

Séminaire revitalisation des centres

Objet de la réunion :

- Rappel de la démarche d'élaboration du SCoT, du cadre réglementaire, de l'avancée et des thématiques relatives à la revitalisation des centres inscrites dans le projet politique du document.
- Présentation des différents leviers d'action et l'intérêt d'une approche globale pour agir sur la revitalisation des centres.
- Présentation des outils à disposition des territoires pour intervenir sur le parc ancien.
 - Intervention de M. Gallice directeur du CAUE
 - Intervention de M. Rizzo DDTM/ANAH

Synthèse plénière :

Il a été rappelé que la réhabilitation des hameaux était plus aisée que les bourgs en raison des caractéristiques du bâti et des atouts qu'ils offrent en termes d'espaces extérieurs, jardins, offre de stationnement. La réhabilitation des villages rue est plus difficile en raison notamment des nuisances sonores (traversée de camions), absence de stationnement à proximité des logements qui nécessiterait de penser des « poches » de parking, des actions de curage pour faciliter le réinvestissement du parc par les ménages.

Une des problématiques de l'action sur le parc ancien soulevée lors des débats, est celle de la surestimation de certains biens notamment lors de succession qui engendre des ventes longues entraînant sur le temps long des dégradations importantes des logements inoccupés. « *Le temps nous amène à la ruine* »

Il a été indiqué qu'il faudrait travailler sur cette question avec les professionnels du secteur (notaire, agent immobilier..), voir solliciter l'EPF (Etablissement Public Foncier) dans certains cas. Il a été rappelé que la Cdc a signé une convention avec l'EPF, et qu'il doit aider à la mise en place d'une politique foncière indispensable au réinvestissement du parc ancien.

Certaines interventions dans la salle ont mis en lumière des situations de logements indignes voir insalubres, qui révèlent la présence de marchand de sommeil. Il a été rappelé que le signalement de telles situations pouvait maintenant engendrer l'interruption des versements CAF aux propriétaires bailleurs.

Il a été rappelé que certaines communes avaient répondu à l'AMI Revitalisation des centres, mais n'ont pas été retenues.

Les aides de l'ANAH concernent quasi exclusivement l'habitat privé. Il a été rappelé que la collectivité ne pouvait intervenir sur toutes les thématiques, qu'il fallait prioriser l'action en agissant sur le traitement de l'habitat indigne et dégradé, la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation au logement, la prévention de la dégradation des copropriétés fragiles. Que ces interventions pouvaient se faire dans une logique thématique ou territoriale en ciblant des secteurs d'actions prioritaires.

Les élus présents semblaient pour la plupart favorables à de telles actions sur le territoire.

Les ateliers qui ont suivi, montrent néanmoins qu'il est difficile pour les élus d'appréhender localement les problématiques, une étude plus fine sur certains secteurs permettrait de mieux cerner les enjeux à l'échelle de chacune des communes.



Synthèse ateliers de travail par bassin de vie :

► Bassin de vie de Mirambeau

Etaient présents : Mme Louissette Noël (Saint Genis de Saintonge), M. Claude Raymond (Mirambeau), Mme Sylvie Rodeau (Mirambeau), Mme Murielle Bellet (CDCHS), M. Didier Gervreau (Mosnac) Mme Marie-Hélène Vallier (Consac), M. Laurent Nivard (Saint Bonnet sur Gironde), M. Daniel Rousseau (Saint Thomas de Conac), M. Thierry Annereau (Bois), M. Georges Bertrand (Champagnolles), Mme Danielle Genet (Saint Palais de Phiolin), M. Jean Pierre Gervreau (Saint Fort sur Gironde), M. Bernard Louis-Joseph (Soubran), M. Jacky Quesson (Saint Genis de Saintonge), M. Pierre Rozé (Salignac de Mirambeau)

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ

Concernant les **équipements et les noeuds de mobilités**, la halte ferroviaire de Clion est semble-t-il utilisée au même titre que les gares de Jonzac et Pons sur ce bassin de vie. L'aire de covoiturage de Mirambeau n'existant plus, il y a une volonté de la remettre en service (l'ancienne était située sur le parking de lidl et était moyennement utilisée). Sur les autres itinéraires cet équipement n'est pas envisagé. La question de la sécurisation a été évoquée comme un problème de mise en œuvre, alors que la localisation de ces équipements doit être réalisée en dehors des villes pour ne pas "consommer" de stationnement lié au fonctionnement des agglos. La mobilité par les bus scolaires a été évoquée, beaucoup d'arrêts mais peu de possibilité d'utilisation par une autre population car les tickets d'accès sont vendus sur Saintes. Le groupe de travail "mobilité" créé au sein de la CDC devra apporter des éléments au SCOT, notamment sur le transport à la demande et le covoiturage de proximité.

