



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 Montlieu- la-Garde et Montguyon

Réunion compatibilité SCoT
21 mai 2024



Cittànova



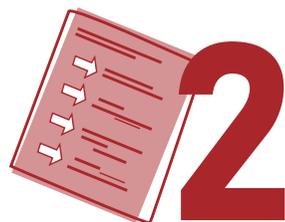


Introduction



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



Janvier



Ateliers scénarios **Le PADD qualitatif**

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

Février



Ateliers scénarios **Le PADD quantitatif**

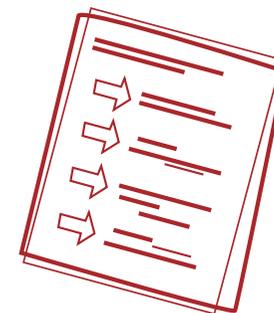
Qui accueillir et comment ?
Quels objectifs chiffrés ?
Quelle stratégie foncière ?

Mars



Proposition de PADD **Le PADD global**

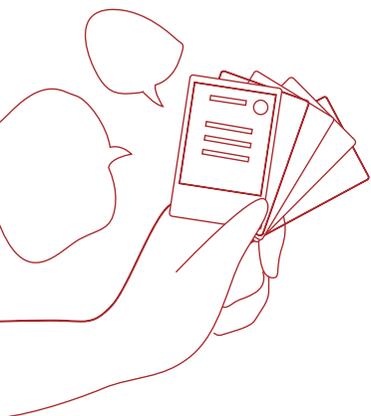
Etude du document proposé,
Spatialisation des objectifs,
Validation préalable



