



Le PADD et le volet foncier

Montguyon, Mirambeau, Saint Aigulin, Montendre, Jonzac et Pons - mai 2024

1- Point d'avancement des **PADD**

2 – La stratégie foncière

3 – Présentation de l'observatoire du foncier de la Haute-Saintonge

Espace de vie de Montendre

Réunion compatibilité SCoT
22 mai 2024



Cittànova

lot n°04

Élaboration de PLU
communaux

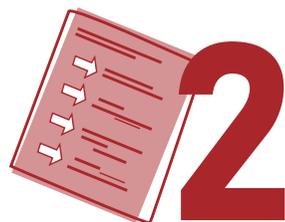


0. Introduction



Phase n°1 Le diagnostic

Quels sont les enjeux
d'aménagement ?



Phase n°2 Le PADD

Comment répondre à
ces enjeux et quels sont
les objectifs communs
d'aménagement ?



Phase n°3 Les OAP

Comment traduire l'objectif en règle
d'urbanisme et/ ou orientations
préopérationnelles ?



Phase n°4 Le règlement graphique et écrit





Ateliers scénarios **Le PADD qualitatif**

Quel cadre de vie pour demain ?
Comment valoriser les ressources locales ?
Comment organiser le territoire ?



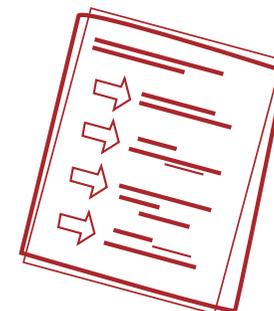
Ateliers scénarios **Le PADD quantitatif**

Qui accueillir et comment ?
Quels objectifs chiffrés ?
Quelle stratégie foncière ?