Pas de nécessité d'augmenter la capacité d'accueil en matière d'**activité économique** et commerciale. En effet, les zones d'activités de Mirambeau, de Saint Genis et de Saint Fort sur gironde semblent suffire pour la majorité des participants. Une proposition concernant la zone de Saint Fort, limitée par la loi littoral, a été faite pour une création sur la commune de Lorignac (hors LL) mais qui n'a pas fait l'unanimité.

Le centre **commercial** Super U a un projet d'extension (salle de sport notamment) et les participants ont confirmé que l'offre commerciale sur le bassin de vie suffit à satisfaire les besoins. En effet, beaucoup estiment que la zone de chalandise ne permet pas l'implantation de nouvelles enseignes.

L'approvisionnement principal se réalise aussi sur des pôles extérieurs (Gémozac, Pons, Jonzac) et le commerce de proximité est surtout du dépannage. Certains maires estiment qu'ils doivent montrer l'exemple et utiliser davantage ces commerces.

Volonté forte de maintenir les commerces de proximité au sein des bourgs, les marchés hebdomadaires (Mirambeau, Saint Bonnet, St Genis, St Fort, Lorignac, Saint Ciers du Taillon)) et d'encourager les projets de circuits courts. Des commerces ambulants existent (esthéticienne, couturier, toilettage, serrurier..).

Les participants ne conçoivent pas le commerce sans stationnement et l'aménagement de l'espace public comme levier à l'attractivité des centres bourgs est acquis pour tous.

AMÉLIORER L'IMAGE

La **requalification** des traversées (Mirambeau et Saint Genis sont dans l'attente de leur contournement pour aménager leur centre bourg) et des entrées de ville doivent faire l'objet d'une attention particulière en matière de sécurité et de qualité urbaine. Un travail entre la commune et le Département doit être entrepris en la matière.

Des zones tampons entre l'urbanisation et l'espace agricole doivent être recommandées dans le SCOT.

Des friches sont à requalifier: Mirambeau une ancienne usine de peinture va être achetée par la commune (sous réserve de dépollution) pour la réalisation d'un espace public type stationnement. Deux autres bâtiments en zone artisanale (La Poste et marchand de matériel) offrent un potentiel.

Concernant l'estuaire une association est créée pour une mise en valeur et la promotion touristique de l'estuaire mais souhaite également d'autres thématiques, comme la santé.

Sur ce sujet les participants estiment que les métiers de la **médecine** sont suffisamment représentés, à part les médecins généralistes. L'aide à la personne est bien représentée pour les participants: ADMER à Saint Genis,



AEM à Mirambeau.

Une association de réinsertion (ATEL) existe sur la commune de Consac et les élus estiment que les Maisons d'assistantes maternelles sont assez bien réparties et suffisantes. 3 centres de loisirs sont utilisés sur le bassin de vie (Nieul le virouil, st bonnet et mirambeau).

L'offre **culturelle** de la CDC doit être maintenue et forte volonté des élus de maintenir un tissu associatif pour les manifestations culturelles qui représentent une attractivité pour leur communes

REINVESTIR LE PARC ANCIEN

Corps de bâtiment requalifié en musée et ancienne boulangerie en brasserie à Saint Dizant du Gua. Ancien silo agricole d'une surface de 1500 m² en potentiel à requalifier sur Salignac de mirambeau.

Concernant **la vacance**, les villages "rue" de Mirambeau, Plassac, Saint genis de Saintonge ont un volume de logements inhabités conséquent. Les communes estuariennes en ont peu et les autres communes ont du mal à apprécier ce phénomène.

Pour l'ensemble des participants l'objectif des **50% de réduction** de la consommation foncière semble tout à fait atteignable. En effet, les participants semblent convenir que la densification au sein des tissus conjuguée à une demande de terrain beaucoup moins grand qu'auparavant permettra d'atteindre cet objectif.

Les communes estuariennes ont conscience que la loi littoral va considérablement réduire leur possibilité d'extension urbaine.

Des projets de **résidences séniors** se développent: mirambeau, St Genis, Mosnac, St Bonnet, St Dizant avec un soucis de proximité aux services et de petites tailles de logements.