Mai-Juin

Examen du PADD **Le PADD concerté**

Réunion avec les PPA
Réunion avec le SCoT
Réunion publique

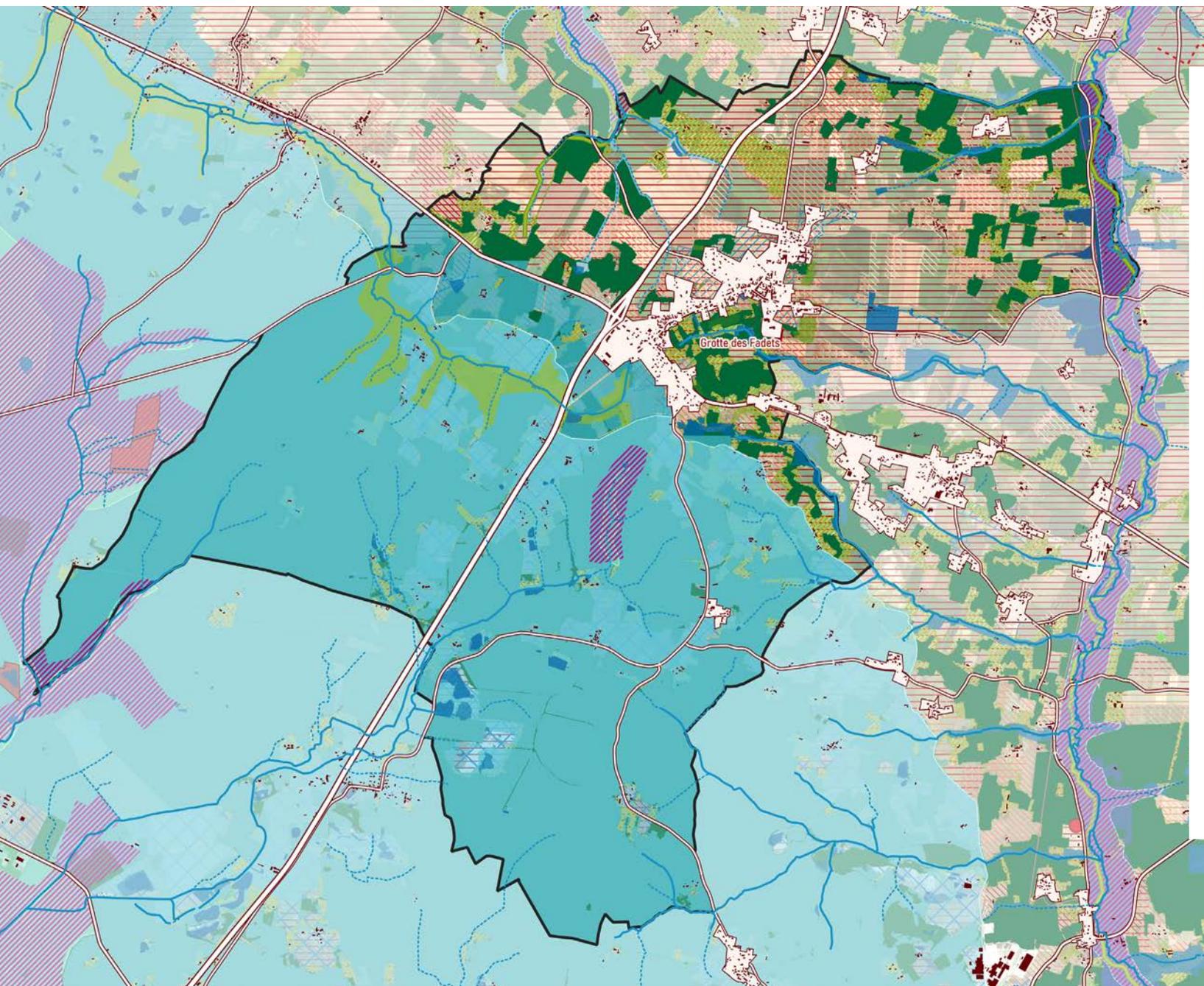




Articulation

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>	<p>Intégrer le paysage comme étant une composante à part entière de l'aménagement du territoire et de sa qualité de vie</p> <p>Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti du territoire</p> <p>Engager des actions permettant la requalification des bâtis et des friches dans le centre-bourg et les villages</p> <p>Intégrer la composante paysagère dans tous les projets d'aménagement</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. ▶ Requalifier et améliorer l'intégration paysagère des zones artisanales en encourageant l'aménagement paysager des espaces non-bâti et en travaillant sur les formes et les coloris. ▶ 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>	<p>Participer à la préservation des milieux naturels</p> <p>Assurer le fonctionnement du réseau écologique du territoire pour favoriser l'accueil et le développement des espèces</p> <p>Assurer une bonne gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau</p> <p>Adopter une gestion durable des eaux pluviales</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>	<p>Réduire la vulnérabilité du territoire face aux risques naturels et technologiques</p> <p>Éviter d'exposer les populations aux 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