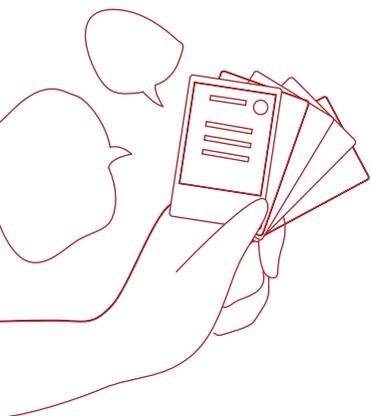
Proposition de PADD **Le PADD global**

Etude du document proposé,
Spatialisation des objectifs,
Validation préalable



Examen du PADD **Le PADD concerté**

Réunion avec les PPA
Réunion avec le SCoT
Réunion publique

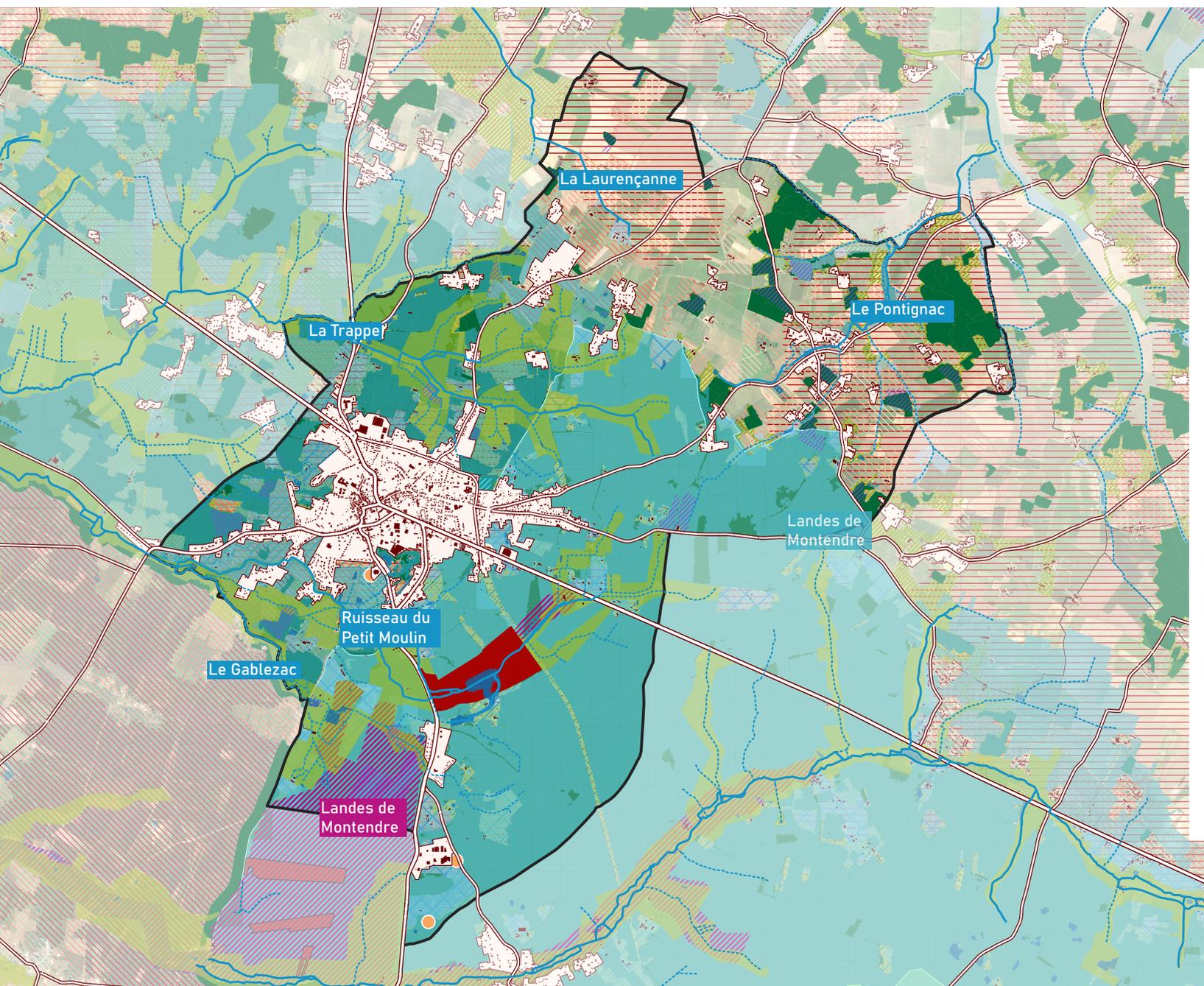




1. Articulation

la compatibilité entre les PADD
et le SCoT

Orientations du D.O.O du SCoT	Exemple de traduction dans les PADD des PLU
AXE 1 - LE CADRE ENVIRONNEMENTAL	
<p>ORIENTATION 1.1</p> <p>Préserver et valoriser le paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Identifier, repérer et préserver les éléments naturels qui forment les paysages de la commune. ➤ Entretien l'image accueillante des villages en évitant la banalisation paysagère des franges urbaines et en favorisant la requalification des entrées de bourg. ➤ Veiller à l'intégration paysagère des constructions et des installations nouvelles : infrastructures énergétiques et constructions à usage économique, habitations, constructions agricoles. ➤ Préserver les nombreux vallonnements découlant du relief accentué de la commune, en veillant notamment à préserver les fonds de vallons et les lignes de crête où apparaissent des points de vue de grand intérêt
<p>ORIENTATION 1.2</p> <p>Préserver la biodiversité tout en mobilisant de façon durable les ressources</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Préserver les milieux aquatiques et associés (cours d'eau, plans d'eau, rypisilve, etc.). ➤ Protéger et sanctuariser les éléments de la Trame Verte et Bleue (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques). ➤ Favoriser les espaces de biodiversité au sein des espaces urbanisés. ➤ Adapter l'urbanisation à la disponibilité de la ressource en eau. ➤ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par le déploiement d'aménagement adaptés (noues, bassins d'orage, bassin de rétention, préservation des haies ...). ➤ Porter une attention particulière aux éléments vernaculaires naturels (complexes tels que les haies, les mares, les prairies) comme paysagers (murets, fossés, bosquets...). Ce sont des espaces préférentiels d'accueil de la faune qui favorisent son déplacement.
<p>ORIENTATION 1.3</p> <p>Réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face aux risques et nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Limiter la constructibilité dans les zones à risques (zones de risques naturels (secteurs inondables identifiés dans les PPRi et l'atlas des zones inondables, retrait-gonflement des argiles, PPRiFF...) et zones soumises aux risques technologiques et de transport de matières dangereuses). ➤ Prévenir le risque incendie, en évitant les constructions aux abords des zones à risque. ➤ Encadrer l'implantation des constructions dans les zones de nuisances et/ou de pollutions, (ex : les sites d'exploitation agricole, circuit automobile, secteurs soumis aux nuisances sonores le long d'axes routiers majeurs). ➤ Éviter le développement des activités incompatibles avec l'habitat dans les espaces urbains structurants tels que le bourg. ➤ Respecter les périmètres de réciprocité entre les constructions et les bâtiments agricoles pour limiter l'exposition aux nuisances (bâtiment d'élevage, stockage, coopératives d'utilisation du matériel agricole, entreprises de travaux agricoles...).



document de travail

Axe 3 : Une commune sensible aux modifications climatiques

Adapter la commune au changement climatique

Une urbanisation restreinte aux espaces déjà urbanisés

- Enveloppes urbaines
- Bâtiments

Préserver les espaces naturels pour préserver la biodiversité

- Formation végétale
- Espaces de gestion durable
- Zones de conservation spéciale
- ZNIEFF de type 1 : Vallée de la Font Blanche
- ZNIEFF de type 2 : Landes de Montendre

L'eau, ressource essentielle à protéger

- Zones de vigilance zone humide
- Zones humides : Affluents de la Vallée de la Saugne
- Zones humides : Affluents du Lary
- Zones humides : Haute Vallée de la Saugne
- Cours d'eau

