PIÈCE 1-4

Analyse et justification de la consommation d'espace

Rapport de présentation du SCOT de la Communauté de Communes de la Haute Saintonge

Sommaire

1. Analyse de la consommation d'espace antérieure

Introduction

Méthodologie

Occupation du sol

Bilan et analyse de la consommation d'espace au cours des 10 dernières années

2. Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace dans le DOO du SCoT

L'effort de réduction du rythme de consommation d'espace au regard de la consommation d'espace passée.

Le développement résidentiel

Le développement économique

Le développement touristique

I. Analyse de la consommation d'espace antérieure

I.1. Introduction

Le bilan suivant répond à l'objectif fixé par le Code de l'Urbanisme et sert de base à la justification des objectifs de consommation d'espace définis dans le projet du SCoT.

Article L. 141-3 :

> ***« Il (le rapport de présentation) présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs. »***

I.2. Méthodologie

La méthode d'analyse de la consommation s'appuie sur:

1 **L'utilisation en base des données MAJIC**
La mesure de la consommation d'espace s'appuie sur l'exploitation des fichiers fiscaux de la base MAJIC (Mise A Jour des Informations Cadastrales), permettant d'identifier l'évolution des espaces non bâtis, c'est à dire espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle de la parcelle.

2 **Puis mise en place de correction des erreurs sous SIG par photo-interprétation**

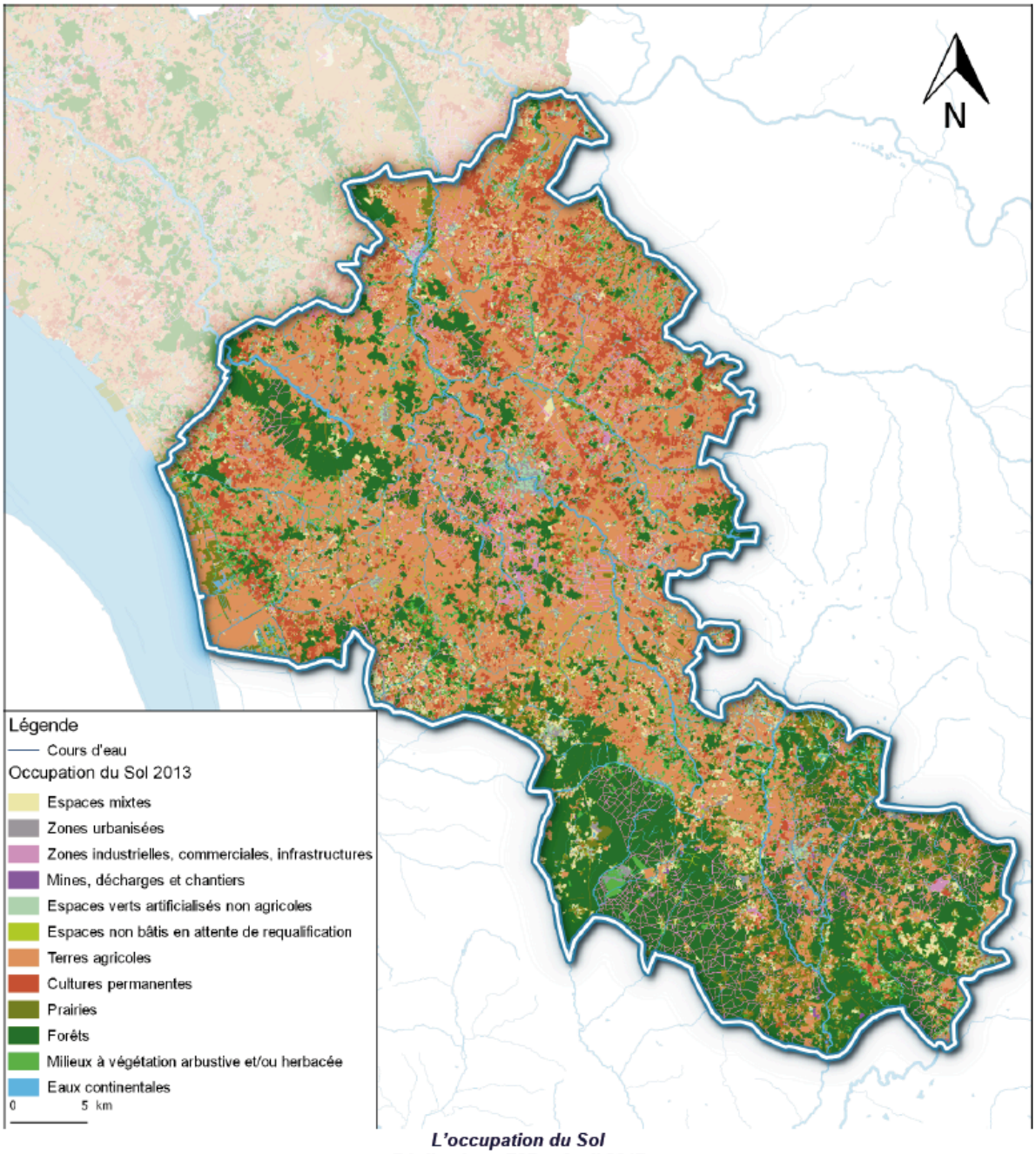
Afin d'affiner, le traitement de la base MAJIC, et de palier à d'éventuelles incohérences ou absences qui peuvent être liées notamment à la nature déclarative de ces données, le résultat a été soumis à une correction par photo-interprétation d'après les orthophotographies IGN 2006 et photo SPOT 2016.

