



# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## Plan Local d'Urbanisme

Commune de Champagnolles

# DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Vu pour être annexé au Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 10 septembre 2025.

Fait à Champagnolles,

Georges BERTRAND

Maire de la commune de Champagnolles

**Date d'arrêt**

**10/09/2025**

**Pièce du PLU**

**1.1.1**

# Sommaire

## Introduction ..... 4

### Qu'est ce qu'un PLU ? ..... 4

### Les pièces constitutives du PLU ..... 5

### Une nécessaire mise à jour des documents d'urbanisme..... 5

Trois communes en cartes communales à l'échelle du groupement. .... 5

### Des documents de rangs supérieurs à prendre en compte ..... 6

A l'échelle de la Région Nouvelle-Aquitaine : ..... 6

A l'échelle du bassin Adour Garonne : ..... 6

A l'échelle de la Communauté de communes de la Haute-Saintonge : ..... 6

## Partie 1 : Des attaches à la terre ..... 8

### 1.1\_La terre, déterminant naturel des choix d'implantation humaine ..... 9

Un relief doux et vallonné..... 9

Un réseau hydrographique dense ..... 10

Un relief influençant les implantations historiques..... 11

Les centre-bourgs autour d'un nœud ..... 11

Une géologie lisible sur les façades..... 12

### 1.2\_La terre, génératrice de paysages multiples et d'activités liées..... 13

La terre, support d'une agriculture forte..... 13

La terre, support de sylviculture..... 14

### 1.3\_La terre, support de ruralité à protéger ..... 15

Un paysage agricole en évolution..... 15

Un environnement riche et diversifié ..... 16

Un riche patrimoine bâti ..... 17

### 1.4\_La terre, une ressource à ménager ..... 18

Le développement des énergies renouvelables sur le territoire ..... 18

Des ressources naturelles à préserver ..... 18



## Partie 2 : Un territoire polarisé .....20

### 2.1\_Une position géographique stratégique .....21

Une attractivité liée à la proximité des métropoles..... 21

Un réseau routier dense permettant la circulation vers et depuis le territoire..... 21

### 2.2\_Des dynamiques territoriales influencées .....22

Un territoire polarisé..... 22

Un développement des communications numériques..... 23

Des dynamiques résidentielles également liées aux infrastructures routières ..... 23

### Partie 2\_Conclusion : Les enjeux .....25

## Partie 3 : Un territoire de proximités .....26

### 3.1\_Une organisation centralisée.....27

Une répartition des équipements et des commerces complémentaires ..... 27

Une répartition de la population et des emplois lisible..... 27

L'existence d'un tissu local de proximité ..... 28

### 3.2\_Une polarisation appuyée par l'offre de logements .....29

Une répartition des logements en lien avec l'armature territoriale ..... 29

Un parc de logement et de services non adaptés aux besoins des populations locales ..... 29

### 3.3\_Une proximité renforcée par les liaisons entre les communes..... 30

Un tourisme émergeant..... 30

Des dispositifs développés pour relier les communes de l'intercommunalité ..... 30

### Partie 3\_Conclusion : Les enjeux ..... 31

# Introduction

## Qu'est ce qu'un PLU ?

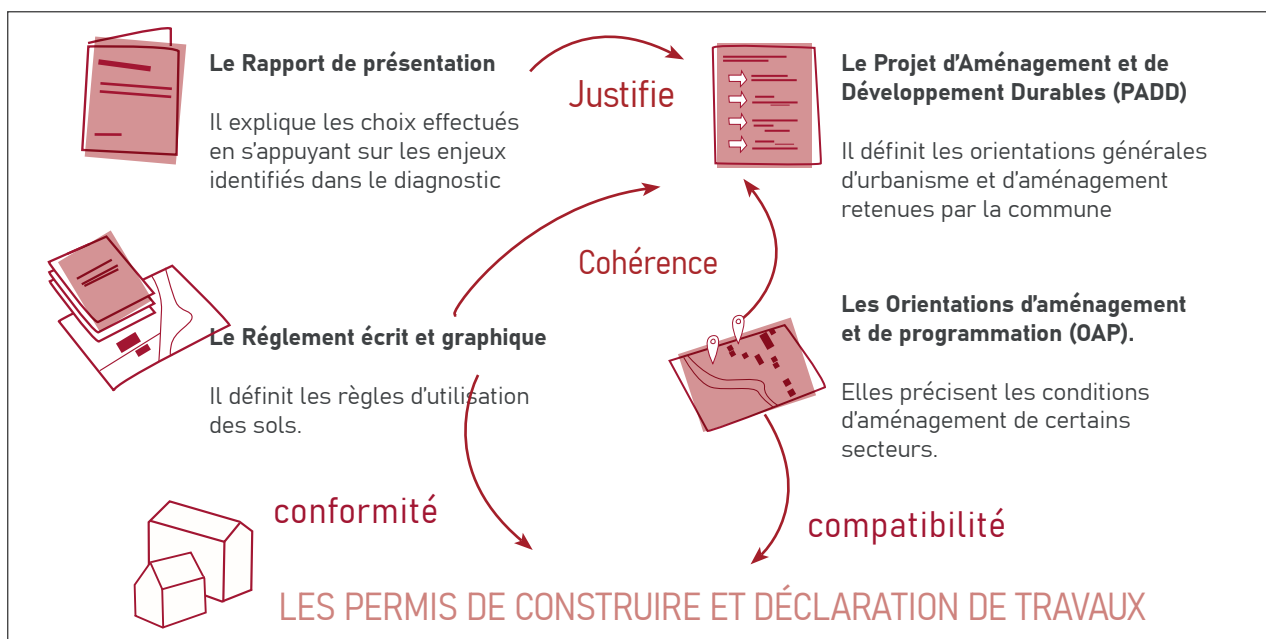
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un **document d'urbanisme réglementaire**, qui, à l'échelle communale ou intercommunale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Dans le cadre de l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- **L'équilibre** entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel et les besoins en matière de mobilité ;
- La **qualité urbaine, architecturale et paysagère**, notamment des entrées de ville ;
- La **diversité des fonctions** urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général

ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile;

- La **sécurité** et la salubrité publiques, la **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- La **protection des milieux** naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- La **lutte contre l'artificialisation des sols**, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ; La **lutte contre le changement climatique** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- La promotion du principe de conception universelle pour une **société inclusive** vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.



Les pièces constitutives du PLU – Cittànova



# Les pièces constitutives du PLU

En application de l'article L 151-2, le PLU se compose :

- D'un **rapport de présentation** (le présent document) ; Il contient un diagnostic du territoire, explique les choix d'aménagements retenus et analyse les incidences du PLU sur l'environnement.
- Du **projet d'aménagement et de développement durable** (PADD) ; Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme.
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) précisant le projet de la commune sur certains secteurs ;
- D'un **règlement**, d'un zonage et de documents graphiques. Le zonage délimite les différentes zones : urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles et forestières (N).
- Des annexes

Le règlement définit, pour chaque type de zone, les règles applicables en matière d'implantation et de construction. Le règlement et les documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

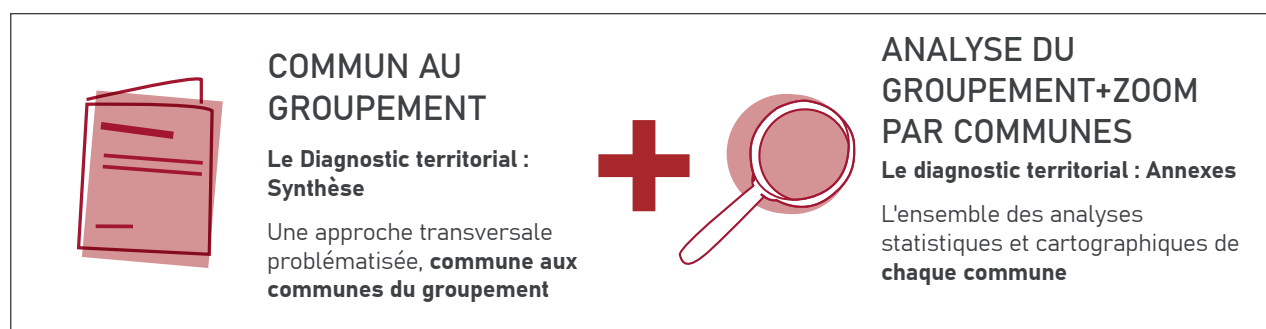
Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et est entré en vigueur le 1er janvier 2001.

Il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS).

## Une nécessaire mise à jour des documents d'urbanisme

Suite aux évolutions des documents de rangs supérieurs et notamment de leur Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), les communes de la communauté de communes de Haute Saintonge se doivent de faire évoluer leurs documents d'urbanismes pour les rendre compatible au SCoT.

Pour ce faire, certaines communes ont choisi de mutualiser leurs études, notamment pour la première phase du PLU, le diagnostic, qui sera constitué de la manière suivante :



Fonctionnement du diagnostic territorial - Cittànova

### Trois communes en cartes communales à l'échelle du groupement.

Les trois communes du groupement disposent chacune d'un document d'urbanisme similaire : la carte communale. Cette dernière est un document d'urbanisme simple composé d'un rapport de présentation et d'un document graphique qui définit les zones constructibles et les zones inconstructibles.

- La carte communale de la commune de Bois a été approuvée le 24 août 2009.
- La carte communale de la commune de Champagnolles a été approuvée le 1er avril 2010.
- La carte communale de la commune de Saint-Germain-du-Seudre a été approuvée le 28 septembre 2009.

## Des documents de rangs supérieurs à prendre en compte

Sur les communes du regroupement, des documents cadres de rang supérieur couvrent le territoire et méritent d'être considérés.

### A l'échelle de la Région Nouvelle-Aquitaine :

Le **Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)** de la Nouvelle-Aquitaine a été approuvé en Mars 2020. Il fixe les ambitions de la Région Nouvelle-Aquitaine pour l'horizon 2030 au niveau de l'habitat, l'énergie, la consommation d'espaces, la pollution de l'air...

Les ambitions pour la Région Nouvelle-Aquitaine qui émergent du SRADDET sont les suivantes :

- une consommation foncière divisée par deux en Nouvelle-Aquitaine
- la fin de l'étalement commercial effréné qui dévitalise les centre-villes/bourgs
- la réduction de la consommation énergétique des bâtiments
- de nouvelles solutions de transport pour réduire non seulement les pollutions atmosphériques et les émissions de GES mais aussi les coûts de transport et les temps de parcours
- la Nouvelle-Aquitaine prépare dès à présent son adaptation aux dérèglements climatiques ainsi que la préventions des risques auxquels elle est exposée
- un modèle de développement qui respecte la nature, les paysages et favorise la restauration de la biodiversité

### A l'échelle du bassin Adour Garonne :

Le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE)**, document de référence de la politique de l'eau a pour les six prochaines années, approuvé en 2022. Élaborer à l'échelle du grand Sud-Ouest, le SDAGE fixe 4 grandes orientations :

- Créer des conditions de gouvernance favorables
- Réduire les pollutions
- Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)** du bassin Adour Garonne, approuvé en 2022 qui définit une stratégie et les priorités en matière de prévention des risques. Le document veille à réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin Adour Garonne.

### A l'échelle du département de Charente-Maritime :

Document arrêté en 2018 et qui court jusqu'en 2024, le **Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage** prévoit les secteurs géographiques d'implantations sur les communes concernées.

