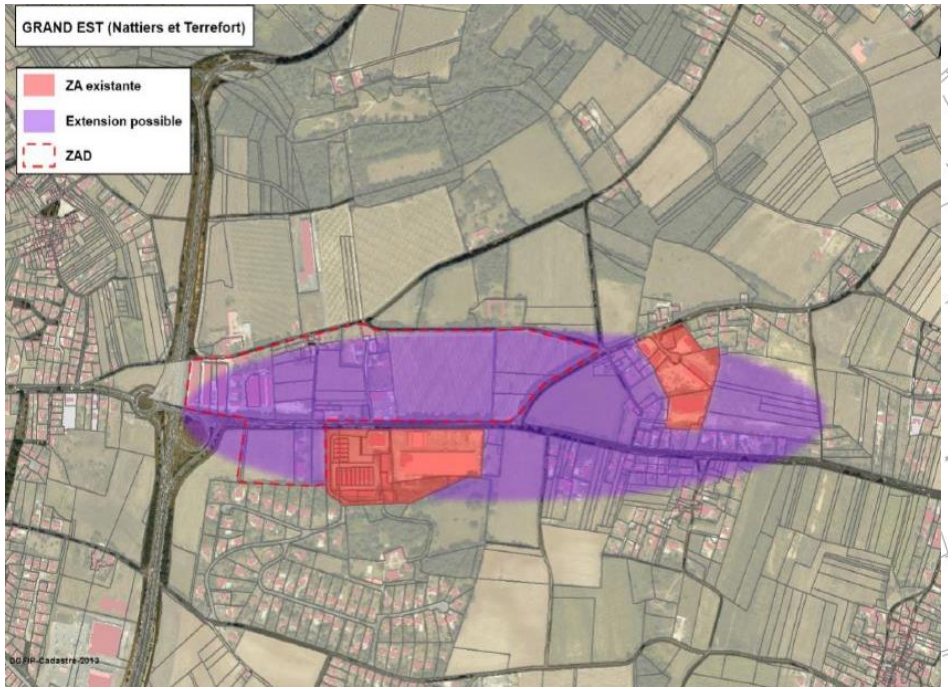
- **Conforter le pôle économique du cœur d'agglomération** dans sa vocation commerciale
- **Maîtriser et rééquilibrer l'offre commerciale** du territoire par une meilleure répartition géographique et une diversification des activités commerciales
- **Accompagner** les développements futurs par restructuration du tissu urbain
- **Ouvrir de nouveaux sites** destinés à l'accueil des entreprises, en particulier pour les entreprises du secteur productif élargi (industrie, artisanat, agroalimentaire, petite logistique…)
- **Organiser le développement** en s'appuyant sur les pôles de développement existants du pôle d'agglomération et des autres pôles identifiés par le SCoT

Le SDE comprend un schéma d'implantation des activités par zone d'activités. Neuf sites sont identifiés, dont le « Pôle d'agglomération Grand Est – Terrefort / Chaniers » qui prévoit une extension des zones d'activités existantes de Terrefort et de Nattiers sur le secteur de Beaulieu à horizon 2020-2030. Il est par ailleurs prévu l'implantation de diverses activités telles que des activités agroalimentaires, de l'artisanat, logistique, etc.

Le changement de zonage du secteur de Beaulieu souhaité est donc compatible avec les orientations du SDE de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Extrait du Schéma de Développement Economique

Pôle d'agglomération
GRAND EST – Terrefort / Chaniers



- Objectif : Extension de 12,5 ha dont 7,2 inclus dans la ZAD « Les terres de Beaulieu »
- Activités agroalimentaires, production, artisanat, logistique (desservant la partie Est du territoire et en lien avec Cognac)
- Enjeux routiers et environnementaux (l'aménagement devra prévoir la création de dessertes pour améliorer l'accessibilité du site ainsi que les contraintes hydrologiques existantes)
- Echéance 2020 à 2030

3.3.2. Le Plan de Développement et d'Aménagement Commercial

Pour faire suite à l'élaboration du premier Schéma de Développement Economique de 2012, la Communauté d'Agglomération de Saintes a décidé d'élaborer un Plan de Développement et d'Aménagement Commercial (PDAC) afin de soutenir et accompagner le développement des activités commerciales sur l'ensemble de son territoire.

Le PDAC a été approuvé le 19 mars 2014 et définit un programme d'actions pour la période 2014-2019, en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes. L'objectif du document est de parvenir à :

- Développer et structurer l'offre commerciale
- Conforter les polarités
- Améliorer leur lisibilité
- Enrichir et diversifier les gammes

Plus largement, il s'agit de conforter la commune de Saintes dans sa position de second pôle commercial du Département, ainsi que les pôles d'équilibre et les centralités rurales.

Le diagnostic du document met en évidence le déséquilibre Est/Ouest du développement économique, à la fois à l'échelle de Saintes et de l'agglomération. Dans ce contexte la zone d'activités de Terrefort est identifiée comme un pôle à restructurer à travers une stratégie de réorganisation urbaine accompagnée d'une réflexion sur la mutation des espaces sans densification (cf. carte page suivante).

L'analyse du diagnostic permet de formuler différents enjeux notamment : rééquilibrer l'attractivité à l'Est de l'agglomération en prenant appui sur les pôles de proximité et de rééquilibrer la rive gauche/rive droite en centre-ville de Saintes, maîtriser les rythmes de constructibilité pour éviter l'apparition de friches et une surconcentration foncière ou encore raréfier le foncier pour « obliger » une requalification des espaces existants.