Zone 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 Seugne

Zones humides : Affluents du Lary

Zones humides : Haute Vallée de la Seugne

Cours d'eau

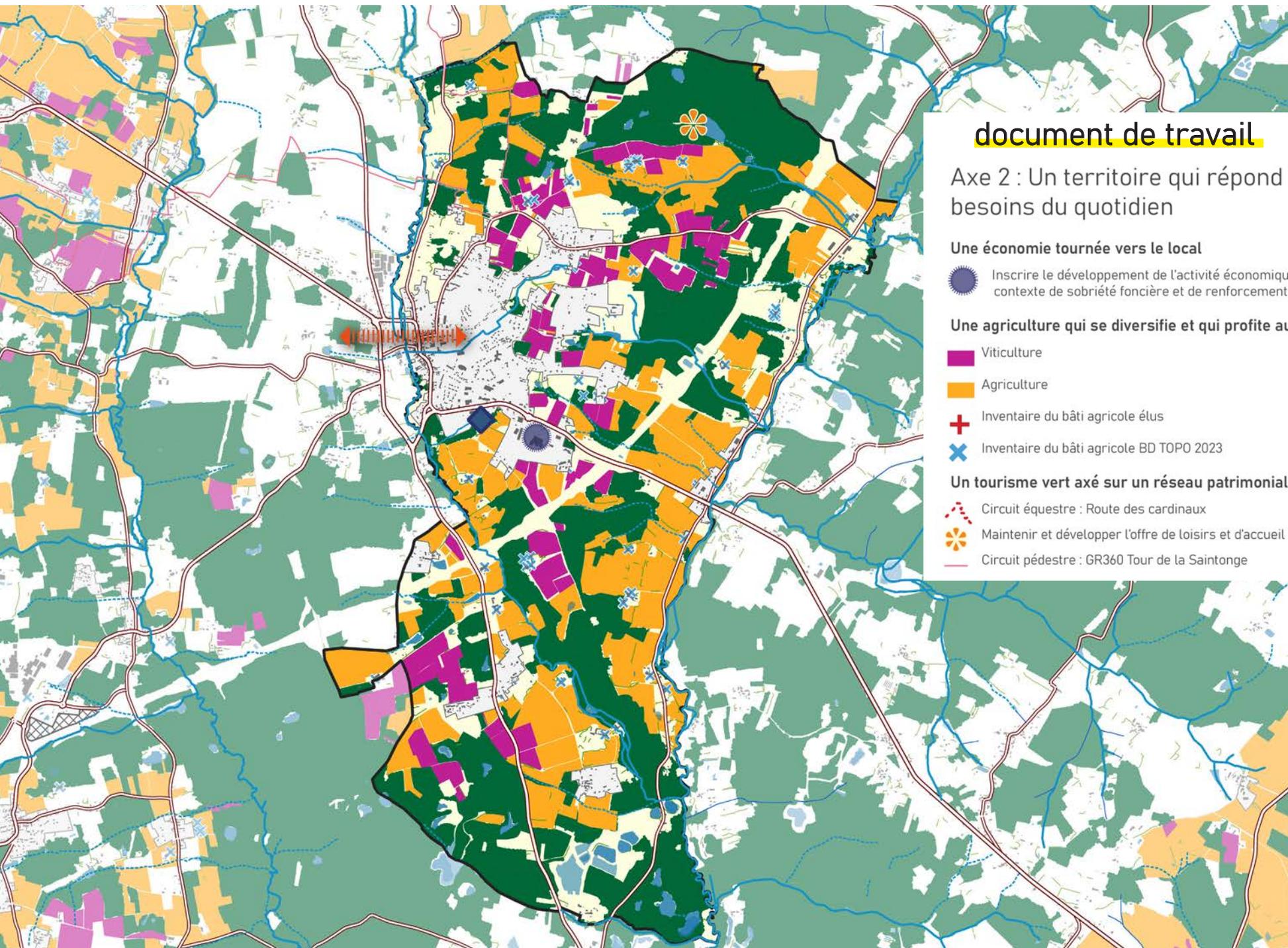
Tenir compte et prévenir des risques

L'aléa 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>	<p> limiter la consommation énergétique du territoire</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 énegetique et le développement des énergies renouvelables</p>	<p>Produire et consommer une énergie locale</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. ➢ Inciter à la production individuelle dans les secteurs de projet en extension des enveloppes urbaines pour ➢ faire de ces sites des lieux exemplaires en la matière. ➢ > Intégrer les zones d'accélération des énergies renouvelables tout en définissant des secteurs sur lesquels ➢ l'implantation des énergies renouvelables sera permise sous condition ou exclue

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>	<p>Une économie tournée vers le local</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>	<p>Encourager le développement d'un tourisme vert basé sur les atouts patrimoniaux du territoire</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Conforter et développer l'offre d'hébergements touristiques du territoire communal, en permettant sa diversification, en particulier l'hébergement respectueux de l'environnement tel que l'habitat léger et le camping notamment celui à la ferme ➢ 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. ➢ Assurer des liaisons douces et sécurisées entre les différents éléments patrimoniaux du territoire de la Haute-Saintonge pour améliorer la mise en réseau des éléments touristiques de l'intercommunalité
<p>ORIENTATION 3.3</p> <p>Soutenir les filières économiques existantes et émergentes</p>	<p>Inscrire le développement de l'activité économique dans un contexte de sobriété foncière et de renforcement de l'existant</p> <p>Encourager le développement d'une économie et de services répondant aux besoins locaux</p> <p>Soutenir l'activité agricole et sa pluralité, tout en accompagnant ses évolutions, en particulier en faveur de pratiques raisonnées et respectueuses de l'environnement et des ressources du territoire</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. ➢ Permettre les activités liées à la diversification agricole (transformation, vente directe, agritourisme...). ➢ Favoriser le développement de la filière sylvicole. ➢ Permettre la création de lieux conviviaux dédiés au télétravail (coworking, tiers-lieux ...) pour accompagner les mutations des modes de travail. ➢ Favoriser les initiatives liées à l'économie circulaire.



