



Saintes, le 29 JUIL. 2013

**Pôle Aménagement  
Et Développement Urbain**  
Direction Aménagement et Urbanisme  
Tel. : 05.46.92.34.12  
Fax : 05.46.92.34.02

**Madame Béatrice ABOLLIVIER**  
**Préfète de la Charente-Maritime**  
38, rue Réaumur  
17000 LA ROCHELLE Cedex

**N. Réf : CM/SP**

**Affaire suivie par Céline MARMET**

**Objet : « Site Saint-Louis 2030 »**

**PSMV- Demande de dérogation à l'application d'une évaluation environnementale**

**Pièce jointe : note d'information**

Madame la Préfète

Depuis 2008, la commune de Saintes s'est engagée dans la reconquête du site de l'ancien hôpital Saint-Louis. Ce site emblématique est devenu propriété de la commune après le départ des activités du centre hospitalier en 2007 ; du fait des enjeux patrimoniaux, de la nécessité de maîtriser la future urbanisation et de l'attachement profond des habitants au devenir de ce bout de ville, la Ville a souhaité acquérir ce site.

Le site Saint-Louis correspond au promontoire de la citadelle médiévale de Saintes (aujourd'hui disparue) qui dominait le système de défense de la ville. L'hôpital Saint-Louis s'y est développé par une succession de constructions, d'extensions et de surélévations. Son déménagement en 2007 laisse une friche au cœur de la ville et ouvre une opportunité de reconquête d'un lieu historique exceptionnel.

La Ville de Saintes s'interroge sur le réinvestissement de ce plateau de 3,6 hectares en belvédère qui offre des points de vue remarquables sur le grand paysage.

La démolition des bâtiments présentant un faible intérêt de reconversion doit permettre la réintroduction de nouvelles fonctions et de nouveaux usages pour une réappropriation du site par les habitants.

Ouvert à l'Est et au Sud, le plateau domine le centre urbain et offre des vues lointaines sur la vallée de la Charente. Au Nord, un couvent du XVIII<sup>e</sup> siècle forme un ensemble homogène (la Providence). À l'Est, un réseau de ruelles escarpées peu praticables limitent les liaisons vers le centre-ville. À l'Ouest, la place du 11 novembre, dévolue au stationnement, constitue l'entrée actuelle du site (les habitations bordant la place seront maintenues).

#### **Ville de Saintes**

Hôtel de ville  
square André-Maudet  
Boîte Postale 319  
17107 Saintes cedex  
Tél : 05 46 92 34 45  
Fax : 05 46 92 54 41  
www.ville-saintes.fr

Le site relève d'un secteur protégé : sous-secteur du Secteur Sauvegardé, qui préconise le dégagement de l'éperon rocheux. Dans l'enceinte de l'ancien hôpital, seuls deux bâtiments doivent impérativement être conservés : la maison du Gouverneur (XVII<sup>e</sup>) et la Chapelle (XIX<sup>e</sup>).

Le site se trouve également à proximité de zones riches d'intérêts naturels et paysagers (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) : 4 ZNIEFF 1

*Toute correspondance doit être impersonnellement adressée au maire de Saintes*



(val de Charente entre Saintes et Beillant, quai des roches, la prée prairie de Courbiac, coteau des Arciveaux1) ZNIEFF 2 (vallée de la Charente moyenne et Seugne), NATURA 2000 : 1 site d'intérêt communautaire : vallée de la Charente (moyenne vallée), 1 ZPS : moyenne vallée de la Charente et Seugne, 1 ZICO vallée de la Charente et de la Seugne,

Par conséquent, la Ville dans le cadre d'une démarche projet amorcée dès 2008, poursuit plusieurs objectifs :

- ☞ introduire une diversité d'usages en rupture avec la mono-fonctionnalité de l'hôpital : logements, artisanat, services et commerces ;
- ☞ développer l'accessibilité par de nouveaux espaces publics de liaison et de mise en valeur ;
- ☞ aménager le site comme un point de convergence des itinéraires piétons quotidiens (entre ville basse et ville haute) et des parcours touristiques vers l'amphithéâtre gallo-romain ;
- ☞ proposer un traitement paysager associant la mise en valeur du patrimoine et l'intégration d'architectures contemporaines.

En rassemblant un ensemble de services dédiés au patrimoine, à l'architecture et à l'urbanisme, le site Saint-Louis a vocation à devenir un lieu d'information et de participation des habitants à la vie de la collectivité.

