PRÉFET
DE LA
CHARENTE-
MARITIME
Liberté
Égalité
Fraternité

NOTE D'ENJEUX

Plan local d'urbanisme intercommunal

SAINTES
GRANDES RIVES
L'AGGLO









Janvier 2024

Direction départementale des territoires et de la mer de Charente-Maritime

CONTEXTE

La communauté d'agglomération de Saintes Grandes Rives est un territoire composé de 36 communes avec une population stable depuis 2010 d'environ 60 000 habitants. Un peu plus d'un tiers des communes comptent plus de 1 000 habitants. Parmi celles-ci, Saintes, la ville centre, est la plus peuplée avec près de 42 % de la population du territoire.

La communauté d'agglomération bénéficie d'une position géographique privilégiée, au cœur du département, d'une desserte ferroviaire et d'une bonne desserte routière, avec l'autoroute A10 traversant le territoire selon un axe nord-sud. Ce territoire peut être considéré comme un pôle d'emplois. En effet, le nombre d'emplois proposé localement est plus important que le nombre d'actifs y résidant. Son passé de capitale de l'Aquitaine à l'époque romaine donne à Saintes et la Saintonge un héritage patrimonial riche.







Sources : archives SNCF, Le bonheur c'est si Saintes, Wikipédia

Par délibération du 14 décembre 2021, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Saintes a décidé d'initier l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

La présente note met l'accent sur les **grands enjeux portés par l'État** en matière d'aménagement, et territorialisés à l'échelle de Saintes Grandes Rives, l'agglo, à partir d'éléments de diagnostic succincts. Elle identifie certains points de vigilance ou opportunités particulières à intégrer au processus de réflexion de la collectivité. Complémentaire au porter-à-connaissance réglementaire, ce document n'a pas vocation à l'exhaustivité. Il constitue un référentiel pour les échanges entre la communauté d'agglomération et les services de l'État tout au long du processus d'élaboration du document. Le cas échéant, il pourra être enrichi au fur et à mesure de l'avancement de la procédure.

L'élaboration du PLUi de la communauté d'agglomération de Saintes Grandes Rives s'inscrit dans un contexte législatif et réglementaire en pleine évolution qui conforte et renforce les objectifs à atteindre pour un aménagement équilibré et durable tout en étant au service de la transition écologique et énergétique. Le choix a été fait d'articuler la note autour de **deux enjeux principaux**, le premier reposant sur le **socle naturel** et le second sur le **socle culturel**.

Le principe de sobriété, dans le contexte de l'aménagement de nos territoires, est au cœur de nos préoccupations. En réponse aux différents défis, les solutions se révèlent toutes aussi diverses que complexes. L'atteinte de la sobriété, qu'il s'agisse de sobriété foncière ou énergétique, ne peut être réduite à une trajectoire unique ni à une solution toute faite.

