Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saintes, Charente-Maritime

Notice justificative



SOMMAIRE

1.	Préa	ambı	ıle	3
2.			re de révision allégée	
3.			la révision allégée	
	3.1.		osé des motifsosé	
	3.2.	-	tification du projet au regard du Plan Local d'Urbanisme de Saintes	
	3.2.	1.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	ε
	3.2.	2.	Les Orientations d'aménagement et de programmation	8
		miqu	tification du projet au regard du Schéma de Développement ue et du Plan de Développement et d'Aménagement Commercial de uté d'agglomération de Saintes	
	3.3.	1.	Le Schéma de Développement Economique	11
	3.3.	2.	Le Plan de Développement et d'Aménagement Commercial	12
	3.4.	Just	tification du projet au regard du SCOT du Pays de Saintonge Roman	e14
4.	Inci	denc	es du projet sur les zones Natura 2000	15
5.	Mo	difica	ations à apporter au Plan Local d'Urbanisme (PLU)	2 3
6.	Con	ıclusi	on : incidences sur les pièces du PLU	28



1. Préambule

La Ville de Saintes est confrontée à l'évolution continue de son tissu urbain ainsi qu'à de nombreux projets de développement, notamment économiques, liés au maintien d'un certain dynamisme de l'agglomération.

Afin de pouvoir accompagner des secteurs économiques existants et en devenir et de dynamiser son tissu économique local, la Ville a donc décidé d'engager une procédure de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en décembre 2013.

Cette procédure est menée conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme et vise à procéder à une modification du zonage dans le secteur de Beaulieu, situé à l'Est de la commune, en entrée de ville. Sans modifier l'économie générale du PADD et l'esprit dans lequel a été élaboré le PLU, l'objectif de la révision allégée est de permettre la requalification du secteur de Beaulieu (friche agroindustrielle) pour y accueillir des activités à vocation économique.

2. Procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de Saintes est menée conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du Code de l'Urbanisme :

Article L153-34

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Ainsi, la procédure de révision allégée peut être utilisée à condition que la modification envisagée ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU.

Cette procédure est par ailleurs effectuée selon les modalités définies aux articles L.153-11 et suivants du même code, dont les grandes étapes sont les suivantes :

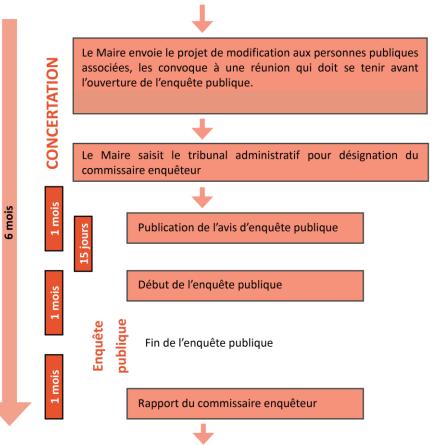
- Délibération du conseil municipal prescrivant la mise en révision allégée du document d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation
- Délibération du conseil municipal arrêtant le projet
- Réunion d'examen conjoint de l'Etat et des personnes publiques associées
- Enquête publique
- Approbation du dossier par le conseil municipal

Procédure de révision allégée du PLU

Délibération du Conseil Municipal fixant les modalités de la concertation

Élaboration du projet de révision allégée :

- La note de présentation de la révision
- La notice de présentation de l'opération d'intérêt général
- Le plan des zones modifiées



Bilan de la concertation et le conseil municipal approuve la révision allégée

3. Objet de la révision allégée

3.1. Exposé des motifs

L'objectif de la présente procédure de révision allégée est de permettre la requalification de la friche agro-industrielle de Beaulieu.

Ce projet répond à une volonté politique de la Ville visant à rééquilibrer l'implantation des activités économiques à l'échelle de la commune et développer davantage la partie Est du territoire. L'aménagement d'une zone d'activités sur le secteur de Beaulieu viendrait ainsi conforter et étendre l'attractivité de la zone d'activités de Terrefort se trouvant juste au sud, le long de la route de Cognac., permettrait l'accueil d'activités à vocation économique de type PME pour redynamiser le tissu économique local et apporterait une réponse aux demandes d'implantation des entreprises.



Bien que le secteur de Beaulieu soit déjà urbanisé et ne fasse pas l'objet d'une activité agricole cultivable, ce dernier est actuellement classé en zone A, destinée à l'activité agricole dans le document graphique du PLU de Saintes. Ce classement permet le développement des activités liées aux exploitations agricoles ou à l'élevage, mais il n'autorise en revanche pas l'implantation d'autres activités économiques à vocation artisanale, industrielle ou commerciale.

Les zones à vocation économique sont identifiées UX sur le plan de zonage. Le règlement du PLU précise en effet que la zone UX est destinée à recevoir certaines activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments et constructions d'habitation liés au fonctionnement de ces activités.

Il est par ailleurs important de rappeler que les parcelles identifiées sont intégrées dans le périmètre de la ZAD « Terre de Beaulieu » instituée par arrêté préfectoral du 14 janvier 2014 (n°2014-46). Cette ZAD a ainsi vocation de constituer des réserves-foncières en vue d'une opération d'intérêt général : l'aménagement et le développement d'une zone d'activités économiques sur des terrains identifiés par le Schéma de Développement Economique de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saintes. La présence de cette ZAD contribue donc à justifier l'évolution du secteur.