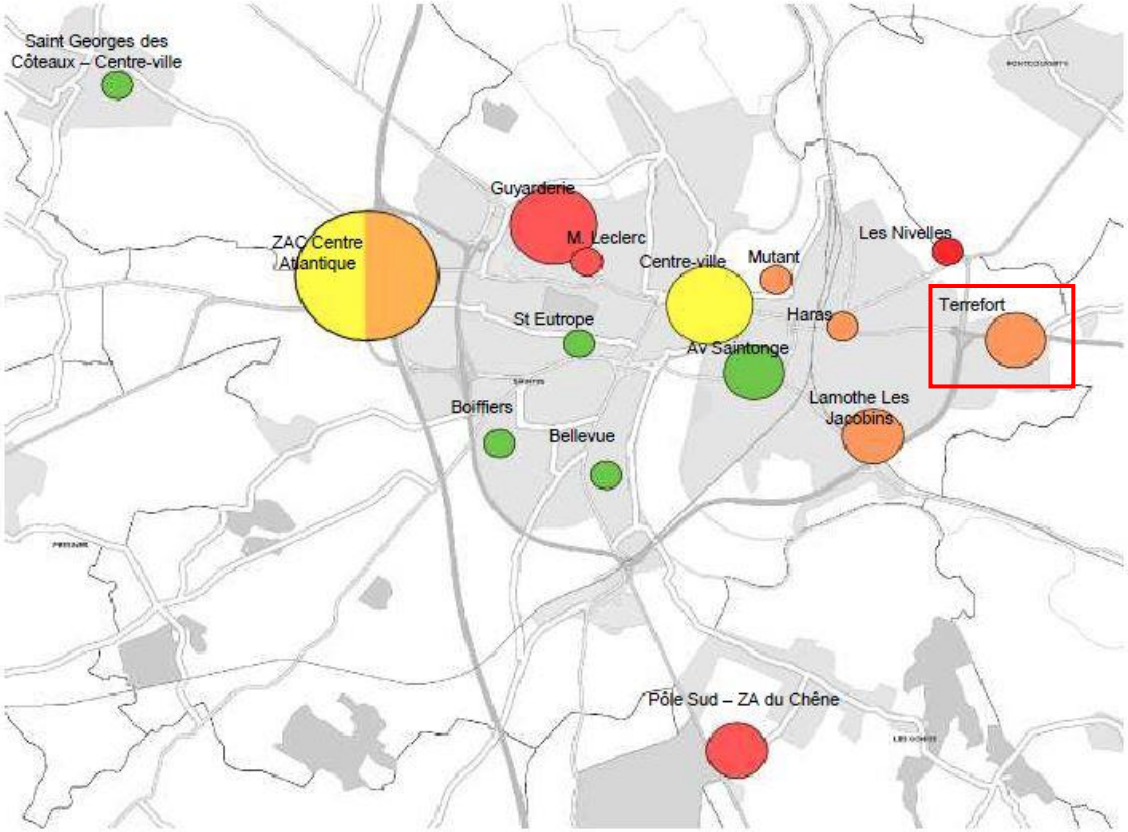
A partir de ces enjeux, cinq orientations stratégiques ont été définies :

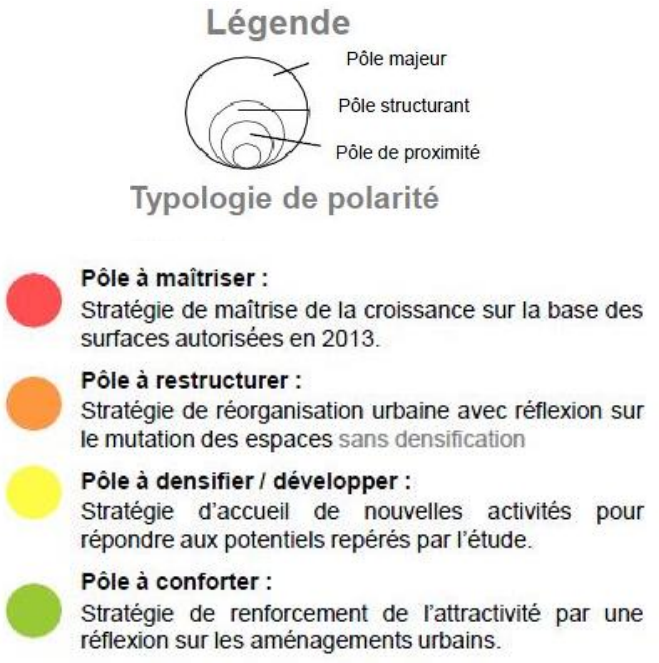
- **Donner de la lisibilité à l'offre commerciale et éviter l'éclatement** en freinant la consommation foncière et en maîtrisant les déplacements ;
- **Impulser un développement axé sur le côté qualitatif** en renforçant l'attractivité du territoire par un positionnement différencié ;
- **Se positionner face à la croissance des pôles environnants qui réduisent l'attraction en zone tertiaire** en recherchant des enseignes « différenciantes » ;
- **Relancer la dynamique d'attraction du centre-ville de Saintes** en luttant contre l'érosion de fréquentation ;
- **Soutenir les centralités rurales** en conservant des lieux de vie et un service de proximité adapté au vieillissement.

Sur ces cinq orientations, la Communauté d'Agglomération de Saintes a souhaité prioriser le développement du centre-ville de Saintes et le soutien aux centralités rurales. Les trois autres orientations, reprises dans le schéma de développement économique, sont menées en parallèle, dans le cadre de la politique économique globale de la Collectivité.

L'extension de la zone d'activités de Terrefort sur le secteur de Beaulieu apparait ainsi cohérente au regard des éléments mis en avant par le diagnostic et des orientations stratégiques du PDAC.

Extrait du Plan de Développement et d'Aménagement Commercial





3.4. Justification du projet au regard du SCOT du Pays de Saintonge Romane

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saintonge Romane a été approuvé le 11 juillet 2016 par la délibération n° 26/2016 du comité syndical du Pays de Saintonge Romane.

Les grandes orientations du PADD du SCoT sont traduites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui est juridiquement opposable au PLU. Cette opposabilité se traduit par une obligation de compatibilité et non de conformité. Cela signifie donc que le PLU doit respecter les principes essentiels du DOO et ne pas faire obstacle à son application.

Le DOO s'articule autour de quatre axes :

1. La trame agri-éco paysagère pour soutenir une politique patrimoniale et un art de vivre
2. Une organisation multipolaire des activités humaines pour mieux vivre ensemble
3. Des orientations économiques et résidentielles cohérentes pour mieux vivre et travailler
4. Une gestion environnementale tournée vers l'avenir

Les objectifs économiques du Pays de Saintonge Romane concernant le développement de l'offre des parcs d'activités sont rappelés dans l'axe 3. Ils s'articulent en effet autour d'une offre de parcs d'activités qui doit :

- Etre lisible et structurée au regard du renforcement des polarités du territoire ;
- Avoir une capacité appropriée au positionnement économique du territoire et aux enjeux de coopération avec les territoires voisins contraints spatialement et dont les besoins rencontrent ceux de nos acteurs économiques ;
- Mettre en œuvre des modes d'aménagement répondant aux besoins des typologies d'entreprises pressenties et pour optimiser l'utilisation de l'espace.