document de travail

Axe 2 : Un territoire qui répond aux besoins du quotidien

Une économie tournée vers le local

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

Une agriculture qui se diversifie et qui profite au territoire

 Viticulture

 Agriculture

 Inventaire du bâti agricole élus

 Inventaire du bâti agricole BD TOPO 2023

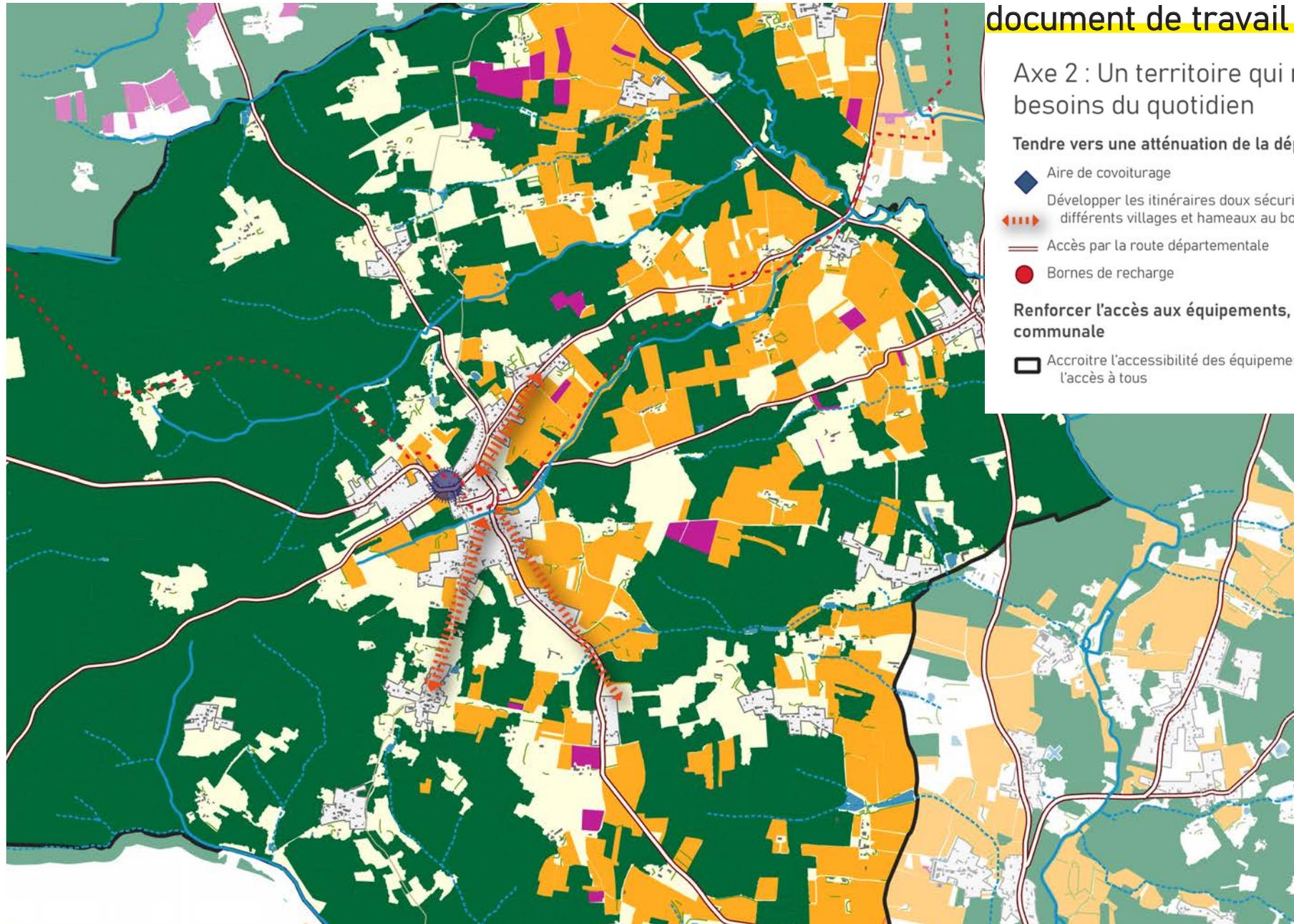
Un tourisme vert axé sur un réseau patrimonial