Tenir compte et prévenir des risques

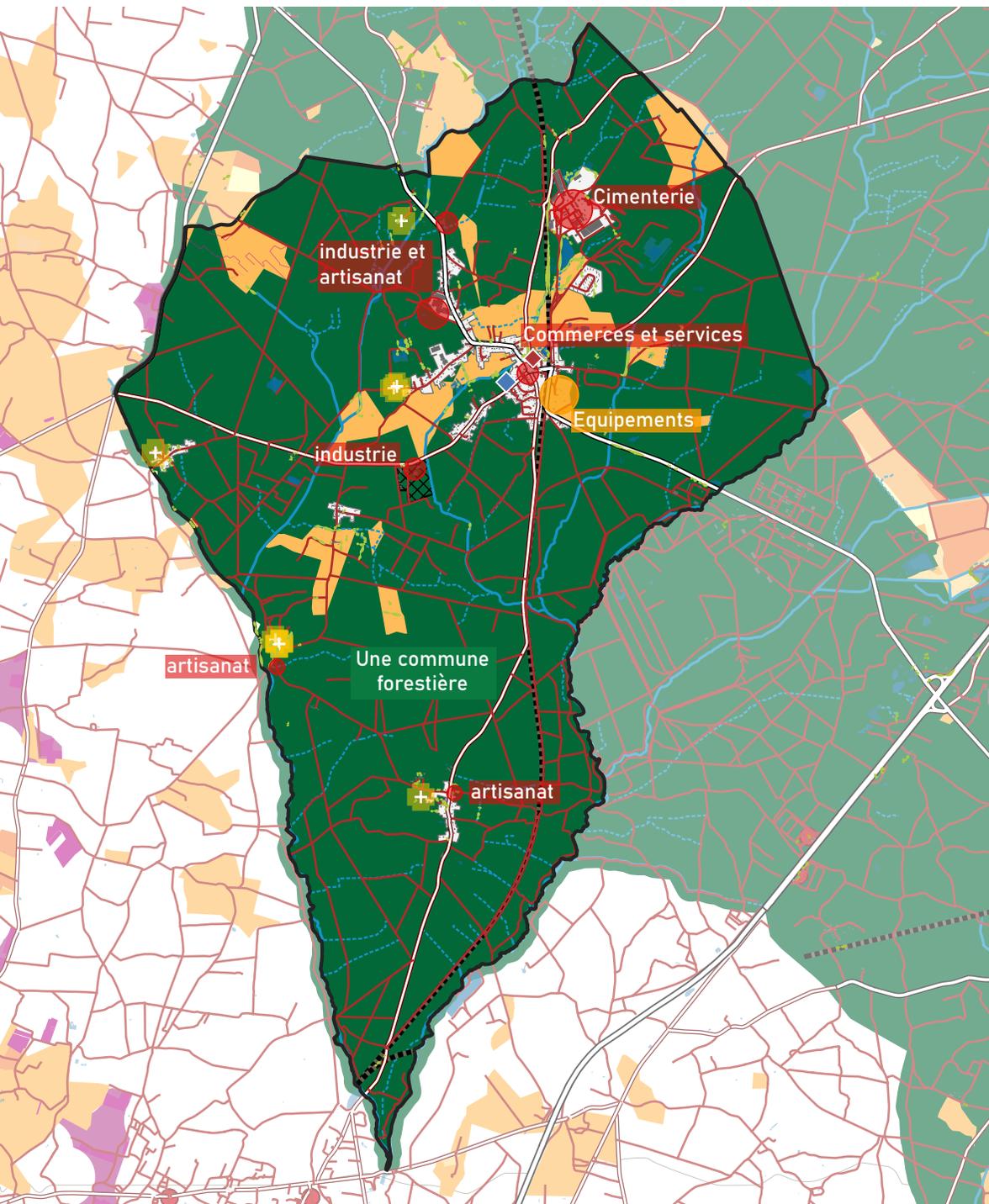
Carte feu de forêt

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

Orientations du D.O.O du SCoT	Exemple de traduction dans les PADD des PLU
AXE 2 - LE CADRE ENERGETIQUE	
<p>ORIENTATION 2.1</p> <p>Réduire la consommation énergétique tout en répondant aux besoins de la population et des activités</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Permettre et encourager la rénovation énergétique des bâtiments. ▶ Encourager un urbanisme innovant permettant l'utilisation de matériaux efficients sur le plan énergétique et permettre le développement de formes urbaines économes en énergies, tout en restant cohérent avec les formes urbaines et architecturales traditionnelles.
<p>ORIENTATION 2.2</p> <p>Accompagner le développement de la filière énegétique et le développement des énergies renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Faciliter la mise en place de dispositifs de production individuels afin d'offrir les conditions favorables à l'autoconsommation. ▶ Permettre le déploiement de la production énergétiques issues des filières photovoltaïques, géothermiques et de la fillière bois. ▶ Veiller à ne pas altérer la ressource énergétique pour que celle-ci reste durable. ▶ S'appuyer sur le potentiel foncier des zones urbanisées (anciennes carrières, friches, parking, etc.) pour développer le photovoltaïque au sol.

Orientations du D.O.O du SCoT	Exemple de traduction dans les PADD des PLU
AXE 3 - LE CADRE ECONOMIQUE	
<p>ORIENTATION 3.1</p> <p>Diversifier et renforcer la lisibilité économique du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Prévoir les aménagements et infrastructures adaptées aux petites entreprises et activités artisanales, ainsi qu'à l'activité industrielle. <i>(pour les communes concernées)</i> ➤ Favoriser le développement des zones d'activités. <i>(pour les communes concernées)</i> ➤ Encourager la mutualisation des espaces et du bâti dans les espaces accueillant des activités économiques. ➤ Permettre l'installation d'espaces de vente directe dans le bâti agricole favorisant ainsi la diversification de l'activité
<p>ORIENTATION 3.2</p> <p>Amplifier l'offre thermique et diversifier les activités éco-touristiques</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Conforter et développer l'offre d'hébergements touristiques du territoire communal, en permettant sa diversification, notamment en faveur de l'habitat insolite. ➤ S'appuyer sur les espaces naturels pour développer l'offre touristique, en permettant les aménagement légers à des fins de mise en valeur de ces milieux. ➤ Permettre les changements de destinations de bâtiments inusités pour les transformer en gîtes touristiques. ➤ Protéger et valoriser le patrimoine vernaculaire pour en faire le support du développement touristique.
<p>ORIENTATION 3.3</p> <p>Soutenir les filières économiques existantes et émergentes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Veiller au maintien dans le centre-bourg des activités artisanales, commerciales et des services en anticipant leur développement. ➤ Préserver les cellules commerciales dans le centre-bourg. <i>(pour les communes concernées)</i> ➤ Poursuivre le développement de la filière viticole, tout en veillant à ne pas tendre vers la monoculture et contribuer à atteindre un modèle de souveraineté alimentaire. ➤ Encourager la diversification agricole et permettre la mutualisation des nouveaux services développés (atelier de transformation, point de vente, sites logistiques, etc.).





document de travail

AXE 1_BIENVENUE CHEZ NOUS

1.1_Péréniser l'activité économique et permettre son développement

Inscrire le développement de l'activité économique dans un contexte de sobriété foncière et de de l'existant

