

## PIÈCE 3.

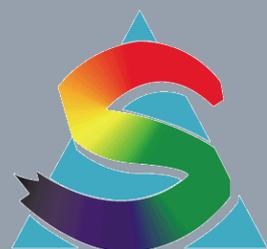


### Document d'Orientation et d'Objectifs

**SCOT de la Communauté de Communes  
de la Haute Saintonge**

**APPROBATION par délibération du 19  
février 2020**

H A U T E



SAINTONGE



# SOMMAIRE

## 0. PREAMBULE

**Le cadre législatif du DOO** *page 5*

**Le contenu et les clés de lecture du DOO** *page 8*

**La compatibilité** *page 9*

## 1. LE CADRE ENVIRONNEMENTAL *page 10*

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

### ORIENTATION I.1

Préserver et valoriser le cadre paysager. *page 12*

- I.1.1. Valoriser les paysages remarquables et variés
- I.1.2. Favoriser une urbanisation cohérente avec la qualité des paysages
- I.1.3. Préserver et valoriser le patrimoine bâti
- I.1.4. Sensibiliser et éduquer à l'environnement

### ORIENTATION I.2

Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les ressources. *page 17*

- I.2.1. Préserver les continuités écologiques en définissant la TVB et les niveaux de sensibilité et protection appropriées
- I.2.2. Gérer durablement le littoral, espace emblématique du territoire.
- I.2.3. Assurer la préservation et la valorisation des ressources en eau et des milieux aquatiques.

### ORIENTATION I.3

Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances. *page 31*

- I.3.1. Intégrer la gestion des risques naturels en amont du développement
- I.3.2. Prendre en compte les risques technologiques
- I.3.3. Entretenir la mémoire existante et la culture du risque
- I.3.4. Limiter les nuisances



## 2. LE CADRE ENERGETIQUE *page 35*

Poursuivre les objectifs d'adaptation au changement climatique et les actions en faveur de la transition énergétique

### ORIENTATION 2.1

Réduire la consommation énergétique tout en répondant aux besoins de la population et des activités. *page 37*

- 2.1.1. Réduire la consommation énergétique
- 2.1.2. Améliorer la performance énergétique du parc ancien et encourager la construction durable

### ORIENTATION 2.2

Accompagner le développement de la filière énergétique et le développement des énergies renouvelables. *page 40*

- 2.2.1. Poursuivre l'exploitation du potentiel énergétique du territoire.
- 2.2.2. Encourager une gestion intelligente de l'énergie.
- 2.2.3. Articuler le développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et de l'environnement



### 3. LE CADRE ÉCONOMIQUE *page 43*

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

#### **ORIENTATION 3.1**

Diversifier et renforcer la lisibilité économique du territoire. *page 45*

- 3.1.1. S'appuyer sur les infrastructures de transport et numérique pour structurer le développement économique dans une armature lisible.
- 3.1.2. Développer une offre foncière et immobilière répondant aux parcours des entreprises et aux attentes des porteurs de projet.
- 3.1.3. Favoriser le développement des activités économiques dans le tissu urbain.
- 3.1.4. Adapter et qualifier les zones économiques.

#### **ORIENTATION 3.2**

Amplifier l'offre thermale et diversifier les activités éco-touristiques. *page 51*

- 3.2.1. Amplifier la vocation thermale
- 3.2.2. Mettre en réseau les différents attracteurs touristiques
- 3.2.3. Consolider et diversifier l'offre d'hébergements
- 3.2.4. Développer et structurer une offre de tourisme d'affaire

#### **ORIENTATION 3.3**

Soutenir les filières économiques existantes et émergentes. *page 55*

- 3.3.1. Pérenniser la filière viticole et agricole
- 3.3.2. Soutenir l'innovation artisanale
- 3.3.3. Valoriser la filière bois



## 4. LE CADRE SPATIAL *page 59*

Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

### ORIENTATION 4.1

Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles. *page 61*

- 4.1.1. Offrir des solutions de mobilité pour les habitants à toutes les échelles
- 4.1.2. Concevoir une politique de mobilité cohérente avec l'aménagement du territoire et de la stratégie de déploiement des activités économiques et de l'emploi.
- 4.1.3. Accompagner le développement de l'éco-mobilité.
- 4.1.4. Capitaliser sur les mobilités touristiques

### ORIENTATION 4.2

Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles. *page 66*

- 4.2.1. S'appuyer sur l'armature urbaine multipolaire pour garantir un équilibre territorial.
- 4.2.2. Redynamiser les centres et les centre-bourgs.

### ORIENTATION 4.3

Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement. *page 70*

- 4.3.1. Production de logements.
- 4.3.2. Engager une politique volontariste de remobilisation du parc ancien et de rénovation urbaine.
- 4.3.3. Limiter la consommation à vocation résidentielle.
- 4.3.4. Proposer une offre de logements variés pour répondre aux exigences plurielles des ménages.

### ORIENTATION 4.4

Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain. *page 78*

- 4.4.1. Rechercher une complémentarité entre grand commerce et commerces de proximité
- 4.4.2. S'adapter aux nouveaux modes de consommation.



# LE CADRE LEGISLATIF DU DOO :

Dans son article L141-5, le Code de l'Urbanisme décrit le rôle du Document d'Orientation et d'Objectifs de la manière suivante :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines. »

## **Gestion économe de l'espace : articles L141-6 à L141-9 du Code de l'Urbanisme**

Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.

Le document d'orientation et d'objectifs peut, dans des secteurs qu'il délimite en prenant en compte leur desserte par les transports collectifs, l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, déterminer la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles définies par le plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu.

Le document d'orientation et d'objectifs peut, sous réserve d'une justification particulière, définir des secteurs, situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent imposer une densité minimale de construction.

Pour la réalisation des objectifs définis à l'article L. 141-5, le document d'orientation et d'objectifs peut, en fonction des circonstances locales, imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau :

1° L'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis par les équipements mentionnés à l'article L. 111-11 ;

2° La réalisation d'une évaluation environnementale prévue par l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;

3° La réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

## **Protection d'espaces agricoles, naturels et urbains : articles L141-10 et L141-11 du Code de l'Urbanisme**

Le document d'orientation et d'objectifs détermine :

1° Les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger dont il peut définir la localisation ou la délimitation. Il transpose les dispositions pertinentes des chartes de parcs naturels régionaux et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée, afin de permettre leur mise en œuvre dans les plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et les cartes communales;

2° Les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.



Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

#### **Habitat** : article L141-12 du Code de l'Urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs.

Il précise :

1° Les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre les établissements publics de coopération intercommunale ou par commune ;

2° Les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé ;

3° En zone de montagne, les objectifs de la politique de réhabilitation de l'immobilier de loisir.

#### **Transports et déplacements** : articles L141-13 à L141-15 du Code de l'Urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs.

Le document d'orientation et d'objectifs précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les transports collectifs ainsi que celles permettant le désenclavement par transport collectif des secteurs urbanisés qui le nécessitent. Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs.

Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments :

1° Les obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer ;

2° Les obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés que les plans locaux d'urbanisme et les documents d'urbanisme en tenant lieu doivent imposer. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables dans les territoires couverts par un plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains.

#### **Équipement commercial et artisanal** : article L141-16 du Code de l'Urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal.

Il définit les localisations préférentielles des commerces en prenant en compte les objectifs de revitalisation des centres-villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de gaz à effet de serre, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

#### **Qualité urbaine, architecturale et paysagère** : articles L141-17 à L141-18 du Code de l'Urbanisme

Le document d'orientation et d'objectifs peut préciser les objectifs de qualité paysagère. Il peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu.





Le document d'orientation et d'objectifs peut étendre l'application de l'article L. 111-6 à d'autres routes que celles mentionnées au premier alinéa dudit article.

**Equipements et services : article L141-20 Code de l'Urbanisme**

Le document d'orientation et d'objectifs définit les grands projets d'équipements et de services.

**Infrastructures et réseaux de communications électroniques : article L141-21 Code de l'Urbanisme**

Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des critères de qualité renforcés en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**Performances environnementales et énergétiques : article L141-22 Code de l'Urbanisme**

Le document d'orientation et d'objectifs peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées.

# LE CONTENU DU DOO :

Le DOO constitue l'outil de mise en œuvre du projet politique qu'est le PADD en définissant des objectifs juridiquement opposables aux documents inférieurs (documents d'urbanisme, PLH, PDU, ZAC et opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup>, autorisations commerciales...).

- Le plan du DOO s'appuie sur le plan du PADD, tout en l'adaptant afin de mettre en valeur la cohérence entre les deux documents. Afin de centraliser les prescriptions et recommandations des objectifs liés à la thématique énergétique, un axe dédié a été créé dans le DOO pour plus de lisibilité.
- Le contenu est logiquement lié aux capacités de mise en œuvre par les documents d'urbanisme et de programmation qui doivent être compatibles avec le SCoT.

## LES CLES DE LECTURE DU DOO

### I. PARTIE 1, 2, 3, 4

*Les grandes parties du DOO, reprenant les trois axes stratégiques du PADD*

#### Orientation 1.1, 1.2, ...

*Les orientations générales englobant plusieurs objectifs ayant pour vocation à être mis en œuvre par les documents inférieurs. Une introduction éventuelle fait le lien entre le PADD et les objectifs du DOO opposables qui en découlent.*

#### ↳ Objectif

*Introduction explicative de l'objectif visé.*

#### PRESCRIPTION :

- ➔ Les objectifs que les documents d'urbanisme et de programmation doivent mettre en œuvre (PLH, PDU, ZAC...)

*Elles doivent être mises en œuvre en compatibilité par les collectivités*

#### RECOMMANDATION :

- ➔ Les recommandations

*Ils illustrent le moyen de mise en œuvre ou complètent la prescription par d'autres actions connexes au document d'urbanisme. Ils sont soumis à une plus libre appréciation des collectivités.*

#### ..., c'est quoi ?

*Des éléments de définition, informations complémentaires permettant de comprendre plus aisément les prescriptions et recommandations.*

Le Document d'Orientation et d'Objectifs constitue la partie réglementaire et opposable du SCoT. Dans ces orientations et objectifs, le DOO présente deux niveaux : les prescriptions et les recommandations.

#### PRESCRIPTION :

Elles portent à la fois la notion d'objectif et d'orientation. Elles s'appliquent selon un **principe de compatibilité**.



## LA COMPATIBILITE DU DOO :

**La notion de compatibilité** s'apparente à la non-contrariété entre deux documents d'urbanisme, la norme inférieure ne pouvant remettre en cause les orientations définies par la norme qui lui est supérieure.

Le Conseil d'Etat a rappelé dans un arrêt en date du 18 décembre 2017 n°395216, Conseil d'Etat la portée de l'obligation de compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT), ainsi que l'étendue du contrôle du juge sur ce point.

L'arrêt rappelle que :

*« à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, [les SCOT] doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs [et] que **les plans locaux d'urbanisme sont soumis à une simple obligation de comptabilité avec ces orientations et objectifs** », le Conseil d'Etat a précisé qu' « il appartient aux auteurs des plans locaux d'urbanisme, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent ; ».*

L'arrêt définit les modalités du contrôle qu'exerce le juge sur cette obligation de compatibilité :

*« pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, **dans le cadre d'une analyse globale** le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contredit pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ; »*

## 1. LE CADRE ENVIRONNEMENTAL

# Valoriser la qualité du territoire par une gestion équilibrée des ressources et de l'environnement.

Forte de ses ressources patrimoniales, paysagères et environnementales, la Haute-Saintonge entend poursuivre la valorisation de ce cadre de vie pour les habitants et les touristes.

Pour cela, l'enjeu est de 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 I.1

Préserver et valoriser le cadre paysager. page 12

- I.1.1. Valoriser les paysages remarquables et variés
- I.1.2 : Favoriser une urbanisation cohérente avec la qualité des paysages
- I.1.3. Préserver et valoriser le patrimoine bâti
- I.1.4 Sensibiliser et éduquer à l'environnement

## ORIENTATION I.2

Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les ressources. page 17

- I.2.1. Préserver les continuités écologiques en définissant la TVB et les niveaux de sensibilité et protection appropriées
- I.2.2. Gérer durablement le littoral, espace emblématique du territoire.
- I.2.3 Assurer la préservation et la valorisation des ressources en eau et des milieux aquatiques.

## ORIENTATION I.3

Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances. page 31

- I.3.1. Intégrer la gestion des risques naturels en amont du développement
- I.3.2. Prendre en compte les risques technologiques
- I.3.3 Entretien la mémoire existante et la culture du risque
- I.3.4 Limiter les nuisances



## ORIENTATION I.I

### 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 :

- Par la prise en compte des caractéristiques et des enjeux propres aux paysages du territoire : les Terres de Champagne, les coteaux de Gironde et les marais estuariens, la forêt de la Lande et la Double Saintongeaise, le bocage viticole haut-saintongeais, les vallées et notamment les vallées de la Seugne et du Lary...
- Par la prise en compte dans la définition des projets urbains, de la morphologie urbaine préexistante et de l'environnement naturel.
- Par la valorisation de l'exceptionnelle richesse patrimoniale du territoire.

### ↳ Objectif I.I.I : Valoriser les paysages remarquables et variés

#### **PRESCRIPTION :** Protéger et mettre en scène les paysages emblématiques et identitaires de la Haute Saintonge

- ↳ Analyser les caractéristiques des entités paysagères (occupation du sol, types de cultures, végétation, relief, bâti, patrimoine, etc.), les motifs structurants et éléments identitaires propres à ces entités (par exemple, la présence d'étangs et de plans d'eau, d'alignements et d'arbres remarquables, d'éléments de bocage, de particularités du relief comme les cuestas, d'éléments patrimoniaux comme les châteaux, les chais viticoles, les carrelets...).
- ↳ Mettre en évidence les sensibilités des paysages (par exemple, tendance à l'enrichissement, mitage par l'urbanisation, disparition du bocage...), afin d'envisager des mesures de préservation et des aménagements adaptés à cette sensibilité.
- ↳ Porter une attention particulière à ce qui fait la variété du paysage, notamment certains éléments naturels de diversité au sein d'une même entité, tels que les haies, arbres isolés, bosquets, au sein des espaces agricoles et viticoles qui contribuent à la richesse paysagère et environnementale de ces espaces cultivés.
- ↳ Traduire les orientations en faveur de la préservation et la valorisation des paysages inscrites dans le PADD, au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et des règlements des documents d'urbanisme, à travers des mesures adaptées aux enjeux paysagers identifiés localement, comme par exemple l'identification d'éléments de paysage remarquable, l'utilisation des espaces boisés classés...

#### **RECOMMANDATION :** Favoriser l'accès à la nature et au paysage par l'intermédiaire des liaisons douces

- ↳ S'appuyer notamment sur le Plan Départemental des Itinéraires Pédestres et de Randonnée (PDIPR), les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement pourront protéger et développer les chemins piétonniers et/ou cyclables qui mettent en scène le paysage et contribuent à la découverte du territoire.
- ↳ Inscrire l'aménagement des itinéraires doux en cohérence avec les objectifs de mise en valeur des panoramas et privilégier les revêtements perméables ainsi qu'une insertion cohérente avec la topographie des lieux.



### **PRESCRIPTION : Maintenir et entretenir les points de vue remarquables**

- Identifier les principaux points de vue et panoramas présents sur les territoires communaux ;
- Développer des mesures règlementaires permettant de préserver et d'entretenir la qualité des cônes de vue et des co-visibilités (notamment, en règlementant les implantations, les hauteurs des constructions ou d'autres modalités...).

### **RECOMMANDATION : Mettre en scène le territoire et valoriser les points de vue**

- Mettre en place des actions permettant de mettre en valeur les points de vue en traitant les abords par des aménagements et une végétalisation aisée à entretenir qui révèle ou souligne l'espace d'accès à la vue et en facilite la lecture (belvédères, tables de lecture du paysage...)

## **🏠 Objectif 1.1.2 : Favoriser une urbanisation cohérente avec la qualité des paysages**

### **PRESCRIPTION : Définir des limites à l'urbanisation et développer des lisières agropaysagères**

- Identifier, dans les documents d'urbanisme, les limites du développement urbain et tendent à maintenir et/ou à permettre le rétablissement d'une ceinture paysagère à vocation agricole ou naturelle autour des bourgs, par l'aménagement d'espaces de transition avec l'espace naturel et rural (jardins, vergers, chemins, voies vertes... ) ;
- Privilégier la mise en œuvre de lisières plantées, en s'appuyant sur les éléments naturels et les structures végétales présentes (cours d'eau, haies, lisière arborée...). En cas de plantation, le recours à des espèces adaptées aux conditions climatiques locales, est privilégié, tandis que les espèces invasives sont proscrites.
- **Eviter les développements urbains linéaires et préserver des coupures vertes**, en prenant notamment appui sur la Trame Verte et Bleue.
- Les coupures vertes identifiées par les collectivités seront réglementées de manière à préserver le caractère naturel ou agricole de ces espaces. Ces zones «tampon» non urbanisables ne sont pas sans vocation et pourront être gérées comme espaces agricoles, naturels, ludiques ou sportifs, selon les circonstances géographiques propres à chaque territoire.

### **Une coupure verte, c'est quoi ?**

Les coupures vertes sont entendues comme des espaces à dominante naturelle ou agricole séparant deux parties urbanisées, au sein d'une même commune ou entre deux communes. « les coupures vertes constituent une armature naturelle et agricole du territoire, à vocation largement multifonctionnelle et qui admet de nombreux services rendus par ces espaces : écran paysager, loisirs, agriculture, ralentissement des ruissellements, etc. »

### **PRESCRIPTION : Favoriser l'insertion paysagère de l'urbanisation**

- Etudier et prendre en compte la particularité du site initial d'implantation des bourgs (plaine ou vallée, relief, ...) dans la définition de leurs développements urbains. L'insertion et l'adéquation des nouveaux quartiers avec le site géographique constituent un enjeu majeur à prendre en compte pour conserver une harmonie et une cohérence, garant d'une qualité paysagère des lieux.

Pour cela, les projets d'aménagement ou de constructions doivent veiller à :

- Prendre en compte la topographie du lieu,



- Assurer l'extension en continuité de l'existant, et favoriser une urbanisation en épaisseur et non linéaire,
- Préserver une silhouette urbaine/villageoise lisible (densités dégressives, gestion des hauteurs...) et assurer une cohérence de la morphologie urbaine (implantations, gabarits, aspect extérieur des constructions...)
- Respecter les espaces de la Trame Verte et Bleue et maintenir leur lisibilité (protection des réservoirs de biodiversité, maintien des continuités)
- Traiter des limites entre urbain et rural, en s'appuyant sur des éléments naturels existants ou en recréant une trame végétale (haies, bosquets, etc.)

**RECOMMANDATION : Elaborer une charte de recommandations paysagères**

- Elaborer une charte de recommandations paysagères qui pourra être annexée aux documents d'urbanisme, en coopération avec la chambre d'agriculture pour ce qui concerne l'insertion des bâtiments agricoles.
- Annexer une liste des essences végétales locales recommandées et des espèces invasives qu'il convient d'éviter.

**PRESCRIPTION : Respecter la qualité urbaine des entrées de villes et villages**

- Organiser l'aménagement des entrées de ville et villages pour rendre la progression évidente vers le centre. Ce traitement peut prendre la forme d'actions réglementaires, d'opérations ou de modalités d'aménagement. A titre d'exemple, non exhaustif, ces actions peuvent prendre les formes suivantes :
  - Réglementer les formes urbaines, les aménagements des espaces publics et privés pour des fronts bâtis de qualité
  - Favoriser la réhabilitation des façades qui le justifient (OPAH, FISAC...)
  - Qualifier les plantations et cheminements afin de travailler les lisières urbaines, transitions paysagères et environnementales entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels : Il s'agit de prévoir non seulement le mode d'implantation, bosquet ou alignement, mais aussi le type, arbres de haute tige, arbustes, haies arbustives ou autres en prenant en compte les enjeux agricoles en lisière.
  - Maîtriser le développement des enseignes et pré-enseignes notamment au travers d'un règlement local de publicité

**↳ Objectif 1.1.3 : Préserver et valoriser le patrimoine bâti.**

**PRESCRIPTION : Préserver la qualité urbaine et architecturale des villes et villages de la Haute Saintonge**

- Conserver et valoriser le caractère remarquable des bourgs importants du point de vue touristique et/ou patrimonial : valoriser le noyau urbain ancien, appliquer aux extensions urbaines des exigences qualitatives permettant de pérenniser la qualité urbaine et architecturale des villes et villages.
- Pour l'ensemble des bourgs et villages, la conservation patrimoniale n'empêche pas la rénovation urbaine et ne doit pas s'opposer à la revitalisation du bourg (possibilité de déconstruction/reconstruction d'immeubles dégradés, réhabilitation de bâtis, ...).
- Promouvoir des règles architecturales respectueuses des caractéristiques du bâti traditionnel, notamment pour favoriser la réhabilitation du bâti ancien et éviter son abandon. L'identité architecturale du territoire s'articule notamment autour de volumes simples et de la pierre calcaire, qui jouent un rôle essentiel dans le charme du bâti saintongeais.
- Exiger pour les constructions récentes, certains caractères, en particulier la volumétrie, les couleurs et les matériaux, pour favoriser une harmonie avec l'architecture traditionnelle.



- Permettre le changement de destination de certaines anciennes fermes afin de conserver ce patrimoine bâti de qualité, après les avoir préalablement identifiées.
- Veiller à la qualité du traitement des espaces publics et des traversées des bourgs et des villages qui contribuent à la mise en valeur des paysages urbains et du cadre de vie des habitants.

**RECOMMANDATION :** Poursuivre les démarches de valorisation du patrimoine historique

- Mettre en place des dispositifs de protection et de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine urbain, en lien avec le patrimoine historique sur le territoire. Ces actions peuvent prendre la forme de périmètres de protection tels que les Sites Patrimoniaux Remarquables ou de labellisation tels que Petites Cités de Caractère...
- Elaborer un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) ou un PLU patrimonial intégrant les objectifs de qualité architecturale et de conservation, de restauration et de mise en valeur du patrimoine pour l'ensemble des Sites Patrimoniaux Remarquables (secteurs sauvegardés, zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP), aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP)).