3 **Puis extrapolation sur 2009/2019 par prolongation de tendance**

I.3. Occupation du sol

D'après le traitement de la base de données OCSOM 2013 :

- Les espaces agricoles occupent près de 60% de la superficie totale du SCoT, soit **103 500 hectares**.
- Les espaces boisés sont principalement concentrés sur le sud du territoire, ils représentent 57 174 hectares soit près de 33% du territoire de la CdC de la Haute-Saintonge.
- Les espaces artificialisés représentent 11 243 hectares soit 6,5 %.



L'occupation du Sol
Réalisation : E2D – Avril 2017
Source : Base de données OCSOM 2013

1.4. Bilan et analyse de la consommation d'espace au cours des 10 dernières années

Sur 10 ans, la consommation d'espace a été de **985 ha** (0,56 % de la surface du territoire).

Bilan de la consommation d'espace à l'échelle des bassins de vie et du SCoT de la CC de la Haute Saintonge

(Source : traitement EAU)

Vocation des espaces	Consommation passée	Consommation passée (ha/an)	part au sein du SCoT
Habitat	835	83	85%
Equipement	70	7	7%
Economie	81	8	8%
TOTAL	**985**	**99**	**100%**

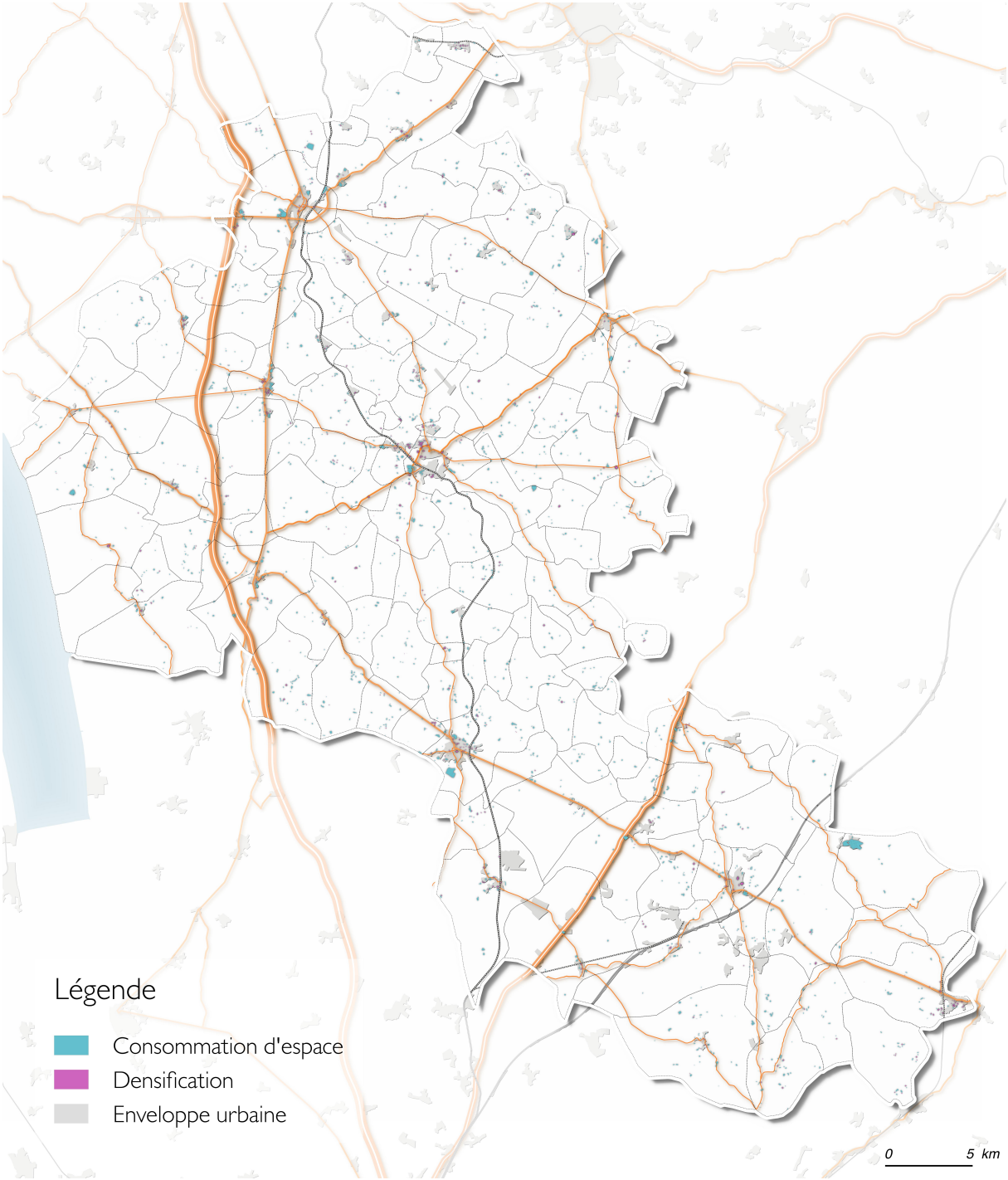
La répartition de la consommation d'espace du territoire met ainsi en évidence que près de la moitié de la consommation d'espace, s'est effectuée au sein des bassins de vie de Pons et Jonzac.