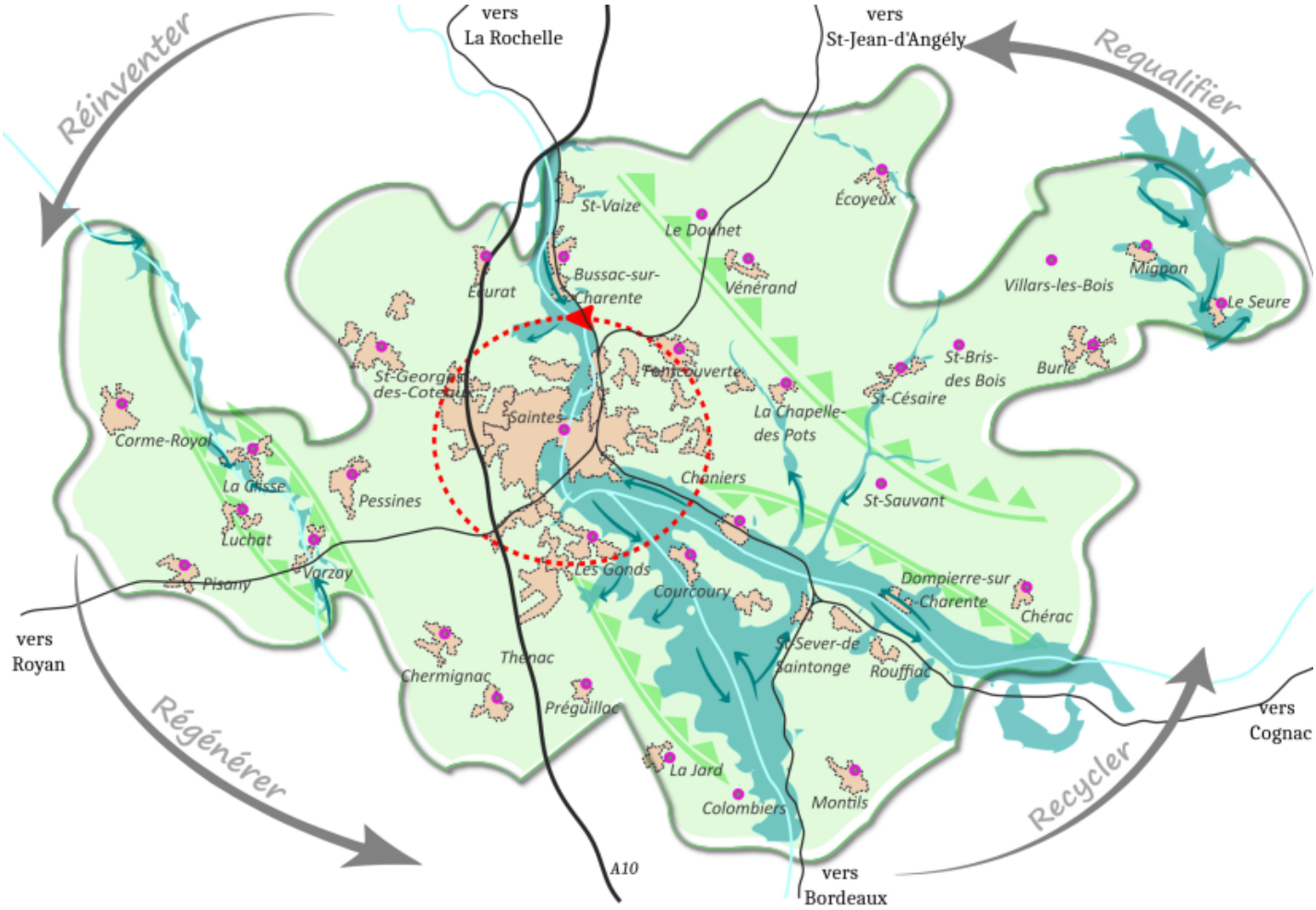
Afin de créer les conditions d'une pratique du territoire équilibrée et équitable pour tous, les choix d'aménagement pourront reposer sur les principes suivants, résumés sous l'acronyme des « **4R** » :

- **réinventer** un récit territorial, une façon de vivre pour ne plus construire en extension, à terme, sur des espaces naturel, agricole ou forestier ;
- **régénérer** les sols, les écosystèmes naturels, le cycle de l'eau, la pratique des lieux ;
- **recycler** le tissu urbain existant ;
- **requalifier** les lieux en portant une attention particulière à l'architecture, le paysage et l'urbanisme.

Le PLUi est un outil de co-construction entre des acteurs portant des sujets sans avoir nécessairement les mêmes approches. Il doit favoriser l'émergence d'un consensus autour d'une stratégie territoriale. La concertation et l'association des parties prenantes tout au long du processus d'élaboration du PLUi constitueront les conditions de la réussite de cette démarche.

L'élaboration et la mise en œuvre d'un document d'urbanisme est un travail itératif et d'ajustement. Il est essentiel de mettre en place des indicateurs de suivi et un observatoire permettant d'évaluer l'efficacité des actions entreprises et d'envisager leur évolution si besoin.