Pour mener ce projet, dans un premier temps, la commune a proposé le site à la dixième session d'Europas. Lors de cette phase concours, 70 projets ont été proposés. 11 projets ont été présélectionnés en première phase du jury national et 3 projets ont finalement été sélectionnés : « Carré noir sur fond blanc », « Connex[cité] », « Flâneries santones ».

Dans un second temps, dans le cadre de l'article 75 du Code des Marchés Publics, le processus initié avec le programme national public Europas s'est poursuivi par une mise en concurrence des trois équipes sélectionnées. L'équipe MWAB « « Connex[cité] » a été choisie en 2011 et s'est vue attribuer par la Ville de Saintes un accord-cadre d'étude urbaine pré-opérationnelle, de faisabilité architecturale d'un programme expérimental ainsi que l'accompagnement de la collectivité en phase réalisation. Cette phase est soutenue par le Plan Urbanisme Construction Architecture (PUCA) de l'Etat.

Dans un troisième temps, la Ville a répondu à l'appel à projet Ecoquartier en 2011 lancé par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement, qui constitue l'une des quatre actions pour une nouvelle façon de concevoir la ville dans la continuité des engagements du Grenelle de l'Environnement. Le projet Saint Louis a été examiné par la commission d'analyse et d'appui Ecoquartier 2011 et figure parmi les 78 sites nominés (catégorie Ville Moyenne). A l'issue de cette phase, la commune a été choisie pour participer en 2012 à la phase d'expérimentation et de construction du label Ecoquartier au titre du projet « Saint-Louis 2030 ».

En 2012, la commune a engagé les études pré-opérationnelles. La maîtrise d'ouvrage urbaine est assurée dans un premier temps par la commune. La maîtrise d'œuvre des études pré-opérationnelles est assurée par MWAB - architectes urbanistes associés - Paysagiste SISMO - Economiste VOXOA et Bureau d'études VRD VI@BE.

Une Assistance à maîtrise d'ouvrage a été constituée autour d'un groupement sur quatre thématiques traitant à la fois de la qualité environnementale et du développement durable (BE AMEnvironnement), de l'animation participative (BE TRAIT CLAIR), de l'accompagnement au montage juridique (BE DS Avocats) et au montage financier (BE Finances Consult).

*Toute correspondance doit être impersonnellement adressée au maire de Saintes*

## Ville de Saintes

Hôtel de ville  
square André-Maudet  
Boîte Postale 319  
17107 Saintes cedex  
Tél : 05 46 92 34 45  
Fax : 05 46 92 54 41  
www.ville-saintes.fr



En 2013, la Ville de Saintes a lancé plusieurs procédures dont la modification n°2 du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, et ce dans l'attente de la révision-extension de ce document d'urbanisme à compter de 2014, ainsi que le lancement de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté qui sera soumise à l'application des dispositions du R.111-22-2 Code de l'environnement (prescrite en mai 2013).

En parallèle, la commune a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme pour tenir compte du Grenelle de l'Environnement et y intégrer une évaluation environnementale selon les dispositions du L.121-10 et suivants du code de l'urbanisme.

Suite au décret 2012-616 du 2 mai 2012, les articles R.122-17 et R.122-18 du code de l'environnement, applicables à compter du 1er janvier 2013, prévoient explicitement que les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur font l'objet d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas.

Au vu de tous ces éléments et en votre qualité d'autorité de l'État compétente en matière d'environnement, j'ai donc l'honneur de vous demander de bien vouloir exonérer la procédure de modification du secteur sauvegardé d'une évaluation environnementale et de laisser au dossier d'étude d'impact, à mener dans le cadre de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté, le soin de porter l'exigence d'une telle réponse au titre de l'article R122-2 du Code de l'environnement.

Je suis à votre entière disposition pour vous apporter de plus amples informations qui vous seraient utiles.

Dans l'attente de votre réponse, je vous prie d'agréer, Madame la Préfète, l'expression de ma haute considération.