- **En 10 ans, les surfaces artificialisées ont progressé de 985 ha soit une moyenne annuelle de 98,5 ha/an ;**
- Cette consommation correspond à **0,56 %** de la surface du territoire.
- **905 ha consommés à vocation résidentielle** (incluant les équipements), soit 92% de la consommation d'espace. La part du résidentiel est ramenée à 85% hors équipements.
    - Le mode d'aménagement induit des densités relativement faibles en lien avec les morphologies plus récentes autour des centre villes et villages aux quelles elles se raccrochent
- Environ **80 ha dédiées aux activités économiques** : dont 45 ha sur les espaces de vie de Pons et Jonzac.

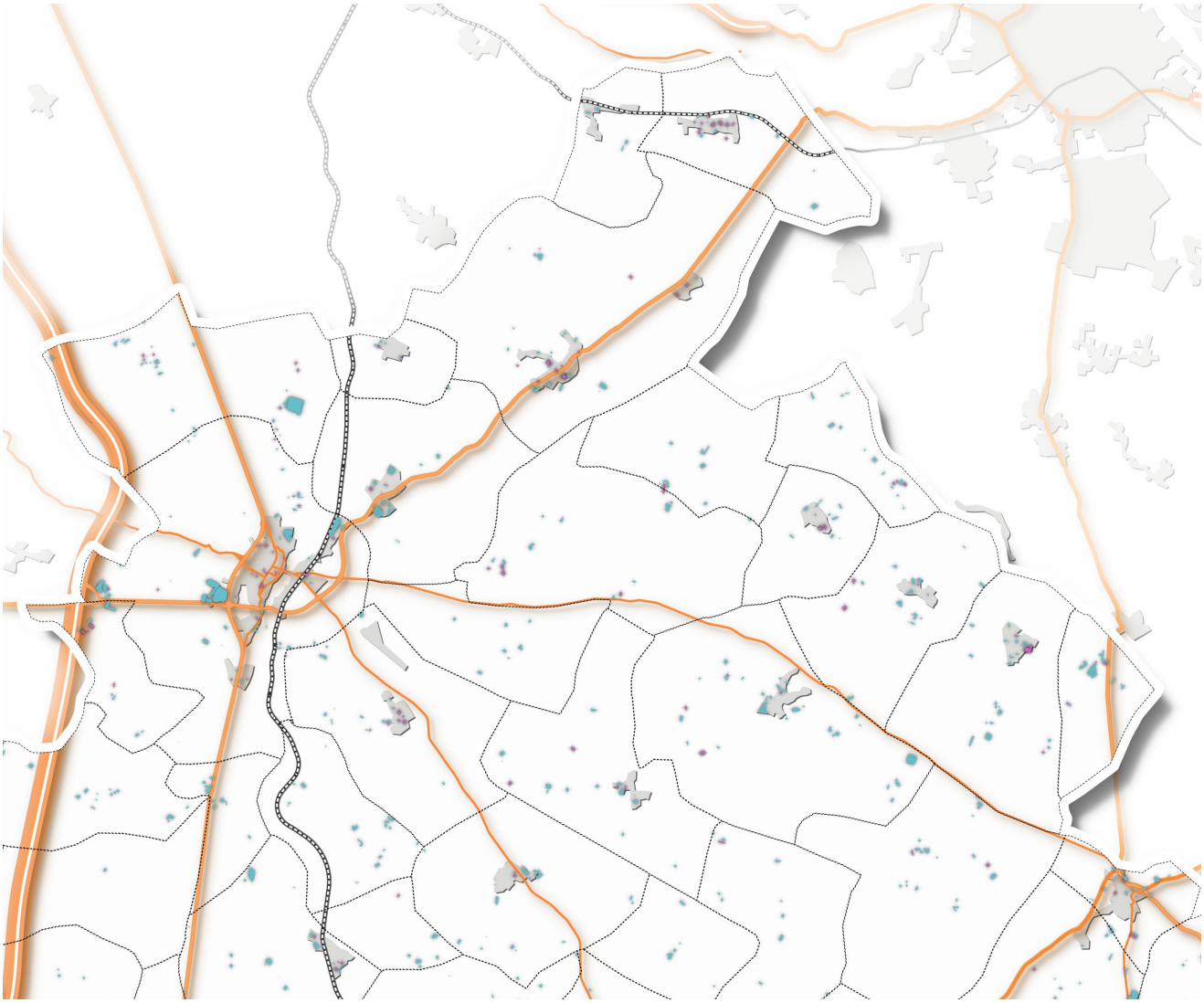
Bilan de la consommation d'espace à vocation économique
(Source : traitement EAU)

Communes	en ha	% du SCoT
Bois	1,6	2%
Bussac-Forêt	4,6	6%
Cercoux	1,7	2%
Chadenac	1,1	1%
Chartuzac	0,5	1%
Chevanceaux	2,1	3%
Clion	0,4	0%
Fléac-sur-Seugne	0,6	1%
Jonzac	13,1	16%
Mazerolles	1,8	2%
Meux	1,0	1%
Mirambeau	2,0	2%
Montendre	4,3	5%
Montguyon	4,8	6%
Montlieu-la-Garde	5,6	7%
Orignolles	1,1	1%
Pérignac	1,7	2%
Pons	21,8	27%
Saint-Genis-de-Saintonge	3,8	5%
Saint-Germain-de-Lusignan	4,3	5%
Saint-Martial-de-Mirambeau	0,8	1%
Saint-Martin-d'Ary	0,7	1%
Saint-Palais-de-Négrignac	0,7	1%
Semoussac	0,6	1%
Total	81	100%

Bilan de la consommation d'espace et de la densification à l'échelle de la CdC de la Haute-Saintonge.