Saintes Grandes Rives, l'agglo, un territoire historique varié au cœur de la Charente-Maritime



Réinventer : imaginer la transition

Territoire de la CDA de Saintes :
co-construction un urbanisme durable et résilient

Interface ville-campagne :
concilier les différents usages du sol

Espaces naturels, agricoles et forestiers :
un territoire à préserver

Régénérer : soigner l'environnement

Cours d'eau +
Zones humides et zones inondables :
matrice fondamentale du territoire à intégrer dans les mesures d'adaptation et de gestion des risques

Grands corridors écologiques :
maintenir ces espaces à forte valeur environnementale

Recycler : faire avec l'existant

Secteurs de concentration des zones d'activités et d'entreprises :
une stratégie d'évolution à imaginer

Autoroute A10 +
Réseau ferré :
la CDA de Saintes , un territoire centrale de Charente-Maritime, bien connecté

Requalifier : transformer et valoriser

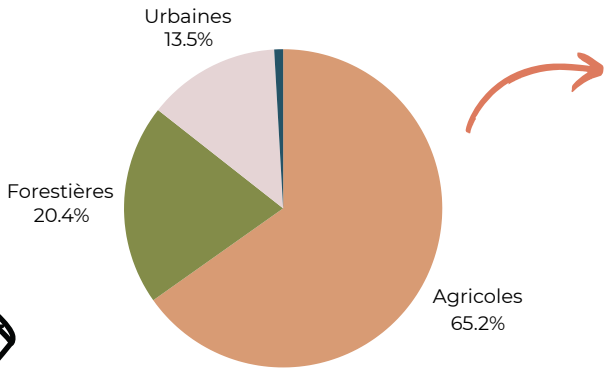
Centres-villes et centre-bourgs avec un ou des monuments historiques :
un patrimoine culturel et touristique important à valoriser

Tissu bâti :
une ressource à mobiliser

ANCRER ET COMPOSER LE PROJET DE TERRITOIRE AVEC LES GRANDS ÉCOSYSTÈMES NATURELS ET AGRICOLES

Il convient de placer la santé commune au cœur du projet de territoire : « *La santé des milieux naturels façonne la santé sociale, qui elle-même façonne la santé humaine. Les trois santés sont indivisibles, inaltérables et imbriquées.* » Manifeste pour une santé commune, Dutilleul, Negritiu et hamant, 2023, Utopia. Tout projet doit être envisagé sous le prisme d'un nouveau « contrat » où les ressources du territoire sont un bien commun.

Répartition des surfaces sur le territoire en 2020



250 ha de surfaces NAF consommées entre 2009 et 2020 (source : observatoire NAFU)

86% masses d'eaux souterraines ayant un état écologique médiocre sur le bassin de la Charente

2 captages d'eau identifiés en ouvrage prioritaire au SDAGE 2022-2027

MAINTENIR, RESTAURER ET RÉGÉNÉRER LES CONDITIONS PROPICES À LA VIE DU TERRITOIRE

L'**artificialisation des sols** et l'altération de ses fonctions écologiques engendrent des conséquences significatives sur notre environnement et notre société.Elle remet en question la durabilité de notre territoire en épuisant ses ressources naturelles et en perturbant les équilibres écologiques. Pour répondre à cette réalité, les territoires doivent désormais s'inscrire dans une trajectoire de réduction de moitié du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers pour la période 2021 – 2031 par rapport à la période 2011 – 2021, puis atteindre l'objectif du zéro artificialisation nette des sols en 2050.

Mise en place d'une stratégie foncière, qui sera déclinée dans chaque pièce du PLUi, articulée autour de 3 axes : comprendre/observer, connaître et planifier. La collectivité pourra s'appuyer sur l'étude intégrée lancée en septembre 2023.

Dans le PLUi



Comment connaître la trajectoire passée du rythme de consommation des espaces NAF ? Dans l'attente du déploiement d'un système de mesure national (OCSGE), il est recommandé de faire état des différentes sources disponibles (portail de l'artificialisation, observatoire NAFU régional, observatoire local le cas échéant), dans une logique de transparence et de sincérité pour le calcul du pourcentage de modération induite par le projet par rapport à la période précédente.

Identifier et caractériser les gisements fonciers existants via l'étude de densification (délimitation fine des enveloppes urbaines, identification des dents creuses, des parcelles bâties densifiables, des friches). Il est attendu une cartographie précise des gisements ainsi identifiés, en évaluer un potentiel de production, et si un coefficient de rétention est retenu, le justifier.



Trouver un équilibre entre contrainte et incitation, opter pour un zonage qui contienne l'enveloppe urbaine – OAP obligatoire « calendrier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation » court – moyen – long terme.