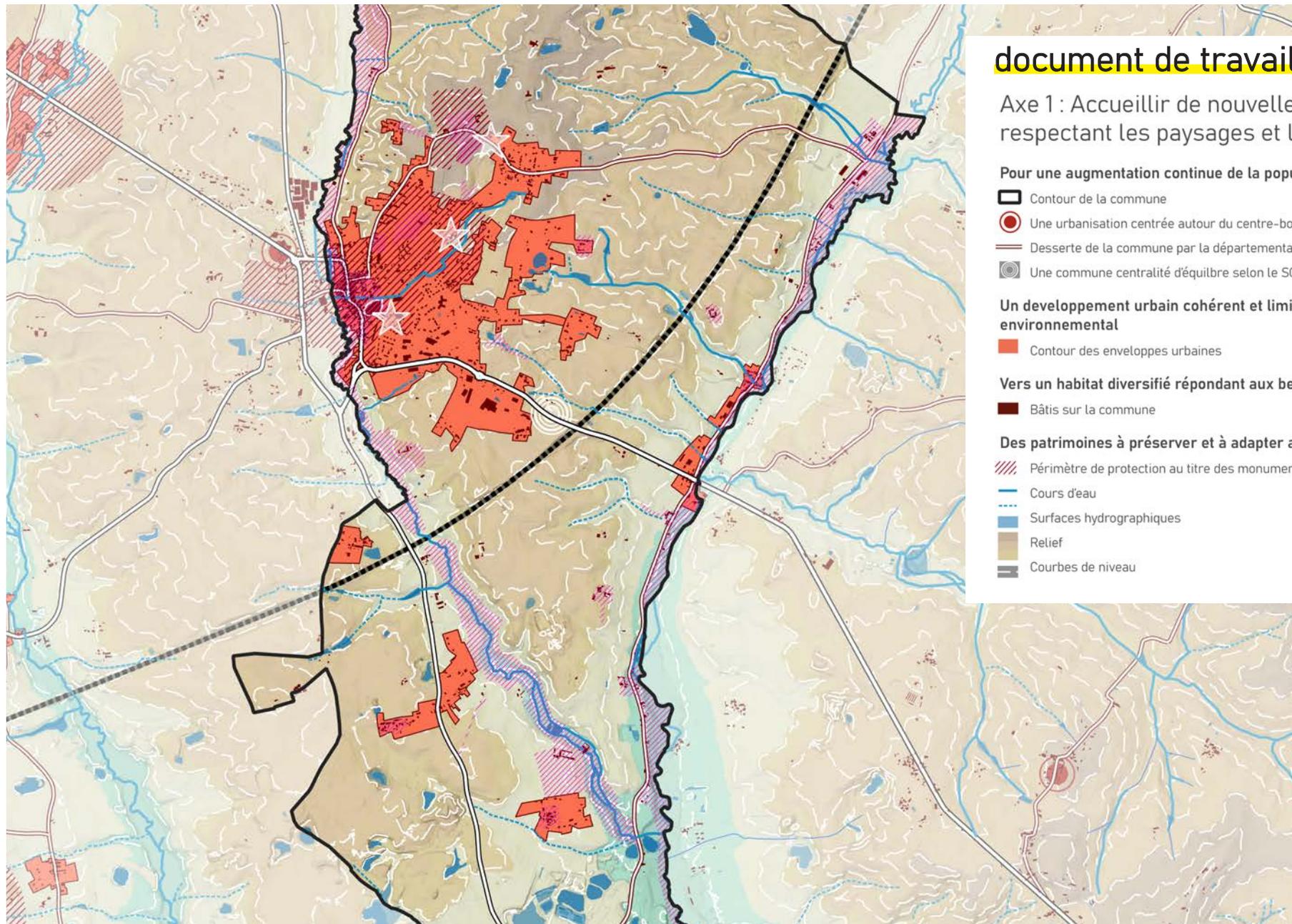
 Circuit équestre : Route des cardinaux

 Maintenir et développer l'offre de loisirs et d'accueil touristique

 Circuit pédestre : GR360 Tour de la Saintonge

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 1 : Accueillir de nouvelles populations en respectant les paysages et le patrimoine

