N

Habitation tiers

Pompage

Forage

Lieu de promotion des produits

Passage trop étroit

Route étroite

Ferme Santone

Passage trop étroit dans un bois

Projet Darty

Forage

Forage

Difficultés de circulation

Reprise de la ferme

Forage

Vente directe

Gîte rural

Traversée de la ville

Passage du village difficile

Gens du voyage

Habitation tiers

Forages

Habitation tiers

Terres irriguées

Forage

Habitation de tiers

Sièges d'exploitation

Autres bâtiments

Installations ICPE

Parcelles cultivées par l'exploitation

Propriétaire exploitant

Inscription dans un plan d'épandage

Agriculture biologique

Bâtiments agricoles traditionnels

Difficultés rencontrées

Diagnostic Agricole

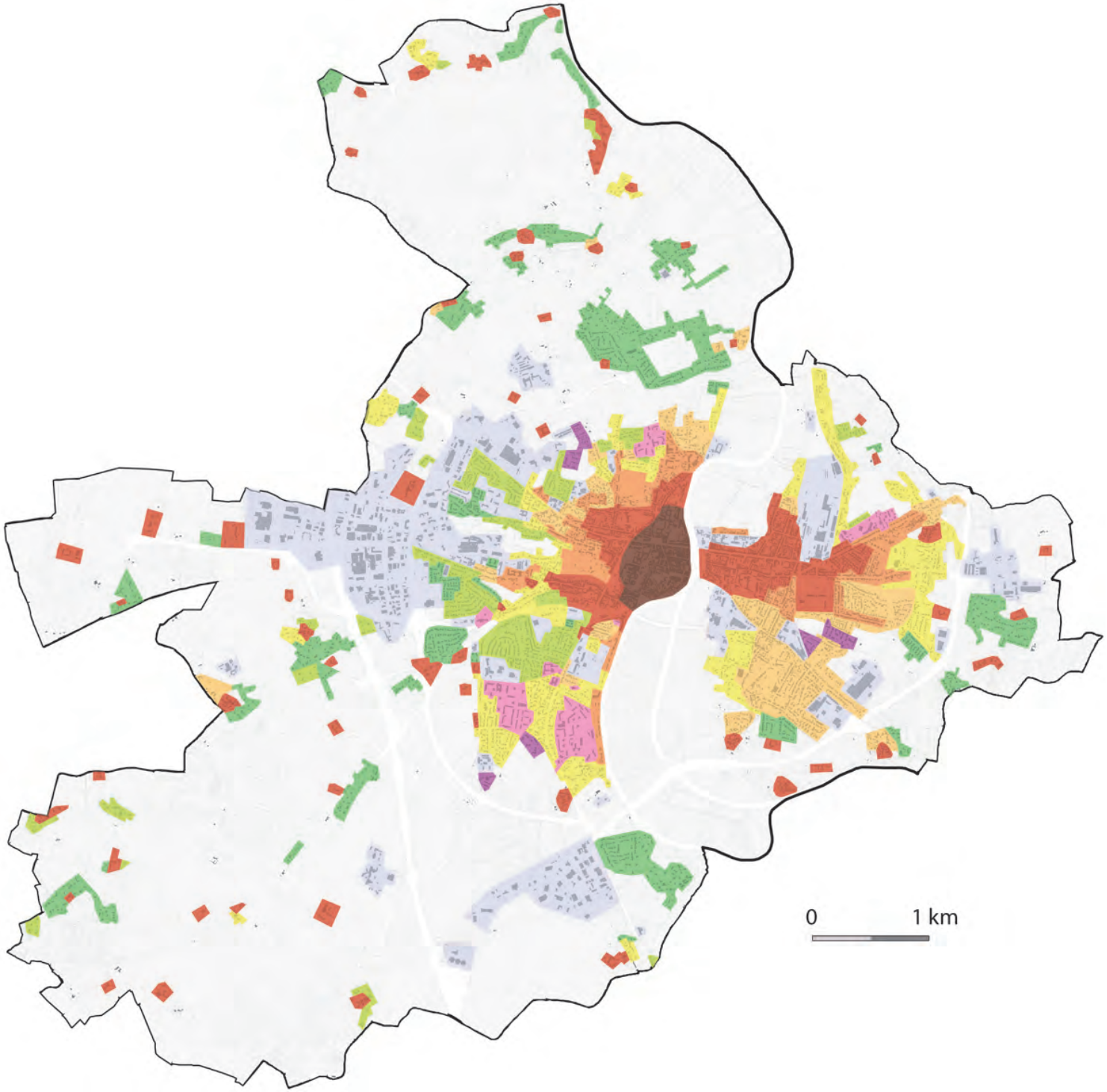
0 1 2 km

Source : ©IGN
Réalisation : **Ville Ouverte** - Mai 2013

Saintes

Morphologie du tissu urbain :

diagnostic et enjeux d'évolution



Cours National et rue Victor Hugo - Hypercentre

DIAGNOSTIC

L'îlot fait partie du quartier Saint-Pierre, cœur historique de Saintes, correspondant au castrum de l'Antiquité tardive, articulé autour du cardo et du decumanus (actuelle rue Victor Hugo), et irrigué par les tracés naturels des axes reliant les anciennes portes de la ville. Malgré l'ancienneté de la ville, on n'y voit pas de vestiges antérieurs au XV^{ème} siècle : les destructions et transformations successives ont effacé la plupart des traces du Moyen-âge, que l'on ne perçoit qu'au travers de l'occupation du sol et du parcellaire, souvent étroit et en lanière, caractéristique de l'urbanisme médiéval.

La morphologie urbaine du tissu est caractérisée par une grande cohérence : immeubles bâtis à l'alignement et voies de desserte hiérarchisées à partir du Cours national (axe majeur et commerçant). Les rues Victor Hugo et Alsace-Lorraine, toutes deux voies piétonnes, constituent la colonne vertébrale à partir de laquelle se dessinent les sentes de desserte des cœurs d'îlots. Le faible rapport entre hauteur du bâti et largeur de voie, héritage historique, contribue à renforcer l'impression d'intimité. Ce tissu est ainsi caractéristique d'un hyper-centre historique, tant dans l'organisation du réseau viaire que dans l'implantation du bâti. Le tissu invite à la déambulation, notamment au travers d'une implantation commerciale forte. Il met en évidence l'articulation entre héritage historique (qualités urbaines et patrimoniales) et intégration urbaine (fonction de centre-ville, densité résidentielle et commerciale).
Deux ambiances distinctes se retrouvent dans le secteur, celle intime de la ville ancienne et celle monumentale du Cours National. Le tissu moyenâgeux est caractérisé par des rues d'un gabarit réduit (entre 8 et 9 m) et un tracé irrégulier qui suit la topographie du site.

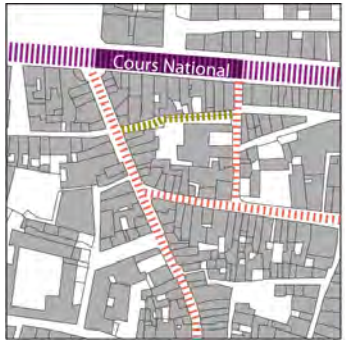
Des venelles de largeur comprise entre 1 et 3 m recoupent la trame viaire. L'espace public est principalement minéral, mais la faible largeur de voie et la qualité du bâti créent un espace agréable.

Le Cours National, percé au XIX^{ème} siècle, présente le profil typique d'un boulevard de gabarit moyen (16 m), agrémenté par un double alignement de platanes. Les voies de circulation largement dimensionnées et le stationnement de part et d'autre de la chaussée confèrent un caractère viaire marqué à cet axe principal de la ville.

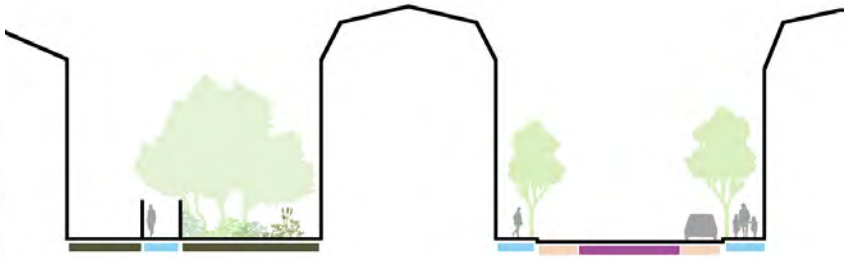
Ce tissu est situé au cœur du Secteur Sauvegardé de Saintes et a su à ce titre conserver une grande cohérence. La physionomie générale du quartier résulte de la grande homogénéité des toitures à faible pente couvertes de tuiles canal, et des façades de pierre à l'ordonnancement classique, d'une belle simplicité qui datent pour la plupart du XVIII^{ème} ou du début du XIX^{ème} siècle.

Le bâti s'élève à R+2, avec souvent un demi-étage supplémentaire en attique, et compte rarement plus de 3 travées. Les modénatures classiques (corniche, bandeau, moulures) viennent renforcer les effets de continuité et d'alignement déjà marqués par la faible largeur des voies publiques.

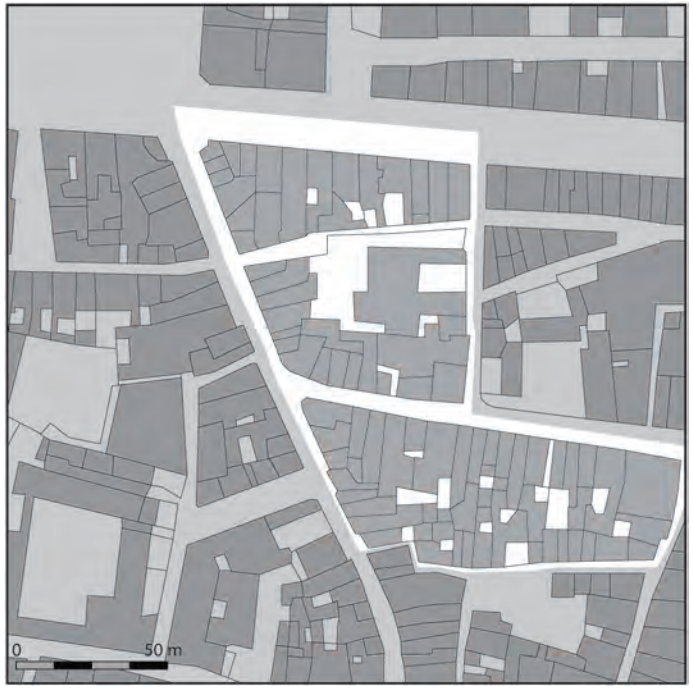
Sur le Cours National, les façades sont plus ornées et se parent de balcons au premier niveau, de baies ouvragées, les décors et les modénatures sont plus riches. La protection du Secteur sauvegardé permet une intégration des façades commerciales dans des découpes et des tons homogènes.



Axe urbain
Axe piéton
Venelle



Cours National et rue Victor Hugo - Hypercentre



Zone du PLU actuel : UA
(Secteur sauvegardé et ZPPAUP)

DENSITE PHYSIQUE

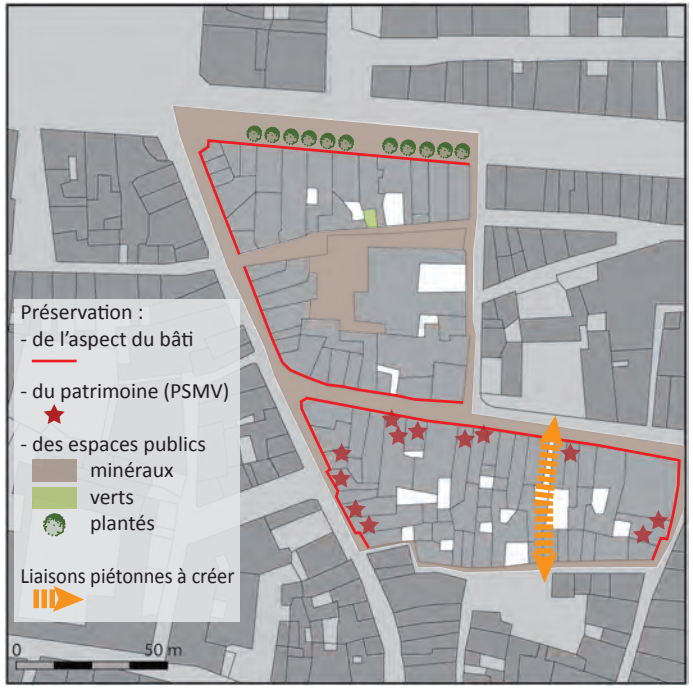
Surface de l'assiette : 13 400 m²
Surface bâtie : 9 300 m²
Epannelage : mixité R+2 (Cours National) et R+2+C
Surface de plancher : 30 690 m²
Coefficient d'emprise au sol : 69%
Densité nette : 2,29

CONTENU

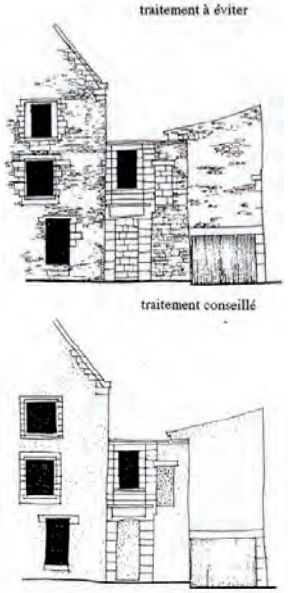
Nombre de logements : 135 (estimation)
Densité de logements par hectare : 101
Hypothèse de personnes par ménages : 1,8
Hypothèse de population : 182
Densité de population par hectare : 136

L'intégralité de l'îlot considéré fait partie du Secteur Sauvegardé. A ce titre, c'est le règlement du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur qui s'applique : les destructions/reconstructions et rénovations sont donc particulièrement encadrées afin de préserver la cohérence du tissu, au détriment de ses possibilités d'évolution.
L'îlot-témoin est entièrement occupé par un bâti très dense : le Coefficient d'Emprise au sol est très élevé, à près de 70%, et la présence d'immeubles élevés (principalement des R+2 et R+3) implique une densité nette élevée, aux environs de 2,30, soit la plus élevée de la commune. Le tissu est principalement voué à l'habitat, ce qui offre une densité de logements de 101 à l'hectare. La densité commerciale est également très élevée : tous les pieds d'immeubles étant occupés, la densité commerciale est de 39 commerces à l'hectare (estimation).

Ce tissu urbain correspond au cœur de la commune, le lieu où se rencontrent habitat dense, commerces et équipements. La desserte s'articule autour de quelques grands axes structurants, et repose principalement sur un réseau dense de voies piétonnes. La monotonie minérale est rompue par quelques poches « vertes », principalement au niveau d'espaces publics intimes se découvrant au détour d'une rue.
Si le PLU n'interviendra pas sur cet espace (du fait du classement en Secteur sauvegardé), ce tissu illustre parfaitement un des aspects de l'identité urbaine et architecturale de Saintes, tout en proposant une très grande densité bâtie.



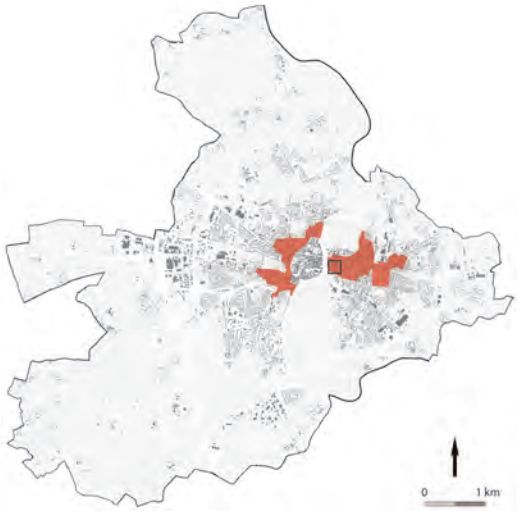
Secteur sauvegardé et ZPPAUP
Exemple de recommandation du PSMV relatif à l'aspect extérieur des immeubles :



Le tissu urbain hypercentral ne permet pas de densification importante compte tenu de l'absence de foncier disponible.
L'enjeu est donc dans un premier temps la préservation de la qualité du tissu à travers le PSMV. Celui-ci mentionne tout d'abord dans son rapport de présentation la qualité majeure des linéaires de façades de certaines rues (rapportée sur la carte ci-dessus). Il fixe également des règles relatives à l'aspect général du bâti ou plus précisément à un certain nombre d'éléments remarquables (ouvertures, escaliers, etc.). La question des espaces publics est également majeure : les préconisations du PSMV sont relatives à l'utilisation de matériaux traditionnels, la préservation du caractère minéral et des espaces plantés.
Concernant les logements, ce tissu urbain ancien, en partie dégradé, bénéficie de l'action nationale du PIG. Il propose des aides financières pour les propriétaires et les locataires privés dans le cadre de réhabilitations de logements anciens. Ces réhabilitations peuvent permettre une augmentation du nombre de logements ou de la qualité des logements existants notamment les T1, nombreux dans ce tissu, et qui connaissent un fort taux de vacance.
L'évolution du tissu peut également permettre la création de nouvelles liaisons piétonnes caractéristiques de la commune (venelles minérales étroites) afin d'augmenter sa perméabilité et faciliter l'accessibilité et les déplacements doux.

Arc de Triomphe - Centre élargi - Projet Europan 3

DIAGNOSTIC

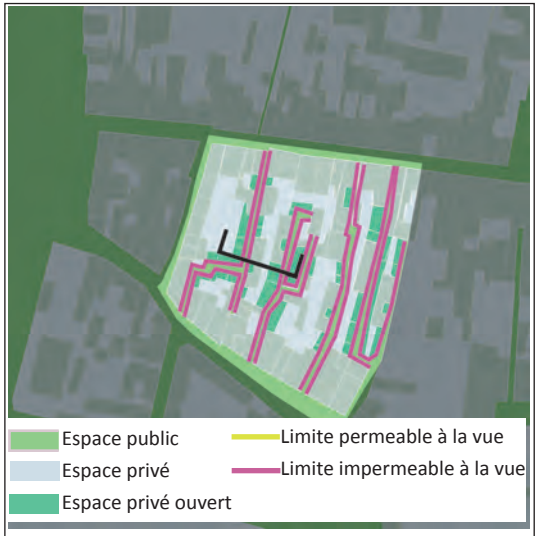


Organisé dès l'Antiquité autour de l'Arc de Germanicus, le développement du quartier s'est articulé à partir du Moyen-âge autour de la future église Saint-Pallais. Dès cette époque, le parcellaire en lanière est juxtaposé à la rue de l'Arc de Triomphe, s'étirant en profondeur et ouvrant sur des jardins desservis par d'étroites venelles. Vers la fin du XIX^{ème} siècle, le développement du chemin de fer est à l'origine d'un nouveau quartier cheminot, caractérisé par ses rues rectilignes et ses maisons basses en pierre de taille, contrastant avec le caractère intime du tissu urbain historique.

La morphologie de ce tissu est marquée par la continuité bâtie. Les immeubles sont mitoyens et alignés en front de rue ; ils préservent ainsi un cœur d'ilot à la fois plus ouvert, morcelé et intime.

L'accès aux immeubles et la desserte des parcelles du cœur d'ilot se font par un réseau de voies très hiérarchisé, allant d'une voie commune (la rue de l'Arc de Triomphe, carrossable et à sens unique, parallèle à l'avenue Gambetta, axe urbain majeur du centre-ville saintais) à un réseau de venelles piétonnes étroites, traversant et perpendiculaire à la rue principale. Le tissu est ainsi très perméable pour les déplacements doux.

Cet exemple est donc représentatif d'une morphologie urbaine ancienne possédant des typicités locales. Elle témoigne d'un savoir-construire et des préoccupations de l'époque au bénéfice de la qualité de l'habitat. La vétusté que peut revêtir aujourd'hui une partie du tissu n'enlève en rien le potentiel d'urbanité majeur du centre saintais.



Les ambiances urbaines rencontrées dans le secteur relèvent d'un travail très réussi sur l'identité des espaces publics locaux. Le maillage des venelles préexistantes à l'opération de réhabilition a été conservé et réaménagé en employant une pierre calcaire claire. Des bandes végétales sont aménagées le long des venelles plus larges. Elles accueillent une végétation spontanée qui explose au début de l'été pendant la floraison des roses trémières.

Ce réseau de parcours piétonnier complète le maillage viaire classique et offre un espace insolite et agréable au flâneur.

Le projet Europan 3 a permis une restructuration architecturale de l'îlot. S'articulent ainsi maisons individuelles et logements collectifs, desservis par un système de coursives et passerelles. Le centre élargi fonctionne comme un mélange de neuf et d'ancien, l'homogénéité des volumes et la simplicité des façades (absence de modénatures) permettant le maintien d'une cohérence architecturale. L'unité du quartier repose également sur un respect des teintes des façades (blanc/beige), des toitures (tuiles canal de couleur marron), et sur la cohérence des murs de clôture qui bordent les venelles.

Les principaux axes sont bordés d'immeubles R+1 à R+2 bâtis à l'alignement, aux volumes homogènes (entre 3 et 4 travées), l'alignement étant renforcé par la continuité des corniches. Différentes époques de constructions cohabitent, avec une majorité d'immeubles du XIXe siècle pour la rue de l'Arc de Triomphe.

Arc de Triomphe - Centre élargi - Projet Europan 3

ENJEUX

Zone du PLU actuel : UA
(Secteur sauvegardé et ZPPAUP)

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 9 440 m²
Surface bâtie : 5 040 m²
Epannelage : R+3 en bordure de voie / R+1 et R+2 en cœur d'ilot
Surface de plancher : 14 030 m²
Coefficient d'emprise au sol : 53%
Densité nette : 1,49

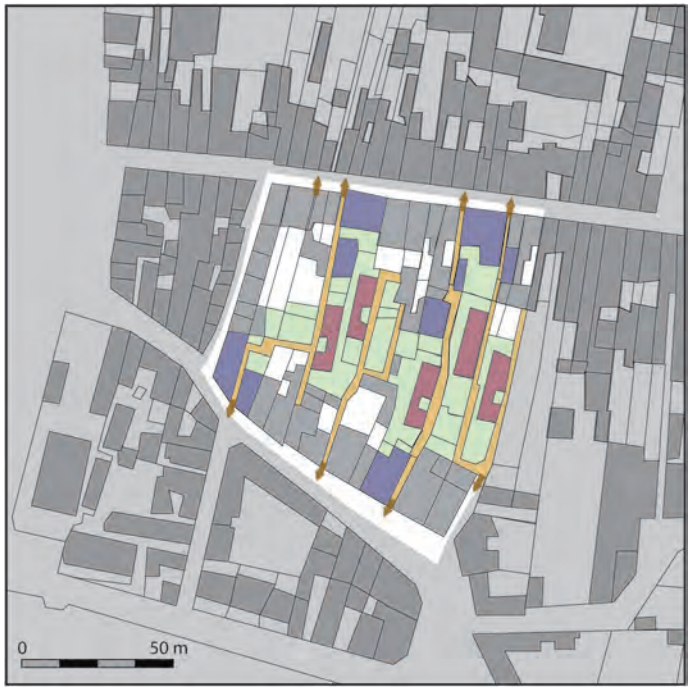
CONTENU
Nombre de logements : 70 (estimation)
Densité de logements par hectare : 74
Hypothèse de personnes par ménages : 2
Hypothèse de population : 140
Densité de population par hectare : 150

Le tissu urbain du centre ancien (représenté ci-dessus sur un extrait cadastral faisant figurer en rouge des bâtiments aujourd'hui détruits) est en grande partie classé en zone UA du Plan Local d'Urbanisme. Par ailleurs, ce tissu s'inscrit quasiment dans son ensemble dans le périmètre de la ZPPAUP et du Secteur sauvegardé (cela ne concerne que la moitié nord de l'ilot témoin représenté ci-dessus).

Les indicateurs quantitatifs de la morphologie de ce tissu illustrent une importante densité physique. Le Coefficient d'Emprise au Sol est important et dépasse les 50%. La présence d'immeubles élevés (principalement des R+2 et R+3) implique une densité nette élevée, aux environs de 1,5. Ce tissu est essentiellement voué à l'habitat, excepté au niveau de quelques rez-de-chaussée occupés par des commerces. La densité de logements (réalisée à partir de comptages et d'estimations) atteint 74 unités par hectare, soit une des plus élevées de l'ensemble de la commune.

D'un point de vue qualitatif, ce tissu possède une intensité urbaine forte, alliant à la densité physique et de logement, une bonne accessibilité (notamment dans les mobilités de proximité), une mixité fonctionnelle (présence de commerces et d'équipements) et une qualité urbaine (prise en compte par la protection patrimoniale de la zone).

L'ilot témoin choisi pour illustrer la morphologie urbaine du centre élargi de la commune correspond à une partie du périmètre d'intervention du projet Europan 3. Ce concours à idées d'architectes et urbanistes (1992-1994) s'est concrétisé par la réalisation du projet de l'agence BNR (début des travaux en 2001).



Secteur sauvegardé et ZPPAUP

Extrait du projet Europan 3 de 1992-1994 par l'équipe lauréate BNR concrétisé par le début de stravux en 2001.

Maîtrise d'ouvrage : Société d'Economie Mixte de Saintes (SEMIS) et ville de Saintes.

Le projet dans son ensemble porte sur :
38 logements collectifs en locatif social (29 en réhabilitation, 9 en construction neuve)
26 logements en accession en construction neuve (21 en collectif, 5 en maisons de ville)
Commerces, locaux d'activités, espaces publics.

"Entre pierre et jardin" est le projet du concours Europan 3 qui proposait de densifier le cœur d'îlot en introduisant un habitat bas s'inscrivant dans la géométrie du parcellaire en lanière (en rouge ci-dessus) et de le structurer par un réseau de voies piétonnes traditionnelles (en orange). Cette démarche attentive au contexte s'est poursuivie et affinée pour ajuster le projet aux contraintes foncières et réglementaires du secteur (Secteur Sauvegardé et ZPPAUP) et au tracé des venelles existantes (accès sur les rues adjacentes fléchées dans le plan masse). A partir de la maison en bande ou en "lanière" imaginée initialement, les architectes ont élaboré une typologie innovante de maison individuelle à patio et sur jardin faisant corps avec les murs de pierre bordant les venelles. La restructuration de l'îlot et la mission de l'équipe se sont au final étendues du cœur aux franges avec la rénovation-réhabilitation de plusieurs bâtiments d'habitation (en mauve) et la requalification des espaces publics (en vert).

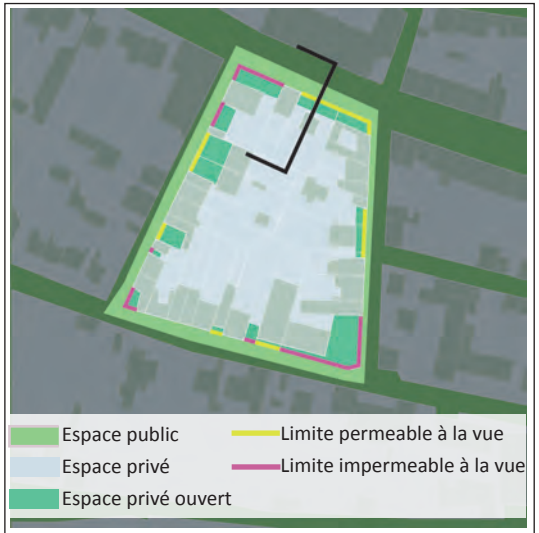
Malgré le caractère exceptionnel de cette réalisation, effectuée au sein d'un cadre Européen d'appel à projets, elle illustre la possibilité d'un urbanisme en tissu déjà constitué. Cet exemple démontre la possibilité de reconstruire la ville sur elle-même, en respectant le patrimoine du site et tout en apportant la plus-value qualitative d'un urbanisme contemporain.

Cours Genet et Lemercier - Faubourgs péricentraux

DIAGNOSTIC

L'îlot se situe à l'articulation entre les quartiers administratifs et historiques de Recouvrance (dont il fait partie) et Saint-Eutrope (au sud). Le quartier correspond aux extensions de faubourg de la ville, à proximité immédiate de Saint-Eutrope, Saint-Pierre et du faubourg Berthonnière, le long de l'axe majeur du Cours Lemercier, extension du Cours Gambetta en lien avec le centre et la rive droite de la ville.
Les abords sont donc constitués d'un mélange maisons de faubourg R+1 du XIX^{ème} siècle, et d'un bâti plus hétéroclite, apparu au gré des époques et des opportunités foncières.

La desserte de l'îlot est assurée par deux axes majeurs d'orientation est-ouest, le cours Genêt et le cours Lemercier, ce dernier constituant le prolongement de l'axe principal de Saintes.
Le Cours Lemercier est bordé d'un double alignement d'arbres qui souligne le caractère structurant de cet axe. La présence de jardin de part et d'autre de la voie crée une limite entre espaces public et privé mouvante, avec des élargissements qui deviennent de plus en plus importants au fur et mesure qu'on s'eloigne du centre ville. Une piste cyclable présente sur le Cours du Maréchal Leclerc pourrait être prolongée au niveau du Cours Lemercier.
Le cour Genet présente un gabarit réduit (9 m.), il est bordé par des jardins qui renforcent l'ambiance intime de la voie. Une piste cyclable est présente sur le tronçon plus à l'ouest, après le carrefour avec la rue de Royan.
Malgré la proximité du centre-ville et de deux lignes de bus, l'îlot est marqué par une forte présence des voitures, notamment en stationnement.
La morphologie urbaine de cet îlot est particulièrement hétérogène et témoigne des différentes époques de construction.



