
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTES

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2013

MODIFICATION N°3

Engagée par arrêté du maire en date du 06 juillet 2017

Notice explicative

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
1. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	6
A. ETAT DES LIEUX	6
B. DESCRIPTIF DU PROJET	8
C. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE	11
2. LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOSSIER DE PLU	14
3. INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT	18
4. CONCLUSION	18

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saintes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2013.

Depuis cette date, le Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet de plusieurs évolutions :

- ✓ Révision allégée n°1 prescrite le 27 juin 2014 et approuvée le 12 avril 2017 ;
- ✓ Révision allégée n°2 prescrite le 27 juin 2014 ;
- ✓ Révision allégée n°3 prescrite le 27 juin 2014 ;
- ✓ Modification n°1 prescrite le 27 juin 2014 et approuvée le 19 juin 2015 ;
- ✓ Modification n°2 prescrite par arrêté du Maire et approuvée le 19 juin 2015 ;
- ✓ Modification simplifiée prescrite le 29 mars 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe comme objectif de « favoriser le développement dans l'enveloppe urbaine ». Afin de tendre vers un urbanisme de projet et d'anticiper la mutation du secteur de la Boissarderie, la municipalité a souhaité engager une modification du Plan Local d'Urbanisme.

Il est précisé que cette modification n°3 est menée en parallèle de deux révisions et d'une modification simplifiée ayant pour objets :

- Révision n°2 : Encadrer les projets de production d'énergie renouvelable dans le respect des caractéristiques urbaines, paysagères et agro-naturelles des lieux avoisinants ;
- Révision n°3 :
 - Ajuster les limites de constructibilité au regard de la cohérence urbaine ;
 - Redéfinir l'emprise de certains Espaces Boisés Classés pour en améliorer la pertinence ;
 - Préciser les règles particulières autorisant les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prenant en compte les caractéristiques des secteurs d'implantation.

- Modification simplifiée n°1 :

- Modifier la liste des emplacements réservés au regard des projets poursuivis par les collectivités et autres organismes parapublics.

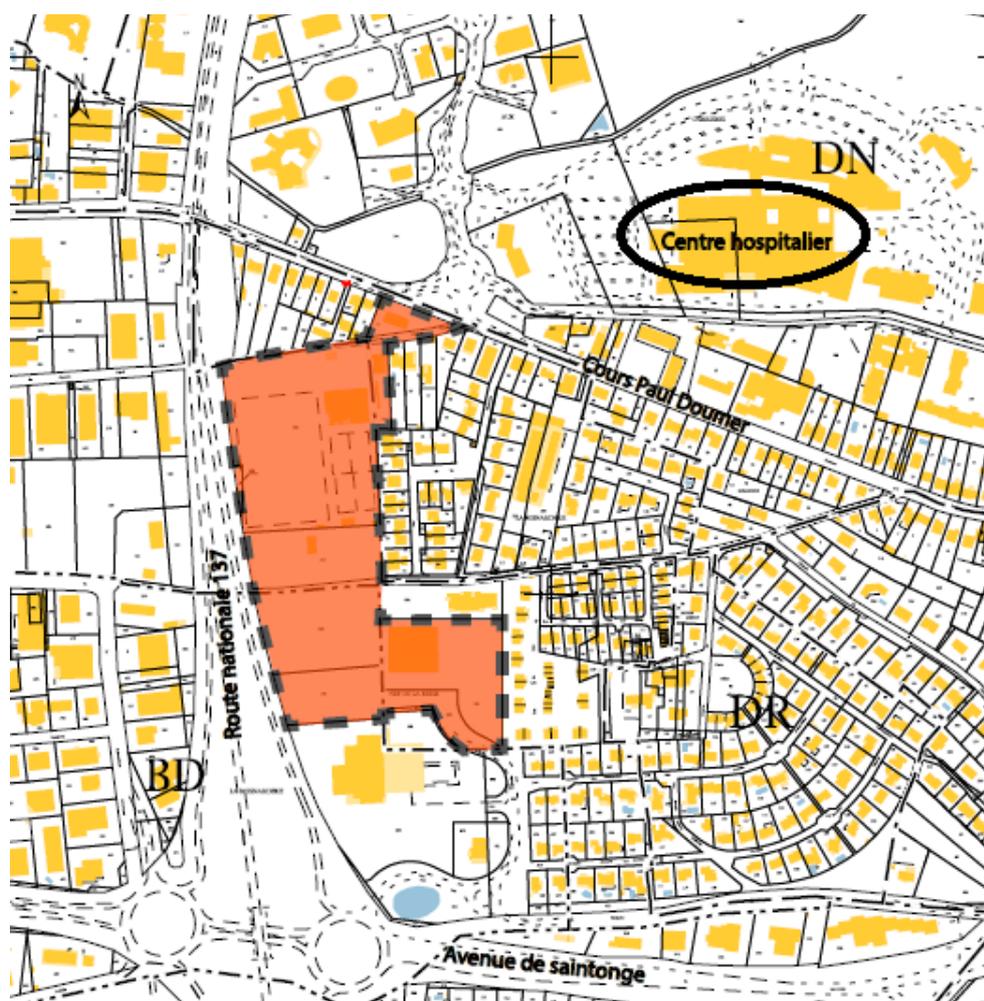
1. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

