



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Pièce n° 1 : Notice de Présentation et de justification

- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du
- Le Maire,

• Bureau d'études : CREHAM
202 rue d'Ornano
33000 Bordeaux
Tél : 05 56 44 00 25 - Fax : 05 56 52 65 88

Sommaire

A) Rappel du contexte et de l'objet de la modification	1
B) Présentation du projet envisagé	3
1 - Création d'une Zone d'Aménagement Concerté en adéquation avec les objectifs de développement de la commune.....	3
2 - Le choix de localisation de la ZAC	4
3 - Le périmètre de la ZAC	4
4 - Le programme présenté	5
5 - Impacts du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser ces effets	6
C) Modifications envisagées et justifications.....	9
1 - Modifications du règlement.....	9
2 - Modifications du plan de zonage	9

A) Rappel du contexte et de l'objet de la modification

La commune de Saint Augustin sur Mer est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme **approuvé le 9 août 2006**.

Ce document a prévu des zones d'urbanisation futures afin d'assurer un développement harmonieux de l'urbanisation, pour l'habitat et pour les équipements.

La ZAC des Bassamards et du Bois Rousseau est classée au plan de zonage en :

- ❖ **Zone 2AU** qui comprend des terrains naturels destinés à une urbanisation ultérieure et qui pourront être ouverts à l'urbanisation pour l'habitat par une simple modification du Plan Local d'Urbanisme. Sur cette zone située dans le prolongement du centre bourg de Saint-Augustin-sur-Mer, les opérations d'habitat devront obligatoirement mettre en œuvre des principes de mixité sociale.
- ❖ **Zone 1AUab3** est une zone d'urbanisation future immédiatement ouverte à l'urbanisation mixte de centre bourg et de nouveaux secteurs d'habitation. La zone intègre des terrains en périphérie immédiate du centre-bourg. Elle correspond aux zones soumises à l'aléa faible du Plan de Prévention des Risques de feux de forêt.
- ❖ **Zone UB3** qui correspond au centre bourg de Saint-Augustin-sur-Mer, soumis à l'aléa faible de feu de forêt. Cette zone comprend des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- ❖ **Zone U** qui correspond au centre bourg au sein duquel se développe le tissu commercial de la commune.

La Commune, consciente de l'importance stratégique des secteurs, de la complexité du montage, de la durée de réalisation de la totalité de l'opération et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, a souhaité **inscrire la mise en œuvre de sa politique d'habitat et d'équipements dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté**. D'initiative communale, la Zone d'Aménagement Concerté sera réalisée selon le mode de la concession d'aménagement.

Le dossier de création de la ZAC a été approuvé le 30 juillet 2007. Le périmètre approuvé occupe une superficie d'environ 10 ha.

Le dossier de réalisation est en cours d'élaboration

Dans le cadre de cette procédure, et compte tenu des enjeux environnementaux liés à la localisation du site, des études complémentaires ont été engagées :

- Le dossier loi sur l'eau
- Le dossier d'incidence Natura 2000

L'opération d'aménagement de la ZAC revêt un caractère d'intérêt général dans la mesure où elle va permettre à la collectivité de:

- ▶ Renforcer la dynamique de croissance communale via l'ouverture à l'urbanisation de secteurs classés comme tels au PLU,
- ▶ Endiguer le phénomène de vieillissement de la population en proposant une gamme de logements adaptée aux besoins communaux voire locaux ,

- ▶ S'inscrire dans le respect des préconisations du PLH de l'Agglomération Royan Atlantique,
- ▶ Renforcer l'attractivité de la commune et améliorer son fonctionnement en restructurant son cœur de bourg.

Dans ce cadre elle permettra de :

- répondre aux besoins des jeunes ménages en quête d'habitat locatif,
- trouver des petits logements,
- assurer les objectifs de mixité sociale prescrits par la loi SRU mais également les principaux objectifs du PLH du pays Royannais,
- répondre aux besoins en logements sociaux des jeunes ménages à revenus modestes en imposant aux opérateurs privés d'intégrer des logements sociaux dans les zones 1 AU et 2 AU.

