

# PLU

## Saint-Genis- de-Saintonge

Réunion publique

25/11/2024



Cittànova



## 1 > Quelques rappels sur l'outil PLU

+ temps d'échanges - questions /réponses

## 2 > Présentation du diagnostic

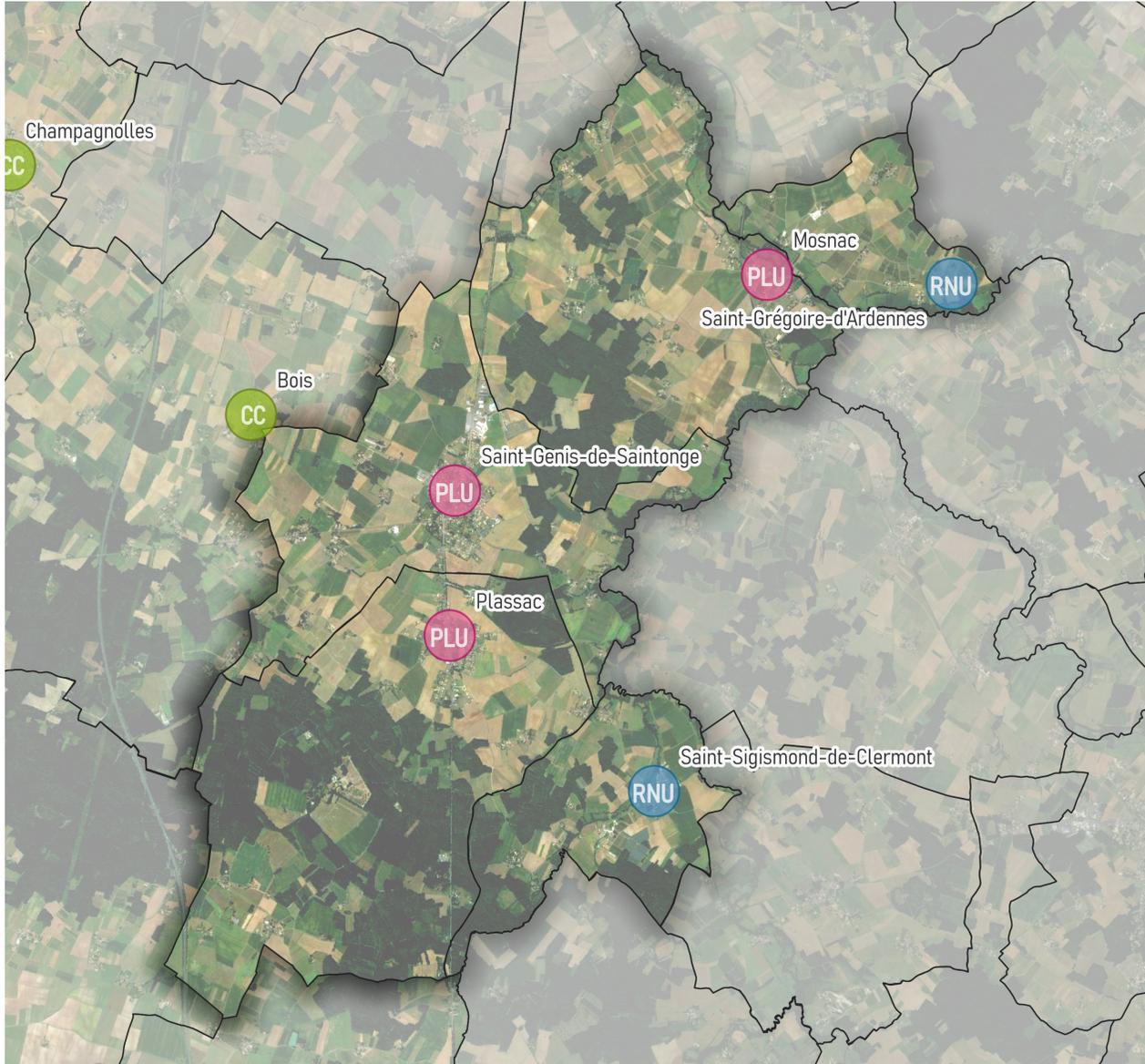
+ temps d'échanges - questions /réponses

## 3 > Présentation du PADD

+ temps d'échanges - questions /réponses



# LE PLU\_ LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR



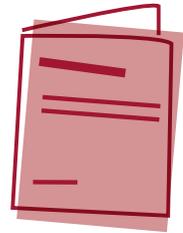
PLU approuvé en 2008, modifié pour la dernière fois en 2015

Réunion publique - 25/11/2024  
Saint-Genis-de-Saintonge



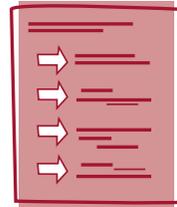
# LE PLU\_ QU'EST-CE-QUE C'EST ?

## LE PLU SE COMPOSE DE DIFFÉRENTS ÉLÉMENTS :



**Le Rapport de présentation**  
Il explique les choix effectués en s'appuyant sur les enjeux identifiés dans le diagnostic

Justifie

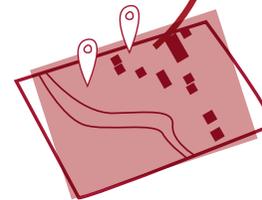


**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**  
Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune



**Le Règlement écrit et graphique**  
Il définit les règles d'utilisation des sols.

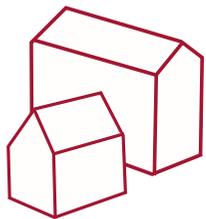
Cohérence



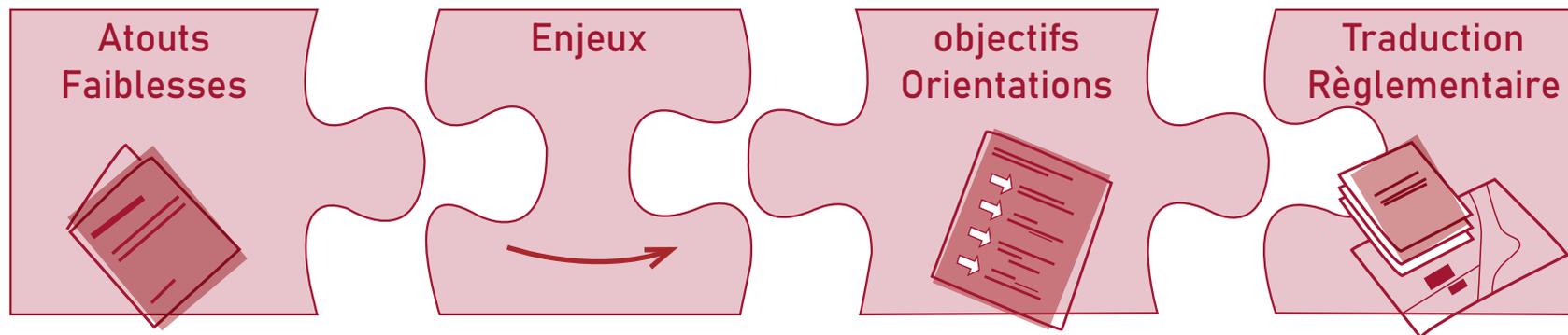
**Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**  
Elles précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs.

Conformité

Compatibilité



LES PERMIS DE CONSTRUIRE ET DÉCLARATION DE TRAVAUX



Ce que l'on fait...

Ce qu'il faut faire...

Ce que l'on va faire et comment...

## Diagnostic territorial

- > Une analyse fine des documents/ études existant(e)s
- > Un important travail de terrain
- > Des rencontres avec les communes et des Acteurs Clés
- > Des temps d'échanges

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- > Une hiérarchisation des enjeux
- > L'élaboration du scénario

## Le règlement écrit Le document graphique Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- > Une construction partagée
- > Des pièces réglementaires testées

## LE PLU\_LES OBJECTIFS



- > Elaborer un document d'urbanisme compatible avec les évolutions législatives et réglementaires ainsi qu'avec les documents supra-communaux tels que le SCoT et le PCAET de Haute-Saintonge



- > Soutenir les activités économiques du territoire
- > Pérenniser et dynamiser les services et les commerces



- > Prioriser l'urbanisation en densification du bourg notamment par la réhabilitation du bâti existant et l'évolution des formes urbaines
- > Développer le territoire en assurant la mixité sociale et fonctionnelle
- > Valoriser les gisements fonciers et les friches urbaines
- > Améliorer l'adéquation entre offre et demande en logements pour répondre aux besoins de la population existante et future
- > Diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels et réduire la part de logements vacants
- > Promouvoir un aménagement urbain favorable à la santé, au bien-être des habitants et à la résilience du territoire



> Renforcer la protection des populations au regard de l'augmentation des risques dans un contexte de nécessaire adaptation au changement climatique

> Permettre un développement massif des énergies renouvelables, favoriser la performance et la sobriété énergétique



> Faciliter l'intermodalité, faciliter les déplacements durables et actifs, réduire mes besoins de mobilité.