Jean ROUGER,  
Maire de Saintes



*Copie :*

- DRAC - Mme Anne-Christine MICHEU, Directrice régionale des affaires culturelles
- DREAL – Madame Anne-Emmanuelle OUVRARD Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ; Madame Anne-Françoise HECTOR, Inspectrice des sites

**Ville de Saintes**

Hôtel de ville  
square André-Maudet  
Boîte Postale 319  
17107 Saintes cedex  
Tél : 05 46 92 34 45  
Fax : 05 46 92 54 41  
www.ville-saintes.fr

*Toute correspondance doit être impersonnellement adressée au maire de Saintes*

# 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.

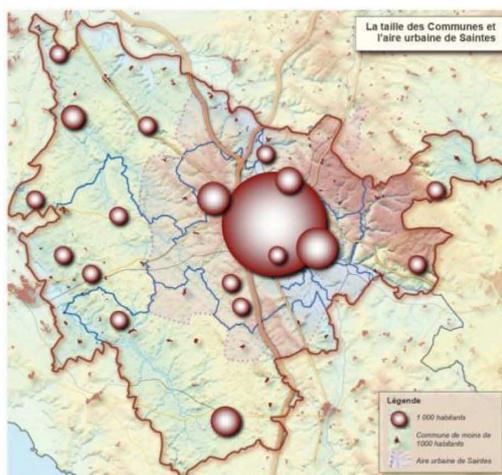
Située au centre du département de Charente-Maritime, elle est le carrefour d'infrastructures routières et ferroviaires.

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>ème</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 European 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.

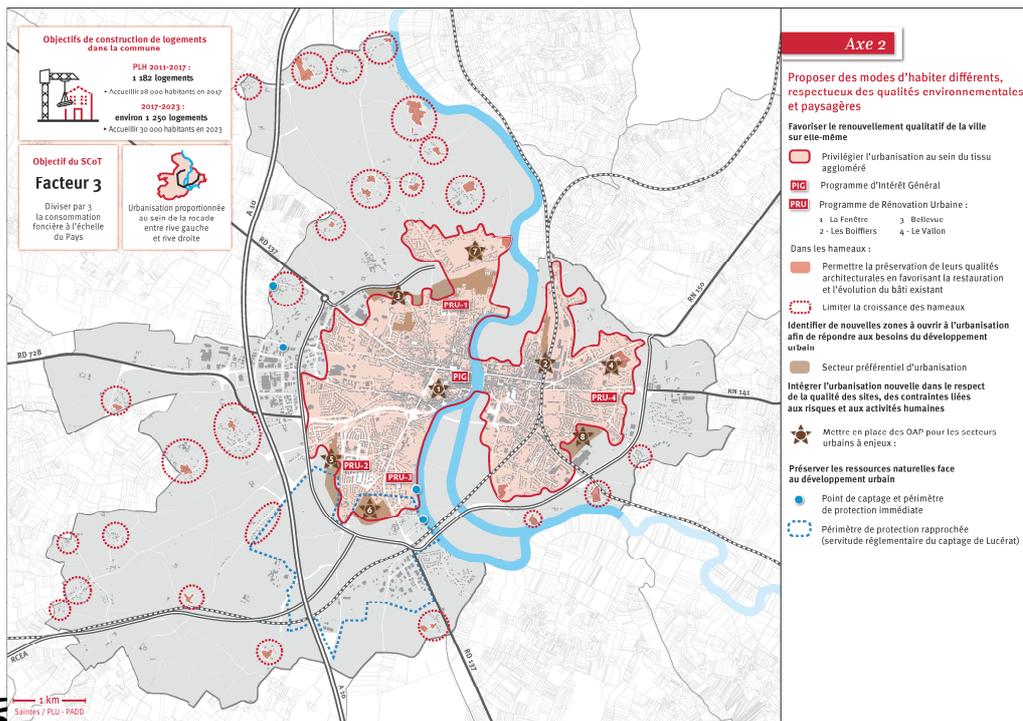
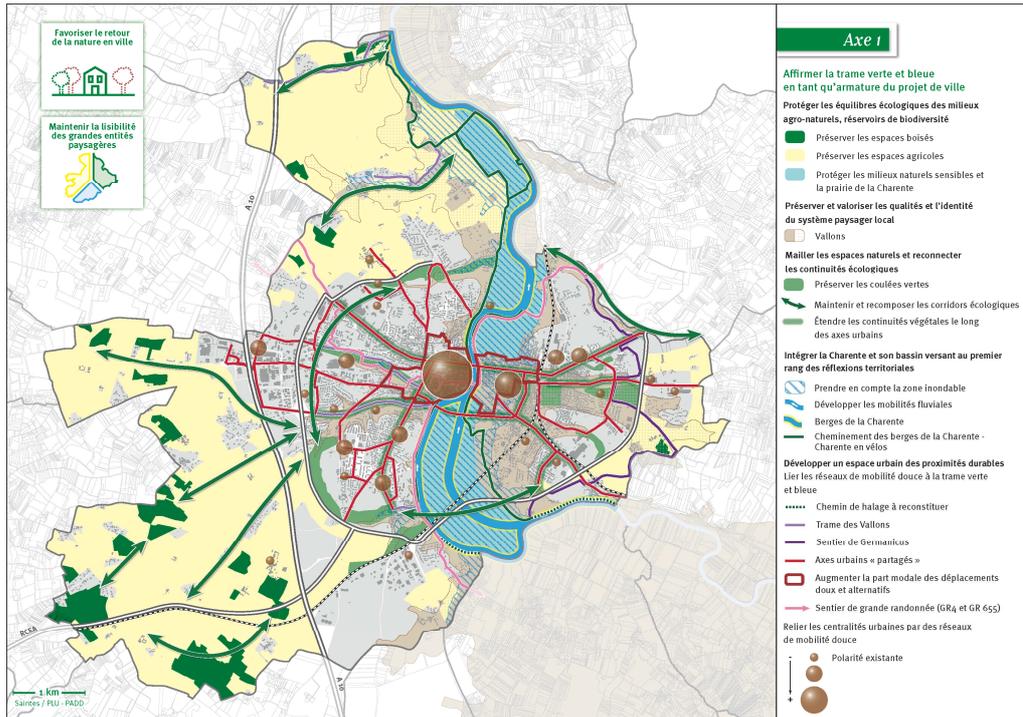
Il s'agit bien d'harmoniser l'ensemble des politiques publiques de la ville pour favoriser le lien intergénérationnel dans le cadre d'un développement durable.