**PRESCRIPTION :** Identifier et protéger le patrimoine vernaculaire

- Mettre en valeur et conserver le petit patrimoine contribuant à son identité et à ses qualités : patrimoine agricole et viticole (chais, portails, murs de pierre, cabanes de vignes...), patrimoine lié à l'eau (carrelets, puits à margelle, lavoirs, fontaines, moulins à eau...), tonnes de chasse, moulins à vent, pigeonniers, ...
- Actualiser dans les documents d'urbanisme les inventaires existants et à identifier et localiser les éléments de petit patrimoine à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

**RECOMMANDATION :** Mettre en œuvre des actions de restauration du petit patrimoine

- Mettre en œuvre des actions de restauration et valorisation du petit patrimoine.

👉 **Objectif 1.1.4 : Sensibiliser et éduquer à l'environnement.**

**PRESCRIPTION :** Pérenniser les équipements en faveur de l'éducation à l'environnement

- Poursuivre les actions de sensibilisation et d'information de tous publics aux paysages et à l'environnement en s'appuyant sur des équipements structurants pour le territoire et qui sont de véritables outils collectifs de promotion des valeurs éco-paysagères de la Haute Saintonge : Maison de l'énergie à Jonzac, Maison de la forêt à Montlieu-la-Garde, Pôle Nature de Vitrezay, Carrière Le Fouilloux à Saint-Georges...
- Permettre les projets novateurs, visant l'excellence environnementale au sein de sites naturels en vue de renforcer l'éducation et l'information des publics aux enjeux écologiques et énergétiques du territoire ; s'agissant de projets éco-conçus, ils ne doivent pas générer d'impacts environnementaux notables sur les milieux et concilier la préservation de la nature avec le développement touristique. Dans ce cas, les aires de stationnement et les aménagements seront positionnés en tenant compte de la sensibilité des milieux et des



espèces afin d'éviter des pressions sur les secteurs vulnérables (par exemple, par l'éloignement des parkings, des chemins de faible largeur, etc.)

**RECOMMANDATION** Sensibiliser les habitants à la lutte contre le gaspillage et la réduction des déchets.

- Sensibiliser les habitants à la lutte contre le gaspillage et la réduction des déchets en favorisant le tri des déchets et le compostage par exemple.
- Renforcer les démarches pédagogiques de sensibilisation auprès des différents producteurs de déchets (particuliers, entreprises, collectivités..).
- Encourager le tri à la source des biodéchets par la mise en place de composteur collectif, d'opération de promotion de compostage individuel.
- Les collectivités s'inscrivent dans les objectifs fixés de réduction et de valorisation des déchets, pour cela les documents d'urbanisme locaux devront :
- Prévoir par exemple des emplacements réservés pour l'installation de point d'apport volontaire (PAV), ou bien intégrer des prescriptions relatives à la construction d'un point de collecte sélective au sein d'opération d'ensemble ou de programme de logements collectifs.

**RECOMMANDATION :** Mettre en place des actions de communication

- Encourager les collectivités à mettre en place des actions de communication sur la richesse paysagère, environnementale et patrimoniale locale, à destination de la population permanente et touristique (inventaire participatif, rédaction de plaquettes, circuits, référencement dans les guides touristiques, etc.)



## 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.*

👉 **Objectif 1.2.1: Préserver les continuités écologiques en définissant la Trame Verte et Bleue (TVB) et les niveaux de sensibilité et protection appropriés.**

### La Trame Verte et Bleue (TVB), c'est quoi ?

La Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires à la vie des espèces. Elle vise ainsi à maintenir des espaces naturels et semi-naturels, des espaces agricoles, forestiers, des zones humides, ..., de qualité, pour notamment :

- favoriser le déplacement des espèces animales et végétales;
- réduire le morcellement des ensembles naturels et agricoles favorables à la diversité des espèces ;
- faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces ;
- améliorer la qualité et la diversité des paysages, qui sont intimement liés aux espèces végétales sur un territoire donné.

La trame verte et bleue constitue **un outil d'aménagement** permettant de concilier la préservation de la biodiversité et les activités humaines (industrie, urbanisme, agriculture, transports, loisirs...), en améliorant le fonctionnement écologique du territoire. La trame verte et bleue est considérée comme étant multifonctionnelle, porteuse d'aménités<sup>1</sup> pour l'aménagement du territoire, contribuant notamment à :

- La préservation des ressources naturelles ;
- La gestion des risques naturels (inondation, submersion...);
- La qualité paysagère ;
- L'attractivité du territoire ;
- La sensibilisation à l'environnement de façon globale...

La Trame Verte et Bleue se compose à la fois de **réservoirs de biodiversité**, milieux les plus intéressants, et de **continuités écologiques**, espaces naturels ou agricoles assurant une connexion entre ces différents réservoirs.

**Les réservoirs de la trame verte** correspondent :

- Aux espaces de biodiversité majeurs ;
- Aux espaces de gestion durable ;
- Aux espaces de nature ordinaire..

**Les réservoirs de la trame bleue** correspondent aux zones humides avérées et aux plans d'eau.

Les continuités écologiques du SCoT sont composées des corridors verts et bleus.

Le SCoT définit les éléments de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire, au regard du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) en vigueur, en l'adaptant et en le déclinant de manière schématique, à une échelle 1/50 000, sur un document graphique.

---

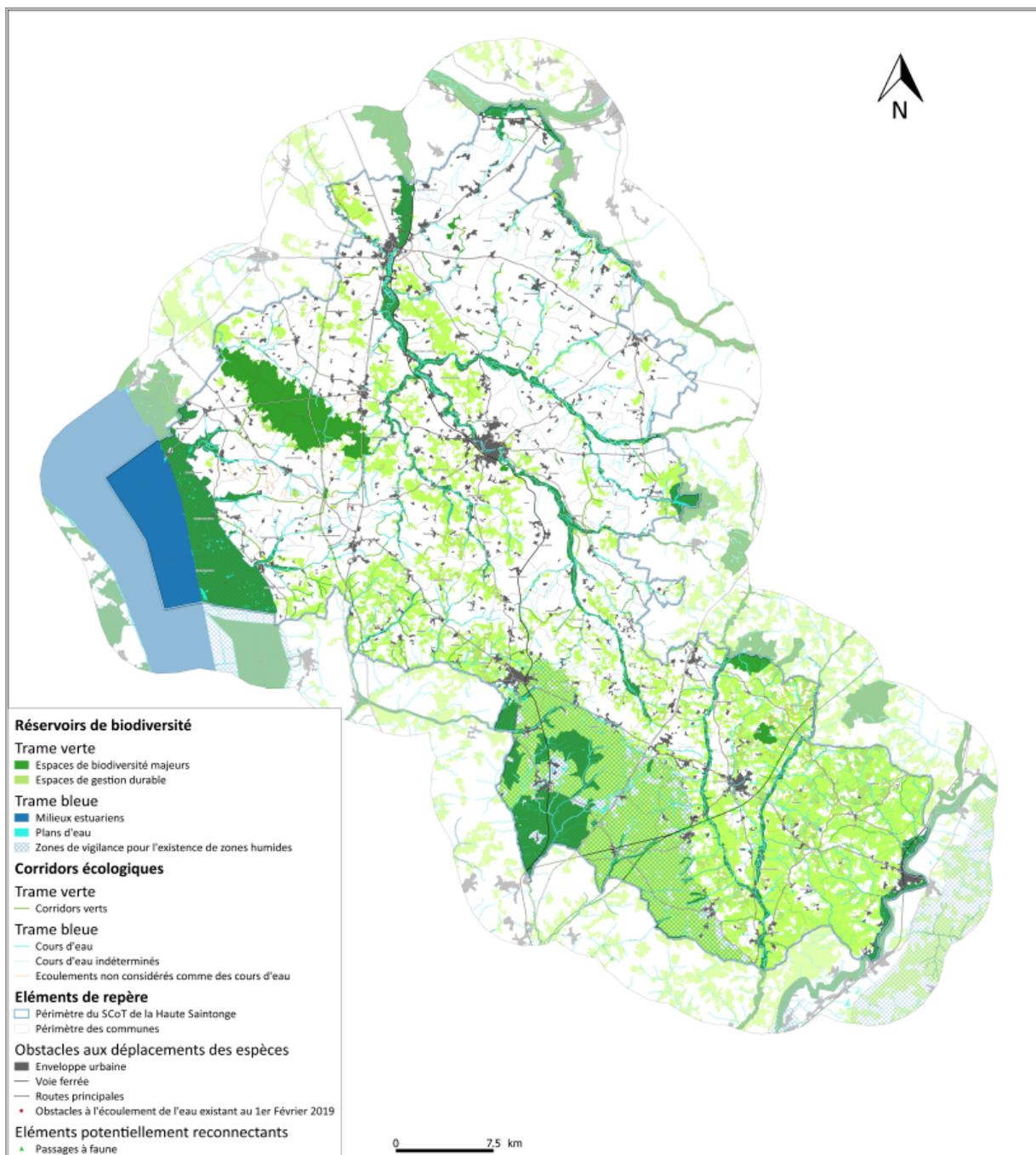
<sup>1</sup> On entend par « aménités » l'ensemble des valeurs matérielles ou immatérielles (ressources, productions et services rendus par les écosystèmes), qui procurent tout aspect de l'environnement appréciable et agréable pour l'humanité, dans un lieu ou site particulier. Il peut s'agir d'atouts pour le cadre de vie, la gestion des risques, la réduction des pollutions ou des nuisances...



**PRESCRIPTION : Décliner la composition de la Trame Verte et Bleue du SCoT**

- Préciser dans les documents d'urbanisme le contour de ces espaces à leur échelle. Ils pourront les adapter en respectant la prise en compte des enjeux environnementaux et veilleront à leur attribuer une destination permettant d'assurer leurs vocations naturelles ou agricoles.

Carte de la Trame Verte et Bleue:



Cette carte fait l'objet d'une annexe haute définition au DOO permettant de zoomer au 1/50000°.



## Les espaces de biodiversité majeurs, c'est quoi ?

Ils réunissent les principaux sites naturels et forestiers possédant les enjeux environnementaux les plus forts, en raison de leur rareté sur le territoire, de la richesse biologique qu'ils hébergent ou de leur vulnérabilité. Ces espaces jouent également d'importants rôles d'aménités environnementales. Dans ces espaces, le SCoT prescrit un fort niveau de protection, qui conduit à éviter notamment l'urbanisation. Ces espaces regroupent :

- 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 calcicoles 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).
- Le maillage bocager, devenu rare sur le territoire, est intégré dans les espaces de biodiversité majeurs de la TVB du SCoT

### **PRESCRIPTION : Protéger les espaces de biodiversité majeurs**

- Protéger ces espaces de biodiversité, dont la conservation biologique est impérative, à minima suivant les réglementations en vigueur.
- Porter une attention particulière sur les milieux prairiaux et les haies dont les qualités paysagères, la biodiversité et l'action contre le ruissellement sont intéressantes.
- L'urbanisation est interdite, à l'exception :
  - d'extensions limitées ou de créations d'annexes pour les constructions existantes,
  - des constructions et aménagements nécessaires à l'activité agricole et sylvicole : ces constructions ou aménagements seront localisés de manière à ne pas détruire d'habitat d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 et en regroupant autant que possible d'éventuelles constructions nouvelles avec des hangars ou bâtiments agricoles déjà installés.
  - des équipements liés à l'assainissement, l'eau potable et les eaux pluviales,
  - des liaisons douces et équipements pour le tourisme et les loisirs intégrés à l'environnement : Ces aménagements ou équipements ne devront pas avoir d'incidence négative sur les habitats d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.
- Justifier pour les projets de l'impossibilité de leur réalisation sur un autre site et mettre en œuvre des modalités de maîtrise des incidences environnementales. Il sera recherché en particulier la conciliation impérative des enjeux de maintien de la biodiversité.
- L'implantation d'équipements de production d'énergie renouvelable n'est pas permise sur ces espaces, qui ont une forte sensibilité à la fois écologique et paysagère.

## Les espaces de gestion durable, c'est quoi ?

Le SCoT identifie comme espaces de gestion durable des espaces naturels ou agricoles : ils regroupent en particulier des milieux forestiers d'une surface significative, mais aussi des milieux prairiaux et calcicoles qui n'ont pas déjà été identifiés dans les réservoirs de biodiversité majeurs.

### **PRESCRIPTION : Concilier les usages au sein des espaces naturels de gestion durable**

- Adapter la préservation de ces espaces pour ne pas empêcher les éventuels objectifs de lutte contre l'enrichissement, de défense incendie, de renouvellement et de gestion forestière ou de valorisation notamment récréative.



- Admettre de manière ponctuelle, les développements urbains mesurés, selon les dispositions de l'axe 4 du DOO.
- Veiller à ce que les aménagements préservent les fonctionnalités des espaces en question et maintiennent le passage de la faune.
- Envisager la mise en œuvre d'orientations d'aménagement et de programmation comprenant des dispositifs de préservation ou de restauration adaptés et de gestion de l'environnement.
- Les espaces de gestion durable peuvent accueillir des équipements de production d'énergie renouvelable, dès lors que les projets ne dégradent pas les enjeux environnementaux et de biodiversité du site.

### Les réservoirs bleus, c'est quoi ?

Les réservoirs bleus correspondent aux zones humides et aux plans d'eau. Il s'agit d'espaces exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Les zones humides et les plans d'eau sont à protéger. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Estuaire de la Gironde et milieux associés règlemente les activités autorisées : il s'agit uniquement de l'entretien et de la gestion écologique, ainsi que la gestion et l'aménagement des ouvrages hydrauliques, dans le respect des objectifs des dispositions du SAGE et des futurs SAGE, en cours d'élaboration (Isle-Dronne et Seudre).

La connaissance des zones humides sur le territoire est partielle, c'est pourquoi le SCoT indique une zone de vigilance où la probabilité de rencontrer des zones humides est forte : il s'agit de la proposition de réservoir de biodiversité de la trame des milieux humides du Schéma Régional de Cohérence Ecologique.

### **PRESCRIPTION :** Prendre en compte les éléments de connaissance les plus récents sur les réservoirs bleus, pour mieux les préserver

- Les documents d'urbanisme identifient à leur échelle et protègent les réservoirs bleus, au fur et à mesure de l'évolution de la connaissance des zones humides et selon le contexte local.
- Tout aménagement susceptible d'entraîner une altération des fonctionnalités des zones humides, leur dégradation ou leur destruction est à éviter.
- Des études doivent confirmer la qualité écologique au sein de la zone de vigilance : tout projet d'aménagement ou d'urbanisme prévu doit faire l'objet, en amont de sa réalisation, d'une étude permettant de vérifier la présence ou non de zones humides.
- Les collectivités protègent les zones humides et les identifient dans leur document d'urbanisme par une représentation graphique appropriée.
- Les projets qui auraient à s'implanter dans une zone humide justifient qu'il n'existait pas d'implantation alternative et mettre en œuvre une démarche visant à Eviter / Réduire / Compenser les incidences environnementales conformément à la disposition D40 du SDAGE Adour Garonne.
- Les collectivités territoriales sont encouragées à réaliser un inventaire des zones humides et à caractériser leur état de conservation afin de s'assurer du respect de l'objectif de non dégradation des zones humides, en particulier en s'appuyant sur ces inventaires dans les documents d'urbanisme.

### Les corridors de biodiversité, c'est quoi ?

Les corridors de biodiversités sont constitués d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui assurent la connexion entre les réservoirs de la Trame verte et bleue.



Plusieurs types de corridors sont identifiés : Les corridors verts, composés de boisements, haies, zones naturelles et/ou agricoles et Les corridors bleus, qui suivent le tracé des cours d'eau et intègrent les ripisylves et abords qui y sont associés. Ces corridors sont soit avérés, lorsqu'il s'agit de cours d'eau permanents, soient à confirmer, lorsqu'il s'agit de cours d'eau intermittents.

**Les corridors bleus** comprennent les cours d'eau que le SDAGE définit comme milieux à forts enjeux environnementaux :

- les cours d'eau à enjeu pour les poissons migrateurs amphihalins ;
- les cours d'eau, ou tronçons de cours d'eau, en très bon état écologique au sens de l'article L. 214-17-1 du code de l'environnement (absence ou quasi-absence de perturbation du fonctionnement hydromorphologique ; présence d'une ou des espèces remarquables directement inféodées au cours d'eau) et/ou jouant le rôle de réservoirs biologiques.

*La connaissance du réseau hydrographique étant évolutive, les bases de données sont en cours de mise à jour concernant les tronçons hydrographiques devant être considérées comme des cours d'eau pour l'application de la Loi sur l'eau. Le SCoT retient l'information la plus récente sur la détermination des cours d'eau.*

### **PRESCRIPTION : Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques**

#### ➤ **Préserver les corridors verts :**

- Les corridors verts n'ont pas vocation à être urbanisés, et les aménagements envisagés ne doivent pas remettre en cause leurs fonctionnalités. A titre exceptionnel les constructions et aménagements pouvant y être réalisés concernent uniquement des équipements et infrastructures d'intérêt public, des équipements d'exploitation agricole ou forestière et des aménagements de mise en valeur des espaces naturels à destination d'une ouverture au public (cheminements doux par exemple, c'est à dire pédestres, cyclables, équestres...), sous réserve du maintien du bon fonctionnement écologique, et qu'ils ne créent pas un obstacle infranchissable aux espèces présentes.
- Porter une attention particulière à la conservation des corridors verts du SCoT. Les documents d'urbanisme précisent le tracé des corridors écologiques verts à leur échelle, en maintenant des continuités écologiques fonctionnelles.
- Conserver les corridors caractérisés par un bon état écologique.
- Améliorer les corridors qui présentent, lors des études réalisées localement, un état dégradé afin qu'ils assurent les connexions entre les réservoirs, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Cela passe notamment par la préservation, voire la restauration, de milieux naturels et boisés, de haies et de ripisylves et de prairies bocagères.

#### ➤ **Préserver les corridors bleus :**

- Implanter l'urbanisation en retrait des cours d'eau, pour garantir leur mobilité. Adapter ce retrait en fonction du contexte local, en conformité avec les zonages de protection, l'aléa inondation et les directives des services de la Police de l'Eau et des Milieux Aquatiques.
- Déterminer, dans les documents d'urbanisme, une marge de recul entre le haut du talus des cours d'eau et les premières constructions.
- Limiter les impacts sur le site et présenter une bonne intégration environnementale des aménagements permettant l'accès aux cours d'eau à des fins récréatives (pontons...).
- Etudier, dans les documents d'urbanisme, la pertinence d'inclure les écoulements n'étant plus considérés comme des cours d'eau au sein de la trame verte et bleue, notamment au regard des enjeux de préservation de la biodiversité, de la gestion hydraulique et du risque inondation.
- Les cours d'eau indéterminés cartographiés dans la trame verte et bleue sont considérés comme des corridors bleus lorsque leur rôle de cours d'eau est avéré.



## Les espaces de nature ordinaire et de nature en ville, c'est quoi ?

Les espaces de nature ordinaire et de nature en ville regroupent des boisements et autres milieux naturels de petite dimension, des zones bocagères ou le réseau de haies est plus ou moins dense, des parcs et jardins publics, des alignements d'arbre, des zones humides non inventoriées, des plans d'eau inférieurs à 4ha... Ces espaces, bien qu'ils n'aient pas été retenus comme réservoirs ou corridors de biodiversité à l'échelle du SCoT, ont un rôle important à jouer pour la qualité environnementale des communes, et en particulier :

- Lutte contre l'érosion des sols,
- Lutte contre le ruissellement et le risque inondation,
- Protection de la ressource en eau contre les pollutions (filtrage),
- Circulation des espèces,
- Protection de la qualité du cadre de vie et des paysages.

### **PRESCRIPTION : Valoriser les espaces de nature ordinaire et de nature en ville**

- ⇒ Identifier, dans les documents d'urbanisme, les espaces de nature ordinaire et de nature en ville qui ne font pas partie de la trame verte et bleue du SCoT.
- ⇒ Protéger les espaces de nature ordinaire proportionnellement à l'enjeu qu'ils représentent, dans chaque commune.
- ⇒ Identifier et protéger les haies, arbres isolés ou en rideaux, situés au sein de vastes zones agricoles ;
- ⇒ Mobiliser les outils des documents d'urbanisme locaux tels que les éléments de paysage remarquable et espaces boisés classés.

### **RECOMMANDATION : Maintenir une couverture végétale aux abords de la trame bleue**

- ⇒ Permettre le maintien, voire la réhabilitation, d'une couverture végétale permanente, composée d'essences locales, sur les abords de l'ensemble des plans et cours d'eau.
- ⇒ Compte tenu de la quasi disparition du bocage au sein de la Haute Saintonge, vu l'importance de ces milieux notamment pour la biodiversité et pour la qualité des milieux aquatiques, il est recommandé aux collectivités d'identifier les réseaux de haies et milieux prairiaux qui présentent encore localement les caractéristiques d'un maillage bocager afin de délimiter les secteurs à protéger. Il est également recommandé de prévoir des actions de plantations permettant de renforcer le maillage bocager sur ces secteurs pertinents.

### **RECOMMANDATION : Soigner les lisières urbaines et les continuités avec les espaces naturels et agricoles**

- ⇒ Intégrer dans les documents d'urbanisme et notamment les OAP, une réflexion sur les lisières urbaines : comme des espaces de transition mettant en relation l'espace bâti avec l'espace non bâti (forêt, champ, prairie, friche).
- ⇒ Renforcer les continuités écologiques dans l'urbain, par des espaces verts, des alignements d'arbres, ou l'application d'un coefficient de biotope par surface.

### **RECOMMANDATION : Promouvoir le recours aux essences adaptées aux conditions locales et lutter contre les espèces exotiques envahissantes**

- ⇒ Promouvoir le recours aux espèces végétales adaptées au climat local dans les opérations d'aménagement et les espaces publics, pour conforter la biodiversité du territoire.
- ⇒ Accompagner les documents d'urbanisme locaux d'une annexe rappelant les espèces qu'il convient de proscrire pour éviter la prolifération de plantes invasives.
- ⇒ Mobiliser les données de l'Observatoire Régional des plantes exotiques envahissantes des écosystèmes Aquatiques (ORENVA)

### **RECOMMANDATION : Approfondir les connaissances en matière de biodiversité**

- ⇒ Le territoire du SCoT est concerné sur de faibles superficies par des inventaires scientifiques. La connaissance de la biodiversité est donc parcellaire. C'est pourquoi il est recommandé d'améliorer cette connaissance, par exemple par la réalisation d'atlas de biodiversité communaux ou d'inventaires naturalistes.



