

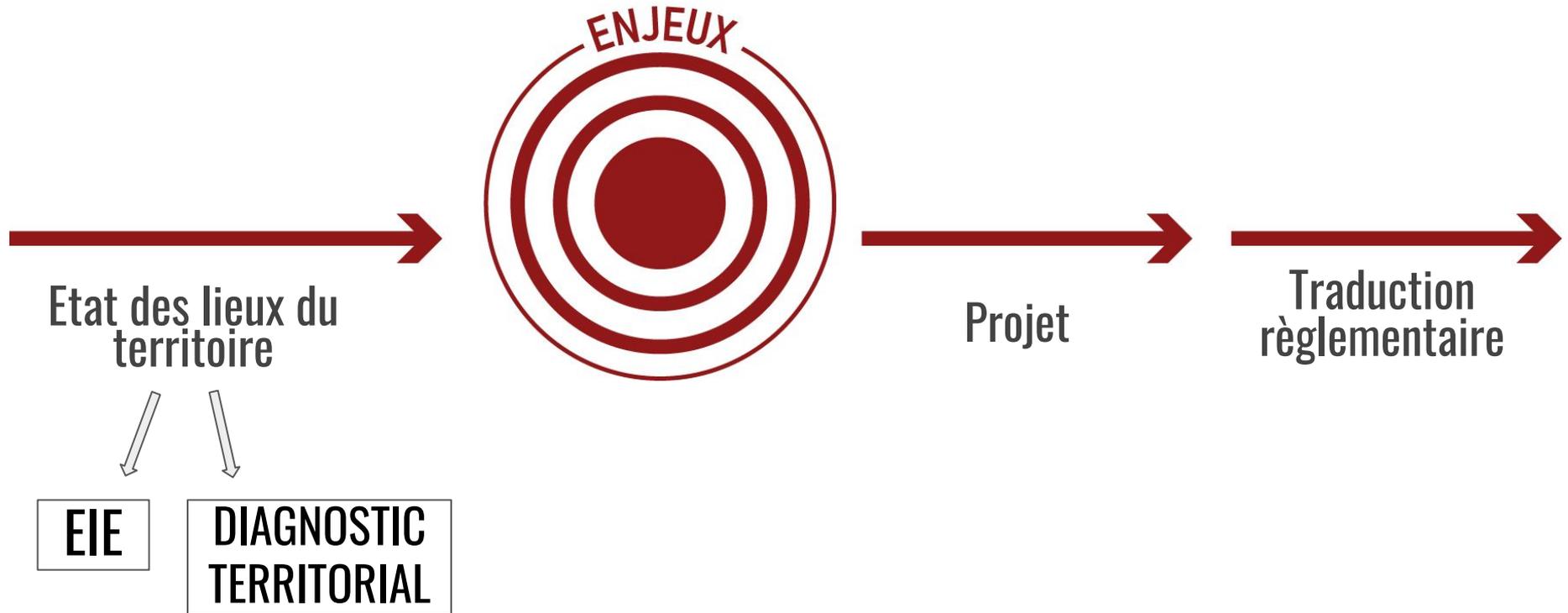
Restitution finale étude de mise en oeuvre du SCoT

JUIN 2022

**ESPACE DE VIE DE MIRAMBEAU /
SAINT-GENIS-DE-SAINTONGE**



Les grands enjeux du territoire, à la bascule entre le diagnostic et le projet



Partie 1

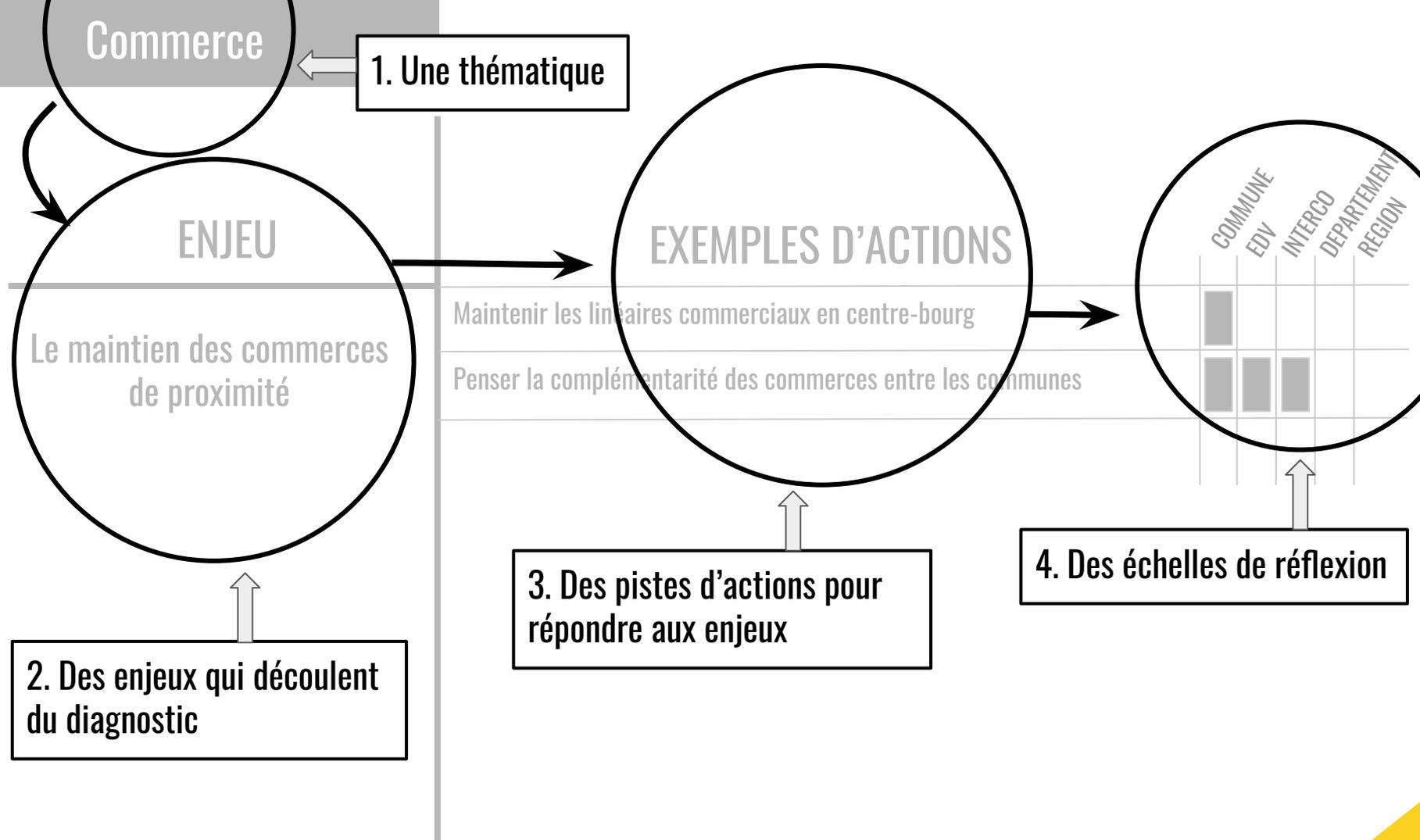
accueil de population
mobilité
énergie
consommation foncière
équipements
emploi
changement climatique

