

Schéma de Cohérence Territoriale Pays de Saintonge Romane



**Pièce n° 1.3 : Explication des choix retenus,
justification de la limitation de la consommation
d'espace, phasage, espaces dans lesquels doivent être
analysés les capacités de densification et de mutation**

SCoT approuvé par délibération n° 26/2016 du 11 juillet 2016 et délibération modificative n° CS 22/2017 du 18 mai 2017 du comité syndical du Pays de Saintonge Romane



La procédure d'élaboration du SCoT a été réalisée avec la participation financière de la Région et de l'Etat



1.1 – Les tendances, atouts et faiblesses constatés

Les travaux du diagnostic et de l'état initial de l'environnement ont mis en évidence une modification du mode de développement et une modification des interactions avec les espaces extérieurs.

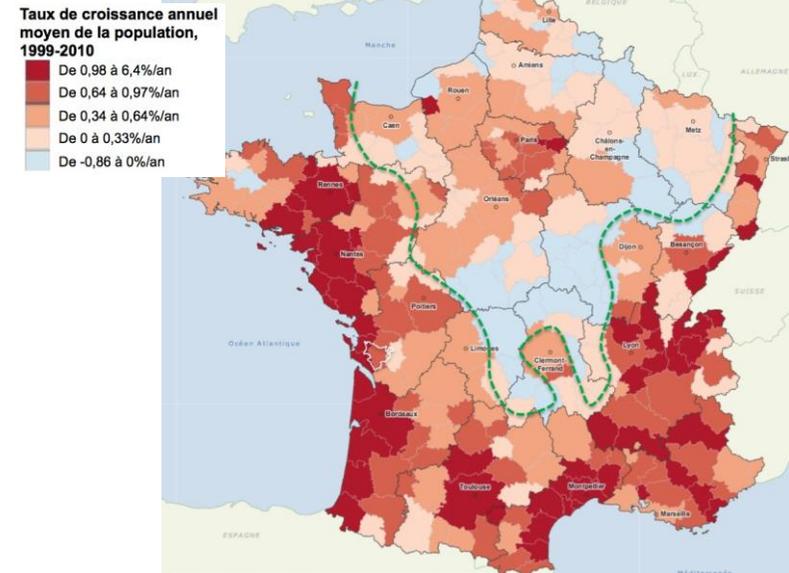
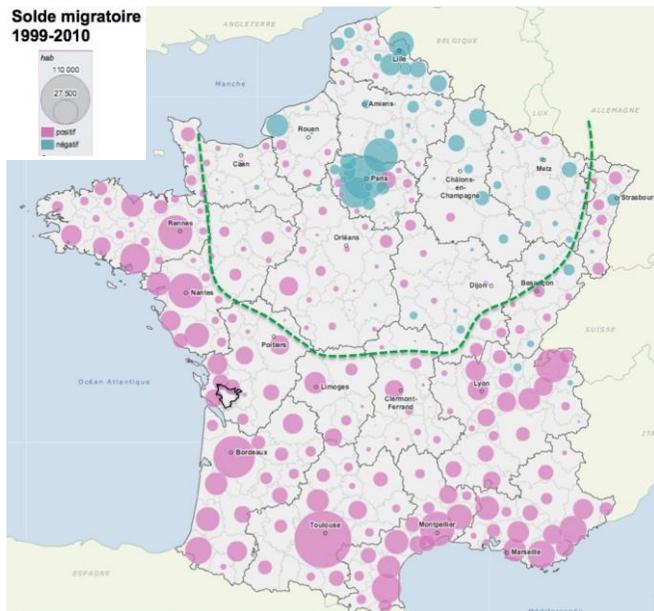
Le fait nouveau depuis 1999 est l'attractivité nouvelle traduite dans le territoire du SCOT par les migrations de population vers les littoraux avec des impacts rétro-littoraux manifestes.

A une « évolution tranquille » constatée depuis longtemps a succédé depuis 2000 un rythme plus soutenu lié notamment à l'association des attractivités littorale et saintaise.

Si, du point de vue des dynamiques métropolitaines, Nantes, dans un premier temps a été le moteur de la dynamique grand ouest, **la montée en puissance de Bordeaux est significative** et ne sera pas sans effet sur le territoire demain.

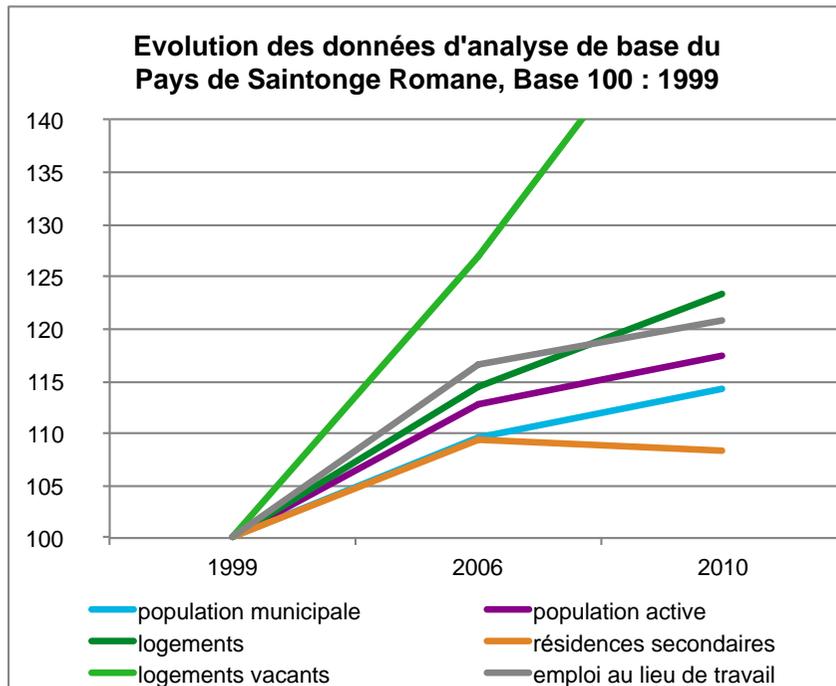
Le Pays de Saintonge Romane se trouve en conséquence dans une situation qui lui ouvre des perspectives d'autant plus intéressantes que chacune des deux alternatives (résidentielle et productive) présente certes des risques, mais également des avantages et des opportunités.

SCOT du Pays de Saintonge Romane





Il convient donc pour définir une politique de développement territorial de comprendre les évolutions du territoire et les enjeux et défis qui en résultent.



Les indicateurs positionnés sur ce graphique sont significatifs :

1. Alors que les emplois progressaient plus vite que la population active permettant ainsi de renforcer le rôle de pôle d'emploi de Saintes et une relative autonomie économique du territoire (presque autant de population « active » que

d'emplois présents sur le territoire : 93 emplois pour 100 actifs en 2006), on note une inflexion de l'évolution de l'emploi tandis que la population active augmente désormais légèrement plus fortement que l'emploi. C'est une caractéristique des espaces qui se « résidentialisent » et cet « effet ciseau » interroge le mode de développement économique actuel du Pays de Saintonge Romane, au-delà d'une attractivité apparente forte et équilibrée entre résidentiel et développement économique.

2. Le nombre des logements vacants explose, traduisant une inadaptation du parc et un appel d'air produit par la dynamique constructive rendue par ailleurs nécessaire en raison du desserrement résidentiel et de l'accueil de nouvelles populations. Depuis 1990, la construction de nouveaux logements a progressé continuellement jusqu'en 2007, date à laquelle elle atteint le pic de 1 078 logements. L'effet de la crise bancaire s'est ressenti dès 2008 : 350 logements en moins sont construits, et le rythme constructif n'a cessé de ralentir depuis (sauf en 2011) :

- 912 log/an entre 2004 et 2008 ;
- 521 log/an entre 2009 et 2013.

Néanmoins, le volume de création de logements entre 1999 et 2010 reste deux fois plus important que celui de la précédente période, passant de 358 à 713 log/an. Nonobstant cette crise, le territoire a su conserver une attractivité résidentielle forte, le modèle pavillonnaire étant le principal type de logement construit pendant cette période.



Ces évolutions interrogent donc l'ensemble des ressources du territoire et sa capacité à les renouveler :

- Ressources économiques et sociales des différents espaces qui composent le pays ;
- ressources environnementales.

