SCOT DU PAYS DE SAINTONGE ROMANE

Notice de présentation du contenu de la modification simplifiée n°1

Projet de modification simplifiée validé par le comité syndical du 9 juillet 2026

30 juillet 2026

SOMMAIRE

1 PREAMBULE 3
1.1 Le territoire du SCoT du Pays de Saintonge Romane 3
1.2 Les objectifs de la modification simplifiée du SCoT 4
1.3 Le choix de la procédure 5
1.4 Déroulé de la procédure 5
2 LE SCOT DU PAYS DE SAINTONGE ROMANE (NON MODIFIE) 6
2.1 Les objectifs traduits par le PADD 6
2.2 Le Document d'Objectifs et d'Orientations 11
3 DIAGNOSTIC 18
3.1 Démographie et habitat 18
3.2 Économie 23
3.3 Analyse de la consommation d'espace passée 29
4 TRAJECTOIRE FONCIERE 2021-2031 36
4.1 Cadre réglementaire et législatif 36
4.2 Les scenarii d'étude 44
4.3 Synthèse de la trajectoire 2021-2031 retenue 48
4.4 Suivi et mise en œuvre de la modification simplifiée du SCoT : 49
5 MODIFICATION APPORTEE AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 49
5.1 Introduction 49
5.2 Promouvoir une architecture du projet garante des équilibres et du fonctionnement durable du territoire 50
5.3 Construire la solidarité interne au service d'un lien social fort 51
5.4 Conclusion : la cohérence d'un projet stratégique 53
5.5 Conclusion : la cohérence d'un projet stratégique 53
6 MODIFICATION APPORTEE AU DOCUMENT D'OBJECTIFS ET D'ORIENTATIONS 54
6.1 LA TRAME AGRICOLE : PRESERVATION DES ESPACES ET MAÎTRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN 54
6.2 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LEURS BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS 55
6.3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LEURS BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS 57
6.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LEURS BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS 58
6.5 LES OBJECTIFS RESIDENTIELS POUR UNE VIE SOCIALE EQUILIBREE ET HARMONIEUSE 59

1 PREAMBULE

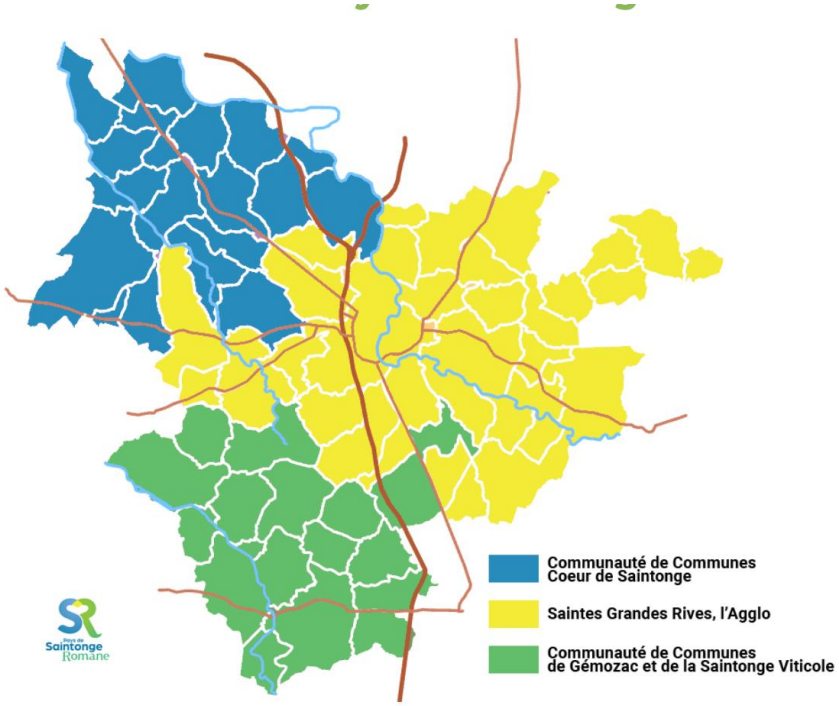
La présente modification du Schéma de Cohérence Territoriale du le Pays de Saintonge Romane s'inscrit dans le cadre de la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience, adoptée en 2021 et complétée en 2023, qui impose aux documents de planification territoriale de renforcer leurs ambitions en matière de sobriété foncière. Cette évolution vise à traduire, à l'échelle du territoire, l'objectif national de réduction progressive de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en cohérence avec la trajectoire de zéro artificialisation nette à horizon 2050.

Le SCoT du Pays de Saintonge Romane, applicable et exécutoire depuis le 06 août 2017, fait ainsi l'objet d'une modification simplifiée destinée à adapter ses orientations et prescriptions aux nouvelles exigences législatives et ayant pour unique objet la réduction de la consommation foncière ENAF. Cette démarche s'attache à réinterroger la consommation foncière projetée et à renforcer la compacité urbaine en privilégiant la densification du tissu existant et l'optimisation des espaces déjà urbanisés, tout en veillant à la qualité du cadre de vie et à la préservation des équilibres environnementaux et agricoles du territoire.

Enfin, précisons que le SCoT du Pays de Saintonge Romane fait également l'objet d'une révision en parallèle de sa modification prescrite le 26 avril 2023 dont l'approbation est prévue pour 2028.

1.1 Le territoire du SCoT du Pays de Saintonge Romane

Le territoire du SCoT est situé en Charente-Maritime et couvre un territoire de 70 communes, organisé autour de la ville de Saintes et de trois intercommunalités. Le territoire s'étend sur environ 1 015 km² et regroupe près de 93624 habitants.



3 EPCI composent le SCoT :

- Communauté de communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole
- Communauté d'agglomération de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo
- Communauté de communes de Cœur de Saintonge

1.2 Les objectifs de la modification simplifiée du SCoT

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031). Cette déclinaison doit être réalisée par la suite par tranche de 10 ans. Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

La loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, prévoit des adaptations pour faciliter l'atteinte des objectifs et plus particulièrement leur déclinaison territoriale.

Dans le prolongement des engagements pris par le Gouvernement et des travaux conduits avec les parlementaires, trois décrets d'application en date du 27 novembre 2023 publiés au Journal officiel permettent de tenir compte des récentes évolutions législatives et favoriseront la mise en œuvre de la réforme.

Le décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols établit une nomenclature pour évaluer et suivre l'artificialisation des sols dans les documents de planification urbaine.

Le décret n°2023-1097 du 27 novembre relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols détermine les modalités d'intégration et de déclinaison des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents de planification régionale (SRADDET, SAR, SDRIF, PADDUC) et d'urbanisme.

Le décret n° 2023-1098 du 27 novembre 2023 est relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols.

La modification n°1 du SRADDET de la Nouvelle Aquitaine, portant sur les domaines de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'artificialisation des sols, du développement logistique notamment en matière de localisation préférentielle, de la prévention et la gestion des déchets, a été adoptée par délibération du Conseil régional du 14 octobre 2024. Le schéma modifié adopté, la délibération et la déclaration environnementale mentionnée à l'article L.122-9 du code de l'environnement sont consultables.

Pour mémoire, l'article 194 de la loi Climat et Résilience dispose que l'entrée en vigueur des SRADDET « climatisés » doit intervenir dans un délai de trente-neuf mois à compter de la promulgation de la loi, soit avant le 22 novembre 2024.

D'un point de vue législatif, les SCoT peuvent ingérer les objectifs de la Loi Climat et Résilience par deux types de procédures

- La révision
- La modification simplifiée.

1.3 Le choix de la procédure

Au regard du temps nécessaire à la révision d'un SCoT et au regard des contraintes calendaires liées aux élections municipales, il a été décidé d'intégrer les objectifs de consommation des ENAF dans le cadre d'une modification simplifiée du SCoT en vigueur, à approuver avant le 22 février 2027.

Le SCoT actuellement en vigueur s'inscrit à l'horizon 2025 et 2030. Dès lors, dans le cadre de la modification simplifiée du SCoT, l'horizon temporel n'est pas modifié. Par ailleurs il correspond à la 1ère tranche prévue dans la loi. Ainsi la trajectoire visant le ZAN à 2050 se fera en 2 étapes et 2 procédures différentes. La trajectoire pour la période 2031-2050 sera définie dans le cadre de la révision du SCoT en cours d'élaboration.

La procédure de modification simplifiée permise à titre dérogatoire par la loi Climat et Résilience vise uniquement la réduction de la consommation d'espace sans requestionner les axes fondamentaux du SCoT, dont le lien direct avec la réduction de la consommation n'est pas automatique. Ainsi, la modification simplifiée n'a pas pour objet de remettre en cause les principes d'équilibres et dynamiques définis au SCoT en vigueur (accueil démographique, production de logements, armature urbaine…). Ces derniers sont questionnés dans le cadre d'une procédure de révision en cours sur le territoire

1.4 Déroulé de la procédure

La procédure de modification simplifiée du SCoT a été engagée par Arrêté numéro 1 du 10 mars 2026. Tout au long de la procédure, les communes, les EPCI membres du SCoT en COTECH et COPIL, et les services de la DDTM ont été étroitement associés :

- Organisation d'un COTECH réunissant la DDTM, PPA
- Réunion COPIL,
- Point d'étapes techniques de validation
- Bureau et Comité syndical pour la validation du projet

2 LE SCOT DU PAYS DE SAINTONGE ROMANE (NON MODIFIE)

Le SCoT est applicable et exécutoire depuis le 06 août 2017 sur l'ensemble du territoire du Pays de Saintonge Romane.

2.1 Les objectifs traduits par le PADD

Le PADD retient une stratégie transversale reposant sur quatre objectifs majeurs :

- Affirmer un projet ambitieux à l'échelle régionale
- Renforcer les attractivités économiques et résidentielles
- Développer les coopérations territoriales
- Conduire un développement durable conciliant dimension économique, sociale et environnementale.

Cette stratégie est l'articulation entre :

- Le fonctionnement du territoire
- Le mode de développement
- La préservation des ressources.