Partie 2

agriculture
développement économique
ressource en eau
risques
nuisances et pollutions
changement climatique

Partie 3

tourisme
paysage
patrimoine naturel et bâti
cadre de vie
accueil de population
changement climatique



- Inscrire, dans le zonage du PLU, un linéaire des protection des commerces où le changement de destination est interdit



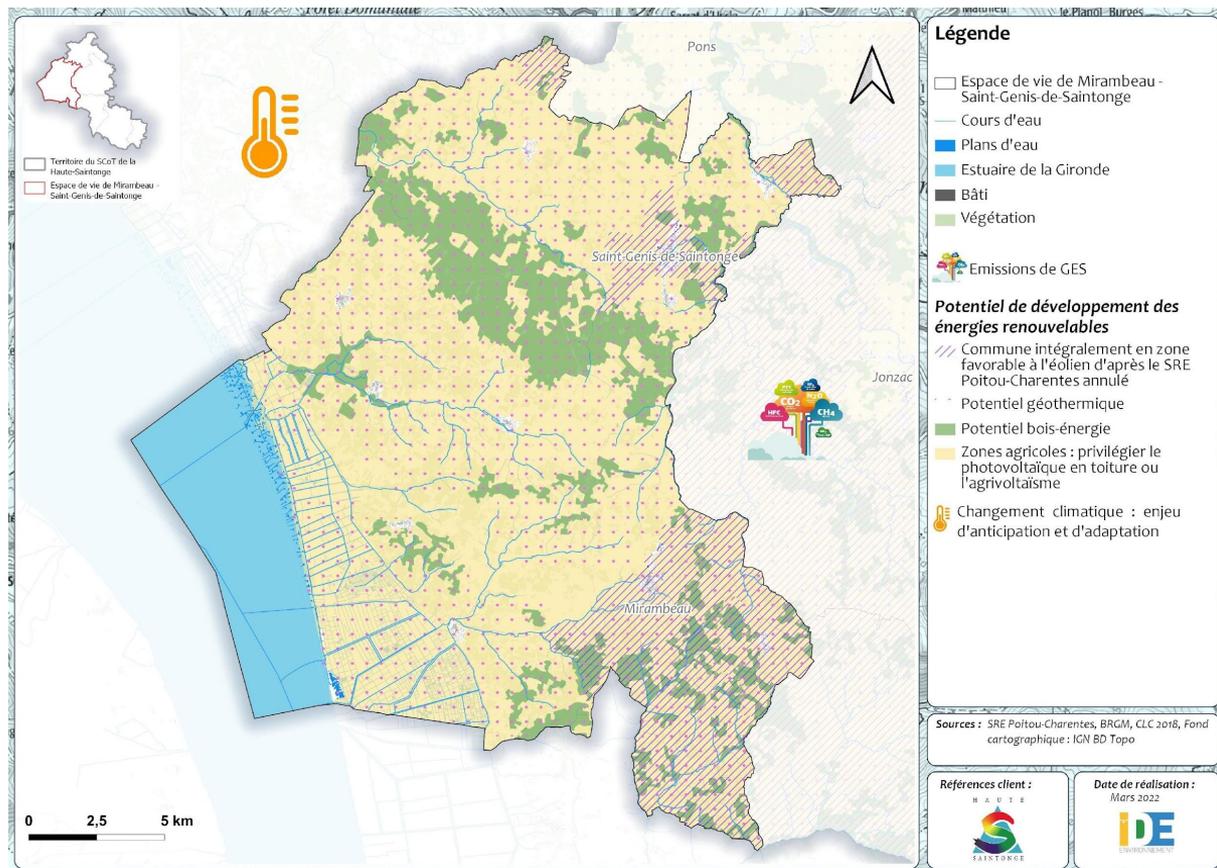
5. Des exemples pour traduire ces enjeux et actions au sein des documents d'urbanisme communaux

Partie 1

accueil de population
mobilité
énergie
consommation foncière
équipements
emploi
changement climatique

ENJEU

Anticipation et adaptation au changement climatique



Synthèse des enjeux liés à l'énergie et au climat

ENJEU

Anticipation et adaptation au changement climatique



Photovoltaïque en toiture sur l'école de Saint-Bonnet-sur-Gironde (CRER)

Accompagner et maîtriser le développement des énergies renouvelables dans le respect du principe de préservation des paysages et des milieux naturels

Favoriser l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable au sein du bâti

Limiter les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire, notamment dans les secteurs du transport et du bâtiment

Préserver les milieux boisés du territoire, jouant le rôle de puits de carbone

Développer la végétalisation en milieu urbain, permettant de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain

COMMUNE
EDU
INTERCO
DEPARTEMENT
REGION

	COMMUNE	EDU	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
Accompagner et maîtriser le développement des énergies renouvelables dans le respect du principe de préservation des paysages et des milieux naturels	■	■	■		
Favoriser l'implantation de systèmes de production d'énergie renouvelable au sein du bâti	■	■	■		
Limiter les émissions de gaz à effet de serre sur le territoire, notamment dans les secteurs du transport et du bâtiment	■	■	■	■	
Préserver les milieux boisés du territoire, jouant le rôle de puits de carbone	■	■	■		
Développer la végétalisation en milieu urbain, permettant de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain	■	■	■		