Les ressources économiques et sociales

L'économie est fortement concentrée sur le pôle saintais, qui affirme son attractivité sur fond d'influence littorale, mais les pôles d'emploi locaux du territoire se renforcent également (Saint Porchaire, Gémozac, Buries, Pont L'abbé d'Arnoult, Corme Royal).

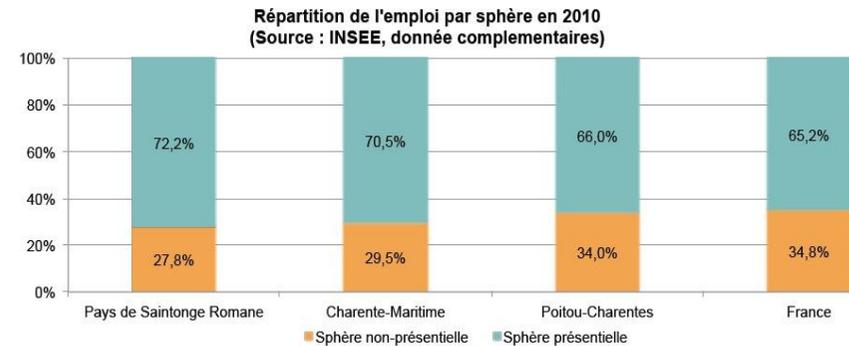
Toutefois, l'attractivité comme pôles d'emplois de secteurs extérieurs au territoire comme Rochefort, Royan et Pons ont un impact grandissant générant des interdépendances de plus en plus fortes.

L'économie présentielle domine de plus en plus l'économie locale en lien avec la résidentialisation.

- La sphère **présentielle de l'économie** comprend les activités, quelle que soit leur nature primaire, industrielle ou de services, qui sont dirigées vers les besoins de la population du territoire et qui sont donc financés par des revenus acquis sur le territoire. Par exemple, l'activité d'un artisan boulanger local est présentielle, car elle répond essentiellement aux besoins de la population locale, qui en assure le financement par sa consommation.
- La sphère **productive** comprend les activités, quelle que soit leur nature primaire, industrielle ou de services, qui sont dirigées vers des marchés qui n'expriment pas principalement des besoins de la

population du territoire lui-même, mais plutôt des besoins qui lui sont extérieurs et qui sont donc financés par des revenus acquis hors du territoire (logique d'export). Par exemple, une activité industrielle ou de logistique associée au process de fabrication de produits industriels constitue une activité productive, car les marchés visés ne sont pas principalement sur le territoire, même si des consommateurs habitant la Saintonge Romane viennent à acheter de ces produits dans des commerces du territoire ou ailleurs.

En 2010, les activités tertiaires (commerce, transport, services divers, administration, santé) représentent 77,1% de l'emploi total du Pays, ce qui est nettement supérieur à la Charente-Maritime (74,6%) et au Poitou-Charentes (72,2%).



Ce niveau est supérieur à l'ensemble des territoires de comparaison et interpelle la capacité du territoire à développer les revenus de ses habitants alors même que la proportion des revenus de transfert (retraites, prestations sociales, familiales,..) est particulièrement importante.



L'enjeu est celui d'une attractivité choisie du territoire. Les prix immobiliers plus accessibles que sur les territoires littoraux ont attiré les jeunes ménages actifs pour des localisations opportunistes, « à mi-chemin de », au cœur d'un réseau de villes d'emplois (Rochefort, Saintes, Royan, La Rochelle, Saint-Jean-d'Angély). Cette attraction a également été facilitée par le développement des infrastructures de transport, le développement des aires de covoiturage et des réseaux de transports en étoile autour de Saintes. Désormais la pression sur les prix se ressent dans certains secteurs du territoire, alors même que le vieillissement et la faiblesse des revenus impactent une partie de la population.

Mais, au delà de la sphère présenteielle, le Pays de Saintonge Romane dispose d'un potentiel de développement économique productif propre marqué par un réseau de TPI-PMI et quelques spécialisations.

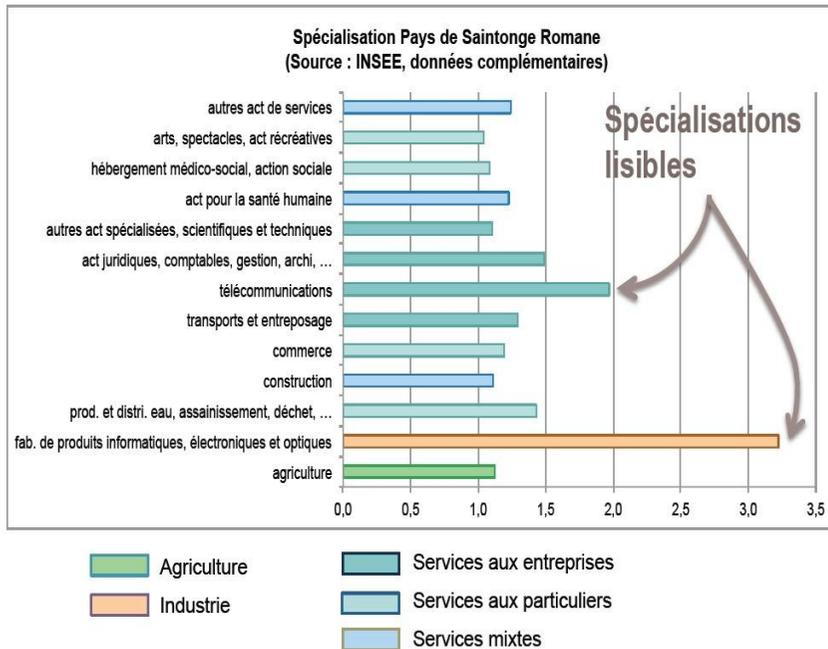
De plus, le territoire est largement lié à l'économie du Cognac.

Le Pays de Saintonge Romane dispose d'un potentiel de développement de sa filière viticole en lien avec la production de Cognac. Le niveau de production est aujourd'hui élevé mais doit encore augmenter (21 millions de caisses en 2026), malgré un vieillissement des ceps, et malgré la nécessité à la fois de replanter et d'étendre le vignoble, dans un contexte de réchauffement climatique. Toutefois, et bien que le territoire soit compris intégralement dans l'aire géographique des crus du Cognac, seulement 18 des 70 communes du Pays en 2000, et 16 communes en 2010 sont majoritairement viticoles. Mais on constate une pression au travers des prix des terrains susceptibles d'être exploités en vigne.

Au-delà de la structuration de la filière viticole cognaçaise, en lien avec des activités de recherche et développement et de conseil, toute la chaîne de production peut se développer pour renforcer un cluster Cognac ou « Spirit Valley »: cartonnage, verrerie, logistique spécialisée, etc.

L'agriculture du territoire est aujourd'hui en évolution qui n'est pas sans impacts sur les paysages :

- Le territoire est principalement couvert par de la polyculture et du polyélevage ;
- Mais ces activités perdent du terrain en faveur des cultures industrielles (cultures générales, oléoprotéagineux, céréales) qui passent de 3 communes en 2000 à 11 en 2010.





Les ressources environnementales

La première ressource impactée par ces évolutions est bien entendu l'espace : en 2013, les surfaces artificialisées occupaient 7 855 hectares. Sur les dix dernières années, la consommation d'espace s'est élevée à 985 ha, soit 98,5 ha/an (près de 1% du territoire).

La répartition de cette enveloppe globale entre les types d'occupation des sols met en lumière le mode de développement du territoire : alors que les espaces d'activités économiques (industries, bureaux, commerces) ne représentent seulement que 7% de cette enveloppe globale (69 ha consommés en 10 ans), les espaces résidentiels en constituent la majeure partie.

Pour la gestion de l'eau, le Pays de Saintonge Romane occupe une position particulière vis-à-vis de l'espace charentais. En effet, ses nombreux points de captage en eau fournissent près de 30% du volume d'eau total de la Charente-Maritime.

- Les ressources hydriques sont très exploitées: les cours d'eau (pour l'irrigation et les activités économiques) et les nappes aquifères (alimentation et agriculture) sont tous vulnérables aux pollutions de surface (nitrates et pesticides).
- Aucun des cours d'eau du Pays ne présente un très bon état écologique ou physico-chimique du fait de l'artificialisation de leur cours (barrages, recalibrage) qui constitue autant de coupures de continuité écologique, et des pressions agricoles et domestiques.