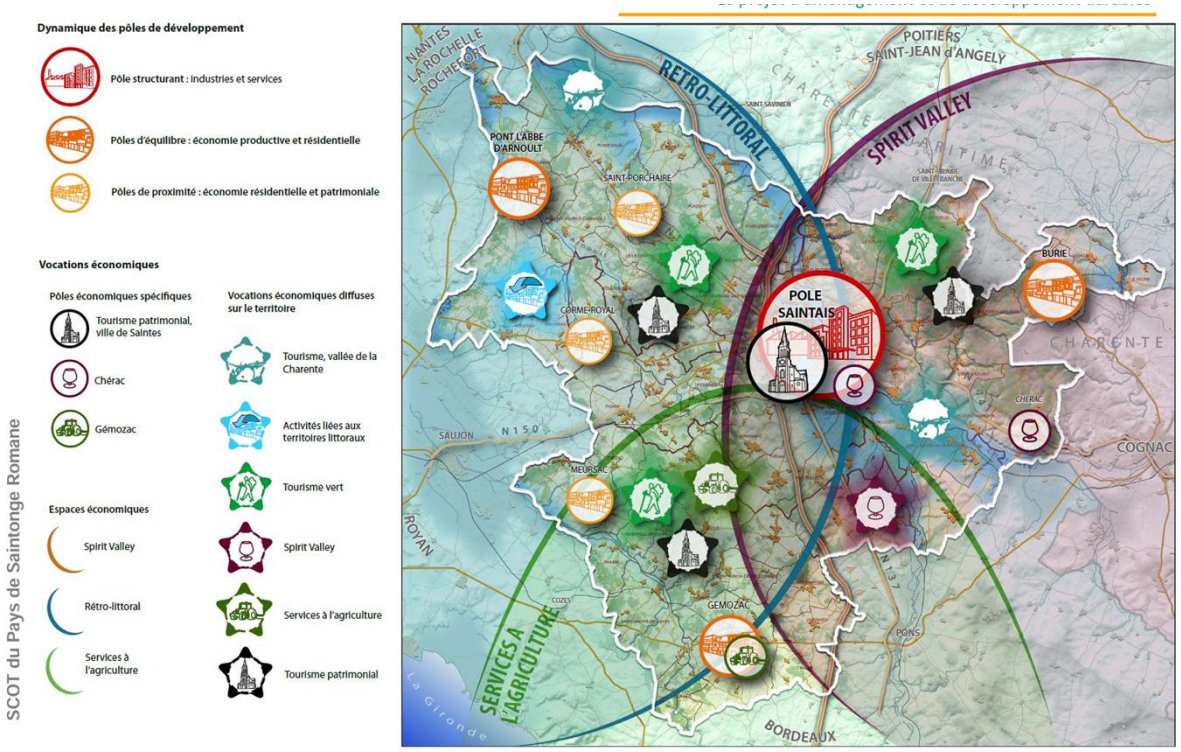
2.1.1 Axe 1. Un mode de développement qui tire parti de sa position géographique (renforcement de l'attractivité et émergence du Pays de Saintonge Romane)

Le PADD fonde sa stratégie de développement sur la situation géographique privilégiée de la Saintonge Romane. Situé au carrefour des dynamiques de la façade atlantique, entre Bordeaux, La Rochelle, Cognac, Angoulême et Royan, le territoire entend transformer cette position en un véritable levier de développement.

Cette localisation lui permet d'articuler les influences du littoral, des grands pôles urbains et des territoires charentais afin de construire un modèle économique équilibré, reposant à la fois sur l'attractivité résidentielle et sur le renforcement des activités productives. Cette stratégie vise également à anticiper les pressions démographiques liées au développement de la façade Atlantique en organisant une croissance maîtrisée, conciliant développement économique, qualité de vie et préservation des ressources.

Les sous objectifs sont les suivants :

- Renforcer les facteurs d'attractivité et de développement
- Développer les activités clés du tissu économique local
- Affirmer le pôle saintais et structurer un espace de coopérations territoriales



Relevons que les communes rurales occupent une place essentielle dans l'organisation territoriale.

Le PADD leur reconnaît un rôle majeur dans la préservation de l'identité saintongeaise, du patrimoine paysager et agricole, ainsi que dans le maintien du lien social. Le renforcement des centres-bourgs, le maintien des services de proximité et la valorisation du cadre de vie constituent les principaux leviers envisagés pour assurer leur dynamisme à long terme.

2.1.1.1 Zoom sur la prise en compte des objectifs de la réduction de la consommation d'espace

L'axe 1 précise les éléments suivants :

- Le développement d'une nouvelle offre foncière économique doit prendre en compte les objectifs de maîtrise de la consommation d'espaces, notamment agricoles et naturels ;
- La requalification des zones d'activités existantes est privilégiée afin d'optimiser les espaces déjà urbanisés avant d'ouvrir de nouveaux secteurs ;
- Les activités tertiaires doivent être implantées de préférence dans le tissu urbain existant, afin de :
  - Maîtriser la consommation d'espace ;
  - Renforcer les fonctions urbaines ;
  - Favoriser le renouvellement urbain et la revitalisation des centres.
- Le développement agricole est également abordé sous l'angle de la préservation du foncier agricole : le PADD insiste sur la nécessité de limiter les prélèvements de terres agricoles, d'utiliser prioritairement les espaces libres dans les enveloppes urbaines et de concevoir des formes urbaines plus économes en espace

2.1.2 Axe 2. Promouvoir une architecture du projet garante des équilibres et du fonctionnement durable du territoire

Le deuxième axe du PADD organise les conditions concrètes d'un développement territorial équilibré. Il ne s'agit plus seulement d'attirer de nouvelles populations et de nouvelles activités, mais de veiller à ce que cette croissance soit accompagnée par une offre suffisante de logements, d'emplois, de transports, de services et d'équipements. Le projet repose ainsi sur une organisation solidaire et multipolaire du territoire, destinée à rapprocher les habitants de leurs besoins quotidiens tout en préservant les ressources foncières, agricoles et paysagères.

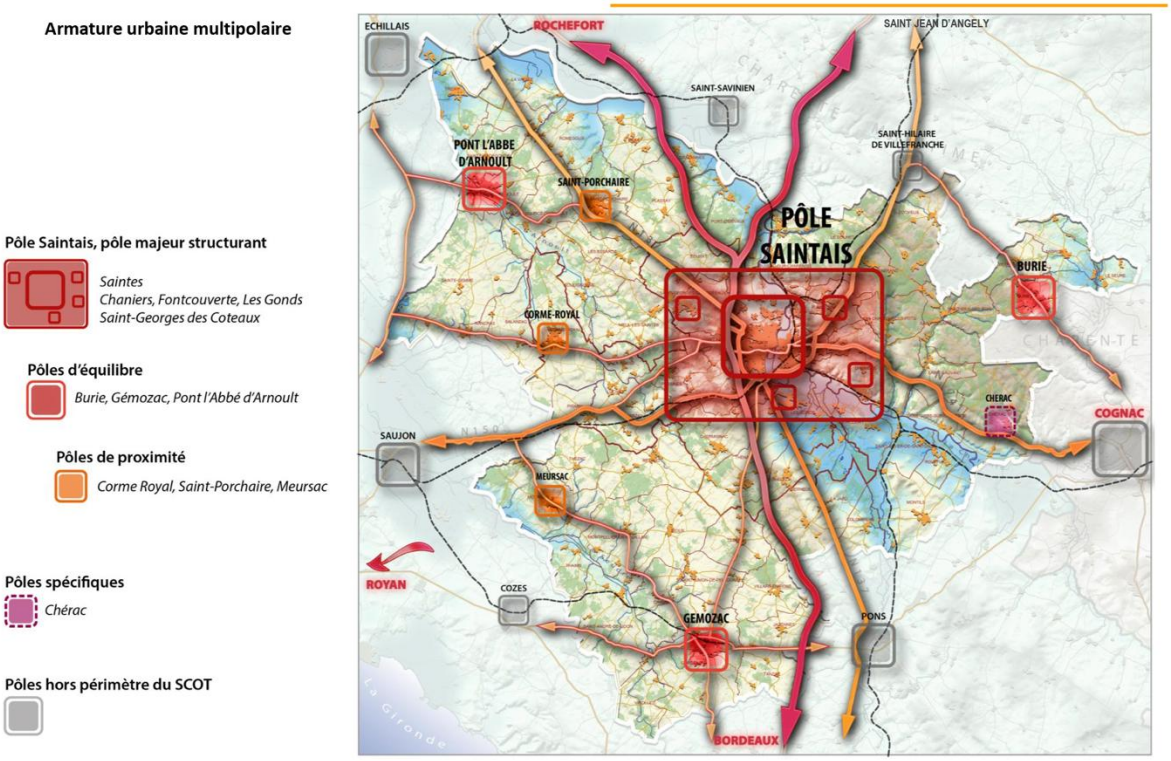
Le PADD retient l'hypothèse d'une croissance résidentielle maîtrisée à l'horizon 2025, correspondant à l'accueil d'environ 7 500 à 8 000 habitants supplémentaires. Cette croissance doit notamment permettre d'accueillir des ménages actifs et de limiter, à terme, le vieillissement de la population. Elle doit s'accompagner d'une progression de l'emploi local, le document estimant nécessaire de favoriser la création d'environ 4 500 emplois à l'horizon 2025, puis de 6 000 à 7 000 emplois à l'horizon 2030. L'objectif est de maintenir un équilibre entre le nombre d'actifs résidant sur le territoire et le nombre d'emplois disponibles sur place.

Cette stratégie d'accueil repose sur l'articulation étroite de l'habitat, de l'emploi, des équipements et des services. Une partie importante des nouveaux emplois doit être créée dans le tissu urbain existant, notamment dans les commerces, les services et les activités relevant de l'économie résidentielle. Le développement des équipements et l'amélioration de l'accessibilité aux services doivent parallèlement renforcer le lien social et permettre aux différentes communes de bénéficier du dynamisme territorial.

Enfin, le PADD place l'identité culturelle et l'art de vivre saintongeais au cœur de cette organisation. La ruralité, les patrimoines naturels et bâtis, les équipements culturels et le cadre de vie doivent accompagner le développement du territoire et demeurer accessibles à l'ensemble de ses habitants.

Les sous objectifs sont les suivants :

- Construire la solidarité interne au service d'un lien social fort
- Une organisation multipolaire du territoire : nouveau cadre de référence pour des politiques durables d'aménagement et de développement



2.1.2.1 Zoom sur la prise en compte des objectifs de la réduction de la consommation d'espace

Le PADD prévoit la construction d'environ 6 000 logements à l'horizon 2025, mais indique que cette production doit être organisée de manière à réduire fortement les surfaces nouvellement urbanisées.

Il fixe d'abord l'objectif d'une utilisation optimale du tissu urbain existant. Il prévoit qu'une part importante des nouveaux logements soit réalisée à l'intérieur des enveloppes urbaines, au moyen des leviers suivants :

- Le renouvellement urbain
- La réhabilitation
- L'utilisation des dents creuses
- La mobilisation des parcelles agricoles enclavées dans les espaces bâtis
- La restructuration des espaces déjà urbanisés
- La densification et de la revitalisation des centres urbains et ruraux.

Le PADD demande de recourir à des formes urbaines et à des typologies d'habitat plus diversifiées et plus denses. Il mentionne expressément les maisons de ville, les maisons groupées, les fronts bâtis dans les bourgs, les logements intermédiaires, les formes semi-collectives et les logements collectifs.

Le PADD a pour objectif une forte diminution de l'espace consommé par rapport à la période précédente. Le PADD fixe précisément un objectif de division par trois des surfaces prélevées sur les espaces agricoles, naturels et forestiers pour l'habitat. Cet objectif, appelé « facteur 3 », constitue une moyenne à l'échelle du SCoT. Il précise que cette moyenne doit être ajustée selon les contextes locaux, notamment pour le pôle saintais, où la densité existante est déjà supérieure à celle des autres secteurs du territoire.