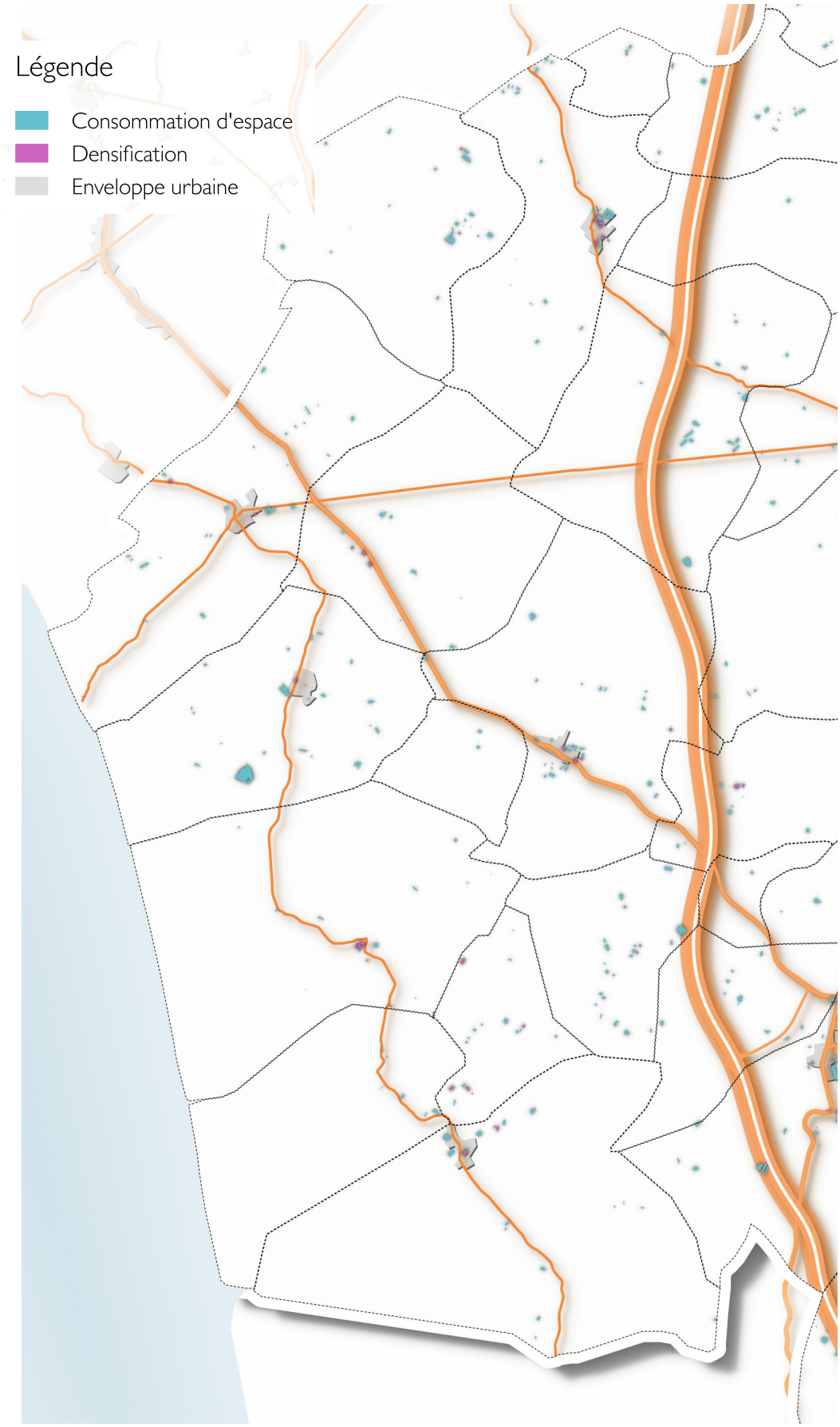


Bilan de la consommation d'espace et de la densification / zoom secteur nord



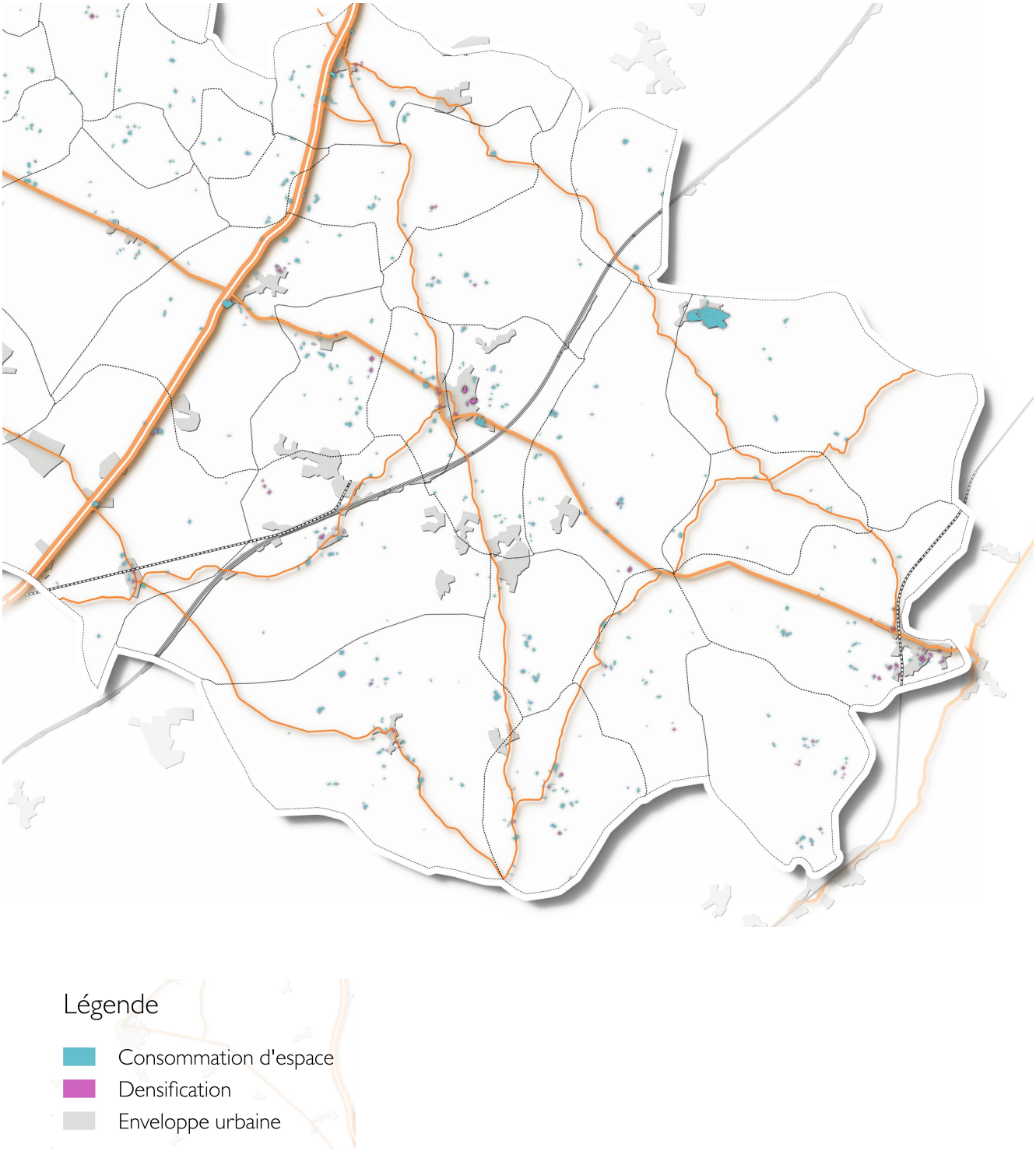
Bilan de la consommation d'espace et de la densification / zoom secteur centre

Bilan de la consommation d'espace et de la densification / zoom secteur ouest /estuaire



Bilan de la consommation d'espace et de la densification / zoom secteur sud

Bilan de la consommation d'espace et de la densification / zoom secteur sud est



2. Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace dans le DOO du SCoT

Le **PADD débattu** le 28 septembre 2018, poursuit un objectif de limitation de la consommation d'espace en réaffirmant l'objectif de **réduction par 2 du rythme de consommation d'espace fixé par le SRADDET** (p.28 du PADD) et atteindre l'objectif de production de 100% de la consommation énergétique.

2.1 L'effort de réduction du rythme de consommation d'espace au regard de la consommation d'espace passée.

Le SCoT fixe dans le DOO les objectifs de limitation den la consommation d'espace à horizon 2040 soit une période de 20 ans à compter de 2020.

Le SCoT prévoit **une enveloppe de consommation d'espace de 600 ha soit 30 ha /an**. Ces objectifs constituent des maximums :

- Que la CdC de la Haute-Saintonge ne dépassera pas, y compris dans l'hypothèse où le développement du territoire impliquerait un accueil de population et de logements supérieurs aux objectifs fixés dans le DOO ;
- Qui s'appliquent aux urbanisations en extension de l'enveloppe urbaine de référence définie par le SCoT ;

Cette **enveloppe foncière maximale** pourrait être ventilée de la manière suivante :

- **438 ha soit une moyenne de 22 ha /an pour le développement résidentiel** (voiries, réseaux divers et équipements inclus, hors grandes infrastructures);
- **162 ha soit une moyenne de 8 ha /an pour le développement économique**, correspondant aux extensions prévisionnelles des ZA existantes, et de la création d'un pôle au Sud du territoire .
- La mise en œuvre du SCoT et de ces objectifs permet de **réduire par 2 le rythme de consommation d'espace à vocation résidentielle** (Cf. Objectif PADD)**, voir même au delà. (tableaux ci-après).**

ATTENTION : les chiffres ont été ramenés à une moyenne par an pour comparer avec la période passée mais n'ont pas vocation à être « consommés » de manière linéaire ni à être consommés hors des besoins liés au projet. Il s'agit bien d'un objectif maximal.