## Quelles sont les communes soumises à la loi littoral ?



Le SCoT de la CdC de la Haute-Saintonge compte 4 communes riveraines de l'estuaire de la Gironde soumises aux dispositions de la loi littoral au titre du décret n° 2004-311 du 29 mars 2004 fixant la liste des communes riveraines des estuaires et des deltas considérées comme littorales en application de l'article L. 321-2 du code de l'environnement.

Il s'agit des communes de :

- Saint-Fort-sur-Gironde
- Saint-Dizant-du-Gua
- Saint-Thomas-de-Conac
- Saint-Sorlin-de-Conac

Pour ces communes riveraines des grands estuaires tels que la Gironde, l'ensemble de la loi littoral s'applique : espaces remarquables, bandes des 100 m, espaces proches du rivage...

### **PRESCRIPTION :** Préserver les espaces littoraux remarquables.

- Le SCoT localise à son échelle, les espaces présumés remarquables au sens de la loi littoral. Ces espaces que le SCOT considère comme stratégique à son échelle, sont établis en cohérence avec les espaces de la trame verte et bleue; 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 documents d'urbanisme locaux précisent à leur échelle la délimitation des espaces remarquables au sein des enveloppes proposées par le SCoT, ou au-delà, si les critères d'une telle qualification sont réunis, en se fondant sur les dispositions de l'article L. 121-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique ;
- Les espaces remarquables sont protégés et seuls peuvent y être réalisés (sous réserve des modalités et exceptions prévues par les lois et règlements en vigueur) : l'implantation d'aménagements légers dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site dans les conditions fixées par l'article R 121-5 du CU.



### **PRESCRIPTION :** Préciser les espaces proches du rivage

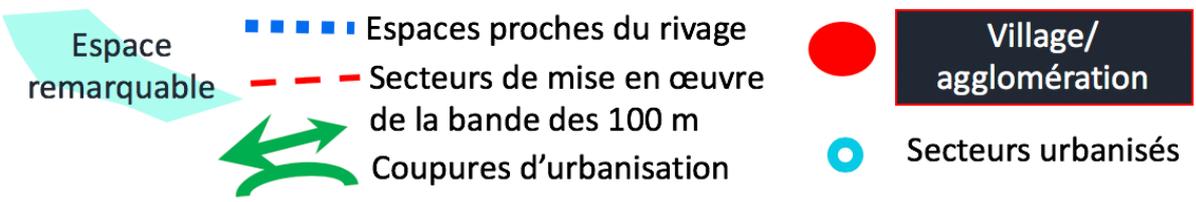
- La loi Littoral fixe des règles particulières dans les espaces proches du rivage (EPR). Le SCoT localise à son échelle la limite des espaces proches du rivage (cf. carte ci- après)
- Les documents d'urbanisme locaux devront préciser et identifier plus précisément (à la parcelle) la limite indicative des espaces proches du rivage localisée à l'échelle du SCoT
- Il s'agit notamment de réinterroger le cas échéant compte tenu de l'échelle et de la présence de coteaux, les critères croisés de co-visibilité, de distance et d'ambiance maritime :
  - Le critère de co-visibilité est pondéré par celui de la distance et de l'ambiance. Lorsque le rivage est trop éloigné, même s'il y a co-visibilité, on ne peut plus qualifier l'espace de proche du rivage si l'environnement n'est pas maritime.
- L'extension limitée s'apprécie en proportion avec les espaces bâtis hors espaces proches du rivage et en cohérence avec les modes constructifs adjacents de manière à ne pas créer de rupture morphologique
- Le SCOT rappelle que les communes littorales sont concernées par l'interdiction de construire toute construction nouvelle dans la bande des 100 m, sauf les constructions ou installations hors espaces urbanisés mais nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, après enquête publique. La possibilité de construire au sein d'un village ou d'une agglomération existante est ici sans objet.

### **Prescriptions :** Délimiter et préserver les coupures d'urbanisation

- La présence d'espaces littoraux remarquables sur toute la façade de l'estuaire sur une profondeur de 2km environ génère de fait une protection ne rendant pas pertinent à l'échelle du SCoT l'identification de coupure d'urbanisation.
- Définir dans les documents d'urbanisme locaux (à leurs échelles) les coupures d'urbanisation afin de gérer l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels constituant un enjeu paysager ou de gestion environnementale propice à valoriser l'approche vers le littoral estuarien.
- Les coupures d'urbanisation devront être classées en N ou en A, elles pourront néanmoins préciser la vocation (agricole, de loisirs..).
- Les coupures d'urbanisation ne pourront accueillir de nouvelle urbanisation, néanmoins les structures légères pourront être admises dans la mesure où ces aménagements n'entraînent pas une artificialisation trop importante des sols et ne compromettent pas le caractère naturel de la coupure, à savoir :
  - Des équipements légers de sport et de loisirs, ainsi que ceux autorisés dans les espaces remarquables en cohérence avec l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme ;
  - Des équipements liés à la gestion de l'espace, comme par exemple l'exploitation des voiries existantes ainsi que leur évolution et réaménagement dès lors qu'ils sont permis par ailleurs par les dispositions et règlements applicables, les équipements de sécurité civile, etc...
  - La réfection, mise aux normes et extension mesurée des bâtiments existants (agricoles, d'habitation ou autre), en veillant à ce que le cumul de ces extensions ne remette pas en cause le caractère naturel de la coupure.



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



## Quels critères pour la définition des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés ?

**Les agglomérations et les villages** sont définies comme des ensembles urbains d'une taille significative (soit plus de 40 constructions), disposant d'un cœur dense et regroupé. Au delà de la jurisprudence qui encadre cette définition, le SCOT de Haute Saintonge s'appuie également sur ses spécificités locales. Les communes de l'estuaires sont de petites communes qui s'inscrivent dans une histoire et une géographie (estuaire et marais) qui mettent en évidence une dissociation entre lieux de vie marqué par des caractéristiques rurales, et activités économiques liées au fleuve. Toutes les communes disposent au moins d'un village même peu développé.

**Pour les secteurs déjà urbanisés**, le SCoT détermine 5 critères. Ainsi, peuvent être considérés comme SDU, les secteurs regroupant au moins 3 des 5 critères suivant :

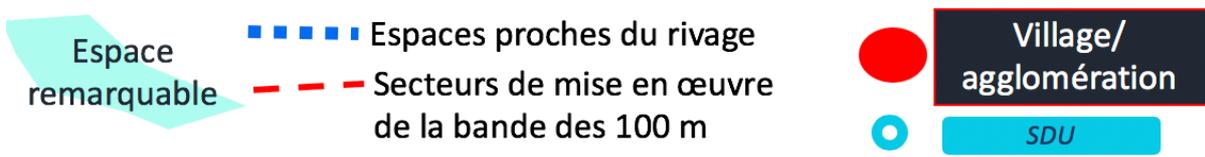
- Une emprise bâtie correspondant à une vingtaine de constructions minimum
- Une structuration (densité) de l'ensemble bâti
- La présence des réseaux d'eau et d'électricité
- La présence d'un noyau villageois historique
- La présence d'un commerce/service d'intérêt collectif et/ou d'un équipement public.

### **PRESCRIPTIONS :** Accompagner le développement urbain dans le respect de la loi littoral.

- Dans les communes soumises à la loi littoral, l'extension de l'urbanisation est admise : en continuité des agglomérations et villages existants et dans d'autres secteurs déjà urbanisés.
- Le SCoT détermine à son échelle **les agglomérations et villages**, ainsi que **les secteurs déjà urbanisés** au regard de leurs caractéristiques, et en tenant compte des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire.
- Le SCoT prévoit ainsi des modes de développement différenciés :
- Les **agglomérations et villages** peuvent être développées en continuité sous réserve des autres dispositions de protection du SCoT, telles que les espaces de biodiversité, espaces remarquables et coupures d'urbanisation ; A ce titre, le SCoT identifie :
  - Le bourg de St Fort-sur-Gironde
  - Le bourg de Saint-Dizant-du-Gua
  - Le bourg de St-Thomas-de-Conac
  - Le village de St-Sorlin de Conac
- Les secteurs déjà urbanisés et identifiés au titre du SCoT, ont vocation à accueillir des constructions et des installations à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, et qui n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. (loi ELAN). Le SCoT détermine:
  - Le secteur de Camailleau potentiellement un village, mais qui est associé aux prescriptions ci dessus concernant les SDU, le parti d'aménagement retenu visant à ne pas le développer en continuité pour des raisons environnementales et paysagères (proximité des espaces remarquables)
  - Le secteur de Conac et Chez Vieuille sur la commune de St-Thomas-de-Conac
  - Les secteurs Chez Jaunin/Grenier, Le Rit, La Crèche, La Garenne Est et Civerac sur la commune St-Fort-sur-Gironde
  - Les secteurs des « Pasquiers », de la « Déchanderie » sur la commune St-Sorlin de Conac
  - Les secteurs de La Petite Motte, La Grande Motte, et le Sap sur la commune de St-Dizant-du-gua
- Conformément au code de l'urbanisme, ces secteurs ne se situent pas en espace proche du rivage, et leur vocation relève de l'amélioration de l'habitat.



**Localisation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés:**



## Qu'est ce que la capacité d'accueil littorale ?

*Le littoral est fragile et son développement ne doit pas remettre en cause les ressources qui fondent sa richesse et les services qu'il rend socialement et économiquement. Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, il est donc impératif de protéger les milieux et leur bon fonctionnement c'est pourquoi les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation jouent un rôle fondamental dans cette notion. Mais il est également important de prendre en compte les activités primaires agricoles, pastorales, forestières et maritimes et de privilégier l'enveloppe urbaine pour limiter les extensions.*

**PRESCRIPTION :** Gérer la capacité d'accueil des communes littorales pour assurer une valorisation des ressources et une préservation des milieux aquatiques par une gestion raisonnée

- ➔ Afin de maîtriser la capacité d'accueil du territoire c'est à dire du niveau de développement compatible avec une limitation des pressions et de l'adapter dans le temps, les collectivités mettent en œuvre des actions concernant :
  - La reconnaissance et la protection d'une trame écologique fonctionnelle
  - La préservation et la valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques
  - La gestion des risques
  - La protection des espaces agricoles
  - La limitation des extensions de l'urbanisation et l'organisation des espaces à développer et conforter (voir ci-après)
  - La protection des espaces remarquables et des coupures d'urbanisation (voir ci-dessus)
- ➔ Pour les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau. La localisation de ces activités se fera au travers d'une recherche d'optimisation du foncier consommé ;
- ➔ En dehors des espaces urbanisés ne pourront être autorisées, au titre des exceptions faites pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou des constructions et installations nécessaires à des services publics, que les activités reconnues comme telles par le SCoT, à savoir :
  - Les activités aquacoles telles que les fermes aquacoles, la conchyliculture ; dans une optique de gestion équilibrée entre usages et préservation des ressources
  - Les ouvrages portuaires : activités nautiques, de plaisance et à l'accueil qualifié des usagers (postes de secours) dans une optique de gestion équilibrée entre usages et préservation des ressources
  - Les ouvrages améliorant l'accessibilité et l'accueil des personnes à mobilité réduite.



### ↳ Objectif 1.2.3. : Assurer la préservation et la valorisation des ressources en eau et des milieux aquatiques.

*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.*

*Le territoire est couvert par le SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés et par le SAGE Charente ; deux autres SAGE, Isle-Dronne et Seudre sont en cours d'élaboration.*

#### **PRESCRIPTION : Gérer durablement la ressource en eau**

- ↳ Renforcer les activités économiques notamment thermales sans porter atteinte au fonctionnement des hydrosystèmes notamment dans ses équilibres quantitatifs et ses fonctions biologiques.
- ↳ Mettre en œuvre durablement une gestion équilibrée des différents usages de la ressource en accord avec les objectifs fixés par le SAGE Estuaire de la Gironde et les futurs SAGE concernant diverses communes du territoire (les SAGE Charente, Isle-Dronne, Seudre). En l'absence de SAGE applicable, le SDAGE Adour Garonne est le document de référence en la matière.
- ↳ Dans les espaces définis par le SDAGE comme Zones à Objectifs plus Stricts (ZOS) et Zones de Protection pour le Futur (ZPF), les documents d'urbanisme prévoient des zonages compatibles avec les enjeux de protection de ces zones
- ↳ Dans cette perspective, le SCoT se fixe pour objectifs :
  - d'assurer et de sécuriser une alimentation en eau potable pour l'ensemble de la population et des usagers du territoire :
  - de promouvoir et de prendre en compte les connaissances des ressources en eau mobilisables à l'échelle des bassins versants,
  - de déterminer les contraintes de protection des ressources,
  - de concevoir la performance de la desserte en eau potable comme une composante prioritaire de l'élaboration des projets d'aménagement,
  - de mettre en œuvre des infrastructures dédiées assurant la pérennité de l'alimentation en eau potable,
  - d'améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines par l'assainissement afin d'atteindre les objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) pour le bon état des milieux et de la ressource.

#### **RECOMMANDATION : Sensibiliser aux économies d'eau**

- ↳ Encourager toutes mesures d'économie d'eau potable de la consommation domestique, agricole et industrielle (par exemple : l'utilisation des eaux pluviales en substitution de l'eau potable (arrosage, eau des toilettes, des machines à laver...)).

#### **PRESCRIPTION : Protéger les zones de captage en eau potable et leurs périmètres associés**

- ↳ Assurer, dans les documents d'urbanisme, la protection réglementaire des points de captage d'eau potable et de leurs aires d'alimentation.
- ↳ Préciser les conditions d'usage des sols en fonction de la sensibilité et de la proximité des captages.
- ↳ Limiter les éventuels conflits d'usage entre l'occupation des sols envisagée dans ces aires d'alimentation de captage et la protection de ce captage, de façon à assurer les ressources en eau en qualité et en quantité.



**PRESCRIPTION : Subordonner le développement urbain à la capacité de la ressource et des réseaux**

- Arbitrer le développement urbain en cohérence avec la capacité de la ressource : la recherche d'une adéquation entre développement urbain et capacité des réseaux d'eau potable doit notamment être étudiée au regard des enjeux qualitatifs et quantitatifs sur les ressources en eau, afin d'assurer durablement l'alimentation en eau potable du territoire dans un contexte où les incidences du changement climatique à moyen et long terme sur les ressources mobilisables estiment une diminution des volumes disponibles sur l'année en Charente- Maritime.
- Parallèlement, les collectivités veillent à l'adéquation entre leurs objectifs de développement et les systèmes d'assainissement des eaux usées afin d'éviter les impacts sur les milieux récepteurs en prenant en compte cet élément de prospective qui estime des débits affaiblis.

**PRESCRIPTION : Poursuivre la reconquête d'une bonne qualité de l'eau**

- Atteindre les objectifs du SDAGE et des SAGE au regard de la qualité des masses d'eau superficielles et souterraines, et maîtriser les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales dans les milieux naturels.
- Préserver la qualité des milieux aquatiques
  - en s'assurant des performances des équipements de traitement des eaux usées domestiques,
  - en veillant à l'actualisation de leurs schémas d'assainissement afin d'organiser le développement urbain préférentiellement dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif ou, dans les cas d'assainissement non collectif, dans des secteurs dont les sols disposent des capacités épuratoires,
  - au moyen des espaces naturels de la trame verte qui assurent des fonctions de zones tampons et filtration de polluants
- Prévenir les pollutions d'origine agricole : les documents d'urbanisme doivent analyser la capacité des milieux récepteurs à recevoir certaines activités agricoles, en particulier dans les secteurs fragiles : aires d'alimentation de captage AEP, zones humides, proximité des cours d'eau, zones à forte pente, etc.
- Gérer les problématiques de ruissellement : dans le cadre de leurs documents d'urbanisme, les collectivités s'assurent de préserver les fonctionnalités des éléments naturels, le maillage bocager, les zones humides, les fossés, etc. afin de prendre en compte la dynamique du cheminement de l'eau sur les versants et atténuer les problématiques de ruissellements. Elles sont encouragées à accompagner des actions de restauration de ces éléments du paysage naturel.
- Le SCoT protège ces éléments naturels par la trame verte et bleue qui est définie à l'échelle de l'ensemble du territoire de la Haute Saintonge. Les collectivités renforceront cette trame verte et bleue à l'échelle locale en y ajoutant les bois, les éléments bocagers, les espaces prairiaux, les haies, ou d'autres éléments naturels que le SCoT n'a pas identifiés à son échelle de par leurs petites superficies, dès lors que ces éléments ont un intérêt pour la régulation des écoulements, la préservation de la qualité de l'eau et la lutte contre l'érosion.



## 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.*

↳ **Objectif 1.3.1 : Intégrer la gestion des risques naturels en amont du développement.**

### **PRESCRIPTION : Prendre en compte la connaissance la plus récente des risques**

- ↳ Appliquer les zonages et prescriptions réglementaires pour les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles (PPRn) approuvé
- ↳ Sans se limiter à la seule application des Plans de Prévention des Risques en vigueur, prendre en considération l'ensemble des éléments de connaissance existants (Atlas des Zones Inondables et toute autre étude permettant la définition d'aléas et de risques) et les moyens de prévention envisageables, en s'appuyant notamment sur le Dossier Départemental des Risques Majeurs.
- ↳ Evaluer les secteurs où les projets sont envisagés au regard de l'ensemble de la connaissance des risques afin d'adapter les aménagements aux enjeux.
- ↳ Veiller, dans les documents d'urbanisme, à proscrire les constructions au sein des zones d'aléas forts et les adapter à l'intérieur des zones d'aléas faibles ou moyens.
- ↳ Analyser les solutions de délocalisation de certains enjeux ou de mise en œuvre des dispositifs de réduction de la vulnérabilité, notamment l'adaptation des bâtiments lorsque des zones d'aléas comportent des constructions préexistantes

### **PRESCRIPTION : Aménager durablement les territoires par une meilleure prise en compte des risques d'inondations/submersion marine dans le but de réduire leur vulnérabilité**

- ↳ Mettre en œuvre une nouvelle approche du risque, en abordant la prévention non plus seulement en luttant contre les aléas mais en faisant appel à tous les leviers d'action permettant d'agir sur l'aléa et la réduction des risques d'inondation/submersion en contribuant à
  - La préservation des zones d'expansion des crues que les documents d'urbanisme classeront selon un zonage et avec des règles adaptées à cet objectif
  - la régulation du régime des eaux par un accroissement de la capacité de rétention des zones naturelles d'épandage des crues courantes, l'entretien raisonné des rivières (libre écoulement des eaux ou ralentissement selon les secteurs),
  - la limitation du ruissellement et une mobilisation accrue des zones humides présentes sur le bassin versant.
  - la réfection des ouvrages de protection, en cohérence avec le Plan Digue départemental et le PAPI Estuaire de la Gironde
- ↳ Favoriser le ralentissement dynamique naturel (en cohérence avec la disposition D48 du SDAGE).  
Pour ce faire, les documents d'urbanisme mettent en œuvre les options techniques suivantes :
  - favoriser la reconquête de zones naturelles d'expansion de crues ou de zones inondables après les avoir répertoriées (y compris zones humides des marais littoraux



- et retro-littoraux, les espaces tampons de submersion marine) en leur redonnant un usage adapté support du cadre de vie (espace de loisirs, de promenade...);
  - promouvoir le ralentissement dynamique naturel dans les bassins versants (zones humides, haies, talus, couverts végétaux hivernaux, espaces boisés canaux...) à l'échelle d'entités hydrographiques cohérentes permettant de faciliter l'infiltration et la rétention des eaux dans les sols en s'assurant de la non augmentation des risques en amont de ces aménagements ;
  - dans la mesure où des scénarios alternatifs de réduction de la vulnérabilité ne peuvent constituer à eux seuls la réponse appropriée, et lorsque la configuration s'y prête, construire des ouvrages de ralentissement dynamique des écoulements ;
  - restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et les zones tampons littorales (les marais littoraux et retro-littoraux, les espaces tampons de submersion marine), préserver leur dynamique prenant en compte les spécificités des zones estuariennes (gestion de trait de côte)
- ⇒ Intégrer la gestion des eaux pluviales en amont des projets d'aménagement. Ils devront autant que possible :
- Maîtriser l'écoulement des eaux pluviales en conservant les capacités d'évacuation des émissaires naturels et en préservant ou restaurant les zones d'expansion des crues ;
  - Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser une infiltration à la parcelle ; fixer un pourcentage minimal de sols perméables (espaces verts, revêtements perméables...) pour toutes nouvelles constructions (emprise au sol, coefficient de biotope, ...) ;
  - Favoriser le piégeage des eaux pluviales à la parcelle (toits végétalisés, récepteurs des eaux pluviales...) ;
  - Préserver les éléments de paysage qui contribuent naturellement au ralentissement des eaux pluviales (haies, bosquets, arbres isolés, fossés, etc.).
  - Faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » adaptées aux milieux récepteurs : des techniques d'infiltration (tranchées drainantes, noues, fossés, revêtements de surface poreux...) ou des techniques de rétention (toitures végétalisées, bassins à sec, en eau, enterrés, chaussées réservoirs...).

#### **PRESCRIPTION : Gérer les espaces forestiers pour réduire le risque de feux de forêt**

- ⇒ Sur le territoire de la Haute-Saintonge, deux massifs à risque ont été identifiés : la forêt de la Lande, la Double Saintongeaise. Les communes identifiées dans le Plan Départemental de Prévention du risque feu de forêt (PDPFCI) comme comportant des zones d'enjeux actuels et futurs situés en aléa très fort, fort et moyen veillent à ne pas aggraver le risque dans ces secteurs en interdisant l'urbanisation dans les zones d'aléa fort ou très fort et en limitant le développement urbain dans les zones d'aléa moyen.
- ⇒ Améliorer la défendabilité des zones sensibles habitées, par la prescription des aménagements, élargissements ou rallongements de pistes forestières; ainsi que la création ou aménagement d'aires de retournement ou de croisement, l'installation d'hydrants, la création de bandes débroussaillées ou pare-feux dans les secteurs non concernés par les Obligations Légales de Débroussaillage.
- ⇒ Mettre en oeuvre les actions légales de débroussaillage, notamment autour des constructions et au bord des réseaux linéaires.