Exemple d'outils réglementaires

- Autoriser les installations de production d'EnR individuelles (ex : photovoltaïque en toiture, pompes à chaleur...)
- Définir un zonage autorisant l'installation de centrales photovoltaïques au sol (ex : Npv, Apv...)
- Définir des surfaces minimales dédiées au stationnement des cycles dans les projets d'aménagement
- Définir un pourcentage de pleine terre et/ou un coefficient de biotope par projet d'aménagement, en fonction des différents zonages
- Classer des massifs boisés en EBC

ENJEUX		COMMUNE	EDV	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
Permettre le "bien vieillir"	Communiquer davantage sur les services de mobilité existants (TAD)	■		■		
	Développer l'offre de transports en commun			■		■
Attractivité : une offre de services et d'équipements adaptée aux jeunes et aux jeunes familles	Veiller au maintien des commerces de proximité et à l'implantation de nouveaux commerces (type multi-services notamment)	■		■		
	Poursuivre le développement des maisons médicales	■	■	■		
	Accompagner le développement du tissu associatif (mettre à disposition des locaux pour les associations, organiser des événements et animations)	■	■			
Les besoins des jeunes (adolescents) en termes d'animation, de lieux de rencontre, de loisirs	Développer l'offre de petits logements et de logements locatifs, en centre-bourg notamment pour faciliter l'accès aux services de proximité	■	■	■		
	Développer les services et équipements pour les enfants : parc de jeux, MAM, centres de loisirs, ...	■	■			
La complémentarité des services et équipements et leur mutualisation entre communes	Créer des temps et outils de travail entre les communes de l'espace de vie pour penser la mutualisation et la complémentarité des services et équipements et s'appuyer sur les instances existantes (SIVOM, SICOM, RPI, ...)		■			
La problématique du phénomène de "village-dortoir"						



+ Le pôle de santé de **Plassac**, ouvert depuis 2017, joue un rôle important dans la couverture en services de santé

Action : permettre l'implantation des équipements de santé (type maison médicale)

- **Inscrire l'implantation de l'équipement médical au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
- **Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et inscrire l'équipement médical à la programmation**
- **Délimiter une zone dédiée au sein du zonage (emplacement réservé)**

ENJEUX

La prégnance du véhicule individuel

La place des mobilités douces dans l'aménagement du territoire

La multimodalité

Penser la place des mobilités douces dans toute nouvelle opération

Permettre l'installation de nouveaux modes de travail (co-working, bureaux, couverture numérique) afin de limiter le nombre et la distance des déplacements quotidiens et d'accompagner les mutations en cours et à venir

Penser des services de mobilité mutualisés au sein des entreprises (parkings communs, services de covoiturage, ...)

	COMMUNE EDV	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
Penser la place des mobilités douces dans toute nouvelle opération	■	■		
Permettre l'installation de nouveaux modes de travail (co-working, bureaux, couverture numérique) afin de limiter le nombre et la distance des déplacements quotidiens et d'accompagner les mutations en cours et à venir	■	■	■	
Penser des services de mobilité mutualisés au sein des entreprises (parkings communs, services de covoiturage, ...)	■	■	■	

Action : penser des services de mobilité mutualisés et alternatifs au sein des entreprises

- Pour les entreprises : limiter le nombre de place de stationnements et /ou imposer un nombre de bornes de recharges pour les voitures électriques

ENJEUX

L'adéquation entre la structure socio-démographique en mutation et l'offre de logements

La création de logements dans l'existant

La complémentarité de l'offre de logements entre les communes

L'attractivité du parc de logements pour les jeunes ménages

Créer davantage de petits logements et de locatif

Lutter contre la vacance des logements en mettant à disposition des communes des leviers fonciers, financiers et juridiques en fonction du problème ciblé

Faire connaître les aides (financement et ingénierie) aux propriétaires pour la rénovation (énergétique notamment) de leurs logements

Autoriser le changement de destination vers le logement pour certains types de biens (anciens bâtiments agricoles par exemple)

Encourager la création de typologies de logements variées : habitat partagé, intergénérationnel, petits collectifs, ...

Créer des outils et des temps de travail en commun entre les communes afin de penser la répartition et la complémentarité des typologies de logements au sein du territoire

Assouplir les règlements d'urbanisme pour les constructions bioclimatiques, la production d'EnR, les rénovations énergétiques

COMMUNE
EDV
INTERCO
DEPARTEMENT
REGION





+ A Bois, projet d'habitat partagé
pour personnes âgées

Action : créer davantage de petits logements et de locatif

- Créer des OAP
Orientation : logement, densité, ...
Aménagement : qualité des espaces publics, espaces communs, ...
Programmation : imposer des typologies
- Les OAP concernent des thématiques ou des secteurs, elles peuvent être créées pour un bâtiment, une rue, un ensemble de bâtiments, ...
- Il est possible d'imposer une part de logements sociaux, de lots libres, ...

