

## Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection  
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat  
compétente en matière d'environnement*

**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

Cadre réservé à l'administration		
Date de réception 26 août 2013	Dossier complet le 26 août 2013	N° d'enregistrement F054-13-P0133

### 1. Intitulé du projet

AMENAGEMENT DU SECTEUR SAINT LOUIS A SAINTES

### 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

#### 2.1 Personne physique

Nom ROUGER

Prénom JEAN

#### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

VILLE DE SAINTES

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

ROUGER JEAN MAIRE DE SAINTES

RCS / SIRET

211 704 150 00351

Forme juridique

COLLECTIVITE

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

### 3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
33° CAS PAR CAS	aménagement d'un sous-secteur d'aménagement du plan de sauvegarde et de mise en valeur d'une superficie de 5ha et d'une surface de plancher de moins de 40 000 m <sup>2</sup>

### 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

#### 4.1 Nature du projet

requalification d'une friche hospitalière

#### 4.2 Objectifs du projet

Il s'agit de créer un nouveau quartier situé en hypercentre de Saintes (28 000 hab) avec une mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.

Ce projet de renouvellement urbain s'inscrit dans une ambition d'écoquartier.

#### 4.3 Décrivez sommairement le projet

##### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Il s'agit d'un projet complexe qui s'inscrit dans la durée. L'acquisition du site a eu lieu en 2008.

depuis 2009, une première phase de déconstruction a été réalisée. une autre phase doit être lancée avant 2016 ; certains bâtiments à caractère historique sont conservés.

Depuis 2012, des études pré-opérationnelles ont été lancées. Le calendrier de réalisation est en cours de définition. A ce jour, le démarrage des premiers chantiers de construction devrait intervenir mi 2016 par phase : requalification des réseaux, urbanisation des îlots, aménagement des espaces publics.

##### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

La friche représente une superficie construite de 29 000 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit une surface de plancher de 20 000 m<sup>2</sup>.

Le nouveau quartier doit accueillir 200 logements environ (dont 75 logements locatifs sociaux), 400 habitants et 150 emplois.

Le réseau viaire privilégie les déplacements doux et la prise en charge du stationnement de véhicules motorisés dans les opérations de construction : priorité aux courtes distances, création d'espaces publics généreux (23 000 m<sup>2</sup> hors voirie), combinaison entre densité végétale et urbaine, participation à la trame verte - bleue.

**4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?**  
La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau

**4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli**

Evaluation environnementale applicable au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur

**4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (cassette) de l'opération - précisez les unités de mesure utilisées**

Grandeurs caractéristiques	Valeur
emprise du projet	5 ha
nombre de logements	200
nombre de places de stationnement	255
surfaces de plancher	20 000 m <sup>2</sup>
emprise espaces publics	23 000 m <sup>2</sup>
voirie	5 000 m <sup>2</sup>

**4.6 Localisation du projet**

Adresse et commune(s)  
d'implantation

Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0° 38' 13" 0 Lat. 45° 44' 40" N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° :

Point de départ : Long. ° ' " " Lat. ° ' " "

Point d'arrivée : Long. ° ' " " Lat. ° ' " "

Communes traversées :

**4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?**

Oui  Non  X

**4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?**

Oui  Non

**4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?**

**4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?**

Oui  Non  X

**Si oui, de quels projets se compose le programme ?**

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

### 5.1 Occupation des sols Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

friche hospitalière - zone urbaine - bâtiments hospitaliers  
parkings publics - voirie routière - éperon rocheux ( environ  
30 m NGF)  
sous secteur d'aménagement du PSMV

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme  Oui  Non concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Si oui, intitulé et date

Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

Secteur Sauvegardé approuvé en 2007.

Précisez le ou les

règlements applicables à la zone du projet

PLU approuvé en 2005. (en cours de révision générale arrêté de projet en date du 13 mai 2013 - évaluation environnementale intégrée)

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évolution  Oui  Non environnementale ?

### 5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aie de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRN mouvements de terrain approuvé PPRI approuvé Effets positifs directs à court terme : complément des carrières souterraines et zone non aedificandi sur secteurs à risques à long terme
si oui, est-il prescrit ou approuvé ?			Dépollution friche hospitalière : effet positif à moyen terme direct
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FR 5400472 moyenne vallée de la charente et seugnes et coran 500 mètres
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

### 6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ? Veuillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :	Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
engendra-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Ressources</b>			matériaux de déconstruction en partie non réutilisés
est-il excédentaire en matériaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
est-il déficitaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>			
est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	mouvements de terrains - carrières souterraines (complément des carrières réalisés - surveillance programmée / 2 ans)
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Communités de voisinage</b>	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	en phase chantier en fonction des phases de construction non définies à ce jour
	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	en phase chantier
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	éclairage public
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Pollutions</b>	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	schéma d'assainissement des eaux pluviales et schéma directeur d'assainissement
	Si oui, dans quel milieu ?			
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	déchets ménagers - 200 habitants sur site
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	requalification d'un site historique et patrimonial : valorisation d'éléments archéologiques, réhabilitation de bâtiments patrimoniaux, requalification d'espaces publics majeurs
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	construction d'un nouveau quartier (renouvellement urbain) priorité aux déplacements doux diminution des surfaces imperméabilisés existantes

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui  X

Non  Si oui, décrivez lesquelles :

La Ville de Saintes a proposé le secteur saint Louis à l'appel à projet écoquartier 2011 - le projet a été nommé.  
La Ville de Saintes a participé à l'élaboration du label écoquartiers comme site test en 2012  
Le 25 avril 2013, la Ville de Saintes a signé la charte des écoquartiers.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui

Non  X

Si oui, décrivez lesquels :

#### 7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Le projet du secteur Saint-Louis doit être dispensé d'une évaluation environnementale applicable au Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur la Ville de Saintes a d'ores et déjà lancé la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté. dans ce cadre, une étude d'impact doit être réalisé - cf annexes

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

	Objet	
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;	<input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	<b>Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°</b> : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'occupation des constructions et terrains avoisnants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>

### 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
courrier adressé à l'autorité environnementale le 29 juillet 2013 et * son annexe

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

X

Fait à

saintes

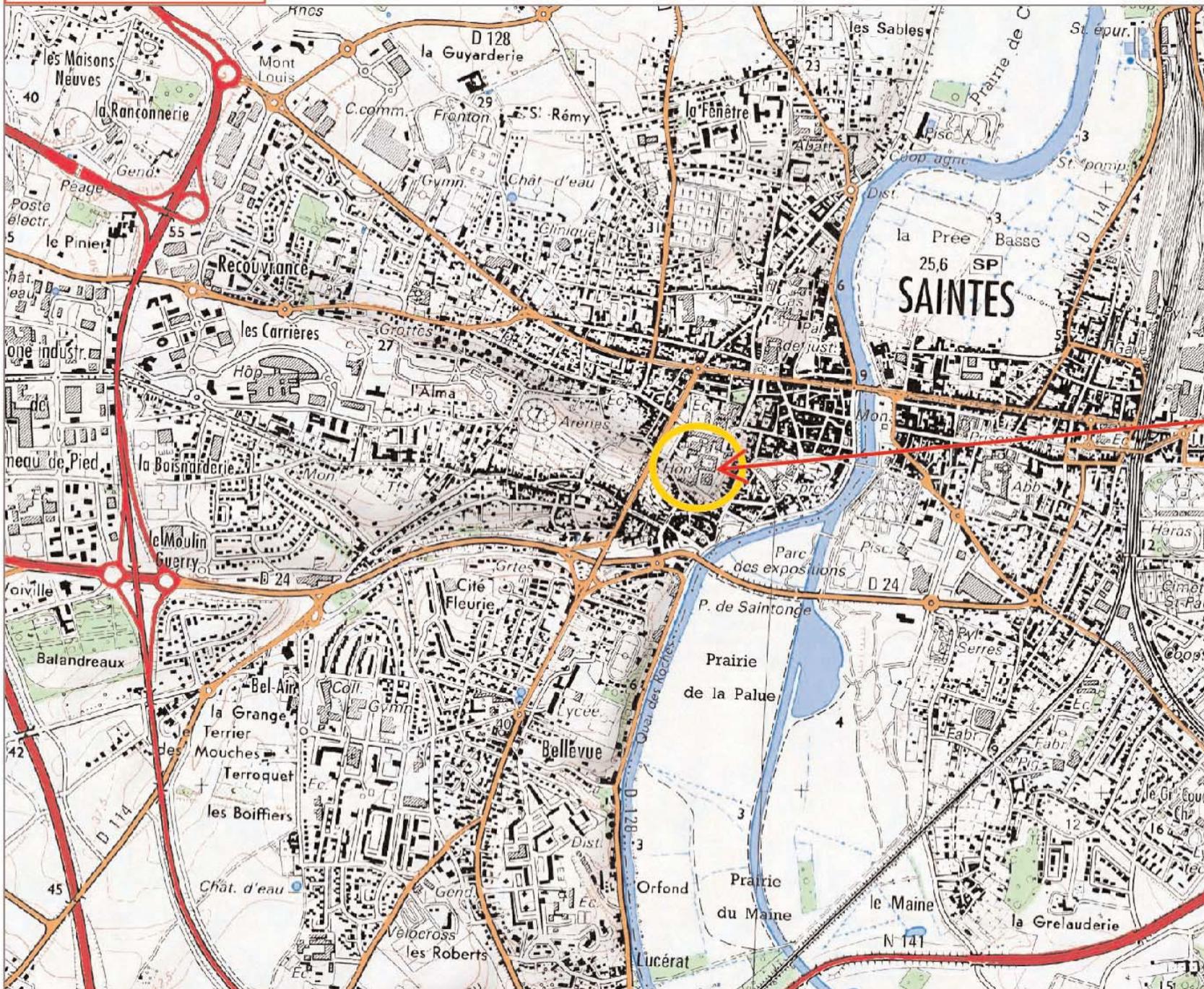
le,

5 AOUT 2013

Signature


# Plan de situation



Site Saint Louis

## Légende

Sources :

