



PIÈCE 1-3



**Explication des
choix**



***Rapport de présentation du SCOT de la
Communauté de Communes de la Haute Saintonge***



Sommaire

1. INTRODUCTION	9
LE ROLE DE L'EXPLICATION DES CHOIX PREVU DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION DANS LE SCOT	9
LA METHODOLOGIE DE L'EXPLICATION DES CHOIX	9
2. LES ENJEUX DU SCOT ISSUS DU DIAGNOSTIC	10
3. PROSPECTIVE	13
SCENARIO 1 – LA RUPTURE INTERNE	14
SCENARIO 2 – LE LABORATOIRE DU TOURISME DURABLE	18
SCENARIO 3 – LA RURALITE INNOVANTE	22
4. VERS LA CONSTRUCTION D'UN SCENARIO DE REFERENCE: LE PADD	27
LES AXES DU PADD EN REPONSE A CES CHOIX	28
LES AXES STRATEGIQUES DE DEVELOPPEMENT:	29
LES BASES DU DEVELOPPEMENT RETENU A L'HORIZON 2040	30
5. LES AXES DU PADD TRADUITS DANS LE DOO	34
LE CADRE ENVIRONNEMENTAL	34
LE CADRE ENERGETIQUE :	40
LE CADRE ECONOMIQUE	42
LE CADRE SPATIAL	43





I. Introduction

Le rôle de l'explication des choix prévu dans le rapport de présentation dans le SCoT

Le Code de l'urbanisme, dans sa version actuelle, héritière :

- de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
- de la Loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II »,
- de la Loi pour l'Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- de la Loi relative à la transition énergétique et pour la croissance verte du 17 août 2015,
- de la Loi de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne du 28 décembre 2016,

définit précisément le contenu du rapport de présentation du SCoT, la forme de cette définition ayant été finalisée dans le cadre de l'Ordonnance n°2015-1774 du 23 septembre 2015 et modifiée par la Loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016.

Article L. 141-3 :

« Le **rapport de présentation** explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes. Il prend en compte la localisation des structures et équipements touristiques existants, les besoins globaux en matière d'immobilier de loisir, la maîtrise des flux de personnes, les objectifs de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que les objectifs de protection contre les risques naturels.

[...]. »

Le présent document répond aux conditions posées par la Loi pour ce qui concerne le rapport de présentation en justifiant le « projet » du territoire contenu dans le PADD vis-à-vis des enjeux du diagnostic. Il explique ainsi les principaux choix ayant conduit à établir ce PADD.

L'explication porte donc sur le fond du document, sur ses orientations et objectifs, mais également sur le processus ayant permis de l'établir.

La méthodologie de l'explication des choix

La méthodologie de l'explication des choix repose sur une double analyse :

1. Les raisons pour lesquelles tel ou tel choix a été réalisé.



- Cette analyse des motivations fait partie du processus évaluatif du SCoT, et notamment de son évaluation environnementale dont le contenu est précisé par l'article L. 104-4 du Code de l'urbanisme.

2. La cohérence des choix réalisés, et notamment la cohérence entre les différentes pièces du « dossier de SCoT », c'est-à-dire la cohérence globale du processus d'élaboration et de ses différentes phases.

La cohérence des choix s'exprime tout au long de la procédure, tandis que leur motivation se concentre sur la période de détermination du PADD.

Le présent document analysera la motivation des choix dans la période cruciale de préparation du PADD, puis détaillera la cohérence des choix exprimés dans le SCoT du début à la fin de sa révision.

Le processus du SCoT



2. Les enjeux du SCoT issus du diagnostic

Le diagnostic du SCoT met en lumière un certain nombre d'enjeux et de défis à relever pour le territoire. L'analyse thématique et problématisée du diagnostic, il soulève plusieurs constats :

- Une polarisation faible du territoire malgré une **situation privilégiée** renforcée par un réseau d'infrastructures denses qui interpelle les perspectives d'une inscription à une échelle plus large du territoire au regard des dynamiques extérieures, notamment le phénomène de métropolisation de Bordeaux, sans pour autant perdre de vue les caractéristiques qui font de la Haute-Saintonge un territoire attractif, à savoir sa qualité de vie et la richesse de ses ressources et ses paysages.
- Une **croissance démographique positive portée par le solde migratoire** qui s'accompagne néanmoins d'un vieillissement de la population compte tenu du profil migratoire des nouveaux habitants. A l'avenir, le territoire devra diversifier son offre de logement pour attirer des publics plus larges notamment des familles, des Catégories-Socio-Professionnelles intermédiaires et supérieures.





- Un territoire qui bénéficie d'un **fort potentiel de renouvellement de l'habitat au sein du patrimoine bâti ancien**. La mobilisation de ces espaces apparaît comme une véritable opportunité pour l'accueil de nouvelles populations et dans un même temps de redynamisation des centres, de valorisation du patrimoine saintongeais, tout en concourant aux objectifs de limitation de la consommation d'espaces en extension fixés par le SRADDET.
- Une **armature multipolaire, fruit d'une politique d'irrigation au service de la proximité et de l'accès aux services et équipements** qu'il conviendra de renforcer à l'avenir pour réduire les déplacements contraints, offrir les conditions du « bien vieillir » à la campagne et poursuivre l'attractivité du territoire par le **renouvellement et adaptation de l'offre** pour les nouveaux habitants et touristes en prenant notamment appui sur les outils numériques.
- Des dynamiques **différenciées à l'échelle des bassins de vie** qui appellent à des réponses adaptées à chacun.
- Une concentration de l'emploi (rapport entre emplois et actifs sur le territoire) de 88% qui reste stable et des actifs occupés qui travaillent majoritairement au sein du territoire (70%), qui démontre **l'autonomie du territoire et le poids de son économie**. Une **résilience territoriale face à la crise de l'appareil productif**, qui a vu le jour en proposant des services et filières innovantes, afin de faire **face aux mutations économiques**. Le territoire aura à répondre à l'émergence, et au développement de nouvelles filières pour continuer à innover, et maintenir la dynamique engagée.
- **Des perspectives offertes par la transition énergétique et la croissance verte, dans un territoire** Labellisé TEPosCV et qui mise sur une économie non délocalisable basée sur les ressources locales et créatrices de valeur ajoutée à travers le développement des énergies renouvelables et la création de la SEM énergie en partenariat avec les territoires voisins.
- Un territoire à la diversité des paysages et des ressources reconnues, qui appelle à une gestion durable des ressources non négligeable compte tenu du socle qu'elles constituent pour le développement économique et touristique.
- Le tourisme et l'activité thermale qui constituent des locomotives économiques pour l'attractivité et la dynamique économique du territoire, ce dernier a su tirer partie de cette activité pour diversifier son offre et s'imposer comme une destination bien être et écotouristique
- L'agriculture et la viticulture tiennent une place déterminante du point de vue économique et dans la gestion de l'espace, par les superficies occupées comme par les spécialisations des productions. Ces activités sont très fortement liées à la ressource en eau. Cette ressource est un bien commun particulièrement important, au cœur de problématiques complexes, du fait de la nature des aquifères dont certains, nappes libres ou rivières, sont vulnérables aux pollutions. Ressource par nature partagée entre les usagers et entre les territoires, l'équilibre entre la satisfaction des différents usages et le bon état global des eaux est un objectif défendu par un ensemble de documents cadres, dont certains sont mis en œuvre (les plans de gestion des étiages ou le SAGE Estuaire) tandis que d'autres sont en cours d'élaboration (3 SAGE).



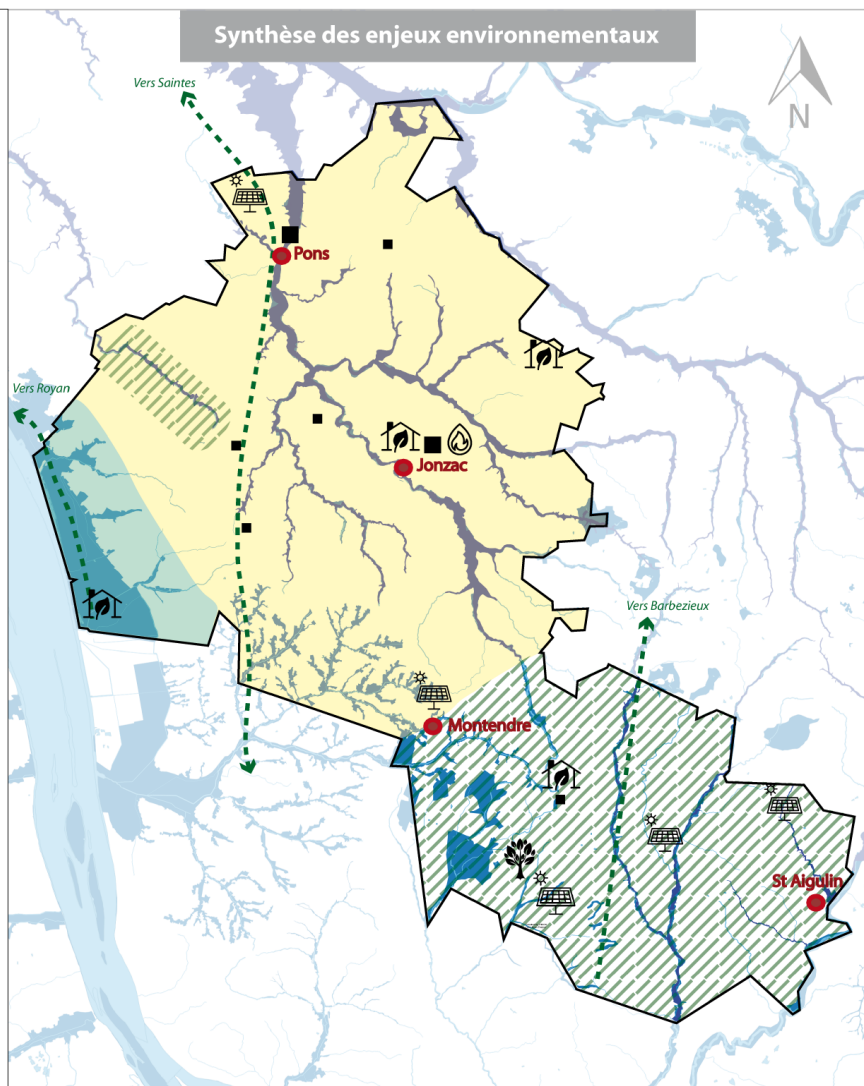
Légende

Enjeux liés aux éco-paysages :

-  Les grands espaces boisés :
préservation de la biodiversité ;
valorisation de la ressource bois ;
développement de l'éco-tourisme ;
prévention des risques incendies
 -  Les espaces agri-viticoles :
maintien et restauration des continuités
écologiques ; gestion de la ressource
en eau
 -  Le marais estuarien : prise en compte
des dispositions du SAGE (qualité des
eaux et bon état des bassins versants,
navigation, pêche de loisirs, préserva-
tion des zones humides, prévention des
risques de submersion marine, ...)
 -  Les vallées structurantes : protection
des grandes continuités écologiques ;
préservation de la qualité de l'eau ;
valorisation des usages de loisirs ;
prévention du risque inondation
 -  Les grands espaces naturels protégés
complémentaires aux vallées
 -  Les principales villes : valorisation du
patrimoine ; prévention des
risques
- Les interfaces avec les grands espaces
naturels alentours : continuités du réseau
hydrographique et des grands
ensembles boisés

Enjeux transversaux à tous les secteurs :

-  La transition énergétique :
production d'énergies renouvelables ;
renforcement du mix énergétique ;
maîtrise de l'énergie ; développement
de l'autoconsommation
- 
- 
-  La mise en valeur du patrimoine et
du cadre de vie : outils de valorisation
des paysages ; découverte des églises
romanes, des moulins et du petit
patrimoine rural ; développement du
maillage d'itinéraires piétons et cyclables
- 



3. Prospective

Le diagnostic du SCoT, ainsi que les échanges qui ont pu avoir lieu avec les élus, les personnes publiques associées et la population lors des réunions publiques, ont mis en lumière un certain nombre de faits et enjeux qui ont pu nourrir les réflexions en phase prospective et de définition de la stratégie pour le territoire à horizon 2040.

Méthode de la phase prospective :

La phase prospective s'appuie sur la présentation de scénarii conçus sur les idées, enjeux issus de la phase diagnostic et des débats qui ont pu avoir lieu lors du séminaire de retranscription des enjeux et de détermination de la trajectoire du territoire.

Cette phase a donné lieu à la présentation de 3 scénarii au parti pris tranché, voir provocateur, d'un futur possible pour la Haute-Saintonge à horizon 2040.

Elle a permis d'ouvrir le débat sur les visions possibles du territoire pour l'avenir, dégager les atouts, les faiblesses, les opportunités et les risques de chacun des scénarii proposés et prendre en compte le niveau d'effort à réaliser, les actions à mener pour la mise en œuvre d'un tel projet.

