Département de la Charente-Maritime

Commune de Saujon

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLU	PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION
Révision générale	9 juillet 2015	8 juin 2023	14 mars 2024

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du : 14 mars 2024.

Le Maire **Pascal FERCHAUD**

49 rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

CHAPITRE 1 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

1.1 Le contexte géographique et administratif Erreur ! Signet non défini.

1.2 L'articulation du PLU avec les plans et programmes **11**

CHAPITRE 2 DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE **29**

2.1 La population et l'habitat **29**

2.2 Les activités économiques **42**

2.3 Les équipements publics **56**

CHAPITRE 3 DIAGNOSTIC URBAIN ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.

3.1 Chronologie du développement urbain Erreur ! Signet non défini.

3.2 L'analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers Erreur ! Signet non défini.

3.3 Les formes urbaines et le patrimoine bâti Erreur ! Signet non défini.

3.4 La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis Erreur ! Signet non défini.

3.5 Organisation des déplacements et espaces publics Erreur ! Signet non défini.

3.6 Les réseaux divers Erreur ! Signet non défini.

CHAPITRE 4 ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT **124**

4.1 Le cadre physique **124**

4.2 La biodiversité et les milieux naturels **132**

4.3 Les ressources naturelles et leur gestion **179**

4.4 Pollutions, nuisances et qualité des milieux **187**

4.5 Les risques majeurs **220**

4.6 Paysage **234**

4.7 Interprétation locale de la Loi Littoral **246**

CHAPITRE 5 LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD **272**

5.1 Le scénario de développement retenu **273**

5.2 La définition des orientations générales **278**

CHAPITRE 6 JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET LES CHANGEMENTS APPORTES 280

6.1 Renforcer la prise en compte des contraintes et atouts liés à l'eau 284
6.2 Conforter un carrefour d'échanges historique 336
6.3 Diversifier l'offre de logements, structurer et embellir la ville 385
6.4 Renforcer l'engagement dans la protection de l'environnement 462
6.5 Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2002 470

CHAPITRE 7 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT DE REDUCTION VOIRE DE COMPENSATION 487

7.1 Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur la ressource en eau et mesures mises en place 487
7.2 Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur les milieux biologiques, sur les zones revetant une importance particulière pour l'environnement et mesures mises en place 506
7.3 Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur les risques et mesures mises en place 518
7.4 Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur le patrimoine paysager et bâti et mesures mises en place 521
7.5 Exposé de la démarche d'évaluation environnementale : présentation des secteurs de développement abandonnés pour des raisons écologiques 525
7.6 Incidences prévisibles à l'échelle des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et mesures mises en place 527

CHAPITRE 8 INDICATEURS, RESUME NON TECHNIQUE ET METHODE D'EVALUATION 561

8.1 Critères indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan 561
8.2 Résumé non technique 565
8.3 Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée 587

ANNEXE : DIAGNOSTIC COMMERCIAL 595

PREAMBULE

A quoi sert le rapport de présentation ?

Le rapport de présentation a pour but de présenter l'état des lieux de la commune et d'expliquer les règles mises en place avec le PLU. Le contenu du rapport de présentation, défini par le code de l'urbanisme, s'organise en cinq grandes parties :

« 1° Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et économiques et il répertorie les besoins et enjeux à prendre en compte.

2° Il analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution

3° Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement.

4° Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables, et il explique les changements apportés par rapport au PLU précédent.

5° Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. »

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

En cas de modification ou de révision du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Les raisons de la révision du PLU

La commune de SAUJON dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 03 octobre 2002 et élaboré selon la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, (remplacement du Plan d'Occupation des Sols -POS).

Le PLU a fait l'objet de plusieurs révisions simplifiées et modifications

Type de révision ou modification	Date d'approbation
Modification n°1	24 juin 2004
Modification n°2	17 novembre 2005
Révision simplifiée n°1	23 novembre 2006
Révision simplifiée n°1	15 février 2007
Modification n°3	10 septembre 2008
Modification n°4	12 décembre 2013

Le PLU traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) la vision des élus pour leur territoire.

Les lois Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, ont fait évoluer le PLU en renforçant, notamment, les exigences en matière :

- D'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de chiffrage de la modération de cette consommation, dans un objectif de réduction et de maitrise de leur utilisation, notamment au regard des objectifs des Scot, lorsqu'ils sont opposables ;
- De capacités de densification des zones déjà urbanisées et de leurs possibilités de mutation ;
- De gestion de l'habitat isolé existant dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières ;
- De liaison entre urbanisation et desserte en transports en commun existants ou programmés ;
- De mutualisation des capacités de stationnement des parcs ouverts au public ;
- De respect de performances énergétiques et environnementales dans les constructions ;
- De préservation et de remise en bon état des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue).

La volonté de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue par la loi SRU et renforcée par les lois Grenelle et ALUR, pousse les élus à privilégier, pour le développement de leur commune, le renouvellement urbain, la densification des zones déjà urbanisées et des formes urbaines plus compactes, avec des fonctions diversifiées, dans les secteurs à urbaniser.

Dans ce contexte, une urbanisation plus qualitative doit émerger et oblige à réinterroger les règlements des PLU pour privilégier, à tout le moins ne pas bloquer, des projets d'aménagement plus denses et favorisant la prise en compte du développement durable dans la construction, tout en restant cohérent avec les formes urbaines et architecturales environnantes.

CHAPITRE 1 PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

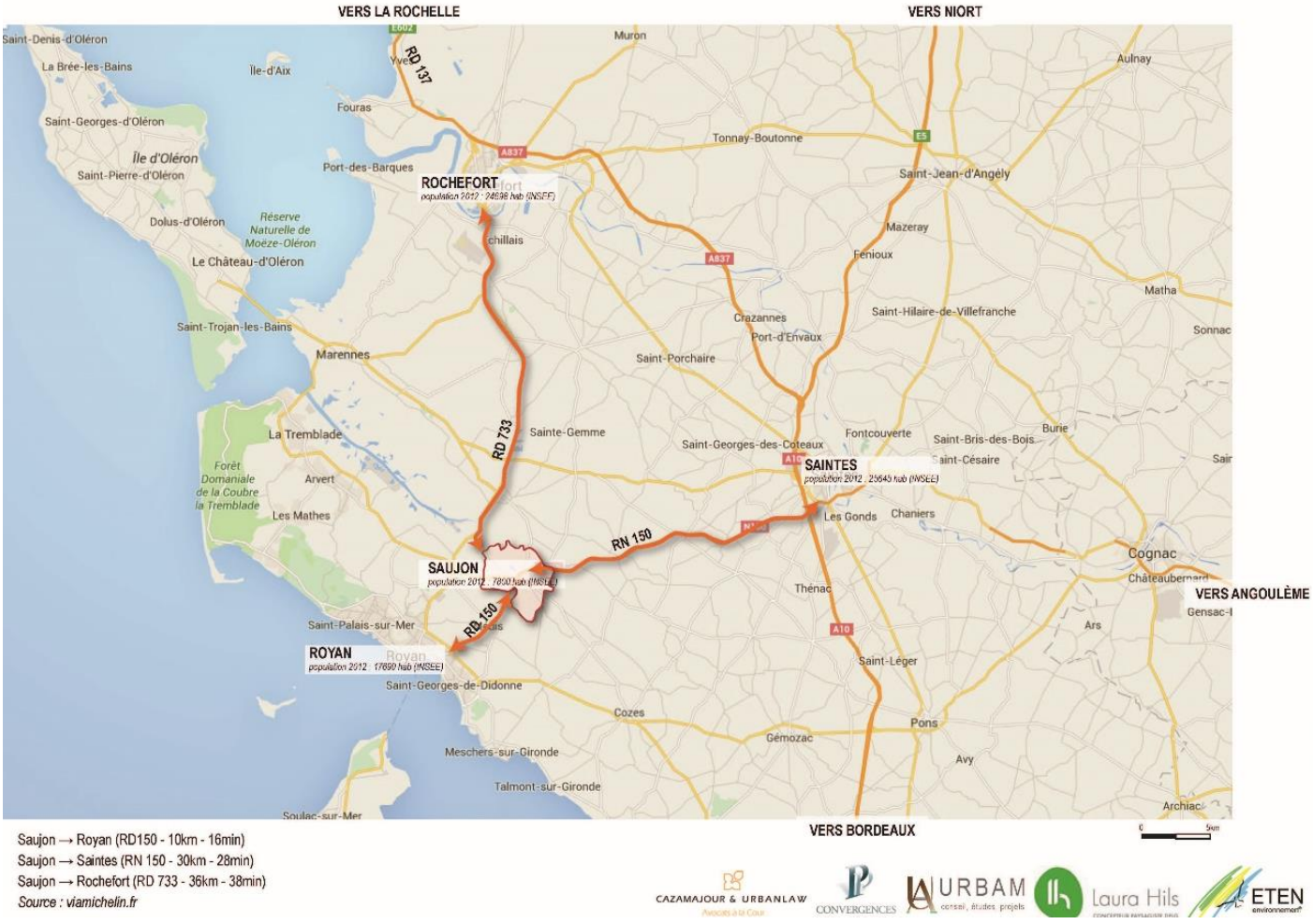
1.1 Le contexte géographique et administratif

La commune de Saujon est localisée à l'ouest du département de la **Charente-Maritime** et de l'ancienne province de la **Saintonge.** Elle se situe non loin de l'estuaire de la Gironde et en amont de l'estuaire de la Seudre, au **carrefour** de plusieurs villes importantes :

- à 15 km au nord-est de Royan,
- à environ 30 km à l'ouest de Saintes,
- à 35 km au sud de Rochefort.

La commune dépend administrativement du canton de Saujon et de l'arrondissement de Saintes.

Carte des anciennes provinces >
http://www.saintonge.online.fr/saintonge.htm



Saujon → Royan (RD150 - 10km - 16min)
Saujon → Saintes (RN 150 - 30km - 28min)
Saujon → Rochefort (RD 733 - 36km - 38min)
Source : viamichelin.fr

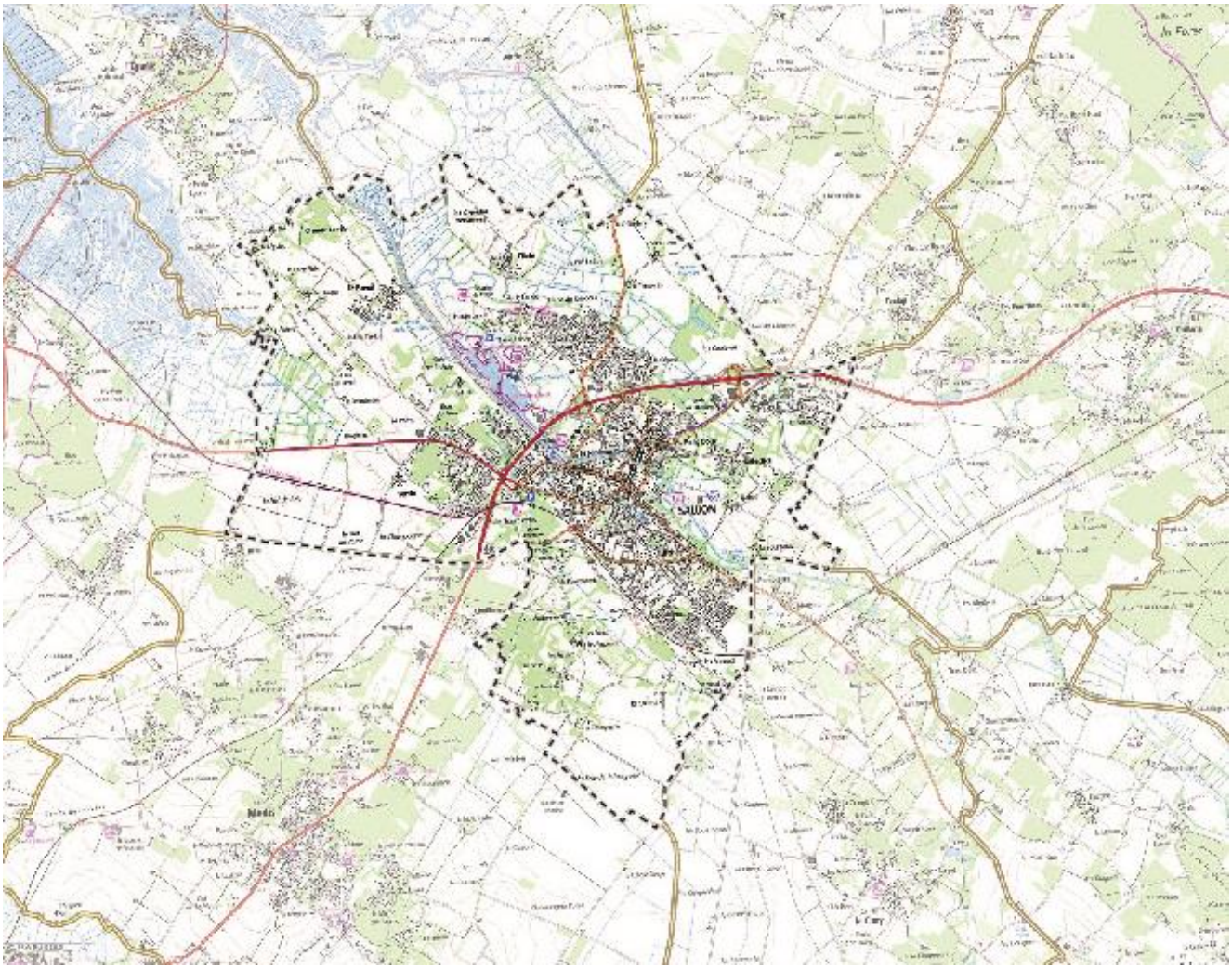
Carte de localisation de la commune de Saujon

source : Google Maps – réalisation : Urbam

D'une superficie de 18 km², la commune compte **7 180 habitants** (données INSEE 2019), soit une densité moyenne de 399 habitants au km².

Le développement de la ville de part et d'autre du fleuve côtier de **la Seudre,** à une vingtaine de km de son embouchure, explique sa faible altitude, ente 2 et 19 mètres NGF. De nombreux canaux sont présents sur le territoire de la commune, notamment au nord-ouest en direction de l'océan.

La commune est reliée à Royan et Saintes par **la RN150** qui traverse la commune en son centre et contourne la ville par le nord-ouest.



Carte topographique de la commune de Saujon

source : IGN Géoportail (Scan 25) – réalisation : Id de Ville

Saujon fait partie de la **Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA)** depuis 2001, E.P.C.I. qui regroupe 33 communes le long de la rive droite de l'estuaire de la Gironde et qui s'étend, dans son épaisseur nord, jusqu'à la Seudre. La CARA compte 83 661 habitants (données INSEE 2019).

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique Océan exerce les compétences suivantes :

<u>Compétences obligatoires :</u>

Développement économique

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 du CGCT ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire
- Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme

Aménagement de l'espace communautaire

- Schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur
- Définition, création et réalisation d'opérations de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme
- Organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code

Équilibre social de l'habitat

- Programme Local de l'Habitat
- Politique du logement d'intérêt communautaire
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire
- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat
- Action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire

Politique de la ville dans la communauté

- Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville
- Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance
- Programmes d'actions définis dans le contrat de ville

Accueil des gens du voyage

- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis aux articles 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage

Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

comprenant les missions suivantes, énumérées à l'article L.211-7 du Code de l'environnement :

- l'aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
- l'entretien et l'aménagement d'un cours d'eau, canal, lac ou plan d'eau y compris les accès à ce cours d'eau, à ce canal, à ce lac ou à ce plan d'eau
- la défense contre les inondations et contre la mer
- la protection et la restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines

Assainissement des eaux usées

Eau potable

Gestion des eaux pluviales urbaines

<u>Compétences obligatoires :</u>

Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie

- Lutte contre la pollution de l'air
- Lutte contre les nuisances sonores
- Soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie

Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire

Action sociale d'intérêt communautaire

Compétences facultatives :

Culture

- Manifestations et actions liées à la connaissance, à l'animation et à la valorisation du patrimoine communautaire
    - Saison musicale dans les édifices cultuels du territoire : "Les Jeudis Musicaux"
    - Organisation d'expositions et de spectacles vivants mettant en scène des éléments emblématiques de l'identité sociale, économique, historique et/ou culturelle du territoire
    - Favoriser la rencontre entre les habitants et les artistes créateurs au travers de cycles d'évènements culturels décentralisés
- Elaboration et édition de documents d'information liés au patrimoine du territoire communautaire
- Site Internet dédié à la conservation, à la connaissance et à la diffusion des éléments qui composent la mémoire et le patrimoine du territoire communautaire : le Musée du Patrimoine
- Soutien aux animations culturelles selon les critères retenus par le Conseil communautaire

Sécurité des personnes et des biens

- Soutien, conseils techniques aux communes et participation au financement à la mise en place de poteaux d'incendie, bâches souples ou citernes
- Armement des postes de secours destinés à la surveillance des zones de baignade
- Prise en charge de la contribution financière des communes au budget du SDIS

Lutte contre les nuisibles

- Prise en charge des dépenses de démoustication pour le compte des communes du territoire
- Participation aux actions de traitement contre les chenilles processionnaires du pin sur le domaine public
- Lutte contre les ragondins : convention de participation avec le FDGDON 17
- Collaboration aux opérations de lutte à titre expérimental contre le frelon asiatique

Lieu d'accueil des animaux errants

- Participation au fonctionnement de l'association "Les amis des bêtes"

Gestion intégrée des zones côtières

- Elaboration et mise en œuvre du Plan Plage

Protection et valorisation des espaces naturels

- Participation, dans le cadre de conventions, aux actions de préservation, de développement, d'aménagement, d'entretien, de valorisation et de découverte des espaces naturels

Élaboration et suivi de Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Aménagement et gestion de chemins de randonnée identifiés dans le schéma communautaire de randonnées

Activités nautiques

- Organisation des activités nautiques scolaires pour les écoles élémentaires du territoire communautaire
- Elaboration et gestion du schéma de développement nautique
- Adhésion et gestion du label "France Station Nautique"

Construction et gestion des nouvelles casernes de gendarmerie sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

Installation, maintenance et entretien des abris voyageurs du réseau de transport urbain sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique

1.2 L'articulation du PLU avec les plans et programmes

D'après l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec : les schémas de cohérence territoriale, les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de déplacements urbains, les programmes locaux de l'habitat, les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

L'article L131-5, précise que les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu doivent prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial.

1.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la CARA

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la communauté d'agglomération de Royan Atlantique, a été approuvé le 25 septembre 2007. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 20 octobre 2014.

La Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA) a décidé, par délibération du 26 mai 2017, de réviser son SCoT afin d'y intégrer les nouvelles dispositions réglementaires issues notamment de la loi dite « Grenelle 2 », d'y intégrer un cadre général d'application de la loi Littoral pour faciliter son application locale, de prendre en en compte les enjeux territoriaux actualisés pour fonder le projet de territoire, et notamment pour répondre à la croissance attendue de population, dans une perspective de développement durable et équilibré du territoire.

Ce projet de SCOT a été arrêté le 11 octobre 2019. Suite à une issue non favorable en phase de consultation, la phase d'études a été reprise. **Le PLU de Saujon doit donc prendre appui sur le SCoT en vigueur de 2007. Pour autant, même si le projet de SCoT de 2019 n'a pas de valeur juridique, il a été décidé de s'en inspirer dans le cadre de la révision du présent PLU, notamment en termes d'application de la Loi Littoral. Il est donc fait régulièrement mention des documents de ce projet de SCoT dans le présent rapport de présentation. Cette démarche constitue un choix assumé, sans fondement juridique donc, dans l'attente de l'application du nouveau SCoT.**

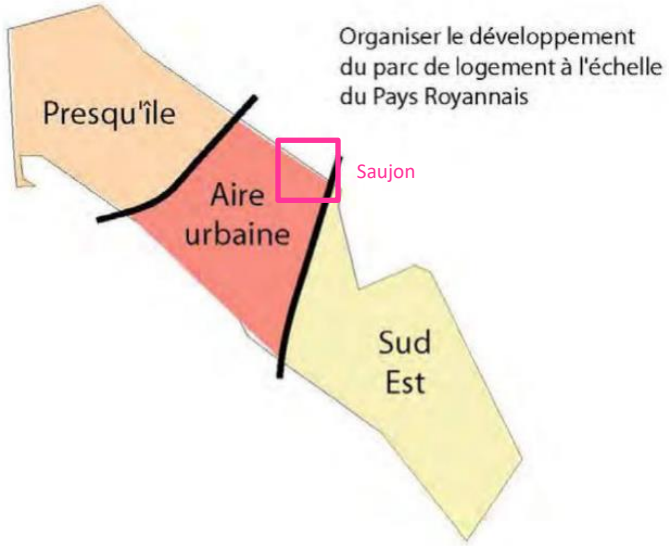
Le SCoT en vigueur (2007)

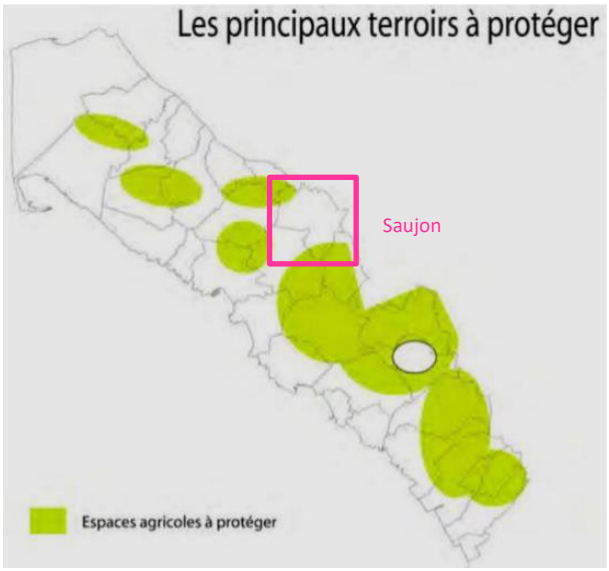
Le SCoT en vigueur s'articule autour de 3 grands axes :

GRANDS AXES DU SCOT	*Orientations du SCoT*
ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN DYNAMIQUE MAITRISE AU SERVICE DE L'EQUILIBRE SOCIAL	Faire évoluer la forme urbaine : organiser, qualifier, programmer
	Diversifier l'offre en logements afin de garantir les parcours résidentiels et l'équité sociale
	Adapter les outils aux évolutions de l'offre et de la demande
STRUCTURER LE TERRITOIRE POUR PLANIFIER LE DEVELOPPEMENT	Anticiper les besoins en équipements de superstructure, réserver les emprises
	Assurer la circulation des biens et des personnes
	Accompagner le vieillissement de la population en créant des structures, équipements et services répondant à leurs besoins
	Renforcer et développer les zones d'activités commerciales pour répondre aux besoins d'une agglomération en plein essor et favoriser l'implantation des commerces et services dans les communes rurales du Sud-Est
PRESERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL, FERMENT DU DEVELOPPEMENT	Valoriser le patrimoine agricole, urbain et paysager
	Préserver les espaces sensibles
	Protéger l'environnement de la pollution et des risques naturels tout en laissant les espaces accessibles
	Développer des énergies respectueuses de l'environnement

Compte-tenu de l'évolution du territoire et de la durée de projection du document, de nombreuses données et objectifs du SCoT en vigueur apparaissent dépassés. On peut toutefois **retenir certains principes et axes de développement.** Ainsi (cartes extraites du DOG) :

- Saujon est englobé dans la partie médiane du territoire qualifiée **« d'aire urbaine »** de Royan ;





- Si aucun corridor biologique ou coupure verte n'était identifié sur Saujon, les **espaces agricoles** du nord-ouest et du sud du territoire sont à protéger ;

- La commune est particulièrement concernée par des principes de confortement des **infrastructures routières** en présence, le long de la RN 150, de la RD 14 vers l'ouest, de la RD 17 vers l'est, mais aussi vers l'Eguille au nord-ouest ;

- Divers principes d'aménagement concernent la **ZAE du Pré-canal,** notamment en termes de vocation commerciale ;

ZACOM « Le Pré du Canal » - Commune de Saujon

Type de ZACOM : ZACOM de restructuration

Principes d'aménagement : Ce secteur est destiné à conforter l'offre commerciale existante en améliorant la lisibilité des commerces existants, tout en maintenant une complémentarité forte entre la périphérie, les quartiers et le centre ville.

Ces opérations de restructuration pourront se faire à l'issue du transfert des activités artisanales présentes sur cette zone existante vers des zones spécifiques à vocation artisanale.

Rappel des DOO :

Niveau de polarité : secondaire.

Vocation : achats hebdomadaires, achats occasionnels lourds et ponctuellement des occasionnels légers.

Formats : commerces de plus de 300 m² de surface de vente (400 m² de surface de plancher).

Délimitation de la ZACOM :

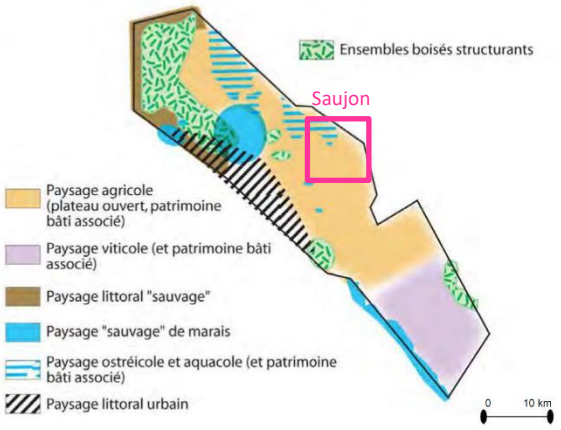
Foncier nu mobilisable pour du commerce (terrain à bâtir uniquement) : 0 ha

Délimitation cartographique ZACOM « Le Pré du Canal »

- Les **ambiances paysagères** à préserver sont identifiées. Le paysage sauvage de marais, les paysages agricoles, les paysages urbains et les paysages urbains ruraux à valoriser sont spécifiquement relevés.

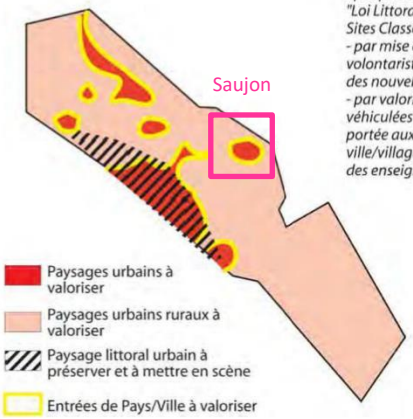
Les principales ambiances paysagères à préserver

- par protection des composantes structurantes fortes (patrimoine, boisements, cônes de vue, ...)
- par prise en compte des dispositions "Loi Littoral", ZPPAUP, "Sites Inscrits-Sites Classés", Charte Paysagère, ...
- par valorisation et pérennisation des activités humaines qui leur sont associées
- par mise en oeuvre d'une politique volontariste d'intégration paysagère des nouvelles installations



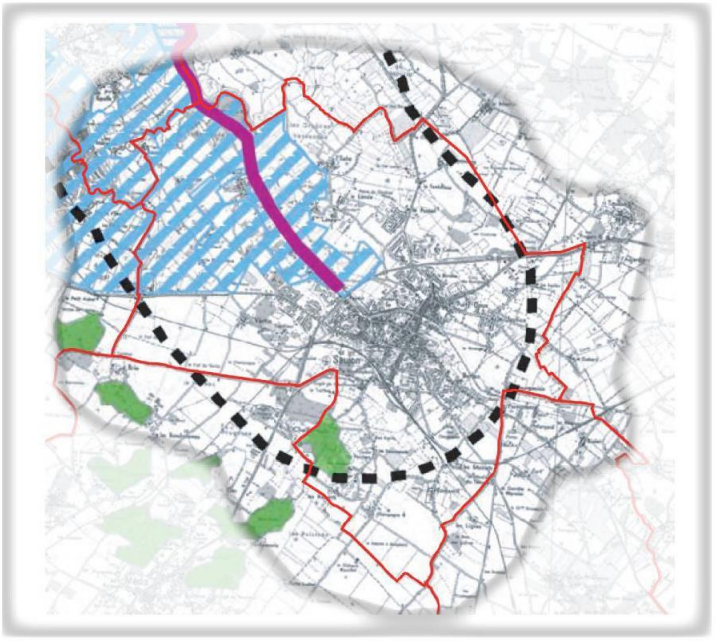
Les paysages urbains à préserver et à valoriser

- par protection des composantes structurantes fortes (patrimoine, boisements, cônes de vue, ...)
- par prise en compte des dispositions "Loi Littoral", ZPPAUP, "Sites Inscrits-Sites Classés", Charte Paysagère, ...
- par mise en oeuvre d'une politique volontariste d'intégration paysagère des nouvelles installations
- par valorisation des images véhiculées (attention particulière portée aux entrées de ville/village/Pays, réglementations des enseignes publicitaires, ...)



Enfin, en matière d'application de la **Loi Littoral,** on note :

- La délimitation de larges espaces proches du rivage autour de la Seudre ;
- La présence d'un espace boisé significatif au sud-ouest de la commune ;
- L'absence d'espaces remarquables et de coupures d'urbanisation.



Le SCoT à l'étude (en cours)

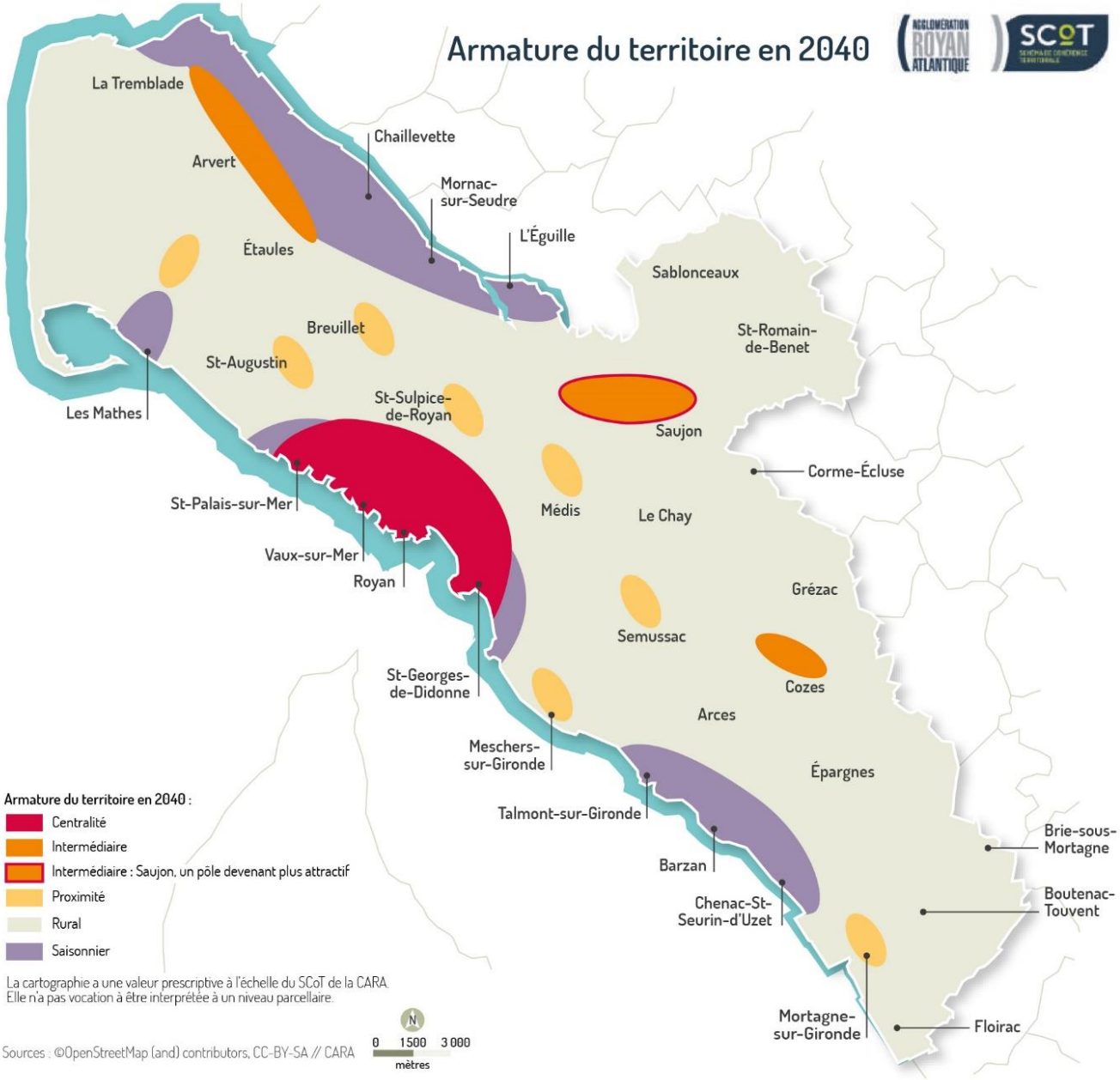
Le SCOT à l'étude, dans sa version arrêtée, s'organisait autour de 6 grandes orientations :

GRANDS AXES DU SCOT	*Orientations du SCoT*
ACCUEILLIR 20 000 HABITANTS SUPPLEMENTAIRES A L'HORIZON 2040	Conforter la structuration urbaine du territoire
	Rechercher la complémentarité entre les communes littorales et les communes rurales
PARVENIR A UN DEVELOPPEMENT PLUS EQUILIBRE DU TERRITOIRE	Conforter la structuration urbaine du territoire
	Rechercher la complémentarité entre les communes littorales et les communes rurales
CONFORTER ET AMELIORER LA QUALITE DE VIE DES HABITANTS	En termes d'habitat
	En termes de déplacements et de mobilités
	En termes d'activités de loisirs, culturelles et sportives
	En termes d'offre commerciale et de services
CONCILIER LA PROTECTION DES RESSOURCES NATURELLES ET LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE AVEC LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION	Sécuriser, économiser et préserver la ressource en eau
	Préserver et mettre en valeur la biodiversité
	Préserver et valoriser le cadre naturel et patrimonial
	Renforcer les actions en faveur de la transition énergétique
	Limiter l'exposition des habitants actuels et futurs aux risques
CONSOLIDER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE EN UTILISANT LES ATOUTS DU TERRITOIRE	Assurer la pérennité de l'activité agricole, conchylicole et de la pêche
	Faire de la CARA un territoire d'innovation et de compétitivités économiques
	Faire de la CARA un territoire d'accueil, de soutien et d'accompagnement des entreprises
	Construire une armature commerciale qui s'appuie sur la structuration urbaine du territoire
	Diversifier et faire monter en gamme l'économie touristique
	Développer l'accès au très haut débit
AFFIRMER UNE IDENTITE INTERCOMMUNALE	Affirmer notre position dans la Nouvelle-Aquitaine par des alliances interterritoriales
	Avoir une politique portuaire adaptée au potentiel des 3 façades maritimes et estuariennes
	Améliorer les perceptions visuelles des différentes entrées sur le territoire
	Se distinguer des territoires touristiques littoraux en créant une marque territoriale

Affirmer l'armature urbaine de la CARA comme support de développement :

Saujon est identifié au DOO du SCoT à l'étude comme un **pôle intermédiaire.** Le rôle de ce repérage est :

- D'assurer un maillage intercommunal en proposant une offre secondaire et relais du pôle de centralité en matière d'habitat, d'équipement et de services
- Dans le cadre d'éventuelles évolutions des limites de la CARA, de conférer à Saujon un rôle moteur d'attractivité et d'entrée depuis l'ouest et l'A10.
- D'agir sur la vitalité et l'attractivité des centres-bourgs.



Le SCoT prévoit la réalisation de 1100 logements par an sur la décennie 2020-2030, puis environ 840 logements par an entre 2030 et 2040 afin d'accueillir 20 000 habitants horizon 2040. Cet objectif est livré à titre informatif car il sera probablement redéfini dans le cadre de la reprise des études du SCoT.

S'appuyer sur une armature naturelle pour préserver les territoires d'exception et les liaisons naturelles :

Le SCoT à l'étude identifie une trame Verte et Bleue à l'échelle de son territoire. Ces trames remplissent des fonctions écologiques, paysagères et sociales importantes. Elles favorisent la biodiversité, indispensable aux cycles naturels, à l'équilibre des milieux et de l'atmosphère, à la variété paysagère. Elles participent à l'identité du territoire, et font l'objet d'un fort attachement des habitants.

Le SCoT à l'étude identifie sur la commune de Saujon plusieurs réservoirs de biodiversité et de liaisons naturelles à prendre en compte dans le PLU (Bocage, zone humide, …)

Garantir une gestion économe de l'espace pour limiter la consommation des espaces agro-naturels :

En tant que pôle intermédiaire, le SCoT à l'étude prévoit un objectif de consommation d'espaces agro-naturels pour l'habitat de 131 hectares maximum pour la période 2020-2040, à répartir entre l'ensemble des communes constituants les pôles intermédiaires (La Tremblade, Saujon, Arvert, Cozes, Etaules).

Concernant les autres occupations du sol, le SCoT à l'étude prévoit des objectifs de consommation d'espaces agro-naturels à l'échelle de la CARA :

- 15 hectares maximum pour les activités commerciales
- 36 hectares maximum pour les activités artisanales et industrielles
- 74 hectares maximum pour les équipements publics et privés
- 122 hectares maximum pour les infrastructures de transport
- 26 hectares maximum pour l'hébergement touristique

Ces données cibles sont restituées à titre informatif, mais sont à reconsidérer dans le cadre de la reprise des études du SCoT.

Densifier les opérations d'aménagement :

Au sein du pôle de la centralité et dans les pôles intermédiaires, les communes introduisent des dispositions réglementaires dans leur PLU garantissant une densité minimum (de logements, commerces, bureaux, équipements, …) dans les quartiers des pôles multimodaux de Royan et Saujon et ceux desservis par des lignes de bus à forte fréquence (inférieure ou égale à 30 minutes).

Inciter et promouvoir la pratique cyclable :

L'adoption et la mise en œuvre du schéma cyclable favorise l'émergence et le développement d'équipements et de services aux habitants comme par exemple :

- La mise en place de stationnements vélos sécurisés sur les pôles d'échanges multimodaux de Royan et de Saujon ;
- La mise en place de stationnements vélos aux arrêts du réseau Cara'bus, notamment aux pôles de correspondances et en terminus de ligne ;

- L'implantation de stationnements et de services vélos (ex. : station de gonflage) à proximité des principaux pôles de déplacements (mairie, école, équipements sportifs, commerces, etc.)
- et touristiques ;
- La mise en place d'équipements facilitant l'usage du vélo sur les sites les plus fréquentés et ceux isolés (station de gonflage, totem réparation, point info/ service) ;
- La mise à disposition de stationnements amovibles lors d'événements.

Adapter et rationaliser l'offre de stationnement :

Dans les quartiers des pôles multimodaux de Royan et Saujon et ceux desservis par des lignes de bus à forte fréquence (inférieure ou égale à 30 minutes), toute nouvelle opération d'aménagement (habitat, commerces, activités économiques, équipements, sites de loisirs, lieux d'enseignement, etc.) doit prévoir le stationnement des vélos tant de manière quantitative (en nombre suffisant pour faciliter et encourager la pratique du vélo) que qualitative (abris et mobilier urbain).

Maintenir des îlots de production et définir des continuités agricoles :

Le SCoT identifie des îlots et des continuité agricoles à préserver. Sur la commune de Saujon, deux îlots sont identifiés comme espaces participant au maintien de l'activité agricole et à la préservation de la trame verte et bleu. Ces espaces sont délimités par des limites d'urbanisation, identifiées par le SCoT :

- La limite ouest de la commune de Saujon est identifié comme limite à l'urbanisation. Elle vise à contenir l'urbanisation à l'ouest de la commune, au-delà du lieu-dit « L'Hôpital »
- La limite sud de la commune est identifié comme limite à l'urbanisation. Elle vise à contenir l'urbanisation au sud de Saujon.

De même le SCoT identifie une continuité agricole à maintenir entre Médis et Saujon le long de la RN150.

Requalifier et faire évoluer les zones d'activités économiques et commerciales :

A Saujon, le SCoT prévoit la requalification et/ou la gestion courante et l'évolution vers une occupation à 100% des différentes ZAE et zones commerciales et tertiaire existantes sur la commune.

Promouvoir une organisation commerciale en lien avec l'armature territoriale :

Au sein des pôles intermédiaires l'organisation commerciale doit assurer la couverture des besoins quotidiens et hebdomadaires courants.

Renforcer les infrastructures routières :

Le SCoT s'inscrit dans la planification des projets routiers du conseil départemental (Schéma routier département) et de l'Etat notamment concernant les études d'aménagement relatifs au contournement de Saujon et la liaison entre L'Eguille et Saujon (RD14 et échangeur RD14/RN150).

Les orientations d'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (cadre d'interprétation locale de la Loi Littoral) :

Le SCoT définit les « agglomérations », « villages », « secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages ». **La ville et la ZAE de La Roue** sont repérées en tant qu'**agglomérations :**

« A Saujon, le SCoT délimite l'agglomération, au sens de la loi littoral, par l'ensemble de l'espace compris entre la RN 150, la voie ferrée SNCF Royan-Saintes, la RD 117 / route de Meschers, la Seudre et les thermes). L'espace compris au-delà de la RN 150 (lieux-dits « Le Pontet » et « Vertin ») font également partie de l'agglomération de Saujon). Il en est de même pour le secteur de « La Roue » mêlant activités économiques et commerciales, services et habitat. » (DOG du SCoT)

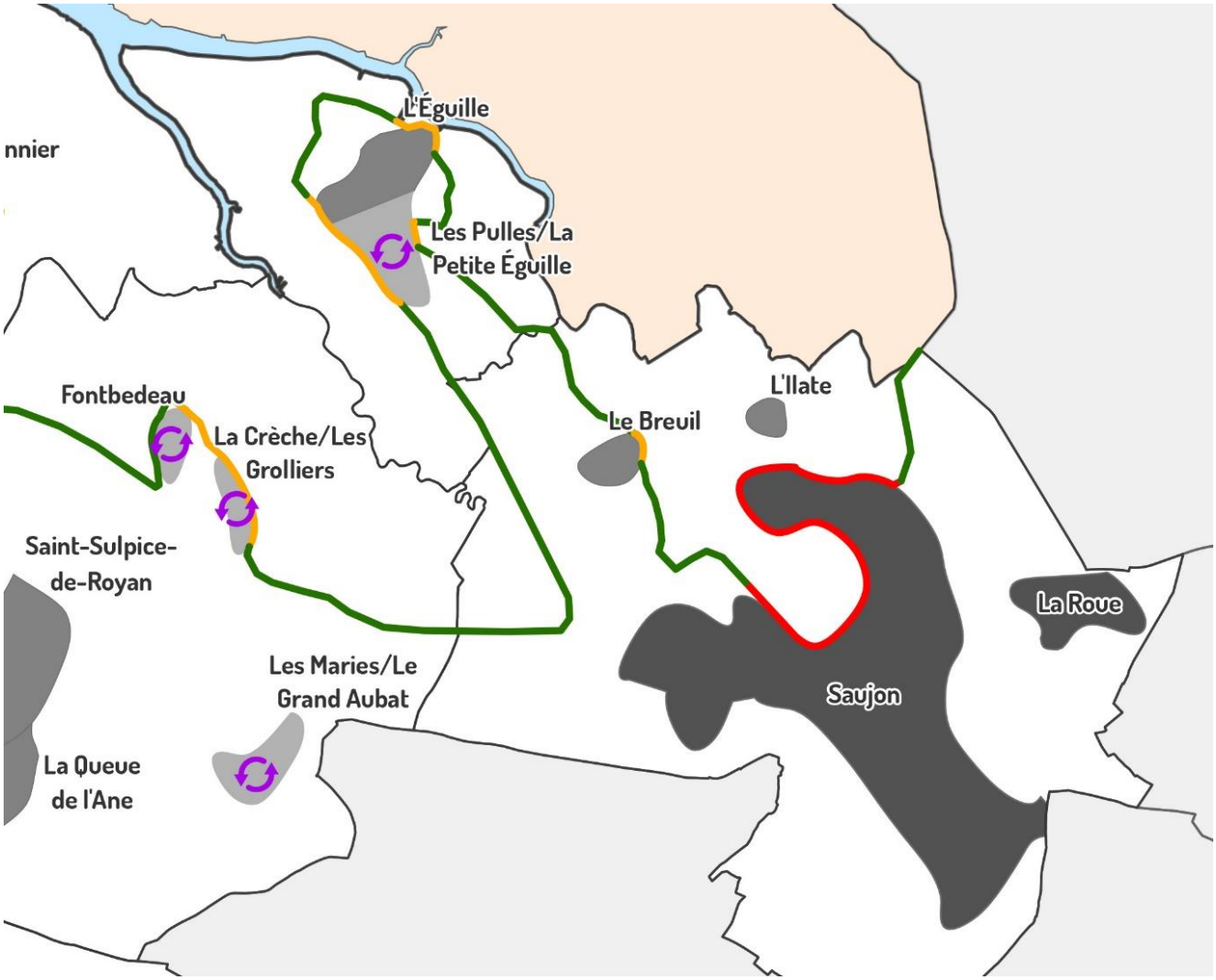
De plus, le SCoT identifie **deux « villages »** sur la commune :

- **L'Ilatte**
- **Le Breuil**

En revanche, **aucun secteur déjà urbanisé** (SDU) n'est identifié sur la commune.

Le SCoT à l'étude définit par ailleurs les critères des **espaces proches du rivage.** Pour la commune de Saujon, la limite haute des espaces proches du rivage s'appuie sur les infrastructures routières existantes qui créent une rupture : la RD 733 et les seconds fronts bâtis (« Les Groliers / La Crèche » à Saint-Sulpice-de-Royan) puis sur la RD 14 jusqu'à Saujon (« L'Hopitau ») et le relief des bords de Seudre de Saujon (« L'Hopitau ») jusqu'à « L'Eguille » en passant par « La Petite Eguille » (second front des zones bâties) ; le relief et le second front bâti de « L'Eguille » vers Saujon en passant « Le Breuil » puis le port de Ribérou et la RD 1 de Saujon vers Le Gua.

> Cartes à suivre extraites du DOO / version arrêt du projet de SCoT d'octobre 2019



Les localisations et les délimitations proposées sur cette carte sont réalisées à l'échelle du SCoT et présentent des périmètres indicatifs. Les PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu doivent préciser ces limites à l'échelle parcellaire.

Statut des groupes bâtis et potentiel de développement urbain

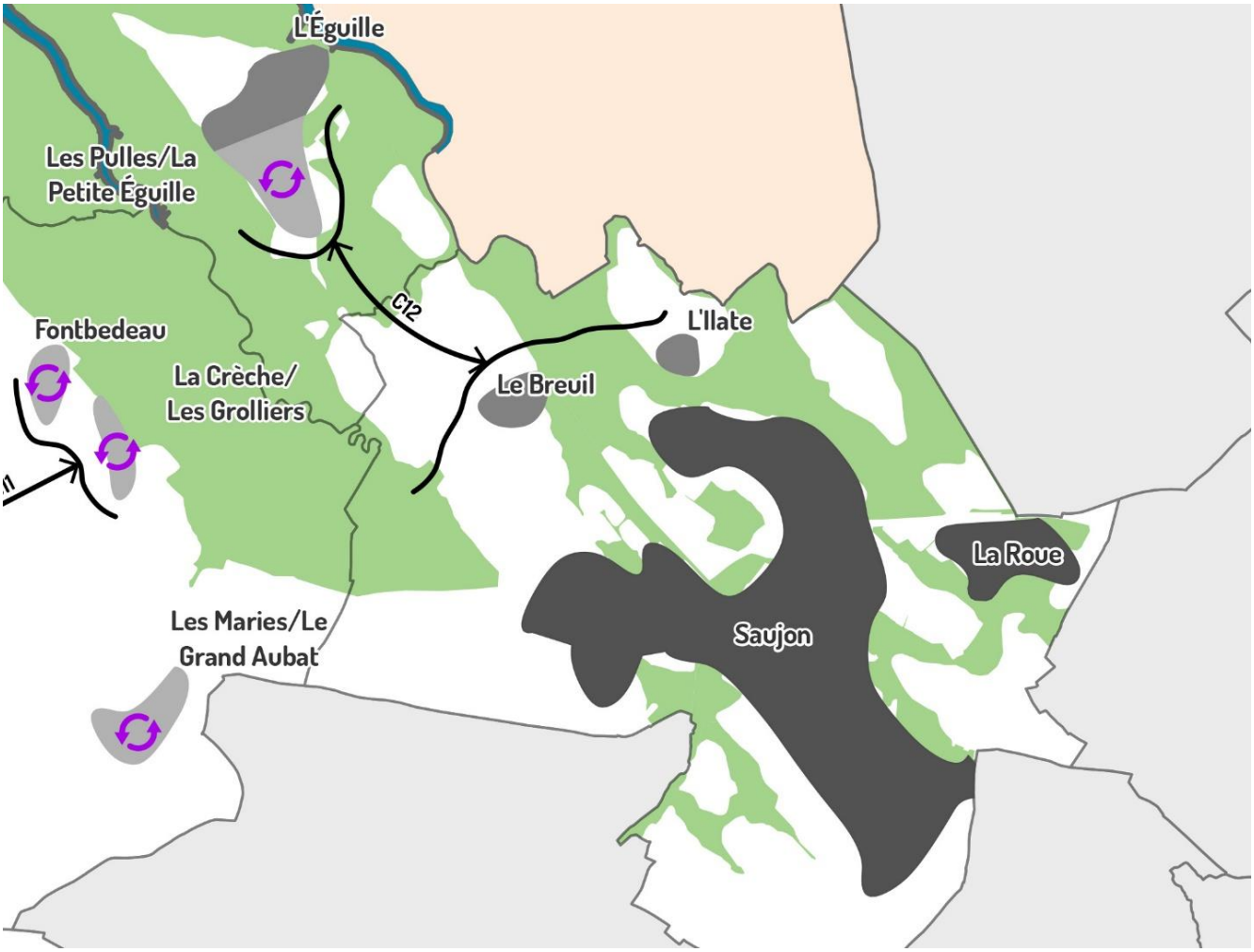
- Agglomérations pouvant être densifiées et étendues
- Villages pouvant être densifiés et étendus
- Secteurs déjà urbanisés pouvant être uniquement densifiés (sous conditions)

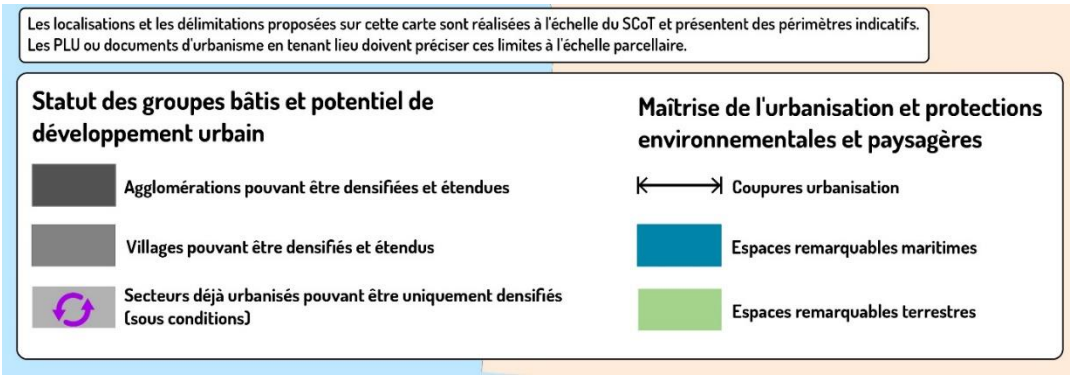
Délimitation des espaces proches du rivage

- Secteur urbanisé à renforcer
- Secteur urbanisé pouvant être conforté mais situé en milieu pouvant êrte sensible
- Secteur urbanisé de manière diffuse ou au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers à préserver

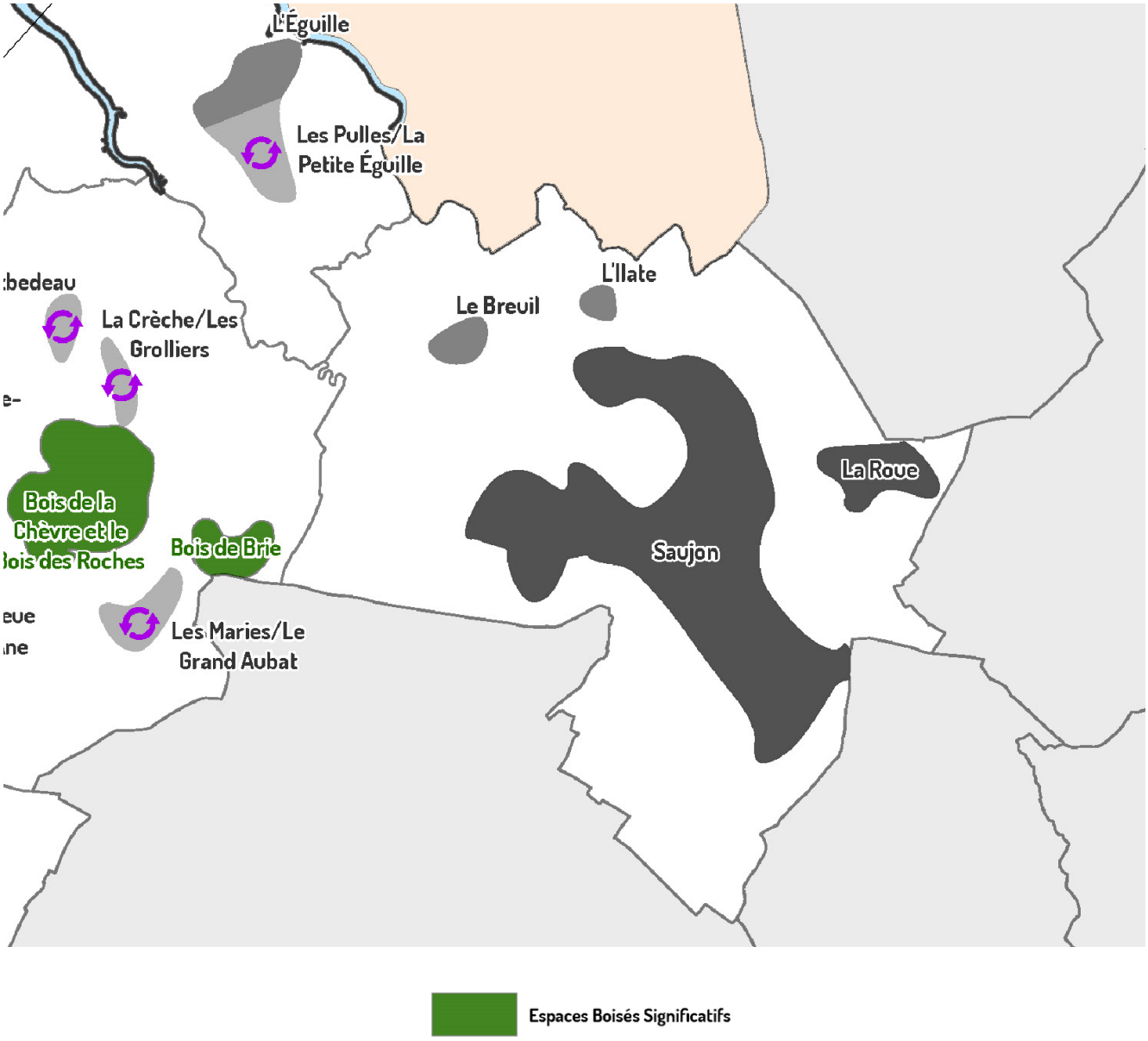
Ensuite, le SCoT à l'étude repère :

- un ensemble d'**espaces remarquables** terrestres qui correspondent largement aux Zones Humides identifiées par le SAGE ;
- une **coupure d'urbanisation** entre les secteurs urbanisés de la « petite Eguille » et le village de « Le Breuil » à Saujon. Cette coupure vise à préserver les espaces agricoles et naturels (et notamment ceux de l'estuaire de la Seudre) présents entre ces deux entités urbanisées. Il s'agit de conserver une respiration non bâtie entre elles. Cette coupure doit permettre de ne pas étendre l'urbanisation depuis « La Petite Eguille » vers « Le Breuil » à Saujon et ainsi éviter une urbanisation linéaire et la formation d'une continuité urbaine le long de la RD122E2.





Enfin, il est à noter qu'aucun espace boisé significatif n'est identifié dans le cadre de la révision du SCoT (contrairement au SCoT en vigueur, voir précédemment dans ce même 1.2.1)).



Le PLU de Saujon doit prendre appui sur le SCoT en vigueur de 2007, tout en tenant compte de certaines avancées développées par le SCoT à l'étude, notamment en termes d'application de la Loi Littoral.

1.2.2. Le SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des territoires (SRADDET) est le support de la stratégie régionale pour un aménagement durable et équilibré des territoires de la région. Il définit les grandes orientations et les principes d'aménagement durable du territoire, et porte des thématiques qui se déclinent en objectifs : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et

développement des transports, maitrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets, numérique.

Les 80 objectifs qui découlent de la stratégie régionale d'adaptation aux transitions s'articulent autour de trois grandes orientations. Les orientations sont construites de manière transversale et croisent plusieurs thématiques du SRADDET. Chaque orientation est déclinée en objectifs stratégiques, 14 au total, pour une meilleure lisibilité des priorités régionales. Chacun de ces objectifs stratégiques regroupe plusieurs objectifs qui se réfèrent à un domaine de référence du SRADDET.

Orientation 1 : Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois

Objectif stratégique 1.1 : Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles

Objectif stratégique 1.2 : Développer l'économie circulaire

Objectif stratégique 1.3 : Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter

Objectif stratégique 1.4 : Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée

Objectif stratégique 1.5 : Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le monde

Orientation 2 – Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux

Objectif stratégique 2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat

Objectif stratégique 2.2 : Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau

Objectif stratégique 2.3 : Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain

Objectif stratégique 2.4 : Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation

Objectif stratégique 2.5 : Etre inventif pour limiter les impacts du changement climatique

Orientation 3 – Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous

Objectif stratégique 3.1 : Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux

Objectif stratégique 3.2 : Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres villes et centres-bourgs

Objectif stratégique 3.3 : Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité

Objectif stratégique 3.4 : Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages

Ces objectifs sont traduits en 41 règles, qui s'imposent dans un rapport de compatibilité au PLU. Elles ont pour vocation de contribuer à l'atteinte de ces objectifs.

Le projet de territoire de Saujon intègre les règles suivantes :

- RG1 - Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes ». Cette règle est associée à un objectif de référence de **réduction de 50% de la consommation d'espace** à l'échelle régionale, par des modèles de développement économes en foncier. Cet objectif ne s'applique pas en principe de manière stricte à chaque commune. Toutefois, les décisions prises en matière d'aménagement à chaque échelle – commune, intercommunalité, SCoT… - doivent permettre de s'y conformer.
- RG2 - Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.
- RG3 - Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en cohérence avec l'armature régionale.
- RG7 - Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.
- RG8 - Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.
- RG24 - Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.
- RG28 - L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée.
- RG33 - Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance
- RG34 - Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques
- RG36 - Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. Pour cela ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la définition d'un Coefficient de Biotope par Surface, ou encore la définition d'emplacements réservés.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saujon, comme le SCoT de la CARA, doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatibles avec les règles générales définies par le document.

1.2.3. LE SDAGE

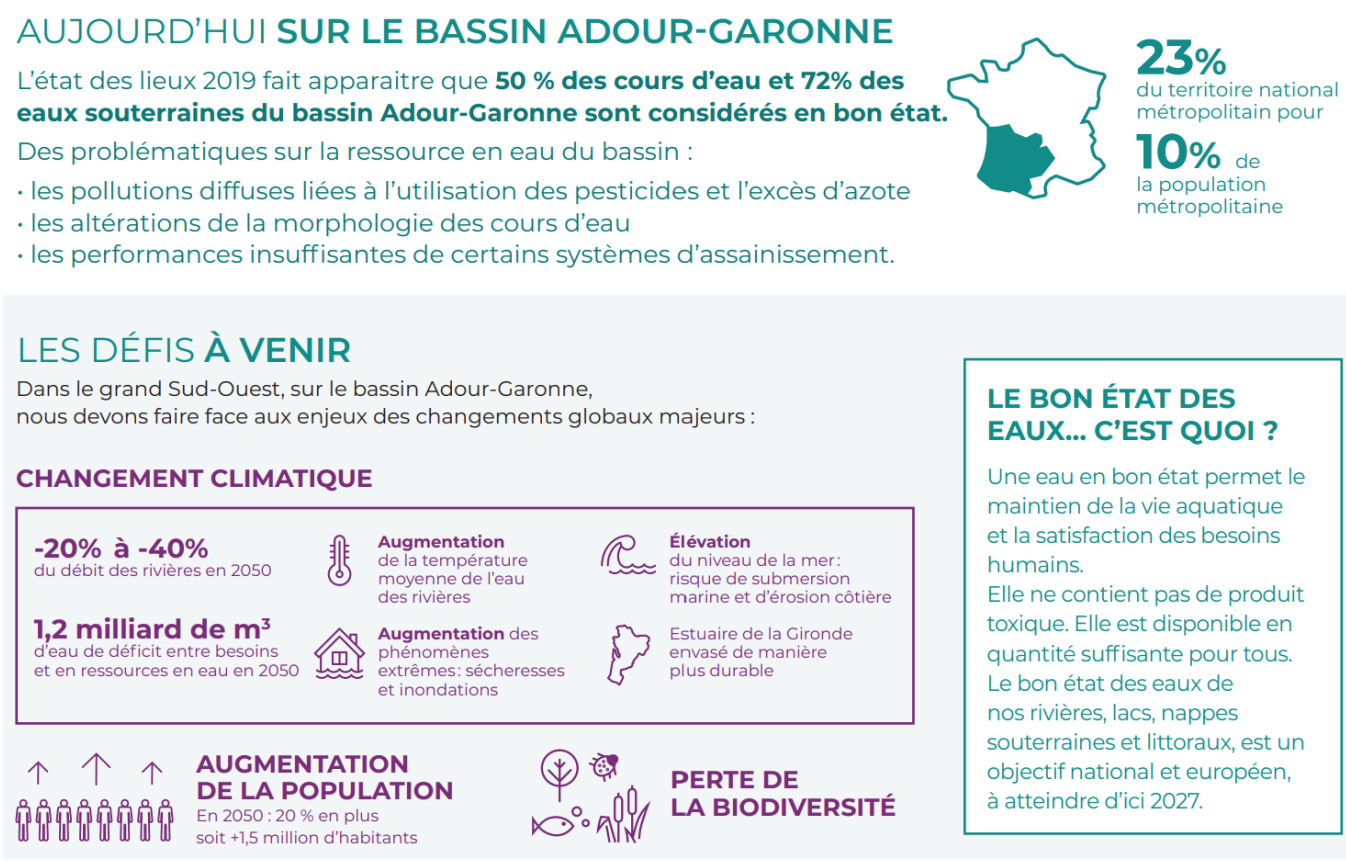
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne 2022-2027, approuvé en mars 2022, constitue un document politique d'orientation, servant à la **planification des usages de l'eau** pour sa période de validité. Dans le domaine de l'eau, le SDAGE :

- s'impose aux décisions administratives,
- oriente les programmes publics,
- définit les règles de cohérence devant encadrer la gestion des ressources à une échelle locale.

Le SDAGE 2022-2027 est présenté selon **4 orientations majeures :**

- 1 : Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs du SDAGE
- 2 : Réduire les pollutions
- 3 : Agir pour assurer l'équilibre quantitatif
- 4 : Préserver et restaurer les milieux fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (PDM). Ce document récapitule des actions qui sont la traduction concrète des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE.



Extrait de la plaquette d'information du SDAGE Adour-Garonne 2022-2027

Les enjeux liés à la prise en compte du SDAGE sont explicités dans le chapitre 7 à suivre.

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme de Saujon doivent prendre en compte les objectifs fixés par le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027.

1.2.4. LE SAGE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification établi de façon concertée sur un **périmètre hydrographique cohérent.** Il fixe les objectifs généraux et les dispositions permettant une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des milieux aquatiques. La concertation aboutissant à la construction collective d'un SAGE se fait au sein de la Commission Locale de l'Eau (CLE). Cette instance de concertation dispose, pour l'élaboration du **SAGE Seudre** qui concerne la commune de Saujon, du soutien technique du Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre (SMBS).

Le périmètre du SAGE Seudre >
(source : https://www.sageseudre.fr/sage-seudre)

Le SAGE est constitué de **deux documents principaux :**

- Le **Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD)** de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Il est opposable aux décisions administratives. Il fixe les objectifs, leurs priorités et les dispositions pour les atteindre.
- Le **Règlement.** Opposable aux tiers, il reprend certains points du PAGD pour les renforcer juridiquement. Le non-respect du règlement peut conduire à des sanctions pénales. Le SAGE est de ce fait soumis à enquête publique avant son adoption.

« La Seudre, principalement alimentée par ses nappes d'accompagnement est un fleuve dont l'équilibre quantitatif est altéré depuis le milieu des années 80. En effet, les principaux usages de l'eau que sont la production d'eau potable et l'irrigation exercent une forte pression sur la ressource souterraine en période estivale. Ceci se traduit par un dysfonctionnement des milieux aquatiques continentaux en période de basses-eaux et par corollaire une importante réduction des apports d'eau douce vers l'estuaire. Ce dernier, fonctionne alors comme un bras de mer, induisant une modification de l'écosystème estuarien originel. L'estuaire est pourtant le support d'une activité économique majeure du secteur : l'aquaculture et plus particulièrement l'ostréiculture. Cet usage, dépendant du cycle de vie de mollusques eux-mêmes inféodés au milieu estuarien, est perturbé par la marinisation de la Seudre aval. » *(source : https://www.sageseudre.fr/sage-seudre)*

Le SAGE comporte quatre grands volets :

1 Gouvernance
2 Qualité des milieux
3 Gestion quantitative
4 Gestion qualitative

Les enjeux liés à la prise en compte du SAGE sont explicités dans le chapitre 7 à suivre.

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme de Saujon doivent prendre en compte les objectifs fixés par le SAGE Seudre.

1.2.5. Le Schéma directeur des eaux pluviales de la CARA

Un schéma directeur intercommunal de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a été réalisé et approuvé par Conseil communautaire le 27 janvier 2023. Dans le cadre de ce schéma, un zonage pluvial a été défini.

Le zonage pluvial a une portée à la fois stratégique et réglementaire.

Il constitue la traduction concrète de la stratégie de gestion des eaux pluviales retenue par la collectivité et ses partenaires, en règles et recommandations, dont certaines sont déclinées géographiquement.

Les prescriptions données dans le zonage pluvial ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs. Dans le cas particulier où il existerait des règles de gestion des eaux pluviales dans les documents réglementaires autres que le zonage pluvial (PLU par exemple), la règle la plus contraignante prévaut.

Pour structurer la réflexion et faciliter la compréhension, trois niveaux de gestion ont été retenus, schématiquement, selon la définition suivante :

Niveau de gestion	Pluies concernées	Principaux enjeux	Principes généraux
Gestion des pluies courantes	Période de retour maximale de l'ordre d'1 à 2 ans Constituent une grande partie du cumul annuel des précipitations	Préservation des ressources en eau et des milieux naturels récepteurs et lutte contre les ilots de chaleur	Limiter au maximum la production des écoulements **Vers une ville plus perméable**
Gestion des pluies moyennes à fortes	Période de retour maximale de l'ordre de 50 ans (dépend des enjeux situés à l'aval)	Préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs et protection contre les inondations	Maîtriser les écoulements **Vers une gestion mieux intégrée, efficace et pérenne**
Gestion des pluies très fortes à exceptionnelles	Toutes les pluies dont la période de retour dépasse celle de dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales	Protection contre les inondations	Adapter l'aménagement du territoire pour limiter les risques pour les personnes et les biens **Vers une ville plus résiliente[1]**

Les enjeux liés à la prise en compte du Schéma directeur des eaux pluviales sont explicités dans le chapitre 4.4.6 à suivre.

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme de Saujon doivent prendre en compte les objectifs fixés par le Schéma directeur des eaux pluviales de la CARA.

1.2.6. Le Schéma directeur cyclable de la CARA

Partant du constat que « la moitié des trajets effectués quotidiennement en voiture sur [le] territoire [de la CARA] sont inférieurs à 2 kilomètres », « la CARA s'est lancée depuis 2018 dans l'élaboration d'un ambitieux schéma cyclable pour **favoriser la pratique du vélo comme mode de déplacement à part entière.** Un budget de 400 000 euros minimum a été adopté par les élus pour réaliser dès 2020 les premiers aménagements. Objectif : tripler la part modale des déplacements à vélo, actuellement de 1,7% sur le territoire, pour la porter à 5,1% à l'horizon 2024 et jusqu'à 12% en 2040. » *(Extrait de CARA'MAG', été 2019, https://www.agglo-royan.fr/documents/10452/121169/caramag36.pdf).*

Le Schéma directeur cyclable de la CARA a de fait été approuvé en janvier 2020. **Le PLU de Saujon doit pouvoir permettre de réaliser les infrastructures et aménagements prévus sur le territoire communal, en lien avec la stratégie développée à l'échelle du territoire communautaire.**

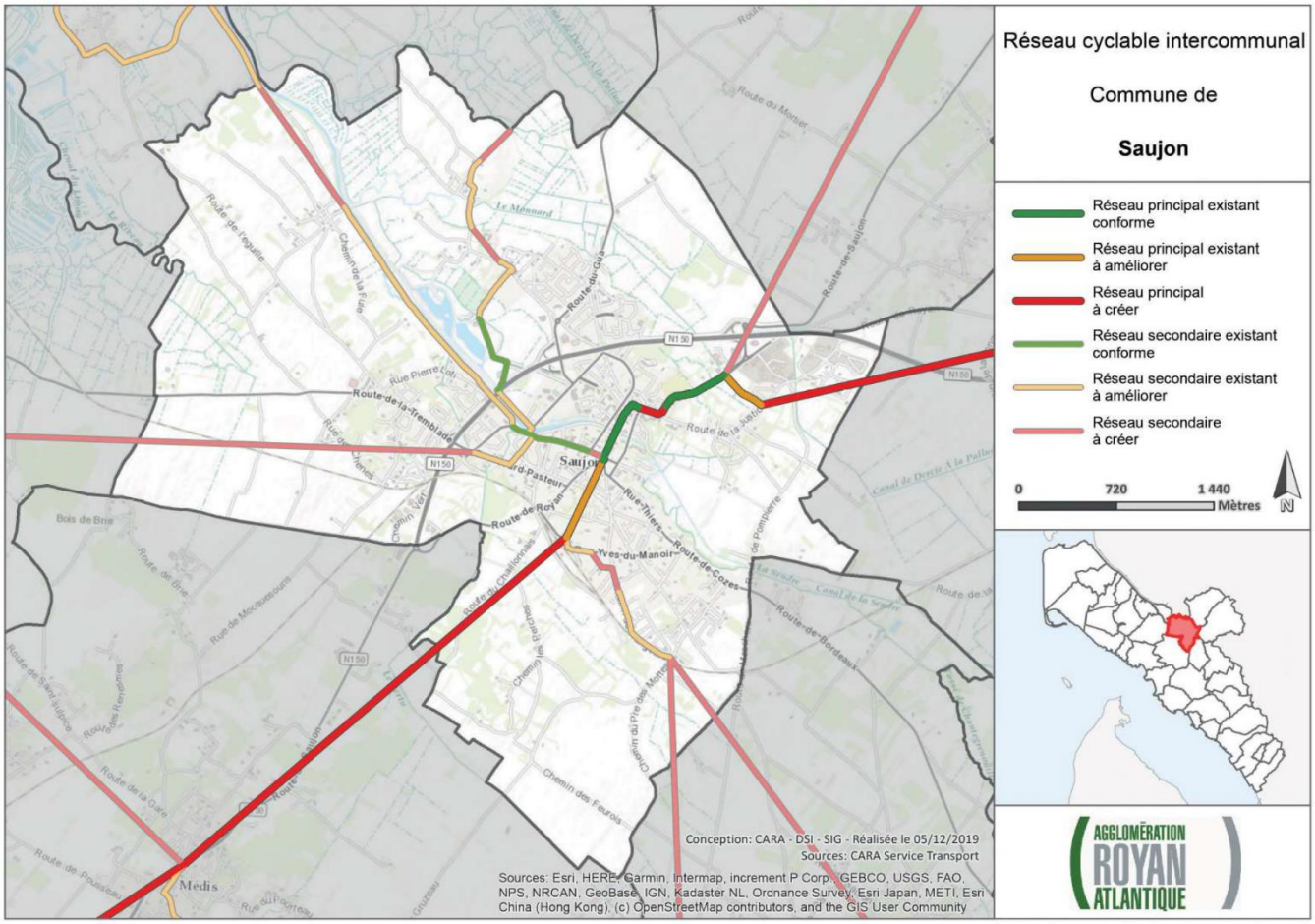


Schéma cyclable DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION ROYAN ATLANTIQUE

Extrait du Schéma cyclable de la CARA

Source : Mairie de Saujon

1.2.7. Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage a été adopté en décembre 2018. La Charente-Maritime est l'un des départements les plus sollicités par les grands passages en période estivale, notamment en ce qui concerne les communes du littoral. Sur la base d'un diagnostic et du précédent schéma, le nouveau document détermine un programme d'actions et les obligations de chaque EPCI.

Le schéma départemental indique que :

- « […] les aires [d'accueil] existantes à Saujon et à Saint-Georges-de-Didonne présentent des signes de saturation. Leurs capacités à accueillir les gens du voyage de passage sont compromises par des occupations de longue durée. » Par conséquent, l'objectif fixé est d'accompagner la CARA afin qu'une aire d'accueil de 16 emplacements pour 32 places-caravanes soit réalisée. En outre, **l'amélioration des conditions d'accueil et la rénovation de l'aire de Saujon sont prévues par le document.**
- deux aires de grand passage doivent être aménagées sur le territoire communautaire ;
- des terrains familiaux locatifs pour 10 ménages correspondant à 10 emplacements (environ 20 places-caravanes) doivent être aménagés.

La commune de Saujon doit prendre en compte le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage dans la révision de son PLU.

1.2.8. Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN)

Établi par le Département de la Charente-Maritime, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique a été adopté en juin 2013. Il constitue un outil de cadrage de la montée en débit fixe et mobile des territoires et de leur évolution vers le Très Haut Débit à court, moyen et long terme (horizon à 20 ans).
Le SDTAN fixe les conditions de construction d'un réseau Très Haut Débit, amené à remplacer à terme le réseau téléphonique dont l'État souhaite programmer la disparition.
Dans l'élaboration de son Schéma, le Département a souhaité :

- favoriser la cohérence des actions à mener par les différents acteurs (publics et privés) présents sur le territoire, en définissant des objectifs partagés à long terme,
- inciter les opérateurs à accélérer le déploiement de leurs offres de desserte et de services très haut débit.

Le périmètre du Schéma Départemental de l'Aménagement Numérique (SDAN), voté par les élus en juin 2013, comporte les cinq axes suivants :

- définir et mettre en place la structure de gouvernance adaptée au projet d'aménagement numérique Très Haut Débit ;
- veiller au respect des déploiements privés FttH en zones conventionnée (communes où les opérateurs ont exprimé des intentions d'investissement privé) ;
- optimiser l'investissement public déjà réalisé ;
- initier le déploiement du Très Haut Débit (fixe et mobile) sur une première tranche de déploiement pour les 5 prochaines années : 2015-2020 ;
- mettre en œuvre le reste du projet de développement du Très Haut Débit à moyen terme en précisant la stratégie de la phase 2 : 2021-2025.

La commune de Saujon doit prendre en compte le SDAN dans la révision de son PLU.

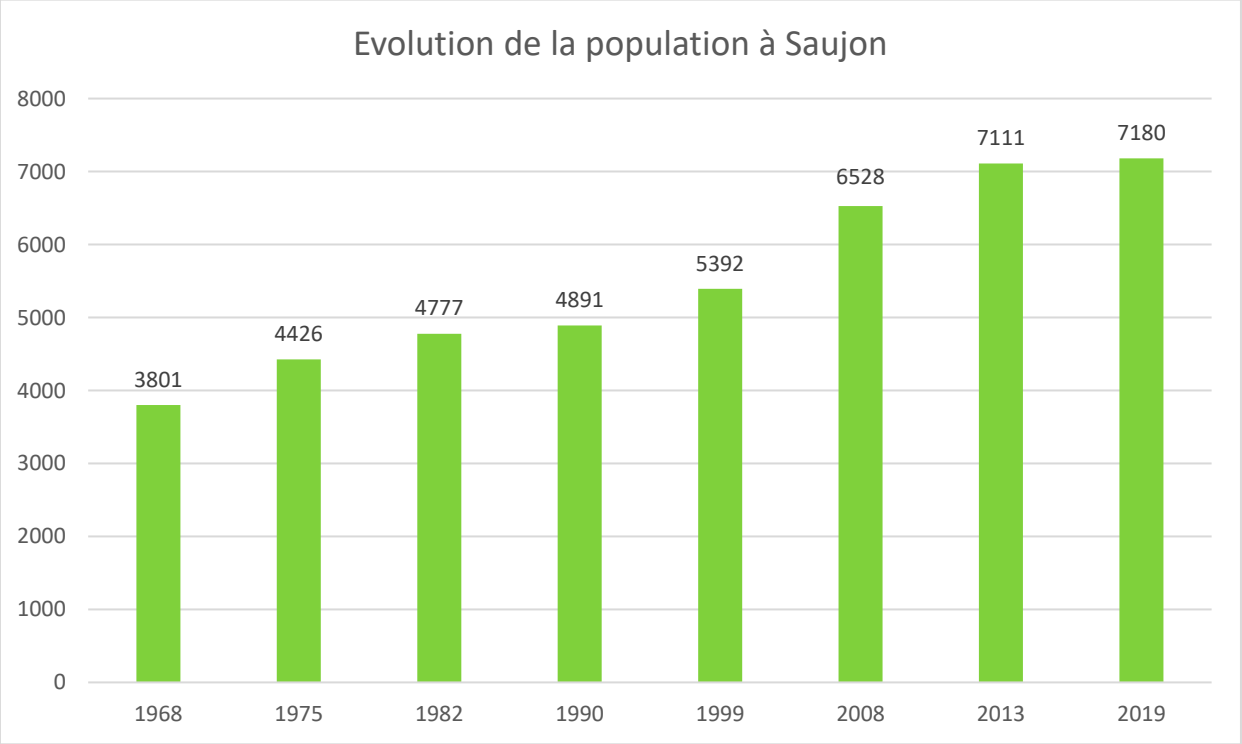
CHAPITRE 2 DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE

2.1 La population et l'habitat

2.1.1. Une commune dynamique démographiquement

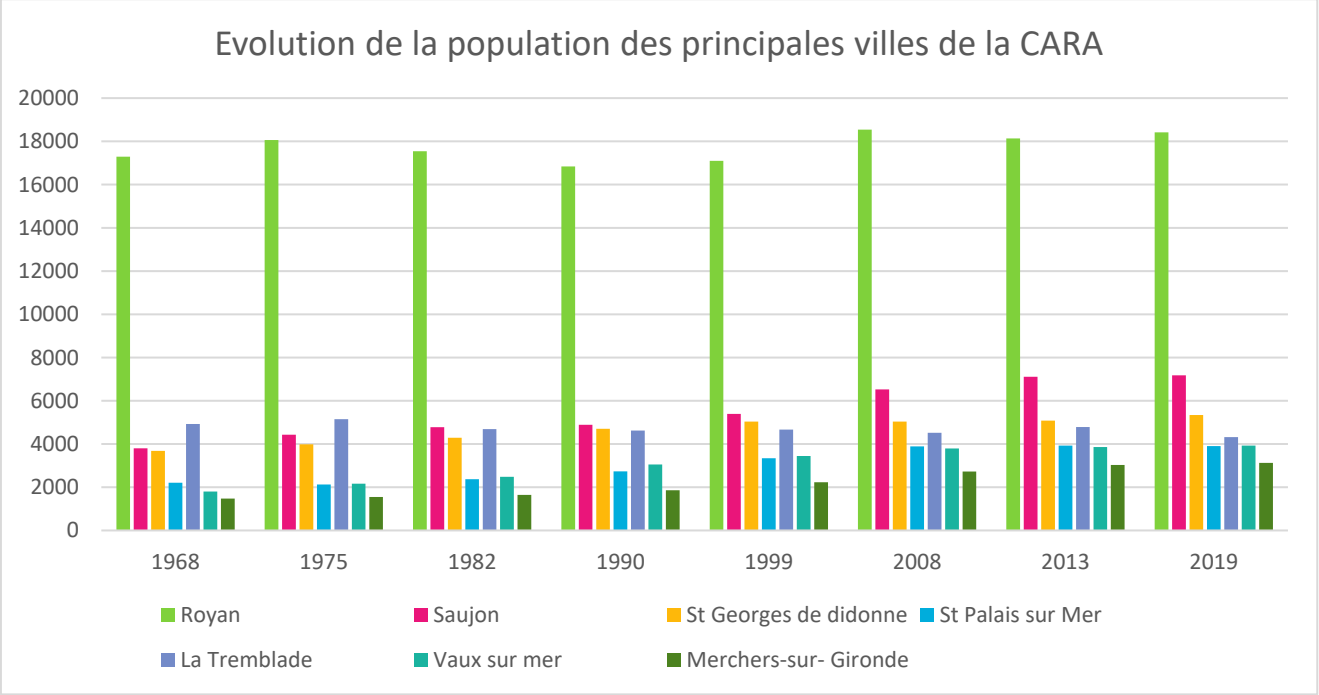
Saujon est actuellement la **deuxième commune** de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique en termes d'habitants avec **7 180 habitants,** derrière Royan (18 370 habitants).

La commune connait une **croissance continue** de sa population depuis la fin des années 1960. En 50 ans, la population communale a **quasiment doublé** (+ 88 %). On constate notamment un véritable essor de la population en vingt ans entre 1990 et 2008 avec l'accueil de presque 2 000 habitants sur cette période (+ 47 %). Une **conjoncture de facteurs** peuvent expliquer cette progression : rôle de polarité avec présence d'équipements, de services et de commerces structurants, investissement dans les équipements, emploi, politique d'extension, proximité du littoral - avec un investissement immobilier moindre du fait de la position rétro-littorale -, activité thermale, vie associative, notamment.



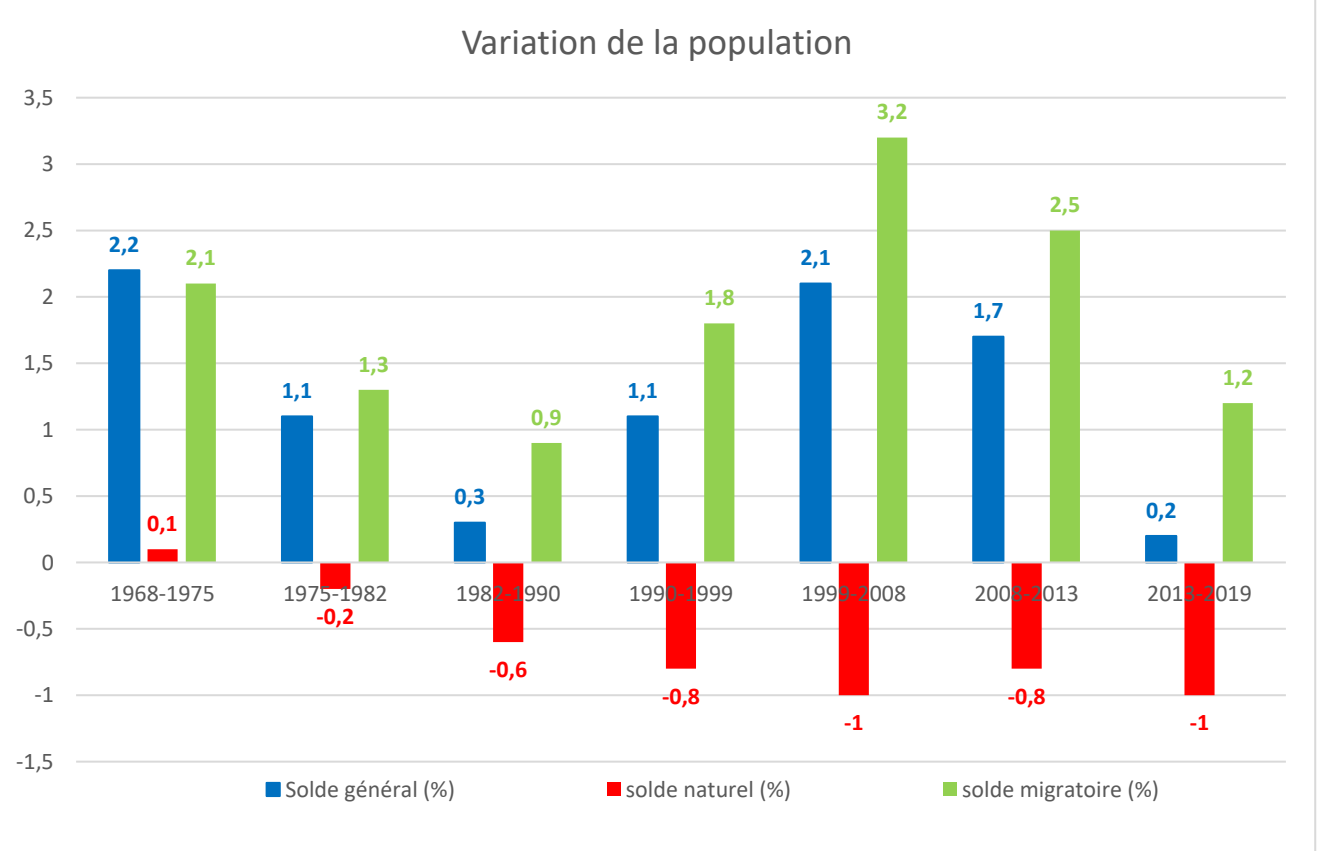
Source : INSEE

Cette croissance est plus importante que celle observée au sein de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique, la part de la population de Saujon ayant même augmenté, passant de 7% à 9% du total de la population de l'agglomération. **Parmi les communes les plus peuplées de l'agglomération, Saujon est celle qui a connu la plus forte augmentation de population.** On note qu'elle se plaçait en 3ème position jusqu'à la fin des années 1970, derrière La Tremblade, mais que cette dernière a perdu de la population au cours des 50 dernières années, tandis que Saujon en a gagné.



Source : INSEE

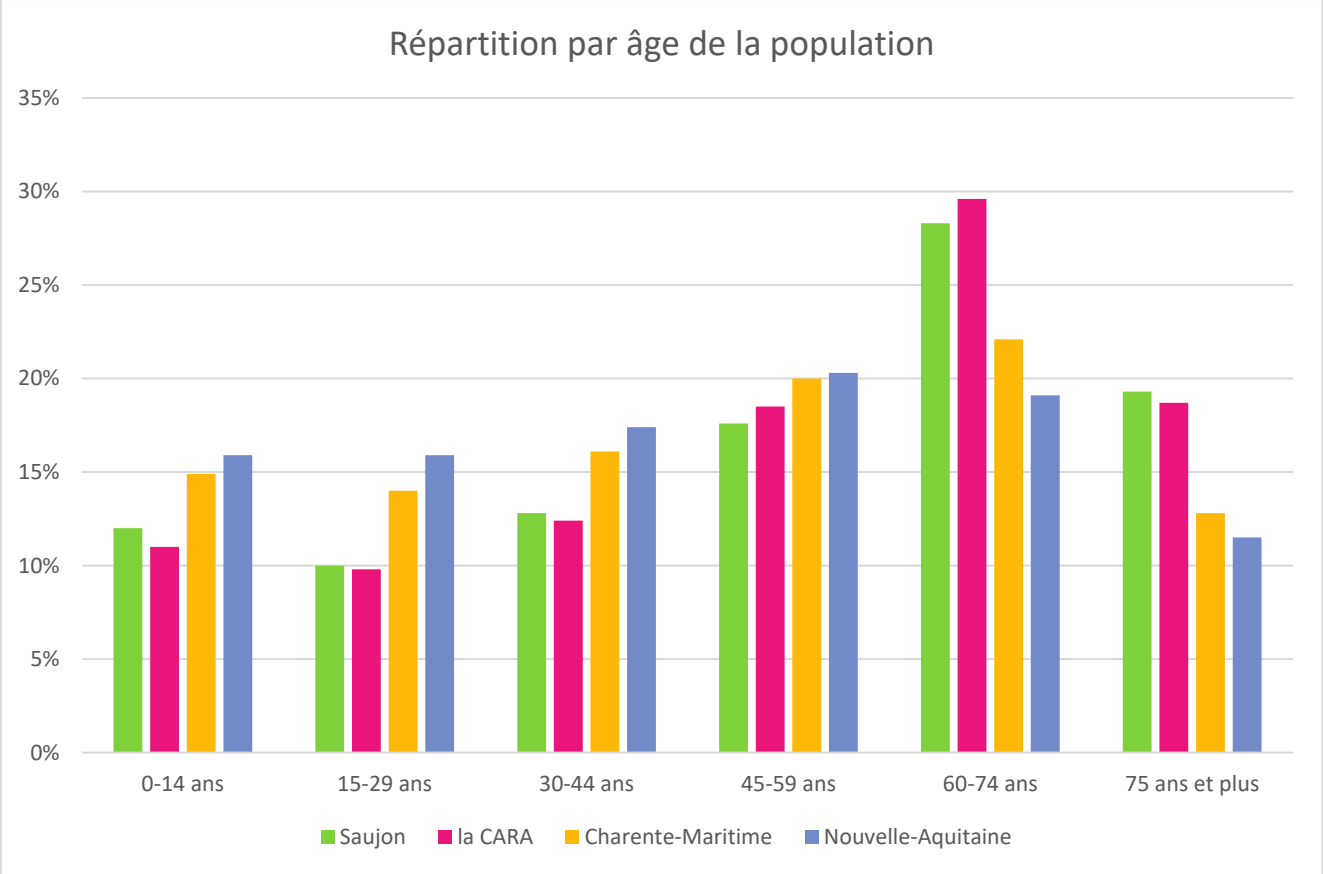
L'augmentation de la population est soutenue par un solde migratoire positif qui compense largement un solde naturel négatif depuis le milieu des années 1970. En effet, la progression démographique n'est nourrie que par les installations de personnes venues de l'extérieur à Saujon, tandis que le taux de natalité ne compense pas le nombre de décès sur la commune. Cette tendance est aussi observée à l'échelle de la CARA.

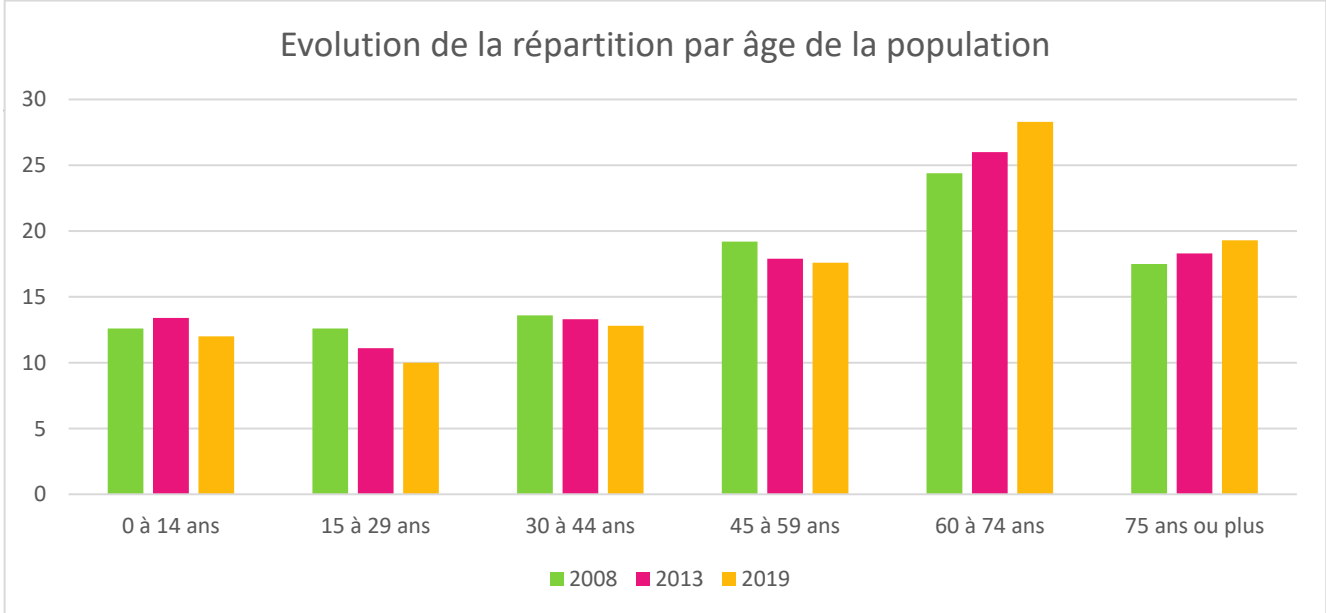


Source : INSEE

2.1.2. Une part importante des plus de 60 ans et un vieillissement de la population

La population de la commune est fortement marquée par la **surreprésentation des plus de 60 ans.** En effet, ils représentent 47,6 % de la population communale. Cette proportion est la même qu'au niveau de la CARA (48,30%), mais bien supérieure à ce qui est observé au niveau du département (35%) ou de la région (30%).

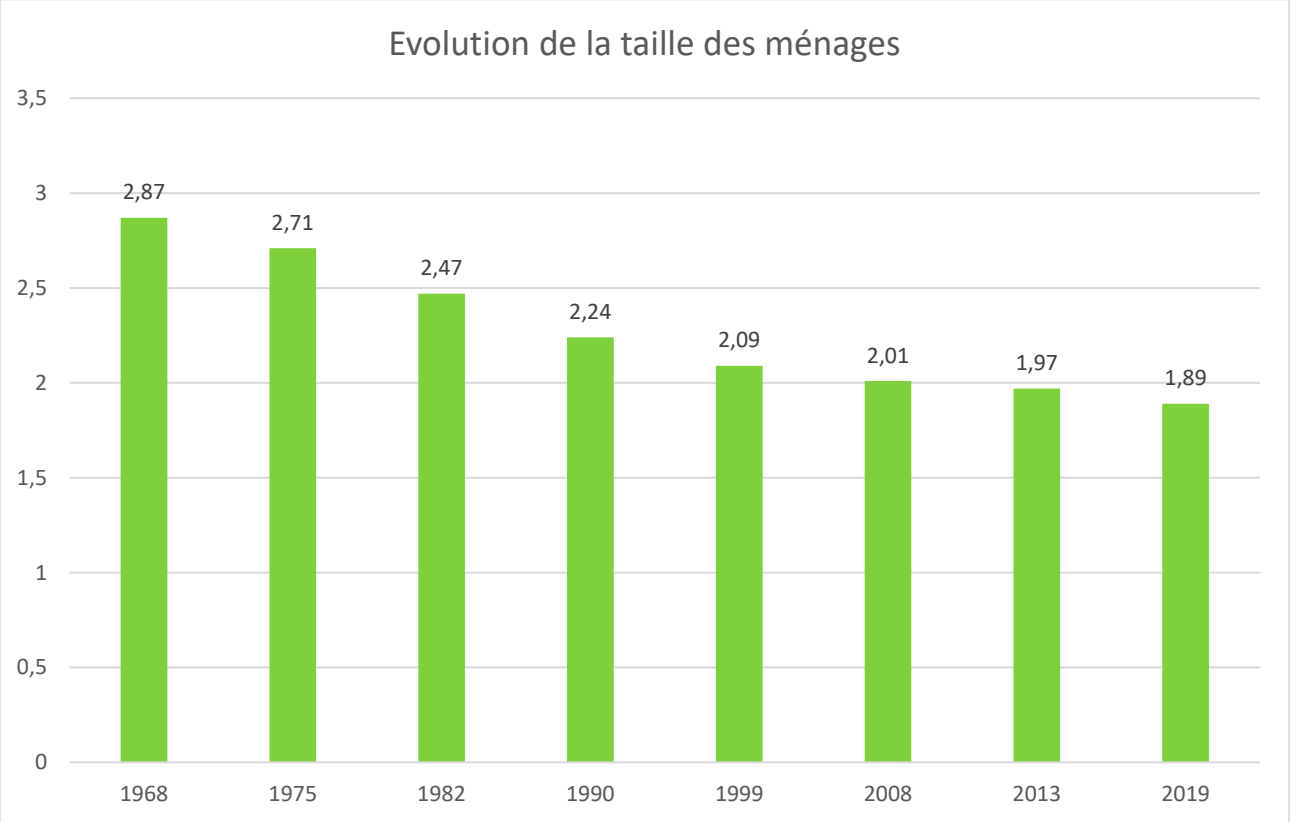




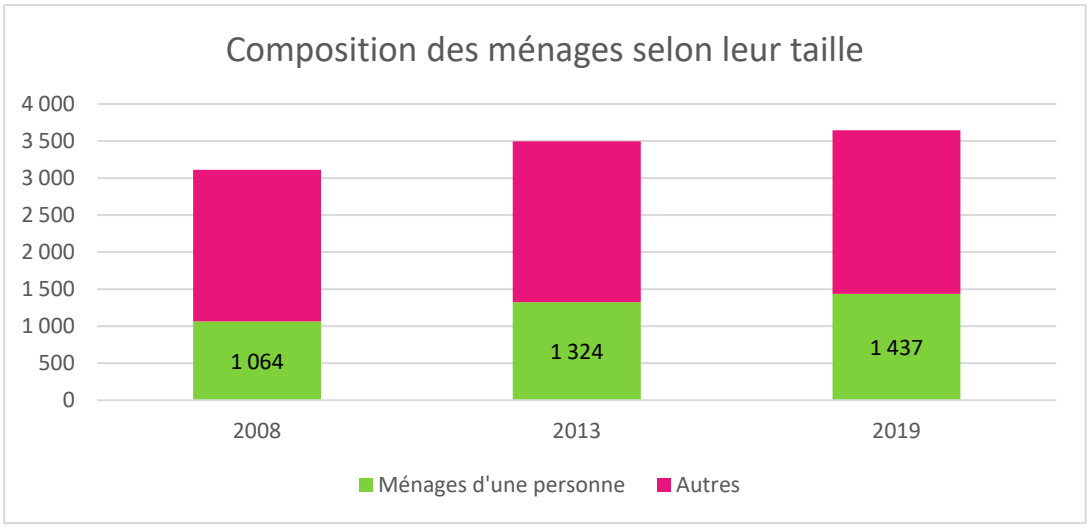
Source : INSEE

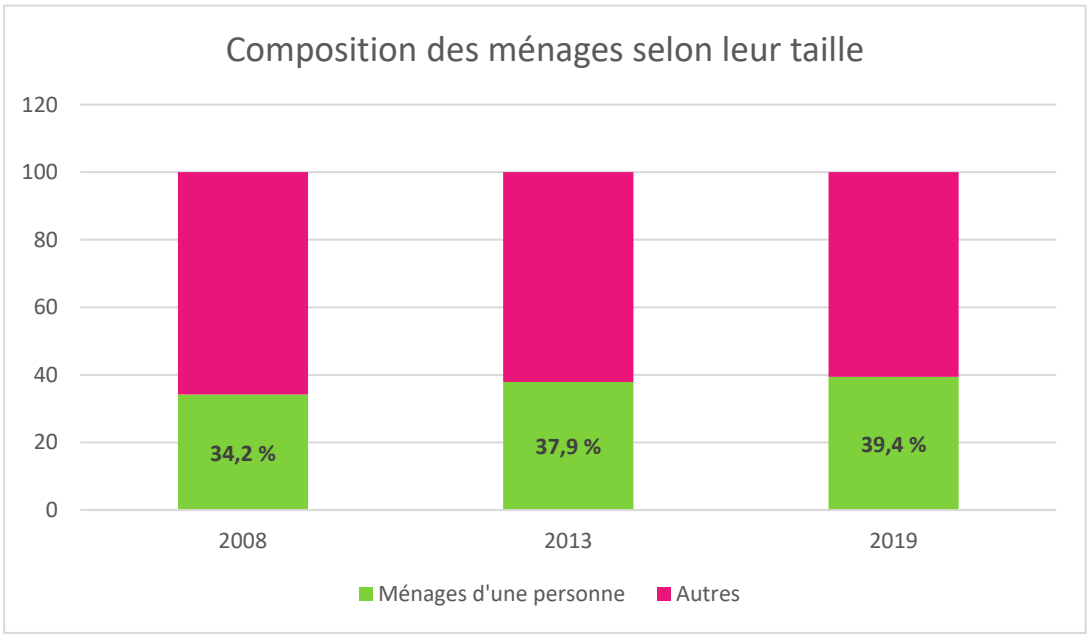
La part des 0-45 ans ne cesse de diminuer depuis ces dernières années au sein de la CARA. Saujon ne déroge pas à la dynamique et tend à perdre la jeunesse sur son territoire. On constate notamment une augmentation des classes d'âge de 60 ans et plus depuis 2008. Elle représentait 41,9 % de la population à l'époque, contre 47,6 % aujourd'hui.

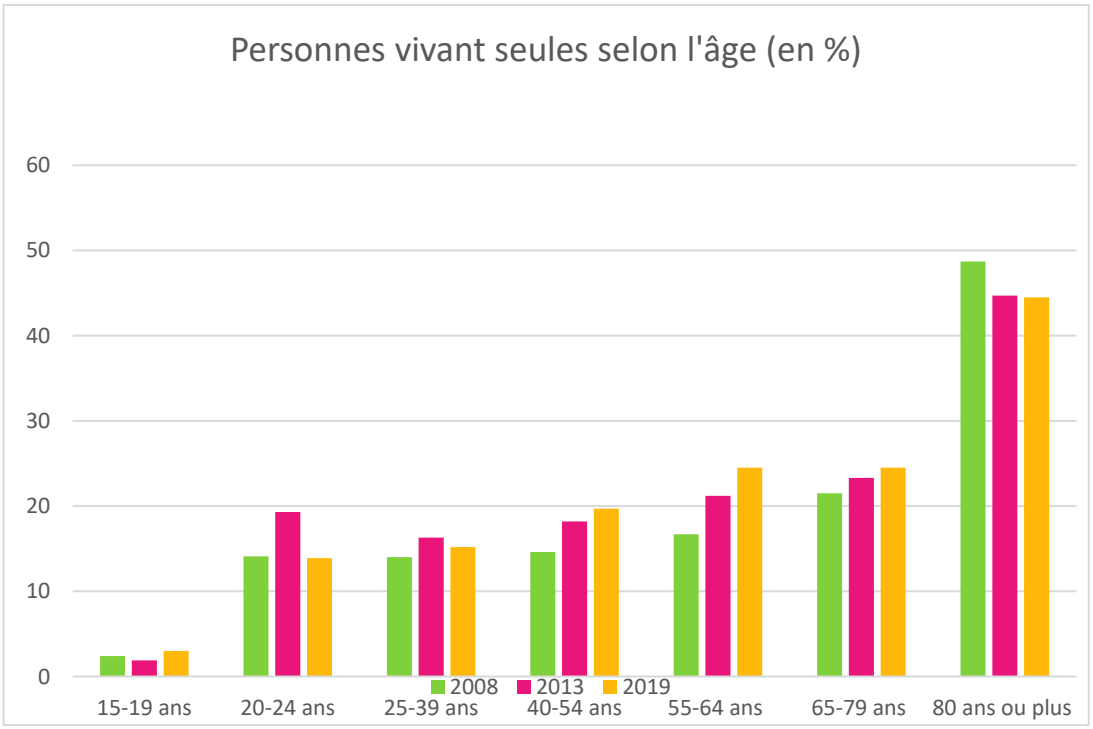
Dans une perspective de maintien de la mixité générationnelle, l'un des enjeux pour la commune est de « rajeunir » sa population ou du moins de limiter la hausse des plus de 60 ans.



Le vieillissement de la population se constate aussi, entre autres phénomènes, dans **l'évolution de la taille moyenne des ménages** au cours des dernières décennies. Celle-ci est en effet passée d'un peu moins de 3 à la fin des années 1970 (2,87 personnes par ménage) à **moins de 2 en 2019** (1,89 personne par ménage). Ce phénomène s'explique par les évolutions sociétales à l'échelle nationale, le territoire de la CARA n'y échappe pas et connaît aussi une baisse considérable de la taille de ses ménages.


Composition des ménages selon leur taille
4 000
3 500
3 000
2 500
2 000
1 500
1 000
500
0
1 064
1 324
1 437
2008
2013
2019
Ménages d'une personne
Autres

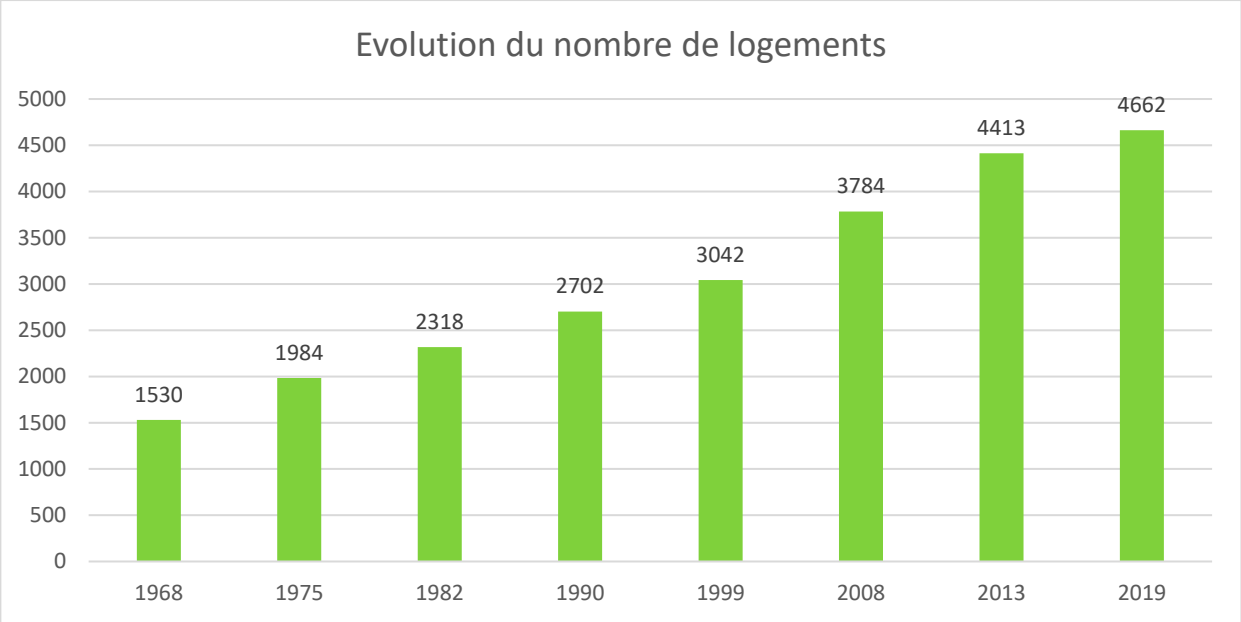

Composition des ménages selon leur taille
120
100
80
60
40
20
0
34,2 %
37,9 %
39,4 %
2008
2013
2019
Ménages d'une personne
Autres


Personnes vivant seules selon l'âge (en %)
60
50
40
30
20
10
0
2008
2013
2019
15-19 ans
20-24 ans
25-39 ans
40-54 ans
55-64 ans
65-79 ans
80 ans ou plus

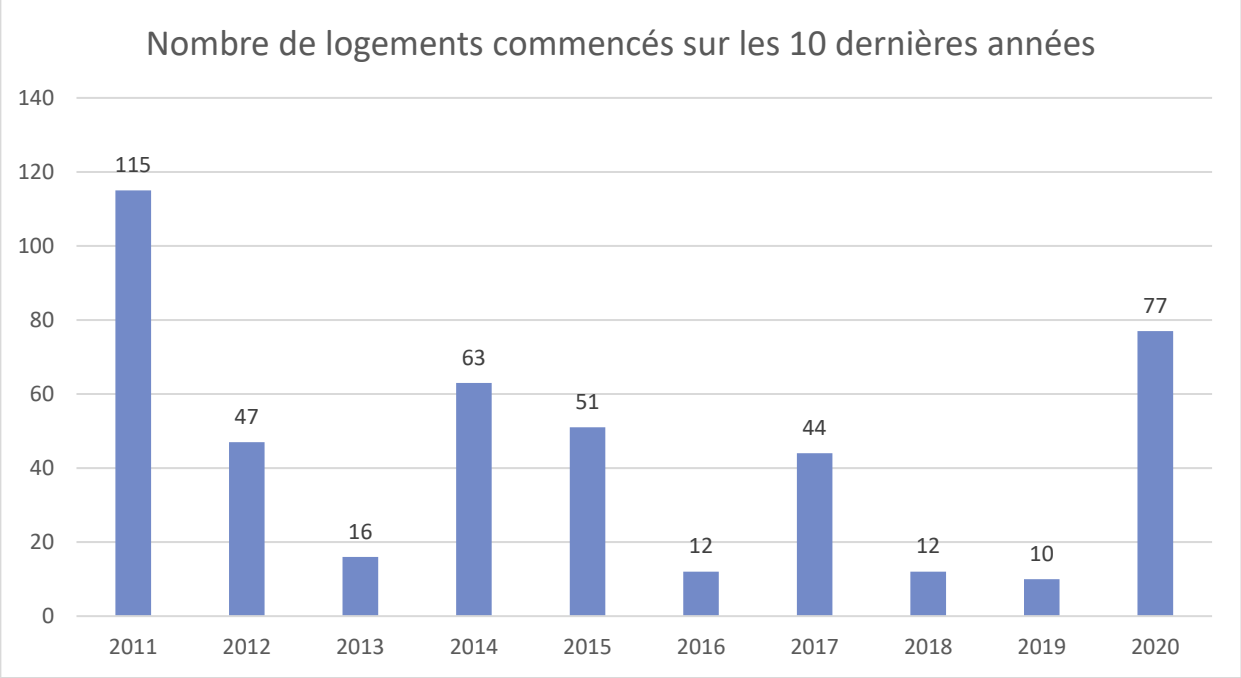
On constate que **le nombre de personnes vivant seules progresse ces dernières années.** Il avoisinait 1/3 de la population encore en 2008 et représente près de 40 % en 2019. Les classes d'âge les plus concernées par cette situation sont en toute logique les plus de 80 ans, mais on remarque une sensible progression de leur nombre dans les tranches d'âge 40-79 ans. **La prise en compte des besoins des personnes vivant seules, en termes de logements, constitue l'un des enjeux du PLU.**

2.1.3. Une production de logements dynamique, mais peu adaptée aux besoins de la population

L'évolution du nombre de logements sur la commune suit la même tendance que celle de la population : une **augmentation continue** depuis 50 ans.



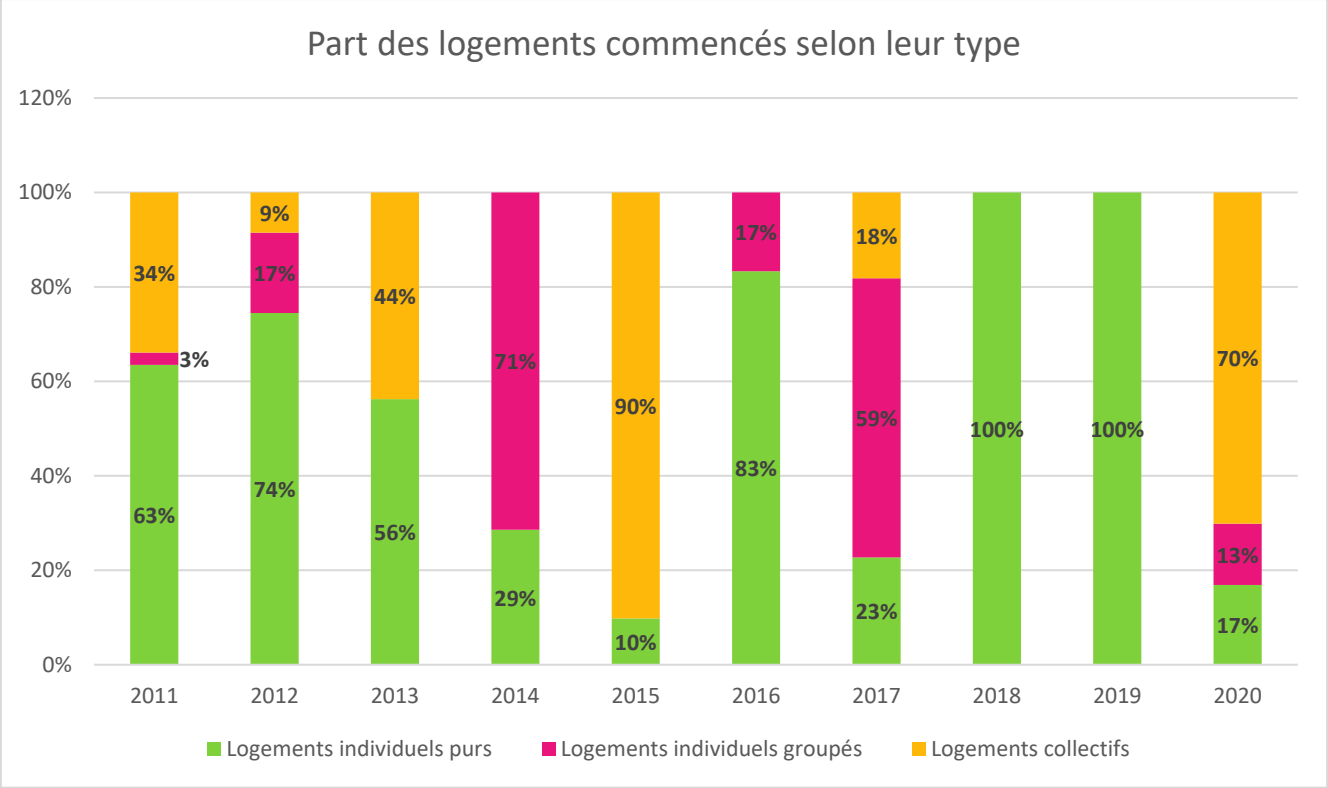
Source : INSEE



Source : Sitadel

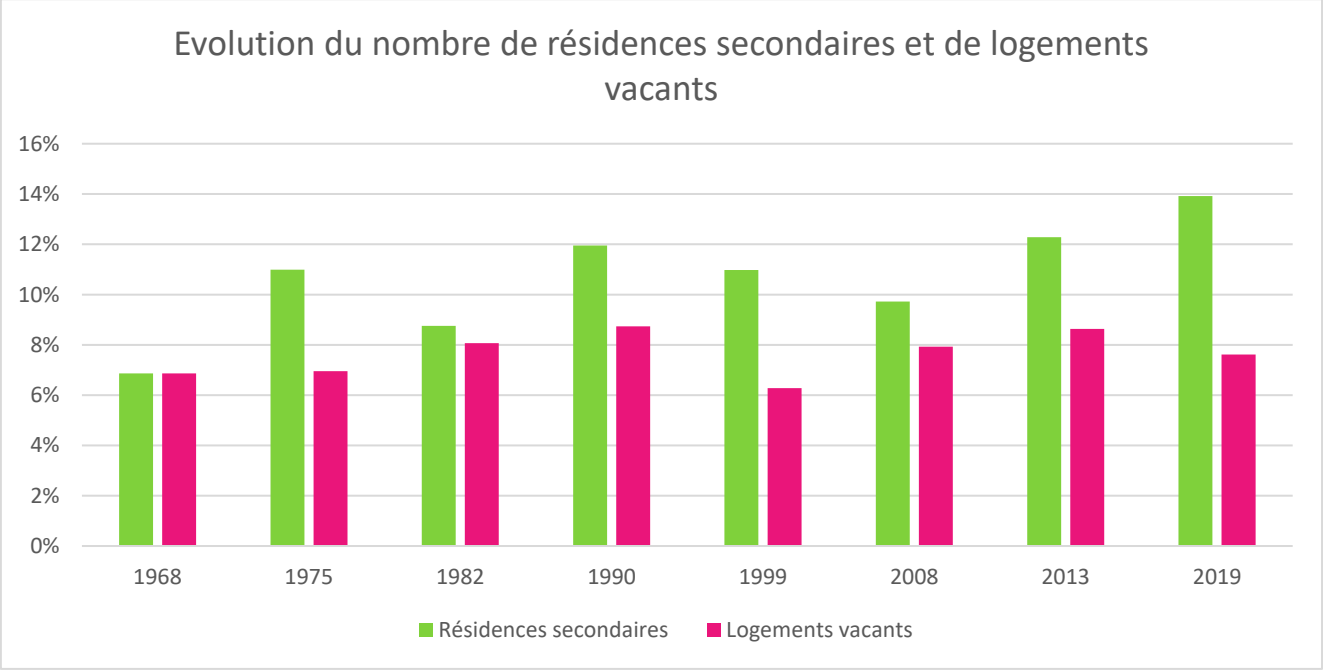
En moyenne, la production de logements à Saujon se situe autour de **45 logements par an depuis 2011** (source SITADEL). Cependant, ces moyennes sont compliquées à manipuler dans la mesure où la production de logements, est très fluctuante selon les années, ce qui rend difficile la maîtrise de la démographie.

Concernant les tendances récentes, après une diminution de la production de logements en 2018-2019 (autour d'une dizaine par an), on note une forte augmentation en 2020 (près de 80 logements). Celle-ci, alimentée par la production de logements collectifs, doit être mise en lien avec la **politique de production active de logements sociaux** menée par la commune ces toutes dernières années, et qui se poursuit depuis lors.



Source : Sitadel II

L'un des enjeux du PLU est d'anticiper les effets de ce regain de production de logements ces dernières années. Au vu des tendances démographiques, il importe de **calibrer la production de logements sociaux afin qu'elle permette, notamment, l'accueil de familles.** Dans le cas contraire, la mixité générationnelle de la commune ne serait plus assurée, et des conséquences impactantes seront à prévoir sur les écoles (fermeture de classes, voir le 2.3.2 en suivant), comme sur les équipements à destination des personnes âgées (construction de structures d'hébergement et développement de l'offre de soin).



Source : INSEE

La commune compte **14% de résidences secondaires.** Cette part est en augmentation depuis 15 ans. Elle reste bien inférieure à ce qui est observé au sein de la CARA et dans les communes voisines (43% du parc total de logements sont des résidences secondaires à l'échelle communautaire) démontrant bien un rôle de **polarité secondaire** de la commune.

Les données officielles (INSEE) montrent aussi un **nombre significatif de logements vacants** (355 en 2019) représentant 8% du nombre de logements. Ce chiffre est deux fois plus important que celui observé sur la CARA (4,7%). Il est cohérent avec les données de la base majic (alimentée par les données DGFiP). Toutefois, il est **à minimiser suite à une étude de terrain menée par les élus en 2021.** Celle-ci a démontré que nombre des logements repérés par la base majic comme vacants :

- étaient en réalité occupés,
- constituaient des annexes d'habitations occupées,
- formaient des locaux vacants, mais pas des logements,
- étaient en réalité dédiés à l'accueil des curistes (activité thermale), mais mal déclarés.

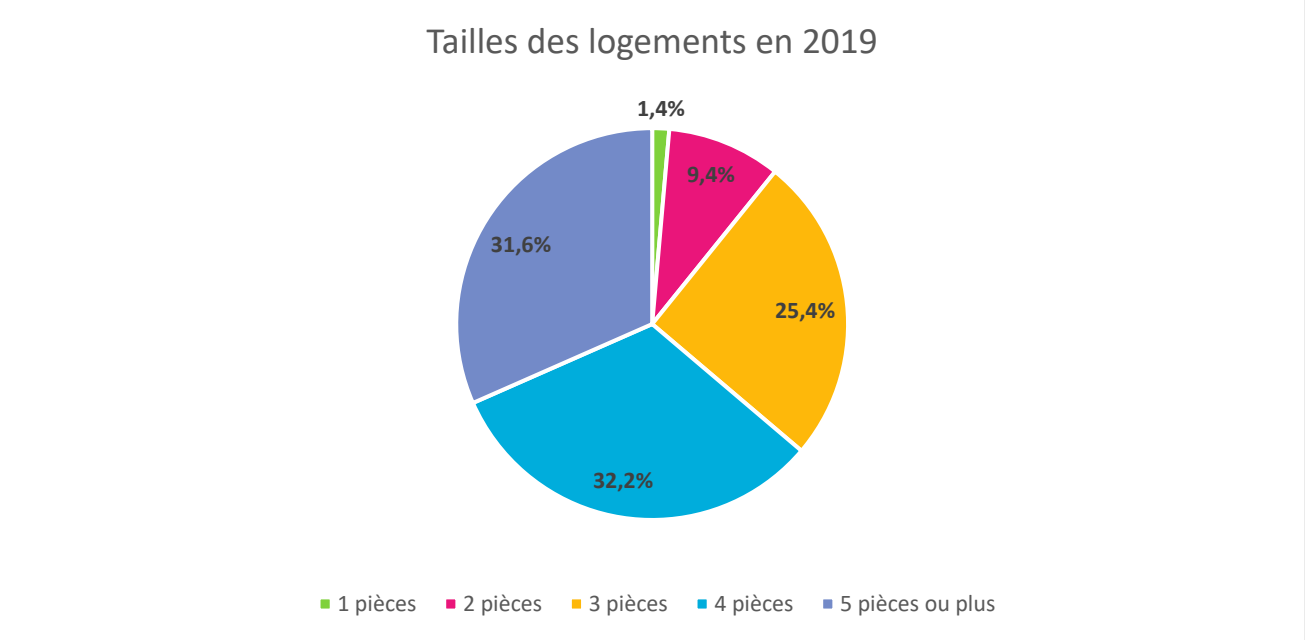
Ce constat de terrain fait sens par rapport au fait que la base majic, cohérente avec les données INSEE donc, est réputée comme « peu fiable »[1] sur Saujon. L'étude de terrain réalisée par les élus n'est pas exploitable (pour partie non disponible), mais la mairie de Saujon fait valoir **une centaine de logements vacants sur la commune.** Cet ensemble semble composé pour un tiers de logements à la vacance prolongée et pour deux-tiers de logements restant peu de temps vacants (retour rapide sur le marché immobilier).

[1] https://datafoncier.cerema.fr/ressources/installer-une-base-donnees-fichiers-fonciers-et-dv3f

En tout état de cause, les données INSEE exposent une **diminution de la part de logements vacants** sur la commune, on en comptait 381 en 2013, contre 355 en 2019.

L'un des enjeux du PLU est de contenir la part des résidences secondaires et de logements vacants.

Le parc saujonnais est caractérisé par une **surreprésentation des grands logements.** Les logements de 4 pièces et plus représentent en effet quasiment 2/3 du parc, tandis que les petits logements (2 pièces et moins) n'en représentent que 11%. Cette surreprésentation des grands logements est aussi caractéristique du parc de logement de la CARA (66% de logements de plus de 4 pièces). Elle s'avère problématique à Saujon dans la mesure où la taille moyenne des ménages est peu élevée, le parcours résidentiel ne pouvant donc parfois pas être assuré sur la commune.



Source : INSEE

L'enjeu pour la commune est de diversifier le parc de logements, notamment par la production de petits logements, à destination des jeunes, mais aussi des personnes vivant seules, dont les personnes âgées.

2.1.4 Une carence en logements locatifs sociaux

La commune compte 146 logements locatifs sociaux (LLS) au 1er janvier 2019 [2]. Ce chiffre représente 4% du nombre total de résidences principales, alors que **la commune est soumise à l'article 55 de la loi SRU et doit comporter une part de 25% de logements locatifs sociaux sur l'ensemble de son parc de résidences principales.**

Le 25 janvier 2018, la commune de Saujon a reçu un arrêté de **carence** qui, outre des pénalités, prévoit un transfert du droit de préemption à l'État. Avant cette date, et de manière renforcée depuis, elle s'est engagée dans une **politique active de production de logements sociaux.** Celle-ci a élevé le nombre de logements locatifs sociaux qui est estimé à 266 au 1er janvier 2023 (226 officiellement décomptés au 1er janvier 2022). 30 logements locatifs sociaux ont ainsi été construits par an en moyenne sur les 4 dernières années, sur les 45 logements produits en moyenne annuelle au total.

La production récente de LLS est couplée à une **rééquilibrage des typologies présentes sur la commune** en faveur des petits et moyens logements. Ainsi, sur les trois opérations les plus récentes recensées en janvier 2023 (livrées ou à livrer), sur une production de 104 logements, on comptait 42% de T3, 27% de T2 et 31% de T4 (aucun studio ou T5 ou plus). Cette production correspond aux besoins identifiés pour les personnes vivant seules et les familles avec jeunes enfants, dans une perspective de mixité générationnelle et de réalisation du parcours résidentiel sur la commune.

Construction de la Résidence Palissy près de la mairie (Source : Google Street 2022)

Un enjeu majeur pour la commune est de poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux pour, à la fois :

- **se rapprocher des 25% de LLS dans le parc de résidences principales imposés par la loi SRU,**
- **tirer avantage de la production de résidences principales qu'ils garantissent dans un contexte de progression de la part de résidences secondaires,**
- **rééquilibrer la part de petits et moyens logements sur la commune pour maintenir une mixité générationnelle et faciliter le parcours résidentiel.**

[2] https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/le-parc-locatif-social-au-1er-janvier-2019-0?rubrique=52&dossier=1049

2.1.5 L'accueil des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage ne fixe pas d'exigence particulière sur la commune en termes de création de places. En revanche, il prévoit **l'amélioration des conditions d'accueil et la rénovation de l'aire de Saujon.**

2.1.6 Les besoins en logement

Le calcul du **« point mort »** permet de connaître approximativement le nombre de nouveaux **logements nécessaires au seul maintien de la population,** avant même d'envisager toute progression démographique. En effet, différents facteurs influencent le parc de logements et font fluctuer sa corrélation avec la population qui y est accueillie. Il s'agit :

- du **renouvellement du parc,** qui correspond à la création ou à la disparition de logements au sein même d'un parc existant, en marge de la production de constructions neuves (grandes maisons divisées en appartements, commerces devenus des habitations, ou l'inverse…) ;
- du **desserrement de la population,** qui a trait à la diminution continuelle du nombre de personnes par logement, pour des raisons sociétales (voir explications dans 2.1.2). Puisque le nombre moyen de personnes par ménage diminue, il faut plus de logements pour accueillir la même population ;
- de **l'évolution de la part résidences secondaires ;**
- de **l'évolution de la part des logements vacants.**

L'analyse de ces différentes dynamiques sur une période donnée permet de calculer le point mort qui s'est appliqué à cette période.

Deux calculs de « point mort » sur Saujon ont été réalisés (voir page suivante), **le premier sur une période courte 2013-2019 (6 ans), et le second sur une période plus longue 2008-2019 (11 ans).** En effet, le premier calcul met en exergue un besoin de compensation du point mort élevé, de 45 logements par an. Celui-ci est largement alimenté par les logements liés au desserrement (43 logements par an), tandis que le ratio renouvellement du parc / baisse de logements vacants / hausse des résidences secondaires s'annule quasiment. **Ce point mort élevé correspond à une période assez « morne » en termes de production de logements, comme de démographie,** qui fait suite à une période plus « faste » qui s'est écoulée de 2008 à 2013.

De fait, ce premier point mort n'est **pas représentatif des dynamiques en cours,** a fortiori dans le **contexte de rattrapage actif du déficit en logements sociaux** mené par la commune ces toutes dernières années (voir le 2.1.4 précédemment). La politique appuyée de production de LLS a en effet des incidences à la fois sur le desserrement (rajeunissement de la population et accueil de familles) et la part de résidences secondaires (les logements sociaux étant des résidences principales).

En conséquence, dans le cadre d'une projection future, il paraît davantage légitime de **prendre en compte le point mort calculé sur la période longue 2008-2019,** qui inclut des périodes « fastes » et plus « mornes » en termes de construction et de démographie. Le point mort calculé sur cette période implique un besoin de production de **25 logements par an pour maintenir la population.**

Calcul point mort Saujon 2013-2019				
Démographie				
	2013	2019	Évolution annuelle en % sur la période 13-19	Différence 13-19
population totale	**7 111**	**7 180**	**0,19%**	**69**
population ménage	6 852	6 917		
nombre ménage	3 496	3 646	0,84%	150
tx occupation	1,96	1,90	-0,65%	-0,06
Logement				
	2013	2019	Évolution annuelle en % sur la période 13-19	Différence 13-19
parc logements	**4 413**	**4 662**	**1,10%**	**249**
résidences principales	3 490	3 658	0,94%	168
résidences secondaires	542	649	3,67%	107
logements vacants	381	355	-1,40%	-26
% LV	8,6%	7,6%		
Calcul du point mort				
	2013 / 2019	par an		
A = renouvellement du parc	**-67**	**-11**		
variation du parc 13-18	249	42		
construction neuve 13-18	182	30		
B = variation RS + LV	**81**	14		
C = besoin de desserrement	**258**	43		
point mort D = A + B + C	**272**	45	**Le point mort sur la période 2013-2019 est de 45 logements par an**	
effet démographique	-90	-15		
Logements construits	**182**	30		

Calcul point mort Saujon 2008-2019				
Démographie				
	2008	2019	Évolution annuelle en % sur la période 08-18	Différence 08-19
population totale	**6 528**	**7 180**	**0,96%**	**652**
population ménage	6 264	6 917		
nombre ménage	3 112	3 646	1,60%	534
tx occupation	2,01	1,90	-0,59%	-0,12
Logement				
	2008	2019	Évolution annuelle en % sur la période 08-18	Différence 08-19
parc logements	**3 784**	**4 662**	**2,11%**	**878**
résidences principales	3 116	3 658	1,62%	542
résidences secondaires	368	649	5,84%	281
logements vacants	300	355	1,70%	55
% LV	7,9%	7,6%		
Calcul du point mort				
	2008 / 2019	par an		
A = renouvellement du parc	**-383**	**-35**		
variation du parc 08-19	878	80		
construction neuve 08-19	495	45		
B = variation RS + LV	**336**	31		
C = besoin de desserrement	**325**	30		
point mort D = A + B + C	**278**	25	**Le point mort sur la période 2008-2019 est de 25 logements par an**	
effet démographique	217	20		
Logements construits	**495**	45		

 # Enjeux de production de logements et besoins à prendre en compte

> **Construire environ 25 logements par an** pour maintenir la population sur la décennie à venir

> **Poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux** pour sortir de la carence et répondre aux objectifs de 25% de logements locatifs sociaux, et, en 2nd lieu, pour contenir la progression de la part de résidences secondaires

> **Mobiliser les logements vacants** comme gisement pour la production de logements

> **Diversifier** les typologies et les tailles des logements pour favoriser l'accueil de jeunes ménages et pour les personnes vivant seules, notamment âgées

> Créer des conditions favorables à la réalisation de projets d'intervention sur le bâti existant : **rénovation, réhabilitation, mutation**.

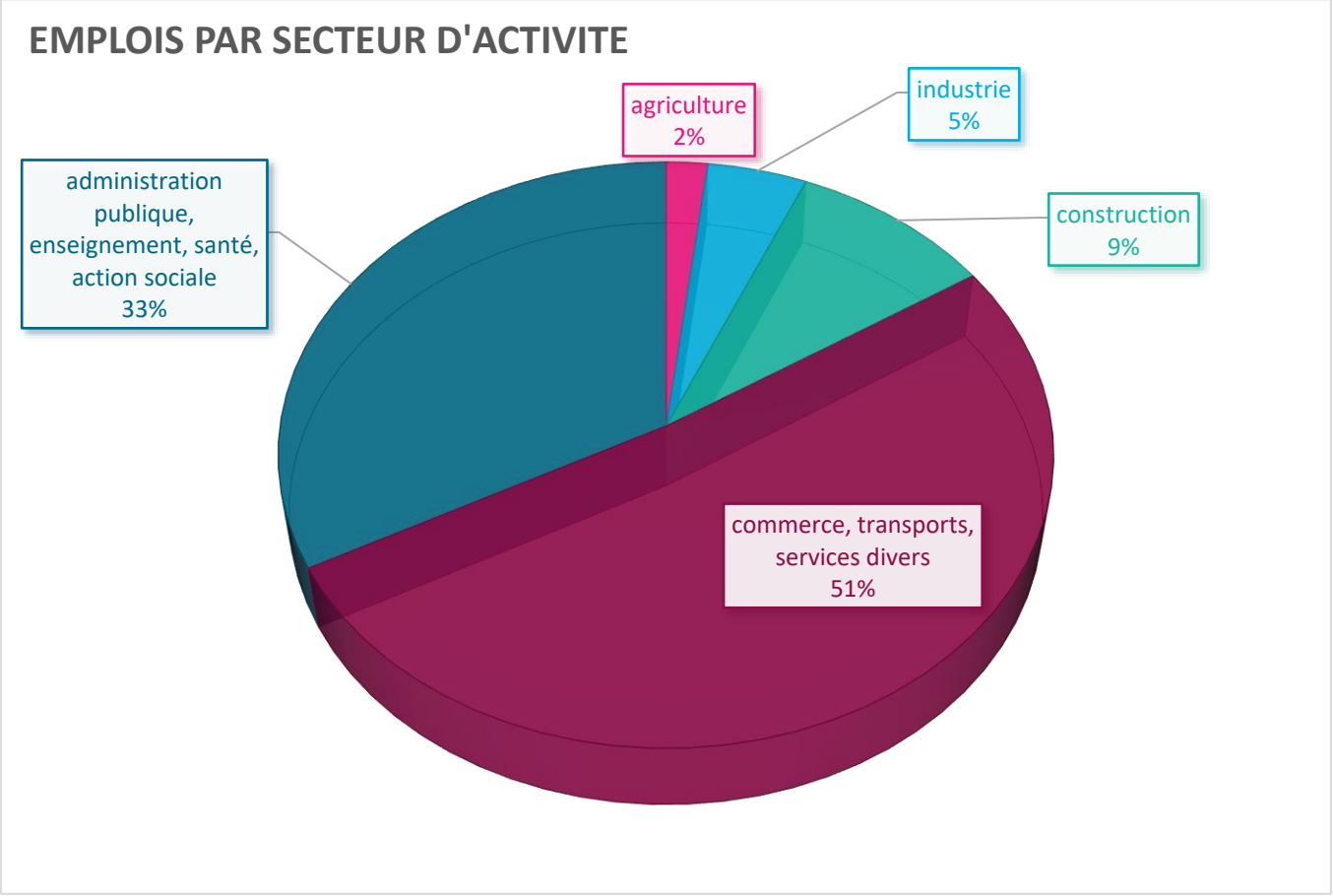
2.2 Les activités économiques

2.2.1. Saujon, un pôle d'emploi à l'échelle de l'agglomération

La CARA comptait en 2019, plus de 25 062 emplois pour une population active ayant un emploi de même importance, soit un taux de concentration d'emploi de 101,4. La commune de Saujon, possède les mêmes caractéristiques que la CARA avec un taux de taux de concentration d'emploi de 102,4 en 2019. La commune compte pour 8% du nombre d'emplois total de la CARA, environ la même proportion que sa population.

Le nombre d'emplois à Saujon a diminué entre 2013 et 2019, passant de 2 159 à 2 120. Dans le même temps, si la population de la commune a augmenté, sa population active ayant un emploi a stagné (2 127en 2013 contre 2 071 en 2019).

L'emploi à Saujon se caractérise par une forte proportion d'emplois salariés (80% de la population active ayant un emploi), un taux supérieur à celui observé au sein de la CARA (77%). La majorité des emplois sont liés aux commerces et à l'action sociale. La sphère présentielle, qui inclut l'économie touristique, joue un rôle de premier plan à Saujon.



Sans constituer le pôle majeur d'emploi au sein du territoire de l'agglomération (rôle dévolu à Royan et, durant la période estivale, aux communes du littoral), la commune de Saujon constitue une polarité intermédiaire inscrite dans le temps.

2.2.2. Un tissu de petites entreprises orientées vers l'activité présentielle, le tourisme et le thermalisme

La commune compte environ 612 entreprises/ établissements au 31 décembre 2021, majoritairement liés au commerce, à la restauration, au transport, aux hébergements et services marchands aux particuliers.

Localisation des Restaurants et Hébergements (Source : Urbam, 2018)

La commune se caractérise par son activité thermale, qui implique la venue de nombreux curistes, et touristique, en lien avec les nombreux équipements présents (aire de loisirs de La Lande), le tourisme vert qui peut lui être associé, ainsi que la proximité du littoral. Saujon compte ainsi 4 hôtels et 2 campings. En outre, de nombreux logements sont spécialisés dans l'accueil des curistes (meublés de tourisme, résidences secondaires, chambres d'hôte…).

La station thermale est le premier employeur de la ville avec environ 150 emplois. Définie à l'origine comme une station hydrominérale spécialisée dans les affections nerveuses depuis 1860, le site thermal s'étend sur les rives de la Seudre, dans un vaste domaine arboré de 60 hectares, composé d'un vaste parc et de jardins, d'établissements de cure et de résidences pour les curistes.

Dotée de deux sources d'eau aux propriétés thermales faisant sa réputation, Saujon fait aujourd'hui partie des cinq stations thermales françaises spécialisées en psychiatrie et engagées dans la crénothérapie. La cure thermale du centre de Saujon est indiquée dans tous les états d'anxiété puisque c'est sa fonction première dès la première année de sa mise en service en 1860. Elle convient aussi pour les personnes qui souffrent des troubles du sommeil, des troubles dépressifs mineurs, des troubles dus au surmenage ou au stress de la civilisation moderne. Ses actions s'étendent également aux personnes atteintes de troubles nerveux de la puberté et de la ménopause, aux états de fatigue nerveuse ainsi qu'aux spasmophiles.

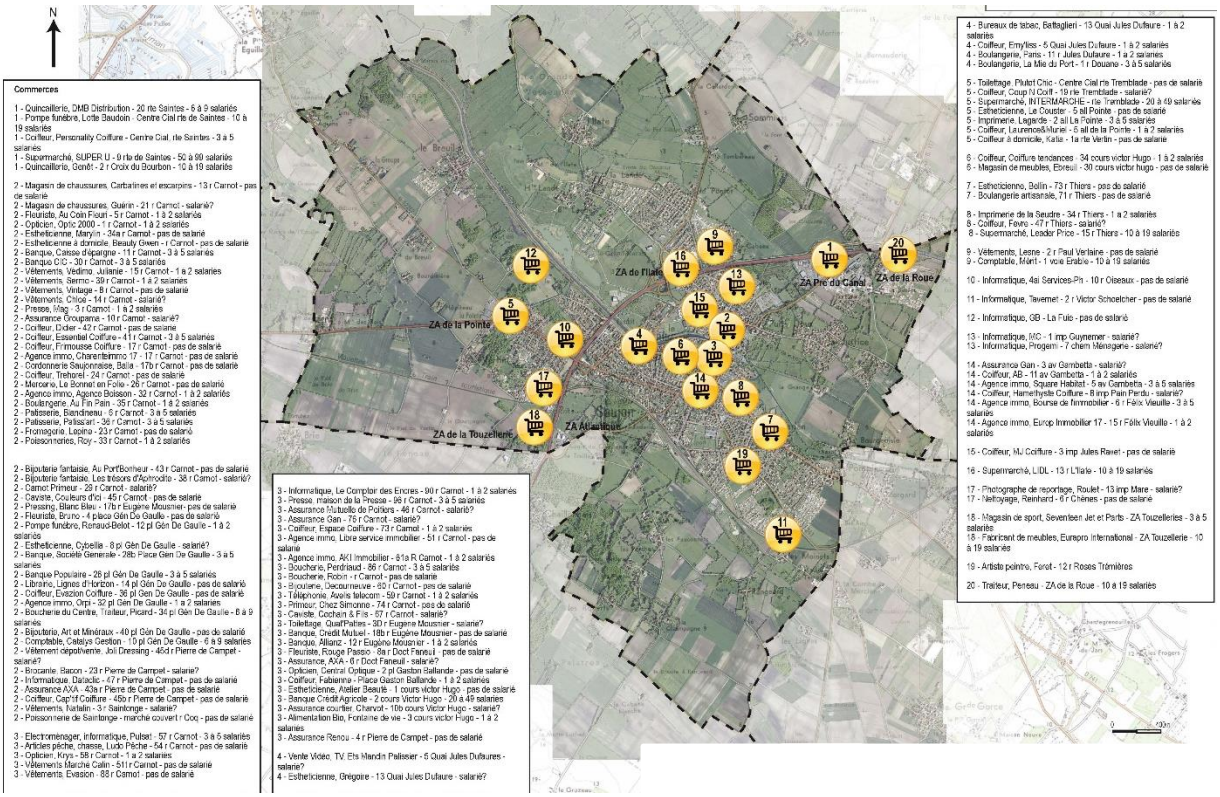
Bien qu'elle soit la plus ancienne station thermale de tout le Centre-Ouest de la France, Saujon demeure un petit centre thermal en France mais ce dernier a connu une nette accélération de sa fréquentation sur les deux dernières décennies et de belles perspectives de développement se dessinent dans les décennies à venir. Les thermes ont notamment un projet d'extension, via la création d'une antenne spécialisée dans le traitement du burn-out (voir à ce sujet le 6.1.2.1.).

En 2009, l'établissement thermal de Saujon a accueilli 2 765 curistes, 1 200 personnes ont été hospitalisées à la clinique Hippocrate, tandis que le tout nouveau centre Philae a enregistré 12 500 entrées. En Charente-Maritime, elle représente l'une des trois stations thermales du département, derrières les stations thermales de Rochefort, qui reçoit environ 15 000 curistes par an, et de Jonzac, qui en accueille environ 11 000.

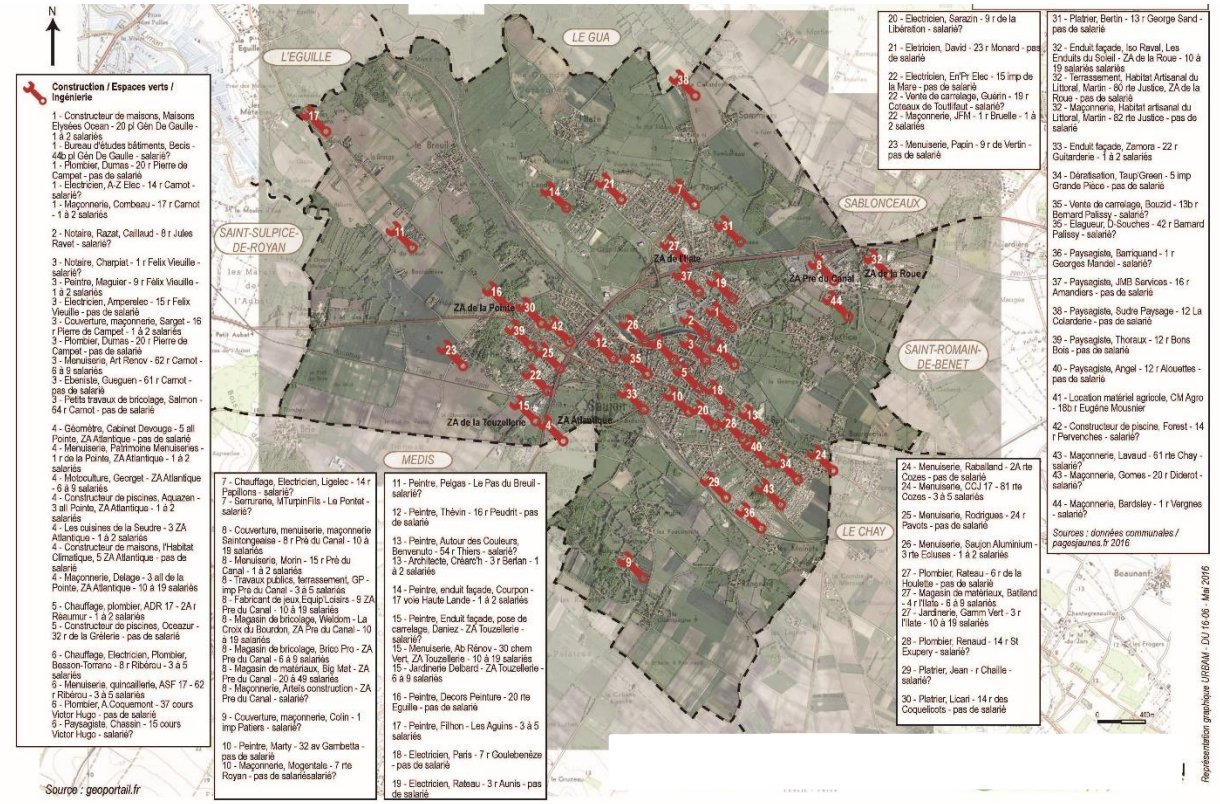
2.2.3. Une polarité commerciale pour les achats réguliers, mais dépendant de Royan pour les achats occasionnels

La commune de Saujon concentre un bon nombre de commerces et de services aux personnes. L'INSEE recense plus de 240 commerces et services tels que boulangeries, supermarchés, pharmacies, banques, salons de coiffures, électriciens, maçons, …, principalement localisés dans le centre bourg (BPE 2018 de l'INSEE). Cette offre est étoffée par la présence de plusieurs commerces dont la zone de chalandise dépasse les limites communales, présents dans les différentes zones d'activités de la commune (Les Touzelleries, La Roue 1 et 2, Le Pré du Canal, La Croix de Bourdon, ZA Ilatte, ZA de la Pointe, …) qui font de Saujon un pôle commercial à l'échelle de la CARA.

Commerces de la Rue Carnot dans le centre-ville et supermarché dans la zone de La Croix du Bourdon



Localisations des commerces



Localisations des services

Concernant les achats dits « occasionnels » ou « exceptionnels », la commune est pour partie dépendante des pôles principaux, à savoir Saintes, Rochefort, mais surtout Royan.

	LIEUX D'ACHAT							
	Communauté d'Agglomération Royan Atlantique						Evasion	
Secteur d'habitation	**Royan**	**Secteur Ouest**	**Secteur Sud**	**Secteur Est St Sulpice**	**Secteur Est Saujon**	**Secteur Nord**	**Diffus**	**VAD**
Royan	**83%**	11%	1%	2%	2%	1%	-	-
Secteur Ouest Vaux s/ Mer	**37%**	59%	-	-	-	-	4%	-
Secteur Sud Cozes	**13%**	-	45%	-	21%	1%	**19%**	-
Secteur Est St Sulpice	**40%**	6%	-	32%	21%	-	1%	-
Secteur Est Saujon	**30%**	-	-	-	66%	-	5%	-
Secteur Nord La Tremblade	**19%**	15%	-	-	-	60%	7%	-
TOTAL	**40%**	**16%**	**8%**	**3%**	**16%**	**11%**	**6%**	**-**

ACHATS RÉGULIERS au sein de la CARA *(source : SCoT, version arrêtée d'octobre 2019)*
Type d'achat concerné : achats quotidiens (boulangerie, boucherie, presse, fruits et légumes, épicerie…) et achats hebdomadaires (supermarché, hypermarché, alimentaires spécialisés…).

	LIEUX D'ACHAT							
	Communauté d'Agglomération Royan Atlantique						Evasion	
Secteur d'habitation	**Royan**	**Secteur Ouest**	**Secteur Sud**	**Secteur Est St Sulpice**	**Secteur Est Saujon**	**Secteur Nord**	**Diffus**	**VAD**
Royan	**64%**	7%	-	-	1%	-	**16%**	12%
Secteur Ouest Vaux s/ Mer	**55%**	**20%**	-	-	-	-	**19%**	7%
Secteur Sud Cozes	**44%**	1%	**13%**	-	6%	-	**29%**	11%
Secteur Est St Sulpice	**57%**	10%	-	**7%**	6%	1%	**8%**	11%
Secteur Est Saujon	**55%**	1%	-	-	**22%**	-	**13%**	9%
Secteur Nord La Tremblade	**28%**	11%	-	1%	-	**18%**	**24%**	18%
TOTAL	**50%**	**8%**	**2%**	**1%**	**5%**	**3%**	**19%**	11%

ACHATS OCCASIONNELS LÉGERS au sein de la CARA *(source : SCoT, version arrêtée d'octobre 2019)*
Type de produits concernés : habillement, chaussures, optique, parfumerie, bijouterie, librairie / papeterie, CD/ DVD, jeux / jouets, petite décoration, …

	LIEUX D'ACHAT							
	Communauté d'Agglomération Royan Atlantique						Evasion	
Secteur d'habitation	Royan	Secteur Ouest	Secteur Sud	Secteur Est St Sulpice	Secteur Est Saujon	Secteur Nord	Diffus	VAD
Royan	**87%**	2%	2%	-	2%	4%	2%	-
Secteur Ouest Vaux s/ Mer	**73%**	12%	4%	2%	3%	1%	6%	-
Secteur Sud Cozes	**48%**	4%	15%	-	10%	3%	**20%**	1%
Secteur Est St Sulpice	**62%**	-	-	4%	19%	14%	1%	-
Secteur Est Saujon	**38%**	-	-	4%	49%	-	9%	1%
Secteur Nord La Tremblade	**29%**	-	-	2%	-	52%	**16%**	1%
TOTAL	**56%**	**3%**	**4%**	**2%**	**13%**	**13%**	**9%**	-

ACHATS OCCASIONNELS LOURD au sein de la CARA *(source : SCoT, version arrêtée d'octobre 2019)*
Type de produits concernés : petit matériel de bricolage, matériel de jardinage…

	LIEUX D'ACHAT							
	Communauté d'Agglomération Royan Atlantique						Evasion	
Secteur d'habitation	Royan	Secteur Ouest	Secteur Sud	Secteur Est St Sulpice	Secteur Est Saujon	Secteur Nord	Diffus	VAD
Royan	**73%**	-	2%	-	-	-	18%	7%
Secteur Ouest Vaux s/ Mer	**57%**	11%	3%	3%	1%	-	18%	6%
Secteur Sud Cozes	**30%**	1%	18%	4%	4%	-	**29%**	14%
Secteur Est St Sulpice	**63%**	5%	-	18%	2%	-	9%	3%
Secteur Est Saujon	**43%**	1%	-	-	19%	-	**26%**	11%
Secteur Nord La Tremblade	**31%**	1%	-	8%	-	24%	**21%**	14%
TOTAL	**51%**	**3%**	**4%**	**4%**	**4%**	**4%**	**21%**	9%

ACHATS EXCEPTIONNELS au sein de la CARA *(source : SCoT, version arrêtée d'octobre 2019)*
Type de produits concernés : mobilier, électroménager, matériaux, revêtements, gros matériels de bricolage, aménagement de la maison (cuisines, salles de bain…).

Il importe de noter que la ville a bénéficié d'une **étude commerciale dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain[3]. ** Cette étude, réalisée en 2022 par la CCI de Charente-Maritime, livre un diagnostic du marché couvert et un apport d'observation, mais aussi un ensemble de **pistes de réflexion qu'il est intéressant d'exploiter dans le cadre de la dynamisation du commerce de proximité et de la redynamisation du centre-ville de Saujon.** L'étude est jointe au présent rapport de présentation.

[3] *Eléments complémentaires / Etude commerciale*, Programme Petites Villes de Demain, CCI Charente-Maritime, septembre-octobre 2022

2.2.4 Les zones d'activités économiques de la commune

La commune compte plusieurs zones d'activités, situées en périphérie de l'enveloppe urbaine.

Il y a 5 zones d'activités dites « communautaires » à la charge de la CARA :

- Les Touzelleries

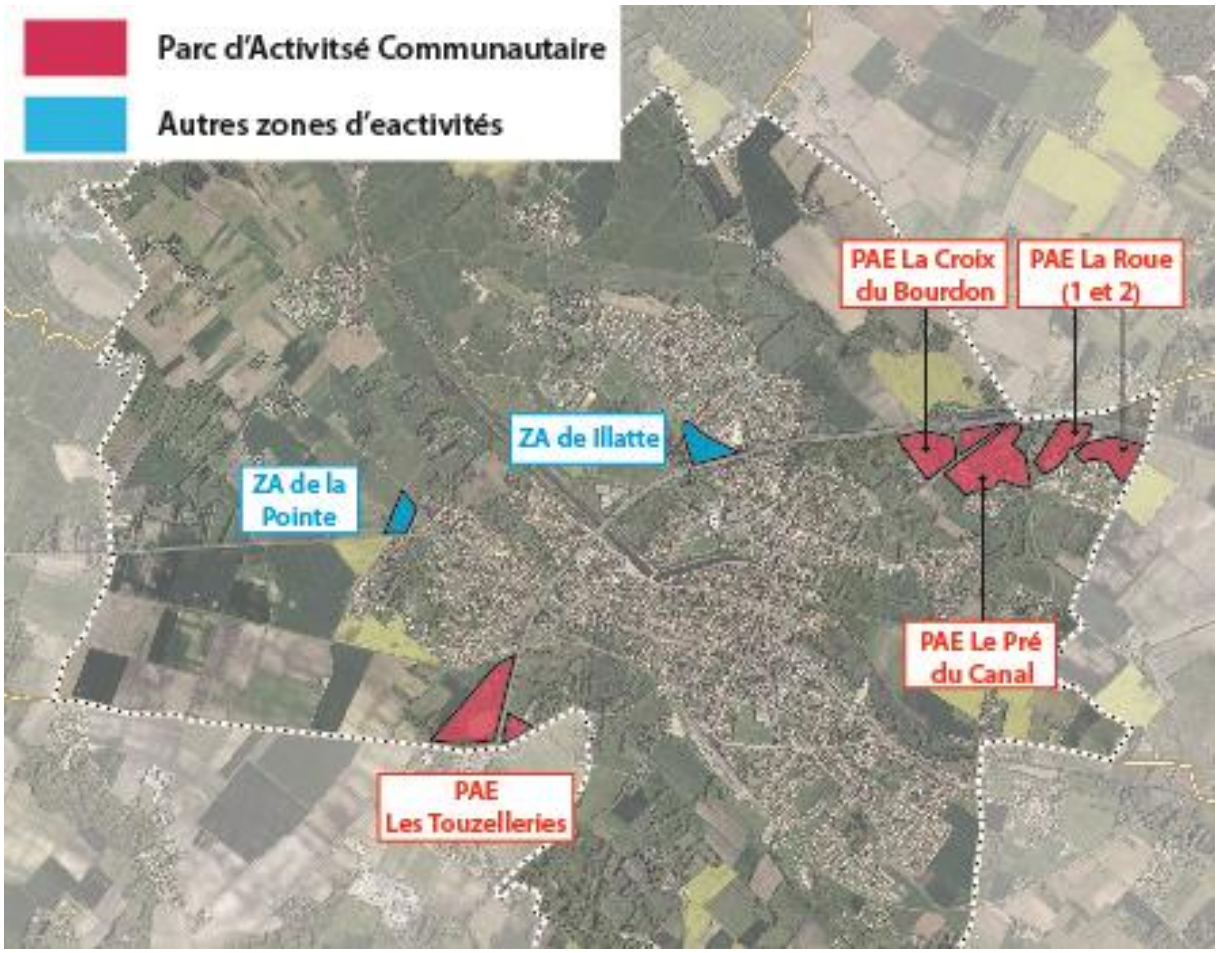
au sud le long de la RN150, et :

- La Croix du Bourdon
- La Roue 1 et 2
- Le pré du Canal

au nord-est de la commune, là aussi le long de la RN150

2 autres zones d'activités, de moindre importance, sont présentes sur la commune :

- La ZA d'Ilate, là aussi le long de la RN150, mais située au sein de l'enveloppe urbaine
- La ZA de la Pointe, à l'Ouest sur la RD14.



Localisation des zones d'activités

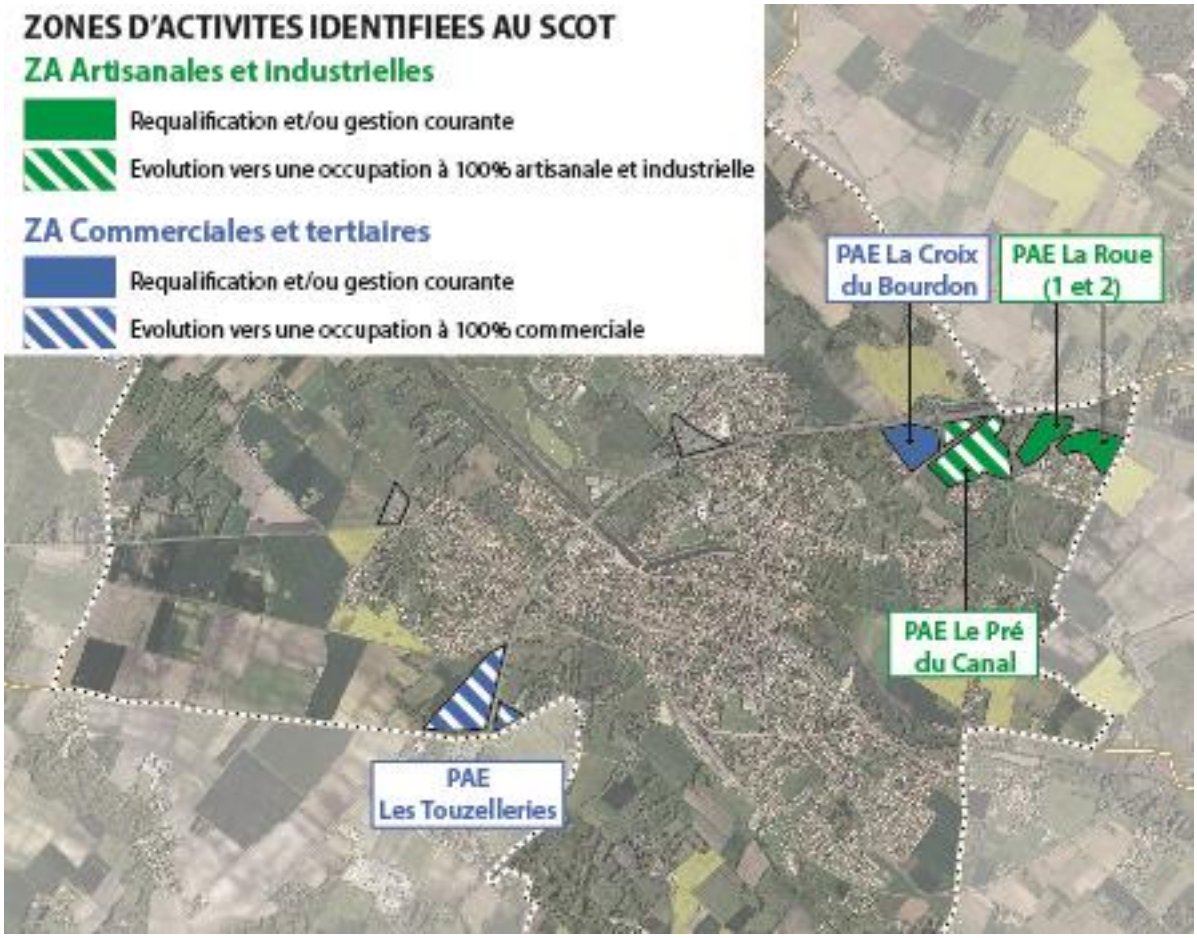
Le supermarché de La Croix du Bourdon et des entreprises de la Zone du Pré du Canal

Dans sa version arrêtée d'octobre 2019, le DOO du SCoT de la CARA visait la poursuite de la spécialisation des Zones d'activités économiques (ZAE). Il identifiait les zones d'activité de la CARA selon 2 catégories :

- Les ZAE à vocation artisanale et industrielle
- Les ZAE à vocation commerciale et tertiaire

Les ZAE de la Roue 1 et 2 et du Pré du canal, étaient ainsi identifiés en ZAE Artisanale et industrielle. Celle du Pré du Canal avait vocation à devenir 100% artisanale et industrielle.

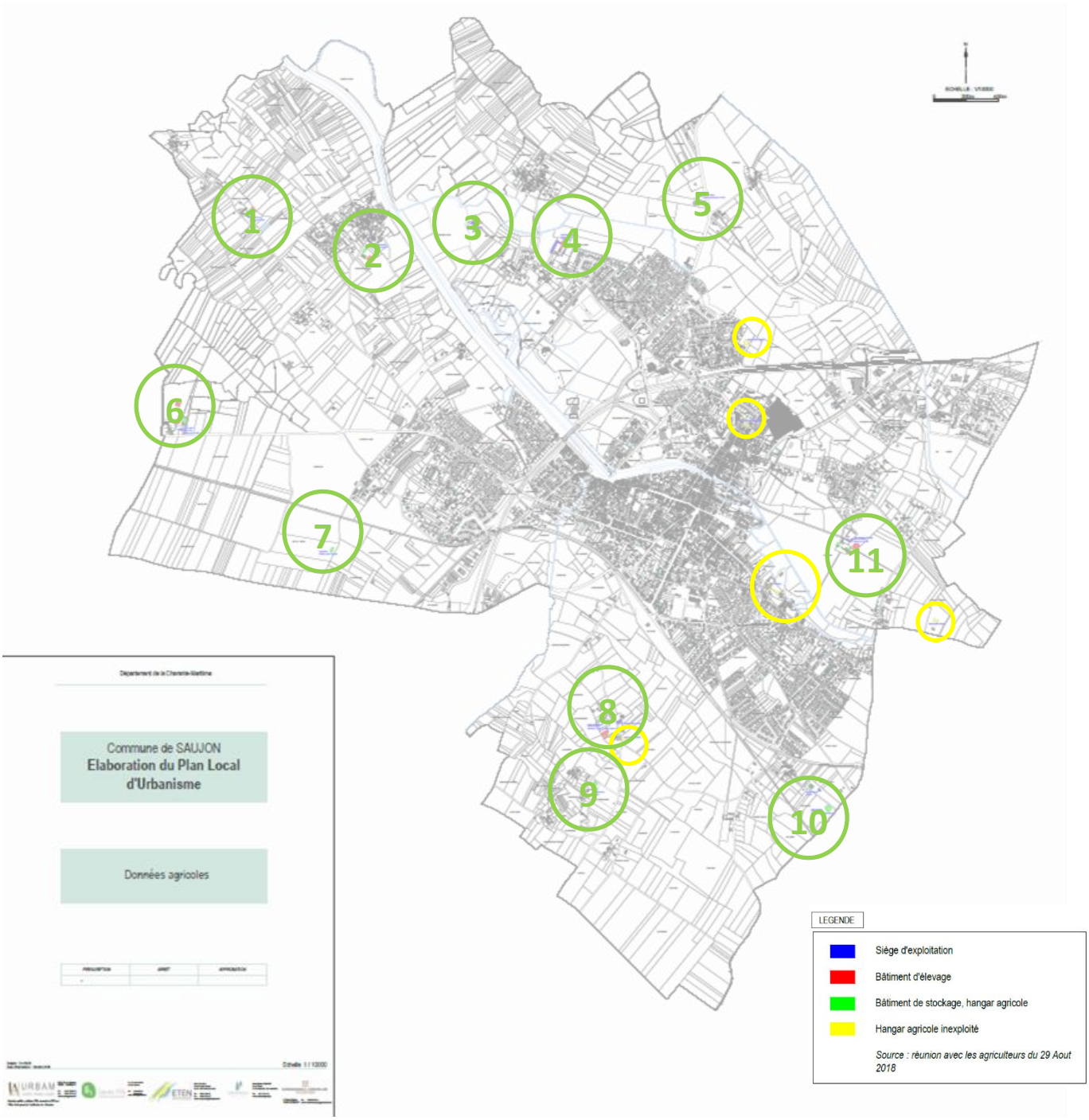
Les ZAE de la Croix du Bourdon et des Touzelleries, étaient identifiées comme zones commerciales. Cette dernière devant évoluer vers une occupation à 100% commerciale à l'horizon du PLU.



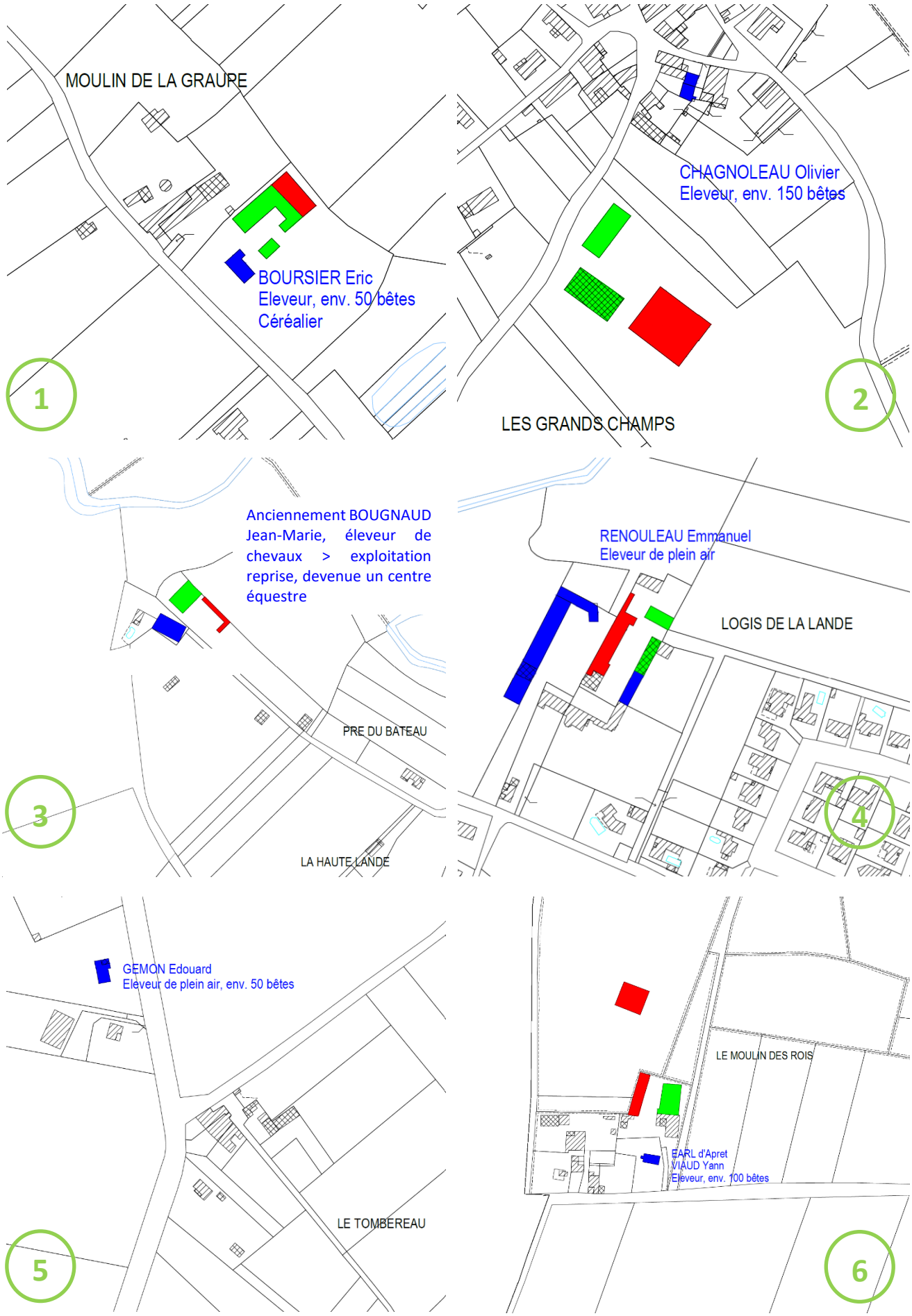
Les ZAE identifiées au DOO du SCoT (version arrêtée d'octobre 2019)

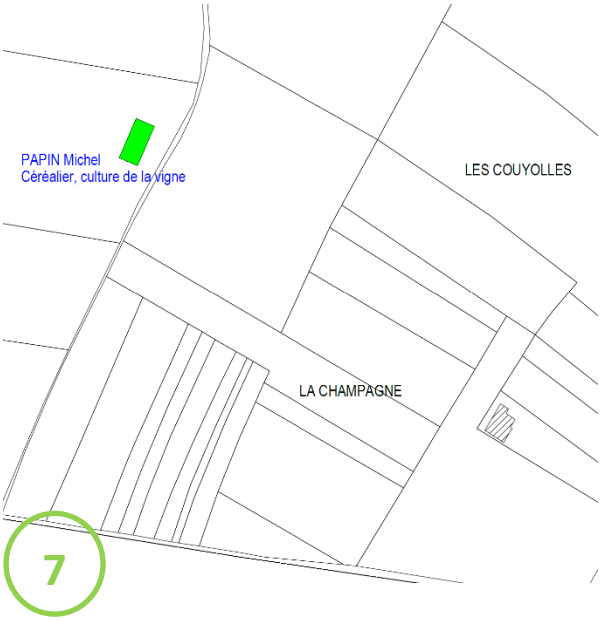
2.2.4 L'agriculture

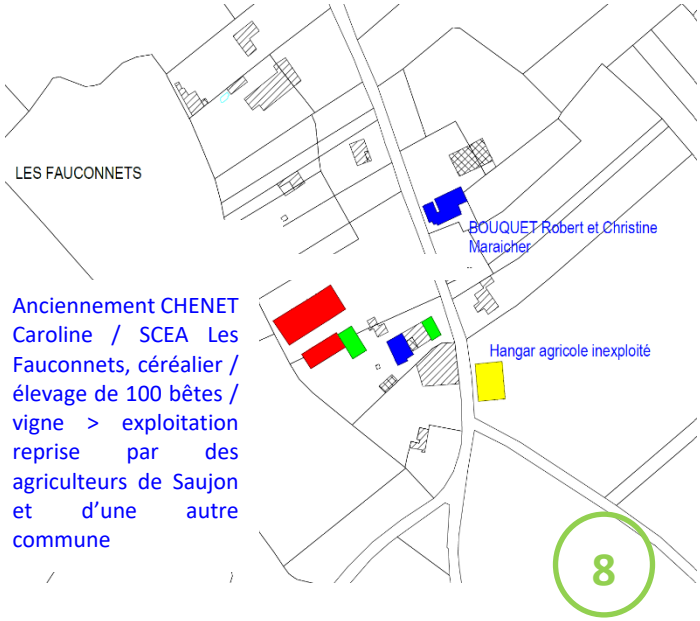
Selon le recensement de 2020 de l'Agreste, **le nombre d'exploitations tend à se réduire au cours des années.** En effet, entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations a chuté de plus de 25% passant de 30 à 22 exploitations. De même la superficie agricole utilisée globale est en baisse. Selon le relevé mené en 2018, la commune comptait treize exploitants dont le siège se situe à Saujon. Ce chiffre est passé à **dix exploitants** dans le cadre de la réactualisation des données avant arrêt du projet de PLU. Les exploitations sont principalement dédiées à l'élevage et à la culture céréalière. Des zooms du repérage présenté ci-dessous sont affichés pages suivantes.

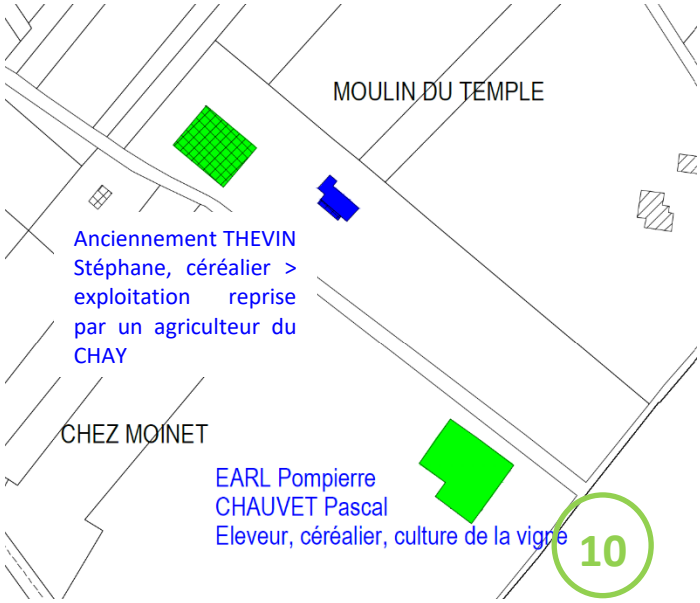


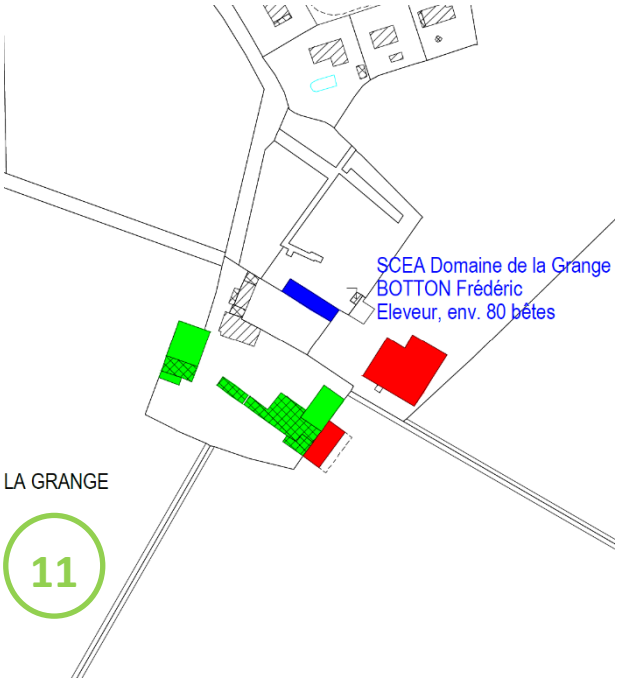
Localisation des activités agricoles- BE Urbam


MOULIN DE LA GRAURE
BOURSIER Eric
Eleveur, env. 50 bêtes
Céréalier
1
CHAGNOLEAU Olivier
Eleveur, env. 150 bêtes
LES GRANDS CHAMPS
2
Anciennement BOUGNAUD Jean-Marie, éleveur de chevaux > exploitation reprise, devenue un centre équestre
PRE DU BATEAU
LA HAUTE LANDE
3
RENOULEAU Emmanuel
Eleveur de plein air
LOGIS DE LA LANDE
4
GEMON Edouard
Eleveur de plein air, env. 50 bêtes
LE TOMBEREAU
5
LE MOULIN DES ROIS
EARL d'Apret
VIAUD Yann
Eleveur, env. 100 bêtes
6







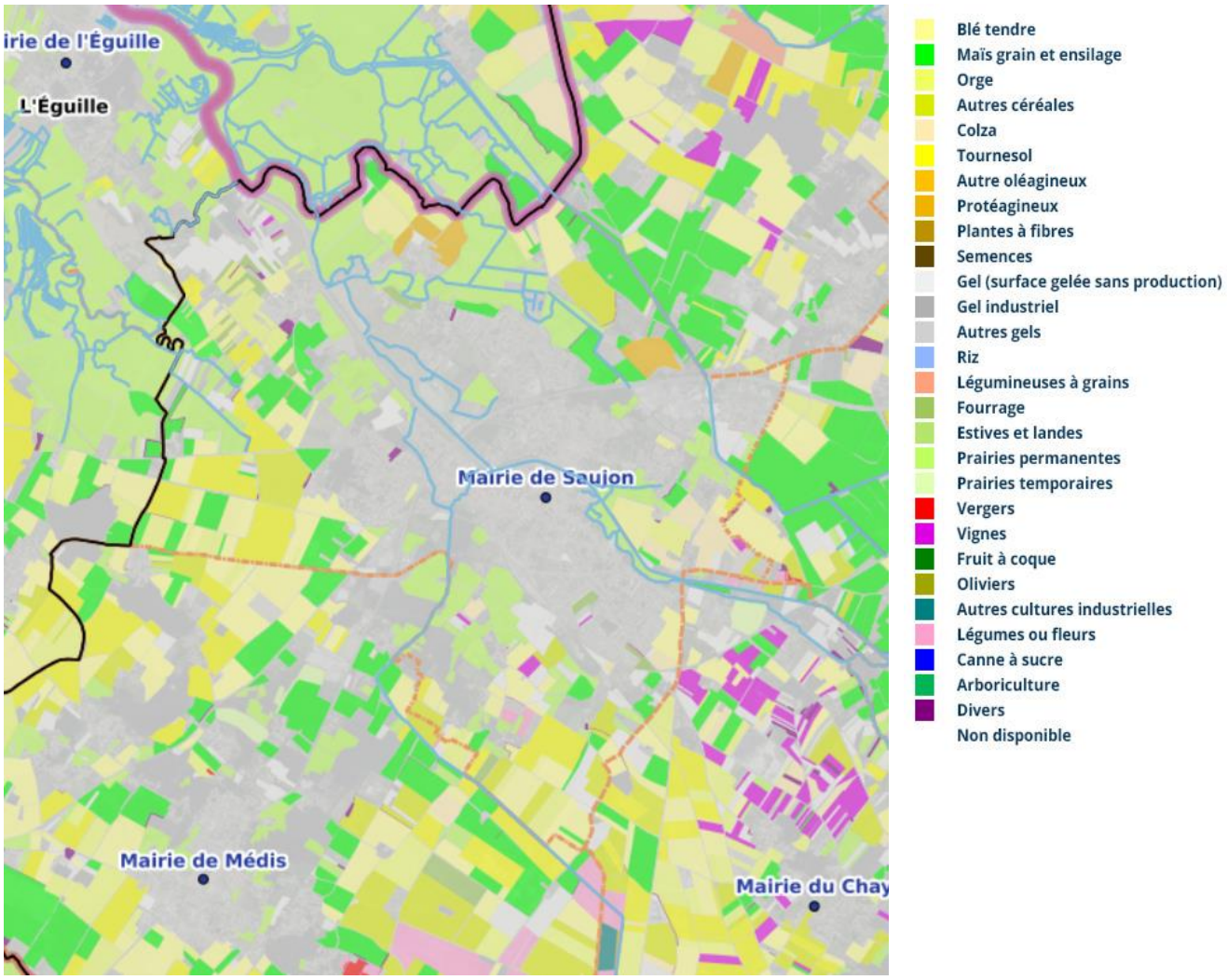


LEGENDE

- Siège d'exploitation
- Bâtiment d'élevage
- Bâtiment de stockage, hangar agricole
- Hangar agricole inexploité

Source : réunion avec les agriculteurs du 29 Aout 2018

En 2018, sur la commune, on comptait environ 530 bêtes pour treize exploitants. Les cultures sont principalement composées de blé, maïs et autres céréales. On trouve des prairies surtout localisées autour des cours d'eau, notamment le long de la Seudre.



Type de culture et siège d'exploitation (Registre Parcellaire de 2021)

Les terres agricoles sont localisées sur l'ensemble de la commune. Il est à noter que le projet de développement de Saujon prévoit la protection et l'évolution des sièges existant. De plus, la préservation des terres agricoles constituant un enjeu majeur pour la pérennité des exploitations, la commune à veiller à privilégier des secteurs à valeur agronomique ou à usage agricole faibles, dans le respect toutefois des logiques de cohérence urbaine (voir à ce sujet le 6.2.2.4).

En Activité – Chemin Les Perches

En activité – Le Moulin des Rois

Bâti agricole désaffecté – Rue de la Baratte

Ancien bâti agricole réaffecté – Rue Thiers

On peut craindre une diminution plus conséquente des exploitations dans les prochaines années au vu de l'âge des exploitants. En 2018, la moyenne d'âge des agriculteurs s'élevait à 57 ans.

En outre, on constate que la non-succession est un facteur aggravant pour le devenir de l'agriculture en France. Ceci est dû à un changement de pratiques sociétales et au développement de nouveaux secteurs d'emplois considérés comme plus attractifs par les nouvelles générations. Sur 13 agriculteurs, on comptait en 2018, 5 propriétaires sans possibilité connue de succession.

Enfin, la plupart des exploitations n'emploient pas de salariés. L'agriculture n'est pas un secteur employeur sur la commune de Saujon. Il n'est donc pas non plus envisageable qu'un salarié reprenne l'exploitation pour la faire perdurer.

 # Enjeux de développement économique et besoins à prendre en compte

> Permettre **l'installation d'activités et le développement des activités existantes,** en lien avec les enjeux urbains propres à chaque quartier

> Poursuivre le développement de **l'activité touristique,** notamment par la mise en valeur et le développement de **l'activité thermale**

> Soutenir, diversifier et dynamiser **l'offre commerciale présente dans le centre-ville et le port de Ribérou**

> Privilégier le renforcement des activités et des services de proximité en répondant aux besoins locaux par une **offre foncière ciblée et bien positionnée en lien avec le centre bourg**

> Hiérarchiser les fonctions commerciales pour **conforter le rôle de pôle secondaire de l'agglomération**

> Préserver les **activités agricoles** présentes sur le territoire et permettre leur évolution

2.3 Les équipements publics

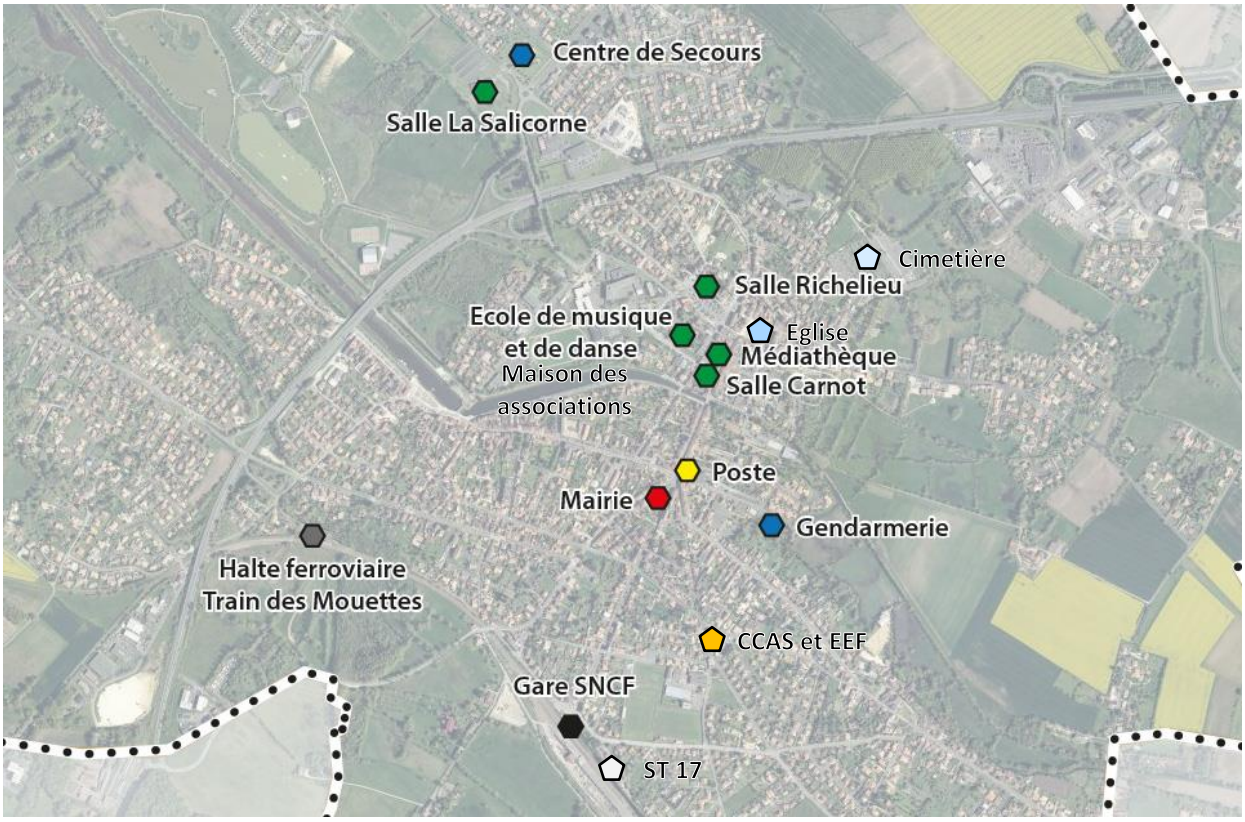
2.3.1 Conforter les équipements de la commune

Saujon, en tant que 2ème commune de l'agglomération en termes de population, est **richement dotée en termes d'équipements.**

Ainsi, la commune compte, en plus de la mairie (et services techniques), de l'église et du cimetière, un **poste de secours** (pompiers), une **gendarmerie,** une **gare SNCF** et une **halte ferroviaire touristique,** point de départ du Train des Mouettes, une **poste**, une **déchetterie,** un pôle dédié aux **services techniques départementaux** et **plusieurs équipements culturels :**

- La Salicorne, salle de spectacle proposant aussi des séances de cinéma
- Salle Carnot, salle d'animations,
- Salle Richelieu, salle des d'animations
- Médiathèque Emile Gaboriau
- Ecole de musique et de danse à l'espace culturel du château
- Le musée du Landau.

Cette offre est complétée par des **équipements sociaux :** maison des associations (dans le château), CCAS et Espace Emploi Formation.

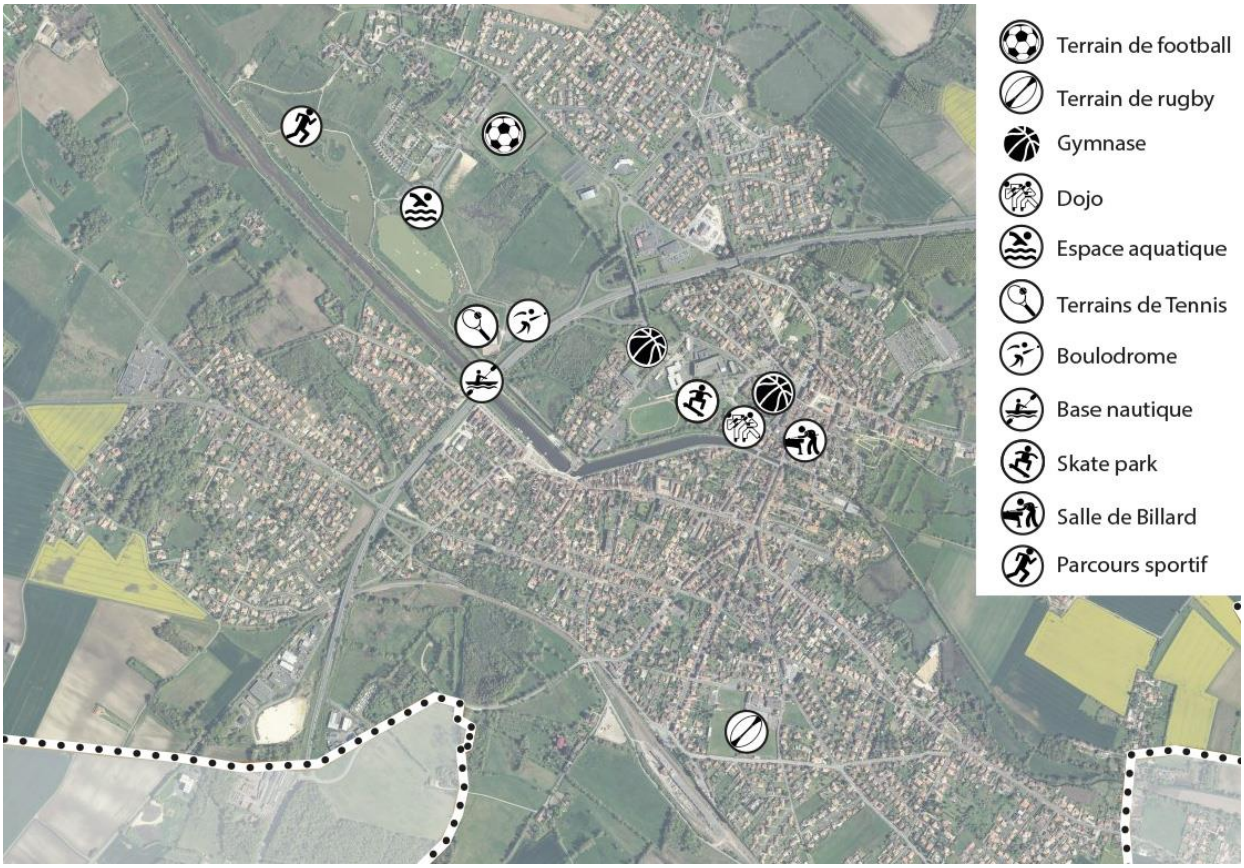


Localisation des principaux équipements de la commune

En matière **d'équipements sportifs et de loisirs,** la commune accueille en outre :

- 2 gymnases
- 1 salle de billard,

- 1 dojo
- 1 espace aquatique (piscine) et 1 base nautique
- plusieurs terrains de tennis
- 2 stades (football et rugby)
- un skate-park, des parcours sportifs et aires de jeux.



Localisation des équipements sportifs et de loisirs

L'offre en équipements apparaît satisfaisante et largement dimensionnée, à quelques exceptions près. Ainsi, parmi les **projets d'évolution,** on note :

- la volonté de délocaliser **le CCAS et l'Espace Emploi Formation** du site actuel, jugé trop ténu au regard du projet d'accroissement démographique escompté. Les équipements seront relocalisés dans une annexe du château (doublement de la surface actuelle du CCAS) ;
- la relocalisation, dans le cadre du projet de développement de Saujon, des **services techniques départementaux.** Une relocalisation au Sud de la ZAE des Touzelleries est souhaitée (voir à ce sujet le 6.2.1 et le 6.2.2.2).
- le souhait de créer des **logements dédiés à la gendarmerie** en raison du manque de logements à ce jour et de l'extension prévue de la gendarmerie et de ses effectifs (voir à ce sujet le 6.3.1) ;
- le souhait de conforter la **base de loisirs de La Lande,** incluant l'extension des équipements existants si nécessaire ;
- la volonté de créer des **équipements sportifs et de loisirs** en lien avec le projet de création de 200 logements environ à l'ouest de la ville (voir à ce sujet le 6.2.1) ;
- la relocalisation, à terme, de la **déchetterie** sur la commune voisine de Médis (voir également à ce sujet le 3.6.3).

En outre, la mairie souhaite épauler l'offre en équipements de santé, et notamment l'installation de professionnels, bien qu'elle ait peu de prise dessus. L'offre actuelle est composée de deux cliniques, un cabinet médical, un espace médical, un SCM et un laboratoire d'analyse médicale[4].

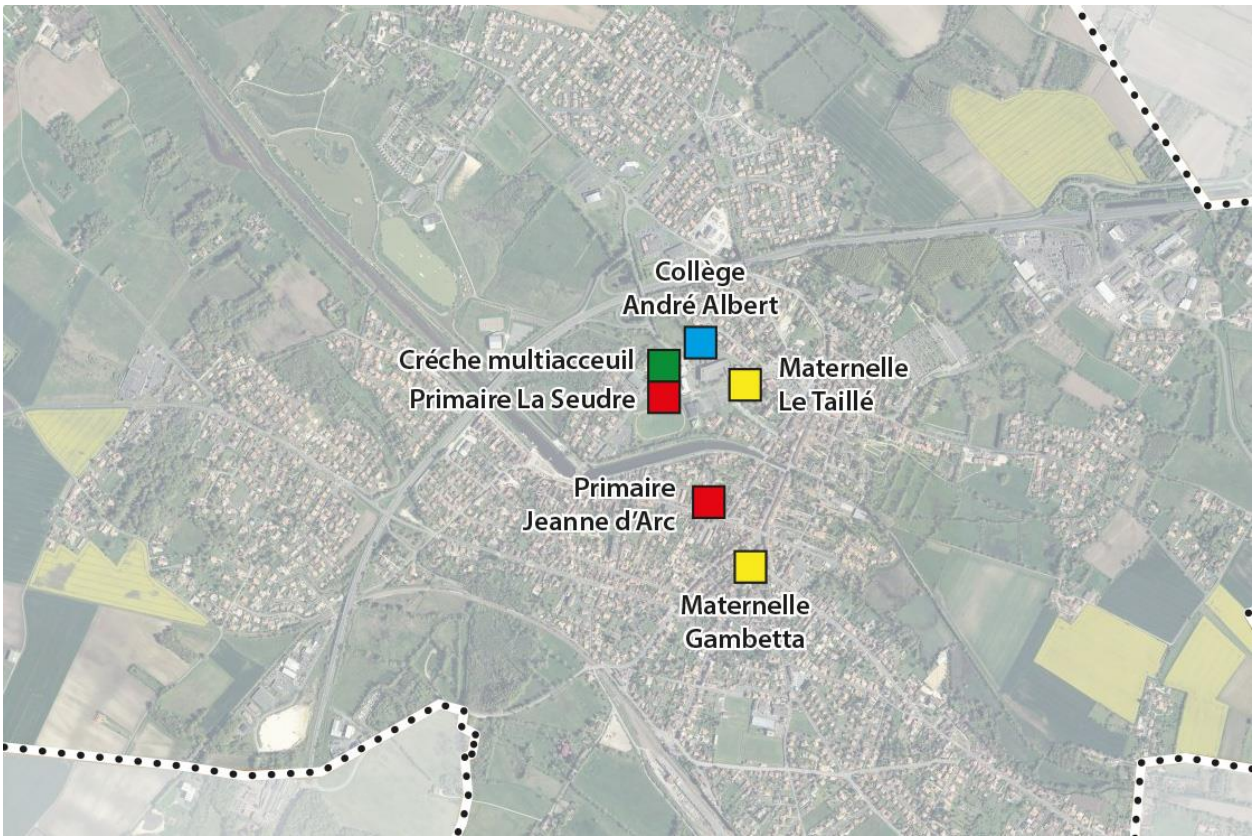
Parmi les **évolutions récentes,** on peut enfin souligner :

- l'extension du **cimetière** en 2022, correspondant à la création de 435 concessions et de 60 cavurnes ;
- la relocalisation des **services techniques municipaux** en 2022 dans la zone du Pré du Canal.

2.3.2 Un objectif de maintien des équipements scolaires

La commune permet d'accompagner les enfants dans leur **parcours scolaire jusqu'à l'entrée au lycée.** Elle compte en effet :

- 2 écoles maternelles (Gambetta et La Taillée) ;
- 1 école élémentaire (La Seudre) ;
- 1 école primaire (établissement privé Jeanne d'Arc) ;
- un collège (André Albert, avec dispositif ULIS et section sportive).



Localisation des équipements scolaires et petite enfance

[4] Adresse des équipements : Clinique Hippocrate : 31 rue Eugène Mousnier / Clinique Villa du Parc : 18 rue de Saintonge / Cabine Médical Richelieu : 2bis Place Richelieu / Espace Médical de La Lande : 16 rue de l'Ilate / Gambetta SCM : 51 avenue Gambetta / Synlab-Charentes - Laboratoire d'analyse médicale : 16b rue de L'Ilate

Dans l'ensemble, **les effectifs scolaires ont légèrement baissé au cours des dernières années** (- 8% entre 2015-2016 et 2021-2022), du fait d'une diminution des effectifs primaires - notamment dans l'établissement primaire privé -, tandis que les effectifs du collège se maintiennent. Ainsi, dans le détail :

- Les effectifs de l'école maternelle Gambetta sont globalement stables ces dernières années : on constate un delta de 15 élèves sur les 7 dernières années, mais les effectifs de 2021-2022 sont proches de ceux de 2015-2016 (source : https://annuaire-education.fr/etablissement/saujon/ecole-maternelle-leon-gambetta-saujon/0170965G.html#effectif_eleves).

Année scolaire	Nombre d'élèves
2021-2022	63
2020-2021	68
2019-2020	59
2018-2019	75
2017-2018	78
2016-2017	69
2015-2016	68

- Les effectifs de l'école maternelle La Taillée sont en légère baisse à l'échelle des 7 dernières années : on observe un delta de 17 élèves sur les 7 dernières années (source : https://annuaire-education.fr/etablissement/saujon/ecole-maternelle-la-taillee-saujon/0170131A.html#effectif_eleves).

Année scolaire	Nombre d'élèves
2021-2022	57
2020-2021	60
2019-2020	65
2018-2019	72
2017-2018	71
2016-2017	77
2015-2016	74

- Les effectifs de l'école élémentaire La Seudre sont globalement stables ces dernières années : on constate un delta de 24 élèves sur les 7 dernières années, mais les effectifs de 2021-2022 sont proches de ceux de 2015-2016 (source : https://annuaire-education.fr/etablissement/saujon/ecole-elementaire-la-seudre-saujon/0170692K.html#effectif_eleves).

Année scolaire	Nombre d'élèves
2021-2022	285
2020-2021	291
2019-2020	289
2018-2019	305
2017-2018	299
2016-2017	309
2015-2016	295

- Les effectifs de l'école élémentaire Jeanne d'Arc sont en chute sur les 7 dernières années : ils ont été divisés par 2 entre la rentrée 2015-2016 et la rentrée 2021-2022.

Année scolaire	Nombre d'élèves
2021-2022	71
2020-2021	91
2019-2020	114
2018-2019	130
2017-2018	136
2016-2017	130
2015-2016	144

- Les effectifs du collège sont globalement stables ces dernières années : on constate un delta de 35 élèves sur les 7 dernières années, mais les effectifs de 2021-2022 sont proches de ceux de 2015-2016 (source : https://annuaire-education.fr/etablissement/saujon/college-andre-albert/0170387D.html#effectif_eleves).

Année scolaire	Nombre d'élèves
2021-2022	629
2020-2021	616
2019-2020	633
2018-2019	615
2017-2018	598
2016-2017	598
2015-2016	617

On peut supposer que la baisse d'effectifs de l'école privée a permis un maintien des effectifs des autres écoles du primaire, tandis qu'un rajeunissement de la population à l'échelle du bassin de vie explique peut-être la stabilité des effectifs du collège. En tout état de cause, dans les années à venir, l'Inspection Académique prévoit des fermetures de classes primaires à Saujon[5]. **Ces évolutions sont à mettre en lien avec le vieillissement de la population sur la commune** (voir le 2.1.2 précédemment). Dans un objectif de maintien de la mixité générationnelle et de dynamisme local, **le projet de réduction du déficit en logements sociaux doit donc impérativement être couplé avec un rajeunissement de la population.** Il convient dès lors d'adapter les typologies prévues au sein des LLS à cette fin (voir à ce sujet le 2.1.2 et les conclusions du 2.1).

Le PLU de Saujon prévoit la production de **800 logements, dont 550 associés à une progression démographique** (voir le point mort, 2.1.6). Des projections positives de la démographie de Saujon, incluant l'accueil ou la naissance de jeunes enfants, permettent de projeter une **taille moyenne des ménages de 2 personnes** (les LLS devant à la fois être consacrés à ce renouveau démographique, mais aussi à l'accueil de personnes seules, dont des personnes âgées et les LLS ne constituant pas la seule

[5] Conclusion d'une réunion s'étant tenue en mairie de Saujon en janvier 2023.

production de logements à venir). Dans ces circonstances, les 550 logements prévus équivaudraient à un **gain démographique de 1100 habitants.** Parmi cette population, **25 enfants pourraient être attendus en maternelle, 33 en élémentaire et 33 au collège**[6].

Le tableau ci-après présente les possibilités d'évolution des équipements scolaires *(source : données 2022, mairie de Saujon).* On observe que **les équipements actuels sont suffisamment calibrés dans le cadre du développement démographique prévu à Saujon.** Cette assertion paraît d'autant plus exacte que les effectifs scolaires vont continuer de diminuer dans l'attente des effets produits par le PLU, dont l'application est prévue sur une décennie.

NOM	OCCUPATION ACTUELLE	CAPACITE MAXIMALE	OBSERVATIONS
Ecole maternelle Gambetta	Elèves 63 Personnel 7	Elèves 80 Personnel 10	48 places sont disponibles à l'échelle des 2 établissements. Les structures en place permettent d'accueillir les effectifs supplémentaires. La création d'une classe supplémentaire sur chaque site est envisageable si besoin.
Ecole maternelle La Taillée	Elèves 57 Personnel 8	Elèves 88 Personnel 8	
Ecole élémentaire La Seudre	Elèves 285 Personnel 39	Elèves 345 Personnel 47	60 places sont disponibles. La structure en place permet d'accueillir les effectifs supplémentaires.
Ecole élémentaire Jeanne d'Arc école privée	Elèves 71	Pas d'information officielle / L'établissement accueillait 144 élèves en 2015-2016.	Les effectifs de l'établissement sont en chute.
Collège André Albert	Elèves 629	Elèves 650 Personnel 50	La structure en place permet d'accueillir les effectifs supplémentaires. La création de classes supplémentaires est envisageable si besoin, en respect des dispositions du PPRN.

[6] Hypothèse : Le Projet Educatif Local (PEL) de Saujon sur la période 2018-2021 établit la tranche 0-19 ans à 15% de la population totale. La proportion d'élèves obtenue pour chaque étape scolaire constitue un ratio à partir de cette donnée (exemple : 15 % de 1100 nouveaux habitants = 165 enfants pour 20 ans et école maternelle = 3 ans > 3 x 165 / 20 = 25 enfants accueillis en maternelle).

L'offre scolaire est complétée par :

- un pôle enfance jeunesse (périscolaire 3-17 ans) ;
- une crèche multi-accueil associative ;
- un relais d'accueil petite enfance secteur Est ;
- une association d'assistantes maternelles (« Les câlinous »).

Le Projet Educatif Local (PEL) de Saujon sur la période 2018-2021 dresse un bilan très positif des actions menées. Parmi les projets à l'étude, on note :

- la création d'un accueil jeunes à Saint-Sulpice ;
- la création d'un Réseau d'Assistantes Maternelles (RAM) ;
- l'aménagement d'un skate-park (aire de glisse urbaine) et d'un city-park (terrain multisports) en lien avec le projet de création de 200 logements environ à l'ouest de la ville (voir à ce sujet le 6.2.1, le projet est déjà cité précédemment dans le 2.3.1).

En conclusion, **la commune apparaît richement dotée en matière d'équipements, dont la capacité est suffisante.** Il est à souhaiter que la production de LLS, orientée en termes de typologie, permettra de freiner le vieillissement de la population et de maintenir les établissements scolaires dans leur capacité actuelle. Si tel n'était pas le cas, et que le vieillissement continuait de se poursuivre, il faudrait au contraire renforcer l'offre de soins sur la commune, via surtout l'accueil de professionnels de santé. Ce secteur étant déjà fragile sur la commune, la municipalité travaille à l'acquisition de logements à leur destination, afin de favoriser leur installation. Elle mise en outre sur l'attractivité de la ville, existante et promue par le PLU et par son engagement dans le Programme Petites Villes de Demain.

 # Enjeux de mise à niveau des équipements et besoins à prendre en compte

> Anticiper **la libération des sites du CCAS et des Services Techniques départementaux** dans les réflexions d'aménagement.

> Prendre en compte les besoins de création de **logements pour la gendarmerie**

> Conforter la **base de loisirs de La Lande.**

> Prévoir la création d'**équipements sportifs et de loisirs** en lien avec le projet de création de 200 logements environ à l'ouest de la ville.

> Pérenniser et conforter les **équipements scolaires et périscolaires**, influer sur l'offre de logements à produire afin qu'elle freine le vieillissement de la population

> Favoriser l'installation des professionnels de **santé**

CHAPITRE 3 DIAGNOSTIC URBAIN

3.1 Chronologie du développement urbain

3.1.1 Saujon à travers les siècles

L'évolution de Saujon est marquée par la présence de **l'eau** et le positionnement sur un **carrefour d'échange.** Ces deux atouts expliquent le développement de la commune et son rôle historique et actuel de **polarité territoriale.** Site occupé dès **l'Antiquité,** Saujon est ainsi situé **en amont de l'estuaire formée par la Seudre.** Les Romains y édifient une cité, profitant de sa situation géographique en fond d'estuaire. Au Moyen-âge, Saujon reste une cité prospère grâce à son **avant-port** (localisé à Riberou) et aux **marais salants** permettant d'exporter le sel des marais et **le vin** en provenance de l'intérieur des terres.

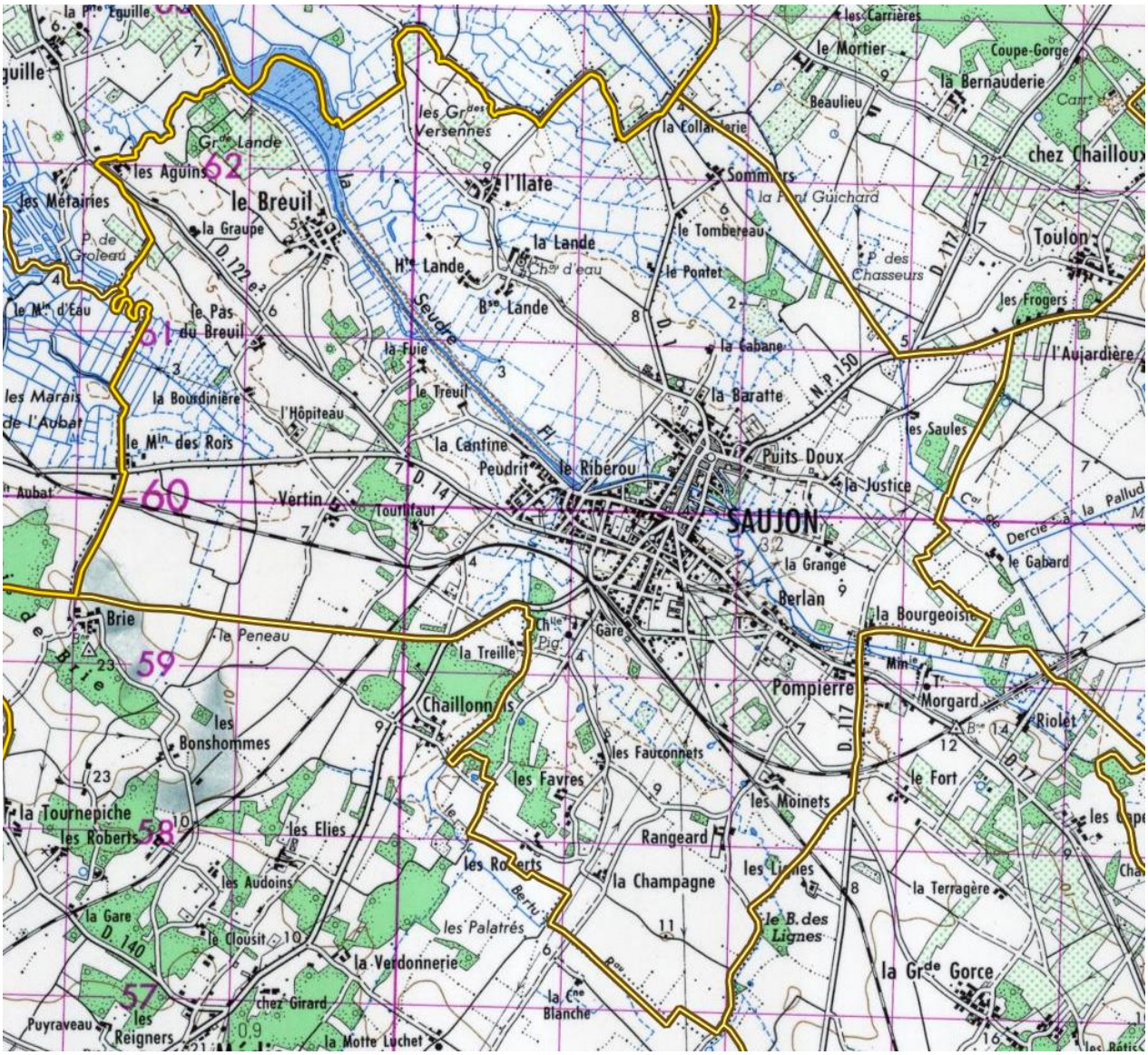
La polarité historique de Saujon : Carte de Cassini du XVIII^{ème} siècle (géoportail)

Malgré l'envasement de l'estuaire, la commune prospère aux XIX^{ème} siècle avec la création du **nouveau port** de Ribérou en 1842. De nombreuses maisons « bourgeoises » sont alors édifiées, notamment rue Carnot et autour du port. L'arrivée du **chemin de fer** met un frein au développement de l'activité

portuaire. La **fondation des thermes** prend le relais. Grâce à sa **position privilégiée** au sud-ouest du département, à proximité de Royan alors en pleine expansion, elle devient dès la seconde moitié du XIX^{ème} siècle une importante halte ferroviaire, puis, au siècle suivant, un **carrefour routier incontournable.**

Carte d'Etat-Major du XIX^{ème} siècle (géoportail)

Vitalité de Saujon au XIX^{ème} siècle : de g. à d., les commerces de la Rue Carnot, la gare et les thermes (source : geneanet.org, pinterest.fr, annuaire-mairie.fr)



Carte IGN des années 1950 (géoportail)

Au XX^{ème} siècle, les activités se détournent du port. L'intensification des assèchements des marais et la création d'infrastructures routières majeures stimulent la construction de nombreux lotissements et le développement de zones d'activité économique. Le XX^{ème} siècle correspond ainsi à une **progression substantielle de l'urbanisation** et à une **modification profonde de la physionomie de la ville.** A l'échelle élargie, même si la ville s'est étendue, qu'elle bénéficie toujours d'une bonne santé économique et de multiples services et commerces, la progression de Royan et de son aire urbaine la place en 2ème position démographique et, en termes de fonctionnement territorial, en **pôle intermédiaire[7].**

3.1.2 Focus sur le développement urbain au cours du dernier siècle

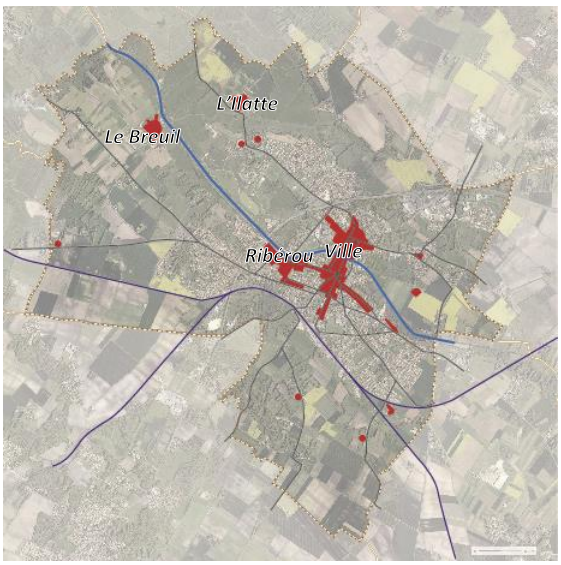
Au début du dernier siècle, le territoire communal comprenait **la ville de Saujon** (aujourd'hui le centre ancien qui se développe des abords de l'église à la gare), **Ribérou, les villages du Breuil et de l'Ilatte** et

[7] Voir aussi le 4.3.1 au sujet de l'histoire de Saujon.

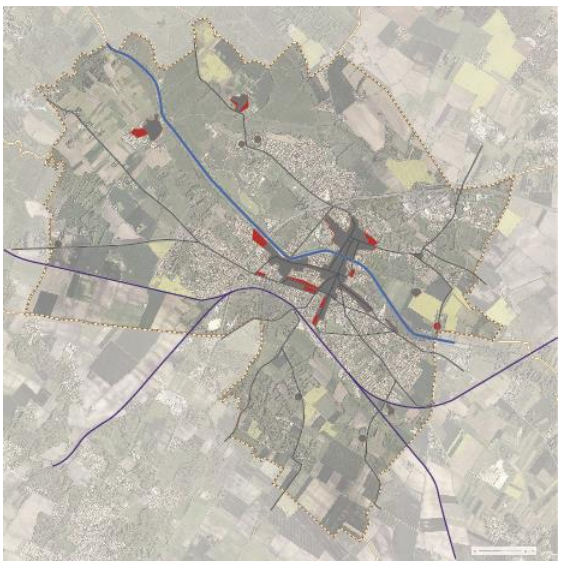
quelques foyers de peuplement agricoles disséminés. Différentes étapes ont par la suite marqué l'évolution de l'urbanisation sur la commune. On relève notamment le **rattachement de Ribérou à la ville,** qui s'est esquissé dans les années 1940 et s'est confirmé la décennie suivante, mais aussi **deux vagues d'étalement urbain** qui ont eu lieu du milieu des années 1960 au milieu des années 1970, et de la fin des années 1990 aux années 2000. La RN 150 et la ZAE de la Roue / Pré du Canal ont pour leur part été créées dans l'entre-temps, dans les années 1980.

Plus précisément, en lien avec les cartes présentées en suivant :

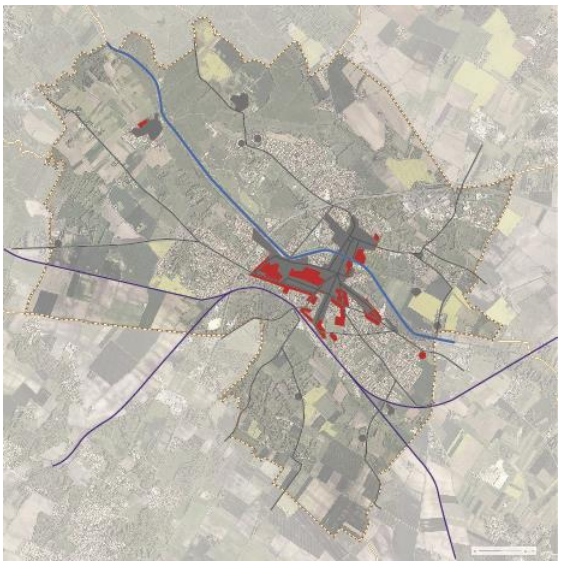
- 1937 : 2 pôles à Saujon + Le Breuil, l'Ilatte et quelques foyers de peuplement agricoles disséminés
- 1937-1947 : légers agrandissements de Saujon, du Breuil et de l'Ilatte, **liaison entre les 2 polarités de Saujon**
- 1947-1957 : confortement de l'unification de la ville de Saujon
- 1957-1964 : affirmation de l'urbanisation de la ville vers le sud, **en direction de la gare**
- 1964-1976 : **développement conséquent de la ville,** notamment vers le nord, et, de manière déconnectée de l'entité urbaine existante, vers l'ouest et l'est (création de La Justice)
- 1976-1987 : raccordement des développements les plus périphériques du nord et de l'ouest à la ville, **création de la RN 150, création de la ZAE La Roue / Pré du Canal**
- 1987-1996 : très faibles extensions à l'ouest
- 1996-2012 : **développement marqué,** de toute part, et notamment au Breuil et autour de la ZAE, aménagement de la ZA des Touzelleries à partir de 2006
- 2012-2019 : faibles extensions (au regard des derniers développements) au nord, au sud-est et au contact de la ZAE.