Il est primordial de **favoriser la circulation des espèces au sein de nos écosystèmes**. Cela implique le maintien, la préservation ou la reconquête des corridors écologiques, voies naturelles essentielles qui facilitent les déplacements des espèces et contribuent à la conservation des habitats.

Dans le PLUi



Source : Trame Verte et Bleue

Rédaction d'une OAP thématique pour mettre en valeur les continuités écologiques, rendue obligatoire depuis la loi « Climat et résilience », qui maintienne, voire restaure des continuités écologiques, et qui s'appuie sur les atlas de la biodiversité, tout en listant des actions.
Demande de plantations adaptées au territoire, à son climat et à son devenir avec le changement climatique dans le cadre des OAP.
Demande d'opérations de pré-verdissement permettant d'anticiper les plantations, préalablement aux travaux d'infrastructures et de constructions.

La Charente et certains de ses affluents traversent le territoire, lui conférant une identité unique tout en jouant un rôle structurant. En tant que source vitale d'eau, berceau de la biodiversité, vecteur de tourisme et élément essentiel à la qualité de vie des habitants, la préservation de la Charente et de ses écosystèmes adjacents s'avère d'une importance cruciale.

Dans le PLUi

Déclinaison du SAGE Charente, notamment en réalisant des inventaires des zones humides permettant de caractériser l'état de conservation, les fonctionnalités et les connexions entre zones humides.
Identification d'orientations d'aménagement répondant à l'objectif fixé de non dégradation des zones humides.
Animation et valorisation du site Natura 2000 de la « Moyenne vallée de la Charente, Seugne et Coran ».



Source : J. Coulombier

PRENDRE SOIN DE LA RESSOURCE EN EAU, MATRICE FONDAMENTALE DU TERRITOIRE

L'**approvisionnement en eau** potable fiable et de qualité est un enjeu majeur. La surconsommation et la pollution compromettent non seulement sa disponibilité, mais entraînent également des coûts importants pour son traitement.

Dans le PLUi

⇨ Déclinaison du SAGE Charente.
Préservation des zones de captage en vérifiant si elles sont protégées efficacement contre la pollution et l'urbanisation (possibilité d'inscrire un zonage réglementaire spécifique autour des captages d'eau potable comme à Lucérat, mise en place du droit de préemption des surfaces agricoles dans les aires d'alimentation de captages), respect des arrêtés.
Planification à long terme veillant à l'adéquation du développement démographique et économique avec la ressource en eau et la capacité des infrastructures, notamment les stations d'épuration.

La mise en place de techniques d'**hydraulique douces** permet de tendre vers une gestion plus durable de l'eau, permettant, entre autres, de limiter le ruissellement, de réduire le risque inondation, de favoriser l'infiltration de l'eau au plus près de son point de chute, et de préserver la santé du patrimoine végétal en limitant le stress hydrique des plantes.

Dans le PLUi

⇨ Réalisation d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales comprenant le zonage pluvial et ses prescriptions techniques rendues opposable aux tiers par leur intégration au règlement du PLUi. Les règles du zonage pluvial doivent répondre à deux objectifs majeurs que sont la préservation de la qualité des milieux aquatiques et la gestion du risque inondation.
Pour cela, il convient dans le règlement écrit de :
- définir des modalités de gestion des eaux pluviales par niveau de service. Par exemple : infiltration systématique (sauf empêchement dûment justifié) des eaux pluviales jusqu'à une période de retour des pluies à définir mais correspondant à minima aux pluies courantes (80% des pluies) ;;
- faire figurer la nécessité de prise en compte de la gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) dès le démarrage de nouveaux projets (co-construction entre les différents acteurs) ;
- réfléchir à la désimperméabilisation et à la déconnexion du réseau pluvial des espaces existants par différentes techniques (engazonnement, utilisation de matériaux perméables, arasement de bordures...).
Mise en place d'indicateurs afin de limiter l'imperméabilisation des sols (dans le règlement via une part minimale de surfaces non imperméabilisées, dans les OAP via un coefficient de biotope par surface).