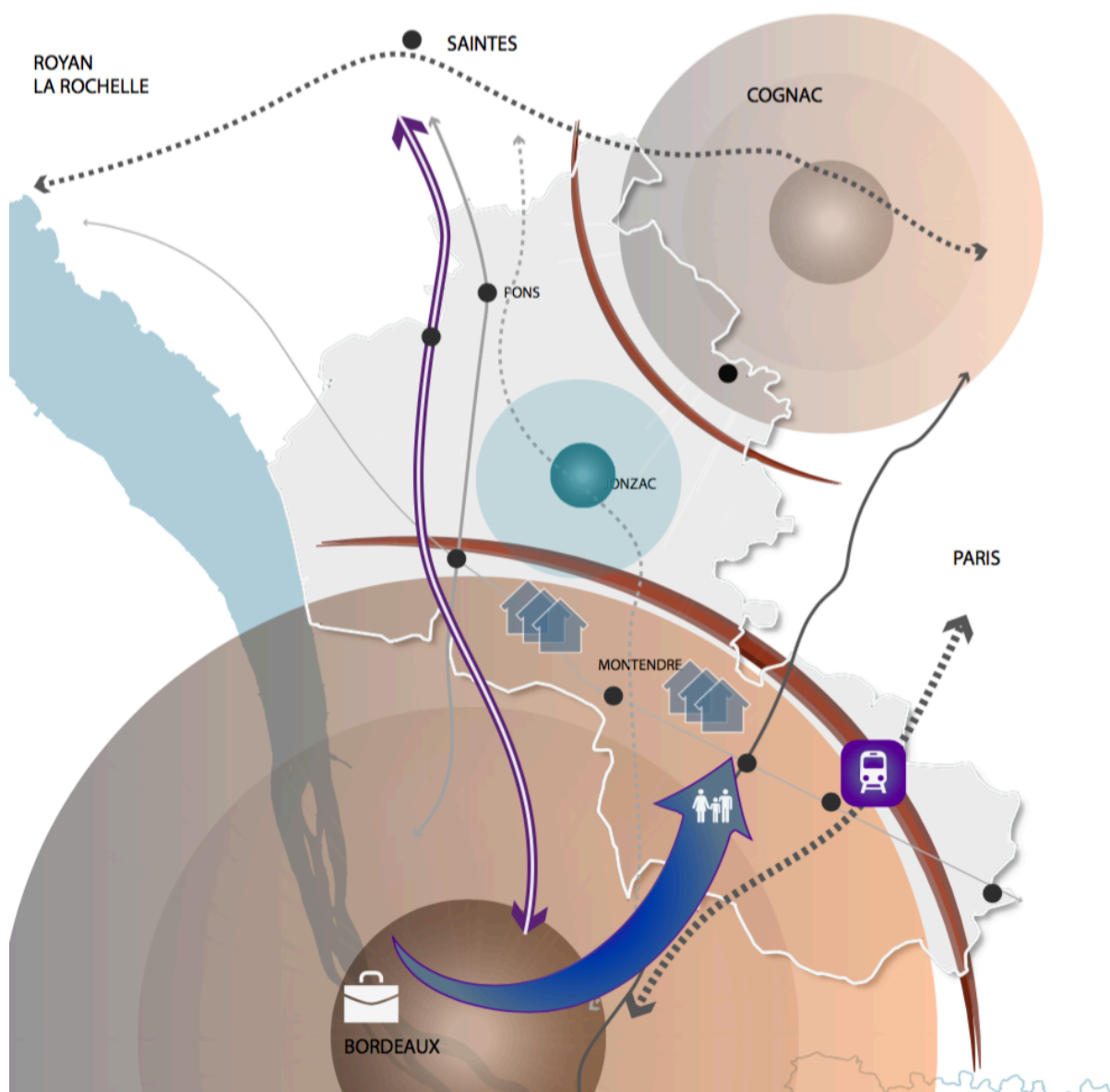
A l'issue de cet exercice, l'objectif était de permettre aux élus de disposer de toutes les cartes pour choisir le projet idéal pour le développement du territoire à 20 ans, et tendre vers un scénario de référence pour aider à la construction du projet de territoire (PADD).

- ▶ Chaque scénario s'articulait autour de plusieurs éléments:
 - Une armature urbaine
 - Des dynamiques et thématiques différentes
 - Une projection des grands indicateurs (démographiques, emplois, logements)
 - Des incidences environnementales projetées.

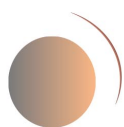
Les scénarios de développement étudiés :

Scénario 1 – la rupture interne

Le territoire est fortement influencé par 2 dynamiques : celle de Bordeaux au sud avec une forte croissance « sous pression de Bordeaux », purement résidentielle et accentuée par le TGV Bordeaux/Paris en 2H ; celle de Cognac et Saintes, plus faible . Les éléments d'unité du territoire peinent à se renforcer.



Légende :



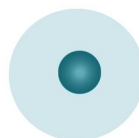
Influences extérieures : association progressive aux dynamiques métropolitaines bordelaises.



Le Cognaçais contraint sur le plan foncier poursuit son desserrement. La dynamique de construction s'intensifie aux abords des voies d'accès, aires de covoiturage et gare..



L' évolution des mobilités alternatives et l'arrêt TGV en gare de Neuvicq et la mise à niveau de la ligne TER rendent plus acceptables les trajets domicile-travail incitant les ménages à venir s'installer sur le territoire et profiter d'un cadre de vie agréable.



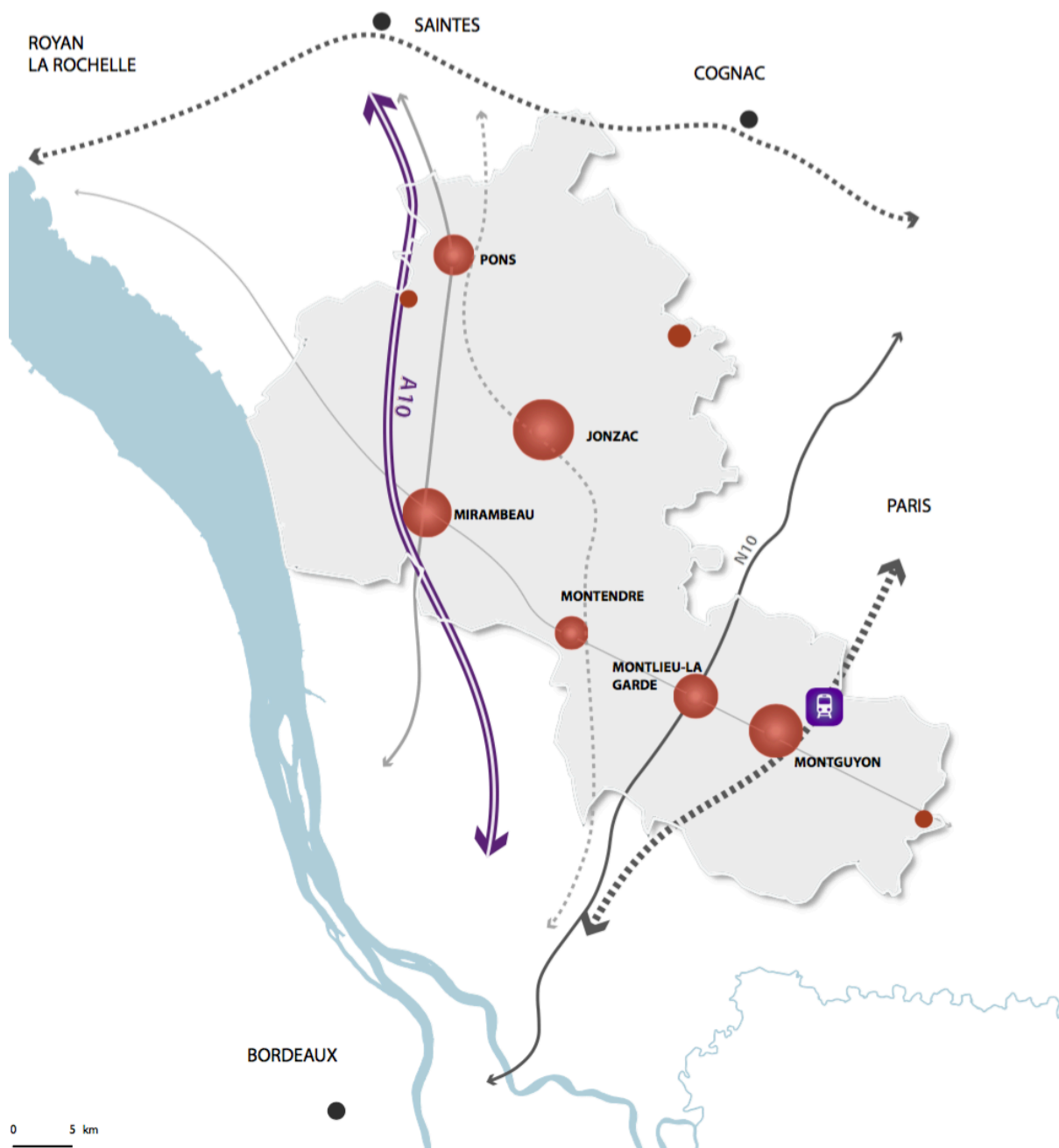
Jonzac structure le coeur du territoire en renforçant son rôle de moteur touristique avec Pons, mais peine à renouveler sa population

Le territoire est associé progressivement aux dynamiques métropolitaines bordelaises. L'évolution des mobilités alternatives et l'arrêt TGV en gare de Neuvicq et la mise à niveau de la ligne TER rendent plus acceptables les trajets domicile-travail incitant les ménages à venir s'installer sur le territoire et profiter d'un cadre de vie agréable.

Le Cognaçais contraint sur le plan foncier poursuit son desserrement.

La dynamique de construction s'intensifie aux abords des voies d'accès, aires de covoiturage, gares, en lien avec cette attractivité.

Jonzac structure le coeur du territoire en renforçant son rôle de moteur touristique avec Pons, mais peine à renouveler sa population.



L'armature urbaine du territoire se voit modifiée, le centre de gravité se déplace vers le sud, le long de la D730. Mirambeau et Montguyon profitent mais aussi « subissent » une attractivité résidentielle liée à leurs positions au cœur des flux. Montendre et Montlieu-la-Garde profitent également de cette attractivité.

Le temps d'accès au bassin d'emploi extérieur apparaît comme LE paramètre d'évolution du territoire à 20 ans, dans ce scénario. De nouvelles mobilités s'organisent (covoiturage, mobilités douces en rabattement pour les derniers km, etc.). La gare de Neuvicq accueille le TGV.

Si l'attractivité est à dominante résidentielle, dans ce scénario, on constate également un desserrement économique de l'agglomération bordelaise avec des demandes d'entreprises intéressées par un immobilier moins onéreux et souhaitant quitter les problèmes d'engorgement routier.

Une croissance forte au sud et plus faible au nord.

L'accueil de famille au sud permet de maîtriser le desserrement résidentiel, mais le vieillissement se poursuit au nord avec des équipements questionnés.

Une consommation d'espace importante du fait de la croissance démographique, malgré une augmentation de la densité de logement à l'hectare : le modèle « maison en extension » prévaut au sud.

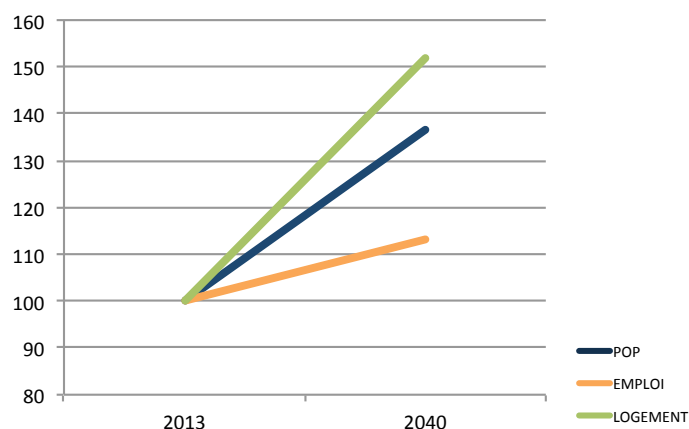
L'économie résidentielle se développe au sud mais également autour de Jonzac en lien avec le développement du thermalisme.

En revanche le besoin d'actifs implique plus de déplacements pour répondre aux besoins d'emplois autour de Jonzac et au titre du desserrement économique du Cognacais.

Dans ce scénario, l'avance prise avec la stratégie énergétique constitue un atout et le sud développe ses espaces économiques mais dans une logique opportuniste et dispersée.

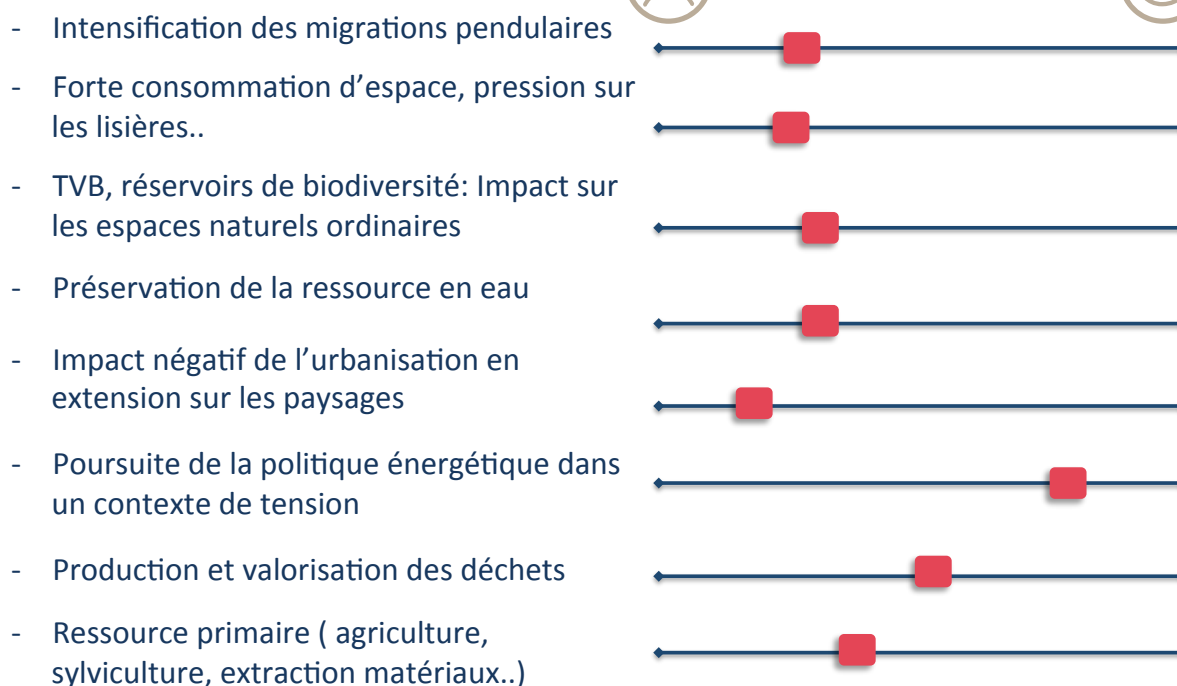
Le développement de l'emploi reste moindre en proportion en comparaison avec le développement résidentiel.

Evolution des indicateurs de population, emploi et logement (base 100).





