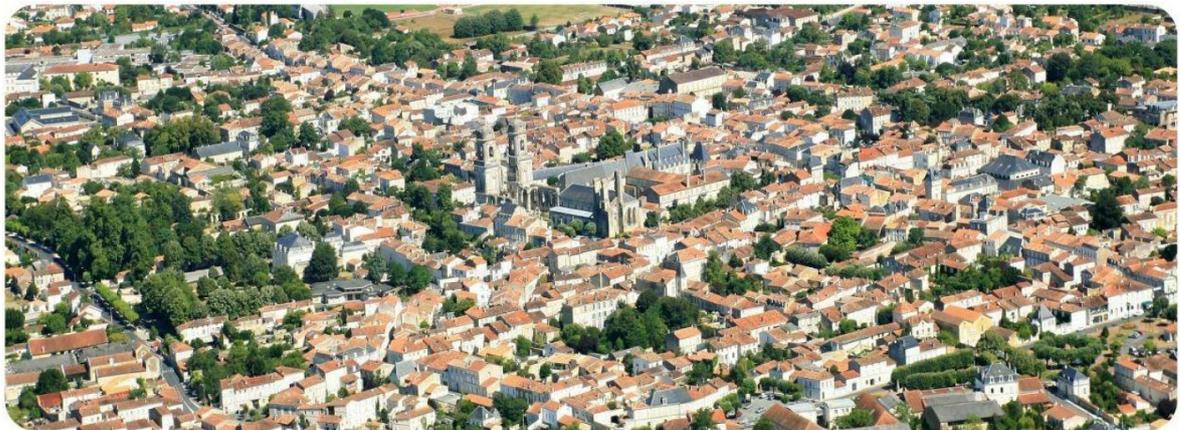


**Commune de**  
**Saint-Jean-d'Angély****PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

Auteurs : G. Roy (Epsilon), MECDU n°2 : GHECO, EAU MEGA - 07/2024

**1 – Rapport de présentation****Déclaration de projet emportant  
mise en compatibilité du PLU n°2**

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision PLU	22/05/08	26/05/11	09/02/12
MECDU n°2	**/**/2024		

**DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE****La Maire**  
**Françoise MESNARD**

**La commune de Saint Jean d'Angély mène depuis 2015 une politique de revitalisation forte, ayant notamment pour but de contrer les phénomènes d'augmentation de la vacance commerciale et de l'habitat qui étaient en cours depuis les années 2000.**

La commune a vendu, en 2019, une friche militaire en plein cœur de ville au groupe VALVITAL afin de réhabiliter le site en établissement thermal et résidence hôtelière. Cette friche militaire est située 2 avenue de Général Leclerc à Saint-Jean-d'Angély, sur la parcelle cadastrée section AH n° 1227. Elle est incluse dans l'emprise du site patrimonial remarquable (SPR).

Les démarches de reconnaissance de l'efficacité thérapeutique à visée « rhumatologie » ont été menées par le Groupe VALVITAL.

Elles ont nécessité :

- l'aménagement d'un module thermal expérimental
- la réalisation d'une étude clinique comparative randomisée devant démontrer l'efficacité du traitement thermal sur la gonarthrose.

Ces travaux ont été menés de 2018 à 2023 et ont abouti à l'obtention de l'avis favorable de l'Académie de Médecine en juillet 2023.

**Le projet thermal s'inscrit parfaitement dans la politique de redynamisation du centre-ville.**

Ce projet, structurant pour le territoire, est vertueux à plusieurs égards :

- Pas de consommation foncière et réhabilitation d'une friche,
- Valorisation du patrimoine militaire,
- Création d'une filière économique non délocalisable,
- Création d'emplois de proximité,
- Projet accélérateur de la politique de revitalisation du centre-ville,
- Contribution au développement de l'offre de soins de proximité.

Lauréate de différents programmes tels que l'AMI National revitalisation des centres-villes en 2015, l'AMI Régional revitalisation des centres-villes en 2019 et Petites Villes de Demain en 2021, la ville a pu réaliser différentes études et actions contribuant à la revitalisation.

Les programmes d'accompagnement à la réhabilitation et à l'installation de commerce en cœur de ville, de requalification de friches, de développement de l'offre culturelle ou encore d'aménagement urbain ont pu contribuer aux résultats positifs perçus en termes de revitalisation du cœur de ville. Ainsi des premières tendances à la diminution de la vacance sont notamment visibles en cœur de ville.

Vals de Saintonge Communauté et la Ville de Saint-Jean-d'Angély ont signé une convention valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) le 9 octobre 2020.

Une convention chapeau reprenant la convention d'ORT existante et incluant les éléments déterminés dans le cadre du programme Petites villes de demain a été signée le 8 novembre 2022 (convention CADRE CHAPEAU PETITES VILLES DE DEMAIN valant Opération de Revitalisation de Territoire multi-sites de Vals de Saintonge Communauté pour la communauté de commune des Vals de Saintonge et les communes d'Aulnay-de-Saintonge, Matha, Saint-Jean-d'Angély et Saint-Savinien-sur-Charente).

L'ORT fixe les orientations stratégiques suivantes :

- Orientation 1 : Augmenter l'offre et la qualité des logements en centre-bourg/centre-ville
- Orientation 2 : Renforcer une activité économique diversifiée et son attractivité en centre-bourg/centre-ville
- Orientation 3 : Accompagner le vieillissement de la population en proposant une offre d'équipements, de logements et de services adaptée

Orientation 4 : Conforter les équipements structurants et les espaces publics afin d'attirer les ménages et de lutter contre la dévitalisation

- Orientation 5 : Valoriser le patrimoine de la commune et conforter ses atouts touristiques
- Orientation 6 : Intégrer la transition écologique et la participation des citoyens dans le projet de revitalisation de la commune

**La 1<sup>ère</sup> fiche action de l'ORT est le PROJET THERMAL, objet de la procédure de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU.**

La Ville de Saint-Jean d'Angély dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 février 2012, modifié à plusieurs reprises depuis :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 19/09/2013
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 12/12/2013
- Révision allégée n°1 approuvée le 21/09/2017
- Révision allégée n°2 approuvée le 01/02/2018
- Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 approuvée le 31/05/2018
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 04/10/2018
- Modification simplifiée n°4 approuvée le 26/09/2019
- Modification n°1 approuvée le 09/03/2023
- Modification simplifiée n°5 approuvée le 29/06/2023

*Une révision allégée n°3 est en cours*

Ce projet est, notamment, réglementairement rattaché à une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Quartier VOYER » du PLU.

Cette OAP a été créée dans le but d'accompagner un projet d'aménagement communal qui n'a jamais été mis en œuvre. Depuis, il y a eu un changement de domanialité et un projet privé a émergé qui nécessite une évolution des dispositions réglementaires au sein du périmètre de l'OAP.

Pour permettre la mise en œuvre du projet, la ville a engagé par délibération en conseil municipal du 25/01/2024 une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

\*\*\*\*\*

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération **et** sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Le dossier de mise en compatibilité doit donc être **composé** :

- **d'une part, d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général (SOUS DOSSIER A),**
- et,**
- **d'autre part, d'un rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU (SOUS DOSSIER B).**

**SOMMAIRE**

SOUS DOSSIER A - Présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général.....	6
A1. LE CONTEXTE.....	7
A1-1 - Le cadre juridique.....	7
A1-2 - Le contexte général.....	9
A1-2-1 –Situation de la commune.....	9
A1-2-2 –Situation socio-économique.....	10
A1-2-3 – La politique de revitalisation de Saint-Jean-d'Angély.....	10
A2 - LE SITE.....	12
A2-1 - Le choix du site retenu.....	12
A2-1-1- Le choix du site de la Caserne Voyer à Saint Jean D'Angély.....	12
A2-1-2- Un site identifié spécifiquement dans la démarche et les actions de l'ORT.....	13
A2-1-3- Un site prioritaire en matière de valorisation du patrimoine et de reconquête de friche urbaine.....	14
A2-1-4- Les différents sites étudiés sur la commune pour l'implantation du projet thermal.....	14
A2-2 – Histoire - Valeur patrimoniale et culturelle de la caserne Voyer.....	15
A2-2-1- Histoire de la caserne Voyer.....	15
A2-2-2- Le patrimoine bâti et les espaces libres.....	16
A2-2-3- Archéologie.....	18
A3 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE OBJET DU PROJET.....	21
A3-1 - Contexte physique.....	21
A3-1-1- Géologie.....	21
A3-1-2 – Hydrogéologie.....	22
A3-1-3 – Hydrographie.....	23
A3-1-4 - Zones humides.....	24
A3-2—Contexte écologique.....	26
A3-2-1 - Les protections environnementales.....	26
A4-2-2 - Les zonages d'inventaire.....	26
A4-2-3 – Espaces Naturels Sensibles.....	27
A3-2-4 – Définition de la trame verte et bleue.....	28
A3-2-5 – Contexte naturel au droit du projet.....	31
A3-3- Les usages du sol – les activités agricoles.....	37
A3-4 - Les risques et les nuisances.....	37
A3-6 – Les réseaux et les sources de pollution.....	43
A4 – LE PROJET.....	48
A4-1- Présentation générale, historique du projet.....	48
A4-2- La fiche Action n°1 de la démarche ORT.....	48
A4-3- Les équipements et services proposés.....	49
A4-4- La desserte, les circulations, le stationnement.....	49
A4-5- Le traitement paysager.....	50
A4-6- La gestion du cycle de l'eau.....	50
A5. L'INTERET GENERAL DU PROJET.....	51
A5-1 – La reconquête d'une friche militaire et la valorisation du patrimoine architectural et culturel.....	51
A5-2 – Un projet qui s'inscrit dans un réseaux de structures thermales du territoire.....	52
A5-3 – Les incidences positives économiques sur le territoire.....	53
A5-4 – Les incidences sur le parc de logements et le patrimoine « résidentiel » du centre-ville.....	53
A5-5 – Les objectifs en matière de santé et de bien être.....	54
A-6 – Besoin et utilisation géothermique.....	54
A5-7 - Autres utilisations de l'eau (recyclage).....	55
A6- LE PLU EN VIGUEUR.....	56
A6-1 – Le rapport de présentation du PLU.....	56
A6.1.1-La requalification de friches comme enjeu majeur inscrit au rapport de présentation.....	56
A6.1.2- Un projet de requalification défini en 2023/2024.....	57
A6-2 – Le PADD du PLU.....	57

A6-3 – Le règlement du PLU.....	59
A6-3-1-Expertise du règlement sur le secteur objet du projet.....	59
A6-3-2-Proposition d'évolutions du règlement.....	62
A6-4 – Les OAP du PLU.....	63
A6-4-1-Expertise de l'OAP « secteur n°1 Quartier Voyer » .....	63
A6-4-2-Proposition d'évolutions de l'OAP.....	65
A7 – Les incidences et mesures ERC.....	66
A7-1 – Les incidences du projet sur l'environnement .....	66
A7-1-1- Incidences sur la consommation des espaces .....	66
A7-1-2- Incidences sur l'économie et l'emploi .....	66
A7-1-3- Incidences sur le milieu naturel.....	66
A7-1-4- Incidences sur l'environnement .....	66
A7-1-5- Incidences sur la qualité de vie.....	67
A7-1-6- Incidences sur Natura 2000.....	68
A7-2 – Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'environnement.....	68
A7-2-1- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur la consommation des espaces.....	68
A7-2-2- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur l'économie et l'emploi.....	69
A7-2-3- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur le milieu naturel.....	69
A7-2-4- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement .....	69
A7-2-5- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur la qualité de vie.....	70
A7-2-6- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur Natura 2000.....	70
SOUS DOSSIER B - Rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU .....	71
B1. Exposé des motifs des changements apportés .....	72
B1-1- –LE REGLEMENT GRAPHIQUE.....	72
B1-2- –LE REGLEMENT ECRIT .....	72
B1-3- –LES OAP.....	73
B2 – Modifications réglementaires .....	75
B2-1- –LE REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE.....	75
B2-2- –LE REGLEMENT ECRIT MODIFIE .....	76
B3 – Modifications des OAP .....	78
B3 – COMPATIBILITE DE LA DECLARATION DE PROJET AVEC LE PADD DU PLU ET AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE .....	79
B3-1- Compatibilité du projet avec les orientations générales du PADD .....	79
B3-2- Compatibilité du projet avec le SDAGE Adour-Garonne .....	80
B3-3 - Compatibilité du projet avec le SAGE de la Boutonne .....	82
B3-4- Compatibilité du projet avec les servitudes d'utilité publique .....	86

**AR Prefecture**

017-211703475-20250130-2025\_01\_D9-DE  
Reçu le 01/02/2025

**SOUS DOSSIER A - Présentation du projet  
concerné ainsi que de la démonstration de  
son caractère d'intérêt général**

## A1. LE CONTEXTE

### A1-1 - Le cadre juridique

#### Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

#### Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme

« L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la réalisation d'un programme de construction ;

3° De l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, d'une installation de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité ;

4° De l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements, y compris de petites et moyennes entreprises, qui participent aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable, définis par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent article, y compris des entrepôts de logistique situés sur le site et nécessaires au fonctionnement de cette installation ;

5° De l'implantation d'une installation de recherche et développement ou d'expérimentation de nouveaux produits ou procédés qui participent directement aux chaînes de valeurs des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable mentionnées au 4°.

Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables, sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la

zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, à l'assemblée délibérante de la collectivité concernée. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au huitième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Lorsqu'elle est prononcée par l'Etat, la déclaration de projet relative à une installation industrielle mentionnée au 4° du présent article, aux projets d'infrastructures directement liées à cette installation ou aux projets de création ou de modification d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité ayant pour objet le raccordement de ladite installation peut, lorsque la réalisation du projet nécessite ou est susceptible de nécessiter une dérogation au titre du c du 4° du I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, lui reconnaître, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le caractère de projet répondant à une raison impérieuse d'intérêt public majeur, au sens du même c. Cette reconnaissance ne peut être contestée qu'à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration de projet, dont elle est divisible. Elle ne peut être contestée à l'appui d'un recours dirigé contre l'acte accordant la dérogation prévue audit c.

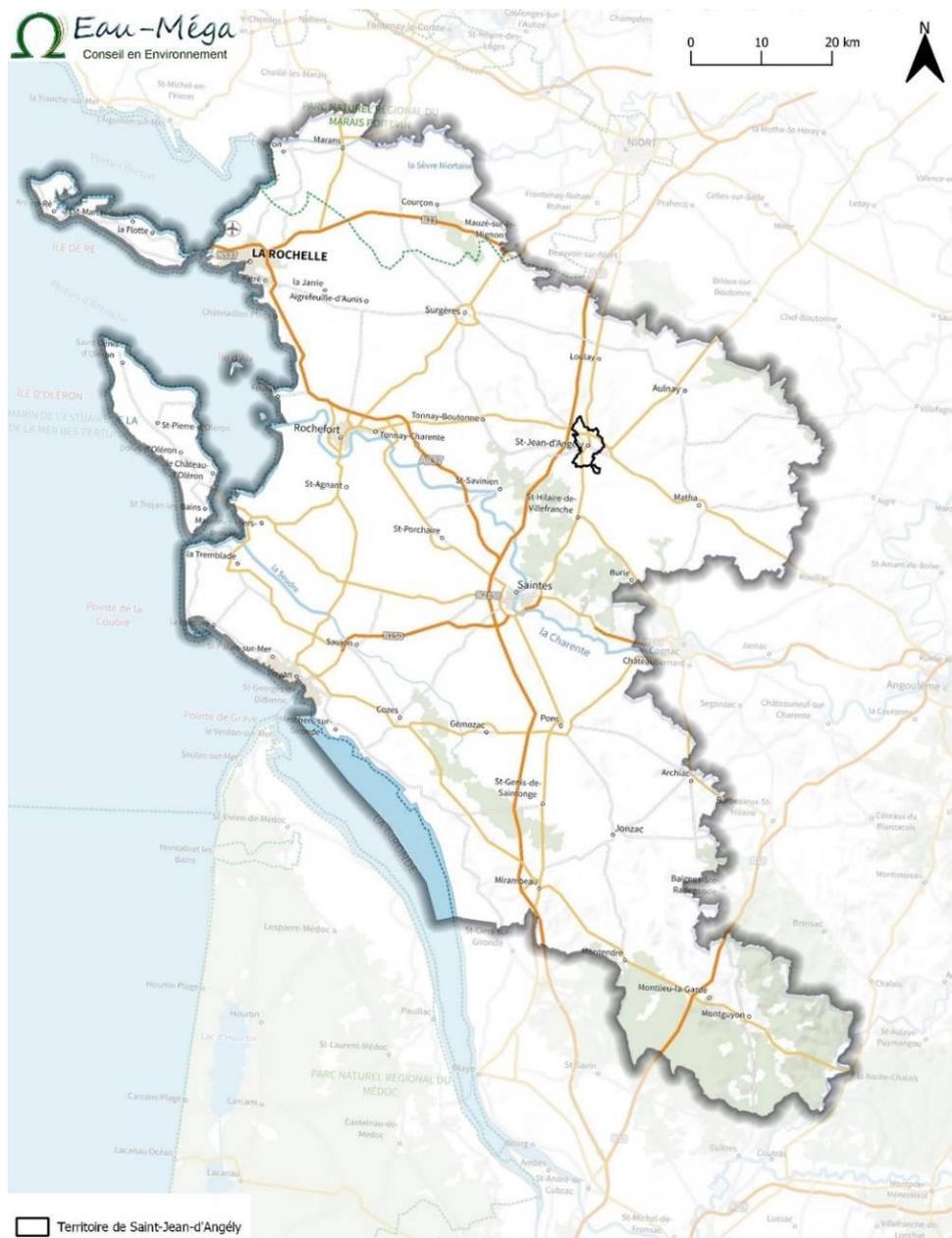
Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. »

## A1-2 - Le contexte général

### A1-2-1 – Situation de la commune

La commune de Saint-Jean d'Angély se situe dans le Nord-Est du département de la Charente-Maritime, à proximité du littoral Atlantique.

Du fait de son positionnement par rapport aux agglomérations d'Angoulême, Saintes, Rochefort, La Rochelle et Niort, Saint-Jean d'Angély dispose d'un réseau d'axes de communication bien développé (A10 reliant Paris à Bordeaux, D150 et D939 reliant respectivement Niort à Saintes et La Rochelle à Angoulême).



*Saint-Jean-d'Angély au croisement de grands axes de communication*

Saint-Jean-d'Angély se situe sur les territoires du SCoT des Vals de Saintonge, du SDAGE Adour-Garonne et du SAGE Boutonne.

## A1-2-2 – Situation socio-économique

*Source : convention ORT – annexe 1 : Eléments de diagnostic et d'évaluation de la politique de revitalisation de Saint-Jean-d'Angély*

**Saint-Jean-d'Angély est la ville centre du territoire rural des Vals de Saintonge.**

**C'est la polarité urbaine, telle que définie dans le SCoT (2013), de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) et elle joue ainsi un rôle structurant sur le territoire en termes d'emplois et de services.**

La commune rassemble 6 796 habitants en 2019, soit 15 % de la population totale de la communauté de communes.

**La population est globalement décroissante** sur l'ensemble du territoire et la commune de Saint-Jean-d'Angély n'échappe pas au phénomène avec une variation annuelle moyenne de -1,2 %/an entre 2013 et 2019.

La population est fragile et la part des personnes isolées est assez forte, représentant la moitié des ménages. La forte représentation des personnes âgées accentue le phénomène, 42 % des personnes habitant la commune ont plus de 60 ans. Les familles monoparentales sont également sur-représentées avec une part de 20,6 % des familles.

Le revenu moyen des foyers fiscaux imposables et non imposables est plus bas qu'à l'échelon départemental et le taux de pauvreté, de 15,6 % pour l'EPCI, atteint 20 % sur la commune.

On estime que plus des deux-tiers des ménages des Vals de Saintonge sont éligibles aux aides de l'Agence Nationale de l'amélioration de l'Habitat (ANAH). L'importance des ménages à revenus modestes s'explique par la forte représentation des personnes âgées et des actifs précaires. Ces derniers ne disposent pas d'une capacité financière suffisante pour supporter les charges énergétiques croissantes et envisager la réalisation de travaux d'amélioration de leur habitat.

**Au niveau de l'emploi, il est à noter que plus d'un actif sur deux (60 %) vivant à Saint-Jean-d'Angély travaille dans la commune. Plus de deux-tiers des emplois de l'intercommunalité relèvent des secteurs administratif/santé/social et du commerce et services.** Cette part s'élève à 87 % à l'échelle de la commune.

## A1-2-3 – La politique de revitalisation de Saint-Jean-d'Angély

*Source : convention ORT – annexe 1 : Eléments de diagnostic et d'évaluation de la politique de revitalisation de Saint-Jean-d'Angély*

Le SCoT engage les communes dans la mise en œuvre de politiques de reconquête de leur centre-bourg en limitant l'étalement urbain et en densifiant le tissu urbain. Les Plans Locaux d'Urbanisme, qui couvrent presque l'ensemble du territoire, permettent ainsi de proposer des outils d'aide à la revitalisation.

La Communauté de communes et la Ville de Saint-Jean-d'Angély ont ainsi initié, en lien avec l'État, un projet de revitalisation du centre-bourg de la ville-centre, qui intègre les dimensions économique, urbaine, résidentielle, environnementale et sociale. Le territoire, qui s'inscrit dans le cadre d'une démarche «centres-bourgs», et dont le dossier d'AMI a été lauréat d'une sélection régionale en 2014, a développé plusieurs actions en ce sens. Ces actions se poursuivent avec le programme Petites Villes de Demain.

**Vals de Saintonge Communauté et la Ville de Saint-Jean-d'Angély ont signé une convention valant Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) le 9 octobre 2020.**

Une convention chapeau reprenant la convention ORT existante et incluant les éléments déterminés dans le cadre du programme Petites villes de demain a été signée le 8 novembre 2022 (convention CADRE CHAPEAU PETITES VILLES DE DEMAIN valant Opération de Revitalisation de Territoire multi-sites de Vals de Saintonge Communauté pour la communauté de commune des Vals de Saintonge et les communes d'Aulnay-de-Saintonge, Matha, Saint-Jean-d'Angély et Saint-Savinien-sur-Charente).

L'ORT fixe les orientations stratégiques suivantes :

- Orientation 1 : Augmenter l'offre et la qualité des logements en centre-bourg/centre-ville
- **Orientation 2 : Renforcer une activité économique diversifiée et son attractivité en centre-bourg/centre-ville**
- Orientation 3 : Accompagner le vieillissement de la population en proposant une offre d'équipements, de logements et de services adaptée
- Orientation 4 : Conforter les équipements structurants et les espaces publics afin d'attirer les ménages et de lutter contre la dévitalisation
- **Orientation 5 : Valoriser le patrimoine de la commune et conforter ses atouts touristiques**
- Orientation 6 : Intégrer la transition écologique et la participation des citoyens dans le projet de revitalisation de la commune

## A2 - LE SITE

### A2-1 - Le choix du site retenu

#### A2-1-1- Le choix du site de la Caserne Voyer à Saint Jean D'Angély

Le projet de station thermale, amené à utiliser le captage du forage des Capucins, est envisagé sur le site de l'ancien Centre Mobilisateur 123 de l'armée de terre, désaffecté depuis 1996.

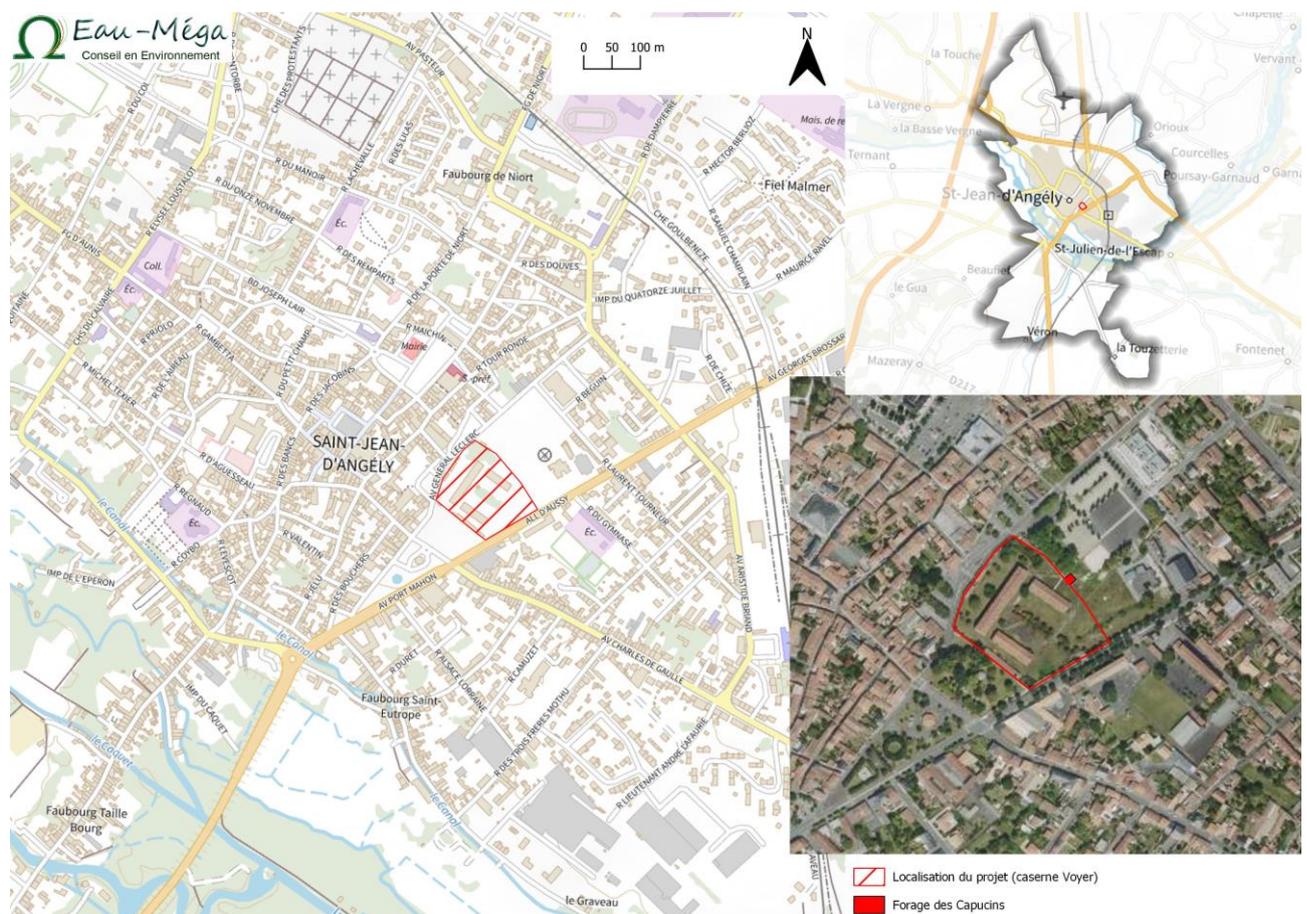
La caserne Voyer, proche du centre historique de Saint-Jean-d'Angély, est contigüe au parking du Champ de Foire, dans la continuité duquel se trouve le cinéma.

Elle jouxte sur son côté opposé un jardin public.

Cette friche militaire est située 2 avenue de Général Leclerc à Saint-Jean-d'Angély, sur la parcelle cadastrée section AH n° 1227.

Le forage des Capucins (AH1181) est limitrophe de la parcelle objet du projet, côté parking du Champ de Foire.

L'avenue Général Leclerc longe la parcelle sur son flanc nord-ouest, tandis que le flanc sud-est est en bordure de l'Allée d'Aussy (prolongement de la D150 dans l'agglomération).



Localisation du projet sur le site de la caserne Voyer

Le site a été l'objet de réflexions et de projets divers depuis plusieurs décennies. Il est inclus dans l'emprise du site patrimonial remarquable (SPR).

**Le projet thermal comme axe fort de la politique d'aménagement de la ville et de requalification urbaine et patrimoniale**

Le choix de la caserne Voyer pour implanter un établissement thermal n'est pas anodin. Il répond aux souhaits d'implanter une activité en cœur de ville, mais aussi de requalifier une friche militaire.

La caserne, fermée depuis 1996, est une friche en plein cœur de ville qui participe, à travers le mur d'enceinte, à séparer la ville.

Cette friche a été vendue en 2019 au groupe VALVITAL afin de réhabiliter le site en établissement thermal et résidence hôtelière.

La reconquête de cet espace correspond aux attentes du Scot et de l'Etat qui privilégient la densification en requalifiant des friches plutôt que le développement par la consommation foncière.

*« Autre élément d'enjeu, les friches et bâtiments inoccupés représentent une priorité, dans la mesure où ce capital est, d'une part, mobilisable à court ou moyen terme et, d'autre part, ne génère pas de coûts de desserte et d'équipement comparables à ceux de l'étalement urbain. La revitalisation des friches existantes permettra de redynamiser les centres-villes et bourgs. Ces friches constituent un potentiel stratégique d'accueil de nouvelles entreprises et de création d'emplois. »*

*PADD SCoT Vals de Saintonge Communauté approuvé le 29 octobre 2013.*

Ce projet permettra également de valoriser ce patrimoine militaire. Le projet architectural consiste à réhabiliter la friche militaire. Les dernières réalisations du groupe VALVITAL (Lectoure, Nancy, Santenay ...) démontrent l'intérêt du groupe pour la mise en valeur du patrimoine local.