Le SDAGE (en cours de réalisation) fixe des objectifs de reconquête qualitative et quantitative des masses d'eau, et prévoit l'amélioration de la qualité environnementale et de la disponibilité des ressources naturelles (eau, air, biodiversité) ce qui laisse présager une intégration

plus forte du Pays de la Saintonge Romane dans un fonctionnement écologique large :

- une amélioration physico-chimique à court et moyen terme des cours d'eau,
- une réduction des pollutions,
- une meilleure gestion des pressions anthropiques sur les milieux aquatiques et la restauration de la fonctionnalité des rivières.

La capacité d'assainissement est théoriquement suffisante, mais à adapter suivant l'attractivité résidentielle des différents secteurs du territoire.

Les ressources paysagère et écologiques

Outre son avantage comparatif en termes de produits immobiliers, le paysage et le cadre de vie du Pays de la Saintonge Romane sont autant d'éléments en faveur d'une attractivité résidentielle forte, les nouveaux résidents choisissant le territoire pour la qualité de ses espaces de vie, notamment paysagers...

Les motifs paysagers présents s'appuient sur des espaces caractérisés par une forte valeur biologique :

- des espaces boisés, dont, la plupart classés en ZNIEFF de type 1, apparaissent en massifs boisés de plateau (Bois de Lozai, Bois et Marais de la Rochecoubron, Bois de Leuzois,) et de façon plus diffuse dans les vallées (Moyenne vallée de la Charente et affluents, Landes de Cadeuil, vallée de l'Antenne);
- des milieux humides, qui associent le réseau hydrographique (la Charente, la Seudre, la Seugne, l'Arnoult, l'Antenne) à des zones de vallées et de lits majeurs (basse, haute et moyenne vallées de la



Charente) et des Zones à Dominante Humide (ZDH), dont les principales se situent dans le lit de la Charente et de ses affluents, mais également dans la vallée de l'Arnoult.

La pérennité des motifs paysagers ruraux (bois, vallées, structure bocagère) joue en faveur du territoire, de sa qualité biologique et sur la qualité du cadre de vie.

Par ailleurs, par son paysage, le Pays de Saintonge Romane se différencie des espaces littoraux.

Les éléments constitutifs de la mosaïque paysagère sont autant de cartes à jouer en faveur d'un positionnement territorial singulier et attractif (du bocage à la plaine agricole en passant par les vallées de la Charente, de l'Arnoult, ...), plaçant le Pays non plus dans une posture de territoire d'accueil de second choix mais plutôt sur un positionnement offensif de captation de population depuis l'espace littoral.

Mais, ces atouts impliquent de préserver et favoriser le fonctionnement écologique et éviter les ruptures de continuité au travers d'une trame écologique forte.

Le patrimoine architectural et historique

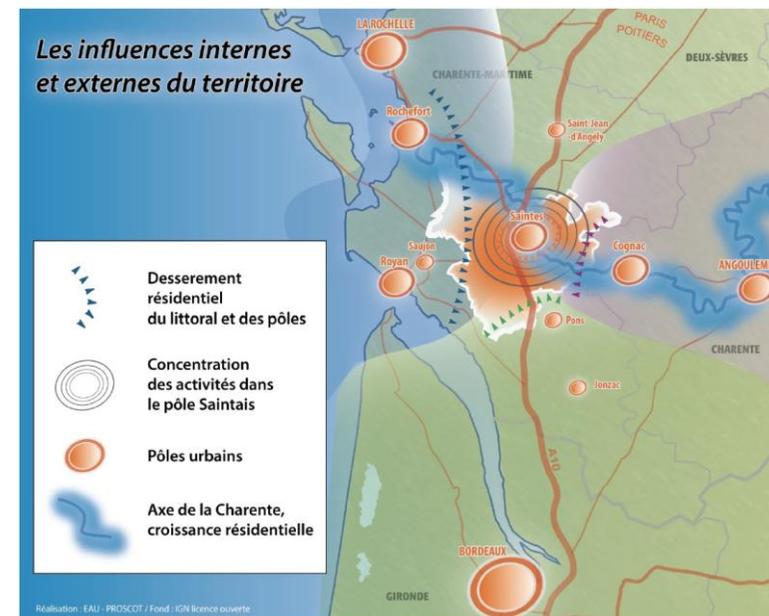
Du point de vue des atouts patrimoniaux et architecturaux, l'héritage Saintongeais, aboutit à une concentration de monuments et de sites de différentes époques, depuis la préhistoire et l'antiquité, presque sans égal au plan départemental et régional.

Cette alliance entre patrimoine naturel et bâti confère un potentiel d'attractivité exceptionnel tant pour le développement économique (y compris touristique), que social (loisirs, culture, éducation, santé).

Conclusion

L'enjeu est de définir le bon équilibre de son mode de développement économique, social et environnemental dans un contexte territorial de plus en plus imbriqué, mais où, paradoxalement il est essentiel de définir une stratégie lisible propre au territoire, pour les habitants et les acteurs économiques.

Il s'agit de rendre plus efficace les politiques publiques et les dépenses des collectivités comme les choix et décisions d'investissement des ménages et entrepreneurs.





1.2 - la genèse du PADD : les scénarios

La phase prospective de l'élaboration du SCOT

Dans le cadre d'une approche prospective, plusieurs variables d'évolution du territoire à long terme, ont été mises en évidence :

- le mode de développement (résidentiel et productif) dans un contexte de renforcement d'une attractivité rétro littorale,
- l'équilibre territorial (entre les différents secteurs du Pays),
- le positionnement du Pays de Saintonge Romane vis-à-vis de l'extérieur,
- le développement et les besoins vis à vis des territoires extérieurs (Cognac, Royan, etc.),
- l'importance des politiques publiques (équipements, infrastructures (RCEA), social : effets levier et effets d'impulsion)
- la gouvernance à l'échelle du territoire (des carences pour la mise en œuvre des politiques publiques, quelles que soient les institutions qui portent cette politique).

Quatre scénarios prospectifs ont été imaginés afin de mettre en évidence trois alternatives possibles par rapport au scénario au fil de l'eau (scénario 0) en matière de développement pour l'avenir du territoire.

Ces scénarios mettent successivement l'accent de manière forte sur des axes alternatifs et font ressortir l'intérêt et/ou les limites des approches correspondantes.

Scénario 0

Les risques tendanciels d'un développement opportuniste non maîtrisé.

- *ce scénario met en évidence une évolution par défaut résidentielle de l'économie (commerces) sans spécialisation ni renforcement des filières productives présentes,*
- *En l'absence de politique de maîtrise de l'évolution du Pays, on assiste à une croissance résidentielle molle, au gré des opportunités foncières, sans plan préétabli.*
- *Le développement des transports collectifs est faible et coûteux*
- *Le développement des services est géré de manière différenciée en fonction des ressources des différentes collectivités*
- *Gouvernance incertaine, avec, à terme un risque de banalisation des paysages au gré des développements résidentiels et donc de perte relative de l'attractivité résidentielle*
- *Ce scénario présente un risque de fort de banalisation et de déséquilibre territorial*
- *il présente également un risque de pression sur l'agriculture et l'environnement géré par défaut.*



Scénario 1

L'axe prioritaire d'une politique de valorisation patrimoniale

- *ce scénario présente l'intérêt d'un choix assumé et maîtrisé de développement qualitatif autour du tourisme et de l'investissement résidentiel. En effet, si l'évolution de l'économie est également surtout résidentielle, elle crée plus de valeur ajoutée et peut s'adapter à beaucoup de secteurs du territoire, tout en intégrant l'agriculture dans la stratégie. Sur le plan environnemental, cette politique exigeante sur la qualité de l'aménagement est plutôt positive malgré l'augmentation de la population,*
- *en revanche, le risque de rupture sociale est plus important du fait du risque d'accentuation forte de l'augmentation des prix du foncier et de l'immobilier,*
- *c'est un scénario conditionné à une gouvernance forte.*

Scénario 2

L'axe prioritaire de la stimulation entrepreneuriale prenant appui sur la diversité de l'économie productive présente et sur le positionnement géographique stratégique du territoire