Pour répondre aux objectifs identifiés, 7 orientations de mises en œuvre ont été définies :

- Gérer de manière optimale les réserves foncières
- Prendre en compte les objectifs de reconversion des friches d'activités
- Mettre en œuvre des modes d'aménagement répondant aux besoins des typologies pressenties et permettant d'économiser l'espace
- Aménager des parcs d'activités de qualité
- Améliorer l'accessibilité des parcs d'activités
- Favoriser le développement de produits immobiliers tertiaires
- Permettre/anticiper le développement d'une offre de services pour les usagers

Bien que l'axe 1 du DOO prévoit une diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain, les orientations du document permettent néanmoins une consommation dite maîtrisée. En effet, afin d'éviter tout gaspillage, la consommation d'espace à vocation d'activité est limitée à 180 ha d'ici 2025 et 260 ha à l'horizon 2030. Cette estimation comprend une réserve de 10 ha pour répondre aux logiques de coopérations avec le cognaçais, ainsi qu'une réserve de surfaces locales pour les besoins de desserrement des activités au sein des communes rurales.

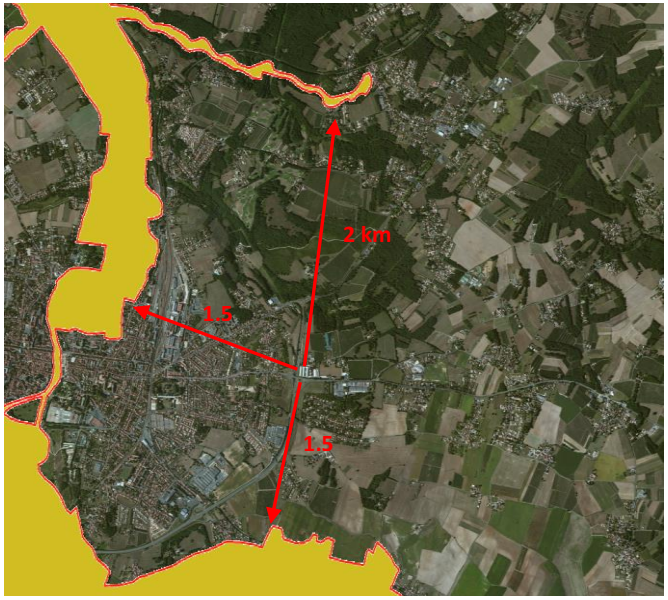
Le transfert des parcelles de la zone A vers la zone UX dans le plan de zonage du PLU de la commune de Saintes concerne un secteur d'une superficie inférieure à 3 ha, le projet est donc compatible avec les orientations du DOO en matière de consommation maîtrisée de l'espace agricole. La volonté d'ouverture d'une zone d'activités sur le secteur de Beaulieu, en tant qu'extension de la zone d'activités existante de Terrefort et devant permettre la requalification d'une friche agro-industrielle répond par ailleurs à plusieurs des orientations mises en avant dans l'axe 3 du DOO du SCoT, assurant une nouvelle fois la compatibilité du projet avec le SCoT. L'aménagement de la zone devra en outre répondre aux objectifs environnementaux et de mobilité définis dans les axes 2 et 3 du document.

4. Incidences du projet sur les zones Natura 2000

La présente procédure de révision allégée nécessite la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale du fait de la présence de sites Natura 2000 sur le territoire communal. Néanmoins, étant donné :

- La distance avec le site d'intérêt communautaire,
- La proximité des zones de projet avec des zones anthropisées,
- L'enjeu local de conservation faible des espèces rencontrées,
- L'état dégradé des habitats naturels résiduels,
- La très faible surface d'habitat d'espèces susceptibles d'être détruits (inférieure à 2 ha au total),

Les incidences de la révision allégée du PLU sur les sites Natura 2000 FR5400 472 / FR 541- 2005 MOYENNE VALLÉE DE LA CHARENTE ET SEUGNES ET CORAN sont jugées non significatives.



Distance de la zone d'étude avec les sites NATURA 2000 – (Source Evaluation environnementale)

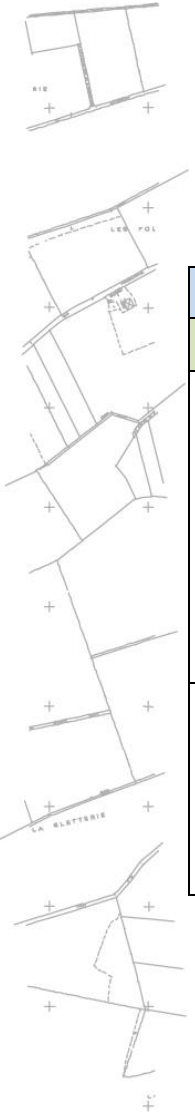
L'ensemble de l'évaluation environnementale est annexé à la présente note. La synthèse de l'état initial de l'environnement et les incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement sont énoncées ci-après.

Synthèse de l'état initial et enjeux

Le tableau page suivante synthétise l'état initial de l'environnement et présente les tendances d'évolution pour les différentes thématiques environnementales ou scénario « au fil de l'eau », dans l'hypothèse de l'absence de PLU.

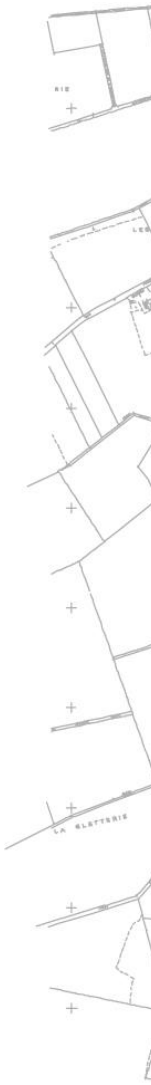
Le niveau d'enjeu évalué est donné par la couleur :

Nul	Faible	Modéré	Fort

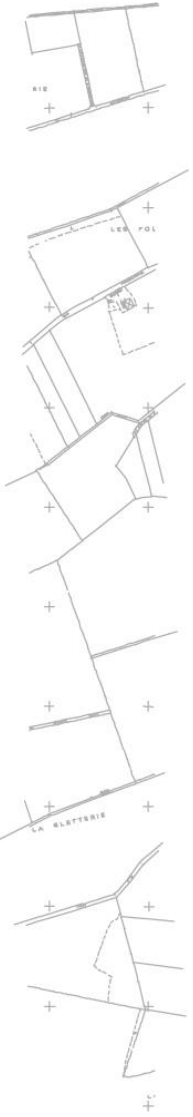


Enjeux environnementaux sur le périmètre d'extension de la zone UX – Beaulieu/la Bauche (2.4 ha)