Enveloppe urbaine en 1937

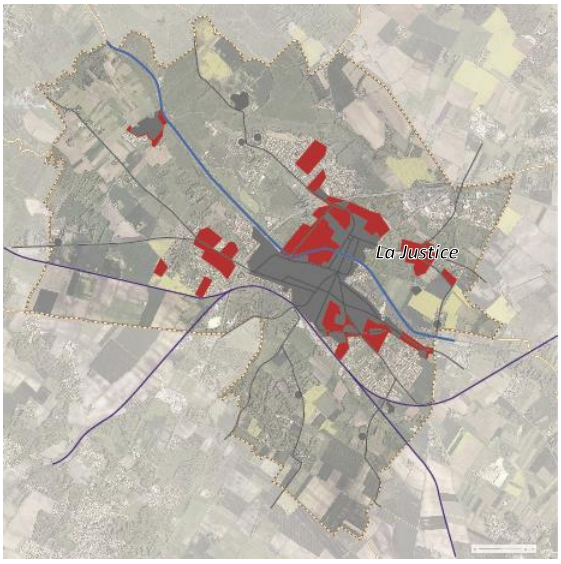


Evolution de l'enveloppe urbaine entre 1937 et 1947

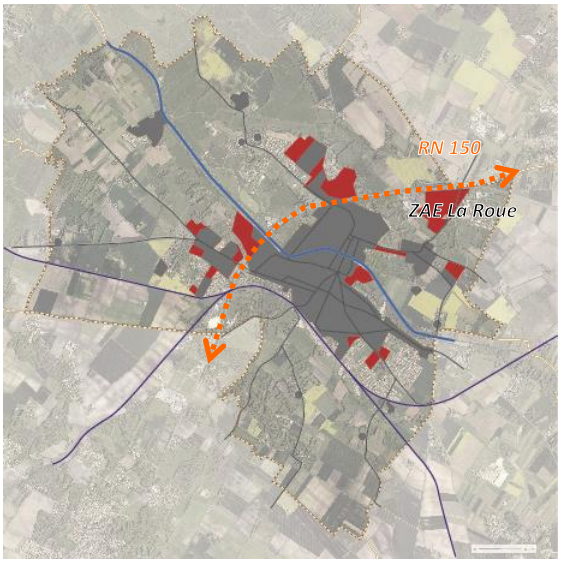


Evolution de l'enveloppe urbaine entre 1947 et 1957

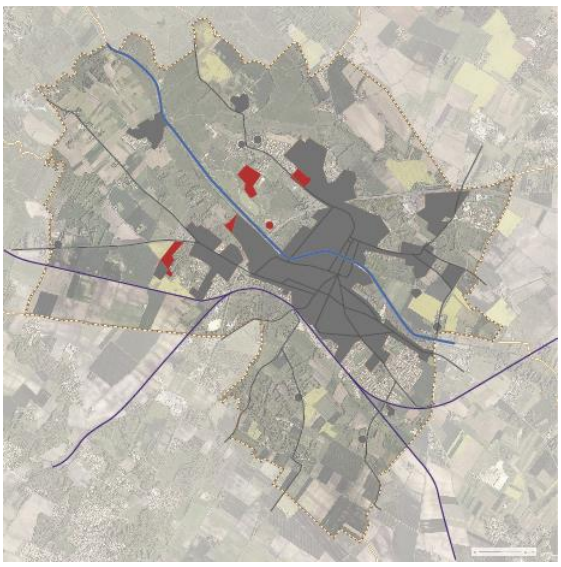
Evolution de l'enveloppe urbaine entre 1957 et 1964



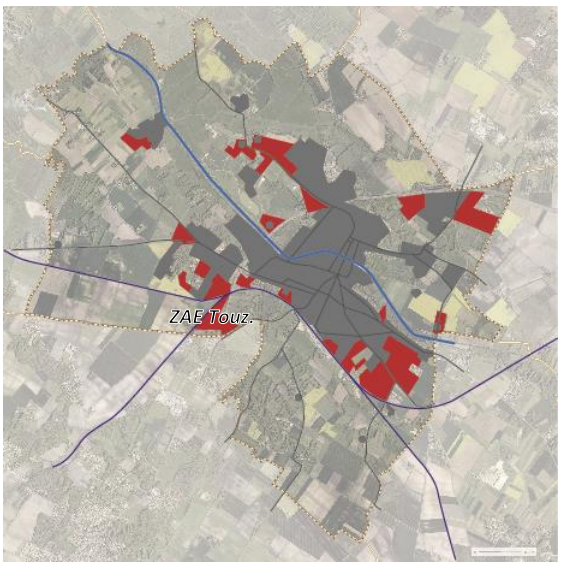
Evolution de l'enveloppe urbaine entre 1964 et 1976



Evolution de l'enveloppe urbaine entre 1976 et 1987

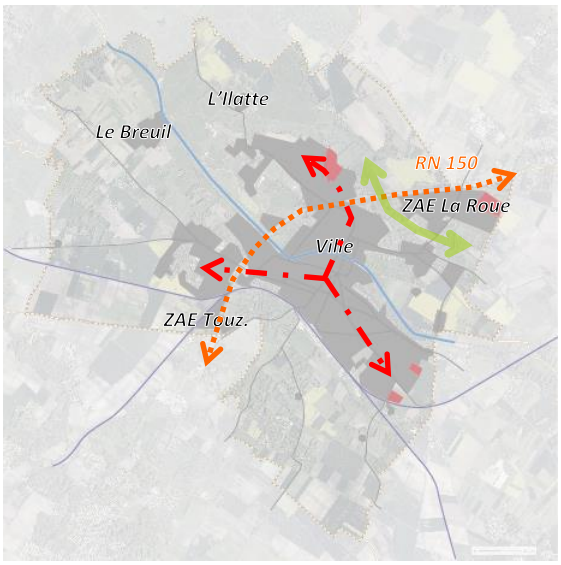


Evolution de l'enveloppe urbaine entre 1987 et 1996



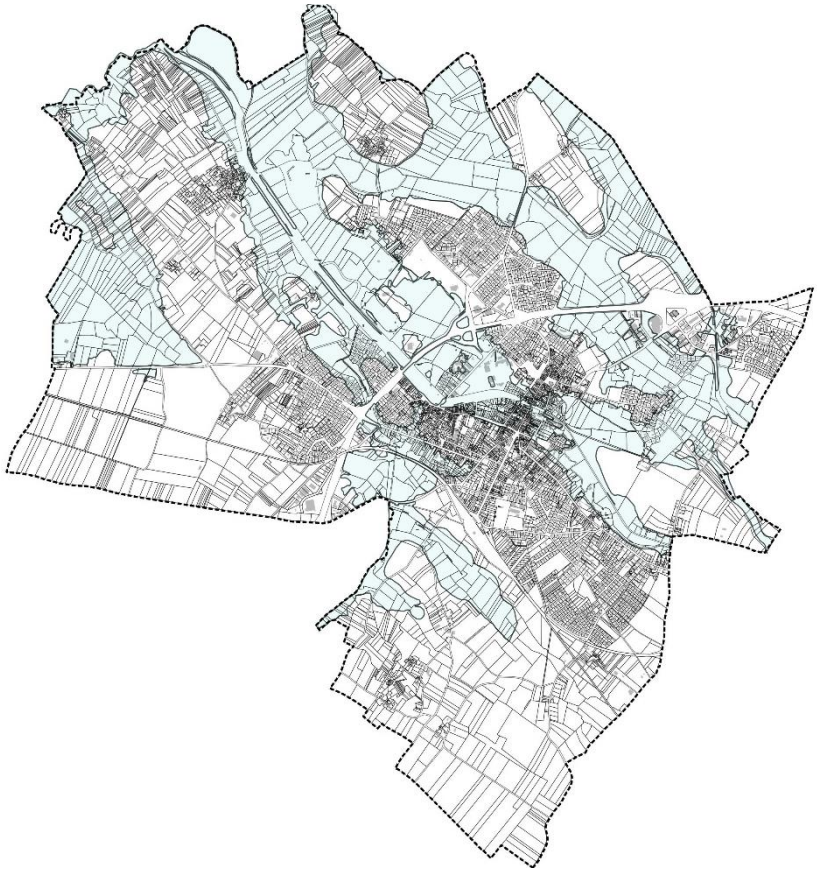
Evolution de l'enveloppe urbaine entre 1996 et 2012

Evolution de l'enveloppe urbaine entre 2012 et 2019



Morphologie urbaine actuelle

On remarque que le développement de la ville a largement été **conditionné par le relief,** l'urbanisation ayant évité les points bas dans un contexte hydraulique sensible. La ville présente de fait aujourd'hui un **profil en « tripode »,** déformé au nord, via lequel **les secteurs les plus périphériques apparaissent éloignés du centre et les uns des autres.** La RN 150 renforce la perception d'éloignement du centre pour les parties ouest et nord, tandis que la bande d'espaces naturels la ZAE et la ville présente un profil ténu.



Morphologie urbaine actuelle du territoire, au regard du relief (points bas compris dans le périmètre du PPRN en bleu)

3.2 L'analyse de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers

L'analyse de la consommation d'espace s'inscrit dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain renforcée par le législateur dans le cadre des lois ALUR et Climat et Résilience en particulier. Cet étalement urbain aboutit, notamment, à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et à un mitage des espaces naturels et agricoles. Ce dernier aspect entraîne la fragmentation de la biodiversité et des corridors écologiques et mène bien souvent à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. L'urbanisation nouvelle doit, dorénavant, s'inscrire en priorité en densification les espaces déjà urbanisés.

Méthodologie

La méthode d'analyse de la consommation des espaces choisie est basée sur la fiche méthodologique développée par la DDTM des Landes en 2017.

Elle se décline en cinq temps :

- La définition de l'enveloppe urbaine ;
- Le bilan de la consommation des espaces sur au minimum les dix années précédant l'approbation du PLU ;
- L'identification du potentiel mobilisable ;
- La définition d'un projet de territoire ;
- La mise en œuvre du projet en répondant à un objectif de réduction de la consommation des espaces.

L'analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (N.A.F.) est réalisée selon plusieurs approches :

- **Quantitative :** la quantité de surfaces consommées ;
- **Spatiale :** la localisation de ces espaces ;
- **Qualitative :** l'origine des espaces consommés (naturels, agricoles ou forestiers) et leur destination (logements, équipements ou activités).

La méthodologie utilisée repose sur l'exploitation de deux données principales :

- Les autorisations d'urbanisme (permis de construire et permis d'aménager) de 2012 à 2022 ;
- Les photos aériennes de 2010, 2012 et 2022 (IGN et Google).
- Les différents millésimes de cadastre (de 2017 à janvier 2023).

L'exploitation de ces données permet ainsi d'identifier les espaces consommés durablement, ainsi que la forme de cette consommation.

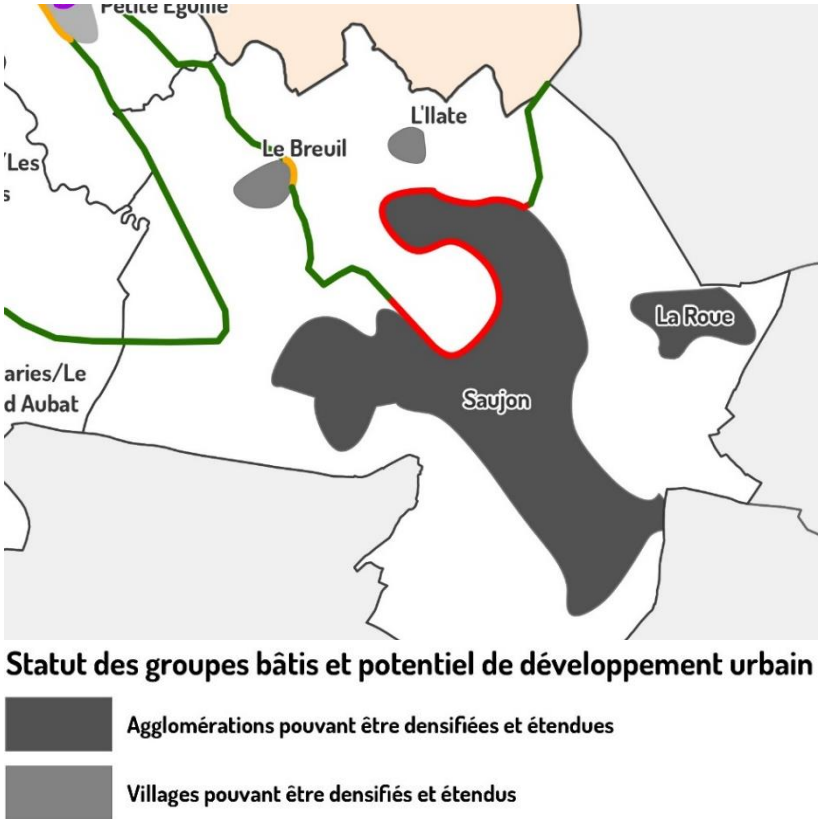
3.2.1 La définition de l'enveloppe urbaine

Les espaces urbanisés qui forment l'enveloppe urbaine, sont délimités suivant les critères cumulatifs suivants :

- espaces bâtis continus (moins de 80 mètres entre deux constructions) de plus de 15 constructions à usage de logements (hors annexes, garages, etc.) ;
- secteurs présentant une densité d'au moins 5 logements / ha (hors espaces publics), voire une densité inférieure s'ils comportent plus de 100 logements ;
- exclusion des terrains en « dents creuses » de plus de 5 000 m² ;
- intégration des permis de construire et permis d'aménager accordés, même si l'ensemble des projets n'est pas encore réalisé.

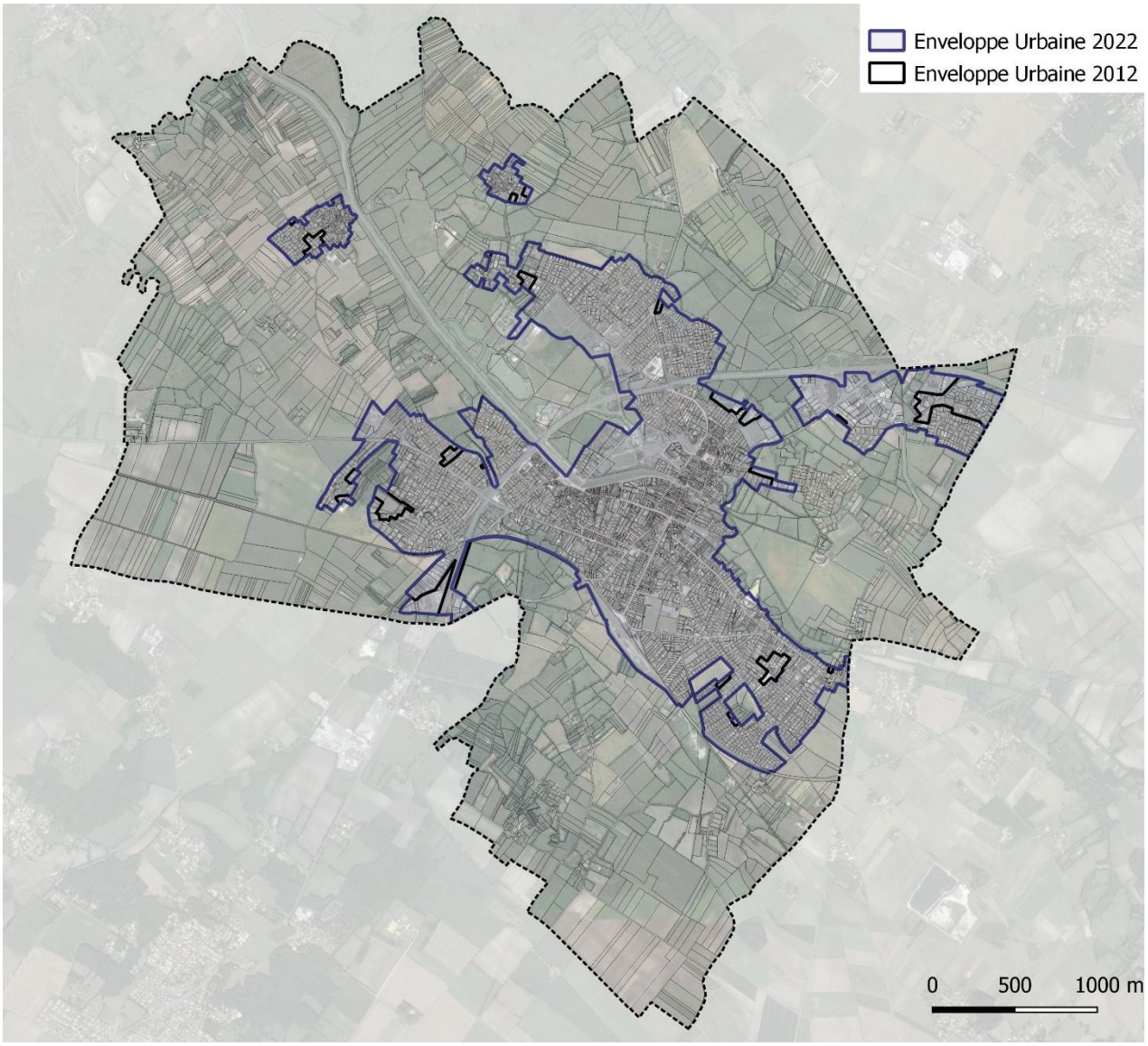
De plus, le SCoT en cours de révision identifie les « agglomérations », « villages » et « SDU » au sens de la **Loi Littoral** (voir le 4.7.1). La délimitation de l'enveloppe urbaine tient compte de ce repérage. Ainsi :

- **La ville et la ZAE de La Roue** sont repérées en tant qu'**agglomérations** *:*
  « A Saujon, le SCoT délimite l'agglomération, au sens de la loi littoral, par l'ensemble de l'espace compris entre la RN 150, la voie ferrée SNCF Royan-Saintes, la RD 117 / route de Meschers, la Seudre et les thermes). L'espace compris au-delà de la RN 150 (lieux-dits « Le Pontet » et « Vertin ») font également partie de l'agglomération de Saujon). Il en est de même pour le secteur de « La Roue » mêlant activités économiques et commerciales, services et habitat. » (DOG du SCoT)
- Le SCoT identifie **deux « villages »** sur la commune : **L'Ilatte et Le Breuil.**



Extrait de la version arrêtée du SCoT en octobre 2019

Deux enveloppes urbaines sont ensuite définies. Celle de 2022, qui constitue la base du règlement graphique (zonage) du PLU, et celle de 2012, qui va servir à l'identification de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années.

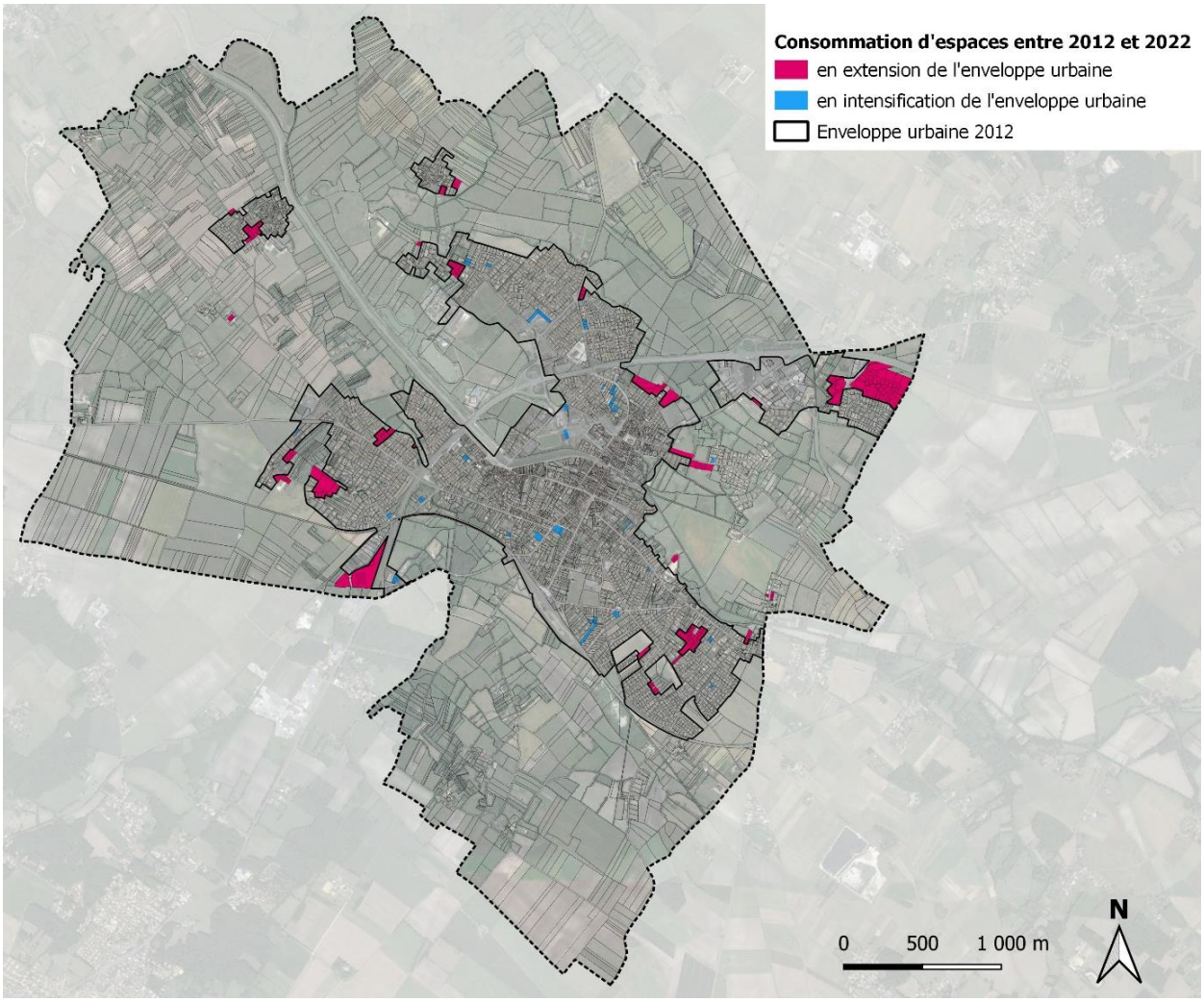


3.2.2 Le bilan de la consommation des espaces

Depuis 2012, date de prise en compte pour le démarrage de l'évaluation de la consommation d'espaces naturels et agricoles sur la commune, près de 27 hectares ont été consommés sur le territoire communal.

Sur ce total de 27 hectares, **23.8 hectares l'ont été en extension de l'enveloppe urbaine** (88%) entraînant **une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.**

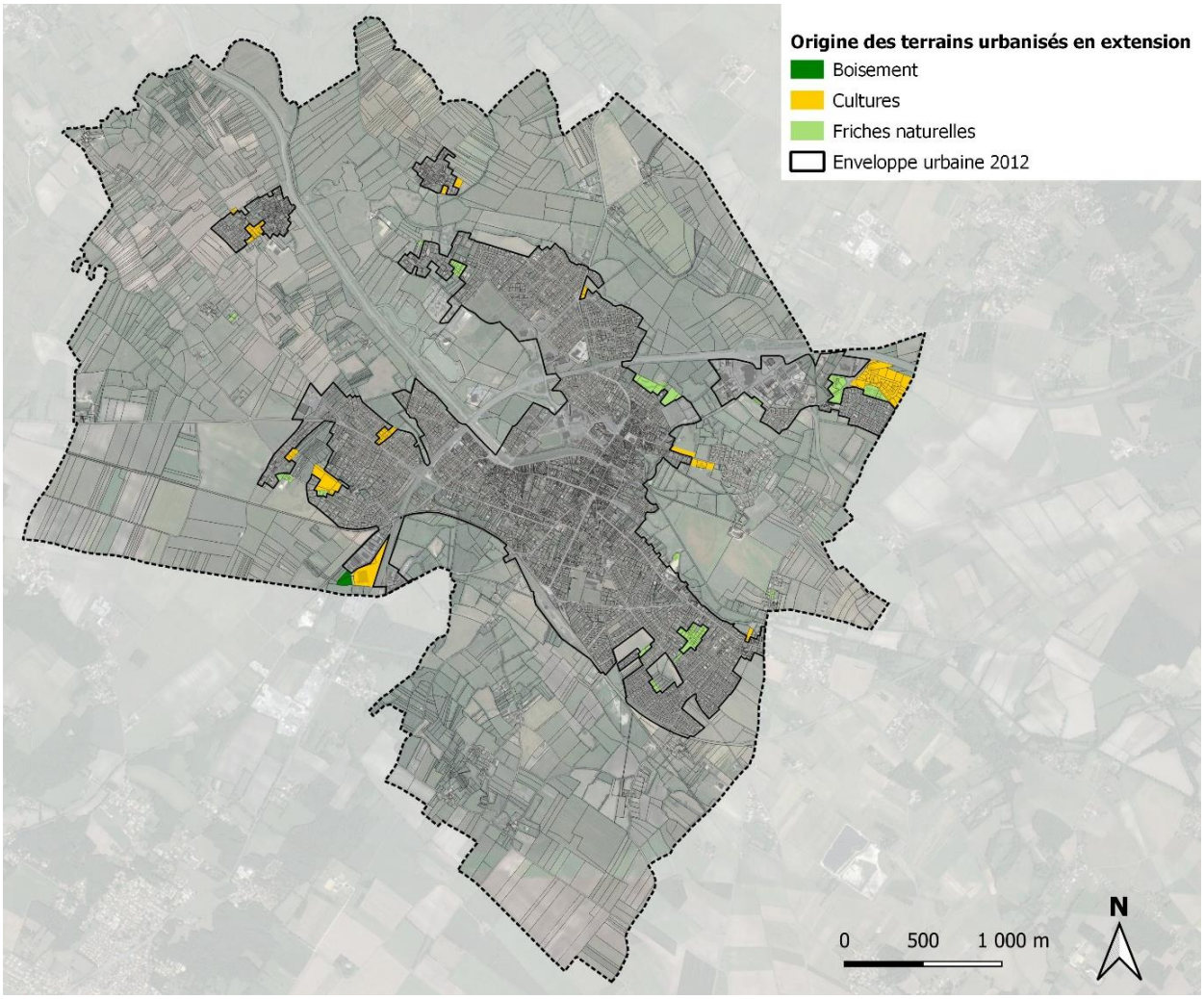
La carte suivante illustre la distinction entre espaces urbanisées, en extension ou en intensification.



Origine des espaces consommés

Sur les 23.8 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestier consommés, la très grande majorité sont des espaces en cultures (60% du total) ou des espaces et friches naturelles, y compris jardins non artificialisés (38%), le reste étant composé d'espaces boisés.

La carte suivante illustre la répartition des origines des surfaces consommées en extension.

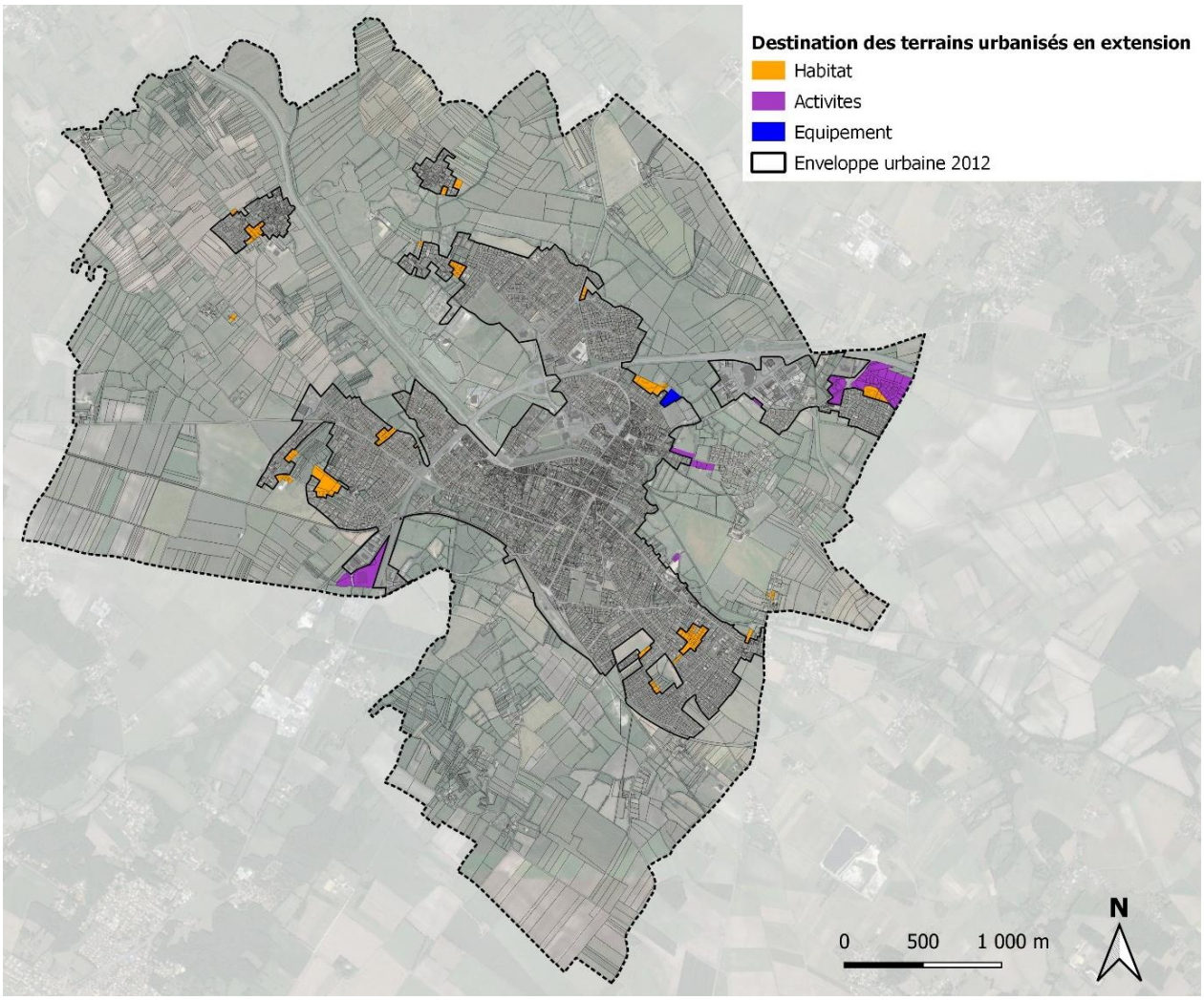


Consommation (Ha)	**Total général**	**%**
Boisement	0.6 ha	2%
Friches naturelles	9.0 ha	38%
Cultures	14.2 ha	60%
Total	**23.8 ha**	**100%**

Destination des espaces consommés

Sur la période 2012-2022, les espaces artificialisés ont été consommés quasiment à part égale à destinations d'activité (près de 12 ha soit 49% du total), notamment autour de la ZA de la Roue (au nord) et de la Touzelleries (au sud), et à destination d'habitat (un peu plus de 11 ha soit 48% du total). Le reste des surfaces a été urbanisé pour des projets d'équipements.

La carte suivante illustre la répartition des destinations des surfaces consommées en extension.



Consommation (Ha)	**Total général**	**%**
Habitat	11.3 ha	48%
Activités	11.7 ha	49%
Equipements	0.8 ha	3%
Total	**23.8 ha**	**100%**

SYNTHESE :

superficie en ha	**Boisements**	**Friches et espaces naturels**	**Cultures**	**TOTAL**
Habitat	0 ha	6.3 ha	5.0 ha	**11.3 ha**
Activité	0.6 ha	1.9 ha	9.2 ha	**11.7 ha**
Equipement	0 ha	0.8 ha	0 ha	**0.8 ha**
TOTAL	**0.6 ha**	**9.0 ha**	**14.2 ha**	**23.8 ha**

3.2.3 Les objectifs de modération de la consommation au regard du SCoT et le bilan des zones d'extension urbaines inscrites au PLU de 2002

Dans sa version arrêtée de 2019, le SCoT en révision prévoyait un objectif de consommation d'espaces agro-naturels pour l'habitat de 131 hectares maximum pour la période 2020-2040, à répartir entre l'ensemble des communes constituant les pôles intermédiaires (La Tremblade, Saujon, Arvert, Cozes, Etaules), correspondant, à titre indicatif, à une moyenne de **13 hectares par commune** sur la prochaine décennie.

Concernant les autres occupations du sol, le document prévoyait en outre des objectifs de consommation d'espaces agro-naturels à l'échelle de la CARA :

- 15 hectares maximum pour les activités commerciales
- 36 hectares maximum pour les activités artisanales et industrielles
- 74 hectares maximum pour les équipements publics et privés
- 122 hectares maximum pour les infrastructures de transport
- 26 hectares maximum pour l'hébergement touristique.

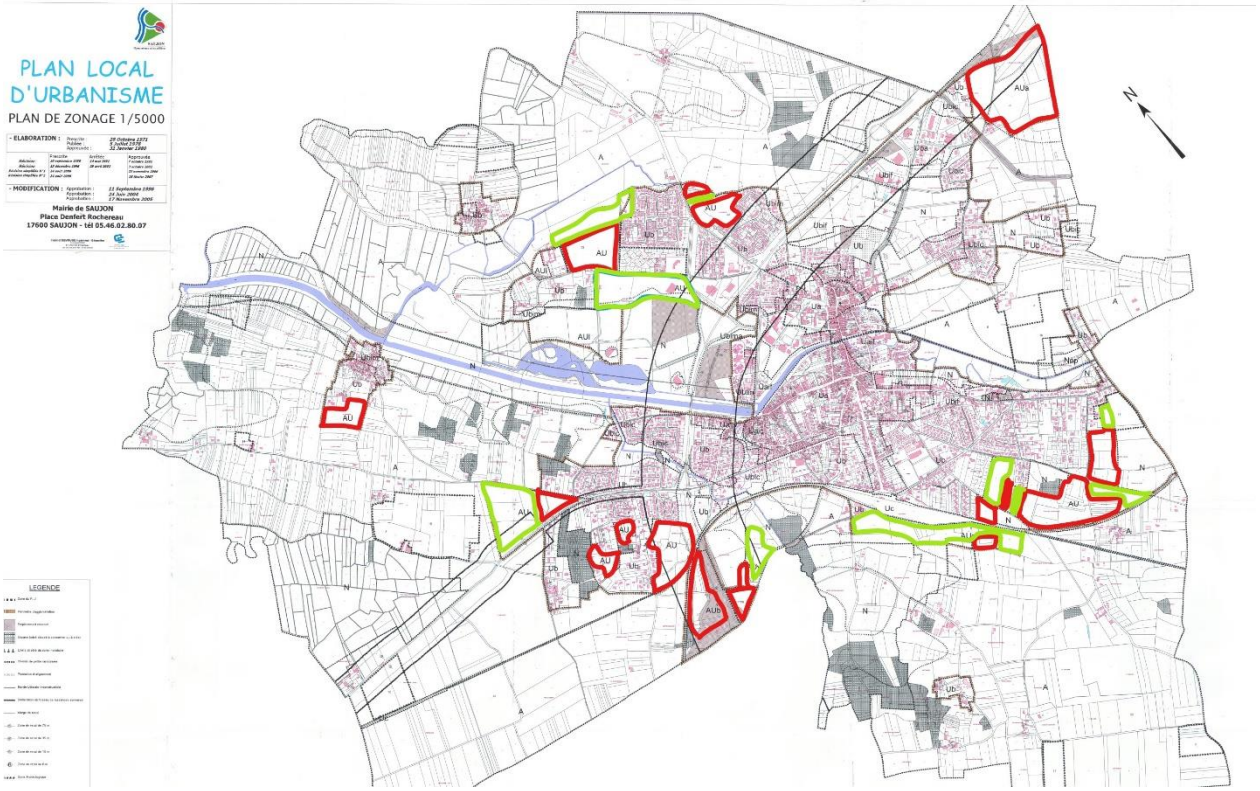
Le SCOT de 2007 en vigueur, pour sa part, ne fournit **pas d'objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espaces NAF.** Il indique dans le DOG, concernant la zone « aire urbaine » à laquelle appartient Saujon, que « les communes de l'Agglomération et de la Presqu'île d'Arvert doivent veiller, spécialement lors de la mise en place de leur document d'urbanisme à :

- combler les interstices en milieu urbain en offrant des droits à bâtir renforcés mais respectueux des sites et espaces voisins,
- favoriser la mise en place d'habitats collectifs et intermédiaires en retravaillant les règles d'implantation des constructions dans les secteurs situés à proximité des centres-villes ou centres-bourgs,
- reconquérir les friches urbaines de faible qualité et espaces trop peu denses.
- développer les extensions urbaines sous forme de nouveaux quartiers reliés aux centres et quartiers périphériques. »

A ce jour, **la majorité des zones à urbaniser à vocation d'habitat (zones AU) du PLU de 2002 ont été urbanisées ou sont en cours d'aménagement.** Il reste un certain nombre de terrains encore classés en zone AU et à ce jour non urbanisés, notamment à proximité des opérations les plus récentes :

- à l'extrémité nord de la commune, au-delà de la Rue du Monard, en direction des espaces naturels avoisinant le canal du Monard ;
- au nord de la base de loisirs de La Lande, entre le camping du Lac de Saujon et la Salicorne, même si cet espace accueille des stades et du stationnement ;
- au lieu-dit Maison Neuve, en frange sud-est de la ville ;
- le long de la RD 241, en entrée sud-est de Saujon ;
- au lieu-dit Grand Champ, formant de fait une importante enclave non bâtie au sein des développements des dernières décennies ;
- au lieu-dit L'Hôpital, à l'ouest de la ville.

Concernant les **zones à urbaniser à vocation d'activité** (AUa et AUb au PLU en vigueur), elles sont **en grande partie aménagées,** à l'exception de la zone AUa au sud de la Gare. En effet, cette dernière apparaît aujourd'hui en discontinuité de l'urbanisation au regard des avancées en matière d'application de la Loi Littoral (la voie ferrée représentant une coupure d'urbanisation). Enfin, une autre zone à urbaniser, à vocation d'accueil des gens du voyage (AUv) n'a été qu'en partie aménagée (à proximité de la ZA des Touzelleries).



Cartographie des zones AU du PLU de 2002 consommées en janvier 2023

(rouge : consommé / vert : non consommé)

 # Enjeux de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

> **Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** (24 hectares consommés entre 2012 et 2022) en privilégiant le renouvellement urbain et la densification dans l'enveloppe urbaine existante

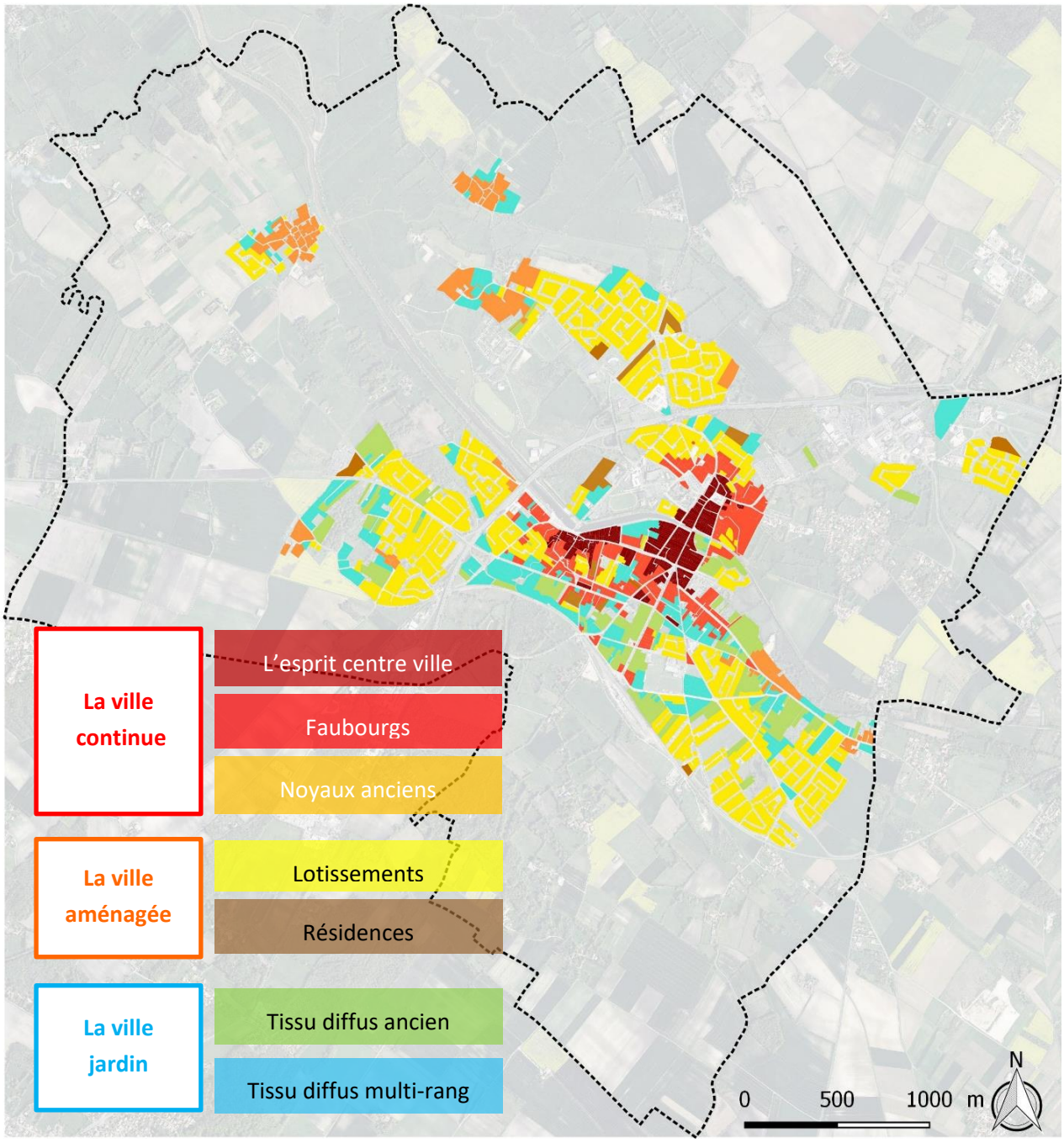
> **Favoriser des formes urbaines plus denses**

3.3 Les formes urbaines et le patrimoine bâti

3.3.1 Les cadres de vie

Le développement de la commune de Saujon a jusqu'ici été réalisé principalement via des projets de lotissements sur extensions urbaines. Le type de quartiers / les « tissus urbains » résultant différent sensiblement de l'urbanisation ancienne déjà présente sur la commune. Il est donc essentiel de **caractériser ces différents tissus d'habitat afin de prendre les décisions pertinentes concernant leur évolution** et d'y élaborer un règlement circonstancié prenant en compte l'état initial des tissus bâtis.

La diversité des tissus d'habitat sur le territoire a été appréciée par la définition de « cadres de vie ». Cette méthode propose de réaliser une photographie du territoire tel qu'il peut être ressenti par ses habitants : A quel mode de vie correspond ce quartier ? Quelle est son ambiance ? Le second objectif est de définir les grandes caractéristiques des unités foncières afin d'élaborer le zonage et le règlement le plus adapté possible aux tissus existants.



LA VILLE CONTINUE :

Il s'agit du cœur de la commune, comprenant le tissu le plus ancien (centre-ville et ses faubourgs et les noyaux anciens d'urbanisation constitués autour d'anciens corps de ferme)

L'esprit centre-ville

Localisé dans le centre-ville et autour du port du Ribérou, il se caractérise par un **parcellaire laniéré,** très profond et étroit (en moyenne entre 50 et 85m de long pour une largeur comprise entre 5 et 10m). **Le bâti est implanté sur rue et forme un front bâti continu.** Il s'agit du bâti le plus ancien de la commune, d'une hauteur moyenne comprise entre **R+1 et R+2. La densité y est importante** avec une emprise au sol médiane de 65%.

Rue Carnot (centre-ville)

Rue du Port (Ribérou)

Dans la ville continue, l'organisation urbaine a pour effet de créer des **espaces publics** (voies, places) **et privés** (jardins intimes) **différenciés.** La vue depuis l'espace public est cadrée, l'ambiance globale est très **minérale.**

Les Faubourgs

Localisé autour du centre-ville, il se caractérise là aussi par un parcellaire laniéré (en moyenne entre 50 et 100m de long pour une largeur comprise entre 5 et 20m). Le bâti est **implanté sur rue. Par rapport au centre-ville, les parcelles sont plus longues et plus large** et le tissu se caractérise par un **front continu ou semi continu,** ponctué de retraits et d'espaces libres entre les constructions. La hauteur moyenne est comprise entre **R et R+1. La densité y est moins importante que dans le centre-ville** avec une emprise au sol médiane de 40%.

Rue Thiers (D17)

Rue Bernard Palissy

Les Noyaux anciens

Localisés en différents points sur la commune, ils se caractérisent par un habitat ancien (souvent d'anciens corps de fermes) implantés majoritairement de manière continue ou semi-continue et principalement sur rue. Le parcellaire est quant à lui hétérogène, à la fois composé de grandes et de petites parcelles. Ce cadre de vie couvre également la **partie ancienne des villages du Breuil et de l'Ilatte.** La hauteur moyenne est comprise entre R et R+1. La densité y est moins importante que dans le centre-ville avec une emprise au sol médiane de 33%.

Voie Toutlifaut

Route de Cozes

Le Breuil

L'Ilatte

Dans tous ces secteurs de la ville continue (centre-ville, Ribérou, quéreux et poches d'urbanisation ancienne, Le Breuil et l'Ilate), en termes d'architecture, **le bâti est ancré localement.** Les matériaux employés (pierre, bois, tuile, etc.) sont issus des ressources locales. Les savoir-faire locaux, la provenance ciblée des matériaux et la prise en compte des contraintes (climatiques ou d'usage), locales elles aussi, expliquent **la cohérence** prégnante qui caractérise le bâti ancien, intrinsèquement et avec les paysages locaux.

Bâti traditionnel ancien dans le centre-ville de Saujon, à l'Ilatte et au Breuil

Vue lointaine sur le Breuil : intégration du bâti ancien dans les paysages locaux

LA VILLE AMENAGEE :

Ce type de tissu est plus récent, il comprend notamment les lotissements pavillonnaires construits des années 1960 à aujourd'hui. Ses caractéristiques se distinguent nettement de celles du tissu ancien (implantation, parcellaire, hauteur, …).

Lotissements

Localisé autour du centre-ville (le Pontet au nord-ouest, Vertin au sud-ouest, le Bois de Chagnasse au sud-est, …), il s'agit de quartiers aménagés depuis les années 60. Ce tissu se caractérise par un **parcellaire de forme plus « carrée »** que celle du parcellaire du centre-ville (40m de long et 20m de large), de 600m² en moyenne. Le bâti est implanté **en retrait par rapport à la rue** (5m minimum) et **en retrait sur une ou les deux limites latérales. La densité y beaucoup plus faible** que dans les tissus du centre ancien avec une emprise au sol médiane de 23% et une hauteur des constructions limitées au **rez-de-chaussée, ponctuellement en R+1.**

Rue Camille Pelletan

Impasse de la Mare

Dans la ville aménagée, l'organisation du bâti sur la parcelle se présente comme le « négatif » du tissu bâti ancien. En effet, **tous les côtés de la parcelle demeurent libres,** tandis que le bâti est érigé en son centre. Cette organisation a pour effet de **déclassifier les espaces publics et privés,** dans la mesure où de nombreuses percées visuelles sont données depuis les espaces publics vers les jardins. L'ambiance globale est dans certains cas assez **végétale** et le traitement des **clôtures** constitue un enjeu spécifique.

Résidences

Il s'agit d'un tissu récent comprenant à la fois **des collectifs et des maisons individuelles groupées.** Ce tissu se caractérise par de grandes parcelles (5 000m² en moyenne) et des hauteurs allant du **R au R+3. L'implantation est en retrait par rapport à la rue et aux limites latérales. L'emprise au sol médiane,** du fait des grandes parcelles, **y est relativement faible** (20%).

Rue de la Guitarderie

Route du Gua

LA VILLE JARDIN :

Il s'agit du tissu diffus de la commune, aménagé depuis le début du XX^{ème} siècle et composé de terrains construits au coup par coup. Il est principalement localisé en périphérie.

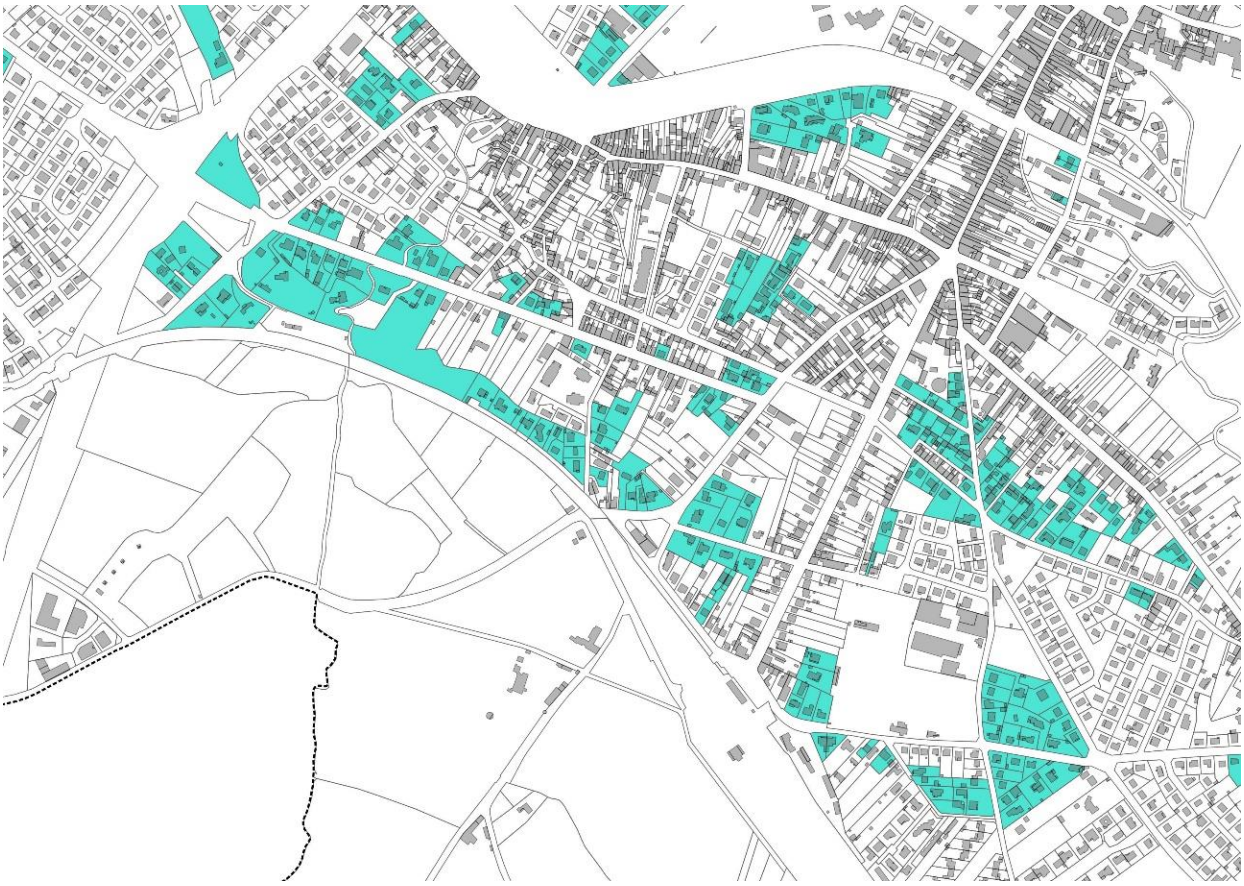
Tissu diffus ancien

Il s'agit d'un tissu caractérisé par un **parcellaire en profondeur et étroit,** mais dont la taille des parcelles et les dimensions sont **plus importantes que celles du centre-ville** (taille moyenne des parcelles de 1200m²). Le bâti est implanté **en retrait par rapport à la rue** (entre3 et 8m). Les constructions sont en **rez-de-chaussée, ponctuellement en R+1. La densité y beaucoup plus faible** que dans les tissus du centre ancien avec une emprise au sol médiane de 12%. Ce type de tissu urbain se prête bien à la **densification par division parcellaire** du fait des dimensions du parcellaire.

Avenue Gambetta

Rue Thiers (D17)

Tissu diffus multi-rang



Il s'agit d'un **tissu hétérogène** caractérisé de grandes parcelles (taille moyenne des parcelles de 900m²), dont certaines **ont déjà été divisées.** Le bâti est implanté **en retrait par rapport à la rue et aux limites latérales. L'emprise au sol médiane y est relativement faible** (19%). Ce type de tissu urbain se prête bien à la **densification par division parcellaire** par la géométrie du parcellaire.

Rue Yves du Manoir

Rue de la Seudre

La ville-jardin comporte un ensemble de **maisons et villas des années 1920 / 1930,** notamment Avenue Gambetta, vers la gare, et Boulevard Pasteur. En termes d'architecture, leurs mises en œuvre et matériaux sont d'inspiration **plus ou moins régionalistes** (en fonction de la période de construction et des facilités de communication résultantes), mais apparaissent **riches en termes de volumétries et modénatures.** Les

constructions sont ainsi composées de plusieurs volumes, les matériaux employés sont variés, les détails de mise en œuvre et d'apparat nombreux (chaînes d'angle, corniches, encadrure des baies, marquises, balcons, etc.).

Maisons et villas des années 1920 / 1930 Bd Pasteur et Avenue Gambetta

A l'exception de quelques emprunts à l'architecture traditionnelle, le « pavillon standard » apparaît comme la construction dominante dans les dernières strates du développement urbain de Saujon. Ce bâti est globalement déconnecté des ressources et besoins locaux spécifiques. Développé sous forme de produit, économiquement avantageux, il apparaît davantage épuré et **standardisé.**

Pavillons standardisés de différentes époques à Saujon

Ce constat reste à pondérer au regard d'**autres types de constructions récentes,** tant en termes **d'organisation urbaine** (constructions accolées, petits collectifs, etc.), qu'en termes **d'expression architecturale** avec, notamment, des projets d'inspiration locale forte ou de facture contemporaine.

Renouveau des formes urbaines et de l'expression architecturale :
opérations de logements près de la ZAE de la Roue, Rue des Glycines et Rue B. Palissy

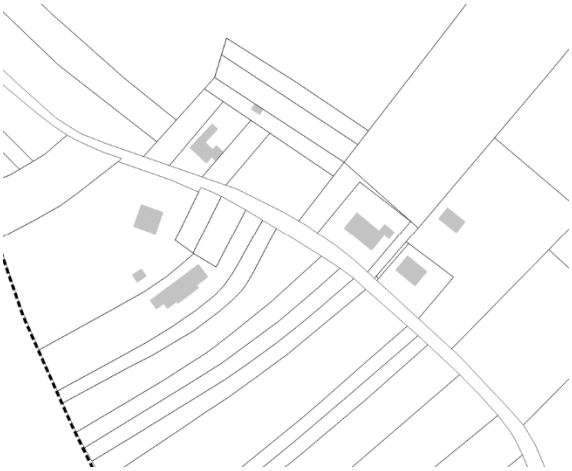
<u>CONSTRUCTIONS EN CONTEXTE ISOLE</u> :

Comme expliqué précédemment dans la partie 3.1, le territoire communal est ponctué de longue date de différentes constructions, majoritairement d'origine agricole. Elles pouvaient être organisées sous forme de quéreux (groupement de constructions avec mise en commun des espaces extérieurs), dont les caractéristiques rappellent celles des « noyaux anciens » (voir précédemment dans cette partie), ou autour de moulins, de fermes à cour ouverte ou fermée, de logis. Elles constituent un **riche patrimoine** et leur aspect architectural correspond à celui du bâti ancien décrit précédemment.

Foyers de peuplement anciens isolés : les Aguins, Sommiers et le Logis de Chaillonnais

Le foyer de peuplement ancien isolé de Sommiers

Ces différents écarts ont été complétés, notamment depuis la 2nde partie du XXème siècle par différentes habitations standardisées, dans la lignée de « la ville-jardin » (voir précédemment dans cette partie), ou par des constructions agricoles plus massives. L'enjeu d'**intégration paysagère des habitations** (volumétrie, teintes et clôtures notamment), **comme des constructions agricoles** est important (volumétrie et teintes, notamment).



De g. à d. : Extension pavillonnaire du Pas du Breuil, le long de la Route de l'Eguille (RD 122E2) et ex-nihilo, à La Fosse plate, le long de la même voie

Habitations en contexte isolé au Pas du Breuil et à La Champagne

Ancien hangar agricole reconverti et habitation Chemin Les Perches

Constructions agricoles Chemin du Moulin du Temple et à La Boudinière

LES ZONES D'ACTIVITE :

La commune compte également différentes zones, de taille très variables, dédiées aux activités économiques. Ces dernières se caractérisent par l'implantation de **bâtiments massifs,** en milieu de parcelles, de nombreux délaissés et aires dédiées au stationnement. L'inscription dans une **gamme de teintes, de matériaux et de clôtures cohérents** entre eux, ainsi que le respect d'une **logique d'implantation** et le **paysagement des espaces non bâtis** constituent des enjeux importants dans ces zones.

Bâtiments de la ZAE de La Roue dédiés au commerce

Bâtiments de la ZAE de La Roue (Pré du Canal et La Roue II)

Bâtiments de la ZAE des Touzelleries

Bâtiments du pôle de commerces du Rue de l'Ilatte

<u>LES EQUIPEMENTS</u> :

Enfin, eu égard à son rôle territorial, la commune de Saujon accueille de nombreux équipements, eux aussi imposants. Pour des raisons de logique d'implantation aux époques où ils ont été érigés, certains d'entre eux se situent en contexte isolé et sont donc particulièrement exposés visuellement. Comme pour les bâtiments d'activité, des **enjeux d'intégration paysagère** existent, notamment en matière d'extension, même si la maîtrise publique des bâtiments permet de les encadrer.

Bâtiments objets imposants autour de la base de loisirs de La Lande

Tennis club et piscine autour de l'aire de La Lande

Le collège André Albert

3.3.2 Le patrimoine bâti

Localisation du patrimoine bâti et paysager de la commune

Zoom sur le centre-bourg du patrimoine bâti et paysager de la commune

Liste descriptive des éléments patrimoniaux identifiés à protéger

N°	Nom	Adresse	Description	Parcelle	Photo
1	Moulin de la Graupe	26 route de l'Eguille	Longère	E 809 E 811	
2	Ferme de l'Hopitau	Le Pas	Ancienne ferme	E 187	
3	Maison de la Seudre	26 rue Pierre Loti	Ancien corps de ferme (longère)	AX 60 AX 61 AX 62	
4	Bar le Ribérou	2 rue Pierre Peudrit	Maison ancienne	AE 463	
5	Quai Jules Dufaure	1 au 31 Quai Jules Dufaure	Alignement de maison ancienne	AE 714, 8, 7, 801, 737, 664, 55, 755, 105, 107, 109, 110	
6	Marie Ménagé	2 rue Henri Dunant	Maison de maître et jardin d'ornement à l'avant	AE 904	
7	Logis de Chaillonais	6 Route du Chaillonnais	Logis	C1339	
8	Gare de Saujon	1 Rue Yves du Manoir	Gare	C 1686	
9	Gambetta 1	12 avenue Gambetta	Maison bourgeoise	AC 419	

10	Gambetta 2	17 avenue Gambetta	Villa balnéaire	AC 382	
11	Maison du dentiste	5 rue Réaumur	Maison ancienne	AC 914	
12	Temple protestant	15 Rue Félix Vieuille	Temple	AC 442	
13	Mairie	Avenue Gambetta	Bâtiment ancien	AC 457	
14	Hôtel de la Poste	1 rue du Docteur Faneuil	Bâtiment ancien	AC 1055	
15	Ancienne Maison Geay	72 rue Carnot	Maison Bourgeoise	AC 651	
16	Site du Chateau	Rue Jules Ravet	Ancien château et parc	AB 907	
17	Richelieu	15 chemin de la ménagerie	Maison Bourgeoise	AB 682	
18	Les Marronniers	4 route de Rochefort	Maison Bourgeoise et son jardin	AB 68 AB 541 AB 542	

19	Marché	1 rue Carnot	Façade des halle du marché	AB 410	
20	Office de tourisme	22 place du général de Gaulle	Ancien Minage	AB 296	
21	Morin	14 place du général de Gaulle	Dessin sur la façade de la construction	AB 287	
22	Eglise Saint Jean-Baptiste et Saint Martin de Saujon	34 place du général de Gaulle	Eglise	AB 307	
23	Les Thermes	27 Rue Eugène Mousnier	Façade des Thermes de Saujon	AB 733	
24	Parc des Chalets 1	parc des Chalets	Villa Balnéaire	AB 784	
25	Parc des Chalets 2	parc des Chalets	Villa Balnéaire	AB 782	
26	Parc des Chalets 3	parc des Chalets	Villa Balnéaire	AB 177	
27	Parc des Chalets 4	parc des Chalets	Villa Balnéaire	AB 169	

28	Siège historique des thermes	20 rue de Saintonge	Ancien bâtiment des thermes de Saujon	AN 117 AN 130	
29	Alignement de Tilleuls	Rue de Saintonge	Alignement d'arbres	-	

 # Enjeux typo morphologique des tissus bâtis et de protection du patrimoine

> **S'appuyer sur l'analyse des cadres de vie** pour définir un zonage règlementaire adapté en phase avec la réalité des tissus urbains.

> **Valider la stratégie d'évolution des tissus bâtis** (extension, densification, mutation) en cohérence avec l'objectif de préservation des cadres de vie (tenir compte du paysage urbain, des ambiances de quartier et des formes urbaines existantes).

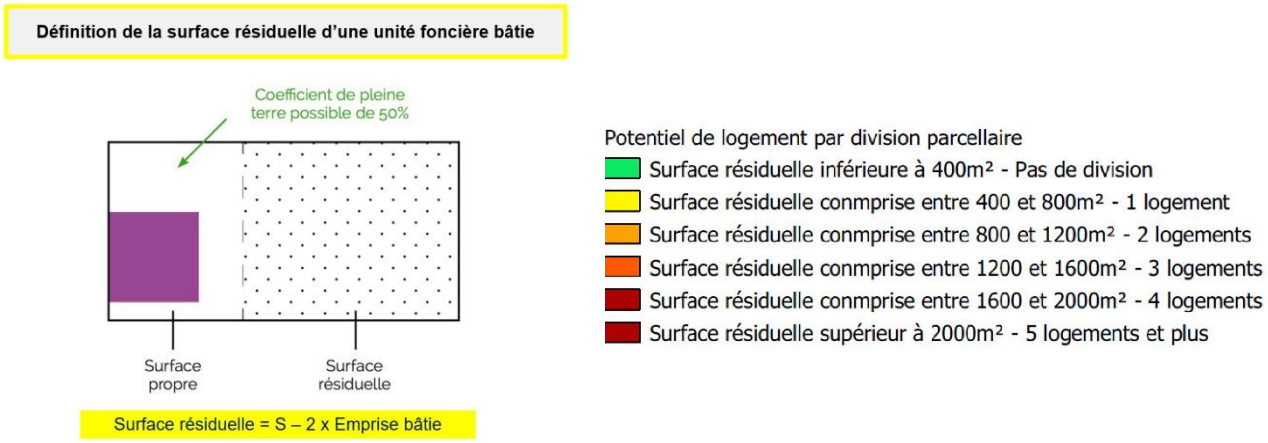
> **S'inspirer des fondamentaux de l'architecturale traditionnelle locale** (couleur façades, ornement, matériaux, toitures…) du tissu ancien dans la conception des projets, tout en permettant la réalisation de projets contemporains qualitatifs et ancrés localement

> **Protéger le patrimoine architectural traditionnel historique** en encadrant ses possibilités d'évolution

3.4 La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Pour limiter l'étalement urbain et consolider l'armature de la commune, il est essentiel de déterminer quelles sont les opportunités pour celle-ci de bâtir au sein-même des tissus bâtis.

Un travail précis de **repérage des dents creuses et des possibilités de division parcellaire** a par conséquent été réalisé sur l'intégralité des espaces agglomérés de la commune, au sens de la Loi Littoral (voir à ce sujet le 4.7.1), à l'intérieur des enveloppes urbaines (voir à ce sujet le 3.2.1). Le repérage s'est effectué sur la base des données foncières disponibles. Sur les cartes à suivre, on distingue les **dents creuses en bleu** des **terrains divisibles, repérés en vert jaune, dégradés de orange et rouge,** correspondant à la surface des terrains et à leur potentiel de division théorique. La légende indique en effet pour ces derniers la surface résiduelle (voir ci-dessous) disponible dans le cadre d'une division. Les terrains les plus petits, en vert, ne sont pas concernés par une division, tandis que les terrains repérés en bordeaux ont le plus fort potentiel de division.



Définition de la surface résiduelle et code couleur des terrains identifiés en conséquence

A partir de cette base cartographique, un premier travail de **repérage des secteurs les plus aptes à faire l'objet d'opérations d'ensemble,** compte-tenu de leur taille ou de la présence de plusieurs parcelles libres ou densifiables les unes à côté des autres, a d'abord été effectué. Ces secteurs représentent un potentiel à part et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (voir à ce sujet le 6.3.1.1). Cette démarche a été réalisée afin **d'optimiser au maximum le potentiel en intensification existant, que ce soit en termes de densité, comme de production de logements sociaux.**

Ensuite, **les plus petits projets,** dont le portage sera vraisemblablement individuel, ont été passés en revue en tenant compte des **critères suivants :**

- **la nature des terrains.** Ont ainsi été exclus les espaces verts des lotissements, ainsi que certains terrains concernés par le PPRN ou des sols trop humides (voir à ce sujet le 6.1.1.2, les terrains en question ne pouvant se densifier in fine) ;

- **la configuration des terrains** (étirés, alambiqués / sans contrainte particulière) et **du bâti** (construction non crédible sur tel espace ténu donnant sur le séjour de telle maison, construction implantée en oblique ne laissant aucune possibilité de densification, etc.) ;
- la possibilité de projeter un **accès** (possibilité non retenue quand moins de 3 m séparent la construction principale des limites séparatives latérales) ;
- la présence de **piscines ;**
- la présence de **boisements** protégés dans le cadre du zonage (voir à ce sujet le 4.7.6 et le 6.1.1.2) ;
- le **caractère patrimonial** d'un site, quelques jardins d'ornement de maisons de maître ayant été exclus du potentiel et protégés par le PLU,
- l'existence de **projets d'urbanisation suffisamment avancés** (stade PC accordé).

Le nombre de constructions projeté a ensuite été corrélé à la densité et aux tissus bâtis alentour, en prenant en compte un **périmètre de densité** correspondant au centre élargi de Saujon et au sein duquel, même si les alentours étaient peu denses, un principe de densité minimale a été appliqué.

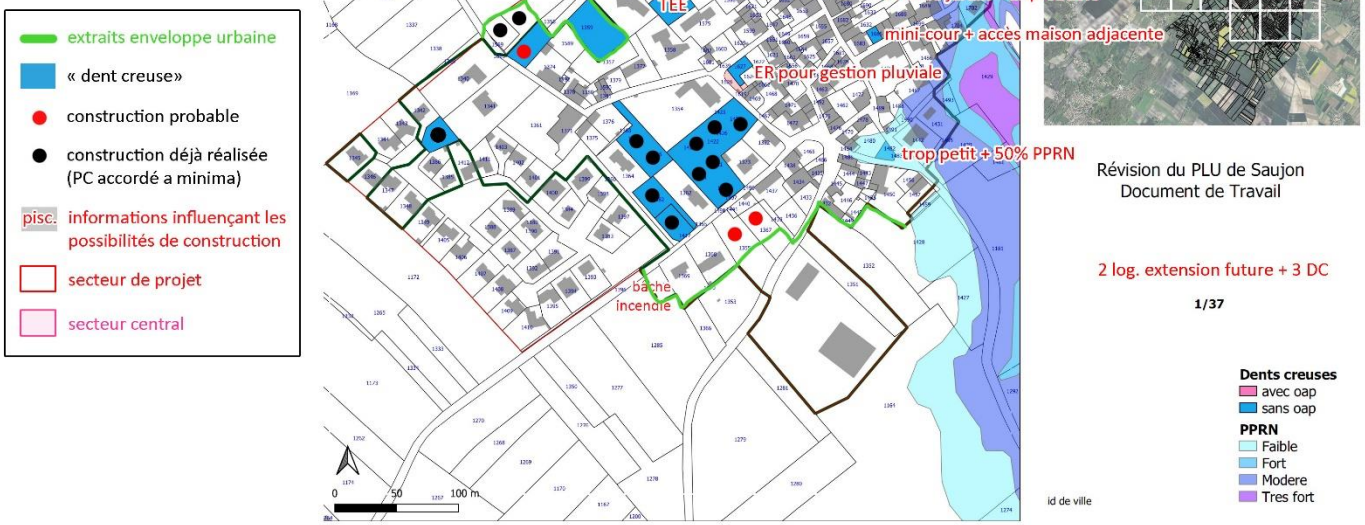
La **distinction entre construction possible et probable** a pour finir été effectuée au regard du cumul de tous les critères précédemment évoqués : lorsque toutes les conditions étaient favorables, le qualificatif probable a été attribué, lorsque les conditions s'avéraient moyennement favorables (par exemple un accès compliqué, mais possible), le qualificatif possible a été retenu.

A gauche : extrait d'une des cartes de repérage des possibilités de densification par division parcellaire.

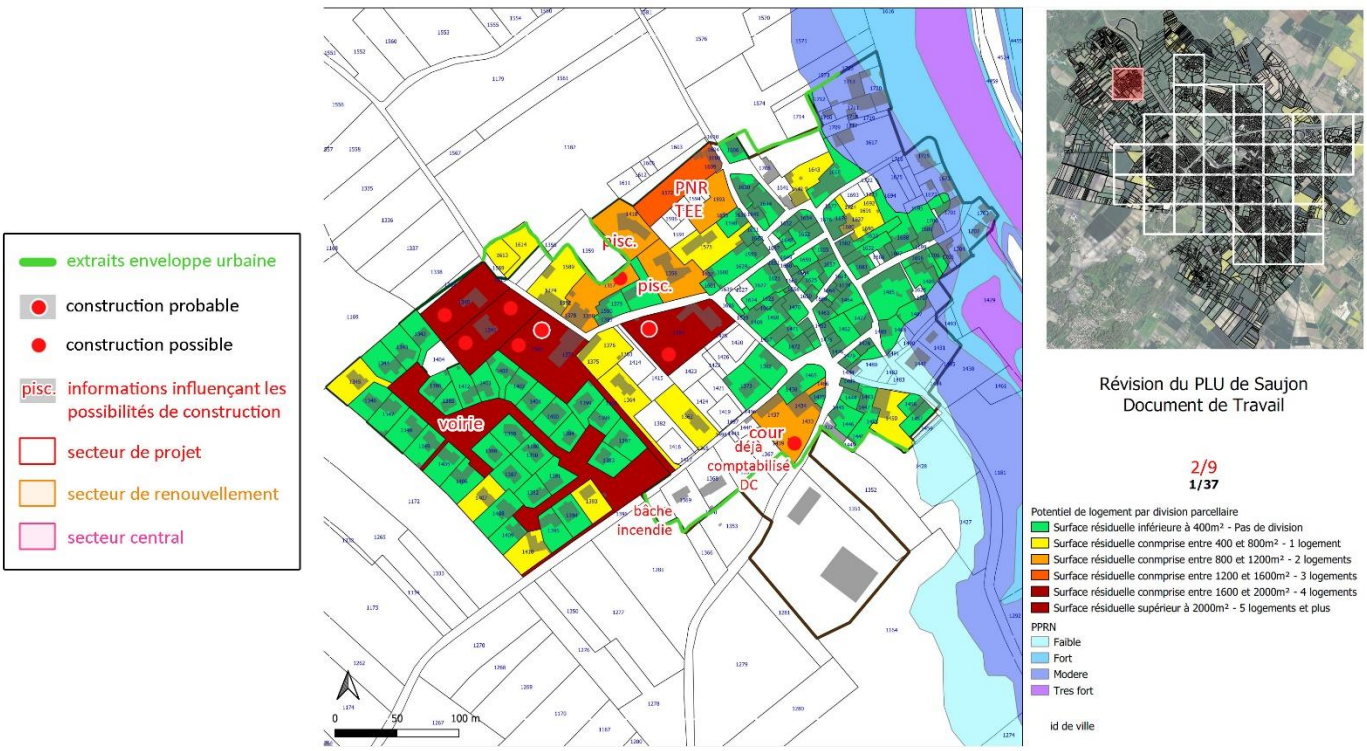
A droite : le périmètre de centralité identifié.

Des extraits des cartes réalisées sont présentés sur les 3 pages suivantes.

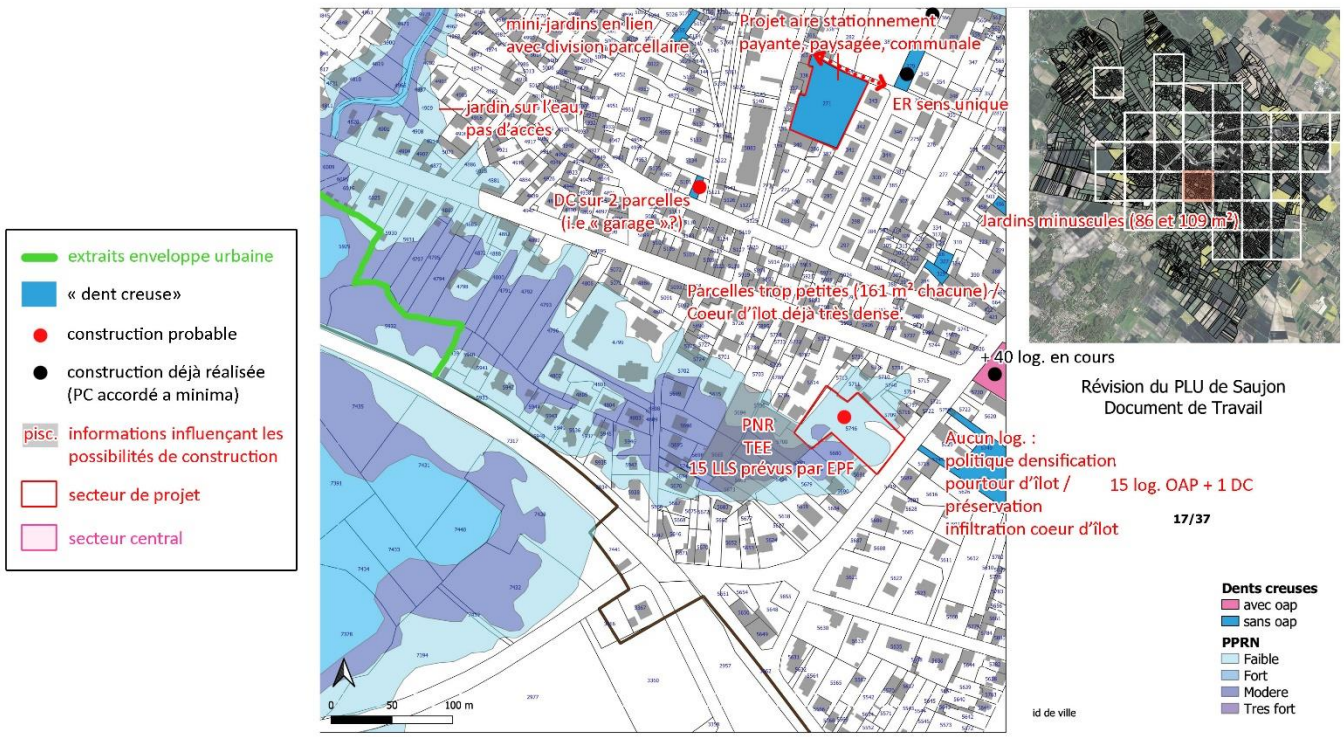
Révision du PLU de Saujon : Potentiel en intensification par comblement des « dents creuses »
id. de ville // document de travail // mars 2021



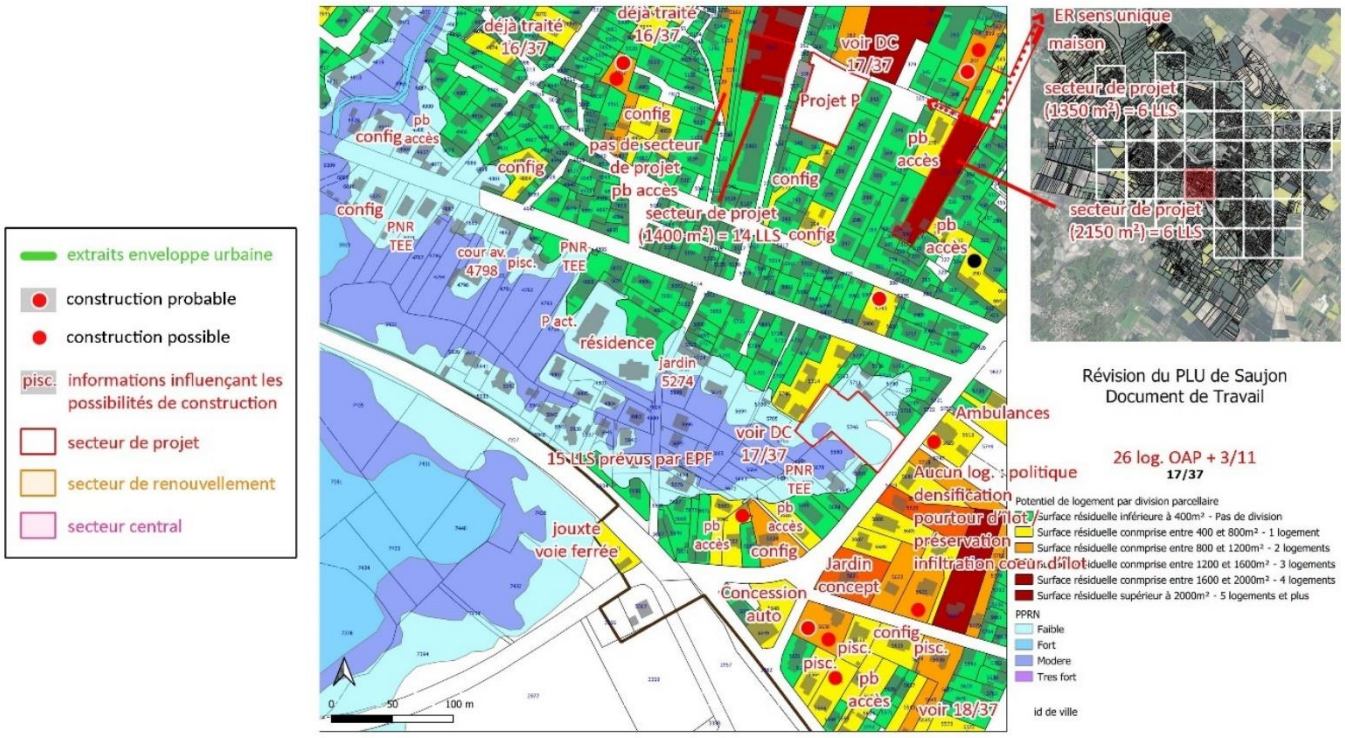
Révision du PLU de Saujon : Potentiel en intensification par division parcellaire et renouvellement urbain
id. de ville // document de travail // mars 2021



Révision du PLU de Saujon : Potentiel en intensification par comblement des « dents creuses »
id. de ville // document de travail // mars 2021



Révision du PLU de Saujon : Potentiel en intensification par division parcellaire et renouvellement urbain
id. de ville // document de travail // mars 2021



Révision du PLU de Saujon : Potentiel en intensification par comblement des « dents creuses »
id. de ville // document de travail // mars 2021

Révision du PLU de Saujon : Potentiel en intensification par division parcellaire et renouvellement urbain
id. de ville // document de travail // mars 2021

Il est à noter que ce travail a permis de mettre à jour le **potentiel de mutabilité ou d'évolution de certains bâtiments** et que ce dernier a aussi été pris en compte dans les projections futures. Ainsi, environ 25 logements ont pu être identifiés sur 2 sites :

- l'ancien Hôtel de France - Rue d'Aunis (parcelle AB 262) -, hôtel à réhabiliter pour un potentiel de 5 logements ;
- Marie Ménager - Rue Henri Dunant (Parcelle AE 904) -, maison de maître et 4 dépendances à réhabiliter pour un potentiel de 20 logements.

Concernant les différents gisements de production de logements identifiés, plusieurs **hypothèses** ont été retenues. Ainsi, concernant :

- les logements vacants, la commune s'est fixé un objectif de reconquête d'une quinzaine de logements qu'elle destine à une vocation sociale ;
- les dents creuses, il a été décidé de considérer la totalité du potentiel ;
- la division parcellaire, il a été décidé de considérer que la totalité des constructions probables seraient réalisées, tandis qu'un quart des constructions éventuelles le seraient ;
- le potentiel de mutabilité de certains bâtiments et les changements de destination, il a été décidé de considérer la totalité du potentiel.

Le potentiel de densification, mis à jour avant arrêt du projet de PLU selon ces hypothèses est de **246 logements.**

		Nb	% Activat°	Lot Libre	Log Sociaux	**TOTAL**	% LLS
Logements Vacants		30 (vacance prolongée voir le 2.1.3)	50%	0	15	**15**	100%
Dents Creuses		48	100%	48	0	**48**	0%
Division Parcellaire	Probable	125	100%	125	0	**125**	0%
	Eventuelle	121	25%	30	0	**30**	0%
Mutabilité		25	100%	0	25	**25**	100%
Changements de destination		3	100%	0	0	**3**	0
TOTAL		349	/	0	40	**246**	18%

Ce potentiel est à considérer en sus :

- des **203 logements prévus en intensification,** dans le cadre d'opérations d'ensemble encadrées par les **orientations d'aménagement et de programmation** suivantes : CCAS, Le Fief, Les Prises, Gare / Glycines, Coccinelle et Thiers (voir à ce sujet le 6.3.1) ;
- des **110 logements prévus dans le cadre d'opérations à venir** (PC accordés a minima, voir au début de ce 3.4).

 # Enjeux de densification et de production de logements

> Pérenniser un cadre de vie attractif et l'affirmation de l'identité communale à travers **la limitation de l'étalement urbain, le renouvellement des formes urbaines, la réhabilitation et la densification douce des tissus bâtis existants.**

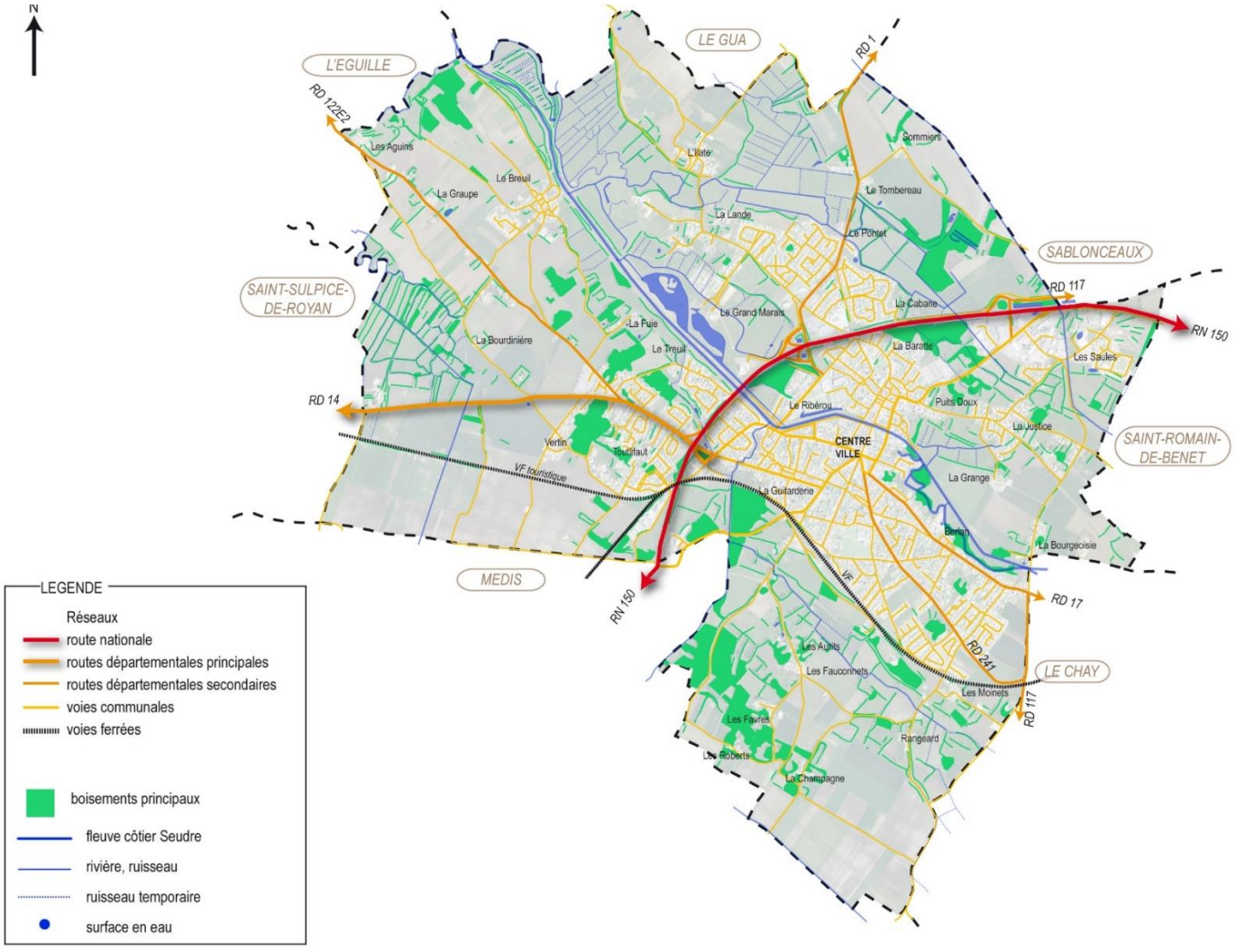
3.5 Organisation des déplacements et espaces publics

3.5.1 La structure viaire

Saujon, par son histoire et son importance, est situé à un **carrefour de voies de communication.** Avec la Seudre en premier lieu, mais aussi au croisement de plusieurs axes routiers majeurs :

- La RD14 en direction de la presqu'île d'Arvert,
- La RD 122^{E}2 qui longe la Seudre par la rive sud, en direction de L'Eguille
- La RD1 vers le nord et les Le Gua puis plus loin, Rochefort
- La RD117 vers le Nord-Est et vers le Sud-Est et Cozes
- La RD17 vers le Sud-Est

La principale voie d'accès à la commune est la RN150 reliant Saintes (à l'Est) à Royan (au Sud) et qui contourne le centre-ville de Saujon par le Nord et l'Ouest. Cet axe est en 2x2 voies entre Saintes et le sud de Saujon, puis passe en 1x1 voies en direction de Royan. Un projet de mise en 2x2 voies est prévu, porté par l'Etat avec une variante de contournement du centre-bourg de Médis (commune située entre Saujon et Royan).



Le réseau viaire (Source : Urbam)

Ce réseau principal est complété par :

- un **réseau secondaire qui irrigue la ville ancienne et les quartiers entre eux ;**
- un **réseau tertiaire composé à la fois des différents ruelles, venelles et cheminements** qui parcourent la ville et les villages, notamment dans les parties anciennes, mais aussi des **nombreuses impasses** qui caractérisent la production de lotissements des dernières décennies et qui fragilisent les connexions urbaines.

Exemples de voies en impasse : Rue Diderot et Voltaire (au sud-est)et Rue 14 juillet et impasse des capucines (au nord-est)

La commune est concernée par plusieurs projets routiers :

- Raccordement entre la RD14 et la RN150, au sud-ouest de Saujon
- Le contournement sud de Saujon, reliant la RN150 à la RD117 puis la RD17

3.5.2 Les espaces publics

En marge de la trame viaire précédemment décrite, Saujon bénéficie d'un ensemble de places, placettes, voies structurantes, qui créent des **respirations au sein des tissus bâtis,** notamment denses. Ils contribuent en outre à **enrichir la pratique de la ville**, mais aussi à **renforcer les liens sociaux.** Un « chapelet » d'espaces publics d'intérêt se développe notamment dans le centre-ville, autour des Place du Général de Gaulle (place de l'église), Place Richelieu, Rue Carnot, berges de la Seudre, mais aussi Place Jean Jaurès et Place de la mairie, ou encore à Ribérou, autour du Quai Jules Defaure et des différentes ruelles, venelles et sentes en présence, ou bien encore de façon plus ponctuelle, et sous des aspects très divers, Place de la Gare, au sein des quéreux et des lotissements.

L'aménagement de ces espaces joue un rôle dans leur attractivité et donc dans leur fonction urbaine. La commune s'est engagée dans la réhabilitation d'un ensemble d'espaces publics ces dernières années. Ainsi, après les aménagements de la Rue Carnot - qualitatifs mais pouvant paraître un peu chargés et routiers aujourd'hui -, elle s'est notamment attelée à l'aménagement de la Place du Général de Gaulle, du Boulevard Pasteur et des quais de Ribérou.

De gauche à droite : les aménagements de la Rue Carnot et de la Place du Général de Gaulle

Les aménagements du Quai Jules Defaure à Ribérou

De gauche à droite : les aménagements du Boulevard Pasteur et de la Place de la Gare (Source : Google Street)

Des améliorations du traitement de l'espace public sont encore à souhaiter dans divers endroits de la commune. **Divers aménagements sont de fait prévus :** la Route de Cozes, en lien avec l'intégration du schéma directeur cyclable de la CARA, mais aussi la Place Jean Jaurès et les espaces publics des axes structurants de la ZAE Croix du Bourdon / Roue à travers les Orientations d'Aménagement de Programmation (voir à ces sujets le 6.2.2.2 et le 6.3.1).

Dans un avenir plus lointain, **il serait également bénéfique que d'autres sites et itinéraires clefs de la commune soient valorisés :** certaines portions des berges de la Seudre - dans leur partie urbaine (Rue du Lavoir par exemple, en lien avec la reconquête de friche envisagée), comme naturelle -, la Place Richelieu ou la Place de la mairie pour atténuer le vocabulaire routier actuel et favoriser un usage partagé des lieux.

De gauche à droite : La Rue du Lavoir, à fort potentiel en bord de Seudre, et la Place Richelieu (Source : Google Street)

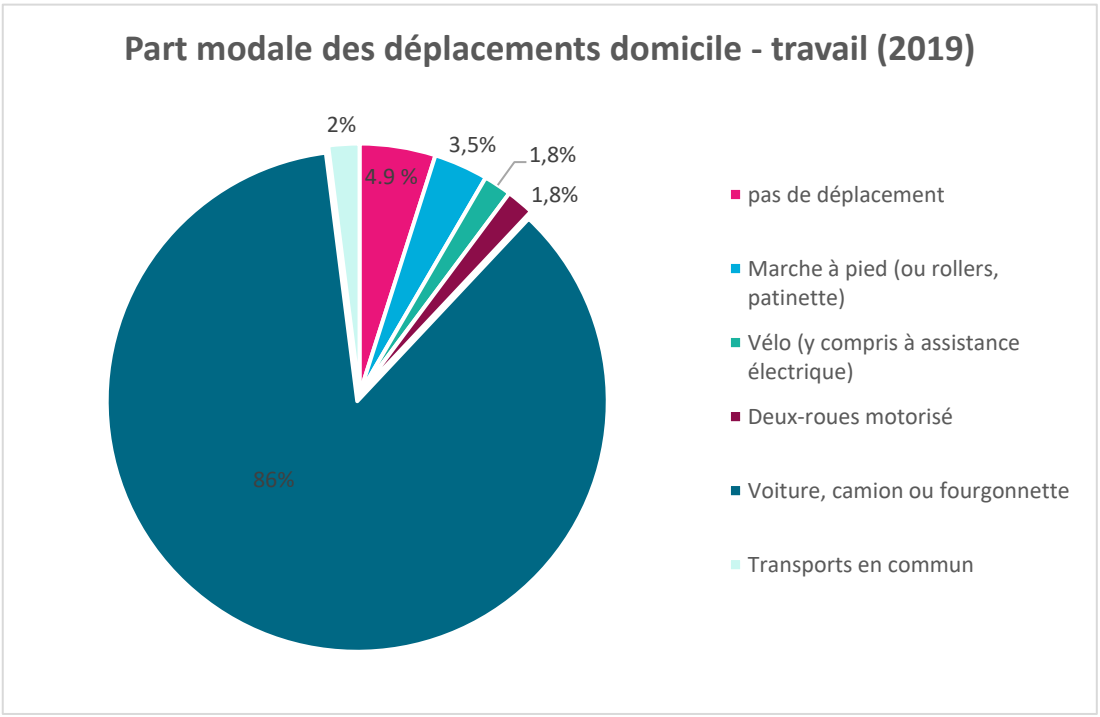
La Place de la mairie actuellement et au XIX^{ème} siècle, dans une version plus apaisée

(Source : Google Street et https://www.communes.com/cartes-postales-anciennes-saujon)

La vocation fédératrice et structurante des espaces publics constitue un principe retenu dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (voir à ce sujet le 6.3.1).

3.5.3 Les déplacements domicile travail

Les déplacements domicile travail se font en **très grande majorité en voiture** (86%). Il s'agit de la même proportion que ce qui est observé sur la CARA (84%). Les autres modes de transports sont peu ou sous utilisés. Le récent développement du **pôle multimodal de la gare** participe à leur déploiement.



3.5.4 Les transports en commun

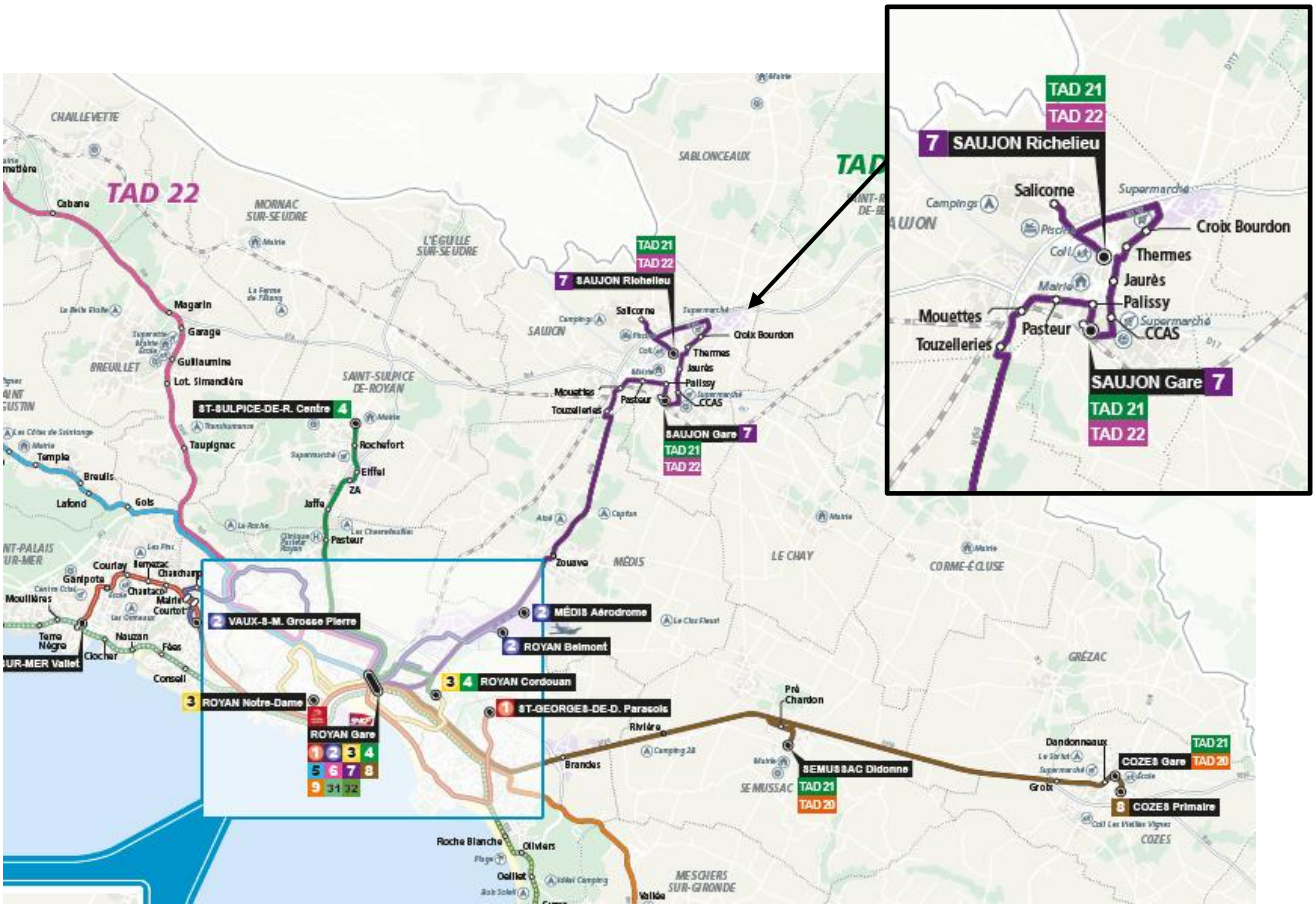
La commune est traversée par des voies ferrées et est desservie par **une gare.** Aujourd'hui, seule la liaison Saintes-Royan est active pour le transport de passagers. La voie ferrée en direction de la Tremblade est uniquement utilisée par un **train touristique** (le Train des Mouettes).

2 lignes TER Nouvelle-Aquitaine passent par la gare de Saujon :

- la ligne 16, reliant **Niort / Saintes / Royan** avec 12 liaisons quotidiennes (dont uniquement 2 allant jusqu'à Niort, le reste des liaisons reliant uniquement Royan à Saintes) ;
- la ligne 17, reliant **Angoulême / Saintes / Royan** avec 12 liaisons quotidiennes (dont la moitié allant jusqu'à Angoulême, le reste des liaisons reliant uniquement Royan à Saintes).

La commune est desservie par le **réseau de Bus de la CARA, Cara'bus.** Une ligne régulière et deux lignes à la demande sont présentes à Saujon :

- La ligne 7 qui relie le centre de Saujon à la gare de Royan et son pôle multimodal (10 lignes de bus s'y croisent), avec entre 7 et 9 allers et entre 7 et 9 retours (horaires septembre 2022 à juillet 2023)
- La ligne 21 qui relie Saujon à Semussac, sur réservation ;
- La ligne TAD 22 qui relie St-Sulpice à Arvert, sur réservation



Le Réseau Cara'bus

Dix lignes de **bus scolaires,** desservent par ailleurs le collège de Saujon : les lignes 180, 181, 182, 183, 184, 185, 190, 191, 192, 193.

Saujon est enfin desservi par le **réseau de bus régional** de Nouvelle-Aquitaine. 2 lignes passent par la commune :

- La ligne 9 reliant Royan et Rochefort,
- La ligne 12 reliant Royan à Saintes.

3.5.5 Mobilité des piétons et cycles

Pour apaiser la circulation dans le centre-ville, et potentiellement réduire la part des trajets domicile-travail en voiture, **la commune de Saujon a multiplié les dispositifs de type zone 30, dans le centre-ville et sur les berges de la Seudre.** Les cheminements doux sont signalés et sécurisés.

Cheminements doux signalés et sécurisés sur la commune

La commune est également traversée par un **chemin de Randonnée** (chemin de Saint-Jacques de Compostelle) et des itinéraires vélo en direction de Royan et l'Eguille.

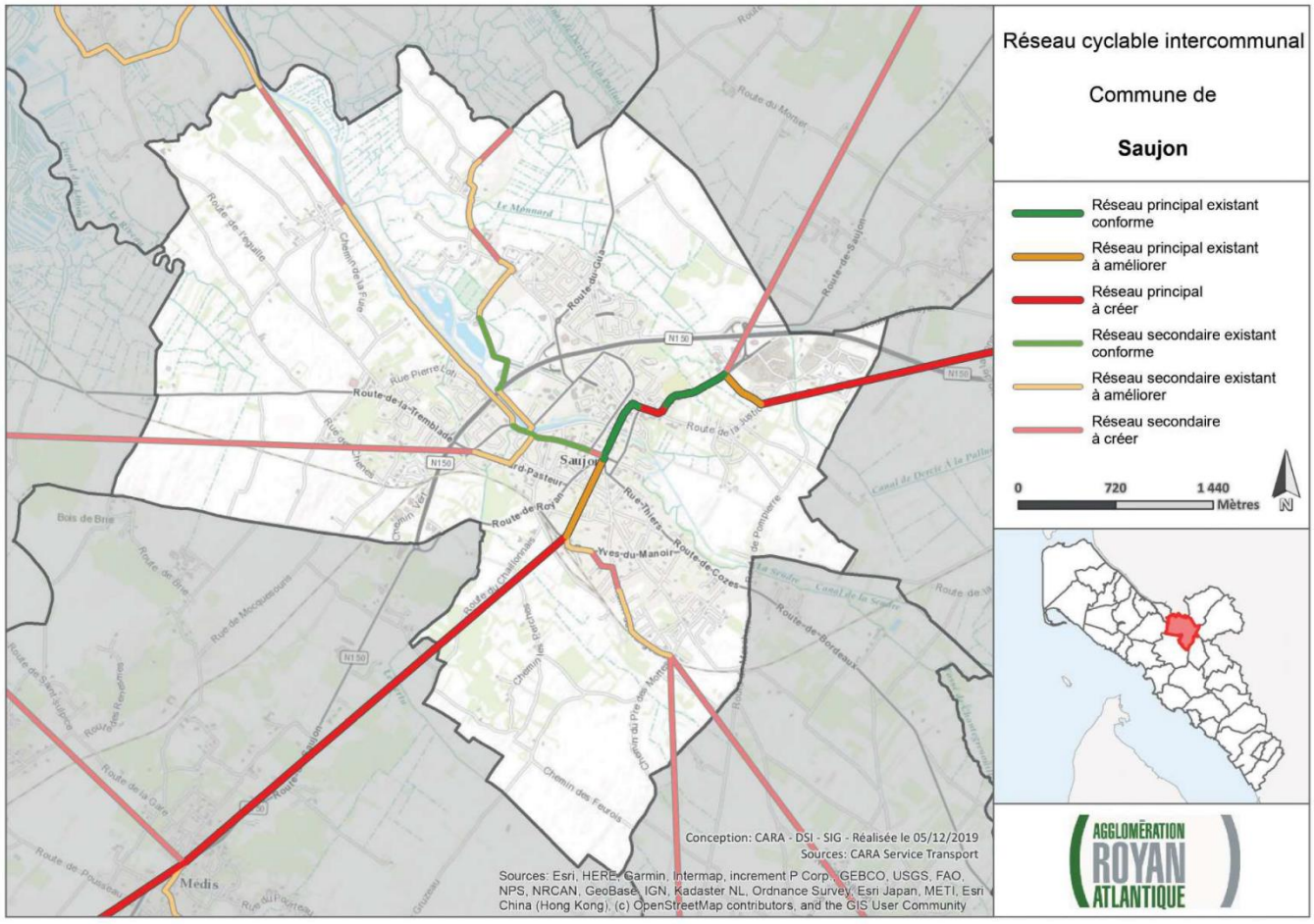
Un des enjeux forts pour améliorer les déplacements doux du quotidien est de **renforcer la qualité et la lisibilité des espaces publics** dans un périmètre facilement accessible (10 mn à pied et 5 mn à vélo) pour une majorité des habitants, notamment **entre la gare, le centre-ville et le port de Ribérou.**

La CARA a approuvé le 24 janvier 2020 un **schéma directeur cyclable** et une charte des aménagements cyclables. Ce schéma a mis en évidence le caractère incomplet du réseau cyclable sur le territoire de la CARA : gabarits réduits, revêtements et marquages non adaptés, parcours compliqués ou peu lisibles, etc. Tous ces aspects rendent la pratique du vélo peu confortable et parfois risquée par une proximité trop grande avec le trafic routier ou même les piétons. Le schéma directeur prévoit un réel effort d'aménagement cyclable sur la commune afin de compléter le réseau existant.

A l'échelle globale, le schéma prévoit la réalisation de 3 types de liaisons :

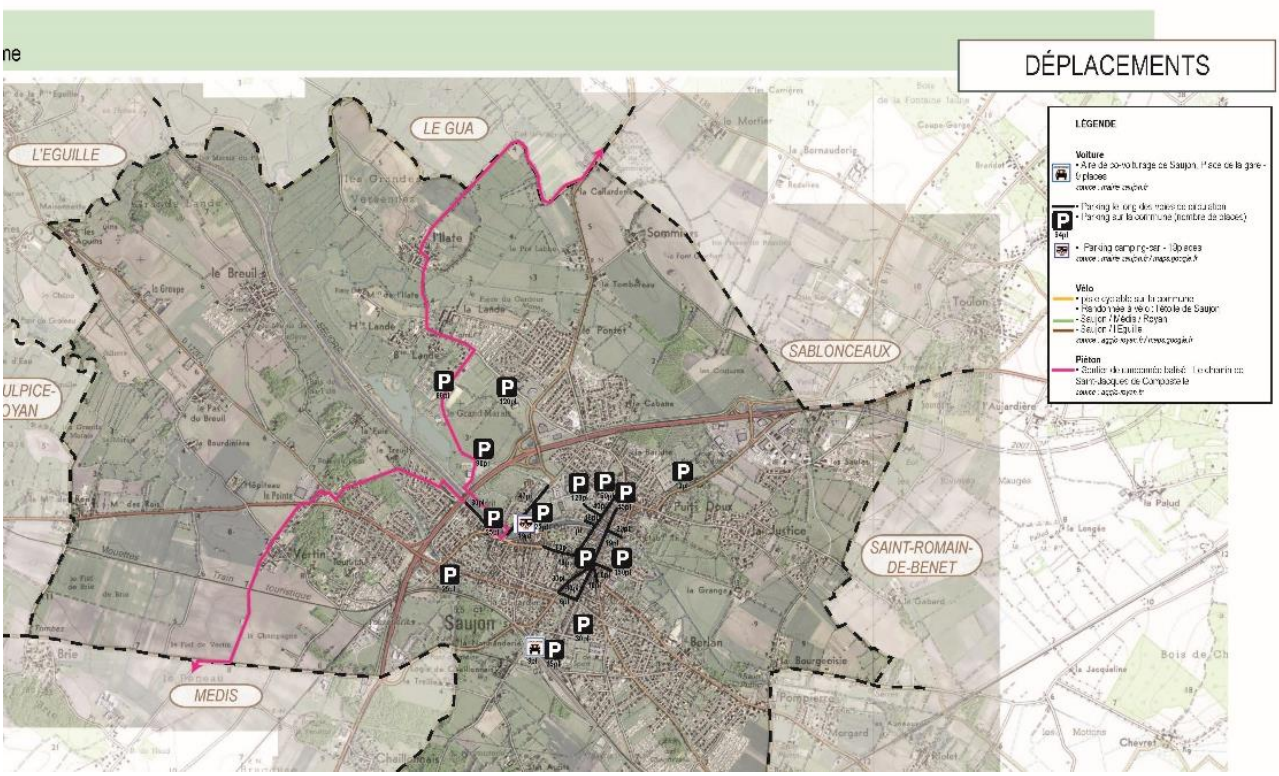
- Réseau intercommunal principal à compléter entre le pôle de centralité, les pôles de proximité directe, les pôles intermédiaires, ainsi que les zones touristiques à forts enjeux
- Réseau intercommunal secondaire, afin de relier les communes entre elles et avec les communes voisines de la CARA
- Réseau communal structurant qui assure un maillage fin à l'échelle de la commune

Les objectifs sont de rendre les déplacements en vélo à la fois attractifs, adaptés à l'ensemble des publics, sûrs et confortables. La CARA, consciente de ces enjeux, a prévu un fond d'intervention vélo qui peut être mobilisé dans le cadre des aménagements communaux. Il s'agit donc de pouvoir intégrer à tous les nouveaux aménagements urbains et routiers cette dimension relative à la politique vélo.



L'intercommunalité a en outre créé **Cara'vel, un service de location longue de vélos à assistance électrique.** Ce dispositif a pour objectif de valoriser l'utilisation des mobilités douces dans les cheminements quotidiens. Le tarif est accessible et les conditions de location, à savoir avoir plus de 18 ans et vivre dans la CARA, permettent au plus grand nombre de pouvoir accéder au service.

3.5.6 Le Stationnement



Les déplacements et l'offre de stationnement (Source : Urbam)

La commune compte de **nombreuses places de stationnement notamment en centre-ville, au niveau de la gare et au port du Ribérou,** mais aussi une grande capacité de stationnement au sein des lotissements. Ces derniers souffrent d'un manque d'intégration paysagère et semblent par endroits disproportionnés en termes de capacité.

L'offre de stationnement dans les lotissements

Certaines parties de la ville sont en **zone bleue** (stationnement limité à 1h), il s'agit notamment des Rue du Docteur Faneuil, Place Gaston Balande (mairie), Cours Victor Hugo (juste devant le Crédit Agricole), Rue Carnot dans les deux sens, Quai Jules Dufaure (devant tous les commerçants jusqu'à la Capitainerie), Rue Jules Dufaure (devant l'auto-école), Place de l'Ancienne Bascule et Place du Général de Gaulle.

Plus de 1 200 places de stationnements sont recensées sur la commune, principalement dans le centre-ville. Malgré ce nombre, des **problématiques** sont mises à jour, notamment **dans le centre-ville, au départ de la gare de départ du Train des Mouettes et dans le quartier de Ribérou.** Différentes actions sont envisagées afin de remédier aux difficultés rencontrées (voir à ce sujet le 6.2.3.2). A terme, certaines solutions pourront être recherchées également pour amoindrir le vocabulaire routier de certains espaces publics majeurs, tels que la Place Richelieu (voir le 3.5.2 précédemment). Il est à noter que le réaménagement du pôle multimodal de la gare a pour sa part réussi à améliorer le stationnement et sa lisibilité dans l'espace public aux abords de l'équipement.

Pour finir, il convient de relever que la commune est équipée d'aires de **co-voiturage** à côté de la gare (9 places) et de l'école de La Seudre (10 places). Elle ne revendique pas de besoin supplémentaire en la matière. En outre, une aire pour les **campings-cars** d'une capacité de 19 places existe route des Écluses, à proximité du Port de Ribérou. Le stationnement ne peut y excéder six jours. Elle est équipée d'une station de vidange des eaux usées, toilettes publiques et bornes électriques notamment. Elle est ouverte toute l'année.

3.5.7 Accidentologie

On compte en 2021 deux accidents sur la commune de Saujon (localisés sur la carte ci-dessus), sans qu'aucune problématique particulière ne soit soulevée.

Repérage des accidents survenus en 2021

 # Enjeux de mobilités et besoins à prendre en compte

> Mettre en œuvre le **schéma directeur cyclable de la CARA.** Poursuivre notamment les aménagements promouvant l'usage du le pôle multimodal de la gare

> **Conforter les aménagements en faveur des piétons et des cyclistes** en favorisant notamment la mixité des usages sur les voiries étroites

> **Développer des liaisons structurelles** entre les différents pôles de la commune (centre-ville, gare, Port de Ribérou)

> **Optimiser la gestion du stationnement public en surnombre dans le centre-ville** en encourageant la rotation des véhicules à proximité des commerces et services

> **Créer des aires de stationnement dédiées** dans certains secteurs sous tension, y compris pour favoriser la pratique douce de l'espace public (à « désengorger »)

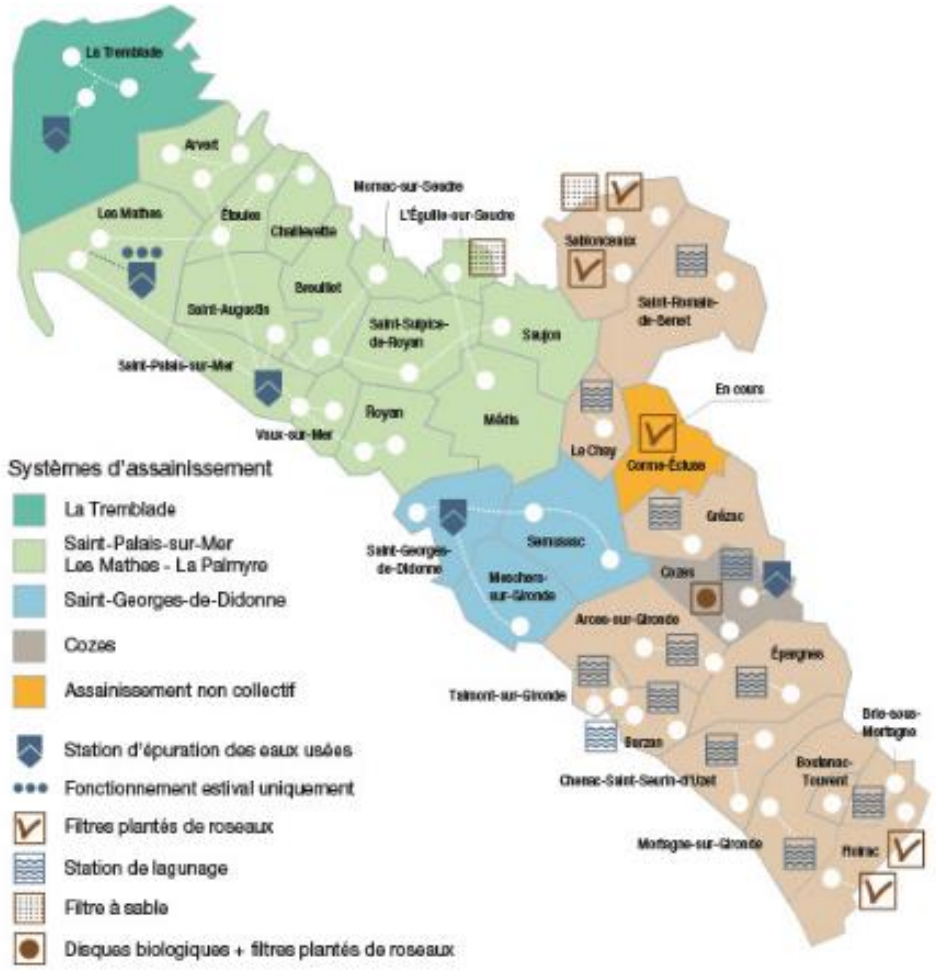
3.6 Les réseaux divers

3.6.1. L'assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux est une **compétence de la CARA.** La gestion des réseaux et des unités de traitement a été déléguée à la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique (CERA). L'agglomération gère de multiples systèmes d'assainissement répartis sur l'ensemble de son territoire.

Pour l'assainissement collectif, la commune dépend de la **station d'épuration de Saint-Palais-sur-Mer.** La station couvre 14 communes, avec environ 490 km de canalisations gravitaires, 179 km de refoulement, 250 postes de refoulement et une capacité de traitement de 175 000 équivalents habitants + 52 000 équivalents habitants l'été sur la commune des Mathes / La Palmyre (l'évacuation par rejet en mer de l'effluent traité est réalisée sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer).

Le réseau d'assainissement communal se constitue d'un linéaire de 58 km de réseaux (dont 11 km de refoulement) et de 33 postes de refoulement (dont 29 sont télésurveillés). Dans son rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement des eaux usées de 2020, la CARA indiquait que la commune de Saujon accueillait 7146 habitants et comprenait 5172 abonnés au service d'assainissement collectif. **La quasi-intégralité de la population est desservie par le réseau d'assainissement collectif** puisque le taux de desserte est égal à 96,8% (3,2 % en assainissement non collectif).



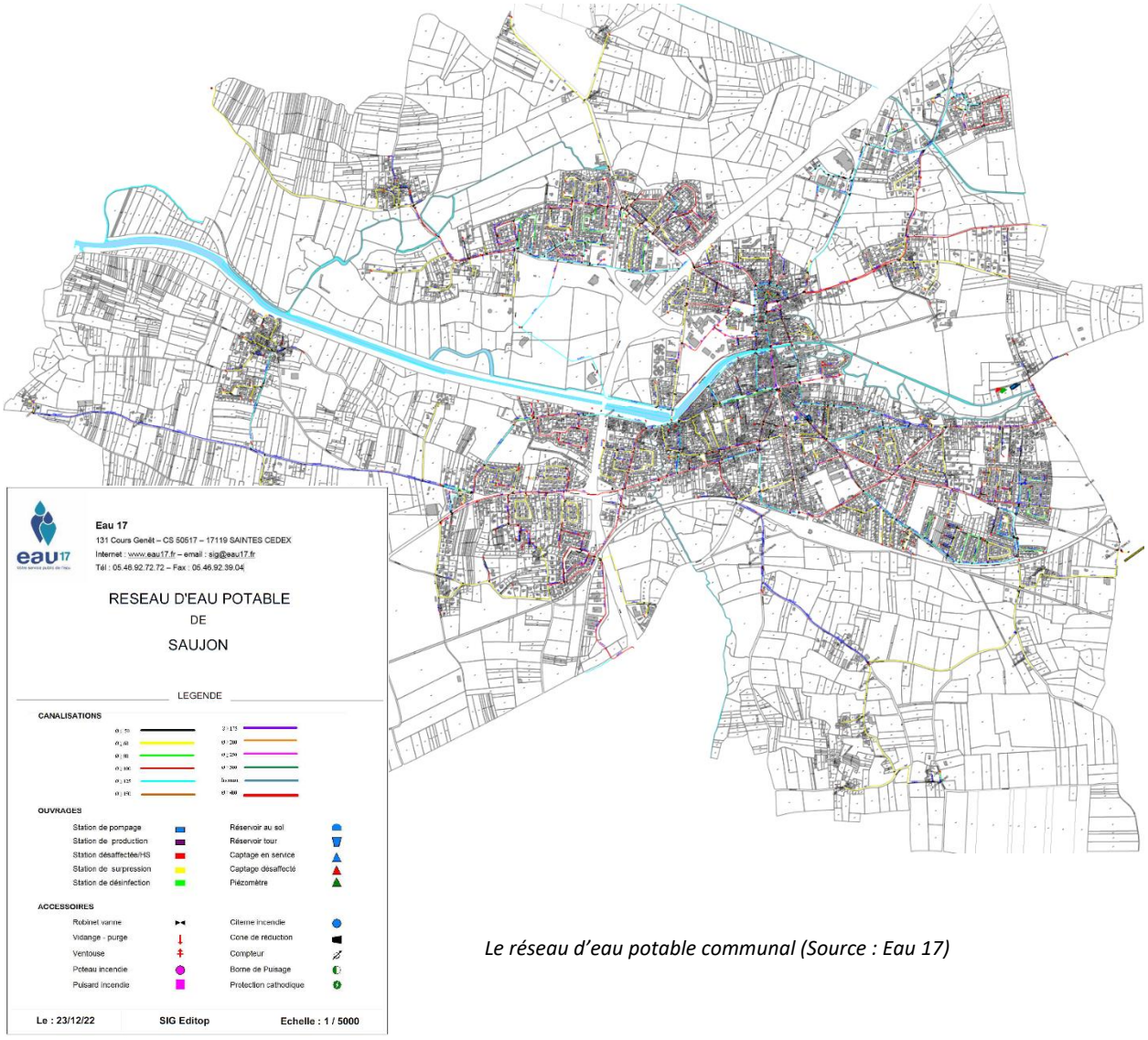
Equipements d'assainissement collectifs existants de la CARA

De plus amples informations concernant les eaux usées sont délivrées dans le 4.4.4.

3.6.2. L'adduction en eau potable

Afin d'harmoniser l'organisation des services de l'eau potable, la distribution de l'eau a été confiée à un exploitant unique pour l'ensemble des 33 communes de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA). À la demande des élus, la **Société de l'Eau Potable Royan Atlantique** (SEPRA) a été créée et devient l'exploitant du territoire de la CARA.

Le réseau d'eau potable de Saujon est classé en **pertes faibles** depuis 2017 selon le référentiel de l'Agence de l'eau Adour Garonne et de l'INRAE (Source : Eau 17, janvier 2023).



Le réseau d'eau potable communal (Source : Eau 17)

Un projet de **réaménagement du site d'exploitation du captage de La Bourgeoisie,** et notamment la création d'une extension du bâtiment existant liée à la déferrisation existe. Le projet s'inscrit dans le cadre de l'opération de renforcement et de sécurisation de l'approvisionnement en eau potable des Rives de la Seudre définie par le schéma directeur de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique de 2018 (voir les chapitres 6.1.1 et 7).

De plus amples informations concernant l'eau potable sont délivrées dans le 4.3. à suivre.

3.6.3. La défense incendie

La commune de Saujon est essentiellement composée de bâtiments à usage d'habitations ou d'ERP de surface <= 1 000 m² pour lesquels le besoin incendie en eau est compris entre 30 et 60 m3/h, pour une distance de couverture comprise entre 200 et 400 m.

Aujourd'hui, le diagnostic de la situation existante met en évidence que l'essentiel du territoire est couvert par un PEI susceptible de délivrer plus de 60 m3/h à moins de 200 m assurant de fait l'essentiel de la conformité incendie.

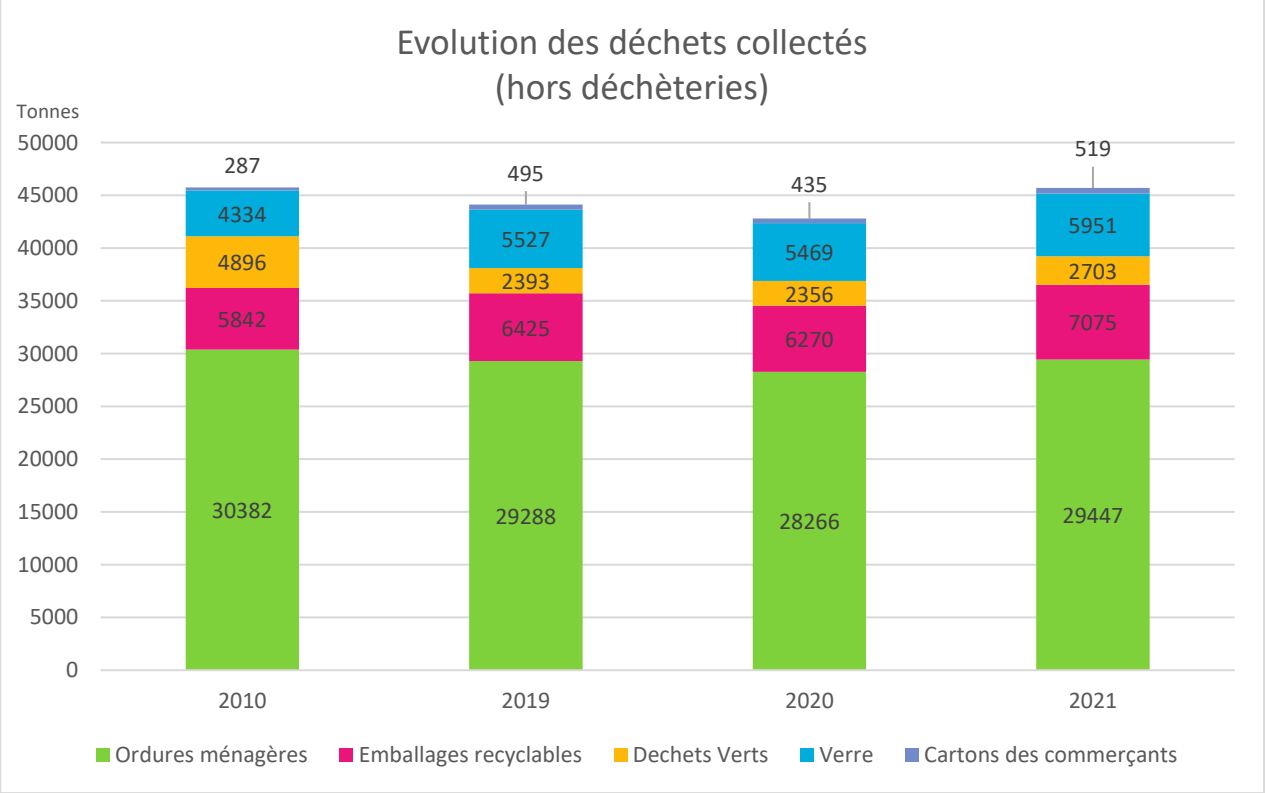
Tous les bâtiments listés se trouvent à proximité d'un poteau incendie. Par contre, certains ne fournissent pas un débit suffisant pour la DECI de ces bâtiments.

Des aménagements de points d'Eau Incendie sont à prévoir et exposés dans le chapitre 4.5.5.

3.6.4. La gestion des déchets

La Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique dispose de la compétence de la collecte des déchets ménagers et assimilés sur le territoire.

La Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique dispose de la compétence de la collecte des déchets ménagers et assimilés sur le territoire. La Collecte des ordures ménagères se fait 2 fois par semaine l'été, et 1 fois par semaine l'hiver. La collecte des déchets recyclables se fait une fois par semaine et celle des déchets végétaux, se fait une fois tous les 15 jours. Une fois collectées, les OMR sont acheminées au **centre de transfert, situé sur la commune de Médis.** Le Syndicat Intercommunautaire du Littoral (SIL), qui en assure la gestion, en a confié l'exploitation à un prestataire privé.



Source : Chiffres issus du rapport annuel « Prévention et valorisation des déchets » de 2021 du pôle écologie urbaine de la CARA

Malgré l'introduction de trois communes à son territoire en 2013, le tonnage global de la CARA est resté stable. En 2021, on compte 45 695 tonnes de **déchets collectés hors déchèteries.** Toutefois, le ratio de collecte par habitant a largement diminué passant de 626 kg / habitant en 2010 à **549 kg / habitant en 2021.**

La part des ordures ménagères est passée de 66% à 64% entre 2010 et 2021. Le ratio de collecte a diminué pour les ordures ménagères et les déchets verts mais a augmenté pour les emballages, le verre et les cartons commerçants.

Une fois collectés, les déchets recyclables sont acheminés au quai de transfert de la collecte sélective situé sur la commune de Médis et dont l'exploitation a été confiée par la CARA à un prestataire privé (SUEZ Sita Sud-Ouest).

Depuis 2022, la CARA transfère les déchets recyclables issus des bacs jaunes des foyers su territoire vers **le centre de tri nouvelle génération « Trivalo 33 » situé à Illats (33).**

La commune compte aussi environ **28 collecteurs de verre,** répartis sur l'ensemble de la commune.

La CARA compte aussi des **bornes à textile** permettant de déposer des vêtements non-utilisés qui seront soit revendus en seconde main ou, s'ils sont trop dégradés, transformés en nouvelles matières.

En 2021, 42 368 tonnes de **déchets collectés en déchèteries** étaient comptées, soit **509 kg / habitant.**

7 déchetteries existent sur le territoire de la CARA dont une est spécifique aux professionnels, aux administrations et aux associations. **L'une d'elles est localisée à Saujon** (au sud-est de la Gare). Sont acceptés les batteries, bois, cartons pliés, déchets verts (tontes de gazon, feuillages, branchages de

longueur inférieure ou égale à 1 m et de diamètre inférieur ou égal à 10 cm), déchets impossibles à trier, non recyclables, non valorisables (tout-venant et encombrants), ferraille, gravats, huiles (de vidange et de friture), textiles, linge de maison et chaussures usagés, radiographies, piles, verre, électroménager, matériel électrique et électronique. **Elle est appelée à terme à être démantelée, l'activité étant déplacée à Médis.**

Localisation de la déchetterie à Saujon

3.6.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN)

En lien avec la présentation établie dans le 1.2.8, le périmètre du Schéma Départemental de l'Aménagement Numérique (SDAN) comporte les cinq axes suivants :

- Définir et mettre en place la structure de gouvernance adaptée au projet d'aménagement numérique Très Haut Débit ;
- Veiller au respect des déploiements privés FttH en zones conventionnées (communes où les opérateurs ont exprimé des intentions d'investissement privé) ;
- Optimiser l'investissement public déjà réalisé ;
- Initier le déploiement du Très Haut Débit (fixe et mobile) sur une première tranche de déploiement pour les 5 prochaines années : 2015-2020 ;
- Mettre en œuvre le reste du projet de développement du Très Haut Débit à moyen terme en précisant la stratégie de la phase 2 : 2021-2025.

Début 2023, la fibre est en déploiement sur l'ensemble du département de la Charente Maritime. **Fin juin 2023, l'ensemble des constructions requérant une connexion sera raccordé sur la commune de Saujon** (Source : mairie).

 # Enjeux de renforcement de réseaux et besoins à prendre en compte

> **Maintenir la qualité du service public d'assainissement** sur le territoire afin de préserver la ressource en eau.

> **Gérer les eaux pluviales dans le cadre de chaque opération d'ensemble** afin de limiter les risques de ruissellement sur la commune.

> **Maintenir la politique de développement durable en matière de gestion des déchets** (sensibilisation, amélioration de la valorisation des déchets, compostage,…),

CHAPITRE 4 ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

4.1 Cadre physique

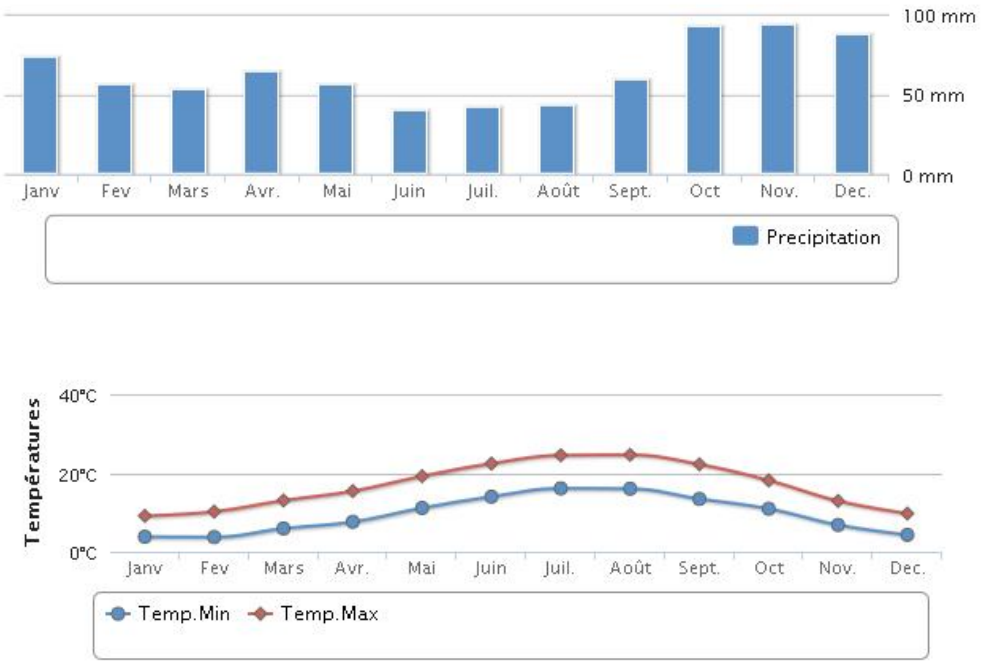
4.1.1 Les caractéristiques climatiques

La région Nouvelle-Aquitaine et donc la Charente-Maritime présente un climat océanique. Le département est ainsi soumis aux masses d'air humides venant de l'Océan Atlantique. Il faut cependant noter que le littoral de Charente-Maritime, bien qu'il soit régulièrement accompagné de pluies réparties tout le long de l'année, est moins humide que le reste de la région.

La commune de Saujon ne possède pas de station météorologique à proximité directe. Ainsi, l'analyse des données climatiques a été réalisée à partir des données de la station de La Rochelle, située à 55km au nord de Saujon. Les données sont étendues sur une période de 30 ans, répartie entre 1981 et 2010.

Une pluviométrie moyenne et des températures douces

Sur le département de la Charente-Maritime, la moyenne pluviométrique ne dépasse pas les 900mm par an. Avec une moyenne pluviométrique de 759 mm par an, le secteur d'étude est en dessous de la moyenne départementale. Les plus fortes précipitations se produisent d'octobre à janvier avec en moyenne 86 mm/mois. Le mois le plus humide est celui de novembre avec 94 mm de pluie. Le mois le plus sec est le mois de Juin, avec des précipitations qui s'élèvent à 40mm seulement, et qui concordent avec le reste de la période estivale, relativement sèche.



Station météorologique de La Rochelle entre 1981 et 2010 (Source : Météo France)

Les températures moyennes de ces dernières années relevées à La Rochelle sont de 9.5°C pour les minimales et de 16.8°C pour les maximales.

Vents dominants d'Ouest

La rose des vents, page suivante, donne les fréquences moyennes des directions du vent en pourcentage et leur vitesse ; seuls les vents de vitesse supérieure à 1,5 m/s y sont figurés. Les statistiques se basent sur les observations prisent entre 1991 et 2010 tous les jours de minuit et 21h, heure locale.

Les données sont prises sur la pointe de Chassiron, à Saint-Denis-d'Oléron. Saujon est, comme Saint-Denis-d'Oléron, une commune du département de Charente-Maritime et proche du littoral atlantique. Ainsi, appliquer ces données à la commune semble pertinent. Ces vents sont caractéristiques d'un territoire du littoral atlantique.

La rose des vents montre le caractère dominant des vents d'Ouest par leur fréquence (majorité de vents pour les directions comprises entre 200° et 320°) et par leur intensité (la majorité du temps, ces vents d'Ouest comprennent une vitesse entre 4,5 m/s et plus de 8 m/s).

Dans une moindre mesure, les vents de Nord-Est sont également fréquents avec une forte occurrence pour les directions comprises entre 0° et 80° avec là encore une grande part des vents dont la vitesse est comprise entre 4,5 m/s et plus de 8 m/s. Les pointes de vitesse supérieures à 8 m/s sont relativement fréquentes, exceptés pour les vents d'Est.

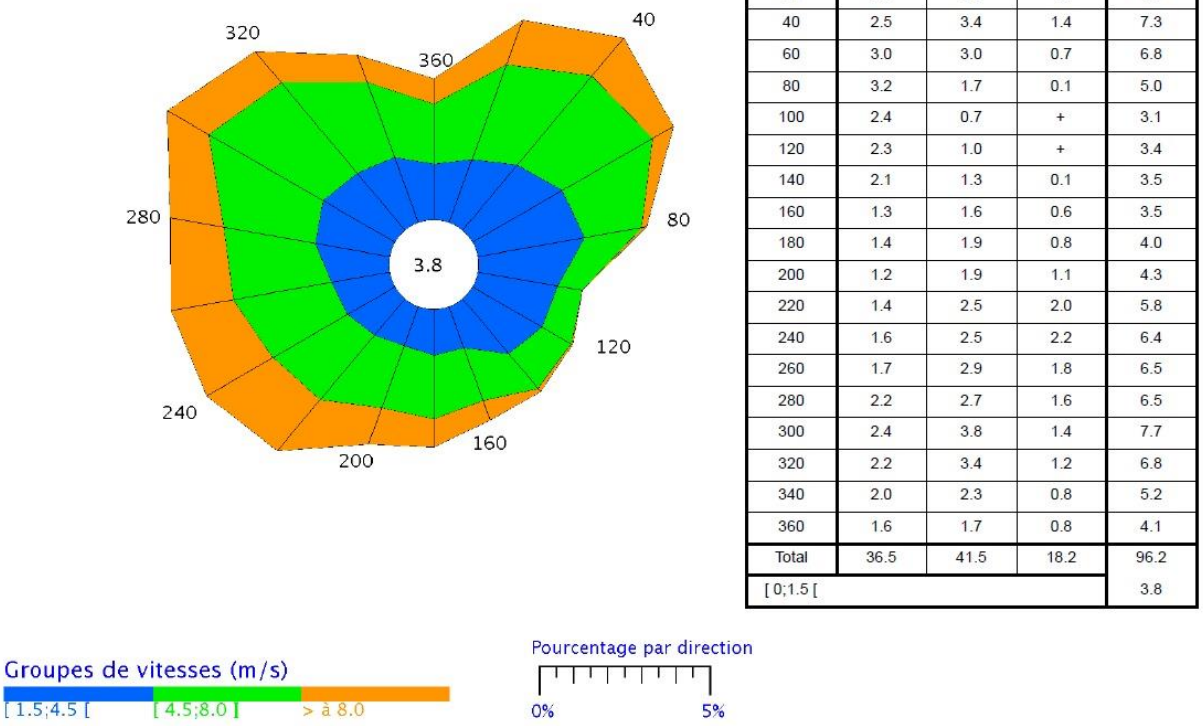


Tableau de répartition
Nombre de cas étudiés : 58440
Manquants : 477

Dir.	[1.5;4.5 [	[4.5;8.0]	> 8.0 m/s	Total
20	2.0	3.0	1.4	6.3
40	2.5	3.4	1.4	7.3
60	3.0	3.0	0.7	6.8
80	3.2	1.7	0.1	5.0
100	2.4	0.7	+	3.1
120	2.3	1.0	+	3.4
140	2.1	1.3	0.1	3.5
160	1.3	1.6	0.6	3.5
180	1.4	1.9	0.8	4.0
200	1.2	1.9	1.1	4.3
220	1.4	2.5	2.0	5.8
240	1.6	2.5	2.2	6.4
260	1.7	2.9	1.8	6.5
280	2.2	2.7	1.6	6.5
300	2.4	3.8	1.4	7.7
320	2.2	3.4	1.2	6.8
340	2.0	2.3	0.8	5.2
360	1.6	1.7	0.8	4.1
Total	36.5	41.5	18.2	96.2
[0;1.5 [				3.8

Rose des vents sur la Pointe de Chassiron (17), Source : Météo France

Ensoleillement

La durée moyenne annuelle de l'insolation est de 1996 heures. La moyenne des extrêmes mensuels varie entre 250 heures au mois de juillet et 81 heures au mois de décembre (cf. Figure, ci-dessous).

Diagramme de l'insolation caractérisant la zone d'étude (station météorologique de Cognac entre 1991 et 2010 (Source : Météo France)

Ce qu'il faut retenir

L'analyse des paramètres climatiques montre que la commune de Saujon bénéficie d'un climat agréable, typique d'un climat océanique. Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, cette caractéristique climatique peut induire plusieurs enjeux.

Le climat agréable dont bénéficie la commune représente une réelle attractivité : des conditions climatiques agréables sont recherchées par les personnes qui souhaitent s'installer sur un territoire, notamment les retraités et les résidents secondaires.

L'exposition aux vents d'Ouest et l'ensoleillement relativement important dont bénéficie la commune sont des paramètres favorables pour l'installation et le développement des énergies renouvelables sur le territoire. Ces vents d'Ouest rendent aussi la commune sensible aux phénomènes de tempêtes.

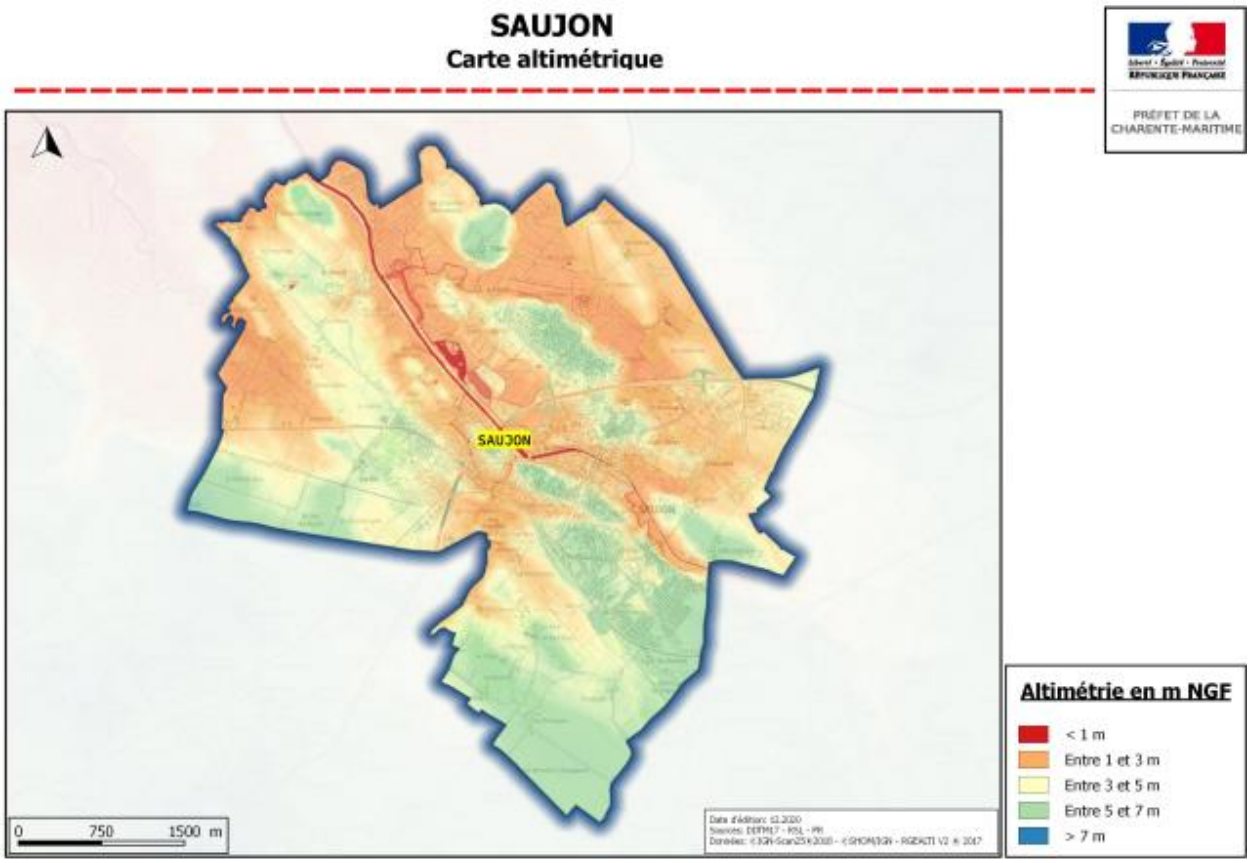
4.1.2. Les caractéristiques topographiques

Le relief de la Charente-Maritime se caractérise par de faibles ondulations de terrains qui s'atténuent de plus en plus en s'approchant de la côte. Ainsi, la Charente-Maritime est un département globalement de faible altitude, et composé de plaines littorales qui ne dépasse que rarement les 100m d'altitude à l'ouest du département. Les points culminants se situent sur les parties orientales et méridionales du département, avec un point culminant à seulement 173m.

La commune de Saujon se situe à l'ouest du département, à une dizaine de kilomètre du bord de l'océan Atlantique et sur la partie méridionale de la presqu'île d'Arvert. Ainsi, la commune se caractérise par un très faible relief, composé d'une étendue plane dont l'altitude s'élève progressivement d'Ouest en Est, altitudes variant entre 0 et 10m. Le paysage de plaine alterne avec le paysage de marais.

Les plaines, à vocation agricole, présentent un relief entre 5 et 10m. Très ouvertes et faiblement boisées, les haies y sont quasi inexistantes. Les marais, de 0 à 5 m, on distinguera les marais directement liés à la Seudre en aval du bourg de Saujon, et ceux en amont. En aval, à vocation agricole, ils supportent de la grande culture, principalement du maïs, mais aussi des zones de loisirs comme la base de la Lande. En

amont de Saujon, du côté de Chaillonnais, les marais sont plus orientés vers l'élevage. L'environnement est alors marqué par la présence de haies persistantes de type bocager.



Topographie sur la commune de SAUJON

Ce qu'il faut retenir

Le relief plat de la commune de Saujon représente un atout pour le territoire. La topographie peu contrastée favorise le développement urbain (peu de secteurs impropres à la construction du fait d'une forte pente).

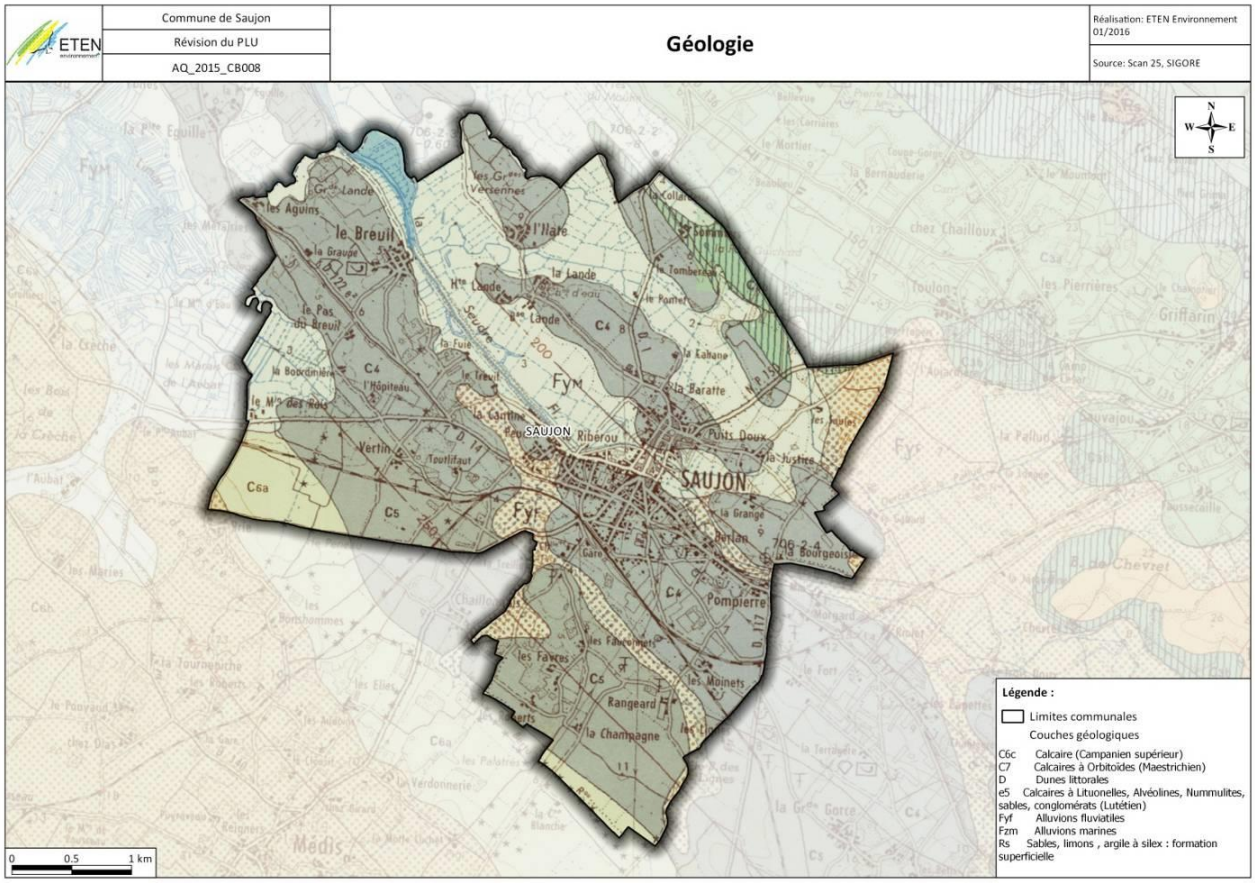
Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, la topographie n'entre pas particulièrement en compte, du fait de l'absence de relief accidenté sur le territoire.

4.1.3. Les caractéristiques géologiques

La géologie de la Presqu'île d'Arvert et donc de la commune de Saujon a été modelée à la fin de l'ère secondaire.

Les sols sont dérivés des formations géologiques en place qui peuvent être groupées en deux catégories :

- Les alluvions marines : Ce sont toutes les zones basses de la Seudre et de ses affluents notamment en aval du centre bourg. On notera également à titre exceptionnel quelques zones d'alluvions fluviatiles en amont du centre bourg notamment dans l'environnement du Thalweg, autour du canal de Dercie vers Saint Romain de Benêt.
- Les zones de calcaire (C 7a Coniacien, C 7b Santonien) : La première catégorie occupe la quasi-totalité des formations élevées : l'Ilatte, La Lande, Le Breuil, Chaillonnais, Pompierre.



Géologie sur la commune de Saujon

Ce qu'il faut retenir

L'analyse de la géologie de Saujon montre que les sols sont principalement constitués de formations calcaires.

La gestion des eaux pluviales, face à un sol globalement imperméable, doit être particulièrement prise en compte, en mettant en place des systèmes de bassins de rétentions et de traitement des eaux pluviales à la parcelle.

4.1.4. Contexte hydrographique et hydrogéologique

Saujon est une commune littorale de Charente-Maritime, soumise à la loi littoral et à ses principes d'urbanisation.

Le réseau hydraulique qui traverse la commune se ramifie autour de la Seudre suivant plusieurs lignes principales.

La Seudre : Elle traverse la commune suivant une ligne sud-Est / Nord-Ouest en présentant la particularité d'une rivière canalisée en amont du bourg, doublée de son ancien lit, puis amorce son embouchure vers l'océan à la sortie de l'agglomération après les écluses de Ribérou.

Le Berthus : Un des affluents de la Seudre, ce ruisseau provient du sud de la commune vers Médis, traverse Chaillonnais puis dispose de deux raccordements canalisés vers la Seudre :

- au port de Saujon à travers la zone urbanisée.
- au lieudit Le Treuil en passant entre deux zones urbanisées.

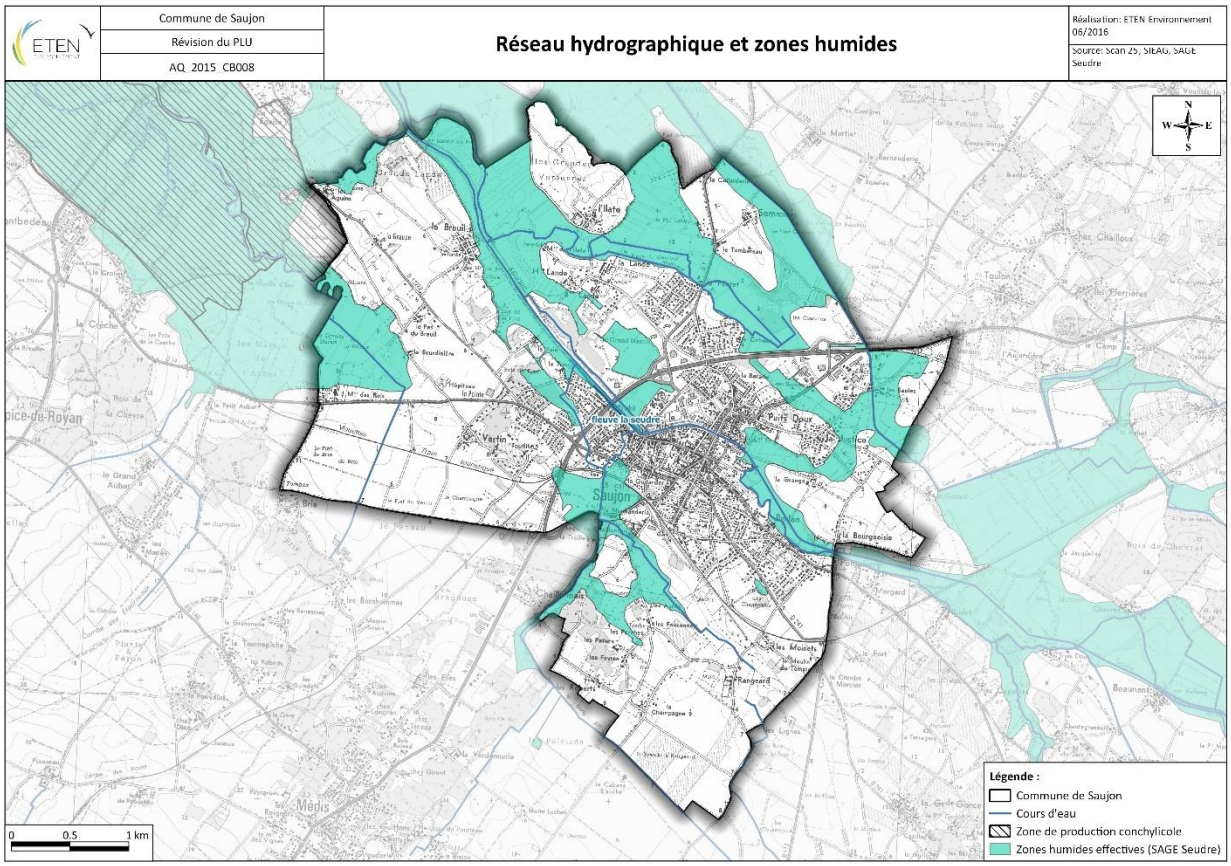
Une de ses propres ramifications remonte parallèlement à la voie S.N.C.F par divers fossés, dans une zone de prairies basses délimitées par des haies encore nombreuses.

Le Ruisseau de La Justice : Affluent de la Seudre, il s'y raccorde à l'entrée du bourg. Il présente la particularité de constituer un couloir de crue en inversant son écoulement lorsque le niveau des eaux se heurte au bourg et cherche un passage plus dégagé. Il y a alors une continuité par le jeu de larges fossés existants avec le ruisseau de la Croix Des Bourdons.

Le Ruisseau de La Croix Du Bourdon : En liaison par les plus hautes eaux avec le Ruisseau de La Justice, il constitue un premier contournement hydraulique des zones urbanisées (La Lande, Lotissement des Grillons, Lotissement Les Erables, Bourg de Saujon). Il constitue ainsi un couloir de crue entre le bourg et la zone artisanale actuelle installée et développée à la sortie de la Commune le long de la R.N 150. Il rejoint la Seudre après un passage bas entre l'Ilate et La Lande.

Le Canal de Dercie : Depuis le chenal de Dercie, affluent de la Seudre sur la commune de l'Eguille en aval de Saujon, le canal remonte sur la commune de Saujon en faisant limite avec Sablonceaux jusqu'à la route nationale 150. Il rejoint ensuite le lieudit " Le Gabard ", pour remonter ensuite vers Sauvajou et Griffarin sur la commune de Saint Romain de Benêt.

En complément de ces principaux écoulements, dans les zones basses, existe un chevelu important de fossés qui revêt une importance capitale dans la gestion des eaux, notamment dans les zones bocagères de Chaillonnais, du Moulin Des Rois, de Rangeard ou des Sauzes, mais aussi dans les zones agricoles plus intensives du Pontet, de La Cabane, ou autour de l'Ilatte.



Réseau hydrographique et zones humides sur la commune de Saujon

Zones humides identifiées dans la bibliographie

De nombreuses zones humides sur recensées sur le territoire, du fait de ses caractéristiques topographiques. Le SAGE Seudre identifie des zones humides sur l'ensemble de la commune, et ce notamment sur la partie Est du territoire.

Aussi, lors des prospections terrains réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale, des zones humides complémentaires ont été identifiées et sont présentées dans la partie 4.2.4.

Ces zones humides se concentrent majoritairement tout autour des espaces de marais, de boisements et de prairies humides liés à la Seudre, aux abords des zones urbaines. On retrouve cependant dans le cœur urbain des zones humides au carrefour entre la route de Royan et la rue Bernard Palissy

Un réservoir d'eau souterraine important

Source : SIEAG, ARS

D'après l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, on recense quatre masses d'eau souterraine sur la commune :

- 2 masses d'eau libre :
    - **FRFG093 :** Multicouche calcaire du Turonien-Coniacien-Santonien dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre ;
    - F**RFG094 :** Calcaires, calcaires marneux et grès du sommet du Crétacé supérieur (Santonien supérieur à Maastrichtien) des bassins versants de la Charente, de la Seudre et de la Gironde en rive droite

- 5 masses d'eau captives : « Calcaires, grès et sables de l'infracénomanien /cénomanien nord-aquitain » de code « FRFG075 », « Calcaires, et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain » de code « FRFG073 », « Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien » de code « FRFG078 », « Calcaires, grès et sables du turonien-coniacien libre BV Charente-Gironde », de code « FRFG093 » et enfin « Calcaires et calcaires marneux du santonien-campanien BV Charente-Gironde » de code « FRFG094 ».

La commune de Saujon est concernée par 3 aquifères libres :

- L'Aquifère de la Région de Royan / Turo-Coniacien de la Seudre (117a1); sous-système aquifère multicouche libre à captif.
- L'Aquifère du Saintonge / Turo-Coniacien du Bassin de Charente et Seugne (116a1) ; sous-système aquifère multicouche, libre à captif
- L'Aquifère de la Région de Royan / Santonien-Campanien de Gironde (117a0).

Ce qu'il faut retenir

La commune de Saujon est traversée au nord par un ruisseau principal, le cours de la Seudre, qui induit la présence de zones humides, d'ailleurs identifiées par le SAGE de la Seudre.

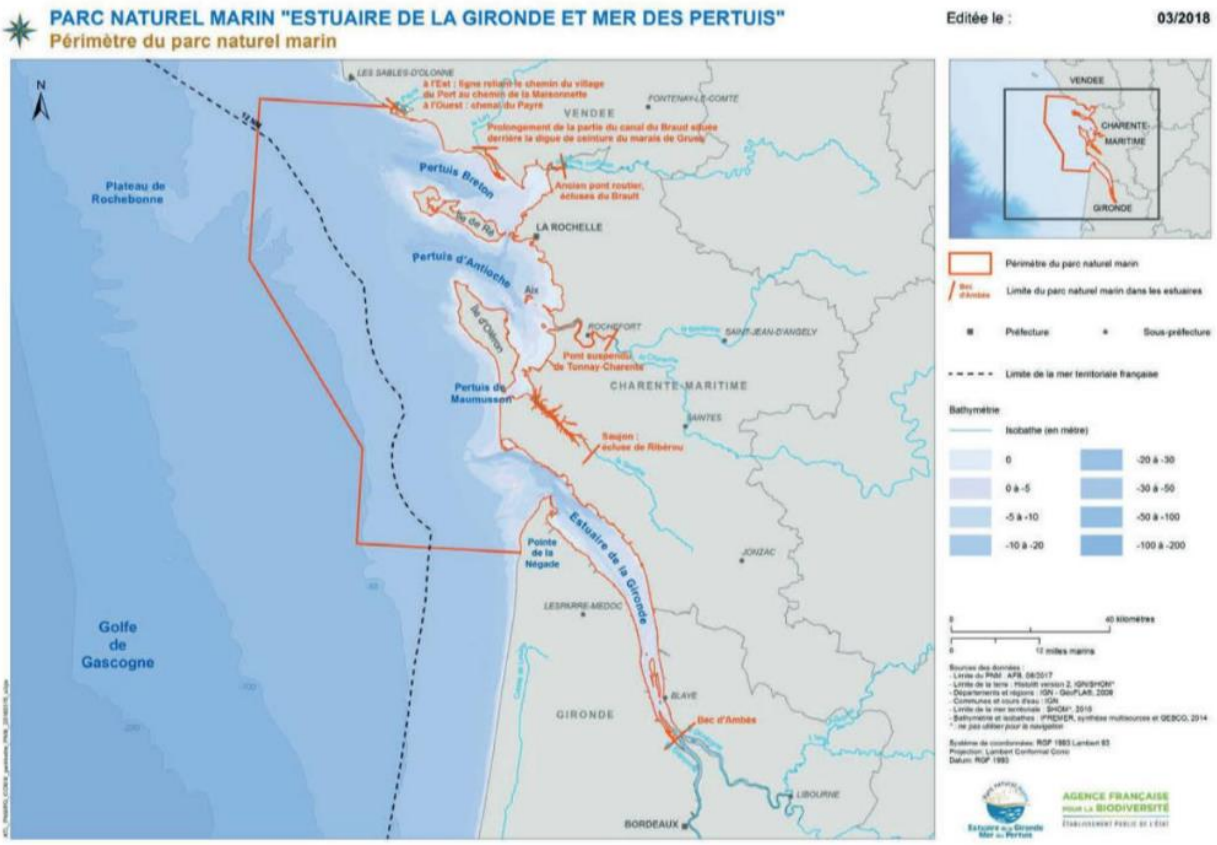
Les nombreuses masses d'eau souterraine du territoire représentent pour la commune des réserves importantes. Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, il est nécessaire de prendre en compte les pressions quantitatives et qualitatives exercées sur ce système aquifère.

4.2. La biodiversité et les milieux naturels

4.2.1. Parc naturel marin

Le parc naturel marin est l'une des catégories d'aires marines protégées françaises. Adapté à de grandes étendues marines, cet outil a pour objectif de contribuer à la protection et à la connaissance du patrimoine marin (naturel et culturel), tout en promouvant le développement durable des activités liées à la mer. Le conseil de gestion de parc, composé d'acteurs locaux (élus, services de l'État, usagers et professionnels de la mer, scientifiques, associations, etc.), assure la gouvernance.

Saujon est concernée, jusqu'à l'écluse de Ribérou, par le Parc naturel marin « Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis » (FR910007), créé le 15 avril 2015. Le plan de gestion 2018-2033 a été validé en 2018.



Limite du Parc Naturel Marin « Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis »

4.2.2. Les zones Natura 2000

Source : INPN, DOCOB 2013

Natura 2000 : Directive Européenne n°92-43 du 21 mai 1992

La Commission européenne, en accord avec les Etats membres a fixé, le 21 mai 1992, le principe d'un réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire : le réseau Natura 2000. L'objectif de ce réseau écologique est de favoriser le maintien de la diversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire en instaurant un ensemble cohérent de sites remarquables, appelés « sites Natura 2000 », tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles. Le réseau Natura 2000 est le résultat de la mise en œuvre de deux Directives européennes :

- La Directive 92/43/CEE, dite « Directive Habitats » du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages. Elle désigne les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) ;
- La Directive 79/409/CEE, dite « Directive Oiseaux » du 2 avril 1979 concernant la conversation des oiseaux sauvages. Elle désigne des Zones de Protection Spéciale (ZPS).

Sur la commune de Saujon, on dénombre 2 sites Natura 2000 :

- **Le site Natura 2000 « Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » (FR5412020), classé en Zone Protection Spéciale ;**
- **Le site Natura 2000 « Marais de la Seudre » (FR5400432), classé en Zone Spéciale de Conservation.**

Les limites de ces sites sont parfaitement identiques.

Sur la commune de Saujon, ces sites se trouvent au nord-ouest, le long de la Seudre et recouvre les plaines inondables et marais du fleuve.

Au total, ces sites s'étendent sur une superficie de 14 000 hectares et s'étendent sur 18 communes.

Les DOCOB piloté par un opérateur technique (ici la Communauté de Communes du bassin de Marennes, la LPO et Nature environnement 17) et par les acteurs locaux a été adopté en Mars 2013.

Ces deux sites abritent une faune patrimoniale menacée à l'échelle Européenne. La diversité d'habitats sur ces deux sites explique son importance. En effet, sur ces sites Natura 2000, se croisent des environnements littoraux, des marais, et des espaces boisés.

Enjeux des sites Natura 2000

Le marais salé de la Seudre constitue un ensemble paysager d'une grande originalité, caractérisé par un remarquable modelé des marais, lié à la saliculture puis à la conchyliculture. Malgré son origine presque totalement anthropique, ce marais présente un patrimoine naturel très riche lié à l'hétérogénéité d'habitats héritée de la diversité d'usages (prairies pâturées, exploitations aquacoles, etc.). Le dense réseau d'étiers, de canaux et de fossés où l'eau de mer se mélange localement à l'eau douce contribue à créer une diversité de niches écologiques et ainsi de communautés d'espèces. De même, qu'ils soient d'origine salicole ou ostréicole, les milliers de bassins du site constituent un attrait évident pour de nombreuses espèces animales, et notamment pour l'avifaune nicheuse et migratrice.

En amont du marais de la Seudre, et globalement ailleurs, l'apport d'eau douce se fait par le bassin versant, et par de petits cours d'eau tels que le Monard et un réseau de sources. Quelques marais bénéficient d'un apport d'eau de la Charente et présentent un peuplement assez différencié.

Dans tous ces secteurs, des espèces subhalophiles peuvent côtoyer des espèces strictement dulçaquicoles. Sur Oléron, le site Natura 2000 intègre quelques petits marais doux à saumâtres localisés sur la partie sud de l'île. Ainsi la mosaïque de milieux humides doux et salés, de roselières, de prairies et de bois, du marais des Bris contribue à la richesse du site. De la même manière, les marais d'Avail et de la Perroche forment un complexe para-tourbeux particulièrement original. L'île d'Oléron abrite de plus quelques dunes boisées.

Si l'essentiel de la zone consiste en prairies et marais, quelques dunes ainsi que boisements de bordure de coteaux sont inclus dans le périmètre Natura 2000. Même s'ils représentent une faible surface, les boisements revêtent une importance majeure pour la fonctionnalité du site. Enfin, le site est parsemé

d'éléments bâtis qui peuvent présenter un intérêt naturaliste important, notamment en tant que gîte pour certains reptiles, amphibiens et mammifères.

- **Habitats naturels d'intérêt communautaire**

20 habitats d'intérêt communautaire, dont 3 prioritaires, répartis au sein des habitats côtiers, forestiers et humides ont été répertoriés sur le site. Sur les 14 001 ha du site, 9 547 ha (soit 68,18% du site) sont recouverts par ces habitats d'intérêt communautaire dont 2 154 ha (soit 15,38% du site) par les habitats prioritaires. Les habitats concernés sont les suivants :

1110 - Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine (140,01 ha)

1130 - Estuaires (3 148 ha)

1150 - Lagunes côtières * (2 136 ha)

1160 - Grandes criques et baies peu profondes (0 ha)

1210 - Végétation annuelle des laissés de mer (61 ha)

1310 - Végétations pionnières à Salicornia et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses (582 ha)

1320 - Prés à Spartina (Spartinion maritimae) (11 ha)

1330 - Prés-salés atlantiques (Glauco-Puccinellietalia maritimae) (2 029 ha)

1410 - Prés-salés méditerranéens (Juncetalia maritimi) (1 312 ha)

1420 - Fourrés halophiles méditerranéens et thermo-atlantiques (Sarcocornietea fruticosi) (144 ha)

2110 - Dunes mobiles embryonnaires (3 ha)

2120 - Dunes mobiles du cordon littoral à Ammophila arenaria (dunes blanches) (0 ha)

2180 - Dunes boisées des régions atlantique, continentale et boréale (10 ha)

3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition (57 ha)

6420 - Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion (4 ha)

6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin (15 ha)

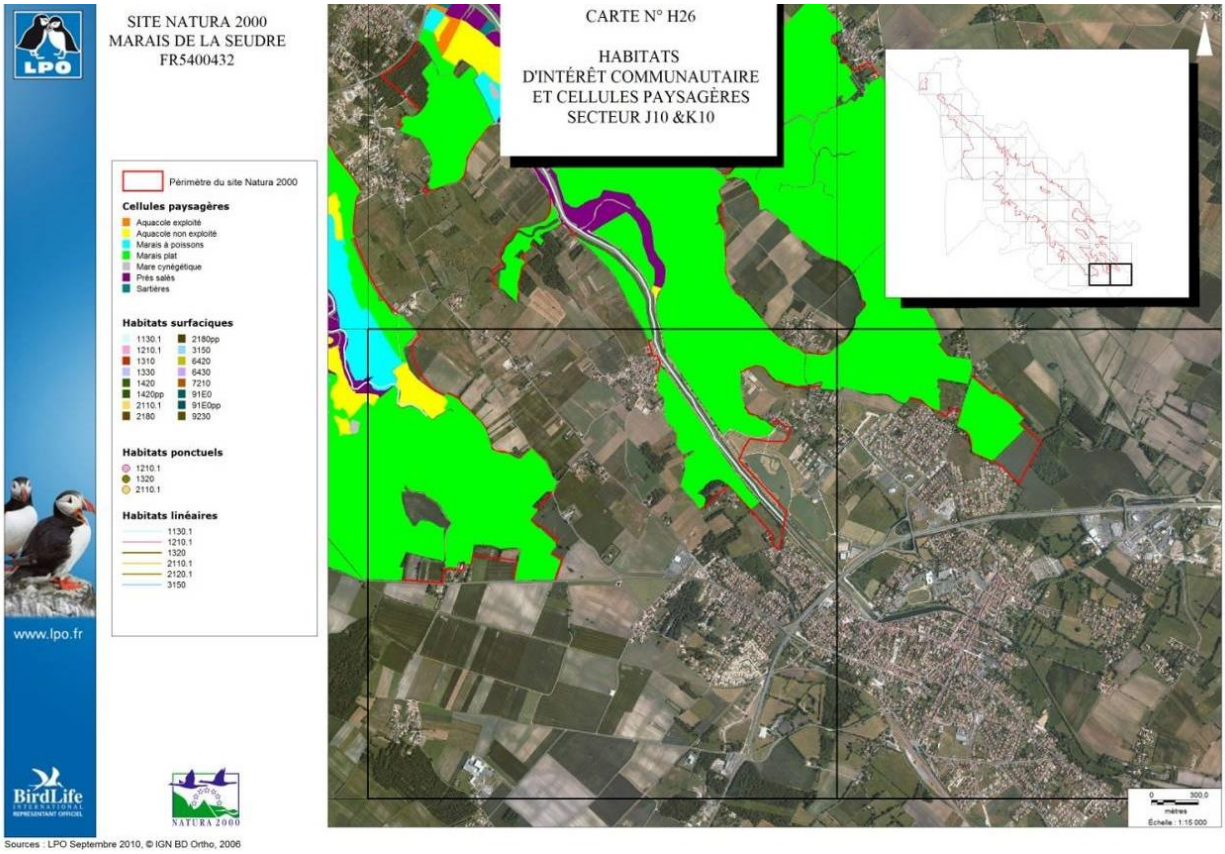
6510 - Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) (280,02 ha)

7210 - Marais calcaires à Cladium mariscus et espèces du Caricion davallianae * (2 ha)

91E0 - Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) * (16 ha)

9230 - Chênaies galicio-portugaises à Quercus robur et Quercus pyrenaica (17 ha)

** Habitats prioritaires*



Habitats naturels d'intérêt communautaire – source : DOCOB

Espèces d'intérêt communautaire

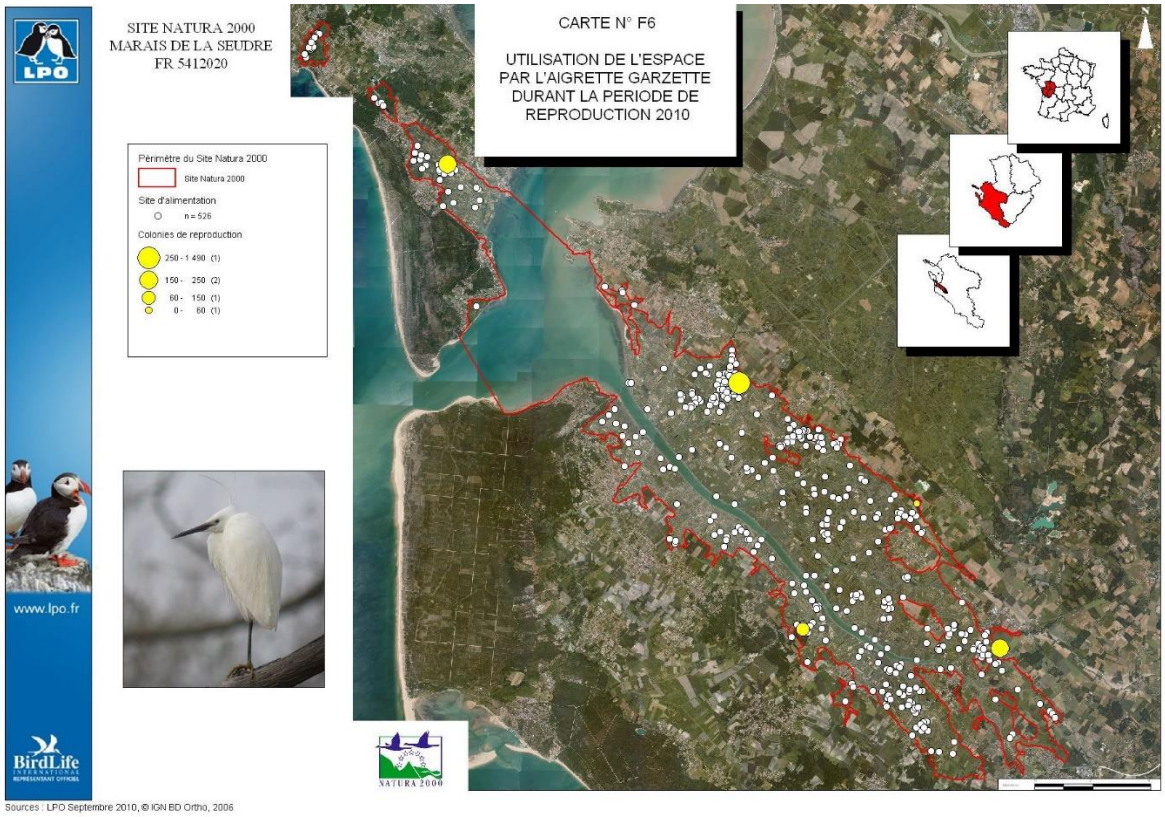
Plusieurs espèces d'intérêt communautaire ont pu être repérées sur le site :

Oiseaux

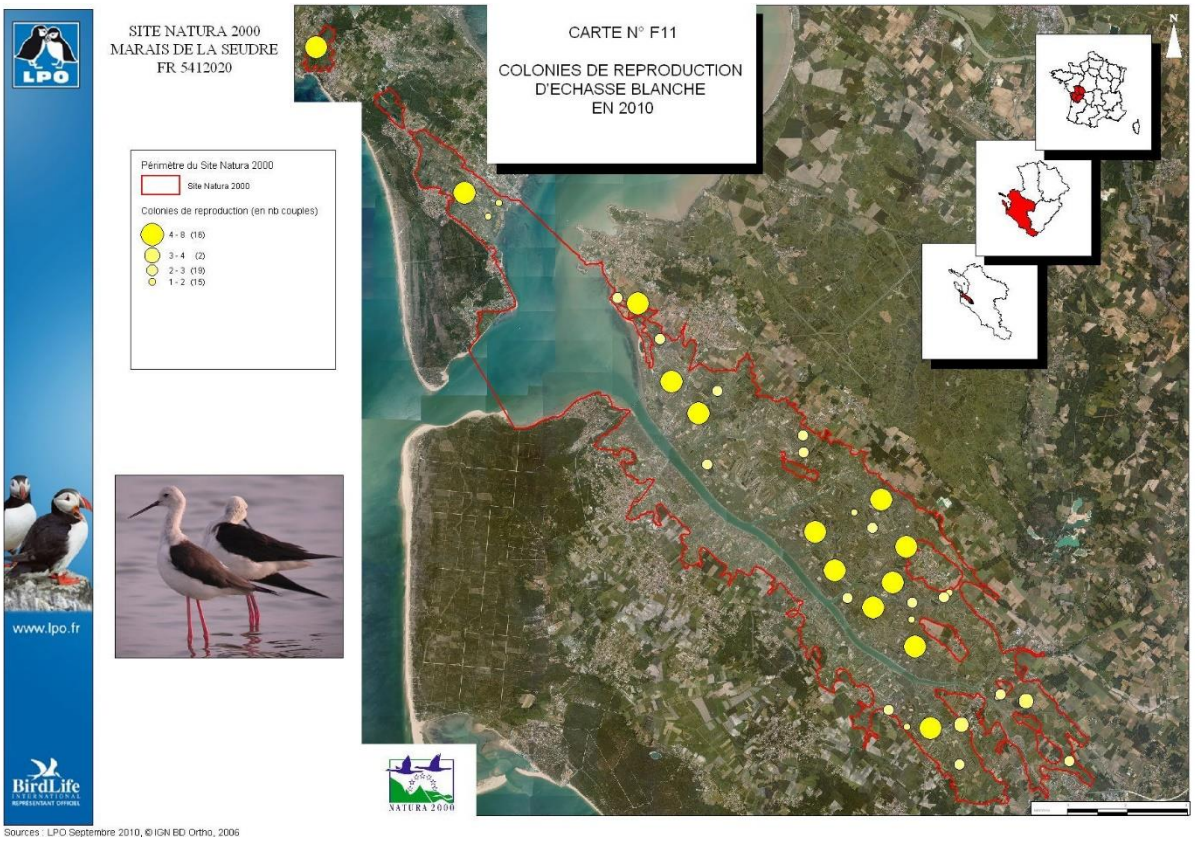
- Bihoreau gris - *Nycticorax nycticorax* (7 - 7 Couples)
- Crabier chevelu - *Ardeola ralloides*
- Aigrette garzette - *Egretta garzetta*
- Grande Aigrette - *Egretta alba*
- Héron pourpré - *Ardea purpurea*
- Cigogne noire - *Ciconia nigra*
- Cigogne blanche - *Ciconia ciconia (18 - 18 Couples)*
- Spatule blanche - *Platalea leucorodia*
- Bondrée apivore - *Pernis apivorus*
- Milan noir - *Milvus migrans (8 - 10 Couples)*
- Milan royal - *Milvus milvus*
- Circaète Jean-le-Blanc - *Circaetus gallicus*
- Busard des roseaux - *Circus aeruginosus (3 - 3 Couples)*
- Busard Saint Martin - *Circus cyaneus (0 - 1 Couples)*
- Busard cendré - *Circus pygargus (0 - 1 Couples)*
- Aigle botté - *Hieraaetus pennatus*
- Balbuzard pêcheur - *Pandion haliaetus (10 - 20 Individus)*
- Faucon émerillon - *Falco columbarius*
- Faucon pèlerin - *Falco peregrinus*
- Marouette ponctuée - *Porzana porzana*
- Grue cendrée - *Grus grus*

- Echasse blanche - *Himantopus himantopus (64 - 70 Couples)*
- Avocette élégante - *Recurvirostra avosetta*
- Gravelot à collier interrompu - *Charadrius alexandrinus (1 - 1 Individus)*
- Guignard d'Eurasie - *Charadrius morinellus*
- Pluvier doré - *Pluvialis apricaria (1 - 150 Individus)*
- Combattant varié - *Philomachus pugnax (0 - 5 Individus)*
- Barge rousse - *Limosa lapponica (1 - 20 Individus)*
- Chevalier sylvain - *Tringa glareola*
- Mouette mélanocéphale - *Larus melanocephalus*
- Mouette pygmée - *Larus minutus*
- Sterne caugek - *Sterna sandvicensis*
- Sterne pierregarin - *Sterna hirundo*
- Sterne naine - *Sterna albifrons*
- Guifette noire - *Chlidonias niger*
- Engoulevent d'Europe - *Caprimulgus europaeus (2 - 10 Mâles chanteurs)*
- Martin-pêcheur d'Europe - *Alcedo atthis*
- Gorgebleue à miroir - *Luscinia svecica (300 - 400 Mâles chanteurs)*
- Pie-grièche écorcheur - *Lanius collurio (20 - 25 Couples)*

Selon l'atlas du DOCOB (données 2010), l'Aigrette Garzette, la Spatule blanche, la Cigogne blanche, le Circaète Jean Le Blanc et le Pie-grièche écorcheur ont été contactés sur la commune de Saujon (cf. cartes suivantes).

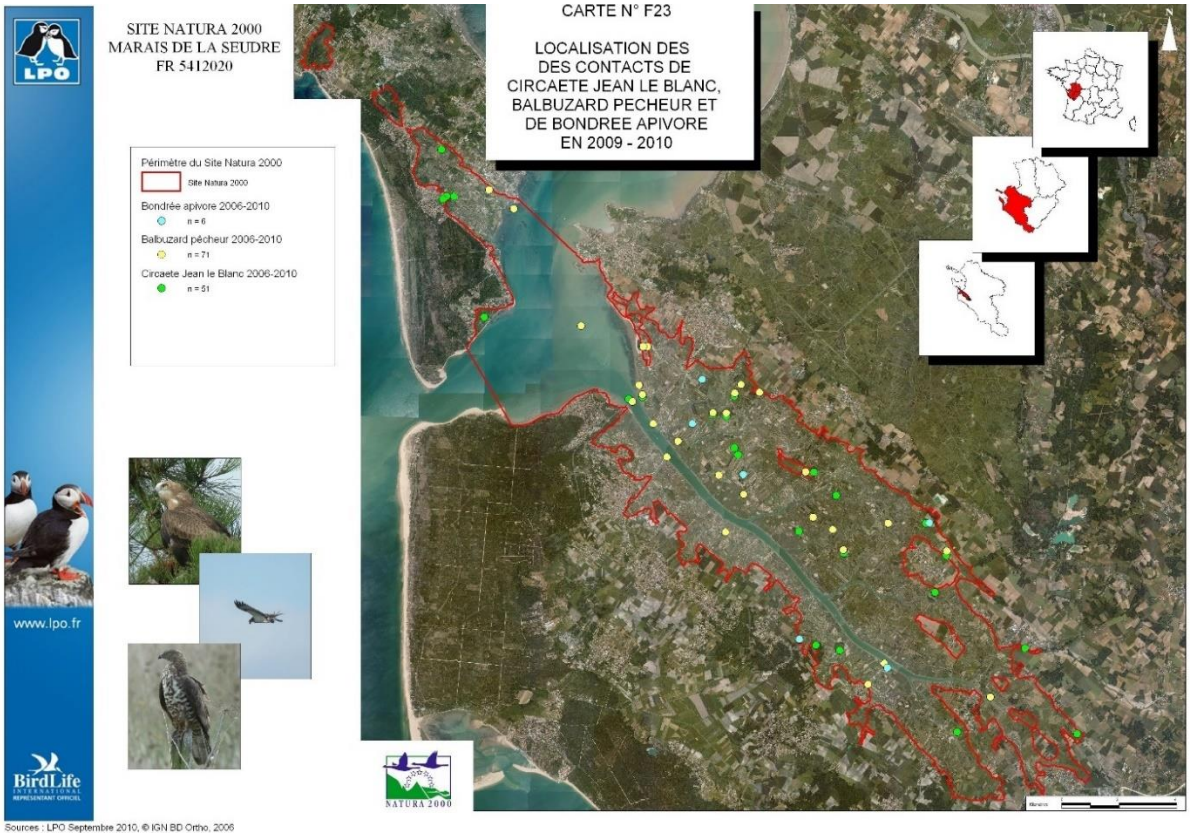


Utilisation de l'espace par l'Aigrette Garzette durant la période de reproduction 2010 – source : DOCOB

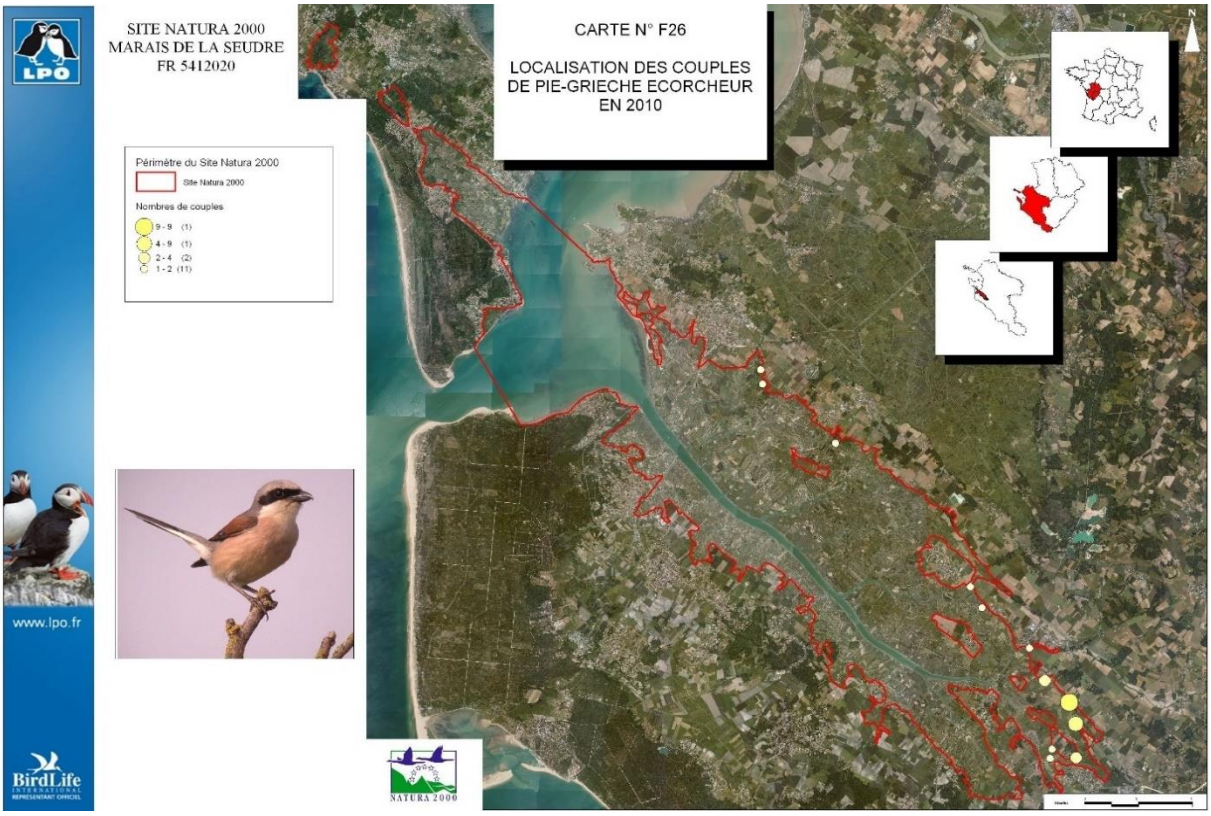


Colonies de reproduction d'échasse blanche en 2010 – source : DOCOB

Localisation des nids et sites d'alimentation de la Cigogne blanche en 2010 – source : DOCOB



Localisation des contacts de Circaète Jean Le Blanc, Balbuzard pêcheur et Bondrée apivore en 2009-2010 – source : DOCOB

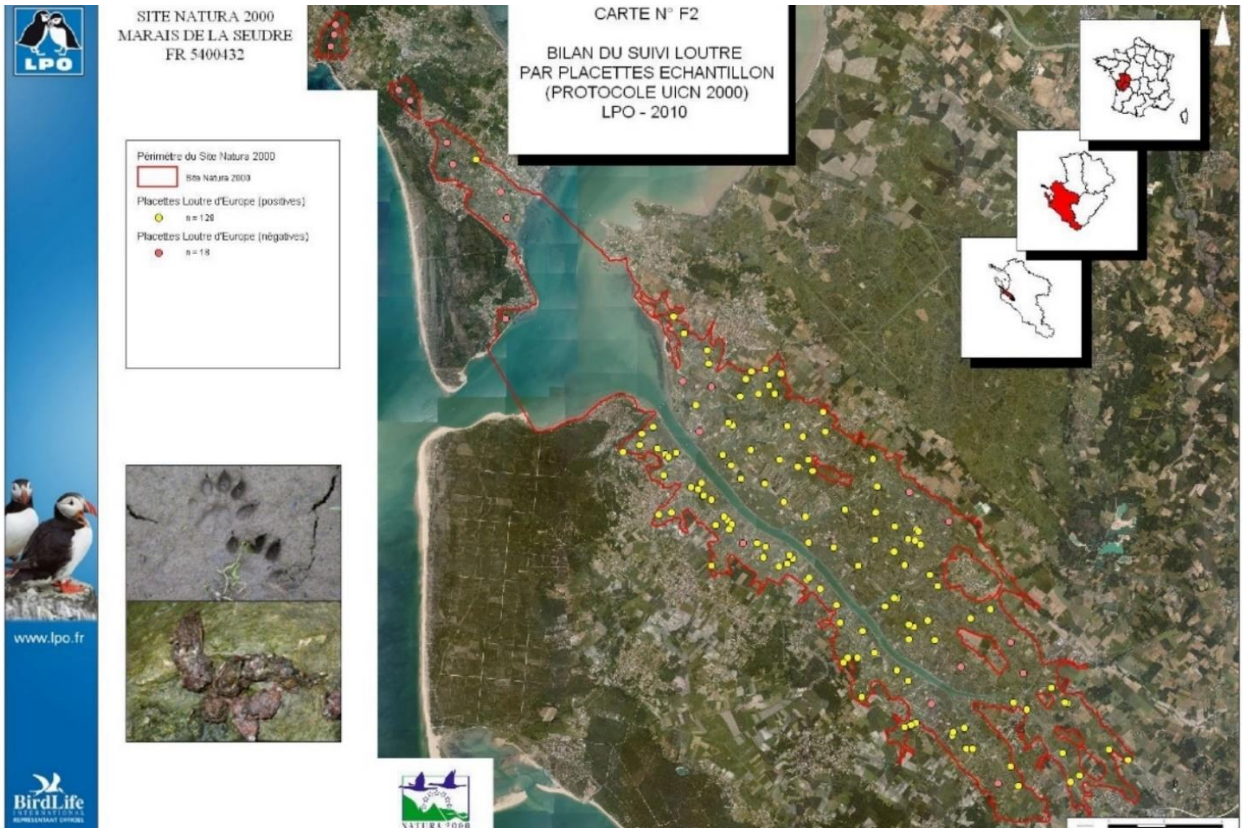


Localisation des couples de Pie-grièche écorcheur en 2010 – source : DOCOB

Mammifères :

- Loutre d'Europe (*Lutra lutra*) ;
- Vison d'Europe (*Mustela Lutreola*) ;

Selon l'atlas du DOCOB (2010), la Loutre a été identifiée sur la commune de Saujon.



Bilan du suivi Loutre par placettes échantillon en 2010 – source : DOCOB

Insectes :

- Agrion de Mercure (*Coenagrion mercuriale*) ;
- Cuivré des Marais (*Lycaena dispar*).

Selon l'atlas du DOCOB (2010), aucun individu n'a été inventorié sur la commune de Saujon.

Reptiles :

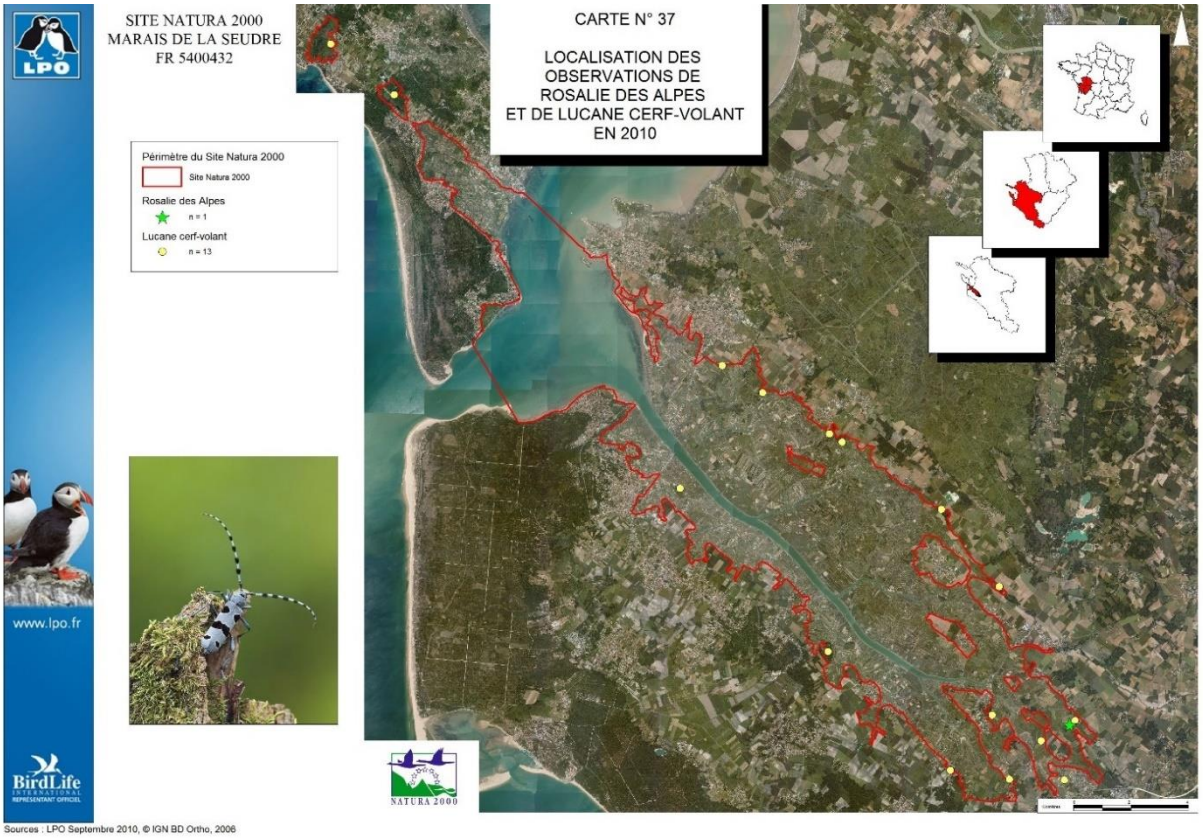
- Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*) ;

Selon l'atlas du DOCOB (2010), aucun individu n'a été inventorié sur la commune de Saujon.

Coléoptères :

- Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*) ;
- Rosalie des alpes (*Rosalia alpina*) ;

Selon l'atlas du DOCOB (2010), plusieurs individus ont été inventoriés sur la commune de Saujon.

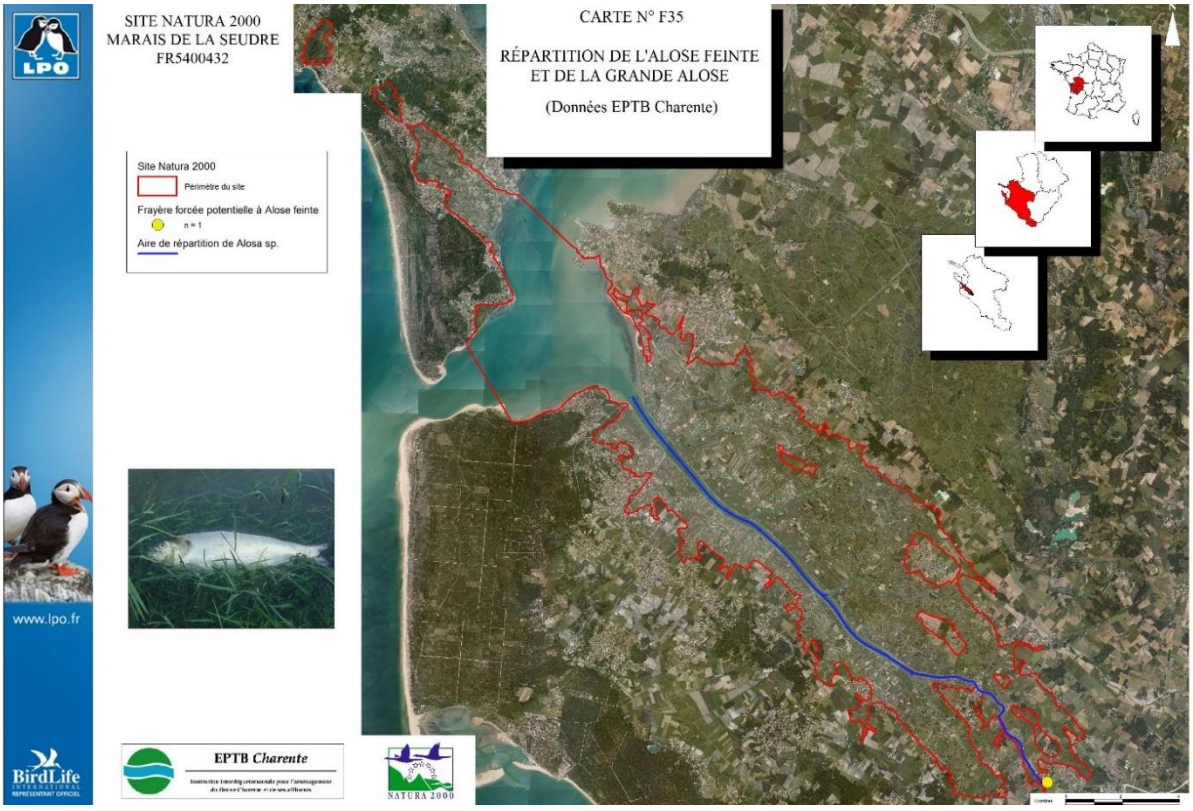


Localisation des observations de Rosalie des Alpes et de Lucane Cerf-volant, en 2010 – source : DOCOB

Poissons :

- Alose feinte atlantique (*Alosa fallax*) ;

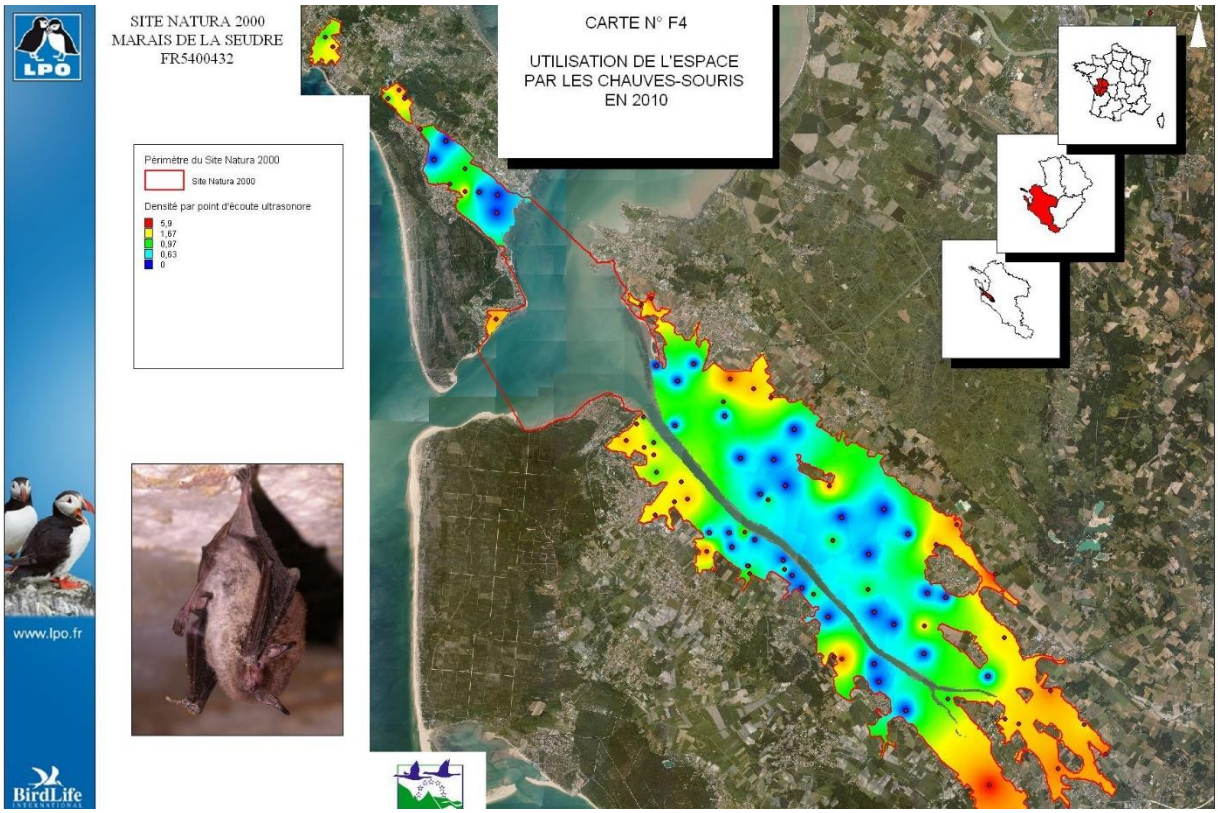
Selon l'atlas du DOCOB (2010), une frayère a été identifiée sur la commune de Saujon.



Répartition de l'Alose Feinte et de la Grande Alose – source : DOCOB

Chauves-souris :

- Grand Murin (*Myotis myotis*) ;
- Petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*) ;
- Grand Rhinolophe (*Rhinolophys ferrumequinum*) ;
- Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*) ;
- Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersii*) ;
- Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*).



Utilisation de l'espace par les chauves-souris – source : DOCOB

4.2.3. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. Il rationalise le recueil et la gestion de nombreuses données sur les milieux naturels, la faune et la flore. Etablit pour le compte du Ministère de l'Environnement, il constitue l'outil principal de la connaissance scientifique du patrimoine naturel et sert de base à la définition de la politique de protection de la nature. Il n'a pas de valeur juridique directe mais permet une meilleure prise en compte de la richesse patrimoniale dans l'élaboration des projets susceptibles d'avoir un impact sur le milieu naturel. Les ZNIEFF constituent en outre une base de réflexion pour l'élaboration d'une politique de protection de la nature, en particulier pour les milieux les plus sensibles : zones humides et landes. Deux types de ZNIEFF sont identifiés :

- Les ZNIEFF de type I : il s'agit de secteurs d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- Les ZNIEFF de type II : ceux sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

La commune de Saujon est concernée par 2 ZNIEFF.

- **ZNIEFF de type I : Marais de Seudre (540120007)**

En bordure nord de la presqu'île d'Arvert, la zone intègre les 20 derniers kilomètres du cours de la Seudre, un petit fleuve prenant sa source dans le sud du département sur les terres de doucins de la forêt de la Lande et s'écoulant selon une direction sud-est/nord-ouest le long de l'anticlinal de Jonzac, une flexure majeure ayant affecté les terrains sédimentaires de la région lors de l'orogenèse pyrénéo-alpine. En aval de l'Eguille, la Seudre prend progressivement un caractère estuarien avant de devenir un véritable bras de mer au niveau de son embouchure dans le pertuis de Maumusson. Exploité de longue date, d'abord pour la saliculture, puis pour l'ostréiculture, le marais a été entièrement façonné et remodelé par l'homme : sous son apparente horizontalité (altitude moyenne de 2 à 3m), se cache une multitude de microreliefs - bassins de divers types, "sartières", "îles" - issus du remodelage des anciens prés salés pour les besoins de l'exploitation ; l'eau salée venue de l'océan peut ainsi circuler dans toutes les ramifications du marais via un réseau hydraulique très diversifié de fossés, chenaux et étiers. A côté de ces habitats aquatiques, des vasières et des prés salés soumis à l'alternance des marées et des prairies saumâtres isolées de l'influence marine par des digues constituent l'essentiel des milieux terrestres. Quelques bois situés en périphérie ajoutent à la diversité de l'ensemble. Ainsi définie, la zone possède, au-delà de cette originalité écosystèmique, un intérêt biologique remarquable qui se manifeste par la présence de plus d'une cinquantaine d'espèces animales et végé- tales à fort intérêt patrimonial.

L'avifaune, particulièrement bien représentée, comprend de nombreux oiseaux d'eau qui utilisent le marais comme site de nidification, zone de halte migratoire ou territoire d'alimentation : petits échassiers comme l'Echasse blanche ou le Chevalier gambette, canards, rapaces tels que le Busard des roseaux, alors que les bois périphériques abritent des colonies mixtes de grands échassiers d'importance internationale par les effectifs présents.

On y trouve notamment le seul site de nidification régional du Crabier chevelu, un petit héron migrateur dont la population française ne dépasse pas la centaine de couples. La flore est également très originale et comprend un cortège particulièrement riche de plantes adaptées aux sols salés : salicornes (les 8 espèces régionales sont présentes), soudes, Armérie, limoniums (ou lavandes de mer) ou encore Cranson d'Angleterre et Asperge maritime, deux espèces protégées en région Poitou-Charentes.

En tout, on retrouve sur le territoire un grand nombre de milieux déterminants essentiels : des vasières (slikke) et bancs de sables, des communautés halophiles pionnières, des dunes marines, des prés salés atlantiques, des lagunes et des forêts de chênes tauzins. On retrouve par ailleurs 53 espèces déterminantes sur le site.

- **ZNIEFF de type II : Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (540007610)**

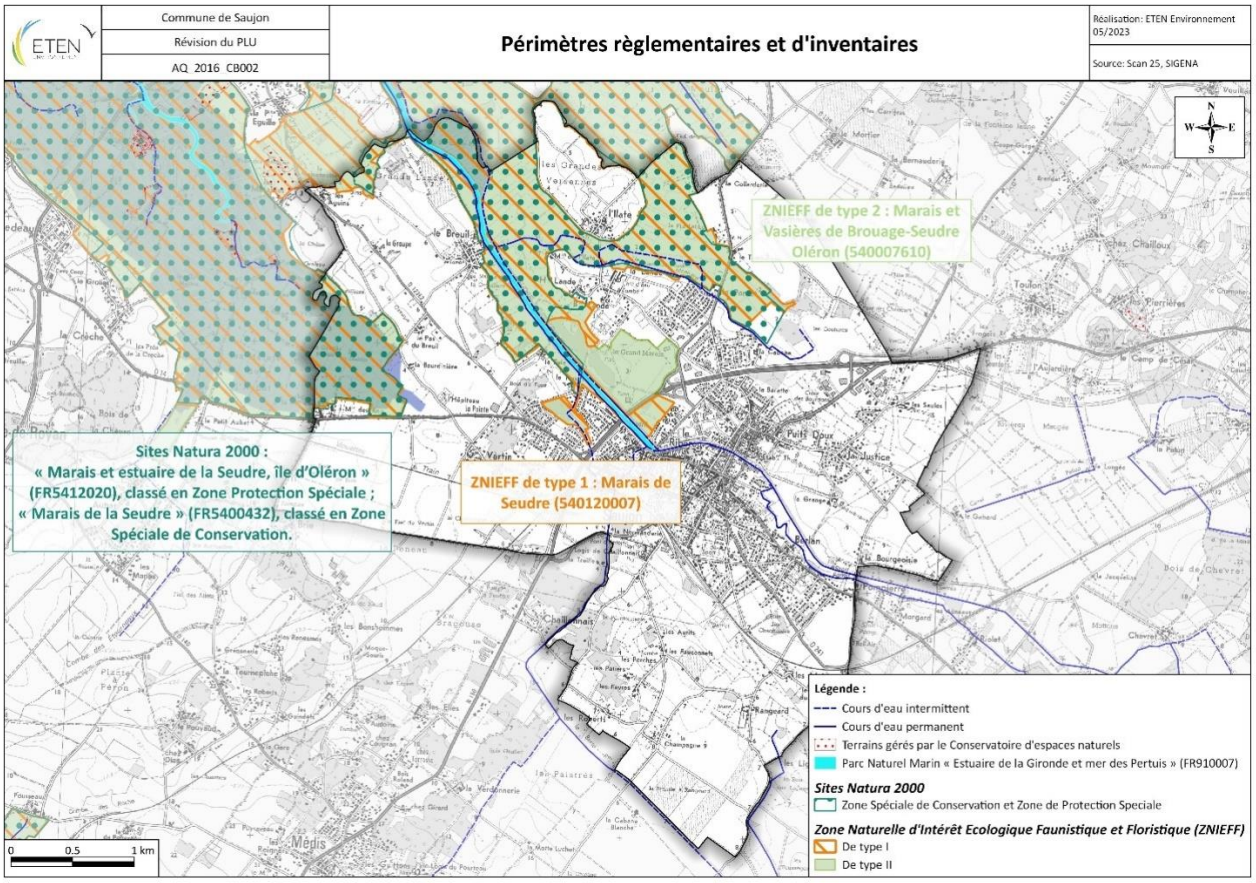
Entre l'estuaire de la Loire au nord et celui de la Gironde au sud, le complexe marais de Brouage-marais de Seudre est le plus méridional des 4 grands marais arrière littoraux qui jalonnent la côte du centre-ouest. Comme ses homologues, il doit sa naissance au remblaiement lors de la transgression flandrienne d'un ancien golfe profond creusé dans les calcaires secondaires par des alluvions fluvio-marines qui sont à l'origine de la formation du "bri", ce sol argileux et salé, très compact, qui forme le substrat de tous ces marais. Par souci de cohérence, les marais saumâtres situés de l'autre côté du Coureau d'Oléron, sur la façade est de cette île, sont également inclus (continuité spatiale, liens fonctionnels, échanges de faune).

A l'intérieur de ce périmètre, la zone regroupe un échantillon typique des milieux estuariens centre-atlantiques : vasières tidales, prés salés, marais salants abandonnés ou partiellement reconvertis pour

l'aquaculture, cordons dunaires vivants ou fossiles, fleuve soumis aux marées, prairies naturelles plus ou moins humides selon leur microrelief, le tout sillonné par un dense réseau de fossés, de chenaux et d'étiers. Ainsi défini, ce complexe de marais présente un intérêt biologique exceptionnel, tant par l'originalité et l'étendue de ses habitats que par la richesse de sa faune et de sa flore qui recèlent un nombre très élevé d'espèces patrimoniales.

En ce qui concerne les espèces animales, l'avifaune est le groupe le mieux connu et aussi probablement le plus riche : chaque année, les vasières et milieux associés de la zone accueillent ainsi en migration et en hivernage plus de 20 000 oiseaux d'eau (critère définissant une "zone humide d'importance internationale") alors que les prairies intérieures constituent le site de nidification pour de nombreuses espèces rares ou menacées. Les fossés, quant à eux, sont le refuge de la Loutre d'Europe, un mammifère menacé en France, et de la Cistude d'Europe, seule tortue d'eau douce de la faune française. Encore imparfaitement recensés, les Invertébrés comptent aussi plusieurs espèces rares parmi les libellules, les papillons de jour et les coléoptères Avec 50 espèces rares ou menacées, la flore n'est pas moins riche : les cordons dunaires et les dépressions longuement inondables des prairies constituent les biotopes les plus riches mais les prés salés et les mares temporaires abritent également une flore remarquable dont la survie dépend étroitement du maintien d'une gestion raisonnée et durable des milieux.

En tout, on retrouve sur le territoire un grand nombre de milieux déterminants essentiels : des vasières (slikke) et bancs de sables, des prés salés (schorre), des dunes marines, des plages de sable, des lagunes et des prairies humides. On retrouve par ailleurs 133 espèces déterminantes sur le site.



Périmètres réglementaires et d'inventaires sur la commune de Saujon

Ce qu'il faut retenir

Maintenir le lien entre marais, forêts et estuaire à l'échelle supra-communale ; trouver un équilibre entre la protection des milieux et l'activité économique ; et enfin protéger les espaces liés à la Seudre sont de grands enjeux fixés par la commune en 2016. Le rôle des périmètres réglementaires est indispensable pour protéger ces espaces, et le PLU devra prendre en compte cette protection mise en place sur Saujon afin de protéger les marais et espaces rivulaires de la commune.

La commune de Saujon est concernée par 5 périmètres de protection et d'inventaire du patrimoine naturel : deux sites Natura 2000, deux ZNIEFF et un parc naturel marin. Cela représente un atout pour la commune, qui abrite une grande richesse d'espaces naturels, une large mosaïque d'habitats et une biodiversité importante. Les milieux écologiques d'intérêt qu'ils renferment constituent de véritables cœurs de biodiversité.

Les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 sont associés à la « Directive Habitats » du 21 mai 1992 et la « Directive Oiseaux » du 2 Avril 1979. Ces Directives fixent des enjeux de préservation important pour ces espèces. Dans le cadre du plan local d'urbanisme, la commune doit intégrer les enjeux de préservation de ces espèces et habitats d'intérêt communautaire présents sur Saujon.

En plus de l'aspect écologique, la commune doit s'assurer de préserver ce cadre paysager remarquable en évitant une urbanisation diffuse autour de ces milieux aquatiques qui dévaloriserait le cadre naturel au sein d'un espace urbanisé.

4.2.4. Les milieux naturels et anthropiques

La répartition des milieux est fortement liée aux caractéristiques physiques (topographie, géologie, hydrographie…) et aux activités humaines (agriculture, pastoralisme, urbanisation…). Les espaces en cultures extensives ou non urbanisés (bois, haies, talus, mares, prairies, etc.) jouent un rôle important dans les équilibres biologiques et la préservation des espèces. Ils constituent les habitats nécessaires à la reproduction des espèces animales, et sont également des zones de gagnage (nourrissage), de transit, de stationnement, d'hivernage. Ces espaces préservés sont aussi des continuums biologiques (corridors) qui permettent aux espèces de se déplacer d'un habitat à l'autre et de dynamiser leur population (brassage génétique) et ainsi garantir leur pérennité. Le maintien des habitats et de leur connectivité est un enjeu qu'il est nécessaire d'intégrer dans les stratégies de développement communal. Les espaces naturels représentent un potentiel indéniable à valoriser, que ce soit en termes de ressources, de cadre de vie, de paysage ou d'attractivité du territoire.

Les inventaires de terrain réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale ont permis d'identifier **30 habitats naturels et anthropiques au sein de l'aire d'étude**.

Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire n'a été observé au sein de l'aire d'étude.

Les habitats naturels présentant les enjeux de conservation les plus importants correspondent aux milieux humides mais aussi aux boisements de feuillus autochtones.

Liste des habitats naturels et anthropiques identifiés au sein de l'aire d'étude par ETEN Environnement

Intitulé	Code CORINE Biotope	Code EUR28/ Natura 2000	Syntaxon	Zone humide	Enjeu de conservation
Alignement d'arbres	84.1	/	/	Oui	Modéré
				potentielle	Modéré
Boisement mixte	41	/	/	potentielle	Modéré
Bosquet de boulots	41.b	/	/	Oui	Modéré

Intitulé	Code CORINE Biotope	Code EUR28/ Natura 2000	Syntaxon	Zone humide	Enjeu de conservation
Bosquets de conifères	84.3	/	/	/	Modéré
Bosquets de feuillus	84.3	/	/	Oui	Modéré
				/	Modéré
Chênaie-Charmaie	41.2	/	*Carpinion betuli*	/	Modéré
Chênaie-Frênaie	41.22	/	*Fraxino excelsioris-Quercion roboris*	potentielle	Modéré
Saulaie en cours de reprise	44.92	/	/	Oui	Modéré
Saulaie sur friche	44.92	/	/	Oui	Modéré
Friche humide	87.1	/	/	Oui	Modéré
Prairie à joncs	37.2	/	*Potentillo anserinae-Polygonetalia avicularis*	Oui	Modéré
Jardins et parcs arborés	85.11	/	/	potentielle	Modéré
Peupleraie	44.1	/	/	potentielle	Modéré
Phragmitaie	53.11	/	*Phragmition australis*	Oui	Modéré
Jardins et parcs arborés	85.11	/	/	/	Très faible à modéré
Prairie méso-hygrophile	37.2 x 38	/	/	Oui	Modéré
				potentielle	Faible
Fourré	31.8	/	/	/	Faible
Friche	87.1	/	/	/	Faible
Prairie pâturée	38.1	/	/	potentielle	Faible
Ourlet calcaire et friche	34.323 x 87.1	/	/	/	Faible
Pelouses à fétuque faux-roseau	38.111	/	*Centaureo nemoralis-Schedonoretum arundinaceae*	/	Faible
Ronciers	31.831	/	/	/	Faible
Saulaie en cours de reprise	44.92	/	/	Oui	Faible
Haie	84.2	/	/	/	Faible
Prairie de fauche	38.2	/	/	/	Très faible à faible
Habitations et jardins	86 x 85.3	/	/	/	Nul à faible
Cultures	82.1	/	/	/	Très faible
Espace vert	85.4	/	/	/	Très faible
Vignes	83.21	/	/	/	Très faible
Zone remaniée	87.2	/	/	potentielle	Très faible
Zones urbanisées, routes et chemins	86	/	/	/	Nul

[1] selon secteur.

Milieux aquatiques et humides, riches et diversifiés

- Les milieux aquatiques

Les milieux aquatiques regroupent l'ensemble des espaces en eau stagnante ou courante. Il s'agit des cours d'eau et des plans d'eau de caractéristiques différentes allant des mares aux lacs en passant par les étangs. Ces milieux aquatiques constituent des habitats privilégiés pour un grand nombre d'espèces animales dont patrimoniales. En outre, ils permettent l'installation de zones humides dans leurs parties les moins profondes. Ils constituent d'autre part un habitat recherché par de nombreux amphibiens. Les ceintures de végétation bordant les étendues d'eau peuvent être attractives pour les odonates, notamment au niveau des hydrophytes. De plus, les milieux aquatiques sont au cœur des préoccupations actuelles, notamment en matière de reconquête de la qualité de l'eau (qualité biologique et chimique), c'est pourquoi leur enjeu de conservation est modéré à fort selon la qualité des milieux. Le territoire saujonnais est fortement marqué par l'eau et les milieux aquatiques. En effet, la commune est traversée par la Seudre du Nord-ouest au Sud-est, et renferme également un important réseau de cours d'eau et de de fossé au niveau des marais. Enfin, le lac de Saujon est présent en bordure de Seudre, à proximité du centre-ville.

- Les milieux humides

Les inventaires de terrain ont permis d'identifier plusieurs zones humides selon le critère floristique de l'Arrêté du 1er octobre 2009 (modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides), qui liste notamment les espèces et habitats caractéristiques des zones humides. Ce terme regroupe l'ensemble des milieux (ouverts et fermés) à l'interface entre les milieux aquatiques et les milieux terrestres. Situé en partie dans des marais, l'eau est un élément assez présent sur la commune, permettant l'expression d'habitats humides variés et sur des surfaces relativement importantes au regard du territoire communal. Au sein de l'aire d'étude, les zones humides suivantes ont été rencontrées : prairies à Joncs, prairies mésohygrophiles, phragmitaies, friches ou encore bosquets de saules et peupleraies. Il faut noter que ces habitats ne représentent qu'une infime partie de la palette de milieux humides qu'offre le territoire communal et en particulier au niveau des marais. Une attention toute particulière doit être portée à ces milieux dont les fonctionnalités sont indispensables aux écosystèmes.

De g. à d. : Prairie humide et Saulaie © ETEN Environnement

Enjeux

Les enjeux associés à ce type d'habitat sont de l'ordre de la qualité de l'eau et du maintien des milieux particuliers. De plus, les zones humides conditionnement le bon fonctionnement des écosystèmes et en conséquence la qualité des eaux, mais aussi la prévention des inondations, il est donc indispensable de préserver ces milieux et de les entretenir. La pollution de l'eau ou son eutrophisation sont également des points à contrôler en rationalisant les dispositifs d'assainissement. Quant aux ripisylves, au vu de l'intérêt écologique (rôle dans les continuités écologiques) et des services rendus (fixation des berges, régulation et épuration des eaux), ce sont des habitats à préserver strictement.

Menaces

De manière générale, les habitats aquatiques sont particulièrement sensibles à la pollution mais également à l'artificialisation. Les ripisylves, à l'image des zones humides en général sont sensibles à la prolifération d'espèces invasives, à la fragmentation (mitage ou destruction), à l'artificialisation des berges, au drainage, etc. L'étalement urbain et les infrastructures routières contribuent à fragmenter et réduire ces milieux.

Végétations de prairies et de landes

Les prairies sont relativement bien représentées au sein du territoire et également au sein de l'aire d'étude. En dehors des secteurs humides, il s'agit essentiellement de prairies mésophiles pâturées ou fauchées. Leur qualité dépend du mode de gestion pratiqué, les pratiques les plus extensives permettant une meilleure expression de la biodiversité. Il s'agit toutefois de communautés végétales très communes et résilientes. Leur enjeu de conservation est faible. Au sein de l'aire d'étude ces milieux sont répartis de manière assez hétérogène. Les prairies fauchées représentent en général de petites surfaces, à l'inverse, les prairies pâturées sont relativement plus étendues pour permettre le pâturage de chevaux ou de moutons notamment.

