

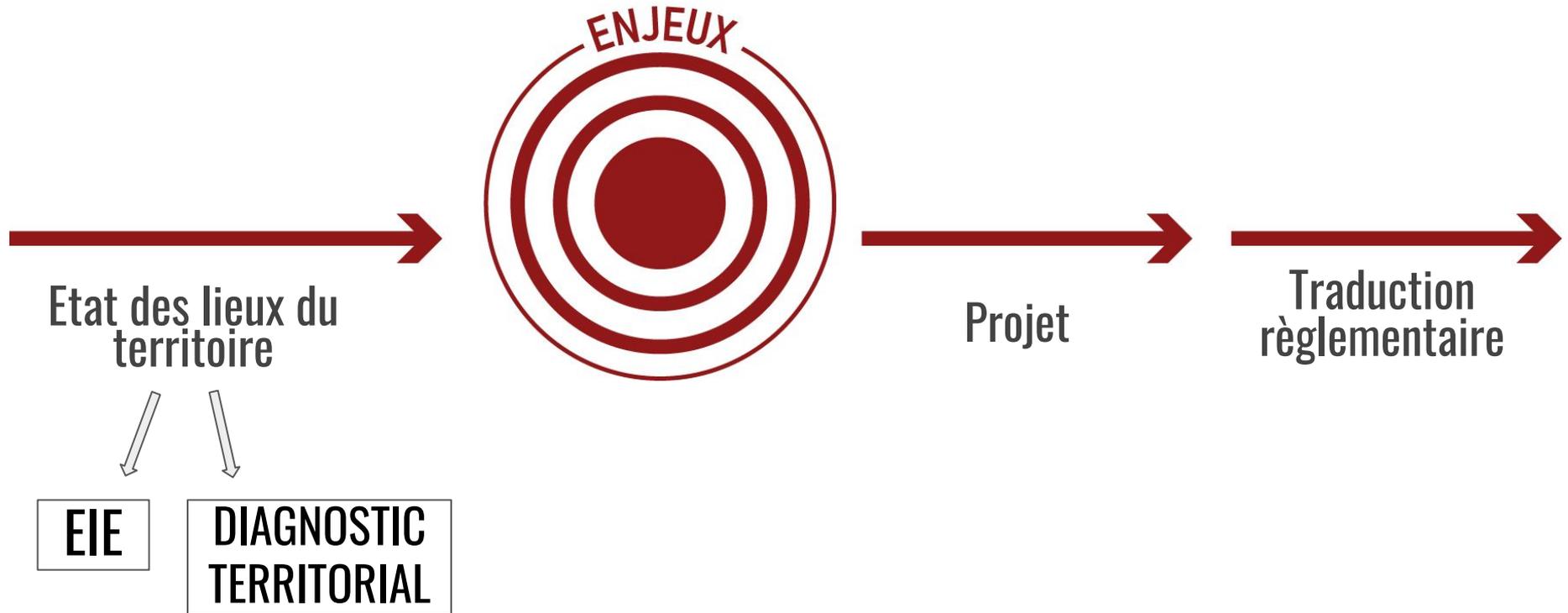
Restitution finale étude de mise en oeuvre du SCoT