**Un site qui jouxte le forage des Capucins et qui a déjà expérimenté les traitements thérapeutiques**

Le forage des Capucins est limitrophe de la parcelle étudiée, coté parking du Champ de Foire.

Les démarches de reconnaissance de l'efficacité thérapeutique à visée « rhumatologie » ont été menées par le Groupe VALVITAL.

Elles ont nécessité :

- l'aménagement d'un module thermal expérimental
- la réalisation d'une étude clinique comparative randomisée devant démontrer l'efficacité du traitement thermal sur la gonarthrose.

Ces travaux ont été menés de 2018 à 2023 et ont abouti à l'obtention de l'avis favorable de l'Académie de Médecine en juillet 2023.

La politique de revitalisation du centre-ville de la ville de Saint-Jean d'Angély (AMI Régional Revitalisation des centres-villes, Opération de Revitalisation des Territoires, programme Petites Villes de Demain) repose sur un plan d'actions destiné à relancer la politique de l'habitat et à soutenir et développer l'offre commerciale de centre-ville.

Le projet thermal porté par VALVITAL s'inscrit parfaitement dans la redynamisation du centre-ville. En effet, les effets bénéfiques de l'implantation d'un établissement thermal au cœur d'une ville ont été étudiés par de nombreux acteurs tels que la Chambre de Commerce et d'Industrie de DAX, AQUI O THERMES (Cluster Thermal Nouvelle Aquitaine), et par l'Association Nationale des Maires de Communes Thermales.

**A2-1-2- Un site identifié spécifiquement dans la démarche et les actions de l'ORT**

Source : annexe 2 convention ORT 2022.

La ville de Saint-Jean-d'Angély, depuis la signature d'une première convention ORT en 2020, possède un périmètre d'intervention ORT. Ce périmètre est remplacé par un périmètre d'intervention élargi (annexe2 convention ORT, 2022).

La définition du premier périmètre ORT était basée sur le périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Il comprend ainsi le cœur de ville, son parcours marchand principal ainsi que le secteur où la vacance de logement et l'habitat dégradé sont les plus importants. Les études portant sur le commerce et l'habitat réalisées en 2016 ont aidé au tracé du périmètre.

L'élargissement du périmètre, ici défini, permet d'intégrer les projets nouvellement inscrits dans les fiches action de la convention ainsi que des friches ou espaces à fort potentiel pour des projets de revitalisation.

L'élargissement est défini comme décrit ci-dessous :

- **Le projet thermal et les réhabilitations des friches situées le long de l'avenue Port Mahon/Allées d'Aussy sont intégrées au périmètre en suivant le tracé des parcelles du front bâti de l'axe de la D150 sur la portion proche de cœur de ville.**
- La place de Martyrs et la Chapelle des Bénédictines sont intégrées au périmètre pour leur caractère patrimonial et leur proximité du cœur de ville, en continuité du précédent périmètre.
- L'intégration de la friche de l'Hôtel du Chalet, qui fait l'objet d'une fiche action, permet d'intégrer la gare ainsi que des espaces intéressants pour de potentiels projets de revitalisation.

### ***A2-1-3- Un site prioritaire en matière de valorisation du patrimoine et de reconquête de friche urbaine***

La 1<sup>ère</sup> fiche action de l'ORT est le **PROJET THERMAL**, objet de la procédure de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU.

En effet ce projet « moteur » du territoire, répond aux enjeux majeurs suivants :

- Projet accélérateur de la politique de revitalisation du centre-ville,
- Création d'emplois de proximité,
- Réhabilitation d'une friche / Valorisation du patrimoine militaire,
- Création d'une filière économique non délocalisable,
- Contribution au développement de l'offre de soins de proximité.
- Pas de consommation foncière

Les aménagements sur ce site n'ont aucune incidence sur la consommation d'espaces agricoles, naturels, forestiers.

### ***A2-1-4- Les différents sites étudiés sur la commune pour l'implantation du projet thermal***

Aucun autre terrain des zones classées urbaines ou « à urbaniser » (de type « AU ») n'a été prospecté ni retenu pour les raisons suivantes :

- absence de présence de la ressource au fonctionnement de l'établissement thermal
- éloignement du centre-ville et « centralités », pôles d'animation, parcours marchands, équipements de loisirs complémentaires...
- absence de valeur patrimoniale et culturelle, valeur ajoutée incontournable pour le projet
- usages agricoles pérennes
- incidences sur la consommation foncière et l'artificialisation

## A2-2 – Histoire - Valeur patrimoniale et culturelle de la caserne Voyer

Les trois bâtiments principaux datent de 1851. Construite au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle, la caserne Voyer a fonctionné en vase clos, avec une vocation exclusivement militaire.

Entourée d'un mur d'enceinte, la caserne a vu progressivement la commune s'agrandir autour d'elle. La caserne de Voyer d'Argenson était affectée au Dépôt de remonte qui fournissait à l'armée les meilleurs chevaux demi-sang pour le service de la grosse cavalerie et de l'artillerie, dont l'élevage était pratiqué de plus en plus dans la circonscription. Cette caserne a également longtemps porté le nom de caserne des Capucins, car elle occupait l'emplacement de l'ancien couvent de cet ordre.

Les militaires resteront dans la caserne jusqu'en 1996, date de la désaffectation du site militaire par le Ministère de la Défense. **Le centre mobilisateur 123 occupant la caserne VOYER a été dissout en juin 1996.**

### A2-2-1- Histoire de la caserne Voyer

*Source Inventaire 2007*

Avant le siège de la ville de 1621, l'ancienne porte de Matha se trouvait sur l'emplacement de la caserne. En 1625, les Frères Capucins y fondèrent leur monastère dont il ne reste plus rien aujourd'hui. L'ensemble fut transformé en atelier à salpêtre lors de la nationalisation des biens de l'Église au lendemain de 1789.

En 1808, Napoléon 1<sup>er</sup> céda à la ville ces bâtiments à la condition qu'elle reconvertisse l'ensemble en caserne. Mais peu après 1812, la garnison quitte la ville et l'ancien monastère devient une écurie pour les chevaux des cavaliers.

De 1842 à 1844, étant donné l'état de vétusté et délabrement, les bâtiments furent détruits et reconstruits tels qu'on peut les voir à présent, pour la somme de 350 000 francs.

En 1866, le commandant de la 2<sup>e</sup> circonscription de la remonte générale a demandé auprès de la ville de réunir au dépôt le terrain de l'ancien cimetière contigu, ce qui a été refusé par le conseil municipal.

En 1883, suite à l'augmentation du nombre des chevaux au dépôt (360 chevaux par jour pour 80 à 100 auparavant) il a été décidé d'établir des écuries dans d'anciens magasins situés au nord du champ foire et que ce dernier (mis à disposition par la ville) serait utilisé comme champ de parcours pour les chevaux.

Pendant près de cent ans, la caserne a été utilisée comme écurie, pouvant accueillir jusqu'à mille chevaux, pour alimenter la cavalerie de l'Ouest et du Midi.

Pendant la seconde guerre mondiale, les Allemands affectèrent la caserne au logement des troupes et aménagèrent les toits afin d'y positionner des pièces de batterie anti-aérienne.

Enfin de 1950 à 1960, dans le cadre du traité d'Atlantique nord, un détachement de l'armée U.S. y stationna.

Le nom de la caserne provient du général Voyer d'Argenson, chef du camp militaire de 4 000 hommes qui était situé non loin de l'ancienne piscine.

En 1781, lors de la guerre d'indépendance de treize colonies anglaises d'Amérique, le général Voyer et son détachement découragèrent les velléités de débarquement des Anglais à La Rochelle.

*L'ancienne caserne comprend un corps central de plan en U ainsi que d'autres bâtiments annexes. Tous les édifices sont coiffés de toit à longs pans couvert de tuile creuse. L'ensemble est clôturé par un haut mur avec une entrée au nord-ouest (côté avenue du Général Leclerc) et une seconde au nord-est (côté allée d'Aussy).*

## **A2-2-2- Le patrimoine bâti et les espaces libres**

Le plan de 1868 révèle une configuration proche de l'actuelle avec trois volumes disposés en « U » sur une cour, un enclos, avec deux accès, l'un au nord encadré de deux petits pavillons et l'autre sud.



**AR Prefecture**

017-211703475-20250130-2025\_01\_D9-DE  
Reçu le 01/02/2025

On constate :

- l'état de "friche" en formation sur le site
- les dégradations progressives du bâti, tous bâtiments (A, B, C, D et pavillons)
- des intérieurs malsains (visite du bâtiment B)
- des structures de planchers de combles fragiles

Des traces d'intrusions témoignent d'une vacance déjà longue, bien que les accès soient clôturés et fermés.

Les charpentes et toitures sont en bon état général.

## A2 2 3 Archéologie

Source : Rapport datation cimetière, SRA

Extraits :

Bien qu'il soit aujourd'hui intégré dans le tissu urbain, le quartier Voyer est à l'extérieur de la ville jusque dans la deuxième moitié du XIXe siècle.

Les archives permettent de dégager quatre grandes phases d'occupation qui confirment les sondages archéologiques. Cependant, l'occupation des lieux à l'époque moderne et contemporaine est plus simple à dater, car beaucoup mieux documentée que l'occupation médiévale.

En ce qui concerne la datation du cimetière médiéval, qui se trouvait plutôt dans la partie sud de la zone d'étude, on est à peu près sûr qu'il accueille les dépouilles des aumôneries environnantes. Comme celle du Lusseau est fondée en 1339, le cimetière date au moins de cette époque. Il est beaucoup plus compliqué d'avancer une date de suppression.

On ne peut qu'émettre l'hypothèse d'un abandon du site avec le renforcement des fortifications, à la fin du XV<sup>e</sup> siècle ou au début du XVI<sup>e</sup> siècle. De toute façon, même s'il avait continué à fonctionner au XVI<sup>e</sup> siècle, le cimetière est inévitablement délaissé en 1569, puisqu'il se trouve sur le lieu des opérations militaires menées dans le cadre du siège de la ville.

L'occupation de la zone d'étude est marquée par la création de la fortification bastionnée que l'on peut dater de la fin du XVI<sup>e</sup> siècle ou du tout début XVII<sup>e</sup> siècle. Des fortifications qui sont démantelées en 1621. Le site est alors vide.

A partir de 1625, l'espace de la zone d'étude est occupé par deux entités distinctes. Le couvent des Capucins qui est construit dans la partie sud, sur l'emprise du cimetière médiéval.

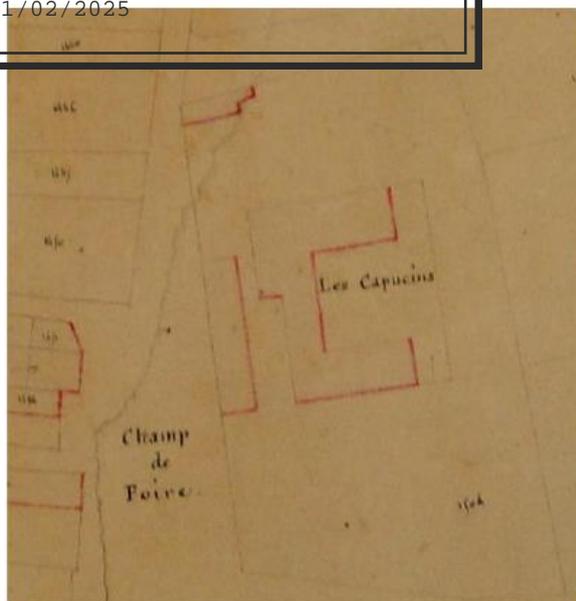


Extrait du plan de Claude Masse. 1710. Le plan du couvent des Capucins.

*Le plan de Claude Masse de 1710 montre que le monastère présente un plan carré très simple, organisé autour d'une cour fermée, très certainement le cloître. Les bâtiments conventuels sont entourés de jardins organisés en parterres. A l'ouest, le monastère donne sur une allée d'arbres. Au nord de l'ensemble quadrangulaire, on remarque un petit enclos vide. On peut penser qu'il s'agit du cimetière des Capucins qui jouxte l'établissement monastique.*

*Entre 1777 et 1781, les religieux célèbrent 16 enterrements, soit 2% des inhumations pour la période à Saint-Jean-d'Angély. Les principaux cimetières sont ceux de Notre-Dame-des-Halles et le grand cimetière<sup>45</sup>. Le couvent des Capucins est un des onze lieux d'inhumation de la ville sous l'Ancien Régime. A l'instar de la chapelle des Jacobins, la chapelle et le cimetière des Capucins abritent le repos éternel de notables, de nobles, de magistrats. Quelques inhumations sont pratiquées dans l'église jusqu'en 1772, puis dans le cimetière à partir de 1779.*

**Dans la partie nord de la zone d'étude, le terrain est occupé à partir de 1781 par le cimetière de la ville.**



Plan cadastral de Saint-Jean-d'Angély, section A, 1822.



Plan topographique du nouveau quartier projeté entre les faubourgs St Eutrope et de Matha du novembre 1872. (Archives municipales de Saint-Jean-d'Angély.)

Avec la Révolution, le couvent est affermé au profit de la Nation. Le district place dans la « *cy-devant église* » un atelier pour la fabrication de salpêtre. Le cimetière est inévitablement abandonné. L'église est détruite à une date indéterminée.

Si l'on recoupe les sources et le cadastre napoléonien de 1822, qui montre une disposition en « U » des bâtiments, l'église a été détruite vers 1800.

L'actuel jardin public faisait partie de la propriété des religieux puisqu'il a été « *formé avec une ancienne dépendance du couvent des capucins* ». Son emplacement correspond aux jardins qui figurent sur le plan de Claude Masse.

Les bâtiments sont finalement détruits dans les années 1840-1850 et remplacés par ceux de l'actuelle caserne.

L'emprise du couvent est occupée par l'actuelle caserne Voyer et le jardin public.

Agrandi tout au long de la première moitié du XIXe siècle, il est finalement fermé en 1860 à cause de sa situation au milieu des habitations.

Remplacé par une place sur laquelle se déroulaient des foires, il est aujourd'hui sous le parking (Champ de Foire).

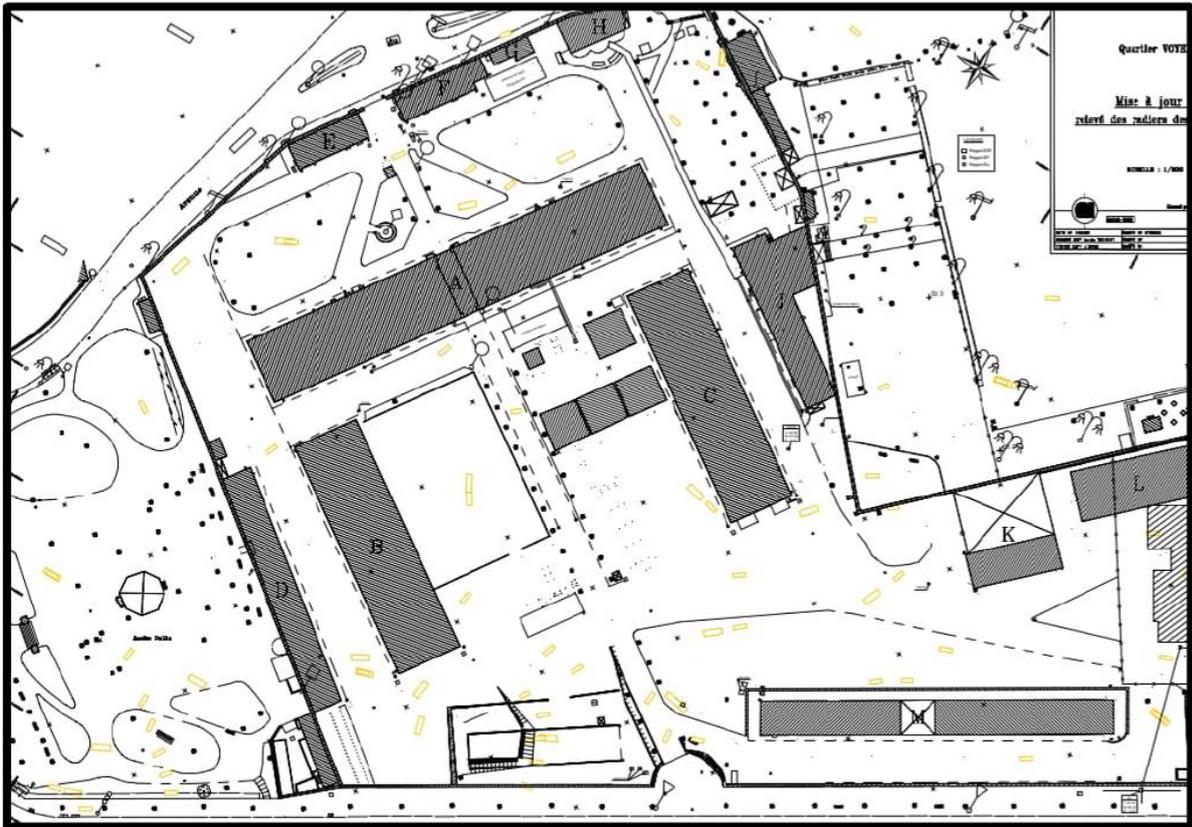
Parallèlement à l'aménagement du cimetière « *extra muros* » sur l'actuel place du Champ de Foire, l'ancien couvent des Capucins est transformé en caserne après la confiscation des bâtiments et l'expulsion des religieux. Le monastère est transformé en bâtiment civil en floréal An II (avril mai 1794).

En 1808, les bâtiments sont restaurés.

Malgré les restaurations, les bâtiments sont dans un état de vétusté et de délaissement tels qu'ils furent démolis et reconstruits entre 1851 et 1854.

Bien que par l'archéologie on sache que ces travaux ont entraîné un décaissement du sol aucune archive sur la construction de ce site n'a été retrouvée.

PLAN DES TOMBES (en orange d'après le plan géomètre)



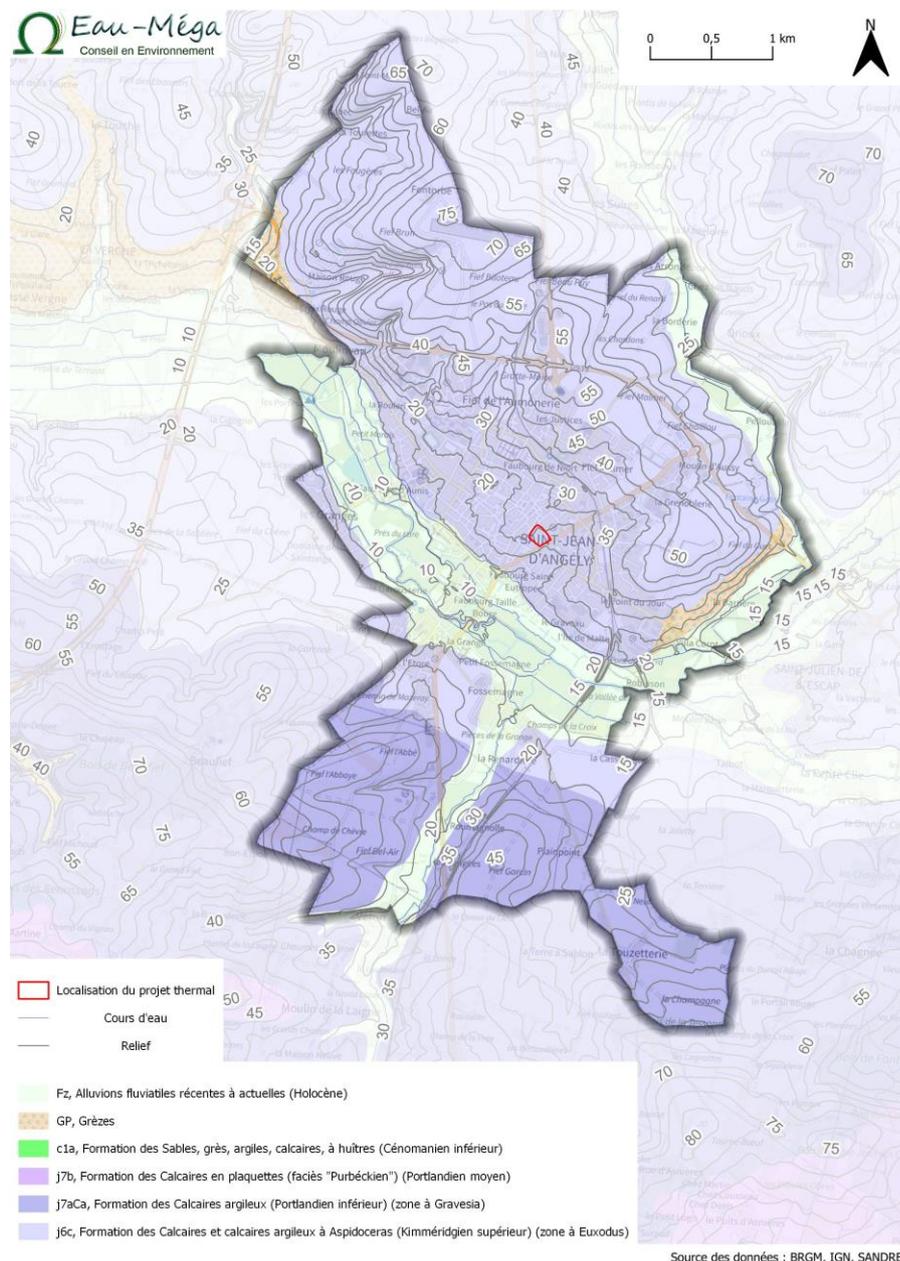
## A3 – ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE OBJET DU PROJET

### A3-1 - Contexte physique

#### A3-1-1- Géologie

Le projet thermal de Saint-Jean-d'Angély est implanté sur des terrains calcaires argilomarneux qui se sont déposés au jurassique (j6c - formations de calcaires et calcaires argileux à Aspidoceras du Kimméridgien supérieur), environ 300 m au nord-est d'alluvions fluviales récentes (Fz), constituant le lit majeur de la Boutonne et de ses affluents.

La structure géologique de l'ensemble de la commune est peu contrastée. Le plateau calcaire de Saint-Jean-d'Angély, composé majoritairement des calcaires argilomarneux précédemment cités (j6c) et de calcaires argileux du Portlandien inférieur (j7aCa) sur la partie méridionale de la commune, est bordé sur ses flancs nord-ouest et sud-est de Grèzes, sable grossier et caillouteux issu de l'érosion des calcaires lors des périodes glaciaires du Quaternaire.



Géologie, relief et hydrographie sur la commune de Saint-Jean-d'Angély

Le forage des Capucins, fournissant les eaux thermales qui seront exploitées par le projet, a permis d'établir la coupe géologique simplifiée suivante à l'aplomb immédiat de la zone d'étude (données Geotherma, 2000) :

Profondeur (m)	Structure géologique	Période
0 à 19,5	Calcaires altérés clairs	Kimméridgien
19,5 à 69	Calcaires marneux sombres	
69 à 108	Alternances calcaires et marnes	
108 à 222	Calcaires marneux et marnes	
222 à 323	Bancs carbonatés et interlits marneux	
323 à 435	Alternance de calcaires et de marnes gris	
435 à 570	Calcaires gris et marnes	Oxfordien
570 à 598	Alternance de marnes et de marnes calcaires	Callovien
598 à 698	Alternance de marnes et de marnes calcaires	
698 à 747	Calcaires marneux, marnes et argiles	Bathonien
747 à 779	Calcaires gris clairs, parfois ponctués de noir	Bajocien
779 à 782	Argiles et marnes noires	
782 à 805	Calcaires beige et gris, à ponctuation de noir	Toarcién
805 à 838	Calcaires et marno-calcaires, calcaires gréseux, pyrite	Sinémuro-Hettangien
838 à 915	Calcaires gréseux, marnes à anhydrite, dolomies, grès et sable	
915 à 975	Alternance de grès et de marnes vertes	Infralias

### A3-1-2 – Hydrogéologie

#### Les aquifères

La commune de Saint-Jean-d'Angély se situe au-dessus de cinq aquifères dont les caractéristiques sont résumées dans le tableau suivant :

Nom de l'entité hydrogéologique	Code	Nature	Etat	Thème	Type de milieu	Ordre de recouvrement au niveau du projet
Calcaires argileux fissurés du Jurassique supérieur au nord du Bassin aquitain	352AC01	Unité aquifère	Nappe libre	Sédimentaire	Fissuré	Partie affleurante / Ordre 1
Marno-calcaires du Kimméridgien supérieur du nord du Bassin aquitain	356AA01	Unité imperméable	/	Sédimentaire	Poreux	Ordre 2
Calcaires du Dogger parties profondes captives du Bassin aquitain	358AE01	Unité aquifère	Nappe captive	Sédimentaire	Karstique et fissures	Ordre 3
Marnes du Pliensbachien au Toarcién du Bassin aquitain	360AA07	Unité imperméable	/	Sédimentaire	Poreux	Ordre 4-5
Grès et dolomies de l'Infra-Toarcién du nord du Bassin Aquitain	362AG01	Unité aquifère	Nappe captive	Sédimentaire	Matricielle et karstique	Ordre 4-5

*Entités hydrogéologiques présentes au niveau du projet thermal*

#### Les masses d'eau souterraines

Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine constituant une unité d'évaluation de la directive-cadre européenne sur l'eau (DCE, 2000/60/CE).

Saint-Jean-d'Angély se situe au droit de trois masses d'eau souterraines :

- Masse d'eau souterraine FRFG015 « Calcaires du jurassique supérieur du bassin versant de la Boutonne »

<b>Etat quantitatif</b>	Mauvais
<b>Etat chimique</b>	Mauvais
<b>Pressions</b>	Diffuses significatives : phytosanitaire et nitrates d'origine agricole
<b>Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2022-2027)</b>	Bon état 2027
<b>Objectif d'état chimique (SDAGE 2022-2027)</b>	Objectif moins strict (Nitrates)

*Etat et objectifs d'état de la masse d'eau FRFG015*

- Masse d'eau souterraine FRFG078A « Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-Toarcien libre et captif du Nord du Bassin aquitain »

<b>Etat quantitatif</b>	Bon
<b>Etat chimique</b>	Bon
<b>Pressions</b>	-
<b>Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2022-2027)</b>	Bon état 2015
<b>Objectif d'état chimique (SDAGE 2022-2027)</b>	Bon état 2021

*Etat et objectifs d'état de la masse d'eau FRFG078A*

- Masse d'eau souterraine FRFG080A « Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain »

<b>Etat quantitatif</b>	Bon
<b>Etat chimique</b>	Bon
<b>Pressions</b>	-
<b>Objectif d'état quantitatif (SDAGE 2022-2027)</b>	Bon état 2015
<b>Objectif d'état chimique (SDAGE 2022-2027)</b>	Bon état 2015

*Etat et objectifs d'état de la masse d'eau FRFG080A*

### A3-1-3 – Hydrographie

La commune de Saint-Jean-d'Angély est concernée par 7 cours d'eau nommé :

- La Boutonne (R6—0250)  
La Boutonne, affluent en rive droite de la Charente, est classée au titre de la liste 1 de l'article L.214-17 du code de l'environnement, sur la totalité de son linéaire.  
Elle est classée au titre de la liste 2 de l'article L.214-17 du code de l'environnement à l'aval de l'écluse de Bernouet (domaine public fluvial), pour l'Anguille, la Grande Alose et l'Alose feinte, la Lamproie marine, la Lamproie fluviatile, la Truite de mer, le Brochet et la Vandoise.  
La Boutonne est en bon état écologique au niveau de Saint-Jean-d'Angély.
- Le Canal de Saint-Eutrope (R61-0402)
- Le Pouzat (R6110530)  
Affluent du Canal de Saint-Eutrope, son état écologique est médiocre.
- Le Canal (R6141002)
- Le Loubat (R6130500)  
Affluent de la Boutonne en rive gauche, son état écologique est bon.
- Le Canal du Puycherand (R61-2092)
- Le Loubat (R6131002)  
Affluent du Loubat (R6130500) en rive droite.

La zone de projet ne se situe pas à proximité directe du réseau hydrographique.

### A3-1-4 - Zones humides

#### Généralités

Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les **zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval**. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide **peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que les lits majeurs des cours d'eau**.

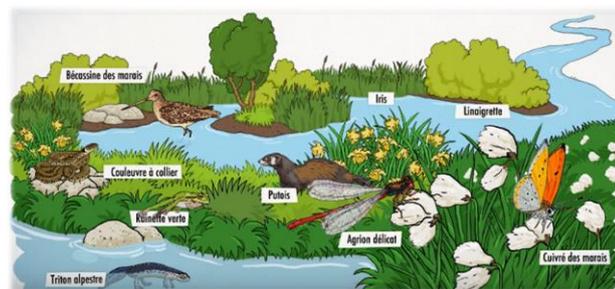
Certaines zones humides peuvent jouer un **rôle naturel de soutien des débits d'étiage** lorsqu'elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.