Concomitamment à la procédure de ZAC, une modification du PLU est nécessaire pour assurer la meilleure adéquation possible entre le projet de ZAC et les dispositions du PLU.

La mise en œuvre de cette modification n°1 est régie par l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable*
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

B) Présentation du projet envisagé

1 - Création d'une Zone d'Aménagement Concerté en adéquation avec les objectifs de développement de la commune

L'opération initiée par la Commune revêt deux volets. Elle consiste à poursuivre les réflexions engagées lors de la révision du PLU :

- d'une part, une **opération d'aménagement à vocation habitat** sur les secteurs des Bassamards et du Bois Rousseau.
- parallèlement, le **renforcement de l'image et l'identité du centre bourg** en tant que lieu de centralité et de pôle « fédérateur » regroupant à terme des commerces et / ou des services complémentaires ainsi qu'une offre de stationnements complémentaires en centre bourg. **Ce secteur s'articulera en cohérence avec le développement des secteurs Nord à vocation d'habitat.**

Lors de l'élaboration du PLU, il a été défini plusieurs objectifs pour guider le développement futur du territoire communal, parmi lesquels :

- **Renforcer la dynamique de croissance communale** via l'ouverture à l'urbanisation de secteurs classés comme tels au PLU,
- **Endiguer le phénomène de vieillissement de la population** en proposant une gamme de logements adaptée aux besoins communaux voire locaux,
- **S'inscrire dans le respect des préconisations du PLH** de l'Agglomération Royan Atlantique,
- **Renforcer l'attractivité de la commune** et améliorer son fonctionnement en restructurant son cœur de bourg.
- **Valoriser les entités paysagère** qui forment l'identité communale

Le projet de ZAC entre parfaitement dans ces objectifs, car le site réunit à la fois les attributs pour :

- Maintenir l'attractivité de la commune de Saint Augustin sur Mer et satisfaire les besoins des habitants actuels et futurs

Le nouveau quartier permettra ainsi de diversifier l'offre de logements sur Saint-Augustin pour faire face aux besoins des jeunes ménages en quête d'habitat locatif ou en primo-accession, satisfaire les besoins en petits logements et assurer les objectifs de mixité sociale prescrits par le PLH du Pays Royannais

- Renforcer le cœur du bourg par un apport de population

L'apport de population devrait permettre de densifier l'habitat autour du centre bourg, mais aussi de conforter les équipements publics du centre de l'agglomération (écoles notamment).

- Requalifier le cœur du bourg et mettre en valeur son identité

La ZAC permettra ainsi d'épaissir le centre bourg en continuité des principaux équipements (mairie, écoles...), cela afin de renforcer son identité et son attractivité (la structure polycentrique de la commune et sa faible densité limitent la lisibilité des zones urbaines implantées le long de la RD 145).

- Concevoir un quartier à l'enseigne de qualité paysagère et environnementale

Conformément aux objectifs du PLU, le développement urbain devra s'insérer dans le cadre paysager local en tenant compte des éléments du patrimoine paysager (chemins, verger, panoramas sur les marais...). La prise en compte des préoccupations environnementales doit se traduire par une forte exigence de qualité paysagère et urbaine, par la création d'un cadre de vie agréable préservant les grands équilibres et le patrimoine naturel (trame végétale) et par le développement de liaisons douces. Une attention particulière portée aux constructions permettra d'éviter la banalisation du paysage urbain pavillonnaire.

2 - Le choix de localisation de la ZAC

Ce choix de localisation découle directement des objectifs communaux précités.

En effet, située à proximité immédiate du coeur de bourg de Saint Augustin sur Mer, l'opération se présente comme un prolongement naturel de l'urbanisation existante. Son aménagement va permettre de conforter la centralité recherchée et assurer une réelle continuité entre le coeur de bourg et ses principaux équipements et services (école, mairie, poste...) et d'épaissir le bourg.