JUIN 2022

ESPACE DE VIE DE
MONTENDRE



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



Partie 1

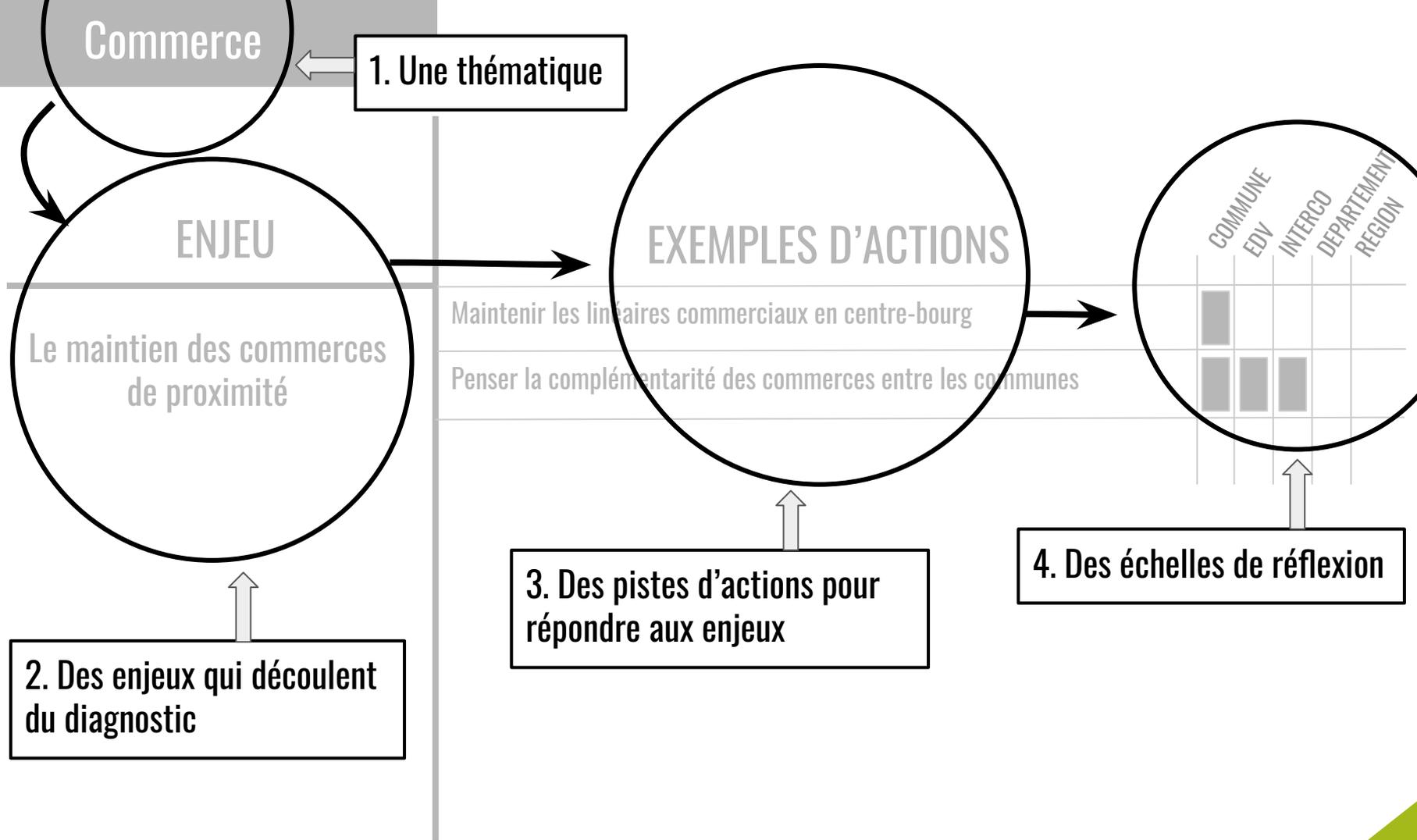
accueil de population
mobilité
énergie
consommation foncière
équipements
emploi
changement climatique

Partie 2

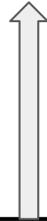
agriculture
développement économique
ressource en eau
risques
nuisances et pollutions
changement climatique