Thématiques	Etat initial	Enjeux
Cadre de Vie Paysage		
Paysages et patrimoine	– Sensibilité particulière du fait de la situation en entrée de ville – Localisation en bordure de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) – Une visibilité assez restreinte de l'extension de la zone UX depuis les quartiers pavillonnaires à proximité et depuis la rive Nord du canal EDF – Aucun élément de patrimoine bâti présent sur la zone.	Garantie de la qualité paysagère dans l'aménagement interne de la zone et au traitement de l'entrée de ville. Soin particulier des co-visibilités avec les habitations notamment le long de la RD 150
Transport et déplacement	Le site est desservi directement par la RN141 (Route de Cognac) rejoignant l'autoroute A10. La zone est desservie par la ligne de bus A du réseau Buss reliant les quartiers Est et Ouest de la ville. L'arrêt de bus le plus proche à 400 m à l'Ouest du site.	Développement des voies modes doux sécurisées pour relier la zone aux autres quartiers de la ville et pour la desserte interne de la zone



Milieu Naturel et Biodiversité		
Habitats et espaces remarquables sur site	**Trois habitats naturels sont présents** : une végétation de friche, un linéaire de haie arborée ainsi qu'un jardin en friche apparenté à une prairie de fauche. Seul **le jardin peut être rapproché d'un habitat d'intérêt communautaire** sans toutefois en être une forme typique. Le **linéaire de haie et les arbres sont à considérer comme des éléments structurants** en termes de biodiversité animale et végétale. **Aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale** n'a été recensée sur le site ou à proximité directe. **Quatre espèces exotiques envahissantes** sont présentes sur le site : une herbacée et 3 arbustives à arborées. Le cortège d'avifaune est bien développé pour une petite surface, mais il ne s'agit que d'espèces communes des milieux urbains, périurbains ou de campagne anthropisée. **La plupart des espèces de passereaux sont néanmoins protégées** de même que leur habitat. **Aucune espèce patrimoniale ou protégée pour les insectes n'a été recensée**. **Un reptile protégé à l'échelle nationale** est présent sur le site, il s'agit du Lézard des murailles. **Un mammifère protégé à l'échelle nationale** fréquente le site, il s'agit du Hérisson d'Europe.	Préservation et protection des espaces d'intérêts sur la zone servant à la nidification, au stationnement et au nourrissage des espèces relevées.
Espaces Naturels	Secteur situé entre 1.5 et 2km de la zone NATURA 2000 Classement de la haie en limite de la RN141 en, EBC	Préservation et protection des espaces d'intérêt observés sur la zone
Trame verte et bleue	Secteur situé au croisement en limite de deux corridors écologiques de type agricole définis au PLU dans le cadre de la trame verte et bleue	Maintien des éléments d'intérêt et Développement de la trame verte et bleue au cœur du projet d'aménagement de la zone

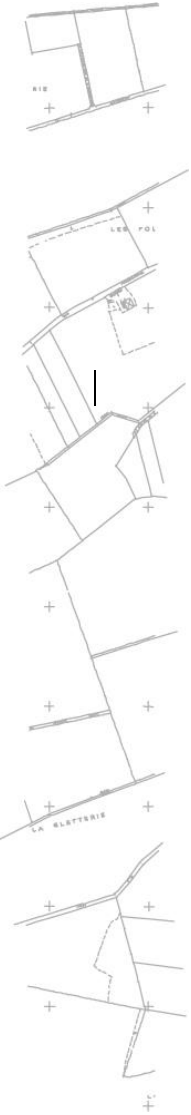


Ressources		
Gestion de l'eau	Les zones d'études ne sont pas situées à proximité de cours d'eau ou de zones humides.	Equipement de la zone en réseau d'eau potable et assainissement.
Réseaux eau potable et assainissement	Le secteur dispose actuellement du raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement collectif.	Equipement de la zone en réseau d'eau potable et assainissement.
Occupation du sol	Zone classée agricole au PLU approuvé, d'une surface de 2.4 ha. Toutefois moins de 10% de la parcelle n'est pas artificialisée.	Limiter la consommation d'espace agricole, non construit.
Risques majeurs		
Risque inondation	Zone non concernée par un risque d'inondation mais se situant sur le Bas-plateau de Saintonge, le ruissèlement des eaux doit donc être maîtrisé pour éviter la répercussion sur les autres secteurs de la ville.	Gestion des eaux pluviales dans l'aménagement de la zone en limitant l'imperméabilisation du sol et en mettant en place des aménagements adaptés.
Autres risques naturels	Secteur concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen et par un risque sismique faible.	Prise en compte des risques de retrait-gonflement dans le cadre des aménagements.
Pollution et nuisances		
Nuisances sonores	La RN 141 qui longe la zone au Sud est classée en voie bruyante de catégorie 2. La largeur affectée par le bruit est donc de 250 m de part et d'autres de la voie.	Limiter les nuisances sonores par un aménagement adapté.

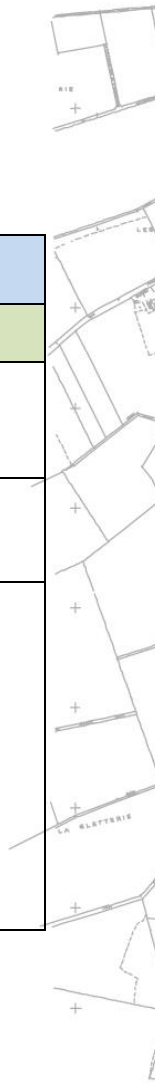
Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement – prise en compte des enjeux environnementaux

Tableau de synthèse des incidences potentielles sur la future zone UX- Beaulieu/la Bauche :