Incidences environnementales du scénario:

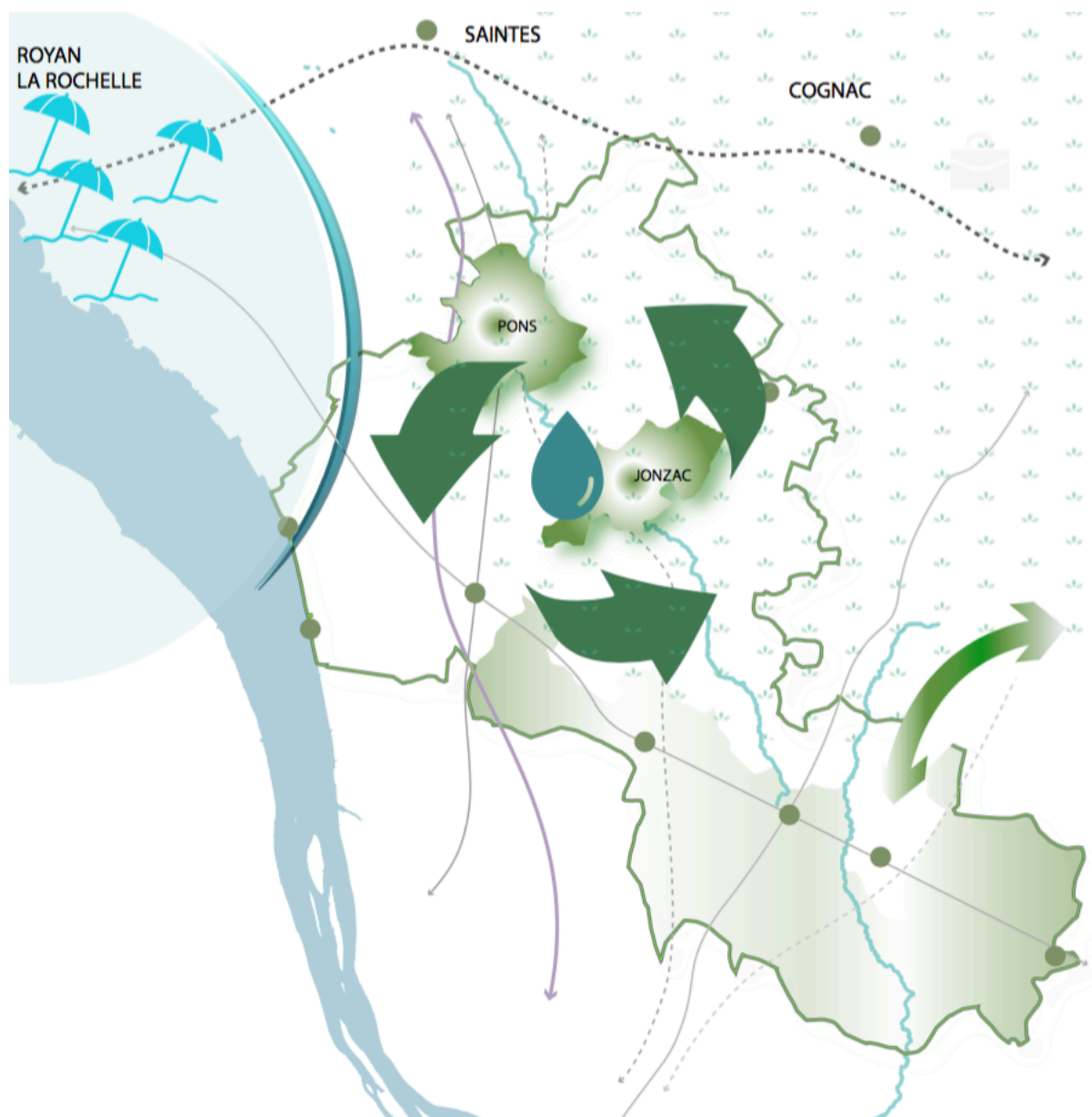


Analyse de la performance environnementale du scénario :

Le scénario de par son parti pris opportuniste et manquant de maîtrise développe des incidences négatives à l'exception de la politique énergétique.

Scénario 2 – le laboratoire du tourisme durable

La stratégie touristique comme levier de l'unité face à ces influences en intégrant l'énergie comme point d'appui à un positionnement « tourisme vert et durable »



Légende :

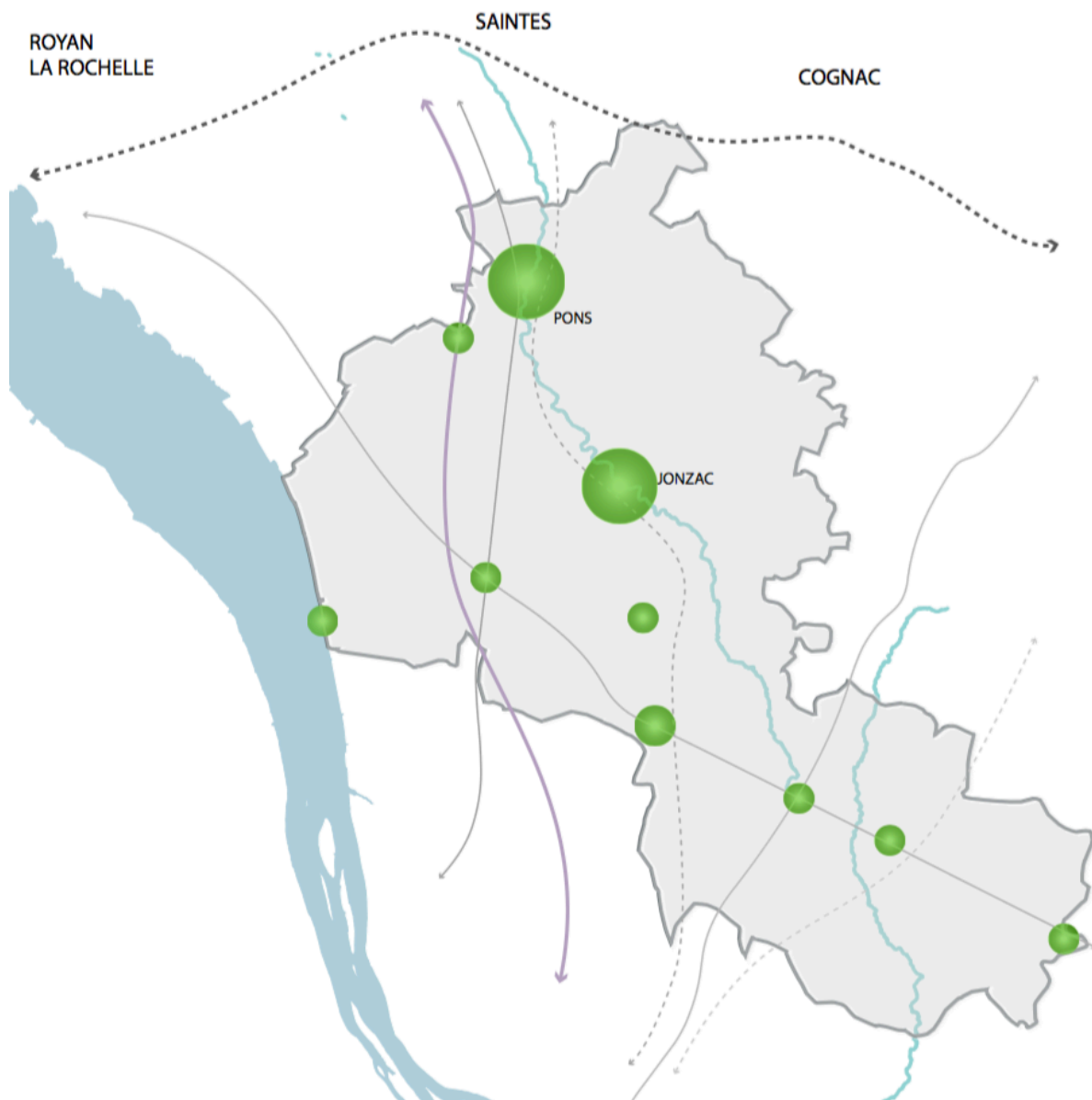
-  S'appuyant sur la stratégie déjà menée, le territoire déploie son offre au travers de l'activité thermique, et de l'écotourisme
-  Ce déploiement s'appuie sur une stratégie numérique, des parcours (pédestres, cyclables etc...) associés à des découvertes liées à l'environnement (paysage, patrimoine, milieux naturels, etc..)
-  en s'insérant comme offre alternative ou complémentaire aux flux touristiques de la Charente-Maritime (à moins d'une heure des plages.)
-  et surtout à des pratiques durables (mobilités, agrotourisme, activités sur l'estuaire, découverte d'écoactivités artisanales ou industrielles.
-  mais aussi de la Dordogne dont il est porte d'entrée.



Le territoire conforte sa stratégie, le territoire déploie son offre au travers de l'activité thermique, et de l'écotourisme en s'insérant comme offre alternative ou complémentaire aux flux touristiques de la Charente-Maritime (à moins d'une heure des plages.) mais aussi de la Dordogne dont il est porte d'entrée.

Ce déploiement s'appuie sur une stratégie numérique, des parcours (pédestres, cyclables, etc...) associés à des découvertes liées à l'environnement (paysage, patrimoine, milieux naturels, etc..) et surtout à des pratiques durables (mobilités, agrotourisme, activités sur l'estuaire, découverte d'éco-activités artisanales ou industrielles).

Cette stratégie permet d'irriguer l'ensemble du territoire et notamment le sud et le littoral en offrant également une réponse aux besoins de courts séjours ou d'excursions des habitants de l'agglomération bordelaise.



Le tourisme « nature bien être » cible notamment un public plus âgé, plus aisé offrant un potentiel de développement de la silver-economy et des services à la personne qui permettent le renforcement de JONZAC et PONS (élargi).

Le territoire s'appuie sur la politique énergétique, une politique volontariste de renouvellement du parc de logements permet de limiter la consommation des espaces agricoles et de répondre au besoin de logement dans un cadre patrimonial de qualité et à proximité des services.

La croissance de la population est plus faible avec un vieillissement prononcé qui implique des besoins en logement non négligeables aggravés par le poids des résidences secondaires.

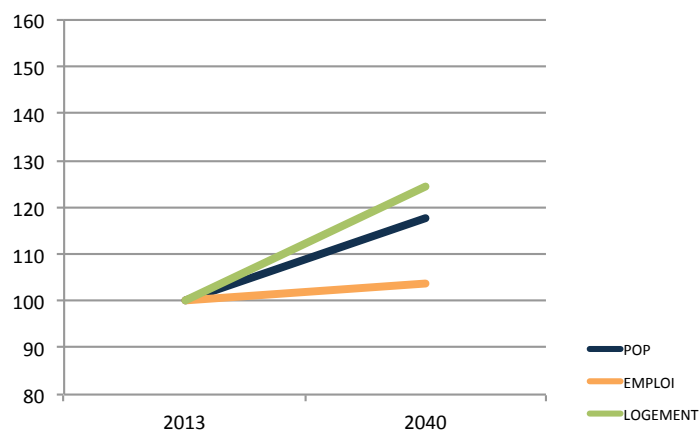
Les besoins en logements sont forts en raison du desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages), mais aussi en raison de l'augmentation de la demande en résidence secondaire, malgré une forte résorption de la vacance liée à une politique volontariste sur l'habitat ancien.

En revanche la consommation d'espace est faible car les besoins sont orientés sur la proximité aux services, le territoire promeut une forte politique de renouvellement du parc et de densification au cœur du tissu urbain existant.

L'emploi se développe au travers principalement de l'économie résidentielle et touristique et sur le maintien d'éco systèmes locaux en lien avec les activités actuelles du territoire. Toutefois son évolution est freinée du fait de l'affaiblissement des ressources humaines.

Dans ce scénario l'accent n'est pas mis fortement sur des facteurs qui permettraient une croissance significative.

Evolution des indicateurs de population, emploi et logement (base 100).



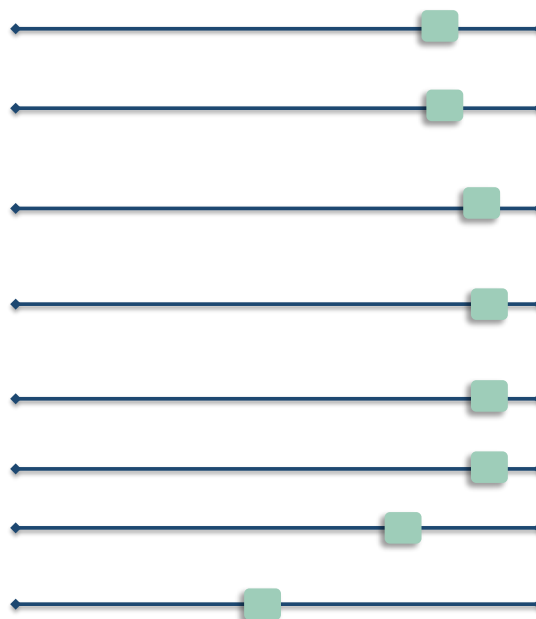
La politique énergétique se poursuit sans recherche de rupture quantitative mais plutôt dans une logique de laboratoire et de découverte.



Incidences environnementales du scénario:



- Un développement des mobilités douces, les déplacements impactent peu le territoire
- Une consommation d'espace maîtrisée
- Des espaces naturels protégés et valorisés: supports de l'éco-tourisme (TVB, réservoirs de biodiversité..)
- Préservation de la ressource en eau
- Authenticité des paysages préservée
- Maîtrise énergétique, laboratoire des énergies renouvelables
- Recyclage et réemploi des déchets
- Sensibilisation aux ressources primaires

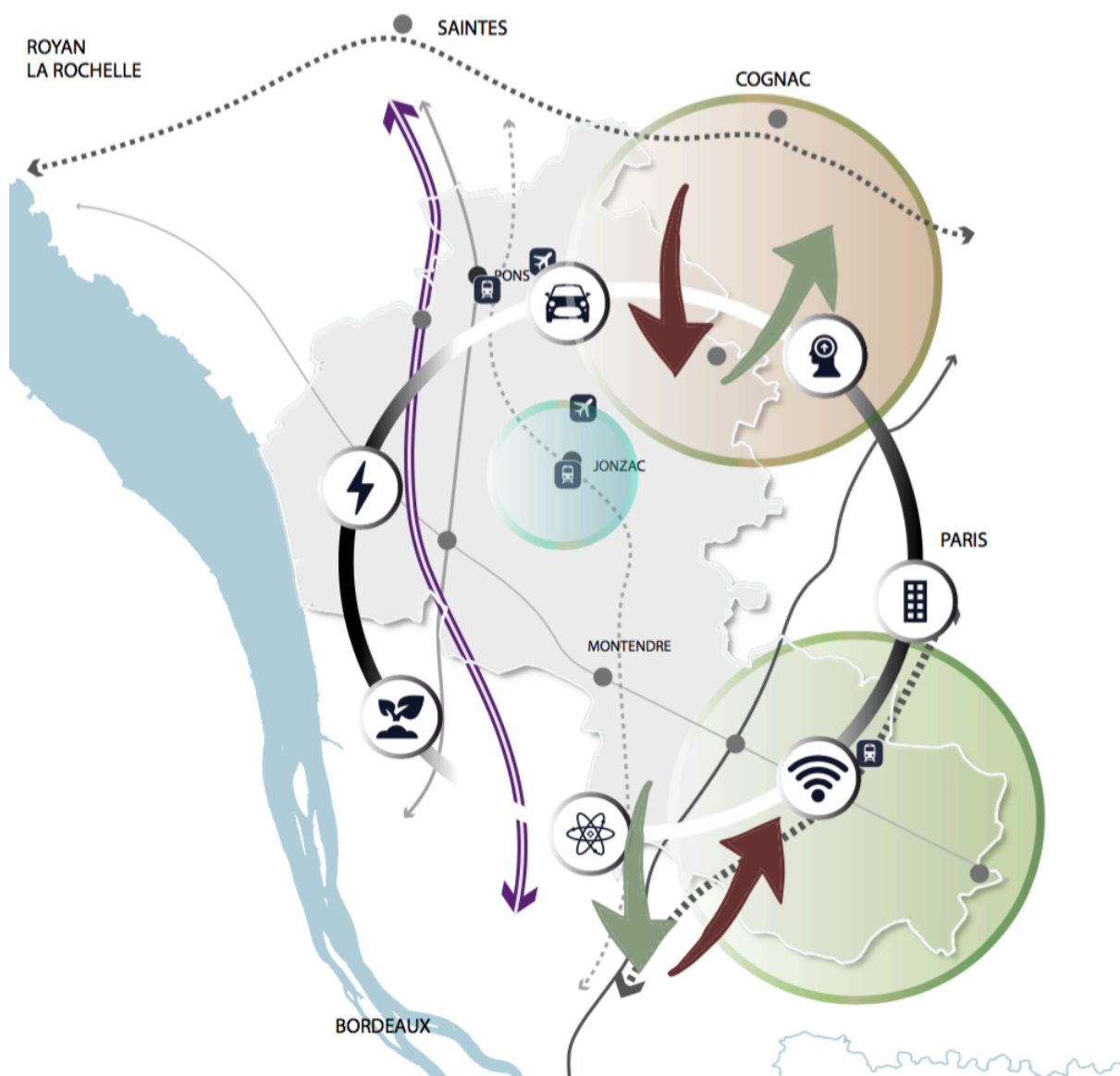


Analyse de la performance environnementale du scénario :

Le scénario intégrant une politique de très faible croissance voire un repli sur soi, les impacts positifs sur l'environnement de cette stratégie néanmoins qualitative sont amplifiés.