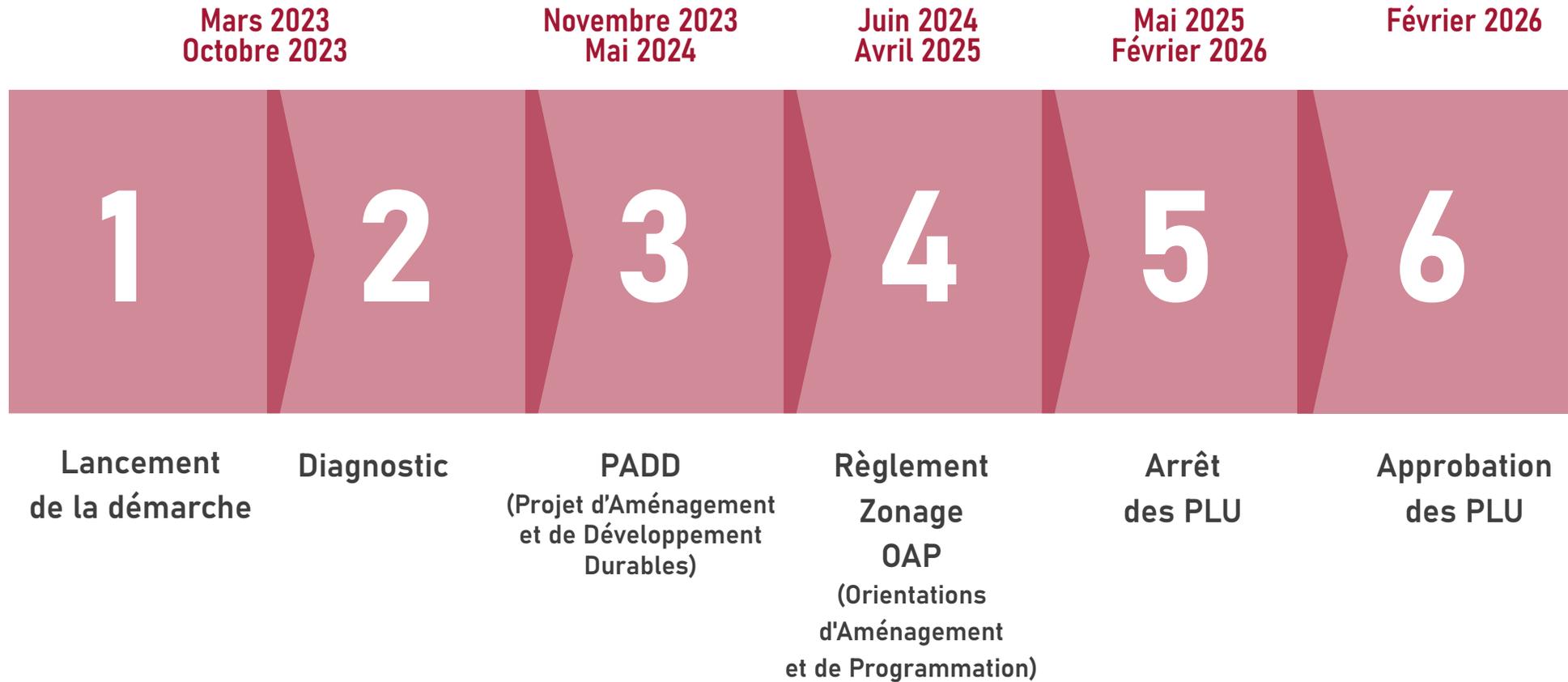


> Valoriser et préserver le patrimoine bâti et le patrimoine naturel

> Préserver la ressource en eau et améliorer le cycle de l'eau

> Encourager les activités agricoles qui participent à l'aménagement durable du territoire et à sa résilience en lien avec les objectifs du Projet Alimentaire Territorial.

# LE PLU\_ LE CALENDRIER



La concertation tout au long de la démarche

- Réunions publiques
- Parutions d'articles
- Exposition mobile et itérative
- Registres...

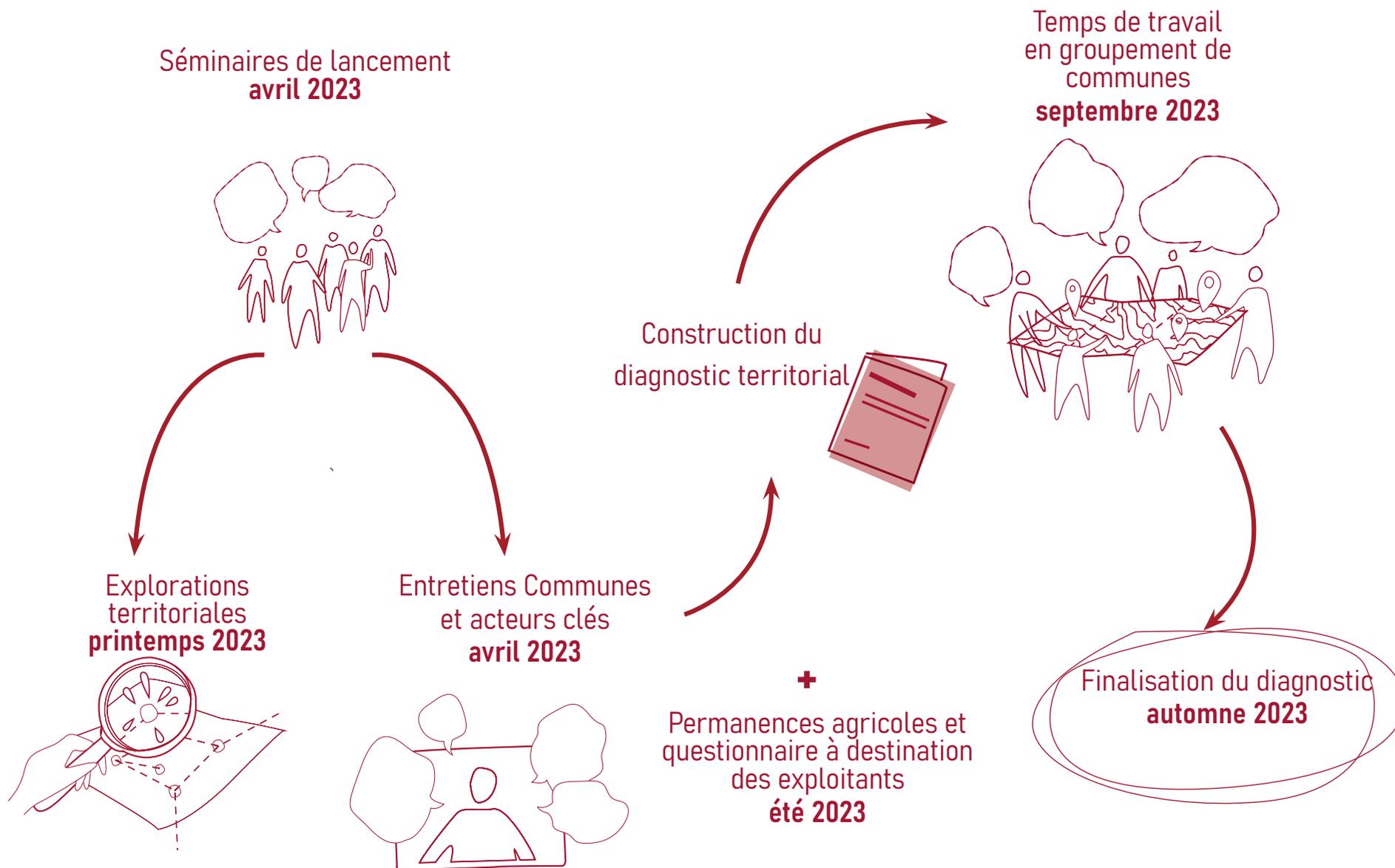
Réunion publique - 25/11/2024  
Saint-Genis-de-Saintonge



Cittànova

A photograph of a garden area. In the foreground, there is a gravel path leading through a series of neatly trimmed, low hedges. To the left, a large, mature tree with green leaves stands prominently. In the background, there is a building with a red-tiled roof and a stone wall. Several cars are parked in a lot to the right, and a person is visible walking. The sky is overcast with light clouds.

# 1.Présentation du diagnostic





# Partie 1

Des attaches à la terre

Agriculture

Patrimoine naturel

Patrimoine bâti

Paysage

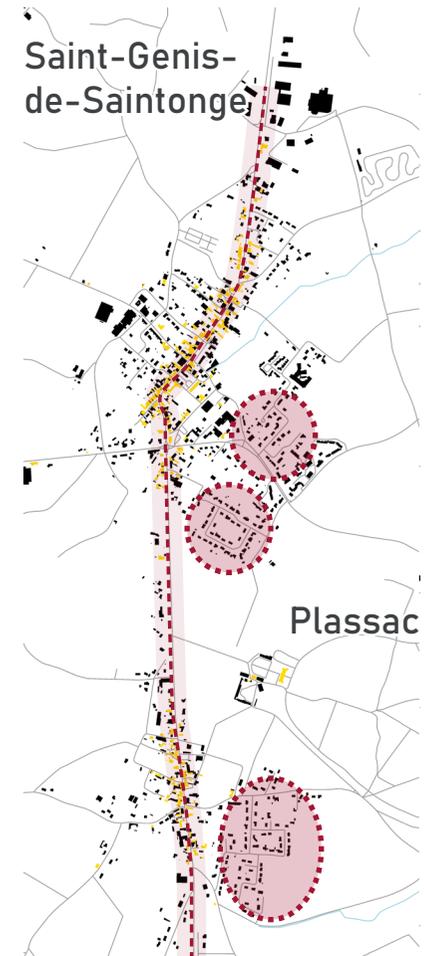
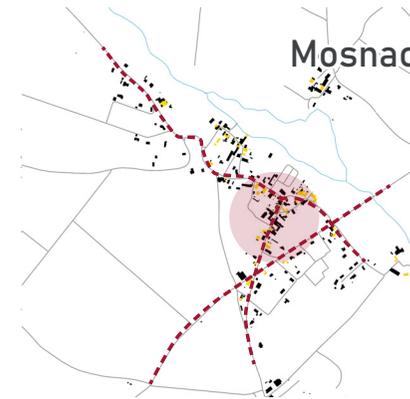
Energie

Cittànova

# 1\_ DES ATTACHES À LA TERRE

## 1.1\_ La terre, déterminant naturel des choix d'implantation humaine

- » Peu de relief, des horizons dégagés
- » Un réseau hydrographique dense qui conditionne les implantations humaines
- » Des morphologies urbaines différentes
- » Des constructions empreintes de la géologie