#### **RECOMMANDATION : Sensibiliser les propriétaires privés à la prévention du risque incendie**

- ⇒ Renforcer les actions de sensibilisation auprès des propriétaires privés pour rappeler l'importance des actions de débroussaillage en matière de prévention et lutte contre les incendies.



### **PRESCRIPTION : Prendre en compte les risques de mouvements de terrains**

- ⇒ Prise en compte du risque dans l'aménagement du territoire communal en :
  - réglementant l'usage des sols dans les décisions d'aménagement, par la détermination des zones où les constructions sont possibles sous certaines conditions ou bien interdites ;
  - définissant des mesures de protection et de sauvegarde des populations, par exemple par la mise en place d'ouvrages de protection contre les éboulements.

### **RECOMMANDATION : Adapter les constructions au risque mouvements de terrains**

- ⇒ Participer à la diffusion de l'information concernant les mesures préventives possibles pour anticiper le risque mouvements de terrains :
  - pour les constructions neuves, après étude de sol : fondations profondes, rigidification de la structure par chaînage, ...
  - pour les bâtiments existants : maîtrise des rejets d'eau, contrôle de la végétation en évitant de planter trop près et en élaguant les arbres...

## ↘ Objectif 1.3.2.: Prendre en compte les risques technologiques

### **PRESCRIPTION : Limiter l'exposition des populations aux risques industriels**

- ⇒ Maîtriser le développement de nouveaux secteurs d'habitation à proximité des zones à risques industriels dans les documents d'urbanisme, en cohérence avec la connaissance des aléas et les prescriptions des PPRt existants ou à venir.

## ↘ Objectif 1.3.3 : Entretenir la mémoire existante et la culture du risque.

### **RECOMMANDATION : Renforcer la culture du risque par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information**

- ⇒ Le Plan Communal de Sauvegarde (PCS) est un outil opérationnel de gestion de crise qui doit permettre aux maires d'affronter une situation exceptionnelle sur le territoire communal (tempête, canicule, accident, inondation, catastrophe naturelle..) impliquant des mesures de sauvegarde de la population. Arrêté par le maire, le PCS complète les dispositifs de secours des services de l'Etat et définit l'organisation prévue par la commune pour assurer l'alerte, l'information et la protection des populations.
- ⇒ Le PCS est obligatoire dans les communes situées dans le périmètre d'un plan particulier d'intervention (PPI nucléaire ou technologique) ou d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation
- ⇒ Le PCS doit être complété d'un DICRIM (document d'information communal sur les risques majeurs) qui est un support d'information à l'usage des habitants. Il présente les risques majeurs identifiés sur le territoire de la commune et précise comment la population serait alertée en situation de crise et quelles sont les consignes de sécurité qu'elle devrait alors appliquer.



- Les collectivités veillent à prendre régulièrement connaissance de l'évolution de la connaissance des aléas, notamment en zone littorale où les aléas et leur conjonction sont soumis à certaines incertitudes, puisque leur évolution est liée au changement climatique.
- Les collectivités favorisent la pose de repères de crues qui constitue l'un des meilleurs vecteurs de développement de la conscience du risque. Cette action doit être multipliée afin que ces repères deviennent des symboles « familiers » reconnus par tout public.
- Les autres vecteurs de sensibilisation, au-delà de l'élaboration et la diffusion des DICRIM menées par toutes les communes suite à l'élaboration de leurs Plans Communaux de Sauvegarde, consistent notamment à mener un travail régulier avec les scolaires et le grand public.

#### 👉 Objectif 1.3.4 : Limiter les nuisances.

##### **PRESCRIPTION : Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores**

- Anticiper dans leurs projets de développement les points de conflits ou d'incompatibilité entre les sources de bruit existantes ou futures et les zones calmes à préserver.
- La préservation de la qualité de l'environnement sonore est mise en œuvre par un zonage adapté ou par une prise en compte de la problématique du bruit lors de l'élaboration des projets d'aménagement ou de construction (étude acoustique, orientation des bâtiments, protection, isolation, recul de l'urbanisation, secteur tampon...).
- Intégrer la limitation de l'exposition des populations à des niveaux de bruit excessifs en amont des choix de développement prévus dans les documents d'urbanisme afin de prévenir l'apparition de nouvelles situations de nuisances sonores.

##### **RECOMMANDATION : Etudier les opportunités de mutation des friches industrielles et sites pollués vers de nouveaux usages**

- Mobiliser, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les connaissances existantes des friches industrielles, des sites pollués ou potentiellement pollués (inventaires BASOL et BASIAS, secteurs d'information des sols définis par arrêté préfectoral).
- Etudier les opportunités de mutation de ces espaces vers de nouveaux usages, en intégrant le devenir de ces sites au sein d'une stratégie foncière plus globale. En effet, certains sites peuvent constituer des gisements fonciers intéressants pour la recomposition de certains quartiers, sous réserve de l'état de dépollution du site.



## 2. LE CADRE ÉNERGÉTIQUE

Poursuivre les objectifs d'adaptation au changement climatique et les actions en faveur de la transition énergétique.



## ORIENTATION 2.1

Réduire la consommation énergétique tout en répondant aux besoins de la population et des activités. *page 37*

- 2.1.1. Réduire la consommation énergétique
- 2.1.2. Améliorer la performance énergétique du parc ancien et encourager la construction durable

## ORIENTATION 2.2

Accompagner le développement de la filière énergétique et le développement des énergies renouvelables. *page 40*

- 2.2.1. Poursuivre l'exploitation du potentiel énergétique du territoire.
- 2.2.2. Encourager une gestion intelligente de l'énergie.
- 2.2.3. Articuler le développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et de l'environnement



## ORIENTATION 2 . I

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

*Le territoire de la Haute-Saintonge porte une stratégie de territoire à énergie positive : un des leviers essentiel pour atteindre cet objectif ambitieux est en premier lieu la réduction des consommations d'énergie. Pour cela, il poursuit ses actions de sensibilisation en faveur d'une gestion économe et de lutte contre la précarité énergétique. Au-delà, il engage des réflexions sur l'optimisation des flux et le réemploi des matières premières secondaires.*

*Le territoire de la Haute-Saintonge porte une stratégie de territoire à énergie positive : un levier essentiel pour atteindre cet objectif ambitieux est en premier lieu la réduction des consommations d'énergie*

### ↳ Objectif 2.1.1. : Réduire la consommation énergétique

**RECOMMANDATION :** Poursuivre les actions pour une gestion économe de l'énergie

- ↳ Poursuivre les actions en matière de gestion économe de l'énergie (diagnostics territoriaux, sensibilisation des acteurs socio-économiques, amélioration des performances des équipements publics, ...)

### ↳ Objectif 2.1.2. : Améliorer la performance énergétique du parc ancien et

**RECOMMANDATION :** Poursuivre l'accompagnement pour les travaux de rénovation

- ↳ Afin de diminuer la facture énergétique des ménages, les collectivités poursuivront leur accompagnement dans les travaux de rénovation. Elles s'appuieront pour cela, sur les outils mis en place comme la maison de l'Énergie ou la mise en place d'un cadastre solaire In Sun We Trust.

**PRESCRIPTION :** Favoriser secteurs propices au développement ou au raccordement aux énergies renouvelables

- ↳ Privilégier le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par un réseau d'énergie existant ou potentiel dans les documents d'urbanisme.
- ↳ Etudier le potentiel de raccordement en amont des projets urbains de manière à pouvoir notamment adapter la densité à l'opération.

**RECOMMANDATION :** Favoriser la performance énergétique des nouvelles constructions

- ↳ Favoriser des conceptions urbaines et architecturales répondant aux principes du bioclimatisme : implantation des constructions permettant d'optimiser les apports solaires, forme des toitures permettant la création de toiture terrasse végétalisée, coefficient d'emprise au sol permettant une végétalisation significative de la parcelle, intégration des dispositifs d'énergies renouvelables....
- ↳ Veiller dans les opérations d'aménagement à optimiser les plans masse pour favoriser une bonne orientation du bâti (ensoleillement, installation de dispositif énergétique) ;



- Encourager dans les documents d'urbanisme l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions et sous réserve des enjeux de protections patrimoniales et paysagères ;
- Permettre l'installation de dispositifs et d'équipements de production d'énergies renouvelables (énergie solaire, thermique, photovoltaïque, biomasse) dans la construction d'habitat, et d'équipements publics.
- Pour cela, les règlements pourront déroger aux règles de gabarit et d'aspect pour l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables sous réserve d'intégration paysagère et architecturale.
- Les documents d'urbanisme locaux ne devront pas empêcher le recours à des modes de construction permettant la réduction des dépenses énergétiques (panneaux solaires, éco-constructions).
- Encourager l'utilisation de matériaux renouvelables ou de procédés de construction peu énergivores et/ou peu émetteurs de GES.
- Les documents d'urbanisme pourront, dans le cadre d'opération d'aménagement significative, réaliser des OAP comportant des exigences en matière d'énergies renouvelables et performance énergétique du bâti ainsi que l'obligation de raccordement à un réseau de chaleur public quand celui-ci existe et est techniquement raccordable.
- Le SCoT recommande aux collectivités d'envisager, dans le cadre des règlements de leurs documents d'urbanisme, le recours aux outils du code de l'urbanisme pour favoriser la performance énergétique et environnementale des constructions :
  - La possibilité de subordonner l'ouverture à l'urbanisation à l'obligation pour les constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées, par exemple imposer une production minimale d'énergie renouvelable (article L151-21)
  - Le bonus de constructibilité pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive (article L151-28)
  - La possibilité de déterminer une valeur minimale de densité à respecter à proximité des arrêts de transports en commun existants ou programmés (Article L123-1-513° bis)



## ORIENTATION 2.2

### Accompagner 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.*

#### ↳ Objectif 2.2.1 : Poursuivre le développement du potentiel énergétique.

**PRESCRIPTION :** Mettre en œuvre les engagements TEPOS et TEPOSCV grâce au développement d'un mix énergétique.

- ↳ Produire 100% de l'énergie consommée sur le territoire à horizon 2040 comme un minimum à atteindre pour concrétiser la transition énergétique du territoire. Les documents d'urbanisme locaux doivent, à travers leurs dispositions, contribuer à l'atteinte de cet objectif. En complément d'une réduction importante des consommations d'énergie, la production d'énergie renouvelable devrait être multipliée par 4,5 à l'horizon 2050 pour atteindre un niveau de l'ordre de 2090 GWh pour une « autonomie énergétique »
- ↳ Permettre au territoire de devenir producteur et exportateur d'énergie renouvelable. Cet objectif correspond à une production supérieure à 2100 GWh en 2050.

#### Le photovoltaïque et dispositifs solaires :

- ↳ Le SCoT prévoit au minimum **500 ha** pour le développement de fermes solaires photovoltaïques.
- ↳ Cibler dans leur document d'urbanisme les principaux espaces compatibles et favorables à l'accueil de fermes photovoltaïques.
- ↳ Valoriser les surfaces de toitures des bâtiments **en encourageant l'installation de dispositifs de production d'électricité photovoltaïque.**

#### Hydroélectricité : Exploiter le potentiel hydroélectrique du réseau hydrographique.

- ↳ Identifier, dans les documents d'urbanisme locaux, les sites de production d'énergie hydroélectrique potentiels.

#### La géothermie: Favoriser l'exploitation de la chaleur du sol en ayant recours à la géothermie.

- ↳ Encourager dans les secteurs favorables la production d'énergie géothermique.
- ↳ Autoriser dans les documents d'urbanisme les installations et prévoir les emprises nécessaires en s'assurant de préserver la qualité des eaux.

#### L'éolien :

- ↳ Le SCoT ne définit aucun secteur pour l'implantation du grand éolien.
- ↳ Etudier le développement du petit éolien sous réserve de son intégration paysagère.



### La biomasse :

- ➞ Faciliter le développement des filières de production d'énergie par valorisation de la biomasse (bois-énergie, valorisation énergétique des déchets issus de l'agriculture...).
- ➞ Permettre et identifier dans leurs documents d'urbanisme locaux des emplacements réservés pour l'installation d'usines de transformation ou de méthanisation dans le respect des contraintes environnementales.

### ↳ Objectif 2.2.2. : Encourager une gestion intelligente de l'énergie.

#### **PRESCRIPTION :** Penser l'organisation spatiale des activités en fonction des infrastructures de production et de transport d'énergie existantes ou à venir

- ➞ La stratégie de territoire à énergie positive implique de travailler en amont des projets de développement urbain, à une conception des projets intégrant les spécificités locales : utilisation du potentiel de la géothermie, des réseaux de chaleur, valorisation de la biomasse, des possibilités permises par l'architecture bioclimatique et la gestion des réseaux intelligents...
- ➞ Prendre en compte les capacités d'accueil pour le raccordement aux réseaux de transport et de distribution des installations de production d'électricité.

#### **RECOMMANDATION :** Développer et encourager le déploiement de réseaux de chaleur

- ➞ Inciter les collectivités à développer la mise en place de réseaux de chaleur au bois ou de chaudières bois, et à densifier les zones propices à la mise en place de ces réseaux urbains de chaleur.
- ➞ Identifier dans les documents d'urbanisme locaux des emplacements réservés pour l'installation de chaufferie pour alimenter le réseau de chaleur.

#### **RECOMMANDATION :** Optimiser les flux et les infrastructures de distribution d'énergie

- ➞ Veiller à l'évolution des innovations technologiques qui contribueront à la stratégie énergétique du territoire notamment pour la gestion des réseaux par des boucles énergétiques locales, des réseaux intelligents articulant et pilotant production, stockage, distribution et consommation énergétique, en permettant par exemple la couverture des besoins résiduels par la production locale d'énergie.



### ↳ Objectif 2.2.3. : Articuler le développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et de l'environnement

En cohérence avec les objectifs de la stratégie énergétique de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge appuyée sur les démarches TEPCV, TEPOS, Cit'ergie, Dynamic Bois,... les documents d'urbanisme contribueront à renforcer le mix énergétique du territoire en permettant les installations visant à produire des énergies renouvelables (énergies solaires, éolienne, biomasse,...) tout en veillant à leur intégration dans l'environnement dans le respect des orientations et prescriptions relatives à la préservation de la biodiversité

#### **PRESCRIPTION :** Encadrer le développement des équipements de production d'énergie renouvelable

##### Le photovoltaïque et dispositifs solaires :

- ↳ Privilégier l'implantation des parcs photovoltaïques sur des zones dégradées ou artificialisées (friches industrielles, anciennes carrières ou décharges, délaissés routiers...)
- ↳ En dehors de ces zones dégradées ou artificialisées, l'installation de parcs photovoltaïques peut se faire sur des espaces non exploités ou ne présentant pas les meilleurs potentiels agronomiques.
- ↳ Conditionner l'implantation photovoltaïque au sol à des critères de réversibilité, ou de multifonctionnalité (agrivoltaïsme par exemple associant pastoralisme et photovoltaïque ou vigne avec ombrières photovoltaïque...), permettant une limitation des impact sur la biodiversité et le maintien du fonctionnement des exploitations agricoles à proximité.
- ↳ Rechercher la meilleure intégration possible pour limiter leur atteinte aux paysages

##### L'hydroélectricité :

- ↳ En cohérence avec les dispositions du Schéma D'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour Garonne (ORIENTATION D : Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques), le projet de territoire, exprimé dans le PADD soutient le maintien et le développement de la production hydroélectrique par les projets ayant le moins d'impacts sur les milieux aquatiques, et qui concernent de manière préférentielle l'optimisation des aménagements hydroélectriques existants ou l'équipement d'ouvrages existants.

##### La géothermie:

- ↳ Renforcer le développement du potentiel de la géothermie sans porter atteinte au fonctionnement des hydrosystèmes, notamment dans ses équilibres quantitatifs et ses fonctions biologiques.

##### L'éolien:

- ↳ Le SCoT définit des zones d'exclusion :
  - les sites patrimoniaux (AVAP, ZPPAUP, Monuments inscrits et classés..);
  - les sites inscrits et classés ;
  - les espaces viticoles de l'AOC Cognac ;
  - les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue (TVB) ;



- les espaces de covisibilité depuis les marais.
  - et servitudes d'utilité publique
- ⇒ Etudier, en dehors de ces zones d'exclusion, l'intérêt ou non de leurs implantations au regard de :
- la distance des installations de grand gabarit aux espaces habités pour limiter les nuisances pour les populations ;
  - des enjeux écologiques, paysagers et patrimoniaux ;
  - de l'évolution technologique ;
- ⇒ Les projets éoliens devront être exemplaires dans la prise en compte des impacts environnementaux par la mise en place de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation vis-à-vis de la biodiversité, et plus particulièrement de l'avifaune et des chiroptères ; des impacts paysagers ; des impacts acoustiques.
- ⇒ Les paysages très emblématiques des marais, marqués par l'horizontalité et les vues sans obstacles, ne sont pas des zones propices à l'implantation de parcs éoliens (Cf. prescriptions relatives aux espaces proches du rivage au sein de l'objectif 1.2.2 Gérer durablement le littoral, espace emblématique du territoire, p.23).

#### **La biomasse :**

- ⇒ Les projets biomasse sont encouragés. Les collectivités et leurs groupements soutiennent la structuration de la filière bois énergie et des processus de méthanisation. La valorisation des ordures ménagères et des déchets verts, énergies pouvant alimenter des réseaux de chaleur (bâtiments publics, nouveaux projets immobiliers), est encouragée.

#### **RECOMMANDATION : Articuler le développement de la filière bois avec la gestion durable de la forêt**

- ⇒ Le SCoT incite à adosser le développement de la filière bois énergie à une gestion durable de la forêt afin de ne pas hypothéquer le capital forestier et de promouvoir une exploitation exemplaire, notamment en élaborant des documents de gestion durable.
- ⇒ Le SCoT encourage l'amélioration des peuplements en lien avec le projet SAINTONGEBOIS en partenariat avec la SAFER.



### 3. LE CADRE ÉCONOMIQUE

## Renforcer l'attractivité économique pour un territoire entrepreneurial et innovant.

La stratégie économique, illustrée dans le PADD entend créer les conditions nécessaires au maintien et à l'accueil d'entreprises. Pour cela, il développe une offre foncière et immobilière répondant à la diversité des entreprises et à la promotion des filières existantes et émergentes, dont les filières énergétiques et touristiques.



### ORIENTATION 3.1

Diversifier et renforcer la lisibilité économique du territoire. page 45

- 3.1.1. S'appuyer sur les infrastructures de transport et numérique pour structurer le développement économique dans une armature lisible.
- 3.1.2. Développer une offre foncière et immobilière répondant aux parcours des entreprises et aux attentes des porteurs de projet.
- 3.1.3. Favoriser le développement des activités économiques dans le tissu urbain.
- 3.1.4. Adapter et qualifier les zones économiques.

### ORIENTATION 3.2

Amplifier l'offre thermique et diversifier les activités éco-touristiques. page 51

- 3.2.1. Amplifier la vocation thermique
- 3.2.2. Mettre en réseau les différents attracteurs touristiques
- 3.2.3. Consolider et diversifier l'offre d'hébergements
- 3.2.4. Développer et structurer une offre de tourisme d'affaire

### ORIENTATION 3.3

Soutenir les filières économiques existantes et émergentes. page 54

- 3.3.1. Pérenniser la filière viticole et agricole
- 3.3.2. Soutenir l'innovation artisanale
- 3.3.3. Valoriser la filière bois



## ORIENTATION 3.1

### Diversifier et renforcer la lisibilité économique du territoire.

*Bénéficiant d'une situation géographique avantageuse, au cœur des flux, la stratégie économique de la Cdc de la Haute-Saintonge s'appuie sur un réseau routier et ferré performant pour poursuivre le développement des pôles économiques du territoire.*

*Dans le cadre de cette stratégie, le SCoT encourage :*

- > La lisibilité des espaces économiques par un renforcement de l'armature économique définie*
- > Le développement d'une offre foncière et immobilière répondant aux besoins endogènes et exogènes des entreprises et acteurs économiques.*
- > La qualité environnementale, paysagère et architecturale de ces espaces vitrines.*

↘ **Objectif 3.1.1. : S'appuyer sur les infrastructures de transport et numérique pour structurer le développement économique dans une armature lisible**

#### **PRESCRIPTION : Définir une armature économique lisible.**

- Les pôles stratégiques de développement économique ont vocation à renforcer leur rôle de locomotive du développement économique territorial. Ils concentrent des activités économiques, à la fois au sein de zones d'activités et dans le tissu urbain, dont le rayonnement dépasse leur simple bassin de vie de part leur vocation ou leur typicité (touristique et thermale, diversification commerciale). De plus, leur rayonnement est renforcé par leur capacité à transformer les flux internes comme externes de par leur accessibilité renforcée (proximité d'un échangeur, d'un nœud routier, d'une gare, ou d'un aéroport..).
- Les pôles d'irrigation ont vocation à conforter leur rôle de relai économique. Ils se répartissent sur le territoire dans une logique d'équilibre territorial et de renforcement de l'emploi local en complémentarité des pôles stratégiques.
- Les pôles de proximité ont vocation à être maintenu et soutenus comme polarité locale assurant une offre de proximité, notamment pour l'artisanat. Il s'agit d'organiser la complémentarité avec les activités au sein du tissu urbain tel que le petit commerce dans un objectif de redynamisation des centres et de maintien de la vitalité rurale.
- Les collectivités prévoient les espaces nécessaires au renforcement des polarités économiques du territoire dans le respect de l'enveloppe maximale fixé au sein du SCoT (voir Objectif 3.1.2 ci après).

#### **PRESCRIPTION : Offrir une couverture numérique pour l'ensemble des communes**

- Les collectivités prennent en compte dans leurs documents d'urbanisme les objectifs liés à l'installation du très haut débit et de la fibre optique :
  - En facilitant la pose des fourreaux destinés à la fibre optique lors de la réalisation de travaux d'aménagement, ainsi que les autres normes techniques associées.
  - Elles peuvent, si elles le souhaitent et que la situation le justifie, conditionner la réalisation d'opérations d'aménagement à la desserte en réseau THD et 4G ou autre technologie nouvelle.



**PRESCRIPTION : Encourager le télétravail par le développement d'espaces dédiés**

- Afin d'encourager les pratiques de télétravail, les collectivités cherchent à développer des espaces numériques de proximité (espaces publics numériques, télé centres, tiers lieux...) et favoriser l'accès aux services numériques pour tous.