En plus d'identifier les aires permanentes d'accueil, il précise leur capacité ainsi que les terrains familiaux locatifs aménagés et les aires de grand passage.

### A l'échelle de la Communauté de communes de la Haute-Saintonge :

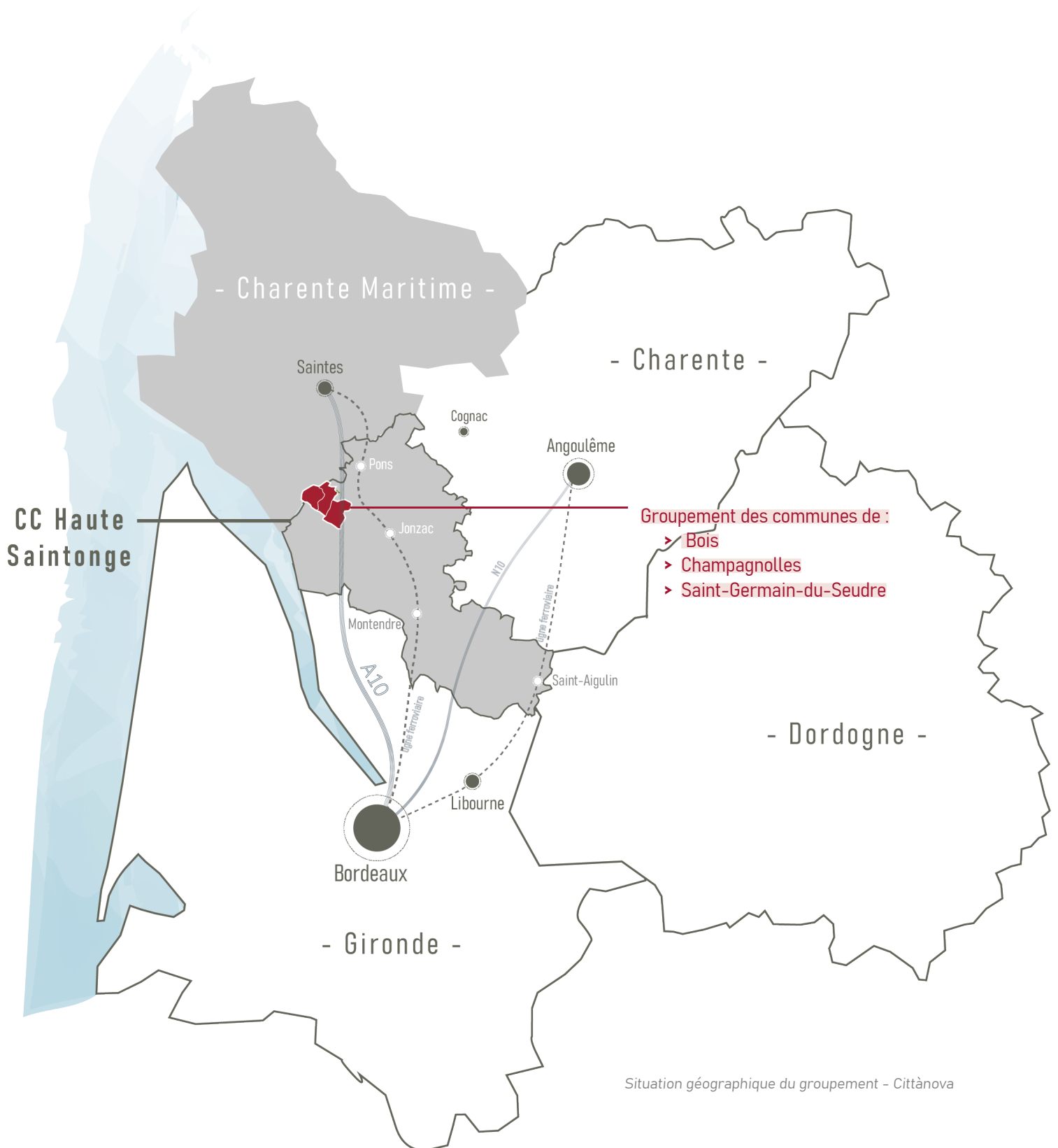
Le **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de l'intercommunalité de la Haute-Saintonge a été approuvé en 2018, ce document a un rapport de prise en compte direct avec le PLU. Cet outil de planification vise à répondre aux défis du changement climatique et tendre vers une transition énergétique.

Territoire **TEPOS** depuis 2016, la Communauté de communes de la Haute-Saintonge est engagée dans cette dynamique et fixe entre autres 5 axes stratégiques :

- Vers un territoire exemplaire qui pilote le PCAET
- Vers un territoire sobre et qui développe ses énergies renouvelables
- Vers un territoire qui développe un nouveau mode de mobilité
- Vers un territoire qui s'adapte au changement climatique
- Vers un territoire préservé où il fait bon vivre

Sur le périmètre d'études, un document cadre destiné à servir de référence pour les questions d'organisation de l'espace, d'habitat, d'urbanisme ou encore de développement durable est actuellement en vigueur sur la Communauté de communes de la Haute-Saintonge. Le SCoT approuvé en 2020 est un document pivot qui fait l'objet d'une référence juridique pour l'élaboration des PLU. Outil stratégique d'aménagement du territoire le **SCoT de la Haute-Saintonge** a identifié trois axes de développement pour l'échelle intercommunale :

- Valoriser la qualité de vie du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement
- Renforcer l'attractivité économique pour un territoire entreprenant et innovant
- Renforcer l'attractivité touristique et résidentielle par une offre compétitive et inventive





## Partie 1 : Des attaches à la terre

Les premières analyses (statistiques, spatiales et temporelles), ainsi que les discussions amorcées avec les élus et techniciens du territoire ont souligné l'attachement de territoire à la terre, qui s'explique par les particularités du sol et du sous-sol clairement visible dans les paysages du territoire et les différentes activités qui en découlent.



Commune de Saint-Germain-du-Seudre



## PARTIE 1 DES ATTACHES À LA TERRE

### 1.1\_La terre, déterminant naturel des choix d'implantation humaine

## 1.1\_La terre, déterminant naturel des choix d'implantation humaine

### Un relief doux et vallonné

Les communes sont traversées par **la Seudre et ses affluents**, qui dessinent leur paysage. Ce territoire n'a pas de relief important.

Le point le plus bas du territoire se situe sur la commune de Saint-Germain-du-Seudre, à 30m d'altitude. Le point le plus haut se trouve sur la commune de Bois à 50m d'altitude.

On distingue plusieurs entités :

- **La campagne de Pont-l'Abbé à Gémozac**, marqué par la platitude du relief et des cultures et des prairies, une agriculture bien visible et la viticulture présente. Le sol dégagé par les cultures laisse voir par endroits la terre, moins calcaire et plus rouge. On note également que les paysages sont moins ondulés, avec des bosquets plus présents et plus importants en taille.
- **La Forêt de la Lande** marque la transition entre les terres de champagne de l'arrière-pays et les paysages des bords de Gironde. Elle s'étend sur les restes d'une couche géologique sableuse, d'où la présence d'un cortège floristique différent de celui des paysages calcaires voisins.

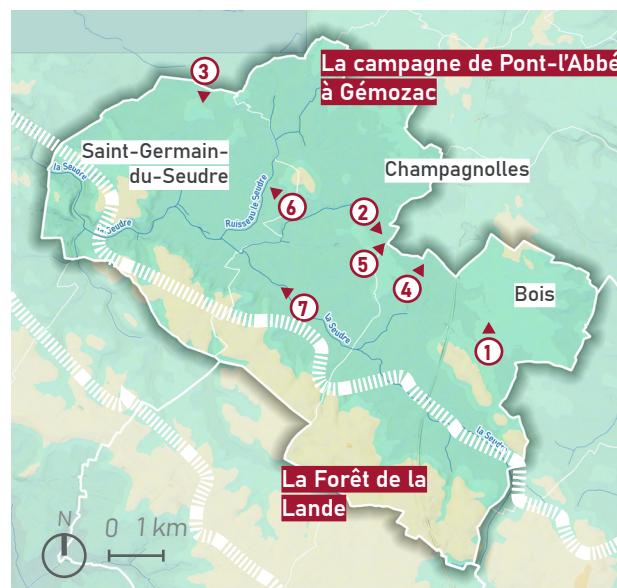
Le peu de relief et les plaines agricoles des communes en font des paysages où la ligne d'horizon reste bien visible, souvent soulignée par le bocage et les massifs forestiers.

### ENJEU

- Des paysages à protéger

### Relief sur le groupement

Regroupement des communes de Bois, Champagnolles et Saint-Germain-du-Seudre



Source : IGN BRGM



La Seudre



Commune de Bois



Commune de Champagnolles



Commune de Saint-Germain-du-Seudre



Commune de Bois



Commune de Champagnolles



Commune de Saint-Germain-du-Seudre

Source : Citiànova

cf. annexe n°9 et 13

## Un réseau hydrographique dense

Les communes du groupement appartiennent au bassin versant de la Charente.

Le périmètre d'études est marqué par le passage de la Seudre, fleuve côtier long de 68km prenant source à Saint-Genis-de-Saintonge et se jette dans l'océan Atlantique au niveau des communes de Marennes-Hiers-Brouage et La Tremblade.

Le réseau hydrographique des communes est couvert par deux SAGE (Schéma d'Aménagement et de gestion de l'eau), outil de planification visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau : **Le SAGE de la Seudre** couvre l'intégralité des communes de Saint-Germain-du-Seudre, Champagnolles et une grande partie de la commune de Bois et **Le SAGE Charente** couvre une partie de la commune de Bois à l'Est.

Ces SAGE fixent, coordonnent et hiérarchisent des objectifs généraux d'utilisation, de valorisation et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques, ainsi que de préservation des zones humides.

A plus grande échelle, l'intégralité des communes est couverte par le **SDAGE Adour-Garonne 2022-2027** :

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Adour-Garonne définit la politique de l'eau du bassin Adour Garonne pour la période 2022-2027. Il fixe les objectifs de bon état des eaux et le programme de mesures associé définit les actions à mettre en œuvre pour les atteindre. Il a été adopté le 10 mars 2022.

L'état des lieux 2019 montre que **les masses d'eau superficielles mauvais état chimique et écologique**. Concernant **les masses d'eau souterraines, elles sont en bon état général, sauf le bassin versant Charente et Seudre en mauvais état car il subit des pressions** dues aux nitrates d'origine agricole.

A l'échelle des deux SAGE, **une pré localisation des zones humides a été réalisée** permettant ainsi de prendre en compte ces espaces. En effet, si des secteurs de projet sont concernés par ces zones, une étude plus fine devra être faite.

Les communes ne comptent pas de plans d'eau notables, effectivement, ils ont tous disparus. Selon les élus les mares ont été comblées suite à l'arrivée de l'eau potable. Elles permettaient une protection incendie, d'abreuver les animaux, réduire le ruissellement, et même être utilisées comme réserves d'eau pour contrer les incendies.