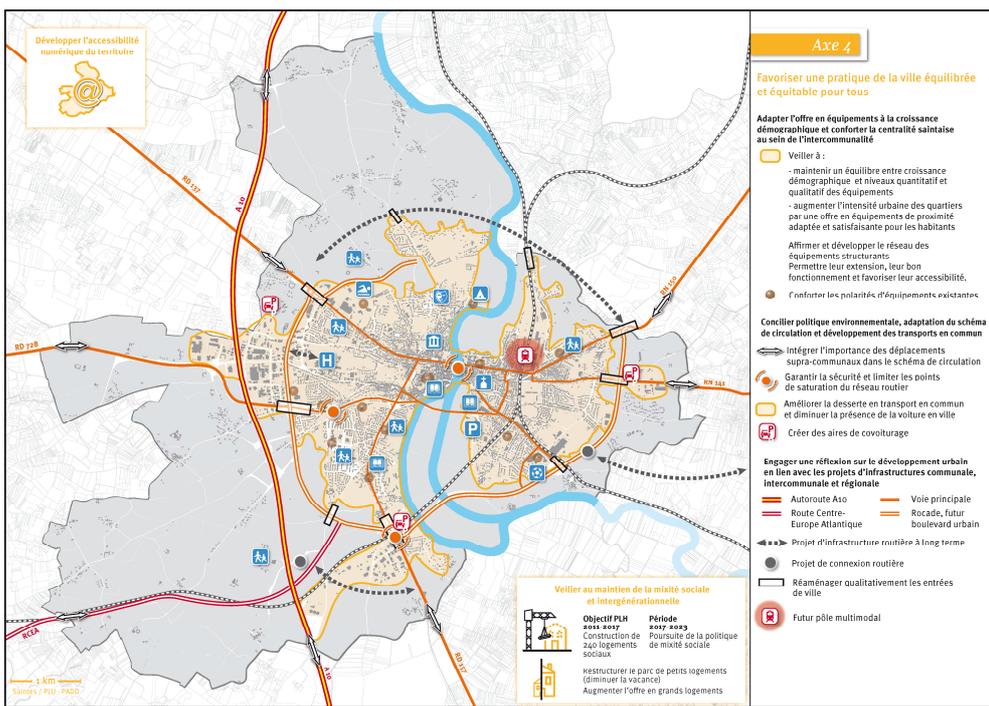
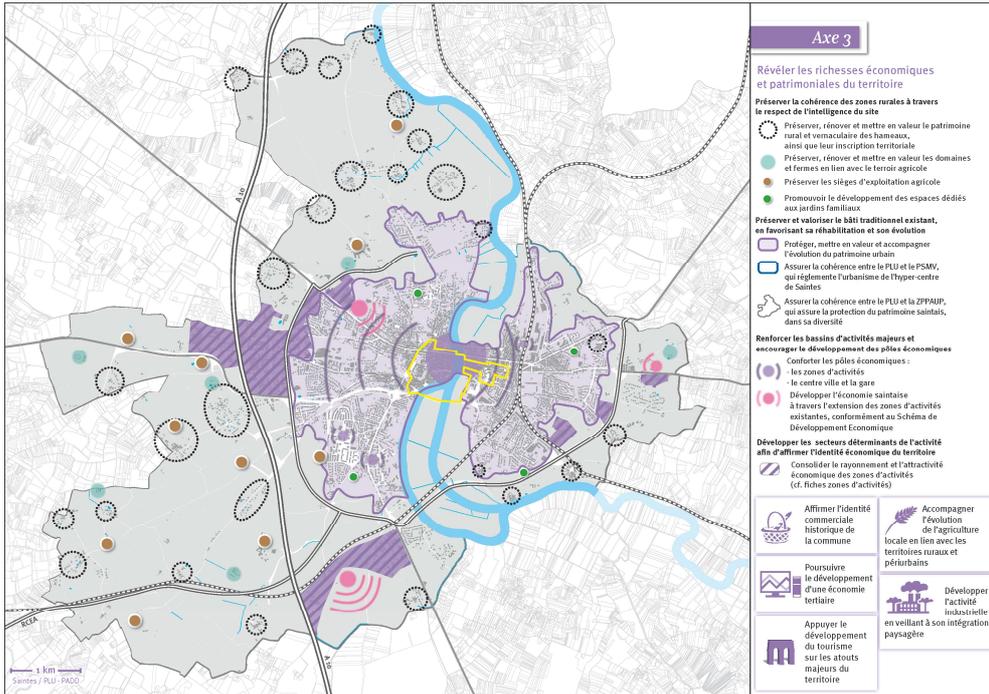