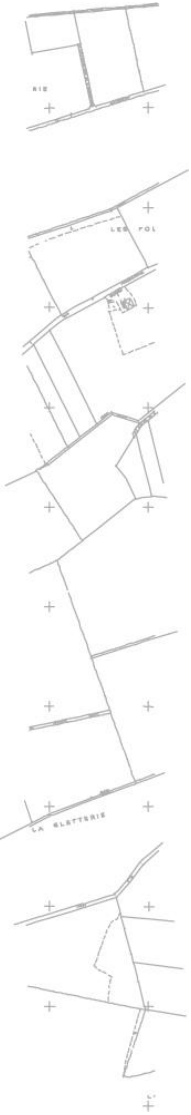
Thématiques	Incidences pressenties	Niveau d'Impact
Cadre de Vie Paysage		
Paysages et patrimoine	L'impact paysager dépend notamment du maintien des éléments boisés en périphérie Sud du site ainsi que du traitement ou non des vues depuis l'avenue Jordan et le chemin de Beaulieu L'incidence globale attendue est tout de même une mise en valeur d'une zone actuellement délaissée. La prise en compte de la situation d'entrée de ville devrait permettre un traitement paysager adapté.	Faible
Transport et déplacement	Le développement de ce nouveau secteur va induire un flux de circulation supplémentaire sur les axes adjacents de la ville. La situation excentrée de la zone et son raccordement à la rocade Est de la ville va limiter l'apport de circulation en cœur de ville et peut être un levier supplémentaire pour le développement d'axe doux sécurisés et de mode de déplacement collaboratif.	Faible



Thématiques	Incidences pressenties	Niveau d'Impact
Milieu Naturel et Biodiversité		
Trame verte et bleue	Le secteur ne fait pas partie d'une continuité écologique mais est longé dans sa partie Ouest par un corridor de type agricole définit dans le cadre de la trame verte et bleue du PLU. Déjà construit aux abords de ce corridor, le maintien des bâtiments existants sur cette zone ne viendra pas impacter ce secteur.	Faible
Habitats et espaces remarquables sur site	L'intérêt écologique du secteur est faible du fait du caractère déjà très anthropisé (secteur très artificialisé, bâtiments de production et administratif). Cependant, le cortège d'avifaune est assez bien développé pour une petite surface. Il ne s'agit que d'espèces communes des milieux urbains, périurbains ou de campagne anthropisée mais la plupart des espèces de passereaux sont néanmoins protégées de même que leur habitat. L'évolution du projet vers un maintien maximum des zones végétalisées existantes (zone de végétation prairiale) en l'état naturel ainsi que les arbres matures et les haies arbustives permettra de conserver les éléments intéressants sur le secteur (maintien de l'EBC au sud). De plus, le projet devra prendre en considération l'intérêt des bâtiments anciens pour la nidification de certains oiseaux. Des Incidences lors de l'aménagement de la future zone sont toutefois à relever et devront être prises en compte lors du projet d'aménagement : **Pendant la phase travaux (impacts temporaires)** ▪ **Impacts directs :** Destruction de nids, de ponte ou d'individus présents sur les secteurs modifiés (bâtiments, friches, jardin). Ce type d'impact risque donc d'affecter les oiseaux (nicheurs notamment), les reptiles (Lézard des murailles), les mammifères (Hérisson) et les insectes (papillons). ▪ **Impacts indirects :** Dérangement de la faune et notamment de l'avifaune en nidification, quels que soient les secteurs du site : secteurs modifiés (bâtiments, friches, jardin) et secteurs conservés (linéaire de haie). Cet impact risque donc d'affecter les oiseaux nicheurs principalement, mais aussi les reptiles (Lézard des murailles). **Après la réalisation du projet (impacts permanents)** ▪ **Impacts directs :** Perte d'habitat de nourrissage, de stationnement ou de reproduction pour les espèces exploitant les secteurs modifiés : bâtiments, friches, jardin. Cet impact risque donc d'affecter les oiseaux, les reptiles, les insectes et les mammifères exploitant ces milieux pour l'une ou l'autre des fonctions susmentionnées. Destruction de milieux semi-naturels : friche, jardin ▪ **Impacts indirects :** Dissémination des espèces végétales exotiques envahissantes.	Modéré



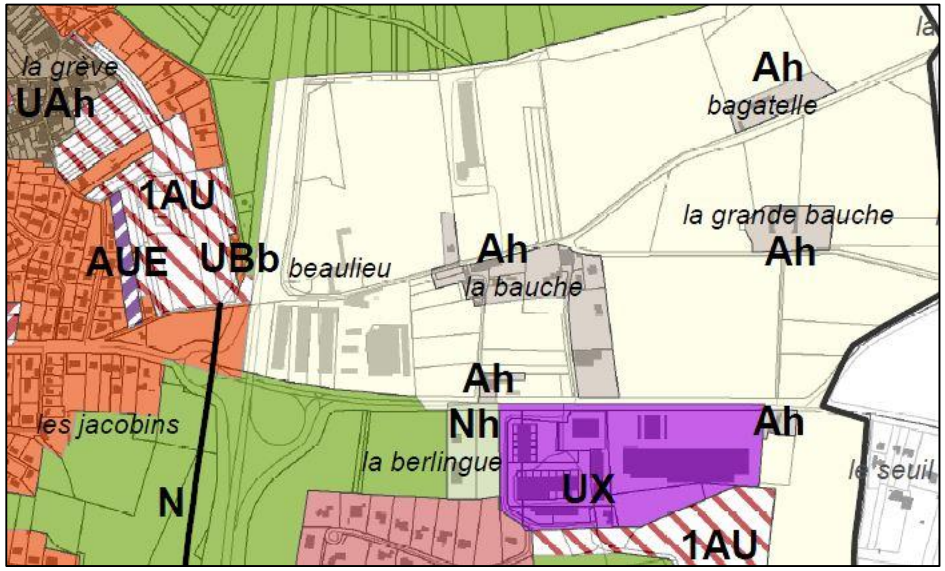
Thématiques	Incidences pressenties	Niveau d'Impact
Ressources		
Gestion de l'eau	Aucun cours d'eau susceptible de recevoir des pollutions provenant de la future zone aménagée n'est présent à proximité.	**Faible**
Réseaux eau potable et assainissement	Tout aménagement devra se conformer aux exigences du schéma directeur d'assainissement de l'agglomération de Saintes.	Faible
Occupation du sol	La surface d'extension de la zone UX sur 2.4 ha de zone actuellement classée agricole est à pondérer car le secteur est aujourd'hui artificialisé à plus de 90% L'unité foncière est longée au Sud par une haie classée en EBC qui ne sera pas impactée. De plus, sur sa limite l'Est, le corridor de type agricole définit dans le cadre de la trame verte et bleue du PLU sera préservé. Au regard de l'ensemble de ces éléments, **la surface qui pourrait être concernée par une artificialisation des sols représente une superficie de 0.2 ha, cette surface n'étant par ailleurs pas cultivée.**	Faible