A. Etat des lieux

Le site de la Boissarderie a une destination tournée vers les équipements sportifs et les équipements collectifs. Elle est actuellement classée en zone UE dans le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2013.

Cette zone était classée en zone à urbaniser (AU) au sein du Plan Local d'Urbanisme approuvée en 2005. Les différentes études menées dans le cadre de la révision de ce document ont conduit la collectivité à sectoriser les zones de son PLU en fonction des activités (spécialisation fonctionnelle).

Le périmètre concerné par la modification est le suivant (en orange) :



Périmètre impacté par la modification n°3

Le périmètre inclut les terrains de sport ainsi que l'unité foncière du centre de tri-postal ce qui permet d'envisager un futur réinvestissement des espaces résiduels.

Actuellement, le site sportif est composé :

- ✚ d'un terrain de tennis ;
- ✚ d'un terrain d'honneur et de deux terrains en herbe ;
- ✚ d'un gymnase ;
- ✚ d'un local utilisé par une activité de dressage de chiens.

Dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Saintes souhaite conforter les polarités d'équipements existantes, qu'il s'agisse d'équipements de proximité destinés aux habitants des quartiers au sein desquels ils s'insèrent ou d'équipements plus larges, communaux ou intercommunaux, tel que le Centre Hospitalier...

L'objectif recherché est d'adapter l'offre en équipements à la croissance démographique tout en affirmant la centralité saintaise. La commune s'est engagée depuis 2011 dans une réorganisation de ses installations sportives dont les objectifs transversaux sont :

- ✚ Apporter une cohérence pour les vingt prochaines années ;
- ✚ Améliorer le confort et la sécurité des pratiquants ;
- ✚ Economiser une part des coûts de fonctionnement ;
- ✚ Anticiper les évolutions futures ;
- ✚ Mutualiser les installations afin d'optimiser leur fonctionnement ;
- ✚ Répondre aux nouvelles réglementations .

Les résultats de cette réflexion se déclinent pour chaque infrastructure existante ou projetée selon trois natures : la revente, la construction ou la réhabilitation. Le site de la Boissarderie est plutôt caractérisé comme un site excentré, enclavé, manquant de connexion avec les autres équipements et le tissu urbain. Il est particulièrement vieillissant et sa situation ne permet pas l'accueil de manifestations majeures.

B. Descriptif du projet

Les parcelles situées dans le périmètre de l'étude sont classées en zone UBb, UE et UX du Plan Local d'Urbanisme.