La production énergétique et la consommation d'espace :

La Haute-Saintonge, territoire TEPOS labellisé Cap Citergie, **s'est engagée historiquement dans la transition énergétique en développant toutes les formes de production d'énergies nouvelles :** géothermie moyenne température et très basse température, réseaux de chaleur alimentés par la biomasse, valorisation du biogaz issu des déchets, stockage d'électricité et production d'électricité renouvelable. Cet engagement est tel que la production d'électricité à partir du solaire représentait en 2018 environ 18% des 405.753 MWh consommés sur le territoire :

Au 31/12/2017	Nombre d'installations	Production MWh/an
≤ 36 kVa (particuliers)	910	5 152
> 36 kVa (grandes toitures)	38	4 585
Parcs au sol	8	63 138
TOTAL	//	72 872

Les parcs au sol représentent 86 % de cette production :

Commune :	Surface au sol (ha)	Puissance installée (MWc)	Production annuelle (MWh)
Saint-Léger	17	10.7	12 080
La Génétouze	10	5.1	5 758
Montendre	16.5	5.5	6 210
Guitinières	3.5	1.5	1 694
Montguyon	7.1	5	5 645
Le Fouilloux	20	11.9	13 463
Bédenac	20	11.2	12 648
La Barde (projet)	*8*	*5*	*5 640*
TOTAL :	***102,10 Ha***	***55,90 MWc***	***63 138 MWh***

La Haute-Saintonge veut poursuivre cette dynamique et a affiché dans le PADD de son SCOT, en cours d'élaboration, l'ambition que la production d'électricité renouvelable représente 50% de sa consommation en 2030 et 100% en 2040.

La réalisation de cette ambition, sur un territoire disposant d'un faible potentiel hydro-électrique, passe par le solaire et l'éolien. Dans la mesure où les projets éoliens sont systématiquement combattus par les populations riveraines, leur développement est aujourd'hui très incertain. La transition énergétique ne pourra se faire sans un large recours à l'énergie solaire : ainsi, pour atteindre cet objectif de 50% d'électricité consommée produite sur le territoire en 2030, la Haute-Saintonge aura besoin de 180 hectares pour les parcs au sol et de 464 hectares pour atteindre l'objectif de 100% en 2040.

On pourrait imaginer que le développement de l'électricité solaire se fasse de façon plus importante sur des espaces déjà artificialisés. C'est techniquement possible mais c'est aussi beaucoup plus cher : aujourd'hui, le coût d'un MWh produit en toiture est de l'ordre de 80 à 100 € HT, quand il est de 50 € HT pour une installation au sol.

Cette réalité économique ne peut être ignorée si nous souhaitons que la transition énergétique soit socialement acceptable. De plus, il n'est pas possible de dégager les surfaces nécessaires en toiture.

Cette analyse ne tient compte ni des besoins nouveaux qui pourraient être générés par la mobilité avec le développement des nouvelles motorisations (électrique ou à hydrogène), ni de ceux des territoires urbains voisins, les territoires ruraux ayant vocation à devenir les producteurs de l'énergie (biomasse, biogaz, électricité) indispensable au développement des villes et de la métropole, conformément à l'objectif stratégique du SRADDET.

Enfin il s'agit d'implanter ces fermes solaires sur des terres non exploitées en raison de leur absence de qualité agronomique (notamment terres lenticulaires), et que ce type d'installation est réversible ou peut être compatible avec certaines exploitations agricoles (pastoralisme, ..)

Au regard des engagements nationaux, régionaux et locaux de TEPosCV notamment, pour être à la hauteur de cette ambition, et atteindre l'objectif de 100% de la consommation énergétique produit par des énergies renouvelables.

- Le SCoT affecte des capacités de développement nouvelles pour la production énergétique. A ces fins, le SCoT affiche **une enveloppe de 500 ha** nécessaires à la production énergétique.

- Le DOO rappelle que l'enveloppe maximale de consommation s'entend hors sites de développement pour la transition énergétique et la croissance verte utilisant des ressources naturelles sur site, comme les carrières, les exploitations sylvicoles ou encore les sites de développement d'énergies renouvelables. Ces derniers ne sont pas inclus dans l'enveloppe foncière dédiée.

Les objectifs de programmation du SCoT:

Vocation des espaces	consommation passée sur 10 ans	
Vocation résidentielle (intégrant les équipements)	904 ha	*soit 90 ha /an*
Vocation économique	81 ha	*soit 8 ha /an*
TOTAL	**985 ha**	***soit 98 ha /an***

Vocation des espaces	objectif consommation maximale 2020/2040 sur 20ans		soit sur 10 ans
Vocation résidentielle (intégrant les équipements)	438 ha	*soit 22 ha /an*	219 ha
Vocation économique	162 ha	*soit 8 ha /an*	81 ha
TOTAL	**600 ha**	***soit 30 ha /an***	**300 ha**