Echelle : 1:17 256

Reproduction interdite

Carte récapitulative des prises de vues du site Saint Louis / SAINTES

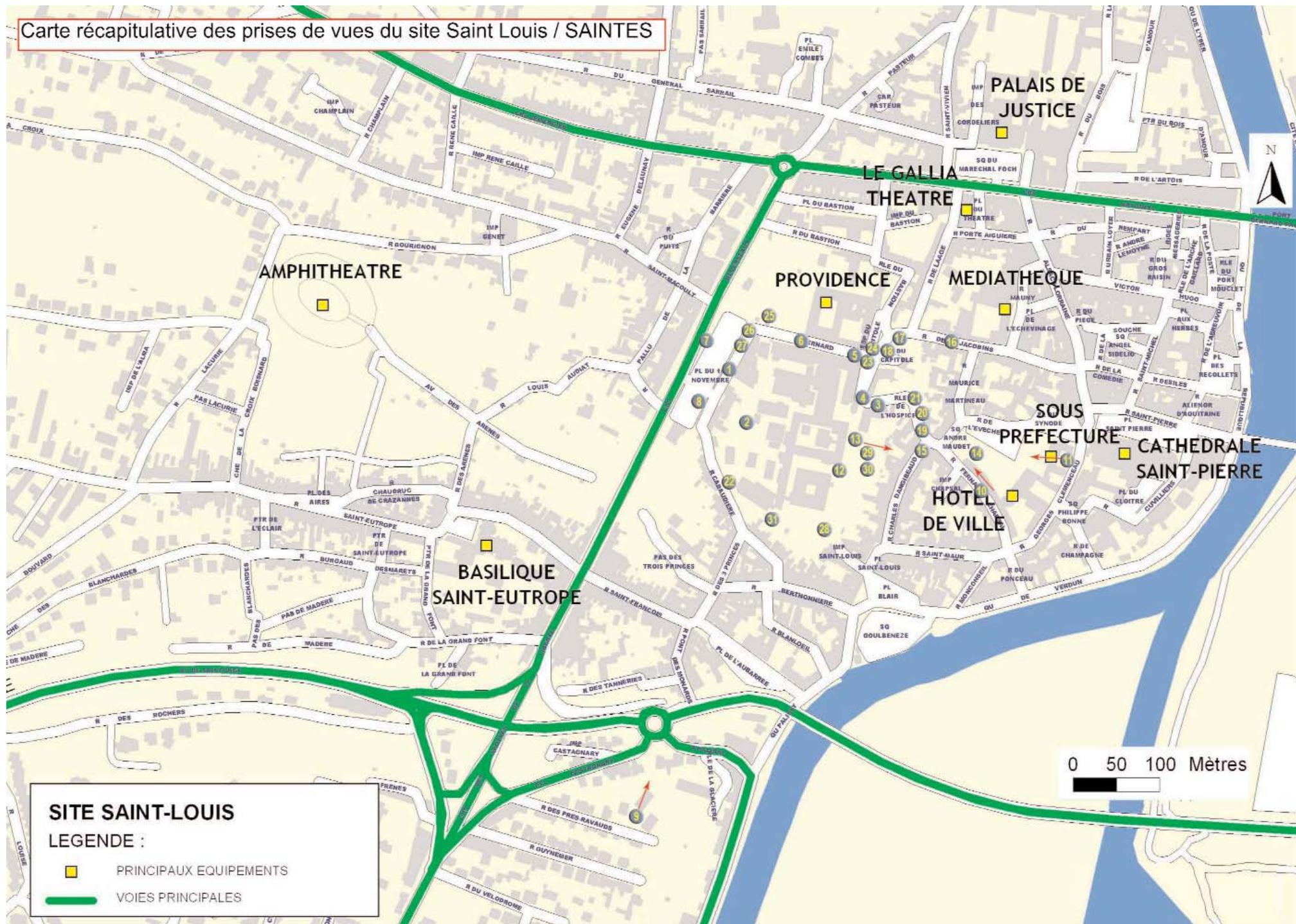


Photo 1



Photo 2





Photo 3



Photo 4

Photo 5



Photo 6



Photo 7



Photo 8



Photo 9



Photo 10



Photo 11

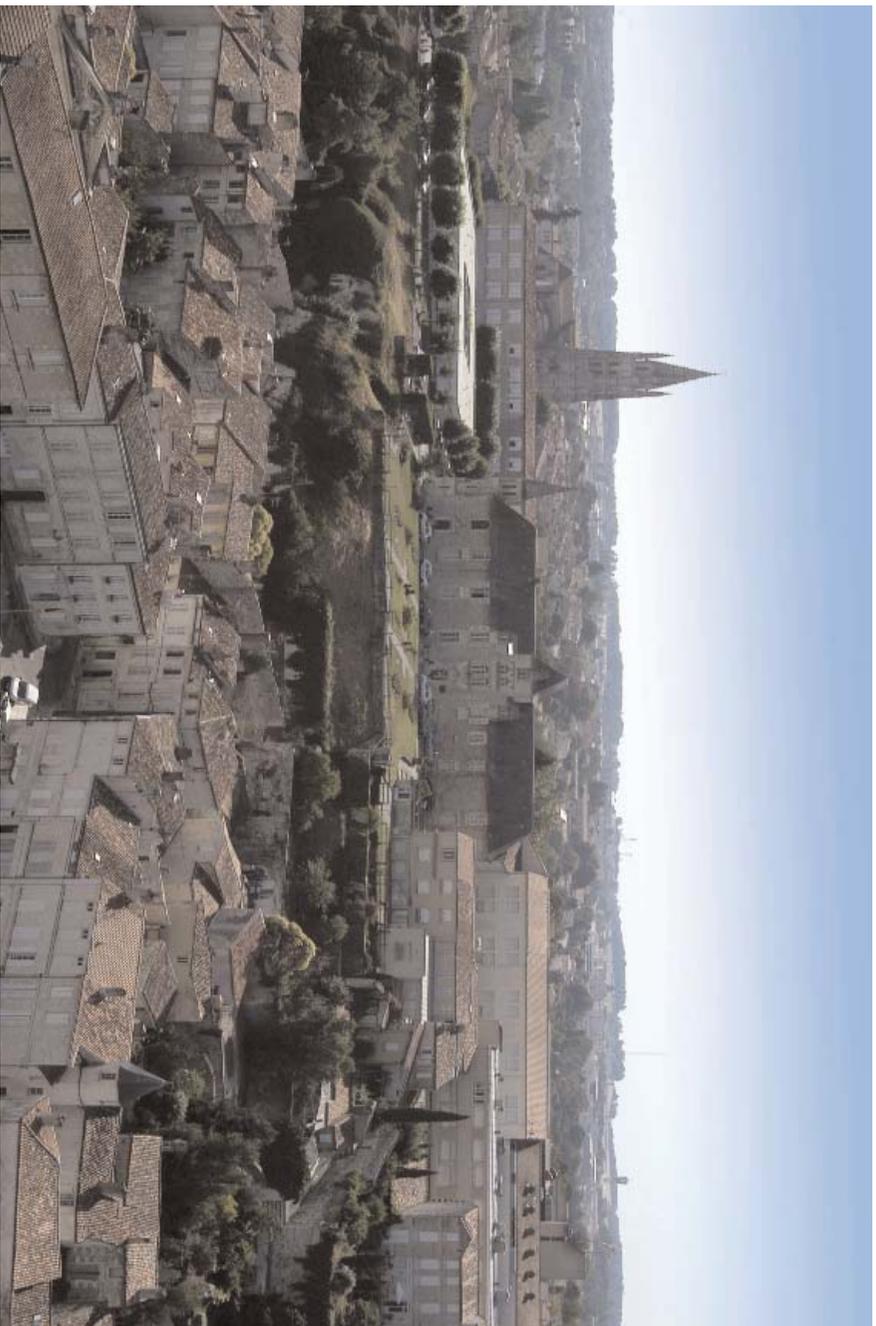


Photo 12



Photo 13



Photo 14





Photo 15

Photo 16



Photo 17





Photo 18

Photo 19



Photo 20



Photo 21



Photo 22



Photo 23



Photo 24



Photo 25



Photo 26



Photo 27



Photo 28



Photo 29

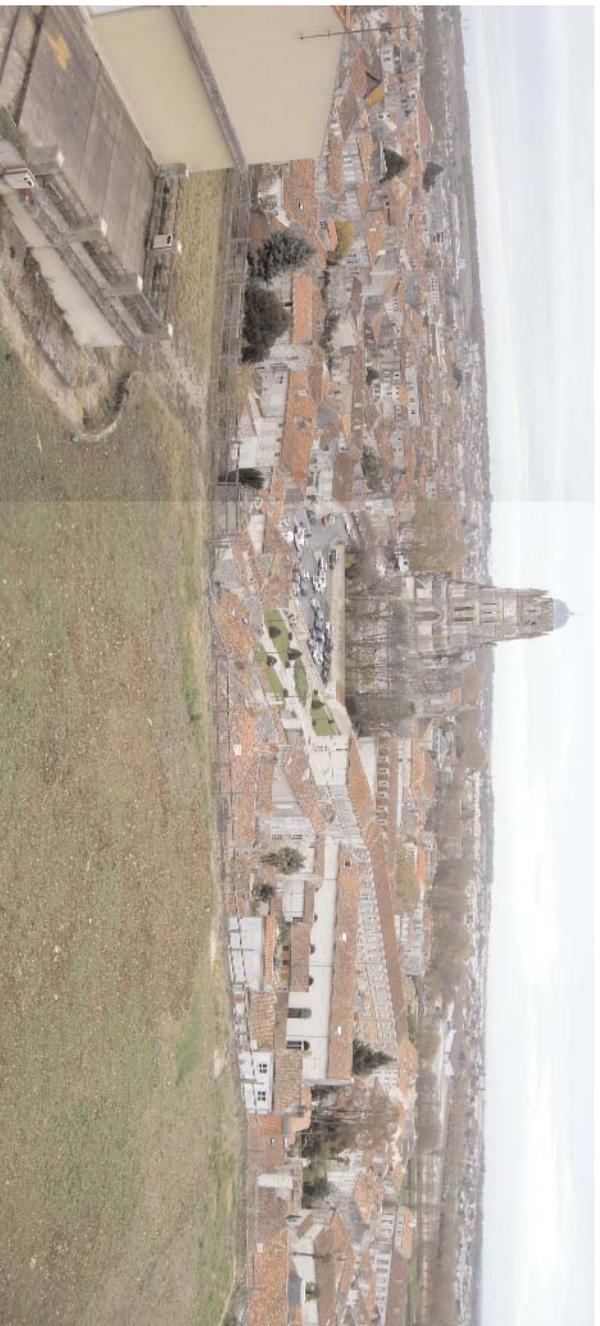


Photo 30



Photo 31





## **Réduction des panneaux**

### **Approche urbaine patrimoniale et paysagère**

*Concept*

*Inscription du site à l'échelle de la ville*

*Un projet expérimental*

*Objectifs et Principes d'aménagement*

### **Stratégie de développement**

*Stratégie programmatique*

*Typologies de logement et parcours résidentiels*

*Maillage et desserte*

*espace publics et traitements paysagers*

*Usages*

*Stratégie opérationnelle et phasage*

### **Synthèse programmatique**

### **Eco Quartier Saint Louis**

*Composition urbaine*

*Accès et desserte*

*Diversité typologiques et parcours résidentiels*

### **Développement durable**

*Approche thématique et principes d'aménagement*

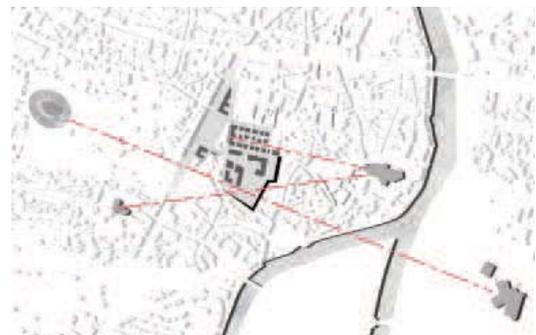




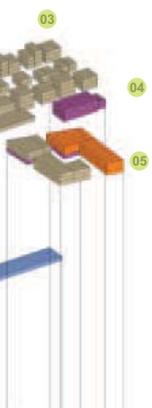
ité]\_ Equipe MWAB - SISMO - VOXOA - VI@BE



CONNEX[CITÉ]



UNE CONVERGENCE PLURI-DIMENSIONNELLE POUR RECONQUÉRIR LE SITE SAINT-LOUIS



- 01 \_ FRONT DE PLACE DU 11 NOVEMBRE \_ ILOT NORD**  
 R+1 À R+3 LOGEMENT COLLECTIF \_ env. 70 logements \_ 2 800 m² SHON  
 RDC POLE MEDICAL \_ 425 m² SHON  
 RDC SUPÉRETTE \_ 250 m² SHON  
 RDC COMMERCES DE PROXIMITÉ \_ 350 m² SHON  
 NIV -1 PARKING SOUS-TERRAIN PRIVATIF \_ 30 places \_ 640 m²
- 02 \_ FRONT DE PLACE DU 11 NOVEMBRE \_ ILOT SUD**  
 R+1 À R+3 LOGEMENT COLLECTIF \_ env. 15 logements \_ 800 m² SHON  
 RDC SIEGE DE LA SEMIS \_ 1 250 m² SHON  
 NIV -1 COMMERCES \_ 250 m² SHON  
 NIV -1 PARKING SOUS-TERRAIN PUBLIC \_ 20 places \_ 400 m²
- 03 \_ ECO-QUARTIER SAINT LOUIS**  
 RDC À R+3 MAISONS DE VILLE \_ env. 75 logements \_ 6 250 m² SHON  
 RDC - R+1 MAISONS JARDIN \_ env. 10 logements \_ 1 000 m² SHON  
 RDC À R+2 CRÈCHE \_ 1 000 m² SHON  
 NIV -1 PARKING SOUS-TERRAIN PRIVATIF \_ 80 places \_ 1 600 m²  
 RDC À R+2 COLLECTIF \_ réhabilitation \_ env. 15 logements \_ 1 530m² SHON
- 04 \_ BELVÉDÈRE**  
 RDC À R+2 HÔTEL \_ 1 700 m² SHON  
 RDC À R+2 LOGEMENTS COLLECTIFS \_ env. 15 logements \_ 1 600 m² SHON  
 RDC ARTISANAT D'ART \_ 330 m² SHON
- 05 \_ MAISON DU GOUVERNEUR**  
 RDC À R+2 CIAP \_ 900 m² SHON  
 R+1 - R+2 MAISON DE L'HABITAT \_ 130 m² SHON  
 R+1 - R+2 AGENCE D'URBANISME \_ 500 m² SHON  
 RDC SERVICES MUTUALISÉS \_ 340 m² SHON

Schéma d'usages 02 \_ PARCOURS

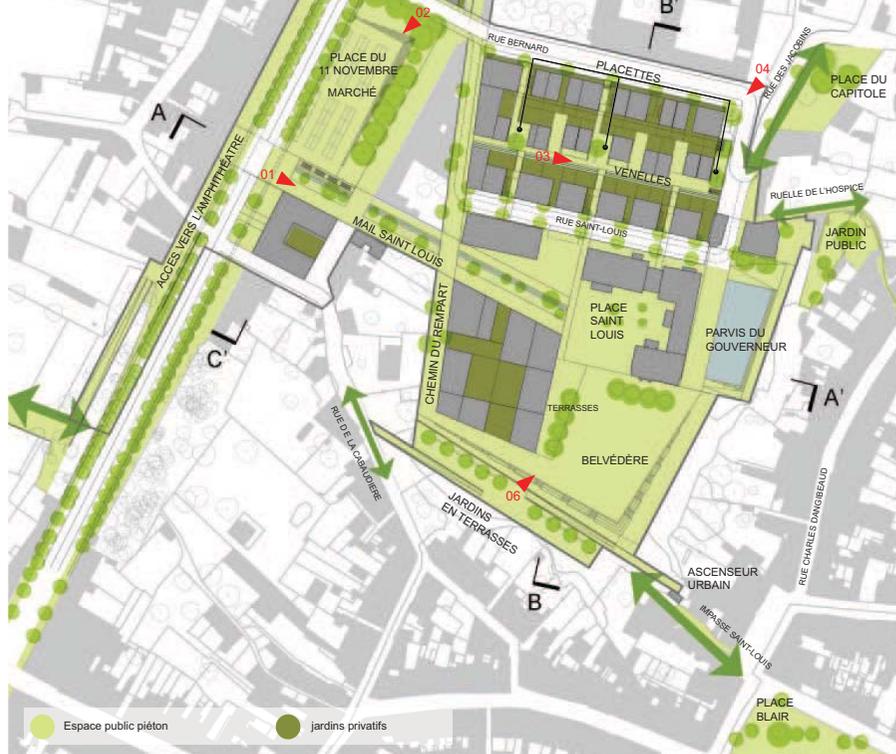


Schéma général 1\_ ESPACES PUBLICS\_ Usages, liaisons ville haute/basse \_ 1/2000e

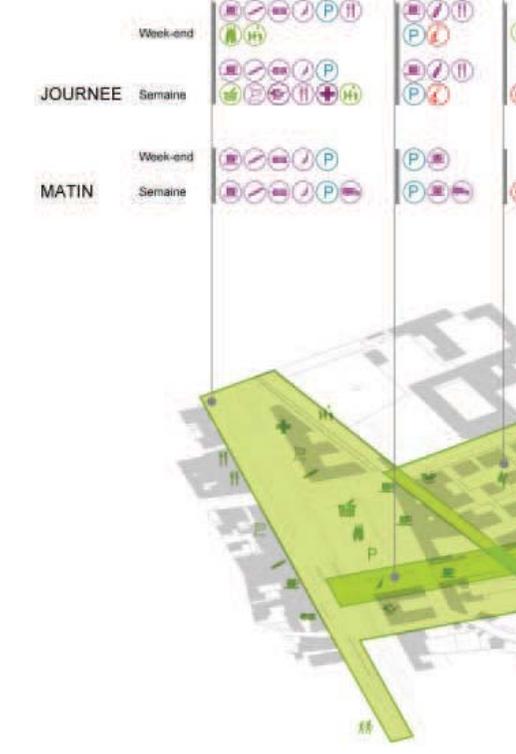


Schéma d'usages \_ UN JOUR DE SEMAINE ET UN JOUR DE



Coupe de principe 1 \_ COUPE AA' SUR LE MAIL, LA MAISON DU GOUVERNEUR ET SON PARVIS \_ Est/Ouest \_ 1/500e



Perspective 1 \_ VUE SUR LE MAIL SAINT LOUIS



Perspective 2 \_ VUE SUR LA PLACE DU 11 NOVEMBRE





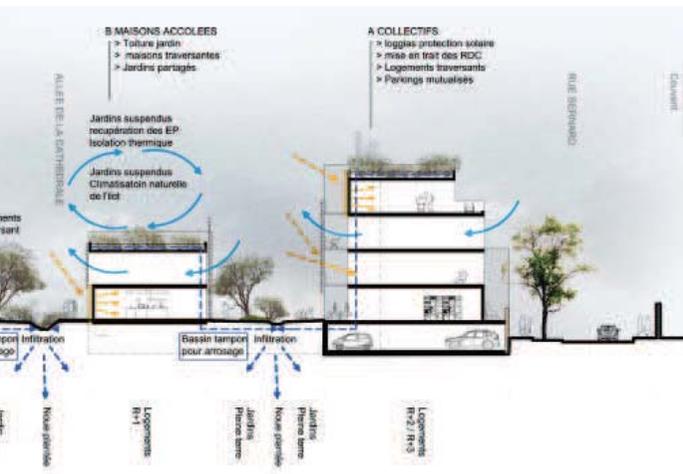
ENNELLES INTÉRIEURES



Perspective 4\_ ECO-QUARTIER - ANGLE RUE BERNARD / RUE DES JACOBINS



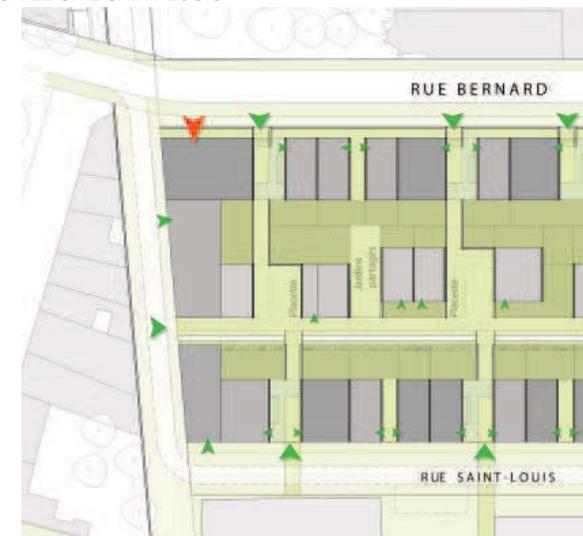
Perspective 5\_ VUE EST SUR LE SITE SAINT-LOUIS