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



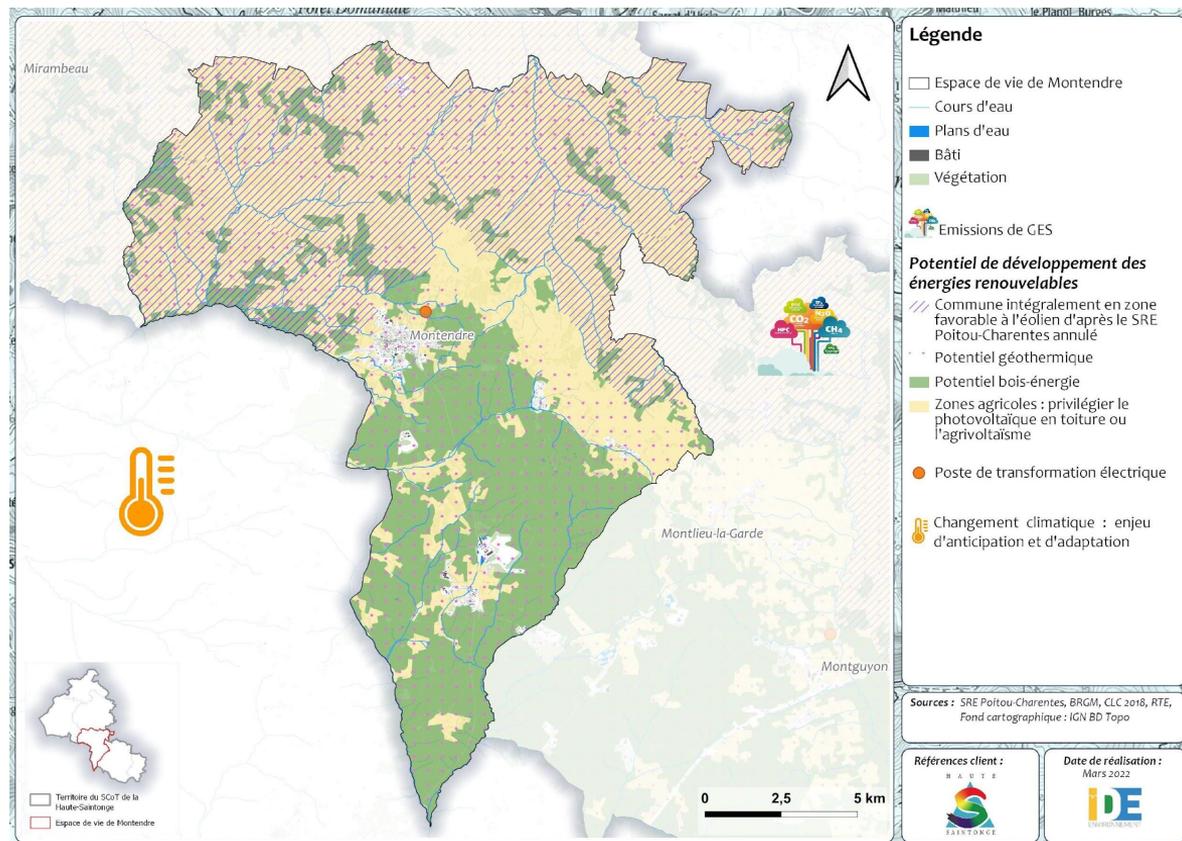
5. Des exemples pour traduire ces enjeux et actions au sein des documents d'urbanisme communaux

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



Centrale photovoltaïque au sol à Montendre
(Ville de Montendre)

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	EDV	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

L'offre de service à la personne et de mobilité adaptée aux personnes isolées / vieillissantes

Communiquer davantage sur les services de mobilité existants (TAD)

L'installation de professionnels de santé spécialisés

Veiller au maintien des commerces de proximité et à l'implantation de nouveaux commerces (type multi-services notamment)

Poursuivre le développement des maisons médicales

La problématique du phénomène de "village-dortoir"

Développer la mixité dans l'offre de logements (habitats intergénérationnels, habitats participatifs)

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

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, centre de loisirs, ...

COMMUNE
EDY
INTERCO
DEPARTEMENT
REGION

COMMUNE	EDY	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
■		■		
		■		■
■		■		
■	■	■		
■	■			
■	■			
■	■	■		
■	■			



A **Souméras**, projet
d'une MAM à deux ans



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

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

	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	■	■	■	

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, ...

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

La création de logement dans l'existant

L'adéquation le parc de logements à la structure socio-démographique

La complémentarité des logements entre les communes

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

Créer davantage de logements de petite taille

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

COMMUNE
EDV
INTERCO
DEPARTEMENT
REGION

	COMMUNE	EDV	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
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	■		■		
Créer davantage de logements de petite taille	■				
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		■	■		



+ A **Montendre**, projet
d'une maison relais

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, ...

ENJEUX

Les besoins des jeunes (adolescents) en termes d'animation, de lieux de rencontre, de loisirs

Le vieillissement de la population et l'attractivité du territoire pour les jeunes et jeunes familles

Aménager des lieux de rencontre adaptés aux jeunes

Proposer des animations, évènements en s'appuyant notamment sur le tissu associatif

Développer les services et équipements pour les enfants : parc de jeux, MAM, centre de loisirs, ...