Pour une augmentation continue de la population

▭ Contour de la commune

● Une urbanisation centrée autour du centre-bourg

— Desserte de la commune par la départementale

⊙ Une commune centralité d'équilibre selon le SCoT de la Haute Saintonge

Un développement urbain cohérent et limitant son impact environnemental

■ Contour des enveloppes urbaines

Vers un habitat diversifié répondant aux besoins de la population

■ Bâti sur la commune

Des patrimoines à préserver et à adapter aux enjeux actuels

▨ Périimètre de protection au titre des monuments historiques

— 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

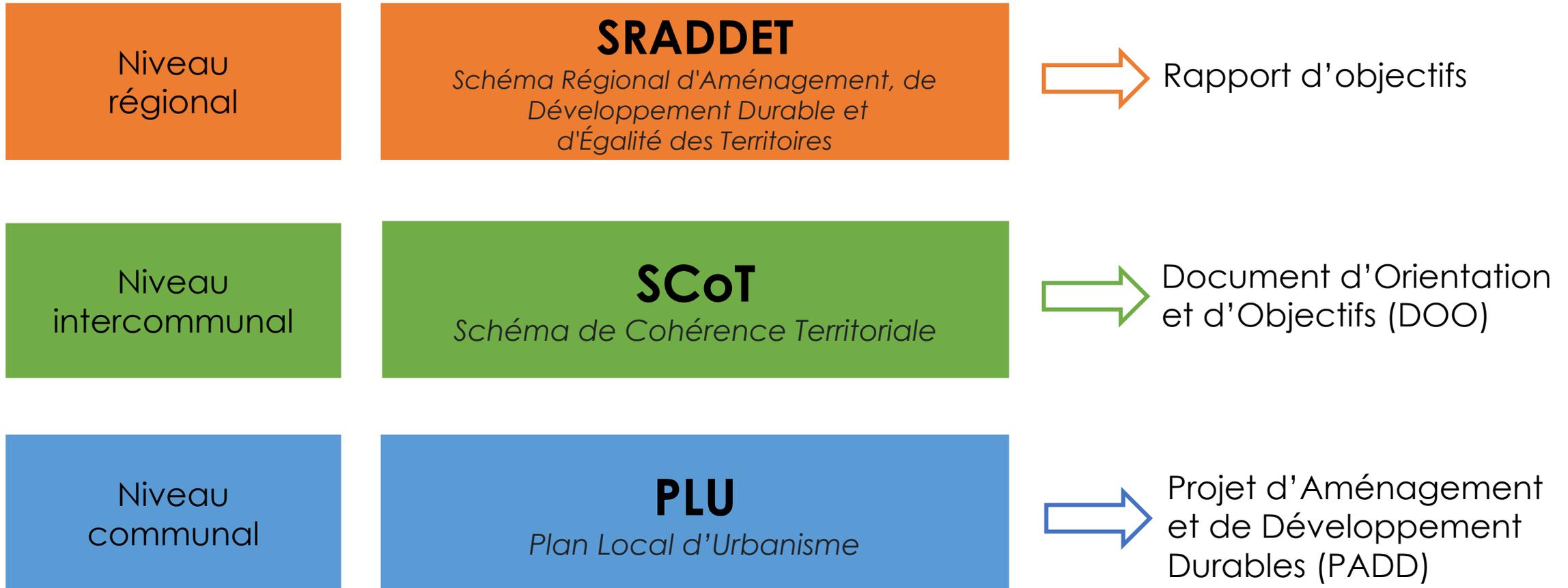
Début de la phase réglementaire

Réunion de lancement échelle de
l'espace de vie

Espace de vie de Montlieu-la-Garde - Montguyon
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