La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.

Les flux hydriques sont **chargés en nutriments d'origine agricole et domestique** et parfois de micropolluants. Les zones humides agissent comme des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux.

Les matières en suspension, mobilisées par l'érosion, sont transportées par les eaux de ruissellement et les cours d'eau lors des épisodes pluvieux ou des crues. Lors de la traversée d'une zone humide, la sédimentation provoque la rétention d'une partie des matières en suspension. Ce processus naturel est à **l'origine de la fertilisation des zones inondables puis du développement des milieux pionniers**. Il joue un rôle essentiel dans la régénération des zones humides mais induit à terme le comblement de certains milieux (lacs, marais, étangs). Cette fonction d'interception des matières en suspension contribue à **réduire les effets néfastes d'une surcharge des eaux tant pour le fonctionnement écologique des écosystèmes aquatiques que pour les divers usages de l'eau**. En outre, elle **favorise l'interception et le stockage de divers éléments polluants associés aux particules**.

Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi **un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié**. On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.

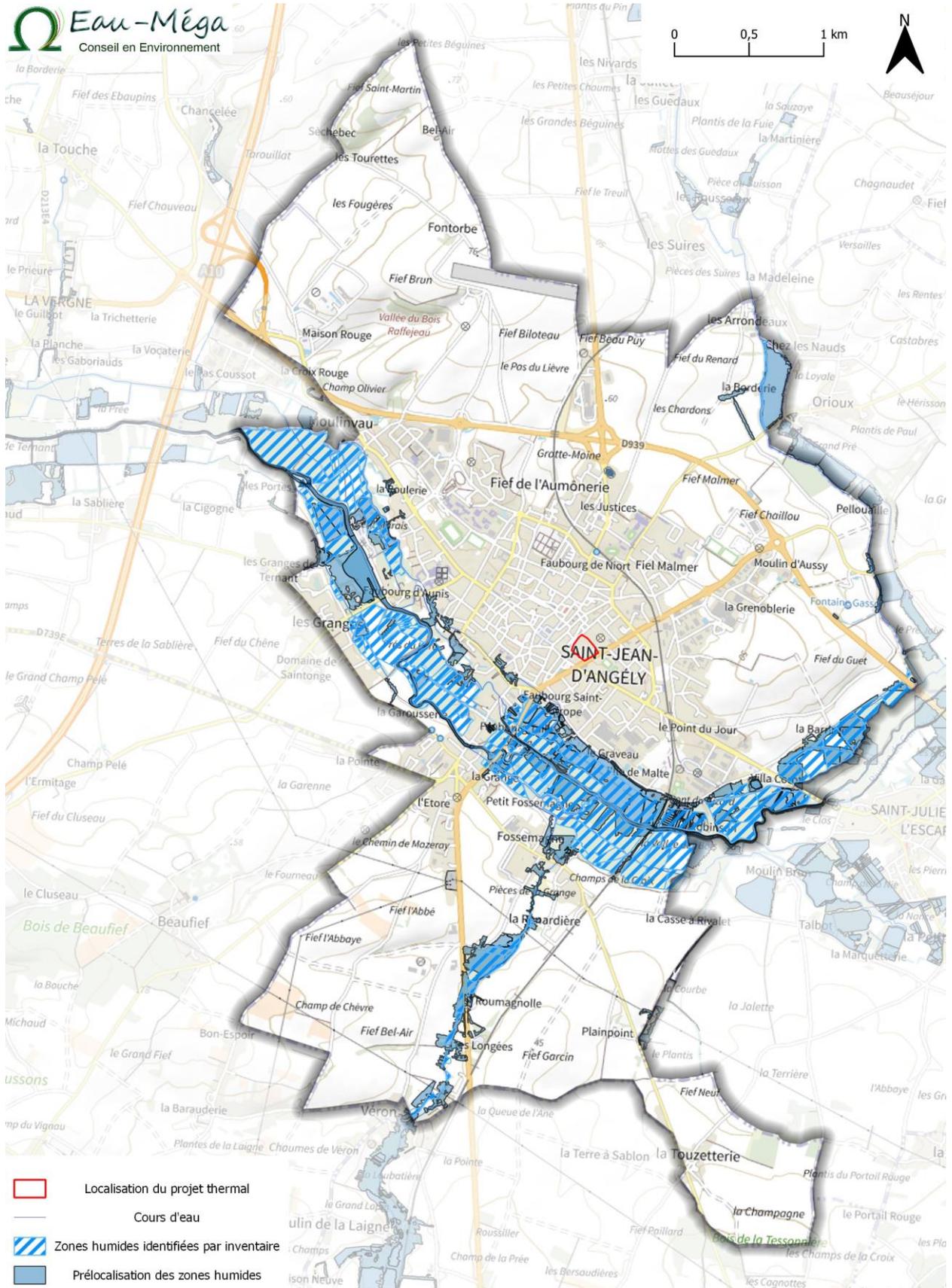


#### Pré-localisation et inventaire des zones humides

Une pré-localisation des zones humides de Charente-Maritime a été réalisée (source : DREAL Nouvelle-Aquitaine). Sur la commune de Saint-Jean-d'Angély, les zones humides potentielles se situent dans le lit majeur de la Boutonne et de ses affluents, le Loubat au sud et le Pouzat au nord-est.

L'analyse par prélocalisation a été complétée par une campagne d'inventaires en juillet 2016, basée sur des critères floristiques et pédologiques (source : Vals de Saintonge Communauté).

La carte ci-dessous localise les zones humides potentielles prélocalisées et les zones identifiées par inventaire



Zones humides sur la commune de Saint-Jean-d'Angély

Aucune zone humide n'a été pré-localisée ni inventoriée au droit de la zone d'étude, située dans l'enceinte de l'agglomération, proche du centre historique de Saint-Jean-d'Angély.

## A3-2—Contexte écologique

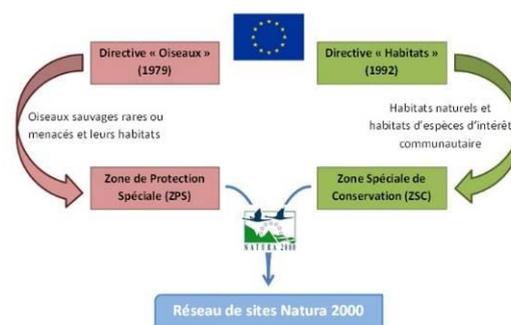
### A3-2-1 - Les protections environnementales

#### Site Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen, regroupant l'ensemble des espaces naturels désignés en application des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats Faune Flore ». Il s'agit de favoriser une gestion concertée entre les acteurs intervenants sur ces espaces pour concilier les exigences écologiques avec les activités économiques, sociales et culturelles.

La directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacés à l'échelle de l'Europe. Pour assurer cette protection, sur l'initiative du ministère de l'Environnement, un inventaire scientifique a été réalisé, en lien avec les experts ornithologiques régionaux, permettant la délimitation de zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO). Sur la base de cet inventaire l'Etat français classe les sites devant faire l'objet d'une protection pour contribuer à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages en zones de protection spéciale (ZPS).

La directive CEE n° 92/43 du 21 mai 1992, dite directive « Habitats Faune Flore », vise à l'établissement par les Etats membres de propositions de sites d'intérêt communautaire (pSIC) au regard des enjeux de protection d'habitats naturels, faune ou flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition. La vérification de la cohérence, à l'échelon européen, des propositions nationales qui seront inscrites dans la liste des sites d'intérêt communautaire (SIC) est réalisée par la Commission européenne en collaboration avec les Etats. Il appartient ensuite à chaque Etat de désigner les sites d'intérêt communautaire qui deviendront zones spéciales de conservation (ZSC).



Les ZPS et les ZSC constituent le réseau Natura 2000. Les activités humaines sans effet significatif pour la conservation et la préservation de ces zones sont autorisées. Les activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.

**La commune de Saint-Jean-d'Angély n'accueille aucun site Natura 2000.** Le site le plus proche (ZSC FR5400471 – Carrières de Saint Savinien) se trouve à 10.5 km en direction du sud-ouest.

### A4-2-2 - Les zonages d'inventaire

#### Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe 2 types de ZNIEFF :

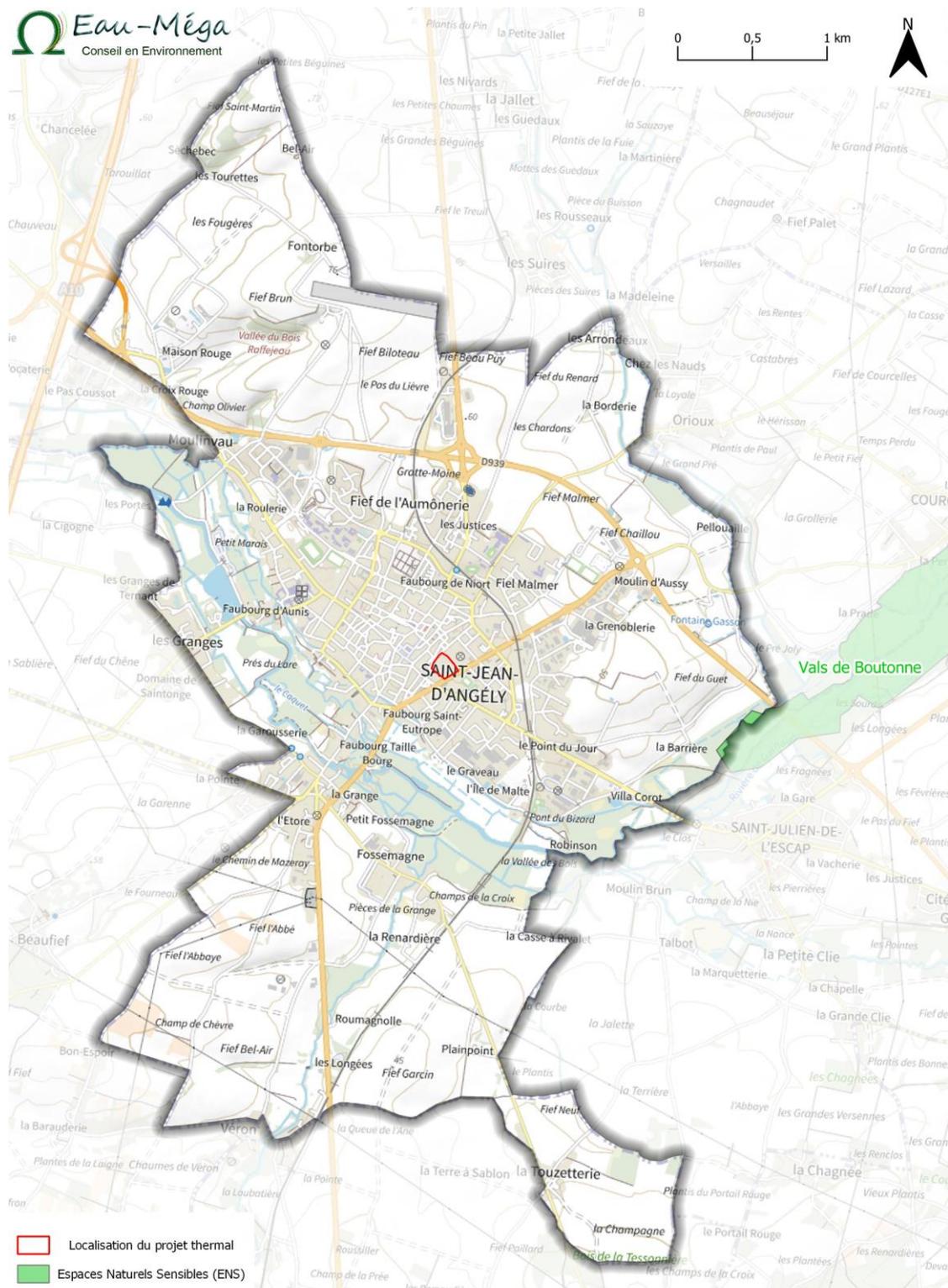
- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- Les ZNIEFF de type II : secteurs plus étendus formant de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, avec des potentialités biologiques importantes.

**La commune de Saint-Jean-d'Angély n'accueille aucune ZNIEFF.** Le site le plus proche (ZNIEFF de type 1 540003314 – Les Bisselières) se trouve à 6 km en direction du sud-ouest.

## A4-2-3 – Espaces Naturels Sensibles

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) constituent un outil opérationnel de protection du patrimoine naturel mis en place dans le droit français (lois du 18 juillet 1985 et du 2 février 1995) et régi par le code de l'urbanisme. Cet outil donne la compétence aux départements pour assurer la préservation des milieux naturels.

La carte qui suit localise les Espaces Naturels Sensibles (ENS) du Département vis-à-vis du projet thermal. Le secteur étudié se situe en-dehors des Espaces Naturels Sensibles. Le site ENS le plus proche (Vals de Boutonne) se trouve à 1.7 km à l'est du projet thermal.



Localisation des Espaces Naturels Sensibles vis-à-vis du projet thermal

**A3-2-4 – Définition de la trame verte et bleue****Généralités**

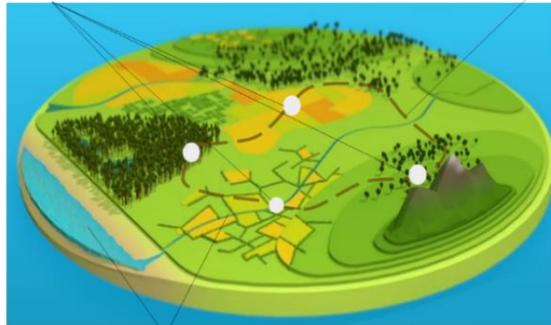
Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques.

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

Ainsi, les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.



Les cours d'eau, canaux et zones humides constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

	<b>Orientations nationales</b> - Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue
	<b>Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Adopté le 27 mars 2020</b> - Spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale - Propose un cadre d'intervention pour la préservation et la restauration des continuités
	<b>Document de planification des collectivités</b> <b>Schéma Cohérence Territoriale SCOT</b> <b>Plan Locaux d'Urbanisme PLU(i) devant prendre en compte le SCOT</b> - Précise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire - Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été institué par la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) promulguée le 7 août 2015. Le SRADDET est un document de planification territoriale qui précise à l'échelle régionale la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité.

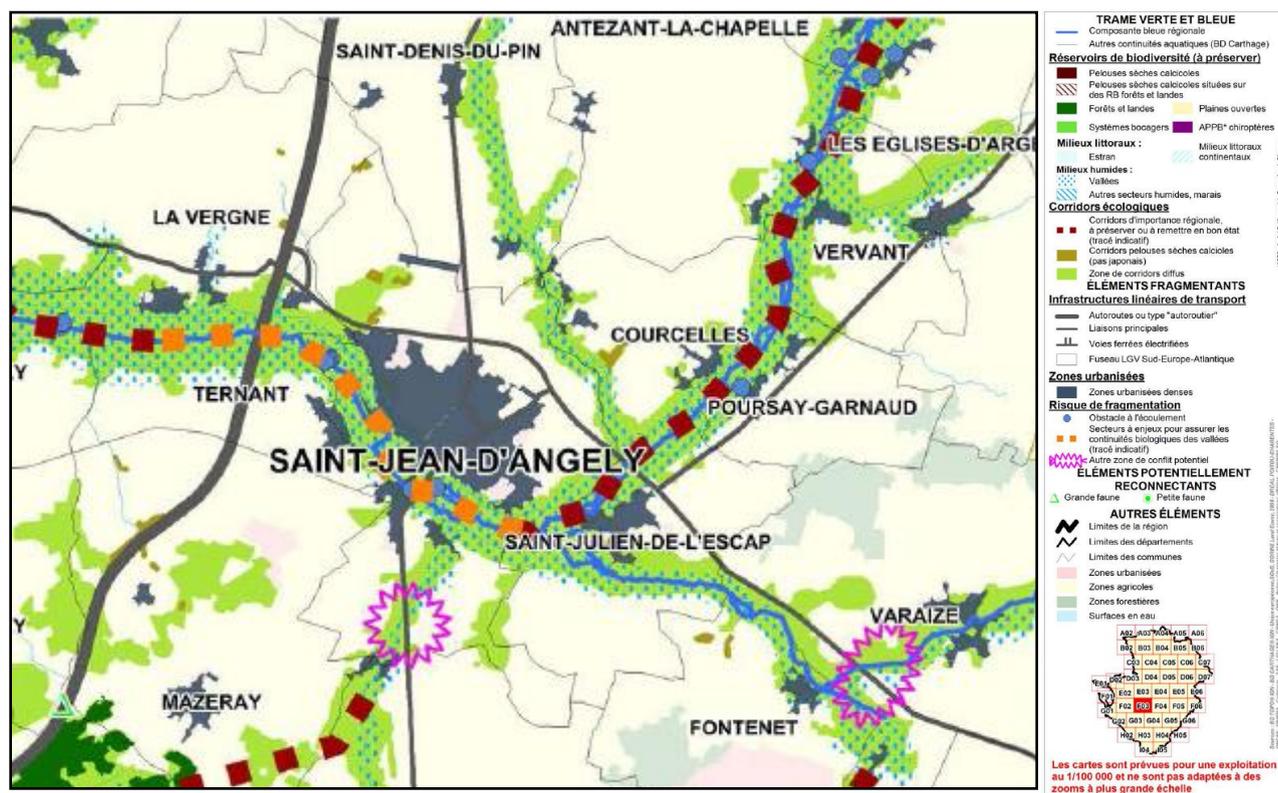
Le SRADDET régit la prise en compte de la trame verte et bleue régionale et sa déclinaison dans les documents de planification locaux (SCoT, PLU). Pour cela, il repose sur l'analyse des continuités écologiques réalisée dans le cadre du SRCE, celui-ci étant intégré au SRADDET. **Les éléments d'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle régionale sont présentés ci-après.** Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé le 27 mars 2020.

### Trame verte et bleue à l'échelle du SRADDET

Les habitats à fort potentiel pour la biodiversité (zones humides et milieu aquatique) sur la commune de Saint-Jean-d'Angély sont en totalité concentrés sur les vallées de la Boutonne et de ses affluents.

A l'échelle du SRADDET, ces vallées sont identifiées comme :

- Réservoirs de biodiversité de la trame bleue
- Corridors écologiques diffus entre espaces naturels remarquables entourant la commune et situés à quelques kilomètres.



Extrait cartographique de la TVB du SRCE Poitou-Charentes, reprise et annexée au SRADDET Nouvelle-Aquitaine au niveau de Saint-Jean-d'Angély

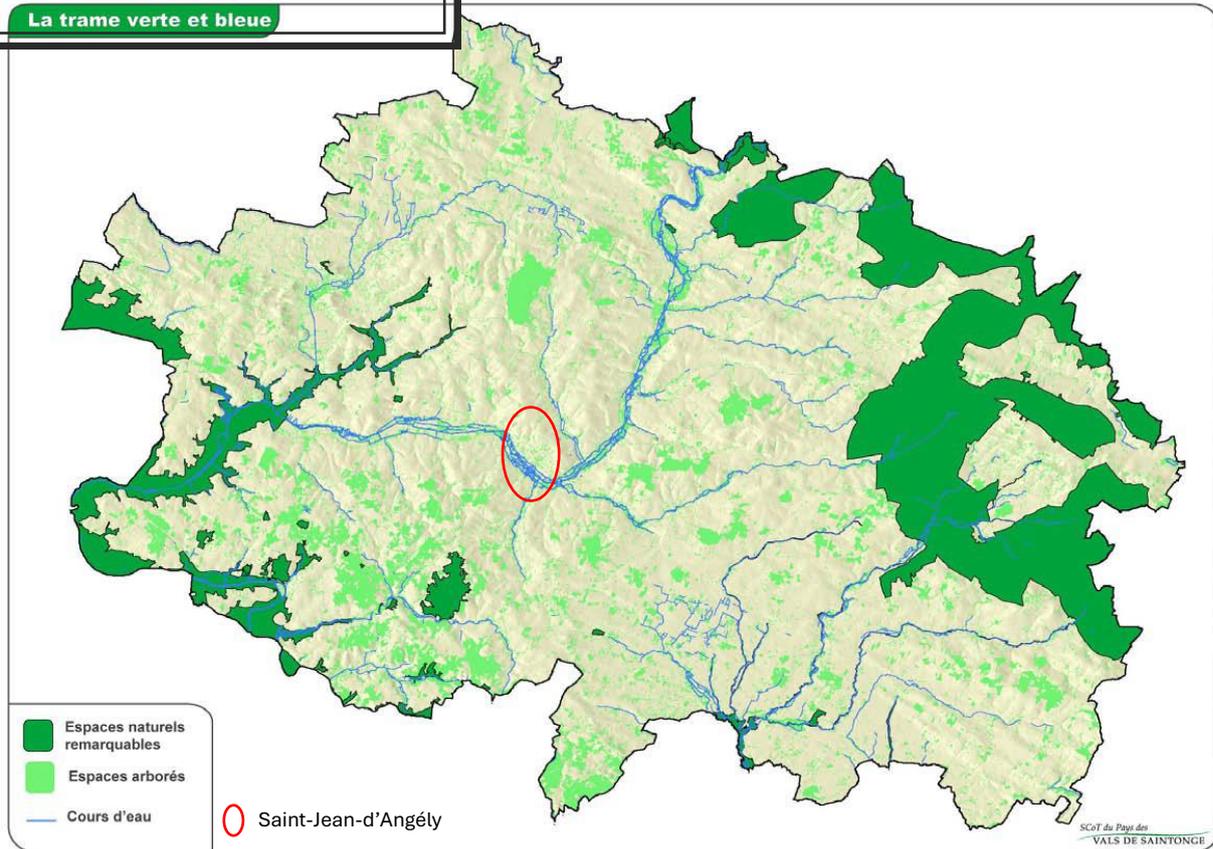
### Trame verte et bleue à l'échelle du Pays des Vals de Saintonge

Sur le territoire du Pays des Vals de Saintonge, les espaces retenus pour constituer une trame verte et bleue sont ainsi définis :

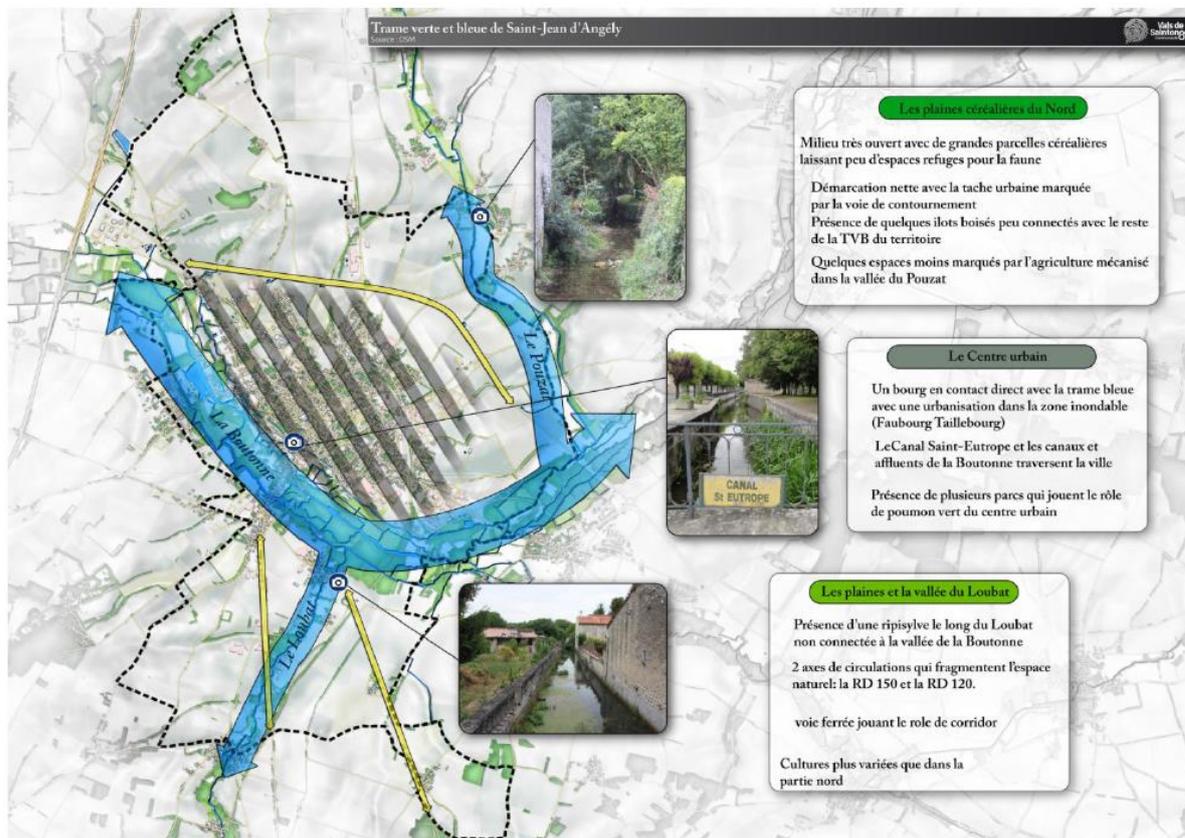
- pour les unités de paysages naturels : les grands massifs boisés, les vallées ;
- pour les espaces importants au titre de la biodiversité : les espaces naturels remarquables (sites Natura 2000, ZNIEFF, ZICO, sites protégés, APPB...), les forêts, les cours d'eau et leurs ripisylves, qui sont des espaces naturels où s'installent de nombreuses espèces ;
- pour les corridors écologiques : les cours d'eau sur leurs portions non artificialisées (qui constituent les principaux éléments de la trame bleue) et leurs ripisylves, les espaces de nature « ordinaire » : haies bocagères, les prairies, les jardins y compris en milieu urbain, agriculture extensive, milieux bocagers, vergers...

A cette échelle de représentation, la commune de Saint-Jean-d'Angély se distingue par son réseau hydrographique, Boutonne et affluents, qui constituent des réservoirs de biodiversité de la trame bleue ainsi que des corridors écologiques pour la circulation des espèces entre les espaces naturels remarquables environnants de la trame verte.

La trame verte et bleue



**Trame verte et bleue à l'échelle communale (Source : PLU de Saint-Jean-d'Angély, modification simplifiée n°5, approuvée le 29 juin 2023)**



La zone d'étude se situe au cœur du centre urbain et ne prend place au sein d'aucun réservoir de biodiversité ou de corridor écologique.

### A3-2-5 – Contexte naturel au droit du projet

Une visite de terrain, réalisée le 27 mars 2024 dans la matinée, n'a pas permis de détecter la présence d'espèces remarquables ou protégées. Le site présente peu d'enjeu vis-à-vis de la préservation de la biodiversité sur le territoire communal. Il est principalement clos d'un mur et se compose d'un parc principalement enherbé et tondu, avec quelques zones imperméabilisées toujours visibles.

Il existe quelques arbres de hauts jets et un alignement de platanes. Les sujets présents sont vieux de 20 à 30 ans. Ils ne semblent pas présenter de cavités importantes, il ne peut en l'état pas être exclu la présence de petites loges ou cavités favorable à certaines espèces de chiroptères. Ils sont aussi le support de nidification à plusieurs espèces d'oiseaux communs de nos villes et villages.

Les bâtiments ne présentent pas extérieurement de signes d'accueil pour la faune (absence de fissures, trace de fientes ou de guano...). En l'absence d'inspection spécifique, le potentiel pour les combles ne peut pas être évalué.

Sur la base d'un passage, le site ne présente pas de sensibilité particulière, mais la présence d'espèces protégées, communes et anthropophiles ne peut être complètement exclue.

Les prises de vues (1 à 12) réalisées à l'occasion de la visite de terrain sont représentées ci-dessous sur photo aérienne, avec l'angle de vision, permettent de visualiser le contexte naturel du site et son environnement proche.



*Prises de vues réalisées sur la zone d'étude*



*Photo 1 : l'enceinte grillagée du forage des Capucins face au bâtiment expérimental*



*Photo 2 : allée aménagée côté parking du Champ de Foire*



*Photo 2 bis : alignements arborés en bordure de la parcelle, côté parking*



*Photo 3 : le parc face au bâtiment principal côté avenue Général Leclerc*



*Photo 4 : bâtiment principal*



*Photo 5 : parc en bordure de la parcelle, côté jardin public*



*Photo 6 : vue entre bâtiment principal et ailes*



*Photo 7 : parc entre bâtiments, vue de l'Allée d'Aussy*



*Photo 8 : vue vers le centre médical*



*Photo 9 : mur d'enceinte côté jardin public*



*Photo 10 : aménagement de l'Allée d'Aussy le long du mur d'enceinte*



*Photo 11 : vue sur le cinéma, face au parking du Champ de Foire*



*Photo 12 : parking du Champ de Foire avec le site d'étude en arrière-plan*

**A3-3- Les usages du sol – les activités agricoles**

Le site n'est occupé par aucune activité agricole.