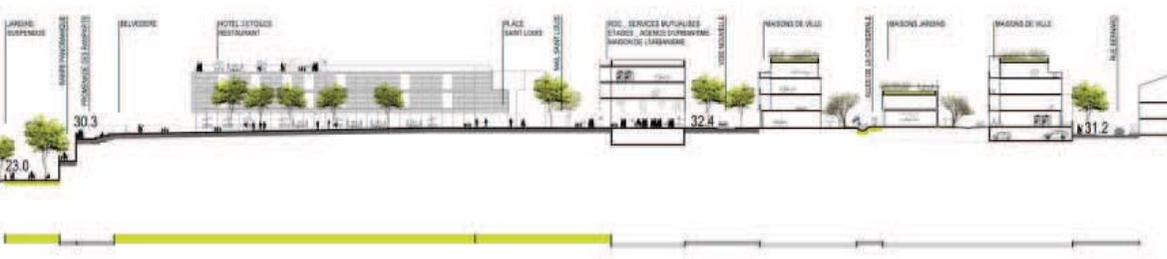
SITIFS ENVIRONNEMENTAUX \_ 1/200e



Axonométrie zoom \_ ÉCO-QUARTIER - COMPOSITION URBAINE



Plan de principe d'aménagement zoom \_ ÉCO-QU



S SUSPENDUS, LE BELVÉDÈRE ET L'ÉCO-QUARTIER \_ Nord/Sud \_ 1/500e



Coupe de principe 3\_ COUPE CC' SUR LA PLACE DU 11 NOVEMBRE \_ Nord/Sud \_ 1/500e

L \_ 1/2000

Schéma général 3\_ TRAME VIAIRE \_ 1/2000

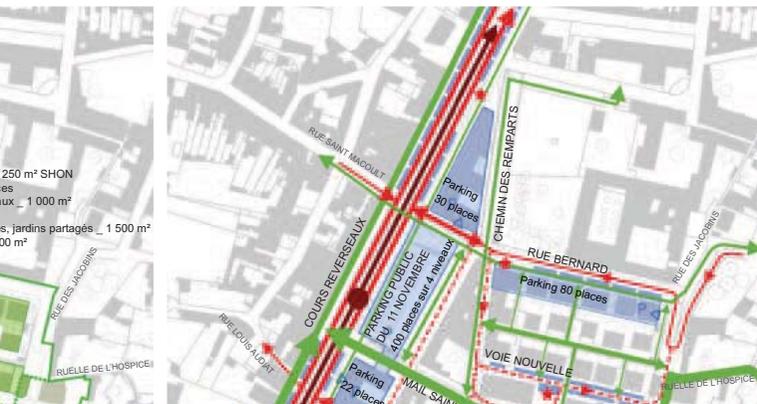
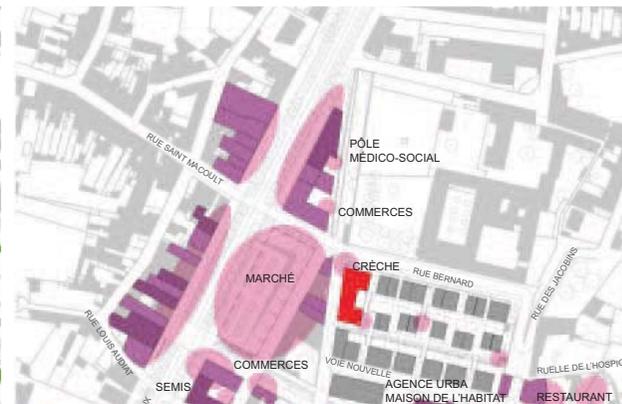
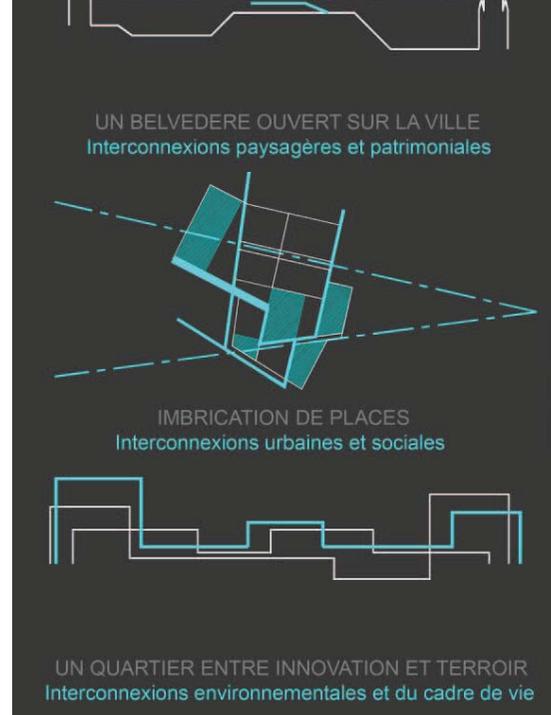


Schéma général 4\_ PROGRAMMATION \_ 1/2000



Perspective 6\_ VUE SUR LE BELVÉDÈRE



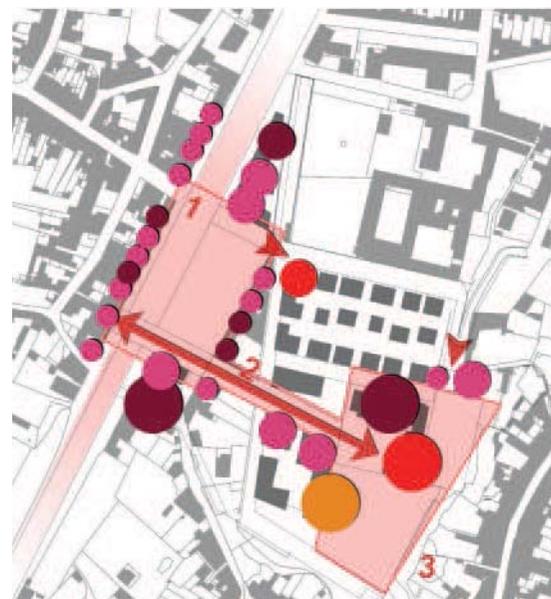


**CONNEX[CITÉ]  
MENTIONNELLE  
SAINT LOUIS**

**INSCRIPTION  
DE LA VILLE**

**RENFORCER  
AUTOUR DE LA PL**

- > Renforcer l'animation nageant une place terrasses sur l'espace urbain qui intègre
- > Jouer un rôle d'centre historique et de nouveaux services programmes seront en commun et en v tiers voisins que qu' Siège de la SEMIS merces de proximité
- > Accueillir les to l'itinéraire touristique



**ACCUEILLIR  
TRÀVERS LE MAIL**

- > Constituer un lien verseaux vers le site
- > ponctuer le mail aux dimensions de rencontre Artisanat

**RÉVÉLER LE  
VILLE DEPUIS LE**

- > Belvédère ouvert à son patrimoine hi
- > Profiter des qu du site pour y im

- > Un dimensionnement des espaces publics fonction des usages
- > une matérialité et un traitement paysager commun à l'ensemble du site
- > Un drainage et une infiltration des eaux de pluie révélés à travers l'espace public



### UNE MUTUALISATION DES ÉQUIPEMENTS DE PROXIMITÉ POUR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

- > Des espaces publics de proximité qui regroupent fonctions pratiques : gestion du stationnement, des déchets, jardins partagés et introduisent une nouvelle échelle de sociabilité
- > Une optimisation énergétique à l'échelle de l'îlot avec l'introduction possible d'énergies renouvelables : géothermie, solaire
- > Une animation du quartier avec une mixité des fonctions en rez-de-chaussée qui respecte le caractère résidentiel de l'îlot



### UNE ARCHITECTURE CONTEMPORAINE EN RÉSONNANCE AVEC LE PATRIMOINE HISTORIQUE

- > Une diversité de typologies de logement inspirée de la trame et des gabarits du tissu urbain saintais
- > Des transitions du public au privé organisés à travers la composition urbaine et la matérialité du projet : sous-bassements, cours, venelles
- > Des relations visuelles et fonctionnelles entre patrimoine historique et architecture contemporaine à travers une mise en scène des bâtiments conservés sur l'espace public et des cadrages visuels d'un pro

- > Un front bâti qui cadre le boulevard et la place et profite d'un effet de vitrine sur cet axe majeur
- > Une optimisation des flux et des accès au site autour du Cours Reverseaux et de la rue Bernard

### AMÉNAGER LA PLACE DU NOVEMBRE COMME UN LIEU FÉDÉRATEUR

- > Une place de marché par des équipements et services ouverts sur la place
- > Un palier vers le belvédère à travers le mail piéton
- > Un site d'accueil touristique et une interface avec les quartiers périphériques à travers un accès au parking sous terrain

### INSCRIRE LE BELVÉDÈRE LE PARVIS DE LA MAISON DU GOUVERNEUR ET LA PLACE SAINT LOUIS À L'ÉCHELLE DES ESPACES PUBLICS MAJEURS DE LA VILLE

- > Une continuité des espaces publics et cheminements piétons de l'amphithéâtre jusqu'à la Charente à travers le site Saint Louis
- > Un socle d'espaces publics majeurs qui dessine en creux des programmes bâtis indépendants les uns des autres
- > Des venelles piétonnes qui rendent ces espaces directement accessibles aux habitants du quartier

### METTRE EN VALEUR LA MAISON DU GOUVERNEUR COMME LIEU DE SENSIBILISATION AU PATRIMOINE HISTORIQUE ET CONTEMPORAIN

- > Des façades nobles préservées et mises en valeur par un espace dégagé
- > Un aménagement intérieur et des extensions contemporaines
- > Une programmation de sensibilisation au patrimoine qui regroupe le CIAP, la maison de l'habitat et l'agence d'urbanisme autour d'un rez-de-chaussée ouvert au public

- > Des volumes primitifs qui rendent le site unique en préservant l'intimité

### INTÉGRER LE TISSU EXISTANT RESPECTUEUSEMENT ET UNE ARCHITECTURE

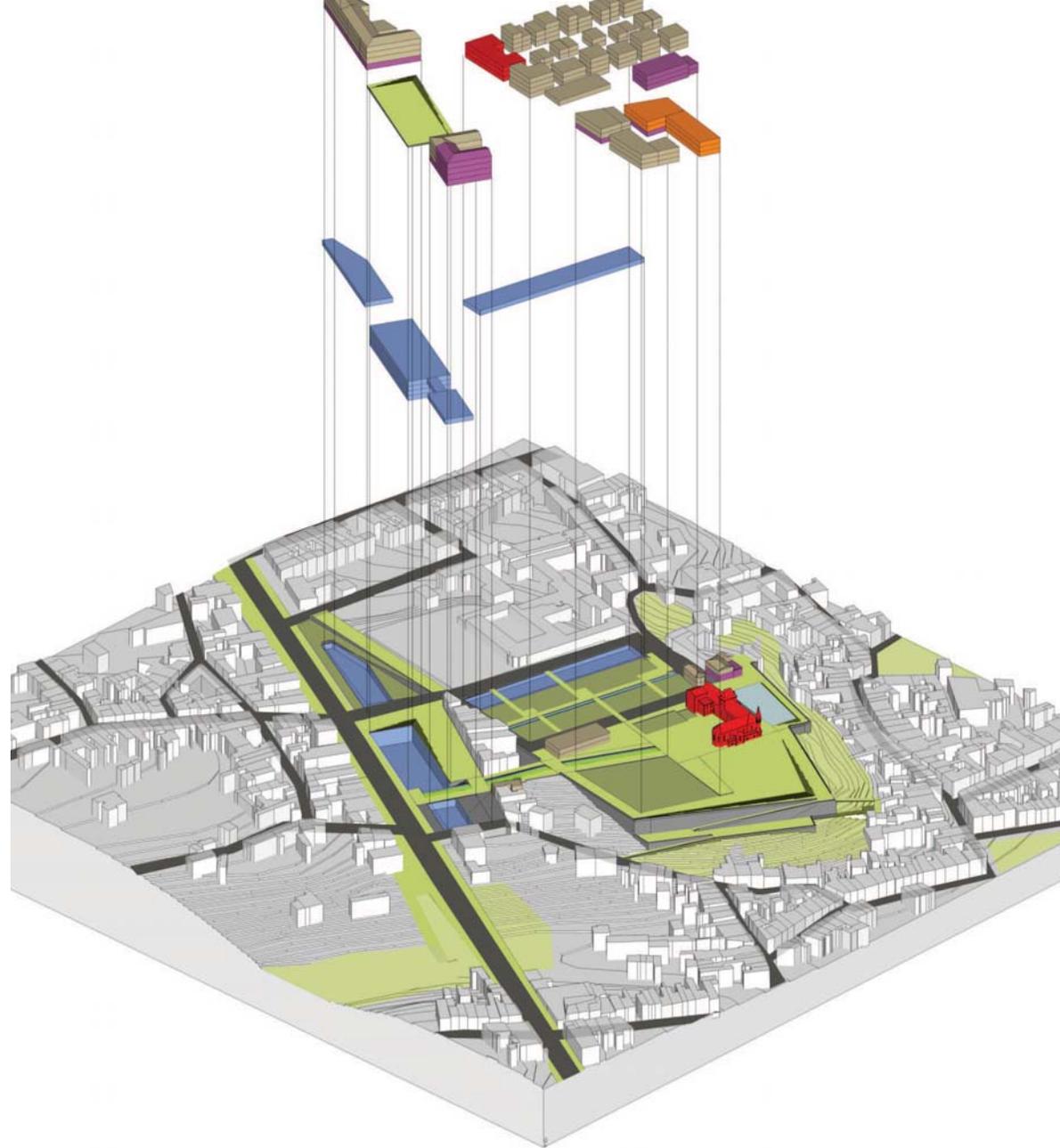
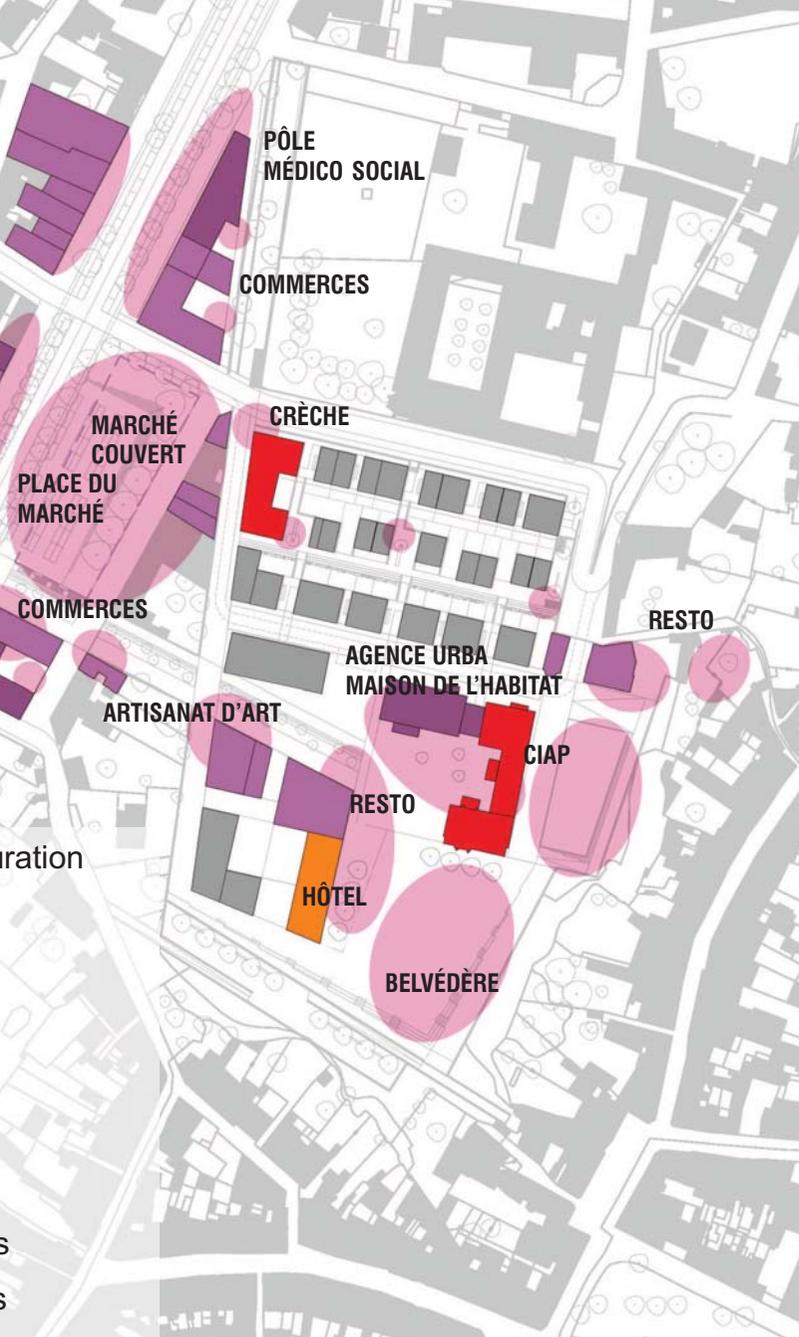
- > Des hauteurs limitées similaires à celle de l'existant pour le projet à l'échelle de la ville
- > Une écriture contemporaine qui dialogue avec le patrimoine historique à travers des formes visuelles et des couleurs
- > Un jeu de places et de volumes qui valorise la valeur des bâtiments