Arasement des bordures


Utilisation de matériaux perméables


Végétalisation de cour d'école

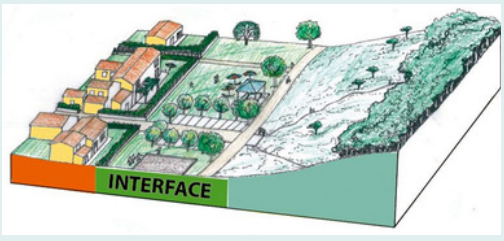
ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION D'UN TISSU AGRICOLE DIVERSIFIÉ

Le territoire présente une forte **diversité d'activités agricoles** (maraîchage, grandes cultures, viticulture). Plusieurs enjeux agricoles doivent être traités, notamment la préservation du foncier face à l'urbanisation, la gestion du morcellement des exploitations, l'amélioration de la circulation des véhicules agricoles, et l'évolution des pratiques agricoles. L'identification et la priorisation de ces enjeux dépendront des conclusions du diagnostic agricole.

Dans le PLUi

⇨ Mobilisation des différents outils existants (zones agricoles protégées, périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains).
Inscription d'un zonage A ou N selon une analyse multicritères.
Réflexion élargie sur les chais et la filière cognac afin d'éviter le mitage de l'espace agricole par des installations industrielles.

La **gestion des interfaces** entre espaces agricoles et urbains est cruciale pour maintenir un équilibre entre les besoins agricoles et urbains, préserver l'environnement, éviter l'étalement urbain excessif et favoriser une coexistence apaisée.



Dans le PLUi

⇨ Déclinaison de la charte agriculture, urbanisme et territoires et de la charte viticole.
Travail pour des franges de qualité, des réflexions sur les tours de bourg, via l'intégration de zones tampons dans les OAP pour les secteurs d'urbanisation en extension.

Encourager l'évolution des **pratiques agricoles durables** est essentiel pour favoriser une agriculture plus respectueuse de l'environnement, économiquement viable et socialement équitable, tout en contribuant à la préservation des ressources naturelles et à l'adaptation aux défis actuels, tels que le changement climatique.



Dans le PLUi

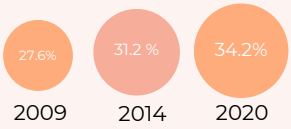
⇨ Appui sur un diagnostic agricole précis.
Déclinaison du projet alimentaire territorial (rendre les produits locaux accessibles, proposer une alimentation durable et locale en restauration collective, lutter contre la précarité alimentaire).
Déclinaison du PCAET, objectif d'avoir 50 % des exploitations engagées dans une démarche « bas carbone ».
Protection des haies existantes et plantation de nouvelles haies.

S'INSCRIRE DANS LA MÉMOIRE ET LE PATRIMOINE DU TERRITOIRE AFIN D'ACCOMPAGNER LES TRANSFORMATIONS D'AUJOURD'HUI ET DEMAIN

En puisant dans la mémoire collective, dans l'héritage culturel et patrimonial local, unique et remarquable, il est possible d'innover, d'aménager autrement, avec l'ambition de répondre aux besoins des populations, présents et à venir, tout en respectant les impératifs de transitions écologique et énergétique.

Évolution de la part des personnes de +60 ans

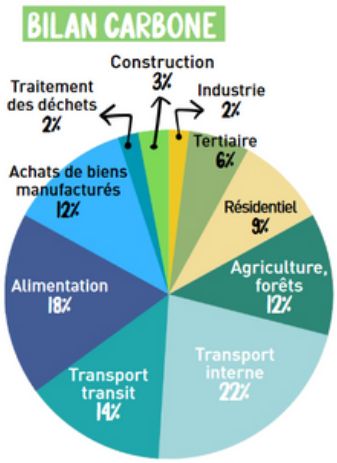
Un phénomène prévisible le vieillissement de la population



taille moyenne des ménages

71% logements de 4 pièces ou +

Capitale de la province de Gaule aquitaine à la fin du Ier siècle av. J.-C.



Source : PCAET



84.6%

déplacements domicile-travail réalisés en voiture

75%

émissions d'oxyde d'azote provenant du secteur routier

ENCOURAGER UN RAYONNEMENT S'APPUYANT SUR LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, L'ÉCONOMIE ET L'ÉCOLOGIE

Afin de mettre en valeur tous les **atouts culturels et touristiques** du territoire et de compléter les sites déjà recensés, il est important d'actualiser et d'homogénéiser le travail d'identification du petit patrimoine non protégé et des perspectives ou points de vue majeurs.
Le territoire possède de nombreux monuments historiques. La création du PLUi est l'occasion de réaliser des périmètres délimités des abords (PDA), afin d'avoir une approche plus fine de l'écrin du monument. Il est également essentiel de réaliser un diagnostic patrimonial.
Le tourisme joue un rôle clé dans le soutien de la vitalité économique locale et la promotion de l'identité du territoire, renforçant ainsi sa marque distinctive et son attractivité.