Il s'agit aussi de s'inscrire dans une démarche de type Approche Environnementale de l'Urbanisme.

Ce projet communal qui repose en partie sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté le 13 mai dernier en Conseil Municipal pour tenir compte du Grenelle de l'Environnement et y intégrer une évaluation environnementale selon les dispositions du L.121-10 et suivants du code de l'urbanisme, concourt à fabriquer une ville agréable à vivre, destinée à accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles activités, dans laquelle l'humain est au cœur des considérations.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU se décline en 4 axes :





## 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,

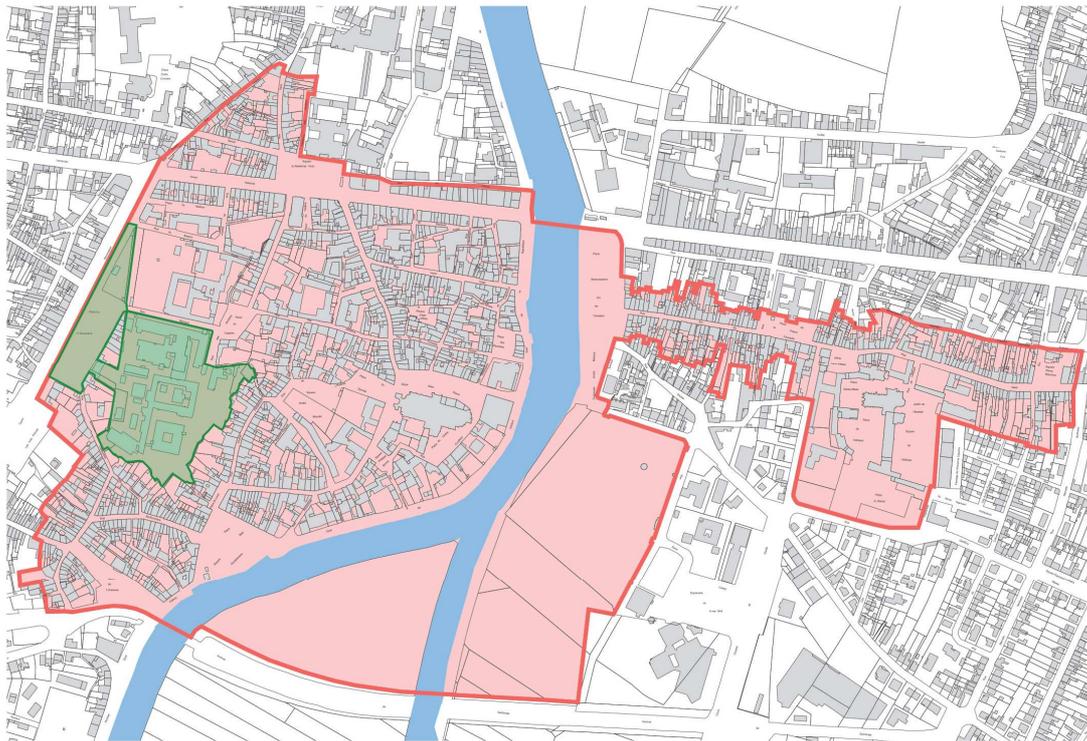
L'arrêté préfectoral n°12-405 en date du 14 février 2012 porte approbation de la modification n°1 du secteur sauvegardé concernant notamment l'extension du périmètre « hôpital » du sous-secteur du PSMV.