Prairies pâturées © ETEN Environnement

Enjeux

Les milieux ouverts tels que les prairies offrent une grande diversité spécifique tant en termes de flore que de faune. Les landes constituent des milieux de transition favorables à de nombreuses espèces.

Les enjeux associés à ce type d'habitat correspondent au maintien de ces milieux ouverts mais aussi et surtout des continuités entre eux. Une conduite extensive des pâtures et prairies fauchées est à privilégier. Le développement des espèces invasives est à surveiller.

Menaces

Ces milieux sont donc sensibles à la mise en culture, mais également à l'artificialisation des prairies (prairies améliorées) qui tend à homogénéiser ces milieux et engendre une perte de biodiversité. Ces milieux sont également sensibles à l'urbanisation et à la fragmentation qui contribue à isoler les parcelles et limiter les flux, et donc la biodiversité. Enfin, les habitats dégradés tel que les friches peuvent voir proliférer les espèces invasives.

Végétations de fourrés et manteaux arbustifs

Les fourrés et manteaux arbustifs correspondent aux formations arbustives pré- et post-forestière, la plupart du temps décidues, mais aussi aux formations de Ronces. Leur intérêt est hétérogène, il dépend essentiellement des espèces qui les composent.

Enjeux

Les enjeux liés aux fourrés et aux manteaux arbustifs dépendent de leur composition et peuvent être très variables. Cependant, on peut noter que leur morphologie en fourrés denses offre des refuges intéressant pour la faune. Il est donc important de maintenir des milieux intermédiaires favorisant la biodiversité et participant à la trame verte.

Menaces

Ces milieux sont sensibles à la fragmentation, ainsi qu'à la prolifération d'espèces invasives.

Végétations forestières

Le territoire saujonnais ne renferme pas de grandes forêts d'importance, mais plutôt des bois de taille modeste assez localisé et dispersés sur la commune. Il s'agit essentiellement de boisements de feuillus. Au sein de l'aire d'étude plusieurs types de boisements ont été identifiés : chênaies-charmaies, chênaies-frênaies, boisements mixtes de feuillus et bosquets de Frênes.

Si les boisements de la commune restent relativement modestes, le réseau de haies est quant à lui assez développé, en particulier au niveau des marais. Il participe donc activement à la trame verte de la commune. Ces haies sont généralement constituées de Chênes et de Frênes.

De g. à d. : Roncier et boisement mixte de feuillus © ETEN Environnement

Enjeux

Les boisements lorsqu'ils sont peu anthropisés et de taille suffisante sont relativement préservés de l'influence humaine et permettent donc le développement d'une biodiversité riche. Beaucoup d'espèces animales et végétales dépendent de la présence de boisements que ce soit pour l'abri qu'ils représentent ou pour les ressources qu'ils procurent. Ils constituent donc des continuités écologiques intéressantes. De plus, les haies, quand elles sont bien connectées (aux ripisylves et aux boisements par exemple) ou que le réseau est suffisamment dense, permettent de lier les espaces naturels entre eux et participent à la trame verte.

Menaces

Les boisements et les haies sont donc sensibles à la fragmentation et à l'isolement.

Formations anthropiques

Le territoire renferme une grande variété de formations anthropiques. Il s'agit de tous les milieux plus ou moins artificiels et entretenus par l'Homme : cultures, friches, vignobles, zones remaniées, espaces verts, parcs et jardins ou les zones urbanisées. Ces milieux « entretenus », présentent généralement une faible diversité spécifique, ce qui explique qu'ils présentent un enjeu de conservation moindre.

D'autre part, un grand nombre d'espèces invasives ont été observées au sein de l'aire d'étude, elles concernent pour beaucoup les formations anthropiques telles que les friches, les zones remaniées, ou encore les jardins et espaces verts où ces espèces sont souvent plantées pour leurs propriétés esthétiques notoires. Ces espèces invasives, très compétitives, tendent à homogénéiser les milieux, entrainant une perte de biodiversité.

Enjeux

Les formations anthropiques présentent un général de faibles intérêts. Certains milieux anthropisés, tels que les jardins et certains parcs boisés jouent un rôle local dans la trame verte et bleue (trame urbaine). Le maintien d'espaces non urbanisés participe localement à la trame verte et bleue du territoire, celle-ci est à favoriser pour limiter l'effet obstacle des zones urbanisées. D'un point de vue esthétique et/ou d'aménagement la présence de grands et vieux arbres dans les parcs est appréciable. Le maintien des arbres déjà présents au sein des parcs boisés permettrait d'associer à cet enjeu d'aménagement la conservation d'habitats faunistiques.

Menaces

Les formations anthropiques sont souvent la porte d'entrée des espèces invasives, qui par prolifération tendent à réduire la biodiversité locale.

Jardins © ETEN Environnement

De g. à d. : Culture récoltée, Culture de Tournesol, Vignes© ETEN Environnement

Friches © ETEN Environnement

Zones urbanisées © ETEN Environnement

Commune de Saujon | Révision du PLU | AQ_2016_CB002_D17

Habitats naturels et anthropiques - Carte 1

Réalisation : ETEN Environnement 02/2024
Source : Othophoto Google satellite

Légende :

- Limite communale
- Aire d'étude

Réseau hydrographique

- Cours d'eau

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes I Code EUR28)

- Ronciers (31.831 | /)
- Prairie de fauche (38.2 | /)
- Cultures (82.1 | /)
- Jardins et parcs arborés (85.11 | /)
- Habitations et jardins (86 x 85.3 | /)
- Zones urbanisées, routes et chemins (86 | /)
- Bâtiments

Secteur affiché :

0 100 200 m

Commune de Saujon | Révision du PLU | AQ_2016_CB002_D17

Habitats naturels et anthropiques - Carte 2

Réalisation : ETEN Environnement 02/2024
Source : Othophoto Google satellite

Légende :

- Limite communale
- Aire d'étude

Réseau hydrographique

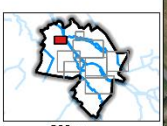
- Cours d'eau

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes I Code EUR28)

- Fourré (31.8 | /)
- Jardins et parcs arborés (85.11 | /)
- Habitations et jardins (86 x 85.3 | /)
- Friche (87.1 | /)
- Zones urbanisées, routes et chemins (86 | /)
- Bâtiments

Secteur affiché :



0 100 200 m

Commune de Saujon
Révision du PLU
AQ_2016_CB002_D17

Habitats naturels et anthropiques - Carte 3

Réalisation : ETEN Environnement 02/2024
Source : Othophoto Google satellite

Légende :

Limite communale
Aire d'étude

Arbres remarquables

Chêne pédonculé
Chêne tétard
Frêne

Réseau hydrographique

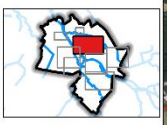
Cours d'eau

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes I Code EUR28)

Prairie à joncs (37.2 | /)
Prairie pâturée (38.1 | /)
Prairie de fauche (38.2 | /)
Boisement mixte (41 | /)
Phragmitaie (53.11 | /)
Alignement d'arbres (84.1 | /)
Haie (84.2 | /)
Bosquets de feuillus (84.3 | /)
Jardins et parcs arborés (85.11 | /)
Espace vert (85.4 | /)
Habitations et jardins (86 x 85.3 | /)
Friche (87.1 | /)
Zones urbanisées, routes et chemins (86 | /)
Bâtiments

Secteur affiché :



0 100 200 m

Commune de Saujon
Révision du PLU
AQ_2016_CB002_D17

Habitats naturels et anthropiques - Carte 4

Réalisation : ETEN Environnement 02/2024
Source : Othophoto Google satellite

Légende :

Limite communale
Aire d'étude

Arbres remarquables

Chêne pédonculé
Chêne tétard
Chêne, Grand Capricorne
Frêne
Grands chênes pédonculés

Réseau hydrographique

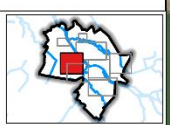
Cours d'eau

Habitats naturels et anthropiques

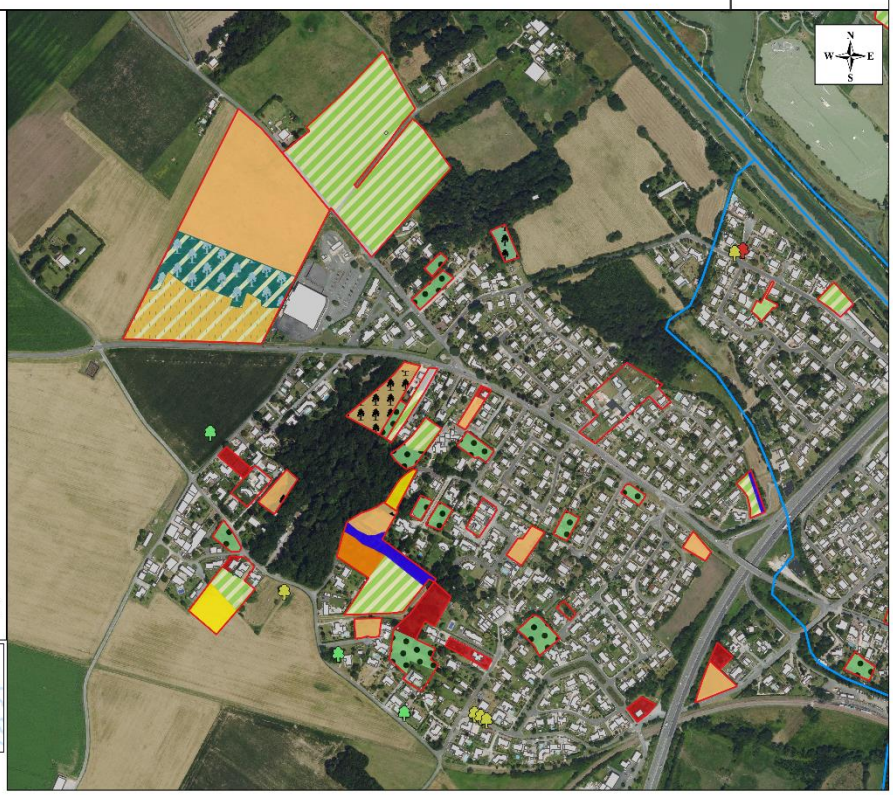
Intitulé (Code CORINE Biotopes I Code EUR28)

Fourré (31.8 | /)
Ourlet calcaire et friche (34.323 x 87.1 | /)
Prairie de fauche (38.2 | /)
Chênaie-Charmaie (41.2 | /)
Chênaie-Frênaie (41.22 | /)
Saulaie sur friche (44.92 | /)
Cultures (82.1 | /)
Alignement d'arbres (84.1 | /)
Jardins et parcs arborés (85.11 | /)
Espace vert (85.4 | /)
Habitations et jardins (86 x 85.3 | /)
Friche (87.1 | /)
Zones urbanisées, routes et chemins (86 | /)
Bâtiments

Secteur affiché :



0 100 200 m



Commune de Saujon
Révision du PLU
AQ_2016_CB002_D17

Habitats naturels et anthropiques - Carte 5

Réalisation : ETEN Environnement 02/2024
Source : Othophoto Google satellite

Commune de Saujon
Révision du PLU
AQ_2016_CB002_D17

Habitats naturels et anthropiques - Carte 6

Réalisation : ETEN Environnement 02/2024
Source : Othophoto Google satellite

Commune de Saujon | Révision du PLU | AQ_2016_CB002_D17

Habitats naturels et anthropiques - Carte 7

Réalisation : ETEN Environnement 02/2024
Source : Othophoto Google satellite

Légende :

- Limite communale
- Aire d'étude

Réseau hydrographique

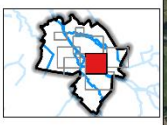
- Cours d'eau

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes / Code EUR28)

- Prairie meso-hygrophile (37.2 x 38 | /)
- Prairie pâturée (38.1 | /)
- Pelouses à fétuque faux-roseau (38.111 | /)
- Prairie de fauche (38.2 | /)
- Alignement d'arbres (84.1 | /)
- Haie (84.2 | /)
- Bosquets de conifères (84.3 | /)
- Bosquets de feuillus (84.3 | /)
- Jardins et parcs arborés (85.11 | /)
- Habitations et jardins (86 x 85.3 | /)
- Friche (87.1 | /)
- Zones urbanisées, routes et chemins (86 | /)
- Bâtiments

Secteur affiché :



0 100 200 m

Commune de Saujon | Révision du PLU | AQ_2016_CB002_D17

Habitats naturels et anthropiques - Carte 8

Réalisation : ETEN Environnement 02/2024
Source : Othophoto Google satellite

Légende :

- Limite communale
- Aire d'étude

Arbres remarquables

- Chêne pédonculé
- Frêne
- Grands chênes pédonculés

Réseau hydrographique

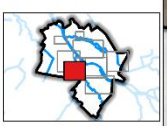
- Fossés
- Cours d'eau

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes / Code EUR28)

- Fourré (31.8 | /)
- Prairie meso-hygrophile (37.2 x 38 | /)
- Prairie de fauche (38.2 | /)
- Boisement mixte (41 | /)
- Chênaie-Charmaie (41.2 | /)
- Bosquet de boulots (41.b | /)
- Peupleraie (44.1 | /)
- Cultures (82.1 | /)
- Alignement d'arbres (84.1 | /)
- Jardins et parcs arborés (85.11 | /)
- Espace vert (85.4 | /)
- Habitations et jardins (86 x 85.3 | /)
- Friche (87.1 | /)
- Zones urbanisées, routes et chemins (86 | /)
- Bâtiments

Secteur affiché :



0 100 200 m

4.2.4. La flore protégée

L'analyse de la bibliographie et notamment de la base de données de l'Observatoire de la biodiversité végétale de Nouvelle-Aquitaine (OBV) mentionne la présence de 8 espèces floristiques protégées au sein du territoire. Il s'agit de :

- L'Œnanthe de Foucaud (*Oenanthe foucaudii Tess., 1884*), Apiaceae des bords vaseux des cours d'eau littoraux, protégée au niveau national.
- Le Pois élevé (*Pisum sativum subsp. biflorum (Raf.) Soldano, 1992*), Fabacée des friches annuelles, nitrophiles, thermophiles et estivales, protégée au niveau régional (Poitou-Charentes).
- Le Cranson d'Angleterre (*Cochlearia anglica L., 1759*), Brassicacée des végétations herbacées vivaces des prés salés du schorre inférieur, protégée au niveau régional (Poitou-Charentes).
- L'Armérie maritime (*Armeria maritima (Mill.) Willd., 1809*), Plumbaginaceae des pelouses aérohalines des falaises maritimes, protégée au niveau national.
- Le Peucédan officinal (*Peucedanum officinale subsp. officinale L., 1753*), Apiacée des prés, sous-bois lumineux et sur rocher littoraux, protégée au niveau régional (Poitou-Charentes).
- L'Épiaire d'Héraclée (*Stachys heraclea All., 1785*), Lamiacée des pelouses basophiles provençales et ligures, mésoxérophiles, protégée au niveau régional (Poitou-Charentes).
- L'Orchis odorant (*Gymnadenia odoratissima (L.) Rich., 1817*), Orchidée des pelouses et coteaux calcaires, protégée au niveau régional (Poitou-Charentes).
- Un taxon sensible, non renseigné.

Le territoire semble peu connu (ou étudié) malgré des potentialités intéressantes, en particulier au niveau des marais.

4.2.5. Les zones humides

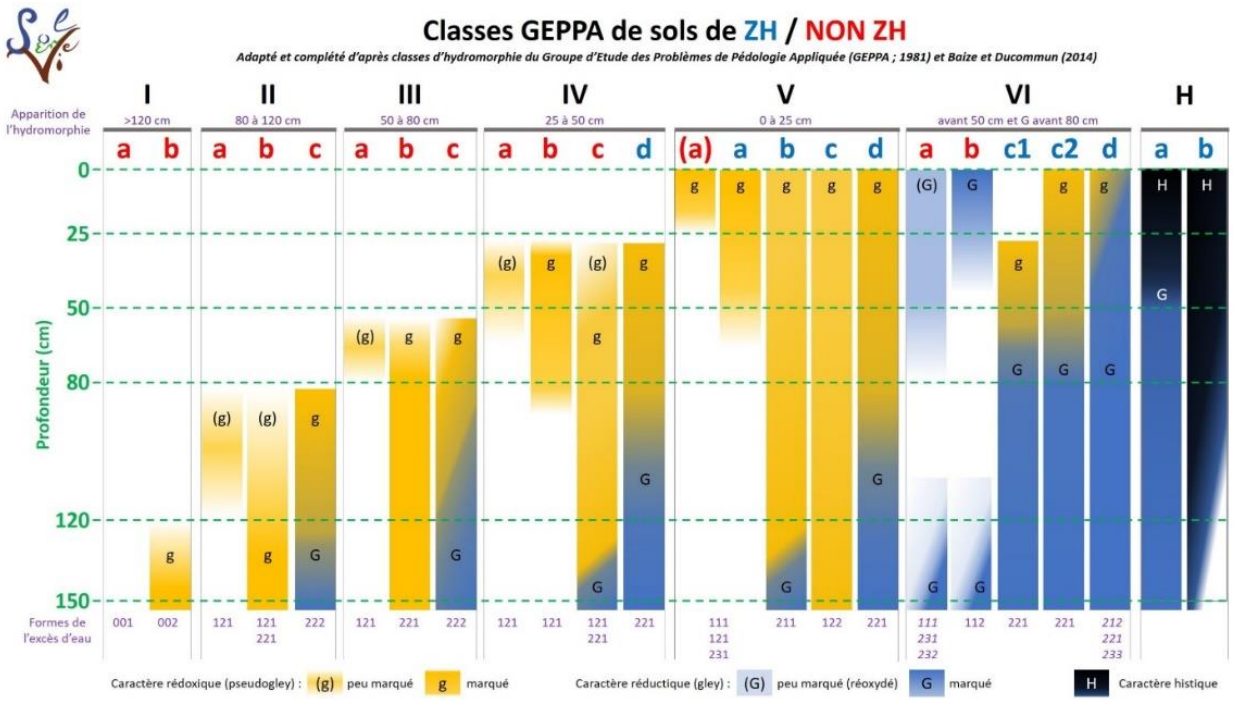
Critère floristique

Huit formations d'habitat naturel identifiées dans l'aire d'étude sont caractéristiques des zones humides au sens floristique de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides. Ces habitats, listés dans le tableau ci-dessous, figurent en annexe II de l'arrêté listant les habitats naturels caractéristiques des zones humides.

Intitulé	Code CORINE Biotopes	Syntaxon	Zone humide	Enjeu de conservation
Prairie à joncs	37.2	*Potentillo anserinae-Polygonetalia avicularis*	Oui	Modéré
Prairie mésohygrophile	38.1	*Potentillo anserinae-Polygonetalia avicularis*	Oui	Modéré
Saulaie sur friche	44.92	/	Oui	Modéré
Phragmitaie	53.11	*Phragmition australis*	Oui	Modéré
Bosquet de Frênes	84.3	/	Oui	Modéré
Friche humide	87.1	/	Oui	Modéré
Saulaie en cours de reprise	44.92	/	Oui	Faible à modéré
Haie de frênes	84.1	/	Oui	Faible à modéré

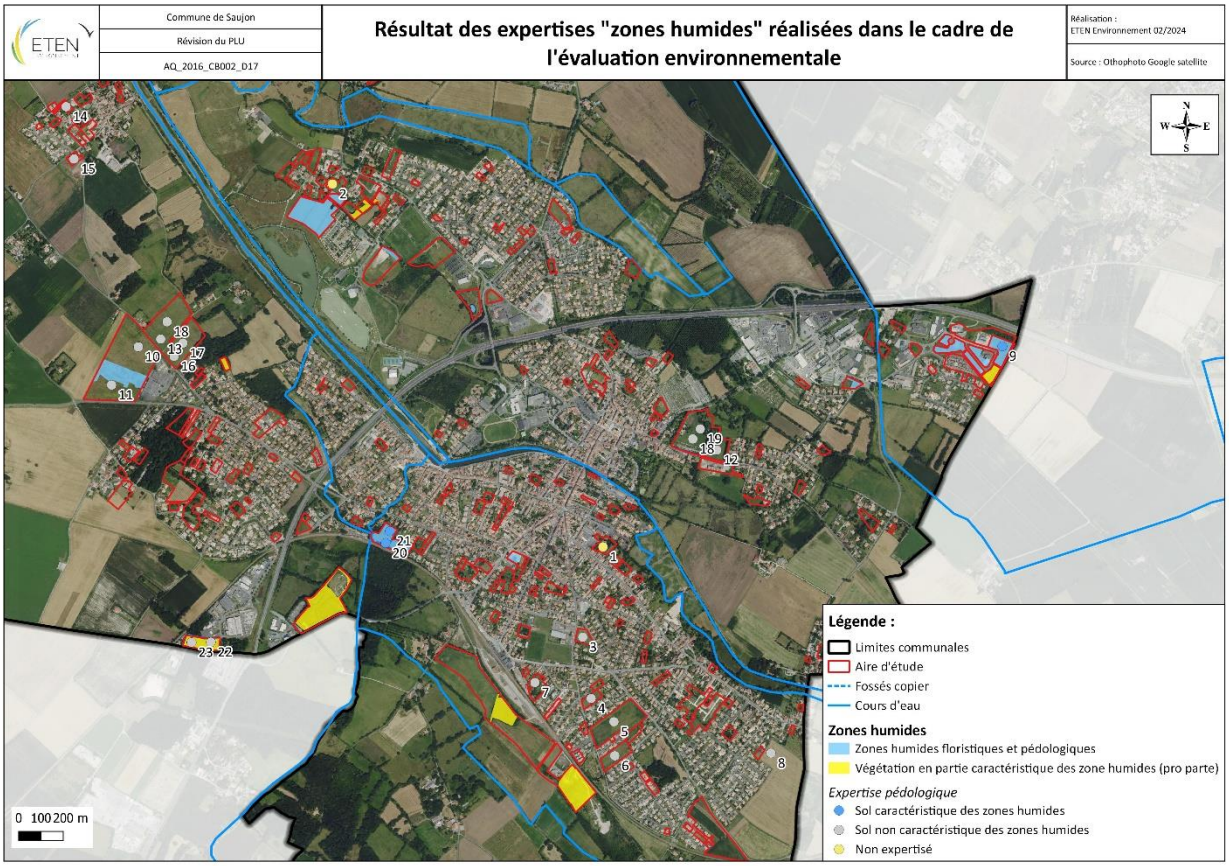
Critère pédologique

24 sondages pédologiques ont été réalisés à la tarière manuelle jusqu'à une profondeur de 1,20 m maximum. Après analyse des sondages, les différents sols observés ont été rattachés si possible aux classes de sol du GEPPA, afin de savoir s'ils correspondent aux sols caractéristiques de zones humides listés dans l'annexe I de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par arrêté du 1er octobre 2009.



Classes d'hydromorphie du GEPPA – Solenvie

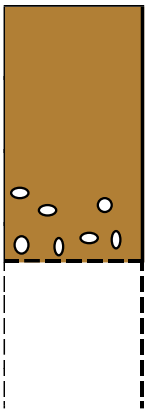
Le territoire communal présente des caractéristiques pédologiques très homogènes.



En effet, la très grande majorité des sondages effectués (17 sur 24) est représentative des rendosols et des Calcosols (voir profil 1). Ces sols sont développés à partir de matériaux calcaires, présentant ainsi un pH basique. Ces sols sont souvent très caillouteux et très perméables. Les sondages sur ce type de sol

n'ont ainsi rarement dépassé les 35 cm, dû à la concentration de roche calcaire indurée à cette profondeur. **Ils ne sont pas caractéristiques des zones humides.**

Profil 1 : non caractéristique des zones humides

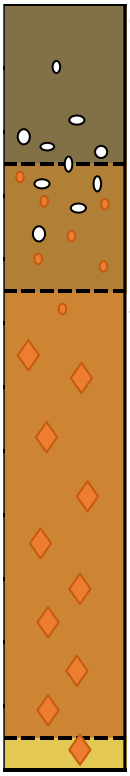


Horizon (A) *sablo-limoneux marron, friable à ferme, avec présence de cailloux calcaires*

Arrêt du sondage :
Horizon S calcaire (Sca)
induré ou forte densité de cailloux calcaires

Deux autres profils pédologiques rencontrés (profils 2 et 3) montrent des sols plus profonds et plus argileux, présentant des traces rédoxiques mettant en évidence les fluctuations de nappe dans le sol. **Seul un de ces profils (voir profil 3), s'est montré caractéristique des zones humides** par la présence d'un horizon rédoxique avant 25 cm, qui continuait et s'intensifiait en profondeur, correspondant à la classe Va du classement Geppa. Ce type de profil a été rencontré lors d'un seul sondage (le sondage 9).

Profil 2 : non caractéristique des zones humides



0 cm — ***Horizon (A)*** *sablo-limoneux brun, friable, avec présence de cailloux calcaires*

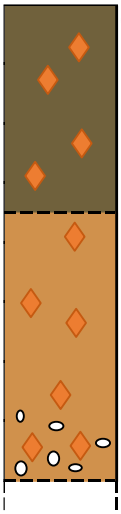
25 cm — ***Horizon de transition (A.)*** *argilo-sableux brun à brun orangé, compact, avec* ***apparition de légères traces rédoxiques continuant et s'intensifiant en profondeur***

45 cm — ***Horizon (A)*** *argilo-sableux brun-orangé, compact, avec* ***continuation et intensification des traces rédoxiques***

120 cm — ***Horizon (X)*** *argilo-sableux jaunissant, compac*

Arrêt du sondage

Profil 3 : caractéristique des zones humides (GEPPA : Va)



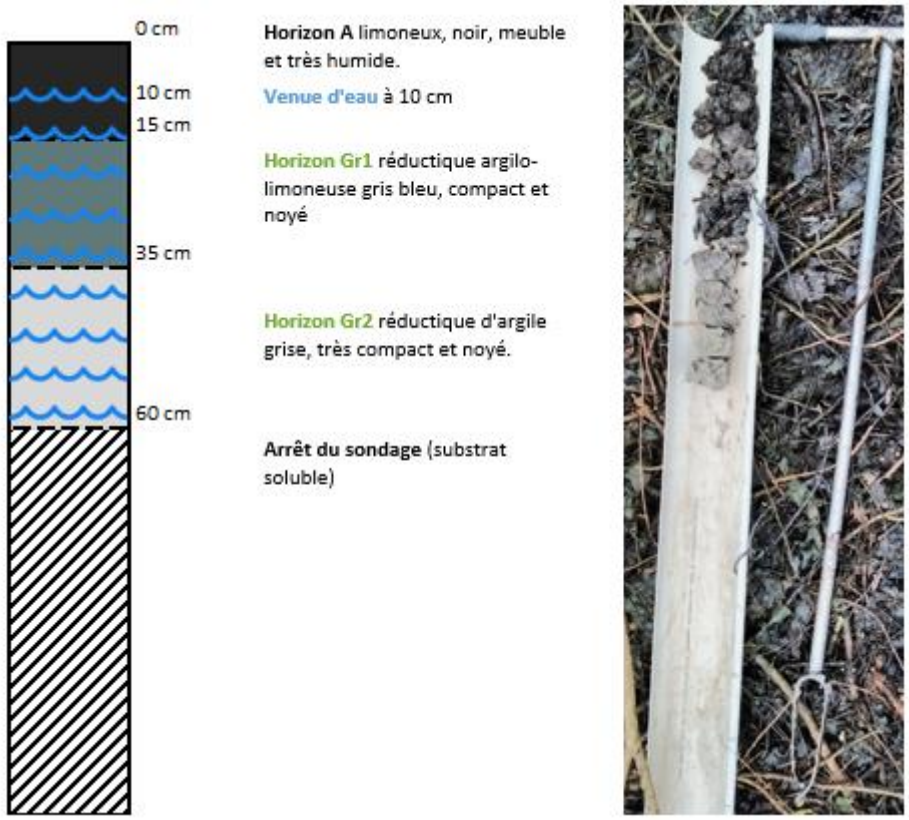
0 cm — ***Horizon (A)*** *limoneux-argileux brun, compact, frais, avec* ***présence de traces rédoxiques dès les premiers cm, continants et s'intensifiant en profondeur***

35 cm — ***Horizon de transition (A.)*** *argilo-limoneux brun clair-orangé, compact, avec intensification* ***traces rédoxiques***

80 cm — *Arrêt du sondage (présence de cailloux calcaires)*

Les sondages 21 et 22 (**profil 4**) ont montré des sols caractéristiques des réductisols, eux-mêmes caractéristiques des zones humides. Ces sols affichent des couleurs sombres en surface, signe d'une richesse en carbone et en matière organique, suivi de couleurs grise à gris bleu, signe de présence de fer réduit du fait d'un engorgement important dès 15 cm. La nappe a par ailleurs été contactée dès les 10 premiers centimètres. Ces sols correspondent à la classe VId du classement GEPPA.

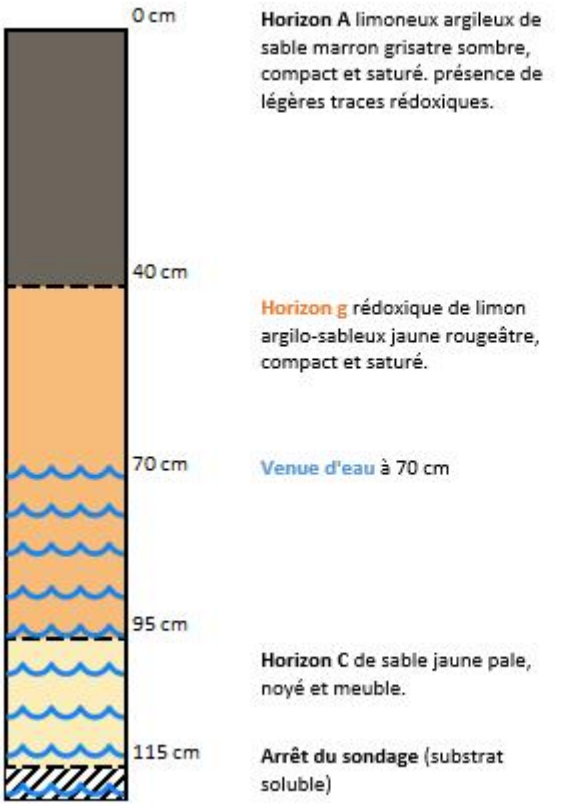
Profil 4 : caractéristique des zones humides (GEPPA : VId)



Le profil 5 est issu de la parcelle n°375. Il présente un horizon de surface d'un marron grisâtre foncé, suivi d'un horizon rédoxique hydromorphe présentant 90 à 95 % de taches d'oxydation (couleur rouille). Celui-ci débute à partir de 40 cm et se termine à 95 cm. Le matériaux parental, un sable jaune, est ensuite contacté à partir de 95 cm. La nappe a été quand à elle contactée dès 70 cm.

Ce profil correspond à la classe IVb du classement GEPPA et n'est pas caractéristique des zones humides.

Profil 5 : non caractéristique des zones humides



4.2.6. La faune protégée

Oiseaux

Les différentes données récoltées via le site Fauna et les Formulaires Standards des Données indiquent la présence d'un riche cortège avifaunistique. Ainsi, sur l'ensemble de ce cortège, **46 espèces bénéficient d'un statut patrimonial au titre de leur inscription à l'annexe 1 de la Directive Oiseaux :**

Nom scientifique	Nom commun	PN	Directive Oiseaux	Sources			
				Site Natura 2000 "Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » (FR5412020)	ZNIEFF 1 Marais de Seudre (54120007)	ZNIEFF II Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (540007610)	Fauna
Hieraaetus pennatus	Aigle botté	Art. 3	An. I	x			
Egretta garzetta	Aigrette garzette	Art. 3	An. I	x	x	x	x
Lullula arborea	Alouette lulu	Art. 3	An. I				x
Recurvirostra avocetta	Avocette elegante	Art. 3	An. I	x	x	x	
Pandion halieatus	Balbuzard pêcheur	Art. 3	An. I	x	x	x	
Limosa lapponica	Barge rousse	/	An. I	x	x	x	
Nycticorax nyctcorax	Bihoreau gris	Art. 3	An. I	x		x	
Pernis apivorus	Bondrée apivore	Art. 3	An. I	x			
Circus pygargus	Busard cendré	Art. 3	An. I	x	x	x	x

Nom scientifique	Nom commun	PN	Directive Oiseaux	Sources			
				Site Natura 2000 "Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » (FR5412020)	ZNIEFF 1 Marais de Seudre (54120007)	ZNIEFF II Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (540007610)	Fauna
Circus aeruginosus	Busard des roseaux	Art. 3	An. I	x	x	x	x
Circus cyaneus	Busard Saint-Martin	Art. 3	An. I	x			x
Botaurus stellaris	Butor étoilé	Art. 3	An. I			x	
Calidris pugnax	Chevalier combattant	Art. 3	An. I			x	
Tringa glareola	Chevalier sylvain	Art. 3	An. I	x			
Ciconia ciconia	Cigogne blanche	Art. 3	An. I	x		x	x
Ciconia nigra	Cigogne noire	Art. 3	An. I	x		x	
Circaetus gallicus	Circaete Jean-le-Blanc	Art. 3	An. I	x	x	x	x
Philomachus pugnax	Combattant varié	/	An. I	x			
Ardeola ralloides	Crabier chevelu	Art. 3	An. I	x	x	x	
Himantopus himantopus	Echasse blanche	Art. 3	An. I	x	x	x	x
Elanus caeruleus	Elanion blanc	Art. 3	An. I				x
Caprimulgus europaeus	Engoulevent d'Europe	Art. 3	An. I	x	x	x	
Falco columbarius	Faucon émerillon	Art. 3	An. I	x			x
Falco peregrinus	Faucon pèlerin	Art. 3	An. I	x	x	x	
Luscinia svecica	Gorgebleue à miroir	Art. 3	An. I	x	x	x	
Egretta alba	Grande aigrette	Art. 3	An. I	x		x	x
Charadirus alexandrius	Gravelot à collier interrompu	Art. 3	An. I	x	x	x	
Grus grus	Grue cendrée	Art. 3	An. I	x			
Chlidonias niger	Guifette noire	Art. 3	An. I	x			
Charadrius morinellus	Guignard d'Eurasie	Art. 3	An. I	x			
Ardea purpurea	Héron pourpré	Art. 3	An. I	x		x	
Asio flammeus	Hibou des marais	Art. 3	An. I		x	x	
Porzana porzana	Marouette ponctuée	Art. 3	An. I	x	x	x	
Alcedo athis	Martin-pêcheur d'Europe	Art. 3	An. I	x	x	x	x
Larus melanocephalus	Mouette mélanocéphale	Art. 3	An. I	x			
Larus minutus	Mouette pygmée	Art. 3	An. I	x			
Burhinus oedicnemus	Oedicnème criard	Art. 3	An. I				x
Anthus campestris	Pipit rousseline	Art. 3	An. I			x	
Pluvialis apricaria	Pluvier doré	Art. 3	An. I	x	x	x	
Milvus migans	Milan noir	Art. 3	An. I	x	x	x	x
Milvus milvus	Milan royal	Art. 3	An. I				x
Lanus collurio	Pie-grièche écorcheur	Art. 3	An. I	x	x	x	
Platalea leucorodia	Spatule blanche	Art. 3	An. I	x		x	x

Nom scientifique	Nom commun	PN	Directive Oiseaux	Sources			
				Site Natura 2000 "Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » (FR5412020)	ZNIEFF 1 Marais de Seudre (54120007)	ZNIEFF II Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (540007610)	Fauna
Sterna sandvicensis	Sterne caugek	Art. 3	An. I	x			
Sterna albifrons	Sterne naine	Art. 3	An. I	x			
Sterna hirundo	Sterne pierregarin	Art. 3	An. I	x			

***PN* : Protection nationale**

Art. 3 : Espèce protégée ainsi que son habitat

***DO* : Directive Oiseaux**
An. I : Espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution

De manière générale, chaque habitat naturel ou anthropique recensé sur la commune présente des conditions favorables au développement d'une ou plusieurs espèces d'oiseaux. Les différents milieux qui composent la commune de Saujon permettent à ces espèces d'effectuer une ou toute partie de leur cycle de vie.

La majorité des espèces patrimoniales recensées dans la bibliographie ont des mœurs aquatiques et paludicoles.

Ainsi, le marais et estuaire de la Seudre offrent de vastes vasières, près salés, milieux humides et dunaires qui situées sur un axe majeur de migration, constituent un ensemble exceptionnel d'hivernage et de haltes migratoires pour les oiseaux d'eau et les limicoles. Ces sites offrent des milieux d'accueil privilégié pour la reproduction de nombreux rapaces et passereaux paludicoles. On y retrouve notamment le Busard des roseaux, le Héron pourpré, le Combattant varié ou encore le Martin-pêcheur.

Hormis les habitats humides, le territoire communal de Saujon est composé de plusieurs espaces boisés et de prairie. Ce sont des zones favorables à un cortège avifaunistique important.

Les boisements sont des milieux préférentiels pour la nidification des rapaces, tels que la Bondrée apivore, le Milan noir ou encore le Circaète Jean-le-blanc. De nombreuses espèces communes utilisent aussi ce type de milieux pour la nidification, le repos, ou l'alimentation. Ainsi, de nombreux passereaux comme la Mésange huppée et le Pouillot de Bonelli, les Pics vert et épeiche, la Corneille noire ou encore le Geai des chênes utilisent les boisements.

Martin-pêcheur d'Europe et Aigrette garzette, deux espèces ayant un statut patrimonial recensées sur la commune © ETEN-Environnement

Reptiles

L'analyse bibliographique a permis de recenser **neuf espèces de reptiles présentes ou potentiellement présentes sur le territoire communal.** Toutes sont protégées au niveau national et cinq bénéficient d'un statut de protection à l'échelle européenne selon l'annexe IV de la Directive Habitat. Seule la Cistude d'Europe bénéficie d'un statut d'espèce prioritaire au titre de l'annexe II de la Directive Habitat.

Nom scientifique	Nom commun	PN	Directive Habitat	Sources			
				Site Natura 2000 "Marais de la Seudre » (FR5400432)	ZNIEFF 1 Marais de Seudre (54120007)	ZNIEFF II Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (540007610)	Fauna
Emys orbicularis	Cistude d'Europe	Art. 2	An. II et IV	x		x	x
Coronella girondica	Coronelle girondine	Art. 3	/			x	
Zamenis longissimus	Couleuvre d'esculape	Art. 2	An. IV	x			x
Natrix helvetica	Couleuvre helvétique	Art. 2	/	x			
Coluber viridiflavus	Couleuvre verte et jaune	Art. 2	An. IV	x			x
Natrix maura	Couleuvre vipérine	Art. 2	/	x			
Lacerta bilineata	Lézard à deux raies	Art. 2	An. IV	x			x
Podarcis muralis	Lézard des murailles	Art. 2	An. IV	x			x
Timon lepidus	Lézard ocellé	Art.2	/			x	

***PN* : Protection nationale**
Art. 2 : Espèce protégée ainsi que son habitat
Art. 3 : Espèce protégée

***DH* : Directive Habitats**
*An. II : Espèce d'intérêt communautaire - * Espèce prioritaire*
An IV : Espèce nécessitant une protection particulière stricte

De manière générale, les reptiles ont besoin d'habitats avec des milieux bien ensoleillés. Ils occupent aussi bien les lisières forestières que les bocages, landes les friches rocailleuses, les bords de cours d'eau ou encore les zones humides. Le lézard des murailles se satisfait aussi des milieux urbanisés.

Ces espèces fréquentent ainsi des habitats variés. A titre d'exemple, le Lézard des murailles est une espèce ubiquiste que l'on retrouve dans tous les types d'habitats à condition d'avoir un bon ensoleillement. A contrario, la Cistude d'Europe se cantonne aux plans d'eaux calmes bien ensoleillés.

De gauche à droite, de haut en bas : Lézard des murailles, Cistude d'Europe et Couleuvre d'esculape © ETEN-Environnement

Amphibiens

Onze espèces d'amphibiens ont été mises en évidence sur le territoire de Saujon. Elles sont toutes protégées sur le territoire national et 6 bénéficient d'un statut de protection particulière selon l'annexe IV de la Directive Habitat. Néanmoins, aucune de ces espèces n'est classée comme espèce prioritaire.

Nom scientifique	Nom commun	PN	Directive Habitat	Sources			
				Site Natura 2000 "Marais de la Seudre » (FR5400432)	ZNIEFF 1 Marais de Seudre (54120007)	ZNIEFF II Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (540007610)	Fauna
Bufo calamita	Crapaud calamite	Art. 2	An. IV				x
Bufo bufo	Crapaud commun	Art. 3	/	x			
Bufo spinosus	Crapaud épineux	Art. 3	/				x
Pelophylax lessonae	Grenouille de Lessona	Art. 2	An. IV		x	x	
Rana dalmatina	Grenouille agile	Art. 2	An. IV	x	x		x
Pelobates cultripes	Pélobate cultripède	Art. 2	An. IV			x	
Pelodytes punctatus	Pélodyte ponctué	Art. 3	/	x	x		x
Hyla méridionalis	Rainette méridionale	Art. 2	An. IV	x	x	x	x
Salamandra salamandra	Salamandre tachetée	Art. 3	/	x			x
Triturus marmoratus	Triton marbré	Art. 2	An. IV	x		x	x
Lissotriton helveticus	Triton palmé	Art. 3	/	x			x

***PN* : Protection nationale**
Art. 2 : Espèce protégée ainsi que son habitat
Art. 3 : Espèce protégée
***DH* : Directive Habitats**
*An. II : Espèce d'intérêt communautaire - * Espèce prioritaire*
An IV : Espèce nécessitant une protection particulière stricte

Ce taxon présente des espèces ayant des habitats et des mœurs semblables.

Chacun de ces amphibiens est liée aux milieux aquatiques. Ainsi, la reproduction et la ponte se font dans des fossés, cours d'eau, plans d'eau, mares ou encore étangs.

En dehors de ces périodes, ces espèces fréquentent différents types de milieux. La majorité de celles-ci s'affranchissent de l'eau. Elles fréquentent différents types d'habitats plus ou moins humides selon leurs exigences.

A titre d'exemple, le Pélodyte ponctué, espèce ubiquiste, fréquente aussi bien des garrigues ou prairies fraîches que des milieux boisements rivulaires. Pour la reproduction, ses préférences vont vers de petites mares temporaires calmes.

Le Pélobate cultripède fréquente quasi uniquement les milieux dunaires et les garrigues avec peu de végétation où ils s'enfoncent dans le sol la journée et sort la nuit pour se reproduire et s'alimenter.

Le Triton marbré est un anoure aux mœurs terrestre à condition que le milieu qu'il occupe soit très humide. Il revient néanmoins dans des zones aquatiques pour la reproduction.

De gauche à droite, de haut en bas, Salamandre tachetée et Grenouille agile, Rainette méridionale et Triton marbré, quatre amphibiens recensés sur la commune © ETEN-Environnement

Mammifères

La bibliographie indique la présence de **7 espèces patrimoniales de mammifères.**

Parmi elles, deux espèces sont classées comme espèce prioritaire : la Loutre d'Europe et le Vison d'Europe au titre de l'annexe II de la Directive Habitat.

Nom scientifique	Nom commun	PN	Directive Habitat	Sources			
				Site Natura 2000 "Marais de la Seudre » (FR5400432)	ZNIEFF 1 Marais de Seudre (54120007)	ZNIEFF II Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (540007610)	Fauna
Arvicola sapidus	Campagnol amphibie	Art. 2	/		x	x	x
Neomys fodiens	Crossope aquatique	Art. 2	/	x		x	
Sciurus vulgaris	Ecureuil roux	Art. 2		x			x
Genetta genetta	Genette commune	Art. 2	An. V	x	x		
Erinaceus europaeus	Hérisson d'Europe	Art. 2					x
Lutra lutra	Loutre d'Europe	Art. 2	An. II et IV	x	x	x	x
Musteola lutreola	Vison d'Europe	Art. 2	An. II et IV	x			

***PN* : Protection nationale**

Art. 2 : Espèce protégée ainsi que son habitat

***DH* : Directive Habitats**

*An. II : Espèce d'intérêt communautaire - * Espèce prioritaire*
An IV : Espèce nécessitant une protection particulière stricte
An V : Interdiction de l'utilisation de moyens non sélectifs de prélèvement, de capture et de mise à mort pour ces espèces

La richesse des habitats à l'échelle communale est favorable à l'installation des mammifères. La plupart de ces espèces ne sont pas inféodées à un seul type d'habitat. Elles utilisent plusieurs milieux pour la réalisation de leurs activités (chasse, gîte, reproduction).

Ainsi, la Loutre et le Vison utilisent de nombreux habitats humides et aquatiques.

De manière générale, le territoire communal est utilisé par des espèces communes de mammifères, tel que le Chevreuil européen, le Sanglier, la Fouine, la Martre des Pins. Cette diversité s'explique notamment par la présence de différents types d'habitats : Boisements, zones humides, milieux aquatiques, pelouses,…

Chevreuil européen, un des mammifères présents sur la commune de Saujon © ETEN-Environnement

Chiroptères

17 espèces de chiroptères ont été recensées dans la bibliographie. Toutes sont protégées sur le territoire national et nécessitent une protection stricte au titre de l'annexe IV de la directive Habitat. 6 de ces chiroptères sont considérés comme d'intérêt communautaire au titre de l'annexe II de la Directive Habitat.

Nom scientifique	Nom commun	PN	Directive Habitat	Sources			
				Site Natura 2000 "Marais de la Seudre » (FR5400432)	ZNIEFF 1 Marais de Seudre (54120007)	ZNIEFF II Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (540007610)	Fauna
Barbastella barbastellus	Barbastelle d'Europe	Art. 2	An. II et IV	x			
Myotis myotis	Grand murin	Art. 2	An. II et IV	x			
Rhinolophus ferrumequinum	Grand rhinolophe	Art. 2	An. II et IV	x			
Miniopterus schreibersii	Minioptère de schreibers	Art. 2	An. II et IV	x			
Myotis emarginatus	Murin à oreille échancrée	Art. 2	An. II et IV	x			
Myotis daubentonii	Murin de Daubenton	Art. 2	An. IV	x	x	x	x
Myotis alcathoe	Murin d'Alcathoe	Art. 2	An. IV	x			
Nyctalus noctua	Noctule commune	Art. 2	An. IV	x			
Nyctalus leisleri	Noctule de Leisler	Art. 2	An. IV	x			
Myotis nattereri	Murin de Natterer	Art. 2	An. IV	x			
Plecotus austriacus	Oreillard gris	Art. 2	An. IV	x			
Plecotus auritus	Oreillard roux	Art. 2	An. IV	x			
Rhinolophus hipposideros	Petit rhinolophe	Art. 2	An. II et IV	x			
Pipistrellus khulii	Pipistrelle de khul	Art. 2	An. IV	x			
Pipistrellus nathusii	Pipistrelle de Nathusius	Art. 2	An. IV	x			
Pipistrellus pipistrellus	Pipistrelle commune	Art. 2	An. IV	x	x		x
Eptesicus serotinus	Sérotine commune	Art. 2	An. IV	x			x

***PN* : Protection nationale**

Art. 2 : Espèce protégée ainsi que son habitat

***DH* : Directive Habitats**

*An. II : Espèce d'intérêt communautaire - * Espèce prioritaire*

An IV : Espèce nécessitant une protection particulière stricte

An V : Interdiction de l'utilisation de moyens non sélectifs de prélèvement, de capture et de mise à mort pour ces espèces

Les mœurs des chiroptères sont semblables, mais selon les espèces, elles occupent des habitats différents. Ainsi, les Pipistrelles sont des espèces ubiquistes chassant en lisière forestière comme dans les agglomérations et choisissant sont gîtes parmi les vielles essences d'arbres, les vieilles bâtisses ou encore derrière les volets des habitations plus récentes. D'autres espèces comme l'Oreillard roux ou le Murin d'Alcathoe ont une préférence pour les cavités des arbres.

Oreillard sp., et Rhinolophe sp. © ETEN-Environnement

Entomofaune

- *ODONATES*

Une seule espèce patrimoniale d'odonate a été mise en évidence dans la bibliographie : **l'Agrion de Mercure.**

Nom scientifique	Nom commun	PN	Directive habitat	Sources			
				Site Natura 2000 "Marais de la Seudre » (FR5400432)	ZNIEFF 1 Marais de Seudre (54120007)	ZNIEFF II Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (540007610)	Fauna
Coenagrion mercuriale	Agrion de mercure	Art. 3	An. II	x			

***PN* : Protection nationale**

Art. 2 : Espèce protégée ainsi que son habitat

Art. 3 : Espèce protégée

***DH* : Directive Habitats**

*An. II : Espèce d'intérêt communautaire - * Espèce prioritaire*

An IV : Espèce nécessitant une protection particulière stricte

An V : Interdiction de l'utilisation de moyens non sélectifs de prélèvement, de capture et de mise à mort pour ces espèces

- *RHOPALOCERES*

Une seule espèce de rhopalocères a été recensée dans la bibliographie : **le Damier de la succise.**

Nom scientifique	Nom commun	PN	Directive habitat	Sources			
				Site Natura 2000 "Marais de la Seudre » (FR5400432)	ZNIEFF 1 Marais de Seudre (54120007)	ZNIEFF II Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (540007610)	Fauna
Lycaena dispar	Cuivré des marais	Art. 2	An. II et IV	x		x	

***PN* : Protection nationale**

Art. 2 : Espèce protégée ainsi que son habitat

Art. 3 : Espèce protégée

***DH* : Directive Habitats**

*An. II : Espèce d'intérêt communautaire - * Espèce prioritaire*

An IV : Espèce nécessitant une protection particulière stricte

La présence de différents habitats et notamment des pelouses et des prairies favorise le développement d'un cortège commun de rhopalocères. Le Cuivré des marais fréquente des prairies humides où il y retrouve les conditions et les espèces végétales nécessaire à son développement, notamment l'Oseille.

Cuivré des marais © ETEN-Environnement

➢ *COLEOPTERES*

La bibliographie recense **deux espèces protégées.**

Nom scientifique	Nom commun	PN	Directive habitat	Sources			
				Site Natura 2000 "Marais de la Seudre » (FR5400432)	ZNIEFF 1 Marais de Seudre (54120007)	ZNIEFF II Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (540007610)	Fauna
Lucanus cervus	Lucane cerf-volant	/	An. II	x	x		
Rosalia alpina	Rosalie des Alpes	Art. 2	An. II et IV	x			

***PN* : Protection nationale**
Art. 2 : Espèce protégée ainsi que son habitat
Art. 3 : Espèce protégée

***DH* : Directive Habitats**
*An. II : Espèce d'intérêt communautaire - * Espèce prioritaire*

An IV : Espèce nécessitant une protection particulière stricte

An V : Interdiction de l'utilisation de moyens non sélectifs de prélèvement, de capture et de mise à mort pour ces espèces

Ces deux espèces sont des coléoptères saproxyliques qui se développent préférentiellement dans les bois de Chênes pour le Lucane et les Hêtres et Frênes pour la Rosalie des Alpes.

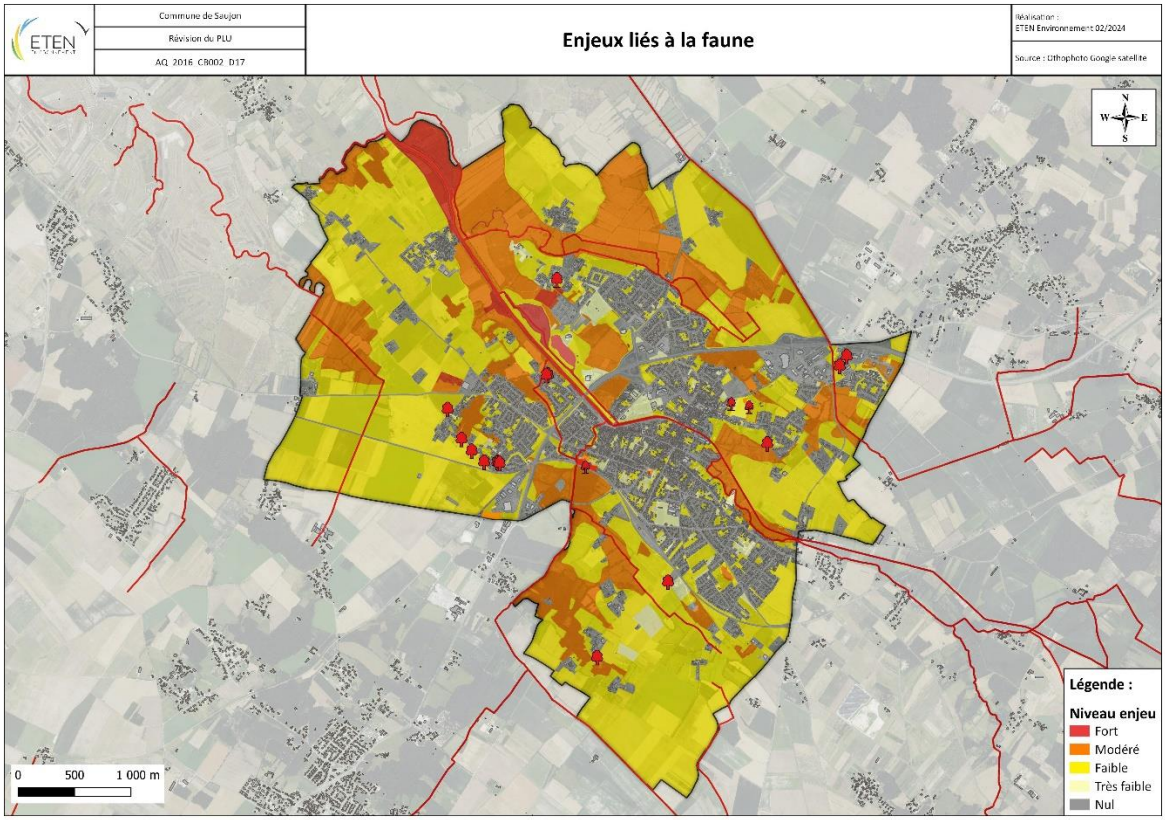
Lucane cerf-volant (femelle) © ETEN-Environnement

Ces coléoptères saproxyliques sont liés à la présence de vielles essences de chênes de frênes et de hêtres pour leur développement. La présence d'essences répondant aux exigences de ces espèces explique la présence du Lucane cerf-volant de la Rosalie des Alpes sur le territoire communal de Saujon.

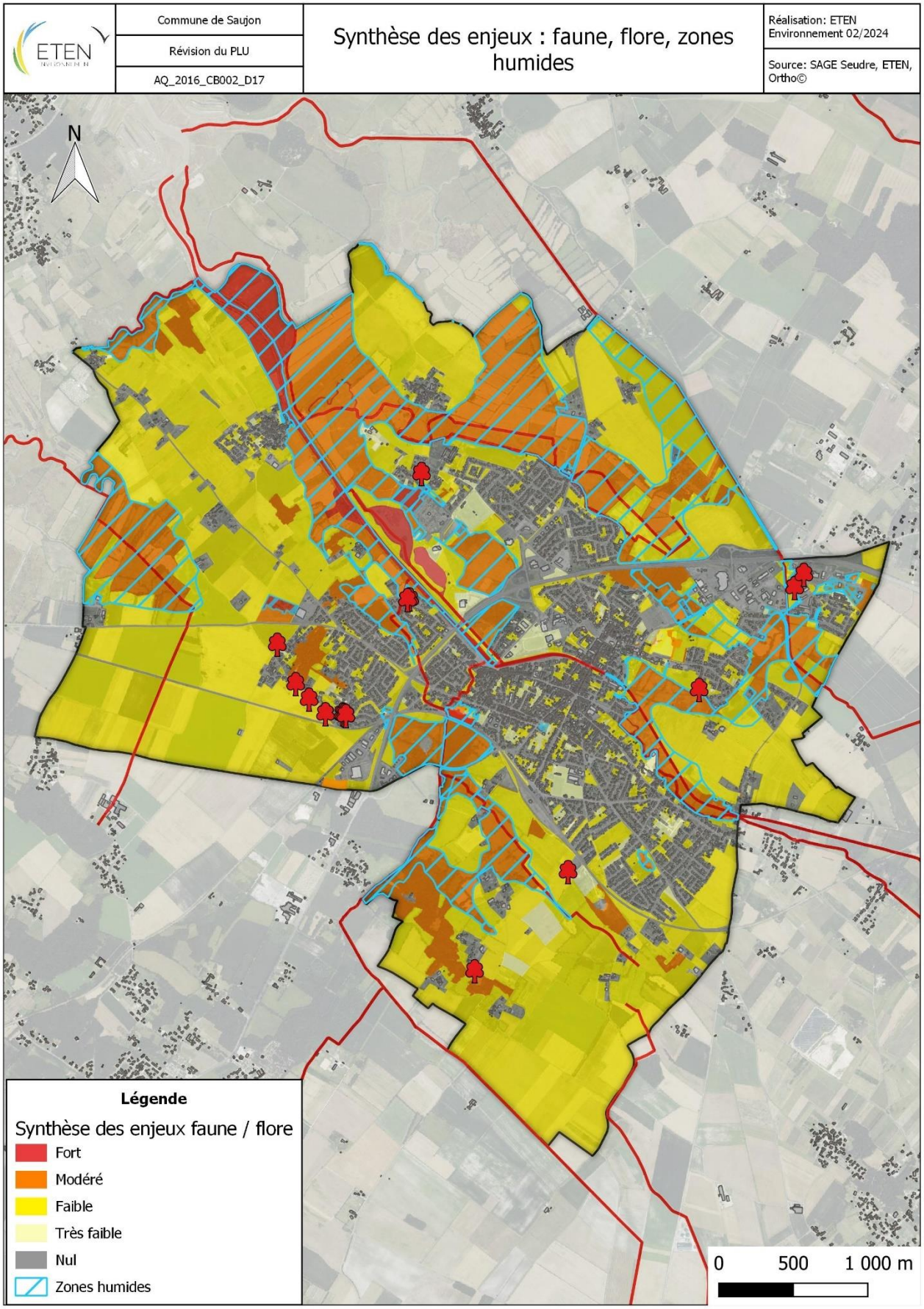
Bioévaluation des enjeux faunistiques

Le tableau suivant présente les enjeux liés aux différents taxons sur le territoire communal.

Habitats naturels	Habitats d'espèces associés	Enjeu correspondant
Réseau hydrographique / Plans d'eau	Habitat préférentiel pour la réalisation du cycle biologique des poissons, crustacés (Ecrevisse à pattes blanches), amphibiens, odonates, reptiles (Cistude d'Europe au niveau des plans d'eau), mammifères et autres espèces inféodées aux milieux aquatiques (Aigrette garzette, Spatule blanche, Balbuzard pêcheur,...) / Important corridor écologique favorable au transit des espèces aquatiques et terrestres (chiroptères, grands mammifères,...).	**Enjeu fort**
Fourré humide de Saules / Roselières	Formations arbustives de zones humides favorables à la reproduction des espèces des amphibiens/odonates et au refuge de nombreuses espèces d'oiseaux comme le Butor étoilé, le Phragmite aquatique, le Busard des roseaux ou encore de mammifères	**Enjeu fort**
Arbres remarquables	Chênes remarquables favorables à la réalisation du cycle biologique des coléoptères saproxyliques (Lucane cerf-volant,..), au refuge des espèces cavicoles (chiroptères)	**Enjeu fort**
Prairie humide / prairie mésohygrophile	Milieux prairiaux humides favorables à la réalisation du cycle biologique des amphibiens, odonates et rhopalocères (Cuivré des marais) ainsi qu'à l'alimentation d'espèces semi-aquatiques (Aigrette garzette, Grande Aigrette, Cigogne blanche,...)	**Enjeu modéré**
Boisement acidiphile / Bosquets / Chênaie verte / Formation arborée	Boisements de feuillus favorables à la nidification d'espèces d'oiseaux, à la réalisation du cycle biologique d'espèces saproxyliques, au refuge d'espèces cavicoles (chiroptères), au refuge des grands mammifères durant la période diurne et à la réalisation du cycle biologique de nombreuses espèces communes	**Enjeu modéré**
Alignements d'arbres / Haie	Habitats favorables à la réalisation du cycle biologique des coléoptères saproxyliques (Lucane cerf-volant), au refuge des espèces cavicoles (chiroptères) / Corridor écologique favorable au transit des espèces terrestres et chiroptères	**Enjeu modéré**
Prairies mésophiles	Milieux prairiaux favorables à la réalisation du cycle biologique des espèces de rhopalocères (Damier de la succise), au refuge et à la chasse des reptiles (Couleuvres, Lézards), à la recherche de proies des rapaces (Faucons, Bondrée, Busards,...) et chiroptères, et à l'alimentation d'espèces d'oiseaux (Pie-grièche écorcheur).	**Enjeu faible**
Fourrés / Friches / Roncier	Milieux semi-fermés favorables à de nombreuses espèces de passereaux et de mammifères	**Enjeu faible**
Culture/Prairie pâturées	Habitats soumis à une agriculture intensive : habitats favorables à l'alimentation d'espèces d'oiseaux (passereaux, rapaces,...) lors des opérations de fauche, labour ou de récolte des cultures	**Enjeu faible**
Jardin / Parcs / Espace vert / Zone remaniée / Chemin / Route / Zone urbanisée	Habitats fortement influencés par l'Homme, milieux urbains, milieux dégradés et colonisés par des espèces invasives : milieux peu favorables pour la faune locale	**Enjeu très faible**



Enjeux liés à la faune à Saujon



Synthèse des enjeux faune, flore, zones humides

4.2.7. La Trame Verte et Bleue

Présentation du réseau écologique national : la « Trame verte et bleue »

Trame verte et bleue : loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

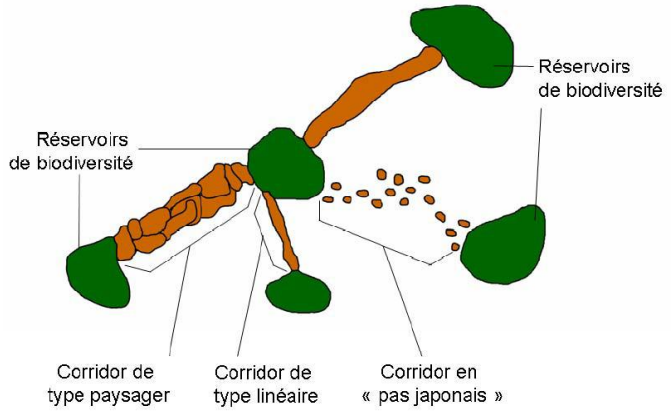
La mise en place d'un réseau écologique national, nommé « Trame verte et bleue », a été la mesure prioritaire demandée par le Groupe 2 « Préserver la biodiversité et les ressources naturelles » du Grenelle de l'environnement. Cette demande a été motivée suite au constat d'une fragmentation importante du territoire induisant un fractionnement et une fragilisation des populations animales et végétales, y compris pour les espèces ordinaires. La trame verte et bleue vise donc à les reconnecter tout en permettant leur redistribution géographique dans un contexte de changement climatique. La biodiversité est de plus en plus associée à la notion de développement durable, tant la communauté scientifique estime qu'elle est « l'assurance-vie de la Terre ». Pour ces raisons, le Code de l'urbanisme a été complété pour intégrer explicitement l'objectif de maintien ou de restauration des continuités écologiques. En outre, il faut garder à l'esprit que la biodiversité n'a pas vocation à être la même partout et qu'il faut favoriser la spécificité des territoires. Ainsi, identifier, comprendre et inscrire le fonctionnement du réseau écologique d'un territoire dans la politique et les documents d'urbanisme tels que la carte communale, permettra de :

- Préserver la biodiversité et ses capacités d'adaptation aux changements climatiques ;
- Mieux accompagner les transformations du paysage, pour éviter une fragmentation supplémentaire ou irrémédiable liée à l'aménagement, à la banalisation et/ou à l'urbanisation de l'espace ;
- Restituer le territoire dans son environnement à plus large échelle et favoriser la solidarité entre territoires.

En somme, cette trame verte et bleue doit constituer l'infrastructure naturelle du territoire sur laquelle doit tout particulièrement s'inventer un aménagement durable. Il s'agit d'éviter de figer l'occupation et la gestion de l'espace et de permettre son évolution en reconnaissant et améliorant le rôle et le fonctionnement des infrastructures naturelles qui composent le réseau écologique du territoire. Enfin, la trame verte et bleue contribuera à l'amélioration du cadre de vie et des paysages.

Il existe autant de réseaux écologiques à proprement parler que d'espèces. Dans un souci d'opérationnalité et de synthèse, ont été regroupées les espèces ayant des besoins proches et fréquentant des milieux de même type. Cette approche par milieux naturels est nécessaire pour établir une trame verte et bleue qui soit visible sur le terrain. Pour un milieu donné, un réseau est constitué de deux composantes principales que l'on peut baptiser, par souci de simplicité :

- **les réservoirs de biodiversité**, c'est-à-dire les « zones vitales, riches en biodiversité, où les espèces peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie » ;
- les **corridors** pour permettre les échanges entre les réservoirs de biodiversité.



Le fonctionnement de la Trame verte et bleue

La trame verte et bleue à l'échelle régionale

A l'échelle de l'ancienne région Poitou-Charentes, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été **approuvé à l'unanimité par les élus du Conseil régional** réunis en session **le 16 octobre 2015** et a été **adopté** par arrêté préfectoral **le 3 novembre 2015.**

Ce document est à présent annulé et est remplacé par le SRADDET dans lequel on retrouve les mêmes informations en termes d'expertise.

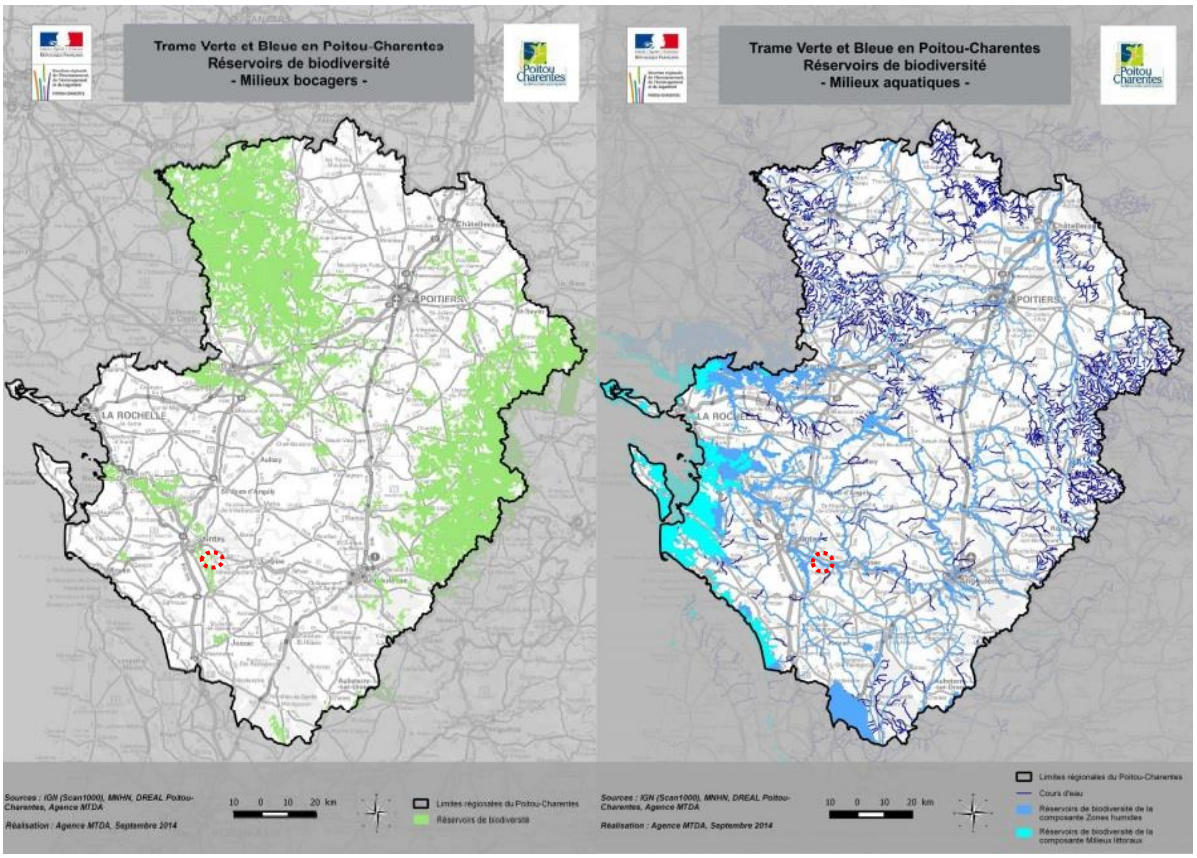
Chaque région doit respecter des critères de cohérence par la prise en compte :

- des besoins de connectivité des espèces dites déterminantes pour la Trame Verte et Bleue
- des besoins de liaison des habitats dits déterminants pour la Trame Verte et Bleue
- d'espaces déterminants pour les milieux aquatiques et humides de la TVB (cohérence SDAGE)
- des zonages de protection ou de connaissance (ex : inventaires)
- des enjeux inter-régionaux.

Plusieurs « mailles naturalistes » ont été dessinées, et Saujon se trouve à cheval sur les mailles de Saint-Augustin et de Breuillet. Ainsi la commune fait partie du grand ensemble paysager des « espaces du littoral, de la mer et du marais ».

Les cartes de mailles d'inventaire du SRCE ne donnent aucune information en matière d'orchidées ou de plantes messicoles sur la commune En revanche, on y recense des amphibiens (6 espèces), des reptiles (3 espèces) et des oiseaux (76 espèces d'oiseaux nicheurs).

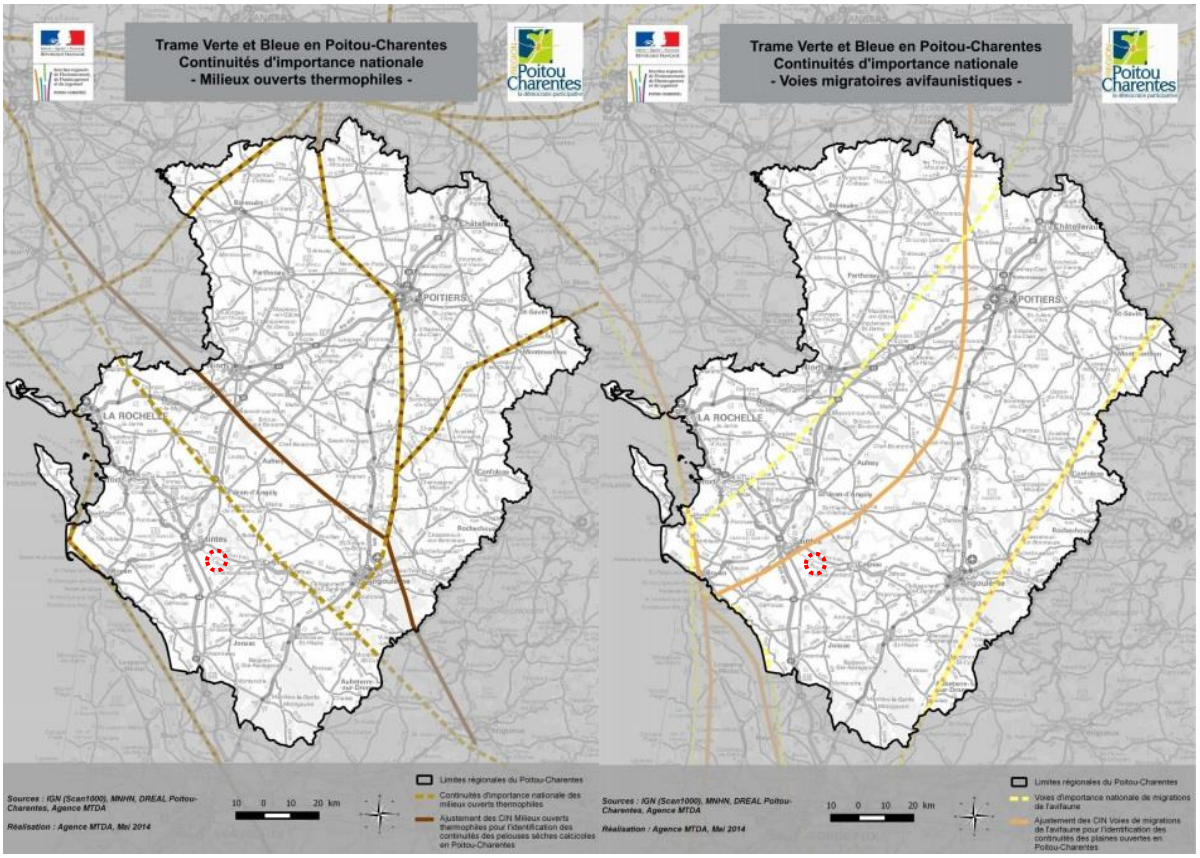
Des sous-trames ont été établies dans un premier temps pour identifier les grands réservoirs de biodiversité, et **Saujon est concernée par des réservoirs de types littoraux et de milieux bocagers.**



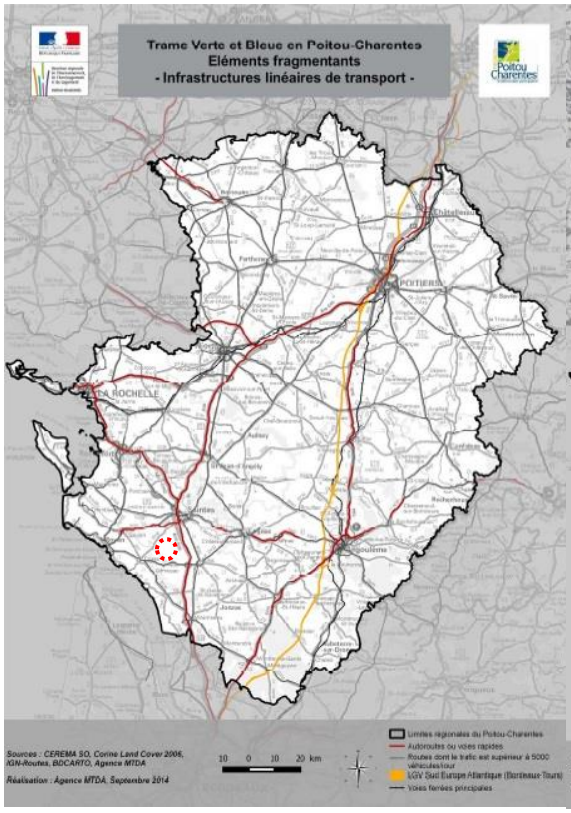
La commune dispose de plusieurs éléments constitutifs de la trame verte : des prairies, des forêts mélangées et des zones humides continentales.

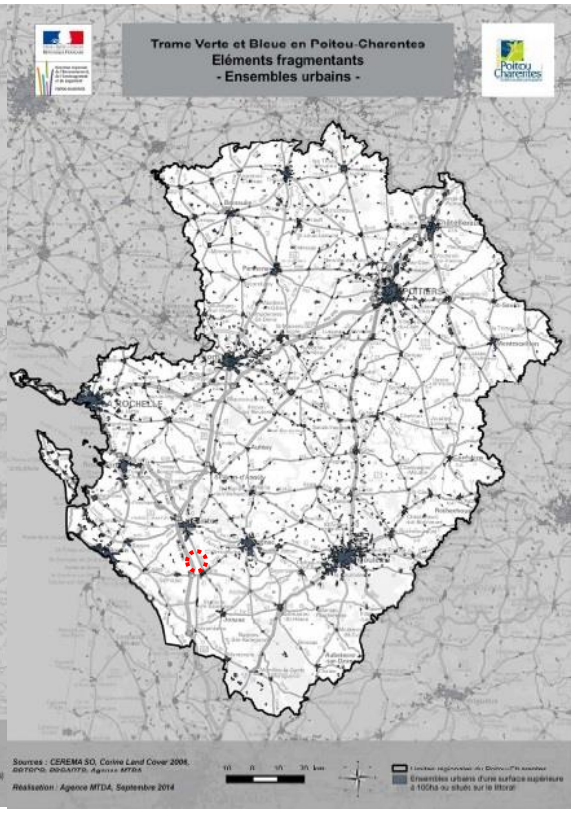
Pour la trame bleue, le SRADDET préconise la protection des ruisseaux du bassin de la Seudre, donc ici la Seudre, le Berthus, le ruisseau de la Justice, le ruisseau de la Croix Du Bourdon et le canal de Dercie. A l'échelle régionale on considère que sur quasiment toute la façade ouest de Poitou-Charentes, les ruisseaux cyprinicoles sont perturbés, c'est-à-dire qu'au moins une de ses fonctions vitales (reproduction, croissance…) est perturbée. De plus, pour le SRADDET, 41 mares ont été recensées dans l'ensemble des mailles d'inventaires concernant la commune. Enfin, la préservation du littoral sur toute la façade Poitou-Charentaise est aussi inscrite comme action prioritaire dans le Plan d'action stratégique du SRCE.

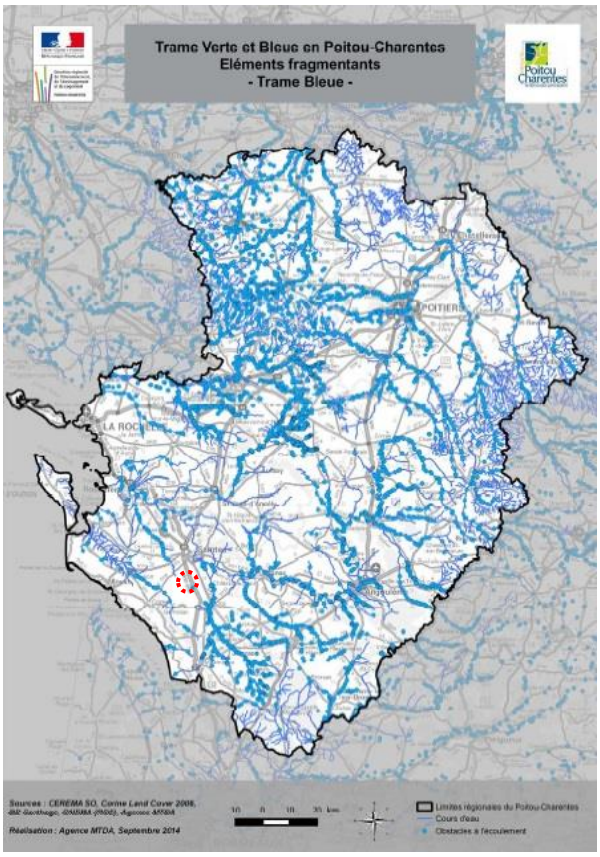
La commune de Saujon, dans le SRADDET, n'est pas concernée par la présence de continuités d'importances nationales : les continuités de milieux ouverts thermophiles et les continuités d'importance nationale au niveau des voies migratoires d'avifaune.



En revanche, plusieurs types d'éléments fragmentant pour la Trame Verte et Bleue régionale apparaissent sur la commune. Le bâti dense du bourg de Royan constitue en lui-même un élément fragmentant. A cela s'ajoute la présence de l'autoroute et plusieurs obstacles à l'écoulement sur le fleuve côtier de la Seudre en particulier.


Trame Verte et Bleue en Poitou-Charentes
Eléments fragmentants
- Infrastructures linéaires de transport -
Poitou Charentes
LA ROCHELLE
POITIERS
Sources : CEREMA SO, Corine Land Cover 2006, IGN-Routes, BDCARTO, Agence MTDA
Réalisation : Agence MTDA, Septembre 2014
10 0 10 20 km
Limites régionales du Poitou-Charentes
Autoroutes ou voies rapides
Routes dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules/jour
LGV Sud Europe Atlantique (Bordeaux-Tours)
Voies ferrées principales


Trame Verte et Bleue en Poitou-Charentes
Eléments fragmentants
- Ensembles urbains -
Poitou Charentes
ROCHELLE
POITIERS
Sources : CEREMA SO, Corine Land Cover 2006,
Réalisation : Agence MTDA, Septembre 2014


Trame Verte et Bleue en Poitou-Charentes
Eléments fragmentants
- Trame Bleue -
Poitou Charentes
POITIERS
Sources : CEREMA SO, Corine Land Cover 2006,
Réalisation : Agence MTDA, Septembre 2014
Limites régionales du Poitou-Charentes
Cours d'eau
Obstacles à l'écoulement

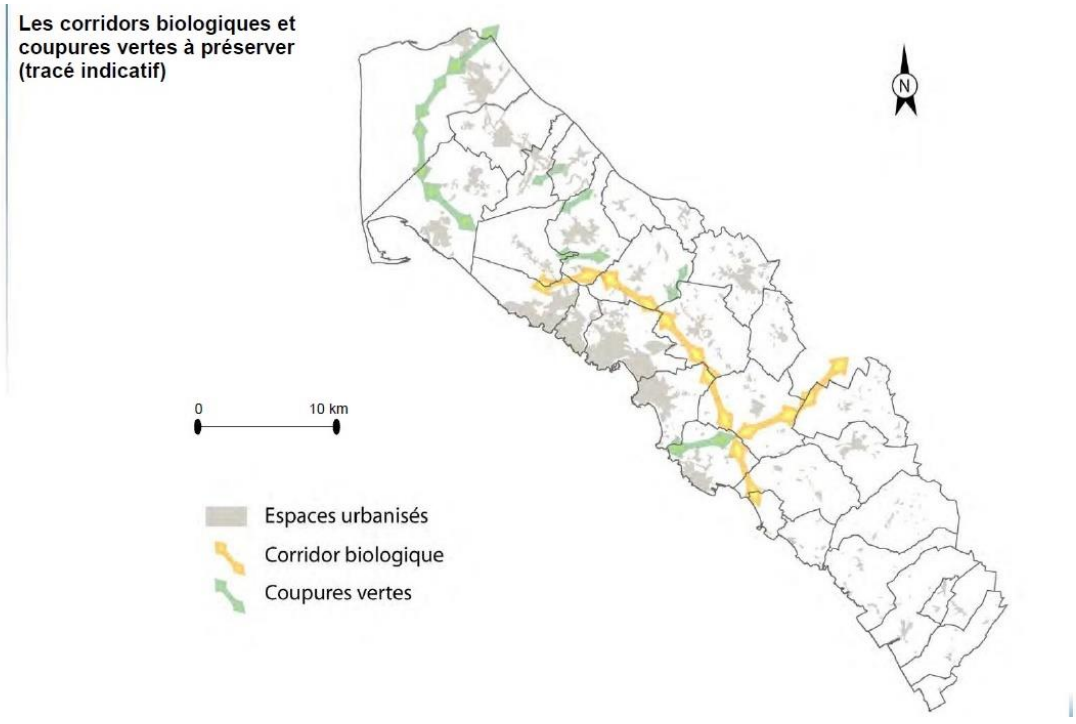
➲ **La trame verte et bleue mise en place à l'échelle du SCoT (en vigueur et en cours de révision)**

Il est précisé dans le projet d'aménagement et de développement durable du SCoT de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique qu'il est nécessaire de garder des coupures vertes entre les projets de constructions existants et de préserver les corridors biologiques du territoire. Ainsi, les plans locaux d'urbanismes devront veiller à empêcher toute construction sur la grande majorité de ce type d'espaces naturels, et notamment à interdire le développement des Hébergements Légers de Loisirs (H.L.L).

Le tracé de ces coupures vertes et des corridors biologiques est indicatif, leur positionnement précis relèves de choix communaux. De plus, les coupures vertes à conserver à l'échelle du SCoT sont uniquement celles qui présentent un intérêt communautaire. Ainsi, les coupures vertes représentant un intérêt local doivent être mises en place à l'échelle des documents d'urbanisme communaux. Sont considérées dans le SCoT comme des coupures d'urbanisation les espaces correspondant aux critères suivants :

- Les secteurs concernés ont un caractère naturel, ils ne sont ni urbanisés, ni aménagés.
- La coupure est située entre deux zones urbaines bien définies (village, hameaux,…) ou marquée par de grands axes de communication, des grandes entités boisés, des ensembles agricoles de grande taille, …
- La coupure d'urbanisation est de taille relativement importante (plusieurs hectares), est aisément lisible dans le paysage (trame verte, massif forestier, grande entité agricole exploitée, etc…) et a un caractère longiligne (étirée sur une grande distance, souvent supérieure à un kilomètre).

Tous les espaces naturels et agricoles inscrits dans le tissu urbain ne peuvent être considérés comme des coupures d'urbanisation. Un espace agricole entre deux lotissements, peu perceptible et sans lien avec un ensemble naturel plus conséquent, ne peut être perçu comme une coupure d'urbanisation. Néanmoins, les PLU peuvent bien entendu, au sein des espaces urbains, conserver des espaces de respiration qu'ils classeront en zone agricole ou naturelle. La carte suivante précise quels sont les secteurs à l'échelle du SCoT où la préservation des coupures vertes et des corridors biologiques mérite une attention particulière. **On s'aperçoit ainsi que le SCoT ne recense aucun corridor biologique à Saujon.**



Les coupures vertes et les corridors biologiques à l'échelle du SCoT en vigueur

Dans le SCOT en cours de révision, la TVB définit des réservoirs de biodiversité, intitulés « territoires d'exception » et des corridors écologiques intitulés « liaisons naturelles », résumés sur la carte suivante.

Trame verte et bleue du SCoT en cours de révision (DOO)

Sur cette carte, la commune de Saujon est concernée par :

- **4 territoires d'exception** : T2 et T4 (zones humides de la vallée de la Seudre), T12 (Zones humides au sud de Saujon), T21 (Bocage au sud de Saujon) ;
- **2 liaisons naturelles** : L9 et L10 (entre deux entités zones humides de la vallée de la Seudre).

Le projet de DOO (p.17) impose que le PLU protège les territoires d'exception de la TVB et n'y autorise que les aménagements qui ne mettent pas en péril son caractère propre et respectent les autres réglementations existantes.

➲ Une trame verte et bleue fonctionnelle sur la commune de Saujon

Des réservoirs de biodiversité et des corridors biologiques ont été identifiés sur le territoire communal en raison des habitats et espèces qu'ils accueillent mais aussi de leur rôle dans le fonctionnement et le maintien de la biodiversité à l'échelle communale.

Les réservoirs de biodiversité

De grandes zones servant de réservoirs de biodiversité se dégagent sur le territoire de la commune.

Les réservoirs sont issus de deux grandes entités naturelles : les cours d'eau de la Seudre et du Bertu. En effet, **les marais de la Seudre, et la vallée du Bertu** concentrent les réservoirs de biodiversité du territoire.

Tout d'abord au nord de la commune, d'ouest en est, se répartissent les marais de l'Aubat, de la Cornillère et de la Dercie. Plus au sud-est, on retrouve les marais de la Seudre (Grand Marais et le marais en amont de Saujon), qui présente les mêmes caractéristiques.

Ils forment un réservoir de biodiversité en offrant un espace de nidification pour de nombreuses espèces d'oiseaux en particulier. La présence de marais plats, de prairies à joncs, de pelouses et d'espaces de boisements humides épars (Frênaies ou Chênaies) permet le développement d'une avifaune et d'une faune remarquable. Au niveau avifaunistique, l'étude du DOCOB du site Natura 2000 permet de voir que la commune de Saujon accueille une richesse spécifique importante d'oiseaux.

Les écoutes d'ultrasons montrent des densités moyennes à importantes de chauve-souris sur la commune (LPO, DOCOB du Marais de la Seudre).

La présence de la Loutre d'Europe, dans le marais de la Cornillère a pu être remarquée via l'utilisation de « placettes » pour l'échantillonnage qui permettent de retrouver des empreintes ou des traces de déjections de ces mammifères. (LPO, Docob du Marais de la Seudre).

Au niveau piscicole, c'est l'alose feinte qui est présente sur le territoire communal, et pour les coléoptères, des lucanes cerf-volant ont pu être observées sur les marais de l'Aubat, de la Cornillère et de la Dercie.

On retrouve ensuite au sud-est de la commune le ruisseau de Rangeard et la vallée du Bertu. Le réseau hydrographique ainsi que ces milieux associés (prairies et boisements humides) permettent le développement d'une ou plusieurs parties du cycle de vie d'espèces tel que le Vison d'Europe ou la Loutre. Les amphibiens peuvent aussi profiter de ce milieu et du cours d'eau, indispensable à leur développement.

Boisements et milieu dulcicole : corridors écologiques de Saujon

Deux grands milieux façonnent les corridors écologiques de la commune : le réseau hydrographique et les espaces de marais et de boisements humides.

Au niveau de la trame bleue, on retrouve ainsi un corridor écologique principal qui suit la Seudre, d'ouest en est, et constitue le cœur de la trame bleue. De nombreux petits corridors suivent ensuite le chevelu hydrographique secondaire : Le Bertu, le Riveau, le Monnard principalement. Ces corridors permettent le déplacement d'espèces piscicoles, ou d'autres espèces inféodées aux milieux aquatiques.

Les corridors écologiques de la trame verte traversent essentiellement les prairies humides liées aux marais de la Seudre et les quelques boisements, permettant aux différentes espèces du territoire de rejoindre les réservoirs de biodiversité où elles peuvent effectuer plusieurs cycles de leur développement. (voir carte de la Trame verte et bleue).

Les corridors écologiques en milieu urbain

Au sein du milieu urbain dense de Saujon, existe une trame écologique limitée et dégradée, représentée à plusieurs endroits :

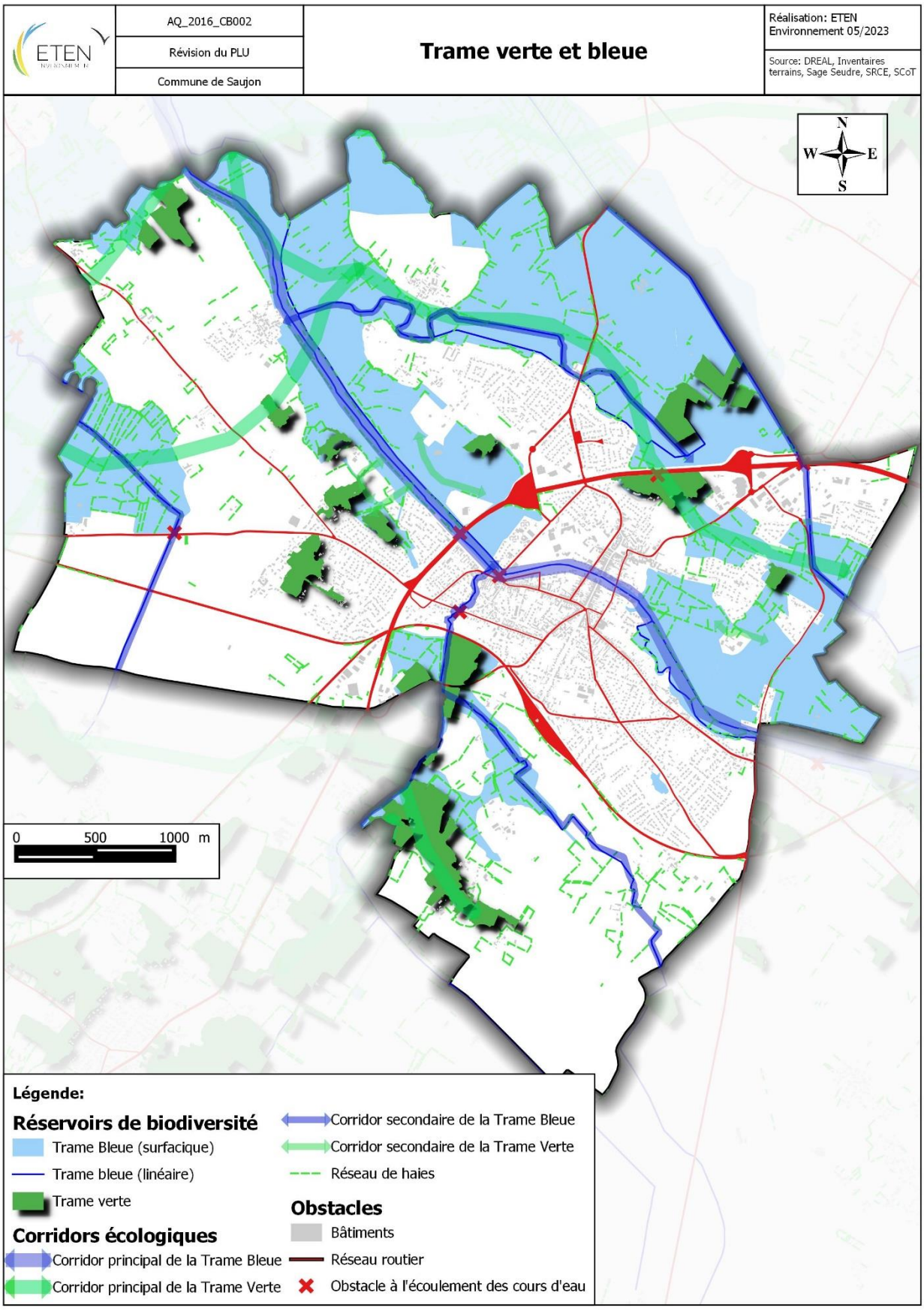
- Au niveau du réseau hydrographique urbain : la Seudre, le Bertu, le Riveau, le Monnard qui peuvent parfois se situer à proximité des enveloppes urbaines.
- Au niveau de l'aire de la Landes, un corridor permet aux espèces de rejoindre les zones humides du Grand Marais et celles du Marais de la Dercie, et contourne ainsi l'infrastructure de loisir.

Ces différents espaces constituent un enjeu fort pour la trame verte et bleue urbaine puisqu'ils se trouvent enclavés dans un milieu urbain dense, qui coupe les possibilités de déplacement et dégradent ainsi leur fonctionnalité et leur rôle de corridor écologique.

Ce qu'il faut retenir

Les cours d'eau de la Seudre, de Bertu, le Riveau, le Monnard, leurs vallées et les milieux humides du Marais de la Seudre représentent des milieux à très forts enjeux écologiques car ils constituent des corridors fondamentaux ou bien des réservoirs de biodiversité utilisés par la flore et la faune.

La prise en compte des continuités écologiques est primordiale dans les politiques de gestion du territoire. Dans les aménagements futurs il est indispensable de prendre en considération l'approche de la continuité écologique. L'urbanisation de nouveaux secteurs représente un risque de fragmentation accrue des milieux. Cette fragmentation peut être atténuée par la densification des zones urbaines existantes qui limite alors les phénomènes de linéarisation. Au sein de ces zones urbanisées, le maintien et la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue est important.



Trame verte et bleue à Saujon

Analyse AFOM MILIEU BIOLOGIQUE	ATOUT	FAIBLESSE	OPPORTUNITES	MENACES	Niveau d'enjeu		
					Faible	Modéré	Fort
Protection et gestion du patrimoine biologique	Présence d'1 parc naturel marin, de 2 sites Natura 2000 et 2 ZNIEFF de type I et II.	Influence de l'urbanisation sur l'Estuaire vis-à-vis de la gestion des eaux usées et pluviales	Périmètres de gestion qui encadrent l'urbanisation face aux enjeux naturels.	Urbanisation des parcelles aux abords de ces périmètres réglementaires et risques d'étalement urbain.			Prendre en compte les périmètres réglementaires liés au patrimoine naturel : protection des habitats et des espèces d'intérêt communautaire.
Occupation du sol	Surface importante occupée par les marais. Présence de zones humides.	Présence de milieux naturels à enjeux aux abords du bourg (pressions potentielles).	Maintenir une mosaïque d'habitats naturels en encadrant l'urbanisation via le PLU	Etalement urbain.			Prendre en compte l'occupation du sol et préserver une mosaïque de milieux.
Faune / flore	Présence de zones humides, marais, espaces forestiers nécessaires au fonctionnement vital de plusieurs espèces (chiroptères et oiseaux).	Etalement urbain aux abords d'espaces naturels à enjeux.	Protection d'habitats et de milieux naturels grâce au PLU.	Artificialisation des milieux et/ou pollutions dues aux activités anthropiques.			Préserver les espèces patrimoniales et leurs habitats naturels (habitats d'intérêt communautaire et zones humides)
Trame verte et bleue	Trois principaux réservoirs de biodiversité et plusieurs corridors.	Réservoirs de biodiversité situés non loin de pôles urbanisés et donc soumis à des pressions anthropiques.	Prise en compte de la Trame Verte et Bleue dans les documents d'urbanisme.	Augmentation de la fragmentation des espaces naturels par le développement d'une urbanisation diffuse.			Préserver les corridors écologiques et la fonctionnalité des milieux associés ; éviter le développement urbain diffus

Tableau AFOM milieu biologique sur la commune de Saujon.

4.3 Les ressources naturelles et leur gestion

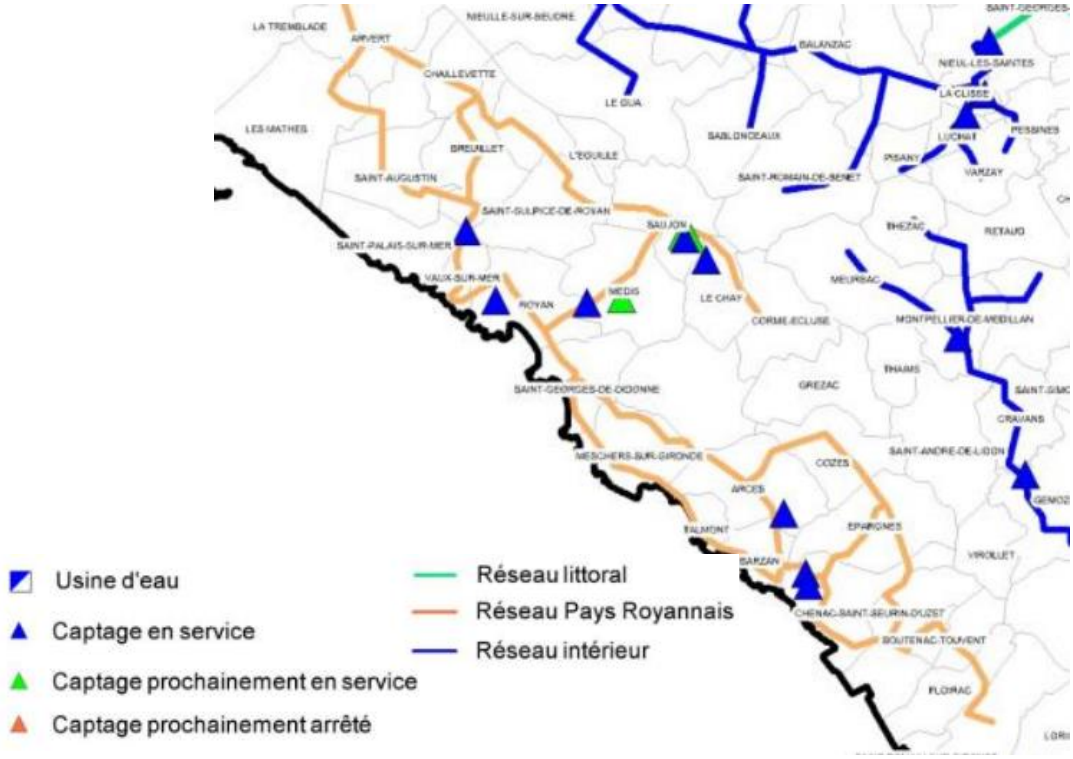
4.3.1. Ressource en eau

Source : ARS, RPQS AEP 2021, EAU17

Une ressource en eau sollicitée pour l'alimentation en eau potable

La commune de Saujon, comme plus de 60% du territoire de l'ancienne région Poitou-Charentes, est alimentée par des sources d'eaux souterraines. Au sein du Pays Royannais, Saujon fait partie du secteur de Royan / Saujon historiquement alimenté par les principaux captages de Saujon « La Bourgeoisie » et de Chenac « Chauvignac », puis complété dans les années 1990 par les forages de Royan « St Pierre & Marché de Gros », d'Arces/Gironde « Le Terrier » en 2013 et enfin de Médis « Combes de l'Ardillier » en 2016. 3 masses d'eau souterraines sont alors concernées :

- « calcaires et calcaires marneux du santonien-campanien BV Charente-Gironde »
- « calcaires, grès et sables de l'infracénomanien/cénomanien nord-quitain »
- « calcaires, et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain »



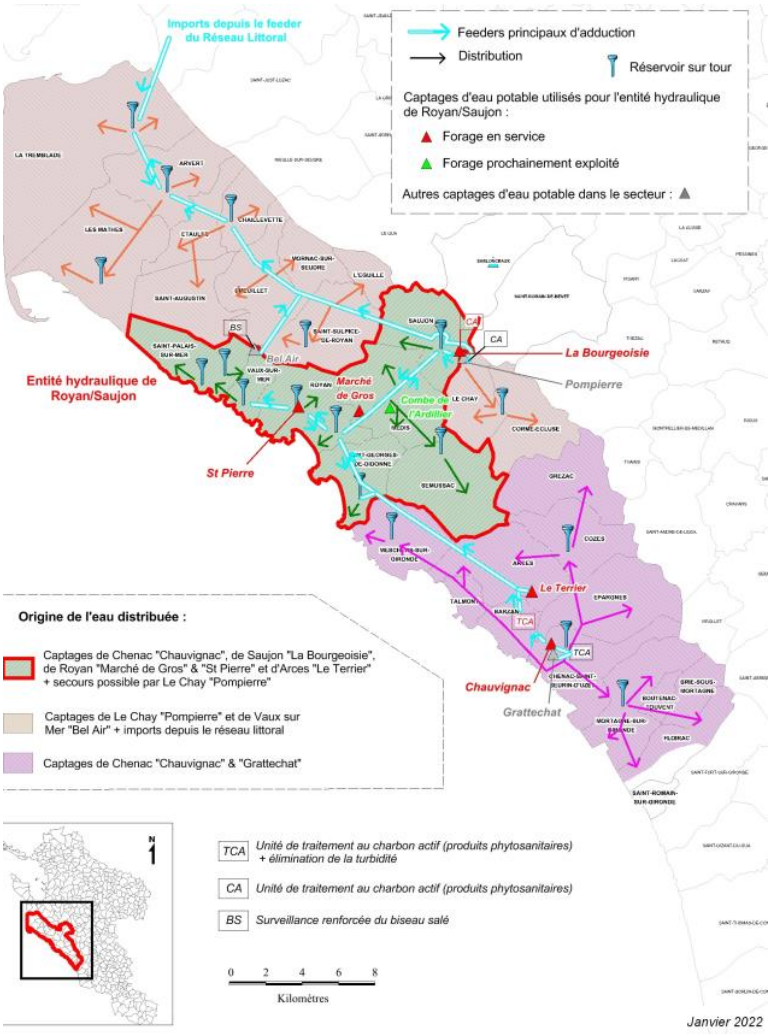
Réseau en eau potable du Pays Royannais (source : RPQS Eau potable 2021)

Les tableaux suivants présentent les volumes distribués sur la commune et la capacité de production et volumes prélevés sur l'entité hydraulique pour chacun des captages :

VOLUMES DISTRIBUES SUR LA COMMUNE			Volumes mis en distribution (m^3/an)				
Commission Territoriale Eau 17 concernée (découpage 2021)	**Exploitant responsable de la distribution sur la commune**	**Commune**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
CARA (CT n°13)	**SAUR**	**Saujon**	**450 941**	**430 447**	**439 769**	**443 153**	**431 233**
		Total	**450 941**	**430 447**	**439 769**	**443 153**	**431 233**

CAPACITE D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE DU TERRITOIRE						Volumes prélevés (m^3/an)		
Secteur concerné	Captages AEP alimentant le secteur	Aquifère capté	N° arrêté préfectoral	Date arrêté préfectoral	Volume annuel autorisé	2019	2020	2021
Commune de Saujon	ARCES *"Le Terrier"*	Turono-Coniacien captif	14-1391	20 juin 2014	550 000	371 680	488 550	227 220
	CHENAC *"Chauvignac"*	Turono-Coniacien semi-captif	09-4753bis	24 décembre 2009	4 000 000	3 107 989	3 042 471	3 127 912
	ROYAN *"Marché de Gros"*	Turono-Coniacien captif	10-2019	23 juillet 2010	1 095 000	172 569	57 991	350 497
	ROYAN *"Saint Pierre"*	Turono-Coniacien captif	10-2020	23 juillet 2010	830 000	639 720	250 624	710 479
	SAUJON *"La Bourgeoisie"*	Turono-Coniacien libre	10-2018	23 juillet 2010	3 240 000	1 194 400	1 520 335	1 173 698
				Total	9 715 000	5 486 358	5 359 971	5 589 806
VOLUMES DISTRIBUES SUR LA COMMUNE DE SAUJON						439 769	443 153	431 233
Pourcentage de production dédié à l'alimentation de la commune de Saujon						8,0%	8,3%	7,7%

Commentaire : Ces captages d'eau potable alimentent un réseau interconnecté plus vaste que la commune de Saujon. Son alimentation en eau potable représente environ 8 % des prélèvements effectués sur les captages. Les capacités restantes de production permettent théoriquement un développement démographique. Elles seront à confronter avec les évolutions des autres secteurs géographiques (une étude besoins/ressources est en cours sur le territoire d'Eau 17).



Répartition de l'alimentation en eau potable autour de l'entité hydraulique de Royan/Saujon (source : Eau 17 – Janvier 2022)

➲ **Un réseau qualifié de « bon » selon le référentiel de l'agence de l'eau Adour Garonne**

Les tableaux ci-dessous présente les indicateurs de performance du réseau d'alimentation en eau potable entre les années 2018 et 2020 (source : Eau 17) :

	2018	2019	2020
Rendement net	86%	82%	86,9%
Indice linéaire de perte (ILP)	2.78 m3/j/km	3.65 m3/j/km	2.67 m3/j/km

Eau 17 considère les pertes du réseau d'eau potable de Saujon comme faibles.

La SEPRA, exploitant du réseau de distribution, s'est engagée à réduire encore les fuites, avec un engagement d'ILP de 3 m3/j/km maximum pour 2022 et 2023 et 2,1 à la fin du contrat d'affermage, en 2030-2031.

Cet engagement de réduire l'ILP de 0,9 m3/j/km représente une diminution des pertes de 27 000 m3 par an d'ici 2030.

En 2020, le volume des fuites était de 81 000 m3.

Le réseau de distribution est bien équipé, avec des compteurs de sectorisation et des capteurs acoustiques (système EAR) pour faciliter la recherche des fuites.

➲ **Une eau potable d'une bonne qualité**

Les visites de contrôle sont effectuées par l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

Selon la synthèse sur la qualité de l'eau concernant l'unité de distribution de Poitou-Charentes, réalisée par l'ARS, l'eau distribuée à Saujon en 2015 a été d'excellente qualité bactériologique et conforme aux normes règlementaires fixées pour les substances toxiques, les substances indésirables (nitrates, fluor...) et les pesticides recherchés (cf. tableau, ci-dessous). Seule la dureté de l'eau, supérieure aux 25°F idéaux amenuise la qualité de l'eau sur la commune.

Bactériologie	Dureté (degré français : °F)	Nitrates (limite de qualité : 50 mg/l)	Fluorures (limite de qualité : 50 mg/l)	Pesticides (limite de qualité : 0,10 µg/l)
100% des échantillons analysés dans le cadre du contrôle sanitaire se sont révélés conformes aux normes	Eau dure (dureté entre de 35°F en moyenne)	Concentration de 32 mg/l en moyenne. Valeur maximale relevée : 41 mg/l.	Teneur inférieure à 0,5 mg/l	Qualité conforme au règlement (inférieure à 0,10µg/l d'atrazine-déséthyl)

Qualité de l'eau potable à Saujon

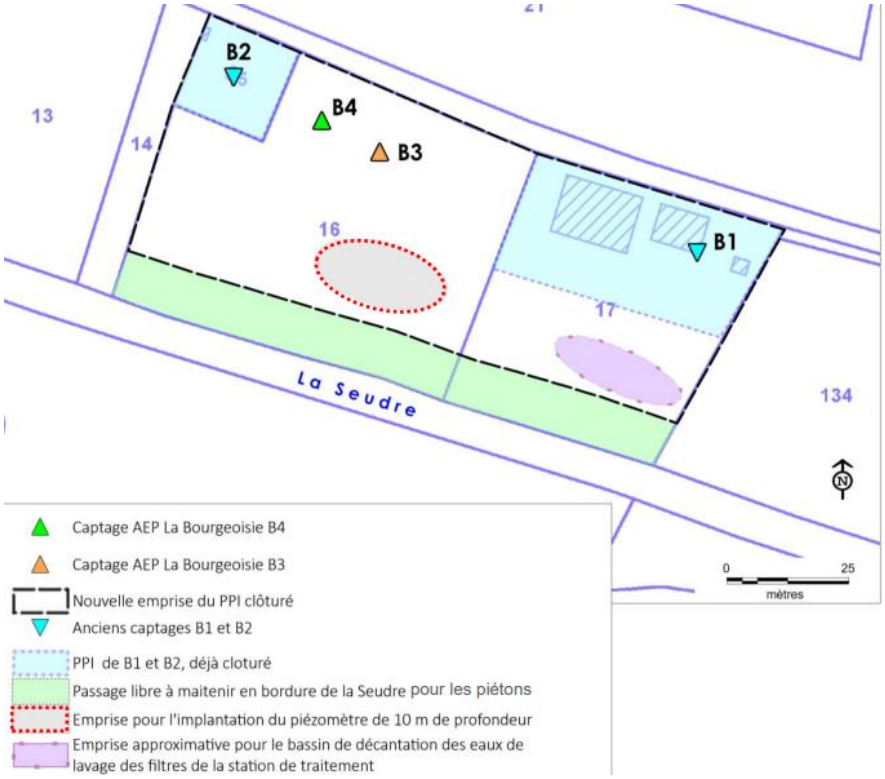
Périmètres de protection de captages

La commune est concernée par la présence d'un champ captant qui regroupe les captages de « La Bourgeoisie », qui font l'objet de périmètre de protection immédiate, rapprochée et éloignée :

- le forage « La Bourgeoisie B4 » (350 m3 /h) exploitant le réservoir du Turonoconiacien qui a remplacé le forage B1 (540 m3 /h).
- le forage « La Bourgeoisie B3 » (150 m3 /h) s'adressant à la nappe captive du Cénomanien moyen carbonaté. Il permet une production de 3 000 m3 /j en pointe estivale sans interférence avec la Seudre.

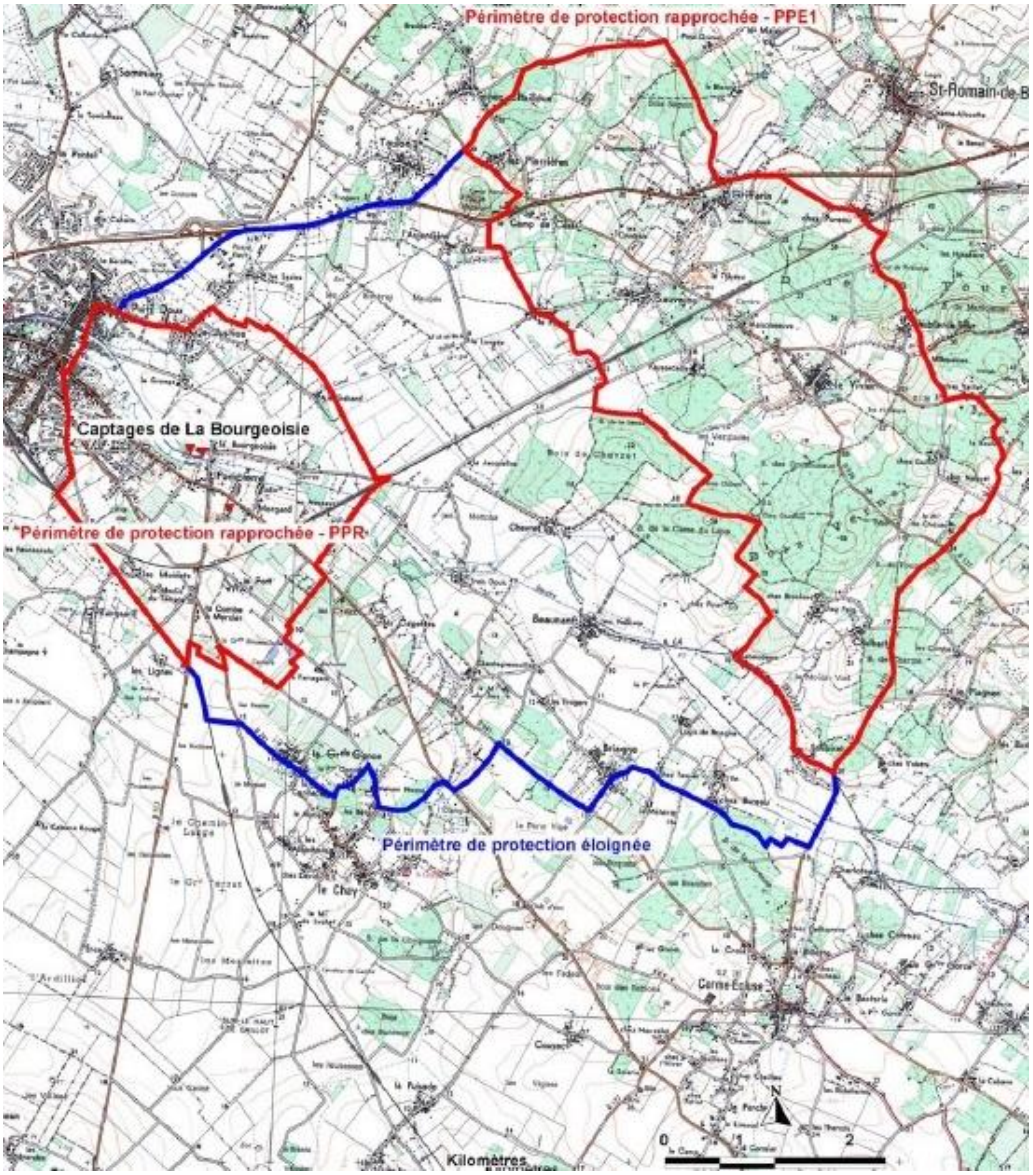
Les forages se situent en zone périurbaine, sur la parcelle n° 16, section AP, qui appartient à Eau 17.

Il est établi autour des captages La Bourgeoisie B3 et B4 des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée.



Périmètres de protection immédiate des captages B3 et B4 de la Bourgeoisie

A noter qu'EAU17 envisage la construction d'un dispositif de déferrisation sur le site existant du captage de La Bourgeoisie. Ce projet, qui s'inscrit dans le cadre de l'opération de renforcement et de sécurisation de l'approvisionnement en eau potable des Rives de la Seudre définie par le schéma directeur de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique de 2018, est présenté dans les chapitres 6 et 7.



Dans la protection immédiate, les terrains sont acquis en toute propriété par la Ville de Royan et protégés contre les eaux extérieures. Leur accès est interdit à toute personne étrangère à l'exploitation des ouvrages de captage et des installations annexes, par une clôture grillagée d'une hauteur minimale de 1,80 m maintenue en bon état et par un portail tenu en permanence fermé à clé. Toutes les activités y sont interdites, excepté celles nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de captage et des installations annexes.

Le périmètre rapproché couvre une surface d'environ 430 ha et s'étend autour des captages, sur les communes de Saujon, Le Chay et Saint-Romain-de-Benêt. Plusieurs types d'activités y sont interdites, notamment la réalisation de forages ou de puits, ou encore la création de plans d'eau ou de décharges.

Le périmètre de protection éloignée couvre une surface d'environ 12,4 km2. Il s'étend sur les communes de Saujon, Le Chay, Corme-Ecluse, Meursac et Saint-Romain-de-Benêt. Les prélèvements ou forages sont soumis à déclaration ou autorisation en fonction de leur taille et leur importance.

Prélèvements pour l'usage industriel et l'irrigation

Le tableau, ci-dessous, synthétise les prélèvements de l'année 2021 sur la commune, selon le type d'utilisation (eau potable/eau d'irrigation/usage industriel) et selon la ressource en eau (nappe captive/nappe phréatique). Il apparait que les prélèvements sur la commune sont principalement destinés à l'eau potable.

Nature\Usage	Eau Potable		Usage industriel		Irrigation		Total	
	Volume	Nb d'ouvr.	Volume	Nb d'ouvr.	Volume	Nb d'ouvr.	Volume	Nb d'ouvr.
Nappe phréatique	1 164 397	2	139 773	2	4 000	1	1 308 170	5
Nappe captive					14 567	1	14 567	1
Total	1 164 397	2	139 773	2	18 567	2	1 322 737	6

Prélèvement de l'année 2021sur la commune de Saujon (en mètres cubes). (Source : Sieag)

Ce qu'il faut retenir

Saujon dispose de ressources conséquentes en eaux souterraines et de surface, avec un total de 3 masses d'eaux souterraines, 4 aquifères libres et trois masses d'eau de rivière. Ces ressources en eau sont indispensables pour l'irrigation des parcelles agricoles mais surtout pour l'eau potable. Les besoins en eau d'irrigation sur la commune ne sont pas conséquents, l'activité agricole y étant assez modérée. L'activité n'exerce donc pas une pression importante sur ces ressources.

La qualité des eaux potables est considérée comme bonne, malgré la haute dureté de ces dernières. De plus, la commune est concernée par un périmètre de protection de captage sur son territoire. L'eau potable est puisée dans les 3 masses d'eau souterraines présentes sur la commune, dont certains captages sont extérieurs à celle-ci : deux captages à Royan, un à Saujon, et un à Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet.

Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, la commune doit tenir compte de ces enjeux sur les ressources en eau pour envisager le développement urbain de la commune.

4.3.2 Ressource forestière

Source : CRPF

Les bois sont peu développés sur la commune. On les rencontre principalement sur la rive gauche de la Seudre, dans un chapelet qui s'étend du Nord de la commune, à Grande Lande, jusqu'au sud, aux lieudits Les Roberts et Rangeard. Les massifs principaux se situent à Grande Lande, au Bois Du Four, à Vertin, à la Normanderie, et Aux Roberts. Il s'agit de bois de taillis d'essences locales variées destinés à la production de bois de feu. Il n'existe pas d'exploitation en bois d'oeuvre.

Quelques exceptions subsistent à cette règle générale quant à la localisation :

- A Basse Lande
- Dans le marais en bas de La Cabane
- Autour de la station de pompage de La Bourgeoiserie
- Aux Chagnasses (Bois des Chagnasses).

Aucune parcelle n'est soumise au régime forestier.

4.3.3 Les potentialités en énergies renouvelables

Source : ancien Schéma Climat Energie de Poitou-Charentes

- **Un bon ensoleillement qui entraine un fort potentiel photovoltaïque.**

Avec un ensoleillement moyen de 1270 Kwh/m2 la région Poitou-Charentes fait partie des plus ensoleillées de France et bénéficie donc d'un gisement solaire très favorable.

Suite à une étude du potentiel régional photovoltaïque réalisé en 2009 et au regard des évolutions de ces dernières années, le potentiel du Poitou-Charentes est aujourd'hui estimé entre 3,5 et 4 GWc (Gigawatt crête, c'est-à-dire le potentiel maximal en conditions standard) en tenant compte uniquement d'hypothèses liées aux contraintes techniques et réglementaires. Le potentiel photovoltaïque régional, de par les caractéristiques du territoire, peut s'exprimer à travers des installations de petites, moyennes et grandes puissances. A l'horizon 2020, l'objectif de la région Poitou-Charentes serait de produire une énergie photovoltaïque située entre 928 GWh et 1631 GWh.

Saujon est concernée, puisque la commune dispose d'un fort potentiel d'ensoleillement.

- **Pas de potentiel éolien sur la commune**

Située sur la façade atlantique, la commune de Saujon a un potentiel éolien moyen, puisqu'elle fait partie de la zone 3 en France en termes de vents (sur 5). Cette zone 3 signifie que le vent souffle à une vitesse de 7 à 8m/s sur la commune en moyenne.

Cependant, le choix de l'implantation de champs éoliens ne peut pas être déterminé uniquement à partir du potentiel technique. Le schéma Régional Eolien élaboré par l'État et la Région a été arrêté le 29 Septembre 2012 et définitivement annulé en 2018**.** Ce schéma identifiait les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne. Il prenait en compte, d'une part, du potentiel éolien et, d'autre part, des servitudes, des règles de protection des espaces naturels ainsi que du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

Des contraintes au développement de parc éolien se situent sur le territoire communal de Saujon, rendant impossible le développement de projet éolien

- Des contraintes environnementales marquées notamment par la présence sur la commune de sites Natura 2000 et de ZNIEFF ;

- **Une biomasse classée en majorité**

Source : ADEME

La biomasse est l'ensemble de la matière organique d'origine végétale ou animale. La valorisation de la biomasse est l'exploitation de l'ensemble des végétaux d'origine agricole ou forestière de la planète. Saujon une bonne ressource en bois du fait de la couverture forestière relativement importante sur la commune. Cependant, un bon nombre d'espaces forestiers communaux sont protégés par des classements en EBC afin, de permettre la sauvegarde de ces espaces naturels patrimoniaux dans la commune.

Ce qu'il faut retenir

Le développement des énergies renouvelables sur le territoire de Saujon apparaît privilégié en matière de photovoltaïque. Cependant, les nombreux périmètres de protection sur la commune empêchent la mise en place d'une énergie éolienne sur terre ou d'une utilisation de la biomasse forestière.

Analyse AFOM Ressources naturelles	ATOUT	FAIBLESSE	OPPORTUNITES	MENACES	Niveau d'enjeu		
					Faible	Modéré	Fort
Ressource en eau	Eau potable : En 2014, l'eau distribuée a été de bonne qualité bactériologique et conforme aux normes règlementaires fixées pour les substances indésirables (nitrates, fluorures ...), les substances toxiques et les pesticides recherchés	Dureté de l'eau, comme sur le reste du territoire de Poitou-Charentes (entre 30° et 40°F)	Amélioration de la qualité de l'eau potable ; Anticipation du changement climatique	Augmentation des besoins en eau potable avec l'arrivée de nouveaux ménages			Anticiper les besoins en eau potable dans les projets d'urbanisation et préserver la ressource en eau pour les usages domestiques
	Eau d'irrigation : Nappes d'eau souterraines disponibles	/	Faibles prélèvements de l'eau pour l'irrigation car agriculture restreinte. Prélèvements pour l'eau potable issue du captage à La Bourgeoisie.	/		Maintenir la qualité et la quantité de la ressource en eau souterraine	
Ressources terrestres	Des ressources protégées car importantes pour le maintien des espaces naturels de la commune.	/	Préservation des milieux sous pression (forêts, ripisylves, cultures) via le plan local d'urbanisme	Etalement urbain et mitage du paysage en raison d'un développement des zones urbaines non maîtrisé		Limiter l'étalement urbain en respectant les barrières naturelles	
Potentialités en énergies renouvelables	Conditions météorologiques : Ensoleillement important, vent assez fort. Territoire favorable au développement des énergies renouvelables	Conditions météorologiques : Territoire se trouvant dans une zone de contraintes (périmètres réglementaires, urbanisation) ne permettant pas d'envisager le développement de projet éolien	Climat favorable au développement des énergies renouvelables et à l'attractivité du territoire (maisons secondaires) ; Développer une stratégie d'adaptation du territoire au changement climatique (constructions moins énergivores)	L'absence d'objectifs à long terme en matière d'énergie renouvelable représente des risques dans un contexte de changement climatique		Favoriser l'implantation de projets photovoltaïques et encourager les constructions BBC et HQE sur le territoire communal	

Tableau AFOM ressources naturelles sur la commune de Saujon

4.4 Pollutions nuisances et qualité des milieux

4.4.1 SDAGE Adour Garonne et zonages règlementaires

Sources : Agence de l'eau Adour Garonne et Gesteau

Eau : Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/ CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau

➲ **SDAGE Adour Garonne 2022-2027**

Approuvé par le préfet coordonnateur de bassin en mars 2022, le SDAGE Adour-Garonne pour la période 2022-2027 répond aux orientations de l'Union européenne et de la directive cadre sur la politique de l'eau (D.C.E. 2000/60/CE).

Le SDAGE fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin Adour-Garonne complexifiées par les impacts du changement climatique. Il doit être compatible avec les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau. Il constitue le projet pour l'eau du bassin Adour-Garonne. Il traite à cette échelle :

- Les **règles de cohérence, continuité, solidarité** entre l'amont et l'aval, à respecter par les différents SAGE : par exemple les questions de débits, de qualité, de crues et de poissons migrateurs,
- Les **principaux enjeux du bassin versant**, par exemple certains milieux aquatiques exceptionnels, les points noirs toujours dénoncés de la politique de l'eau,
- Les **orientations** relevant de la responsabilité ou de l'arbitrage des organismes de bassin : priorités de financement, banques de données sur l'eau, organisation institutionnelle de la gestion…

Ce troisième et dernier cycle de gestion 2022-2027 pour atteindre le bon état des eaux intègre une mise à jour du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et du Programme de Mesures (PDM), engagé dès 2018 par l'actualisation de la mise à jour de l'état des lieux du bassin Adour-Garonne.

Rediscutés dans le cadre de l'actualisation du SDAGE 2022-2027, il apparaît que les enjeux identifiés précédemment perdurent car ils n'ont pas été intégralement résolus lors des cycles précédents. Ils sont en outre renforcés aujourd'hui par le changement climatique et la dynamique de la population.

Le socle du SDAGE 2022-2027 reste ainsi constitué de **4 orientations fondamentales**, qui tiennent compte des dispositions du SDAGE précédent (2016-2021) et des objectifs de la D.C.E. :

- Orientation A : **Créer les conditions de gouvernance favorables** à l'atteinte des objectifs du SDAGE :

✓ Rassembler les différents acteurs et intégrer les enjeux de l'eau dans le contexte du changement climatique ;
✓ Définir des stratégies d'actions plus efficaces avec une meilleure gouvernance des eaux ;
✓ Évaluer les enjeux économiques pour une gestion plus efficace des programmes d'actions ;
✓ Intégrer la gestion de l'eau et des milieux aquatiques dans l'aménagement du territoire.

- Orientation B : **Réduire les pollutions** pour accéder au bon état des eaux et des milieux aquatiques :

✓ D'agir sur les rejets de polluants (assainissement et rejets industriels),
✓ Réduire les pollutions d'origine agricole,
✓ Préserver et rétablir la qualité de l'eau (potable et usages de loisirs),
✓ Préserver et rétablir la qualité des eaux et des milieux littoraux ;

- Orientation C : **Agir pour assurer l'équilibre quantitatif** tout en conservant le bon fonctionnement des milieux aquatiques (alimentation en eau potable, activités économiques et de loisirs) sans dégrader le bon état des eaux :

✓ Approfondir les connaissances des milieux aquatiques et valoriser les données,
✓ Gérer durablement la ressource en eau dans le contexte du changement climatique,
✓ Gérer les situations de crise ;

- Orientation D : **Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides** :

✓ Réduire les impacts des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques,
✓ Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral,
✓ Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau
✓ Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation

Le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (P.D.M.). Ce document récapitule des actions qui sont la traduction concrète des mesures à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Ces dernières ne sont pas opposables aux actes administratifs et il n'est donc pas nécessaire d'évaluer la compatibilité des projets avec ce P.D.M., découpé localement en U.H.R.

La commune de Saujon est concernée par les périmètres liés au SDAGE suivants :

➲ **Zone vulnérable**

Les zones vulnérables sont une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Dans les zones vulnérables, des programmes d'action quadriennaux sont arrêtés par les Préfets de département afin de limiter la diffusion de composés azotés dans les eaux. Ces programmes sont élaborés conformément aux dispositions du décret du 4 mars 1996 et s'appuient notamment sur le Code des bonnes pratiques agricoles. Le décret du 4 mars 1996 a précisé les conditions d'élaboration et les objectifs des programmes d'action départementaux. Certaines mesures doivent obligatoirement y figurer :

- l'obligation d'assurer une fertilisation équilibrée,
- le respect des périodes d'interdiction d'épandage, en fonction des types de fertilisants,
- la disponibilité d'une capacité suffisante de stockage des effluents d'élevage en fonction des périodes d'interdiction d'épandage,
- la définition de conditions particulières d'épandage (proximité des cours d'eau, fortes pentes, sols détrempés, sols enneigés...),
- le respect de plafonds de 210 puis 170 kg/ha d'azote provenant des effluents d'élevage (y compris des rejets directs au pâturage),
- la tenue de documents d'enregistrement des pratiques dans les Directions Départementales de l'Agriculture.

La commune de Saujon est entièrement concernée par une zone vulnérable.

➲ **Zone de Répartition des Eaux (ZRE) sur tout le territoire de Saujon**

Une ZRE se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements. Elle constitue un signal fort de reconnaissance d'un déséquilibre durablement instauré entre la ressource et les besoins en eau.

La commune de Saujon est entièrement concernée par une zone de répartition des eaux (arrêté préfectoral n°03-3757 du 02 décembre 2003 – Annexe A).

➲ **Zone de sauvegarde et Zone à objectifs plus strict (ZOS)**

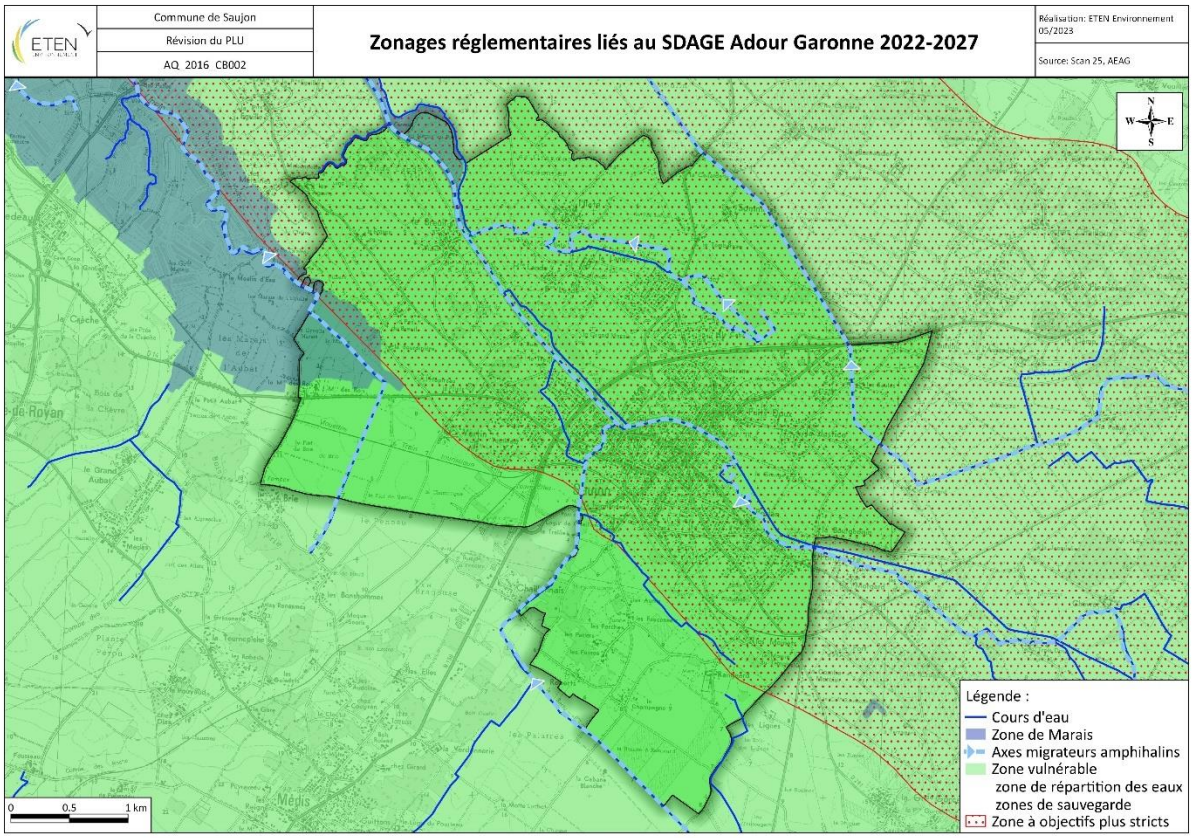
Les zones de sauvegarde sont des secteurs stratégiques des masses d'eau souterraine qui doivent faire l'objet d'une politique publique prioritaire de préservation des ressources en eau utilisées aujourd'hui et potentiellement utilisées dans le futur pour l'alimentation en eau potable. Une vigilance particulière est nécessaire afin de prévenir la détérioration de l'état des masses d'eau concernées. Les zones de sauvegarde ont vocation à centraliser l'ensemble des moyens visant à protéger qualitativement et quantitativement les ressources en eau nécessaires à la production d'eau potable, en vue de la préservation ou de la récupération de la qualité.

Dans des parties de ces zones de sauvegarde, où la ressource est utilisée aujourd'hui pour l'alimentation en eau potable, des objectifs plus stricts (ZOS) peuvent être définis afin de réduire le niveau de traitement pour produire de l'eau potable.

La commune de Saujon est concernée par deux zones de sauvegarde liées à 2 masses d'eau souterraine :

- Masse d'eau souterraine captive : FRFG073A ;

- Masse d'eau souterraine libre : FRFG093 – par ailleurs concernée par des objectifs plus stricts.



Zonages réglementaires liés au SDAGE sur la commune de Saujon

4.4.3 La Qualité des masses d'eaux à Saujon

➲ **Notion de masses d'eau**

Masse d'eau : Loi n° 2004-338 du 21 avril 2004 portant transposition de la directive 2000/60/ CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau

La notion de « masse d'eau » a été introduite en Europe dans le droit de l'environnement par la DCE du 23 octobre 2000. Un état des lieux de la masse d'eau de chaque Etat membre de l'Union Européenne doit être dressé. Cette obligation s'est traduite en particulier en France via l'article R. 212-3 du Code de l'environnement qui impose aussi que les données mobilisées pour cet état des lieux soient recueillies, conservées et diffusées conformément aux dispositions d'un référentiel technique.

Une masse d'eau peut être « administrativement » décomposée en différents sous-ensembles, tels que : réservoirs, bassins, groupement de bassins, eaux de surface, cours d'eau, eaux souterraines, aquifères, eaux intérieures, eaux côtières ou de transition, eaux douces, salées, saumâtres.

Par ailleurs, la DCE a fixé les objectifs généraux d'obtention du bon état des masses d'eau pour l'année 2015, des dérogations à cette échéance ou à cet objectif pouvant toutefois être demandées sur la base de justifications techniques ou économiques ; la non-dégradation de l'état des masses d'eau est par contre incontournable. Le bon état des masses d'eau de surface est la combinaison du bon état chimique et du bon état écologique tandis que le bon état des masses d'eau souterraines combine le bon état chimique et le bon état quantitatif.

➲ **Etat quantitatif et chimique des eaux souterraines**

Source : SIEAG, Sandre

Masse d'eaux souterraines libres

Deux masses d'eau souterraines libres sont présentes sur le territoire communal :

- **FRFG093 :** Multicouche calcaire du Turonien-Coniacien-Santonien dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre ;
- F**RFG094 :** Calcaires, calcaires marneux et grès du sommet du Crétacé supérieur (Santonien supérieur à Maastrichtien) des bassins versants de la Charente, de la Seudre et de la Gironde en rive droite

➲ **Etat de la masse d'eau « FRFG093 »**

MULTICOUCHE CALCAIRE DU TURONIEN-CONIACIEN-SANTONIEN DANS LES BASSINS VERSANTS DE LA CHARENTE ET DE LA SEUDRE (FRFG093)	
Etat quantitatif	**Mauvais**
Etat chimique	**Mauvais**
Pression ponctuelle	
Sites industriels ou décharges :	**Pas de pression**
Pression diffuse	
Nitrate d'origine agricole	**Significative**

Phytosanitaire	**Significative**
Prélèvement d'eau	
Pression prélèvements	**Significative**
OBJECTIF DE L'ETAT QUANTITATIF	**BON ETAT 2027**
OBJECTIF DE L'ETAT CHIMIQUE	**OBJECTIF MOINS STRICT**

Source : Agence de l'eau Adour Garonne – SDAGE 2022/2027- Réalisation ETEN Environnement

➲ **Etat de la masse d'eau « FRFG094 »**

MASSE D'EAU SOUTERRAINE - CALCAIRES, CALCAIRES MARNEUX ET GRES DU SOMMET DU CRETACE SUPERIEUR (SANTONIEN SUPERIEUR A MAASTRICHTIEN) DES BASSINS VERSANTS DE LA CHARENTE, DE LA SEUDRE ET DE LA GIRONDE EN RIVE DROITE (FRFG094)	
Etat quantitatif	**Mauvais**
Etat chimique	**Mauvais**
Pression ponctuelle	
Sites industriels ou décharges :	**Pas de pression**
Pression diffuse	
Nitrate d'origine agricole	**Significative**
Phytosanitaire	**Significative**
Prélèvement d'eau	
Pression prélèvements	**Non significative**
OBJECTIF DE L'ETAT QUANTITATIF	**BON ETAT 2027**
OBJECTIF DE L'ETAT CHIMIQUE	**OBJECTIF MOINS STRICT**

Source : Agence de l'eau Adour Garonne – SDAGE 2022/2027- Réalisation ETEN Environnement

Masse d'eau souterraine captives

5 masses d'eau souterraines captives sont présentes sur le territoire communal :

- **FRFG073A :** Multicouche calcaire captif du Turonien-Coniacien-Santonien du Nord-Ouest du Bassin aquitain ;
- F**RFG075A :** Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain ;
- **FRFG075B :** Sables et graviers de l'infra-Cénomanien-Cénomanien captif du Nord du Bassin aquitain ;
- **FRFG078A :** Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-Toarcien libre et captif du Nord du Bassin aquitain ;
- **FRFG080A :** Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain

➲ **Etats des masses d'eau « FRFG073A », « FRFG075A », « FRFG075B » et « FRFG080A»**

Ces 4 masses d'eau présentent le même état et les mêmes objectifs d'état.

MULTICOUCHE CALCAIRE CAPTIF DU TURONIEN-CONIACIEN-SANTONIEN DU NORD-OUEST DU BASSIN AQUITAIN (FRFG073A) / CALCAIRES DU CENOMANIEN MAJORITAIREMENT CAPTIF DU NORD DU BASSIN AQUITAIN (FRFG075A) / SABLES ET GRAVIERS DE L'INFRA-CENOMANIEN-CENOMANIEN CAPTIF DU NORD DU BASSIN AQUITAIN (FRFG075B) / CALCAIRES DU JURASSIQUE MOYEN ET SUPERIEUR MAJORITAIREMENT CAPTIF DU NORD DU BASSIN AQUITAIN (FRFG080A)	
Etat quantitatif	**Bon**
Etat chimique	**Bon**
Pression ponctuelle	
Sites industriels ou décharges :	**Pas de pression**
Pression diffuse	
Nitrate d'origine agricole	**Non significative**
Phytosanitaire	**Non significative**
Prélèvement d'eau	
Pression prélèvements	**Non significative**
OBJECTIF DE L'ETAT QUANTITATIF	**BON ETAT 2015**
OBJECTIF DE L'ETAT CHIMIQUE	**BON ETAT 2015**

Source : Agence de l'eau Adour Garonne – SDAGE 2022/2027- Réalisation ETEN Environnement

➲ **Etat de la masse d'eau « FRFG078A »**

SABLES, GRES, CALCAIRES ET DOLOMIES DE L'INFRA-TOARCIEN LIBRE ET CAPTIF DU NORD DU BASSIN AQUITAIN (FRFG078A)	
Etat quantitatif	**Bon**
Etat chimique	**Bon**
Pression ponctuelle	
Sites industriels ou décharges :	**Pas de pression**
Pression diffuse	
Nitrate d'origine agricole	**Inconnue**
Phytosanitaire	**Non significative**
Prélèvement d'eau	
Pression prélèvements	**Non significative**
OBJECTIF DE L'ETAT QUANTITATIF	**BON ETAT 2015**
OBJECTIF DE L'ETAT CHIMIQUE	**BON ETAT 2015**

Source : Agence de l'eau Adour Garonne – SDAGE 2022/2027- Réalisation ETEN Environnement

➲ **Etat des eaux superficielles**

Masse d'eau de transition

Saujon est concernée par la masse d'eau de transition « Estuaire de la Seudre (FRFT02) ».

➲ **Etat de la masse d'eau « FRFT02 »**

ESTUAIRE DE LA SEUDRE (FRFT02)	
Etat écologique	**Moyen**
Etat chimique (avec ubiquistes)	**Bon**
Etat chimique (sans ubiquistes)	**Bon**
Pression ponctuelle	
Pression ponctuelle - pollution domestique :	**Non significative**
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épurations industrielles pour les macro polluants :	**Non significative**
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :	**Non significative**
Pression diffuse	
Pression diffuse - nitrates :	**Significative**
Pollution diffuse phytosanitaires ou micropolluants :	**Inconnue**
Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements :	
Activités de navigation :	**Non significative**
Altération hydromorphologique :	**Significative**
Altération continuité latérale	**Significative**
OBJECTIF DE L'ETAT QUANTITATIF	**OBJECTIF MOINS STRICT**
OBJECTIF DE L'ETAT CHIMIQUE	**BON ETAT 2015**

Source : Agence de l'eau Adour Garonne – SDAGE 2022/2027- Réalisation ETEN Environnement

Masses d'eau rivière

Sur les 6 cours d'eaux qui parcourent la commune de Saujon, on retrouve trois masses d'eau de rivières :

- **FRFR12 :** La Seudre du confluent de la Bénigousse au confluent du fossé de Chantegrenouille ;
- **FRFRT2_1 :** Le Riveau ;
- **FRFRT2_2 :** Le Bertu.

Le tableau suivant synthétise l'état et les pressions de ces masses d'eaux superficielles.

MASSES D'EAU SUPERFICIELLE	LA SEUDRE DU CONFLUENT DE LA BENIGOUSSE AU CONFLUENT DU FOSSE DE CHANTEGRENOUILLE (FRFR12)	LE RIVEAU (FRFRT2_1)	LE BERTU (FRFRT2_2)
Evaluation SDAGE 2022-2027 sur la base des données 2015-2016-2017			
Etat écologique	**Mauvais**	**Bon**	**Mauvais**
Etat chimique (avec ubiquistes)	**Bon**	**Bon**	**Bon**
Etat chimique (sans ubiquistes)	**Bon**	**Bon**	**Bon**
Pression ponctuelle			
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épurations collectives :	**Non significative**	**Non significative**	**Pas de pression**
Degré global de perturbation des rejets de stations d'épurations industrielles pour les macro polluants :	**Non significative**	**Non significative**	**Non significative**
Indice de danger « substances toxiques » global pour les industries :	**Non significative**	**Non significative**	**Non significative**
Degré global de perturbation dû aux sites industriels abandonnés :	**Inconnue**	**Inconnue**	**Inconnue**
Pression diffuse			
Pression de l'azote diffus d'origine agricole	**Significative**	**Significative**	**Significative**
Pression par les pesticides	**Significative**	**Significative**	**Significative**
Prélèvements d'eau			
Pression de prélèvement AEP	**Non significative**	**Pas de pression**	**Pas de pression**
Pression de prélèvement industriel	**Non significative**	**Pas de pression**	**Pas de pression**
Pression de prélèvement irrigation	**Significative**	**Significative**	**Significative**
Altérations hydromorphologiques et régulation des écoulements			
Altération de la continuité	**Elevée**	**Minime**	**Minime**
Altération de l'hydrologie	**Elevée**	**Modérée**	**Minime**
Altération de la morphologie	**Elevée**	**Modérée**	**Elevée**
Objectifs			
Objectif état écologique	**OBJECTIF MOINS STRICT**	**BON ETAT 2021**	**OBJECTIF MOINS STRICT**
Objectif état chimique	**BON ETAT 2015**	**BON ETAT 2015**	**BON ETAT 2015**

Source : Agence de l'eau Adour Garonne, SIEAG, SANDRE

4.4.4 Assainissement collectif des eaux usées

Source : CARA, 2021.

➲ **Les systèmes d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique**

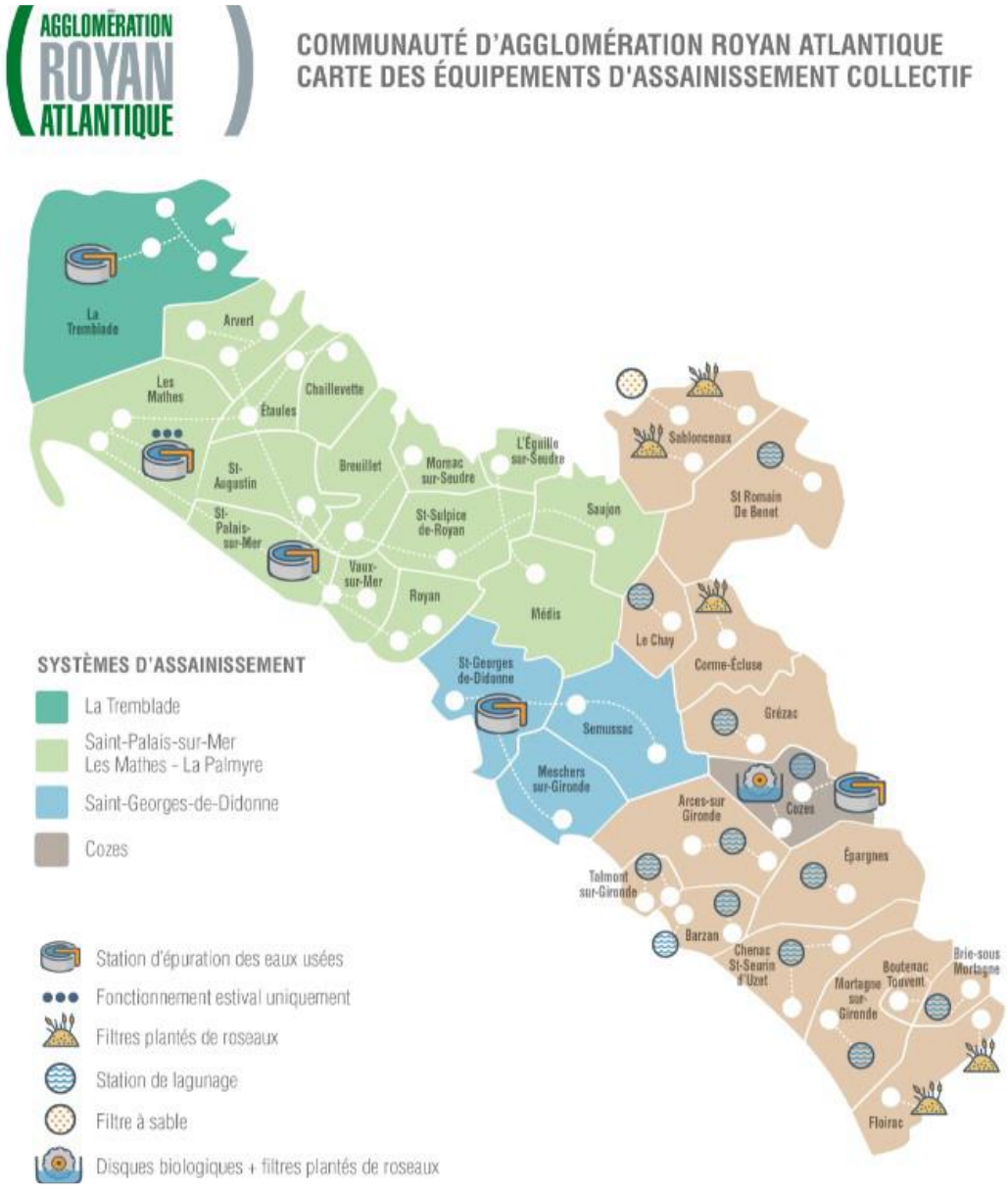
Les principaux systèmes d'assainissement existants sont :

- **le système de Saint-Palais-sur-Mer / Les Mathes**, regroupe 14 communes dont Saint-Palais-sur-Mer, avec environ 490 km de canalisations gravitaires, 179 km de refoulement, 250 postes de refoulement et une capacité de traitement de 175 000 équivalents habitants + 52 000 équivalents habitants l'été sur la commune des Mathes / La Palmyre (l'évacuation par rejet en mer de l'effluent traité est réalisée sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer mais une partie est réutilisée pour l'arrosage de 2 golfs et d'espaces verts);

- **le système de Saint-Georges de Didonne**, regroupant 3 communes, d'une capacité de traitement de 64 000 équivalents habitants ;

- **les systèmes de la Tremblade, Cozes**, limités chacun au territoire communal avec une capacité respective de traitement de 24 000 et 3 000 équivalents habitants.

Les eaux usées de Saujon sont donc traitées par la station d'épuration de Saint Palais sur Mer.



Sur les communes de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, le taux moyen de desserte en assainissement collectif est égal à 93,1% (et environ 96% sur les communes littorales).

Ces systèmes assurent globalement un service très satisfaisant puisque les rendements épuratoires des stations d'épuration sont supérieurs à 95% dans plus de 90% des cas.

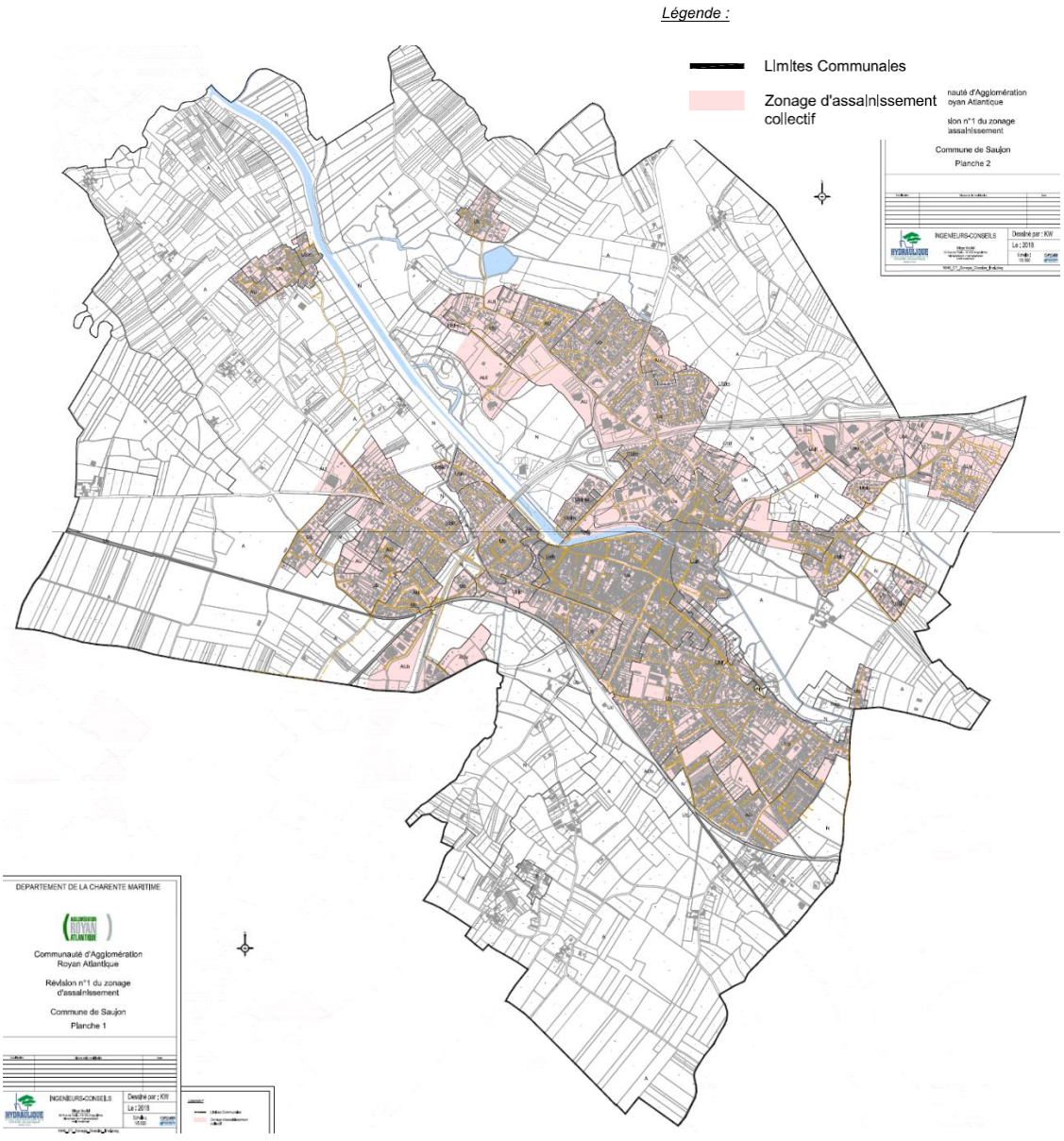
Les réseaux de collecte et de transfert des eaux usées vers les stations d'épuration sont sous haute surveillance (plus d'1 poste sur 2 est télésurveillé). Ils font l'objet d'une mise en sécurité stricte et évolutive : canalisations inspectées de l'intérieur par une caméra, tests à la fumée permettant de détecter les branchements non conformes ou défectueux.

Cinq bâches enterrées de stockage des eaux usées (secours) existent également sur le réseau du système d'assainissement de Saint-Palais-sur-Mer (dont une à Saint-Palais-sur-Mer Le Rhâ de 1 000 m3).

- **Périmètre de l'assainissement collectif à Sajon : 97% d'abonnés desservis par le réseau public**

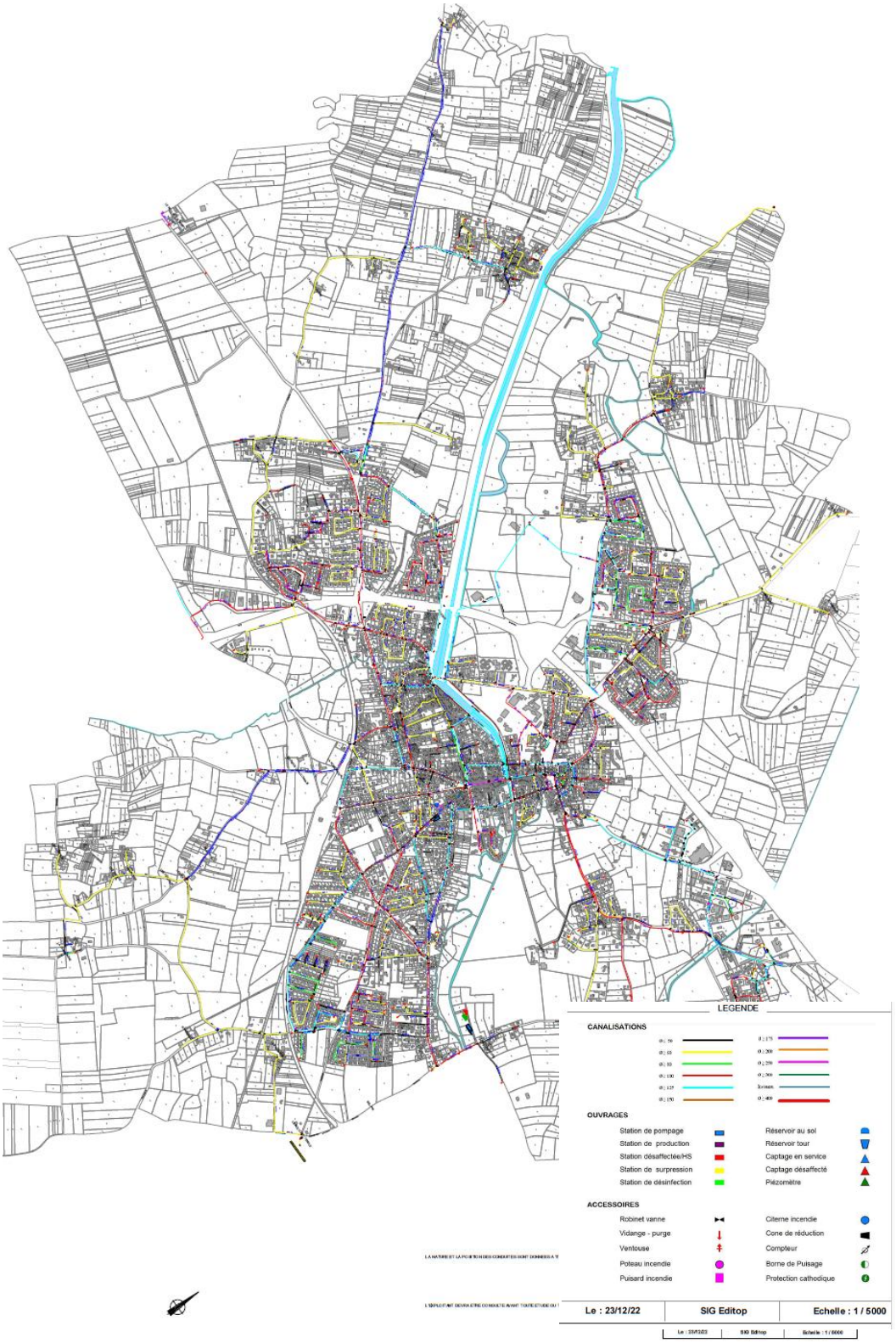
La quasi-intégralité de la population est desservie par le réseau d'assainissement collectif. Sur 7180 habitants, on compte ainsi 5 016 abonnés desservis par le réseau public d'assainissement.

Le périmètre de l'assainissement collectif de la commune a été rendu public et opposable par arrêté communautaire du 20/12/2018 certifié exécutoire le 21/12/2018.



➲ **Réseau de collecte des eaux usées**

Le réseau d'assainissement sur la commune de Saujon se constitue d'un linéaire de 58,226 km (dont 10.933 km de refoulement) et de 33 postes de refoulement (dont 29 sont télésurveillés). Le réseau d'assainissement de la commune de SAUJON (comme sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique) est de **type séparatif, c'est-à-dire destiné à ne recevoir que des eaux usées domestiques et en aucun cas des eaux pluviales.**



Réseau d'eau potable de Saujon – Décembre 2022

➲ **Station d'épuration à Saint-Palais-sur-Mer : descriptif et traitement**

L'ensemble des eaux usées collectées sur la commune sont dirigées vers la station d'épuration, située Chemin du Peux Blanc, sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer, au lieu-dit « La Broussette ». Elle possède une capacité maximale de 175 000 EH.

14 communes sont raccordées sur cet ouvrage (Arvert, Breuillet, Chaillevette, L'Éguille-sur-Seudre, Étaules, Les Mathes, Mornac-sur-Seudre, Médis, Royan, Saint-Augustin, Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Sulpice-de-Royan, Saujon et Vaux-sur-Mer) ainsi que quelques bâtiments et habitations de La Tremblade et Le Chay.

La présence de très nombreux campings sur la commune des Mathes-La Palmyre entraine une augmentation particulièrement conséquente de la charge polluante à traiter en période estivale. Dans ce cadre, la mise en service depuis 2008 de la station d'épuration des Mathes-La Palmyre est pleinement justifiée[1]. La STEP des Mathes fonctionne exclusivement en été pour le traitement des eaux usées de la seule commune des Mathes-La Palmyre. Elle permet ainsi de réduire la charge à traiter sur la station de St-Palais-sur-Mer lors de cette période spécifique et contribue ainsi globalement à une amélioration du système d'assainissement.

La station d'épuration de Saint-Palais-sur-Mer comporte 4 tranches de traitement des eaux usées :

- **Tranches 1 et 2 (100 000 équivalents habitants)**

Créées en 1977, elles fonctionnent toute l'année sur la base d'un traitement classique avec décantation primaire et traitement biologique par cultures libres (boues activées moyenne charge) ;

- **Tranches 3 et 4 (75 000 équivalents habitants)**

Créées respectivement en 1983 et 1990, ces deux tranches fonctionnent exclusivement en période estivale sur la base d'un traitement physico-chimique et biologique par cultures fixées sur filtres bactériens immergés (biofiltres).

Ces procédés de traitement intensif et compact sont implantés dans des ouvrages couverts et désodorisés.

Il existe une désinfection par rayonnement aux ultraviolets.

La station est équipée d'une unité de lavage des sables et d'une unité de traitement des graisses.

Les eaux traitées de la station sont stockées dans deux bassins à marée de 4 700 m3 et 6 000 m3. Après désinfection, les eaux traitées sont rejetées en mer dans l'estuaire de la Gironde au niveau de la pointe du Concié au lieu-dit « Le puits de l'Auture » par l'intermédiaire de deux canalisations de rejet (Ø700mm)

[1] *Les moyennes 2019-2021 des taux de charge en entrée de la station des Mathes sont les suivantes :*
- hydraulique : 60 %
- DBO5 : 55 %
- DCO : 54 %
- MES : 37 %
- NtK : 53 %

équipées de vannes de fermeture à l'aval. Le rejet est effectué à marée descendante entre pleine mer + 30 minutes et pleine mer + 5h30 minutes (émissaire en mer Ø900mm).

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a choisi la valorisation agricole des boues. Cette solution requiert l'emploi de procédés particuliers de déshydratation, de stabilisation et d'hygiénisation afin d'améliorer leur siccité, réduire leur capacité de fermentation et assurer leur innocuité.

Celles de la station de Saint-Palais-sur-Mer, ainsi traitées, sont transportées vers le silo de Saint-Sulpice de Royan, situé au lieu-dit « les Montils », d'une capacité de stockage de 3 600 m3. Il permet de recevoir une partie des boues de la station dans l'attente des opérations d'épandage.

Les boues font l'objet d'un programme d'épandage agricole autorisé par arrêté préfectoral. La Chambre d'Agriculture de la Charente-Maritime, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, la Compagnie d'Environnement Royan Atlantique et les agriculteurs sont associés dans cette action et un suivi rigoureux de la qualité des boues et des sols est réalisé chaque année.

- **Station d'épuration à Saint-Palais-sur-Mer : Bilan 2021**

Source : rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement des eaux usées – exercice 2021

Il y a eu 5 004 911 m3 d'eaux usées traitées en 2021 (4 470 458 m3 en 2020 soit une hausse de 12 %). Soit une moyenne journalière de 13 712 m3.

LES CHARGES REÇUES

PARAMÈTRES	CHARGE MOYENNE (KG/J)	CHARGE MAXIMALE (KG/J)
DBO5	4 277	9 724
DCO	9 230	22 638
MES	5 349	13 641
NTK	1 153	2 104
Pt	139	262

QUALITÉ DU REJET	DBO5	DCO	MES	NTK	PT
Concentration moyenne (mg/L sur 24 h)	5,5	38	8,4	22,2	4,5

Bactériologie : respect des normes en vigueur dans l'arrêté préfectoral d'autorisation.

- **Développement durable**

Compte tenu de l'inégalité de la répartition des ressources en eau, de situations locales de restrictions ou de surexploitation des nappes, de l'incidence sur le maintien et/ou le développement des activités (tourisme, activité ostréicole, activité agricole, …) la recherche de solutions alternatives pour réduire les prélèvements et/ou valoriser les volumes d'eaux traitées s'intensifie.

Consciente du potentiel d'eau traitée qu'elle peut mettre à disposition, la CARA a souhaité s'engager dans cette démarche de valorisation des eaux traitées issues des principales unités de traitement.

Avec le double objectif de réduire les rejets d'eaux traitées dans le milieu naturel et faire baisser la consommation en eau potable des Golfs situés sur le territoire de la CARA, un partenariat a été établi afin de les arroser avec les eaux traitées issues des stations d'épurations de Saint-Palais-sur-Mer et des Mathes-La Palmyre, dans le respect de la réglementation.

Ainsi le Golf de Royan à Saint-Palais-Sur-Mer a utilisé 166 000m3 d'eaux traitées en 2018 pour l'arrosage de ses pelouses. Sur la commune des Mathes, il y a eu 140 000m3 d'eaux traitées réutilisées pour l'arrosage d'espaces verts (golf, Club Med, espaces verts communaux).

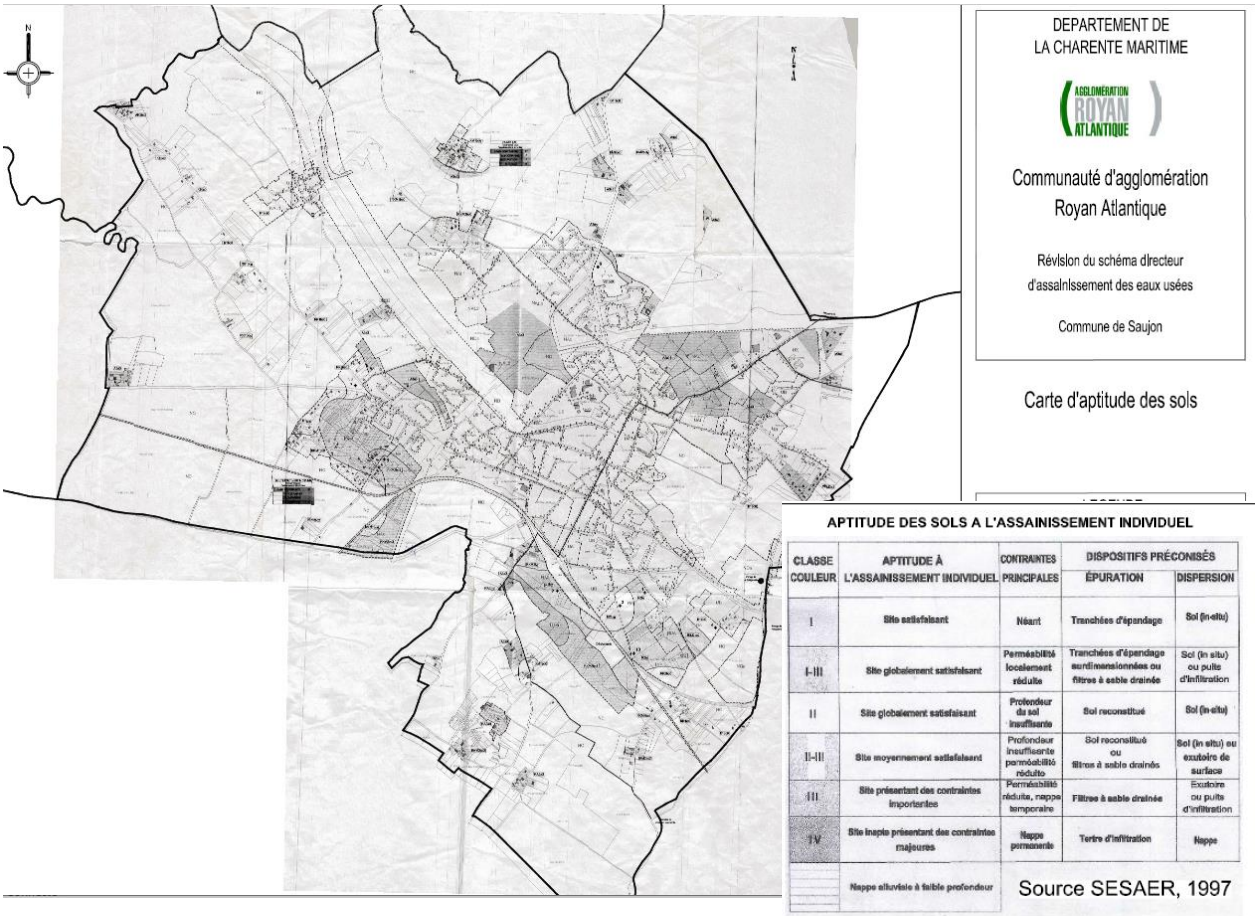
Cela représente donc une économie d'eau potable 306 000 m3, soit la consommation annuelle d'environ 5 500 habitants (sur une base de 150L/jour/personne). Depuis 2008, environ 2 millions de m3 d'eaux traitées ont été réutilisées préservant d'autant la ressource en eau.

Par ailleurs, la CARA réalise actuellement, dans le cadre de la Délégation de Service Public, une étude sur la réutilisation des eaux traitées pour l'irrigation agricole. Plusieurs contraintes réglementaires rendent cette démarche complexe, néanmoins ce projet pourrait avoir un impact positif sur le territoire de la CARA en permettant de réutiliser un volume d'eaux traitées beaucoup plus important.

4.4.5 Assainissement non collectif des eaux usées (ANC)

- **Des sols globalement peu favorables à l'ANC**

L'assainissement non collectif est une technique adaptée aux zones d'habitat diffus à faible croissance. Il doit être réservé aux zones rurales destinées à le rester ou aux zones périurbaines à faible densité et faible pression foncière. La pédologie rencontrée sur la commune de Saujon est essentiellement calcaire et ainsi, peu favorable à l'infiltration des eaux traitées dans le sol naturel. On retrouve cependant de nombreux sols fait d'alluvions ou de sables plus favorables sur la commune.



Conformément à la réglementation en vigueur et afin de favoriser l'atteinte du bon état chimique/écologique des masses d'eau superficielles, l'infiltration des eaux traitées doit être privilégiée sur le territoire d'étude.

Ainsi le sol naturel est sollicité en tant que système épurateur des eaux domestiques mais également en tant que moyen dispersif des eaux traitées vers les nappes souterraines.

➲ **L'assainissement non collectif (ANC) à Saujon, un système minoritaire**

Au vu des faibles coefficients de perméabilité rencontrés sur le territoire, les eaux usées domestiques sont principalement raccordées au réseau collectif lorsque ceci est envisageable. Dans le cas contraire, l'implantation de dispositif d'infiltration surdimensionné est privilégiée afin de garantir un traitement et une évacuation optimale des eaux dans le terrain naturel.

On remarque ainsi que l'assainissement non collectif est extrêmement minoritaire à Saujon.

Ainsi, sur une population de 7 180 habitants, on compte 155 ANC sur la commune en 2023.

➲ **Le contrôle des dispositifs d'assainissement non collectif neufs**

Dans le cadre de sa compétence assainissement, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a mis en place un Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Pour toute création d'un dispositif d'assainissement non collectif neuf (dans le cadre d'un permis de construire ou d'une rénovation, réhabilitation …), le pétitionnaire ou le propriétaire doit obligatoirement remplir et déposer un dossier de Demande d'Installation d'un Assainissement Individuel (DIDAI). Ce dossier sera instruit par le S.P.A.N.C. de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, en référence à l'arrêté modifié du 7 septembre 2009, aux règles de l'art et au règlement de service.

L'instruction de ce dossier est réalisée lors du contrôle de conception (choix de la filière de traitement selon la nature du sol, implantation et dimensionnement…) puis lors du contrôle d'exécution par une vérification systématique « tranchées ouvertes » du dispositif lors des travaux. Ce dernier donne lieu à l'établissement d'une attestation de mise en service.

Pour les projets, autres que les habitations individuelles, le dossier DIDAI doit obligatoirement être accompagné d'une étude de sol et de définition de la filière d'assainissement individuel, conformément à l'article L2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales et à l'article 10 du règlement de service.

Dans les secteurs de la commune relevant d'une future solution collective d'assainissement et en l'absence du réseau collectif d'assainissement, le dispositif individuel créé doit permettre le raccordement ultérieur.

➲ **Le contrôle du fonctionnement des systèmes d'assainissement individuel existants**

Conformément à la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992, à la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006, et à l'arrêté u 27 avril 2012, la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, qui a la compétence assainissement a mis en place son S.P.A.N.C., et réalise le 1er contrôle de bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel existants (date de 2010 pour Saujon) puis la vérification périodique de leur bon fonctionnement et de leur bon entretien.

Suite à ces contrôles, les dispositifs engendrant une menace pour la salubrité publique ou pour l'environnement, doivent être réhabilités à la charge de leur propriétaire.

Selon les données de Mai 2023, fournies par le S.P.A.N.C, ci-dessous, 20 filières ANC contrôlées sont considérées comme « en mauvais état » sur le territoire communal.

Etat des installations 2023	
Installation existante en BON ETAT	125
Installation existante en MAUVAIS ETAT	20
Projet de réhabilitation en cours sur ANC existant	10

Source : SPANC, Mai 2023

La liste des installations existantes en mauvais état est la suivante :

Adresse de l'installation	Référence Cadastrale	Date du contrôle	Etat du dossier
25 Chemin du Pré des Mottes	C485	24/10/2008	Réalisation absence d'avis
1 Chemin de la Champagne	C592	21/06/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
6 IMPASSE DES PIERRIERES	AD76	21/06/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
12 CHEMIN DES PERCHES LA PEROTONNERIE	C418	23/06/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
14 CHEMIN DES PERCHES	C630	23/06/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
23 CHEMIN DU PRE DES MOTTES	C485	29/06/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
14 VOIE NOUVELLE S.R DU 11 NOVEMBRE	AE829	01/07/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
14 LE PAS DU BREUIL	E1055	02/07/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
5 TER ROUTE DE L'EGUILLE	E28	05/07/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
LE MOULIN DE LA GRAUPE	E811	06/07/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
LA FUIE	AX5	08/07/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
70 ROUTE DE POMPIERRE-LE DOMAINE DE LA GRANGE	B363	08/07/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
10 LE PAS DU BREUIL	E1094	08/07/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
L'HOPITAL	E187	09/07/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
4 CHEMIN DE MEDIS	C1315	06/08/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
1 Chemin du Pré de la Motte	C238	24/02/2016	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
17 CHEMIN DU MOULIN DU TEMPLE	C165	13/08/2010	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente
1 RUE DE LA FUIE	E594	22/06/2022	Éxistant absence d'avis
49 ROUTE DE COZES	AP55	20/07/2022	Éxistant absence d'avis
5 VOIE DE TOULIFAUT	AV171	20/03/2023	Éxistant en mauvais état de fonctionnement nécessitant une réhabilitation urgente

4.4.6 Gestion des eaux pluviales

Un besoin et une volonté d'améliorer la gestion des eaux pluviales

Contrairement à ce qui s'applique aux eaux usées, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement pour les eaux pluviales. Par conséquent, celle-ci ne peut être imposée que sur la base de règles locales issues du schéma communal d'assainissement, qui a autant vocation à traiter de ces aspects que de l'assainissement des eaux usées.

La maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement constitue un préalable indispensable au développement de l'urbanisation. Les extensions des zones urbaines et des infrastructures de transport sont susceptibles d'aggraver les effets néfastes du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux et sur la sécurité des populations. L'imperméabilisation des sols entraîne :

- Une concentration rapide des eaux pluviales et une augmentation des pointes de débit aux exutoires ;
- Des apports de pollution par temps de pluie pouvant être très perturbants pour les milieux aquatiques.

Les eaux pluviales sont l'un des aspects essentiels à maîtriser dans la planification et l'aménagement du territoire. Il est possible de distinguer quatre enjeux majeurs de la gestion des eaux pluviales :

- Inondations : limiter les crues liées au ruissellement pluvial, les phénomènes d'érosion et de transport solide qui sont associés, ainsi que les débordements de réseaux ;
- Pollution : préserver ou restaurer la qualité des milieux récepteurs par la maîtrise des flux des rejets de temps de pluie ;
- Assainissement : limiter la dégradation du fonctionnement des stations d'épuration par temps de pluie et le risque de non-conformité ;
- Aménagement : envisager l'aménagement du territoire en maîtrisant les trois risques précédents.

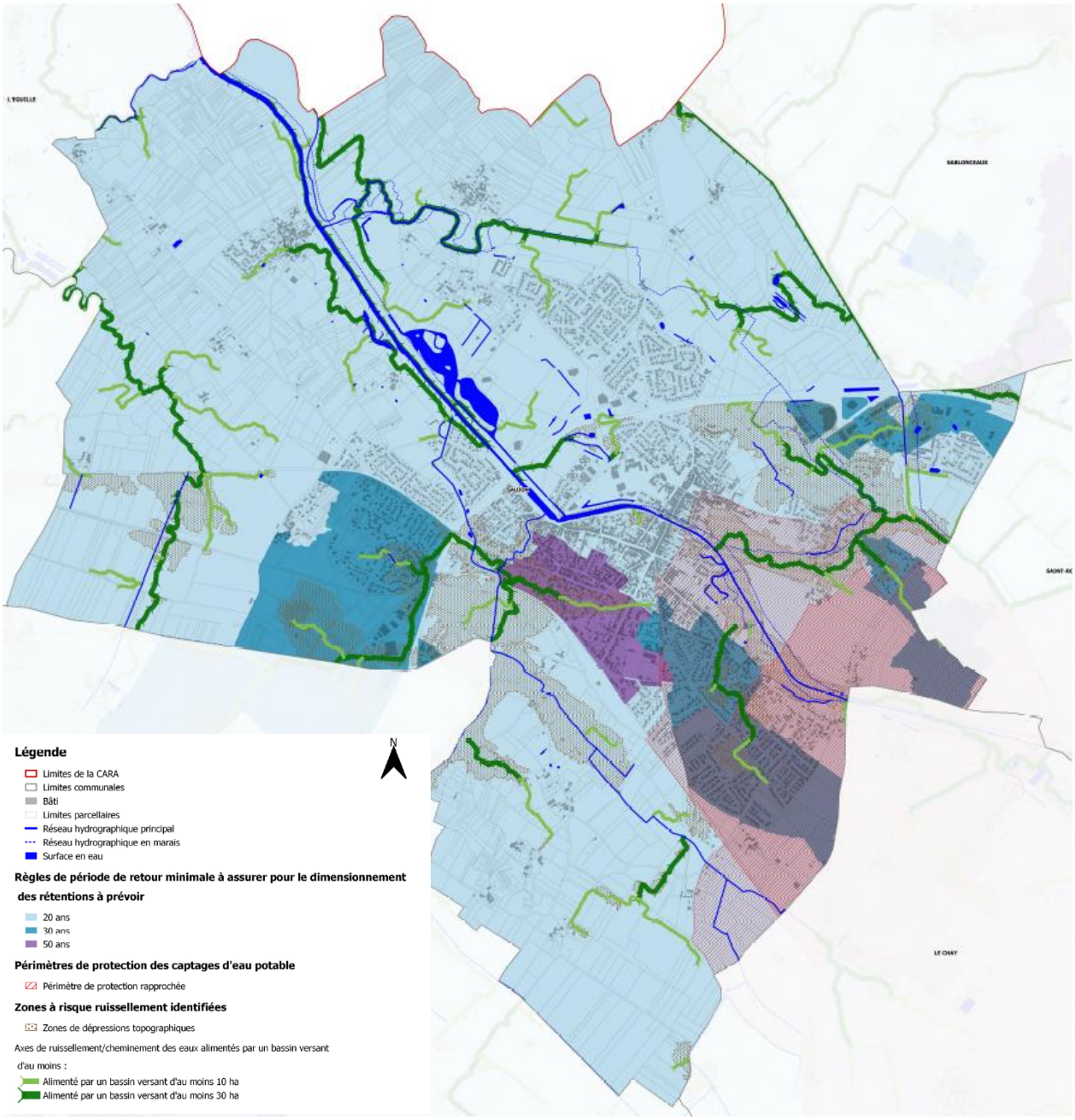
La maîtrise du cycle de l'eau sur un territoire doit être intégrée dans l'aménagement, que ce soit par la définition de zones constructibles ou non, par des règles constructives relatives à des surélévations, à l'ANC, au raccordement des eaux pluviales ou à l'imperméabilisation des sols, ainsi que par des pratiques agricoles. L'objectif peut être de limiter les rejets aux milieux récepteurs, de ne pas aggraver les crues torrentielles, de préserver la capacité de collecte et de traitement du système d'assainissement. La Loi sur l'Eau du 30 décembre 2006, affirme la nécessité de maîtriser les eaux pluviales à la fois sur les plans quantitatifs et qualitatifs dans les politiques d'aménagement de l'espace. Tout projet d'aménagement, même relativement peu important est maintenant soumis, soit à déclaration, soit à autorisation au titre de l'article L 214.3 du Code de l'environnement en fonction du seuil d'atteinte.

On retrouve dans la modification du DOG du Schéma de Cohérence Territorial du Pays Royannais en 2013, l'article suivant relatif à la gestion des eaux pluviales :

« Les principaux secteurs économiques de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, que ce soit le tourisme ou la production ostréicole, ont besoin d'une qualité des eaux de surface irréprochable. Actuellement, les réseaux de collecte et de traitement des eaux pluviales sont insuffisants et les risques de pollution sont relativement élevés. Les collectivités, dans le cadre des aménagements futurs, ne peuvent s'affranchir d'assurer la collecte et le traitement des eaux pluviales. Ainsi, lors des réflexions menées au niveau local, notamment lors de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme, des équipements permettant de collecter et de traiter les eaux pluviales devront être programmés.»

➲ **Schéma directeur intercommunal de gestion des eaux pluviales et zonage pluvial**

Un schéma directeur intercommunal de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a été réalisé et approuvé par Conseil communautaire le 27 janvier 2023. Dans le cadre de ce schéma, un zonage pluvial a été défini.



Le zonage pluvial a une portée à la fois stratégique et réglementaire.

Il constitue la traduction concrète de la stratégie de gestion des eaux pluviales retenue par la collectivité et ses partenaires, en règles et recommandations, dont certaines sont déclinées géographiquement.

Les prescriptions données dans le zonage pluvial ne dispensent pas d'appliquer également les règles et recommandations dont la zone peut faire l'objet par ailleurs. Dans le cas particulier où il existerait des règles de gestion des eaux pluviales dans les documents réglementaires autres que le zonage pluvial (PLU par exemple), la règle la plus contraignante prévaut.

Pour structurer la réflexion et faciliter la compréhension, trois niveaux de gestion ont été retenus, schématiquement, selon la définition suivante :

Niveau de gestion	Pluies concernées	Principaux enjeux	Principes généraux
Gestion des pluies courantes	Période de retour maximale de l'ordre d'1 à 2 ans Constituent une grande partie du cumul annuel des précipitations	Préservation des ressources en eau et des milieux naturels récepteurs et lutte contre les ilots de chaleur	Limiter au maximum la production des écoulements **Vers une ville plus perméable**
Gestion des pluies moyennes à fortes	Période de retour maximale de l'ordre de 50 ans (dépend des enjeux situés à l'aval)	Préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs et protection contre les inondations	Maîtriser les écoulements **Vers une gestion mieux intégrée, efficace et pérenne**
Gestion des pluies très fortes à exceptionnelles	Toutes les pluies dont la période de retour dépasse celle de dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales	Protection contre les inondations	Adapter l'aménagement du territoire pour limiter les risques pour les personnes et les biens **Vers une ville plus résiliente[1]**

Règles applicables à tous les niveaux de pluie :

- Règle n°1 : Au sein de tout projet d'aménagement, les dispositifs et réseaux d'eaux pluviales doivent être totalement indépendants (sans aucune connexion) :
    - des réseaux d'eaux usées ;
    - des réseaux d'eau potable.
- Règle n°2 : Le maître d'ouvrage est responsable de la bonne conception et du bon dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur son opération. A ce titre, il doit s'assurer que celle-ci n'induira pas de dommage supplémentaire aux biens ni aux personnes, que ce soit dans son périmètre ou à sa périphérie et quel que soit l'épisode pluvieux.

Règle pour la gestion des pluies courantes (s'applique sur l'ensemble de la commune) :

- Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible :
    - des surfaces perméables et/ou végétalisées (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables) ;
    - pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les

dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes.

- Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

<u>Principales règles</u> pour la gestion des pluies moyennes à fortes :

- **Règle générale de maîtrise des écoulements :**

  Tout aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration des eaux de pluie. Aucun rejet d'eaux pluviales n'est admis à l'aval des surfaces aménagées, jusqu'à la période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique).

  En cas d'impossibilité démontrée de gérer les pluies moyennes à fortes uniquement par rétention/infiltration, un débit de rejet maximal de 3 L/s/ha, en accord avec la doctrine départementale relative aux eaux pluviales, peut être autorisé si les deux conditions suivantes sont remplies :

  - le pétitionnaire devra fournir l'étude géo-pédologique démontrant l'incompatibilité des sols en place pour la solution d'infiltration ;
  - il existe une possibilité de raccordement vers les ouvrages de collecte publics (souterrains ou superficiels) ou vers le réseau hydrographique existant (cours d'eau, fossé, talweg…).

  En cas d'absence de solution de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ou d'exutoire viable, un avis défavorable au projet sera émis.

- **Règle de période de retour d'insuffisance minimale à assurer :**

  Les projets sont également soumis à des règles de période de retour d'insuffisance minimale à assurer vis-à-vis du dimensionnement de la rétention à prévoir.

  Ces règles font l'objet d'un zonage cartographique spécifique. Il comprend les différents types de zones suivants :

  - les zones où la période de retour d'insuffisance minimale est de 20 ans. Elles couvrent la grande majorité du territoire. C'est en effet la règle générale appliquée « par défaut », aux projets qui ne sont pas situés à l'amont hydraulique d'enjeux particuliers exposés aux inondations pluviales ;
  - les zones où la période de retour d'insuffisance minimale est de 30 ans. Il s'agit des bassins versants situés à l'amont de secteurs ou d'enjeux vulnérables exposés aux inondations pluviales et des zones d'activités économiques ;
  - les zones où la période de retour d'insuffisance minimale est de 50 ans. Il s'agit des bassins versants situés à l'amont de secteurs ou d'enjeux vulnérables où des désordres liés aux écoulements des eaux pluviales ont été subis par le passé.

- **Règles sur les échelles de gestion :**

  Lors de la conception d'un projet, l'infiltration intégrale des pluies moyennes à fortes est la première solution à favoriser.

Si le projet envisagé est une opération d'ensemble (permis d'aménager d'un lotissement, ZAC, OAP d'une zone urbanisable notamment), il est recommandé de concevoir la solution de rétention des eaux pluviales des pluies moyennes à fortes à l'échelle la plus globale possible afin de mutualiser le volume de rétention dans les espaces communs. La gestion à la parcelle reste acceptée, mais il est toutefois indispensable que le mode de gestion soit clairement établi par l'aménageur dès le démarrage de l'opération (au stade du permis d'aménager).

Dans le cas où l'impossibilité d'infiltrer les eaux des pluies moyennes à fortes est avérée, la règle de débit de rejet maximal autorisé s'applique nécessairement à l'échelle de l'opération d'ensemble. La régulation des apports des maisons individuelles ne doit donc pas être réalisée « à la parcelle »2 mais globalement, à l'aval des espaces collectifs de l'opération, dans le cadre d'une gestion collective des eaux pluviales issues de l'espace public et privé, avec l'identification claire du gestionnaire et de ses responsabilités. Cette gestion collective des eaux de pluies moyennes à fortes ne dispense pas de gérer les pluies courantes à l'échelle de la parcelle.

<u>Principales règles</u> pour la gestion des pluies exceptionnelles :

- **Gestion des écoulements générés par les pluies exceptionnelles précipitées au droit du projet d'aménagement urbain**

  Tout projet d'aménagement doit :

  - anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement. Cela passe par :
    - l'évaluation des débits et volumes de débordement ;
    - l'identification de leur trajectoire à l'aval et des enjeux (personnes et biens) potentiellement exposés ;
  - faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. Cela passe par :
  - des précautions constructives au droit du projet, afin de limiter la vulnérabilité de celui-ci vis-à-vis des débordements ;
  - une localisation et une orientation judicieuses des dispositifs de surverse.

  Les raccordements des surverses des dispositifs de gestion des pluies moyennes à fortes sur les ouvrages de collecte publics enterrés sont interdits8. En cas d'impossibilité technique de faire autrement, le pétitionnaire pourra solliciter un traitement spécifique de son dossier, à condition que cette impossibilité soit clairement démontrée.

Ce qu'il faut retenir

La qualité des eaux souterraines doit répondre à des objectifs du SDAGE qui fixe leur bon état écologique en 2015. Compte tenu de la mauvaise qualité (pollution chimique) et/ou de pressions quantitatives sur la ressource, une dérogation a été accordée pour certaines nappes qui ont désormais un objectif de bon état fixé en 2021 ou 2027.

Le développement urbain doit veiller à ne pas nuire à la qualité des eaux quelles soit superficielles ou souterraines. La gestion des eaux pluviales et des eaux usées doit être pris en compte dans les zones ouvertes à l'urbanisation.

Recommandations dans le cadre du plan d'urbanisme de Saujon :

- Prendre en compte les préconisations des documents d'aménagement et de gestion des eaux ;

- Privilégier les secteurs desservis par l'assainissement collectif.

- La mise en place de bassins de rétentions et une gestion des eaux pluviales à la parcelle sont recommandées.

- Être vigilant quant aux limites de la STEP de Saint-Palais-sur-Mer, surtout lors des fortes fréquentations estivales.

4.4.7 Qualité de l'air et changement climatique

Source : SRCAE, Atmo Poitou-Charentes, Direction interdépartementale des routes Atlantique

Air : loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

Contexte général

Bien que la qualité de l'air ne relève pas directement des documents d'urbanisme, il convient tout de même de la prendre en compte. Selon l'article L.22061 du Code de l'urbanisme « l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie ».

Mesures de la qualité de l'air

La qualité de l'air a été mesurée par ATMO Poitou-Charentes entre 2000 et 2010 et leur rapport d'étude a été inclus dans l'état des lieux régional du SRCAE (Schéma Régional Climat Air Energie) de Poitou-Charentes. 7 stations ont été étudiées, sur les 4 départements dans l'ensemble de la région. Ces stations concernaient : La Rochelle, Poitiers, Angoulême, Niort, Cognac, Chizé et Airvault.

Ainsi, une amélioration globale de la qualité de l'air est enregistrée dans les agglomérations de la région, avec cependant une nuance pour les polluants secondaires dont le traceur est l'ozone. Au-delà de la région Poitou-Charentes, ce constat est aussi valable sur de nombreuses agglomérations françaises.

Contexte régional

Dans le cadre du SRCAE, ATMO Poitou-Charentes a établi une liste et une cartographie des zones sensibles où la qualité de l'air est jugée prioritaire d'après une méthodologie nationale. Le principe de la méthodologie repose sur :

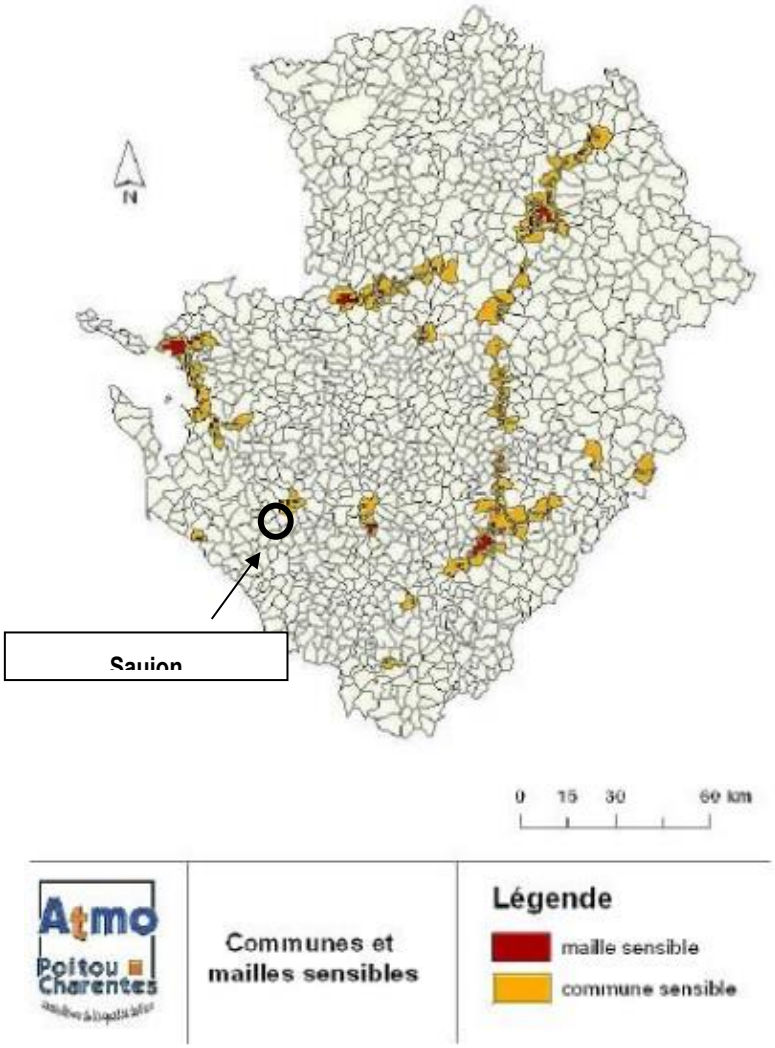
- La délimitation des zones dans lesquelles les valeurs limites réglementaires relatives aux PM10 et au NO2 sont dépassées ou risquent d'être dépassées ;
- La prise en compte de la sensibilité propre du territoire : zones habitées (données d'occupation du sol), zones naturelles protégées (données du MNHN) ;
- La sélection des zones combinant dépassement ou risque de dépassement de VL et la sensibilité propre du territoire ;
- La détermination des communes sensibles à partir des zones ainsi sélectionnées.

Une commune sensible :

- Contient ou recoupe deux mailles sensibles ;
- Contient ou recoupe une maille sensible et est adjacente à une commune sélectionnée en 1 ;

- Commune exclue du second critère mais contenant un émetteur industriel isolé.

Une liste de 105 communes considérées comme sensibles a ainsi été établie à l'échelle de la région Poitou-Charentes. Cette liste représente 8% de la surface du territoire et 39% de la population (voir carte ci-dessous).



Communes et mailles sensibles face à la qualité de l'air (Source : ATMO Poitou-Charentes)

La commune de Saujon ne fait pas partie du zonage « sensible » où la qualité de l'air est jugée prioritaire.

➲ **Un air de bonne qualité à Saujon**

Toutes les villes étudiées dans la région Poitou-Charentes se situent toutes en dessous du seuil limite concernant le dioxyde d'azote. Si l'on prend Cognac et La Rochelle, les deux villes étudiées les plus proches de Saujon, elles sont toutes relativement loin des valeurs limites. Les taux de La Rochelle n'atteignent que 60% des taux horaires et annuels de dioxyde d'azote tolérés et ceux de Cognac tournent autour des 40% en moyenne.

Pour les particules fines, un objectif de qualité a été mis en place sur la région entière, et on s'aperçoit qu'après la mise en place d'un dispositif de surveillance de fond, La Rochelle respecte cet objectif en se situant à 80% du taux requis, et pour Cognac les chiffres sont un peu en dessous des 80%.

Cependant, ces deux villes se situent à plus de 50km respectivement de Saujon, faussant ainsi quelque peu ces conclusions.

Au niveau régional, le dioxyde de souffre et le monoxyde de carbone restent à des niveaux très bas, toujours en dessous des seuils limite.

Enfin, le trafic routier peut être une source de pollution de l'air sur la commune. Au niveau de Médis sur la N150, à l'ouest de Saujon, le trafic moyen journalier annuel s'élève à 16503 véhicules pour 4.5 % de poids lourds. Ainsi cette route nationale se trouve à un niveau moyen au niveau du trafic journalier. (Dans des villes comme La Rochelle ou Saintes non loin, on avoisine les 20 000 véhicules par jour, pour environ 10% de poids lourds).

En conclusion, la qualité de l'air sur Saujon peut être estimée comme bonne.

4.4.8 Sites et sols pollués

- ***Aucun site pollué sur la commune de Saujon***

Source : BASOL

Dans la base de données BASOL, qui recense les sites pollués par commune en France, aucun site n'est recensé sur la commune de Saujon.

- ***L'archivage des sites industriels***

Source : Casias

La base de données CASIAS classifie les anciens sites industriels et activités de services pour :

- 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.

Selon la base de données CASIAS, quinze sites industriels et activités de service sont recensés sur la commune de Saujon. Hormis six sites ayant mis fin à leurs activités, les autres sont toujours en exercice.

N° Identifiant SSP	N° Identifiant BASIAS	Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale
SSP4030899	POC1702774	Société Nautic Saintonge puis Autocars Météreau	Atelier de constructions navales puis Sté transports urbain	rue de la Guitardeire
SSP4031072	POC1702948	FORCIN Lionel puis Laroche Yannick	Atelier de tôlerie et peinture automobile	lieu dit Près du Canal
SSP4031338	POC1703223	FOURNIER A. Puis Michel NEXON	dépôt de carburants puis SARL GARAGE MICHEL NEXON	rue Saintonge
SSP4031478	POC1703366	DURET Joseph	dépôt de liquides inflammables	5 route Royan
SSP4031579	POC1703472	ARTAUD Christian	station service et garage	42 rue Pierre Campet
SSP4031681	POC1703580	"Le Disque Bleu"	station service "le Disque Bleu"	rue Thiers
SSP4031860	POC1703786	Mr DAVIDAUD	Garage Peugeot_Station service	15 rue Félix Vieuille
SSP4031909	POC1703836	SARL STOPA 17	Garage avec récupération de pièces détachées	2 rue Eugène Mousnier
SSP4031911	POC1703838	Commune de Saujon	Abattoir public	lieu dit La Cantine
SSP4031912	POC1703839	GARRY Jean	Fabrique d'allumettes	lieu dit Les Pierrières

SSP4031995	POC1703931	Intermarché	Station service	34 cours Victor Hugo
SSP4032059	POC1703996	Systeme U Centre Ouest	Station Service - Super U	Route nationale 150
SSP4032216	POC1704158	INTERMARCHE SA OSDD	Station Service	34 Cours Victor Hugo
SSP4032302	POC1704244	SCI Sangini	station service d'Intermarché	rue L'Eguille
SSP4032342	POC1704285	EUROVIA PCL	Centrale d'enrobé à froid	lieu dit Les prises Saujon

Tableau 1 : Sites industriels sur la commune de Saujon inventoriés sur la base de données Casias

4.4.9 Le Bruit

➲ Contexte général

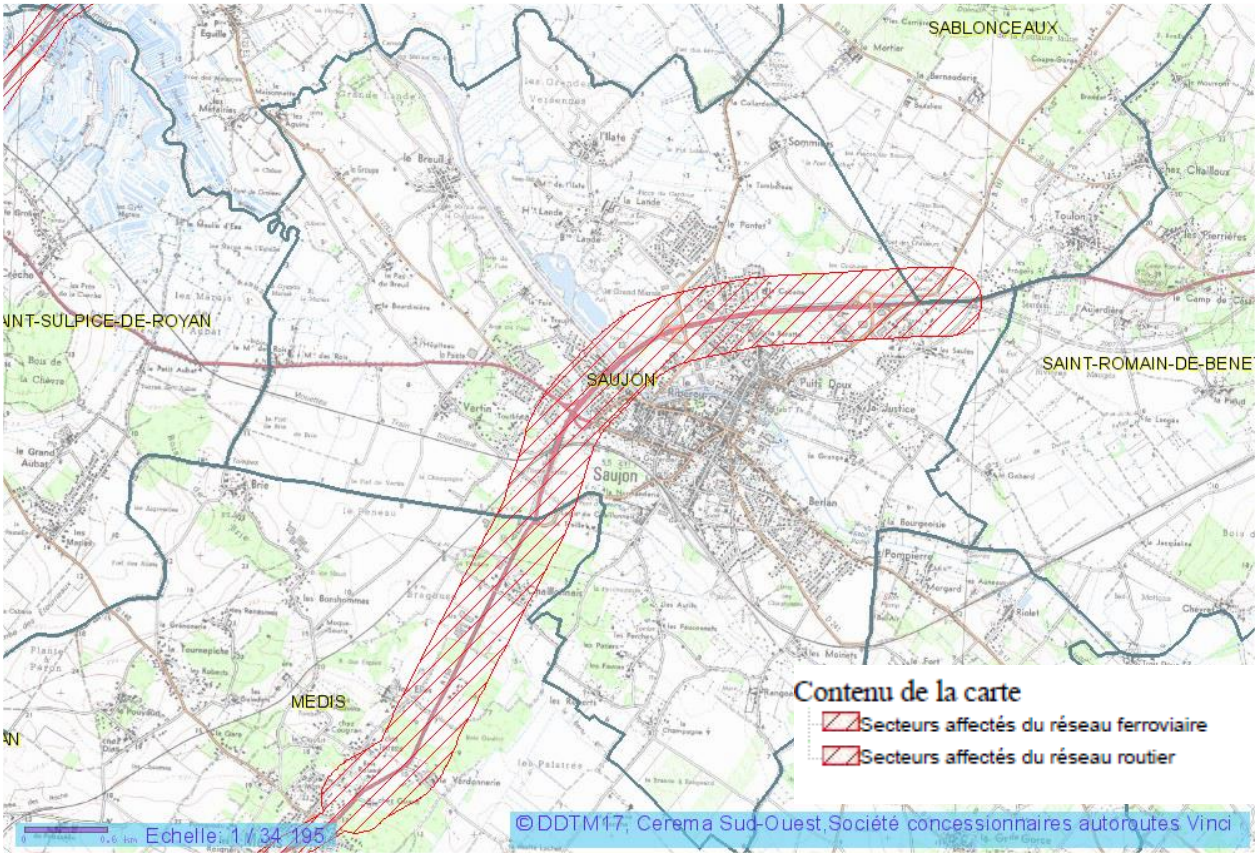
La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a pour objet, dans tous les domaines où il n'y est pas pourvu par des dispositions spécifiques, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

Les infrastructures de transport terrestres, routières ou ferroviaires, actuelles ou projetées, font l'objet d'un classement sonore des voies en application de l'article 571-10 du Code de l'environnement, conformément au décret n° 95-22 du 9 janvier 1995 et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996. Ce classement porte sur les voies routières dont le trafic moyen journalier est supérieur à 5000 véhicules/jour et sur les lignes ferroviaires interurbaines assurant un trafic journalier supérieur à 50 trains/jour. Les infrastructures sont classées en cinq catégories, depuis la catégorie 1 (voie très bruyante) jusqu'à la catégorie 5 (voie la

moins bruyante). En fonction de ce classement, un secteur plus ou moins large affecté par le bruit est délimité de part et d'autre de la voie.

➲ **Nuisances sonores dues au réseau routier sur la commune de Saujon**

Le bruit sur Saujon provient essentiellement des infrastructures routières. Les quelques entreprises implantées sur le territoire sont susceptibles d'engendrer occasionnellement des nuisances sonores. La commune est traversée par une voie routière nationale (RN150) situé en classement sonore de catégorie 2 à 4 en fonction des tronçons. Les nuisances sonores sont nombreuses le long de cette route, et l'installation de panneaux anti-bruits couplée à une déviation du flux routier permettrait d'atténuer ces nuisances.



Carte du bruit de type B en Charente- Maritime (Arrete prefectoral n °18-1536 du 24 juillet 2018)

Les incidences sonores dues à la présence d'infrastructures routières sont donc à prendre en compte sur la commune.

➲ **Nuisances sonores dues aux activités sur la commune de Saujon**

Plusieurs activités peuvent être à prendre en compte en matière de nuisances sonores sur la commune. La déchetterie en particulier, qui, avec le chargement et déchargement des bennes, entraine des nuisances sonores pour les particuliers. Mener à terme le réaménagement de la déchetterie de Saujon et permettre son accès par le sud pour régler les nuisances de bruit semble prioritaire.

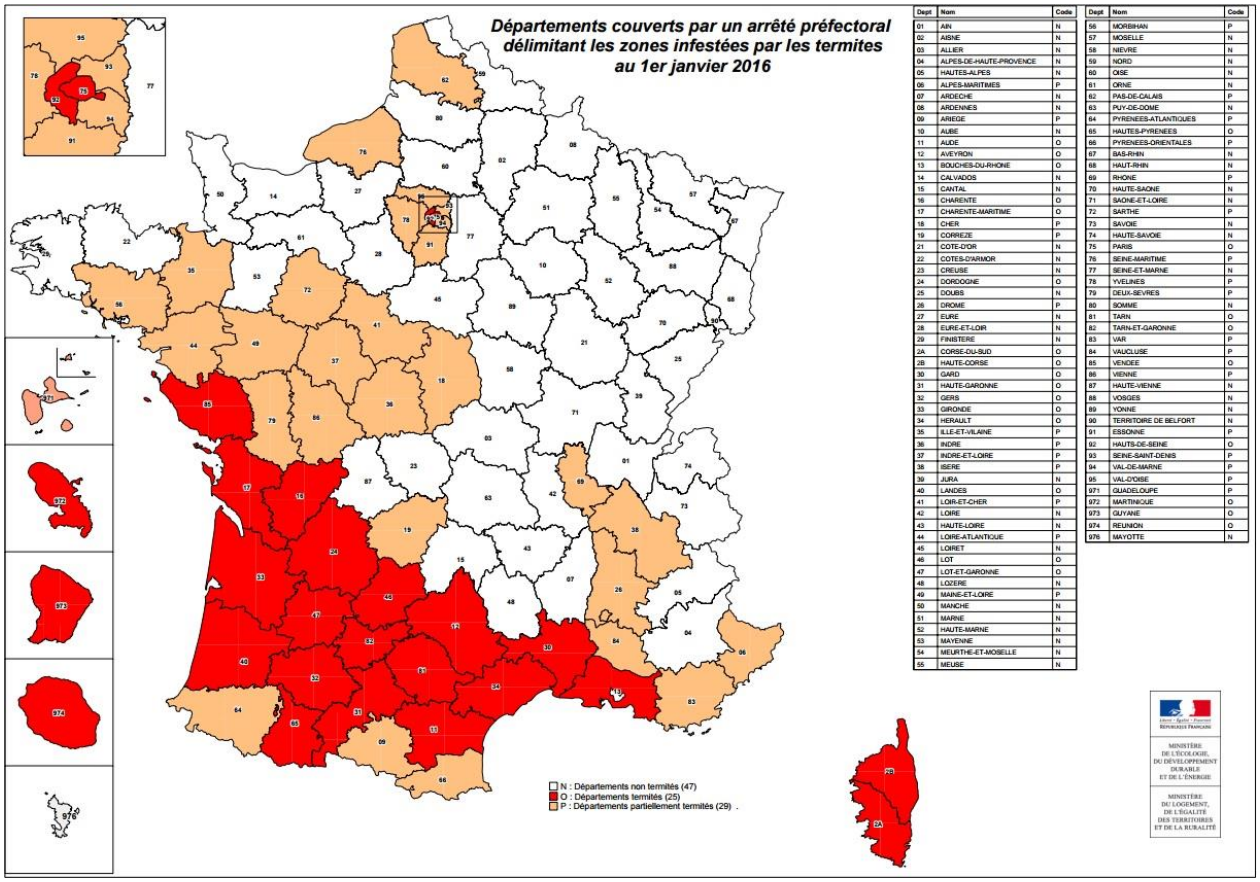
Les incidences sonores dues aux activités sont donc à prendre en compte sur la commune.

4.4.10 Santé et salubrité à Saujon

L'article L.1334-7 du Code de la santé publique précise que « un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis ». Les textes pris pour l'application de ces dispositions (décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996) précisent que celles-ci concernent tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997. Bien que ces dispositions ne concernent pas directement les documents d'urbanisme, elles pourraient être diffusées, et « médiatisées », par l'intermédiaire du document d'urbanisme à travers, par exemple, la phase de concertation au public.

La commune de Saujon est concernée par l'arrêté préfectoral du 26 juin 2002, qui délimite l'ensemble du département de la Charente-Maritime comme zone contaminée par les termites. Cet arrêté induit un certain nombre de mesures :

- L'incinération sur place ou le traitement avant tout transport des bois et matériaux contaminés en cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment ;
- L'obligation de déclarer ces opérations en mairie suivant le modèle annexé à l'arrêté ;
- L'obligation de réaliser en cas de vente d'immeuble, le diagnostic de l'état parasitaire des immeubles situés dans les zones délimitées par l'arrêté préfectoral et selon le modèle défini par l'arrêté du 10 août 2000 annexé à l'arrêté.



Dept	Nom	Code
01	AIN	N
02	AISNE	N
03	ALLIER	N
04	ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE	N
05	HAUTES-ALPES	N
06	ALPES-MARITIMES	P
07	ARDECHE	N
08	ARDENNES	N
09	ARIEGE	P
10	AUBE	N
11	AUDE	O
12	AVEYRON	O
13	BOUCHES-DU-RHONE	O
14	CALVADOS	N
15	CANTAL	N
16	CHARENTE	O
17	CHARENTE-MARITIME	O
18	CHER	P
19	CORREZE	P
21	COTE-D'OR	N
22	COTES-D'ARMOR	N
23	CREUSE	N
24	DORDOGNE	O
25	DOUBS	N
26	DROME	P
27	EURE	N
28	EURE-ET-LOIR	N
29	FINISTERE	N
2A	CORSE-DU-SUD	O
2B	HAUTE-CORSE	O
30	GARD	O
31	HAUTE-GARONNE	O
32	GERS	O
33	GIRONDE	O
34	HERAULT	O
35	ILLE-ET-VILAINE	P
36	INDRE	P
37	INDRE-ET-LOIRE	P
38	ISERE	P
39	JURA	N
40	LANDES	O
41	LOIR-ET-CHER	P
42	LOIRE	N
43	HAUTE-LOIRE	N
44	LOIRE-ATLANTIQUE	P
45	LOIRET	N
46	LOT	O
47	LOT-ET-GARONNE	O
48	LOZERE	N
49	MAINE-ET-LOIRE	P
50	MANCHE	N
51	MARNE	N
52	HAUTE-MARNE	N
53	MAYENNE	N
54	MEURTHE-ET-MOSELLE	N
55	MEUSE	N

Dept	Nom	Code
56	MORBIHAN	P
57	MOSELLE	N
58	NIEVRE	N
59	NORD	N
60	OISE	N
61	ORNE	N
62	PAS-DE-CALAIS	P
63	PUY-DE-DOME	N
64	PYRENEES-ATLANTIQUES	P
65	HAUTES-PYRENEES	O
66	PYRENEES-ORIENTALES	P
67	BAS-RHIN	N
68	HAUT-RHIN	N
69	RHONE	P
70	HAUTE-SAONE	N
71	SAONE-ET-LOIRE	N
72	SARTHE	P
73	SAVOIE	N
74	HAUTE-SAVOIE	N
75	PARIS	O
76	SEINE-MARITIME	P
77	SEINE-ET-MARNE	N
78	YVELINES	P
79	DEUX-SEVRES	P
80	SOMME	N
81	TARN	O
82	TARN-ET-GARONNE	O
83	VAR	P
84	VAUCLUSE	P
85	VENDEE	O
86	VIENNE	P
87	HAUTE-VIENNE	N
88	VOSGES	N
89	YONNE	N
90	TERRITOIRE DE BELFORT	N
91	ESSONNE	P
92	HAUTS-DE-SEINE	O
93	SEINE-SAINT-DENIS	P
94	VAL-DE-MARNE	P
95	VAL-D'OISE	P
971	GUADELOUPE	P
972	MARTINIQUE	O
973	GUYANE	O
974	REUNION	O
976	MAYOTTE	N

Départements couverts par l'arrêté préfectoral « zones infestées par les termites »

Analyse AFOM Pollutions, nuisances	ATOUT	FAIBLESSE	OPPORTUNITES	MENACES	Niveau d'enjeux		
					Faible	Modéré	Fort
Périmètres de gestion de l'eau et zonages réglementaires	1 SAGE sur le territoire	Territoire classé en zone sensible par l'arrêté du 31/12/1994 et en zone vigilance nitrates et pesticides	Préserver les milieux naturels par la prise en compte du zonage réglementaire dans le plan local d'urbanisme	Accentuation du caractère sensible des milieux naturels de la commune		Prendre en compte les périmètres de gestion et le zonage réglementaire	
Qualité de l'eau et assainissement	**Pédologie et géologie :** Certains secteurs de la commune présentent des sols globalement perméables (sableux)	**Pédologie et géologie :** Sols globalement imperméables (calcaires ayant une faible capacité de rétention d'eau)	Développement d'un réseau de bassins de rétentions et gestion des eaux pluviales à la parcelle	Augmentation des secteurs urbains qui augmentent les besoins de traitement des eaux pluviales		Favoriser une urbanisation avec un meilleur traitement des eaux pluviales	
	Réseau hydrographique souterrain : Bon état quantitatif et chimique et faible pression qualitative des masses d'eau souterraines	**Réseau hydrographique souterrain :** Les masses d'eau souterraines libres en mauvais état chimique.	Objectif de bon état écologique et chimique des masses d'eau souterraines à atteindre d'ici 2027	Dégradation de l'état chimique de deux masses d'eau souterraine		Prendre en compte les objectifs du SDAGE	
	Réseau hydrographique superficiel : Bon état écologique de l'aquifère dunaire d'Arvert, un réseau hydrographique dense	**Réseau hydrographique superficiel :** Etat écologique médiocre de l'aquifère libre de la région de Royan et des trois masses d'eau de rivière	Objectif de bon état écologique et chimique des masses d'eau superficielles à atteindre	Hausse du risque de pollution des eaux dues à l'urbanisation croissante ;			Prendre en compte les objectifs du SDAGE
Qualité de l'air et changement climatique	**Conditions météorologiques :** Qualité de l'air globalement bonne en raison des vents d'Ouest	**Conditions météorologiques :** Absence de programme pour anticiper le changement climatique sur le territoire	Evaluation de la qualité de l'air fréquente, zone en dessous des seuils dangereux.	Hausse des émissions de GES avec l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles activités et accentuation du réchauffement climatique	Prendre en compte la qualité de l'air dans le développement urbain		

Sites et sols pollués	**Milieu anthropique :** Aucun site pollué recensé sur la commune	**Milieu anthropique :** Anciens sites industriels	/	/	Favoriser la dépollution des friches industrielles en vue d'une reconversion des sites		
Déchets	**Milieu anthropique :** Collecte et traitement des déchets assurés par le SIL	**Milieu anthropique :** Une gestion des déchets parfois problématique à certaines périodes. Nuisances sonores dues à la manipulation des bennes.	Constatation d'une baisse des tonnages des ordures ménagères et augmentation des déchets recyclables. Projet de déchetterie à Vaux-sur-Mer	Augmentation du volume des déchets suite à l'arrivée de nouveaux ménages et de nouvelles entreprises	Garder une courbe descendante de la production de déchets		
Bruit	**Milieu anthropique :** Territoire peu soumis au bruit occasionné par les infrastructures routières	**Milieu anthropique :** Présence de la RN150 sur le territoire et bruits associés.	Réglementation liée au classement de la N150	Développement de l'urbanisation dans des secteurs soumis au bruit des infrastructures routières	Prendre en compte les nuisances sonores dans les modalités de construction et d'urbanisme.		

Tableau AFOM pollutions, nuisances et qualité des milieux sur la commune de Saujon

L'analyse AFOM permet de dégager les enjeux liés aux pollutions, nuisances et qualité des milieux du territoire de Saujon. Les résultats obtenus par la thématique « qualité de l'eau et assainissement » présentent un atout et une menace plutôt moyenne pour le territoire communal de Saujon. Les faiblesses liées à l'eau sont dues aux sols imperméables défavorables à l'assainissement autonome, à la pollution des aquifères libres. Cependant les atouts eux sont dues aux bons états quantitatif et qualitatif et aux faibles pressions exercées sur les masses d'eau souterraines captives. Les menaces qui pèsent sur la qualité et la quantité de l'eau à Saujon sont les risques de pollution et la hausse des pressions anthropiques. L'eau est un enjeu fort à prendre en compte à Saujon.

Enfin, les résultats obtenus par les thématiques « déchets, périmètres de gestion, bruit et qualité de l'air » présentent des atouts plus ou moins forts et des opportunités plutôt fortes. Les atouts du territoire sont liés à la bonne gestion des déchets, à la bonne qualité de l'air. L'opportunité du territoire est de poursuivre ses efforts en ce sens et de se fixer des objectifs pour anticiper les enjeux liés au réchauffement climatique.

 # Enjeux de pérennisation de la ressource agricole

> **Réduire les pollutions et nuisances** liées au trafic routier

> **Protéger la ressource en eau et les zones humides** face aux potentielles pollutions

> **Protéger les périmètres de protection des captages d'eau potable**

4.5 Risques majeurs

Source : Géorisques

Le plan local d'urbanisme doit prendre en considération toutes les contraintes d'ordre physique, réglementaire ou concernant les réseaux présents sur le territoire communal. Ces contraintes vont peser sur les orientations à retenir pour le développement ultérieur de la commune. En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités locales. Le rôle des maires consiste à prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols. Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.

4.5.1 Le risque d'inondations

Commune soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) : Oui

Commune soumise à un Plan de prévention des Risques Naturels Submersion marine – inondation fluviale : Oui, approuvé le 2 novembre 2022

Commune faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) : Oui

Contexte réglementaire

Le principal risque naturel recensé en France (il concerne 80 % des communes), est le risque inondation : inondations de plaine (inondations lentes à partir de précipitations), crues torrentielles ou inondations par ruissellement urbain. En matière de prévention des risques inondations, la législation actuelle résulte principalement de la loi du 22 juillet 1987 sur la prévention des risques majeurs, complétée par la loi du 2 février 1995.