- Développement limité d'activités
- Activités existantes

Encourager le développement d'une économie et de services répondant aux besoins locaux

- Commerce local: commerces diversifiés
- Commerce d'artisanat

1.2_Accompagner le monde agricole et sylvicole pour assurer sa continuité

Soutenir et respecter l'activité agricole et sylvicole, tout en accompagnant ses évolutions, en faveur de pratiques raisonnées et respectueuses de l'environnement et des ressources du ter

- Agriculture hors de commune
- Forêt
- Forêt ou territoire forestier

Rendre possible la cohabitation harmonieuse entre l'activité agricole et son environnement

- Activités agricoles hors de commune
- Activités de gestion sylvicole

1.3_Un tourisme vert axé sur un réseau patrimonial

Encourager le développement d'un tourisme vert basé sur les atouts patrimoniaux du territoire

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

1.4_Tendre vers une atténuation de la dépendance à la voiture individuelle

Développer le maillage de liaisons douces

- Axes départementaux
- Axes départementaux existants
- Axes départementaux à créer
- Axes communaux
- Axes départementaux

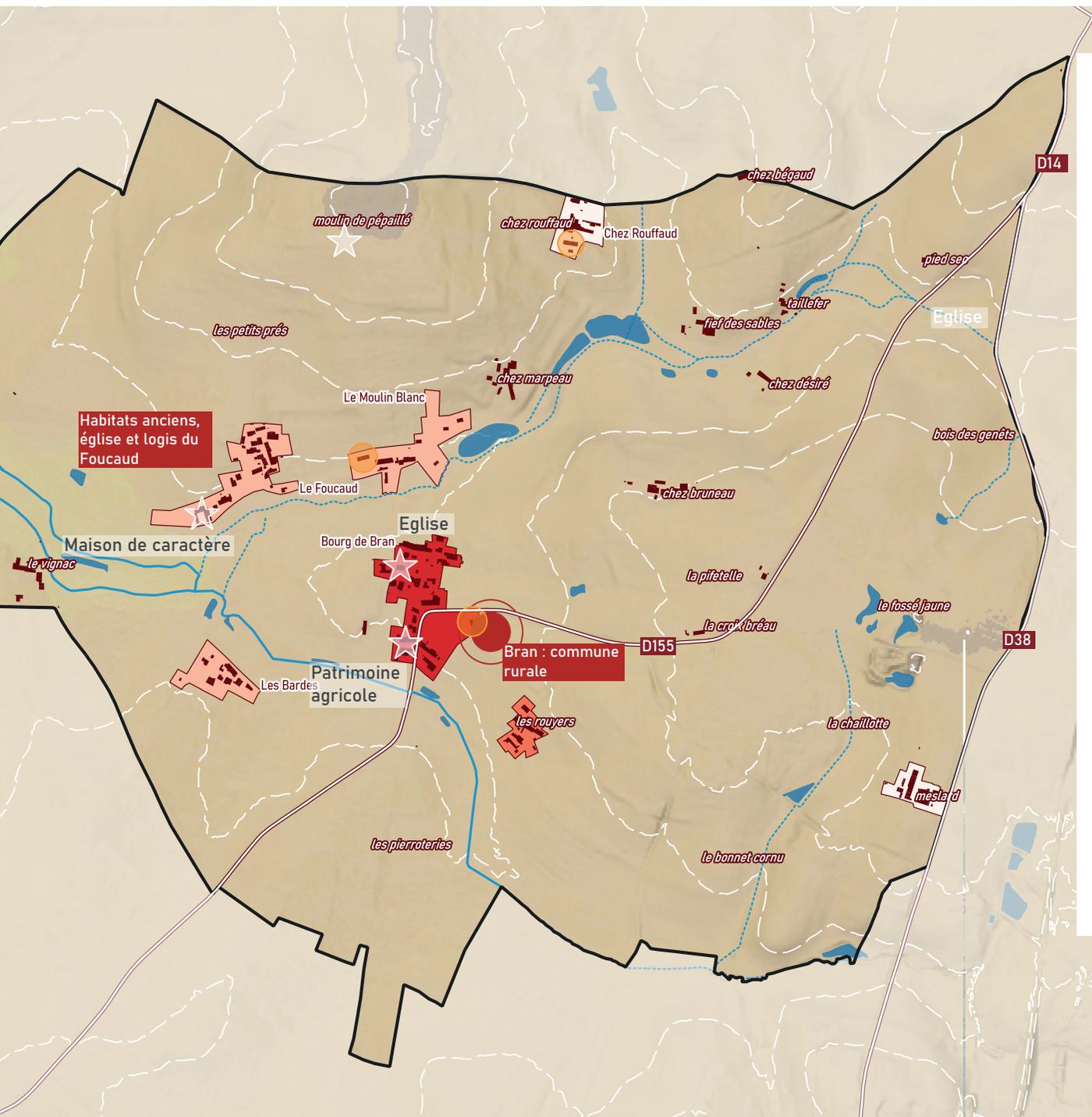
1.5_Renforcer l'accès aux équipements, le bien être et la vie communale

Créer les conditions d'un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être des personnes