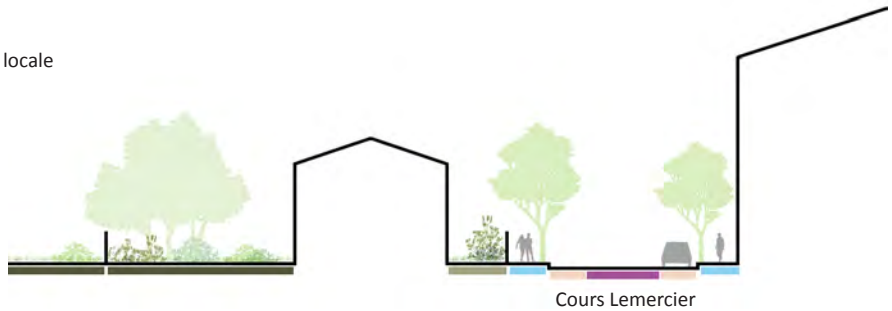
Les bâtiments sont implantés soit à l'alignement, soit en retrait (le recul maximum étant d'une vingtaine de mètres), un mur de clôture tenant à ce moment là lieu de façade d'alignement.
Les clôtures sont composées d'un mur-bahut couronné par des ferronneries ou des aménagements de diverses factures. Les limites sont parfois protégées par des haies taillées qui assurent l'intimité des jardins.
La profondeur des parcelles offre de vastes jardins intérieurs, créant de véritables îlots de verdure en retrait des constructions.

Le bâti est très hétérogène, tant dans les compositions architecturales que dans les époques de construction. Constitué principalement entre le début du XIX^{ème} siècle et le début du XX^{ème} siècle, l'îlot-témoin est composé de pavillons de factures très diverses, le point commun restant la relative modestie de la plupart des constructions : les lignes sont simples, les principales modénatures se limitant la plupart du temps aux encadrements de fenêtres.

Les façades sont soit en pierre de taille (pour les constructions les plus anciennes), soit enduites dans les tons beige et blanc, bien que quelques constructions soient d'une autre facture (brique notamment).

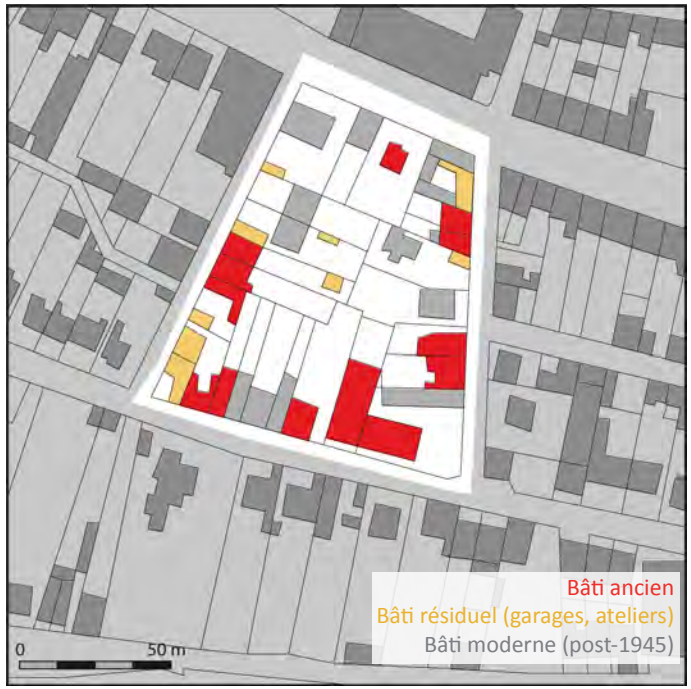
L'îlot n'ayant pas été urbanisé d'un seul tenant, certaines constructions sont plus récentes et appartiennent à la typologie des pavillons des Trente Glorieuses, contribuant à l'hétérogénéité du tissu. Aucun élément n'est particulièrement remarquable, même si deux pavillons en pierre de taille du XIX^{ème} siècle rappellent l'architecture du centre-ville (la façade de l'un deux ayant été enduite).

Axe urbain
Axe de desserte locale
Venelle



Cours Genet et Lemercier - Faubourgs péricentraux

ENJEUX



Zone du PLU actuel : UA et UB

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 10 930 m²
Surface bâtie : 3 650 m²
Epannelage : R pour les nouvelles constructions et R+1 en front bâti
Surface de plancher : 6 200 m²
Coefficient d'emprise au sol : 33%
Densité nette : 0,57

CONTENU
Nombre de logements : 23 (estimation)
Densité de logements par hectare : 21
Hypothèse de personnes par ménages : 2,3
Hypothèse de population : 53
Densité de population par hectare : 48

Le secteur fait partie du zonage UA du PLU, qui correspond au centre-ville de Saintes, à vocation d'habitat, de commerces et de services. Les bâtiments doivent y être construits en ordre continu, à l'alignement, bien que des reculs puissent être admis. Il y a une profonde incohérence entre ce zonage, et la réalité urbaine de l'îlot, le tissu urbain concerné étant par endroits très différent de celui du centre-ville (voir fiches 1 et 2). De plus, le secteur considéré est pour partie concerné par deux zonages de ZPPAUP, correspondant au prolongement patrimonial du secteur sauvegardé, et au tissu urbain d'entrée de ville. La très grande hétérogénéité de ce tissu se retrouve donc dans les zonages réglementaires, qui y contribuent par ailleurs (multiplicité des règles).
La densité du bâti est relativement faible, le Coefficient d'Emprise au Sol étant de 33% et la densité nette de 0,57. Le secteur est exclusivement résidentiel. Les hauteurs du bâti restant faibles, la densité de logements par hectare ne dépasse pas 21.
Ce tissu urbain correspond à un tissu peu dense ayant évolué de façon spontanée, au gré des époques et des règlements d'urbanisme. Il offre un potentiel d'évolution et de densification non négligeable à prendre en considération, notamment de par la proximité du centre-ville. Les abords de l'îlot, notamment le long du Cours Lemercier, sont plus cohérents, avec des constructions caractéristiques des faubourgs (R+1, à l'alignement), et expliquent les classements en zone UA et en ZPPAUP. Le secteur gagnerait donc en cohérence à être doté d'un zonage plus affiné, qui permettrait par ailleurs une évolution du tissu.

Tissu urbain extrêmement mutable favorable à une densification en bord et coeur d'îlot :

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 10 930 m²
Surface bâtie : 5 840 m²
Epannelage : R en coeur d'îlot et R+1 en front bâti
Surface de plancher : 7 900 m²
Coefficient d'emprise au sol : 53%
Densité nette : 0,73

CONTENU
Nombre de logements : 37 (estimation)
Densité de logements par hectare : 34
Hypothèse de personnes par ménages : 2,3
Hypothèse de population : 85
Densité de population par hectare : 77

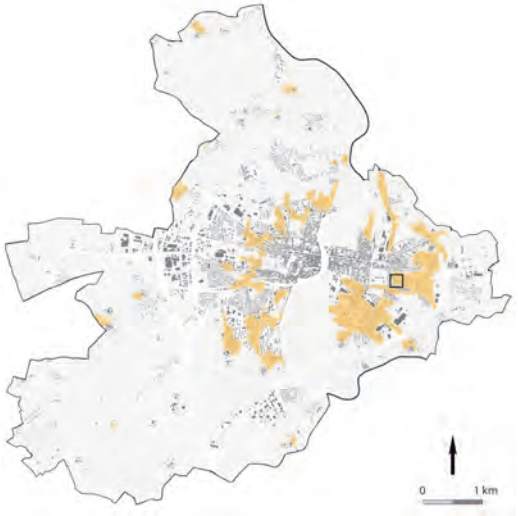
Le tissu de faubourg apparaît favorable à la densification compte tenu de la faible occupation du sol. Cette densification, reprenant les typologies et styles locaux, peut prendre trois formes principales :

- La prolongation en bordure d'îlot des continuités d'immeubles mitoyens en R+1 prenant la place d'espaces ouverts ou de bâtis résiduels (type garages).
- L'augmentation d'un niveau de la hauteur des immeubles appréciée en fonction du tissu dans lequel elle est réalisée.
- La construction en cœur d'îlot ou certains fonds de parcelles parfois délaissés peuvent accueillir du bâti plus discret d'un seul niveau.

Cette densification n'est possible qu'une fois le cœur d'îlot accessible par une voie de desserte, dans le cas présent un cheminement piéton qui prolonge d'autres voies existantes. La densification nécessite par ailleurs un redécoupage parcellaire à l'initiative des propriétaires fonciers. La construction de logements en bordure de parcelle permet également d'affirmer les limites de l'îlot par un alignement minéral constitué des façades et de murets en matériaux traditionnels.
Ces actions permettent d'augmenter les indicateurs de densité physique et de contenu. Il convient notamment de souligner l'augmentation significative du nombre de logements par hectare (passant de seulement 21 à 34, soit une progression de 62%), confirmant les enjeux extrêmement forts de densification dans cette typologie de tissu, largement présente dans l'ensemble du centre élargi de la commune.

Quartier Monplaisir - Pavillonnaire (1)

DIAGNOSTIC



L'îlot se situe au sein du quartier Saint-Pallais, qui connaît un développement considérable à partir de l'ouverture du chemin de fer, vers 1840 (à l'image de la rive droite de Saintes), suivie par l'installation du Haras national et par l'ouverture en 1867 d'une gare sur la ligne Angoulême-Royan.

Vers la fin du siècle, le rôle ferroviaire de Saintes s'accentue, avec la création d'un important centre de réparation des machines. Saintes devient alors une ville cheminote, dotée d'un nouveau quartier, caractérisé par ses rues rectilignes et ses maisons basses en pierre de taille.

Cet îlot est caractéristique des quartiers ouvriers de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècles. Les parcelles sont disposées perpendiculairement aux voies publiques rectilignes, les pavillons sont implantés en retrait de l'alignement, le recul étant de faible importance afin de laisser un espace suffisant en arrière de parcelles pour l'aménagement de jardins et de potagers.
Les alignements sont constitués par des clôtures composées d'un mur-bahut et de ferronneries de diverses factures. L'espace entre la clôture et la construction fait alors office de cour d'entrée. L'aménagement de ces espaces est très différent selon les parcelles, mais la faible largeur ne permet pas de planter des arbres, ce qui donne un aspect très minéral à l'alignement. Par ailleurs on trouve souvent des clôtures grillagées et des espaces non aménagés ou en mauvais état.
Le réseau viaire est très hiérarchisé : les voies rectilignes de desserte s'articulent le long de voies secondaires, rejoignant eux-mêmes les axes principaux de la commune.
Ce secteur se situe à l'articulation entre le centre-ville et les parties moins urbanisées de Saintes, situées aux abords de la rocade.

Il s'agit des dernières extensions pavillonnaires avant l'avènement de la voiture et l'éloignement progressif du centre des constructions.

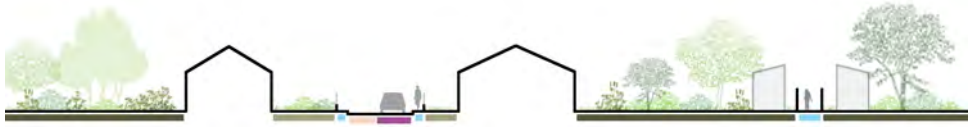
Un passage étroit, à l'arrière des jardins, relie la rue Voltaire à la rue Thiers. Il s'agit d'un cheminement en fond de parcelle qui n'est pas aménagé. Ce parcours ne s'inscrit cependant pas dans une continuité de cheminements.

Le bâti est presque exclusivement composé de pavillons-ouvriers du début du XX^{ème} siècle. Les orientations (pignon ou mur-gouttereau) varient, tout comme les matériaux (pierre de taille, moellons, enduit). L'unité réside dans la modestie des volumes (la plupart des constructions se limite à un RDC, bien que certaines disposent également d'un étage de combles), dans l'harmonie des teintes (blanc/beige), des toitures (tuiles ocre ou marron). Les façades, en harmonie avec les volumes, restent modestes, les modénatures se concentrant sur les encadrements de baies, bien que quelques éléments de serrurerie de type marquise soient présents.
Si l'ensemble a gardé une cohérence certaine, certaines parcelles sont aujourd'hui occupées par des pavillons plus modernes post-1945, aux volumes plus importants, implantés en cœur de parcelles. De plus, un certain nombre de constructions résiduelles (garages) ont fait leur apparition. Quelques ensembles patrimoniaux intéressants subsistent toutefois, notamment du 14 au 20 rue Montaigne (ensemble des années 1920), valant pour leur effet de collection.

Ensemble de pavillons du 14 au 20 rue Montaigne (daté de 1926 au fronton)

Axe de desserte locale

Venelle



Quartier Monplaisir - Pavillonnaire (1)

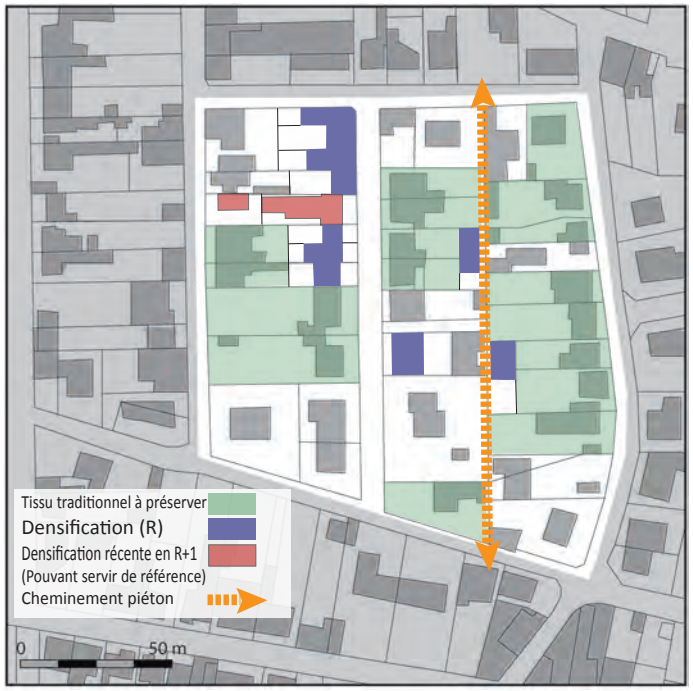
ENJEUX

Zone du PLU actuel : UB et UC

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 19 700 m²
Surface bâtie : 4 140 m²
Epannelage : R en majorité avec quelques R+1 (bâti plus ancien)
Surface de plancher : 4 550 m²
Coefficient d'emprise au sol : 21%
Densité nette : 0,23

CONTENU
Nombre de logements : 32 (estimation)
Densité de logements par hectare : 16
Hypothèse de personnes par ménages : 2,5
Hypothèse de population : 80
Densité de population par hectare : 41

Le secteur fait partie du zonage UB du PLU, correspondant à une zone mixte destinée à accueillir différents types d'habitat, des commerces et des services. Les règles d'implantations des bâtiments y sont variables (bâti en ordre continu ou discontinu), et le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels dépendent des quartiers considérés. Les articles UB6 et UB7 permettent ainsi différents types d'implantation, ce qui s'avère peu compatible avec le maintien de la cohérence urbaine du secteur. L'article UB10 ne correspond également pas à la réalité de l'îlot, puisqu'il autorise des volumes de 3 ou 4 étages, selon la taille de la parcelle.
Les limites du règlement menacent donc le maintien de la cohérence de ce secteur qui a pourtant sur préserver un certain nombre de ses caractéristiques typiques d'un quartier ouvrier, et notamment des intérieurs de parcelles verdoyants, rappelant les jardins ouvriers (quelques parties de parcelles sont encore cultivées), pour conserver un cadre de vie attractif à proximité du centre-ville de Saintes.
La densité du bâti est faible, avec un Coefficient d'Emprise au Sol de seulement 21%, et une densité nette de 0,23. Le secteur étant exclusivement résidentiel, et les volumes modestes, la densité de logements par hectare ne dépasse pas 16.
Ce secteur offre donc un certain potentiel d'évolution. Si une certaine densification pourrait être intéressante, elle ne pourrait en aucun cas se faire au détriment du cadre de vie et du caractère « modeste » du quartier, qui participent à l'affirmation de l'identité de la rive droite.



Typologie propice à d'importantes mutations qui préservent cependant des densités modérées :

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 19 700 m²
Surface bâtie : 6 520 m²
Epannelage : R en majorité avec quelques R+1 (bâti plus ancien)
Surface de plancher : 7 100 m²
Coefficient d'emprise au sol : 33%
Densité nette : 0,36

CONTENU
Nombre de logements : 43 (estimation)
Densité de logements par hectare : 22
Hypothèse de personnes par ménages : 2,5
Hypothèse de population : 108
Densité de population par hectare : 55

Les fortes potentialités de densification s'illustrent à travers deux leviers majeurs :
- La division des parcelles urbanisées entre une moitié bâtie conservée en l'état et une moitié non bâtie (qui correspond principalement aux fonds de parcelles) destinée à la construction.
- La construction sur une parcelle déjà urbanisée d'une extension ou d'une annexe à l'habitation actuelle sans changement de propriétaire ni partition du foncier.

Les pistes de réflexions permises par l'îlot exemple ci-dessus s'appuient sur un ensemble de potentialités qui se retrouvent au sein de ce tissu à la fois lâche et structuré, ce sont :
- Un ensemble résiduel d'espaces relativement important et non urbanisé offrant de réelles opportunités foncières et permettant la densification par des compositions d'ensemble (publiques ou privées), comme c'est le cas au nord ouest de l'îlot exemple.
- Des parcelles vastes pouvant accueillir de nouvelles constructions.
- Des fonds de parcelles parfois délaissés ou constituant une réserve foncière non négligeable pouvant être ouvertes à l'urbanisation grâce à une voie de desserte (tel que le cheminement piéton nord-sud en cœur d'ilot réaménagé).

Ces densifications ne doivent cependant pas se faire au détriment de la qualité vernaculaire des compositions urbaines existantes, et doivent préserver le bâti traditionnel et les espaces ouverts qui les accompagnent (jardins, potagers, résidus agricoles, etc.).La densification de cette typologie urbaine est un enjeu majeur pour la commune à travers l'étendu du tissu parfois à proximité du centre-ville, les opportunités financières offertes aux particuliers et enfin les potentialités quantitatives : l'exemple ci-dessus permet notamment une densification de +35% de logements à l'hectare.

Le plateau de Bellevue n'est pratiquement pas occupé avant le XIXe siècle. Peu avant 1900, il est investi par quelques équipements et les premiers pavillons. Les premiers véritables développements interviennent dès les années 1950, sous la forme de « maisons-castors ».
La seconde phase d'urbanisation s'ouvre en 1960, avec la création d'un programme de 600 logements collectifs, aujourd'hui le grand ensemble Bellevue. Dès 1964, ce programme est complété par la création, au sud-ouest du plateau, du quartier des Boiffiers, conçu pour abriter 1100 logements supplémentaires.

La composition urbaine de l'îlot-témoin est un bon témoignage de l'urbanisme des grands ensembles des années 1960 et 1970 : une disposition orthogonale des barres avec une orientation principale NO-SE, l'absence d'alignement sur rue et un réseau viaire en impasse déconnecté des axes de circulation de la commune. Les voiries sont largement dimensionnées et des grandes poches de stationnement occupent les pieds d'immeuble. Les espaces verts résiduels sont plantés avec des pelouses et très peu aménagés, des cheminements en asphalte ou terre battue mènent à des aires de repos équipées de bancs.

Le secteur se situe à proximité de l'Avenue du Président Salvador Allende : il s'agit de l'axe historique (Route de Bordeaux) le long duquel s'est développé le quartier de Bellevue. Les abords du grand ensemble sont donc composés d'un tissu pavillonnaire modeste de qualité hétéroclite, qui contribue à l'intégration urbaine du quartier.

Le secteur se trouve par ailleurs à proximité immédiate du quai des Roches, qui, tout comme la Charente, se dérobe aux regards derrière un cordon boisé.

Ponctuellement, des échappées visuelles laissent entrevoir des perspectives lointaines, mais il n'y a pas d'aménagement qui assure l'accès au quai.

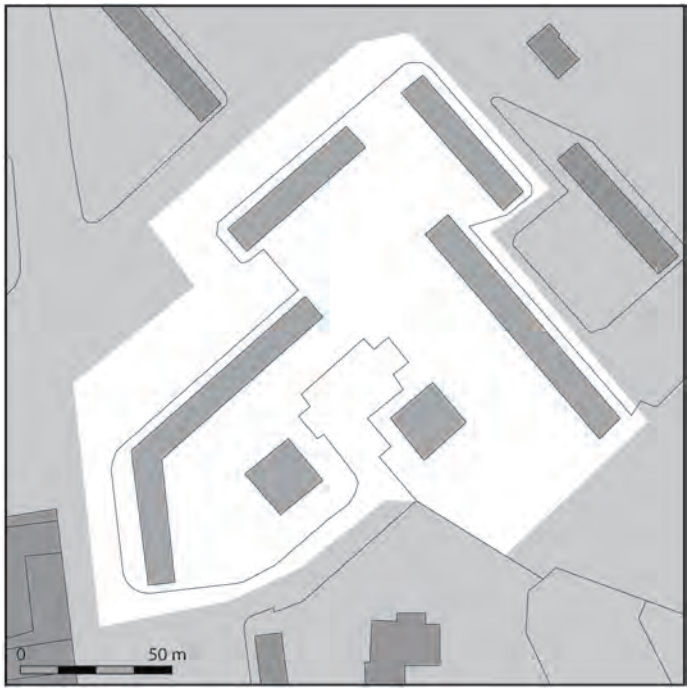
L'architecture du bâti de l'îlot-test est caractéristique des grands ensembles des années 1960. Les constructions sont en majorité des barres d'immeubles, de hauteur modeste (RDC surélevé + 4 étages). La plus longue, composée de deux segments, mesure près de 110 mètres, les trois plus courtes mesurant une cinquantaine de mètres. Une dernière barre de 90 mètres complète l'ensemble.

La composition rationaliste respecte une symétrie stricte, de part et d'autre des cages d'escalier. Les ouvertures sont de relative petite dimension. Coté rue, de petits balcons ornent les façades ; ils sont filants de l'autre coté du bâtiment. Le demi-étage supplémentaire au niveau du RDC permet l'aménagement de box de garage, bien que cette caractéristique ne se retrouve pas sur tous les corps de bâtiments.

Aux 5 barres s'ajoutent deux petits immeubles cubiques, de même hauteur et aux compositions semblables. Leur volume presque parfaitement cubique tranche avec celui des barres.

Quartier Bellevue - Ensembles collectifs

ENJEUX



Zone du PLU actuel : UB

DENSITE PHYSIQUE

Surface de l'assiette : 19 500 m²
Surface bâtie : 3 650 m²
Epannelage : R+4 (immeubles parmi les plus haut de la commune)
Surface de plancher : 18 250 m²
Coefficient d'emprise au sol : 19%
Densité nette : 0,94

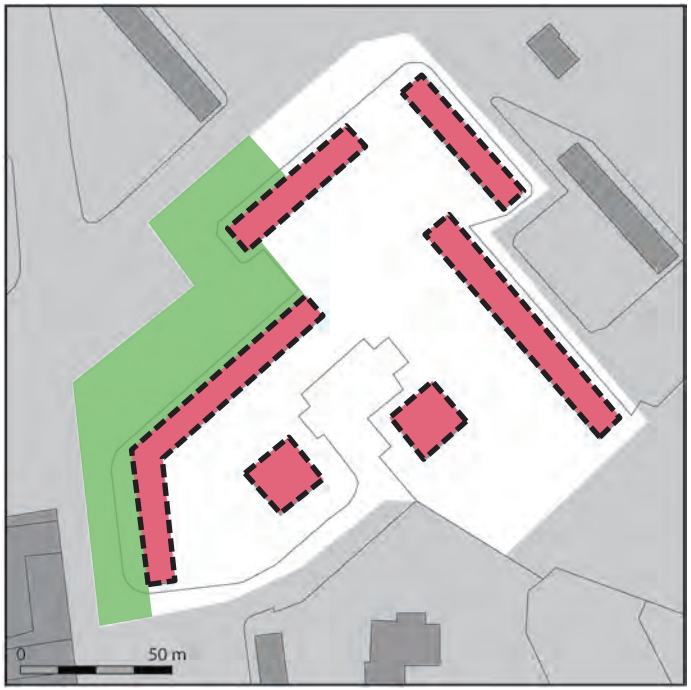
CONTENU

Nombre de logements : 200 (estimation)
Densité de logements par hectare : 100
Hypothèse de personnes par ménages : 3
Hypothèse de population : 660
Densité de population par hectare : 300

Le secteur fait partie du zonage UB du PLU, soit le même zonage que d'autres quartiers de Saintes qui correspondent pourtant à un tissu pavillonnaire. Cette application large du zonage UB est illustrée par la dualité même du quartier de Bellevue, composé à la fois d'un secteur pavillonnaire qui s'est constitué progressivement dans le temps en-dehors de toute opération concertée d'envergure, et le grand ensemble de 600 logements collectifs dont fait partie l'îlot-témoin, réalisé au cours des années 1960.

L'îlot est par ailleurs concerné par le Programme de Rénovation Urbaine et le Contrat Urbain de Cohésion Sociale, qui visent notamment à permettre la réhabilitation des logements et des constructions, leur résidentialisation, leur meilleure intégration au tissu urbain (notamment par des aménagements de l'avenue Allende), afin de lutter contre les effets de coupure des infrastructures routières, et le manque d'appropriation des espaces publics au sein desquels s'implantent les immeubles (manque de qualité des aménagements, priorité à la voiture). Une réflexion sur la mixité sociale et fonctionnelle est également engagée, les objectifs visant une diversification des formes d'habitat, et l'implantation de commerces de proximité.

Un traitement plus qualitatif des espaces publics permettrait une meilleure appropriation. Ces derniers sont relativement nombreux, comme le montre le Coefficient d'Occupation au Sol, qui s'élève à seulement 19% (parmi les plus faibles des îlots-témoins). Pour autant, la hauteur des bâtiments offre une densité nette de 0,94.



L'avenant au PRU de 2011 établit trois volets d'actions majeurs :

Réhabilitation des logements

Résidentialisation des immeubles

Requalification de l'avenue de Bellevue

Le PRU n'apporte pas de modification des densités et intervient sur la qualité des nombreux logements et l'aménagement des 81% d'espaces ouverts de l'assiette.

Les principes du projet urbain sont :
- dédier Bellevue à l'habitat et au grand paysage en développant l'aspect paysager du quartier,
- améliorer le confort et l'isolation thermique des logements,
- ouvrir le cœur du quartier en proposant un véritable pole de proximité,
- engager les premières marques de transformation et de requalification de l'avenue Allende.

Au niveau de la résidentialisation, le projet consiste à :
- traiter les espaces privatifs en pied d'immeuble et affirmer la limite entre l'espace public et privé,
- restructurer les halls d'entrée des immeubles à travers la résidentialisation,
- restructurer et aménager des garages, caves et celliers.

Les résidentialisations sont menées conjointement par plusieurs équipes de maîtrise d'œuvre : intérieurs des bâtiments et pieds d'immeubles.

La résidentialisation des espaces extérieurs vise trois objectifs :
- la requalification des espaces collectifs extérieurs en accompagnement des travaux de réhabilitation des logements,
- la redistribution, la réaffectation de certains espaces collectifs extérieurs, posant des problèmes d'usage ou de gestion,
- la mobilisation des habitants sur le projet de réaménagement de leur cadre de vie sur certains espaces majeurs.

Quartier du Moulin de Guerry - Pavillonnaire (2) - Lotissement

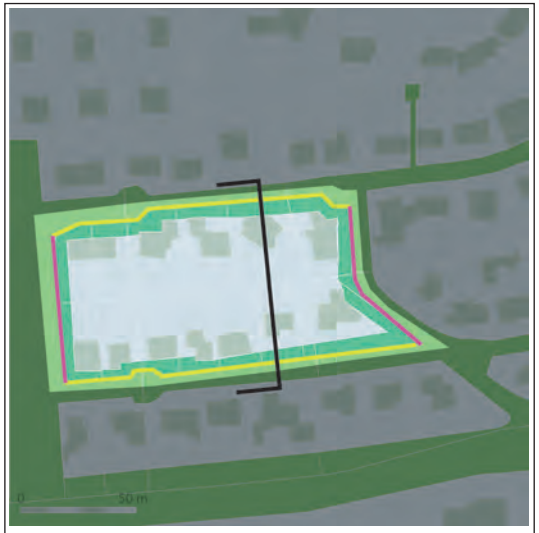
DIAGNOSTIC

Le tissu urbain correspond à un lotissement moderne des années 2000. Il prend place en-dehors des enceintes historiques de la commune, en lien avec les grands axes routiers, mais en rupture avec les réseaux viaires de seconde importance. Le lotissement épouse la topographie, le territoire descendant ici en pente douce vers le vallon au fond duquel passe la RD 24.

L'îlot appartient au quartier de Recouvrance, quartier s'inscrivant dans un triangle formé par le cours du maréchal Leclerc, le cours Genet et la rocade ouest.