Afin de permettre la requalification de la friche agro-industrielle de Beaulieu et l'accueil de PME sur le site, il sera nécessaire de transférer les parcelles identifiées sur le plan cadastral AL.636, AL.417, AL.635, AL.380, AL.381, AL.382, et AL.456, soit un secteur d'une superficie de 2,4 ha, de la zone A vers la Zone UX.

3.2. Justification du projet au regard du Plan Local d'Urbanisme de Saintes

Lors de l'élaboration du PLU de Saintes approuvé en décembre 2013, différents outils ont été produits afin que le document puisse faire évoluer le secteur de Beaulieu par le biais d'une procédure légère tout en cadrant son développement.

3.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a anticipé cette évolution pour éviter que son économie générale ne soit remise en cause.

 L'axe 1, relatif à la trame verte et bleue, prévoit la préservation des terres agricoles autour du secteur de Beaulieu et de la ZAD. Ainsi, même si le site est classé en zone agricole au plan de zonage, son évolution ne remet pas en cause le PADD. Cet axe prévoit par ailleurs de relier les centralités urbaines par des réseaux de mobilité douce. Parmi ces centralités se trouve celle de Beaulieu.

Extrait du PADD
« Axe 1 : affirmer la trame verte et bleue en tant qu'armature du projet de ville »



Protéger les équilibres écologiques des milieux Préserver et valoriser les qualités et l'identité agro-naturels, réservoirs de biodiversité du système paysager local Vallons Préserver les espaces boisés Préserver les espaces agricoles Protéger les milieux naturels sensibles et la prairie de la Charente Développer un espace urbain des proximités durables Relier les centralités urbaines par des réseaux Lier les réseaux de mobilité douce à la trame verte de mobilité douce et bleue Polarité existante Sentier de Germanicus Axes urbains « partagés »

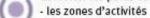
L'axe 3, centré sur la richesse économique et patrimoniale du territoire, prévoit l'extension de la zone d'activités existante en accord avec le Schéma de Développement Economique de la communauté d'Agglomération de Saintes, justifiant ainsi dans le PADD la nécessité de procéder à une adaptation du document d'urbanisme réglementaire. Cet axe vise également à développer l'activité industrielle en veillant à son intégration paysagère. La volonté de la municipalité de rééquilibrer l'offre économique à l'échelle de la commune, en développant l'Est de son territoire et plus précisément le secteur de Beaulieu, est donc cohérente avec les orientations de l'axe 3 du PADD.

Extrait du PADD - « Axe 3 : révéler les richesses économiques et patrimoniales du territoire »



Renforcer les bassins d'activités majeurs et encourager le développement des pôles économiques

Conforter les pôles économiques :



- le centre ville et la gare

Développer l'économie saintaise à travers l'extension des zones d'activités existantes, conformément au Schéma de Développement Economique

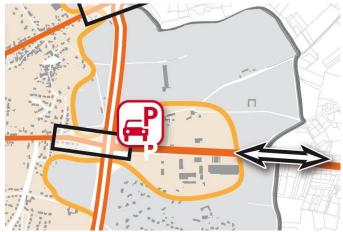
Développer les secteurs déterminants de l'activité afin d'affirmer l'identité économique du territoire



Consolider le rayonnement et l'attractivité économique des zones d'activités (cf. fiches zones d'activités) L'axe 4 confirme quant à lui, au-delà de la question du développement des alternatives à l'utilisation personnelle de la voiture, la nécessité de procéder à un réaménagement qualitatif de cette entrée de ville.

Extrait du PADD

Axe 4 « favoriser une pratique de la ville équilibrée et équitable pour tous »



Concilier politique environnementale, adaptation du schéma de circulation et développement des transports en commun

Intégrer l'importance des déplacements supra-communaux dans le schéma de circulation

Améliorer la desserte en transport en commun et diminuer la présence de la voiture en ville

Créer des aires de covoiturage

Engager une réflexion sur le développement urbain en lien avec les projets d'infrastructures communale, intercommunale et régionale

Réaménager qualitativement les entrées de ville

3.2.2. Les Orientations d'aménagement et de programmation

Le secteur de Beaulieu est concerné par deux OAP (cf. cartes pages suivantes).

L'orientation d'aménagement des villages saintais

Le PLU de Saintes dresse un portrait synthétique des villages qui émaillent le territoire saintais et définit les principaux enjeux qui pèsent sur eux. Ces enjeux, définis notamment par rapport aux zonages et protections réglementaires existants, ont servi à définir un certain nombre d'orientations pour chaque village. Les différents villages de Saintes ont ainsi été classés en cinq catégories, en fonction de leur position géographique, de leur implantation topographique, et de leur rapport avec des éléments paysagers emblématiques du territoire.

Le secteur de Beaulieu est limitrophe de l'OAP des Grandes Bauches. Les orientations concernant ce grand domaine visent à préserver son insertion paysagère et la qualité de son domaine. Des éléments paysagers remarquables sont par exemple indiqués comme moyen de préserver le site d'inscription du domaine.

L'OAP entrée de ville

Le secteur de Beaulieu se situe au niveau de l'une des neuf entrées de ville de Saintes. Le secteur fait à ce titre l'objet d'une OAP. Au sein du PLU, l'appréhension des entrées de ville s'inscrit dans une lecture dynamique et progressive des imbrications entre paysages urbain et rural mettant en scène la ville telle qu'elle est perçue par ses usagers. L'aménagement des entrées de ville relève de ce fait d'une démarche de design urbain, de composition des volumes bâtis et de leurs interactions avec l'espace public.