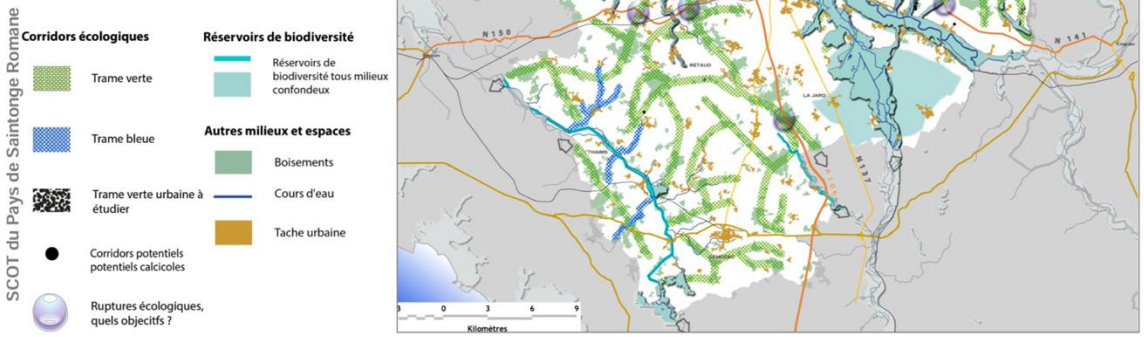
2.1.3 Une stratégie environnementale confortant un art de vivre spécifique et valorisant les patrimoines

Le troisième axe du PADD place l'environnement au cœur du projet territorial. Il repose sur trois priorités clairement affirmées : valoriser les espaces naturels et les paysages, préserver la ressource en eau, et réduire les consommations énergétiques tout en développant les énergies renouvelables. À ces objectifs s'ajoutent l'amélioration de la gestion des déchets et une meilleure prise en compte des risques naturels et technologiques.
Le PADD considère les espaces naturels, agricoles et paysagers comme des éléments constitutifs de l'identité de la Saintonge Romane. Le patrimoine naturel, le patrimoine bâti, la vallée de la Charente et les autres vallées du territoire, notamment celles de la Seugne, de l'Arnoult et du Coran, doivent être préservés, valorisés et intégrés au développement territorial. La trame verte et bleue doit assurer la cohérence entre la protection des milieux naturels, la valorisation des paysages et la préservation de l'eau.

Les sous objectifs sont les suivants :

- Un mode d'urbanisation innovant et soutenant l'identité du territoire
- Une trame verte et bleue qui renforce l'armature, le fonctionnement et la valorisation du territoire
- L'eau : une ressource majeure à préserver et valoriser
- Économiser les énergies et développer les énergies renouvelables
- Améliorer la gestion des déchets
- Vers une gestion plus attentive des risques

Préfiguration de la Trame Verte et de la Trame Bleue : une trame à affiner, des connexions à favoriser, des connexions à restaurer en intégrant les objectifs liés à la trame verte et bleue en amont de la conception des aménagements (urbains, infrastructures, etc.) en concertation avec tous les acteurs



2.2 Le Document d'Objectifs et d'Orientations

Le Document d'Orientation et d'Objectifs se fait le relais des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire et les traduit en orientations pour les politiques publiques. Les orientations sont opposables notamment aux documents d'urbanisme locaux dans un rapport de compatibilité.

Les 4 axes du DOO sont les suivants :

- LA TRAME AGRI-ECO PAYSAGERE POUR SOUTENIR UNE POLITIQUE PATRIMONIALE ET UN ART DE VIVRE
- UNE ORGANISATION MULTIPOLAIRE DES ACTIVITES HUMAINES POUR MIEUX VIVRE
- DES ORIENTATIONS ECONOMIQUES ET RESIDENTIELLES COHERENTES POUR MIEUX VIVRE ET TRAVAILLER
- UNE GESTION ENVIRONNEMENTALE TOURNÉE VERS L'AVENIR

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

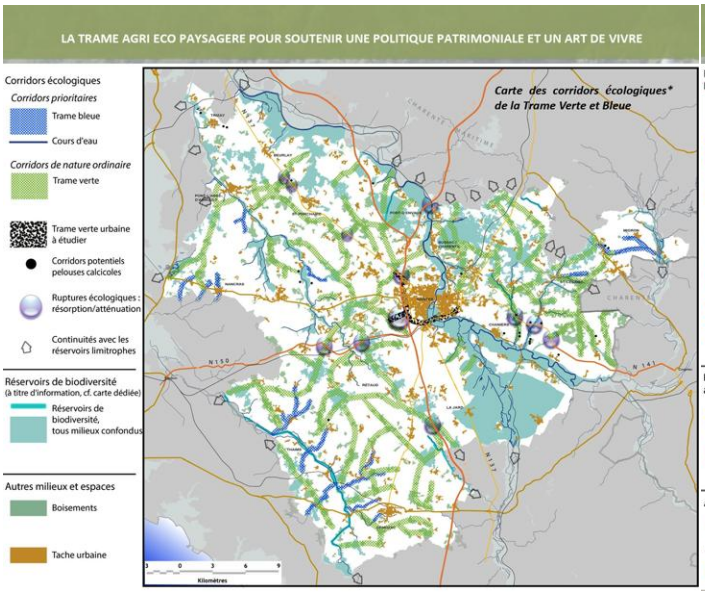
Cette partie traduit les orientations environnementales du PADD en prescriptions destinées à préserver les composantes naturelles, agricoles et paysagères de la Saintonge Romane.

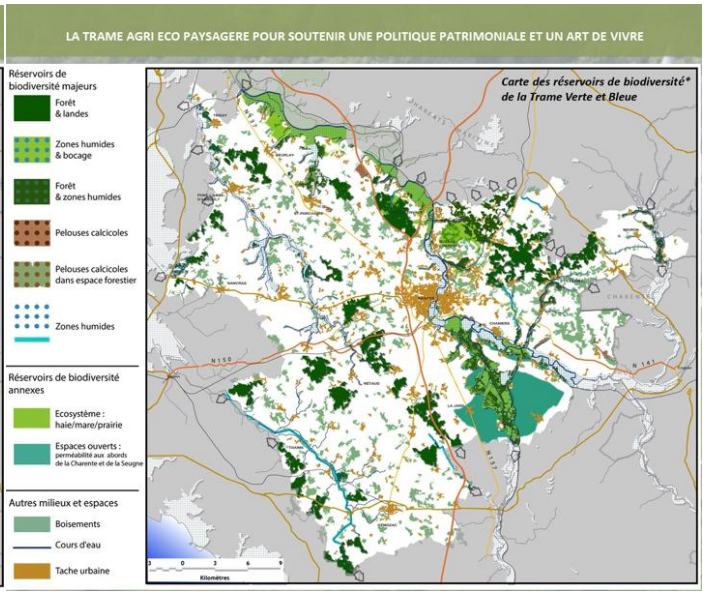
Elle fixe les objectifs que les documents d'urbanisme locaux devront prendre en compte afin de garantir la protection des milieux naturels, de maintenir les continuités écologiques, de préserver les espaces agricoles et de valoriser les paysages qui participent à l'identité du territoire.

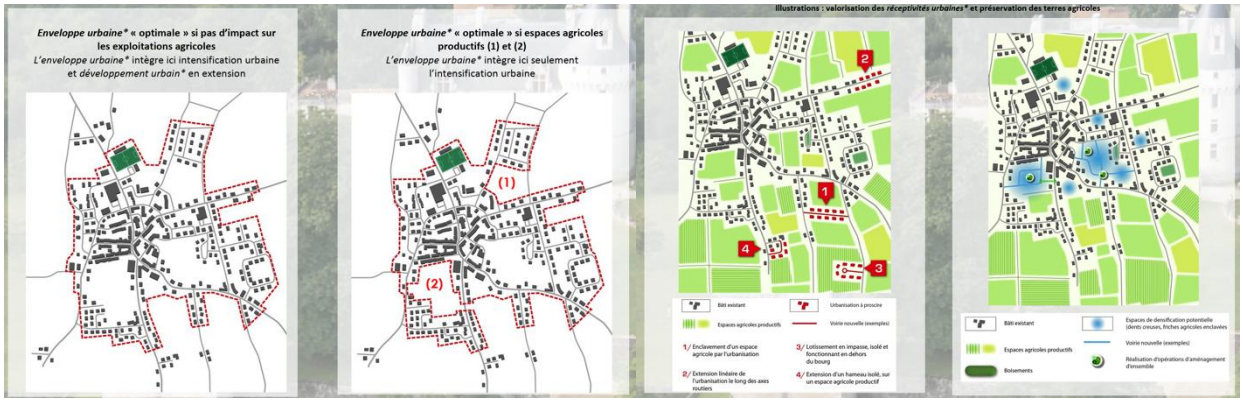
Cette partie est organisée autour de trois volets complémentaires :

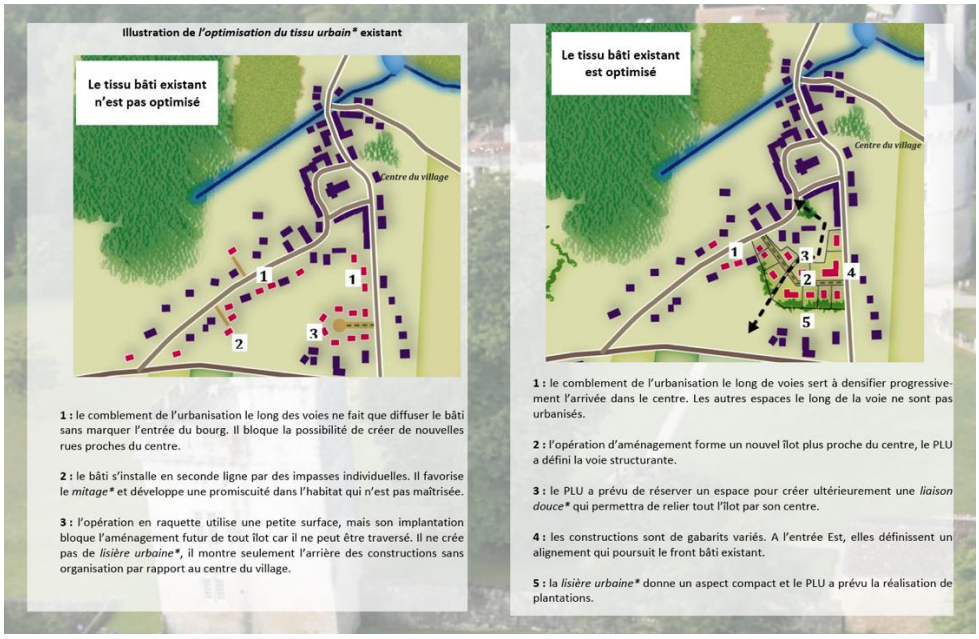
- Le premier est consacré à la trame écologique et aux relations entre les espaces naturels, agricoles et urbains. Il définit les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques ainsi que les principes de leur protection et de leur prise en compte dans les projets d'aménagement.
- Le deuxième volet porte sur la trame agricole. Il précise les orientations visant à préserver les espaces agricoles et à encadrer le développement urbain afin de limiter les conflits d'usage et de maintenir les conditions d'exercice de l'activité agricole.
- Le troisième volet traite de la trame paysagère. Il rassemble les orientations destinées à préserver les paysages, le patrimoine bâti et naturel, les entrées de ville, les silhouettes urbaines ainsi que les éléments participant à la qualité du cadre de vie et au développement touristique.