Extrait du document graphique du Plan Local d'Urbanisme

Elles sont bordées à l'ouest par la Route Nationale n°137 desservant au nord la RD n°137 et l'Autoroute A10 et au sud, la Route Centre Europe Atlantique (RCEA). Il convient de préciser qu'il n'existe aucun accès direct. Une trame de voirie de 3^{ème} catégorie dessert les parcelles sans pour autant permettre une circulation fluide entre le nord et le sud.

Le site est enclavé entre la zone UX au sud accueillant des activités économiques éparses (jardinerie, restaurant, centre de tri postal installés depuis les années 2000) et la zone urbaine pavillonnaire (UBb et UBc) érigée dans les années 1980 à 2000.

La configuration actuelle des lieux donne à cette zone des caractéristiques multifonctionnelles. En effet, la localisation et le tissu urbain avoisinant permettent d'envisager à terme des opérations aussi bien tournées vers l'habitat, les activités, les équipements. Le zonage UBc permettra d'accompagner la mixité fonctionnelle de ce site en mutation **tout en affirmant les polarités d'équipements existantes.**

La collectivité réfléchit également par cette modification du zonage à amorcer l'idée d'un bouclage futur afin de désengorger le Cours Paul Doumer qui subit une grande partie du trafic des usagers du centre hospitalier afin de rejoindre l'avenue de Saintonge.

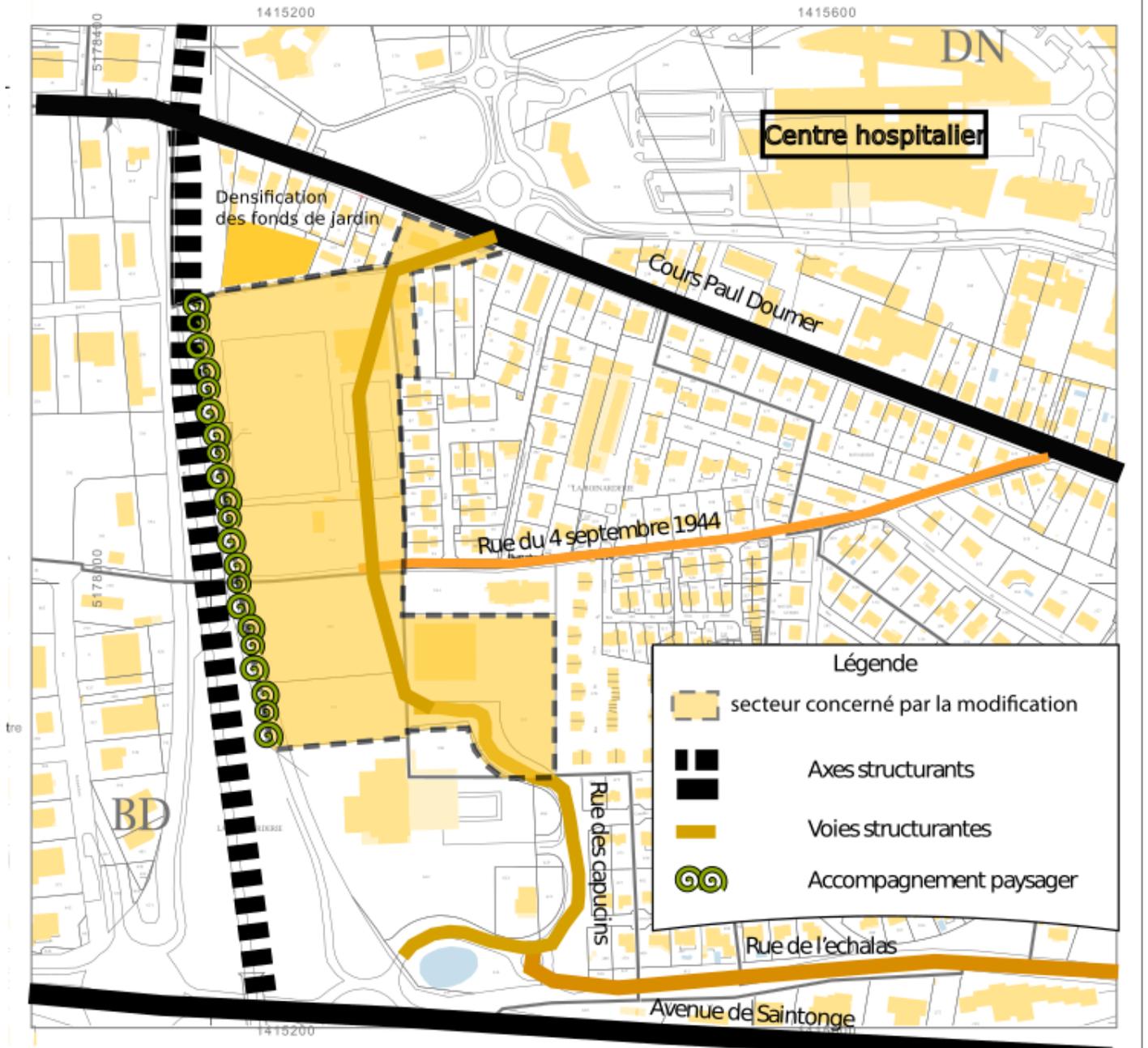
Ce nouveau maillage participera à :