- *ce scénario s'appuie sur un positionnement favorable entre nord et sud, entre rétro-littoral et Charente, entre base arrière des zones économiques voisines (Royan, Cognac) et affirmation de filières spécifiques pour imaginer le développement d'une économie productive et résidentielle attractive, les deux se complétant et se renforçant. La volonté d'entreprendre est stimulée par des actions immatérielles ainsi que par des actions d'aménagement dans différents domaines : tourisme, services aux entreprises et aux particuliers, sans oublier les filières industrielles comme le ferroviaire, les éco-industries et les nouvelles technologies,*
- *c'est un scénario conditionné à une gouvernance forte,*
- *le risque de ce scénario réside dans la faiblesse possible de la politique environnementale face à une croissance assez forte.*



Scénario 3

L'axe prioritaire d'une pause dans le développement dont les effets ont été jugés indésirables (mitage, manque de maîtrise des développements urbains, évolutions des paysages, évolutions sociétales trop rapides, etc.), pour mieux se retrouver

- *ce scénario choisit de privilégier la qualité de vie, l'équilibre social et territorial, en organisant les politiques publiques autour des équipements publics, des services aux populations et de la limitation drastique de l'urbanisation.*
- *les risques de ce scénario concernent le vieillissement la baisse des revenus et le taux d'activité et d'emploi, mettant en évidence un enjeu de ressources financières des collectivités pour mener à bien leurs objectifs d'amélioration des services.*
- *mais ce scénario met en évidence une identité basée sur un art de vivre, qui mérite d'être valorisée.*

Evaluation des scénarios

Scénario 0

Ce scénario n'est pas, du point de vue environnemental, un scénario-catastrophe, mais il conduirait à accroître la pression globale sur l'environnement, au travers :

- ✓ d'une gestion limitée de la qualité de la ressource en eau (protection des captages)
- ✓ et d'une mise en valeur non coordonnée des milieux naturels et des paysages, qui, dans certains cas, seraient atteints par une urbanisation peu maîtrisée...

Ce scénario « au fil de l'eau » montre donc tous les risques d'une non-maîtrise et d'une non-durabilité des politiques publiques suivies par le territoire avec un effet préjudiciable en ce qui concerne les ressources naturelles du territoire sur le long terme. Ce risque est également perceptible pour ce qui concerne les autres variables d'évolution du territoire comme le montre le tableau ci-dessous :

SCENARIO 0 - Eléments d'évaluation / variables - pivot				
Mode de développement	Equilibre territorial	Positionnement du Pays	Politiques publiques	Gouvernance
Essentiellement résidentiel et mixte	En diminution	Incertain	De niveau moyen	Faible



Scénario 1

Du point de vue de l'environnement, le positionnement de ce scénario est singulier :

- *L'environnement est à la fois une composante forte et une condition de la réussite de ce scénario, puisque celui-ci met l'accent sur la préservation à long terme de nombreuses ressources environnementales du territoire comme « moteur » du développement territorial.*
- *Une attention environnementale soutenue (qualité de la ressource en eau, biodiversité, paysages naturels et urbains, étalement urbain) est à la base du scénario, qui suppose une gouvernance forte à l'échelle du Pays : sans cette gouvernance, les déséquilibres entre secteurs deviendraient rédhibitoires et le scénario « au fil de l'eau » reprendrait ses droits.*

Le tableau ci-dessous met en évidence des divers éléments, comme résultante d'une « attention patrimoniale » qui constitue l'originalité de cette hypothèse :

SCENARIO 1 - Eléments d'évaluation / variables – pivot				
Mode de développement	Equilibre territorial	Positionnement du Pays	Politiques publiques	Gouvernance
« Patrimonial »	Homogène	Attractivité dynamique	Fortes	Forte à l'échelle du Pays

Scénario 2

Ce scénario n'est pas spécialement un scénario à forte tonalité environnementale, comme le montre le tableau ci-dessous :

SCENARIO 2 - Eléments d'évaluation / variables – pivot				
Mode de développement	Equilibre territorial	Positionnement du Pays	Politiques publiques	Gouvernance
Productif	Relativement préservé	Entrepreneurial et coopératif	Effets d'impulsion : infrastructures et aménagement	Forte mais spécialisée

Mais il permet, cependant, de créer des ressources (humaines, budgétaires, financières) utilisées à la valorisation de l'environnement (patrimoine, eau, paysage). Il met donc en lumière le lien entre ressources économiques et ressources naturelles d'un territoire.

L'importante consommation de surfaces agricoles pour l'activité économique serait cependant limitée par une dispersion moins grande des ZAE, avec des mesures compensatoires plus aisées à mettre en oeuvre.

En revanche, la « durabilité » à long terme de l'attractivité du territoire, en l'absence de mesures permettant de garantir à long terme des ressources naturelles suffisantes, est en question, d'autant plus que le cadre de vie est une qualité recherchée par les ménages, mais également par les entreprises...



Scénario 3

Les caractéristiques environnementales de ce scénario peuvent être analysées de la manière suivante :

- *Sur le plan environnemental, la faiblesse de la pression anthropique supplémentaire, tout comme la limitation de la consommation d'espace est un facteur favorable, dans le cadre d'une politique qui, faute de moyens, est plus axée sur la préservation que sur la valorisation.*
- *Ce scénario pourrait être considéré comme le plus « durable », mais des éléments tels que la dépendance vis-à-vis de l'extérieur, l'affaiblissement de la mixité générationnelle, l'absence de ressources d'investissement et de valorisation, tendent à tempérer cette affirmation : la durabilité de ce mode de développement est particulièrement sensible aux risques économiques et sociaux à moyen terme et ce scénario est le plus « risqué » ou le moins « robuste » des trois scénarios ici envisagés.*

Le tableau ci-dessous montre l'analyse des autres variables de ce scénario :

SCENARIO 3 - Eléments d'évaluation / variables - pivot				
Mode de développement	Equilibre territorial	Positionnement du Pays	Politiques publiques	Gouvernance
Résidentiel par défaut	Maintenu	Equilibre statique	Fortes	A l'échelle des bassins de vie

Les scénarios et l'élaboration du PADD

Les scénarios, au-delà des hypothèses et chiffrages qu'ils contenaient, ont permis de montrer l'enchaînement de deux problématiques dans la Saintonge Romane :

1. **Le lien très fort entre développement économique et développement résidentiel et social**, à la suite d'une perception de plus en plus unifiée de la valeur du cadre de vie du territoire ;
2. En conséquence, **le lien entre développement économique et social, d'une part, et préservation de long terme des ressources naturelles**, a été mis en lumière.

La Saintonge Romane se situe clairement dans un contexte où les atouts principaux du territoire s'expriment en termes de cadre de vie, ce cadre de vie étant envisagé comme la résultante de questions liées aux services et aux équipements de toute nature (services à la population, équipements et services de transport, etc...), à la qualité paysagère et à la qualité du cadre bâti, à l'ambiance rurale et à ses qualités humaines, ainsi que, naturellement à la qualité des ressources naturelles (eau, air, biodiversité, énergie, etc...).

On voit bien l'interdépendance des différents champs du développement territorial : les scénarios démontraient que toute approche unilatérale se heurtait à la question globale de l'attractivité du territoire qui « surplombait » toutes les thématiques que chaque scénario utilisait pour mettre en scène un « futur possible ».



2 - Les choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Présentation du PADD : Les grands objectifs politiques

Sur la base du diagnostic et des scénarios, les élus du territoire ont décidé d'élaborer leur **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)** dans le cadre des prises de positions communes suivantes :

- la poursuite des tendances antérieures en matière de fonctionnement du territoire conduirait à des déséquilibres toujours plus importants (économiques, sociaux et environnementaux) ;
- un effort (même important) dans un seul domaine (économique ou social / habitat ou environnement) ne permettrait pas d'améliorer la situation,
- seule une action transversale en matière d'aménagement et de développement permettra d'envisager de nouveaux équilibres pour :
 - inscrire le territoire dans une dynamique de développement ambitieuse,
 - répondre aux enjeux locaux (déséquilibres constatés),
 - permettre à chaque entité (communauté de communes) de construire les modalités de son développement sur la base de ses atouts propres au service d'une stratégie globale.

On notera que ces principes généraux se sont avérés enrichis par les nouveaux cadres juridiques du Grenelle de l'Environnement.

La stratégie retenue

Le sous-titre du PADD était le suivant :

« LA SAINTONGE ROMANE, UN ART DE VIVRE AU SERVICE D'UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

La valorisation économique, patrimoniale et environnementale de la Saintonge Romane.