**RECOMMANDATION : Encourager la mutualisation et chercher à mettre en synergie et en relation entre les entreprises entre-elles.**

- Dans le cadre de la démarche Symbiose initiée par le territoire, le choix d'implantation des nouvelles activités pourra en partie être guidé par les synergies potentielles avec les entreprises déjà implantées dans une logique d'écologie industrielle et territoriale d'optimisation des flux de matière et d'énergie.

**↳ Objectif 3.1.2. : Développer une offre foncière et immobilière répondant aux parcours des entreprises et aux attentes des porteurs de projet.**

*Afin de répondre aux besoins des entreprises et acteurs du monde économique, la Haute-Saintonge dont les disponibles foncières sont faibles, développe une offre foncière et immobilière, tout en recherchant une optimisation du foncier économique, en privilégiant notamment la densification et la requalification des espaces économiques existants.*

**PRESCRIPTION : Programmation économique du SCoT**

- Déployer de nouvelles offres foncières et immobilières au sein des zones d'activités économiques, en offrant notamment de nouvelles disponibilités foncières et des perspectives d'évolution (le taux de remplissage actuel étant de 90%).
- En ce qui concerne la création de nouveau espace économique, le SCoT prévoit une enveloppe foncière dédiée. La création de nouveaux espaces économiques sera privilégiée à proximité des nœuds de mobilité.
- Le SCOT ventile la programmation de l'offre foncière pour le développement économique découlant de l'armature décrite ci-avant : soit 162 ha environ à l'échelle du SCOT.
- Les espaces économiques au sein du tissu urbain ne sont pas comptabilisés, ils s'inscrivent dans le cadre de la mise en œuvre de la mixité fonctionnelle et de la densification de l'enveloppe urbaine, ils ne sont donc pas compris dans l'enveloppe maximale de consommation d'espace fixée dans le SCOT.
- Les sites de développement économique pour la transition énergétique et la croissance verte utilisant les ressources naturelles sur site, comme les carrières, les exploitations sylvicoles ou encore les sites de développement d'énergie renouvelable ne sont pas inclus dans cette enveloppe foncière.
- Sur la base de l'armature économique et de la programmation économique présentées, les documents d'urbanisme locaux définissent plus précisément les localisations et conditions du développement de l'offre économique sur leur commune, à savoir notamment :
  - Les parcs à créer, étendre ou à développer ;
  - La programmation des zones affectées pour ces parcs ;
  - L'aménagement des voiries répondant aux enjeux de gestion des flux ;
  - Le cas échéant, un phasage de l'ouverture à l'urbanisation ;



- ☞ Conforter les entreprises isolées dans leurs besoins éventuels de développement et prendre en compte les besoins de ces entreprises existantes, notamment dans leur recherche d'optimisation de leurs process de production par exemple. Pour cela, le SCoT fixe une enveloppe de 45 hectares.

Armature économique	Programmation économique	Enjeux et objectifs d'aménagement	
<b>Pôle stratégique</b> Jonzac / St Germain de Lusignan Pons-Mazerolles Montendre Montlieu-la-Garde / Orignolles	50	Renforcer l'offre économique du territoire, en permettant l'évolution et la qualification des zones stratégiques dont les disponibilités foncières sont aujourd'hui faibles.	55
	5	Renforcer l'activité économique autour de l'aérodrome de Jonzac	
<b>Pôle d'irrigation</b> Saint Aigulin Bussac Forêt Chevanceaux Clérac La Génétouze / Le Fouilloux Mirambeau Montguyon /St Martin d'Ary Saint Genis de Saintonge	20	Soutenir à l'échelle des bassins de vie, l'entrepreneariat et l'artisanat local en permettant l'adaptation et la qualification des zones existantes en complément du développement de l'immobilier d'entreprises (pépinières, hôtels, coworking..)	55
	25	Offrir une nouvelle offre économique au Sud en créant un nouvel espace économique qui capitalise sur la proximité des échangeurs routiers du Jarcelet et de Pierre Brune, et optimise la voie de fret Clérac/St Martiens	
	10	Pôle Mécanique - Pôle de la Genétouze ( et le Fouilloux)	
<b>Pôle de proximité</b> Archiac Chepniers Jamac Champagne Pérignac Saint-Fort-Sur-Gironde	7	Déployer une offre de proximité répondant aux besoins locaux des artisans.	7
Entreprises locales hors ZAE	45	Accompagner les entreprises dans leurs parcours de vie et permettre le développement des activités annexes à la filière agricole et vitivicole ( chais, distillerie..)	45
Environ 162 ha de besoins foncières identifiés en extension du tissu urbain actuel			162

### ☞ Objectif 3.1.3: Favoriser le développement des activités économiques dans le tissu urbain.

*Au-delà des fonctions résidentielles, d'équipement et de services, le tissu urbain occupe une fonction économique, dont la stratégie du territoire entend renforcer pour permettre la redynamisation des centres.*

#### **PRESCRIPTION :** Favoriser l'accueil d'activités artisanales dans le tissu urbain et faciliter le parcours des entreprises artisanales

- ☞ Le tissu urbain constitue, sauf exception, la localisation préférentielle des activités économiques notamment tertiaires (santé, commerce, services..).
- ☞ Pour cela les documents d'urbanisme locaux devront favoriser la mixité fonctionnelle dans leurs règlements afin de permettre la création d'activités non nuisantes dans le tissu urbain mixte. Pour cela, ils identifient les secteurs les plus appropriés à cette mixité.



**RECOMMANDATION : Favoriser la création de bureaux, espaces de travail partagés, tiers lieux au sein du tissu urbain**

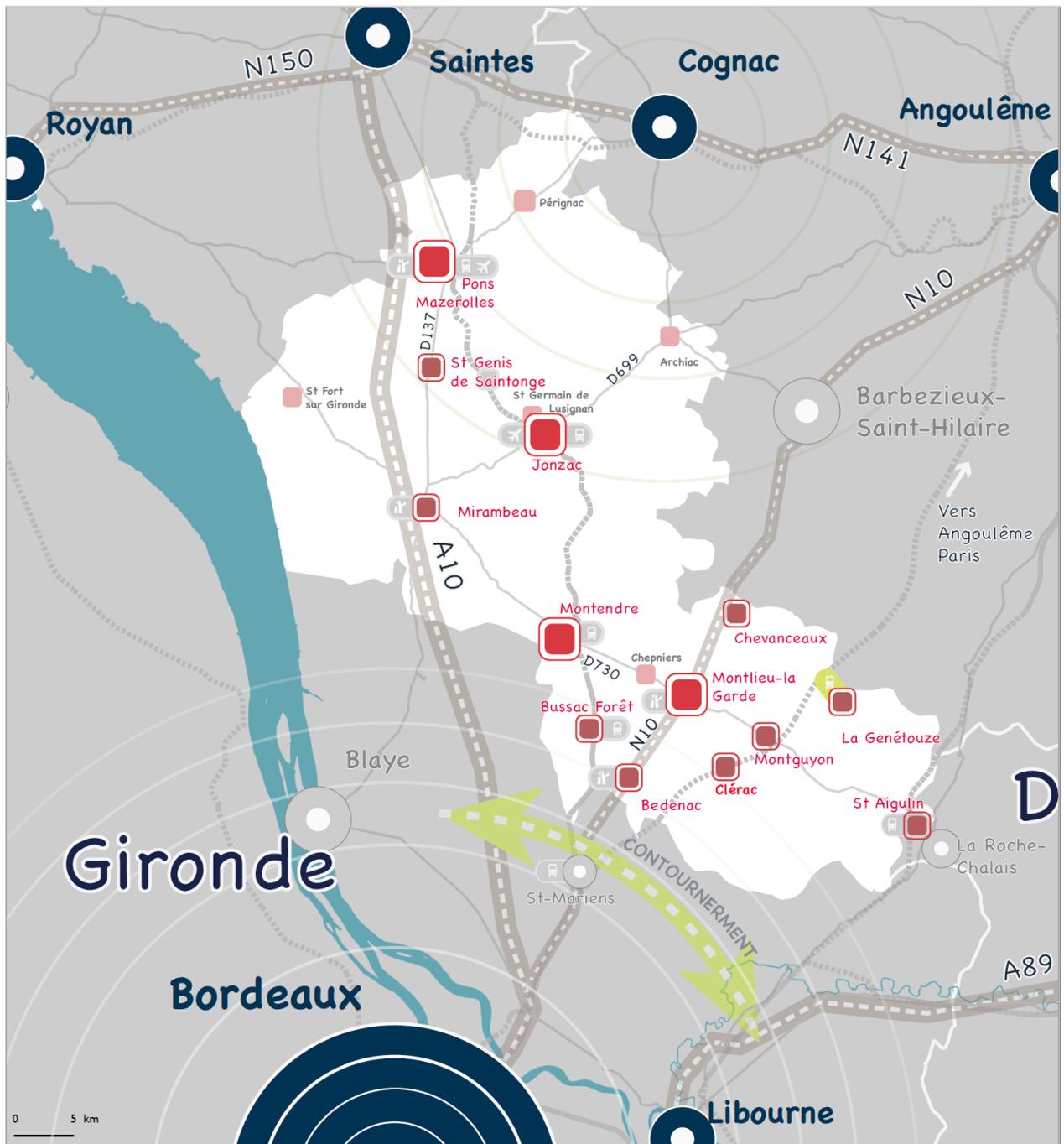
➤ Favoriser la création de bureaux, espaces de travail partagés, tiers lieux au sein du tissu urbain, et notamment dans les lieux d'intensité urbaine, générateurs de flux tels que les centres et centres-bourgs, les nœuds de mobilité.

➤ Pour cela les documents d'urbanisme locaux pourront :

-Identifier les biens ou les ensembles immobiliers vacants ou dont l'usage est devenu obsolète et pouvant être requalifiés en vue d'un usage économique. Ils favorisent ces changements de destination par un règlement incitatif.

-Favoriser la densification en laissant des marges de manœuvre réglementaires pour l'évolution du bâti et l'adjonction de bureaux à l'habitat par exemple.





**Renforcer l'armature économique pour une irrigation économique du territoire :**

- Pôle stratégique
- Pôle d'irrigation
- Pôle de proximité
-  Maillage routier
-  Maillage ferroviaire
- Projets :**
  - Contournement de la métropole
  - Gare du Neuvicq



### ↳ Objectif 3.1.4. : Adapter et qualifier les zones économiques.

*Le développement de l'offre foncière devra s'inscrire dans une démarche de qualité de l'accueil des entreprises. Les zones d'activités économiques devront répondre à des exigences, environnementales, paysagère et architecturale. Des mesures d'accompagnement et des services aux entreprises et salariés devront être envisagées.*

#### **PRESCRIPTION :** Affirmer des exigences environnementales, paysagères et architecturales fortes au sein des espaces économiques, afin de garantir l'attractivité et l'image du territoire

- Promouvoir une qualité d'aménagement, paysagère, environnementale et énergétique de niveau supérieur pour répondre aux besoins des entreprises d'exercer dans de bonnes conditions ;
- Aménager des voiries de façon à permettre la circulation de différents moyens de locomotion sans conflits d'usage entre les usagers dans un cadre sécurisé ;
- Encourager, dans la mesure du possible, des solutions de mutualisation des espaces de livraison, de stationnement ;
- Faciliter la desserte par les modes actifs au sein des zones et depuis et vers les centralités proches (centre-ville ou bourg, gares...) ;
- Contribuer à l'économie du foncier économique en aménageant des espaces cessibles permettant de développer des tailles de lots différents ;
- Lutter contre l'obsolescence de certaines zones d'activités en veillant à la requalification et l'adaptation des zones les plus anciennes ;
- Favoriser les règles (gabarit, prospect, volumétrie) incitant à la densification des zones d'activités économiques ;

#### **RECOMMANDATION :** Etudier le potentiel d'alimentation en énergie renouvelable des nouveaux espaces économiques.

- Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments et équipements publics, dans les zones d'activités et zones commerciales en toiture des bâtiments, en couverture des parcs de stationnement.
- Etudier le potentiel de raccordement avec les réseaux énergétiques et les gisements potentiels d'énergies renouvelables, lors de la création de nouveaux espaces à vocation économique.
- Encourager les collectivités à étudier en lien avec les acteurs économiques les potentiels de récupération de la chaleur fatale des entreprises.
- Etudier, dans certains cas, l'opportunité de distribution de la chaleur résiduelle pour les équipements publics (via un réseau de chaleur).

#### **PRESCRIPTION :** Développer des services aux entreprises et salariés

- Favoriser la mise en place d'une offre de mobilité partagée pour les salariés, coéquipiers, partenaires... comme l'équipement des espaces d'activités en bornes de recharge ou location de véhicules ou vélos électriques.
- Développer ou renforcer l'offre de fonctions supports (gestion, études, logistique...) et services annexes en fonction des besoins des entreprises présentes ou potentielles et de leurs salariés (restauration, conciergerie, outils d'animation...).
- Poursuivre le développement de l'accessibilité numérique



- Intégrer dans les nouveaux projets d'aménagement, le déploiement de la fibre optique.
- Veiller au déploiement des nouvelles technologies afin d'améliorer les connexions numériques et de développer le très haut débit prioritairement dans les espaces à vocation économique.

## ORIENTATION 3.2

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

*La stratégie portée par le territoire de la Haute-Saintonge vise à amplifier la vocation thermale et la destination bien-être du territoire, en lien avec le développement écotouristique.*

*La mise en oeuvre de la stratégie touristique du territoire appelle à une valorisation des équipements et attracteurs touristiques, ainsi qu'à la poursuite des politiques d'animation et de découverte des ressources locales.*

*Pour répondre aux ambitions d'accueil touristique, le territoire devra consolider son offre d'hébergements afin de répondre aux besoins hétérogènes des touristes répondre tant quantitativement et qualitativement.*

#### ↳ Objectif 3.2.1 : Amplifier la vocation thermale

#### **PRESCRIPTION :** Permettre le développement de la station thermale de Jonzac

- Mettre en valeur le tourisme de santé et de bien-être en lien avec l'activité thermale de la station et la commercialisation d'une gamme cosmétique Eau thermale de Jonzac ®
- Accompagner et faciliter le projet d'embouteillage de l'eau minérale de Jonzac de la source Beauregard.
- Anticiper les évolutions des équipements thermaux, et assurer la pérennité de la ressource.
- Identifier, dans les documents d'urbanisme, les secteurs réservés au développement et/ou extension de la station thermale et activités annexes.

#### ↳ Objectif 3.2.2 : Mettre en réseau les différents attracteurs touristiques

#### **PRESCRIPTION :** Valoriser et mettre en scène les différents sites touristiques.

- Les collectivités organisent la mise en réseau d'équipements qui peuvent avoir une fonction touristique, mais aussi résidentielle, pour déployer les potentiels à l'échelle globale :
  - Station thermale et centres aquatiques de Jonzac ;
  - Sites patrimoniaux (château de Jonzac, Hôpital des Pèlerins, Mysterra, etc..) ;
  - Equipements sportifs et pôles nautiques (Pôle nature de Vitrezay, Port maubert ;



- Randonnées, parcours cyclables ou équestres, croisière et tourisme fluvial sur l'estuaire de la Gironde et le long de la vallée de la Charente ;

Pour cela les documents d'urbanisme locaux devront :

- Rechercher les complémentarités entre les boucles existantes
- Identifier le patrimoine bâti et paysager remarquable et valorisable sur le plan touristique.
- Mettre en valeur ces sites et points d'intérêt par des aménagements qualitatifs.
- Permettre l'implantation d'activités ludiques et de loisirs valorisant les espaces naturels en cohérence avec les objectifs de protection de l'environnement.
- Anticiper les espaces dédiés à de nouveaux équipements ou à la tenu d'évènements.
- Prévoir les éventuelles évolutions de ces attracteurs touristiques pour améliorer les conditions d'accueil des visiteurs, l'offre en hébergements touristiques et le développement d'activités annexes (stationnement, restauration..).

#### **PRESCRIPTION : Améliorer l'accessibilité des sites touristiques.**

- Organiser la desserte depuis la halte du Neuvicq (nouveau point d'entrée du territoire pour les visiteurs) vers les activités touristiques situées au sud du territoire (Circuit automobile, labyrinthe de Montendre)
- Organiser les liaisons entre la gare de Jonzac et les activités touristiques notamment thermales, en expérimentant des mobilités touristiques alternatives.
- Etudier les possibilités d'aménagement de liaisons cyclables pour accéder aux différents points d'intérêt touristiques afin de favoriser l'usage du vélo et de la marche.
- Prévoir dans les documents d'urbanisme les possibilités de valorisation ou d'aménagement améliorant la connexion entre les différents itinéraires, en organisant des boucles de découverte du territoire depuis les itinéraires existants notamment la voie verte, Flow vélo, le canal des deux mers à vélo, le long de l'estuaire de la gironde...

#### **RECOMMANDATION : Développer l'offre touristique.**

- Poursuivre la politique d'animation du territoire et encourager le développement d'actions itinérantes.
- Permettre dans les règlements, les aménagements légers (aires d'informations, de pique nique, de vente directe, observatoires...) ou les aménagements modulaires et réversibles pour les pratiques récréatives et culturelles de plein air (tentes, scène mobile...).
- Encourager, dans la continuité des actions menées par la CdC, les collectivités à s'appuyer sur les espaces naturels, paysagers et patrimoniaux pour participer à l'attractivité touristique du territoire. La valorisation des spécificités et des ressources du territoire doit servir à la diversification touristique.



### ↳ Objectif 3.2.3 : Consolider et diversifier l'offre d'hébergements

*Le PADD fixe comme objectif de consolider et diversifier l'offre d'hébergement touristique pour répondre notamment à une diversification des publics liée au thermalisme, à l'éco-tourisme et le développement du tourisme d'affaires*

#### **PRESCRIPTION :** Développer et structurer l'offre d'équipements d'accueil touristique, notamment des hôtels, campings, hébergements insolites, gîtes.

↳ Pour mettre en œuvre cet objectif, les documents d'urbanisme pourront :

- identifier les emplacements réservés, ou des secteurs adaptés au développement d'hébergements touristiques pour approuver le règlement et le zonage aux besoins.
- Faciliter la restauration du patrimoine bâti, le changement de destination pour la création d'hébergement touristique (chambre d'hôte, location saisonnière..), participant à lutter contre la vacance et la réfection du parc ancien, au travers la encore d'un règlement adapté

↳ Les collectivités étudient les possibilités de développement et facilitent et/ou organisent, au sein des documents d'urbanisme, les conditions d'implantation pour :

- Les activités culturelles, de loisirs, ou sportives, dans le cadre de projets privés comme publics
- Les services (restauration, location de vélos, pêche...),
- Les hébergements, insolites ou liés à l'agrotourisme, ou plus classiques, ou bien liés au tourisme d'affaires.

### ↳ Objectif 3.2.4 : Développer et structurer une offre de tourisme d'affaires

Il s'agit d'accroître l'attractivité territoriale pour l'offre touristique d'affaire en valorisant les équipements et les différents segments touristiques et les richesses du territoire.

#### **RECOMMANDATION :** Accroître l'attractivité territoriale pour l'offre touristique d'affaire en valorisant les équipements et les différents segments touristiques et les richesses du territoire

↳ Valoriser les équipements structurants tels que le centre des congrès de Jonzac et le circuit automobile de la Génétouze

- En renforçant l'offre de séminaires, de conférences en lien notamment avec les filières innovantes du territoire (carrefour des territoires TEPOS, Construction durable)
- En développant une offre d'affaires autour du circuit automobile, notamment par le développement d'une offre d'hébergement (services, hôtellerie..) associée le cas échéant à une offre d'espaces de conférence.
- En facilitant et aménageant la liaison entre l'aérodrome de Jonzac et le centre des congrès.

↳ Capitaliser sur la bonne accessibilité routière du territoire et l'offre de transport du territoire (en train et avec l'aérodrome de Jonzac et la future halte du Neuvicq).

↳ Encourager la montée en gamme de l'hébergement touristique, en lien avec le développement d'un tourisme d'affaires et l'amplification de la destination bien être.

- Un projet hôtelier est envisagé à proximité du circuit automobile afin d'encourager le tourisme d'affaires



## ORIENTATION 3.3

### Soutenir les filières économiques existantes et émergentes.

Le SCoT soutient le développement et le renforcement des filières existantes : agricole et viticole, touristique et thermale, les activités liées à la filière bois et la filière énergétique

#### ↳ Objectif 3.3.1. : Pérenniser la filière viticole et agricole.

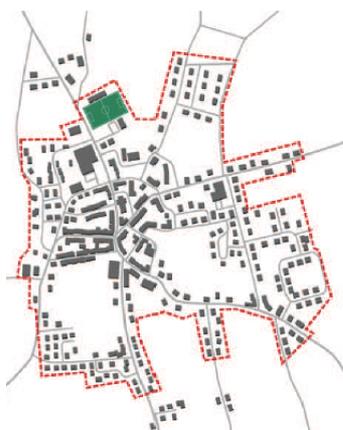
#### **PRESCRIPTION :** Préserver et valoriser les espaces agricoles par la maîtrise de la consommation foncière.

- Le SCoT fixe une enveloppe foncière maximale de 600 ha, soit 32 ha/an en extension des enveloppes urbaines existantes.
- Evaluer l'impact de l'urbanisation sur le fonctionnement agricole en fonction notamment de la qualité agronomique des sols et les périmètres des espaces labellisés (AOC, IGP.).
- Limiter la consommation d'espace par le biais des modalités de développement urbain, en renouvelant la ville sur elle-même, en travaillant sur les friches économiques, et en optimisant les densités urbaines, etc.

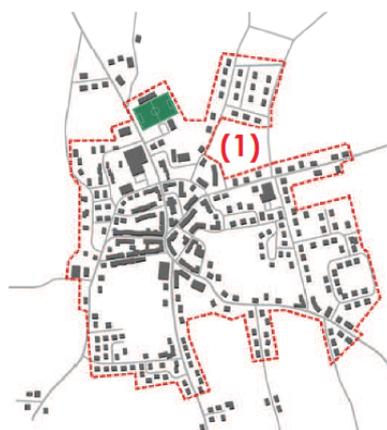
### Une enveloppe urbaine existante, c'est quoi ?