**A3-4 - Les risques et les nuisances****Synthèse des risques**

Type de risque	Situation sur la commune	Situation sur le site d'étude
Inondations	La commune de Saint-Jean-d'Angély dispose d'un PPRi approuvé le 28 juin 1996	La zone de projet se situe en dehors du zonage PPRi
Remontées de nappes	La commune de Saint-Jean-d'Angély est potentiellement sujette aux débordements par remontée de nappe et inondation de cave	Risque faible d'inondation de cave
Séismes	La commune de Saint-Jean-d'Angély se trouve en zone de sismicité 3 (risque modéré)	Par extension, la zone de projet se trouve en zone de sismicité 3 (risque modéré)
Retrait-gonflement des argiles	L'aléa retrait-gonflement des argiles a été cartographié sur la commune de Saint-Jean-d'Angély	La zone de projet se situe en dehors du zonage de l'aléa retrait-gonflement des argiles
Autres mouvements de terrain	La commune de Saint-Jean-d'Angély est classée à risque de tassements différentiels	Deux évènements de tassement différentiels ont été signalés à proximité (100 - 200 m) de la zone d'étude (affaissement de chaussée). Evènements expertisés d'origine anthropique, le risque apparaît très faible sur le site.
Cavités souterraines	Aucune cavité souterraine susceptible de constituer un risque d'effondrement n'est recensée sur la commune de Saint-Jean-d'Angély	Par extension, aucune cavité n'est présente au sein de la zone d'étude ou aux alentours
Tempêtes	Bien que le risque tempête concerne l'ensemble des communes du département de la Charente-Maritime (DDRM 17), la commune de Saint-Jean-d'Angély est signalée hors risque dans le SCoT du Pays des Vals de Saintonge	Par extension de la classification du risque sur la commune indiquée dans le SCoT, le risque tempête apparaît relativement faible
Feu de forêt	La commune de Saint-Jean-d'Angély n'est pas concernée par le risque feu de forêt (DDRM 17)	La zone de projet se situe en zone urbanisée dense. Le site et ses environs comporte quelques arbres isolés ne présentant aucun risque incendie particulier.
Radon	L'ensemble du territoire de la commune de Saint-Jean-d'Angély se trouve en zone de risque faible vis-à-vis du radon.	Par extension, la zone de projet se trouve en zone de risque radon faible
Risque industriel	Une ICPE, installation classée manipulant des substances et mélanges dangereux, est présente sur la commune de Saint-Jean-d'Angély	Ce risque ne concerne pas la zone de projet situé à 2 km de l'installation classée

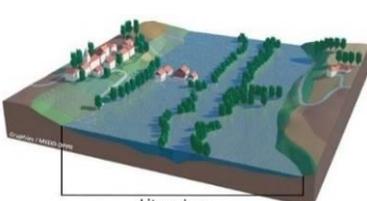
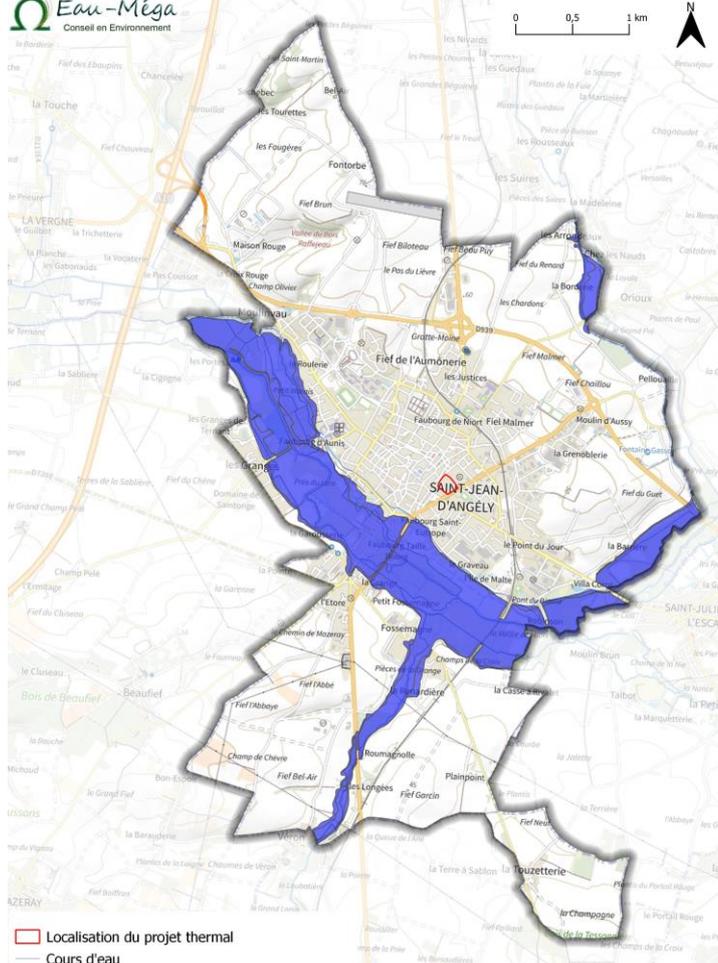
Transport de matières dangereuses (TMD)

Trois axes routiers très fréquentés sur le territoire communal (A10, D150 et D939).  
 Deux conduites de transport de gaz, desservant le nord et le sud de l'agglomération).

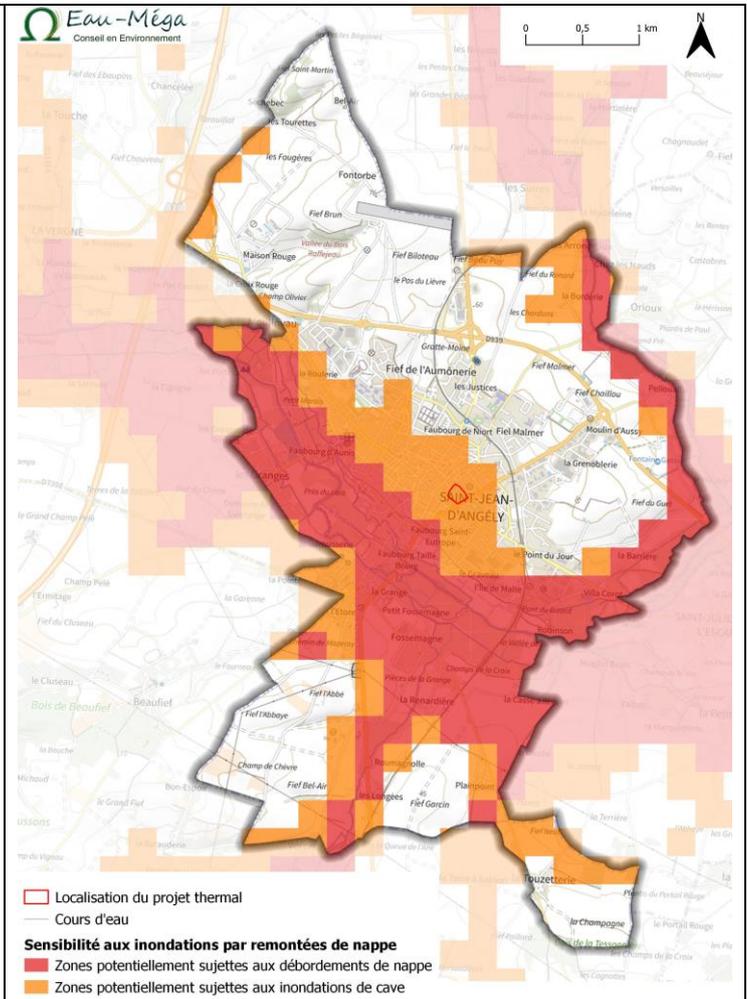
La zone de projet est concernée par le risque TMD le long de l'Allée d'Aussy (D150, anciennement N150 déclassée entre Niort et Saintes)  
 Un projet de rocade mené par le Département pourrait permettre d'éviter aux poids lourds, et en particulier le transport de matières dangereuses, d'emprunter les Allées d'Aussy. Le calendrier n'est pas fixé.

**Le risque inondations**

Une inondation peut se produire de plusieurs manières. Elle peut être terrestre avec les crues de plaine (débordement d'un cours d'eau) et par les remontées de nappes, ou bien marine avec des submersions résultant de phénomènes météorologiques et marins.

<p>Inondations de plaine</p>	 <p>Lit majeur</p>	 <p><b>Eau-Méga</b> Conseil en Environnement</p> <p>0 0,5 1 km</p> <p>Localisation du projet thermique          Cours d'eau          Zonage Plan de Prévention du Risque inondation</p>
<p>Submersion marine</p>	 <p>Vent          Vagues levées par le vent          Niveau de la mer à marée haute          Houle          Surcote météorologique</p>	<p><b>La commune de Saint-Jean-d'Angély n'est pas concernée par ce type de risque</b></p>

Inondations par remontées de nappes

**Le risque feu de forêt**

Sans objet.

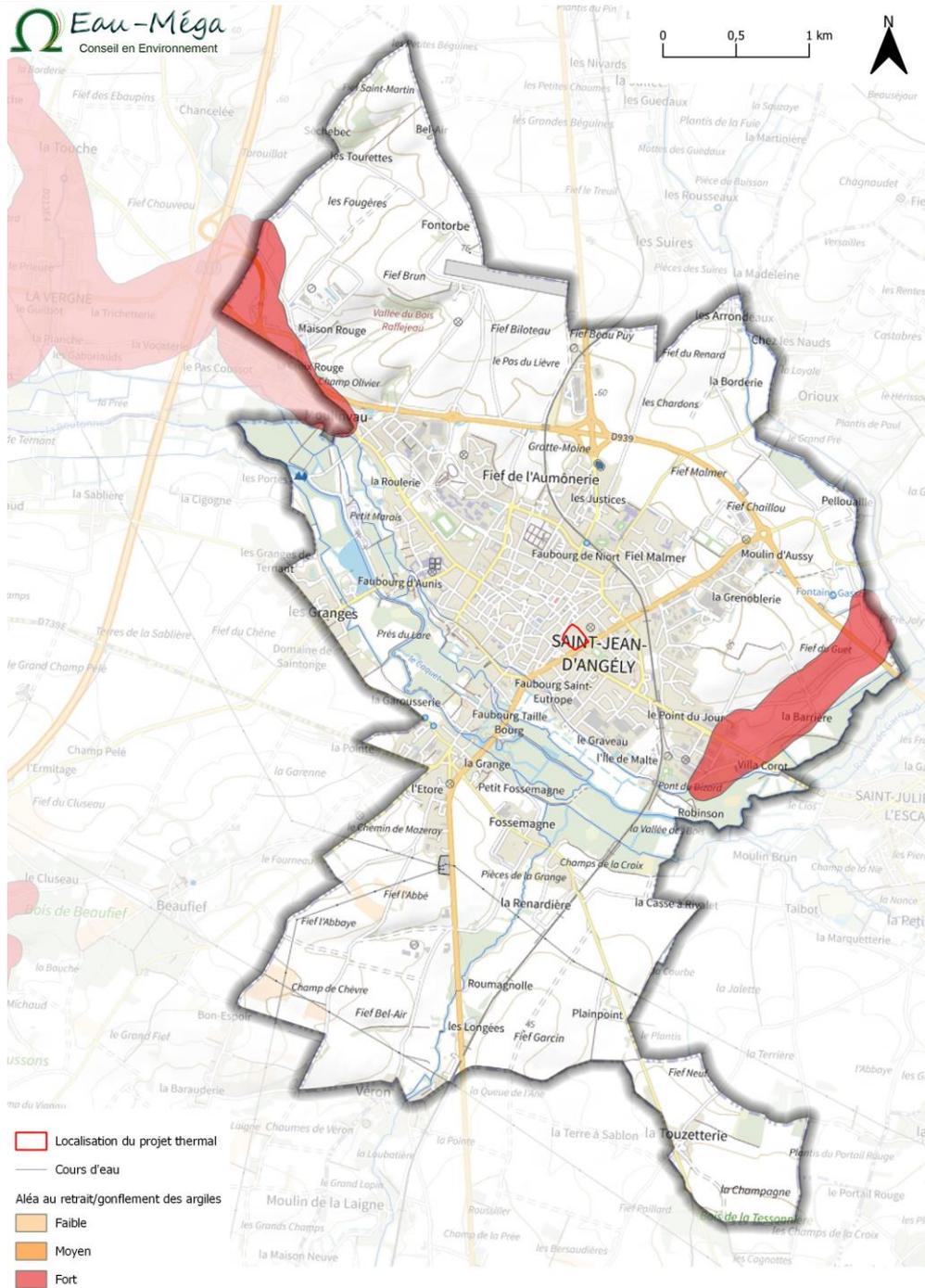
**Le risque sismique**

En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

**Le risque tempête**

Par extension de la classification du risque sur la commune indiquée dans le SCoT, le risque tempête apparaît relativement faible.

**Le risque mouvement de terrain**



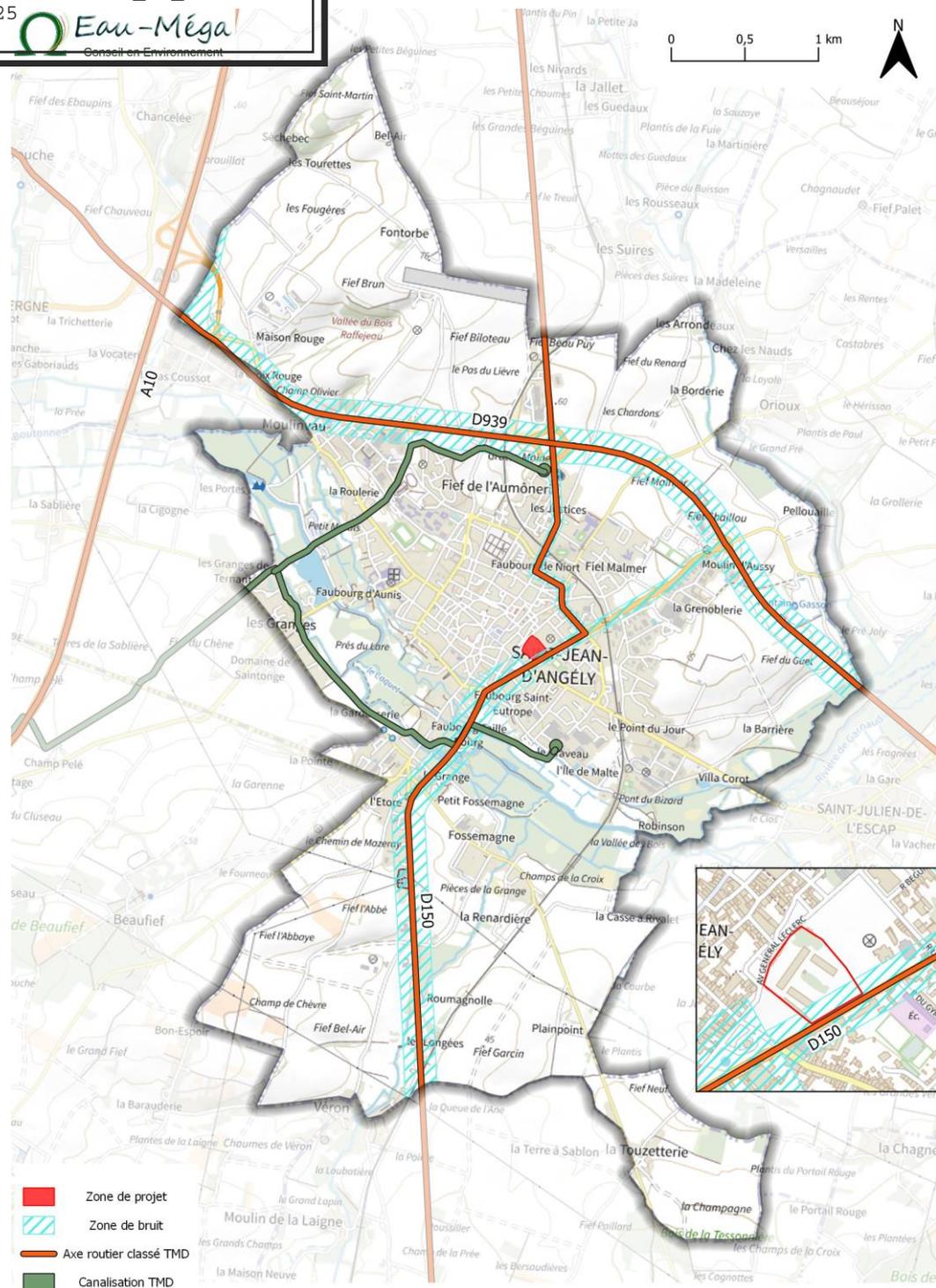
*Risque retrait-gonflement des argiles sur la commune de Saint-Jean-d'Angély*

**Les risques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**

La commune de Saint-Jean-d'Angély comporte une ICPE manipulant des substances et mélanges dangereux en activité. Elle n'est pas SEVESO et n'est pas située à proximité directe de la zone de projet.

Nom de l'établissement	Activité	Régime	Statut SEVESO
MILCO SAS	Agroalimentaire	Enregistrement	Non Seveso





### Risque Transport de Matières Dangereuses et nuisances sonores sur la commune de Saint-Jean-d'Angély

#### Les nuisances sonores

L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime, classe sur Saint-Jean-d'Angély, l'A10 (catégorie 1), la N150 (catégorie 4), la D218 (catégorie 4) et la D939 (catégorie 3).

Sont annexés au PLU :

- Le plan des infrastructures routières classées à l'égard du bruit,
- Les dispositions réglementaires de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

La zone d'étude, sur une bande de 30 m le long de l'Allée d'Aussy, se situe dans le fuseau concerné par les nuisances sonores de la N150, déclassée en D150 entre Niort et Saintes.

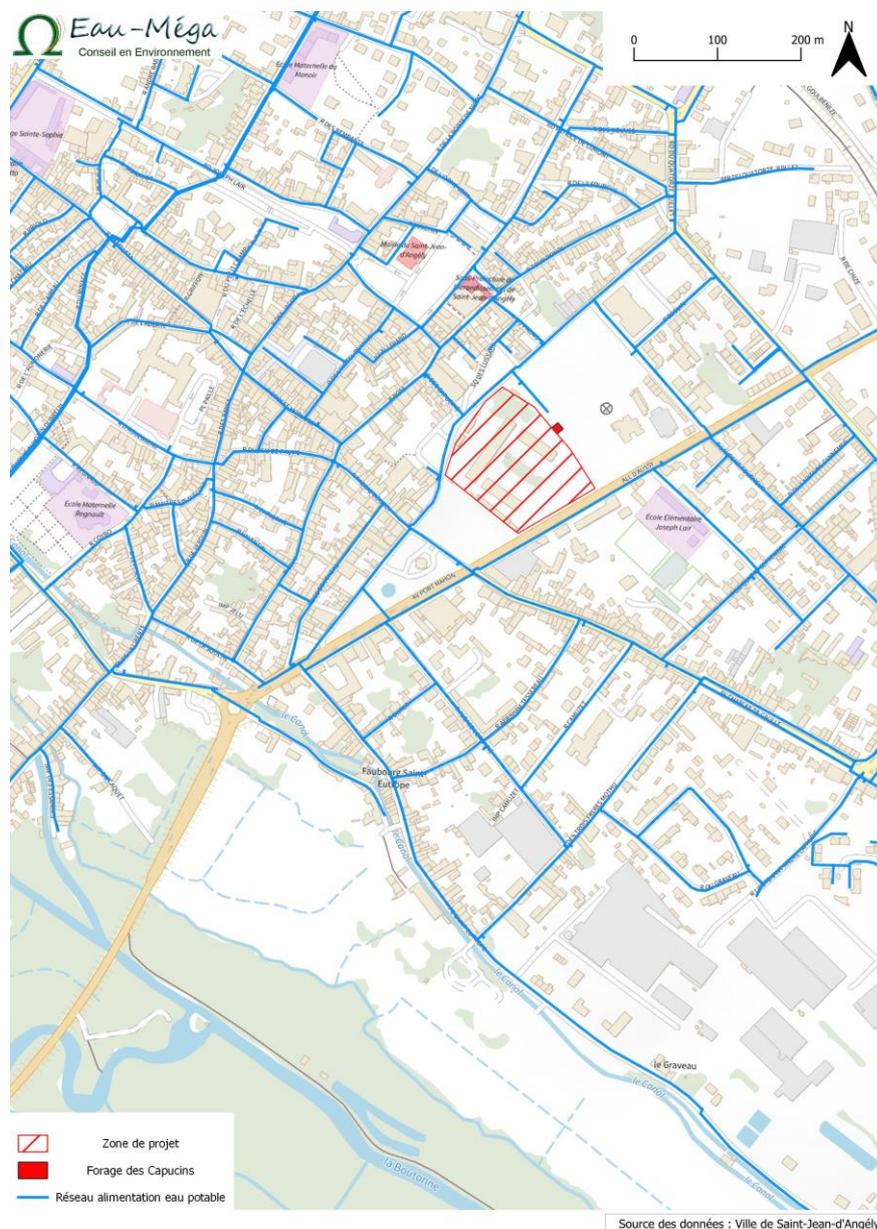
## A3-6 – Les réseaux et les sources de pollution

### L'alimentation en eau potable

La zone de projet, ancienne caserne Voyer, est desservie par le réseau d'alimentation en eau potable. Le projet d'établissement thermal et de résidence hôtelière du groupe VALVITAL vise un objectif de 5 000 curistes par an après 5 ans d'exploitation (à l'horizon 2033), soit l'équivalent de 500 habitants supplémentaires par jour.

La distribution de l'eau potable est assurée par la SAUR sur la commune de Saint-Jean-d'Angély. Le réseau est alimenté par des eaux d'origine souterraine, issue des captages suivants : LA SALLE-F1, LA SALLE-F2, LE VALLON, VALLEE DE L'ESCAMBOUILLE-F.

La qualité de l'eau potable distribuée en 2023 est bonne (indicateur A) pour l'ensemble des paramètres (bactériologie, nitrates, pesticides et métabolites pertinents, fluor).



Desserte de la zone de projet par le réseau d'alimentation en eau potable

La nappe exploitée par le forage des Capucins (aquifère du Lias et de l'Infra-Lias) n'est pas exploitée localement pour l'alimentation en eau potable (forte concentration en fluor qui nécessiterait une dilution avec des eaux moins chargées).

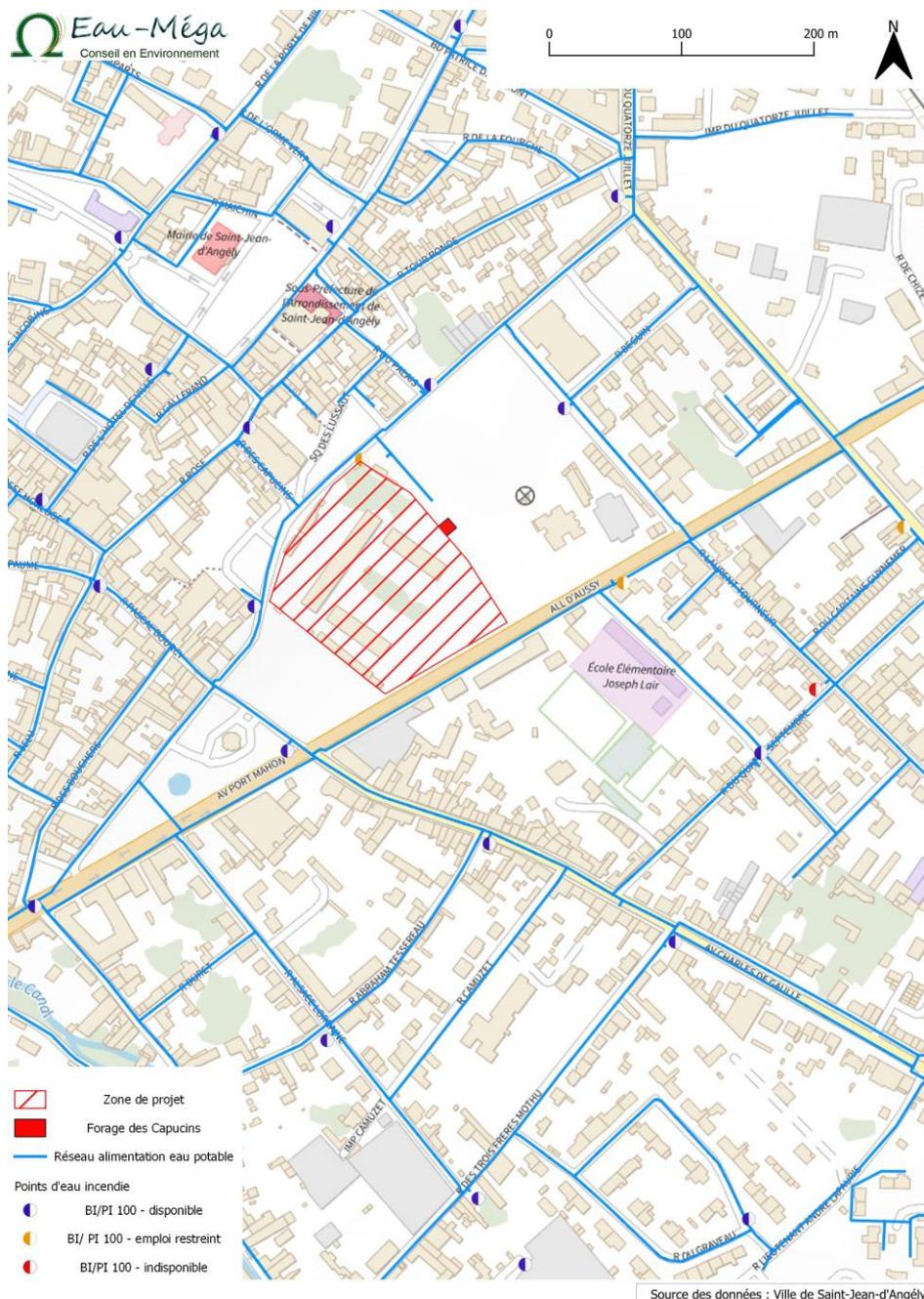
Les autres forages exploitant localement cette ressource sont les thermes de Rochefort (35 km à l'ouest du site), des forages de thermes et de géothermie à Jonzac (55 km au sud) et un forage thermal sur Ars-en-Ré (80 km au nord-ouest).

Sur la base du débit d'exploitation maximum envisagé par le groupe VALVITAL, l'étude hydrogéologique réalisée par Hydro Invest conclue que l'influence de l'exploitation des Thermes de Saint-Jean-d'Angély n'entrera pas en concurrence avec les autres ouvrages captant l'Infra-Lias et qu'elle sera sans incidence sur la ressource en eau de cette nappe (annexe 3 – Note technique sur le forage BSS001RNMH (forage des Capucins) à Saint-Jean-d'Angély et son exploitation future par les thermes de Saint-Jean-d'Angély – VALVITAL).

### La défense incendie

La zone d'étude est bordée par plusieurs points d'eau incendie disponibles et situés à moins de 200 m. Un poteau incendie se trouve dans l'enceinte de la caserne Voyer, mais il n'est plus fonctionnel et n'est pas inventorié dans Plateforme DECI de la Charente-Maritime.