Dans le PLUi

⇨ Élaboration d'une charte d'entrée de village visant à promouvoir des critères architecturaux de qualité.
Intégration dans le règlement d'une protection du patrimoine ordinaire.
Réflexion sur la rédaction d'une OAP « petit patrimoine et bâti ancien ».
Création du PDA du linéaire de l'aqueduc gallo-romain.







Sources : Wikipedia, site internet abbaye Fontdouce, topographia galliae 1661

Imaginer l'**évolution des zones d'activités économiques existantes** est une démarche stratégique permettant de maximiser l'utilisation des ressources existantes, d'adapter les zones aux besoins changeants et de répondre aux enjeux locaux. Le PLUi devra s'interroger sur les zones existantes avant d'envisager la création de nouvelles zones.

Dans le PLUi

⇨ Analyse du potentiel foncier et immobilier disponible via l'inventaire des zones d'activités économiques, démonstration des besoins effectifs de l'activité économique, présentation de la méthodologie retenue et articulation directe avec le document d'aménagement artisanal, commercial et logistique du SCoT.
Réflexions sur la transformation des zones existantes, la forme des bâtiments d'activités et leur potentiel de mutualisation d'espaces (parkings par exemple).

Promouvoir un **développement commercial** mettant l'accent sur la complémentarité des différentes offres commerciales ou de services, et en valorisant le commerce de proximité.

Dans le PLUi

⇨ Promotion d'une mixité fonctionnelle.
Appui sur le dispositif Action cœur de ville de Saintes (volet commercial, volet culturel, volet habitat, volet nature, volet aménagements urbains, volet infrastructures).
Capitalisation et valorisation de l'offre sur le domaine médical.
Mobilisation d'outils de préservation des linéaires commerciaux dans les centre-villes.
Réflexion sur la mise en place d'une charte de terrasses et devantures.



CONSOLIDER L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE GRÂCE À UN PARCOURS RÉSIDENTIEL COMPLET

Après un diagnostic détaillé, le PLUi doit favoriser la mise en œuvre d'outils permettant de **diversifier l'offre d'habitat** pour répondre à tous les besoins et permettre la mise en place d'un parcours résidentiel complet sur le territoire. Ce parcours est à construire en apportant une différenciation selon la typologie des communes et l'armature urbaine.Apporter à un bourg une mixité à la fois sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle contribue à son dynamisme et à son attractivité.

Dans le PLUi

- Identification des besoins restant à satisfaire, notamment en offre locative sur Saintes (267 logements sociaux à construire sur Saintes sur la période 2023-2025).
  Répartition des besoins en logements en fonction de l'armature urbaine, que ce soit en nombre ou en typologie.
  Déclinaison du PLH et appui sur l'observatoire de l'habitat et du foncier.
  Diversification des produits proposés, en permettant l'accession à la propriété pour les jeunes ménages par exemple, et en prêtant vigilance à l'adéquation de l'implantation de l'offre de logements avec les services et les équipements.
  Mise en place de secteurs de mixité sociale.

Individuel

Collectif

Intermédiaire



Public

Privé

Location

Accession

T1, T2, T3, etc.

Publics avec besoins spécifiques

La diversification de l'offre d'habitat et le **traitement de l'habitat existant** dans l'objectif d'une sobriété foncière et de la lutte contre la précarité énergétique passent par la définition d'une stratégie de programmation d'opérations de réhabilitation ou de requalification.

Dans le PLUi

- Valorisation et mobilisation de l'existant (lutte contre la vacance, rénovation du parc de résidences principales avec l'appui des dispositifs de l'ANAH et en lien avec l'UDAP, définition d'OAP de type « réhabilitation d'îlots urbains existants », du programme ACV2 si besoin).
  Travail sur les potentiels de densification douce et réflexion sur les formes urbaines, via les OAP, notamment sur les lotissements.
  Objectif de tendre, a minima, vers les densités observées sur l'îlot foncier pour les communes plus urbaines.