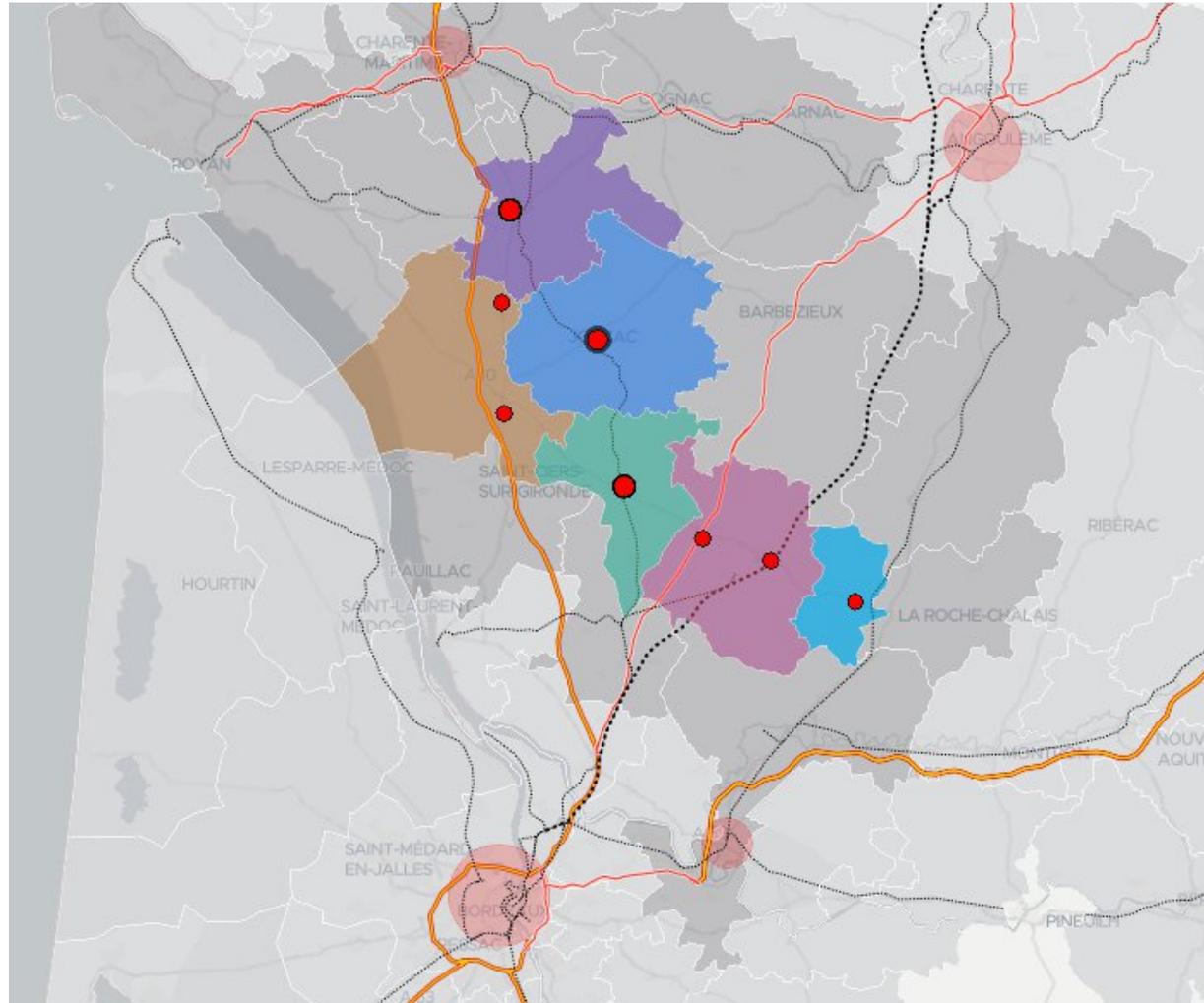
- Création d'un observatoire du foncier afin d'assurer la mise en œuvre du SCoT et le suivi de ses orientations et objectifs
- Des données intercommunales qui peuvent servir de base pour la déclinaison communale dans les PLU
- L'observatoire du foncier produira les données sur :