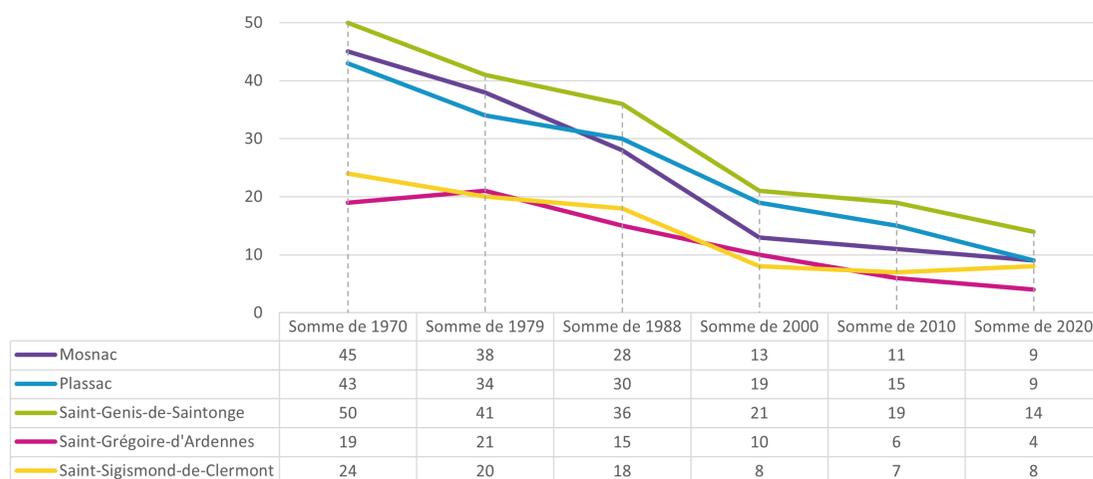


# 1\_ DES ATTACHES À LA TERRE

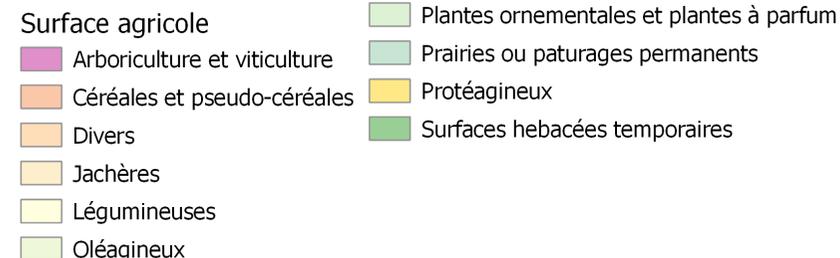
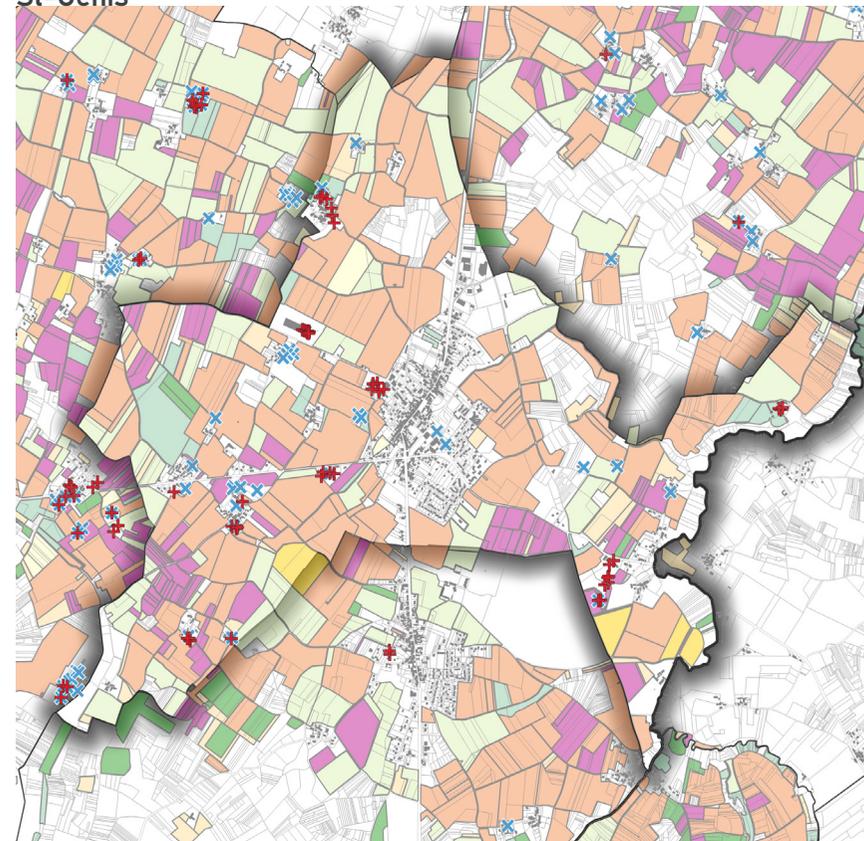
## 1.2\_ La terre, génératrice de paysages multiples et d'activités liées

- » Une agriculture forte marquée par la viticulture et la culture céréalière
- » Un nombre d'exploitation en forte baisse avec toutefois une augmentation de la taille moyenne des exploitations
- » Des exploitants agricoles de plus en plus âgés
- » Des appellations reconnues qui permettent de rendre dynamique l'activité agricole

### Évolution du nombre d'exploitations de 1970 à 2020



Carte des parcelles déclarées à la PAC sur la commune de St-Genis

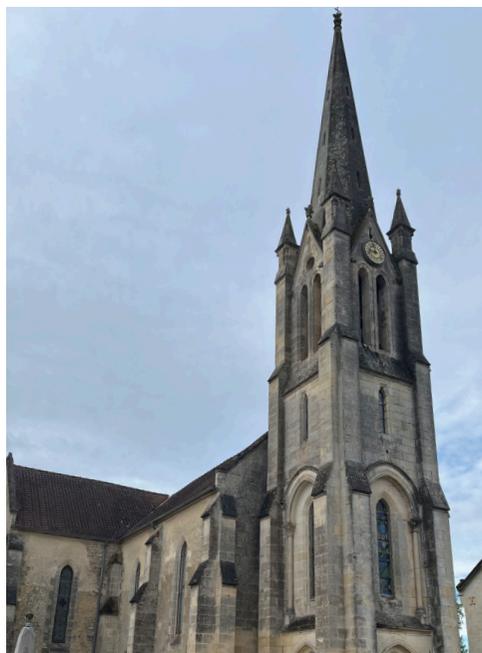


# 1\_ DES ATTACHES À LA TERRE

- » Un paysage agricole qui évolue : développement de la filière viticole, évolution des pratiques agricoles, changement climatique ...
- » Un environnement riche et diversifié : des réservoirs de biodiversités et corridors écologiques à préserver
- » Un patrimoine bâti important, qu'il soit classé ou non, qui participe à l'identité du territoire



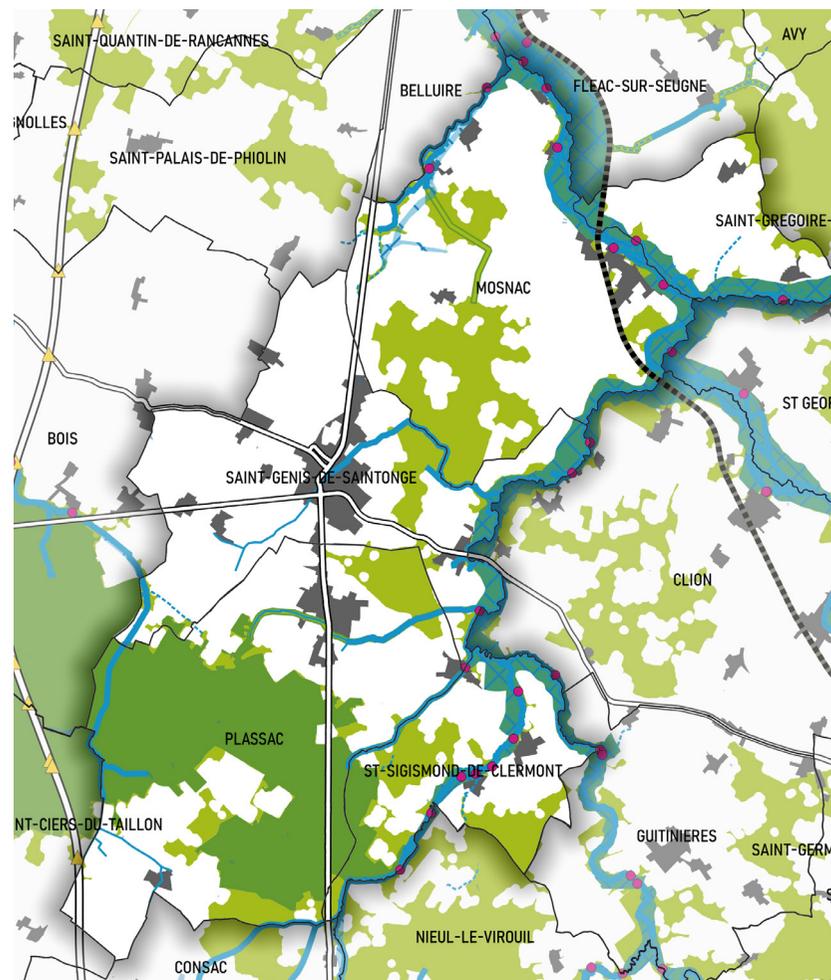
Chapelle du Château de la Tenaille à Saint-Sigismond-de-Clermont classée au titre des Monuments historiques



Eglise de Saint-Genis-de-Saintonge

## 1.3\_La terre, support de ruralité à protéger

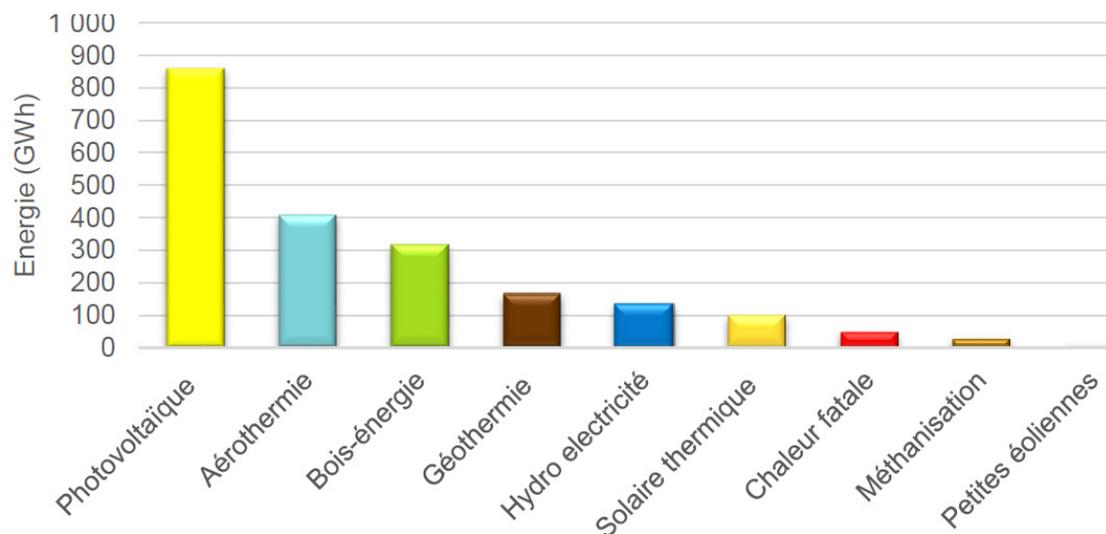
### La Trame Verte et Bleue sur le territoire du groupement



# 1\_ DES ATTACHES À LA TERRE

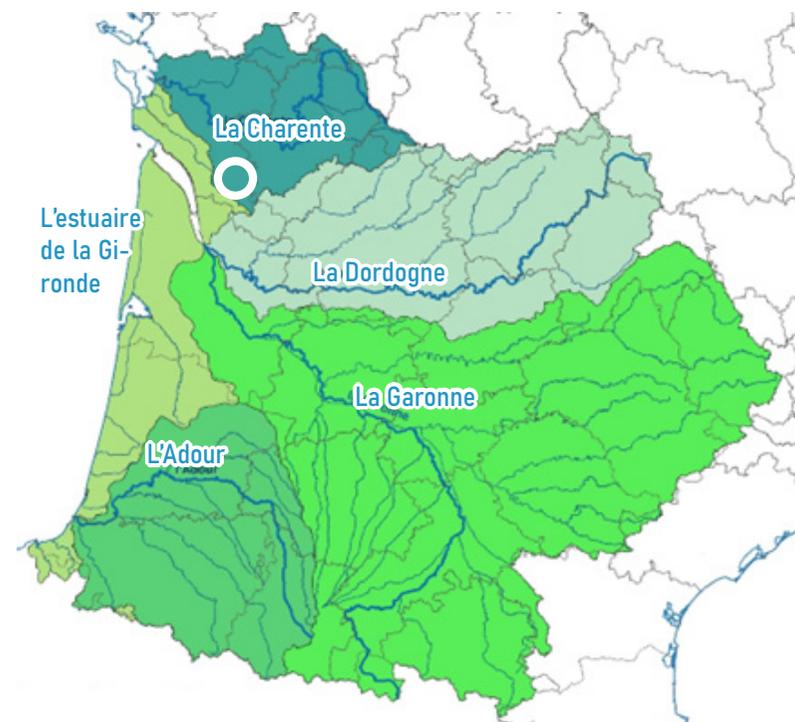
- » Le développement des énergies renouvelables : géothermie, photovoltaïque, réseaux de chaleur, bois, etc.
- »
- » Des ressources naturelles à préserver : la ressource en eau potable, le traitement des eaux usées ...