La composition urbaine de l'îlot est relativement homogène : les pavillons sont implantés en retrait de l'alignement (recul de cinq à dix mètres), soit sur une limite séparative, soit en cœur de parcelle. Sur treize constructions, deux seulement sont mitoyennes, les deux plus anciennes. Les fronts de parcelles mêlent des aménagements végétaux et minéraux, tandis que les fonds de parcelles forment de vastes jardins, parfois occupés par une piscine, et constituent un îlot de verdure.
Les abords des parcelles sont traités avec des murs bahut d'hauteur irrégulière et aux factures différentes. Des planches de bois, des grillages ou des haies surmontent les murs et donnent un aspect hétéroclite au quartier. Les jardins sont plantés avec des espaces ornementaux.
Le secteur est en pente douce vers le sud et le centre-ville, des vues intéressantes se dégagent par endroit.

L'îlot-témoin est intégré à un vaste ensemble de lotissements qui prennent place entre les extensions faubouriennes du centre-ville à l'est et la rocade et le Parc d'activités Atlantique à l'ouest.



Le raccordement au réseau viaire permet de rejoindre rapidement la rocade, la sortie de l'agglomération et le centre commercial à l'ouest. L'accès au centre-ville est moins aisé, du fait de l'importance du réseau viaire secondaire lié à l'étalement des lotissements et de l'absence d'aménagement pour les modes doux.

L'ensemble des constructions de l'îlot sont des pavillons récents, implantés en milieu de parcelles, offrant de grandes surfaces. Les époques de construction s'étalent sur une dizaine d'années (depuis la fin des années 1990), l'aspect extérieur des constructions pouvant être très divers. Les hauteurs sont comprises entre R et R+1, avec parfois un garage enterré. L'architecture des pavillons les plus grands fait preuve d'une certaine recherche, en s'affranchissant des volumes traditionnels ; les surfaces proposées peuvent alors être assez importantes. Les garages sont la plupart du temps intégrés à la construction principale, et occupent une place non négligeable (souvent deux box). Certains des pavillons n'offrant qu'un Rez-de-chaussée occupent largement leur parcelle, afin de disposer de grandes surfaces de plain-pied.

L'homogénéité du lotissement réside d'une part dans les conditions d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives, et d'autre part dans les teintes des façades (beige) et des toitures, en tuiles canal ocre.

Axe de desserte locale
Venelle

Quartier du Moulin de Guerry - Pavillonnaire (2) - Lotissement

Zone du PLU actuel : UB

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 11 400 m²
Surface bâtie : 3 000 m²
Epannelage : R uniquement
Surface de plancher : 3 000 m²
Coefficient d'emprise au sol : 26%
Densité nette : 0,26

CONTENU
Nombre de logements : 13 (estimation)
Densité de logements par hectare : 11
Hypothèse de personnes par ménages : 3,3
Hypothèse de population : 43
Densité de population par hectare : 37

Le secteur fait partie du zonage UB du PLU, correspondant à une zone mixte destinée à accueillir différents types d'habitat, des commerces et des services. Les règles d'implantations des bâtiments y sont variables (bâti en ordre continu ou discontinu), et le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels dépendent des quartiers considérés. Les articles UB6 et UB7 permettent ainsi différents types d'implantation, ce qui s'avère peu compatible avec le maintien de la cohérence urbaine du secteur. L'article UB10 ne correspond également pas à la réalité de l'îlot, puisqu'il autorise des volumes de 3 ou 4 étages, selon la taille de la parcelle.
Au vu de la taille des parcelles et des surfaces au sol des constructions, de telles hauteurs pourraient permettre la construction de petits immeubles de logements collectifs, en rupture totale avec le tissu environnant. Pour autant, il peut être envisageable de proposer une évolution du secteur vers une certaine densification : le Coefficient d'Emprise au Sol (seulement 26%), conjugué à des hauteurs faibles, entraîne une densité nette de seulement 0,26. Les estimations de densité de logements s'élèvent à 11 logements par hectare, ce qui est très peu.

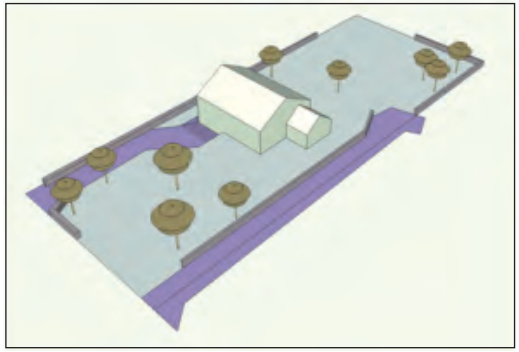
Si le tissu n'a pas vocation à accueillir un habitat dense (éloignement du centre, obligation d'avoir une voiture), une réflexion sur une meilleure intégration de ce secteur au fonctionnement urbain de Saintes, et sur une éventuelle densification, paraît envisageable.

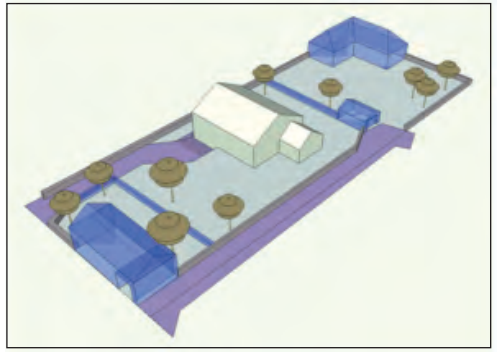
Densification modérée pour ce tissu périurbain :

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 11 400 m²
Surface bâtie : 3 300 m²
Epannelage : R uniquement
Surface de plancher : 3 300 m²
Coefficient d'emprise au sol : 29%
Densité nette : 0,29

CONTENU
Nombre de logements : 16 (estimation)
Densité de logements par hectare : 14
Hypothèse de personnes par ménages : 3,3
Hypothèse de population : 53
Densité de population par hectare : 46

Les tissus pavillonnaires constituent aujourd'hui la majorité de l'étalement urbain lié à l'habitat. La consommation foncière qu'ils engendrent doit être interrogée et permettre d'envisager divers leviers de densification, à l'image de ce qui a été proposé pour le premier type de tissu pavillonnaire, plus ancien (division parcellaire et extension du logement existant par une annexe ou un étage supplémentaire). Il convient cependant d'étudier précisément la pertinence d'une densification trop importante de ces tissus pavillonnaires, parfois extrêmement éloignés des équipements, services et commerces.

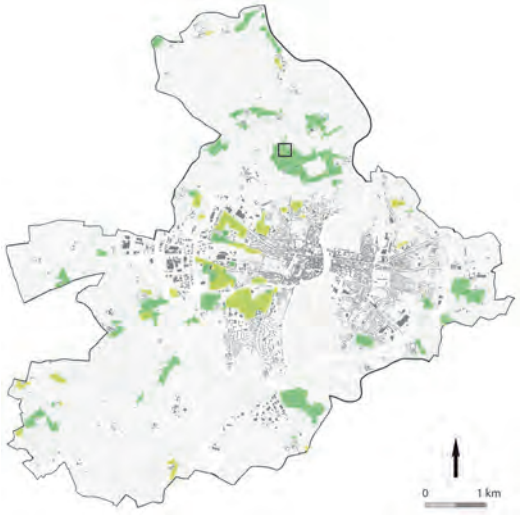




Les solutions proposées en exemple ci-dessus s'inspirent notamment du projet de recherche « Bimby » (http://bimby.fr/).

Quartier Les Essarties - Pavillonnaire (3) - Habitat diffus

DIAGNOSTIC



Jusqu'au XIXe siècle, l'occupation consiste en plusieurs petits domaines agricoles répartis à proximité des axes de circulation, domaines qui donneront leur nom aux futurs hameaux du territoire saintais. La carte d'Etat-major met ainsi en évidence l'existence dès le XIX^{ème} siècle de la future RD 128, et de quelques corps de fermes.
Le secteur a considérablement évolué à partir de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, avec la construction de nombreux pavillons de grande taille implantés sur de vastes parcelles desservies par un réseau viaire créé *ex nihilo*.

La composition urbaine du secteur se lit particulièrement bien au travers de l'étude du réseau viaire.

A partir de l'axe principal et historique (actuelle RD 128), un premier rang de parcelles est occupé par des constructions des années 1980.

Les parcelles sont délimitées par divers types de clôture, la majorité étant végétalisée (haies tailles, front d'arbres).

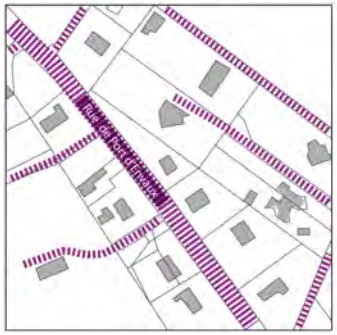
L'alignement de ces haies, conjugué à la présence de part et d'autre de la voie publique d'un fossé enherbé, donnent un caractère paysager à la voie. Toutefois l'absence d'aménagements pour les piétons et les cycles contribue à renforcer la fonction de passage et le caractère routier de l'axe RD 128.

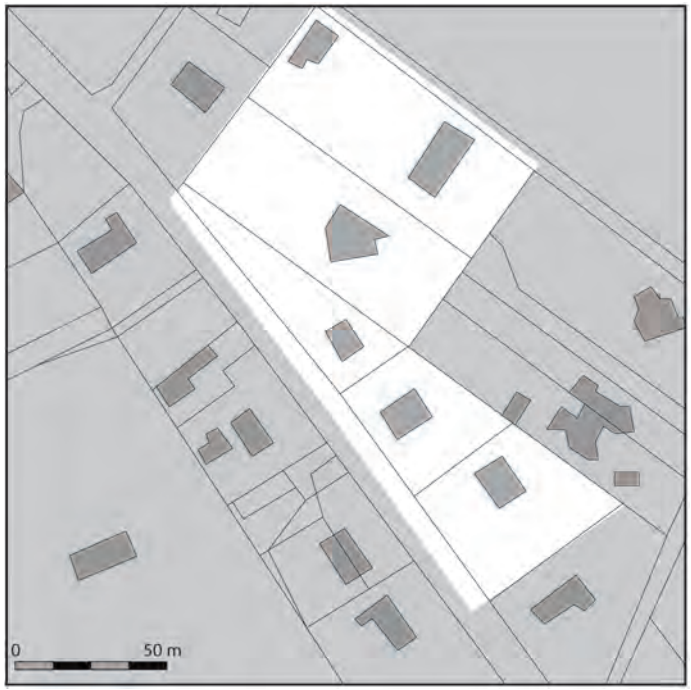
En connexion à cet axe principal existe un réseau viaire secondaire en impasse, qui assure exclusivement une fonction de desserte de proximité pour un ensemble de parcelles situées en second rang, occupées par des pavillons de plus grande taille, parfois avec piscine.
Ces constructions situées en retrait, non visibles depuis l'axe principal, constituent une seconde vague d'urbanisation, plus récente, mais également plus consommatrice d'espace.

La quasi-totalité des constructions du secteur sont des pavillons relativement récents (années 1980), au milieu desquels subsiste parfois un élément ancien (corps de ferme transformé en logement, grange, etc.)

Les pavillons sont pour la plupart composés en longueur, en Rez-de-chaussée, sur un plan rectangulaire, avec des volumes simples et un garage intégré dans la continuité de la construction ; certaines constructions sont cependant dotées d'un étage et/ou d'un garage semi-enterré. D'autres, non visibles depuis l'axe principal (RD 128), sont des constructions plus ambitieuses en termes de surface au sol et de volume.

Les façades, généralement enduites dans des teintes beige/blanc, sont dépourvues de toute modénature. Les toitures sont composées de tuiles canal de teinte ocre. A coté des constructions principales sont souvent bâties des constructions annexes de dimensions, matériaux et dispositions divers (cabanon à outil, abri de camping-car, petite maison).





Zone du PLU actuel : UB et NH

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 12 950 m²
Surface bâtie : 1 100 m²
Epannelage : R et ponctuellement R+1
Surface de plancher : 1 200 m²
Coefficient d'emprise au sol : 9%
Densité nette : 0,1

CONTENU
Nombre de logements : 5 (estimation)
Densité de logements par hectare : 4
Hypothèse de personnes par ménages : 3
Hypothèse de population : 15
Densité de population par hectare : 12

Le secteur fait partie du zonage UB du PLU, correspondant à une zone mixte destinée à accueillir différents types d'habitat, des commerces et des services. Les règles d'implantations des bâtiments y sont variables (bâti en ordre continu ou discontinu), et le gabarit des constructions et l'importance des espaces interstitiels dépendent des quartiers considérés. Cette zone est problématique, dans le sens où elle s'applique à un grand nombre de quartiers différents, aux compositions et fonctionnements urbains très différents. Les abords immédiats sont en zone NH, qui, dans le règlement de 2005, n'est pas très différente de la zone UB en matière de constructibilité.
Le secteur considéré se situe en-dehors de la zone agglomérée de Saintes, il correspond aux tissus urbains d'extension pavillonnaire, fortement consommateur d'espaces naturels, qui viennent marquer le paysage et le cadre environnemental et renforcent la dépendance à la voiture dans l'agglomération.
Cette dimension se lit particulièrement bien dans les données de densité : le Coefficient d'Emprise au Sol est de seulement 9%, pour une densité nette de 0,1, soit la plus basse de l'ensemble des îlots-test. Le faible nombre de logements par hectare est *de facto* responsable d'une très faible densité de population (estimation : 12 habitants/hectare). Cette morphologie urbaine paraît donc difficilement compatible avec les objectifs de développement durable, densité et proximité urbaine visés par la municipalité. Toutefois, elle correspond à une demande forte de la population, qui recherche fréquemment de grandes surfaces habitables et des jardins.

Quartier de La Guyarderie - Collectif et habitat intermédiaire

DIAGNOSTIC

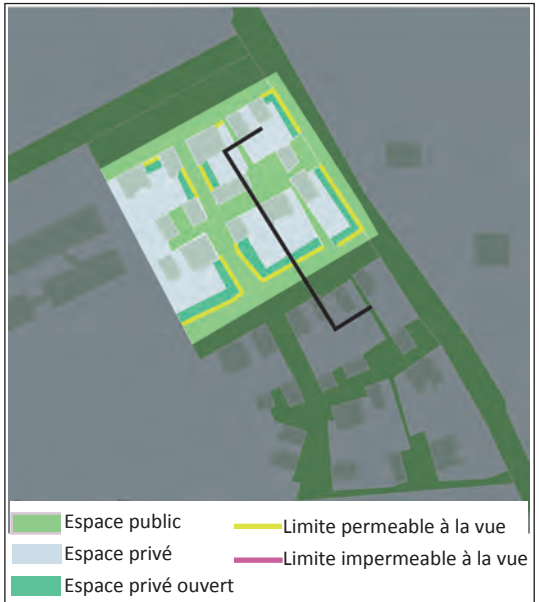
Le secteur correspond à une zone d'urbanisation très récente (fin des années 2000), en périphérie de la zone agglomérée de Saintes. Les différentes extensions urbaines du nord de Saintes correspondent à une articulation entre différents types de tissus pavillonnaires qui ont dessiné un nouveau réseau viaire qui s'est créé perpendiculairement aux voies du réseau historique.
De par sa proximité avec le centre, le secteur est doté d'un pôle d'activité à proximité immédiate, l'îlot-témoin se trouvant par ailleurs juste en phase du futur centre aquatique de Saintes.

Le secteur s'articule autour d'une voie préexistante à partir de laquelle ont été aménagées des impasses servant à la desserte de proximité.

Les pavillons, d'orientation nord/sud, sont alignés côte à côte perpendiculairement à la voie. Ils sont implantés en fond de parcelles, afin de dégager des espaces de jardin.

Des clôtures-grillage de faible qualité délimitent l'espace privé, mais ne protègent pas le jardin des regards extérieurs.

Une bande libre au centre du lotissement est plantée de jeunes arbres qui pourraient constituer un cœur vert pour le futur quartier. Toutefois, le prolongement vers l'Est de cette bande n'est pas réalisable à cause de la présence d'un talus qui délimite le lotissement.



L'espace public est très encombré par la présence des voitures. Aux box construits en dur s'ajoutent des places de parking en créneau sur la voie publique, ou en bataille sur le côté de la chaussée. Des voies en béton sans trottoir donnent accès aux garages et renforcent l'aspect routier de l'aménagement.
L'îlot est particulièrement intéressant pour sa position urbaine, en bordure de la zone agglomérée, à proximité également de la zone d'activités de Recouvrance et du futur pôle aquatique de l'EPCI.

L'îlot est principalement composé de pavillons R+1, de faible emprise au sol. Le volume général est cubique, surmonté d'une toiture à double pente de faible inclinaison couverte de tuiles plates ocres. Une partie du Rez-de-chaussée dépasse du volume général, notamment pour permettre la création d'une terrasse couverte au premier étage, intégrée à la construction et protégée des vues par un panneau de bois constitué de lamelles horizontales de type claustra. Les façades des constructions, enduites dans une teinte blanc cassé, sont peu percées, les façades coté rue restant aveugles. Des box de garages d'un seul tenant sont intercalés entre les constructions : si les façades sont dans le même ton que les constructions, les toitures sont constituées de tôle grise qui dénote avec les toitures ocres traditionnelles présentes sur le territoire et reprises par les pavillons de l'îlot.
Enfin, deux pavillons plus classiques, partageant un mur mitoyen avec d'autres constructions, sont présents dans l'îlot : il s'agit de pavillon Rez-de-chaussée, sur un plan rectangulaire en longueur, aux façades enduites en jaune, qui ne correspondent pas au style architectural des constructions précédemment décrites.

Quartier de La Guyarderie - Collectif et habitat intermédiaire

ENJEUX

Zone du PLU actuel : AU

DENSITE PHYSIQUE
Surface de l'assiette : 7 300 m²
Surface bâtie : 1 140 m²
Epannelage : R et R+1
Surface de plancher : 2 080 m²
Coefficient d'emprise au sol : 16%
Densité nette : 0,28

CONTENU
Nombre de logements : 15 (estimation)
Densité de logements par hectare : 21
Hypothèse de personnes par ménages : 2,5
Hypothèse de population : 35
Densité de population par hectare : 48

Le secteur se situe au sein d'une vaste zone AU, dont la partie nord correspond à l'Emplacement réservé pour le centre aquatique intercommunal. Un lotissement semblable à l'îlot-témoin a été bâti très récemment au sud, le réseau viaire nouvellement créé assurant le lien entre les deux ensembles. Une vaste emprise reste libre à proximité immédiate. Ce secteur offre un coefficient d'emprise au sol relativement faible, à 16%. Croisé avec les hauteurs moyennes, la densité nette calculée est alors de 0,28, très légèrement supérieure à l'îlot-témoin n°6 (rue Maximilien de Robespierre).

Le secteur possède le potentiel pour poursuivre son évolution (présence de foncier disponible). Le risque est d'aboutir à une articulation sommaire entre différents lotissements, créant un secteur monotone dans lequel il serait difficile de s'orienter, du fait de sa déconnection du réseau viaire existant et de l'homogénéité de l'architecture. L'évolution du secteur repose donc en partie sur les choix en matière de réseau viaire, qui devraient tendre à recréer un tissu véritablement urbain, et non « rurbain », et donc à privilégier les voies en lien avec les axes circulant, et à limiter l'usage des voies de desserte en impasse. Par ailleurs, si le choix de proposer de l'habitat pavillonnaire resserré répond à une demande locale, l'implantation d'autres typologies (petits collectifs) dans des opérations similaires peut être pertinente.

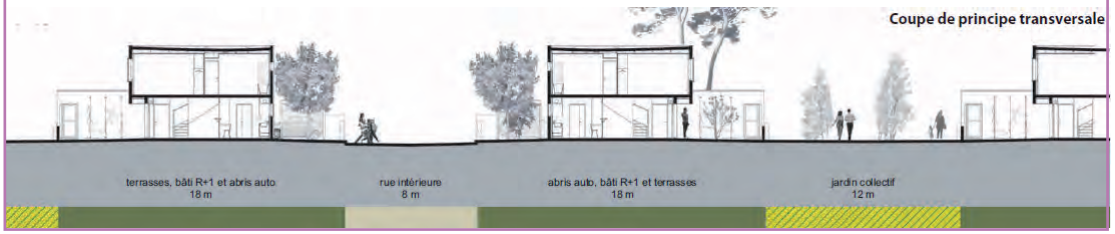
Le quartier de La Guyarderie peut servir de référence pour d'autres projets de la commune. Les exemples ci-dessous permettent d'enrichir ces références et d'apporter des idées ou des solutions d'aménagement une fois adaptés au contexte local et au tissu dans lequel elles s'insèrent.

Pessac (33), B. Althabegoîty et A. Bayle : dans un contexte pavillonnaire de faible densité, les maisons sont regroupées par petites unités, implantées sur rue ou autour d'une placette, et desservies par une voie centrale et des cheminements piétons.

Saint-Jacques-de-la-Lande (35), Ateliers C. Devillers : composition d'ensemble dense constituée de maisons individuelles à l'alignement sur parcelles carrées (12x13m) avec accès sur le côté nécessitant une gestion des vis-à-vis afin de préserver l'intimité du jardin.

Montpellier (34), G.Cusy et M. Maraval : maisons disposées en deux bandes de parcelles étroites (200 à 250 m²) qui bénéficient d'un double accès (desserte automobile par la rue et piétonne par une impasse privée centrale). Les maisons s'organisent autour d'un patio et s'appuient latéralement sur des en murs pierre garantissant l'intimité du jardin et des maisons.

Mérignac (33), B. Buhler : opération composée de quatre bandes de maisons individuelles avec jardins privés et collectifs desservies par deux impasses et une allée piétonne.



LES TRAINS

Description du hameau

Le hameau se situe en hauteur, après une combe qui le sépare de Bellivet. Les Trains se situe en limite de la commune de Saintes, c'est en réalité une extension de Ecurat, petit noyau historique assez remarquable, avec son église romane dont le clocher est classé MH. Les Trains est donc situé dans un environement remarquable.

Aujourd'hui

Les Trains se situe dans un site remarquable et est donc un secteur très sensible, plutôt rattaché à Ecurat bien qu'il se situe sur la commue de Saintes. Le hameau est en effet intégré au centre-ville d'Ecurat, et se rattache de fait à la dynamique urbaine en place dans cette commune.

Typologie du bâti

Les constructions sont des maisons de village.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.

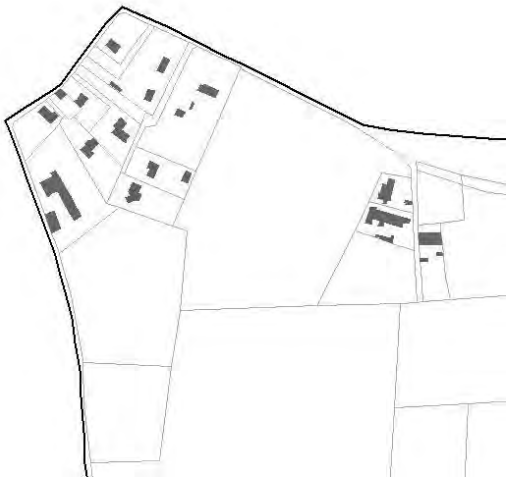
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH qui correspond aux zones d'habitat dispersé - qui autorise à peu près tout. Ses abords sont en A, zone agricole, qui lui assure une protection de fait.

ENJEUX

> Les Trains se situe dans le périmètre de protection induit par le clocher de l'église d'Ecurat - protégé au titre des MH.

> Sa proximité avec Ecurat oblige à considérer toute demande de constructions en fonction des projets de la commune limitrophe.

> Présence d'ue ancienne propriété viticole das son écrin de verdure et protégée par de hauts murs en pierre - Opportunité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable ».



BELLIVET

Description du hameau

Le hameau se situe en hauteur, et domine toute la plaine agricole qui s'étend à ses pieds, plein sud.
Petit noyau rural historique en situation très privilégiée, il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, mais ses franges sont menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle.

Typologie du bâti

Les constructions sont des maisons de village, des longères, des maisons de journalier, et des hangars agricoles.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP : celle-ci s'arrête aux pieds du hameau.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui lui assure une protection de fait.

ENJEUX

> Le hameau étant très visible dans le grand paysage, une extension de la ZPPAUP prenant en charge le hameau parait indispensable.
> Un site bien encadré par le PLU.
> Se pose la question de la covisibilité du clocher de l'église d'Ecurat - protégé au titre des MH.

LA GABILLONNERIE

Description du hameau

Le hameau se situe en hauteur, et domine toute la plaine agricole qui s'étend à ses pieds, plein sud.
Petit noyau rural historique en situation très privilégiée, il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, mais ses franges sont menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle.

Typologie du bâti

Le bâti est constitué de maisons de village, longères, maisons de journalier, et de hangars agricoles.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP - Celle-çi s'arrête aux pieds du hameau.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui lui assure une protection de fait.

ENJEUX

> Le hameau étant visible dans le grand paysage, une extension de la ZPPAUP prenant en charge le hameau parait indispensable.
> Un site bien encadré par le PLU.

SAINT-THOMAS

Description du hameau

Le hameau se découvre après avoir traversé une combe boisée. Petit noyau historique à l'atmosphère très bucolique en situation très privilégiée au bord de la Charente, il conserve une remarquable unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau s'est étendu le long de la route qui y accède, la D236, mais ses abords sont encore protégés en raison des espaces boisés qui le cernent au nord et au sud (le bois du Maître qui abrite une grande propriété, le Moulin et la combe de Saint-Thomas).

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des longères face à la Charente, à RDC + un étage, dans un bon état de conservation. Présence d'une grande propriété, en bordure de la route de Saint-Thomas.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2H qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire. Le périmètre ne concerne que le coeur historique bâti du village. Il ne prend pas en compte les abords paysagers qui participent de l'inscription de Saint-Thomas dans son site, entre Charente et espaces boisés. Malgré la protection de la ZPPAUP, deux constructions récentes mal intégrés viennent dégrader le cœur du hameau.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en NHa, zone d'habitat isolé au sud et Nb, zone boisée, au nord. La zone NHa est occupée par des constructions récentes, le long de la D236.

ENJEUX

> Des constructions en rupture, au cœur du hameau malgré la protection ZPPAUP.

> Un site bien encadré par le PLU (UCa +NHa, Nb), mais une ambiguité avec la zone NHa qui entraîne une extension et une banalisation des abords du hameau.

NARCEJAC

Description du hameau

Le hameau se découvre après avoir traversé une zone rurale à l'atmosphère très bucolique ; Petit noyau historique en situation très privilégiée en hauteur dans son paysage agricole, il conserve une remarquable unité architecturale et paysagère. Sa place centrale, espace libre, naturel et planté, correspond au sommet de la topographie. Elle assure naturellement son rôle de place, de lieu vivant créant du lien, bien qu'elle soit occupée par le stationnement comme la grande majorité des espaces libres des villages.

Aujourd'hui

Le hameau s'est peu étendu et ses abords sont encore remarquablement protégés en raison des espaces agricoles qui le cernent.

Typologie du bâti

Les habitations sont des longères à RDC + un étage et des maisons de villages, dans un bon état de conservation pour l'essentiel.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2H qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire. Celui-ci prend en compte ses abords et couvre un périmètre allant des Denis à Saint-Thomas. Il prend ainsi en compte les abords paysagers qui participent de l'inscription de Narcejac dans son site.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques ; il encadre également quelques constructions récentes sur les franges ouest du hameau. Ses abords sont en NHa au nord, zone d'habitat isolé. La zone NHa est occupée par des constructions récentes, le long de la route menant au moulin de Saint-Thomas. Le reste est en zone A.

ENJEUX

> Des constructions en rupture, au cœur du hameau malgré la protection ZPPAUP.

> Un site bien encadré par le PLU (UCa +NHa, A), mais une ambiguité avec la zone NHa qui entraîne une extension et une banalisation des abords du hameau.

LES DENIS

Description du hameau

Le hameau se découvre après avoir traversé une zone agricole. Petit noyau rural historique à l'atmosphère très bucolique, il conserve une remarquable unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau s'est peu étendu et ses abords sont encore remarquablement protégés en raison des espaces agricoles qui le cernent. Il s'est cependant étendu à l'ouest le long de la route qui y accède. Ses franges sud et est sont restées intactes.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des longères, à RDC + un étage, dans un très bon état de conservation, et des hangars agricoles en pierre, remarquables. Présence d'un querreu avec son banc de pierre, espace communautaire très caractéristique de la Saintonge.

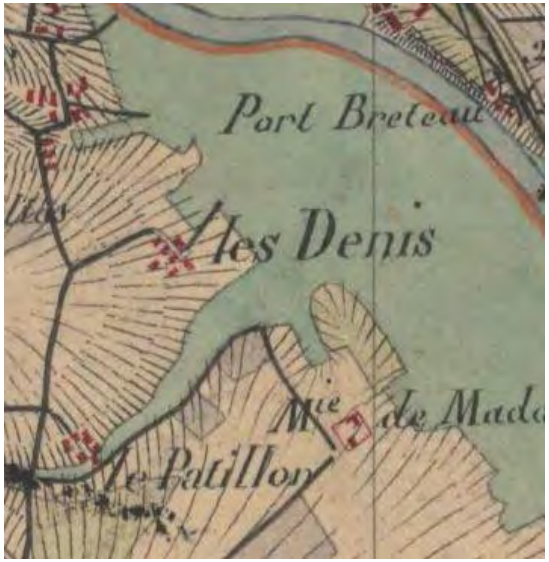
Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2H qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire. Celui-ci englobe un secteur allant des Denis à Saint-Thomas en passant par Narcejac, créant une zone à caractère rural assez remarquable.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH qui correspond à une zone d'habitat dispersé. Ses abords sont A, zone agricole qui le protège de fait et en NP, zone boisée.