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

L'observatoire du foncier de la Haute-Saintonge

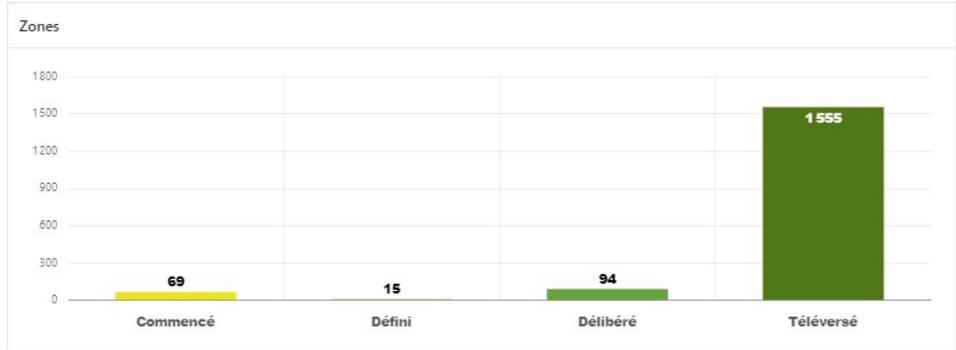
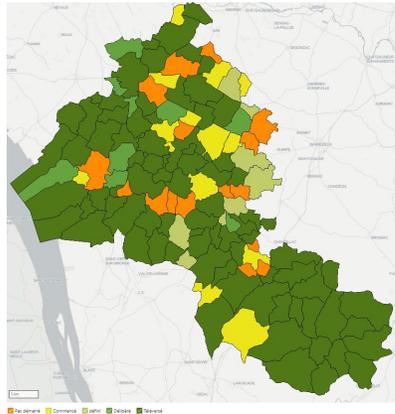
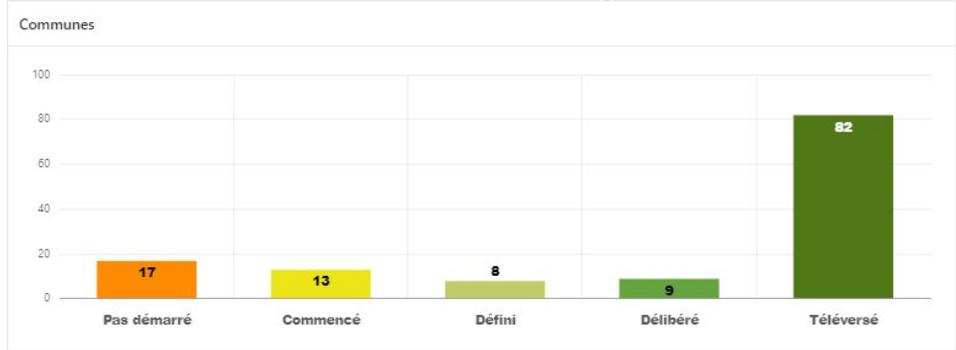
IMPORTANT:

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

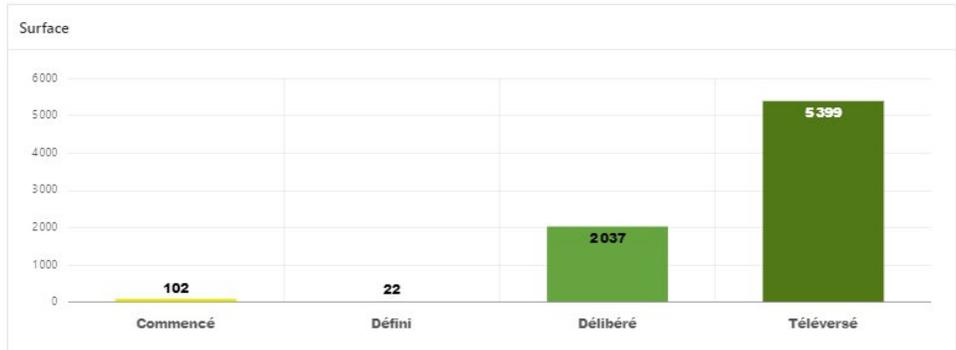
En Haute Saintonge



=> 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

Je sélectionne une vue
01 - Vue départementale - Intercommunalités

Je sélectionne un territoire

Je choisis un groupe de consommation foncière
-- Tous les groupes de consommation ensemble --

1 Carte

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	92 589
2015	639 938	328 449	151 609	92 589
2016	642 191	327 414	151 832	91 986
2017	644 258	325 076	150 007	91 516
2018	646 932	324 461	151 695	90 516
2019	651 358	326 554	151 887	91 084
2020	655 709	327 343	152 481	91 643

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	436 589	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	10 000	5 000	5 000	3 036
2011	68 351	35 000	10 000	10 000	5 000	5 000	3 351
2012	68 666	35 000	10 000	10 000	5 000	5 000	3 666
2013	68 981	35 000	10 000	10 000	5 000	5 000	3 981
2014	69 296	35 000	10 000	10 000	5 000	5 000	4 296
2015	69 611	35 000	10 000	10 000	5 000	5 000	4 611
2016	69 945	35 000	10 000	10 000	5 000	5 000	4 945
2017	70 279	35 000	10 000	10 000	5 000	5 000	5 279
2018	70 613	35 000	10 000	10 000	5 000	5 000	5 613
2019	70 947	35 000	10 000	10 000	5 000	5 000	5 947
2020	71 281	35 000	10 000	10 000	5 000	5 000	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.