La présence de l'eau sur le territoire implique un risque inondation potentiel. Sur les communes, le risque de débordement de cours d'eau est présent autour de certains cours d'eau, **le risque de remontée de nappes** plutôt au niveau des points bas. Les autres risques concernant l'inondation ne font pas l'objet d'étude sur les communes (ruissellement). Les communes ne font objet d'aucun Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

## ENJEUX

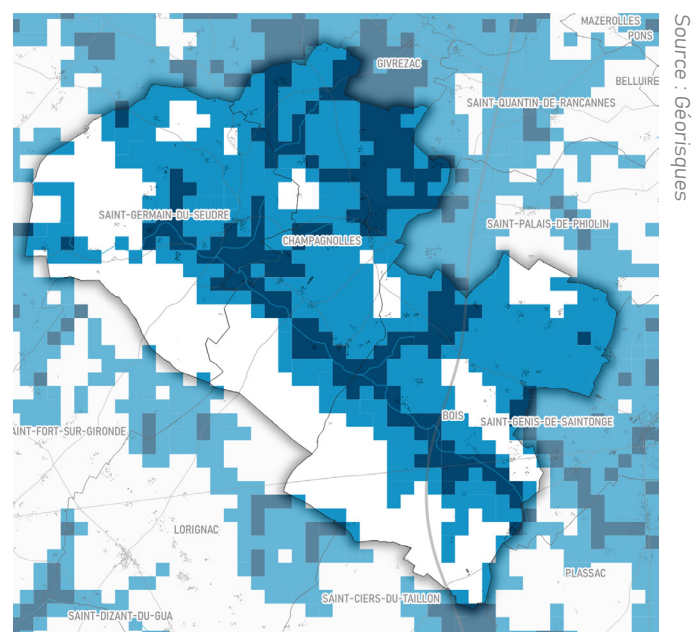
- ▶ Des objectifs de qualité des masses d'eau à respecter
- ▶ Des zones humides pré-localisées
- ▶ Un risque remontée de nappes

## Carte des bassins versants



## Carte du risque remontée de nappe

regroupement des communes de Bois, Champagnolles et Saint-Germain-du-Seudre





## PARTIE 1 DES ATTACHES À LA TERRE

### 1.1 La terre, déterminant naturel des choix d'implantation humaine

#### Un relief influençant les implantations historiques

La nature du sol et la topographie sont intimement liés à l'implantation des premiers lieux de vie du territoire. La majorité des villages et bourgs des communes possèdent leur église et/ou château, conséquence du système féodal du Xème siècle. De manière générale, les bourgs et villages se sont développés autour des autorités ecclésiastiques ou seigneuriales, qui pouvaient à l'époque leur assurer protection.

Certaines communes suivent un modèle de développement à l'intersection de plusieurs axes formant un nœud à l'origine de la centralité. Celle-ci recrée également des «villages-rue» qui vont s'étendre le long des axes de circulation.

Les tissus anciens du territoire sont **relativement denses**, avec une occupation bâtie le long des axes, avec des tailles de parcelles d'environ 800m<sup>2</sup> et des constructions de hauteur R+1+c ou R+c principalement. Les trames parcellaires et viaires de ces tissus sont variés en formes et en dimensions ce qui confèrent à ces centres un rythme et une ambiance particulière. **Ces tissus offrent aujourd'hui des possibilités de densification** (évolution des constructions existantes, comblement des dents creuses, etc.).

De par leur ancienneté et leur configuration, les tissus anciens de l'ensemble des communes enregistrent un **taux de vacance relativement élevé**, allant jusqu'à 16% du parc de logements, pour une moyenne de 12% sur le groupement. **Cette vacance marque aujourd'hui le paysage urbain et la qualité du cadre de vie des centre-bourgs.**

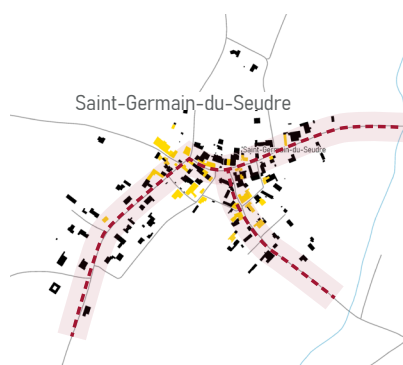
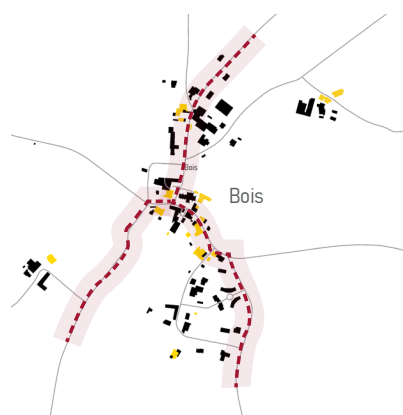
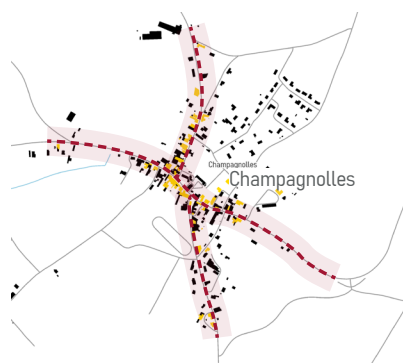
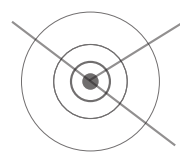
Cependant, elle offre un **potentiel important** de logements pouvant être réhabilités pour accueillir de nouvelles populations.

#### ENJEUX

- > Des formes urbaines identitaires
- > Une densité de centre bourg
- > Une vacance comme potentiel
- > Des villages rues

#### Différentes formes de centre-bourgs

##### Les centre-bourgs autour d'un nœud



Source : IGN - Cittanova



Centre-bourg de Bois



Centre-bourg de Champagnolles



Centre-bourg de Saint-Germain-du-Seudre

## Une géologie lisible sur les façades

Le sol des communes du groupement est composé de multiples formations.

On retrouve trois principaux types de sols sur le territoire du groupement

- Des formations de sables, argiles et conglomérats du Sidérolithique , notamment au sud et à l'ouest du groupement
- Des formations de calcaires crayo-argileux glauconieux, à silex, des calcaires et marnes à terriers, notamment au nord-est du territoire du groupement
- Des formation calcaires crayo-argileux à silex gris en alternance, notamment au nord du groupement.

Les façades des anciens bâtiments se composent de **matériaux provenant du sol et sous-sol**, notamment les pierres de tailles de calcaire ce qui génère un patrimoine riche et identitaire.

Ce socle géologique entraîne sur le territoire l'existence de **risques comme le retrait/gonflement des argiles** (fort sur les communes du nord du groupement).

## ENJEUX

- Un patrimoine architectural
- Un aléa retrait et gonflement des argiles

Source : Cittànova



Bois



Champagnolles



Saint-Germain-du-Seudre



## 1.2\_La terre, génératrice de paysages multiples et d'activités liées

### La terre, support d'une agriculture forte

Le sous-sol n'a pas été le seul élément à être utilisé par l'Homme. En effet, le sol est depuis longtemps exploité par le biais de l'activité agricole.

Le territoire du groupement est majoritairement couvert par l'agriculture et notamment la polyculture et le polyélevage, qui représentent l'orientation technico-économique majeure du territoire avec la viticulture. Certaines productions du territoire sont reconnues par l'INAO au titre des Appellations d'Origine Contrôlées, telles que le **Cognac Bons Bois, le Pineau des Charentes, Cognac ou eau de vie de Cognac ou Eau de Vie des Charentes, Beurre Charentes-Poitou sur l'ensemble des communes.**

L'activité agricole et viticole a fortement participé à la **dispersion du bâti** sur le territoire. On retrouve des formes architecturales qui diffèrent de celles des centre-bourgs avec les domaines viticoles (grandes fermes composées d'une habitation, grange, étable, remise) composant également un patrimoine bâti rural caractéristique. Cette dispersion du bâti liée aux activités agricoles a aussi engendré des problématiques en termes de desserte, de déplacements, des incidences sur le paysage et sur les espaces naturels. L'évolution des pratiques agricoles, de la machinerie et des bâtiments peuvent avoir des incidences sur le sol et le paysage.

Toutefois, il faut noter que l'agriculture a un rôle important sur le territoire puisqu'elle est l'actrice principale dans la

gestion de l'espace rural et dans le maintien des paysages.

En termes d'emplois, l'activité agricole génère un nombre d'emplois (directs et indirects) importants, mais en baisse par rapport aux années précédentes. La dynamique de la baisse du nombre d'emplois se retrouve dans la baisse du nombre d'exploitations. Les agriculteurs exploitants relèvent un manque de main d'œuvre liée au **manque de logement et hébergement adapté et saisonnier**, et des successions et reprises d'exploitations difficiles.

L'activité agricole est également un fort secteur d'enjeu local notamment concernant **l'alimentation**, la Haute Saintonge étant en train d'élaborer son Projet Alimentaire Territorial.

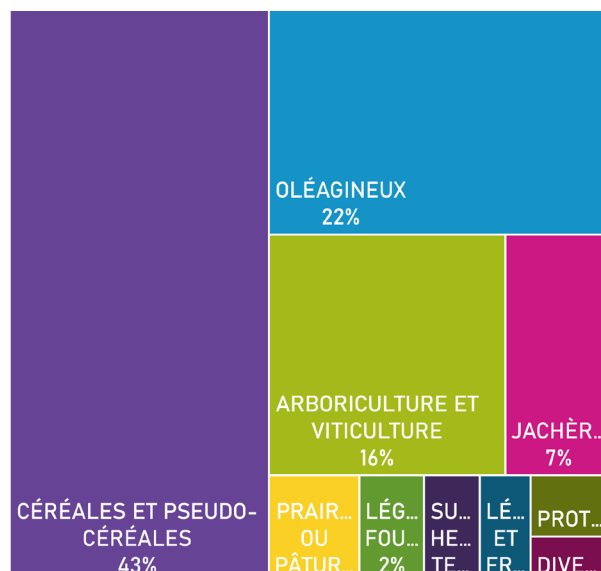
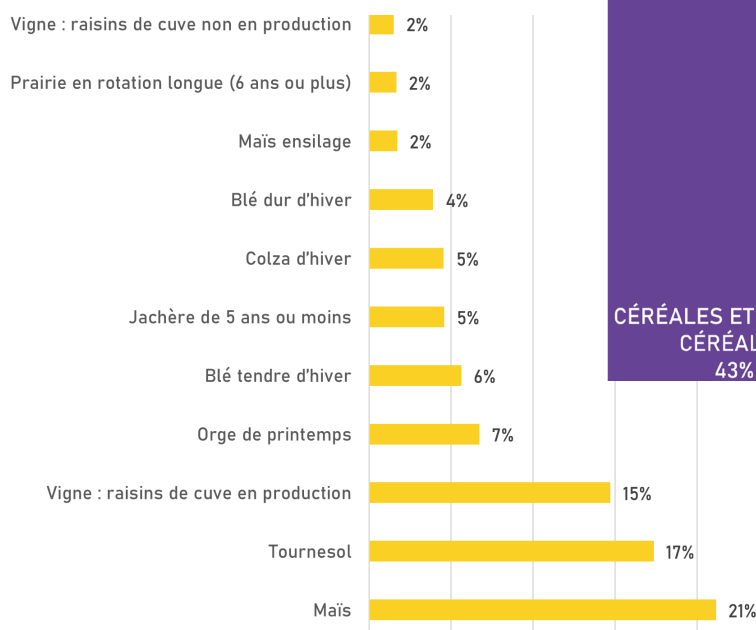
La production de Cognac étant fructueuse ces dernières années, les communes du groupement tendent vers **la monoculture**. Ceci est un risque important face aux évolutions auxquelles le territoire fait ou pourrait faire face (aléas climatiques, enjeux alimentaires, déprise économique...)