Potentiel de production d'énergie renouvelable en Haute-Saintonge



## 1.4\_La terre, une ressource à ménager

Carte des bassins versants



# 1\_ DES ATTACHES À LA TERRE - SYNTHÈSE DES ENJEUX



- › La préservation du paysage et des vues lointaines
- › La qualité de l'eau à préserver
- › La prise en compte des zones humides
- › Des risques liés à l'eau à appréhender
- › Des formes urbaines identitaires
- › Des tissus qui peuvent être densifiés
- › Un patrimoine géologique à intégrer



- › La préservation des capacités de production agricoles
- › L'installation de jeunes exploitants
- › Identification des bâtiments d'élevages
- › La cohabitation entre agriculteurs et riverains

# 1\_ DES ATTACHES À LA TERRE - SYNTHÈSE DES ENJEUX



- › Des éléments de paysages remarquables et à préserver
- › La Trame Verte et Bleue à protéger
- › La mise en valeur du patrimoine naturel
- › La nature en «ville» et la qualité des espaces urbanisés
- › Du patrimoine bâti à identifier et à protéger



- › Le développement des énergies renouvelables
- › La disponibilité de la ressource en eau
- › La prise en compte des différents types d'assainissement
- › Les capacités des stations de traitement des eaux usées



## Partie 2

Un territoire polarisé

Armature

Transport

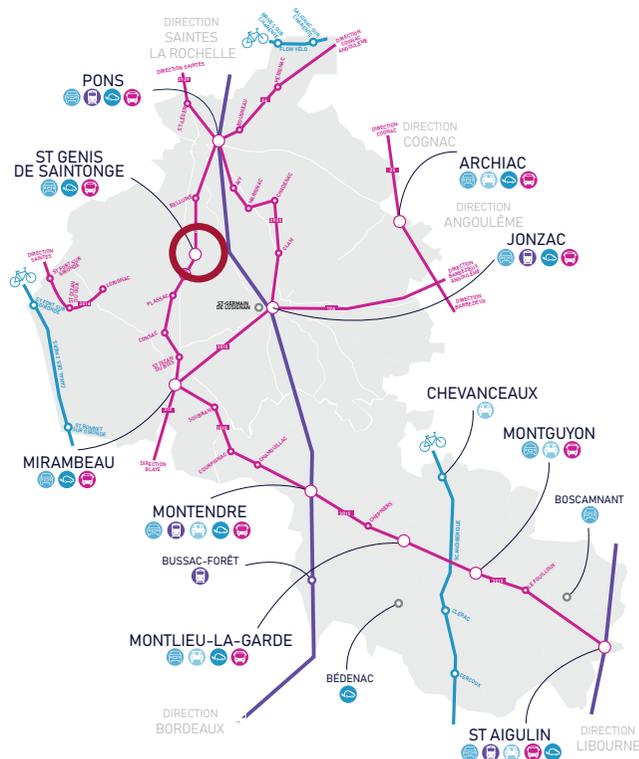
Économie

Démographie

Consommation  
d'espace

## 2\_ UN TERRITOIRE POLARISÉ

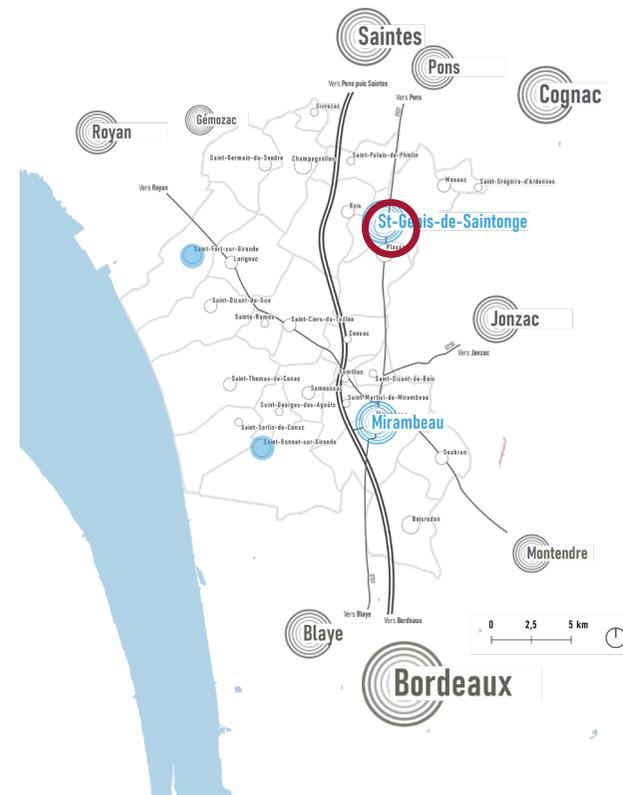
- » Un rôle de centralité à l'échelle de l'espace de vie, et un positionnement à proximité de grandes villes
- » Un foncier attractif
- » Un maillage routier important (A10, D137, etc.)
- » Une forte dépendance à la voiture individuelle, un réseau de transports en commun peu efficace



Des transports en commun peu développés

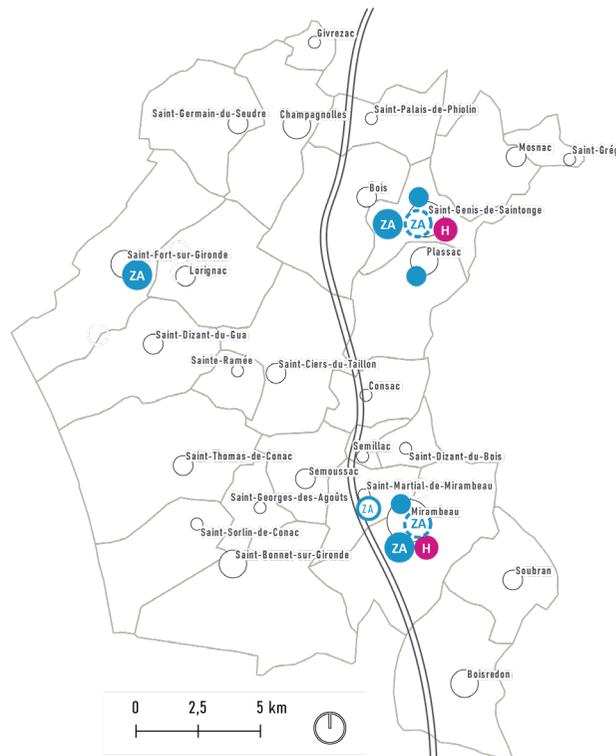
## 2.1\_ Une position géographique stratégique

Un réseau viaire important vers les grandes villes alentours



## 2\_ UN TERRITOIRE POLARISÉ

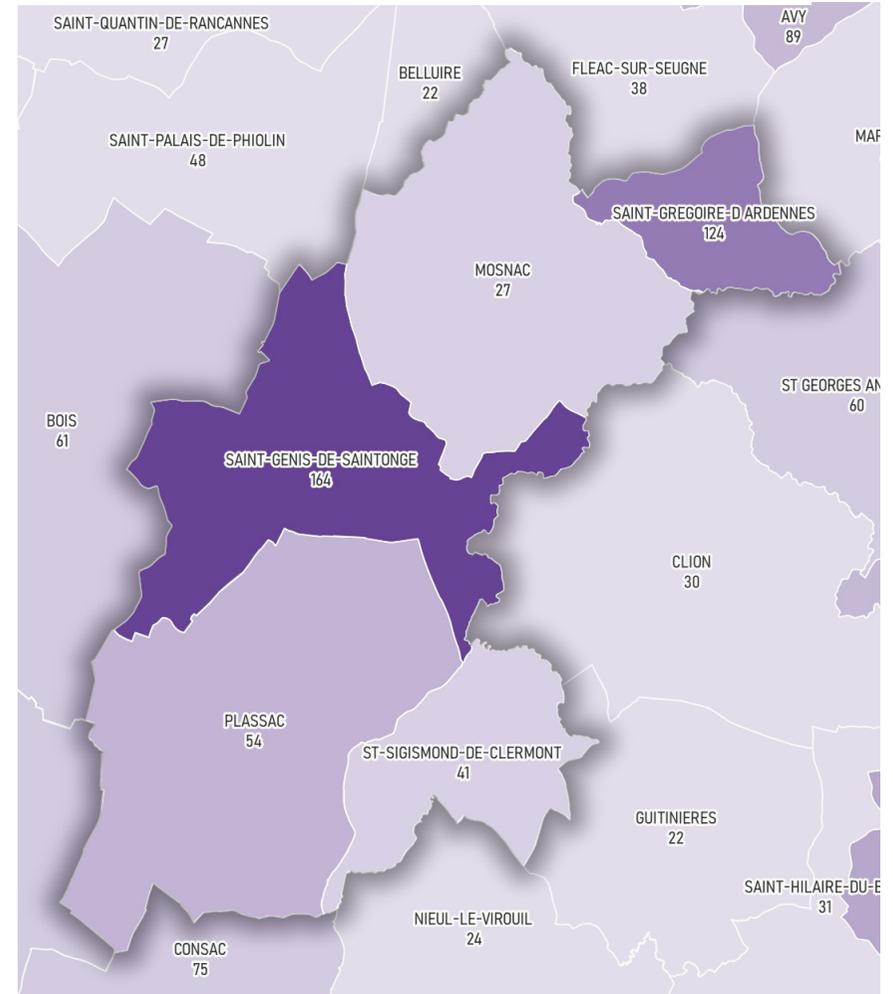
- » Un rôle de pôle d'emploi, toutefois dépendant des territoires voisins
- » Des zones d'activités à conforter et à développer
- » De nouveaux modes de travail sur lesquels la commune peut capitaliser