Les maires sont sensibilisés au **micro réseau de chaleur**, certains ont des projets (chaufferies bois, géothermie) qui sont pour l'heure dédiés aux bâtiments communaux. Le raccordement de constructions privées est envisageable.

L'hébergement **touristique** est principalement constitué en gîte rural, chambres d'hôte et quelques campings, dédiés principalement aux curistes (rayon d'environ 20 km de Jonzac), travailleurs de la centrale nucléaire de Braud saint Louis, et tourisme de l'estuaire.

Un hôtel de standing va être construit à Saint Germain du Seudre (PC accepté) et un hôtel de 40 chambres est projeté sur Saint Genis.

► Bassin de vie de Montendre

Etaient présents : M. Jacky Micheau (Polignac), Mme Lise Mattiazzo (Bussac-Forêt), Mme E. Diez (Montendre), M. Patrick Giraudeau (Montendre), M. Bruno Faure (Expiremont), M. Bernard Seguin (Messac), M. Philippe Guilbaud (Jussas), M. Michel Louassier (Chepniers), M. Raphaël Georgeon (Vanzac), M. Robert Chef (Souméras), M. Serge Jourdain (Chamouillac), M. Pierre Arthaud (Courpignac), M. Jean-François Perrier (Bran), M. Eric Boursier (Vibrac).

Le bassin de vie de Montendre dispose de plusieurs équipements qui rayonnent à l'échelle du bassin de vie. Sur les cartes plusieurs équipements ont été identifiés sur l'ensemble du bassin de vie : Salles des fêtes, stades (équipements sportifs ouverts et couverts), Golf, Piscine, Collège, EPAD...

Deux nœuds de mobilité majeurs sont retenus : une aire de covoiturage avec un parking près de la gare de Montendre et le parking de la gare de Bussac-Fôret.

Deux zones d'activités économiques sont à Montendre dont une accessible à pied du centre-ville.

Plusieurs éléments patrimoniaux ont été identifiés sur l'ensemble du territoire : lavoirs, églises, château privé.

REINVESTIR LE PARC ANCIEN

Il est difficile aux élus de donner des réponses précises aujourd'hui sur les secteurs de vacance à prioriser car toutes les communes n'étaient pas présentes et nécessiteraient des diagnostics fins. Ils manquent de visibilité sur le nombre de logements vacants. Quelques secteurs préférentiels d'intensification ont été localisés sur les cartes à Montendre et Bussac (les deux communes disposant d'un PLU sur le bassin de vie). La commune de Jussas manque de terrains à construire à cause de la rétention foncière. La commune de Polignac est en train de faire sa carte communale, les permis de construire sont refusés. Les secteurs d'intensification urbaine



peuvent être destinés à des villages vacances et hôtel comme à Montendre à proximité du Labyrinthe. Un projet de résidence sociale est en cours à Montendre. La commune de Polignac a un projet de logements avec un promoteur, ce sont plutôt des logements destinés à des familles. Il y a également une possibilité d'agrandir le camping présent sur le bassin de vie.

Montendre a un micro-réseau de chaleur qui pourrait être développé, certaines mutualisations entre la commune et les propriétaires sur le partage d'énergie est déjà existant et pourrait continuer à être renforcé.

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ

Sur l'ensemble du bassin de vie, il faut maintenir et développer les petits commerces dans les centres bourgs. Les plus petites communes proposent des services mutualisés, le boulanger de Montendre a installé un distributeur de pains dans une commune à côté, cela permet de développer les plus petites communes. Il faut également conforter les marchés, notamment le dimanche pour favoriser la rencontre entre les différents ménages du territoire. Pour favoriser l'implantation de petits commerces il faut aussi agir sur les aménagements comme un élargissement des trottoirs, en créant des espaces piétons et des pistes cyclables ou encore aménager des terrasses.

Il est possible d'étendre la zone commerciale au Nord de Montendre mais aucun projet n'est en cours.

Le territoire manque d'artisans en relation avec le bâtiment (carreleur, menuisier, maçon, couvreur, plombier, peintre...). Le territoire souhaite continuer à développer la mixité fonctionnelle dans les centres, en faisant venir de nouveaux artisans.

Deux secteurs de mixité fonctionnelles ont été identifiés; on retrouve des activités résidentielle, touristique, commerçante, de loisirs dans le centre bourg de Montendre mais aussi autour du centre bourg avec la zone du Labyrinthe avec un village vacances, la ZA du lézard et le lac. Le centre bourg autour de la gare de Bussac a aussi été identifié comme secteur de mixité fonctionnelle.