ENJEUX

> Des constructions en rupture en limite du hameau malgré la protection ZPPAUP

> Un site où réside une ambiguité avec la zone NH qui autorise tout.



L'HOUMÉRÉE

Description du hameau
Le hameau se découvre après avoir traversé une zone rurale à l'atmosphère très bucolique ; Il n'est constitué historiquement que de quelques habitations établies en limite au sud de Narcejac, en venant des Denis.

Aujourd'hui
Le hameau s'est peu étendu et ses abords sont encore protégés en raison des espaces agricoles qui le cernent.

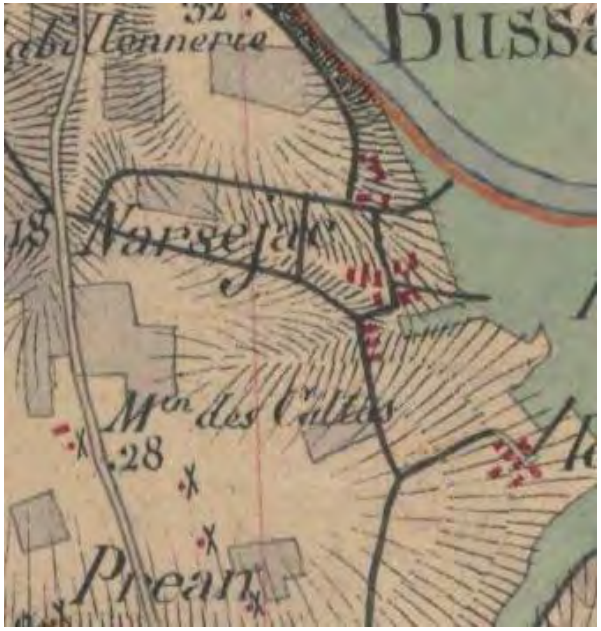
Typologie du bâti
Les habitations sont des longères à RDC + un étage qui ont subi quelques modifications au cours de restaurations diverses.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2H qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire. Celui-çi prend en compte ses abords et couvre un périmètre allant des Denis à Saint-Thomas. Il prend ainsi en compte les abords paysagers qui participent de l'inscription de L'Houmérée dans son site.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage A qui correspond aux zones agricoles, et qui de fait le protège.

ENJEUX

> La proximité de Narcejac nécessite de veiller à la pertinence des zonages réglementaires entre les deux hameaux, pour éviter un mitage qui aurait pour conséquence la dilution de leur identité propre.
> Un site protégé de fait par la zone A du PLU.



PREAN HAUT

Description du hameau

Préan-Haut est un petit hameau rural situé à proximité d'une combe boisée - en hauteur par rapport à celle-ci - le long de laquelle on trouve le Préan-Haut et le Préan-Bas.
Petit noyau rural historique, il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine mais s'est développé sur ses franges, aujourd'hui menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle.

Typologie du bâti

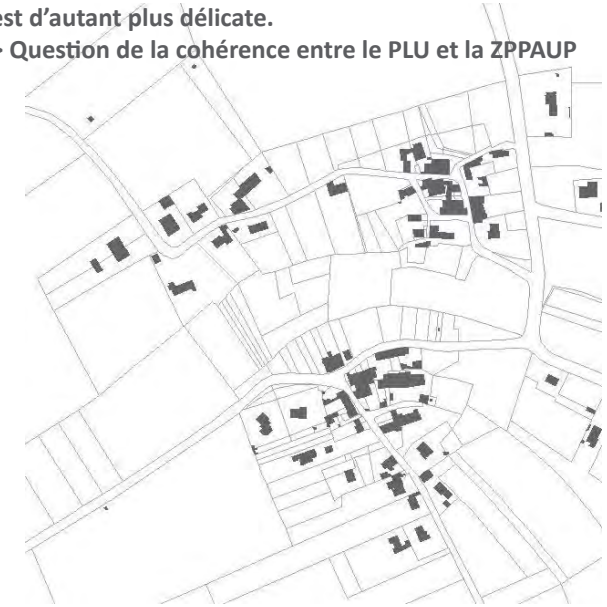
Les constructions traditionnelles sont pour beaucoup des maisons de village.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est pris en charge par la ZPPAUP. Il est englobé avec Préan-Bas dans un périmètre Z2H qui concerne les hameaux à caractère vernaculaire.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui assure une protection de fait, et en NH - qui contribue à l'émiettement du hameau - par la construction de pavillons en rupture avec l'implantation traditionnelle, sur un site à fort relief qui accentue la visibilité des opérations, et enfin en NP pour ce qui concerne la combe boisée.

ENJEUX

> Un site pris en charge par la ZPPAUP - le tissu historique présente quelques pathologies liées aux restaurations et modifications diverses - en rupture avec les règles de l'art.
> Un site avec des coutures mal gérées liées aux zones NH qui encadrent le hameau d'origine - qui ont permis de nombreuses constructions en rupture avec le site rural. La situation de la zone NH - très visible dans le paysage est d'autant plus délicate.
> Question de la cohérence entre le PLU et la ZPPAUP



PREAN BAS

Description du hameau

Préan-Haut est un petit hameau rural situé à proximité d'une combe boisée - en hauteur par rapport à celle-ci - le long de laquelle on trouve le Préan-Haut et le Préan-Bas.
Petit noyau rural historique, il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine mais s'est développé sur ses franges, aujourd'hui menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle.

Typologie du bâti

Les constructions traditionnelles sont pour beaucoup des maisons rurales.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est pris en charge par la ZPPAUP. Il est englobé avec Préan-Haut dans un périmètre Z2H qui concerne les hameaux à caractère vernaculaire.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui assure une protection de fait, et en NH - qui contribue à l'émiettement du hameau - par la construction de pavillons en rupture avec l'implantation traditionnelle, sur un site à fort relief qui accentue la visibilité des opérations, et enfin en NP pour ce qui concerne la combe boisée.

ENJEUX

> Un site pris en charge par la ZPPAUP - le tissu historique présente quelques pathologies liées aux restaurations et modifications diverses - en rupture avec les règles de l'art.
> Un site avec des coutures mal gérées liées aux zones NH qui encadrent le hameau d'origine - qui ont permis de nombreuses constructions en rupture avec le site rural. La situation de la zone NH - très visible dans le paysage est d'autant plus délicate.
> Question de la cohérence entre le PLU et la ZPPAUP

LE PATILLOU

Description du hameau

Le Patillou est un petit hameau rural situé à proximité d'une combe boisée - établi en hauteur par rapport à celle-ci - le long de laquelle on trouve le Préan-Haut et le Préan-Bas.
Petit noyau rural historique à la croisée des chemins, il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine et une atmosphère vernaculaire, et ne s'est pratiquement pas développé, mais ses franges sont menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle.

Typologie du bâti

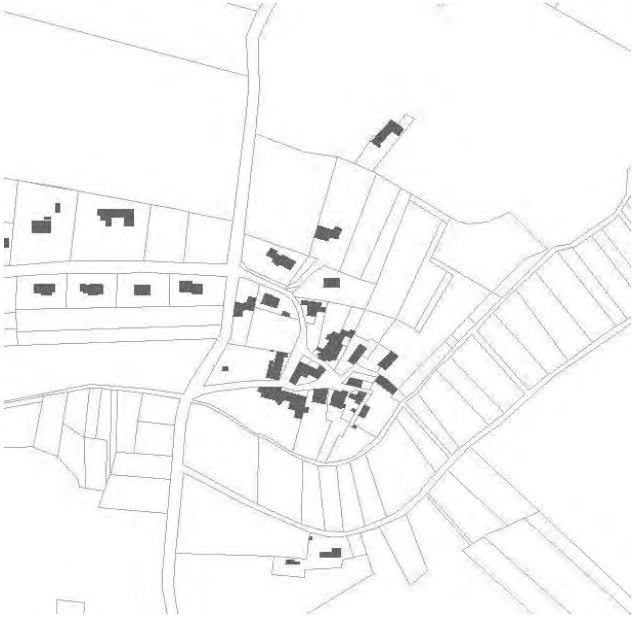
Les habitations sont pour beaucoup des longères, et des maisons de journalier.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui assure une protection de fait, en NH, qui permet - par ambiguïté - des constructions pavillonnaires, et en NP.

ENJEUX

> Un site bien encadré par le PLU - mais reste l'ambiguité liée à la zone NH - qui a permis de nombreuses constructions en rupture avec le site rural. La situation de la zone NH - très visible dans le paysage est d'autant plus délicate.



LA METAIRIE DE MADAME

Description du hameau

La métairie de Madame est à l'origine un grand domaine agricole, cerné de murs, historiquement isolé au sein de vastes parcelles agricoles, comme le montre la carte d'état major. Quelques maisons de village se sont cristallisés autour de lui par la suite.

Aujourd'hui

La propriété, remarquable d'un point de vue architectural et paysager, est aujourd'hui englobée au sein d'un lotissement. Ses limites est et nord sont préservées par la zone agricole. L'ouest et le sud sont entièrement lotis, par des pavillons en rupture avec l'atmosphère rurale du site.

Typologie du bâti

La Métairie présente les caractéristiques traditionnelles des grandes propriétés organisées autour d'une vaste cour, et ceinte de hauts murs en pierre, avec un portail monumental pour y accéder. L'ensemble en prise directe avec les parcelles agricoles.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : La propriété, remarquable, n'est pas concernée par une protection ZPPAUP.

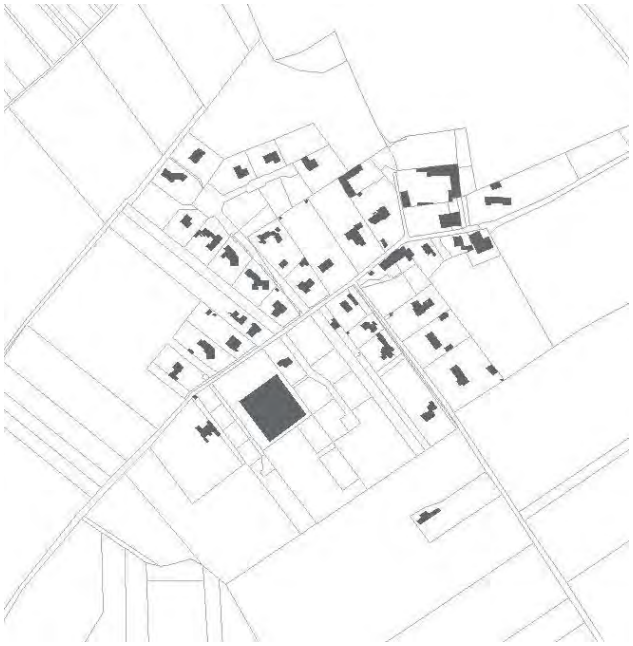
PLU : Le site, aujourd'hui constitué par le domaine et les lotissements, est concerné par un zonage NH qui correspond aux zones d'habitat dispersé. Cette configuration est très caractéristique de la réalisation d'opérations privées réalisées au coup par coup sans souci de la qualité paysagère du site.

Ses abords sont en A, zone agricole, ce qui lui assure une protection naturelle par l'agriculture.

ENJEUX

> Une protection particulière à mettre en place pour les grands domaines - type l'article L.123.7. pour protéger la métairie même - et créer un écrin paysager.

> Un site loti autour d'un domaine remarquable, sans travail de couture - le problème des zones NH qui autorise tout.



COURBIAC

Description du hameau

Courbiac est un petit noyau historique en situation très privilégiée en bordure de Charente. Il s'agit de quelques batisses qui encadrent un château, implanté le long de la Charente.

Aujourd'hui

Le hameau est d'un côté bordé par la Charente, de l'autre côté par les lotissements du terroir de Magezy. De ce fait, ses franges sont aujourd'hui flous et la lecture du noyau historique effacée.

Le hameau s'est peu étendu au sud et au nord en raisons de ses limites avec la zone agricole, et la zone de paysage remarquable.

Typologie du bâti

Les habitations sont des longères à RDC + un étage et des maisons de villages. La qualité des murs qui constituaient le domaine du château s'est perdue au fil des constructions récentes.

Cadre réglementaire

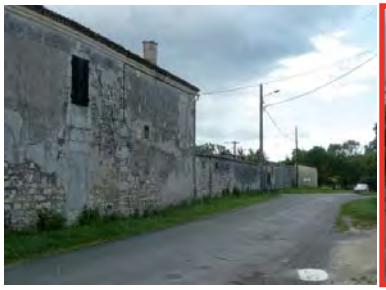
ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2h qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH, zone d'habitat dispersé ; il est concerné au sud par une zone NP, paysage remarquable, à l'est par une zone UB, zone d'habitat mixte, sur le Terroir de Magezy, et au nord par une zone A. La grande disparité des zones qui cernent ce hameau explique en grande partie la lecture à plusieurs facettes de ce hameau entre lotissement et zone agricole.

ENJEUX

> Une trop grande disparité de zones qui cernent le hameau - et en effacent ses limites.

> La proximité immédiate de nouvelles constructions en rupture avec le site viennent menacer la cohérence et la qualité du noyau historique.



MAGEZY

Description du hameau

Le domaine de Magezy est d'abord un site remarquable qui abritait à l'origine un grand domaine, cerné de murs, historiquement isolé au sein de vastes parcelles agricoles, comme le montre la carte d'Etat-major.

Aujourd'hui

La propriété, ramarquable d'un point de vue architectural et paysager, est aujourd'hui englobée au sein de vastes opérations de lotissements. Ses limites sud sont toutefois préservées par une zone boisée.
Les lotissements sont boisés, la trame viaire est à l'échelle du site.

Typologie du bâti

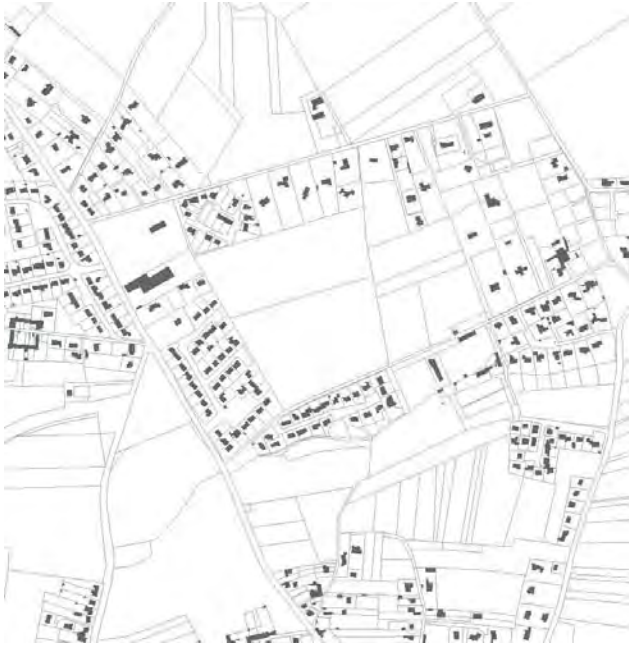
Cadre réglementaire

ZPPAUP : La propriété n'est pas concernée par une protection ZPPAUP.
PLU : La propriété n'est pas concernée par une protection au titre du PLU.
Le site, aujourd'hui constitué par le domaine et les lotissements, est concerné par un zonage UB qui correspond aux zones d'habitat mixte.

ENJEUX

> Une protection particulière à mettre en place pour les grands domaines - type l'article L.123.7.

> Un site loti avec une relative conservation d'une trame verte - la renforcer / liaisons douces/proximité de Saintes centre.



LA METAIRIE DE LAGRANGE

Description du hameau

La métairie de Lagrange est d'abord un grand domaine viticole, aciennement isolé, comme le montre la carte d'Etat-Major. Quelques maisons de village se sont cristallisés autour de lui par la suite.

Aujourd'hui

La propriété, remarquable d'un point de vue architectural et paysager, est aujourd'hui entourée de constructions récentes, implantées au gré des opportunités foncières, en rupture avec l'atmosphère rurale. Au nord, le relief marqué délimite la séparation avec les Marsais, sur le territoire de Saint-Georges-des-Coteaux. Il convient de respecter cette limite en veillant à la maîtrise de l'implantation des constructions, et la cohérence entre les deux cotés de la route des Marsais.

Typologie du bâti

La Métairie présente les caractéristiques traditionnelles des grandes propriétés viticoles avec ses chais, détachés de l'habitation, faits de grands volumes compacts et hauts en maçonnerie de moellons, ouverts par de grands portails.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : La propriété, remarquable, n'est pas concernée par une protection ZPPAUP.

PLU : Le hameau, constitué par le domaine et les lotissements est concerné par un zonage NH qui correspond aux zones d'habitat dispersé. Ses abords sont en A, zone agricole, ce qui lui assure une protection naturelle par l'agriculture.

ENJEUX

> Une protection particulière à mettre en place pour les grands domaines - type l'article L.123.7. pour protéger la métairie même - et créer un écrin paysager.

> Un site loti autour d'un domaine remarquable - la grande ambiguité des zones NH : un travail de couture serait nécessaire entre la zone urbanisée et la zone naturelle.

> Préservation de la cohérence entre le hameau et Les Marsais.

MAISONS NEUVES - RANÇONNERIE

Description du hameau

Les Maisons Neuves - Rançonnerie est une extension sur le territoire de Saintes du hameau des Vacherons, situé sur le territoire de Saint-Georges du Coteau.

Aujourd'hui

Le noyau historique des Vacherons, relativement préservé, est situé sur le territoire de Saint-Georges des Coteaux. Les évolutions récentes ont vu la construction de pavillons vers l'est le long de l'axe parallèle à la D937. Les Maisons-Neuves-Rançonnerie correspondent aujourd'hui à un lotissement sur le territoire saintais, en rupture avec toute implantation historique.
La situation du lotissement est par ailleurs fortement contrainte par les infrastructures routières, qui l'entourent.

Typologie du bâti

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH pour la partie limitrophe de Saint-Georges des Coteaux, ce qui autorise des constructions sur les franges, les abords étant classés en zone A.
Une partie des nouvelles constructions sont en zone Na, zone réservée aux activités liées à l'exploitation de l'autoroute, située à proximité.

ENJEUX

> Nécessité de veiller à une cohérence avec la politique urbaine de Saint-Georges des Coteaux, dont dépend plus le village.
> Impératif de limiter les constructions : les infrastructures routières contraignent fortement le site.

LE GRAND GATERAT

Description du domaine

Le domaine du grand Gatérat est une propriété agricole datant du XVIIe siècle. Issus du découpage du système des Villae de l'époque gallo-romaine, le domaine est isolé au sein de vastes parcelles agricoles qui le cernent. Il est connecté à la route par une longue allée plantée.

Aujourd'hui

Le domaine est aujourd'hui un haras - remarquablement conservé - ainsi que ses abords - situés en zone agricole.

Typologie du bâti

Le domaine du Grand Gatérat est composé de trois corps de ferme et d'un corps de logis dans l'axe d'un portail en pierre, donnant sur une vaste cour aménagée en jardin.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine est compris dans un périmètre Z qui correspond à un périmètre de fouilles archéologiques.
PLU : le domaine est en zone agricole.

ENJEUX

> Conserver les dispositions actuelles du PLU.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »

MAISONS NEUVES

Description du hameau

Les Maisons Neuves est un petit hameau situé en limite du territoire, au sein de vastes parcelles agricoles, présent au moins depuis le XIXe siècle. Son noyau est constitué d'un alignement bâti le long d'une voie aujourd'hui en impasse, qui offre aujourd'hui une certaine qualité par son effet de collection.

Aujourd'hui

Les extensions urbaines du XXe siècle, sous la forme de pavillons bâtis au sein de vastes parcelles, s'inscrivent en rupture avec le noyau historique, dont la lecture a pratiquement disparu aujourd'hui. La hiérarchisation du réseau viaire contribue à cette dilution (le noyau historique s'articule le long d'une impasse).

Typologie du bâti

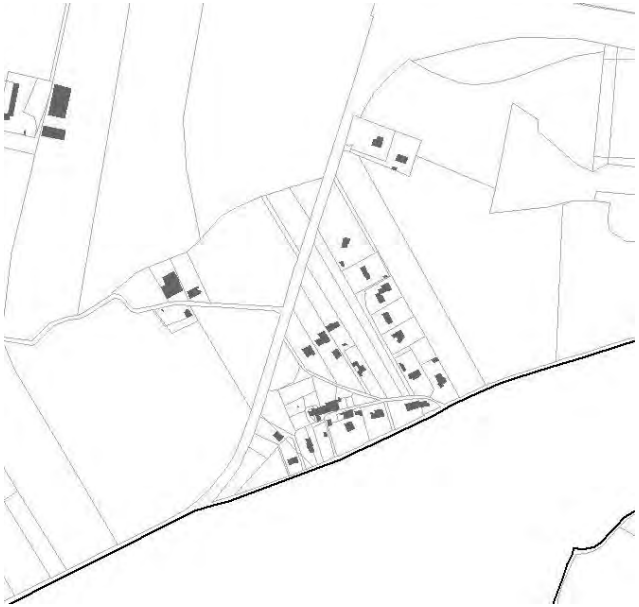
Les habitations sont des maisons de village, à RDC + un étage. L'absence de protection patrimoniale a entrainé un certain nombre d'écarts (fenêtres PVC, volets électriques)

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas concerné par un zonage ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH, zone d'habitat dispersé qui autorise un certain nombre de constructions, notamment au niveau de parcelles encore libre. Les abords du hameau sont en zone A, ce qui permet une certaine protection des franges.

ENJEUX

> Une lecture du noyau historique pratiquement disparue, du fait de nombreuses constructions pavillonnaires en rupture avec la topographie et le parcellaire traditionnel du site.
> Nécessité de réfléchir à une valorisation du coeur historique, qui conserve une certaine qualité et une fonction sociale (réunion de voisins sur les pas de portes).



FERLANDERIE

Description du domaine

La Ferlanderie est une propriété agricole datant du XVIIe siècle. Issus du découpage du système des Villae de l'époque gallo-romaine, le domaine est isolé au sein de vastes parcelles agricoles qui le cernent.

Aujourd'hui

Le domaine - plus en activité - est aujourd'hui remarquablement conservé. Il est dissimulé à la vue par le terre-plein de la rocade.

Typologie du bâti

La Ferlanderie est composée de quatre corps en équerre, donnant sur une vaste cour, aujourd'hui aménagée en jardin.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine n'est pas couvert par la ZPPAUP.
PLU : Le domaine est couvert par une zone NHa, qui correspond à une zone d'habitat isolé. Toute construction nouvelle est donc possible sur le domaine - pas essentiellement liée à l'activité de celui-ci - ce qui peut entraîner une dégradation du site.

ENJEUX

> Transformation du zonage PLU.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »

LES MOUNIERS

Description du domaine

Le domaine des Mouniers est une propriété agricole datant du XVIIe siècle. Issus du découpage du système des Villae de l'époque gallo-romaine, le domaine est isolé au sein de vastes parcelles agricoles qui le cernent. Il est connecté à la route par une longue allée plantée.

Aujourd'hui

Le domaine est dans un bon état de conservation- ainsi que ses abords - en zone agricole.

Typologie du bâti

Le domaine des Mouniers est composé de trois corps de ferme et d'un corps de logis dans l'axe d'un portail en pierre, donnant sur une vaste cour aménagée en jardin.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine n'est pas couvert par la ZPPAUP.
PLU : Le domaine est couvert par une zone NHa, qui correspond à une zone d'habitat isolé. Toute construction nouvelle est donc possible sur le domaine - pas essentiellement liée à l'activité de celui-ci - ce qui peut entraîner une dégradation du site.

ENJEUX

> Transformation du zonage PLU.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »

LA MOTTE A L'OEUF

Description du hameau

La Motte à l'Oeuf est un petit hameau rural situé au sein de vastes parcelles agricoles, qui s'est développé autour de plusieurs domaines agricoles. Son noyau historique est constitué de quelques batisses à l'aligement sur rue.

Aujourd'hui

Le hameau s'est développé sur ses franges, aujourd'hui très menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle. La lecture du hameau d'origine en est pratiquement effacée.

Typologie du bâti

Les constructions traditionnelles sont pour beaucoup des maisons de village modestes et des longères qui ont subi quelques mutations liées aux restaurations diverses.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.

PLU : Le centre du hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en NH, ce qui explique l'émiettement du village et de ses marges, et la perte de lecture du tissu d'origine.

ENJEUX

> Un site avec des coutures mal gérées liées aux constructions qui encadrent le hameau d'origine - en rupture avec le site rural. La question de la zone NH qui autorise tout et qui ne permet pas la création de couture en douceur avec le tissu existant.

> Présence de deux propriétés, dont l'Alouette - qui pourraient être protégée au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »

LES TOURNEURS

Description du hameau

Petit noyau historique rural situé en hauteur en pleine zone agricole, les Tourneurs conserve une belle unité architecturale et paysagère. Le hameau est constitué d'un bâti dense de maisons de village modestes, longères et maisons de journaliers.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé. Son bâti, d'autant plus sensible et fragile qu'il est modeste, a subi quelques mutations.

Typologie du bâti

Les constructions sont des fermes, des maisons de village, des longères, et des hangars agricoles.

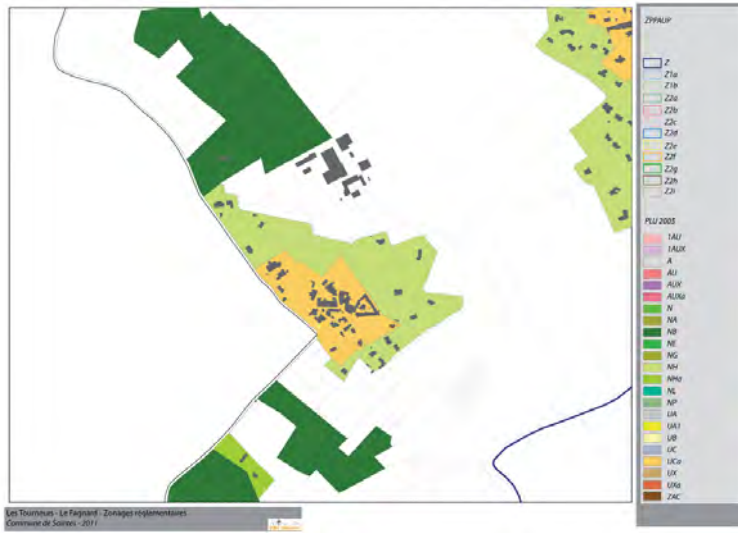
Cadre réglementaire

ZPPAUP : Les Tourneurs est pris en charge par une zone Z qui correspond à un périmètre de fouilles archéologiques.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en NH - ce qui lui fait courir le risque d'un émiettement par la construction de pavillons en rupture avec l'implantation traditionnelle.

ENJEUX

> Un site et ses abords encore assez préservés malgré les risques d'émiettement du territoire du à la zone NH - Nécessité de modifier la zone NH - d'autant plus que le relief pourrait accentuer l'effet de mitage.



LE FAGNARD

Description du domaine

Le domaine du Fagnard est une propriété agricole isolée au sein de vastes parcelles agricoles qui le cernent.

Aujourd'hui

Le domaine est aujourd'hui encore en activité. Des installations agricoles de très grandes dimensions ont été construites au nord du domaine.
Une construction récente - entre le domaine et la route, très visible dans le paysage, a un impact très fort sur le site.

Typologie du bâti

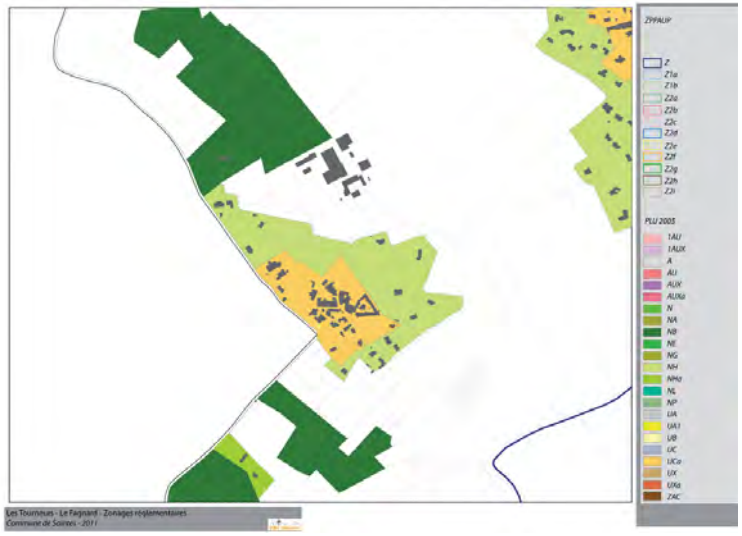
Le domaine du Fagnard est composé de trois corps de ferme et d'un corps de logis en retour par rapport à l'entrée, donnant sur une vaste cour, le tout ceinturé de hauts murs de pierre.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine du Fagnard est compris dans un périmètre Z qui correspond à un périmètre de fouilles archéologiques.
PLU : Le domaine est en zone agricole.

ENJEUX

> Conserver les dispositions actuelles du PLU.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »



CHAMPGRELOUX

Description du domaine

Le domaine de Chamgreloux est une propriété agricole datant du XVIIe siècle. Issus du découpage du système des Villae de l'époque gallo-romaine, le domaine est isolé au sein de vastes parcelles agricoles qui le cernent. Il est connecté à la route par une allée.