C'est l'espace urbanisé existant à la date d'approbation du SCOT en prenant en compte les espaces non urbanisés éventuellement enclavés en fonction de leur fonctionnalité agricole, forestière ou naturelle, et des enjeux de maintien d'une agriculture de proximité (maraichage, vergers de fruits,...) si le cas se présente.

*Enveloppe urbaine « optimale » si pas d'impact sur les exploitations agricoles*



*Enveloppe urbaine « optimale » si espace agricole productif (1)*



*Enveloppe urbaine « optimale » si espaces agricoles productifs (1) et (2)*

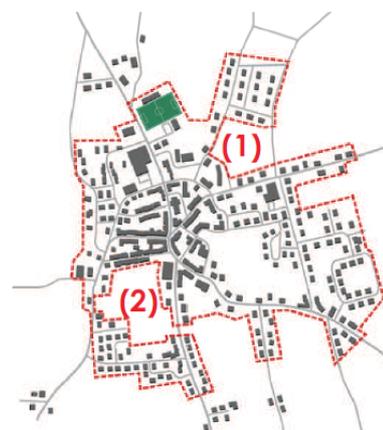


Illustration d'exemples de définition de l'enveloppe urbaine

**PRESCRIPTION : Favoriser le bon fonctionnement des exploitations agricoles.**

- Éviter ou limiter le morcellement des exploitations, en prenant en compte la localisation des sièges d'exploitation en lien avec les besoins des activités agricoles (élevage, polyculture, sylviculture, viticulture..).
- Les documents d'urbanisme locaux veillent à assurer le bon fonctionnement des exploitations agricoles au regard de :
  - Leur proximité avec des bâtiments d'exploitation existants ou futurs ;
  - Leur projet de développement économique ;
  - L'organisation du parcellaire d'exploitation (ensemble de parcelles exploitées par le même exploitant) ;
  - L'accessibilité des parcelles et la circulation des engins agricoles et des troupeaux ;
  - L'usage des parcelles : aménagements, nature des cultures, plan d'épandage..
- Prévoir les possibilités de réalisation de réserves de substitution pour accompagner l'adaptation au changement climatique sous conditions de conformité avec la loi sur l'eau

**PRESCRIPTION : Encourager le développement et la diversification agricole.**

- Prévoir, dans les zones A et N, les possibilités d'implantation d'activités accessoires à l'activité agricole :
  - Les besoins immobiliers liés aux activités de vente, préparation, transformation, création de valeur sur place des produits de l'exploitation ;
  - Les besoins immobiliers liés aux activités touristiques et de loisirs accessoires à l'activité agricole : chambre d'hôte, table d'hôte en lien avec une activité de découverte de l'activité agricole et l'agro-tourisme ;
  - Les possibilités de changement de destination de bâtiments agricoles qui pourraient être utilisés pour des activités complémentaires de revenus (transformation, préparation, tourisme...) : soit qui ne rentrent pas dans la définition des activités accessoires mais qui ne remettent pas en cause l'activité agricole, soit qui permettent la mutualisation de certaines activités et la coopération entre les exploitants ;
  - Les documents d'urbanisme locaux autorisent les activités de vente directe sur les sites d'exploitations agricoles afin d'encourager le développement de la vente directe et des circuits-courts de distribution.
  - Prévoir, hors zones A et N, les possibilités d'implantation d'activités de diversification de l'agriculture dans les zones urbaines ou dans les parcs d'activités le cas échéant.
  - Permettre l'installation de production d'énergies renouvelables au sein des exploitations agricoles pour favoriser le maintien de l'agriculture.
  - Encourager le double usage des sols, en permettant notamment l'installation de dispositifs photovoltaïque dans le cadre de démarche agrivoltaïque par exemple.

**RECOMMANDATION : Valoriser les productions agricoles locales et favoriser les circuits-courts.**

- Organiser la promotion de productions locales notamment au travers de la mise à disposition d'espace sur les marchés ;

**RECOMMANDATION : Déterminer des espaces agricoles pérennes pour une protection des espaces productifs**

- Déterminer dans les documents d'urbanisme locaux (à leur échelle) des espaces agricoles pérennes.
- Mobiliser des démarches de type Zone Agricole Protégée (ZAP) ou périmètre de protection d'Espaces Agricoles Naturels (PEAN).



↳ **Objectif 3.3.2. : Poursuivre la valorisation des ressources locales du sol et du sous-sol au service du développement économique.**

**PRESCRIPTION : Permettre le développement économique autour de l'eau minérale de Jonzac.**

↳ Permettre le développement industriel d'un site d'embouteillage et de conditionnement de l'eau souterraine de la source Beauregard. Pour cela, le PLU identifiera le secteur approprié à l'exploitation de la ressource souterraine.

**PRESCRIPTION : Maintenir les activités d'extraction sur le territoire**

↳ Prendre en compte les besoins futurs d'extraction des ressources du sous-sol au regard des contraintes paysagères et environnementales.

↳ Permettre la poursuite de l'exploitation adaptée et raisonnée sur le plan économique, environnemental, paysager et social, des matériaux d'extraction, pour cela ils prévoient les emprises nécessaires à l'exploitation des ressources du sous-sol, en cohérence avec le schéma régional des carrières.

↳ Chercher à optimiser les flux de matériaux de façon à limiter les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances induites par leur circulation notamment à proximité des espaces résidentiels.

↳ Préserver l'accès aux gisements potentiels par un zonage adapté.

↳ Encourager la promotion du recyclage des matériaux constructifs comme alternative à l'extraction des ressources pour dans le but de développer une économie circulaire.

↳ **Objectif 3.3.3.: Soutenir l'innovation artisanale, notamment l'écoconstruction.**

**RECOMMANDATION : Veiller à la préservation des savoir-faire locaux et un accès à la connaissance par la formation.**

↳ Accompagner les acteurs locaux, la chambre des métiers et pôle emploi dans leurs actions visant à développer l'offre de formation en lien avec les savoirs faire du territoire, et en veillant à prendre en compte leurs besoins immobiliers le cas échéant.

**RECOMMANDATION : Développer la filière construction**

↳ Rechercher les synergies entre la valorisation des ressources locales et la structuration de la filière bâtiment.

↳ Promouvoir des éco matériaux et encourager les nouveaux modes constructifs, notamment la construction bois en lien avec la filière bois.

↳ Encourager l'adaptation de la filière construction à la transition énergétique porteuse de marché et de création d'emploi local.

↳ Améliorer la performance énergétique du parc ancien et encourager la construction durable.



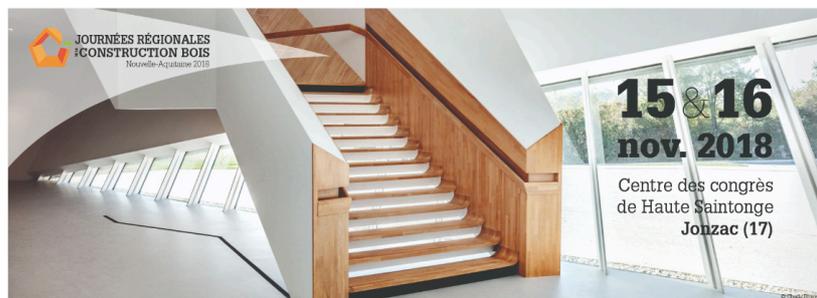
### **RECOMMANDATION** Optimiser l'exploitation des ressources dites secondaires

- Encourager le réemploi, par la création de recyclerie à titre d'exemple : le site de Guitinières en partenariat avec Emmaüs.
- Poursuivre l'accompagnement des entreprises dans la mise en place du tri de leurs déchets professionnels, la promotion de la démarche d'écologie industrielle et territoriale auprès des acteurs économiques notamment au sein des ZAE, en mutualisant les achats, en centralisant la collecte des déchets et en cherchant les potentielles synergies notamment de réemploi des déchets/matières secondaires
- Encourager la réutilisation des matériaux issus du BTP et de la démolition via des démarches d'économie circulaire et développer des filières de valorisation des ressources et de réutilisation des déchets inertes.
- Prévoir l'évolution fonctionnelle voire la réversibilité des centres de stockage et la diversification des filières de déchets.
- Anticiper les besoins fonciers pour d'éventuels nouveaux sites de valorisation et de stockage des déchets.

### ↳ Objectif 3.3.4. : Valoriser la filière bois.

*L'objectif du SCoT est de favoriser la valorisation du bois local et permettre une gestion partagée de la ressource face aux enjeux écologiques et de développement des activités liées.*

Journées Régionales de la Construction Bois en Nouvelle-Aquitaine, au Centre des Congrès de Haute-Saintonge à Jonzac.



### **PRESCRIPTION :** Développer la filière bois énergie dans une démarche de gestion globale de la forêt

- Afin de permettre le développement de cette filière, les documents d'urbanisme locaux veilleront à :
  - intégrer les réseaux de desserte forestière et s'assurer que l'urbanisation ne contraigne pas les accès aux forêts de production,
  - réserver de l'espace pour les projets d'implantation de plateformes (stockage, séchage, bois énergie, transformation...),
- Identifier éventuellement tout ou partie de zones d'activités spécifiquement dédiées à la filière bois.
- Faciliter la gestion et l'exploitation de la ressource en bois, issue des haies et des milieux forestiers, en excluant un recours systématique au classement en Espace Boisé Classé.



Les documents d'urbanisme locaux utiliseront ce classement dans le cadre d'enjeux paysagers ou d'intérêts environnementaux spécifiques.

☞ Prendre en compte les fonctions de la forêt, à travers ses différents rôles : environnemental (biodiversité, contribution au rafraîchissement lors des périodes de chaleur, paysages emblématiques, protection face aux risques naturels), rôle économique (valorisation sylvicole avec le bois d'œuvre, la filière bois énergie), rôle d'agrément pour les populations.

☞ Pour répondre aux enjeux multiples afférents à ces espaces, les règlements associés aux espaces boisés intègrent les besoins de ces activités économiques et organisent :

- Le maintien des accès aux boisements de production sylvicole,
- La possibilité d'organiser des espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois (sites de stockage, tri...),
- Les possibilités d'aménagements légers pour l'accueil du public et d'usages sportifs (parcours) et de découverte,
- Les possibilités de gestion ou d'occupation liées à la gestion des risques (dont incendie),
- Les chemins d'accès et de traverse des grands espaces forestiers permettant l'accès aux véhicules de secours pour le risque incendie et implantations de réserve d'eau en cas de nécessité.

☞ Encourager le développement de la filière-bois énergie sans porter atteinte au développement des autres activités de la filière bois permettant de valoriser localement le gisement forestier, à savoir l'exploitation des forêts de bois d'œuvre et bois d'industrie.



## 4 LE CADRE SPATIAL

# Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire.

L'objectif est d'organiser l'aménagement du territoire en affirmant une armature urbaine équilibrée, au service des différents espaces de vie qui participent à l'animation et la vitalité du territoire de la Cdc de la Haute-Saintonge.

L'enjeu est de rendre lisible et cohérente cette armature urbaine, qui :

- tient compte de l'accessibilité et des solutions de mobilité offertes
- maintient les échelles de proximité des espaces de vie
- renforce la place des centralités
- répond aux besoins variés de logements
- participe à la revitalisation des centres
- conforte les espaces naturels et agricoles



## ORIENTATION 4.1

Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles. page 61

- 4.1.1. Offrir des solutions de mobilité pour les habitants à toutes les échelles
- 4.1.2. Concevoir une politique de mobilité cohérente avec l'aménagement du territoire et de la stratégie de déploiement des activités économiques et de l'emploi.
- 4.1.3. Accompagner le développement de l'éco-mobilité.
- 4.1.4. Capitaliser sur les mobilités touristiques

## ORIENTATION 4.2

Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles. page 66

- 4.2.1. S'appuyer sur l'armature urbaine multipolaire pour garantir un équilibre territorial.
- 4.2.2. Redynamiser les centres et les centre-bourgs.

## ORIENTATION 4.3

Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement. page 70

- 4.3.1. Production de logements.
- 4.3.2. Engager une politique volontariste de remobilisation du parc ancien et de rénovation urbaine.
- 4.3.3. Limiter la consommation à vocation résidentielle.
- 4.3.4. Proposer une offre de logements variés pour répondre aux exigences plurielles des ménages.

## ORIENTATION 4.4

Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain. page 77

- 4.4.1. Rechercher une complémentarité entre grand commerce et commerces de proximité
- 4.4.2. S'adapter aux nouveaux modes de consommation.



## ORIENTATION 4.1

### Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles.

La Haute-Saintonge, de par son maillage d'infrastructures et sa proximité à de grandes agglomérations, bénéficie d'une localisation stratégique. L'organisation de la mobilité s'appuie à la fois sur l'armature urbaine et les bassins de vie pour une proximité quotidienne renforcée (logements, équipements, services, entreprises...). Il s'agit de :

- Offrir une solution de mobilité pour les habitants à toutes les échelles de déplacements, internes comme externes;
- Renforcer les connexions externes, par le renforcement du cadencement ferroviaire sur la ligne Saintes-Bordeaux et Angoulême-Bordeaux, et le développement des activités de l'aérodrome de Jonzac;
- Assurer une politique de mobilité cohérente avec l'aménagement du territoire et la stratégie de déploiement des activités économiques et de l'emploi;
- Accompagner le développement de l'éco mobilité.

↳ Objectif 4.1.1 – Offrir des solutions de mobilité pour les habitants à toutes les échelles.

### **PRESCRIPTION :** Organiser les déplacements grâce à une armature de nœuds de mobilité.

- ↳ **Les nœuds de mobilité majeurs / régionaux :** il s'agit d'espace stratégique d'accès aux territoires, pour les entreprises comme pour les touristes.
  - Aérodrome de Jonzac
  - Projet de halte ferroviaire du Neuvicq sur la ligne TGV Bordeaux-Paris
  - Gare de Jonzac (en lien avec ses équipements touristiques constituant des attracteurs majeurs)
- ↳ **Les nœuds de mobilité locaux (à l'échelle des espaces de vie)** 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, ou un potentiel de développement d'une telle offre.
- ↳ **Les nœuds de mobilité de proximité (échelle mode actif / court-voiturage).** Il s'agit de nœuds de mobilité offrant un potentiel d'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..).

La multimodalité et l'intermodalité organisées autour de ces nœuds doit permettre de limiter les déplacements contraints en favorisant un accès aux services à une échelle de proximité portées par les bassins de vie du territoire et à gagner en temps de transports que le recours au seul transport collectif ne permet pas.



**PRESCRIPTION : Renforcer les connexions externes et internes par une augmentation du cadencement de l'offre TER et le développement d'une offre TGV sur le territoire.**

Le SCoT encourage le renforcement des dessertes ferroviaires du territoire. Ces dernières demeurent stratégiques pour le développement du territoire en lien notamment avec l'attractivité de la métropole bordelaise et du positionnement du territoire au sein de la Région Nouvelle-Aquitaine. Il soutient l'augmentation du cadencement des lignes TER et bus tant pour les déplacements domicile/travail que pour déplacements touristiques.

- ➞ Pour cela, les documents d'urbanisme ne créeront **pas d'obstacles à la création d'ouvrages devant permettre l'amélioration des lignes et leur fréquentation**. Ils conserveront les capacités de reconquête ou d'utilisation des emprises délaissées ou insuffisamment exploitées, notamment au Neuvicq où une halte sur la ligne TGV Paris-Bordeaux pourrait être envisagée.
- ➞ Les documents d'urbanisme locaux veilleront également à faciliter l'accessibilité et la fréquentation des gares pour assurer le maintien du service. Pour cela, ils chercheront à :
  - Favoriser le rabattement grâce à des aménagements adaptés et sécurisés, vers celles-ci.
  - Organiser dans la mesure du possible le rabattement vers les haltes ferroviaires et les nœuds de mobilité par des liaisons de bus si la densité d'utilisateurs le permet, une offre de transport à la demande, l'aménagement de pistes cyclables ou la mise à disposition de véhicules électriques.
  - Prévoir des espaces de stationnement suffisamment dimensionnés à proximité des gares pour les différents modes de locomotion (voiture, motos, cycles...) dont les véhicules électriques (bornes de recharge).
  - Aménager les alentours pour rendre attractifs et lisibles ces espaces par un traitement urbain et paysager adapté au cadre environnant et aux différents usages (traitement différencié des sols, sécurisation, balisage, mobilier urbain, plantations,...).

**↳ Objectif 4.1.2. – Concevoir une politique de mobilité cohérente avec l'aménagement du territoire et la stratégie de déploiement des activités économiques et de l'emploi.**

*Le SCoT poursuit des objectifs ambitieux en matière de mobilité durable et affirme par sa stratégie d'organisation territoriale à l'échelle des bassins de vie pour davantage de solidarité et d'accessibilité aux équipements et services, en encourageant notamment le renforcement des nœuds de mobilité et le développement des espaces urbains bien desservis.*

**PRESCRIPTION : Renforcer l'interaction entre développement et transport**

- ➞ Privilégier le développement de l'urbanisation dans les centralités, plus particulièrement dans les espaces urbains desservis par un arrêt ou une halte ferroviaire.
- ➞ Intensifier ses espaces urbains pour participer à l'amélioration de la qualité de l'air, à la réduction des déplacements contraints et à la maîtrise des dépenses énergétiques du territoire.
- ➞ Favoriser, dans les documents d'urbanisme et les politiques sectorielles, le développement urbain autour des gares, haltes et nœuds de mobilité situés au sein et/ou en continuité de l'enveloppe urbaine.
- ➞ Favoriser le fret ferre en lien avec les besoins économiques du territoire



### **RECOMMANDATION :** Valoriser les secteurs à proximité des gares et haltes ferroviaires

- Les collectivités disposant de gare ou de halte du réseau ferré chercheront à valoriser les secteurs à proximité. Cet objectif pourra être traduit dans le cadre de l'élaboration d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et/ou du règlement inscrit dans les PLU.

### **PRESCRIPTION :** Poursuivre le maillage d'équipements et de services

Pour cela, les documents d'urbanisme locaux chercheront à :

- Optimiser et organiser les complémentarités entre les pôles, les secteurs d'emplois et les secteurs les mieux desservis par les transports (nœud de mobilité), en particulier les gares et haltes.
- Implanter prioritairement les équipements, services publics (enseignement, culture, loisirs...) et les activités économiques au sein de l'enveloppe urbaine (Cf. □ Objectif 3.1.3) ou dans les secteurs d'extension en continuité du tissu urbain, en fonction des besoins identifiés, des contraintes d'insertion urbaine, d'accessibilité et de stationnement.
- Rechercher l'articulation entre le maillage de liaisons douces et l'implantation des équipements, notamment scolaires et sportifs.
- Faciliter l'implantation des maisons médicales et paramédicales pour renforcer les services et commerces de proximité en lien avec la desserte existante ou projetée
- Adosser les nouvelles solutions de mobilité aux équipements des services à la population (billettique, location vélo, arrêt bus et court-voiturage /autostop.)

### ↳ Objectif 4.1.3 – Accompagner le développement de l'éco-mobilité.

*Le SCoT encourage le développement d'alternatives à la voiture carbonée. Il affirme la volonté du territoire, de favoriser des modes de déplacements innovant : transport collaboratif, vélos à assistance électrique, système de prêt et de location de véhicules.*

### **PRESCRIPTION:** Accompagner et encourager le déploiement des véhicules électriques.

- Anticiper les besoins en matière d'équipement du territoire en bornes de recharge des véhicules hybrides rechargeables
- Etudier la création de points de charge dans les opérations d'aménagement (ensembles d'habitation, équipements, parcs d'activités...).
- Porter une réflexion sur l'intégration des bornes électriques de rechargement au mobilier urbain, notamment via les systèmes d'éclairages publics pour renforcer le maillage de borne.
- Anticiper l'aménagement et le déploiement d'un réseau de bornes de recharges électriques pour répondre aux orientations de la transition énergétique dans les documents d'urbanisme locaux.

### **PRESCRIPTION:** Encourager la mutualisation des déplacements et le développement de l'intermodalité.

- Organiser la pratique du covoiturage par l'aménagement d'aires de covoiturage :
  - à proximité des nœuds de mobilité et voiries ou infrastructures structurantes,
  - dans le tissu urbain notamment à proximité des gares et haltes ferroviaires,



- par la réservation de places pour le covoiturage dans les zones d'activités, les grands équipements, les zones commerciales,...
- Conforter les aires de covoiturage existantes et étudier l'opportunité du développement d'une nouvelle offre notamment pour **le court-voiturage** depuis les mairies ou Maison de Services Au Public (MSAP).
- Le SCoT identifie des nœuds de mobilités potentiels comme localisations préférentielles pour l'aménagement de parking relais / aires de covoiturage et/ou déploiement de bornes de recharge électrique du fait de leur situation à l'intersection de plusieurs voies de communication et/ou d'une offre de transport complémentaire et alternative à la voiture.
- A partir de cela, les documents d'urbanisme locaux prévoient au sein des nœuds de mobilité identifiés, les emprises foncières nécessaires l'aménagement de :
  - parkings relais
  - plateformes d'échanges multimodales (PEM) permettant d'articuler transport automobile, transports collectifs et déplacements actifs (vélo et marche à pied).

#### **RECOMMANDATION : Encourager les alternatives à l'autosolisme**

- Faciliter le covoiturage à l'aide du numérique pour la mise en réseau des usagers (applications, plateforme en ligne) pour minimiser les pratiques autosolistes.
- Faciliter la mise à disposition en location de véhicules électriques, hybrides ou s'appuyant sur d'autres technologies futures (voiture autonome, voiture à l'hydrogène...).
- Inciter les grandes entreprises et zones d'activités ayant un seuil critique de salariés à mettre en place des plans de déplacements (Plan de Déplacement Entreprise ou Inter-Entreprises).

#### **PRESCRIPTION : Encourager les mobilités douces et actives**

- Promouvoir une organisation et un aménagement des espaces publics favorables à la déambulation et à la pratique des modes actifs.
- Augmenter les espaces dédiés aux piétons et cyclistes afin d'offrir de bonnes conditions de confort et de sécurité. Créer la continuité entre les principaux itinéraires cyclables.
- Permettre le développement des stationnements vélos dans les centres, au sein des nœuds de mobilité pour encourager l'intermodalité.