L'aménagement de la zone d'activités de Beaulieu sera donc encadré par la présence de ces deux OAP qui assureront ainsi une intégration harmonieuse du projet dans l'environnement dans lequel il s'inscrit.

OAP Patrimoniale



3.3. Justification du projet au regard du Schéma de Développement Économique et du Plan de Développement et d'Aménagement Commercial de la communauté d'agglomération de Saintes

3.3.1. Le Schéma de Développement Economique

En 2014, la Communauté d'Agglomération de Saintes a révisé son Schéma de Développement Economique (SDE) approuvé en 2012. Ce document est un outil stratégique qui organise le développement économique de tout le territoire de la Communauté d'Agglomération pour les 6 années à venir. Il organise ainsi le développement du territoire autour de 5 objectifs :

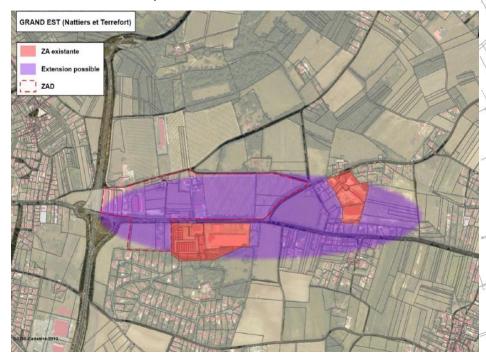
- Conforter le pôle économique du cœur d'agglomération dans sa vocation commerciale
- Maîtriser et rééquilibrer l'offre commerciale du territoire par une meilleure répartition géographique et une diversification des activités commerciales
- Accompagner les développements futurs par restructuration du tissu urbain
- Ouvrir de nouveaux sites destinés à l'accueil des entreprises, en particulier pour les entreprises du secteur productif élargi (industrie, artisanat, agroalimentaire, petite logistique...)
- **Organiser le développement** en s'appuyant sur les pôles de développement existants du pôle d'agglomération et des autres pôles identifiés par le SCoT

Le SDE comprend un schéma d'implantation des activités par zone d'activités. Neuf sites sont identifiés, dont le « Pôle d'agglomération Grand Est – Terrefort / Chaniers » qui prévoit une extension des zones d'activités existantes de Terrefort et de Nattiers sur le secteur de Beaulieu à horizon 2020-2030. Il est par ailleurs prévu l'implantation de diverses activités telles que des activités agroalimentaires, de l'artisanat, logistique, etc.

Le changement de zonage du secteur de Beaulieu souhaité est donc compatible avec les orientations du SDE de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

Extrait du Schéma de Développement Economique

Pôle d'agglomération GRAND EST – Terrefort / Chaniers



- Objectif: Extension de 12,5 ha dont 7,2 inclus dans la ZAD
 « Les terres de Beaulieu »
- Activités agroalimentaires, production, artisanat, logistique (desservant la partie Est du territoire et en lien avec Cognac)
- Enjeux routiers et environnementaux (l'aménagement devra prévoir la création de dessertes pour améliorer l'accessibilité du site ainsi que les contraintes hydrologiques existantes)
- Echéance 2020 à 2030

3.3.2. Le Plan de Développement et d'Aménagement Commercial

Pour faire suite à l'élaboration du premier Schéma de Développement Economique de 2012, la Communauté d'Agglomération de Saintes a décidé d'élaborer un Plan de Développement et d'Aménagement Commercial (PDAC) afin de soutenir et accompagner le développement des activités commerciales sur l'ensemble de son territoire.

Le PDAC a été approuvé le 19 mars 2014 et définit un programme d'actions pour la période 2014-2019, en s'appuyant sur l'armature urbaine du territoire de la Communauté d'Agglomération de Saintes. L'objectif du document est de parvenir à :

- Développer et structurer l'offre commerciale
- Conforter les polarités
- Améliorer leur lisibilité
- Enrichir et diversifier les gammes

Plus largement, il s'agit de conforter la commune de Saintes dans sa position de second pôle commercial du Département, ainsi que les pôles d'équilibre et les centralités rurales.

Le diagnostic du document met en évidence le déséquilibre Est/Ouest du développement économique, à la fois à l'échelle de Saintes et de l'agglomération. Dans ce contexte la zone d'activités de Terrefort est identifiée comme un pôle à restructurer à travers une stratégie de réorganisation urbaine accompagnée d'une réflexion sur la mutation des espaces sans densification (cf. carte page suivante).

L'analyse du diagnostic permet de formuler différents enjeux notamment : rééquilibrer l'attractivité à l'Est de l'agglomération en prenant appui sur les pôles de proximité et de rééquilibrer la rive gauche/rive droite en centre-ville de Saintes, maîtriser les rythmes de constructibilité pour éviter l'apparition de friches et une surconcentration foncière ou encore raréfier le foncier pour « obliger » une requalification des espaces existants.