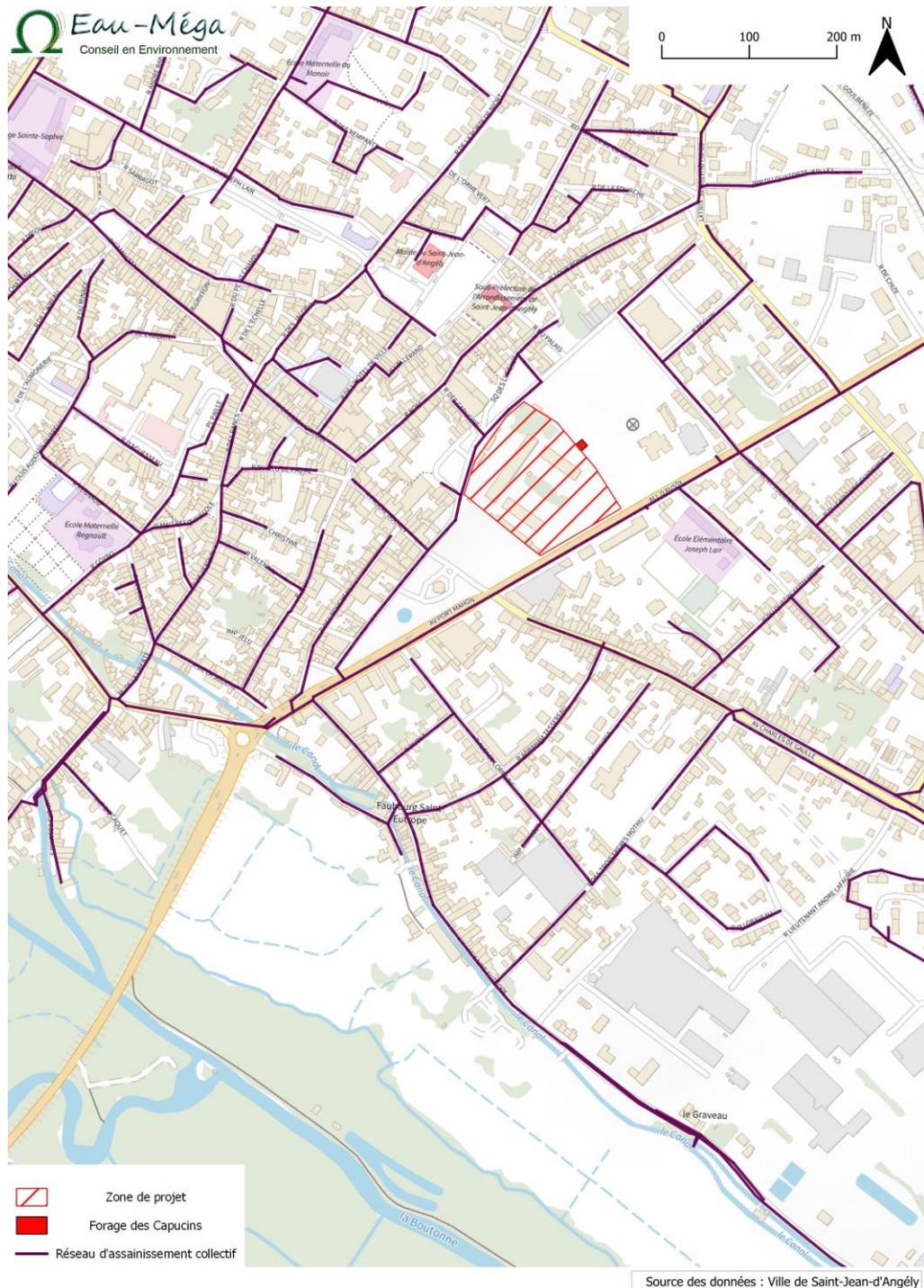
Le projet du groupe VALVITAL sur la zone d'étude inclut toutefois la mise en place d'une défense incendie qui sera dimensionnée pour l'activité thermique et hôtelière envisagée.



Couverture de la zone de projet en défense incendie

**L'assainissement collectif**

La zone de projet, ancienne caserne Voyer, est desservie par le réseau d'assainissement collectif. Le projet d'établissement thermal et de résidence hôtelière du groupe VALVITAL prévoit un raccordement de ses installations sanitaires à ce réseau.



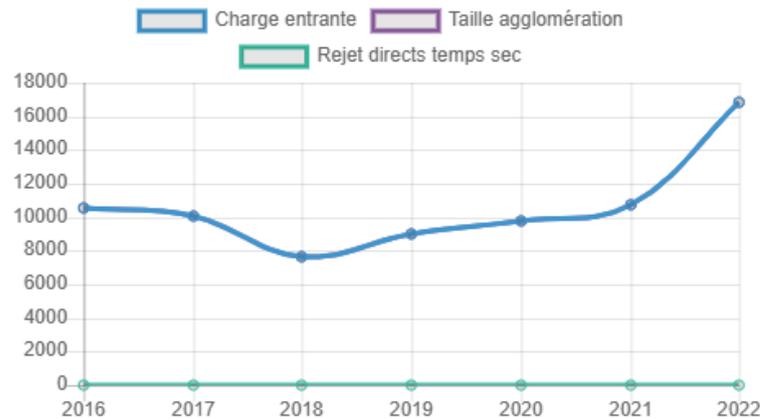
### *Desserte de la zone de projet par le réseau d'assainissement collectif*

La station de traitement des eaux usées de Saint-Jean-d'Angély comprend un dispositif de type biologique à faible charge. Elle est dimensionnée pour assurer le traitement efficace du flux de pollution collectée pour 18 000 équivalents habitants (dont 6 000 EH correspondant aux industries), avec une capacité hydraulique nominale de 2 700 m<sup>3</sup>/j.

En 2022, la charge entrante maximale dans la station a été de 16 873 EH et le débit arrivant à la station a été en moyenne de 1 210 m<sup>3</sup>/j.

**La STEP de Saint-Jean-d'Angély est ainsi suffisamment dimensionnée pour intégrer la charge complémentaire de 500 EH prévue à l'horizon 2033.**

De plus, des travaux de renforcement du réseau (augmentation du diamètre des canalisations) ont été réalisés par la ville autour du secteur de la caserne Voyer.



STEP de Saint-Jean-d'Angély - Historique de la charge générée par type de collecte  
(source : portail de l'assainissement collectif)

La mairie de Saint-Jean-d'Angély a confirmé que la station d'épuration des eaux usées de la commune est en mesure de traiter les eaux sanitaires produites par l'établissement thermal et la résidence hôtelière, ainsi que les eaux thermales rejetées (350 m<sup>3</sup>/j), si besoin. Cette dernière option a été validée lors de l'expérimentation clinique où l'eau était rejetée dans le réseau d'assainissement collectif.

#### **La gestion des eaux pluviales**

La ville de Saint-Jean-d'Angély est équipée de conduites d'évacuation gravitaire des eaux pluviales, qui suivent la pente naturelle des rues vers la vallée de La Boutonne.

Pour ce qui concerne la gestion des eaux pluviales liée au projet, la surface imperméabilisée augmentant par rapport à l'existant, le règlement de la zone Ub (repris dans les règles du secteur Ubtp créé dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU) prescrit que « le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement ».

**Le pluvial de la zone d'étude sera en conséquence traité à la parcelle.**

#### **La gestion des déchets**

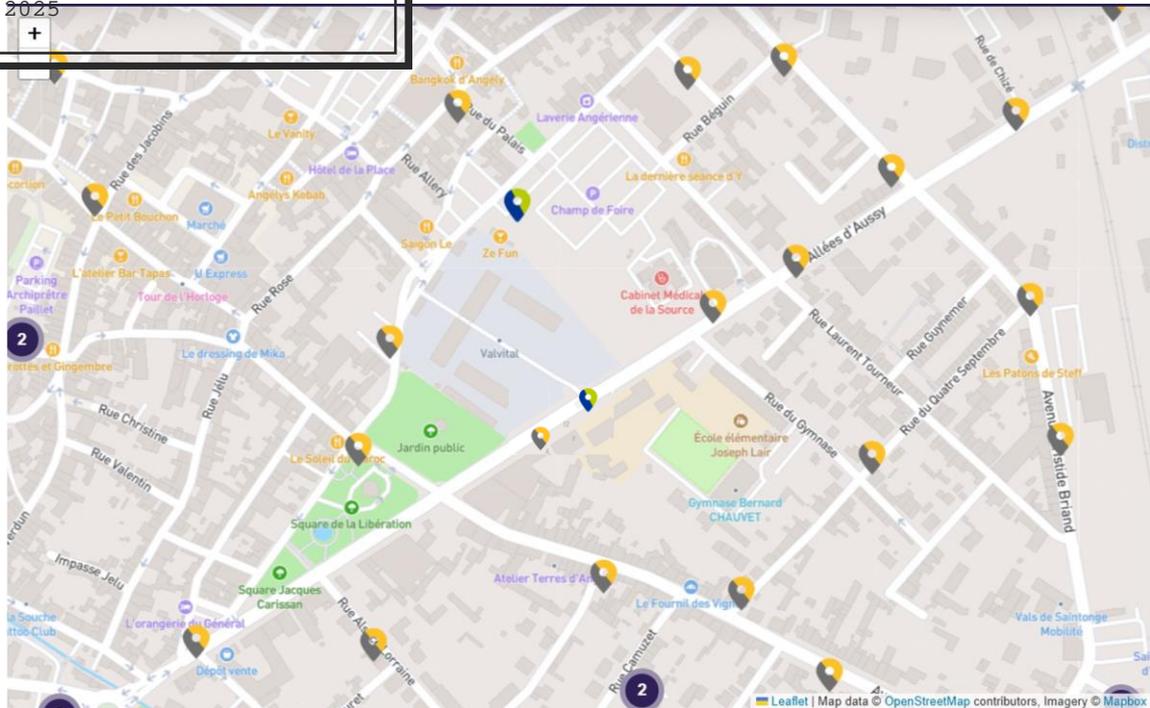
La communauté de communes Vals de Saintonge adhère à l'ensemble des compétences (traitement, collecte et déchetterie) du syndicat mixte CYCLAD.

La collecte comprend les services suivants, pour les usagers particuliers et professionnels :

- collecte des ordures ménagères résiduelles et des déchets assimilés,
- collecte des emballages ménagers recyclables,
- collecte des biodéchets,
- collecte en apport volontaire du verre,
- collecte en apport volontaire du papier et petits cartons.

Les déchets ménagers et emballages recyclables sont collectés en sacs, en bacs individuels ou en bacs / bornes de regroupement. La collecte réalisée auprès des professionnels et des établissements accueillant du public se fait en bacs, en un point de regroupement (principe de conventionnement).

Les collectes sélectives du verre et du papier / petits cartons sont réalisées par apport volontaire dans des bornes réparties sur les différentes communes adhérentes, sur la base d'un point de collecte pour 200 habitants en moyenne, adaptable en fonction des conditions géographiques particulières de certains hameaux.



*Répartition des bornes d'apport volontaire des déchets aux abords de la zone de projet*  
*Symbole bleu / vert : verre et papiers/petits cartons*  
*Symbole bleu / orange : emballages et ordures ménagères*  
 (Source : CYCLAD)

### **La gestion du rejet des eaux thermales**

Deux solutions pour la gestion du rejet des eaux thermales sont envisageables.

Si besoin, le rejet des eaux thermales, évalué à 350 m<sup>3</sup>/j, peut être traité par la station d'épuration des eaux usées de Saint-Jean-d'Angély (capacité nominale de 2 700 m<sup>3</sup>/j pour un débit de traitement moyen de 1 210 m<sup>3</sup>/j en 2022). Le réseau d'assainissement collectif est correctement dimensionné pour absorber la charge hydraulique de ce rejet d'eaux thermales, ce qui a été validé lors de l'expérimentation clinique où l'eau était rejetée dans ce réseau.

L'autre solution, en cours d'étude, consisterait en un rejet des eaux thermales dans le milieu naturel, via le réseau d'évacuation des eaux pluviales. Cela permettrait de réduire la charge hydraulique en entrée de station d'épuration.

En phase projet, l'aménagement de l'établissement thermal sera soumis à une procédure « Loi sur l'eau », aux titres du prélèvement des eaux thermales et de leur rejet. L'exploitation des installations thermales sera ainsi soumise à des prescriptions de la DDTM.

## A4 – LE PROJET

### A4-1- Présentation générale, historique du projet

Le projet consiste à créer ex nihilo un complexe thermal d'une capacité d'accueil de 5000 curistes sur une friche militaire en cœur de ville, propriété du Groupe Valvital depuis 2019.

Budget global : 25,6M€HT.

En 2015, à l'initiative de Madame le Maire, la ville de Saint-Jean-d'Angély et le Groupe Valvital se sont rencontrés afin d'étudier la possibilité d'investir dans la cité, en saisissant l'opportunité d'acquérir un forage d'eau minérale naturelle ainsi qu'une friche militaire en cœur de ville, en vue d'y implanter une activité thermique.

- 1996 : étude pour un centre thermal.
- 1997 : forage de reconnaissance à 853 m.
- 2000 : accord avec la Chaîne Thermale du Soleil.
- 2003 : abandon de la Chaîne Thermal du Soleil.
- 2005 : Autorisation partielle du Ministère de la Santé sans possibilité de conventionnement avec la Sécurité Sociale.
- 2006 : nouvel investisseur pour un projet d'Hôtel, SPA et résidences Hôtelières.
- 2009 : refus du Permis de Construire.
- 2013 : démolition du module thermal
- 2015 : rencontre avec le Groupe Valvital
- 2019 : vente de la parcelle au Groupe Valvital – construction du module thermal
- 2019 : autorisation temporaire d'exploiter le forage Capucins en vue de l'étude clinique
- 2020 : lancement de l'étude clinique
- 2022 : obtention de l'agrément Rhumatologie
- 2023 : études de faisabilité, programmatique et architecturale

### A4-2- La fiche Action n°1 de la démarche ORT

**La 1<sup>ère</sup> fiche action de l'ORT est le PROJET THERMAL, objet de la procédure de déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU.**

Description de l'action :

*Le groupe VALVITAL, spécialisé dans le thermalisme, a le souhait de créer une station thermique à Saint-Jean-d'Angély en Charente-Maritime. Ce projet, situé en cœur de ville, permet de réhabiliter une friche militaire, abandonnée depuis 1996, d'environ 2,1 ha. Cette initiative s'intègre parfaitement dans la politique de revitalisation du cœur de ville développée par l'équipe municipale depuis 2014.*

*Pour un territoire en déprise économique depuis de nombreuses années, ce projet structurant redonne un espoir considérable pour la ville de Saint-Jean-d'Angély et son intercommunalité.*

*L'objectif du groupe VALVITAL est de créer un établissement thermal permettant d'accueillir 5 000 curistes par an, ainsi qu'une résidence locative 4 étoiles, Villea Thermal à l'horizon 2025. La réalisation de l'avant-projet définitif est prévue pour fin 2022.*

Orientation : 2 + 5  
stratégique :Enjeux du projet : 2  
de territoire :

Projet de création d'une station thermale VALVITAL	
Statut de l'action : Engagée	Niveau de priorité : Fort
<b>Maître d'ouvrage</b>	Valvital
<b>Description</b>	Le groupe VALVITAL, spécialisé dans le thermalisme, a le souhait de créer une station thermale à Saint-Jean-d'Angély en Charente-Maritime. Ce projet, situé en cœur de ville, permet de réhabiliter une friche militaire, abandonnée depuis 1996, d'environ 2,1 ha. Cette initiative s'intègre parfaitement dans la politique de revitalisation du cœur de ville développée par l'équipe municipale depuis 2014. Pour un territoire en déprise économique depuis de nombreuses années, ce projet structurant redonne un espoir considérable pour la ville de Saint-Jean-d'Angély et son intercommunalité. L'objectif du groupe VALVITAL est de créer un établissement thermal permettant d'accueillir 5 000 curistes par an, ainsi qu'une résidence locative 4 étoiles, Villae Thermae à l'horizon 2025. La réalisation de l'avant projet définitif est prévue pour fin 2022.
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Création d'une filière économique,</li> <li>Création d'un pôle de formation dédié,</li> <li>Création d'emplois</li> </ul>
<b>Partenaires</b>	<b>Opérationnels</b>
	<b>Financiers</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Département 17</li> <li>Région Nouvelle-Aquitaine</li> <li>Etat</li> <li>Banque des territoires</li> </ul>
<b>Indicateurs</b>	<b>Suivi</b>
	<b>Evaluation</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Définition du programme architectural</li> <li>Début des travaux</li> <li>Ouverture des thermes</li> <li>Fréquentation</li> </ul>

		Dépenses HT	Recettes		
Phase d'étude	Pré-étude de faisabilité et conception technique, médicale, patrimoniale	400 000 €	<input type="checkbox"/> FNADT	40 000 €	
			<input type="checkbox"/> Région	100 000 €	
			<input type="checkbox"/> Petite Ville de Demain	30 000 €	
			<input type="checkbox"/> Valvital	230 000 €	
Phase de construction	Hébergement	Equipement Hébergement (résidence hôtelière)	350 000 €	<input type="checkbox"/> A définir	A définir €
		Construction Hébergement (résidence hôtelière)	5 684 000 €	<input type="checkbox"/> Département	A définir €
	Etablissement thermal	Equipement Etablissement thermal	4 600 000 €	<input type="checkbox"/> A définir	A définir €
		Construction Etablissement thermal	4 000 000 €	<input type="checkbox"/> Région	700 000 €
			<input type="checkbox"/> A définir	A définir €	
	Honoraires, contrôles, assurances et études	1 874 180 €	<input type="checkbox"/> A définir	A définir €	
TOTAL		16 908 180 €	TOTAL	1 500 000 €	

+ dépôt d'un dossier à la prochaine vague du Fond friche

## A4-3- Les équipements et services proposés

Sont programmés au sein de l'ancienne caserne (réhabilitation et/ou constructions complémentaires) :

- Etablissement thermal (centre thermal environ 3300 m<sup>2</sup>)
- Résidence hôtelière 4 étoiles (environ 2000 m<sup>2</sup>)
- Boutique
- Centre de formation (environ 200 m<sup>2</sup>)

Le complexe thermal disposera :

- D'un secteur thermal dédié au rhumatisme
- D'un espace Bien-être
- D'un bassin multi-activités
- D'une résidence /hôtellerie de 46 lits (dans le bâtiment A au nord)
- D'espaces extérieurs : parc et jardin

## A4-4- La desserte, les circulations, le stationnement

L'accès principal se fera par l'accès existant avenue du Général Leclerc.

L'accès technique se fera sur les Allées d'Aussy (à l'emplacement de l'accès existant).

Le stationnement des employés se fera sur des terrains adjacents à l'est du site.

Le stationnement des usagers/curistes sera mutualisé avec celui du parking existant du Champ de Foire (par convention, comme pour le cinéma).

Des circulations douces sont prévues au sein de l'îlot et plus particulièrement dans l'axe nord-ouest / sud-est, entre l'avenue Leclerc et les allées d'Aussy, suivant l'axialité de l'allée traversante de la caserne (en partie traversant, sous le bâtiment A).

## A4-5- Le traitement paysager

Le secteur objet du projet est inscrit dans le périmètre du Site Patrimonial remarquable (SPR) géré par le règlement de la ZPPAUP, qui protège :

- les principaux immeubles (5 volumes)
- les clôtures
- l'axe de l'allée traversante

Les principes retenus pour le projet :

- Valorisation du patrimoine ancien protégé (SPR)
- Nouvelles constructions intégrées au site et respectueuses du patrimoine bâti et des axialités
- Conservation et valorisation des murs et clôtures côté avenue Leclerc, côté Allées d'Aussy et en limite de jardin public
- Maintien et requalification de l'espace vert en entrée nord côté avenue Gal Leclerc
- Conservation des plus beaux sujets arborés si leur état sanitaire le permet

## A4-6- La gestion du cycle de l'eau

Source : note AIA architectes, 12/2023.

L'utilisation de l'eau que ce soit à des fins thérapeutiques, de bien-être et de confort ou encore de manière purement hygiénique constitue un enjeu crucial tant sur le plan environnemental que sur celui de la gestion des ressources. Cette note vise à mettre en lumière les défis et les opportunités associés à cette problématique, tout en suggérant des approches durables pour optimiser l'utilisation de l'eau dans les infrastructures thermales, eau que l'on retrouve sous trois formes : L'eau thermale, l'eau de ville, l'eau grise et les eaux récupérables (eaux grises et eaux de pluie).

### Enjeux :

L'un des principaux enjeux réside dans la gestion judicieuse des ressources en eau. La rareté croissante de cette ressource précieuse nécessite une approche proactive pour minimiser le gaspillage. Il est impératif d'adopter des technologies et des pratiques favorisant l'efficacité de l'utilisation de l'eau.

Une utilisation excessive et non contrôlée de l'eau peut avoir des répercussions significatives sur l'environnement.

Les déversements d'eaux usées non traitées peuvent contaminer les écosystèmes locaux, tandis que la surconsommation d'eau contribue à la diminution des niveaux des nappes phréatiques. L'adoption de technologies vertes et de pratiques responsables peut atténuer ces impacts, contribuant ainsi à la durabilité environnementale des ouvrages et surtout de l'usage propre à ces ouvrages.

L'eau et l'énergie sont souvent interconnectées dans les bâtiments. Les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation, par exemple, peuvent consommer d'importantes quantités d'eau. Par conséquent, l'amélioration de l'efficacité énergétique dans un bâtiment peut également conduire à une utilisation plus rationnelle de l'eau.

L'investissement dans des technologies à faible consommation d'énergie et la mise en œuvre de stratégies intelligentes peuvent contribuer à une utilisation plus durable de ces deux ressources.

Enfin, la sensibilisation des occupants et des utilisateurs du bâtiment est cruciale pour favoriser des comportements responsables vis-à-vis de l'eau. Des programmes éducatifs sur la conservation de l'eau, des affichages informatifs et des incitations à l'utilisation responsable peuvent encourager une culture de la durabilité nécessaire à la pérennité.

## A5. L'INTERET GENERAL DU PROJET

**Le projet vient d'être inscrit dans le Contrat Plan Etat Région.**

**Ce programme est l'action n°1 inscrite dans le cadre du programme « Petite Ville de Demain »** et vient en complémentarité d'autres actions de valorisation de la ville, notamment : le cinéma, les aménagements de rues.

Le projet est essentiel au regard des enjeux de la ville et du territoire :

- reconquête d'une friche
- valorisation d'un patrimoine historique de grande qualité mais très fragilisé et dégradé par les années d'inoccupation, les intrusions, incendies, les risques liés...
- attractivité et redynamisation économique globale du territoire (activités, emplois, image de la ville, retombées économiques significatives attendues : services, commerces, hébergements, loisirs...), fortes retombées économiques attendues
- risque de perte du patrimoine si la vacance accélère sa dégradation

**Le projet thermal contribue fortement à la politique de revitalisation du cœur de ville. En plus de présenter un grand intérêt pour l'économie et le tourisme local, ce dernier prend place dans une friche militaire en cœur de ville.**

Le projet est d'intérêt général car il va engendrer également :

- une **dynamique et une valorisation du patrimoine résidentiel** marqué par la forte vacance, sur Saint Jean d'Angély et communes environnantes (réhabilitation de logements), création d'une offre en hébergement
- une **offre thermale et soins de « bien-être »** complémentaires aux structures existantes dans le département (rhumatologie, phlébologie)
- **le développement de la géothermie**

Au-delà de l'action inscrite au PVD, **ce projet est inscrit au Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE) : « Axe 2 : Créer des richesses Groupe privé VALVITAL, création d'une station thermale et d'une résidence hôtelière portée par le groupe VALVITAL », en vue de conforter l'impact économique du projet à terme au-delà du périmètre communal ; ce projet présente donc un intérêt majeur pour le territoire communautaire Vals de Saintonge.**

### A5-1 – La reconquête d'une friche militaire et la valorisation du patrimoine architectural et culturel

L'ensemble militaire présente un grand intérêt patrimonial pour sa qualité architecturale et urbaine ; il s'inscrit aussi dans la doctrine de conservation des édifices du 19<sup>ème</sup> siècle : les casernes sont pour leur majorité protégées dans les SPR.

Bien construit, présentant un fort potentiel de réemploi, les casernements sont affectés à des équipements et parfois à du logement.

A Saint-Jean-d'Angély, la caserne Voyer présente un intérêt relatif à l'urbain et au paysager : inscrite juste hors de murs de la ville historique, elle se distingue dans un cadre paysager de « tour de ville », tout en s'inscrivant dans une forme architectural traditionnelle.

Le réemploi de l'ensemble est indispensable.

On constate :

- l'état de "friche" en formation sur le site
- les dégradations progressives du bâti, tous bâtiments (A, B, C, D et pavillons)
- des intérieurs malsains (visite du bâtiment B)

des structures de planchers de combles fragiles

Des traces d'intrusions témoignent d'une vacance déjà longue, bien que les accès soient clôturés et fermés. Les charpentes et toitures sont en bon état général.

**Le projet doit permettre de reconquérir une friche militaire en réhabilitant et en optimisant un patrimoine historique et culturel exceptionnel.**

## A5-2 – Un projet qui s'inscrit dans un réseaux de structures thermales du territoire

Le projet de centre thermal avec hébergement associé vient s'inscrire dans un réseau de stations et de structures thermales dans la région et sur le territoire départemental élargi, « moteur » économique » et attractif.



En Nouvelle Aquitaine, 2<sup>e</sup> Région thermale de France après l'Occitanie :

- 15 stations thermales
- 29 établissement thermaux
- 10 orientations thérapeutiques (rhumatologie, phlébologie, gynécologie, voies respiratoires, affections muqueuses, bucco linguales, troubles de développement de l'enfant, affections psychosomatiques, affections urinaires, maladie de métabolisme)
- 150 000 curistes par an

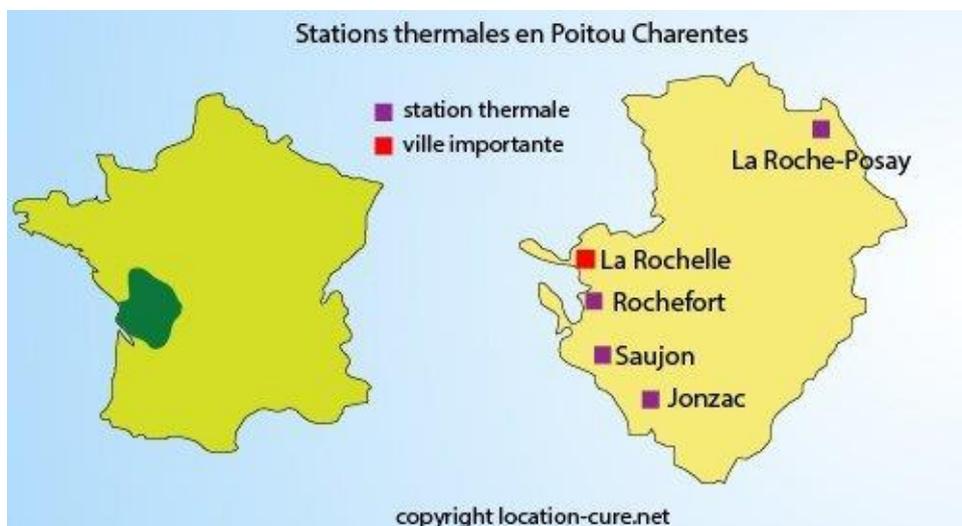
**4 stations thermales dans les département de la Charente Maritime et de la Vienne :**

**3 en Charente Maritime :**

- Rochefort
- Saujon
- Jonzac

**1 en Vienne :**

- La Roche Posay



## A5-3 – Les incidences positives économiques sur le territoire

### Le projet thermal comme axe fort de la politique de revitalisation du centre-ville

La politique de revitalisation du centre-ville de la ville de Saint-Jean d'Angély (AMI Régional Revitalisation des centres-villes, Opération de Revitalisation des Territoires, programme Petites Villes de Demain) repose sur un plan d'actions destiné à relancer la politique de l'habitat et à soutenir et développer l'offre commerciale de centre-ville.

### Le projet thermal porté par VALVITAL s'inscrit parfaitement dans la redynamisation du centre-ville.

En effet, les effets bénéfiques de l'implantation d'un établissement thermal au cœur d'une ville ont été étudiés par de nombreux acteurs tels que la Chambre de Commerce et d'Industrie de DAX, AQUI O THERMES (Cluster Thermal Nouvelle Aquitaine), et par l'Association Nationale des Maires de Communes Thermales.

### Les chiffres sont éloquentes :

- 75 % des curistes font du shopping en centre-ville,
- 79 % consomment dans les restaurants,
- 43 % sont en demandes de visites culturelles,
- 25 % vont au cinéma,
- 85 % de la clientèle passe par les offices de tourisme pour avoir des informations sur les activités proposées par le territoire,
- 30 % de l'hébergement est assuré par l'établissement thermal, le reste est laissé à l'initiative privée,
- 34,70 €, c'est la dépense moyenne par jour et par personne sur place,
- 2 369 € c'est la ressource économique moyenne générée par un curiste pour l'économie locale :
  - o 1 451 € qui correspondent aux soins et à l'hébergement,
  - o 481 € sont les retombées sur les fournisseurs des établissements thermaux,
  - o 370 € pour les restaurants, commerces et services,
  - o 67 € pour la fiscalité et qui bénéficient aux collectivités territoriales.
- L'arrivée d'un établissement thermal génère plus de 20% de nouvelle création de commerces,
- Les commerces existants enregistrent une progression de leur Chiffre d'Affaires d'environ 40%.
- Le marché immobilier des communes concernées est très dynamique et la vacance devient faible.
- L'activité thermique augmente la population des stations thermales de 13% en moyenne.

## A5-4 – Les incidences sur le parc de logements et le patrimoine « résidentiel » du centre-ville

Le projet va générer comme dans toutes les villes thermales, une revalorisation du patrimoine du bâti de centre-ville :

- Reconquête de la vacance
- Réhabilitation d'immeubles
- Création de logements notamment pour l'hébergement des curistes et touristes/ usagers du centre thermal

## A5-5 – Les objectifs en matière de santé et de bien être

L'eau minérale naturelle de Saint-Jean d'Angély est une eau chaude sulfatée.

**Des bénéfices cliniques sont donc possibles dans les cas d'affections rhumatismales de type arthrose, lombalgie ou encore tendinopathies chroniques.**

Pour implanter une activité thermale, une campagne analytique a été réalisée de septembre 2016 à août 2017, et a abouti à une nouvelle autorisation d'exploiter, temporaire, en vue de la réalisation d'une étude clinique.

Le captage des Capucins, à 947 mètres, délivre une EMN sulfatée mixte calcique, sodique et magnésienne :

- au débit de 50m<sup>3</sup>/h
- d'une température de 41,8°C
- très minéralisée avec un résidu sec moyen à 180°C de 3 839 mg/l

Teneurs moyennes : sulfate : 2,167 g/l, calcium : 517 mg/l, sodium : 377 mg/l.