Scénario 3 – la ruralité innovante

L'innovation et l'énergie comme vecteur d'affirmation et de croissance économique et comme vecteur d'unité territoriale. Cette stratégie est fortement conditionnée au développement du numérique et permet de mieux articuler l'action pour valoriser l'influence Bordelaise au profit de l'ensemble.



Légende :



Poursuite de la politique énergétique : la HAUTE SAINTONGE produit de l'énergie pour d'autres territoires.



Les filières et systèmes locaux (thermalisme, filière bois, agriculture, agroalimentaire...) se développent, grâce à :



- une politique de recherche et d'innovation (véhicules du futur, culture de plantes aromatiques et médicinales, aéronautique..)



- le développement d'une offre de formation adaptée



- prenant appui sur une offre numérique complète



- et des coopérations avec l'extérieur



La politique d'accueil des entreprises passe par le développement ciblé d'immobilier à vocation économique (centre des congrès, pépinières, hôtels d'entreprises et ateliers, etc..) pour des parcours efficaces.



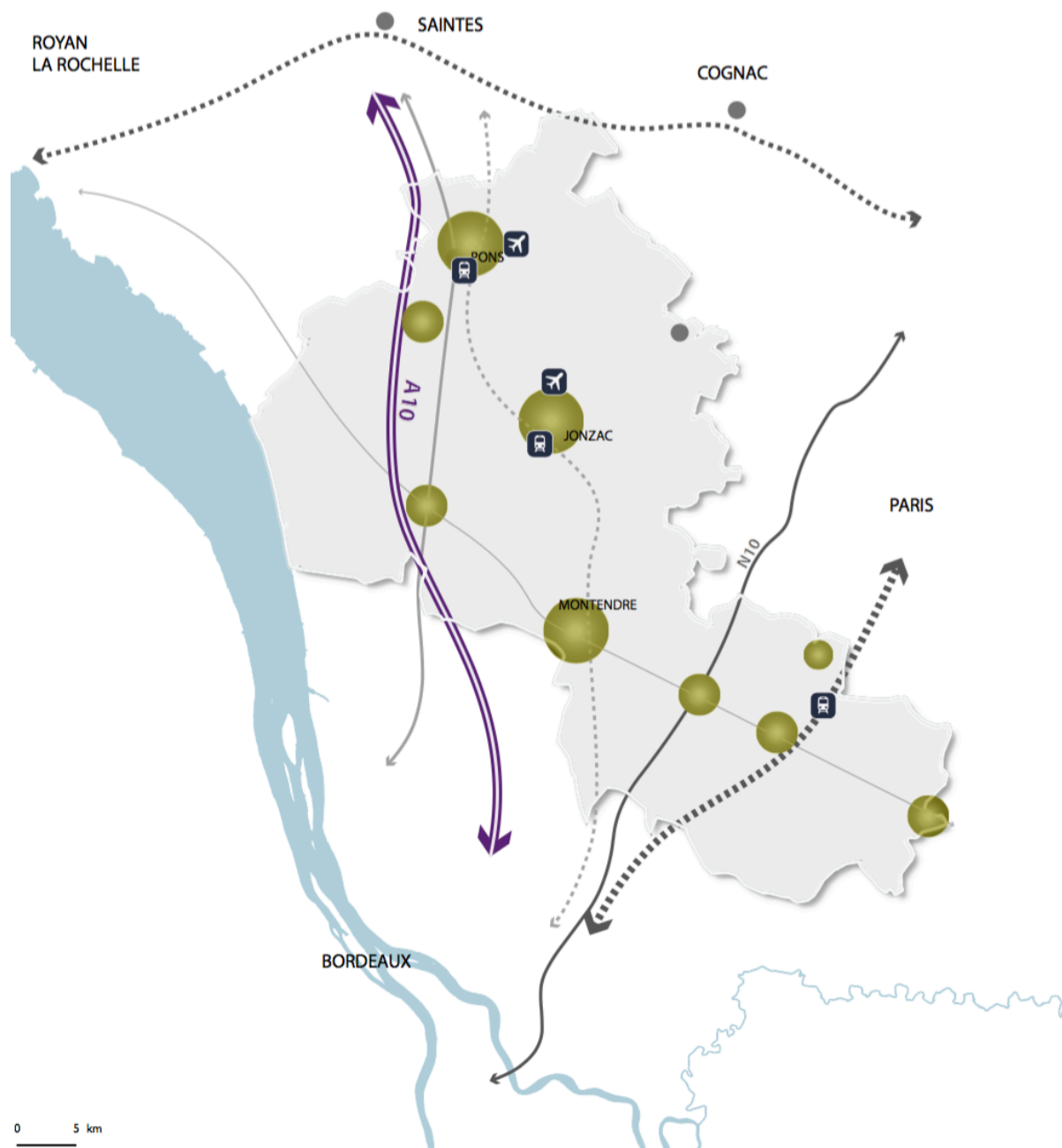
La Haute-Saintonge poursuit sa politique énergétique et produit de l'énergie pour d'autres territoires.

Les filières et systèmes locaux (thermalisme, filière bois, agriculture, agroalimentaire) se développent, grâce à une politique de recherche et d'innovation (véhicules du futur, culture de plantes aromatiques et médicinales, aéronautique..)

Le développement d'une offre de formation adaptée prenant appui sur une offre numérique complète, et des coopérations avec l'extérieur..

La politique d'accueil des entreprises passe par le développement ciblé d'immobilier à vocation économique (centre des congrès, pépinières, hôtels d'entreprises et ateliers, etc..) pour des parcours efficaces.

Une armature qui s'appuie sur les pôles économiques du territoire, dans une logique d'irrigation et de proximité de l'ensemble du territoire pour un service et un accès optimum pour la population dans le cadre d'une identité rurale renouvelée.



Cette irrigation est renforcée par le développement de services numériques e-santé; e-éducation, e-tourisme.

Ce scénario peut associer la stratégie touristique du scénario 2, ainsi que le renforcement lié des éco-activités et de l'économie circulaire, notamment agricoles.

Une politique de l'habitat volontariste est mise en place axée sur la valorisation patrimoniale qui ancre l'identité du territoire (réhabilitation, résorption de la vacance, mise en valeur du patrimoine..) : OPAH; Opérations centres anciens, etc...

La croissance de la population est plus forte, mais connaît vieillissement lié à l'arrivée de population retraité en recherche d'un cadre de vie agréable.

Et parallèlement l'arrivée de jeunes ménages actifs répondant à l'évolution de l'offre d'emploi du territoire.

Les besoins en logement sont importants et variés (individuel, collectif, adapté au vieillissement et maintien à domicile);

Une partie de ces besoins est intégrée dans le renouvellement du parc, les actions menées sur la résorption de la vacance du parc, et la rénovation énergétique, qui rendent plus attractif le parc ancien.

Une consommation d'espace maîtrisée avec une politique de renouvellement urbain qui limite les extensions urbaines et la consommation de terres agricoles et naturelles ;

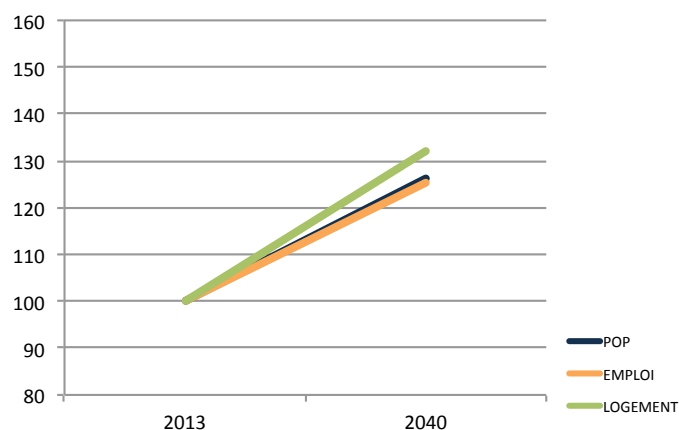
L'emploi se développe en synergie avec les écosystèmes locaux, il est boosté par la recherche et l'innovation, ainsi que des coopérations externes, notamment avec la métropole bordelaise.

Le territoire crée des emplois à forte valeur ajoutée sur des filières de pointe.

La recherche et l'innovation permettent au territoire de maintenir un taux de concentration élevé des emplois.

L'immobilier d'entreprise, les équipements et les services aux entreprises rendent attractif le territoire.

Evolution des indicateurs de population, emploi et logement (base 100).



La politique énergétique se poursuit plus dans une logique de plus-value énergétique et financière, avec une exportation énergétique vers d'autres territoires

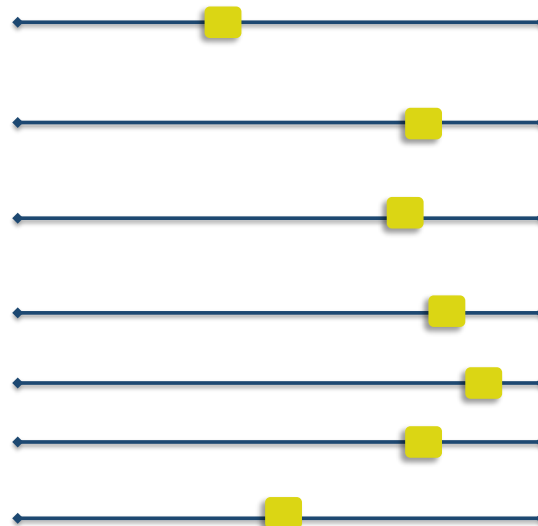




Incidence environnementale du scénario:



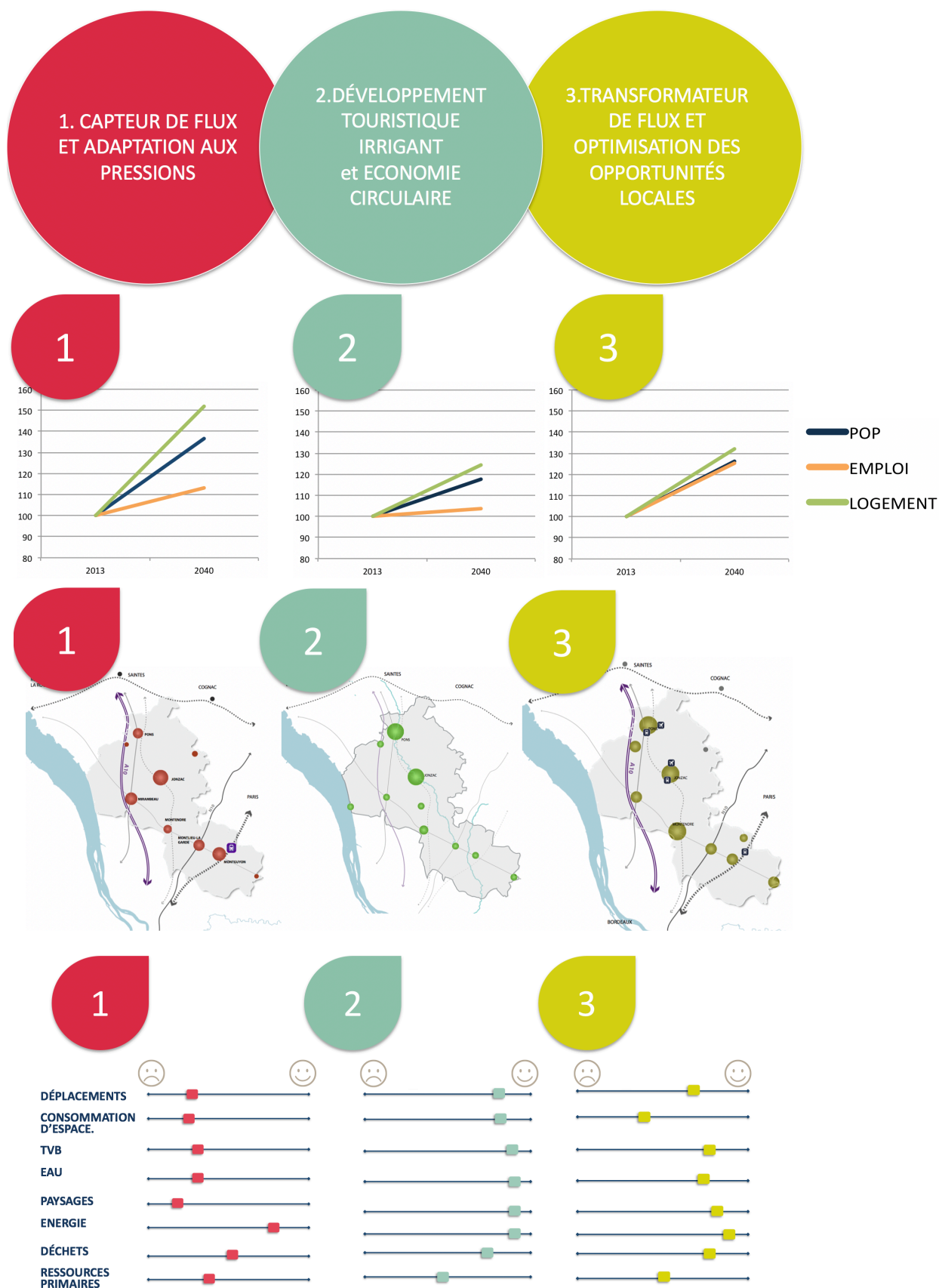
- Des déplacements optimisés par la localisation de l'emploi (PDE, aire de covoiturage.)
- Une consommation de l'espace efficiente
- Préservation des espaces naturels (TVB, réservoirs de biodiversité..)
- Préservation de la ressource en eau
- Intégration paysagère par une urbanisation de qualité (éco-construction..)
- Territoire à énergie positive (produit plus qu'il ne consomme)
- Les déchets comme une nouvelle matière première de recyclage
- Utilisation durable des ressources primaires



Analyse de la performance environnementale du scénario :

Ce qui caractérise ce scénario est l'équilibre et la maîtrise. Les points de vigilance concernent la maîtrise dans le temps de la consommation d'espace et des ressources primaires compte tenu d'une ambition démographique supérieure au scénario 2.