Proposer des logements de petite taille et du locatif

Accroître l'offre de transports en commun

COMMUNE
EDU
INTERCO
DEPARTEMENT
REGION

	COMMUNE	EDU	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
Aménager des lieux de rencontre adaptés aux jeunes	■	■			
Proposer des animations, évènements en s'appuyant notamment sur le tissu associatif	■	■			
Développer les services et équipements pour les enfants : parc de jeux, MAM, centre de loisirs, ...	■	■			
Proposer des logements de petite taille et du locatif	■	■			
Accroître l'offre de transports en commun			■		■



+ A **Bran**, projet de réaménagement de l'aire de loisir

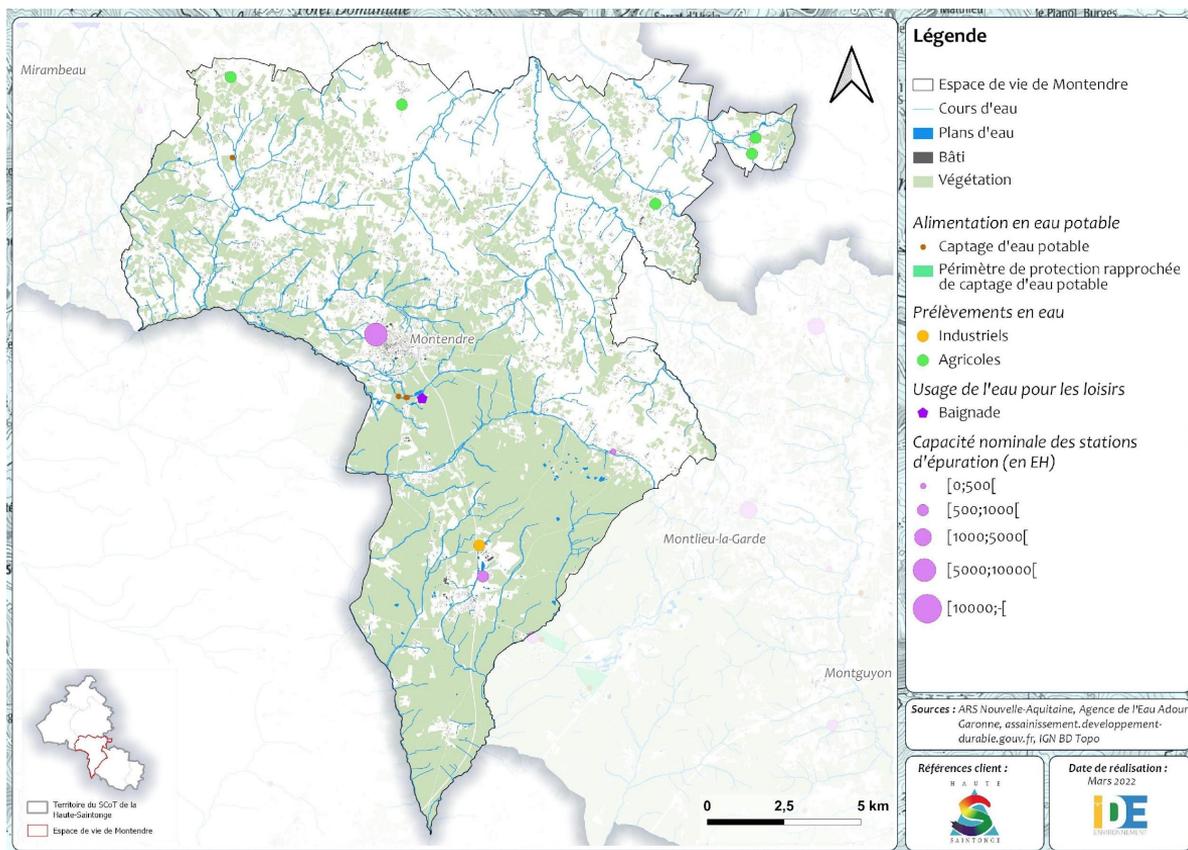
Partie 2

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



Valorisation du lac Baron-Desqueyroux à Montendre (Infiniment Charentes)