Des zones d'activités de proximité

## 2.2\_Des dynamiques territoriales influencées

Un indice de concentration d'emploi qui diffère

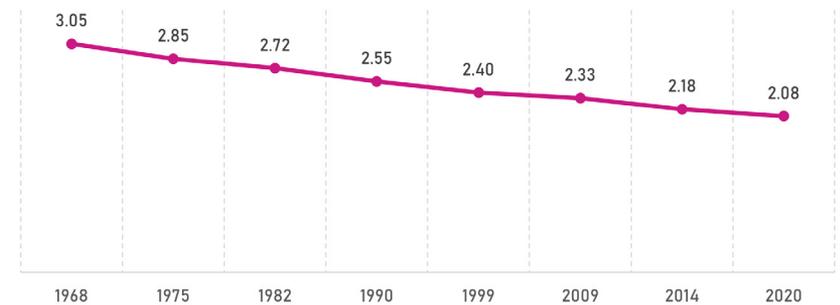


## 2\_ UN TERRITOIRE POLARISÉ

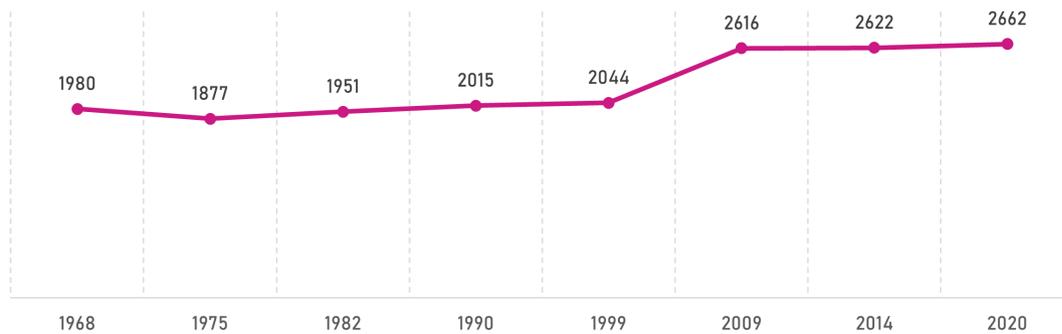
- » Une population qui a fortement augmenté au début des années 2000 à Saint-Genis-de-Saintonge
- » A l'échelle du groupement, la population a tendance à augmenter, le territoire est attractif
- » La taille des ménages diminue continuellement depuis les années 1970
- » Un tiers des ménages sont composés de personnes seules

### 2.2\_Des dynamiques territoriales influencées

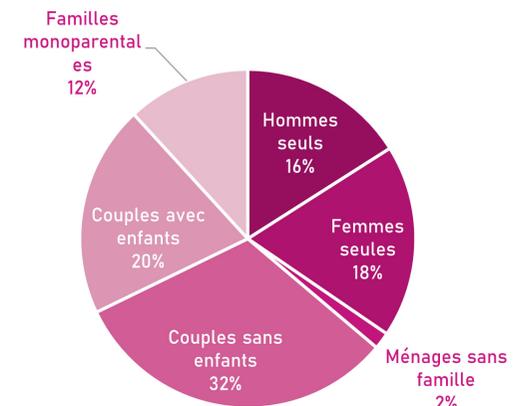
Évolution de la taille des ménages



Evolution démographique



| Population                  | 1968        | 1975        | 1982        | 1990        | 1999        | 2009        | 2014        | 2020        |
|-----------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Mosnac                      | 467         | 436         | 439         | 431         | 448         | 476         | 456         | 477         |
| Plassac                     | 384         | 368         | 339         | 387         | 388         | 608         | 614         | 641         |
| Saint-Genis-de-Saintonge    | 852         | 809         | 906         | 956         | 1236        | 1237        | 1241        | 1241        |
| Saint-Grégoire-d'Ardennes   | 140         | 142         | 153         | 134         | 118         | 133         | 149         | 145         |
| Saint-Sigismond-de-Clermont | 137         | 122         | 114         | 107         | 138         | 163         | 166         | 158         |
| <b>Total général</b>        | <b>1980</b> | <b>1877</b> | <b>1951</b> | <b>2015</b> | <b>2044</b> | <b>2616</b> | <b>2622</b> | <b>2662</b> |



Composition des ménages

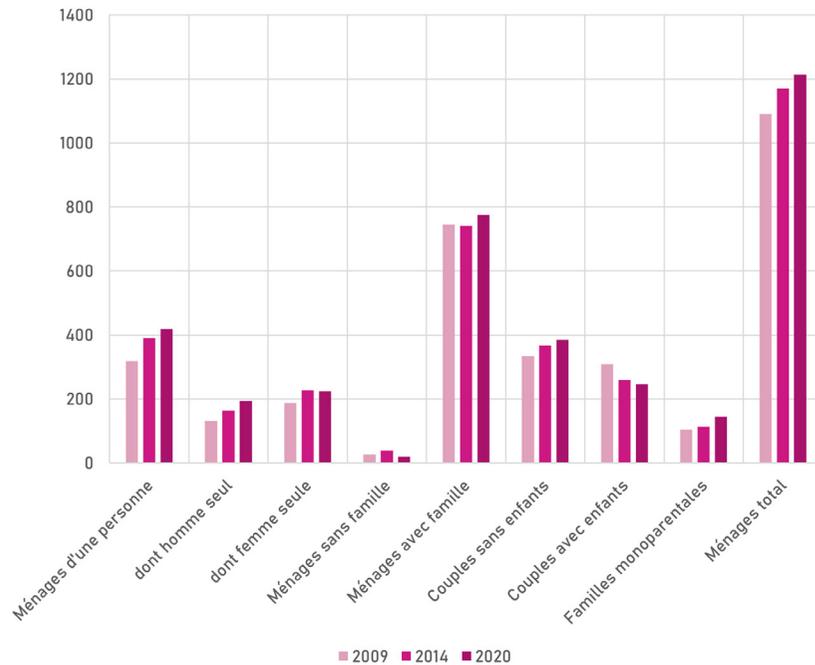


## 2\_ UN TERRITOIRE POLARISÉ

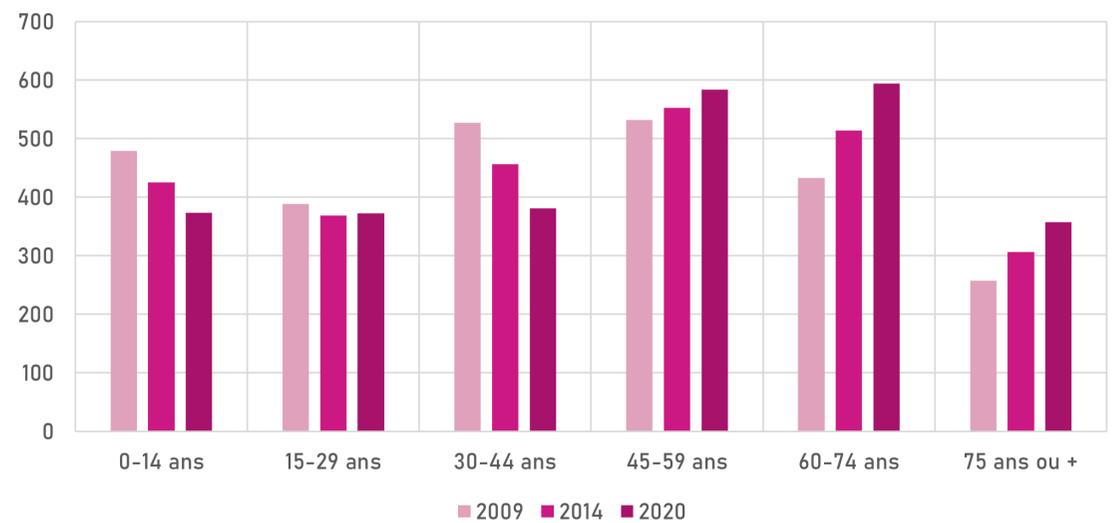
### 2.2\_Des dynamiques territoriales influencées

- » Des ménages composés d'une personne seule de plus en plus nombreux
- » Un vieillissement de la population qui s'accroît

Évolution de la structure des ménages de 2009 à 2020



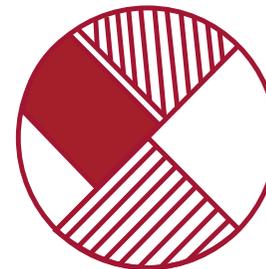
Évolution de la population par tranche d'âge



## 2\_ UN TERRITOIRE POLARISÉ - SYNTHÈSE DES ENJEUX



- › Une attractivité qui augmente du fait de la proximité de grandes villes
- › Une forte dépendance à la voiture individuelle
- › Des traversées de bourg à sécuriser



- › De nombreux emplois sur la commune à conforter
- › Des zones d'activité à accompagner
- › Une réflexion à mener sur les nouveaux modes de travail
- › Une population vieillissante
- › Des ménages de plus en plus petits



## Partie 3

Un territoire de proximité

Logements

Commerces

Services

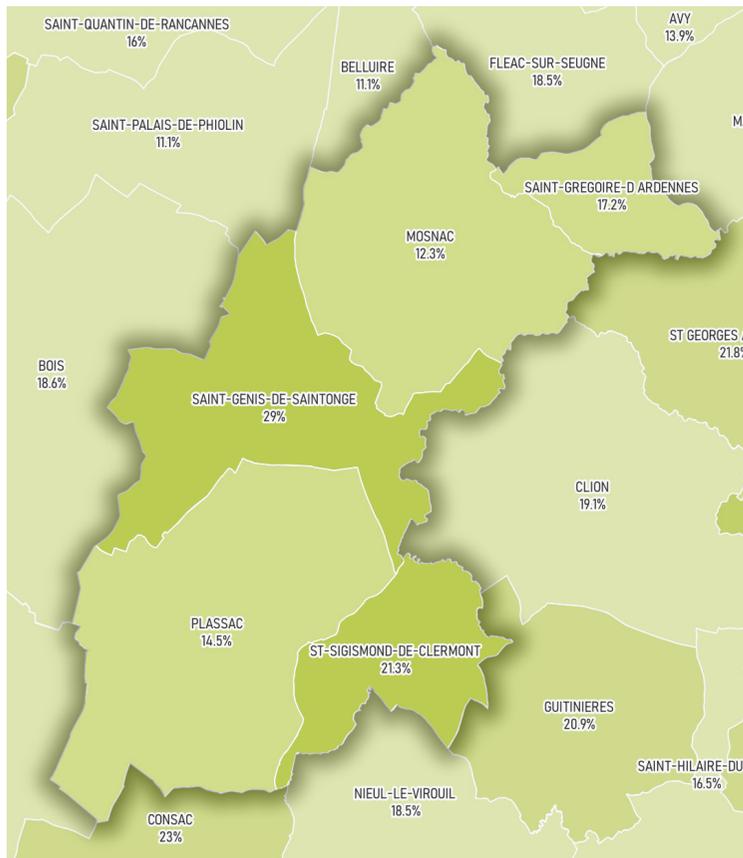
Equipements

## 3\_ UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉS

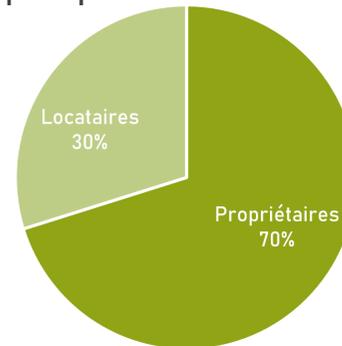
### 3.1\_ Une offre de logements à adapter