Comparaison des niveaux de développement des différents scénarios





Vers la construction d'un scénario de référence: le PADD

In fine, le projet retenu par les élus s'est appuyé sur plusieurs ingrédients des scénarios étudiés. Il ne s'agissait pas simplement de les additionner, mais capitaliser sur certains éléments pour enrichir un scénario hybride qui constituerait le socle du PADD.

Cette phase de prospective a reçu un large plébiscite du scénario 3 auprès des élus, néanmoins certains éléments dans les autres scénarii ont alimenté la constitution du scénario de référence. Ces éléments contribuaient pour certains déjà à la stratégie du territoire.

Il est apparu la nécessité de saisir et de transformer les dynamiques métropolitaines bordelaises du scénario 1, pour conforter la dynamique économique du territoire et une dynamique résidentielle qualitative d'accueil pour les actifs et les familles. L'objectif est d'améliorer l'équilibre nord sud du territoire et de maîtriser la politique d'accueil à l'intérieur du scénario 3.

Dans le scénario 2, le déploiement et renforcement d'une stratégie éco-touristique, prenant appui sur la valorisation patrimoniale et environnementale mais aussi le numérique, sont apparus comme de nature à conforter le scénario de référence d'autant plus que cette stratégie déjà activée pour partie,

De plus ce scénario conforte plus encore la volonté du scénario 3 d'encourager une politique volontariste de réinvestissement du parc de logements permettant de limiter la consommation d'espace, valoriser et préserver le patrimoine, la qualité de vie de la population.

De ce travail est né un scénario dit de référence, intitulé un territoire plein d'énergies, en référence à la fois à la politique poursuivie par le territoire de transition énergétique, des dynamiques de flux à l'œuvre, des partenariats tissés et des énergies locales mobilisées pour entreprendre et tendre vers une résilience économique et écologique du territoire.

Scénario – Un territoire plein d'énergies

Le territoire tire parti de son positionnement privilégié et revendique la richesse de ses ressources.

Un **espace d'articulation** au cœur de la Région Nouvelle Aquitaine, entre la Charente-Maritime, la Charente, la Dordogne et la Gironde qui **mobilise des énergies** pour transformer les flux et dynamiques proches et lointains (littoral de Charente Maritime, façade Atlantique, métropole Bordelaise, Cognçais..).

Des énergies locales au service de l'autonomie et l'innovation du territoire ...

- A la fois par sa politique de production énergétique.
- Mais aussi, par une résilience forte, la présence d'écosystèmes et savoir-faire locaux, une capacité entrepreneuriale et d'innovation contribuant au rayonnement du territoire au sein de la région Nouvelle Aquitaine.

Un territoire pluriel et solidaire où chacune des spécificités locales à l'échelle des bassins de vie, contribuent au rayonnement global du territoire.

Une capacité à rayonner et fédérer qui contribuent au dynamisme régional :

- En valorisant les complémentarités et synergies territoriales
- En tissant des liens et partenariats avec les territoires voisins sur des thématiques (filieres énergétique, bois, viticole, tourisme...)



Les axes du PADD en réponse à ces choix

Le positionnement du territoire :

Le PADD met l'accent sur le positionnement géographique et naturel du territoire comme moteur et énergie à mobiliser pour poursuivre la reconnaissance d'un territoire à énergie positive.

Ce positionnement géographique offre, à la Haute-Saintonge, différentes opportunités de coopérations avec les territoires voisins.

Le projet du territoire capitalise sur ce positionnement et ses ressources propres pour capter et mobiliser les différentes opportunités en valorisant les complémentarités et les synergies territoriales. Il tisse des liens et partenariats avec les territoires voisins sur des thématiques ciblées. Il réaffirme sa volonté de poursuivre les coopérations extraterritoriales à l'image des coopérations touristiques, énergétiques et agricoles engagées actuellement avec les territoires voisins. Il s'affirme comme un territoire rural énergétique et dynamique.

Au-delà de la reconnaissance de ses qualités patrimoniales et naturelle, la Haute-Saintonge est un **territoire plein d'énergies**. Un territoire énergétique qui se distingue par son action en faveur de la **valorisation et la maîtrise de ses ressources et notamment la maîtrise de la ressource énergétique**.

A ce titre, la Haute-Saintonge est reconnue **Territoire à Energie Positive et Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte** pour ces initiatives et actions en faveur de la réduction de la consommation énergétique locale, le développement des énergies renouvelables pour un approvisionnement local, ses actions de sensibilisation et d'éducation à l'environnement.

Le territoire est un **ambassadeur de la production énergétique locale**. Engagé dans la **transition énergétique**, depuis plusieurs décennies déjà, il poursuit son destin énergétique initié après le second choc pétrolier, en poursuivant et amplifiant les actions menées, tout en s'inscrivant dans une recherche d'innovation et de création de valeurs ajoutées sur ces questions énergétiques.

Il développe un mix énergétique territorial, grâce à l'installation de champs photovoltaïques, le développement des réseaux de chaleurs alimentés par des chaudières biomasse ou géothermie basse et haute température. Il **appréhende ainsi l'énergie comme une ressource à part entière**, dont l'approvisionnement doit être sécurisé, la ressource optimisée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, projet politique des élus pour le territoire de la Haute-Saintonge à horizon 20 ans, traduit cette vision stratégique et définit les grandes orientations des politiques publiques en matière de déplacement, d'habitat, d'environnement, d'économie et d'innovation.

Il s'inscrit dans la continuité des actions menées par la Cdc de la Haute-Saintonge, vers une transition économique, écologique et énergétique du territoire répondant aux enjeux de l'adaptation au changement climatique, aux nouveaux usages et modes de vie.

Ce projet propose 3 grands axes de développement stratégique pour le développement de la Haute-Saintonge à horizon 20 ans.





Les axes stratégiques de développement:

Trois grands axes stratégiques du projet d'aménagement et de développement durables permettent de répondre aux ambitions de la Cdc de la Haute-Saintonge pour les 20 prochaines années.

AXE 1 : Valoriser la qualité de vie du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement.

Le territoire poursuit une approche durable du développement territorial. Il recherche les équilibres entre les milieux et les interactions entre homme et nature, entre développement résidentiel et préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, tout en assurant un développement cohérent avec l'identité rurale affirmée et préservée du territoire, dont les ressources tant naturelles, agricoles que patrimoniales sont le fruit d'une résilience écologique, énergétique et économique.

Pour cela, le territoire poursuit des objectifs ambitieux d'adaptation aux changements climatiques en amplifiant une politique volontariste de réduction de son empreinte écologique, engagée depuis plusieurs années. Il s'affirme ainsi comme un territoire rural pilote en matière de transition énergétique, en cherchant à réduire toujours plus sa dépendance aux énergies fossiles et en développant les énergies renouvelables sur l'ensemble du territoire. L'efficacité énergétique apparaît aussi comme un levier de la solidarité territoriale et de la compétitivité en luttant contre la précarité et la vulnérabilité énergétique des ménages.

AXE 2 : Renforcer l'attractivité économique pour un territoire entreprenant et innovant.

Le territoire mise sur développement économique qui se fonde sur ses ressources intrinsèques et des écosystèmes locaux innovants. Il se nourrit des coopérations extérieures et capitalise sur les forces vives du territoire par un accompagnement « sur mesure » des acteurs économiques.

Le territoire poursuit sa diversification économique en lien avec la transition énergétique et écologique, en soutenant les filières existantes et émergentes. Il accompagne le déploiement d'une offre foncière et immobilière adaptée au parcours de vie des entreprises.

AXE 3 : Renforcer l'attractivité touristique et résidentielle du territoire par une offre compétitive et inventive.

Pour poursuivre l'objectif démographique de façon équilibré, le territoire s'appuie sur une armature multipolaire garante de la proximité à l'échelle des espaces de vie. Afin d'accompagner cet objectif, la politique de développement résidentielle recherche une cohérence entre l'armature et le déploiement des services, équipements et commerce pour encourager l'animation et la vitalité des centres.

Il place l'usage au coeur de la réflexion sur la qualité de vie des habitants, poursuivant une transition servicielle organisée autour de la mutualisation et la création de pratiques et de services innovants accessibles à tous et à toutes les échelles, notamment à travers le déploiement de l'éco mobilité tant pour les pratiques quotidiennes que touristiques.



Les bases du développement retenu à l'horizon 2040

Le SCoT traduit le choix d'un développement ambitieux. Cette stratégie du projet de territoire et de son parti d'aménagement s'appuie sur les enseignements de la phase diagnostic et prospective du SCoT.

Les grands équilibres du territoire :

- Maintenir les grands équilibres et organiser la complémentarité et les synergies entre les communes. Le SCoT identifie une armature urbaine organisée à l'échelle des bassins de vie autour de pôles principaux et secondaires cherchant une irrigation de l'ensemble des communes. Cette armature urbaine est issue du croisement des données démographiques, de l'emploi et de l'offre d'équipement, confirmée par la donnée de consommation électrique des foyers et des activités du territoire.
- Attirer des actifs en cohérence avec la préservation des savoir-faire et la stratégie de déploiement des activités économiques au plus proche des infrastructures de transport. Ce maillage économique s'appuie sur un réseau d'infrastructures denses avec pour colonne vertébrale l'A10 et la N10.
- Soutenir une évolution équilibrée des dynamiques sociales et générationnelles pour répondre aux besoins des ménages dans leur diversité et à toutes les échelles.

Les objectifs chiffrés de développement résidentiel :

L'ambition du développement de la CdC de la Haute Saintonge est de renforcer l'attractivité résidentielle du territoire (retrouver sa population d'antan) tout en préservant la qualité du cadre de vie. Cette attractivité résidentielle et touristique apparaît comme un véritable levier pour la redynamisation du monde rural et la mise en valeur du patrimoine bâti.

Alors que le territoire stagnait à la baisse avant 2000, on a assisté à une hausse de 0,8% par an entre 1999 et 2011. Cette rupture est la conséquence à la fois du fait régional et de l'attractivité des capitales régionales, mais elle est aussi le fait de changements de choix de vie et de mode de travail.

Cette forte croissance a toutefois été freinée par la crise économique survenue à compter de 2011 et dont les effets se font sentir sur la période suivante de 2011-2016.

Mais rappelons que sur la période 2008-2013 les données INSEE (données disponibles sur lesquelles le diagnostic avait été effectué en 2017) la croissance est encore de 0,6% par an soit 2 114 habitants supplémentaires sur la période et une progression annuelle de 423 habitants /an. Cela prouve que les effets de la crise ne se font sentir qu'à compter de 2011. De plus, c'est encore une croissance du territoire à 0,2% par an sur 2011-2016 et non une stagnation à la baisse. Les élus constatent depuis 2016 une nouvelle demande. Pour l'avenir le territoire s'appuie sur des tendances sociologiques fortes mais aussi là encore sur la capacité des régions et de leur capitale à jouer un rôle positif pour la reconnaissance des territoires. Il s'agit notamment

- de capitaliser sur l'attrait d'une partie de la population qui souhaite quitter les grandes agglomérations permettant néanmoins une accessibilité aux services métropolitains : changements de modes de travail (télétravail, auto entrepreneurs, dynamique de création, ressources humaines) en lien avec l'attrait pour les territoires ruraux
- de capitaliser sur le renforcement et la structuration de filières économiques locales et régionales pour développer l'emploi enjeu majeur d'attractivité au delà du cadre de vie

Ainsi, la Communauté des Communes se fixe, au sein du PADD du SCoT de la Haute-Saintonge, l'ambition d'atteindre 86 à 88 000 habitants à horizon 2040 soit une croissance de 0,9% par an.





Cette ambition exprime :

- Un développement démographique ambitieux et réaliste du point de vue de la programmation résidentielle et des besoins d'espaces associés.
- Le besoin de renouveler sa population par l'accueil de profil diverse en poursuivant l'accueil de retraités, l'installation de touriste à l'année mais aussi l'accueil de jeunes actifs pour maintenir le dynamisme économique et l'offre de services nécessaire aux habitants du territoire.

Une répartition entre les espaces de vie permettant globalement de garder leurs poids dans le SCoT, tout en prenant en compte :

- Une hétérogénéité dans l'attractivité des espaces de vie, avec un ralentissement de la croissance démographique sur les espaces de vie de Jonzac et Pons, et une dynamique portée notamment par la métropolisation de Bordeaux au Sud sur les espaces de Montendre et Montguyon-Montlieu la Garde.
- Un renforcement démographique des pôles (Aujourd'hui, ils ne correspondent pas aux espaces qui sont les plus dynamiques, mais logique de renforcement des centralités, revitalisation des centres...)

Avec cela, le SCoT cherche à assurer un développement équilibré, polarisés sur des pôles structurants identifiés au sein de l'armature urbaine du territoire, tout en confortant la vitalité des communes rurales.

Les objectifs de logements, déterminés pour soutenir l'objectif de développement souhaité en termes d'accueil de nouveaux habitants et d'attractivité économique, tiennent compte de plusieurs paramètres :

- **Le « point mort »**, qui évalue le besoin en logement nécessaire pour le maintien de la population à partir :
 - Du desserrement des ménages aboutissant à une baisse d'occupation du taux des résidences principales et un besoin supplémentaire de résidences pour loger le même nombre d'habitants ;
 - Du renouvellement du parc, soit le remplacement des logements ayants changé d'usage ou détruit ;
 - De la compensation, nécessaire à la fluidité du marché, de l'augmentation du nombre de résidence secondaire liée à la destinée touristique du territoire et du nombre de logements vacants.
- La nécessité de diversifier le parc de logements pour répondre à différentes populations et ainsi assurer les parcours résidentiels des ménages.
- A partir de l'ambition d'accueil de population et d'une estimation du desserrement des ménages, le besoin de logements est estimé à environ 9 500 en logements soit environ 475 logements/an, comprenant à la fois des logements à remobiliser dans l'enveloppe (50%) et des logements à produire en extension de l'enveloppe urbaine (50%)

Ces besoins en logements reposent sur :

- Sur un objectif de remobilisation 12 logements vacants par an en moyenne pour atteindre un taux de 9% de vacance à horizon 2040 (contre 11,2 % en 2013) tenant compte de la remobilisation des logements vides et de la mise sur le marché de logements neufs.
- Sur une augmentation des résidences secondaires de 76 logements (contre + 49 logements sur la période observée de 2008-2013) en cohérence avec la volonté affichée dans la stratégie de développement touristique. Le PADD rappelle la volonté du territoire d'amplifier la vocation





thermale, de poursuivre la diversification touristique sur l'ensemble et de développer le tourisme d'affaire. Il est important ici, de prendre en compte cette évolution dans le calcul du besoin en logements. L'occupation du parc en résidence secondaire, est une composante du point mort. Si les logements initialement prévus pour accueillir de nouveaux habitants à l'année sont occupés par des résidents secondaires, la capacité pour les communes d'accueillir de nouveaux ménages est réduite.