Cette localisation va permettre d'une part l'urbanisation à vocation principale d'habitat les secteurs des Bassamards et du Bois Rousseau situés au centre de la zone agglomérée de Saint-Augustin, en continuité du bourg actuel, et d'autre part la requalification et la revalorisation du centre ville.

Elle sera également l'occasion de créer un trait d'union entre le bourg originel et le marais de Saint Augustin, deux entités qui s'ignorent aujourd'hui. Cette localisation est donc l'occasion, au travers de l'aménagement de faire découvrir aux habitants ces espaces à forte valeur ajoutée pour la commune.

3 - Le périmètre de la ZAC

L'opération, s'étend sur une dizaine d'hectares.

Le projet a fait l'objet d'évolutions. Les premières réflexions issues des études préalables ont ainsi abouti à l'intégration au sein du périmètre :

- de la zone 2 AU des Bassamards et du Bois Rousseau,
- du coeur du bourg, dont des bâtiments publics ainsi que des parcelles contiguës au terrain de camping et au secteur d'urbanisation en cours de réalisation ;
- des secteurs situés à l'arrière du bourg afin de conforter la centralité recherchée et d'assurer une réelle continuité entre le coeur du bourg et ses principaux équipements et services (école, mairie, poste...)

L'aménagement des zones du bourg centre et des secteurs des Bassamards et des Bois Rousseau s'inscrit dans la continuité du PLU, comme une réponse aux évolutions récentes de Saint Augustin sur Mer.

4 - Le programme pressenti

Le programme de la ZAC des Bassamards et du Bois Rousseau prévoit d'ici 6 à 10 ans :

- ❖ Sur la partie située au nord de la rue du Centre (environ 8 ha), un programme d'environ 130 à 150 logements dont :
 - environ 18% d'habitat locatif social (collectif et individuel),
 - environ 20% de primo-accession pour les jeunes ménages (maisons de ville groupées, terrain moyen de 300 m²),
 - environ 62% de terrains à bâtir, libres de constructeurs (terrains de 400 à 700 m²).
 - ... et une réserve foncière de 1500 m² pour la réalisation d'un espace public structurant (centralité de quartier).

- ❖ Une restructuration du centre bourg

Le réaménagement devra comprendre à terme des équipements, des commerces, du logement, des stationnements... L'objectif de cette restructuration est de donner une nouvelle image au centre du bourg en créant un espace « fédérateur » : valorisation de la rue du Centre et des espaces publics autour des places et ouverture d'un nouvel espace public aux abords de l'ancienne école. Ce secteur s'articulera en cohérence avec le développement de l'habitat au nord.

La préservation de la tranquillité des quartiers voisins du site étant un objectif prioritaire de l'aménagement de la ZAC, le projet sera réalisé progressivement. L'aménagement fera ainsi l'objet d'un phasage étalé sur 6 à 10 ans

Le phasage prévisionnel prévoit un aménagement successif de la zone en 5 tranches ce qui permettra de tenir compte de contraintes foncières et de s'adapter aux besoins et au rythme de commercialisation.

Il s'appuiera notamment sur une logique d'extension urbaine progressive depuis le bourg desservi et urbanisée vers les espaces naturels au nord.

5 - Impacts du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser ces effets

Le tableau suivant présente, pour chaque thème, les impacts du projet ainsi que les mesures compensatoires prévues pour y pallier. (source : dossier de création)