#### **RECOMMANDATION : Développer la pratique du vélo**

- Offrir un service de location de vélo et/ou vélo à assistance électrique à destination des habitants et des touristes, pour encourager les pratiques actives pour les derniers kilomètres dans une logique de rabattement vers les nœuds de mobilité.
- Mettre en place un service de **Vélos-Lib électriques intercommunal** en se dotant d'une flotte de vélos à assistance électrique à disposition dans les communes pour faciliter les déplacements (actifs, touristes...) de proximité.

#### **PRESCRIPTION : Capitaliser sur les mobilités touristiques**

- Poursuivre le développement d'itinéraires touristiques de découverte du territoire :
  - En étudiant les possibilités de liaisons entre chemins ruraux publics et privés en lien avec les sites touristiques et d'intérêts (châteaux, patrimoine vernaculaire, étangs...) et les hébergements ;
  - Identifier les possibilités d'accroches aux itinéraires voisins ;



- 
- Favoriser la réalisation d'aménagements et de projets visant à renforcer le tourisme fluvial sur le territoire :
    - En favorisant les aménagements et les traitements paysagers le long des cours d'eau ;
    - En valorisant l'aménagement des berges pour permettre un accès à la nature, des pratiques de loisirs, la déambulation ;
    - Faciliter la création de ports et/ou sites d'embarquements sur l'estuaire de la Gironde et la vallée de la Charente (à Salignac-sur-Charente notamment), en cohérence avec les SAGE (Estaire et Charente) et le Plan de Gestion des sédiments de dragage de l'estuaire.
    - Promouvoir le développement d'activités ludiques et nautiques
    - Renforcer la vocation touristique et de découverte du territoire de Port Maubert et Port de Vitrezay.
    - Ces activités et aménagements veilleront à ne pas affecter la qualité environnementale et paysagère des lieux, ni créer des nuisances et pollutions sur l'estuaire et les cours d'eau.

## ORIENTATION 4.2

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

La CdC de la Haute-Saintonge bénéficie d'une organisation multipolaire. Cette organisation offre à l'échelle des bassins de vie un maillage performant d'équipements et de services, et un accès du territoire au logement et à l'emploi.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) s'appuie sur cette armature pour définir les orientations en matière de développement urbain, d'articulation des pôles et de revitalisation des centres.

### ↳ Objectif 4.2.1 – S'appuyer sur l'armature urbaine multipolaire pour garantir un équilibre territorial.

*L'armature territoriale définie dans le PADD pose les principes de l'organisation et de l'équilibre territorial de la CdC de la Haute-Saintonge pour les 20 prochaines années. Cette armature territoriale sert de ligne directrice à la politique d'aménagement et de développement du territoire : accueil de populations, production de logements, accueil des services et des équipements structurants.*

### **PRESCRIPTION :** Permettre un développement équilibré du territoire

➡ Le SCoT distingue 6 espaces de vie au sein du territoire de la CdC de la Haute-Saintonge avec des dynamiques et spécificités différentes mais aussi des complémentarités :

- L'espace de vie de Jonzac
- L'espace de vie de Pons
- L'espace de vie Mirambeau et Saint-Genis de Saintonge
- L'espace de vie Montendre
- L'espace de vie Montlieu-la-Garde et Montguyon
- L'espace de vie Saint Aigulin – La Roche Chalais (hors Scot)

### Tableau des objectifs démographiques à l'échelle des espaces de vie:

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 -ST GENIS DE SAINTONGE	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

Ces espaces de vie sont le fruit d'une organisation multipolaire illustrant un fonctionnement interne (habitats, services, emplois, mobilités) du territoire, qui se décline selon l'armature urbaine suivante.



- **Centralités principales :**
  - Le pôle de Jonzac (associant les communes de Saint Germain de Lusignan, Saint Martial de Vitaterne et Saint-Simon de Bordes, Ozillac), en tant que centralité principale de par son poids et rayonnement économique, touristique, d'équipements et de services (avec les Thermes, le Centre Hospitalier de Saintonge..).
  - Les pôles majeurs de Pons (associé à Mazerolles, Bougneau, Avy), et de Montendre, ont vocation à structurer et équilibrer le territoire par une offre d'équipements et de services de niveau supérieur pour contribuer au rayonnement et à l'irrigation de l'offre sur l'ensemble du territoire.
- **Centralités d'équilibre :** Les pôles d'équilibre ont vocation à structurer le territoire et à proposer plus localement une offre d'équipements et de service de proximité, accessibles rapidement à l'échelle des espaces de vie.
- **Centralités relais :** Les pôles relais comme les pôles d'équilibre ont vocation à irriguer le territoire et offrir les équipements et les services nécessaires aux espaces de vie. Ils ont néanmoins la particularité d'être à l'articulation entre des espaces de vie interne et externe.
- **Communes rurales relais :** Il s'agit des communes rurales dont l'offre locale (commerces et équipements de proximité, entreprises..) est présente et joue un rôle dans la vitalité du monde rural, notamment pour les communes ne disposant d'aucun service.
- **Communes rurales :** Il s'agit des communes n'offrant pas ou peu d'équipements ou de services à la population.

**RECOMMANDATIONS :** Constituer une centralité d'équilibre La Roche-Chalais / Saint Aigulin

- ➞ Des liens sont à opérer entre les communes de Saint-Aigulin et La Roche-Chalais pour assurer des complémentarités et constituer une centralité d'équilibre La Roche-Chalais / Saint Aigulin. Dans le cadre d'une **démarche Inter-SCoT**, cet objectif peut être pris en compte dans le document d'urbanisme de la collectivité voisine.

## Armature urbaine du territoire du SCoT de la CdC de la Haute-Saintonge :



### Une armature multipolaire :

- P** Centralité principale  
Pôle de Jonzac
- S** Centralité secondaire  
Pôle de Pons  
Pôle de Montendre
- E** Centralité d'équilibre
- R** Centralité relais
- Commune rurale relais
- Autres communes

### Des espaces de vie aux influences et dynamiques différenciées :

- Espace de vie de Jonzac**
  - Une influence du littoral et du Cognaçais
  - renforcée par l'activité touristique & thermal
  - sur l'axe La Rochelle-Saintes-Bordeaux
- Espace de vie de Pons**
  - Une influence du littoral et du Cognaçais
  - renforcée par une desserte optimale (A10, axe ferroviaire Saintes-Bordeaux)
- Espace de vie de Mirambeau, St-Genis de Saintonge**
  - Une attractivité des communes estuariennes
  - Une desserte optimale comme levier (A10)

- Espace de vie de Montendre**
  - Une attractivité résidentielle forte
  - renforcée par une desserte optimale (A10, axe ferroviaire Saintes-Bordeaux)
- Espace de vie de Montguyon**
  - Une attractivité résidentielle forte
  - Une organisation multipolaire articulée autour de la N10 et la D730 et l'axe LGV Paris-Angoulême-Bordeaux.
- Espace de vie de Saint-Aigulin**
  - Une attractivité résidentielle
  - entretenue par des relations étroites avec les territoires voisins
  - renforcée par son positionnement sur l'axe ferroviaire Angoulême-Bordeaux



## ↳ Objectif 4.2.2 – Redynamiser les centres et les centre-bourgs.

**PRESCRIPTION :** Favoriser la fréquentation par le renforcement des usages et la mixité fonctionnelle dans les centres et centre-bourgs.

- ↳ En améliorant les conditions de logements dans le centre par des interventions sur le parc de logements existants et le renouvellement de l'offre pour permettre le réinvestissement des ménages dans le tissu ancien ;
- ↳ En sécurisant les déplacements doux (piétonisation, jalonnement) et en améliorant l'accessibilité (stationnements adaptés aux différentes fonctions et usages..) ;
- ↳ En valorisant les lieux d'intensité urbaine et de convergence des flux comme le pôle d'échange multimodal ;
- ↳ En recherchant des synergies entre lieux de résidence / lieux d'achats / lieux de services / lieux de convivialité et d'échanges et ainsi mutualiser voir réduire les déplacements pour les besoins quotidiens ;
- ↳ En préservant les fonctions commerciales des centralités;
- ↳ En renforçant la mixité fonctionnelle et d'usages, en réintroduisant les services et équipements et en favorisant les activités économiques compatibles au sein du tissu urbain pour favoriser la fréquentation du centre-ville ;

**Exemple :** chercher à associer, quand la configuration le permet, « localisation d'équipements » et « commerces de centre-ville ou bourgs » notamment pour les activités génératrices de flux (équipements scolaires, périscolaires, maisons de santé...).

- ↳ Les projets cinématographiques seront accueillis dans les centralités principales, d'équilibre et/ou relais. Leur implantation se fera dans les centres.

**RECOMMANDATION :** Conforter une offre culturelle, récréative, vivante et nomade.

- ↳ Développer des services itinérants ;
- ↳ Promouvoir l'installation d'espaces éphémères (boutiques, services et équipements, guichet administratif mobile..).

## ORIENTATION 4.3

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

Le territoire de la Haute-Saintonge, véritable espace d'articulation au cœur de la région Nouvelle-Aquitaine, cultive son positionnement stratégique, à l'interface entre la métropole bordelaise, le cognaçais et la façade littorale, pour accueillir de nouveaux habitants.

Il développe une offre résidentielle rivalisant avec les villes pour retenir et attirer des habitants ayant choisi de vivre sur le territoire pour sa qualité de vie et la richesse de ses ressources environnementales, paysagères, patrimoniales...

### ↳ Objectif 4.3.1 - Satisfaire l'ambition démographique du territoire par une production de logements cohérente.

Le PADD affirme une ambition d'accueillir 18 500 à 20 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2040. Afin de répondre aux besoins de logements des populations actuelles et futures, la production nouvelle de logement est estimée à 9 500 unités à horizon 2040, soit 475 unités en moyenne / an.

Ces besoins comprennent à la fois le besoin pour permettre de maintenir la population existante en cohérence au phénomène de desserrement des ménages (vieillesse, décohabitation des jeunes, séparations et divorces...) et d'accueillir de nouveaux habitants en particulier des actifs.

La mise en œuvre des objectifs du SCoT s'appuie sur l'armature urbaine définie dans le PADD du SCoT, pour programmer une offre résidentielle équilibrée, au regard des spécificités de chacun des espaces de vie et du niveau de responsabilité de chacun des pôles.

#### **PRESCRIPTION : Renforcer l'armature urbaine**

↳ Les documents d'urbanisme locaux permettront **la réalisation des objectifs de développement démographique prévus au SCoT dans le cadre d'une programmation de logements visant à renforcer l'armature urbaine du territoire décrite ci-dessous.**

- Afin de répondre aux besoins en logements, les communes pourront :
- Mobiliser les disponibilités foncières dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, opérations de renouvellement urbain, divisions parcellaires) ;
- Construire de nouveaux logements en extension
- Permettre le changement de destination de bâtiments (immeuble de bureaux, bâti agricole, rez-de-chaussée commerciaux...) ;
- Remobiliser les logements vacants ou occasionnels.

Objectifs minimaux de logements à créer et/ou remobiliser à l'échelle des espaces de vie :

Espace de vie	Accueil population 2020-2040	Taux occupation des résidences principales	Besoin en résidences principales 2020-2040	Besoin résidences principales /an	Objectif logements supplémentaires (2020-2040)	Objectif logements /an
JONZAC	2 470	2,00	1 808	90	2 562	128
PONS	1 125	2,20	914	46	1 194	60
MONTENDRE	3 386	2,10	1 643	82	1 912	96
MIRAMBEAU -ST GENIS DE SAINTONGE	4 007	2,10	1 537	77	1 923	96
MONTGUYON -MONTLIEU LA GARDE	3 700	2,25	1 531	77	1 598	80
SAINT AIGULIN	712	2,20	309	15	310	16
TOTAL	15 399	2,12	7 741	387	9 499	475



**RECOMMANDATIONS :** Encourager les collectivités à poursuivre une réflexion intercommunale et à raisonner à l'échelle des espaces de vie

- Encourager les collectivités, dans la mise en œuvre du SCoT, à poursuivre une réflexion intercommunale et à raisonner à l'échelle des espaces de vie, notamment pour atteindre les objectifs chiffrés du DOO (accueil de population et production de logements).

↘ **Objectif 4.3.2 Engager une politique volontariste de remobilisation du parc ancien et de rénovation urbaine.**

*L'action sur le parc ancien est une priorité pour le territoire, elle permettra de redynamiser les centre-bourg, l'activité commerciale et artisanale locale, conserver et valoriser le patrimoine, lutter contre la précarité énergétique en améliorant la performance énergétique des bâtiments, accompagner l'accession des jeunes ménages dans l'ancien et adapter les logements pour les seniors (maintien à domicile, lutter contre l'isolement et faciliter l'accès aux services et équipements de proximité) et limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*

**PRESCRIPTION :** Réinvestir le parc de logements vacants

- Réinvestir le parc de logements vacants est une priorité pour la qualité et le dynamisme urbain de la Haute-Saintonge. Pour cela, le SCoT se fixe pour objectif de passer de 11 % de logements vacants à 9% d'ici 2040, soit la remise sur le marché d'au moins 250 log, les documents d'urbanisme locaux devront identifier le potentiel de résorption de la vacance.
- L'objectif est de répondre aux enjeux de résorption de la vacance en fonction des différents enjeux de confort, de mise aux normes énergétiques, d'adaptation aux besoins des différents profils de ménages.
- A cette fin la Communauté de Commune s'engagera dès que possible dans une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) dont l'objectif est de faciliter la réutilisation des logements vacants en facilitant l'amélioration des la performance énergétique et du confort mais aussi en permettant des rénovations qui adaptent les logements aux attentes d'aujourd'hui.
- Offrir une lisibilité des outils à destination des différents publics par la mise en place d'une plateforme/ un guichet unique d'information à l'échelle du territoire, renseignant sur les différents dispositifs et aides mobilisables par les ménages pour la réalisation de travaux de rénovation, en synergie avec les artisans locaux et les partenaires institutionnels (ANAH, département,...).
- Soutenir l'innovation artisanale notamment dans le domaine de l'écoconstruction (Objectif 3.3.3)
- Les documents d'urbanisme locaux chercheront à identifier les opportunités de valorisation et de reconversion du patrimoine rural et agricole, notamment les changements de destination des bâtiments agricoles (Cf. Objectif 3.3.1 relatif à la diversification agricole).

**L'OPAH, c'est quoi ?**

*Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de bourgs ruraux dévitalisés, de copropriétés dégradées, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.*



## ↳ Objectif 4.3.3. Limiter la consommation d'espace

### **PRESCRIPTION :** Privilégier une urbanisation dans l'enveloppe

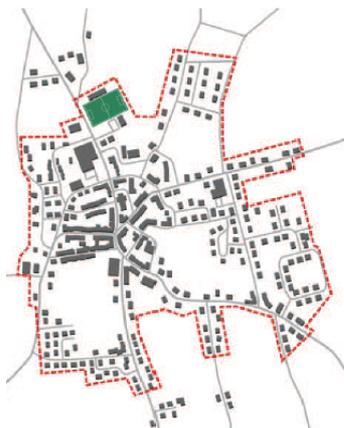
- Le SCoT encourage les collectivités locales à réinvestir le parc existant (Cf. Objectif 3.3.2) et par conséquent à minorer la consommation d'espace de foncier agricole et naturel à vocation résidentielle.
- **Délimiter l'enveloppe urbaine plus finement** dans les documents d'urbanisme locaux.
- Déterminer dans les documents d'urbanisme locaux les capacités de mutation et les perspectives de densification au sein de l'enveloppe urbaine dans le temps à court, moyen et long termes, en fonction de la dureté foncière, l'état du marché, les perspectives paysagères, gestion des risques...
- **Créer 50 % des nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine** en moyenne à l'échelle de la CdC de la Haute-Saintonge.

### L'ENVELOPPE URBAINE, C'EST QUOI ?

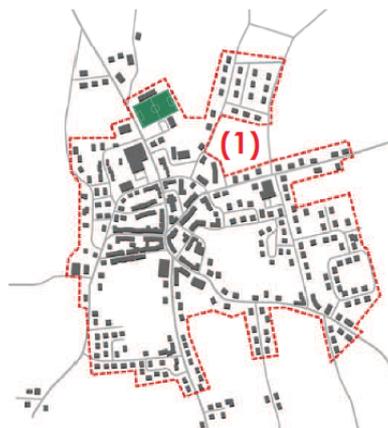
Elle correspond à la limite des espaces actuellement urbanisés. Elle ne définit pas un périmètre constructible, mais constitue le périmètre dans lequel sera étudié le potentiel foncier plus finement lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.

La première étape vise à définir le périmètre comme indiqué page 54 : C'est l'espace urbanisé existant à la date d'approbation du SCOT en prenant en compte les espaces non urbanisés éventuellement enclavés en fonction de leur fonctionnalité agricole, forestière ou naturelle, et des enjeux de maintien d'une agriculture de proximité (maraîchage, vergers de fruits,..) si le cas se présente.

Enveloppe urbaine « optimale »  
si pas d'impact sur les  
exploitations agricoles



Enveloppe urbaine « optimale » si espace agricole productif (1)



Enveloppe urbaine « optimale » si espaces agricoles productifs (1) et (2)

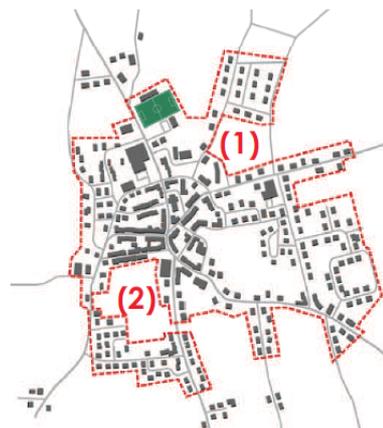
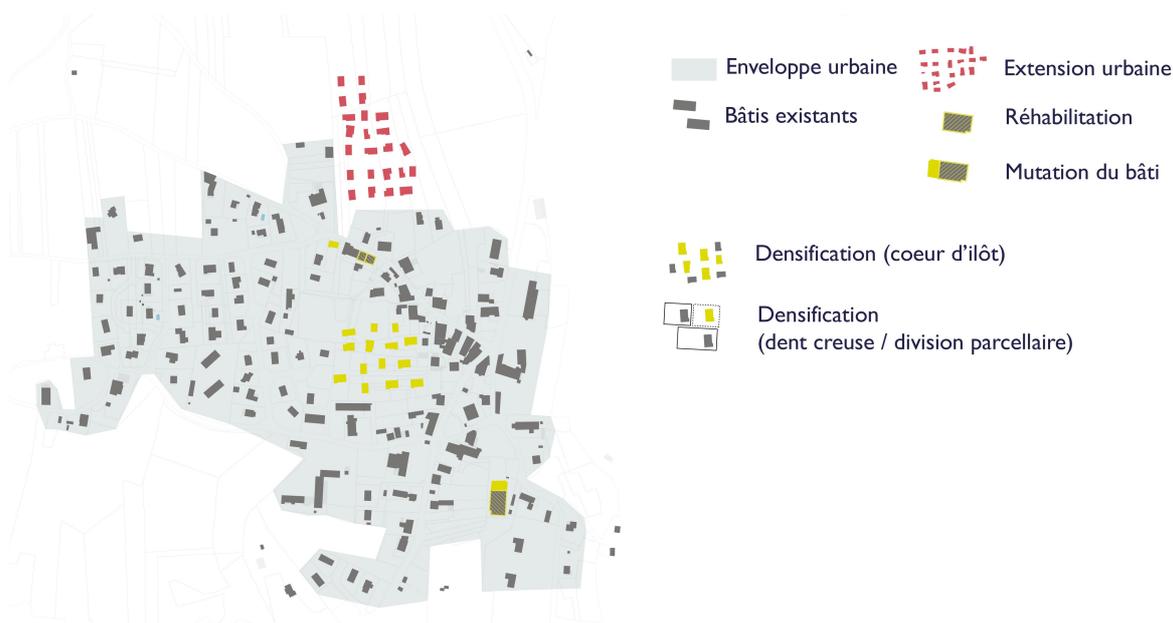


Illustration d'exemples de définition de l'enveloppe urbaine

Ensuite, les logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine comprennent :



- Les dents creuses ;
- Les divisions parcellaires (densification spontanée) ;
- L'utilisation de cœurs d'îlots ;
- La transformation de logement individuel en petits collectifs ou logements intermédiaires ;
- Le renouvellement urbain.

Objectifs minimaux de logements à créer et/ou remobiliser au sein de l'enveloppe urbaine à l'échelle des pôles :

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

\* la notion de besoin en logement s'entend au regard du lien entre objectif de population et implication en logement nécessaires pour répondre à cet objectif. Toutefois il s'agit d'un indicateur qui dépend du niveau de desserrement à une échelle locale et de la capacité d'accueil de chaque commune. Il peut être adapté à l'échelle communale dès lors que les objectifs de consommation d'espace sont respectés.

**Article L 151-4 du Code de l'urbanisme**

\*Il [le rapport de présentation du PLU] analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques



**RECOMMANDATION :** Faciliter le développement au sein de l'enveloppe urbaine dans les PLU

- Faciliter le développement au sein de l'enveloppe urbaine par un règlement d'urbanisme souple, des orientations d'aménagement et de programmation fines, des emplacements réservés, etc.

**PRESCRIPTION :** Limiter la consommation d'espace et protéger les espaces agricoles.

- Les besoins fonciers maximaux liés au projet du territoire à horizon 2040, ont été estimés à **600 hectares pour les besoins liés à l'habitat et à l'économie**. Le **développement résidentiel doit être limité à 438 ha** soit environ 22 ha / an en moyenne sur la base d'une densité moyenne de 11 logements/ ha brut c'est à dire voiries et espaces publics inclus (cf. ci dessous ventilation des densités à mettre en œuvre par type de communes). Le **développement économique nécessite quant à lui 162 ha** soit environ 8 ha / an en moyenne (cf. axe 3)

Tableau récapitulatif des besoins fonciers :

Vocation des espaces	consommation maximale 2020/2040	
Vocation résidentielle (intégrant les équipements)	438 ha	soit 22 ha /an
Vocation économique	162 ha	soit 8 ha /an
<b>TOTAL</b>	<b>600 ha</b>	<b>soit 30 ha /an</b>

**PRESCRIPTION :** Evaluer les impacts de l'urbanisation sur l'espace et les activités agricoles

- Afin d'arbitrer sur la localisation des espaces à urbaniser, les communes devront tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement de l'activité agricole et des exploitations. Le choix des zones à ouvrir à l'urbanisation sera mis en balance avec les impacts générés sur la viabilité des exploitations agricoles concernées et tenant compte du contexte global de la commune. Pour cela, les documents d'urbanisme devront prendre en compte :
- **La fonctionnalité des espaces agricoles et la pérennité des exploitations agricoles**
  - la localisation des sièges d'exploitations et des besoins inhérents aux différentes activités (viticulture, élevage, polyculture, céréaliculture, maraichage...)
  - la distance du siège d'exploitation et les éventuels risques liés au principe de réciprocité qui empêcherait l'extension ou la mise aux normes de bâtiments agricoles (élevage, chais..).
  - l'accessibilité des engins agricoles ;
  - les éventuels conflits d'usages ou les effets d'enclavement que pourrait induire une urbanisation linéaire
- **Les enjeux spécifiques à certains espaces agricoles.**
  - Périmètres des espaces labellisés AOC/AOP, IGP (exemple : crus de l'AOC Cognac;
  - Parcelles engagés dans l'Agriculture Biologique ;
  - Marais estuarien ;
  - Du potentiel agronomique des sols.