### ENJEUX

- > La viticulture comme essor
- > La diversification des cultures (alimentation et consommation d'eau)
- > L'installation des jeunes agriculteurs et la reprise des exploitations
- > Le logement saisonnier et locatif
- > Le mitage agricole

### Groupes de culture et spécification des assolements principaux en 2020

Regroupement des communes de Bois, Champagnolles et Saint-Germain-du-Seudre



Source : RPG 2020

cf. annexe n°7



## La terre, support de sylviculture

Le sud du groupement est partiellement couvert par la région forestière de **la Forêt de la Lande**. Il s'agit de la partie occidentale de la grande forêt de la Double qui s'étend vers la Dordogne. Elles constituent l'extrémité nord du massif aquitain.

**L'exploitation du pin** servait autrefois à fabriquer des échelas, des pieux pour les bouchots, des charpentes pour les mines du Nord et de l'Angleterre, des tonneaux, ... La récolte de la résine était également une activité florissante, elle servait à fabriquer des chandelles et du goudron. Cette activité s'est développée avec l'avènement de l'industrie chimique, la résine servait à fabriquer de l'essence de térébenthine et de la poix. Ces différentes activités avaient un poids important dans l'économie locale et la renommée du territoire.

Les activités d'exploitation de la forêt pour le bois d'œuvre et la récolte de résine ont presque entièrement cessé aujourd'hui. La sylviculture et l'exploitation des bois ont remplacé ces activités ancestrales. Aujourd'hui la forêt de la Double-Saintongeaise et celle de la Lande sont le bassin charentais d'approvisionnement et le lieu de transformation du pin maritime ou pin des Landes. Ces deux massifs se caractérisent également par des propriétés très morcelées et un risque incendie important.

La filière bois génère 12 000 emplois au sein du département, 90 000 m<sup>3</sup> sont récoltés annuellement, 50 % de résineux, 50 % de feuillus. Ils sont très majoritairement utilisés en tant que bois d'industrie et d'énergie. La croissance de la filière bois énergie a transformé la pratique d'exploitation du bois

et le paysage : toutes les espèces peuvent être récoltées, d'où une augmentation sensible des coupes rases.

L'exploitation du bois et la sylviculture peuvent comporter de nombreux risques en fonction du type de pratique exercée. Ces risques concernent :

- la dénaturation du paysage
- l'amoindrissement de la biodiversité

En effet, les coupes rases et forêts monospécifiques participent à la modification du paysage, c'est un risque à prendre en compte notamment au vu de la volonté de développer le tourisme vert et les sentiers de randonnée. Les sentiers sont généralement davantage valorisable si ils se trouvent dans des forêts comportant plusieurs essences.

Les forêts monospécifiques, les coupes rases et le passage d'engins au sein des zones boisées participe à la destruction de l'habitat de certaines espèces, engendrant un amoindrissement de la biodiversité et augmentant le risque d'espèces invasives.

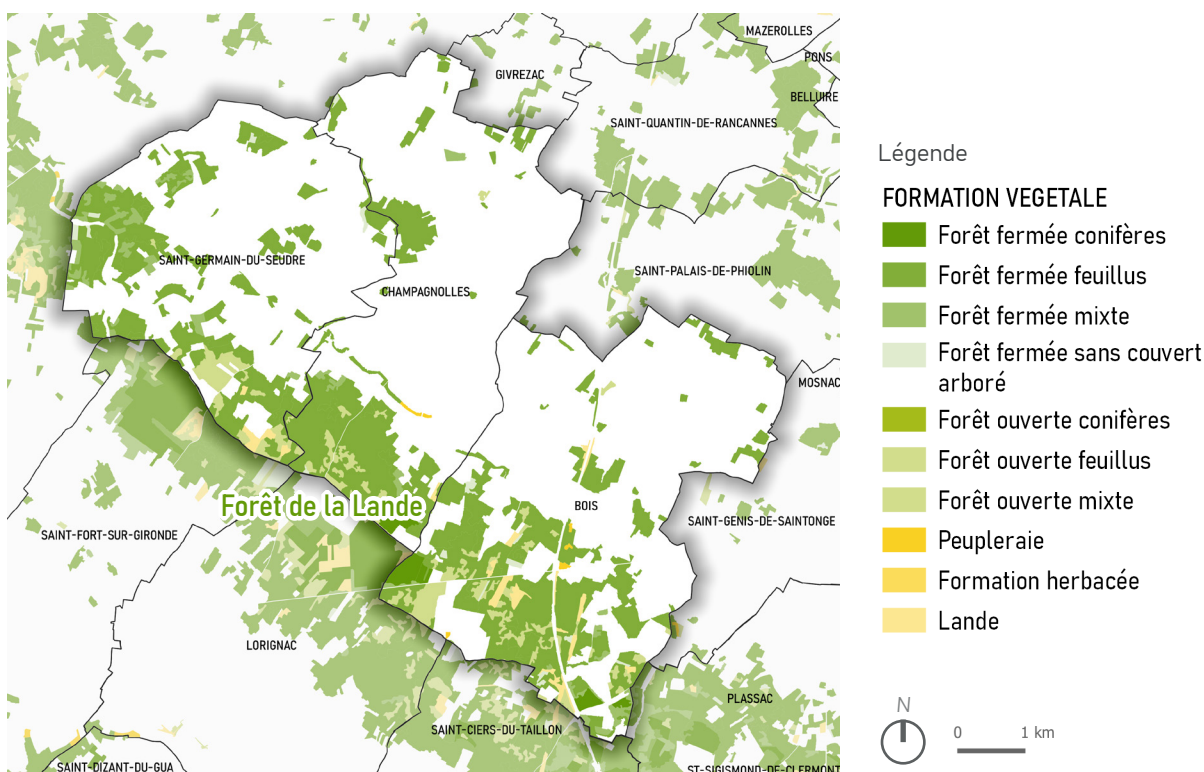
**Un autre risque induit par la forte présence de zones boisées : les feux de forêt.** Le risque de départ de feu de forêt est fortement présent sur le territoire. De nombreuses communes sont intégrées au classement Risque feux de forêt.

## ENJEUX

- Un risque feu de forêt
- La gestion et protection des espaces forestiers
- La cohabitation entre forêts, agriculture et habitation
- La filière bois

## Formation végétale

regroupement des communes de Bois, Champagnolles et Saint-Germain-du-Seudre



Source : BD Forêt

## PARTIE 1 DES ATTACHES À LA TERRE

### 1.3\_La terre, support de ruralité à protéger

## 1.3\_La terre, support de ruralité à protéger

### Un paysage agricole en évolution

D'après le Conservatoire d'Espaces Naturels de Poitou-Charentes, deux ensembles de paysages se retrouvent sur le territoire : **La forêt de la Lande et la campagne de Pont-l'Abbé Gémozac**. Ces ensembles de paysages composent et rythment le paysage.

Les vignes et les grandes cultures représentent un ensemble de paysage majoritaire sur le territoire, cependant, il connaît depuis de nombreuses années des évolutions; le développement des cultures viticoles, les parcelles de plus en plus grandes (diminution de la Surface Agricole Utile notamment), l'évolution des pratiques agricoles (nouvelles machines, agrandissement des exploitations...), le développement de l'urbanisation entraînent une disparition progressive des haies et du

bocage composant le territoire. Il faut également noter que l'agriculture participe aussi au maintien de ce paysage par son action directe à travers l'entretien des haies.

Aujourd'hui, des éléments tels que la PAC (Politique Agricole Commune) ont pour objectifs de réglementer les pratiques agricoles et de préserver les haies bocagères composant les territoires empêchant ainsi l'arrachage des haies. Dans le cadre des PLU, certaines haies ou arbres remarquables pourront être localisées sur le plan de zonage pour insister sur leur rôle majeur dans la préservation de la biodiversité par exemple.

### ENJEUX

- > Des éléments de paysage remarquables
- > Les aléas climatiques
- > Le bocage



Paysage de cultures à Saint-Germain-du-Seudre



Paysage de cultures à Bois



Paysage de cultures à Saint-Germain-du-Seudre



Paysage de cultures à Bois



Paysage de cultures à Champagnolles



Vignes à Saint-Germain-du-Seudre - septembre 2023 cf. annexe n°7

Source : Cittanova



## Un environnement riche et diversifié

L'environnement retrouvé sur le territoire est relativement varié. Certains espaces sont inventoriés au titre des ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Floristique et Faunistique), ENS (Espace Naturels Sensibles) et Natura 2000.

Différents milieux se trouvent sur le territoire de la communauté de communes, tels que les milieux cultivés qui représentent la majorité du territoire, les milieux forestiers (qui génèrent quelques emplois avec les entreprises liées à l'exploitation du bois), un réseau de haies peu dense, le bocage et les milieux humides.

Ce patrimoine naturel est aujourd'hui relativement bien préservé, toutefois dans le cadre des PLU, il sera nécessaire de continuer cette préservation et protection de l'environnement du territoire.

Ces différents milieux composent la **Trame Verte et Bleue (TVB)**, réservoirs et corridors de biodiversité qui permettent la préservation, la protection et le déplacement des espèces. Cette Trame Verte et Bleue se doit, dans le cadre des PLU, d'être localisée et identifiée à l'échelle des communes. On retrouve notamment dans les réservoirs de biodiversité les différentes **ZNIEFF** (LA Forêt de la LAnde,

etc.), les **étangs et forêts**. Les corridors de biodiversité, quant à eux, sont représentés sur le territoire par les nombreux **cours d'eau et le réseau de haies**.

**Des obstacles fragmentent** toutefois ces corridors comme le réseau routier, notamment l'autoroute et les routes nationales et départementales, et les espaces urbanisés (plus ou moins denses).