### «RATIONALISER L'APPROPRIATION DU LIEU

- > Un accès immédiat au belvédère de l'îlot Saint Louis
- > Une trame viaire qui structure l'espace autour de l'îlot Saint Louis
- > Au sud du site, des espaces accessibles aux Saintais

### ETABLIR LES ESPACES DURABLES POUR GÉNÉRER UN LIEN DANS LE TEMPS

- > Une priorité au patrimoine : une offre de services qui valorise le site et une optimisation des ressources en commun
- > Une économie circulaire : le recyclage de la pierre et la revalorisation des espaces
- > Une mutualisation des ressources : des espaces de



Les équipements pu  
répartis sur l'ensem  
soins des différent  
des espaces pub  
vembre du mail et  
animer ceux-ci

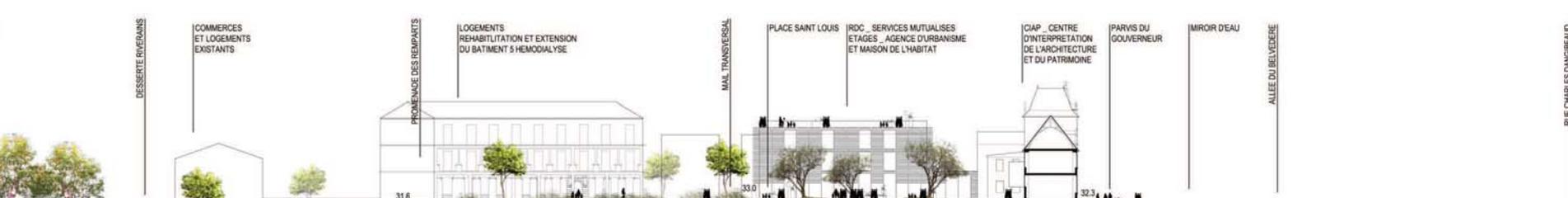
> **SEMIS** Situé  
mité de l'arrêt TCS  
le parking sous terr  
SEMIS est très accé  
turant Le mail piéto  
mutualisés de la ma  
nisme et au CIAP

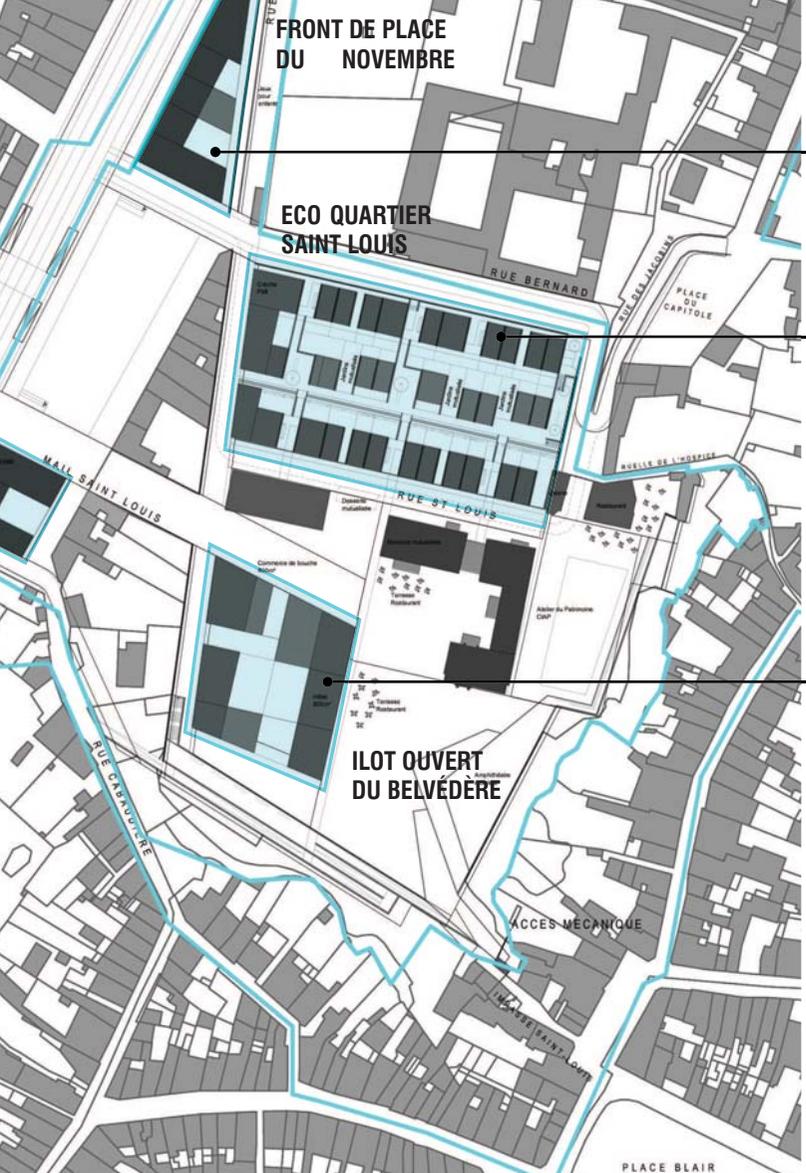
> **CRÈCHE** Marq  
profite à la fois d'un  
minute sur la rue Be  
et sécurisé avec un  
Saint Louis

> **CIAP** Installés  
domine la ville. Le  
ce patrimoine histo  
équipement à sens  
contemporain Les  
à l'identique tandis  
la place Saint Loui  
tions ou d'extensio  
l'espace publics

> **AGENCE D'UR  
BITAT** Implantées  
programme profiter  
ouvert sur la Place  
bilité depuis la voie

> **HOTEL** L'îlot si  
bénéficie à la fois d  
depuis le cours R  
depuis la voie nou  
exceptionnelle en





11 NOVEMBRE SUD  
**Collectif \_env logements**  
 Ilot Emprise au sol m<sup>2</sup> \_COS  
 Programme autre Commerces RDC  
 m<sup>2</sup> SHON logement sur emprise brute m<sup>2</sup>  
 Typologies principales \_T T



ECO-QUARTIER SAINT LOUIS  
**Maisons de ville \_env logements**  
**Maisons jardin \_env logements**  
**Collectif \_réhabilitation \_env logements**  
 Ilot Emprise au sol m<sup>2</sup> \_COS  
 Programme autre crèche  
 m<sup>2</sup> SHON logement sur emprise brute m<sup>2</sup>  
 Typologies principales \_T au T



ILOT OUVERT DU BELVÉDÈRE  
**Collectif \_env logements**  
 Ilot Emprise au sol m<sup>2</sup> \_COS  
 Programme autre Hôtel  
 m<sup>2</sup> SHON logement sur emprise brute m<sup>2</sup>  
 Typologies principales \_T T mixtes avec atelier

apporte une flexibilité de  
 plus grande mixité des pr  
 générationnels et fonction  
 Ainsi l'ensemble du parc  
 répondre aux besoins loca

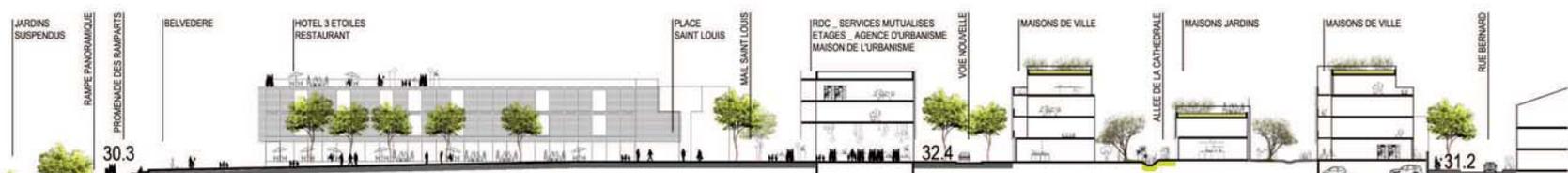
> **FRONT DE PLACE D**  
 compactes en R ab  
 commerces services et  
 place se décompose en t  
 rempart et les logemen  
 Cette composition urbain  
 renforce l'animation déjà  
 Reverseaux

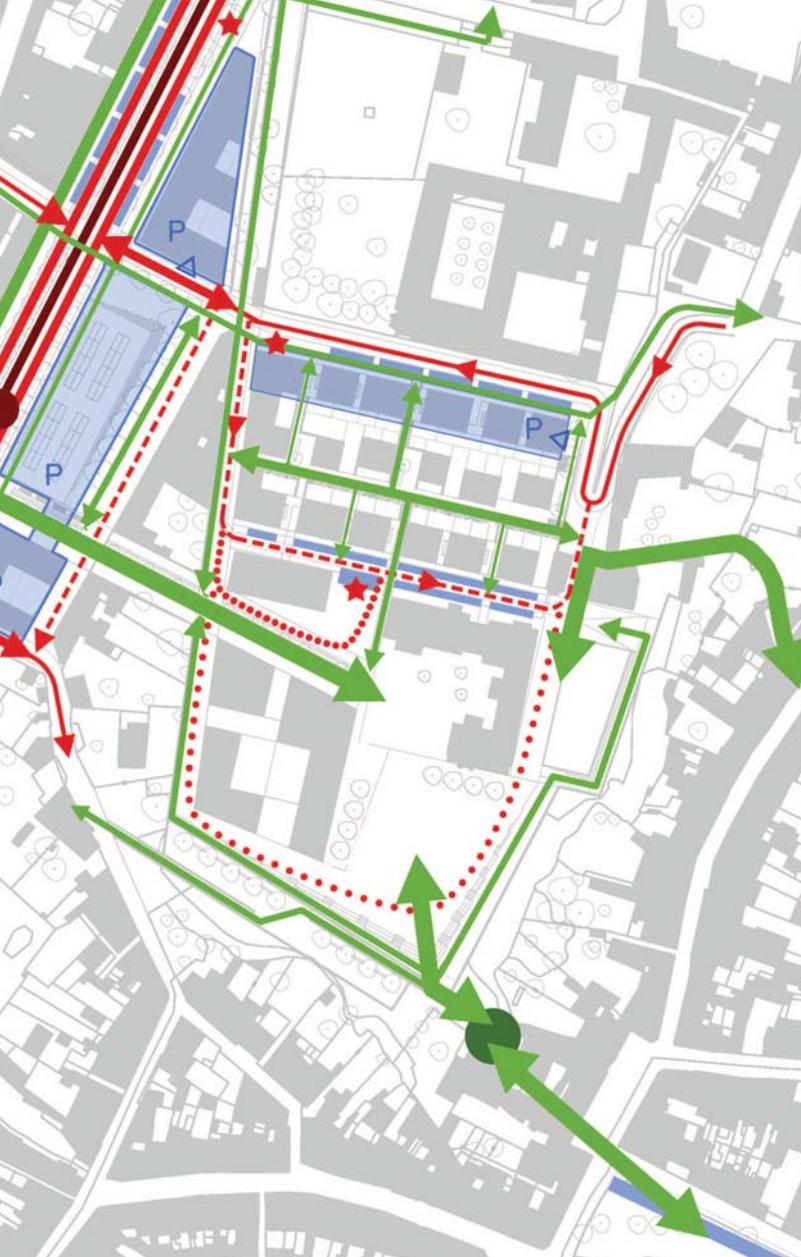
La proximité des équipem  
 des logements collectifs  
 commun répond aux atte  
 Dans ce sens une progra  
 rait répondre aux attente  
 une mixité générationnelle

> **ECO QUARTIER SAI**  
 R les maisons de ville  
 de la rue Bernard et de la  
 cours résidentiel est déc  
 des typologies diverses d  
 de ville avec jardin Le pro  
 ouest du site Les venelles  
 les espaces publics de pro  
 lité qui préservent l'intimit  
 bilité à cette échelle urba

La typologie de maison ja  
 ser notamment aux famille  
 au pavillon en proche cam

> **ILOT OUVERT DU B**  
 ouvert permet d'une part  
 espaces publics les terra  
 Chaussée et d'autre part c  
 sage La hauteur limitée e  
 line qui met en valeur l'ép  
 Les logements de cet ilot





- voie principale
- Zone limitée
- Voie de service
- Accès véhicule exceptionnel
- Stationnement de surface
- Parking sous terrain
- Transports en commun
- Arrêt minute livraison
- Chemins piétons
- Ascenseur urbain

de limiter l'impact de la voiture sur le site d'optimiser sa desserte et la lisibilité du quartier dans la ville

Les itinéraires touristiques principaux se rejoignent sur le belvédère entièrement dévolus aux piétons Les liaisons ville haute ville basse sont renforcées

**> MAILLAGE VIAIRE**

La trame viaire principale se concentre sur les voies existantes du Cours Reverseaux et de la rue Bernard Les sens de circulation de ces voies sont maintenus de telle sorte à ce que ces infrastructures restent les voies de circulation principales du quartier Ce dispositif permet par ailleurs de limiter l'impact du projet sur la circulation du centre ville

Une nouvelle voie accessible depuis la rue Bernard dessert l'éco quartier En simple sens elle constitue un bouclage de l'éco quartier en zone Elle constitue également une desserte de service et PMR pour les équipements du CIAP la maison de l'urbanisme l'agence d'urbanisme

**> STATIONNEMENT LIVRAISON DESSERTE**

Le stationnement public est centralisé autour d'un parking souterrain de places sous la place du Novembre Le stationnement de surface est limité aux alignements des voies du Cours Reverseaux de la rue Bernard et de la voie nouvelle