L'affirmation d'un pôle de coopérations territoriales élargies »

Ce titre et ses sous titres du projet sont porteur de sens :

- *Tirant les enseignements du diagnostic, le Pays de Saintonge Romane entend préserver valoriser et renforcer ses atouts dans le temps et seule la recherche d'un équilibre fin dans son développement peut le permettre pour gérer les pressions.*
- *Son modèle doit également s'adapter aux enjeux d'interdépendance avec les territoires qui le jouxtent mais dans une logique d'affirmation d'échanges et de contribution au sein d'un territoire élargi.*
- *La dimension économique du projet est essentielle pour soutenir le mode de vie spécifique de la Saintonge Romane*



Le caractère indissociable des trois volets de la stratégie du PADD

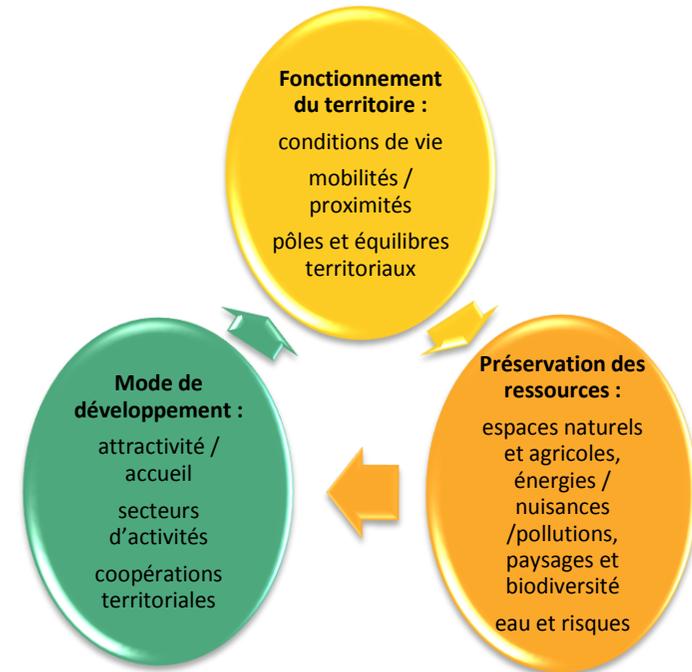
Les trois volets de la stratégie s'articulent pour garantir la force du projet en même temps qu'ils définissent une architecture spatiale à plusieurs niveaux pour organiser le développement du territoire : en ce sens, le PADD demande et organise une inflexion dans le mode de fonctionnement du territoire afin :

- *D'affirmer un projet ambitieux qui fasse émerger le territoire dans son environnement régional ;*
- *De renforcer et maîtriser les attractivités économiques et résidentielles ;*
- *De développer les coopérations territoriales, tant infra que supra territoriales ;*
- *Et d'engager une politique volontariste, c'est-à-dire une politique de développement soutenable qualitatif qui allie les dimensions sociales, environnementales et économiques.*

La stratégie du SCOT doit, d'abord, répondre à ce besoin de cohérence de l'action publique autour des différentes politiques sectorielles et des différents secteurs du territoire.

C'est pourquoi les trois axes du PADD sont des axes transversaux qui traitent globalement des conditions d'attractivité du territoire.

Le graphique ci-contre montre l'articulation des problématiques traitées au sein du PADD :



Dans ce cadre, nous aborderons les orientations du PADD autour de ses 3 axes :

1. **Un mode de développement qui tire parti de sa position géographique ;**
2. **Promouvoir une architecture du projet garante des équilibres et du fonctionnement durable du territoire ;**
3. **Une stratégie environnementale confortant un art de vivre spécifique et valorisant les patrimoines,**

en mettant en avant la cohérence entre le diagnostic (y compris l'EIE) et le PADD :



AXE 1 : Un mode de développement qui tire parti de sa position géographique (renforcement de l'attractivité et l'émergence du Pays de Saintonge Romane)

1.1. Renforcer les facteurs d'attractivité et de développement

- Aménager l'espace économique :
 - construire une offre foncière et immobilière adaptée aux cibles et intégrant les enjeux de requalification
 - Adapter les infrastructures garantes d'une accessibilité performante aux fonctions économiques et urbaines : dessertes et réseaux d'information et de communication (TIC)
 - Développer des parcs d'entreprises à forte valeur ajoutée environnementale
- Mettre en place des conditions favorables au développement:
 - Actions, animation de services, accueil et implantation d'entreprises, marketing territorial, etc.
 - s'appuyer sur des coopérations avec les pôles externes pour affirmer des complémentarités multipolaires
 - Renforcer la formation en lien avec le tissu économique local

1.2. Développer les activités clefs du tissu économique local

- Renforcer l'économie productive : à l'échelle interrégionales avec les services aux transports et aux réseaux ; à l'échelle régionale avec le cluster spirit Valley ; à toutes les échelles y compris locale avec les fonctions supports de services aux entreprises (sous-traitance, post production, logistique, services tertiaires aux entreprises..)
- Développer l'économie résidentielle : le Pays la Saintonge Romane, pôle patrimonial et de services à l'échelle élargie...
 - Commerces et services ; valorisation patrimoniale et éco construction
- Développer à la croisée des économies productives et résidentielles :
 - L'agriculture et la viticulture mais aussi le tourisme et les loisirs

1.3. Affirmer le pôle saintais et structurer un espace de coopérations territoriales élargies

- Consolider le pôle Saintais dans ses fonctions motrices pour le territoire
- Structurer le territoire pour mieux coopérer
- Affirmer les communes rurales qui confèrent identité et lien social au territoire

Justification au regard du diagnostic

- Au-delà des données détaillées, le diagnostic montrait une accentuation du développement dans le cadre de l'émergence d'un pôle saintais élargi à l'ensemble de son territoire aggloméré ;
- Le PADD, pour répondre à l'enjeu d'un développement équilibré, donc durable, du territoire, articule les politiques économique, commerciale, résidentielle, d'équipements et de services, ainsi que d'aménagement, autour d'une combinaison susceptible de créer des conditions favorables au développement et de stimuler l'attractivité du territoire.
En particulier, le rééquilibrage habitat/emploi est favorisé ;
- Cette articulation concerne également l'économie tant productive que résidentielle, avec un lien entre agriculture, circuits courts, viticulture, tourisme, cadre de vie...
- Le pôle saintais élargi constitue un l'espace où cette articulation des différentes politiques sectorielles prend un relief particulier, le PADD prévoyant le renforcement de ce pôle, comme un atout spécifique à l'égard de tout le territoire ;



AXE 2 : Promouvoir une architecture du projet garante des équilibres et du fonctionnement durable du territoire

Justification au regard du diagnostic

Préambule : le fonctionnement de la Saintonge Romane

- une croissance résidentielle équilibrée à horizon 2025
- construire une politique d'accueil des ménages qui conjugue habitat avec emplois, services et équipements

2.1 Construire la solidarité interne au service d'un lien social fort

- Déployer une politique du logement ambitieuse ...
 - accueil de nouveaux habitants et consommation d'espace : des objectifs quantitatifs à conjuguer
 - un parcours résidentiel pour chacun, basé sur des principes de mixité sociale et générationnelle
 - construire une politique foncière et développer le recours aux outils et partenaires compétents
 - enrichir la typologie d'offre de logements
 - développer l'offre de logements sociaux (notamment dans les communes rurales avec des opérations adaptées à leur échelle)
 - mobiliser le parc existant (logements vacants, réhabilitation / transformation ...)
- ... articulée sur l'offre de transports ...
- ... et le développement des services et des équipements
 - mutualiser les services à l'échelle des intercommunalités et renforcer les équipements

2.2 Une organisation multipolaire du territoire : nouveau cadre de référence pour des politiques durables d'aménagement et de développement

- Une agglomération renforcée et qui s'appuie sur un réseau multipolaire hiérarchisé ;
- Pour un territoire solidaire et de proximité qui conjugue développement de l'habitat, des services, des transports

→ Le diagnostic et l'état initial de l'environnement insistent sur le caractère équilibré du territoire du Pays de la Saintonge Romane, mais également sur les risques de rupture de cet équilibre au terme potentiel d'un développement mal maîtrisé.

→ Le PADD adopte le principe de l'articulation des politiques sectorielles, et, en particulier, de l'articulation entre habitat, emplois, infrastructures, services, équipements, etc...