- » Des logements plutôt grands, en contradiction avec l'évolution de la taille des ménages
- » Une large majorité de logements occupé par des propriétaires : une offre locative insuffisante
- » Un taux de vacance plus élevé que la moyenne nationale

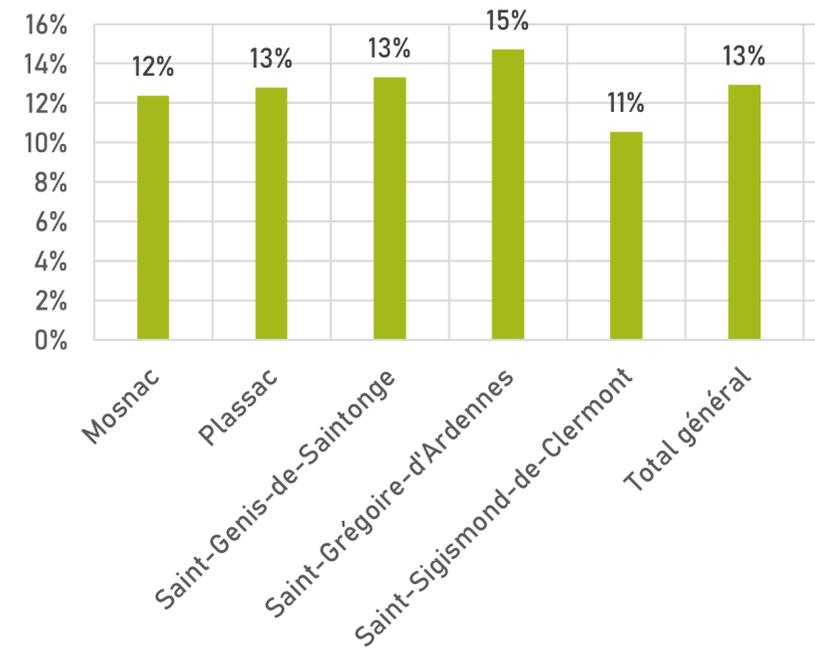
Part des logements de 3 pièces et moins



Occupation des résidences principales



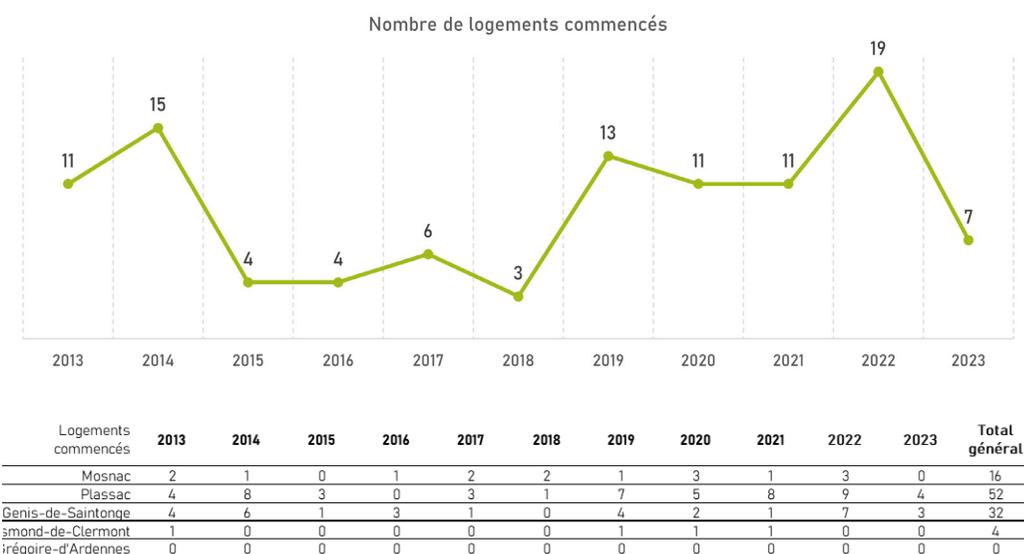
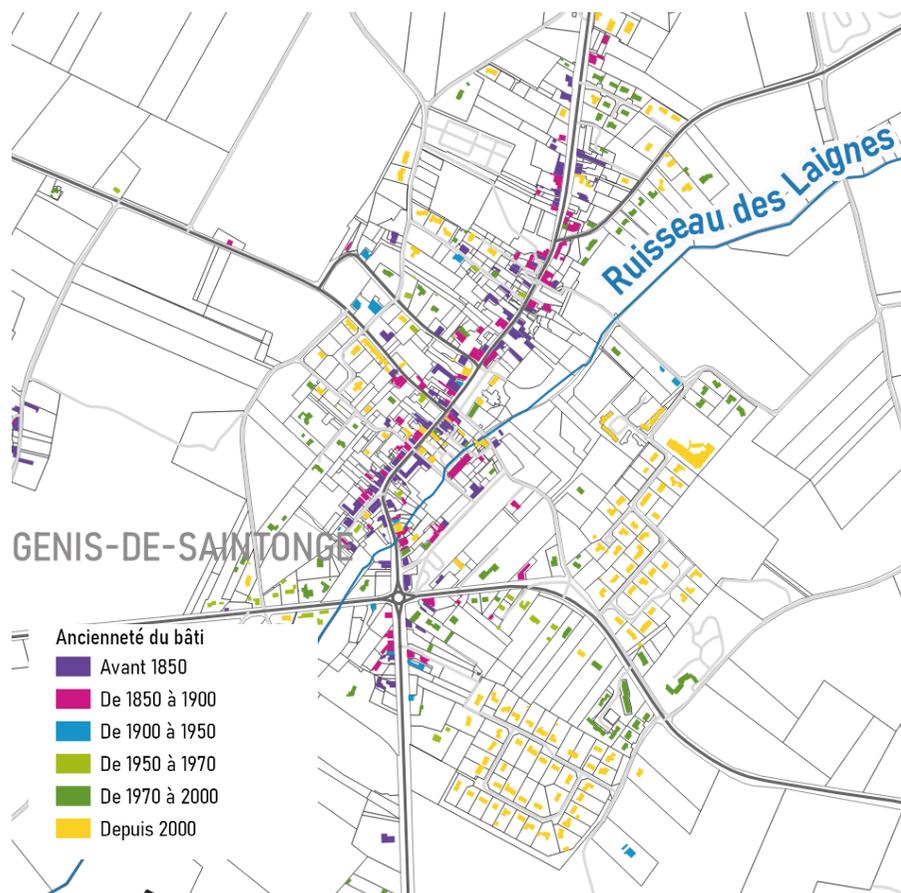
Taux de vacance en 2020



## 3\_ UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉS

### 3.1\_ Une offre de logements à adapter

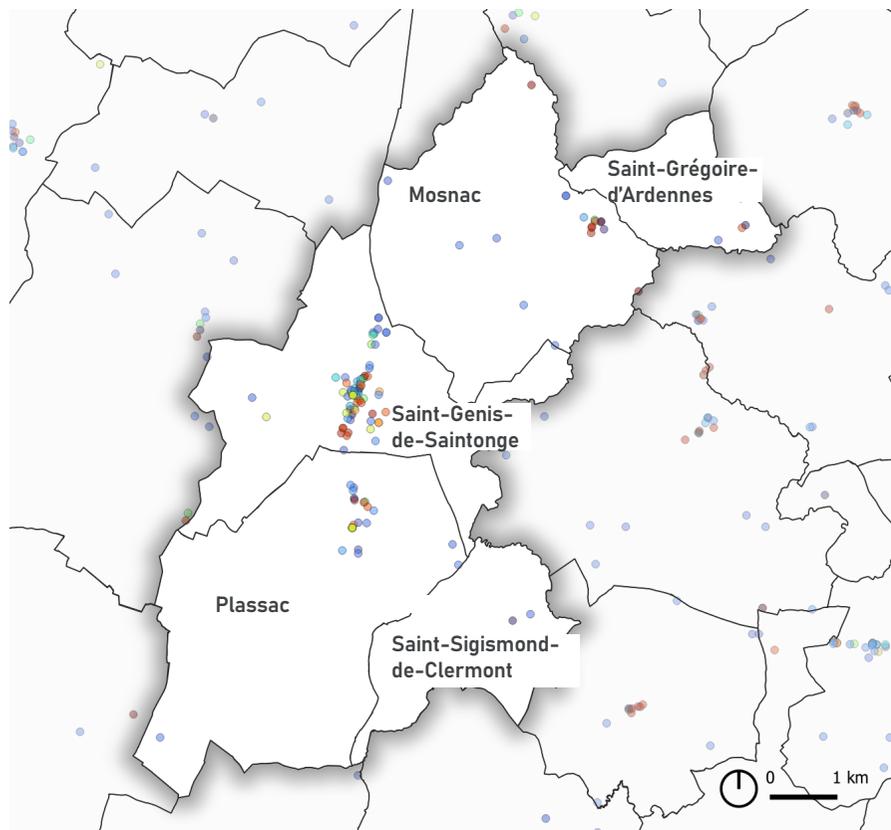
- » L'analyse des périodes de construction des logements démontre un étalement urbain qui empiète sur des espaces naturels et agricoles.
- » 32 logements construits à Saint-Genis depuis 10 ans.