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.



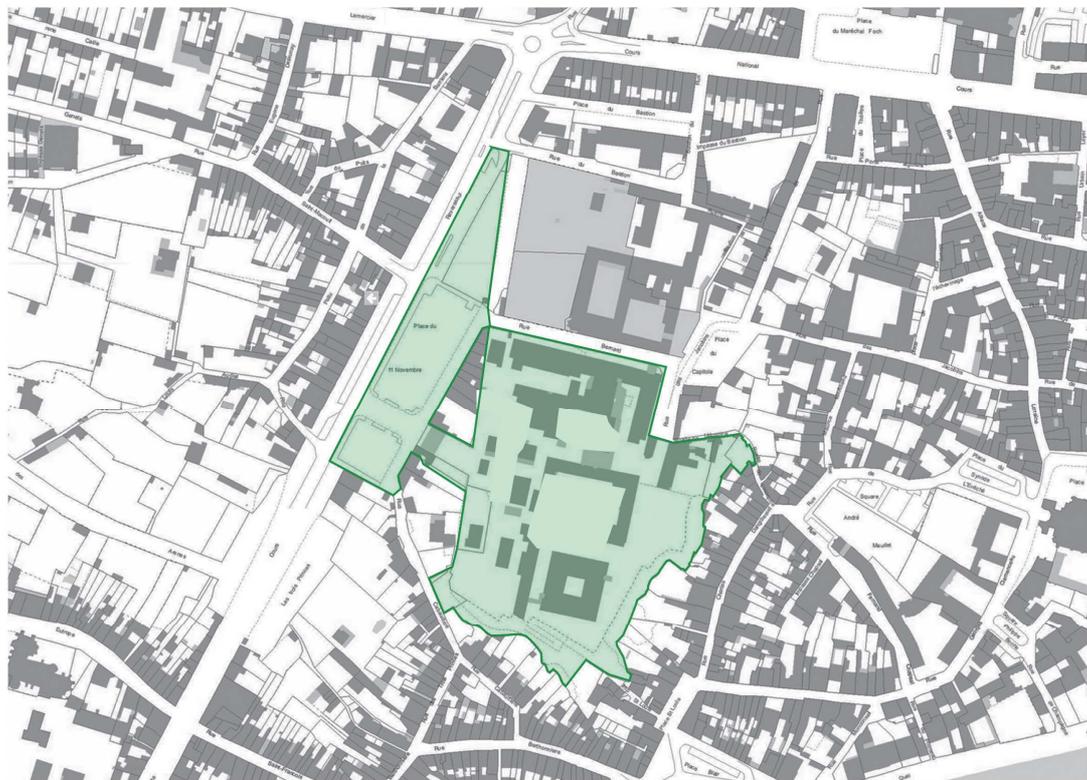
Plans de situation du site Saint-Louis - 2013



■ Périmètre du secteur sauvegardé

■ Périmètre du site Saint-Louis

Echelle : 1 / 8000



Echelle : 1 / 4000



## 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.) complétera 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 vaste 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 XVIIIe 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 Sauvegardé 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 Reverseaux. 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 European). 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 déménagement 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 (comblées 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*

Hiérarchisation 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 : 1ère 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