THEME	IMPACT	MESURES
Phase chantier	<p>Risques de pollutions de l'eau et de l'air.</p> <p>Perturbations temporaires du cadre de vie des riverains (poussières, bruit, vibrations, modifications d'accès...).</p> <p>Risque de découverte d'éléments archéologiques.</p> <p>Création de déchets.</p>	<p><i>Respect de la réglementation en vigueur : protection des eaux, nuisances acoustiques, archéologie préventive (compte tenu de la sensibilité du site de la ZAC, la DRAC a prescrit un opération d'archéologie préventive)...</i></p>
Milieu physique	<p>Impacts réduits (peu de terrassements, pas de cours d'eau intercepté)</p> <p>Imperméabilisation de sols et accroissement du ruissellement.</p> <p>Accroissement de la pollution chronique, accidentelle et saisonnière (salage) sur un site jusqu'alors relativement préservé.</p> <p>ZAC située en dehors de tout périmètre de protection du captage d'eau potable.</p>	<p><i>Recueil des eaux pluviales par des noues implantées près de voiries et des liaisons douces (espaces verts) et, éventuellement un bassin tampon. Ces ouvrages hydrauliques permettront de tamponner les débits rejetés vers le milieu naturel lors des fortes pluies et d'assurer un traitement de la pollution (décantation et utilisation du pouvoir épurateur des végétaux).</i></p> <p><i>Respect des objectifs du SDAGE.</i></p>
Cadre biologique ou écologique	<p>Incidences réduites car milieu anthropisé (terres agricoles entourées de zones urbaines) occupé par une flore et une faune banales.</p> <p>Toutefois, la ZAC est située dans la zone humide « Presqu'île d'Arvert » et dans deux ZNIEFF « Forêt de Saint-Augustin » et « Presqu'île d'Arvert ».</p> <p>Les impacts potentiels sont liés à une disparition de biotopes, au morcellement des groupements végétaux, aux coupures des axes de déplacement de la faune, au changement de l'hydrologie locale et au dérangement des populations animales.</p>	<p><i>Conservation et valorisation au sein de l'aménagement des fourrés et du verger.</i></p> <p><i>L'aménagement paysager s'appuie sur une trame végétale structurante intégrant les voiries, les liaisons douces et les ouvrages hydrauliques.</i></p> <p><i>Un corridor végétal sera également mis en place en fond des lots situés en limite de périmètre, au contact de l'habitat existant.</i></p> <p><i>Cette végétalisation favorisera la biodiversité et formera des corridors biologiques dont profitera la faune.</i></p> <p><i>Des associations à base d'espèces indigènes seront privilégiées.</i></p>

THEME	IMPACT	MESURES
Cadre paysager	<p>Création d'un nouveau paysage, nettement plus urbain (artificialisation) et relativement fermé du fait des constructions et des plantations : poursuite de l'urbanisation au nord du bourg de Saint-Augustin et comblement d'une dent creuse.</p> <p>Modification particulièrement forte pour les habitations immédiatement limitrophes du site (rue du Centre, rue de Cailleau, impasse du Cormier, le Poirier Rouge, les Boutins...).</p>	<p><i>La qualité paysagère de la ZAC et son intégration dans le site sont parmi les principales préoccupations du projet :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>préservation des éléments paysagers majeurs (chemins, verger, fourrés, panoramas sur le marais...)</i> ; - <i>mise en place d'une trame végétale structurante intégrant les voiries, les liaisons douces et les ouvrages hydrauliques ;</i> - <i>densité de l'habitat décroissant des abords du bourg au marais ;</i> - <i>mixité des typologies bâties permettant d'éviter une banalisation du paysage urbain pavillonnaire ;</i> - <i>valorisation des entrées du bourg sur la RD 145 ;</i> - <i>valorisation du cœur du bourg par un aménagement de la rue du Centre et des espaces publics proches renforçant l'identité du centre bourg ;</i> - <i>préconisations faites aux acquéreurs de lots pour la végétalisation des parcelles.</i>
Patrimoine culturel	<p>Les secteurs nord-est et nord-ouest du périmètre de ZAC se situent dans des zones archéologiques potentiellement sensibles (anciens marais maritimes occupés à l'époque protohistorique pour la production de sel).</p>	<p><i>Respect de la réglementation relative à l'archéologie préventive, et notamment de l'arrêté préfectoral n°05.17.112/486 relatif aux prescriptions d'archéologie préventive : saisine du préfet région.</i></p>
Environnement sonore	<p>Impact acoustique lié au changement de vocation du site de la ZAC : accroissement des bruits domestiques et surtout des bruits liés au trafic routier. L'étude acoustique spécifique menée dans le cadre du projet montre cependant que les seuils réglementaires de 60 dB(A) en période diurne et 55 dB(A) en période nocturne sont respectés.</p>	<p><i>Limitation de la vitesse des véhicules et au sein de la ZAC (par des aménagements paysagers limitant les perceptions lointaines, des chicanes ou des « zones 30 »...).</i></p> <p><i>Incitation aux déplacements non motorisés par la création de liaisons douces pour les piétons et les cycles.</i></p> <p><i>Végétalisation jouant un rôle d'écran acoustique.</i></p>