Cette partie contribue à la maîtrise de la consommation d'espace en définissant les conditions de préservation des espaces naturels et agricoles et les principes d'organisation de l'urbanisation.


LA TRAME AGRI ECO PAYSAGERE POUR SOUTENIR UNE POLITIQUE PATRIMONIALE ET UN ART DE VIVRE
Corridors écologiques
Corridors prioritaires
Trame bleue
Cours d'eau
Corridors de nature ordinaire
Trame verte
Trame verte urbaine à étudier
Corridors potentiels pelouses calcicoles
Ruptures écologiques : résorption/atténuation
Continuités avec les réservoirs limitrophes
Réservoirs de biodiversité (à titre d'information, cf. carte dédiée)
Réservoirs de biodiversité, tous milieux confondus
Autres milieux et espaces
Boisements
Tache urbaine
Carte des corridors écologiques* de la Trame Verte et Bleue
Kilomètres


LA TRAME AGRI ECO PAYSAGERE POUR SOUTENIR UNE POLITIQUE PATRIMONIALE ET UN ART DE VIVRE
Réservoirs de biodiversité majeurs
Forêt & landes
Zones humides & bocage
Forêt & zones humides
Pelouses calcicoles
Pelouses calcicoles dans espace forestier
Zones humides
Réservoirs de biodiversité annexes
Ecosystème : haie/mare/prairie
Espaces ouverts : permabilité aux abords de la Charente et de la Seugne
Autres milieux et espaces
Boisements
Cours d'eau
Tache urbaine
Carte des réservoirs de biodiversité* de la Trame Verte et Bleue
Kilomètres


Enveloppe urbaine* « optimale » si pas d'impact sur les exploitations agricoles
L'enveloppe urbaine* intègre ici intensification urbaine et développement urbain* en extension
Enveloppe urbaine* « optimale » si espaces agricoles productifs (1) et (2)
L'enveloppe urbaine* intègre ici seulement l'intensification urbaine
(1)
(2)
Illustrations : valorisation des réceptivités urbaines* et préservation des terres agricoles
1
2
3
4
Bâti existant
Espaces agricoles productifs
Urbanisation à proscrire
Voirie nouvelle (exemples)
1/ Enclavement d'un espace agricole par l'urbanisation
2/ Extension linéaire de l'urbanisation le long des axes routiers
3/ Lotissement en impasse, isolé et fonctionnant en dehors du bourg
4/ Extension d'un hameau isolé, sur un espace agricole productif
Espaces de densification potentielle (dents creuses, friches agricoles enclavées
Boisements
Réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble


Illustration de l'optimisation du tissu urbain* existant
Le tissu bâti existant n'est pas optimisé
Centre du village
1
2
3
1 : le comblement de l'urbanisation le long des voies ne fait que diffuser le bâti sans marquer l'entrée du bourg. Il bloque la possibilité de créer de nouvelles rues proches du centre.
2 : le bâti s'installe en seconde ligne par des impasses individuelles. Il favorise le mitage* et développe une promiscuité dans l'habitat qui n'est pas maîtrisée.
3 : l'opération en raquette utilise une petite surface, mais son implantation bloque l'aménagement futur de tout îlot car il ne peut être traversé. Il ne crée pas de lisière urbaine*, il montre seulement l'arrière des constructions sans organisation par rapport au centre du village.
Le tissu bâti existant est optimisé
Centre du village
1
2
3
4
5
1 : le comblement de l'urbanisation le long de voies sert à densifier progressivement l'arrivée dans le centre. Les autres espaces le long de la voie ne sont pas urbanisés.
2 : l'opération d'aménagement forme un nouvel îlot plus proche du centre, le PLU a défini la voie structurante.
3 : le PLU a prévu de réserver un espace pour créer ultérieurement une liaison douce* qui permettra de relier tout l'îlot par son centre.
4 : les constructions sont de gabarits variés. A l'entrée Est, elles définissent un alignement qui poursuit le front bâti existant.
5 : la lisière urbaine* donne un aspect compact et le PLU a prévu la réalisation de plantations.

2.2.2 *Partie 2 – Une organisation multipolaire des activités humaines pour mieux vivre ensemble*

La deuxième partie du DOO traduit les orientations du PADD relatives à l'organisation du territoire. Elle définit les principes devant guider la répartition des populations, des activités, des équipements et des services, afin d'assurer un développement équilibré entre les différents pôles de la Saintonge Romane. L'objectif est de conforter l'armature territoriale, de renforcer les complémentarités entre les communes et de garantir un accès équilibré aux emplois, aux commerces, aux équipements et aux services.

Cette partie est organisée autour de trois volets complémentaires

- L'organisation et la structuration du développement dans l'espace : le DOO précise les principes de répartition de la croissance démographique, de l'habitat et des activités économiques entre les différents niveaux de pôles du territoire, ainsi que les conditions de maîtrise du développement urbain.
- Les infrastructures, aux mobilités et aux équipements associés. Le DOO fixe les orientations relatives à l'amélioration des déplacements, au développement des transports, à l'organisation des réseaux et à la localisation des principaux équipements structurants.
- Le commerce et l'artisanat. Le DOO encadre leur développement afin de maintenir une offre commerciale équilibrée, de conforter les centralités existantes et de limiter les déplacements générés par les activités commerciales.

2.2.2.1 *Zoom sur la prise en compte des objectifs de la réduction de la consommation d'espace*

La partie 2 traite de l'optimisation de la consommation d'espace au travers de la définition des polarités qui permet de maitriser les dynamiques foncières adaptés au territoire et suivant une réelle stratégie d'optimisation.

2.2.3 *Partie 3 – Des orientations économiques et résidentielles cohérentes pour mieux vivre et travailler*

2.2.3.1 *Volet économique*

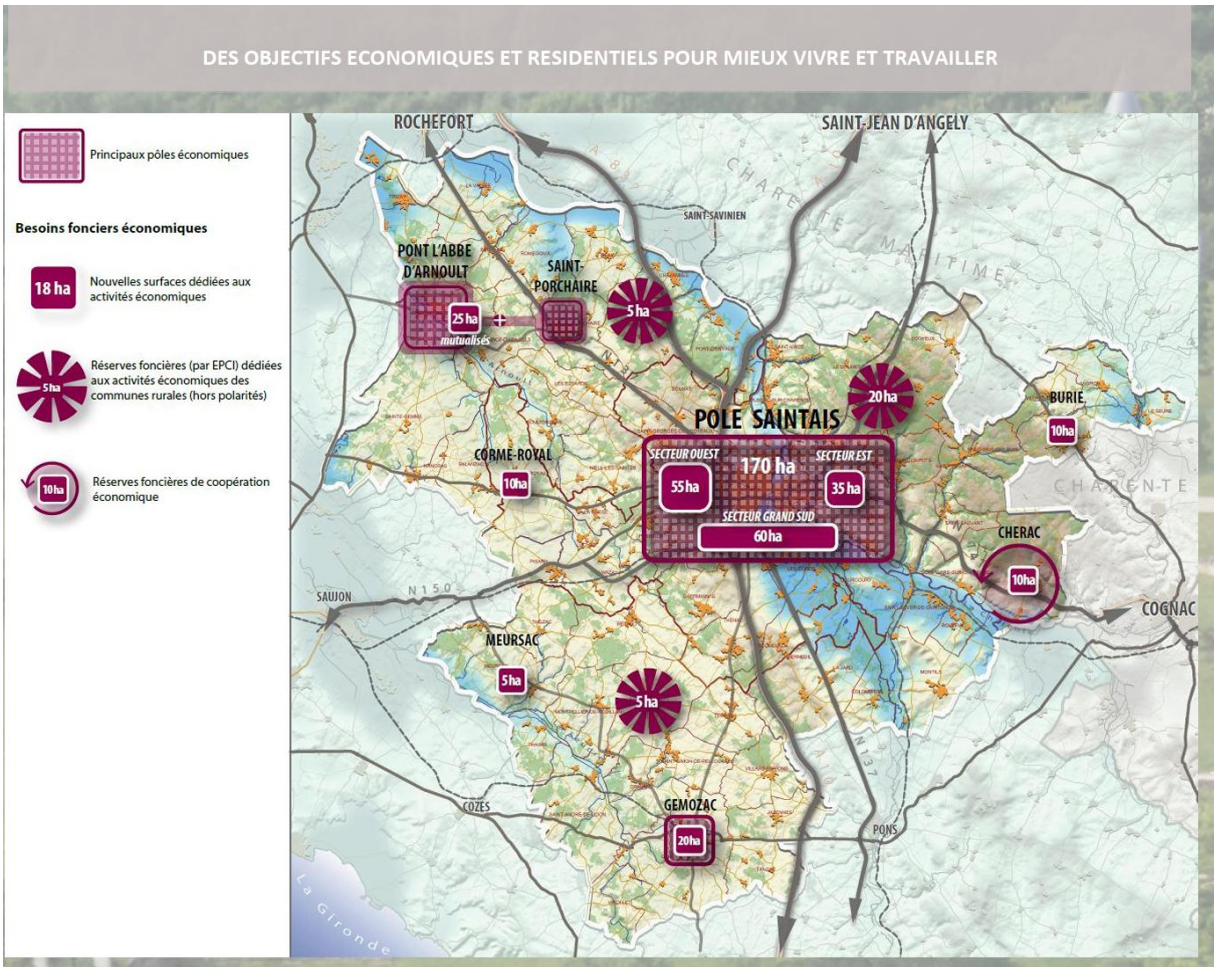
La stratégie économique du Pays de Saintonge Romane s'affirme par des objectifs chiffrés ambitieux.