La loi du 2 février 1995 dite « Loi Barnier » (décrets d'application et la circulaire du 24 avril 1996) :

- Créer un outil juridique spécifique à la prise en compte des risques naturels dans l'aménagement - le PPR;
- Renforce les objectifs de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 : libre écoulement des eaux et protection contre les inondations.

La circulaire du 24 avril 1996 complète les dispositions de la circulaire du 24 janvier 1994 relative aux zones inondables :

- La crue de référence à prendre en compte est la crue historique la plus forte connue, et au minimum une crue de fréquence centennale ;
- Il est impératif de préserver les zones d'expansion des crues afin de ne pas aggraver le risque ;
- Un principe général d'inconstructibilité dans les zones inondables est édicté : interdiction de toute augmentation de l'emprise du sol dans les zones les plus exposées ; extensions mesurées strictement limitées dans les autres zones ;
- Il faut réduire la vulnérabilité des personnes et des biens déjà installées dans les zones exposées sans aggraver le risque dans d'autres secteurs : tout endiguement ou remblaiement nouveau non justifié par la protection de lieux fortement urbanisable est interdit.

La loi SRU du 13 décembre 2000 impose la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme et plus récemment la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages. Cependant, tous les textes législatifs entrant dans ce champ

de préoccupations (la loi sur l'eau de 1992, par exemple ou le Code de l'urbanisme) n'oublient pas ce type de risques et les moyens d'y remédier.

Saujon, impactée par les risques submersion marine et inondation fluviale

La commune de Saujon est impactée par les risques submersion marine et inondation fluviale.

Les secteurs inondables sont donc au niveau de la Seudre, de ses affluents et des plaines alluviales et marais qui s'y associent. Les inondations fluviales et des problèmes de submersions marines se répètent chaque année, avec un phénomène de conjonction des risques.

Dans les arrêtés préfectoraux portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, on trouve 5 cas d'inondations depuis 1982.

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOCE1005933A	Inondations et/ou Coulées de Boue	27/02/2010	02/03/2010
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9400046A	Inondations et/ou Coulées de Boue	30/12/1993	10/02/1994
NOR19831005	Inondations et/ou Coulées de Boue	18/07/1983	08/10/1983
NOR19830111	Inondations et/ou Coulées de Boue	08/12/1982	13/01/1983

Les arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles liés aux inondations à Saujon

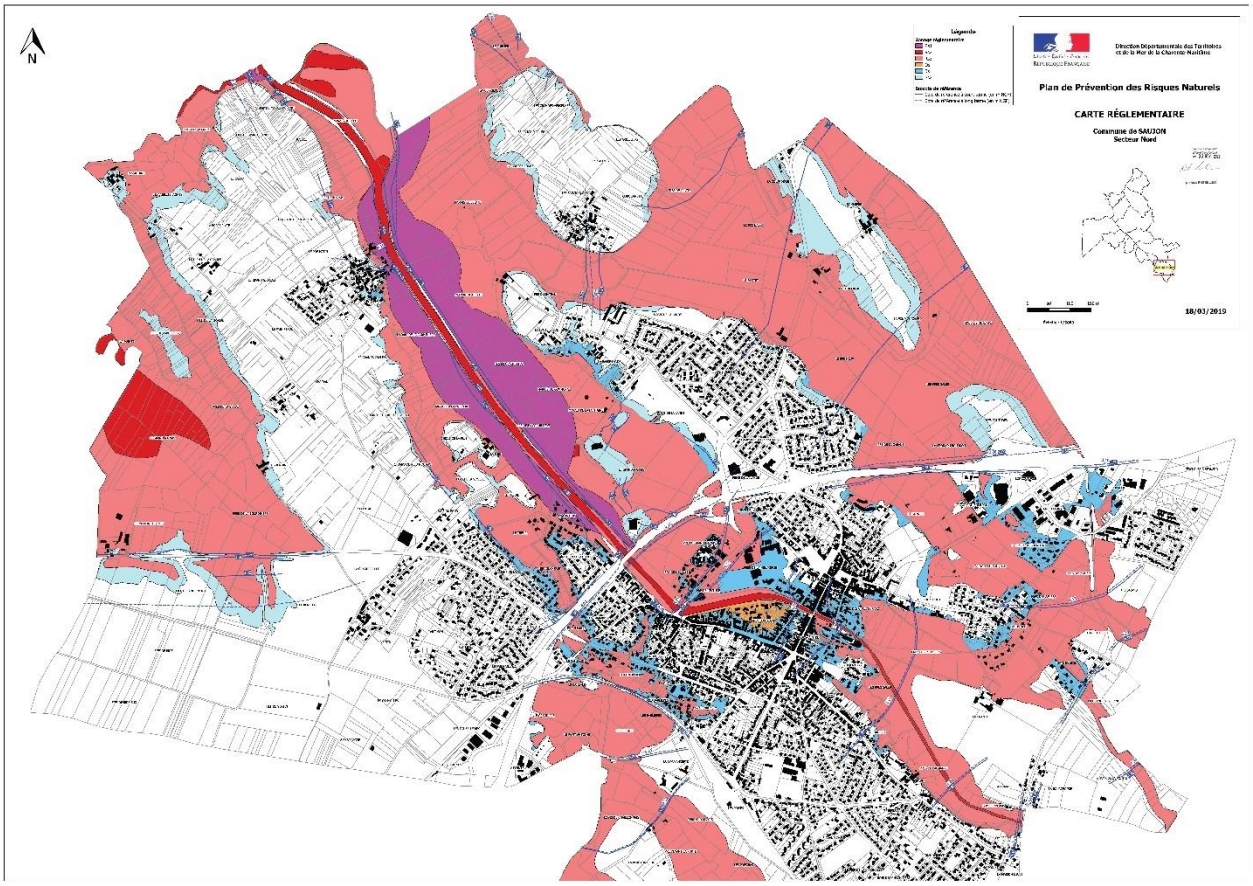
Zonage règlementaire du PPR

Dans le cadre de la Prévention des Risques Naturels, le Préfet de la Charente-Maritime a prescrit, par arrêtés du 20 décembre 2017, l'élaboration des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), risques Littoraux (érosion littorale et submersion marine), pour 14 communes des « bassin de la Seudre et des marais de Brouage ». Ce nombre a ensuite été porté à 13 du fait de la fusion des communes de Marennes et Hiers-Brouage.

En effet, face aux événements tempétueux répétés, une grande partie du littoral français (façades de la Manche, de l'Atlantique et de la Méditerranée) est concernée par les risques d'érosion littorale et de submersion marine. Cela a notamment été le cas, en Charente-Maritime, lors des événements hydrométéorologiques du 27 au 28 février 2010 (tempête Xynthia) et du 27 décembre 1999 (tempête Martin) qui ont engendré de nombreux dégâts sur l'ensemble de la façade Atlantique et de ses terres basses (sur-verse par-dessus les protections ou par destruction de celles-ci et submersions généralisées sur l'ensemble des zones basses du territoire).

Le plan de prévention des risques de Saujon a été approuvé le 2 novembre 2022.

Les zonages réglementaires liés aux risques littoraux			
Les zones à caractère inconstructible		Les zones à caractère constructible	
	la zone rouge Rs1 zones submersibles situées dans la bande de précaution en arrière des ouvrages de protection ou en zone de danger extrême, hors zone d'érosion identifiée en zone Re		**la zone bleue Bs1** zones urbanisées en aléa faible à court terme
	la zone rouge Rs2 zones submersibles en aléa très fort à court terme		**la zone bleue claire Bs2** – zones urbanisées comprises entre les limites des deux aléas (court terme et long terme) – zones naturelles en aléa nul à court terme et faible à long terme
	la zone rouge Rs3 – zones naturelles en aléas faible, modéré et fort pour l'aléa court terme – zones naturelles hors aléa à court terme et en aléas modéré, fort et très fort pour l'aléa long terme – zones urbanisées en aléa modéré et fort pour l'aléa court terme		



4.4.2 Le SAGE Seudre

Le périmètre du SAGE Seudre, conforme au bassin topographique, intègre une extension sur le pertuis jusqu'à la côte sud-est de l'île d'Oléron. **Le SAGE Seudre a été approuvé le 7 février 2018.**

Les enjeux du SAGE qui concernent directement les documents d'urbanisme et donc le PLU de SAINT-PALAIS-SUR-MER sont les suivants :

- **Préservation des milieux aquatiques et humides ;**
- **Adéquation entre besoins et ressources disponibles en eau ;**
- **Préservation de la qualité de l'eau ;**
- **Prévention des risques d'inondation et de submersion.**

Enjeu « qualité des milieux »	
Disposition QM1- 9	Compléter les inventaires de zones humides
Disposition QM2- 3	Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme
Disposition QM3- 2	Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme
Enjeu « gestion quantitative »	
Disposition GQ3- 3	Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'adduction d'eau potable
Disposition GQ6- 4	Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie
Enjeu « qualité des eaux »	
Disposition QE3- 2	Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme
Gestion des inondations	
Disposition GI1- 1	Préserver les zones naturelles d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme
Disposition GI1- 2	Inscrire les zones exposées aux submersions marines dans les documents d'urbanisme

Ce qu'il faut retenir

Plusieurs zonages réglementaires sont identifiés sur la commune :

- Zone de répartition des eaux ;

- Zone vulnérable ;

- Zones de sauvegarde et Zone à Objectif plus strict

Le territoire de Saujon appartient également au SAGE de la Seudre.

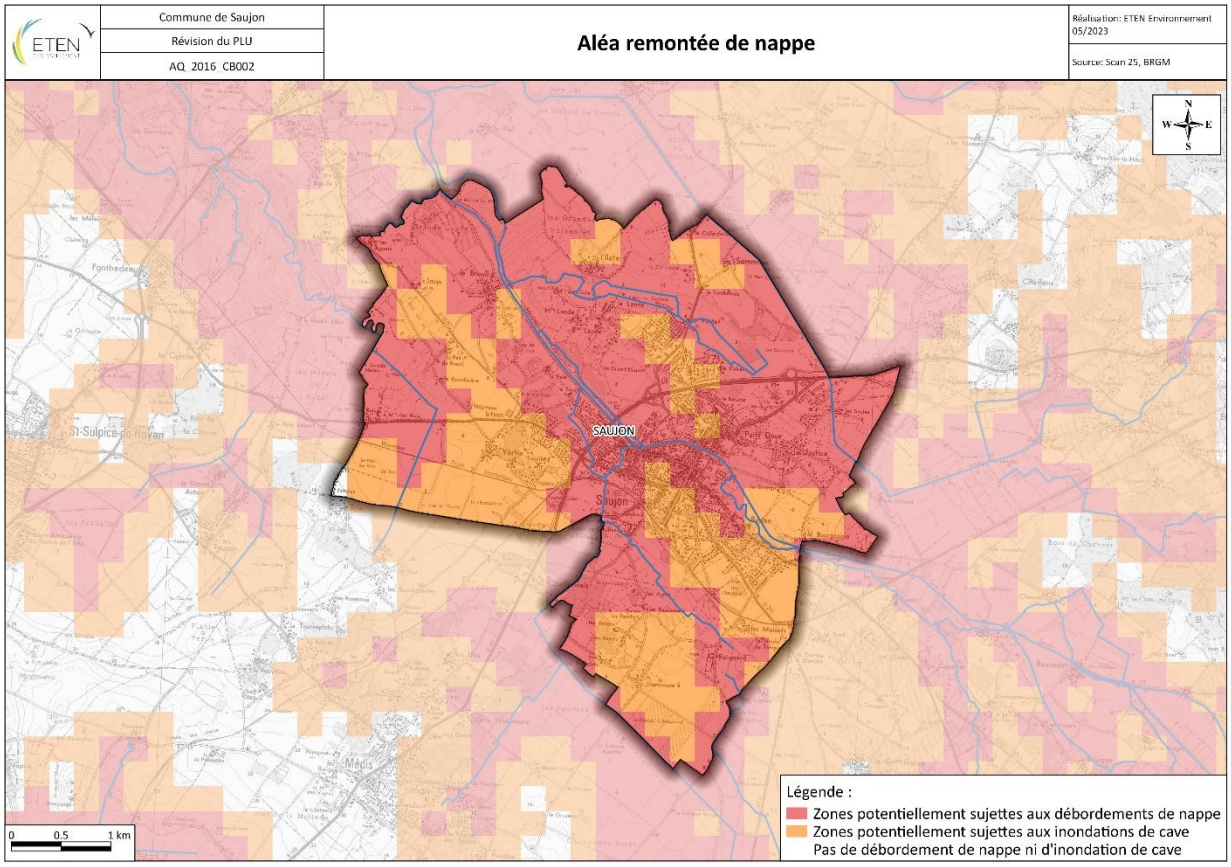
Les différents zonages de protection établis face au risque de pollution ou de nuisance sur la qualité des eaux permettent à la commune de Saujon d'identifier les secteurs sensibles. Dans ces zones, le plan local d'urbanisme doit veiller à se conformer à ces mesures réglementaires en assurant les objectifs de gestion fixés. La commune s'assurera aussi de ne pas accentuer la pression sur la qualité des eaux en offrant des possibilités d'urbanisation sur ces zones.

4.5.2 Le risque de remontée de nappe

La commune de Saujon est concernée par l'aléa remontée de nappes qui se caractérise par l'élévation exceptionnelle du niveau de la nappe phréatique entraînant un type d'inondation particulier : l'inondation par « remontées de nappes ».

A Saujon, on retrouve :

- **Des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave** ;
- **Des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe**, correspondant en grande partie aux secteurs d'inondations fluviale et submersion marine.



Le risque de remontée de nappe à Saujon

4.5.3 Le risque de mouvement de terrain

Source : Ministère de l'environnement, Géorisque, BRGM

Contexte général

Le mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est principalement dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion, favorisés par l'action de l'eau, du vent et de l'homme. Ces mouvements de terrain font partie des risques naturels auxquels la France est confrontée. La classification de ces mouvements de terrain repose sur la vitesse avec laquelle ils se produisent. La première catégorie regroupe les mouvements lents et continus, tels que les affaissements, les tassements et les glissements. En s'accélérant, ces derniers peuvent être rattachés, tout comme les effondrements, à la seconde catégorie : les mouvements rapides et brusques. Les conséquences de ces catastrophes peuvent être multiples : évacuation de bâtiments, ensevelissements et destructions

d'habitations, perte de vies humaines, etc. Face à ces phénomènes, le rôle des autorités consiste à développer l'information du public sur les zones à risques.

Historique des mouvements de terrain

Plusieurs états de catastrophes naturelles liées aux mouvements de terrain ont frappé le territoire. On compte 2 arrêtés préfectoraux depuis 1982.

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOCE1005933A	Mouvement de Terrain	27/02/2010	02/03/2010
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999

Les arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles liés aux mouvements de terrain à Saujon

Risque retrait gonflement des argiles : exposition moyenne et forte

Le retrait-gonflement des argiles est un phénomène qui survient lors des périodes de sécheresse sur les secteurs aux sols argileux. Ce phénomène est dû à la variation du volume des matériaux argileux, en fonction de leur teneur en eau. Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations argileuses affleurantes provoquent des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. En effet, ces mouvements différentiels sont à l'origine de nombreux désordres sur les habitations (fissures sur les façades, décollements des éléments jointifs, distorsion des portes et fenêtres, dislocation des dallages et des cloisons et, parfois, rupture de canalisations enterrées).

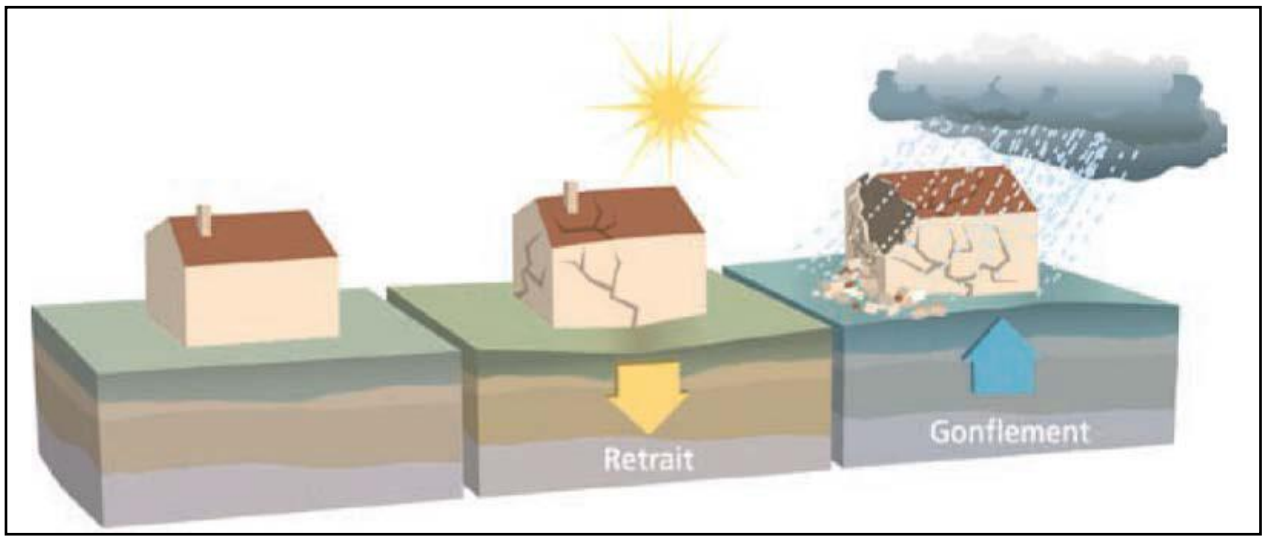
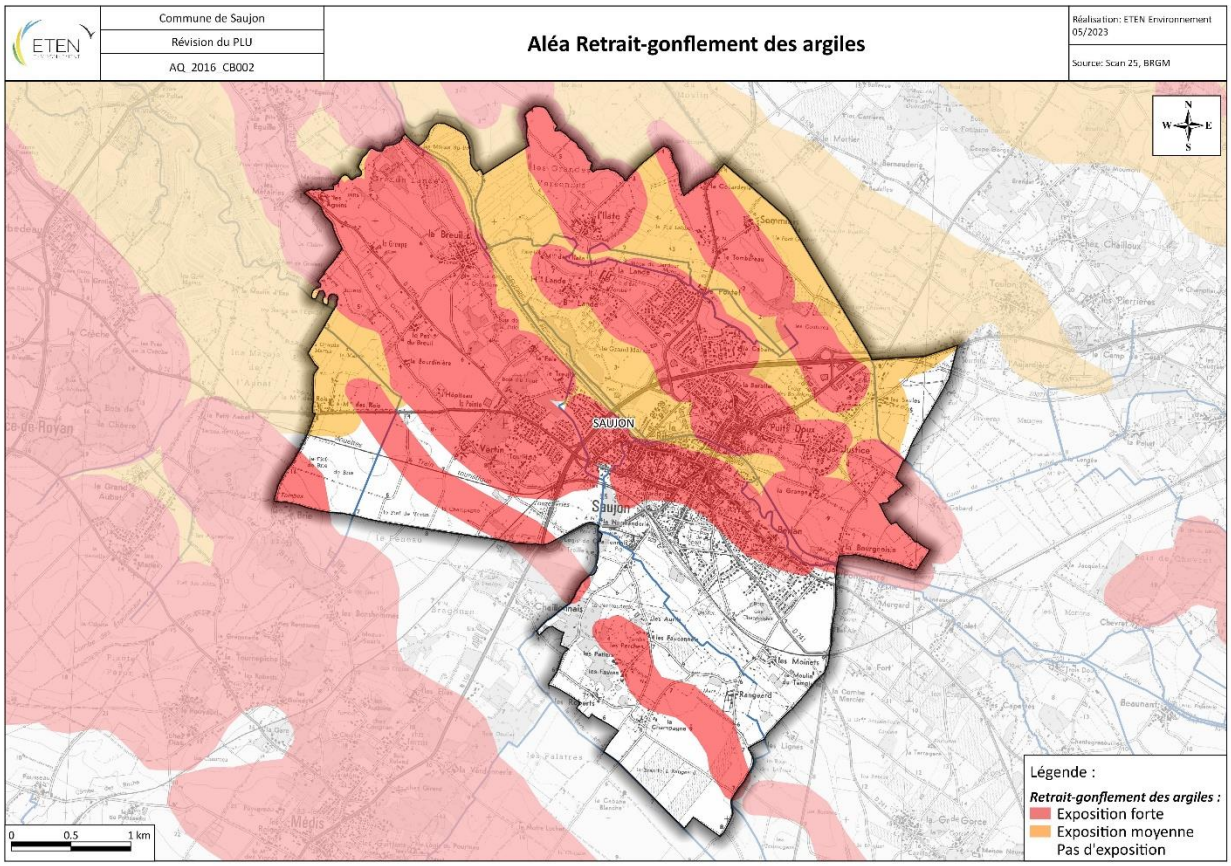


Schéma de l'aléa retrait-gonflement d'argiles (Source : Ministère de l'écologie)

Une grande partie du territoire de Saujon est concernée par une exposition moyenne à forte au retrait-gonflement des argiles.



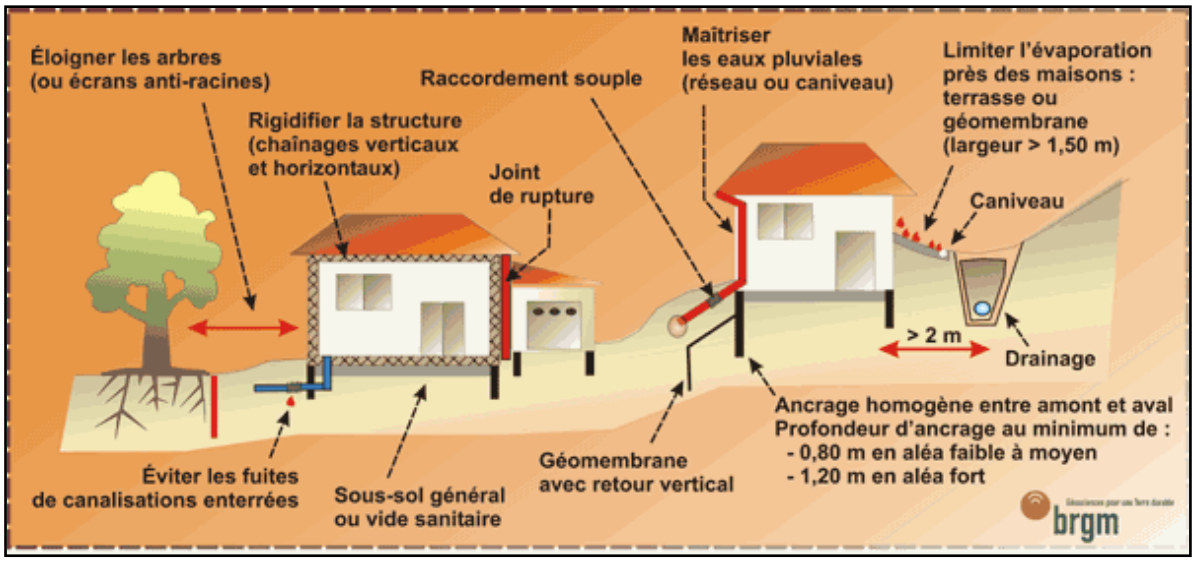
Le risque retrait-gonflement des argiles sur la commune de Saujon

Plusieurs états de catastrophes naturelles (sécheresse) ont frappé le territoire. On compte 8 arrêtés préfectoraux depuis 1982.

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE1236522A	Sécheresse	01/04/2011	21/10/2012
IOCE1032143A	Sécheresse	01/07/2009	13/01/2011
IOCE0810063A	Sécheresse	01/07/2005	23/04/2008
IOCE0810063A	Sécheresse	01/01/2005	23/04/2008
INTE0400656A	Sécheresse	01/07/2003	26/08/2004
INTE0300708A	Sécheresse	01/01/2002	20/12/2003
INTE9800515A	Sécheresse	01/01/1991	13/01/1999
INTE9100235A	Sécheresse	01/06/1989	12/06/1991

Les arrêtés préfectoraux de catastrophes naturelles liés à la sécheresse à Saujon

Les préconisations de construction sont les suivantes :



Préconisations de construction sur sol avec aléas retrait-gonflement d'argile (Source : BRGM)

1) Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée par la mise hors gel, doit atteindre au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.

2) Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.

3) La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

4) Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5) Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction. On considère en particulier que l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.

6) Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.

7) En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.

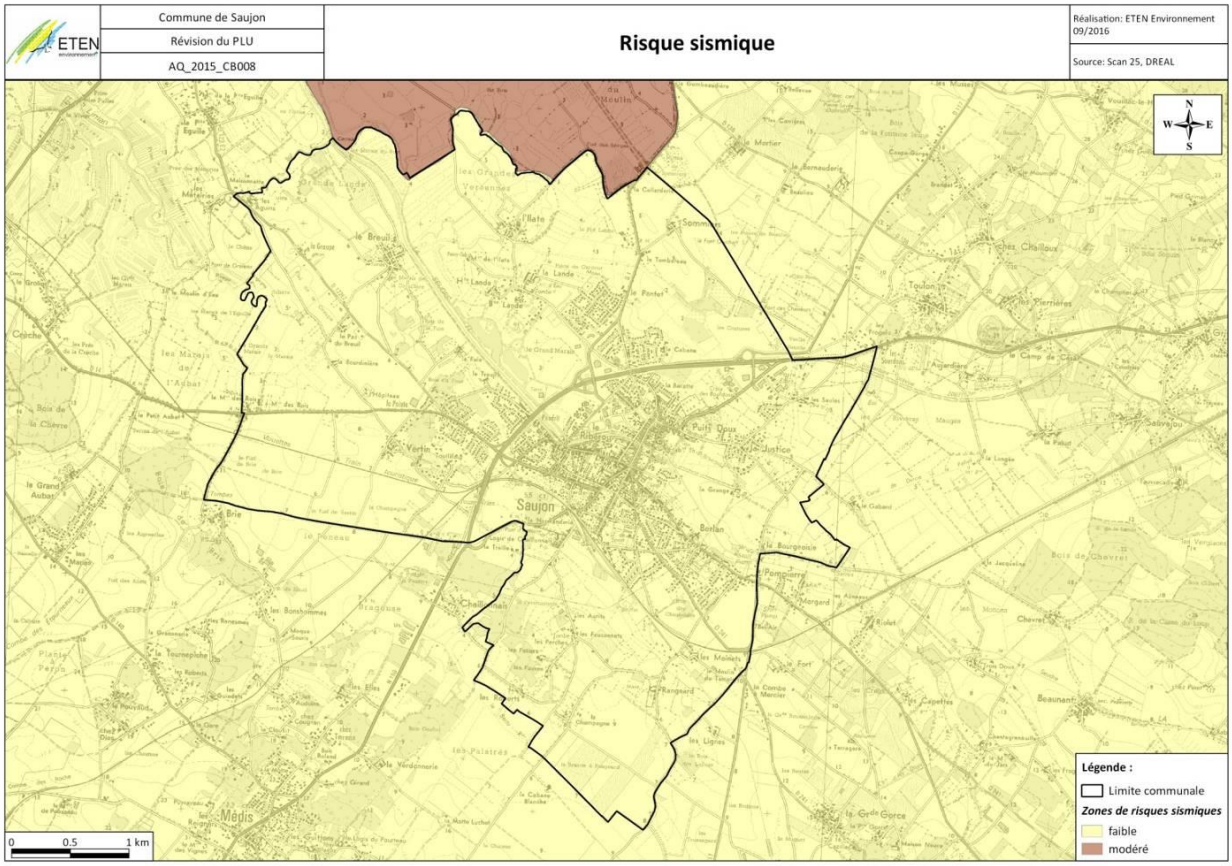
8) Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.

4.5.4 Le risque sismique : faible à Saujon

La commune se situe dans une zone de sismicité 2, soit faible. La réglementation impose l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves. La norme Eurocode 8, dont l'objectif principal est d'assurer la protection des personnes contre les effets des secousses sismiques, définit ces règles.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe les règles de construction parasismique pour les bâtiments à risque normal, applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières, dans les zones 2 à 5.

Des prescriptions spécifiques sont utilisées pour les équipements et installations, les ponts, les barrages, les installations classées et les installations nucléaires. Les grandes lignes de ces règles de construction parasismiques sont le bon choix de l'implantation (notamment par la prise en compte de la nature du sol), la conception générale de l'ouvrage (qui doit favoriser un comportement adapté au séisme) et la qualité de l'exécution (qualité des matériaux, fixation des éléments non structuraux, mise en œuvre soignée).



L'aléa sismique sur la commune de Saujon

4.5.4 Le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Le risque transport de matières dangereuses est lié à un accident pouvant survenir lors d'un acheminement sur les axes routiers, ferroviaires, aériens ou par canalisation de matières dangereuses. Un tel événement occasionnerait des conséquences sur les personnes, les biens et sur l'environnement. Les principaux risques sont :

L'explosion occasionnée par un choc d'étincelle, par le mélange de plusieurs produits, ou par l'échauffement de produits volatils ou comprimés ;

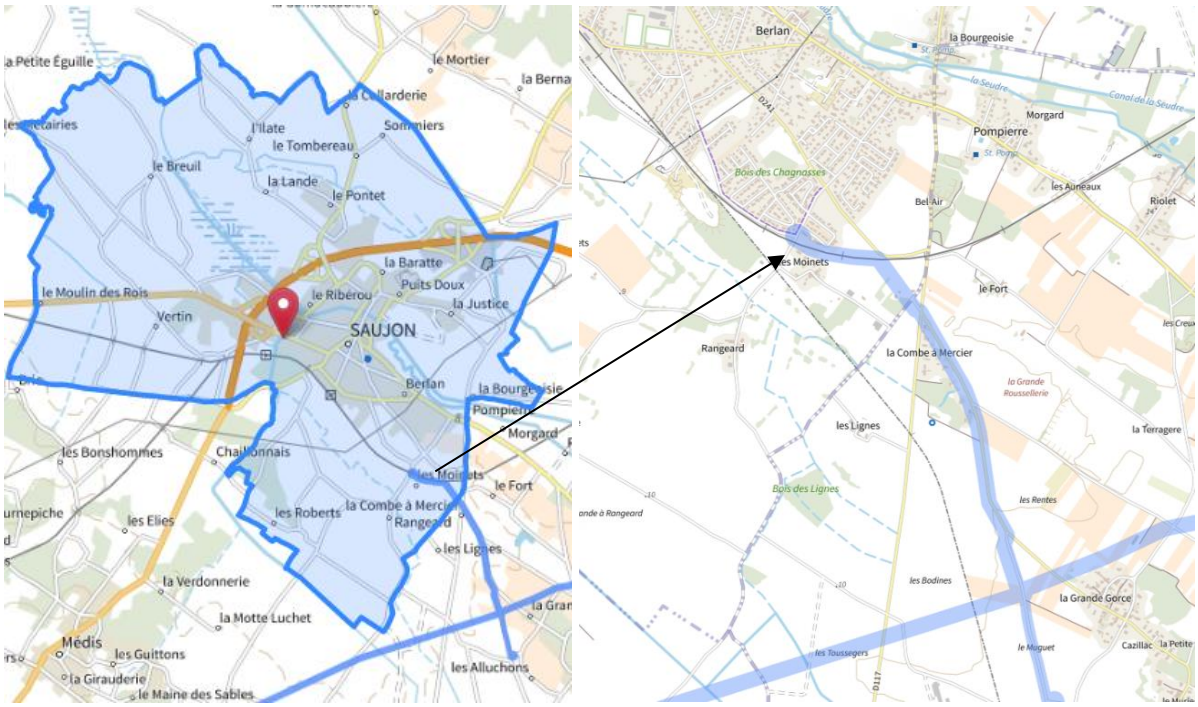
L'incendie à la suite d'un choc contre un obstacle (avec production d'étincelles), d'un échauffement anormal d'un organe du véhicule, de l'inflammation accidentelle d'une fuite ;

La pollution des sols, cours d'eau ou de l'air, par fuite d'un produit liquide ou dispersion d'un nuage toxique ;

L'intoxication par inhalation, ingestion ou contact.

Le risque de transport de matières dangereuses peut se produire pratiquement n'importe où dans le département, ne serait-ce que pour une simple livraison de fioul domestique par exemple. De fait, les axes routiers du département et donc de Saujon sont tous concernés par ce risque.

La commune de Saujon est concernée par le risque de « TMD » par la présence d'une canalisation de gaz naturel vers le secteur des Moinets.



Le risque en matière de transport de matières dangereuses à Saujon (canalisation de gaz naturel)

Ce qu'il faut retenir

Le développement de l'urbanisation constitue l'un des principaux facteurs aggravants, par augmentation de la vulnérabilité face aux risques. La commune de Saujon est concernée par les risques majeurs suivants :

- Risque inondation / submersion marine ;
- Risque de remontée de nappe ;
- Risque de mouvements de terrains / retrait-gonflement des argiles ;
- Risque de sismicité faible ;
- Risque de Transport de Matières Dangereuses.

Les aménagements (bâtiments, activités, réseaux d'infrastructures) localisés sur ces zones sont soumis à des réglementations particulières en fonction de la vulnérabilité de la commune face à chaque type de risque. Dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation devra surtout tenir compte des zones présentant un risque lié aux remontées de nappes ou aux inondations / submersions marines. Les zonages du PPRN encadrent les grands principes d'urbanisation sur ces zones vulnérables.

Analyse AFOM Risques majeurs	ATOUT	FAIBLESSE	OPPORTUNITES	MENACES	Niveau d'enjeux		
					Faible	Modéré	Fort
Risques naturels	Intensité de la sismicité globalement faible n	Certaines zones fortement soumises aux remontées de nappes, aux inondations et aux submersions. Risque moyen à fort de gonflements d'argiles.	Prise en compte des risques naturels dans le PLU.	Urbanisation sur des territoires vulnérables (retrait et gonflement d'argiles sur certains terrains ou inondations)		Prendre en compte les règlementations du PPR, aménager des espaces et des équipements pour gérer les problèmes d'inondation et gérer l'urbanisation de façon raisonnée.	
Risques technologiques	Aucun site industriel soumis au régime ICPE ou SEVESO sur le territoire communal	Transport de marchandises dangereuses	/	/		/	

Analyse AFOM des risques majeurs sur la commune de Saujon

 # Enjeux liés à prise en compte des risques

> **Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels** en limitant ou contraignant la constructibilité dans les secteurs concernés.

> **Réduire les dommages causés aux constructions notamment par les phénomènes de retrait-gonflement des argiles** en imposant des prescriptions adaptées.

4.5.5 Le risque incendie

Source : Schéma de défense extérieure contre l'Incendie, mars 2022

Saujon ne fait pas partie des communes concernées par le risque « feu de forêt ». Toutefois, un risque incendie d'autres origines (agricoles, industrielles,…) existe.

La commune de Saujon est essentiellement composée de bâtiments à usage d'habitations ou d'ERP de surface <= 1 000 m² pour lesquels le besoin incendie en eau est compris entre 30 et 60 m3/h, pour une distance de couverture comprise entre 200 et 400 m.

Aujourd'hui, le diagnostic de la situation existante met en évidence que **l'essentiel du territoire est couvert par un PEI susceptible de délivrer plus de 60 m3/h à moins de 200 m assurant de fait l'essentiel de la conformité incendie**.

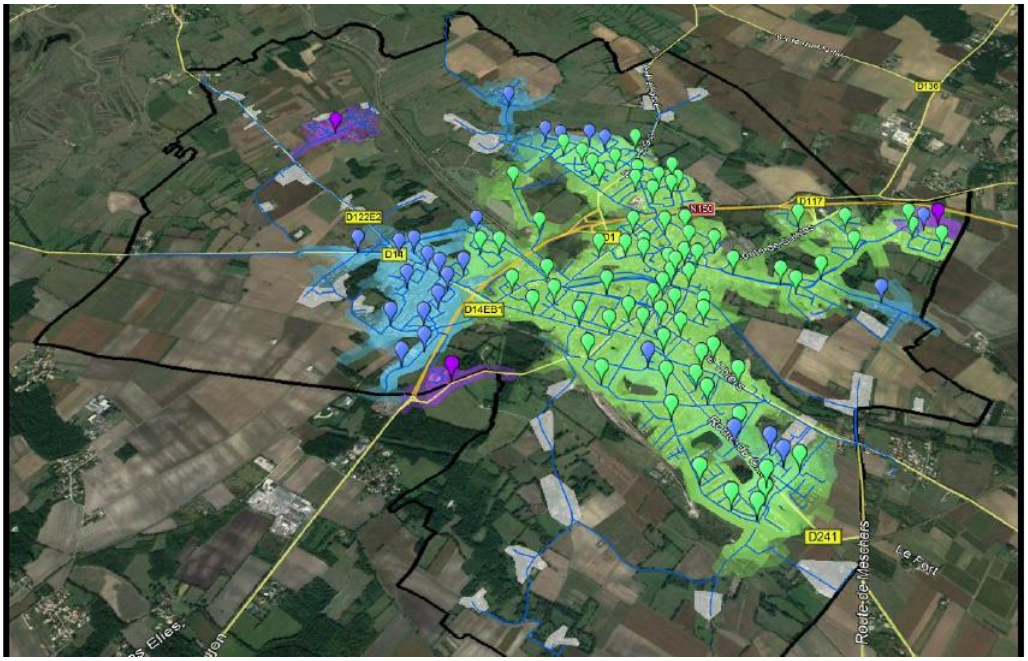
Le tableau ci-après synthétise l'ensemble des risques, hors risque habitations, pour lesquels les besoins en eau sont potentiellement supérieurs à 60 m3/h : risques industriels, agricoles, ERP de surface supérieure à 1 000 m², campings. Tout bâtiment associé à un risque autre que le risque « habitations » absent de cette liste est couvert par un hydrant de 60 m3/h à moins de 200 m et ses besoins en eau sont inférieurs ou égaux à 60 m3/h à 200 m. Il est donc couvert.

Bâtiments ou Zone	Adresse	Type	Besoin	Besoin couvert
Batiland	Rue de l'Ilate	ERP Type M - Catégorie 5 S < 2000 m²	120 m3/h pendant 2h à 200 m	NON Fiche n°2
Station-service	L'Hôpital	Station-service	60 m3/h pendant 2h à 100 m	NON Fiches n°20
Super U	Rue de la Croix du Bourdon	ERP Type M - Catégorie 4 S < 5000 m² (Sprinklé)	240 m3/h pendant 2h à 100 m	NON Fiche n°6
Concession Auto	Route de saintes	ERP Type M - Catégorie 4 S < 2000 m² (Non sprinklé)	180 m3/h pendant 2h à 200 m	NON Fiche n°6
Weldom	Route de saintes	ERP Type M - Catégorie 4 S < 2000 m² (Non sprinklé)	180 m3/h pendant 2h à 200 m	NON Fiche n°6
Futur garage Renault	Route de saintes	ERP Type M - Catégorie 4 S < 2000 m² (Non sprinklé)	180 m3/h pendant 2h à 200 m	NON Fiche n°6
Smash	Impasse du pré du canal	Industriel	A définir selon la D9	/
Matériel Loisir Vente	Rue du pré du canal	ERP Type M - Catégorie 4 S < 2000 m² (Non sprinklé)	180 m3/h pendant 2h à 200 m	NON Fiche n°6
Les Thermes de Saujon	Rue de saintonge	ERP Type U - Catégorie 4 S < 1000 m²	60 m3/h pendant 2h à 200 m	OUI Hydrant n°76
Ecole Collège Gymnase (La Seudre)	Route des écluses	ERP Type R - Catégorie 4 S < 4000 m²	210 m3/h pendant 2h à 200 m	NON Fiche n°26
Gymnase Meunier	Route des écluses	ERP Type X - Catégorie 4 S < 2000 m²	120 m3/h pendant 2h à 200 m	NON Fiche n°1
EHPAD	Route des écluses	ERP Type J - Catégorie 4 S < 2000 m²	120 m3/h pendant 2h à 200 m	NON Fiche n°1
Salle des fêtes (La Salicorne)	Route de l'Ilate	ERP Type L - Catégorie 4 S < 2000 m²	120 m3/h pendant 2h à 200 m	NON Fiche n°2
Gam vert	Rue de l'Ilate	ERP Type M - Catégorie 4 S < 3000 m² (Non sprinklé)	270 m3/h pendant 2h à 200 m	NON Fiche n°2
Lidl	Rue de l'Ilate	ERP Type M - Catégorie 4 S < 2000 m² (Non sprinklé)	180 m3/h pendant 2h à 200 m	NON Fiche n°2
Tennis couvert	Le grand Marais	ERP Type L - Catégorie 5 S < 1000 m²	60 m3/h pendant 2h à 200 m	OUI Hydrant n°76
Piscine de la Lande	Le grand Marais	ERP Type X - Catégorie 4 S < 2000 m²	120 m3/h pendant 2h à 200 m	NON Fiche n°25

Bâtiments ou Zone	Adresse	Type	Besoin	Besoin couvert
Leader Price	Rue Thiers	ERP Type M - Catégorie 4 S < 2000 m² (non sprinklé)	180 m3/h pendant 2h à 200 m	OUI Hydrant n°15
Intermarché (Construction en cours)	Chemin vert	ERP Type M - Catégorie 4 S < 3000 m² (Non sprinklé)	270 m3/h pendant 2h à 200 m	OUI Fiche n°19
Roy Bois	Chemin de Rangeard	Industriel	**A définir selon la D9**	/
DOJO	4 bis, rue Jules Ravet	ERP Type X - Catégorie 4 S < 2000 m²	**120 m3/h pendant 2h à 200 m**	**NON Fiche n°26**
Camping à la ferme (Logis de la Lande)	Route de l'Illate	Camping Emplacements > 25	**60 m3/h pendant 2h à 400 m de tout emplacement ou bâtiment du camping**	**NON Fiches n°14 et 27**
Clinique Villa du Parc	18, Rue Saintonge	ERP Type U - Catégorie 4 S < 2000 m²	120 m3/h pendant 2h à 200 m	OUI Hydrant n°78 et 24
Jardinerie les Touzelleries (DELBARD)	ZAC des Touzelleries	ERP Type M - Catégorie 5 S < 2000 m²	120 m3/h pendant 2h à 400 m	OUI Fiche n°19
Résidence la Source	Rue de la justice	ERP Type O - Catégorie 4 S < 1000 m²	60 m3/h pendant 2h à 200 m	OUI Hydrant n°25
ETS DRAHONNET	Chemin vert	Industriel	**A définir selon la D9**	/
3D cuisine	Chemin vert	ERP Type M - Catégorie 5 S < 2000 m²	120 m3/h pendant 2h à 200 m	OUI Fiche n°29
Carrosserie Chemin	Chemin vert	Industriel	**A définir selon la D9**	/

Tous les bâtiments listés se trouvent à proximité d'un poteau incendie, par contre, certains ne fournissent pas un débit suffisant pour la DECI de ces bâtiments. Nous avons alors proposé une défense complémentaire pour chacun de ces cas, en plus des propositions pour couvrir les zones blanches (zones non couvertes par un PEI).

La figure suivante illustre le diagnostic de l'existant avec une couverture de 200 m (en vert les poteaux couvrant un débit de plus de 60 m3/h, en bleu ceux entre 30 et 60 m3/h, en rouge ceux en dessous de 30 m3/h, et en violet les bâches. Les polygones blancs représentent les zones non protégées.



Au vu de la couverture de la protection incendie actuelle, une partie des bâtiments de Saujon, principalement des habitations hors agglomération, n'est pas protégée. Il est donc pour cela nécessaire d'effectuer des aménagements de Points d'Eau Incendie afin de pallier ces manques.

Le tableau récapitulatif présenté ci-dessous résume les suggestions de PEI :

PEI	Adresse	Bâtiment le + majorant	Qté d'eau	Type de PEI	Priorité
1	ORPEA - 24 route des Ecluses	ERP compris entre 1000 et 2000 m² (EHPAD)	240 m3	Bâche de 120 m3	1
2	Rue de l'Ilate	ERP de type M, non sprinlké, surface comprise entre 2000 et 3000 m² (GAM VERT)	540 m3	Bâche de 420 m3	3
3	Le Pré l'Abbé	Habitation isolée de la 1ère famille > 250 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	3
4	La Colarderie	Habitation isolée de la 1ère famille > 250 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	3
5	Vieille Venelle	Habitation isolée de la 1ère famille < 250 m²	30 m3	Bâche de 30 m3	3
6	Route de Saintes	ERP inférieur à 5000 m² (SUPER U sprinklé)	480 m3	Bâche de 60 m3	3
7	Impasse des boutons d'Or	Habitation isolée de la 1ère famille > 250 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	3
8	Route de Pompierre	Bâtiment Agricole compris entre 500 et 1000 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	3
9	La Bourgeoisie	Habitation isolée de la 1ère famille > 250 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	3
10	Route de Cozes	Habitation isolée de la 1ère famille > 250 m²	60 m3	PI DN 80	1
11	Chemin Moulin du Temple	Bâtiment Agricole compris entre 500 et 1000 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	3
12	Chemin du Pré des Mottes	Bâtiment Agricole compris entre 500 et 1000 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	1
13	Chemin les Perches	Bâtiment Agricole compris entre 500 et 1000 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	3
14	Allée du Moulin	Camping le Logis de la Landes (30 emplacements)	120 m3	PI DN 80	1
15	Chemin des Roberts	Habitation isolée de la 1ère famille > 250 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	3
16	Route du Chaillonnais	Habitation isolée de la 1ère famille < 250 m²	30 m3	Bâche de 30 m3	3
17	Impasse de la Treille	Habitation isolée de la 1ère famille > 250 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	2
18	Chemin de l'Enclouse	Habitation isolée de la 1ère famille > 250 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	1
19	Chemin vert	ERP de surface restant à déterminer (INTERMARCHE en construction)	540 m3	Bâche de 120 m3	1
20	Bois de la Fuie	Bâtiment Agricole compris entre 500 et 1000 m²	60 m3	PI DN 80	3
21	La Bourdinière	Bâtiment Agricole compris entre 500 et 1000 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	3
22	Route de l'Eguille	Habitations jumelées de la 1ère famille > 250 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	3
23	Route de l'Eguille	Bâtiment Agricole compris entre 500 et 1000 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	3
24	Rue du centre	Habitation isolée de la 1ère famille > 250 m²	60 m3	Bâche de 60 m3	3
25	Le grand Marais	ERP compris entre 1000 et 2000 m² (Piscine de la Lande)	240 m3	Aménagement d'une aire d'aspiration avec chemin d'accès	2
26	Rue Jules Ravet	ERP compris entre 3000 et 4000 m² (Collège)	420 m3	Bâche de 300 m3	1
27	Allée du Moulin	ERP compris entre 250 et 500 m² (Poney club)	120 m3	Bâche de 120 m3	3
28	Vertin	Bâtiment Agricole compris entre 50 et 500 m²	30 m3	Bâche de 30 m3	3
29	La Métairie	Habitation isolée de la 1ère famille > 250 m²	60 m3	PI DN80	3

Il est donc proposé :

- L'installation de 24 bâches de capacités variables selon les besoins des bâtiments situés à proximité
- L'installation de 4 poteaux incendie DN 80
- L'aménagement d'une aire d'aspiration avec chemin d'accès d'un point d'eau existant

4.6 Paysage(s)

4.6.1 Contexte paysager général

La commune s'organise autour de trois pôles :

- le pôle de de Saujon (ville et ZAE), le pôle le plus important et cœur de la commune, organisé autour de la Seudre, où se concentre l'ensemble des services administratifs, des services économiques, le port du Ribérou, les Thermes et les principaux équipements sportifs et culturels,
- le village de L'Ilatte, situé à 3 kilomètres, quartier résidentiel,
- le village du Breuil, situé à 3,4 kilomètres, quartier résidentiel également.

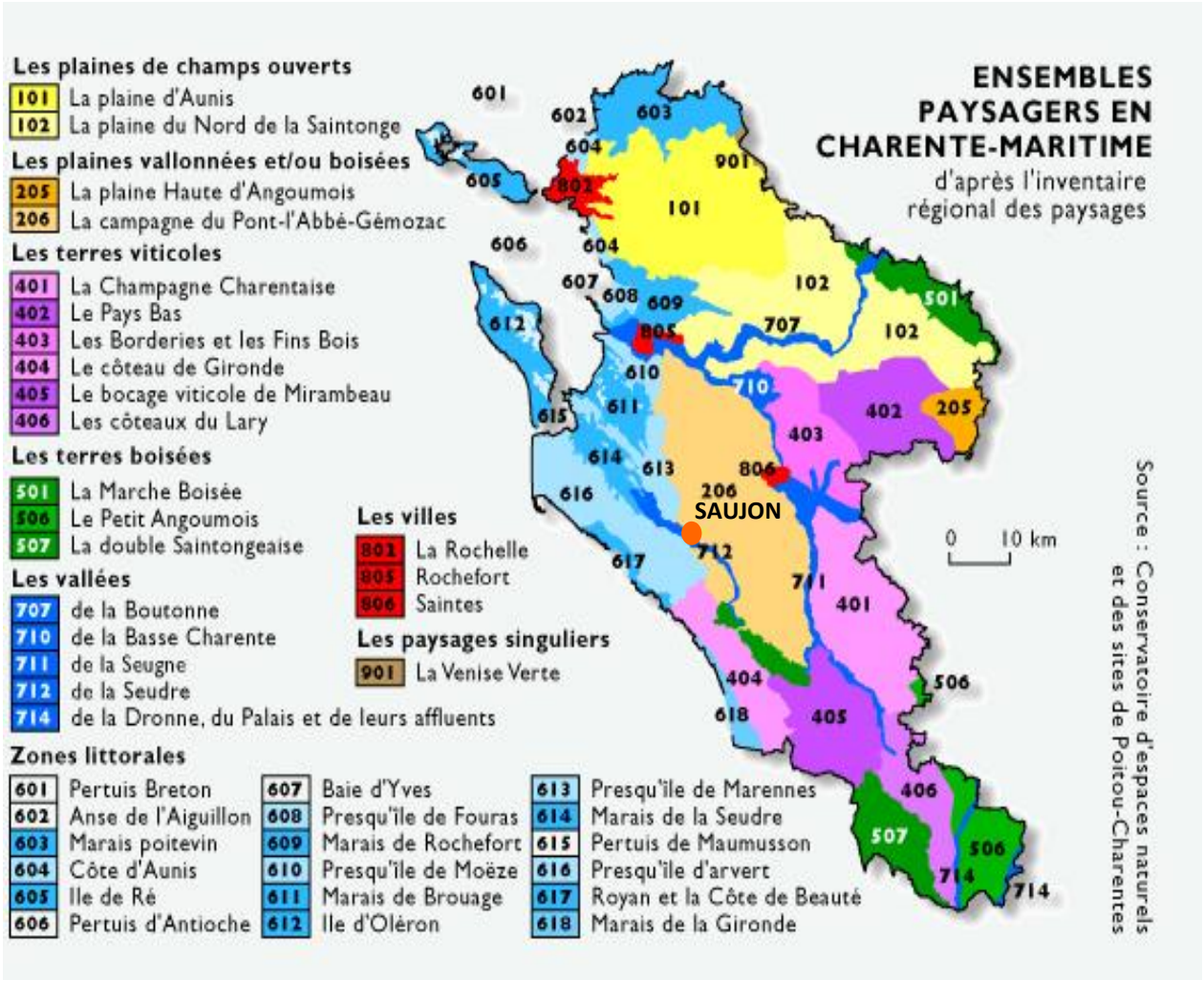
A l'époque médiévale, Saujon était un village construit dans une enceinte fortifiée (avec ses remparts, son pont, sa porte de ville, son château, son église paroissiale Saint Jean-Baptiste, ses faubourgs du prieuré de Saint-Martin et de la Croix et, ses halles). Au XVI° siècle la ville s'enrichit grâce à son port et à la capacité d'export vers toute l'Europe des vins dits « brûlés ». Le port s'envase à partir du XVII° siècle et le commerce périclite. Au XIX° siècle, Saujon entreprend de nombreux travaux de modernisation et fait tomber ses murailles : développement du réseau viaire et ferroviaire, redressement de la Seudre, création de nouvelles infrastructures portuaires. La ville redevient alors une cité commerçante. C'est en 1888 que le premier établissement thermal ouvre ses portes. Commence alors la renommée thermale de la ville.

Au XX° siècle, Saujon traverse les différentes crises. L'économie connaît un certain renouveau avec la nécessité de tout reconstruire et la renaissance de Royan lui profite également par retombée du tourisme balnéaire.

Aujourd'hui plusieurs traits caractérisent cette ville vivante. La ville est attractive : site marchand et dynamique, station thermale et pôle proche du littoral Atlantique, terres agricoles et vastes espaces de nature, nombreux équipements pour la population…

4.6.2 Unité paysagère

Saujon appartient à l'unité paysagère de la vallée de la Seudre, entre zone littorale et plaines vallonnées et/ou boisées.



Grands ensembles de paysages, Charente-Maritime

Source : Conservatoire d'espaces naturels et des sites de Poitou-Charentes

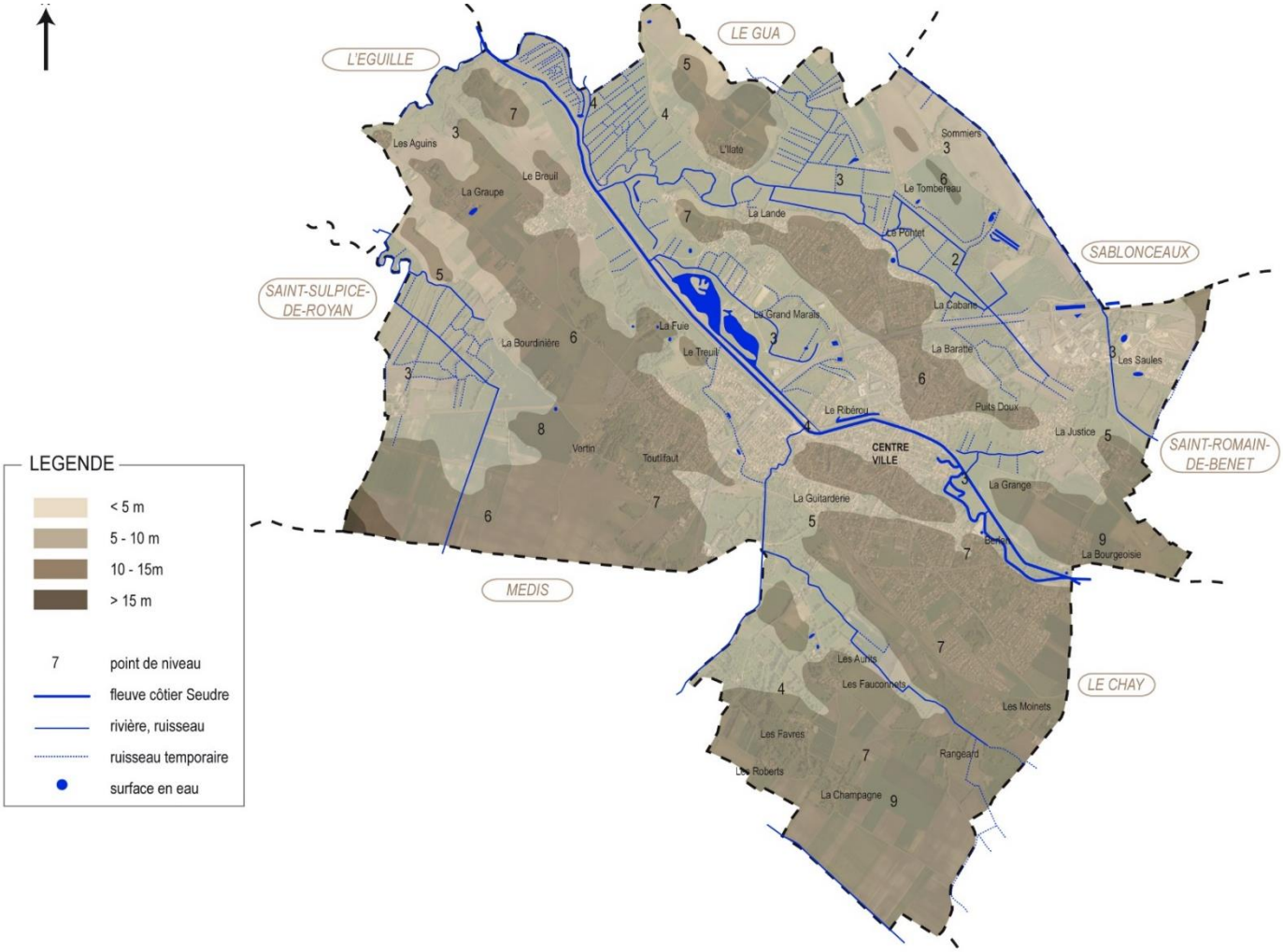
Photographies – un cadre de vie privilégié

Entrelacs de terres et d'eaux, les paysages de la commune sont source d'une grande diversité. L'urbain prend place au cœur de vastes espaces naturels et agricoles. Les éléments de nature structurent aujourd'hui fortement l'organisation de la ville, notamment à travers le tissage hydrographique et végétal perceptible et profitable au cadre de vie.

4.6.3 Structure paysagère communale – une identité forte liée à l'eau

La topographie générale du territoire est assez douce. Les nuances de relief sont relativement faibles. Il s'agit la plupart du temps de plateaux émergeants qui sont des anciennes îles. Il n'y a pas de points de vue très dominants à relever sur le territoire. Par contre, cette relative platitude du relief autorise des perceptions d'horizons lointains.

Photographie – de larges panoramas sur le territoire



Géomorphologie – Carte L.Hils - d'après Geoportai

L'eau est omniprésente dans le paysage. Une végétation généreuse lui est associée. De nombreux espaces publics et activités en lien avec l'eau se sont ainsi développés sur la commune. La Seudre est un axe central patrimonial et identitaire. Les thermes de Saujon sont une spécificité locale renommée.

Photographies – Eau(x)

Il existe une diversité de milieux remarquables favorables à une riche biodiversité notamment au nord-ouest de la commune. Le territoire compte deux sites Natura 2000 et deux périmètres d'inventaire du patrimoine naturel. De nombreux échanges existent entre la Seudre, les marais attenants et plus largement l'estuaire. Ce patrimoine naturel exceptionnel interagit avec l'urbain. Les paysages communaux s'en trouvent à la fois riches et fragiles.

4.6.4 Des patrimoines

Saujon présente des paysages riches, qu'ils soient à caractère urbain ou naturel. Il existe une vraie dualité sur le territoire, entre un paysage de pierre à caractère patrimonial et un paysage de nature, omniprésent.

La minéralité du cœur de ville contraste avec l'enveloppe de nature et la trame verte et bleue qui s'y faufile.

Les structures végétales aux typologies variées sont fortement représentées. Les « coupures vertes » agricoles, forestières, naturelles sont nombreuses. Les milieux associés à l'eau apportent une véritable richesse. La diversité et la qualité des paysages en présence créent un cadre de vie qualitatif aux habitants.

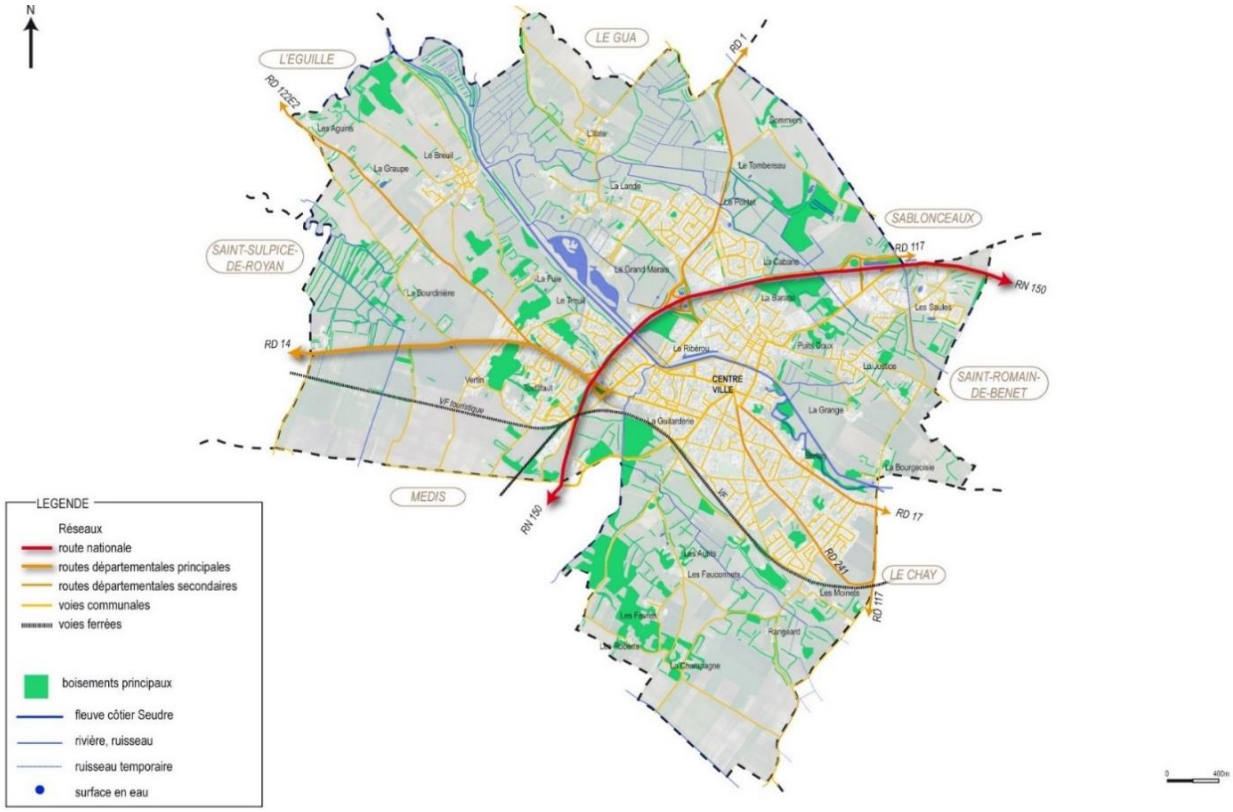
La reconnaissance de ces patrimoines est un réel enjeu.

Photographies – Une nature préservée aux portes de la ville, et perception d'espaces de respiration en ville

Photographies – Des paysages de nature dépourvus d'urbanisation au caractère agricole et rural et paysage urbain, de la ville dense, minérale, et patrimoniale.

4.6.5 Les réseaux viaires et ferroviaires – typologies, déplacements et perceptions

Les réseaux sont le support du paysage, au-delà de leur fonction principale de support de déplacement. Plus ou moins empruntés, axes historiques ou non, axes commerçants ou résidentiels, larges avenues ou petits chemins de quartier (…), ils sont parcourus au moyen de mobilités variables et donnent à percevoir un grand nombre d'informations et d'ambiances. Saujon est traversée par la RN 150, 2x2 voies classée à grande circulation, axe majeur de déplacement qui relie Saintes et Royan. La ville se trouve sur un carrefour d'itinéraires important. De même, le réseau ferré passe sur la commune et une gare permet sa desserte.



Réseaux viaires et ferroviaires dans le paysage – Carte L.Hils - d'après Geoportail

Les entrées de ville : découverte progressive du cœur de ville

- Quatre accès indirects au centre-ville depuis la RN 150.
- Traversée de grandes étendues agricoles depuis la RD 14 et la RD 122 à l'ouest, traversée d'étendues agricoles et de marais depuis la RD 1 au nord.
- Traversée d'un paysage résidentiel, péri-urbain depuis les RD 241, RD 17 à l'est.
- Lecture progressive du paysage urbain ou bien plus franche.

La RN 150

- Axe majeur de déplacement, d'échelle régionale, entrée et vitrine de la ville.
- Trois dessertes de la commune : zone commerciale et centre-ville, groupe scolaire et pôle zone de marais – zone d'activités sportives et récréatives, gare et zone d'activités.
- Voie rapide.
- Des activités commerciales et artisanales aux deux entrées du territoire.
- Perception ponctuelle du cœur de ville et de vastes zones naturelles.
- Quelques abords délaissés.
- Barrière physique pour quelques quartiers pavillonnaires.

Le réseau secondaire : les routes départementales.

- Carrefour de routes départementales entre terres agricoles et cœur de ville.
- Plusieurs centralités dans le bourg, pas un seul point de convergence.
- Complexité de lecture des parcours.
- Peu de relief sur les parcours et peu de vues en conséquence.
- Perception de coupures vertes, des marais, d'espaces agricoles, de hameaux sur les croupes au lointain.
- Partie sud du territoire, au-delà de la voie ferrée, peu de desserte.

Le réseau secondaire : les routes communales et autres.

- Réseau viaire très dense dans la partie urbaine centrale.
- Des axes principaux plus marqués comme la rue de la gare, la rue semi piétonne, l'entrée de ville par la zone commerciale soulignée par un alignement de platanes ….
- Un réseau de petites routes avec de nombreuses impasses lié à la densité de zones pavillonnaires.
- Des voiries resserrées dans les hameaux anciens.

Le chemin de fer

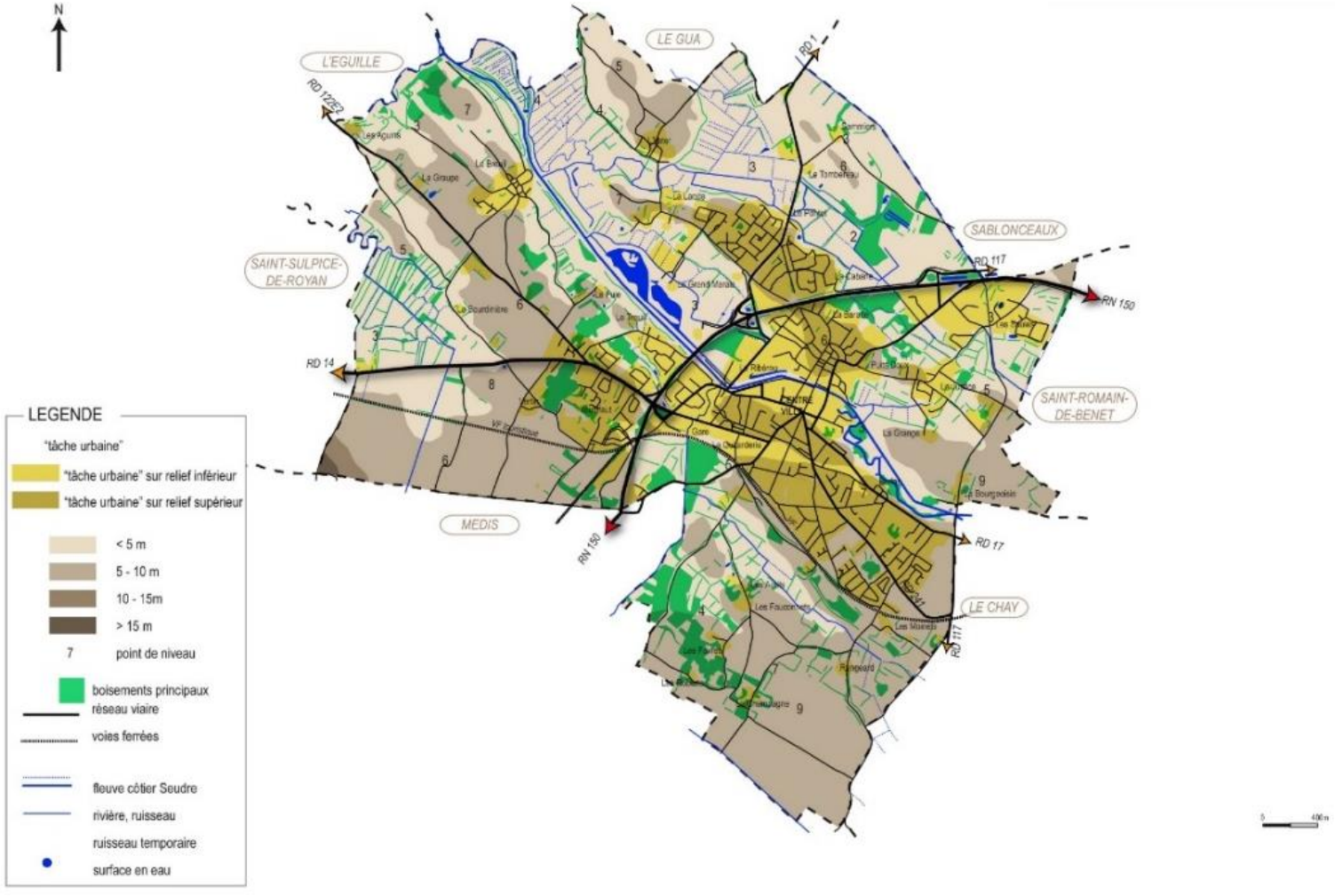
- Passage de la ligne Saintes-Royan.
- Gare de Saujon, pôle intermodal ; zone à enjeu, entrée sur le territoire.
- Train des Mouettes : animation touristique.

4.6.6 Paysage urbain

La partie centrale de la commune est urbaine. Elle s'étire selon plusieurs couronnes où la densité est variable. Le cœur de ville ancien borde la Seudre. Des secteurs à dominante pavillonnaire prolongent le cœur de ville et se sont développés au-delà de la RN 150. Trois zones principales d'activités économiques ponctuent les abords de cet axe. Enfin des villages et lieux-dits sont dispersés dans le vaste territoire agricole et naturel environnant.

Paysage urbain : des lieux de vie dans des hameaux anciens ou dans des zones résidentielles.

- Au cœur des terres agricoles on retrouve deux villages identitaires au bâti ancien et caractéristique.
- En périphérie du cœur de bourg sont apparus progressivement de nouvelles zones bâties. Il s'agit principalement de quartiers pavillonnaires, mais également de quelques opérations de logements groupés.



Paysage urbain / perceptions – Carte L.Hils - d'après Geoportai

Paysage urbain : plusieurs polarités en cœur de ville

- Un cœur de ville relativement dense.
- Plusieurs polarités et centralités.
- Passage de la Seudre.
- Attractivité : gare, marché, commerces, équipements publics, thermes, foire mensuelle…
- Bâti ancien, parfois remarquable.
- Possibilité de déambulation le long de la Seudre ou bien dans la rue semi-piétonne.

Cœur de ville : pôle église, marché, thermes.

Cœur de ville : pôle rue commerçante, mairie.

Cœur de ville : pôle de la gare de SAUJON.

Cœur de ville : port de Ribérou.

Le Breuil et l'Illate – Quartiers résidentiels patrimoniaux

4.6.7 Synthèse de l'identité communale paysagère et enjeux associés

- Paysage urbain empreint de nature.
- Saujon : lecture d'une ville, et perception de vastes espaces de nature.
- Un patrimoine bâti et naturel certain.
- Un cœur de ville attractif.
- Un centre ancien et assez dense, et de nombreuses zones résidentielles en périphérie.
- Des axes de déplacement majeurs comme la RN 150 qui compte plusieurs entrées sur la ville, des routes départementales qui traversent de vastes espaces agricoles et naturels avant de desservir l'aire urbaine.
- Plusieurs zones de chalandise, dans le centre-ville et en périphérie.

 # Enjeux paysagers

> Enjeux paysagers de protection

- Espaces sensibles liés à la présence de l'eau et de milieux associés.
- Espaces soumis à la vue sur les ressauts du relief, dans les plaines.
- Eléments patrimoniaux, culturels, identitaires (hameaux anciens, petit patrimoine, thermes, végétation, pêche, foires…).
- Coupures « vertes » agricoles, naturelles, forestières.

> Enjeux paysagers de valorisation

- Situation géographique stratégique de la commune.
- Identité liée à l'eau : réseau hydrographique, patrimoine, thermes, végétation et milieu humide…
- Occupation agricole, patrimoine végétal.
- Cœur de ville.
- Entrées de ville.
- Mise en cohérence et paysagement de la ZAE Croix du Bourdon / La Roue / Pré du Canal

> Enjeux paysagers de développement

- Faire projet en adéquation avec la typologie des lieux, du socle, de l'identité locale.
- Prendre en compte les enjeux de cohérence urbaine : fonctionnement, formes urbaines, connexions viaires et visuelles.
- Reconquérir le fleuve, appuyer la centralité des thermes et renforcer l'image de ville d'eaux.
- Limiter l'étalement urbain et la banalisation de l'espace, ménager des coupures d'urbanisation.
- Développer les identités de l'eau, du patrimoine, des réseaux (ville d'échanges), de l'agriculture, du thermalisme et du commerce.

4.7 Interprétation locale de la Loi Littoral

En France, la loi du 3 janvier 1986 réforme le dispositif de protection et de mise en valeur du littoral. La Seudre constituant un bras de mer jusqu'à hauteur du Port de Ribérou, la commune de Saujon est soumise à la Loi Littoral.

La Loi Littoral est un instrument de protection et de planification de l'occupation des sols qui s'applique à l'ensemble du territoire communal. Elle a pour but la protection des équilibres biologiques et écologiques, la préservation des sites, des paysages et du patrimoine culturel et naturel du littoral, la préservation et le développement des activités économiques liées à la proximité de l'eau, la mise en œuvre d'un effort de recherche et d'innovation portant sur les particularités et les ressources du littoral. Le PLU de Saujon doit donc tenir compte des dispositions de cette loi dans la perspective de protéger et mettre en valeur son territoire.

Le PLU devra respecter divers principes généraux, à savoir :

- Organiser le développement en déterminant **la capacité d'accueil du territoire** ;
- Encadrer **l'extension de l'urbanisation** (urbanisation en continuité de l'agglomération et des villages) ;
- Prévoir et encadrer le développement des installations de loisirs,
- Définir **les espaces proches du rivage** dans lesquels l'extension de l'urbanisation doit être limitée ;
- Préserver **la bande littorale** (inconstructibilité de la bande minimum des 100 mètres en dehors des espaces urbanisés) ;
- Protéger **les espaces remarquables ;**
- Ménager **des coupures d'urbanisation ;**
- Préserver les **enjeux environnementaux et la biodiversité ;**
- Préserver les **paysages** et conforter **l'agriculture.**

La Seudre en amont du Port de Ribérou

4.7.1. La définition des agglomération et villages

> Cadre général

L'application de la Loi Littoral suppose en premier lieu d'identifier et de qualifier les différents ensembles urbains en présence sur le territoire communal. En fonction de différents critères - importance, morphologie, fonctions urbaines, densité -, un statut est attribué aux différentes entités étudiées. On identifie ainsi :

- **l'agglomération ;**
- **les éventuels villages,**
- **les éventuels secteurs déjà urbanisés (SDU).**

La notion **d'agglomération,** au sens [...] du code de l'urbanisme, se définit comme un ensemble à caractère urbain composé de quartiers centraux d'une densité relativement importante comprenant un centre-ville ou un bourg et des quartiers de densité moindre, présentant une continuité dans le tissu urbain[1].

> Les agglomérations peuvent se développer par densification et par extension en continuité de leur enveloppe urbaine.

Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité ou service public.

> Les villages peuvent se développer par densification et par extension en continuité de leur enveloppe urbaine.

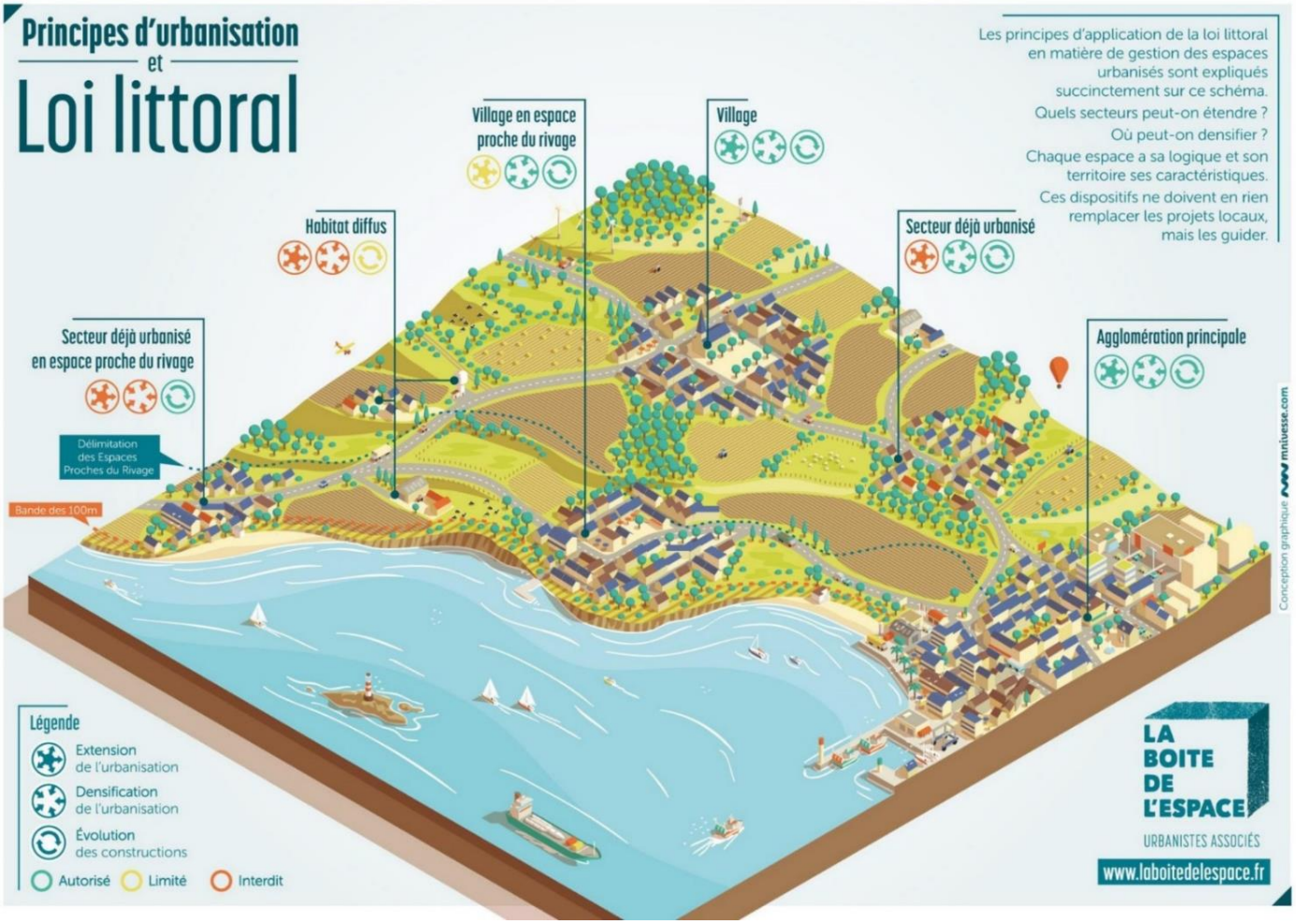
Les secteurs déjà urbanisés (SDU) se définissent comme des ensembles bâtis présentant une certaine densité, une organisation urbaine et des réseaux suffisants. Ces secteurs doivent être situés au-delà de la bande des 100m et être identifiés par le SCoT avant d'être délimités par le PLU.

> Les SDU peuvent se développer uniquement par densification à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics / d'intérêt collectif.

[1] Les définitions de l'agglomération et du village sont issues de la fiche technique « l'identification des villages et des agglomérations », Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, 2015

Certaines entités ne présentent pas les caractéristiques morphologiques et urbaines permettant de les identifier en tant qu'agglomération, village, ou SDU. C'est le cas par exemple des secteurs d'habitat diffus. Dans le cadre de la Loi Littoral, l'objectif n'est ni de développer, ni même de conforter ces secteurs.

> Dans les secteurs non repérés comme espaces urbanisés au titre de la Loi Littoral, seules les extensions bâtimentaires sont autorisées.

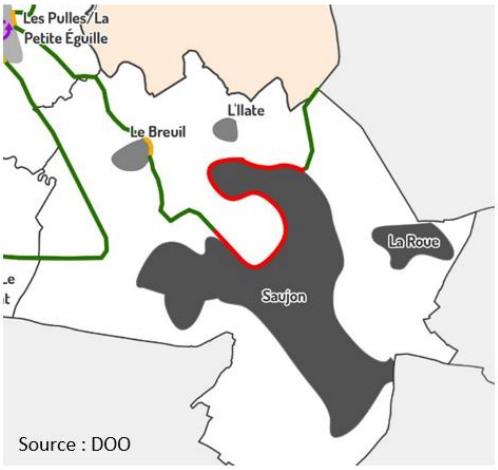


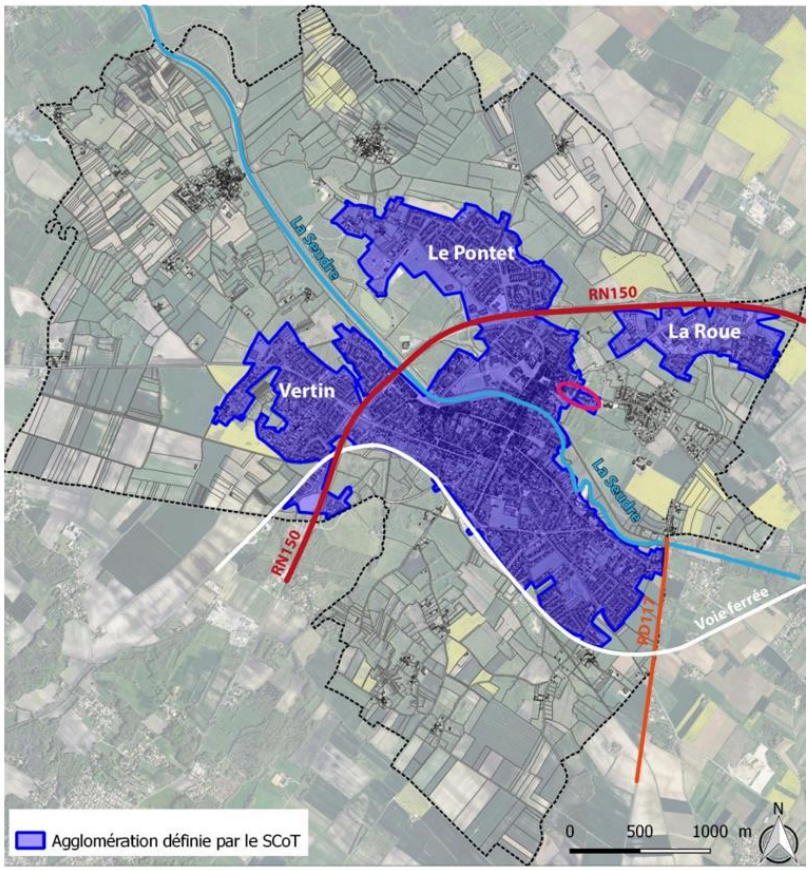
> Application locale

Le **SCoT** en cours de révision identifie les « agglomérations », « villages » et « SDU ». **La ville et la ZAE de La Roue** sont ainsi repérées en tant qu'**agglomérations,** tandis que **Le Breuil et l'Ilatte** sont identifiés en tant que **villages.** En revanche, **aucun SDU n'est à ce stade des études repéré sur la commune.**

Concernant le contour précis des espaces agglomérés, le SCoT nous livre des indications :

« L'agglomération de Saujon est composée de l'ensemble de l'espace compris entre **la RN 150, la voie ferrée SNCF Royan-Saintes, la RD 117 / route de Meschers, la Seudre et les thermes**.
Les espaces compris au-delà de la RN 150, lieux-dits **« Le Pontet » et « Vertin »,** font également partie de l'agglomération de Saujon.
Il en est de même pour le secteur de **« La Roue »,** mêlant activités économiques et commerciales, services et habitat. »

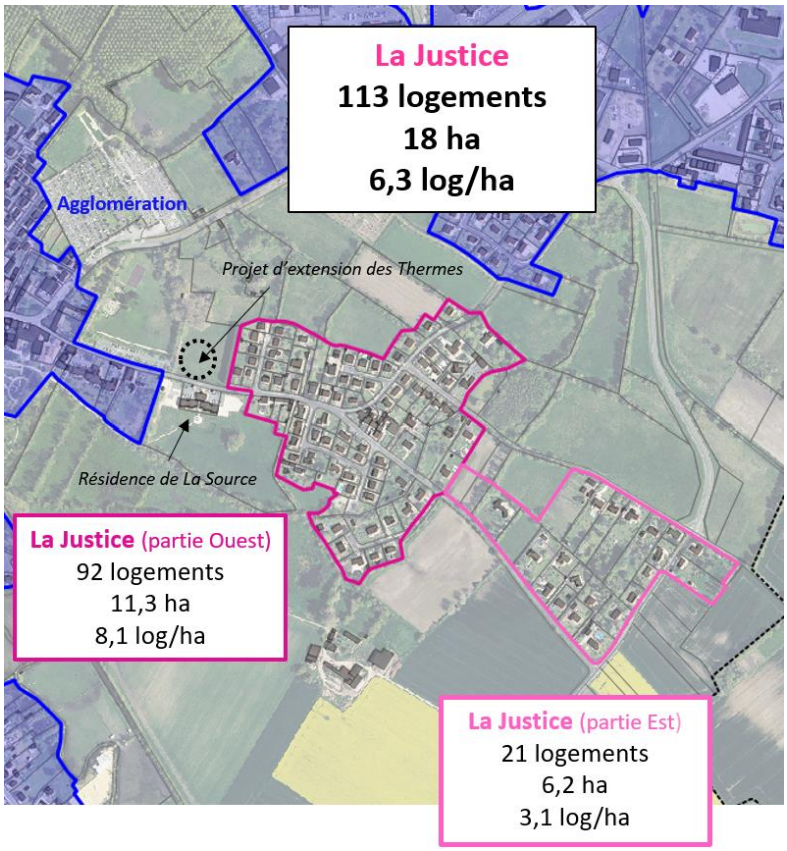




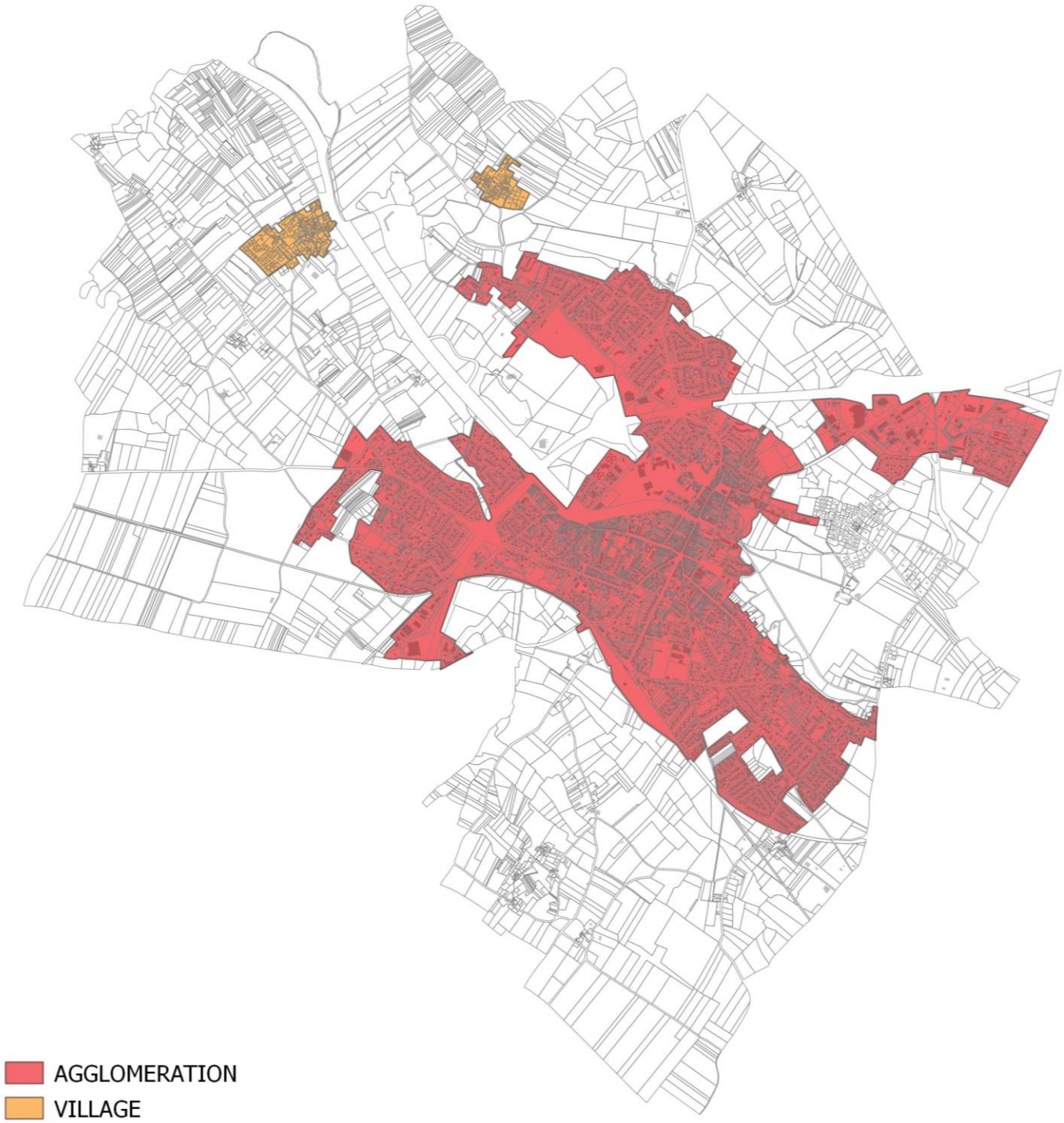
Sur la base du cadre fixé par le SCoT en cours d'étude, l'enveloppe urbaine a ensuite été affinée selon différents critères, détaillés dans la partie 3.2.1 (voir précédemment).

L'agglomération de Saujon (Ribérou) et la Seudre vues depuis la RN 150 (Source : Google Street) et le village du Breuil vu depuis l'Ilatte

Le cas de **La Justice** mérite d'être étudié dans le cadre de la poursuite des études du SCoT. En effet, si cet ensemble a une densité globale assez faible, de 6,3 log/ha, sa partie Ouest expose une **densité proche de celle des quartiers pavillonnaires périphériques** : 8,1 log/ha à la Justice Ouest, contre 9,5 log/ha au Pontet, dans l'agglomération. De plus, cette partie Ouest apparaît assez **structurée** d'un point de vue morphologique, et pour grande partie non couverte par le PPRN. De fait, les élus souhaiteraient que la partie Ouest de la Justice, a minima, soit **repérée en tant que SDU dans la version approuvée du SCoT.** Il est à noter que, dans le cadre du projet d'extension des Thermes (voir à ce sujet le 6.1.2.1), la question même de la continuité avec l'agglomération de Saujon est posée.



La Route de La Justice et la Rue du 8 mai 1945 dans la partie Ouest de La Justice (Source : Google Street)



Les espaces agglomérés au titre de la Loi Littoral

4.7.2. Les coupures d'urbanisation

> Cadre général

L'application de la Loi Littoral se traduit également par l'identification d'espaces naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation. L'objectif de ces coupures est de **séparer les différentes parties agglomérées** et **d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer[2],** objectif à relativiser au regard de la configuration du territoire communal de Saujon. L'identification de coupures d'urbanisation apparaît dans tous les cas cohérente avec le respect de la **qualité paysagère du littoral :** elle permet en effet de préserver la lecture des ensembles agglomérés historiques, dont les silhouettes se détachent des espaces demeurés naturels. Elle se montre également pertinente au regard des **enjeux de protection environnementale** inhérents à la Loi Littoral.

Silhouettes d'espaces agglomérés préservés par une coupure d'urbanisation, ayant préservé une lisibilité dans le paysage.

Silhouettes d'espaces agglomérés « floutées » par l'absence de coupure d'urbanisation, les silhouettes historiques ne sont plus lisibles.

> Application locale

L'intérêt des coupures d'urbanisation est d'empêcher la jonction de deux espaces agglomérés ou d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du front de mer, notamment dans des **sites jugés stratégiques. Trois coupures,** au sein desquelles l'impact paysager d'un déploiement urbain serait particulièrement important, ont été identifiées :

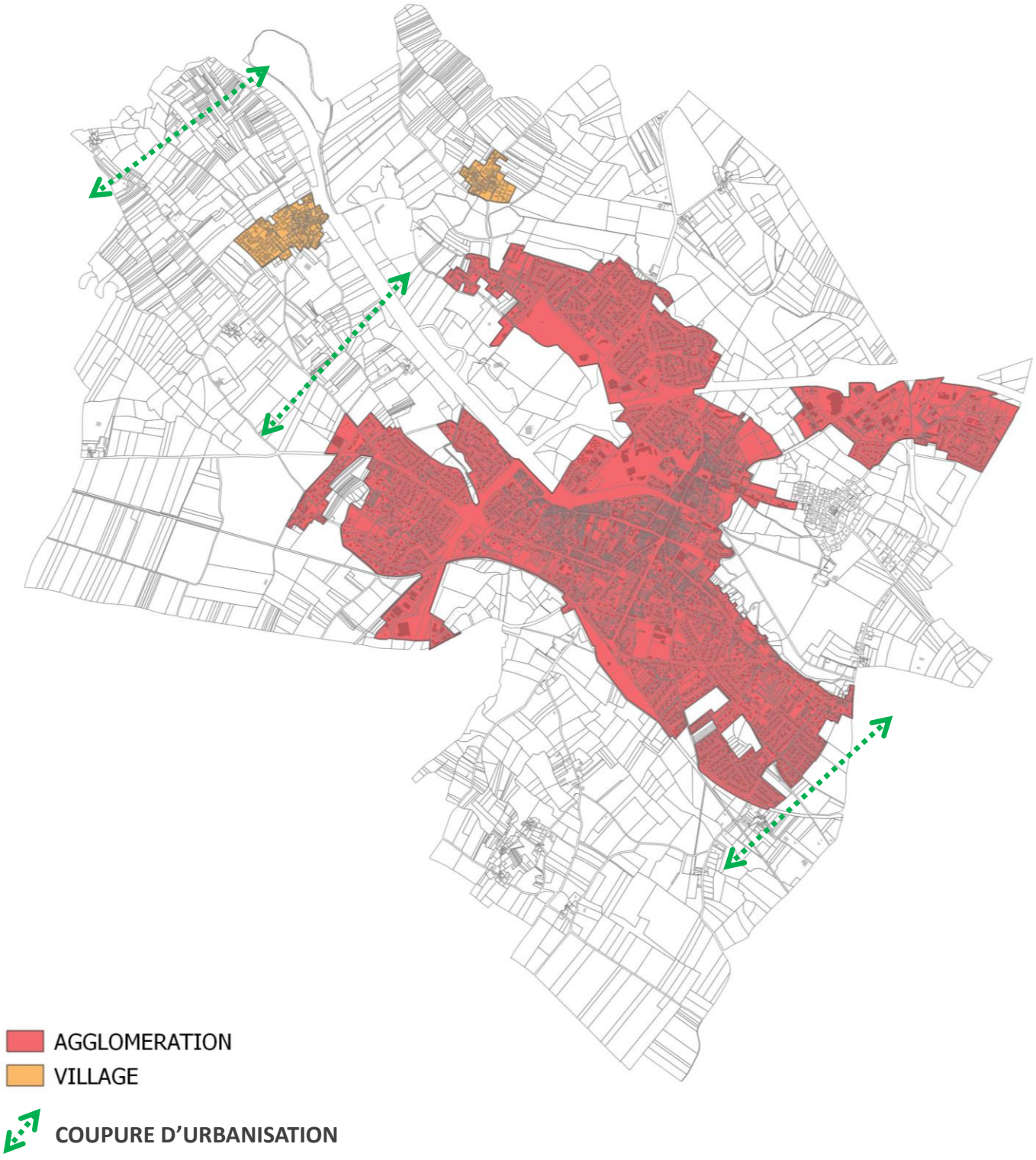
- La première est liée au **SCoT** en cours de révision. Une coupure est en effet identifiée **entre le secteur déjà urbanisé de « La Petite Éguille » et « Le Breuil » à Saujon.** Le DOO indique que « Cette coupure vise à préserver les espaces agricoles et naturels (et notamment ceux de l'estuaire de la Seudre) présents entre ces deux entités urbanisées. Il s'agit de conserver une respiration non bâtie entre elles. Cette coupure doit permettre de ne pas étendre l'urbanisation depuis « La Petite Eguille » vers « Le Breuil » à Saujon et ainsi éviter une urbanisation linéaire et la formation d'une continuité urbaine le long de la RD122E2. Il s'agit également de conserver le caractère rural et le cadre qualitatif de l'entrée de L'Eguille en venant de Saujon. »

- La deuxième est conçue **entre l'agglomération de Saujon et le village du Breuil,** afin de préserver la coupure encore existante entre les ensembles du Pas du Breuil et de La Bourdinière et les constructions des dernières décennies qui se sont développées le long de la RD 122E2 / Route de L'Eguille, en sortie Ouest de Saujon. Cette coupure intègre certains boisements significatifs.

- La troisième est apposée tout à fait **au Sud-Est de Saujon, pour tenir la frange actuelle de la ville**. En effet, cette extrémité de Saujon, bien que déjà éloignée du centre (voir à ce sujet le 3.1.2 dans la Chronologie du

[2] Objectif cité dans la fiche technique « les coupures d'urbanisation », Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, 2015

développement urbain), semblerait pouvoir s'étendre à l'infini, et rejoindre les poches d'urbanisation existantes de la commune voisine du Chay. Cette coupure vise donc à sédimenter la frange actuelle de Saujon et à envisager d'autres perspectives de développement que le prolongement de cette frange (voir les choix retenus dans le cadre de la présente révision et les opportunités futures, comme le secteur de Vertin par exemple, qui permettraient d'épaissir la ville existante, plutôt que de toujours l'étirer).



Les coupures d'urbanisation

4.7.3. La bande des 100 mètres

> Cadre général

Dans le cadre de la Loi Littoral, **en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage** (ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares). Cette dernière permet de délimiter le domaine public maritime naturel et est définie comme la limite des plus hautes mers en l'absence de perturbations météorologiques exceptionnelles. L'objectif de l'application de la bande inconstructible des 100 m est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle **le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.**

Le principe d'inconstructibilité s'applique aux constructions et installations nouvelles, mais également aux extensions des constructions et installations existantes ainsi qu'aux changements de destination. Seuls les travaux confortatifs sont autorisés. Toutefois, **cette interdiction ne s'applique pas :**

- **aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;**
- **aux reconstructions à l'identique de bâtiments, sous conditions** (la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié).

La distance de 100 mètres est un minimum. Elle peut être portée à plus de 100 mètres par application des critères tirés de la sensibilité des milieux ou de l'érosion des côtes, notamment[3].

> Application locale

En lien avec le cadre législatif, le tracé de la bande des 100 mètres à Saujon a été réalisé en deux étapes :

- il a d'abord été projeté sur l'ensemble du territoire communal.
- puis, il a été **supprimé dans les ensembles de la commune reconnus comme agglomérés** (le village du Breuil et l'agglomération de la ville de Saujon).

Il n'a pas été retenu d'extension de la bande inconstructible au-delà des 100 mètres.

Secteur couvert par la bande des 100 m au Nord-Ouest du territoire

[3] Informations extraites de la fiche technique « la bande des 100 mètres », Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, 2016

La bande des 100 mètres, en dehors des espaces urbanisés

4.7.4. Les espaces proches du rivage

> Cadre général

Dans les espaces proches du rivage, ou des rives des plans d'eau intérieurs, **l'extension de l'urbanisation doit être limitée, et être justifiée et motivée** dans le plan local d'urbanisme selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. L'objectif est **d'éviter une urbanisation linéaire le long du littoral** et d'inciter à **réaliser l'urbanisation nouvelle en zone rétro-littorale.**

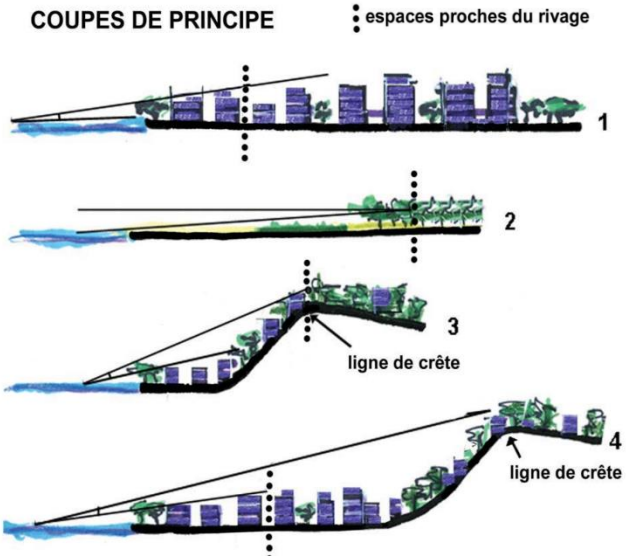
L'extension de l'urbanisation doit respecter un critère de fond, elle doit **être limitée,** et un critère de forme, elle doit être **soit justifiée et motivée dans le PLU, soit conforme au SCoT.**

Pour déterminer si une zone peut être qualifiée d'espace proche du rivage, **il convient d'analyser, de manière combinée et non pas cumulative** (tous les critères devront être analysés mais tous les critères ne devront pas obligatoirement être remplis pour qualifier un espace de proche du rivage), les critères suivants :

- la distance par rapport au rivage ;

- les caractéristiques des espaces séparant les terrains de la mer : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, autoroute, route, etc), relief et configuration des lieux ;

- l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et la mer. La visibilité est donc appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres.



Source : Référentiel Loi Littoral, Les espaces proches du rivage, DREAL Bretagne, 2014

De plus, **la délimitation dépend de l'échelle territoriale d'analyse** (parcelle, PLU, SCoT). Ainsi, à l'échelle d'un SCoT, il convient de prendre en compte un territoire formant un ensemble cohérent, nonobstant le fait que certaines parcelles incluses dans cet ensemble ne respectent pas certains des critères précédemment cités.

La notion d'extension de l'urbanisation ne s'apprécie pas de la même façon, selon que l'on se trouve en espace urbanisé, ou non. Ainsi :

- **dans les espaces urbanisés,** constituent des extensions de l'urbanisation les opérations qui **étendent ou renforcent de manière significative** l'urbanisation des quartiers périphériques ou **modifient de manière importante** les caractéristiques d'un quartier ;
- **dans les espaces non urbanisés, toute construction sera constitutive d'une extension de l'urbanisation** et devra par conséquent respecter les critères de fond et de forme énumérés précédemment.

Certains ouvrages bénéficient d'un régime particulier vis-à-vis du principe d'extension limitée dans les espaces proches du rivage. Il s'agit de de certaines installations, constructions, nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement

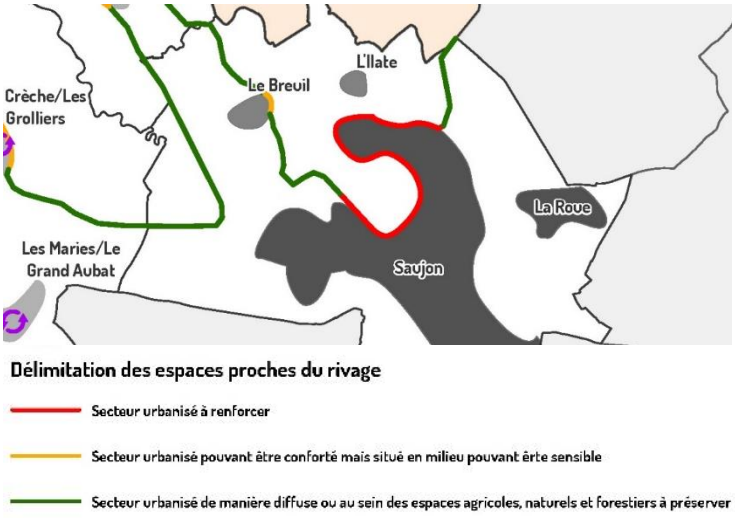
des aérodromes et des services publics portuaires. A titre exceptionnel, **les stations d'épuration d'eaux usées,** non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées, sous conditions.

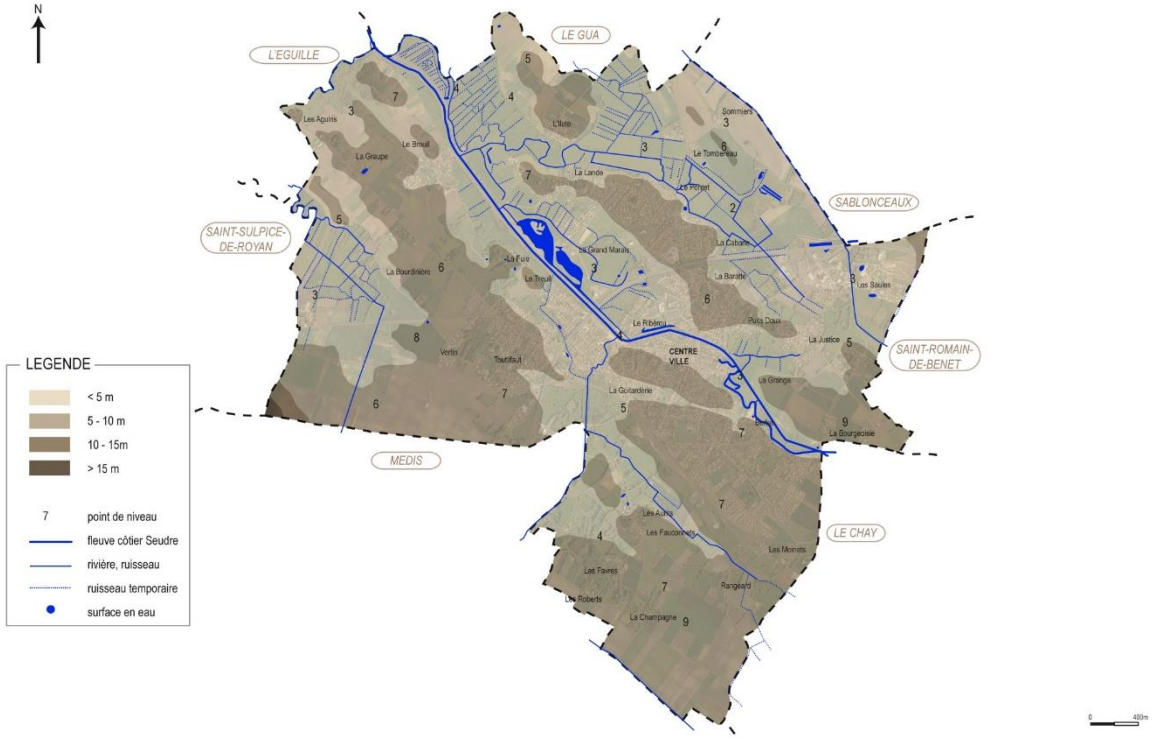
Comme dans la bande inconstructible des 100 m, **la reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans **est autorisée sous conditions** (le bâtiment doit avoir été détruit ou démoli depuis moins de dix ans, avoir été régulièrement édifié, et il ne doit pas exister de disposition d'urbanisme ou de plan de prévention des risques naturels s'y opposant)[4].

> Application locale

> 1ère étape : prise en compte du SCoT

La délimitation des espaces proches du rivage de la commune prend appui sur le travail de repérage effectué par le SCoT. Ainsi, on constate que les espaces proches du rivage identifiés par le DOO sont **peu étendus sur la rive gauche de la Seudre, et bien plus profonds sur la rive droite,** puisqu'ils couvrent même les espaces situés à l'Est de L'Ilatte. Cette logique est cohérente avec le relief en présence et le profil des deux versants de la Seudre, le versant Nord-Est (rive droite) étant plus doux que le versant Sud-Ouest.



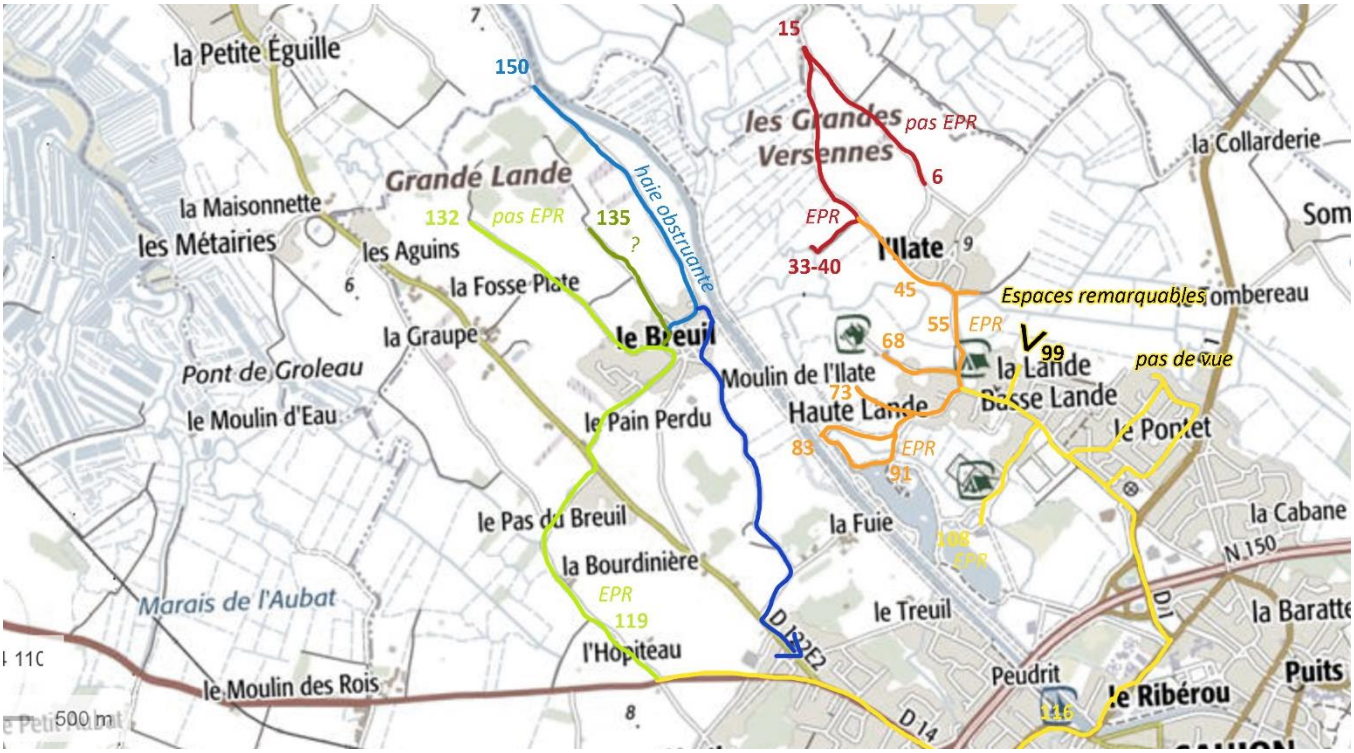


Géomorphologie de la commune (Source : Urbam)

[4] Informations extraites de la fiche technique « l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage », Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, 2015

> 2ème étape : travail de terrain et cartographie

Le périmètre défini par le SCoT a ensuite été précisé par un **travail de terrain effectué en février 2019,** dans des conditions favorables à l'appréciation de la notion de **co-visibilité** (journée dégagée et végétation sans feuilles) et **d'ambiance maritime** notamment. Le repérage photographique et cartographique, croisé avec le relief, a ensuite permis de délimiter précisément des espaces proches du rivage. Une des différences majeures entre le périmètre dessiné par le SCoT et le travail de terrain réside dans la **non inclusion des terrains situés au Nord de l'Ilatte au sein des espaces proches du rivage.** En effet, aucune co-visibilité avec la Seudre et aucun signe du passage du passage du fleuve côtier (végétation associée, amorce de versant) n'y était appréhensible, tandis que l'ambiance était bien plus agricole, dans l'esprit des secteurs de plateau situés à l'Est de la commune, que maritime ou même humide (type marais salants ou prés en eau).



La Seudre au Nord-Ouest du territoire, l'itinéraire parcouru et prise de notes de la session de terrain de février 2019 (document de travail)

Les espaces situés au Nord de l'Ilatte, non retenus dans les espaces proches du rivage

Les espaces situés entre la Route du Fié, près de L'Ilatte, et la Seudre, compris dans les espaces proches du rivage

Les abords du Monnard (affluent de la Seudre), dans sa partie non canalisée, compris dans les espaces proches du rivage

Les espaces situés entre L'Ilatte et la Seudre, compris dans les espaces proches du rivage

Les abords du Monnard, dans sa partie canalisée à l'entrée de l'Ilatte, compris dans les espaces proches du rivage

La base de loisirs de La Lande, comprise dans les espaces proches du rivage

Les étangs de la base de loisirs de La Lande, compris dans les espaces proches du rivage

Les abords du chemin qui poursuite la Rue des Ballangers au NO du Breuil, non compris dans les espaces proches du rivage

La Seudre et ses abords, en amont du Breuil, compris dans les espaces proches du rivage

Dans les espaces urbanisés, la configuration des lieux, et notamment la densité des fronts bâtis qui fait rapidement perdre le lien au rivage (tant visuellement qu'en termes de sensation), conduit à considérer que **seule la partie la plus proche du rivage est située en espaces proches du rivage.** Par conséquent, seul le front bâti qui longe le rivage a été retenu en espaces proches du rivage, observant **quelques dilatations ponctuelles dues à des « respirations » dans le tissu bâti :** présence d'une place, secteur peu dense ou non construit, etc.

Le 1er front bâti le long du Quai Jules Defaure, à Ribérou, compris dans les espaces proches du rivage

La Rue des Semis, située en retrait du Quai Defaure, à 165 m de la Seudre, et non incluse dans les espaces proches du rivage

La Route de l'Ilatte, qui marque la limite des espaces proches du rivage (à droite)

> 3ème étape : adaptation à la marge

La caractérisation des espaces proches du rivage, dans une commune concernée par la Loi Littoral au titre de la présence d'un bras de mer, constitue un **exercice délicat.** Il est en effet moins sujet à évidence que dans certaines communes bordant littéralement la mer, puisqu'il s'agit en l'occurrence de **qualifier des espaces en lien avec un fleuve côtier peu visible, et autour duquel les paysages et la végétation varient par étapes très sensibles.** De fait, l'exercice est sujet à légère interprétation.

Un premier périmètre des espaces proches du rivage a été proposé à la commune, sur la base du terrain effectué en février 2019 (voir l'étape 2 ci-avant). **Les élus ont souhaité adapter ce périmètre à la marge,** au Nord-Ouest de la ville, près de l'Allée du Moulin (lieu-dit Basse-Lande). L'adaptation a été réalisée dans le cadre du degré d'interprétation envisageable au regard du contexte saujonnais.

Les espaces proches du rivage

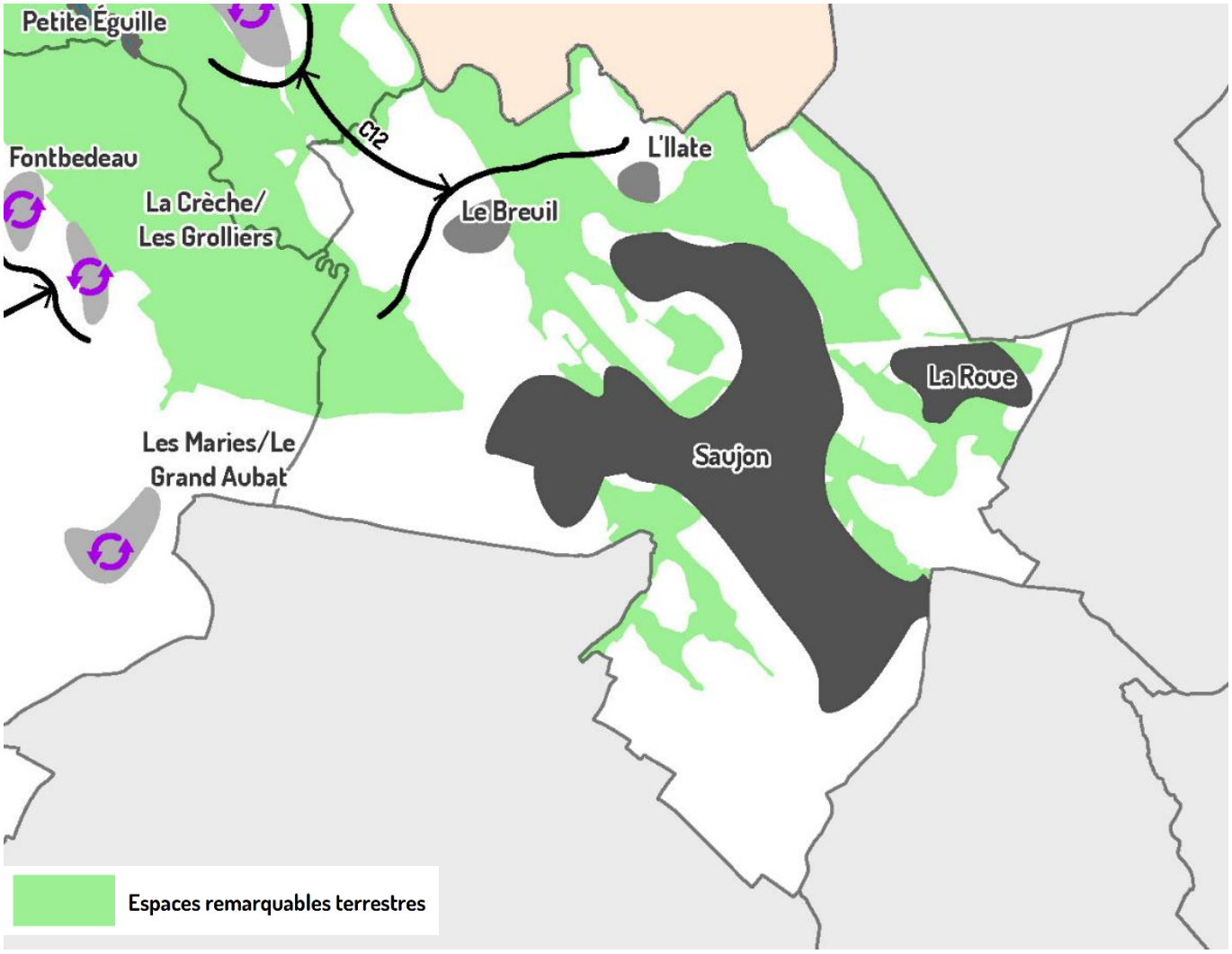
4.7.5. Les espaces remarquables et caractéristiques du Littoral

> Cadre général

Le code de l'urbanisme dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols **préservent** les espaces terrestres et marins, sites et paysages **remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral,** et les milieux nécessaires au **maintien des équilibres biologiques.** Ces espaces sont donc **inconstructibles,** seules quelques exceptions, limitativement énumérées, étant prévues[5].

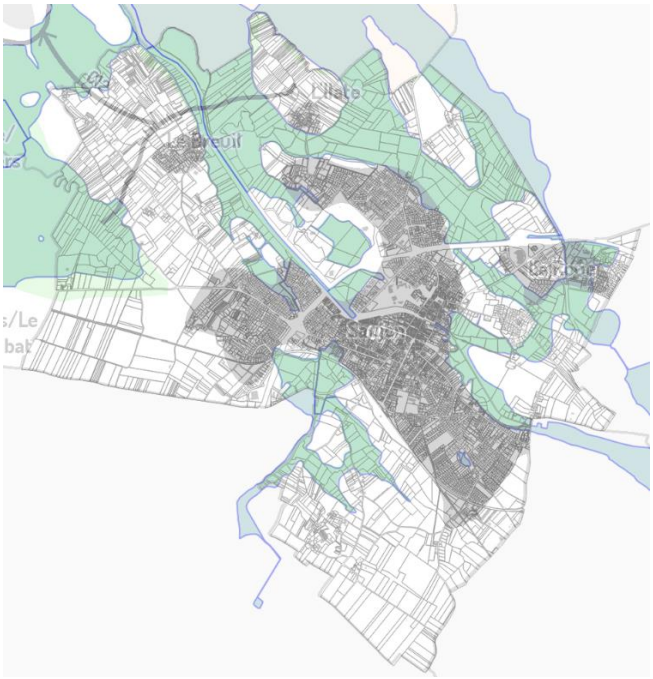
> Application locale

Les espaces remarquables de la commune ont été identifiés à partir du travail de **repérage du SCoT.**



On constate que les espaces remarquables affichés dans le DOO **correspondent largement aux zones humides délimitées par le SAGE.** Ils couvrent aussi de fait pour grande partie les zones Natura 2000 et ZNIEFF inventoriées.

[5] Informations extraites de la fiche technique « les espaces remarquables et caractéristiques du littoral », Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, 2015

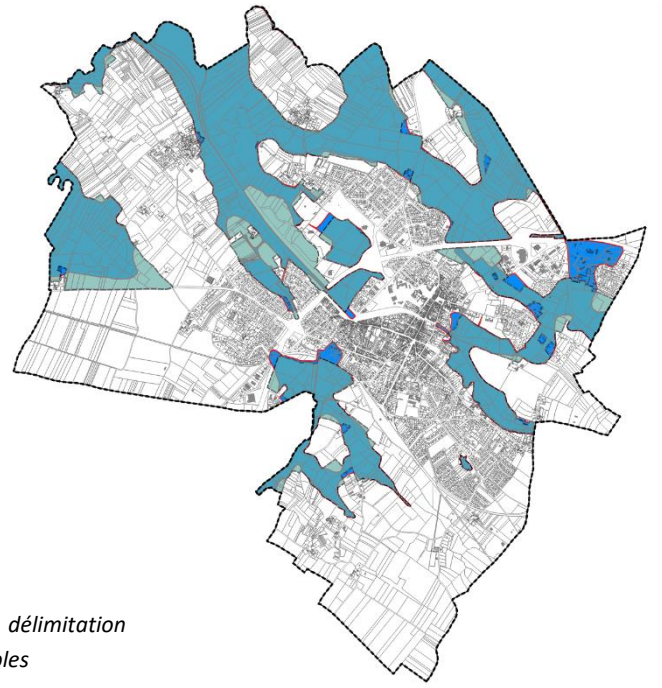


Correspondance entre les zones humides du SAGE (en bleu) et les espaces remarquables du SCoT (en vert)

Correspondance entre les zones humides du SAGE (en bleu) et le patrimoine environnemental (N 2000 / ZNIEFF en pointillés rouge)

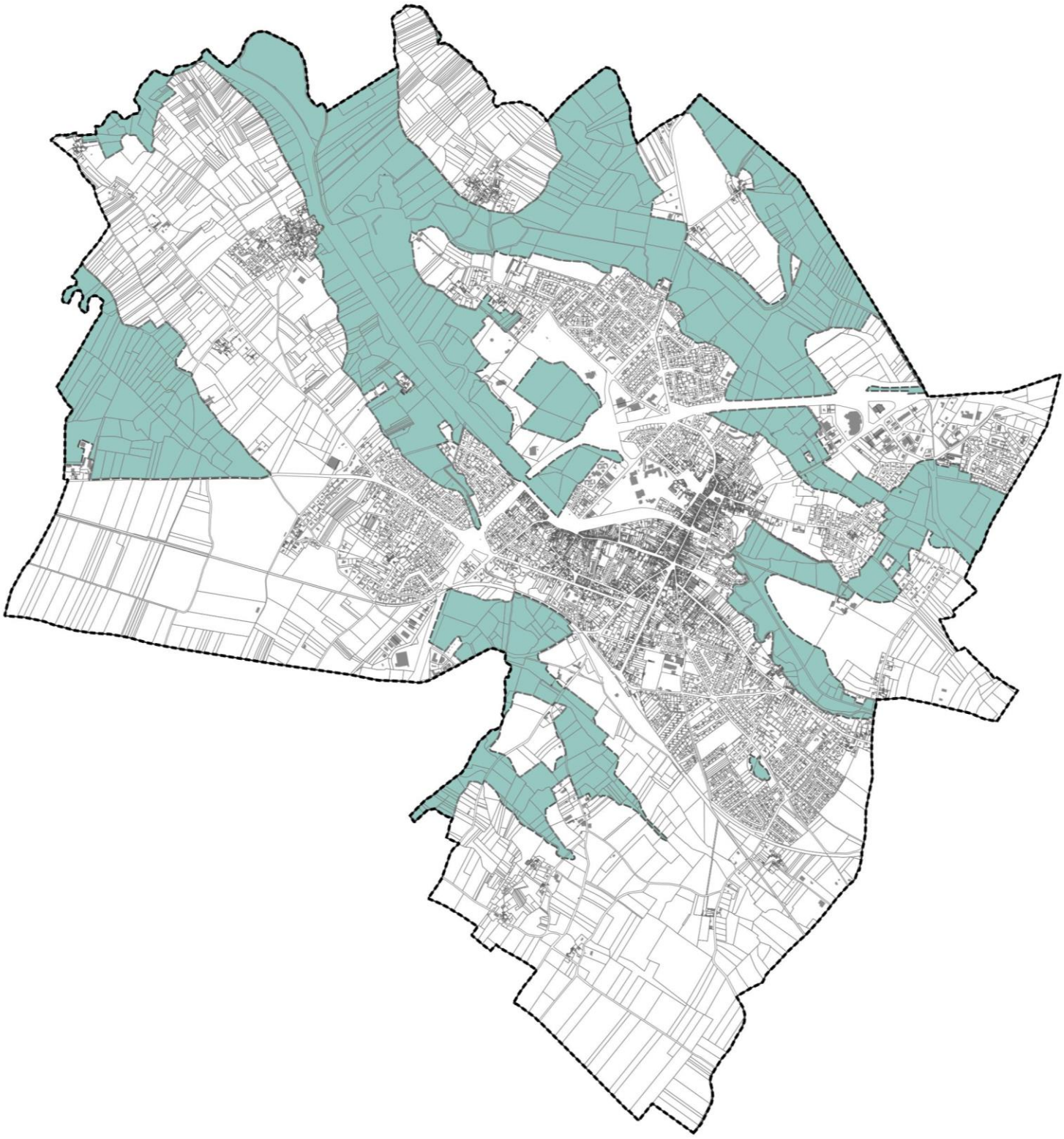
Les espaces remarquables retenus dans le cadre du PLU correspondent aux zones humides du SAGE :

- desquelles ont été ôtés (en bleu « franc » sur la carte ci-dessous) :
    - certaines extrémités couvrant de la voirie, ou ténues et imbriquées au sein des espaces agglomérés ;
    - des ensembles bâtis ou occupés (parcelles bâties de la ZAE La Croix du Bourdon / La Roue notamment) ;
- auxquelles ont été ajoutés (en vert d'eau sur la carte ci-dessous) :
    - les bords de Seudre couverts par le PPRN à hauteur du lieu-dit « Basse Lande » ;
    - différents secteurs bordant de grands ensembles repérés en zones humides.



Logique appliquée à la délimitation des espaces remarquables

Il est à noter que les espaces remarquables ont été majoritairement traduits dans le PLU par une zone Nr (voir à ce sujet le 6.1.1.1).



Les espaces remarquables

4.7.6. Les espaces boisés significatifs

> Cadre général

Le code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme de **classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs** de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. Ces derniers peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.

Afin d'apprécier si un parc ou ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, il importe d'examiner :

- **la configuration des lieux** (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité) ;
- **le caractère du boisement,** et notamment son importance **quantitative** (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et **qualitative** (espèces).

Il convient ensuite de comparer ces différents éléments aux autres espaces boisés de la commune ou du groupement de communes.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes ne sont **pas obligatoirement des espaces remarquables et caractéristiques.** De même, des zones boisées répondant aux critères des espaces remarquables et caractéristiques ne seront pas toujours inclus dans les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes[6].

> Application locale

Le **SCoT en vigueur** repère **un unique espace boisé significatif au Sud-Ouest de la commune.** Le **SCoT à l'étude,** dans sa version arrêtée, ne repère pour sa part **aucun espace boisé significatif.** Il a été décidé de maintenir l'espace boisé significatif du SCoT en vigueur, et de repérer également **un ensemble de boisements.** Ces derniers ont été retenus **pour divers motifs,** présentés ci-après : fonctions écologiques, inclusion dans les zones humides du SAGE, importance historique et paysagère, qualité du boisement, etc. La numérotation indiquée renvoie à une cartographie insérée à la fin du présent 4.7.6.

La conséquence en termes de dispositions réglementaires dans le PLU est la délimitation en **Espaces Boisés Classés** de l'ensemble de ces boisements considérés comme significatifs dans le cadre de l'application de la Loi Littoral.

Il est à noter que :

- d'autres Espaces Boisés Classés ont été repérés dans le cadre de la révision du zonage de Saujon, en marge d'un intérêt au titre de la Loi Littoral (voir à ce sujet le 6.1.1) ;
- les haies comprises au sein des espaces remarquables sont protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme (voir à ce sujet le 6.1.1.1).

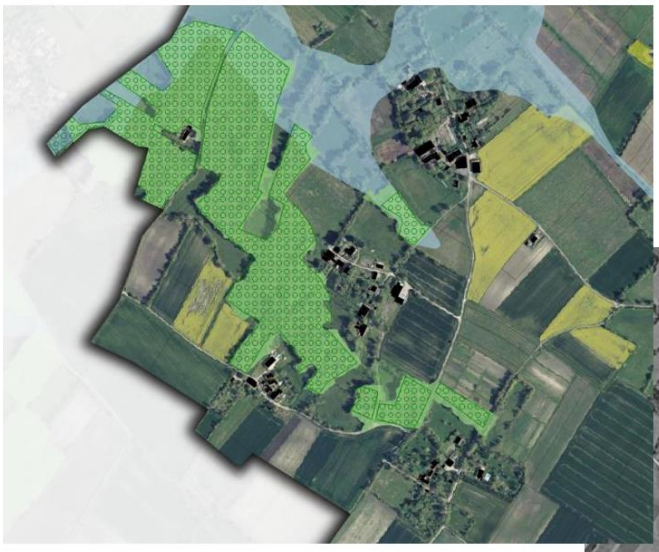
[6] Informations extraites de la fiche technique « les espaces boisés les plus significatifs », Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, 2016

Boisement identifié dans le SCOT en vigueur comme espace boisé significatif

Espace boisé marquant historiquement le paysage

Fonctions écologiques : Réservoir de biodiversité, Corridor écologique

En partie identifié en tant que zone humide par le SAGE Seudre



Aujourd'hui…

1

… Hier (~1950/60)

Fait partie d'un périmètre de protection environnementale (Natura 2000, ZNIEFF…)

Espace boisé marquant historiquement le paysage

2

Aujourd'hui…

… Hier (~1950/60)

3

Espace boisé marquant historiquement le paysage

Respiration naturelle et boisée au milieu d'un espace déjà bâti venu l'entourer au fil du temps

Aujourd'hui…

… Hier (~1950/60)

4

Espaces boisés, en pas japonais, marquant historiquement le paysage

Aujourd'hui…

… Hier (~1950/60)

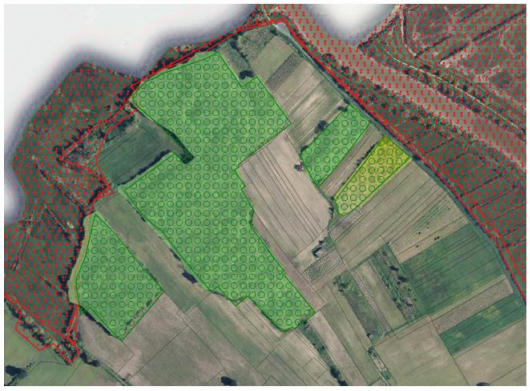
5

Espace boisé marquant historiquement le paysage

Aujourd'hui…

… Hier (~1950/60)

6



Aujourd'hui…

Espace boisé de grande superficie marquant historiquement le paysage, en connexion directe avec Natura 2000

Ilots de feuillus purs en îlots

… Hier (~1950/60)

7

Aujourd'hui…

Espaces boisés de grande superficie marquant historiquement le paysage

Identifiés en tant que zone humide par le SAGE Seudre

… Hier (~1950/60)

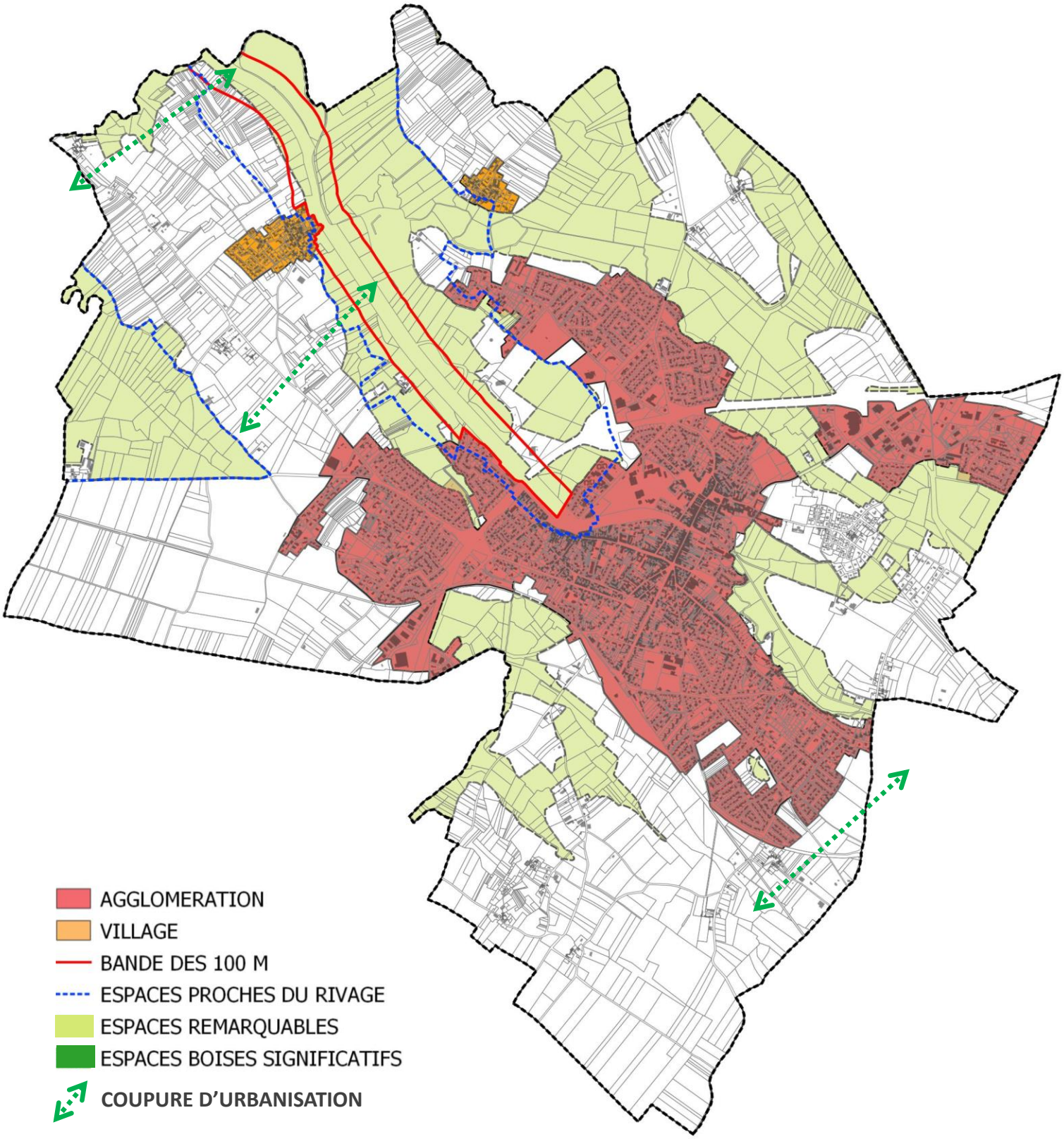
8

Espaces boisés de grande superficie marquant le paysage, notamment la zone Sud en entrée de ville

Identifiés en tant que zone humide par le SAGE Seudre

Repérage des ensembles d'espaces boisés significatifs présenté dans les pages précédentes

Les espaces boisés significatifs



Synthèse de l'application locale de la Loi Littoral

CHAPITRE 5 LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD

Les orientations générales du PADD de Saujon, expression du projet politique de la commune, visent à préserver et mettre en valeur les spécificités paysagères et environnementales de son territoire, tout en infléchissant le développement urbain à venir - afin qu'il soit diversifié et maîtrisé au regard des enjeux locaux dégagés -, en améliorant la mobilité et en confortant le dynamisme économique.

Le processus de production politique des choix effectués a été nourri, de manière schématique, par deux démarches :

- le positionnement des élus à l'égard des constats opérés par le diagnostic, ainsi que la mise en perspective de ces derniers dans une approche plus opérationnelle (enjeux, objectifs, déclinaisons règlementaires et programmatiques) ;
- la concertation avec l'ensemble du "milieu local" (citoyens, porteurs de projet, etc.) et avec les personnes publiques associées.

Les choix opérés ont pour ambition l'établissement d'une stratégie partagée visant à garantir la qualité des futurs aménagements et le devenir souhaité pour le territoire de Saujon.

5.1 Le scénario de développement retenu

Les objectifs chiffrés du PADD ont trait à plusieurs axes de développement identifiés dans le cadre du projet d'aménagement du territoire. Ils résultent notamment des besoins liés à la réduction du déficit en logements sociaux et au maintien d'une mixité générationnelle, impliquant un développement démographique, mais aussi des besoins liés aux équipements et au développement économique.

5.1.1 Les besoins en logements

Les élus de Saujon n'ont, intrinsèquement, **aucune velléité de développement démographique.** En revanche, ils souhaitent ardemment, et en premier lieu, **extraire la commune de l'état de carence en logements sociaux dans laquelle elle se situe** (voir le 2.1.4 à ce sujet), et qui pénalise fortement les projets d'investissement divers auxquels elle pourrait souscrire. **L'accroissement démographique impliqué par le PLU est directement lié à cet objectif.**

La résorption totale du déficit en logements sociaux supposerait une intense production de logements. En effet, considérant la situation de la commune au 1er janvier 2021, à savoir :

- un parc de 3786 résidences principales,
- 224 logements locatifs sociaux (LLS), soit 6 % du parc,

il faudrait produire 963 LLS[1] pour que la part de LLS représente 25% du parc de résidences principales. Cet objectif apparaît peu souhaitable et difficile à atteindre, d'autant que la ville constituée produit elle-même des logements non sociaux (lots libres par division parcellaire notamment). Cette solution a toutefois **un temps été envisagée** (études de révision du PLU jusqu'en 2018), mais elle impliquait des **politiques d'aménagement extrêmes :** vastes secteurs d'extension très denses et exclusivement sociaux, ne permettant pas le principe de diversité sociale souhaité, et urbanisation des stades notamment. Elle a donc en définitive été considérée comme **non crédible et non souhaitable.**

Les élus ont par conséquent décidé de s'engager dans un **projet de réduction du déficit en logements sociaux** (études de révision du PLU de 2019 à l'arrêt du projet), ce dernier étant **limité par :**

- l'objectif de réduction de la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** (espaces NAF) de moitié entre la décennie passée et la décennie à venir, d'application du PLU[2] ;
- une volonté de maintenir une **mixité sociale** et une **densité cohérente** avec la ville déjà existante au sein des secteurs de projet ;
- un souhait d'appropriation des **conséquences de la production de nombreux logements** (intégration des nouveaux habitants, effets sur les différents équipements).

[1] Chiffre incluant les nouveaux besoins en LLS induits par la création-même de LLS.

[2] Réduction de 45 % atteinte en définitive, en lien avec le statut de Saujon à l'échelle du territoire élargi (voir à ce sujet le 6.2.2.4).

L'équilibre porté par les élus à travers la révision de leur PLU conduit à la production d'un peu moins de **450 logements sociaux,** à travers :

- la réalisation d'environ 165 LLS au sein des 200 logements produits en intensification via des opérations d'ensemble et cadrés par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- la production d'environ 200 LLS parmi les 270 logements conçus en extension et couverts eux aussi par des OAP ;
- la création d'à peu près 90 LLS au sein des 110 logements projetés à court terme via des opérations denses et principalement sociales, non concernées par des OAP, mais très suivies par l'EPF et la mairie ;
- la réalisation d'un peu moins de 250 logements en intensification de l'existant (comblement des dents creuses et division parcellaire pour l'essentiel), concernés par une disposition du règlement qui impose 25% de LLS dès 4 logements ou 400 m² de surface de plancher, mais dont on ne sait si elle produira des logements sociaux, ni dans quelles proportions.

La production de logements sociaux projetée implique la mise en place de **densités élevées** (de 20 à 130 log / ha) et de **parts importantes de LLS** (de 50 à 100 %) au sein des secteurs couverts par des OAP. Elle devrait **ramener la part de LLS à environ 15% du parc de résidences principales,** et implique, de facto, une **production globale de 800 logements** à l'échelle du PLU. Compte-tenu des besoins liés au point mort (voir le 2.1.6.), seuls 550 de ces logements sont associés à une progression démographique.

Parmi les différents enseignements du diagnostic, on note qu'un ensemble **d'enjeux** ont trait à :

- **la composition de la population communale,** celle-ci étant concernée par une dynamique de **vieillissement** (voir le 2.1.2) à contenir, et idéalement à infléchir ;
- **l'accès au logement et la réalisation du parcours résidentiel,** notamment pour les plus jeunes, les personnes seules et les personnes âgées, les grands logements étant surreprésentés dans le parc actuel (voir le 2.1.3).

L'ensemble de ces enjeux invite à porter une **grande attention aux typologies de logements développées** dans les projets à venir. Elles doivent notamment inclure une proportion marquée de T2, T3 et T4 (pour mémo, sur les trois opérations les plus récentes recensées en janvier 2023, on comptait 27% de T2, 42% de T3 et 31% de T4, voir le 2.1.4 à ce sujet). Le respect de cette démarche, combiné à la production libre de logements sur Saujon (dents creuses et division parcellaire notamment), conduit à considérer un nombre moyen de 2 personnes par logement au sein des 550 logements associés à une progression démographique, et donc à **un gain de 1100 habitants à l'horizon des dix prochaines années.**

En matière de logement, l'engagement des élus dans une **gestion économe de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** se traduit par :

- l'encadrement des grandes emprises encore libres (dès 3 000 m²) au sein de la ville existante par des OAP, ceci afin de ne pas sous-employer leur potentiel ;
- la mise en place de densités appuyées dans les secteurs de projet, qu'ils soient conçus en intensification ou en extension de la ville existante.

Cette double démarche permet de projeter plus de **60 % des logements en intensification** de la ville existante et de **limiter la consommation d'espaces NAF destinés au logement à 10 hectares.**

Consommation foncière dédiée à l'habitat	**Un peu plus de 10 ha**
Proportion de l'habitat conçue en intensification	**+ de 60 %**
Gain de population	**1 100 hab.**
Production de logements	**800 log.**
Dont production de logements sociaux	**455 LLS**

5.1.2 Les besoins liés aux équipements

La grande majorité des projets d'extension ou de restructuration des équipements en présence sur la commune est conçue **en intensification de l'existant,** soit par la **reconquête de bâtiments peu ou sous-employés** (relocalisation du CCAS dans une annexe du château), soit par l'emploi des possibilités encore existantes **au sein des tissus existants** (relocalisation des services départementaux au sein de la ZAE de La Roue, création des logements de la gendarmerie sur des secteurs de jardins). Il se peut qu'elle se traduise également par des **extensions bâtimentaires limitées** des équipements existant aujourd'hui en contexte naturel (espace aquatique et tennis club de la base de loisirs de La Lande), sans que celles-ci soient aujourd'hui d'actualité.

Les deux besoins recensés en matière d'équipement concernent :

- **la relocalisation des Services Techniques Départementaux,** au Sud de la ZAE des Touzelleries. En effet, ces derniers sont appelés à quitter leur site actuel situé près de la gare, à la fois pour :
    - permettre à cet endroit central le **développement de logements,** notamment sociaux ;
    - faciliter les **conditions de fonctionnement et d'accès,** aujourd'hui contraints par la faible superficie du site de la gare et son relatif enclavement.

  Le site envisagé couvre environ **0,83 ha.**
- **le pôle sportif et récréatif** souhaité à l'extrémité Nord-Ouest de la commune, près de la **zone d'extension de L'Hôpital** (voir à ce sujet le 6.2.1). En effet, eu égard aux projets de logements en intensification existant sur ce secteur et à la production d'habitat encadrée par les OAP, environ **200 logements** sont appelés à être créés à cet endroit. Le projet de pôle sportif et récréatif ambitionné vise donc à accompagner cette production significative en :
    - **apportant des aménités aux futurs habitants ;**
    - **facilitant leur rencontre et la rencontre avec les habitants actuels de Saujon.**

  Ces enjeux sont d'autant plus prégnants que le site de L'Hôpital se situe en extrémité de ville. Il est à noter que le pôle accueillera des équipements à destination de tous les âges (maison de quartier, aire de jeux pour enfants, skate park, terrains de sport, jardins partagés). Il couvre **1,4 hectare.**

Consommation foncière dédiée aux équipements	**2,2 ha**
Création d'un pôle d'équipements lié à la production de 200 logements	**2,2 ha**

5.1.3 Le développement économique

En matière de développement économique - non lié aux exploitations agricoles -, l'objectif du territoire est de **pérenniser les activités en place, d'accueillir des nouvelles entreprises au sein des sites déjà urbanisés** - en respect des différentes composantes qui les caractérisent -, **et de permettre :**

- le développement de **l'activité thermale,** via la création d'une antenne burn-out, en prolongement du site déjà existant ;
- le développement d'une **activité de vente de bateaux,** là aussi en prolongement du site existant.

Il est à noter que, dans les deux cas, **les possibilités d'optimisation des sites existants ont déjà été employées.**

Les besoins identifiés dans le cadre du développement de l'activité représentent **1,4 hectare.**

Consommation foncière dédiée à l'activité	**1,4 ha**
Développement de l'activité thermale	**0,9 ha**
Développement d'une entreprise de vente de bateaux	**0,5 ha**

 # En conclusion

En matière de démographie, le projet de Saujon repose davantage sur un objectif de production de logements que de gain de population. Celui-ci est motivé par une ambition de **réduction du déficit en logements sociaux,** combinée à des enjeux de rajeunissement de la population et de réalisation du parcours résidentiel. La concrétisation du projet de logements a été envisagée à travers un **réel effort en matière de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.** Celui-ci se traduit par :

- l'encadrement par des OAP de l'ensemble des potentiels secteurs de projet au sein de la ville existante ;
- la conception d'OAP exigeantes, en intensification de l'existant, comme en extension, impliquant des densités et parts de logements sociaux significatives.

Concernant les besoins liés aux équipements, la démarche est de favoriser au maximum leur restructuration **à l'intérieur des tissus existants,** et de permettre la **relocalisation des Services Techniques Départementaux,** ainsi qu'un **projet de pôle d'équipements sportifs et récréatifs** en accompagnement d'un ensemble de 200 logements créé en extrémité Nord-Ouest de la ville.

En matière de développement économique enfin, l'objectif est de favoriser le développement d'activités **au sein de l'urbanisation existante** et de **soutenir deux activités** dont les besoins n'ont pu y être satisfaits. En définitive, l'ensemble des besoins recensés comptabilisent **14 hectares.**

Consommation foncière	**Surfaces (ha)**
Consommation foncière dédiée à l'habitat	**Un peu plus de 10**
Consommation foncière dédiée aux équipements	**2,2**
Consommation foncière dédiée à l'activité	**1,4**
TOTAL	**14**

5.2 La définition des orientations générales

La connaissance que les élus ont du territoire et le diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du PLU ont permis de mettre en exergue un ensemble d'enjeux et de structurer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) autour de quatre grandes orientations.

5.2.1 Renforcer la prise en compte des contraintes et atouts liés à l'eau

La situation de Saujon est marquée par **la présence de l'eau et le positionnement sur un carrefour d'échange** (voir notamment et le 3.1 et 4.3). C'est à partir de ces deux atouts, et avant tout par la prise en compte des enjeux ambivalents liés à l'eau, que les élus souhaitent construire l'avenir de leur commune.

La présence de l'eau constitue en effet à la fois une contrainte et une chance. La **contrainte** se manifeste de différentes manières : caractère inondable des parties basses de la commune, remontées de nappe, axes de ruissellement pluvial, zones humides, sensibilité hydraulique de multiples terrains. Omniprésents, hautement impactants, ces paramètres doivent être **considérés en amont de toute décision d'aménagement.**

L'eau constitue également un **atout indéniable** à l'origine de **nombreuses aménités du territoire** - port de Ribérou, aire de loisirs de La Lande, paysages remarquables, biodiversité et fonctions écologiques variées -, et forme la **locomotive économique de la ville,** à travers les activités touristiques et de loisirs pré-citées, mais aussi la présence d'un établissement thermal de renommée nationale, dont la dimension curative de l'eau est reconnue.

Par sa prévalence et son poids dans l'identité et l'économie saujonnaises, l'eau se positionne comme l'enjeu et le moteur premiers en matière d'aménagement du territoire. L'enjeu de **prise en compte des contraintes et atouts liés à l'eau** s'est donc imposé comme 1ère orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

5.2.2 Conforter un carrefour d'échanges historique

Longtemps, Saujon a été le premier franchissement de la Seudre depuis l'aval. Cette situation a conduit à une **convergence de voies de communication** routières d'abord et ferroviaires ensuite. La convergence routière a été propice au **développement commercial,** et au développement d'un **cœur de bourg actif.** Deuxième foyer de population derrière Royan au sein de la CARA, les élus souhaitent **conforter le rôle de pôle d'équilibre territorial de la ville.**

Cette ambition se traduit à différentes échelles. La commune doit d'abord **accompagner le développement démographique** et la production des 800 logements liés à sa politique de **rééquilibrage social.** Cette démarche suppose d'œuvrer à **l'intégration des futurs logements et opérations de logements** tant d'un point de vue social, que paysager ou urbain, mais aussi **d'adapter l'offre d'équipements** existante.

Le **confortement économique** est ensuite souhaité, à travers différents axes d'intervention : mise en place d'une stratégie commerciale à même de redynamiser le **commerce de proximité,** développement

économique du territoire par **l'accueil et le développement d'entreprises variées,** renforcement de son **positionnement touristique,** à travers l'appui au secteur thermal, la qualité d'accueil, la pratique douce et la mise en valeur paysagère du territoire, et enfin pérennisation de **l'activité agricole,** notamment à travers la préservation des terres et des exploitations.

Le confortement du carrefour d'échanges historique se traduit enfin en matière de **transport et de déplacements.** La **gare,** dont la vocation intermodale a été mise en valeur par la CARA, constitue un atout premier et les élus ont à cœur de permettre la densification et la structuration de l'urbanisation à ses abords. L'accès aux **transports en commun** (bus) et de développement des **pratiques douces** sur le territoire, notamment cyclables, constituent également des enjeux importants.

5.2.3 Diversifier l'offre de logements, structurer et embellir la ville

La commune s'est sensiblement étendue à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, notamment sur la base d'une typologie de logement individuel et familial. Ce développement eu deux effets. Le premier est de ne pas rendre le logement accessible à tous. Aussi, afin de **promouvoir une mixité - tant générationnelle que sociale -**, mais aussi pour répondre aux objectifs de la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain** (SRU), la commune souhaite s'investir dans la production de logements sociaux et de logements de tailles diversifiées.

Le second effet a trait à la **structuration** et au **cadre paysager** de la ville, dont la lisibilité s'est affaiblie, et que les élus souhaitent donc réaffirmer. La prise en compte de ce défi prend appui sur la déclinaison locale de la Loi Littoral et se traduit aussi notamment à travers la sédimentation et la **structuration d'un centre élargi,** recalibré par rapport aux extensions des dernières décennies, la formation de véritables **séquences urbaines** participant à la lisibilité de la ville, l'amélioration paysagère des **quartiers périphériques** et le **traitement des limites** des ensembles agglomérés avec les espaces naturels et agricoles.

La structuration et l'amélioration paysagère du territoire s'envisagent enfin à travers une **mise en valeur de l'identité des différentes composantes du territoire,** un accompagnement global des **formes urbaines, du patrimoine, de l'aspect des constructions et des espaces publics,** mais aussi par l'accompagnement des évolutions des **zones artisanales et industrielles,** et notamment de la ZAE de la Croix du Bourdon / La Roue.

5.2.4 Renforcer l'engagement dans la protection de l'environnement

Eu égard au **patrimoine environnemental riche et sensible** qui caractérise Saujon, comme aux **enjeux environnementaux majeurs** qui impactent notre époque, la commune souhaite enfin marquer son **engagement dans la protection de l'environnement.**

Celle-ci se concrétise en premier lieu par une **politique active en matière de modération de la consommation d'espaces** dans le cadre de la mise en œuvre du projet de territoire, mais aussi par un ensemble de mesures à même d'assurer la protection de la **biodiversité** et des **milieux naturels** et la préservation de la **ressource en eau,** de limiter **les pollutions, les nuisances et les risques,** ou encore dans la facilitation de la production **d'énergies renouvelables.**

CHAPITRE 6 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET LES CHANGEMENTS APPORTES

Les pièces du PLU : Composition et effets

Le Code de l'Urbanisme soumet à autorisation ou à déclaration préalable l'exécution d'un projet susceptible de faire l'objet d'un contrôle (certificat d'urbanisme, déclaration des travaux, déclaration valant division foncière, permis de démolir, permis de construire, permis d'aménager un camping, d'implanter un habitat léger de loisirs, etc.). Dans ce cadre, la conformité du projet envisagé par rapport aux dispositions fixées par le PLU est contrôlée. Lesdites dispositions s'expriment par le biais du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le règlement se compose d'une pièce écrite et de documents graphiques.

Le territoire de la commune de Saujon est intégralement couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal. **Les documents graphiques du règlement** (plan de zonage) décomposent le territoire intercommunal selon quatre grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines, dites zones U,** sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- **Les zones à urbaniser, dites zones AU,** correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- **Les zones agricoles, dites zones A,** sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières, dites zones N,** sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (caractère plus ou moins marqué, parfois très fort, parfois compatible avec des aménagements ou des équipements, voire des constructions agricoles).

Les documents graphiques du règlement permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont ainsi directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Pour chaque zone délimitée par le PLU, **la pièce écrite du règlement** s'organise en plusieurs parties :

- **Le caractère et la vocation de la zone**
- **La destination des constructions et les usages des sols** (articles 1 à 3)
- **Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères** (articles 4 à 7)
- **Les équipements et réseaux** (articles 8 à 10)

Un lexique est en outre annexé au règlement écrit.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent pour leur part les objectifs et principes d'aménagement qui s'imposent sur les zones à urbaniser (dites zones AU) et sur certains secteurs urbains dont l'évolution est considérée comme stratégique dans la mise en œuvre du PADD. Les périmètres des secteurs couverts par des OAP sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame graphique. Les OAP s'appliquent en complément du règlement du PLU et elles s'imposent aux opérations d'urbanisation avec un **lien de compatibilité.**

La méthode pour établir les pièces graphiques du règlement

Le découpage du territoire communal en fonction de ces quatre grandes catégories de zones (U, AU, A et N) s'est appuyé sur un ensemble de critères et objectifs :

- les orientations du PADD : elles correspondent au projet communal fixant les prévisions de développement du territoire, de ses différentes composantes, et les mesures de protection de l'environnement qui trouvent leur traduction dans le règlement du PLU ;
- les caractéristiques des différentes entités du territoire, identifiées dans le cadre du diagnostic, et en particulier de l'intérêt historique, paysager, agricole, environnemental ou patrimonial des espaces, et des différentes formes urbaines identifiées ;
- la présence ou non d'éléments de viabilité du terrain permettant de considérer le terrain comme constructible ;
- la traduction locale de la Loi Littoral (voir le 4.7 du diagnostic et le 6.1.1 à suivre).

L'explication et la justification des dispositions instaurées par le PLU

La justification des dispositions règlementaires introduites par la présente révision du PLU est organisée et structurée **selon les quatre grandes orientations du PADD** afin de mettre en avant **l'adéquation du recours au règlement et aux OAP pour la mise en œuvre du projet de territoire.** Ainsi, pour chacun des axes développés dans le PADD, sont présentés, le cas échéant :

- la justification des dispositions du règlement (pièce écrite), de la délimitation des zones (pièces graphiques du règlement) et de l'instauration de servitudes spécifiques nécessaires à la mise en œuvre du PADD ;
- les éléments constitutifs des OAP enclins à traduire les orientations et objectifs du PADD, en complément du règlement.

Aide à la lecture du chapitre 6

ZONES, THEMATIQUES ET OUTILS	PARTIE CONCERNEE
zone UA	6.3.2.2
zone UB	6.3.2.2
zone UC	6.1.1.2 / 6.3.2.2
zone UD	6.1.1.2 / 6.3.2.2
zone Uae	6.2.2.2
secteur Uae*	6.2.1 et 6.2.2.2
zone Uca	6.1.2.2
zone Uth	6.1.2.1
zone 1AU	6.3.1.1 / 6.3.2.3
zone 1AUae	6.2.2.2
zone 1AUth	6.1.2.1
zone A	6.2.2.4
zone N	6.1.1.2
Nca	6.1.2.2
Ngv	6.3.1.2
NL	6.1.2.2
zone Nr	6.1.1.1

Loi Littoral	
Espaces agglomérés	4.7.1 / 6.3.2.1
Coupures d'urbanisation	4.7.2 / 6.3.2.1
Bande des 100 m	4.7.3 / 6.1.1.1
Espaces Proches du rivage	4.7.4 / 6.1.1.1
Espaces remarquables	4.7.5 / 6.1.1.1
Boisements significatifs / EBC	4.7.6 / 6.1.1.1 / 6.5
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	6.3.1.1
Emplacements Réservés	6.1.1.2 / 6.1.2.3 / 6.2.3.2
Trame graphique hydraulique spécifique	6.1.1.2
Eléments de patrimoine	6.3.2.4
Commerce	6.2.2.1
Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Verts Protégés (EVP)	4.7.6 / 6.1.1.1 / 6.5

6.1 Renforcer la prise en compte des contraintes et atouts liés à l'eau

Le PADD détaille les **enjeux et orientations** de cet axe, qui sont :

- **Prendre en compte les contraintes et risques liés à l'eau,** en :
  - **Respectant la logique de l'eau ;**
  - **Intégrant les enjeux hydrauliques à l'ensemble des réflexions urbaines.**

- **Affirmer l'identité de la commune et le développement économique et touristique,** en :
  - **Soutenant l'activité thermale ;**
  - **Confirmant l'eau et le paysage comme tremplins économiques et touristiques ;**
  - **Révélant l'eau présente sur le territoire.**

Au sein de chacune des actions, un ensemble de dispositions précises sont énoncées afin de les rendre effectives. Les dispositions affichées sont très détaillées et transversales parfois, que ce soit entre les différentes actions ou avec les autres orientations du PADD. Il est proposé ci-après de **les organiser en grandes thématiques et d'expliquer, pour chaque thématique, la traduction réglementaire retenue.** Pour les dispositions faisant l'objet d'un traitement transversal avec d'autres orientations, et étant davantage mises en avant dans ces autres orientations, un renvoi à la suite du rapport de présentation est proposé (indications au fur et à mesure).

6.1.1 Prendre en compte les contraintes et risques liés à l'eau

6.1.1.1 Les mesures prises à l'échelle du territoire communal

La prise en compte des contraintes et risques liés à l'eau se conçoit **de l'échelle macro à l'échelle micro,** c'est-à-dire de l'échelle territoriale aux règles qui s'appliquent aux tissus urbanisés, voire à la parcelle. Ainsi, les grands enjeux identifiés **à l'échelle territoriale** se traduisent notamment à travers :

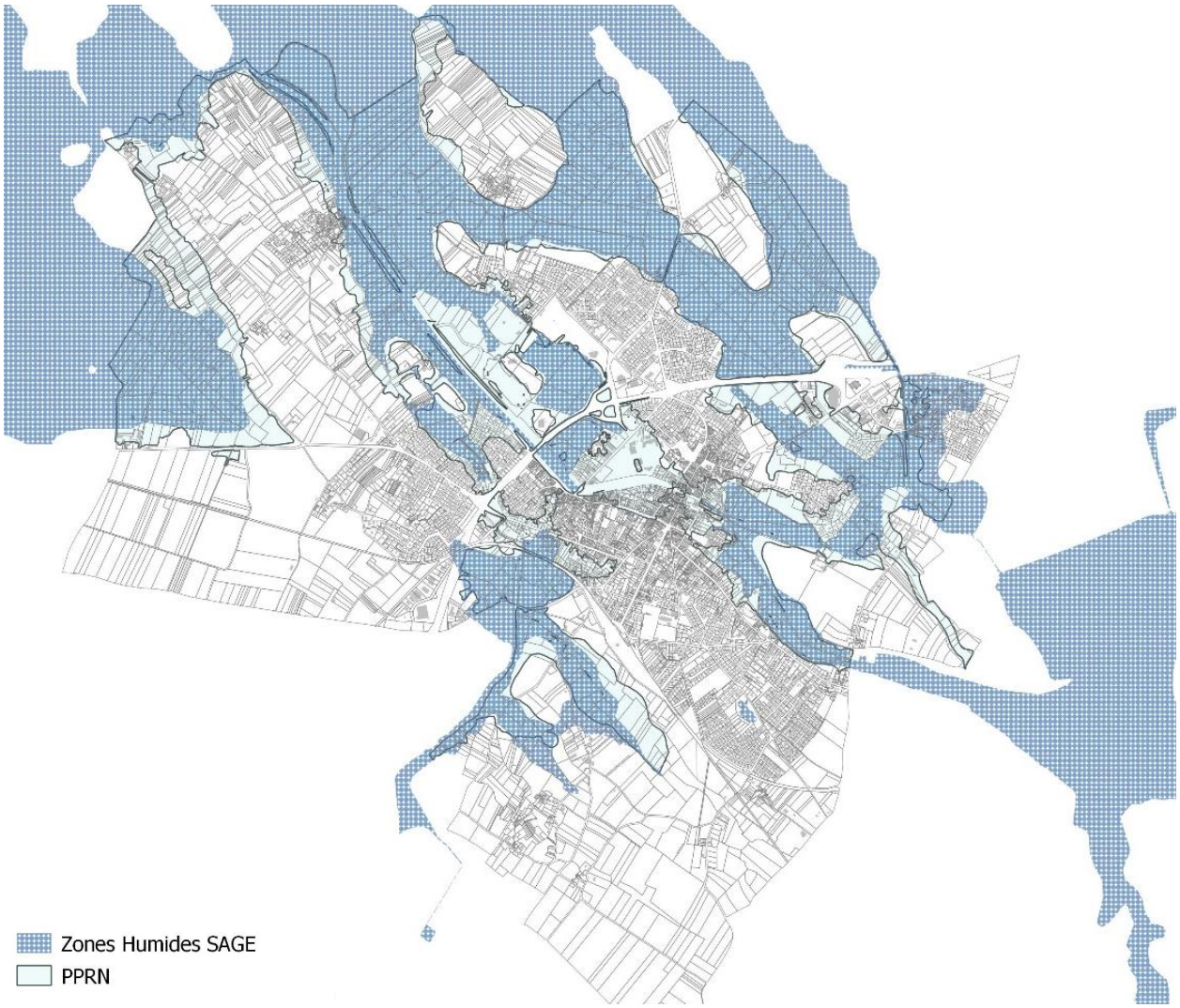
- **les zones Natura 2000 et les ZNIEFF ;**
- **le PPRN** érosion marine et submersion marine,
- **les espaces remarquables** du SCoT, d'autant que ces derniers correspondent largement aux **zones humides** repérées par le SAGE (voir à ce sujet le 4.7.5).

Les espaces remarquables du SCoT, sur la commune de Saujon, correspondent aux **points bas en termes de relief.** Ce repérage apparaît logique dans la mesure où ces secteurs concentrent une **richesse environnementale et paysagère,** composée des cours d'eau, plans d'eau, prés et végétation associés (boisements, haies…) et sont exempts des logiques appauvrissantes, toujours d'un point de vue environnemental et paysager, de l'agriculture intensive. En toute logique, ces espaces riches sont concernés par le patrimoine environnemental composé des **zones Natura 2000 et ZNIEFF.** On relève aussi une **grande correspondance entre les espaces remarquables du SCoT / zones humides du SAGE et les zones couvertes par le PPRN.** Là aussi, la superposition apparaît logique dans la mesure où les points bas sont les plus concernés par le risque de submersion.

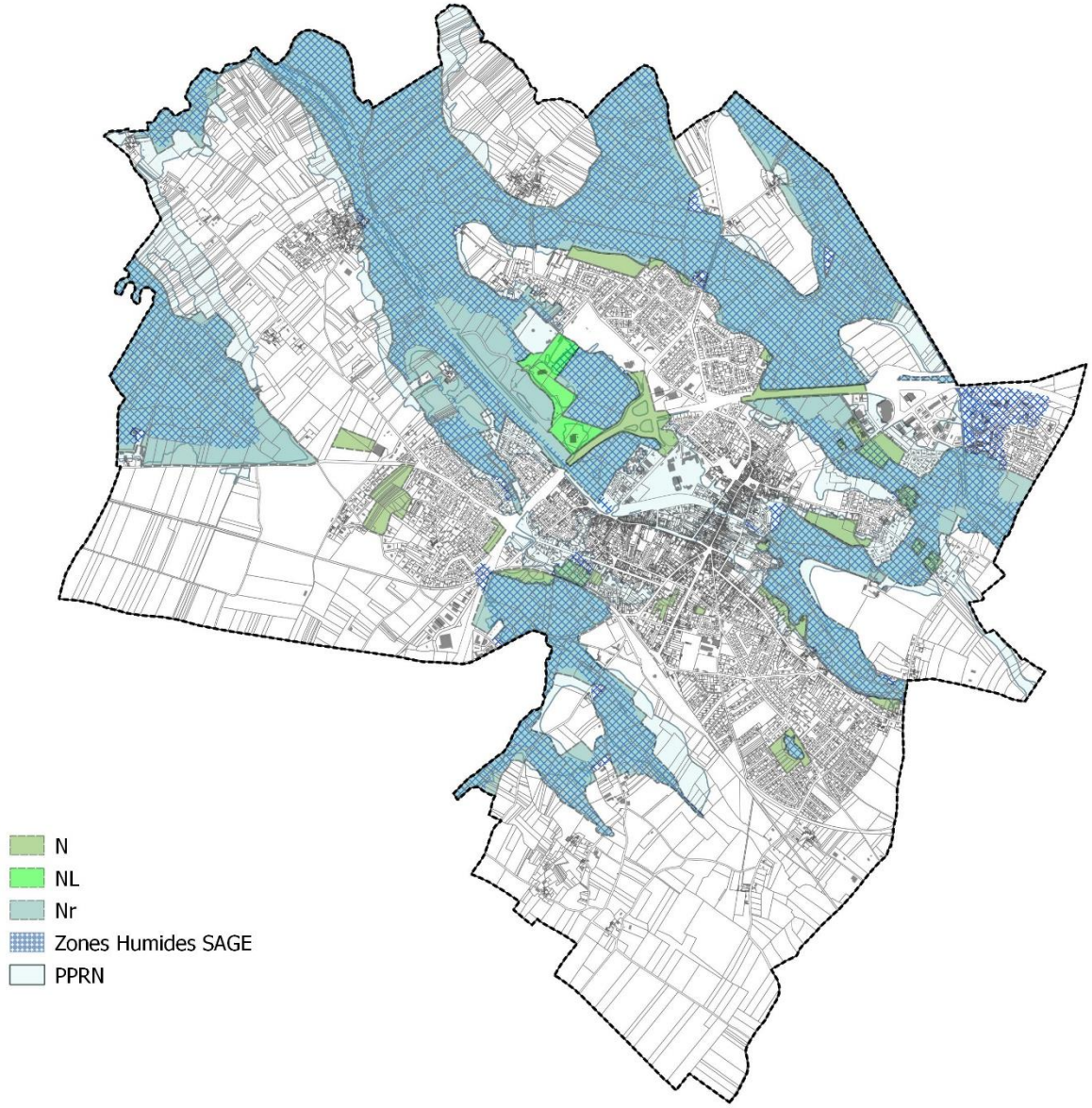
Espaces à la fois zones humides, remarquables, couverts par le PPRN et inventoriés au patrimoine naturel

> Le zonage Nr

A l'échelle de Saujon, en dehors des espaces agglomérés, la décision a donc été prise de **ne pas s'exposer aux risques associés au PPRN et de protéger les zones Natura 2000 / ZNIEFF, les espaces remarquables, comme les zones humides,** à travers un **zonage de protection strict : Nr,** pour Naturel remarquable. Aux abords des espaces agglomérés, ce zonage s'assouplit en un **zonage NL,** pour Naturel Loisirs, approprié aux besoins de l'aire de loisirs de La Lande, ou un **zonage N** / Naturel, en lien avec les constructions déjà présentes par endroits, ou les aménagements souhaités (voir à ce sujet la suite du 6.1.1 et le 6.1.2.2).



Superposition des espaces remarquables / zones humides repérées par le SAGE et des secteurs couverts par le PPRN



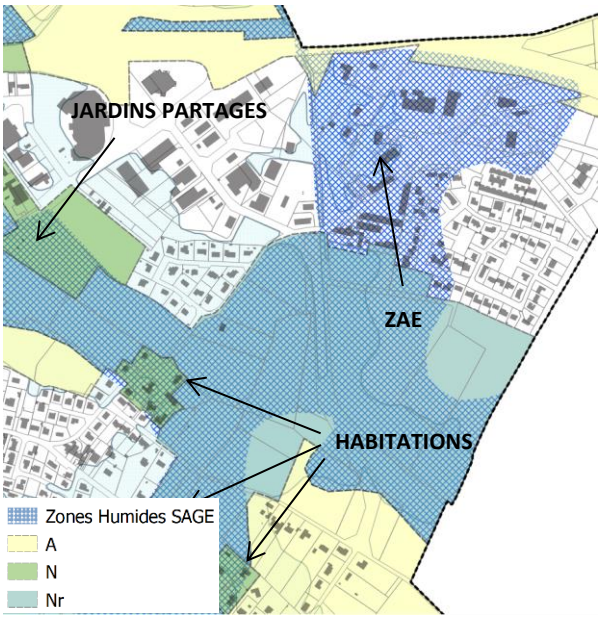
Protection des espaces remarquables / zones humides / zones du PPRN par le zonage

D'un point de vue méthodologique, il est à noter que :

- **c'est la cartographie des zones humides du SAGE qui a servi de cadre à la délimitation de la zone Nr.** En effet, les zones couvertes par le **PPRN** s'en différencient à la marge et sont, dans tous les cas, couvertes par leur propre régime réglementaire, **rappelé en introduction du règlement de chacune des zones du PLU ;**
- quelques **ajustements** ont été réalisés par rapport à la cartographie des zones humides du SAGE :
    - soit pour tenir compte de **l'occupation effective des sols :** au sein des zones humides du SAGE, des constructions d'habitation et des jardins partagés communaux ont ainsi été classés en **zone Naturelle,** tandis que la partie concernée au sein de la ZAE, largement urbanisée, est pour sa part classée en zone Urbaine spécialisée (Uae, voir le 6.2.2.2) ;
    - soit ensuite **aux proches abords de la ville de Saujon,** où pour des raisons d'usage des sites là encore, un zonage **Naturel Loisirs (NL)** a été préféré (voir le début de cette partie, et les explications à suivre) ;
    - soit, pour finir, pour permettre le projet de **réaménagement du site d'exploitation du captage de La Bourgeoisie,** et notamment la création d'une extension du bâtiment

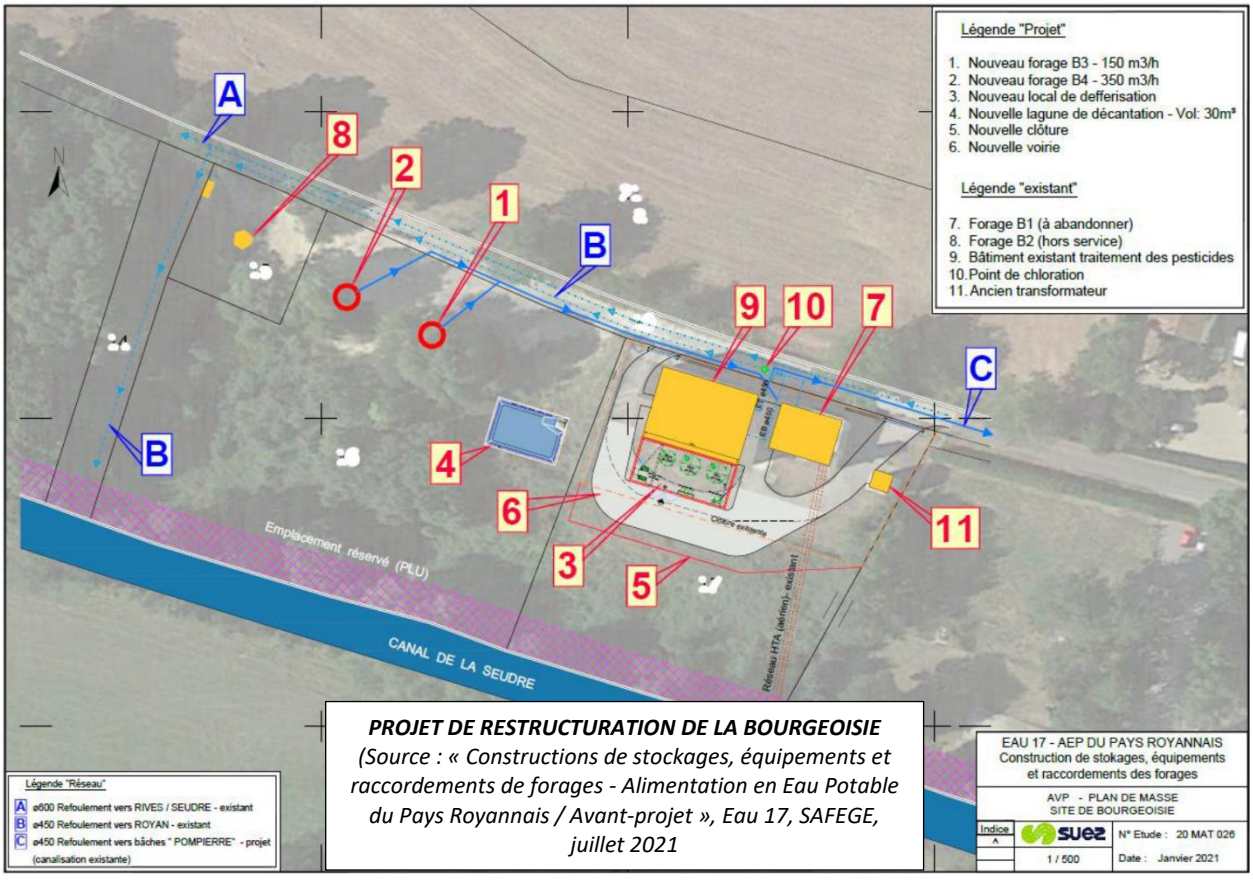
existant, liée à la déferrisation (voir aussi à ce sujet le chapitre 7). L'adaptation du zonage a été réalisé **en faveur de la zone Agricole.** Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics étant autorisées dans cette zone, il a été décidé de **ne pas créer de STECAL.**

Les ajustements cités restent marginaux à l'échelle de la zone Nr tout entière.

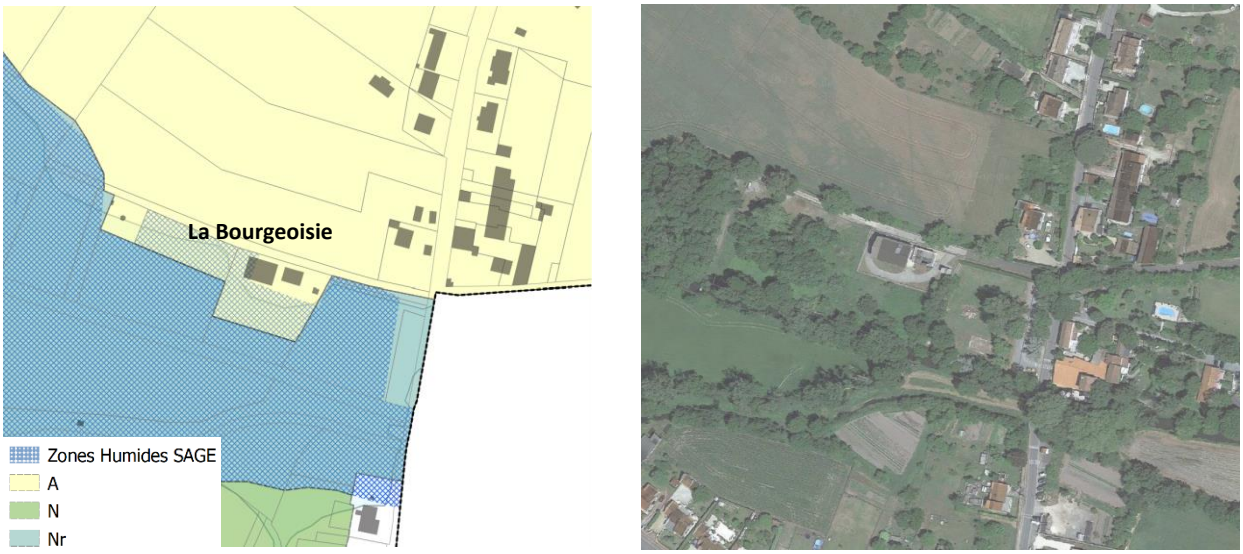


Adaptation de la zone Nr à l'occupation des sols

Adaptation de la zone Nr aux besoins du secteur NL



PROJET DE RESTRUCTURATION DE LA BOURGEOISIE
(Source : « Constructions de stockages, équipements et raccordements de forages - Alimentation en Eau Potable du Pays Royannais / Avant-projet », Eau 17, SAFEGE, juillet 2021

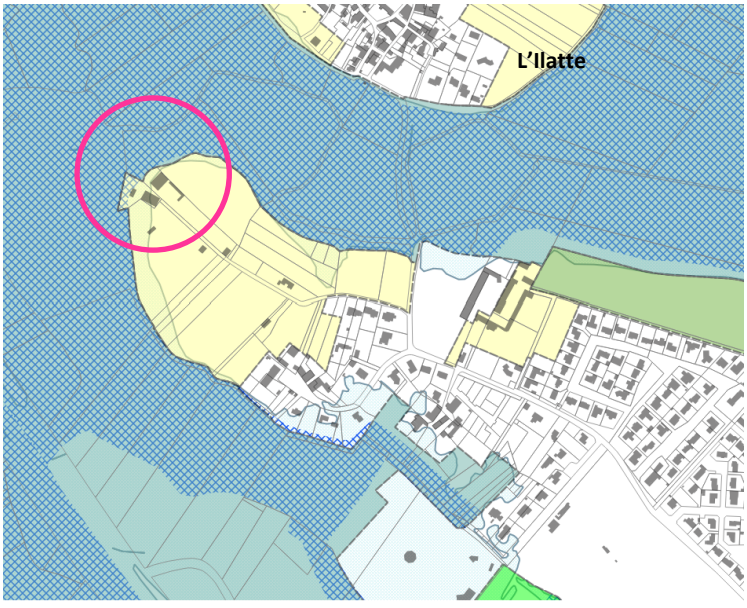


Adaptation de la zone Nr au projet de restructuration de La Bourgeoisie et photo aérienne du site (Source : Google Satellite)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE Nr

Le règlement de la zone Nr exprime l'esprit de protection qui incombe aux secteurs qu'elle couvre. Ainsi, l'article 2, dédié aux usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières, n'y autorise, et sous conditions, que des **aménagements très légers** - type mobilier, équipements sanitaires ou de sécurité démontables, postes d'observation de la faune, etc. -, et qui se conçoivent, en ce qui concerne les cheminements ou les aires de stationnement, **sans imperméabilisation des sols.** Dans tous ces cas de figure, le **retour du site à l'état naturel** doit être possible.

Certains **sièges agricoles** étant situés en bordure de zone Nr, des **dérogations** sont acceptées dans le cadre de leur évolution, mais sous réserve que celles-ci soient nécessaires et que les nouveaux bâtiments soient implantés dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments principaux d'exploitation, ou qu'ils ne créent pas, s'ils sont isolés, plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.



Exemple de siège agricole (centre équestre du Moulin de l'Ilatte / cercle rose) situé en limite de zone Nr >

Compte-tenu des faibles constructions autorisées, seule la **hauteur des bâtiments agricoles** est réglementée à l'article 4 : elle est de **9 m à l'égout / 12 m au faîtage**[3] pour les édifices qui pourraient être

[3] En lien avec la réglementation de la zone Agricole (voir à ce sujet le 6.2.2.4).

édifiés près des bâtiments principaux d'exploitation, et de **3,50 m à l'égout / 4, 50 m au faîtage pour les constructions isolées.**

Au vu du contexte naturel de la zone Nr, pour faciliter le passage des véhicules, et l'exploitation agricole, l'article 4 fixe aussi un **retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement et par rapport aux différentes limites parcellaires.** Un retrait minimal de 40 m est en outre demandé par rapport aux routes départementales, tandis qu'un **retrait minimal de 6 m est exigé par rapport aux cours d'eau, fossés et plans d'eau, favorisant leur protection.**

En termes **d'aspect extérieur des constructions, plusieurs règles permettent d'assurer leur intégration paysagère.** Ainsi, l'article 2 stipule déjà que les aménagements autorisés le sont « à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ». L'article 5 confirme ce propos et précise notamment que :

- dans un esprit de discrétion paysagère, les **volumes** employés doivent être **simples ;**
- les constructions et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et de services publics** doivent employer des matériaux dont la **bonne tenue** est assurée dans le temps et que les enduits doivent être de **teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local** et en harmonie avec l'existant ;
- les façades des constructions à usage **agricole** doivent présenter un **traitement sobre** obtenu par l'emploi de pierre du pays, d'enduits de teintes traditionnelles locales, de bois, ou par un aspect mat et sombre, le blanc, les couleurs vives et réfléchissantes, ainsi que les rayures étant interdites ;
- les **autres constructions** doivent présenter un **aspect pierre et / ou bois et / ou métallique et sombre.**

Des dispositions complètent cet esprit de discrétion paysagère en matière **de menuiseries et de toitures.**

Concernant les **clôtures,** compte-tenu des caractéristiques paysagères de la zone, il est rappelé que celles-ci sont de préférence à éviter. Dans le cas contraire, afin de **maintenir les fonctions écologiques à l'œuvre et de conserver l'esprit des lieux,** les clôtures doivent être constituées :

- soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.
- soit d'un grillage supporté par des piquets bois, d'une hauteur maximale d'1,20 m.

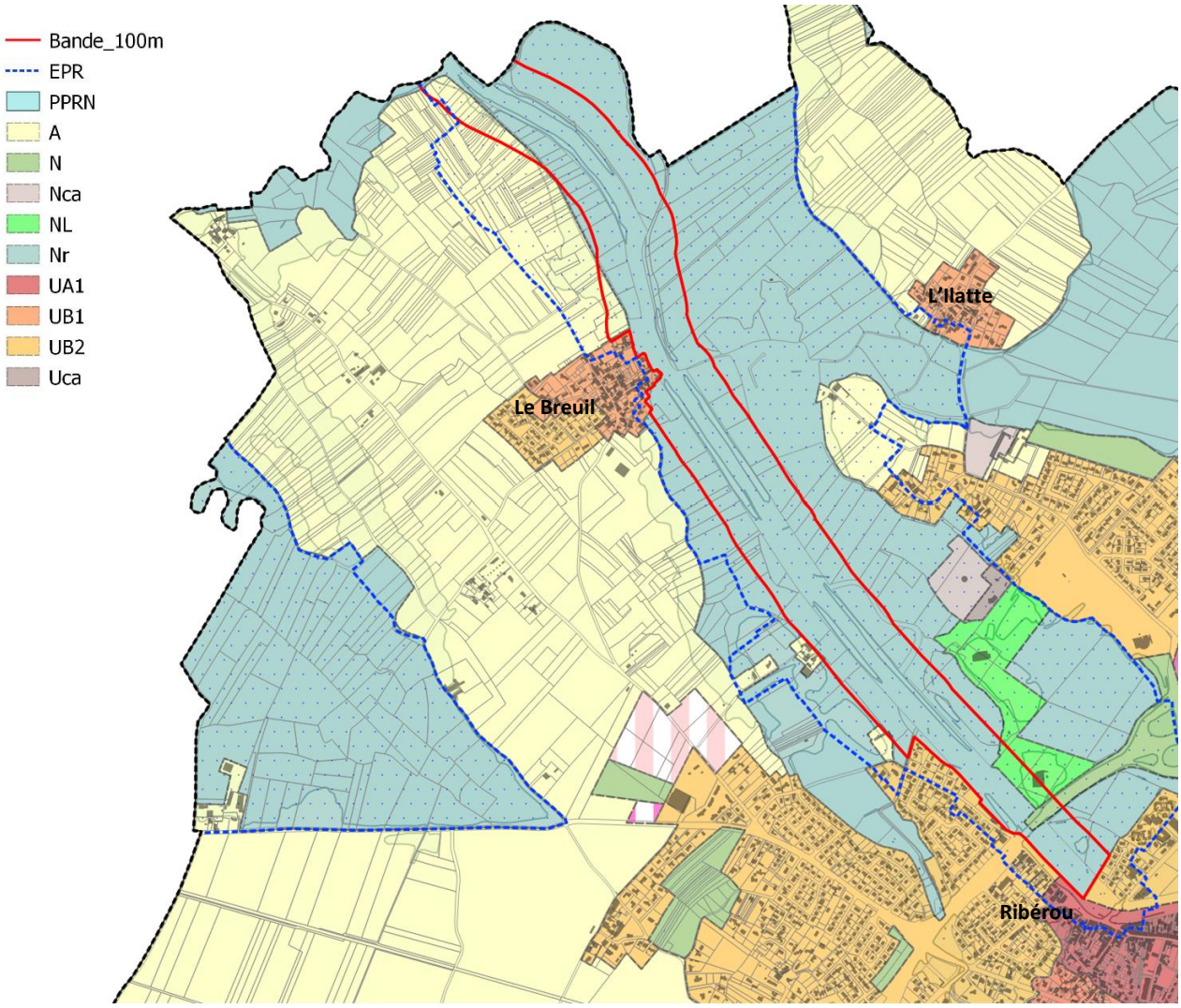
Il est enfin à noter que :

- compte-tenu de la diversité des cas de figure autorisée (bâtiment agricole important, cabane d'observation de la faune, etc.), **la surface minimale de pleine terre n'est pas réglementée ;**
- les **aires de stationnement** et leur traitement sont fortement cadrés par l'article 2 ;
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale soignée) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

> La Loi Littoral (bande des 100 m, espaces proches du rivage, boisements significatifs)

Toujours à l'échelle communale, ces grands principes de protection, assurés par le classement en zone Nr, sont complétés par la traduction locale de la **Loi Littoral.** Si tous les champs d'application de cette loi ont un effet positif sur l'environnement, on peut relever, concernant spécifiquement la prise en compte des contraintes et risques liés à l'eau, **les effets de la bande des 100 m, des espaces proches du rivage, mais aussi des boisements significatifs.**

La démarche qui a prévalu à la déclinaison de ces différents champs d'application est explicitée précédemment (voir les 4.7.3, 4.7.4 et 4.7.6). Elle se traduit dans le **règlement graphique** par l'apposition des **périmètres couverts par la bande des 100 m et par les espaces proches du rivage,** ainsi que par des **Espaces Boisés Classés.**



La bande des 100 m et les espaces proches du rivage (EPR), ainsi que les zones concernées par leurs périmètres

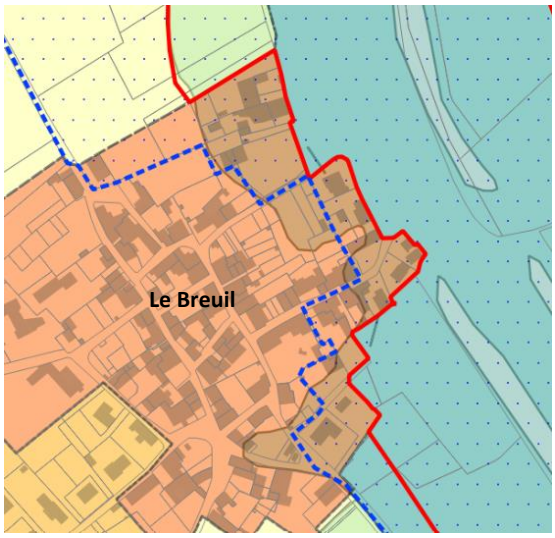
La traduction de la **bande des 100 m** se concrétise dans le règlement écrit qui rappelle, pour toutes les zones concernées, la **quasi-inconstructibilité** en son sein.

La transposition des **espaces proches du rivage** s'effectue pour sa part à travers les **droits cadrés** fixés par le règlement écrit. Ainsi :

- La **grande majorité** des espaces proches du rivage se déploie en **contexte naturel** (voir carte ci-avant) et est donc concernée par un classement Naturel remarquable / Nr, Naturel / N, Naturel Loisirs / NL, Naturel camping / Nca ou Agricole / A. Or, outre certaines destinations très spécifiques autorisées sous conditions (équipements d'intérêt collectif, ouvrages liés à la gestion des eaux, infrastructures routières et réseaux publics, clôtures, etc.) :
    - la **zone Nr** n'est pas bâtie ;
    - la **zone N** ne peut accueillir que de faibles constructions : constructions légères et démontables, d'une emprise maximale de 5 m² et de faible hauteur (voir les dispositions réglementaires à suivre) ;
    - la **zone A** accueille différents bâtiments d'exploitation, mais le règlement fixe des conditions strictes de développement : celui-ci doit être nécessaire et doit se réaliser dans un périmètre de 50 m autour des bâtiments d'exploitation principaux (voir le 6.2.2.4) ;
    - la **zone NL** n'autorise que l'extension des deux équipements existants (aire nautique et tennis-club, voir à ce sujet le 6.1.2.2) ;
    - la **zone Nca** ne peut accueillir que des structures légères d'hébergement et des extensions limitées (voir à ce sujet le 6.1.2.2).

  Les évolutions à prévoir au sein des espaces proches du rivage en contexte naturel sont donc très limitées, en lien avec les objectifs d'extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée inhérents à ces espaces.

- Les **espaces urbanisés** inclus dans les espaces proches du rivage sont pour leur part classés en zones Urbaines UA1, UB1, UB2, et au sein de la zone urbaine dédiée au camping Uca. Or :
    - les règles fixées au sein des **zones UA1, UB1 et UB2** (voir le 6.3.2.2) génèrent **une morphologie et une densité qui correspondent aux actuelles caractéristiques de ces zones** dans leur partie comprise dans les espaces proches du rivage, d'autant que **le PPRN** qui couvre une grande partie des secteurs concernés **limite lui aussi les droits à bâtir.** Ainsi :



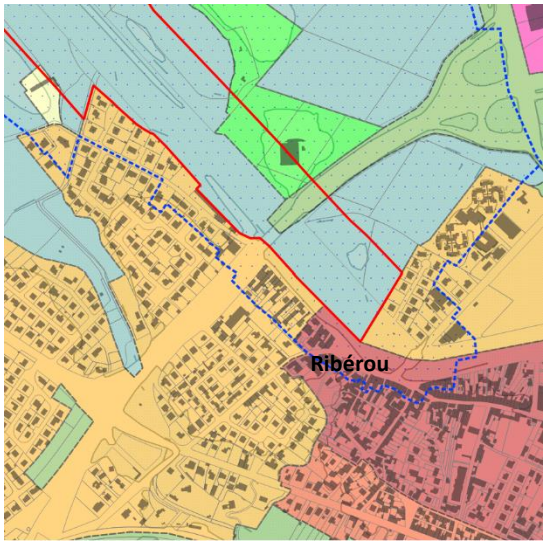
La zone UB1 du Breuil et de L'Ilatte (en orange foncé ci-contre) correspond à des tissus anciens assez denses. Les règles définies permettent la création de bâtiments qui respectent les caractéristiques du tissu en place.

UB1 :

ES ≤ 60% terrain d'assiette du projet

HE ≤ 6m

Surface minimale de pleine terre ≥ 30%



La zone UA1 qui couvre Ribérou (en rouge ci-contre) correspond à des tissus anciens denses. Les règles définies permettent la création de bâtiments qui respectent les caractéristiques du tissu en place.

UA1 :

ES ≤ 80% terrain d'assiette du projet

HE ≤ 9m

Surface minimale de pleine terre ≥ 10%

La zone UB2 (en orange clair ci-contre) couvre des tissus majoritairement pavillonnaires et modérément denses. Les règles définies permettent la création de bâtiments qui respectent les caractéristiques du tissu en place.

UB2 :

ES ≤ 50% terrain d'assiette du projet

HE ≤ 6m

Surface minimale de pleine terre ≥ 40%

- au sein de la **zone Uca,** les constructions autorisées sont pour leur part limitées via une faible emprise au sol et des hauteurs en lien avec l'existant (voir à ce sujet le 6.1.2.2).

Dans ces conditions :

- en respect des caractéristiques des espaces proches du rivage,
- compte-tenu du fait, aussi, que le PPRN couvre une grande partie des secteurs concernés,

les modifications apportées aux zones urbaines comprises dans les espaces proches du rivage ne modifieront pas de manière importante les tissus ou espaces existants.

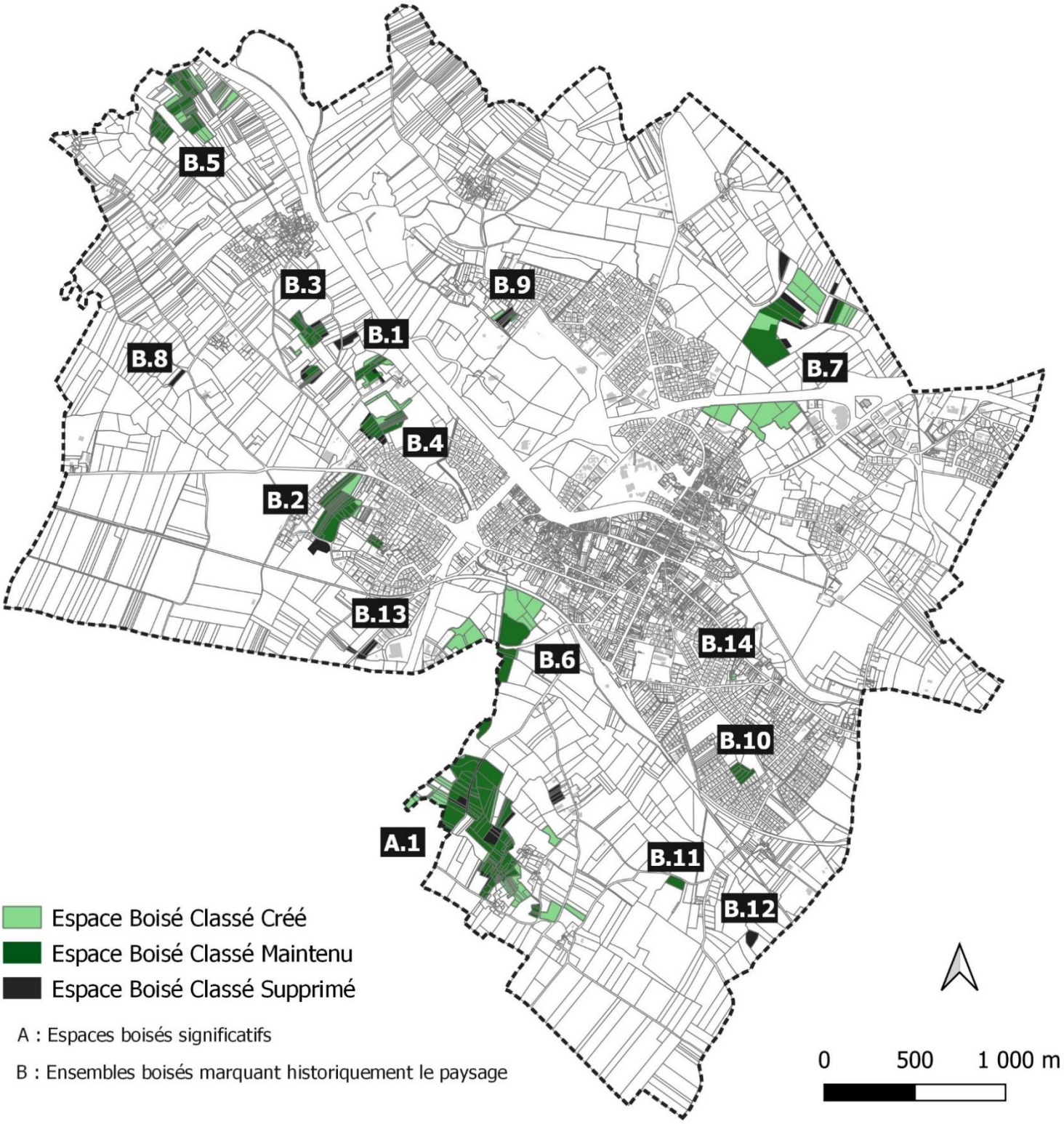
Toujours dans le cadre de l'application de la Loi Littoral, il est à noter que les **espaces boisés significatifs** (voir à ce sujet le 4.7.6) ont été repérés dans le règlement graphique en **Espaces Boisés Classés** (EBC). **D'autres boisements** ont été spécifiquement classés en EBC pour leur **fonction hydraulique** (voir à ce sujet la fin du 6.1.1.2 qui suit), ou parce qu'ils étaient déjà protégés dans le cadre du **PLU précédent**. A ce sujet, il convient de se reporter tout d'abord au dossier présenté à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) joint en annexe du dossier de PLU (carte de synthèse également

reproduite ci-après). Ce dossier et cette carte présentent en effet les évolutions souhaitées entre le précédent et le présent PLU, **au moment du passage en CDNPS.** Toutefois, il est à noter que les remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) formulées dans le cadre de l'arrêt du projet de PLU ont eu pour incidence de reclasser certains EBC. Les élus ont effet souhaité **rétablir la vocation boisée de certains espaces protégés dans le cadre du PLU précédent, même si ceux-ci ne sont plus boisés.** Cette démarche se conçoit comme une incitation à replanter.

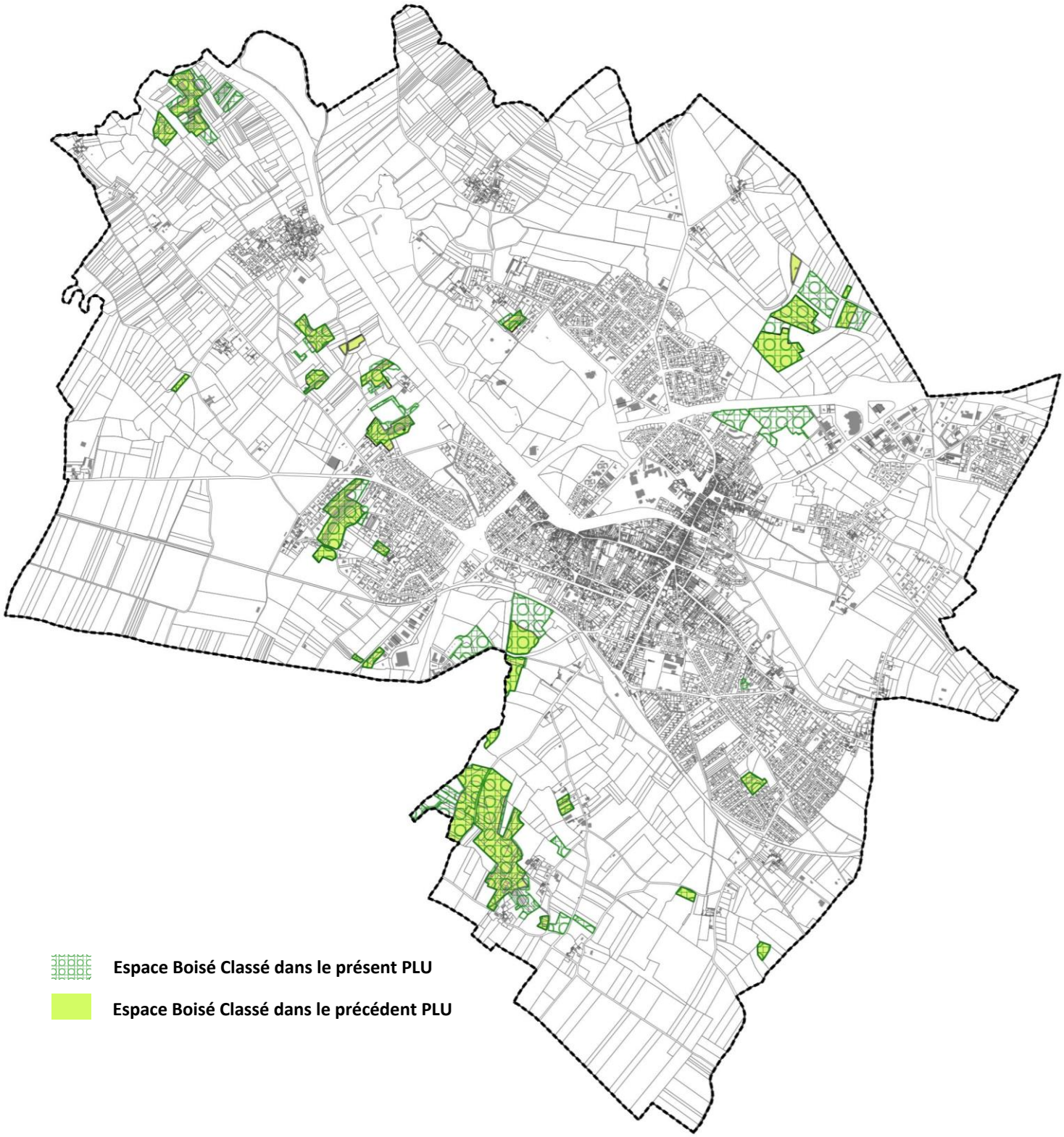
Chronologiquement, le travail effectué peut se résumer de la sorte :

1. Classement EBC du précédent PLU
2. Passage en CDNPS dans le cadre du présent PLU avec :
    a. déclassement partiel de certains EBC, notamment pour erreurs matérielles, ou parce qu'ils avaient disparu ;
    b. accroissement significatif des surfaces classées en EBC ;
3. Suite aux avis des PPA suite à l'arrêt du présent PLU, reclassement pour grande partie des EBC supprimés en CDNPS en raison de leur disparition.

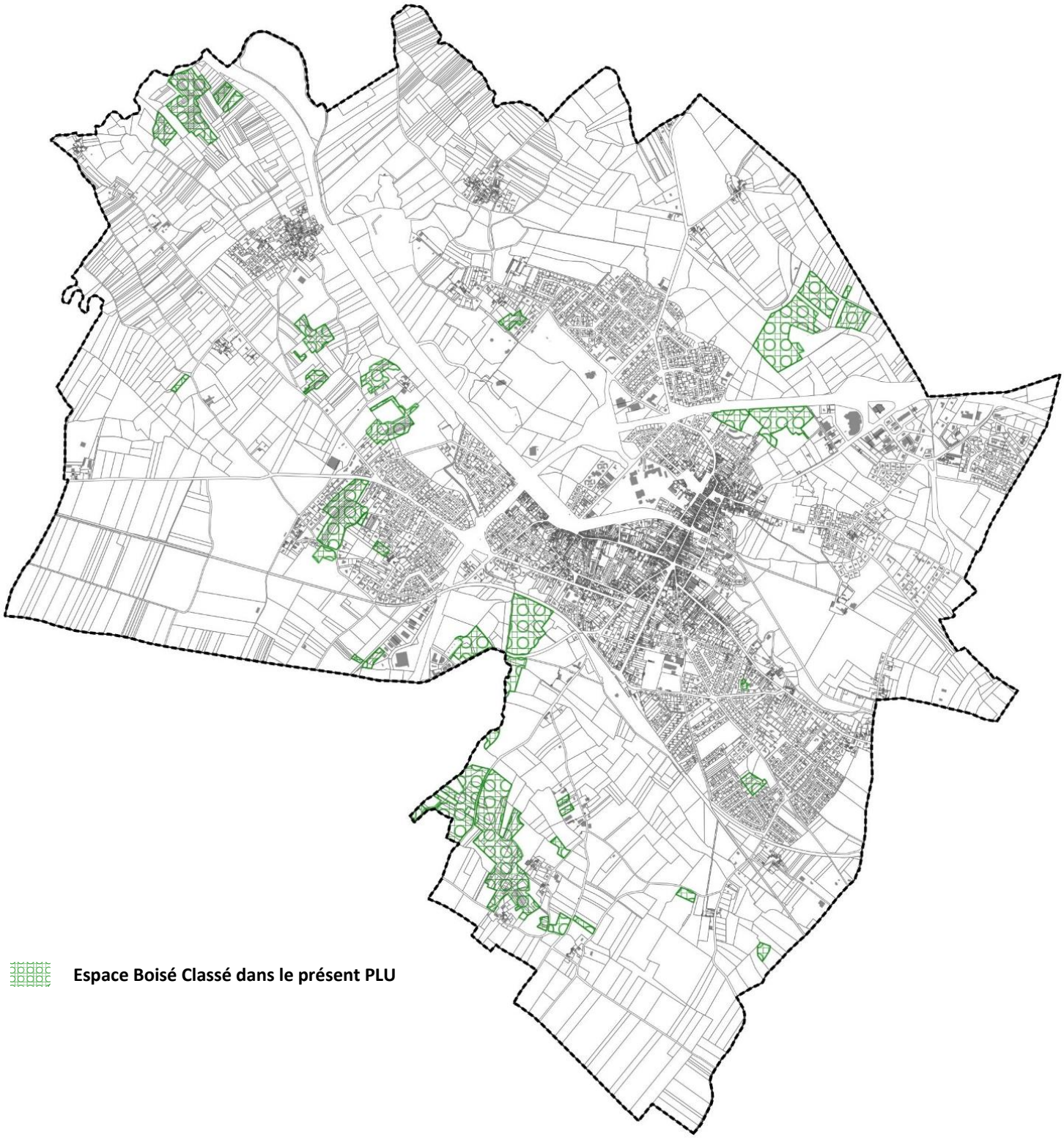
Espace boisé significatif classé en EBC (Source : Eten Environnement)



L'évolution des Espaces Boisés Classés par rapport au PLU précédent, telle que présentée en CDNPS

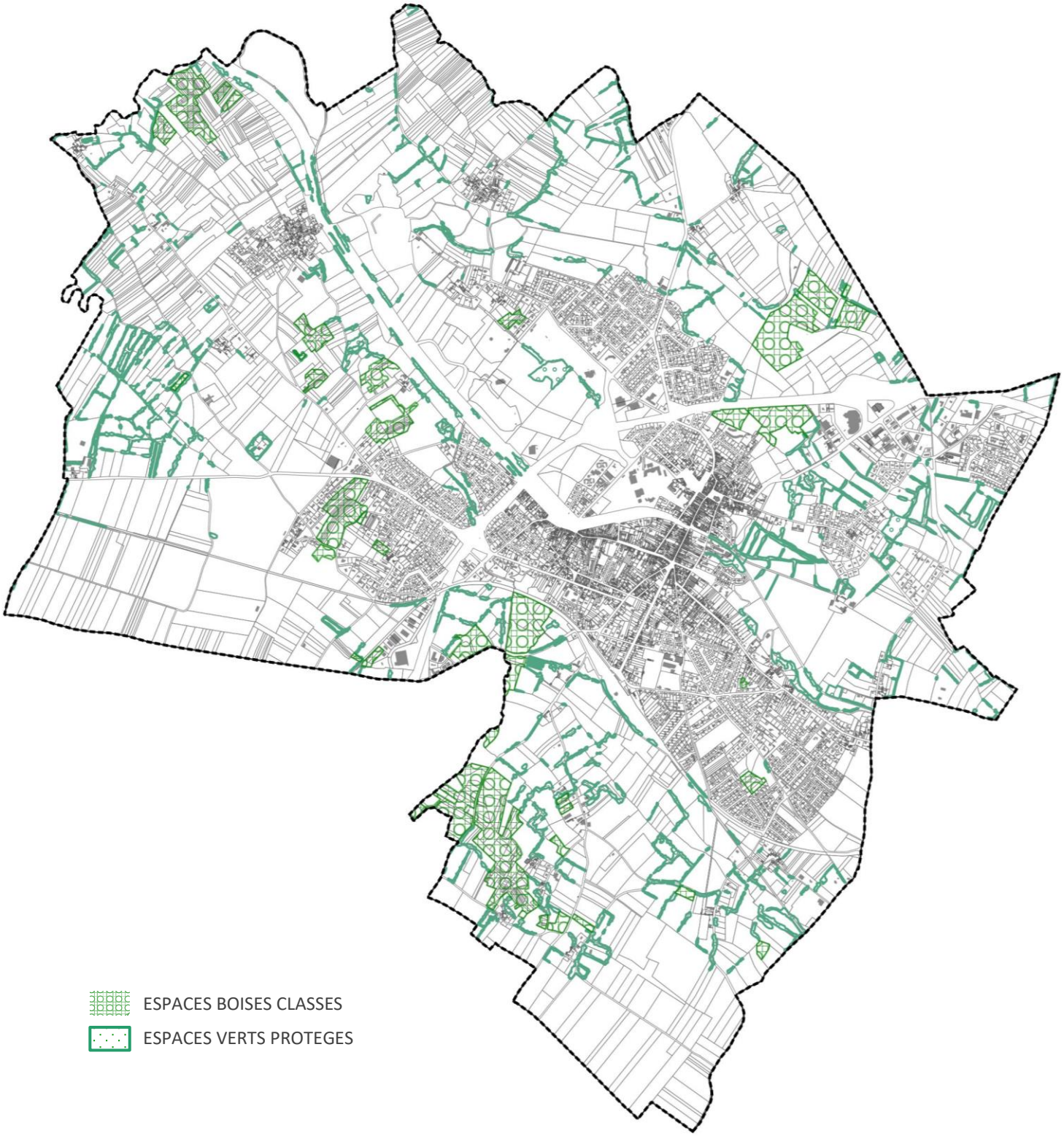


L'évolution des Espaces Boisés Classés entre le PLU précédent et le présent PLU



Les Espaces Boisés Classés retenus dans le cadre du présent PLU

A cette protection, s'ajoute la trame d'**Espaces Verts Protégés** (EVP) qui couvre **le réseau de haies présent sur le territoire.** Leur repérage a été effectué à partir de la cartographie du SAGE, confrontée à la photographie aérienne du territoire. La préservation de tous ces ensembles végétaux participe elle aussi à **l'infiltration des eaux** sur le territoire et entre donc en jeu dans la prise en compte des contraintes et risques liés à l'eau.

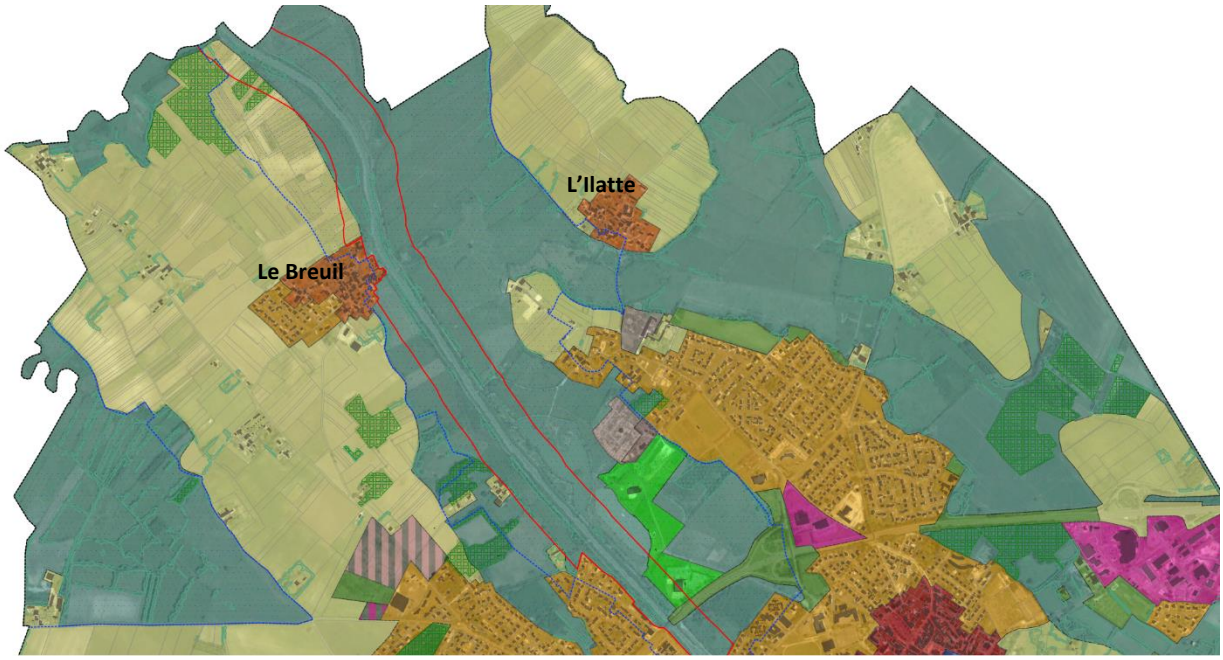


Boisements classés en EBC et haies protégées en EVP dans le cadre du présent PLU

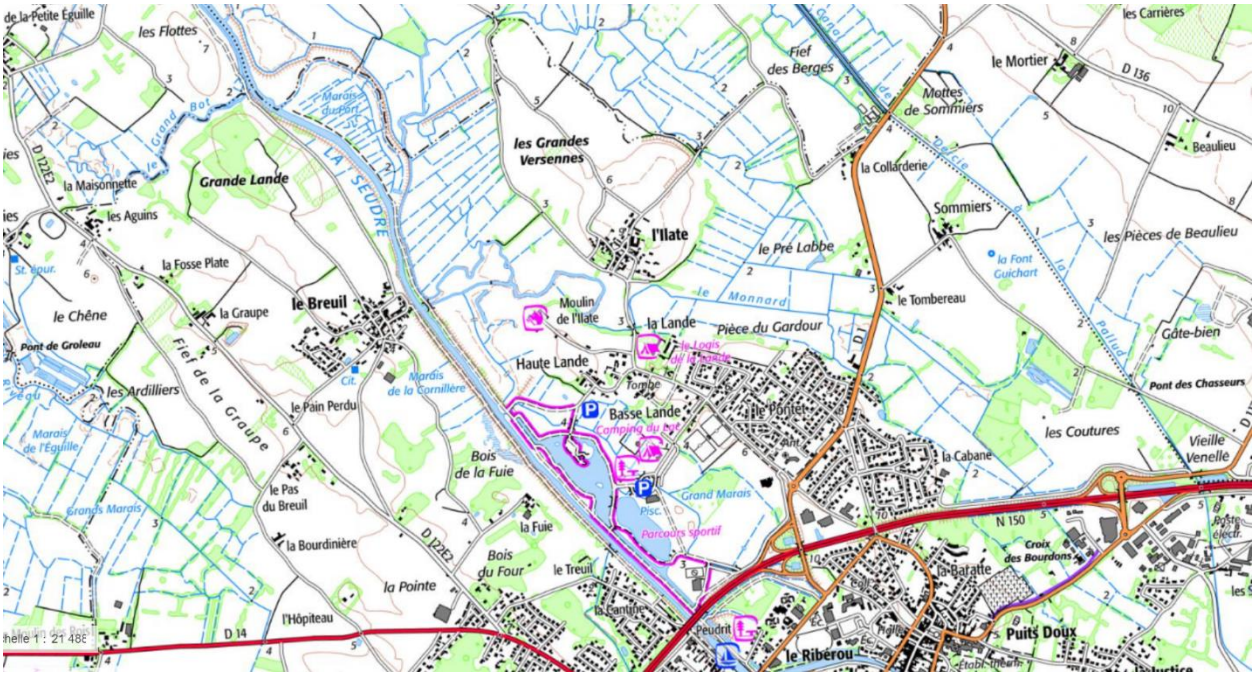
> Le chevelu hydraulique

Pour conclure sur la prise en compte des contraintes et risques liés à l'eau à l'échelle du territoire communal, il importe de noter :

- qu'une partie du **chevelu hydraulique** qui alimente la Seudre, et notamment les méandres du Monnard ou le Marais du Port en rive droite du fleuve côtier, près de L'Ilatte, est **protégé à travers la zone Nr et les espaces proches du rivage ;**
- que **la réglementation de l'ensemble des zones impose un retrait de 6 mètres par rapport aux cours d'eau, fossés et plans d'eau.**



Le zonage superposé à la photo aérienne sur la partie Nord du territoire communal (Source : Google satellite)



Le chevelu hydraulique sur la carte IGN sur la partie Nord du territoire communal (Source : Géoportail)

6.1.1.2 Les mesures prises au sein des tissus agglomérés

A l'échelle des tissus urbanisés, et donc de l'enjeu mentionné par le PADD d'intégration des enjeux hydrauliques à l'ensemble des réflexions urbaines, **plusieurs décisions ont été prises sur la base de :**

- **la connaissance du terrain par les élus ;**
- **l'atlas altimétrique du SAGE** (voir les extraits à suivre dans la partie dédiée à la zone UC).