Améliorer l'image

Pour préserver l'activité des centres bourg et l'activité des commerces il est nécessaire de mettre à disposition des places de parking supplémentaires. Le territoire dispose de différents événements culturels et festifs qui participent à l'image du territoire (marchés nocturnes, free music, festival drôle de Mômes). Il faut renforcer les aménagements autour de ces événements pour les préserver et les renforcer.

Les communes essaient de valoriser l'image du territoire en valorisant les entrées de villes, notamment à Montendre où chaque entrée de la ville est mise en avant. L'ensemble du bassin de vie souhaite limiter la pollution visuelle des panneaux publicitaires (enseigne publicitaire et commerciale) et encourager l'enfouissement des réseaux. Certaines communes sont déjà en train d'enterrer leurs câbles électriques.

► Bassin de vie de Jonzac

Etaient présents : ROS Jack (Jonzac), BROTEAU Guy (Réaux-le-Trèfle), BOUSSION Roland (Nieul-le-Virouil), PREVOT Marie-Catherine (St Hilaire du Bois), CABRI Christophe (Jonzac), VION Michel (St-Ciers-sur-Champagne), BRAUD Didier (Archiac), PIERRE Sylvie (CDCHS), MOUGARD J.F (DGS CDCHS) GUIMBERTEAU Chantal (Arthenac), NOCQUET Didier (St Simon de Bordes), BOURDEZEAU Laurence (St-Maigrin), PERRIN Madeleine (Jonzac), BRIERE Christel (Jonzac), BALOUT Christian (Jonzac), MARTIAL Claude (St germain-de-lusignan), MAUROY Josette (Clion), RULLIER Alain (St Georges Antignac), HUILLIN Christian (St Georges Antignac), LEFEVRE-FARCY Didier (Neuillac), LANEPAX Corinne (Fontaine d'Ozillac).

La localisation des équipements et des nœuds de mobilité met en évidence la complémentarité des pôles à l'échelle du bassin de vie de Jonzac.

REINVESTIR LE PARC ANCIEN

Il a été rappelé la nécessité d'anticiper le besoin de logements touristiques dans sa diversité notamment pour accueillir les curistes. L'ensemble des communes bénéficie de l'attractivité des Thermes de Jonzac et voient sur leurs communes se développer des hébergements touristiques.



Néanmoins, il a été rappelé la nécessité de pouvoir accueillir des ménages à l'année sur le bassin de vie de Jonzac et de répondre aux besoins des ménages notamment sur une gamme de petits logements qui rentre en concurrence directe avec la location touristique saisonnière pouvant alimenter le commerce des marchands de sommeil en raison de la pression sur ce type de logement.

Il existe un turn over important des ménages sur le bassin de Jonzac.

L'objectif de limitation de la consommation d'espace apparaît cohérent pour les participants au regard à la fois de l'évolution des demandes des particuliers pour des terrains beaucoup plus petits que par le passé et parallèlement la nécessité de préserver les surfaces agricoles. Cette régulation est encouragée aussi par l'augmentation des prix des terres agricoles dans le périmètre de l'AOC Cognac, et un besoin qui devrait s'accroître au regard du marché du Cognac, des investissements en cours mais aussi de la prise en compte de la baisse de l'utilisation des produits phytosanitaires qui demanderont pour une production équivalente une surface plus importante.

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ

Il a été rappelé par les communes la nécessité de maintenir le commerce de proximité. L'ensemble des participants s'accordent à dire que le grand commerce est largement suffisant pour le territoire, d'autant qu'un PC est en cours pour l'extension de la zone de Leclerc de Jonzac. Un projet de jardinerie est contestée par les concurrents compte tenu du nombre important de magasins de ce type sur le territoire. En revanche, l'arrivée d'INTERSPORT, sur la zone d'Intermarché, apporte une attractivité supplémentaire à la zone sur un segment (sport-loisirs) de commerces qui n'était jusqu'à présent pas disponible sur le territoire.

Les artisans ont vocation à pouvoir s'implanter dans les villages notamment ceux qui ne disposent pas d'équipements ou de commerces, ils participent à l'activité des villages. L'activité économique a vocation à se structurer autour de l'aérodrome/aéroport de Jonzac avec la création d'une pépinière dédiée.