Cet objectif de création d'emplois s'appuie à la fois sur la mobilisation d'espaces urbains (foncier et immobilier inscrit au sein de l'enveloppe urbaine) et sur le développement de parcs d'activités, générant des besoins fonciers qui prennent en compte les objectifs d'aménagement :

- A court terme (objectif 2015-2020 : 100 hectares) : les premières opérations portent sur l'aménagement de la ZAC Centre Atlantique (secteur ouest de la CdA de Saintes : 55 hectares) qui pourront être complétées par les premiers aménagements attendus en entrée d'agglomération (secteurs est et grand sud du pôle saintais), ainsi que concernant les pôles d'équilibre de Burie, Gémozac et Pont l'Abbé d'Arnoult, et Corme Royal comme pôle de proximité ;
- A moyen terme (objectif total 2015-2025 : 180 hectares) : opérations portant sur la poursuite des aménagements en entrée d'agglomération (secteurs grand sud et est du pôle saintais) et dans les pôles d'équilibre et de proximité, ainsi que les premières opérations pour le pôle spécifique de Chérac ;
- La politique de réserve foncière à long terme (échéance 2030 : 260 hectares au total sur l'ensemble de la période : 2015-2030). Ces objectifs totaux prennent en compte les 30 hectares de réserves foncières intercommunales dédiées à des projets économiques d'échelle locale, qui ne font pas l'objet d'un phasage mais ont vocation à répondre aux besoins d'accueil et de desserrement économique hors polarités.

Les besoins sont évalués à :

- 220 hectares de nouvelles surfaces dédiées aux parcs d'activités économiques dans les pôles économiques identifiés
- 30 hectares de réserves foncières intercommunales dédiées à des projets économiques d'échelle locale
- 10 hectares de réserves de coopération prévues pour le long terme. Cette enveloppe correspond à des surfaces maximales de consommation d'espace et concerne les espaces n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme à la date d'arrêt du SCoT.



Les principes d'optimisation foncière du DOO sont les suivants :

« L'utilisation de l'enveloppe de nouvelles surfaces affectées à l'activité doit suivre un principe de phasage. Pour les parcs, dans les polarités majeures et d'équilibre (pôles Saintais, Cœur de Saintonge et Gémozac), l'extension d'un parc existant ou l'aménagement d'un nouveau parc n'est possible que dans les conditions suivantes :

- *Si la disponibilité dans les zones existantes à vocation similaire n'est plus suffisante au regard de la politique d'accueil et de développement définie (éléments de programmation) par les EPCI compétents*
- *Et / ou si les lots existants n'offrent plus une diversité de taille suffisante, excluant de fait une catégorie d'entreprises demandeuses.*

Sous réserve d'une bonne prise en compte des contraintes générées (coûts, programmation…) et de confirmation de la vocation économique des secteurs concernés (cf. 1B), la reconversion de friches et l'aménagement de dents creuses sont privilégiés pour le développement de nouveaux espaces économiques ou autres (résidentiel, équipements, etc.) afin de maîtriser la consommation d'espaces agricoles et naturels »

2.2.3.2 Volet habitat

Le SCoT porte :

- Un objectif de population d'environ 100 000 habitants en 2025 pour une perspective de 104 000 habitants à l'horizon 2030
- Un objectif de construction de 6 000 logements d'ici 2025 (dont près de 5 900 à vocation de résidences principales)
- Un peu plus de 9 200 logements à l'horizon 2030.

La répartition du développement résidentiel retenu permet :

- De renforcer le poids des pôles structurant, d'équilibre et de proximité
- De permettre à chaque commune rurale de disposer du volume de construction nécessaire pour répondre aux objectifs définis dans le DOO

Dans le cadre d'une politique de protection et de valorisation territoriale, le SCoT vise des objectifs de production urbaine, et notamment résidentielle, respectueuse des ressources environnementales. Il s'agit d'encourager une offre diversifiée et des modes de production urbaine à la fois porteuse d'une qualité mais également économe en ressource foncière.

L'optimisation d'espace est favorisée et rejoint les objectifs :

- De maintien et de développement mesuré de la population des villages ruraux
- De préservation de l'agriculture
- De stratégie touristique fondée sur l'authenticité des villages ruraux et de bourgs dynamiques
- De convivialité, de vie locale et de confortement des commerces et des services
- De développement économique des pôles.

Les développements urbains en extensions sont encadrés et pour répondre aux besoins fonciers destinés à la réalisation des objectifs de production de logements il est attribué une enveloppe maximale de 310 hectares à horizon 2025.

L'objectif de 310 hectares maximum affectés pour le développement résidentiel porte sur l'enveloppe de développement urbain.

Ce volume intègre les besoins en infrastructure et équipements liés aux opérations, hors grandes infrastructures routières (Etat, Région) et les projets d'aménagement structurants dont la mise en œuvre ne relève pas de la compétence du SCoT.

Les pôles ont une enveloppe de développement résidentiel qui prend en compte le fait qu'ils accueillent plus d'équipements et de services.

Pour atteindre l'objectif de maitrise foncière dans le cadre du développement résidentiel retenu, il est prescrit des densités moyennes minimales pour les ouvertures à l'urbanisation qui concernent l'enveloppe de développement urbain à l'échelle des communes, ce qui équivaut à la densité résultante des différentes opérations d'aménagement résidentiel. Il s'agit de densités nettes, c'est-à-dire qui n'intègrent pas les infrastructures et équipements liés à l'opération.

Les densités moyennes minimales sont définies en cohérence avec l'armature territoriale :

- Pôle structurant : 24 logements par hectare (25 à Saintes, 20 pour l'espace d'agglomération)
- Pôle d'équilibre : 18 logements par hectare
- Pôle de proximité : 16 logements par hectare
- Communes rurales : 14 logements par hectare.

Les surfaces indiquées sur le tableau suivant peuvent être mutualisées pour s'adapter aux problématiques locales, en cohérence avec l'armature territoriale du SCoT. Pour les 59 communes rurales, les objectifs chiffrés résidentiels qui portent le nombre total d'hectares mobilisables en développement urbain à 148,4 hectares.

Enveloppes maximales de consommation foncière

Typologie communale	Obj. nb logts 2015-2025	*Part min. intensification urbaine*	*nb moyen logt / ha (densité nette)*	nb ha dév. résidentiel 2015-2025
SCoT PSR	**6 053**	***30%***	***/***	**307,4**
		Polarités du SCoT		
Pôle structurant	**2 744**	***/***	***24***	**99,8**
Saintes	1 648	*50%*	*25*	46,2
Espace d'agglo	1 095	*30%*	*20*	53,7
Pôles d'équilibre	**546**	***30%***	***18***	**29,8**
Burie	90	*30%*	*18*	4,9
Gémozac	281	*30%*	*18*	15,3
Pont l'Abbé d'A.	176	*30%*	*18*	9,6
Pôles de proximité	**480**	***30%***	***16***	**29,4**
Corme Royal	149	*30%*	*16*	9,1
Meursac	168	*30%*	*16*	10,3
St Porchaire	164	*30%*	*16*	10,0
		Communes rurales		
Communes rurales (total)	**2 283**	***30%***	***14***	**148,4**
Commune rurale moyenne	39	*30%*	*14*	2,5

Structuration du développement résidentiel

Typologie communale	Répartition du parc de logements 1 999	2 010	2 015	2 025	Nouveaux logements 2015-2025
SCoT PSR	**36 993**	**45 632**	**48 179**	**54 233**	**6 053**
		Polarités du SCoT			
Pôle structurant	**46,25%**	**43,29%**	**42,77%**	**43,05%**	**2744**
Saintes	36,47%	33,19%	32,27%	31,70%	1648
Espace d'agglo	9,78%	10,10%	10,50%	11,35%	1095
Pôles d'équilibre	**6,60%**	**6,78%**	**6,94%**	**7,17%**	**546**
Burie	1,44%	1,43%	1,43%	1,44%	90
Gémozac	3,12%	3,42%	3,51%	3,64%	281
Pont l'Abbé d'A.	2,04%	1,93%	1,99%	2,09%	176
Pôles de proximité	**4,73%**	**5,13%**	**5,26%**	**5,56%**	**480**
Corme Royal	1,55%	1,71%	1,76%	1,84%	149
Meursac	1,50%	1,69%	1,73%	1,85%	168
Saint Porchaire	1,67%	1,72%	1,77%	1,87%	164
		Communes rurales			
Communes rurales (total)	**42,42%**	**44,80%**	**45,04%**	**44,22%**	**2283**
Commune rurale moyenne	0,72%	0,76%	0,76%	0,75%	39

2.2.4 Partie 4 – Une gestion environnementale tournée vers l'avenir

La quatrième partie du DOO est consacrée à la prise en compte des enjeux environnementaux dans l'aménagement et le développement du territoire. Elle définit les orientations destinées à assurer une gestion durable des ressources naturelles, en accordant une place importante à la préservation de la ressource en eau.

Celle-ci est abordée sous différents aspects, qu'il s'agisse de la protection des captages d'alimentation en eau potable, de la préservation de la qualité des eaux, de l'adaptation des capacités d'assainissement aux perspectives d'urbanisation ou encore de la gestion des eaux pluviales.

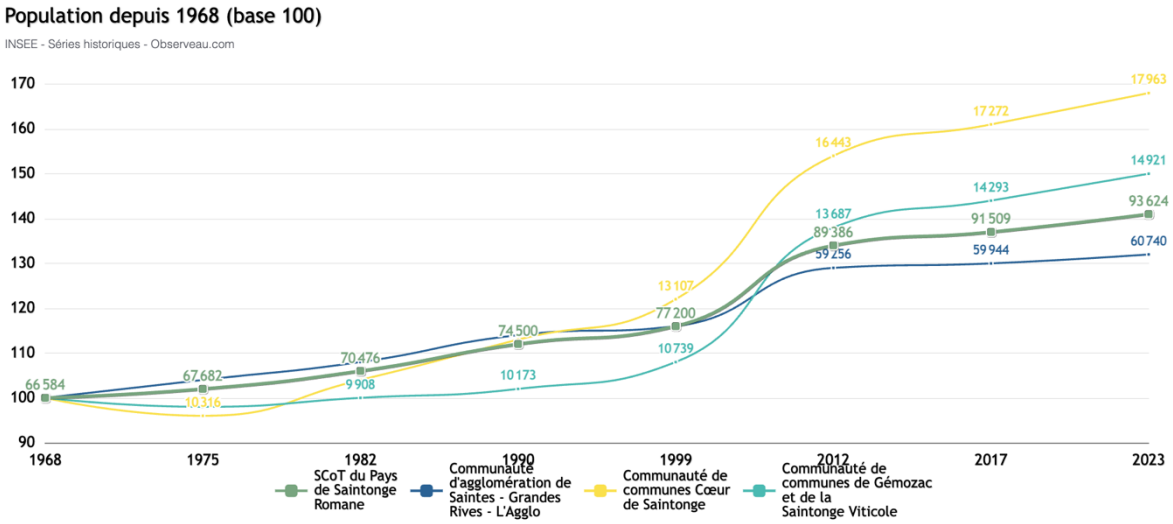
Cette dernière traite également de la prévention des risques et des nuisances, ainsi que de la maîtrise des émissions de gaz à effet de serre et du développement des énergies renouvelables, afin d'intégrer les enjeux environnementaux dans les projets d'aménagement du territoire.