Ainsi, considérant que, au sein des terrains bas mis en évidence par la cartographie du SAGE :

- certains terrains sont **« en eau » une partie de l'année** (sols « spongieux », l'hiver majoritairement) ;
- d'autres, s'ils sont urbanisés, auront de **lourdes conséquences sur les constructions alentour déjà présentes ;**
- d'autres encore, notamment les anciennes carrières (Cf. le lieu-dit « Le Pierrières » par exemple), ont été **passablement remaniés / excavés** et qu'ils sont sujet à des **remontées de nappe** ou constituent des secteurs de rétention au sein des **grands axes de drainage pluvial** ;

différents choix ont été opérés et se traduisent dans les règlements graphique et écrit. Il est à noter que les terrains visés s'apprécient **en sus des dispositions qui concernent les secteurs couverts par le PPRN** et dont le respect des prescriptions est rappelé en introduction du règlement de chaque zone.

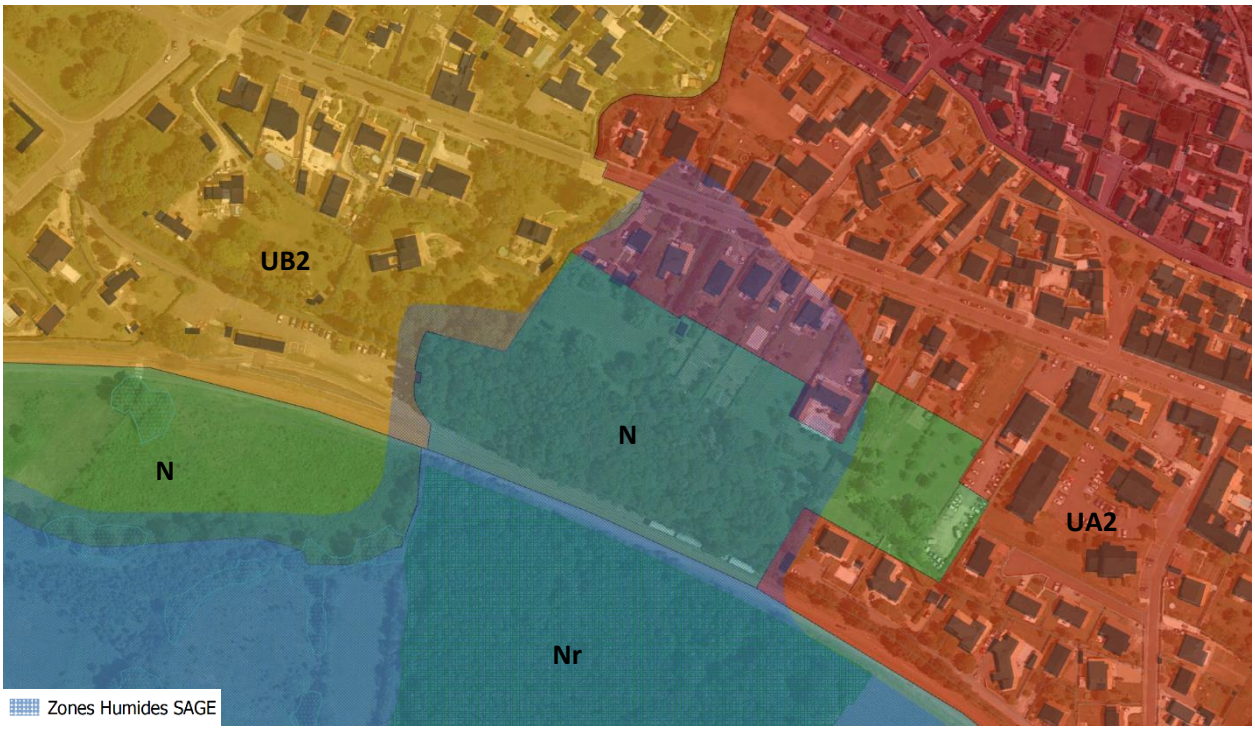
> Le zonage N

Les premières décisions prises concernent le **zonage Naturel N,** qui a été apposé à un ensemble de secteurs concernés par divers enjeux. La **justification** de ce classement est détaillée par écrit ci-après et résumée par une **cartographie,** à la suite des explications. De plus, les **dispositions réglementaires** de la zone N permettant des constructions et aménagement limités sont transcrites à la fin de la présente partie.

Pour commencer, comme expliqué précédemment, un **zonage Nr** a été appliqué aux espaces remarquables et identifiés comme zones humides par le SAGE. **Les jardins partagés et constructions incluses dans ces espaces** ont été ôtés de ce classement et **repérés en zone N.** Cette logique a été étendue à un ensemble de terrains présentant une **occupation à dominante naturelle aujourd'hui,** en tout cas non ou peu artificialisée (jardins, prés, maraîchage), qui **bordent la zone Nr** et demeurent la plupart du temps couverts par le PPRN. Cette mesure vise à **pérenniser l'usage des sols actuels aux abords de la zone Nr,** caractérisée par sa sensibilité environnementale au sens large, et hydraulique en particulier (voir les sites n°1 sur la cartographie à la suite des explications écrites).

Un site a été classé en zone N, bien qu'une **zone humide** soit repérée en son sein. Il s'agit **des abords de la gare du Train des Mouettes** (voir l'astérisque rose sur la cartographie à la suite des explications écrites). En effet, ce site revêt des enjeux de **gestion des eaux pluviales, qui s'accommode mal du classement Nr strict.**

Les **abords de la gare du train touristique des Mouettes** (environ 2 hectares, incluant des fonds de jardin sensibles d'un point de vue hydraulique) sont en effet concernés par la présence d'une zone humide. Celle-ci était pressentie à l'échelle de la cartographie du SAGE et a été confirmée dans le cadre des inventaires réalisés en janvier 2024 (voir à ce sujet le 7.1.2). Pour autant, les élus souhaiteraient y maintenir le projet de création d'un ouvrage hydraulique (infiltration) car les eaux y convergent et que leur redirection semble à ce stade incertaine. Le projet d'origine émane du projet de schéma directeur de gestion des eaux pluviales de 2009. Dans ce cadre, les élus requièrent l'Emplacement Réservé n°28, dans sa totalité, car la gestion hydraulique du secteur inclurait un méandrage. En revanche, par rapport à des réflexions antérieures et compte-tenu des résultats des inventaires écologiques, il n'est plus question d'aménager d'aire de stationnement liée à la fréquentation du Train des Mouettes.



Les abords du Train des Mouettes : superposition du zonage, de la photographie aérienne et des zones humides du SAGE

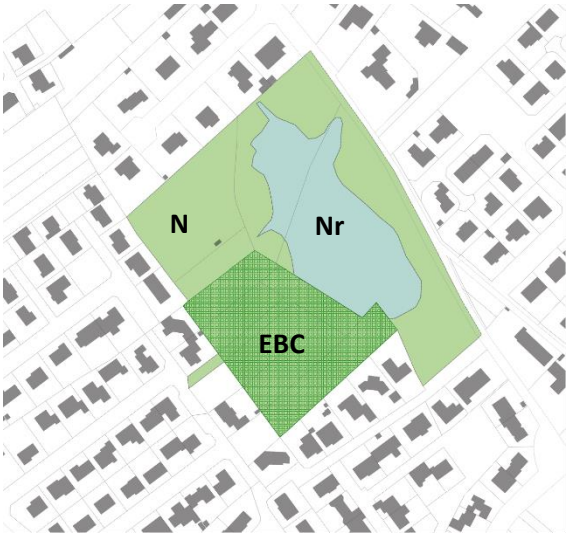
Le Train des Mouettes à son arrivée en gare de Saujon (Source : Google / Seudre Océan Express / Fabienne Grange)

Il importe de signaler qu'un **déplacement de la gare** a été évoqué, au lieu-dit Vertin, au Sud-Ouest de la ville. Cette solution permettrait de résoudre les problèmes de stationnement, mais coupe l'équipement ferroviaire de sa destination historique et l'éloigne du centre-ville. Les réflexions sont donc en cours, **sans que rien ne soit acté dans le cadre du présent PLU.**

Concernant les aménagements prévus, il est à noter que le règlement stipule bien que la démarche **« Eviter, Réduire, Compenser »** doit être mise en œuvre dans le cadre de tout projet qui mettrait à jour une zone humide.

Un secteur a ensuite été classé en zone N, tout en intégrant la zone humide pressentie par le SAGE en zone Nr. Il s'agit du **Bois des Chagnasses** localisé au Sud-Est de la ville de Saujon. La zone Nr qui y est délimitée couvre strictement la zone humide repérée par le SAGE. L'ensemble, qui couvre près de 3 hectares, constitue une respiration naturelle et visuelle au Sud-Est de la ville. Il est composé d'une **ancienne carrière,** caractéristique qui renforce encore sa **sensibilité,** et d'un **boisement** repéré en **Espace Boisé Classé.** Dans une perspective de **mise en valeur** et d'**accessibilité cadrée** (eu égard aux enjeux), l'emplacement réservé n°20 - « création d'un cheminement piéton » - a été délimité pour relier la Rue Mendès France à la frange Sud-Ouest du site.

Le Bois des Chagnasses depuis la Route du Chay, en hiver (Source : Google Street)



Classement et protection du Bois des Chagnasses

Deux secteurs ont ensuite été classés **en zone N** en raison des potentiels désordres hydrauliques liés à leur **ancienne fonction de carrière** (voir les sites n°2 sur la cartographie à la suite des explications écrites)**.** Il s'agit du **Bois des Chagnasses** et du **site bordant l'Impasse des Pierrières,** au Sud du centre-ville.

Le site bordant l'Impasse des Pierrières, classé en N (Source : Mairie)

Ensuite, le **cœur d'îlot** bordé par la Route de Royan, la Rue Bernard Palissy, l'Avenue Gambetta et la Rue Emile Gaboriau, a lui aussi été **classé en zone N** (voir le site n°3 sur la cartographie à la suite des explications écrites). Ce classement se justifie par la **fonction primordiale de ce cœur d'îlot dans la gestion des eaux pluviales.** En effet, ce secteur se situe clairement en amont de la **combe** qui longe le Boulevard Pasteur, puis se déploie dans la zone Nr située entre la Rue des Oiseaux et la Rue des Jonchères avant de rejoindre la Seudre autour du lieu-dit de La Fuie (voir la cartographie à la suite des explications écrites). L'imperméabilisation des sols à cet endroit créerait assurément des désagréments, voire des dégâts sur les constructions existantes bordant déjà l'îlot. La commune envisage la reprise / création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales au sein de l'îlot.

Le cœur d'îlot classé en zone Naturelle vu depuis la Route de Royan

Il convient de signaler que ce classement est hautement défendu par les élus qui **auraient préféré consacrer ce site,** si la situation hydraulique n'avait pas été aussi sensible, à un projet d'ensemble permettant **la réalisation de logements sociaux,** dans l'esprit de toutes les orientations d'aménagement et de programmation qui ont été définies en intensification de la ville existante (voir à ce sujet le 6.3.1).

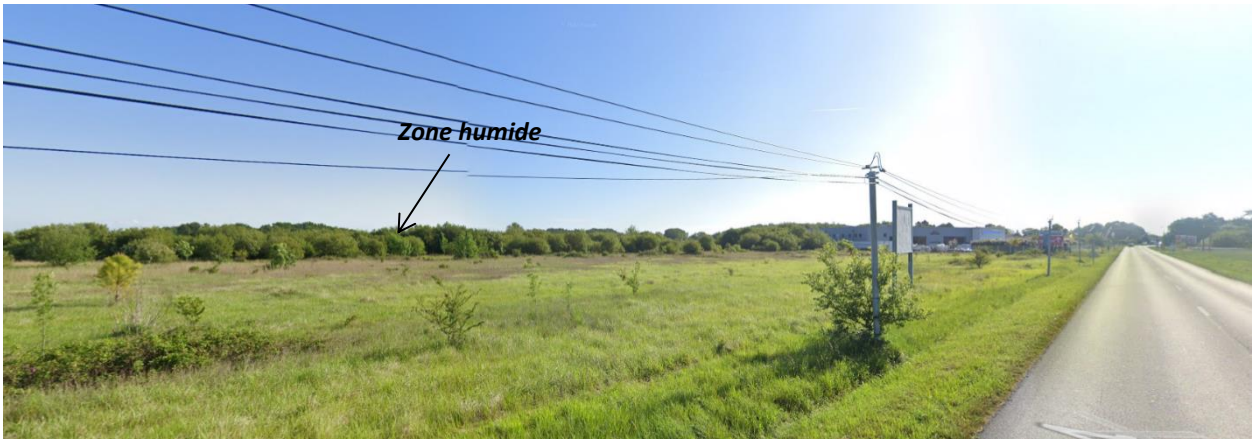
Une zone N a ensuite été délimitée **au croisement de la RN 150 et de la RD14 / Route de La Tremblade** (voir le site n°4 sur la cartographie à la suite des explications écrites)**.** Elle est composée de deux parcelles que les élus n'ont pas souhaité urbaniser compte-tenu de leur proximité avec la voie et de leur **affectation par le bruit** qui la caractérise. Des logements ont certes été construits à grande proximité de l'axe, mais ils font l'objet de nombreuses plaintes de la part de leurs habitants, malgré le mur anti-bruit pour partie présent. Les élus ne souhaitent donc pas amplifier les désagréments pour la population. Accolé à ces deux parcelles, un terrain appartenant au département a lui aussi été identifié en zone N.

Les terrains classés en N au croisement de la RN 150 et de la RD 14 (Source : Google Street)

Une zone N a également été délimitée pour protéger **l'important boisement** (quasiment 6 hectares) qui se situe au **lieu-dit L'Artimon** (voir le site n°5 sur la cartographie à la suite des explications écrites)**.** Ce site constitue une respiration naturelle en milieu urbain et marque historiquement le paysage. Il assure également des fonctions écologiques. Le boisement est couvert par un **Espace Boisé Classé** (voir à ce sujet le 4.7.6).

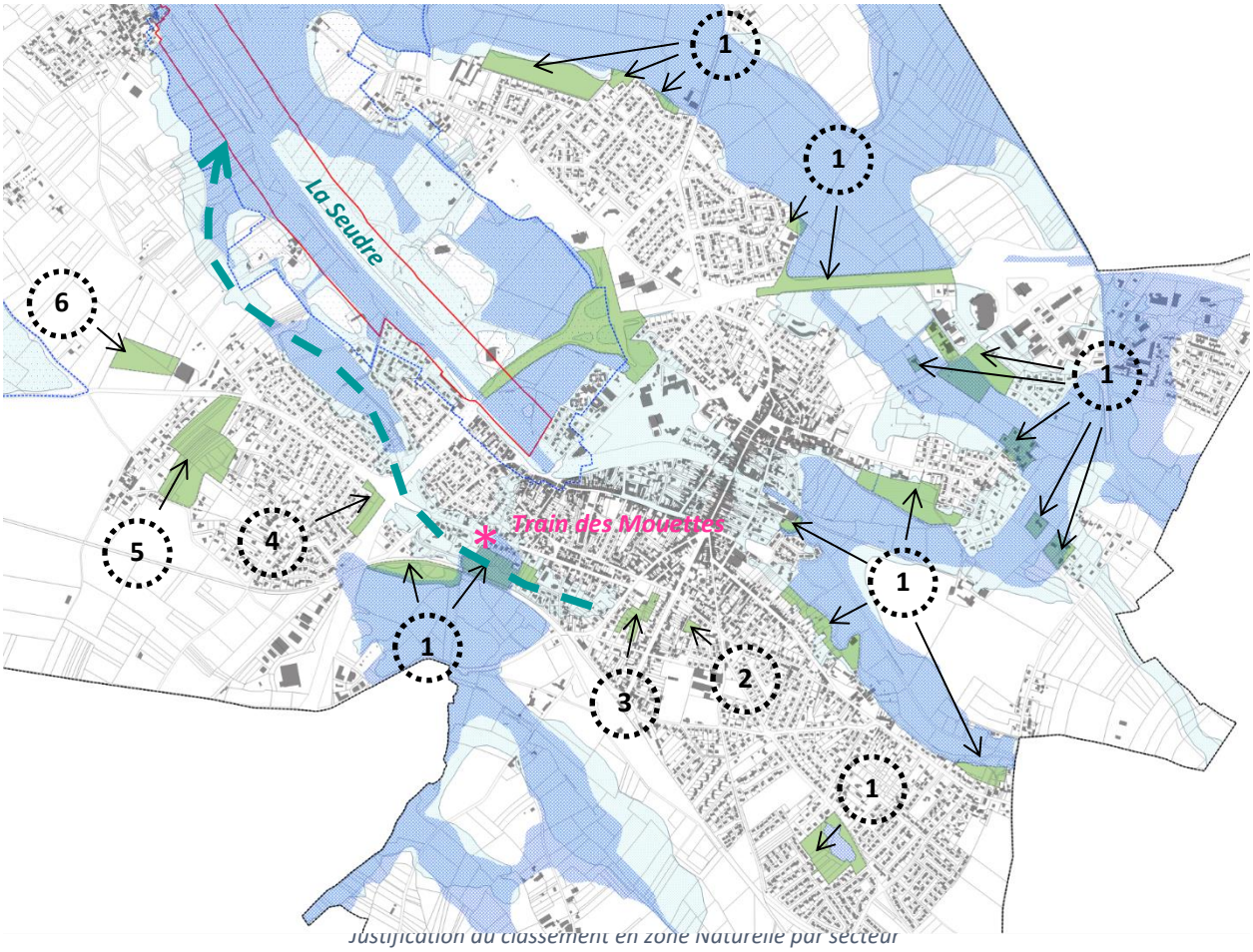
La lisière du boisement de la zone N de l'Artimon, depuis la Rue des Chênes (Source : Google Street)

Enfin, une ultime zone N a été définie autour d'une **zone humide** non référencée par le SAGE, mais mise à jour lors des **inventaires réalisés dans le cadre des études de révision du PLU** (voir le site n°6 sur la cartographie à la suite). Cette zone se situe aux abords des zones 1AU et 1AUae délimitées dans le cadre du présent PLU (voir respectivement le 6.3.1.1 et le 6.2.2.2). Elle était pressentie pour accueillir un secteur d'équipements et le secteur 1AUae dédié à l'activité. Le secteur d'équipement a de fait été relocalisé au Nord de la Route de L'Eguille / RD 122E2, tandis que le secteur 1AUae a été réduit et étendu le long de la Route de La Tremblade / RD 14. La zone humide correspond à **une déclivité artificielle qui s'est enfrichée suite à l'arrêt de la pratique agricole sur ce site.**



La végétation pionnière de la zone humide mise à jour sur le site de L'Hôpital, depuis la RD 14 (Source : Google Street)

Précisons qu'il a un temps été envisagé d'intégrer la zone humide à la zone 1AU, en tant qu'aménité paysagère et source éventuelle d'instruction (via des pontons et des panneaux pédagogiques par exemple). Toutefois, cette configuration aurait généré des pressions anthropiques sur la zone. En conséquence, **un zonage N lui a été attribué pour garantir sa protection.**



Justification du classement en zone naturelle par secteur

1 : sensibilité environnementale et hydraulique en lien avec une position au sein ou abords immédiats des zones humides du SAGE (zone Nr) et / ou au sein du périmètre couvert par le PPRN

2 : sensibilité hydraulique liée à une ancienne carrière

3 : sensibilité liée au drainage des eaux pluviales

4 : secteur affecté par le bruit (RN 150) et préempté par le Département

5 : important massif boisé (L'Artimon)

6 : zone humide inventoriée dans le cadre de la révision du PLU (L'Hôpital)

Secteur comportant une zone humide située dans ou au contact de l'agglomération

Couloir de terrain bas drainant les eaux pluviales

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE N

Les possibilités de construction au sein de la zone Naturelle sont faibles. L'article 2 précise que peuvent principalement y être autorisés, sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics,
- l'extension de bâtiments d'habitation existants,
- certaines constructions légères.

En termes **d'emprise au sol,** on note que les extensions d'habitation sont limitées à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 60 m² de surface de plancher, et qu'elle doit être réalisée en une fois.

En lien avec les faibles possibilités de construction, les **règles d'implantation** édictées sont assez souples : un retrait de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques est demandé (avec possibilité de déroger sous conditions pour les constructions d'habitation), en raison du positionnement de certaines zones N le long de routes fréquentées, tandis que le retrait par rapport aux limites parcellaires est libre. Les éventuelles constructions doivent en revanche dans tous les cas respecter un retrait de 5 m par rapport aux Espaces Boisés Classés et de 6 m par rapport aux cours d'eau, fossés et plans d'eau. La hauteur des constructions nouvelles ne peut quant à elle excéder celle des constructions existantes auxquelles elle se raccordent.

En termes **d'aspect extérieur des constructions, plusieurs règles permettent d'assurer leur intégration paysagère.** Ainsi, l'introduction stipule que les constructions et aménagements autorisés doivent être « compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement ». L'article 5 confirme ce propos et précise notamment que :

- dans un esprit de discrétion paysagère, les **volumes** employés doivent être **simples ;**
- les constructions et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et de services publics** doivent employer des matériaux dont la **bonne tenue** est assurée dans le temps et que les enduits doivent être de **teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local** et en harmonie avec l'existant ;
- **les extensions aux constructions existantes** doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale ou avec l'architecture du bâtiment ;
- la couverture des **toitures** doit soit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée, soit être couverte d'un revêtement mat et sombre (avec possibilité de déroger sous conditions pour les constructions d'habitation).

Des dispositions complètent cet esprit de discrétion paysagère en matière **de menuiseries.**

Concernant les **clôtures,** compte-tenu des caractéristiques paysagères de la zone, il est rappelé que celles-ci sont de préférence à éviter. Dans le cas contraire, afin de **maintenir les fonctions écologiques à l'œuvre et de conserver l'esprit des lieux,** les clôtures doivent être constituées soit par une haie d'essences locales

variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie, soit d'un grillage supporté par des piquets bois, d'une hauteur maximale d'1,20 m.

Il est enfin à noter que :

- pour assurer la préservation du caractère naturel de la zone, **la surface minimale de pleine terre est fixée à 80%** du terrain d'assiette du projet.
- des règles, notamment de végétalisation, garantissent le paysagement des **aires de stationnement ;**
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale soignée) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

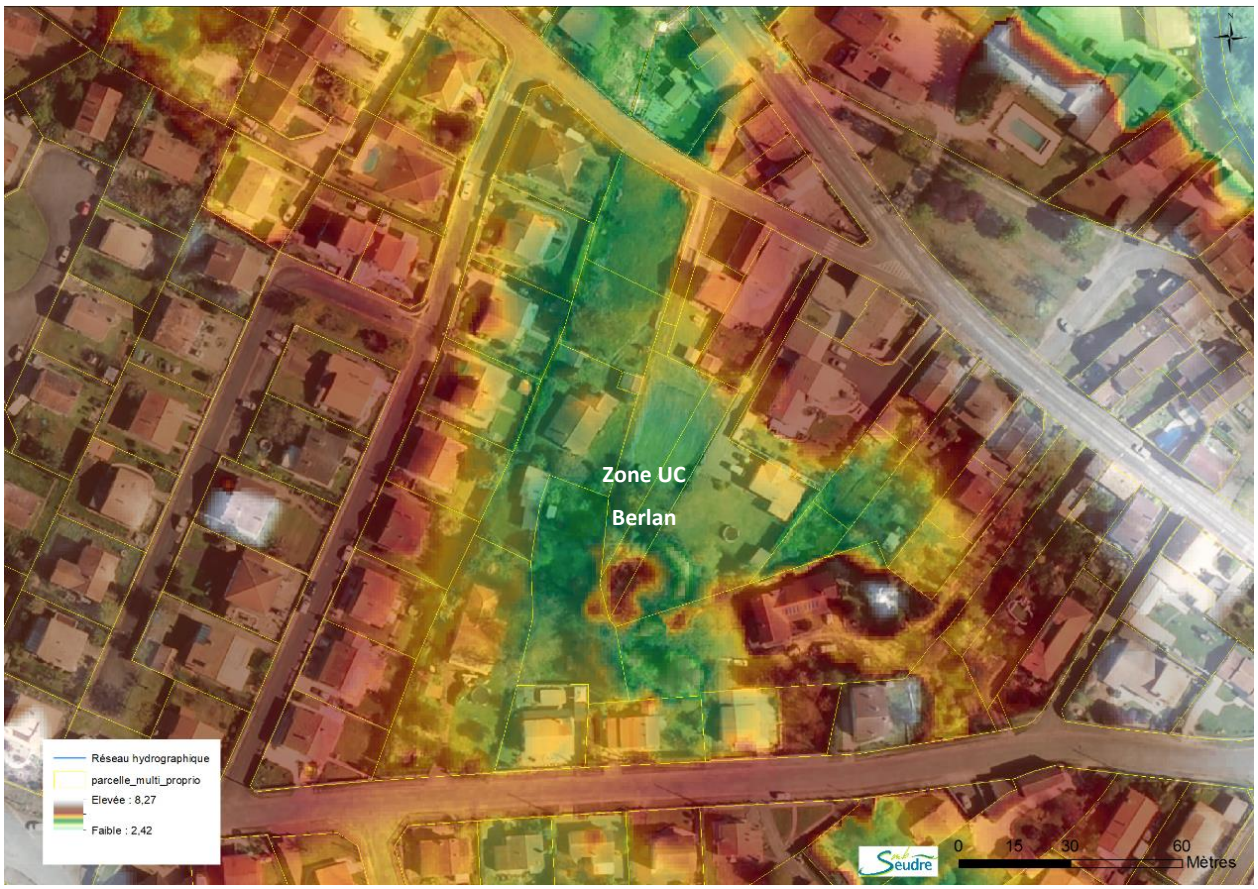
> Le zonage UC et la trame graphique spécifique [4]

La prise en compte des contraintes et risques liés à l'eau au sein des tissus urbains se traduit aussi par la délimitation d'une **zone UC sur deux secteurs spécifiques situés au Sud-Est de la ville.** Ces secteurs sont jugés sensibles d'un point de vue hydraulique (voir explications à suivre). Par conséquent, la zone UC a vocation à conforter les destinations compatibles avec ce caractère résidentiel et/ou la morphologie des tissus bâtis de la zone, **tout en limitant l'imperméabilisation des sols.** Les droits à bâtir y sont passablement réduits, ne permettant que des extensions et constructions annexes cadrées, **excluant notamment l'édification de nouvelles maisons** (voir dispositions réglementaires à suivre).

Les deux zones UC au Sud-Est de la ville

[4] « Terrains soumis à des prescriptions spécifiques compte-tenu de la nature des sols »

Le premier site concerne **l'îlot bordé par la Route de Cozes, la Rue du Maréchal de Lattre de Tassigny, la Rue Yves du Manoir et la Rue des Carrières, au lieu-dit Berlan.** Comme le nom de la dernière rue l'indique, le site a accueilli jadis **une carrière.** Tout le cœur d'îlot est de fait en dépression par rapport au pourtour et demeure une partie de l'année en eau, avec des remontées d'eau dans les murs de certaines maisons. En conséquence, les élus ne souhaitent pas aggraver les dommages sur les constructions existantes et préfèrent limiter l'imperméabilisation de cet îlot grâce au classement UC.



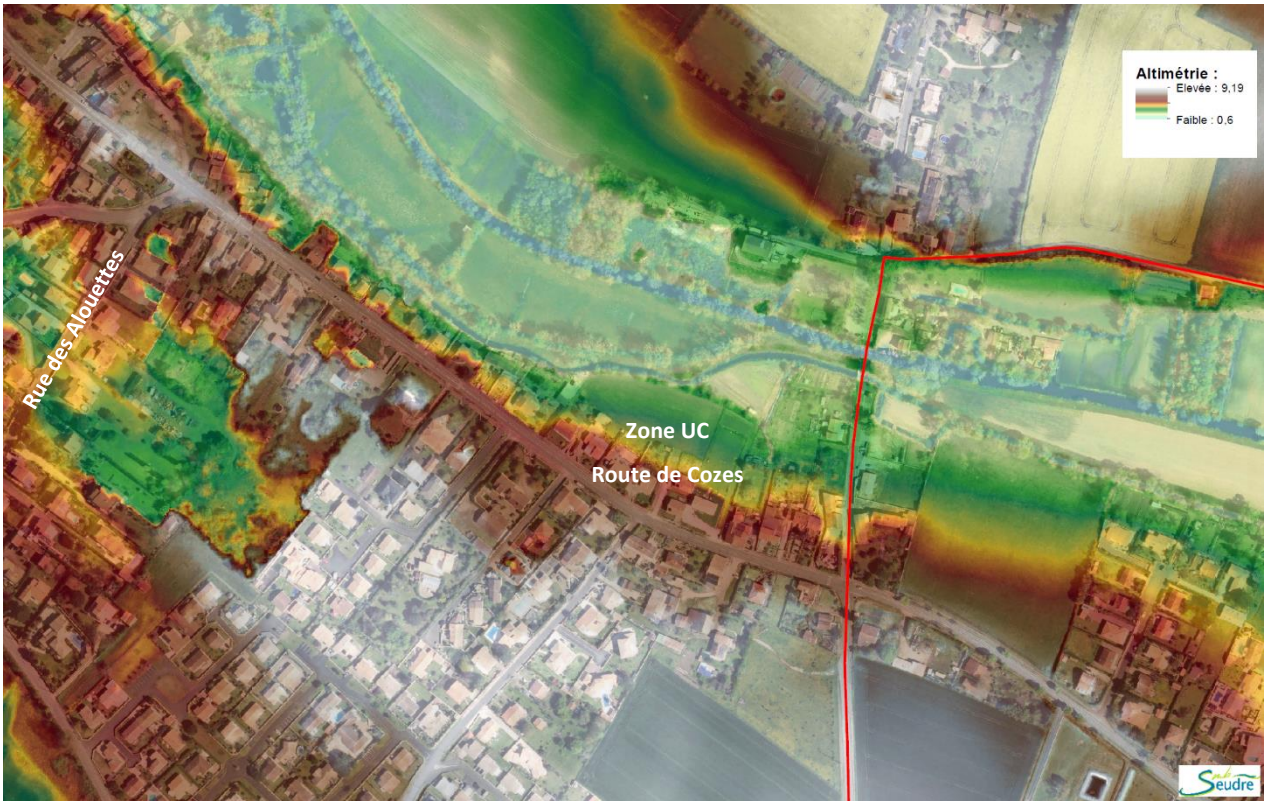
Extrait de l'atlas altimétrique du SAGE (points bas en vert)

Il est à noter que le boisement situé au cœur de l'îlot Berlan a été classé en **Espace Boisé Classé** pour sa précieuse capacité à infiltrer les eaux.

Le second site concerne la bande d'urbanisation située **sur la droite de la RD 14 / Route de Cozes, en entrant dans la ville.** Cette zone est située non loin de **la Seudre.** Les désagréments rencontrés sont similaires à ceux de l'îlot Berlan et entraînent donc le même classement en zone UC (voir cartographie du SAGE page suivante).

Il est à noter que **d'autres sites auraient mérité d'être classés en zone UC** comme par exemple la frange Est de la Rue des Alouettes (voir cartographie du SAGE page suivante), mais des projets d'urbanisation y ont été autorisés dans le courant des études du PLU, sans qu'il soit possible de les éviter. On peut y prévoir

des désordres hydrauliques, comme ceux constatés dans le lotissement autorisé le long de la Route des Grands Ormeaux, au Breuil (voir cartographie du SAGE, en suivant).



Extrait de l'atlas altimétrique du SAGE (points bas en vert)

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UC

L'introduction du règlement de la zone UC rappelle qu'elle a vocation à conforter les destinations compatibles avec ce caractère résidentiel et/ou la morphologie des tissus bâtis de la zone, **tout en limitant l'imperméabilisation des sols.**

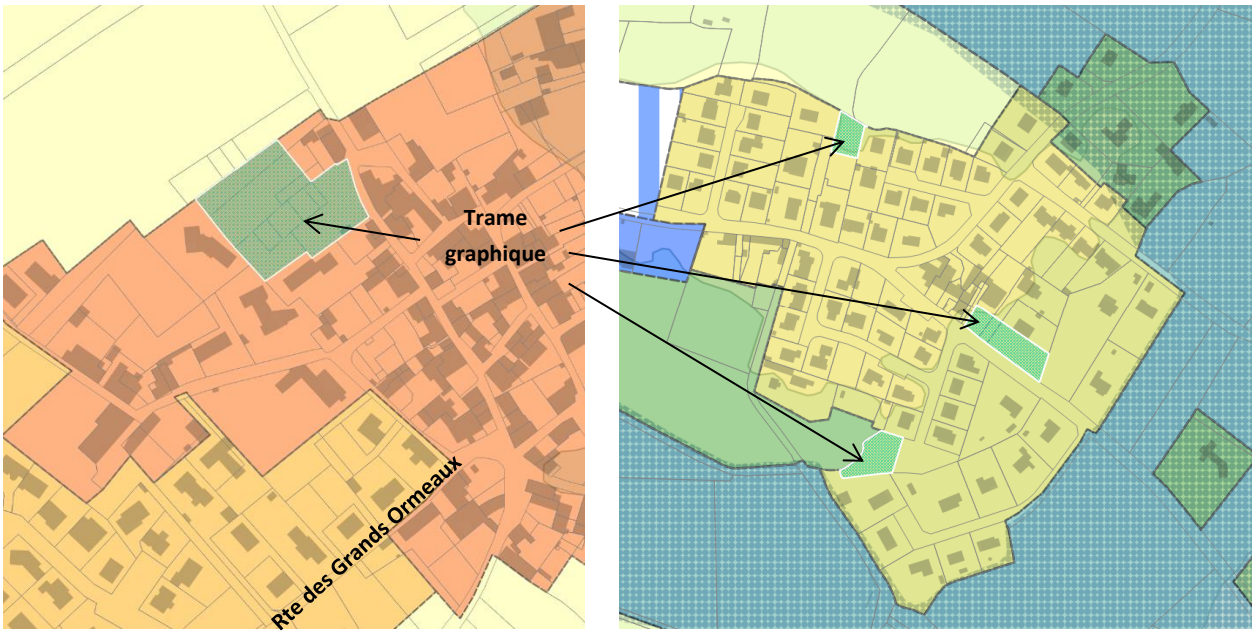
L'article 1 précise cette vocation en interdisant de multiples destinations et **en proscrivant notamment les constructions nouvelles destinées à l'habitat,** tandis que l'article 2 précise que sont autorisés, sous conditions :

- l'extension de bâtiments existants et la création d'annexes ;
- les changements de destination au sein de quelques destinations : habitation (logement et hébergement), équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

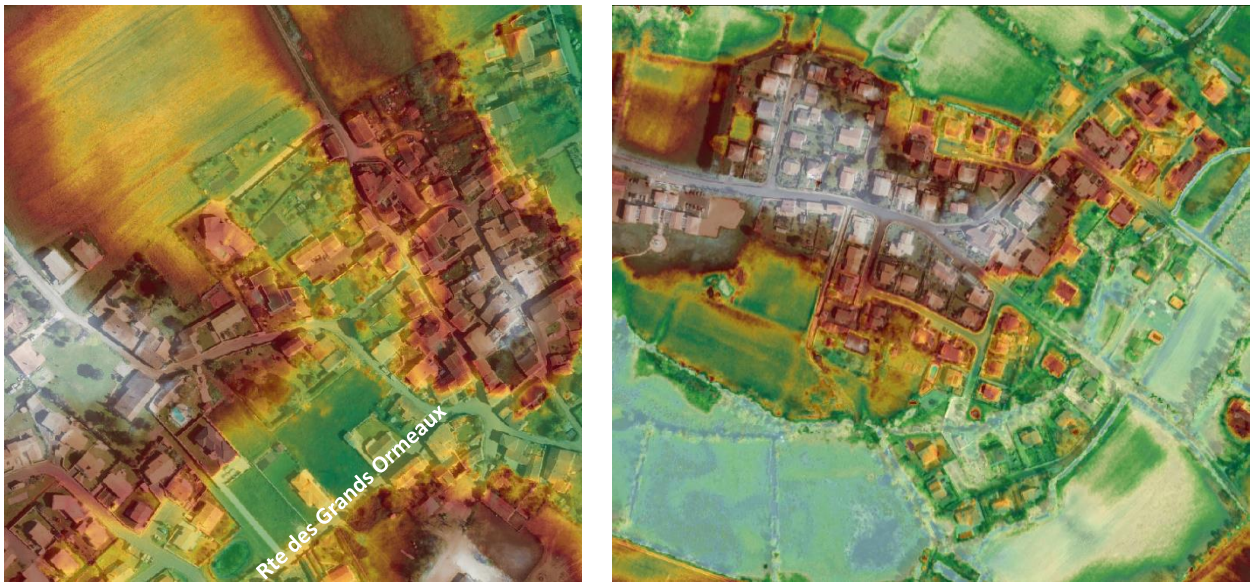
En termes **d'emprise au sol,** on note que l'accroissement est cadré en étant limité à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 m² de surface de plancher. La **surface minimale de pleine terre** est pour sa part fixée à 40%.

Les autres règles de la zone UC reprennent les dispositions du règlement de la zone UB2 à laquelle elle s'apparente (voir à ce sujet le 6.3.2.2), exception faite du rapport à la densification et à l'imperméabilisation des sols, comme indiqué ci-avant.

Une **trame graphique** a de plus été apposée en deux endroits, sur des secteurs eux aussi jugés **problématiques d'un point de vue hydraulique,** mais de manière moins drastique qu'au sein de la zone UC. Ils sont en effet positionnés en frange d'urbanisation et / ou au sein de secteurs peu denses. De fait, **les sous-sols y sont proscrits et le seuil du rez-de-chaussée doit être situé à 50 cm au-dessus du terrain naturel.** Le premier secteur se situe **en frange Nord-Ouest du Breuil** et le second concerne un ensemble de terrains au sein du **quartier de La Justice.**



La trame graphique apposée au Breuil (à gauche) et à La Justice (à droite)



Extrait de l'atlas altimétrique du SAGE (points bas en vert) pour Le Breuil (à gauche) et La Justice (à droite)

Concernant le quartier de **La Justice,** il est à noter que **des nouvelles constructions ne peuvent y être édifiées dans le cadre du projet de PLU présentement arrêté.** En effet, en l'état actuel des choses, La Justice n'est pas reconnue comme Secteur Déjà Urbanisé (SDU) par le SCoT et ne peut donc se densifier (voir à ce sujet le 4.7.1). Le quartier a malgré tout été classé en zone UD (voir à ce sujet le 6.3.2.2) avec la perspective d'une **modification du PLU** permettant d'y rouvrir des droits lorsque le SCoT sera approuvé et qu'il l'aura, idéalement, repéré en SDU. La trame graphique apposée trouvera alors un sens.

> Autres dispositions globales

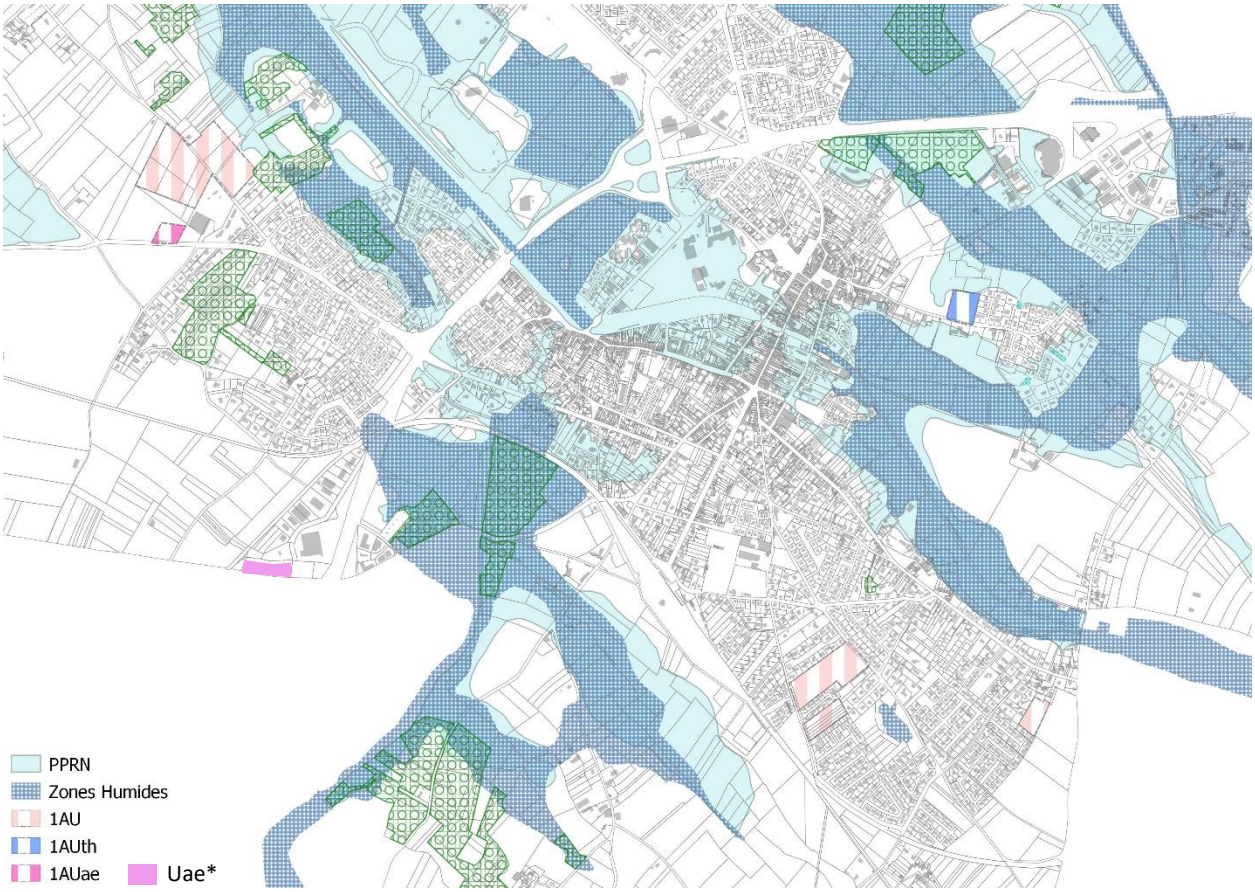
Il est enfin à noter que des **choix globaux** participent aussi à la prise en compte des enjeux hydrauliques au sein des espaces urbanisés. Ainsi :

- des règles concernant la **surface minimale de pleine terre ont été édictées dans quasiment toutes les zones,** en lien avec leur vocation et les densités en présence (voir aussi les explications dans les parties dédiées aux dispositions réglementaires de chaque zone dans ce chapitre 6). Les coefficients fixés sont les suivants :

UA1	10%	**A**	Non réglementée
UA2	20%	**N**	80 % du terrain d'assiette du projet
UB1	30%	**Nr**	Non réglementée
UB2	40%	**NL**	60 % du secteur
UC	40%	**Ngv**	Aucune réduction possible / date d'approbation du PLU
UD	40%	**Nca**	80 % du terrain d'assiette du projet
Uae	15%		
Uae*	30%		
Uca	30%		
Uth	20%		
1AU	30%		
1AUae	60%		
1AUth	20%		

  Ces règles participent naturellement à l'infiltration les eaux.

- Ensuite, en matière de **choix de développement urbain,** outre les mesures évoquées dans la présente sous-partie (6.1.1.2), il est à noter que les **choix d'extension** ont pleinement été effectués **en évitant les secteurs les plus soumis aux risques hydrauliques** (voir carte page suivante).



Positionnement des zones d'extension en dehors des couloirs bas associés aux enjeux hydrauliques

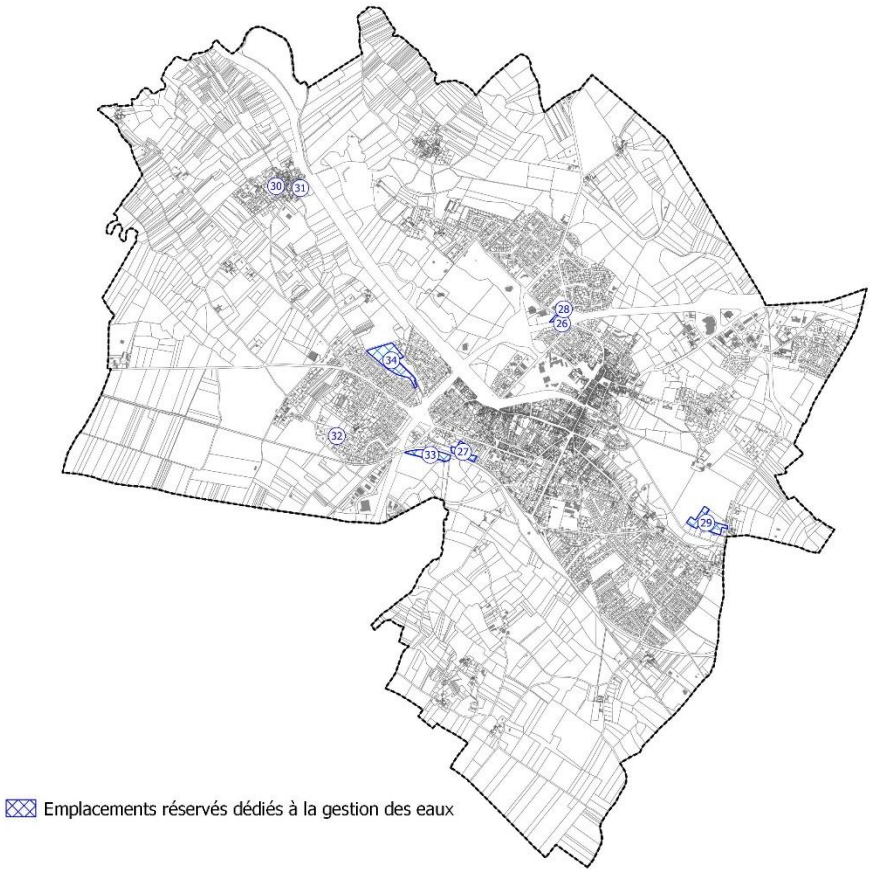
Enfin, pour compléter le propos précédemment retranscrit dans cette partie, et relatif aux **Espaces Boisés Classés,** il convient de rappeler que certains EBC sont situés au sein de la zone Urbaine, participant de fait à **l'infiltration des eaux,** et que certains ont même été repérés pour leur **fonction hydraulique.** C'est notamment le cas du boisement situé au cœur de l'îlot Berlan, présenté dans le point précédent, et des boisements situés au lieu-dit La Basse Lande, entre le camping et les zones urbanisées.

> Les emplacements réservés dédiés à la gestion des eaux

Plusieurs emplacements réservés ont été délimités afin de **créer des aménagements ou des ouvrages dans le cadre de la gestion des eaux,** essentiellement des bassins de rétention. Il s'agit des emplacements réservés n°26 à 34 qui ont majoritairement été définis par volonté de la commune dans l'attente de futures études. Des explications les concernant sont apportées dans la partie 7.

N°	Description	Bénéficiaire
26	Bassin de rétention au lieu-dit "Pièce de la Lande"	Syndicat des eaux 17
27	Création d'un bassin enherbé et d'aires de stationnement	Commune
28	Création d'un bassin de rétention au lieu-dit "Champs de la Grosse Pierre"	Commune
29	Création d'une zone de captage des eaux	Commune
30	Création d'un bassin de rétention des eaux	Commune
31	Création d'un bassin de rétention des eaux	Commune
32	Création d'un bassin de rétention des eaux	Commune
33	Création d'un bassin de rétention des eaux	Commune
34	Création d'une zone d'expansion des crues et reméandrage du Treuil	SMBS

Extrait de la liste des emplacements réservés



Les emplacements réservés dédiés à la gestion des eaux

6.1.2 Affirmer l'identité de la commune et le développement économique et touristique

Comme indiqué précédemment dans le 5.1.2, l'eau constitue également un **atout indéniable** à l'origine de **nombreuses aménités du territoire** - port de Ribérou, aire de loisirs de La Lande, paysages remarquables, biodiversité et fonctions écologiques variées -, et forme la **locomotive économique de la ville,** à travers les activités touristiques et de loisirs pré-citées, mais aussi la présence d'un établissement thermal de renommée nationale, dont la dimension curative de l'eau est reconnue.

6.1.2.1 Le soutien à l'activité thermale

> La zone Uth

Les élus souhaitent affirmer leur soutien à l'activité thermale présente sur la commune, capitale en matière de retombées économiques - qu'elles soient directes ou indirectes -, comme pour la renommée et l'identité communales. En conséquence, les équipements actuellement dédiés aux thermes ont été regroupés en un **secteur dédié Uth,** dont les règles permettent une certaine densité, en lien avec les caractéristiques actuelles de la zone et les évolutions à permettre (voir les dispositions réglementaires exposées plus loin dans cette partie et le zonage à la fin du présent 6.1.2.1).

Il est à noter que **certains bâtiments compris au sein de la zone Uth ne font aujourd'hui pas partie de l'établissement thermal,** mais que leur activité y est associée (« hôtel-bar Le Thermalia, gîte…). Ils sont

donc concernés par la réglementation de la zone Uth, étant entendu, de surcroît que **la vocation thermale de la zone Uth est soutenue par les élus.**

La Rue de Saintonge en entrée Nord-Est de Saujon, avec la zone Uth des Thermes sur la droite

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE Uth

L'introduction du règlement de la zone Uth rappelle qu'elle est destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités thermales et d'hébergement ainsi qu'aux activités de soins et de bien-être, notamment tout type d'établissements de santé, maisons médicales, cabinets de consultation. Outre certains aménagements et constructions admis de manière générale dans de multiples zones (infrastructures routières et réseaux publics, démolitions sous sonditions, etc.), **sont de fait autorisés** par l'article 2 :

- les constructions, installations et équipements collectifs liés aux établissements de santé et d'action sociale,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.
- les restaurants.
- les constructions liées à l'artisanat et au commerce de détail.
- les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

En lien avec la **densité actuelle** de la zone, sa fonction de **« porte urbaine » du centre** - dont la densité a donc vocation à être confirmée -, et les **évolutions à autoriser** dans le cadre du soutien à l'économie thermale souhaité par les élus, les règles de la zone Uth présentées dans l'article 4 sont **porteuses de densité structurée.** Ainsi :

- **l'emprise au sol** est limité à **80%** du terrain d'assiette du projet ;
- la hauteur maximale des constructions est fixée à **12 m à l'égout / 15 m au faîtage ;**
- la nouvelle construction doit s'implanter **à l'alignement ou avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement** de la voie ou de l'emprise publique ;
- eu égard à la diversité des parcelles de la zone :

  - sur les terrains d'assiette de projet dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 15 m, la construction doit être implantée **sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
  - **s**ur les terrains d'assiette de projet dont la largeur sur voie est supérieure à 15 m, la construction peut être implantée **sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites.**

  sachant que, dans tous les cas de figure, en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 m.
- eu égard à la profondeur des parcelles, mais à l'existence de protections qui cadrent dans tous les cas les possibilités d'aménagement, **le retrait par rapport à la limite séparative est libre.**

En termes **d'aspect extérieur des constructions, plusieurs règles permettent d'assurer leur intégration dans le tissu urbain qualitatif de l'entrée Nord-Est de Saujon.** Ainsi, il est rappelé dans l'article 5 que l'aspect extérieur des constructions doit être « compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager ». Plus précisément :

- les façades doivent présenter l'aspect de la **pierre de pays ou être enduites dans le respect des teintes locales :** déclinaisons cadrées de blanc, beige, ocre clair, gris pâle ;
- pour rappeler le rythme des façades des séquences urbaines traditionnelles, ainsi que l'échelle du piéton propre au centre-ville, **les volumes importants doivent être fractionnés,** au maximum tous les 15 m, par une variation de volume et / ou de teinte et / ou de matériau ;
- **les extensions** des constructions existantes doivent être conçues **en cohérence** avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment ;
- en lien avec les caractéristiques patrimoniales du centre toujours :
  - les **fenêtres** des habitations doivent être **plus hautes que larges ;**
  - les **teintes de menuiseries et des volets** sont **encadrées ;**
  - les **toitures** doivent être réalisées avec des **tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée,** des **exceptions** étant accordées sous conditions : restauration à l'identique, constructions contemporaines, panneaux solaires, vérandas, proportion de toitures-terrasses dans le cadre d'une extension.

Les **façades commerciales** sont en outre encadrées afin de ne pas être trop agressives et de favoriser leur intégration visuelle. Différentes dispositions cadrent aussi le vocabulaire des bâtiments, l'intégration visuelle des dispositifs d'énergies renouvelables et l'emploi de matériaux pérennes.

Concernant les **clôtures,** compte-tenu du caractère urbain de la zone, elles doivent être constituées **à l'alignement des voies publiques :**

- soit d'un **mur plein,** d'une hauteur maximale d'1,80 m.
- soit par un **mur bahut,** d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau, ….) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.

Les règles des clôtures en limitées séparatives sont plus souples. Leur hauteur maximale est fixée à 2 m et il est demandé que les clôtures situées à l'avant de la construction principale soient traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue. On peut préciser toutefois que l'article 6 demande que **les clôtures situées en limite d'une zone A ou N,** ce qui est le cas du Sud de la zone Uth, soient constituées d'une **haie vive,** doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif **permettant le passage de la petite faune.**

En matière de **stationnement,** l'article 7 exige notamment la réalisation d'une place minimum :

- par logement ;
- par logement ou chambre créé après la date d'approbation du PLU, pour les hébergements hôteliers ou touristiques.

Il est enfin à noter que :

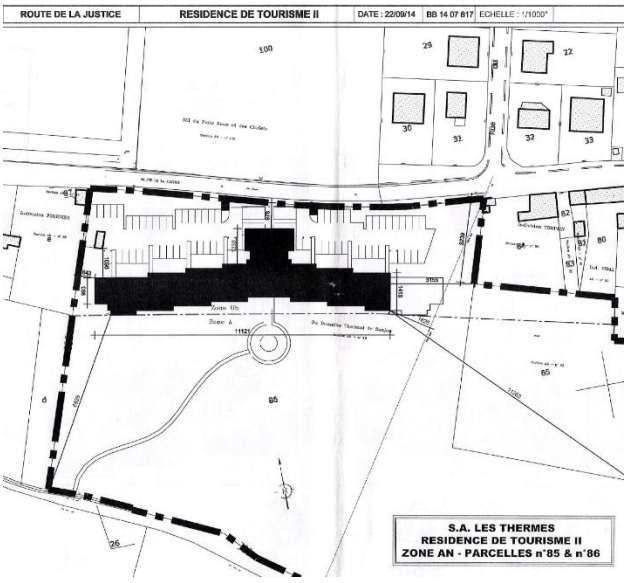
- en lien avec la densité du secteur, **la surface minimale de pleine terre est fixée à 20%** du terrain d'assiette du projet ;
- des règles, notamment de végétalisation, garantissent le paysagement des **aires de stationnement ;**
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale soignée) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

> La zone 1AUth

L'établissement thermal a aujourd'hui un **projet de création d'une structure dédiée au traitement du burn-out.** Le secteur Uth est déjà très dense, et limité dans son extension au Sud par le PPRN et de probables zones humides (identifiées par le SAGE, voir la carte à suivre). Les derniers aménagements réalisés concernent l'aire de stationnement réalisée au Nord de la Route de La Justice et la Résidence de La Source. L'aire de stationnement est pleinement utile au fonctionnement de la structure et l'achèvement de la Résidence de La Source n'est pas complet. Dans ces conditions, **l'antenne burn-out,** qui nécessite une surface de plancher de 800 à 1000 m², une capacité de stationnement d'environ 80 places et un parc lié aux soins thérapeutiques, **ne peut être accueillie au sein de la zone Uth et doit être conçue en extension de l'existant.**

L'aire de stationnement des Thermes, Route de La Justice

(Source : Google Street)

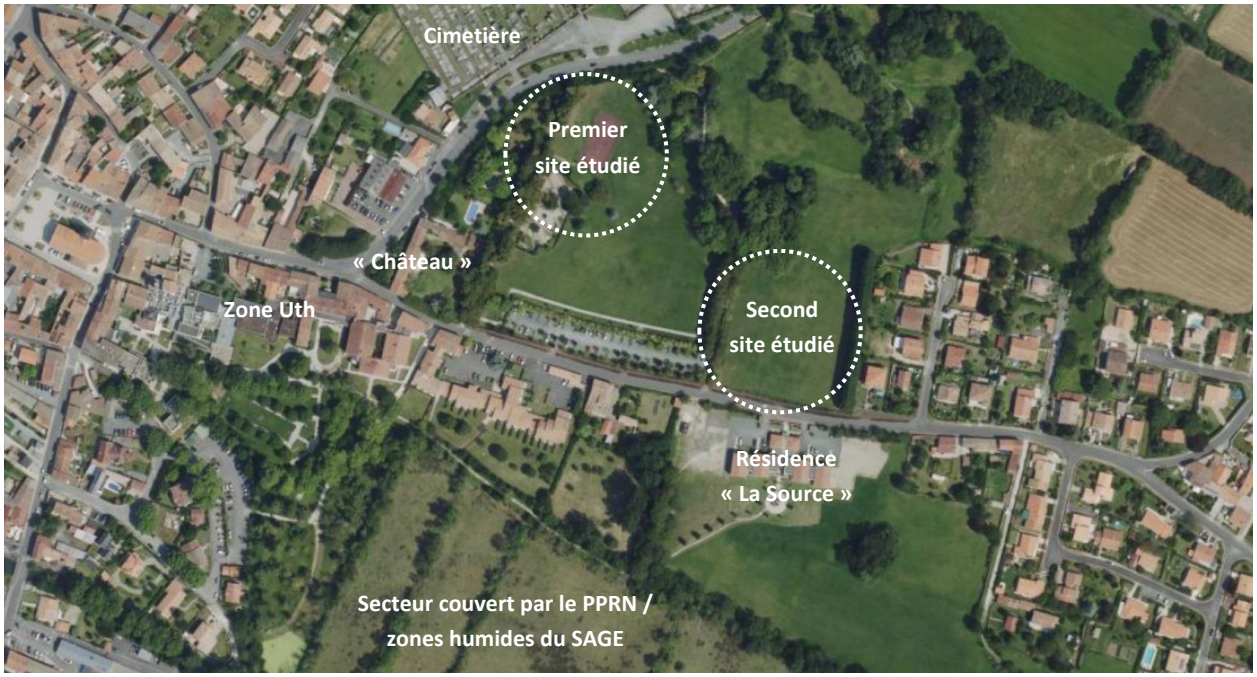


Le plan masse de la Résidence de La Source

(Source SCP Boutin-Blondeau architectes DPLG)

Le choix du site d'accueil de l'antenne burn-out a été conditionné par un critère : **la continuité avec le site thermal existant.** Eu égard aux espaces urbanisés, le projet pouvait donc s'implanter :

- soit le long de la Rue de Saintonge, à côté du « château » - élément patrimonial repéré et siège historique de l'établissement-, et face au cimetière ;
- soit en face de la Résidence de La Source.



Le site des Thermes et les choix d'implantation étudiés dans le cadre de leur extension

Le premier emplacement n'apparaît pas favorable pour plusieurs raisons :

- les abords Nord du château participent au **caractère patrimonial de l'édifice.** Une maison de maître ou demeure s'apprécie en effet grâce au recul qu'on peut lui porter grâce à son jardin d'ornement. L'ensemble constitue de surcroît une composition de qualité en **entrée de ville ;**
- les abords Nord du château constituent également un **parc pour partie ouvert à la population,** fréquenté et apprécié ;
- **l'urbanisation de Saujon vers le Nord-Est est peu souhaitable.** L'ensemble des limites de la ville se sont considérablement délitées et floutées depuis les années 1950. Une **rupture d'urbanisation**[5] franche existe encore entre la ville et la Zone d'Activité et il est souhaitable de la conserver. Cet acte permet en effet de lire les entités urbanisées dans le paysage et marque des séquences dans la traversée de la commune, via l'alternance entre espace urbanisés structurés et espaces naturels préservés (plutôt que la traversée d'un unique agglomérat « mité »).

[5] Les élus n'ont pas souhaité y définir une « coupure d'urbanisation » au sens de la Loi Littoral, car le secteur est déjà couvert par le PPRN, les zones humides du SAGE, les espaces remarquables du SCoT et donc la zone Nr. La préservation de son caractère naturel est donc déjà assurée.

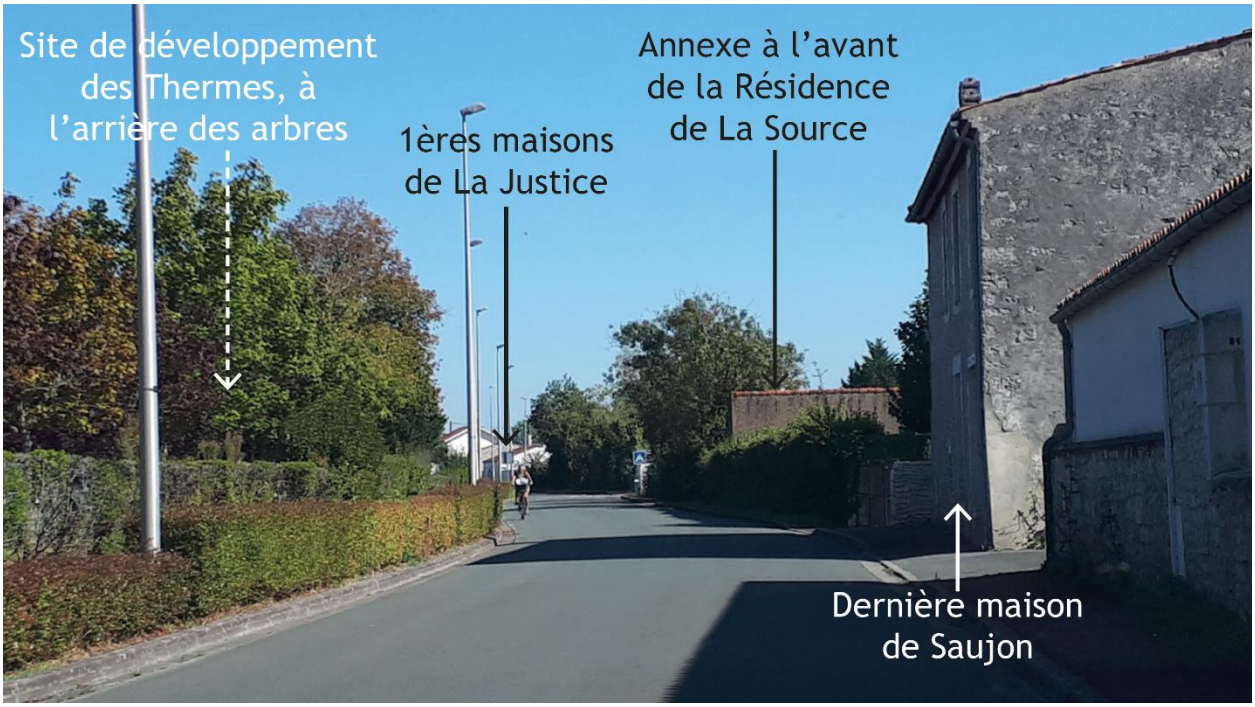
L'entrée du parc ouverte au public

Le château et le parc (Source : Google Maps)

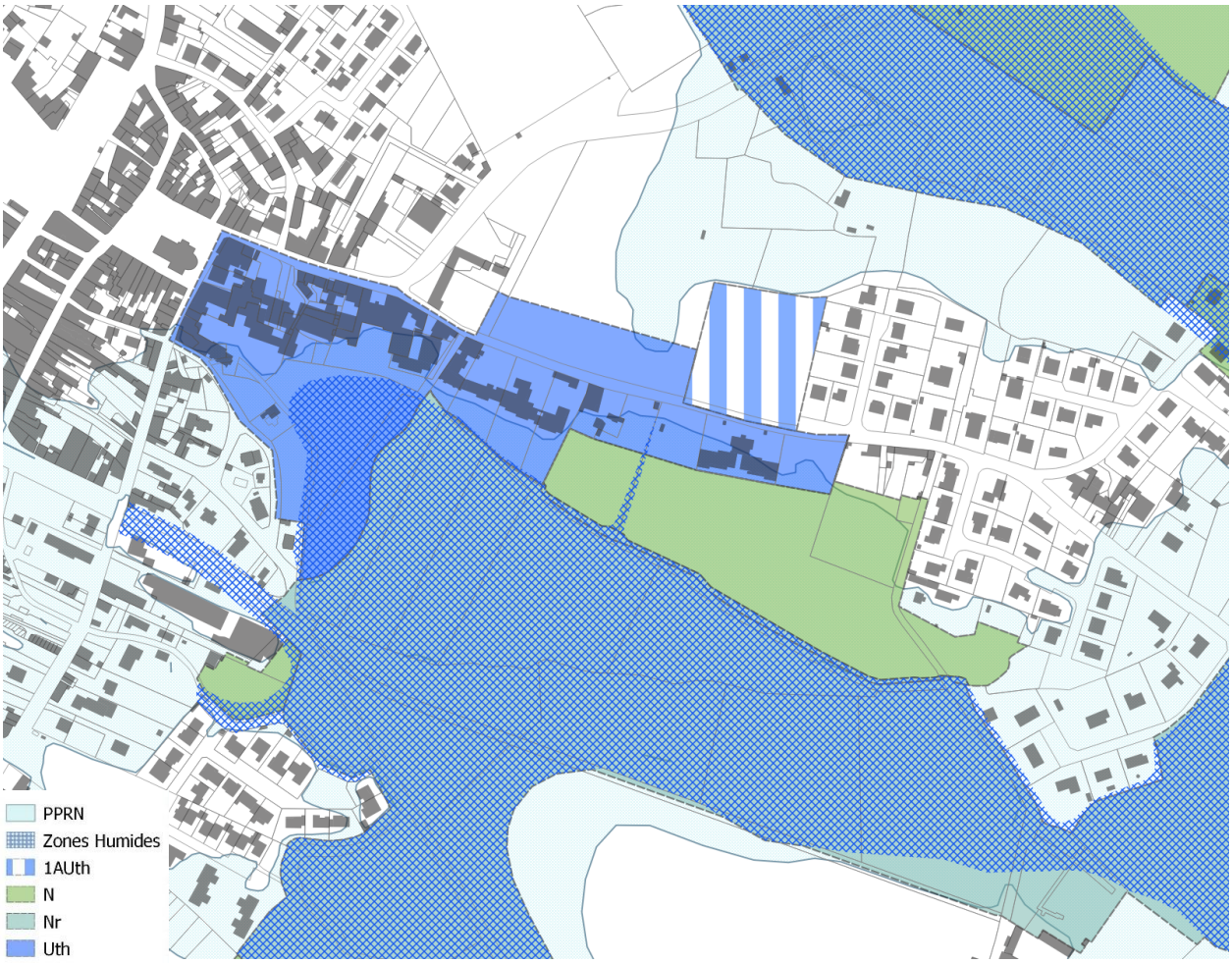
Pour ces différentes raisons, **le second secteur a été préféré au premier.** L'intérêt de maintenir une **rupture d'urbanisation** avec La Justice pourrait également être mis en exergue dans son cas. Cependant :

- l'entrée de ville par la Route de La Justice constitue une **entrée moins importante** (moins empruntée) sur Saujon que l'entrée par la Rue de Saintonge ;
- si la rupture semble exister en plan, **sur site, elle ne se constate guère.**

Une zone 1AUth a donc été délimitée sur la **prairie fauchée** qui compose le second site étudié. Elle couvre **8845 m².** L'articulation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et du règlement écrit, tous deux présentés en suivant, permet d'**encadrer son aménagement.**



La continuité urbaine appréciée sur site, depuis la Route de La Justice vers La Justice



Les zones Uth et 1AUth associées aux enjeux hydrauliques et environnementaux environnants

Le site souhaité pour le développement de l'activité des Thermes est bordé à l'Ouest par un alignement de tilleuls, à l'angle Nord-Ouest par un bosquets d'arbres de haute tige et en frange Est par une haie dense et haute de cyprès.

La zone 1AUth vue depuis la Route de La Justice

Eu égard aux propos déjà développés dans cette partie et ce rapport, les **enjeux principaux** relevés pour ce secteur sont :

- **Participer à la structuration de la séquence d'entrée de Saujon depuis la Justice ;**
- **Respecter les principes de la Loi Littoral ;**
- **Préserver les qualités champêtres du site élargi, y compris pour les besoins de ressourcement liés à la vocation de l'activité.**

Le parti d'aménagement général

La solution d'aménagement retenue propose de **positionner le bâti dans l'angle Sud-Est du site, aux abords de La Justice.** Ainsi, le nouvel édifice sera groupé avec l'urbanisation de cet ensemble.

L'angle Sud-Ouest est quant à lui destiné à être occupé par un **espace paysager, accueillant le stationnement** des véhicules liés au fonctionnement du futur établissement. L'aire constituée doit être **arborée, traitée avec soin et ne doit pas être totalement imperméable.** L'intégration visuelle de cet

espace de respiration depuis la Route de La Justice doit être spécifiquement recherchée (groupement de bosquets ou autre).

Le reste du site est destiné à être aménagé en parc, à destination des curistes.

Les accès et le fonctionnement viaire

Le site est desservi par un **unique accès positionné le long de la Route de La Justice.** Il est bordé par un **cheminement doux** existant entre Saujon et La Justice.

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le bâtiment doit **respecter les prescriptions du règlement qui assurent son intégration paysagère.** Il doit être conçu dans la lignée de l'architecture traditionnelle ou proposer une architecture contemporaine de qualité. Les volumes importants doivent être fractionnés via des variations de volume (en saillie / en retrait), et / ou de teintes et / ou de matériaux.

En termes de paysage, **l'alignement de tilleuls qui borde le site à l'Ouest, ainsi que le bosquet d'arbres de hautes tiges au Nord-Ouest doivent être préservés** dans la mesure où ils favorisent l'intégration paysagère du projet et où ils s'inscrivent dans l'esprit champêtre et bocager des lieux. **Le principe d'un alignement végétal en frange Est,** formant une bande tampon avec les premières habitations du quartier de la Justice, **doit être maintenu,** même si celui-ci peut être renouvelé dans sa composition, par des essences locales et variées.

Programmation, mixité fonctionnelle et sociale

La programmation du secteur a déjà été évoquée précédemment. Il est destiné à accueillir une **« antenne burn-out »,** soit un centre de soin et de repos en lien avec l'activité thermale. La **surface de plancher** du bâtiment est comprise entre **800 et 1000 m²,** destinés à accueillir les résidents, mais aussi les salles de soins et les bureaux. Une **aire de stationnement** à destination des résidents et du personnel soignant, d'environ 80 places, est programmée. Un **parc** lié à la thérapie des patients accueillis complète l'offre.

Desserte par les réseaux

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Route de La Justice. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Route de la Justice.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

Phasage et modalités de mise en œuvre

L'urbanisation est conditionnée à la **réalisation d'une opération d'ensemble** (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

Schéma d'aménagement

Voiries existantes

Bosquets, boisements existants à conserver

Accès et fonctionnement viaire

Accès à créer

Parking paysager à créer

Armature urbaine et paysagère

Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)

Espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer

Bosquets, boisements à créer/renouveler

Eléments de programmation

Création d'une structure de soin et d'hébergement

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE 1AUth

Comme la zone Uth, la zone 1AUth est destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux activités thermales et d'hébergement ainsi qu'aux activités de soins et de bien-être, notamment tout type d'établissements de santé, maisons médicales, cabinets de consultation. Outre certains aménagements et constructions admis de manière générale dans de multiples zones (infrastructures routières et réseaux publics, démolitions sous sonditions, etc.), **sont de fait autorisés** par l'article 2 :

- les constructions, installations et équipements collectifs liés aux établissements de santé et d'action sociale,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique.

Par contre, la zone étant moins mixte que l'entrée de Saujon couverte par la zone Uth, les restaurants ne sont pas autorisés.

La préservation du caractère champêtre du site et la création d'un parc se traduisent par une limitation de l'emprise au sol à 60% du terrain d'assiette du projet.

En lien avec leur soutien à l'activité thermale, les élus sont souhaité maintenir une certaine latitude d'évolution au projet, d'autant que celui-ci se réalisera en concertation avec eux. Par conséquent :

- **d'importantes hauteurs** sont autorisées : 12 m à l'égout de toit et 15 m au faîtage ;
- les **règles d'implantation** sont assez **souples :**
    - retrait minimal de 5 m par rapport à la voie ;
    - liberté d'implantation par rapport aux limites séparatives latérales, avec le respect d'un retrait minimal de la moitié de la hauteur de la construction (H/2), ne pouvant être inférieur à 3 m ;
    - liberté d'implantation par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.

Dans un souci de cohérence avec l'entité à laquelle elle se raccorde et appartient, les dispositions fixées en termes **d'aspect extérieur des constructions sont proches de celles de la zone Uth** (teintes locales, fragmentation des volumes importants, etc. voir précédemment dans cette partie). On note toutefois **quelques assouplissements** compte-tenu du caractère plus périphérique du projet, qui restent compatibles avec un objectif de qualité architecturale. Ainsi :

- le bois est autorisé en façade ;
- il n'est pas demandé que les ouvertures soient plus hautes que larges ;
- les références à une architecture contemporaine de qualité sont multipliées et incluent la possibilité de réaliser des toits-terrasses sous conditions d'intégration

Concernant les **clôtures,** les dispositions sont les mêmes qu'en zone Uth pour les murs pleins et les murs bahuts surmontés d'une lisse ou équivalent. Toutefois, contrairement à la zone Uth, toujours en raison du caractère plus périphérique, et donc naturel, du site, la réalisation d'une **haie d'essences locales variées,** d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie, est également autorisée.

Précisons que l''article 6. 5 rappelle en outre que **le stationnement sur rue n'est autorisé qu'à condition qu'une clôture soit réalisée,** dans le respect des dispositions citées ci-avant. Cette règle permet d'éviter l'exposition visuelle peu qualitative d'une batterie de voitures, comme c'est actuellement le cas devant la résidence « Les Thermes ».

Le stationnement à l'avant de la Résidence Les Thermes aurait gagné à être dissimulé par une clôture (Source : Google Street)

Comme en Uth, les règles des clôtures en limitées séparatives sont souples, étant entendu que :

- l'OAP demande la préservation d'un ensemble d'entités végétales en limites séparatives de zone ;
- l'article 6 demande que **les clôtures situées en limite d'une zone A ou N,** soient constituées d'une **haie vive,** doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif **permettant le passage de la petite faune.**

En matière de **stationnement,** l'article 7 garantit la gestion sur site en exigeant notamment la réalisation d'une place minimum :

- par logement ;
- pour 2 chambres créées dans les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- par tranche de 25 m² de surface de plancher de bureau ;

Le dimensionnement des aires de stationnement **deux-roues** doit en outre correspondre à 1,5% de la surface de plancher des constructions destinées aux bureaux et activités d'une surface supérieure ou égale à 100 m².

Il est enfin à noter que :

- **la surface minimale de pleine terre est fixée à 20%** du terrain d'assiette du projet ;
- des règles, notamment de végétalisation, garantissent le paysagement des **aires de stationnement ;**
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale soignée) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

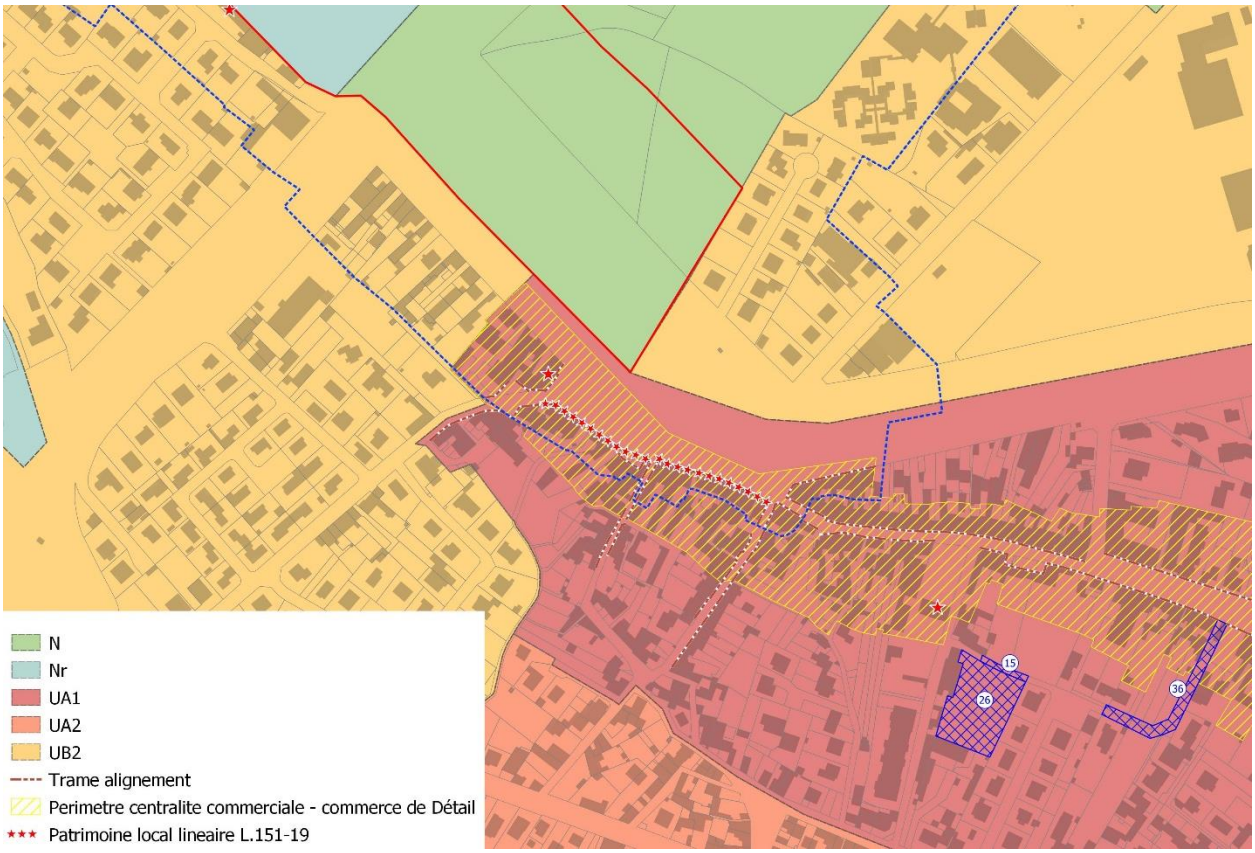
6.1.2.2. L'eau et le paysage comme tremplins économiques et touristiques

Comme évoqué précédemment, la présence de l'eau sur le territoire constitue également **une chance pour la commune à travers le dynamisme du port de Ribérou et les activités de loisirs.**

Concernant **l'appui au lieu de vie que constitue Ribérou,** on peut citer :

- le périmètre de **diversité commerciale** qui y est apposé dans le règlement graphique et qui est explicité dans la partie à suivre dédiée au confortement économique (voir le 6.2.2.1) ;
- le **repérage du linéaire de façades patrimonial** du port, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- l'imposition d'une **trame d'implantation à l'alignement ;**
- le positionnement de Ribérou au sein des **espaces proches du rivage** qui garantit la préservation des caractéristiques morphologiques actuelles du quartier (voir le 6.1.1 / La Loi Littoral précédemment) ;
- l'ensemble des règles qui y permettent une **mixité fonctionnelle** et y garantissent la **qualité des constructions et aménagements.** Celles-ci sont exposées dans la partie dédiée aux zones UA et UB à suivre (voir le 6.3.2.2).

Le Port de Ribérou (Source : Google Street)



Le zonage du Port de Ribérou

> La zone NL

A la fois lieu de promenade et d'activités sportives diverses, **l'aire de loisirs de La Lande constitue un réel atout,** tant pour les Saujonnais, que pour les habitants des communes voisines ou les touristes / curistes. Son confortement et sa mise en valeur se traduisent notamment par :

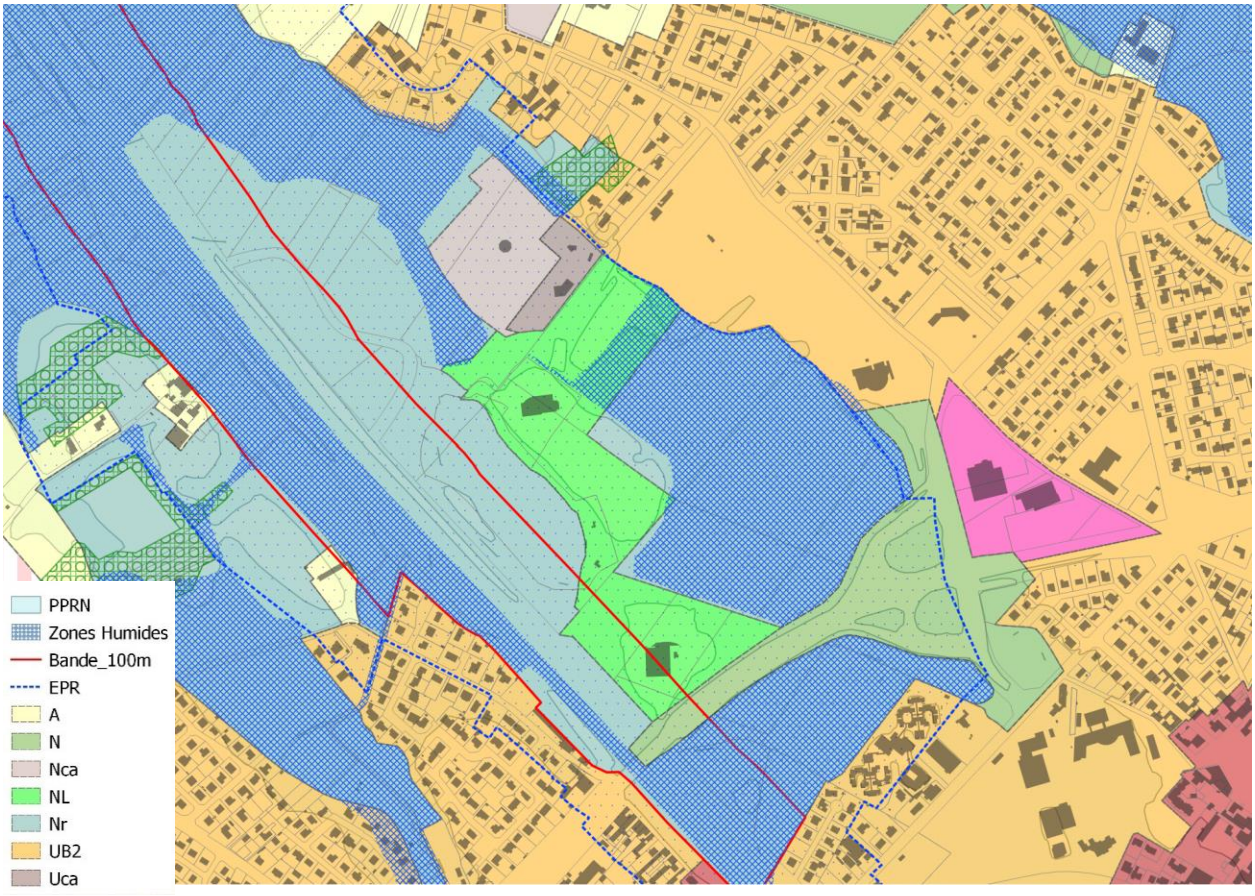
- un classement qui y permet la **protection stricte de certains espaces,** via un **classement Nr** (voir précédemment, au début du 6.1.1.1.) ;
- **l'évolution cadrée des espaces les plus aménagés et fréquentés,** à travers :
    - un **zonage NL et UB** pour les secteurs accueillant des **équipements publics ;**
    - un **zonage Uca / Nca** pour le **camping** du Lac de Saujon (voir point suivant).

Cheminements à travers l'Aire de Loisirs de La Lande

Au sein du « Grand Marais », le secteur englobant un terrain de jeux, la salle de gym, le bâtiment du téléski, l'espace aquatique, le Tennis-club, ainsi que les trois aires de stationnement permettant l'accès à ces équipements et à l'aire tout entière, est ainsi classé en **zone Naturelle de Loisirs NL.** Cette classification permet **l'évolution des équipements en présence, tout en préservant le caractère naturel de la zone,** à travers **deux mesures majeures :**

- la **limitation de l'extension des bâtiments** en présence au doublement de leur surface de plancher de référence, telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU ;
- le **maintien de la surface minimale de pleine terre à 60 % de la zone NL.**

Ski nautique dans la zone NL (Source : https://www.google.com/maps/place/T%C3%A9l%C3%A9ski+Nautique+de+Saujon)



Le zonage de l'aire de loisirs de La Lande

Photo aérienne de l'aire de loisirs de La Lande (Source : Google Satellite)

L'espace aquatique (piscine) l'Aire de Loisirs de La Lande

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE NL

La zone NL est dédiée aux équipements sportifs et de loisirs. Outre certains aménagements et constructions admis de manière générale dans la zone N et ses secteurs (infrastructures routières et réseaux publics, clôtures sous sonditions, etc.), seules sont autorisées en zone NL les **extensions des constructions existantes.** Celles-ci doivent être réalisées **dans la limite du doublement de la surface de plancher de référence, existant à la date d'approbation du PLU.**

La qualité des aménagements étant garantie par leur statut public, l'ensemble des autres règles de l'article 4 sont **très souples : hauteur non réglementée, implantation des constructions avec un retrait minimal de 5 m, implantation libre par rapport aux limites séparatives.**

En termes **d'aspect extérieur des constructions, plusieurs règles permettent d'assurer leur intégration paysagère.** Ainsi, l'introduction stipule que les constructions et aménagements autorisés doivent être « compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement ». L'article 5 confirme ce propos et précise notamment que :

- dans un esprit de discrétion paysagère, les **volumes** employés doivent être **simples ;**
- les constructions et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et de services publics** doivent employer des matériaux dont la **bonne tenue** est assurée dans le temps et que les enduits doivent être de **teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local** et en harmonie avec l'existant ;
- les constructions et installations autorisées doivent être **en harmonie avec le caractère naturel de la zone ;**
- **les extensions aux constructions existantes** doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale ou avec l'architecture du bâtiment.

Toujours compte-tenu de la maîtrise publique des opérations, il n'a pas été jugé utile d'encadrer davantage les futures constructions.

Concernant les **clôtures,** compte-tenu des caractéristiques paysagères de la zone, il est rappelé que celles-ci sont de préférence à éviter. Dans le cas contraire, afin de **maintenir les fonctions écologiques à l'œuvre et de conserver l'esprit des lieux,** les clôtures doivent être constituées soit par une haie d'essences locales

variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie, soit d'un grillage supporté par des piquets bois, d'une hauteur maximale d'1,20 m. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques peuvent en outre être retenues pour tenir compte des **clôtures attenantes ou voisines déjà existantes** ou des paysages.

Concernant le **stationnement,** le règlement précise que :

- le nombre de places exigé est étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique ;
- le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Il est enfin à noter que :

- compte-tenu du périmètre resserré de la zone autour des équipements et aménagements déjà existants, **la surface minimale de pleine terre est fixée à 60%** de la zone NL ;
- des règles, notamment de végétalisation, garantissent le paysagement des **aires de stationnement ;**
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale soignée) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

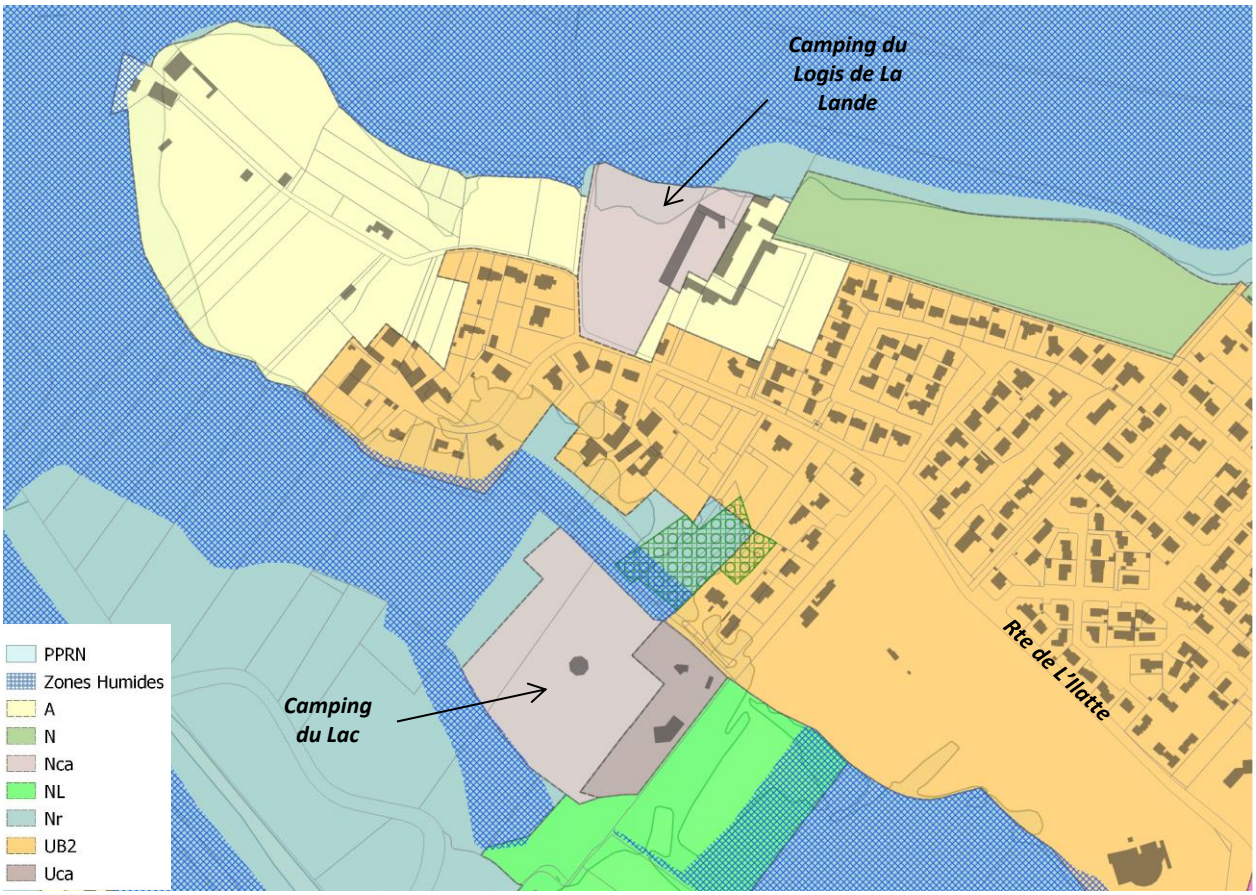
> Les zones Uca et Nca

Le **Camping du Lac,** présent sur l'aire de loisirs de La Lande, est classé **en zones Uca / Nca.** La dénomination **Uca** (zone Urbaine dédiée aux campings) correspond à la partie **la plus artificialisé et bâtie** qui inclut notamment l'accueil, la Brasserie du Lac (restaurant ouvert à tous) et les aires de stationnement. La dénomination **Nca** (zone Naturelle dédiée aux campings) accueille pour sa part les **secteurs couverts par des structures légères et démontables** (mobile-homes), ainsi que le bloc sanitaire. La zone Uca offre plus de droits de construction et d'aménagement que la zone Nca, même si certaines évolutions restent possibles au sein de cette dernière (voir dispositions réglementaires en suivant).

Les mobile-homes du Camping du Lac vus depuis l'aire de loisirs de La Lande

Non loin de l'aire de loisirs de La Lande se trouve un second camping, qui met aussi en avant son lien à ladite aire : le **Camping du Logis de La Lande.** Cet équipement s'est **développé sur une partie d'un siège agricole, toujours en activité.** Les abords Est (le siège en activité) et Ouest (espaces cultivés / pâturés) du camping étant classés en zone Agricole, seule la partie Sud du site jouxte les espaces agglomérés de la ville. Or, celle-ci expose un caractère naturel. Par conséquent, pour tenir compte de la **Loi Littoral** qui impose que l'extension de l'urbanisation (et donc les zones urbaines) s'effectue en continuité des espaces agglomérés existants (voir à ce sujet le 4.7.1), **l'ensemble du camping est classé en zone Nca.**

Le camping du Logis de La Lande (Source : http://campinglelogisdelalande.fr)



Le zonage du Camping du Lac et du Camping du Logis de La Lande

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE Uca

La zone Uca est destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols liées et nécessaires aux campings. Outre certaines destinations d'ordre général, l'article 2 précise en effet qu'y sont autorisés **les terrains de camping ou de stationnement de caravanes,** les parcs résidentiels de loisirs destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs, ainsi que les équipements répondant aux besoins du personnel ou des usagers du secteur.

Eu égard au caractère **déjà bâti et artificialisé** de la zone, et au fait qu'elle est **circonscrite,** l'article **4 limite l'emprise au sol à 30% du terrain d'assiette du projet.** Afin d'assurer ensuite une **transition douce** avec les espaces naturels ou agricoles alentour :

- la **hauteur maximale** des constructions est fixée à 5 m à l'égout et à 7 m au faîtage ;
- les constructions doivent **s'implanter** avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement ou à l'emprise publique, tandis qu'un retrait minimal équivalent à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m, est requis par rapport aux limites séparatives latérales, et que l'implantation par rapport aux limites de fond de parcelle est libre.

En termes **d'aspect extérieur des constructions, plusieurs règles permettent d'assurer leur intégration paysagère.** L'article 5 cadre d'abord le vocabulaire des bâtiments, l'intégration visuelle des dispositifs d'énergies renouvelables et l'emploi de matériaux pérennes. Il précise ensuite que :

- **les façades** doivent présenter l'aspect de la pierre du pays, être couvertes d'un bardage bois, ou être enduites selon des teintes de blanc, beige, ocre ou gris clair, dans la lignée des foyers urbains traditionnels locaux ;
- les teintes des **menuiseries** sont encadrées ;
- à quelques exceptions près, la couverture des **toitures** doit être composée de tuiles de teintes locales, ou, s'il s'agit de toits-terrasses, être en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent ;
- les **extensions** aux constructions existantes doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment

Concernant les **clôtures,** en lien avec les clôtures déjà existantes et la proximité de la zone avec des espaces naturels et agricoles ouverts, celles-ci doivent être constitués soit d'un mur bahut éventuellement surmonté d'une lisse ou équivalent, soit d'une haie d'essences locales variées.

Concernant ensuite le **stationnement,** celui-ci est appelé à être géré sur site et doit intégrer les besoins des véhicules électriques et des cycles.

Il est enfin à noter que :

- considérant la part d'espaces déjà bâtis ou artificialisés dans la zone, ainsi que l'objectif de préservation d'une part d'espaces perméables en lien avec les caractéristiques du secteur Nca et des espaces naturels et agricoles environnant, la **surface minimale de pleine terre est fixée à 30%** ;
- des règles, notamment de végétalisation, garantissent le paysagement des **aires de stationnement ;**
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale soignée) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU SECTEUR Nca

Outre certains aménagements et constructions admis de manière générale dans la zone N et ses secteurs (infrastructures routières et réseaux publics, clôtures sous sonditions, etc.), et **à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages,** sont autorisés en secteur Nca :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage ne pouvant accueillir **que des structures légères** d'hébergement, démontables ou transportables, sans fondations (tentes et caravanes, habitations légères de loisirs, résidence mobile…),
- **les travaux d'extension limitée,** d'entretien, de mise aux normes ou de réfection des constructions existantes liées et nécessaires à la gestion de la zone.

Concernant les règles de **morphologie et d'implantation,** le règlement **limite l'artificialisation** du secteur et assure une **transition douce** avec les espaces naturels ou agricoles alentour. Ainsi :

- les extensions des constructions existantes sont limitées à un tiers de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- la hauteur des constructions est limitée à 3,50 m à l'égout et 4,50 m au faîtage ;
- un retrait minimal de 5 m est demandé par rapport à l'alignement des voies et aux limites séparatives.

En termes **d'aspect extérieur des constructions, plusieurs règles permettent d'assurer leur intégration paysagère.** Ainsi, l'introduction stipule que les constructions et aménagements autorisés doivent être « compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement ». L'article 5 confirme ce propos et précise notamment que :

- dans un esprit de discrétion paysagère, les **volumes** employés doivent être **simples ;**
- les constructions et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et de services publics** doivent employer des matériaux dont la **bonne tenue** est assurée dans le temps et que les enduits doivent être de **teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local** et en harmonie avec l'existant ;
- les constructions et installations autorisées doivent être **en harmonie avec le caractère naturel de la zone ;**
- **les extensions aux constructions existantes** doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale ou avec l'architecture du bâtiment.

Plus précisément, toujours à des fins d'intégration paysagère :

- **les façades** doivent présenter l'aspect de la pierre du pays, être couvertes d'un bardage bois, ou être enduites selon des teintes de blanc, beige, ocre ou gris clair, dans la lignée des foyers urbains traditionnels locaux ;
- les teintes vives sont proscrites pour les **menuiseries ;**
- à quelques exceptions près, la couverture des **toitures** doit être composée de tuiles de teintes locales ou être mate et sombre.

Concernant les **clôtures,** compte-tenu des caractéristiques paysagères de la zone, il est rappelé que celles-ci sont de préférence à éviter. Dans le cas contraire, afin de **maintenir les fonctions écologiques à l'œuvre et de conserver l'esprit des lieux,** les clôtures doivent être constituées soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie, soit d'un grillage supporté par des piquets bois, d'une hauteur maximale d'1,20 m. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques peuvent en outre être retenues pour tenir compte des **clôtures attenantes ou voisines déjà existantes** ou des paysages.

Le **stationnement** a plutôt vocation à être accueilli en zone Uca (voir surface minimale de pleine terre dans le paragraphe suivant). Le règlement précise toutefois que :

- le nombre de places exigé est étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique ;
- le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Il est enfin à noter que :

- pour assurer la préservation du caractère naturel du secteur, **la surface minimale de pleine terre est fixée à 80%** du terrain d'assiette du projet ;
- des règles, notamment de végétalisation, garantissent le paysagement des **aires de stationnement ;**
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale soignée) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

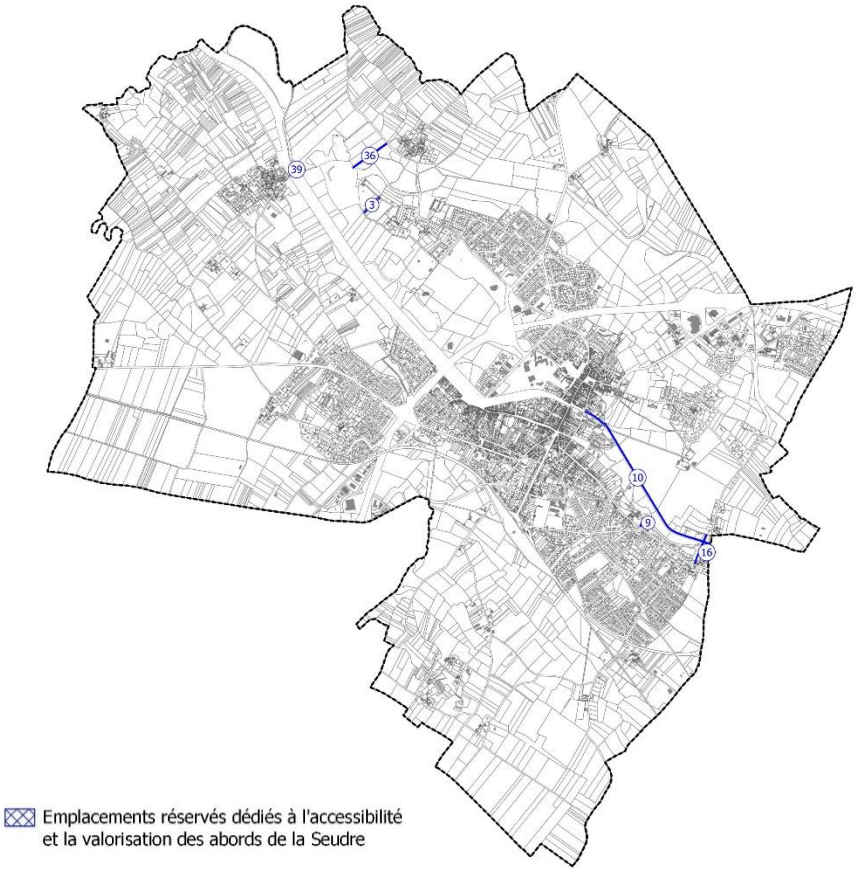
6.1.2.3. Révéler l'eau présente sur le territoire

L'objectif de révéler l'eau présente sur le territoire se traduit à travers de nombreuses dispositions déjà décrites dans cette partie :

- zonage Nr sur la majeure partie des espaces remarquables / zones d'inventaire / zones humides / secteurs couverts par le PPRN ;
- bande des 100 m et espaces proches du rivage ;
- zonage N sur des espaces au caractère naturel ;
- zone NL sur l'aire de loisirs de La Lande ;
- disposition réglementaire imposant un retrait de 6 m par rapport aux cours d'eau, fossés et plans d'eau, y compris en zone urbaine ;
- classement en Espaces Boisés Classés (EBC) ou en Espaces Verts Protégés (EVP) de multiples ensembles boisés et haies (voir aussi à ce sujet le 4.7.6 et le 6.1.1.1).

Elles sont complétées par un ensemble **d'emplacements réservés** qui ont vocation à faire accéder les piétons aux bords du fleuve, ou à les aménager : il s'agit notamment des emplacements réservés n°3, 9, 10, 16, 36 et 39 (voir aussi à ce sujet le 6.2.3.2).

Les bords de Seudre, en face du port de Ribérou



Les emplacements réservés liés à la pratique douce des bords du fleuve

6.2 Conforter un carrefour d'échanges historique

Le PADD détaille les **enjeux et orientations** de cet axe, qui sont :

- **Accompagner le développement démographique et la production des 800 logements projetés.**

- **Conforter l'économie** en :
  - **Redynamisant le commerce de proximité ;**
  - **Accentuant le développement économique du territoire pour une meilleure attractivité ;**
  - **Renforçant le positionnement touristique du territoire ;**
  - **Pérennisant l'activité agricole.**

- **Améliorer le transport et les déplacements** en :
  - **Densifiant et en structurant spécifiquement le pôle de la gare ;**
  - **Facilitant les liaisons intercommunales ;**
  - **Confortant la pratique douce des pôles urbains.**

6.2.1 Un développement démographique à accompagner

La commune n'a pas de projet de développement démographique en tant que tel. En revanche, elle affirme sa volonté de **diminution du déficit en logements sociaux,** mais aussi de **diversification des typologies de logements**, associée aux enjeux de réalisation du parcours résidentiel sur la commune et au maintien d'une mixité générationnelle, incluant un rajeunissement de la population (voir à ces sujets le 2.1.6 et le 5.1.1). La concrétisation de ces enjeux se traduit par la **production de nouveaux logements** et le **renouvellement du parc existant.**

En la matière, **la densification et l'évolution de la ville existante ont été considérées en priorité.** Elles donnent lieu à une possible **évolution et densification des tissus existants,** dans le respect de leurs caractéristiques, mais aussi au repérage de l'ensemble des **grandes emprises encore libres,** à des fins de diversification active de l'offre. Ce dernier objectif se traduit par la définition de **principes d'aménagement,** sur ces grandes emprises encore libres, **alliant densité et diversité des logements.** Le même principe est appliqué aux secteurs **en extension.**

Le **niveau d'ambition** de production d'une nouvelle offre de logements, en quantité, est **cadré** par deux facteurs :

- des efforts de **modération de la consommation d'espaces** Naturels, Agricoles et Forestiers doivent être accomplis, et limitent de fait le nombre d'hectares dédiés à la production de logements ;
- la mairie souhaite qu'une certaine **mixité sociale** soit assurée au sein des futures opérations. En conséquence, les secteurs concernés par des principes d'aménagement ne peuvent pas être tous exclusivement sociaux.

Les prévisions cumulées de production de logements par densification des tissus existants, opérations cadrées sur les grandes emprises libres encore existantes et secteurs en extension conduisent à un **potentiel de production d'environ 800 logements.** Ce chiffre est important, mais les élus l'estiment

cohérents avec le statut et le rôle de pôle secondaire de la ville, 2ème pôle démographique de la CDC après Royan, pôle significatif d'emplois, de commerces et d'équipements (voir le traitement des différentes thématiques dans le diagnostic). Pour autant, ils souhaitent **accompagner au mieux l'accroissement et le renouveau démographique escomptés.** Cette ambition se traduit à la fois à travers l'offre en équipements et la qualité des opérations futures.

6.2.1.1 L'adaptation des équipements existants

Le diagnostic a montré que **la commune était richement dotée en équipements,** aussi bien par rapport à son statut qu'en matière de transports, culture, sport et loisirs ou vie associative (voir le 2.3). Les capacités des équipements en place étant très satisfaisante et largement calibrée, **aucun besoin n'est à relever** dans ces secteurs dans le cadre de l'accroissement démographique de la commune, **outre le confortement de la base de loisirs de La Lande,** incluant l'extension des équipements existants si nécessaire. Cette possible évolution se traduit par la création d'un **secteur NL,** déjà présenté précédemment (voir le 6.1.2.2).

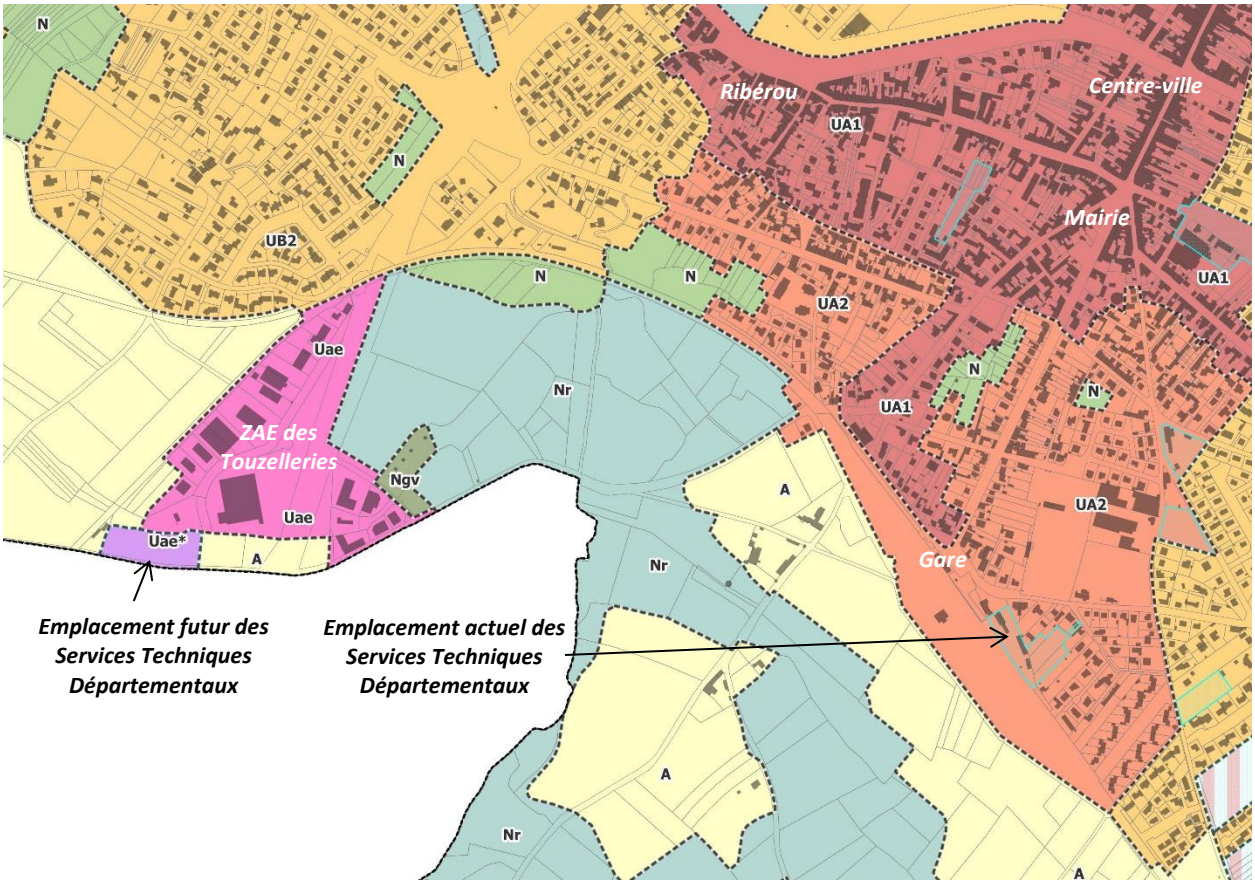
Certaines **relocalisations d'équipements** sont en outre prévues dans la décennie à venir, **sans besoin de traduction spécifique dans le PLU.** Ainsi :

- **le CCAS et l'Espace Emploi Formation** muteront du site actuel, jugé trop ténu au regard du projet d'accroissement démographique escompté, vers une annexe du château (doublement de la surface actuelle du CCAS) ;
- la **déchetterie** devrait être relocalisée sur la commune voisine de Médis (voir également à ce sujet le 3.6.3).

En lien avec le projet de développement démographique de la commune, **un équipement fait en revanche l'objet d'une relocalisation.** Il s'agit des Services Techniques Départementaux. Ceux-ci sont en effet actuellement situés près de la gare, sur le site de l'OAP Gare-Glycine (voir à ce sujet le 6.3.1). La configuration actuelle n'est pas idéale, tant en termes de superficie que d'accès au site. Aussi, à la fois pour optimiser le fonctionnement de ces services, mais aussi pour permettre le développement d'habitations près de la gare - notamment sociaux -, **les Services Techniques Départementaux sont relocalisés au sein d'une zone Uae*,** au Sud de la ZAE des Touzelleries. Il est à noter que cette zone pourra également accueillir aisément **l'élargissement de voirie prévu dans le cadre de la réalisation du contournement de Saujon.**

Même si le Département a acquis la zone en vue des destinations précitées, ses modalités d'aménagement ne sont pas précisément connues aujourd'hui. **L'OAP ne peut donc en l'état être très précise même si la qualité des aménagements reste garantie par :**

- **le portage public de l'opération ;**
- **quelques prescriptions fixées dans l'OAP ;**
- **le règlement écrit du secteur Uae* (voir en suivant).**



La relocalisation des Services Techniques Départementaux

Le site de relocalisation des Services Techniques Départementaux couvre un peu moins de 9 000 m². **Il a été décidé de le classer en secteur Uae* car le type de bâtiments et d'aménagements qui y seront développés s'apparentent à ceux que l'on trouve au sein des Zones d'Activités Economiques, classées pour leur part en zone Uae.**

La réglementation de la zone Uae est exposée plus loin dans le présent rapport (voir le 6.2.2) et elle **garantit la qualité des futurs aménagements et constructions.** Outre la destination des terrains, la différence majeure entre la zone Uae et le secteur Uae*réside dans le coefficient minimal de pleine terre qui y est demandé. En effet, ce dernier n'est que de 15% dans la zone Uae, en lien avec leur caractère existant et l'état d'occupation des sols constaté. Pour le secteur Uae*, qui est en devenir, **un développement plus respectueux du site originel, mais aussi plus enclin à infiltrer les eaux pluviales, est souhaité. Le coefficient minimal de pleine terre y est donc fixé à 30%.**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE Uae*

ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé **à l'Ouest de Saujon,** le long de la Route de L'Orignade. Il se positionne à l'interface de :

- la ZAE des Touzelleries, située au Nord, sur la commune de Saujon ;
- divers bâtiments de type industriel, implantés au Sud, sur la commune de Médis.

Le site constitue aujourd'hui une prairie d'environ **8 300 m²,** bordée à l'Ouest et au Nord-Ouest par la lisière de boisements de feuillus.

Le secteur est concerné par deux projets. Il doit d'abord accueillir les **services techniques du département** (bureaux, ateliers, stockage, stationnement), aujourd'hui situés près de la gare de Saujon et appelés à être relocalisés dans le cadre de la réalisation de l'OAP n°7 Gare-Glycines. Il doit ensuite supporter **l'aménagement de la Route de L'Orignade**, appelée à être élargie dans le cadre de l'aménagement du barreau Sud du contournement de Saujon.

Le site de relocalisation des Services Techniques Départementaux à l'échelle de la ville et du quartier

1. Le site vu d'Est en Ouest depuis la Route de L'Orignade.

2. Le site depuis la station-service de la ZAE des Touzelleries.

3. Le site vu d'Ouest en Est depuis la Route de L'Orignade.

LE PARTI D'AMENAGEMENT GENERAL

Le site doit accueillir les futurs services techniques départementaux aujourd'hui situés au cœur de Saujon, près de la gare. Des bâtiments et aménagement sont projetés (bureaux, ateliers, bâtiments ou aires de stockages, aires de stationnement) **sans qu'aucune organisation ne soit aujourd'hui actée.** Il n'est donc pas possible de préciser l'OAP, même si **les règles du secteur Uae* s'y appliquent, y compris le coefficient minimal de pleine terre, fixé à 30 %.**
Il est à noter qu'**une bande de 10 mètres longeant la Route de L'Orignade est inconstructible.** Elle doit en effet pouvoir servir à **l'élargissement et à l'aménagement de la voie,** dans le cadre de la réalisation du barreau Sud du contournement de Saujon.

LES ACCES ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Deux possibilités d'accès sont envisagées :

- l'une à l'Est, par le biais du Chemin Vert ;
- l'autre au Sud, dans la perspective d'un aménagement qui mutualiserait l'accès avec la future déchetterie intercommunale de Médis, possiblement implantée en frange Sud de la Rte de l'Orignade.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La frange Nord-Est du site doit être végétalisée au moyen d'arbres, éventuellement complétés par une haie bocagère constituée d'essences et de teintes variées.
Il est demandé que **les bâtiments et aménagements s'inscrivent discrètement dans le paysage.**

PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le site est destiné à accueillir **les services techniques départementaux et l'aménagement du contournement de Saujon.**

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le secteur est déjà desservi par les réseaux en capacité suffisante. L'extension de certains réseaux (électricté...), si elle est nécessaire, sera réalisée à partir de la partie du site déjà urbanisée.

PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE

La végétalisation de la frange Nord-Est du secteur constitue la condition préalable à tout aménagement.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

Voiries existantes

Armature urbaine et paysagère

Bosquets, boisements à préserver

Bosquets, boisements à créer

Eléments de programmation

Espace constructible

Marge inconstructible de 10 m, réservée à l'aménagement de la Rte de L'Orignade

Toujours par rapport à l'accroissement démographique prévu, la commune n'a **pas de besoins spécifiques en matière d'équipements scolaires ou péri-scolaires** puisque les sites déjà existants sont en mesure d'être adaptés in situ, de manière satisfaisante. Le diagnostic de la situation actuelle montre même qu'un rajeunissement de la population est à souhaiter, via la production de LLS et la diversification des typologies de logements, pour **permettre le maintien des équipements existants** (voir à ce sujet le 2.3.2).

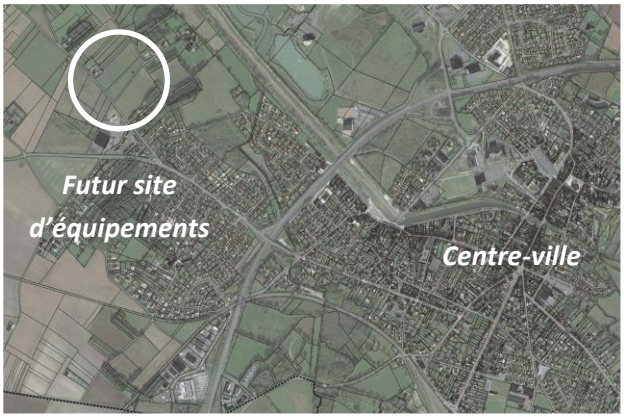
En conséquence, dans le cadre du PLU, en marge de la relocalisation des services techniques départementaux précitée, seules deux actions sont prévues en matière d'équipements :

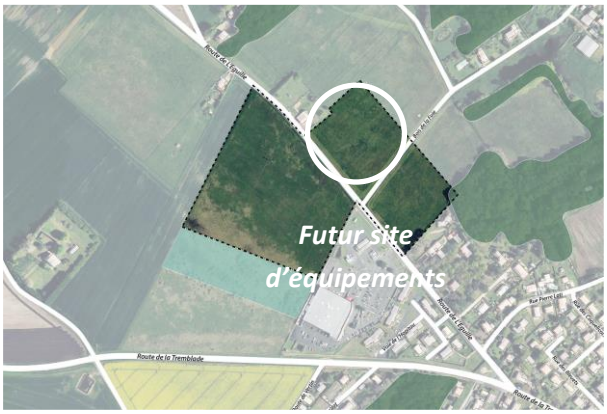
- **l'extension de la gendarmerie et la création de logements affiliés**. Le projet se concrétise via la création d'un secteur de **renouvellement urbain** dans le centre, autour du site actuel et de la Place Jean Jaurès. L'opération est encadrée par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** présentée dans le chapitre suivant (voir l'OAP « Thiers » dans le 6.3.1.1).
- la création d'un pôle d'**équipements sportifs et de loisirs** est souhaitée à l'Ouest de la ville, au lieu-dit L'Hôpital, en lien avec le projet de création de 200 logements environ prévu à cet endroit. Sa programmation et les principes d'aménagement retenus sont présentés ci-après. L'ensemble des principes retenus pour accompagner la création des logements en question est présentée en suivant (voir le 6.3.1.1).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AU DEDIEE AUX EQUIPEMENTS

ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

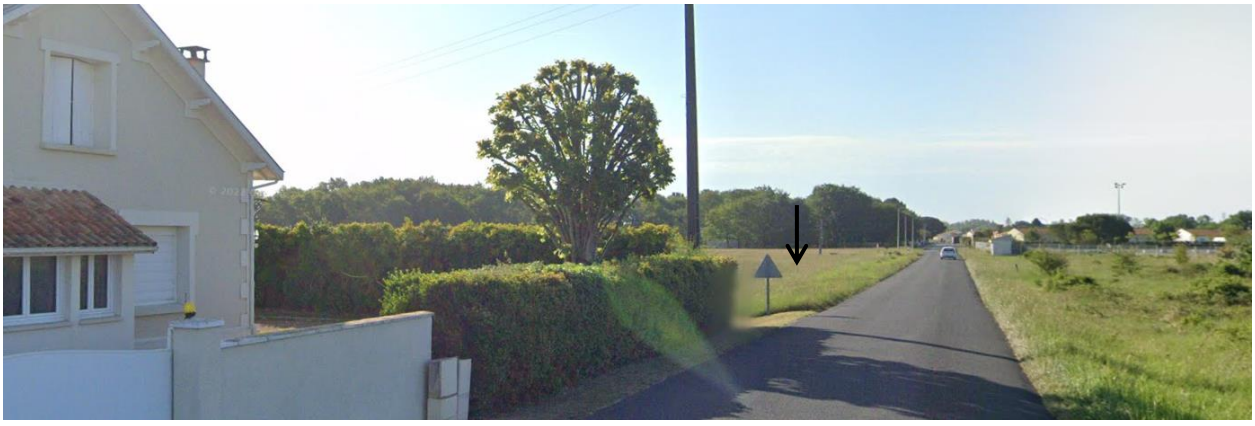
Le site est localisé en **périphérie Ouest de Saujon.** Il prend place au Nord-Ouest de l'ancien Intermarché situé à la croisée de la RD 14 / Route de La Tremblade et de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Le site du pôle d'équipements couvre la **partie située à l'Ouest du Chemin de la Fuie,** au sein du sous-secteur Nord, circonscrit au Nord de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Cette localisation a été retenue en raison de **l'application de la Loi Littoral** : pour respecter le principe de continuité de l'urbanisation, les futurs logements sont projetés en continuité des habitations existantes de la Route de l'Eguille, plus à l'Est, tandis que le pôle d'équipements, moins bâti, se situe en suivant, vers l'Ouest. Le site d'équipements couvre **1,4 hectare.**





Le secteur d'accueil du pôle d'équipements, à l'échelle de la ville et du futur secteur habitat / équipements

Le site, vu depuis l'angle du Chemin de la Fuie et de la Route de l'Eguille (à g.) et depuis le Nord du Chemin de la Fuie (à d.)



Le site, vu depuis la Route de l'Eguille en allant vers Saujon

PARTI D'AMENAGEMENT GLOBAL

Objectif global

L'objectif du secteur d'équipements est **d'accompagner l'arrivée importante de population en périphérie Ouest de Saujon,** en offrant un ensemble **d'aménités à destination des différentes tranches d'âge** de la population. Le souhait est renforcé du fait du positionnement périphérique du nouveau quartier, éloigné de certains équipements du centre de Saujon. Le pôle d'équipements pourra dans tous les cas bénéficier à l'ensemble de la population communale ou intercommunale. Les autres objectifs globaux d'aménagement du secteur sont :

- le lien avec les autres sous-secteurs ;
- la structuration de l'entrée de ville ;
- l'intégration paysagère depuis le lointain.

Le pôle d'équipements est structuré en lien avec les logements du sous-secteur Nord auquel il appartient, mais aussi avec ceux du sous-secteur Ouest. De fait, **ses voies sont conçues en prolongement des voies de ces deux ensembles.** Afin de respecter la Loi Littoral, les bâtiments qui composent le pôle doivent être implantés en frange Est, le long du Chemin du Bois de la Fuie, ou Sud, le long de la Route de l'Eguille.

LES ACCES ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Au sein du pôle d'équipements, un cheminement doux, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, est créé dans l'axe du cheminement prévu au sein du sous-secteur Ouest (voir en suivant). Il peut se muer en voirie carrossable selon les besoins liés au pôle d'équipements.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Afin d'assurer leur intégration visuelle depuis le lointain, les franges Nord-Est et Nord-Ouest doivent être plantées de haies champêtres, d'essences et de teintes locales variées, accompagnées ou non d'arbres de haute / moyenne tige. Dans un objectif de structuration de l'entrée de Saujon, la frange Sud-Ouest du secteur, le long de la Route de l'Eguille, doit être plantée d'arbres de haute ou moyenne tige.

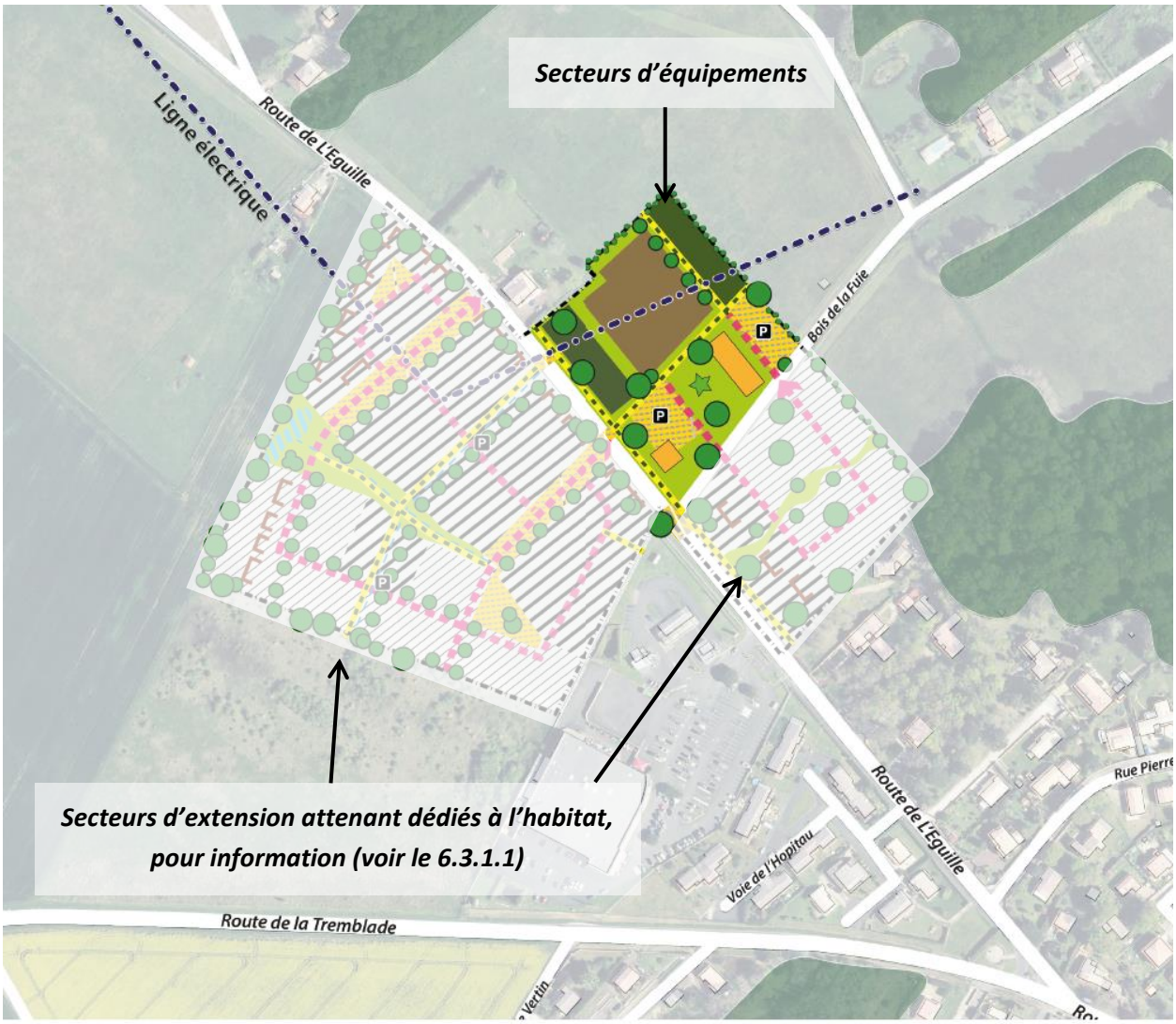
PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le pôle d'équipements est destiné à accueillir des activités propices à la rencontre, à destination des différents âges et profils sociologiques qui composent la commune et le futur quartier (par exemple : maison de quartier, aire de jeux, city stade, skate park, jardins partagés...), ainsi que les bâtiments ou usages qui leur sont liés (vestiaires, aire de stationnement...).

PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Afin de respecter le principe de continuité de l'urbanisation de la Loi Littoral, le secteur d'équipements doit être réalisé conjointement, ou après le sous-secteur d'habitat situé entre le Chemin du Bois de la Fuie et les dernières habitations de la ville situées le long de la Route de l'Eguille. En cas de partition de l'aménagement sur le secteur d'équipements, il importe de préserver la cohérence souhaitée à l'échelle du secteur tout entier.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP
Voiries existantes
Bosquets, boisements existants à conserver

Accès et fonctionnement viaire

Voie de desserte principale à créer
Voie de desserte secondaire à créer
Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer
Parking à créer

Armature urbaine et paysagère

Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)
Espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
Bosquets, boisements à créer
Alignements d'arbres ou de haies à créer
Collecte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif
Bassin de collecte et de gestion des eaux pluviales

Eléments de programmation

Maisons individuelles groupées ou en bandes et/ou logements collectifs
Lots libres pour maisons individuelles
Principe de coupures visuelles dans le front bâti à créer
Equipement public d'intérêt collectif à créer
Equipement sportif/ludique à créer
Mobilier urbain, type jeux pour enfants, à créer

DESSERTE PAR LES RESAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant Route de l'Eguille. Le Syndicat des Eaux et la CARA prévoient un recalibrage du réseau dans le cadre des opérations projetées. La défense incendie des opérations doit également être assurée conformément à la réglementation.

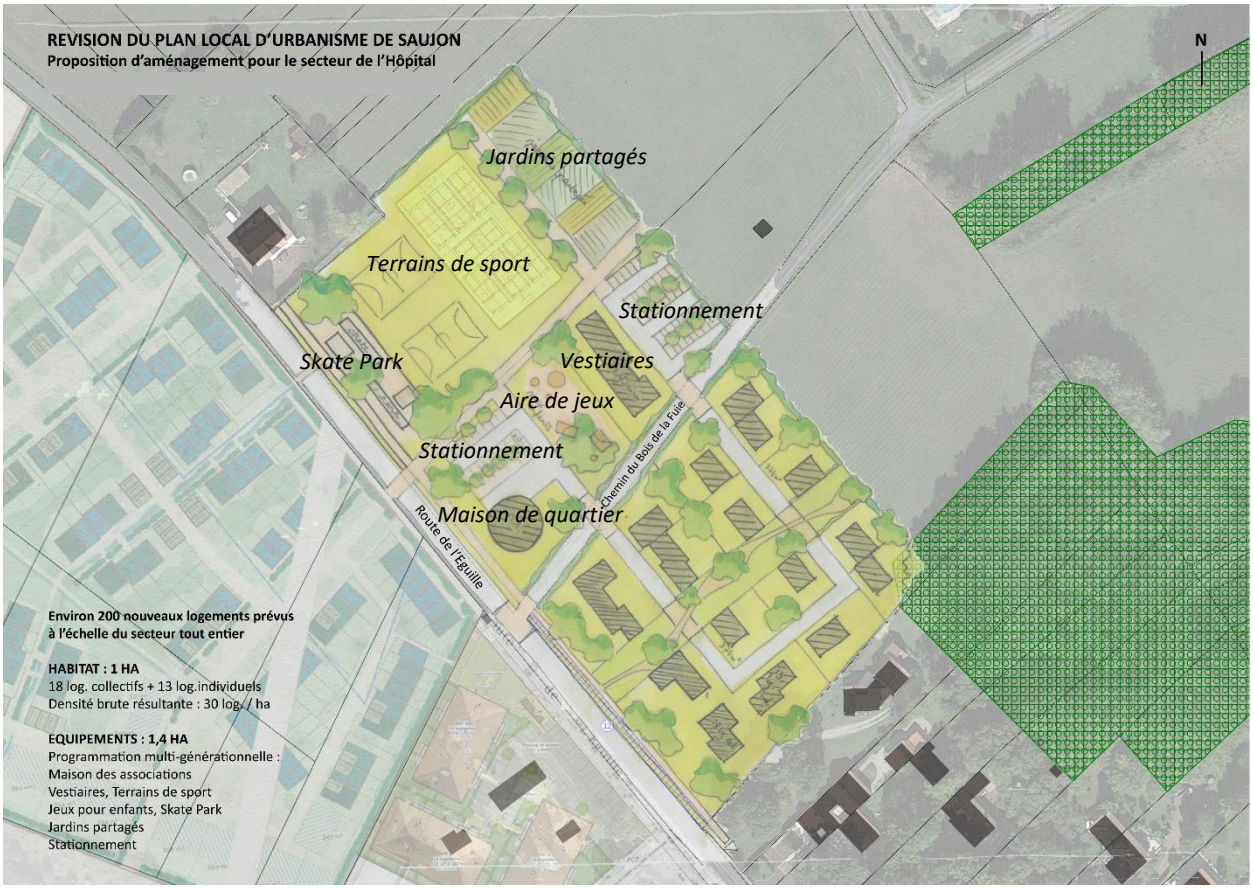
Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Route de l'Eguille. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

Réseau d'eaux pluviales

Les opérations doivent prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle des opérations.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT



Pour clore la thématique des besoins liés aux équipements, il est à noter que le vieillissement de la population demeure une problématique importante. S'il continuait de se poursuivre, il faudrait **renforcer l'offre de soins sur la commune,** via surtout l'accueil de professionnels de santé. Ce secteur étant déjà fragile sur la commune, la municipalité travaille à l'acquisition de logements à leur destination, afin de favoriser leur installation. Elle mise en outre sur l'attractivité de la ville, existante et promue par le PLU et par son engagement dans le Programme Petites Villes de Demain.

6.2.1.2 Le cadre de cohésion fonctionnelle, sociale et paysagère des futures constructions

Divers exemples à Saujon, ou ailleurs, montrent que les opérations en extension, comme en densification, peuvent parfois être réalisées en rupture de l'existant et limiter de fait leur intégration : voies en impasse, place du piéton limitée, absence d'espaces publics ou de lieux de rencontre, formes urbaines ou organisations décorrélées du contexte, traitement brutal des franges au contact des espaces naturels et agricoles… L'objectif, à travers les dispositifs mis en place par le PLU, et de **trouver le juste compromis entre les besoins de densité** - dus à l'équation rattrapage du déficit en logements sociaux / minimisation de la consommation d'espace -, **et l'intégration des futures opérations ou constructions.**

Un cadre spécifique a donc été institué à travers à la fois :

- **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),** qui fixent un ensemble de principes d'organisation, de structuration, de programmation, de connexion et de paysagement à respecter, à la fois sur les secteurs de renouvellement urbain, sur les grandes emprises encore libres au sein de la ville existante et sur les secteurs en extension (voir à ce sujet le 6.3.1.1) ;
- **le règlement écrit** qui établit un ensemble de dispositions à respecter en termes de morphologie, d'emprise au sol, d'implantation des bâtiments, de clôtures et de cadre paysager notamment (voir à ce sujet le 6.3) pour toutes les futures constructions, à l'intérieur comme à l'extérieur de la ville existante ;
- **un ensemble d'outils réglementaires** appropriés, à même de renforcer les liaisons, les aménités et de favoriser l'intégration fonctionnelle, comme paysagère, des futures opérations et constructions : emplacements réservés, espaces boisés classés, espaces verts protégés, etc.

6.2.2 Le confortement économique

6.2.2.1 Redynamiser le commerce de proximité

Comme l'a montré le diagnostic (voir notamment le 2.2.3 et le 2.2.4), Saujon constitue un **pôle commercial dynamique** composé à la fois :

- de **commerces de proximité,** de services et lieux de convivialité associés (restaurants, cafés…), implantés dans le **centre-ville,** surtout autour de la Rue Carnot, mais aussi à **Ribérou** et **près de la gare** dans une moindre mesure ;
- de **commerces** dont la fréquence d'achat pourrait être également qualifiée de **« quotidienne » / « hebdomadaire »** (supermarché, boulangerie) - à l'instar de celle des commerces de proximité-, dans les différentes **Zones d'Activité Economique** de la commune : ZAE de La Croix du Bourdon / La Roue, ZAE des Touzelleries, ZAE de la Rue de l'Ilate ;
- de **commerces** dont la fréquence d'achat pourrait être qualifiée d' **« exceptionnelle »** (voiture, stores, vélo…), implantés dans ces mêmes ZAE.

Commerces de la Rue Carnot dans le centre-ville (à g.) et supermarché dans la zone de La Croix du Bourdon (à d.)

Pépiniériste (Gamm'Vert) dans la ZAE de la Rue de l'Ilatte (à g.) et enseigne de vente de stores dans la ZAE des Touzelleries (à d.)

Si la présence de supermarchés en périphérie peut s'envisager en complémentarité des petits commerces du centre-ville, il semblerait que la perte de vitesse de la Rue Carnot puisse être mise en relation avec le développement de commerces de fréquence d'achat quotidienne ou hebdomadaire dans les zones périphériques. A minima, l'on est en droit de penser que **permettre l'implantation de petits commerces en périphérie n'est pas de nature à soutenir le commerce de centre-ville.** Or, le dynamisme du centre-ville de Saujon dépend aussi de sa vitalité commerciale, tandis que les zones périphériques ont davantage vocation à accueillir des activités qui ne sont pas compatibles avec le caractère résidentiel et les caractéristiques de la ville, à savoir les activités associées à des nuisances (artisanat, industrie) et les bâtiments de grande emprise et / ou associés à des besoins en stationnement importants.

Par conséquent, les élus ont décidé de mettre en place **une politique à même de soutenir le commerce de proximité du centre-ville**, et plus généralement le commerce, en mobilisant divers outils. Il s'agit de :

- **La définition d'un périmètre de diversité commerciale** dans le centre et dans les parties des ZAE périphériques qui accueillent aujourd'hui du commerce et ont vocation à continuer à en accueillir. **A l'extérieur de ces périmètres, la création de nouveaux commerces est interdite.** Ces périmètres ont donc vocation à **stopper la dispersion commerciale,** premier levier dans le soutien au commerce de proximité, et au commerce tout court (quand un secteur accueille beaucoup de commerces, il a une valeur « d'adressage » / de destination, alors que quand l'offre est dispersée, elle n'est plus lisible et l'attractivité faiblit).

- **La spécialisation des différents périmètres en question.** Ainsi :
    - **le centre-ville (jusqu'à Ribérou) et les secteurs de ZAE** qui accueillent des supermarchés sont concernés par une **trame « Périmètre de centralité commerciale : fréquence d'achat quotidien / hebdomadaire / exceptionnelle ».** En son sein, sont admises les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sans conditions spécifiques,
    - **les autres parties des ZAE,** accueillant aujourd'hui du commerce, sont appelées à évoluer pour n'accueillir que des commerces de fréquence d'achat exceptionnelle, via la **trame « Périmètre de centralité commerciale : fréquence d'achat exceptionnelle »,** voire à ne plus accueillir de commerce à terme (exemple : secteur de la boulangerie situé à l'Est du Super U, le long de la RN 150).
- **Cette spécialisation est à croiser avec le classement des différentes zones.** Ainsi :
    - en zones UA1 et UA2, qui correspondent au **centre-ville et aux abords de la gare,** les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées **sans conditions de surface ;**
    - en zone Uae, qui correspond aux **ZAE périphériques,** les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail doivent avoir une **surface de vente supérieure ou égale à 300 m².**

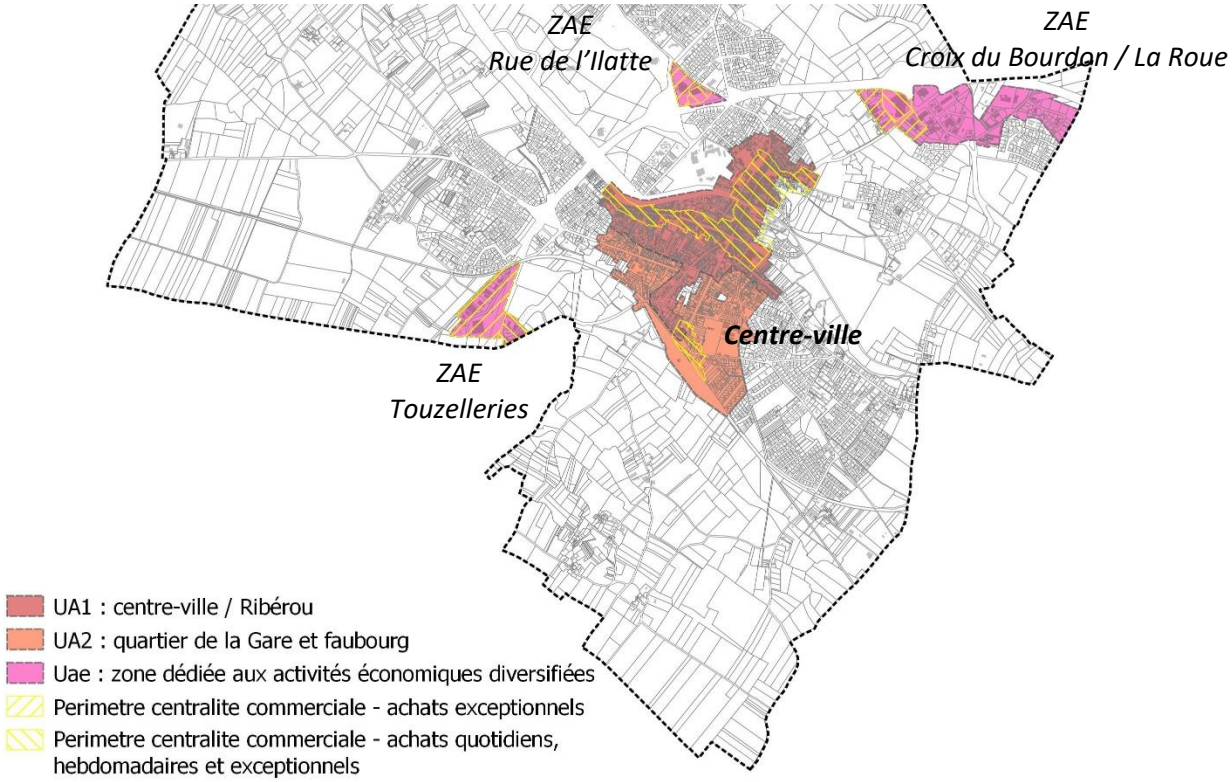
Ces différents outils ont pour objectif de :

- **favoriser la dynamique d'installation et de reprise de commerces dans le centre-ville et les abords de la gare,** grâce à une grande souplesse des règles. La pratique du commerce associée correspond, dans l'esprit, au commerce de proximité et à la déambulation piétonne.
- **spécialiser les ZAE vers les grandes surfaces et certains secteurs de consommation qui nécessitent de grandes emprises (stockage, stationnement…).** La pratique du commerce associée correspond, dans l'esprit, aux « grandes courses » (approvisionnement au supermarché) et à une démarche d'achat motorisée.

En conséquence, à titre d'exemple, une petite boulangerie ne pourra plus s'installer dans une zone périphérique (hors galerie du Super U).

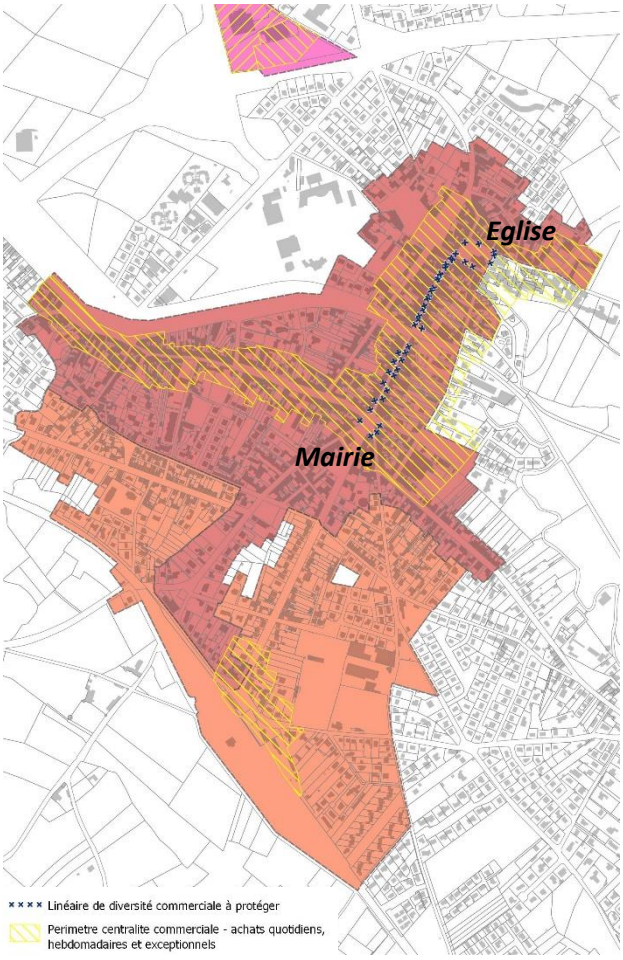
Il est toutefois à noter que les évolutions prévues **s'inscrivent dans le temps, sans recours aux évolutions forcées.** De fait, les commerces présents aujourd'hui dans les ZAE, et qui ne respectent pas la logique exposée précédemment, peuvent se maintenir et même évoluer. Le règlement de la zone Uae stipule ainsi que :

- **au sein des secteurs repérés** aux documents graphiques par la mention « Périmètre de centralité commerciale : fréquence d'achat exceptionnelle », ce sont **les nouvelles constructions** destinées à l'artisanat et au commerce de détail, qui sont soumises à la double condition de fréquence d'achat exceptionnelle et de surface de vente supérieure ou égale à 300 m².
- **en dehors des secteurs repérés** aux documents graphiques par la mention « Périmètre de centralité commerciale » (exemple : secteur de la boulangerie situé à l'Est du Super U, le long de la RN 150), **la réhabilitation et l'extension limitée** à 10% de la surface de plancher avant travaux des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail existant à la date d'approbation du PLU, **reste admise.**



Les zones UA1, UA2 et Uae, ainsi que les périmètres de centralité commerciale associés

La dynamisation du commerce de proximité se traduit par un dernier outil : la mise en place d'un « **linéaire destiné à la diversité commerciale** » dans le centre-ville. Ainsi, le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques, le rez-de-chaussée des constructions à l'alignement ou au contact des emprises publiques doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, de services, de restauration, à l'activité de cinéma, ou à des activités et services d'intérêt collectif. Tout changement de destination des locaux existants en rez-de-chaussée et sur la voirie de ce linéaire vers d'autres destinations que celles-ci est interdit. Cet outil a pour objectif de maintenir des rez-de-chaussée actifs. Il s'applique aux rez-de chaussée qui le sont déjà.



Le linéaire de diversité commerciale >

Enfin, en complément des différentes démarches citées ci-avant, il importe de noter que la ville a bénéficié d'une **étude commerciale dans le cadre du Programme Petites Villes de Demain[6].** Cette étude, réalisée en 2022 par la CCI de Charente-Maritime, livre un diagnostic du marché couvert et un apport d'observation, mais aussi un ensemble de **pistes de réflexion qu'il est intéressant d'exploiter dans le cadre de la dynamisation du commerce de proximité et de la redynamisation du centre-ville de Saujon.** L'étude est annexée au présent rapport de présentation.

6.2.2.2 Accentuer le développement économique du territoire pour une meilleure attractivité

> Le zonage Uae

En plus de la politique commerciale exposée ci-avant, le développement économique de Saujon se traduit par la création des **zones Uae** (pour zones Urbaines dédiées à l'activité économique), introduites également précédemment. Elles couvrent :

- **la ZAE de La Croix du Bourdon / La Roue / Pré du Canal,**
- **la ZAE des Touzelleries,**
- **la ZAE de la Rue de l'Ilate.**

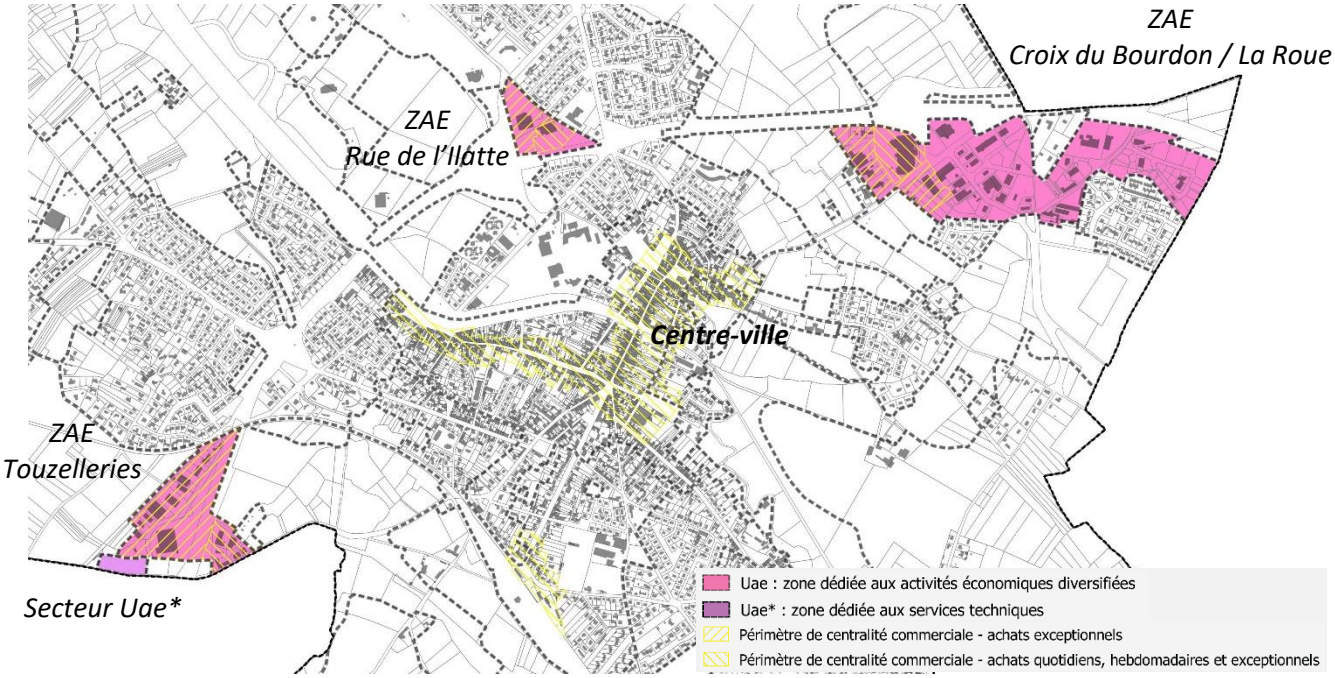
Il est à noter que ces zones Uae sont accompagnées d'un **secteur Uae*,** mais que celui-ci est destiné à une vocation distincte, bien particulière : **la relocalisation des Services Techniques Départementaux et l'aménagement du contournement de Saujon.** Le regroupement du secteur Uae* avec la zone Uae s'explique par **les convergences qui les unissent en matière de type de constructions et d'aménagements** (grandes emprises, grands volumes, positionnement périphérique, intégration dans le paysage etc.). L'OAP encadrant l'aménagement du secteur Uae* est présentée précédemment (voir le 6.2.1).

Les dispositions réglementaires qui sont appliquées à la zone Uae **permettent la consolidation des activités présentes et favorisent l'accueil de nouvelles entreprises, dans le respect du cadre programmatique et paysager fixé par la commune :**

- absence d'activités nuisantes pour le voisinage,
- possibilité d'accueillir des activités dans les secteurs comportant déjà des commerces dont la fréquence d'achat peut être qualifiée d' « exceptionnelle » (ZAE de la Rue de l'Ilatte, des Touzelleries, une partie de la ZAE de la Croix du Bourdon),
- règles définies en matière de morphologie, d'aspect et d'implantation du bâti, mais aussi de clôture et d'accompagnement paysager.

L'accueil de nouvelles entreprises est notamment possible au sein de la partie Est de la ZAE de La Roue (La Roue II), dont l'aménagement qui couvre 4,7 ha a débuté en 2013. Environ 5 lots sont encore libres en son sein. La densification des tissus économiques existant, permise par les règles exposées ci-après, demeure également possible en fonction des évolutions des activités en place.

[6] *Eléments complémentaires / Etude commerciale*, Programme Petites Villes de Demain, CCI Charente-Maritime, septembre-octobre 2022



Les zones Uae et le secteur Uae, ainsi que les périmètres de centralité commerciale associés*

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE Uae

L'introduction du règlement de la zone Uae rappelle que celle-ci constitue une zone urbaine spécialisée, destinée à recevoir des occupations et utilisations des sols **liées et nécessaires aux activités économiques diversifiées.** Elle comprend un **secteur spécifique Uae*** destiné à l'accueil des services techniques départementaux et à l'aménagement du contournement routier de Saujon. Outre les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, sont ainsi notamment admis dans l'ensemble de la zone Uae les constructions destinées aux entrepôts, à condition de ne pas créer de nuisances sonores ou de nuisances de trafic pour le voisinage.

Dans les secteurs **non dédiés au commerce,** comme dans les secteurs dédiés au **commerce** dont la **fréquence d'achat** est qualifiée **« d'exceptionnelle »,** l'article 2 indique que sont autorisées :

- les constructions destinées à **l'industrie,** c'est-à-dire aux constructions industrielles ou artisanales affiliées a l'industrie (construction automobile, maconnerie, menuiserie, peinture…)[7], à condition de ne pas créer de nuisances sonores, olfactives, visuelles ou de nuisances de trafic pour le voisinage,
- les constructions destinées aux **bureaux,**
- les **commerces de gros,**

[7] Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser (Fiche technique n°6 : Réforme des destinations de constructions dans le cadre de la modernisation du contenu des Plans Locaux d'Urbanisme, Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, version de février 2017).

- les constructions destinées à **l'habitation, à condition qu'il s'agisse d'un logement de fonction ou de gardiennage lié et nécessaire à l'activité,** et sous réserve :
    - que la surface de plancher n'excède pas 80 m² ;
    - qu'il soit destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable ;
    - qu'il soit intégré dans la construction à usage d'activités. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
- mais aussi, comme indiqué dans la partie précédente, **la réhabilitation et l'extension** limitée à 10% de la surface de plancher avant travaux **des constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail** existant à la date d'approbation du PLU.

De plus, comme expliqué précédemment, dans les secteurs dédiés au **commerce** dont la **fréquence d'achat** est qualifiée **« quotidien / hebdomadaire / exceptionnelle »,** comme **« d'exceptionnelle »,** sont également autorisées les **nouvelles constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail,** à condition, à la fois, de correspondre à leurs fréquences d'achat respectives et de disposer d'une **surface de vente supérieure ou égale à 300 m².**

En termes d'**intégration paysagère** du bâti, mais aussi de cohérence des opérations et d'aspect de la zone, et en lien avec les caractéristiques et usages de la zone (grands volumes, circulation motorisée), l'article 4 vient ensuite préciser un ensemble de règles :

- **l'emprise au sol** est limitée à **70%** du terrain d'assiette du projet ;
- la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 m à l'égout / 12 m au faîtage ;**
- la nouvelle construction doit s'implanter **à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement** de la voie ou de l'emprise publique ;
- la nouvelle construction doit être implantée **en limite ou avec un retrait minimal égal à la hauteur du bâtiment divisée par 2 (H/2), sans pouvoir être inférieur à 4 m,** par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En termes **d'aspect extérieur des constructions, plusieurs règles permettent d'assurer leur intégration paysagère depuis la rue, comme depuis le lointain.** Ainsi, il est rappelé dans l'article 5 que l'aspect extérieur des constructions doit être « compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager ». Plus précisément :

- les **volumes** doivent être **simples ;**
- la **mixité des matériaux** est encouragée car elle permet d'animer les façades de grande longueur. Ceux-ci pourront être divers (bois, métal, verre, béton, etc.), mais devront rester dans des teintes neutres ;
- dans le but d'améliorer l'impact paysager des édifices et d'en animer les façades, **les volumes importants doivent être fractionnés** (par exemple en suivant les différentes fonctions du bâtiment). Ce fractionnement peut être obtenu par une variation de volume (volume en saillie / en retrait / variation de hauteurs…) et / ou de matériau et / ou de teinte ;
- les **ruptures de teintes liées à la présence d'une enseigne** ou d'une signalétique propre à l'entreprise sont encadrées à travers l'application du Règlement Local de Publicité ;
- les **enseignes lumineuses** ou éclairées sont interdites lorsqu'elles sont clignotantes ou intermittentes, sauf pour les établissements liés à la santé. Les enseignes à message défilant sont interdites. Les teintes et les proportions des enseignes lumineuses doivent être choisies afin de diffuser une lumière douce, non agressive ;

- excepté dans quelques cas dérogatoires, la couverture des **toitures en pente** doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée, tandis que le traitement des **toitures-terrasses** doit être conçu en cohérence avec les constructions alentour et avec l'éventuelle construction principale à laquelle elles se raccordent. Les teintes employées doivent être sombres et mates ;
- les **bâtiments annexes** de plus de 20 m² doivent être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

Concernant les **clôtures,** un grand soin doit y être apporté. Afin de favoriser la cohérence de chaque ensemble, elles doivent être constituées **à l'alignement des voies publiques :**

- soit par un **mur bahut,** d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé ou non d'une grille à barreaudage vertical, et doublé ou non d'une haie d'essences locales variées, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 2 mètres ;
- soit par une **haie d'essences locales variées,** d'une hauteur maximale de 2 m, **doublée ou non d'une grille ou de tout autre dispositif à clairevoie.**

En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m et la hauteur minimale à 1,50 m. Les clôtures situées entre les lots doivent être composées de **murs de teinte discrète ou de grillages rigides** sur poteaux métalliques assortis, **doublés ou non d'une haie d'essences locales variées.**

En matière de **stationnement,** l'article 7 exige la réalisation minimale :

- d'une place par logement ;
- deux places par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente pour les constructions liées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- une place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les commerces de gros et l'industrie ;
- une place par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts ;
- une place par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les bureaux.

Il est enfin à noter que :

- en lien avec les caractéristiques et usages du secteur, qui incluent des bâtiments massifs, des espaces de stockage et des aires de stationnement, **la surface minimale de pleine terre est fixée à 15%** du terrain d'assiette du projet. Au sein du secteur Uae*, qui est à créer, il est demandé que ce coefficient soit au minimum de 30% ;
- des règles, notamment de végétalisation, garantissent le paysagement des **aires de stationnement ;**
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale par exemple) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

Le renforcement de l'attractivité économique des ZAE de la commune passe aussi par le **cadre paysager** qu'elles offrent. En la matière, **la ZAE La Croix du Bourdon / Le Pré du Canal / La Roue revêt des enjeux significatifs,** à la fois parce que :

- elle constitue la **zone majeure** de la commune (47 ha avec les quartiers de logements attenants) ;
- elle s'est **aménagée par opérations successives,** sans logique d'ensemble, fait qui a amoindri sa cohérence ;
- elle constitue la **vitrine de la commune,** depuis l'axe majeur que constitue la RN 150.

Pour toutes ces raisons, elle fait l'objet d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).** Celle-ci se conçoit à la fois :

- en lien avec la **réglementation de la zone Uae** présentée ci-avant, utile notamment à l'encadrement des parcelles privées,
- **dans le temps,** dans la mesure où les actions recherchées, notamment en termes de végétalisation et de traitement de l'espace public, sont appelées à être réalisées progressivement (maîtrise publique et privée des aménagements).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE UAe CROIX DU BOURDON / ROUE

ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au **Nord-Est de la ville de Saujon,** en frange Sud de la **RN 150** qui relie Saintes à Royan. Il est formé par l'ensemble urbain composé des **zones commerciales et artisanales** de La Croix du Bourdon, du Pré du Canal, de La Roue et la Roue II auxquels sont associés **divers équipements et secteurs d'habitat.** L'ensemble s'est développé par phases, selon des époques et des vocations variées. De fait, il présente un **caractère hétérogène,** dont la cohérence et l'aspect paysager peuvent être améliorés. Ces enjeux sont particulièrement prégnants le long des axes majeurs qui irriguent la zone : la Rue de Saintonge (Saujon / RN 150), la Rue du Pré du Canal et la Route de la Justice.

Localisation de la ZAE La Croix du Bourdon / La Roue par rapport à la RN 150 et à la ville

La zone étant déjà largement urbanisée, il est peu crédible d'envisager des actions de fond sur le bâti et les activités déjà existantes. L'amélioration souhaitée a donc davantage trait au **traitement de l'espace public.** Dans cette perspective, **la réduction du vocabulaire routier, le renouement avec l'identité bocagère du site d'origine et des alentours, la structuration des axes majeurs et la création de séquences apparaissent des leviers adéquats à mobiliser.**

Un second enjeu de la zone réside dans **sa pratique :** l'accès aux commerces doit être facilité pour les habitants de la zone et ceux de la commune. Des enjeux de **mobilité active** se dessinent donc également.

Les enjeux principaux sont :

- **Maintenir la ceinture bocagère verte** au Sud-Ouest de la zone, constituant une coupure entre cette dernière et la ville de Saujon ;
- **Structurer les voies principales** et **marquer les séquences de la zone ;**
- **Mettre en valeur l'identité bocagère** environnant le site et initialement présente au sein de la zone ;
- **Lier les fonctions habitat et commerce,** notamment par le biais des cheminements piétons ;
- **Encadrer la construction des futurs bâtiments et l'évolution des bâtiments existants** (teintes, gabarits, volumétrie) afin de renforcer la cohérence de l'ensemble, de même pour les **clôtures.**

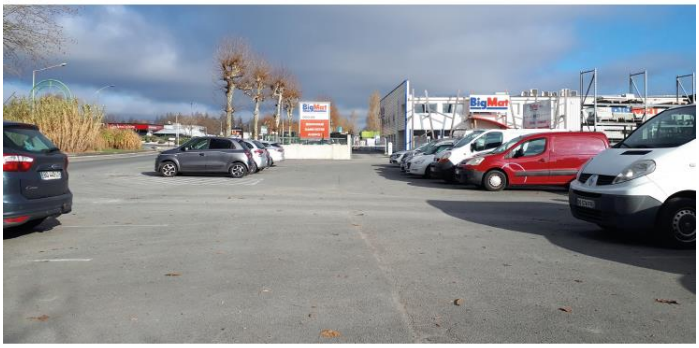
De haut en bas :

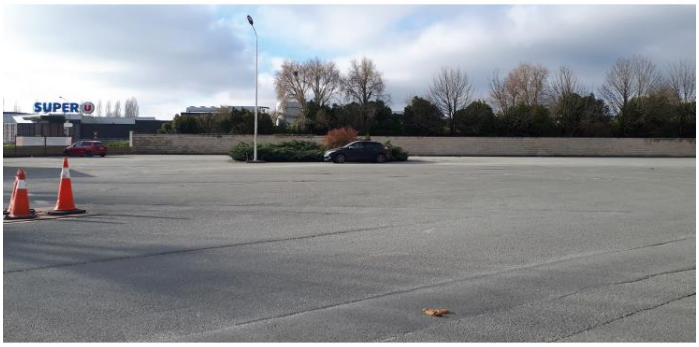
Arrivée bocagère par le Sud de la ZA, Rue de Saintonge

Profil de la Rue de Saintonge en entrée Sud de Zone

Activité en entrée Sud de Zone

Le pôle commercial au Sud-Ouest de la Zone





De haut en bas :

Arrivée par l'Ouest de la Zone, après avoir quitté la RN 150

Poche de stationnement à l'avant d'une activité, Rue de Saintonge

Vaste aire de stationnement en enrobé au Nord de la zone

Activités le long de la frange Nord de la Rue du Pré du Canal

Aide au repérage sur le secteur d'OAP

PARTI D'AMENAGEMENT GLOBAL

Dans l'esprit de renouement avec l'identité bocagère initiale du site, qui constitue l'identité de la zone de Saujon autant qu'une pluvalue pour ses habitants comme ses usagers, la première action à envisager est de **préserver l'ensemble des éléments constitutifs de cette identité encore présents.** Il s'agit notamment de la ceinture bocagère verte au Sud de la zone, des alignements d'arbres encore présents le long de la Rue de Saintonge, des haies disséminées, mais aussi de tout l'ensemble paysager encore présent près du rond-point situé à l'articulation de la Rue du Pré du Canal et de la Route de La Justice (canal, arbres de moyenne et haute tiges, prés). En complément de ces éléments, il est à noter que l'alignement d'arbres le long de la Rue du Pré du Canal, bien que davantage apparenté à un paysagement « aménagé », est lui aussi qualitatif, et donc à préserver.

Face à ces éléments et compositions qualitatifs, on identifie certains **secteurs ou éléments au contraire peu qualitatifs.** Ils constituent la **cible d'action prioritaire** dans le cadre du renouveau paysager de la zone. Suivant un principe de réalisme et de recherche d'un gain de lisibilité au sein de la zone, ces sites peu qualitatifs ont été identifiés **le long des axes structurants** que sont la Rue de Saintonge, la Rue du Pré du Canal et la Route de La Justice, mais aussi le long de la Rue de la Croix du Bourdon, commerçante passablement empruntée (Super U et multiples commerces et activités). Il s'agit de certaines aires de stationnement en enrobé particulièrement vastes, de parvis d'entreprises peu qualitatifs (enrobé et stationnement très exposés), de séquences saturées par le stationnement, de plantations qui ferment le paysage sur des séquences où il mériterait d'être ouvert (plantations rappelant la Toscane à l'extrémité Est de la Rue du Pré du Canal, alors que le paysage pourrait s'ouvrir sur le bocage environnant). Les préconisations envisagées visent donc le paysagement des secteurs peu qualitatifs repérés, la création de

clôtures végétales devant les espaces les plus dégradés, ou bien encore la recréation ou le maintien de l'ouverture paysagère.

En plus des actions sur ces éléments ciblés, **le traitement de la voirie et de ses abords** peut globalement être amélioré. Toujours dans un principe de réalisme et une recherche de lisibilité, l'amélioration du traitement du sol et le paysagement des voies sont particulièrement recherchés le long des Rues de Saintonge, du Pré du Canal et de la Croix du Bourdon (la Route de La Justice se trouvant dans une situation plus avantageuse que les autres aujourd'hui). Parmi les actions à mener, on relève :

- **la création d'un itinéraire doux** du rond-point de la Route de la Justice / Rue du Pré du Canal à la Rue de la Croix du Bourdon, en prolongement de l'itinéraire déjà existant dans la partie Est de la zone. Cet itinéraire a vocation à être emprunté par tous les usagers de la zone et permet notamment de relier les habitants de l'Est de la zone (lotissement des Saules et logements sociaux attenants, lotissement des Vergnes) au pôle commercial de la Rue de la Croix du Bourdon ;

- **Rue de la Croix du Bourdon :** plantations en accompagnement de la noue existante et marquage au sol de traversées piétonnes, le tout visant à structurer la voie et à marquer son usage partagé entre véhicules, cycles et piétons ;

- **Rue de Saintonge :**
    - en partie médiane, plantation d'arbres de moyenne tige dans l'esprit des platanes disparus, ou d'arbustes, création d'une noue, plantée elle aussi, sur la partie la plus septentrionale, après le rond-point d'accès à la RN 150, dans le prolongement de la noue existante sur la partie Sud ;
    - sur les côtés, plantation d'arbres de haute ou moyenne tige, rappelant les anciens alignements de platanes qui venaient doubler l'alignement épars de petits arbres et arbustes encore présents, mise à jour de noue sur les parties busées du système de drainage des eaux pluviales, et paysagements des aires de stationnement existantes ;
    - sur la voie, marquage au sol des traversées piétonnes, dans l'esprit de celles projetées sur la Rue de la Croix du Bourdon.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Concernant les plantations à envisager :

- les essences choisies le long ou en partie médiane des voies doivent rappeler l'identité bocagère du site ;
- les haies créées en clôtures doivent être d'essences locales variées ;
- le paysagement des aires de stationnement est davantage envisagé par la création de bosquets d'arbres que par l'apposition d'une trame régulière.

Concernant le traitement du sol, il est souhaité que les matériaux employés pour signifier la présence du piéton (itinéraire doux et traversées piétonnes) soit clairs et qualitatifs, et qu'ils se différencient du vocabulaire routier omniprésent à l'heure actuelle.

PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Les aménagements pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre de toute procédure permettant de garantir la cohérence des aménagements.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

Voiries existantes

Bosquets, boisements existants à conserver

Eléments ou compositions qualitatifs à préserver

Eléments ou compositions peu qualitatifs

Accès et fonctionnement viaire

Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

Traitement minéral du sol à adapter

Armature urbaine et paysagère

Bosquets, boisements à créer

Gestion paysagère des eaux pluviales à prolonger

Vue à dégager

ESPRIT DES INTERVENTIONS (AVANT / APRES)

Structuration de la Rue de Saintonge et intégration paysagère des aires de stationnement via la plantation d'arbres de moyenne tige le long de la noue.

Structuration de la Rue de Saintonge et intégration paysagère des aires de stationnement via le redimensionnement de la chaussée, le prolongement de la noue et des plantations de moyenne tige.

Paysagement d'une vaste aire de stationnement située le long de la Rue de Saintonge. La fonction du site, particulièrement sous-employé ne pâtit pas de la création de multiples bosquets.

Paysagement de l'aire d'expostion d'une activité de vente automobile et amélioration de l'image de la zone de Saujon depuis la RN 150.

Amélioration de l'aire de stationnement non aménagée le long de l'impasse du Pré du Canal.

Reconfiguration des profils de la Rue de Saintonge et de la Rue de la Croix du Bourdon : structuration et intégration paysagère des aires de stationnement par le biais de plantations, marquage au sol des traversées piétonnes.

> Les dispositions favorables au sein des zones UA, UB et UC

Le développement économique de Saujon se poursuit à travers **les règles globales édictées pour les zones urbaines multifonctionnelles, qui peuvent accueillir un ensemble de fonctions non résidentielles.** Ainsi, en zone UA, si les nouveaux commerces ont vacation à s'établir à l'intérieur du « périmètre de diversité commerciale », des extensions mesurées des constructions et installations destinées à l'artisanat et au commerce de détail restent autorisées à l'extérieur. De même, toujours à l'extérieur dudit périmètre, la création de restaurants, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergements hôteliers et touristiques, cinémas et bureaux reste possible. Les bureaux sont également autorisés en zone UB.

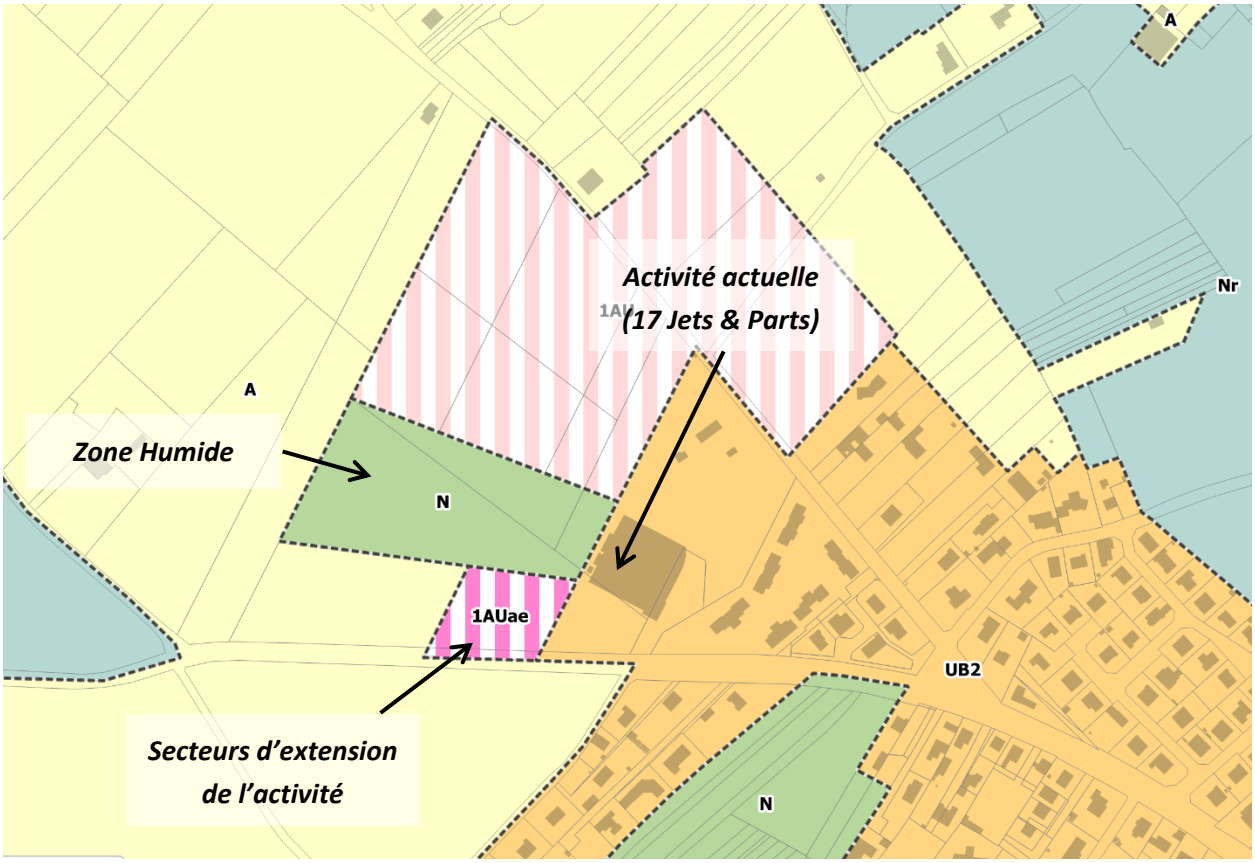
> Le secteur d'extension 1AUae

L'accueil de nouvelles activités se conçoit **essentiellement à l'intérieur des zones urbaines déjà existantes** (voir notamment le début de ce 6.2.2.2). De fait, deux uniques secteurs d'extension dédiés à l'activité sont souhaités sur le territoire communal. Le premier concerne le développement de l'activité thermale, via le

secteur 1AUth exposé précédemment (voir le 6.1.2.1). Le second est lié aux besoins de l'une des deux enseignes qui a permis la reprise de la friche créée par le départ du supermarché anciennement situé à l'Ouest de la ville, au lieu-dit L'Hôpital. **L'enseigne de vente de bateaux,** 17 Jets & Parts, a ainsi besoin de pouvoir exposer ses bateaux. Les espaces extérieurs existants n'étant pas suffisants, **la réserve d'une aire d'exposition est souhaitée, à l'Ouest du site actuel.** Elle se traduit par la **création d'une zone 1AUae.**

Il est à noter que :

- le périmètre envisagé prend soin **d'éviter la zone humide** mise à jour lors des inventaires environnementaux réalisés dans le cadre du PLU, et elle-même classée en zone N (voir à ce sujet le 6.1.1.2 précédemment) ;
- même si la demande actuelle d'extension est clairement liée à l'enseigne de bateaux, les élus ont souhaité **permettre certaines évolutions,** notamment de constructibilité, afin de permettre une reprise le cas échéant ;
- le **positionnement en entrée de ville** du secteur suppose une certaine vigilance vis-à-vis des usages et constructions qu'il peut accueillir.



Le secteur 1AUae, en frange Ouest de la ville

Les principes d'aménagement et les dispositions réglementaires appliquées à la zone 1AUae sont présentés ci-après et sont à considérer conjointement.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AUae

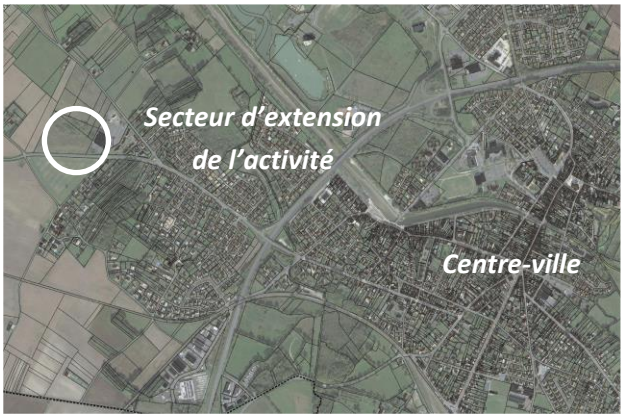
ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé en **périphérie Ouest de Saujon.** Il prend place à la croisée de la RD 14 / Route de La Tremblade et de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille, au Sud-Est du secteur d'urbanisation de l'Hôpital (voir le 6.3.1.1). Il constitue **une opération de renouvellement urbain, à laquelle s'ajoute une extension.** Ainsi, le supermarché désaffecté qui se trouve sur place est repris par deux enseignes : une enseigne de vente de piscines et spas et une enseigne de vente de bateaux, déjà installée à Saujon. Cette dernière souhaite **s'étendre vers l'Ouest,** en direction du sous-secteur Sud de l'OAP d'habitat attenante. L'extension a pour objectif d'exposer les bateaux mis en vente. Le site est constitué :

- de la partie Sud de l'ancien supermarché, correspondant au bâtiment et à une partie du parking, représentant 1,36 hectare (renouvellement) ;
- d'un espace agricole qui n'est plus exploité et qui est en cours d'enfrichement (extension). Il correspond pour sa part à environ **4800 m²** et prend soin d'éviter la zone humide repérée sur sa frange Nord.

Les enjeux principaux d'aménagement sont :

- **ne pas multiplier les accès** depuis la RD 14 / Route de La Tremblade ;
- assurer **l'intégration paysagère** de l'urbanisation depuis les espaces naturels et agricoles.



Le secteur d'extension de l'activité, à l'échelle de la ville et du secteur

Le site, vu depuis la Route de La Tremblade, en sortant de Saujon (à g.) et l'enseigne concernée, depuis la même voie (à d.)

Le site, vu depuis la Route de La Tremblade, en allant vers Saujon

PARTI D'AMENAGEMENT GLOBAL

La partie du site déjà urbanisée n'est pas appelée à évoluer significativement. Les remaniements envisagés concernent le bâtiment existant. La partie du site en extension doit servir à exposer les bateaux mis en vente. Afin de permettre une diversité d'usages en cas de reprise (si toutefois la situation se présentait), des **possibilités de constructions** sont souhaitées. **L'emprise au sol maximale est ainsi fixée à 40 %** et doit se combiner à un coefficient minimal de pleine terre de 60%. Celui-ci permet de **ménager un espace de transition** entre les espaces naturels et agricoles environnant et les espaces urbanisés.

LES ACCES ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La partie du site déjà urbanisée est desservie par une voie traversant l'opération de logements située sur sa frange Nord. La desserte est donc réalisée depuis l'accès existant le long de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. **Aucun accès sur la RD 14 / Route de La Tremblade n'est créé.** La partie du site en extension est desservie par la partie du site déjà urbanisée.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Afin d'assurer la transition avec les espaces naturels et agricoles environnant, **les franges du site doivent être végétalisées** au moyen de haies bocagères constituées d'essences locales variées (doublées, ou non, d'une grille ou de tout autre dispositif à clairevoie, tous deux de teinte sombre). La partie du site en extension doit demeurer largement perméable (coefficient minimal de pleine terre est fixé à 60 %). Les **éventuelles constructions** sont en outre encadrées par un **ensemble de dispositions réglementaires,** de teintes et de morphologie notamment, assurant leur intégration paysagère.

PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

La partie du site déjà urbanisée est destinée à accueillir de l'activité et le stationnement qui lui est lié. Les activités de la partie du site en extension se conçoivent **en lien avec les activités de la partie du site déjà urbanisée.** Il peut s'agir de constructions et aménagements liés à l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux bureaux, comme d'espaces d'exposition.

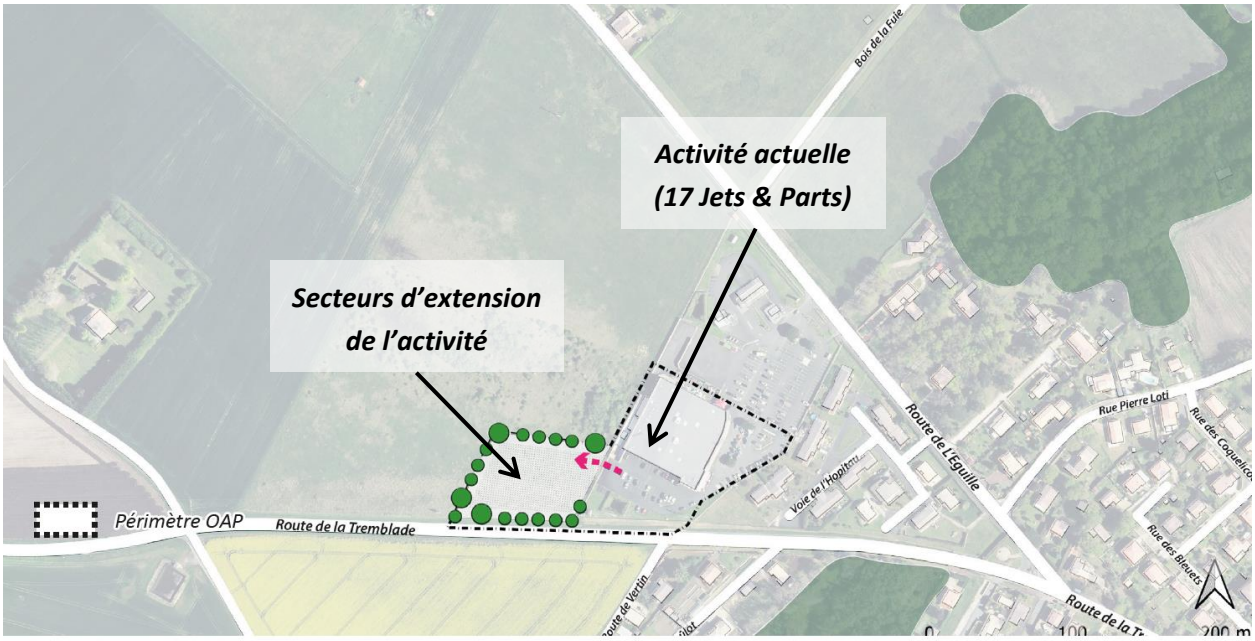
PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

La végétalisation des franges du secteur constitue la **condition préalable** à tout aménagement de la partie projetée en extension. En respect du principe de continuité de l'urbanisation de la Loi Littoral, si des **constructions** sont érigées, elles doivent se situer **en continuité ou à proximité du bâtiment existant** sur la partie déjà urbanisée (ancien supermarché).

DESSERTE PAR LES RESAUX

Le secteur est déjà desservi par les réseaux en capacité suffisante. L'extension de certains réseaux (électricité...), si elle est nécessaire, sera réalisée **à partir de la partie du site déjà urbanisée.**

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Voiries existantes

Bosquets, boisements existants à conserver

Accès et fonctionnement viaire

Voie de desserte principale à créer

Armature urbaine et paysagère

Bosquets, boisements à créer

Eléments de programmation

Espace à dominante perméable
dédié à l'extension des activités

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE 1AUae

L'introduction du règlement de la zone 1AUae rappelle que celle-ci constitue une zone à vocation d'activité. Elle est destinée à accueillir des occupations et utilisations des sols **liées et nécessaires aux activités économiques diversifiées, dans le respect de son positionnement en entrée de ville, aux abords d'espaces naturels.**

En plus des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, l'article 2 rappelle que sont admis dans la zone 1AUae les constructions et aménagements liés à **l'artisanat et au commerce de détail, aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et aux bureaux à condition d'être conçus en prolongement de l'activité existante sur le terrain d'assiette du projet, à la date d'approbation du PLU.** De fait, le secteur 1AUae se conçoit bien en lien avec les besoins d'une activité existante, et non comme une zone ouverte à l'urbanisation en soi. L'article 2 rappelle également que les constructions nouvelles destinées aux activités autorisées doivent être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage, d'environnement, et de paysage.

En termes d'intégration paysagère du bâti, l'article 4 indique que :

- afin de créer une transition entre les espaces naturels et agricoles alentour et les espaces urbanisés, **l'emprise au sol** est limitée à **40%** du terrain d'assiette du projet ;
- en continuité de l'actuel bâtiment qui accueille l'entreprise 17 Jets & Parts, la hauteur maximale des constructions est fixée à **8 m à l'égout ;**
- le soin de délimitation des limites de l'agglomération (au sens de la voirie et non de la Loi Littoral) étant laissé à la mairie, la nouvelle construction doit s'implanter **à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement** de la voie ou de l'emprise publique, ou **de 40 m,** le long des routes départementales ou nationales, hors agglomération.
- la nouvelle construction doit être implantée **en limite ou avec un retrait minimal égal à la hauteur du bâtiment divisée par 2 (H/2), sans pouvoir être inférieur à 4 m,** par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

En termes **d'aspect extérieur des constructions,** la reprise des dispositions de **l'article 5 de la zone Uae** (voir précédemment le 6.2.2.2) permet **d'assurer leur intégration paysagère**, notamment depuis le lointain. Une exception est faite, concernant les **clôtures.** En effet, en lien avec les espaces naturels et agricoles environnant, elles seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m. Celle-ci peut être doublée, ou non, d'une grille ou de tout autre dispositif à clairevoie, tous deux de teinte sombre.

En matière de **stationnement,** il est simplement indiqué que le nombre de places exigé doit être étudié en fonction de l'usage du secteur. Le traitement paysager des espaces affectés au stationnement doit être soigné et conçu en harmonie avec l'ensemble du projet. Le recours à des matériaux perméables et la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne sont à privilégier.

Il est enfin à noter que :

- en lien avec l'emprise au sol définie, **la surface minimale de pleine terre est fixée à 60%** du terrain d'assiette du projet ;
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** doit être limité (dissimulation végétale par exemple) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

6.2.2.3 Renforcer le positionnement touristique du territoire

L'appui au développement touristique du territoire a déjà été évoqué dans la partie précédente dédiée à la première orientation du PADD « 6.1 Renforcer la prise en compte des contraintes et atouts liés à l'eau », notamment à travers :

- la protection des **qualités paysagères et environnementales des espaces naturels et agricoles du territoire** (voir l'ensemble du 6.1.1),
- le soutien à **l'activité thermale,** qui se traduit par les zones Uth et 1AUth (voir le 6.1.2.1),
- le renforcement du positionnement de **l'aire de loisirs de La Lande,** qui se concrétise par un zonage NL (voir le 6.1.2.2),
- l'accompagnement des **campings,** impliqué par les zones Uca et Nca (voir le 6.1.2.2),
- la création d'emplacements réservés qui ont vocation à développer la **pratique douce des bords du fleuve** (voir le 6.1.2.3).

La protection du **patrimoine bâti** fait naturellement également partie des leviers à mobiliser en faveur de l'attractivité touristique de la commune. Les actions retenues dans ce domaine sont explicitées dans la partie 6.3.2.4.

Enfin, il est à noter que les dispositions réglementaires encadrent le **développement de l'hébergement hôtelier et touristique.** Celui-ci peut en effet s'opérer :

- dans le **centre-ville élargi** - centre, Ribérou et abords de la gare -, au sein des zones UA1 et UA2 (voir les explications de la délimitation des zones dans la partie à suivre 6.3.2.2), dans le même esprit de non dispersion de l'offre et de dynamisation du centre que celui appliqué au commerce (voir précédemment le 6.2.2.1) ;
- dans les zones Uth et 1AUth dédiées à **l'activité thermale** (voir le 6.1.2.1).

6.2.2.4 Pérenniser l'activité agricole

Le soutien à l'activité agricole se traduit de plusieurs façons :

- par une modération de la consommation d'espace, qui permet la préservation de l'outil premier que constituent les terres agricoles ;
- par un choix des secteurs d'extension respectant au maximum, eu égard aux différentes contraintes, les activités agricoles existantes ;
- par la création d'une zone Agricole dont la délimitation et les dispositions réglementaires permettent la préservation, le développement et l'évolution des sièges d'exploitation.

> La préservation des terres agricoles

La préservation des terres agricoles se manifeste en premier lieu à travers **l'effort de limitation de la consommation d'espace fourni par la commune.** En effet, comme expliqué précédemment :

- le projet de développement du logement sur la commune repose sur **l'intérêt général :**
    - **réduction active du déficit en logements sociaux** qui permet à la fois :
        - de sortir de l'état de carence qui impacte significativement le budget de la commune (les pénalités versées pourraient être utilisées autrement) ;
        - de prendre part à une politique nécessaire, à l'échelle nationale et locale, d'accueil solidaire de toutes les populations ;
    - **diversification des typologies d'habitation** permettant :
        - d'effectuer le parcours résidentiel sur la commune (pouvoir habiter à Saujon à tous les âges et sans discontinuité, grâce à des logements adaptés aux différentes époques de la vie) ;
        - de maintenir une diversité générationnelle en rajeunissant la population ;
- les élus se sont impliqués, avant toute chose, dans **l'optimisation des capacités de production de logements de la ville existante,** allant jusqu'à prévoir des opérations très denses en son sein (jusqu'à 120 logements / hectare) ;
- une **densité élevée** est également appliquée aux **secteurs en extension** (de 30 à 45 logements / hectare, en lien avec le caractère périphérique des secteurs).

Cette démarche permet de limiter la consommation d'espace dédié à l'habitat à un peu plus de 10 hectares. En ajoutant les besoins de production d'équipements (voir le 6.2.1.1) et les besoins liés au développement de l'activité (voir le 6.1.2.1 et la sous-partie dédiée au secteur 1AUae ci-avant), la consommation totale s'élève à environ 14 hectares. Ce prélèvement représente **un effort de réduction d'environ 40 % par rapport à la décennie passée.** Il se rapproche donc des objectifs généraux du SRADDET (-50%), mais fait mieux que le cadre posé par le SCoT dans sa version arrêtée en octobre 2019[8]. Sans considérer ce document qui reste à l'étude, **cet effort est important pour une commune qui constitue la seconde polarité de la CDC**[9], après Royan. L'objectif de réduction de 50% est en effet appelé à s'appliquer à un territoire élargi et donc à s'adapter aux enjeux de ses différentes composantes (les communes revêtant moins d'enjeux pouvant théoriquement augmenter davantage leurs efforts de réduction de la consommation d'espace).

La préservation des terres agricoles se conçoit aussi à l'échelle des sites retenus dans le cadre du développement urbain. Les élus ont en effet cherché à **privilégier des secteurs à valeur agronomique ou à usage agricole faibles, dans le respect toutefois des logiques de cohérence urbaine.** Ainsi :

- Le secteur **1AU L'Hôpital Ouest** (3,4 ha) et le secteur **1AUae** (0,48 ha) se situent géologiquement sur « une langue de pierre ». Cette configuration explique à la fois le fait que le sol y ait été exploité

[8] 131 hectares dédiés à l'habitat sur la période 2020-2040 pour les cinq polarités intermédiaires repérées (La Tremblade, Saujon, Arvert, Cozes, Etaules), soit 13,1 hectares sur 10 ans par commune, en faisant abstraction du fait que Saujon constitue une polarité plus importante que les quatre autres.

[9] En termes de démographie notamment, Saujon constituant également un pôle d'emplois, de commerces, de services et d'équipements important à l'échelle intercommunale.

(extraction de pierres et remblai), qu'une zone humide y ait mise à jour (au niveau du site d'extraction, voir à ce sujet le 6.1.1.2) et que la **valeur agronomique** des sols soit **faible[10].** Les deux secteurs ne sont **plus exploités depuis une vingtaine d'années.**

- Le secteur **1AU L'Hôpital Nord** (2,4 ha) présente une **valeur agronomique correcte,** mais a été retenu en raison de sa **proximité avec le secteur 1AU de L'Hôpital Ouest.** Sa partie Sud (entre la ville et le Chemin de La Fuie) est dédiée au **fourrage,** tandis que sa partie Nord (au Nord du Chemin de La Fuie) est **cultivée.**
- Le secteur **1AU Grand Champ** (3,57 ha) présente une **valeur agronomique moyenne** et est toujours exploité aujourd'hui. Son urbanisation a été retenue en priorité au sein du projet de développement de Saujon en raison de sa localisation **à l'intérieur de la ville existante** (urbanisation existante sur 4 côtés).
- Le secteur **1AU Maison Neuve** (0,68 ha) présente aussi une **valeur agronomique moyenne.** Son urbanisation a également été retenue en priorité au sein du projet de développement de Saujon en raison de sa localisation **en frange urbaine de la ville** (comblement de la frange Est avec urbanisation existante sur 3 côtés). Le site était exploité jusqu'il y a peu de temps.
- Le secteur **1AUth** (0,88 ha) dédié aux thermes correspond à une **valeur agronomique moyenne.** Le site n'est **plus exploité depuis au moins 20 ans** et est fauché par son propriétaire.

> La zone Agricole

La délimitation de la zone Agricole se veut « maximaliste » dans le sens où, **à l'exception :**

- des secteurs **urbanisés ;**
- des espaces non urbanisés concernés par des **enjeux de protection forts** (zones Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, zones couvertes par le PPRN, classés en zone Nr comme expliqué dans le 6.1.1.1) ;
- des quelques espaces non urbanisés au sein desquels des **constructions agricoles n'étaient pas souhaitables** et majoritairement présents dans l'enveloppe actuelle de la ville (secteurs paysagers ou touristiques à valoriser, secteurs sensibles d'un point de vue hydraulique, boisements, classés en zone N, secteur de loisirs de La Lande classée en NL et secteurs de camping classés en Nca, voir le 6.1 pour tous ces secteurs) ;
- des secteurs de **développement urbain** (voir les explications ci-dessus et aussi le 6.3.1.1) ;

l'ensemble des espaces naturels et agricoles a été classé en zone Agricole (A). La zone délimitée couvre majoritairement des **espaces ouverts de culture,** qui incluent quelques boisements et haies, pour partie repérés en Espaces Boisés Classés ou Espaces Verts Protégés (voir à ce sujet le 4.7.6 et le 6.1.1.1).

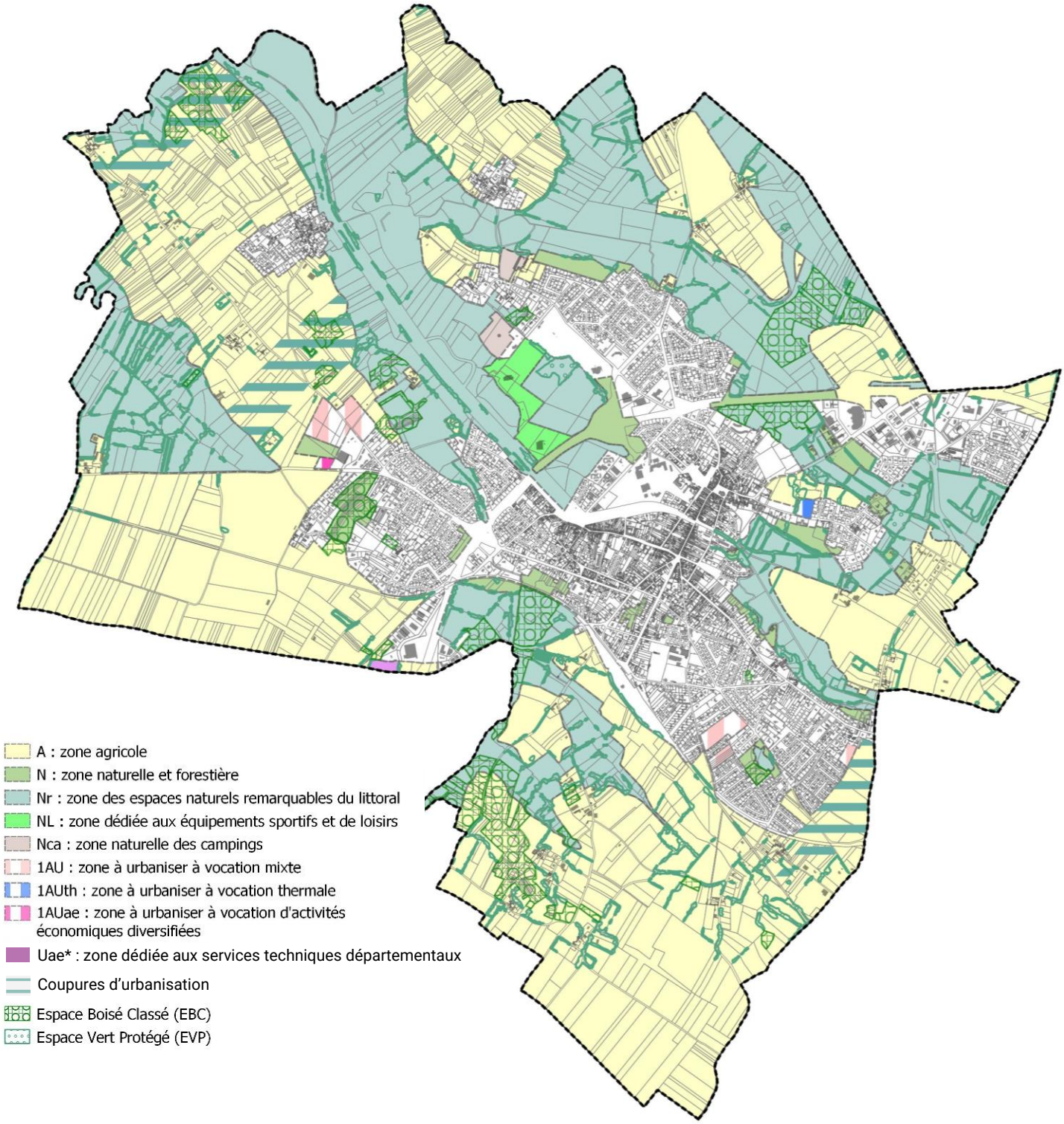
La zone Agricole inclut donc de **vastes étendues agricoles,** mais également **l'ensemble des sièges d'exploitation répertoriés sur la commune** (voir la cartographie à la suite des explications concernant le règlement de la zone A en suivant), ainsi que **quelques foyers urbains ou habitations isolées** qui n'ont pas été identifiés comme espaces agglomérés au titre de la Loi Littoral (voir à ce sujet le 6.1.1.1). Elle comprend également le **bâtiment associé au captage de la Bourgeoisie,** pour lequel une extension est prévue (voir aussi à ce sujet le 6.1.1.1).

[10] Les renseignements concernant la valeur agronomique des terres décrite dans cette partie ont été transmis par la mairie.

L'esprit qui a prévalu à l'écriture du règlement de la zone Agricole vise **le développement des sièges agricoles et l'évolution cadrée des habitations non agricoles existantes,** tout en :

- **évitant le mitage** des espaces naturels et agricoles ;
- **assurant l'intégration paysagère** des futurs constructions et aménagements.

Il est à noter qu'au sein des **coupures d'urbanisation,** délimitées en raison de l'application locale de la Loi Littoral (voir à ce sujet le 4.7), **les constructions constituant une urbanisation sont interdites.**



Logique de délimitation de la zone agricole

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE A

L'introduction du règlement de la zone Agricole rappelle qu'elle est **dédiée aux activités agricoles,** dans laquelle les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, et celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises.

Dans les secteurs couverts par la trame graphique **« coupures d'urbanisation »,** en lien avec l'application de la Loi Littoral, il est rappelé que **les constructions constituant une urbanisation sont interdites,** à l'exception des évolutions des constructions existantes agricoles si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces. Ainsi, les extensions limitées seront autorisées ainsi que les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles.

Dans un objectif de **limitation du mitage des espaces agricoles,** il est demandé que les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ainsi que leurs annexes attenantes ou isolées soient implantées **dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments principaux d'exploitation.** En cas d'impossibilité technique justifiée (bâtiment d'élevage…), des adaptations restent toutefois envisageables.

La possibilité de créer des constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau dans la **bande des 100 m** est rappelée.

Les **changements de destination** sont également autorisés, à condition d'être repérés au document graphique, ainsi que **l'évolution limitée des habitations existantes non liées à l'agriculture.**

En termes de **volumétrie et d'implantation des constructions,**

- concernant les **bâtiments agricoles :**
    - eu égard au principe déjà cadré d'évolution des sièges existants (rayon d'implantation) et aux grandes emprises qui caractérisent les bâtiments, **aucune règle d'emprise au sol n'est fixée ;**
    - en respect des pratiques habituelles, la **hauteur maximale** des constructions est fixée à **12 m ;**
    - pour permettre le passage et la manœuvre des engins agricoles :
        - un **retrait minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques** est demandé, et s'étend à **40 m** le long des routes départementales et nationales ;
        - un **retrait minimal de 5 m est demandé par rapport aux limites séparatives** latérales et de fond de parcelle ;

- en respect des dispositions de la Loi Littoral et de l'usage agricole des espaces environnant, **les habitations non liées à l''agriculture peuvent évoluer, mais de façon limitée.** Ainsi :
    - leur emprise au sol ne doit pas dépasser **50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;**
    - l'extension doit se limiter à **60 m² de surface de plancher** et être réalisée **en une seule fois ;**
    - la **hauteur** des constructions est limitée à **6 m à l'égout ou acrotère et à 9 m au faîtage ;**

- les seules annexes envisageables sont les **piscines**[11], à condition d'être situées à proximité des habitations existantes.

En termes **d'aspect extérieur des constructions, plusieurs règles permettent d'assurer leur intégration paysagère.** Ainsi, l'introduction de l'article 5 stipule que les constructions et aménagements autorisés doivent être « compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager ». Ce propos est ensuite précisé puisque :

- dans un esprit de discrétion paysagère, les **volumes** employés doivent être **simples ;**
- concernant les **façades :**
  - les façades des **constructions agricoles** doivent :
    - soit respecter les dispositions relatives à l'habitat,
    - soit présenter un aspect mat et sombre, étant entendu que le blanc, les couleurs vives et réfléchissantes, ainsi que les rayures sont interdits, mais que les serres et l'emploi de bardages d'aspect bois sont autorisés ;
  - les façades des **habitations agricoles et les extensions d'habitation existantes** doivent présenter :
    - soit l'aspect de la pierre du pays ou être enduites de teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local,
    - soit un aspect bois ;

    Des précisions concernant les enduits et les teintes à employer, qui visent toujours l'intégration paysagère des bâtiments, sont par ailleurs édictées.
- concernant les **ouvertures :**
  - les teintes des menuiseries et des volets des **constructions à usage agricole** ou forestier et des constructions et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif** et de services publics **doivent** s'harmoniser avec l'aspect des façades. Les teintes vives sont interdites ;
  - pour les **habitations agricoles et les extensions d'habitation existantes,** les teintes des menuiseries et des volets sont encadrées ;
- concernant les **toitures :**
  - pour les **constructions à usage agricole** ou forestier :
    - il s'agit de favoriser l'intégration des futures constructions en exigeant que **les bâtiments de grande emprise comprennent 2 pans** et qu'ils respectent un rapport de 1/ 3 2/3 en cas de pente asymétrique. La réglementation est plus souple pour les petits bâtiments ;
    - les teintes sombres sont privilégiées ;
  - pour les **habitations agricoles et les extensions d'habitation existantes,** ainsi que pour les constructions et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et de services publics**, la couverture des toitures doit être réalisée avec des tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée, exception faite des toits-terrasses pour lesquels une simple cohérence avec le bâti de référence et les toitures des éventuelles constructions alentour est demandé ;

[11] Voir à ce sujet la note du Préfet de Charente Maritime du 8 décembre 2022, dont l'objet est « l'application de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme aux projets d'extension ou d'annexe à une habitation existante ».

De plus :

- les constructions et installations nécessaires à des **équipements d'intérêt collectif et de services publics** doivent employer des matériaux dont la **bonne tenue** est assurée dans le temps. Les enduits doivent être de **teintes proches de celles de l'habitat traditionnel local** et en harmonie avec l'existant ;
- **les extensions aux constructions existantes** doivent être conçues **en cohérence** avec l'architecture traditionnelle locale ou avec l'architecture du bâtiment ;
- **pour les annexes agricoles ou annexes d'habitation existantes,** les bâtiments **annexes** de plus de 20 m², tels que garages, abris ou remises sont soumis aux **mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.**

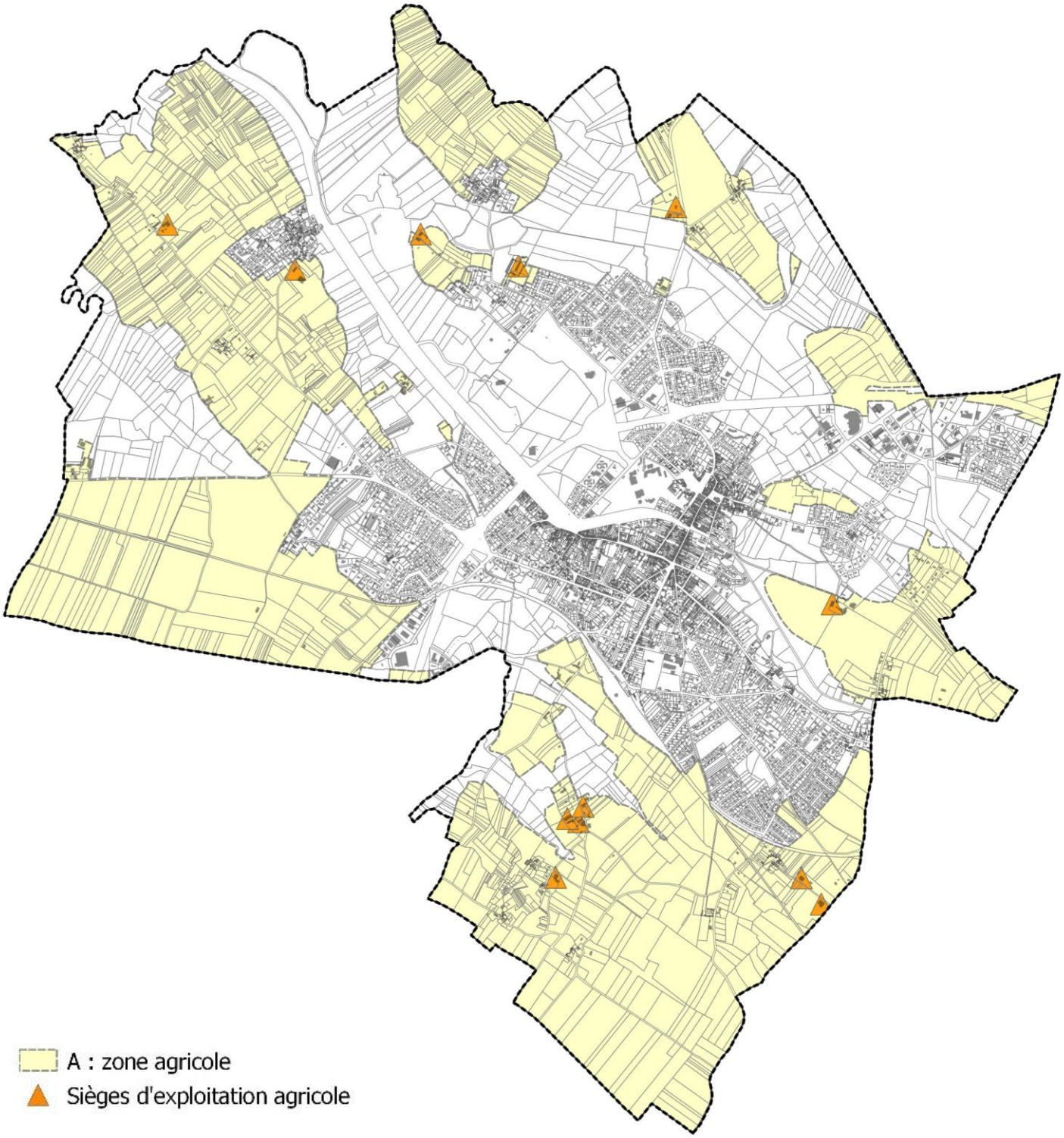
Concernant les **clôtures :**

- Pour les **constructions à usage agricole** ou forestier, compte-tenu des caractéristiques paysagères et environnementales de la zone, il est rappelé que celles-ci sont de préférence **à éviter.** Dans le cas contraire, afin de **maintenir les fonctions écologiques à l'œuvre et de conserver l'esprit des lieux,** les clôtures doivent être constituées :
  - soit par une haie d'essences locales variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie,
  - soit d'un grillage supporté par des piquets bois, d'une hauteur maximale d'1,20 m ;
- Pour les **habitations agricoles et les extensions d'habitation existantes,** les **murs bahuts** sont autorisés, en plus des dispositions citées au tiret précédent, excepté au contact d'une zone Agricole ou Naturelle ;
- Le long des routes départementales, les portails devront être implantés à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement.

Il est enfin à noter que :

- en lien avec l'absence de réglementation d'emprise au sol pour les **constructions à usage agricole** ou forestier et le caractère circonscrit et pour partie encadré des autres constructions autorisées, **la surface minimale de pleine terre n'est pas réglementée ;**
- le nombre de places de **stationnement** n'est pas encadré. Il doit être étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique, étant entendu que le stationnement des véhicules doit être assuré **en dehors des voies ouvertes à la circulation ;**
- des règles, notamment de végétalisation, garantissent le paysagement des **aires de stationnement ;**
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale par exemple) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

Bâtiments agricoles le long du Chemin du Moulin du Temple, au Sud-Est de la commune

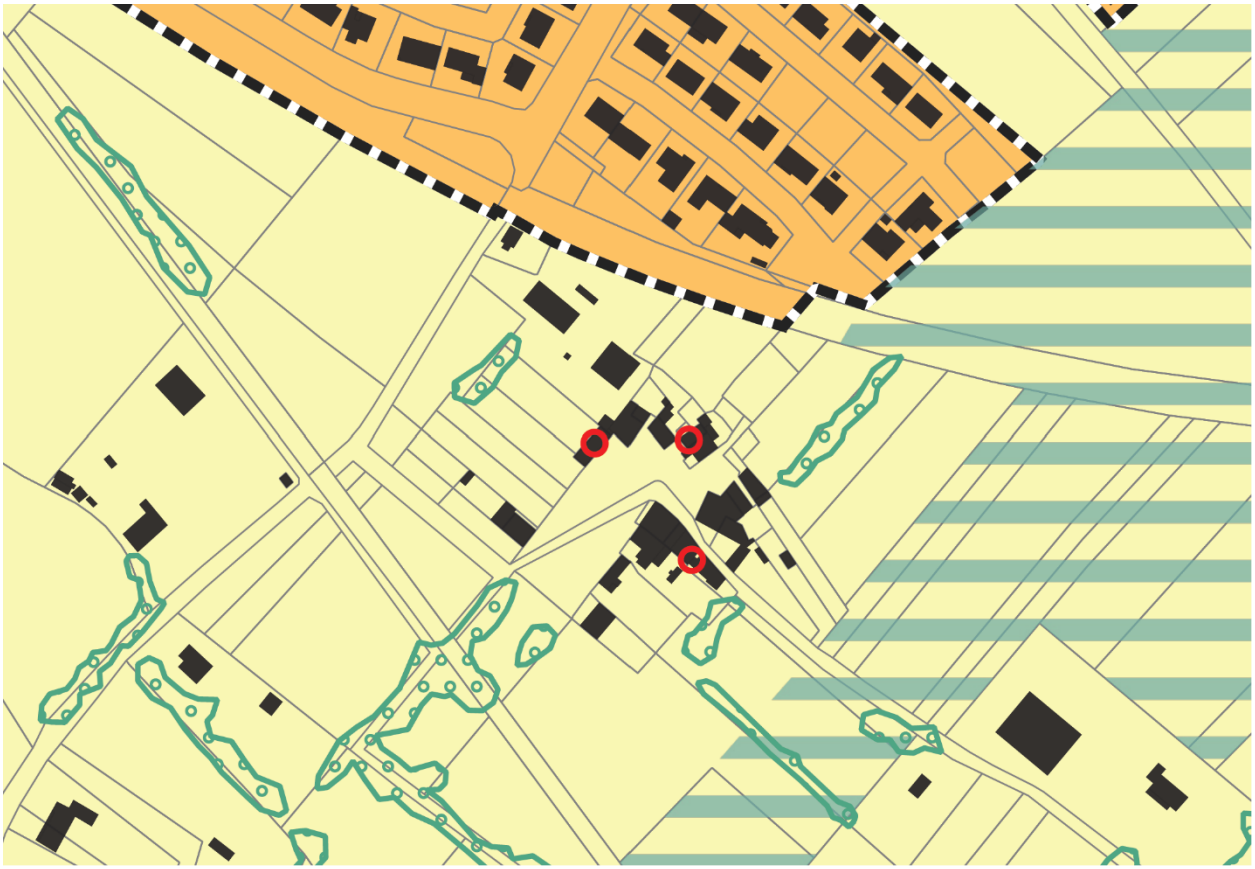


Localisation des sièges d'exploitation agricole

> Les changements de destination en zone Agricole

Différents bâtiments sont mentionnés sur le document graphique comme susceptibles de changer de destination. La sélection s'est faite en fonction des données de la base fiscale (maison et dépendance de fait sont retirées de la sélection), de la défense incendie présente sur le secteur et de l'aptitude des sols à recevoir un assainissement individuel. La nouvelle destination pour chaque bâtiment repéré sera l'habitation. **Trois changements de destination ont été identifiés à l'échelle du territoire communal.**

Localisation des changements de destination >



Localisation des sièges d'exploitation agricole (ronds rouges)

6.2.3 Le transport et les déplacements

L'amélioration de la mobilité constitue un levier essentiel au confortement du carrefour d'échanges historique que constitue Saujon. Elle se concrétise notamment à travers :

- une densification et une structuration du quartier d'habitat situé autour de la gare,
- la création de continuités douces, à l'intérieur de la ville existante, au sein des secteurs de développement, et entre ces nouveaux secteurs et la ville existante.

6.2.3.1 La densification et la structuration du pôle de la gare

La présence d'une **gare** à Saujon constitue un atout majeur d'attractivité pour la commune, autant qu'un outil concret dans le cadre de la transition écologique. Il importe donc de le conforter. La commune et la CARA ont déjà œuvré en ce sens via la transformation de l'équipement en un véritable **pôle intermodal,** alliant aires de stationnement, aire de co-voiturage, connexion au réseau de bus, création de pistes cyclables, aire de stationnement des taxis et **mise en valeur** du pôle par l'aménagement du parvis, des espaces environnants et de la terrasse du restaurant-bar-hôtel en présence.

A g : Extrait de la plaquette de lancement du projet de création du pôle intermodal de Saujon (CARA, 2016)
A d. : le parvis de la gare réaménagé (Source : Google Street)

A g : L'une des aires de stationnement aménagée, couverte par des ombrières photovoltaïques
A d. : piste cyclable le long de l'Avenue Gambetta, qui relie la gare au centre de Saujon

Le confortement démographique de Saujon est à même de renforcer l'usage de l'équipement. Afin **d'inciter les futurs habitants** qui pourraient être intéressés par les stations desservies vers Niort, Saintes, Royan et Angoulême **à préférer le train à la voiture,** il a été décidé d'**encourager le développement de l'habitat à proximité de la gare.** Cette démarche se concrétise par le classement en zones UA1 et UA2 des abords de la gare et la création de secteurs de renouvellement urbain et de densification.

> Le zonage des abords de la gare : zones UA1 et UA2

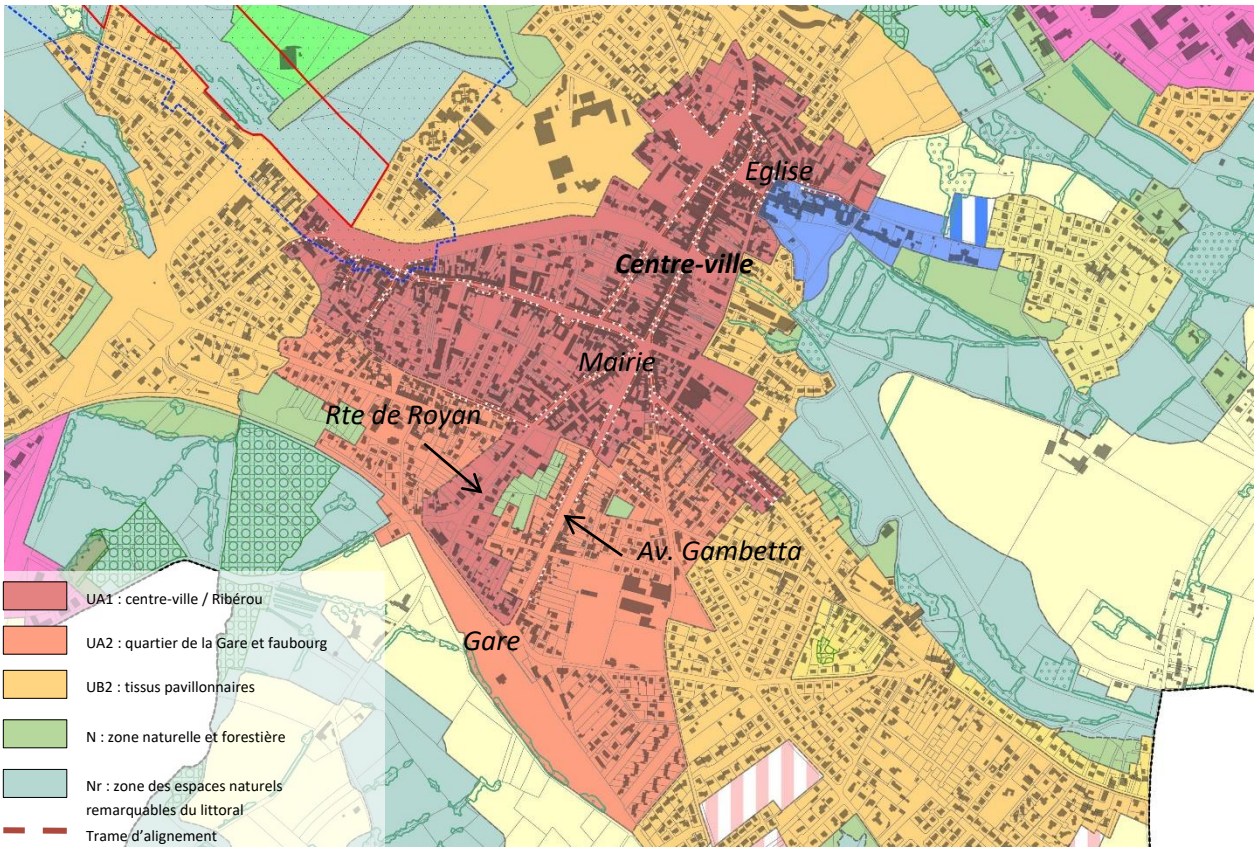
Les différentes zones urbaines multifonctionnelles qui ont été définies à travers les règlements écrit et graphique de la commune correspondent, notamment, **à différents niveaux de densité.** Le centre ancien, **très dense,** a ainsi été classé en **zone UA1,** tandis que les quartiers périphériques résidentiels, **modérément denses à peu denses,** sont classés en **zone UB2.** Les abords de la gare englobent aujourd'hui des tissus urbains intermédiaires entre ces deux extrêmes, même s'ils se rapprochent davantage des caractéristiques de la zone UB2. Afin de **favoriser leur densification et leur structuration,** il a été décidé de :

- **classer les abords de la Route de Royan** (pénétrante Sud de Saujon connectée à la RN 150 et traversant la voie ferrée) **en zone UA1,** comme le centre. Cet axe majeur de pénétration dans la ville a ainsi vocation à se densifier à se structurer, améliorant la lisibilité fonctionnelle du quartier des abords de la gare. Il est à noter qu'une opération de logements sociaux est en cours de réalisation sur l'emprise libre qui se situe sur sa frange Ouest, au lieu-dit « La Guitarderie », participant au principe de structuration recherché ;
- **classer le reste des abords de la gare en zone UA2,** dont les dispositions réglementaires permettent une augmentation de la densité actuelle, même si elle reste moindre que celle de la zone UA1.