- Sur une estimation du desserrement des ménages passant en moyenne de 2,24 à 2,12 en 2040. Cette estimation prend en compte un fléchissement à la baisse liée à l'allongement de la durée de la vie, l'attractivité du territoire pour les jeunes retraités et ralentie sous l'effet de l'attractivité du territoire notamment pour les jeunes actifs en lien avec des facteurs endogènes et exogènes : la préservation de l'emploi local, la métropolisation au Sud ou encore le desserrement du Cognçais.
- Sur un objectif de réinvestissement du patrimoine bâti ancien et les perspectives offertes pour des changements de destination

La consommation d'espaces résidentiels pour les 20 prochaines années, prend en compte les évolutions législatives récentes. Le SCoT prend en compte les préoccupations en matière de développement raisonné, de lutte contre l'étalement urbain et de maintien des espaces agricoles, naturels et forestiers supports des activités primaires (agriculture, viticulture, sylviculture..) ou encore de préservation et de valorisation des paysages et ressources de la Haute-Saintonge.

Les élus ont, en effet, affiche par ce projet la volonté de concilier qualité de vie, préservation des ressources et de leurs usages, valorisation des paysages et maintien des activités agricoles, viticoles et primaires.

Dans cette recherche de qualité du cadre de vie, de réinvestissement et de revitalisation des centres, les élus ont souhaité afficher une volonté forte d'agir sur le parc ancien existant pour contenir la consommation foncière qui pourrait être liée à cet objectif ambitieux d'accueil de population.

Cet objectif intervient dans la continuité des engagements et des actions du territoire pour un développement durable, une réduction de la consommation énergétique au prisme de plusieurs démarches : TEPOSCV, Cit'ergie, Pôle d'excellence rurale, PCAET..

Ils ont souhaité privilégier en extension, et notamment aux abords des infrastructures de transport, le développement économique. En effet, le projet prévoit une enveloppe foncière économique annuelle comparable à celle observée sur la dernière période. En revanche un effort important est concédé dans le domaine résidentiel avec une diminution du rythme de consommation foncière résidentielle de l'ordre de -73%.

Pour atteindre cet objectif, le SCoT prévoit une part de logements à produire et/ou remobiliser au sein de l'enveloppe urbaine de 50%

Compte tenu de ces objectifs, la consommation d'espace à vocation résidentielle pour les 20 prochaines années est estimée à 438 ha, soit 22 ha en moyenne par an.

Cette surface pour 20 ans correspond à une division par 4 du rythme de consommation foncière passée pour le résidentiel, en comparaison à la période d'analyse 2006-2016 où 905 hectares ont été consommés pour le développement résidentiel.

Les objectifs chiffrés de développement économique :

Les données de l'INSEE analysée (2008-2013) font ressortir une résilience du territoire face à la crise (avec un taux de croissance de l'emploi+ 0,1%). Cette résilience est le fruit notamment de filières locales pérennes et de l'émergence de nouvelles dynamiques auxquelles le territoire devra répondre.





Dès lors, les élus souhaitent répondre aux besoins endogènes et exogènes en créant les conditions d'accueil et d'évolution des entreprises installées sur le territoire mais aussi des sollicitations extérieures. Compte tenu des faibles disponibilités foncières du territoire (14 ha d'espace disponible au sein des ZAE), le SCoT affecte de nouvelles capacités foncières pour le développement économique.

La programmation économique du SCoT prévoit une enveloppe maximale de 162 hectares à l'échéance du SCoT répartis de la façon suivante :

- 55 hectares pour les pôles stratégiques ;
- 55 hectares pour les pôles d'irrigation ;
- 7 hectares pour les pôles de proximité ;
- 45 hectares pour les entreprises locales hors ZAE ;

5. Les axes du PADD traduits dans le DOO

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) reprend la trame des politiques d'aménagement et de programmation du PADD. Cependant, il se décline non pas en 3 mais 4 axes. En effet, afin de simplifier la lecture notamment sur les questions énergétiques qui sont prégnantes sur le territoire : un axe dédié a été créé. Il s'agit du cadre énergétique du territoire.

Le cadre environnemental

Forte de ces ressources patrimoniales, paysagère et environnementales, la Haute-Saintonge entend concilier une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement avec une pratique et une exploitation des ressources qui valorise la richesse patrimoniale et paysagère, préserve la biodiversité et les espaces emblématiques du territoire, poursuive les objectifs d'adaptation aux changements climatiques, réduise la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques, encourage l'exploitation du potentiel énergétique, conforte les espaces naturels et agricoles

ORIENTATION 1.1

Préserver et valoriser le cadre paysager.

L'objectif du SCoT est de favoriser un cadre de vie de grande qualité dans lequel les patrimoines naturels et culturels de la Haute Saintonge sont préservés et valorisés. Ces patrimoines constituent un héritage commun à transmettre aux générations futures et un atout pour l'attractivité résidentielle et touristique qu'il convient de mettre en valeur.

Pour les valoriser, il faut à la fois les protéger et mettre en scène les paysages emblématiques et identitaires de la Haute Saintonge ; maintenir et entretenir les points de vue remarquables, définir des limites à l'urbanisation et développer des lisières agro-paysagères et qualifier les entrées de ville.

Mais il faut aussi préserver la qualité urbaine et architecturale propre au territoire et sensibiliser les habitants et acteurs à l'environnement.

ORIENTATION 1.2

Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les ressources.

Par la recherche d'une symbiose entre développement et préservation de la biodiversité, le territoire de la Haute-Saintonge entend préserver les fonctionnalités écologiques, dont l'armature naturelle est le support (Trame Verte et Bleue), de façon raisonnée et durable. Mais sa préservation repose également sur la prise en compte des enjeux environnementaux par les acteurs et leurs activités.

Le DOO protège les réservoirs et les continuités écologiques de la trame verte et bleue en adaptant cette protection à la sensibilité des milieux et en ne perdant jamais de vue l'optimisation du fonctionnement écologique.

Les orientations du SCoT en matière de biodiversité intègrent la multifonctionnalité des espaces naturels constitutifs de cette trame verte et bleue du territoire, notamment par la préservation des zones humides, des éléments bocagers (qui ont connu une quasi-disparition au sein de la Haute-Saintonge) et des milieux prairiaux, éléments paysagers qui contribuent à la qualité de l'eau et à la prévention de l'érosion.





La trame verte et bleue du SCoT prend en compte en premier lieu les éléments suivants :

- ✓ Les espaces naturels remarquables retenus par la TVB comme réservoirs : « espaces de biodiversité majeurs ». Ils comprennent
 - Les Zones de Protection Spéciales (ZPS) et les Zones Spéciales de Conservation (ZSC) (Zonages Natura 2000) ;
 - Les ZNIEFF de type 1 ainsi que les deux ZNIEFF de type 2 de la Vallée de la Dronne qui concernent le cours d'eau et ses abords ;
 - Les sites inscrits ayant un intérêt écologique notable : étang de Saint-Maigrin, le lac de Montendre et ses abords ;
 - Les sites de pelouse calcicole inventoriés en 2013 dans le cadre de la réalisation du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (il s'agit de secteurs de très petites superficies sur ce territoire).
- ✓ Les cours d'eau à enjeu pour les poissons migrateurs amphihalins les cours d'eau et les tronçons de cours d'eau, en très bon état écologique au sens de l'article L. 214-17-1 du code de l'environnement.
- ✓ Les réservoirs de biodiversité par sous-trame et les corridors écologiques définis par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Poitou-Charentes :
 - Les réservoirs lande calcicole ont été agrégés aux espaces de biodiversité majeurs sans modification.
 - Les réservoirs humides ont été considérés comme des zones de vigilance pour l'existence de zones humides, sans modification.

Les autres sous-trames ont fait l'objet d'un traitement spécifique, visant à préciser l'analyse à l'échelle du périmètre du SCoT. Les modes d'occupation du sol ont permis de préciser les réservoirs et corridors à l'échelle du SCOT et de réaliser une cartographie des éléments fragmentants. En l'absence de donnée d'entrée de type occupation du sol à grande échelle, les bases de données suivantes ont été utilisées :

- L'inventaire biophysique de l'occupation des terres CORINE Land Cover 2012.
- Le Référentiel à Grande Echelle (RGE) de l'IGN, et en particulier la BD Topo, pour le millésime 2016.
- Le Registre Parcellaire Graphique 2016.

Une analyse complémentaire a été réalisée pour les trames de milieux suivantes :

- ✓ Les forêts et landes. Les réservoirs de biodiversité retenus sont des espaces de plus de 25 hectares.
- ✓ Les systèmes bocagers : il n'existe plus de systèmes complets sur le territoire, la réalité du terrain a conduit à remplacer cette appellation du SRCE par celle de « milieux prairiaux d'intérêt pour la biodiversité ». Les réservoirs retenus sont issus des catégories du RPG suivantes : estives landes, prairies permanentes et temporaires et gel « Jachère de 6 ans au plus » ou « Jachère de 6 ans au plus déclarées comme surface d'intérêt écologique ». Les secteurs de plus de 15 hectares ont été retenus.

En conséquence, il apparaît quelques écarts avec les corridors écologiques du SRCE qui s'explique pour l'essentiel par l'intégration de ces espaces aux réservoirs de biodiversité du SCoT (catégorie « espaces de biodiversité majeurs ») et par le constat que certains milieux sont très peu présents et sont de petites superficies qui ont été intégrées à la TVB du SCoT.

ZOOM sur la mise en œuvre de la loi littoral par le SCOT :

Concernant la gestion des communes estuariennes soumises à la loi littoral, le SCoT définit des modalités de mise en œuvre pour plusieurs notions :

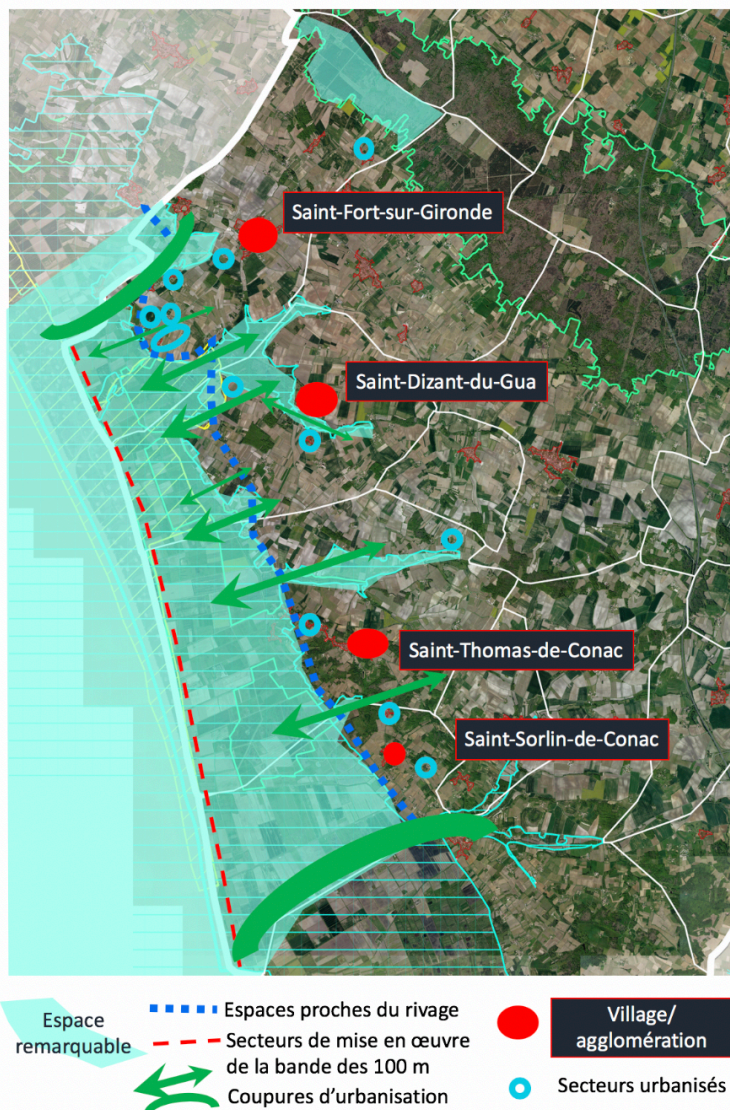
- **Les espaces remarquables** sont définis en cohérence avec la trame verte et bleue qui reconnaît la richesse des espaces littoraux par ailleurs couverts par des protections ou inventaires diverse. Il s'agit notamment des dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages

- **Les espaces proches du rivage** qui conjuguent les critères de co-visibilité et d'ambiance maritime et de distance ont été localisés sur un profondeur assez large (parfois plus de 2 km). Le critère de la distance a joué ainsi un rôle au regard des coteaux et de la covisibilité. En effet lorsque le coteau est proche du rivage la covisibilité est renforcée comme à Saint Fort sur Gironde tandis que l'éloignement progressif du rivage sur les autres communes conduit à placer la limite de l'espace proche plus bas au regard du coteau.

Il convient de rappeler qu'il n'existe pas d'enjeu vis à vis des espaces urbanisés tandis que des exploitations agricoles pourraient être impactées sans réel intérêt ou justification. Enfin, il convient de rappeler que les PLU à leur échelle préciseront le tracé en prenant également compte les projets qu'ils entendent réaliser.

- **Les coupures d'urbanisations** ne posent pas de problème pour la façade littoral et l'enjeu réside
 - dans l'absence de diffusion après les espaces proches : toutefois les SDU ne peuvent se développer au delà du périmètre existant
 - dans le maintien de liaisons amont aval de grande ampleur

Localisation des espaces littoraux présumés remarquables et des espaces proches du rivage :





- **Les agglomérations et les villages** sont définies comme des ensembles urbains d'une taille et d'un nombre de construction significative, disposant d'un cœur dense et regroupé « à son échelle ».