Elle présente une teneur élevée en fer (entre 2,1 et 5 mg/l) et en magnésium (entre 120 et 125 mg/l).

Le pH est proche de la neutralité (6,97).

L'Académie nationale de médecine a délivré un avis favorable pour l'exploitation de l'eau minérale naturelle de la ville à des fins thérapeutiques.

*"Après avoir analysé les conclusions et la teneur de l'étude clinique et d'analogie réalisée auprès de 173 patients atteints de gonarthrose, l'Académie nationale de médecine a pu vérifier la qualité des soins en termes de mise en oeuvre, de bénéfice sanitaire, de sécurité pour les patients et les personnels".*

**L'offre thermale du projet se déploiera sur 2 types d'orientations thérapeutiques :**

- **Rhumatologie**
- **Phlébologie**

## A-6 – Besoin et utilisation géothermique

**Aujourd'hui un curiste utilise de 250 à 900 litres d'eau par jour.**

**Une première estimation a été réalisée, démontrant une consommation d'environ 350 m<sup>3</sup> d'eau par jour.**

**Ce besoin important entraîne fondamentalement un gisement calorifique et une ressource potentiellement utilisable après son utilisation principale.**

L'eau provient d'un puit artésien et est extraite à une température de 42°. Cette eau doit être refroidie à une température de 35 à 38° afin d'être utilisée pour les soins thermaux. Ce refroidissement sera réalisé par un échangeur thermique permettant, via le système de pompe à chaleur, de :

- Réaliser le chauffage des bâtiments
- Réaliser le préchauffage de l'Eau Chaude Sanitaire

**Ainsi chaque calorie pourra être extraite et participer à une stratégie énergétique environnementalement durable.**

## A5-7 - Autres utilisations de l'eau (recyclage)

Les eaux thermales usées présentent aussi une ressource dont la gestion se doit d'être la plus qualitative possible.

Ce gisement doit être analysé afin d'en connaître les composants et les risques qu'il présente.

Aussi, selon les résultats de cette analyse, diverses utilisations peuvent être envisagées :

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) requiert une quantité importante d'eau dans le cadre de son activité de lutte contre les incendies, afin de remplir ses véhicules et ses cuves, que ce soit pour des interventions ou pour les séances d'entraînement.

**Si l'eau thermale rejetée est compatible avec les cuves et les équipements du SDIS, elle deviendrait une forte valorisation en ressource et contribuerait à la limitation d'utilisation d'eau de ville.**

**Si les analyses montrent des incompatibilités avec cette utilisation, il est toutefois possible de procéder à une dilution et/ou un traitement (déferrisation) permettant son utilisation (SDIS, arrosage des espaces verts,...).**

*Il est important de noter qu'une étude de réception du milieu naturel doit être réalisée afin de mesurer les impacts des rejets d'eau thermale.*

## A6- LE PLU EN VIGUEUR

### A6-1 – Le rapport de présentation du PLU

#### A6.1.1-La requalification de friches comme enjeu majeur inscrit au rapport de présentation

##### Extraits du rapport de présentation du PLU révisé approuvé :

###### Dans la partie diagnostic/enjeux :

« Le **quartier « Voyer »** est profondément marqué par l'existence de la **friche** que constitue le **départ conjugué**, en quelques années, du **centre de secours des sapeurs-pompiers**, du **Centre Mobilisateur n°123** de l'Armée de Terre et de l'**atelier départemental** du Service Départemental d'Incendie, laissant trois friches voisines les unes des autres **sur plusieurs hectares**.

Ce site, qui a fait l'objet de diverses études peut constituer une réponse idéale à la réalisation d'un projet de développement qui n'est pas à ce jour arrêté. Il peut s'agir d'une **opportunité foncière sans précédent en plein cœur de la Ville**. Le plan local d'urbanisme s'est jusqu'ici contenté de zoner le secteur et n'a pas réellement contribué à insérer le site dans un projet de développement de la Ville. Il convient désormais de **définir un projet de quartier innovant et dynamique** qui impulse le développement de toute la Ville. »

« La **problématique du bâti des services publics** mérite d'être posée. Il convient de s'assurer que les services publics présents à Saint- Jean d'Angély disposeront de **locaux adaptés à leur évolution**, avec une **logique de regroupement proche des usagers** qui plaidera pour leur maintien. Il convient également de poser la question de la **reconversion des bâtiments inoccupés** suite au départ des administrations : caserne Voyer, Palais de Justice... »

###### Sur la justification et la traduction au PLU des orientations du PADD :

« III.1.2 – LA TRADUCTION DU PADD AU PLU – CONFORMITE DU PLU AVEC LES GRANDS OBJECTIFS »

###### **Orientation 1 - Concevoir une Ville plus accessible et diversifier les modes de déplacements (...)**

Le projet de PADD encadre le **réaménagement des abords de la gare SNCF** et les **liaisons entre la gare et le centre-ville** dans le cadre du zonage (secteur reclassé en Ubp) et des orientations d'aménagement du quartier Voyer.

L'accessibilité de la Ville est traduite par la volonté de **maintenir une ville de proximité**, qui ne subisse pas un étalement urbain non maîtrisé. A ce titre **le projet de PLU décline en zone agricole les espaces situés à l'extérieur des voies de contournement actuelles et futures**.

(...)

Le projet permet la **requalification des voies d'accès au quartier Voyer** dans le cadre d'orientations d'aménagement et emplacements réservés (**rue du Palais**) »

###### **Orientation 3 - Aménager l'espace pour les entreprises et l'emploi**

(...)

Il (le PADD) favorise la **réutilisation des friches**, avec un zonage adapté et le cas échéant une démarche de projet tel que pour le quartier Voyer. »

**Sur la justification du règlement :**

« III 2 = JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

(...)

La commune de Saint Jean d'Angély doit **prendre en compte plusieurs projets majeurs qui vont engendrer des besoins nouveaux en logements et en terrains constructibles dans la région :**

(...)

C) restructuration du **quartier Voyer**

(...) »

« (...) le PLU inscrit **15,4 hectares de zones AU réservées à l'habitat**, en partie sur des secteurs objets d'études ou en cours d'aménagement. Ce chiffre est très modéré et en deçà des ambitions du PLH. Il tient néanmoins compte d'un objectif de remise d'un certain nombre de logements vacants sur le marché **ainsi que de la programmation d'une centaine de logements sur le projet du quartier Voyer, pour lequel il n'est toutefois pas possible de s'engager en termes de délais à court terme.** »

### A6.1.2- Un projet de requalification défini en 2023/2024

**Le programme de logement et activités / équipements initialement envisagé est abandonné par la collectivité.**

La politique de revitalisation du centre-ville de la ville de Saint-Jean d'Angély (AMI Régional Revitalisation des centres-villes, Opération de Revitalisation des Territoires, programme Petites Villes de Demain) repose sur un plan d'actions destiné à relancer la politique de l'habitat et à soutenir et développer l'offre commerciale de centre-ville.

**Le projet thermal s'inscrit parfaitement dans la démarche de valorisation et de redynamisation du centre-ville.**

## A6-2 – Le PADD du PLU

**Le projet est compatible avec les orientations générales du PADD.**

**Le secteur ou quartier Voyer est mentionné au PADD dans les orientations générales 1 et 3 :**

**En orientation 1 : concevoir une ville plus accessible et diversifier les modes de déplacements**

*Cette orientation implique :*

- de poursuivre le contournement de la Ville avec la réalisation d'une liaison Nord-Sud
- de préparer l'évolution de la desserte ferroviaire avec l'ambition d'accueillir le TGV
- de préserver la vocation des voies de contournement en interdisant toute urbanisation à l'extérieur de leur enveloppe
- d'améliorer les conditions d'accès au cœur de ville
- **d'intégrer le quartier Voyer dans son environnement urbain**

*Les propositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont :*

- réaliser le contournement Nord-Sud de la Ville en privilégiant l'itinéraire ouest afin de connecter la déviation Nord, au niveau de la sortie d'autoroute, avec la route de Saintes
- construire la voie permettant de relier la route de Rochefort à la route de Saintes, avec la réalisation d'un nouveau giratoire sur la route départementale 150
- encadrer dans le cadre du PLU le réaménagement des abords de la gare SNCF ainsi que les liaisons entre la gare et le Centre-Ville

- *préserv*er de la vocation agricole des espaces situés à l'extérieur des voies de contournement actuelles et futures
- orienter les véhicules vers des espaces de stationnement en périphérie du cœur de ville
- **requalifier les voies d'accès au quartier Voyer (rue du Palais...)**
- généraliser les voies douces au sein des nouveaux aménagements

### **Orientation 3 : aménager l'espace pour les entreprises et l'emploi**

Cette orientation implique :

- de programmer les réserves foncières nécessaires à l'accueil de nouvelles entreprises
- de permettre le développement de l'équipement commercial périphérique de la Ville tout en consolidant le commerce de cœur de ville
- de faciliter la reconversion des friches existantes
- de faciliter l'émergence d'activités liées au tourisme
- de préserver l'activité agricole.

Les propositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable porteront sur :

- les extensions des zones de la Grenoblerie, de la Sacristinerie et d'Arcadys
- l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme aux enjeux de restructuration et de densification de la zone de l'Aumônerie
- le fait de penser la restructuration du secteur de la Gare SNCF liée à l'ambition d'accueil du TGV en adéquation avec le développement de zone de la Sacristinerie
- la délimitation de réserves foncières à vocation économique à proximité de l'échangeur n°34 de l'autoroute A10
- **le fait de faciliter la reconversion des friches existantes, à l'exemple des anciens abattoirs ou du Quartier Voyer**
- le maintien du cadre naturel du plan d'eau en lien avec les activités touristiques
- le développement des énergies renouvelables et des agro-ressources
- la protection des sièges d'activités agricoles existants

Rappel : dans le cadre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, la compatibilité avec le PADD n'est pas exigée, en raison de l'intérêt général du dit-projet.

## A6-3 – Le règlement du PLU

### A6-3-1-Expertise du règlement sur le secteur objet du projet

Le secteur objet de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est classé en secteur Ubp.

La zone Ub est une zone urbaine à caractère relativement dense.  
Elle couvre les zones en périphérie immédiate du centre-ville.

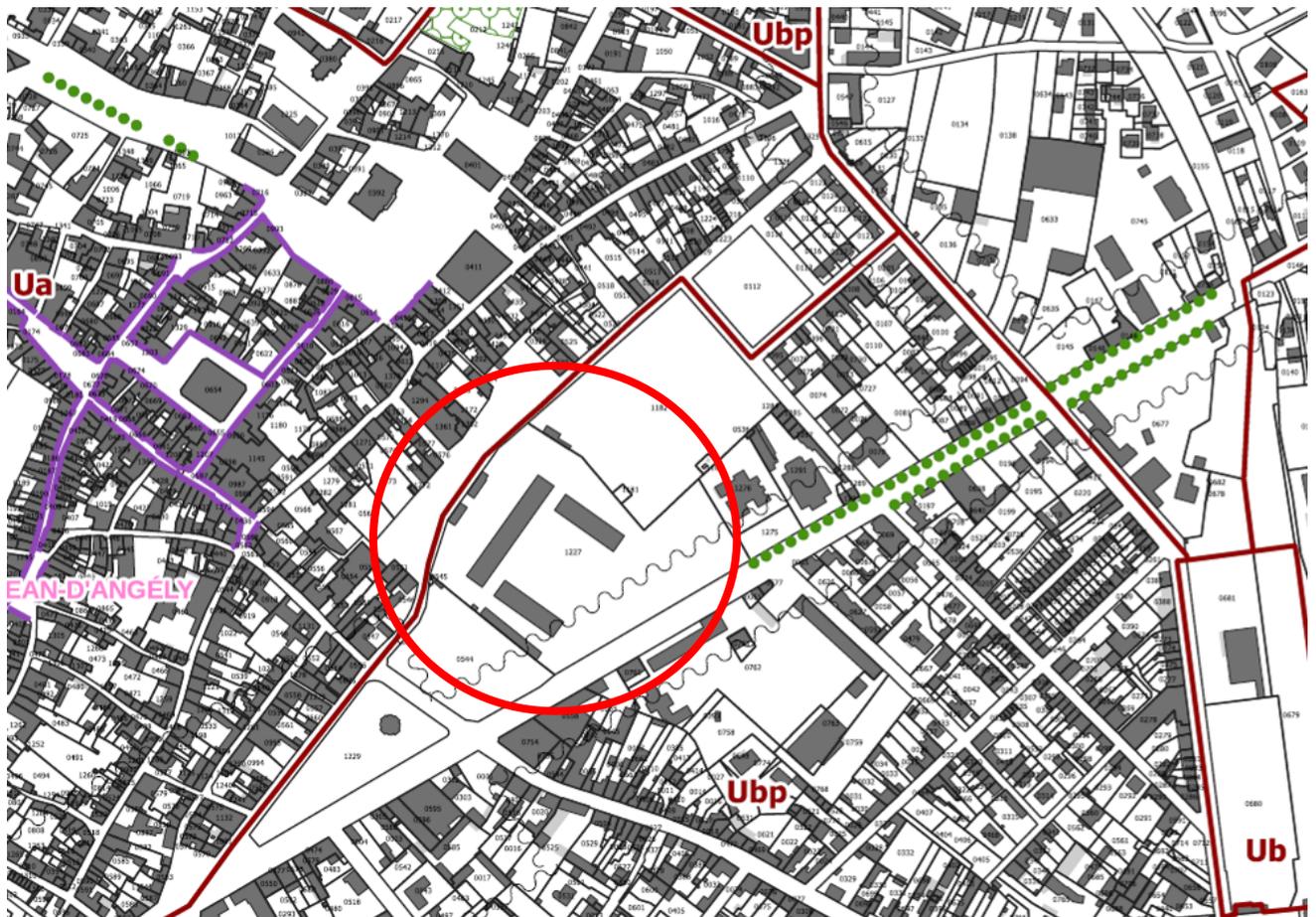
Les constructions sont implantées en ordre continu ou semi-continu.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existant.

La zone Ub comprend notamment le secteur Ubp compris dans le périmètre de la ZPPAUP.

#### Extrait du zonage réglementaire en vigueur

Source : PLU en vigueur



**CHAPITRE 2 : La zone Ub et les secteurs Ubp, Ubia, Ubib, Ubiap, Ubibp**Caractère de la zone :

C'est une zone urbaine à caractère relativement dense. Les constructions sont implantées en ordre continu ou semi-continu. Elle couvre les zones en périphérie immédiate du centre ville.

Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existant.

La zone Ub comprend :

- Le secteur Ubp compris dans le périmètre de la ZPPAUP
- Les secteurs Ubia et Ubib qui présentent un risque d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques
- Les secteurs Ubiap et Ubibp, compris dans le périmètre de la ZPPAUP, qui présentent un risque d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques.

Les secteurs Ubp, Ubiap et Ubibp font partie du périmètre de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager. A ce titre, les dispositions des titres I, II et du chapitre 2 (secteur PB) du titre III du règlement joint en annexe sont opposable aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol.

**SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Ub1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- les constructions à usage agricole ou forestier non autorisées à l'article Ub2
- les construction industrielles
- les nouvelles constructions à usage commercial dont la surface de plancher excéderait 1000 m<sup>2</sup> ainsi que l'extension des constructions à usage commercial qui porteraient la surface de plancher à plus de 1000 m<sup>2</sup>
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et mines
- les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2
- l'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs
- les aires d'accueil des gens du voyage
- les éoliennes de plus de 12 mètres

En outre dans les secteurs Ubia et Ubiap :

Conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation toute occupation ou utilisation du sol, changement de destination de constructions existantes susceptibles d'aggraver la vulnérabilité sont interdites, sauf la surélévation des bâtiments existants, qui n'est pas limitée, et sauf les exceptions édictées à l'article Ub2, secteurs Ubia et Ubiap.

En outre dans les secteurs Ubib et Ubibp :

Conformément au règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation, toute occupation ou utilisation du sol non autorisée à l'article Ub2, secteurs Ubib et Ubibp, est interdite.

**COMMENTAIRES RELATIFS  
AU PROJET THERMAL**

*(=les dispositions les plus contraignantes s'appliquent)*

**!** les activités des Thermes peuvent être assimilées à des constructions à usage commercial. Etant donné l'importance des surfaces plancher existantes objets d'aménagement dans le programme et des nouvelles constructions projetées

**!** le programme prévoit une construction semi enterrée avec affouillement > à 2 m et d'une surface > 100m<sup>2</sup>, hors conditions prévues en article Ub2

Le programme prévoit un affouillement important hors emprise des constructions pour desservir le « sous-sol » du futur projet entre les allées d'Aussy et le bâtiment inscrit dans l'ancienne cour.

**ARTICLE Ub2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Sont admises sous condition :
- la construction, l'extension ou l'aménagement des installations classées soumises à déclaration, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur
  - les affouillements ou exhaussements liés à la création ou extension de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau, à la création de réserves incendie ou à la réalisation de travaux d'infrastructures routières dans la mesure où le projet reste compatible avec un aménagement urbain cohérent de la zone
  - l'édification de constructions nouvelles destinées aux activités agricoles sous réserve qu'elles soient liées à un siège d'exploitation existant

(...)

**ARTICLE Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

(...)

Dispositions applicables aux secteurs Ubp, Ubiap, Ubibp :

L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à la rive de toiture.

Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :

- pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux),
- pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait.

Dans la zone Ub et les secteurs Ubia et Ubib :

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions doivent être implantées soit :

- à l'alignement de la voie
- à l'alignement dominant des autres constructions existantes dans la rue
- avec un retrait n'excédant pas 10 mètres.

**ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limites séparatives des parcelles, les façades doivent être écartées de ces limites d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimum de 1,50 m des limites séparatives.

Les constructions devront respecter un recul minimum de 10 mètres des espaces boisés classés.

**ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3 m au moins les uns des autres.

(...)

**ARTICLE Ub11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

(...)

Dans les secteurs Ubp, Ubiap et Ubibp :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les clôtures, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des titres I, II et du chapitre 2 (secteur PB) du titre III du règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe devront en outre être respectées.

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions est recommandée, sous réserve de la protection des sites et des paysages ; la réalisation de toitures terrasses enherbées pourra être admise tant pour les constructions neuves que pour la rénovation des constructions anciennes sous réserve du respect du caractère des lieux.

**COMMENTAIRES**

! le programme prévoit une construction semi enterrée avec affouillement > à 2 m et d'une surface > 100m<sup>2</sup>, hors conditions prévues en article Ub2

! les constructions sur le site caserne sont prévues en retrait sans systématiquement, suivre strictement la continuité des édifices déjà implantés en retrait.

! certaines constructions pourraient être implantées selon des distances comprises en 0 et 3 m potentielles (par exemple sur les constructions « passerelles » (couvertes) entre bâtiments A, B, C)

*Mention et renvoi à la ZPPAUP (en cours de modification)*

**ARTICLE Ub12 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, conformément à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.

**ARTICLE Ub13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées et entretenues.

Les espaces verts figurant au plan sous la légende « espaces verts arborés à maintenir, à créer, à renforcer ou à compléter, plantations à réaliser » seront conservés ou plantés (article L. 123-1-5 7ème alinéa du CU).

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**COMMENTAIRES**

*Il est bien prévu de mutualiser les stationnements du projet thermal avec le parking existant Champ de Foire (convention)*

**!** Le projet prévoit la suppression de quelques plantations (arbres haute tige) et des aménagements paysagers avec replantations.

**Le règlement en vigueur ne permet pas la mise en œuvre du projet sur les points suivants :**

- **Article 1 : Surface de plancher pour « commerces » limitée à 1000 m<sup>2</sup>**  
La réhabilitation et le changement de destination des surfaces plancher cumulées des immeubles existants et des constructions nouvelles, programmées, dépassent la surface de 1000 m<sup>2</sup>. les surfaces d'activités thermales et la boutique pourront être assimilées aux destinations « activités commerciales », « services », hébergement hôtelier »
- **Articles 1 et 2 : Interdiction des affouillements et exhaussements sauf ceux liés à la gestion de 'eau (loi sur l'eau), défense incendie, travaux routiers**  
Le programme prévoit un affouillement important hors emprise des constructions pour desservir le « sous-sol » du futur projet entre les allées d'Aussy et le bâtiment inscrit dans l'ancienne « cour » (espace central).
- **Article 6 : les règles d'implantation imposent l'alignement sur rue ou le retrait « en continuité » avec les constructions voisines**  
Les constructions sur le site caserne sont prévues en retrait sans systématiquement suivre strictement la continuité des édifices déjà implantés en retrait.
- **Article 8 : la règle impose une distance minimale de 3 m entre bâtiments.**  
Certaines constructions pourraient être implantées selon des distances comprises en 0 et 3 m potentielles (par exemple sur les constructions « passerelles » (couvertes) entre bâtiments A, B, C)
- **Article 13 : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (sans « nuance » ni condition)**  
Le projet prévoit la suppression de quelques plantations (arbres haute tige) et des aménagements paysagers avec replantations.

### A6-3-2-Proposition d'évolutions du règlement

Il est proposé de créer un secteur UbtP sur le périmètre objet du projet, pour adapter certaines dispositions réglementaires et permettre la mise en œuvre du projet, dans le respect du site et en garantissant la préservation du patrimoine et des paysages.

## A6-4 – Les OAP du PLU

L'OAP du PLU dispose d'une OAP « zone n°1 - quartier Voyer », qui comporte :

- Des orientations écrites,
- Des orientations graphiques,

définies au PLU pour la mise en œuvre d'un projet global du quartier, destiné à un quartier mixtes comportant des logements, équipements.

Aujourd'hui certains projets ont été réalisés (cinéma) mais le projet résidentiel a été abandonné.

### A6-4-1-Expertise de l'OAP « secteur n°1 Quartier Voyer »

Orientations écrites :

#### Zone n° 1 : Le quartier Voyer

*Principe d'aménagement et d'organisation urbaine*

*Les dispositions écrites sont opposables aux autorisations d'occupation des sols dans un rapport de compatibilité  
Le schéma n'a qu'une valeur indicative*

*L'aménagement du secteur du quartier Voyer" devra respecter les règles définies par le règlement, notamment en ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et aux limites parcellaires ainsi que l'aspect général des constructions.*

*Les orientations d'aménagement n'ont pour objet que de définir, dans un rapport de compatibilité et non de conformité, les prescriptions que la commune souhaite voir respectées lors de l'aménagement de ce secteur.*

*Les mesures s'imposant aux futurs aménagements relatifs à cette zone à vocation principale d'habitat concernent les points suivants :*

**1. Intégrer le quartier Voyer dans le tissu urbain existant**

- Ouvrir la caserne Voyer sur le reste de la Ville
- Recréer des liens avec le centre-ville et les allées d'Aussy
- Réaménager des espaces publics existants et traiter les franges urbaines

**2. Conserver l'identité du site**

- Réhabiliter et mettre en valeur les bâtiments existants qui présentent un intérêt particulier
- Conserver le caractère longitudinal des espaces

**3. Créer les conditions du développement d'un véritable quartier de ville**

- Donner aux allées d'Aussy un caractère de boulevard urbain d'entrée de ville
- Renforcer l'idée de « ville de proximité » en complémentarité avec le centre-ville

**4. Intégrer une démarche de développement durable dans le quartier**

- En matière de fonctionnement urbain et de mobilité visant à redonner sa place au piéton

**5. Redonner une attractivité au quartier Voyer**

- Prendre en compte les spécificités et les besoins de toutes les catégories de ménages
- Favoriser le développement du tourisme
- Implanter le nouveau cinéma et les activités de loisirs sur le site de l'ancien atelier départemental du SDIS

#### ANALYSE DE L'OAP RELATIVE AU PROJET THERMAL ET ABORDS

! Le périmètre de la caserne est destiné à un projet d'aménagement général, économique : thermes et hébergement, formation, boutiques et services dédiés

! Les liaisons douces et « traverses » ne sont pas retenues dans le projet.

Ce n'est pas un « quartier » de Ville mais un ensemble monofonctionnel dans un enclos

! Les liaisons douces et « traverses » sont adaptées dans le projet.

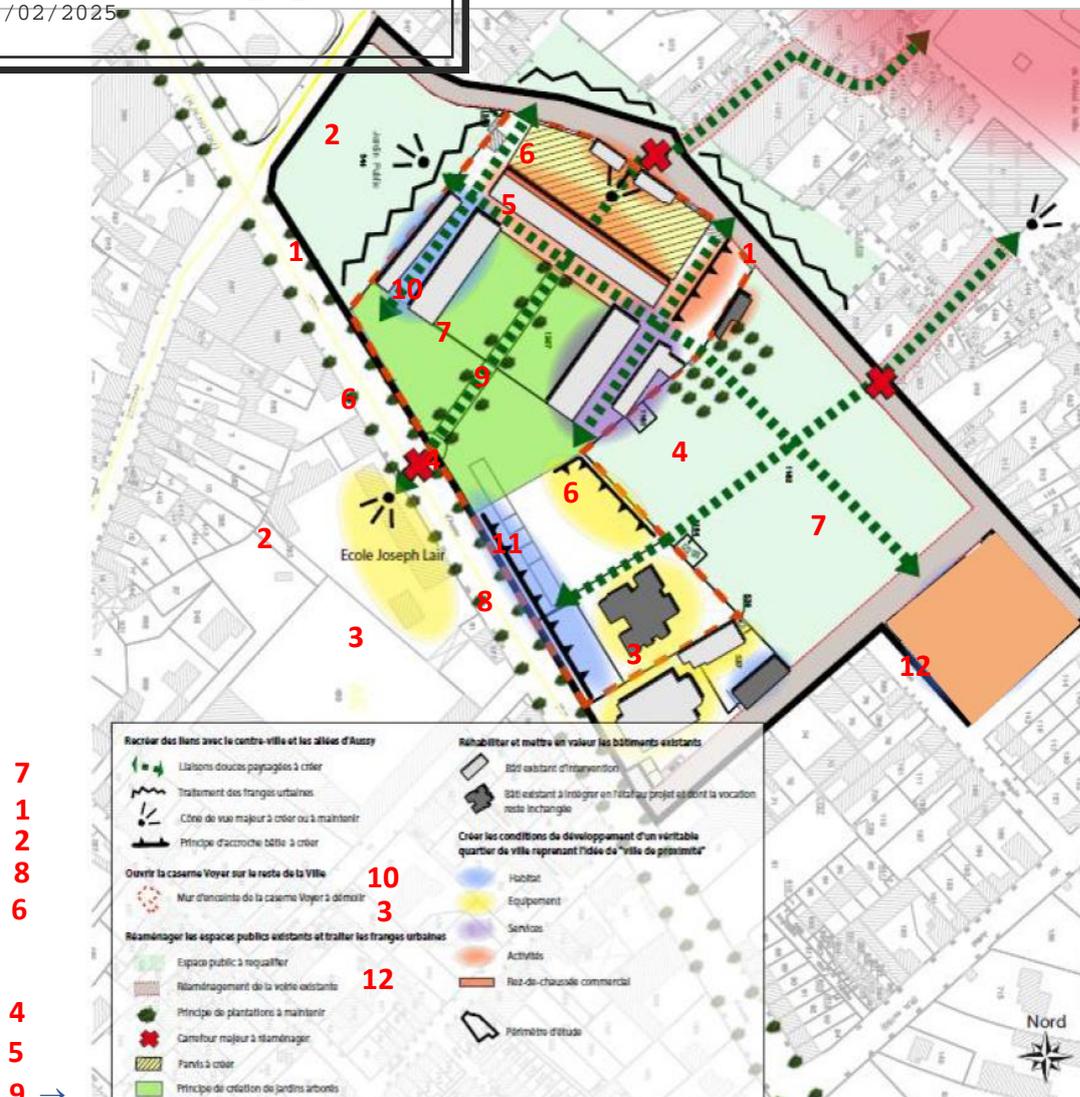
OUI : projet résidences services (logements seniors) à l'est de la caserne  
OUI : projet thermes = potentiel touristique

! CINEMA aménagé – à sortir du périmètre d'OAP

Orientations graphiques

Le schéma de l'OAP précise,

- sous la forme de trames de tâches de couleurs des destinations (habitat, activités, équipements...)
- des principes de liaisons/parcours, « traverses » de l'îlot

**Ce qui peut être maintenu :**

- **1** Traitement des franges urbaines (hors OAP)
- **2** Cônes de vues à maintenir (hors OAP)
- **3** Mention aux équipements existants (hors OAP)

**Ce qui doit évoluer pour la mise en œuvre du projet :**

- **4** Principe de plantations à maintenir uniquement dans la séquence sud côté entre Allées d'Aussy et le nouvel équipement
- **5** Espace vert au lieu de « parvis » à créer
- **6** Conservation des murs  
*Suppression du principe « murs d'enceinte de la caserne à démolir »*
- **7** Abandon du principe de « traverses » du secteur au bénéfice de « principes d'axialité à préserver »  
*Suppression des « liaisons douces paysagères à créer »*
- **8** Abandon des principes d'accroches bâties à conserver  
*Suppression des « principes d'accroches » pour le maintien des murs de clos, pour garder un recul par rapport aux arbres d'alignement sur les allées d'Aussy.*
- **9** Aménagement (partiel) de la cour centrale  
*Suppression création de jardin dans la cour centrale pour faciliter les usages liées au centre thermal*
- **10** Evolution des fonctions/destinations du site « caserne » : équipement thermal, hébergement  
*Suppression des mentions « habitat », « services »... pour prendre en compte les destinations programmées*
- **11** Projet «habitat inclusif » (résidence services) (hors OAP)
- **12** Cinéma réalisé (hors OAP)

## A6-4-2-Proposition d'évolutions de l'OAP

L'OAP peut être soit supprimée, soit adaptée et actualisée en fonction des destinations prévues et doit ajuster les orientations.