Aujourd'hui

Le domaine est aujourd'hui encore en activité. Des hangars récents construits entre le domaine et la route, très visibles, cachent la lecture du domaine d'origine.

Typologie du bâti

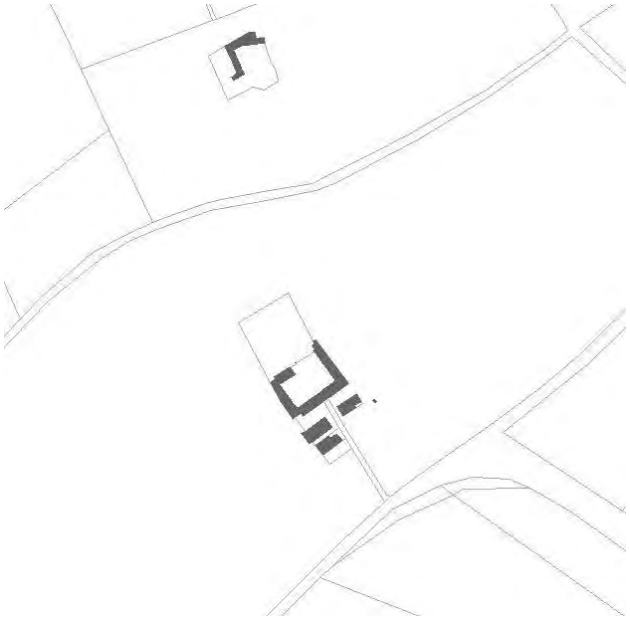
Le domaine de Champgreloux est ceinturé de hauts murs de pierres appareillées comme le sont la plupart des fermes charentaises. Il est composé de trois corps de ferme et d'un corps de logis dans l'axe d'un portail en pierre, donnant sur une vaste cour.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine de Chamgreloux est compris dans un périmètre Z qui correspond à un périmètre de fouilles archéologiques.
PLU : Le domaine est en zone agricole.

ENJEUX

> Conserver les dispositions actuelles du PLU.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »



LES MOUCHETS

Description du hameau

Les Mouchets est un petit hameau rural au sein de vastes parcelles agricoles. C'est un hameau modeste mais dans un environnement de qualité.

Aujourd'hui

Des constructions récentes en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle du hameau ont rendu difficile la lecture du hameau d'origine qui s'est un peu émietté. L'environnemment immédiat du hameau est par contre de qualité.

Typologie du bâti

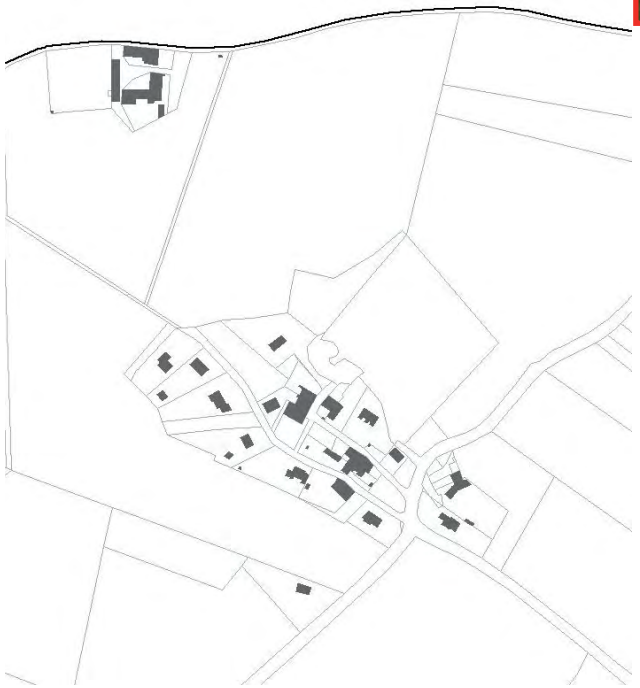
Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village modestes.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui assure une protection de fait, à l'exception de quelques poches foncières en NH qui pourraient menacer la qualité du site.

ENJEUX

> Un site bien encadré par le PLU - mais reste l'ambiguïté liée à la zone NH - qui a permis de nombreuses constructions en rupture avec le site rural. Les zones NH - très visibles dans le paysage - sont d'autant plus sensibles.
> La question de la zone UCa qui n'assure aucune protection à la structure des hameaux vernaculaires se pose.



LES GRANDS

Description du hameau

Le hameau est situé à l'ouest du territoire, en limite communale. Il se poursuit sur le territoire de Pessines.

Aujourd'hui

Le hameau n'a pas de centralité établie. Il s'agit à l'origine d'une implantation rurale limitée, autour de laquelle s'est développée une urbanisation pavillonnaire sans plan concerté. Le hameau est donc très routier, sans identification formelle.

Il reste toutefois très vert, au milieu des boisements et des vignes (à Pessines et à Saintes).

Typologie du bâti

La majorité des constructions sont des pavillons modernes de dimensions varées, implantés au sein de vastes parcelles.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas concerné par une protection ZPPAUP.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux zones des hameaux. Ses abords sont en A, zone agricole, qui lui assure une forme de protection de fait, sans empêcher les constructions à usage agricole. Le lieu-dit La Faye, situé en continuité, est classé en NHa (habitat dispersé).

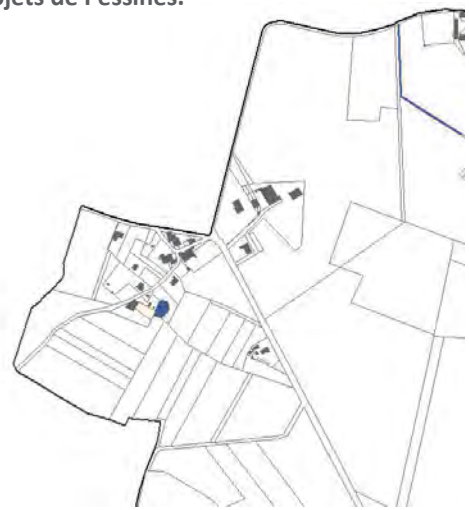
La localisation du hameau sur le territoire saintais et sa taille invite à proposer un zonage n'autorisant pas les nouvelles constructions.

ENJEUX

> Le zonage UCa doit être modifié pour interdire les constructions neuves.

> Les abords du hameau bien encadrés par le PLU en raison de la zone A

> Contextualisation du hameau : il s'agit de prendre en compte les projets de Pessines.



MONROUX - PUINEUF

Description du hameau

Petits noyaux historiques ruraux situés en pleine zone agricole, les Montroux et Puineuf n'étaient à l'origine constitués que de quelques constructions denses.

Aujourd'hui

Les hameaux se sont développés le long de la route jusqu'à se rejoindre. Dans ce paysage exceptionnel, le rique est un émiettement du territoire.

Typologie du bâti

Les constructions sont des fermes, des maisons de village, des longères, et des hangars agricoles.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH qui correspond aux zones d'habitat dispersé - qui a contribué à l'émiettement du tissu historique et à l'effacement de la lecture des noyaux.
Leurs abords sont en N, zone naturelle, qui leur assure une protection de fait.

ENJEUX

> Les hameaux sont situés dans un environnement de grande qualité : le classement du bois des élus en EBC paraît nécessaire.
> Se pose la question du maintien d'une zone NH sur un noyau historique, sachant qu'elle est incompatible avec sa protection.

LA PACAUDIERE

Description du domaine

Le domaine de la Pacaudière est une propriété agricole ceinturée de hauts murs de pierre, isolée au sein de vastes parcelles agricoles, issues du découpage de l'époque gallo-romaine. Il est connecté à la route par une allée.

Aujourd'hui

Le domaine est aujourd'hui assez bien conservé - ainsi que ses abords - en zone agricole.

Typologie du bâti

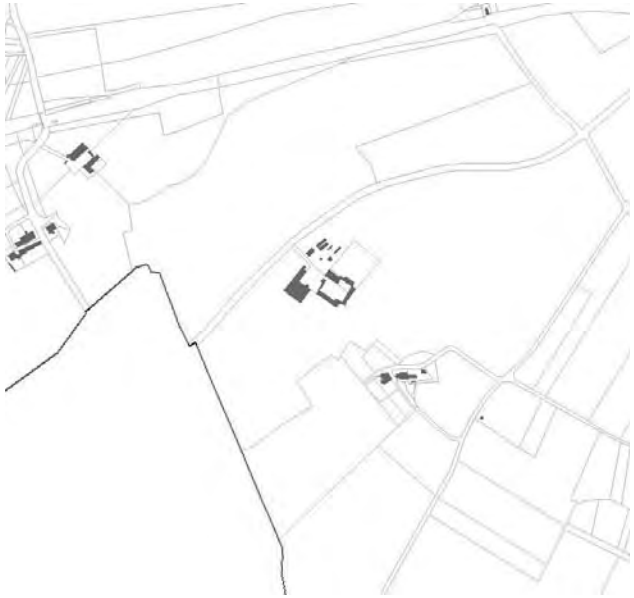
Comme beaucoup de fermes charentaises, le domaine de la Pacaudière est ceinturé de murs de pierres. Il est composé de trois corps de ferme et d'un corps de logis dans l'axe d'un portail en pierre, donnant sur une vaste cour.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine est compris dans un périmètre Z qui correspond à un périmètre de fouilles archéologiques.
PLU : Le domaine est en zone agricole.

ENJEUX

> Conserver les dispositions actuelles du PLU.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »



LES GAUTIERS

Description du hameau

Petit noyau historique rural situé en pleine zone agricole, les Gautiers conserve une très belle unité architecturale et paysagère. Le hameau est constitué d'un domaine remarquable et de quelques maisons de villages établies le long de la route, qui se termine par une petite chapelle du XIXe siècle.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, mais ses franges sont menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle.

Typologie du bâti

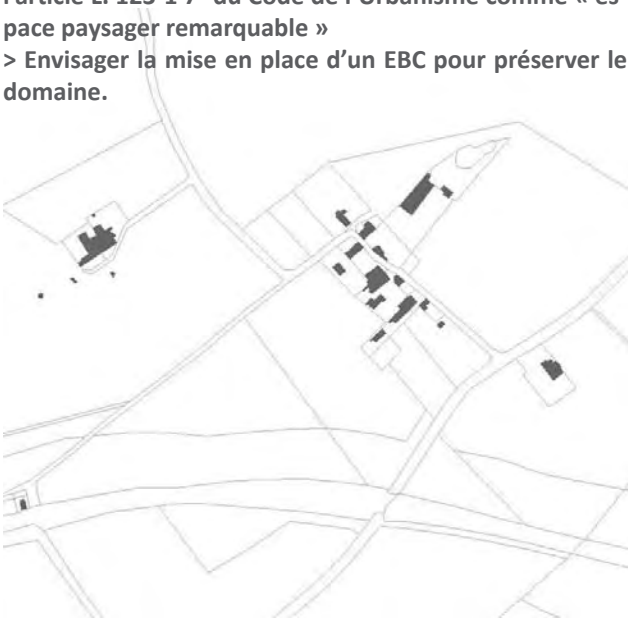
Les constructions sont des fermes, des maisons de village.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas pris en charge par la ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH qui correspond aux zones d'habitat dispersé, ce qui ne lui assure aucune protection.
Ses abords sont en A, zone agricole, qui lui assure une forme de protection de fait, sans empêcher les constructions à usage agricole.

ENJEUX

> Le hameau étant un petit ensemble remarquable, une extension de la ZPPAUP prenant en charge le hameau parait indispensable.
> La zone autour de la chapelle ainsi que les franges du hameau sont très fragiles : il apparaît nécessaire de les protéger, notamment l'alignement de platanes à l'est.
> Se pose la question du maintien d'une zone NH sur un noyau historique, sachant qu'elle est incompatible avec sa protection.
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »
> Envisager la mise en place d'un EBC pour préserver le domaine.



LE PETIT CHADIGNAC

Description du domaine

Le domaine du Petit Chadignac est une propriété agricole datant du XVIIe siècle. Issus du découpage du système des Villae de l'époque gallo-romaine, le domaine était isolé au sein de vastes parcelles agricoles.

Aujourd'hui

Le domaine est aujourd'hui englobé au sein du lycée agricole - les bâtiments liés à l'activité scolaire ont bien sûr transformé la lecture du site d'origine : le Petit Chadignac se polarise aujourd'hui autour du lycée, reléguant la propriété en retrait du bâti, dissimulée par une végétation abondante en limite de parcelle.

Typologie du bâti

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le domaine du Petit Chadignac est compris dans un périmètre Z qui correspond à un périmètre de fouilles archéologiques.
PLU : Le domaine est en zone agricole.

ENJEUX

> Conserver les dispositions actuelles du PLU (zone A)
> Nécessité d'inventorier le domaine au titre de l'article l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme comme « espace paysager remarquable »

GILARDEAUX

Description du hameau

Les Gilardeaux est petit hameau rural situé au sein de vastes parcelles agricoles. Son noyau est constitué d'un bâti dense développé sur une trame viaire étroite et sinueuse - il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère, en son centre.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine mais s'est développé sur ses franges, aujourd'hui très menacées par des constructions en rupture avec l'implantation et l'architecture rurale traditionnelle. La lecture du hameau d'origine est effacée depuis ses marges.

Typologie du bâti

Les constructions traditionnelles sont pour beaucoup des maisons de village, des longères, des hangars (à ballet...). Petit patrimoine : un puits. Présence d'une mare.

Cadre réglementaire

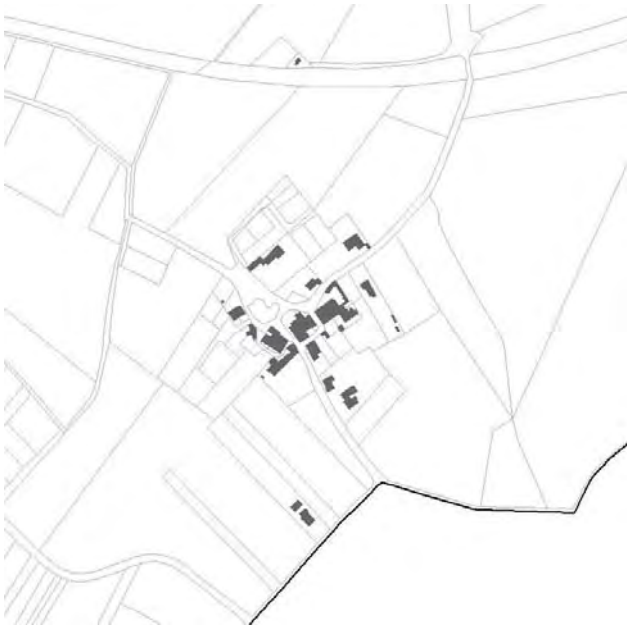
ZPPAUP : Le hameau est pris en charge par un périmètre Z2h de la ZPPAUP, correspondant aux hameaux vernaculaires.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en A, zone agricole, qui assure une protection de fait. Attention à la présence d'une parcelle en lanière située en NH - le hameau étant déjà largement émietté par la construction de pavillons en rupture avec l'implantation traditionnelle.

ENJEUX

> Un site pris en charge par la ZPPAUP - le tissu historique présente quelques pathologies liées aux restaurations et modifications diverses - en rupture avec les règles de l'art.

> Un site avec des coutures mal gérées liées aux constructions qui encadrent le hameau d'origine - en rupture avec le site rural. La situation de la zone NH au sud - très visible dans le paysage est délicate.



HAUT-PABAN

Description du hameau

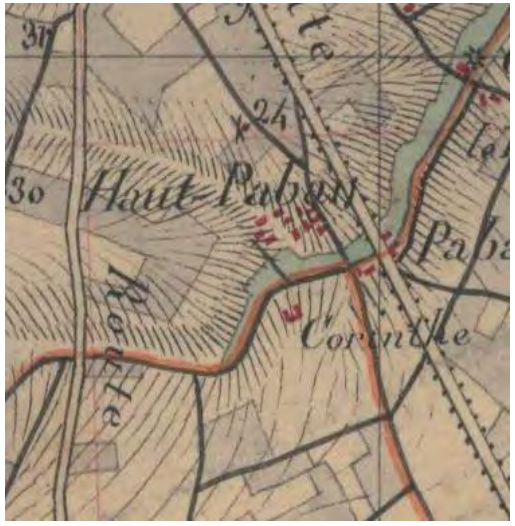
Le hameau était à l'origine constitué d'une grande ferme et de quelques longères et maisons de journaliers autour.

Aujourd'hui

Le hameau se situe immédiatement au-delà de la rocade, ce qui lui assure une certaine protection.
Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, sinon par renouvellement et remodèlement du bâti. Il conserve une atmosphère très rurale, d'autant plus que ses abords immédiats sont cultivés.
Il se situe à proximité immédiate des tissus pavillonnaires isolés des Gonds, ainsi que de l'aérodrome de Saintes-Thénac, terrain militaire susceptible d'évoluer à moyen et long termes.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village de type saintongeaise, à RDC + un étage.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas concerné par une protection ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NHa qui correspond aux zones d'habitat isolé. Ses abords sont en A, zone agricole, qui lui assure une forme de protection de fait, sans empêcher les constructions à usage agricole.

ENJEUX

> Le zonage NHa n'est pas compatible avec la protection d'un hameau
> Les abords du hameau bien encadrés par le PLU en raison de la zone A
> Contextualisation du hameau : la proximité de la base aérienne en fait un secteur d'enjeu d'avenir.

LES RIVIERES - LES PINS

Description du hameau

Le hameau est situé à l'extrême-sud du territoire, au sein de la vallée de la Charente. La carte d'état-major l'identifie sous le nom « Les Pains », au bord d'un bras de La Charente existant encore aujourd'hui.

Aujourd'hui

Le noyau historique du hameau est encore lisible au croisement du chemin des Pins et du chemin des Rivières. Il se trouve en position intermédiaire entre le lotissement de Diconche sur le territoire de Saintes, et le hameau des Gilardeaux, sur le territoire des Gonds.

Le hameau est concerné par des extensions résidentielles dans la période récente : la photo aérienne révèle l'aménagement de nouvelles voiries desservant des pavillons implantés sur de vastes parcelles, en limite de zone inondable.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village de type saintongeaise, à RDC + un étage. Des constructions pavillonnaires récentes viennent s'intercaler dans les espaces libres.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas concerné par une protection ZPPAUP.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage NH qui correspond aux zones d'habitat dispersé. Cette zone englobe le hameau ainsi qu'une large part des environs, dont des espaces aujourd'hui non urbanisés - ce qui pose la question de leur devenir et de la limitation du mitage.

ENJEUX

> Le zonage NH n'est pas compatible avec la protection d'un hameau

> Les abords du hameau sont inclus dans un zonage autorisant les constructions

LES CHARRIERS

Description du hameau

Le hameau se trouve en continuité des espaces urbanisés de Saintes, au sud du territoire, le long de l'Av. John Fitzgerald Kennedy, qui se prolonge au nord par le cours Reverseaux. Juste au sud passe la rocade de Saintes.

Aujourd'hui

La structure nucléaire du hameau est bien préservée. Il se développe entre deux infrastructures routières majeures, mais conserve une insertion dans un paysage boisé et ouvert. Il n'a pas été touché par des extensions résidentielles majeures qui dénaturent sa structure, et conservent une identité urbaine et architecturale forte. Dans la partie sud, de nombreuses parcelles non bâties offrent des espaces de jardin qui constituent un écrin vert autour du hameau.

Typologie du bâti

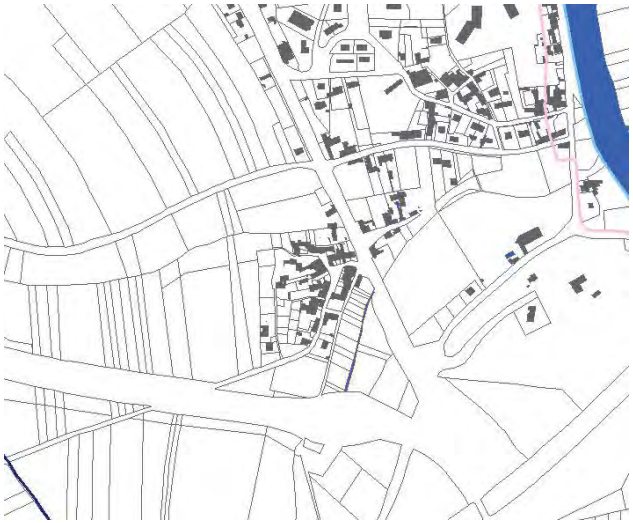
Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village, à RDC + un étage, dont le caractère est pour l'essentiel effacé et banalisé par leurs restaurations (enduit monocouche, percements, couverture...)

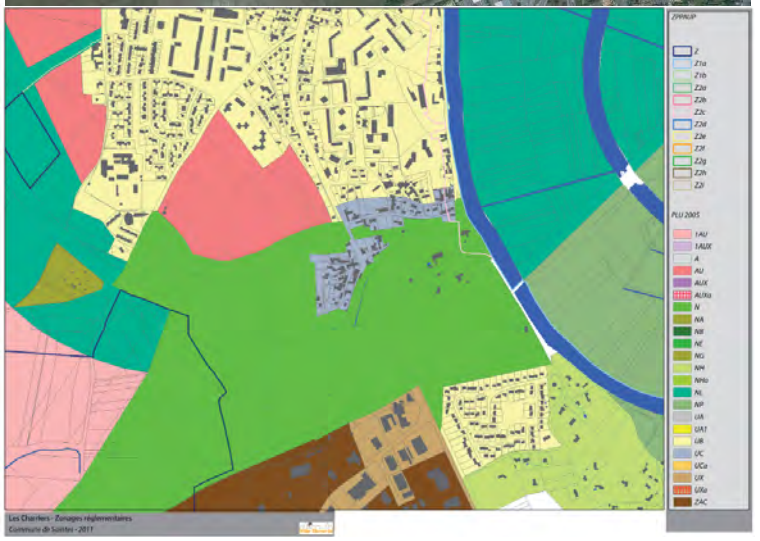
Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas concerné par une protection ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UC qui correspond aux zones d'habitat individuel. Ce zonage est assez large dans ses limites, et autorise donc la construction de certaines des parcelles de jardin qui constituent une des qualité des Charriers.
Les abords sont en N, zone naturelle, à l'ouest, au sud et à l'est.

ENJEUX

> L'identité urbaine du hameau est préservée, mais le bâti s'est banalisé.
> Une incompatibilité entre la zone UC et la préservation des qualités paysagères du site.





QUAI DES ROCHES

Description du hameau

Le vaste plateau qui s'étend au sud du vallon de la Grand Font n'était pratiquement pas occupé avant le XIXe siècle, même s'il était déjà traversé par la route de Bordeaux. C'est à ses pieds, le long du fleuve, que s'étiraient quelques maisons dès le XVIIe siècle. Le Quai des Roches, le long de la Charente, est la première installation depuis le XVIIe sur le plateau de Bellevue. Il s'agit d'un tissu continu à l'alignement sur la rue constitué de maisons mitoyennes à R+1.

Aujourd'hui

le quai des Roches est aujourd'hui préservé par la topographie du lieu, entre côteau et Charente.
L'ensemble est remarquable par la présence forte du site.

Typologie du bâti

Les habitations sont des maisons de faubourg, à RDC + un étage, enduites, mur gouttereau à l'alignement, sans modénature.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le quai des Roches est pris en charge par un périmètre Z2c - «bords de la Charente sud» qui correspond à la zone entre côteaux et Charente.
Le bâti présente des désordres dus principalement à un manque d'entretien.
PLU : Le quai est concerné par un zonage UB qui correspond aux zones d'habitat mixte. Il serait pertinent d'encadrer son évolution par un zonage UCa, correspondant aux hameaux.

ENJEUX

> Des constructions dégradées malgré la protection ZPPAUP
> Nécessité d'accompagner la ZPPAUP par un zonage PLU approprié à la protection et à l'évolution du bâti, dans le respect des formes urbaines existantes.
> Inciter et accompagner les porteurs de projets dans les processus d'entretien et de réhabilitation des logements.

LE MAINE

Description du hameau

Le hameau se découvre soit après avoir longé la route le long de la Charente depuis Saint-Sorlin, soit depuis Saintes, auquel il est associé par sa proximité et la création de la rocade à proximité.

Aujourd'hui

Petit noyau historique intégré au tissu de Saintes, sa lecture en est pratiquement effacée, à l'exception de sa petite place centrale.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village, à RDC + un étage, dont le caractère est pour l'essentiel effacé et banalisé par leurs restaurations (enduit monocouche, percements, couverture...)

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2h qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire. Ses abords paysagers, entre Charente et espaces naturels, sont pris en charge par un périmètre Z1a, protection liée aux espaces naturels. Malgré la protection de la ZPPAUP le hameau présente de nombreux désordres dus à des rénovations, ou des extensions qui ont banalisé le bâti d'origine.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UC qui correspond aux zones d'habitat individuel. Ses abords sont en N, zone naturelle, à l'ouest, au sud et à l'est.

ENJEUX

> Un hameau dégradé dont le bâti s'est banalisé malgré la protection ZPPAUP.

> Une incompatibilité entre la zone UC et la ZPPAUP

SAINT-SORLIN

Description du hameau

Le hameau se découvre soit après avoir longé la route le long de la Charente depuis les Arcivaux, soit en longeant la rocade, soit depuis le Maine. Petit noyau historique à flanc de côteau et en situation très privilégiée au bord de la Charente, il conserve encore une certaine unité architecturale et paysagère.

Aujourd'hui

Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, sinon par renouvellement et remodèlement du bâti. Le Domaine du Château du Ramet s'étend le long de la Charente des Arcivaux jusqu'à Saint-Sorlin, rendant innaccessible les berges entre ces deux hameaux.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village face à la Charente, à RDC + un étage.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z1a qui correspond aux espaces naturels. Celui-ci ne concerne que le coeur historique bâti du village. Il ne prend pas en compte les abords paysagers qui participent de l'inscription de Saint-Sorlin dans son site, entre Charente et espaces naturels. Malgré la protection de la ZPPAUP, le hameau présente de nombreux désordres dus à des rénovations, ou des extensions qui ne tiennent pas compte des qualités architecturales du bâti d'origine.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa qui correspond aux hameaux. Ses abords sont en N, zone naturelle, au nord et à l'est, en NP, zone de paysage remarquable, à l'ouest.

ENJEUX

> Site bien pris en charge par la ZPPAUP, malgré un bâti très dégradé.

> Règlement de la zone UCa très généraliste par rapport aux extensions/surélévations/nouvelles constructions.

> Abords du village bien encadrés par le PLU.

> La question de l'accessibilité des berges est soulevée par le domaine du Ramet en bordure de Charente.

LES ARCIVAUX

Description du hameau

Le hameau se situe après la rocade, en situation privilégiée par rapport à la Charente, qu'il domine. Il était à l'origine déjà scindé en deux par la route venant de Saintes, constituant une partie nord entre voie ferrée et route, ensemble bien constitué autour de sa place, et une partie sud développée à flanc de côteau vers la Charente.

Aujourd'hui

Les Arcivaux est traversé par la D24 et la route de Métrelles qui se croisent sur sa place, aujourd'hui dédiée au stationnement. Le hameau a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, sinon par renouvellement et remodèlement du bâti. A flanc de côteau et en situation très privilégiée par rapport à la Charente, il est aujourd'hui assez dégradé malgré ses fortes potentialités urbaines et paysagères.

Le Domaine du Château du Ramet s'étend le long de la Charente des Arcivaux jusqu'à Saint-Sorlin, rendant inaccessible les berges entre ces deux hameaux.

Typologie du bâti

Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village de type saintongeaise, à RDC + un étage.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est concerné par un périmètre Z2H qui correspond aux hameaux ayant un caractère vernaculaire. Celui-ci concerne le coeur historique du village ainsi que ses abords au sud et à l'ouest, sur la Charente.

Malgré la protection de la ZPPAUP, le hameau présente de nombreux désordres dus à des rénovations, ou des extensions qui ne tiennent pas compte des qualités architecturales du bâti d'origine.

PLU : Le hameau est concerné par un zonage UCa, qui correspond aux noyaux historiques. Ses abords sont en N, zone naturelle, à l'est et à l'ouest.

ENJEUX

> Site bien pris en charge par la ZPPAUP, malgré un bâti très dégradé.

> Règlement de la zone UCa très généraliste par rapport aux extensions/surélévations/nouvelles constructions.

> Abords du village bien encadrés par le PLU.

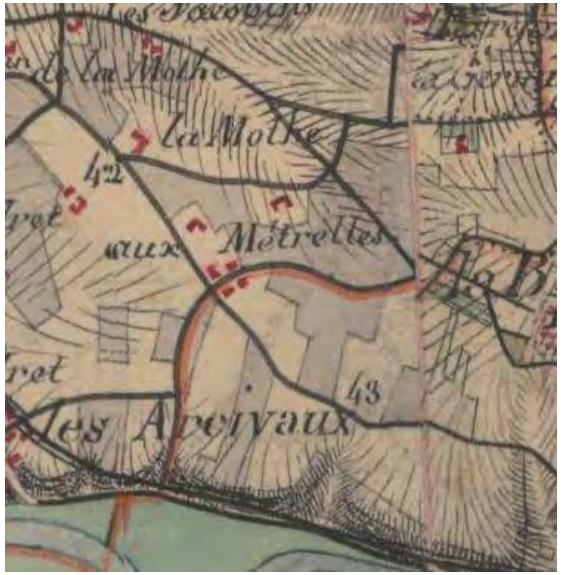
> La question de l'accessibilité des berges est soulevée par le domaine du Ramet en bordure de Charente.