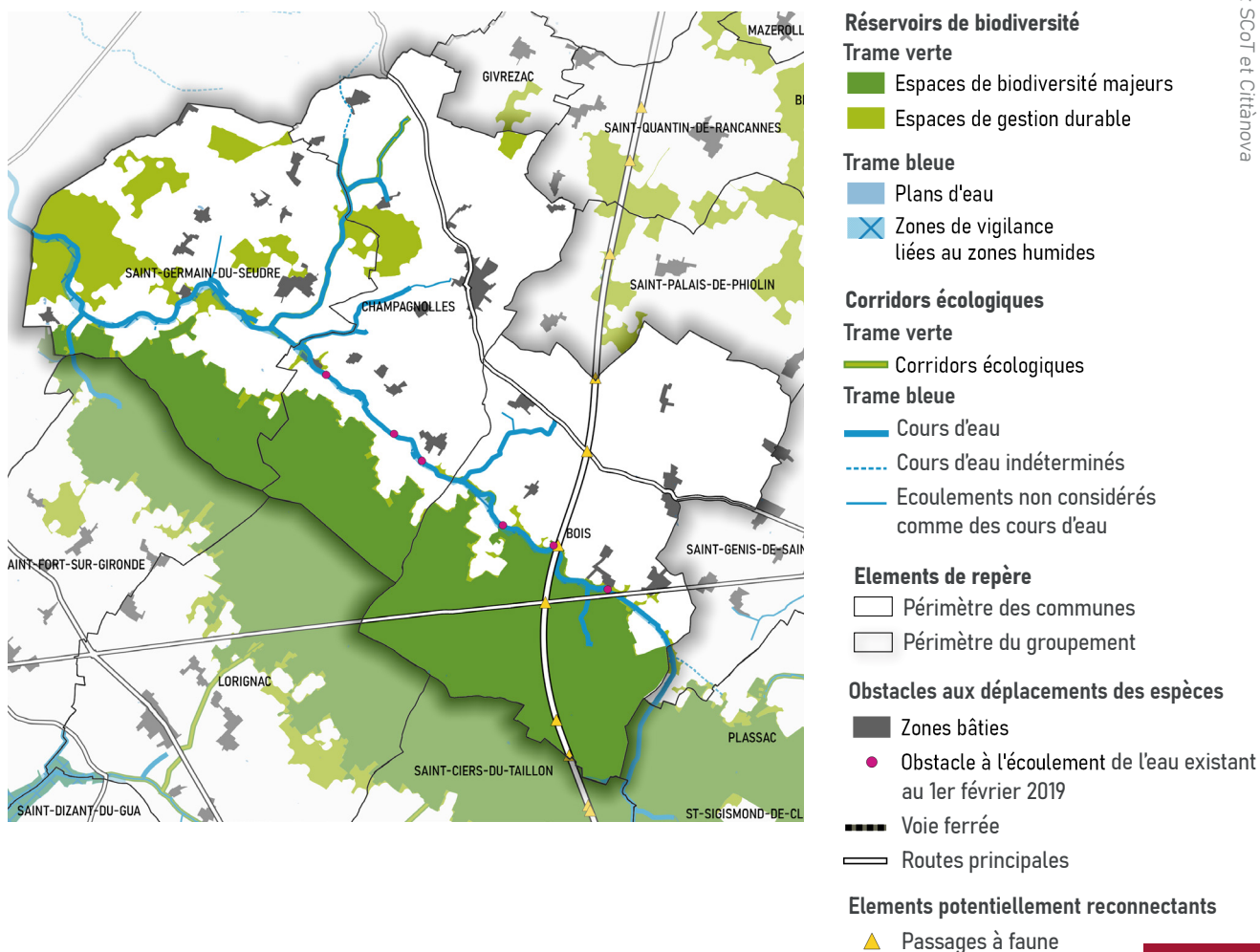
On retrouve également au sein du tissu urbain des espaces ou éléments naturels sous formes d'espaces verts de rencontre, d'éléments végétaux isolés ou encore des clôtures végétalisées. **Ces espaces participent à la qualité de cadre de vie des centre-villes/bourgs**. Toutefois, certains traitements de clôture (haies monospécifiques...) peuvent avoir des incidences sur paysage urbain et la qualité des espaces publics, ainsi, dans le cadre des PLU, ces aspects pourront être réglementés.

## ENJEUX

- La Trame Verte et Bleue
- Un patrimoine naturel à mettre en valeur
- La qualité des espaces urbanisés

## Trame verte et bleue

regroupement des communes de Bois, Champagnolles et Saint-Germain-du-Seudre



Source : SCOT et Cittanova

cf. annexe n°13



## PARTIE 1 DES ATTACHES À LA TERRE

### 1.3\_La terre, support de ruralité à protéger

#### Un riche patrimoine bâti

La communauté de communes est caractérisée d'une part par de nombreux espaces naturels mais également par un riche patrimoine bâti identitaire en partie protégé avec notamment de **nombreux bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques**. A noter qu'il existe aujourd'hui la possibilité de modifier le périmètre de protection (PDA) en accord avec l'ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Le bâti inscrit ou classé au titre des Monuments Historiques ne compose pas à lui tout seul le patrimoine bâti du territoire. En effet, on retrouve dans les centre-villes/bourgs des **constructions caractéristiques avec différentes architectures** participant également à la qualité des espaces urbains. Toutefois, ce patrimoine n'est aujourd'hui pas ou peu mis en valeur. Également caractéristique du territoire, le nombre important de petit patrimoine (croix, fontaines, puits, lavoirs, etc.)

Le patrimoine bâti de la communauté de communes comporte également **les vestiges des différentes activités passées et/ou actuelles** : anciens moulins à vent et à eau, lavoirs... Une grande partie restent aujourd'hui encore délaissés : anciennes gares, domaines, ancienne ligne de chemin de fer... Ces éléments délaissés composent parfois les centre-villes/bourgs et participent à la vacance mentionnée précédemment.

Le patrimoine et les anciennes bâtisses appartenant à des particuliers peuvent aussi faire **l'objet de réhabilitations** avec l'utilisation de nouveaux matériaux, l'intégration des énergies renouvelables, etc. Ces interventions sur l'existant peuvent avoir des incidences sur le paysage urbain, ainsi dans le cadre du PLU, ces aspects pourront faire l'objet d'une réglementation spécifique.

#### ENJEUX

- Le petit patrimoine à protéger et recenser
- Les bâtiments classés ou inscrits aux MH

Source : Cittanova



Petit patrimoine à Bois



Petit patrimoine à Champagnolles



Petit patrimoine à Saint-Germain-du-Seudre

## 1.4\_La terre, une ressource à ménager

### Le développement des énergies renouvelables sur le territoire

L'utilisation et l'intégration des énergies renouvelables sont des problématiques à prendre en compte dans les documents d'urbanisme d'aujourd'hui. Plusieurs types de dispositifs existent comme les panneaux photovoltaïques, la géothermie, la méthanisation, etc.

La communauté de communes, de par sa localisation et la forte activité agricole, présente **des potentiels intéressants en termes d'énergies renouvelables**.

Sur le groupement, cela se caractérise par :

- Bois : un projet de géothermie, un projet privé d'agrivoltaïsme sur 3Ha
- Saint-Germain-du-Seudre : un projet de chaudière bois
- Champagnolles : un projet de photovoltaïque en toiture sur le groupe scolaire pour l'instant rejeté par

les Architectes des Monuments de France

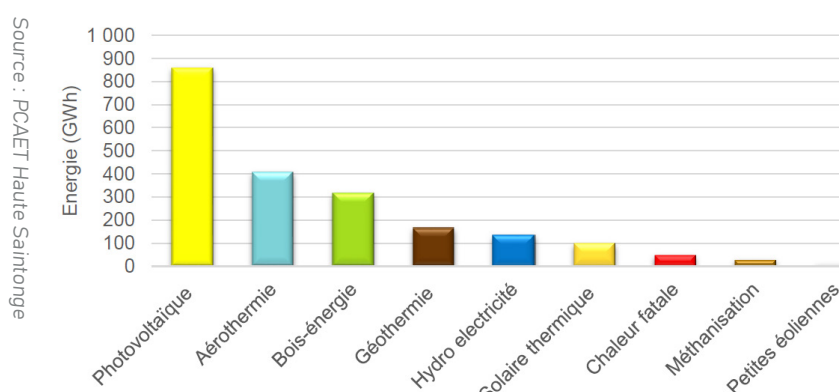
**Le photovoltaïque, le bois énergie, la géothermie, ou encore l'hydroélectricité** présentent un potentiel de développement. Un des enjeux pour le territoire sera alors de diversifier l'offre d'installations de production d'énergies renouvelables dans la mesure où les contraintes locales le permettent.

Enfin, la présence de boisements et forêts représentent une ressource non négligeable pour le **bois-énergie** mais peu valorisée sur le territoire.

#### ENJEUX

- Le photovoltaïque / L'agri-voltaïque
- Les réseaux de chaleur et chaudières bois existants
- Le développement d'autres types d'énergie (géothermie, biomasse)

Potentiel de production d'énergie renouvelable par filière sur le territoire de la Haute-Saintonge



### Des ressources naturelles à préserver

La terre est source d'énergies renouvelables mais aussi naturelles indispensables à l'Homme telles que l'eau potable.

De manière générale, **les ressources en eau potable sont quantitativement et qualitativement** satisfaisantes à l'échelle du groupement. Également, il ressort des différents diagnostics de conformité que les rejets provenant des nombreuses stations de traitement des eaux usées sont conformes aux exigences réglementaires.

Toutefois, du fait du bâti dispersé évoqué précédemment, de nombreux secteurs bâtis ne sont pas desservis par l'assainissement collectif entraînant un nombre conséquent de dispositifs d'assainissement individuel, dont plusieurs présentent un taux de conformité faible. **La question de l'assainissement et des capacités des stations de traitement et réseaux** seront à prendre en compte dans le cadre des PLU, notamment dans les futurs zones à urbaniser.

**Au niveau des déchets, la compétence appartient à la communauté de communes.** A son échelle, le volume d'ordures ménagères a diminué entre 2010 et 2020.

#### ENJEUX

- L'assainissement
- Les capacités des stations de traitement
- La disponibilité de la ressource en eau



Commune de Champagnolles

cf. annexe n°14

## Partie 1\_Conclusion : Les enjeux

### 1.1\_La terre, déterminant naturel des choix d'implantation humaine

#### Un relief doux et vallonné

- › Des paysages à protéger

#### Un réseau hydrographique dense

- › Des objectifs de qualité des masses d'eau à respecter
- › Des zones humides pré-localisées
- › Un risque remontée de nappes

#### Un relief influençant les implantations historiques

- › Des formes urbaines identitaires
- › Une densité de centre bourg
- › Une vacance comme potentiel
- › Des villages rues

#### Les centre-bourgs autour d'un nœud

#### Une géologie lisible sur les façades

- › Un patrimoine architectural
- › Un aléa retrait et gonflement des argiles

### 1.2\_La terre, génératrice de paysages multiples et d'activités liées

#### La terre, support d'une agriculture forte

- › La viticulture comme essor
- › La diversification des cultures (alimentation et consommation d'eau)
- › L'installation des jeunes agriculteurs et la reprise des exploitations
- › Le logement saisonnier et locatif

- › Le mitage agricole

#### La terre, support de sylviculture

- › Un risque feu de forêt
- › La gestion et protection des espaces forestiers
- › La cohabitation entre forêts, agriculture et habitation
- › La filière bois

### 1.3\_La terre, support de ruralité à protéger

#### Un paysage agricole en évolution

- › Des éléments de paysage remarquables
- › Les aléas climatiques
- › Le bocage

#### Un environnement riche et diversifié

- › La Trame Verte et Bleue
- › Un patrimoine naturel à mettre en valeur
- › La qualité des espaces urbanisés

#### Un riche patrimoine bâti

- › Le petit patrimoine à protéger et recenser
- › Les bâtiments classés ou inscrits aux MH

### 1.4\_La terre, une ressource à ménager

#### Le développement des énergies renouvelables sur le territoire

- › Le photovoltaïque / L'agri-voltaïque
- › Les réseaux de chaleur et chaudières bois existants
- › Le développement d'autre types d'énergie(géothermie, biomasse)

#### Des ressources naturelles à préserver

- › L'assainissement
- › Les capacités des stations de traitement
- › La disponibilité de la ressource en eau



## Partie 2 : Un territoire polarisé

La seconde partie s'attachera davantage aux interactions entre les communes du groupement, et l'extérieur. En effet, même si le territoire est intimement lié au socle naturel, il est influencé dans son fonctionnement quotidien par les territoires voisins.

Les dynamiques économiques et démographiques en témoignent.