	COMMUNE	EDY	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
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	■	■			

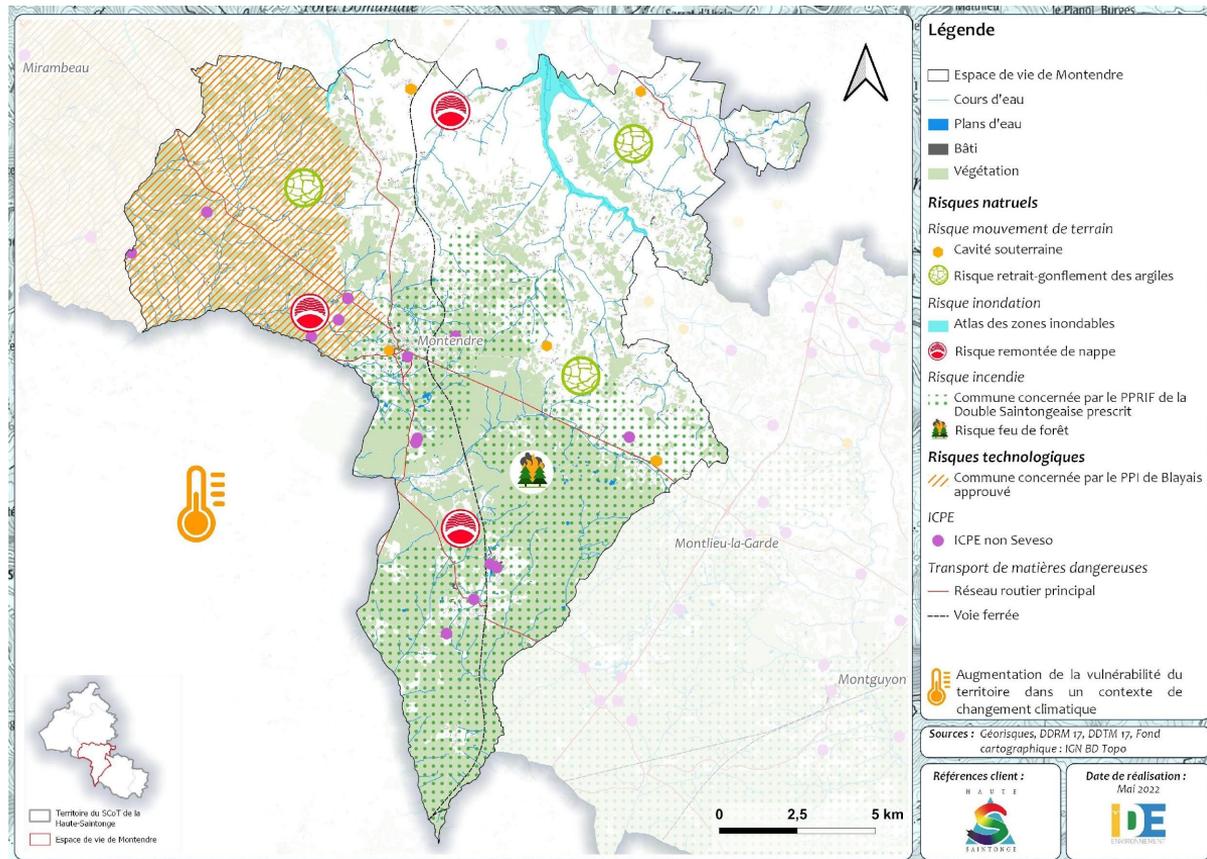
Exemple d'outils réglementaires

- 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



Incendie feu de forêt entre les communes de Coux et Montendre (Haute Gironde)