- ✚ Renforcer la polarité du site de « la Boisnarderie » ;
- ✚ Prévoir à terme un aménagement public de qualité ;
- ✚ Permettre la densification des espaces bâtis, la requalification du site,
- ✚ Assurer le désenclavement du secteur tout en apportant une meilleure connexion aux entreprises existantes à proximité.

Il est rappelé que le Plan Local d'Urbanisme a introduit un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global pour engager une réflexion sur la circulation et afficher ce site comme étant le vecteur d'un développement futur.

Ainsi, afin de créer des nouvelles connexions et favoriser la polarité du site de la Boisnarderie, il est envisagé de réaliser un principe de bouclage de la manière suivante :

Principe d'organisation du site de « la Boisnarderie »



Conception et réalisation : Direction de l'Aménagement, du Foncier et de l'Urbanisme de la Ville de Saintes

C. Justification de la procédure de modification

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de révision s'impose lorsque la commune envisage :

« 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».

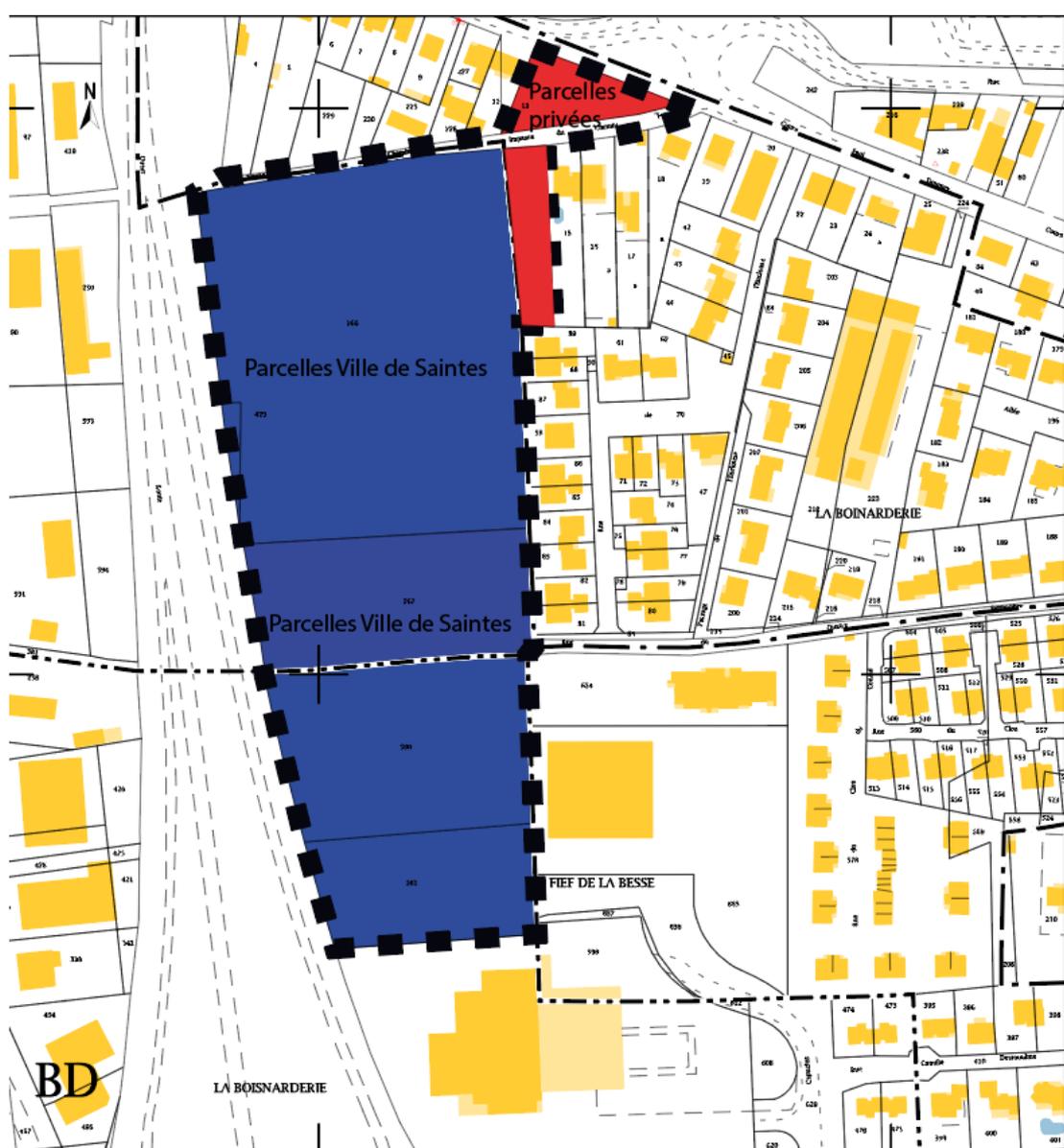
L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose que *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».*

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 décembre 2013 détermine un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global sur le site de « La Boissarderie ». Dans le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global, d'une durée de validité de 5 ans après