- Zones d'équipement: équipements sportifs



Orientations du D.O.O du SCoT	Exemple de traduction dans les PADD des PLU
AXE 4 - LE CADRE SPATIAL	
<p>ORIENTATION 4.1</p> <p>Accompagner les pratiques de mobilité à toutes les échelles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Développer des itinéraires doux sécurisés pour connecter les différents villages et hameaux au bourg de la commune. ➢ Adapter l'espace dédié à la voiture pour accorder plus d'espace et sécuriser davantage les mobilités actives. ➢ Faciliter les alternatives à la voiture individuelle, en développant des aires de covoiturage par exemple. ➢ Identifier et préserver les cheminements doux pour contribuer à l'amélioration du cadre de vie et de l'attractivité, touristique et résidentielle, du territoire.
<p>ORIENTATION 4.2</p> <p>Renforcer la lisibilité des espaces de vie et organiser la complémentarité des pôles</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Choix du scénario démographique (<i>dépendant bien souvent du cadre fixé par le SCoT</i>). ➢ S'appuyer sur une hiérarchisation claire des différents groupements bâtis pour concentrer prioritairement l'accueil de population dans les groupements les plus équipés (équipements publics, commerces, réseaux, etc.)
<p>ORIENTATION 4.3</p> <p>Répondre aux besoins actuels et futurs des ménages en matière de logement</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Viser une réduction du rythme de la consommation d'espaces de XX% par rapport à la période 2015-2025. ➢ Produire un minimum de XX% de logements en densification. ➢ Permettre la division parcellaire, la mobilisation des dents creuses et la réhabilitation du bâti existant. ➢ Encourager la mutation des bâtis existants pour créer de nouveaux logements. ➢ Favoriser une urbanisation compacte, privilégiant des formes d'habitat cohérentes et conçues dans des logiques de plans d'ensemble. ➢ Diversifier l'offre de logements, en matière de taille et de type (habitat individuel, semi-collectif, collectif) afin de proposer une offre de logements adaptée à toutes les étapes des parcours résidentiels. ➢ Développer une offre de logements novatrice (habitat léger, habitat partagé et intergénérationnel, etc.). ➢ Encourager le développement d'un parc de logements locatifs. ➢ Lutter l'habitat indigne et la vétusté des logements.
<p>ORIENTATION 4.4</p> <p>Accompagner les mutations du commerce d'aujourd'hui et de demain</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Encourager le développement de l'offre commerciale et des services sur le territoire en favorisant l'implantation de commerces et services dans le centre-bourg. ➢ Soutenir les initiatives locales permettant l'installation de nouvelles formes de commerces : commerces éphémères, points de vente mutualisés... ➢ Encourager la diversification agricole et permettre la mutualisation des nouveaux services développés (atelier de transformation, point de vente, sites logistiques, etc.). ➢ Permettre aux entreprises présentes sur le territoire de se développer pour répondre aux enjeux économiques auxquels elle font face.



document de travail

AXE 3_ UN CADRE DE VIE À RESPECTER

3.1_Augmenter légèrement la population, conserver l'esprit de la commune

Miser sur une augmentation de la population et anticiper les besoins des nouveaux ménages

Un accueil de population dimensionné selon les dynamiques communales

- Contour de la commune
- Une urbanisation centrée autour du centre-bourg
- Desserte de la commune par la départementale
- Une commune rurale selon le SCOT de la Haute Saintonge

3.2_Densifier pour ménager les espaces naturels, agricoles et forestiers

S'appuyer sur les groupements bâtis existants pour la création de nouveaux logements

Limitier la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en priorisant la densification

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

3.3_Vers un habitat diversifié répondant aux besoins de la population

Prévoir le développement d'un habitat adapté aux évolutions de la structure démographique de la commune

Requalifier le parc de logements existant

Diversifier l'offre de logements en l'adaptant aux besoins des habitants et aux évolutions des manières d'habiter

- Bâti sur la commune
- Logement locatif recensé par les élus

3.4_Des patrimoines à préserver et à adapter aux enjeux actuels

Intégrer le paysage comme étant une composante à part entière de l'aménagement du territoire et de sa qualité de vie

Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire

Engager des actions permettant la requalification des bâtis et des friches dans les centres des bourgs et villages

Intégrer la composante paysagère dans tous les projets d'aménagement

- Element de patrimoine architectural
- Cours d'eau
- Surfaces hydrographiques
- Relief
- Courbes de niveau