LES METRELLES

Description du hameau
Le hameau était à l'origine constitué de quelques longères et maisons de villages.

Aujourd'hui
Le hameau se situe immédiatement au-delà de la rocade, ce qui lui assure une certaine protection. Il a conservé sa structure d'origine et ne s'est pratiquement pas développé, sinon par renouvellement et remodèlement du bâti. Il conserve une atmosphère très rurale, d'autant plus que ses abords immédiats sont cultivés.
Il se prolonge sur le territoire de Chaniers, toutefois à une assez grande distance du centre de cette commune.
Le relief marqué de ce secteur, ainsi que son caractère déjà hétéroclite, engage à limiter les extensions sur le territoire de Saintes pour préserver une cohérence.

Typologie du bâti
Les habitations sont pour beaucoup des maisons de village de type saintongeaise, à RDC + un étage.



Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau n'est pas concerné par une protection ZPPAUP.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage NHa qui correspond aux zones d'habitat isolé. Ses abords sont en A, zone agricole, ce qui lui assure de fait une protection.

ENJEUX

> Le zonage NHa n'est pas compatible avec la protection d'un hameau
> Les abords du hameau bien encadrés par le PLU en raison de la zone A

LES GRANDES BAUCHES - MONPLAISIR

Description

Le site où se situe aujourd'hui la zone des Grandes Bauches était encadré par de grandes propriétés - Monplaisir - La Bauche... installées au sein de vastes domaines, ceints de hauts murs de pierre.

Aujourd'hui

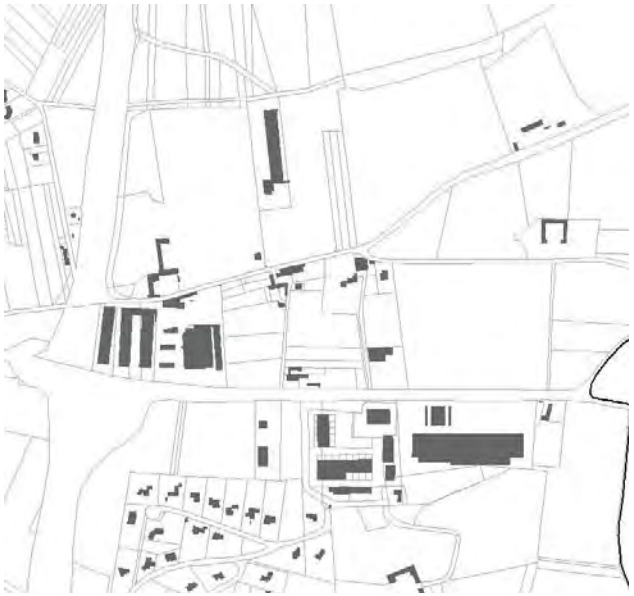
La zone d'activités des Grandes Bauches est cernée par la rocade au sud et plusieurs lotissements au nord. Les grandes propriétés sont aujourd'hui englobées au sein de ces lotissements - datant des années 30 autour de Monplaisir et récent autour du domaine de Terre-Font. Alors que la couture s'est faite en douceur pour Monplaisir, la greffe est assez radicale autour de Terre-Font, entièrement jouxté par un lotissement.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Limite de la ZPPAUP de Saintes
PLU : La zone est concernée par un zonage AUx qui correspond aux zones « à urbaniser par zones d'activités ».

ENJEUX

> Cette zone est située en limite de ZPPAUP, et visible dans le grand paysage, des schémas de cohérence fonctionnel et environnemental s'imposent donc.



LA GREVE

Description du hameau

La Grève, avec sa position haute, fut très vraisemblablement un des lieux de passages de l'aqueduc gallo-romain qui conduisait l'eau jusqu'à Médiolanum Santum, depuis la source de Fontcouverte. Petit hameau au bâti dense développé sur une trame viaire étroite et sinueuse, avec tout un maillage de jardinets en lanière, le hameau a gardé son atmosphère vernaculaire.

Aujourd'hui

Attaché à Saintes par la route de Nivelles, le hameau est aujourd'hui englobé dans l'extension du tissu saintais, mais sa lecture n'en est pas pour autant effacée.
La rocade s'interrompant pratiquement à son niveau, le hameau ne souffre pas de la dichotomie de paysage qui existent entre les hameaux englobés dans la ceinture et ceux qui en sont détachés.

Typologie du bâti

Les habitations sont des maisons de faubourg, à RDC + un étage, enduite, toiture en bâtière, sans modénature.

Cadre réglementaire

ZPPAUP : Le hameau est pris en charge par un périmètre Z2h - «hameaux à caractère vernaculaire» . Une autre partie du village, à l'ouest, dense et typique, n'est protégée ni par la ZPPAUP, ni par le PLU.
Le bâti présente des désordres dus principalement à un manque d'entretien.
PLU : Le hameau est concerné par un zonage UC qui correspond aux zones d'habitat individuel. Il serait pertinent d'encadrer son évolution par un zonage UCa, correspondant aux hameaux. Attention à conserver le maillage des jardins.

ENJEUX

> Une partie du village non protégée et englobée dans le tissu urbain d'ensemble.
> Des constructions dégradées malgré la protection ZPPAUP.
> Un site mis en difficulté par un zonage PLU inapproprié

Département de la Charente Maritime
VILLE DE SAINTES

NOTE HYDROGEOLOGIQUE D'ORIENTATION POUR L'INTEGRATION DE MESURES DE PROTECTION DU CAPTAGE DE LUCERAT DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTES : PADD et PLU

par

C. ARMAND
Hydrogéologue agréé en matière d'eau et d'hygiène publique
pour le département de la Charente Maritime

Site du captage de la source de Lucérat. OPR 07/03/2012

Gradignan, mars 2012

Sommaire

1. CONTEXTE DE L'INTERVENTION 3

2. SITUATION ET DONNEES CARTOGRAPHIQUES 3

3. CONTEXTES GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE 3
3.1. Contexte géologique 3
3.2. Contexte hydrogéologique et facteurs de risque 6

4. LES ZONES PARTICULIEREMENT VULNERABLES DES VALLONS SECS 8
4.1 Le vallon sec de "Fond Barbeau" entre l'échangeur RCEA-Rocade Sud et le captage de Lucérat 8
4.2 Le vallon sec des "Charriers" entre la zone d'activité des Charriers et le captage de Lucérat 13

5. MESURES DE PROTECTION DANS LA ZONE A FORTE VULNERABILITE QUI POURRAIENT ETRE INTEGREES AU PADD ET AU PLU A L'OCCASION DE LEUR REVISION 19
5.1. Situation des vallons secs vis-à-vis des orientations du projet de PADD 20
5.2. Situation des vallons secs vis-à-vis des orientations du projet de PLU révisé 23
5.3. Projet de prescriptions de l'Hydrogéologue Agréé concernant les zones à forte vulnérabilité 25
5.3.1 Traitement des eaux pluviales entrant dans les zones à forte vulnérabilité 25
5.3.2 Dans la zone de très forte vulnérabilité située en Zone N du PLU approuvé le 19/04/10 27
5.3.3 Dans la zone de très forte vulnérabilité située en Zone Uc du PLU approuvé le 19/04/10 28
5.3.4 Acquisition de parcelles dans la zone de très forte vulnérabilité 29

6. CONCLUSION 30

1. CONTEXTE DE L'INTERVENTION

Le présent rapport fait suite à la demande de la Ville de Saintes dans le cadre de la révision en cours du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, et de la mise au point du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La réhabilitation du captage de la source de Lucérat vient de s'achever et il paraît important à cette occasion de proposer d'intégrer, dans ces documents d'urbanisme, des prescriptions visant à améliorer la protection de cette ressource en eau capitale pour la commune.

A ce stade il s'agit d'orientations dans le but d'une prise en compte de cette problématique dans les documents d'urbanisme de la commune, il ne s'agit pas du mémoire explicatif et justificatif qui pourra être associé à une annexe du PLU.

Vis-à-vis de la procédure de mise en place des périmètres de protection de la source de Lucérat, le présent document s'inscrit dans la définition d'un sous-zonage comportant des prescriptions de protection renforcée dans des zones particulièrement vulnérables à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée déjà défini par l'arrêté préfectoral n°08-22 du 07/01/2008. La Zone d'Activité des Charriers n'est pas traitée ; elle fera aussi l'objet de prescriptions spécifiques, mais une étude particulière est parallèlement en cours à ce propos.

Des éléments cartographiques et techniques ont été mis à ma disposition lors de la visite de terrain effectuée le 6 mars 2012 en présence de Madame NATHIER, et de Mademoiselle QUEMENER du Pôle Aménagement et Développement Urbain des Services Techniques de la Ville de Saintes.

2. SITUATION ET DONNEES CARTOGRAPHIQUES

La zone concernée est située au sud de l'agglomération de Saintes voir figures 1et 2.

. Carte topographique IGN 1/25 000ème SAINTES 1531 Ouest

. Carte géologique : SAINTES échelle 1/50 000ème

3. CONTEXTES GEOLOGIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE

3.1. Contexte géologique

Dans le secteur de la source de Lucérat, les terrains affleurant en rive gauche de la Charente sont essentiellement calcaires et appartiennent au Crétacé supérieur (étage du Santonien noté C5 sur la carte géologique).

La série géologique schématique comporte, du haut en bas, c'est-à-dire du plus récent au plus ancien :

- Santonien : épaisseur 60 m environ. Affleurant : calcaire blanc-gris, fossilifère dans la partie supérieure, plus marneux, d'aspect cayeux à la base,
- Coniacien : épaisseur 60 m environ. Non affleurant dans ce secteur : calcaire blanc, glauconieux, souvent cristallin,
- Turonien : épaisseur 60 m environ. Non affleurant dans ce secteur : calcaire fossilifère massif à rudistes au sommet, calcaire crayeux : calcaire blanc-gris, fossilifère dans la partie supérieure, plus marneux, d'aspect cayeux à la base.

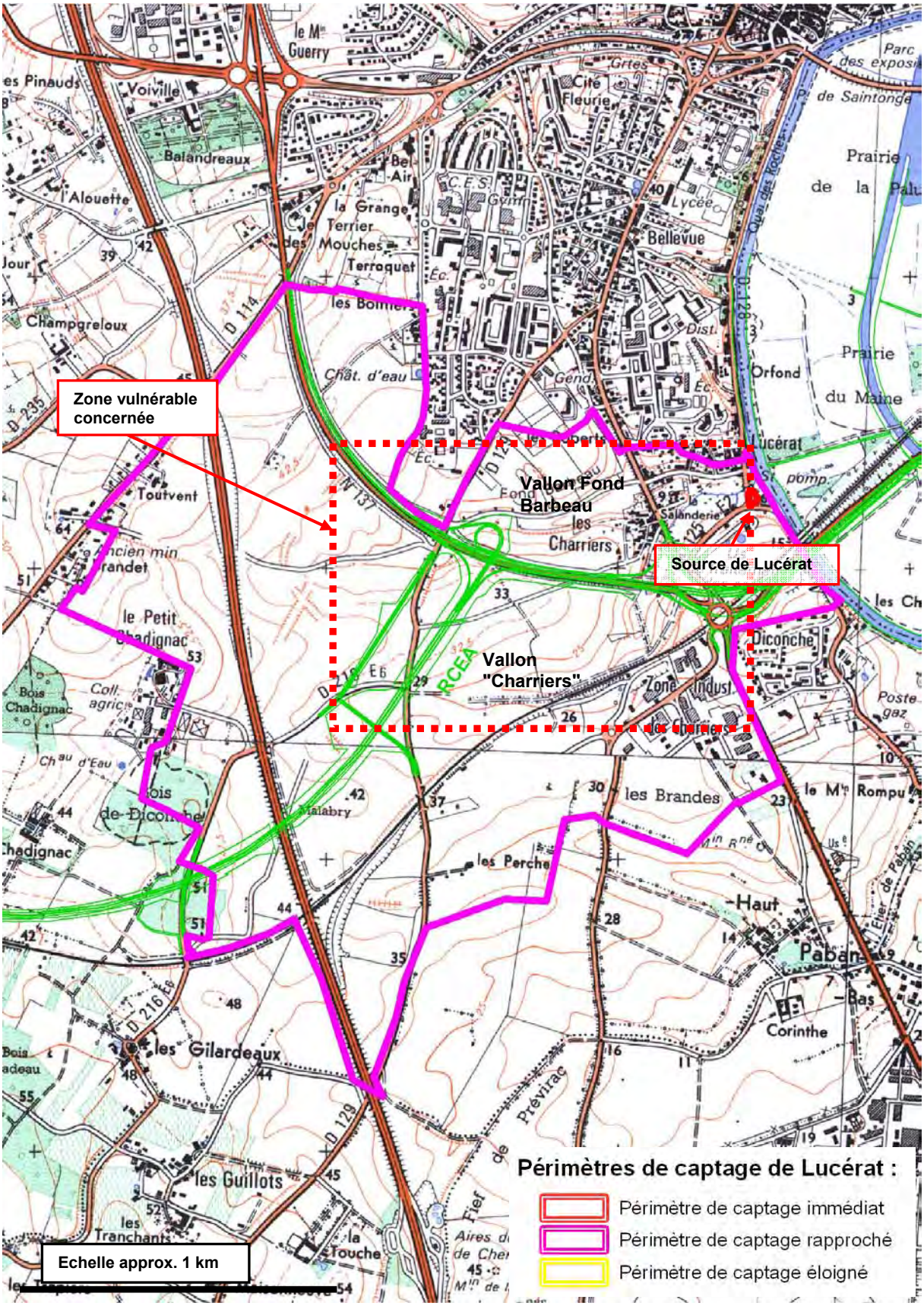


Figure 1. Situation de la zone concernée au sein du Périmètre de Protection rapprochée

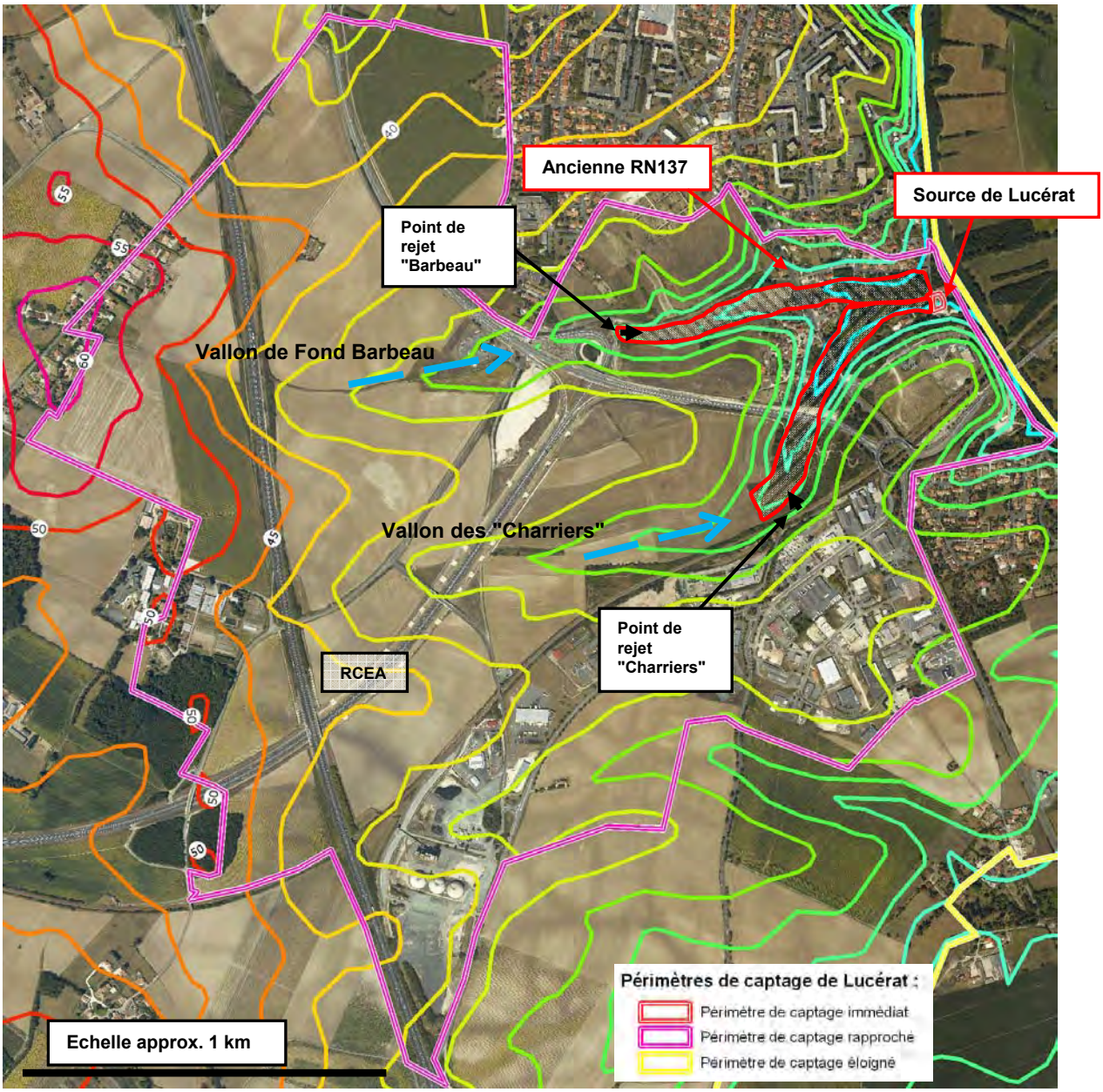


Figure 2. Zones particulièrement vulnérables des vallons de Fond Barbeau et des Charriers. Fond de photographie aérienne complété par les courbes de niveau

Remarque : les tracés des zones de forte vulnérabilité apparaissant dans le présent document sur fonds topographique ou photographique, ont une valeur indicative et provisoire. Ils doivent être confirmés sur le terrain et s'adapter autant que possible au parcellaire, comme c'est l'usage pour simplifier l'application des prescriptions.

Sur le plan structural, les pendages sont faibles. On note la présence d'un pli synclinal peu marqué dont l'axe orienté NW-SE passe par St Georges des Coteaux et Préguillac.

Toujours en rive gauche de la Charente, des zones fracturées d'orientation dominante E-W à SW-NE se marquent dans la topographie par des talwegs correspondant à des "vallons secs" descendant vers la Charente.

Figure 3. Tranchée RCEA. Fracturation dans les calcaires du Santonien, avec karstification légère du Santonien (fractures élargies par dissolution, indices de circulation d'eau).

3.2. Contexte hydrogéologique et facteurs de risque

- Aquifères en présence

Les formations calcaires du Coniacien et du Turonien du secteur de Saintes constituent des aquifères interconnectés. En surface, le Santonien, dont la partie inférieure marneuse affleure dans le bassin versant de la source de Lucérat (figure 3), est considéré comme semi-perméable ; il protège partiellement les aquifères inférieurs (aquifère Turono-Coniacien) en les mettant en charge et en assurant ainsi une certaine protection contre les contaminations.

L'aquifère de la source de Lucérat est constitué par le complexe aquifère Turono-Coniacien, sous le Santonien. L'eau souterraine, légèrement en charge, est ascendante à travers le Santonien semi-perméable, à la faveur de discontinuités structurales, au contact des alluvions de la Charente qui constitue le niveau de base.

Le complexe aquifère du Turono-Coniacien contient une nappe plus ou moins discontinue, qui s'écoule d'Ouest en Est en direction du fleuve Charente, avec une convergence des écoulements vers la source de Lucérat.

Le débit naturel moyen de la source est de l'ordre de 1000 m^3/h.

- Circulations souterraines karstiques et risques associés

Les circulations d'eau se font par des chenaux karstiques dans les calcaires. Des possibilités de mélange existent avec les eaux infiltrées superficiellement dans des endroits particuliers.

Des chocs de turbidité sont constatés 24 à 36 heures après de forts épisodes pluvieux : lors de la réalisation du piézomètre sur le site de l'usine de traitement des eaux de Diconche, un trouble important s'est produit dans l'eau du captage de Lucérat distant de 200 m environ. Cela confirme la présence de réseaux de chenaux karstiques très développés. Aucun indice

karstique important n'aurait pourtant été rencontré lors du creusement des fondations de l'usine de traitement. Un test de traçage par infiltration d'eau dans une fosse sur le site de l'usine en 1995 s'est révélé négatif.

Il est probable que, dans leur majorité, les chenaux karstiques sont très localisés et placés préférentiellement dans les zones topographiquement basses, qui ont moins résisté à l'érosion car étant probablement plus fracturées ou plus altérées que les parties saines des calcaires.

L'infiltration localisée d'eau superficielle de mauvaise qualité est fortement amplifiée si la couverture végétale - qui constitue un filtre très efficace - est enlevée temporairement par des travaux d'excavation, ou dans une moindre mesure lors d'un labourage ou d'un ravinement causé par une trop forte concentration du ruissellement liée à des aménagements défectueux ou des épisodes pluvieux exceptionnels.

Cette absence locale de filtration, qui se traduit par la présence de turbidité à l'émergence de la source, s'accompagne souvent de la dégradation d'autres paramètres de qualité de l'eau, tels que la bactériologie ou la présence de nitrates ou autres substances indésirables ou toxiques présentes dans le bassin d'alimentation de manière chronique ou accidentelle.

Une usine de traitement de l'eau de la source de Lucérat a été mise en service en 2009 sur le site de Diconche pour sécuriser la ressource en cas de contamination passagère, et améliorer la qualité de l'eau en abaissant sa dureté naturellement élevée ; cependant, son fonctionnement est tributaire des possibilités techniques, et des limites réglementaires de qualité d'eau brute qui l'alimente.

4. LES ZONES PARTICULIEREMENT VULNERABLES DES VALLONS SECS

Dans la zone d'alimentation très proche de la source de Diconche, deux sites nous paraissent particulièrement sensibles et justifier des mesures de protection reforcées pour préserver au mieux la ressource en eau potable captée à la source de Lucérat (localisation voir carte en figure 4) :

- le vallon sec de "Fond Barbeau"
- le vallon sec des "Charriers"

Ces deux entités topographiques constituent des zones d'infiltration privilégiées et prouvées, leurs parties les plus vulnérables font ci-après l'objet d'une description d'amont en aval.

4.1 Le vallon sec de "Fond Barbeau" entre l'échangeur RCEA-Rocade Sud et le captage de Lucérat

Ce vallon recevait, avant la construction de la RCEA (RN150), les eaux pluviales provenant du secteur sud-ouest de l'agglomération saintoise via des fossés bordant la voirie.

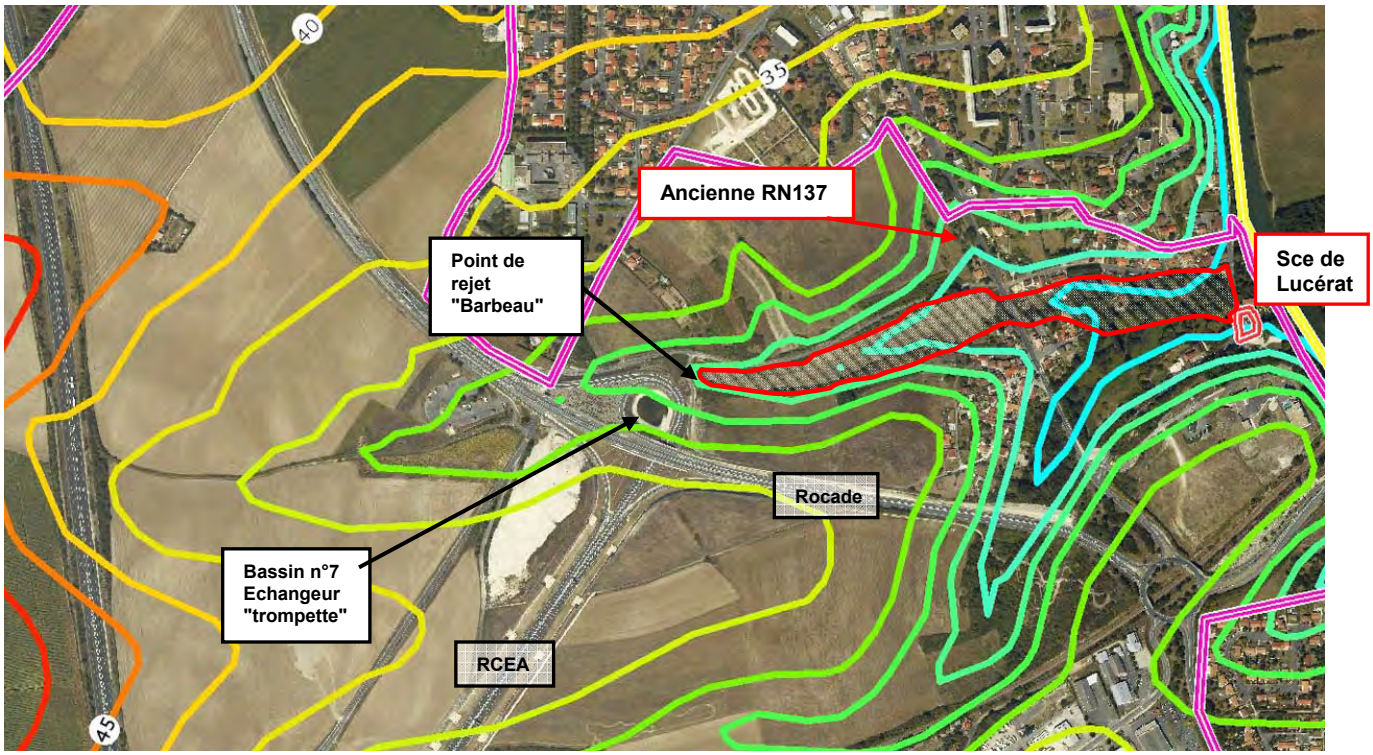


Figure 4. Zone particulièrement vulnérable du vallon sec de Fond Barbeau

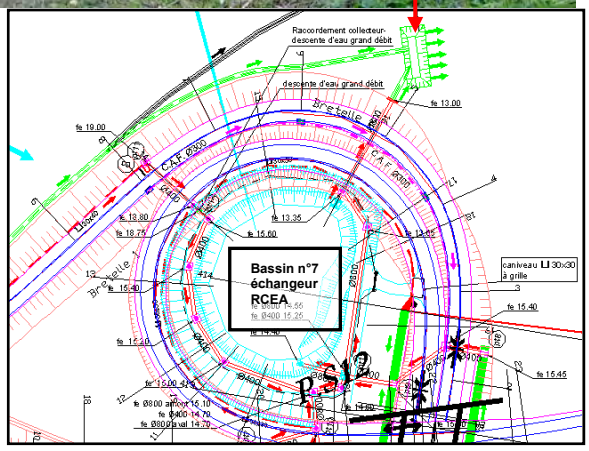
Depuis la construction de l'échangeur en "trompette" RCEA-Rocade Sud, les apports ont augmenté en raison de l'imperméabilisation de la chaussée de la RCEA, dont les eaux de ruissellement sont collectées depuis très en amont, dans le bassin multifonction n°7 placé au centre de l'échangeur.

- Les apports de la RCEA : ils sont infiltrés dans un bassin creusé dans le terrain naturel du vallon sec de "Fond Barbeau" à 800 m environ en amont du captage de Lucérat (Fosse de diffusion du point de rejet "Barbeau") figures 6, 7 et 8

Figure 6. Vallon de Fond Barbeau, extrémité amont. Détail de la zone du point de rejet "Barbeau"

La surverse de ce bassin s'infiltre en quelques mètres dans ce bas-fond cultivé en maïs et maintenu sans couverture végétale une grande partie de l'année.

Figure 7. Vallon de Fond Barbeau, extrémité amont.
Bassin d'infiltration ("fosse de diffusion") dans le vallon sec de "Fond Barbeau" au niveau de l'exutoire du bassin multifonction de l'échangeur "trompette" RCEA – Rocade Sud. Vue prise avant la mise en place d'une clôture grillagée



NB : le raccordement du fossé venant de l'ouest, visible sur le plan, a ensuite été abandonné.

Figure 8. Vallon de Fond Barbeau vu vers l'amont depuis le remblai de l'ancienne RN137

Vers l'aval, le vallon débouche sur le remblai de l'ancienne RN137 au lieu-dit « Diconche » (voir photographie en figure 8)puis sur le captage de Lucérat à 300 m environ en aval.

- Les apports du bassin versant "by passent" le bassin creusé dans le terrain naturel du vallon sec de "Fond Barbeau" (alors qu'il était initialement prévu de les joindre à ceux de la RCEA voir figure 7) et se rejettent aussi dans le vallon sec, sans aucun traitement ni possibilité de rétention, par débordement non maîtrisé du fossé. Ces apports correspondent à du ruissellement sur des terrains agricoles (grandes cultures céréalières, et de quelques secteurs urbanisés (lotissements, site "Gens du Voyage) ; ils peuvent représenter de très forts débits comme en témoigne l'érosion des fossés bordant la voirie (Photos figure 9). On constate la présence de nombreux déchets épandus dans le fond du vallon de Fond Barbeau lors des crues.