**PRESCRIPTION : Limiter le développement des hameaux.**

- Développer prioritairement les centres bourgs et villages, afin de limiter les déplacements contraints.
- La création de nouveaux hameaux n'est pas admise.
- Permettre le développement des hameaux afin de maintenir leur vitalité (maintien de la population et des activités présentes) et d'assurer leur gestion patrimoniale. La densification ponctuelle des hameaux est autorisée dans les conditions définies par la loi, s'ils présentent les caractéristiques d'un espace urbanisé ou exceptionnellement dans les Secteurs de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL). Néanmoins, les communes devront veiller à maintenir la fonctionnalité des espaces agricoles et la pérennité des exploitations agricoles (morcellement, accessibilité, projet d'extension..).
- Hors STECAL, en zone A ou N, les bâtiments d'habitation existants pourront faire l'objet d'une extension limitée et définie dans les documents d'urbanisme locaux.
- Les annexes pourront être implantées pour ces constructions à condition qu'elles soient situées à proximité, dans un périmètre que les documents d'urbanisme détermineront en fonction du contexte d'implantation ;
- Le changement de destination est possible sous réserve de ne pas compromettre la préservation et la fonctionnalité écologique du site et le fonctionnement agricole.

## **PRESCRIPTION : Optimiser les nouveaux espaces ouverts à l'urbanisation**

Les urbanisations futures dédiées aux espaces résidentiels poursuivent un objectif d'optimisation de l'espace utilisé de manière à répondre à l'objectif de limitation de la consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

- ➔ S'appuyer sur les objectifs chiffrés de densité (tableau ci-dessous)

### Objectifs minimaux de densité par niveau de polarité :

Niveau d'armature urbaine	Densité (logement /ha)
Centralité principale	17
Centralité secondaire	17
Centralité d'équilibre	15
Centralité relais	15
Commune rurale relais	13
Commune rurale	10
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>

## **LA DENSITÉ BRUTE, C'EST QUOI ?**

*Il s'agit du nombre de logements par hectare. Elle comprend les voiries, les réseaux, ainsi que les espaces publics de rencontre ou de gestion environnementale, liés à l'espace aménagé (gestion des eaux pluviales).*

Ces densités n'ont pas vocation à être traduites littéralement dans les règlements. Elles concernent les secteurs en extension urbaine.

Les objectifs de densité s'apprécient en tant que **densité moyenne à l'échelle des communes**, afin d'adapter les différents secteurs de projet aux contraintes topographiques, morphologiques ou techniques.

Il ne s'agit en effet pas de réaliser des opérations correspondant chacune à la densité préconisée, sinon de réaliser des opérations diversifiées (mixtes ou non), aux typologies résidentielles variées (petits collectifs, individuel, maisons groupées...) afin de proposer une offre élargie de logements, à même d'accueillir différents types de ménages, aux besoins différenciés (jeunes primo-accédants, familles nombreuses, retraités, personne seule...). Les typologies de logements désirées au sein des opérations peuvent être précisées au sein des OAP des PLU.

## **PRESCRIPTION : Concilier densité et qualité pour le développement résidentiel**

- ➔ Ces objectifs de densification sont mis en œuvre en combinant les différentes typologies d'habitat (maisons accolées, non accolées, collectifs et semi-collectifs) en s'appuyant sur la diversité des gabarits architecturaux constituant le patrimoine bâti de la Haute-Saintonge (longères, propriétés saintongaises, cours fermées, maisons de maître, etc.).
- ➔ Définir dans les documents d'urbanisme des règles de nature à concourir à la qualité urbaine et architecturale des nouvelles urbanisations par :
  - une gestion des volumes bâti (hauteur, prospect, pente de toiture, etc.) afin de favoriser une diversité des types de constructions sans pour autant engendrer de ruptures brutales avec le bâti proche ;



- Sous conditions de mesures de protections des Monuments historiques les projets peuvent définir, le cas échéant, des secteurs de protection spécifiques limitant les dispositifs écologiques et matériaux renouvelables.

#### **RECOMMANDATION : Atteindre des objectifs de densité ambitieux**

- Favoriser les opérations d'ensemble d'habitat et la diversité des formes d'habitat, facilitant l'atteinte des objectifs de densité, tout en préservant la qualité et l'authenticité du cadre environnemental et paysager des communes.
- L'atteinte d'objectif de densité ambitieux concoure à la limitation de la consommation d'espace agricoles ou naturels, et représente pour les secteurs les plus denses un potentiel de réalisation et/ou de raccordement aux réseaux de chaleur.

#### **↳ Objectif 4.3.4. Proposer une offre de logements variés pour répondre aux exigences plurielles des ménages.**

*Le SCoT soutient un objectif de mixité sociale et générationnelle dans l'offre de logements afin de disposer d'un parc de logements accessibles et adaptés aux besoins de la population actuelle et celle à venir. A travers cet objectif, le SCoT entend anticiper les besoins liés à l'évolution du profil de la population (décohabitation des jeunes, vieillissement de la population, parcours résidentiels, jeunes actifs).*

#### **PRESCRIPTION : Développer une offre de logements pour tous**

- Rechercher à diversifier les tailles et les typologies de logements afin d'assurer l'accueil de populations et de répondre à ses besoins.
- Accompagner le développement d'une offre intermédiaire de logement à destination des personnes âgées.
- Accompagner le maintien à domicile, par l'adaptation et l'amélioration des logements à la perte d'autonomie des logements privés, grâce à la réalisation d'une OPAH, PIG ou d'autres dispositifs comme le programme Habiter Mieux.

#### **RECOMMANDATIONS : Prendre en compte les besoins des publics spécifiques**

- Les collectivités pourront définir de localisation préférentielle pour le logement social, délimiter dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (L153-1-5 du Code de l'Urbanisme).
- Privilégier l'implantation de logements seniors, et/ou de logement social et aidé, au sein des secteurs les mieux desservis, les plus proches des services et équipements, afin de limiter l'isolement.
- Privilégier les projets d'hébergement médicalisé au sein des pôles afin d'offrir les services et équipements à proximité aux habitants.

#### **PRESCRIPTION : Répondre aux besoins des gens du voyage**

- Rechercher un site pour une aire de grand passage de 200 caravanes répondant aux besoins suivants :
  - 4 ha
  - Terrain stabilisé
  - Accès au réseau d'eau, d'électricité et au ramassage des ordures ménagères



## ORIENTATION 4.4

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

La stratégie commerciale du SCoT s'attache à faciliter l'accès aux services pour les habitants grâce à un maillage qui tient compte de leurs besoins (typologies et fréquences d'achat, proximité et accessibilité notamment). Pour cela, elle cherche à lutter contre la dilution de l'offre commerciale, et privilégier le renforcement des zones commerciales existantes, par une diversification de l'offre, tout en confortant les fonctions commerciales de proximité dans les centres.

↳ Objectif 4.4.1 Rechercher une complémentarité entre le grand commerce et le commerce de proximité.

**RECOMMANDATION :** Aménager les commerces et leurs abords pour mieux exploiter leurs potentiels

- ↳ Encourager un aménagement sécurisé et qualitatif de l'espace public propice à la marche et à la déambulation commerciale (revêtement des sols, mobilier urbain, végétalisation...);
- ↳ Développer une offre de stationnements adaptée (courte durée, longue durée, abonnement) en prévoyant selon les contextes de limiter le stationnement des véhicules ventouses par une réglementation (zone bleue, etc.);

**RECOMMANDATION :** Conforter les fonctions commerciales des centres et centre-bourg.

Pour cela les documents d'urbanisme locaux pourront délimiter les secteurs de concentration du commerce pour renforcer leur dynamique par :

- ↳ Des règles de nature à créer les conditions favorables au développement du commerce, comme un recul homogène par rapport à la voie pour l'implantation des bâtiments sur les axes marchands ;
- ↳ La mise en place de linéaires commerces, artisanats, services sur les emplacements les plus stratégiques pour privilégier les continuités marchandes (article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) ;
- ↳ La mise en place d'une réglementation spécifique des parcelles d'angle pour exploiter au maximum l'effet vitrine de ce type de parcelle ;
- ↳ Une servitude d'alignement commercial pour conserver la priorité des rez-de-chaussée aux fonds de commerce, et éviter ainsi leur transformation en logements, garages, bureaux ou services ;
- ↳ Définir un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, pour permettre à la collectivité l'acquisition de fonds de commerces ou baux commerciaux par le droit de préemption commercial (article L.214-1 du code de l'urbanisme) ;

Le SCoT encourage l'utilisation d'outils pour maintenir le commerce dans les centralités :

- ↳ Encourager les démarches opérationnelles pour la redynamisation commerciale des centres, associées à des projets pour l'aménagement, la requalification des espaces publics, de valorisation du patrimoine.
- ↳ Faciliter les reprises de commerces en particulier sur les linéaires et cœurs marchands stratégiques (mise en lien avec des repreneurs, accompagnements des travaux pour l'adaptation des commerces inadaptés à leur fonction...).
- ↳ Dans les cas les plus complexes, encourager un portage foncier et immobilier qui peut s'avérer nécessaire en relais des règles d'urbanisme, par exemple pour permettre l'extension de locaux ou la jonction de locaux commerciaux contigus. Cette action peut



également permettre de recréer un accès aux premiers étages de bâtiments et libérer ainsi au dessus des commerces des capacités pour accueillir des logements.

### **PRESCRIPTION : Organiser un maillage commercial**

⇒ Le SCoT 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 voir 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.

*Centre commercial 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.

*Pérignac, Archiac, Saint Fort sur Gironde, Saint Genis de Saintonge, Bussac Foret, Montlieu la Garde, Chevanceau*

### **PRESCRIPTION : Identifier les localisations préférentielles pour le grand commerce.**

⇒ Le SCoT définit en fonction de l'**armature commerciale les principes de localisations préférentielles**. Afin de lutter contre la dilution commerciale, le développement du grand commerce s'effectue en cohérence avec l'armature commerciale présentée ci-dessus dans les localisations préférentielles suivantes :

- Une priorité est accordée au renforcement des centralités commerciales des centres, et des centres-bourgs:
- Puis dans le tissu urbain des pôles majeurs et d'équilibre lorsque les commerces ne peuvent s'implanter dans les centres en raison de leur gabarit ou des flux qu'ils génèrent ;
- Pour le grand commerce, la priorité sera donnée à la requalification et la densification des zones commerciales existantes.

⇒ Limiter le développement commercial hors des espaces commerciaux définis.

- Le SCoT ne prévoit pas l'ouverture de nouvelles zones commerciales.
- Les espaces situés en dehors des centralités urbaines et des zones commerciales existantes, n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles implantations commerciales.
- Une offre nouvelle en extension 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 dans les zones existantes.



Armature commerciale du territoire du SCoT de la CdC de la Haute-Saintonge :



Rechercher la complémentarité entre le grand commerce et les commerces de proximité :

-  Pôle commerciaux majeurs
-  Pôle commerciaux relais
-  Pôle commerciaux de proximité



**PRESCRIPTION :** Optimiser le foncier économique et anticiper l'adaptabilité et l'évolutivité du bâti

- Définir, dans les règlements les normes bâties (hauteurs, façades, gabarit...). Les documents d'urbanisme pourront prévoir des possibilités d'élévation en hauteur des bâtiments
- Définir les marges de recul et les règles d'implantation du bâti sur la parcelle :
  - En adaptant les parcelles constructibles aux activités ciblées.
  - En minimisant les bandes inconstructibles, dans la perspective d'évolution éventuelle du bâti ou
  - En définissant une organisation viaire limitant les délaissés, en travaillant notamment sur le dimensionnement et la réduction de l'emprise des voiries et en évitant les voies en impasse.
- Identifier les espaces commerciaux à requalifier ou présentant des friches commerciales bâties ou non bâties.

**PRESCRIPTION :** Veiller à l'intégration et la qualité urbaine, architecturale, paysagère des bâtiments et espaces commerciaux.

- **L'insertion paysagère et environnementale des espaces commerciaux:**
  - Assurer un traitement paysager des espaces commerciaux ;
  - Assurer une bonne intégration des bâtiments en intégrant certains principes comme la dissimulation des espaces de stockage, la végétalisation des parkings... ;
  - Encourager le traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées et la récupération des eaux de pluie ;

- **L'accessibilité des espaces commerciaux :**
  - Permettre l'accessibilité des équipements commerciaux par une desserte en modes doux.
  - Prévoir la création de stationnements vélos et bornes de rechargement électrique ;

- **L'efficacité énergétique des espaces commerciaux :**
  - Intégrer des principes d'architecture bioclimatique
  - Faciliter la production d'énergies renouvelables et les économies d'énergies (réseau de chaleur, panneaux photovoltaïques, etc.)

**Article L 111-19 du Code de l'urbanisme**

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

- Cf. Objectif 3.1.4 Adapter et qualifier les zones existantes.



**RECOMMANDATION : Encadrer le traitement des devantures commerciales, et encourager l'harmonisation de la signalétique des zones commerciales**

- ➔ Les communes pourront définir un cahier de prescriptions pour le traitement des devantures commerciales et des enseignes
- ➔ Elles pourront également élaborer un RLP (Règlement Local de Publicité), pour encadrer les dispositifs publicitaires de type enseignes, pré-enseignes et de la publicité afin de réduire leur impact visuel, notamment le long des grands axes, et au sein des zones commerciales.

↳ Objectif 4.4.2 S'adapter aux nouveaux modes de consommation.

**Article L 752-1 du Code du commerce**

*Sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale les projets ayant la création ou l'extension d'un point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès télématique*

**RECOMMANDATION : Encadrer le développement des drives et des pratiques de stockage liées au e-commerce.**

- ➔ Encourager l'adaptation aux nouveaux modes de consommation afin de dynamiser le commerce de centre et accompagner les mutations du grand commerce, notamment par la modernisation des commerces existants (drives, e-commerce, conciergeries facilitées par le numérique, commerce itinérant...) et l'hybridation du commerce et de services annexes (retrait de livraisons, relais de circuits-courts...).
- ➔ Favoriser l'implantation de point permanent de retrait sans commerce associés (dépôt de pain, consigne production locale, conciergerie et retrait colis..) au sein des nœuds de mobilité.
- ➔ Privilégier pour l'implantation de nouveaux Drives isolés (c'est à dire non attenants à un point de vente existant) les zones commerciales existantes, afin d'assurer un développement commercial équilibré entre enseignes dites traditionnelles et enseignes drive.



## CONCLUSION

### Gouvernance

Afin d'assurer la gouvernance du SCOT, un comité de suivi des documents d'urbanisme communaux sera mis en place par la Communauté de Communes.

**PRESCRIPTION :** Assurer un suivi efficace des PLU et de la gestion de la consommation d'espace pour garantir la mise en œuvre des objectifs du SCOT

- Un comité de suivi aura à sa charge le suivi et la vérification de la compatibilité des documents d'urbanisme communaux avec le SCoT.
- Il apportera assistance et conseils en matière de planification aux communes afin de garantir le respect des orientations fixées par le SCoT.
- Concernant les objectifs de développement (programmation logement, programmation économique, architecture du territoire et consommation d'espace), le comité s'appuiera sur un tableau de programmation par bassin de vie en dissociant au sein de chaque bassin les niveaux de pôle pour gérer la consommation d'espace et les mutualisations possibles.
- Le Comité de Suivi sera garant d'une consommation d'espace corrélée directement à la stratégie globale du SCoT, gérée sur le long terme, et en lien avec les besoins réels des collectivités. Grâce à ce Comité, la montée en puissance progressive du SCoT pourra être accompagnée de manière cohérente, non brutale.
- Ce Comité mettra en place un phasage de la consommation d'espace des communes rurales qui représentent, compte tenu de leur nombre, plus de 300 ha de consommation résidentielle potentielle. Ce phasage implique qu'au sein des documents d'urbanisme communaux la totalité de la consommation potentielle liée au SCOT ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à hauteur de 60% d'ici à 2030.
- Par ailleurs, le comité souscrit à une concertation étroite avec l'Etat et les représentants du monde agricole et plus largement avec les Personnes Publiques Associées et Consultées ayant participé au processus d'élaboration, en fonction des thématiques et des sujets que le Comité sera amené à aborder.
- Un observatoire du foncier sera mis en place afin de garantir que les objectifs de réduction de la consommation foncière soient respectés.
- Cet outil s'appuiera sur **le référentiel néo-aquitain d'occupation du sol (OCS) produit et mis à disposition par la Région Nouvelle-Aquitaine.**



## PIÈCE 3.



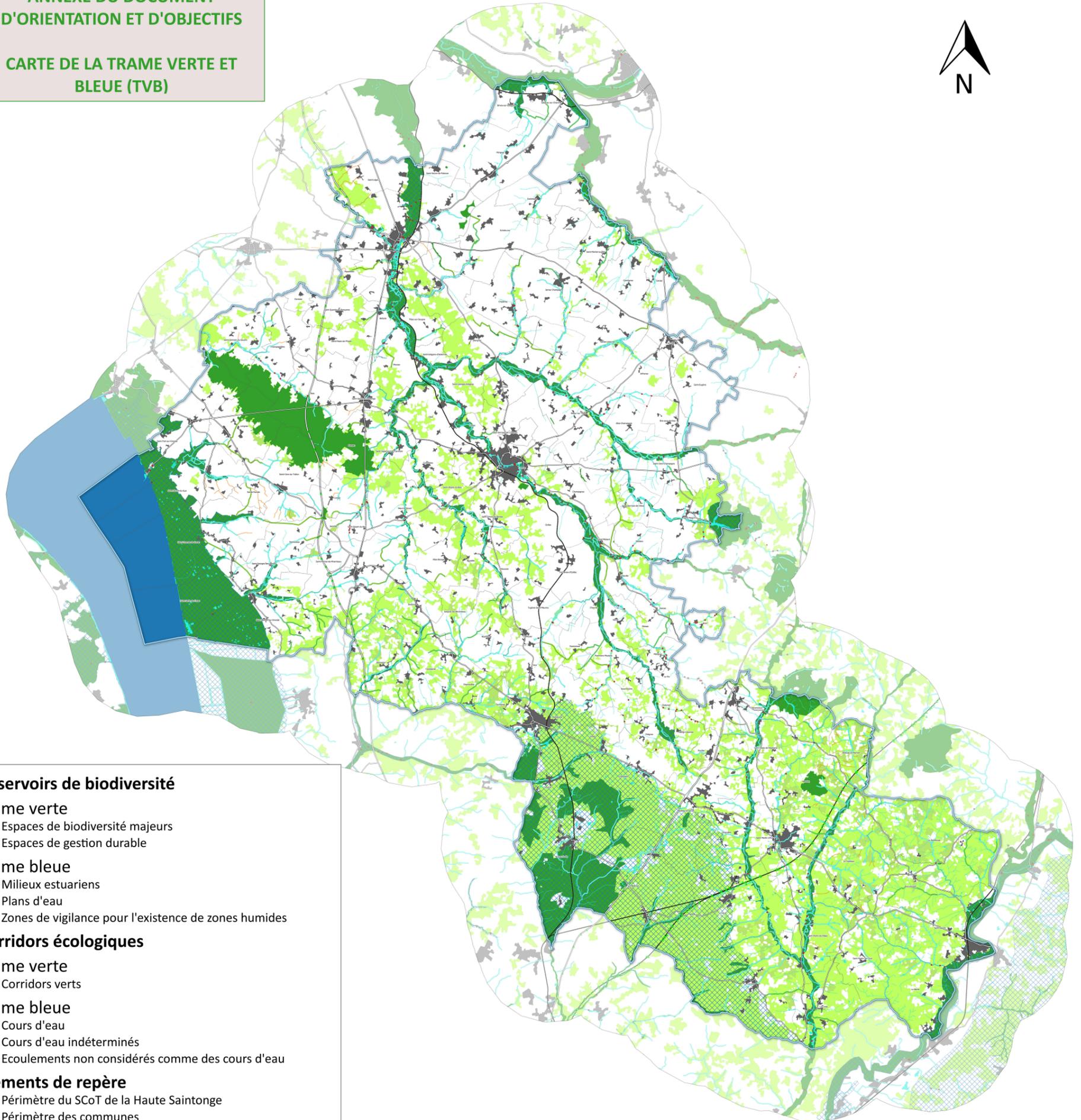
**Annexe cartographique au  
Document d'Orientation et  
d'Objectifs**

# CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Lisible au 1/50 000°

ANNEXE DU DOCUMENT  
D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

CARTE DE LA TRAME VERTE ET  
BLEUE (TVB)



## Réservoirs de biodiversité

### Trame verte

- Espaces de biodiversité majeurs
- Espaces de gestion durable

### Trame bleue

- Milieux estuariens
- Plans d'eau
- Zones de vigilance pour l'existence de zones humides

## Corridors écologiques

### Trame verte

- Corridors verts

### Trame bleue

- Cours d'eau
- Cours d'eau indéterminés
- Ecoulements non considérés comme des cours d'eau

## Éléments de repère

- Périmètre du SCoT de la Haute Saintonge
- Périmètre des communes

## Obstacles aux déplacements des espèces

- Enveloppe urbaine
- Voie ferrée
- Routes principales
- Obstacles à l'écoulement de l'eau existant au 1er Février 2019

## Éléments potentiellement reconnectants

- ▲ Passages à faune

0 7,5 km