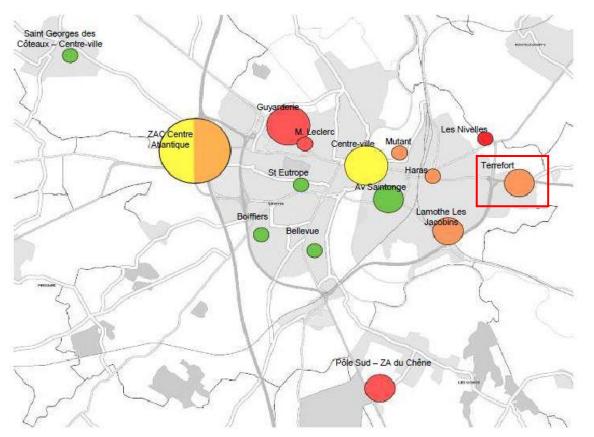
A partir de ces enjeux, cinq orientations stratégiques ont été définies :

- Donner de la lisibilité à l'offre commerciale et éviter l'éclatement en freinant la consommation foncière et en maîtrisant les déplacements ;
- **Impulser un développement axé sur le côté qualitatif** en renforçant l'attractivité du territoire par un positionnement différencié ;
- Se positionner face à la croissance des pôles environnants qui réduisent
 l'attraction en zone tertiaire en recherchant des enseignes
 « différenciantes » ;
- Relancer la dynamique d'attraction du centre-ville de Saintes en luttant contre l'érosion de fréquentation ;
- Soutenir les centralités rurales en conservant des lieux de vie et un service de proximité adapté au vieillissement.

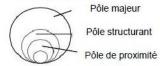
Sur ces cinq orientations, la Communauté d'Agglomération de Saintes a souhaité prioriser le développement du centre-ville de Saintes et le soutien aux centralités rurales. Les trois autres orientations, reprises dans le schéma de développement économique, sont menées en parallèle, dans le cadre de la politique économique globale de la Collectivité.

L'extension de la zone d'activités de Terrefort sur le secteur de Beaulieu apparait ainsi cohérente au regard des éléments mis en avant par le diagnostic et des orientations stratégiques du PDAC.

Extrait du Plan de Développement et d'Aménagement Commercial



Légende



Typologie de polarité

Pôle à maîtriser :

Stratégie de maîtrise de la croissance sur la base des surfaces autorisées en 2013.

Pôle à restructurer :

Stratégie de réorganisation urbaine avec réflexion sur le mutation des espaces sans densification

Pôle à densifier / développer :

Stratégie d'accueil de nouvelles activités pour répondre aux potentiels repérés par l'étude.

Pôle à conforter :

Stratégie de renforcement de l'attractivité par une réflexion sur les aménagements urbains.

3.4. Justification du projet au regard du SCOT du Pays de Saintonge Romane

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Saintonge Romane a été approuvé le 11 juillet 2016 par la délibération n° 26/2016 du comité syndical du Pays de Saintonge Romane.

Les grandes orientations du PADD du SCoT sont traduites dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui est juridiquement opposable au PLU. Cette opposabilité se traduit par une obligation de compatibilité et non de conformité. Cela signifie donc que le PLU doit respecter les principes essentiels du DOO et ne pas faire obstacle à son application.

Le DOO s'articule autour de quatre axes :

- 1. La trame agri-éco paysagère pour soutenir une politique patrimoniale et un art de vivre
- Une organisation multipolaire des activités humaines pour mieux vivre ensemble
- 3. Des orientations économiques et résidentielles cohérentes pour mieux vivre et travailler
- 4. Une gestion environnementale tournée vers l'avenir

Les objectifs économiques du Pays de Saintonge Romane concernant le développement de l'offre des parcs d'activités sont rappelés dans l'axe 3. Ils s'articulent en effet autour d'une offre de parcs d'activités qui doit :

- Etre lisible et structurée au regard du renforcement des polarités du territoire;
- Avoir une capacité appropriée au positionnement économique du territoire et aux enjeux de coopération avec les territoires voisins contraints spatialement et dont les besoins rencontrent ceux de nos acteurs économiques;
- Mettre en œuvre des modes d'aménagement répondant aux besoins des typologies d'entreprises pressenties et pour optimiser l'utilisation de l'espace.

Pour répondre aux objectifs identifiés, 7 orientations de mises en œuvre ont été définies :

- Gérer de manière optimale les réserves foncières
- Prendre en compte les objectifs de reconversion des friches d'activités
- Mettre en œuvre des modes d'aménagement répondant aux besoins des typologies pressenties et permettant d'économiser l'espace
- Aménager des parcs d'activités de qualité
- Améliorer l'accessibilité des parcs d'activités
- Favoriser le développement de produits immobiliers tertiaires
- Permettre/anticiper le développement d'une offre de services pour les usagers

Bien que l'axe 1 du DOO prévoit une diminution de la consommation d'espaces agricoles et naturels par le développement urbain, les orientations du document permettent néanmoins une consommation dite maîtrisée. En effet, afin d'éviter tout gaspillage, la consommation d'espace à vocation d'activité est limitée à 180 ha d'ici 2025 et 260 ha à l'horizon 2030. Cette estimation comprend une réserve de 10 ha pour répondre aux logiques de coopérations avec le cognaçais, ainsi qu'une réserve de surfaces locales pour les besoins de desserrement des activités au sein des communes rurales.