l'approbation du PLU, seuls sont autorisés le changement de destination, la confortation et l'extension limitée, à 20m² de surface de plancher, des constructions existantes. Cet outil, issu de l'article L.123-2-a du code de l'urbanisme (ancien article), n'est pas obligatoire : son usage est laissé à la discrétion de la Commune qui élabore son PLU. Il permet généralement d'inciter les propriétaires des sites ou les porteurs de projets privés à établir un projet concerté avec la municipalité. Une fois le projet validé, la modification du Plan Local d'Urbanisme devient nécessaire pour lever le PAPAG qui grève l'aménagement du site. Le cas échéant,

cette modification peut permettre d'adapter les règles pour les rendre compatibles avec la réalisation du projet.

Dans le cas du site de « La Boissarderie », le PAPAG a été instauré comme pour plusieurs sites communaux, afin d'afficher ce site comme vecteur d'un développement futur.

Il convient de rappeler qu'à ce jour, la commune de Saintes maîtrise la quasi-totalité du foncier. La réalisation à terme des connexions et infrastructures publiques permettront d'apporter des éléments de réponses à l'organisation de l'urbanisation de ce site et sa finalisation.



Domanialité du secteur couvert par le PAPAG

Dans ces conditions, il convient de préciser que la Ville de Saintes dispose des garanties nécessaires pour envisager et encadrer la qualité des aménagements projetés. Il y a donc toute légitimité pour que le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global soit supprimé.