## 3\_ UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉS

### 3.2\_ Un tissu de proximité à conserver

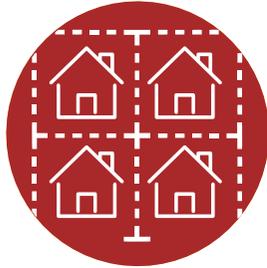
- » Des commerces, services et équipements de proximité concentrés principalement à Saint-Genis-de-Sainonge
- » Une offre complétée par le tissu associatif et l'existence d'une offre commerciale ambulante (marchés de Saint-Genis)
- » L'existence d'une offre alternative à la voiture individuelle permettant les petits trajets du quotidien difficile à mettre en place



Répartition des commerces et équipements



### 3\_ UN TERRITOIRE DE PROXIMITÉS - SYNTHÈSE DES ENJEUX



- › Un bâti ancien à rénover
- › Une offre de logements parfois inadaptée
- › Une offre locative à développer
- › Une nécessaire lutte contre la vacance
- › Une consommation d'espaces à maîtriser

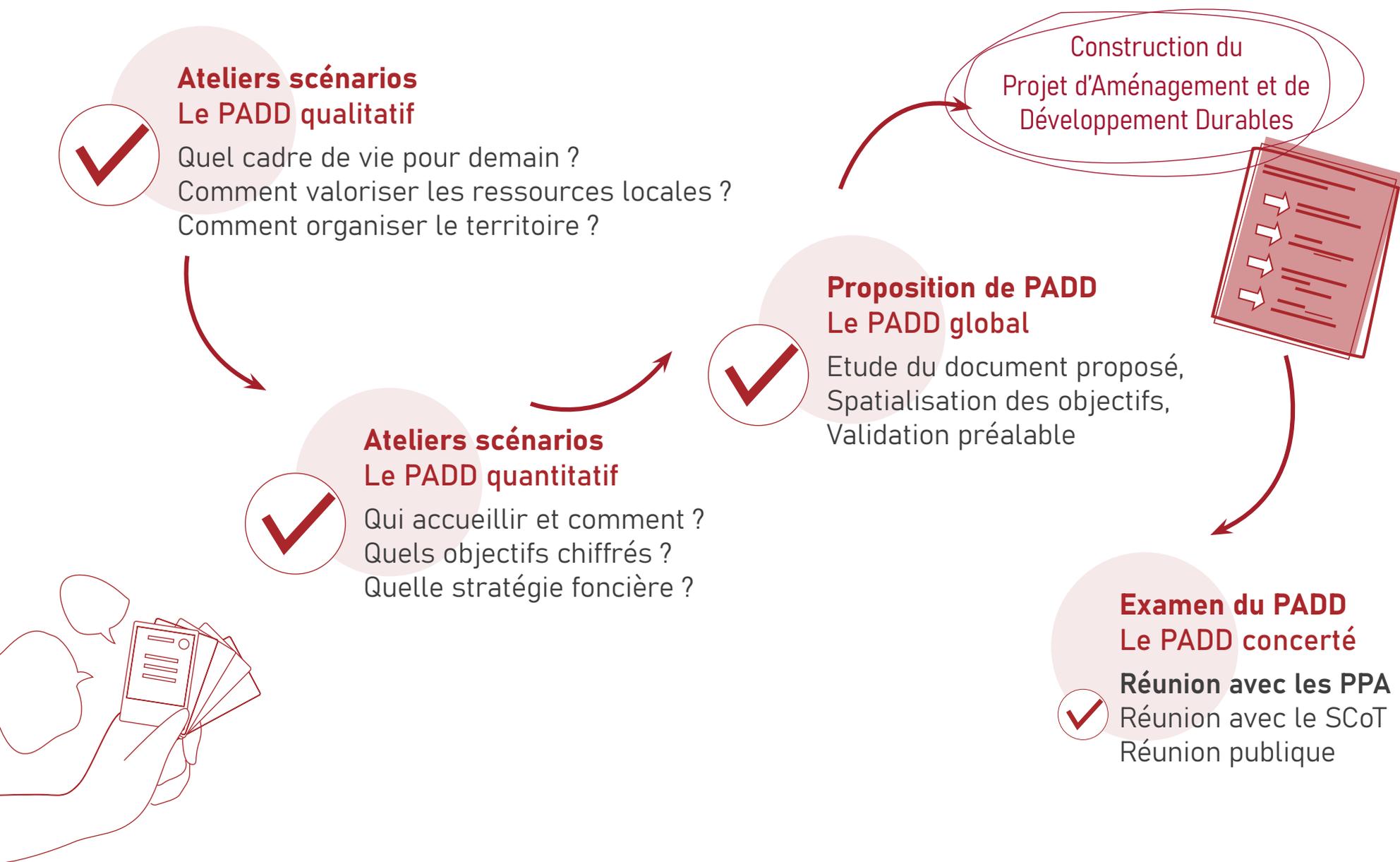


- › Des équipements de proximité à conforter
- › Une offre commerciale à préserver
- › Un tissu associatif à maintenir
- › Des déplacements du quotidien à réinventer

## 2.Présentation du PADD



# LE PADD\_ MÉTHODE D'ÉLABORATION



# PLU\_ LA NECESSITÉ DE S'ADAPTER AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Un contexte législatif pour nous le rappeler :

## Loi Climat et Résilience

» Vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre avec la mise en place de quelques mesures :



- › interdire la location de logements classés E en 2034
- › créer des zones à faibles émissions (ZFE)
- › réduire de 50% de la consommation d'espaces naturels et agricoles d'ici 2031 pour atteindre le zéro artificialisation nette en 2050

## Loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables

» Cette loi dont la volonté est de faciliter l'installation d'énergies renouvelables se fixe certains objectifs :



- › planifier les projets d'énergies renouvelables
- › simplifier les procédures
- › mobiliser du foncier solaire et l'éolien
- › mieux partager la valeur des énergies renouvelables

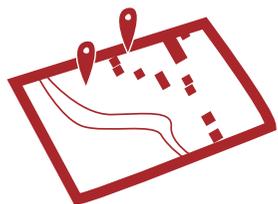
## C'est le coeur du projet et la pièce maîtresse du PLU



Il exprime le **projet politique** global de la commune à horizon 10-15 ans



Il définit les **choix** en matière d'urbanisme, d'aménagement, d'économie, de protection de l'environnement dans un objectif de développement durable et un principe de cohérence et d'équité de traitement.

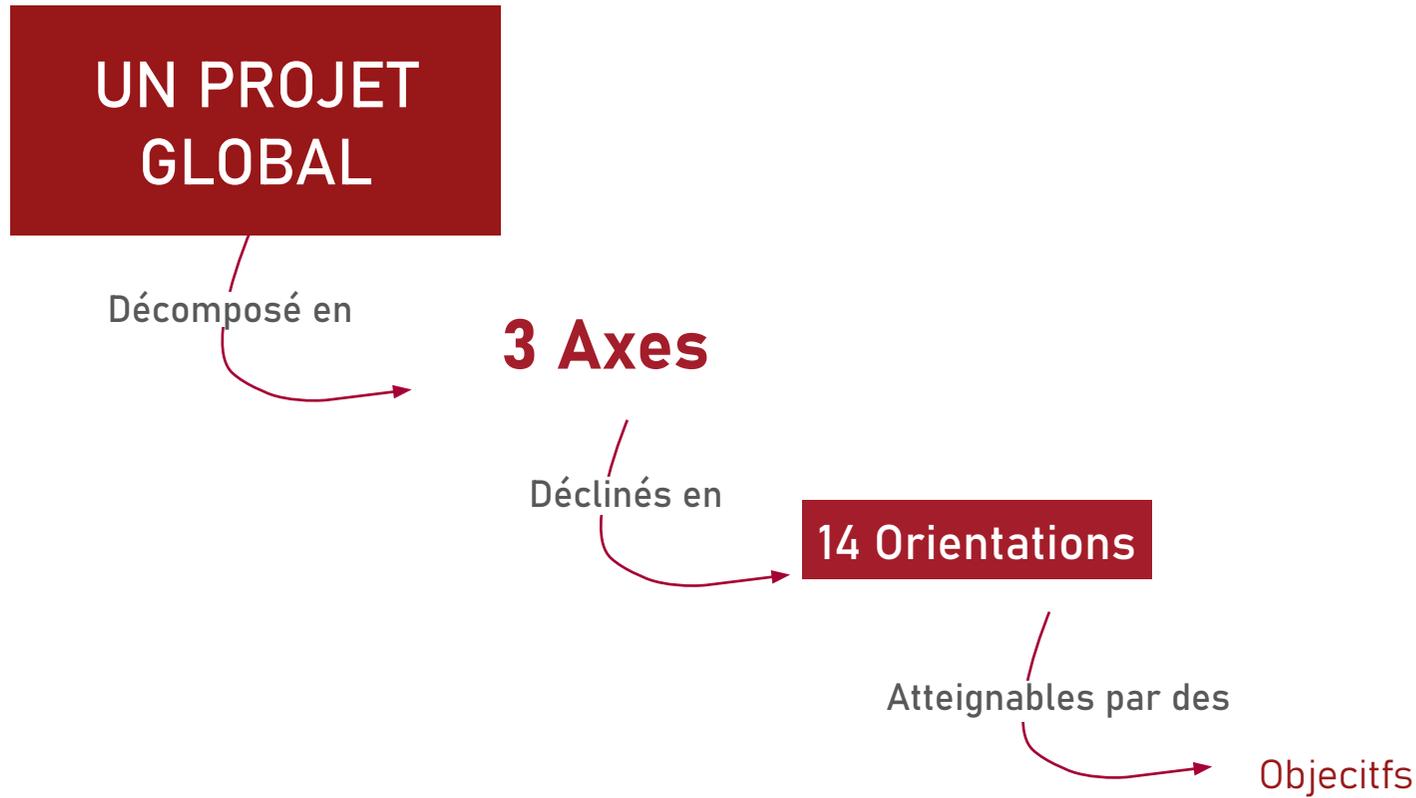


Il constitue la référence et **le guide** pour la suite de l'élaboration des PLUs et pour ses modifications ultérieures. Toutes ses orientations seront traduites réglementairement.



Il permet de définir **une vision à moyen et long terme** du territoire en dialogue avec les acteurs et habitants du territoire

## LE PADD\_ QUELLE FORME PREND LE DOCUMENT ?



Chaque orientation définit des objectifs qui peuvent être traduits très précisément (lieux, outil réglementaire...) ou rester suffisamment généraux pour illustrer une volonté politique globale.