PROMOUVOIR LA CULTURE D'UN URBANISME DURABLE ET RÉSILIENT

Le **plan climat air énergie territorial** de la communauté d'agglomération de Saintes est en cours d'élaboration, l'enjeu sera donc de le **décliner localement**. Concernant la décarbonation de la mobilité, le projet de territoire devra aborder la mobilité au quotidien, aussi bien en termes d'urbanisme que d'aménagements. En s'appuyant sur le maillage territorial existant, ces actions contribueront au renforcement de la définition de l'armature urbaine.

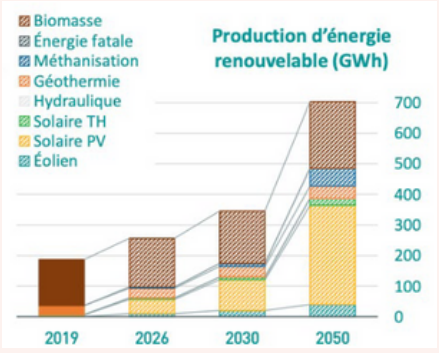
Dans le PLUi

- Déclinaison du PCAET, avec l'objectif de passer de 85 % à 30 % des actifs qui se rendent au travail en voiture.
  Déclinaison du schéma directeur cyclable.
  Gestion de l'espace pour les circulations : en développant les liaisons douces, en rédigeant une OAP mobilités actives.
  Gestion de l'espace pour les aménités liées à ces circulations : en créant des emplacements réservés si besoin pour des aires de covoiturage, en anticipant le déploiement des véhicules électriques, le renforcement des transports en communs, comme les bus de ville.

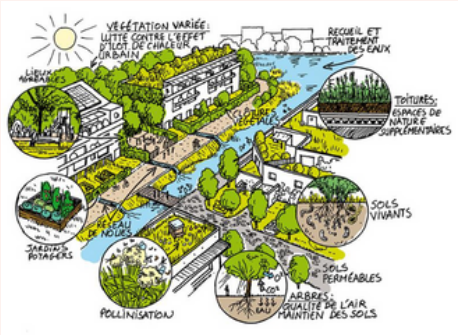
À l'occasion du PLUi, la communauté d'agglomération devra définir sa stratégie d'implantation des **dispositifs de production d'énergies renouvelables**, à la recherche d'un équilibre entre développement de la production et préservation (foncière, paysagère, patrimoniale). Une articulation est à rechercher avec la délimitation des zones d'accélération introduites par la loi APER.

Dans le PLUi

- Rédaction d'une OAP énergies renouvelables.
  Réflexions sur les potentialités d'implantation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments en accord avec les qualités patrimoniales du bâti.
  Obligation sur toutes nouvelles zones à urbaniser d'une production minimale d'énergie renouvelable tout en veillant à une insertion qualitative.
  Identification des zones pertinentes pour la mutualisation de réseaux d'énergie, comme les réseaux de chaleur.



Source : PCAET



Source : Institut Paris région

Les **milieux urbains** apparaissent particulièrement vulnérables au changement climatique du fait de plusieurs facteurs : la concentration d'activités et de populations, la multitude d'organisations urbaines, l'effet amplificateur du changement climatique sur certaines problématiques déjà existantes, ainsi que le temps long des aménagements et des infrastructures. Il est primordial de réfléchir et mettre en œuvre des **mesures d'adaptation** dès aujourd'hui, sans pour autant abandonner les **stratégies d'atténuation**. Le risque inondation est particulièrement présent sur le territoire, et notamment à Saintes et dans les villes bordées par la Charente.

Dans le PLUi

- Mise en place d'une politique de gestion du risque, notamment en sensibilisant les populations et en développant en plus une culture du risque.
  Intégration de solutions d'adaptation fondées sur la nature.
  Définition de principes d'aménagement bioclimatique (par exemple, en privilégiant les implantations laissant un espace planté au sud pour garantir un confort d'été suffisant, en identifiant et prenant en compte les axes de ventilations existants dans la morphologie du bâti, etc.).
  Réduction de la vulnérabilité des territoires, notamment par la promotion de l'adaptabilité et la mutabilité des bâtiments.