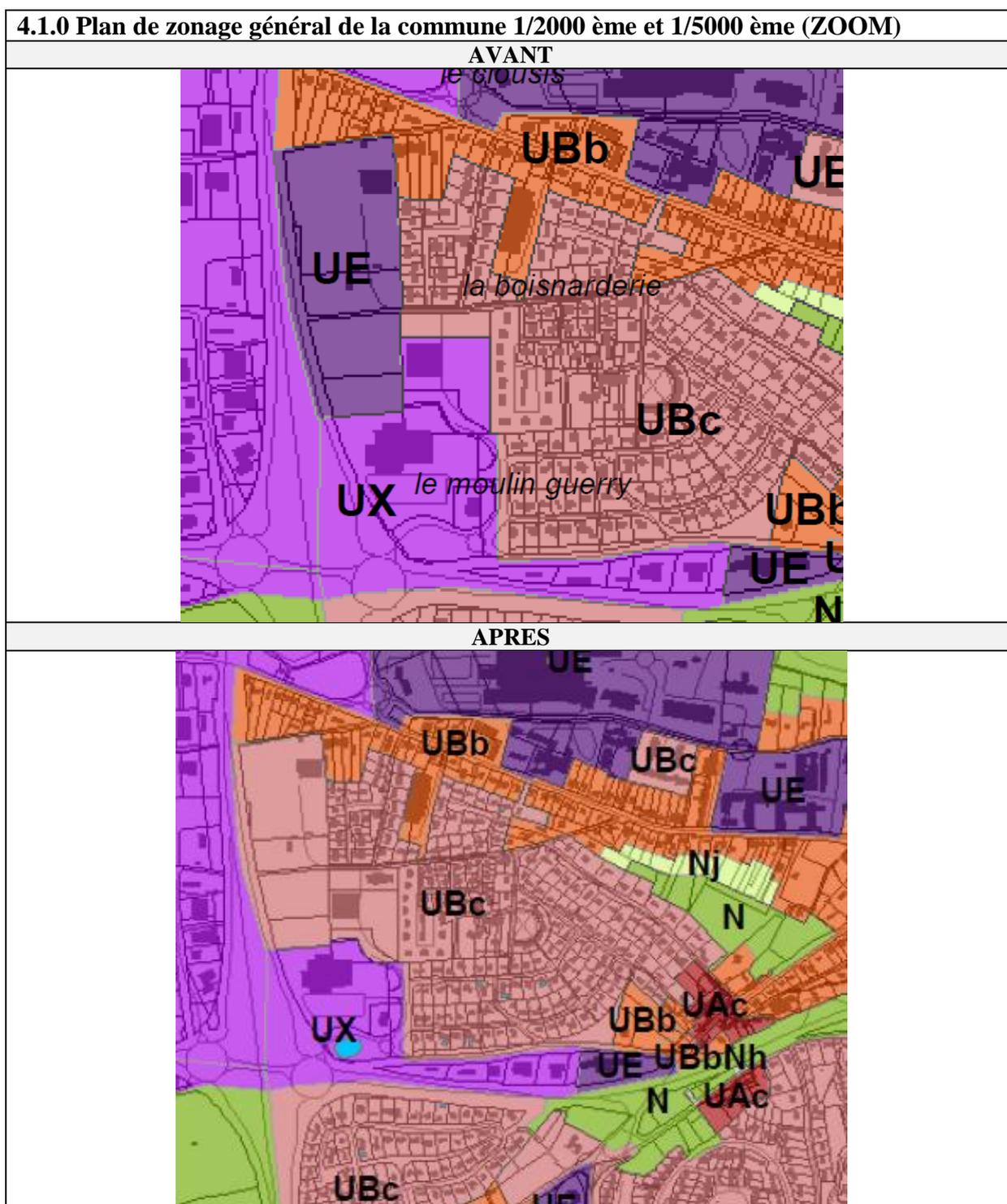
La modification n°3 a pour objet de modifier le zonage actuel (UE, UX) pour classer les parcelles en UBc et de définir les conditions d'aménagement du site permettant de justifier la suppression de ce PAPAG, préalable à la réalisation du projet de la collectivité.