Limitier l'urbanisation au sein des zones inondables

Limitier l'urbanisation au sein des zones soumises à l'aléa feu de forêt

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

Maitriser 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

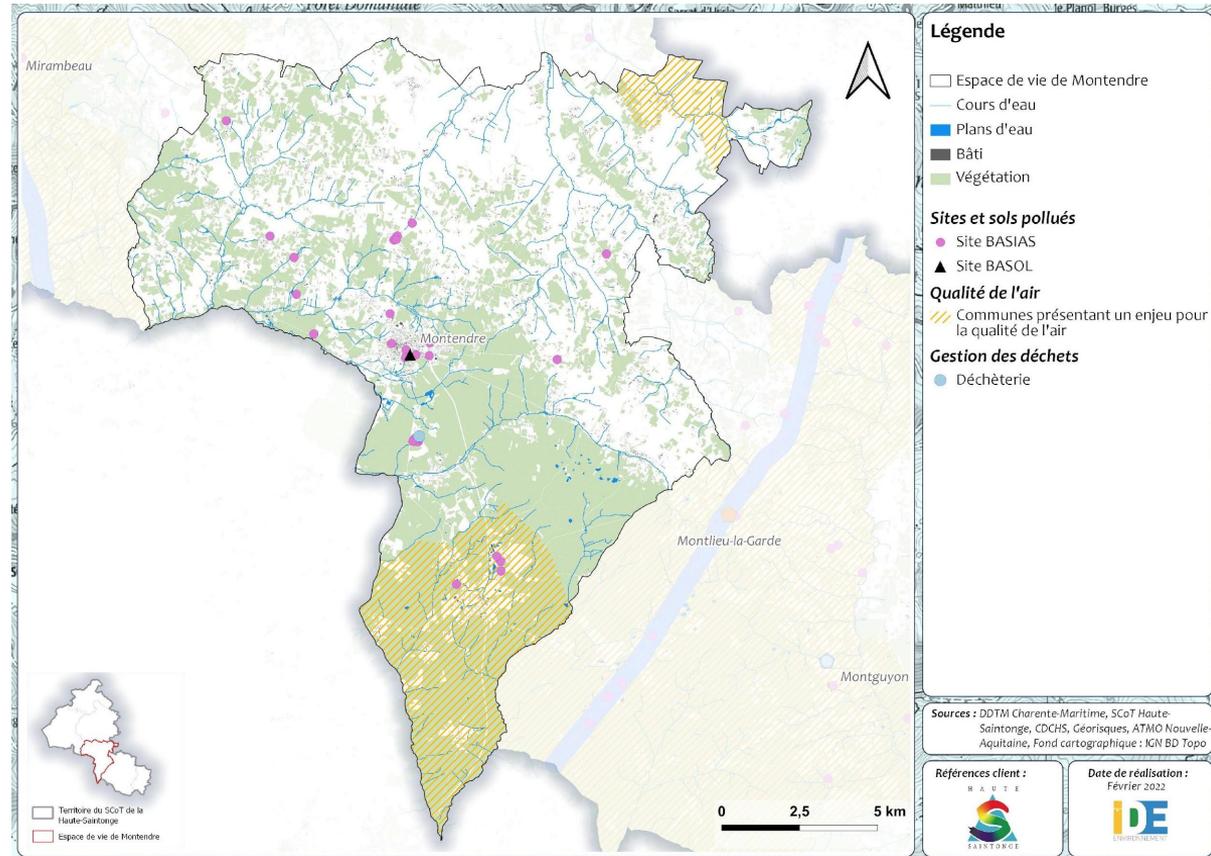
	COMMUNE	EDY	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
Limitier l'urbanisation au sein des zones inondables	■	■	■		
Limitier l'urbanisation au sein des zones soumises à l'aléa feu de forêt	■	■	■		
Prendre en compte le phénomène d'inondation par remontée de nappe et le phénomène de retrait-gonflement des argiles	■	■			
Assurer une gestion durable des eaux pluviales en milieu urbain et développer la végétalisation pour lutter contre le risque d'inondation par ruissellement	■	■			
Maitriser 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)
- Définir une OAP thématique « risque incendie »
- 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

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
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 **Corignac**, un exemple de commerce multi-services

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

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)

Penser l'implantation des parcelles agricoles en parallèle des enveloppes urbaines

La reprise des exploitations agricoles

Faciliter l'installation de jeunes agriculteurs

	COMMUNE	EDV	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
Sensibiliser les habitants aux pratiques agricoles afin d'éviter les incompréhensions	■	■	■		
Permettre la création ou l'extension des bâtiments de distillerie à proximité des exploitations	■				
Permettre la création de logements au sein des anciens bâtiments agricoles	■				
Soutenir les producteurs locaux (marchés de producteurs, aides...)	■	■	■	■	■
Penser l'implantation des parcelles agricoles en parallèle des enveloppes urbaines	■	■	■		
Faciliter l'installation de jeunes agriculteurs	■	■	■	■	■