Le transfert des parcelles de la zone A vers la zone UX dans le plan de zonage du PLU de la commune de Saintes concerne un secteur d'une superficie inférieure à 3 ha, le projet est donc compatible avec les orientations du DOO en matière de consommation maîtrisée de l'espace agricole. La volonté d'ouverture d'une zone d'activités sur le secteur de Beaulieu, en tant qu'extension de la zone d'activités existante de Terrefort et devant permettre la requalification d'une friche agroindustrielle répond par ailleurs à plusieurs des orientations mises en avant dans l'axe 3 du DOO du SCoT, assurant une nouvelle fois la compatibilité du projet avec le SCoT. L'aménagement de la zone devra en outre répondre aux objectifs environnementaux et de mobilité définis dans les axes 2 et 3 du document.

4. Incidences du projet sur les zones Natura 2000

La présente procédure de révision allégée nécessite la réalisation d'une étude d'évaluation environnementale du fait de la présence de sites Natura 2000 sur le territoire communal. Néanmoins, étant donné :

- La distance avec le site d'intérêt communautaire.
- La proximité des zones de projet avec des zones anthropisées,
- L'enjeu local de conservation faible des espèces rencontrées,
- L'état dégradé des habitats naturels résiduels.
- La très faible surface d'habitat d'espèces susceptibles d'être détruits (inférieure à 2 ha au total),

Les incidences de la révision allégée du PLU sur les sites Natura 2000 FR5400 472 / FR 541- 2005 MOYENNE VALLÉE DE LA CHARENTE ET SEUGNES ET CORAN sont jugées non significatives.



Distance de la zone d'étude avec les sites NATURA 2000 (Source Evaluation environnementale)

L'ensemble de l'évaluation environnementale est annexé à la présente note. La synthèse de l'état initial de l'environnement et les incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement sont énoncées ci-après.

Synthèse de l'état initial et enjeux

Le tableau page suivante synthétise l'état initial de l'environnement et présente les tendances d'évolution pour les différentes thématiques environnementales ou scénario « au fil de l'eau », dans l'hypothèse de l'absence de PLU.

Le niveau d'enjeu évalué est donné par la couleur :

Nul	Faible	Modéré	Fort	

Enjeux environnementaux sur le périmètre d'extension de la zone UX – Beaulieu/la Bauche (2.4 ha)

Thématiques	Etat initial	Enjeux
Cadre de Vie Paysage		
Paysages et patrimoine	 Sensibilité particulière du fait de la situation en entrée de ville Localisation en bordure de Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) Une visibilité assez restreinte de l'extension de la zone UX depuis les quartiers pavillonnaires à proximité et depuis la rive Nord du canal EDF Aucun élément de patrimoine bâti présent sur la zone. 	Garantie de la qualité paysagère dans l'aménagement interne de la zone et au traitement de l'entrée de ville. Soin particulier des co-visibilités avec les habitations notamment le long de la RD 150
Transport et déplacement	Le site est desservi directement par la RN141 (Route de Cognac) rejoignant l'autoroute A10. La zone est desservie par la ligne de bus A du réseau Buss reliant les quartiers Est et Ouest de la ville. L'arrêt de bus le plus proche à 400 m à l'Ouest du site.	Développement des voies modes doux sécurisées pour relier la zone aux autres quartiers de la ville et pour la desserte interne de la zone

Milieu Naturel et Biodiversité		
	Trois habitats naturels sont présents : une végétation de friche, un linéaire de haie arborée ainsi qu'un jardin en friche apparenté à une prairie de fauche.	
	Seul le jardin peut être rapproché d'un habitat d'intérêt communautaire sans toutefois en être une forme typique.	
	Le linéaire de haie et les arbres sont à considérer comme des éléments structurants en termes de biodiversité animale et végétale.	
	Aucune espèce végétale protégée ou patrimoniale n'a été recensée sur le site ou à proximité directe.	
Habitats et espaces remarquables sur site	Quatre espèces exotiques envahissantes sont présentes sur le site : une herbacée et 3 arbustives à arborées.	Préservation et protection des espaces d'intérêts sur la zone servant à la nidification, au stationnement et au nourrissage des espèces
Temarquables sur site	Le cortège d'avifaune est bien développé pour une petite surface, mais il ne s'agit que d'espèces communes des milieux urbains, périurbains ou de campagne anthropisée. La plupart des espèces de passereaux sont néanmoins protégées de même que leur habitat.	relevées.
	Aucune espèce patrimoniale ou protégée pour les insectes n'a été recensée.	
	Un reptile protégé à l'échelle nationale est présent sur le site, il s'agit du Lézard des murailles.	
	Un mammifère protégé à l'échelle nationale fréquente le site, il s'agit du Hérisson d'Europe.	
Espaces Naturels	Secteur situé entre 1.5 et 2km de la zone NATURA 2000 Classement de la haie en limite de la RN141 en, EBC	Préservation et protection des espaces d'intérêt observés sur la zone
Trame verte et bleue	Secteur situé au croisement en limite de deux corridors écologiques de type agricole définis au PLU dans le cadre de la trame verte et bleue	Maintien des éléments d'intérêt et Développement de la trame verte et bleue au cœur du projet d'aménagement de la zone