→ Au-delà de l'affirmation du pôle saintais, dont l'émergence a constitué une part importante de l'actualité récente du territoire, et dont il est largement traité en première partie du PADD, celui-ci organise précisément l'architecture du territoire autour de plusieurs catégories de pôles qui sont également le lieu de l'articulation des différentes politiques que porte le SCOT.

En particulier, trois pôles d'équilibre (Burie, Gémozac, Pont l'Abbé d'Arnault) sont envisagés comme accueillant un développement conjoint de l'économie productive et de l'économie résidentielle tout en constituant des pôles de rabattement à l'égard de l'ensemble du territoire.



AXE 3 : Une stratégie environnementale confortant un art de vivre spécifique et valorisant les patrimoines

3.1 Un mode d'urbanisation innovant et soutenant l'identité du territoire

- Economiser l'espace
 - considérer l'espace agricole comme élément majeur de structuration économique et paysagère du territoire
 - optimiser densité, compacité, configuration des parcelles et formes des développements urbains
 - diversifier les typologies d'habitat
- Mise en scène et insertion paysagère du développement urbain

3.2 Une trame verte et bleue qui renforce l'armature, le fonctionnement et la valorisation du territoire

- Préserver/reconquérir les cœurs de biodiversité
- Garantir leur mise en réseau
- Inscrire la trame verte et bleue en cohérence avec les paysages et l'agriculture

3.3 L'eau : une ressource majeure à préserver et valoriser

- Une protection rigoureuse des périmètres de protection des captages AEP (Alimentation en Eau Potable)
- Un assainissement plus performant
- Partage de la ressource
- Zones humides et trame verte et bleue

3.4 Economiser les énergies et développer les énergies renouvelables

- Appréhender de manière transversale les questions des émissions de GES
- Economies d'énergie et sobriété énergétique
- structuration du territoire et formes du développement urbain
- Développer le recours aux énergies renouvelables (Solaire thermique et/ou photovoltaïque, Biomasse, bois énergie, boues, méthanisation, Géothermie, Eolien)

3.5 Améliorer la gestion des déchets

3.6 Vers une gestion plus attentive des risques

- Naturels : inondation, mouvement de terrain, feux de forêt, tempête, séisme
- Technologiques : industriel, transports matière dangereuse

Justification au regard du diagnostic

- Le PADD organise une gestion environnementale à l'échelle du territoire, en répondant aux enjeux de l'état initial de l'environnement, notamment à l'égard du risque de fragmentation des milieux. La trame verte et bleue déterminée par le PADD du SCOT (et précisée dans le DOO), permet de répondre à ce risque et donc d'assurer à long terme une capacité de fonctionnement environnemental du territoire.
- Les orientations du PADD concernant la gestion environnementale s'inscrivent dans la volonté de faire progresser de concert les différentes politiques qui sont de la compétence du SCOT : il ne s'agit pas de politiques « détachables », mais de politiques intégrées jouant un rôle dans l'attractivité de long terme du territoire, au-delà des impératifs légaux et réglementaires, et de la nécessaire préservation.
- Enfin, le SCOT met en œuvre une politique de gestion de son espace, alliant exigence de qualité résidentielle et d'aménagement, et économie d'espace, en fonction d'une « politique agricole » locale qui reconnaît l'importance de cette activité pour tout le territoire...



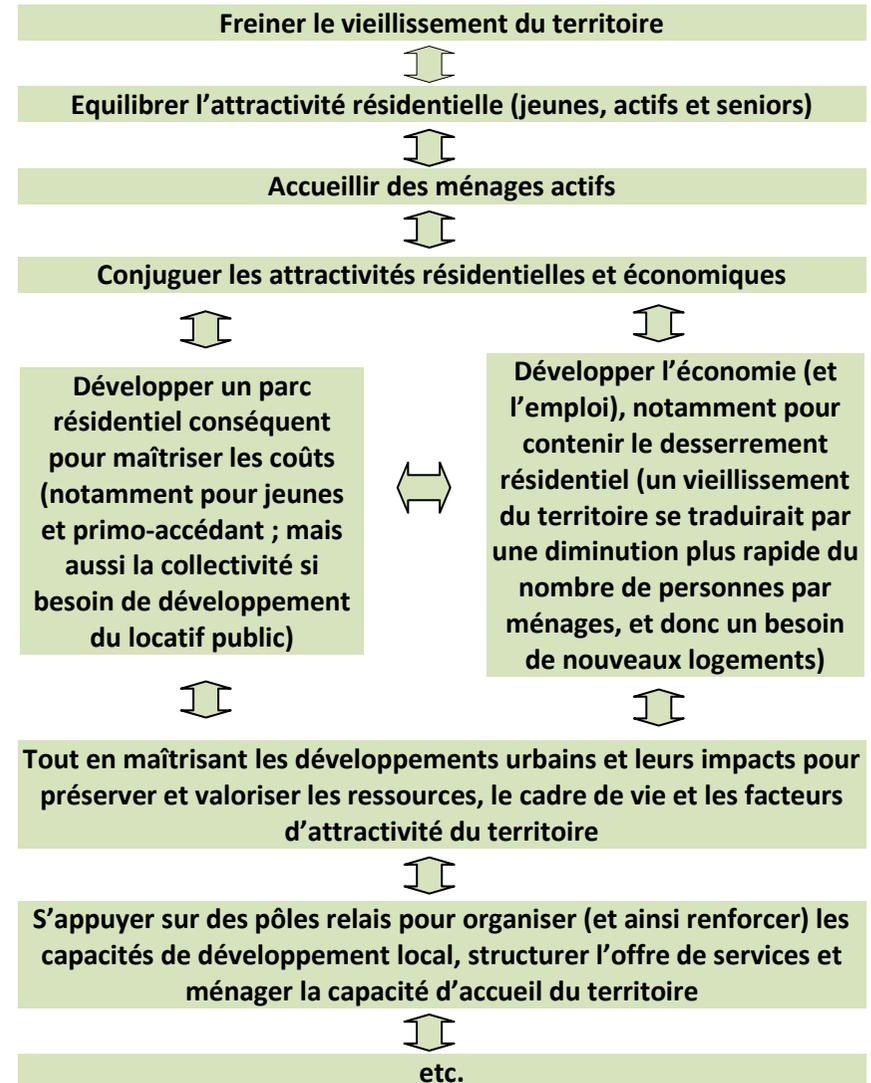
Les axes de la mise en œuvre du PADD

Le PADD fixe un certain nombre d'objectifs précis, que le DOO devra mettre en œuvre et localiser :

- 7 500 à 8 000 supplémentaires habitants à horizon 2025 ;
- en conséquence, besoin de construction d'environ 6 000 logements supplémentaires d'ici 2025 (comprenant le desserrement résidentiel) ;
- en conséquence, toujours : besoin de création de 4 500 emplois d'ici 2025 (perspective de 6 à 7 000 emplois nouveaux au total d'ici 2030) ;
- maîtrise de ces développements du point de vue environnemental (fonctionnement du territoire et émissions de gaz à effet de serre, préservation et valorisation des ressources, etc.), notamment pour conforter le capital d'attractivité du territoire.

Le PADD montre, enfin, les liens entre objectifs démographiques, résidentiels, urbanistiques, environnementaux et de cadre de vie, qui, ensemble sous-tendent l'ensemble du projet de territoire (cf. tableau ci-contre).

Pour assurer l'opérationnalité de ces orientations dans un cadre qui est celui des intercommunalités (actuelles ou futures) et du Syndicat Mixte, le PADD pointe les besoins de gouvernance du territoire, et de ressources techniques, notamment dans le domaine de l'ingénierie et du suivi du SCOT.





3 - La traduction des objectifs du PADD dans le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) du SCOT a pour objet de mettre en œuvre la stratégie présentée dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les objectifs et orientations de mise en œuvre constituent la « boîte à outils » opérationnelle du SCOT.

Pour faciliter la traduction du projet dans le DOO, 4 grandes parties ont été définies, autour de :

- la trame agri-paysagère,
- de l'organisation multipolaire,
- des orientations économiques/résidentielles,
- et de la gestion environnementale.

Le plan général du DOO, avec ses parties et sous-parties, est repris ci-contre.