Vocation des espaces	consommation passée sur 10 ans	objectifs sur 10 ans	BILAN
Vocation résidentielle (intégrant les équipements)	904 ha	219 ha	diminution par plus de 4
Vocation économique	81 ha	81 ha	stable
TOTAL	**985 ha**	**300 ha**	**diminution par 3**

Pour les raisons explicitées ci avant les surfaces qui seront affectées au photovoltaïque ne constituent pas une consommation d'espace décomptée dans le présent SCOT

3.2 Le développement résidentiel

Le parti d'aménagement du PADD rappelle les objectifs nécessaires au renforcement de l'attractivité résidentielle à savoir :

- Une politique de mobilité cohérence avec l'aménagement du territoire et la stratégie de déploiement des activités économiques et de l'emploi;
- Un équilibre territorial grâce à un renforcement des espaces de vie et la complémentarité des pôles ;
- **Une politique volontariste de remobilisation, de rénovation urbaine et d'amélioration des performances énergétiques du parc ancien ;**
- Une offre de logements répondant aux exigences plurielles des populations en proposant des typologies de logements variés répondant aux enjeux de mixité générationnelle et de mixité sociale.

Ainsi, la CdC de la Haute-Saintonge s'est fixée pour objectif d'atteindre une population de 86 à 88 000 habitants d'ici 2040 soit une croissance moyenne de 0,9% entre 2020 et 2040. Cet objectif nécessitera **9 500 logements** supplémentaires (soit 4**77 logements /an**).

La programmation de cette offre résidentielle intègre **les besoins liés au point mort** avec :

- Un objectif d'inversion des tendances observée avec une réduction de la vacance de **-12 logements** par an pour passer de 11% à 9% de logements vacants au sein du parc à horizon 2040 ;
- Une estimation du desserrement des ménages de 2,24 à 2,12;
- Une estimation de l'augmentation des résidences touristiques et secondaires d'environ 1500 unités soit + 76 logements / an

Cette ventilation amène à maintenir le poids démographique des espaces de vie, maitriser ceux des communes rurales et renforcer ceux des pôles disposant des services et équipements à la population notamment.

La politique du SCOT est prioritairement de remobiliser l'espace urbain existant tant du point de vue du réinvestissement du parc ancien que de la mobilisation du potentiel des espaces déjà urbanisés.

La programmation du développement résidentiel s'organise comme suit ::

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	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

Armature urbaine	Objectif logements supplémentaires (2020-2040)	Besoin logements* /an	Part au sein de l'enveloppe	Logements au sein de l'enveloppe	Part en extension	Logements hors enveloppe
Centralité principale	735	37	65%	478	35%	257
Centralité secondaire	405	20	65%	263	35%	142
Centralité d'équilibre	973	49	65%	633	35%	341
Centralité relais	60	2	55%	33	45%	27
Commune rurale relais	1 094	55	45%	492	55%	602
Commune rurale	6 231	312	45%	2 804	55%	3 427
TOTAL	9 499	475	50%	4 703	50%	4 796

En conséquence, les besoins d'urbanisation en extension nécessaires pour atteindre le volume total de logement s'élèvent à 438 ha soit 22 ha /an pour les 20 prochaines années contre plus de 90 ha /an sur la période antérieure.

Le DOO fixe des objectifs de densité résidentielle moyenne pour chaque niveau de polarité selon son rôle au sein de l'armature urbaine.

- 17 logements/ ha pour les centralités principale et secondaire
- 15 logements/ ha pour les centralités d'équilibre
- 13 logements/ ha pour les centralités relais et communes rurales relais
- 10 logements/ ha pour les communes rurales

Il convient ici de noter que l'effort est important compte tenu des morphologies actuelles et du mode d'aménagement antérieur.

Ce renforcement de la densité n'entend pas se faire au détriment de la qualité urbaine, paysagère et environnementale. Au contraire, la gestion de la densité est développée au sein du SCoT au service de l'optimisation de l'espace pour des urbanisations plus fonctionnelles et tirant partie du contexte paysager pour le valoriser.

3.3 Le développement économique

L'analyse de la consommation d'espace sur la période 2005-2015 met en évidence la consommation **de 162 ha à vocation économique.**

Les disponibilités foncières au sein des ZAE sont faibles. Dans le cadre du diagnostic réalisé avec l'appui du service du développement économique de la CdC de la Haute-Saintonge, une petite vingtaine d'hectares de disponibilités économiques a été relevée, soit un taux de remplissage des ZAE de 90%. De plus ces surfaces sont très dispersées et ne répondent pas aux besoins liés à la stratégie économique sur des espaces d'activités offrant des tailles de lots et des accès adaptés à des entreprises correspondant à de grosses PME-PMI.

Le Projet de SCoT défendu au sein du PADD, met en avant la volonté de renforcer l'attractivité économique pour un territoire entreprenant et innovant.

Cette stratégie s'appuie tant sur l'accompagnement des entreprises dans leur parcours de vie, l'animation locale (séminaire, club d'entreprises) que le soutien aux filières existantes et émergentes comme la filière énergétique ou encore l'écoconstruction.

Cette stratégie nécessite une organisation économique lisible offrant une offre foncière et immobilière répondant aux besoins des entreprises locales et contribuant à attirer des entreprises de l'extérieur.

Si le développement économique ne peut être cantonné aux zones d'activités économiques dédiées, le DOO détermine néanmoins **une enveloppe de 162 hectares** pour le développement futur du territoire.