Ressources				
Gestion de l'eau	Les zones d'études ne sont pas situées à proximité de cours d'eau ou de zones humides.	Equipement de la zone en réseau d'eau potable et assainissement.		
Réseaux eau potable et assainissement	Le secteur dispose actuellement du raccordement au réseau d'eau potable et d'assainissement collectif.	Equipement de la zone en réseau d'eau potable et assainissement.		
Occupation du sol	Zone classée agricole au PLU approuvé, d'une surface de 2.4 ha. Toutefois moins de 10% de la parcelle n'est pas artificialisée.	Limiter la consommation d'espace agricole, non construit.		
Risques majeurs				
Risque inondation	Zone non concernée par un risque d'inondation mais se situant sur le Bas-plateau de Saintonge, le ruissèlement des eaux doit donc être maîtrisé pour éviter la répercussion sur les autres secteurs de la ville.	Gestion des eaux pluviales dans l'aménagement de la zone en limitant l'imperméabilisation du sol et en mettant en place des aménagements adaptés.		
Autres risques naturels	Secteur concerné par un aléa retrait-gonflement des argiles moyen et par un risque sismique faible.	Prise en compte des risques de retrait-gonflement dans le cadre des aménagements.		
Pollution et nuisances				
Nuisances sonores	La RN 141 qui longe la zone au Sud est classée en voie bruyante de catégorie 2. La largeur affectée par le bruit est donc de 250 m de part et d'autres de la voie.	Limiter les nuisances sonores par un aménagement adapté.		

Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement – prise en compte des enjeux environnementaux

Tableau de synthèse des incidences potentielles sur la future zone UX- Beaulieu/la Bauche :

Thématiques	Incidences pressenties	Niveau d'Impact
Cadre de Vie Paysage		
Paysages et patrimoine	L'impact paysager dépend notamment du maintien des éléments boisés en périphérie Sud du site ainsi que du traitement ou non des vues depuis l'avenue Jordan et le chemin de Beaulieu L'incidence globale attendue est tout de même une mise en valeur d'une zone actuellement délaissée. La prise en compte de la situation d'entrée de ville devrait permettre un traitement paysager adapté.	Faible
Transport et déplacement	Le développement de ce nouveau secteur va induire un flux de circulation supplémentaire sur les axes adjacents de la ville. La situation excentrée de la zone et son raccordement à la rocade Est de la ville va limiter l'apport de circulation en cœur de ville et peut être un levier supplémentaire pour le développement d'axe doux sécurisés et de mode de déplacement collaboratif.	Faible

\
1
+

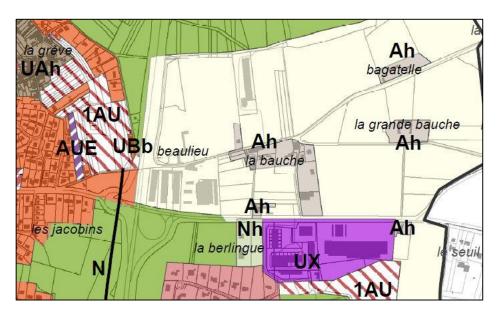
Thématiques	Incidences pressenties	Niveau d'Impact
Milieu Naturel et Biodiversité	lieu Naturel et Biodiversité	
Trame verte et bleue	Le secteur ne fait pas partie d'une continuité écologique mais est longé dans sa partie Ouest par un corridor de type agricole définit dans le cadre de la trame verte et bleue du PLU. Déjà construit aux abords de ce corridor, le maintien des bâtiments existants sur cette zone ne viendra pas impacter ce secteur.	Faible
Habitats et espaces remarquables sur site	L'intérêt écologique du secteur est faible du fait du caractère déjà très anthropisé (secteur très artificialisé, bâtiments de production et administratif). Cependant, le cortège d'avifaune est assez bien développé pour une petite surface. Il ne s'agit que d'espèces communes des milieux urbains, périurbains ou de campagne anthropisée mais la plupart des espèces de passereaux sont néanmoins protégées de même que leur habitat. L'évolution du projet vers un maintien maximum des zones végétalisées existantes (zone de végétation prairiale) en l'état naturel ainsi que les arbres matures et les haies arbustives permettra de conserver les éléments intéressants sur le secteur (maintien de l'EBC au sud). De plus, le projet devra prendre en considération l'intérêt des bâtiments anciens pour la nidification de certains oiseaux. Des Incidences lors de l'aménagement de la future zone sont toutefois à relever et devront être prises en compte lors du projet d'aménagement : Pendant la phase travaux (impacts temporaires) Impacts directs: Destruction de nids, de ponte ou d'individus présents sur les secteurs modifiés (bâtiments, friches, jardin). Ce type d'impact risque donc d'affecter les oiseaux (nicheurs notamment), les reptiles (Lézard des murailles), les mammifères (Hérisson) et les insectes (papillons). Impacts indirects: Dérangement de la faune et notamment de l'avifaune en nidification, quels que soient les secteurs du site : secteurs modifiés (bâtiments, friches, jardin) et secteurs conservés (linéaire de haie). Cet impact risque donc d'affecter les oiseaux nicheurs principalement, mais aussi les reptiles (Lézard des murailles). Après la réalisation du projet (impacts permanents) Impacts directs: Perte d'habitat de nourrissage, de stationnement ou de reproduction pour les espèces exploitant les secteurs modifiés : bâtiments, friches, jardin. Cet impact risque donc d'affecter les oiseaux, les reptiles, les insectes et les mammifères exploitant ces milieux pour l'une ou l'autre des fonctions susmentionnées. Destruc	Modéré