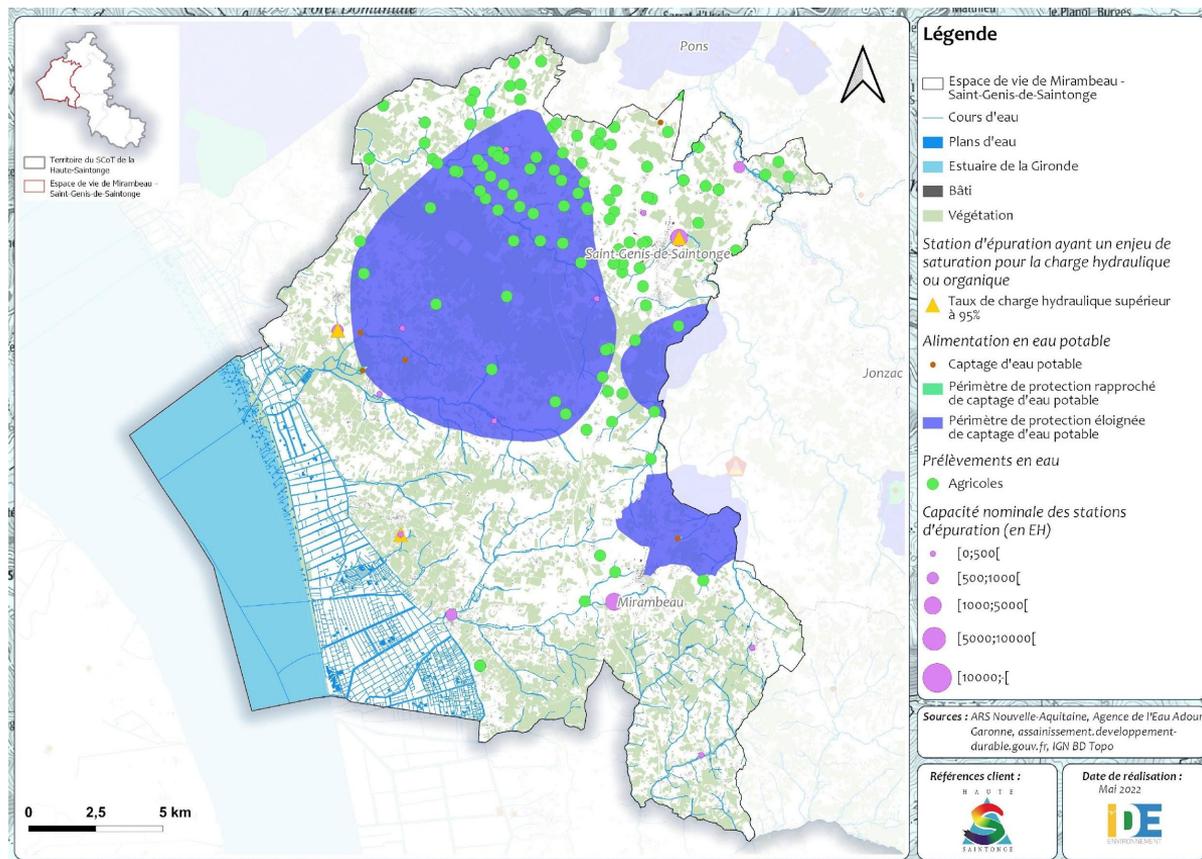
Partie 2

agriculture
développement économique
ressource en eau
risques
nuisances et pollutions

ENJEUX

Préservation de l'état qualitatif de la ressource en eau

Préservation de l'état quantitatif de la ressource en eau, en particulier dans un contexte de changement climatique



Synthèse des enjeux liés à la ressource en eau

ENJEUX

Préservation de l'état qualitatif de la ressource en eau

Préservation de l'état quantitatif de la ressource en eau, en particulier dans un contexte de changement climatique

Préserver les cours d'eau du territoire et les milieux humides

Garantir le bon traitement des eaux usées en tenant compte du développement territorial futur

Renforcer la gestion durable et solidaire de la ressource en eau, notamment dans le cadre des prélèvements à usage agricole

Assurer une gestion durable des eaux pluviales en milieu urbain



Port Maubert à Saint-Fort-sur-Gironde
(Mairie de St-Fort-sur-Gironde)

COMMUNE	EDU	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
■	■	■		
■	■			
■	■	■	■	
■	■			

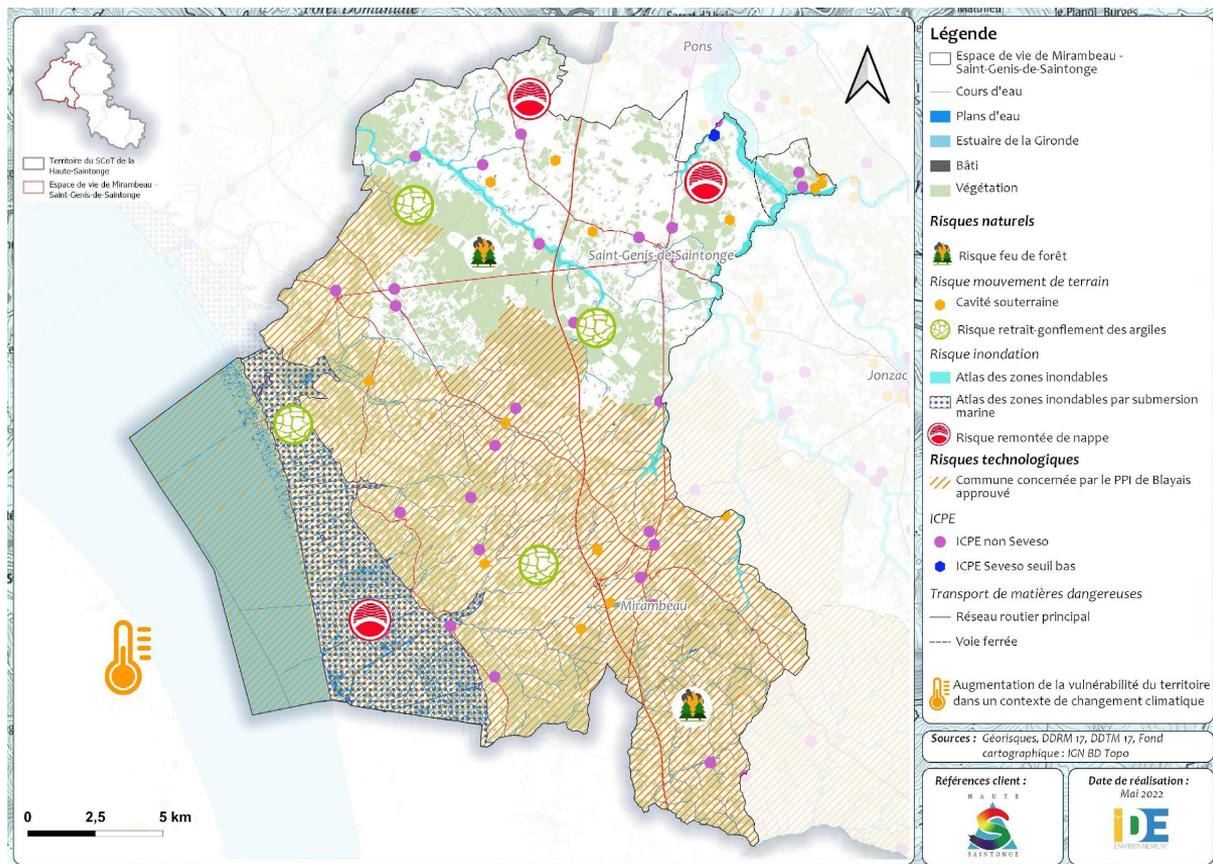
Exemple d'outils réglementaires

- Intégrer les prescriptions des périmètres de protection de captage (réglementaire)
- Sanctuariser les cours d'eau, leurs berges, et les milieux humides (zonage inconstructible)
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour tout projet d'aménagement