THEME	IMPACT	MESURES
<p>Cadre humain et socio-économique, volet sanitaire</p>	<p>Diversification de l'habitat (logements sociaux, primo-accession, logements collectifs, lots libres...) et accroissement de la population de Saint-Augustin d'environ 360 personnes à terme (développement des besoins en commerces et services, confortement des équipements publics comme les écoles).</p> <p>Amélioration du cadre de vie par une restructuration du bourg, de nouvelles voiries et liaisons douces.</p> <p>Développement de l'activité économique (création de commerces et de services au centre du bourg).</p> <p>Réduction des surfaces agricoles de la commune (prairies notamment).</p> <p>Mise en place de réseaux (eaux pluviales, assainissement, adduction en eau potable et défense incendie, électricité, gaz, télécommunications) raccordés sur l'existant.</p> <p>Accroissement du trafic sur les voiries de Saint-Augustin d'environ 900 véhicules par jour (RD 145 vers Royan et rue du Cailleau notamment).</p>	<p><i>Adaptation des services publics (écoles...) aux nouveaux besoins engendrés par la ZAC.</i></p> <p><i>Indemnisation des propriétaires et des exploitants des terres agricoles formant les emprises de la ZAC.</i></p> <p><i>Mise en place d'un réseau de liaisons douces en contact avec le bourg de Saint-Augustin.</i></p> <p><i>Limitation de la vitesse sur les voiries de la ZAC (grâce notamment aux aménagements paysagers).</i></p> <p><i>Modification des itinéraires de collecte des déchets pour prendre en compte la ZAC.</i></p> <p><i>Aménagement et mise en valeur des entrées du bourg sur la RD 145, devant inciter les usagers à ralentir.</i></p>
<p>Compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme</p>	<p>La ZAC de Saint-Augustin est compatible avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en août 2006, lequel prévoit de renforcer l'attractivité de la commune et de renforcer l'image et l'identité du bourg. Les emprises de la ZAC sont en effet essentiellement classées en zones destinées à une urbanisation future sous forme d'habitat.</p> <p>Le projet répond également aux orientations du futur Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays Royannais.</p> <p>Les emplacements réservés présents sur le périmètre (R2, R6 et R13) seront respectés dans leur destination.</p>	<p><i>Respect des servitudes d'utilité publique relatives à la ligne électrique à haute tension traversant les emprises de la ZAC : EDF sera informé des travaux et gardera droit liés au passage de la ligne électrique.</i></p>

C) Modifications envisagées et justifications

Afin d'assurer la cohérence du PLU avec le projet d'aménagement des Bassamard / Bois Rousseau, certaines pièces du dossier de PLU se rapportant spécifiquement à la ZAC doivent être modifiées.

1 - Modifications du règlement

Dans le cadre de la Modification n°1, la pièce 3 relative au règlement a été modifiée.

Les modifications sur cette pièce du PLU concernent la réglementation des zones 1AUz créée au PLU.

Le règlement de zone 1AUz est joint dans la pièce n°2 du présent dossier.

2 - Modifications du plan de zonage

Dans le cadre de la Modification n°1, la pièce 4 relative au plan de zonage est modifiée.

- ***la zone 2AU non ouverte à l'urbanisation est classé en 1AUz*** afin de pouvoir y appliquer un règlement de zone adapté au projet de ZAC,
- ***les zones UB3 et U sont réduites respectivement de 0,97 ha et de 0,12 ha*** qui sont intégrés dans la zone 1AUz.
- ***l'emplacement réservé n°3*** est supprimé