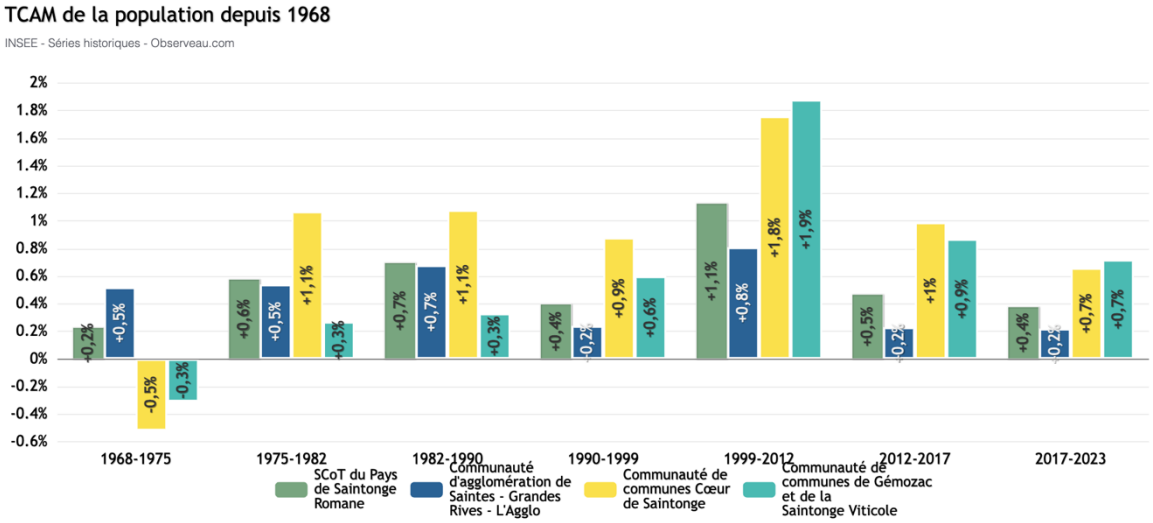
3 DIAGNOSTIC

Cette présente partie permet de contextualiser et mettre à jour les données du territoire afin de mieux appréhender les dynamiques sans toutefois remettre en cause le SCoT.

3.1 Démographie et habitat

Depuis le début des années 2010, la croissance démographique du SCoT du Pays de Saintonge Romane se poursuit, mais à un rythme plus modéré qu'au cours des années 2000. Entre 2012 et 2023, la population passe de 89 386 à 93 624 habitants, soit un gain de plus de 4 200 habitants (+4,7 %). Après le pic de croissance enregistré entre 1999 et 2012 (+1,1 % par an), le taux de croissance annuel moyen diminue progressivement pour atteindre +0,4 % par an sur la période 2017-2023.

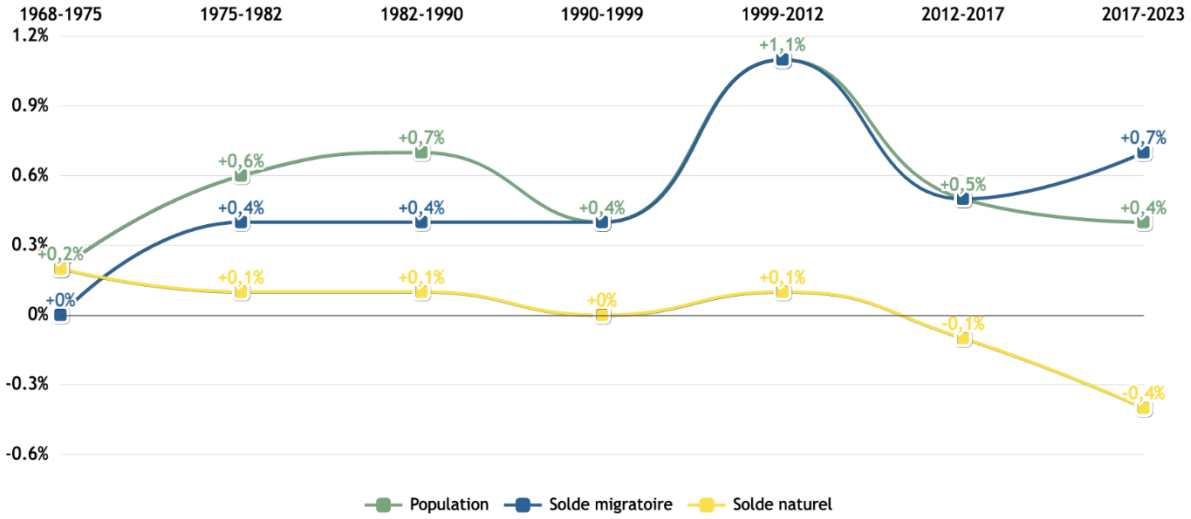




Cette dynamique repose désormais exclusivement sur l'attractivité résidentielle du territoire. Alors que le solde migratoire atteint +0,7 % par an entre 2017 et 2023, le solde naturel devient de plus en plus déficitaire (-0,4 % par an), traduisant un nombre de décès supérieur au nombre de naissances. Sur cette même période, le territoire gagne ainsi 4 066 habitants par les migrations, tandis que le déficit naturel atteint 1 951 habitants. La croissance démographique est donc entièrement portée par les nouveaux arrivants, qui compensent le recul naturel de la population.

TCAM de la population, solde migratoire et naturel depuis 1968

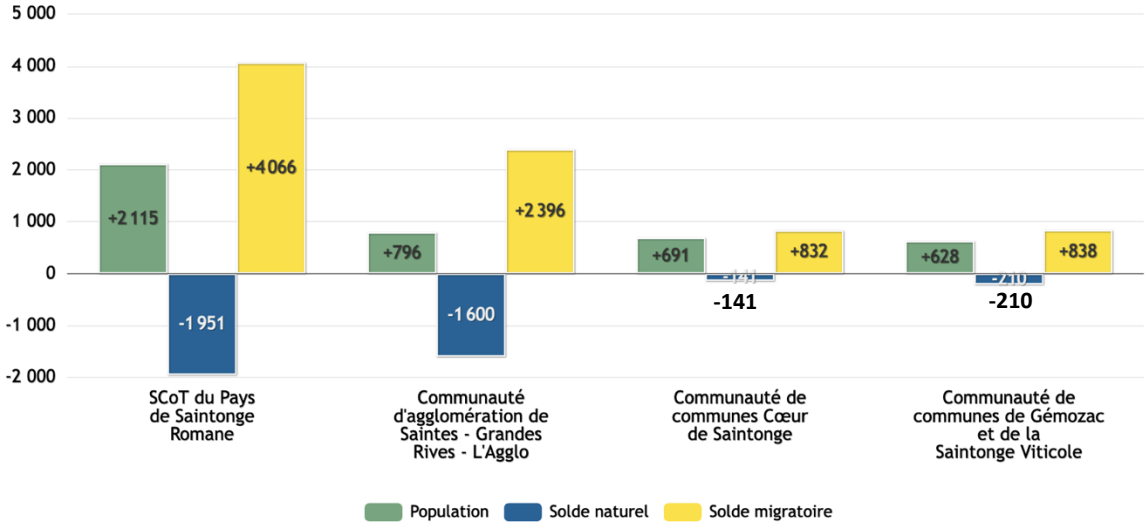
INSEE - Séries historiques - Observeau.com



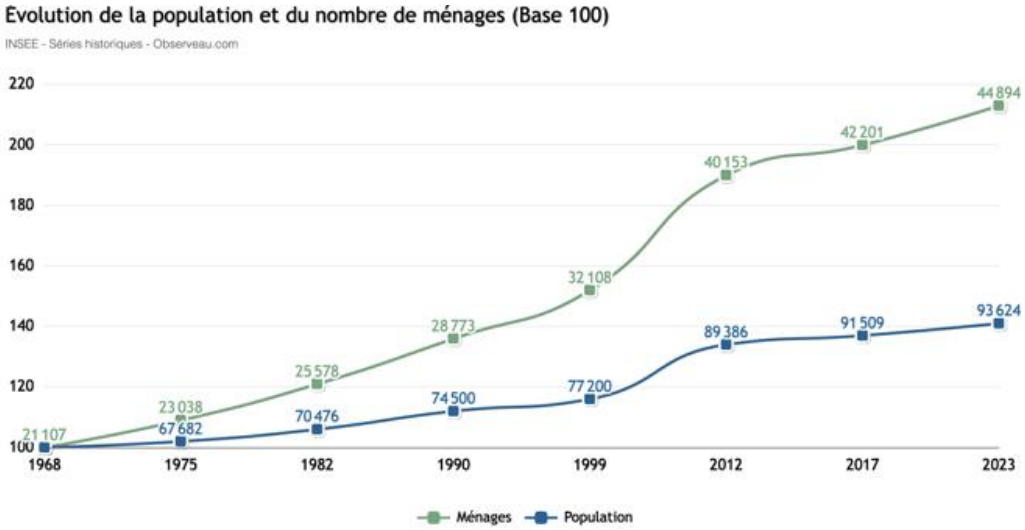
Cette situation se retrouve dans l'ensemble des intercommunalités du SCoT, avec toutefois des intensités différentes. L'attractivité migratoire demeure particulièrement marquée au sein de la Communauté d'agglomération de Saintes – Grandes Rives – L'Agglo, tandis que les deux communautés de communes présentent également un solde migratoire positif. En revanche, le déficit naturel concerne l'ensemble du territoire, ce qui confirme une tendance généralisée au vieillissement démographique. Les écarts observés entre EPCI tiennent donc davantage à leur capacité à attirer de nouveaux habitants qu'à leur dynamique naturelle.