AMÉLIORER L'IMAGE

La question des entrées de ville n'a pas été abordée, en revanche les élus souhaitent préserver l'authenticité des villages en protégeant leur petit patrimoine, les lisières entre espaces habités et espaces naturels ;

► Bassin de vie de Pons

Etaient présents :

M. DUGUE (Pérignac), M. Maurice MARC (Germignac), M. ROY (Celles), Mme Christiane BRUA (St Martial-sur-Né), M. Jean-Marie TONNEAU (Bougneau), M. GENEAU Michel (Saint-Léger), M. ARCHAMBAUD (Saint-Seurin), M. MARCHAIS (Salignac/Charente), M. Jean-Michel TOURNIER (Pons), M. Jean-Jacques DESSAIVRE (Belluire), M. Jean-Jacques ELIE (Mazerolles), Mme Cécile BIRON (Brives/Charente), Mme Marie BODIN (CDCHS), Mme Annie GENDRE (CDCHS)

Le bassin de vie de Pons est très hétérogène, à l'articulation de plusieurs territoires : il dépend fortement des influences de Cognac, Saintes, Archiac. Il faut s'écarter des bassins de vie théoriques définis par l'INSEE car ils ne correspondent pas au fonctionnement réel du territoire.

Le fonctionnement interne du bassin de vie est tout de même bien structuré autour de Pons, avec les zones d'activités complémentaires pour les emplois et les commerces, implantées aux abords de la RD 732 (Pérignac, Bougneau, Mazerolles), ainsi que la zone du Pont Neuf en direction de Cognac (hors du périmètre du SCOT, mais qui influence directement les communes du nord-ouest avec ses 450 emplois).

AGIR SUR L'ENJEU DES MOBILITES



Pons constitue un nœud de mobilité où l'intermodalité peut être renforcée avec le co-voiturage.

Les élus ressentent la question des mobilités comme un enjeu très fort pour le territoire, à toutes les échelles :

- A l'échelle du bassin de vie, où après la Loi NOTRe il y a eu un recul de l'offre de transport collectif puisque la Région n'a pas repris les « taxis-mouettes » du Département.
- A l'échelle interurbaine. Il existe quelques aires de co-voiturage (près de l'échangeur de Pons)
- A l'échelle intra urbaine : pour réinvestir les centres bourgs, il sera nécessaire de travailler sur la question du stationnement afin de soutenir l'attractivité commerciale et résidentielle.

REINVESTIR LE PARC ANCIEN

Toutes les communes partagent les problématiques de la vacance dans les centres bourgs et dans les villages, mais il existe également un parc immobilier qui peut constituer des opportunités pour diversifier l'offre de logements avec les anciennes fermes.

Le territoire a également vocation à développer des constructions à destination de gîtes touristiques, en particulier sur l'axe touristique de la FLOW VELO Charente Périgord (Fouras, Thiviers).

Les communes traversées par les axes routiers connaissent une vacance importante particulièrement difficile à résorber : le parc immobilier qui borde ces voies est difficile à valoriser à cause des nuisances et du manque d'espace privatif (exemple du Lieu-dit La Bergerie). Il faudrait des opérations de rénovation urbaine qui ne sont pas toujours à la portée des communes du point de vue budgétaire. De plus ce patrimoine présente souvent une belle qualité architecturale, l'Architecte des Bâtiments de France s'oppose parfois à des déconstructions de bâtiments vétustes en entrée de ville (exemple à Mazerolles).

La question de l'amélioration des performances énergétiques est importante, mais ce n'est pas le levier majeur pour reconquérir des logements vacants. Le PIG du département pourrait être abondé par un PIG communautaire afin de renforcer l'effet levier des aides, mais le coût pourrait être très élevé.

Une OPAH à l'échelle de la CDC nécessitera de cibler assez précisément les objectifs car la vacance est diffuse dans de nombreuses communes.

Parmi les solutions évoquées pour réduire la vacance les élus débattent de la mise en place de la Taxe d'Habitation sur le Logement Vacant

REDYNAMISER LES CENTRES BOURGS PAR L'OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES

La redynamisation des centres bourgs serait un levier très efficace pour faire revenir des jeunes ménages qui ont besoin de logements locatifs, ou des personnes âgées qui ont besoin de la proximité avec les services. Certaines tendances récentes au contraire, continuent de vider les centres bourgs de leurs services et il faudrait mettre un frein à cette tendance. Par exemple, avec la création d'une petite zone commerciale à l'entrée de ville, on voit des pharmacies et autres services s'y déporter.

En conséquence, les élus sont favorables à affirmer la priorité du maintien des commerces en centres-bourgs. D'autre part, à l'échelle des bassins de vie, l'offre commerciale est jugée suffisante avec les pôles commerciaux extérieurs au bassin de Pons pour l'offre d'équipement de la maison ou d'équipement de la personne (magasins de sport par exemple) qui sont peu représentés sur le territoire.