Thématiques	Incidences pressenties	Niveau d'Impact
Ressources		
Gestion de l'eau	Aucun cours d'eau susceptible de recevoir des pollutions provenant de la future zone aménagée n'est présent à proximité.	Faible
Réseaux eau potable et assainissement	Tout aménagement devra se conformer aux exigences du schéma directeur d'assainissement de l'agglomération de Saintes.	Faible
Occupation du sol	La surface d'extension de la zone UX sur 2.4 ha de zone actuellement classée agricole est à pondérer car le secteur est aujourd'hui artificialisé à plus de 90% L'unité foncière est longée au Sud par une haie classée en EBC qui ne sera pas impactée. De plus, sur sa limite l'Est, le corridor de type agricole définit dans le cadre de la trame verte et bleue du PLU sera préservé. Au regard de l'ensemble de ces éléments, la surface qui pourrait être concernée par une artificialisation des sols représente une superficie de 0.2 ha, cette surface n'étant par ailleurs pas cultivée.	Faible

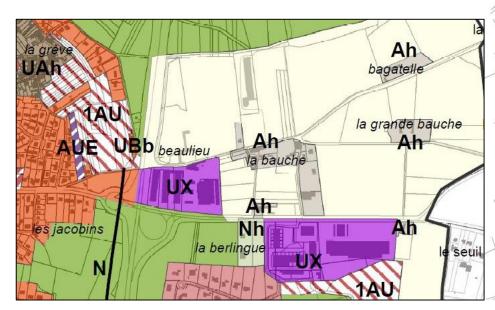
Thématiques	Incidences pressenties	Niveau d'Impact
Risques majeurs		
Risque inondation	L'imperméabilisation des sols est susceptible d'augmenter le risque de ruissellement des eaux pluviales sur la zone. Néanmoins, le schéma directeur de l'assainissement auquel se réfère le règlement de la zone, exige une gestion à la parcelle des eaux pluviales et de ruissèlement avec un rejet après traitement, en fonction des caractéristiques du sol, soit dans le milieu, soit dans le réseau (débit limité). De plus, un réseau d'eau pluviale, sur lequel se raccordaient les bâtiments de production, est déjà présent sur la zone. Lors de l'aménagement de la zone, des mesures de gestion des eaux pluviales de type alternatives pourront être demandées. Ces exigences réglementaires permettent de limiter le risque d'inondation.	Faible
Autres risques naturels	Le secteur est situé en zone d'aléa retrait gonflement des argiles moyen et en zone d'aléa sismique faible. La modification du PLU n'engendre pas l'exposition de nouvelles populations aux risques.	Faible
Pollution et nuisances		
Nuisances sonores	La RN141 est classée voie bruyante de catégorie 2. Le boisement longeant cet axe et qui permet de créer une barrière sonore est classé en EBC et sera maintenu, ce qui réduit l'impact de cette voie. La RD 150 est classée voie bruyante de catégorie 3. En contrebas, depuis le début de la Rocade Est de Saintes jusqu'à sa jonction avec la RN14, l'impact sonore de cet axe est contenu et limité. La zone UX a vocation à accueillir des activités économiques donc l'impact sur la population, des nuisances sonores est réduit sans toutefois devoir être négligé.	Faible

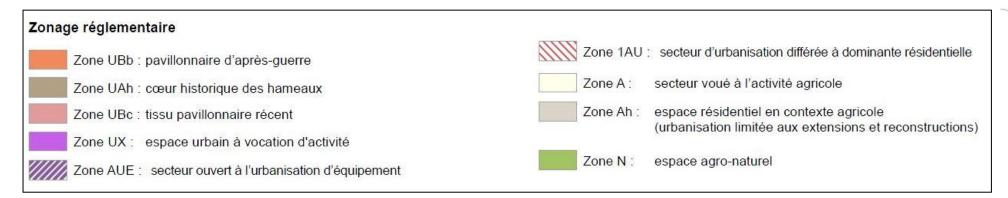
5. Modifications à apporter au Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Extrait du plan de zonage avant la révision allégée

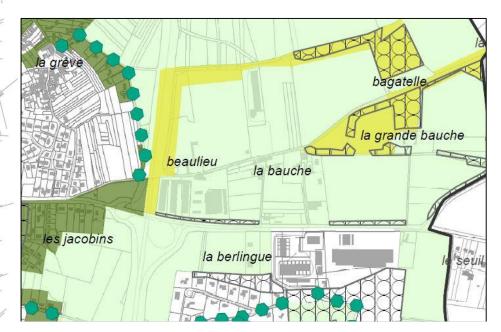


Extrait du plan de zonage après la révision allégée

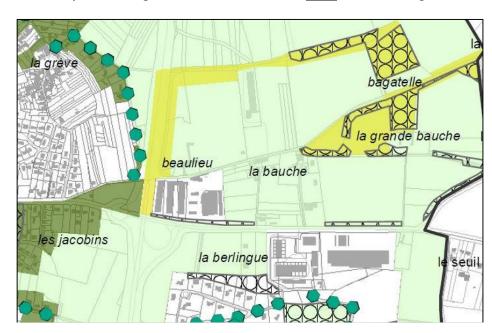




Extrait du plan de zonage de la trame verte et bleue avant la révision allégée



Extrait du plan de zonage de la trame verte et bleue après la révision allégée



Trame Verte et Bleue

- A : Corridor écologique en milieu / espace / zone agricole
- U : Corridor écologique en milieu / espace / zone urbain(e)
- Zone N, Nh, Nj, Ns, Nx, A, Ah et Ahm du plan de zonage
- Zone Nb du plan de zonage