# Horizon 2040

## LE PROJET DE TERRITOIRE

AXE 1 :  
UNE COMMUNE QUI SE  
DÉVELOPPE ET ÉVOLUE AVEC  
SON ÉPOQUE

AXE 2 :  
UNE COMMUNE SENSIBLE  
AUX MODIFICATIONS  
CLIMATIQUES

AXE 3 :  
UNE COMMUNE OÙ IL FAIT  
BON VIVRE

# Horizon 2040

## Axe 1 : Une commune qui se développe et évolue avec son époque

### Les orientations du PADD

1.1. Augmenter légèrement la population, conserver l'esprit de la commune

1.2. Densifier pour ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers

1.3. Vers un habitat diversifié répondant aux besoins de la population

1.4. Protéger le patrimoine tout en permettant l'innovation urbaine et architecturale



# Horizon 2040

## 1.1\_Augmenter légèrement la population, conserver l'esprit de la commune

Un accueil de population dimensionné selon les dynamiques communales

- Contour de la commune
- Une urbanisation centrée autour du bourg
- Desserte de la commune par la départementale
- Route principale
- Une centralité d'équilibre selon le SCoT de la Haute Saintonge

## 1.2\_Densifier pour ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers

- Hiérarchisation des enveloppes urbaines
- Très peu prioritaire
  - Peu prioritaire
  - Prioritaire
  - Très prioritaire
- Contour des enveloppes urbaines

## 1.3\_Vers un habitat diversifié répondant aux besoins de la population

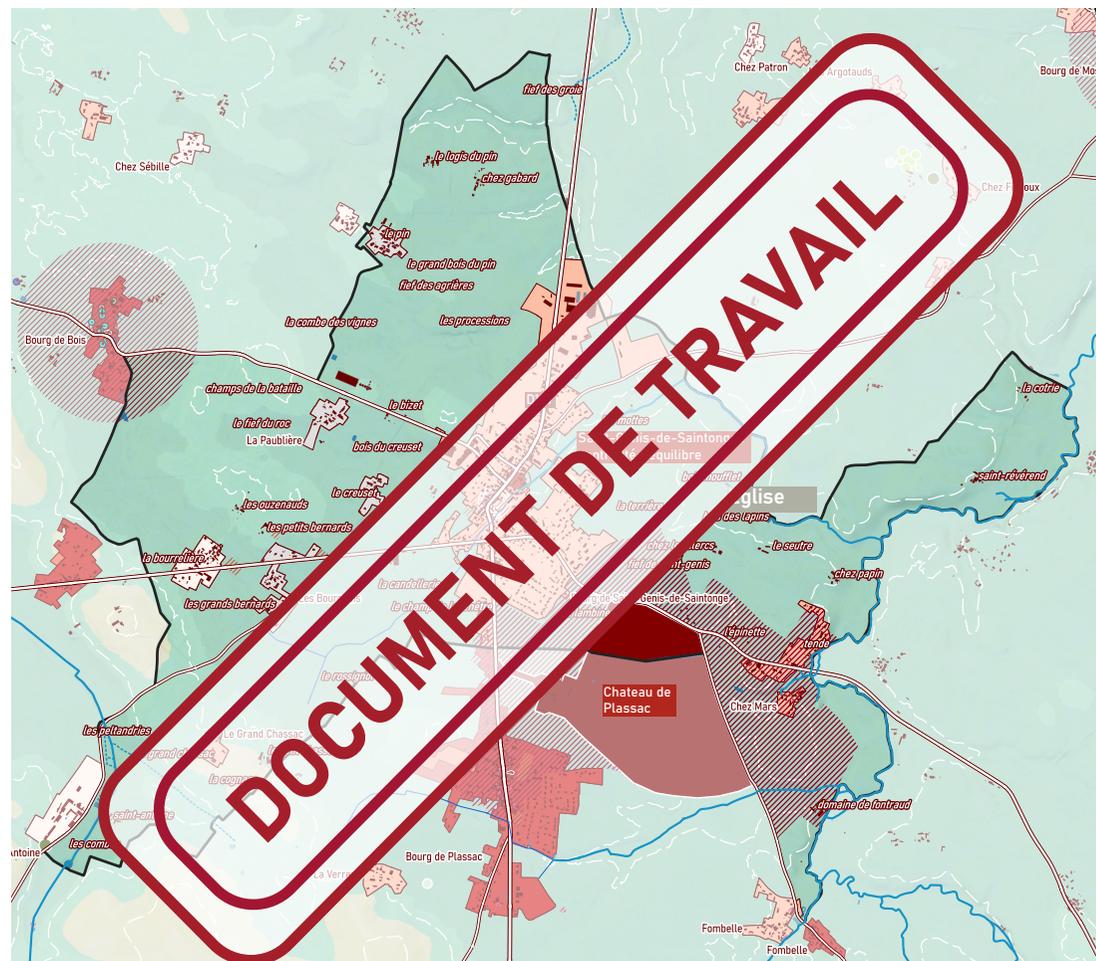
- Bâti sur la commune

## 1.4\_Des patrimoines à préserver à adapter aux enjeux actuels

- Cours d'eau
- Surfaces hydrographiques
- Relief
- Courbes de niveau
- Immeubles classés ou inscrits
- Périmètres de protection au titre des monuments historiques
- Element patrimonial
- Patrimoine naturel

Axe 1:

Une commune qui se développe et évolue avec son époque



# Horizon 2040

## Axe 2 : Une commune sensible aux modifications climatiques

### Les orientations du PADD

- 2.1. Adapter le territoire aux changements climatiques
- 2.2. Préserver les espaces naturels pour préserver la biodiversité
- 2.3. L'eau, ressource essentielle à protéger
- 2.4. Vers la sobriété énergétique et l'autoconsommation
- 2.5. Tenir compte et prévenir des risques



# Horizon 2040

## 3.1\_Adapter le territoire aux changements climatiques

-  Ensembles bâtis significatifs
-  Bâtiments existants

## 3.2\_Préserver les espaces naturels pour préserver la biodiversité

-  Formation végétale : forêt
-  Corridors écologiques diffus
-  Réservoirs de biodiversité forêts et landes
-  Espaces de biodiversité majeurs
-  Corridors écologiques
-  Espaces de gestion durable

### Zones de protection

-  ZSC

### ZNIEFF

-  ZNIEFF de type 1
-  ZNIEFF de type 2

### Zones Humides

-  AFFLUENTS DE LA VALLEE DE LA SEUGNE
-  BASSE VALLEE DE LA SEUDRE
-  HAUTE VALLEE DE LA SEUGNE

## 3.3\_L'eau, ressource essentielle à protéger

-  Surface hydrographique
-  Plans d'eau
-  Zones de vigilance humide et réservoir de biodiversité
-  Cours d'eau
-  Zonage assainissement collectif

## 3.4\_Vers la sobriété énergétique et l'autoconsommation

## 3.5\_Tenir compte et prévenir des risques

-  L'aléa retrait et gonflement des argiles
-  Moyen
-  Fort

Axe 2 :

Une commune sensible aux modifications climatiques



# Horizon 2040

## Axe 3 : Une commune où il fait bon vivre

### Les orientations du PADD

- 3.1. Pérenniser l'activité économique et permettre son développement
- 3.2. Pour une agriculture renforcée et une mutualisation de ses équipements
- 3.3. Un tourisme vert axé sur un réseau patrimonial
- 3.4. Tendre vers une atténuation de la dépendance à la voiture individuelle
- 3.5. Renforcer l'accès aux équipements, le bien-être et la vie communale



# Horizon 2040

## 2.1\_Péréniser l'activité économique et permettre son développement

### Sobriété foncière et renforcement du tissu existant

-  Groupements bâtis densifiables
-  Bâtiments existants
-  Economie locale : activité communale
-  zones d'activité
-  Commune

## 2.2\_Accompagner le monde agricole pour assurer sa pérennité

-  Viticulture
-  Agriculture
-  Bâtiments agricoles à l'origine des villages
-  Linéaire de haies existantes à consolider

## 2.3\_Un tourisme vert axé sur un réseau patrimonial

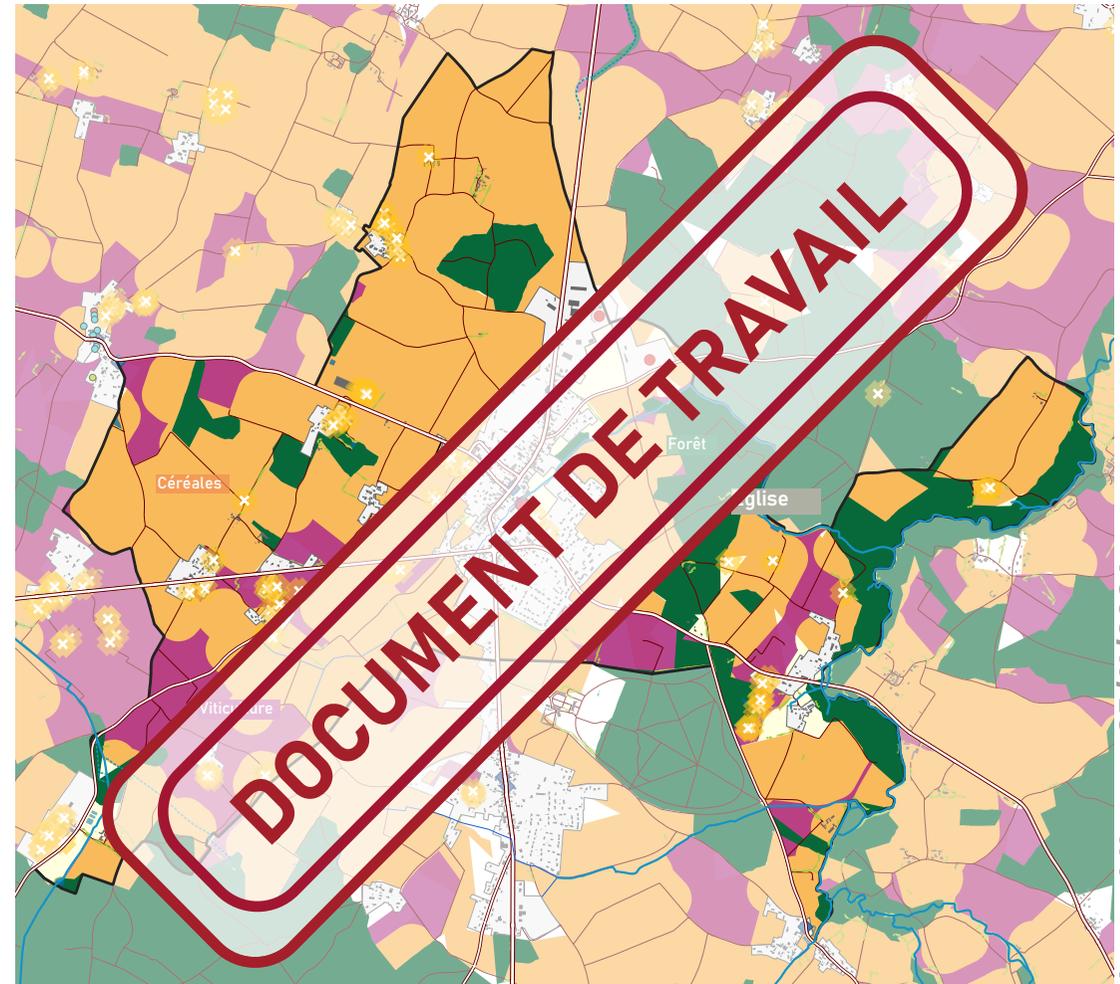
-  Patrimoine forestier : les Landes de Montendre
-  Patrimoine hydrographique : cours d'eau et plans d'eau

## 2.4\_Tendre vers une atténuation de la dépendance à la voiture individuelle

-  Desserte de la commune par la départementale
-  Route principale
-  Desserte ferroviaire
-  Aire de covoiturage recensée
-  Voies communales

## 2.5\_Renforcer l'accès aux équipements, le bien être et la vie communale

## Axe 3 : Une commune où il fait bon vivre



NOUS SOMMES A VOTRE ECOUTE !