Des initiatives renforcent le commerce de proximité en innovant sur l'approche multi-services : exemple à Marignac (service mixte boulangerie-pâtisserie et poste) ; à Jonzac, l'ancien Bricomarché sera transformé en commerce de producteurs.

Exemple d'action d'amélioration sur une entrée de ville : OAP paysagère à Bougneau.

ENCOURAGER LA MIXITE FONCTIONNELLE DANS L'URBAIN

Les communes rurales doivent disposer de petites zones artisanales.

Pour les zones d'activité à l'échelle du bassin de vie, il est prévu une extension des zones d'activités existantes à Pérignac et à Mazerolles.

LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACE ET CONCILIER DENSITE ET QUALITE RESIDENTIELLE

La pression résidentielle se ressent surtout sur la partie nord-est sous l'influence du bassin de vie de Cognac. La



valeur des terres viticoles est telle que cela limite les demandes de changement de destination de ces espaces. La difficulté à densifier, pour de nombreuses communes, tient à la rétention foncière.

Les recommandations en matière d'architecture ou de référentiel d'aménagement doivent rester souples : certains PLU ont fixé des prescriptions très strictes sur la forme des fenêtres ou autre aspect extérieurs qui peuvent empêcher d'obtenir un Permis de construire. Il y a donc un équilibre à trouver pour maintenir une identité Saintongeaise et ne pas créer des freins aux projets.

Du point de vue du patrimoine historique et naturel, le territoire dispose évidemment du site de Pons, mais aussi d'un patrimoine à Saint-Léger, Saint Seurin, Brives, Salignac, Belluire ...

► Bassin de vie de Montguyon/Montlieu la garde

Etaient présents : PAILLE Jean-Marc et LAUNAY Tony (Saint-Martin-d'Ary), PASQUET Guy (Clérac), MARTINEZ Daniel (Cercoux), PEYNAUD Claude (La Clotte), CHAILLOU Philippe (Châtenet), MARCHESIN Dominique (Saint-Palais-de-Négrignac), RAPITEAU Jean-Michel (Orignolles), FRADON Jean-Marie (Pouillac), BASTERE François (Montguyon), RINJONNEAU Sylvie (instructrice ADS)

A noter que la commune de Châtenet rejoint le groupe puisqu'elle fonctionne avec le bassin de vie de Montguyon/Montlieu-la-Garde.

Le bassin de vie de Montguyon/Montlieu-la-Garde dispose de **plusieurs équipements qui rayonnent à l'échelle du bassin de vie**, parmi lesquels : des collèges, des crèches, des équipements de sports et loisirs (piscines, stades, centres de loisirs...), un établissement et service d'aide par le travail (ESAT), un foyer Occupationnel (FOC), des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de services au public (MSAP), des Maisons Familiales Rurales (forêt-environnement, services), un centre d'enfouissement des déchets, un centre de détention, un camp militaire etc. La mixité des types d'équipements présents à Montguyon et Montlieu-la-Garde fait ressortir leur rôle de centralité à l'échelle du bassin de vie.

Des équipements à vocation touristique sont également localisés : la Maison de la forêt de Montlieu-la-Garde, la carrière Saint-Georges au Fouilloux (site de lecture du paysage), un gîte équestre à Châtenet, des cabanes dans les arbres à Sainte-Colombe etc.

Pour les nœuds de mobilité, il convient de noter dans un premier temps que l'ouverture au public de la gare de Neuvicq n'est pas encore réalisée. Plusieurs aires de covoiturage sont identifiées à Chevanceaux et Montlieu-la-Garde, cette dernière commune bénéficiant également d'un échangeur autoroutier. La commune de Montguyon bénéficie quant à elle d'un arrêt bus. On note également la présence d'une voie verte qui traverse le bassin de vie sur un axe nord-sud.

En matière d'économie, plusieurs zones d'activités significatives sont présentes sur le bassin de vie : Montlieu-la-Garde, Saint-Martin-d'Ary (privée), Montguyon (présence de l'entreprise SIF sur 5 ha, projet d'extension sur 2ha), Chevanceaux (industries du bois existantes + projet de zone d'activité sur 3 ha), Saint-Palais de Négrignac, Clérac. Les élus soulignent l'importance de certaines industries à maintenir sur le territoire : l'industrie du bois (ex : entreprise SAS Cabannes à Chevanceaux, SIF à Saint-Martin d'Ary environ 100 emplois), les distilleries (notamment à Saint-Palais-de-Négrignac).