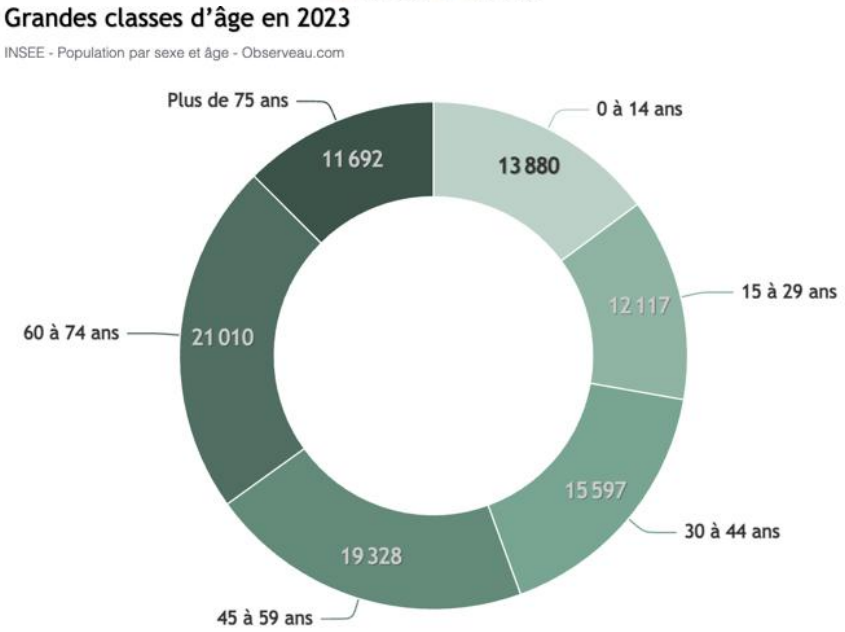
Population, solde migratoire et naturel 2017-2023

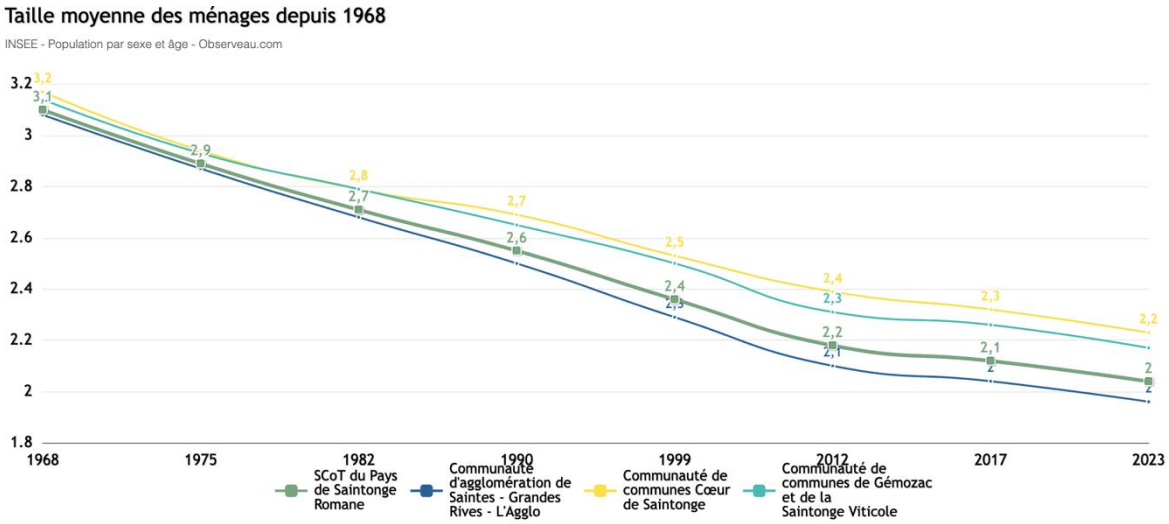
INSEE - Séries historiques - Observeau.com



Cette évolution s'accompagne d'une transformation progressive de la structure des ménages. Alors que la population a augmenté d'environ 41 % depuis 1968, le nombre de ménages a plus que doublé sur la même période, passant de 21 107 à 44 894 ménages. Cette évolution s'explique par la diminution continue de la taille moyenne des ménages, qui est passée de 3,1 personnes en 1968 à 2,0 personnes en 2023. Le territoire compte ainsi davantage de ménages pour une croissance démographique plus modérée, ce qui accroît mécaniquement les besoins en logements.



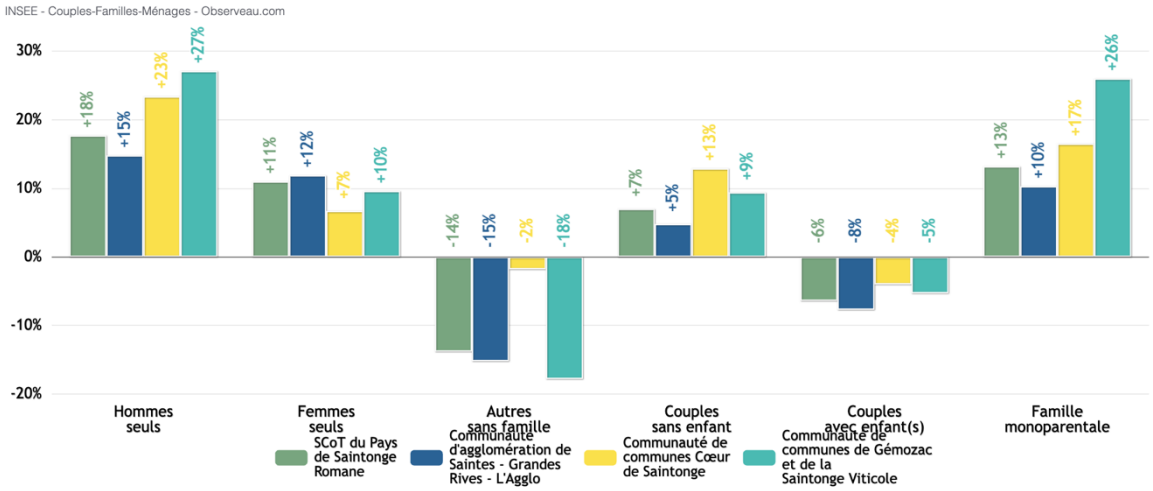




Cette tendance reflète l'évolution de la structure de la population. Entre 2017 et 2023, les ménages d'une seule personne progressent fortement, tout comme les familles monoparentales, tandis que les couples avec enfant(s) reculent.

En parallèle, l'âge moyen de la population continue d'augmenter pour atteindre 46,2 ans en 2023, et les classes d'âge de 60 ans et plus représentent désormais plus d'un tiers de la population. Ces évolutions traduisent le vieillissement du territoire et la diversification des profils de ménages, avec des conséquences directes sur les besoins en logements, en services et en équipements.

Evolution relative de la composition des ménages (2017-2023)



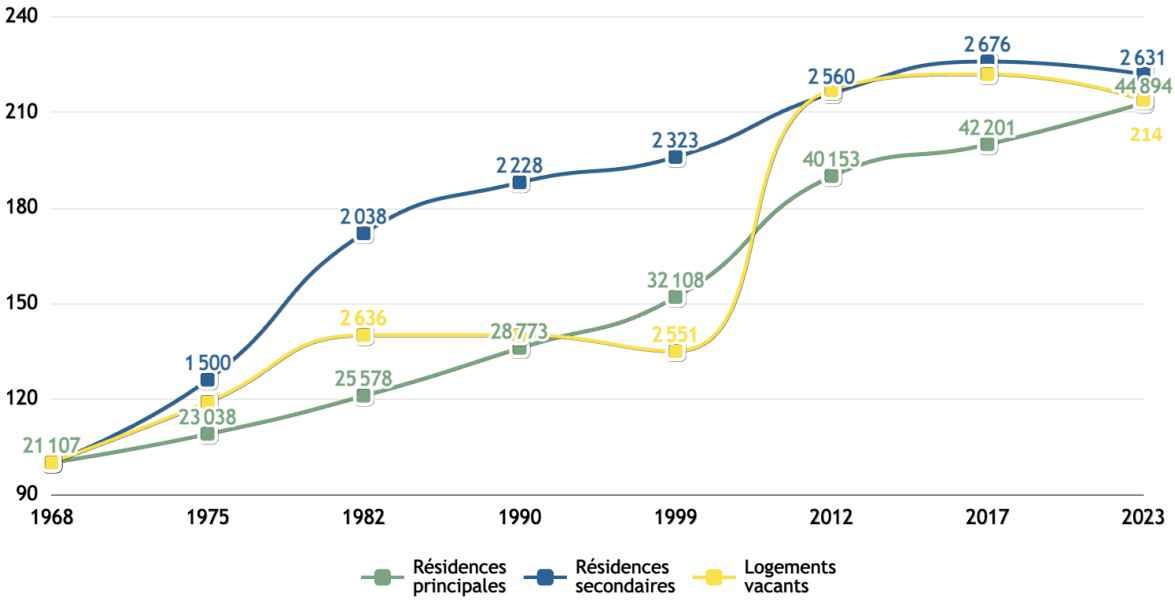
Les évolutions démographiques observées se traduisent directement dans le parc de logements. Si la population du SCoT a progressé d'environ 41 % depuis 1968, le nombre de logements a augmenté beaucoup plus rapidement, passant de 24 181 à 51 561 logements, soit une hausse de plus de 110 %. Cette évolution est à mettre en relation avec le desserrement des ménages, marqué par une diminution continue de leur taille moyenne en partie due à une progression des personnes seules et aux familles monoparentales. À population égale, le territoire a donc besoin d'un nombre croissant de logements pour répondre aux nouveaux modes d'habiter.

Cette croissance du nombre de logements repose principalement sur le développement des résidences principales, qui représentent l'essentiel de l'augmentation du parc. Entre 2017 et 2023, elles progressent encore d'environ 1 % par an, confirmant que la production de logements accompagne l'accueil de nouveaux habitants. Toutefois, cette dynamique s'accompagne également d'une augmentation des logements vacants, qui atteignent 4 036 logements en 2023. Après une forte progression jusqu'en 2017, leur croissance ralentit mais demeure positive (+1,0 % par an entre 2017 et 2023). À l'inverse, les résidences secondaires reculent légèrement sur la période récente (-0,3 % par an), traduisant une évolution du parc davantage orientée vers l'habitat permanent.

Ces évolutions soulignent un enjeu important pour le territoire. Alors que la croissance démographique ralentit et repose désormais principalement sur le solde migratoire, la demande en logements demeure soutenue sous l'effet du vieillissement de la population et du desserrement des ménages. L'augmentation du parc ne répond donc pas uniquement à l'accueil de nouveaux habitants ; elle accompagne également la transformation des structures familiales et des modes de vie. Dans ce contexte, la présence d'un volume important de logements vacants constitue un levier à prendre en compte afin de répondre aux besoins futurs sans reposer exclusivement sur la production de logements neufs.