ENJEUX

Prise en compte des risques naturels et technologiques majeurs dans la planification territoriale

Anticipation de l'aggravation des risques naturels, en lien avec le changement climatique



Synthèse des enjeux liés aux risques naturels et technologiques

ENJEUX

Prise en compte des risques naturels et technologiques majeurs dans la planification territoriale

Anticipation de l'aggravation des risques naturels, en lien avec le changement climatique



Erosion des berges de l'estuaire à Saint-Sorlin-de-Conac (France info)

limiter l'urbanisation au sein des zones inondables (par débordement de cours d'eau ou submersion marine)

Prendre en compte le phénomène d'inondation par remontée de nappe et le phénomène de retrait-gonflement des argiles

Assurer une gestion durable des eaux pluviales en milieu urbain et développer la végétalisation pour lutter contre le risque d'inondation par ruissellement

Maîtriser le risque technologique en limitant l'installation d'activités à risque sur le territoire

Penser l'aménagement le long des axes de circulation en fonction du risque de transport de matière dangereuse

COMMUNE
EDY
INTERCO
DEPARTEMENT
REGION

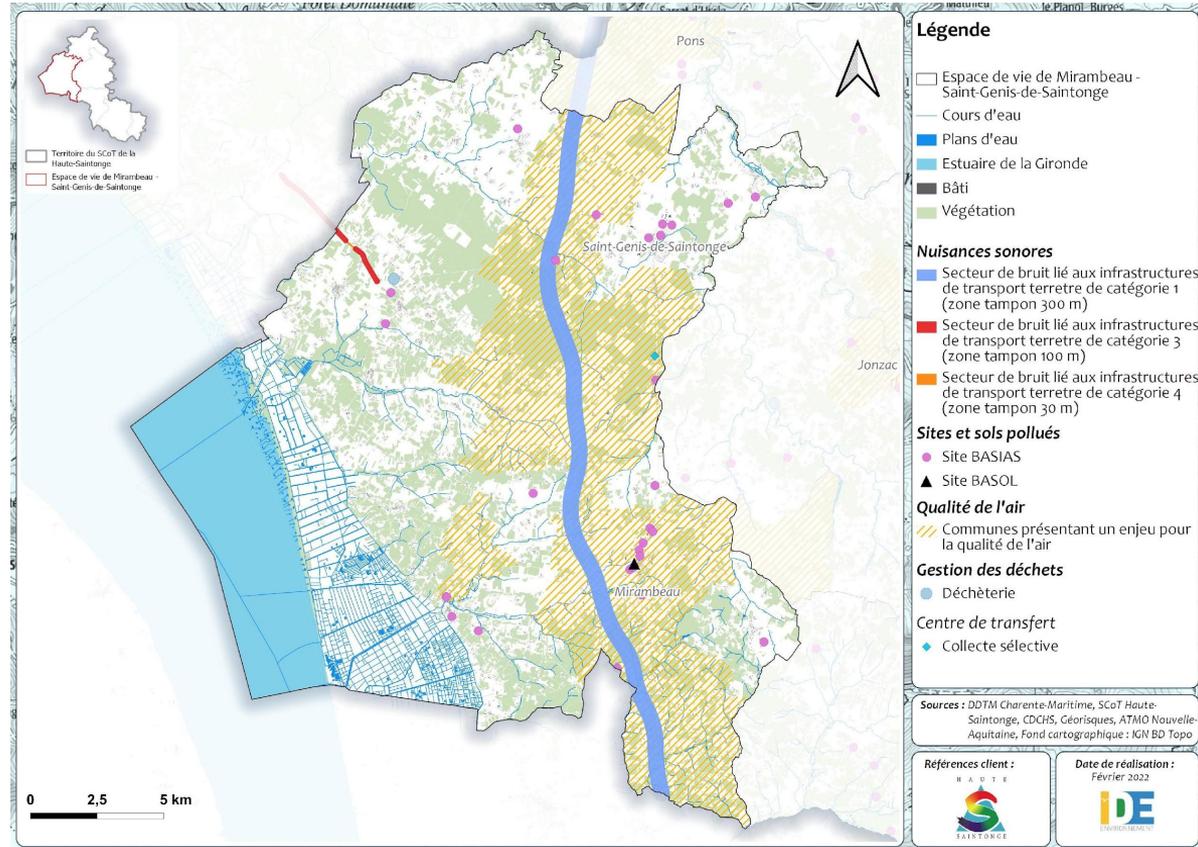
	COMMUNE	EDY	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
limiter l'urbanisation au sein des zones inondables (par débordement de cours d'eau ou submersion marine)	■	■	■		
Prendre en compte le phénomène d'inondation par remontée de nappe et le phénomène de retrait-gonflement des argiles	■	■			
Assurer une gestion durable des eaux pluviales en milieu urbain et développer la végétalisation pour lutter contre le risque d'inondation par ruissellement	■	■			
Maîtriser le risque technologique en limitant l'installation d'activités à risque sur le territoire	■	■	■		
Penser l'aménagement le long des axes de circulation en fonction du risque de transport de matière dangereuse	■	■			

Exemple d'outils réglementaires

- Intégrer les prescriptions des PPR (réglementaire)
- Privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle pour tout projet d'aménagement
- Définir un pourcentage de pleine terre et/ou un coefficient de biotope par projet d'aménagement, en fonction des différents zonages
- Définir les conditions d'aménagement des installations industrielles à risque en fonction des zonages

ENJEU

Lutte contre les pollutions
(sonores, visuelles, du sol, de
l'air, ...)



Synthèse des enjeux liés aux nuisances et pollutions

ENJEU

Lutte contre les pollutions
(sonores, visuelles, du sol, de
l'air, ...)

Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores

Favoriser les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle
pour améliorer la qualité de l'air

Veiller à l'absence de pollution pour tout nouveau projet de
construction/réhabilitation sur un ancien site industriel ou de service

	COMMUNE	EDV	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores	■	■			
Favoriser les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle pour améliorer la qualité de l'air	■	■	■		■
Veiller à l'absence de pollution pour tout nouveau projet de construction/réhabilitation sur un ancien site industriel ou de service	■	■			

Exemple d'outils réglementaires

- Limiter les zones urbaines/urbanisables aux abords des axes de communication majeurs sources de nuisances et pollutions
- Définir des surfaces minimales dédiées au stationnement des cycles dans les projets d'aménagement
- Définir un zonage spécifique au droit des sites pollués ou potentiellement pollués (ex : accueil de centrale PV)
- Définir les conditions d'aménagement des installations industrielles sources de nuisances (sonores, olfactives...) en fonction des zonages

ENJEU

L'accueil et le maintien des jeunes entreprises

Développer les secteurs du tourisme et de l'artisanat

Le passage de l'A10

Donner la possibilité aux jeunes entreprises de s'implanter sur le territoire (accès au foncier, services et équipements mutualisés, conforter les pépinières et hôtels d'entreprise)

Promouvoir la mise en relation des entreprises du territoire (réseaux de petites entreprises)

Permettre l'implantation de lieux de travail de typologies variées et adaptés aux modes de travail actuels (télé-travail, co-working, tiers-lieu, ...)

S'appuyer sur la présence de l'estuaire pour développer le tourisme (les hébergements touristiques notamment)

S'appuyer davantage sur le passage de l'A10 pour le développement économique

COMMUNE
EDY
INTERCO
DEPARTEMENT
REGION

	COMMUNE	EDY	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
Donner la possibilité aux jeunes entreprises de s'implanter sur le territoire (accès au foncier, services et équipements mutualisés, conforter les pépinières et hôtels d'entreprise)	■				
Promouvoir la mise en relation des entreprises du territoire (réseaux de petites entreprises)	■		■		
Permettre l'implantation de lieux de travail de typologies variées et adaptés aux modes de travail actuels (télé-travail, co-working, tiers-lieu, ...)	■		■		
S'appuyer sur la présence de l'estuaire pour développer le tourisme (les hébergements touristiques notamment)	■		■		
S'appuyer davantage sur le passage de l'A10 pour le développement économique	■		■		



+ A Mirambeau et
St-Genis-de-Saintonge, les
hôtels d'entreprises
participent à la mise en
relation des petites
entreprises

Action : créer des lieux de travail de typologies variées (coworking par exemple)

- Inscrire un emplacement réservé au zonage et inscrire sa programmation au règlement. L'emplacement réservé permet d'être prioritaire sur l'acquisition d'un bien lorsqu'il est en vente.
- La programmation d'un emplacement réservé doit être d'intérêt général
- Le porteur de l'emplacement réservé doit être spécifié au sein du document, il peut être la commune, l'intercommunalité, un privé, ...

ENJEUX

Le maintien des commerces de proximité

L'accueil de nouveaux commerces

La couverture et l'accès aux services de proximité, notamment dans les communes rurales

Maintenir les linéaires commerciaux au sein des centre-bourg

Lutter contre la vacance commerciale

Soutenir les commerçants dans leurs projets

Proposer des cellules commerciales à la location pour les jeunes porteurs de projet

Veiller à ce que les commerces de périphérie n'entrent pas en concurrence avec ceux de centre-bourg

COMMUNE
EDV
INTERCO
DEPARTEMENT
REGION

	COMMUNE	EDV	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
Maintenir les linéaires commerciaux au sein des centre-bourg	■				
Lutter contre la vacance commerciale	■		■		
Soutenir les commerçants dans leurs projets	■		■		
Proposer des cellules commerciales à la location pour les jeunes porteurs de projet	■		■		
Veiller à ce que les commerces de périphérie n'entrent pas en concurrence avec ceux de centre-bourg	■		■		



+ A **Boisredon**, deux épiceries multi-services qui améliorent la couverture en commerces et services de proximité

Action : maintenir les commerces en centre-bourg et en accueillir de nouveaux

- En cas de PLU, prendre une délibération pour pouvoir utiliser le droit de préemption commercial (le droit de préemption est automatique au sein des zones urbaines pour une commune pourvue d'un PLU mais il ne s'applique qu'à l'habitat)
- Inscrire un linéaire des protection des commerces où le changement de destination en logement est interdit au sein du zonage et inscrire cet objectif au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

ENJEUX

		COMMUNE	EDU	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
La transition écologique des pratiques agricoles	Sensibiliser les habitants aux pratiques agricoles afin d'éviter les incompréhensions	■	■	■		
La cohabitation entre les espaces cultivés et les espaces habités	Permettre la création ou l'extension des bâtiments de distillerie à proximité des exploitations	■				
La diversification des cultures et la résistance au changement climatique	Permettre la création de logements au sein des anciens bâtiments agricoles	■				
Les mutations de l'activité viticole (activités de distillerie, siège d'exploitation qui sortent des centres-bourgs)	Soutenir les producteurs locaux et les circuits courts (marchés de producteurs, aides, soutien aux porteurs de projets d'AMAP, commerces participatifs, ...)	■	■	■		
	Penser l'implantation des parcelles agricoles en parallèle des enveloppes urbaines	■	■	■		
La reprise des exploitations agricoles	Faciliter l'installation de jeunes agriculteurs	■	■	■	■	■



+ Friches agricoles à
Boisredon,
les friches représentent un
potentiel fort au sein de
l'espace de vie

Action : permettre le développement des distilleries (bâtiments qui sont classés en activités industrielles)

- Créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le traitement des lisières entre parcelles cultivées et logement (dont les critères seront à définir : distance des zones tampon, sentier, plantations, ...) ou le prévoir dans le règlement

Action : sensibiliser les habitants aux pratiques agricoles afin d'éviter les incompréhensions

- Organiser, lors de l'élaboration du PLU, des rencontres entre les habitants et les agriculteurs

Action : permettre la remobilisation des bâtiments agricoles vacants et la création de nouveaux logements

- Identifier les bâtiments agricoles et permettre le changement de destination en logements pour ceux qui sont vacants (critères à définir)