Le stationnement résidentiel occupe le sous sol des programmes de logement situés sur le Cours Reverseaux et le long de la rue Bernard avec un accès direct depuis ces infrastructures

Une desserte piétonne des équipements et services principaux est privilégiée avec un accès direct depuis les transports en commun et des liaisons piétonnes diversifiées Cependant l'accès voiture est prévu depuis des aires de dépose minute et zones de stationnement court Ces zones sont mutualisées pour différents équipements et services en points au niveau du pôle médial de la crèche et des services mutualisés maison de l'habitat hôtel Le stationnement de surface complète cette offre de stationnement

diversifiées La rue...  
ments forts de la l...  
ascenseur urbain in...  
Louis offre un accès...  
au site depuis la r...  
suspendus au pied

La continuité de l...  
théâtre gallo romain...  
en valeur par l'éléme...  
atouts principaux du

A l'échelle de proxi...  
venelles du quartier...  
vues et en proposa...  
Leur maille fine assu...  
du quartier pour l'o

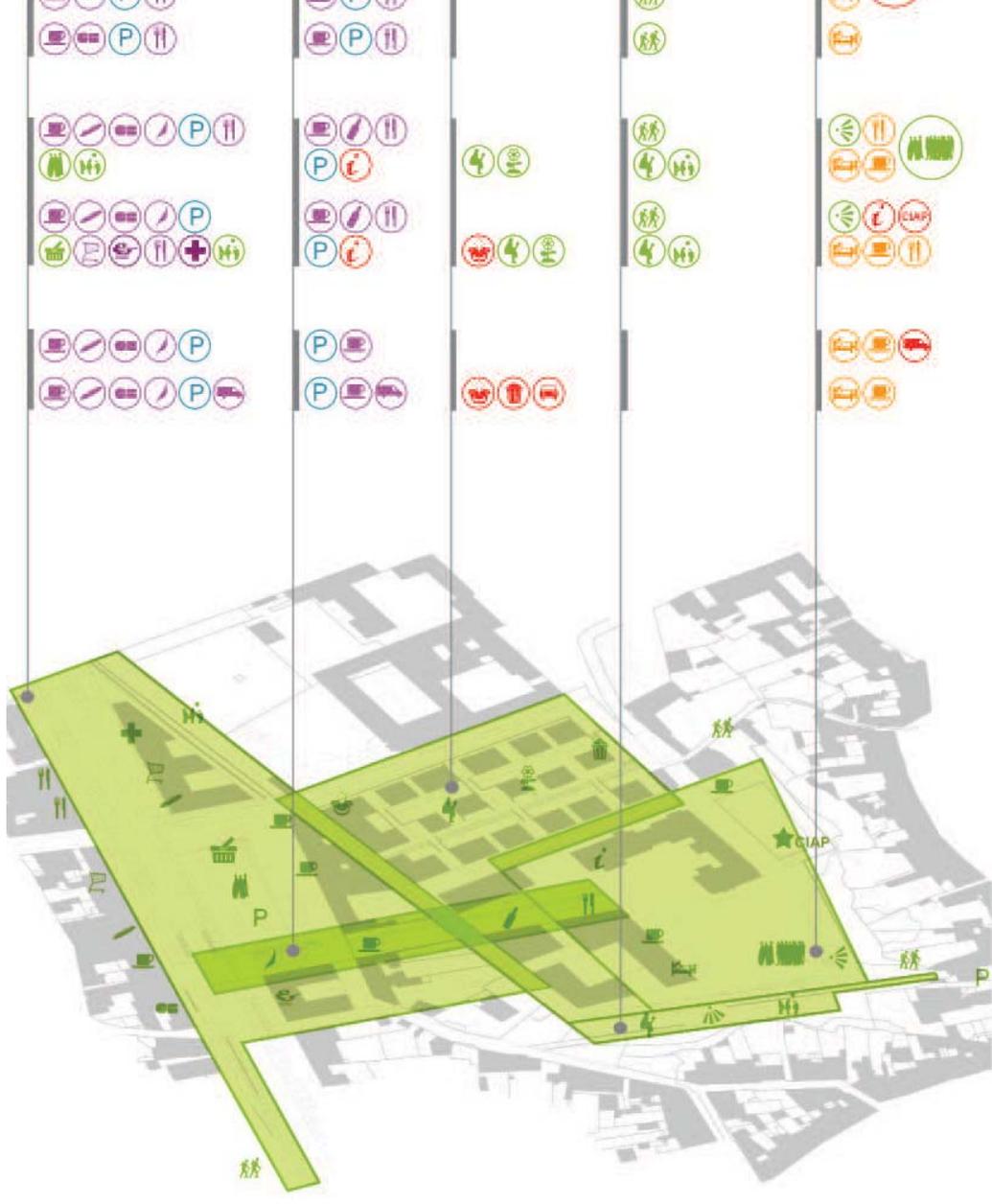
**> USAGES EXCEPTI...  
ET DE SECOURS**

La Place du Nov...  
de livraison du ma...  
commerces et servi...  
facilement approvis

Le belvédère n'est p...  
véhicules cependa...  
cules de service ou...  
leurs la partie supé...  
tée plus régulièrem...  
des commerces et...  
ponctuel au pied de







et le mail concentré  
 belvédère est bordé  
 programmes de res  
 l'éco quartier et les  
 détente et aux loisi

Le rythme de la jou  
 ments viennent nu  
 mixité des usages  
 d'un même lieu

**MATIN AVANT**

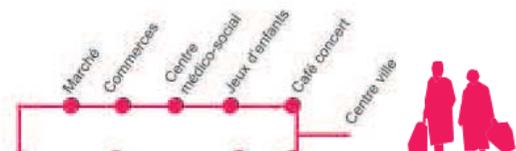
Semaine \_ Les livra  
 animent déjà la pla  
 enfants sont accom  
 rue Bernard ou à pi  
 Louis Les actifs em  
 transports en comm  
 pour partir et arriv

Week end et évène  
 des événements oc  
 du Belvédère

**JOURNÉE DE H**

Semaine \_ Les con  
 animent l'itinéraire  
 belvédère à travers  
 et la place Blair E  
 habitants profitent  
 quartier de la prom  
 suspendus La SEM  
 riverains comme les

Évènementiel \_ l'an  
 dère Selon les pro  
 du Novembre a  
 ponctuellement les



**SOIRÉE APRÈS**

En terrasse les sa  
 nières rayons du so  
 Plus tard les resta  
 en lumière du belv



## 02 \_ ECO-QUARTIER

logements \_ m<sup>2</sup> SHON  
 et parking places  
 Crèche berceaux \_ m<sup>2</sup>

Venelles placettes jardins partagés \_ m<sup>2</sup>  
 Voie nouvelle m<sup>2</sup>

## 03 \_ MAISON DU GOUVERNEUR

CIAP \_ m<sup>2</sup>  
 Services mutualisés \_ m<sup>2</sup>  
 Agence d'urbanisme \_ m<sup>2</sup>  
 Maison de l'habitat \_ m<sup>2</sup>

Parvis et miroir d'eau \_ m<sup>2</sup>  
 Place Saint Louis \_ m<sup>2</sup>

## 04 \_ BELVÉDÈRE

Esplanade m<sup>2</sup>

## 05 \_ ILOT OUVERT ET JARDINS SUSPENDUS

logements \_ m<sup>2</sup> SHON  
 Hôtel \_ m<sup>2</sup> SHON  
 Artisanat d'art \_ m<sup>2</sup> SHON

Jardins suspendus m<sup>2</sup>  
 Mail Saint Louis \_ m<sup>2</sup>

### TEMPS 01

OUVERTURE DU SITE  
 PRÉVERDISSMENT  
 EXPOS TEMPORAIRES

### TEMPS 01 + 02

COEUR DE QUARTIER  
 LOGEMENTS,  
 COMMERCES,  
 SERVICES  
 ET ÉQUIPEMENTS DE  
 PROXIMITÉ

### TEMPS 03

HÔTEL,  
 COMMERCES  
 ET LOGEMENTS

### TEMPS 03

reste assez flexible pour permettre de saisir les opportunités et les contraintes sans remettre en cause la cohérence globale du projet

## TEMPS

Ouvrir de nouvelles perceptions du site et de la ville et mettre en valeur le patrimoine

Impulser la dynamique de revitalisation du quartier avec les premiers programmes de logements commerces et services

**Maison du gouverneur et belvédère** Une intervention paysagère minimum permet mettre le site en sécurité pour l'ouvrir au public Un préverdissage permet d'anticiper sur l'aménagement paysager futur tout en améliorant le cadre actuel Des animations à destination des saints pourraient être organisées sur le belvédère pour accompagner l'évolution du projet impliquer les habitants à la vie du lieu et les sensibiliser au patrimoine historique et futur

**Cours Reverseaux** Une programmation de logements commerces et services est programmée en fonction du contexte liée notamment au maintien de la gare routière La parcelle sud du Cours Reverseaux immédiatement disponible permet l'implantation de la SEMIS de logements et de commerces de proximité

**Eco quartier** L'aménagement de l'ensemble de l'éco quartier peut démarrer rapidement en incluant la prise en charge de la réalisation des espaces publics qui seront rétrocédés ultérieurement à la ville Par la suite les différents lots pourront être construits en une seule ou plusieurs opérations

## TEMPS

Constituer le coeur du quartier à travers les programmes résidentiels et d'équipements

Apporter les conditions de développement nécessaires au développement touristique et culturel du site

**Eco quartier** Le développement progressif de l'éco quartier répond en grande partie au programme rési

son du gouverneur extension accueillie d'urbanisme et la mission touristique s'évalue l'un des investissements qui apparaît comme une valeur que représente la M

## Place du Nove

sous terrain sera une vocation touristique Réverseau avec l'amenagement en surface L'importance de ce programme de son exploitation

## Cours Reverseaux

s'étoffe au nord du et les commerces d

## TEMPS

Mettre en valeur le patrimoine vers l'aménagement paysager

Conférer un rayonnement plantation d'un équipement valeur le cadre exce

## Maison du gouverneur et belvédère

Les aménagements de la Place Saint Louis donnent une nouvelle vocation d'un ascenseur Saint Louis renforce le projet une nouvelle liaison L'investissement public en fonction des aménagements cette étape du projet sachant que la forme pourra être revue à l'avenir mises ou étalée da

## Ilot ouvert du belvédère

programme d'hôtels touristiques profiter

	19 448	150	2 917 200	
Orthopédie _ 3 niv	2 589			Déconstruction, tri des déchets, évacuations, et toutes sujétions de droits aux décharges
gynécologie-obstétrique _ 3 niv	2 250			
Maternité services éco _ 1 à 5/6 _ 4 niv	500			
Chirurgie _ 2 niv	11 400			
Chirurgie _ 2 niv	460			
Chirurgie _ 2 niv	980			
Chirurgie-Gastrologie _ 3 niv	975			
Poste du directeur _ 2 niv	294			

	43 450		5 909 425	
(schéma)	<b>23 230</b>		<b>1 984 775</b>	Selon proposition d'aménagement répartie entre:  pierre : 160 € HT/m <sup>2</sup> stabilisé : 70€ HT/m <sup>2</sup> végétal : 80€ HT/m <sup>2</sup>
Logement	1 500		85 704	
Logement	2 060		167 686	
Logement	4 790		343 826	
Logement	2 315		125 687	
Logement	2 350		262 775	
Logement	4 000		682 533	
Logement	1 920		104 241	
Logement	675		41 883	
Logement	1 590		128 440	
Logement	2 030		42 000	
Logement	<b>10 110</b>		<b>672 150</b>	
Logement	8 210	60	492 600	
Logement (prix structure de sol)	1 900	95	179 550	
Logement	<b>147 500</b>		<b>3 252 500</b>	
Logement	29 500	25	737 500	
Logement	29 500	25	737 500	
Logement	29 500	25	737 500	
Logement	29 500	20	590 000	
Logement	29 500	15	450 000	
				Coût moyens sous réserve des particularités à déterminer en phase de diagnostic

LOGEMENTS _ 11 NOVEMBRE	10 900	550	5 995 000	
	8 400			
	2 500			

LOGEMENTS ET TERRITORIAUX	8 400	0	6 756 850	Valeur Mars 2011
---------------------------	-------	---	-----------	------------------

	3 000	1 900	3 220 000	
Logement (prix terrasses)	<b>1 400</b>	<b>1 000</b>	<b>1 600</b>	<b>1 600 000</b>
Logement	<b>1 600</b>	<b>900</b>	<b>1 800</b>	<b>1 620 000</b>
Logement (du gouverneur (16-17))				Création d'un bâtiment BBC
Logement				
Logement				Restructuration complète du bâtiment, isolation par l'intérieur, remplacement des menuiseries extérieures et reprise partielle de la couverture si nécessaire

TERRITORIAUX	2 620	2 227	3 536 850	
--------------	-------	-------	-----------	--

Logement (programme)	<b>1 470</b>	<b>1 250</b>	<b>1 550</b>	<b>1 936 725</b>	Construction de Bâtiments BEPOS
----------------------	--------------	--------------	--------------	------------------	---------------------------------

TOTAL PROGRAMMES PRIVES	37 720	22 147	28 763	
<b>LOGEMENTS</b>	<b>14 042</b>		<b>21 451</b>	
<b>Logements</b>	<b>16 520</b>	<b>14 042</b>		<b>19 763</b>
Saint Louis _ Maisons de ville _ T2/T3	7 345	6 243	1 500	9 364
Saint Louis _ Maison jardin_ T4 / T5	1 175	999	1 450	1 448
Réhabilitation/extension hémodialyse (5)	1 800	1 530	1 200	1 836
Belvédère _ Collectif	1 900	1 615	1 350	2 180
11 Novembre Sud _ Collectif	960	816	1 350	1 101
11 Novembre Nord _ Collectif	3 340	2 839	1 350	3 832
<b>Remblais ilot Saint-Louis (en m3)</b>	<b>10 000</b>		<b>35</b>	<b>350 000</b>
<b>Jardins privés</b>	<b>3 545</b>		<b>30</b>	<b>106 300</b>
Ilot Saint Louis	2 000			
Ilot Belvédère	890			
Ilot 11 novembre Sud	165			
Ilot 11 novembre Nord	490			
<b>Parking du 11 Novembre Nord (1 niveau)</b>	<b>640</b>		<b>550</b>	<b>352 000</b>
<b>Parking de l'Ilôt Saint Louis (1 niveau)</b>	<b>1 600</b>		<b>550</b>	<b>880 000</b>

COMMERCES ET ARTISANAT	2 745	2 333	2 377	
<b>Commerces de proximité et services</b>	<b>1 375</b>	<b>1 169</b>	<b>1 000</b>	<b>1 168 000</b>
Epicerie, supérette	250	213		
Commerces de proximité	700	595		
Activités médico-sociales, santé	425	361		
<b>Artisanat d'art</b>	<b>390</b>	<b>332</b>	<b>1 000</b>	<b>281 700</b>
<b>Commerces de bouche</b>	<b>540</b>	<b>459</b>	<b>1 000</b>	<b>459 000</b>
Resto-brasserie 80 couverts	450	383		
Petite restauration, café, vente	90	77		
Réhabilitation (23)				
<b>Lieu d'animation ou café-concert réhabilitation (11)</b>	<b>440</b>	<b>374</b>	<b>1 250</b>	<b>467 500</b>

HOTEL 3 ETOILES	1 935	1 645	3 000	4 934
Chambres _ 30 à 45 chambres				
Restauration _ 80 couverts				
Accueil et locaux de service				
Salons ou séminaires				
Prestations complémentaires				
+ Stationnement clients et service				

**COUT GLOBAL DE L'OPERATION** 50 341



> L'épannelage du quartier varie du R en coeur d'îlot au R sur rue. Un découpage parcellaire régulier basé sur une trame de m rythme les façades sur rue tout en favorisant une diversité typologique des logements

> Une bouclage vi...  
l'ensemble des loge...