Commune de Champagnolles



## 2.1\_Une position géographique stratégique

### Une attractivité liée à la proximité des métropoles

Les communes du groupement sont **placées de manière stratégique, à proximité de l'autoroute A10 et des départementales**. En effet, les communes se situent sur l'axe Bordeaux-Royan. La proximité de Saintes, Gémovac, Royan, Blaye, Pons et Bordeaux impacte donc le fonctionnement du territoire, ce sont des communes qui sont toutes des centres d'emplois, d'équipements, de services, et qui jouent un rôle dans le fonctionnement du territoire. Cette influence se matérialise tant dans les déplacements quotidiens des habitants vers l'intercommunalité, que dans l'attractivité de ce territoire rural, qui reste à proximité de la métropole Bordelaise.

En effet, **l'accessibilité et la disponibilité du foncier rivalise avec celles des communes plus proches des grandes centralités**. En parallèle de cet aspect pratique, le côté rural, calme, tranquille et nature du cadre de vie qu'offrent les communes les rend d'autant plus attractives.

#### ENJEUX

- Des communes dont l'attractivité augmente

### Un réseau routier dense permettant la circulation vers et depuis le territoire

Le territoire est composé d'un maillage routier organisé autour d'axes d'importance variée qui permettent de relier rapidement la communauté de communes aux pôles urbains alentours.

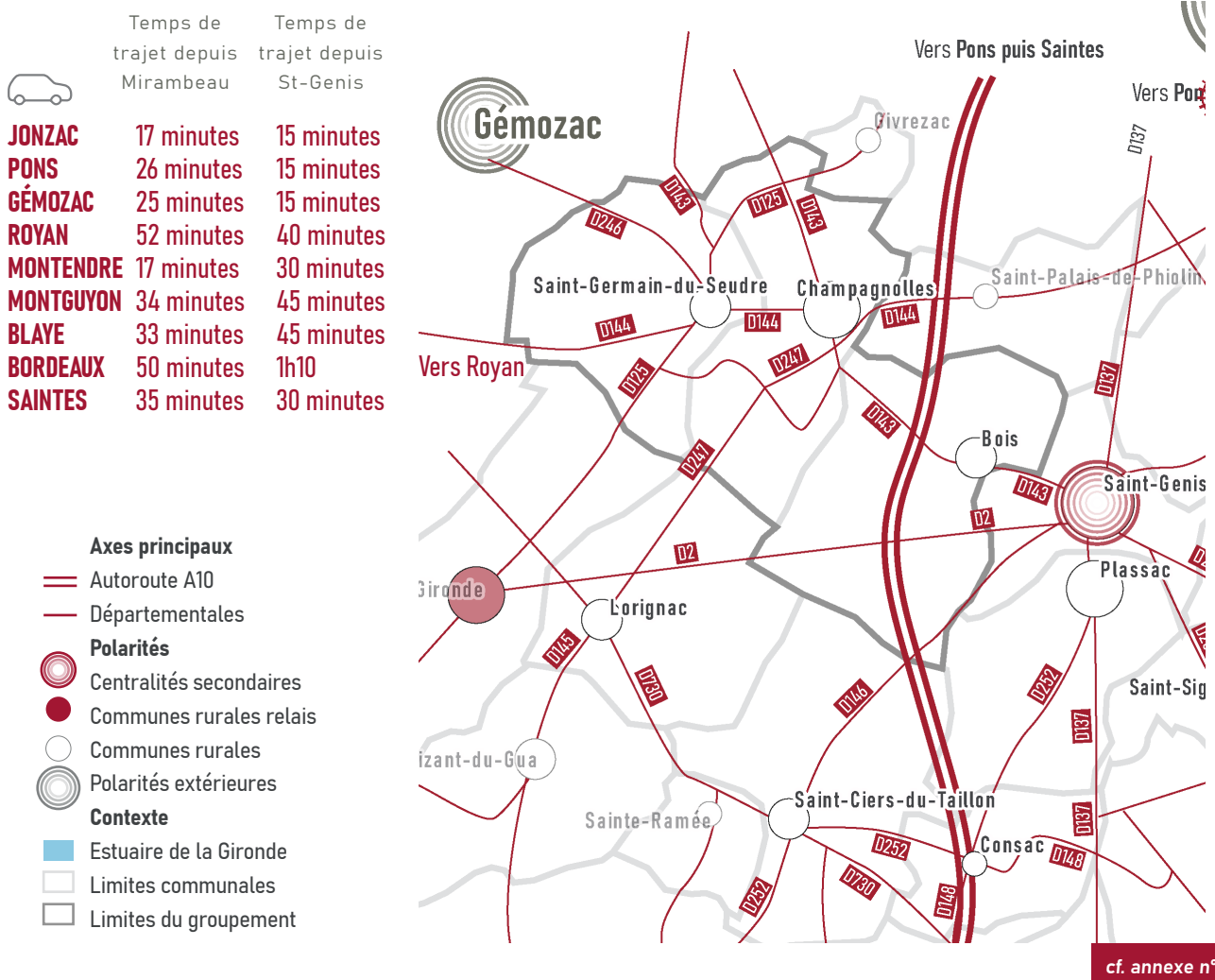
On retrouve parmi ceux-ci au plus proche des communes du groupement **de nombreuses routes départementales la proximité de l'autoroute et les chemins communaux**.

Ce réseau viaire génère des **risques et des nuisances à prendre en compte** dans le cadre du PLU, tels que le fort trafic routier notamment de poids lourds ayant des incidences sur la qualité de l'air et entraînant des nuisances sonores lors de la traversée des centre-villes/bourgs et l'existence d'un **risque Transport de Matières Dangereuses**.

#### ENJEUX

- Les traversées de bourgs dangereuses
- Le risque de Transport de Matière Dangereuses
- Des départementales impactant les secteurs de projet

#### Réseau viaire du groupement



## 2.2\_Des dynamiques territoriales influencées

### Un territoire polarisé

L'étude du fonctionnement des communes montre que le territoire s'organise avec l'influence de pôles internes et externes, notamment en termes de bassins de vie et de bassins d'emplois.

Lors de l'étude de mise en oeuvre du SCoT, les élus de l'espace de vie de Mirambeau / Saint-Genis-de-Saintonge ont dessiné leurs trajets quotidiens pour accéder aux différents services et équipements sur plusieurs cartes ici superposées.

Globalement, le travail de cartographie fait ressortir l'importance des communes qui entourent l'espace de vie : **Royan, Gémozac, Pons, Jonzac**. En effet, **St-Genis-de-Saintonge** et **Mirambeau** ressortent comme étant des pôles de services et d'équipements de proximité cependant leurs aires d'influence ne s'étendent pas à toutes les communes de l'espace de vie. Certaines, selon leur position géographique et la structure du tracé viaire, sont davantage connectés aux communes qui entourent l'espace de vie.

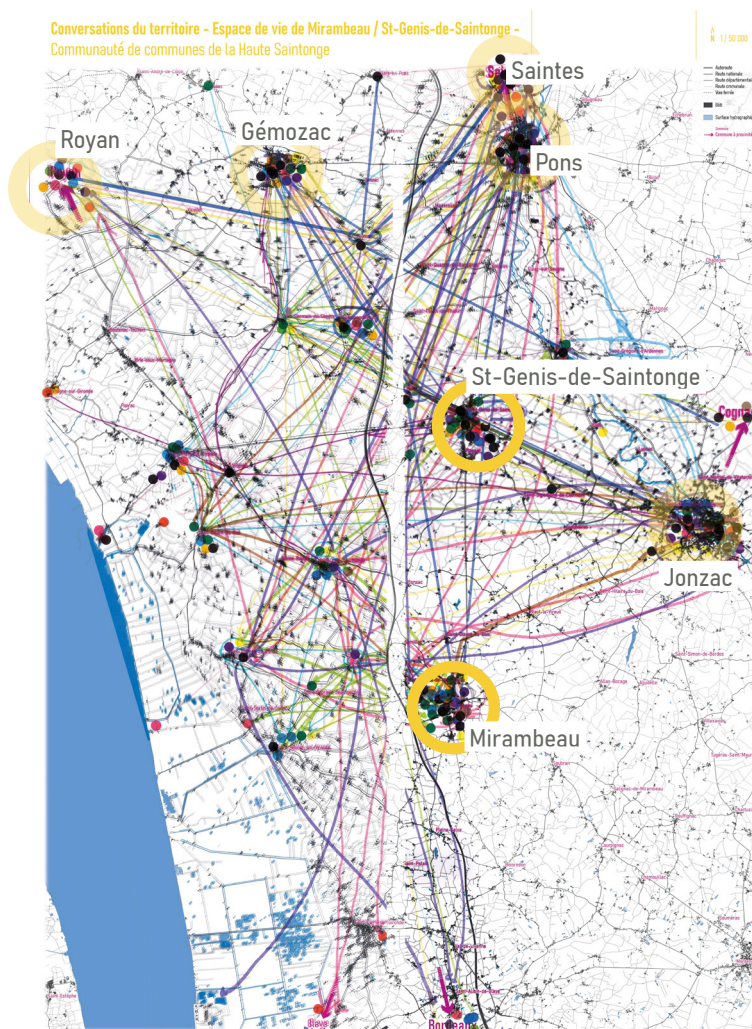
**St-Fort-sur-Gironde** et **St-Bonnet-sur-Gironde**, identifiées dans le SCoT comme communes rurales relais ont une influence très localisées sur les communes alentour.

L'étude du nombre d'emplois et de sa répartition indique une légère augmentation du nombre d'emplois sur le territoire depuis les années 2010. Également, leur répartition est fortement influencée par la proximité des axes principaux de circulation.

En termes de modes de déplacements, la **prédominance de la voiture individuelle** dans les déplacements est à noter. Effectivement, plus de 87% des actifs occupés de 15 ans ou plus utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail en 2020. La faible utilisation des transports en commun s'explique toutefois par le caractère rural de la communauté de communes (offre relativement faible en alternatives à la voiture individuelle).

#### ENJEUX

- > Prédominance de la voiture individuelle
- > Des liens avec les communes extérieures au groupement
- > L'emploi qui augmente mais un phénomène de «ville dortoir»



## Un développement des communications numériques

Les **communications numériques** représentent aujourd'hui un critère de choix dans l'implantation des entreprises, mais aussi de la population. Sur le département de la Charente Maritime, il existe un SDTAN (Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique) organisant le développement du numérique depuis 2013. Ainsi, certains centre-villes/bourgs de la communauté de communes sont en partis desservis par le Très Haut Débit (THD) et/ou par la fibre optique. On note tout de même d'importantes disparités dans l'accès au haut débit et à la fibre ce qui peut influencer les potentiels nouveaux arrivants.

A cela vient s'ajouter la problématique des **zones blanches où la téléphonie mobile ne fonctionne pas**, ce qui est notamment handicapant pour développer le télétravail sur le territoire.

### ENJEUX

- Le déploiement de la fibre en cours
- Les nouvelles formes de travail nécessitant des espaces adaptés
- Les zones blanches de téléphonie mobile

## Des dynamiques résidentielles également liées aux infrastructures routières

Trois périodes peuvent être distinguées :

### Une perte d'attractivité des années 1970 aux années 1990 : une population rurale qui part s'installer dans les villes

L'exode rural, qui débute avec l'avènement de l'ère industrielle et qui s'étend jusqu'aux années 1970, est observable à l'échelle du groupement. La population est en effet décroissante entre 1968 et 1990, notamment du fait d'une combinaison de soldes migratoires et naturels négatifs jusqu'aux années 1980.