2. L'observatoire du foncier présentation





3. Les cartographies du PADD, séance de travail

Travail par commune de relecture et vérification des cartes de PADD

4. Échanges et questionnements



5. Les prochaines étapes



LE PLU_ PROCHAINES ETAPES



Juin-Juillet

Réunion PPA Examen des PADD

A l'échelle des groupements

Ete-Automne

Réunions publiques Sur chaque commune

Ete-Automne

Débat en conseil municipal Dans chaque commune

A l'échelle des
Espaces de vie

Septembre 2024 à Eté 2025

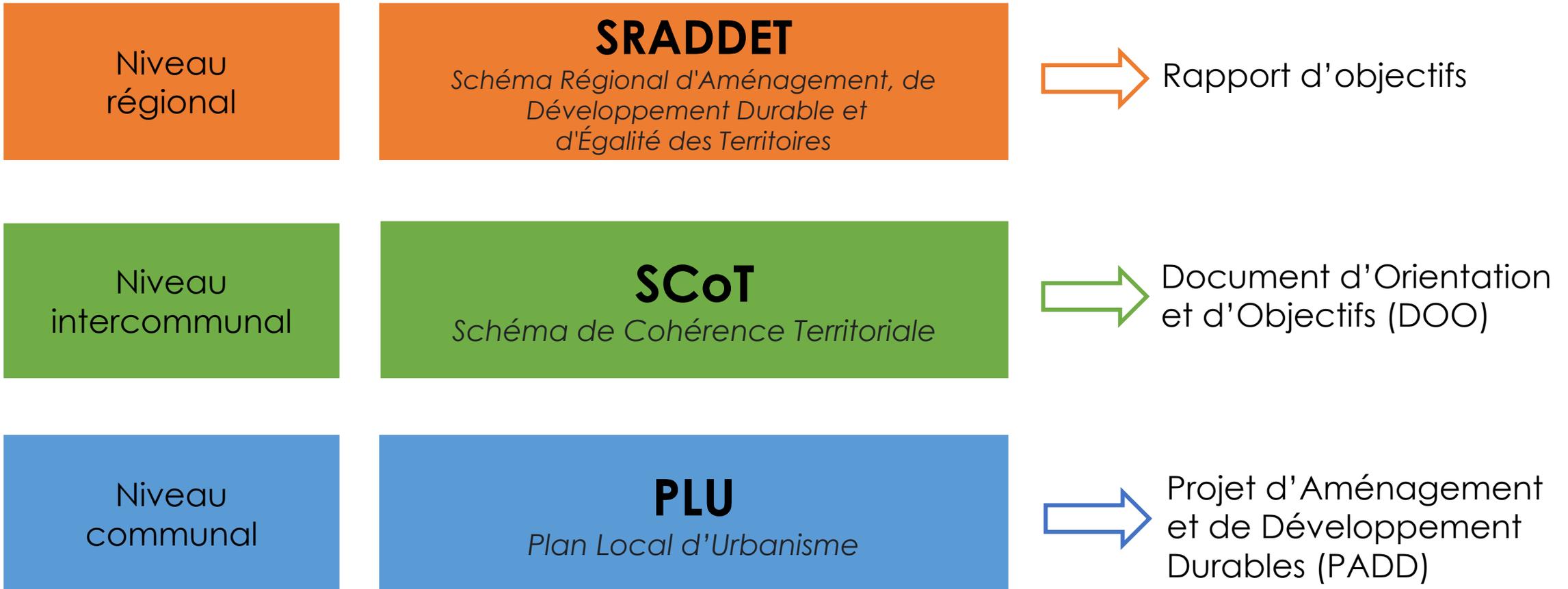
Début de la phase réglementaire

Réunion de lancement échelle de
l'espace de vie

Espace de vie de Mirambeau & Saint-Genis-de-Saintonge
Réunion Compatibilité SCoT - 21 mai 2024

Sobriété foncière

Les différentes lois imposent aux documents d'urbanisme de fixer des objectifs de sobriété foncière



Sobriété foncière

Rappels de la Loi Climat et Résilience :

- Objectifs de réduction de la consommation foncière



- Trajectoire du « zéro artificialisation nette » à échéance 2050



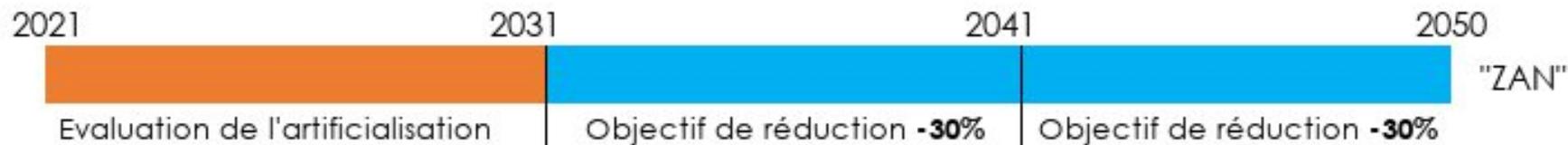
Objectifs sur le foncier - SRADDET

Objectifs du SRADDET (version modifiée d'octobre 2024)

- Objectifs de réduction de la consommation foncière



- Trajectoire du « zéro artificialisation nette » à échéance 2050



L'objectif de réduction de la consommation foncière pour la Haute Saintonge est ramené à **-51%**

Objectifs sur le foncier - SCoT

Objectifs du SCoT de 2020



Intégration des objectifs du SRADDET (avant le 22 février 2027) :

- vérifier si la consommation foncière sur la période 2021 - 2031 respecte la réduction de -51%
- établir la trajectoire « zéro artificialisation nette » pour 2050

Objectifs sur le foncier - **PLU**



Objectifs des PLU

- Réduire la consommation foncière constatée sur les dix ans précédant l'arrêt du projet
- Réduire la consommation foncière selon la Loi Climat et Résilience
- Établir la trajectoire « zéro artificialisation nette » pour 2050 (avant le 22 février 2028)

Objectifs du foncier - PLU

Objectifs d'un PLU arrêté en 2025

Consommation foncière



Consommation foncière (loi Climat et Résilience)