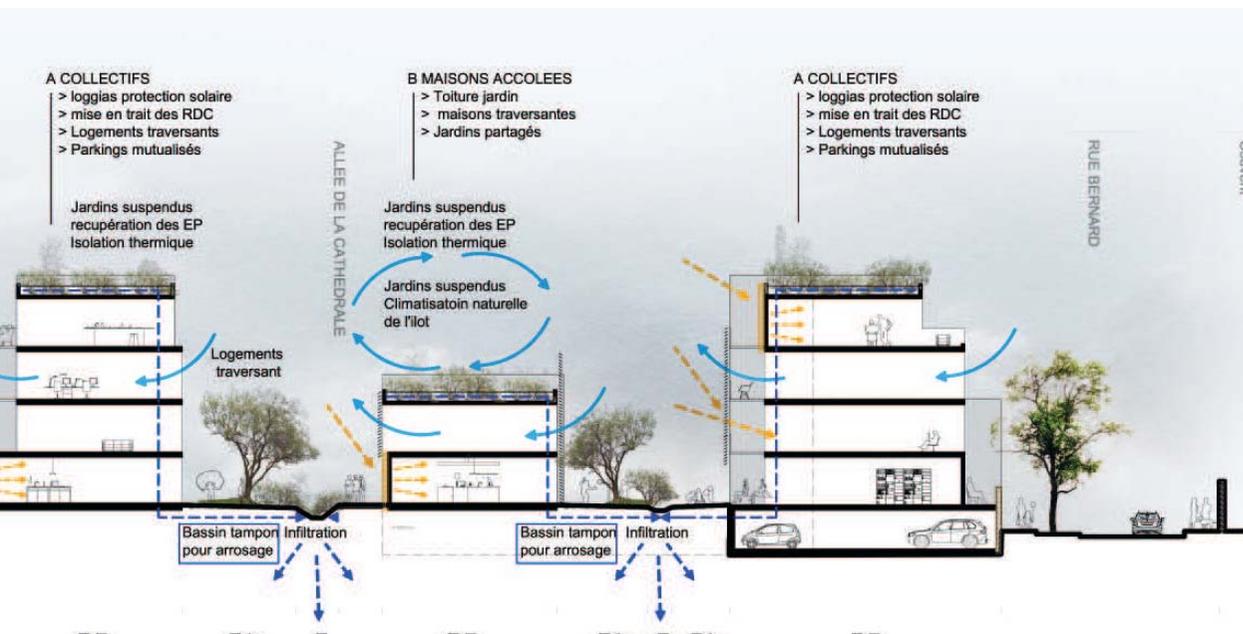
> Un soubassement en pierre intègre le parking sous terrain des logements en profitant de la pente naturelle du terrain pour gérer les questions d'accès voitures à l'angle de la rue Bernard et de la rue des Jacobins. Ce dispositif introduit une gradation d'intimité entre les logements du rez de chaussée et la rue Bernard

> Les accès voiture...  
parking sous terrain...  
rue Bernard et la rue...

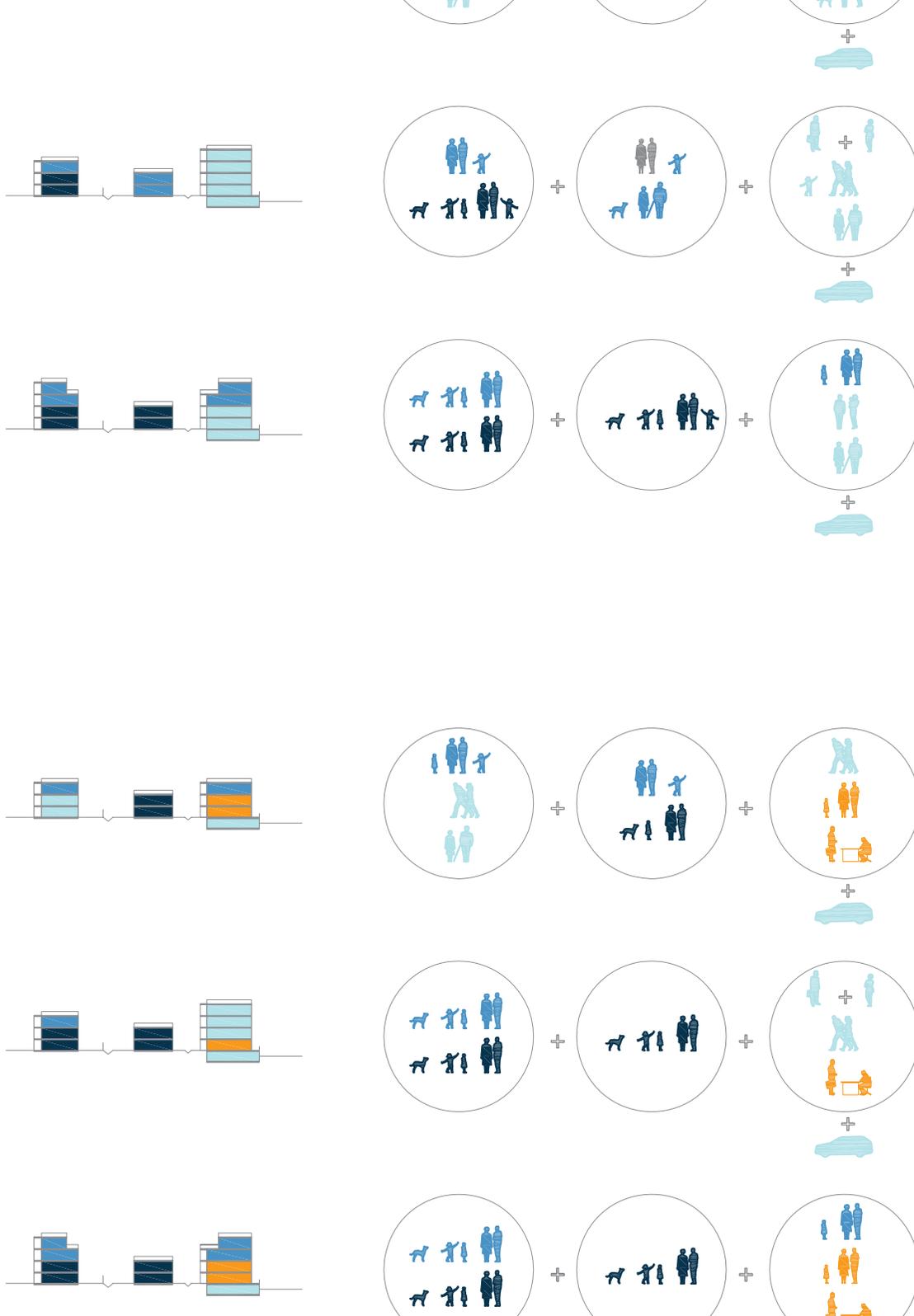
> Les pierres des bâtiments démolis sont recyclées en murs de refend des logements et en murets des venelles publiques du quartier

> La venelle princi...  
drale Saint Pierre...  
qui récolte les eau...  
sales Nord Sud fav...  
notamment aux pla...  
C'est également à...  
sont accessibles les...

> L'extériorité de l'îlot s'exprime à travers des façades en enduit taloché et un soubassement et des murs de refend en pierre. L'intériorité de l'îlot s'exprime à travers des loggias, terrasses et façades en bois







- Access privé depuis rue
- Logement collectif avec loggia  
Accès escalier extérieur
- Ateliers, services  
Accès rue Bernard

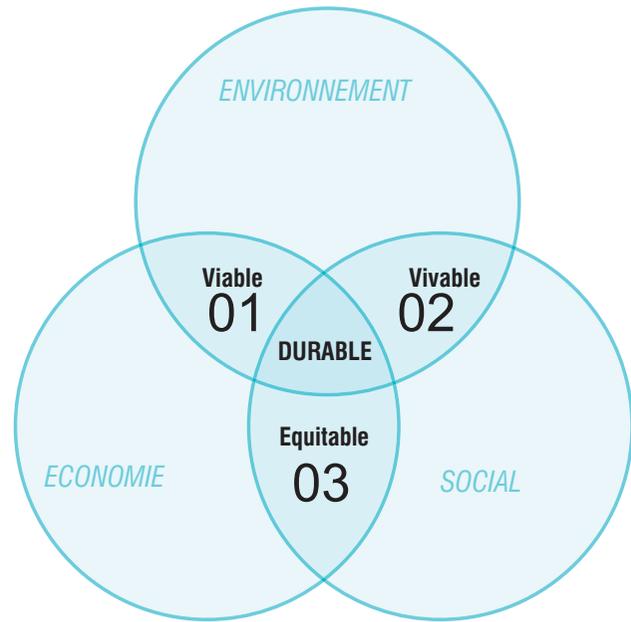
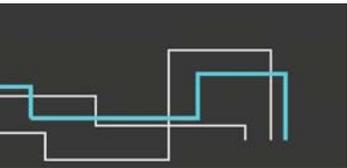
> A partir d'une trajectoire sur rue ou sur cour, une typologie qui répond au résidentiel envisagé.

en coeur d'îlot de maisons peuvent également profiter de la rue. Dans ce cas, le RDC profite de la rue correspondante à des besoins de parking collectif.

sur le mail et de tenir compte des grands logements de ces atouts.

sur rue Bernard, l'impact est plus important à la programmation pour la personne ou à la programmation des logements collectifs. Ils cherchent l'accès à la rue directement accessible.

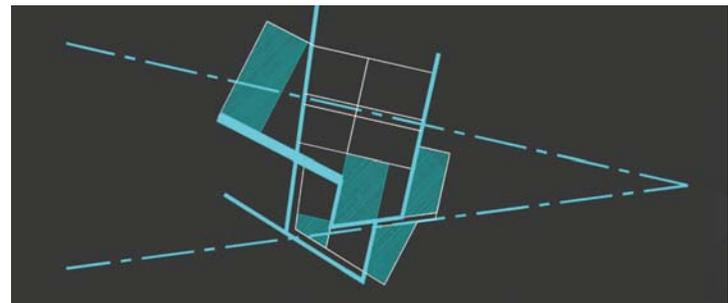




*A L'INTERFACE DE TISSUS URBAINS  
UN QUARTIER NOVATEUR ET RESPECTUEUX DU TERROIR  
Interconnexions environnement et cadre de vie*



*A LA CROISEE DES CHEMINS  
IMBRICATION DE PLACES DE LIEUX DE CULTURE ET DE VIE  
Interconnexions urbaines et sociales*



L'expression d'un équilibre environnemental à travers... permettre de soutenir... durable tout au long de la gestion futurs du quartier

C'est ainsi que nous... elles les valeurs sociales... mentale à travers thé... Connex[cité] Nous pro... enjeux qui se concrétisent... gement

**LES CIBLES D'UN**

- \_ Rendre le quartier
  - \_ Capter les flux po
  - \_ Limiter l'impermé
  - \_ Revaloriser et réco
  - \_ Optimiser la qu
- d'aménagement
- \_ Economiser et op
  - \_ Recycler les maté
  - \_ Maitriser l'exposi
  - \_ Anticiper sur la g
  - \_ Impliquer les ha
- de projet

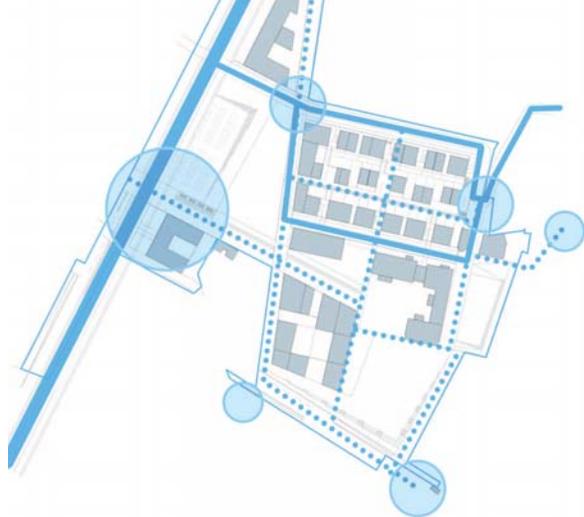
Pour chacune des cibles... une fiche action qui re... objectifs des principes... préconisations environ... projets exemplaires. A... et portées tout au long... avec l'AMO DD QE

e et le mail au piéton pour relier  
le basse et l'amphithéâtre gallo

la voiture à travers une offre de  
trée à l'entrée du site et une opti  
x transports en commun

ux pour accroître l'anima

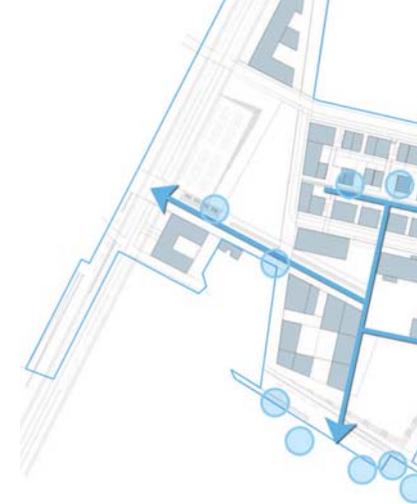
de marché comme un palier vers  
ne interface avec l'arrière pays



> Aménager des jardins en toitures terrasse

Revaloriser et récupérer les eaux de pluie

> Révéler le parcours de l'eau à travers l'espace public



Réaménagement des maraichaux en boulevard urbain à Paris \_ TVK



REFERENCE \_ Parc du Trapèze à Boulogne Billancourt \_ TER

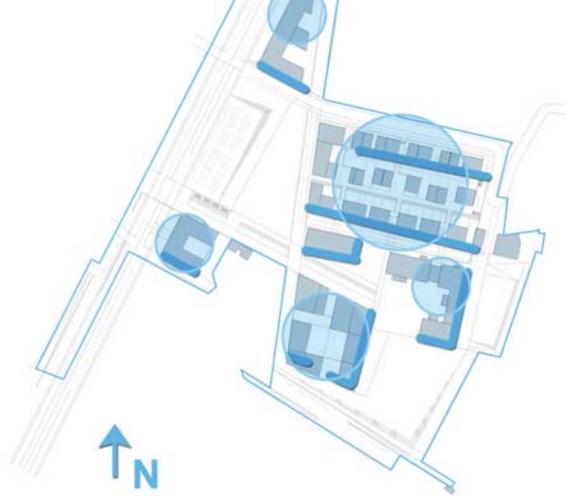


REFERENCE \_ Jardin botanique de Bordeaux \_ Catherine MOSBACH

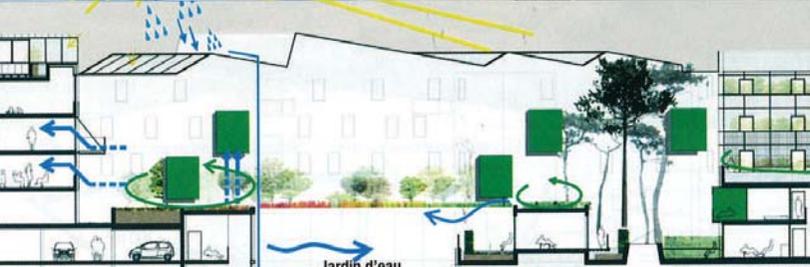


et optimiser les ressources

sources en énergies  
énergies renouvelables



E \_ Nicolas MICHELIN



REFERENCE \_ Reconversion de casernes à Dinan \_ Bruno MADEC

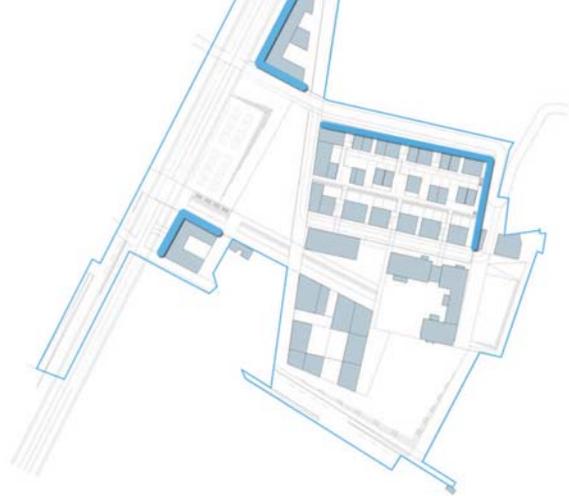


REFERENCE \_ Logements et bureaux à Euralille II \_ Manuelle GAUTRAND



d'îlot

des îlots pour animer les rez de  
l'intimité des logements



déchets stationnement livraisons sources d'énergie  
jardins de poche...