Il est précisé que le projet de modification respecte les orientations fixées par le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) et ne remet pas en cause les principes fondamentaux et les orientations stratégiques fixés dans le PLU approuvé. Elle conserve par ailleurs la cohérence des grandes politiques communautaires tels que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), et par conséquent, les documents cadres portés par la Communauté d'Agglomération de Saintes: transports, environnement, cadre de vie... ;

Ainsi, cette procédure de modification du PLU respecte strictement le champ d'application déterminé par les articles L.153-36 et L.153-41 du Code de l'Urbanisme et les conditions fixées pour la réalisation d'une modification de document d'urbanisme.

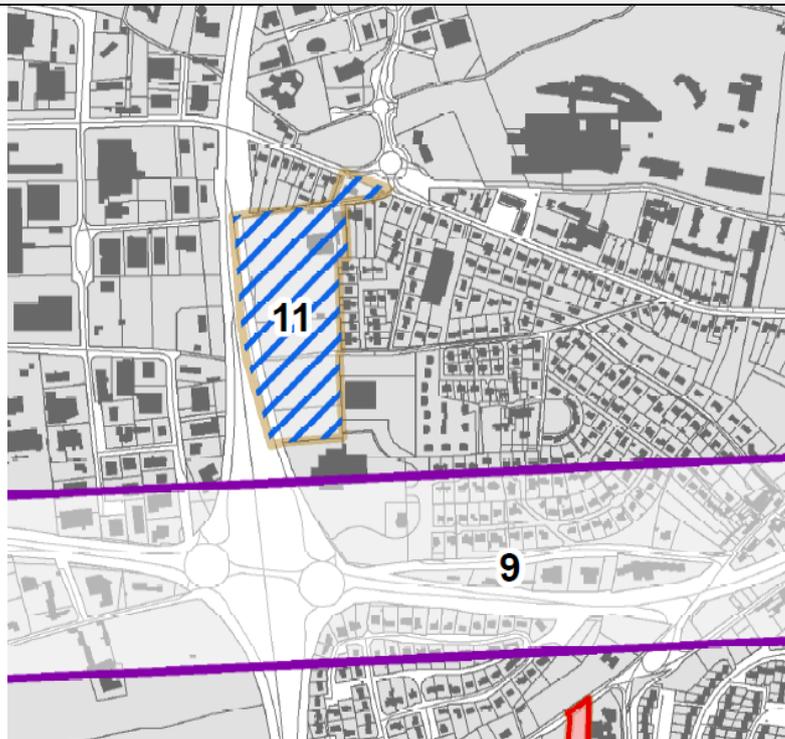
2. LES MODIFICATIONS APORTEES AU DOSSIER DE PLU

Seuls, les documents suivants nécessitent d'être modifiés :