Partie 3

tourisme

paysage

patrimoine naturel et bâti

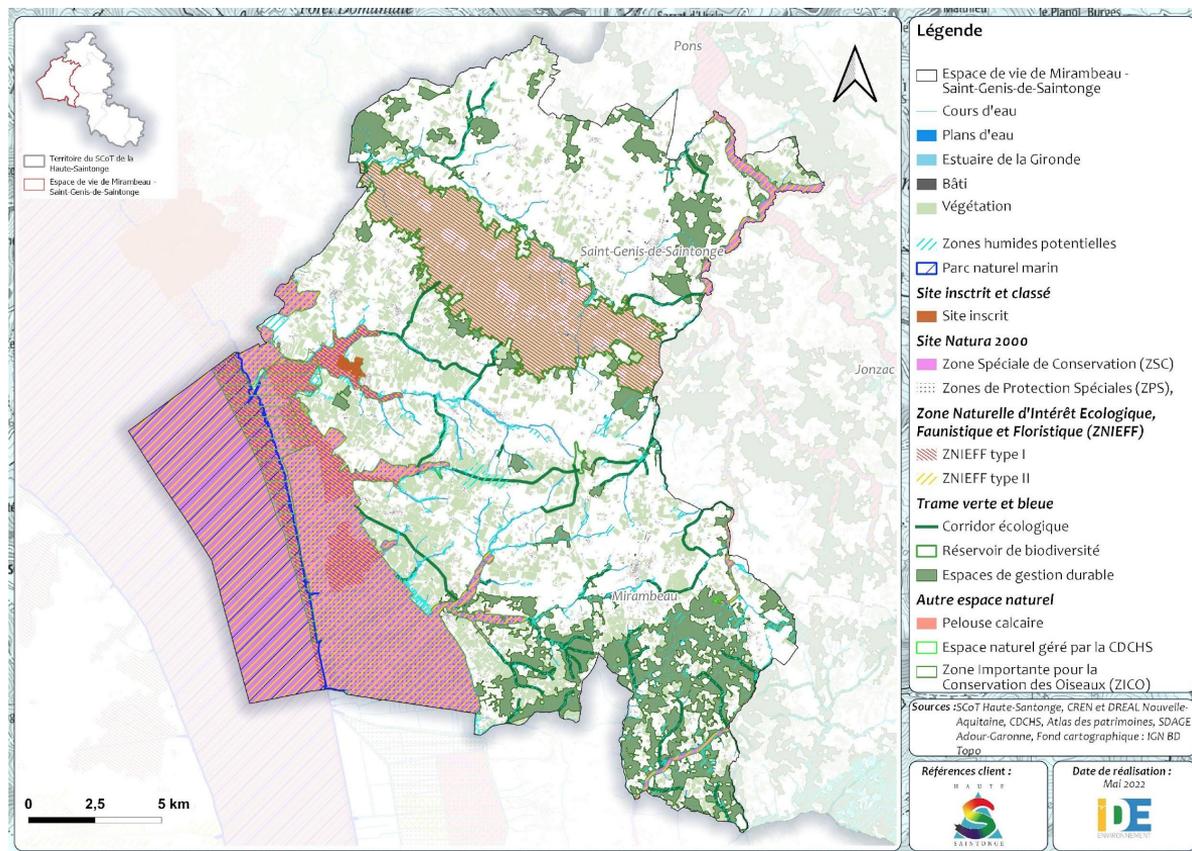
cadre de vie

accueil de population

ENJEUX

Préservation du patrimoine naturel (biodiversité remarquable et ordinaire)

Préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire



Synthèse des enjeux liés au milieu naturel et à la biodiversité

ENJEUX

Préservation du patrimoine naturel (biodiversité remarquable et ordinaire)

Préservation de la Trame Verte et Bleue du territoire

Préserver les sites concernés par un zonage du patrimoine naturel

Préserver les réservoirs de biodiversité et maintenir voire renforcer les corridors écologiques entre ces réservoirs

Limitier l'étalement urbain

Préserver et valoriser la végétalisation en milieu urbain

	COMMUNE	EDY	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
Préserver les sites concernés par un zonage du patrimoine naturel	■	■	■		
Préserver les réservoirs de biodiversité et maintenir voire renforcer les corridors écologiques entre ces réservoirs	■	■	■		
Limitier l'étalement urbain	■	■	■		■
Préserver et valoriser la végétalisation en milieu urbain	■	■			



Etang des Bénissons à Soubran (CDCHS)



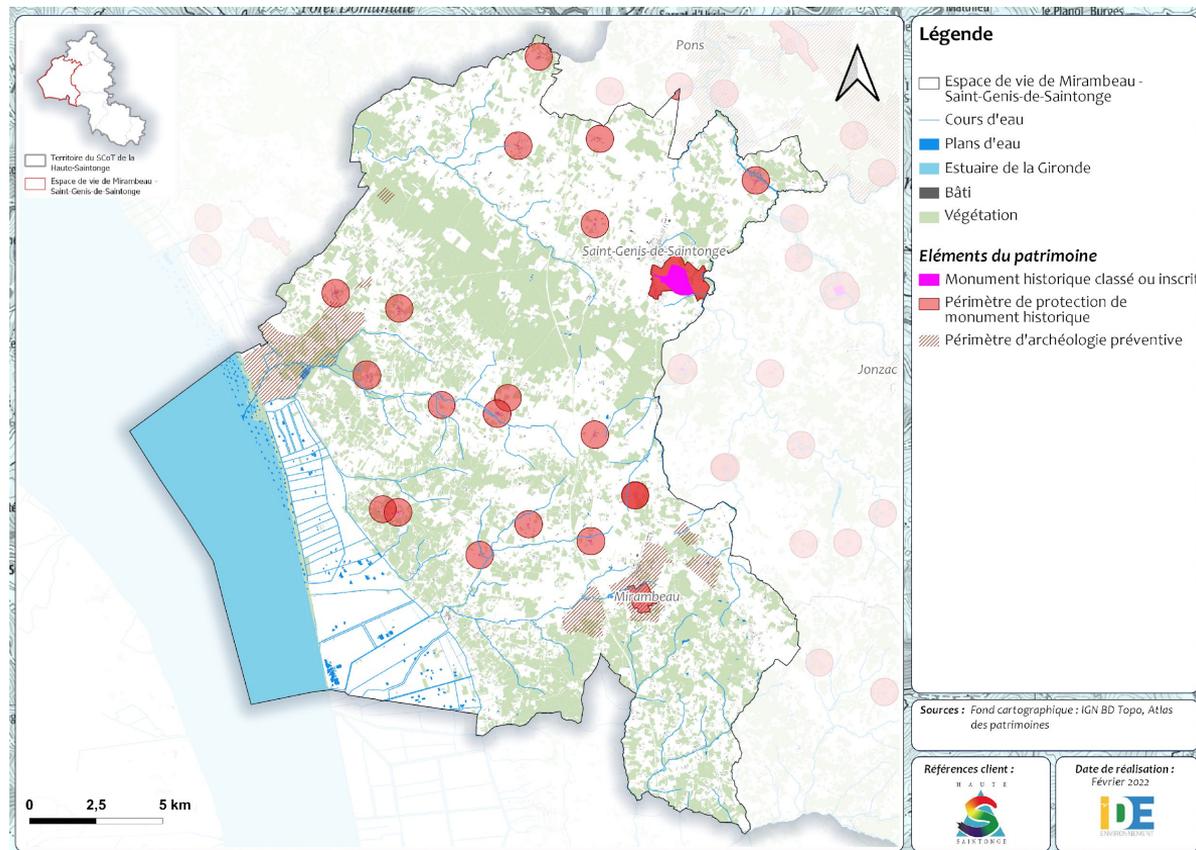
Coteaux calcaires à orchidées à Saint-Dizant-du-Gua (CDCHS)