A **Chamouillac**, une photo qui illustre la proximité entre les exploitations agricoles et les logements et la nécessité d'une bonne cohabitation entre habitants et agriculteurs

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

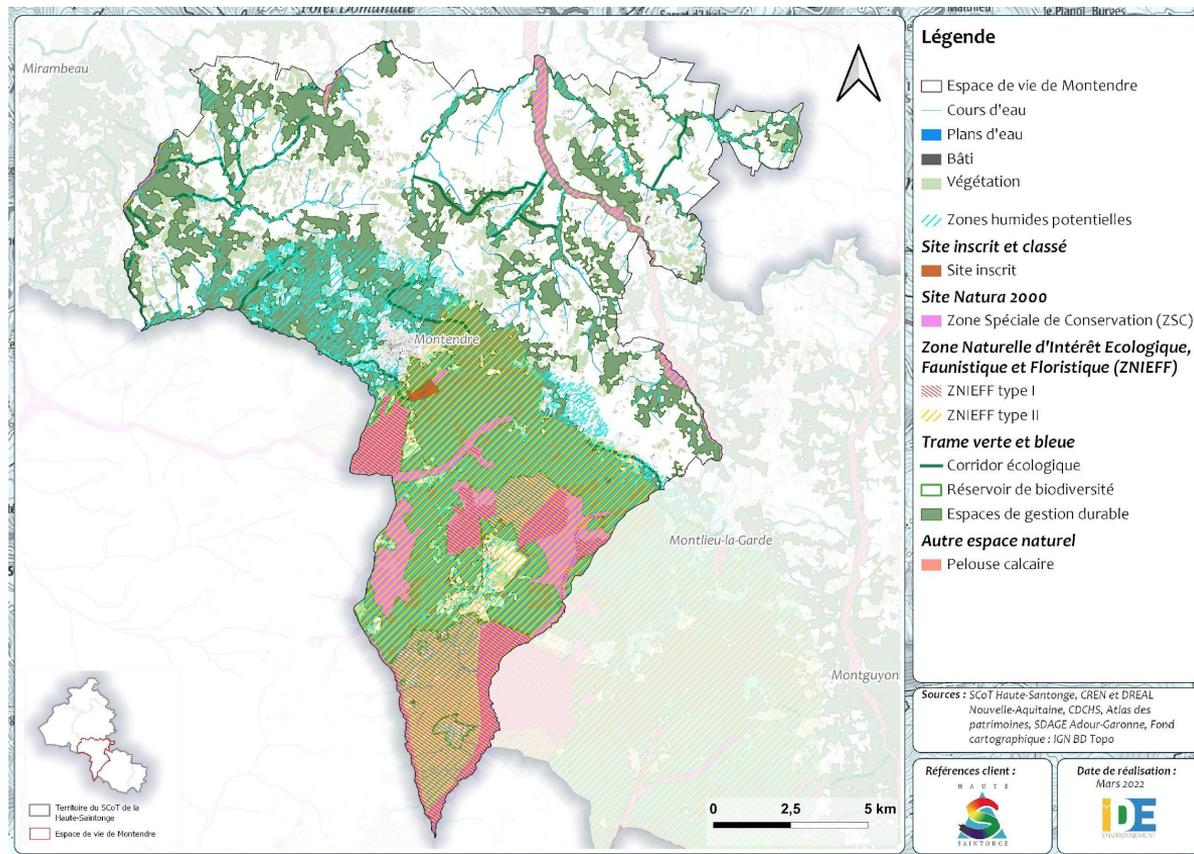
cadre de vie

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

Limiter l'étalement urbain

Préserver et valoriser la végétalisation en milieu urbain

COMMUNE	EDY	INTERCO	DEPARTEMENT	REGION
■	■	■		
■	■	■		
■	■	■		■
■	■			



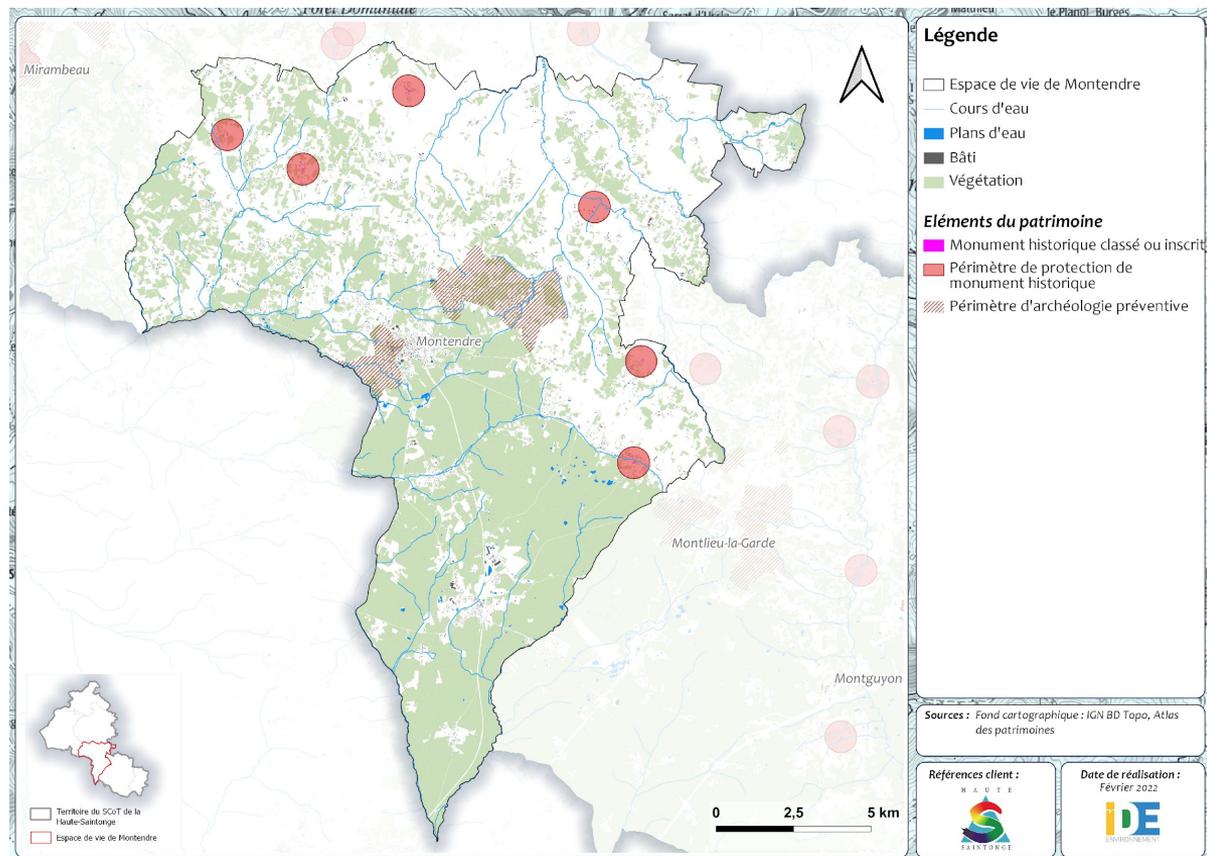
Préservation et valorisation du site naturel de Robinson à Chepniers (Mairie de Chepniers)

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
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	■	■			



Restauration de l'église Saint-Etienne à Chepniers –
monument historique inscrit (Mairie de Chepniers)

Exemple d'outils réglementaires

- Définir des dispositions spécifiques dans le cadre de travaux de réhabilitation / extension pour préserver le caractère patrimonial de l'existant dans certains secteurs
- 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

Protéger les éléments de patrimoine

Les mettre en valeur (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)

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
Recenser les éléments de patrimoine naturel et bâti	■	■	■		
Protéger les éléments de patrimoine	■				
Les mettre en valeur (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)	■	■	■		
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)	■				



A **Chepniers**, le lavoir et
ses abords réhabilités

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

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	■	■	■		



+ A **Montendre**, la commune est propriétaire de 400ha de forêt qui font l'objet d'un plan de gestion avec Alliance 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)**