**Pour garantir la qualité et la maîtrise des évolutions du site, il est proposé conserver l'OAP en la simplifiant :**

### **1/en allégeant les principes d'aménagement, ciblés sur les principes suivants prioritaires :**

Sur le pôle Caserne :

- Confirmation de l'utilisation des immeubles patrimoniaux pour l'accueil des structures thermales, d'activités liées, hébergement
- Principe d'axialité à valoriser
- Maintien et requalification des vastes espaces verts
- Périmètre d'aménagement des structures complémentaires
- Points d'accès
- Allée avec alignement d'arbres côté allées d'Aussy

Sur le pôle Parking Champ de Foire :

- Mutualisation et liens au parking

### **2/en réduisant son périmètre au site de la friche militaire et au parking Champ de Foire**

Peuvent être sortis de l'OAP, le foncier et les secteurs aménagés situés hors projet thermal (équipements, logements, services...)

- Le cinéma (réalisé)
- Le jardin public
- Le cabinet médical et le foncier non aménagé au sud-est de la caserne (programme potentiel de logements-services à l'étude)
- Les « franges urbaines » et amorces de rues vers le centre-ville

## A7 – Les incidences et mesures ERC

### A7-1 – Les incidences du projet sur l’environnement

#### A7-1-1- Incidences sur la consommation des espaces

Le projet et les modifications du règlement et de l’OAP n’engendrent aucune consommation d’espaces NAF (agricole, naturels, forestiers).

Au contraire le projet portant sur la reconquête et la mutation d’une friche, ses incidences sont positives en matière de sobriété foncière.

#### A7-1-2- Incidences sur l’économie et l’emploi

La mise en compatibilité du PLU va permettre l’implantation d’une activité économique d’envergure qui va engendrer des retombées économiques sur la ville et sur le territoire, bassin de vie.

Les incidences sont donc positives.

#### A7-1-3- Incidences sur le milieu naturel

##### ➤ Sur les habitats et les espèces faunistiques et floristiques

Les investigations sur le site n’ont pas permis de détecter la présence d’habitat ou d’espèce d’intérêt communautaire ou patrimonial. Le site est fortement anthropisé et présente peu d’enjeu :

- parc enherbé entretenu, tondu, avec quelques surfaces imperméabilisées visibles sous la végétation,
- quelques arbres de hauts jets, alignement de platanes, âgés de 20 à 30 ans, sans potentiel apparent pour les chiroptères (absence de cavités, de guano...),
- absence de fissures favorables aux chiroptères sur les bâtiments.

Sur la base d’un passage, le site ne présente pas de sensibilité particulière, mais la présence d’espèces protégées, communes et anthropophiles ne peut être complètement exclue.

##### ➤ Sur la trame verte et bleue

Le projet et les modifications du règlement et de l’OAP n’altèrent pas la trame verte et bleue (maintien et requalification de l’espace paysager au nord du site, maintien ou régénération des sujets arborés...

Située au cœur du centre urbain, les modifications n’impactent aucun réservoir de biodiversité ou corridor écologique.

Aucune incidence.

##### ➤ Sur les zones humides

En l’absence de zone humide identifiée sur le secteur de projet concerné par la modification de zonage, aucune incidence n’est attendue.

#### A7-1-4- Incidences sur l’environnement

##### ➤ Sur la gestion des eaux usées

La capacité d’accueil du projet, projetée à l’horizon 2033 (500 EH), est compatible avec la capacité nominale de la STEP de Saint-Jean-d’Angély. Un raccordement au réseau d’assainissement collectif est prévu, correctement dimensionné en conséquence.

Deux solutions pour la gestion du rejet des eaux thermales sont envisageables.

Si besoin, le rejet des eaux thermales évalué à 350 m<sup>3</sup>/j, peut être traité par la station d'épuration des eaux usées de Saint-Jean-d'Angély (capacité nominale de 2 700 m<sup>3</sup>/j pour un débit de traitement moyen de 1 210 m<sup>3</sup>/j en 2022). Le réseau d'assainissement collectif est correctement dimensionné pour absorber la charge hydraulique de ce rejet d'eaux thermales, ce qui a été validé lors de l'expérimentation clinique où l'eau était rejetée dans ce réseau.

L'autre solution, en cours d'étude, consisterait en un rejet des eaux thermales dans le milieu naturel, via le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

En phase projet, l'aménagement de l'établissement thermal sera soumis à une procédure « Loi sur l'eau », aux titres du prélèvement des eaux thermales et de leur rejet. L'exploitation des installations thermales sera ainsi soumis à des prescriptions de la DDTM.

#### ➤ Sur la gestion des eaux pluviales

La modification du règlement n'impacte pas les prescriptions existantes sur la gestion des eaux pluviales. Le pluvial de la zone de projet sera traité à la parcelle afin de ne pas augmenter le flux restitué au milieu naturel ou au réseau après aménagement.

Aucune incidence n'est attendue.

#### ➤ Sur la qualité de l'air

L'implantation d'une nouvelle activité économique telle que le thermalisme, entraînant un accroissement de la fréquentation, et par conséquent un accroissement des besoins énergétiques, de la circulation des véhicules, a nécessairement une incidence négative sur la qualité de l'air. La qualité de l'air intérieur des établissements thermal et hôtelier projetés sera traitée en phase projet selon la réglementation des installations accueillant du public. Les incidences négatives du projet et de modification sur la qualité de l'air à l'échelle communale sont essentiellement liées aux émissions consécutives au chauffage et au transport. Elles sont prises en compte et des mesures de réduction des impacts ont été programmées.

#### ➤ Sur les déchets

La gestion des déchets générés par l'établissement thermal et la résidence hôtelière de 46 lits sera conventionnée avec le syndicat mixte CYCLAD, conformément aux mesures mises en place avec les professionnels pour la collecte des déchets. Par ailleurs, le réseau de collecte actuel auprès des particuliers et l'implantation des points d'apport volontaire sont suffisamment fournis dans le quartier et au-delà pour absorber l'accroissement de population permanente et temporaire (curistes, touristes, ...) liée à l'activité générée par le projet.

#### ➤ Sur les ressources naturelles et les énergies fossiles

L'eau thermale du forage des Capucins est extraite à une température de 42°C, pour un usage en soins de l'ordre de 35°C à 38°C. Un refroidissement sera réalisé par un échangeur thermique permettant, via le système de pompe à chaleur, de réaliser le chauffage des bâtiments et participer significativement au chauffage de l'Eau Chaude Sanitaire.

Le volume d'eau thermale qui sera exploité (350 m<sup>3</sup>/j) n'entrera pas en concurrence avec l'exploitation des autres sites exploitant localement la nappe de l'Infra-Lias (annexe 3 – Note technique sur le forage BSS001RNMH (forage des Capucins) à Saint-Jean-d'Angély et son exploitation future par les thermes de Saint-Jean-d'Angély – VALVITAL).

Cette nappe n'étant pas exploitée localement pour la production d'eau potable, l'exploitation des Thermes n'aura pas non plus d'incidence sur la ressource en eau potable de la région.

## A7-1-5- Incidences sur la qualité de vie

#### ➤ Exposition aux risques et aux nuisances

Le projet est situé hors zone de risque naturel.

Les nuisances sonores liées au trafic sur les Allées d'Aussy sont prises en compte via une implantation des constructions et installations projetée en retrait des allées (15 mètres minimum).

Risque incendie : le secteur de projet est bordé par plusieurs points d'eau incendie disponibles et situés à moins de 200 m. Un poteau incendie se trouve dans l'enceinte de la caserne Voyer, mais il n'est plus fonctionnel et n'est pas inventorié dans la Plateforme DECI de la Charente-Maritime.

Le projet du groupe VALVITAL sur la zone d'étude inclut toutefois la mise en place d'une défense incendie qui sera dimensionnée pour l'activité thermique et hôtelière envisagée.

#### ➤ Transports et déplacements

La ville de Saint-Jean-d'Angély est desservie par :

- voie ferrée : liaison Niort – Saintes, gare à 10 mn à pied du cœur de ville, accès direct au quartier Voyer par la rue Laurent Tourneur (vers cinéma et parking du Champ de Foire), puis au centre-ville par la rue du Palais ;
- voie routière : liaisons en bus régionaux réguliers avec Angoulême, Rochefort, Surgères, Saintes ; gare routière au niveau de la gare ferroviaire ;
- deux aires de covoiturage : aire de l'autoroute A10 au nord-ouest et avenue de Jarnac au sud.

Le projet va générer des déplacements et mobilités liés à la fréquentation du centre thermal (employés, curistes), répartis sur l'année et les périodes d'ouvertures de l'établissement (fermeture hivernale).

Ces déplacements ne vont pas augmenter de manière significative le trafic et la circulation dans le centre-ville, ils s'effectueront selon les modalités existantes.

Le stationnement des employés est programmé aux abords du site (foncier public) et celui des curistes sera organisé sur le parking existant Place du Champs de Foire (concession), déjà mutualisé (résidents, cinéma, ...).

Les incidences sont faibles.

#### ➤ Equipements et services d'intérêt collectif

Les incidences du projet sont positives car les incidences en matière d'emplois, de dynamique économique et de reconquête du bâti ancien vont favoriser le maintien et l'accueil de populations et actifs, et donc celui de services et équipements d'intérêt collectif (de loisirs, scolaires, sociaux...)

Incidences positives.

#### ➤ Cadre de vie et paysage

Les incidences du projet sont positives car il va permettre de réhabiliter et valoriser un ensemble patrimonial et paysager majeur.

L'aménagement sera géré par le SPR (ZPPAUP).

Incidences positives.

## A7-1-6- Incidences sur Natura 2000

Comme détaillé dans le chapitre relatif aux protections environnementales, le site d'étude se situe à plus de 10 km d'un site Natura 2000.

Les habitats concernés par la modification ne sont pas d'intérêt communautaire et n'abritent pas d'espèces d'intérêt communautaire ayant pu être détectées lors des investigations.

Le seul lien indirect du site d'étude avec un site Natura 2000 (« Basse vallée de la Charente » via la Boutonne) n'est pas susceptible d'entraîner d'incidence car la modification du zonage n'aura d'impact ni sur les rejets d'eaux usées en réseau collectif suffisamment dimensionné, ni sur les rejets d'eau pluviale qui seront traités à la parcelle.

## A7-2 – Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences du projet sur l'environnement

### A7-2-1- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur la consommation des espaces

L'incidence est positive, aucune mesure n'est envisagée.

### **A7-2-2- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur l'économie et l'emploi**

L'incidence est positive, aucune mesure n'est envisagée.

### **A7-2-3- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur le milieu naturel**

#### ➤ Sur les habitats et les espèces faunistiques et floristiques

Il n'y a pas, sur la zone de projet, d'habitat ou d'espèces d'intérêt communautaire ou patrimonial. Néanmoins, les mesures suivantes permettront de conserver le cadre végétal et valoriser le potentiel existant pour la biodiversité anthropophile sur le site du projet :

- Le projet s'implante strictement sur l'emprise existante de la caserne, aujourd'hui en friche, sans consommer d'espace naturel.
- Les sujets arborés supprimés (arbres haute tige) feront l'objet de replantations.
- L'OAP modifiée prescrit la création d'un espace vert au lieu d'un "parvis à créer ».

#### ➤ Sur la trame verte et bleue

En l'absence d'incidence sur la trame verte et bleue, aucune mesure n'est prise.

#### ➤ Sur les zones humides

En l'absence de zone humide, aucune mesure n'est prise.

### **A7-2-4- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement**

#### ➤ Sur la gestion des eaux usées

Les modalités de gestion des eaux usées seront définies au stade projet, à l'issue des études en cours. En phase projet, l'aménagement de l'établissement thermal sera soumis à une procédure « Loi sur l'eau », aux titres du prélèvement des eaux thermales et de leur rejet. L'exploitation des installations thermales sera ainsi soumise à des prescriptions de la DDTM.

La station d'épuration est en mesure de traiter les eaux usées issues de l'établissement thermal, de la résidence hôtelière et, si besoin, des eaux thermales rejetées.

En l'absence d'incidence sur la gestion des eaux usées, aucune mesure supplémentaire n'est envisagée dans le cadre du PLU.

#### ➤ Sur la gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales du projet seront gérées à la parcelle. Elles seront soumises aux règles du secteur Ubtpr relatives à la gestion des eaux pluviales (non modifiées dans le cadre de la mise en compatibilité) : « Le flux restitué au milieu naturel ou au réseau dans le cadre d'une construction ou opération d'aménagement ne doit pas être supérieur à celui généré avant aménagement ».

#### ➤ Sur la qualité de l'air

Les incidences identifiées proviennent essentiellement des rejets dans l'atmosphère liés à la consommation énergétique des installations thermale et hôtelière (énergie fossile, biomasse), ainsi qu'à l'accroissement de la circulation des véhicules.

L'eau thermale issue du captage nécessitant d'être refroidie avant exploitation, le projet prévoit une récupération (échangeur géothermique) des calories excédentaires pour assurer le chauffage des bâtiments et un préchauffage des eaux sanitaires, limitant d'autant l'utilisation d'énergie émettrice de rejets atmosphériques.

L'aménagement de la zone de projet, avec mutualisation d'une partie des capacités de stationnement sur le Champ de Foire, ainsi que sa proximité du cœur de ville favorisant les déplacements à pied, sont des éléments qui limiteront le besoin de déplacement motorisé.

➤ **Sur les déchets**

En l'absence d'incidence du projet de modification sur la capacité de prise en charge des déchets supplémentaires liés à l'accroissement de fréquentation touristique, aucune mesure n'est prise. Un fonctionnement par conventionnement avec les professionnels pour la gestion des déchets est déjà en service.

➤ **Sur les ressources naturelles et les énergies fossiles**

Afin de limiter le recours à l'utilisation d'énergie fossile lors de l'exploitation des installations projetées, l'eau thermale du captage des Capucins sera utilisée en couplage avec un échangeur géothermique pour assurer le chauffage des bâtiments et le préchauffage de leurs eaux sanitaires.

En ce qui concerne la ressource eau, l'exploitation du forage n'ayant aucune incidence ni sur les activités utilisant la même nappe, ni sur la ressource en eau potable de la région, aucune mesure n'est prise. Toutefois, sous réserve de la compatibilité des eaux thermales avec les installations du SDIS 17 et / ou avec une utilisation pour l'arrosage des espaces verts, une partie de l'eau pourrait servir à ces usages en sortie de therme et réduire d'autant les prélèvements sur les eaux superficielles.

### **A7-2-5- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur la qualité de vie**

L'incidence de la réhabilitation d'un patrimoine bâti et culturel est positive.

La modification de la ZPPAUP engagée parallèlement à la procédure de mise en compatibilité du PLU complète le règlement graphique et écrit,

- Protection en immeuble exceptionnel d'un immeuble supplémentaire, implanté à l'ouest du site le long du mur
- Compléments réglementaires pour préciser les modifications de façades et de de toitures admises sur les immeubles exceptionnels (1<sup>ère</sup> catégorie)

### **A7-2-6- Mesures permettant d'éviter, réduire ou de compenser les incidences négatives de la mise en compatibilité du PLU sur Natura 2000**

En l'absence d'incidence directe et indirecte sur Natura 2000, aucune mesure n'est prise.

**AR Prefecture**

017-211703475-20250130-2025\_01\_D9-DE  
Reçu le 01/02/2025

## **SOUS DOSSIER B - Rapport de présentation concernant la mise en compatibilité du PLU**

## B1. Exposé des motifs des changements apportés

### B1-1- –LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Le règlement associé au zonage Ubtq ne permet pas la mise en œuvre du projet (voir B1-2 suivant).

Il est proposé créer un secteur Ubtq sur le périmètre objet du projet, pour adapter certaines dispositions réglementaires et permettre la mise en œuvre du projet, dans le respect du site et en garantissant la préservation du patrimoine et des paysages.

### B1-2- –LE REGLEMENT ECRIT

Le règlement en zone Ubp en vigueur ne permet pas la mise en œuvre du projet sur les points suivants :

- **Article 1 : Surface de plancher pour « commerces » limitée à 1000 m<sup>2</sup>**

La réhabilitation et le changement de destination des surfaces plancher cumulées des immeubles existants et des constructions nouvelles, programmées, dépassent la surface de 1000 m<sup>2</sup>. les surfaces d'activités thermales et la boutique pourront être assimilées aux destinations « activités commerciales », « services », hébergement hôtelier ».

*La règle est adaptée en secteur Ubtq, créé sur le secteur objet du projet : pas de limite chiffrée de surfaces de plancher commercialisables .*

- **Articles 1 et 2 : Interdiction des affouillements et exhaussements sauf ceux liés à la gestion de l'eau (loi sur l'eau), défense incendie, travaux routiers**

Le programme prévoit un affouillement important hors emprise des constructions pour desservir le « sous-sol » du futur projet entre les allées d'Aussy et le bâtiment inscrit dans l'ancienne cour.

Les affouillements ou exhaussements liés et nécessaires à la construction du centre thermal, notamment pour assurer son bon fonctionnement (accessibilité, installations réseaux, circulation des fluides...) doivent être autorisés.

*La règle est adaptée en secteur Ubtq, créé sur le secteur objet du projet.*

- **Article 6 : les règles d'implantation imposent l'alignement sur rue ou le retrait « en continuité » avec les constructions voisines**

Les constructions sur le site caserne sont prévues en retrait sans systématiquement suivre strictement la continuité des édifices déjà implantés en retrait

*La règle est adaptée en secteur Ubtq, créé sur le secteur objet du projet : retrait minimum de 15 m depuis les Allées d'Aussy (constructions principales).*

**Article 8 : la règle impose une distance minimale de 3 m entre bâtiments.**

Certaines constructions pourraient être implantées selon des distances comprises en 0 et 3 m potentielles (par exemple sur les constructions « passerelles » (couvertes) entre bâtiments A, B, C)

*La règle est adaptée en secteur Ubtpt, créé sur le secteur objet du projet.*

- **Article 12 : la règle impose le stationnement sur l'unité foncière du projet, l'article 16 des dispositions générales ne permet pas de réaliser le stationnement sur terrains proches dans les zones U (Titre I)**

*La règle est adaptée en secteur Ubtpt, créé sur le secteur objet du projet : complément des dispositions réglementaires pour permettre le stationnement sur un terrain proche (dans le cas présent : parking Champ de Foire, foncier adjacent)*

- **Article 13 : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (sans « nuance » ni condition)**

Le projet prévoit la suppression de quelques plantations (arbres haute tige) et des aménagements paysagers avec replantations.

*La règle est adaptée en secteur Ubtpt, créé sur le secteur objet du projet.*

## **B1-3- –LES OAP**

L'OAP « zone n°1 - quartier Voyer » comporte :

- Des orientations écrites,
- Des orientations graphiques,

définies au PLU pour la mise en œuvre d'un projet global du quartier, destiné à un quartier mixte comportant des logements, équipements.

Le schéma de l'OAP précise,

- sous la forme de trames de tâches de couleurs des destinations (habitat, activités, équipements...)
- des principes de liaisons/parcours, « traverses » de l'îlot

Aujourd'hui certains projets ont été réalisés (cinéma) mais le projet résidentiel a été abandonné.

Le projet thermal inscrit dans la convention ORT, Plan Etat Région, Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE) doit être traduit au PLU et notamment dans l'OAP redimensionnée, actualisée.

### **Ce qui doit évoluer pour la mise en œuvre du projet :**

- Principe de plantations à maintenir uniquement dans la séquence sud côté entre Allées d'Aussy et le nouvel équipement
- « Abords paysagers » eu lieu de « parvis » à créer
- **Conservation des murs**  
*Suppression du principe « murs d'enceinte de la caserne à démolir »*

- **Abandon du principe de « traverses » du secteur au bénéfice de « principes d'axialité à préserver »**  
*Suppression des « liaisons douces paysagères à créer »*
- **Abandon des principes d'accroches bâties à conserver**  
*Suppression des « principes d'accroches » pour le maintien des murs de clos, pour garder un recul par rapport aux arbres d'alignement sur les allées d'Aussy.*
- **Aménagement (partiel) de la cour centrale**  
*Suppression création de jardin dans la cour centrale pour faciliter les usages liées au centre thermal*
- **Evolution des fonctions/destinations du site « caserne » : équipement thermal, hébergement**  
*Suppression des mentions « habitat », « services »... pour prendre en compte les destinations programmées*
- **Projet «habitat inclusif » (résidence services) (hors OAP)**
- **Cinéma réalisé (hors OAP)**

## B2 – Modifications réglementaires

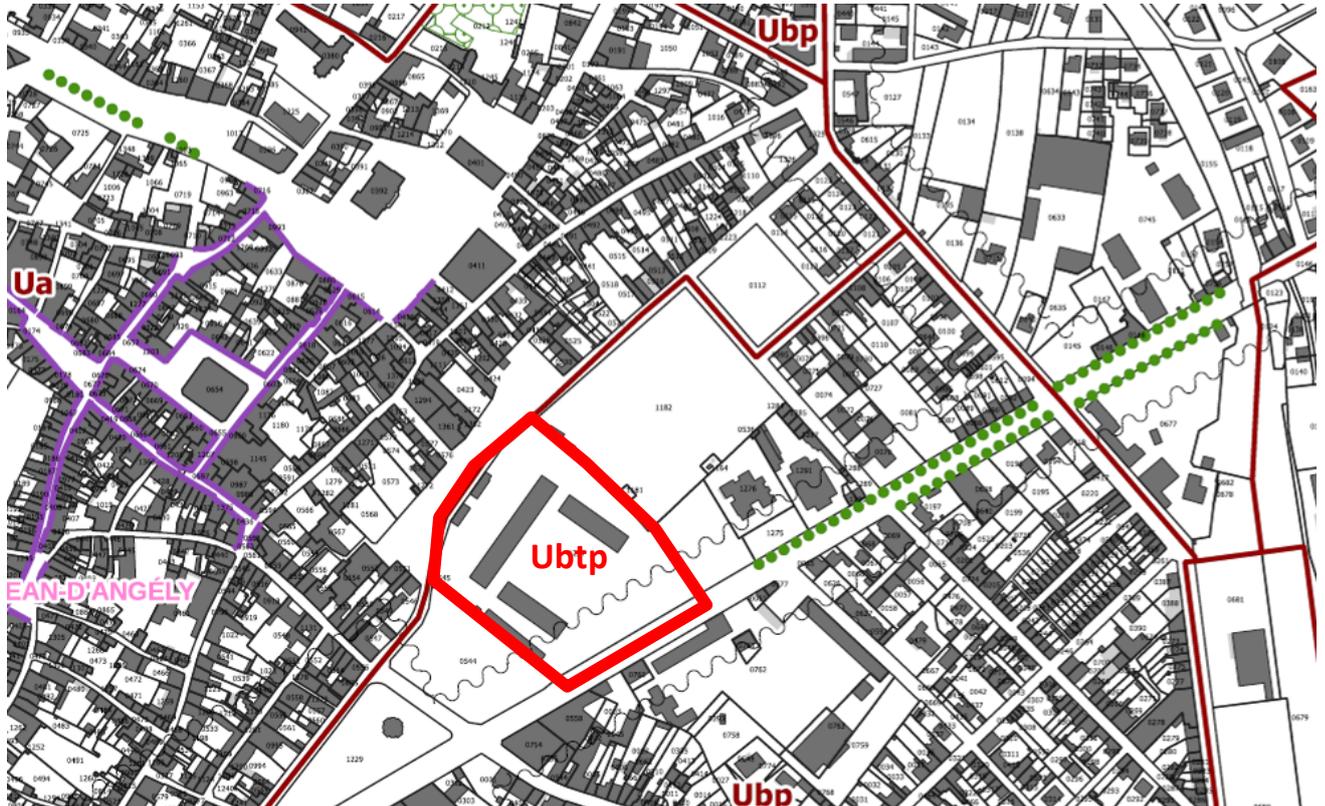
### B2-1- –LE REGLEMENT GRAPHIQUE MODIFIE

PLU EN VIGUEUR

Extrait du zonage réglementaire en vigueur Source : PLU en vigueur



PROJET MODIFIE



**BILAN DES SURFACES MODIFIEES**

- Zonage Ubp : moins 1,94 ha
- Zonage Ubtp créé : plus 1,94 ha

**B2-2- –LE REGLEMENT ECRIT MODIFIE**

Les modifications du règlement sont les suivantes : *(en rouge)*

- **Mention du secteur Ubtp page 1 (liste des zonages)**
- **Mention du secteur Ubtp dans tous les chapitres utiles**
- **Ajout du secteur Ubtp dans le titre, le listing des sous-secteurs de la zone Ub et de sa définition en tête du chapitre 2 – reprise de l'écriture pour le renvoi au SPR (et ZZPAP servitude annexée au PLU)**
- **Mention aux OAP**

*La zone Ub comprend :*

- *Le secteur Ubp compris dans le périmètre ~~de la~~ du SPR (ZPPAUP)*
- *Le secteur Ubtp compris dans le périmètre du SPR (ZPPAUP), correspondant à l'ancienne caserne Voyer*
- *Les secteurs Ubia et Ubib qui présentent un risque d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques*
- *Les secteurs Ubiap et Ubibp, compris dans le périmètre ~~de la~~ du SPR (ZPPAUP), qui présentent un risque d'inondation identifié par le Plan de Prévention des Risques.*

*Les secteurs Ubp, **Ubtp**, Ubiap et Ubibp font partie du périmètre **du SPR (de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager)**. **A ce titre, les dispositions du règlement du SPR (servitude d'utilité publique jointe en annexe du PLU) sont opposables aux autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol.***

*La zone Ub comporte des Orientations d'aménagement et de programmations (OAP) en secteurs Ubp et Ubtp.*

- **Article 1 : Surface de plancher pour « commerces » limitée à 1000 m<sup>2</sup>**

Complément de l'alinéa :

- *Les nouvelles constructions à usage commercial dont la surface de plancher excéderait 1000 m<sup>2</sup> ainsi que l'extension des constructions à usage commercial qui porteraient la surface de plancher à plus de 1000 m<sup>2</sup>, **sauf en secteur Ubtp dans lequel les surfaces de plancher commercialisables ne sont pas limitées***

- **Articles 1 et 2 : Interdiction des affouillements et exhaussements sauf ceux liés à la gestion de l'eau (loi sur l'eau), défense incendie, travaux routiers**

Ajout de l'alinéa suivant en article 2 :

- *en secteur Ubtp, les affouillements ou exhaussements nécessaires aux constructions et aménagement autorisés*

- **Article 6 : les règles d'implantation imposent l'alignement sur rue ou le retrait « en continuité » avec les constructions voisines**

Complément du paragraphe :

*Dispositions applicables aux secteurs Ubp, **Ubtp**, Ubiap, Ubibp :*

*L'implantation à l'alignement est exigée pour la totalité de la façade sur rue du rez-de-chaussée à la rive de toiture.*

*Des implantations en retrait par rapport à l'alignement pourront être autorisées :*

- *pour les édifices publics, à condition que les édifices respectent les caractéristiques du quartier dans lequel ils doivent être réalisés (implantation, volumes, matériaux),*
- *pour les édifices implantés en continuité avec un édifice déjà construit en retrait.*

*En secteur **Ubtp**, le long des Allées d'Aussy, un recul de l'alignement de 15 m minimum est imposé pour les constructions principales, pour des motifs paysagers.*

- **Article 8 : la règle impose une distance minimale de 3 m entre bâtiments.**

Complément de l'alinéa :

*Si les bâtiments ne sont pas jointifs, ils devront être implantés à une distance de 3m au moins les uns des autres, **sauf en secteur **Ubtp** où il n'est pas fixé de distance minimum entre les constructions.***

- **Article 11 : la règle impose une distance minimale de 3 m entre bâtiments.**

Modification de l'alinéa qui mentionne la servitude SPR (ZPPAUP).