Artificialisation des sols



Bilan et suivi du foncier

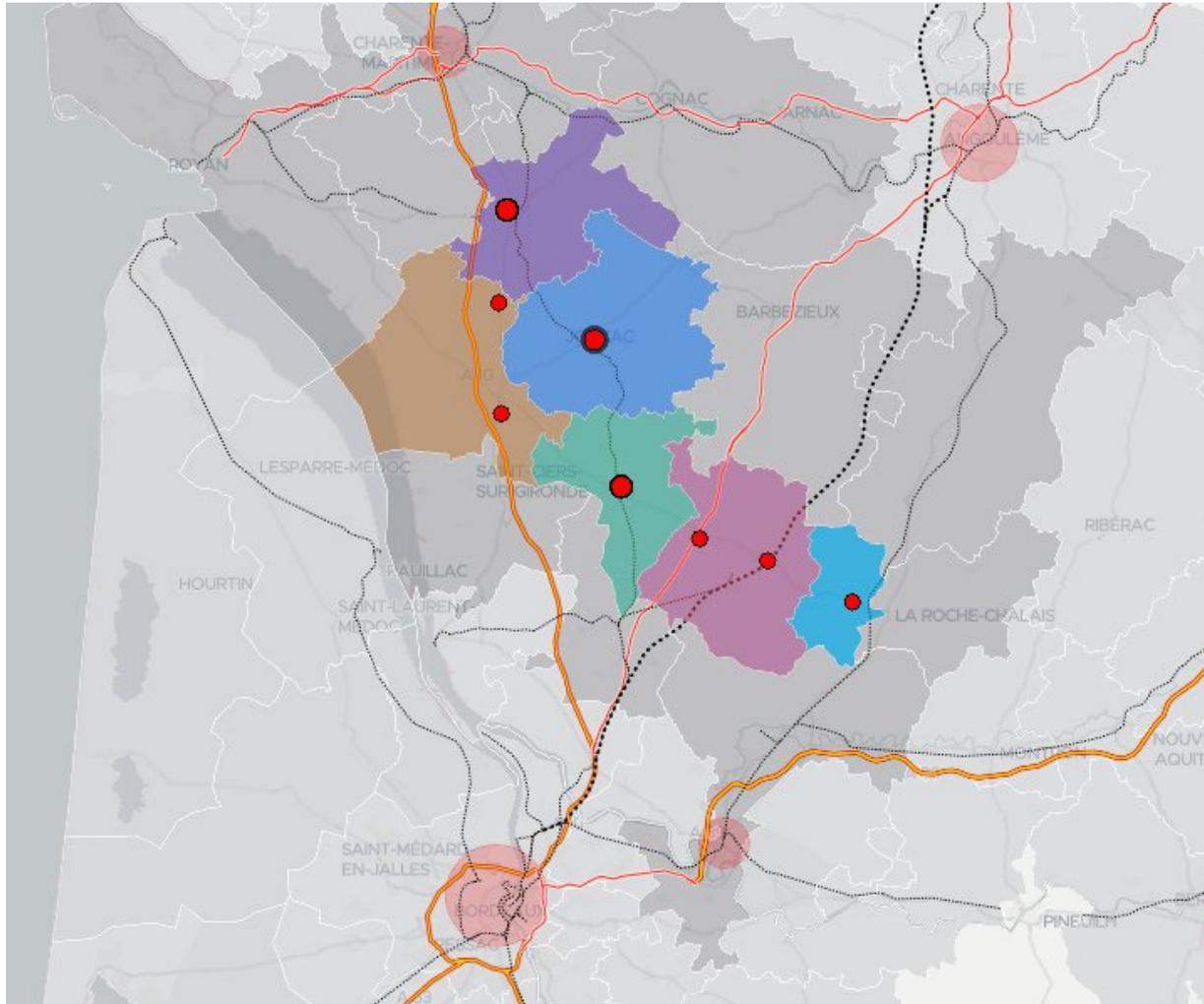
- Création d'un observatoire du foncier afin d'assurer la mise en œuvre du SCoT et le suivi de ses orientations et objectifs
- Des données intercommunales qui peuvent servir de base pour la déclinaison communale dans les PLU
- L'observatoire du foncier produira les données sur :

Consommation foncière	2011-2021	2015 – 2025	2021 – 2031
Artificialisation	2021-2031	2031 – 2040	2040 – 2050

L'observatoire du foncier de la Haute-Saintonge

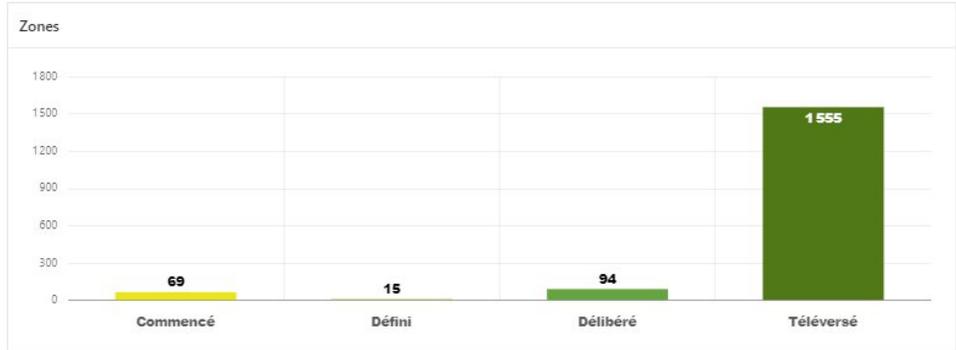
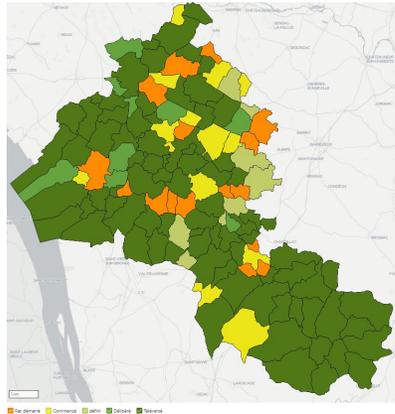
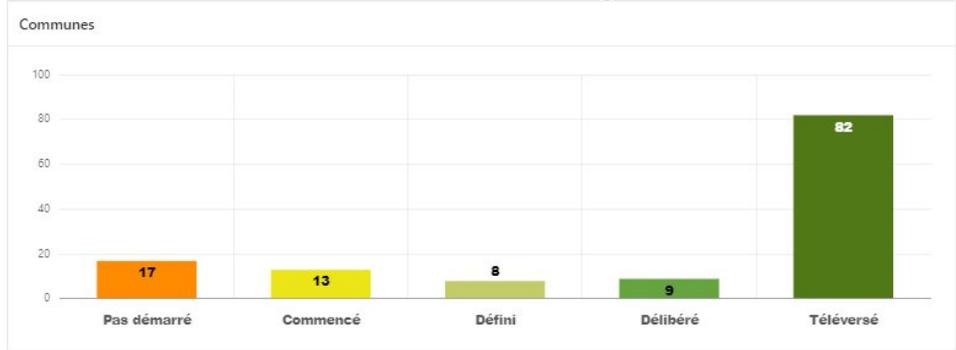
IMPORTANT:

La donnée de l'observatoire est une production de grande échelle (niveau Haute Saintonge), chaque commune élaborant son PLU a la possibilité, en responsabilité, d'adapter/enrichir cette donnée à son territoire.