Figure 9. Champ d'épandage de déchets au débouché du fossé EP au point de rejet "Barbeau"

Par ailleurs, la traversée du vallon par l'ancienne RN137 est en fort remblai, avec un passage voûté en ø 2m environ doté de grilles (figure 10) à une cote nettement supérieure au fond du talweg et en rive droite de celui-ci. Au fond topographique du talweg on note une buse d'assainissement pluvial qui traverse le remblai et reçoit des apports latéraux des rives droite et gauche par des canalisations. Il est possible que des arrivées parasites d'eaux usées se fassent dans ce réseau, compte tenu de l'odeur constatée. Par ailleurs, l'accumulation de débris doit facilement obturer cette conduite, en l'absence de filtration.

Figure 10. Fond Barbeau. Passage pluvial voûté sous le remblai de l'ancienne RN137, côté aval

Lors de périodes de fortes précipitations, le remblai de la RN137 produit un effet de barrage qui favorise la stagnation d'eau, et donc l'infiltration en amont du remblai, comme le montre la végétation observée à cet endroit.

En aval de la traversée par l'ancienne RN137, le vallon est en partie urbanisé (quartier de La Salanderie en figure 11), avec des cabanes de jardin et de nombreux remblais peu contrôlés. Des dépôts disséminés d'encombrants sont repérables.

Figure 11. Vallon de Fond Barbeau (quartier de la Salanderie) vu vers l'aval à partir de l'ancienne RN137

A partir de la confluence avec le vallon des Charriers, dans la partie Est du lieu-dit La Salanderie, le fond du talweg commun Fond Brbeau-Charriers est occupé par un lit de ruisseau très sinueux, en eau en saison hivernale : ruisseau de la Salanderie.

Des remblais constitués de déchets divers (bouteilles, boîtes de conserve, tôles…) colonisés par la végétation, occupent fréquemment les berges de ce ruisseau (figure 12).

Figure 12. Partie aval commune des vallons des Charriers et de Fond Barbeau.
Ruisseau de la Salanderie.
Nombreux déchets en remblai.

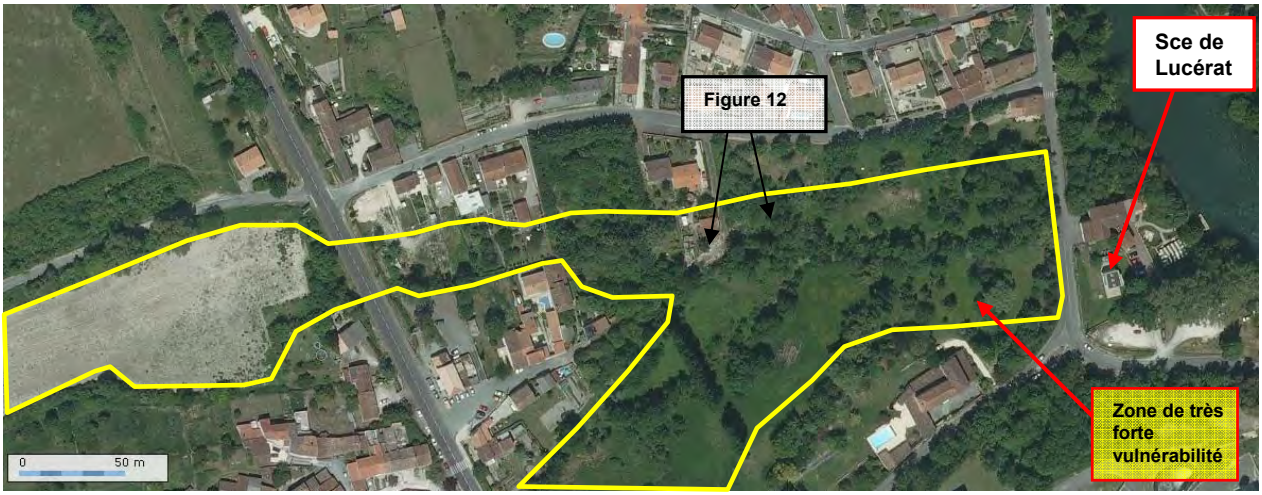


Figure 13. Vallons de Fond Barbeau et des Charriers. Zone à très forte vulnérabilité proche du captage de Lucérat.

En amont immédiat du captage de Lucérat, l'environnement est beaucoup plus favorable : les méandre du ruisseau sont dans un environnement constitué de sous-bois entretenu et de prairies (figure 13).

4.2 Le vallon sec des "Charriers" entre la zone d'activité des Charriers et le captage de Lucérat

Le vallon sec des "Charriers" reçoit les eaux du bassin versant amont à dominante agricole du secteur de "Petit Chadignac" et Grand Chadignac", et les eaux de la Zone d'Activité des "ZAC des Charriers" aboutissant à un passage sous la voie SNCF situé au lieu-dit "Le grand Chemin" où un fort ravinement et un épandage de déchets est constaté (figures 14, 15 et 16).

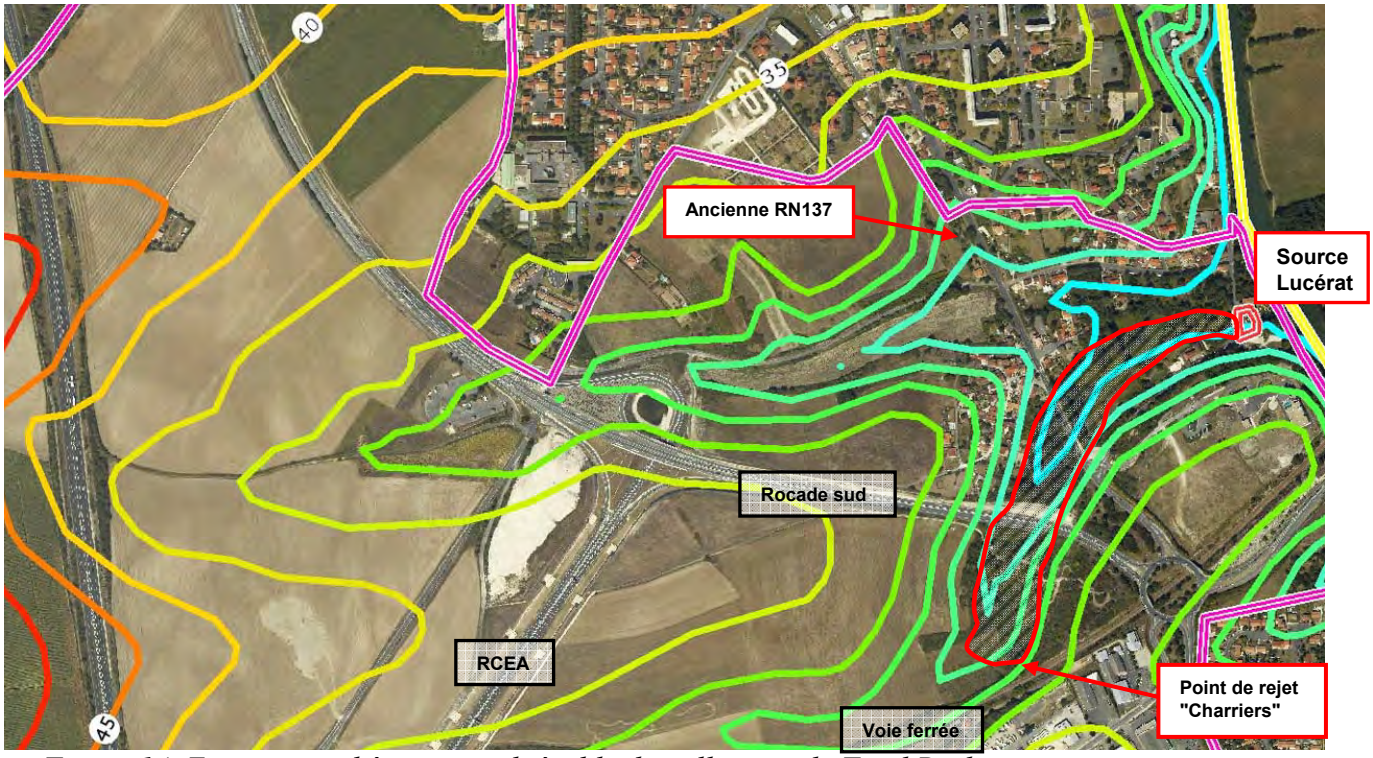


Figure 14. Zone particulièrement vulnérable du vallon sec de Fond Barbeau

Figure 15. Vallon des Charriers, vu vers l'amont depuis le point de rejet "Charrier" de la ZAC des Charriers au lieu-dit "Le grand Chemin".

En amont du passage sous le remblai de la rocade sud, les eaux s'infiltrent rapidement dans le vallon sec des "Charriers". La partie amont de l'environnement correspond à une prairie peu utilisée qui est progressivement envahie par des taillis (figure 15).

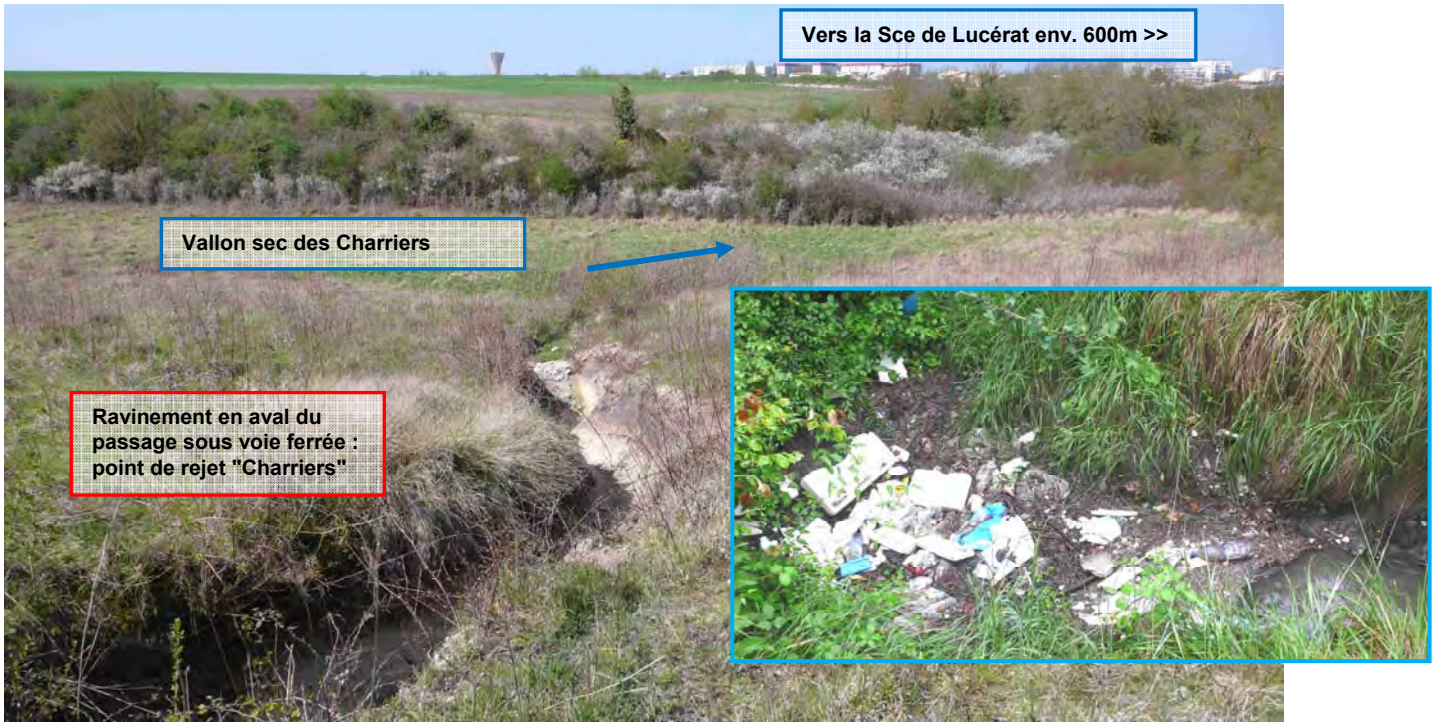


Figure 16. Ravinement et zone d'infiltration dans le vallon sec des "Charriers" en aval immédiat de la ZAC des "Charriers" et du passage sous la voie ferrée.
Dans l'encadré : déchets accumulés après une pluie au point de rejet "Charriers".

Indépendamment des rejets d'eau pluviale issus de la ZAC des Charriers, des rejets d'eau usée sont constatés le long de la voie ferrée, provenant d'installations d'assainissement non ou mal raccordée au réseau collectif (figure 17).

Figure 17. Rejet sauvage d'eau usée en bordure de la voie ferrée. Point de rejet "Charriers"

Dans la partie aval, proche du remblai de la rocade sud, les taillis sont très développés et deviennent rapidement impénétrables.

Au pied amont du remblai de la rocade, un dispositif de collecte et traitement sommaire des eaux pluviales provenant de la chaussée de la rocade (?) a été mis en place, avec un bassin doté de cloisons siphoïdes. Un réseau complémentaire de cunettes collecte les eaux en pied de talus, et les évacue sous le remblai (?) par un regard (obturé par une roue de voiture) avec conduite busée (figures 18 à 20).

Figure 18. Bassin EP au pied du talus de la rocade sud. Cabane de piquenique sauvage.

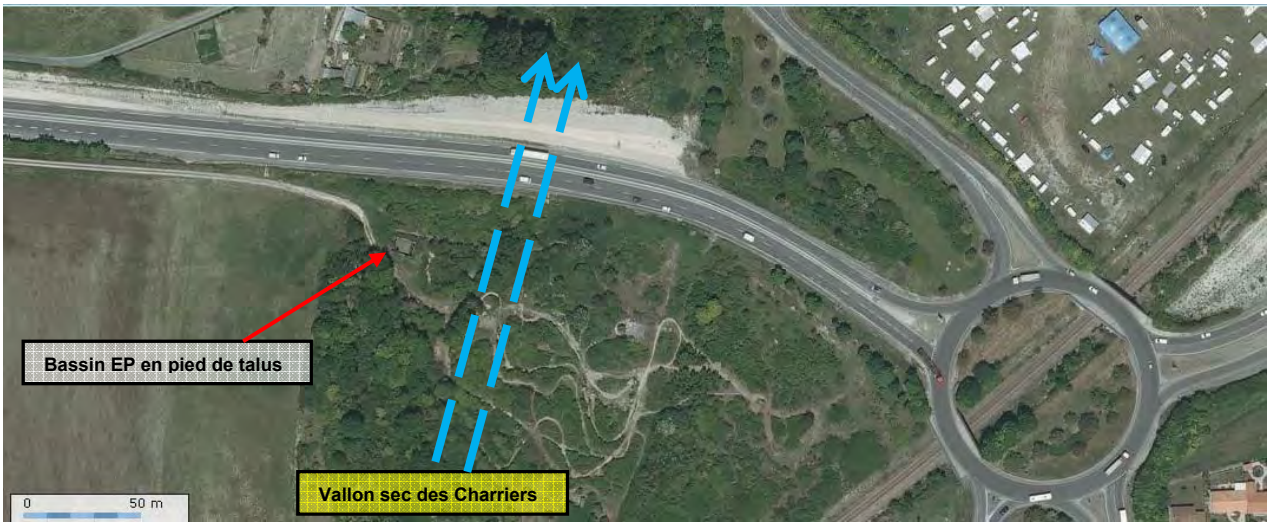


Figure 19. Bassin EP au pied du talus de la rocade sud. Photo aérienne Géoportail antérieure aux aménagements.

La rocade, dont la chaussée est à la cote 20 mNGF environ, franchit en remblai le vallon. Les eaux de la chaussée se rejettent dans le bassin bétonné en fond de talweg à la cote 7 mNGF environ dont l'exutoire est une buse de traversée sous les remblais. Ces eaux s'infiltrent ensuite en aval car le sol est calcaire et très perméable. Il sera indispensable de prévoir l'installation d'un bassin de rétention de conception moderne permettant la maîtrise de la qualité des rejets d'eaux pluviales de la chaussée de la rocade et des remblais : traitement de la pollution chronique avant rejet dans le milieu naturel, et maîtrise de la pollution accidentelle par la mise en place de dispositifs d'interception et de confinement.

Les eaux du bassin versant (hors chaussée) ne disposent probablement d'aucun exutoire efficace (?), elles s'infiltrent en amont du remblai car le sol calcaire est très perméable.

On constate la présence d'activités apparemment peu contrôlées dans les taillis denses : motocross, aire de piquenique festive improvisée, tir à balles plastiques, parking véhicules… La fréquentation par des enfants nous paraît incompatible avec la présence d'un bassin d'eau pluviale en eau, profond et doté d'une clôture "minimaliste" déjà franchie et déformée.

Des déchets divers (roue de voiture sur avaloir EP) obturent les équipements hydrauliques. Les regards servent de table.

Figure 20. Cunette de pied de talus obturée par des déchets, stand de tir, cabane de piquenique et table sur regard EP.

Le tronçon de vallon sec des Charriers entre la Rocade Sud et l'ancienne RN137 est occupé par des taillis ayant évolué en bois très dense, difficilement pénétrable (figure 21). Un ou des petits plans d'eau sont visibles à travers les arbres, ils pourraient ne pas être pérennes.

Figure 21. Bois le long de la RN137 et franchissement canalisé vu vers l'amont.

Le franchissement du talus de la RN137 se fait par un ouvrage voûté, décentré en rive gauche par rapport au fond du talweg, et qui semble permettre le passage d'un écoulement pluvial canalisé en cas de fortes précipitations.

En aval de la RN137, et jusqu'au confluent avec le vallon de Fond Barbeau, l'environnement du vallon des Charriers est marécageux en fond de talweg, entre le canal peu marqué qui longe la rive gauche et un ruisseau temporaire et plutôt stagnant au creux du vallon. De la prairie entretenue occupe flanc du vallon en rive droite (figure 22).

Figure 22. Vallon des Charriers en aval de la RN137, creux marécageux (ruisseau de la Salanderie) et rive droite en prairie. Vue vers l'aval.

En rive gauche du vallon des Charriers, au niveau du quartier de la Salanderie, des propriétés bordent le "canal", avec parfois des zones remblayée occupées par des jardins avec des murs de soutènement (figure 23).

Figure 23. Vallon des Charriers en rive gauche. Vue vers l'amont. Ruisseau "canalisé". Zone marécageuse à gauche au creux du talweg. Remblai et mise en place de mur de soutènement.

A une centaine de mètres en aval, il y a confluence avec le vallon de Fond Barbeau. L'environnement de cette zone a déjà été décrit dans le paragraphe "Fond Barbeau" (figure 13).

Figure 24. Position de la zone de très forte vulnérabilité sur photographie aérienne Géoportail

5. MESURES DE PROTECTION DANS LA ZONE A FORTE VULNERABILITE QUI POURRAIENT ETRE INTEGREES AU PADD ET AU PLU A L'OCCASION DE LEUR REVISION

Le contour approximatif de la zone à forte vulnérabilité du captage de Lucérat est rappelé en figure 24.

Remarque : les tracés de cette zone apparaissant dans le présent document sur fonds topographique, cadastral ou photographique, ont une valeur indicative et provisoire. Ils doivent être confirmés sur le terrain et s'adapter autant que possible au parcellaire, comme c'est l'usage pour simplifier l'application des prescriptions.

En préalable, rappelons certaines des dispositions applicables énoncées dans l'arrêté préfectoral n° 08-22 du 07 janvier 2008 portant DUP d'exploitation de la source de Lucérat :

- ✓ **Activités réglementées** :
  - ouverture d'excavation autres que carrières, toute construction ou modification des voies de communication et leurs conditions d'utilisation devront être soumises à l'avis d'un hydrogéologue agréé
  - Les eaux de ruissellement des aménagements routiers qui entraînent des excavations profondes dans le sol naturel devront être dirigées vers des collecteurs étanches puis vers des ouvrages de décantation et de deshuilage avant rejet dans le milieu naturel.

L'interdiction de création de plans d'eau mentionnée dans l'Arrêté ne devrait pas s'appliquer à la mise en place de bassins multifonctions de traitement des eaux pluviales, ceux-ci étant conçus pour être étanches et destinés à la protection de la qualité des eaux.

Les vallons secs de Fond Barbeau et des Charriers constituent des zones très probables d'infiltration privilégiée des eaux pluviales concourant à l'alimentation du réseau de circulations souterraines karstiques aboutissant au captage de Lucérat.

La description de l'occupation des sols et de l'état de l'environnement dans les parties de ces vallons les plus proches en amont de la source, montre une nécessité impérative d'une meilleure maîtrise de l'environnement et de la qualité des eaux issues de ces secteurs, dont dépend la ressource en eau potable de Lucérat sur les plans qualitatif et plus accessoirement quantitatif.

Les principaux facteurs de risque identifiés vis-à-vis des eaux souterraines sont les suivants :

- ✓ Traitement insuffisant ou absence de traitement des eaux pluviales issues de l'amont des bassins versants (en particulier aux points de rejet des EP "Barbeau" et Charriers" et des eaux provenant de la voirie de la RN 141 (bassin EP de la rocade sud)),
- ✓ Présence de dépôts sauvages de déchets de nature et d'importance variable, et de remblais potentiellement polluants pour les eaux souterraines, au fond et sur les flancs des vallons de Fond Barbeau et des Charriers,
- ✓ Activités non maîtrisées génératrices de rejets potentiellement polluants pour les eaux souterraines,
- ✓ Activité agricole dans le vallon de Fond Barbeau peu adaptée à la protection des eaux souterraines, avec utilisation d'intrants (grandes cultures) et périodes où le sol est à nu,
- ✓ Assainissements individuels non ou mal raccordés,
- ✓ Problématique spécifique de la ZAC des Charriers (en cours d'étude par ailleurs)

5.1. Situation des vallons secs vis-à-vis des orientations du projet de PADD

Les différents axes du projet de PADD soulignent la nécessité de prendre en compte :

- la protection de la ressource en eau potable de Lucérat,
- la qualité environnementale des zones d'activité
- le développement des cheminements doux (trame verte) en mettant en valeur le paysage
- la préservation des zones humides et inondables
- la présence des vallons, qui sont à privilégier pour la mise en place de cheminements et de continuités cyclables et piétonnes entre les quartiers ou pénétrant dans le tissus urbain.

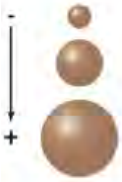
AXE 1

- **Protéger le captage de Lucérat** : un autre point clé du projet est l'inscription du périmètre de protection du captage du Lucérat comme enjeu communal majeur : l'installation d'activités ou de secteurs résidentiels susceptibles de menacer la qualité de l'eau doit être interdite et un contrôle des rejets d'eaux usées et industrielles doit être mis en place. La préservation de la ressource en eau potable, objectif majeur décliné dans le P.A.D.D. du Pays, nécessite également la réduction de sa consommation et le maintien de sa qualité, en encourageant la récupération et réutilisation des eaux pluviales pour certains usages (arrosage, nettoyage, toilettes, etc.).

AXE 2

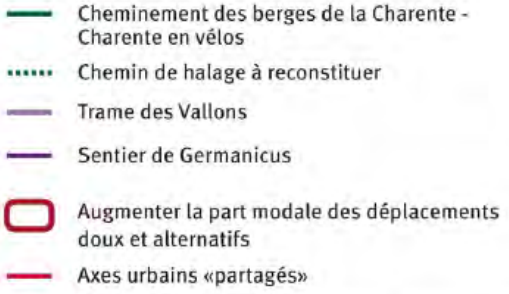
- **Veiller à la qualité environnementale des zones d'activités :** selon les orientations du P.A.D.D. du SCoT et en partenariat avec la Communauté de Communes, le projet souhaite veiller à la qualité environnementale des nouvelles zones et à la requalification des parcs existants à travers la mise en œuvre d'une Charte de Développement Durable des Zones d'Activités ; dix thématiques prioritaires seront mises en valeur dans la méthodologie de cette charte :
  - Associer l'ensemble des acteurs concernés dès la phase de réflexion.
  - Concevoir le projet en cohérence avec les stratégies d'aménagement et de développement du territoire communal et intercommunal.
  - Garantir l'accès à la zone depuis les grands axes de communication en limitant les nuisances occasionnées en favorisant les déplacements alternatifs.
  - Insérer le projet dans l'environnement urbain et naturel existant, dans le respect de la biodiversité des trames vertes et bleues.
  - Economiser le foncier, de la conception à la commercialisation de la zone.
  - Limiter les consommations de l'énergie et des ressources naturelles et les impacts des rejets sur l'environnement en favorisant le recourt aux énergies renouvelables et diminuant la production de déchets.
  - Assurer un accueil, une intégration et un accompagnement personnalisés des entreprises.
  - Impliquer les entreprises dans la gestion durable et l'amélioration continue de la zone d'activités.
  - Développer des services répondant aux attentes des entreprises et de leurs salariés.
  - Définir et appliquer des outils de suivi et d'évaluation de la zone.

AXE 4



- **Mailler les réseaux des mobilités douces :** le P.A.D.D. de la commune cherche à développer une pratique de la ville inscrite dans des réseaux de courtes distances à travers le maillage dense des réseaux de déplacements en commun, doux et alternatifs.

Le développement de ces modes de déplacement doux prolonge notamment l'aménagement des équipements pour cycles (pistes et bandes cyclables notamment) en lien avec les centralités existantes et les secteurs de projet identifiés. Ces modes de déplacements entrent également dans le cadre d'un développement touristique respectueux de l'environnement mettant en valeur le paysage. Le projet de véloroute entre Rochefort et Cognac s'inscrit notamment dans ces deux démarches.



- **Lier ces réseaux à la trame verte et bleue :** le réseau de déplacement alternatif s'inscrit autant que faire se peut en lien avec le maillage de la trame verte et bleue et des espaces publics. Il doit permettre de lier la ville aux différentes polarités du territoire comme par exemples les espaces résidentiels, les équipements structurants, les polarités commerciales, d'emploi et de service, les polarités touristiques et zones de loisir, etc.

- **Favoriser l'accès aux berges :** les berges de la Charente sont des milieux marqués par de forts enjeux. Le projet communal cherche à la fois à favoriser leur accès tout en mettant en valeur leurs qualités paysagères et la richesse naturelle de leur ripisylve. Ces zones humides constituent également des champs d'extension des crues.

L'objectif est également de favoriser la continuité des cheminements le long du fleuve, en s'appuyant sur les tronçons existants, aussi bien dans la zone agglomérée de Saintes que dans les secteurs ruraux. Cette trame primaire doit être complétée par une deuxième qui pénètre dans le tissu urbain, calée sur les vallons des affluents de la Charente.

- **Privilégier les cheminements dans les vallons :** les vallons, difficilement lisibles sur la rive droite, marquent encore fortement la rive gauche, tel que le vallon des Arènes, et peuvent constituer un parcours exceptionnel en ville qui mêle la nature au patrimoine. D'autres vallons, comme celui de Magézy ou de Fond Barbeau, constituent des emprises à privilégier pour l'aménagement de continuités cyclables et piétonnes au sein des nouveaux quartiers de la ville.

Vis-à-vis de la protection de la ressource en eau de Lucérat, l'extrait de carte de la figure 25, permet de constater que la partie la plus vulnérable des vallons de Fond Barbeau et des Charriers, en aval des points de rejet des eaux pluviales "Barbeau" et "Charriers", s'inscrit en très bonne cohérence avec les orientations du projet de PADD.

Les recommandations qui peuvent être faites pour compléter et optimiser la protection de la ressource en eau souterraine, dans le cadre du projet de PADD, sont les suivantes :

- ✓ Assurer la continuité amont-aval des coulées vertes des vallons "Barbeau" et "Charrier" dans le quartier de la Salanderie, jusqu'au captage de Lucérat
- ✓ Prévoir une réhabilitation du lit et des berges du ruisseau de la Salanderie et de ses abords, avec diagnostic environnemental préalable (remblais, dépôts sauvages d'encombrants, constructions de type cabanes…)
- ✓ Pérenniser l'entretien et la maîtrise de l'environnement dans les coulées vertes par la mise en place de cheminements doux cyclables ou piétonniers paysagés ou de parcs préservant la ripisylve et les zones humides naturelles.