La jurisprudence du Conseil d'Etat, 9 novembre 2015, Commune de Porto-Vecchio constitue un arrêt de principe par lequel le CE a voulu régler conjointement la question :

- ✓ de la définition des agglomérations et villages par rapport à une urbanisation diffuse ne pouvant pas constituer des espaces urbanisés à développer en continuité.
- ✓ de la notion d'extension d'urbanisation

« Il résulte de ces dispositions que les constructions peuvent être autorisées dans les communes littorales en continuité avec les agglomérations et villages existants, c'est-à-dire avec les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité, significatifs de constructions, mais que, en revanche, aucune construction ne peut être autorisée, même en continuité avec d'autres, dans les zones d'urbanisation diffuse éloignées de ces agglomérations et villages »

Le SCOT définit ses critères à l'échelle du territoire pour apprécier le caractère significatif des espaces urbanisés justifiant la qualification de village dans un contexte ou les communes estuariennes situées loin du rivage, sont des communes rurales. Dans ce contexte, il s'agit d'identifier des lieux de vie sociale dans un contexte où les centralités reposent sur une granulométrie de l'organisation urbaine propices aux échanges sociaux et où par conséquent les questions de l'organisation et du nombre de construction constituent les critères déterminant sans qu'il soit utile de définir des critères complémentaires **liés à des commerces ou équipements notamment**.

Chaque commune est structurée autour d'un village principal historique. La commune de Saint Fort sur Gironde dispose d'un village secondaire répondant effectivement aux critères jurisprudentiels notamment issus de la de l'arrêt du CE Porto Vecchio. En effet Camailleau est un village dense de plus de 60 constructions très continu et structuré bien qu'organisé en linéaire. Toutefois le parti d'aménagement retenu par le SCOT vise à ne pas le développer en continuité pour des raisons environnementales et paysagères (proximité des espaces remarquables). Il sera donc associé aux prescriptions dévolues par le code de l'urbanisme aux SDU.

- **Les secteurs déjà urbanisés**

La loi Elan a introduit un dispositif spécifique que le SCOT doit mettre en œuvre à son échelle en identifiant certains secteurs :

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de 100 m, des Espaces Proches du Rivage et des rives des plans d'eau, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement et d'implantation de services publics, lorsqu'elles n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. »

Pour les secteurs déjà urbanisés introduits pas la loi Elan et pouvant être densifiés à l'intérieur de leur périmètre dès lors qu'ils sont situés hors espaces proches du rivage, le SCoT prend en compte

- ✓ le nombre de constructions qui permet de distinguer l'espace urbanisé du diffus en cohérence avec la granulométrie propre au territoire soit un minimum de 20 constructions.
- ✓ Une typologie de l'ensemble bâti caractérisée par une continuité de l'organisation des constructions et corrélativement une densité significative
- ✓ La dimension historique ou noyau ancien
- ✓ La structuration avec la présence des réseaux d'eau et d'électricité, de structuration de la voirie propice aux échanges, d'équipements, d'activités,
- ✓ Une capacité d'accueil résiduelle mais forcément de faible importance compte tenu du niveau de continuité de l'espace bâti



Compte tenu de ces critères, les SDU retenus sont les suivants :

NOM	nbre de constructions	typologie continuité	structuration (réseaux, équipements,)	capacité et enjeux
ST FORT SUR GIRONDE Camaillau	plus de 60	Village dense et très continu bien qu'organisé en linéaire	forte, réseaux , activités	une dizaine de maisons, village associé aux SDU pour éviter une extension en continuité au regard des enjeux paysagers et environnementaux
ST FORT SUR GIRONDE Jaunin/Grenier	26	2 Hameaux anciens désormais reliés et continus	réseaux	4 maisons
ST FORT SUR GIRONDE Garenne EST	21	lotissement organisé et dense proximité bourg	forte réseaux , proximité bourg et équipements	faible (3 maisons) mais enjeu de finalisation du lotissement équipé
ST FORT SUR GIRONDE Civerac	24	urbanisation sur noyau ancien, développé progressivement en profondeur et desservie par une route interne rattachée à la route principale	réseaux, voirie activités	entre 3 et 6 maisons mais limitée par la nécessité de circonscrire le périmètre et par la configuration des parcelles
ST FORT SUR GIRONDE La Rit	entre 30 et 35 souvent adossées	urbanisation sur noyau ancien, dense organisé sur des voies de dessertes interne en épaisseur	oui réseaux, voirie, bâti de taille importante	2 maisons faible capacité compte tenu de la densité
ST FORT SUR GIRONDE La Crèche	21	urbanisation sur noyau ancien, dense, bâtiments agricoles	oui réseaux, voirie, bâti de taille importante	2 maisons faible capacité compte tenu de la densité
ST DIZANT DU GUA Le Sap	23	urbanisation dense (hameau) organisée autour d'une intersection	oui réseaux, voirie, bâti de taille importante	2 ou 3 maisons
ST DIZANT DU GUA La Grande Motte	23	urbanisation dense, autour s'appuyant sur un hameau ancien	oui réseaux, voirie, bâti de taille importante	3 maisons
ST DIZANT DU GUA La Petite Motte	21	urbanisation très dense, avec une desserte interne structurée	oui réseaux, voirie, bâti de taille importante	faible / 1 maison ou 2
ST THOMAS DE CONAC Conac	30	urbanisation ancienne linéaire mais dense sur ce secteur	oui réseaux, voirie, bâti de taille importante	3 ou 4 maisons
ST THOMAS DE CONAC Chez Vieuille	28 environ	hameau ancien très dense, avec une desserte interne structurée	oui réseaux, voirie, bâti de taille importante	3 ou 4 maisons
ST SORLIN DE CONAC Les Pasquiers	22	Hameau ancien dense	oui réseaux, voirie, ...	1 ou 2
ST SORLIN DE CONAC La Déchanderie	17/20	Hameau ancien dense avec très grands bâtiments	oui réseaux, voirie, ...	1 ou 2

- **Capacité d'accueil** : La capacité d'accueil des communes littorales est maîtrisée compte tenu de leur caractère rural, de la faible capacité résiduelle des espaces déjà urbanisés et de leur situation géographique hors coupures d'urbanisation et zones de risques. Enfin leur développement est maîtrisé au travers des prescriptions associant programmation adaptée, protections des espaces environnementaux et gestion de l'eau et des ressources (cf. ci après).





Enfin, la question de la gestion durable de l'eau est abordée

L'eau constitue une ressource et une grande richesse du territoire qu'il est nécessaire de préserver et de gérer durablement. Historiquement, le développement de l'économie locale est très lié à des eaux souterraines abondantes qui ont permis le développement d'une activité de thermalisme, comme de la géothermie qui contribue à faire de la Haute Saintonge un territoire à énergie positive

Des prescriptions sont définies pour : Gérer durablement la ressource en eau ; Sensibiliser aux économies d'eau ; Protéger les zones de captage en eau potable et leurs périmètres associés ; Subordonner le développement urbain à la capacité de la ressource et des réseaux ; Poursuivre la reconquête d'une bonne qualité de l'eau.

Le SCoT porte une attention particulière aux espaces naturels et aux éléments de paysage favorables à la qualité de l'eau et à la régulation des écoulements, tels que les haies, les éléments bocagers subsistants, en cohérence avec les objectifs du SAGE Charente.

ORIENTATION 1.3

Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances.

Le territoire mise sur ses capacités de résilience et d'innovation afin d'éviter une aggravation des risques et des impacts liés au changement climatique, tant pour le bien-être des habitants que pour les activités économiques. La question des connaissances est essentielle pour mettre en œuvre de manière pertinente les principes de précaution et de prévention. Le risque inondation renvoi également à la question de la gestion du réseau hydrographique et des eaux pluviales (Trame verte et bleue), tandis que celui lié à l'incendie et aux feux de forêt implique la prise en compte de la gestion de ces milieux, des conditions d'exploitations bien comprises.

Le cadre énergétique :

L'objectif est de poursuivre les objectifs d'adaptation au changement climatique et les actions en faveur de la transition énergétique.

Le PADD traite de cette politique de manière transversale et en affichant l'objectif d'atteindre 100% de la consommation énergétique du territoire à horizon 2040.

Pour le DOO, ce sujet fait l'objet d'un chapitre spécifique pour mettre en valeur la déclinaison des ambitions du territoire dans ce domaine

ORIENTATION 2.1

Réduire la consommation énergétique tout en répondant aux besoins de la population et des activités.

Le 1^{er} levier d'une stratégie de territoire à énergie positive : est la réduction des consommations d'énergie. Pour cela, le territoire poursuit ses actions de sensibilisation en faveur d'une gestion économe et de lutte contre la précarité énergétique.

Le DOO définit des prescriptions pour améliorer la performance énergétique du parc ancien et encourager la construction durable. Cette stratégie rejoint celle de résorption de la vacance.

Par ailleurs, l'optimisation des flux et le réemploi des matières premières secondaires est abordé pour que le projet d'aménagement favorise les initiatives d'écologie industrielle et d'économie circulaire.

Il poursuit des actions fortes sur l'optimisation énergétique du secteur économique avec le développement de l'économie circulaire et l'écologie industrielle. Il exploite l'énergie de récupération : chaleur fatale, géothermie très basse énergie, biomasse, biogaz, méthanisation et bois-énergie pour compléter son mix énergétique.

L'objectif peut être quantifié de la manière suivante : la consommation d'énergie à l'échelle du territoire est estimée à 3372 GWh en 2013, la réduction visée est de 38% en 2050, en cohérence avec le SRCAE.

ORIENTATION 2.2

Accompagner le développement de la filière énergétique et le développement des énergies renouvelables.

Le territoire de la Haute-Saintonge est un territoire fortement engagé dans la transition énergétique et qui a développé une stratégie ambitieuse, appuyée sur les démarches TEPCV, TEPOS, Cit'ergie, Dynamic Bois,... L'objectif est de penser le développement des énergies renouvelables de manière territorialisée et adaptée aux enjeux locaux, tout en anticipant les questions relatives au transport et à consommation de l'énergie ainsi que les questions de l'interconnexion et de la complémentarité des réseaux, des sources énergétiques, du stockage d'énergie au niveau local.

Le territoire s'inscrit notamment dans les objectifs du SRADDET de renforcement des liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux, en se positionnant comme producteurs d'énergie en lien avec les territoires voisins, et alimenter les villes et la métropole

La Haute-Saintonge s'est engagée historiquement dans la transition énergétique en développant toutes les formes de production d'énergies nouvelles : géothermie moyenne température et très basse température, réseaux de chaleur alimentés par la biomasse, valorisation du biogaz issu des déchets, stockage d'électricité et production d'électricité renouvelable. Cet engagement est tel que la production d'électricité à partir du solaire représentait en 2018 environ 18% des 405.753 MWh consommés sur le territoire :

40

Au 31/12/2017	Nombre d'installations	Production MWh/an
≤ 36 kVa (particuliers)	910	5 152
> 36 kVa (grandes toitures)	38	4 585
Parcs au sol	8	63 138
TOTAL	//	72 872

Schéma de cohérence territoriale – RP 1-3 Explication des choix retenus pour le PADD et le DOO



Les parcs au sol représentent 86 % de cette production :

Commune :	Surface au sol (ha)	Puissance installée (MWc)	Production annuelle (MWh)
Saint-Léger	17	10.7	12 080
La Gênetouze	10	5.1	5 758
Montendre	16.5	5.5	6 210
Guitinières	3.5	1.5	1 694
Montguyon	7.1	5	5 645
Le Fouilloux	20	11.9	13 463
Bédenac	20	11.2	12 648
La Barde (projet)	8	5	5 640
TOTAL :	102,10 Ha	55,90 MWc	63 138 MWh

La Haute-Saintonge veut poursuivre cette dynamique et affirme l'ambition que la production d'électricité renouvelable représente 50% de sa consommation en 2030 et 100% en 2040.

Le territoire se met donc dans une trajectoire de production de l'ordre de 2000 GWh en 2050 (cela revient à multiplier par 4,5 la production de 2013) pour atteindre l'objectif en croisant celui de réduction des consommations d'énergie.

La réalisation de cette ambition, sur un territoire disposant d'un faible potentiel hydro-électrique, passe par le solaire et l'éolien. Dans la mesure où les projets éoliens sont systématiquement combattus par les populations riveraines, leur développement est aujourd'hui très incertain. La transition énergétique ne pourra se faire sans un large recours à l'énergie solaire : ainsi, pour atteindre cet objectif de 50% d'électricité consommée produite sur le territoire en 2030, la Haute-Saintonge aura besoin de 180 hectares pour les parcs au sol et de 500 hectares pour atteindre l'objectif de 100% en 2040.

On pourrait imaginer que le développement de l'électricité solaire se fasse de façon plus importante sur des espaces déjà artificialisés. C'est techniquement possible mais c'est aussi beaucoup plus cher : aujourd'hui, le coût d'un MWh produit en toiture est de l'ordre de 80 à 100 € HT, quand il est de 50 € HT pour une installation au sol. Cette réalité économique ne peut être ignorée si nous souhaitons que la transition énergétique soit socialement acceptable. De plus, il n'est pas possible de dégager les surfaces nécessaires en toiture.

De plus cette analyse ne tient compte ni des besoins nouveaux qui pourraient être générés par la mobilité avec le développement des nouvelles motorisations (électrique ou à hydrogène), ni de ceux des territoires urbains voisins, les territoires ruraux ayant vocation à devenir les producteurs de l'énergie (biomasse, biogaz, électricité) indispensable au développement des villes et de la métropole, conformément à l'objectif stratégique du SRADDET.

Enfin il s'agit d'implanter ces fermes solaires sur des terres non exploitées en raison de leur absence de qualité agronomique (notamment terres lenticulaires), et que ce type d'installation est réversible ou peut être compatible avec certaines exploitations agricoles (pastoralisme, ...)

Le DOO prévoit également de :

- Favoriser l'exploitation du potentiel hydroélectrique du réseau hydrographique.
- Poursuivre l'exploitation de la géothermie
- Valoriser la biomasse bois-énergie

Enfin, il s'agit d'articuler le développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et de l'environnement.

Au regard de la stratégie du territoire de préservation et de mise en valeur des paysages et ressources pour attirer de nouveaux résidents, visiteurs et touristes, les élus ne souhaitent pas voir se développer la filière éolienne dans les secteurs sensibles en cohérence avec sa stratégie touristique et de valorisation patrimoniale. Le petit éolien mérite également d'être étudié et accompagné.

Tableau récapitulatif des productions d'énergie renouvelable, par filière, en 2013 (en GWh)

	CC Haute Saintonge	Région
Agrocarburants	0	750
Bois bûche	257	3 760
Bois énergie (hors bûche)	173	936
Solaire thermique	1,13	26
UVE	0	66
Géothermie	9	646
Biogaz thermique	0	44
Eolien	0,01	668
Hydraulique	0	131
Photovoltaïque	31	220
Biogaz électrique	0,02	48
Total GWh	471	7 295

La filière éolienne est inexistante en 2013 (0,01 GWh). Aussi le SCOT n'a pas d'objectif pour l'éolien pour lequel le territoire ne dispose ni des savoir-faire, ni du cadre paysager cohérent avec l'implantation des mats, ni des volontés locales. En effet, le territoire porte depuis longtemps une stratégie de valorisation de l'énergie solaire comme filière prioritaire ; le volet énergie-climat du SCOT s'inscrit dans cette stratégie globale de « spécialisation » du territoire. Au regard de la stratégie du territoire de préservation et de mise en valeur des paysages et ressources pour attirer de nouveaux résidents, visiteurs et touristes, les élus ne souhaitent pas voir se développer la filière éolienne dans les secteurs sensibles en cohérence avec sa stratégie touristique et de valorisation patrimoniale. Le petit éolien mérite également d'être étudié et accompagné.