Les **dispositions réglementaires** des zones UA1 et UA2 sont détaillées dans le 6.3.2.2 à suivre.

Si la Route de Royan est appelée à se densifier et à se structurer à travers son classement en zone UA1, **l'Avenue Gambetta** - qui relie la gare au centre ancien -, aspire aux mêmes évolutions, dans le respect toutefois de ses caractéristiques actuelles. L'Avenue est en effet aujourd'hui composée de diverses villas et habitations des années 1920 qui lui confèrent une atmosphère particulière et un caractère patrimonial (voir le 3.3.1). En conséquence, si le classement en zone UA2 permet une densification, l'apposition d'une **trame d'alignement** sur certaines de ses portions permet de préserver les logiques d'implantation qui la caractérisent. Ce dispositif s'accompagne de la **préservation patrimoniale de certaines de ses villas** (voir à ce sujet le 6.3.2.4).

A g. : La Route de Royan en allant vers le centre, à d. : l'Avenue Gambetta, en allant vers la gare (Source : Google Street)



Le découpage des zones UA1 et UA2 aux abords de la gare et la trame d'alignement Av. Gambetta

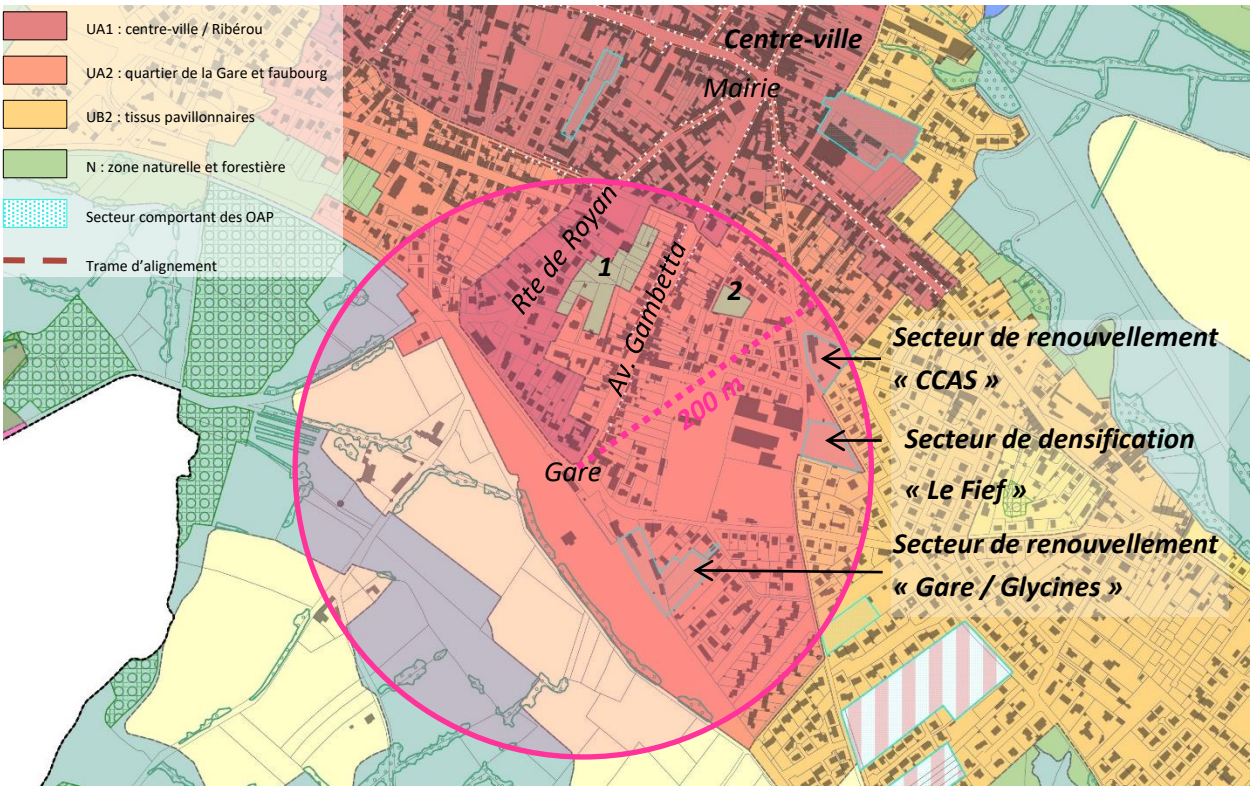
> Les secteurs de renouvellement urbain / densification

En complément de la production de logements permise par le zonage U appliqué aux abords de la gare, des secteurs de renouvellement urbain et de densification ont été délimités. Le premier, **le secteur « Gare / Glycines »,** constitue un secteur de **renouvellement urbain aux abords immédiats de l'équipement.** Il est composé à la fois des services techniques départementaux, qui sont appelés à être relocalisés dans la zone Uae* (voir à ce sujet le 2.3.1), et des fonds de jardin étendus de diverses habitations. Y sont souhaités :

- une **densité importante** (60 logements / ha) ;
- un **fonctionnement compatible** avec les nuisances dues à la **voie ferrée attenante** et avec les quartiers d'habitation environnants.

Le secteur, qui couvre 7 900 m², est à même d'accueillir une cinquantaine de logements. Il forme donc **une offre de logements significative à proximité immédiate de la gare.**

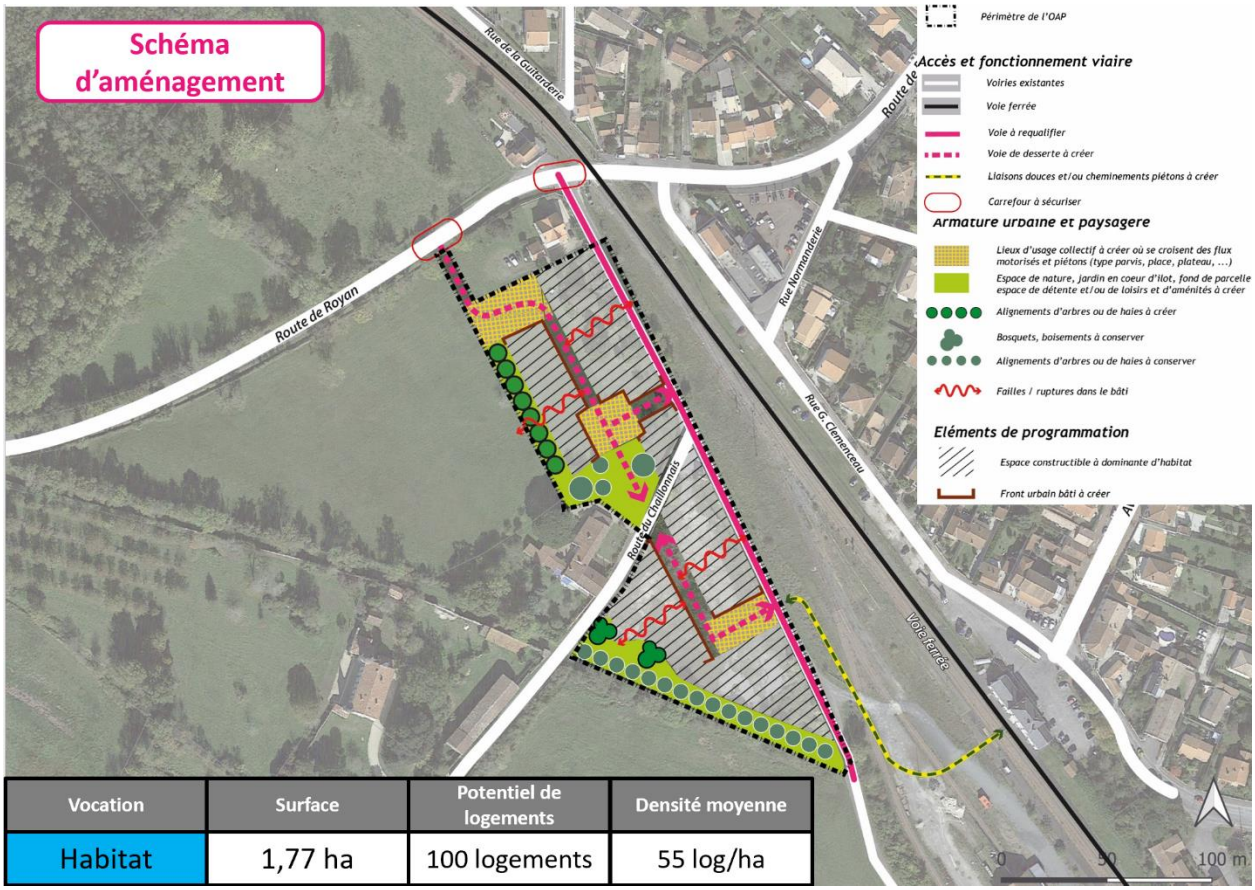
Le second secteur porte sur **l'urbanisation d'une vaste emprise au lieu-dit « Le Fief ».** Avec une densité de 120 logements / ha, elle permet de projeter la production de 50 logements sur 4 000 m² environ. Enfin, le dernier secteur constitue une **opération de renouvellement urbain sur le site de l'actuel CCAS,** voué à être relocalisé (voir à ce sujet le 2.3.1). Avec une densité de 120 à 130 logements / ha, elle permet également de créer 50 logements sur 4 000 m² environ. Ces deux secteurs permettent eux-aussi une **production importante de logements aux abords de la gare** (dans un rayon de 200 m). Les **principes d'aménagement** retenus pour ces trois secteurs sont détaillés dans le 6.3.1.1 à suivre.



Les secteurs de renouvellement urbain et de densification créées dans un rayon de 200 m par rapport à la gare

D'autres secteurs de densification ou de renouvellement ont été prospectés aux abords de la gare, mais sans succès. En effet :

- l'aménagement du **cœur d'îlot bordé par la Route de Royan / la Rue Bernard Palissy / L'Avenue Gambetta / La Rue Emile Gaborieau** n'est pas envisageable en raison de la fonction qu'il assure en matière de **gestion des eaux pluviales.** Il a donc été classé en zone Naturelle N (voir à ce sujet le 6.1.1.2 et le n°1 sur la carte ci-dessus) ;
- l'aménagement du **site bordant l'Impasse des Pierrières** n'est pans non plus possible en raisons de **désordres hydrauliques** (ancienne carrière). Il est lui aussi classé en zone Naturelle N (voir le 6.1.1.2 et le n°2 sur la carte ci-dessus) ;
- **le secteur de la Normanderie,** situé au Sud de la voie ferrée, a longtemps été porté par les élus. Associé à une densité importante (55 logements / hectare), il aurait permis la réalisation d'une centaine de logements, pour moitié sociaux. Toutefois, sa localisation par-delà la voie ferrée ne permettait pas de respecter le principe d'extension en continuité de l'urbanisation imposé par la **Loi Littoral** et le secteur n'a donc pas été retenu.



Vocation	Surface	Potentiel de logements	Densité moyenne
Habitat	1,77 ha	100 logements	55 log/ha

Aménagement étudié pour le secteur de la Normanderie (secteur non retenu)

> La possibilité de développer le commerce

Dans le cadre de la création de polarités dédiées aux commerces, à l'extérieur desquelles ces derniers sont exclus (voir précédemment le 6.2.2.1), il importe de signaler qu'un **« périmètre de centralité commerciale »** a été spécifiquement délimité aux abords-mêmes de la gare, autour du restaurant-bar-hôtel existant. Ce périmètre a vocation à **dynamiser les abords de la gare et à conforter encore l'attractivité de l'équipement, comme celle du quartier tout entier.**

6.2.3.2 Les autres actions en faveur de la mobilité

> Le lien avec la desserte en bus

En complément de l'action de densification aux abords de la gare, il importe de souligner que la densification du centre et de ses abords à travers :

- les dispositions réglementaires des zones UA1 et UA2,
- l'aménagement d'une urbanisation dense sur un ensemble de secteurs de renouvellement et d'emprises libres identifiées au sein du centre élargi,

s'inscrit dans une démarche de **développement de l'habitat au plus près des arrêts de bus.** En effet, pour mémoire, la ligne 7 du réseau communautaire Cara'bus qui relie Saujon à la gare de Royan et son pôle multimodal, ainsi que le réseau de bus régional Royan / Rochefort et Royan / Saintes, irriguent largement le centre-ville (voir à ce sujet le 3.5.4).

De même, la ligne 7 du réseau communautaire marque un arrêt depuis peu non loin de la future zone d'extension de « L'Hôpital », favorisant l'usage des transports en commun pour les futurs habitants. En revanche, les zones d'extension de « Grand Champ », et surtout de « Maison Neuve » sont assez éloignées de la desserte en transports en commun. Il convient toutefois de relever qu'un effort conséquent a été fourni pour promouvoir un **développement maximal au sein des enveloppes bâties déjà existantes** (voir le 6.3.1.1 à suivre), et notamment **du centre et de l'offre en transports en commun** (train et bus).

> Les emplacements réservés dédiés

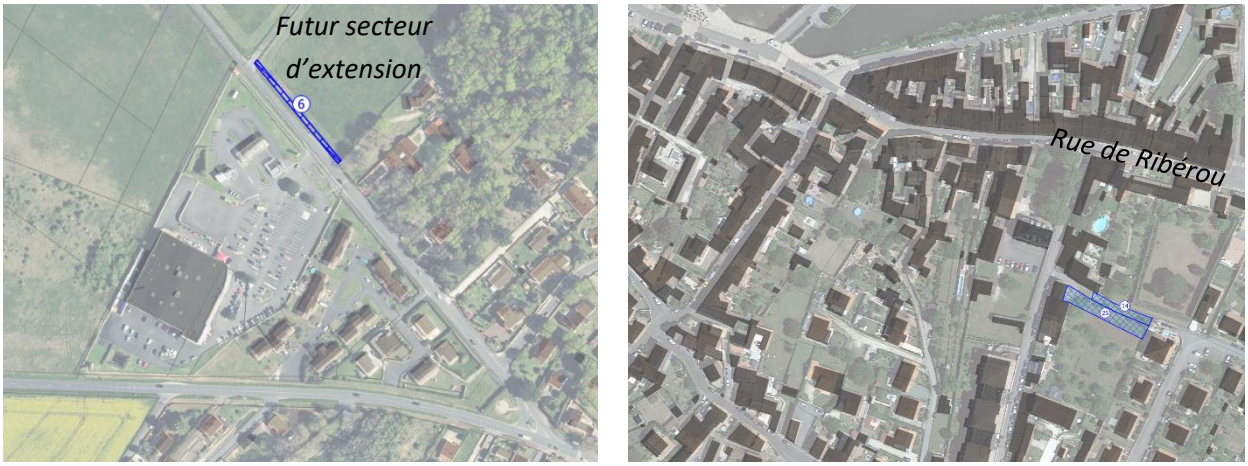
La thématique de la mobilité se traduit ensuite par une **importante action publique** en termes d'emplacements réservés (ER). En effet, la commune souhaite accueillir pas moins de 26 emplacements en faveur de son amélioration. Elles concernent très majoritairement **la création ou le prolongement de liaisons douces, ou cyclables.** Ainsi :

- les ER n°2 et 6 constituent des prolongements ou connexions d'itinéraires doux existants. L'ER n°6 est spécifiquement lié au secteur d'extension 1AU L'Hôpital Nord (voir en suivant le 6.3.1.1) ;
- les ER n°1, 3 à 5, 7 à 10, 12 à 14, et 16 à 21 constituent des créations d'itinéraires doux ;
- l'ER 15 permet l'élargissement de la voie douce de Pompierre ;
- les ER n°11 et 22 sont spécifiquement dédiées à la mobilité des cycles, notamment en lien avec le schéma directeur cyclable de la CARA (voir à ce sujet le 3.5.5).

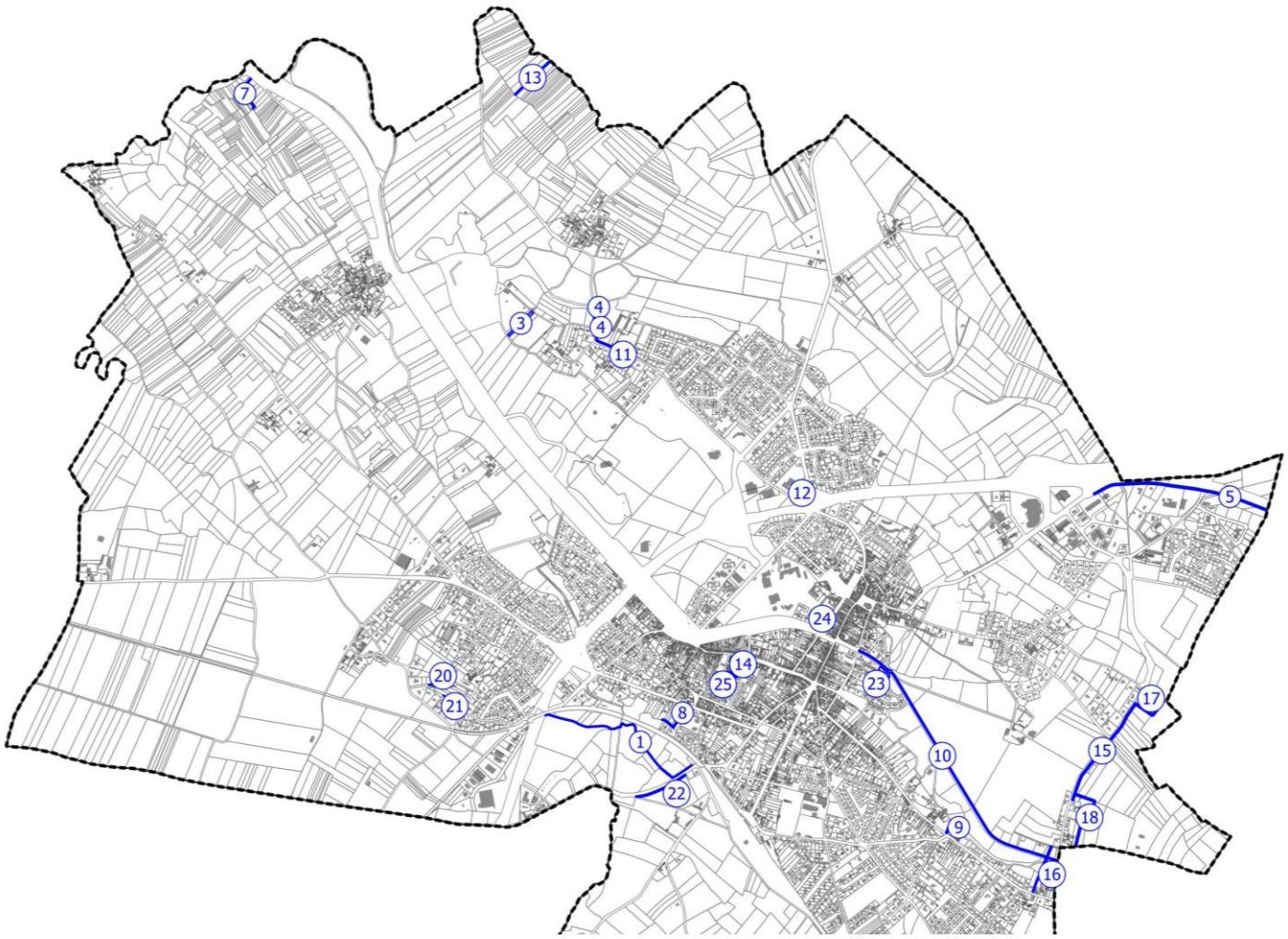
Concernant la **mobilité cyclable,** il est à noter qu'elle se conçoit aussi à travers le réaménagement d'axes existants, sans nécessité de réserver des emplacements, comme par exemple le long de la Route de Cozes.

Trois emplacements réservés sont également dédiés à **la création d'aires de stationnement,** permettant de remédier à des situations problématiques en termes d'offre, de sécurité routière ou de paysage urbain. Il s'agit de :

- l'ER n° 23, qui permet la création d'une aire de stationnement au lieu-dit « Près de la Grave » ;
- l'ER n°24, qui vise la création d'un espace public et d'aires de stationnement aux abords du château, en lien avec la valorisation du site et le renforcement de sa programmation (voir à ce sujet le 2.3.1) ;
- l'ER n°25, qui participe à la gestion du stationnement sauvage, notamment le long de la Rue de Ribérou, et permet d'améliorer l'offre en stationnement du quartier.



A g. : Prolongement d'un chemin (ER n°6), à d. : création d'une aire de stationnement dans le quartier de Ribérou (ER n°25)



Localisation des emplacements réservés en faveur de la mobilité

N°	Description	Bénéficiaire
1	Création d'un cheminement doux au lieu-dit "les Sablières"	Commune
2	Rétablir une liaison douce et réseaux public au lieu-dit "Toutlifaut"	Commune
3	Création d'une liaison douce au lieux-dits "Pré du Bateau" et "l'écluse"	Commune
4	Création d'une liaison douce au lieu-dit "Pré du Bateau"	Commune
5	Création d'une voie douce Royan / Saintes	Commune
6	Prolongement d'un cheminnement doux jusqu'à la route de la Fuie	Commune
7	Création d'un cheminement doux au lieu-dit "Champ du Mariais du Port"	Commune
8	Création d'un cheminement doux permettant de rallier la Gare des Mouettes	Commune
9	Création d'un cheminement piéton entre la route de Cozes et la Vieille Seudre	Commune
10	Création d'un cheminement doux le long de la Seudre	Commune
11	Prolongement de la piste cyclable route de l'Ilate	Commune
12	Création d'un cheminement doux au lieu-dit "Champs de la Grosse Pierre"	Commune
13	Création d'un cheminement piéton au lieu-dit "Les Grandes Versennes"	Commune
14	Création d'un cheminement piéton entre la rue du Port et la rue Henri Dunant	Commune
15	Création et élargissement de voie douce route de Pompière	Commune
16	Création d'un cheminement doux et d'une passerelle route de Pompière	Commune
17	Création d'un cheminement doux au lieu-dit "La Grande Versenne"	Commune
18	Création d'un cheminement doux au lieu-dit "La Bourgeoisie"	Commune
19	Création d'un cheminement piéton	Commune
20	Création d'un cheminement piéton	Commune
21	Création d'un cheminement piéton	Commune
22	Création d'un cheminement cyclable	Commune
23	Création de stationnement au lien-dit "Près de la Grave"	Commune
24	Création d'un espace public et d'aires de stationnement aux abords du château	Commune
25	Création d'une aire de stationnement	Commune

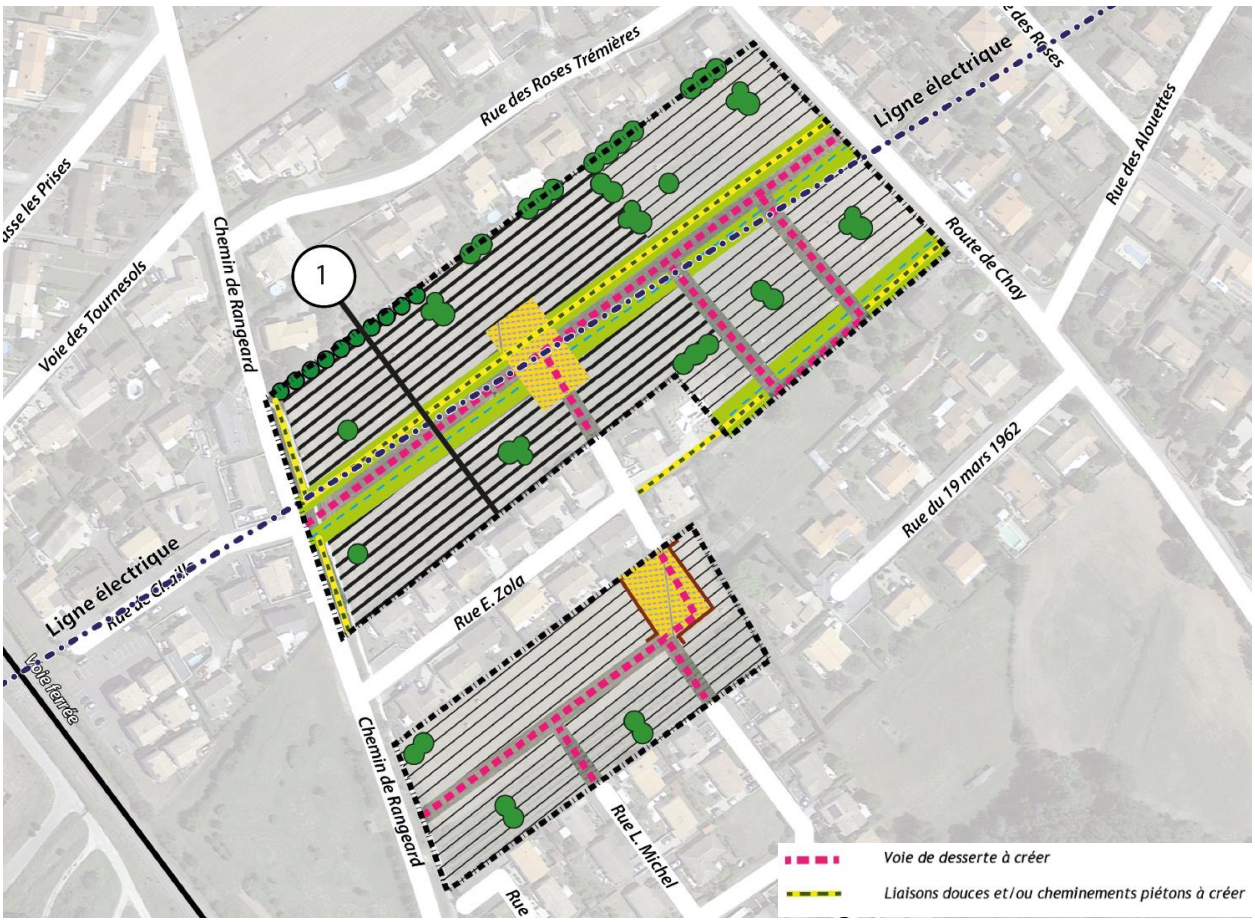
Liste des emplacements réservés en faveur de la mobilité

> La logique viaire mise en place dans les OAP

L'un des objectifs des Orientations d'Aménagement de de Programmation (OAP) est **d'éviter la création de « pièces urbaines » fonctionnant en autarcie.** Les choix des formes urbaines, l'aspect des constructions (teintes, volumétries…) et le paysagement sont cruciaux en la matière, tout comme le principe de **continuité de la voirie et de promotion des itinéraires doux.** En effet, en étant uniquement emprunté par ses habitants, un quartier fonctionnant en impasse pourra avoir tendance à se replier sur lui-même et à constituer une entité à part.

En conséquence, les OAP :

- veillent à **éviter autant que possible la création d'impasses.** Celle-ci n'a été retenue que dans le cadre de certaines OAP en renouvellement urbain, ou entourées sur au moins 3 côtés par l'urbanisation, et pour lesquelles la connexion au réseau viaire existant par ponction sur des parcelles privées habitées n'a pas été souhaitée.
- **permettent le désenclavement de certaines voies existantes** (exemple : Impasse des Coccinelles dans l'OAP éponyme) ;
- **prônent un principe de maillage régulier** (OAP « Grand Champ » et « L'Hôpital ») ;
- **intègrent des cheminement doux,** quand les dimensions de l'opération le permettent (OAP « Grand Champ » et « L'Hôpital » notamment).



Le maillage viaire prévu sur l'OAP « Grand Champ »

Les OAP sont détaillées dans la partie qui suit 6.3.1.1.

6.3 Diversifier l'offre de logements, structurer et embellir la ville

Le PADD détaille les **enjeux et orientations** de cet axe, qui sont :

- **Diversifier les logements,** en :
  - **Menant une politique active de production de logements sociaux ;**
  - **Garantissant une mixité sociale au sein des secteurs de développement ;**
  - **Variant les typologies d'habitat ;**
  - **Permettant l'accueil des Gens du Voyage.**

- **Structurer et renforcer les qualités paysagères de la ville,** en :
  - **Structurant le territoire et la ville ;**
  - **Affirmant la qualité paysagère de Saujon ;**
  - **Améliorant le fonctionnement et l'aménagement paysager de la Zone d'Activité de la Roue et de la Zone Industrielle.**

La 3ème orientation du PADD constitue une **orientation majeure du PLU,** puisqu'elle aiguille **l'ensemble des décisions prises en matière d'habitat.** Celles-ci concernent autant les dispositions retenues en termes de densité et de typologies, qu'en termes de volumétrie, d'implantation ou d'aspect extérieur des habitations. La 3ème orientation du PADD s'articule pleinement avec la **consommation d'espace,** ainsi qu'avec la **protection du patrimoine** au sens large.

6.3.1 La diversification des logements

Comme expliqué à différentes reprises dans ce rapport (voir notamment l'introduction du 6.2.1), la commune n'a pas de projet de développement démographique en tant que tel. En revanche, elle souhaite ardemment **réduire son déficit en logements sociaux,** à la fois pour :

- sortir de l'état de carence qui impacte significativement le budget de la commune (les pénalités versées pouvant être utilisées autrement) ;
- prendre part à une politique nécessaire, à l'échelle nationale et locale, d'accueil solidaire de toutes les populations.

En outre, il lui importe de **diversifier son parc de logements,** aujourd'hui très majoritairement composé de grands logements (2/3 du parc compte 4 pièces ou plus, voir à ce sujet le 2.1.3), dont une large partie de grandes maisons individuelles (voir le 3.1.2 et le 3.3.1), sous-occupées (1,89 personne par ménage en moyenne, voir le 2.1.2). Cet objectif de diversification de la taille des logements vise à la fois :

- le maintien d'une diversité générationnelle, incluant un rajeunissement de la population, primordial pour la dynamique communale tout entière et pour le maintien des équipements (voir à ce sujet le 2.3.1) ;
- la réalisation du parcours résidentiel sur la commune (pouvoir habiter à Saujon à tous les âges et sans discontinuité, grâce à des logements adaptés aux différentes époques de la vie).

Il est à noter que les objectifs de production de logements sociaux et de diversification de la taille des logements sont tous les deux imbriqués.

6.3.1.1 Une diversification de logements « durable »

La diversification des logements souhaitée (vocation et taille) est envisagée de manière « durable », dans le sens où un **équilibre** a été recherché entre **objectifs importants de production de logements sociaux et intégration des futures opérations** à la ville et à la population existantes. De fait :

- de nombreuses opérations sont développées **au cœur de la ville** (voir les explications ci-après), sur des emprises de taille relativement modestes, favorisant leur « greffe » à l'existant ;
- une **mixité sociale** et de typologies d'habitations est promue au sein des opérations les plus conséquentes[1].

> La capacité de production de logements sociaux

En matière de production de logements, incluant la production de logements locatifs sociaux (LLS), **la densification et l'évolution de la ville existante ont été considérées en priorité.**

L'étude du potentiel de densification de la ville existante (voir le 3.4) a d'abord montré qu'environ **200 logements** pouvaient être réalisés, à l'horizon du PLU, **par division parcellaire ou comblement de petites dents creuses,** et **25 par mutation.** Puisqu'il s'agira majoritairement de projets individuels, la production de **logements sociaux** au sein de ce nouveau parc **n'a pas été jugée réaliste** (lots libres quasi-exclusifs). En revanche, il semble possible de reconquérir une **quinzaine de logements vacants** et de leur conférer une **vocation sociale.**

En plus de ce potentiel de 15 LLS qui, bien qu'ambitieux, apparaît faible au regard des enjeux de production communaux, il a été décidé d'adopter une **politique active de production de logements sociaux au sein de la ville.** Elle se traduit par l'encadrement de l'urbanisation **des grandes emprises encore libres** (dents creuses de plus de 3000 m²) ou de **secteurs de renouvellement urbain.** Les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, voir ci-après) définies sont ainsi en mesure de produire plus de **200 logements, dont environ 150 logements sociaux.**

Cette production, bien que significative, ne représente pas une réduction suffisante du déficit en logements sociaux. En conséquence, des **secteurs en extension urbaine** ont dû être projetés. Eux aussi encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ils sont à même de produire **environ 270 logements, dont environ 200 logements sociaux.**

Les différents leviers de production de logements suscités sont à même de représenter un peu plus de **700 nouveaux logements, dont 365 LLS.** Toutefois, en considérant :

- la dynamique actuelle importante de création de logements sur la commune (voir à ce sujet le 2.1.4), qui dépasse les prévisions, et ce malgré un contexte de « renouvellement urbain forcé » (épuisement des secteurs disponibles en extension),

[1] Exception faite du secteur d'extension de L'Hôpital Ouest (voir les explications à suivre dans la partie), acquis par un bailleur social et vouée à n'accueillir que des LLS, de typologies variées cependant.

- que les densités et proportions de logements sociaux requises par les Orientations d'Aménagement et de Programmation constituent des minima,
- le fait qu'une disposition réglementaire du PLU impose de produire un minimum de logements sociaux dans les opérations d'habitat significatives[2],

la réalisation d'un peu plus de **800 logements à l'horizon du PLU, dont un peu plus de la moitié de logements sociaux,** est en définitive envisagée. Les moyens de parvenir à cette production sont détaillés dans les sous-parties suivantes.

	Logements	Dont LLS	« CAPACITE GARANTIE »	« HORIZON PROBABLE »
INTENSIFICATION (zone U)	200 dents creuses + division parcellaire	0	440	500
	25 mutation	0		
	15 logements vacants reconquis	15		
	200 OAP emprises libres et renouvellement urbain	150		
EXTENSION (zone 1AU)	270 OAP	200	270	300
TOTAL	**710**	**365**	**710**	**800**

Nombre de logements libres et sociaux prévus par le PLU, en intensification et en extension

> Les secteurs en densification (emprises libres et renouvellement urbain en zone U)

Six secteurs ont été identifiés au sein de la ville existante comme **suffisamment stratégiques,** notamment par leur taille et leur localisation, pour faire l'objet d'un **aménagement maîtrisé.** Il s'agit à la fois :

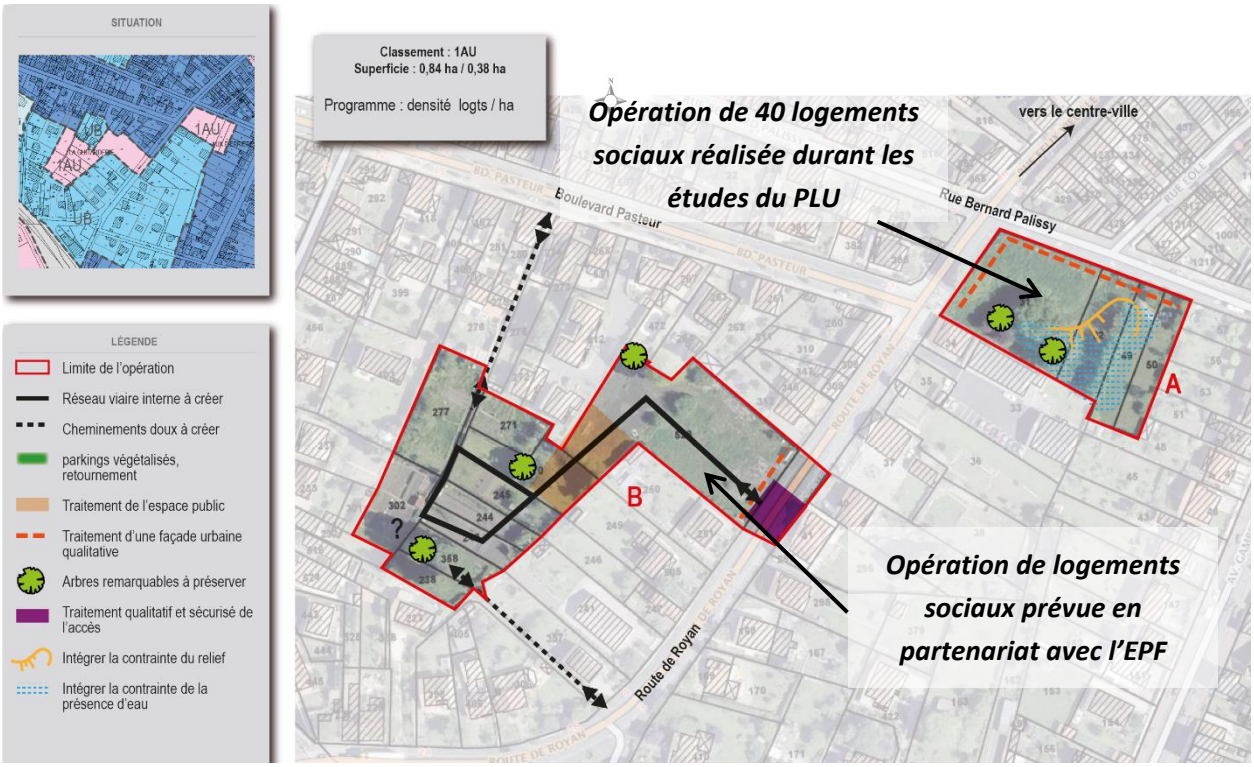
- d'**emprises libres** (dents creuses), dont la surface est supérieure à 3 000 m². Elles concernent les secteurs « Le Fief » et « Les Prises » ;

[2] En zones UA et UB, les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat d'une superficie égale ou supérieure à **4 logements ou 400 m² de surface de plancher** doivent comporter au minimum **25%** de logements sociaux à usage locatif, ou de logements en accession sociale pérenne.

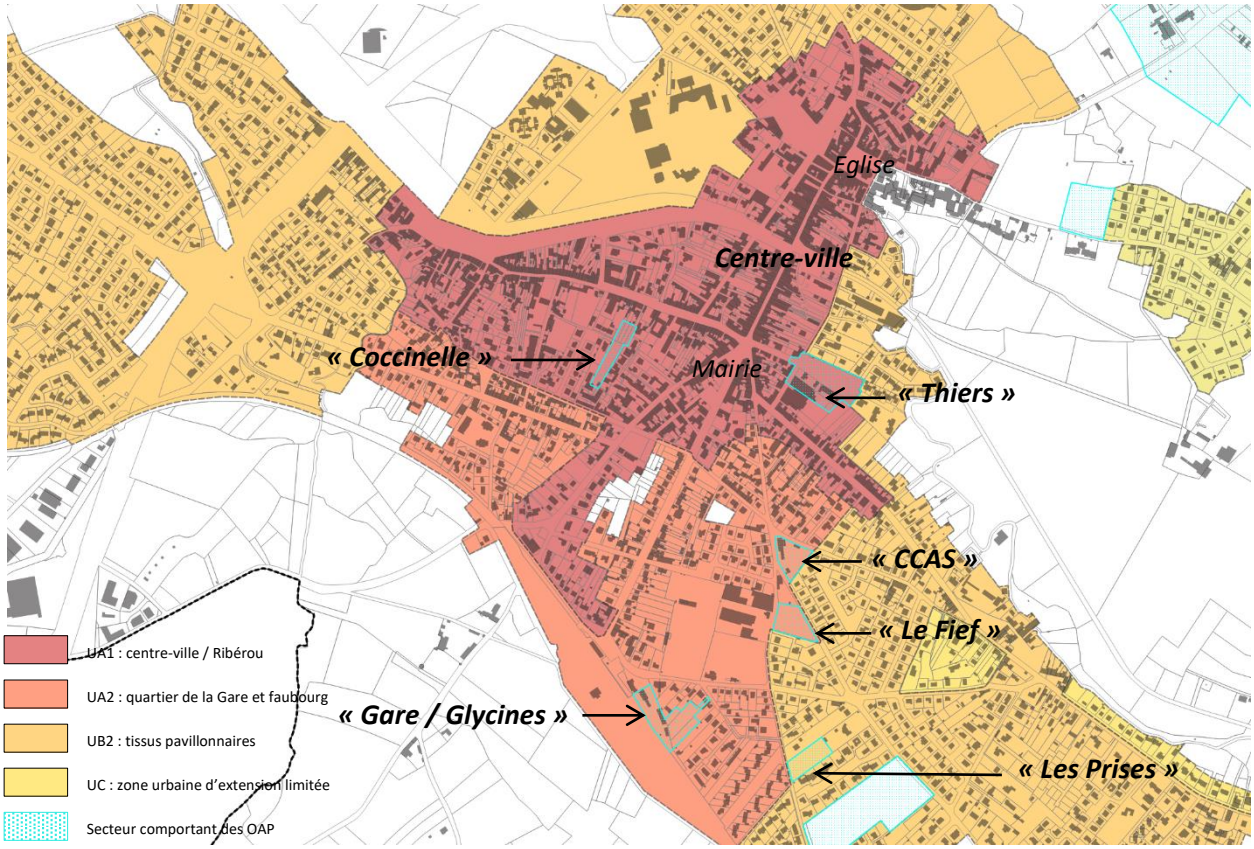
- de **fonds de jardin,** qui, regroupés, peuvent constituer un ensemble lui aussi égal ou supérieur à 3 000 m². Ce cas s'applique au secteur « Coccinelle » ;
- de secteurs de **renouvellement urbain,** liés à la relocalisation de certaines fonctions. Il s'agit en l'occurrence du secteur « CCAS » ;
- de secteurs qui cumulent les critères **fonds de jardins / relocalisation de fonctions**, les secteurs « Gare / Glycines » et « Thiers » étant concernés.

Les différents secteurs identifiés se situent **au sud du centre-ville,** en zone UA1 (voir le 6.3.2.2 à suivre), ou **aux abords de la gare,** en zones UA2 et UB2 (voir aussi le 6.3.2.2). Parmi les autres secteurs d'aménagement en densification qui **auraient pu être retenus,** on compte :

- **le cœur d'îlot bordé par la Route de Royan / la Rue Bernard Palissy / L'Avenue Gambetta / La Rue Emile Gaborieau.** Ce secteur n'a toutefois pas été considéré en raison de la fonction qu'il assure en matière de gestion des **eaux pluviales**. Il a été classé en zone Naturelle N (voir à ce sujet le 6.1.1.2) ;
- **un site bordant l'Impasse des Pierrières,** dont l'aménagement n'est pas non plus possible en raisons de **désordres hydrauliques** (ancienne carrière). Il est lui aussi classé en zone Naturelle N (voir le 6.1.1.2) ;
- **le secteur de jardins situé le long de la Route de Royan,** un temps étudié, mais sur lequel une **opération de logement sociaux,** menée en partenariat avec l'EPF, est déjà pressentie (voir le schéma ci-dessous).



Réflexions d'aménagement sur des secteurs non retenus dans le cadre du présent PLU (Source : Urbam)



Localisation des secteurs d'aménagement en densification de l'existant

PRINCIPES RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Différents principes s'appliquent transversalement aux différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qu'il s'agisse des secteurs en densification, comme en extension. Ainsi :

- Afin d'optimiser la capacité de production de logements sociaux, que ce soit pour promouvoir le logement social au cœur de la ville existante comme pour minimiser la consommation d'espace, tous les secteurs visent une **densité dense à très dense** (de 15 à 130 logements / hectare, près de 35 logements / hectare en moyenne).

- Les secteurs en densification couvrent des surfaces modestes - en comparaison avec les secteurs en extension -, et sont situés au cœur de la ville déjà existante qui est mixte. En conséquence, il est possible d'y projeter des **proportions de logements sociaux importantes** (60 à 100% de logements sociaux), car la mixité sociale restera dans tous les cas maintenue à l'échelle du quartier élargi. Au sein des secteurs en extension, un équilibre a autant que possible été recherché entre logements sociaux et logements libres (50% de logements sociaux au minimum toutefois).

- La densité et la part de logements sociaux promues sont associées à la création de **typologies de logements diverses** (du T2 au T5, de l'habitat individuel isolé à l'habitat individuel groupé, ou au collectif).

- Il importe d'intégrer fonctionnellement et visuellement les futures opérations à la ville existante et donc d'**éviter la création de « pièces urbaines », fonctionnant en autarcie.** En la matière :

    - le principe de **continuité de la voirie** et de **promotion des itinéraires doux** apparaît capital. En effet, en étant uniquement emprunté par ses habitants, un quartier fonctionnant en impasse pourrait avoir tendance à se replier sur lui-même et à constituer une entité à part. En conséquence, les OAP :
        - veillent à **éviter** autant que possible **la création d'impasses.** Celle-ci n'a été retenue que dans le cadre de certaines OAP entourées sur au moins 3 côtés par l'urbanisation (secteur « Les Prises » ou « Maison Neuve »), et pour lesquelles la connexion au réseau viaire existant par ponction sur des parcelles privées habitées n'a pas été souhaitée.
        - permettent le **désenclavement** de certaines voies existantes (exemple : Impasse des Coccinelles dans l'OAP éponyme) ;
        - prônent un principe de **maillage** régulier (OAP « Grand Champ » et « L'Hôpital ») ;
        - intègrent des **cheminement doux,** quand les dimensions de l'opération le permettent (OAP « Grand Champ » et « L'Hôpital » notamment).

    - les choix des **formes urbaines** est crucial. Un équilibre a donc été recherché entre la densité escomptée et les formes urbaines existant dans le périmètre immédiat. Il se traduit dans les formes urbaines retenues (maisons individuelles accolées, éventuellement mixées avec des logements collectifs) et dans les **hauteurs maximales** fixées (par exemple R+1 au contact des jardins en frange Nord du secteur « Gare / Glycines ») ;

    - **l'aspect des constructions** importe lui aussi, afin de favoriser l'intégration visuelle des futures opérations. Il est encadré par les dispositions réglementaires (voir le 6.3.2.2 et le 6.3.2.3 à suivre).

    - le paysagement et la **végétalisation** jouent également un rôle positif puisqu'ils respectent l'équilibre actuellement présent dans la ville, entre bâti et végétal, et qu'ils favorisent l'intégration visuelle des futures opérations.

- L'aménagement de secteurs entiers peut participer activement à la **structuration** de la ville. Des **fronts bâtis** structurants ont donc pu être projetés dans des configurations particulières, sur des axes majeurs qui doivent gagner en lisibilité (par exemple, front bâti soutenu en configuration d'angle sur le secteur « CCAS »). La **végétation** peut aussi appuyer la structuration des axes en question et a donc été promue à cette fin dans certains secteurs (par exemple, le long de la Route de l'Eguille, en entrée de Saujon) ;

- Si la cohésion sociale doit être recherchée entre les futures opérations et la ville existante - via notamment les principes de cohésion programmatique, viaire et visuelle -, elle doit aussi s'appliquer au sein même des futures opérations. En conséquence, les secteurs d'OAP prévoient dans la majeure partie des cas des **espaces de rencontre :** place, placette, mail piéton…

Parmi tous les principes communs aux différentes OAP développés ci-avant, il est à noter que **la densité et la proportion de logements sociaux sont spécifiquement élevées dans les secteurs en densification de la ville existante.** En effet :

- la densité étant historiquement plus importante en cœur de ville qu'en périphérie, il est plus facile d'y projeter des formes urbaines denses (logement accolé, en R+1, voire R+2…) ;
- comme expliqué précédemment, l'intégration sociale des opérations est aisée du fait de la proportion modeste des secteurs.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des secteurs en densification sont présentées ci-après.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE U « LE FIEF »

ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au **Sud-Est du centre-ville,** au sein d'un quartier pavillonnaire en RdC / R+1. Il se situe face à une entreprise de négoce de bois - éventuellement appelée à évoluer à terme -, et non loin du stade. Le site couvre **4100 m².** Il présente la forme d'un trapèze, bordé à l'Ouest par le Chemin de Rangeard et à l'Est par la Route du Chay / RD 241, tandis que des habitations le bordent au Nord et au Sud. Il est aujourd'hui occupé par une pâture (prairie mésophile fauchée).

Les enjeux principaux identifiés sont :

- tirer parti d'une situation avantageuse, proche du centre : ne pas sous-employer un site bien placé ;
- assurer la transition entre la densité souhaitée et le tissu pavillonnaire alentour.

Le secteur du Fief, à l'échelle de la ville et du quartier (entreprise de négoce de bois à l'Ouest)

Le site depuis le NE, Rte du Chay (à g.) et d'Est en Ouest, depuis la Rte du Chay vers le Ch. de Rangeard (à d.)

Vue du site depuis le Nord-Ouest, Chemin de Rangeard

PARTI D'AMENAGEMENT GLOBAL

La solution d'aménagement retenue organise la **densité en pourtour d'îlot** afin de préserver un **cœur paysager et intime.** Un front bâti à l'alignement est donc souhaité le long du Chemin de Rangeard et de la Route du Chay. Le long de cette dernière voie, une brisure du front bâti est souhaitée au Sud afin d'éviter une configuration bâtie « en sifflet » (angle aigu difficilement aménageable) et de ménager une légère distance par rapport à la voie. La frange Nord du site est bordée par un profond jardin et un bâtiment peut donc y être implanté. En revanche, la **frange Sud** étant bordée par un tissu pavillonnaire, il est souhaité qu'elle demeure **non bâtie pour préserver l'intimité des jardins.** Cette ouverture au Sud a également pour vertu de préserver **l'ensoleillement** du cœur d'opération.

LES ACCES ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Une desserte simple, permettant de réduire les surfaces circulées est prévue. Une **connexion Est / Ouest** est organisée entre la Route du Chay et le Chemin de Rangeard. Le **stationnement** est assuré en **rez-de-chaussée des bâtiments, mais aussi à l'intérieur du cœur d'îlot** afin de créer un rez-de-chaussée pour partie actif. A l'intérieur du cœur d'îlot, le stationnement est directement accessible par la desserte viaire, afin de minimiser les surfaces circulées.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'opération ne doit pas se présenter comme un bloc monolithique uniforme. Une alternance de **hauteurs** R+1 / R+2, favorisant l'intégration avec les bâtiments alentour, est souhaitée. Plus précisément :

- la hauteur des bâtiments situés au contact de la frange Sud ne doit pas excéder R+1 ;
- la hauteur des bâtiments situés au contact de la frange Nord doit être majoritairement à R+1 ;
- une hauteur R+2 peut par exemple être atteinte face à l'entreprise de négoce de bois.

Un fractionnement des volumes, assuré par des variations de **teintes / matériaux** et/ou des **jeux de volumétrie** en retrait et en saillie, est demandé. Les espaces non circulés doivent être majoritairement **perméables et plantés.** Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité fixée permet la création d'une **cinquantaine de logements, à vocation exclusivement sociale.** Une mixité des typologies est souhaitée.

PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'**une opération d'ensemble** (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire

Voiries existantes

Voie de desserte à créer

Parking à créer

Armature urbaine et paysagère

Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)

Espace de nature, jardin en coeur d'ilot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer

Bosquets, boisements à créer

Eléments de programmation

Espace constructible à dominante d'habitat

Front urbain bâti à créer

DESSERTE PAR LES RESAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Chemin de Rangeard. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Chemin de Rangeard. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE U « LES PRISES »

ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au **Sud-Est de la ville,** au sein d'un quartier d'habitat à dominante pavillonnaire, en RdC. Il couvre **3700 m²** et se présente sous la forme d'une bande, reliquat du passé agricole d'un secteur urbanisé ces dernières décennies. Le site est bordé au Sud-Ouest par le Chemin de Rangeard, et sur les autres faces par des habitations. En partie Nord, il jouxte un jardin, dont l'urbanisation est permise en intensification. Le site des Prises est aujourd'hui occupé par une pâture (prairie mésophile fauchée).

Les enjeux principaux identifiés sont :

- tirer parti d'un site rationnel, non loin de la gare ;
- assurer la transition avec le tissu pavillonnaire alentour ;
- permettre une connexion avec l'urbanisation qui pourrait être réalisée, dans une temporalité ultérieure, sur le jardin jouxtant le site au Nord.

Le secteur des Prises, à l'échelle de la ville et du quartier

Vue depuis le Ch. De Rangeard, en frange Sud du site (à g.) et la frange NE du site (à d.)

Le site vu depuis le Chemin de Rangeard

PARTI D'AMENAGEMENT GLOBAL / ACCES ET FONCTIONNEMENT VIAIRE / QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'aménagement est assuré par **une voie médiane,** à double sens, desservant deux rangées d'habitations pouvant être semi-accolées, accolées, ou décollées des deux côtés. Leur implantation à l'alignement, ou assez proche de la voie, permet de **préserver des jardins en périphérie de site,** au contact des jardins des habitations alentour. Les faîtages ou façades doivent être parallèles ou perpendiculaires à la voie. **Une aire dégagée, située au Nord du site,** au contact du jardin existant, doit permettre aux véhicules de faire demi-tour. Elle peut accueillir du stationnement et son traitement doit être qualitatif, afin de l'apparenter à une placette. Elle doit être partiellement végétalisée. Elle permettra, le cas échéant, une connexion avec une urbanisation des jardins attenants (sur sa frange Nord-Ouest).

PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

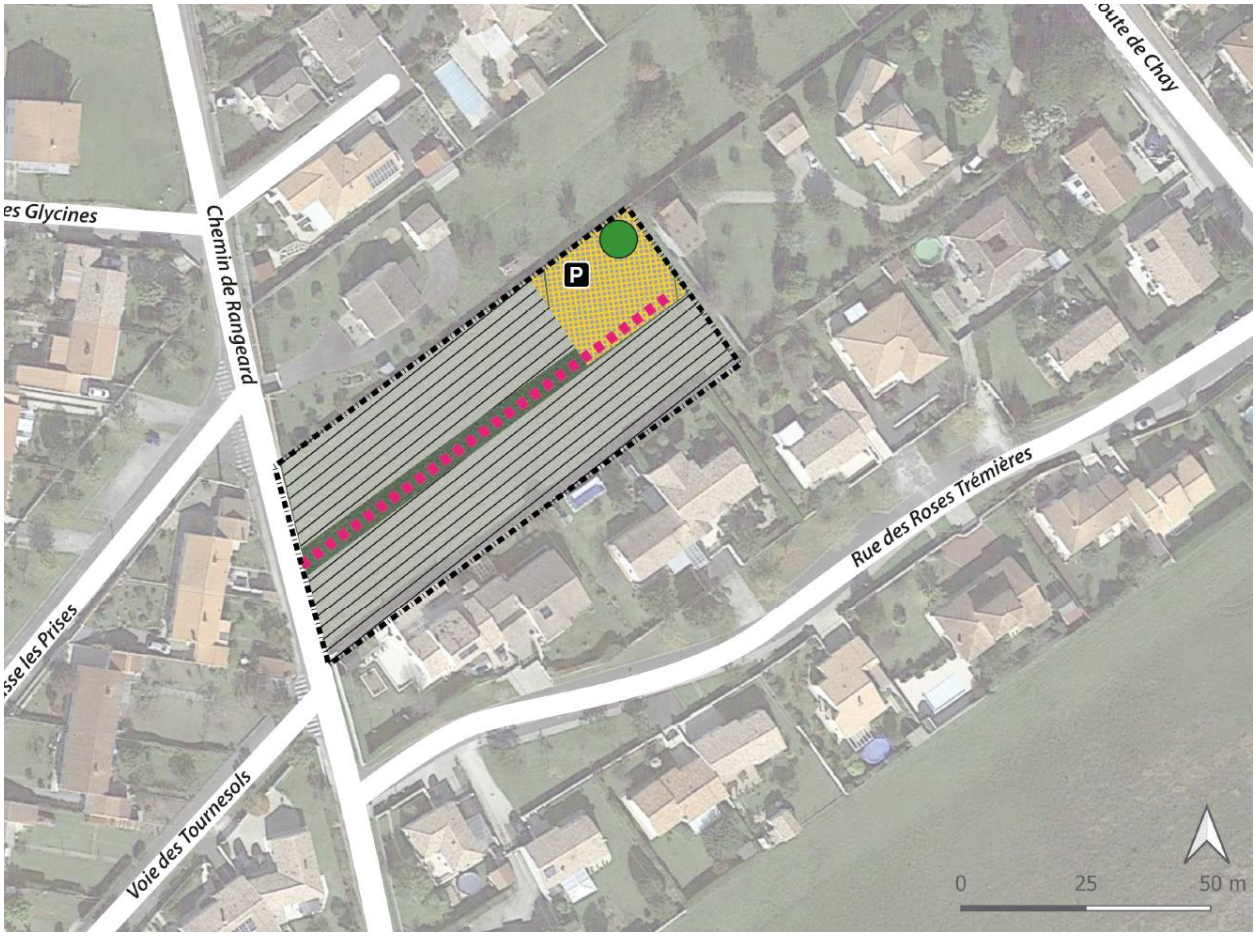
Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale fixée permet la création d'une **petite dizaine de logements,** a minima. La vocation des logements est **exclusivement sociale.**

PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'**une opération d'ensemble** (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire

Voiries existantes

Voie de desserte à créer

Parking à créer

Armature urbaine et paysagère

Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)

Bosquets, boisements à créer

Eléments de programmation

Espace constructible à dominante d'habitat

DESSERTE PAR LES RESAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Chemin de Rangeard. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Chemin de Rangeard.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE U « COCCINELLE »

ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé dans le **centre de Saujon,** au cœur d'un îlot situé entre le centre-ville et le port de Ribérou. Il prend place au bout de l'Impasse des Coccinelles, dont l'extrémité est privée. Le site est constitué de fonds de jardins et d'un jardin potager et couvre environ **3500 m².**

Les enjeux principaux identifiés sont :

- tirer parti d'une situation avantageuse, proche du centre ;
- structurer l'urbanisation afin que le résultat soit :
    - qualitatif, malgré une configuration de site complexe,
    - compatible avec la densité résidentielle déjà présente alentour.

Le secteur Coccinelle, à l'échelle de la ville et du quartier

L'accès Ouest du site, depuis l'Impasse des Coccinelles (à g.) et les abords du site, au bout de la Voie de l'Ancienne école (à d.)

Le Cours Victor Hugo, au Nord du site, à hauteur du futur accès souhaité

PARTI D'AMENAGEMENT GLOBAL

L'objectif est de **densifier un cœur d'îlot situé dans le centre de Saujon.** Il est souhaité que l'opération soit **traversante** et qu'une voie, aménagée sur une parcelle privée peu bâtie, connecte l'Impasse des Coccinelles au Cours Victor Hugo, au Nord. Les deux entités constructibles résultantes ont des configurations distinctes. **Au Nord,** l'entité aménagée le long du coude formé par la nouvelle voie peut accueillir un **bâtiment compact,** tandis qu'**au Sud,** afin de respecter les caractéristiques du tissu urbain alentour, l'urbanisation doit prendre la forme de **plusieurs bâtiments de moindre taille.**

LES ACCES ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

L'opération est desservie par une **voirie interne connectée à l'Ouest à l'Impasse des Coccinelles** et, **au Nord, au Cours Victor Hugo.** Le stationnement peut être organisé en rez-de-chaussée des futurs bâtiments ou en cœur de parcelles.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Afin de préserver l'intimité des jardins avoisinants, le bâtiment prévu sur la partie Nord de l'opération doit être implanté **à l'alignement de la future voie.** Il doit présenter une hauteur **alternant R+1 et R+2.** Au Sud, le bâtiment situé le long de la future voie peut atteindre la hauteur R+1, mais la hauteur des autres bâtiments est **limitée à R+1.**

En dehors de la nouvelle voie créée entre l'Impasse des Coccinelles et le Cours Victor Hugo, le traitement des espaces de desserte doit être qualitatif. Il doit signifier implicitement la **priorité donnée au piéton et aux modes doux,** ainsi que l'usage partagé de la chaussée.

Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. Ils doivent notamment comporter **quelques arbres de moyenne ou haute tige.**

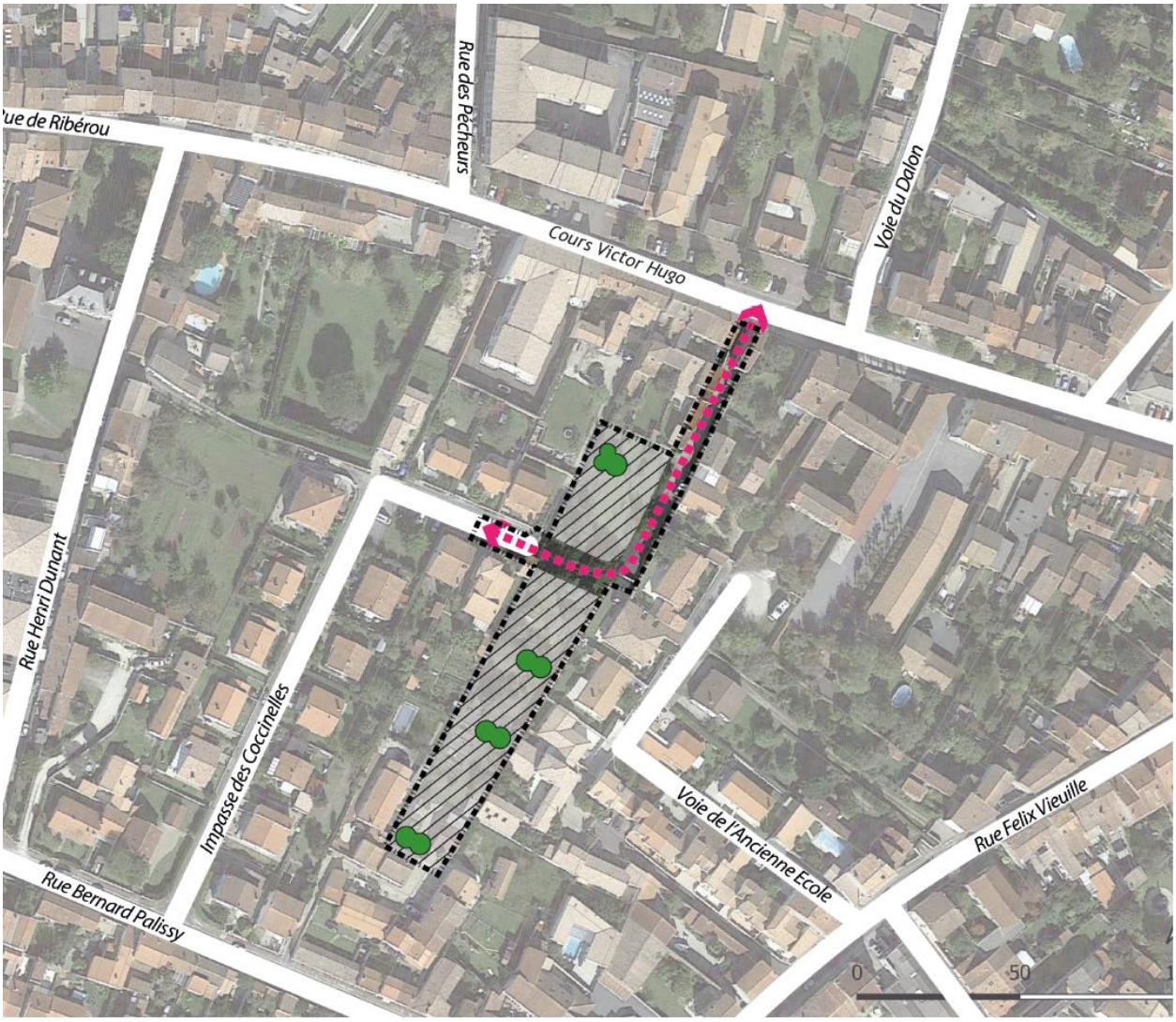
PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité fixée permet la création d'environ **6 logements, à vocation exclusivement sociale.** Le programme de construction doit permettre de **diversifier** les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'**une opération d'ensemble** (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire

Voiries existantes

Voie de desserte à créer

Armature urbaine et paysagère

Bosquets, boisements à créer

Eléments de programmation

Espace constructible à dominante d'habitat

DESSERTE PAR LES RESAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Impasse des Coccinelles / Cours Victor Hugo. La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Impasse des Coccinelles / Cours Victor Hugo.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT

(NB : ne pas prendre en compte les emplacements réservés qui correspondent à une ancienne version)

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE U « CCAS »

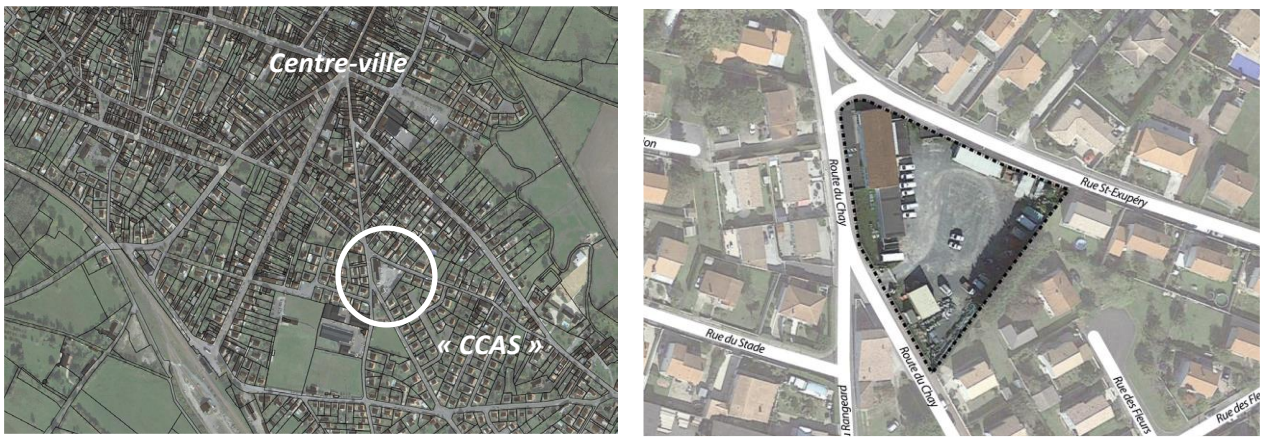
ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au Sud-Est du centre-ville, aux portes du **tissu urbain resserré** qui le caractérise, et donc en situation d'**interface** avec un **tissu urbain pavillonnaire** plus relâché. Ses pourtours sont majoritairement occupés par de **l'habitat en RdC / R+1.**

Le site couvre 3800 m². Il est marqué par sa **configuration en angle,** qui plus est aigu, au croisement de la Route du Chay/RD241 et de la Rue Saint-Exupéry. Il est bordé en frange Sud-Est par de l'habitat pavillonnaire. Le site est est aujourd'hui **occupé par le CCAS** qui est appelé à s'agrandir et à être relocalisé dans le centre, Rue Pierre de Campet. L'opération s'inscrit donc dans une démarche de **renouvellement urbain.**

Les enjeux principaux identifiés sont :

- tirer parti d'une situation avantageuse, proche du centre : ne pas sous-employer un site bien placé ;
- qualifier l'angle de la Route du Chay et de la Rue Saint-Exupéry ;
- assurer la transition entre la densité souhaitée – cohérente avec le tissu urbain ancien proche et l'opportunité représentée par le site – d'une part, et le tissu pavillonnaire alentour d'autre part ;
- parvenir à combiner densité, stationnement et espaces extérieurs de qualité sur un site ténu, à la forme atypique ;
- garantir la sécurité des accès malgré la configuration en angle.



Le secteur du CCAS, à l'échelle de la ville et du quartier

Vu du CCAS depuis l'intersection Rte du Chay / Rue St-Exupéry (à g.) et depuis la Rte du Chay au Sud du site (à d.)

Vue du site depuis la Rue St-Exupéry, en frange Nord du site

PARTI D'AMENAGEMENT GLOBAL

La qualification de l'angle suppose de parvenir à « le tenir », à le structurer. Pour ce faire, un **front bâti à l'alignement** est projeté le long de la Route du Chay et de la Rue Saint-Exupéry. Afin **d'éviter une composition trop repliée sur elle-même** en termes de volumétrie et de fonctionnement :

- des **percées,** permettant d'assurer la desserte interne de l'îlot, sont prévues le long des rues attenantes;
- la **frange Sud-Est** du site reste pour majeure partie **non bâtie,** l'ouverture ménagée :
    - assurant la transition entre l'opération dense d'un côté, et les pavillons attenants et leurs jardins de l'autre ;
    - garantissant l'ensoleillement du cœur de l'opération.

LES ACCES ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Une desserte simple, permettant de réduire les surfaces circulées sur une opération dense et un site atypique, est prévue. Afin de garantir la sécurité des accès, une **connexion Sud-Ouest / Nord-Est est organisée depuis la Route de Chay et la Rue Saint-Exupéry,** en net **retrait de l'angle** des deux voies (25 mètres au minimum).

Le **stationnement** est assuré en **rez-de-chaussée des bâtiments**, mais aussi **à l'intérieur du cœur d'îlot** afin d'assurer un **rez-de-chaussée pour partie actif.** A l'intérieur du cœur d'îlot, le stationnement est directement desservi par la desserte viaire, afin de minimiser les surfaces circulées.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

L'opération ne doit pas se présenter comme un bloc monolithique uniforme. Un **fractionnement des volumes,** assuré par des variations de teintes / matériaux et/ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie, est demandé. **A l'Est** de la voie de desserte interne, **les bâtiments n'excèdent pas R+1.**

Les espaces non circulés doivent être majoritairement **perméables et plantés.** Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'opération a vocation principale **d'habitat.** Elle doit accueillir a minima une petite **cinquantaine de logements,** dont **60% de logements locatifs sociaux.** Une mixité des tailles de logements est souhaitée.

PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'**une opération d'ensemble** (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

DESSERTE PAR LES RESAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Rue de Saint-Exupéry.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Rue de Saint-Exupéry.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire

Voiries existantes

Voie de desserte à créer

Parking à créer

Armature urbaine et paysagère

Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)

Espace de nature, jardin en coeur d'ilot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer

Bosquets, boisements à créer

Eléments de programmation

Espace constructible à dominante d'habitat

Front urbain bâti à créer

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE U « GARE / GLYCINES »

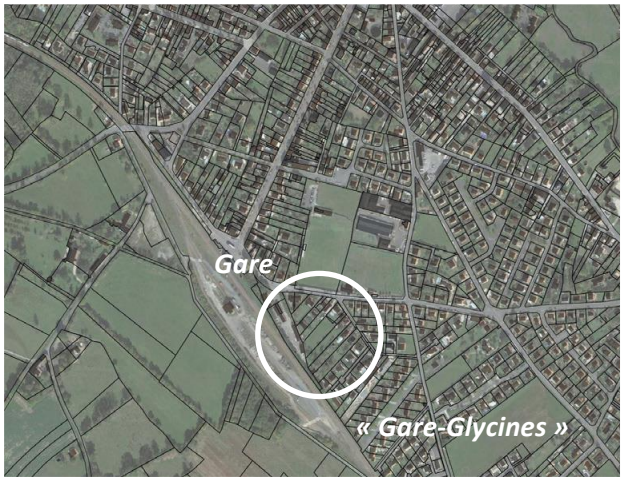
ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

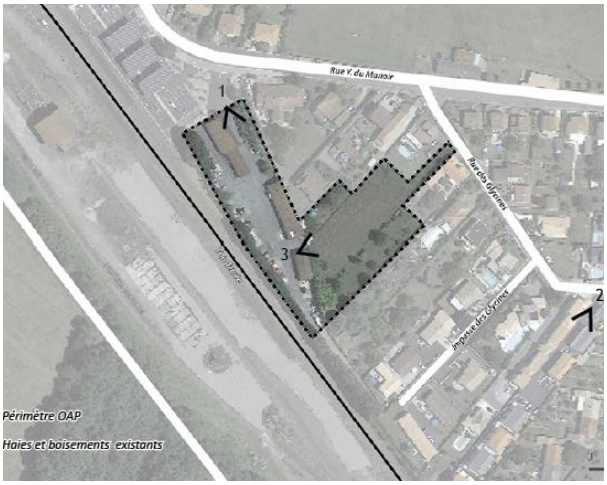
Le site est localisé en périphérie de Saujon, au Sud du centre-ville. Il prend place le long de la voie ferrée, à proximité immédiate de la gare. Il est constitué d'un secteur conçu en renouvellement urbain, couvrant un peu moins de 4 300 m² et aujourd'hui occupé par les services techniques départementaux, et d'un second secteur, représentant environ 3 600 m² et actuellement couvert par des jardins.

Le site dans son ensemble est bordé au Sud-Ouest par la voie ferrée, et sur les autres faces par de l'habitat à dominante pavillonnaire, de différentes époques. On note au Sud-Est la présence d'une opération de logements récente dense (45 logements / hectare).

Les enjeux principaux identifiés sont :

- tirer parti d'une situation avantageuse, proche de la gare : ne pas sous-employer un site bien placé ;
- assurer la transition entre la densité souhaitée et le tissu pavillonnaire alentour ;
- limiter les nuisances de la voie ferrée.





Le secteur du Fief, à l'échelle de la ville et du quartier

Vue des services techniques départementaux, au NO du site (à g.) et l'opération de logements récente dense, au SE du site (à d.)

Un des jardins d'habitation situé en cœur de site

PARTI D'AMENAGEMENT GLOBAL

La solution d'aménagement retenue propose d'organiser le bâti et les futurs aménagements (stationnement, espace paysager...) autour d'une voirie en bouclage tracée entre la Rue Yves du Manoir et la Rue des Glycines. Un accès vers l'Est doit être préservé en vue d'une urbanisation hypothétique et ultérieure de la frange Est du site.

LES ACCES ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La continuité de la voie tracée entre la Rue Yves du Manoir et la Rue des Glycines évite l'enclavement de l'opération. Compte-tenu du périmètre complexe et par endroits resseré de l'opération, la voie sera en sens unique, sans que l'on sache aujourd'hui dans quel sens elle fonctionnera.

L'accès maintenu vers l'Est se matérialise à travers un cheminement piéton de 3 m de large minimum. Son emplacement exact n'est pas fixé, il doit simplement rendre possible un raccordement vers la frange Est du site.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

La préservation de l'intimité des habitations alentour doit être recherchée dans les choix d'implantation du bâti, de volumétrie, d'orientation des vues, de végétalisation et de localisation du stationnement.

Pour les bâtiments les plus importants, un fractionnement des volumes est demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie.
Le traitement des espaces collectifs doit être qualitatif. Les places de stationnement doivent elles aussi être traitées avec soin, privilégiant les teintes claires et/ou un traitement semi-perméable, résistant au passage des véhicules. Elles doivent être régulièrement ponctuées d'arbres de moyenne tige ou interrompues par des espaces végétalisés.
Les franges de site proches des habitations riveraines doivent être végétalisées par le biais d'essences de teintes et d'espèces variées (éviter l'effet «rempart»).
Afin de préserver l'éloignement visuel et ressenti vis-à-vis de la voie ferrée, l'accompagnement végétal de ses abords doit être maintenu / restauré / étoffé.

PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité minimale fixée permet la création d'une cinquantaine de logements, dont 60% de logements sociaux a minima.

PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'**une opération d'ensemble** (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire

Voiries existantes

Voie ferrée

Voie de desserte à créer

Cheminement à créer (emplacement libre)

Armature urbaine et paysagère

Bosquets, boisements à conserver, restaurer ou créer

Eléments de programmation

Espace constructible

DESSERTE PAR LES RESAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Rue Yves du Manoir ou Rue des Glycines.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Rue Yves du Manoir ou Rue des Glycines.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE U « THIERS »

ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé en frange Est de la ville. Son aménagement se conçoit comme une opération de renouvellement urbain et d'intensification de l'existant aux portes du centre. Celle-ci apparaît cohérente avec :

- l'objectif de production de logements sociaux à l'intérieur de la ville existante ;
- l'extension légitime de l'aire d'influence du centre-ville au regard de l'extension de la ville-même de Saujon.

L'opération vise le réaménagement de la Place Jean-Jaurès, davantage traitée comme un parking que comme une place aujourd'hui, ainsi que la requalification et la densification de ses abords. Le site représente 0,74 hectare. Il est à la fois composé de la Place Jean Jaurès et des voies attenantes, de jardins d'habitations ou d'activités, et de diverses constructions, dont l'état ou la fonction n'apparaissent pas optimaux aux abords directs du centre-ville (boxes de stockage notamment).

Le site prend place à l'interface entre des quartiers d'équipements et d'habitat denses à l'Ouest et au Sud et de l'habitat plus pavillonnaire au Nord et à l'Est. Sa frange Sud jouxte le supermarché Aldi et son parking, sa frange Est la gendarmerie et ses logements. Le site est en outre localisé non loin de la Seudre et est partiellement couvert par le PPRN.

Les enjeux principaux sont :

- Réaménager la place afin qu'elle constitue un véritable espace public : traitement paysager, fonctionnalités, structuration d'un écrin bâti sur le pourtour ;
- Adapter la programmation aux abords de la place Jean Jaurès afin qu'elle soit plus cohérente avec les fonctions du centre-ville ;
- Tirer avantage d'une situation stratégique : ne pas sous-employer le secteur ;
- Eviter les secteurs concernés par le PPRN et préserver leurs caractéristiques paysagères ;
- Assurer la transition entre la densité souhaitée et le tissu pavillonnaire alentour.

Le secteur Thiers, à l'échelle de la ville et du quartier

Garde-meubles et bâtiments vacants Rue E. Mousnier (à g.) et l'aire de stationnement du supermarché, au Sud du site (à d.)

Vue de la Place Jean Jaurès depuis l'Ouest, Rue du Dr Faneuil

La frange Sud de la Place Jean Jaurès : aire de stationnement des bus, contrôle technique et jardins

PARTI D'AMENAGEMENT GLOBAL

Les côtés Ouest, Nord et Est de la place Jean Jaurès accueillent aujourd'hui de l'habitat et un commerce. Au regard de la localisation stratégique du site, cette programmation apparaît satisfaisante, même si on pourrait y souhaiter plus de densité. En revanche, le Sud de la place est occupé par des fonctions non adéquates à cet endroit (faible valorisation du site) et génératrices de nuisances, notamment routières. En conséquence, la requalification du secteur se traduit par :

un réaménagement des espaces publics - Place Jean Jaurès et voirie attenante - ;

une densification et une structuration de la frange Sud de la place, couplées à une reprogrammation en logements, dont le rez-de-chaussée peut accueillir des commerces et/ou des services.

La structuration de la frange Sud de la place se traduit par l'implantation de bâtiments à l'alignement de l'espace public, y compris en lieu et place de l'aire de stationnement actuellement située au Sud de la Rue Jean Jaurès, dans le prolongement de l'Impasse de la Grave. Deux espaces de respiration, correspondant

à des aires couvertes par le PPRN, doivent toutefois être maintenus. L'un se situe en partie Ouest de la frange Sud de la place, l'autre en prolongement du parking du supermarché. Ces espaces doivent demeurer non bâtis, perméables et plantés.

LES ACCES ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La desserte des logements / commerces / services situés sur la frange Sud de la Place Jean Jaurès est assurée par la voirie existante, dont le tracé n'est pas remis en question. Le stationnement des logements doit être assuré sur le périmètre de l'opération, la Place Jean Jaurès étant réservée aux usagers des commerces et services alentour.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Afin de participer à la structuration de la place, les bâtiments situés sur sa frange Sud doivent être implantés à l'alignement (exception faite de l'aire couverte par le PPRN, voir précédemment) et doivent comporter 1 à 2 étages en plus du rez-de-chaussée. Pour les bâtiments les plus importants, un fractionnement des volumes est demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie.
La place Jean Jaurès constitue une poche de stationnement utile aux portes du centre. Elle doit donc préserver cette vocation, même si la gestion du stationnement peut y être optimisée et que d'autres fonctions peuvent y être associées. Un réaménagement qualitatif de la place et des voies alentour est escompté et doit être précisé ultérieurement. Il se traduit notamment par l'emploi d'un vocabulaire moins routier (traitement minéral clair à la place de l'enrobé par exemple), par la place accordée aux piétons et aux fonctions autres que le stationnement, et par un paysagement global, intégrant une végétalisation de la place.
Les boisements et sujets qualitatifs présents sur les secteurs couverts par le PPRN doivent être préservés.

PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir des logements et éventuellement des commerces et services le long de la Place Jean Jaurès. La densité fixée permet la création d'une quarantaine de logements, dont une moitié de logements locatifs sociaux.

PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Les aménagements pourront être réalisés sur tout ou partie du site dans le cadre d'un permis d'aménager, ou de toute autre procédure permettant de garantir la cohérence des aménagements. En cas de partition de l'aménagement, chaque opération doit :
respecter la densité minimale et la proportion minimale de logements locatifs sociaux imposées à son sous-secteur ;
préserver la cohérence souhaitée à l'échelle du secteur tout entier, notamment en termes d'implantation du bâti, de voirie et de traitement paysager ;
calibrer les réseaux afin de ne pas induire de surcoût pour l'aménagement du reste du secteur.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

Limite du PPRN

Accès et fonctionnement viaire

Voiries existantes

Voie à requalifier

Parking à créer

Armature urbaine et paysagère

Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)

Espace de nature, jardin en coeur d'ilot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer

Bosquets, boisements à créer

Alignements d'arbres ou de haies à créer

Eléments de programmation

Espace constructible à dominante d'habitat

Front urbain bâti à créer

DESSERTE PAR LES RESAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Rue Jean Jaurès.
La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Rue Jean Jaurès.
Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

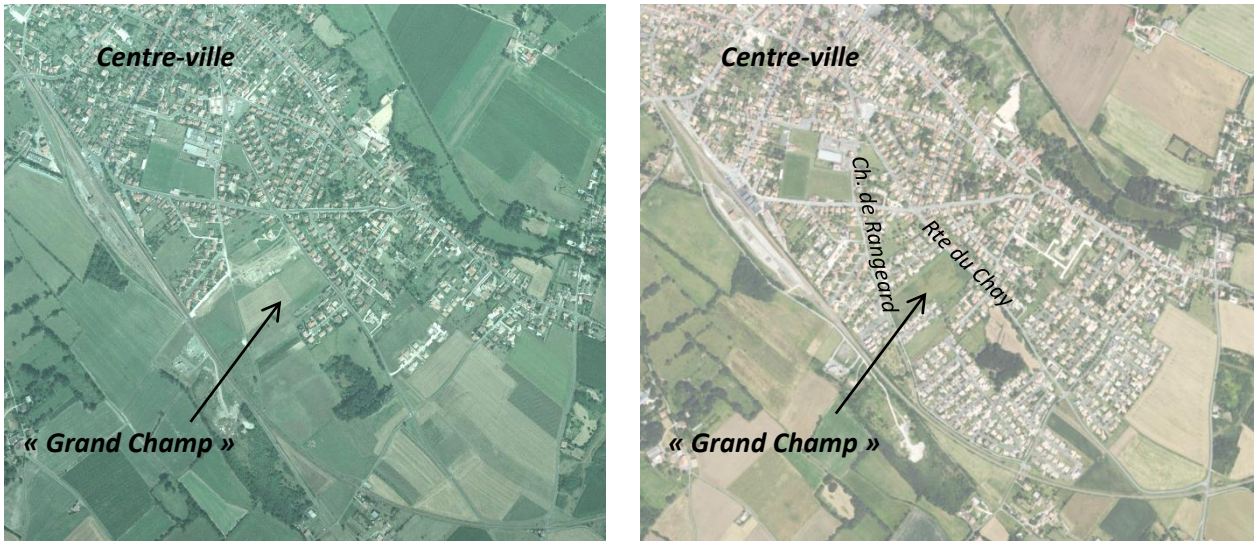
Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

> Les secteurs en extension (zones 1AU)

Les capacités de production de logements sociaux générées par les secteurs d'aménagement en intensification n'étant pas suffisantes, et ce malgré des densités et proportions de logements sociaux importantes, **trois secteurs** ont été identifiés en extension de la ville existante. Leur emplacement a été choisi, pour les deux premiers, en raison de leur **positionnement en cœur ou en frange de ville,** et pour le dernier, en raison de **projets sociaux déjà existants** et résultants du document d'urbanisme précédent. Les trois secteurs sont classés **en zone A Urbaniser (1AU).**

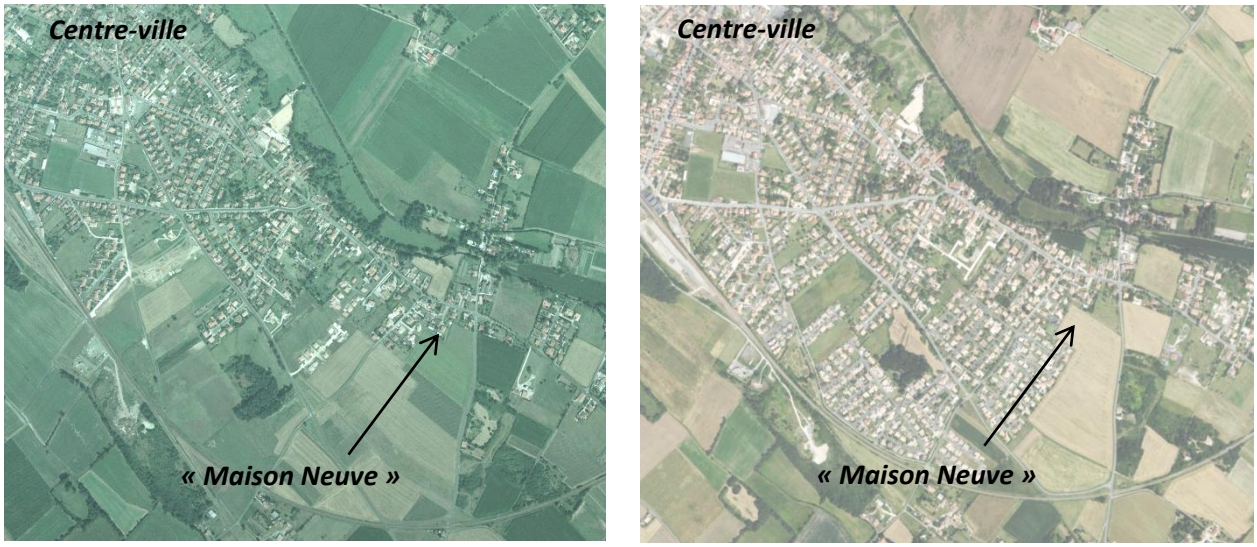
Le 1er site retenu est le secteur **Grand Champ** (3,57 hectares). Il constitue une **pièce maîtresse de développement à l'intérieur même de la ville.** Historiquement **agricole,** il a été **rejoint par l'urbanisation** au cours des décennies passées. De fait, il est aujourd'hui entouré sur toutes ses faces par des secteurs résidentiels. Le secteur est composé de **deux emprises distinctes,** mais proches l'une de l'autre. La première (2,43 hectares) s'étend selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est entre le Chemin de Rangeard et la Route du Chay. La seconde (0,83 ha), qui lui est « parallèle », ne se raccorde qu'au Chemin de Rangeard. Compte-tenu des surfaces en jeu, les **enjeux de connexion et d'intégration aux quartiers environnants** sont importants sur ce secteur. Leur prise en compte est facilitée par la présence d'accroches viaires sur les opérations alentour, créées en prévision du futur aménagement de Grand Champ. Tout en respectant le principe de connexion et d'intégration sus-cité, il serait également intéressant que la **densité,** impliquée par le projet urbain de la commune, serve de support à **un « évènement urbain »** - en termes de composition comme de formes urbaines -, à même de **rompre la monotonie du quartier.**



Le site de Grand Champ à la fin des années 1990 (soit avant l'application du PLU de 2002) et aujourd'hui (Source : Geoportail)

Le deuxième secteur d'extension identifié, dénommé **« Maison Neuve »** (0,68 hectare), se positionne en **frange Sud-Est de la ville,** sur une emprise **agricole.** Une fois encore, **l'urbanisation est venue rejoindre le site,** même s'il n'est bordé par l'urbanisation que sur trois côtés. Son aménagement apparaît cohérent dans la mesure il vient « parachever » la frange bâtie existante, dans un esprit de rupture franche entre espaces urbanisés d'un côté, et espaces agricoles ou naturels de l'autre. Comme dans le cas du secteur « Grand Champ », les **enjeux de connexion et d'intégration** sont importants, même s'ils y sont moindres du fait des dimensions plus modestes du secteur. En revanche, contrairement à « Grand Champ », des

enjeux d'intégration paysagère existent du fait de la localisation du secteur en limite d'urbanisation, très exposée depuis l'extérieur.



Le site de Grand Champ à la fin des années 1990 (soit avant l'application du PLU de 2002) et aujourd'hui (Source : Geoportail)

Le dernier secteur d'extension, dénommé **« L'Hôpital »** (4,4 hectares), prend position en **frange Ouest de la ville,** sur des terres en friche, autrefois agricoles. Le secteur étant nettement **périphérique,** sa localisation n'apparaît pas optimale en termes de compacité avec la ville existante et de proximité avec le centre-ville. Toutefois, ce secteur a été retenu car il avait pour majeure partie (3,4 hectares) **déjà été acquis par un bailleur social,** en lien avec le PLU approuvé en 2002 et avec la politique de développement portée par la ville. Dans tous les cas de figure :

- compte-tenu du PPRN en vigueur,
- exception faite des secteurs « Grand Champ » et « Maison Neuve » pré-cités,
- et à moins de projeter une urbanisation au Sud de la voie ferrée (hypothèse exclue du fait de la Loi Littoral, voir à ce sujet le 6.2.3.1) ,

tout nouveau secteur de développement à Saujon ne pourra être que subséquemment périphérique.

Le secteur de L'Hôpital regroupe **deux sous-secteurs :**

- le premier, « L'Hôpital Ouest », (3,4 hectares, acquis par un bailleur social) se situe au Sud de la Route de L'Eguille, au contact du site de l'ancien supermarché, lui-même en phase de renouvellement (nouvelles enseignes et projet d'une cinquantaine de logements) ;
- le second, « L'Hôpital Nord », (un hectare) se situe au Nord de la Route de l'Eguille, face au site de l'ancien supermarché (partie 50 logements).

L'ensemble est complété par un **secteur d'équipements** en extension (1,4 hectare), voué à accompagner au mieux l'arrivée des 200 nouveaux habitants à l'échelle du quartier (voir à ce sujet le 6.2.1.1).

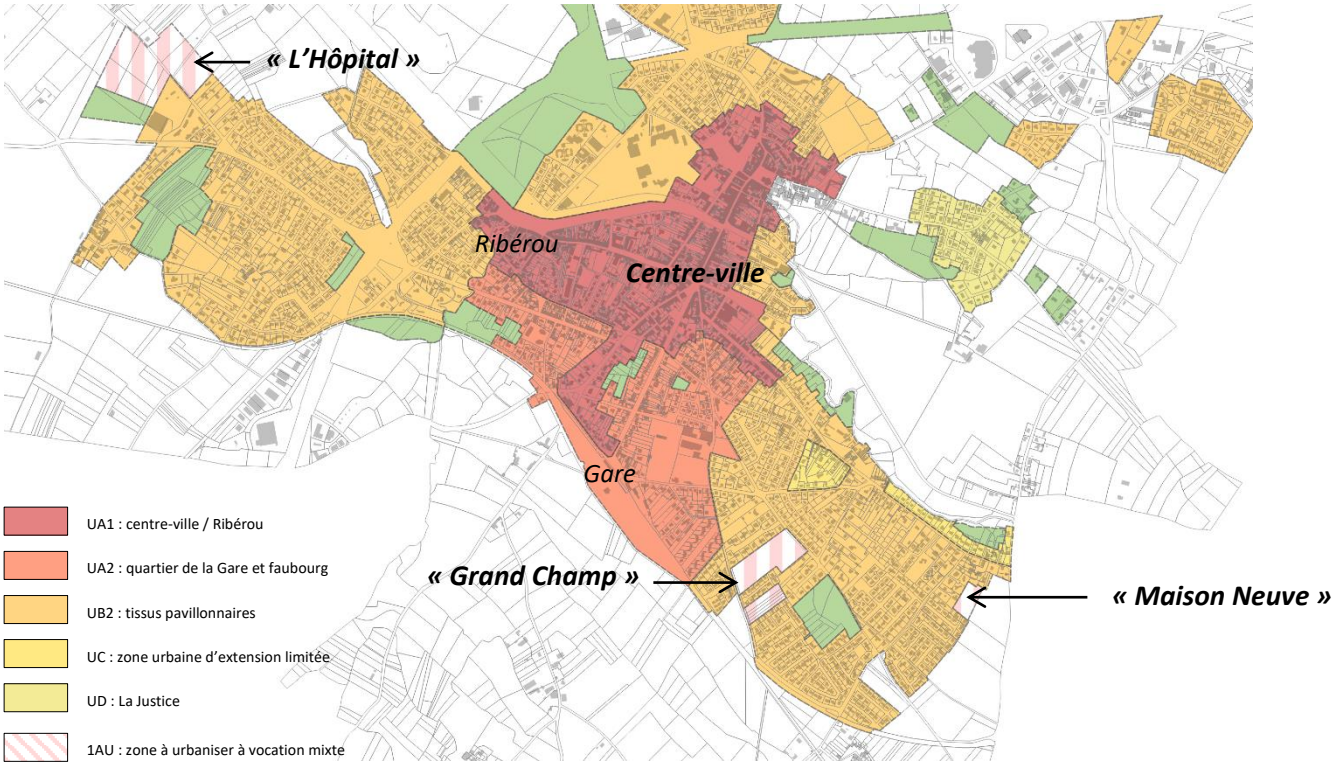
Les enjeux concernant le secteur de L'Hôpital sont nombreux du fait de sa surface et de sa localisation. Il s'agit en effet de veiller à :

- son **intégration sociale et fonctionnelle** - en son sein et vis-à-vis de la ville existante -,

- son **intégration visuelle** - au contact des espaces naturels et agricoles -,
- sa **capacité à structurer la nouvelle entrée de ville.**

L'OAP définie prend en compte le **projet qualitatif porté par le bailleur social sur le site de « L'Hôpital Ouest »,** qui respecte les enjeux identifiés (voir l'OAP présentée à la fin de cette sous-partie).

Le site de L'Hôpital, en frange Ouest de la ville (Source : Geoportail)



Localisation des secteurs d'aménagement en extension de l'existant

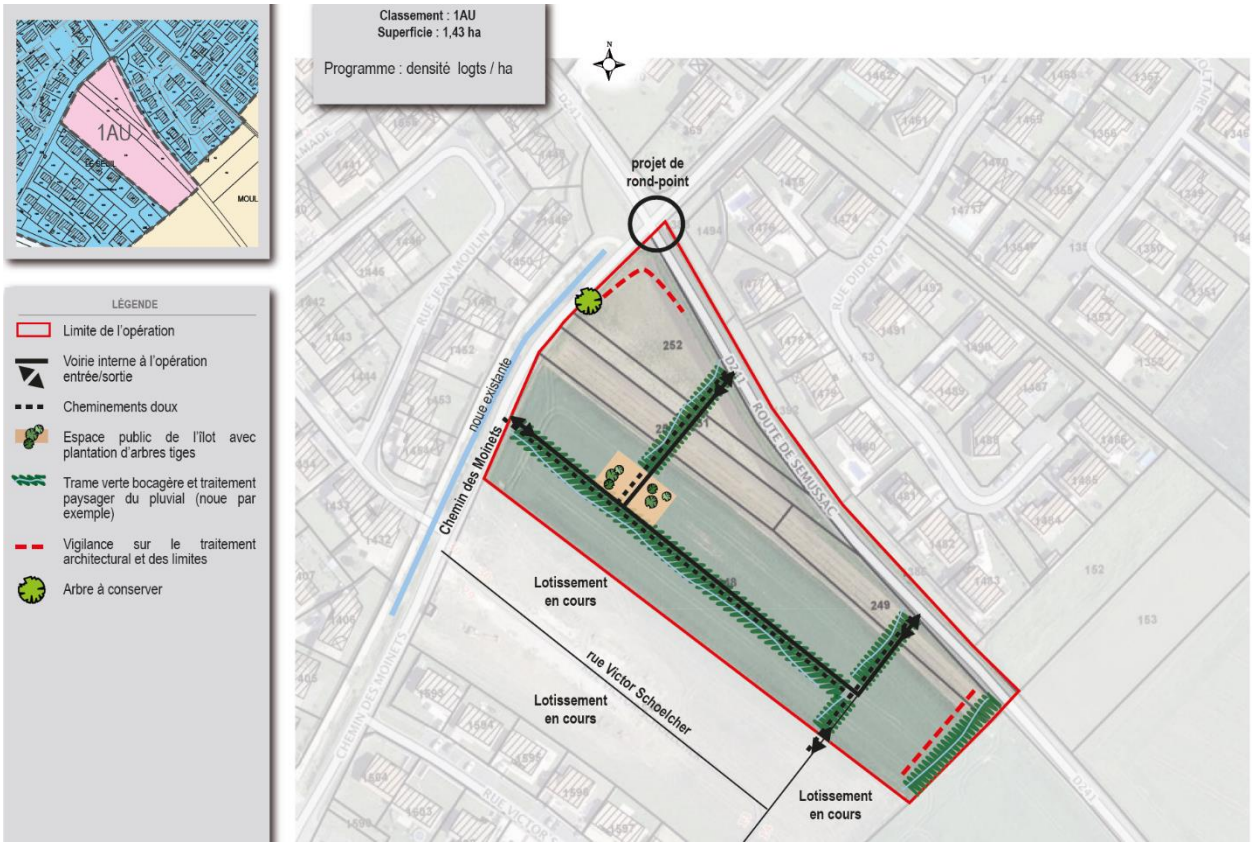
D'autres secteurs ont été étudiés ou évoqués lors des études de révision du PLU. Il s'agit :

- du secteur de **« la Normanderie »,** non retenu en raison de l'application de la Loi Littoral (voir à ce sujet le 6.2.3.1) ;

- du secteur du **« Seuil »,** en entrée Sud-Est de Saujon, le long de la Route de Semussac (RD 241), non loin de « Maison Neuve » (voir ci-après).
- du secteur de **« Vertin »,** situé au Sud-Ouest de la ville, entre la voie ferrée et le lieu-dit « L'Artimon ».

Ces secteurs pourront **faire l'objet d'une réflexion ultérieure, en fonction des évolutions législatives en urbanisme.** Le double plafond de la modération de la consommation d'espace et de la capacité de la ville à intégrer les nouveaux habitants ont obligé la commune à **opérer des choix.** A emplacements et gabarits comparables, le secteur de « Maison Neuve » a été préféré à celui du « Seuil » car les réflexions d'aménagement y étaient plus avancées (porteur de projet). De même, le secteur de « L'Hôpital » a été préféré à celui de « Vertin » car, comme expliqué précédemment, il a pour grande partie déjà été acquis par un bailleur social.

Secteurs potentiels d'extension non retenus



Réflexions d'aménagement sur des secteurs non retenus dans le cadre du présent PLU (Source : Urbam)

Les OAP définies sur les différents secteurs d'extension retenus sont détaillées ci-après. Les grands principes transversaux s'y appliquant sont par ailleurs expliqués précédemment (dans cette partie, dans la sous-partie dédiée aux secteurs en densification).

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AU « GRAND CHAMP »

ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au **Sud-Est de la ville,** au sein d'un quartier d'habitat à dominante **pavillonnaire,** en RdC. Il couvre **3,26 hectares** et présente un **profil morcelé,** héritage du passé agricole d'un secteur urbanisé ces dernières décennies. Il comporte **deux entités majeures :**

- une **grande emprise trapézoïdale, au Nord, couvrant 2,43 hectares.** Celle-ci est bordée au SO par le Chemin de Rangeard, et au NE par la Rte du Chay / RD 241. Sa frange NO accueille des habitations et sa frange SE est occupée par des habitations et des jardins. L'emprise est aujourd'hui composée d'une pâture (prairie mésophile fauchée). Elle est en outre traversée en partie médiane par une ligne électrique à moyenne tension, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, similaire à celle du site ;
- une **emprise moindre, au Sud, représentant 8300 m².** Cette dernière est longée au Sud-Ouest par le Chemin de Rangeard, tandis que ses franges Nord-Ouest et Sud-Est sont occupées par des habitations. Sa frange Nord-Est comporte des habitations et des jardins. L'emprise accueille aujourd'hui une pâture (prairie mésophile fauchée), ainsi que quelques rangs de vigne en limite Sud-Est ;

Sur la section bordant le site, le Chemin de Rangeard dévoile un **profil champêtre.** La chaussée sans marquage présente une largeur d'environ 4 m. Elle est bordée pour partie par une noue plantée, elle-même longée par un cheminement doux. En partie Sud, l'ouverture du chemin sur des **espaces naturels** renforce le caractère champêtre de la voie.

Les enjeux principaux identifiés sont :

- tirer parti du dernier site non bâti important situé à l'intérieur du périmètre actuel de la ville ;
- assurer la transition avec le tissu pavillonnaire alentour ;
- minimiser l'impact de la ligne à moyenne tension sur les habitations ;
- organiser un aménagement rationnel des jardins assurant la connexion entre les deux entités majeures du site, malgré leur profil morcelé ;
- prendre en compte le caractère champêtre du Chemin de Rangeard sur la portion bordant le site ;
- intégrer le dispositif existant de gestion des eaux pluviales aux réflexions.

La partie Nord du site, vue depuis le Chemin de Rangeard

Le secteur de Grand Champ, à l'échelle de la ville et du quartier

La partie Sud du site, vue depuis le Ch. de Rangeard (à g.) et la noue et le ch. doux en frange SO du site (à d.)

PARTI D'AMENAGEMENT GLOBAL

Le principe global d'urbanisation du secteur consiste en la **création de différentes rangées de logements d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, identique à celle du site.** Cette organisation permet à la fois d'optimiser les capacités d'accueil de ce dernier et de **favoriser son intégration** vis-à-vis de l'urbanisation alentour, déployée selon le même principe. Ce principe général est complété par la volonté :

- de structurer l'urbanisation de l'emprise principale (2,43 hectares) autour d'un **vaste espace public central,** d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est lui aussi, intégrant la **ligne à moyenne tension** et permettant ainsi d'en tenir à distance les futurs logements ;
- de concevoir la voirie de desserte **en lien avec les connexions laissées en suspens** sur les abords des secteurs d'habitat alentour ;
- d'intégrer des **espaces de vie collectifs** au sein d'une opération conséquente.

LES ACCES ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

La desserte de la partie Nord du site, correspondant à la vaste emprise de 2,43 hectares, est assurée par une **traversée principale d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est,** connectant le Chemin de Rangeard - à hauteur de la Rue de la Chaille et de la ligne à moyenne tension -, à la Route de Chay. Le tracé de la nouvelle voie **suit approximativement celui de la ligne à moyenne tension.**
La desserte de la partie Sud du site, correspondant à l'emprise de 8300 m², est assurée par une traversée principale d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est également.

Ces deux voies principales sont complétées par des voies d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest, permettant de **connecter le secteur aux opérations existantes alentour** ou d'assurer une urbanisation en profondeur d'îlots. Ainsi :

- les deux emprises principales sont reliées entre elles par une voie conçue en prolongement du barreau viaire existant au bout de la Rue Emile Zola ;
- le nord de la grande emprise (2,43 hectares) est complété par un bouclage conçu en direction du Sud-Est. Celui-ci a pour but de desservir le site en profondeur, mais aussi de limiter le nombre d'accès sur la Route de Chay / RD 241 ;
- l'emprise Sud (8300 m²) accueille deux voies en prolongement de la Rue Louise Michel et de la Rue Pierre Mendès France.

Enfin, des **cheminements piétons** sont prévus :

- en doublement de la connexion projetée entre le Chemin de Ringeard et la Route de Chay ;
- entre la Route de Chay et les voies de bouclage de l'emprise nord en parallèle de la noue paysagère servant à la récolte et la gestion des eaux pluviales.

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

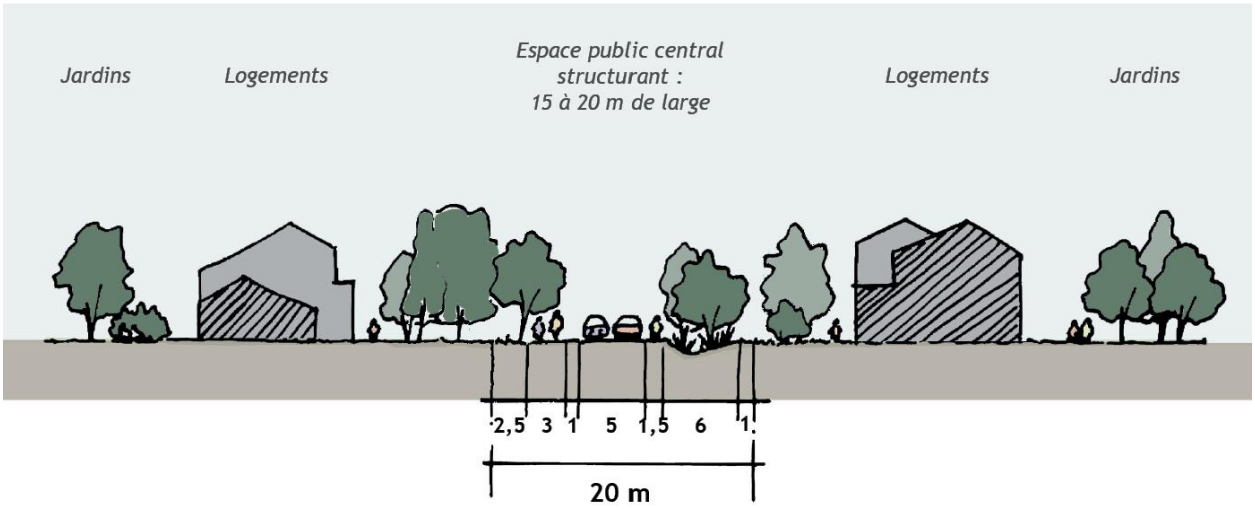
Deux espaces publics, au traitement minéral soigné (vocabulaire non routier), sont projetés aux extrémités de la voie d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest qui assure la connexion entre les deux emprises principales du site (prolongement du barreau viaire situé au bout de la Rue Emile Zola). Le premier espace public est positionné **au croisement avec la connexion viaire reliant le Chemin de Ringeard et la Route de Chay.** Le second est conçu **au croisement avec la voie de desserte principale de l'emprise Sud** (8300 m²).

La **traversée principale de l'emprise Nord** (2,43 hectares) présente un **profil généreux** (15 à 20 mètres de large), s'apparentant à celui d'une promenade ou d'un mail. Il intègre un **cheminement piéton** - comme expliqué précédemment -, mais aussi des abords **perméables et plantés** de part et d'autre et une **gestion à l'air libre des eaux pluviales** (type noue paysagée). Des **plantations** sont notamment requises au contact du Chemin de Rangeard.

La création de **fronts bâtis structurants** est souhaitée sur les **deux-tiers Sud de la connexion Sud-Ouest / Nord-Est** qui irrigue la partie Nord du Site. Ces fronts sont composés de logements collectifs, ou individuels accolés / semi-accolés. Des **percées visuelles régulières** sont souhaitées au sein de ces fronts. Pour les bâtiments les plus importants, un **fractionnement des volumes** est demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie.

La création de **fronts bâtis structurants** est également demandée **autour de l'espace public** situé au Sud de de la voie d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest qui assure la connexion entre les deux emprises principales du site. Les constructions y seront donc implantées **à l'alignement.**

Afin de respecter l'intimité des jardins avoisinants, il est demandé que les faîtages ou façades des constructions soient majoritairement orientés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et que les constructions soient implantées **à l'alignement de la voie, ou à proximité.**



Coupe 1 sur l'espace public central structurant

PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. Une densité minimale de 40 logements / hectare est souhaitée autour des deux-tiers Sud de la connexion Sud-Ouest / Nord-Est qui irrigue la partie Nord du Site. Elle est obtenue par la création de logements collectifs et / ou logements individuels accolés ou semi-accolés. Une densité minimale de 20 logements / hectare est souhaitée sur le reste du site. Elle est obtenue par la création de logements individuels accolés, semi-accolés ou à l'implantation libre. Le programme de construction doit permettre de **diversifier** les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

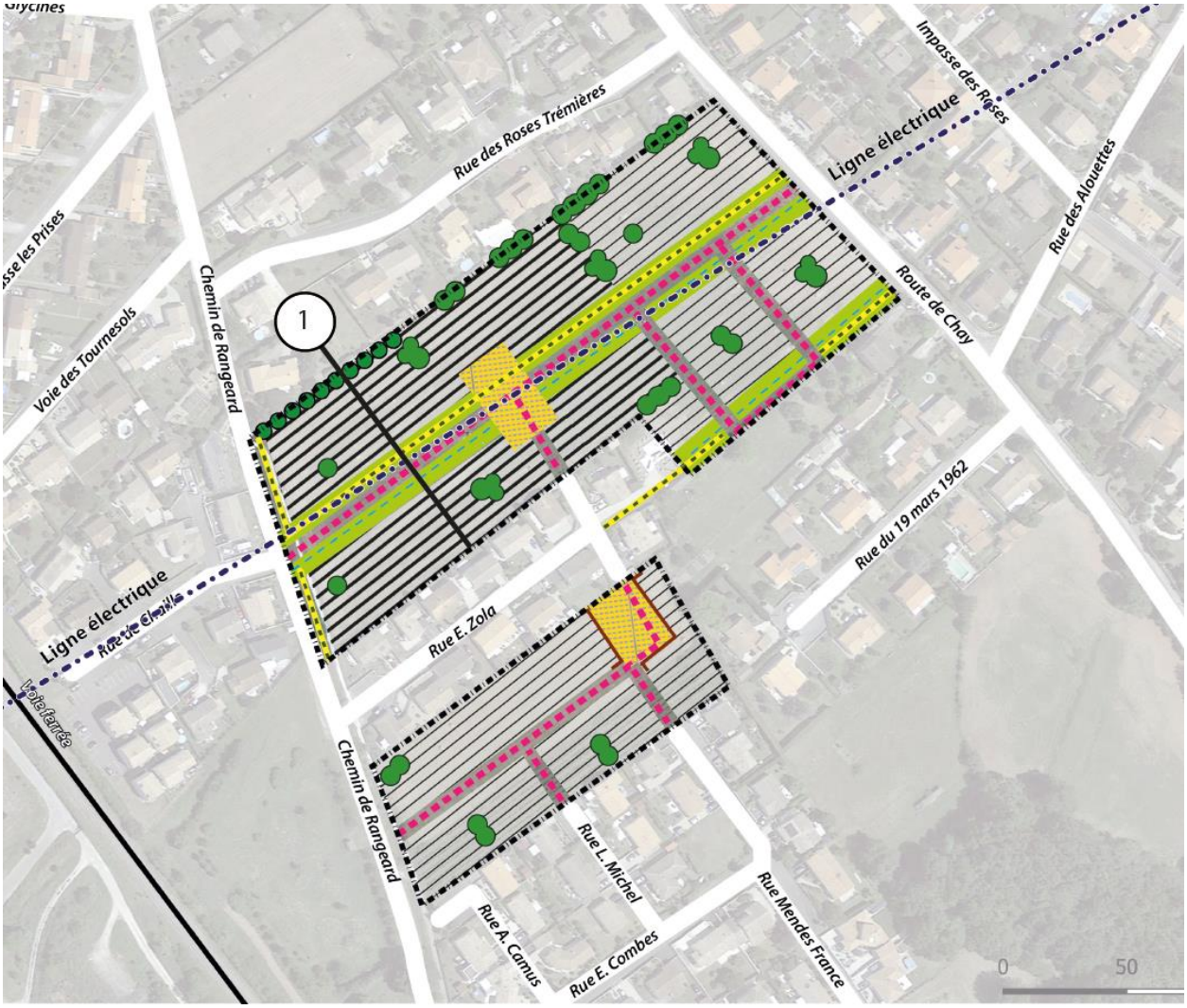
Les densités projetées permettent de réaliser a minima une **centaine de logements** à l'échelle du site tout entier, avec une proportion de **50% de logements locatifs sociaux.**

PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Les aménagements pourront être réalisés sur **tout ou partie du site** dans le cadre d'un permis d'aménager, ou de toute autre procédure permettant de **garantir la cohérence des aménagements à l'échelle de chaque sous-secteur et du secteur tout entier.** En cas de partition de l'aménagement, chaque opération doit :

- respecter la densité minimale et la proportion minimale de logements locatifs sociaux imposées à son sous-secteur ;
- préserver la cohérence souhaitée à l'échelle du secteur tout entier, notamment en termes d'implantation du bâti, de voirie et de traitement paysager ;
- calibrer les réseaux afin de ne pas induire de surcoût pour l'aménagement du reste du secteur.

SCHEMA D'AMENAGEMENT



Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire

- Voiries existantes
- Voie ferrée
- Voie de desserte à créer
- Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

Armature urbaine et paysagère

- Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)
- Espace de nature, jardin en coeur d'ilot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer
- Bosquets, boisements à créer
- Alignements d'arbres ou de haies à créer
- Récolte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement urbain et paysager qualitatif

Eléments de programmation

- Maisons individuelles groupées ou en bandes et/ou logements collectifs
- Lots libres pour maisons individuelles
- Front urbain bâti à créer

DESSERTE PAR LES RESAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Route du Chay / Chemin de Rangeard.

La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Route du Chay / Chemin de Rangeard.

Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

EXEMPLE D'AMENAGEMENT

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AU « MAISON NEUVE »

ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé au **Sud-Est de Saujon,** en périphérie des limites actuelles de la ville. Il constitue l'extrémité Nord d'un **champ,** encerclée par des habitations du fait de la **progression de l'urbanisation** opérée au cours des dernières décennies. En ce sens, son aménagement se conçoit comme le **parachèvement de la nouvelle limite Sud-Est de Saujon.**

Le site couvre environ **6800 m².** Ses franges Nord-Ouest et Sud-Ouest sont bordées par de **l'habitat pavillonnaire** récent, tandis que sa frange Nord-Est est occupée par un **ancien petit quéreux** et sa frange Sud-Est par des **espaces agricoles.** La Rue d'Alembert, au Sud, constitue sa **seule accroche** au réseau viaire existant.

Les enjeux principaux identifiés sont :

- connecter le secteur à l'urbanisation alentour ;
- assurer son intégration paysagère avec le tissu pavillonnaire alentour, et depuis le lointain.

Le secteur de Maison Neuve, à l'échelle de la ville et du quartier

Vue depuis le Sud, Rue d'Alembert (à g.) et vue du quéreux de la Route de Cozes, au Nord du site (à d.)

Vue du site depuis l'Est, depuis la RD 117 / Route de Meschers

PARTI D'AMENAGEMENT GLOBAL

La localisation de la voie de raccordement, les dimensions et le profil rectangulaire du site appellent une organisation simple : deux rangées de logements desservis par une **desserte médiane.** Cette organisation est complétée par la présence d'un **espace public au Nord du secteur.** Lieu de rencontre, il permet également aux véhicules de faire demi-tour.

LES ACCES ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Le secteur est desservi par une **voie à double sens** conçue en prolongement de la Rue Jean-Jacques Rousseau. Elle aboutit à un **espace public** au Nord du secteur qui permet de faire demi-tour et peut accueillir du **stationnement.** Un **cheminement piéton,** au Nord, permet en outre de **rejoindre la voirie de l'ancien quéreux, et, plus loin, la Route de Cozes.**

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Afin de favoriser l'intégration paysagère depuis le lointain et avec les caractéristiques dominantes du tissu urbain alentour, il est souhaité que les faîtages ou façades soient majoritairement parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte. Pour les bâtiments les plus importants, un **fractionnement des volumes** est également demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie.

Le traitement minéral de l'espace public doit être soigné (vocabulaire non routier). Il doit en outre intégrer la préservation de la **végétation existante** en partie Nord et accueillir diverses nouvelles plantations, dont des arbres de haute / moyenne tige.

L'intégration paysagère depuis le lointain est enfin assurée par un **traitement végétal de la limite Sud-Est** du secteur, en bordure d'espace agricole. Celle-ci doit être plantée, par le biais d'essences de teintes et de silhouettes variées. Pour contrecarrer l'effet rempart, il est souhaité que les plantations soient organisées par groupements ou bosquets. La frange végétale créée est doublée en arrière-plan de **plantations situées le long de la voie de desserte.** Ensemble, les deux lignes végétales créées apportent de la profondeur visuelle au nouveau secteur.

Les espaces non circulés doivent être majoritairement **perméables et plantés.** Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité fixée permet la création d'une **trentaine de logements, à vocation exclusivement sociale.** Le programme de construction doit permettre de **diversifier** les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

L'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'**une opération d'ensemble** (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble du secteur.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

Accès et fonctionnement viaire

Voiries existantes

Voie de desserte à créer

Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

Eléments de programmation

Espace constructible à dominante d'habitat

Armature urbaine et paysagère

Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)

Espace de nature, jardin en coeur d'ilot, fond de parcelle espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer

Bosquets, boisements à conserver

Bosquets, boisements à créer

DESSERTE PAR LES RESAUX

Réseau d'adduction d'eau potable

L'opération doit être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable existant Rue d'Alembert.
La défense incendie de l'opération doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

L'opération doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Rue d'Alembert.

Réseau d'eaux pluviales

L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA ZONE 1AU « L'HOPITAL »

ELEMENTS DE CONTEXTE ET ENJEUX

Le site est localisé en **périphérie Ouest de Saujon.** Il prend place à l'Ouest et au Nord de l'ancien Intermarché situé à la croisée de la RD 14 / Route de La Tremblade et de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Il est constitué :

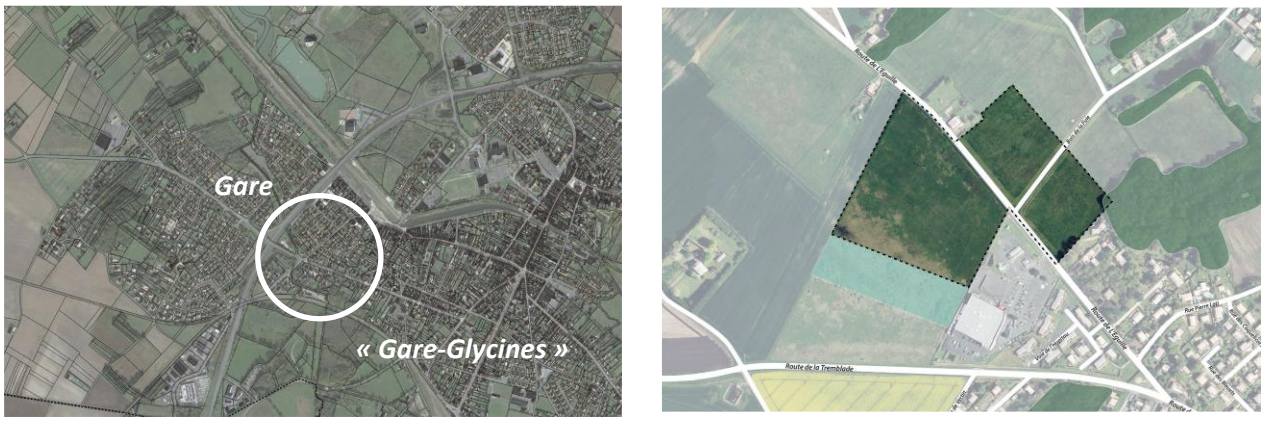
- d'un **sous-secteur Nord,** circonscrit au Nord de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Ce sous-secteur se déploie entre les dernières habitations de la ville de Saujon et une habitation isolée. Il est traversé par le Chemin de la Fuie, qui s'étire perpendiculairement à la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Il couvre **un hectare** et est aujourd'hui occupé par un espace agricole (prairie mésophile fauchée). Ce secteur est accolé à un secteur d'équipements d'1,4 hectare décrit précédemment (voir les explications au début de cette sous-partie « Les secteurs en extension (zones 1AU) » et le 6.2.1.1) ;
- d'un **sous-secteur Ouest,** prenant place en frange Ouest du parking de l'ancien Intermarché, au Sud de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille. Ce sous-secteur couvre **3,4 hectares.** Il s'étend sur un espace agricole qui n'est plus exploité, et qui est en cours d'enfrichement.

Le secteur de l'Hôpital prend place **aux portes d'une friche faisant elle-même l'objet d'un renouvellement urbain.** Ainsi :

- la partie Nord de l'ancien supermarché, correspondant à une partie du parking, à une station-service et à une station de lavage aujourd'hui démantelées, se destine à accueillir une opération comprenant **48 logements collectifs et 3 logements individuels, tous à vocation sociale ;**
- la partie Sud de l'ancien supermarché, correspondant au bâtiment et à une partie du parking, reste en l'état avec **reprise d'activité.** Deux enseignes viennent en effet occuper les anciens locaux : une enseigne de vente de piscines et spas et une enseigne de vente de bateaux, déjà installée à Saujon. Cette dernière souhaite s'étendre vers l'Ouest, en direction du sous-secteur Sud précédemment décrit (voir la sous-partie dédiée au sein du 6.2.2.2).

Les enjeux principaux identifiés sont :

- Compte-tenu des impératifs de modération de la consommation d'espace et du déficit en logements sociaux, ne pas sous employer un site en extension : assurer une densité et une proportion de logements sociaux minimales ;
- Au regard de la localisation en périphérie de ville, prévenir la création d'un secteur « en autarcie » : créer des connexions fonctionnelles, physiques et visuelles avec la ville existante, adapter les formes urbaines afin de renforcer ce lien ;
- Structurer une des entrées principales de Saujon ;
- Compte-tenu de l'étendue du secteur, structurer et hiérarchiser l'aménagement afin de créer des séquences, des repères, et de diversifier les pratiques du site. Eviter l'effet répétition d'un même modèle au sein d'une grande zone monotone.
- Assurer l'intégration de l'urbanisation depuis les espaces naturels et agricoles.



Le secteur du Fief, à l'échelle de la ville et du quartier

Le sous-secteur Ouest, depuis la Rte de l'Eguille, en allant vers Saujon (à g.) et la Rte de l'Eguille, en sortant de Saujon (à d.)

Le sous-secteur Nord, vu depuis l'angle avec le Ch. de la Fuie, en sortant de Saujon (à g.) et depuis le Nord du Ch. de la Fuie (à d.)

PARTI D'AMENAGEMENT GLOBAL

Objectif global

Le secteur s'inscrit dans la politique de réduction du déficit en logements sociaux portée par la commune. De fait, il se destine à accueillir des **opérations de logements denses, à vocation principalement sociale, sur les sous-secteurs Nord et Ouest.** Afin d'accompagner cette arrivée importante de population en périphérie Ouest de Saujon (a fortiori si l'on considère également l'opération de 51 logements prévue au Nord de l'ancien supermarché), la commune souhaite créer un **secteur d'équipements** ludiques et récréatifs sur le sous-secteur Nord.

Les objectifs globaux d'aménagement du secteur sont :

- **la création de lieux de vie collectifs ;**
- **le lien entre les différents sous-secteurs ;**
- **la structuration des entrées de ville ;**
- **l'intégration des opérations depuis le lointain.**

Sous-secteur Nord

Le sous-secteur Nord accueille à la fois des **logements** et un **pôle d'équipements** à destination du secteur, comme de la ville.

Afin de respecter la **Loi Littoral** et la continuité de l'urbanisation, les logements ont été projetés en partie Est du sous-secteur. Ils s'organisent autour d'une **boucle viaire** connectée au Chemin du Bois de la Fuie. La **frange Sud** de cet ensemble de logements, le long de la Route de l'Eguille, est destinée à accueillir des **petits collectifs.** Présentant des volumétries travaillées, entrecoupés de percées visuelles, ceux-ci permettent de **structurer l'entrée de Saujon,** en complément des logements prévus dans le sous-secteur Ouest (voir en suivant). Au sein de l'ensemble de logements, une **percée paysagère** d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est est prévue. Elle constitue un **lieu de rencontre et de déambulation** pour les habitants.

Le **pôle d'équipements** est structuré en lien avec les logements du sous-secteur Nord auquel il appartient, mais aussi avec ceux du sous-secteur Ouest. De fait, **ses voies sont conçues en prolongement des voies de ces deux ensembles.** Afin de respecter la **Loi Littoral,** les bâtiments qui composent le pôle doivent être implantés en frange Est, le long du Chemin du Bois de la Fuie, ou Sud, le long de la Route de l'Eguille (voir aussi le 6.2.1.1).

Sous-secteur Ouest

Le sous-secteur Ouest est **vaste.** Par sa monotonie, la création d'une trame parfaitement homogène constituerait un écueil d'aménagement. L'objectif est donc de structurer l'urbanisation via la **création « d'évènements » :** projection d'espaces publics, variation des voies et des formes urbaines… Trois actions principales participent à la **structuration** du sous-secteur :

- un **vaste espace paysagé,** orienté Sud-Est / Nord-Ouest, est d'abord projeté **en son cœur.** Il tire avantage de la forme trapézoïdale du sous-secteur : il offre une respiration, en même temps qu'il rationnalise l'urbanisation du reste de l'emprise en dégageant des ensembles au contour régulier ;
- un **maillage viaire dense et hiérarchisé** est ensuite créé. Il est constitué de voies majeures et secondaires ;
- enfin, des **densités différenciées** sont projetées. La partie Nord du sous-secteur est ainsi plus dense que la partie Sud.

Cette structuration est complétée par la création d'**espaces publics secondaires** projetés à la rencontre des lignes de force du trapèze et du maillage viaire résultant.

En marge de ce principe de structuration de la composition générale, la **structuration de l'entrée de ville** le long de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille est assurée par :

- la présence d'un **front bâti tenu,** obtenu par l'alternance de blocs de logements accolés et d'espaces de respiration ;
- un **accompagnement végétal.**

L'intégration de l'opération depuis le lointain s'obtient quant à elle par la formation d'une frange urbaine :

- **composée,** alternant blocs bâtis ponctuels, espace public paysagé et logement individuel libre ;
- **structurée « dans l'épaisseur »,** via la création de différents plans : liseré planté, front bâti, percées visuelles ouvrant sur un second front bâti, etc.

La frange urbaine résultante se situe donc **à l'opposé d'un « front rempart »,** qui confèrerait à l'opération un effet « objet posé et déconnecté de son contexte » et nuirait à son intégration paysagère.

LES ACCES ET LE FONCTIONNEMENT VIAIRE

Sous-secteur Nord

Une voie en **bouclage, à sens unique,** est conçue à l'Est du Chemin du Bois de la Fuie et permet de desservir les logements. Ce bouclage est prolongé à l'Ouest du Chemin de la Fuie pour **irriguer le pôle d'équipements.** Le retournement des véhicules, à l'extrémité des voies créées, est assuré par le biais des **aires de stationnement** qui leur sont contigües, ou de tout autre dispositif à mettre en œuvre.

Ce réseau primaire est complété par un **cheminement doux longeant la Route de l'Eguille.** Ce dernier est lui-même relié à un cheminement doux, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est, irrigant l'ensemble de logements. Au sein du pôle d'équipements, un **cheminement doux, d'orientation Sud-Ouest / Nord-Est,** également, est créé dans l'axe du cheminement prévu au sein du sous-secteur Ouest (voir en suivant). Il peut se muer en voirie carrossable selon les besoins liés au pôle d'équipements.

Sous-secteur Ouest

Le sous-secteur est desservi par **3 voies majeures, larges et plantées.** Les deux premières constituent les **accroches du site à la RD 122 E2 / Route de l'Eguille** et nécessitent donc la création de **deux accès.** Elles permettent de desservir le site en profondeur, du Nord-Est au Sud-Ouest. La troisième est positionnée **en frange Sud du sous-secteur.** Elle constitue un **barreau viaire** qui permet de connecter les deux pénétrantes entre elles. Afin d'assurer le lien avec les espaces alentour, les deux pénétrantes atteignent la limite Sud du sous-secteur et le barreau viaire Sud rejoint la limite Est du sous-secteur.

Ce réseau primaire est complété par :

- **un barreau viaire situé au Nord de l'espace public central,** et reliant lui aussi les deux pénétrantes entre elles ;
- **deux bouclages viaires** situés respectivement au Nord-Ouest du sous-secteur et au Sud-Est ;
- **une voie douce, plantée et intégrant une gestion aérienne des eaux pluviales** (type noue paysagée), située entre les deux pénétrantes ;
- **un cheminement doux** situé le long de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille ;
- **un cheminement doux** parcourant l'espace public central ;
- **un cheminement doux** créé entre la pénétrante Est et l'opération de logements située à l'Est du présent sous-secteur.

Le **stationnement** des constructions les plus denses, situées dans la **partie Nord** du sous-secteur est assuré **pour partie en rez-de-chaussée** des logements les plus grands, et **pour partie le long des pénétrantes majeures.** Le stationnement des logements situés le long de la pénétrante douce est localisé **le long du barreau intermédiaire** (situé dans la partie Nord du sous-secteur), à la croisée avec ladite pénétrante douce. Il permet d'assurer l'usage doux de la pénétrante.
Le **stationnement** des constructions situées dans la **partie Sud** du sous-secteur est assuré **sur les parcelles individuelles et le long du barreau viaire.** Comme dans la partie Nord, le stationnement des logements situés le long de la pénétrante douce est localisé **le long du barreau intermédiaire.**

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Sous-secteur Nord

Afin de garantir la cohésion de l'ensemble et d'optimiser la densité, il est demandé que les **faîtages ou façades** des constructions soient majoritairement orientés **parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte** et que les constructions soient implantées **à l'alignement de la voie, ou à proximité.** Pour les bâtiments les plus importants, ou les linéaires bâtis les plus importants, un **fractionnement des volumes** est en outre demandé. Il peut être assuré par des variations de teintes / matériaux et / ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie.

Les **franges Nord-Est et Nord-Ouest** doivent être **plantées de haies** champêtres, d'essences et de teintes locales variées, accompagnées ou non d'arbres de haute / moyenne tige. La **frange Sud-Ouest** du secteur doit être **plantée d'arbres de haute ou moyenne tige.** La **clôture** des terrains doit être constituée de **haies** champêtres, d'essences et de teintes variées. Leur hauteur doit être comprise entre 1,20 m et 1,50 m. Les haies peuvent être doublées, ou non, d'un dispositif de clôture annexe, d'une hauteur égale ou inférieure à celle des haies (muret, grillage, etc.).

Sous-secteur Ouest

L'espace public central est majoritairement perméable. Il fait l'objet d'un **traitement paysager de qualité** et accueille divers bosquets et autres groupements d'arbres. Il assure en outre une partie de la **gestion des eaux pluviales** du site, via une noue paysagée d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest et un bassin de rétention paysagé en frange Ouest du sous-secteur.

Les **espaces publics secondaires** conçus au Sud-Est et au Nord-Ouest du sous-secteur font l'objet d'un **traitement paysager de qualité.** Ils sont **plantés** d'arbre de haute / moyenne tige et le choix des matériaux au sol doit signifier implicitement la **priorité donnée au piéton et aux modes doux.**

Les **deux pénétrantes majeures** sont **plantées** d'arbres de haute / moyenne tige à intervalle régulier. En partie Nord du sous-secteur, elles intègrent des places de **stationnement** et sont doublées d'**itinéraires piétons** le long des futures habitations.

Les **barreaux viaires** situés au Nord et au Sud du sous-secteur accueillent eux aussi des **arbres de haute / moyenne tige à intervalle régulier et du stationnement.**

La **pénétrante douce** orientée Nord-Est / Sud-Ouest est doublée d'un **linéaire planté** et intègre une **gestion aérienne des eaux pluviales** (type noue paysagée).

Les **faîtages ou façades** des constructions doivent être majoritairement orientés **parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte** et les constructions doivent être implantées **à l'alignement de la voie, ou à proximité.** Les **groupes de logements accolés** doivent être **fractionnés** (5 logements accolés d'un bloc au maximum). Une **alternance des hauteurs** entre logements accolés ou entre groupes de logements accolés est en outre escomptée.

Les **espaces non circulés** doivent être majoritairement **perméables et plantés.** Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.

Les **franges de l'opération** sont plantées de **haies** bocagères, d'essences et de teintes variées, **doublées par endroits d'arbres de haute / moyenne tige.**

PROGRAMMATION, MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sous-secteur Nord

Le sous-secteur est destiné à accueillir des **logements** et un **pôle d'équipements.**

Concernant les logements, la partie située le long de la Route de l'Eguille est vouée à accueillir **entre 15 et 20 logements collectifs, majoritairement en R+1.** Le reste de l'ensemble de logements est voué à accueillir **10 à 15 logements individuels, accolés ou non.**

L'ensemble de l'opération devra comporter un minimum de **50% de logements locatifs sociaux.**

Le pôle d'équipements (voir le 6.2.1.1) est destiné à accueillir des activités propices à la rencontre, à destination des différents âges et profils sociologiques qui composent la commune (par exemple : maison de quartier, aire de jeux, city stade, skate park, jardins partagés...), ainsi que les bâtiments ou usages qui leur sont liés (vestiaires, aire de stationnement...).

Sous-secteur Ouest

Le sous-secteur est destiné à accueillir principalement des logements. La densité fixée et les principes de répartition de cette densité permettent de projeter **90 à 100 logements en partie Nord du sous-secteur, exclusivement sociaux, et 20 à 30 logements en partie Sud.** Au total, l'opération compte **80 à 85 % de logements locatifs sociaux.** La hauteur des logements peut atteindre **R+1.** Le programme de construction doit permettre de **diversifier** les logements produits : variété de tailles de terrains à bâtir, diversité des types de logements en termes de taille, répartition à l'échelle de l'ensemble du site pour renforcer la mixité spatiale du projet.

PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Les aménagements du **sous-secteur Nord** pourront être réalisés sur **tout ou partie du site** dans le cadre d'un permis d'aménager, ou de toute autre procédure **permettant de garantir la cohérence des aménagements.** En cas de partition de l'aménagement, chaque opération doit :

- respecter la densité minimale et la proportion minimale de logements locatifs sociaux imposées à son sous-secteur ;
- préserver la cohérence souhaitée à l'échelle du secteur tout entier, notamment en termes d'implantation du bâti, de voirie et de traitement paysager ;
- calibrer les réseaux afin de ne pas induire de surcoût pour l'aménagement du reste du secteur.

L'urbanisation du **sous-secteur Ouest** doit être réalisée sous la forme d'**une opération d'ensemble.** Les opérations d'aménagement et de construction peuvent être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de réalisation par tranches, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas l'ensemble de l'opération.

SCHEMA D'AMENAGEMENT

Périmètre de l'OAP

Voiries existantes

Bosquets, boisements existants à conserver

Accès et fonctionnement viaire

Voie de desserte principale à créer

Voie de desserte secondaire à créer

Liaisons douces et/ou cheminements piétons à créer

Parking à créer

Armature urbaine et paysagère

Lieux d'usage collectif à créer où se croisent des flux motorisés et piétons (type parvis, place, plateau, ...)

Espace de détente et/ou de loisirs et d'aménités à créer

Bosquets, boisements à créer

Alignements d'arbres ou de haies à créer

Collecte des eaux pluviales faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif

Bassin de collecte et de gestion des eaux pluviales

Eléments de programmation

Maisons individuelles groupées ou en bandes et/ou logements collectifs

Lots libres pour maisons individuelles

Principe de coupures visuelles dans le front bâti à créer

Equipement public d'intérêt collectif à créer

Equipement sportif/ludique à créer

Mobilier urbain, type jeux pour enfants, à créer

DESSERTE PAR LES RESAUX

Sous-secteurs Nord et Ouest

Réseau d'adduction d'eau potable

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable existant Route de l'Eguille. Le Syndicat des Eaux et la CARA prévoient un recalibrage du réseau dans le cadre des opérations projetées. La défense incendie des opérations doit également être assurée conformément à la réglementation.

Réseau d'eaux usées

Les opérations doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur le réseau existant, par raccordement gravitaire, Route de l'Eguille. Le cas échéant, le phasage de réalisation des équipements doit se faire pour éviter la mise en place de poste de pompage.

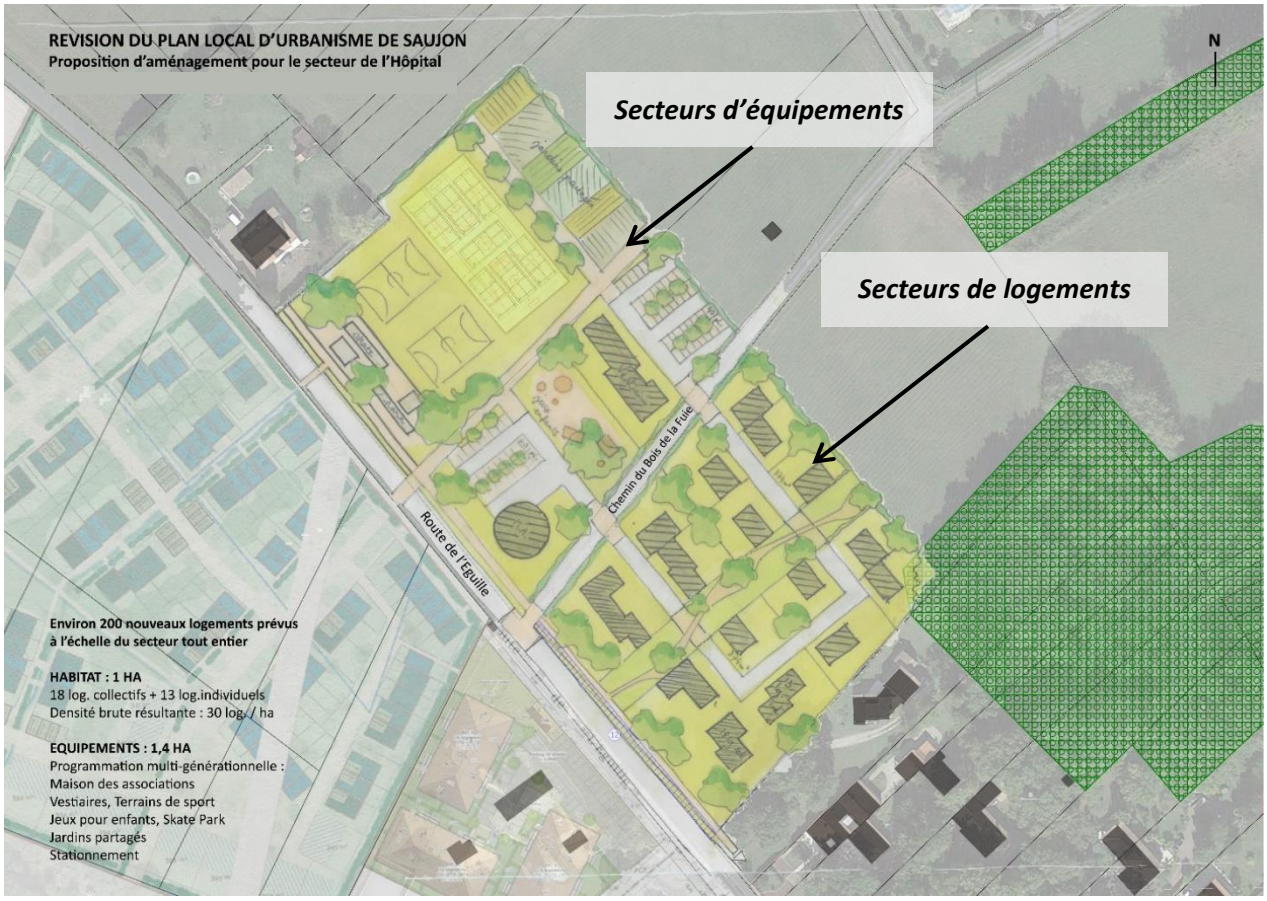
Réseau d'eaux pluviales

Les opérations doivent prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle des opérations.

ESQUISSE D'AMENAGEMENT (SOUS-SECTEUR OUEST)

Insertion sur la photo aérienne du projet porté par le bailleur social (Noalis)
et du projet de logements attenant en cours de réalisation (Michel Couffy Architecte)

EXEMPLE D'AMENAGEMENT (SOUS-SECTEUR NORD)



> Echéancier et synthèse

Un échéancier de réalisation des secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation a été défini, en lien avec les nouvelles obligations législatives.

Compte-tenu de l'avancée des projets sur les sites **« Maison Neuve »** et **« L'Hôpital Ouest »** (porteurs de projets / esquisses), il semble logique de considérer que ces secteurs seront les **premiers réalisés.** La réalisation de **« L'Hôpital Nord »** est associée à celle de « L'Hôpital Ouest » dans la mesure où le secteur d'équipements doit accompagner l'important volume de logements produits sur le secteur tout entier. Les secteurs « Grand Champ » et « Le Fief » sont aussi appelés à être réalisés à court terme, en raison de leurs emplacements privilégiés. Enfin, le secteur « CCAS » est associé à la première temporalité de réalisation car la relocalisation de l'équipement est prévue dans des temps proches et est de maîtrise publique.

La réalisation des secteurs **« Les Prises »** et **« Gare/Glycines »** a ensuite été considérée comme **moins imminente.** En effet, le secteur « Les Prises » n'apparaît pas prioritaire car il recouvre de faibles enjeux à l'égard du projet de production de logements communal (9 logements seulement). Le secteur « Gare / Glycines » semble pour sa part plus complexe à réaliser que d'autres secteurs compte-tenu du nombre d'acteurs impliqués : département et particuliers.

Enfin, deux secteurs apparaissent spécifiquement **complexes à mettre en œuvre,** du fait là encore du nombre d'acteurs impliqués. Il s'agit de :

- **« Coccinelle »**, qui constitue une opération de densification dans un contexte urbain déjà dense, et qui nécessite l'acquisition d'une emprise destinée à la voirie (emplacement réservé) ;
- **« Thiers »**, qui concerne des activités en place (bien que non opportunes en centre-ville, voir les explications précédentes), des fonds de jardins de particuliers et des investissements publics (reconfiguration de la Place Jean Jaurès).

Les secteurs d'activité n'ont pas été intégrés aux réflexions de temporalité car ils sont liés à des questions économiques sur lesquelles la commune n'a pas de prise. En outre, l'objectif communal est de **faciliter la réalisation des projets,** sans y apposer de condition.

N° OAP	ECHEANCIER DE REALISATION	Lieu-dit	Surface (ha)	Vocation	Nombre indicatif de logements	Densité (log/ha)	Proportion de logements sociaux	Intensification / Extension	Page
01	COURT TERME	Maison Neuve	0,68	Habitat	30	45	100%	Extension	4
02		L'Hôpital Ouest	3,4	Habitat	107	30	100%	Extension	10
		L'Hôpital Nord	2,4	Mixte	30	30	50%		
03		Grand Champ	3,57	Habitat	100	30	50%	Extension	20
04		CCAS	0,38	Habitat	50	120 à 130	60%	Intensification	26
05		Le Fief	0,41	Habitat	50	120	100%	Intensification	30
06	MOYEN TERME	Les Prises	0,37	Habitat	9	25	100%	Intensification	34
07		Gare/ Glycines	0,79	Habitat	48	60	60%	Intensification	38
08	LONG TERME	Cocci-nelle	0,35	Habitat	6	15 à 20	100%	Intensification	42
09		Thiers	1,1	Habitat	40	35 à 40	50%	Intensification	48
10	HORS ECHEANCIER	Les thermes	0,88	Activité	/	/	/	Extension	52
11		Croix du Bourdon / Roue	47	Mixte	/	/	/	Intensification	56
12		L'Hôpital Sud-Est	1,84	Activité	/	/	/	Extension	64
13		Rte de L'Orignade	0,83	Activité	/	/	/	Extension	68

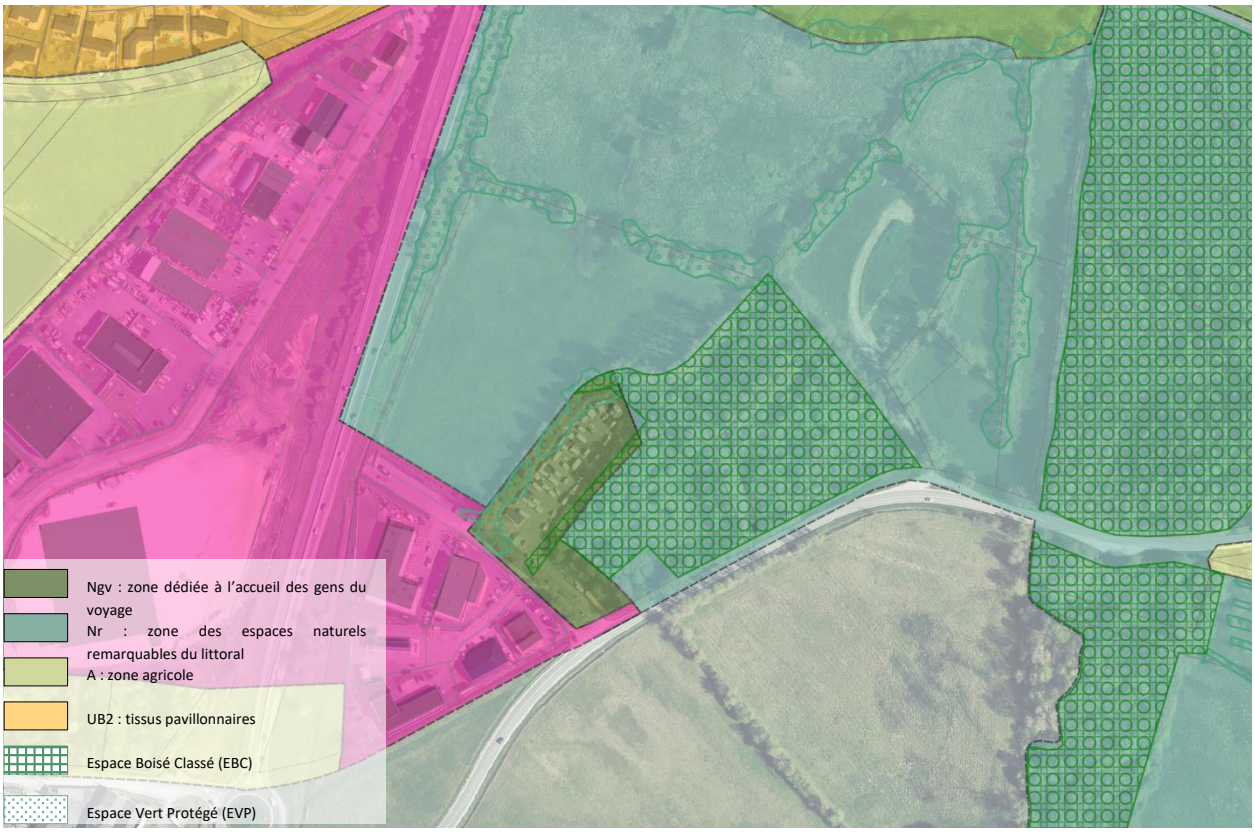
Tableau de synthèse des secteurs d'OAP : échéancier et objectifs chiffrés

En résumé, **il aurait été bénéfique, du point de vue de la modération de la consommation d'espace, que les projets en extension se réalisent en dernier lieu.** Toutefois, compte-tenu de l'existence de projets sur deux des secteurs en extension d'une part, et de la complexité à mettre en œuvre les projets en intensification d'autre part, **cette organisation n'a pu été retenue.** Concernant spécifiquement le secteur « Grand Champ », il constitue certes un projet en extension mais il est, pour rappel, situé à l'intérieur de la ville. Sa réalisation imminente permet de diminuer significativement le déficit en logements sociaux.

6.3.1.2 L'accueil des Gens du Voyage (secteur Ngv)

Comme expliqué dans le diagnostic (voir les 1.2.7 et 2.1.5), le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage ne fixe pas d'exigence particulière sur la commune en termes de création de places, mais il prévoit **l'amélioration des conditions d'accueil et la rénovation de l'aire de Saujon.**

Un secteur Naturel dédié à l'accueil des Gens du Voyage, Ngv, a donc été créé. Il couvre l'aire d'accueil déjà existante et **permet des évolutions** en son sein, sans augmentation significative de capacité toutefois. Une création d'emprise au sol de 100 m² est notamment prévue. Elle est encadrée au regard des enjeux d'intégration paysagère au sein du contexte naturel et agricole environnant. Ce gain d'emprise au sol permet l'amélioration souhaitée des équipements existants, ou d'éventuelles nouvelles créations.



Le secteur Ngv dédié à l'accueil des Gens du Voyage

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU SECTEUR Ngv

Outre les quelques constructions et aménagements autorisés en zone Naturelle et dans tous ses secteurs (constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, etc. voir le 6.1.1.2), l'article 2 indique que **les extensions de bâtiments existants ou les nouvelles constructions et installations sont autorisées dans le secteur Ngv à la double condition :**

- **d'être nécessaires à l'accueil des Gens du Voyage,**
- **de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol par rapport à la date d'approbation du PLU.**

Par rapport aux enjeux d'**intégration visuelle du secteur** en contexte naturel et agricole et **en lien avec les caractéristiques actuelles** de la zone :

- la **hauteur** des constructions est limitée à **3,50 m à l'égout et 4,50 m au faîtage,** avec dépassement possible, pour une extension, à hauteur du bâtiment existant ;
- les constructions doivent s'implanter avec un **retrait minimal de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques,** poussé à 40 m par rapport aux départementales et nationales ;
- un **retrait minimal de 5 m est demandé par rapport à toutes les limites séparatives.**

En outre, comme dans la grande majorité des autres secteurs, les éventuelles constructions doivent dans tous les cas respecter un retrait de **5 m par rapport aux Espaces Boisés Classés,** présents en frange Nord et Est du secteur Ngv.

En termes **d'aspect extérieur des constructions, plusieurs règles permettent d'assurer l'intégration paysagère** des futures opérations. Ainsi, l'introduction stipule que les constructions et aménagements autorisés doivent être « compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement ». L'article 5 confirme ce propos et précise notamment que :

- dans un esprit de discrétion paysagère, les **volumes** employés doivent être **simples ;**
- les constructions et installations autorisées doivent être **en harmonie avec le caractère naturel de la zone ;**
- **les extensions aux constructions existantes** doivent être conçues en cohérence avec l'architecture traditionnelle locale ou avec l'architecture du bâtiment.

Plus précisément, toujours à des fins d'intégration paysagère :

- **les façades** doivent présenter l'aspect de la pierre du pays, être couvertes d'un bardage bois, ou être enduites selon des teintes de blanc, beige, ocre ou gris clair, dans la lignée des foyers urbains traditionnels locaux ;
- les teintes vives sont proscrites pour les **menuiseries ;**
- à quelques exceptions près, la couverture des **toitures** doit être composée de tuiles de teintes locales ou être mate et sombre.

Concernant les **clôtures,** compte-tenu des caractéristiques paysagères de la zone, il est rappelé que celles-ci sont de préférence à éviter. Dans le cas contraire, afin de **maintenir les fonctions écologiques à l'œuvre et de conserver l'esprit des lieux,** les clôtures doivent être constituées soit par une haie d'essences locales

variées, d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie, soit d'un grillage supporté par des piquets bois, d'une hauteur maximale d'1,20 m. Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques peuvent en outre être retenues pour tenir compte des **clôtures attenantes ou voisines déjà existantes** ou des paysages.

Concernant le **stationnement**, le règlement précise que :

- le nombre de places exigé est étudié en fonction de la destination de la construction et/ou de sa situation géographique ;
- le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation.

Il est enfin à noter que :

- le sol du secteur étant déjà largement imperméabilisé, **aucune réduction de la surface actuelle de pleine terre n'est possible** par rapport à la date d'approbation du présent PLU ;
- des règles, notamment de végétalisation, garantissent le paysagement des **aires de stationnement ;**
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale soignée) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

6.3.2 La structuration du territoire et l'affirmation des qualités paysagères

Comme expliqué précédemment dans ce rapport (voir notamment le 3.1 et le 3.3), la commune s'est sensiblement étendue à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, notamment sur la base d'une typologie de logement individuel et familial. Ce développement a eu divers effets, et notamment la **perte de lisibilité de la structure urbaine et paysagère du territoire,** qui sont donc toutes deux **à réaffirmer.** Cette démarche s'accompagne de la définition d'un cadre de **protection des éléments patrimoniaux** et de règles permettant d'assurer **l'intégration paysagère** des futures évolutions.

La structuration du territoire et l'affirmation de ses qualités paysagères se traduit à **différentes échelles :**

- à l'échelle des **espaces naturels et agricoles ;**
- à l'échelle des **espaces urbanisés ;**
- dans le **rapport que les uns et les autres entretiennent** (articulation des « pleins » et des « vides »).

6.3.2.1 Les espaces naturels et agricoles et le lien à l'urbanisation

> La Loi Littoral

L'application locale de la **Loi Littoral** a déjà été explicitée dans ce rapport (voir le 4.7) et la traduction des espaces remarquables, des espaces proches du rivage et de la bande des 100 m a été spécifiquement détaillée (voir le 6.1.1.1), tout comme la prise en compte des espaces boisés significatifs (voir le 4.7.6. et le 6.1.1.1). Les mesures décrites - zone Nr, modération, voire très forte limitation de l'urbanisation dans les espaces visés, espaces boisés classés et espaces verts protégés -, sont **de nature à préserver grandement le patrimoine naturel de la commune.**

En complément de ces mesures, la Loi Littoral permet aussi de **clarifier le rapport qu'entretiennent espaces agricoles et naturels d'un côté et espaces urbanisés de l'autre,** à travers deux principes :

- **la définition des espaces agglomérés ;**
- **les coupures d'urbanisation.**

En effet, comme expliqué également précédemment (voir le 4.7.1), le repérage de la ville de Saujon et des Zones d'Activité Economique comme seules agglomérations et l'identification du Breuil et de l'Ilatte comme seuls villages, à l'exception de tout autre espace aggloméré (pas de SDU sur le territoire), **limitent grandement les possibilités de mitage des espaces naturels et agricoles.** Seules des extensions mesurées des bâtiments existants et quelques créations de bâtiments agricoles peuvent en effet être autorisées (voir le 6.2.2.4).

Ce principe de clarification de ce qui est urbanisé et de ce qui ne l'est pas, est complété par le fait que :

- la Loi Littoral impose **d'étendre en continuité des agglomérations et villages** (en l'occurrence, dans le présent projet, uniquement en continuité de l'agglomération) ;
- les règles édictées en zone Urbaine permettent **une densification et une structuration des espaces déjà urbanisés,** dans le respect de leur caractère périphérique (principe de transition).

En plus de ces différentes actions, les trois coupures d'urbanisation identifiées - entre La Petite Eguille et Le Breuil, entre Le Breuil et la ville de Saujon et au Sud-Est de l'agglomération -, se traduisent dans les réflexions portées durant les études de révision du PLU.

> Les autres outils

Parmi les autres outils de protection des espaces naturels et agricoles déjà cités dans ce rapport, on note aussi :

- la zone Naturelle (voir le 6.1.1.2) ;
- l'encadrement des évolutions de la zone de Loisirs à travers le secteur NL (voir le 6.1.2.2) ;
- la préservation du caractère naturel des espaces d'hébergement touristique des aires de camping à travers le zonage Nca (voir le 6.1.2.2) ;
- la préservation du caractère naturel de la zone d'accueil des Gens du Voyage à travers le zonage Ngv (voir le 6.3.1.2 ci-avant).

6.3.2.2 Les zones Urbaines

> Les zones UA1 et UA2

Les espaces urbanisés multifonctionnels (en dehors des zones spécialisées dédiées à l'activité économique que sont les zones Uae, Uca et Uth) ont été différenciés en **plusieurs zones Urbaines en fonction de leurs spécificités morphologiques et de leur rôle à l'échelle de la ville** (voir à ce sujet le 3.3.1).

Ainsi, une **zone UA1** a été créée sur le centre ancien, qui couvre **les secteurs les plus denses et les plus structurés de la ville** (voir la carte à la fin de la sous-partie) :

- au Nord, elle a pour limite les abords des Places du G^{al} de Gaulle (place de l'église) et Richelieu ;

- au Nord de la Seudre, dans son épaisseur (dimension Est / Ouest), elle englobe les îlots bordant les Rues Pierre de Campet et Eugène Mousnier (parallèles à la Rue Carnot, cœur de ville commerçant), exception faite des abords peu structurés de cette dernière qui comportent des activités correspondant à de grandes emprises bâties. La zone UA1 ne comprend donc pas le secteur du collège et les grands équipements qui le caractérisent (classée pour sa part en UB2, voir en suivant) ;
- au Sud de la Seudre, la zone UA1 :
    - s'étend à l'Ouest jusqu'au port de **Ribérou,** quartier ancien lui aussi,
    - englobe à l'Est des abords de **la Route de Cozes qui constitue une pénétrante importante** de Saujon et qui mérite à ce titre de gagner en structuration ;
- au Sud, elle a pour limite le Boulevard Pasteur et l'amont du Chemin de Rangeard, exception faite de **la Route de Royan**, dont le classement en zone UA1 a été privilégié pour **favoriser la structuration** de cette entrée de Saujon (dans le même esprit que la Route de Cozes, voir à ce sujet le 6.2.3.1).

En zone UA1, en lien avec le parcellaire majoritairement laniéré, les constructions sont majoritairement implantées à l'alignement et en limite séparative latérale. L'emprise au sol est importante (parfois la totalité de l'unité foncière, 65 % en médiane) et la hauteur des constructions peut aller jusque R+2. **Les vues de puis l'espace public sont cadrées et très minérales, tandis que la limite entre espace public et espace privé est franche (jardins intimisés).**

En termes d'aspect extérieur des constructions, **le bâti est ancré localement.** Les matériaux employés (pierre, bois, tuile, etc.) sont issus des ressources locales. Les savoir-faire locaux, la provenance ciblée des matériaux et la prise en compte des contraintes (climatiques ou d'usage), locales elles aussi, expliquent **la cohérence** prégnante qui allie le bâti ancien et les paysages locaux.

Certaines **petites entités** de la zone UA1 peuvent ne pas correspondre au descriptif livré ci-dessus. Elles ont cependant été intégrées à la zone en raison de leurs **faibles dimensions** (par exemple, l'Impasse des Coccinelles) et / ou de l'intérêt de **structurer un centre ancien référent et épais** (limites périphériques « généreuses » par endroits), a fortiori dans le contexte d'extension de la ville ces dernières décennies.

Les pourtours de la Place Richelieu, en zone UA1

Les **dispositions réglementaires** édictées en zone UA1 permettent **un prolongement, voire une accentuation, des caractéristiques du tissu urbain ancien.**

Une **zone UA2** vient compléter le zonage UA1 sur sa partie Sud. Comme expliqué précédemment (voir le 6.2.3.1), la zone UA2 a pour vocation de **densifier et structurer les abords de la gare** qui :

- sont destinés à accueillir de nouveaux habitants à proximité d'un équipement majeur et crucial par rapport à l'objectif national de transition environnementale ;
- forment l'entrée Sud de Saujon et sont positionnés à faible distance du centre-ville et de tous ses équipements, commerces et services.

Dans son épaisseur (dimension Est / Ouest), **la zone UA2 prolonge la zone UA1** et englobe notamment les secteurs d'OAP « CCAS » et « Le Fief ». La limite Sud-Est outrepasse légèrement cette logique pour prendre en compte certaines opérations denses récentes. Au sud, la zone UA2, comme la ville, **s'arrêtent à la voie ferrée** (voir la carte à la fin de la sous-partie).

La Rue Emile Gaborieau, en zone UA2

Les **dispositions réglementaires** édictées en zone UA2 se rapprochent des règles de la zone UA1 et permettent u**ne densification et une structuration** des tissus urbanisés la composant.

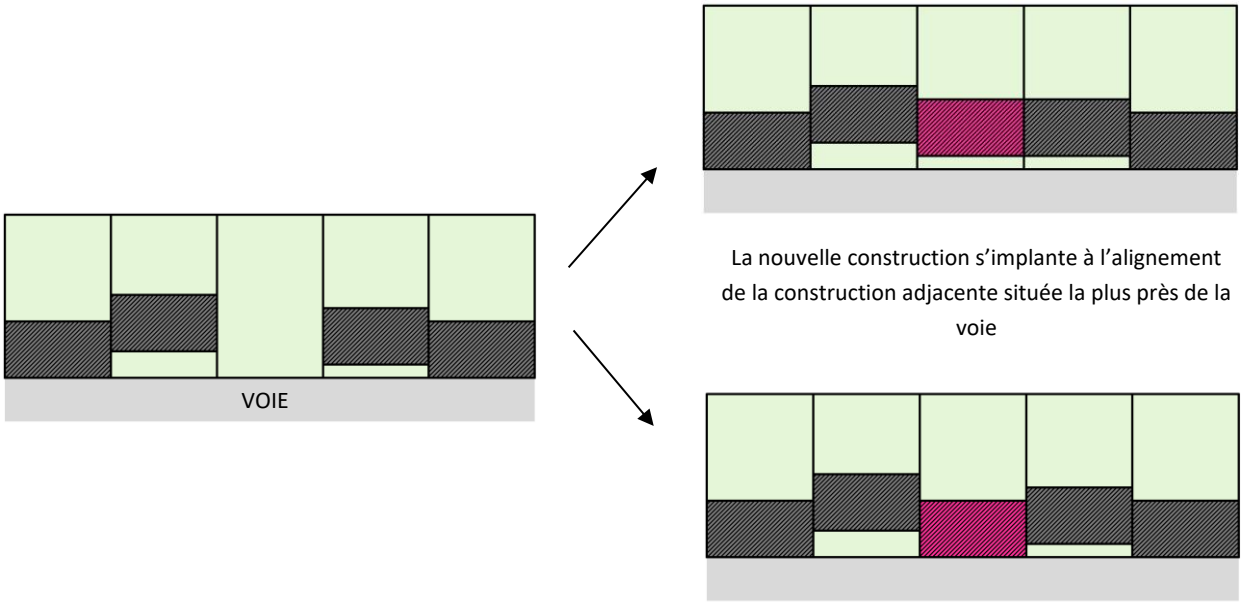
Il est à noter qu'une **« ligne d'implantation »** vient conforter les caractéristiques de chacune des deux zones en imposant, sur certaines portions de rues, de s'implanter sur son long. En effet, dans la perspective de conforter un centre ancien épais, la zone UA est assez généreuse. Elle englobe donc un ensemble d'implantations variées, même si l'implantation à l'alignement domine. En conséquence, il est généralement demandé que les constructions s'implantent :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique ;
- soit avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Toutefois, **dans certains cas de figure où le linéaire à l'alignement est spécifiquement bien préservé et où on ne souhaite pas qu'il se déstructure** (Rue Carnot, Cours Victor Hugo, etc.), une ligne d'implantation vient obliger l'implantation à l'alignement.

Cet outil a aussi été utilisé le long de l'axe qui relie la gare au centre-ville, **Avenue Gambetta,** avec l'objectif cette fois de préserver le léger retrait existant et correspondant à l'urbanisme des années 1920 qui s'y est développé (voir à ce sujet le 3.3.1 et le 6.3.2.4).

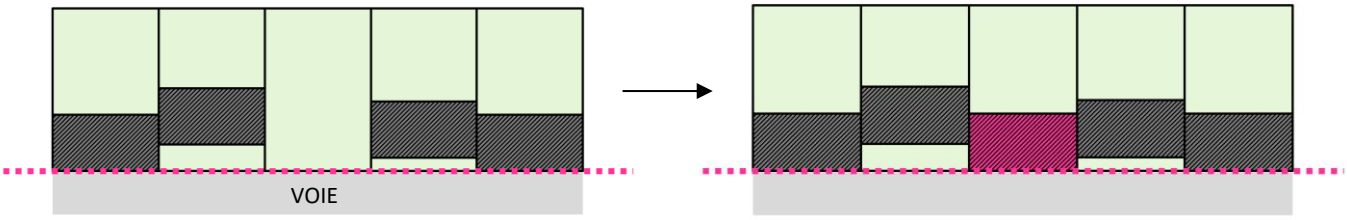
Cas général, en l'absence d'une ligne d'implantation :



La nouvelle construction s'implante à l'alignement de la construction adjacente située la plus près de la voie

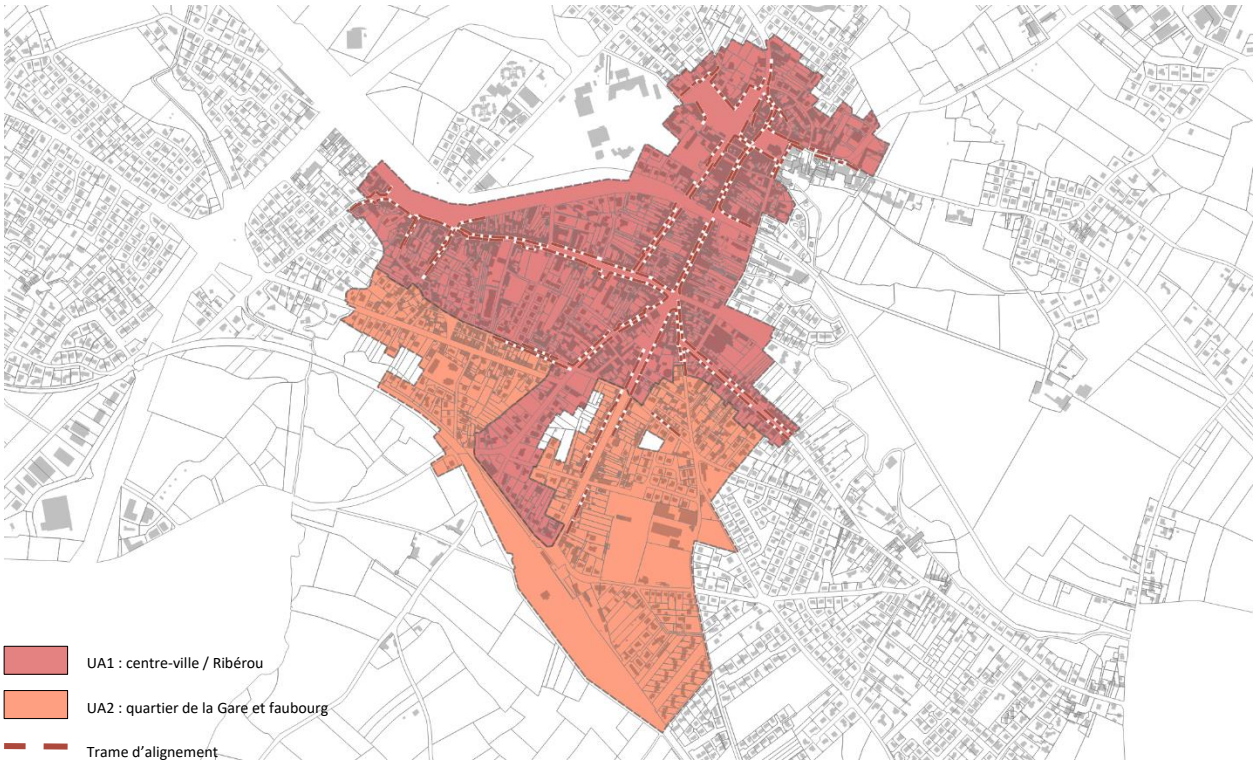
La nouvelle construction s'implante à l'alignement de la voie

Cas particulier, en présence d'une ligne d'implantation :



La nouvelle construction s'implante le long de la ligne d'implantation

Bâti implanté à l'alignement de la voie dans l'hyper-centre de Saujon



Le zonage UA et la ligne d'implantation du bâti

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES UA1 ET UA2

L'introduction du règlement de la zone UA rappelle qu'en sa qualité de centre référent, elle constitue une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a donc de fait vocation à **accueillir l'ensemble des destinations,** à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et/ou la morphologie des tissus bâtis de la zone. Ce caractère ouvert de la zone se traduit par une énumération des constructions et aménagements qui y sont interdits (comme la zone est « ouverte », il est plus rapide d'y énumérer ce qui interdit que ce qui est permis). **Les activités présentant des nuisances peu compatibles avec un usage résidentiel et dense du centre y sont notamment prohibées :** activité agricole et forestière, nouvelles constructions destinées au commerce de gros, à l'industrie et à l'entrepôt, etc.

Afin de ne pas aggraver le déficit en logements sociaux, l'article 3 précise que les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat d'une superficie égale ou supérieure à **4 logements et 400 m² de surface de plancher** doivent comporter au minimum **25%** de logements sociaux à usage locatif, ou de logements en accession sociale pérenne.

En marge des règles générales qui s'appliquent aux zones UA1 et UA2, les règles spécifiques encadrant :

- les **secteurs d'OAP** (densité et proportion de logements sociaux, voir le 6.3.1.1 précédemment) ;
- le périmètre et le linéaire de **diversité commerciale** (voir le 6.2.2.1) ;

sont en outre énumérées.

En lien avec la **densité actuelle** de la zone, et avec sa fonction de **centre historique et référent,** les règles de la **zone UA1** présentées dans l'article 4 sont **porteuses de densité structurée.** Ainsi :

- **l'emprise au sol** est limitée à **80%** du terrain d'assiette du projet ;
- la hauteur maximale des constructions est fixée à **9 m à l'égout / 12 m au faîtage ;**
- comme expliqué précédemment, la nouvelle construction doit :
    - soit s'implanter **à l'alignement ou avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement** de la voie ou de l'emprise publique ;
    - soit s'implanter **à l'alignement de la ligne d'implantation lorsque celle-ci existe.**
- eu égard à la diversité des parcelles de la zone, dans une profondeur de moins de 15 m par rapport à l'alignement de la voie :
    - sur les terrains d'assiette de projet dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 12 m (majorité des cas dans l'hyper-centre ancien), la construction doit être implantée **sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
    - **s**ur les terrains d'assiette de projet dont la largeur sur voie est supérieure à 12 m, la construction peut être implantée **sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites.**

  sachant que :
    - afin de faciliter la densification (multiplicité des cas de figure) et compte-tenu de l'absence d'impact depuis la rue, l'implantation est libre pour les constructions implantées à plus de 15 m de l'alignement,
    - dans tous les cas de figure, en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 m,
- eu égard à la multiplicité des cas de figure et au caractère résolument dense de la zone, **le retrait par rapport à la limite séparative est libre,**
- pour des raisons de protection du **patrimoine environnemental,** le retrait minimal fixé :
    - par rapport aux espaces boisés classés est de 5 m,
    - par rapport aux cours d'eau et fossés est de 6 m.

Comme expliqué précédemment, la **zone UA2** s'inscrit en continuité de la zone UA1 et reprend donc majoritairement ses règles de morphologie et d'implantation. Seules deux règles diffèrent en la matière :

- **l'emprise au sol** en zone UA2 est limitée à **50%** du terrain d'assiette du projet, correspondant davantage à ses caractéristiques actuelles (avec une possibilité de densification toutefois puisque l'emprise au sol médiane est aujourd'hui de 40%) et aux enjeux d'infiltration des eaux de pluie sur le territoire ;
- eu égard à la multiplicité des cas de figure et à l'implantation du bâti majoritairement en retrait de la voie, il est demandé que les nouvelles constructions s'implantent **avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement** de la voie ou de l'emprise publique.

En termes **d'aspect extérieur des constructions, plusieurs règles permettent d'assurer leur intégration dans le tissu urbain qualitatif du centre de Saujon.** Ainsi, il est rappelé dans l'article 5 que l'aspect extérieur des constructions doit être « compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager ».

Plus précisément :

- les façades doivent présenter l'aspect de la **pierre de pays ou être enduites dans le respect des teintes locales :** déclinaisons cadrées de blanc, beige, ocre clair, gris pâle ;
- lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, **le rythme et les caractéristiques des façades** doivent s'harmoniser avec celui des constructions traditionnelles locales.
- **les extensions** des constructions existantes doivent être conçues **en cohérence** avec l'architecture traditionnelle dominante du secteur ou avec l'architecture du bâtiment ;
- en lien avec les caractéristiques patrimoniales du centre toujours :
    - les **fenêtres** des habitations doivent être **plus hautes que larges** (rapport d'1,5 pour 1) ;
    - les **teintes de menuiseries et des volets** sont **encadrées ;**
    - les **toitures** doivent être réalisées avec des **tuiles canal ou similaire, de teinte claire, ou claire mélangée,** des **exceptions** étant accordées sous conditions : restauration à l'identique, constructions contemporaines, panneaux solaires, vérandas, proportion de toitures-terrasses dans le cadre d'une extension.

Les **façades commerciales** sont en outre encadrées afin de ne pas être trop agressives et de favoriser leur intégration visuelle. Différentes dispositions cadrent aussi le vocabulaire des bâtiments, l'intégration visuelle des dispositifs d'énergies renouvelables et l'emploi de matériaux pérennes.

Concernant les **clôtures,** compte-tenu du caractère urbain de la zone, elles doivent être constituées **à l'alignement des voies publiques :**

- soit d'un **mur plein,** d'une hauteur maximale d'1,80 m.
- soit par un **mur bahut,** d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau, ….) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre.

Les règles des clôtures en limitées séparatives sont plus souples. Leur hauteur maximale est fixée à 2 m et il est demandé que les clôtures situées à l'avant de la construction principale soient traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue.

En matière de **stationnement,** compte-tenu de la **densité de la zone** et des **mesures prises par la commune** dans certains cas de figure problématiques (voir à ce sujet le 6.2.3.2), l'article 7 n'exige la réalisation que :

- d'une place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher ;
- de 0,2 places visiteurs pour les opérations de 10 logements et plus ;
- de 0,5 place par hébergement avec un minimum d'une place ;
- de 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher dédiée aux bureaux.

Il est enfin à noter que :

- en lien avec les densités actuelles et escomptées de la zone, **la surface minimale de pleine terre est fixée à 10%** du terrain d'assiette du projet **en zone UA1** et à **20% en zone UA2** ;
- des règles, notamment de végétalisation, garantissent le paysagement des **aires de stationnement ;**

- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale soignée) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

> Les zones UB1 et UB2

Les espaces urbanisés plus résidentiels de la ville sont classés en zone UB. Cette zone est divisée en deux ensembles :

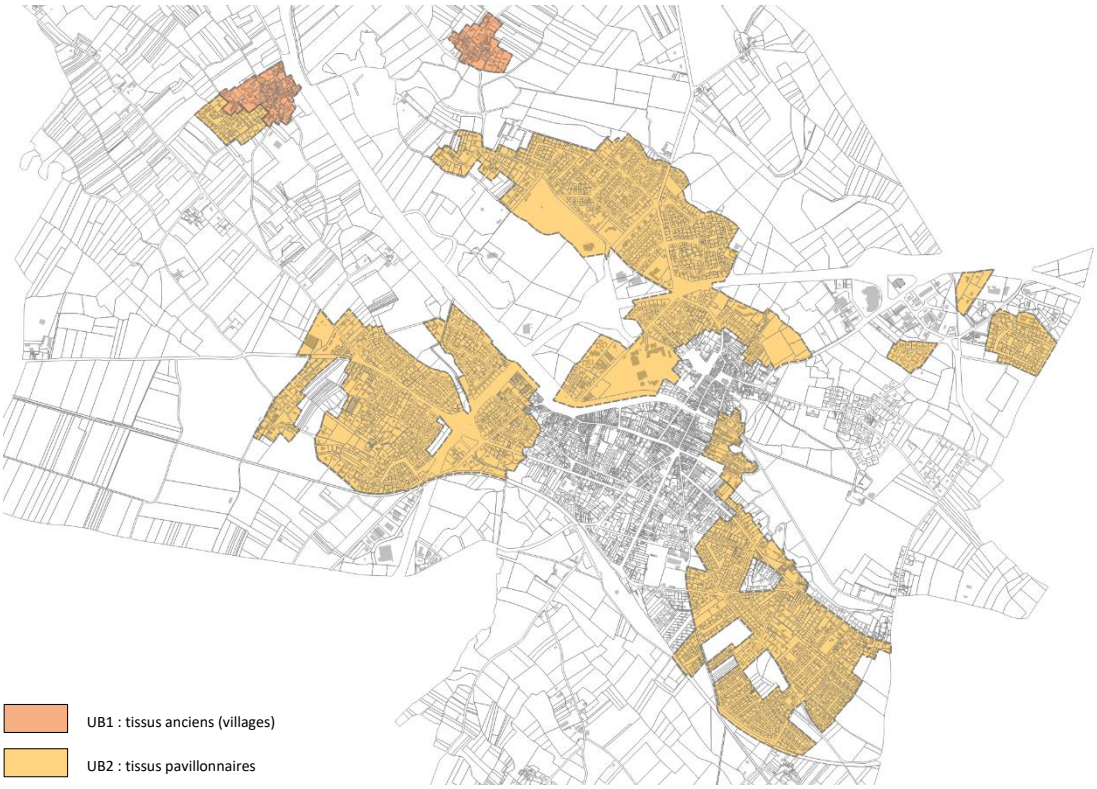
- la **zone UB1** couvre **les ensembles anciens de l'Ilate et du Breuil,** qui ressemblent dans leurs composantes morphologiques et dans leur aspect extérieur à la zone UA1, tout en étant moins denses ;
- la **zone UB2** englobe l'ensemble des **quartiers majoritairement pavillonnaires** qui se sont développés à partir de la 2nde moitié du XX^{ème} siècle (voir toujours le 3.3.1).

En zone UB1, des possibilités de densification existent, même si elles ne sont pas à encourager outre mesure dans la mesure où les cœurs de villages sont patrimoniaux et déjà denses eu égard à leur positionnement périphérique. **La zone UB2 est davantage encline à se densifier,** dans le respect toutefois de ses composantes actuelles et des enjeux d'infiltration des eaux existant sur le territoire.

En termes d'**aspect extérieur** des constructions, **le bâti de la zone UB1** est tout à fait patrimonial et **ancré localement,** à l'instar de celui de la zone UA1. En revanche, **le bâti de la zone UB2** apparaît plus **standardisé,** même si certaines opérations montrent un réel effort d'ancrage local ou d'inscription contemporaine qualitative.

Bâti patrimonial à L'Ilate et au Breuil

Constructions récentes à Saujon



Le zonage UB

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DES ZONES UB1 ET UB2

L'introduction du règlement de la zone UB rappelle qu'elle constitue une zone urbaine multifonctionnelle, tout en correspondant à des tissus résidentiels. Elle a donc de fait vocation à **accueillir les destinations compatibles avec ce caractère résidentiel** et/ou la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Comme en zone UA, le caractère ouvert de la zone se traduit par une énumération des constructions et aménagements qui y sont interdits. **Les activités présentant des nuisances peu compatibles avec un usage résidentiel y sont notamment prohibées :** activité agricole et forestière, nouvelles constructions destinées au commerce de gros, à l'industrie et à l'entrepôt, etc. De même, afin de conforter les pôles commerciaux existants (voir à ce sujet le 6.2.2.1), **les nouvelles constructions destinées aux commerces et activités de services y sont interdits.** Des adaptations concernant les établissements qui y seraient déjà présents sont toutefois possibles.

Afin de ne pas aggraver le déficit en logements sociaux, l'article 3 précise ensuite que les nouvelles opérations ou constructions destinées à l'habitat d'une superficie égale ou supérieure à **4 logements et 400 m² de surface de plancher** doivent comporter au minimum **25%** de logements sociaux à usage locatif, ou de logements en accession sociale pérenne.

En marge des règles générales qui s'appliquent aux zones UB1 et UB2, les règles spécifiques encadrant le **secteur d'OAP** des « Prises » (densité et proportion de logements sociaux, voir le 6.3.1.1 précédemment) sont énumérées.

En lien avec la **densité actuelle** de la **zone UB1,** et avec son caractère patrimonial, les règles présentées dans l'article 4 sont **porteuses d'une densité mesurée et structurée.** Ainsi :

- **l'emprise au sol** est limitée à **60%** du terrain d'assiette du projet ;
- la hauteur maximale des constructions est fixée à **6 m à l'égout / 9 m au faîtage ;**
- comme en zone UA2, en raison de la diversité des cas de figure, la nouvelle construction doit s'implanter **avec le même retrait que la construction adjacente située la plus près de l'alignement** de la voie ou de l'emprise publique ;
- eu égard à la configuration des parcelles de la zone :
    - sur les terrains d'assiette de projet dont la largeur sur voie est inférieure ou égale à 25 m, la construction doit être implantée **sur une ou plusieurs limites séparatives ;**
    - **s**ur les terrains d'assiette de projet dont la largeur sur voie est supérieure à 25 m, la construction peut être implantée **sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en retrait de ces limites.**

  sachant que, dans tous les cas de figure, en cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3 m ;
- la densité et l'objectif de densité étant moindres qu'en zone UA, **le retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelles a été réglementé.** Ainsi, s'il existe sur le fond voisin des constructions implantées en limite séparative, les nouvelles constructions peuvent être adossées sur tout ou partie de la hauteur et de la largeur de ces dernières. S'il n'en existe pas, les nouvelles constructions doivent être positionnées en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, le retrait doit être au moins égal à H/2, avec un minimum de 3 mètres.
- pour des raisons de protection du **patrimoine environnemental,** le retrait minimal fixé :
    - par rapport aux espaces boisés classés est de 5 m,
    - par rapport aux cours d'eau et fossés est de 6 m.

Les règles édictées en **zone UB2** visent **sa densification et sa structuration.** Ainsi :

- **l'emprise au sol** est limitée à **50%** du terrain d'assiette du projet, permettant bien une densification de la zone, dans l'esprit de ce qui est autorisé en zone UA2 (l'emprise au sol médiane s'échelonne aujourd'hui de 12% dans les secteurs au développement « spontané » à 25% dans les secteurs les plus aménagés) et dans le respect des enjeux hydrauliques en présence ;
- la hauteur maximale des constructions est fixée à **6 m à l'égout / 9 m au faîtage ;**
- les constructions doivent être édifiées avec un **retrait minimum de 5 m** par rapport aux voies et emprises publiques ;
- **dans une bande de 15 m par rapport à l'alignement,** la construction peut être implantée **sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, ou en retrait de ces limites. Au-delà** de cette bande, il est demandé que les constructions soient implantées **en retrait des limites séparatives latérales.** Cette règle s'accorde en effet à la fois avec le fort potentiel de densification de la zone (comme indiqué ci-avant, l'emprise au sol médiane actuelle est basse) et avec la préservation de l'intimité des cœurs d'îlot qui seraient densifiés.

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de fonds de parcelles, aux espaces boisés classés et aux cours d'eau sont quant à elles similaires à celles de la zone UB1.

En termes **d'aspect extérieur des constructions, il a été décidé de ne pas trop s'éloigner des règles édictées en zone UA.** En effet, les exemples d'extensions de ville déconnectées des centres anciens, ou de constructions nouvelles impactantes depuis les espaces naturels extérieurs (murs clinquants et tuiles noires vernies en lisière d'un paysage bâti où l'ocre domine…) sont nombreux. Par conséquent, l'aspect extérieur des constructions de la **zone UB1** est **identique à celui des constructions de la zone UA1,** tandis qu'en zone UB2, quelques souplesses ont été ajoutées pour **correspondre davantage aux modes des construction contemporains.** Ainsi :

- les bardages bois sont autorisés en façade ;
- les fenêtres des habitations doivent être plus hautes que larges, sans qu'une proportion à respecter soit donnée ;
- les toitures-terrasses sont pleinement autorisées, sous conditions d'aspect toutefois.

De plus, en raison du potentiel de densification important de la zone, et de la nécessité d'intégrer les futures opérations à la ville existante, **il est demandé que les volumes importants soient fractionnés.** Les linéaires de façades visibles depuis l'espace public doivent ainsi être rythmés, au maximum tous les 15 mètres, par une variation de volume (volume en saillie / en retrait / variation de hauteurs…) et / ou de matériau et / ou de teinte. Cette disposition évite la création d'immeubles « monolithiques », qu'on pourrait accepter pour un bâtiment à la fonction particulière (équipement public par exemple), mais qui n'ont pas lieu d'être pour des bâtiments résidentiels qui doivent s'intégrer à une trame bâtie existante, a fortiori d'échelle « plus humaine ».

Concernant les **clôtures,** compte-tenu du positionnement périphérique de la zone, à l'interface des espaces urbanisés et des espaces naturels et agricoles, elles doivent être constituées **à l'alignement des voies publiques :**

- soit par un **mur bahut,** d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau, ….) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre ;
- soit par une **haie d'essences locales variées,** d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.

Pour respecter les caractéristiques patrimoniales de la zone UB1, il est à noter que les murs pleins y sont également autorisés.

Sur les terrains en limite d'une zone A ou N (non séparés par une voirie), il est à noter que pour permettre le passage de la petite faune, comme pour favoriser l'intégration paysagère, en cas de présence d'une clôture, cette dernière sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif permettant le passage de ladite faune.

Les règles des clôtures en limitées séparatives sont plus souples. Leur hauteur maximale est fixée à 2 m et il est demandé que les clôtures situées à l'avant de la construction principale soient traitées de manière à s'harmoniser avec celles situées sur la rue.

En matière de **stationnement,** compte-tenu des densités respectives de chaque zone, l'article 7 exige la réalisation :

- d'une place par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher en zone UB1 ;
- de deux places en zone UB2, puis, au-delà de 150 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire pour chaque nouvelle tranche entamée de 150 m² de surface de plancher ;
- d'une place par logement ou chambre créé après la date d'approbation du PLU pour les hébergements hôteliers et touristiques ;
- de 1 place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher dédiée aux bureaux.

Il est enfin à noter que :

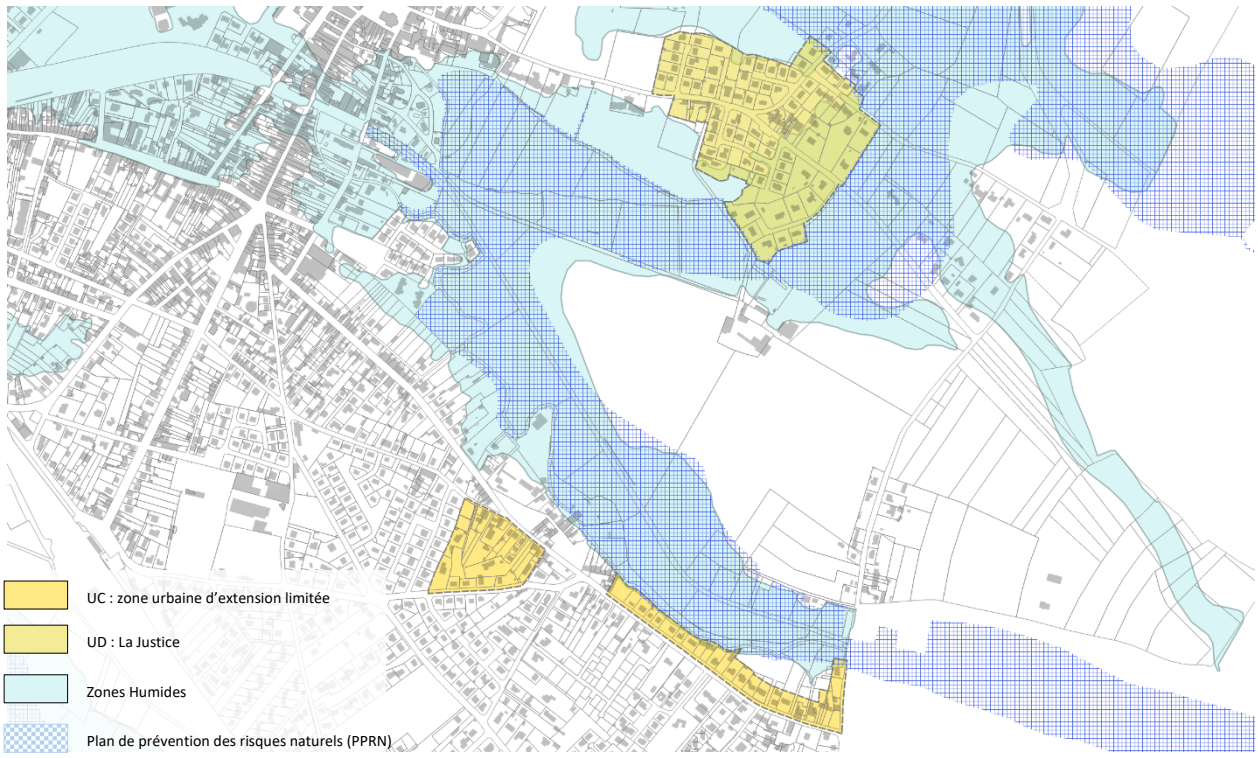
- en lien avec les densités actuelles et escomptées de la zone, **la surface minimale de pleine terre est fixée à 30%** du terrain d'assiette du projet **en zone UB1** et à **40% en zone UB2** ;
- des règles, notamment de végétalisation, garantissent le paysagement des **aires de stationnement ;**
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale soignée) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

> Les zones UC et UD

Deux zones complètent enfin le panel des zones Urbaines accueillant de l'habitat. Il s'agit des zones UC et UD. Ainsi, comme expliqué précédemment (voir le 6.1.1.2 / « Le zonage UC et la trame graphique spécifique »), la prise en compte des contraintes et risques liés à l'eau au sein des tissus urbains se traduit entre autres par la délimitation d'une **zone UC sur deux secteurs spécifiques situés au Sud-Est de la ville.** Ces secteurs sont jugés sensibles d'un point de vue hydraulique (voir les explications dans le 6.1.1.2). Par conséquent, la zone UC a vocation à conforter les destinations compatibles avec le caractère résidentiel et/ou la morphologie des tissus bâtis de la zone, **tout en limitant l'imperméabilisation des sols.** Les droits à bâtir y sont passablement réduits, ne permettant que des extensions et constructions annexes cadrées, **excluant notamment l'édification de nouvelles maisons** (voir les dispositions réglementaires, toujours dans le dans le 6.1.1.2).

La **zone UD** couvre par sa part **le quartier de La Justice,** situé à l'Est de la ville. Non reconnu comme Secteur Déjà Urbanisé (SDU, voir le 4.7.1) au titre de la Loi Littoral par le SCoT, il est **très limité dans ses évolutions** également et ne peut accueillir de nouvelles constructions principales (extensions et piscines uniquement, voir les dispositions réglementaires en suivant). **Le classement en zone UD permettra, si le SCoT identifie bien La Justice comme SDU, d'ouvrir des droits à bâtir par le biais d'une modification du PLU.**

L'Impasse des Capucines à La Justice (Google Street)



Les zones UC et UD

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE UD

L'introduction du règlement de la zone UD rappelle que celle-ci n'est pas comprise au sein des espaces agglomérés au titre de la Loi Littoral et que sa constructibilité se limite à l'extension limitée des constructions existantes.

Outre la reconstruction après sinistre, les clôtures et autres autorisations d'ordre général, l'article 2 indique ainsi que seuls sont autorisés en zone UD :

- **les extensions de bâtiments existants,** réalisées en une fois et sous conditions (emprise au sol, surface de plancher et sous-sols) ;
- **la création de piscines,** sous conditions ;
- **les changements de destination au sein des destinations autorisées :** habitation (logement et hébergement), équipements d'intérêt collectif et services publics.

En termes **d'emprise au sol,** on note que l'accroissement est **cadré** en étant conditionné à une emprise au sol de départ minimale de 40 m² et en étant limité à 50% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, et à 50 m² de surface de plancher.

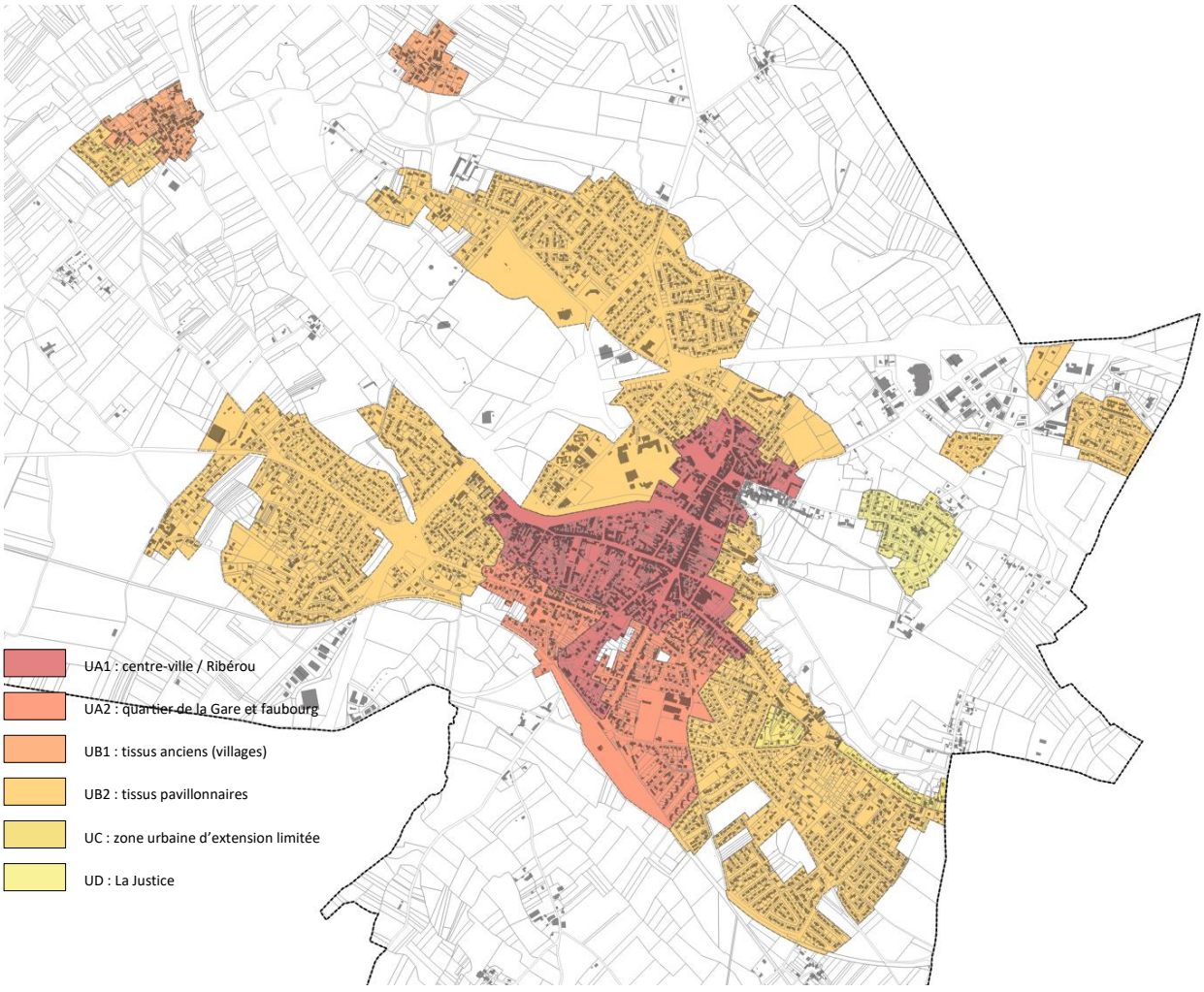
De multiples règles de la zone UD reprennent ensuite les dispositions du règlement de la zone UB2 à laquelle elle s'apparente. Ainsi :

- les autres règles de volumétrie et d'implantation reprennent les dispositions de la zone UB2, à l'exception de l'implantation par rapport aux limites séparatives latérales qui est libre du fait de la multiplicité des cas de figure et de la seule possibilité d'extension des constructions existantes (pas de construction en 2nd rang) ;

- les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et les clôtures sont également les mêmes que celles de la zone UB2, à l'exception de la mention concernant le fractionnement des volumes importants, qui n'a pas lieu d'être au vu des évolutions possibles en zone UD ;
- comme en UB2, la surface minimale de pleine terre est fixée à 40% ;
- les autres règles (stationnement…) sont identiques à celles de la zone UB2.

En synthèse, les dispositions définies pour les différentes règles urbaines permettre **d'accroître la lisibilité de la ville** en :

- **confortant un centre épais** et historiquement dense et structuré et en prolongeant les caractéristiques du centre vers la gare, avec une légère adaptation (densité moindre) ;
- **permettant la structuration spécifique de certains axes majeurs ;**
- **densifiant et en structurant les quartiers périphériques ;**
- **maintenant en l'état les secteurs les moins denses,** non destinés à évoluer en raison de l'application de la Loi Littoral ;
- **préservant les qualités patrimoniales** du centre ancien et des parties historiques du Breuil et de L'Ilate et en **assurant l'intégration paysagère** des autres constructions.



Zonage des secteurs urbains multifonctionnels

6.3.2.3 Les zones A Urbaniser

> Les zones 1AU dédiées à l'habitat

La structuration du territoire et l'affirmation des qualités paysagères de la ville se traduit ensuite à travers la réalisation des zones d'extension dédiées à l'habitat. Celles-ci se conçoivent en effet comme de **véritables prolongements de la ville** et visent un **aménagement qualitatif.** Comme expliqué précédemment, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP, voir le 6.3.1.1 précédemment) garantissent l'intégration à la fois fonctionnelle, sociale et paysagère des futures opérations, de même qu'une cohésion et une pratique agréable à l'intérieur même des futurs secteurs.

Les OAP entretiennent un lien de compatibilité avec les futures opérations. Elles s'articulent donc logiquement avec le règlement écrit qui leur impose pour sa part un rapport de conformité. **Les dispositions réglementaires définies pour les zones 1AU reprennent largement celles de la zone UB2,** dans la mesure où celles-ci visent elles aussi la réalisation d'opérations qualitatives, souvent en périphérie de ville. Toutefois, elles se veulent, selon les cas de figure, plus souples ou plus strictes que celles du règlement UB2 pour **respecter les objectifs des OAP** (densité, proportions de logements sociaux, lien entre morphologie, implantation et densité…).

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DE LA ZONE 1AU

L'introduction du règlement de la zone 1AU rappelle qu'elle couvre les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qu'elle constitue une zone à vocation majoritairement résidentielle. Elle a donc vocation à accueillir l'ensemble des destinations, **à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel** et/ou la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Comme en zone UB2, **les activités présentant des nuisances peu compatibles avec un usage résidentiel y sont notamment prohibées :** activité agricole et forestière, nouvelles constructions destinées au commerce de gros, à l'industrie et à l'entrepôt, etc. De même, afin de conforter les pôles commerciaux existants (voir à ce sujet le 6.2.2.1), **les nouvelles constructions destinées aux commerces et activités de services y sont interdits.**

L'article 2 rappelle que l'urbanisation :

- doit être réalisée sous la forme **d'opération d'ensemble,** conformément au phasage et aux modalités de réalisation prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles ;
- doit être compatible avec le développement ultérieur de l'urbanisation des zones d'extension contiguës.

Les règles spécifiques **de densité et de proportion de logements sociaux,** indiquées dans les OAP, sont ensuite énumérées.

Les règles édictées en **zone 1AU** visent **la réalisation des densités projetées et l'intégration visuelle des futures opérations. Ainsi :**

- **l'emprise au sol** est limitée à **50%** du terrain d'assiette du projet, afin, à la fois :
    - de permettre une densité conséquente, en lien avec les objectifs affichés par les OAP,
    - de respecter les enjeux paysagers (intégration visuelle par le végétal, notamment en frange urbaine) et hydrauliques en présence sur le territoire ;
- la hauteur maximale des constructions est fixée à **6 m à l'égout / 9 m au faîtage ;**
- la structuration des différentes zones étant impliquée par les objectifs de densité fixés, et la réalisation même de ces densités pouvant appeler plusieurs réponses, il a été décidé de définir des règles d'implantation souples. Par conséquent :
    - les constructions peuvent être édifiées **à l'alignement ou en retrait** par rapport aux voies et emprises publiques ;
    - les constructions peuvent être implantées **sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, ou en retrait de ces limites,** dans la mesure où un retrait minimal égal à la moitié de la hauteur de la construction (H/2), avec un minimum de 3 m est respecté.

Les règles d'implantation par rapport aux **espaces boisés classés** ne sont en revanche pas réglementées en raison d'un unique cas de figure (L'Hôpital Nord), au sein duquel, au vu de l'organisation du bâti prévue, leur préservation est assurée, tandis qu'un retrait minimal de 6 m par rapport aux **cours d'eau et fossés** est bien requis.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions sont similaires à celles de la zone UB2. Elles s'inscrivent donc dans un cadre contemporain en lien avec l'habitat traditionnel, notamment en matière de teintes, pour faciliter l'intégration des futures opérations à la ville existante et aux paysages. Comme en UB2, les volumes importants doivent être fractionnés. Une unique souplesse réglementaire est ajoutée : elle concerne les proportions de baies qui ne sont pas réglementées.

Concernant les **clôtures,** comme en UB2, compte-tenu du positionnement périphérique de la zone, à l'interface des espaces urbanisés et des espaces naturels et agricoles, elles doivent être constituées **à l'alignement des voies publiques :**

- soit par un **mur bahut,** d'une hauteur comprise entre 70 cm et 1 m, surplombé d'une lisse ou de tout autre dispositif (grille, panneau, ….) implanté(e) côté domaine public, dans la mesure où la hauteur totale ne dépasse pas 1,60 mètre ;
- soit par une **haie d'essences locales variées,** d'une hauteur maximale d'1,60 m, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie.

Puisqu'il est plus facile d'être exigeant dans le cadre d'un aménagement de zone que dans le cadre de l'évolution de secteurs déjà urbanisés, les règles des clôtures **en limites séparatives** sont plus encadrées que dans les autres zones d'habitat : celles-ci doivent être constituées d'une **haie d'essences locales variées,** doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif à clairevoie, et respecter une hauteur maximale de 2 m.

Toujours comme en UB2, **sur les terrains en limite d'une zone A ou N** (non séparés par une voirie), il est à noter que pour permettre le passage de la petite faune, comme pour favoriser l'intégration paysagère, en cas de présence d'une clôture, cette dernière sera constituée d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage ou de tout autre dispositif permettant le passage de ladite faune.

En matière de **stationnement,** compte-tenu du caractère périphérique de la zone - qui laisse supposer un usage de la voiture -, l'article 7 exige la réalisation :

- 2 places puis, au-delà de 150 m² de surface de plancher, 1 place supplémentaire pour chaque nouvelle tranche entamée de 150 m² de surface de plancher ;
- 0,2 places visiteurs pour les opérations de 10 logements et plus ;
- 0,5 place par hébergement, avec un minimum de 1 place ;
- une place par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher dédiée aux bureaux.

Eu égard à la proportion de logements sociaux, les surfaces dédiées au stationnement devraient toutefois être limitées puisque, **pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,** en application des dispositions du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est d'**une place maximum.**

Il est enfin à noter que :

- en lien avec les densités escomptées sur la zone, **la surface minimale de pleine terre est fixée à 30%** du terrain d'assiette du projet ;
- des règles, notamment de végétalisation, garantissent le paysagement des **aires de stationnement ;**
- l'impact visuel des espaces extérieurs affectés au **stockage** qui seraient autorisés par endroits doit être limité (dissimulation végétale soignée) ;
- les conditions de **raccord aux réseaux** existants, pour les constructions qui le nécessiteraient, sont explicitées en respect de la réglementation en vigueur.

> Les zones 1AU dédiées aux activités économiques

Comme les zones d'extension dédiées à l'habitat, les zones d'extension dédiées aux activités économiques 1AUth et 1AUae font elles aussi l'objet d'OAP qui garantissent la qualité et l'intégration paysagère des futurs aménagements (voir à ce sujet le 6.1.2.1 et le 6.2.2.2).

6.3.2.4 Les autres dispositifs de protection

Comme introduit dans le diagnostic (voir le 3.3.2), la commune dispose d'un **ensemble d'éléments patrimoniaux, bâtis, comme naturels.** Il s'agit :

- de bâtiments anciens : fermes, logis, villas des années 1920, maisons de maître, etc.
- d'équipements anciens : temple, église, château, etc.
- d'ensembles de bâtiments anciens ;
- d'éléments de composition : ancienne façade des thermes, décorums spécifiques, etc.
- d'alignements d'arbres.

Ces éléments de patrimoine sont repérés sur le document graphique. L'article 5.3 du **règlement écrit** des zones concernées par ce patrimoine indique que les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension les concernant sont autorisés sous réserve de **préserver** et, le cas échéant, **mettre en valeur** dans le cadre de tous projets :

- les bâtiments principaux identifiés,
- les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
- les éléments d'architecture (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

Différentes dispositions indiquent ensuite **comment réhabiliter ou étendre les éléments patrimoniaux identifiés, dans l'esprit de ce qui constitue précisément leur intérêt patrimonial.**

Extrait du repérage graphique des éléments de patrimoine à protéger

En complément de ce dispositif, parmi les outils susceptibles d'accroître la structuration ou les qualités paysagères de la ville, on compte :

- l'**OAP conçue sur la Zone d'Activité Economique de la Croix du Bourdon / La Roue,** qui vise à accroître ses qualités paysagères et son attractivité (voir à ce sujet le 6.2.2.2) ;
- les **emplacements réservés** dédiés à la **mobilité douce** (ER n°1 à 22, voir aussi à ce sujet le 6.2.3.2) ;
- les **emplacements réservés** voués à la **mise en valeur de l'ancien château** (ER n°38), à **l'aménagement des rives de la Seudre** (ER n°39) et à **la reconquête d'une friche urbaines** (ER n°40) ;
- l'application du **Règlement Local de Publicité** (RLP) auquel il est fait référence dans le règlement écrit en matière d'aspect des façades commerciales en zones UA, UB, UAe, Uth et 1AUae (voir les parties dédiées correspondantes).

6.4 Renforcer l'engagement dans la protection de l'environnement

Le PADD détaille les **enjeux et orientations** de cet axe, qui sont :

- **Modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,** en :
  - **Prioriser le développement de l'habitat au sein des enveloppes bâties existantes ;**
  - **Limiter les besoins en extension.**

- **Protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers et préserver / remettre en bon état les continuités écologiques,** en :
  - **Protéger la biodiversité et les milieux naturels ;**
  - **Préserver la ressource en eau ;**
  - **Limiter les pollutions, les nuisances et les risques.**

- **Définir des politiques en matière d'énergie.**

La 4ème orientation du PADD constitue **une orientation de synthèse des autres orientations du PADD** dans la mesure où nombre de ses objectifs, transversaux, ont déjà été annoncés dans le document. Elle a toutefois pour mérite **d'affirmer l'engagement de la commune dans la protection de l'environnement** et d'apporter des **précisions concernant les politiques portées en matière de production d'énergie.**

6.4.1 La modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Les différentes parties de ce chapitre 6, et notamment les 6.2 et 6.3 expliquent l'ensemble des mesures prises en matière de densité ou d'aménagement afin de **minimiser la consommation d'espace générée par le PLU.** En effet, comme cela a été expliqué, en matière de **besoins liés à l'habitat :**

- un travail important de **densification de la ville existante** a été effectué avant même de songer à toute extension urbaine. Il se traduit à travers :
  - un **repérage fin** des possibilités de construction par comblement des **dents creuses** et **division parcellaire** (voir le 3.4) ;
  - une **forte potentialité de construction retenue** au sein de ce repérage (50% des dents creuses et presque 2/3 des divisions parcellaires) ;
  - la prise en compte du potentiel de reconquête de **logements vacants** et de **mutabilité** de certains bâtiments ;
  - l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) impliquant une **forte densité** sur un ensemble d'emprises libres, **dès le dépassement du seuil des 3 000 m² ;**
  - la définition de sites de **renouvellement urbain,** eux aussi couverts par des OAP associées à une **forte densité ;**
- un effort non moins important en termes de **densité** au sein des **secteurs projetés en extension.**

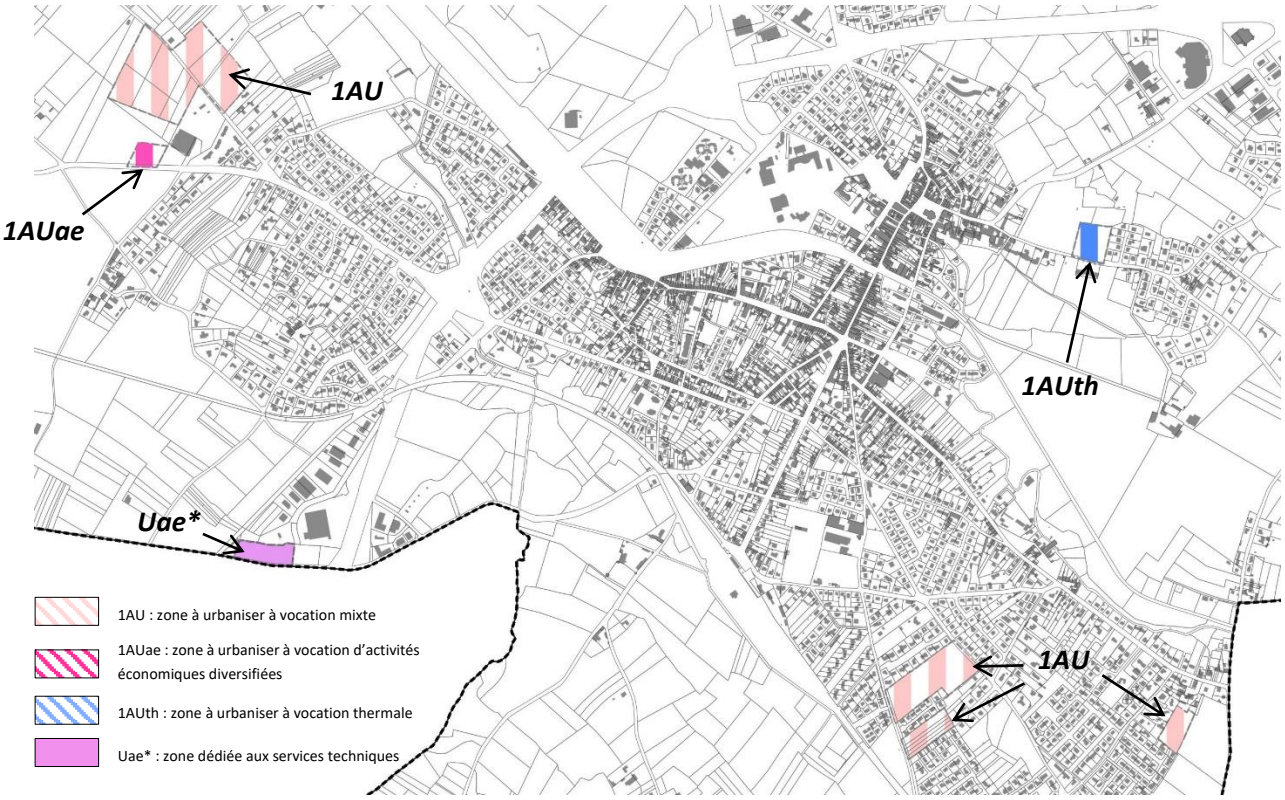
Ainsi :

- **l'équilibre intensification / extension résultant est de 60% / 40%** (voir le 6.3.1.1), voire 65% / 35% ;
- les densités imposées par le PLU dans les secteurs d'extension s'échelonnent de 15 logements / hectare - pour le secteur ténu et complexe à mettre en œuvre de « Coccinelle » -, à 120 logements / hectare pour les secteurs d'intensification de « CCAS » et du « Fief », la **densité moyenne résultante** étant de **35 logements / hectare**.

L'équilibre intensification / extension, comme la densité appliquée aux futures opérations soulignent tous deux l'effort fourni par la commune dans la démarche d'**usage parcimonieux des terres agricoles et naturelles.** La consommation totale d'espace dédié à l'habitat, qui englobe les secteurs d'extension, comme quelques constructions isolées en frange de zone urbaine, représente un peu plus de **10 hectares.**

Ensuite, en matière de **besoins liés aux équipements,** la commune a limité l'extension à **deux secteurs.** Le premier vise à relocaliser les Services Techniques Départementaux et le second accompagne les **200 nouveaux logements** créés en périphérie Ouest de la ville. L'équipement projeté présente une importante **programmation d'activités,** sans création de délaissés, faisant là aussi état d'une préoccupation quant à la consommation d'espace. Les zones d'extension dédiées aux équipements représentent **2,2 hectares.**

Enfin, en matière de **besoins liés à l'activité,** seuls deux secteurs ont été identifiés. Ils ont été demandés par des établissements en place - dont l'établissement des thermes dont la vitalité est primordiale pour la commune -, après démonstration de l'absence d'autre alternative (voir notamment le 6.1.2.1). Les autres possibilités d'extension ou d'accueil d'activités étant toutes projetées au sein des zones existantes, **1,36 hectare** est projeté en extension pour l'activité.



Les secteurs d'extension du projet communal

En définitive, les besoins liés à la réalisation du projet communal de Saujon comptabilisent **environ 14 hectares.** Ils correspondent donc à un **effort de modération de la consommation d'espace de 40 % par rapport à la décennie passée** (voir le 3.2.2).

SYNTHESE CHIFFREE	CATEGORIES ET DESCRIPTIF				CONSOMMATION D'ESPACES NAF	EFFORT DE REDUCTION
DECENNIE PASSEE	TOUTES CATEGORIES				24 ha	-
DECENNIE A VENIR	HABITAT	NOMBRE DE LOGEMENTS	DENSITE SUR LES SECTEURS DE PROJET	PART DE LOGEMENTS SOCIAUX		-
	Intensification	500	20 à 130 log. / ha	Au moins 40%	0 ha	-
	Extension	300	20 à 50 log. / ha	Au moins 2/3	Un peu plus de 10 ha	-
	SOUS-TOTAL HABITAT	**800**	**-**	**Au moins 50%, soit 400 à 500 log.**	**Un peu plus de 10 ha**	**-**
	EQUIPEMENTS	Création d'un pôle d'équipements sportifs et récréatifs et d'une aire pour les services techniques départementaux			2,2 ha	-
	ACTIVITE	Extension des thermes et de l'Hôpital			1,36 ha	-
	TOTAL	**-**			**Environ 14 ha**	**Entre - 40% et -45%**

NB : **Durant une grande partie des études de révision du PLU, et donc dans le PADD comme dans la version arrêtée du PLU (8 juin 2023), la consommation d'espace dédiée à l'habitat était d'un peu moins de 10 hectares et celle dédiée aux équipements de 1,4 hectare.** En conséquence, dans le PADD et le rapport de présentation, 10 hectares de consommation étaient affichés pour l'habitat et 1 à 2 hectares pour les équipements. **L'enquête publique a eu pour conséquence :**

- un ensemble d'adaptations de la zone U en réponse à des requêtes de particuliers (voir à ce sujet le rapport du commissaire enquêteur et le tableau de décisions prises par la collectivité suite à l'enquête, tous deux joints au dossier de PLU), souvent réalisés au détriment de la zone N ou A. Ils ont eu pour effet **d'augmenter la consommation d'espace NAF d'environ 6 000 m².**
- la prise en compte de la demande du département en faveur d'un classement de terrain en zone Uae* afin de relocaliser les services techniques départementaux et de permettre la réalisation du barreau Sud du contournement de Saujon (voir à ce sujet le 6.2.1 et le 6.2.2.2). L'intégration de cette requête a eu pour effet **une consommation d'espace NAF supplémentaire d'environ 8 300 m².**

Le PADD n'a pas été mis à jour dans le cadre de la version approuvée du PLU car les adaptations réalisées restent cohérentes avec les grands équilibres du document. En revanche, **le présent rapport de présentation fait bien mention de ces évolutions** en affichant « un peu plus de 10 hectares » de consommation pour l'habitat et « 2,2 hectares » de consommation pour les équipements.