La population de ces terres rurales, suite à une déprise agricole et un changement de mentalité cherchant de meilleures conditions de vie dans les villes, préfère aller s'installer dans les plus grosses communes. Au niveau du groupement, cela se ressent par une chute démographique globale, visible sur l'ensemble des communes, à l'exception de Saint-Grégoire-d'Ardennes qui a stabilisé sa population à cette période.

### Un regain d'attractivité sur un territoire vieillissant : une croissance démographique portée par le solde migratoire à partir des années 1980

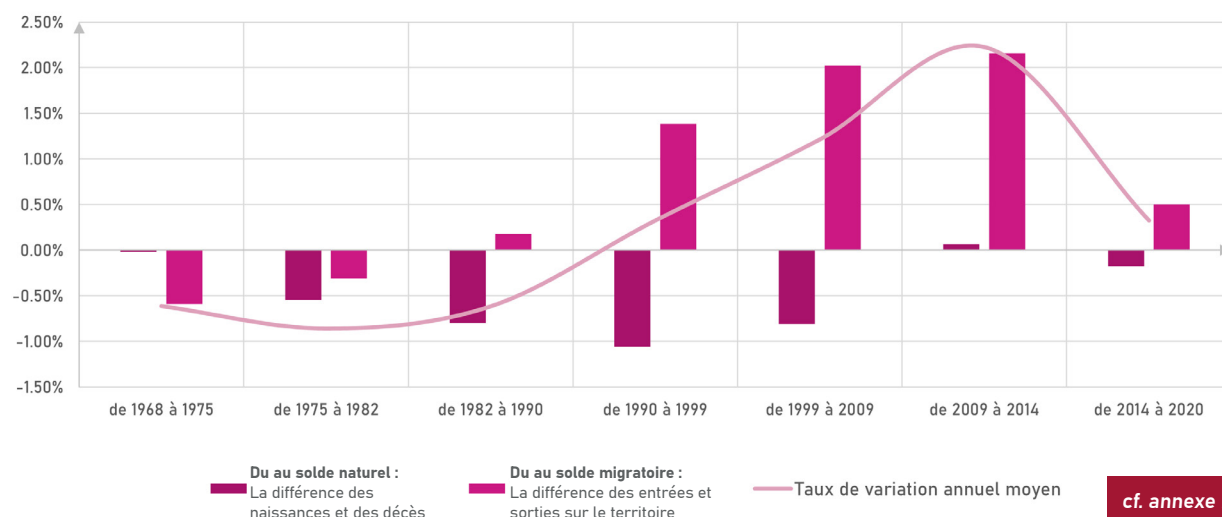
Avec l'arrivée de l'autoroute A10 et d'un maillage routier plus performant, les territoires ruraux retrouvent une certaine attractivité. Le solde migratoire devient positif à partir du début des années 1980, le territoire accueille donc de nouveaux habitants.

Toutefois, la population du territoire reste vieillissante, le solde naturel reste négatif traduisant un plus grand nombre de décès que de naissances.

A partir des années 1990, la population globale du groupement de communes augmente, avec l'arrivée d'habitants en provenance de territoires plus urbains. Cela s'explique notamment par des migrations résidentielles ciblant du foncier plus accessible dans les communes rurales, ainsi que des zones pavillonnaires plus écartées des bassins d'emplois dans les communes rurales alentour. Celles-ci gagnent une attractivité nouvelle grâce au développement des réseaux de transport.

## Indicateurs démographiques et historiques, de 1968 à 2020

Regroupement des communes de Bois, Champagnolles et Saint-Germain-du-Seudre



cf. annexe n°2 et 5

Cette période de forte croissance démographique se prolonge jusqu'au milieu des années 2010.

### Un ralentissement de la croissance démographique au milieu des années 2010

A partir du milieu des années 2010, on observe un ralentissement de la croissance démographique. Le solde naturel est négatif et le solde migratoire reste toujours positif, mais dans des proportions moins importantes que lors des périodes précédentes du fait de la décroissance démographique que connaissent les communes de Bois et Saint-Germain-du-Seudre.

La décroissance démographique s'explique également par des évolutions opérées dans la structure de la population depuis les dernières décennies. La diminution de la taille des ménages est un de ces phénomènes qui influencent la structure de la population et est liée à différentes évolutions démographiques et sociétales tels que le vieillissement de la population, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, etc.

Entre 1968 et 2020, le nombre de personnes par ménage est passé de 3.03 personnes/foyer à **2.26 personnes/foyer** à l'échelle du groupement de communes. Ce phénomène de diminution de la taille des ménages est également observé sur d'autres intercommunalités et à l'échelle départementale (passage de 3 à 2,03). Cette diminution de la taille des ménages s'illustre dans la composition des ménages. En effet, entre 2009 et 2014, les petits ménages (une seule personne, les couples sans enfant ou encore

les familles monoparentales) ont vu leur part augmenter. Tandis que la part des couples avec enfant(s) a légèrement diminué.

De plus, lors de ces dernières décennies, de nouveaux logements ont été créés à travers des programmes spécifiques (Habiter Mieux, OPAH, etc.) dans des secteurs de renouvellement au sein des centres anciens qui contribuent à la qualité des espaces urbanisés. Enfin, de nouveaux matériaux et formes architecturales sont apparus (toit-terrasses, bois...) favorables parfois à l'amélioration des performances énergétiques. Ces nouveaux éléments sont à prendre en compte dans le cadre du PLU pour la bonne intégration des nouvelles constructions ou des opérations de réhabilitation/réaménagement.

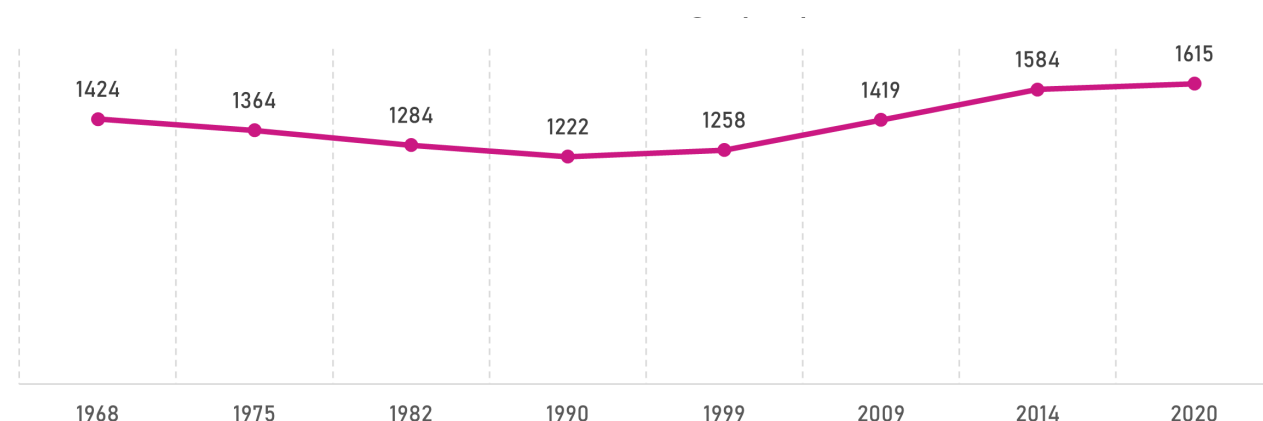
**Sur le groupement, la grande majorité de cette la consommation d'espace est liée à l'habitat (56%).** Le second poste de consommation d'espaces est issu de l'activité économique (24%), viennent ensuite les carrières (9%) et l'activité agricole (7%). Cette consommation d'espace peut permettre le développement des connexions et de répondre aux besoins des entreprises et de la population. Toutefois, elle s'est faite au détriment de la réappropriation du bâti avec l'augmentation de la vacance.

### ENJEUX

- > Des communes au cadre de vie attractif
- > Une population vieillissante
- > Une démographie stable
- > Une réduction du nombre de personnes par ménage
- > Une consommation d'espace liée au logement

### Evolution démographique, de 1968 à 2020

regroupement des communes de Bois, Champagnolles et Saint-Germain-du-Seudre



Source : INSEE 2020



## Partie 2\_Conclusion : Les enjeux

### 2.1\_Une position géographique stratégique

#### Une attractivité liée à la proximité des métropoles

- › Des communes dont l'attractivité augmente

#### Un réseau routier dense permettant la circulation vers et depuis le territoire

- › Les traversées de bourgs dangereuses
- › Le risque de Transport de Matière Dangereuses
- › Des départementales impactant les secteurs de projet

### 2.2\_Des dynamiques territoriales influencées

#### Un territoire polarisé

- › Prédominance de la voiture individuelle
- › Des liens avec les communes extérieures au groupement
- › L'emploi qui augmente mais un phénomène de «ville dortoir»

#### Un développement des communications numériques

- › Le déploiement de la fibre en cours
- › Les nouvelles formes de travail nécessitant des espaces adaptés
- › Les zones blanches de téléphonie mobile

#### Des dynamiques résidentielles également liées aux infrastructures routières

- › Des communes au cadre de vie attractif
- › Une population vieillissante
- › Une démographie stable
- › Une réduction du nombre de personnes par ménage
- › Une consommation d'espace liée au logement

## Partie 3 : Un territoire de proximités

Les communes se sont construites avec de fortes attaches locales et des dynamiques supra-territoriales importantes. Toutefois, elles s'affichent comme un territoire à part entière ayant une organisation interne multipolaire en termes de logements, d'équipements, etc.

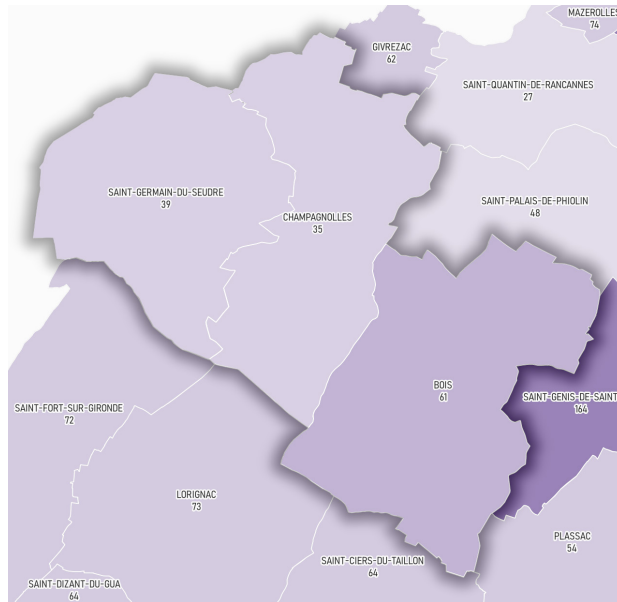


Commune de Champagnolles

## 3.1\_Une organisation centralisée

### Indice de concentration d'emplois par commune en 2020

regroupement des communes de Bois, Champagnolles et Saint-Germain-du-Seudre



### Une répartition de la population et des emplois lisible

Source : INSEE

Le groupement s'organise, comme vu précédemment, autour d'un bassin de vie et d'emplois (interne ou externe au territoire) ce qui influence son organisation interne. La répartition de la population et des emplois en témoignent.