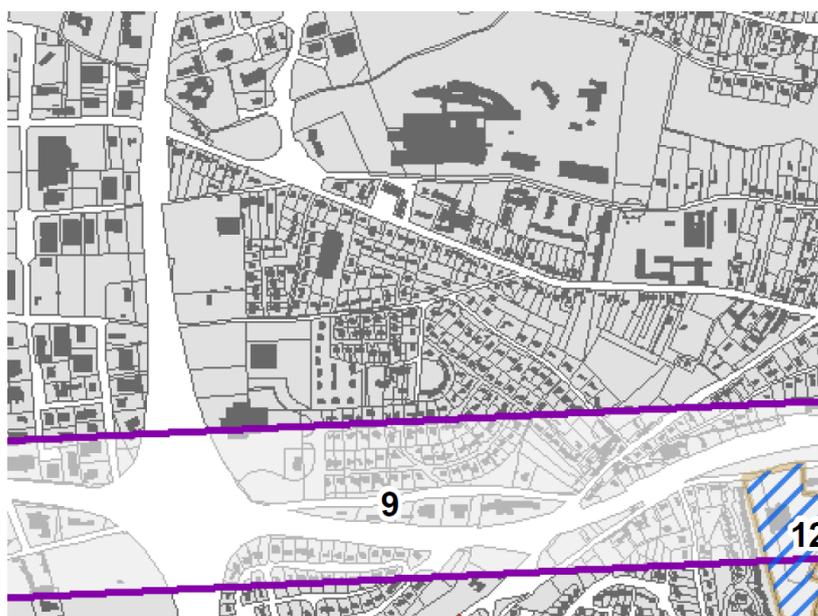


Carte 4.3 « Périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation et périmètre d'attente de projet d'aménagement global (ZOOM)

AVANT



APRES



3.2 Annexes du règlement : Liste des Périmètres d'Attente de Projet d'Aménagement Global

AVANT

N°	Surf. en m ²	Ref code - urbanisme	Enjeux du secteur
1	185257	L123-2-a	Le Petit Coudret
2	22976	L123-2-a	Notre Dame de Recouvrance
3	11180	L123-2-a	4-10 Quai des Roches
4	13210	L123-2-a	Rue de l'Artois
5	77527	L123-2-a	Boulevard Guillet Maillet PAPI
6	6780	L123-2-a	Prison
7	45792	L123-2-a	Rue Gautier PAPI
8	9631	L123-2-a	Impasse Corbineau
10	22407	L123-2-a	Avenue des Jasmins
11	51750	L123-2-a	Boisnarderie
12	55994	L123-2-a	Rue des Rochers Bowling
13	28905	L123-2-a	Centre Technique Municipal
14	20017	L123-2-a	40-54 Quai des Roches

APRES

N°	Surf. en m²	Ref code - urbanisme	Enjeux du secteur
1	185257	L123-2-a	Le Petit Coudret
2	22976	L123-2-a	Notre Dame de Recouvrance
3	11180	L123-2-a	4-10 Quai des Roches
4	13210	L123-2-a	Rue de l'Artois
5	77527	L123-2-a	Boulevard Guillet Maillet PAPI
6	6780	L123-2-a	Prison
7	45792	L123-2-a	Rue Gautier PAPI
8	9631	L123-2-a	Impasse Corbineau
10	22407	L123-2-a	Avenue des Jasmins
12	55994	L123-2-a	Rue des Rochers Bowling
13	28905	L123-2-a	Centre Technique Municipal
14	20017	L123-2-a	40-54 Quai des Roches

3. INCIDENCES DES MODIFICATIONS SUR L'ENVIRONNEMENT

Au préalable, il convient de rappeler que comme précisé en introduction, et dans le respect de l'article L.104-2, R.104-8 2° du code de l'urbanisme, aucune modification apportée au PLU est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement.

Au contraire, cette modification permet la réalisation d'un aménagement cohérent destiné à :

- requalifier un site intégré dans l'enveloppe urbaine ;
- renforcer la polarité du site de « la boisnarderie » ;
- faciliter les flux inter-quartiers,
- améliorer la desserte des entreprises existantes.

4. CONCLUSION

Cette modification n°3 répond essentiellement au besoin de modifier le zonage pour anticiper la mutation du site de « La Boisnarderie », tout en confortant les polarités d'équipements existantes. Elle présente également les principales conditions de desserte, de composition urbaine et d'aménagement du site permettant de justifier la suppression du Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global grevant ce terrain.

La maîtrise foncière, et les outils règlementaires du Plan Local d'Urbanisme sont des garanties suffisantes pour que le PAPAG soit levé sans risque pour la Commune.