REFERENCE Démarche participative des jardins de poche EQUITERRE



REFERENCE \_ Gymnase et jardins en coeur d'îlot à Paris \_ TOA



## Description des caractéristiques principales du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Saintes

### PRÉSENTATION DE LA VILLE ET DE SON AGGLOMÉRATION

Saintes est la capitale historique et culturelle de la Saintonge qui s'étend sur plusieurs départements administratifs. La Saintonge désigne l'aire géographique qui commence aux reliefs viticoles du cognac à l'est et rejoint le littoral atlantique à l'ouest (à 60 km). Paysage de transition entre la terre et l'océan, elle est marquée par une identité paysagère et architecturale fortes (espaces naturels et milieux humides, villages typiques, monuments gallo-romains, architecture romane). Avec l'un des taux d'ensoleillement les plus élevés en France et une atmosphère océanique qui filtre les rayons du soleil, la région bénéficie d'un climat doux et d'une lumière particulière qui a inspiré les peintres du XIX<sup>e</sup> siècle (Courbet et Corot).

Saintes couvre une superficie d'environ 4 440 hectares pour une population de 26 401 habitants en 2007 selon le recensement général de la population. Les indices de l'INSEE démontrent une certaine stagnation démographique voire une très légère décroissance.

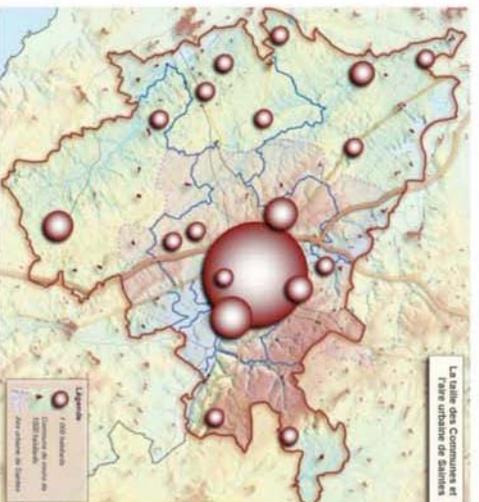
Située au centre du département de Charente-Maritime, elle est le carrefour d'infrastructures routières et ferroviaires.

L'organisation de la commune est déterminée par le fleuve de la Charente qui la divise en 2 rives. La rive gauche accueille le centre historique depuis plus de 2000 ans et la rive droite les anciens faubourgs ainsi que les activités ferroviaires depuis la fin du 19<sup>e</sup> siècle.

Au cours de l'histoire, Saintes a été tour à tour ville romaine, cité romane, centre épiscopal, marché agro-alimentaire régional, gare ferroviaire d'importance et ville du chemin de fer. Le centre historique s'est construit et reconstruit sur lui-même donnant à lire la superposition des époques et des styles.

La constitution historique et patrimoniale de la ville s'étend sur plus de 2000 ans. La cité gallo-romaine de Saintes - *Mediolanum* – a été fondée au premier siècle avant JC. La cité s'installe sur la rive gauche de la Charente à l'aboutissement d'une voie antique (actuelles rue Arc de Triomphe et rue Victor Hugo). Cette voie et le pont construit pour lui faire franchir le fleuve ont déterminé l'axe principal de la ville, le *decumanus*.

Les qualités du site et le relief jouent un rôle déterminant dans la constitution de la ville qui s'est développée entre collines et vallons (voir plans historiques).



## PROJETS ET PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

La Ville de Saintes est engagée dans plusieurs démarches de développement et d'aménagement :

- La réalisation du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) à l'échelle d'un large bassin de vie et d'un schéma de secteur du SCOT à l'échelle de l'agglomération.
  - La mise en œuvre d'un Programme de Rénovation Urbaine (PRU) sur cinq quartiers périphériques de la commune de Saintes.
  - Le développement des transports régionaux et urbains et des modes doux sur l'ensemble de l'agglomération avec l'émergence d'un projet de Pôle d'Echanges Multimodal avec des phases de réalisation à plus ou moins long terme.
  - La valorisation des paysages et des milieux naturels, notamment les prairies inondables au cœur de la ville.
  - La valorisation touristique par la mise en valeur d'itinéraires de découverte des sites remarquables (monuments gallo-romains, architecture médiévale et du XIX<sup>e</sup> siècle) dans le cadre du réseau des « Villes d'Art et d'Histoire ».
  - La promotion des projets à vocation culturelle : musique et spectacles vivants.
  - Une politique d'aménagement durable et de valorisation patrimoniale portant sur l'habitat des quartiers anciens en particulier : un Projet d'intérêt Général porté par la Communauté d'Agglomération de Saintes, l'intégration de programmes de réhabilitation urbaines et d'architectures contemporaines dans le tissu ancien, en étroite concertation avec les habitants.
- Le projet de reconversion de l'hôpital Saint-Louis s'inscrit dans la continuité d'expériences antérieures mixant la rénovation urbaine et la participation des habitants :

- *L'Abbaye-aux-Dames* : À la fin des années 1980, la reconversion de l'Abbaye-aux-Dames en centre culturel voué à la musique classique s'est accompagnée de la création de plus de 80 logements sociaux. Après avoir répondu à un appel à candidature, les futurs locataires ont été consultés et ont participé à la conception de leur logement (loyers fixés en fonction des aménagements demandés).

- *L'îlot de l'Arc de Triomphe* : achevée en 2005, cette opération de logements locatifs et en accession en cœur d'îlot est issue de la session Européen 3 (équipe lauréate : T. Babled, A. Nouvet et M. Reynaud). La qualité de la conception architecturale et urbaine et le processus de concertation initié avec les habitants ont fait l'exemplarité et la réussite de ce projet.

Avec la réalisation ou la rénovation d'équipements publics dans le tissu ancien (Médiathèque François Mitterrand en 2001, Théâtre Gallia en 2003, l'Hostellerie en 2003, maison de la Musardière en 2012), la Ville de Saintes favorise également des projets d'architecture contemporaine qui dialoguent avec le patrimoine historique.

Saintes est également dotée d'importantes zones naturelles remarquables de type ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique) et de zones inondables faisant l'objet d'un classement Natura 2000.

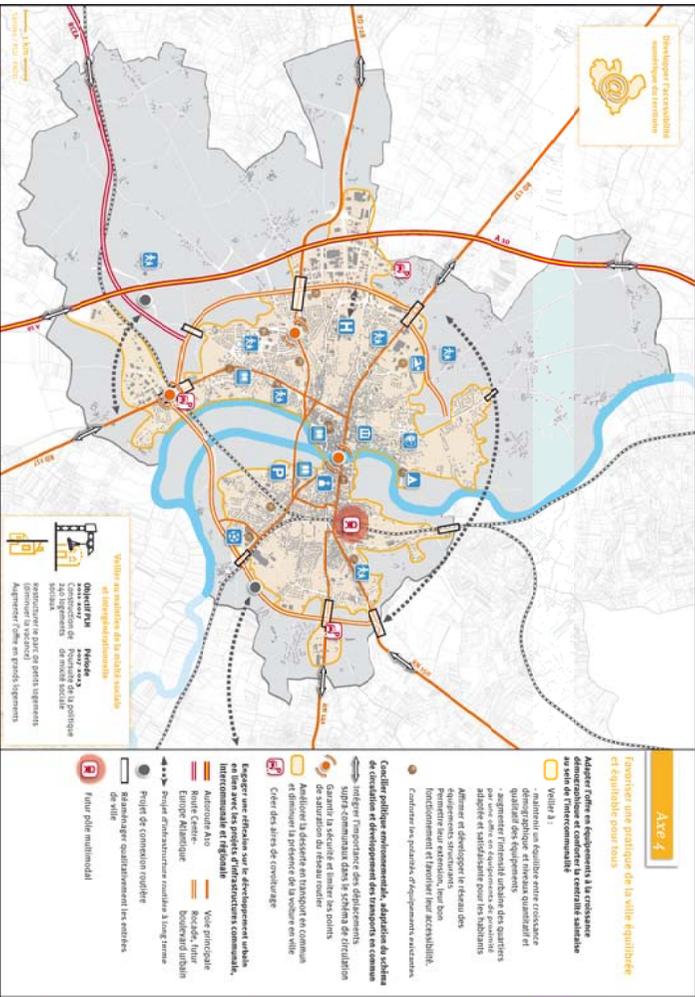
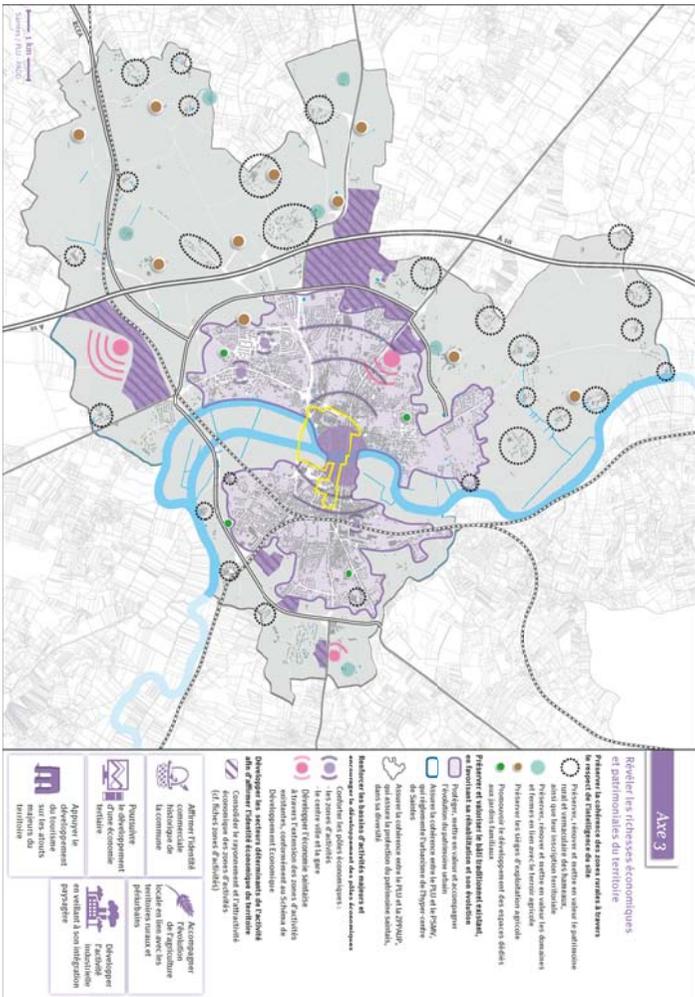
- Deux Plans de Prévention des Risques ont été révisés récemment :
- le Plan de Prévention des Risques Inondation,
  - le Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain.

Dans ce contexte, la municipalité de Saintes a la volonté d'élaborer un projet de ville répondant aux objectifs d'évolution de la commune, ville centre, en lien avec celle de l'agglomération et dans le cadre des documents supra-communaux présentés ci-avant.

Il s'agit bien d'harmoniser l'ensemble des politiques publiques de la ville pour favoriser le lien intergénérationnel dans le cadre d'un développement durable.







## **LE PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR**

Le centre historique médiéval, installé dans un méandre du fleuve, est inscrit dans deux périmètres de protection du patrimoine architectural et urbain :

- un Secteur Sauvegardé sur lequel s'applique un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Ce PSMV inclut l'ensemble du centre historique (sur la rive gauche et la rive droite de la Charente) ainsi que le site Saint-Louis.
- une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) qui comprend les faubourgs Est et Nord de la ville (centre historique élargi).

A ce égard, la commune souhaite engager dès 2014 une procédure de révision-extension du secteur sauvegardé en englobant une partie de la ZPPAUP.

L'arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2007 approuve le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) de la commune de Saintes,

L'arrêté préfectoral n°12-405 en date du 14 février 2012 porte approbation de la modification n°1 du secteur sauvegardé concernant notamment l'extension du périmètre « hôpital » du sous-secteur du PSMV.

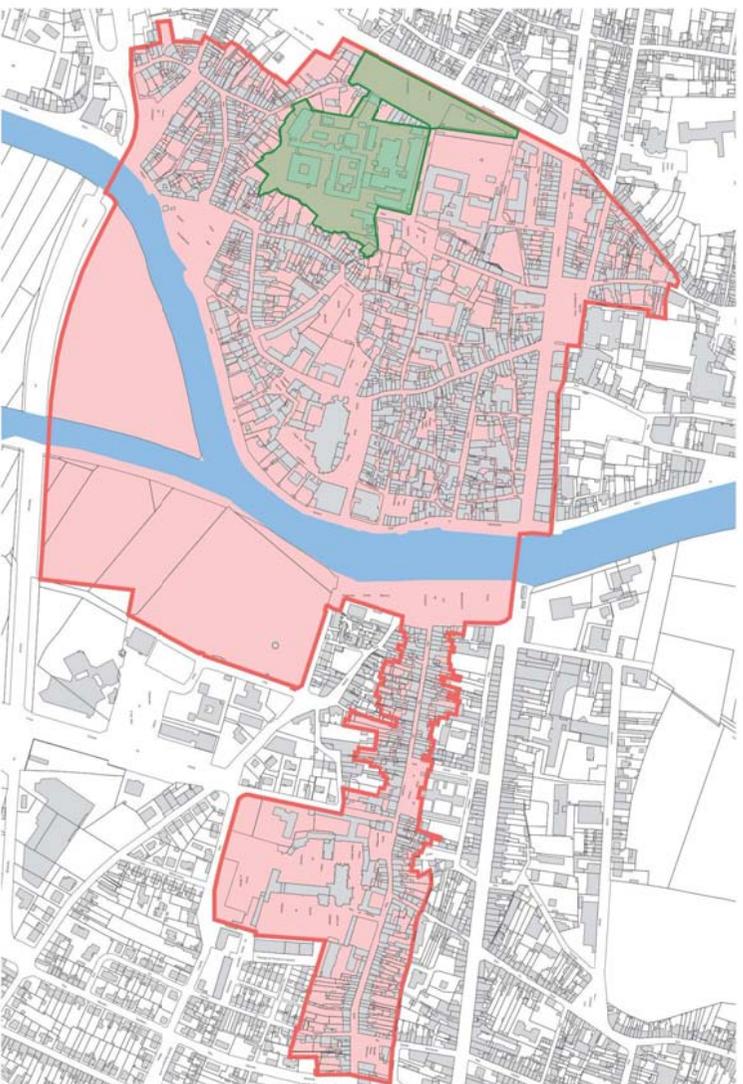
La modification n°2 permettra de rendre constructible le sous-secteur d'aménagement d'ensemble dénommé « Site Saint-Louis » sur lequel un projet est mené par la Ville et d'établir un règlement sur ce futur quartier urbain. Le document d'urbanisme proposera une Orientation d'Aménagement et de Programmation du site Saint-Louis.