De nombreux éléments patrimoniaux, architecturaux ou naturels, à préserver et valoriser ont été identifiés : églises, châteaux, bâtisses remarquables mais aussi éléments naturels tels que des dolmens, des plans d'eau, la vallée de la Seugne et ses orchidées, des cônes de vue, certains cours d'eau jouant le rôle de coupure d'urbanisation.

REINVESTIR LE PARC ANCIEN

En ce qui concerne la lutte contre les logements vacants, l'ensemble des communes du bassin de vie sont concernées par cet enjeu, mais 2 secteurs prioritaires d'intervention semblent se dégager : Montguyon et Montlieu-la-Garde.

Afin de répondre aux objectifs du SCoT en matière de logements et de maîtrise de la consommation foncière, plusieurs communes soulignent des **capacités significatives d'intensification** au sein de l'enveloppe urbaine



existante : Saint-Palais, Montguyon, Orignolles, Châtenet (potentiel évalué à 14 logements), Chevanceaux (potentiel évalué à 20 logements).

Certains besoins de **logements spécifiques** sont identifiés, notamment pour les séniors. Un projet de ce type est envisagé à Chevanceaux.

En matière d'**énergie**, l'alimentation des logements et équipements publics par des solutions énergétiques renouvelables est un axe de développement à poursuivre : la commune de Montguyon envisage un projet de géothermie pour raccorder sa maison des services au public ; un projet de chaudière bois est en réflexion à Saint-Martin d'Ary ; à Orignolles, une chaudière bois existante serait à renforcer pour raccorder plus de monde.

Plusieurs projets de parcs photovoltaïques portés par la Communauté de Communes (ex : Chevanceaux) viendront renforcer l'engagement du territoire en faveur de l'autonomie énergétique.

La commune de Saint-Palais est quant à elle sollicitée pour un projet d'implantation d'éoliennes auquel elle est favorable.

Au centre d'enfouissement de Clérac, un projet vise à établir un tri avant l'enfouissement pour valoriser les déchets triés (DIB) sous forme de combustible de substitution.

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ

En matière de **commerces**, le consensus vise à privilégier les commerces de proximité dans les centres bourgs et favoriser les marchés de producteurs locaux. Le développement de nouvelles zones commerciales n'est pas une priorité, mais il faut toutefois prévoir dans le SCoT de permettre l'évolution des zones existantes (montée en qualité, densification, implantation de nouvelles entreprises...).

A l'échelle du bassin de vie, c'est le pôle commercial de Pouillac au nord de Montlieu qui doit être conforté de par son positionnement stratégique à l'intersection de plusieurs axes majeurs.

Il faut envisager et favoriser le développement des **activités artisanales** dans des zones dédiées. 2 secteurs sont privilégiés en ce sens : Montguyon et Montlieu-la-Garde. Il faut accompagner le développement des activités par l'implantation de pépinières et hôtels d'entreprises qui sont des leviers essentiels pour accompagner les entreprises dans leur développement. Toutefois, les activités artisanales individuelles non nuisantes doivent pouvoir être accueillies dans les centres-bourgs. Cependant, une fois l'artisan prenant sa retraite, ses locaux ne peuvent être revendus.

AMÉLIORER L'IMAGE

La requalification des **entrées de villes/villages** est un enjeu important sur le bassin de vie. 4 secteurs prioritaires d'intervention ont été positionnés sur la carte : D 910 au nord de Montguyon, D730 à l'est de Montguyon, D730 à l'entrée et à la sortie de Saint Martin-d'Ary, D910 sur Pouillac.

Certains **éléments naturels jouant le rôle de ceinture verte ou de coupure d'urbanisation** doivent être préservés : sont notamment cités le bois d'Alençon à Châtenet (cf.PLU) et le cours d'eau Le Mouzon à l'est de Montguyon.

De nombreux **cônes de vues** sont à préserver et valoriser, notamment le long de la RN 10.

Sur ce bassin de vie, il n'y a pas de réelle problématique de **stationnement** qui freinerait l'installation de nouveaux ménages dans les centres (à l'exception de Chevanceaux). Par contre, certains parkings bien localisés nécessitent des requalifications pour garder leur attractivité.

Certains **espaces publics** existants sont à requalifier en lien avec les aménagements piétons/vélos sur lesquels les collectivités sont actuellement investies.