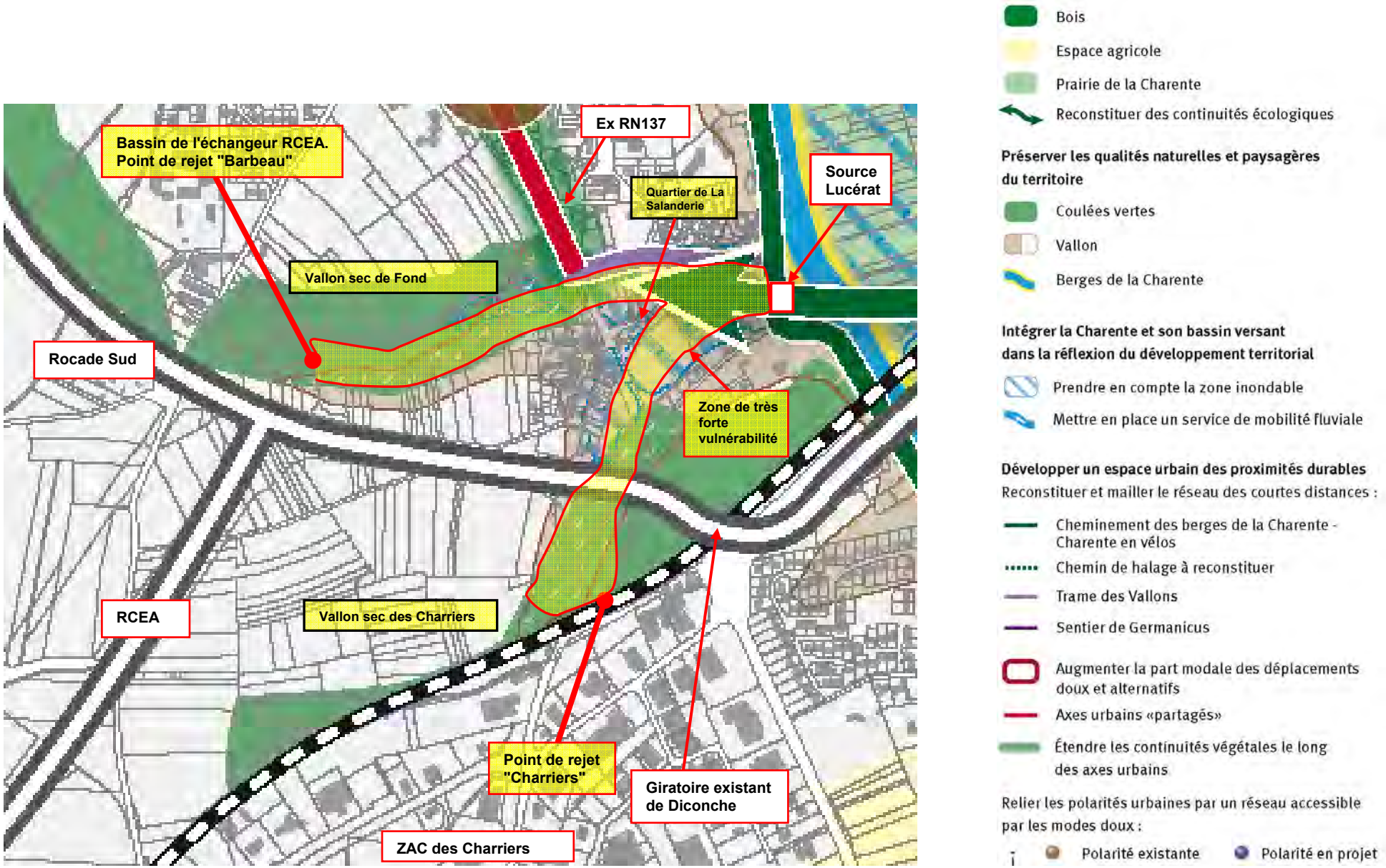


Figure 25. Extrait de l'Axe 4 du projet de PADD. Position de la zone à très forte vulnérabilité et des vallons de Fond Barbeau et des Charriers

5.2. Situation des vallons secs vis-à-vis des orientations du projet de PLU révisé

Vis-à-vis du projet de PLU (extrait en figure 26), la zone de très forte vulnérabilité du captage de Lucérat est classée essentiellement en zone "**N**", ce qui peut conférer une certaine protection à la ressource en eau.

Toutefois, dans la partie aval, proche de la source, la zone de très forte vulnérabilité du captage intéresse une zone, réduite, classée "**Uc**".

Les parties aval des vallons sont classés en outre en zone inondable (surcharge orangée).

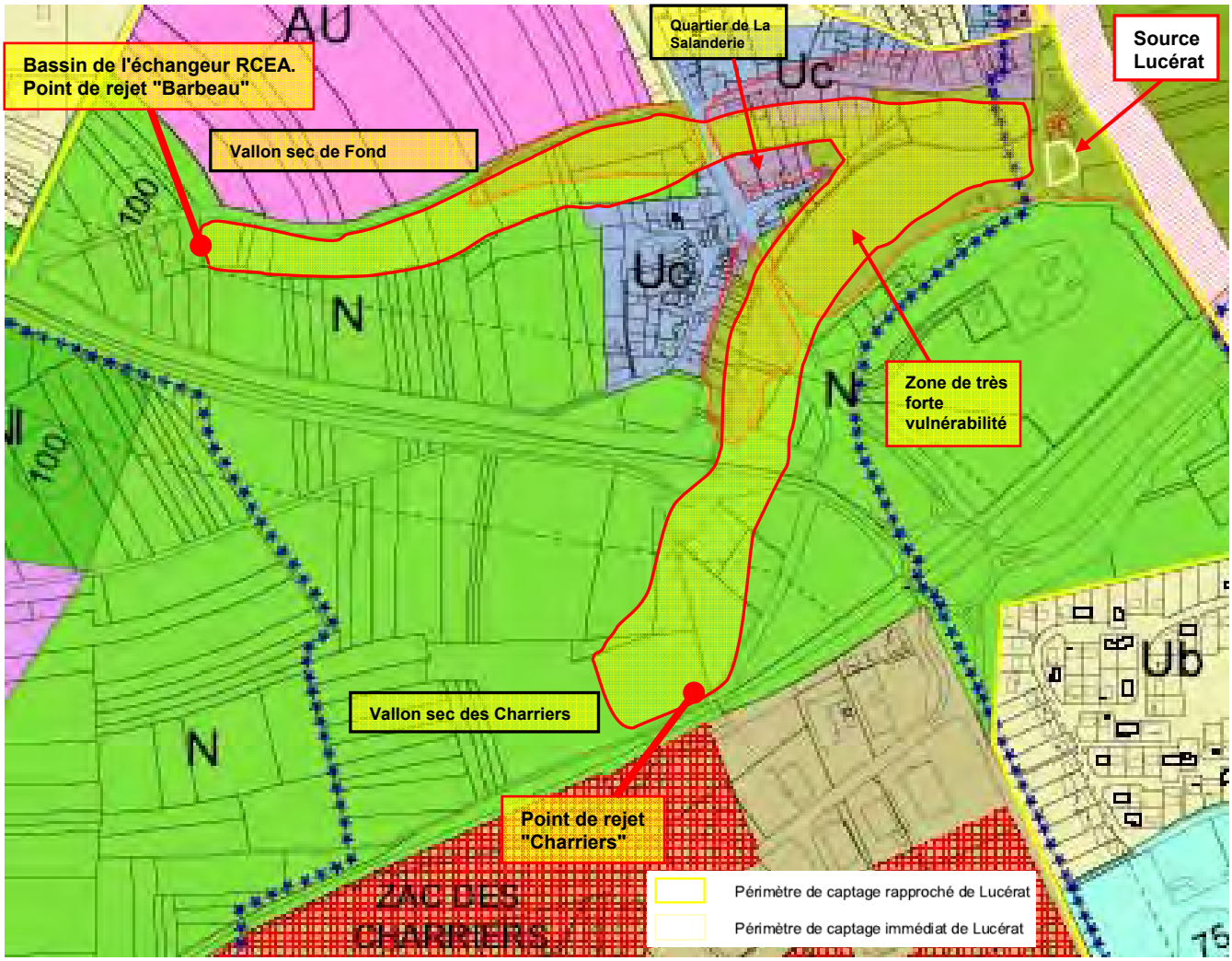


Figure 26. Extrait du projet de PLU. Position de la zone de très forte vulnérabilité et des vallons de Fond Barbeau et des Charriers. Surcharge "zone inondable" dans la partie aval

Les dispositions applicables dans la zone "**N**" sont les suivantes (extrait du PLU en vigueur) :

Les zones N recouvrent des espaces naturels.

Elles sont destinées à leur protection en raison :
- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des projets à vocation sociale peuvent y être autorisées à condition de respecter et de préserver le caractère naturel, paysager et écologique de ces espaces.

Les zones N comprennent différentes zones où sont mis en place différents types de protection (selon le caractère des zones) :
- **Zones N** : zones à protéger en tant qu'espace naturel.
- **Zones Na** : zone réservée aux activités liées à l'exploitation de l'autoroute
- **Zones Nb** : zones de protection des espaces boisés.
- **Zones Ne** : zones naturelles à constructibilité limitée à vocation d'équipements publics, elles doivent conserver un caractère végétal dominant.
- **Zones Ng** : zones réservées pour l'accueil des gens du voyage.
- **Zones Nh** : zones d'habitat dispersé.
- **Zones Nha** : zones d'habitat isolé.
- **Zones Nj** : zones réservées pour l'aménagement de jardins familiaux
- **Zones Nl** : zones naturelles accueillant des activités liées aux loisirs et au tourisme qui doivent conserver un caractère végétal dominant.
- **Zones Np** : zones à protéger pour leur caractère paysager remarquable.

Les dispositions applicables dans la zone "**Uc**" sont les suivantes (extrait du PLU en vigueur) :

La zone Uc est destinée à accueillir principalement de l'habitat individuel, des commerces et des services; les bâtiments y seront construits en ordre continu ou discontinu. L'implantation des constructions tend à respecter le découpage parcellaire existant.
Cette zone peut être soumise à des prescriptions archéologiques (cf. arrêté et plans en annexe du dossier du PLU)

2 – Dans les zones Uc et Uca, en l'absence de marge de recul aux plans de zonage, les reculs minimums seront de :

a) 5m de la limite des emprises publiques routières y compris les chemins ruraux.
b) Toutefois une implantation différente y compris à l'alignement peut-être imposée afin de respecter le bâti avoisinant dans la rue ou de construire hors de la zone inondable.
c) Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :
- pour la construction des annexes et des extensions à l'alignement ou en retrait de la construction existante ;
- dans le cas de parcelles desservies par une voie en impasse ou par une servitude de passage sur une parcelle voisine ;
- pour les locaux poubelles.

Une partie de la commune est concernée par les périmètres de protection ci-après :
- prise d'eau potable de Coulonges sur Charente (sous secteur de base Q, périmètre rapproché et général),
- "Lucérat" dont les périmètres de protection immédiats, rapprochés et éloignés ont été délimités par arrêté préfectoral du 7 janvier 2008

Les constructions autorisées à l'intérieur des périmètres de protection devront tenir compte des contraintes et limitations énoncées dans les rapports géologiques, afin d'éviter la pollution de ces eaux destinées à la consommation humaine.

5.3. Projet de prescriptions de l'Hydrogéologue Agréé concernant les zones à forte vulnérabilité

Pour améliorer la protection de la ressource en eau de Lucérat dans les zones particulières du périmètres de protection rapprochée à forte vulnérabilité des vallons de Font Barbeau et des Charriers, les prescriptions suivantes de l'hydrogéologue agréé sont à mettre en œuvre :

5.3.1 Traitement des eaux pluviales entrant dans les zones à forte vulnérabilité

- **Point de rejet de Fond Barbeau**

A cet endroit, les eaux de chaussée de la RCEA font déjà l'objet d'un traitement dans le bassin n°7 de l'échangeur "trompette" reliant la RCEA à la rocade sud : régulation du débit rejeté, décanteur- déshuileur, dispositif de rétention en cas de pollution accidentelle.

Les eaux du bassin versant amont ne subissent aucun traitement et son responsables d'un épandage de déchets impressionnant dans le vallon sec de Fond Barbeau. Elles parviennent en ce point via des fossés de bord de route dont la capacité d'écoulement est manifestement surchargée en cas de fortes précipitations, ce qui provoque leur débordement massif.

Il est prescrit la mise en place d'un traitement analogue à celui du bassin n°7 est prescrit pour les eaux de bassin versant, sur le site du point de rejet "Barbeau" (fosse de diffusion de la RCEA), ou légèrement en amont le long des fossés, entre la rocade sud et le point de rejet "Barbeau" : les fonctions qui devront être assurées sont : dégrillage, régulation du débit rejeté, décantation- déshuilage, dispositif de rétention en cas de pollution accidentelle.

En phase d'exploitation, l'entretien de ces équipements de protection devra être assuré et être particulièrement suivi : nettoyage des dispositifs de rétention (deshuileurs, vannes de sécurité, curage des bassins de décantation des matières en suspension), canalisations et caniveaux de transfert…

- **Point de rejet des Charriers**

Les eaux du bassin versant amont (Zone d'Activité des Charriers) ne subissent aucun traitement et son responsables d'un ravinement et d'un épandage de déchets impressionnants dans le vallon sec des Charriers. Elles parviennent en ce point via des fossés de bord de voirie dans la ZAC. Une étude technique et environnementale est en cours à ce sujet.

Il est prescrit la mise en place d'un traitement des eaux pluviales issues du bassin versant de la ZAC des Charriers se déversant au point de rejet "Charriers" est en cours d'étude : dégrillage, régulation du débit rejeté, décantation- déshuilage, dispositif de rétention en cas de pollution accidentelle. Le dispositif devra être situé du côté sud de la voie ferrée pour permettre son accès et son entretien aisés.

- **Eaux de chaussée de la Rocade Sud, eaux provenant des talus**

Les eaux pluviales de chaussée issues de la Rocade Sud, dans le tronçon concernant la zone à forte vulnérabilité, subissent un traitement sommaire dans un bassin en béton à cloisons siphoïdes existant au pied amont du remblai de traversée du vallon des Charriers. L'accessibilité du bassin pour sa maintenance, et sa sécurité vis-à-vis du public paraissent devoir être fortement améliorées. Par ailleurs, il n'y a pas de vanne rétention en cas de pollution accidentelle, ce qui est indispensable compte tenu de la circulation sur la rocade.

La rocade sud est localement en fort remblai, d'une hauteur de l'ordre de 10 m au passage du vallon des Charriers. En cas de basculement accidentel d'un véhicule, les talus peuvent être concernés par une pollution, qui échapperait, dans la situation actuelle à toute possibilité de rétention avant infiltration dans le vallon (?).

Il est prescrit le diagnostic du bassin en place et des canalisations de transfert d'alimentation et de rejet en vue d'améliorer sa sécurité vis-à-vis du public et les fonctions indispensables de dégrillage, régulation du débit rejeté, décantation- déshuilage, dispositif de rétention en cas de pollution accidentelle. Le traitement sera étendu aux eaux provenant des talus.

- **Eaux de chaussée de la RN137**

Il est probable que le réseau d'assainissement pluvial de l'ancienne RN137 recueille les eaux "routières" de la chaussée dans la traversée du quartier de Diconche et de La salanderie et les conduit dans le talweg de "Fond Barbeau" (?) apparemment sans passer par un bassin de rétention.

Il est prescrit le diagnostic du tracé et de l'état de ce réseau d'assainissement pluvial, et l'étude de la mise en place d'un dispositif de traitement avant rejet dans le vallon (si ce rejet est indispensable) avec les fonctions suivantes : dégrillage, régulation du débit rejeté, décantation- déshuilage, dispositif de rétention en cas de pollution accidentelle.

- **Entretien des équipements**

En phase d'exploitation, l'entretien de ces équipements de protection devra être assuré et être particulièrement suivi : définition précise des intervenants, nettoyage des dispositifs de rétention (deshuileur, vanne de sécurité), curage des bassins de décantation des matières en suspension, canalisations et caniveaux de transfert…

5.3.2 Dans la zone de très forte vulnérabilité située en Zone N du PLU approuvé le 19/04/10

Il pourrait être créé une sous-zone N"x" dans la zone de très forte vulnérabilité située en Zone N du PLU approuvé le 19/04/10, dans laquelle les prescriptions suivantes seraient appliquées :

- **Occupation et utilisation du sol interdites en zone N"x"**

- Les carrières
- Le stockage, la mise en place de tout dépôt ou remblai comportant des matières potentiellement polluantes pour les eaux souterraines, (pesticides, produits phytosanitaires…)
- L'épandage, l'infiltration d'effluents, l'enfouissement ou le dépôt de matières fermentescibles (boues de station d'épuration, lisiers, purins, jus d'ensilage, eaux résiduaires des logements des animaux…). Seule la fertilisation par mise en place de fumier paillé est tolérée, sans stockage sur la parcelle.
- Les activités de camping ou caravaning,
- Les habitations légères de loisir et les parcs résidentiels de loisirs,
- La construction de plan d'eau artificiels,
- L'extension de constructions existantes et des annexes (?),
- La réalisation de puits ou forages quelle que soit leur profondeur, hors captage public pouvant bénéficier d'une DUP,
- D'une manière générale tous travaux non autorisés explicitement par la Ville de Saintes ayant pour effet de diminuer la protection naturelle de la ressource en eau.

- **- Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières en zone N"x"**

- Tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement et toute construction, y compris construction légère, telles que les abris de jardin ; hors travaux et équipements publics d'infrastructure, travaux hydrauliques ou recherches archéologiques, ou travaux bénéficiant d'une autorisation explicite de la Ville de Saintes.
- Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect du PPR approuvé.
- Une marge de recul de **XX** m des clôtures et constructions est définie par rapport au lit mineur (et du lit canalisé (?)) du ruisseau de la Salanderie, pour préserver la ripisylve de ce cours d'eau et faciliter l'écoulement en zone inondable.
- Les aires de jeu et équipements légers de loisirs, ainsi que la mise en place de pistes cyclables, sont autorisés,
- Fertilisation modérée dans les zones cultivées, avec application stricte des dispositions de l'arrêté du 4ème programme d'action nitrates. Le secteur est classé en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole. Cette prescription s'applique aussi dans les bassins versants amont des vallons, situés, comme l'ensemble de la commune, en zone vulnérable à la pollution par les nitrates.
- Pacage des animaux à caractère uniquement extensif (faible densité à l'hectare), pas de points d'abreuvement concentrés générateurs de bourbiers.

L'occupation du sol optimale à promouvoir dans la zone N"x" est la prairie permanente entretenue (production de foin, avec éventuellement un pacage très extensif).

5.3.3 Dans la zone de très forte vulnérabilité située en Zone Uc du PLU approuvé le 19/04/10

Il pourrait être créé une **sous-zone Uc"x"** dans la zone de très forte vulnérabilité située en Zone Uc du PLU approuvé le 19/04/10, dans laquelle les prescriptions suivantes seraient appliquées :

- **Occupation et utilisation du sol interdites en zone Uc"x"**

Reprise des prescriptions de l'article Ua.1 du PLU en vigueur :

2 - les sièges d'exploitations agricoles et les constructions à usage agricole.

3 - Les carrières ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, soumis à autorisation ou déclaration préalable (articles R.421-19 k, R.421-20 al. 3, R.421-23f du Code de l'Urbanisme), à l'exception de ceux liés aux recherches archéologiques.

4 - Les terrains de camping et le stationnement des caravanes.

5 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.

6 - Les groupes de plus de 2 garages avec accès multiples donnant sur une voie publique.

7 - Toute construction ne permettant pas d'assurer la collecte des ordures ménagères dans les conditions fixées par le règlement de collecte des ordures ménagères dès que ce dernier sera approuvé.

- Les installations classées en régime d'autorisation ou de déclaration,
- Le stockage, la mise en place de tout dépôt ou remblai comportant des matières potentiellement polluantes pour les eaux souterraines,
- Le stockage d'hydrocarbures hors sol ou en cuve enterrée,
- L'épandage, l'infiltration d'effluents (autres que liés à des assainissements individuels de caractéristiques conformes à la réglementation), l'enfouissement ou le dépôt de matières fermentescibles (boues de station d'épuration, lisiers, purins, jus d'ensilage, eaux résiduaires des logements des animaux…). Seule la fertilisation par mise en place de fumier paillé est tolérée, sans stockage sur la parcelle.
- La construction de plan d'eau artificiels,
- L'extension de constructions existantes et des annexes (?)
- L'utilisation de produits de lutte contre les termites dans le traitement préventif des fondations puits, pieux, semelles, radier) et des aires de construction,
- La réalisation de puits ou forages quelle que soit leur profondeur, hors captage public pouvant bénéficier d'une DUP,
- D'une manière générale tous travaux non autorisés explicitement par la Ville de Saintes ayant pour effet de diminuer la protection naturelle de la ressource en eau.

- **- Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières :**

- Tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement et toute construction, y compris construction légère, hors travaux et équipements publics d'infrastructure, travaux hydrauliques ou recherches archéologiques, ou travaux bénéficiant d'une autorisation explicite de la Ville de Saintes.
- Dans les secteurs inondables, les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect du PPR approuvé,

- Une marge de recul de XX m des clôtures, terrassements et constructions, est définie par rapport au lit mineur (et au lit canalisé (?)) du ruisseau de la Salanderie, pour préserver la ripisylve de ce cours d'eau et faciliter l'écoulement en zone inondable.
- Les aires publiques de jeu et équipements publics légers de loisirs, ainsi que la mise en place de pistes cyclables, sont autorisés,
- Les équipements publics de stationnement.

5.3.4 Acquisition de parcelles dans la zone de très forte vulnérabilité

Afin d'assurer une maîtrise complète de l'occupation des sols, des activités et des pratiques agricoles dans les parties des zones **N** et **Uc** à forte vulnérabilité vis-à-vis de la ressource en eau, il est recommandé d'engager des négociations avec les propriétaires concernés en vue de l'acquisition de parcelles par la ville de Saintes dans la zone de très forte vulnérabilité.

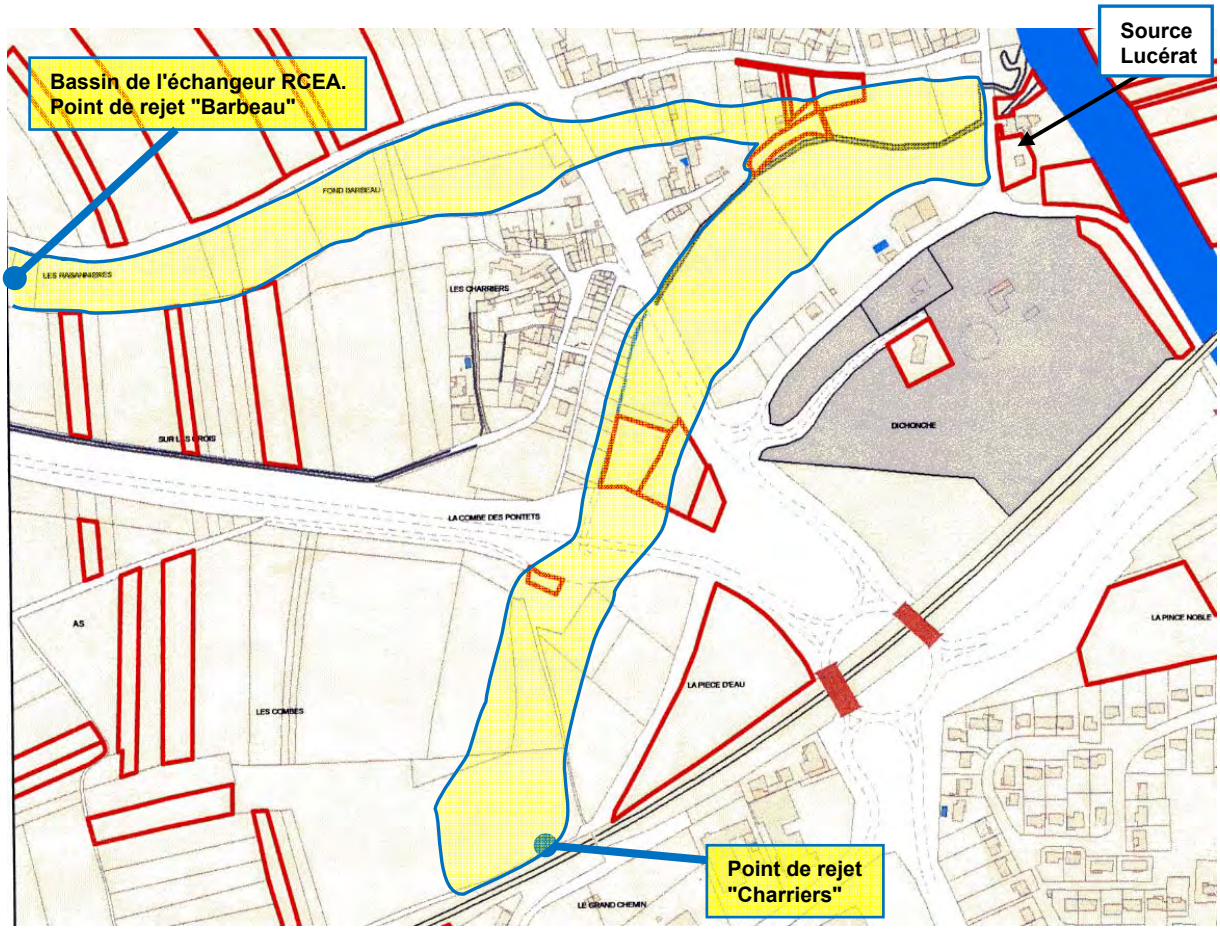


Figure 27. Parcelles propriété de la ville de Saintes, figurées avec un contour en rouge.

En zone N la ville de Saintes possède d'ores et déjà de nombreuses parcelles, dont certaines intéressent les zones à forte vulnérabilité (voir figure 27)

En zone Uc"x" la mise en place du droit de préemption urbain pourra servir de cadre à certaines acquisitions :

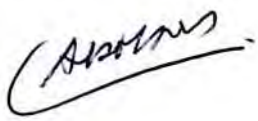
Extrait du PLU en vigueur :

- du Droit de Préemption Urbain (DPU) qui peut être institué sur tout ou partie des zones Urbaines (U) ou A Urbaniser (AU).

6. CONCLUSION

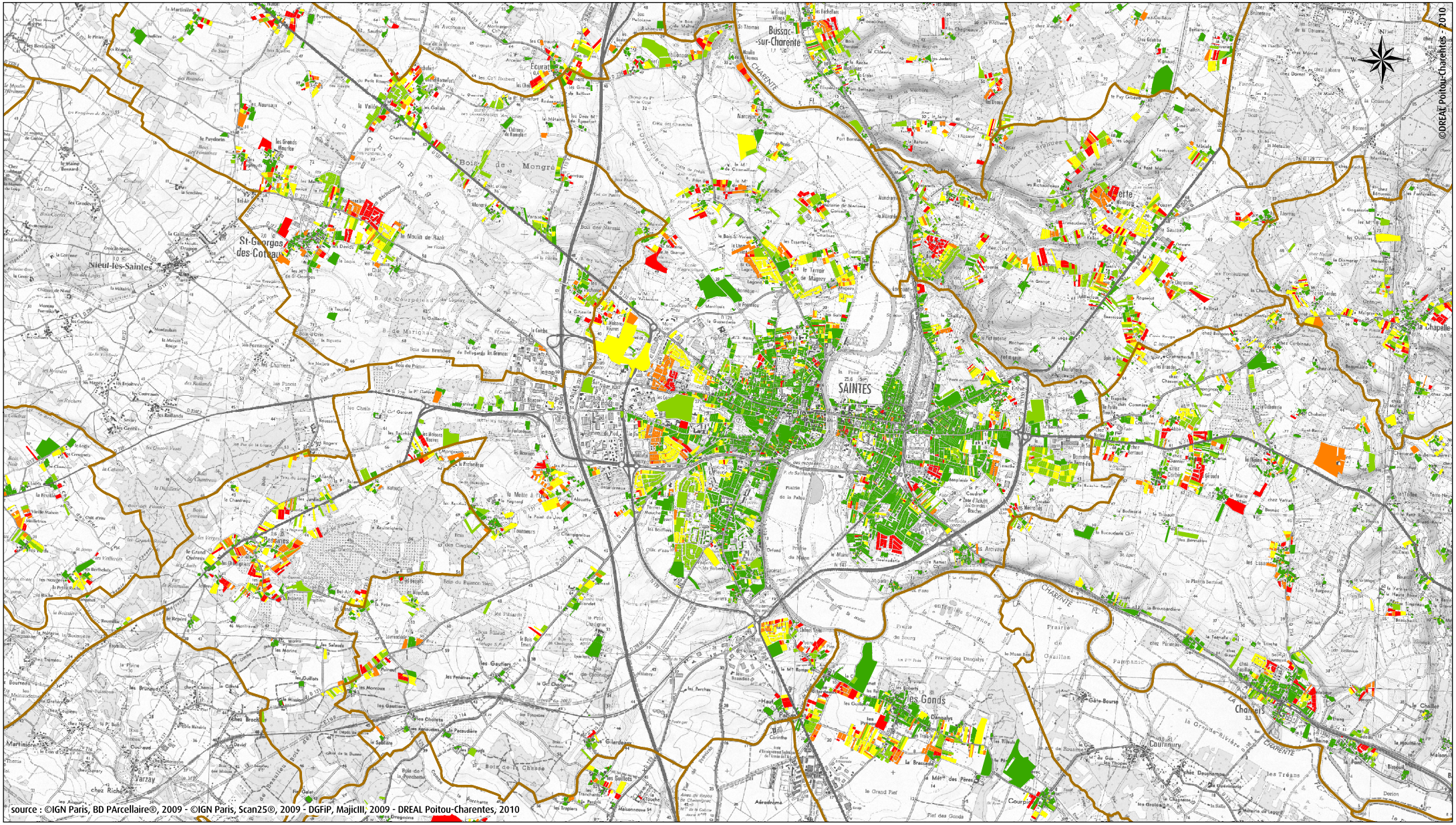
Insistons sur l'importance des dispositions prescrites dans la zone cartographiée à forte vulnérabilité des vallons de Fond Barbeau et des Charriers : en raison du contexte karstique des circulations d'eau souterraines dans ce secteur, en cas de déversement accidentel de produits polluants, le temps de réaction pour des actions de confinement-dépollution serait très limité surtout en aval de l'ancienne RN137, à moins de 300 m du captage de Lucérat.

Gradignan, le 15 mars 2012



C. ARMAND
Hydrogéologue Agréé pour l'eau
et l'hygiène publique en Charente Maritime

Commune de Saintes



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
POITOU-CHARENTES

Période de construction des habitations

- Avant 1970
- 1970 à 1979
- 1980 à 1989
- 1990 à 1999
- Après 1999

0 0.5 1 2 km