6.4.2 La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation / remise en bon état les continuités écologiques

De multiples dispositifs sont mis en place à travers le PLU dans le cadre de la protection des espaces naturels, agricoles er forestiers et de la préservation / remise en état des continuités écologiques. Ils visent à la fois :

- **la protection de la biodiversité et des milieux naturels ;**
- **la préservation de la ressource en eau ;**
- **la limitation des pollutions, des nuisances et des risques.**

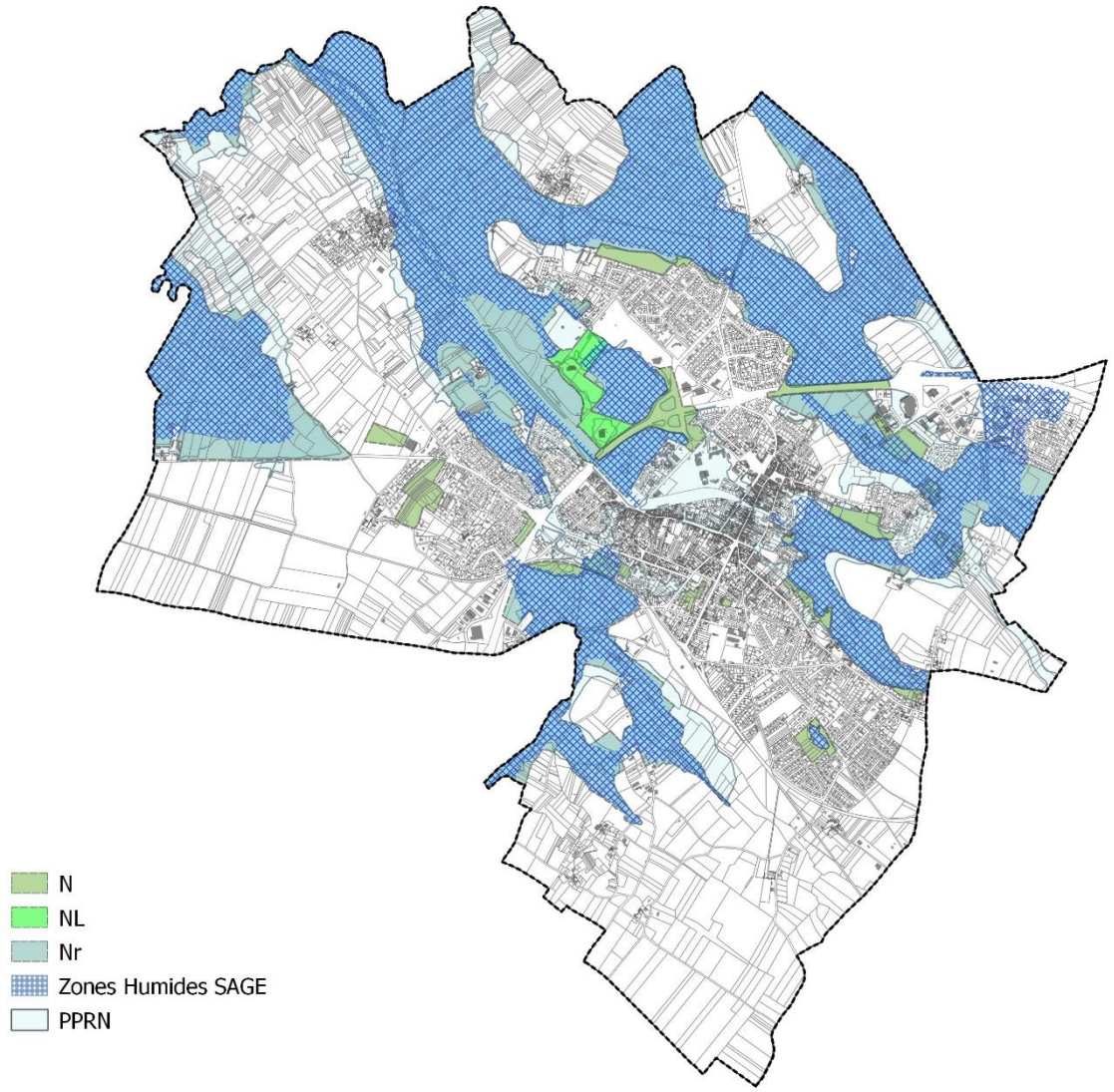
Nombre d'entre eux ont déjà été présentés **dans ce chapitre 6,** qu'il s'agisse :

- de la zone Nr qui protège les **espaces naturels remarquables** - notamment d'un point de vue environnemental -, repérés dans le cadre de la Loi Littoral, mais correspondant aussi largement aux zones humides repérées par le SAGE, aux secteurs couverts par le PPRN et au zones d'intérêt patrimonial ;
- de la zone N qui protège un ensemble **d'espaces sensibles, notamment d'un point de vue hydraulique,** et spécifiquement à l'intérieur de la ville ;
- des secteurs N indicés (Ngv, Ngv, NL) qui **limitent l'urbanisation d'équipements existants en milieu naturel ;**
- de l'application de la **Loi Littoral** qui se traduit à la fois dans les choix d'urbanisation effectués (densification et extension), dans le règlement écrit et dans le règlement graphique ;
- de la **protection d'un ensemble de boisements, de haies et d'alignements d'arbres** à travers les Espaces Boisés Classés (EBC, également liés à l'application locale de la Loi Littoral), les Espaces Verts Protégés (EVP) et le repérage des éléments de patrimoine ;
- du maintien d'une **perméabilité des sols** à travers les coefficients de pleine terre fixés dans toutes les zones ;
- de l'ensemble des **plantations prévues** par le biais des OAP, mais aussi par le biais des règles concernant les clôtures ;
- des **choix d'urbanisation ayant veiller à éviter les secteurs les plus sensibles** (zone humide mise à jour sur le secteur de L'Hôpital par exemple) ;
- des dispositions réglementaires, graphiques et écrites, qui permettent de **limiter des désordres hydrauliques sur certains secteurs sensibles ;**
- des emplacements réservés destinés à gérer au mieux les **eaux pluviales ;**
- des emplacements réservés et des principes d'OAP destinés aux **modes actifs de déplacement ;**
- de la zone UA2 qui permet de **densifier les abords de la gare ;**
- des normes de stationnement imposées pour les **deux-roues,** notamment pour les vélos, dans la plupart des zones ;

- du raccordement aux réseaux, notamment au **réseau d'assainissement des eaux usées,** prévu pour la grande majorité des futures opérations ;
- du zonage permettant l'évolution de l'équipement lié à la **production d'eau potable ;**
- de toutes les dispositions prises pour **éviter le mitage dans les espaces naturels et agricoles ;**
- de tous les efforts fournis pour **limiter la consommation d'espace** (voir le 6.4.1 précédemment).

Les espaces proches du rivage au sud du village de L'Ilate

Le détail des mesures prises en matière de préservation et de mise en valeur de l'environnement est livré dans le **chapitre 7,** à suivre. En outre, **une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à la mise en valeur des continuités écologiques est jointe au dossier de PLU.**



Cartographie extraite du 6.1.1.1 : Protection des espaces remarquables / zones humides / zones du PPRN par le zonage

6.4.3 Les politiques en matière d'énergie

> La production d'énergie renouvelable sur le bâti

Les dispositifs de **production d'énergies renouvelables** sont pris en compte à travers les **dispositions réglementaires** des différentes zones. Ainsi, **en zone Urbaine et en zone A Urbaniser,** multifonctionnelles comme spécialisées, l'introduction de l'article 5 dédié à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions rappelle que : « [l]es dispositifs d'énergies renouvelables sont **admis et recommandés** sous réserve :

- de leur intégration paysagère, notamment pour les vues depuis l'espace public, par un positionnement adéquat sur la construction ;
- de ne pas empiéter sur le domaine public. »

Plus loin, dans la partie dédiée aux toitures en pente, des dérogations sont admises par rapport aux règles générales dans le cadre **d'installation de panneaux solaires.** Ceux-ci sont en effet autorisés à condition d'être intégrés dans la composition d'ensemble et d'être alignés avec le plan de la toiture. Il est spécifié

que les panneaux solaires doivent de préférence être placés sur la totalité de la toiture ou être axés sur les ouvertures des façades.

Le règlement écrit de la zone Agricole reprend ces dispositions, en interdisant simplement - pour des raisons paysagères et de corrélation entre la production d'énergies renouvelables et l'activité agricole - les toits monopentes pour les bâtiments de grande surface. Le règlement donne par ailleurs un rapport de pans de toit à respecter (un tiers / deux-tiers en cas d'asymétrie).

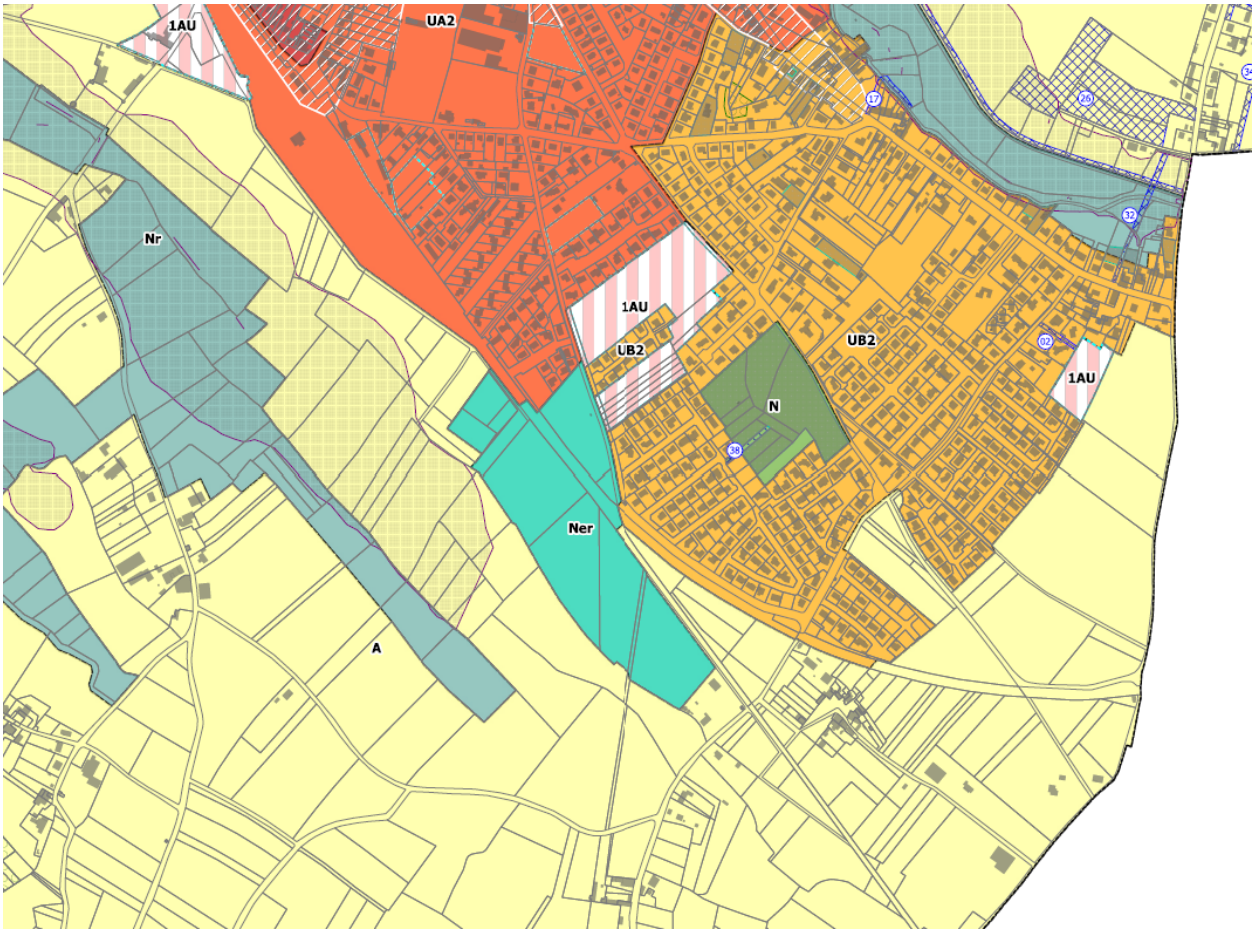
Les constructions qui seraient autorisées en zone Naturelle et dans ses secteurs, ainsi qu'en zone Naturelle remarquable, peuvent aussi intégrer les dispositifs d'énergie renouvelable, dans les mêmes conditions qu'en zones U et 1AU.

Insertion qualitative de panneaux photovoltaïques sur une habitation (Source : Choisir.com)

Insertion qualitative de panneaux photovoltaïques sur un bâtiment agricole (Source : Groupe Roy Energie)

> La production d'énergie renouvelable au sol

Il convient enfin d'expliquer que **les élus auraient souhaité dédier une zone à la production d'énergies renouvelables,** en l'occurrence de panneaux photovoltaïques au sol, dans le cadre du présent projet de PLU. **Une zone Ner** a ainsi longtemps envisagée au Sud-Est de la ville. Elle aurait couvert **pour partie sur l'actuel site de la déchetterie** (destiné à être relocalisé à Médis, voir à ce sujet le 2.3.1 et le 3.6.3), et **pour partie des terrains enfrichés,** à l'Est comme au Nord (jusqu'à proximité du Chemin de Rangeard et de la zone 1AU « Grand Champ »). Toutefois, ce vaste secteur (un peu moins de 5 hectares) s'étendait majoritairement au Sud de la voie ferrée et **ne respectait pas à ce titre le principe de continuité de l'urbanisation imposé par la Loi Littoral.** Les élus ont donc **renoncé à sa délimitation.**



La zone Ner, non retenue

Les récentes évolutions législatives laissent penser qu'**un assouplissement de la Loi Littoral permettra la réalisation de ce type de projet en discontinuité de l'urbanisation.** Toutefois, les modalités d'application de la loi, et notamment la prise en compte de ce type de projet dans les calculs de modération de la consommation d'espace, n'étaient pas assez avancées lors de la finalisation des études du PLU pour rétablir la zone Ner.

En conséquence, dans l'attente d'évolutions claires et validées du cadre législatif, **l'objectif d'identification d'un site de production d'énergies renouvelables est inscrit dans le PADD.** L'ambition communale est de pouvoir faire évoluer le PLU sur ce point, en temps voulu.

Le site de la déchetterie pressenti pour la zone Ner, non retenue

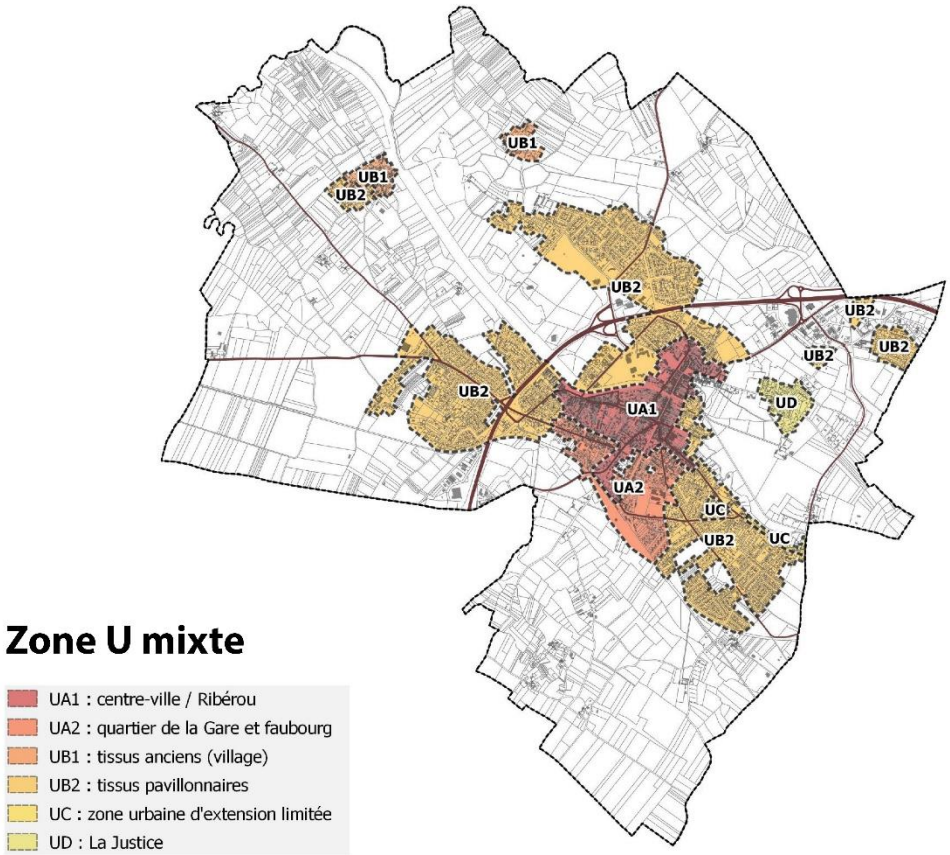
Pour finir, notons que les dispositions réglementaires **ne permettent pas l'implantation d'éoliennes sur la commune.** En effet, l'article 1 des zones UA, UB et 1AU les interdisent spécifiquement, tandis que l'article 2 ne les autorise pas dans l'ensemble des autres zones.

6.5 Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2002

Le PLU de Saujon a été élaboré en 2002 et modifié pour la dernière fois en 2013 (voir le préambule du présent rapport de présentation). Les logiques mises en place entre deux documents d'urbanisme élaborés à plus de 20 ans d'écart sont éloignées les unes des autres et **la comparaison est donc complexe.**

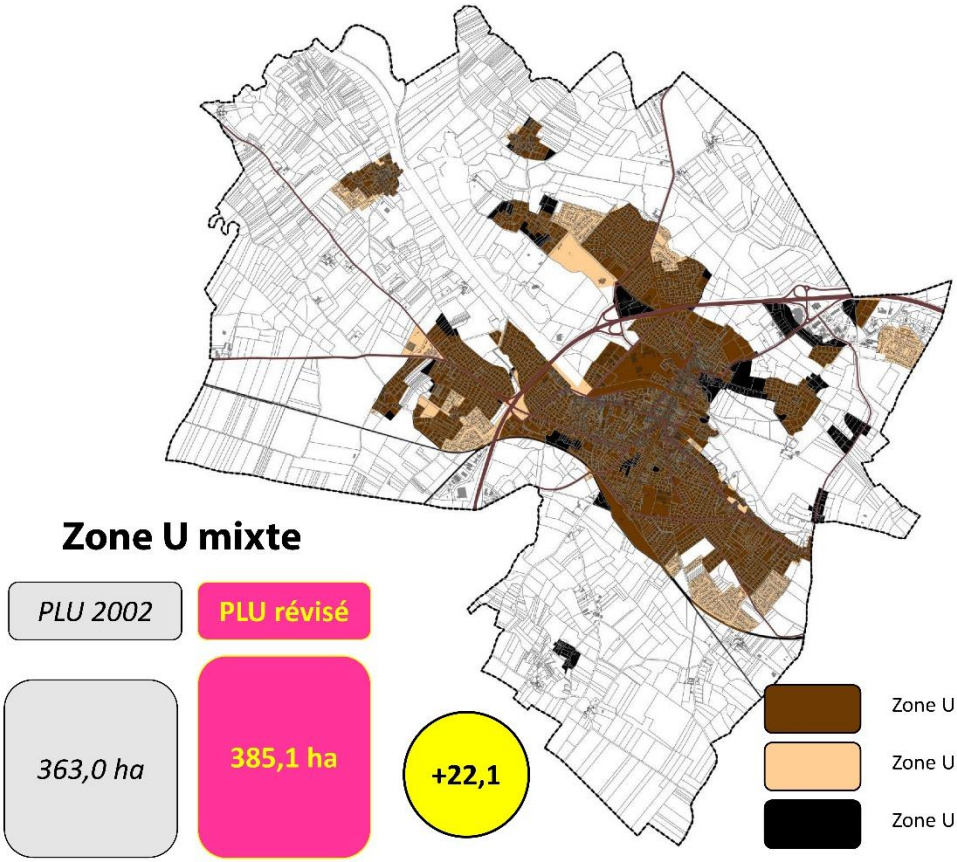
Différentes cartes sont présentées ci-après pour mettre en exergue les évolutions qui ont eu lieu entre ces deux documents, à titre indicatif (à chaque fois : en haut, le projet de PLU, et en bas, la comparaison PLU de 2002 / 2013 et projet de PLU). Elles présentent notamment des évolutions de surface par type de zones. En raison de la complexité de l'exercice annoncée ci-dessus, les parallèles établis ne sont pas toujours satisfaisants. Pour simplifier la comparaison des documents, il convient donc de se reporter à **l'explication plus transversale qui suit.** Elle intègre également **les évolutions du règlement écrit.**

A la fin de ce 6.5, un **tableau des surfaces** du PLU de 2002 (modifié en 2013) et du PLU arrêté est présenté. Il est suivi par un focus sur les **Espaces Boisés Classés** (EBC).



Zone U mixte

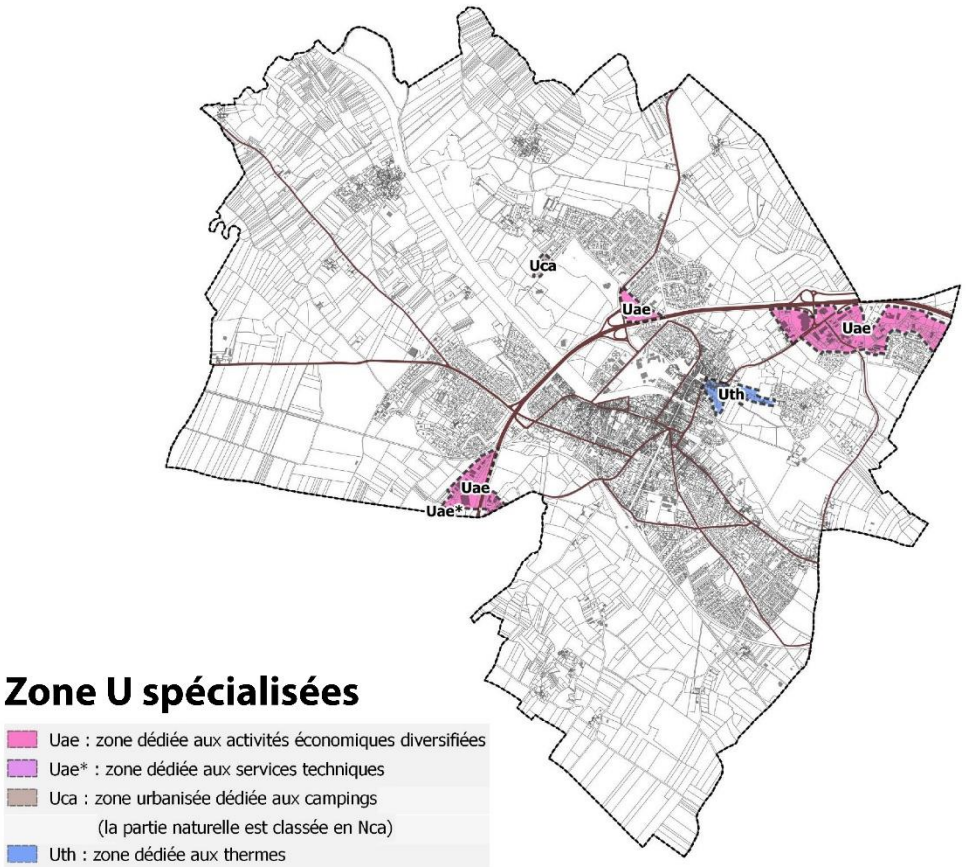
- UA1 : centre-ville / Ribérou
- UA2 : quartier de la Gare et faubourg
- UB1 : tissus anciens (village)
- UB2 : tissus pavillonnaires
- UC : zone urbaine d'extension limitée
- UD : La Justice



Zone U mixte

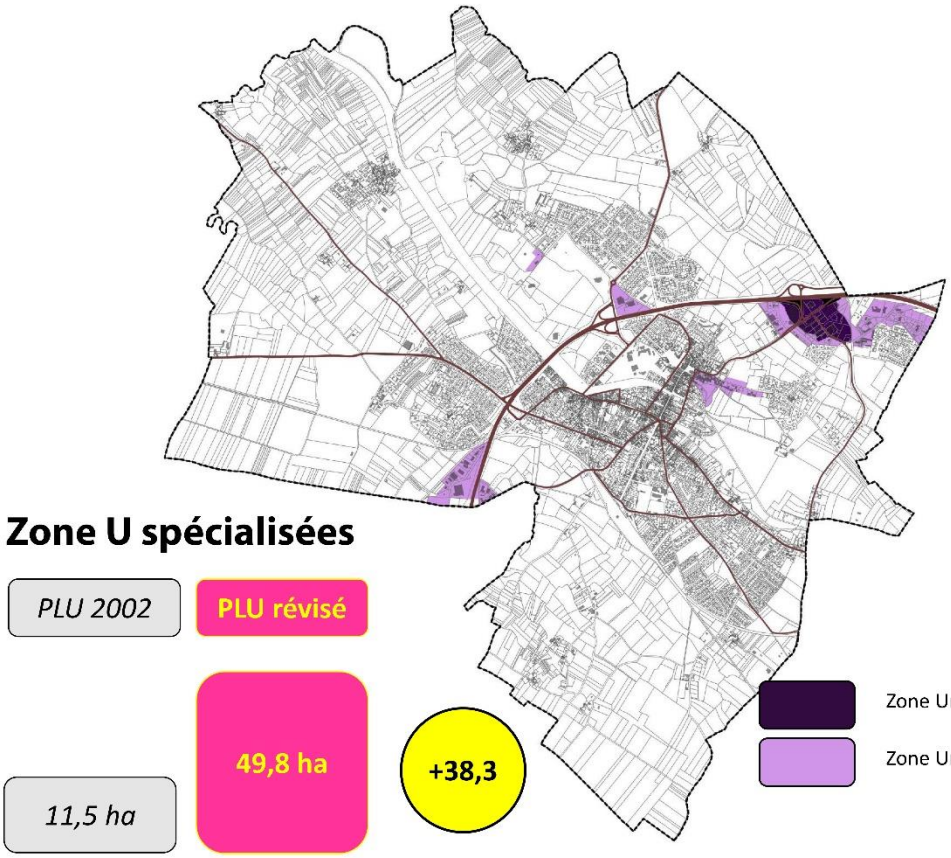
PLU 2002	PLU révisé	
363,0 ha	385,1 ha	+22,1

- Zone Urbaine conservée
- Zone Urbaine créée
- Zone Urbaine déclassée



Zone U spécialisées

- Uae : zone dédiée aux activités économiques diversifiées
- Uae* : zone dédiée aux services techniques
- Uca : zone urbanisée dédiée aux campings
  (la partie naturelle est classée en Nca)
- Uth : zone dédiée aux thermes



Zone U spécialisées

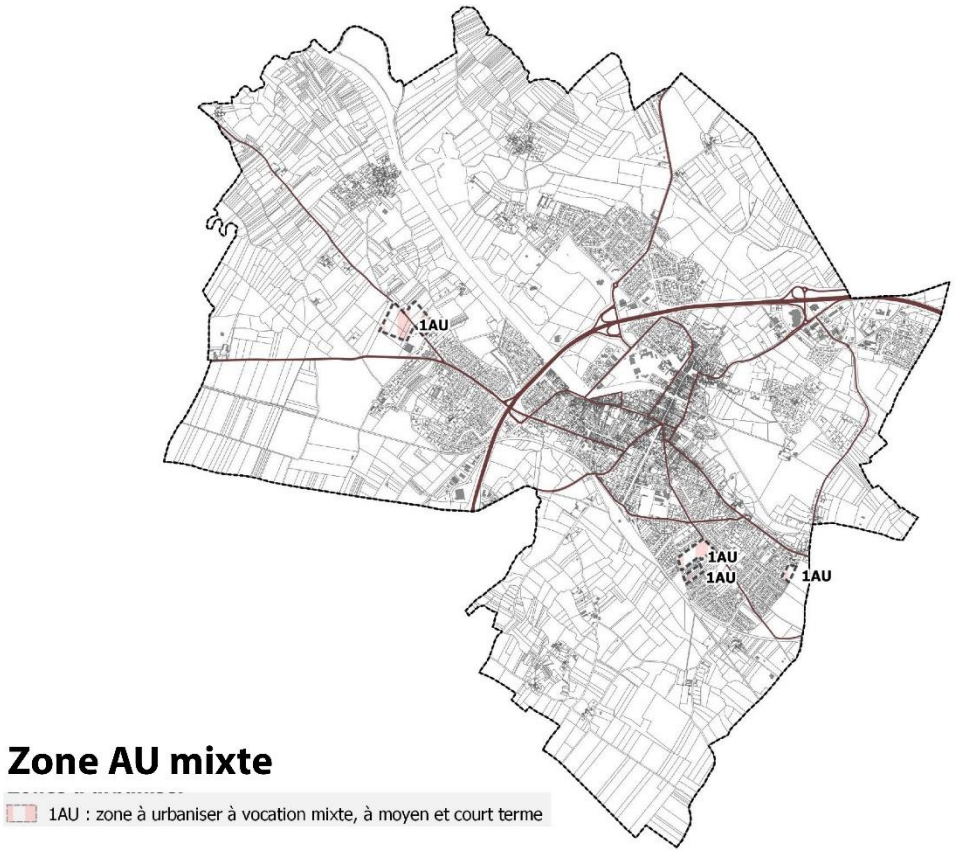
PLU 2002 — *11,5 ha*

PLU révisé — **49,8 ha**

+38,3

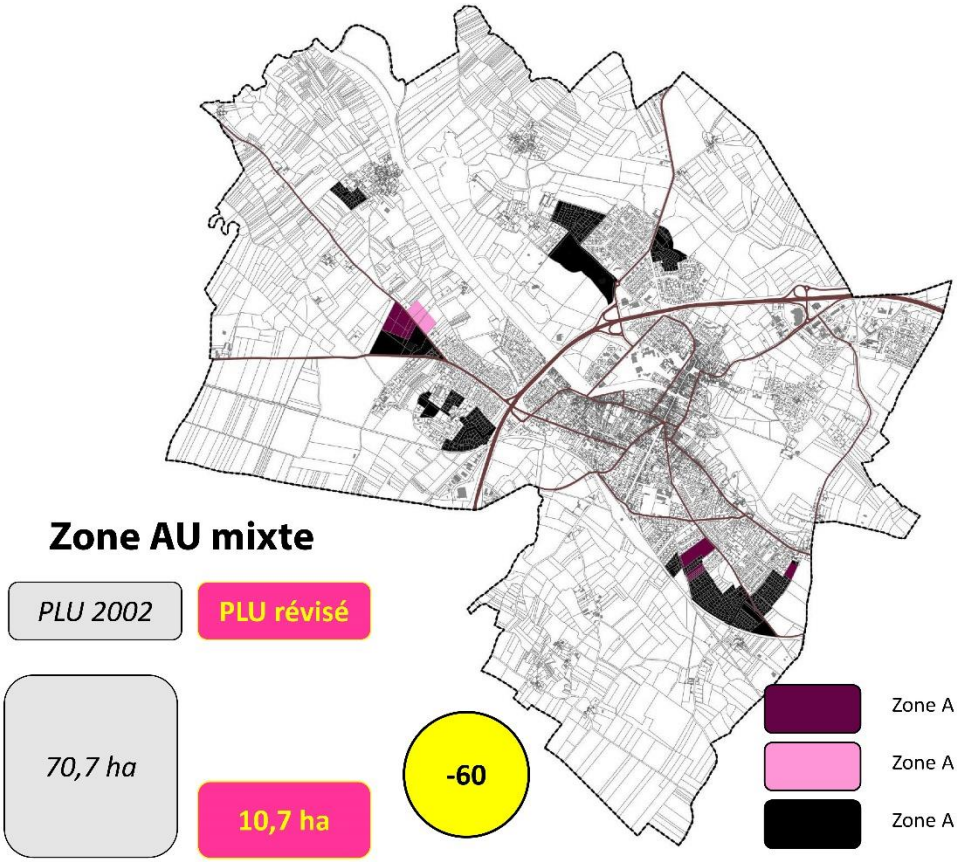
Zone Urbaine conservée

Zone Urbaine créée



Zone AU mixte

1AU : zone à urbaniser à vocation mixte, à moyen et court terme



Zone AU mixte

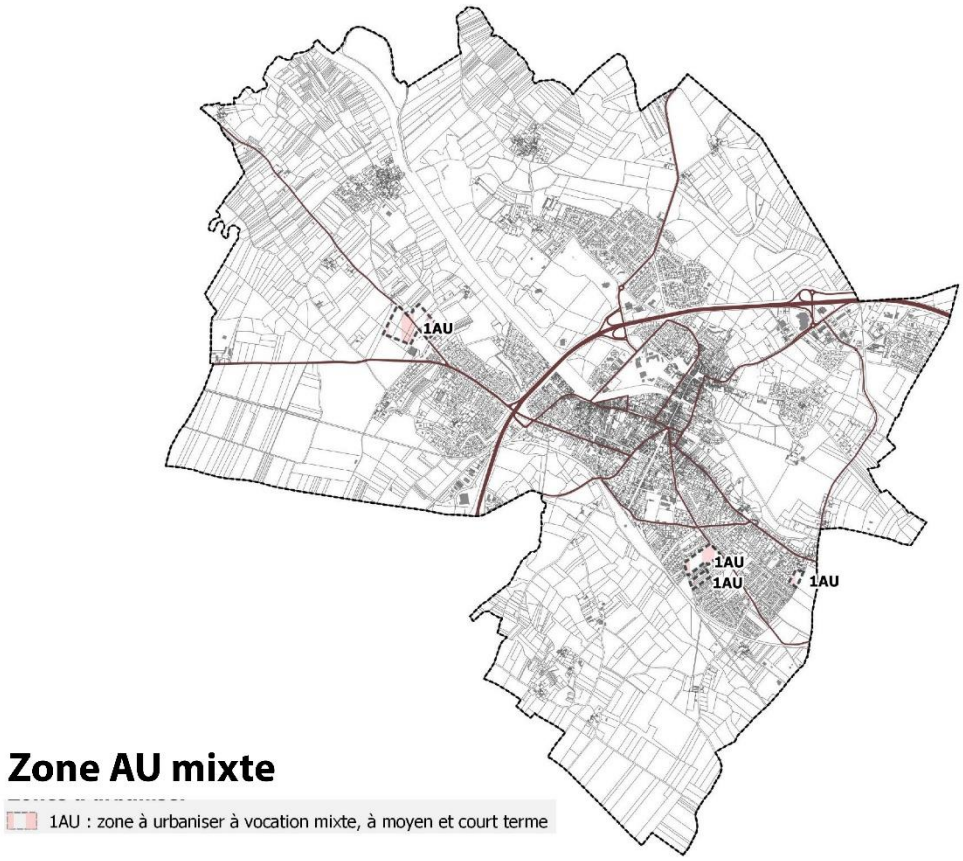
PLU 2002	PLU révisé
70,7 ha	10,7 ha

-60

Zone A Urbaniser conservée

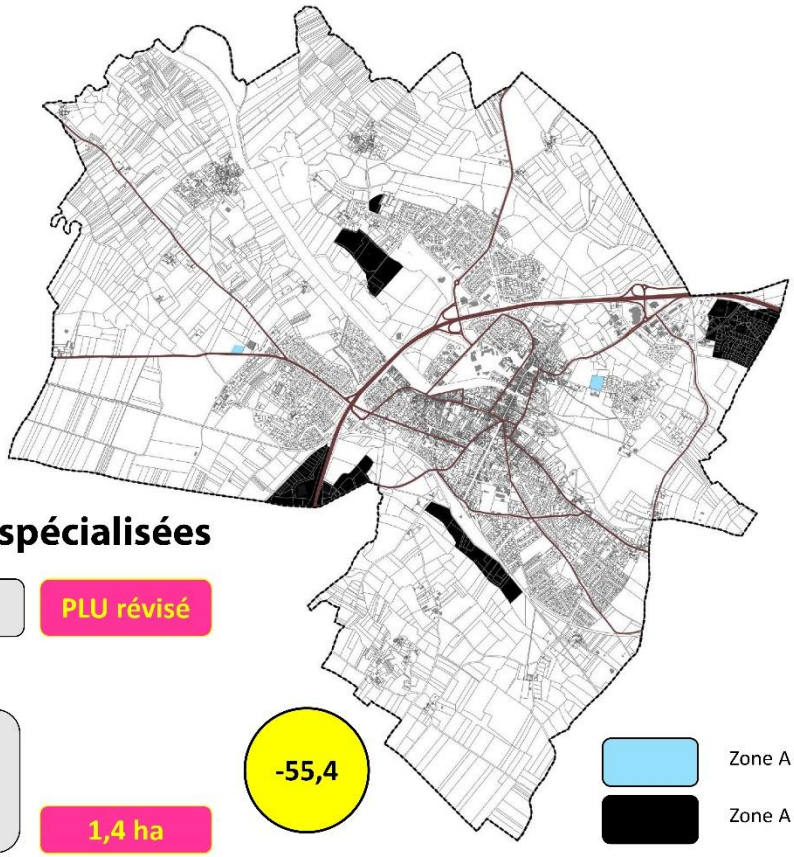
Zone A Urbaniser créée

Zone A Urbaniser déclassée



Zone AU mixte

1AU : zone à urbaniser à vocation mixte, à moyen et court terme



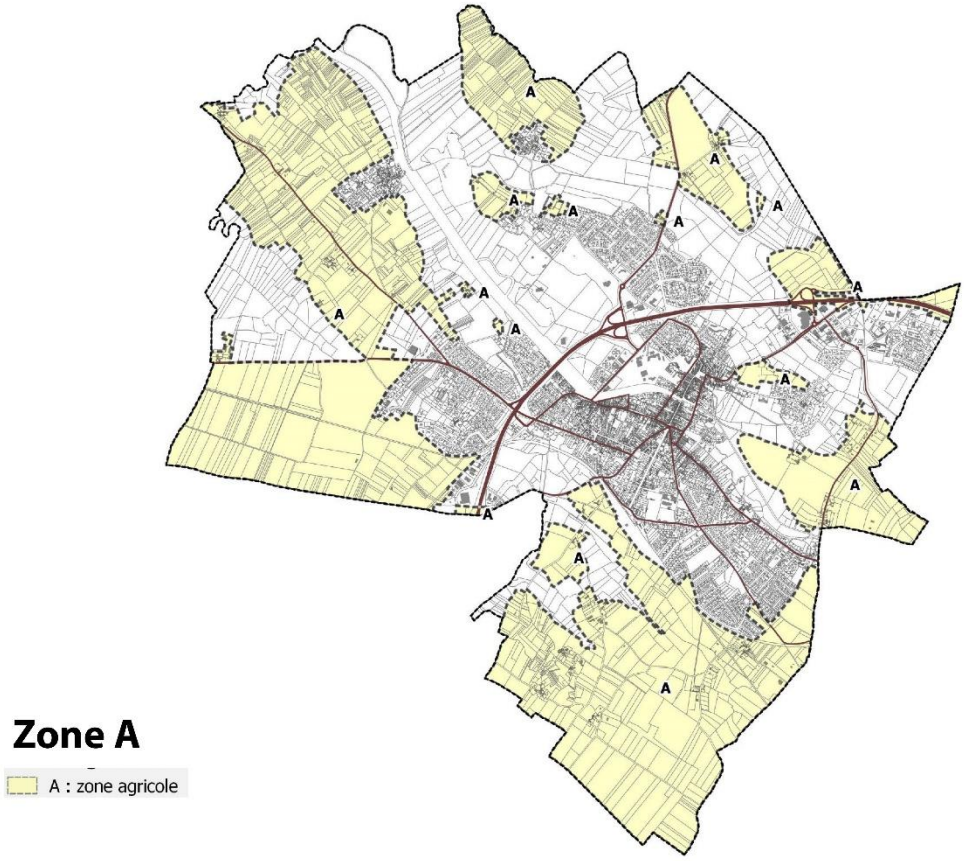
Zone AU spécialisées

PLU 2002	PLU révisé
56,8 ha	1,4 ha

-55,4

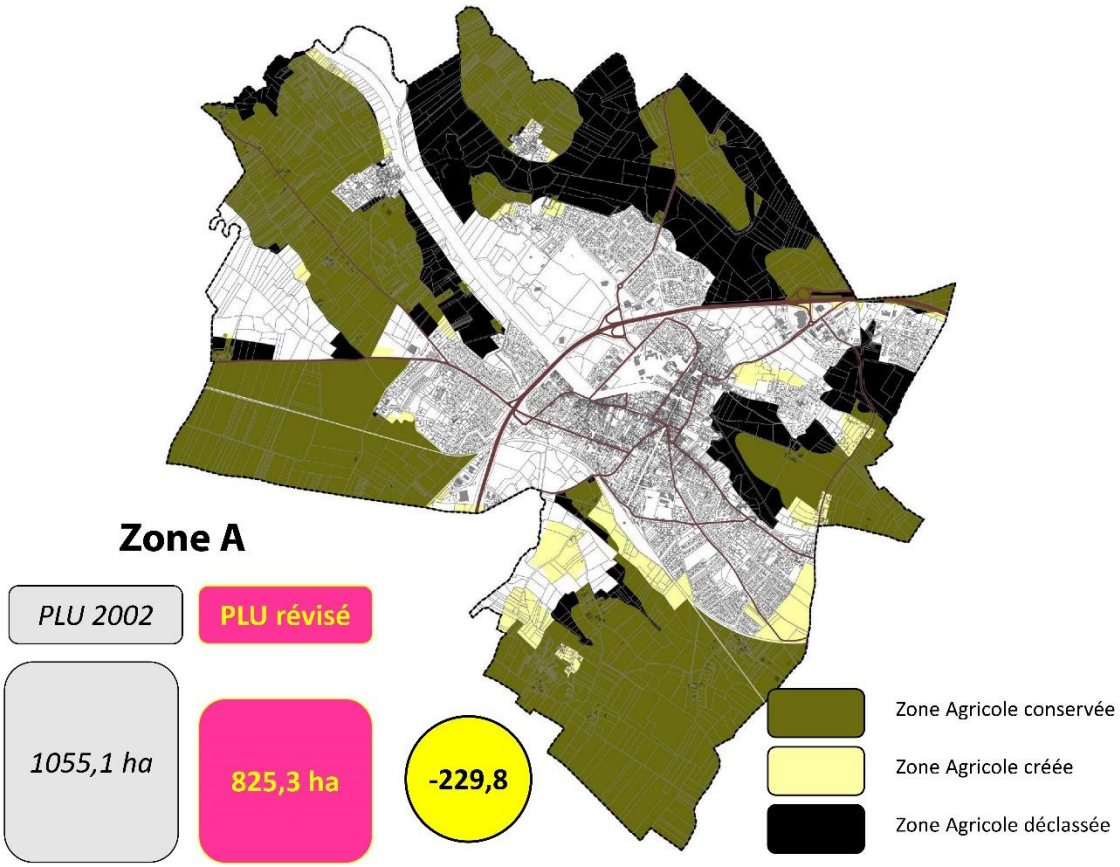
Zone A Urbaniser créée

Zone A Urbaniser déclassée



Zone A

A : zone agricole



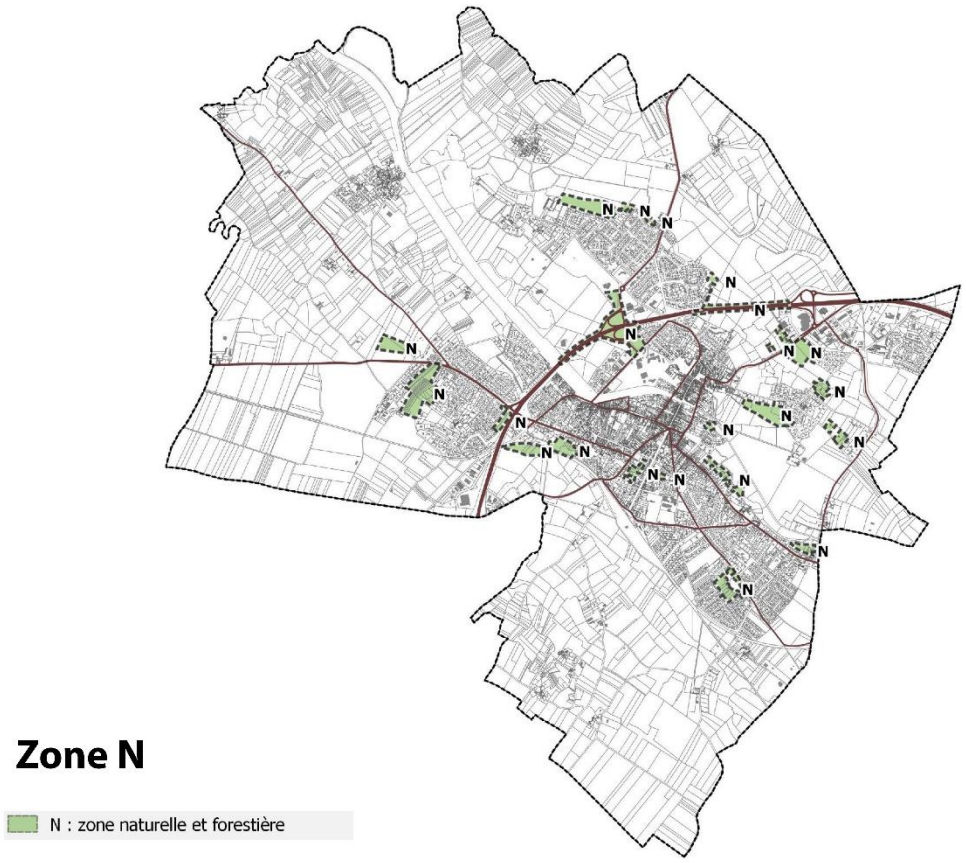
Zone A

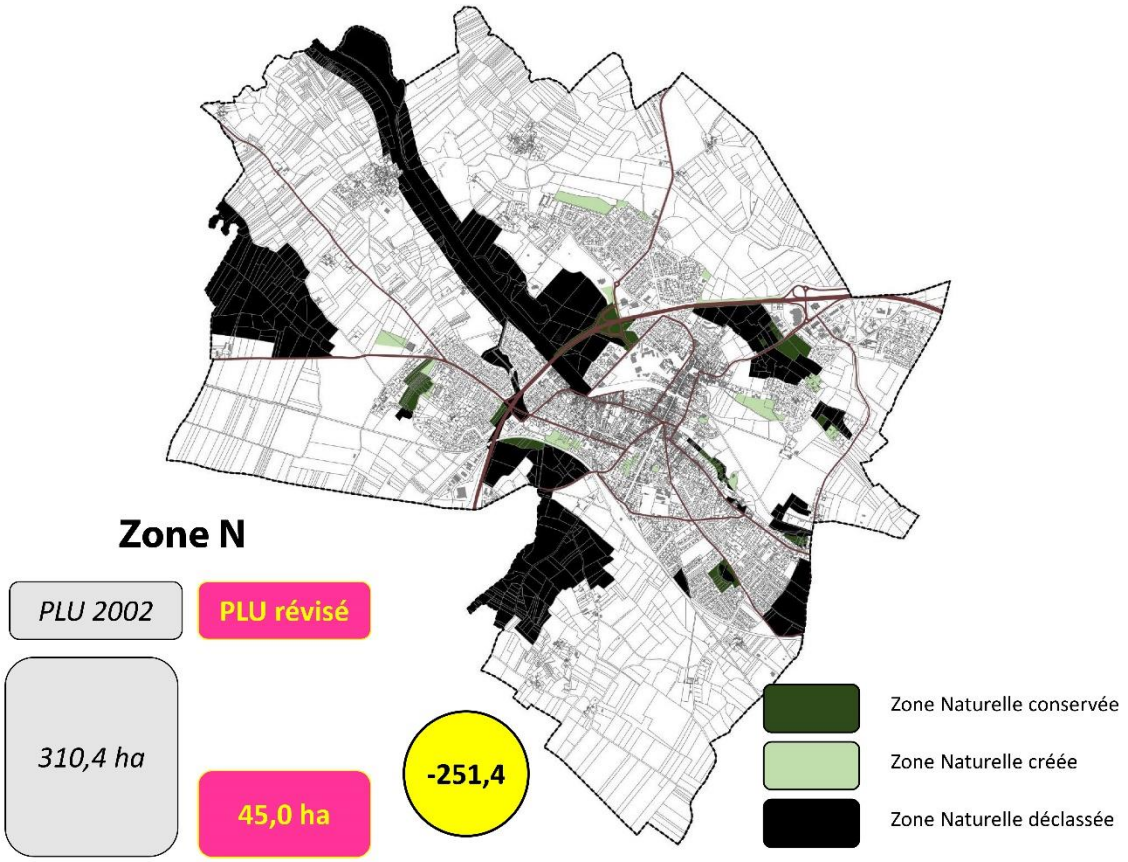
PLU 2002	PLU révisé	
1055,1 ha	825,3 ha	-229,8

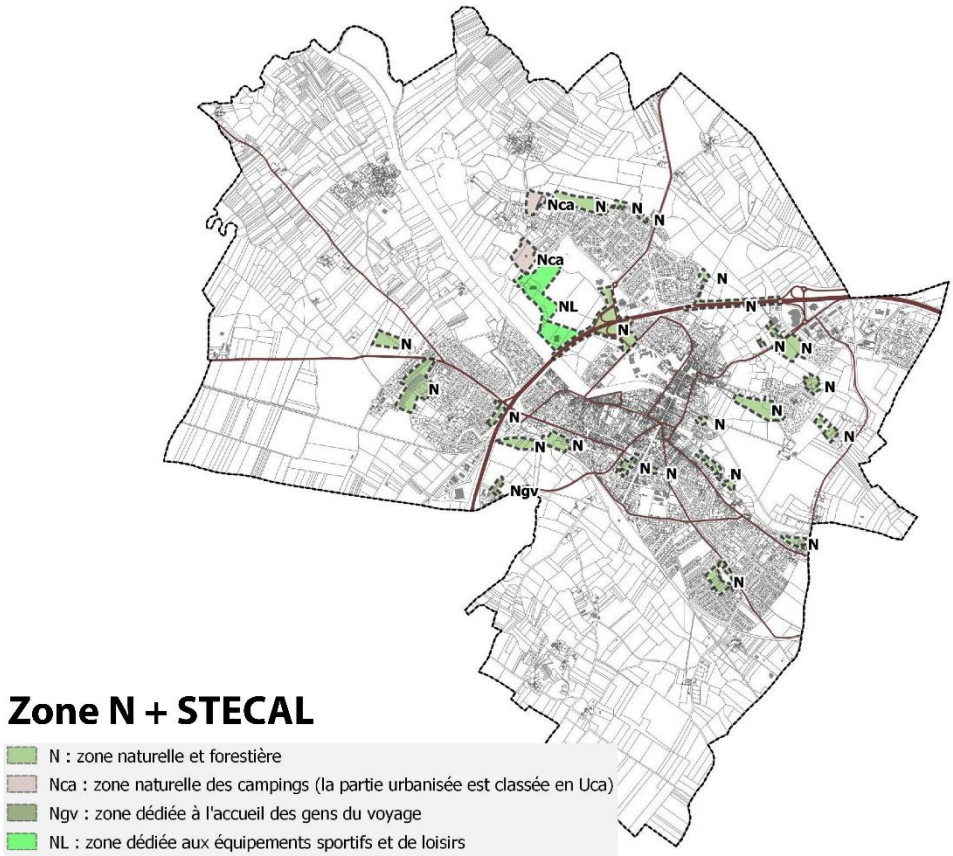
Zone Agricole conservée

Zone Agricole créée

Zone Agricole déclassée

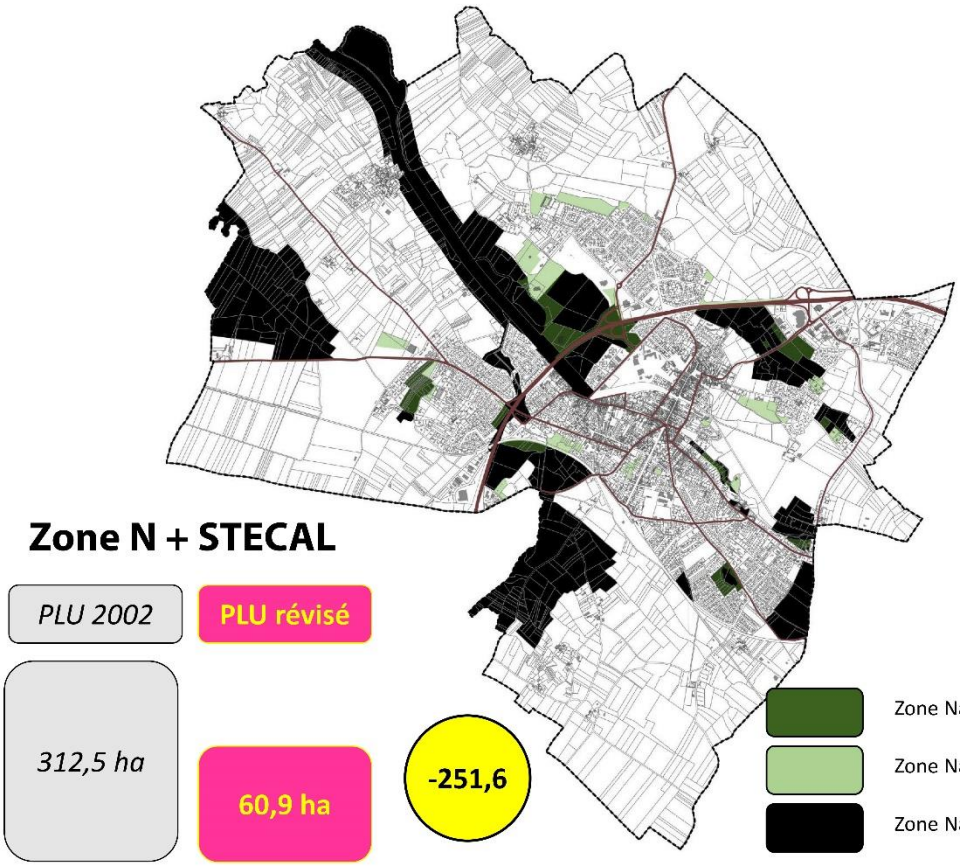

Zone N
N : zone naturelle et forestière


Zone N
PLU 2002
PLU révisé
310,4 ha
45,0 ha
-251,4
Zone Naturelle conservée
Zone Naturelle créée
Zone Naturelle déclassée



Zone N + STECAL

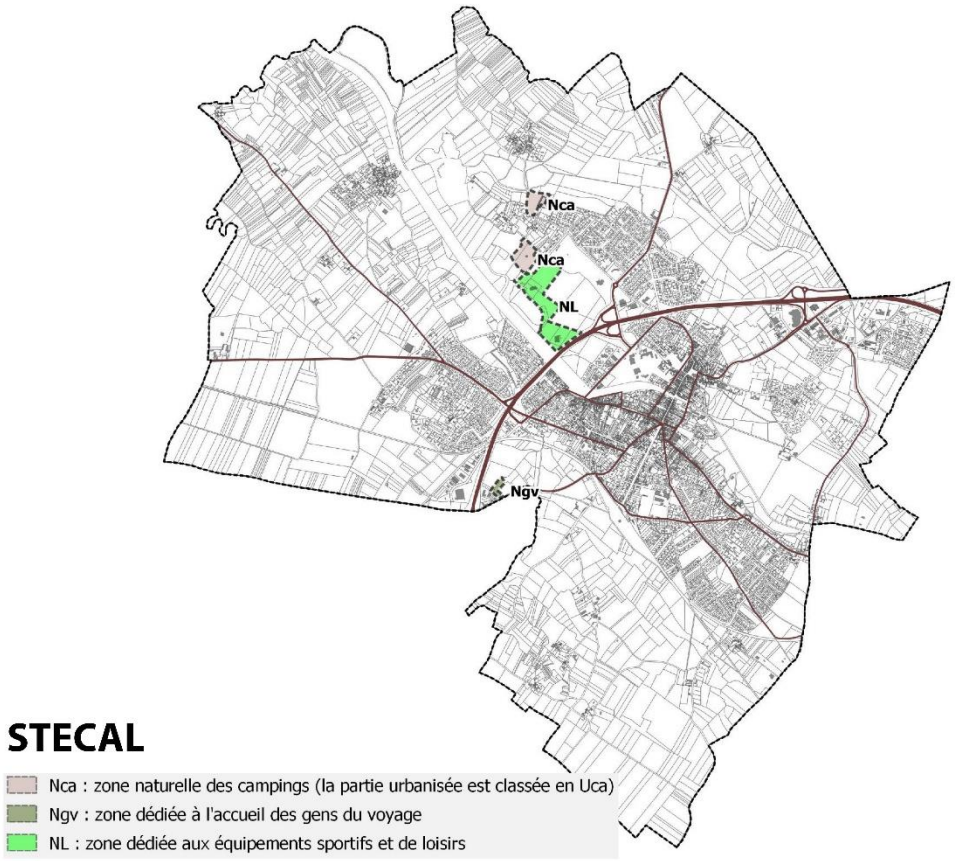
N : zone naturelle et forestière
Nca : zone naturelle des campings (la partie urbanisée est classée en Uca)
Ngv : zone dédiée à l'accueil des gens du voyage
NL : zone dédiée aux équipements sportifs et de loisirs



Zone N + STECAL

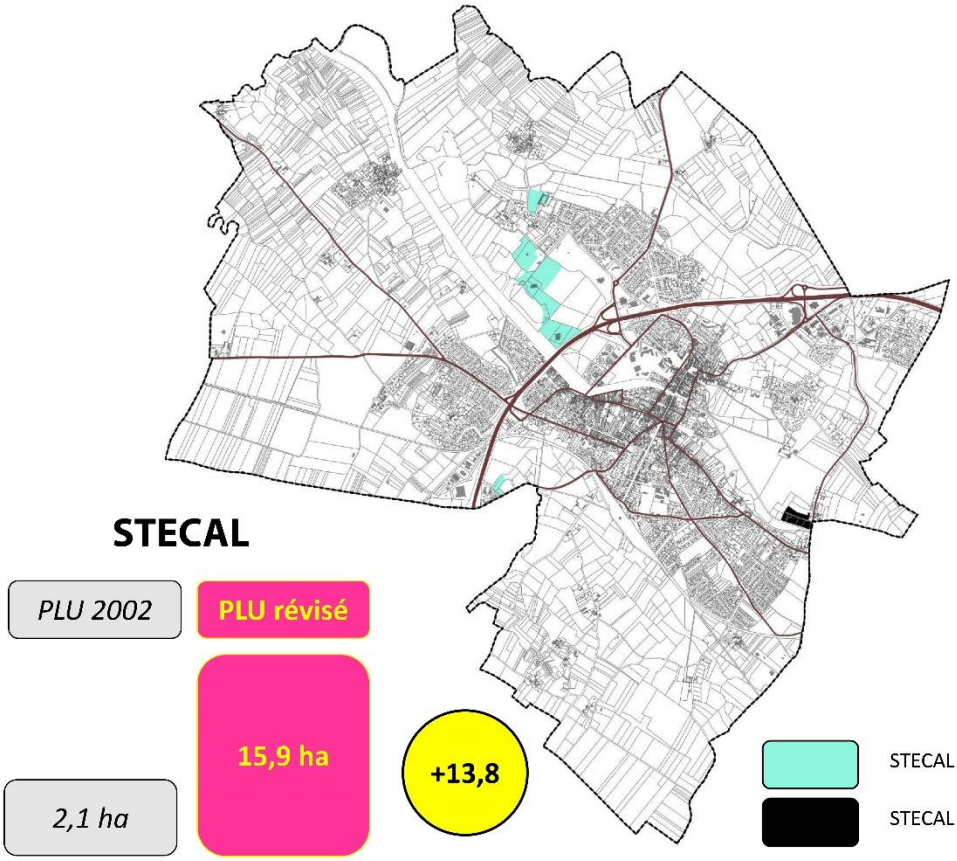
PLU 2002	PLU révisé	
312,5 ha	60,9 ha	-251,6

Zone Naturelle conservée
Zone Naturelle créée
Zone Naturelle déclassée



STECAL

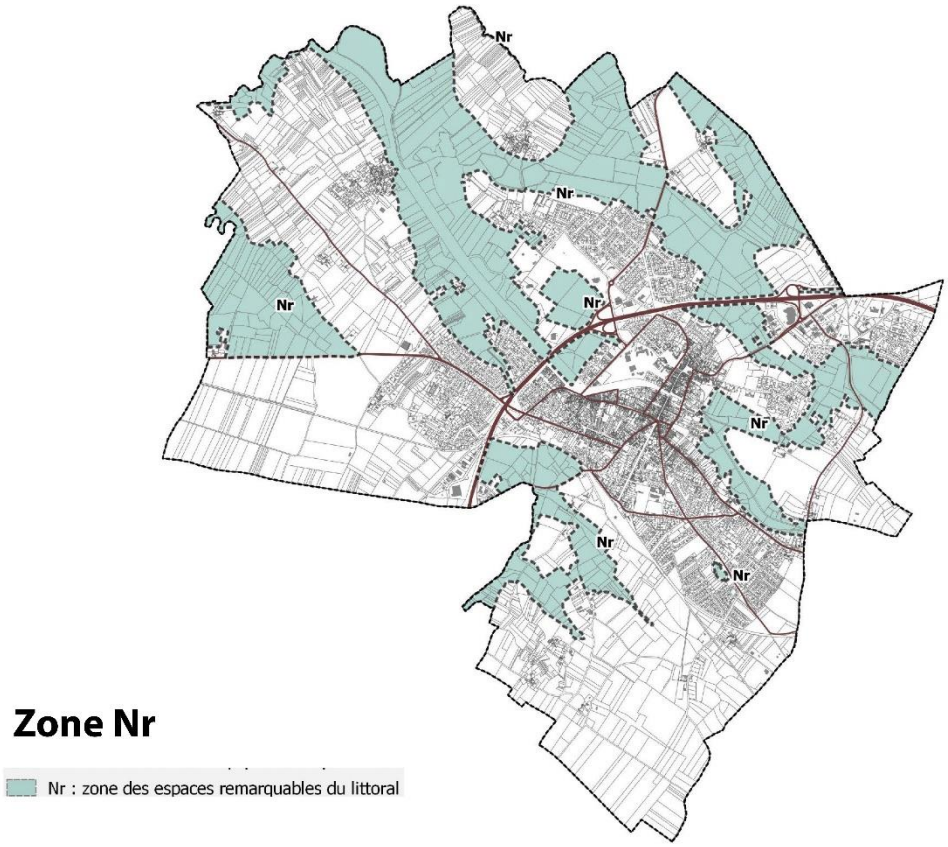
Nca : zone naturelle des campings (la partie urbanisée est classée en Uca)
Ngv : zone dédiée à l'accueil des gens du voyage
NL : zone dédiée aux équipements sportifs et de loisirs

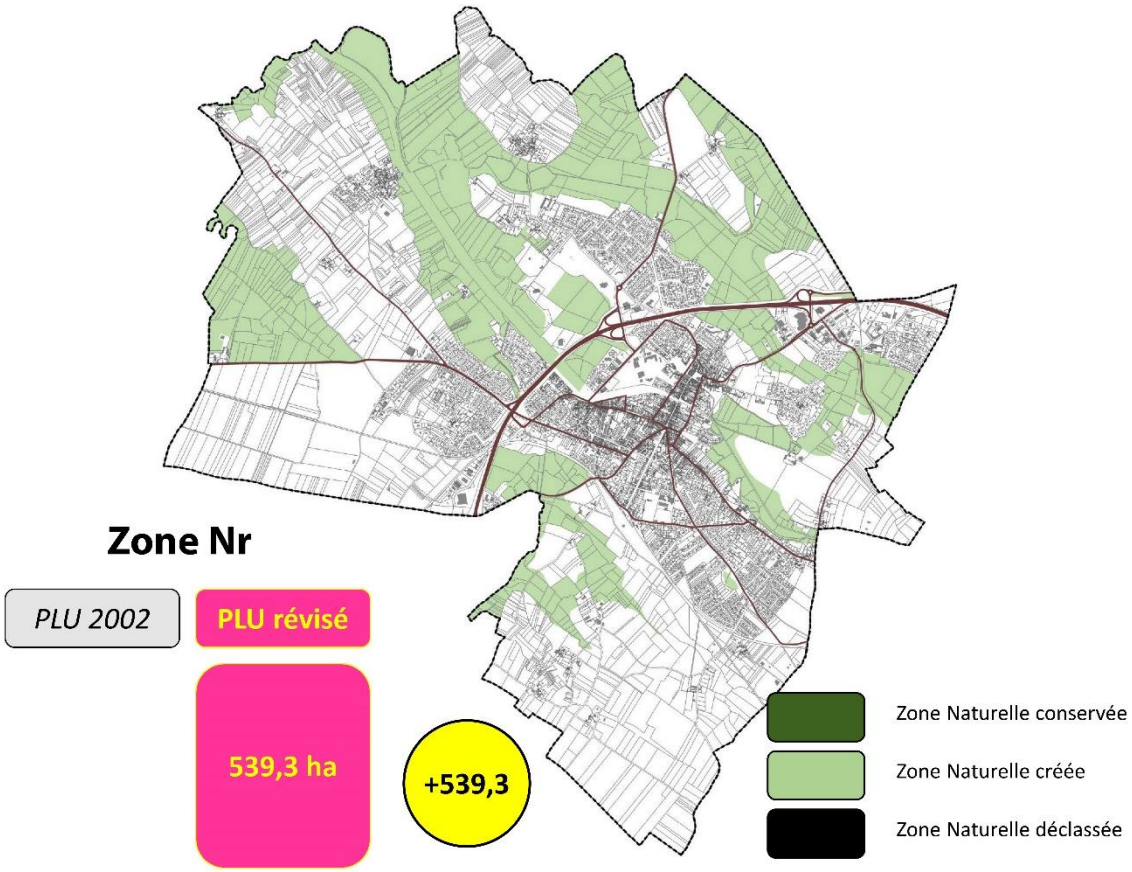


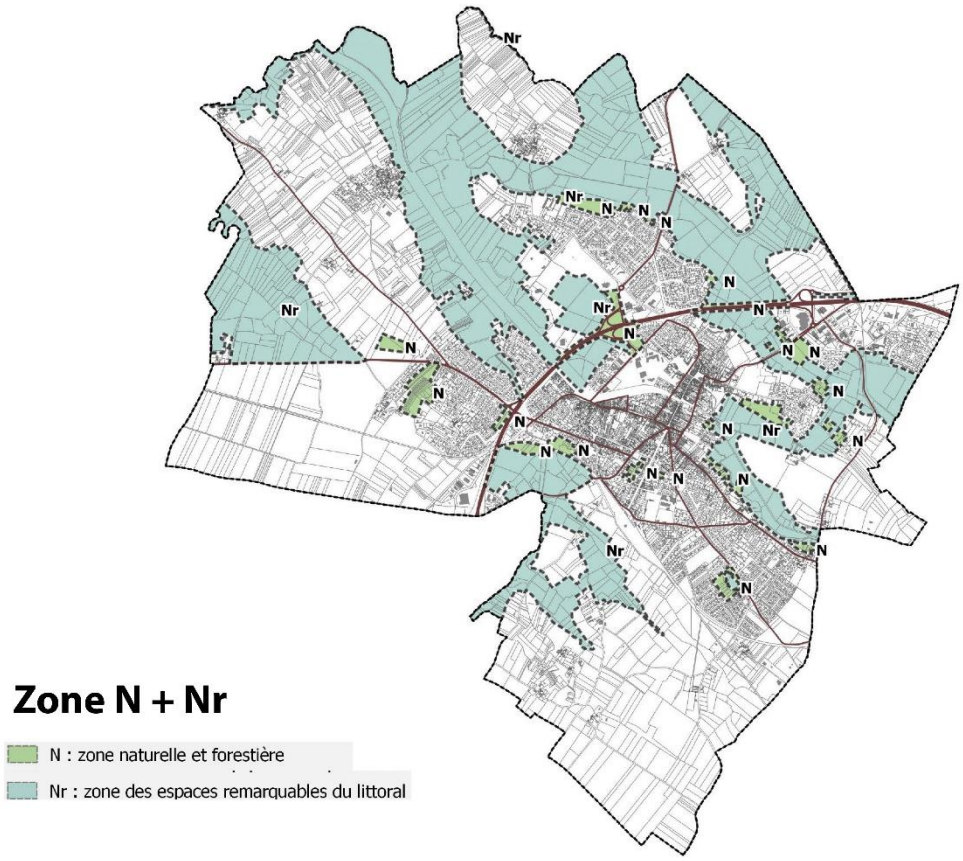
STECAL

PLU 2002	PLU révisé	
2,1 ha	15,9 ha	+13,8

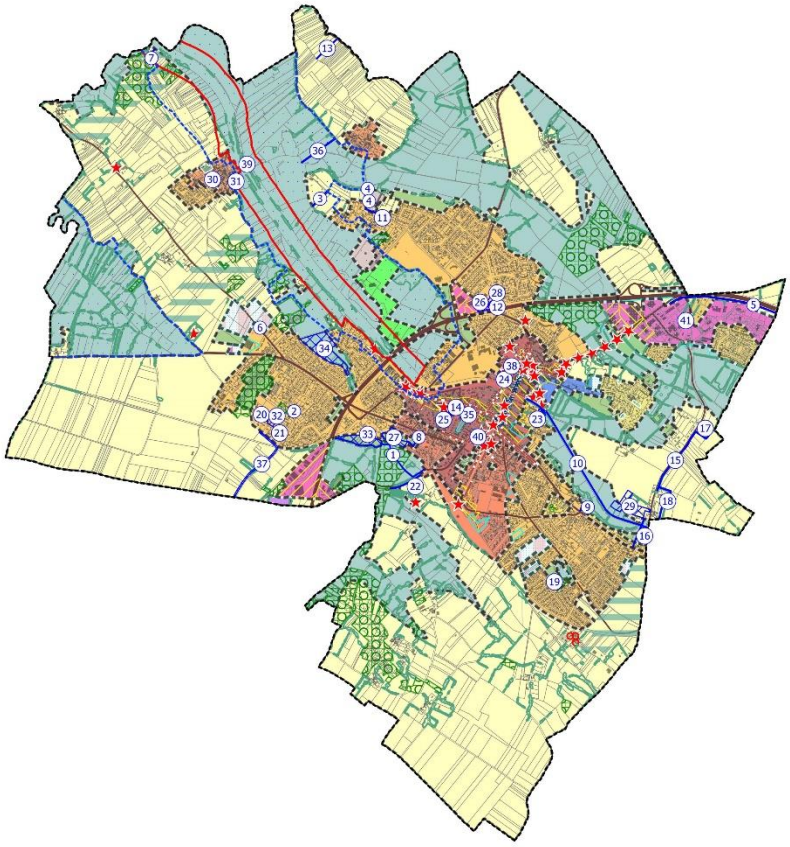
STECAL créé
STECAL déclassé


Nr
Nr
Nr
Nr
Nr
Nr
Nr
Zone Nr
Nr : zone des espaces remarquables du littoral

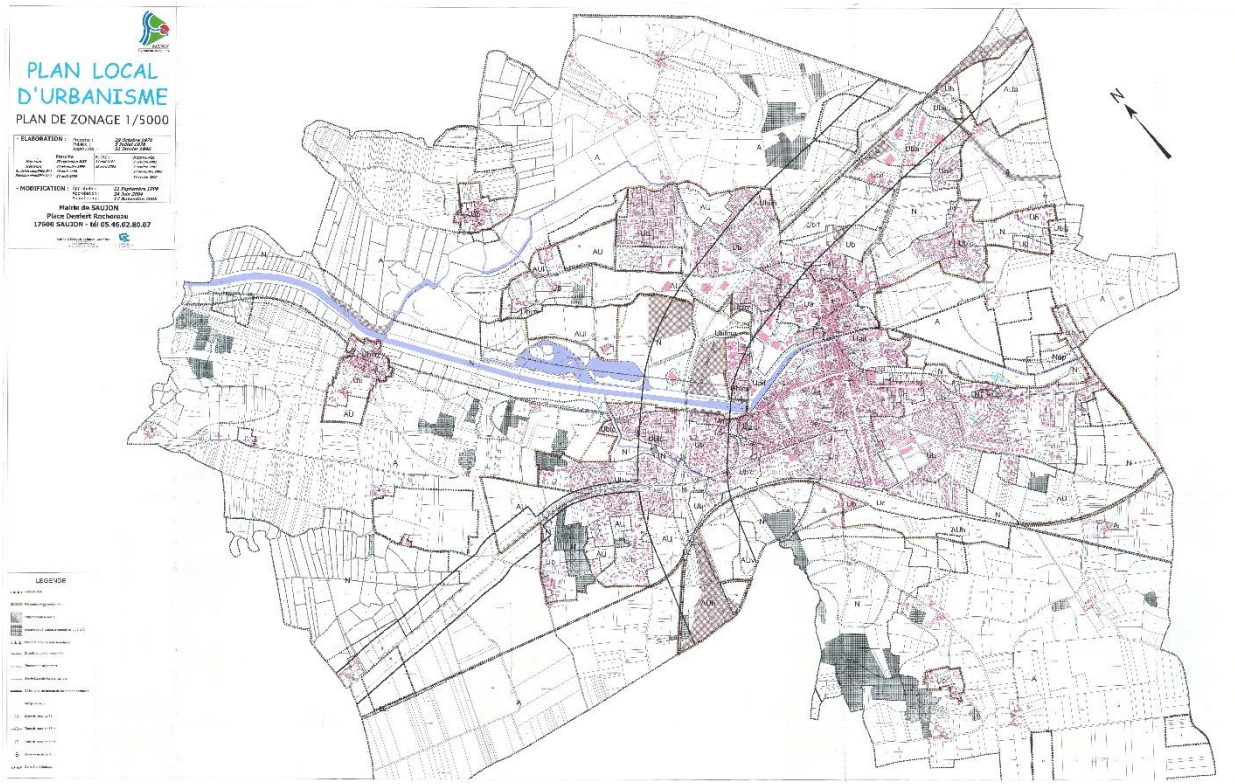

Zone Nr
PLU 2002
PLU révisé
539,3 ha
+539,3
Zone Naturelle conservée
Zone Naturelle créée
Zone Naturelle déclassée


Nr
N
Nr
N
N
N

Zonage du PLU arrêté



Zonage du PLU de 2002



Synthèse de la comparaison des PLU de 2002 et du projet de PLU :

L'observation du document graphique de 2002 donne clairement à comprendre l'expansion qu'a connu Saujon ces deux dernières décennies. Le premier élément qui frappe donc est **la proportion de zones d'extension.** 71 hectares étaient en effet dédiés au développement de l'habitat et 57 hectares à celui de l'activité ou d'équipements[3], sans compter quelques secteurs d'extension annexes, tandis que le projet de PLU prévoit une extension de 12 hectares. L'autre observation que l'on peut faire est qu'**il n'existait pas de zone de protection stricte des espaces naturels** (Nr dans le projet de PLU).

On peut ensuite noter que :

- la zone agricole est réduite d'environ 20%. La très grande majorité des espaces déclassés de la zone agricole ont basculé en zone Nr au projet de PLU.
- la surface des STECAL est plus importante dans le projet de PLU. Ce fait s'explique par le reclassement de certains secteurs en STECAL (zone d'accueil des gens du voyage, campings, etc, …), classés en zone urbaine dans le PLU de 2002.

En termes de **découpage de zones,** on retrouve **certaines logiques communes** entre les deux documents :

- le centre ancien est distingué de la périphérie ;
- un ensemble de zones sont dédiées à l'économie ;
- la zone agricole est généreusement déployée ;
- un ensemble de secteurs prenant en compte les risques hydrauliques est défini.

Parmi les **différences,** outre celles nommées ci-avant, on note que :

- les centres anciens du Breuil et de l'Ilate sont assimilés à des quartiers pavillonnaires ;
- les thermes ne bénéficient pas de zonage particulier ;
- la densification des abords de la gare n'est pas envisagée (zone UA2 dans le projet de PLU) ;
- dans l'agglomération, une zone était dédiée au chemin de fer, alors qu'elle est intégrée dans le principe de zone urbaine multifonctionnelle dans le projet de PLU.

A l'échelle du **règlement écrit,** on note aussi un ensemble de **pratiques de territoire reprises dans le détail :**

- certaines marges de recul (6 m pour les cours d'eau, règles spécifiques dans une bande de 15 m par rapport à la voie…) ;
- obligation de réalisation de 25% de LLS à partir d'un certain seuil d'opération ;
- hauteurs de bâti (R+2 en Ua, R+1 ailleurs…).

D'autres règles sont précisées. Par exemple :

[3] Informations tirées du Rapport de présentation du PLU de 2002, à croiser avec les cartographies précédentes.

- Les règles d'implantation ne sont pas très éloignées dans l'esprit, mais le projet de PLU est plus exigeant par rapport au respect des caractéristiques des tissus en place ;
- les règles de stationnement sont moins systématiques dans le projet de PLU

Parmi les **changements notables,** on retient que :

- les règles de morphologie et d'implantation permettent un peu plus de densité au sein du projet de PLU (emprises au sol notamment) ;
- le projet de PLU propose une véritable stratégie commerciale là où le PLU de 2002 était beaucoup plus passif (la zone Ua pouvait accueillir tout commerce inférieur à 500 m², etc.) ;
- les exigences en matière d'aspect extérieur des constructions et de clôtures relevaient presque du principe (excepté pour l'industrie et l'artisanat) et sont bien plus poussées dans le projet de PLU. Il en va de même pour le traitement des espaces extérieurs (aires de stationnement…).

-

	PLU 2002		PLU révisé		
	Zones	surface en ha	**Zones**	surface en ha	*Evolution surfaces*
Zones urbaines	**Ua**	61,3	**UA1**	55,4	
	Uaic	1,1	**UA2**	40,6	
	Uaif	18,9			
	Ub	224,7	**UB1**	12,5	
			UB2	261,9	
	Ubic	24,1	**UC**	4,7	
	Ubif	6,9			
	Ubim	11,5			
	Ubima	0,2			
	Uc	14,3	**UD**	10,0	
	Uba	11,5	**Uae**	42,4	
			Uae*	0,9	
			Uth	5,6	
			Uca	0,9	
TOTAL Zones U		**374,5**		**434,9**	*60,4*
Zones à urbaniser	**AU**	70,7	**1AU**	10,7	
	AUa	28,4			
	AUb	12,6	**1AUae**	0,5	
	AUI	11,9			
	AUv	3,9			
			1AUth	0,9	
TOTAL Zones AU		**127,5**		**12,1**	*-115,4*
Zone agricole	**A**	1 055,1	**A**	825,3	
TOTAL Zones A		**1 055,1**		**825,3**	*-229,8*
Zones naturelles et forestières	**N**	310,4	**N**	45,0	
			Nr	539,3	
	Nep	2,1	**Nca**	4,6	
			Ngv	0,7	
			NL	10,6	
TOTAL Zones N		**312,5**		**600,2**	*287,8*
TOTAL		**1 869,6**		**1 872,5**	*2,9*

A la suite du changement de projection cadastrale, une légère différence des surfaces peut être observée.

Evolution des surfaces entre le PLU 2002/2013 et le projet de PLU

Focus sur les espaces boisés classés :

PLU de 2002 : 49,2 ha

PLU de 2024 : 73,3 ha

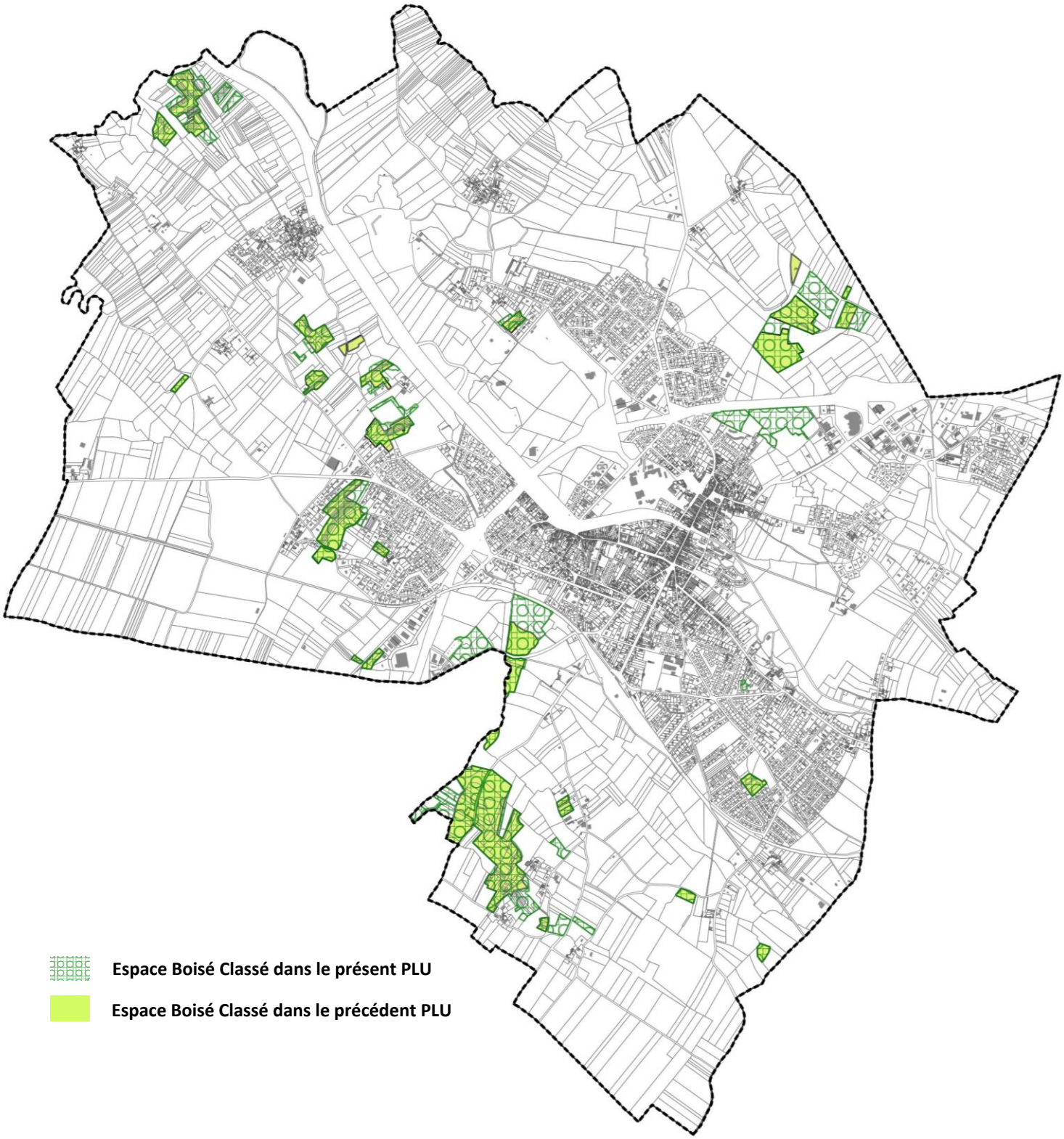
Différence : 24,1 ha

Comme cela est expliqué dans le 6.1.1 / La Loi Littoral, le repérage des EBC a fait l'objet **d'un premier travail présenté en CDNPS.** Près de 17 hectares avaient été classés en plus du précédent PLU, mais certains EBC - qui n'étaient pas qualifiés de « boisements significatifs » au titre de la Loi Littoral -, avaient été déclassés :

- soit pour des raisons d'erreurs matérielles (EBC sur une habitation par exemple),
- soit en raison de leur très petite taille ou de leur disparition.

Les remarques formulées par les Personnes Publiques Associées suite à l'Arrêt du Projet de PLU ont poussé les élus à **reclasser une majorité des EBC déclassés en raison de leur disparition ou de leur petite taille.** L'objectif est de fait de préserver la vocation boisée des EBC réhabilités et de pousser à leur replantation. Aussi, **la mouture finale des EBC représente un gain de plus de 24 hectares par rapport au PLU de 2002.**

NB : Le travail intermédiaire d'évolution des EBC a été présenté à la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS) en mai 2023 et est annexé au présent dossier de PLU.



Evolution des périmètres d'EBC entre le PLU de 2002 et le projet de PLU

CHAPITRE 7 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'EVITEMENT, DE REDUCTION VOIRE DE COMPENSATION

La commune de Saujon est implantée sur un territoire doté d'une grande richesse écologique, au sein duquel les objectifs de préservation environnementale doivent être pleinement intégrés aux projets de développement économique et urbain.

Ainsi, la révision du PLU de Saujon requiert la prise en compte de cette richesse écologique, afin d'être cohérente avec les objectifs de préservation environnementale, fixés notamment par la présence de sites à forte valeur écologique (ZNIEFF, sites NATURA 2000 et Parc naturel marin notamment).

Le PLU se doit donc de proposer des solutions adaptées, afin de prévoir l'accueil de populations nouvelles, le développement de l'offre touristique et la favorisation de l'activité économique, dans un souci permanent de préserver l'environnement et la grande valeur patrimoniale et paysagère des espaces bâtis et naturels du territoire.

7.1 Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur la ressource en eau et mesures mises en place

Rappel des enjeux liés à la ressource en eau à l'échelle communale :

Être compatible avec les objectifs qualitatifs et quantitatifs vis-à-vis de la ressource en eau en lien avec le SDAGE et le SAGE.

La bonne prise en compte de ces enjeux étant intimement liée à une bonne gestion des eaux usées et pluviales sur le territoire, l'incidence sur ces réseaux fait l'objet d'une attention particulière. Les impacts prévisibles du PLU sont :

- Les pollutions engendrées par le projet via la **gestion des eaux usées et des eaux pluviales** ;
- **L'augmentation des prélèvements sur la ressource en eau** en fonction des apports de population prévisibles.

En effet, l'urbanisation peut engendrer une incidence négative directe sur la qualité des eaux superficielles et des eaux souterraines. Les secteurs les plus vulnérables se localisent généralement au niveau des zones ouvertes à l'urbanisation ou qui sont vouées à être densifiées et présentant les caractéristiques suivantes :

- Pour les zones raccordées à un réseau d'assainissement des eaux usées : raccordement à une station d'épuration en limite de capacité, non conforme et/ou présentant des risques de pollution du milieu récepteur ;
- Pour les zones en assainissement autonome : Sols non aptes à l'assainissement non collectif.

Également, les eaux pluviales peuvent être une source importante de pollution des eaux. En s'écoulant, les eaux de ruissellement se chargent de polluants naturels et artificiels pour ensuite les déverser dans le milieu hydrographique superficiel ou souterrain.

7.1.1. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur la ressource en eau, en lien avec la gestion des eaux usées, et mesures mises en place

Compte tenu des objectifs de préservation du milieu affichés par le SDAGE et les SAGE, les mesures d'évitement et de réduction suivantes sont traduites règlementairement dans le PLU.

Mesure de réduction traduite dans le règlement écrit : des règles vis-à-vis de l'assainissement collectif qui s'appliquent à l'ensemble du territoire communal

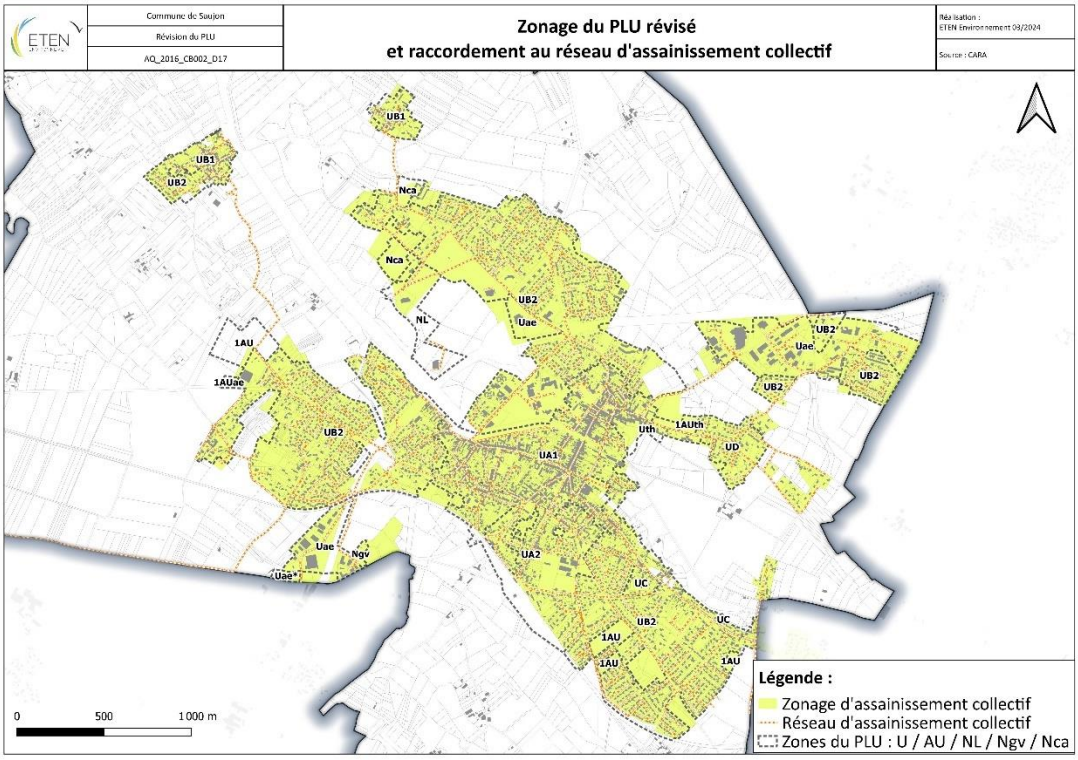
Une même règle, vis-à-vis de la gestion des eaux usées, s'applique à l'ensemble du territoire communal (toutes zones confondues) et réduit les risques de pollution du milieu.

Extrait de l'article 10 :

- *Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.*
- *Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.*
- *En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome agréé, conformément à la réglementation en vigueur. Le débit des effluents doit notamment être adapté à la capacité du réseau receveur (fossés, cours d'eau…).*
- *L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.*
- *Les dispositifs d'assainissement individuel doivent être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public dès que celui-ci sera réalisé.*

Mesure de réduction traduite dans le zonage : Des zones U / AU / NL / Ngv et Nca incluses dans le zonage d'assainissement collectif et desservies par le réseau public

La carte ci-dessous montre que l'ensemble des zones U / AU / NL / Ngv et NCa, comprenant les secteurs d'OAP, relève de l'assainissement collectif et est donc raccordé ou raccordable à la station d'épuration de Saint-Palais-sur-Mer, conforme en équipement et en performance.



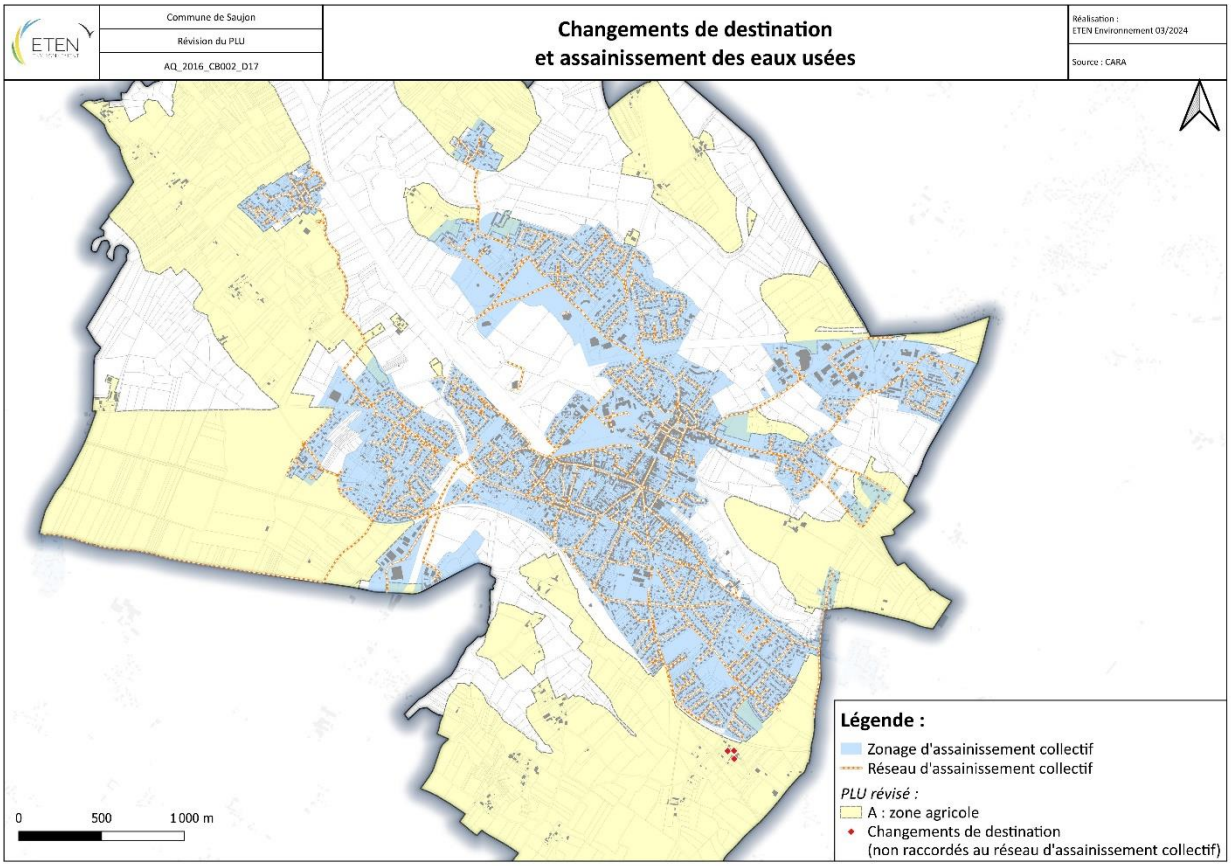
Zonage du PLU révisé et desserte par le réseau public d'assainissement

Seule la zone 1AU de L'Hôpital, dont l'obligation de raccordement au réseau collectif est une disposition écrite de l'OAP, n'est pas incluse dans le zonage d'assainissement. **Ainsi, le zonage d'assainissement collectif devra être actualisé afin d'être mis en cohérence avec le zonage révisé du PLU.**

Mesure de réduction traduite dans le zonage : Des possibilités de développement limitées dans les zones concernées par un assainissement non collectif

Dans les zones situées en dehors du zonage d'assainissement collectif et non desservies par le réseau collectif, **le développement urbain est limité**. En effet, dans ces zones, la création de nouveaux logements est uniquement possible via des changements de destination.

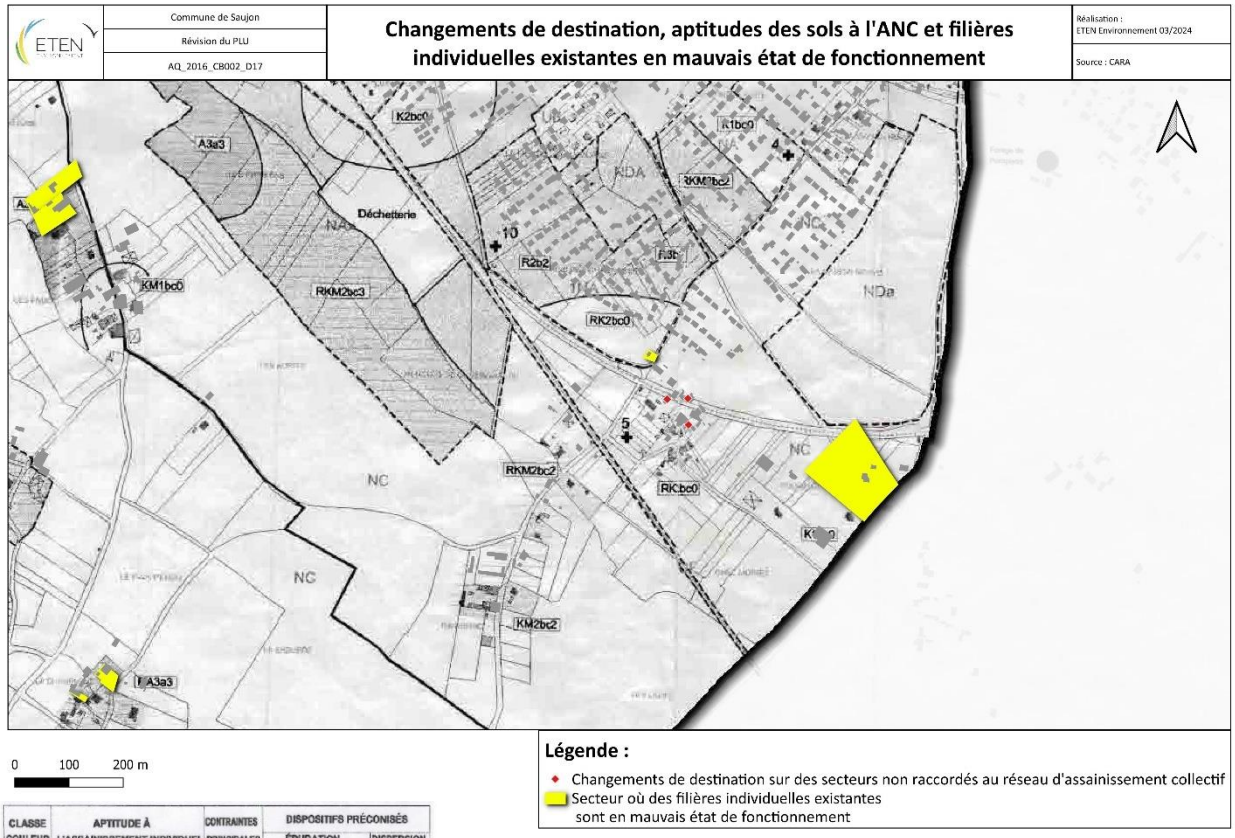
Comme l'illustre la carte ci-dessous, seuls 3 changements de destination ont été définis dans le PLU ; tous se trouvent en dehors des zones desservies par le réseau collectif d'assainissement.



Changements de destination et assainissement des eaux usées

Selon la carte d'aptitude des sols à l'ANC et le bilan des filières individuelles existantes transmis par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA), l**es changements de destination se situent sur des sols globalement aptes à l'assainissement non collectif.**

A noter que la règlementation en vigueur via le SPANC limite les risques de pollutions. En effet, le SPANC veille à ce que toute nouvelle filière individuelle soit adaptée à la nature du sol. Le SPANC exige ainsi que le pétitionnaire détermine la nature du sol et notamment sa perméabilité afin d'adapter en conséquence le dispositif de traitement (réalisation d'une étude de sol spécifique).



CLASSE COULEUR	APTITUDE À L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL	CONTRAINTES PRINCIPALES	DISPOSITIFS PRÉCONISÉS ÉPURATION	DISPERSION
I	Site satisfaisant	Néant	Tranchées d'épandage	Sol (in-situ)
I-III	Site globalement satisfaisant	Perméabilité localement réduite	Tranchées d'épandage surdimensionnées ou filtres à sable drainés	Sol (in situ) ou puits d'infiltration
II	Site globalement satisfaisant	Profondeur du sol insuffisante	Sol reconstitué	Sol (in-situ)
II-III	Site moyennement satisfaisant	Profondeur insuffisante perméabilité réduite	Sol reconstitué ou filtres à sable drainés	Sol (in situ) ou exutoire de surface
III	Site présentant des contraintes importantes	Perméabilité réduite, nappe temporaire	Filtres à sable drainés	Exutoire ou puits d'infiltration
IV	Site inapte présentant des contraintes majeures	Nappe permanente	Tertre d'infiltration	Nappe
	Nappe alluviale à faible profondeur			

Source SESAER, 1997

Mesure d'évitement traduite dans le PADD : Un objectif démographique et de nouveaux logements compatibles avec la capacité de la STEP de Saint-Palais-sur-Mer

Source : Schéma directeur d'assainissement – 2017 ; zonage d'assainissement collectif - 2018

Pour rappel :

- Le PADD du PLU de Saujon révisé prévoit un objectif de 800 nouveaux logements ;
- L'ensemble des eaux usées collectées sur la commune sont dirigées vers la station d'épuration située Chemin du Peux Blanc, sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer au lieu-dit « La Broussette ». Cette station d'épuration a une capacité de 100 000 EH en basse saison et 175 000 EH en haute saison.

L'étude prospective de la population réalisée dans le cadre du schéma directeur d'assainissement, adopté en 2017, a permis de s'assurer que le dimensionnement de cette station est suffisant et le sera également à l'horizon 2030 (sous réserve de la mise en œuvre des travaux définis dans le cadre des scénarii retenus). Le système d'assainissement est également correctement dimensionné pour faire face au pic touristique estival jusqu'en 2030.

La présence de très nombreux campings sur la commune des Mathes-La Palmyre entraine une augmentation particulièrement conséquente de la charge polluante à traiter en période estivale. Dans ce cadre, la mise en service depuis 2008 de la station d'épuration des Mathes-La Palmyre est pleinement

justifiée. Elle permet d'autre part de réduire la charge à traiter sur la station de St-Palais-sur-Mer lors de cette période spécifique et contribue ainsi globalement à une amélioration du système d'assainissement.

Le schéma directeur a retenu deux scénarii couplés :

- Scenario 2 consistant à une **amélioration des conditions de fonctionnement de la station de St-Palais-sur-Mer** avec notamment une mise en service sur une plus longue durée des tranches T3 et T4 (actuellement utilisées uniquement en été) et une meilleure répartition des flux à traiter sur les différentes tranches a été retenu.
- Scenario 4 consistant à **valoriser pleinement la station des Mathes avec une mise en service tout au long de l'année associée au rapatriement des effluents de Arvert, Etaules et Chaillevette en période hivernale** a été retenu.

La principaux travaux à engager et la période prévisionnelle sont présentés ci-dessous :

Période prévisionnelle des travaux	Principaux travaux à engager
2017 - 2019	**Dossier d'autorisation des step* de St-Palais-sur-Mer /Les Mathes** **Reprise de refoulements** Équipement pour le diagnostic permanent **Restructuration pour renvoi des effluents vers la step des Mathes** Études préalables pour la step de La Tremblade **Sécurisation de l'axe de transfert Pr** La Passe (Étaules) - Pr La Chevaille (St Augustin) - step St-Palais-sur-Mer** **Début des études diagnostic** **Étude complémentaire réutilisation des eaux usées traitées en irrigation** Traitements H2S complémentaires Dossiers de declaration des petites unités de traitement **Équipements des moyens de contrôle sur les campings**
2020 - 2022	**Reprise de refoulements** **Aménagements sur la Step de St-Palais-sur-Mer** **Mise en place de l'assainissement collectif sur les écarts** **Aménagements sur la Step de St-Georges-de-Didonne** **Premiers travaux après les diagnostics**
2023 - 2025	**Construction de la step de La Tremblade** **Reprise de refoulements** Travaux divers issus des diagnostics
2026 - 2030	Travaux divers issus des diagnostics Mise en place de l'**assainissement collectif sur les écarts**

Source : schéma directeur d'assainissement – 2017

Le planning des travaux ci-dessus présentés n'a donc pas rendu nécessaire un phasage de l'urbanisation en lien avec la gestion des eaux usées, dans le cadre de la révision du PLU de Saujon.

Ainsi, le zonage d'assainissement de Saujon indique que les données actuelles et futures estimées à partir de l'évolution des dessertes pour l'horizon 2030, prenant en compte le développement de l'ensemble des communes concernées ainsi que la saisonnalité de fonctionnement de la station d'épuration de Saint-Palais-sur-Mer sont les suivantes :

	Capacité maximale	**2015**		**2030**	
Basse saison	100 000 EH	58 221 EH	58%	73 251 EH	73%
Haute saison	175 00 EH	126 224 EH	72%	140 990 EH	81%

Source : zonage d'assainissement de Saujon – 2018

Le zonage d'assainissement de Saujon démontre que la station d'épuration de Saint-Palais-sur-Mer est en capacité d'accueillir les effluents supplémentaires liés à l'augmentation de la population prévue dans le cadre du PLU de Saujon (+ 800 logements sur les 10 prochaines années), sans modification.

 # Gestion des eaux usées – synthèse des mesures et incidences

> Un raccordement au réseau collectif obligatoire pour les zones d'extension et de densification urbaines (zones U et AU dont secteurs d'OAP)

> Des possibilités de développement limitées dans les zones concernées par un assainissement non collectif (uniquement 3 changements de destination)

> Une STEP en capacité d'accueillir les rejets supplémentaires liés à l'objectif démographique défini dans le PLU.

Les incidences du PLU sur la gestion des eaux usées sont donc globalement faibles.

Toutefois :

> le zonage d'assainissement devra être révisé afin d'être mis en cohérence avec le zonage du PLU

> le SPANC devra porter une attention particulière aux possibles demandes de création de filières individuelles dans le cadre des changements de destination

7.1.2. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur la ressource en eau, en lien avec la gestion des eaux pluviales, et mesures mises en place

La gestion des eaux pluviales doit être appréhendée a minima sous deux axes de réflexion :

- La **gestion quantitative** en lien avec le risque d'inondations ;
- La **gestion qualitative** puisque les eaux pluviales sont une source potentielle de pollution pour le milieu naturel.

Les mesures, en lien avec la gestion des eaux pluviales, mises en place dans le PLU, répondent souvent à ces deux axes de réflexion et sont présentées ci-dessous. Toutefois, des mesures supplémentaires concernant davantage la gestion quantitative des eaux pluviales, en lien avec le risque d'inondation, sont présentées dans la partie « 7.3 ».

Mesure de réduction traduite dans le zonage : Préservation au maximum du couvert naturel de la commune

L'objectif premier de la commune a été de **préserver le plus possible les caractéristiques naturelles existantes et des sites d'opération** : les grands ensembles de boisements, de haies et d'alignements d'arbres à travers les Espaces Boisés Classés (EBC, également liés à l'application locale de la loi Littoral) et les Espaces Verts Protégés (EVP).

En effet, il convient de rappeler que certains EBC sont situés au sein de la zone Urbaine, participant de fait à **l'infiltration des eaux,** et que certains ont même été repérés pour leur **fonction hydraulique.** C'est notamment le cas du boisement situé au cœur de l'îlot Berlan et des boisements situés au lieu-dit La Basse Lande, entre le camping et les zones urbanisées.

Le maintien de ces éléments naturels permettra de rester au plus près des conditions hydrologiques qui prévalaient avant le développement et d'utiliser ces éléments comme des zones de traitements et d'infiltration.

Mesure de réduction : Minimisation du couvert imperméable dans l'aménagement des sites

La réduction du pourcentage imperméable dans l'aménagement des sites constitue la technique la plus efficace pour réduire les impacts sur le cycle hydrologique. Plusieurs outils ont été mobilisés dans le PLU pour réduire le pourcentage imperméable à l'échelle de la commune des opérations urbaines :

Pièces du PLU	Traduction de la mesure de réduction
Zonage	En plus des protections des éléments naturels cités précédemment, la **modération de la consommation d'espaces** et donc la limitation de zones ouvertes à l'urbanisation participe à cette limitation de l'imperméabilisation des sols.
Règlement écrit	En toute zone, le règlement écrit indique, dans l'article 10, que **tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes, en maintenant ou en mettant en œuvre, partout où cela est possible des surfaces perméables et/ou végétalisées** (maintien en pleine terre, toitures végétalisées, voies carrossables végétalisées ou perméables, parkings végétalisés ou perméables, cheminements piétons, terrasses et cours perméables).
OAP	A l'échelle des zones de développement et de densification faisant l'objet d'une OAP, les arbres existants sont conservés et de façon générale, les OAP promeuvent des **plantations** et des **aménagements paysagers majoritairement perméables pour les espaces publics non circulés**.

Mesure de compensation liée à l'imperméabilisation effective des sols : création d'aménagements et d'ouvrages dans le cadre de la gestion des eaux pluviales

Le règlement écrit précise que pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 30 litres/m² de surface imperméabilisée, en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes, doit être mise en œuvre. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert.

Ainsi, un dispositif de rétention-infiltration et/ou évapotranspiration n'est nécessaire que si le projet présente des surfaces imperméabilisées. Si tous les revêtements sont végétalisés ou poreux, aucun dispositif complémentaire n'est requis.

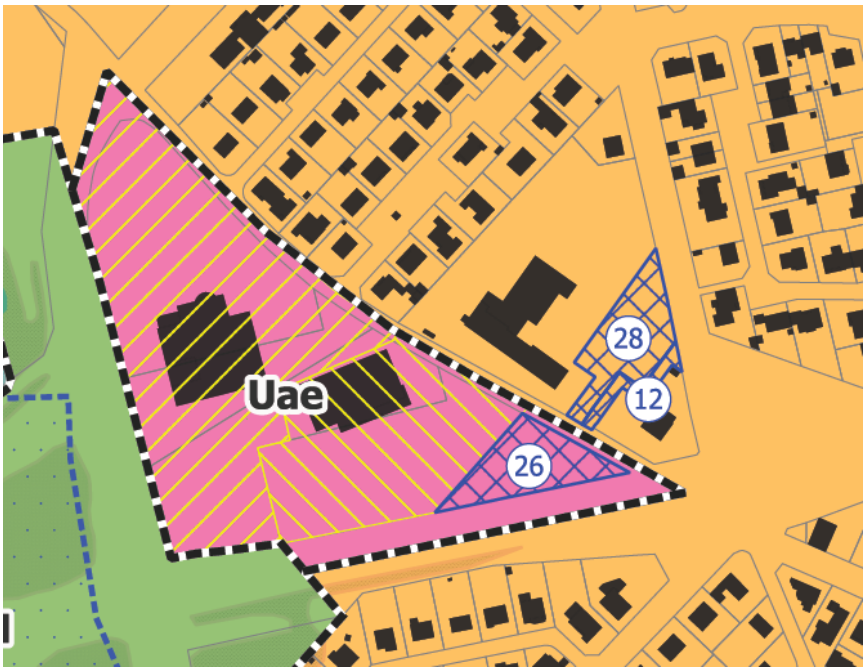
Dans les OAP, toute opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en intégrant l'infiltration à l'échelle de l'opération.

Enfin, plusieurs emplacements réservés en faveur de la commune essentiellement ont été délimités afin de **créer des aménagements ou des ouvrages dans le cadre de la gestion des eaux pluviales,** essentiellement des bassins de rétention. Il s'agit des emplacements réservés n°26 à 28 et 30 à 33.

26	Bassin de rétention au lieu-dit "Pièce de la Lande"	Syndicat des eaux 17
27	Création d'un bassin enherbé et d'aires de stationnement	Commune
28	Création d'un bassin de rétention au lieu-dit "Champs de la Grosse Pierre"	Commune
30	Création d'un bassin de rétention des eaux	Commune
31	Création d'un bassin de rétention des eaux	Commune
32	Création d'un bassin de rétention des eaux	Commune
33	Création d'un bassin de rétention des eaux	Commune

<u>Emplacements réservés n°26 et n°28 sur le bassin versant « La Lande »</u>

Deux emplacements réservés (n°26 en secteur Uae et n°28 en secteur UB2) pour la création de bassins pour le traitement et la gestion des eaux pluviales concernent **le bassin versant « La Lande ».**



emplacements réservés 26 et 28 et zonage

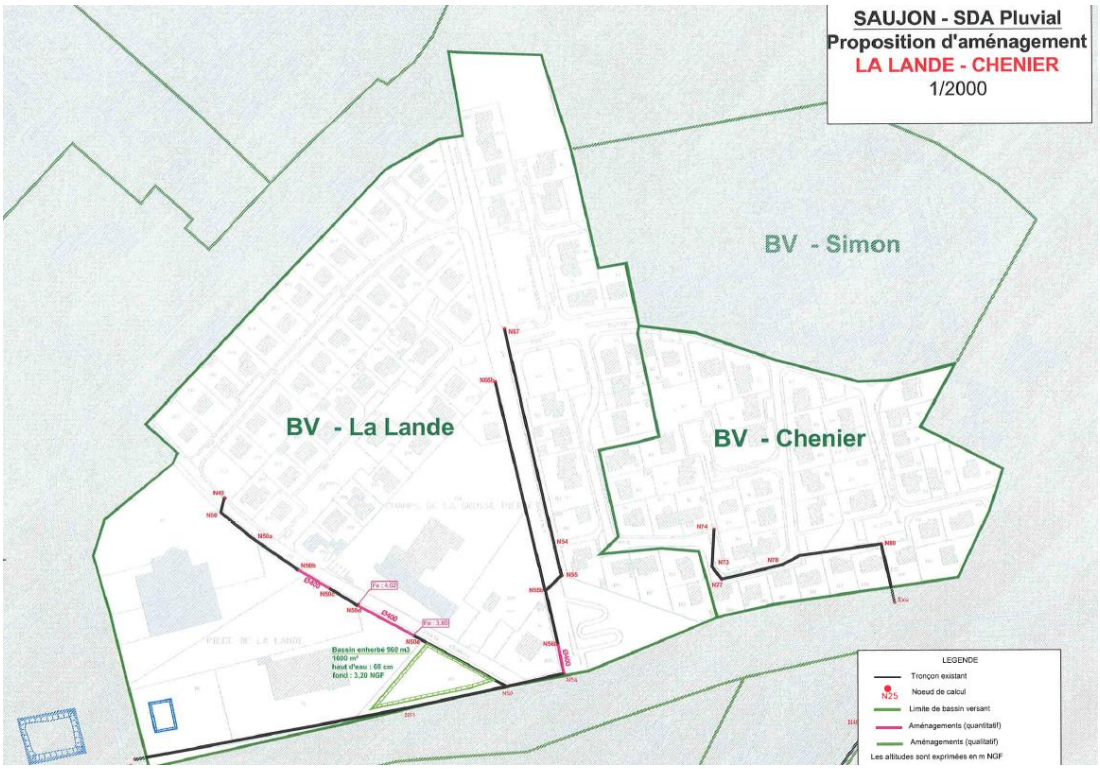
Ce bassin versant de 8,7 ha est situé entre la RN 150 et la RD1 (route du Gua). Il est composé d'un secteur pavillonnaire et qu'une zone d'activité artisanale et commerciale.

L'emplacement réservé n°26 est une réponse aux problématiques soulevées dans le schéma directeur des eaux pluviales :

- Le réseau s'évacue vers le marais sans traitement préalable, mis à part le magasin Gamm Vert, qui est équipé d'un bassin de traitement des eaux pluviales ;
- Le réseau présente une capacité d'évacuation limitante dans sa partie aval, qui engendre des débordements de l'ordre de 250 m3.

Les aménagements proposés dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial sont les suivantes :

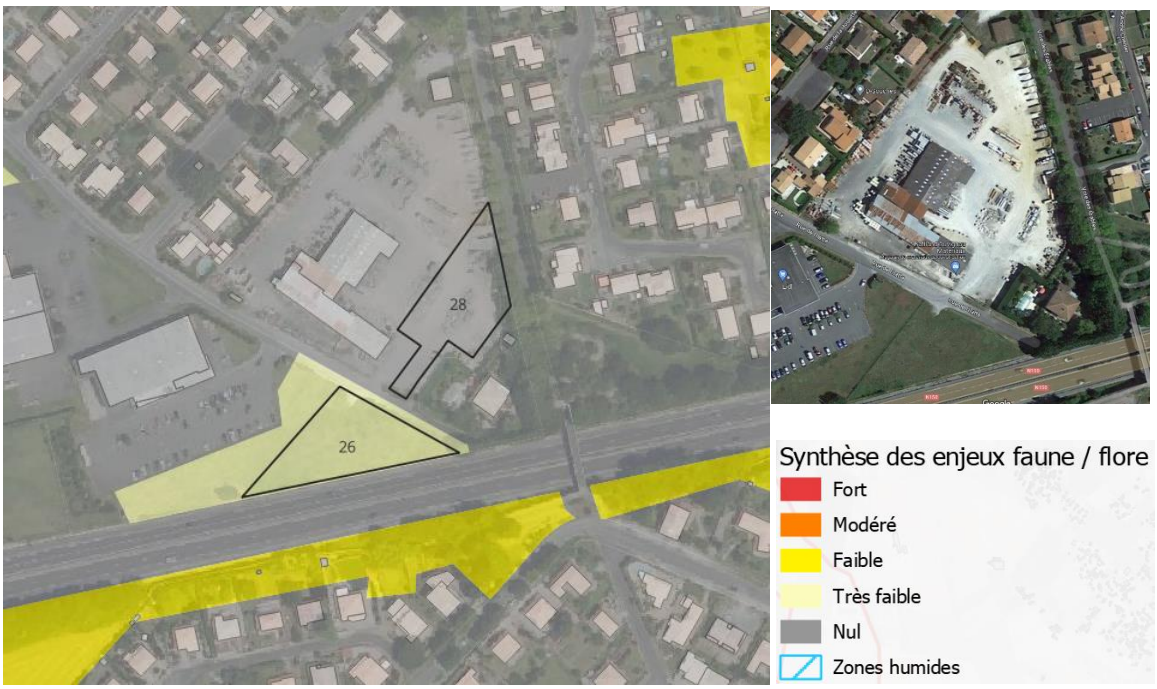
- Remplacement des conduites insuffisantes ;
- Création d'un bassin enherbé pour le traitement (cf. emplacement réservé) de 960 m3.



Source : schéma directeur d'assainissement pluvial - 2016

Le bassin prévu par l'emplacement réservé n°28, à proximité du magasin de matériaux de construction (Batiland), n'est pas un aménagement proposé dans le schéma directeur d'assainissement pluvial mais répond également aux problématiques soulevées précédemment.

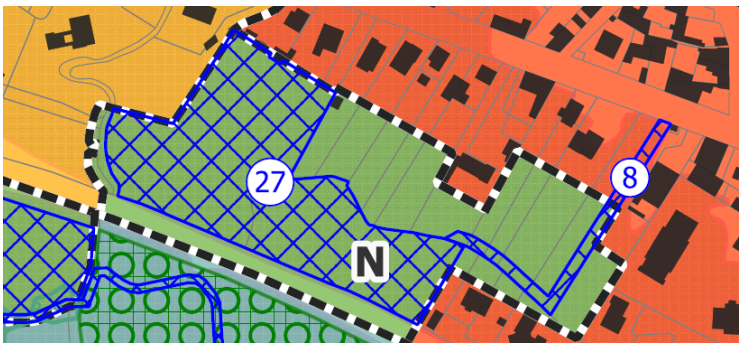
Les emplacements réservés n°26 et n°28 sont respectivement prévus sur des milieux à très faible enjeux écologiques et sans enjeu (secteur déjà anthropisé). L'incidence sur les milieux est donc très faible.



Synthèse des enjeux faune / flore / zones humides sur le secteur des ER n°26 et n°28

Emplacement réservé n°27 sur le bassin versant « La Guitarderie »

L'emplacement réservé n°27 (en zone N) est défini pour la création d'un bassin enherbé sur **le bassin versant « La Lande ».**



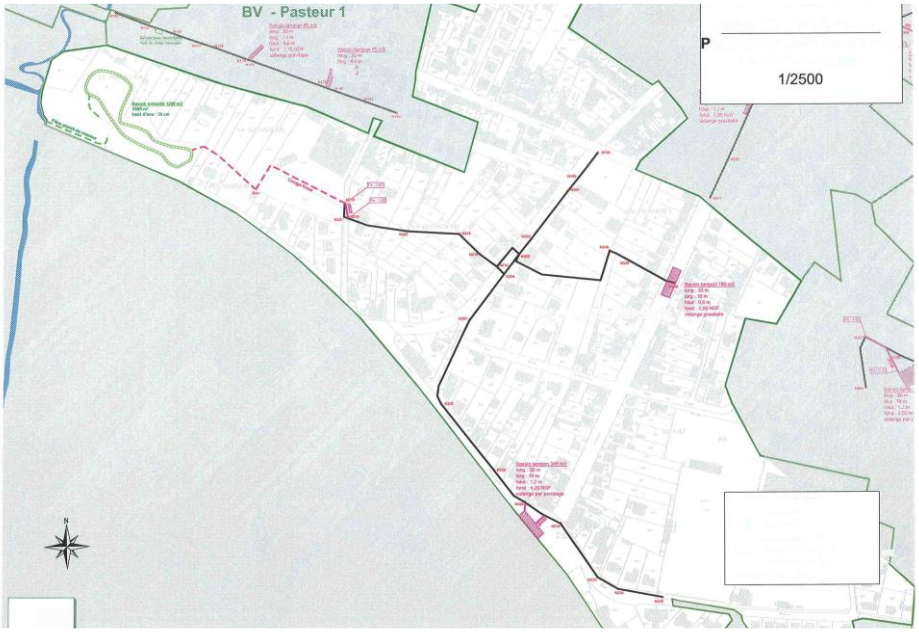
emplacement réservé 27 et zonage

Ce bassin versant, d'une superficie de 26,6 ha, trouve son exutoire dans le Bertus qui se jette lui-même dans le Seudre en aval du pont de Ribérou.

L'emplacement réservé n°27 est une réponse aux problématiques soulevées dans le schéma directeur des eaux pluviales : Sous-dimensionnement d'une partie du réseau, essentiellement les tronçons situés dans le domaine privé (entre l'avenue Gambetta et la rue de la Guitarderie). Ce sous-dimensionnement engendre des débordements de l'ordre de 250 m3 pour une pluie de retour 20 ans.

Les aménagements proposés dans le Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial sont les suivantes :

- Création d'un bassin tampon enterré de 180 m3 sous l'avenue Gambetta ;
- Création d'un bassin tampon enterré de 340 m3 sous la place de la Gaer ;
- Remplacement de la conduite traversant la rue de la Guitarderie ;
- Reprofilage du fossé existant ;
- **Création d'un bassin de traitement enherbé de 1200 m3 afin de piéger les matières en suspension et compléter le traitement par la création d'un filtre planté de roseaux (abattement de la pollution bactérienne) ➔ emplacement réservé n°28.**



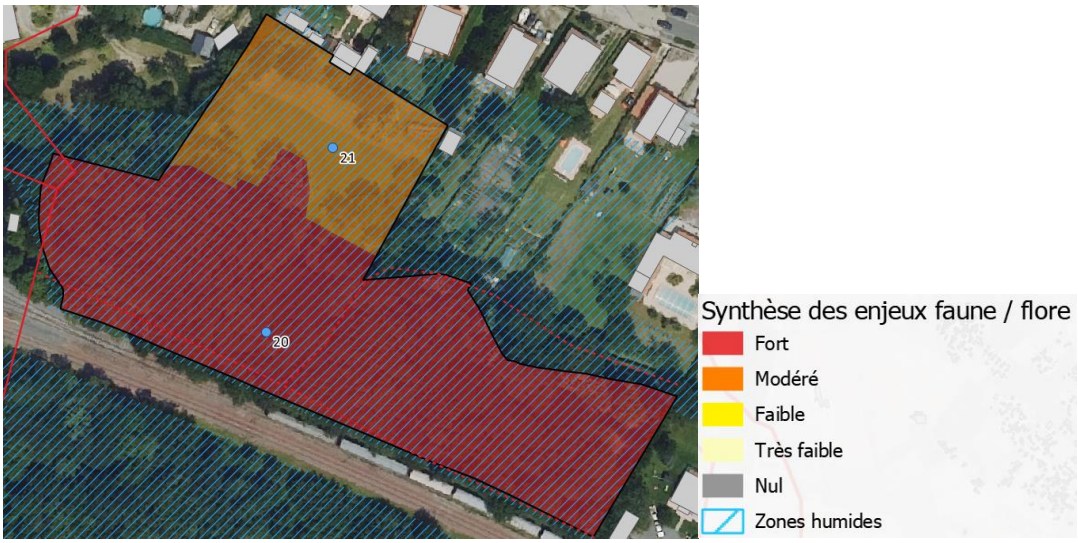
Source : schéma directeur d'assainissement pluvial - 2016

L'emplacement réservé n°27 est en partie prévu sur des milieux à enjeu de conservation modéré à fort.

Les enjeux forts concernent la présence de zones humides. En effet, l'entièreté de l'aire d'étude est considérée comme zone humide pédologique (sondages 20 et 21 décrits dans le chapitre relatif à l'état initial de l'environnement), par ailleurs identifiée par le SAGE Seudre. Le cours d'eau est favorable à la Cistude d'Europe (présence potentielle) et éventuellement au transit de la Loutre d'Europe et à la reproduction des amphibiens. Les boisements sont, quant à eux, des habitats de nidification pour des oiseaux protégés sensibles (Chardonneret élégant, Verdier, Serin Cini). Aussi, des arbres sont très favorables aux chauves-souris, au Grand Capricorne et au Lucane Cerf-volant.

Les enjeux modérés concernent la prairie au Nord. Ce milieu est occupé par du *Rumex crispus*, plante hôte du Cuivré des marais. Par conséquent, cette prairie apparaît favorable à l'espèce protégée, mais sa présence n'a pu être confirmée (inventaire de terrain réalisé hors période favorable).

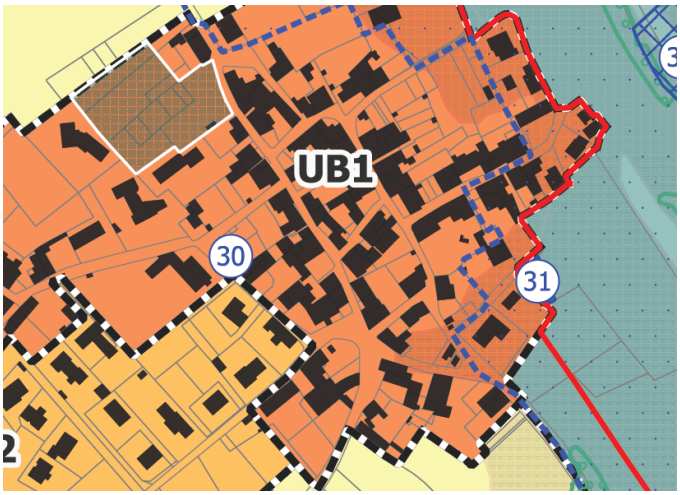
Il existe donc un risque d'atteinte aux zones humides et aux espèces protégées et des compensations seront requises dans le cadre des dossiers réglementaires qui devront être réalisés pour ce projet.



Synthèse des enjeux faune / flore / zones humides sur le secteur de l'ER n°27

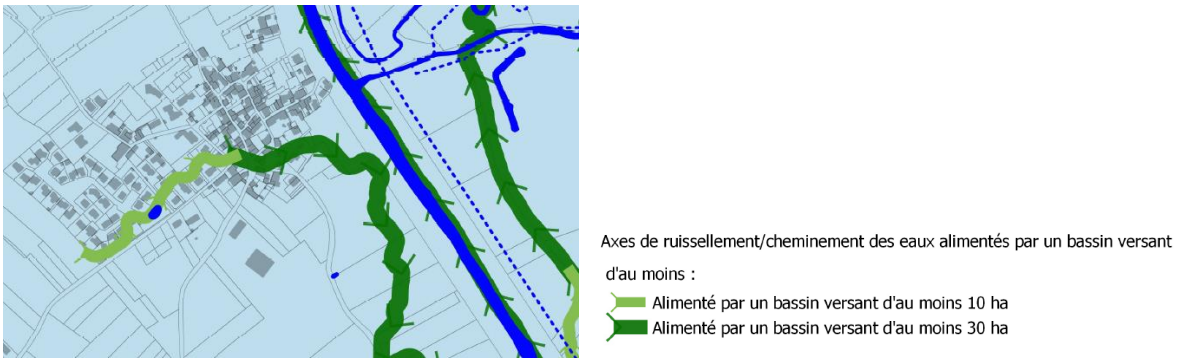
Emplacements réservés n°30 et n°31

Deux emplacements réservés (n°30 en secteur UB1 et n°31 en zone Nr) pour la création de bassins pour le traitement et la gestion des eaux pluviales concernent **le quartier « Le Breuil ».**



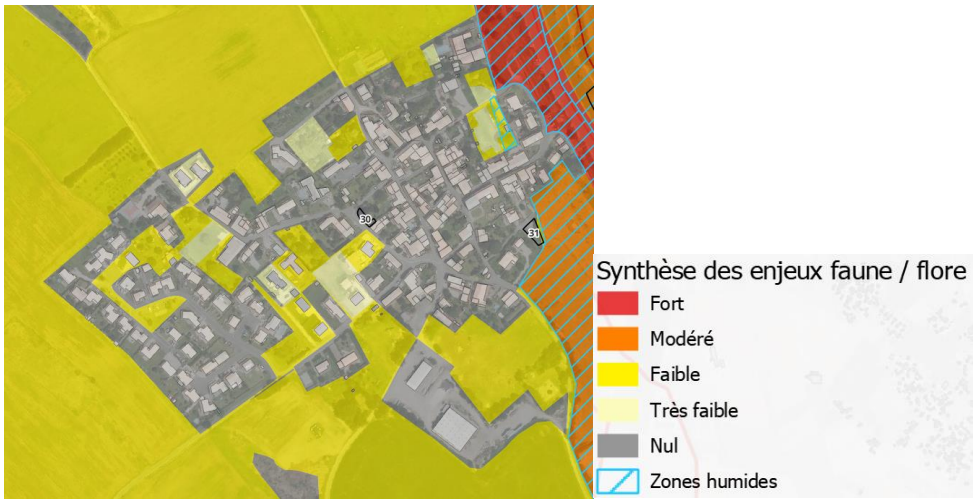
emplacements réservés 31 et 32 et zonage

Ce quartier et son bassin versant n'avaient pas été étudiés dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales. Toutefois, ces emplacements réservés sont une réponse aux désordres hydrauliques observés. Aucune étude spécifique n'a encore été menée. Néanmoins, la localisation des emplacements réservés a été choisie en fonction des axes de ruissellement / cheminement des eaux.



Source : zonage pluvial de Saujon – 2023

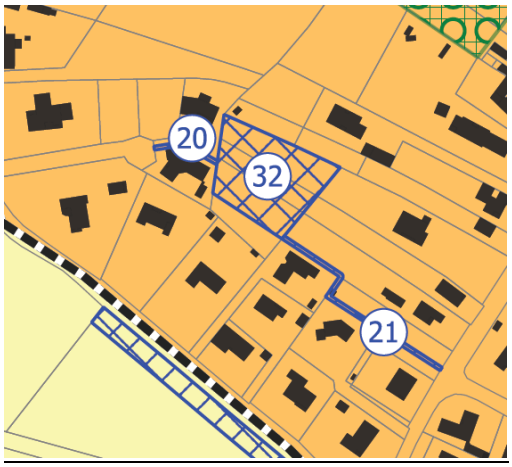
Les emplacements réservés n°30 et n°31 sont tous deux prévus sur des milieux sans enjeu de conservation (secteur déjà anthropisé). L'incidence sur les milieux est donc très faible.



Synthèse des enjeux faune / flore / zones humides sur le secteur des ER n°30 et n°31

Emplacement réservé n°32 sur le bassin versant « Toulifaut »

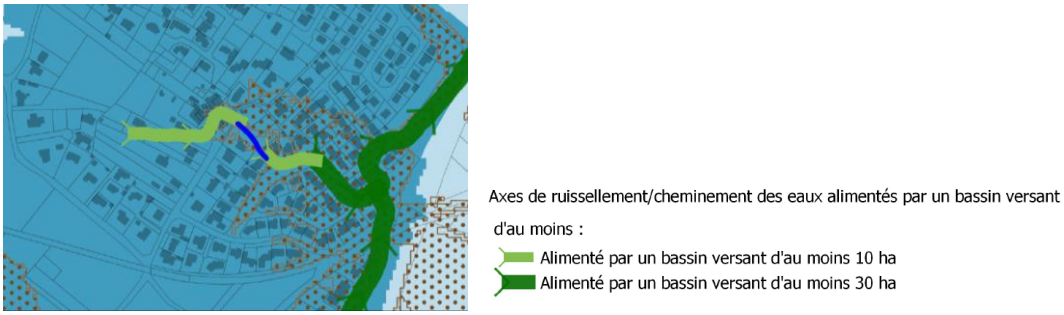
L'emplacement réservé n°32 (en secteur UB2) est défini pour la création d'un bassin de rétention des eaux sur **le bassin versant « Toulifaut ».**



emplacement réservé n°32 et zonage

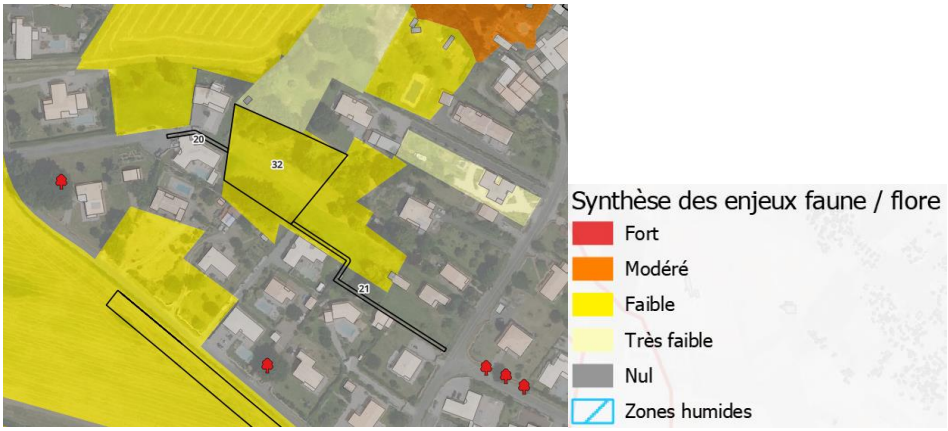
Ce bassin versant, d'une superficie de 13,4 ha, couvre une zone pavillonnaire qui avait fait l'objet d'une étude particulière pour la gestion des eaux pluviales. Ainsi, les eaux pluviales sont stockées et traitées dans des bassins intégrés à l'urbanisation, puis évacuées vers le Bertus.

Ce bassin versant n'avait pas fait l'objet de recommandations d'aménagement dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales. Toutefois, cet emplacement réservé est une réponse aux désordres hydrauliques observés. Aucune étude spécifique n'a encore été menée. Néanmoins, la localisation de l'emplacement réservé a été choisie en fonction de l'axe de ruissellement / cheminement des eaux.



Source : zonage pluvial de Saujon – 2023

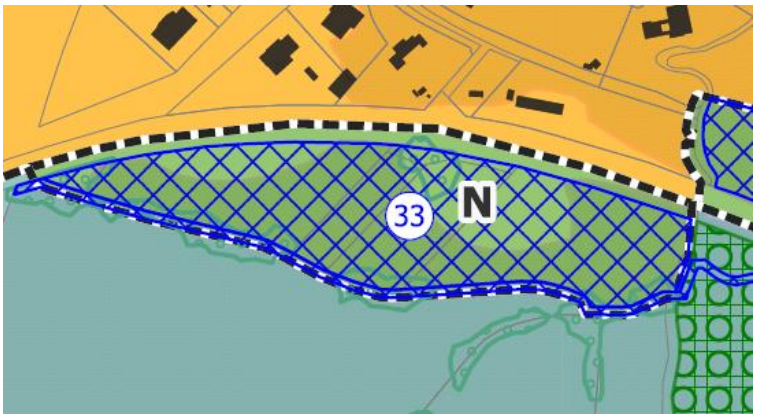
L'emplacement réservé n°32 est prévu sur des milieux à faible enjeu de conservation (jardin arboré). L'incidence sur les milieux est donc faible.



Synthèse des enjeux faune / flore / zones humides sur le secteur de l'ER 32

Emplacement réservé n°33

L'emplacement réservé n°33 (en zone N) est défini pour la création d'un bassin de rétention des eaux, **au sud de la ligne ferroviaire et aux abords du Bertu.**



emplacement réservé 33 et zonage

Ce bassin versant n'avait pas fait l'objet de recommandations d'aménagement dans le cadre du schéma directeur des eaux pluviales. Toutefois, cet emplacement réservé est une réponse aux désordres hydrauliques observés. Aucune étude spécifique n'a encore été menée. Néanmoins, la localisation de l'emplacement réservé a été choisie en fonction de l'axe de ruissellement / cheminement des eaux.

L'emplacement réservé n°33 est prévu sur des milieux à faible enjeu de conservation, hors zones humides (aux abords directs). L'incidence sur les milieux est donc faible.

Synthèse des enjeux faune / flore / zones humides sur le secteur de l'ER 33

 # Gestion des eaux pluviales – synthèse des mesures et incidences

> Préservation au maximum du couvert naturel de la commune

> Minimisation du couvert imperméable dans l'aménagement des sites

> Création d'ouvrages de gestion des eaux pluviales en réponse aux problématiques hydrauliques observées via les emplacements réservés

> Gestion des eaux pluviales par infiltration (sauf impossibilité démontrée) dans toutes les zones du PLU visant à une gestion qualitative

Les incidences du PLU sur la gestion des eaux pluviales sont donc positives.

La compatibilité avec le SAGE Seudre concernant cette thématique est par ailleurs démontrée ci-après.

Dispositions du SAGE Seudre vis-à-vis des Eaux pluviales et compatibilité du PLU de Saujon	
<u>Disposition GQ6-4</u> **Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie**	**Compatibilité assurée dans le PLU de Saujon :** - Le règlement écrit autorise la mise en place de système de récupération des eaux pluviales. Il est ainsi écrit dans les règles relatives aux eaux pluviales : « *Tout usager peut récupérer et utiliser les eaux de pluie tombant sur sa propriété notamment pour l'arrosage des plantes et espaces verts.* » - Les OAP ne précisent pas les modalités de recyclage des eaux pluviales dans les zones urbanisables ; laissant libre choix dans ces modalités.
<u>Disposition QE5-5</u> **Mettre en place des outils permettant une meilleure gestion des eaux pluviales en milieu urbain**	**Compatibilité assurée par le PLU de Saujon :** - **Un schéma directeur intercommunal de gestion des eaux pluviales de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a été réalisé et approuvé par Conseil communautaire le 27 janvier 2023.** Dans le cadre de ce schéma, un zonage pluvial a été défini. Celui-ci est annexé au PLU ; - Les principales règles de ce zonage pluvial, permettant une meilleure gestion des eaux pluviales, sont présentées dans le **rapport de présentation** ; - **Le PADD** définit des objectifs permettant une meilleure gestion des eaux pluviales : o Faciliter le drainage naturel des eaux pluviales, notamment dans les secteurs urbanisés, afin de faciliter le bon fonctionnement des réseaux d'assainissement. Préserver les axes majeurs de drainage de l'urbanisation : axes naturels de drainage des eaux pluviales, terrains bas et en eau une partie de l'année, anciennes carrières… o Mobiliser les outils appropriés – notamment les emplacements réservés -, afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents pôles urbains et du territoire. - **Le règlement écrit et les OAP** prescrivent le recours obligatoire à l'infiltration des eaux pluviales (sauf impossibilité démontrée) ; limitant ainsi au maximum les débits d'échappement des nouveaux aménagements.

7.1.3. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur la ressource en eau, en lien avec l'alimentation en eau potable, et mesures mises en place

L'approche quantitative : des ressources suffisantes pour répondre aux besoins supplémentaires en eau potable, liés à l'objectif démographique du PLU

L'analyse des besoins / ressources s'appuie sur deux documents stratégiques :

- Le schéma départemental d'alimentation en eau potable (SDAEP) révisé en 2015 ;
- Le schéma directeur en eau potable du Pays royannais de 2016.

Conclusion du bilan besoins-ressources du SDAEP

Le schéma départemental d'alimentation en eau potable de la Charente-Maritime a été révisé en 2015. Le bilan besoins-ressources a mis en évidence à l'horizon 2030 les conclusions suivantes :

- **A l'échelle annuelle, les ressources du département sont largement excédentaires pour couvrir l'ensemble des besoins ;**
- En revanche, en période de pointe de consommation estivale, le grand secteur littoral, et le secteur de la Presqu'île d'Arvert (donc hors secteur de Royan dont fait partie Saujon) risquent de présenter un déficit respectif de l'ordre de - 22 000 m3 /jour et - 11 000 m3 /jour ;
- Il demeure d'importants volumes mobilisables sur les secteurs centre et sud, mais ceux-ci ne sont pas transférables, en l'état actuel des infrastructures, vers le réseau littoral.

La période de pointe de consommation estivale, qui est restreinte dans le temps (quelques jours consécutifs), représente la principale problématique pour faire face à une situation de crise dans le département. Tout le reste de l'année, les capacités disponibles en termes de ressources et interconnexions permettent de faire face aux principales problématiques pouvant être rencontrées sur le département, grâce aux nombreux aménagements réalisés depuis le précédent schéma départemental de 2005. Les orientations générales pour rééquilibrer le bilan besoins-ressources en pointe ont permis de cibler les propositions suivantes :

- L'amélioration des performances des réseaux,
- Le renforcement des capacités de stockage,
- La poursuite des actions de sensibilisation des usagers pour réduire les consommations et limiter ainsi l'effet de pointe des besoins en période estivale.

L'interconnexion importante des réseaux rend les maîtres d'ouvrage interdépendants (Eau 17, CdA de La Rochelle, villes de La Rochelle, Saintes et Rochefort), une vision collective et solidaire est indispensable à la réussite du schéma départemental et aux choix des orientations à retenir.

Au niveau du Pays Royannais dont fait partie Saujon, la mise en application du schéma départemental se décline avec les projets suivants décliné (travaux déclinés dans le programme pluriannuel du schéma directeur du Pays Royannais de 2016) :

- **La réalisation en 2016 du forage d'exploitation de Médis, avec une capacité de production de 9 000 m3 /jour (mise en service prochaine) ;**
- **La restructuration du champ captant de Saujon La Bourgeoisie, avec la réalisation en 2018 des nouveaux forages B3 et B4. Ces deux ouvrages, à présent créés, ont permis de conserver un potentiel de production de l'ordre de 10 000 m3 /jour ;**

- **La restructuration des réseaux avec la création d'un stockage de 12 000 m3 sur le site de Le Chay, commun aux trois champs captants de Saujon, Médis et Le Chay.**

Les nouveaux ouvrages listés ci-dessus permettront de répondre parfaitement aux besoins en eau du secteur de Royan, pour l'horizon 2030-2040, en période de pointe et en période estivale, comme démontré ci-après.

Conclusion du bilan besoins-ressources du schéma directeur du Pays Royannais de 2016

En intégrant la production du forage prochainement exploité de Médis, les productions et besoins sur les le secteur de Royan (dont fait partie Saujon) sont les suivants :

CAPACITES DE PRODUCTION	Capacité de production (m^3/j)*	Production journalière moyenne du 14 juillet au 15 Août (m^3/j)	Besoin estival de pointe (m^3/j)**
		2018	2030
SECTEUR DE ROYAN			
Saujon « *La Bourgeoisie* »	B_1 : 10 000	4 800	31 560
Chenac « *Chauvignac/Barzan* »	18 000	12 000	
Royan « *Marché de Gros* »	3 000	1 400	
Royan « *St Pierre* »	5 000	1 200	
Arces/Gironde « *Le Terrier* »	3 000	3 100	
Saujon « *La Bourgeoisie* »	*B_4 : (p.m. : 7 000)* B_3 : (p.m. : 3 000)	Non exploités	
Médis « *Combe de l'Ardillier* »	9 000***		
Total :	**48 000**	**22 500**	

En besoin de pointe, le bilan production/besoins est alors excédentaire sur le secteur de Royan dont fait partie la commune de Saujon : + 16 440 m3/jour.

Le scénario de crise est envisagé en 2030 avec une baisse de production des champs captants de Saujon imposée par le maintien d'un débit d'étiage sur le fleuve Seudre. Les productions disponibles pour couvrir le besoin estival seraient les suivantes :

SCENARIOS DE CRISE 2030 : PRODUCTION RESTREINTE LE CHAY/SAUJON	Capacité de production (m^3/j)	Production journalière pointe 14/07 – 15/08 (m^3/j)		Besoin estival de pointe (m^3/j)*	Excédent/ déficit (m^3/j)
SECTEUR DE ROYAN		Baisse de production			
Saujon « *La Bourgeoisie* »	**B_1** arrêté			31 560	+15 440
	B_4 : 7 000	- 1000	6 000*		
	B_3 : 3 000		3 000		
Chenac « *Chauvignac/Barzan* »	18 000		18 000		
Médis « *Combe de l'Ardillier* »	9 000		9 000		
Royan « *Marché de Gros* »	3 000		3 000		
Royan « *St Pierre* »	5 000		5 000		
Arces/Gironde « *Le Terrier* »	3 000		3 000		
Total :	**48 000**	**-1 000**	**47 000**		

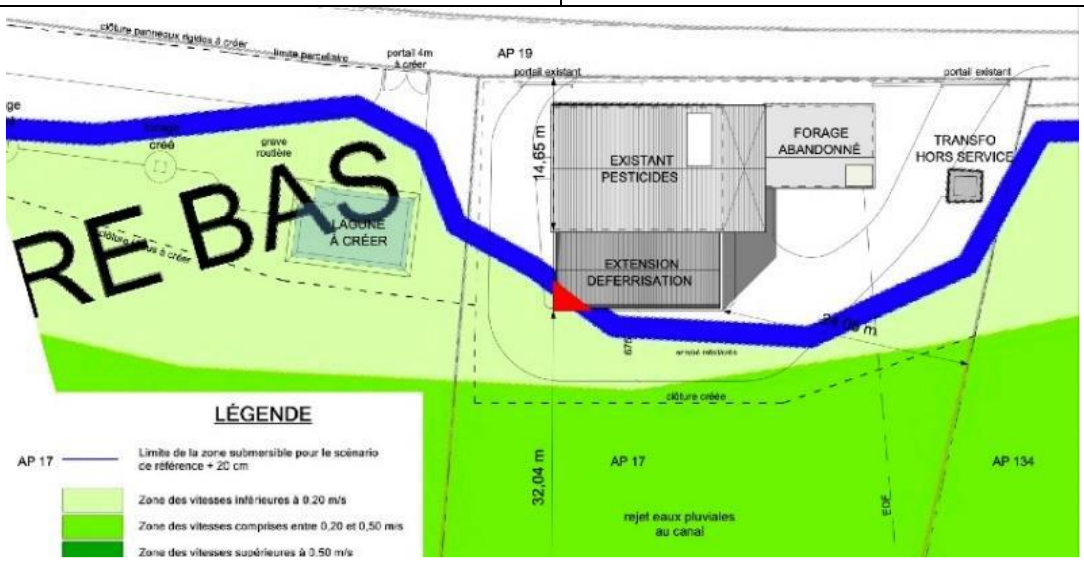
En situation de crise, le bilan production/besoins reste excédentaire sur le secteur de Royan dont fait partie la commune de Saujon : + 15 440 m3/jour.

Dispositions du SAGE Seudre vis-à-vis de l'Eau potable et compatibilité du PLU de Saujon	
Disposition GQ3-3 **Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable**	**Compatibilité assurée dans le PLU de Saujon :** - Le rapport de présentation (chapitre 4) décrit le système d'adduction communal, notamment en détaillant la structure du réseau, son état, la provenance de l'eau, le volume d'eau délivré annuellement sur la commune, etc ; - Les objectifs de développement communal du PADD sont cohérents avec les quantités d'eau pouvant être fournies par les points de prélèvement alimentant le réseau. Le rapport de présentation démontre cette compatibilité (partie 7.1.3).

L'approche qualitative

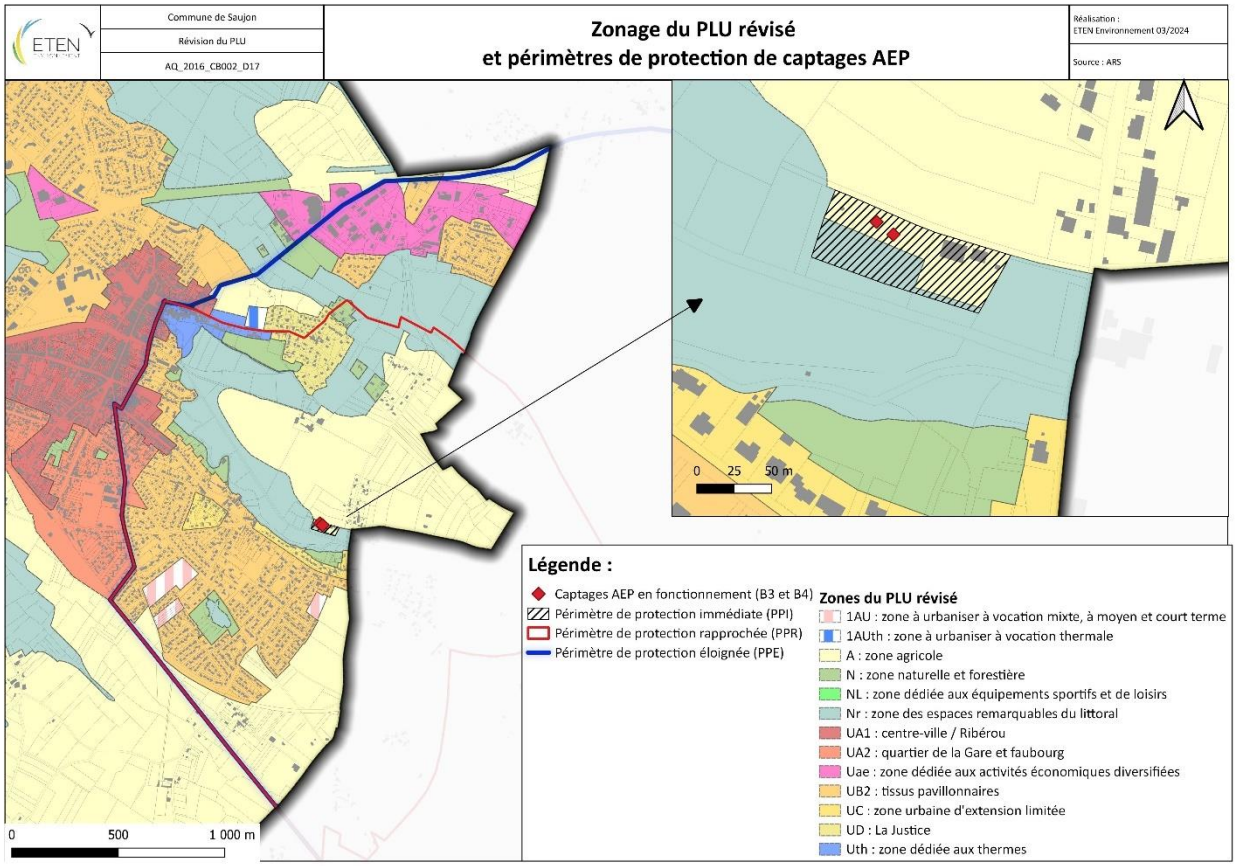
Pour rappel, la commune de Saujon est concernée par la présence d'un champ captant qui regroupe les captages de « La Bourgeoisie », qui font l'objet de périmètre de protection immédiate, rapprochée et éloignée.

REGLEMENTATION SPECIFIQUE au sein des périmètres de protection des captages AEP de Saujon	Zonage / règles du PLU de Saujon
Périmètre de protection immédiate : - Son accès est interdit à toute personne étrangère à l'exploitation des ouvrages de captage et des installations annexes, par une clôture grillagée d'une hauteur minimale de 1,80 m maintenue en bon état et par un portail tenu en permanence fermé à clé. - Toutes les activités y sont interdites, excepté celles nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des ouvrages de captage et des installations annexes.	**Zones Nr et A** Comme justifié dans le chapitre 6, partie 6.1.1., **la zone A (qui autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif) a été retenue pour ce périmètre afin de prendre en compte le projet de restructuration de la Bourgeoisie et plus particulièrement <u>le projet de création d'un nouveau local de déferrisation</u>**.



Plan de masse du projet

REGLEMENTATION SPECIFIQUE au sein des périmètres de protection des captages AEP de Saujon	Zonage / règles du PLU de Saujon
Périmètre de protection rapprochée : Plusieurs types d'activités y sont interdites, notamment la réalisation de forages ou de puits, ou encore la création de plans d'eau ou de décharges.	**Zones diverses (cf. carte ci-dessous) dont zones U ; la constructibilité étant permise dans ce périmètre.**
Périmètre de protection éloignée : Les prélèvements ou forages sont soumis à déclaration ou autorisation en fonction de leur taille et leur importance.	**Zones diverses (cf. carte ci-dessous) dont zones U ; la constructibilité étant permise dans ce périmètre.**



 # Conclusion de l'incidence du PLU sur la ressource en eau et sa gestion

Au regard des éléments présentés précédemment, la mise en œuvre du PLU a une incidence positive sur la qualité des eaux : en effet, en règlementant rigoureusement la gestion des eaux usées (en obligeant le raccordement au réseau collectif) et pluviales (en obligeant la gestion à la parcelle), le PLU contribue à limiter sensiblement les rejets directement au milieu, ce qui constitue une incidence positive sur la qualité des eaux du territoire. **Le projet de révision du PLU est donc compatible avec les objectifs de préservation de la ressource du SDAGE Adour Garonne et des SAGE.**

7.2 Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur le milieu biologique, sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement et mesures mises en place

Rappel des enjeux liés au milieu biologique à l'échelle communale :

- **Protéger les milieux humides (trame bleue)**
- **Protéger les principaux boisements, les milieux ouverts à haute valeur patrimoniale et la nature en ville (trame verte)**
- **Protéger les réservoirs de biodiversité constitués notamment des sites Natura 2000**

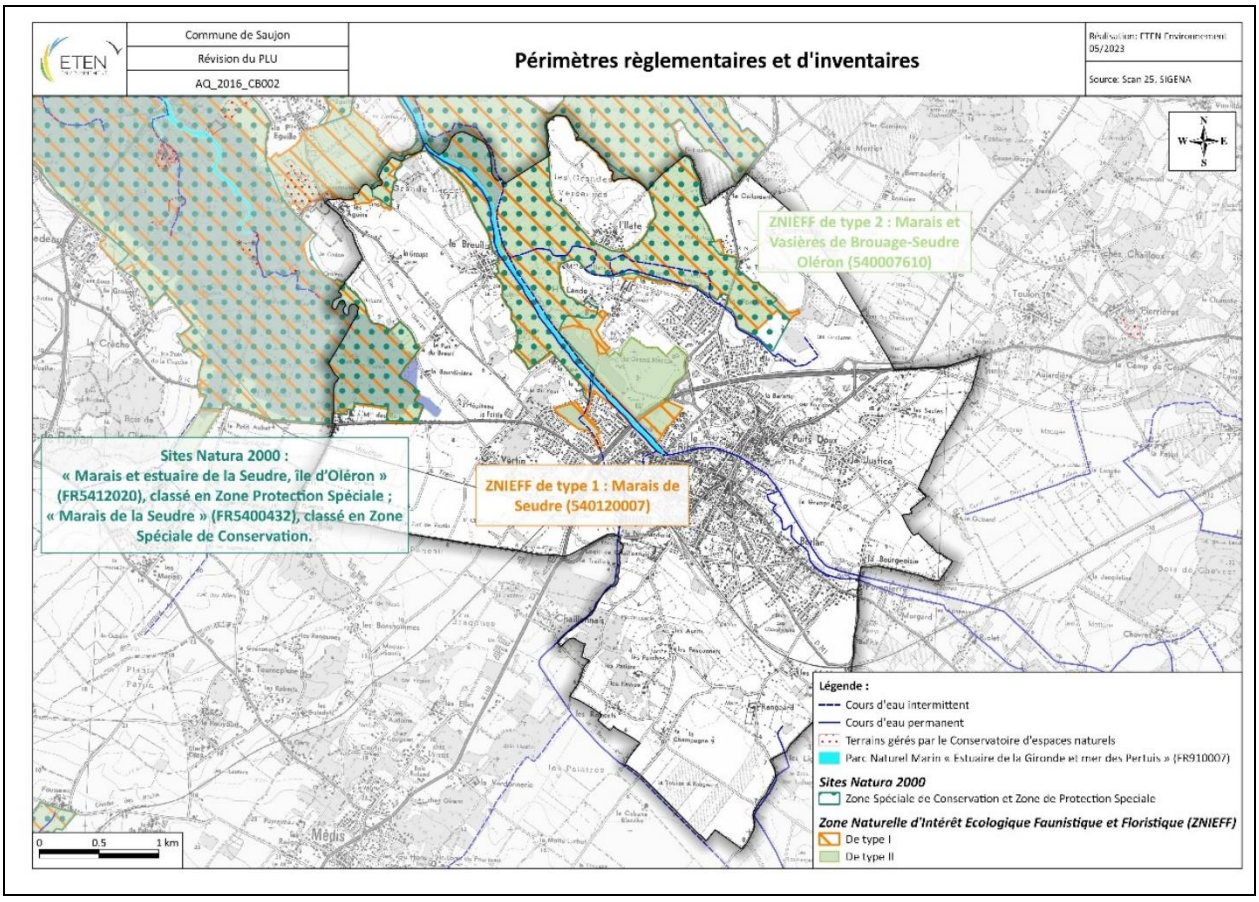
7.2.1. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur la biodiversité remarquable et ordinaire

Un enjeu de préservation du couvert végétal remarquable et sensible (espaces littoraux remarquables, espaces boisés significatifs et réservoirs de biodiversité) traduit dans le PLU et mis en œuvre dans le règlement graphique et écrit

Espaces littoraux remarquables / Réservoirs de biodiversité

Pour rappel, ont été définis comme espaces littoraux remarquables et réservoirs de biodiversité :

- **Les zones humides du SAGE :**
- **Les deux sites Natura 2000 et les deux ZNIEFF de type I et II.**



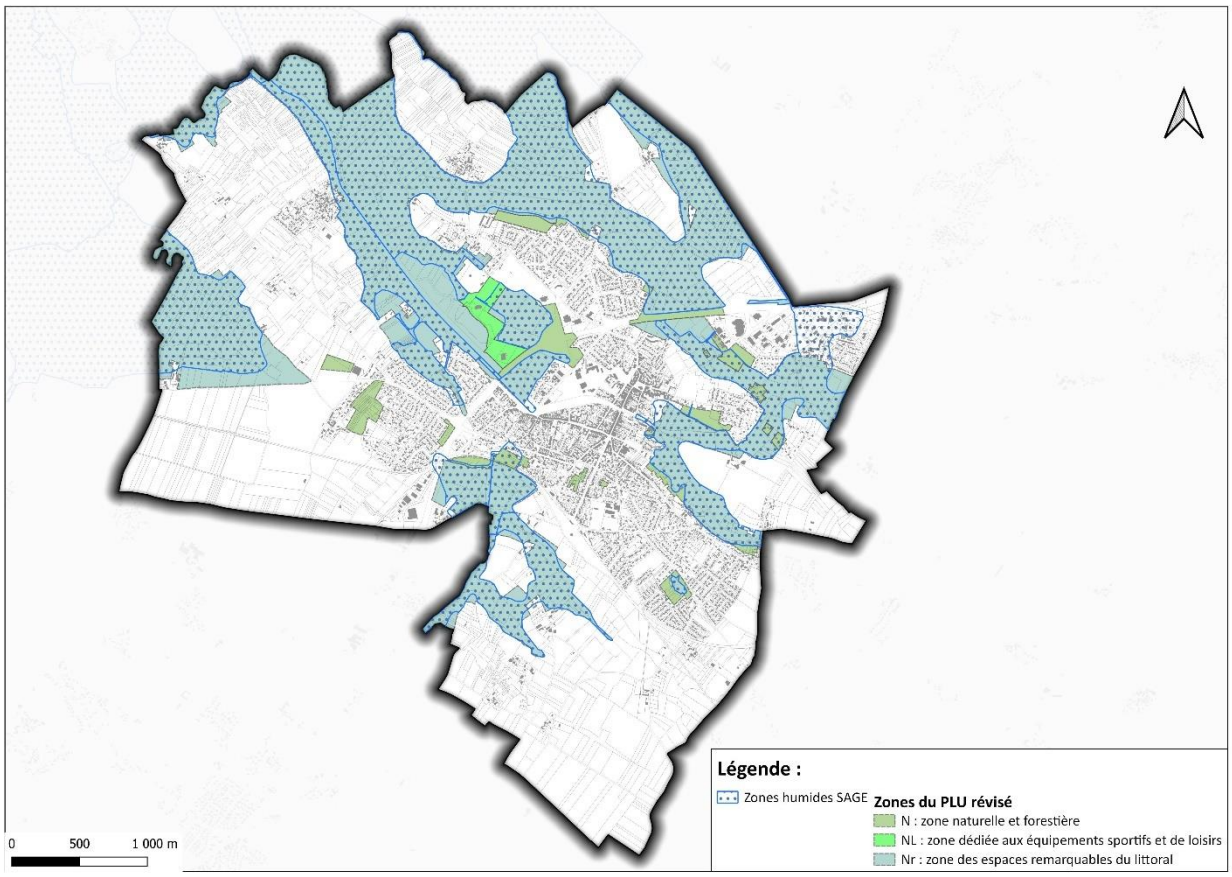
Périmètres des protections environnementales et paysagères existants sur le territoire communal

La prise en compte des enjeux liés aux espaces littoraux remarquables et aux réservoirs de biodiversité de la Trame verte et bleue trouve la même traduction règlementaire dans le PLU.

En effet, l'identification des espaces naturels remarquables du littoral englobant les réservoirs de biodiversité a donné lieu à **un zonage et un règlement strict limitant la constructibilité (secteur Nr).** Ce secteur met en cohérence l'aspect fonctionnel des milieux, leur composition en termes d'espèces d'intérêt, en préservant des continuités biologiques et plus particulièrement les réservoirs de biodiversité des milieux aquatiques et humides, englobant les milieux humides.

Quelques ajustements ont été réalisés par rapport à la cartographie des zones humides du SAGE, pour différentes raisons :

- soit pour faciliter la compréhension sur site des limites de la zone, en s'appuyant sur le parcellaire. Ces adaptations équivalent à rogner ou à déborder légèrement du périmètre des zones humides, et ceci au détriment ou en faveur de la zone Agricole ;
- soit pour tenir compte de l'occupation effective des sols : au sein des zones humides du SAGE, des constructions d'habitation et des jardins partagés communaux ont ainsi été classés en zone Naturelle, tandis que la partie concernée au sein de la ZAE, largement urbanisée, est pour sa part classée en zone Urbaine spécialisée (Uae,);
- soit ensuite aux proches abords de la ville de Saujon, où pour des raisons d'usage des sites là encore, un zonage Naturel Loisirs (NL) ou Naturel (N) a été préféré ;
- soit, pour finir, pour permettre le projet de réaménagement du site d'exploitation du captage de La Bourgeoisie, et notamment la création d'une extension du bâtiment existant, liée à la déferrisation. L'adaptation du zonage a été réalisé en faveur de la zone Agricole. Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et de services publics étant autorisées dans cette zone, il a été décidé de ne pas créer de STECAL.



Les ajustements cités restent marginaux à l'échelle de la zone Nr toute entière et les incidences sont jugées non significatives.

Trame verte et bleue

Protection règlementaire des continuités écologiques (Trame verte et bleue) en lien avec le SRADDET et le SCOT

En prenant en compte les espaces remarquables et les espaces naturels plus ordinaires, le PLU renforce ainsi la prise en compte des continuités écologiques, par un zonage adapté. Ces éléments constitutifs de la Trame verte et bleue ont été identifiés dans le cadre de la démarche d'évaluation environnementale du PLU, et ce dans le respect du SRADDET et du SCOT.

Trame bleue (milieux aquatiques et humides)

	Eléments cartographiques de la TVB du SRADDET	Eléments cartographiques de la TVB du SCOT	Eléments de la TVB identifiés dans le PLU de Saujon	Classement de ces espaces dans le PLU
Réservoirs de biodiversité	L'ensemble du **réseau hydrographique de la commune** **Les zones humides** de la vallée de la Seudre et des marais.	Le SCOT en cours de révision identifie en tant que réservoirs de biodiversité **les zones humides** de la vallée de la Seudre et au Sud de Saujon.	L'ensemble du **réseau hydrographique de la commune et sa ripisylve** **Les zones humides** de la vallée de la Seudre et des marais (identifiées par le SAGE) Ces milieux sont par ailleurs inclus dans les périmètres Natura 2000.	**Le réseau hydrographique et ses abords sont majoritairement classés en zone Nr. La ripisylve associée fait l'objet d'un classement en Espace Vert Protégé (EVP).**
Corridors	Corridor d'importance régionale en lien avec **la Seudre**.	Le SCOT en vigueur ne recense aucun corridor sur le territoire de Saujon. Toutefois, le SCOT en cours de révision identifie **deux corridors entre deux zones humides de la vallée de la Seudre.**	Les **cours d'eau et milieux associés** constituent des corridors aquatiques humides.	**La grande majorité des zones humides identifiées dans le SAGE font l'objet d'un classement en zone Nr.**

Dispositions du SAGE Seudre vis-à-vis des Zones humides et compatibilité du PLU de Saujon	
Disposition QM1-9 **Compléter les inventaires de zones humides**	**Compatibilité assurée dans le PLU de Saujon :** Des expertises « zones humides » ont été réalisées sur l'aire d'étude des inventaires de terrain (présentée dans le chapitre méthode) : critère floristique et critère pédologique (critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié).
Disposition QM3-2 **Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme**	**Compatibilité assurée dans le PLU de Saujon :** L'inventaire des zones humides réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale est présenté dans le rapport de présentation (chapitres 4 et 7). Les zones humides font majoritairement l'objet d'un classement spécifique (en zone Nr). L'OAP thématique « TVB » concourt à la non dégradation des zones humides.
Disposition QM2-3 **Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme**	**Compatibilité assurée dans le PLU de Saujon :** Les principales ripisylves font l'objet d'un classement spécifique (en EVP). L'OAP thématique « TVB » concourt à la non dégradation de la ripisylve.

Le rôle de Réservoirs de biodiversité et de corridors des milieux humides de Saujon est reconnu dans le PLU par un classement adapté (Nr). La protection des zones humides de la trame bleue est donc parfaitement assurée.

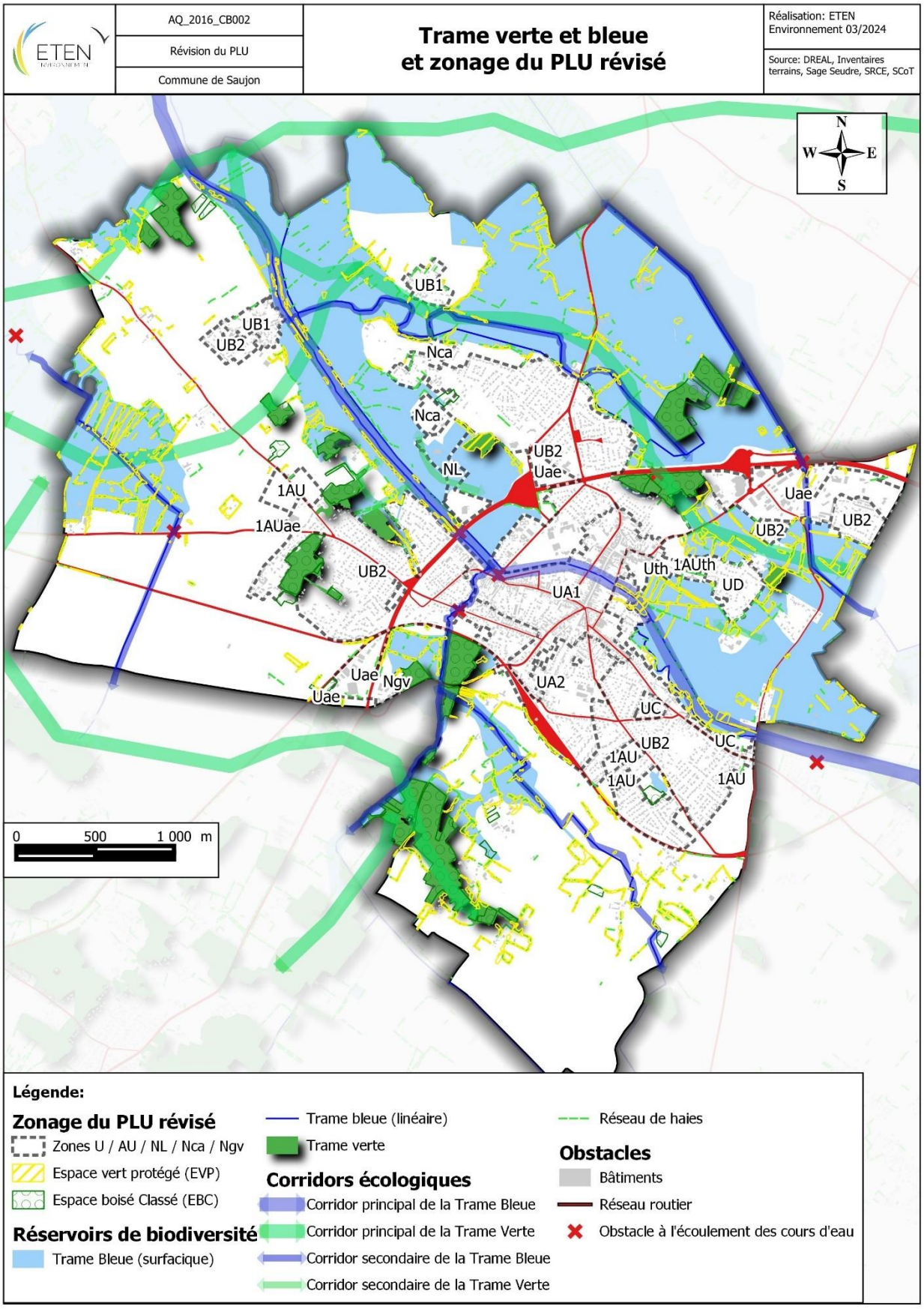
Trame verte (milieux forestiers et bocagers)

	Eléments cartographiques de la TVB du SRADDET	Eléments cartographiques de la TVB du SCOT	Eléments de la TVB identifiés dans le PLU de Saujon	Classement de ces espaces dans le PLU
Réservoirs de biodiversité	**Les secteurs de bocage** de Saujon	Le SCOT en cours de révision identifie en tant que réservoir de biodiversité **Le secteur de bocage** au sud de Saujon	Les **principaux boisements** sont identifiés en tant que réservoirs de biodiversité.	**Les principaux boisements font l'objet d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC) et plus ponctuellement en Espace Vert Protégé (EVP).**
Corridors	**Corridors diffus**	Le SCOT en vigueur ou en cours de révision ne recense aucun corridor de la trame verte sur le territoire de Saujon.	Le **réseau de haies** constitue est identifié comme corridors écologiques.	**Le réseau de haies fait l'objet d'un classement en Espace Vert Protégé (EVP).**

Disposition du SAGE Seudre vis-à-vis des éléments boisés du paysage et compatibilité du PLU de Saujon	
Disposition QE3-2 **Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme**	**Compatibilité assurée dans le PLU de Saujon :** Les haies font l'objet d'un classement spécifique (en EVP). L'OAP thématique « TVB » concourt à la non dégradation des éléments du bocage.

Les corridors verts sont aujourd'hui reconnus par un classement approprié (zones Nr / N / EBC ou EVP), suite à la démarche d'évaluation environnementale.

Le projet de PLU ne remet pas en cause ces continuités, et au contraire, les formalisent dans un zonage naturel. En effet, le développement de l'urbanisation dans le PLU de Saujon ne produira pas de fragmentations dommageables au maintien des réseaux écologiques. Les facteurs de fragmentation ne sont pas aggravés du fait de limiter le développement urbain à l'enveloppe bâtie existante.



Trame verte et zonage du PLU

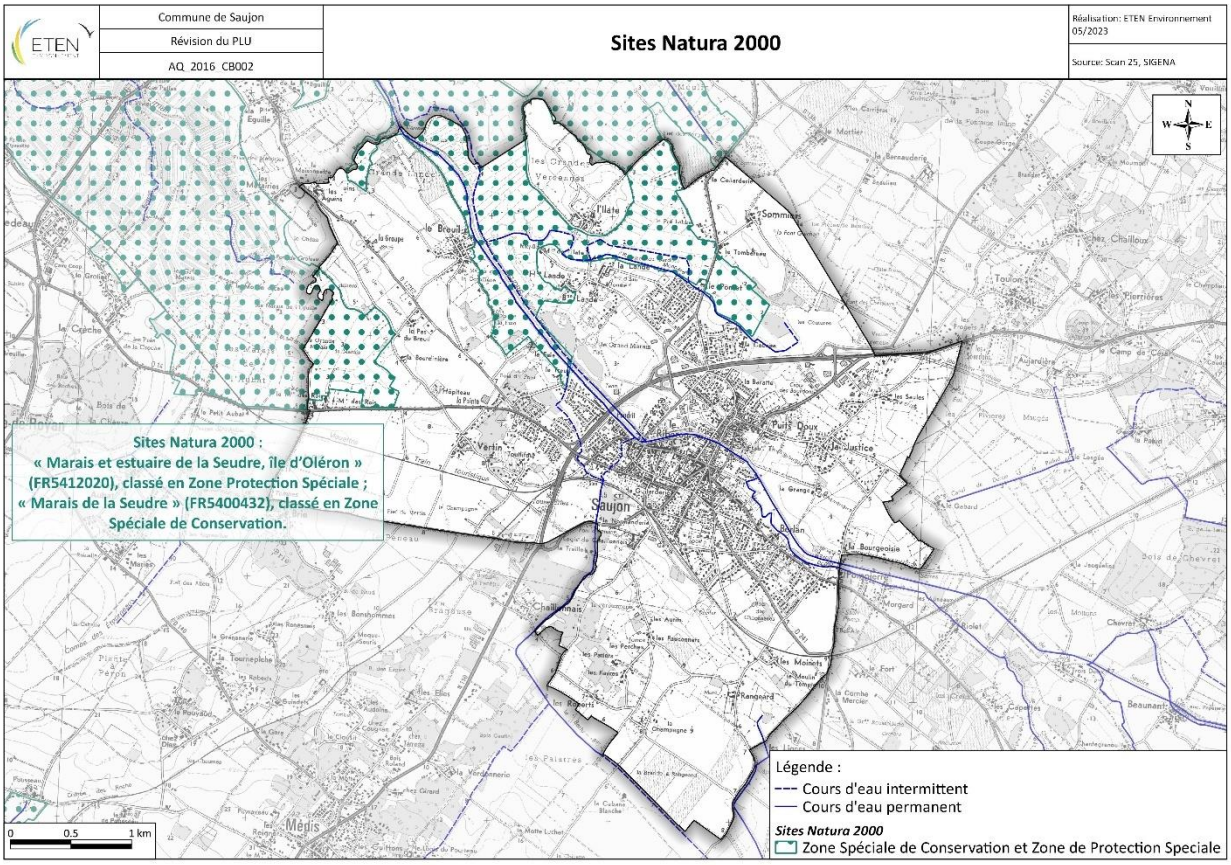
 # Conclusion de l'incidence du PLU sur la biodiversité remarquable et ordinaire

Au regard de l'ensemble de ces éléments, et compte tenu du fait que les projets d'urbanisation les plus importants du PLU sont situés en zone déjà bâtie de centre-ville, compte tenu de la protection des espaces les plus sensibles par l'outil EBC et la zone Nr, la mise en œuvre du PLU aura donc une incidence négligeable voire positive sur le couvert végétal de la commune, qui ne sera que très peu altéré.

7.2.2. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur Natura 2000

Rappel : 2 sites Natura 2000 sur le territoire communal aux périmètres identiques

	Directive associée	Nom et code des sites concernés
Sites Natura 2000 présents sur le territoire communal	**Directive Habitats**	« Marais de la Seudre » (FR5400432) DOCOB validé en mars 2013 (commun au site FR5412020) Structure animatrice : Communauté de communes Bassin de Marennes
	Directive Oiseaux	« Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » (FR5412020) DOCOB validé en mars 2013 (commun au site FR5400432) Structure animatrice : Communauté de communes Bassin de Marennes



Sites Natura 2000 sur la commune de Saujon

Présentation des sites Natura 2000 et de leurs enjeux (rappel)

La présentation des sites Natura 2000 et de leurs enjeux est faite dans le chapitre 4 du rapport de présentation et plus particulièrement dans la partie 4.2.2.

En synthèse,

- Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire n'a été identifié sur le territoire de Saujon ;

- Plusieurs espèces d'intérêt communautaire ont été contactées sur la commune de Saujon : l'Aigrette Garzette, la Spatule blanche, la Cigogne blanche, le Circaète Jean Le Blanc, le Pie-grièche écorcheur, la Loutre, le Lucane cerf-volant, la Rosalie des alpes et l'alose feinte atlantique.

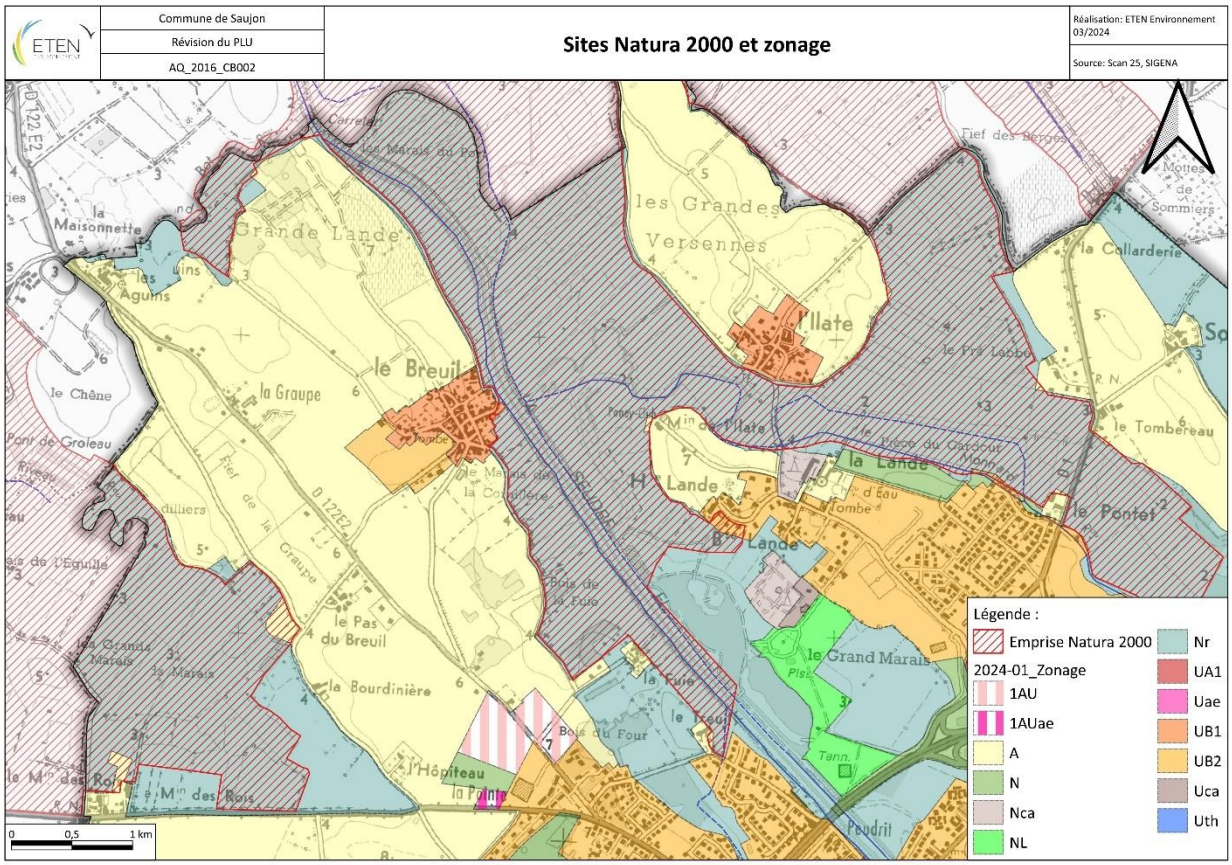
 # Les objectifs communs aux sites Natura 2000

Les objectifs communs aux 2 sites et qui doivent trouver une traduction réglementaire dans le PLU de Saujon sont :

- **Assurer la bonne conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ;**
- **Maintenir et développer les usages et modes de gestion favorables à la biodiversité et à la fonctionnalité des écosystèmes ;**
- **Compléter l'état de connaissance des enjeux écologiques du site et des abords.**

Analyse des incidences directes sur les sites Natura 2000 « Marais de la Seudre » (FR5400432) et « Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » (FR5412020)

La carte, ci-dessous, superpose les sites Natura 2000 avec le zonage du PLU de Saujon révisé.



Sites Natura 2000 et zonage du PLU de Saujon

	Nom et code des sites concernés	Classement de ces espaces dans le PLU révisé (cf. carte page précédente)
Sites Natura 2000	« Marais de la Seudre » (FR5400432) et « Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » (FR5412020)	**Principalement en zone Nr** **Ponctuellement (1,64 ha) en zone A :** au Pas du Breuil (secteur non bâti) et au Moulin des Rois (secteur bâti) **Ponctuellement (5 400 m²) en secteur UB2 :** quartier Haute Lande (secteur sans potentiel constructible, où des maisons d'habitation sont déjà présentes)

Une zone Nr qui assure la préservation des enjeux liés à Natura 2000

D'un point de vue spatial, la zone Nr assure la protection quasi-totale des sites Natura 2000 « Marais de la Seudre » (FR5400432) et « Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » (FR5412020).

La zone Nr possède un règlement très strict limitant la constructibilité. En effet, conformément à la Loi littoral, toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions) sont interdites si elles ne concernent pas la valorisation des espaces naturels, ou l'accueil du public pour en favoriser la découverte.

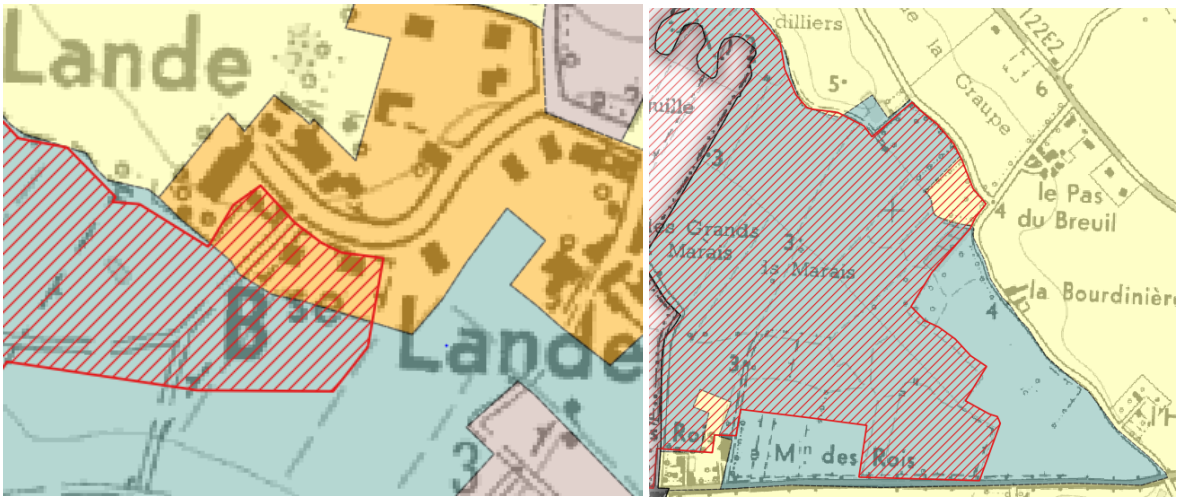
Le classement Nr assure le maintien du couvert végétal remarquable et répond donc parfaitement à deux objectifs de conservation à l'échelle des sites, objectifs inscrits dans le DOCOB :

- **Assurer la bonne conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire ;**
- **Maintenir et développer les usages et modes de gestion favorables à la biodiversité et à la fonctionnalité des écosystèmes.**

Ponctuellement, les sites Natura 2000 sont concernés par une zone A

Le PLU ne prévoit aucune ouverture à l'urbanisation (AU) au sein des sites Natura 2000 « Marais de la Seudre » (FR5400432) et « Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » (FR5412020).

Seul un secteur UB2, quartier Haute Lande, reconnait des constructions et aménagements existants (sans potentiel nouveau). Également, deux zones A d'environ 1,64 ha, au total, ont été définies sur une partie de l'emprise des sites Natura 2000 : au Pas du Breuil (secteur non bâti) et au Moulin des Rois (secteur agricole bâti).

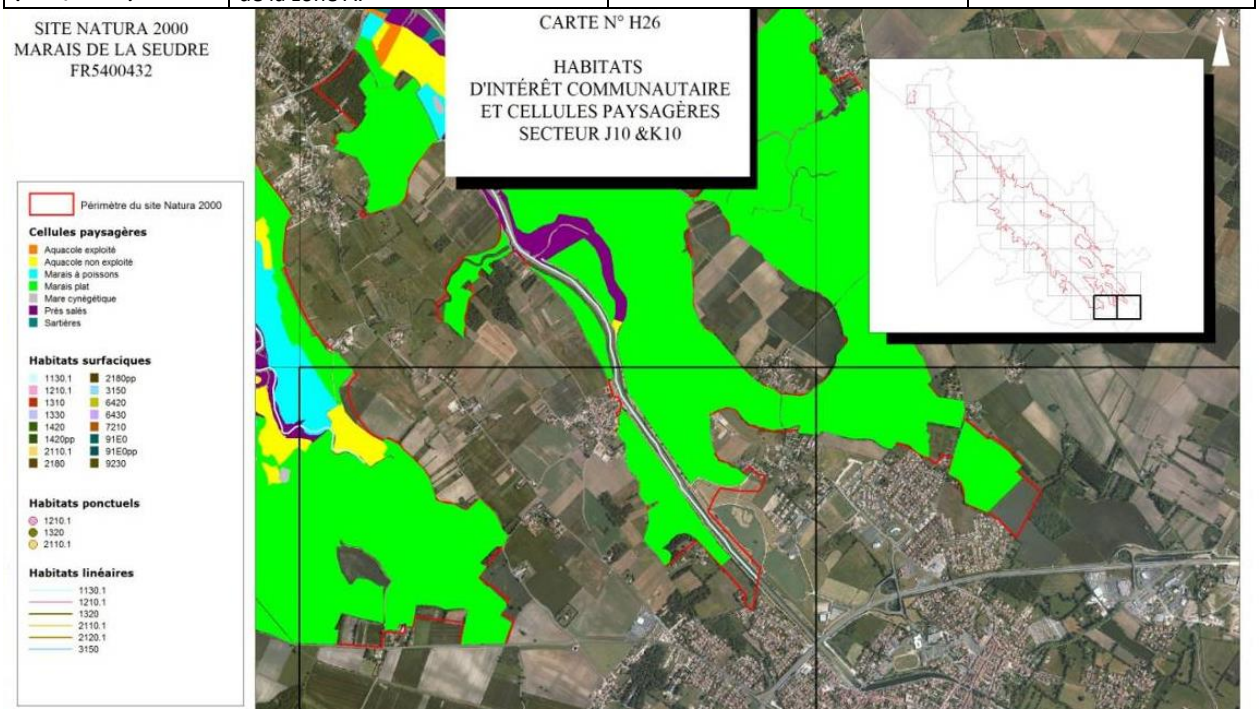


Secteur UB2 (à gauche) et Zone A (à droite) au sein des périmètres Natura 2000 (périmètres en hachures rouges)

Afin de s'assurer que ce classement ne porte pas atteinte aux sites Natura 2000 concernés et plus particulièrement aux habitats naturels et aux habitats d'espèces d'intérêt communautaire, une analyse ciblée du secteur non bâti classé en zone A est présentée, ci-après.

- Enjeux relatifs à Natura 2000 au sein de la zone A et incidences potentielles

Enjeux relatifs à Natura 2000	Présence de l'enjeu dans le périmètre de la zone A incluse dans le périmètre Natura 2000	Incidences potentielles de la zone A sur les enjeux Natura 2000	Mesures mises en place pour éviter / réduire les incidences
Présence d'habitats naturels d'intérêt communautaire (OUI / NON)	**NON** Absence d'habitat naturel d'intérêt communautaire au sein de l'emprise de la zone A.	**Absence d'impact direct** sur les habitats naturels d'intérêt communautaire du site	**/**



Carte des habitats naturels d'intérêt communautaire issue du DOCOB – les habitats en vert étant des habitats naturels n'ayant pas statut d'intérêt communautaire

Enjeux relatifs à Natura 2000	Présence de l'enjeu dans le périmètre de la zone A incluse dans le périmètre Natura 2000	Incidences potentielles de la zone A sur les enjeux Natura 2000	Mesures mises en place pour éviter / réduire les incidences
Présence d'habitats d'espèces d'intérêt communautaire (OUI /NON)	**OUI** La Rosalie des Alpes a été contactée sur le secteur de la zone A (son habitat étant au niveau de la haie bordant la zone).	**Risque d'impact direct** sur les habitats d'espèce d'intérêt communautaire du site, en cas de destruction de la haie	**ZONAGE : les haies bordant la zone font l'objet d'un classement en EVP, assurant leur protection**

Enjeux relatifs à Natura 2000	Présence de l'enjeu dans le périmètre de la zone A incluse dans le périmètre Natura 2000	Incidences potentielles de la zone A sur les enjeux Natura 2000	Mesures mises en place pour éviter / réduire les incidences
Sensibilité au risque de pollutions des cours d'eau du périmètre N2000 (OUI / NON)	**OUI** **Proximité avec Le Marais**	**Risque d'impact indirect** sur les habitats naturels d'intérêt communautaire via les pollutions	**REGLEMENT ECRIT de la zone A :** En l'absence de réseau collectif, tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées au moyen d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés et cours d'eaux est strictement interdite.

- Conclusion de l'incidence résiduelle après mesures

Au regard de l'analyse ci-dessus et mesure mise en place, l'incidence de la zone A au niveau du Pas du Breuil sur les sites Natura 2000 est non significative.

Analyse des incidences indirectes sur les deux sites Natura 2000

La présence de ces sites Natura 2000 impose une prise en charge rigoureuse des impératifs environnementaux liés à la masse d'eau de transition de l'estuaire de la Seudre, et à ce titre, il est fondamental de s'assurer de la bonne gestion des eaux de pluie et des eaux usées pour l'ensemble des projets et constructions permis par le PLU en cours de révision.

En effet, si le classement des sites Natura 2000 principalement en zone Nr n'est pas de nature à avoir une incidence négative directe sur les sites Natura 2000 concernés, tout type de rejet occasionné par de nouvelles installations et constructions sur le reste du territoire est susceptible d'altérer la qualité des eaux de l'estuaire.

Des incidences non significatives grâce aux choix faits vis-à-vis de l'assainissement

La présence d'un assainissement collectif a joué en faveur d'un choix de développement axé spécifiquement vers cette solution technique et environnementale (hors zones A et N dont changements de destination). C'est donc sur les zones desservies par un réseau d'assainissement collectif que la commune a souhaité concentrer son développement urbain par renouvellement et extension. Cela se traduit de la manière suivante dans le PLU :

- Toutes les zones U et AU où se situent le potentiel de renouvellement et d'extension sont raccordables au réseau collectif d'assainissement et la STEP est en mesure de recevoir les effluents supplémentaires ;
- La zone AU de l'Hôpital se situe toutefois en dehors du zonage d'assainissement. Le raccordement est imposé par l'OAP et le zonage devra être mis en cohérence

Le recours exclusif à l'assainissement collectif représente une mesure d'évitement vis-à-vis de l'incidence indirecte sur Natura 2000 (évitement des pollutions). En termes de quantification, comme déjà précisé précédemment, la capacité de la station permet le traitement des effluents induits par le projet de révision du PLU.

Des incidences non significatives grâce aux choix faits vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales

Le règlement des zones du PLU est contraignant en imposant notamment une rétention des eaux pluviales à la parcelle. Cette mesure permet de lutter contre le ruissellement et la pollution diffuse des eaux, pollution susceptible d'avoir une incidence négative sur les habitats naturels et espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.

En imposant une rétention des eaux pluviales à la parcelle et un raccordement au réseau collectif des eaux usées, le PLU de Saujon répond donc parfaitement à l'un des objectifs de conservation à l'échelle des sites : Conserver la qualité de l'eau.

 # Conclusion de l'incidence du PLU sur les sites Natura 2000 « Marais de la Seudre » (FR5400432) et « Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » (FR5412020).

Il apparait que la mise en œuvre du PLU ne sera pas de nature à générer une incidence négative sur les sites Natura 2000, et qu'il n'aura pas pour conséquence de nuire aux objectifs de préservation associés à ces sites.

7.3 Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur les risques et mesures mises en place

Rappel des enjeux liés aux risques à l'échelle communale :

Veiller à réduire la vulnérabilité des biens et personnes exposés aux aléas présents sur le territoire communal : risque inondation (submersion marine), remontées de nappes, retrait-gonflement des argiles, séisme, transport de matières dangereuses.

Le PPR valant servitude d'utilité publique et s'imposant donc au PLU, un rappel informatif est fait dans le règlement écrit de chaque zone concernée. L'application du règlement est donc subordonnée au strict respect des prescriptions édictées au PPRN, et des dispositions réglementaires que définit ce document dans chaque zone sur les conditions d'urbanisme, de construction et de gestion des constructions futures et existantes.

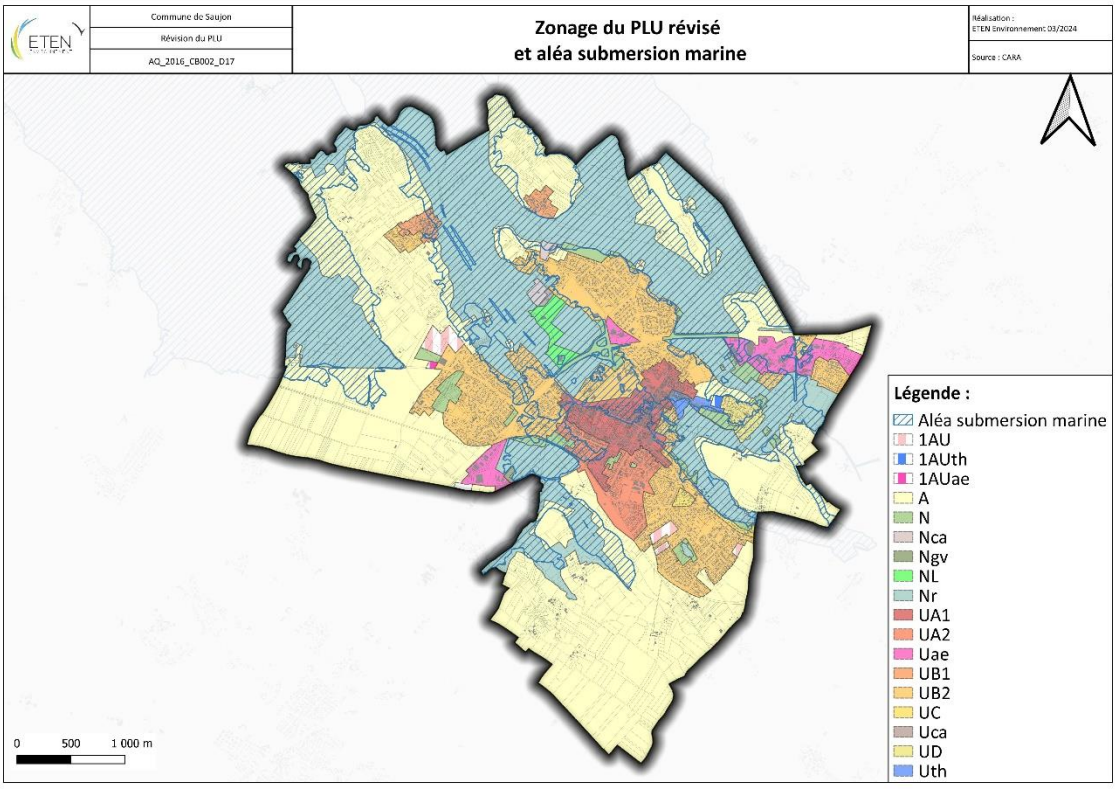
7.3.1. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur le risque d'inondation (submersion marine / remontées de nappes) et mesures mises en place

Mesure d'évitement : des choix urbains en lien avec l'aléa « submersion marine »

La zone soumise à l'aléa submersion marine (correspondant globalement aux secteurs sensibles aux remontées de nappe), identifiée par le PPR, est majoritairement classée en zone NR dans le PLU. Pour rappel, la zone NR englobe les espaces remarquables du littoral à protéger strictement.

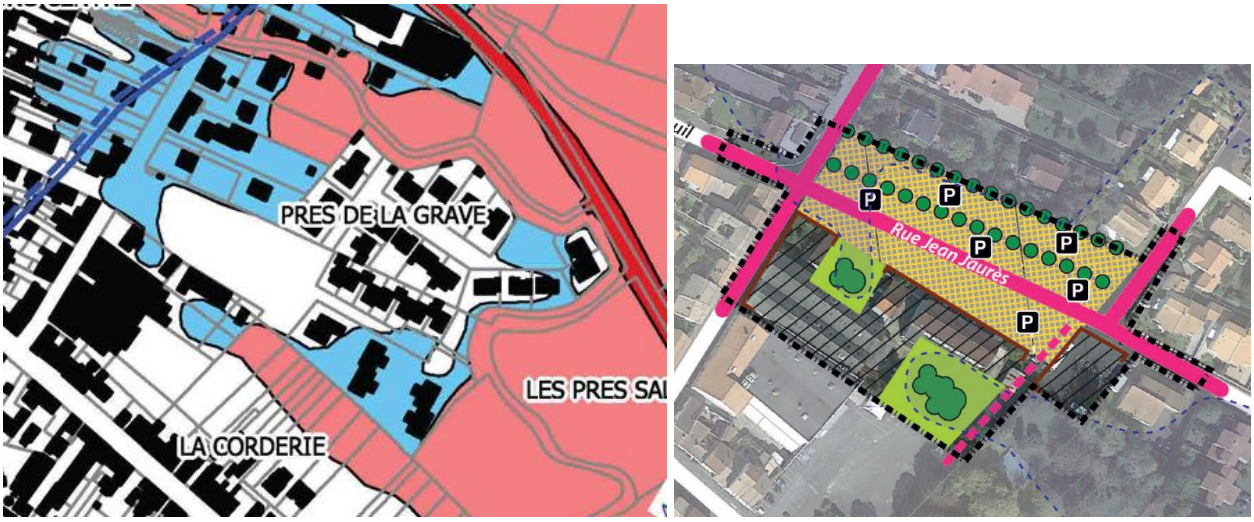
Les zones couvertes par le PPRN se différencient à la marge de la zone Nr, dans tous les cas, couvertes par leur propre régime réglementaire, rappelé en introduction du règlement de chacune des zones du PLU

Ainsi, des zones U sont également concernées par la zone d'aléa, sans potentiel de densification en dent creuse. **Et une zone de développement urbain se situe dans une zone soumise à l'aléa et ainsi en zones bleue et rouge du PPR. Il s'agit de l'OAP 9 « Thiers ».**



Zonage du PLU révisé et aléa submersion marine

Afin de prendre en compte cet aléa, l'OAP 9 « Thiers » traduit une mesure d'évitement. En effet, deux espaces de respiration, correspondant aux aires couvertes par le PPRN, doivent être maintenus. L'un se situe en partie Ouest de la frange Sud de la place, l'autre en prolongement du parking du supermarché. **Ces espaces doivent demeurer non bâtis, perméables et plantés.**

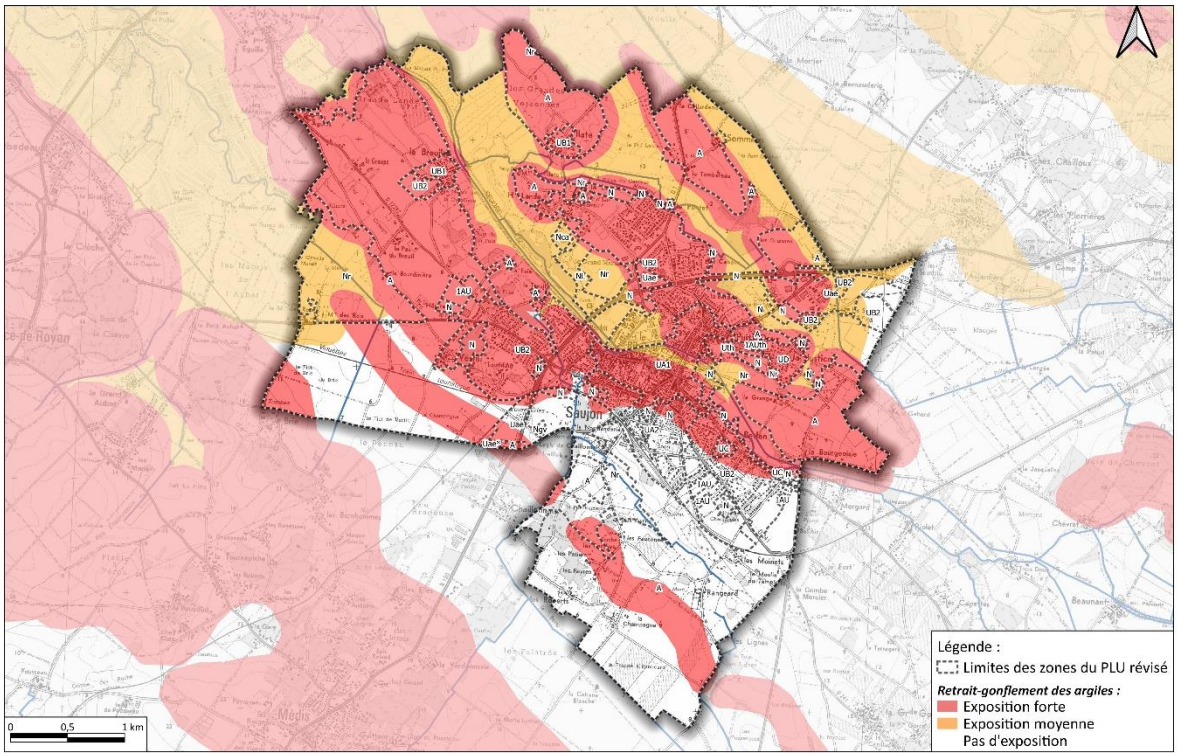


Extrait du zonage règlementaire du PPR (à gauche) et Espaces de respiration prévus dans l'OAP pour prise en compte de l'aléa « submersion marine » (à droite)

7.3.4. Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur le risque retrait-gonflement des argiles et séisme

Le risque sismique (sismicité faible 2) fait l'objet d'une règlementation spécifique au niveau de la construction.

Pour le risque retrait/gonflement des argiles, le territoire communal est soumis à une exposition forte au risque sur la majorité des zones prévues en U/AU. Cet aléa n'empêche pas de construire mais avec des spécificités techniques selon le type d'édifice qui est envisagé.



Retrait-gonflement des argiles et zonage

Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent à quelques principes techniques sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur. Des règles permettent de réduire l'ampleur du phénomène et de limiter ses conséquences sur le projet en adaptant celui-ci au site. Elles sont obligatoires en cas de PPR sécheresse. La commune ne dispose pas d'un tel document.

Le PLU ne prévoit pas de disposition spécifique en dehors de la règlementation relative au code de la construction, et du principe de précaution qui devra orienter les constructeurs vers des études de sol en cas de sol potentiellement concerné.

Pour plus d'informations sur les mesures de prévention à adopter pour construire sur sol sujet au retrait-gonflement, un dossier spécifique a été réalisé par le ministère en charge de l'environnement. Il contient notamment des fiches détaillées décrivant les mesures à prendre pour limiter les dommages sur le bâti existant ou les constructions futures de maisons individuelles.

Dispositions du SAGE Seudre vis-à-vis des Risques naturels d'inondation et de submersion Et compatibilité du PLU de Saujon	
Disposition GI1-1 **Préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme**	*Commune de Saujon non concernée par cette disposition.*
Disposition GI1-2 **Inscrire les zones exposées aux submersions marines dans les documents d'urbanisme**	**Compatibilité assurée dans le PLU de Saujon :** - Le rapport de présentation (chapitre 4) intègre la cartographie des zones exposées aux submersions marines présentes sur le territoire communal, sur la base du PPR approuvé le 2 novembre 2022 (information cartographique plus récente que celle du SAGE) ; - Le PPR approuvé, annexé au PLU, constitue une servitude d'utilité publique dont les règles d'inconstructibilité / constructibilité s'imposent. Ce point est rappelé en introduction des règles de chaque zone, dans le règlement écrit du PLU.

7.4 Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur le patrimoine paysager et bâti et mesures mises en place

Rappel des enjeux liés au patrimoine paysager et bâti à l'échelle communale :

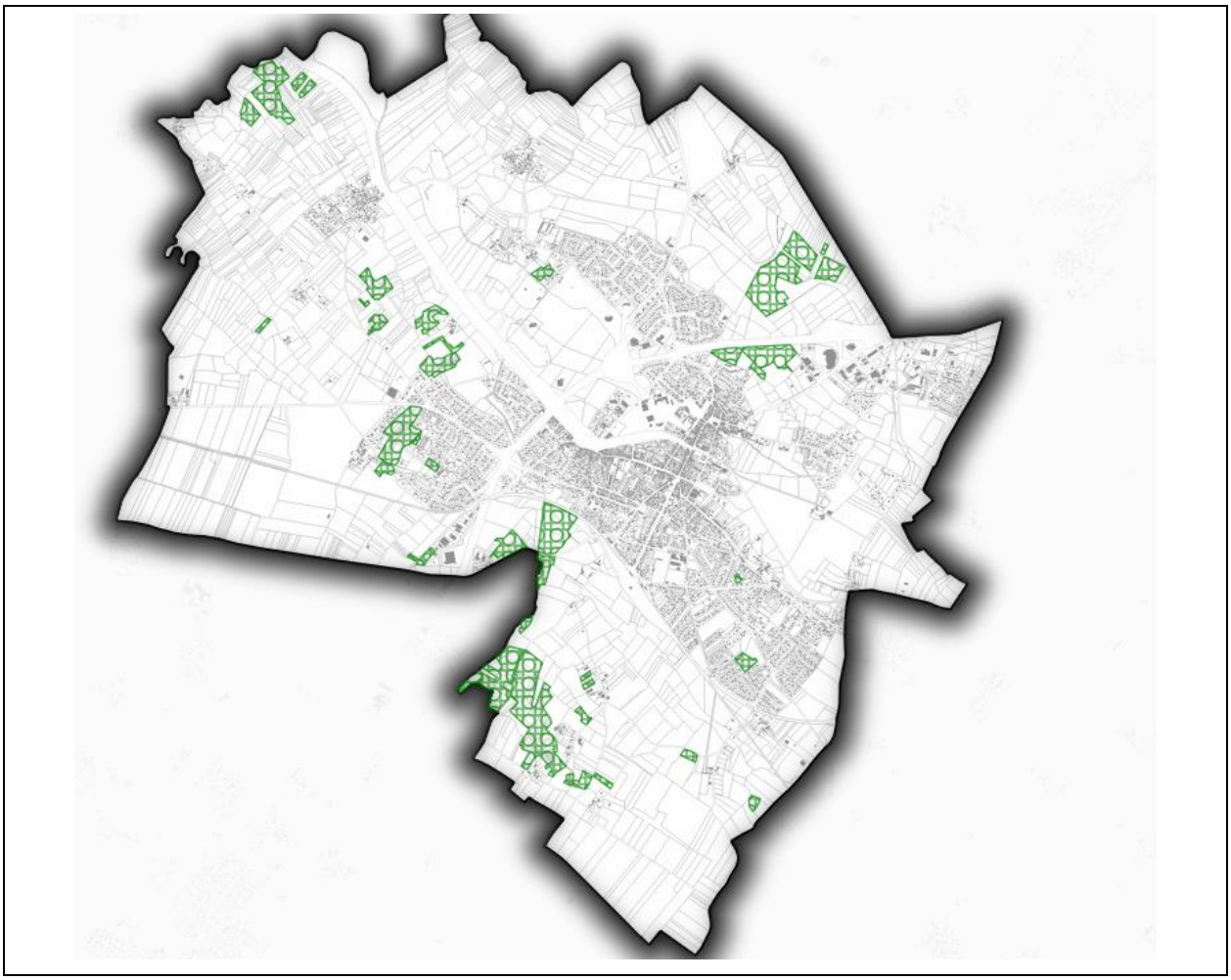
- **Enjeux paysagers de protection (espaces naturels sensibles, éléments patrimoniaux, culturels…)**
- **Enjeux paysagers de valorisation (entrées de ville, identité liée l'eau…)**
- **Enjeux paysagers de développement (limitation de l'étalement urbaine, ….)**

Le patrimoine architectural et naturel est très présent au sein de la commune et bénéficie de mesures de protection proportionnées : Espaces Boisés Classés / Espaces Verts à protéger et Eléments de patrimoine à protéger.

7.4.1. Le maintien de la qualité paysagère globale de la commune par le classement en EBC et en EVP de secteurs boisés

Le projet de PLU met en place des Espaces Boisés Classés, dont les périmètres ont été mis à jour par rapport au PLU de 2002. Cette évolution a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS.

La surface des EBC augmente dans le projet de PLU de près de 50%. La surface couverte par des périmètres d'EBC passe en effet de 49 ha à plus de 73.3 ha entre le PLU de 2002 et le projet de PLU.



Localisation des EBC

Outre les Espaces Boisés Classés, le projet de PLU prescrit des mesures de protection des éléments paysagers qui ne rentrent pas dans la catégorie des boisements significatifs à repérer au titre de la loi littoral, mais qui concourt à la préservation des haies et alignements d'arbres isolés : D'espaces Vert à protéger ou à créer au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Le règlement du projet de PLU inscrit des « Espaces Verts à Protéger ou à créer» identifiant des secteurs végétalisés et y autorisant des droits à bâtir limités. Il s'agit de haies, d'alignements d'arbres et de bosquets localisés au sein et au contact de la zone Nr (zone naturelle des espaces remarquables du littoral). Ce type de protection est nouveau par rapport au PLU de 2002.

Au sein de ces espaces : « *Les ensembles et alignements boisés, ainsi que les arbres isolés protégés et repérés sur le règlement graphique doivent être préservés. Toutefois, sous réserve d'une replantation équivalente en nombre, en espèce et en taille sur le terrain d'assiette du projet (Cf. liste des essences en annexe du présent règlement) : une interruption ponctuelle, pour la création d'un accès ou d'une voie, peut être admise pour assurer la desserte des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ; le dessouchage peut être autorisé par le service instructeur compétent pour des raisons de sécurité ou des raisons sanitaires.* »

La surface couverte par des périmètres d'EVP est de 63.6 ha.

Autres dispositions de protection des haies, arbres et alignement d'arbres

7.4.2. Le maintien de la qualité du bâti par le classement en Eléments de patrimoine (article R 151-41-3° du Code de l'urbanisme)

Comme introduit dans le diagnostic (voir le 3.3.2), la commune dispose d'un **ensemble d'éléments patrimoniaux, bâtis, comme naturels.** Il s'agit :

- de bâtiments anciens : fermes, logis, villas des années 1920, maisons de maître, etc.
- d'équipements anciens : temple, église, château, etc.
- d'ensembles de bâtiments anciens ;
- d'éléments de composition : ancienne façade des thermes, décorums spécifiques, etc.
- d'alignements d'arbres.

Ces éléments de patrimoine sont repérés sur le document graphique. L'article 5.3 du **règlement écrit** des zones concernées indique que les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension les concernant sont autorisés sous réserve de **préserver** et, le cas échéant, **mettre en valeur** dans le cadre de tous projets :

- les bâtiments principaux identifiés,
- les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent le ou les bâtiments,
- les éléments d'architecture (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

Différentes dispositions indiquent ensuite **comment réhabiliter ou étendre les éléments patrimoniaux identifiés, dans l'esprit de ce qui constitue précisément leur intérêt patrimonial.**

Extrait du repérage graphique des éléments de patrimoine à protéger

En complément de ce dispositif, parmi les outils susceptibles d'accroître la structuration ou les qualités paysagères de la ville, on compte :

- l'**OAP conçue sur la Zone d'Activité Economique de la Croix du Bourdon / La Roue,** qui vise à accroître ses qualités paysagères et son attractivité ;
- les **emplacements réservés** dédiés à la **mobilité douce** ;
- les **emplacements réservés** voués à la **mise en valeur de l'ancien château** (ER n°38), à **l'aménagement des rives de la Seudre** (ER n°39) et à **la reconquête d'une friche urbaine** (ER n°40) ;
- l'application du **Règlement Local de Publicité** (RLP) auquel il est fait référence dans le règlement écrit en matière d'aspect des façades commerciales en zones UA, UB, UAe, Uth et 1AUae (voir les parties dédiées correspondantes).

 # Conclusion de l'incidence du PLU sur le patrimoine paysager et bâti

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît très clairement que le PLU a une incidence très positive sur la qualité des paysages et sur la préservation de l'identité visuelle et patrimoniale de la commune.

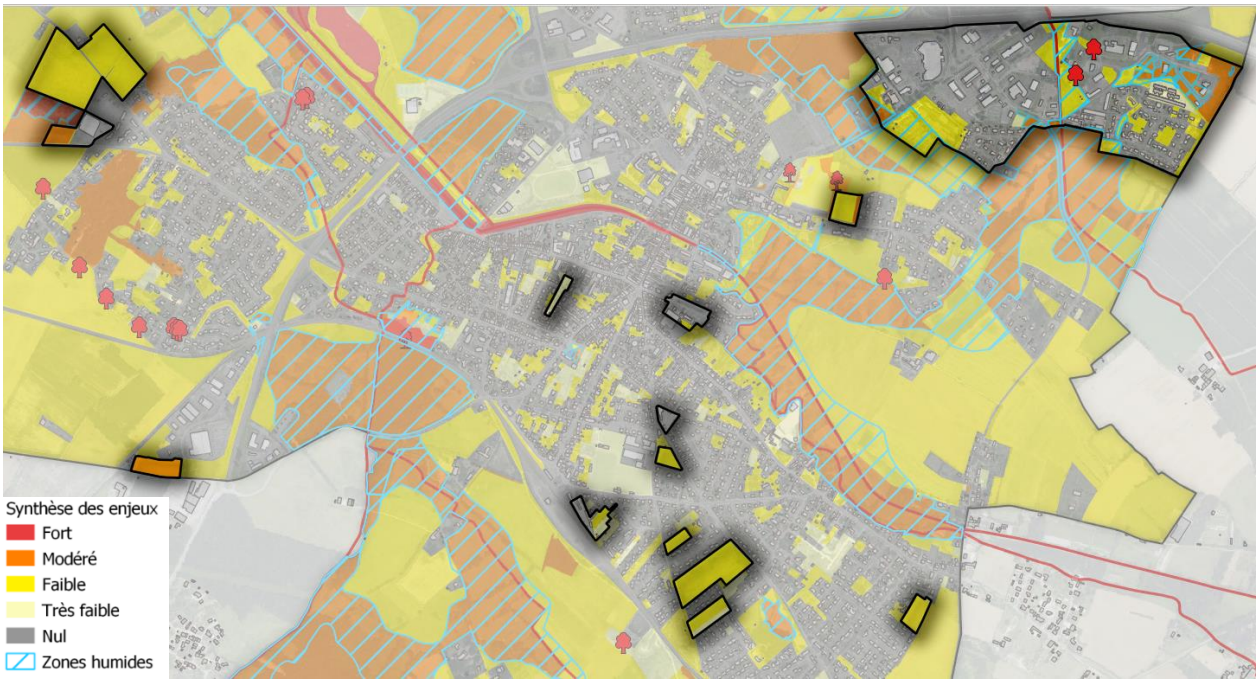
7.5 Exposé de la démarche d'évaluation environnementale : présentation des secteurs de développement abandonnés pour des raisons écologiques

Dans le but de mener une évaluation environnementale complète sur le projet de PLU de Saujon, il est nécessaire de réaliser **une étude spécifique sur chacun des secteurs de développement urbain prévus dans le cadre de la révision du PLU**, et ce afin de s'assurer de la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial de l'environnement. Ainsi, il est dressé pour chacun des sites retenus, un état initial de l'environnement, afin de déterminer les incidences potentielles de la mise en œuvre du PLU, et de proposer le cas échéant des mesures d'évitement et/ou de réduction.