Bilan des zones d'accélération

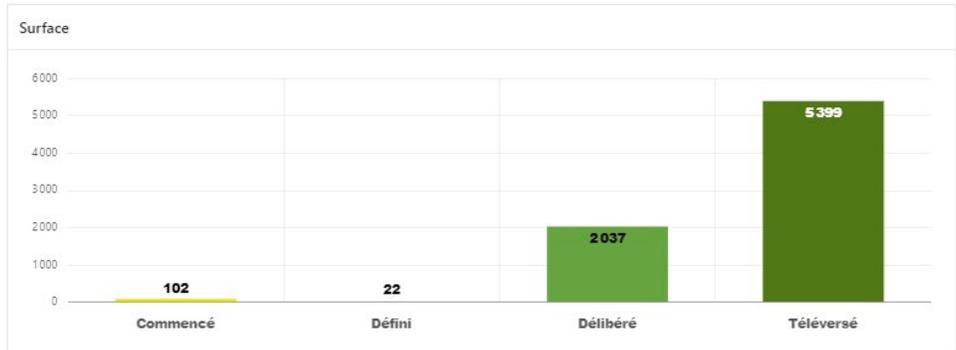
En Haute Saintonge



=> 82 communes

=> 1515 ZAER

=> 5400 ha



A l'échelle départementale

238 comptes créés sur le portail national (51 % des communes)
 151 communes ont terminé le processus (27 % des communes)

- 3100 ZAER sur le portail national :
- 2408 zones pour le solaire photovoltaïque (78%) ;
 - 361 zones pour la géothermie (12%) ;
 - 152 zones pour la biomasse (5%) ;
 - 83 zones pour le solaire thermique (3%) ;
 - 41 zones d'éolien terrestre (1%) ;
 - 32 zones pour le biométhane (1%) ;
 - 3 zones d'hydroélectricité.

Bilan des zones d'accélération

- Plus de date limite

=> possibilité de définir des zones d'accélération et de les verser dans le portail national au fil de l'eau.

- Comité Régional de l'Énergie (CRE) le 30 juin 2024 pour donner un avis sur les ZAER

- => relance de la consultation des communes ou arrêt de la cartographie

- Délibérations pour ET contre la définition de ZAER à envoyer à la DDTM

=> Géraldine DUBOT : ddtm-transition-ecologique@charente-maritime.gouv.fr

L'observatoire du foncier de la Haute-Saintonge

La stratégie

Utilisation de « l'occupation des sols » régionale et nationale comme données de référence.



Définition d'une enveloppe urbaine et intégration des autorisations d'urbanisme pour estimer la consommation foncière.



Traitement et chargement des données dans l'observatoire.



L'observatoire du foncier de la Haute-Saintonge

L'interface utilisateur

Type de consommation

Sélection d'un type de consommation foncière

1 Vue
Sélection de la vue souhaitée

Territoire
Sélection d'un territoire

2 1C1 - Population

Année	Population	Moins de 15 ans	Entre 15 et 60 ans	Plus de 60 ans
2010	622 323	336 223	148 033	95 131
2011	625 682	334 206	149 061	94 545
2012	628 733	332 406	149 754	93 239
2013	633 417	331 362	150 341	93 528
2014	637 089	329 674	150 473	92 542
2015	639 938	328 449	151 609	92 580
2016	642 191	327 414	151 832	91 966
2017	644 258	325 076	150 007	91 051
2018	646 932	324 461	151 695	90 516
2019	651 358	326 554	152 887	91 084
2020	655 709	327 343	153 481	91 643

3 1C2 - Logement

Année	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
2010	401 305	280 000	100 000	20 000
2011	404 960	280 000	100 000	20 000
2012	409 655	280 000	100 000	20 000
2013	414 629	280 000	100 000	20 000
2014	419 362	280 000	100 000	20 000
2015	423 740	280 000	100 000	20 000
2016	427 696	280 000	100 000	20 000
2017	431 940	280 000	100 000	20 000
2018	436 069	280 000	100 000	20 000
2019	440 935	280 000	100 000	20 000
2020	445 578	280 000	100 000	20 000

1C3 - Consommation foncière

Année	Globale	Primaire	Secondaire	Tertiaire	Réseaux	Résidentielle	Autres
2010	68 036	35 000	10 000	5 000	5 000	10 000	3 036
2011	68 351	35 000	10 000	5 000	5 000	10 000	3 351
2012	68 666	35 000	10 000	5 000	5 000	10 000	3 666
2013	68 981	35 000	10 000	5 000	5 000	10 000	3 981
2014	69 296	35 000	10 000	5 000	5 000	10 000	4 296
2015	69 611	35 000	10 000	5 000	5 000	10 000	4 611
2016	69 945	35 000	10 000	5 000	5 000	10 000	4 945
2017	70 279	35 000	10 000	5 000	5 000	10 000	5 279
2018	70 613	35 000	10 000	5 000	5 000	10 000	5 613
2019	70 947	35 000	10 000	5 000	5 000	10 000	5 947
2020	71 281	35 000	10 000	5 000	5 000	10 000	6 281

L'observatoire du foncier de la Haute-Saintonge

Rencontres avec les communes

Les services de la CDCHS et TADATUM sont à la disposition des communes pour les rencontrer et affiner l'analyse de la consommation foncière 2020-2024 sur la base de l'étude des permis de construire.