L'explication des choix du DOO au regard du PADD, qui, sont au centre de l'établissement du DOO, sont présentées dans le tableau de synthèse ci-après.

1/ LA TRAME AGRI-ECO PAYSAGERE POUR SOUTENIR UNE POLITIQUE PATRIMONIALE ET UN ART DE VIVRE

- A. LA TRAME ECOLOGIQUE ET LES RELATIONS ENTRE LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET URBAINS
- B. LA TRAME AGRICOLE : PRESERVATION DES ESPACES ET MAITRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN
- C. LA TRAME PAYSAGERE : PATRIMONIALE, CULTURELLE ET TOURISTIQUE

2/ UNE ORGANISATION MULTIPOLAIRE DES ACTIVITES HUMAINES POUR MIEUX VIVRE ENSEMBLE

- A. ORGANISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE DANS L'ESPACE
- B. LES INFRASTRUCTURES, MOBILITÉS ET EQUIPEMENTS ASSOCIÉS
- C. LES ORIENTATIONS POUR LE COMMERCE ET L'ARTISANAT POUR IRRIGUER LE TERRITOIRE ET LIMITER LES DEPLACEMENTS

3/ DES ORIENTATIONS ECONOMIQUES ET RESIDENTIELLES COHERENTES POUR MIEUX VIVRE ET TRAVAILLER

- A. LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LEURS BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS
- B. SOUTENIR L'AGRICULTURE DANS SA DIVERSITE ET SES EVOLUTIONS
- C. LES OBJECTIFS RESIDENTIELS POUR UNE VIE SOCIALE EQUILIBREE ET HARMONIEUSE

4/ UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE TOURNÉE VERS L'AVENIR

- A. LA GESTION DES RESSOURCES ET DES POLLUTIONS
- B. LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES
- C. LA MAITRISE DES EMISSIONS DE GES ET LA POLITIQUE DE DIVERSIFICATION ENERGETIQUE



LES GRANDS AXES STRATEGIQUES DU PADD

TRADUCTION DANS LE DOO ET CHOIX

AXE 1

Un mode de développement qui tire parti de sa position géographique

Les orientations du thème 3-A « *Les activités économiques et leurs besoins fonciers et immobiliers* » structurent le développement de l'offre économique: localisation des enveloppes de développement, prescriptions d'aménagement qualitatif, soutien au développement de l'offre tertiaire en milieu urbain.

Outre l'économie productive, le DOO vise le développement des activités clefs du tissu local, en particulier l'agriculture et la viticulture ainsi que le tourisme.

La politique touristique fait l'objet d'orientations de mises en œuvre relatives à :

- l'enrichissement des aménités touristiques en lien avec la trame paysagère (thème 2-C) : sites, parcours, hébergements.
- la coordination de l'organisation des déplacements avec les itinéraires touristiques (thème 2-B)

Concernant l'agriculture et la viticulture, les prescriptions du thème 1-B fixent une enveloppe maximale de consommation d'espace mais avant tout visent à optimiser l'espace urbain existant.

Différentes prescriptions assurent la mise en œuvre d'un développement urbain plus compact et l'arrêt du mitage. Les orientations de mise en œuvre du thème 3-B « Soutenir l'agriculture dans sa diversité et ses évolutions » permettent d'intégrer une approche qualitative sur la viabilité des exploitations et leur diversité.

Enfin, le renforcement des polarités (thème 2) contribue également à la préservation de l'espace agricole et viticole.

De ce point de vue, outre le renforcement du pôle saintais, trois pôles d'équilibre (Burie, Gémozac, Pont l'Abbé d'Arnould), trois pôles de proximité (Corme Royal, Meursac et Saint Porchaire), ainsi qu'un pôle spécifique lié au desserrement économique du Cognac (Chérac) sont clairement identifiés dans le DOO.

Le développement de l'économie résidentielle est organisée au travers de l'ensemble du thème 2 : polarités, mobilités et offre commerciale.



LES GRANDS AXES STRATEGIQUES DU PADD

TRADUCTION DANS LE DOO ET CHOIX

AXE 2

Promouvoir une architecture du projet garante des équilibres et du fonctionnement durable du territoire

La mise en œuvre d'une architecture de projet est au cœur du DOO, dans une perspective opérationnelle.

Au travers des différentes prescriptions du DOO, l'objectif est de donner un caractère concret, utilisable dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des PLU notamment, aux objectifs relatifs à l'équilibre du territoire.

En effet, nombre de prescriptions du DOO sont assises sur l'architecture des polarités du territoire qui constitue le « socle » sur lequel sont développées les politiques sectorielles qui sont de la compétence du SCOT.

La valorisation du « maillage territorial » est un des objectifs qui sous-tendent le SCOT, car ce maillage concentre des atouts proprement saintongeais dans les domaines sociaux, résidentiels, économiques, commerciaux, de cadre de vie...

Les orientations de mise en œuvre du thème et du thème 3 concourent directement à la structuration du territoire, et, en particulier :

- Organisation du développement économique et architecture du réseau des parcs d'activité à l'échelle du territoire ;
- L'offre commerciale est également traitée, dans le thème 2C, en lien avec les déplacements. Sont définis des objectifs, des localisations préférentielles, des typologies de polarités commerciales et des tailles de commerces associées à ces polarités, ainsi que les conditions du développement des commerces de proximité, condition de la vitalité des centres ;
- Organisation des conditions permettant de préserver les capacités de développement de l'agriculture dans sa diversité ;
- Organisation territorialisée du développement de l'offre résidentielle : objectifs de construction neuve, de densité, minimum de logement sociaux, enveloppes maximales de consommation foncière, avec des objectifs précis par catégories de pôles, et pour les communes rurales



LES GRANDS AXES STRATEGIQUES DU PADD

TRADUCTION DANS LE DOO ET CHOIX

AXE 3

Une stratégie environnementale confortant un art de vivre spécifique et valorisant les patrimoines

La trame verte et bleue définie dans le DOO est un élément fort de la mise en œuvre de la stratégie environnementale du PADD.

Elle contribue à la mise en évidence de l'architecture du territoire, l'architecture naturelle et l'architecture « humaine » (résidentielle, économique, de services, d'infrastructure) se combinant pour déterminer la physionomie à long terme du territoire, et le DOO organisant ces trames spécifiques en prévoyant le mode de gestion des interactions entre ces différentes trames.

Le thème 1 du DOO détermine la trame verte et bleue à l'échelle du territoire. Dans ce cadre, les prescriptions associées aux coeurs de biodiversité (majeurs et annexes) et corridors écologiques assurent préservation et valorisation du patrimoine naturel du territoire. Ces prescriptions sont adaptées aux milieux, en prenant en compte les spécificités du bocage notamment.

L'identité du territoire et la valorisation des patrimoines bâtis et paysagers font l'objet d'orientations spécifiques dans le thème 1-C : renforcement des enveloppes urbaines, traitement des lisières et qualité des entrées de villes.

La préservation de la ressource en eau est portée par les objectifs liée à la préservation de la trame bleue ainsi que par les orientations de mise en oeuvre du thème 4-A « *Gestion des ressources et des pollutions* » :

- Protection des captages ;
- Gestion des eaux pluviales en lien avec la trame verte et bleue ;
- Gestion durable de la ressource en eau.

La gestion des risques fait l'objet d'orientations spécifiques (thème 4-B), visant à limiter les impacts de ces risques sur la santé des habitants, ainsi que sur la sécurité des biens et des personnes.

L'économie d'énergies et le développement d'énergies renouvelables sont soutenus par les prescriptions du thème 4-C, qui prévoit les conditions de l'économie d'énergie à mettre en place dans le territoire, celles relatives à la diversification du bouquet d'énergie.

4 – Analyse et justification de la consommation d’espace

L’analyse de la consommation d’espace passée

L’analyse de la consommation d’espace est détaillée dans le diagnostic du SCOT. Seuls les éléments de synthèse sont repris ici.