Exemple d'outils réglementaires

- Sanctuariser les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (zone N, EBC, espaces naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du CU, alignements d'arbres à préserver au titre de l'article L151-19 du CU...)
- Définir un pourcentage de pleine terre et/ou un coefficient de biotope par projet d'aménagement, en fonction des différents zonages
- Lister les plantes invasives à proscrire dans les espaces verts
- Préconiser le maintien d'ouvertures ponctuelles au sein des clôtures pour préserver les continuités écologiques

ENJEU

Préservation et mise en valeur du patrimoine bâti



Synthèse des enjeux liés aux éléments du patrimoine

ENJEU

Préservation et mise en valeur
du patrimoine bâti

Prendre en compte le patrimoine bâti et architectural dans
le cadre des nouveaux aménagements

S'assurer de la préservation du bâti remarquable dans le
cadre de projets de réhabilitation/requalification

Recenser les éléments du petit patrimoine remarquable

COMMUNE	EDY	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
■	■			
■	■			
■	■			



Eglise Saint-Saturnin à Mosnac (Mairie de Mosnac)

Exemple d'outils réglementaires

- Identifier les bâtis remarquables au règlement graphique et définir des dispositions spécifiques dans le cadre de travaux de réhabilitation / extension
- Définir des prescriptions architecturales et paysagères pour les nouvelles constructions

ENJEUX

Le patrimoine bâti et le patrimoine naturel et leur impact sur la qualité du cadre de vie

Le tourisme vert et le tourisme de proximité

Les hébergements touristiques

Le tissu associatif

Recenser les éléments de patrimoine naturel et bâti

Mettre en valeur les éléments de patrimoine (aménagement des abords, points de vue, signalétique, panneaux pédagogiques, ...)

Créer des parcours piétons et cyclables entre les communes pour connecter les aménités des communes entre elles (parcours thématiques par exemple)

S'appuyer sur l'existant (GR 655, chemin de compostelle, voie verte) et les potentiels pour valoriser et créer des parcours piétons et cyclables

Développer des outils de promotion du territoire (outils de communication, événements, ...)

Faciliter la création d'hébergements touristiques

Accompagner le développement du tissu associatif (mettre à disposition des locaux pour les associations, organiser des évènements et animations)

COMMUNE
EDY
INTERCO
DEPARTEMENT
REGION

COMMUNE	EDY	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
				
				
				
				
				
				
				



**A Saint-Georges-
des-Agouts, un
arboretum pour mettre
en valeur le patrimoine
naturel**

Action : mettre en valeur les éléments qui font la qualité du cadre de vie (patrimoine bâti et naturel)

- Recenser les éléments de patrimoine (bâti / naturels : un arbre, un muret, un ensemble de maisons, ...) au sein des documents d'urbanisme.
Ce recensement servira à minima à transmettre de la donnée, ou s'il est accompagné d'une règle, à accompagner la protection et la mise en valeur du patrimoine
- Inscrire des espaces boisés classés au sein du zonage
- Inscrire des emplacements réservés pour la création de cheminements piétons (sentiers de randonnée entre les communes) et penser la continuité de ces emplacements réservés entre les zonages des communes
- Créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique patrimoine (bâti et/ou naturel) au sein des documents d'urbanisme
- Créer des OAP de secteur pour les secteurs à forts enjeux patrimoniaux

ENJEUX

L'estuaire et sa valorisation

L'identité de l'espace de vie

S'appuyer sur la présence de l'estuaire afin de consolider l'identité de l'espace de vie et créer des outils de promotion du territoire

Communiquer sur les espaces présents le long de l'estuaire : le port Maubert et le pôle nature de Vitrezay entre autre

Poursuivre l'aménagement et la valorisation de ces espaces

	COMMUNE	EDV	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
S'appuyer sur la présence de l'estuaire afin de consolider l'identité de l'espace de vie et créer des outils de promotion du territoire	■	■	■		
Communiquer sur les espaces présents le long de l'estuaire : le port Maubert et le pôle nature de Vitrezay entre autre	■	■	■		
Poursuivre l'aménagement et la valorisation de ces espaces	■	■	■		



+ **A Port Maubert, une étude à venir sur la faisabilité d'une base nautique**

ENJEUX

La gestion des forêts

Les usages de la forêt

Acquérir des parcelles boisées

Créer des groupements forestiers

Protéger certains espaces boisés

Procéder à un remembrement parcellaire

Encadrer les activités d'exploitations forestières

Développer les activités de loisir liées à la forêt

Sensibiliser sur les enjeux de biodiversité propres à la forêt

COMMUNE
EDY
INTERCO
DEPARTEMENT
REGION

	COMMUNE	EDY	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
Acquérir des parcelles boisées	■				
Créer des groupements forestiers	■	■	■		
Protéger certains espaces boisés	■				
Procéder à un remembrement parcellaire	■				
Encadrer les activités d'exploitations forestières	■	■	■		
Développer les activités de loisir liées à la forêt	■	■	■		
Sensibiliser sur les enjeux de biodiversité propres à la forêt	■	■	■		

Action : développer les activités de loisir liées à la forêt

- **Créer des STECAL afin de permettre de construire des équipements de loisir au sein des zones naturelles et forestières (les STECAL doivent être exceptionnels et limités)**