*Les dispositions des titres I, II et du chapitre 2 (secteur PB) du titre III du règlement de la Z.P.P.A.U.P. joint en annexe devront en outre être respectées.*

*En secteurs Ubp, **Ubtp**, Ubiap et Ubibp les dispositions du SPR s'appliquent.*

- **Article 12 : la règle impose le stationnement sur l'unité foncière du projet, l'article 16 des dispositions générales ne permet pas de réaliser le stationnement sur terrains proches dans les zones U (Titre I)**

Complément des dispositions réglementaires pour permettre le stationnement sur un terrain proche (dans le cas présent : parking Champ de Foire, foncier adjacent) :

*Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, conformément à l'article 16 des dispositions générales du présent règlement.*

*Toutefois en **Ubtp**, les aires de stationnement peuvent être réalisées sur l'unité foncière assiette du projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 mètres.*

- **Article 13 : Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes (sans « nuance » ni condition)**

Complément du paragraphe pour permettre les abattage et replantations en **Ubtp** :

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.*

*Toutefois en secteur **Ubtp**, les arbres de haute tige pourront être abattus si leur état sanitaire le justifie ou bien dans le cadre d'un projet global intégrant des aménagements paysager et des replantations au sein du secteur.*

Ajout d'une mention aux dispositions du SPR (espace libres) :

*En secteurs Ubp, **Ubtp**, Ubiap et Ubibp les dispositions du SPR s'appliquent.*

## B3 – Modifications des OAP

Pour garantir la qualité et la maîtrise des évolutions du site, il est proposé conserver une OAP en la simplifiant :

### 1/en allégeant les principes d'aménagement, ciblés sur les principes suivants prioritaires :

Sur le pôle Caserne :

- Confirmation de l'utilisation des immeubles patrimoniaux pour l'accueil des structures thermales, d'activités liées, hébergement
- Principes d'axialité à valoriser
- Maintien et requalification des vastes espaces verts
- Périmètre d'aménagement des structures complémentaires, s'inscrivant dans la composition en U des bâtiments existants
- Points d'accès
- Allée avec alignement d'arbres côté allées d'Aussy

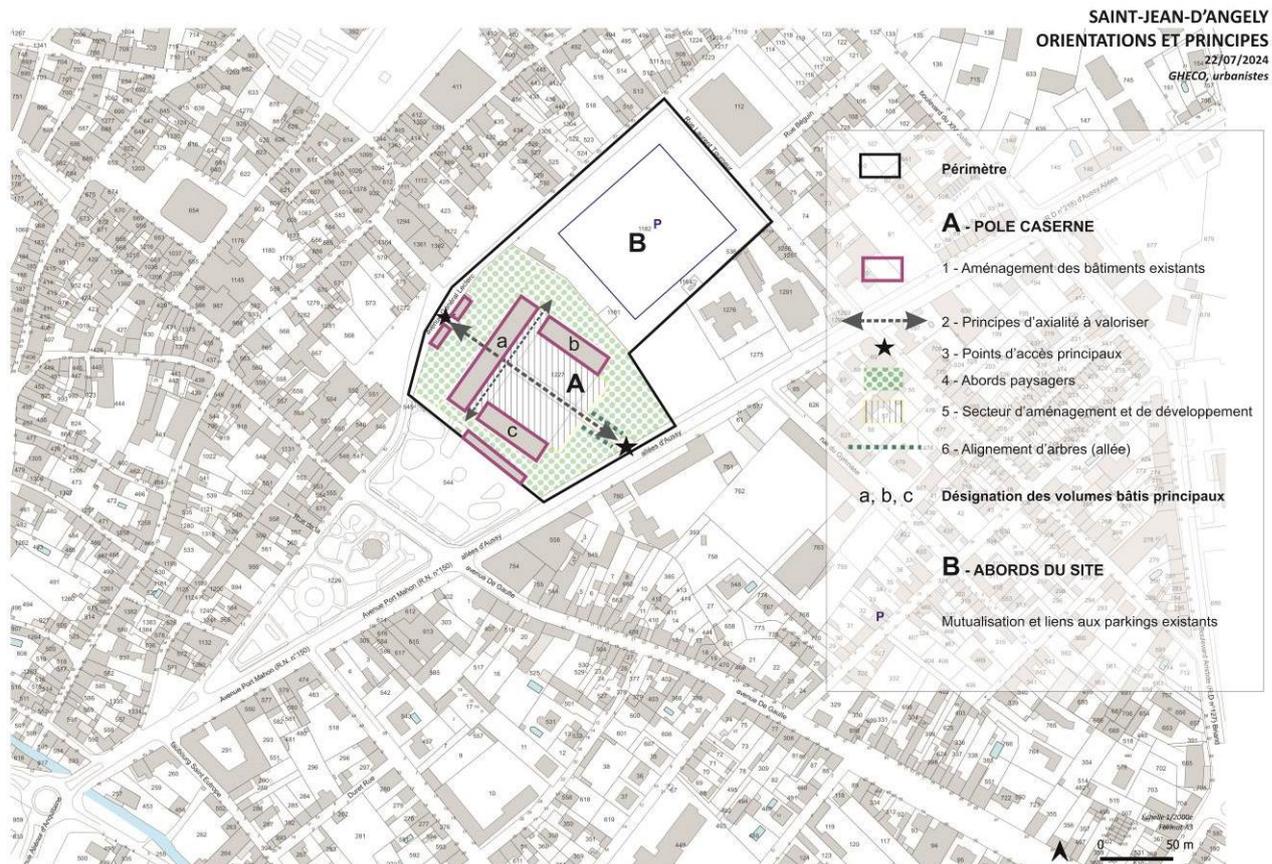
Sur le pôle Parking Champ de Foire :

- Mutualisation et liens au parking existant (gestion accueil des mobilités)

### 2/en réduisant son périmètre au site de la friche militaire et au parking Champ de Foire

Peuvent être sortis de l'OAP, le foncier et les secteurs aménagés situés hors projet thermal (équipements, logements, services...)

- Le cinéma (réalisé)
- Le jardin public
- Le cabinet médical et le foncier non aménagé au sud-est de la caserne (programme potentiel de logements-services à l'étude)
- Les « franges urbaines » et amorces de rues vers le centre-ville



## B3 – COMPATIBILITE DE LA DECLARATION DE PROJET AVEC LE PADD DU PLU ET AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

### B3-1- Compatibilité du projet avec les orientations générales du PADD

**Le projet est compatible avec les orientations générales du PADD.**

**Le secteur ou quartier Voyer est mentionné au PADD dans les orientations générales 1 et 3 :**

**En orientation 1 : concevoir une ville plus accessible et diversifier les modes de déplacements**

*Cette orientation implique :*

- de poursuivre le contournement de la Ville avec la réalisation d'une liaison Nord-Sud
- de préparer l'évolution de la desserte ferroviaire avec l'ambition d'accueillir le TGV
- de préserver la vocation des voies de contournement en interdisant toute urbanisation à l'extérieur de leur enveloppe
- d'améliorer les conditions d'accès au cœur de ville
- **d'intégrer le quartier Voyer dans son environnement urbain**

*Les propositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont :*

- réaliser le contournement Nord-Sud de la Ville en privilégiant l'itinéraire ouest afin de connecter la déviation Nord, au niveau de la sortie d'autoroute, avec la route de Saintes
- construire la voie permettant de relier la route de Rochefort à la route de Saintes, avec la réalisation d'un nouveau giratoire sur la route départementale 150
- encadrer dans le cadre du PLU le réaménagement des abords de la gare SNCF ainsi que les liaisons entre la gare et le Centre-Ville
- préserver de la vocation agricole des espaces situés à l'extérieur des voies de contournement actuelles et futures
- orienter les véhicules vers des espaces de stationnement en périphérie du cœur de ville
- **requalifier les voies d'accès au quartier Voyer (rue du Palais...)**
- généraliser les voies douces au sein des nouveaux aménagements

**Orientation 3 : aménager l'espace pour les entreprises et l'emploi**

*Cette orientation implique :*

- de programmer les réserves foncières nécessaires à l'accueil de nouvelles entreprises
- de permettre le développement de l'équipement commercial périphérique de la Ville tout en consolidant le commerce de cœur de ville
- de faciliter la reconversion des friches existantes
- de faciliter l'émergence d'activités liées au tourisme
- de préserver l'activité agricole.

*Les propositions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable porteront sur :*

- les extensions des zones de la Grenoblerie, de la Sacristinerie et d'Arcadys
- l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme aux enjeux de restructuration et de densification de la zone de l'Aumônerie
- le fait de penser la restructuration du secteur de la Gare SNCF liée à l'ambition d'accueil du TGV en adéquation avec le développement de zone de la Sacristinerie
- la délimitation de réserves foncières à vocation économique à proximité de l'échangeur n°34 de l'autoroute A10
- **le fait de faciliter la reconversion des friches existantes, à l'exemple des anciens abattoirs ou du Quartier Voyer**
- le maintien du cadre naturel du plan d'eau en lien avec les activités touristiques
- le développement des énergies renouvelables et des agro-ressources
- la protection des sièges d'activités agricoles existants

## B3-2- Compatibilité du projet avec le SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Adour Garonne a été adopté en mars 2022 pour la période 2022-2027. Les objectifs du S.D.A.G.E. consistent en la mise en place d'une stratégie visant un retour au bon état écologique de 70 % des eaux du bassin Adour-Garonne contre 50 % lors de l'état des lieux réalisé en 2019.

Pour cela des orientations fondamentales et des dispositions sont prévues pour atteindre les objectifs d'atteinte du bon état des eaux. Certaines ont des implications directes sur les documents d'urbanisme.

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du SDAGE Adour-Garonne et évalue la compatibilité du projet avec ceux-ci.

**Le projet est compatible avec le SDAGE Adour-Garonne.**

OBJECTIFS DU SDAGE	COMPATIBILITE AVEC LE PROJET DE PLU
<b>A- CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE</b>	
<b>OPTIMISER L'ORGANISATION DES MOYENS ET DES ACTEURS</b>	
Mobiliser les acteurs locaux, favoriser leur organisation à la bonne échelle et assurer la gestion concertée de l'eau	Non concerné
Optimiser l'action de l'État et les établissements publics dans la prise en compte des enjeux de l'eau au sein des politiques sectorielles et renforcer la synergie des moyens financiers	
Mieux communiquer, informer et former	
<b>MIEUX CONNAITRE POUR MIEUX GERER</b>	
Renforcer les connaissances sur l'eau et les milieux aquatiques, développer la recherche, l'innovation, la prospective et partager les savoirs	Non concerné
Évaluer l'efficacité des politiques de l'eau	
<b>DEVELOPPER L'ANALYSE ECONOMIQUE DANS LE SDAGE</b>	
Évaluer les enjeux économiques des programmes d'actions pour rechercher une meilleure efficacité et s'assurer de leur acceptabilité sociale	Non concerné
<b>CONCILIER LES POLITIQUES DE L'EAU ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE</b>	
Partager la connaissance et améliorer la prise en considération des enjeux environnementaux par les acteurs de l'urbanisme	Le projet de modification tient compte des enjeux de l'eau, en termes qualitatif, par traitement conforme des eaux usées et pluviales, et quantitatif en prévoyant, sous réserve de compatibilité des eaux thermales avec ces usages, un recyclage pour approvisionner des réserves d'eau du SDIS 17 et les substituer à un prélèvement d'eau superficielle pour l'arrosage d'espaces verts.
Intégrer les enjeux de l'eau dans les projets d'urbanisme, d'aménagement du territoire et de développement économique, dans une perspective de changements globaux	
<b>B- REDUIRE LES POLLUTIONS</b>	
<b>AGIR SUR LES REJETS EN MACROPOLLUANTS ET MICROPOLLUANTS</b>	
Limiter durablement les pollutions par les rejets domestiques, par temps sec et temps de pluie	Le projet de modification ne remet pas en cause les modalités de traitement des eaux usées et pluviales (ces dernières étant d'ailleurs traitées à la parcelle).
Réduire les pollutions liées aux micropolluants	

REDUIRE LES POLLUTIONS D'ORIGINE AGRICOLE ET ASSIMILEE	
Mieux connaître et communiquer pour mieux définir les stratégies d'actions dans le cadre d'une agriculture performante aux plans économique, social et environnemental	Non concerné
Promouvoir les bonnes pratiques respectueuses de la qualité des eaux et des milieux	
Cibler les actions de lutte en fonction des risques et enjeux	
PRESERVER ET RECONQUERIR LA QUALITE DE L'EAU POUR L'EAU POTABLE ET LES ACTIVITES DE LOISIRS LIEES A L'EAU	
Des eaux brutes conformes pour la production d'eau potable. Une priorité : protéger les ressources superficielles et souterraines pour les besoins futurs	Le volume d'eau thermale qui sera exploité (350 m3/j) n'entrera pas en concurrence avec l'exploitation des autres sites exploitant localement la nappe de l'Infra-Lias. Cette nappe n'étant pas exploitée localement pour la production d'eau potable, l'exploitation des Thermes n'aura pas non plus d'incidence sur la ressource en eau potable de la région.
Améliorer la qualité des ouvrages qui captent les eaux souterraines et prévenir les risques de contamination	
Une eau de qualité satisfaisante pour les loisirs nautiques, la pêche à pied et le thermalisme	
Eaux de baignade et eaux destinées à l'eau potable : lutter contre la prolifération des cyanobactéries	
SUR LE LITTORAL, PRESERVER ET RECONQUERIR LA QUALITE DES EAUX COTIERES, DES ESTUAIRES ET DES LACS NATURELS	
Concilier usages économiques et restauration des milieux aquatiques	Le projet de modification ne remet pas en cause les modalités de traitement des eaux usées et pluviales (ces dernières étant d'ailleurs traitées à la parcelle).
Mieux connaître et préserver les écosystèmes lacustres et littoraux afin de favoriser le bon fonctionnement et la biodiversité de ces milieux riches et diversifiés	
GERER LES MACRODECHETS	Les déchets générés sur le site seront collectés et gérés selon les modalités de collecte et de traitement existantes sur la commune.
C- AGIR POUR ASSURER L'EQUILIBRE QUANTITATIF	
MIEUX CONNAITRE ET FAIRE CONNAITRE POUR MIEUX GERER	Bien que le projet de modification permette le développement d'une activité thermale, les besoins en eau consécutifs n'auront pas d'impact susceptible de perturber l'équilibre quantitatif de la ressource sur le long terme.
GERER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU EN INTEGRANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	
ANTICIPER ET GERER LA CRISE	
D -PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES	
REDUIRE L'IMPACT DES AMENAGEMENTS ET DES ACTIVITES SUR LES MILIEUX AQUATIQUES	
Concilier le développement de la production énergétique et les objectifs environnementaux du SDAGE	Le projet de modification permettra une production énergétique de type géothermique couplée au thermalisme, qui ne nécessitera aucun aménagement sur le milieu aquatique.
Gérer et réguler les débits en aval des ouvrages	Non concerné
Préserver et gérer les sédiments pour améliorer le fonctionnement des milieux aquatiques, assurer un transport suffisant des sédiments et limiter les impacts du stockage des sédiments dans les retenues	
Identifier les territoires concernés par une forte densité de petits plans d'eau, et réduire les impacts cumulés des plans d'eau	

GERER, ENTRETIEN ET RESTAURER LES COURS D'EAU, LA CONTINUITE ECOLOGIQUE ET LE LITTORAL	
Gérer durablement les cours d'eau en respectant la dynamique fluviale, les équilibres écologiques et les fonctions naturelles	Le projet de modification ne remet pas en cause les trames vertes et bleues identifiées sur la commune et ne compromet pas la préservation des zones humides. La zone d'étude se situe au cœur du centre urbain et ne prend place au sein d'aucun réservoir de biodiversité ou de corridor écologique.
Préserver, restaurer la continuité écologique	
Prendre en compte les têtes de bassins versants et préserver celles en bon état	
Intégrer la gestion piscicole et halieutique dans la gestion globale des cours d'eau, des plans d'eau et des zones estuariennes	
PRESERVER ET RESTAURER LES ZONES HUMIDES ET LA BIODIVERSITE LIEE A L'EAU	
Les milieux aquatiques et humides à forts enjeux environnementaux du bassin Adour-Garonne	L'aménagement de la zone de projet n'aura pas pour effet de détruire des zones humides ou des habitats d'espèces à enjeu.
Préserver et restaurer les poissons grands migrateurs amphihalins, leurs habitats fonctionnels et la continuité écologique	
Stopper la dégradation anthropique des zones humides et intégrer leur préservation dans les politiques publiques	
Préservation des habitats fréquentés par les espèces remarquables menacées ou quasi-menacées du bassin	
REDUIRE LA VULNERABILITE FACE AUX RISQUES D'INONDATION, DE SUBMERSION MARINE ET L'EROSION DES SOLS	
Réduire la vulnérabilité et les aléas en combinant protection de l'existant et maîtrise de l'aménagement et de l'occupation des sols	La zone de projet se situe hors zone de risques d'inondation, de submersion ou d'érosion des sols.

### B3-3 - Compatibilité du projet avec le SAGE de la Boutonne

Le tableau ci-dessous reprend les objectifs du SAGE de la Boutonne et évalue la compatibilité du projet de PLU avec ceux-ci.

**Le projet est compatible avec le SAGE de la Boutonne.**

OBJECTIFS DU SAGE	COMPATIBILITE AVEC LE SAGE DE LA BOUTONNE
<b>ENJEU 1 : GOUVERNANCE ET ORGANISATION DE LA MISE EN ŒUVRE DU SAGE</b>	
<b>ORIENTATION 1 : ORGANISER LA MISE EN ŒUVRE DU SAGE</b>	
Structurer et conforter l'efficacité de la gestion de l'eau et des milieux aquatiques	Non concerné
Dégager les moyens nécessaires pour assurer la mise en œuvre du SAGE	
<b>ORIENTATION 2 : ANIMER, COORDONNER LES ACTEURS ET LES PROJETS</b>	
Développer et pérenniser la concertation	Non concerné
Coordonner un contrat opérationnel multithématique à l'échelle du territoire du SAGE	
Assurer la cohérence et coordonner les actions menées dans le domaine de l'eau	
Assurer la cohérence des actions avec les SAGE limitrophes	
<b>ORIENTATION 3 : SUIVRE ET EVALUER LA MISE EN ŒUVRE DU SAGE</b>	
Renseigner le tableau de bord du SAGE	Non concerné

ORIENTATION 4 : COMMUNIQUER ET SENSIBILISER	
Développer une stratégie de communication adaptée aux enjeux du territoire	Le projet de modification prend en considération l'inventaire des zones humides réalisés sur la commune, capitalisé et transmis par l'animation du SAGE.
Accompagner les acteurs du territoire dans la mise en œuvre du SAGE	
Assurer un conseil dans les politiques d'aménagement	
Capitaliser et valoriser les données et les études sur le bassin versant	
ENJEU 2 : GESTION DES COURS D'EAU ET DES MILIEUX AQUATIQUES	
ORIENTATION 5 : RESTAURER LA MORPHOLOGIE DES COURS D'EAU	
Inscrire des actions de restauration de la morphologie des cours d'eau dans le contrat opérationnel multithématique	Non concerné
Préserver les milieux favorables au développement des espèces piscicoles	
Protéger le réseau hydrographique de l'urbanisation	
Communiquer et sensibiliser pour limiter l'impact des usages de loisir sur les cours d'eau	
ORIENTATION 6 : MENER UNE POLITIQUE DE LUTTE CONTRE LES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES	
Coordonner la lutte contre les espèces exotiques envahissantes	Non concerné
Communiquer et sensibiliser pour limiter le développement des espèces exotiques envahissantes	
ORIENTATION 7 : GERER ET AMENAGER LES OUVRAGES POUR AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DES COURS D'EAU	
Compléter la connaissance sur les ouvrages	Non concerné
Améliorer la continuité écologique	
Assurer une gestion coordonnée des ouvrages hydrauliques à l'échelle du bassin versant	
Intégrer les principes de gestion des ouvrages dans les actes notariés	
ORIENTATION 8 : ASSURER LA PRESERVATION, LA GESTION ET LA RESTAURATION DES ZONES HUMIDES	
Inventorier les zones humides et le réseau hydrographique	Le projet de modification prend en considération l'inventaire des zones humides réalisés sur la commune, capitalisé et transmis par l'animation du SAGE. Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU reprend sous forme cartographique la localisation des zones humides inventoriées sur la commune.
Identifier les zones humides dont la gestion et la restauration sont prioritaires	
Mener une politique de gestion et de restauration des zones humides dans le cadre des programmes opérationnels	
Protéger les zones humides à travers les documents d'urbanisme	
Communiquer et sensibiliser sur la thématique des zones humides	
ORIENTATION 9 : IDENTIFIER, CARACTERISER LES TETES DE BASSINS VERSANTS	
Identifier et caractériser les têtes de bassins	Non concerné
Communiquer et sensibiliser sur les têtes de bassins	
ORIENTATION 10 : CONNAITRE ET PRESERVER LES ELEMENTS DU PAYSAGE STRATEGIQUES POUR LA GESTION DE L'EAU	
Inventorier les haies et talus	Le projet de modification traite de l'aménagement paysager de la zone concernée. La gestion des eaux pluviales y sera réalisée à la parcelle.
Aménager le paysage pour réduire les transferts de polluants et ralentir les écoulements	
Préserver les éléments du paysage stratégiques pour la gestion de l'eau à travers les documents d'urbanisme	

ORIENTATION 11 : ASSURER LA COMPATIBILITE ENTRE L'ACTIVITE DE POPULICULTURE ET LES OBJECTIFS DE BON ETAT DES COURS D'EAU	
Intégrer un volet « eau et milieux aquatiques » à la charte environnement de la populiculture	Non concerné
ENJEU 3 : GESTION QUANTITATIVE	
ORIENTATION 12 : AMELIORER LA CONNAISSANCE DU FONCTIONNEMENT DE L'HYDROSYSTEME	
Fiabiliser le suivi métrologique existant	Non concerné
Définir le débit d'objectif complémentaire	
Proposer des seuils de gestion au Moulin de Châtre	
Définir des débits minimum biologiques	
Améliorer la gestion des niveaux piézométriques	
ORIENTATION 13 : IDENTIFIER ET PRESERVER LES ZONES DE RECHARGE DES NAPPES	
Identifier les zones de recharge des nappes	Non concerné
Préserver et mettre en valeur les zones de recharge des nappes	
ORIENTATION 14 : CONNAITRE ET LIMITER L'IMPACT DES USAGES SUR LA QUANTITE DE LA RESSOURCE	
Limiter l'impact des prélèvements sur la ressource en eau	Le projet de modification prend en considération que le niveau de prélèvement d'eau thermique projeté sur le forage des Capucins n'a pas d'impact sur la ressource quantitative et qualitative de la nappe de l'Infra-Lias.
Connaître les forages domestiques et publics et limiter leurs impacts	
Evaluer l'impact de la populiculture sur les cours d'eau	Non concerné
ORIENTATION 15 : GERER ET REPARTIR LA RESSOURCE DISPONIBLE ET MAITRISER LES BESOINS FUTURS	
Adapter les prélèvements aux conditions hydrologiques du milieu	Le projet de modification prend en considération que la nappe de l'Infra-Lias exploitée par le forage des Capucins n'est pas utilisée pour la production d'eau potable dans cette zone géographique. Une partie de l'eau thermique, sous réserve de compatibilité, pourra être utilisée pour la défense incendie et l'arrosage d'espaces verts, en substitution de ressources en eau potable.
Prioriser l'usage de la ressource pour l'eau potable	
Assurer la coordination et la cohérence des prélèvements pour l'irrigation	
Coordonner la gestion des prélèvements en période de crise	
Encadrer la mise en place des réserves de substitution en cohérence avec les objectifs du SAGE	
ORIENTATION 16 : DEVELOPPER LA POLITIQUE D'ECONOMIES D'EAU POUR L'USAGE AGRICOLE	
Mettre en place un programme et des expérimentations visant la réduction des prélèvements par la profession agricole	Non concerné
Organiser des moments d'échanges pour adapter l'évolution des systèmes de production agricoles	
ORIENTATION 17 : DEVELOPPER UNE POLITIQUE D'ECONOMIES D'EAU POUR L'USAGE AGRICOLE	
Développer une politique d'économies d'eau par les collectivités	Le projet de modification prend en considération qu'une partie de l'eau thermique, sous réserve de compatibilité, pourra être utilisée pour la défense incendie et l'arrosage d'espaces verts, en substitution de ressources en eau potable.
Améliorer les rendements des réseaux d'alimentation en eau potable	
Sensibiliser et informer les usagers	

**FNIEU 4 : QUALITE DES EAUX SUPERFICIELLES ET SOUTERRAINES****ORIENTATION 18 : AMELIORER LA CONNAISSANCE**

Identifier les besoins en réseaux de suivis complémentaires

Analyser la vulnérabilité des puits et forages domestiques

Rester vigilant quant à l'avancée de la recherche relative aux substances émergentes

Identifier l'origine des métaux sur les bassins versants concernés par la problématique

Dans le cadre du projet de modification, la vulnérabilité aux pollutions et la stabilité de la composition de la nappe utilisée à visée thérapeutique ont été analysées.

**ORIENTATION 19 : REDUIRE LES POLLUTIONS DIFFUSES AGRICOLES ET NON AGRICOLES**

Généraliser les aires d'alimentation de captages à l'ensemble des captages situés sur le périmètre du SAGE

Mettre en place des programmes d'actions visant la réduction des pollutions diffuses agricoles et non agricoles

Non concerné

**ORIENTATION 20 : LIMITER LES TRANSFERTS VERS LES EAUX SOUTERRAINES ET DE SURFACE**

Renforcer les échanges d'expériences entre agriculteurs pour limiter les transferts

Limiter les transferts par ruissellement et l'érosion des sols

Non concerné

**ORIENTATION 21 : LIMITER L'IMPACT DES REJETS PONCTUELS**

S'assurer des capacités d'assainissement en amont de projets de développement urbains

Le projet de modification confirme, dans son état initial de l'environnement, les capacités d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sur la zone d'étude.

Limiter l'impact des nouveaux rejets instruits au titre des IOTA ET ICPE

Le projet de modification indique que le rejet des eaux thermales fera l'objet d'un dossier d'autorisation et de prescriptions de la DDTM au titre des IOTA qui seront établies en phase projet.

Diagnostiquer les réseaux des assainissements collectifs

Fiabiliser les réseaux des assainissements collectifs

Elaborer un programme de réduction des rejets industriels

Formaliser, par convention, les rejets des effluents de nature non domestique dans les réseaux d'assainissement des eaux usées des collectivités

Identifier et hiérarchiser les assainissements non collectifs impactants

Non concerné

**ORIENTATION 22 : LIMITER L'USAGE NON AGRICOLE DES PRODUITS PHYTOSANITAIRES**

Améliorer les pratiques de désherbage sur l'espace communal et intercommunal

Développer les chartes de jardinerie et paysagistes

Améliorer les pratiques de désherbage sur les infrastructures de transport

Communiquer et sensibiliser sur l'impact des pratiques de désherbage sur l'environnement et la santé

Le projet de modification traite de l'aménagement paysager de la zone concernée.

ENJEU 5 : INONDATIONS	
ORIENTATION 23 : AMELIORER LA CONNAISSANCE ET LA CONSCIENCE DU RISQUE INONDATION	
Améliorer la connaissance des phénomènes d'inondation par ruissellement	L'emprise du projet se situe hors zone soumise au risque d'inondation. Les eaux pluviales du projet seront gérées à la parcelle, sans générer de débit supérieur à l'existant, conformément au règlement écrit du PLU.
Assurer la prise en compte de l'aléa dans les documents d'urbanisme	
Informers et sensibiliser les usagers sur le risque inondation	
ORIENTATION 24 : PRESERVER LES FONCTIONNALITES DES ZONES D'EXPANSION DES CRUES	
Identifier et caractériser les zones d'expansion des crues	Non concerné
Restaurer les fonctionnalités des zones d'expansion des crues	
Préserver les zones d'expansion des crues à travers les documents d'urbanisme	
ORIENTATION 25 : AMELIORER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES	
Améliorer la gestion des eaux pluviales à l'échelle communale et des projets d'aménagement	Le projet d'aménagement sur la zone d'étude respectera le règlement de la zone modifiée vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales.
Élaborer les schémas directeurs des eaux pluviales	Non concerné
ORIENTATION 26 : LIMITER LES PHENOMENES DE RUISSellement	
Renvoi vers dispositions 29, 30 et 31 (Orientation 10)	Le projet de modification traite de l'aménagement paysager de la zone concernée. La gestion des eaux pluviales y sera réalisée à la parcelle.

## B3-4- Compatibilité du projet avec les servitudes d'utilité publique

Le secteur objet du projet n'est concerné que par une servitude d'utilité publique : le SPR (Site Patrimonial Remarquable) géré par la ZPPAUP (2012).

Les dispositions de la ZPPAUP, servitude d'utilité publique SPR, s'imposent au PLU.

*Nota : la commune a engagé une modification n°1 de la ZPPAUP, qui vise à améliorer/compléter son règlement.*

**AR Prefecture**

017-211703475-20250130-2025\_01\_D9-DE  
Reçu le 01/02/2025

**DECLARATION DE PROJET  
EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU n°2**

***Requalification de la friche militaire de la caserne Voyer***

*Juillet 2024  
Gheco urbanistes  
Eau Mega Environnement*