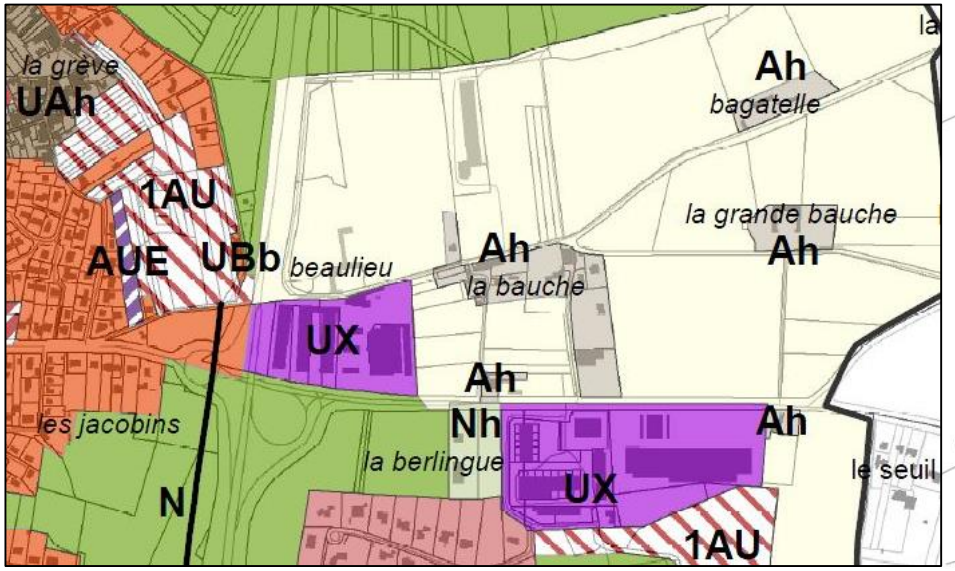
Thématiques	Incidences pressenties	Niveau d'Impact
Risques majeurs		
Risque inondation	L'imperméabilisation des sols est susceptible d'augmenter le risque de ruissellement des eaux pluviales sur la zone. Néanmoins, le schéma directeur de l'assainissement auquel se réfère le règlement de la zone, exige une gestion à la parcelle des eaux pluviales et de ruissèlement avec un rejet après traitement, en fonction des caractéristiques du sol, soit dans le milieu, soit dans le réseau (débit limité). De plus, un réseau d'eau pluviale, sur lequel se raccordaient les bâtiments de production, est déjà présent sur la zone. Lors de l'aménagement de la zone, des mesures de gestion des eaux pluviales de type alternatives pourront être demandées. **Ces exigences réglementaires permettent de limiter le risque d'inondation**.	Faible
Autres risques naturels	Le secteur est situé en zone d'aléa retrait gonflement des argiles moyen et en zone d'aléa sismique faible. La modification du PLU n'engendre pas l'exposition de nouvelles populations aux risques.	Faible
Pollution et nuisances		
Nuisances sonores	La RN141 est classée voie bruyante de catégorie 2. Le boisement longeant cet axe et qui permet de créer une barrière sonore est classé en EBC et sera maintenu, ce qui réduit l'impact de cette voie. La RD 150 est classée voie bruyante de catégorie 3. En contrebas, depuis le début de la Rocade Est de Saintes jusqu'à sa jonction avec la RN14, l'impact sonore de cet axe est contenu et limité. La zone UX a vocation à accueillir des activités économiques donc l'impact sur la population, des nuisances sonores est réduit sans toutefois devoir être négligé.	Faible

5. Modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Extrait du plan de zonage <u>avant</u> la révision allégée



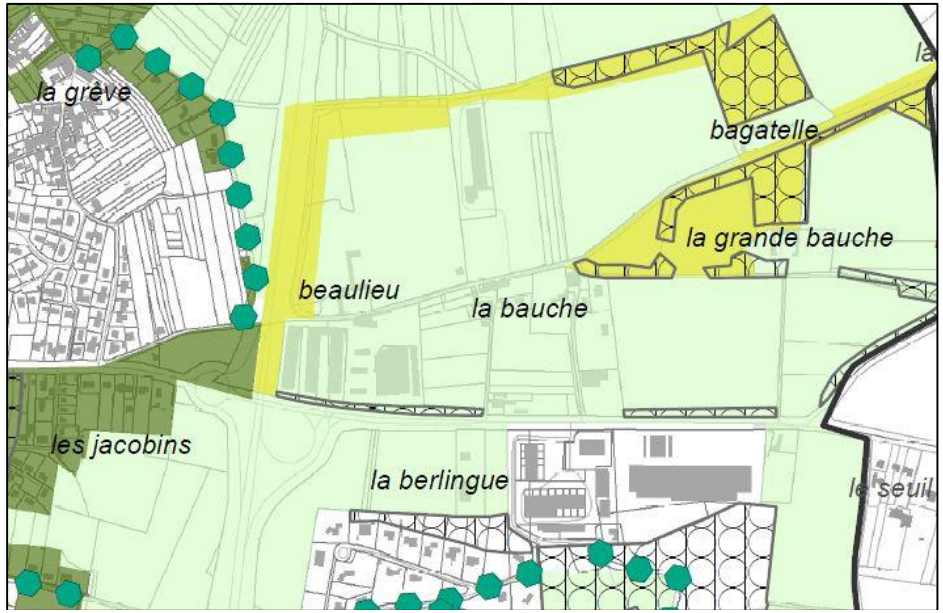
Extrait du plan de zonage <u>après</u> la révision allégée