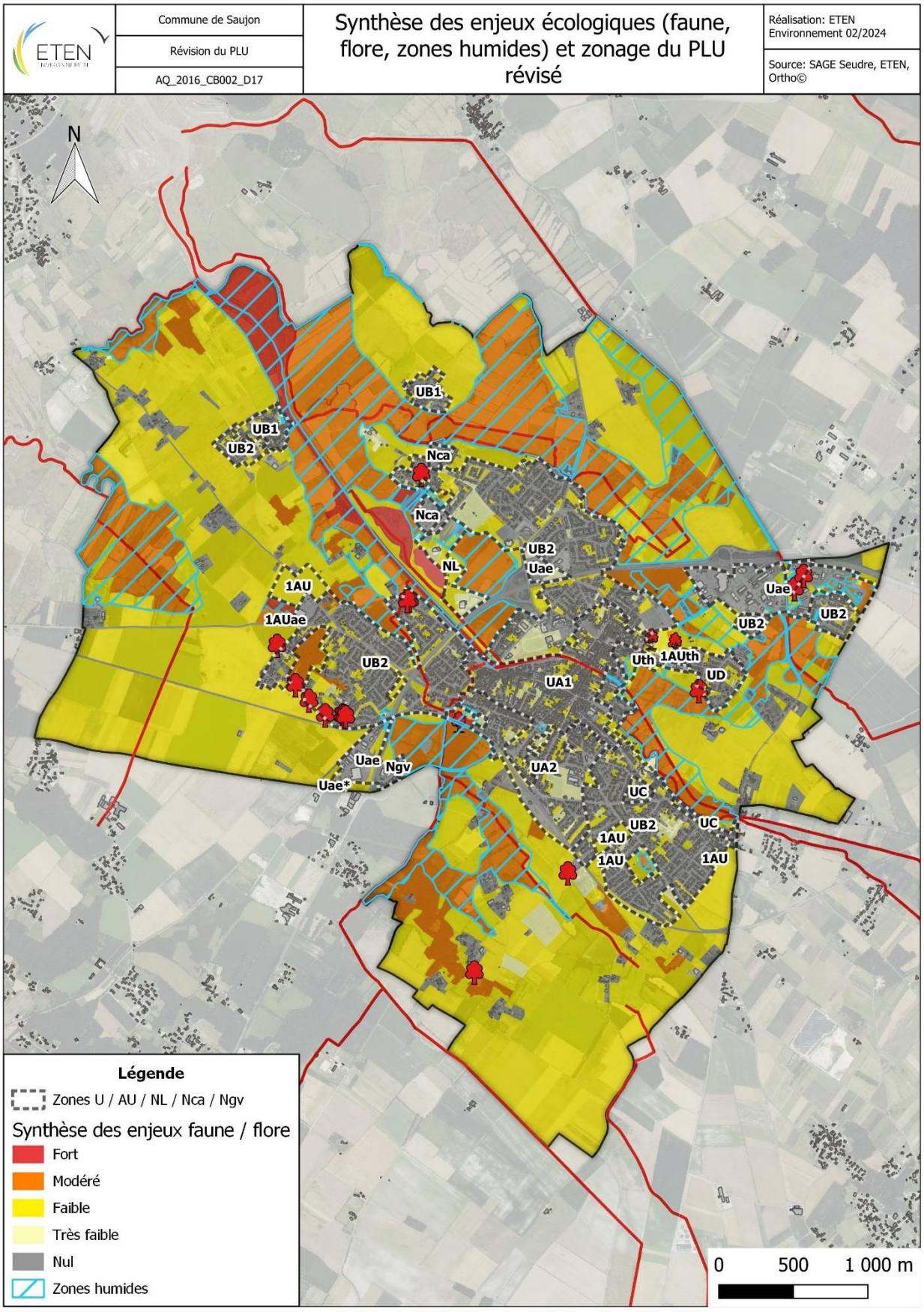
Dans le cadre de cette démarche d'évaluation environnementale, la commune a, très en amont des réflexions, pris en compte les enjeux écologiques du territoire. En effet, les secteurs d'extension et de densification ont immédiatement été choisis en fonction de ces enjeux écologiques mis en avant lors de l'état initial de l'environnement (avec inventaires de terrain réalisés dès ce stade).

De fait, un seul secteur de développement urbain été envisagé sur un site présentant de fort enjeu écologique. Il s'agit du secteur de l'Hôpital, qui a donc été réduit pour éviter la destruction d'un milieu à fort enjeu (zone humide).

Ce secteur et les incidences du développement urbain sur celui-ci sont présentés dans la partie suivante.



Synthèse des enjeux écologiques et secteurs d'OAP retenus

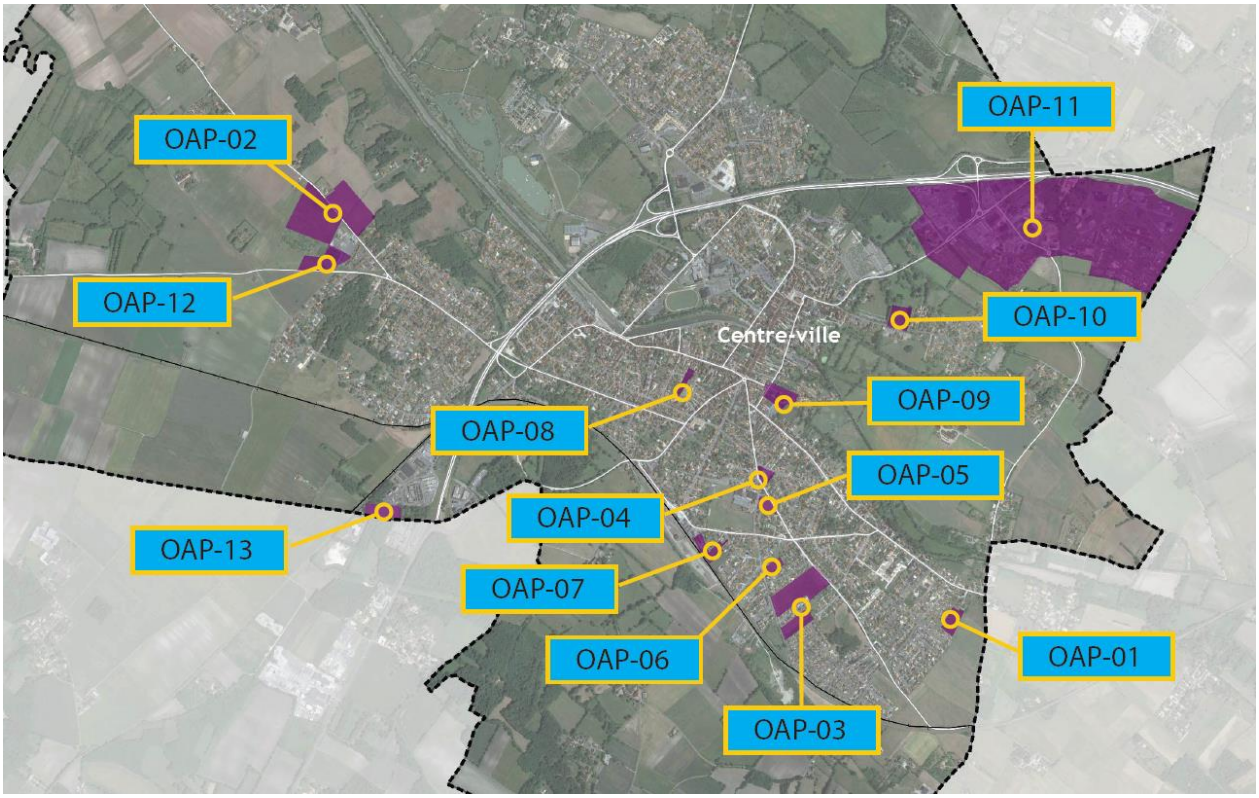


Synthèse des enjeux écologiques et zonage

7.6 Incidences prévisibles à l'échelle des « zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan » et mesures mises en place

Ci-dessous, sont listés les sites faisant l'objet d'une attention particulière dans le cadre de l'analyse des incidences environnementales. Il s'agit des sites retenus pour le développement urbain faisant l'objet d'une OAP :

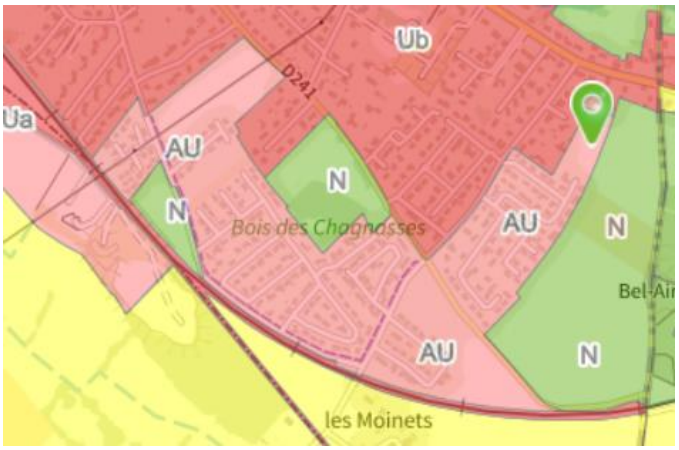
- Maison neuve (OAP 1) ;
- L'Hôpital Ouest / L'Hôpital Nord (OAP 2) ;
- Grand Champ (OAP 3) ;
- CCAS (OAP 4) ;
- Le Fief (0AP 5) ;
- Les Prises (OAP 6) ;
- Gare / Glycines (OAP 7) ;
- Coccinelle (OAP 8) ;
- Thiers (OAP 9) ;
- Les thermes (OAP 10) ;
- L'Hôpital Sud-Est (OAP 12) ;
- Route de L'Orignade (OAP 13).

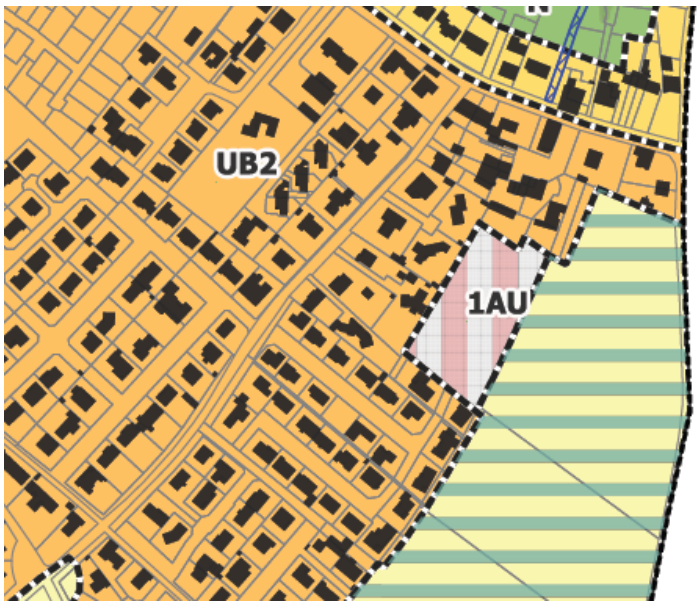


7.6.1. Maison Neuve (OAP 1)

Localisation du secteur concerné

Ce secteur d'extension urbaine, dénommé « Maison Neuve » (0,68 hectare), se positionne en frange Sud-Est de la ville.





En haut, la zone AU du PLU avant révision

En bas, la zone 1AU du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Ce secteur, dans le PLU avant révision, **était également classé en zone AU**.

La zone AU concernée était bien plus conséquente et a depuis, en grande majorité, fait l'objet d'une urbanisation, comme l'illustre l'extrait de zonage ci-contre.

L'aménagement de ce secteur se conçoit donc comme le **parachèvement de la nouvelle limite Sud-Est de Saujon.**

Il est envisagé à l'urbanisation pour 30 logements.

Les inventaires de terrain ont porté sur l'ensemble de la zone 1AU.

Habitats naturels et anthropiques sur l'aire d'étude

Du point du vue des habitats naturels et anthropiques, l'emprise est occupée par **une friche (87.1) et un jardin.**

Aucune flore protégée n'a été inventoriée. Du point de vue de la faune, les inventaires de terrain n'ont pas non plus mis en avant **d'espèce protégée sur ce secteur**. La friche accueille des espèces communes (oiseaux, insectes).

Légende :
Aire d'étude
Habitats naturels et anthropiques
Intitulé (Code CORINE Biotopes I Code EUR28)
Jardin (85.3 | /)
Jachère (87.1 | /)

Expertise « zone humide »	
Critère floristique *source : ETEN*	**Critère pédologique** *source : ETEN*
Aucune zone humide floristique	Sol non caractéristique des zones humides (1 sondage réalisé)

Enjeux liés aux habitats naturels et d'espèces

Les enjeux de conservation sont globalement faibles.

Légende de la carte ci-contre :

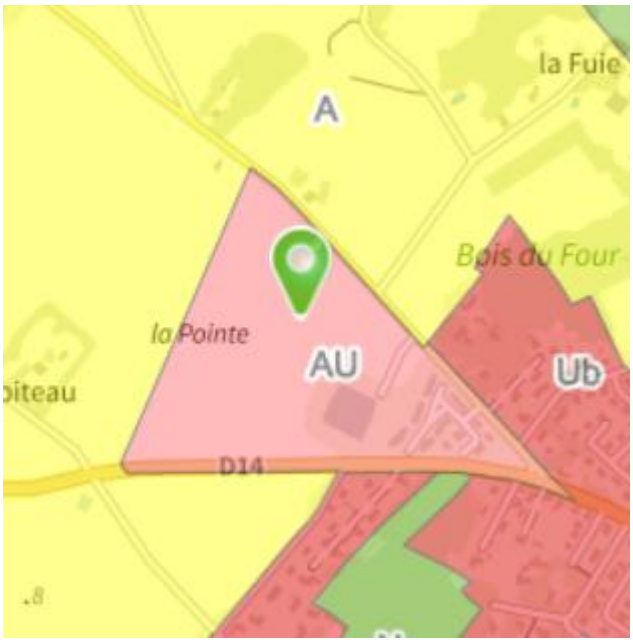
Aire d'étude
Synthèse des enjeux
Fort
Modéré
Faible
Très faible
Nul
Zones humides
Sondages pédologiques :
Sol caractéristique des zones humides
Sol non caractéristique des zones humides
Non expertisé (refus de tarière)

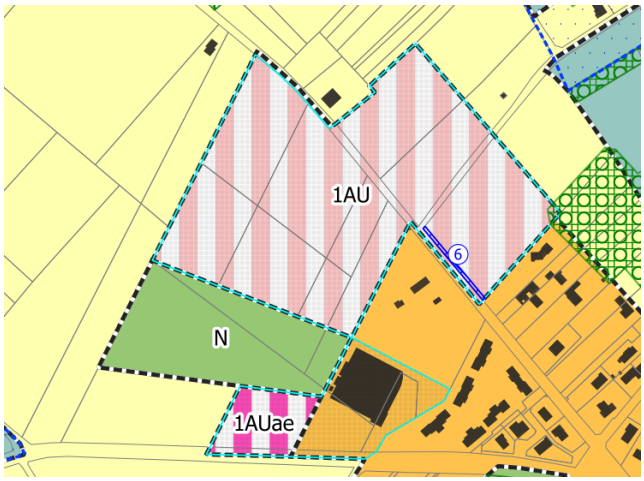
Paramètres environnementaux concernés	Sensibilité / enjeux	Incidences brutes notables, avant mesures	Mesures
Paysage / Patrimoine architectural	**Des enjeux d'intégration paysagère existent du fait de la localisation du secteur en limite d'urbanisation, très exposée depuis l'extérieur.**	Impact visuel pour le tissu pavillonnaire alentour et depuis le lointain	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction :** Les dispositions suivantes sont présentes dans l'OAP : - faîtages ou façades majoritairement parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte. ; - fractionnement des volumes pour les bâtiments les plus importants ; - traitement minéral de l'espace public soigné ; - préservation de la végétation existante en partie Nord et plantations diverses, dont des arbres de haute / moyenne tige ; - traitement végétal de la limite Sud-Est du secteur, en bordure d'espace agricole. - doublement en arrière-plan de la frange végétale par des plantations situées le long de la voie de desserte.
Biodiversité	Cette zone n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF ou Natura 2000). **Les milieux présentent un faible enjeu de conservation.** Aucun habitat ou d'espèce d'intérêt communautaire. Aucune zone humide. Pas de rôle au sein des continuités écologiques urbaines.	Destruction d'un milieu à faible enjeu de conservation.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Qualité des eaux	Secteur situé dans le zonage d'assainissement collectif. Pas de cours d'eau à proximité.	Le projet sera raccordé à la station d'épuration. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction traduites dans l'OAP** : Raccordement au réseau collectif imposé par l'OAP et gestion des eaux pluviales par infiltration à l'échelle de l'opération. Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.
Risque	En dehors du risque sismique qui concerne toute la commune, ce secteur se situe en dehors de tout aléa.	/	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Incidence globale résiduelle après mesures	**Incidence faible** Les enjeux paysagers identifiés sur ce secteur font l'objet de mesure de réduction assurant l'intégration de cette extension urbaine pour les riverains et depuis le lointain.		

7.6.2. L'Hôpital – Ouest et Nord (OAP 2) et Sud-Est (OAP 12)

Localisation du secteur concerné

Le site est localisé en périphérie Ouest de Saujon. Il prend place à l'Ouest et au Nord de l'ancien Intermarché situé à la croisée de la RD 14 / Route de La Tremblade et de la RD 122 E2 / Route de l'Eguille.





En haut, les zones AU et A du PLU avant révision

En bas, les zones 1AU, 1AUae et N du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Le secteur de L'Hôpital regroupe trois sous-secteurs :

- le premier, « L'Hôpital Ouest » (3,4 ha) ;
- le second, « L'Hôpital Nord », (un hectare) se situe au Nord de la Route de l'Eguille, face au site de l'ancien supermarché ;
- le troisième, « L'Hôpital Sud-Est » (1n73 ha).

Sensibilités écologiques

Les inventaires de terrain ont porté sur l'ensemble de l'aire d'étude ci-dessous :

Habitats naturels et anthropiques sur l'aire d'étude

Du point du vue des habitats naturels et anthropiques :

L'emprise Nord est occupée par une **prairie fauchée** (38.2).

L'emprise Sud est occupée par **une friche (87.1), une saulaie sur friche (44.92) et un ourlet calcaire et friche (34.323 x 87.1).**

Du point de vue de la faune, les inventaires de terrain menés ont mis en avant des **sensibilités fortes sur la partie Sud au niveau de la saulaie sur friche (amphibiens, odonates et oiseaux)**. La partie plus au nord accueille des espèces communes (oiseaux, insectes, reptiles).

Légende :

Aire d'étude

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes / Code EUR28)

Ourlet calcaire et friche (34.323 x 87.1 | /)
Saulaie sur friche (44.92 | /)
Friche (87.1 | /)
Parc boisé (85.11 |)

Prairie fauchée (38.2 | /)

Expertise « zone humide »	
Critère floristique *source : ETEN*	**Critère pédologique** *source : ETEN*
Présence d'une zone humide floristique	Sol non caractéristique des zones humides (6 sondages réalisés)

Enjeux liés aux habitats naturels et d'espèces

Les enjeux de conservation sont globalement faibles au Nord et **modéré à fort au Sud (avec présence d'une zone humide floristique).**

Légende de la carte ci-contre :

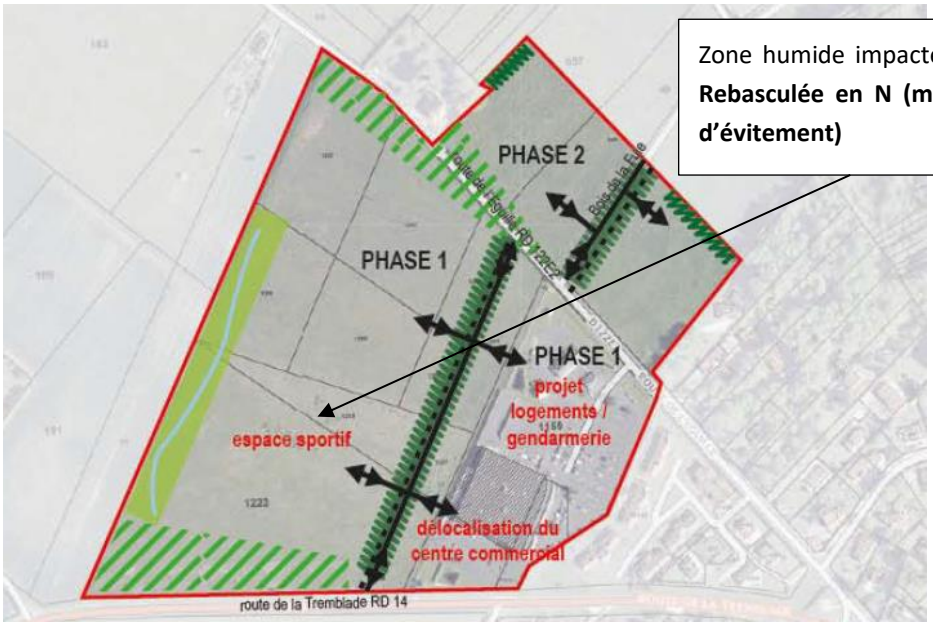
Aire d'étude

Synthèse des enjeux

Fort
Modéré
Faible
Très faible
Nul
Zones humides

Sondages pédologiques :

Sol caractéristique des zones humides
Sol non caractéristique des zones humides
Non expertisé (refus de tarière)

<table>
<tr><th>Paramètres environne-mentaux concernés</th><th>Sensibilité / enjeux</th><th>Incidences brutes notables, avant mesures</th><th>Mesures</th></tr>
<tr><td>Paysage / Patrimoine architectural</td><td>Site localisé sur une des entrées principales de Saujon</td><td>Impact visuel en entrée de ville</td><td><u>Mesure d'évitement</u> : sans objet
<u>Mesures de réduction :</u>
Les franges Nord-Est et Nord-Ouest doivent être plantées de haies champêtres, d'essences et de teintes locales variées. La frange Sud-Ouest du secteur doit être plantée d'arbres de haute ou moyenne tige. La clôture des terrains doit être constituée de haies champêtres, d'essences et de teintes variées.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Biodiversité</td><td>Cette zone n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF ou Natura 2000).
Présence de milieux naturels à enjeux de conservation faibles à forts avec présence d'une zone humide et d'habitats d'espèces protégées.</td><td>Destruction d'une zone humide et d'habitats d'espèces protégées.</td><td><u>Mesure d'évitement</u> : Basculement de la zone humide en N (envisagée en zone AU)
<u>Mesure de réduction</u> : sans objet</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>Scénario envisagé pour la zone 1AU et abandonné afin de prendre les enjeux écologiques :</u>
 
</td></tr>
<tr><td>Qualité des eaux</td><td>Secteur situé en dehors du zonage d'assainissement collectif.

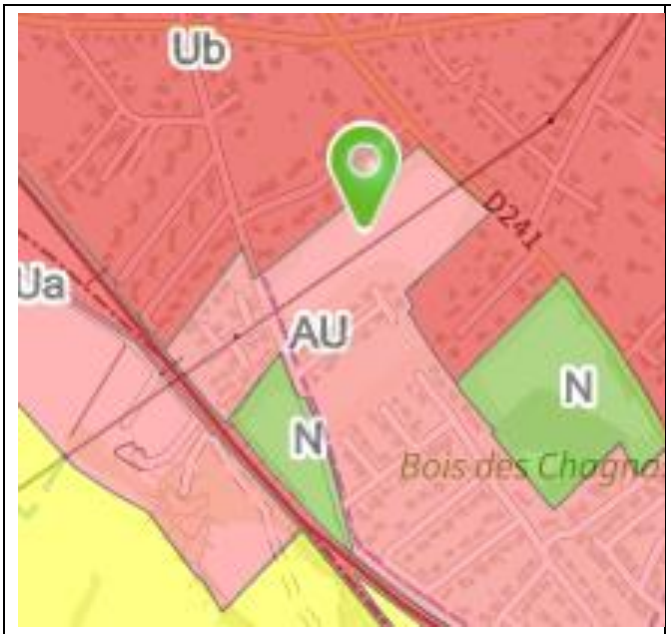
Pas de cours d'eau à proximité.</td><td>Le projet sera raccordé à la station d'épuration. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas le réseau superficiel qui est absent.</td><td><u>Mesure d'évitement</u> : sans objet
<u>Mesures de réduction</u> :
- Raccordement au réseau collectif imposé par l'OAP et gestion des eaux pluviales par infiltration à l'échelle de l'opération.
- Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés.</td></tr>
</table>

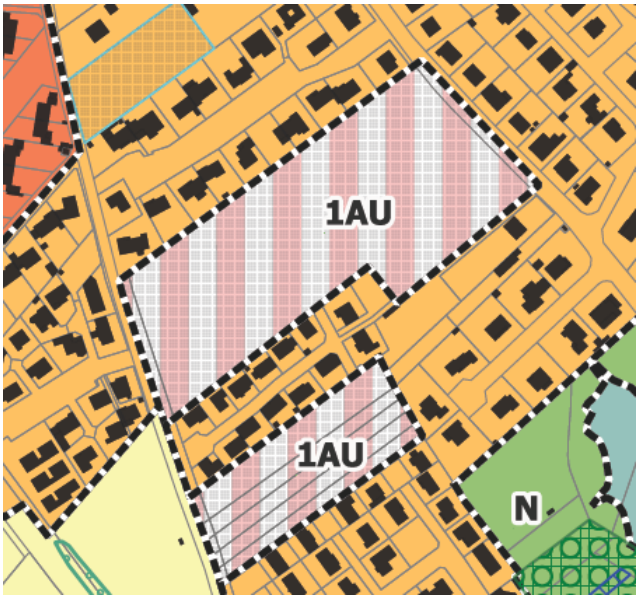
			- L'espace public central du secteur Sud est majoritairement perméable. Il accueille divers bosquets et autres groupements d'arbres. Il assure en outre une partie de la gestion des eaux pluviales du site, via une noue paysagée d'orientation Sud-Est / Nord-Ouest et un bassin de rétention paysagé en frange Ouest du sous-secteur.
Risque	**Exposition forte au risque « retrait-gonflement des argiles »**	Risque de fissures des bâtiments	Le PLU ne prévoit pas de disposition spécifique en dehors de la règlementation relative au code de la construction, et du principe de précaution qui devra orienter les constructeurs vers des études de sol en cas de sol potentiellement concerné.
Incidence globale résiduelle après mesures	**Impact faible** Les enjeux écologiques / paysagers identifiés sur ce secteur font l'objet de mesure d'évitement / de réduction		

7.6.3. Grand Champ (OAP 3)

Localisation du secteur concerné

Le site est localisé au Sud-Est de la ville, au sein d'un quartier d'habitat à dominante pavillonnaire, en RdC. Il couvre 3,26 hectares et présente un profil morcelé, héritage du passé agricole d'un secteur urbanisé ces dernières décennies.





En haut, la zone AU du PLU avant révision

En bas, les zones AU du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Sensibilités écologiques

Les inventaires de terrain ont porté sur l'ensemble de l'aire d'étude ci-dessous :

Habitats naturels et anthropiques sur l'aire d'étude

Du point du vue des habitats naturels et anthropiques, l'emprise est occupée par une **prairie fauchée (87.2), des vignes et un jardin.**

Aucune flore protégée n'a été inventoriée. Du point de vue de la faune, les inventaires de terrain n'ont pas non plus mis en avant **d'espèce protégée sur ce secteur**. La friche accueille des espèces communes (oiseaux, insectes).

Légende :

Aire d'étude

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes / Code EUR28)

Vignes (83.21 | /)

Jardin (85.3 | /)

Prairie fauchée (38.2 | /)

Expertise « zone humide »

Critère floristique *source : ETEN*	**Critère pédologique** *source : ETEN*
Aucune zone humide floristique	Sol non caractéristique de zone humide (2 sondages réalisés)

Enjeux liés aux habitats naturels et d'espèces

Les enjeux de conservation sont globalement faibles.

Légende de la carte ci-contre :

Aire d'étude

Synthèse des enjeux

Fort

Modéré

Faible

Très faible

Nul

Zones humides

Sondages pédologiques :

Sol caractéristique des zones humides

Sol non caractéristique des zones humides

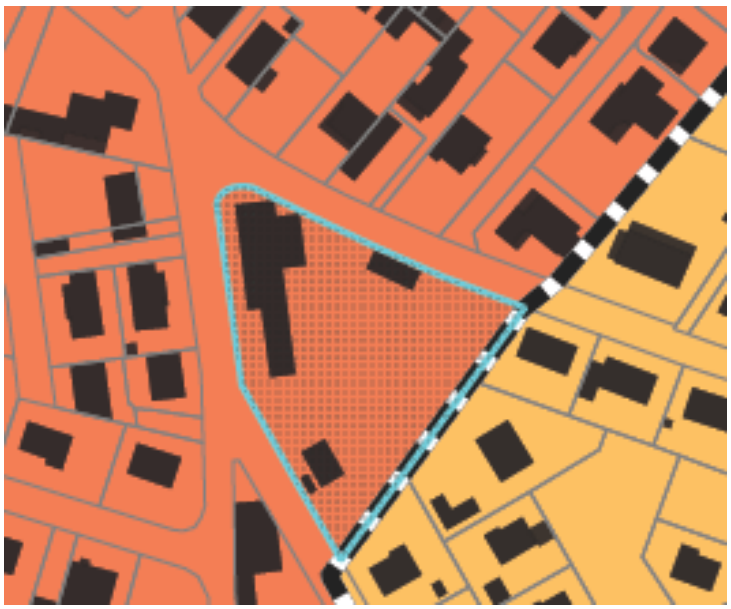
Non expertisé (refus de tarière)

Paramètres environne-mentaux concernés	Sensibilité / enjeux	Incidences brutes notables, avant mesures	Mesures
Paysage / Patrimoine architectural	**Assurer l'intégration de l'opération au regard des formes urbaines environnantes et au traitement des vis-à-vis avec les riverains**	Impact visuel pour les riverains de l'opération	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction :** Afin de respecter l'intimité des jardins avoisinants, il est demandé que les faîtages ou façades des constructions soient majoritairement orientés parallèlement ou perpendiculairement aux voies de desserte et que les constructions soient implantées à l'alignement de la voie, ou à proximité.
Biodiversité	Cette zone n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF ou Natura 2000). Enjeux globalement faibles. Pas de rôle au sein des continuités écologiques urbaines.	Destruction d'un milieu à faible enjeu de conservation.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Qualité des eaux	Secteur situé dans le zonage d'assainissement collectif. Dispositif existant de gestion des eaux pluviales. Pas de cours d'eau à proximité.	Le projet sera raccordé à la station d'épuration. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction** : - Raccordement au réseau collectif imposé - gestion à l'air libre des eaux pluviales (type noue paysagée)
Risque	En dehors du risque sismique qui concerne toute la commune, ce secteur se situe en dehors de tout aléa.	/	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Incidence globale résiduelle après mesures	**Impact faible** Les enjeux environnementaux / paysagers identifiés sur ce secteur font l'objet de mesure d'évitement / de réduction		

7.6.4. CCAS (OAP 4)

Localisation du secteur concerné

Le site est localisé au Sud-Est du centre-ville, aux portes du tissu urbain resserré qui le caractérise, et donc en situation d'interface avec un tissu urbain pavillonnaire plus relâché.



En haut, la zone Ub du PLU avant révision,

En bas, la zone UA2 du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Sensibilités écologiques

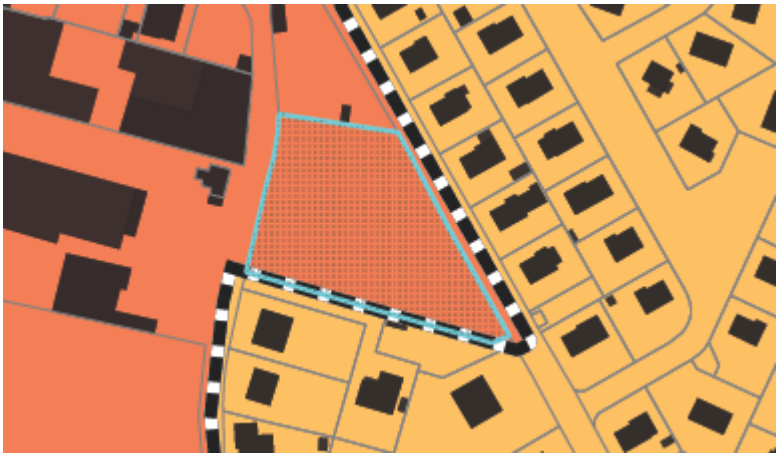
S'agissant d'un site en renouvellement urbain, déjà artificialisé, aucun inventaire de terrain faune/flore/zones humides n'a été réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Paramètres environne-mentaux concernés	Sensibilité / enjeux	Incidences brutes notables, avant mesures	Mesures
Paysage / Patrimoine architectural	**Assurer la transition entre la densité souhaitée – cohérente avec le tissu urbain ancien proche et l'opportunité représentée par le site – d'une part, et le tissu pavillonnaire alentour d'autre part**	Risque que l'opération se présente comme un bloc monolithique uniforme.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction :** L'opération ne doit pas se présenter comme un bloc monolithique uniforme. Un fractionnement des volumes, assuré par des variations de teintes / matériaux et/ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie, est demandé. A l'Est de la voie de desserte interne, les bâtiments n'excèdent pas R+1. Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. Ils doivent notamment comporter quelques arbres de moyenne ou haute tige.
Biodiversité	Cette zone n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF ou Natura 2000). Enjeux globalement nuls (site déjà artificialisé)	Aucun impact significatif	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Qualité des eaux	Secteur situé dans le zonage d'assainissement collectif. Pas de cours d'eau à proximité.	Le projet sera raccordé à la station d'épuration. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction** : - Raccordement au réseau collectif imposé - Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. - L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération.
Risque	**Exposition forte au risque « retrait-gonflement des argiles »**	Risque de fissures des bâtiments	Le PLU ne prévoit pas de disposition spécifique en dehors de la règlementation relative au code de la construction, et du principe de précaution qui devra orienter les constructeurs vers des études de sol en cas de sol potentiellement concerné.
Incidence globale résiduelle après mesures	**Impact faible** Les enjeux environnementaux / paysagers identifiés sur ce secteur font l'objet de mesure d'évitement / de réduction		

7.6.5. Le Fief (OAP 5)

Localisation du secteur concerné

Le site est localisé au Sud-Est du centre-ville, au sein d'un quartier pavillonnaire en RdC / R+1. Il se situe face à une entreprise de négoce de bois - éventuellement appelée à évoluer à terme -, et non loin du stade. Le site couvre 4100 m².



En haut, la zone Ub du PLU avant révision,

En bas, la zone UA2 du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Sensibilités écologiques

Les inventaires de terrain ont porté sur l'ensemble de l'aire d'étude ci-dessous :

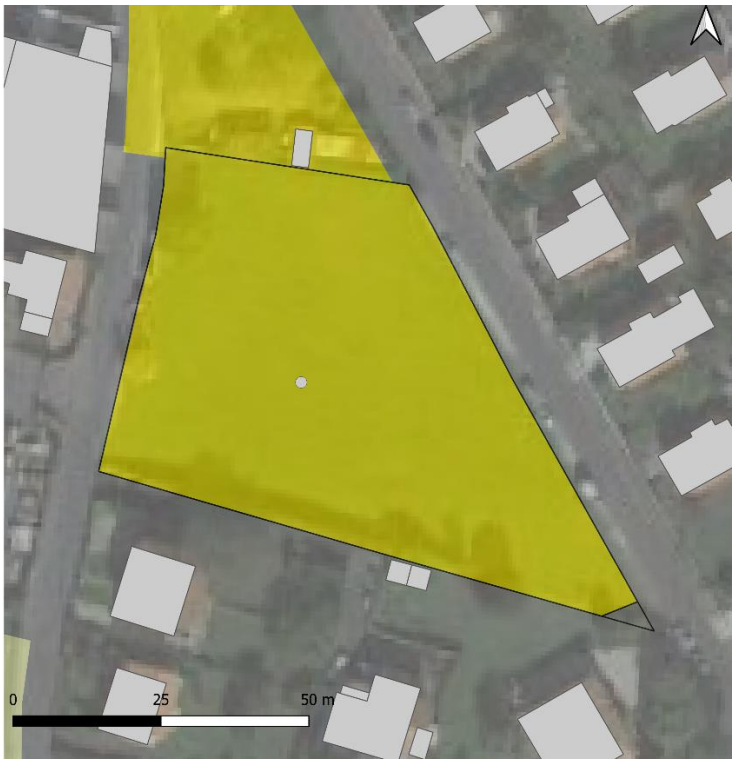
Habitats naturels et anthropiques sur l'aire d'étude

Du point du vue des habitats naturels et anthropiques, l'emprise est occupée par **une prairie mésophile fauchée (38.2).**

Aucune flore protégée n'a été inventoriée. Du point de vue de la faune, les inventaires de terrain n'ont pas non plus mis en avant **d'espèce protégée sur ce secteur**. La friche accueille des espèces communes (oiseaux, insectes).

Prairie fauchée (38.2 | /)

Expertise « zone humide »	
Critère floristique *source : ETEN*	**Critère pédologique** *source : ETEN*
Aucune zone humide floristique	Sol non caractéristique de zone humide (1 sondage réalisé)



Enjeux liés aux habitats naturels et d'espèces

Les enjeux de conservation sont globalement faibles.

Légende de la carte ci-contre :

- Aire d'étude

Synthèse des enjeux
- Fort
- Modéré
- Faible
- Très faible
- Nul
- Zones humides

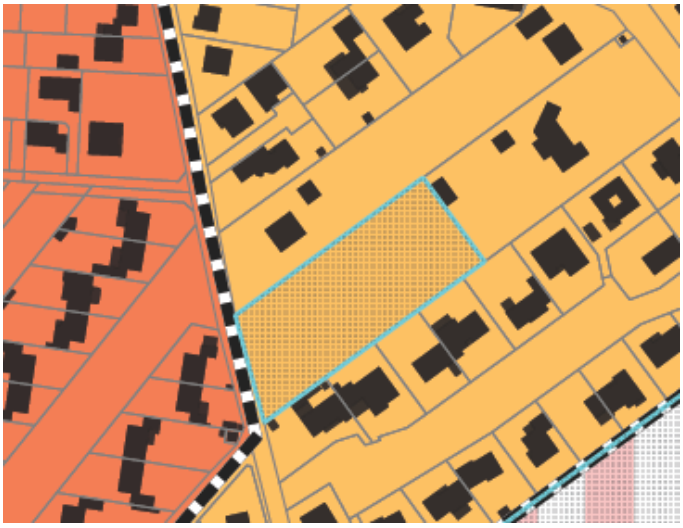
Sondages pédologiques :
- Sol caractéristique des zones humides
- Sol non caractéristique des zones humides
- Non expertisé (refus de tarière)

Paramètres environne-mentaux concernés	Sensibilité / enjeux	Incidences brutes notables, avant mesures	Mesures
Biodiversité	Cette zone n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF ou Natura 2000). Enjeux globalement faibles. Pas de rôle au sein des continuités écologiques urbaines.	Destruction d'un milieu à faible enjeu de conservation.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Paysage / Patrimoine architectural	**Assurer la transition entre la densité souhaitée et le tissu pavillonnaire alentour**	Risque que l'opération se présente comme un bloc monolithique uniforme.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction :** - Une alternance de hauteurs R+1 / R+2, favorisant l'intégration avec les bâtiments alentour, est souhaitée. - Un fractionnement des volumes, assuré par des variations de teintes / matériaux et/ou des jeux de volumétrie en retrait et en saillie, est demandé.
Qualité des eaux	**Zone située dans le zonage d'assainissement collectif.** Pas de cours d'eau à proximité.	Le projet sera raccordé à la station d'épuration. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction** : - Raccordement au réseau collectif imposé - Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. - L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération.
Risque	En dehors du risque sismique qui concerne toute la commune, ce secteur se situe en dehors de tout aléa.	/	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Incidence globale résiduelle après mesures	**Impact faible** Les enjeux environnementaux / paysagers identifiés sur ce secteur font l'objet de mesure d'évitement / de réduction		

7.6.6. Les Prises (OAP 6)

Localisation du secteur concerné

Le site est localisé au Sud-Est de la ville, au sein d'un quartier d'habitat à dominante pavillonnaire, en RdC. Il couvre 3700 m² et se présente sous la forme d'une bande, reliquat du passé agricole d'un secteur urbanisé ces dernières décennies.



En haut, la zone Ub du PLU avant révision,

En bas, la zone UB2 du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Sensibilités écologiques

Les inventaires de terrain ont porté sur l'ensemble de l'aire d'étude ci-dessous :

Habitats naturels et anthropiques sur l'aire d'étude

Du point du vue des habitats naturels et anthropiques, l'emprise est occupée par **une prairie mésophile fauchée (38.2).**

Aucune flore protégée n'a été inventoriée. Du point de vue de la faune, les inventaires de terrain n'ont pas non plus mis en avant **d'espèce protégée sur ce secteur**. La friche accueille des espèces communes (oiseaux, insectes).

Légende :

Aire d'étude

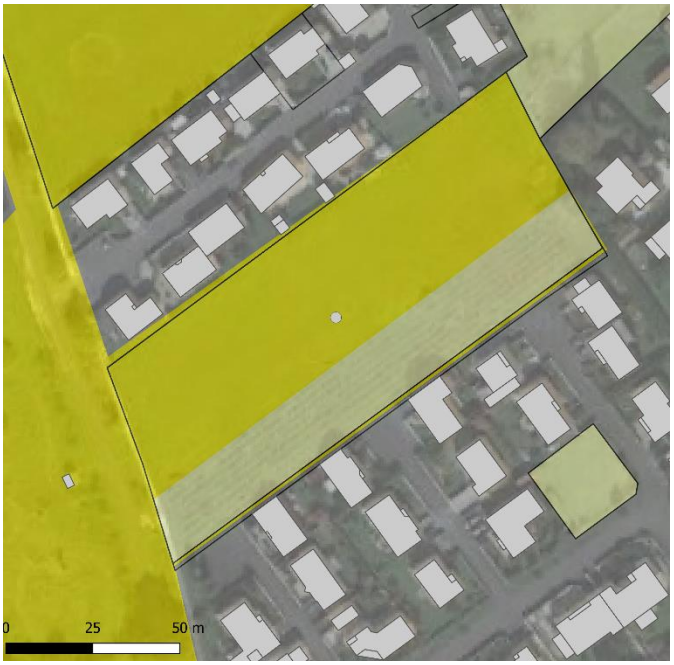
Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes I Code EUR28)

Jardin (85.3 | /)

Prairie fauchée (38.2 | /)

Expertise « zone humide »	
Critère floristique *source : ETEN*	**Critère floristique** *source : ETEN*
Aucune zone humide floristique	Sol non caractéristique de zone humide (1 sondage réalisé)



Enjeux liés aux habitats naturels et d'espèces

Les enjeux de conservation sont globalement faibles.

Légende de la carte ci-contre :

Aire d'étude

Synthèse des enjeux

Fort

Modéré

Faible

Très faible

Nul

Zones humides

Sondages pédologiques :

Sol caractéristique des zones humides

Sol non caractéristique des zones humides

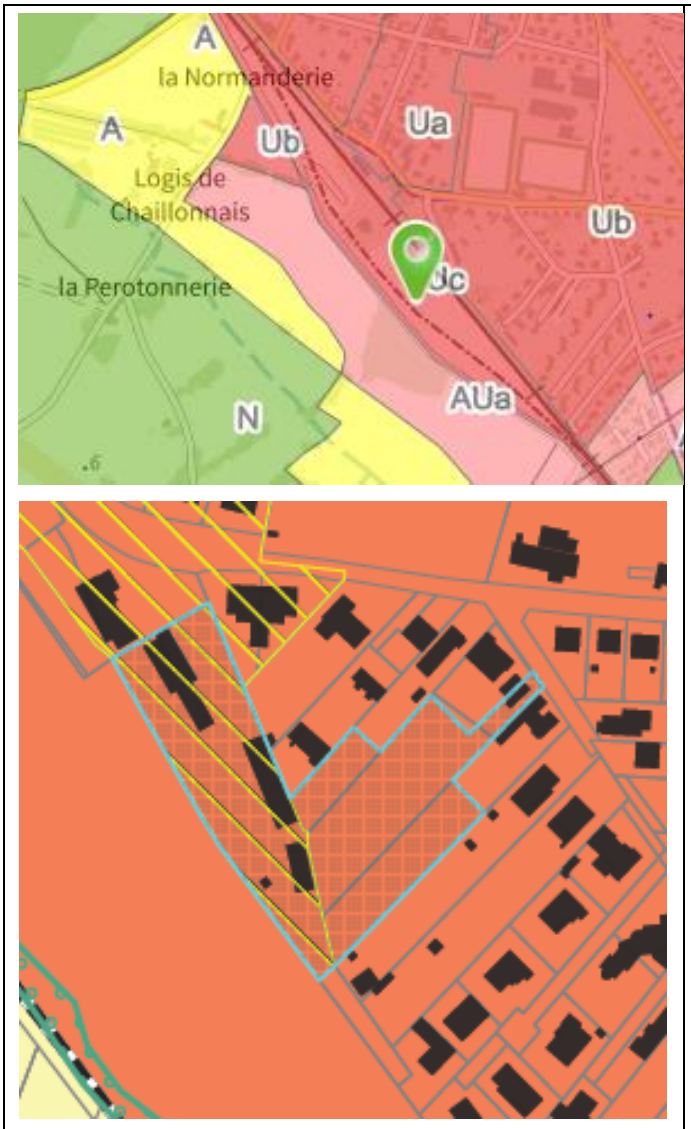
Non expertisé (refus de tarière)

Paramètres environne-mentaux concernés	Sensibilité / enjeux	Incidences brutes notables, avant mesures	Mesures
Paysage / Patrimoine architectural	**Assurer la transition avec le tissu pavillonnaire alentour**	Impact visuel pour les riverains de l'opération	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction :** préserver des jardins en périphérie de site
Biodiversité	Cette zone n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF ou Natura 2000). Enjeux globalement faibles. Pas de rôle au sein des continuités écologiques urbaines.	Destruction d'un milieu à faible enjeu de conservation.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Qualité des eaux	Secteur situé dans le zonage d'assainissement collectif. Pas de cours d'eau à proximité.	Le projet sera raccordé à la station d'épuration. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction** : - Raccordement au réseau collectif imposé - L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération
Risque	En dehors du risque sismique qui concerne toute la commune, ce secteur se situe en dehors de tout aléa.	/	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Incidence globale résiduelle après mesures	**Impact faible** Les enjeux environnementaux / paysagers identifiés sur ce secteur font l'objet de mesure d'évitement / de réduction		

7.6.7. Gare / Glycines (OAP 7)

Localisation du secteur concerné

Le site est localisé en périphérie de Saujon, au Sud du centre-ville. Il prend place le long de la voie ferrée, à proximité immédiate de la gare. Il est constitué d'un secteur conçu en renouvellement urbain, couvrant un peu moins de 4 300 m² et aujourd'hui occupé par les services techniques départementaux, et d'un second secteur, représentant environ 3 600 m².



En haut, la zone Uc du PLU avant révision,

En bas, la zone UA2 du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Sensibilités écologiques

Les inventaires de terrain ont porté sur l'ensemble de l'aire d'étude ci-dessous :

Habitats naturels et anthropiques sur l'aire d'étude

Du point du vue des habitats naturels et anthropiques, l'emprise est occupée par **une prairie mésophile fauchée (38.2) et de jardins.**

Aucune flore protégée n'a été inventoriée. Du point de vue de la faune, les inventaires de terrain n'ont pas non plus mis en avant **d'espèce protégée sur ce secteur**. La friche accueille des espèces communes (oiseaux, insectes).

Aire d'étude

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes I Code EUR28)

Jardin (85.3 | /)

Prairie fauchée (38.2 | /)

Expertise « zone humide »	
Critère floristique *source : ETEN*	**Critère floristique** *source : ETEN*
Aucune zone humide floristique	Sol non caractéristique de zone humide (1 sondage réalisé)

Enjeux liés aux habitats naturels et d'espèces

Les enjeux de conservation sont globalement faibles.

Légende de la carte ci-contre :

Aire d'étude

Synthèse des enjeux

Fort

Modéré

Faible

Très faible

Nul

Zones humides

Sondages pédologiques :

Sol caractéristique des zones humides

Sol non caractéristique des zones humides

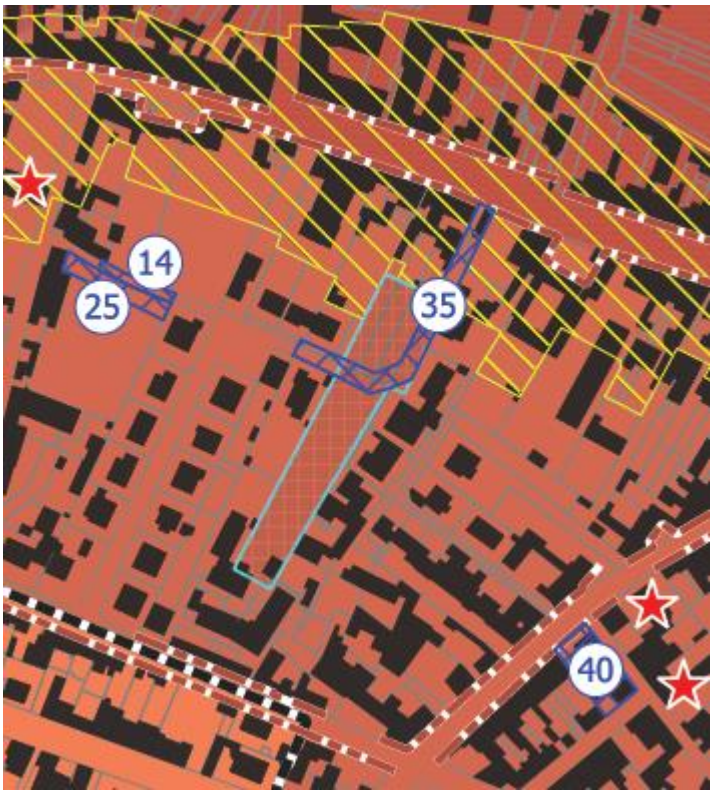
Non expertisé (refus de tarière)

Paramètres environne-mentaux concernés	Sensibilité / enjeux	Incidences brutes notables, avant mesures	Mesures
Biodiversité	Cette zone n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF ou Natura 2000). Enjeux globalement faibles. Pas de rôle au sein des continuités écologiques urbaines.	Destruction d'un milieu à faible enjeu de conservation.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Paysage / Patrimoine architectural	Assurer la transition entre la densité souhaitée et le tissu pavillonnaire alentour ; Limiter les nuisances de la voie ferrée	Impact visuel pour les riverains de l'opération	**Mesures de réduction :** La préservation de l'intimité des habitations alentour doit être recherchée dans les choix d'implantation du bâti, de volumétrie, d'orientation des vues, de végétalisation et de localisation du stationnement. Pour les bâtiments les plus importants, un fractionnement des volumes est demandé. Le traitement des espaces collectifs doit être qualitatif. Les places de stationnement doivent elles aussi être traitées avec soin, privilégiant les teintes claires et/ou un traitement semi-perméable, résistant au passage des véhicules. Elles doivent être régulièrement ponctuées d'arbres de moyenne tige ou interrompues par des espaces végétalisés. Les franges de site proches des habitations riveraines doivent être végétalisées par le biais d'essences de teintes et d'espèces variées (éviter l'effet «rempart»). Afin de préserver l'éloignement visuel et ressenti vis-à-vis de la voie ferrée, l'accompagnement végétal de ses abords doit être maintenu / restauré / étoffé.
Qualité des eaux	Secteur situé dans le zonage d'assainissement collectif. Pas de cours d'eau à proximité.	Le projet sera raccordé à la station d'épuration. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction** : - Raccordement au réseau collectif imposé - Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. - Espaces publics perméables et végétalises - L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération
Risques	En dehors du risque sismique qui concerne toute la commune, ce secteur se situe en dehors de tout aléa.	/	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Incidence globale résiduelle après mesures	**Impact faible** Les enjeux environnementaux / paysagers identifiés sur ce secteur font l'objet de mesure d'évitement / de réduction		

7.6.8. Coccinelle (OAP 8)

Localisation du secteur concerné

Le site est localisé dans le centre de Saujon, au cœur d'un îlot situé entre le centre-ville et le port de Ribérou. Il prend place au bout de l'Impasse des Coccinelles, dont l'extrémité est privée. Le site couvre environ 3500 m².



En haut, la zone Ua du PLU avant révision,

En bas, le scteur UA1 du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

« Coccinelle » constitue une opération de densification dans un contexte urbain déjà dense, et qui nécessite l'acquisition d'une emprise destinée à la voirie (emplacement réservé).

Sensibilités écologiques

Les inventaires de terrain ont porté sur l'ensemble de l'aire d'étude ci-dessous :

Habitats naturels et anthropiques sur l'aire d'étude

Du point du vue des habitats naturels et anthropiques, l'emprise est occupée par **un fond de jardin.**

Aire d'étude

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes I Code EUR28)

Jardin (85.3 | /)

Expertise « zone humide »	
Critère floristique *source : inventaire ETEN*	**Critère pédologique** *source : unité cartographique de sol*
Aucune zone humide floristique	Sol non caractéristique de zone humide

Enjeux liés aux habitats naturels et d'espèces

Les enjeux de conservation sont globalement très faibles.

Légende de la carte ci-contre :

Aire d'étude

Synthèse des enjeux

Fort

Modéré

Faible

Très faible

Nul

Zones humides

Sondages pédologiques :

Sol caractéristique des zones humides

Sol non caractéristique des zones humides

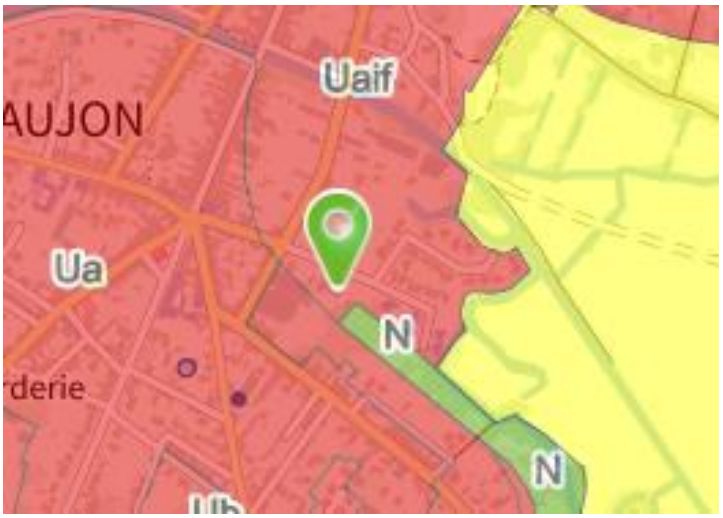
Non expertisé (refus de tarière)

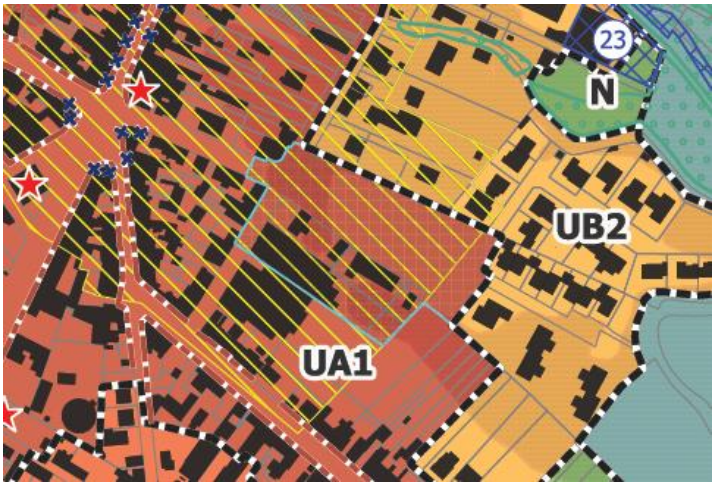
Paramètres environnementaux concernés	Sensibilité / enjeux	Incidences brutes notables, avant mesures	Mesures
Biodiversité	Cette zone n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF ou Natura 2000). Enjeux globalement faibles. Pas de rôle au sein des continuités écologiques urbaines.	Destruction d'un milieu à faible enjeu de conservation.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Paysage / Patrimoine architectural	Structurer l'urbanisation afin que le résultat soit : - qualitatif, malgré une configuration de site complexe, compatible avec la densité résidentielle déjà présente alentour	Impact visuel pour les riverains de l'opération	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction :** Le bâtiment prévu sur la partie Nord de l'opération doit être implanté à l'alignement de la future voie
Qualité des eaux	Secteur situé dans le zonage d'assainissement collectif. Pas de cours d'eau à proximité.	Le projet sera raccordé à la station d'épuration. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction** : - Raccordement au réseau collectif imposé - Les espaces non circulés doivent être majoritairement perméables et plantés. - L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération
Risques	En dehors du risque sismique qui concerne toute la commune, ce secteur se situe en dehors de tout aléa.	/	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Incidence globale résiduelle après mesures	**Impact faible** Les enjeux environnementaux / paysagers identifiés sur ce secteur font l'objet de mesure d'évitement / de réduction		

7.6.9. Thiers (OAP 9)

Localisation du secteur concerné

Le site est localisé en frange Est du centre-ville. Son aménagement se conçoit comme une opération de renouvellement urbain et d'intensification de l'existant aux portes du centre.





En haut, la zone Ua du PLU avant révision,

En bas, le secteur UA1 du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Sensibilités écologiques

Les inventaires de terrain ont porté sur l'ensemble de l'aire d'étude ci-dessous :

Habitats naturels et anthropiques sur l'aire d'étude

Du point du vue des habitats naturels et anthropiques, l'emprise est principalement occupée par un jardin arboré.

Aire d'étude

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes l Code EUR28)

Jardin (85.3 | /)

Jardin arboré (85.3 | /)

Prairie pâturée (38.1 |)

Expertise « zone humide »	
Critère floristique *source : ETEN*	**Critère floristique** *source : ETEN*
Aucune zone humide floristique	Sol non caractéristique de zone humide

Enjeux liés aux habitats naturels et d'espèces

Les enjeux de conservation sont globalement très faibles à faibles.

Légende de la carte ci-contre :

Aire d'étude

Synthèse des enjeux

Fort

Modéré

Faible

Très faible

Nul

Zones humides

Sondages pédologiques :

Sol caractéristique des zones humides

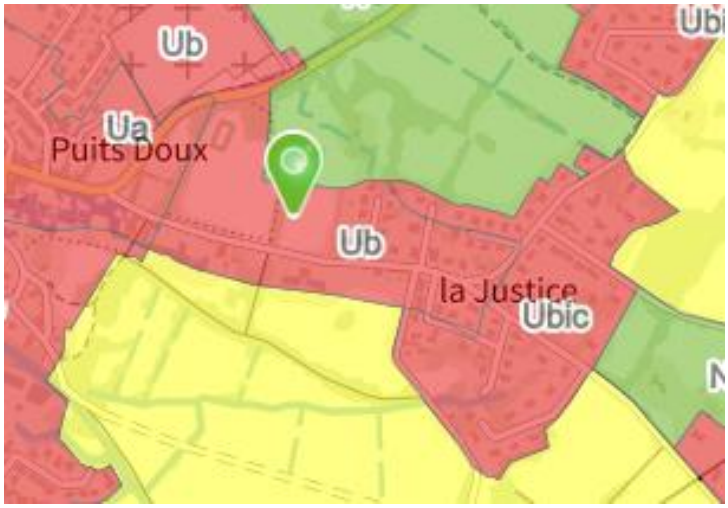
Sol non caractéristique des zones humides

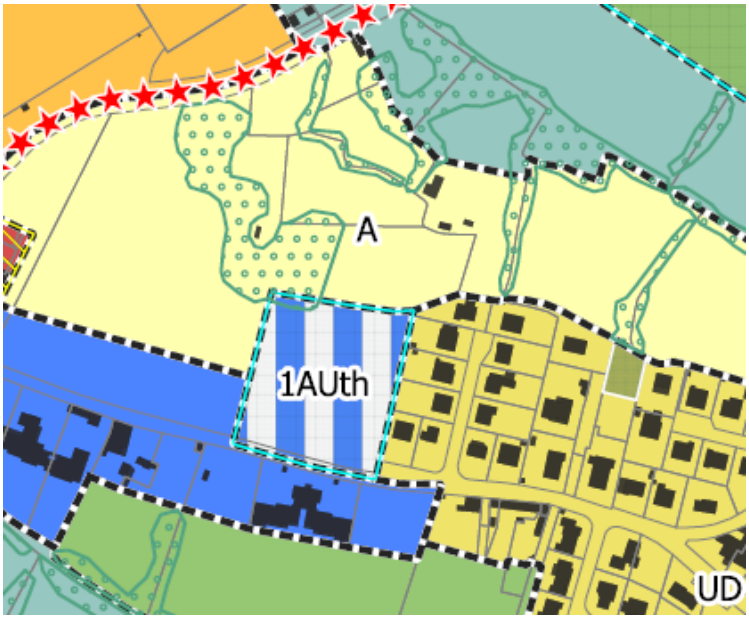
Non expertisé (refus de tarière)

Paramètres environne-mentaux concernés	Sensibilité / enjeux	Incidences brutes notables, avant mesures	Mesures
Biodiversité	Cette zone n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF ou Natura 2000). Enjeux globalement faibles. Pas de rôle au sein des continuités écologiques urbaines.	Destruction d'un milieu à faible enjeu de conservation.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Paysage / Patrimoine architectural	**Participer à la structuration de la place**	Impact visuel de l'opération	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction :** - les bâtiments situés sur sa frange Sud doivent être implantés à l'alignement
Qualité des eaux	Secteur situé dans le zonage d'assainissement collectif. Pas de cours d'eau à proximité.	Le projet sera raccordé à la station d'épuration. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction** : - Raccordement au réseau collectif imposé - L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération
Risque	**Exposition forte au risque « retrait-gonflement des argiles »** **Aléa submersion marine (zones bleue et rouge du PPR)**	Risque de fissures des bâtiments	Pour le retrait-gonflement des argiles, le PLU ne prévoit pas de disposition spécifique en dehors de la règlementation relative au code de la construction, et du principe de précaution qui devra orienter les constructeurs vers des études de sol en cas de sol potentiellement concerné. **Mesure d'évitement** : L'OAP impose des espaces de respiration sur les secteurs concernés par l'aléa submersion marine.
Incidence globale résiduelle après mesures	**Impact faible** Les enjeux environnementaux / paysagers identifiés sur ce secteur font l'objet de mesure d'évitement / de réduction		

7.6.10. Les thermes (OAP 10)

Localisation du secteur concerné





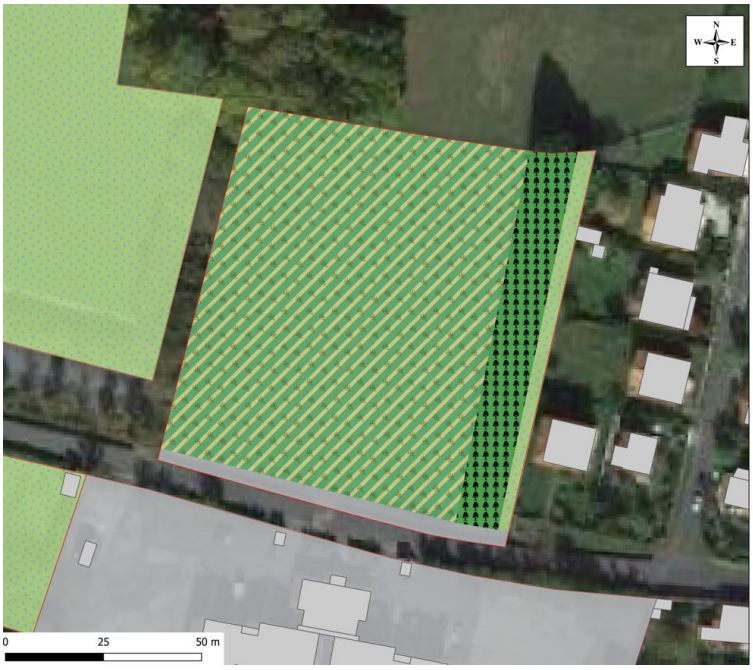
En haut, la zone Ub du PLU avant révision,

En bas, la zone 1AUth du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Sensibilités écologiques

Les inventaires de terrain ont porté sur l'ensemble de l'aire d'étude ci-dessous :



Habitats naturels et anthropiques sur l'aire d'étude

Du point du vue des habitats naturels et anthropiques, l'emprise est principalement occupée par une **prairie mésophile fauchée (38.2)** et bordé par **une haie (84.1).**

Légende :

Aire d'étude

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes / Code EUR28)

Jardin (85.3 | /)

Zones urbanisées, routes et chemins (86 | /)

Prairie fauchée (38.2 | /)

Haie (84.1 |)

Du point de vue de la faune, les inventaires de terrain menés n'ont mis en avant la présence d'aucune espèce protégée au sein de l'aire d'étude.

Expertise « zone humide »

Critère floristique *source : ETEN*	**Critère floristique** *source : ETEN*
Aucune zone humide floristique	Sol non caractéristique de zone humide (1 sondage pédologique réalisé)

Enjeux liés aux habitats naturels et d'espèces

Les enjeux de conservation sont globalement faibles. **La haie présente un enjeu de conservation modéré.**

Légende de la carte ci-contre :

Aire d'étude

Synthèse des enjeux

Fort

Modéré

Faible

Très faible

Nul

Zones humides

Sondages pédologiques :

Sol caractéristique des zones humides

Sol non caractéristique des zones humides

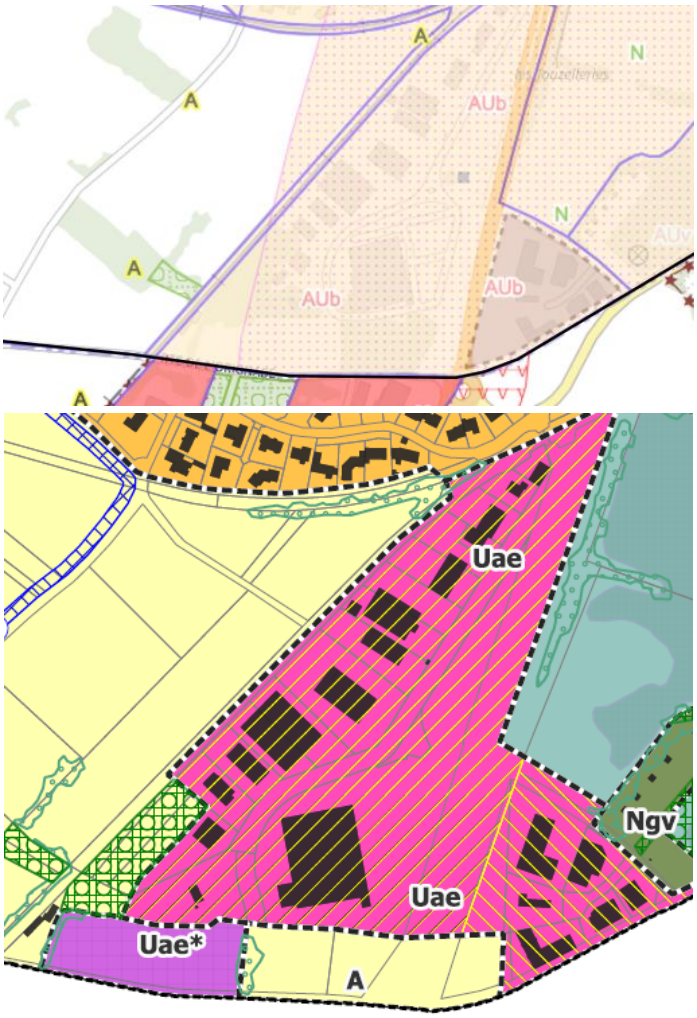
Non expertisé (refus de tarière)

Paramètres environne-mentaux concernés	Sensibilité / enjeux	Incidences brutes notables, avant mesures	Mesures
Biodiversité	Cette zone n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF ou Natura 2000). Enjeux globalement faibles. Pas de rôle au sein des continuités écologiques urbaines.	Destruction d'un milieu à faible enjeu de conservation.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesure de réduction** : sans objet
Qualité des eaux	Secteur situé dans le zonage d'assainissement collectif. Pas de cours d'eau à proximité.	Le projet sera raccordé à la station d'épuration. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble. Le projet n'impacte pas le réseau superficiel qui est absent.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction** : - Raccordement au réseau collectif imposé L'opération doit prévoir la réalisation d'un système d'assainissement des eaux pluviales en privilégiant l'infiltration à l'échelle de l'opération
Risque	**Exposition forte au risque « retrait-gonflement des argiles »**	Risque de fissures des bâtiments	Le PLU ne prévoit pas de disposition spécifique en dehors de la règlementation relative au code de la construction, et du principe de précaution qui devra orienter les constructeurs vers des études de sol en cas de sol potentiellement concerné.
Incidence globale résiduelle après mesures	**Impact faible** Les enjeux environnementaux / paysagers identifiés sur ce secteur font l'objet de mesure d'évitement / de réduction		

7.6.11. Route de L'Orignade (OAP 13)

Localisation du secteur concerné

Ce site de 0,83 ha est localisé à l'Ouest de Saujon, le long de la Route de L'Orignade.



En haut, la zone AUb du PLU avant révision

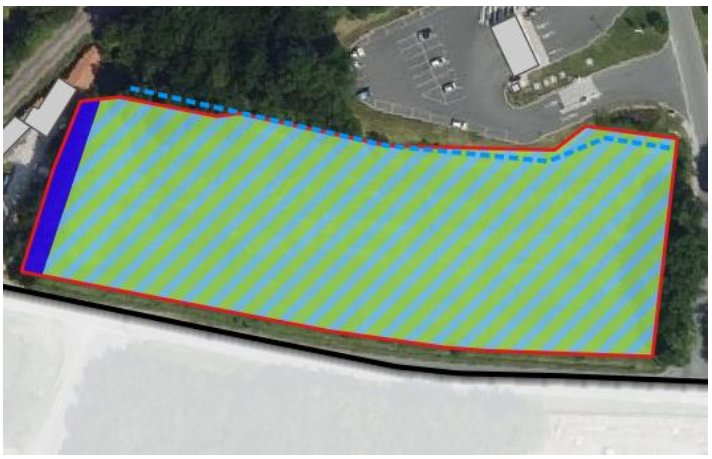
En bas, la zon Uae* du PLU révisé

Rappel du projet communal et historique du zonage :

Ce secteur, dans le PLU avant révision, **était également classé en zone AUb**.

Le secteur est concerné par deux projets. Il doit d'abord accueillir les services techniques du département (bureaux, ateliers, stockage, stationnement), aujourd'hui situés près de la gare de Saujon et appelés à être relocalisés dans le cadre de la réalisation de l'OAP n°7 Gare-Glycines. Il doit ensuite supporter l'aménagement de la Route de L'Orignade, appelée à être élargie dans le cadre de l'aménagement du barreau Sud du contournement de Saujon.

Les inventaires de terrain ont porté sur l'ensemble de la zone Uae*.



Habitats naturels et anthropiques sur l'aire d'étude

Légende de la carte ci-dessus :

Fossés

Habitats naturels et anthropiques

Intitulé (Code CORINE Biotopes / Code EUR28)

Prairie meso-hygrophile (37.2 x 38 | /)

Alignement d'arbres (84.1 | /)

Du point du vue des habitats naturels et anthropiques, l'emprise est occupée par une prairie, un alignement d'arbres et un fossé. Aucune flore protégée n'a été inventoriée.

Du point de vue de la faune, le fossé est favorable à la reproduction des amphibiens. L'alignement d'arbres est également favorable au Grand Capricorne, aux Chauve-souris et au Lucane Cerf-volant. La prairie présente une quantité importante de *Rumex crispus*, plante hôte du Cuivré des marais. Par conséquent, cette prairie apparaît favorable à l'espèce protégée, mais sa présence n'a pu être confirmée (inventaire réalisé hors période de vol).

Expertise « zone humide »	
Critère floristique *source : ETEN*	**Critère pédologique** *source : ETEN*
Végétation en partie humide (pro parte)	Sol non caractéristique des zones humides (2 sondages réalisés)

Enjeux liés aux habitats naturels et d'espèces

Les enjeux de conservation sont globalement modérés.

Légende de la carte ci-contre :

Aire d'étude

Synthèse des enjeux

Fort

Modéré

Faible

Très faible

Nul

Zones humides

Sondages pédologiques :

Sol caractéristique des zones humides

Sol non caractéristique des zones humides

Non expertisé (refus de tarière)

Paramètres environne-mentaux concernés	Sensibilité / enjeux	Incidences brutes notables, avant mesures	Mesures
Paysage / Patrimoine architectural	**Des enjeux d'intégration paysagère existent du fait de la localisation du secteur en bordure de la route de l'Orignade**	Impact sur le paysage perçu	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction :** La frange Nord-Est du site doit être végétalisée au moyen d'arbres, éventuellement complétés par une haie bocagère constituée d'essences et de teintes variées. Il est demandé que les bâtiments et aménagements s'inscrivent discrètement dans le paysage
Biodiversité	Cette zone n'est pas concernée par un périmètre de protection ou d'inventaires du patrimoine naturel (ZNIEFF ou Natura 2000). **Les milieux présentent un enjeu modéré de conservation avec présence potentielle d'espèces protégées.** Aucun habitat ou d'espèce d'intérêt communautaire. Aucune zone humide pédologique mais inventaire complémentaire à mener concernant le critère végétation. Pas de rôle au sein des continuités écologiques urbaines.	Destruction d'un milieu à enjeu modéré de conservation. Destruction potentielle d'habitats d'espèces protégées et de zones humides.	**Mesure d'évitement** : préservation de la haie, habitat d'espèces protégées **Mesure de réduction** : réduction de l'imperméabilisation des sols et donc des zones humides potentielles via un coefficient de pleine terre fixé à 30%
Qualité des eaux	Secteur situé dans le zonage d'assainissement collectif. Présence d'un fossé en bordure nord.	Le projet sera raccordé à la station d'épuration. Les eaux de ruissellement seront gérées dans le cadre du projet d'ensemble.	**Mesure d'évitement** : sans objet **Mesures de réduction traduites dans l'OAP** : Raccordement au réseau collectif imposé par l'OAP et gestion des eaux pluviales par infiltration à l'échelle de l'opération.
Risque	**Exposition forte au risque « retrait-gonflement des argiles »**	Risque de fissures des bâtiments	Le PLU ne prévoit pas de disposition spécifique en dehors de la règlementation relative au code de la construction, et du principe de précaution qui devra orienter les constructeurs vers des études de sol en cas de sol potentiellement concerné.
Incidence globale résiduelle après mesures	**Incidence modérée** **Destruction potentielle d'habitats d'espèces protégées et de zones humides. Des inventaires complémentaires dans le cadre du projet devront être menées.**		

CHAPITRE 8 INDICATEURS, RESUME NON TECHNIQUE ET METHODE D'EVALUATION

8.1 Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan

Dans un souci de proposer le meilleur suivi possible de la mise en œuvre du PLU, il est nécessaire, conformément à la réglementation, de proposer une série d'indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'impact effectif de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de réaliser une évaluation environnementale complète et conforme à la législation, il sera donc nécessaire de dresser une liste d'indicateurs pertinents et facilement mobilisables.

Ces indicateurs, en lien avec les thématiques fortes de l'état initial de l'environnement, doivent traiter des espaces naturels, des déplacements, des réseaux, de la consommation d'espace et de l'emprise au sol ou encore des pollutions et nuisances présentes sur le territoire.

Ces indicateurs seront présentés sous la forme de tableaux de suivi ci-après et reprennent les objectifs du PADD

Indicateur de suivi de l'objectif : Renforcer l'engagement dans la protection de l'environnement				
Thématique	**Libellé de l'indicateur**		**Unité de mesure**	**Source de données**
Paysage	**1**	**Intégration paysagère des zones de développement urbain**	Pour chaque opération d'aménagement : Vérification de la bonne mise en place des dispositions strictes et des recommandations des OAP	Permis d'aménager Commune
Valeur de référence et/ou valeur cible du PADD		**Périodicité / fréquence**	**Objectif(s) de cet indicateur**	
Valeur de référence : OAP		3 ans	Il s'agira de vérifier que les OAP du PLU aient, lors de leurs mises en œuvre, bien permis d'intégrer les nouveaux projets aux sites existants. Au besoin, les OAP du PLU, ainsi que le règlement écrit, pourraient évoluer.	

Indicateur de suivi de l'objectif : Renforcer l'engagement dans la protection de l'environnement				
Thématique	**Libellé de l'indicateur**		**Unité de mesure**	**Source de données**
Paysage / Patrimoine	**2**	**Préservation et valorisation des éléments structuraux du paysage**	Bilan des éléments de paysage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	Commune
Valeur de référence et/ou valeur cible du PADD		**Périodicité / fréquence**	**Objectif(s) de cet indicateur**	
Valeur de référence : Eléments de paysage (L.151-19 du Code de l'Urbanisme) identifiés sur le zonage du PLU – surface : 73,3 ha		3 ans	Le PLU s'est donné l'ambition de protéger les éléments structuraux du paysage et du patrimoine grâce à l'outil L.151-19 du Code de l'Urbanisme. L'objectif sera d'identifier le maintien de l'intérêt paysager et patrimonial des éléments identifiés sur le zonage.	

Indicateur de suivi de l'objectif : Renforcer l'engagement dans la protection de l'environnement				
Thématique	**Libellé de l'indicateur**		**Unité de mesure**	**Source de données**
Milieux naturels / Trame verte et bleue	**3**	**Suivi et préservation des milieux humides**	Etablir un bilan cartographique et chiffré (hectare) des zones humides identifiées au sein de l'aire d'étude de l'évaluation environnementale du PLU	Commune
Valeur de référence et/ou valeur cible du PADD		**Périodicité / fréquence**	**Objectif(s) de cet indicateur**	

Valeur de référence : cartographie des zones humides présente dans l'état initial de l'environnement	3 ans	Il s'agira de vérifier que le PLU, lors de sa mise en œuvre, ait bien permis d'intégrer et protéger les milieux humides identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale. La surface totale des milieux humides sera ainsi calculée.

Indicateur de suivi de l'objectif : Protection et valorisation du territoire communal				
Thématique	**Libellé de l'indicateur**		**Unité de mesure**	**Source de données**
Ressource en eau	**4**	**Etat de la ressource en eau (qualité / quantité)**	Etat (qualité / quantité) des masses d'eau superficielle et souterraine du territoire	Agence de l'Eau Adour Garonne

Valeur de référence et/ou valeur cible du PADD	**Périodicité / fréquence**	**Objectif(s) de cet indicateur**
Etat des masses d'eau souterraine « FRFGG03 » et « FRFG094 » : Mauvais états quantitatif et chimique Etats des masses d'eau souterraine « FRFG073A », « FRFG075A », « FRFG075B », « FRFG080A» et « FRFG078A **»**: bons états quantitatif et chimique Etat de la masse d'eau superficielle « FRFT02 » : moyen état écologique et bon état chimique Etat des masses d'eau superficielle « FRFR12 » et « FRFRT2_2 » : Mauvais état écologique et bon état chimique Etat de la masse d'eau superficielle « FRFRT2_1 » : Bons états écologique et chimique	Fréquence de révision du SDAGE	Il s'agira de cerner l'impact de l'urbanisation sur l'état de la ressource en eau, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

Indicateur de suivi de l'objectif : Production de logements, dont les logements locatifs sociaux				
Thématique	**Libellé de l'indicateur**		**Unité de mesure**	**Source de données**
Logement	**5**	**Production de logements**	Nombre de logements produits	Commune
Valeur de référence et/ou valeur cible du PADD		**Périodicité / fréquence**	**Objectif(s) de cet indicateur**	
800 logements dont 500 en intensification et 300 en extension + environ 450 LLS au sein de la production totale de logements		Annuelle	L'objectif est de mesurer le nombre de logements réalisés, la surface consommée, la part réalisée en intensification et en extension urbaine, mais aussi la production de logements locatifs sociaux	

Indicateur de suivi de l'objectif : Données démographiques				
Thématique	**Libellé de l'indicateur**		**Unité de mesure**	**Source de données**
Population	**6**	**Accueil d'habitants et classes d'âge**	Nombre de personnes et classes d'âge	Commune et INSEE
Valeur de référence et/ou valeur cible du PADD		**Périodicité / fréquence**	**Objectif(s) de cet indicateur**	
Les 800 logements escomptés doivent permettre l'accueil d'environ 1100 habitants supplémentaires à l'horizon du PLU. Sans que des objectifs précis soient fixés, l'objectif est de ralentir le vieillissement de la population et de maintenir la mixité générationnelle.		3 ans	L'objectif est d'adapter la programmation des opérations de logements, et notamment la part des différentes typologies (T2, T3, T4, T5 et +) au sein des secteurs couverts par des OAP afin d'assurer un renouvellement générationnel de la population.	

8.2 Résumé non technique

8.2.1. Les orientations générales du PADD et leur traduction réglementaire

La connaissance que les élus ont du territoire et le diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du PLU ont permis de mettre en exergue un ensemble d'enjeux et de structurer le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) autour de quatre grandes orientations.

RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES ET ATOUTS LIES A L'EAU

La situation de Saujon est marquée par **la présence de l'eau et le positionnement sur un carrefour d'échange** (voir notamment et le 3.1 et 4.3). C'est à partir de ces deux atouts, et avant tout par la prise en compte des enjeux ambivalents liés à l'eau, que les élus souhaitent construire l'avenir de leur commune.

La présence de l'eau constitue en effet à la fois une contrainte et une chance. La **contrainte** se manifeste de différentes manières : caractère inondable des parties basses de la commune, remontées de nappe, axes de ruissellement pluvial, zones humides, sensibilité hydraulique de multiples terrains. Omniprésents, hautement impactants, ces paramètres doivent être **considérés en amont de toute décision d'aménagement.**

L'eau constitue également un **atout indéniable** à l'origine de **nombreuses aménités du territoire** - port de Ribérou, aire de loisirs de La Lande, paysages remarquables, biodiversité et fonctions écologiques variées -, et forme la **locomotive économique de la ville,** à travers les activités touristiques et de loisirs pré-citées, mais aussi la présence d'un établissement thermal de renommée nationale, dont la dimension curative de l'eau est reconnue.

Par sa prévalence et son poids dans l'identité et l'économie saujonnaises, l'eau se positionne comme l'enjeu et le moteur premiers en matière d'aménagement du territoire. L'enjeu de **prise en compte des contraintes et atouts liés à l'eau** s'est donc imposé comme 1ère orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

> Traduction réglementaire

Prendre en compte les contraintes et risques liés à l'eau

La prise en compte des contraintes et risques liés à l'eau se conçoit **de l'échelle macro à l'échelle micro,** c'est-à-dire de l'échelle territoriale aux règles qui s'appliquent aux tissus urbanisés, voire à la parcelle. Elle s'est donc traduite à l'échelle du territoire communal, à travers la mise en place de zones de protection des **espaces remarquables,** l'application de la **Loi Littoral,** et la protection du **chevelu hydraulique.** Au sein des tissus agglomérés, on relève la création de zones de **protection des espaces sensibles d'un point de vue hydraulique,** limitant même parfois l'extension des constructions actuelles, des **choix d'urbanisation évitant les secteurs les plus sensibles**, la protection de certains **boisements,** dont le rôle dans l'**infiltration des eaux pluviales** est important, ainsi que la définition d'outils permettant **de gérer les eaux.**

Affirmer l'identité de la commune et le développement économique et touristique

Cet objectif se traduit par la création de secteurs spécifiques favorisant le développement de **l'activité thermale** - dont le dynamisme est primordial pour l'économie et la renommée de la commune -, par un ensemble de dispositifs visant à **conforter le dynamisme du port de Ribérou,** mais aussi **l'aire de loisirs de La Lande et** les **campings existants.** L'**accès au fleuve** et **la valorisation de ses berges** sont en outre facilités.

CONFORTER UN CARREFOUR D'ECHANGES HISTORIQUE

Longtemps, Saujon a été le premier franchissement de la Seudre depuis l'aval. Cette situation a conduit à une **convergence de voies de communication** routières d'abord et ferroviaires ensuite. La convergence routière a été propice au **développement commercial,** et au développement d'un **cœur de bourg actif.** Deuxième foyer de population derrière Royan au sein de la CARA, les élus souhaitent **conforter le rôle de pôle d'équilibre territorial de la ville.**

Cette ambition se traduit à différentes échelles. La commune doit d'abord **accompagner le développement démographique** et la production des 800 logements liés à sa politique de **rééquilibrage social.** Cette démarche suppose d'œuvrer à **l'intégration des futurs logements et opérations de logements** tant d'un point de vue social, que paysager ou urbain, mais aussi **d'adapter l'offre d'équipements** existante.

Le **confortement économique** est ensuite souhaité, à travers différents axes d'intervention : mise en place d'une stratégie commerciale à même de redynamiser le **commerce de proximité,** développement économique du territoire par **l'accueil et le développement d'entreprises variées,** renforcement de son **positionnement touristique,** à travers l'appui au secteur thermal, la qualité d'accueil, la pratique douce et la mise en valeur paysagère du territoire, et enfin pérennisation de **l'activité agricole,** notamment à travers la préservation des terres et des exploitations.

Le confortement du carrefour d'échanges historique se traduit enfin en matière de **transport et de déplacements.** La **gare,** dont la vocation intermodale a été mise en valeur par la CARA, constitue un atout premier et les élus ont à cœur de permettre la densification et la structuration de l'urbanisation à ses abords. L'accès aux **transports en commun** (bus) et de développement des **pratiques douces** sur le territoire, notamment cyclables, constituent également des enjeux importants.

> Traduction réglementaire

Accompagner le développement démographique

L'accompagnement du développement démographique de la commune se traduit notamment par la définition d'un **cadre de cohésion fonctionnelle, sociale et paysagère des futures constructions,** au sein de la ville et en extension. Il se concrétise également à travers la **relocalisation des Services Techniques Départementaux,** qui permet de développer l'habitat au plus près de la gare et de faciliter le fonctionnement desdits services, et à travers la création d'un pôle d'**équipements sportifs et de loisirs** à l'Ouest de la ville, au lieu-dit L'Hôpital, en lien avec le projet de création de 200 logements environ prévu à cet endroit.

Conforter l'économie

Le confortement économique se concrétise tout d'abord à travers une **redynamisation du commerce de proximité.** Celle-ci se manifeste notamment par un resserrement géographique de l'offre commerciale et une spécialisation des Zones d'Activité Economiques, qui, en dehors des supermarchés existants, ne sont plus destinés à accueillir des petits commerces. **Les ZAE** disposent en outre de règles **spécifiques facilitant le développement des activités en place, l'accueil de nouvelles entreprises et l'amélioration de leur cadre paysager,** dans une perspective de renforcement de leur attractivité. Un **secteur d'extension** à vocation économique est en outre projeté au lieu-dit « L'Hôpital ».

Renforcer le positionnement touristique du territoire

L'appui au développement touristique du territoire se traduit tout d'abord par l'ensemble des mesures prises en faveur de la **protection des espaces naturels et agricoles, du patrimoine bâti et naturel,** mais aussi par les **mesures prises en faveur des structures existantes** (thermes, aire de loisirs, campings, structures d'hébergement).

Pérenniser l'activité agricole

Le soutien à l'activité agricole se traduit avant tout par une **modération de la consommation d'espace,** qui permet la préservation de l'outil premier que constituent les terres agricoles. Il se concrétise également par un **choix des secteurs d'extension** respectant au maximum, eu égard aux différentes contraintes, les activités agricoles existantes, et, enfin, par la création d'une zone dédiée, dont la délimitation et les dispositions réglementaires permettent **la préservation, le développement et l'évolution des sièges d'exploitation.**

Améliorer la mobilité

L'amélioration de la mobilité constitue un levier essentiel au confortement du carrefour d'échanges historique que constitue Saujon. Elle se concrétise notamment à travers une **densification et une structuration du quartier d'habitat situé autour de la gare,** et plus largement par un développement maximal de l'habitat près du réseau de transports en commun, mais aussi par la création de **continuités douces,** à l'intérieur de la ville existante, au sein des secteurs de développement, et entre ces nouveaux secteurs et la ville existante. Des actions en faveur de l'amélioration du **stationnement** sont également prévues.

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS, STRUCTURER ET EMBELLIR LA VILLE

La commune s'est sensiblement étendue à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, notamment sur la base d'une typologie de logement individuel et familial. Ce développement eu deux effets. Le premier est de ne pas rendre le logement accessible à tous. Aussi, afin de **promouvoir une mixité - tant générationnelle que sociale -**, mais aussi pour répondre aux objectifs de la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain** (SRU), la commune souhaite s'investir dans la production de logements sociaux et de logements de tailles diversifiées.

Le second effet a trait à la **structuration** et au **cadre paysager** de la ville, dont la lisibilité s'est affaiblie, et que les élus souhaitent donc réaffirmer. La prise en compte de ce défi prend appui sur la déclinaison locale de la Loi Littoral et se traduit aussi notamment à travers la sédimentation et la **structuration d'un centre élargi,** recalibré par rapport aux extensions des dernières décennies, la formation de véritables **séquences urbaines** participant à la lisibilité de la ville, l'amélioration paysagère des **quartiers périphériques** et le **traitement des limites** des ensembles agglomérés avec les espaces naturels et agricoles.

La structuration et l'amélioration paysagère du territoire s'envisagent enfin à travers une **mise en valeur de l'identité des différentes composantes du territoire,** un accompagnement global des **formes urbaines, du patrimoine, de l'aspect des constructions et des espaces publics,** mais aussi par l'accompagnement des évolutions des **zones artisanales et industrielles,** et notamment de la ZAE de la Croix du Bourdon / La Roue.

> Traduction réglementaire

Une diversification de logements « durable »

La diversification des logements souhaitée (vocation et taille) est envisagée de manière « durable », dans le sens où un **équilibre** a été recherché entre **objectifs importants de production de logements sociaux et intégration des futures opérations** à la ville et à la population existantes. De fait, de nombreuses opérations sont développées **au cœur de la ville**, sur des emprises de taille relativement modestes, favorisant leur « greffe » à l'existant, et une **mixité sociale** et de typologies d'habitations est promue au sein des opérations les plus conséquentes. Concrètement, la diversification de l'offre de logements se traduit majoritairement par de fortes proportions de logements sociaux et une diversification des tailles de logements imposées par le **cadre d'aménagement des différents secteurs en densification et en extension de la ville existante.** L'accueil des **Gens du Voyage** est également promu.

La structuration du territoire et l'affirmation des qualités paysagères

La structuration du territoire et l'affirmation de ses qualités paysagères se traduit à **différentes échelles :** à l'échelle des **espaces naturels et agricoles,** à l'échelle des **espaces urbanisés,** mais aussi dans le **rapport que les uns et les autres entretiennent** (articulation des « pleins » et des « vides »).

Ainsi, à l'échelle communale, en plus des éléments de protection déjà évoqués, **l'application de la Loi Littoral** permet de limiter le mitage et de rendre plus franche la limite entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles.

A l'échelle des tissus urbanisés et des secteurs en extension, les dispositions établies pour les différentes zones permettent, quant à elles, à la fois de **densifier la ville** en la **structurant** et en **respectant la variété des tissus urbains en présence,** et d'encadrer **l'aspect des futures constructions.**

Parmi les outils déployés, on note aussi un dispositif de **protection spécifique du patrimoine bâti et paysager,** des actions en faveur de la **mise en valeur de certains sites** et l'application du **Règlement Local de Publicité** auquel le PLU renvoie.

RENFORCER L'ENGAGEMENT DANS LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Eu égard au **patrimoine environnemental riche et sensible** qui caractérise Saujon, comme aux **enjeux environnementaux majeurs** qui impactent notre époque, la commune souhaite enfin marquer son **engagement dans la protection de l'environnement.**

Celle-ci se concrétise en premier lieu par une **politique active en matière de modération de la consommation d'espaces** dans le cadre de la mise en œuvre du projet de territoire, mais aussi par un ensemble de mesures à même d'assurer la protection de la **biodiversité** et des **milieux naturels** et la préservation de la **ressource en eau,** de limiter **les pollutions, les nuisances et les risques,** ou encore dans la facilitation de la production **d'énergies renouvelables.**

> Traduction réglementaire

La 4ème orientation du PADD constitue **une orientation de synthèse des autres orientations du PADD** dans la mesure où nombre de ses objectifs, transversaux, ont déjà été annoncés dans le document. La démarche appliquée en matière de modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est explicitée ci-après. En matière **d'énergie renouvelable,** le PLU permet l'équipement des bâtiments - en contexte urbain ou agricole notamment -, et prévoit, dans un temps ultérieur, la délimitation d'une zone spécifiquement dédiée à leur production.

8.2.2. La modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Les différentes parties du chapitre 6, et notamment les 6.2 et 6.3 expliquent l'ensemble des mesures prises en matière de densité ou d'aménagement afin de **minimiser la consommation d'espace générée par le PLU.** En effet, en matière de **besoins liés à l'habitat :**

- un travail important de **densification de la ville existante** a été effectué avant même de songer à toute extension urbaine. Il se traduit à travers :
    - un **repérage fin** des possibilités de construction par comblement des **dents creuses** et **division parcellaire** (voir le 3.4) ;
    - une **forte potentialité de construction retenue** au sein de ce repérage (50% des dents creuses et presque 2/3 des divisions parcellaires) ;
    - la prise en compte du potentiel de reconquête de **logements vacants** et de **mutabilité** de certains bâtiments ;
    - l'application d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) impliquant une **forte densité** sur un ensemble d'emprises libres, **dès le dépassement du seuil des 3 000 m² ;**
    - la définition de sites de **renouvellement urbain,** eux aussi couverts par des OAP associées à une **forte densité ;**
- un effort non moins important en termes de **densité** au sein des **secteurs projetés en extension.**

Ainsi :

- **l'équilibre intensification / extension résultant est de 60% / 40%** (voir le 6.3.1.1), voire 65% / 35% ;
- les densités imposées par le PLU dans les secteurs d'extension s'échelonnent de 15 logements / hectare - pour le secteur ténu et complexe à mettre en œuvre de « Coccinelle » -, à 120 logements / hectare pour les secteurs d'intensification de « CCAS » et du « Fief », la **densité moyenne résultante** étant de **35 logements / hectare**.

L'équilibre intensification / extension, comme la densité appliquée aux futures opérations soulignent tous deux l'effort fourni par la commune dans la démarche d'**usage parcimonieux des terres agricoles et naturelles.** La consommation totale d'espace dédié à l'habitat, qui englobe les secteurs d'extension, comme quelques constructions isolées en frange de zone urbaine, représente un peu plus de **10 hectares.**

Ensuite, en matière de **besoins liés aux équipements,** la commune a limité l'extension à **deux secteurs.** Le premier vise à relocaliser les Services Techniques Départementaux et le second accompagne les **200 nouveaux logements** créés en périphérie Ouest de la ville. L'équipement projeté présente une importante **programmation d'activités,** sans création de délaissés, faisant là aussi état d'une préoccupation quant à la consommation d'espace. Les zones d'extension dédiées aux équipements représentent **2,2 hectares.**

Enfin, en matière de **besoins liés à l'activité,** seuls deux secteurs ont été identifiés. Ils ont été demandés par des établissements en place - dont l'établissement des thermes dont la vitalité est primordiale pour la commune -, après démonstration de l'absence d'autre alternative (voir notamment le 6.1.2.1). Les autres possibilités d'extension ou d'accueil d'activités étant toutes projetées au sein des zones existantes, **1,36 hectare** est projeté en extension pour l'activité.

En définitive, les besoins liés à la réalisation du projet communal de Saujon comptabilisent **un peu plus de 14 hectares.** Ils correspondent donc à un **effort de modération de la consommation d'espace d'un peu plus de 40 % par rapport à la décennie passée** (voir le 3.2.2).

Un projet de PLU vertueux

En conclusion, en prenant en compte tout à la fois :

- la logique de l'eau sur son territoire,
- les objectifs de dynamisation économique,
- la préservation de son cadre paysager, bâti, comme naturel,
- les enjeux environnementaux en présence,

la commune de Saujon fournit **d'importants efforts en termes de renouvellement urbain et de densité** afin de répondre à ses obligations de production de logements sociaux, **en impactant au minimum les espaces naturels et agricoles.**

8.2.3. Résumé non technique de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution

MILIEU PHYSIQUE

➲ Le climat

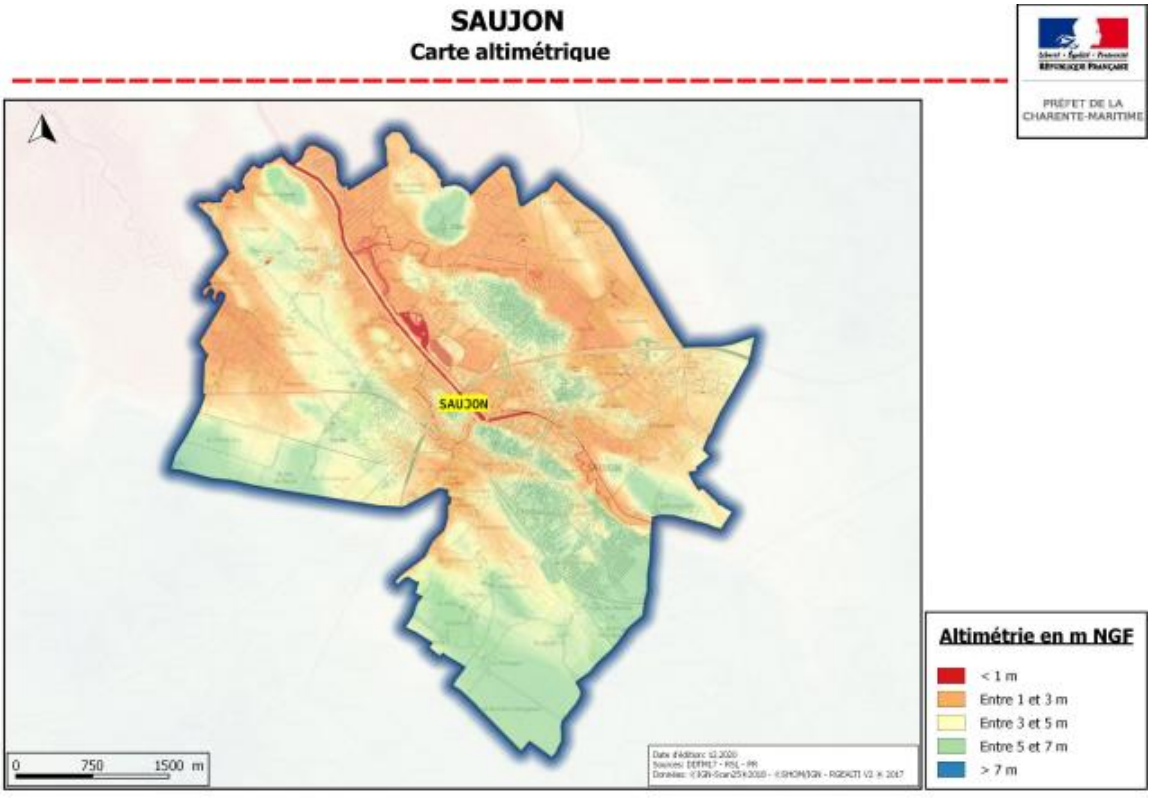
Selon l'analyse des températures, de la pluviométrie, des vents et de l'ensoleillement, la commune de Saujon bénéficie d'un climat agréable, **typique d'un climat océanique** (des étés chauds et secs et des hivers doux et pluvieux). Le territoire peut cependant subir des tempêtes automnales et hivernales parfois violentes (Xynthia), de par son exposition aux vents d'ouest.

Ainsi, ce climat agréable et ensoleillé peut représenter une réelle attractivité pour la commune, tant en termes de démographie qu'en termes d'installation et de développement des énergies renouvelables.

➲ Relief

La commune de Saujon se situe à l'ouest du département, à une dizaine de kilomètre du bord de l'océan Atlantique et sur la partie méridionale de la presqu'île d'Arvert. Ainsi, la commune se caractérise par un très faible relief, composé d'une étendue plane dont l'altitude s'élève progressivement d'Ouest en Est, altitudes variant entre 0 et 10m. Le paysage de plaine alterne avec le paysage de marais.

Les plaines, à vocation agricole, présentent un relief entre 5 et 10m. Très ouvertes et faiblement boisées, les haies y sont quasi inexistantes. Les marais, de 0 à 5 m, on distinguera les marais directement liés à la Seudre en aval du bourg de Saujon, et ceux en amont. En aval, à vocation agricole, ils supportent de la grande culture, principalement du maïs, mais aussi des zones de loisirs comme la base de la Lande. En amont de Saujon, du côté de Chaillonnais, les marais sont plus orientés vers l'élevage. L'environnement est alors marqué par la présence de haies persistantes de type bocager.



Topographie sur la commune de SAUJON

➲ Contexte hydrogéologique et hydrographique

La commune place dans le **grand bassin versant Adour-Garonne**.

Saujon est une commune littorale de Charente-Maritime, soumise à la loi littoral et à ses principes d'urbanisation. Le réseau hydraulique qui traverse la commune se ramifie autour de la Seudre suivant plusieurs lignes principales.

La Seudre : Elle traverse la commune suivant une ligne sud-Est / Nord-Ouest en présentant la particularité d'une rivière canalisée en amont du bourg, doublée de son ancien lit, puis amorce son embouchure vers l'océan à la sortie de l'agglomération après les écluses de Ribérou.

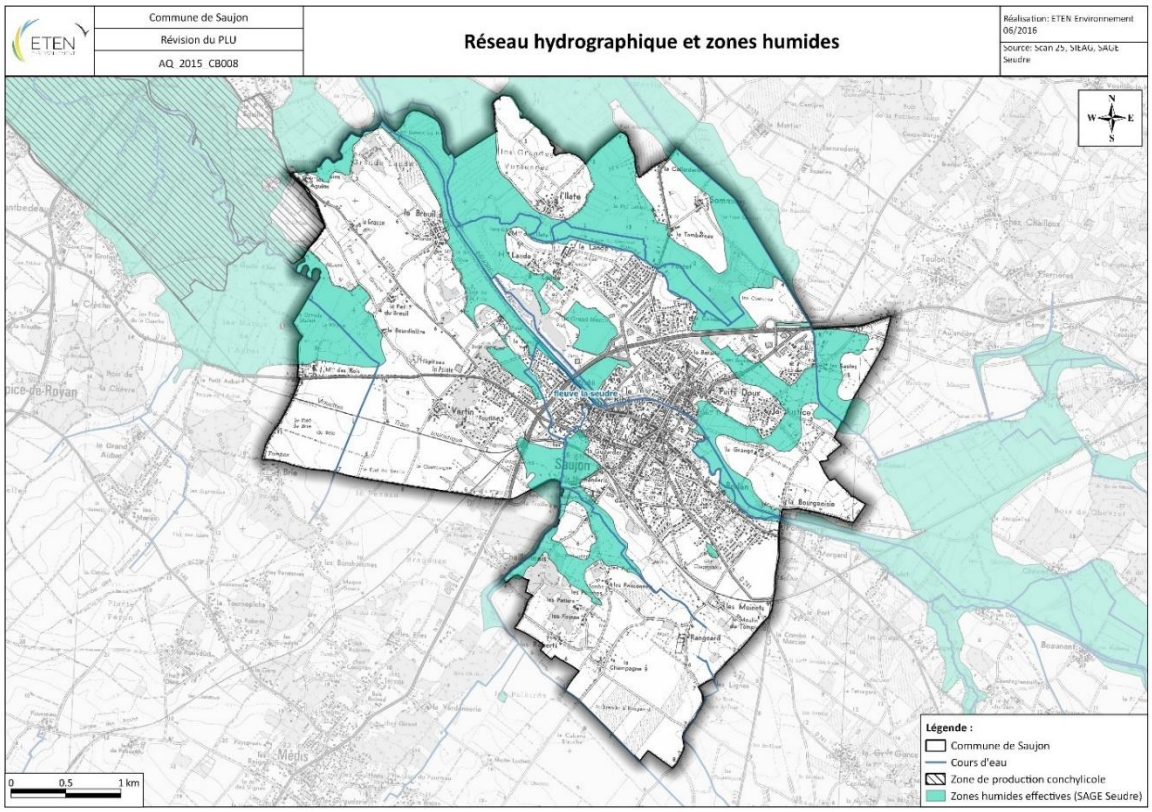
Le Berthus : Un des affluents de la Seudre, ce ruisseau provient du sud de la commune vers Médis, traverse Chaillonnais puis dispose de deux raccordements canalisés vers la Seudre :

- au port de Saujon à travers la zone urbanisée.
- au lieudit Le Treuil en passant entre deux zones urbanisées.

Le Ruisseau de La Justice : Affluent de la Seudre, il s'y raccorde à l'entrée du bourg.

Le Ruisseau de La Croix Du Bourdon : En liaison par les plus hautes eaux avec le Ruisseau de La Justice, il constitue un premier contournement hydraulique des zones urbanisées (La Lande, Lotissement des Grillons, Lotissement Les Erables, Bourg de Saujon).

Le Canal de Dercie : Depuis le chenal de Dercie, affluent de la Seudre sur la commune de l'Eguille en aval de Saujon, le canal remonte sur la commune de Saujon en faisant limite avec Sablonceaux jusqu'à la route nationale 150



Réseau hydrographique et zones humides sur la commune de Saujon

On recense quatre masses d'eau souterraine sur la commune :

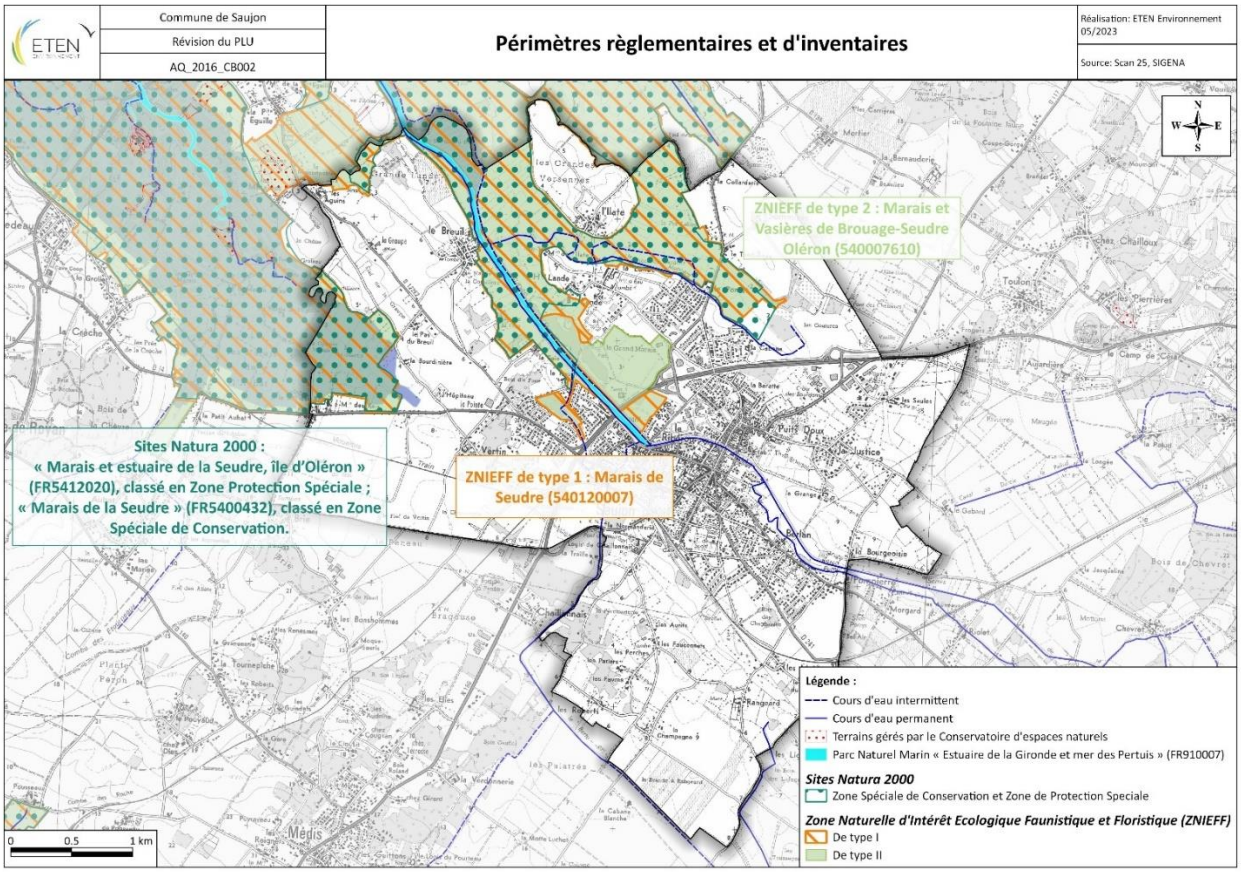
- **2 masses d'eau libres** :
  - **FRFG093 :** Multicouche calcaire du Turonien-Coniacien-Santonien dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre ;
  - **FRFG094 :** Calcaires, calcaires marneux et grès du sommet du Crétacé supérieur (Santonien supérieur à Maastrichtien) des bassins versants de la Charente, de la Seudre et de la Gironde en rive droite
- **5 masses d'eau captives** : « Calcaires, grès et sables de l'infracénomanien /cénomanien nord-aquitain » de code « FRFG075 », « Calcaires, et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain » de code « FRFG073 », « Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien » de code « FRFG078 », « Calcaires, grès et sables du turonien-coniacien libre BV Charente-Gironde », de code « FRFG093 » et enfin « Calcaires et calcaires marneux du santonien-campanien BV Charente-Gironde » de code « FRFG094 ».

MILIEU BIOLOGIQUE

➲ Périmètres réglementaires d'inventaires du patrimoine naturel : une commune marquée par de nombreux sites d'intérêt remarquable

Parc naturel marin	Le parc naturel marin est l'une des catégories d'aires marines protégées françaises. Adapté à de grandes étendues marines, cet outil a pour objectif de contribuer à la protection et à la connaissance du patrimoine marin (naturel et culturel), tout en promouvant le développement durable des activités liées à la mer. Le conseil de gestion de parc, composé d'acteurs locaux (élus, services de l'État, usagers et professionnels de la mer, scientifiques, associations, etc.), assure la gouvernance. **Saujon est concernée, jusqu'à l'écluse de Ribérou, par le Parc naturel marin « Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis » (FR910007), créé le 15 avril 2015. Le plan de gestion 2018-2033 a été validé en 2018.**
Le réseau Natura 2000	La commission européenne a fixé le 21 mai 1992 le principe d'un réseau européen de zones naturelles d'intérêt communautaire. Son objectif est de favoriser le maintien de la biodiversité des espèces et des habitats naturels sur l'ensemble de l'espace communautaire en instaurant un ensemble cohérent de sites remarquables tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles. **Sur la commune de Saujon, on dénombre 2 sites Natura 2000 :** ▪ **Le site Natura 2000 « Marais et estuaire de la Seudre, île d'Oléron » (FR5412020), classé en Zone Protection Spéciale ;** ▪ **Le site Natura 2000 « Marais de la Seudre » (FR5400432), classé en Zone Spéciale de Conservation.**
Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique,	Deux types de ZNIEFF existent : - Les ZNIEFF de type 1 : il s'agit de secteurs d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'association d'espèces ou de

Floristique et Faunistique (ZNIEFF)	milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. - Les ZNIEFF de type 2 : ceux sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I. **La commune de SAUJON est concernée par 2 ZNIEFF.** ▪ **ZNIEFF de type I : Marais de Seudre (540120007)** ▪ **ZNIEFF de type II : Marais et Vasières de Brouage-Seudre Oléron (540007610)**



Périmètres d'inventaires et réglementaires sur la commune de Saujon

La révision du PLU de SAUJON doit donc tenir compte et préserver ces espaces d'intérêt écologique majeur dont la conservation et l'intérêt biologique est essentielle. Ils constituent de véritables cœurs de biodiversité.

➲ Analyse du patrimoine biologique

Analyse des milieux naturels et anthropiques sur la commune

Plusieurs visites de terrain ont été réalisées par ETEN Environnement en 2016 et en 2022. Les inventaires de terrain menés au sein de l'aire d'étude des milieux naturels ont permis d'identifier 27 types d'habitats naturels et anthropiques. Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire n'a été observé au sein de l'aire d'étude. Les habitats naturels présentant les enjeux de conservation les plus importants correspondent aux milieux humides mais aussi de boisements de feuillus autochtones.

Description de la flore sur la commune

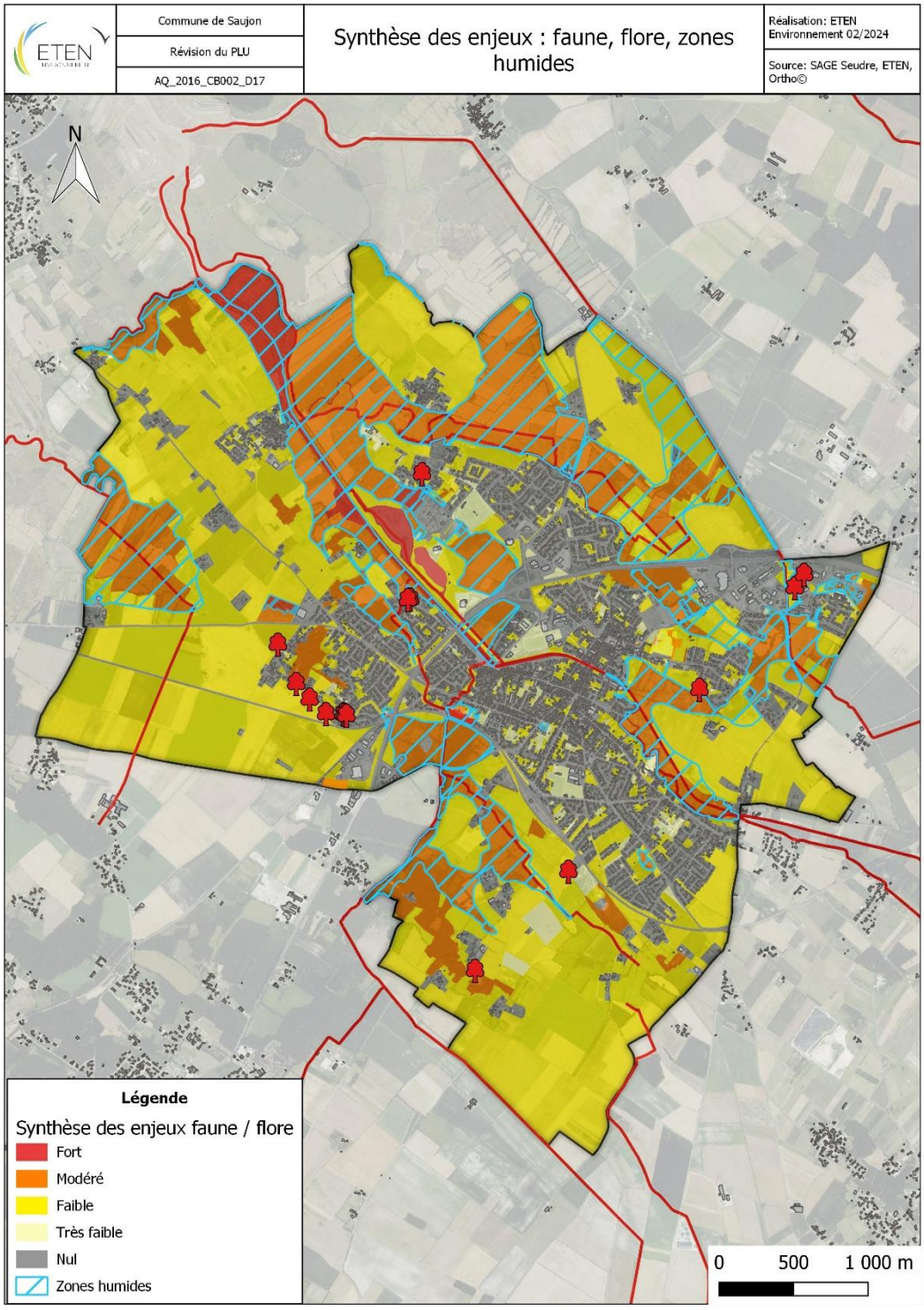
Aucune espèce floristique protégée n'a été observée lors des prospections de terrain.

Description de la faune sur la commune

Le tableau suivant présente les enjeux liés aux différents taxons sur le territoire communal.

Habitats naturels	Habitats d'espèces associés	Enjeu correspondant
Réseau hydrographique / Plans d'eau	Habitat préférentiel pour la réalisation du cycle biologique des poissons, crustacés (Ecrevisse à pattes blanches), amphibiens, odonates, reptiles (Cistude d'Europe au niveau des plans d'eau), mammifères et autres espèces inféodées aux milieux aquatiques (Aigrette garzette, Spatule blanche, Balbuzard pêcheur,...) / Important corridor écologique favorable au transit des espèces aquatiques et terrestres (chiroptères, grands mammifères,...).	**Enjeu fort**
Fourré humide de Saules / Roselières	Formations arbustives de zones humides favorables à la reproduction des espèces des amphibiens/odonates et au refuge de nombreuses espèces d'oiseaux comme le Butor étoilé, le Phragmite aquatique, le Busard des roseaux ou encore de mammifères	**Enjeu fort**
Arbres remarquables	Chênes remarquables favorables à la réalisation du cycle biologique des coléoptères saproxyliques (Lucane cerf-volant,..), au refuge des espèces cavicoles (chiroptères)	**Enjeu fort**
Prairie humide / prairie mésohygrophile	Milieux prairiaux humides favorables à la réalisation du cycle biologique des amphibiens, odonates et rhopalocères (Cuivré des marais) ainsi qu'à l'alimentation d'espèces semi-aquatiques (Aigrette garzette, Grande Aigrette, Cigogne blanche,…)	**Enjeu modéré**
Boisement acidiphile / Bosquets / Chênaie verte / Formation arborée	Boisements de feuillus favorables à la nidification d'espèces d'oiseaux, à la réalisation du cycle biologique d'espèces saproxyliques, au refuge d'espèces cavicoles (chiroptères), au refuge des grands mammifères durant la période diurne et à la réalisation du cycle biologique de nombreuses espèces communes	**Enjeu modéré**
Alignements d'arbres / Haie	Habitats favorables à la réalisation du cycle biologique des coléoptères saproxyliques (Lucane cerf-volant), au refuge des espèces cavicoles (chiroptères) / Corridor écologique favorable au transit des espèces terrestres et chiroptères	**Enjeu modéré**
Prairies mésophiles	Milieux prairiaux favorables à la réalisation du cycle biologique des espèces de rhopalocères (Damier de la succise), au refuge et à la chasse des reptiles (Couleuvres, Lézards), à la recherche de proies des rapaces (Faucons, Bondrée, Busards,...) et chiroptères, et à l'alimentation d'espèces d'oiseaux (Pie-grièche écorcheur).	**Enjeu faible**
Fourrés / Friches / Roncier	Milieux semi-fermés favorables à de nombreuses espèces de passereaux et de mammifères	**Enjeu faible**

Habitats naturels	Habitats d'espèces associés	Enjeu correspondant
Culture/Prairie pâturées	Habitats soumis à une agriculture intensive : habitats favorables à l'alimentation d'espèces d'oiseaux (passereaux, rapaces,…) lors des opérations de fauche, labour ou de récolte des cultures	**Enjeu faible**
Jardin / Parcs / Espace vert / Zone remaniée / Chemin / Route / Zone urbanisée	Habitats fortement influencés par l'Homme, milieux urbains, milieux dégradés et colonisés par des espèces invasives : milieux peu favorables pour la faune locale	**Enjeu très faible**



Synthèse des enjeux faune, flore, zones humides à Saujon

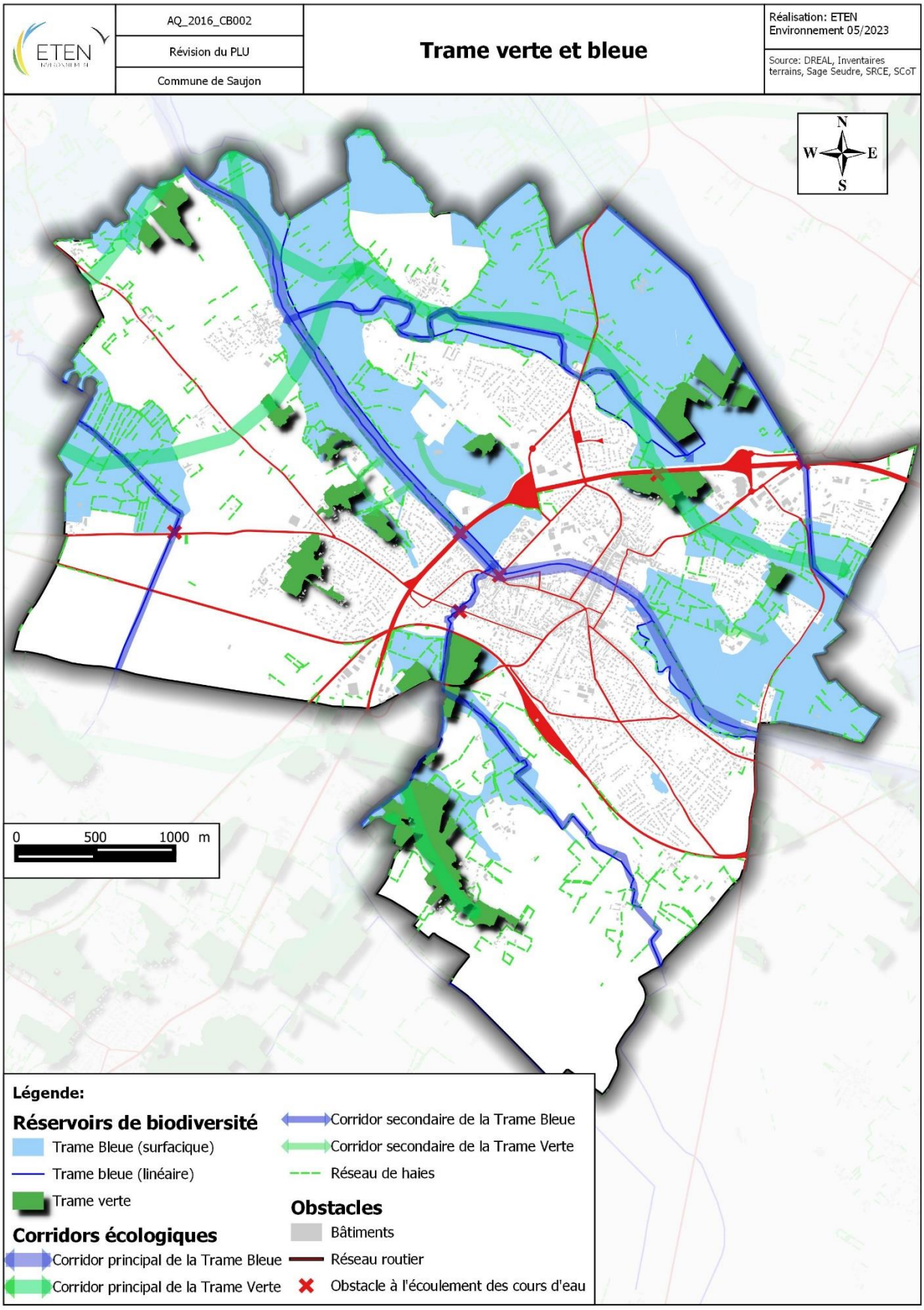
➲ **Trame verte et bleue**

Trame bleue (milieux aquatiques et milieux humides)

	Eléments cartographiques de la TVB du SRADDET	Eléments cartographiques de la TVB du SCOT	Eléments de la TVB identifiés dans le PLU de Saujon
Réservoirs de biodiversité	L'ensemble du **réseau hydrographique de la commune** **Les zones humides** de la vallée de la Seudre et des marais.	Le SCOT en cours de révision identifie en tant que réservoirs de biodiversité **les zones humides** de la vallée de la Seudre et au Sud de Saujon.	L'ensemble du **réseau hydrographique de la commune et sa ripisylve** **Les zones humides** de la vallée de la Seudre et des marais (identifiées par le SAGE)
Corridors	Corridor d'importance régionale en lien avec **la Seudre**.	Le SCOT en vigueur ne recense aucun corridor sur le territoire de Saujon. Toutefois, le SCOT en cours de révision identifie **deux corridors entre deux zones humides de la vallée de la Seudre.**	Les **cours d'eau et milieux associés** constituent des corridors aquatiques humides.

Trame verte (milieux forestiers et bocagers)

	Eléments cartographiques de la TVB du SRADDET	Eléments cartographiques de la TVB du SCOT	Eléments de la TVB identifiés dans le PLU de Saujon
Réservoirs de biodiversité	**Les secteurs de bocage** de Saujon	Le SCOT en cours de révision identifie en tant que réservoir de biodiversité **Le secteur de bocage** au sud de Saujon	Les **principaux boisements** sont identifiés en tant que réservoirs de biodiversité.
Corridors	**Corridors diffus**	Le SCOT en vigueur ou en cours de révision ne recense aucun corridor de la trame verte sur le territoire de Saujon.	Le **réseau de haies** est identifié comme corridors écologiques.



Trame verte et bleue à Saujon

RESSOURCES NATURELLES : PRESSIONS, GESTION ET QUALITE

➲ Utilisation de la ressource en eau

Une ressource utilisée pour l'alimentation en eau potable

La commune de Saujon, comme plus de 60% du territoire de l'ancienne région Poitou-Charentes, est alimentée par des sources d'eaux souterraines. Au sein du Pays Royannais, Saujon fait partie du secteur de Royan / Saujon historiquement alimenté par les principaux captages de Saujon « La Bourgeoisie » et de Chenac « Chauvignac », puis complété dans les années 1990 par les forages de Royan « St Pierre & Marché de Gros », d'Arces/Gironde « Le Terrier » en 2013 et enfin de Médis « Combes de l'Ardillier » en 2016. 3 masses d'eau souterraines sont alors concernées :

- « calcaires et calcaires marneux du santonien-campanien BV Charente-Gironde »
- « calcaires, grès et sables de l'infracénomanien/cénomanien nord-quitain »
- « calcaires, et sables du turonien coniacien captif nord-aquitain »

➲ Gestion de la ressource en eau

Des documents cadre de gestion de la ressource en eau

Des documents concernent la commune de Saujon pour gérer la ressource en eau :

- Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Adour-Garonne »** document nécessaire à l'atteinte ou au maintien du bon état qualitatif et quantitatif des masses d'eau.

- Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Seudre »**

Gestion des eaux usées et eaux de ruissellement pour limiter les pollutions

L'ensemble des eaux usées collectées sur la commune sont dirigées vers la station d'épuration (STEP), située Chemin du Peux Blanc, sur la commune de Saint-Palais-sur-Mer, au lieu-dit « La Broussette ». Elle possède une capacité maximale de 175 000 EH.

14 communes sont raccordées sur cet ouvrage (Arvert, Breuillet, Chaillevette, L'Éguille-sur-Seudre, Étaules, Les Mathes, Mornac-sur-Seudre, Médis, Royan, Saint-Augustin, Saint-Palais-sur-Mer, Saint-Sulpice-de-Royan, Saujon et Vaux-sur-Mer) ainsi que quelques bâtiments et habitations de La Tremblade et Le Chay.

La présence de très nombreux campings sur la commune des Mathes-La Palmyre entraine une augmentation particulièrement conséquente de la charge polluante à traiter en période estivale. Dans ce cadre, la mise en service depuis 2008 de la station d'épuration des Mathes-La Palmyre est pleinement justifiée. Elle permet d'autre part de réduire la charge à traiter sur la station de St-Palais-sur-Mer lors de cette période spécifique et contribue ainsi globalement à une amélioration du système d'assainissement.

La commune de Saujon est très peu concernée par l'assainissement individuel.

RISQUES MAJEURS ET NUISANCES

➲ Risques naturels

Les risques naturels présents sur le territoire de Saujon :

- **Le risque inondation dont remontées de nappes,**
- **Le risque « retrait-gonflement des argiles »,**
- **Le risque sismique,**
- **Le risque Transports de matières dangereuses.**

Risques inondation

Commune soumise à un territoire à risque important d'inondation (TRI) : Oui

Commune soumise à un Plan de prévention des Risques Naturels Submersion marine – inondation fluviale : Oui, approuvé le 2 novembre 2022

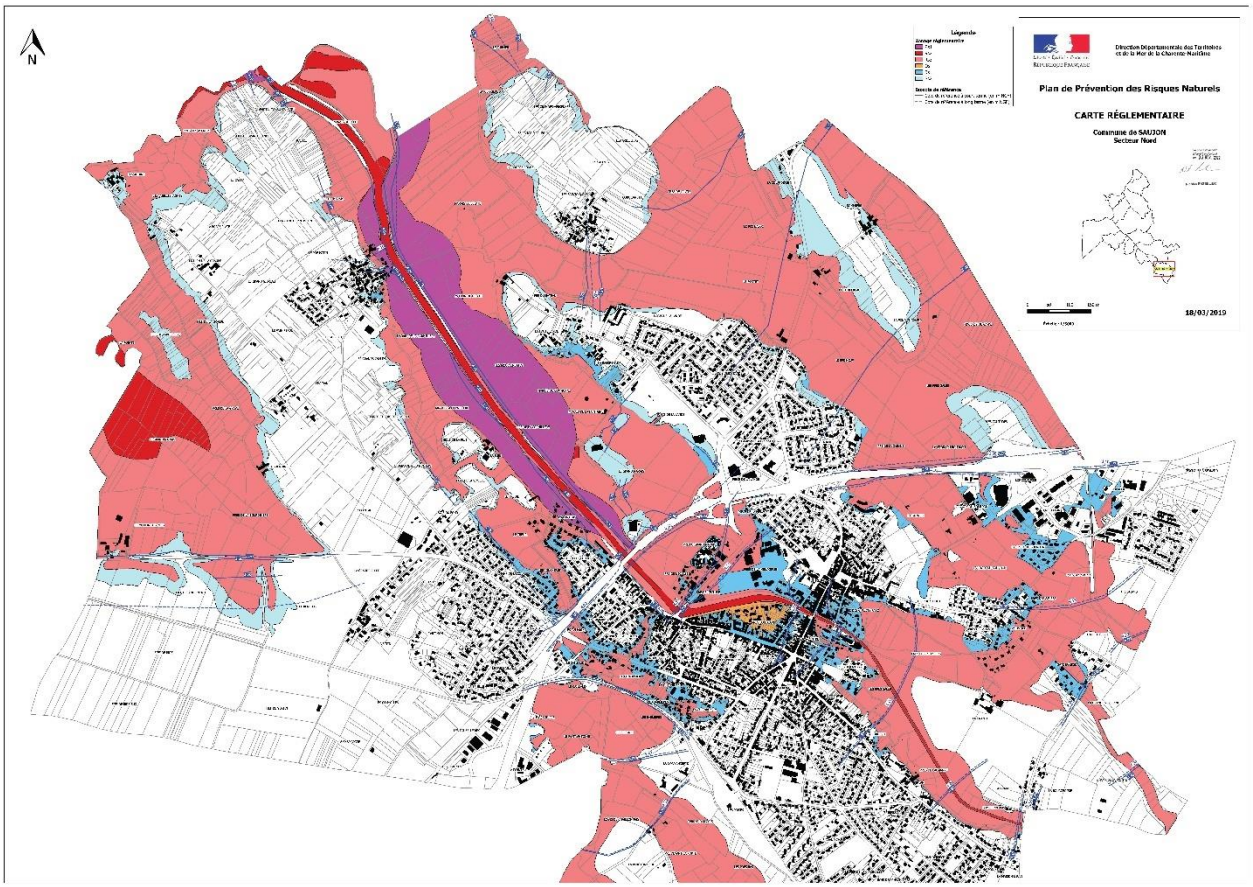
Commune faisant l'objet d'un programme de prévention (PAPI) : Oui

La commune de Saujon est impactée par les risques submersion marine et inondation fluviale.

Les secteurs inondables sont donc au niveau de la Seudre, de ses affluents et des plaines alluviales et marais qui s'y associent. Les inondations fluviales et des problèmes de submersions marines se répètent chaque année, avec un phénomène de conjonction des risques.

Dans le cadre de la Prévention des Risques Naturels, le Préfet de la Charente-Maritime a prescrit, par arrêtés du 20 décembre 2017, l'élaboration des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), risques Littoraux (érosion littorale et submersion marine), pour 14 communes des « bassin de la Seudre et des marais de Brouage ». Ce nombre a ensuite été porté à 13 du fait de la fusion des communes de Marennes et Hiers-Brouage.

En effet, face aux événements tempétueux répétés, une grande partie du littoral français (façades de la Manche, de l'Atlantique et de la Méditerranée) est concernée par les risques d'érosion littorale et de submersion marine. Cela a notamment été le cas, en Charente-Maritime, lors des événements hydrométéorologiques du 27 au 28 février 2010 (tempête Xynthia) et du 27 décembre 1999 (tempête Martin) qui ont engendré de nombreux dégâts sur l'ensemble de la façade Atlantique et de ses terres basses (sur-verse par-dessus les protections ou par destruction de celles-ci et submersions généralisées sur l'ensemble des zones basses du territoire).



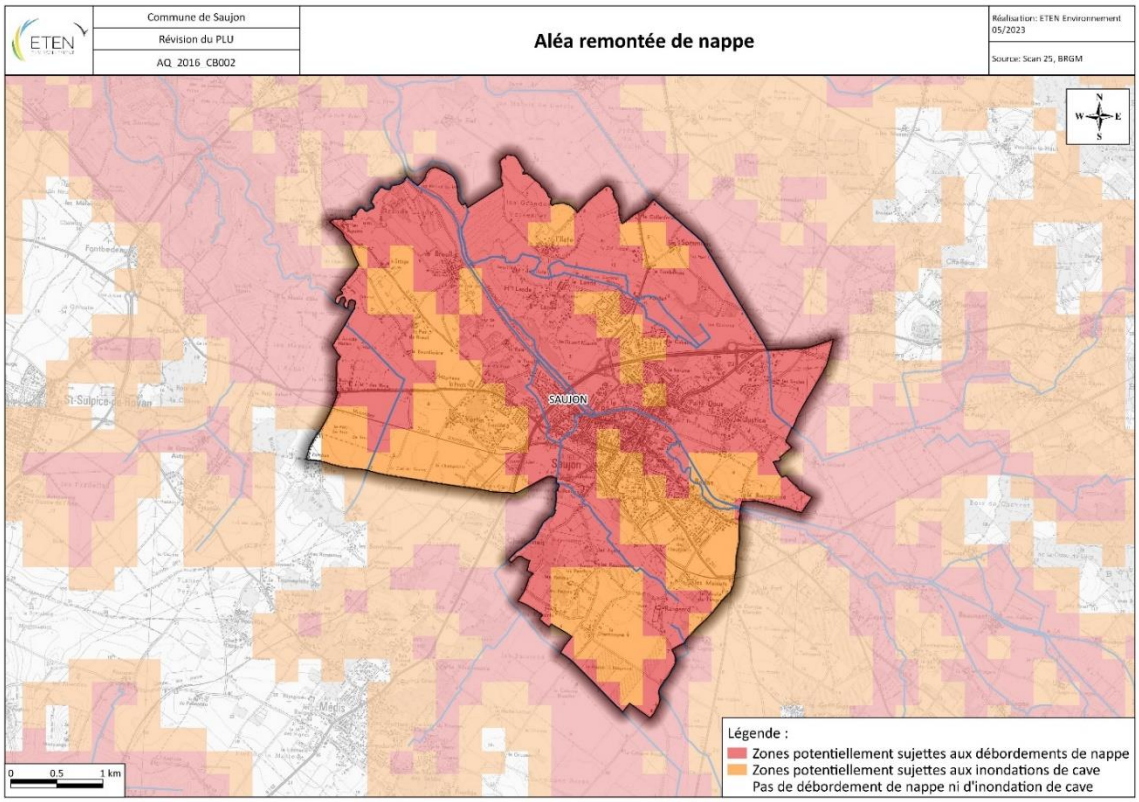
Les zonages réglementaires liés aux risques littoraux			
Les zones à caractère inconstructible		Les zones à caractère constructible	
	la zone rouge Rs1 zones submersibles situées dans la bande de précaution en arrière des ouvrages de protection ou en zone de danger extrême, hors zone d'érosion identifiée en zone Re		**la zone bleue Bs1** zones urbanisées en aléa faible à court terme
	la zone rouge Rs2 zones submersibles en aléa très fort à court terme		**la zone bleue claire Bs2** – zones urbanisées comprises entre les limites des deux aléas (court terme et long terme) – zones naturelles en aléa nul à court terme et faible à long terme
	la zone rouge Rs3 – zones naturelles en aléas faible, modéré et fort pour l'aléa court terme – zones naturelles hors aléa à court terme et en aléas modéré, fort et très fort pour l'aléa long terme – zones urbanisées en aléa modéré et fort pour l'aléa court terme		

Risques Remontées de nappes

La commune de Saujon est concernée par l'aléa remontée de nappes qui se caractérise par l'élévation exceptionnelle du niveau de la nappe phréatique entraînant un type d'inondation particulier : l'inondation par « remontées de nappes ».

A Saujon, on retrouve :

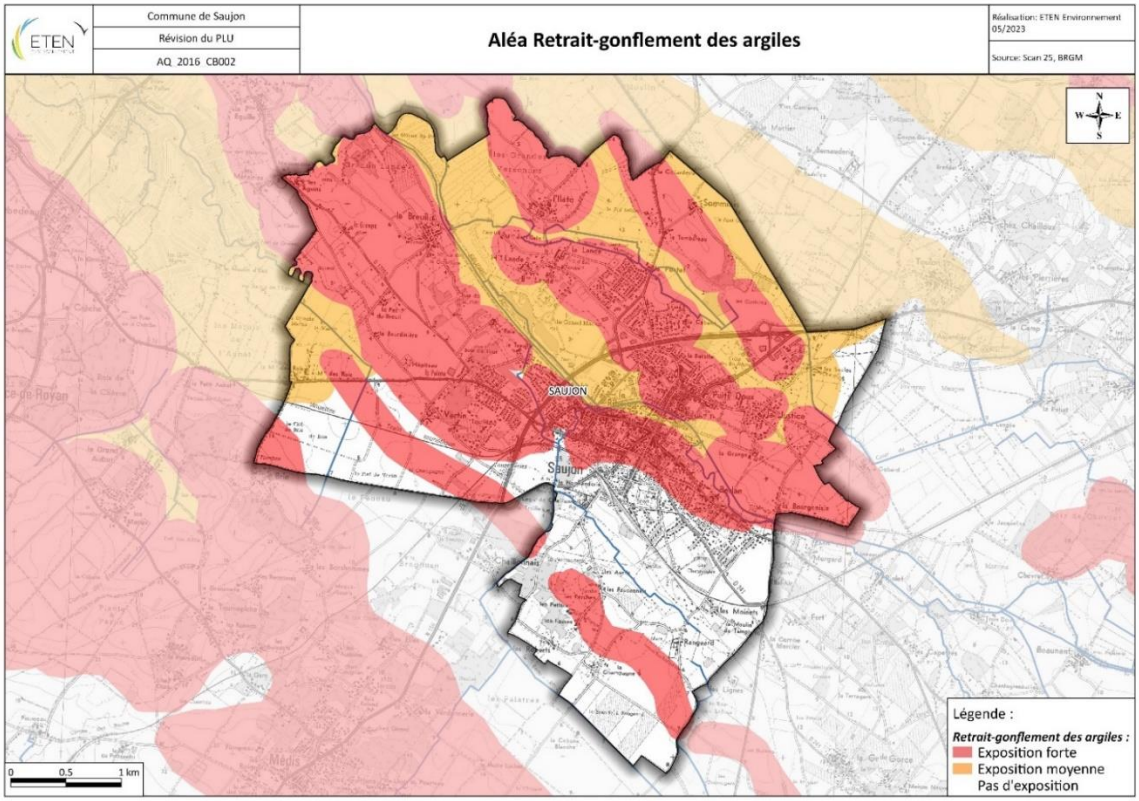
- **Des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave** ;
- **Des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe**, correspondant en grande partie aux secteurs d'inondations fluviale et submersion marine.



Le risque de remontée de nappe à Saujon

Risque lié au retrait-gonflement des argiles

Une grande partie du territoire de Saujon est concernée par une exposition moyenne à forte au retrait-gonflement des argiles.



L'aléa retrait-gonflement des argiles à Saujon

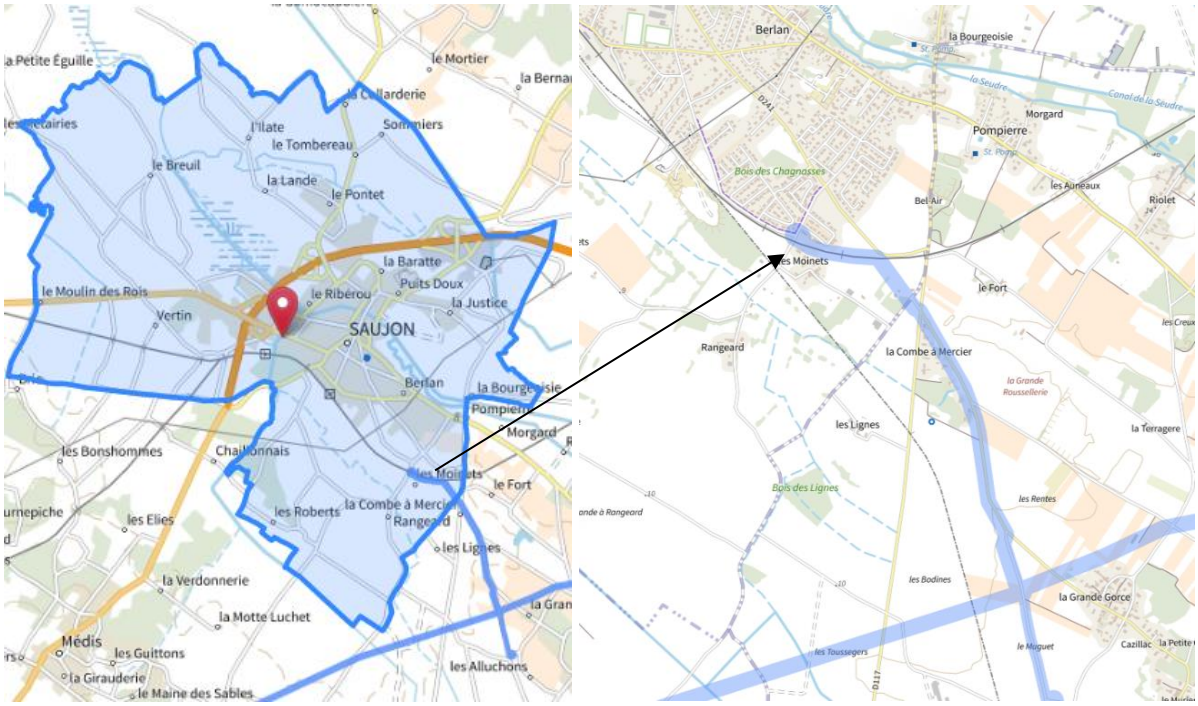
Risque sismique

La commune se situe dans une zone de sismicité 2, soit faible.

➲ Risques technologiques

Risque de Transport de Matières Dangereuses

La commune de Saujon est concernée par le risque de Transport de Matières Dangereuses par la présence d'une canalisation de gaz naturel vers le secteur des Moinets.

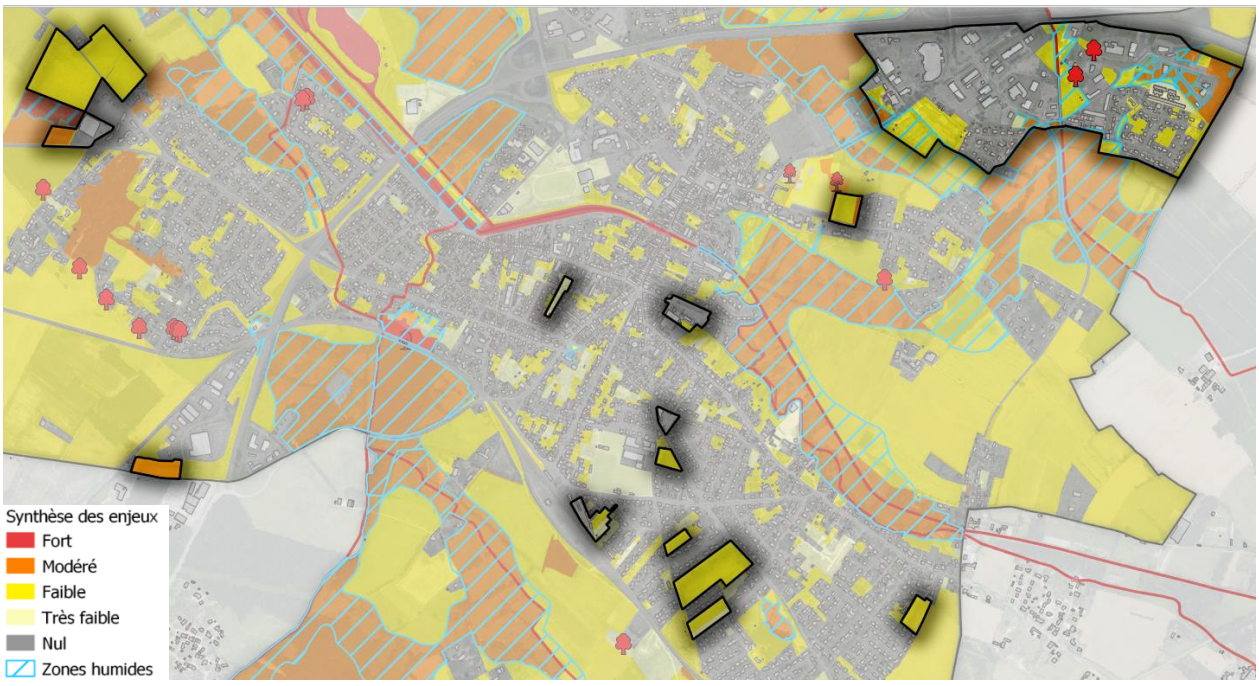


Le risque en matière de transport de matières dangereuses à Saujon (canalisation de gaz naturel)

8.2.2. Résumé non technique des incidences et mesures environnementales

Le Plan Local d'Urbanisme de Saujon s'efforce de concilier développement économique et préservation environnementale, dans un souci permanent de préserver les grands équilibres du territoire. En effet, la commune est implantée sur un territoire unique à très grande valeur écologique, identitaire et patrimoniale, qui fait sa richesse et qui a constitué au fil des années le moteur de son développement. Ainsi, aujourd'hui, les projets d'aménagements se doivent de tenir compte de tous les impératifs de préservation environnementale pour pérenniser le cadre de vie, et ne pas détériorer de manière durable voire irréversible cet écosystème fragile et complexe que constitue le territoire de Saujon.

Dans cet esprit, le plan local d'urbanisme de Saujon propose un développement urbain peu consommateur d'espace naturel ce qui traduit la volonté de la commune de proposer un développement raisonné, et correctement dimensionné au regard des besoins du territoire et des enjeux de préservation environnementale. Ce développement raisonné est rendu possible par la présence sur le territoire de l'ensemble des réseaux collectifs nécessaires (eau potable, assainissement eaux usées et pluviales, électricité, transports en commun), correctement dimensionnés pour accueillir de nouvelles constructions sur le territoire.



Synthèse des enjeux écologiques et secteurs d'OAP retenus

En ce sens, le PLU prévoit la création d'un nombre maximum de logements d'environ 800 logements. Ce chiffre raisonnable au regard de la taille de la commune et de ses besoins de développement, est tout à fait cohérent avec la capacité des réseaux collectifs présents sur le territoire.

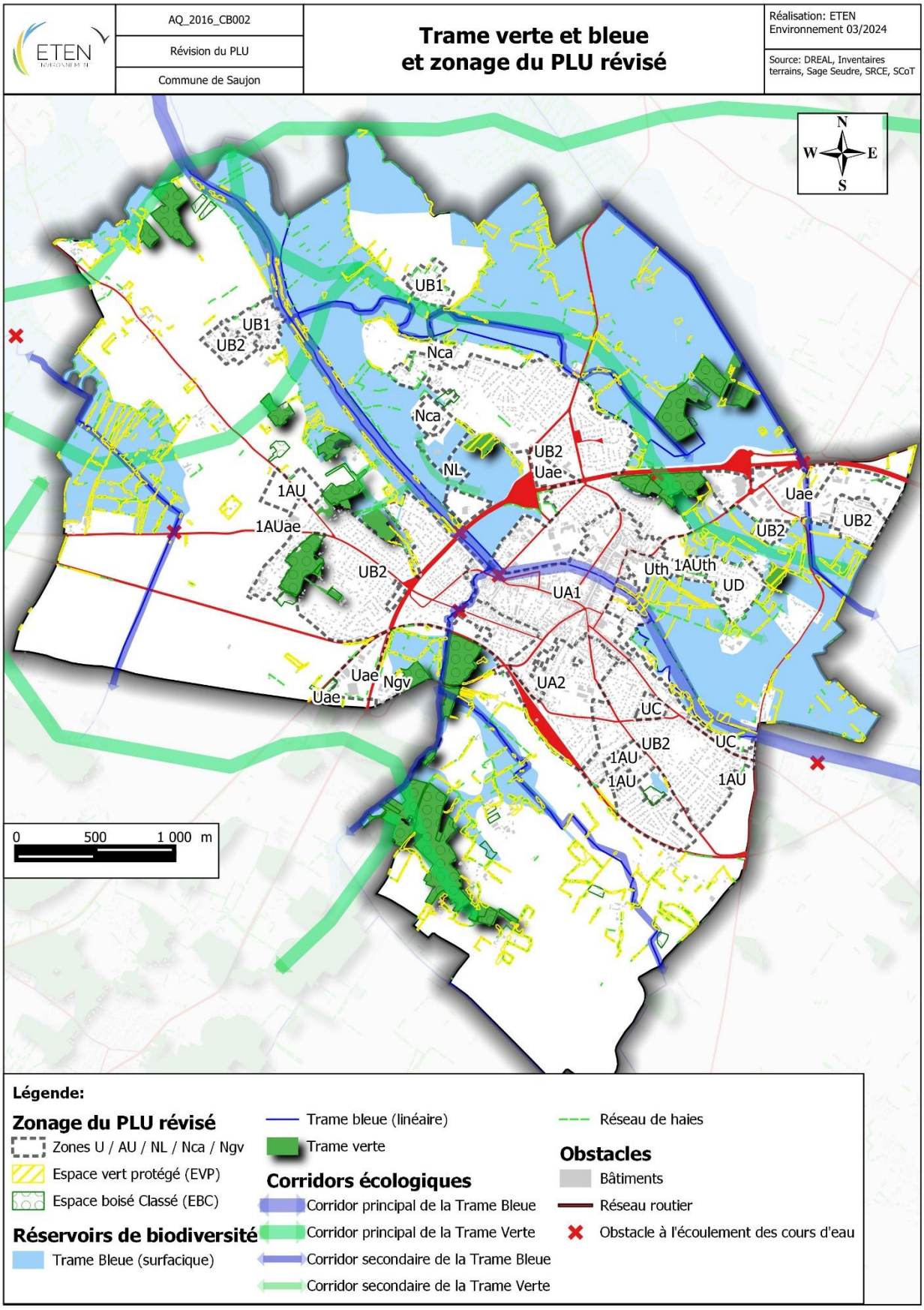
En ce qui concerne la préservation de l'environnement, il est à noter que le plan local d'urbanisme prévoit une stricte prise en compte des impératifs en la matière sur le territoire. Ainsi, le règlement du PLU imposera de fait un raccordement de toutes les nouvelles constructions au réseau d'assainissement collectif, ainsi qu'une infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Cette disposition réglementaire est

fondamentale dans la mesure où le rejet des eaux de pluie dans les eaux du bassin sans traitement préalable pourrait constituer une incidence négative sur leur équilibre, et générer une pression additionnelle sur le milieu.

La préservation du cadre de vie se traduit par le classement des principaux boisements en EVP (Espaces Verts à Protéger) ou EBC (Espaces Boisés Classés) qui, pour ce dernier, les protège de fait de toute altération intempestive (coupe rase par exemple), mais aussi par le maintien du classement d'un grand nombre de constructions (individuelles et/ou collectives) en Eléments de patrimoine à protéger.

Ainsi, il conviendra de rappeler pour conclure que les objectifs de développement de la commune s'appuient sur une prise en compte proportionnée des enjeux environnementaux, en cohérence avec l'ensemble des documents supra communaux qui s'appliquent de fait au territoire (SDAGE/ SAGE/ PPRN, SRADDET…).

DE FAIT, ET SOUS RESERVE DU RESPECT STRICT DES PROJETS COMME DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES, LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAUJON NE SERA PAS DE NATURE A GENERER DES INCIDENCES NEGATIVES MAJEURES ET DURABLES SUR L'ENVIRONNEMENT COMMUNAL ET SUPRA COMMUNAL.


AQ_2016_CB002
Révision du PLU
Commune de Saujon
Trame verte et bleue
et zonage du PLU révisé
Réalisation: ETEN Environnement 03/2024
Source: DREAL, Inventaires terrains, Sage Seudre, SRCE, SCoT
N
W
E
S
UB1
UB1
UB2
Nca
Nca
NL
UB2
Uae
1AU
1AUae
UB2
UA1
Uae
UB2
UB2
Uth
1AUth
UD
Uae
Ngv
Uae
UA2
UC
UB2
UC
1AU
1AU
1AU
0
500
1 000 m
Légende:
Zonage du PLU révisé
Zones U / AU / NL / Nca / Ngv
Espace vert protégé (EVP)
Espace boisé Classé (EBC)
Réservoirs de biodiversité
Trame Bleue (surfacique)
Trame bleue (linéaire)
Trame verte
Corridors écologiques
Corridor principal de la Trame Bleue
Corridor principal de la Trame Verte
Corridor secondaire de la Trame Bleue
Corridor secondaire de la Trame Verte
Réseau de haies
Obstacles
Bâtiments
Réseau routier
Obstacle à l'écoulement des cours d'eau

8.3 Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

Il est ici question de présenter la méthode utilisée pour la démarche de l'évaluation environnementale, et les différentes étapes de sa réalisation, qui conduisent à déterminer si la mise en œuvre du PLU sera de nature à générer ou non des impacts négatifs sur l'environnement.

Ainsi, l'évaluation environnementale a été conduite selon la méthode expliquée ci-après.

Les objectifs de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale s'attache à mesurer l'impact du plan (PADD, Orientations ou projets d'aménagement, règlement et Zonage) sur l'état initial de l'environnement décrit dans le diagnostic, et plus précisément sur les grands enjeux environnementaux présents sur le territoire.

Ainsi, le but premier de l'évaluation environnementale est de **définir si le projet urbain de la municipalité est susceptible ou non d'avoir un impact négatif sur l'environnement**, et de déterminer le cas échéant les mesures nécessaires pour éviter ou réduire cet impact. Elle s'appuie donc sur une analyse contextualisée qui tienne compte des spécificités territoriales, et a été menée au regard des informations immédiatement disponibles sur les différents projets d'urbanisation prévus sur le territoire. En effet, il s'agit d'anticiper autant que possible les effets de la mise en œuvre de ces projets, au regard de l'état initial de l'environnement.

L'évaluation environnementale permet enfin de proposer des **indicateurs de suivi environnemental,** qui serviront à mesurer l'impact (positif ou négatif) de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme dans les 9 ans après son approbation, conformément à la législation en vigueur.

Déroulement Etape par étape de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

Afin de réaliser une évaluation environnementale conforme aux exigences réglementaires, il est proposé de réaliser l'évaluation selon la méthode suivante :

- En complément de l'état Initial de l'environnement, une présentation est faite de son évolution supposée dans l'hypothèse d'une absence d'intervention dans le cadre du PLU. Cette présentation des perspectives d'évolution appelée **« Scénario au fil de l'eau »,** apporte un éclairage important sur l'évolution supposée du territoire**, le PLU pouvant en effet être amené à corriger des tendances négatives sur la commune ;**
- Présentation par la suite d'une **évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU** sur l'environnement, conduite en 3 temps :
    - Une analyse des incidences de l'ensemble du Projet de PLU sur l'environnement ;
    - Une analyse des incidences spécifique à l'échelle des « *zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan* » comprenant les projets d'urbanisation et zones touchées par des modifications règlementaires dans le cadre de la révision ;
    - Une analyse des Incidences spécifique aux sites Natura 2000.
- A la lumière des résultats précédemment obtenus, présentation de la **justification des choix d'aménagement retenus**, et de l'intégration des enjeux environnementaux dans le cadre de ces choix.

- Le cas échéant, si des incidences négatives ont été clairement identifiées dans la partie relative à l'analyse des incidences, présentation **des mesures dites d'évitement et de réduction.**

Manière dont l'état initial de l'environnement a été analysé et rédigé

La réalisation de l'état initial de l'environnement constitue la première partie de l'évaluation environnementale, et se présente comme étant une photographie de la situation environnementale de la commune au moment de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, s'appuyant sur les données les plus récentes, **l'état initial de l'environnement dresse un état des lieux sur la commune,** au regard de grandes thématiques, à savoir l'environnement physique, l'environnement biologique, la ressource en eau, les réseaux collectifs, les risques (naturels et technologiques) et enfin les pollutions et les nuisances présentes sur le territoire communal. **Cette partie de l'évaluation environnementale conditionne la suite des travaux, dans la mesure où elle présente les spécificités du territoire, ses forces et ses faiblesses. Elle permet de dégager des enjeux, enjeux qui seront ensuite pris en compte dans la suite de l'évaluation.**

➲ Méthode de diagnostic des milieux naturels

Pré-cartographie :

Dans un but d'efficacité des prospections de terrain, une pré-cartographie, à partir des photos aériennes et des grands ensembles écologiques (forêts, prairies, zones humides, cultures,…), de la commune a été réalisée. Des inventaires de terrain ont été réalisés afin de caractériser « *les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document d'urbanisme* » d'un point de vue écologique : ses grandes composantes, sa diversité et sa richesse biologique et les potentialités d'expression de cette richesse. Il s'agit donc d'apprécier globalement **la valeur écologique des différents secteurs étudiés de la commune**.

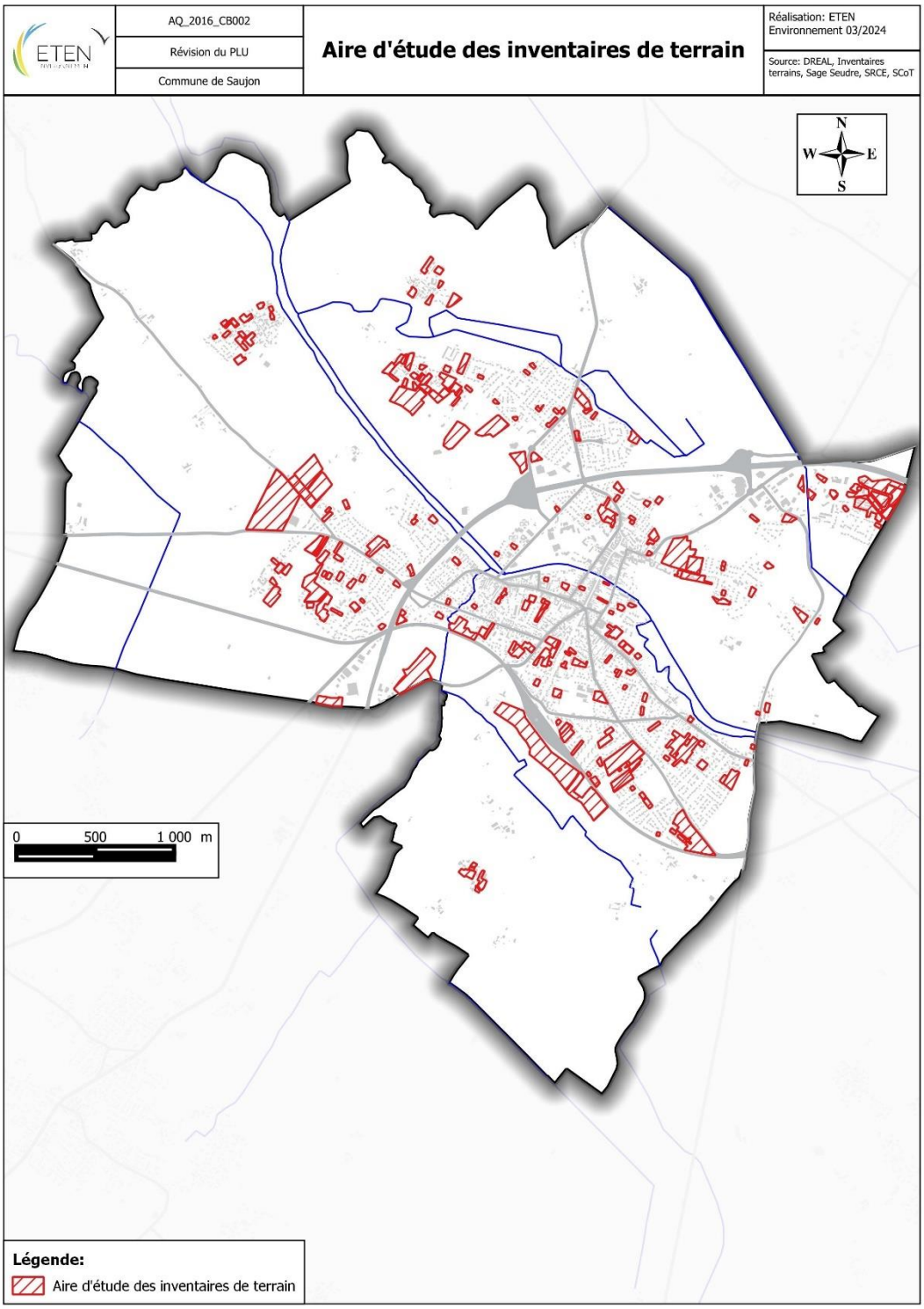
Plusieurs visites de terrain ont été réalisées par ETEN Environnement en 2016, 2022 et 2024.

Le tableau suivant présente les dates d'inventaires et les thèmes expertisés.

Expert	Statut	Date	Expertise	Remarques
Caroline LESPAGNOL	**Coordinatrice de projet formée à l'approche environnementale de l'urbanisme**	16/06/2016	**Nature en ville Continuités écologiques**	Analyse des sensibilités liées à la faune en fonction des éléments de nature en ville inventoriés
Charlène FAUTOUS	**Chargée d'études Habitats naturels/flore**	21/09/2016	**Habitats naturels et Flore Zones humides**	Analyse des sensibilités liées à la faune en fonction des habitats inventoriés
		22/09/2016	**Habitats naturels et Flore Zones humides**	Analyse des sensibilités liées à la faune en fonction des habitats inventoriés
William POTDEVIN	**Chargé d'études Habitats naturels/flore**	04/07/2022	**Habitats naturels et Flore Zones humides**	Dont réalisation de sondages pédologiques (zones humides)
		05/07/2022	**Habitats naturels et Flore Zones humides**	Dont réalisation de sondages pédologiques (zones humides)
		15/11/2022	**Habitats naturels et Flore Zones humides**	Dont réalisation de sondages pédologiques (zones humides)
		25 et 26/01/2024	**Habitats naturels et Flore Zones humides**	Dont réalisation de sondages pédologiques (zones humides)

Expert	Statut	Date	Expertise	Remarques
Lou AUDOUIT	**Chargée d'études Faune**	15/11/2022	**Faune**	/
Jessica GARBAY	**Chargée d'études Faune**	15/01/2024	**Faune**	/

La carte ci-dessous, illustre l'aire d'étude des inventaires de terrain :



Typologie et cartographie des habitats :

Les communautés végétales ont été analysées selon la méthode phytosociologique sigmatiste (BRAUN-BLANQUET, 1964 ; GUINOCHET, 1973) et identifiées par références aux connaissances phytosociologiques actuelles. Les différents milieux (« habitats » au sens de « CORINE Biotopes ») sont répertoriés selon leur typologie phytosociologique simplifiée, typologie internationale en vigueur utilisée dans le cadre de CORINE Biotopes et du manuel d'interprétation des habitats de l'Union Européenne (Version EUR 28), document de référence de l'Union Européenne dans le cadre du programme Natura 2000. Le cas échéant ont été précisés pour chaque type d'habitat, le code Corine (2ème niveau hiérarchique de la typologie) et le Code Natura 2000 correspondants, faisant référence aux documents précités**. Pour chaque type d'habitat naturel, ont été indiquées les espèces caractéristiques et/ou remarquables (surtout du point de vue patrimonial) ainsi que ses principaux caractères écologiques. Le diagnostic des zones humides a été réalisé selon l'approche habitat, d'après l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.**

Cartographie des habitats :

Après identification et délimitation sur le terrain, les individus des différentes communautés végétales (« habitats ») sont représentés cartographiquement par report sur le fond topographique de la zone d'études à l'aide du logiciel MapInfo 10.5. Les couleurs correspondant à chaque type d'habitat ont été choisies, dans la mesure du possible, en fonction de leur connotation écologique. Toutes les données sont intégrées dans un SIG.

Diagnostic floristique :

Une attention particulière est portée sur **les espèces végétales indicatrices, remarquables et envahissantes**. Les espèces végétales remarquables sont les espèces inscrites :

- A la « Directive Habitats »,
- A la liste des espèces protégées au niveau national, régional et départemental,
- Dans le Livre Rouge de la flore menacée de France (OLIVIER & al, 1995) Tome 1 : espèces prioritaires et Tome 2 : espèces à surveiller (liste provisoire).

La liste des espèces végétales envahissantes se base sur la classification proposée par Muller (2004).

Pour la nomenclature botanique, tous les noms scientifiques correspondent à ceux de l'index synonymique de la flore de France de KERGUELEN de 1998. Les espèces végétales d'intérêt patrimonial ont systématiquement été pointées au GPS (précision 5 m), avec estimation de l'effectif de l'espèce pour chaque point, d'après l'échelle suivante :

- A : < 25 pieds ;
- B : > 25 < 100 pieds ;
- C : > 100 < 1 000 pieds ;
- D : > 1 000 pieds.

Diagnostic faunistique :

L'évaluation de la sensibilité de la faune s'appuie sur **les statuts de protection** (espèces classées en Annexe II ou IV de la Directive Habitats, espèces protégées), sur **les statuts de rareté** régionaux, nationaux et internationaux. Pour les groupes dont les statuts régionaux ne sont pas encore définis d'une manière précise nous nous sommes appuyés sur différentes publications récentes et sur nos connaissances personnelles de la région. Le diagnostic faunistique s'est appuyé sur la bibliographie existante et selon une approche « habitats ».

Les enjeux :

L'état actuel de conservation ou de dégradation des habitats du site a été évalué par références aux stades optimaux d'habitats similaires (c'est-à-dire occupant les mêmes types de milieux) existant à proximité ou dans la proche région. L'état de conservation des habitats naturels et les statuts réglementaires qui leurs sont associés (habitat inscrit en annexe 1 de la Directive Habitats, habitat communautaire prioritaire ou non prioritaire) ont permis de hiérarchiser les enjeux. Ainsi, **les enjeux des habitats naturels sont hiérarchisés** selon leur :

- Statut de protection (habitat d'intérêt communautaire) ;
- Etat de conservation ;
- Rareté relative nationale selon **cinq catégories** : CC : habitat très commun, C : habitat commun, AR : habitat assez rare, R : habitat rare, RR : habitat très rare ;
- Vulnérabilité.

La hiérarchisation des enjeux de conservation concernant les habitats naturels se définit selon **cinq classes** : Très fort / Fort / Moyen / Faible / Nul.

Diagnostic zones humides :

L'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009 précise les deux méthodes ou critères permettant d'identifier les zones humides :

- via la végétation (critère floristique) ;
- via la nature du sol (critère pédologique.

Ces deux critères ont été utilisés pour délimiter les zones humides identifiées sur la commune.

En amont, une analyse des données bibliographiques existantes a été réalisée notamment via les informations disponibles dans le SAGE.

Concernant le critère floristique, les zones humides ont ainsi été identifiées via des inventaires de terrain par la présence **d'habitats caractéristiques des zones humides** (habitats caractéristiques listés en annexe IIB de l'arrêté du 24 juin 2008) ou par la présence d'au moins 50 % **d'espèces dominantes caractéristiques des zones humides** (espèces caractéristiques listées en annexe IIA de l'arrêté du 24 juin 2008). Dans le second cas, l'analyse des espèces dominantes a été réalisée au moyen d'un relevé phytosociologique.

Concernant le critère pédologique, des sondages à la tarière ont été réalisés sur les zones d'OAP. Cette analyse a été complétée par des données bibliographiques, via l'Unité Cartographique des Sols (UCS) qui délimite des ensembles cohérents à l'échelle nationale et notamment ceux à dominance humides.

Cette analyse a donc été effectuée conformément à la réglementation en vigueur. Sont ainsi considérées comme des zones humides effectives les zones présentant le critère floristique et/ou pédologique.

Méthode de diagnostic du paysage

Il existe deux façons de découvrir le site : **le paysage aux abords du site et le paysage depuis le site en lui-même.** Pour la grande majorité des observateurs, la découverte et la perception du paysage s'effectuent de nos jours par le biais des axes de circulation routière ou depuis des sites remarquables tels que des points culminants faciles d'accès. Ces observateurs itinérants auront une vision passagère du site. Pour eux, le paysage est **un perçu**, c'est-à-dire que les conclusions tirées de leurs observations resteront globalement vagues. Une seconde famille d'observateurs est définie au travers des riverains immédiats du site. Moins nombreux, ils sont également plus sensibles à un environnement paysager qu'ils vivent au quotidien et dont ils perçoivent parfaitement les évolutions. Pour eux, la vision du site est continue. Ils sont directement concernés par l'évolution du paysage, c'est pourquoi on dira que le paysage est pour eux **un vécu**.

Deux types d'observations du paysage sont possibles :

- **La perception rapprochée** : elle est le plus souvent réduite à une zone limitée autour du site étudié ;

- **La perception éloignée** : elle est dominante depuis des reliefs. L'enclavement du site au sein de la forêt et le peu de relief ne permet pas ici d'avoir une perception éloignée.

Cet aspect de l'interprétation paysagère est important car il conditionne l'appréciation de l'observateur sur son environnement. Que l'observateur soit en position dominée ou dominante, dans une zone rapprochée ou éloignée, il aura une perception du paysage qui sera conditionnée par la fréquence de ses observations, leur durée et l'attention qu'il y portera.

➲ Méthode de diagnostic des autres thématiques

Les volets « milieu physique », « pollution et qualité des milieux », « ressources naturelles » et « risques majeurs » sont basés sur des recherches bibliographiques.

Également, plusieurs organismes et/ou producteurs de données ont été consultés, afin de bénéficier de données les plus actualisées, ainsi que de leur expertise, et de prévoir les effets/ bénéfices engendrés par la mise en œuvre du PLU. Ainsi, les opérateurs Natura 2000, la CARA, le Conseil départemental et les services techniques de la ville notamment ont été consultés et ont produit des données utilisées dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Manière dont l'analyse des incidences et mesures a été effectuée

Au regard des enjeux environnementaux liés au territoire et à ses perspectives d'évolution, l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement a été réalisée au regard des grandes thématiques suivantes :

- **Les milieux naturels ;**
- **La ressource en eau et réseaux ;**
- **Les risques et nuisances ;**
- **Le patrimoine paysager et bâti.**

L'analyse des incidences de l'ensemble du projet prend donc en compte toutes ces thématiques au regard du PADD, du zonage, des orientations ou projets d'aménagement et du règlement.

Elle est réalisée sous la forme de cartes, textes explicatifs et tableaux d'analyse où la nature des incidences sur l'environnement est présentée au travers des graduations suivantes :

- Incidence **directe ou indirecte ;**
- Incidence **positive ou négative ;**
- Incidence **forte/modérée/faible ou non significative.**

L'analyse des incidences et les 3 volets qui la composent permet de définir les impacts possibles ou supposés de la mise en œuvre du PLU à l'échelle de la commune comme à l'échelle du quartier, ce qui conduit, le cas échéant, à proposer une batterie de mesures visant à limiter autant que faire se peut l'impact environnemental du PLU.

La révision du PLU est susceptible d'entrainer des **incidences sur les sites Natura 2000** et par conséquent, est soumis à une évaluation des incidences au titre du code de l'environnement (en application des textes relatifs à Natura 2000). L'évaluation des incidences Natura 2000 comporte des spécificités car :

- elle est ciblée sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire ;
- l'évaluation des incidences s'appuie sur des outils de référence comme les documents d'objectifs, les guides méthodologiques, les cahiers d'habitats…
- le caractère « d'effet notable dommageable » est déterminée à la lumière des caractéristiques et des conditions environnementales spécifiques du site concerné, compte tenu particulièrement des objectifs de conservation et de restauration définis dans le DOCOB. En l'absence de DOCOB, le régime d'évaluation s'applique quoi qu'il en soit, dès la désignation du site.

L'évaluation des incidences Natura 2000 porte sur les risques de détérioration des habitats et de perturbation des espèces.

Cette analyse des incidences est le préalable à la motivation des choix retenus. Ainsi, dès lors qu'elle tient compte de tous les paramètres, elle permet de justifier les choix d'urbanisation au regard des impératifs environnementaux, des besoins de développement économique du territoire, voire de l'intérêt général de la population.

Les mesures présentées dans l'évaluation environnementale résultent, en partie, de la démarche progressive d'évaluation environnementale, lors de réunions de travail et concertation avec les acteurs ressources, qui a permis la mise en place d'ajustements du projet vers un moindre impact environnemental.

Manière dont les indicateurs ont été choisis

Dans le but d'assurer le meilleur suivi de la mise en œuvre du PLU, l'évaluation environnementale présente une série d'indicateurs de suivi, qui sont cohérents avec les enjeux du territoire, et qui se doivent d'être reproductibles dans le temps. Ainsi, chaque indicateur est mesure "à TO", soit au moment de la mise en œuvre du PLU, et devra être à nouveau mesuré "à T+6 " soit 6 ans après la mise en œuvre du PLU conformément à la législation en vigueur. Ces indicateurs se doivent donc d'être réalistes et facilement mesurables, mais aussi reproductibles afin d'appréhender dans le temps les effets de la mise en œuvre du PLU lors de son évaluation.

ANNEXE

DIAGNOSTIC COMMERCIAL

Eléments complémentaires Etude commerciale

Programme Petite ville de Demain
Saujon

Septembre -Octobre 2022

V4 18-10

CCI CHARENTE-MARITIME

Objectifs

Lors d'un rendez-vous en mairie en date du 16 mai 2022, la municipalité a interrogé la CCI sur la démarche à entreprendre pour redynamiser le marché tel que proposée par le cabinet.

La commune a émis le souhait que les échanges puissent faire l'objet d'un rapport structuré et d'une présentation afin de permettre un débat politique et une mise en œuvre technique.

La commune souhaite que le travail CCI porte sur :

- des éléments complémentaires de l'étude Shop'in sur le positionnement commercial des halles marché et leur fonctionnement
- si possible des éléments d'analyse comparative
- des pistes de réflexion visant à l'indentification de quelques leviers d'actions ayant pour but de dynamiser le marché et l'inscrire dans une position commerciale positive

Objectifs

Partie 1 – Diagnostic du marché couvert et apport d'observation

Reprise des éléments Shop'in et compléments d'analyse. Les compléments d'analyse seront effectués sur la base de l'observation terrain, de la recherche éventuelle de données supplémentaires, de quelques entretiens avec des commerçants du marché.

L'objectif sera d'être en capacité de pouvoir établir le positionnement commercial du marché dans la ville, son rôle, d'analyser sa situation avec des marchés comparables du département et d'envisager sa projection pour permettre en seconde partie d'explorer des pistes de réflexion.

Partie 2 – Pistes de réflexion

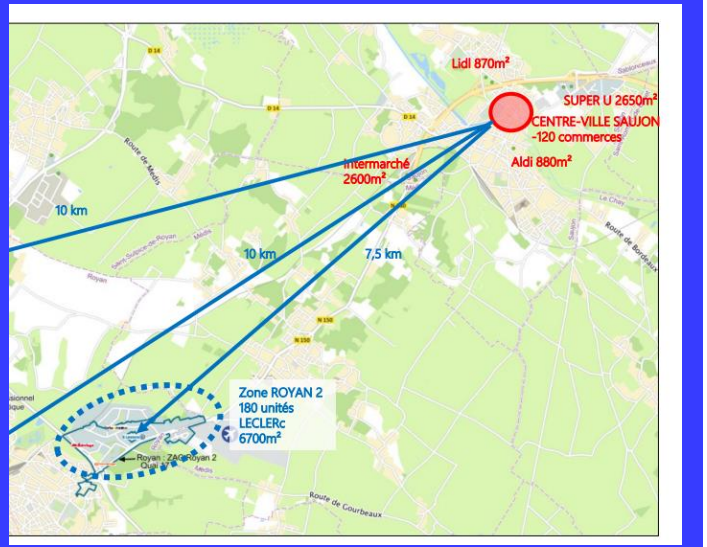
Visant a identifier des orientations possibles ou leviers d'action ayant pour but de redynamiser le marché et permettre de l'inscrire dans la position concurrentielle qui devrait être la sienne dans le paysage commercial de la ville.

Partie -1

Diagnostic du marché couvert

Rapport d’observation

Diagnostic : Les halles dans l'offre commerciale de Saujon



Une échelle concurrentielle trop forte pour le centre-ville à l'échelle de la commune :

L'offre « grande distribution est très importante sur la commune : deux gros supermarchés (Intermarché et Super U de 2600 et 2650 m²), complété par un Supermarché Hard Discount + (Lidl de 870m²).

Ces trois entités sont positionnées sur **les secteurs de captage clientèles** les plus importants de la commune, au Sud, Ouest et Nord, sans liaison commerciale avec le centre ville. Les magasins périphériques n'ont **pas de lien dans un parcours marchands entre eux ni avec le cœur de ville.** Enfin, les espaces commerciaux des supermarchés disposent **également de petites unités commerciales** traditionnellement installées dans les cœurs de ville (coiffeur, boulangerie, primeur…).

On note également la **proximité importante entre Saujon et la Zone Royan 2** qui comprend l'hypermarché Leclerc de 6700m².

Seul un magasin Aldi, récemment rénové pourrait faire office de locomotive pour le centre.

En première analyse, on **peut envisager les halles comme un élément structurant identitaire et nécessaire au fonctionnement commercial de la ville,** celui ci pourrait être accompagné en synergie avec les pharmacies, des moyennes surfaces alimentaires et une offre restauration, métiers de bouche particulièrement attractive.

Diagnostic : Les halles dans l'offre commerciale de Saujon

Des dynamiques commerciales non comparables

Le **Leclerc de Royan** rayonne de façon importante, Saujon étant compris dans sa zone de chalandise primaire.

Ainsi l'**Intermarché** est positionné plus frontalement avec Royan. Le **Super U** bénéficie, quant à lui, d'un emplacement plus « entrée de ville », sur une zone de chalandise tournée vers Saintes.

Les **dernières rénovations et dynamiques d'implantations** viennent augmenter le phénomène de désertification commerciale du centre-ville.

Magasin / Dernière rénovation	/CA en Millions d'euros
Leclerc 2020	**123 (société .com)**
Super U 2020	**30 (société .com)**
Intermarché 2019	**20 (société .com)**
Lidl inc	10 (estimé)
Aldi 2021	3-5 (estimé)
Centre ville alim. >10ans	**2 (estimé)**

Bilan national une offre supérieure à la demande :

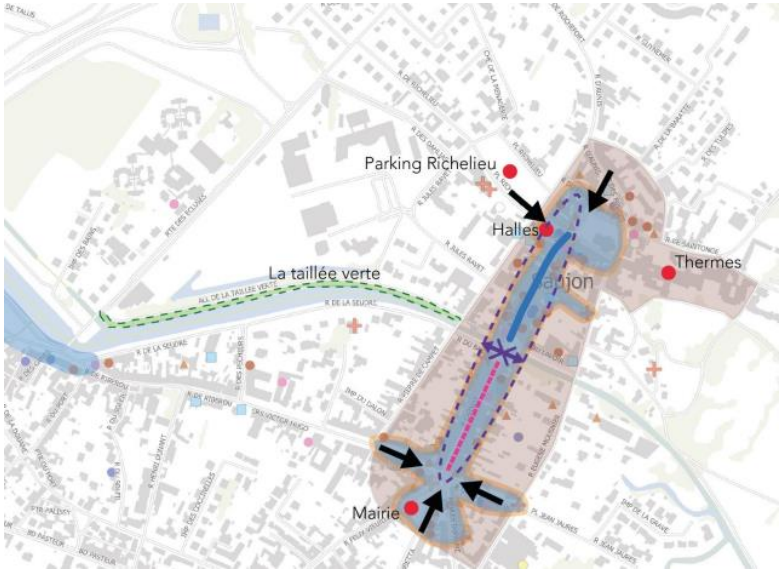
Des dynamiques commerciales non comparables

Le **Leclerc de Royan** rayonne de façon importante, Saujon étant compris dans sa zone de chalandise primaire.

Ainsi l'**Intermarché** est positionné plus frontalement avec Royan. Le **Super U** bénéficie, quant à lui, d'un emplacement plus « entrée de ville », sur une zone de chalandise tournée vers Saintes.

Les **dernières rénovations et dynamiques d'implantations** viennent augmenter le phénomène de désertification commerciale du centre-ville.

Diagnostic : Les halles dans l'offre commerciale de Saujon



Map source Shop'in Saujon

Un marché au « bout » du linéaire marchand sur un espace polarisant

L'offre commerciale du centre-ville de Saujon est **composé de deux linéaires** :

- **L'un polarisé par une offre alimentaire sédentaire** bien représentée et diversifiée. Le parking Richelieu et la place de l'Eglise composent son entrée.
- Le second par le **rond point de la Mairie**, qui tend à la dispersion, avec pour conséquence un accroissement du phénomène de rupture géographique et du parcours marqué par la Seudre et la Coulée Verte.

Certaines activités sont en **concurrence frontale** avec l'offre des zones des supermarchés et semblent plus en déclin qu'en développement (boulangerie, Boucherie, Poissonnerie…)

L'offre alimentaire sédentaire est particulièrement diversifiée mais deux écueils sont à noter :

- Le centre-ville manque d'une offre par une locomotive alimentaire. Le magasin Aldi étant déconnecté du parcours marche du centre ville. Il n'existe pas en centre-ville de supermarché permettant de constituer une offre à grande échelle clientèle.
- Depuis la place de l'Eglise la connexion des Halles n'est pas flagrante avec le commerce, autour, l'offre en restauration y est plutôt limitée et positionnée sur de petites unîtes

Diagnostic : Accéder aux Halles

Le Parking Richelieu 196 places

Les halles sont situées à proximité directe de l'important parking Richelieu qui marque un accès au Centre-Ville par usage automobile.

parking Richelieu

Assez vite plein, l'offre en stationnement est également importante dans les rues adjacentes mais ne faisant pas l'objet d'un marquage visible, elles ne sont pas utilisées.

Stationnement ++

La place de l'Eglise représente un caractère urbain et patrimonial intéressant par son identité et qualité, seulement elle n'est pas connectée aux halles.

Le marché dispose d'une offre extérieure (alimentaire et plantes) située de l'autre côté de la rue du commerce, très linéaire. Elle ne compose pas une unité commerciale avec les halles, ni de parcours logique avec une des entrées. L'offre extérieure de par sa position crée une polarité presque différente aux halles.

Offre extérieure

On remarque que les places de l'Eglise et Richelieu n'ont qu'un unique usage, l'offre non alimentaire est absente en extérieur, ce qui représente une rareté dans l'offre marché de notre département, en particulier en caractère saisonnier.

Usage unique des places

Diagnostic : Accéder aux Halles

L'expérience client – Découvrir et accéder

- **Signalétique**

Les halles ne bénéficient pas d'un travail de signalétique remarqué. On notera l'absence d'affichage des jours du marché en entrée de commune et le manque d'identification de la halle limitée à un panonceau Halle sur une façade.

- **Praticité / Visibilité**

Les halles représentent un actif très précieux sur le centre-ville. La façade est très identifiée sur la place Richelieu mais elle est presque invisible du côté de la rue Carnot. Ce point représente un écueil important pour son intégration dans le linéaire commercial de la ville.

Ce phénomène est renforcé par :

- *des parties extérieures dégradées*
- *des affichages à gérer*
- *l'absence d'enseigne et d'élément de visibilité extérieure*
- *des commerçants extérieurs en position « désaxés » des entrées de la halle*
- *l'absence d'un marché de plein vent non alimentaire en extérieur*

Diagnostic : le marché / partie extérieure

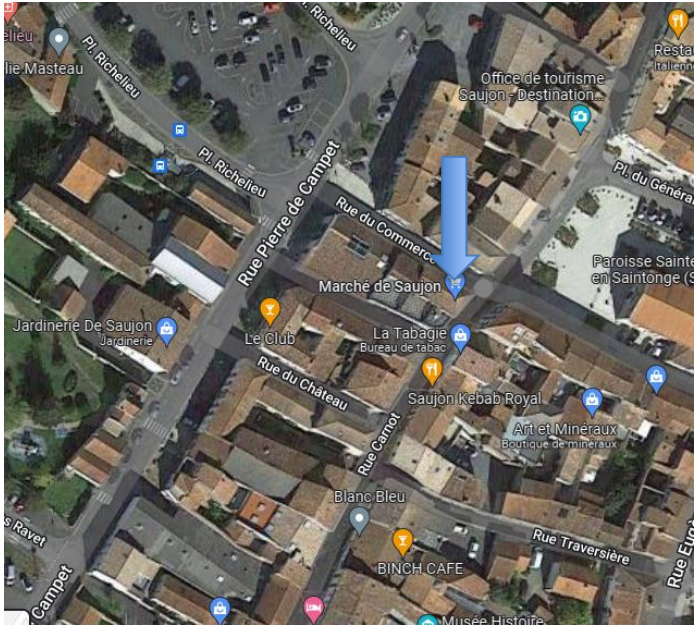
Diagnostic : Les entrées du marché couvert de qualité inégale

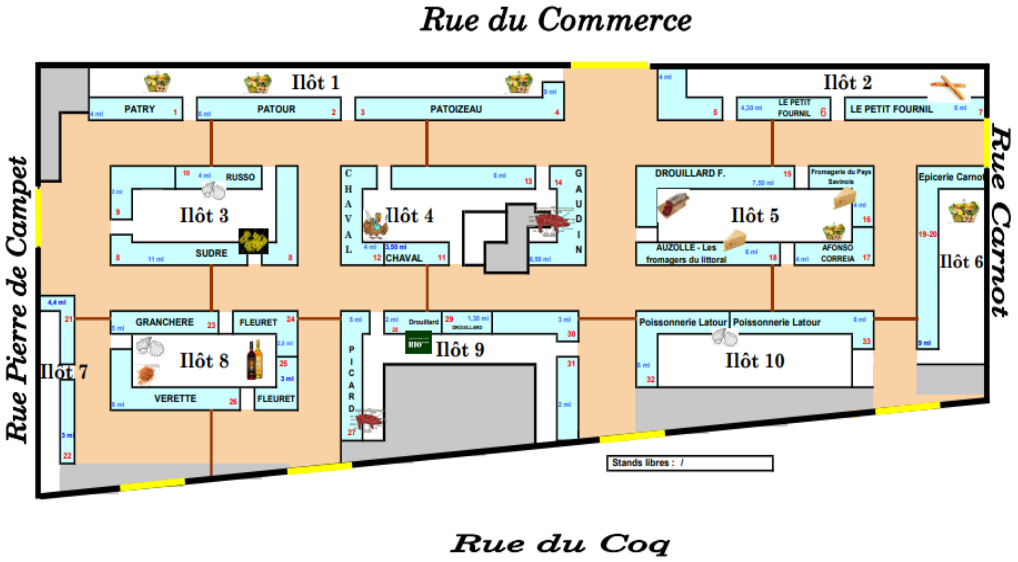
Rue Carnot

Rue du commerce et Rue du Coq

Diagnostic : Des éléments extérieurs à soigner

Diagnostic : Plan





Diagnostic : Plan merchandising

Absence de secteurs

- La halle est en 2 parties : une partie haute située du côté de la Place Richelieu en 2 allées et une partie basse, également en 2 allées mais plus resserrées. L'offre s'organise en quadrillage. Les allées ne semblent pas trop étroites, mais les espaces vides rendent une vision de l'offre étroite.
- Depuis la plus belle façade (côté Place Richelieu), on entre dans la halle avec une impression de vide, les espaces non occupés posent de fortes difficultés en matière de présentation
- Il n'existe pas de secteur déterminé en fonction des produits, ce qui ne semble pas poser de difficultés. Un regroupement de type partie « poisson », et « fruits et légumes » permettrait néanmoins de constituer une lisibilité et une plus forte attractivité

Lisibilité

Convivialité

Attractivité

- L'absence d'espace central marqué et d'indications permettant de guider l'usager rend néanmoins peu lisible l'ensemble de l'offre du marché
- L'espace de convivialité (bar/producteur) est composé d'une seule buvette et vraisemblablement peu attractive. L'espace extérieur géré par le bar « Le Club » est intéressant en extérieur mais l'absence de mobilier dédié (terrasse) rend l'espace bien peu attirant
- L'offre en poissonnerie est limitée à un seul banc, mais c'est surtout l'offre en restauration sur place et à emporter qui est particulièrement absente (traiteur, rôtisserie…)

Diagnostic : Attractivité des commerces

- La halle se distingue par la présence de petites enseignes positionnées en fonds de banc. Si cela permet de conserver un espace intéressant sur le caractère architecturale de la halle, l'absence d'enseigne et d'éléments hauts vient amplifier l'impression de vide, en particulier dans la partie basse qui ne bénéficie pas d'un caractère architecturale intéressant. Ainsi, il est difficile de pouvoir travailler sur des étals très attractifs.

- La Halle est agréable, avec ses éléments de charpente visibles mettant en valeur la coursive. Le nombre d'entrées est également un point fort. Les commerçants ont d'ailleurs souligné l'impact de la fermeture de la porte côté place Richelieu et le délai de réparation qu'ils jugent inadmissible.

- Les étals bénéficient de la lumière naturelle, renforcé par un éclairage uniforme. Seulement l'absence d'éclairage d'accentuation sur les bancs est préjudiciable à leur attractivité, tout comme la faiblesse des enseignes et la vision trop importante que l'on rencontre sur le fonds des bancs.

- La décoration intérieure est neutre, froide, presque administrative et sans attrait

Rapport d'observation : Eléments d'observation clientèle

La clientèle observée :

- plutôt âgée, au pouvoir d'achat de faible à moyen
- au cœur des halles : peu de touristes, pas ou peu de curistes
- des habitants de proximité, locaux ou très proches de Saujon par habitude ou par contrainte
- place de l'enfant inexistante tant dans l'espace public que dans l'offre
- un consommateur traditionnel avec un temps d'achat en cœur de matinée
- quelques actifs plus tardifs mais peu en proportion
- un parcours client limité au stationnement/achat, pas de déambulation ou très peu
- pas de consommation shopping et faiblement en service

Sous la forme de discussions et « interrogations trottoirs » sans questionnaire

Une fréquentation du marché tirée par une population de retraités ou relativement âgée. Un effet de baisse de clientèle souligné par les commerçants.

Une forte attractivité des commerces de fruits et légumes en extérieur sur la place Richelieu, et en haut de Halle.

Un parcours clientèle qui s'effectue aussi en extérieur qui montre une faiblesse de l'intérêt à entrer dans la Halle.

Des clients qui jugent la Halle sale (sols, murs, carreaux), une offre jugée un peu cher et leur intérêt à privilégier le supermarché au détriment de la Halle. Les personnes interrogées ont indiqué venir par habitude et pour la proximité, l'image est bonne mais ils jugent le marché en perte de vitesse, ainsi l'image prix semble défavorable et ils regrettent le manque de diversité, de choix dans l'offre. Les problématiques de stationnement sont évoquées sans pour autant constituer, d'après les clients, une impossibilité à se garer.

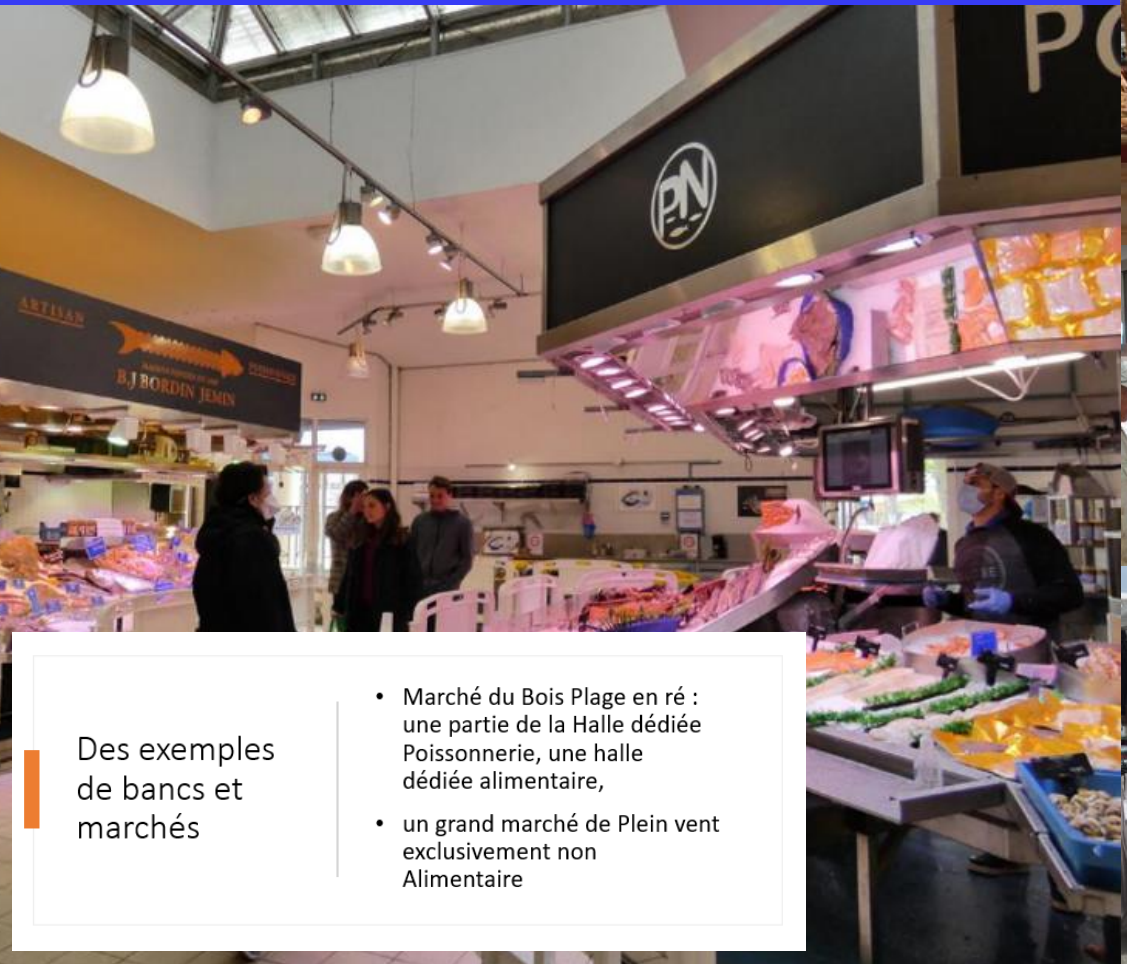
Absence de consommation sur place, certains découvrent l'offre du Bar « Le Club » et ne connaissent pas d'animation spécifique pour le marché.

Certains notent un intérêt pour la livraison à domicile, mais surtout un espace à rendre plus agréable pour flâner, déambuler, déjeuner, faire du shopping …

Partie -2

Exemples de Marchés / Halles

Exemples de Marchés / Halles



Des exemples de bancs et marchés

- Marché du Bois Plage en ré : une partie de la Halle dédiée Poissonnerie, une halle dédiée alimentaire,
- un grand marché de Plein vent exclusivement non Alimentaire

Exemples de Marchés / Halles

Des exemples de bancs et marchés

- Marché de Jonzac, une grande halle à l'aspect extérieur particulièrement soigné et un marché extérieur invitant à la découvrir constituant ses abords et son entrée

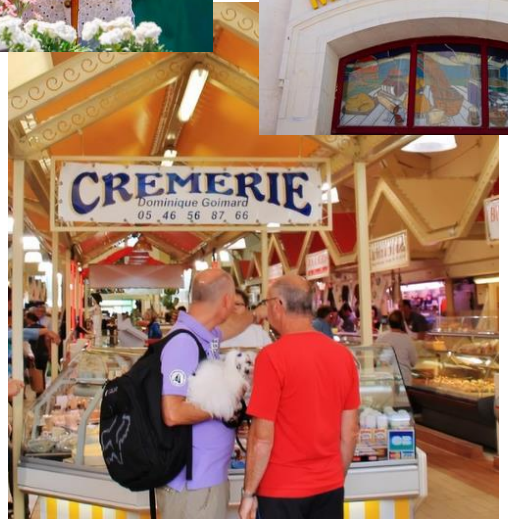
Exemples de Marchés / Halles

Marché de Chatelaillon –Plage
un petite halle couverte avec des auvents intérieurs soignés et attractifs

Un fort soutien par les animations et par l'espace public (escales gourmandes, apéro du marché…)

A découvrir, avec un marché extérieur en alimentaire rue du marché et des commerçant non alimentaire Rue de la République

Un effet de resserrement vers la halle en période creuse



Partie -3

Plan d’actions

Plan d'actions 1 – Effet vitrine et entrée

Accroche urbaine, théâtralisation

- **Une rénovation extérieure** du bâtiment pour le rendre irréprochable en matière de qualité visuelle, traiter les entrées et porches
- **Théâtralisation de l'entrée** rue Carnot en retirant tous les effets disgracieux et incorporation d'élément de théâtralisation à effet « wahou »
- **Création d'un espace de terrasse** avec mobilier adapté de délimitation et confort clientèle côté place Carnot
- **Installation d'une enseigne de qualité** sur les deux façades avec une identité forte tel « Les Halles de Saujon » et ajout d'élément constitutif d'une halle comme une horloge.

Plan d’actions 2 – Offre et consommation

Offre extérieure à créer et une offre restauration à intégrer en intérieur /extérieur

- **Recentrer les marchés de plein de vent /foire** : sur la place de l’Eglise et dans les rues à proximité de la halle, limitée exclusivement à une offre non alimentaire avec parasols, les véhicules seront en retrait, une priorité fleurs et plantes est à entreprendre avec une démarche pro-active de maintien et d’essor
- **Envisager une plus grande présence commerçants sur les jours de foire,** convaincre les commerçants de la halle par un soutien de communication très important sur ces foires. S’appuyer pour cela sur des animations et les périodes favorables estivales, de sorte à augmenter les périodicités et les foires. La réussite ne pourra s’appuyer que sur un gain clientèle.
- Une **réflexion à engager concernant la présence d’alimentaires en extérieur pour les inviter à intégrer la halle,** et en cas de maintien en extérieur les limiter et les rapprocher de l’entrée place Carnot ou Place de l’Eglise. Ils peuvent en effet constituer une concurrence de captage clientèle et leur emplacement actuel ne permet pas de gagner en synergie de consommation vers la Halle.
- **Valoriser l’offre bio et locale présente sur le marché**, avec un effort à entreprendre pour incorporer une offre terroir de producteur au sein d’un espace dédié et identifié
- Créer **un espace restauration /snacking terroir fixe avec une ouverture sur l’extérieur de la halle**. Pour être réalisé ce projet doit comporter : un déplacement des activités installées actuellement, un espace à reconstituer et à rendre en partie indépendant du marché, la réalisation d’un appel à projet visant à la nomination d’un candidat.

Plan d’actions 3 – Confort et ambiance

Rénovation intérieure visant à une meilleure valorisation des stands et produits

- **Une nouvelle signalétique d’enseigne** à incorporer sur les stands, plus en avant et éclairée
- Un **nettoyage irréprochable intérieur**, un effet visuel « nickel » des sols à trouver
- Un **travail sur les matériaux et les couleurs,** incorporation bois, une recherche sur la gestion haute de stand en pourtour et une dimension théâtralisation à trouver par l’éclairage et le plafond
- Un **plan merchandising** des halles à élaborer et à afficher pour localiser commerçants et activités

Plan d'actions 4 – Animation et RSE

Un besoin de lien social auquel il faut répondre et une image responsable à donner

- Profiter des espaces de bancs vide pour **créer un espace de commercialisation des invendus** en lutte au gaspillage par exemple avec l'aide de l'appli Too Goo to go

- Créer une **charte d'engagement RSE** et changement d'habitude, suppression du plastique, distribution de sacs réutilisables

- **Faire du marché une dynamique évènementiel** : Créer un temps thématisé (brunch, apéro, after work, marché à manger) moments conviviaux appuyés sur l'ouverture du marché allongé, ou en plus. Utiliser les espaces extérieurs pour des animations thématiques (tables à manger, espace découverte, marché de cuisine, food truck) ne pas négliger les prescripteurs comme les enfants et leur donner une place : animation découverte marché et envisager de leur dédier un espace dans l'espace public (jeux pour enfants, mobilier adapté, espace fraicheur)

- Intégrer **les possibilités de paiement par ticket restaurant** et assimiler et sensibiliser les commerçants à cet effet.

Plan d'actions 5 – Les nouveaux temps et modes

S'adapter à la clientèle d'actifs travaillant sur la commune de Saujon et aux actifs vivant sur la commune qui veulent profiter des halles, proposer de nouveaux services et capitaliser sur les touristes

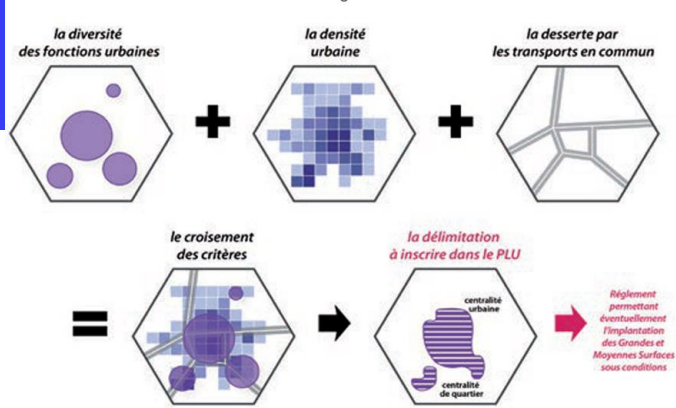
- Saujon est une ville thermale et reçoit de nombreux curistes, généralement les repas ne sont pas compris dans les séjours. Aussi **une offre spécifique « prêt à consommer » ou « panier découverte/souvenirs »** de la part du marché pourrait être mise en place à destination exclusive de cette clientèle

- Avec **un point restauration et le développement d'une offre repas**, l'ouverture des halles jusqu'à 14h00 pourrait permettre de capter une clientèle d'actifs. Bien entendu cette évolution est à coupler avec une offre « prêt à consommer » et « snacking du midi »

- **Un service de livraison** à domicile sur le lieu de travail appuyé par un système de Call & Collect pourrait être mis en place avec un **service de retrait des commandes en dehors des horaires du marché.**

Plan d'actions 6
Le développement de la centralité

Les halles sont emblématiques du commerce du centre-ville de Saujon, au-delà de leur caractère identitaire, elles possèdent également une vocation sociale et économique. Seulement, le commerce de proximité, dont font parties les halles, vit des flux plus qu'il n'en génère, ainsi il est dépendant des dynamiques urbaines et des installations commerciales de périphéries et d'agir sur les documents de planification



©AURCA - Octobre 2014. Tous droits réservés

- **Actions habitats** (requalification d'îlots, actions sur les logements vacants, permis de louer, amélioration du parc, accession à la propriété en ville, retours des habitants en étages)
- **Actions sur les cellules commerciales vacantes**, mutations des espaces non prioritaires, retour des activités économiques, administratives et de services en ville (bureaux, services)
- **Actions sur le PLU.** Mise en place du droit de préemption des fonds de commerce et artisanaux, protection des linéaires commerciaux, règles d'installation limitant le commerce en périphérie, instauration d'une OAP commerce instituant des espaces prioritaires du commerce en centralité et ceux auquel ils sont proscrits, limitation de la périphérisassion des activités traditionnelles de centralité
- **Actions sur les mobilités :** hiérarchisation des entrées et accès, travailler les liens, culture partagée de la mobilité et optimisation de l'espace public
- **Actions sur les temps et lieux sociaux :** donner une place à toutes les générations en ville, présence de l'eau, animation et culture

Réalisation Mickaël Briand – CCI Charente Maritime, sept. 2022

tous droits réservés, reproduction et diffusion interdite sans accord du concepteur

Eléments complémentaires Etude commerciale – Programme petite ville de demain –Halles de marché Saujon

Merci de votre attention

Annexe

Analyse règlement de marché

Un règlement de marché ?

- Pour encadrer les pouvoirs de police du Maire et protéger les décisions prises :

  (Le Maire exerce la police des halles, foires et marchés dans le cadre des prérogatives que lui confère le Code Général des Collectivités territoriales

  Ses décisions sont exécutoires de plein droit. Il lui appartient de règlementer les activités ambulantes sans porter atteinte à la liberté du commerce. Il ne peut donc édicter d'interdictions générales et absolues)
- Pour gérer de façon rigoureuse le marché et éviter les entorses à la libre concurrence en règlementant le temps et les espaces
- Pour donner au marché une image positive et du dynamisme commercial
- Pour établir un système de règles communes à tous, un cadre qui permet aux acteurs des marchés d'exercer convenablement leur profession et de pouvoir protéger les clients du marché
- Pour définir un vrai système de communication entre les commerçants non sédentaires et la municipalité
- Pour gérer les places abonnés et passagers pour renouveler également le marché
- Pour constituer un budget communication partagé
- Pour attribuer et gérer les cessions de fonds de commerce
- Pour faire respecter les règles spécifiques de la profession

- Les habitudes des **consommateurs** ayant fortement évoluées, il est conseillé de repousser l'horaire de fin de marché surtout dans les espaces touristiques (les clients étant de plus en plus présents en fin de marché)

Règlement Foire et Marché
Base projet de règlement en cours de validation sept. 2022

Objet :

- une foire mensuelle de produits alimentaires et non alimentaires le 2nd lundi de chaque mois
- un marché couvert les, lundi, mardi, mercredi, jeudi, vendredi matin et le dimanche
- un marché couvert et plein air le samedi matin
- un déballage alimentaire de plein air à vocation de marché (?) le dimanche matin sur l'esplanade du Port
- des marchés saisonniers à thème

Eléments principaux du règlement

- Horaires :
  - Foire de 8h00 à 17h30 (16h30 en hiver)
  - Marché de 8h00 à 12h30
- Circulation : très règlementée mais très compliquée

Lieux

(ajouter les plans y compris sur les foires à thème)

Les rues Carnot, du bassin, du commerce, du Lavoir, les places du Général de Gaulle et Richelieu (partie haute) et partiellement la rue Pierre de Campet

Marché de Plein Air : samedi rue Pierre de Campet devant les immeubles du 49 à 53 mais aussi rue du Coq et Rue du commerce (en fonction de l'évolution du marché)

Remarques :

Commission consultative :
Privilégier un mode paritaire et une posture des techniciens en qualité d'expert, par ailleurs s'agissant du sujet des marchés la présence des représentants du commerce sédentaire n'est pas souhaitable de façon permanente, mais il peut être invité en fonction des sujets.

Article 19 :
Ce point est encadré par le code des collectivités territoriales.
Il est préférable de ne pas s'octroyer trop de droit mais de rappeler que des circonstances particulières ou pour l'intérêt public lié au marché, la ville pourra proposer et engager des modifications structurelles au marché (lieu, déplacement, annulation ..)
Sur le fait qu'un unique commerçant occupe deux bancs, il est préférable de ne pas mentionner ce point, car il n'est pas admis, normalement, qu'un commerçant occupe deux emplacements sur un même marché (disposition de la libre concurrence, dans ce cas il vaut mieux ajuster les linéaires des emplacements en fonction.
Interdiction de cession ; à rédiger de façon plus correcte avec la réglementation qui depuis la Loi Pinel reconnait l'existence du fonds de commerce.
Ajouter le recours à une solution amiable obligatoire – médiation avant toute saisie du tribunal.

AR Prefecture
017-211704218-20251218-CM2025_104-DE
Reçu le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025

Saujon
DYNAMISME & EQUILIBRE

Département de la Charente-Maritime

Commune de Saujon

RAPPORT DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAUJON

Avril 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2025

Le Maire,

VILLE DE SAUJON (Charente-Maritime)

Pascal FERCHAUD

AR Prefecture
017-211704218-20251218-CM2025_104-DE
Reçu le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025

I – Document d'urbanisme existant

La Commune de Saujon dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 14 mars 2024.

II – Objet de la modification et justification

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur a identifié 13 secteurs d'intérêts pour la création de logements notamment sociaux matérialisés par les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP). Au sortir de l'approbation de ce PLU, de nombreux porteurs de projet ont fait part de l'intérêt pour le territoire et plusieurs ont entamés des démarches de maitrise foncière dans les secteurs de ces OAP.

Dans le document, les OAP sectorisées sont présentées selon un échéancier théorique avec un ordre de réalisation. Parmi elles, l'OAP n°7 dénommée « Gare Glycines » est prévue à moyen terme. D'une surface de 0,79 ha, cette OAP à la thématique principale « habitat » prévoit de manière indicative la construction de 48 logements dont un minimum de 60% de logements sociaux.

La procédure a pour objet de permettre le phasage et de faire évoluer l'organisation spatiale de l'OAP Gare Glycines sans modification des objectifs de création de logements et de la part minimum de logements sociaux.

Par ailleurs, les OAP sont présentées actuellement de manière chronologique caractérisée par la phrase suivante : « L'urbanisation des zones dédiées à l'habitat suit l'ordre indiqué dans le tableau présenté ci-dessous ». Or, la première OAP correspondant au secteur « Maison Neuve », abandonnée suite à un surcoût lié à des fouilles archéologiques, l'ordre en théorie chronologique apparait obsolète. Il est donc proposé de supprimer la phrase précitée.

III – Choix de la procédure

La présente modification relève d'une procédure simplifiée.
En effet, l'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise :
« 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. »

La procédure ne relève pas d'une révision prévue à l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme car l'évolution envisagée :

- Ne nécessite pas de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne réduit pas 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.
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

AR Prefecture
017-211704218-20251218-CM2025_104-DE
Reçu le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025

- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure pour modifier les orientations d'aménagement et de programmation du PLU relève d'une modification.
Toutefois, la procédure ne relève pas d'une modification de droit commun, pour laquelle l'article L.153-41 du code de l'urbanisme impose une enquête publique, puisqu'elle n'a pas pour effet de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme.

La présente modification relève donc d'une procédure simplifiée prévue à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme qui précise que « dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée », c'est-à-dire avec une simple mise à disposition du public du dossier et non une enquête publique.

IV – Contenu de la modification

- **Justification de la modification envisagée**

Le périmètre de l'OAP « Gare Glycines » repose sur plusieurs parcelles ; la plus importante étant la propriété du Département de la Charente-Maritime sur laquelle est implantée un centre technique de proximité. Le Département a pour projet de délocaliser ce centre technique et de mettre en vente son terrain mais à ce jour, il n'est pas en mesure de définir un calendrier. Les propriétaires des autres parcelles sont eux disposés à vendre.

En l'état, la réalisation de cette OAP est impossible.

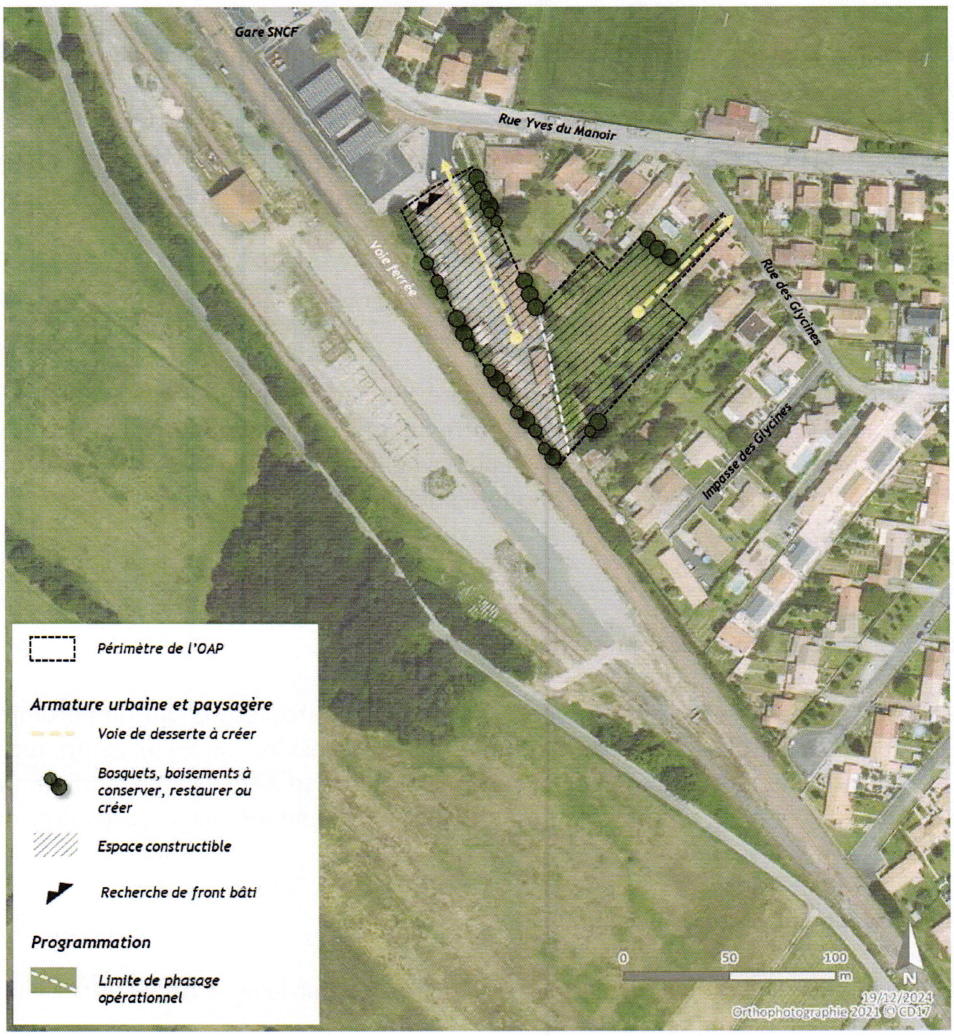
Afin de débloquer cette situation et de permettre la réalisation partielle de cette OAP, la commune souhaite une modification comprenant :

- La possibilité de phaser l'opération en deux tranches ;
- L'organisation spatiale en supprimant la voie en sens unique prévue en boucle afin de créer deux impasses ;
- La suppression du cheminement piéton à créer avec les fonds de parcelles voisins (non maitrisés).

Les autres éléments, à savoir le nombre de logements indicatifs, la part de logements sociaux ou encore les gabarits restent inchangés.

AR Prefecture
017-211704218-20251218-CM2025_104-DE
Reçu le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025

- **Schéma d'aménagement modifié**



V - Contenu du dossier

Les pièces constituant le dossier sont les suivantes :

- Arrêté du Maire du 15 novembre 2024 prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU ;
- Rapport de présentation du projet exposant les motifs de la modification et les modifications envisagées ;
- Les pièces du PLU concernées par la modification :
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pages 2 ; 40-41)

VI – Consultations extérieures

Le dossier est envoyé aux personnes publiques associées suivantes :

Titre	Instance	Adresse
Monsieur Le Sous Préfet	Préfecture de La Charente Maritime	Place Synode BP 325 17108 SAINTES CEDEX

AR Prefecture

017-211704218-20251218-CM2025_104-DE
Reçu le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025

Madame la Présidente	Conseil Départemental de la Charente Maritime	85 boulevard de La République 17000 LA ROCHELLE
Monsieur le président	Conseil Régional de la Nouvelle Aquitaine	14 rue François de Sourdis 33077 BORDEAUX CEDEX
Monsieur le Président	Chambre de Commerce et de l'Industrie de Charente-Maritime	La Corderie Royale BP 20129 17306 ROCHEFORT CEDEX
Monsieur le Président	Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Charente Maritime	107 avenue Michel Crépeau 17000 LA ROCHELLE
Monsieur le Président	Chambre d'Agriculture de Charente Maritime	2 avenue de Fétilly CS 84074 17074 LA ROCHELLE CEDEX 9
Monsieur le Président	Communauté d'Agglomération Royan Atlantique	107 avenue de Rochefort 17200 ROYAN
Monsieur le Directeur	DDTM 17	69 avenue de La Grande Conche 17200 ROYAN
	SDIS 17	ZI des 4 Chevaliers 2 avenue Eric Tabarly BP60099 17187 PERIGNY CEDEX
	INAO	3 rue Samuel Champlain 16100 CHATEAUBERNARD
	CNPF	6 Parvis des Chartrons 33075 BORDEAUX CEDEX
	Comité Régional des Pêches Maritimes	89 quai du Ponant 17000 LA ROCHELLE
	ARS	2 avenue de Fétilly CS 90583 17021 LA ROCHELLE CEDEX 1
	Comité Régional de la Conchyliculture 17	Rue du Sergent Lecette 17320 MARENNES
	SNCF IMMOBILIER	Direction immobilier Territoriale sud-ouest 142 rue des Terres de Bordes CS 51925 33085 BORDEAUX CEDEX