► Bassin de St Aigulin

Etaient présents : CHIRON Alain (St Aigulin), DAGNAUD Françoise (La Roche-Chalais, SCoT Périgord Vert), QUANTIN Brigitte (St Aigulin), MARTY Michel (La Génétouze), CARTRON Jean-Pascal (La Barde).

Le bassin de vie est animé par la centralité d'équilibre de Saint-Aigulin, qui **fonctionne avec les territoires voisins de Dordogne** plus qu'avec le territoire de la Haute Saintonge, notamment avec la commune de La Roche-Chalais présente à ce titre lors de cet atelier de travail.

En termes d'équipements, le bassin de vie est bien doté, l'enjeu aujourd'hui est surtout de **maintenir les services au public**, par le biais de maisons de services, de conciergeries...

Le bassin de vie accueille 1 zone d'activités communautaire. On note également la présence d'une **friche industrielle** d'environ 8 ha. La commune de La Roche-Chalais dispose de 2 zones commerciales fréquentées par les habitants du bassin de vie et qui sont donc à pérenniser.

REINVESTIR LE PARC ANCIEN

En ce qui concerne la **lutte contre les logements vacants**, un secteur d'intervention prioritaire est positionné à Saint-Aigulin, village-rue qui possède 160 logements vacants sur un parc total de 950 logements soit une part de près de 17% de logements vacants, et également sur les communes de La Barde et de La Roche-Chalais.

Afin de répondre aux objectifs du SCoT en matière de logements et de maîtrise de la consommation foncière, les communes du bassin de vie disposent de projets permettant une **intensification de l'enveloppe urbaine existante** : le projet de lotissement des Grands champs à Saint-Aigulin, le projet de lotissement Le Méridien à La Roche-Chalais. Des possibilités de construction en intensification sont également mentionnées à La Barde. La commune de la Génétouze, dans le cadre de son PLU, va identifier les possibilités d'intensification à son échelle.

Certains besoins de **logements spécifiques** sont identifiés, notamment pour les publics séniors et touristiques. Un projet d'hôtel est évoqué sur La Génétouze en lien avec le circuit automobile. Des projets de résidences séniors sont également mentionnés : à La Roche-Chalais en centre bourg et à Saint-Aigulin. L'extension de la l'EHPAD de Boscarnant est également évoquée.

En matière **d'énergie**, l'alimentation des logements et équipements publics par des solutions énergétiques renouvelables est un axe de développement à poursuivre, en s'appuyant sur plusieurs projets : à Saint-Aigulin, 2 projets sont mentionnés (projet de parc photovoltaïque Breuillet des Landes ; projet de méthanisation), 1 projet à La Roche-Chalais (réactivation de la centrale hydroélectrique sur la Dronne, Les Herveux), 1 projet à La Génétouze (parc photovoltaïque 15 MWc), 1 projet à La Barde (parc photovoltaïque).

RENFORCER L'ATTRACTIVITÉ

En matière de **commerces**, le consensus vise à privilégier les commerces de proximité dans les centres bourgs, notamment sur les centres bourgs de Saint-Aigulin et La Roche-Chalais. Un projet d'installation d'un restaurant est évoqué sur la commune de La Barde.

Les 2 zones commerciales de La Roche Chalais sont à pérenniser, de même que la zone d'activités de la Génétouze (pôle mécanique) et la zone d'activités de Saint-Aigulin à développer. Dans la mesure du possible, la mixité des fonctions doit être favorisée. La commune de La Barde envisage un projet de salle permettant une mixité d'usages.



AMÉLIORER L'IMAGE

Le bassin de vie dispose d'un **patrimoine paysager** riche (la rivière de la Dronne, la Double Saintongaise...) à mieux valoriser, notamment au travers de l'aménagement de **sentiers de découverte** complémentaires, à développer sur l'ensemble du bassin de vie. Dans cette perspective, sur La Barde, des sentiers de randonnées sont en cours de développement. Un enjeu est localisé sur la commune de La Génétouze où il serait intéressant de développer des sentiers de découverte entre le centre-bourg et la zone du circuit automobile pour diffuser la fréquentation touristique liée à cet équipement.

Le développement des sentiers de randonnées doit être pensé en cohérence avec la création de lieux d'échanges et d'animation en centres-bourgs.

La valorisation du patrimoine naturel prend également la forme d'un projet de jardins partagés à La Roche-Chalais.

Sur Saint-Aigulin, les projets envisagés consistent à développer un sentier de découverte du patrimoine naturel et historique, à valoriser la zone humide La Vrignotte ainsi que la motte castrale.