Rythme de consommation d’espace

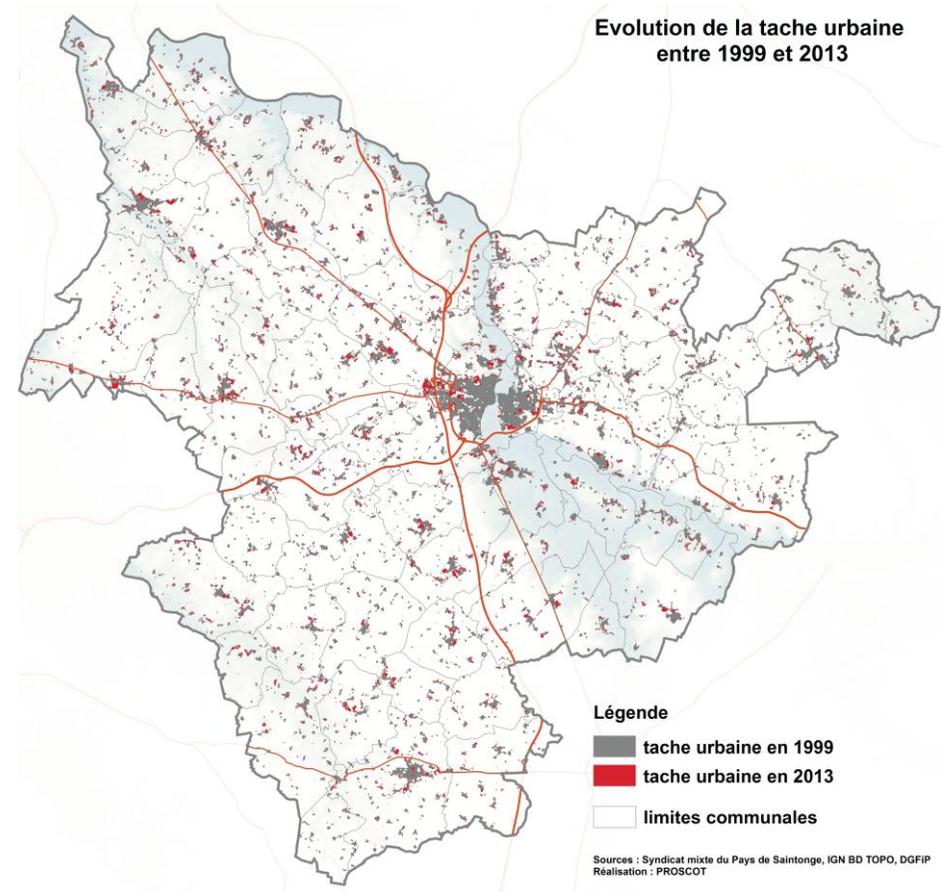
L’observation de l’évolution des espaces urbanisés à partir de la tache urbaine a révélé que **98,5 hectares étaient consommés en moyenne par an** (observation à partir des données disponibles soit 1999-2013).

Cette artificialisation correspond sur 10 ans à près de 1% de la surface totale du territoire.

Nature de la consommation d’espace

La consommation de d’espace est majoritairement soutenue par le développement résidentiel, à hauteur de 91,5 ha par an en moyenne.

La progression de l’espace pour les espaces d’activités est de 7 ha par an en moyenne (il s’agit ici des espaces consommés dans des parcs d’activités identifié dans les documents d’urbanisme, ce qui n’intègre pas les consommations d’espaces dans le tissu urbain et dans les zones mixtes).





Justification des objectifs de limitation de la consommation d'espace

Rappel des objectifs de développement

Le projet de territoire porté par le SCOT vise une poursuite équilibrée du développement résidentiel et économique :

- Le développement démographique visé est de **100 000 habitants en 2025 et 104 000 en 2030**.

Le SCOT prévoit ainsi l'accueil de 8 000 habitants supplémentaires de 2015 à 2025, et 12 000 habitants à l'horizon 2030.

Pour accueillir la nouvelle population et assurer les évolutions du parc (dessalement, rénovation, vacance, résidences secondaires), l'objectif de construction neuve est de 6 000 logements d'ici 2025.

- **Pour assurer un équilibre entre population et emplois**, le SCOT vise la création de **7 000 nouveaux emplois**, en tenant compte d'une amélioration du taux d'activité et du taux de chômage.

Ceci correspond à une création de près de 500 emplois par an en moyenne, soit un niveau comparable à celui de la période 1999-2010 mais en nette rupture avec la stagnation récente (200 emplois par an de 2010 à 2015).

Une réduction de la consommation d'espace totale

Le SCOT définit un maximum de 310 hectares pour le développement résidentiel d'ici 2025 soit une moyenne de 31 ha par an. Ainsi, le SCOT divise par trois la consommation d'espace de la période précédente (91,5 ha par an en moyenne).

Concernant l'activité économique, le SCOT définit une enveloppe maximale de 260 hectares à l'horizon 2030 (180 ha pour 2025) et dans le cadre d'un développement soutenu de l'emploi. L'accueil d'activités de post-production nécessite par ailleurs de besoins plus importants en espace.

Ainsi, la progression du rythme de consommation d'espace d'activités (17 ha par an) doit s'observer en tenant compte :

- de la stratégie du territoire d'équilibre emplois / actifs ;
- d'une référence « basse » pour la consommation d'espace passé (7 ha par an) ;
- d'une forte diminution de la consommation d'espace pour le résidentiel et d'une réduction globale de la consommation d'espace.

En effet, à l'horizon 2025, l'enveloppe maximale de consommation d'espace est de 490 hectares soit 49 ha par an en moyenne, ce qui équivaut à **une diminution par deux de la consommation d'espace des dix dernières années** (98,5 ha par an).



La mise en œuvre de prescription pour optimiser l'espace urbain existant et préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers

Le SCOT, en dehors de fixer des perspectives de consommation d'espaces maximales, porte un projet de territoire qui vise une limitation de la consommation d'espace et une préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et définit plusieurs objectifs et prescriptions qui garantissent la limitation de la consommation d'espace.

Il peut ici être utilement rappelé des éléments majeurs du SCOT développés dans l'ensemble du dossier de SCOT, et qui concourent à la maîtrise effective du rythme d'artificialisation des espaces et donc de consommation d'espace agricole, forestier ou naturel :

- Le développement résidentiel est structuré en cohérence avec l'armature territoriale, en renforçant les pôles, limitant ainsi l'impact sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Aussi, les objectifs d'intensification urbaine et de densité garantissent la maîtrise des extensions urbaines.

Enfin, le DOO définit différentes prescriptions directement liées à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du DOO (trame verte et bleue).

- Concernant le développement de l'emploi, le SCOT favorise et soutient la création d'emploi spécifiquement au sein des tissus urbains, en-dehors de toute consommation d'espaces agricoles ou forestiers.

Le développement des espaces d'activités est organisé et encadré par des prescriptions de qualité de l'aménagement, qui concourent à l'économie de l'espace.

- Enfin, le SCOT fera l'objet d'un suivi régulier qui permettra d'évaluer la réalisation des objectifs et ainsi maîtriser la consommation d'espace dans le temps.



5 – Phases de réalisation

Le SCOT ne comprend pas de phases de réalisation particulières.

Il faut cependant noter que, pour ce qui concerne les objectifs de logement du D.O.O., ceux-ci ont été établis, pour les différentes catégories de polarités déterminées par le SCOT et pour les communes rurales, à l’horizon 2025, avec un second horizon à 2030.

La réflexion sur les grands objectifs du territoire a été menée, durant la phase prospective pré-PADD, puis dans l’établissement du PADD, à 2030 comme il est d’usage dans l’élaboration d’un SCOT.

Enfin, il faut également rappeler que l’évaluation environnementale du présent rapport de présentation comprend, dans sa partie finale, une batterie d’indicateurs d’évaluation du SCOT, avec une périodicité de suivi de 6 années (en conformité avec les règles de suivi général du SCOT aux termes de la Loi ALUR), voire une périodicité annuelle ou liées aux sources d’information pour certains indicateurs

6 – Espaces dans lesquels les P.L.U. doivent analyser les capacités de densification et de mutation

L'article L. 122-1-2 du code de l'urbanisme fait désormais obligation au rapport de présentation du SCOT d'identifier, « *en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation en application de l'article L. 123-1-2.* »

L'article L. 123-1-2 du même code, s'agissant du rapport de présentation des P.L.U. détermine que ce rapport « *analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.* »

Quelque soient les difficultés d'interprétation de ces deux articles qui se répondent, les caractéristiques du territoire du Pays de la Saintonge Romane conduisent à considérer que **les P.L.U. doivent analyser les capacités de densification et de mutation dans l'ensemble des espaces bâtis**, représentés en orange dans la carte ci-contre.