La Ville de Saintes dispose de fait d'un patrimoine archéologique de première importance (dont un théâtre gallo-romain) qui fait l'objet d'un inventaire détaillé.



# Site Saint-Louis

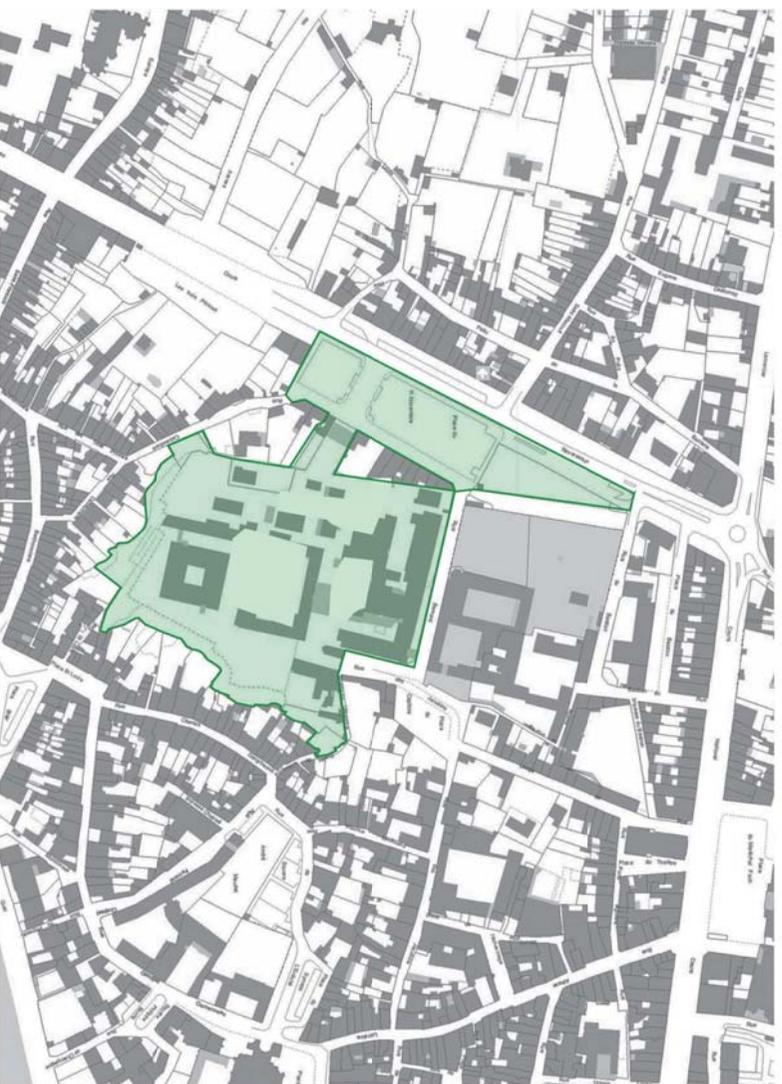
Plans de situation du site Saint-Louis - 2013



■ Périmètre du secteur sauvegardé

■ Périmètre du site Saint-Louis

Echelle : 1 / 8000



Echelle : 1 / 4000



Saintes fabrique la ville



## ENJEUX DE LA MODIFICATION N°2 DU PSMV

En 2013 le site Saint-Louis est situé dans le périmètre du secteur sauvegardé, dans le sous-secteur d'aménagement d'ensemble dénommé « hôpital ». Aucun règlement d'urbanisme ne régit cet espace.

« Le sous-secteur d'aménagement d'ensemble du secteur sauvegardé doit faire l'objet d'une démarche d'urbanisme d'ensemble afin de garantir une cohérence de l'aménagement. Aucune construction nouvelle n'est autorisée à l'exception des locaux techniques de sécurité et d'hygiène. Ces sous-secteurs sont rendus constructibles par une procédure de modification du plan de sauvegarde. » Extrait du secteur sauvegardé de Saintes (approuvé en 1990, modifié en 2007).

Une modification du secteur sauvegardé est entreprise aujourd'hui afin d'établir un règlement urbain pour cette zone. La surface de ce sous-secteur correspond à celle de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) du site Saint-Louis.

Cette surface est d'environ 4 ha, pour un secteur sauvegardé de 63,3 ha. Elle représente donc un peu plus de 6% du secteur sauvegardé.

Le projet urbain du site Saint-Louis n'est pas figé et doit pouvoir évoluer ; le règlement du secteur sauvegardé reste suffisamment large pour permettre les évolutions.

A la suite de la modification du secteur sauvegardé, une Zone d'Aménagement Concertée sera créée (Z.A.C.). Un Cahier des Charges des Cessions de Terrains (C.C.C.T.) complètera le règlement du secteur sauvegardé (si la Ville vend les terrains à un aménageur).

Ce cahier des charges pourra préciser des prescriptions techniques, architecturales et urbanistiques et environnementales tels que matériaux, revêtements de sol, nivellement et aménagement paysager sur la parcelle, surfaces de plancher réalisables, intégration des coffrets électriques et des systèmes de radiodiffusion, éléments de mobilier et de signalisation sur les voiries, dispositifs d'éclairage de mise en valeur nocturne des bâtiments, dispositifs de restriction d'accès à la parcelle,...

### Les objectifs : il s'agit de faire de ce nouveau quartier :

- Un quartier contemporain.
- Un quartier attentif à l'espace qui l'entoure et intégré à son environnement.
- Un quartier possédant sa propre identité.
- Un quartier avec une mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle.
- Un quartier durable.

A cet effet, la Ville de Saintes est signataire de la charte des Ecoquartiers depuis le 25 avril 2013 et souhaite proposer le projet urbain du site Saint-Louis au label national « EcoQuartiers ».

### Les orientations du projet Saint-Louis

Le projet consiste à requalifier des espaces publics pour désenclaver le site et affirmer sa centralité.

En élevant la place du 11 Novembre et le belvédère à l'échelle des espaces publics majeurs de la ville, le projet ouvre des points de vues depuis le site vers la ville et réciproquement. Les cadrages successifs sur le patrimoine historique structurent une imbrication d'espaces publics de part et d'autre d'un mail piéton central.

- La place du 11 Novembre doit jouer un rôle d'interface urbaine et participer à la reconversion du Cours Reverseaux en boulevard urbain.
- Un mail, des venelles et un chemin à l'emplacement des anciennes fortifications créeront un lien entre la ville et le belvédère.
- Le belvédère ouvrira un panorama vers les églises Saint-Pierre et Saint-Eutrope et offrira un espace public adapté à des manifestations importantes.



Les constructions viendront cadrer l'espace public et réinterpréteront les formes architecturales locales pour conjuguer densité urbaine et intimité des logements.

## Situation du site Saint-Louis

Très ouvert à l'Est et au Sud, le site Saint-Louis domine le centre historique en contrebas. Il offre un vaste panorama sur la vallée de la Charente et la campagne environnante. Visibles de très loin, la chapelle et l'ancienne Maison du Gouverneur sont des éléments saillants qui se dressent dans le paysage et répondent aux flèches de la cathédrale Saint-Pierre et de la basilique Saint-Eutrope.

Au Nord se tient l'enceinte de la Providence, un ancien couvent du XVIII<sup>e</sup> qui accueille aujourd'hui des institutions privées (école et maison de retraite).

À l'Est, un réseau de ruelles escarpées parcourt un tissu dense et permet les liaisons piétonnes vers le centre-ville commerçant.

Bordé à l'Ouest par la Place du 11 novembre et le cours Reversaux, le site Saint-Louis se trouve à 500 m d'un amphithéâtre gallo-romain, site touristique majeur de la ville dont l'accès se fait aujourd'hui principalement en voiture.

Le PSMV du Secteur Sauvégardé préconise :

- La conservation de la Maison du Gouverneur et de la chapelle.
- Le dégagement de l'éperon rocheux dans sa partie regardant la ville basse. Un périmètre inconstructible s'appuie sur la façade conservée de la Maison du Gouverneur et couvre la partie plane du terrain jusqu'au pied du rocher. Il permet de restituer une continuité piétonne depuis l'angle Nord Est du site jusqu'à son extrémité Sud Est.

- Une limitation de la hauteur des nouvelles constructions qui ne doit pas dépasser trois étages (R+3).

- Une percée visuelle et physique Nord /Sud passant entre le site hospitalier et les parcelles d'habitation orientées vers le Cours Reversaux. Elle se prolonge vers le parking en terrasse de la Providence.

## A proximité du site saint louis

### La Providence

Partie intégrante du plateau dans sa partie nord, la Providence est une enceinte fermée constituée de plusieurs ensembles immobiliers de statut privé. Elle accueille une maison de retraite et une école privée actuellement desservies par la rue Bernard et la ruelle du Bastion. L'actuel gestionnaire envisage de réaliser sur ce site un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes et souhaite associer la Ville à ce projet pour créer de nouveaux accès au nord ou à l'ouest. (Permis de Construire accordé – fouilles archéologiques programmées).

Aucune intervention directe n'est prévue sur cet ensemble immobilier dans le cadre du projet urbain Saint-Louis.



## La Place du 11 novembre

Ancien champ de foire, la place du 11 Novembre a été aménagée en parking en libre accès servant notamment aux employés et aux visiteurs du centre hospitalier. Avec le départ de l'hôpital, l'offre de stationnement (230 places) est aujourd'hui surdimensionnée.

Dans la perspective d'un projet de requalification de cette place et du Cours Reverseaux, la ville envisage une opération de construction (logements, services et commerces) et la réalisation d'un parking souterrain. Ce parking aurait vocation à répondre aux besoins de stationnement résidentiel des futurs habitants de l'ensemble du secteur d'étude.

L'opportunité et la localisation exacte de ce parking souterrain est une question posée aux concurrents.

La place du 11 novembre accueille également un marché forain alimentaire deux matins par semaine (le mardi et le vendredi ; entre 35 et 40 étals).

## La gare routière

Une gare routière départementale est actuellement située au Nord de la Place du 11 novembre sur un espace appartenant au Département de Charente-Maritime. Son déplacement est envisagé sur un autre site (hors site d'étude Europan). Aucune option n'est retenue à ce jour quant à l'usage futur de cet espace.

## Histoire du site Saint-Louis

L'éperon rocheux qui correspond à l'actuel site Saint- est l'emplacement présumé du forum antique (un vestige du rempart gallo-romain est encore visible dans la partie occidentale du site). Il est intégré au castrum de la ville fortifiée au IV<sup>e</sup> siècle. Au XVII<sup>e</sup> siècle, le site devient la place forte défensive qui domine la ville avec l'aménagement de la citadelle. La mise en place de ce dispositif de défense entraîne la construction d'ouvrages bastionnés, d'une imposante citadelle moderne et du logis du Gouverneur. La citadelle est démantelée en 1628.

Bien que situé à l'intérieur des remparts médiévaux, ce site n'était pas construit à la fin de l'époque médiévale. Quelques constructions militaires ponctuelles voient le jour au 17<sup>e</sup> siècle, mais ce site militaire se transforme vite en site hospitalier et se densifie dans la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle. Cette vocation perdure jusqu'au début du 21<sup>e</sup> siècle. La ville rachète les terrains en 2008 et projette de reconquérir cet espace en l'ouvrant et en aménageant un « écoquartier ».

« C'est une partie de la ville qui est différente, elle n'a pas été écrite dans le temps comme le reste de la ville ancienne. L'envie est d'en faire un lieu qui reste différent des autres, un lieu qui se laisse voir autrement. » (Jean Rouger, Maire de Saintes, le 12 avril 2013).

Aménagé au fur et à mesure des besoins hospitaliers, le site s'est développé par une succession de constructions, d'extensions et de surélévations. Son démantèlement en 2007 laisse une friche au cœur de la ville. Composé d'architectures aux qualités hétérogènes, le site n'a jamais fait l'objet d'un traitement paysager d'ensemble.

Les bâtiments ajoutés tout au long du XX<sup>e</sup> siècle limitent les perspectives et les cheminements publics à l'intérieur du site. La démolition des bâtiments présentant un faible intérêt de reconversion, doit permettre la réintroduction de nouvelles fonctions et de nouveaux usages.



## CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU SECTEUR SAINT-LOUIS

*Superficie du projet : >4,5 hectares*

*Surface totale de plancher : 20 000m<sup>2</sup> (hypothèse haute 21 500m<sup>2</sup> / hypothèse basse 19 000m<sup>2</sup>, estimation avril et juin 2013)*

*Emprises Espaces publics : 23 000m<sup>2</sup> hors voirie et éperon + 5 000m<sup>2</sup> voirie*

Réutilisation d'une friche hospitalière

Valorisation du patrimoine existant

Définition d'un périmètre de réflexion élargi au-delà du projet opérationnel permettant de définir des orientations d'aménagement sur des parcelles foncières non maîtrisées aujourd'hui

Acquisition réalisée par la Ville en partenariat avec la Région et la Caisse des Dépôts et Consignations

Stratégie municipale affirmée en termes d'enjeux de développement durable dans la prescription générale du PLU pour développer la ville autrement et démarche intégrée aux politiques urbaines et politiques de l'habitat de la collectivité locale :

*\* sous secteur d'aménagement du PSMV - ce qui est garant d'une démarche globale.*

*\* intégré au périmètre du Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain du fait de la présence d'anciennes cavités souterraines (combles en 2008) : une zone non aedificandi a été établie dès la phase du concours d'idées*

*\* richesses archéologiques susceptibles d'être présentes dans le sous-sol*

*\* analyse des besoins en logement en lien avec le PLH intercommunal, l'analyse du peuplement, les enquêtes sociales, le Programme d'Intérêt Général, l'Observatoire du Logement*

Hierarchisation des priorités sociales, écologiques et économiques (maîtrise des coûts de production de logement ainsi que des charges pour les locataires, insertion et emploi, faire travailler les entreprises locales, permettre la formation professionnelle)

Processus en marchant de ré-interrogation du projet

Volonté de développer une offre en habitat de qualité, alternative à l'offre périphérique et de créer un quartier de ville multifonctionnel (pour mémoire en Poitou Charentes : l'ère région de France - 80% du parc résidentiel est composé d'habitat individuel et 80% de la production de logement est individuel de type pavillonnaire) : le projet privilégie la production de logements intermédiaires.

Objectif d'amélioration du cadre de vie quotidien des habitants, par l'amélioration des services collectifs.

Partenariat avec les bailleurs sociaux publics pour la construction des logements locatifs sociaux afin de permettre un contrôle du coût des logements en se garantissant de la pression foncière