L'étude de la répartition de la population illustre bien la ruralité du territoire. **En effet, Les communes du groupement ont en moyenne une population de 500 habitants.**

En termes de nombre d'emplois, celui-ci a augmenté entre 2009 et 2020, passant de 260 emplois à 290 emplois. La commune de Bois concentre la moitié des emplois du fait de la présence du lycée agricole sur son territoire.

Ainsi, des polarités se dessinent sur le territoire. Ces polarités concentrent, en plus de la population et des emplois, la majorité des équipements et services.

### ENJEUX

- Un territoire polarisé en terme de répartition de la population et d'emplois
- Peu d'emplois sur le territoire

#### Légende

#### INDICE DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI EN 2020

- Moins de 50
- Entre 50 et 75
- Entre 75 et 100
- Entre 100 et 125
- Entre 125 et 150

### Une répartition des équipements et des commerces complémentaires

Plusieurs niveaux se distinguent dans les polarités du territoire. La répartition des équipements (sportifs, services, commerces, artisans, etc.) vient illustrer cette armature avec :

- **La commune de Bois** sur laquelle se trouve le «Lycée d'Enseignement Agricole Privé La Salle Saint-Antoine, l'école maternelle et le périscolaire SIVU «Les ptits Loups»
- **La commune de Champagnolles** accueille les classes de CP-CE1-CE2 et un cabinet avec 4 infirmiers
- **La commune de Saint-Germain-du-Seudre** accueille une école primaire en RPI avec Bois et Champagnolles

Aucune structure d'enseignement supérieur n'est recensé sur le groupement de communes, ni de lycée.

En termes de commerces, le territoire est doté sur la commune de Champagnolles **d'un commerce Vival multi service très important pour la commune.**

### ENJEUX

- Un territoire polarisé en terme de répartition des services et équipements
- Des communes rurales solidaires qui tiennent à leurs équipements scolaires
- Peu de commerces de proximité



## L'existence d'un tissu local de proximité

L'organisation multipolaire du territoire est lisible dans la répartition de la population, des emplois, des équipements et services. Toutefois, ces répartitions sont complétées à l'échelle communale avec un tissu local de proximité.

En effet, les activités artisanales sont également très présentes sur le territoire, elles génèrent des emplois et sont implantées au sein des espaces urbanisés mais également en dehors. Dans le cadre des PLU, la question de l'installation ou du développement des activités devra être abordée en termes d'incidences paysagères, de potentiels nuisances et de consommation d'espaces. En effet, les activités artisanales implantées dans les centres favorisent la mixité des usages mais peuvent parfois générer des nuisances (bruit, etc.).

Également, il existe des circuits alternatifs à l'offre commerciale traditionnelle avec des marchés qui participent à l'animation des centralités et complètent l'offre sédentaire, des commerces ambulants ou encore des exploitations agricoles effectuant de la vente directe.

Le tissu associatif et culturel est lui aussi présent sur les communes et permet de dynamiser les centre-bourgs.

## ENJEUX

► Un tissu local de proximité qui crée du lien social et entre les communes



Commune de Champagnolles



Commune de Saint-Germain-du-Seudre



Commune de Bois

cf. annexe n°8

## 3.2\_Une polarisation appuyée par l'offre de logements

### Une répartition des logements en lien avec l'armature territoriale

La répartition des logements est en relative adéquation avec la répartition de la population ou des emplois. En effet, les communes les plus peuplées sont celles qui ont le parc de logements le plus important. Ainsi, les deux communes les plus importantes regroupent plus de la moitié des logements.

Le parc de logements du territoire est relativement **peu diversifié en termes de typologie et de statut d'occupation**.

Effectivement, une large majorité de maisons individuelles (98%), de 5 pièces ou plus (48%) composent le parc de logements. De plus, le parc de résidences principales est majoritairement occupé par des propriétaires (82%). Ces différents éléments peuvent influencer les parcours résidentiels sur le territoire (prédominance des maisons individuelles, des petits logements et proportion importante de propriétaires).

L'étude des prix net vendeur des logements vendu entre 2018 et 2022 démontre que **les logements vendus dans les plus petites communes (Saint-Germain-du-Seudre par exemple) sont vendu plus chers que dans les communes plus grandes (Champagnolles ou Bois)**. Cela est notamment lié au fait que les logements de petites communes sont bien souvent plus grands que les logements des communes plus urbaines, ils sont également plus souvent des maisons individuelles et bénéficient en outre d'un terrain, ce qui n'est pas toujours le cas dans les plus grandes communes.

Il n'y a pas de Logements Locatifs Sociaux (LLS) sur les communes du groupement.

#### ENJEUX

- Un parc de logement peu diversifié
- Un parc de logement en adéquation avec l'armature territoriale
- Un immobilier plus accessible dans les communes plus urbaines

### Un parc de logement et de services non adaptés aux besoins des populations locales

**La répartition des différentes structures d'accueil spécialisées vient également conforter la multipolarisation de la communauté de communes.**

En effet, dans le domaine de la santé, on trouve un cabinet de soins sur la commune de Champagnolles avec 4 infirmiers. C'est le seul équipement de santé présent sur le groupement.

Le territoire est finalement peu doté en équipements médicalisés pour les personnes âgées, et l'offre de santé reste globalement limitée; **les habitants et élus déplorent notamment le peu de médecins généralistes et spécialistes sur le territoire, et la difficulté de l'accès aux soins liée aux problèmes de mobilité.**

Concernant l'offre pour la petite enfance, **il a un manque de structures d'accueil, qui se retrouve également pour les jeunes en accueil de loisirs, animation et lieux de rencontre.**

L'espace de vie de détient **un parc de logement plutôt anciens**, ce qui implique un confort de vie pas toujours respecté. La répartition de l'ancienneté des dates de construction des résidences principale est similaire à celle de la CDCHS. 42% des logements ont été construits

avant 1919. **Des logements qui restent confrontés à des problématiques d'isolation thermique, et globalement d'un état pas toujours viable.**

La question des étiquettes DPE est en transition, puisque la nouvelle loi Climat Résilience prévoit de réglementer la location et la vente des logements dont les DPE sont insuffisant, et dont le calcul est maintenant effectué sur de nouvelles bases impliquant notamment les émissions de gaz à effet de serre. En 2019, selon les anciens DPE, 38% des résidences principales de la CDCHS sont classées en DPE E, F ou G, ce qui correspond actuellement à des passoires thermiques.

**La question de la vacance est également en lien avec cet enjeu de rénovation de l'existant.**

#### ENJEUX

- La désertification médicale
- Les difficultés d'accès aux soins
- Un manque de structures d'accueil et de logements adaptés (personnes âgées, personnes porteuses de handicaps, jeunes...)
- Un parc de logement vieillissant et peu résilient

### 3.3\_Une proximité renforcée par les liaisons entre les communes



Abri Bus à Bois

#### Des dispositifs développés pour relier les communes de l'intercommunalité

La mobilité de la population et plus particulièrement des étudiants et des personnes âgées est un enjeu fort des communes du groupement. En effet, s'il existe **une liaison ferroviaire** de TER vers Saintes et Bordeaux, les fréquences de passage ne répondent pas aux besoins des populations locales. Un **RezoPouce** a été tenté autour des années 2020 pour le covoiturage, mais cela n'a pas fonctionné. Il existe également un réseau de **Transport à la Demande** sur le secteur qui fonctionne très bien notamment sur la commune de Bois.

Concernant **le transport scolaire**, celui-ci est géré par la région. Certaines communes disposent également d'**aires de covoiturage**.

#### ENJEUX

- Des alternatives à la voiture individuelle difficiles à mettre en place

#### Un tourisme émergent

La proximité et les liens entre les communes sont renforcés d'une part par les dispositifs mis en place pour se déplacer au sein et depuis la communauté de communes, d'autre part, par les espaces naturels qui composent le territoire et les cheminements doux qui les traversent. En effet, plusieurs itinéraires sont présents le territoire, recensés en partie dans le **Schéma Départemental Vélo Routes, Voies Vertes et Randonnées**, à destination des piétons mais également des cyclistes avec la présence de voie verte ou de véloroute.

Ce réseau de cheminements doux participent, entre autres, à **l'activité touristique du territoire**. Le patrimoine bâti (églises, stèle à Saint-Germain-du-Seudre, Ponts, châteaux et domaines à Bois et vélodrome enherbé à Champagnolles) et naturel (forêt de la lande)

Une **mise en avant du patrimoine local** a été amorcée par la CDCHS et pourrait se poursuivre : les voies de randonnées, voies vertes et manifestations locales pourraient être mieux mises en valeur.

Sur les communes du groupement, le tourisme a une place très faible dans l'économie locale. Il pourrait pourtant se développer, à l'image des communes voisines de Jonzac avec son tourisme thermal.

Le développement du tourisme est de la compétence de la communauté de communes. **Le développement des voies douces (tourisme, sport, création de lien) à travers le plan vélo communautaire est en cours et pourrait permettre de relier les villages entre-eux.**

Afin d'accueillir les touristes de passage sur le territoire, de nombreuses structures d'hébergement existe, ciblée principalement sur les gîtes ruraux et chambres d'hôtes.

**Les hébergements insolites, les gîtes ruraux, l'auberge gastronomique sur la commune de Saint-Germain-du-Seudre, les chambres d'hôtes et la proximité du**

**thermalisme de Jonzac** peuvent permettre d'accueillir les touristes sur le groupement.

A l'échelle du groupement, les résidences secondaires représentent 12% du parc de logement. Ces dernières ont vu leur nombre augmenter fortement entre 1999 et 2009 (+79). Les résidences secondaires sont présentes en plus grande proportion sur le groupement qu'à l'échelle de la CDCHS : 12% contre 10%.

#### ENJEUX

- Une volonté de développement du tourisme
- Des études en cours pour le développement des cheminements doux
- Des résidences secondaires en augmentation



Vélodrome à Champagnolles

cf. annexe n°5 et 10



## Partie 3\_Conclusion : Les enjeux

### 3.1\_Une organisation centralisée

#### Une répartition des équipements et des commerces complémentaires

- › Un territoire polarisé en terme de répartition des services et équipements
- › Des communes rurales solidaires qui tiennent à leurs équipements scolaires
- › Peu de commerces de proximité

#### Une répartition de la population et des emplois lisible

- › Un territoire polarisé en terme de répartition de la population et d'emplois
- › Peu d'emplois sur le territoire

#### L'existence d'un tissu local de proximité

- › Un tissu local de proximité qui crée du lien social et entre les communes

### 3.2\_Une polarisation appuyée par l'offre de logements

#### Une répartition des logements en lien avec l'armature territoriale

- › Un parc de logement peu diversifié
- › Un parc de logement en adéquation avec l'armature territoriale
- › Un immobilier plus accessible dans les communes plus urbaines

#### Un parc de logement et de services non adaptés aux besoins des populations locales

- › La désertification médicale
- › Les difficultés d'accès aux soins
- › Un manque de structures d'accueil et de logements adaptés (personnes âgées, personnes porteuses de handicaps, jeunes...)
- › Un parc de logement vieillissant et peu résilient

### 3.3\_Une proximité renforcée par les liaisons entre les communes

#### Un tourisme émergent

- › Une volonté de développement du tourisme
- › Des études en cours pour le développement des cheminements doux
- › Des résidences secondaires en augmentation

#### Des dispositifs développés pour relier les communes de l'intercommunalité

- › Des alternatives à la voiture individuelle difficiles à mettre en place