Le cadre économique

ORIENTATION 3.1

Diversifier et renforcer la lisibilité des espaces économiques.

Le territoire la Cdc de la Haute-Saintonge entend organiser et renforcer sa lisibilité interne comme externe en s'appuyant sur son réseau d'infrastructure et en encourageant la digitalisation de son économie. L'objectif est de poursuivre la politique d'irrigation locale de son économie en développant une offre foncière et immobilière répondant aux parcours des entreprises et aux porteurs de projet.

L'objectif est de développer une offre foncière et immobilière adaptée, en qualifiant les ZAE. Le DOO prévoit, pour cela, une enveloppe foncière dédiée.





ORIENTATION 3.2

Amplifier l'offre thermale et diversifier les activités éco-touristiques.

La stratégie touristique portée par le territoire vise à amplifier la vocation thermale et la destination bien-être du territoire, tout en poursuivant la diversification de ses activités éco-touristiques. Pour y répondre, le territoire devra :

- Mettre en réseau les différents attracteurs et valoriser les équipements
- Consolider et diversifier l'offre d'hébergements
- Développer et structurer une offre de tourisme d'affaires

ORIENTATION 3.3

Soutenir les filières économiques existantes et émergentes.

Il apparaît primordial pour le SCoT de soutenir les filières existantes comme la filière agricole et viticole mais aussi l'émergence de nouvelles filières et en particulier la filière énergétique.

Au-delà de limiter la consommation de terres agricoles, le SCoT entend pérenniser la filière agricole et vini-viticole en cohérence à l'évolution des modes de consommation des ménages à la recherche de qualité, de produits locaux et de traçabilité. Il s'agit aussi pérenniser et maintenir les exploitations agricoles en leur permettant de se diversifier leurs revenus et leurs domaines d'activités avec le tourisme ou encore les filières énergétiques renouvelables (méthanisation, agrivoltaïsme par exemple).

Enfin, la couverture boisée du territoire constitue une ressource à la fois pour la richesse de la biodiversité, pour la filière bois dans son ensemble. Le SCoT incite donc à gérer durablement les peuplements forestiers en recherchant un équilibre entre les différents usages, écologique, énergétique, productif et récréatif.

Cette orientation a ainsi été déclinée, dans le DOO, par les objectifs suivants :

Pérenniser la filière viticole et agricole

Poursuivre la valorisation des ressources locales du sol et du sous-sol au service du développement économique

Soutenir l'innovation artisanale, notamment l'écoconstruction

Le cadre spatial

Le PADD affiche pour objectif d'atteindre 86 000 habitants d'ici 2040. Afin d'accueillir ces nouveaux habitants, il est important d'organiser et d'affirmer une armature urbaine équilibrée au service des différents espaces de vie qui participent à l'animation et la vitalité du territoire

ORIENTATION 4.1

Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles





L'objectif est d'offrir des solutions de mobilité pour tous. D'abord en cherchant à assurer une desserte du territoire par les réseaux routiers et ferrés, et en organisant les déplacements autour de plusieurs nœuds de mobilité.

En outre, il s'agit de conforter et développer **les nœuds de mobilités majeurs** tels que l'aérodrome de Jonzac, le projet de halte ferroviaire du Neuvicq et la gare de Jonzac dans leur rôle de porte d'entrée du territoire. Pour cela, le SCoT interpelle sur l'enjeu de renforcement des connexions externes et internes grâce notamment à une augmentation du cadencement de l'offre TER et le développement d'une nouvelle offre.

Il s'agit ensuite d'assurer une offre équilibrée sur l'ensemble du territoire autour de point de rabattement que le DOO définit ainsi :

→ Les nœuds de mobilité locaux

Il s'agit de nœuds de mobilité offrant un potentiel d'intermodalité ou de multimodalité. Leurs situations en font des lieux de convergence des flux, offrant une opportunité de rabattement à l'échelle des espaces de vie, et le développement d'une offre alternative à la voiture individuelle carbonée. On retrouve ainsi :

- les gares et haltes ferroviaires
- les carrefours routiers disposant d'une offre de covoiturage, où un potentiel de développement d'une telle offre.

→ Les nœuds de mobilité de proximité

Il s'agit de nœuds de mobilité permettant l'articulation de différentes solutions de mobilité, notamment actives pour relier par exemple 2 lieux générateurs de flux. Il peut s'agir par exemple d'une zone d'activité, d'une maison de services au public (MSAP), une mairie, ou une attraction touristique dont la fréquentation offre un potentiel de développement de mobilité alternative (location de vélo, organisation du court-voiturage, arrêt bus, TAD..).

Cette organisation des mobilités vise à réduire les temps de déplacement et à améliorer la qualité de l'air. Il s'agit en effet de concevoir une politique de mobilité en cohérence avec l'aménagement du territoire et la stratégie de déploiement des activités et de l'emploi.

Le développement d'une offre alternative à la voiture carbonée et le développement de l'éco-mobilité convergent vers ces objectifs

Le DOO demande aux collectivités d'accompagner et d'encourager notamment le déploiement des véhicules électriques, l'intermodalité, le covoiturage et les mobilités douces en prévoyant les aménagements et services nécessaires, et en s'appuyant notamment sur les mobilités touristiques.

ORIENTATION 4.2

Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles.

Le diagnostic met en évidence le particularisme de chacun des espaces de vie et notamment la diversité des influences de chacun d'eux. Le PADD se saisit des enjeux différenciés de ces espaces fonctionnels de proximité, en articulant l'armature en fonction.

Le DOO affiche des objectifs démographiques différenciés en fonction des espaces de vie. (Cf. tableau ci-dessous).



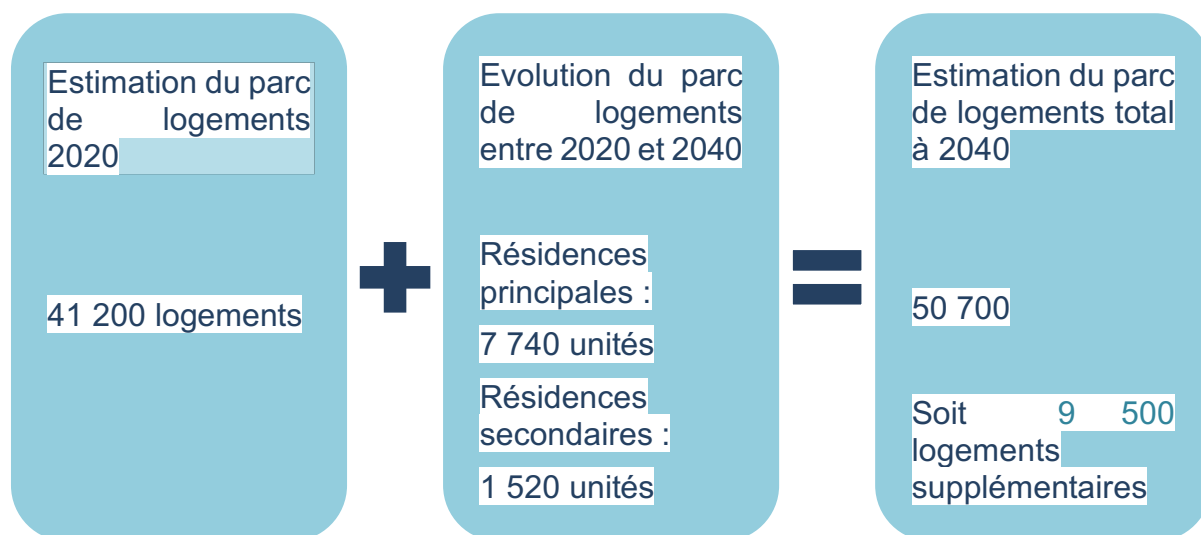
Espace de vie	Estimation POP 2020	Objectif POP 2040	Evolution population 2020-2040	Evolution population 2020-2040 (/an)	Taux occupation des résidences principales
JONZAC	18 815	21 285	2 470	123	2,00
PONS	14 011	15 136	1 125	56	2,20
MONTENDRE	10 718	14 104	3 386	169	2,10
MIRAMBEAU	11 731	15 738	4 007	200	2,10
MONTGUYON -MONTLIEU LA GARDE	11 780	15 480	3 700	185	2,25
SAINT AIGULIN	3 545	4 257	712	36	2,20
TOTAL	70 601	86 000	15 399	770	2,12

ORIENTATION 4.3

Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement.

Afin de répondre à l'objectif démographique du PADD, un besoin en logement de l'ordre de 9 500 unités neuves ou à remobiliser a été estimé. Ces logements sont nécessaires pour maintenir le niveau de la population, mais aussi accueillir de nouveaux ménages, notamment des actifs et des jeunes, pour ralentir les effets du vieillissement de la population. Ce besoin prend aussi en compte l'augmentation des capacités d'accueil touristique en lien avec la stratégie de valorisation touristique et l'augmentation de l'activité thermique.

Estimation de la composition du parc de logements à 2040



Les élus se sont prononcés en faveur d'une politique volontariste de remobilisation du parc ancien et de reconquête des centres-bourgs. Elle passe notamment par le réinvestissement des logements vacants, l'amélioration de la performance énergétique.

Le DOO encourage les collectivités à porter une réflexion sur les outils à mobiliser pour accompagner cette volonté de réinvestissement et de revitalisation des centres, via notamment une OPAH, PIG en

complément des dispositifs déjà mobilisés notamment en faveur de la rénovation énergétique des logements (« Habiter Mieux », Maison et ambassadeurs de l'énergie, cadastre solaire *In Sun We Trust*).

Objectifs de logements et hypothèses de desserrement à l'échelle des espaces de vie :

Espaces de vie	Besoins logements	POP/RP 2013	Taux occupation des résidences principales	Hypothèse de desserrement
JONZAC	2 562	2,21	2,00	Une tendance à la baisse liée au vieillissement de la population et à l'attractivité pour les jeunes retraités notamment. Ce desserrement est néanmoins ralenti par la politique de réinvestissement du parc ancien et l'offre logements propice à la mixité sociale et générationnelle.
PONS	1 194	2,26	2,20	Un repli structurel lié au vieillissement de la population, néanmoins contenu par le réinvestissement du tissu ancien et l'attractivité pour des actifs en lien avec le développement économique, le desserrement résidentiel du Cognaçais.
MIRAMBEAU-ST GENIS DE SAINTONGE	1 923	2,21	2,10	Un repli structurel lié au vieillissement de la population, néanmoins contenu par le réinvestissement du tissu ancien et la bonne desserte (A10).
MONTENDRE	1 912	2,24	2,10	Une atténuation du desserrement portée par une attractivité du Sud du territoire pour les familles et actifs, dans la dynamique de métropolisation bordelaise.
MONTGUYON - MONTLIEU LA GARDE	1 598	2,30	2,25	
SAINT AIGULIN	310	2,25	2,20	
SCoT	9 499	2,24	2,12	

Le DOO fixe également des objectifs pour un parc de qualité (confort, performance énergétique, intégration paysagère) et de durabilité du territoire en intensifiant la capacité d'accueil des enveloppes urbaines et limitant la consommation d'espace à vocation résidentielle.

Objectifs au sein de l'enveloppe urbaine

ARMATURE URBAINE	objectif logements supplémentaires 2020- 2040	Besoins logements* /an	part au sein de l'enveloppe	Logements au sein de l'enveloppe	Part en extension	Logements hors l'enveloppe
CENTRALITE PRINCIPALE	800	40	65%	520	35%	280
CENTRALITES SECONDAIRES	428	21	65%	278	35%	150
CENTRALITE D' EQUILIBRE	1 074	49	65%	698	35%	376
CENTRALITE RELAIS	70	8	55%	39	45%	32
COMMUNES RELAIS	1 085	54	45%	488	55%	597
communes rurales	6 042	302	45%	2 719	55%	3 323
Total	9 499	475	50%	4 742	50%	4 757

ORIENTATION 4.4

Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain.

Le souhait de maintenir la vitalité rurale, réinvestir les centres-bourgs et offrir aux habitants un accès facilité aux équipements et services à toutes les échelles, doit être conforté dans la stratégie et l'armature commerciale. En cela, elle répond aux objectifs de recherche de complémentarité entre le grand commerce et le commerce de proximité, tout en s'adaptant aux nouveaux modes de consommation.

Pour cela, le DOO identifie les polarités commerciales selon trois niveaux :



- **Les pôles commerciaux majeurs** ont vocation à proposer une offre diversifiée, accessible et complémentaire avec les pôles extérieurs et l'offre des pôles commerciaux d'équilibre du territoire. Ils comprennent des locomotives alimentaires (supermarché/hypermarché) et des enseignes répondant à des achats occasionnels voire rares (jardinerie, mobiliers, électroménager, habillement..).
 - Zone commerciale Au plaisir et parc commercial de la Source à Jonzac, zone commerciale de Coudenne à Pons zone commerciale de Clairvent à Montguyon, centre commercial de la Vallée à Montendre.
- **Les pôles commerciaux d'équilibre** ont vocation à répondre aux besoins de proximité à l'échelle des espaces de vie pour des fréquences d'achats quotidiennes et hebdomadaires . Ils complètent l'offre des pôles commerciaux majeurs.
 - Centres commerciaux de Mirambeau et Saint-Aigulin
- **Les pôles commerciaux de proximité** qui jouent un rôle de première importance à l'échelle locale en répondant à la fois aux achats de première nécessité, et en participant au dynamisme et à la vitalité rurale.
 - Toutes les communes disposant d'une diversité commerciale (plusieurs commerces de proximité..)

Les commerces, vecteurs d'animation et de vitalité pour les centralités du territoire, sont localisés préférentiellement dans les centres-bourgs. Si ces commerces ne peuvent se développer dans les centres en raison de leur gabarit ou des flux qu'ils génèrent, ils pourront s'implanter au sein de l'enveloppe urbaine. Le SCoT ne prévoit pas l'ouverture de nouvelles zones commerciales, il privilégie la requalification et la densification des zones commerciales existantes. Une offre nouvelle en extension des zones existantes pourra néanmoins être admise si elle participe à la diversification commerciale actuelle, répond à des besoins spécifiques, achats occasionnels non couverts au sein du territoire et ne peut s'implanter que dans les zones existantes.