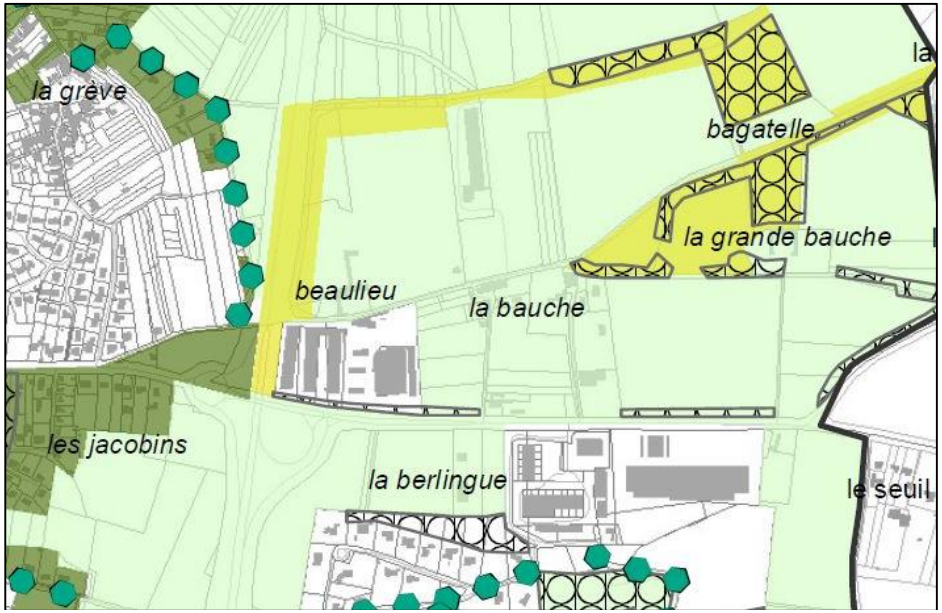
Zonage réglementaire

- Zone UBb : pavillonnaire d'après-guerre
- Zone UAh : cœur historique des hameaux
- Zone UBc : tissu pavillonnaire récent
- Zone UX : espace urbain à vocation d'activité
- Zone AUE : secteur ouvert à l'urbanisation d'équipement
- Zone 1AU : secteur d'urbanisation différée à dominante résidentielle
- Zone A : secteur voué à l'activité agricole
- Zone Ah : espace résidentiel en contexte agricole (urbanisation limitée aux extensions et reconstructions)
- Zone N : espace agro-naturel

Extrait du plan de zonage de la trame verte et bleue <u>avant</u> la révision allégée



Extrait du plan de zonage de la trame verte et bleue <u>après</u> la révision allégée



Trame Verte et Bleue

- A : Corridor écologique en milieu / espace / zone agricole
- U : Corridor écologique en milieu / espace / zone urbain(e)
- Zone N, Nh, Nj, Ns, Nx, A, Ah et Ahm du plan de zonage
- Zone Nb du plan de zonage
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L130-1
- Mare ou fontaine préservée au titre de l'article L123-1-5,7°
- Linéaire protégé au titre de l'article L123-1-5,7°
- Périmètre de protection rapprochée du captage de Lucérat (périmètre non contractuel)

Bilan des surfaces <u>avant</u> la révision allégée

Zone urbaine à vocation d'activités		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
UX	198,62	4,3
UXf	33,10	0,7
UXy	64,05	1,4
UXt	10,20	0,2
Total :	**305,97**	**6,6**

Zone agricole		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
A	1901,71	41,6
Arcea	37,79	0,8
Total :	**1939,50**	**42,4**

Zones à urbaniser		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
1AU	16,96	0,4
1AUE	1,14	0,0
1AUXm	1,82	0,0
1AUX	7,07	0,2
Total :	**26,99**	**0,6**
AU	74,08	1,6
AUE	0,37	0,0
AUXy	44,92	1,0
Total :	**119,37**	**2,6**

Bilan des surfaces <u>après</u> la révision allégée

Zone urbaine à vocation d'activités		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
UX	201	4,4
UXf	33,10	0,7
UXy	64,05	1,4
UXt	10,20	0,2
Total :	**308,35**	**6,7**

Zone agricole		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
A	1899,3	41,5
Arcea	37,79	0,8
Total :	**1937,1**	**42,3**

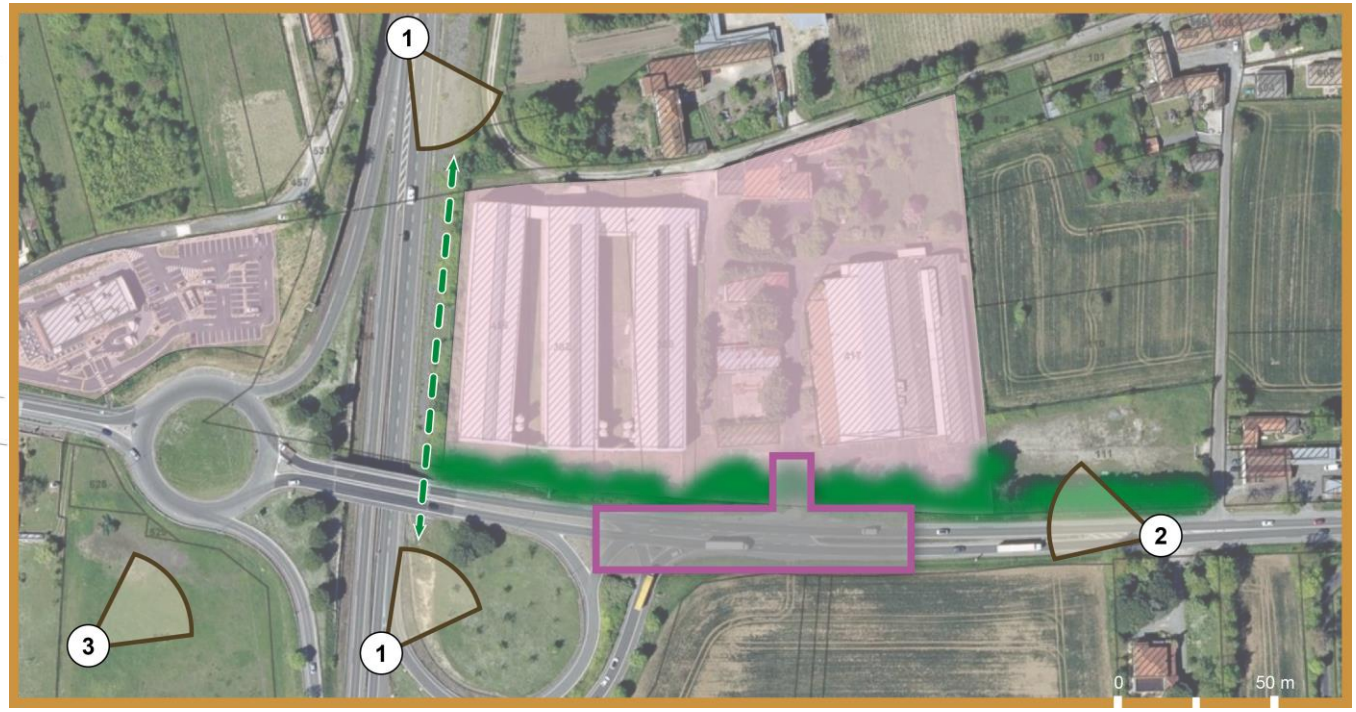
Zones à urbaniser		
Secteur	*Surf. Ha*	*Part globale*
1AU	16,96	0,4
1AUE	1,14	0,0
1AUXm	1,82	0,0
1AUX	7,07	0,2
Total :	**26,99**	**0,6**
AU	74,08	1,6
AUE	0,37	0,0
AUXy	44,92	1,0
Total :	**119,37**	**2,6**