Cette enveloppe foncière répond à des besoins principalement d'extension des zones d'activités existantes dans le respect de l'organisation du maillage économique du territoire.

Au-delà, le projet de développement économique, porte comme objectif le soutien aux filières existantes et émergentes

- Dans le cadre de la stratégie de diversification touristique et de l'affirmation d'une destination bien être autour notamment de la déclinaison de la marque eau de Jonzac et la croissance de l'activité thermale, de nombreuses opportunités s'offrent à l'avenir pour le territoire. Le territoire envisage notamment autour de la ressource en eau minérale, la création d'une usine embouteillage de cette eau.
- Acteur du développement des véhicules du futur et de l'éco-mobilité, le SCoT prévoit autour de l'aérodrome de Jonzac le développement d'activités en lien avec la filière aéronautique. Le pôle mécanique de la Génétouze a quant à lui vocation à se développer. Dans la continuité de la pépinière d'entreprises, et les entreprises de conception de véhicules électriques hébergés par cette dernière, le site a vocation à diversifier ses activités en appui du circuit automobile. Il est notamment prévu la création d'hébergements touristiques afin de répondre aux besoins d'une clientèle d'affaires lors des manifestations sur le circuit automobile s'inscrivant pleinement dans les objectifs de développement du tourisme d'affaire sur le territoire. Un projet de maison de l'éco-mobilité pourrait se développer en lien avec ces activités.
- Marqué par un ancrage fort de l'activité agricole et vini-viticole, le SCoT prévoit une enveloppe foncière pour les entreprises isolées (hors ZAE) et notamment pour la transformation et valorisation des produits locaux revêtant du caractère industriel. (chais de vieillissement, maison de négoce, entreprises de mise en bouteille, tonnellerie…). Le SCoT prévoit une enveloppe de 45 hectares, pour permettre pour l'adaptation et l'évolution des exigences règlementaires notamment pour la filière vini-viticoles (chais, distillerie..) et l'évolution des entreprises isolées existantes.
- Compte tenu des faibles disponibilités foncières dans les ZAE existantes, et des besoins exprimés des entreprises exogènes s'inscrivant dans la dynamique de desserrement économique du Cognaçais et de la métropolisation de Bordeaux, le territoire porte une réflexion, depuis plusieurs années, sur le développement d'un espace économique au Sud du territoire, pour répondre à ces besoins. La concrétisation de cet espace économique nécessite une enveloppe maximale de 25 hectares, que le SCoT anticipe.
- Le développement de cet espace s'inscrit dans la logique de valorisation des flux et des infrastructures avec un potentiel de coopération avec la Métropole pour l'implantation d'activités facilitée par l'accessibilité.
- la stratégie d'implantation d'un espace économique sur ce secteur, le placerait au cœur d'une large zone de chalandise. Plusieurs pistes de positionnement sont envisagés pour cet espace : agroalimentaire, valorisation des matériaux et énergie verte, technologie et énergie intelligente.

Dans la continuité de la politique de maillage économique initiée par le territoire depuis plusieurs années, l'armature économique cherche à :

- **Limiter les déplacements domicile-travail,** en s'attachant à la cohérence entre armature urbaine, armature de déplacement et armature économique, en favorisant le développement de l'emploi au sein du territoire.
- **Organiser une offre foncière et immobilière** en diversifiant et renforçant la lisibilité des espaces économiques pour répondre à la diversité des entreprises et porteurs de projet en assurant notamment leurs parcours résidentiel.
- **3 niveaux de parcs d'activités** sont identifiés :

  Les pôles stratégiques de développement économique : 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 noeud routier, d'une gare, ou d'un aérodrome..). Ils ont vocation à renforcer leur rôle de locomotive du développement économique territorial.

Les pôles d'irrigation : ils se répartissent sur le territoire dans une logique d'équilibre territorial et de renforcement de l'emploi local en complémentarité des pôles stratégiques. Ils ont vocation à conforter leur rôle de relai économique.

Les pôles de proximité : il s'agit de polarité locale assurant une offre de proximité, notamment pour l'artisanat. Ils ont vocation à être maintenus tout en assurant 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.

- **L'enveloppe foncière économique** est ventilée en fonction de ses trois niveaux de polarités.

Armature économique	Programmation économique	Enjeux et objectifs d'aménagement	
Pôle stratégique Jonzac / St Germain de Lusignan Pons-Mazerolles Montendre Montlieu-la-Garde	**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	
Pôle d'irrigation Saint Aigulin Bussac Forêt Chevanceaux Mirambeau Montguyon	**20**	Soutenir à l'échelle des bassins de vie, l'entreprenariat et l'artisanat local en permettant l'adaptation et la qualification des zones existantes	55
	25	Offrir une nouvelle offre économique au Sud en créant un nouvel espace économique qui capitalise sur la proximité des échangeurs routiers du Jarculet	
	10	Pôle Mécanique - Pôle de la Genétouze (et le Fouilloux)	
Pôle de proximité Archiac Chepniers Clérac Pérignac Plassac St-Genis de Saintonge 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 vinivitcole (chais, distillerie..)	45
	Environ **162 ha** de besoins fonciers identifiés en extension du tissu urbain actuel		**162**