- Espace Boisé Classé au titre de l'article L130-1
 - Mare ou fontaine préservée au titre de l'article L123-1-5,7°
- ••• Linéaire protégé au titre de l'article L123-1-5,7°
- Périmètre de protection rapprochée du captage de Lucérat (périmètre non contractuel)

Bilan des surfaces <u>avant</u> la révision allégée

Zone urbaine à vocation d'activités			
Secteur	Surf. Ha	Part globale	
UX	198,62	4,3	
UXf	33,10	0,7	
UXy	64,05	1,4	
UXt	10,20	0,2	
Total :	305,97	6,6	

Zone agricole			
Secteur	Surf. Ha	Part globale	
Α	1901,71	41,6	
Arcea	37,79	0,8	
Total :	1939,50	42,4	

Zones à urbaniser		
Secteur	Surf. Ha	Part globale
1AU	16,96	0,4
1AUE	1,14	0,0
1AUXm	1,82	0,0
1AUX	7,07	0,2
Total :	26,99	0,6
AU	74,08	1,6
AUE	0,37	0,0
AUXy	44,92	1,0
Total :	119,37	2,6

Bilan des surfaces <u>après</u> la révision allégée

Zone urbaine à vocation d'activités			
Secteur	Surf. Ha	Part globale	
UX	201	4,4	
UXf	33,10	0,7	
UXy	64,05	1,4	
UXt	10,20	0,2	
Total:	308,35	6,7	

Zone agricole			
Secteur	Surf. Ha	Part globale	
Α	1899,3	41,5	
Arcea	37,79	0,8	
Total:	1937,1	42,3	

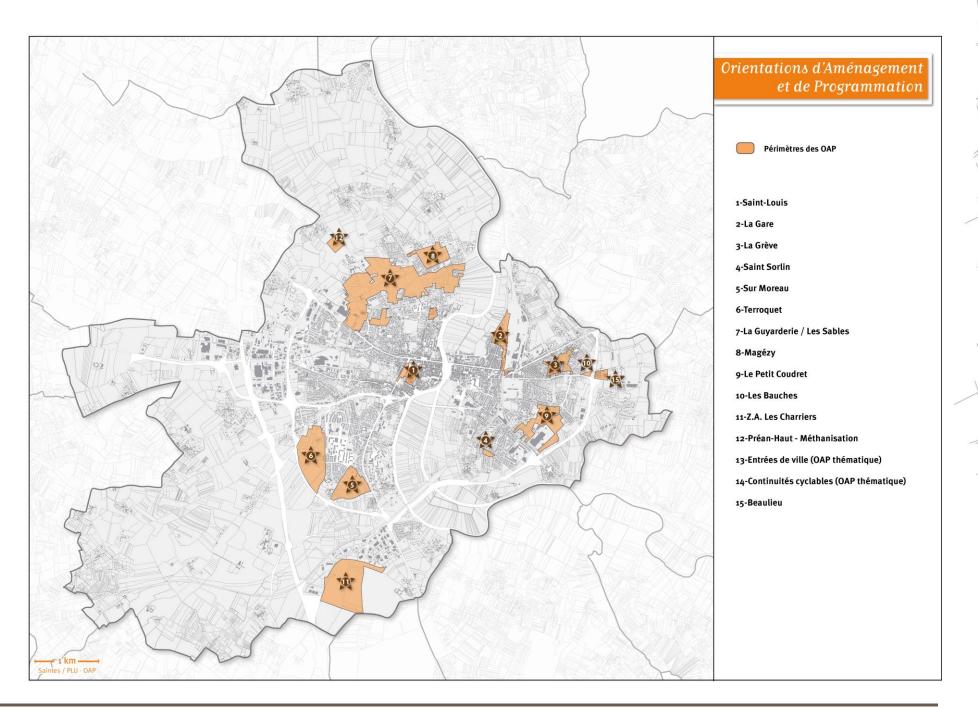
Zones à urbaniser		
Secteur	Surf. Ha	Part globale
1AU	16,96	0,4
1AUE	1,14	0,0
1AUXm	1,82	0,0
1AUX	7,07	0,2
Total:	26,99	0,6
AU	74,08	1,6
AUE	0,37	0,0
AUXy	44,92	1,0
Total:	119,37	2,6

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Une orientation d'Aménagement et de Programmation est ajoutée au niveau du secteur de Beaulieu. Cette OAP traite à la fois les conditions d'aménagement, de desserte et de préservation des qualités paysagères et environnementales du site, ainsi que du positionnement économique plus global de ce secteur de la commune.

Extrait cartographique :





6. Conclusion : incidences sur les pièces du PLU

La présente procédure de révision allégée du PLU de Saintes a pour objectif de d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Beaulieu en transférant les parcelles AL.636, AL.417, AL.635, AL.380, AL.381, AL.382, et AL.456 du cadastre, soit un secteur d'une superficie de 2,4 ha, initialement en zone A, en zone UX pour permettre l'accueil d'activités économiques, notamment de PME, en vue de la requalification de la friche agro-industrielle.

Les modifications exposées n'ont pas pour effet de modifier les grandes orientations du PADD et ne portent donc pas atteinte à l'économie générale du document.

A l'exception des documents présentés dans les pages précédentes, les autres pièces du PLU demeurent inchangées.