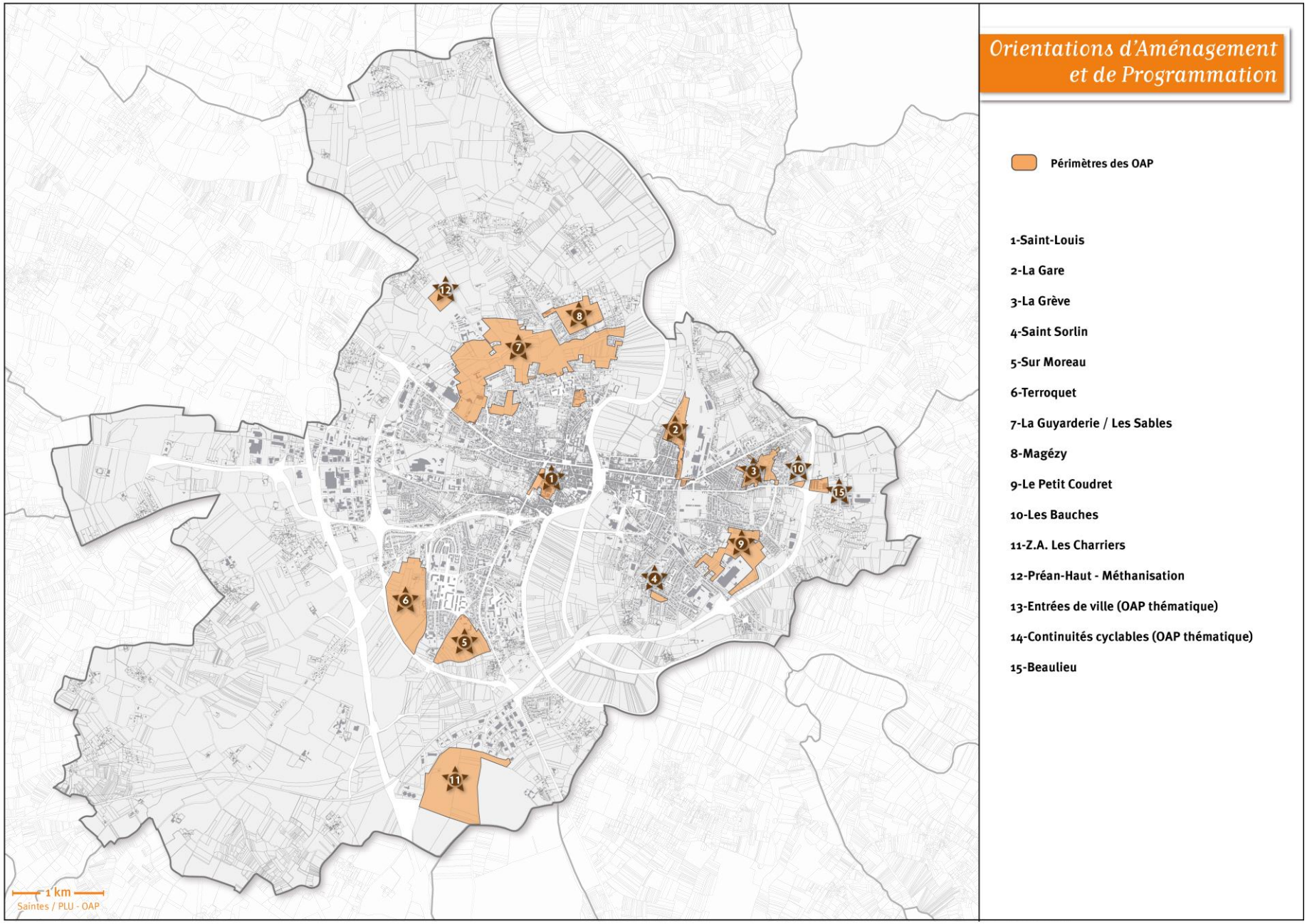


Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une orientation d'Aménagement et de Programmation est ajoutée au niveau du secteur de Beaulieu. Cette OAP traite à la fois les conditions d'aménagement, de desserte et de préservation des qualités paysagères et environnementales du site, ainsi que du positionnement économique plus global de ce secteur de la commune.

Extrait cartographique :




Orientations d'Aménagement et de Programmation
Périmètres des OAP
1-Saint-Louis
2-La Gare
3-La Grève
4-Saint Sorlin
5-Sur Moreau
6-Terroquet
7-La Guyarderie / Les Sables
8-Magézy
9-Le Petit Coudret
10-Les Bauches
11-Z.A. Les Charriers
12-Préan-Haut - Méthanisation
13-Entrées de ville (OAP thématique)
14-Continuités cyclables (OAP thématique)
15-Beaulieu
1 km
Saintes / PLU - OAP



6. Conclusion : incidences sur les pièces du PLU

La présente procédure de révision allégée du PLU de Saintes a pour objectif de d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Beaulieu en transférant les parcelles AL.636, AL.417, AL.635, AL.380, AL.381, AL.382, et AL.456 du cadastre, soit un secteur d'une superficie de 2,4 ha, initialement en zone A, en zone UX pour permettre l'accueil d'activités économiques, notamment de PME, en vue de la requalification de la friche agro-industrielle.

Les modifications exposées n'ont pas pour effet de modifier les grandes orientations du PADD et ne portent donc pas atteinte à l'économie générale du document.

A l'exception des documents présentés dans les pages précédentes, les autres pièces du PLU demeurent inchangées.