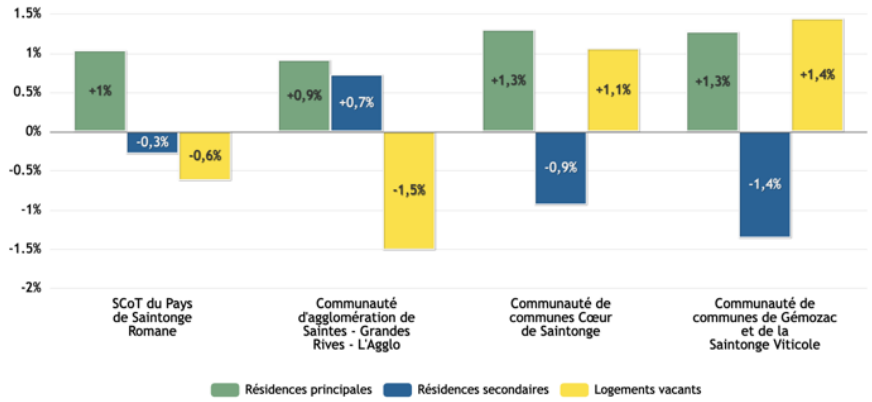
Evolution des résidences principales, secondaires et logements vacants (Base 100)

INSEE - Séries historiques - Observeau.com



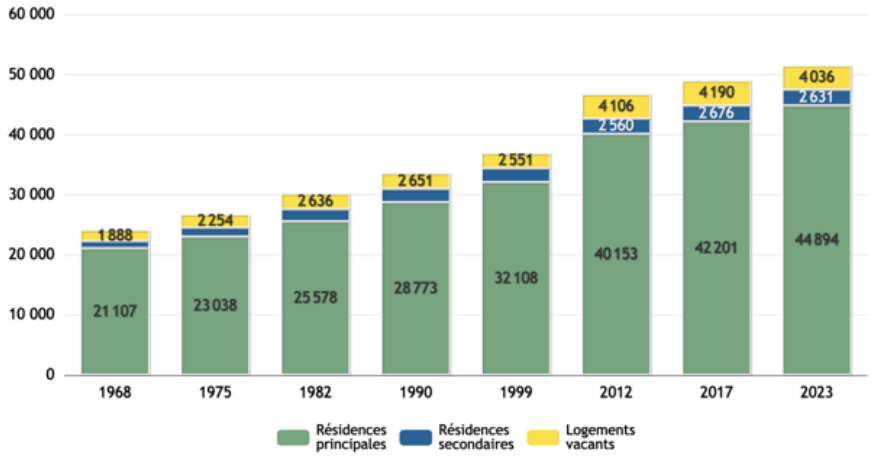
TCAM des logements par type 2017-2023

INSEE - Séries historiques - Observeau.com



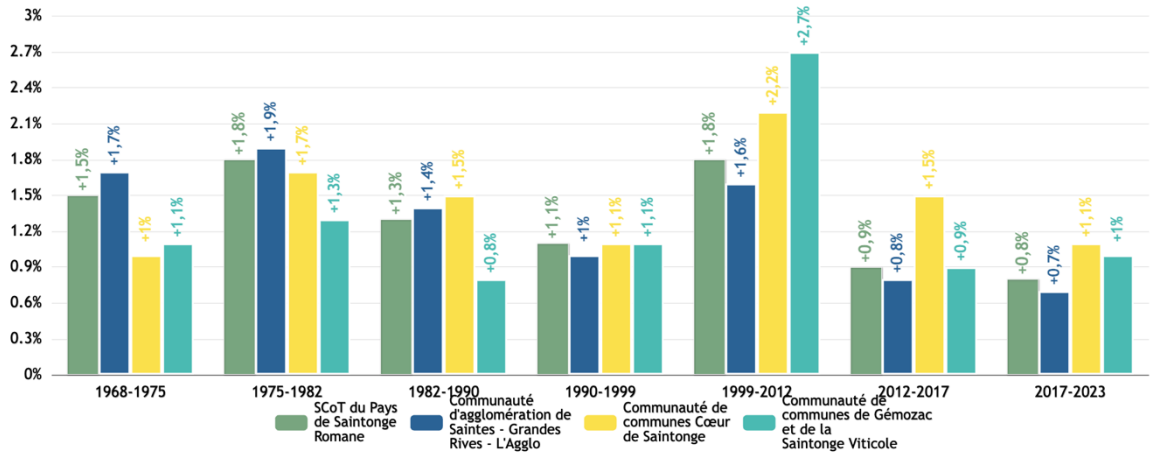
Nombre de résidences principales, secondaires et logements vacants depuis 1968

INSEE - Séries historiques - Observeau.com



TCAM du logement depuis 1968

INSEE - Séries historiques - Observeau.com

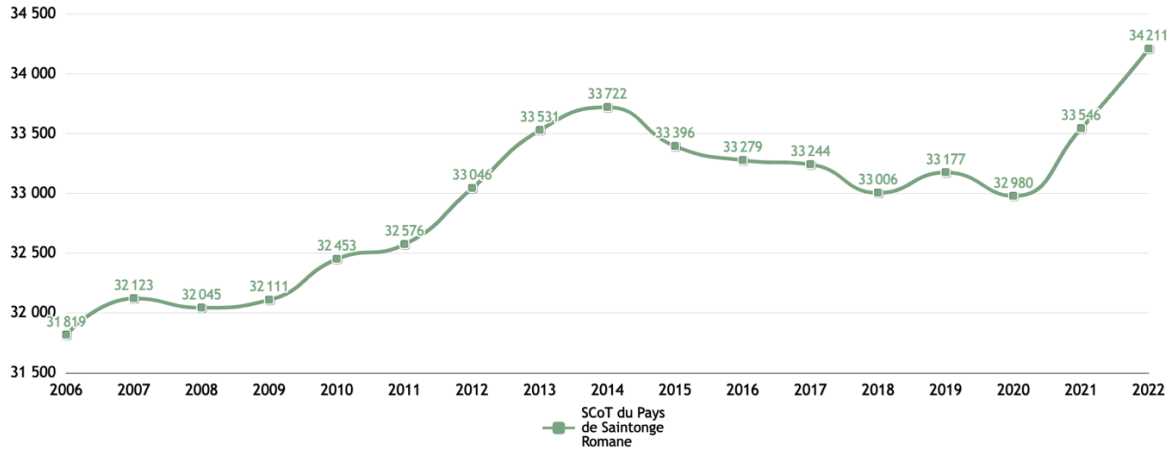


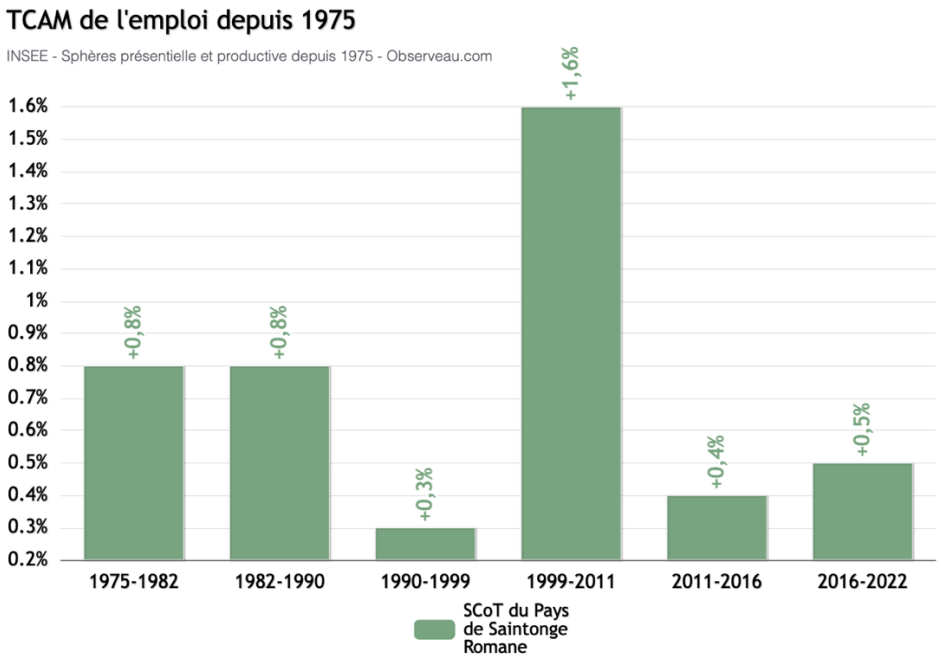
3.2 Économie

La Saintonge Romane dispose d'un tissu économique diversifié, mais largement orienté vers l'économie présentielle. En 2023, les emplois se concentrent principalement dans le commerce, les transports et les services (43 %), ainsi que dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (35 %). L'industrie et la construction représentent chacune 8 % des emplois, tandis que l'agriculture conserve une place notable avec 6 % des emplois, témoignant du poids encore important des activités agricoles dans le territoire.

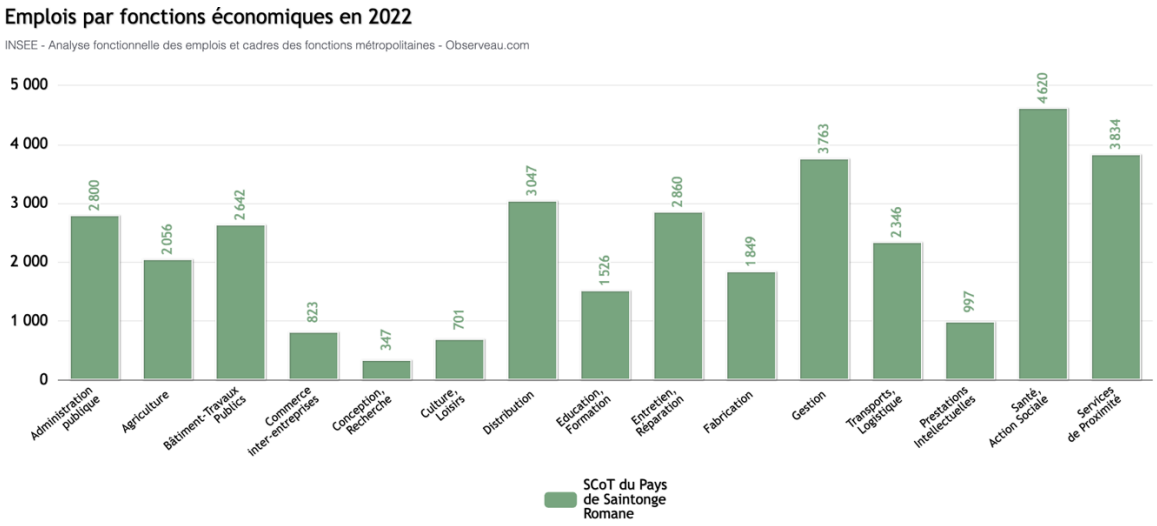
Emplois depuis 2006

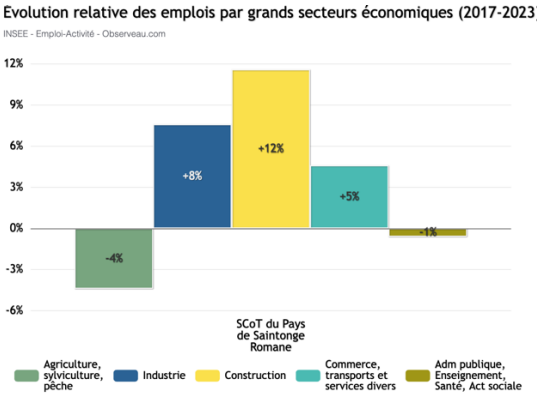
INSEE - Analyse fonctionnelle des emplois et cadres des fonctions métropolitaines - Observeau.com

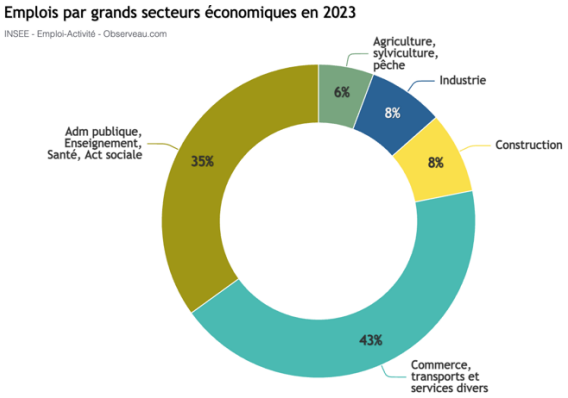




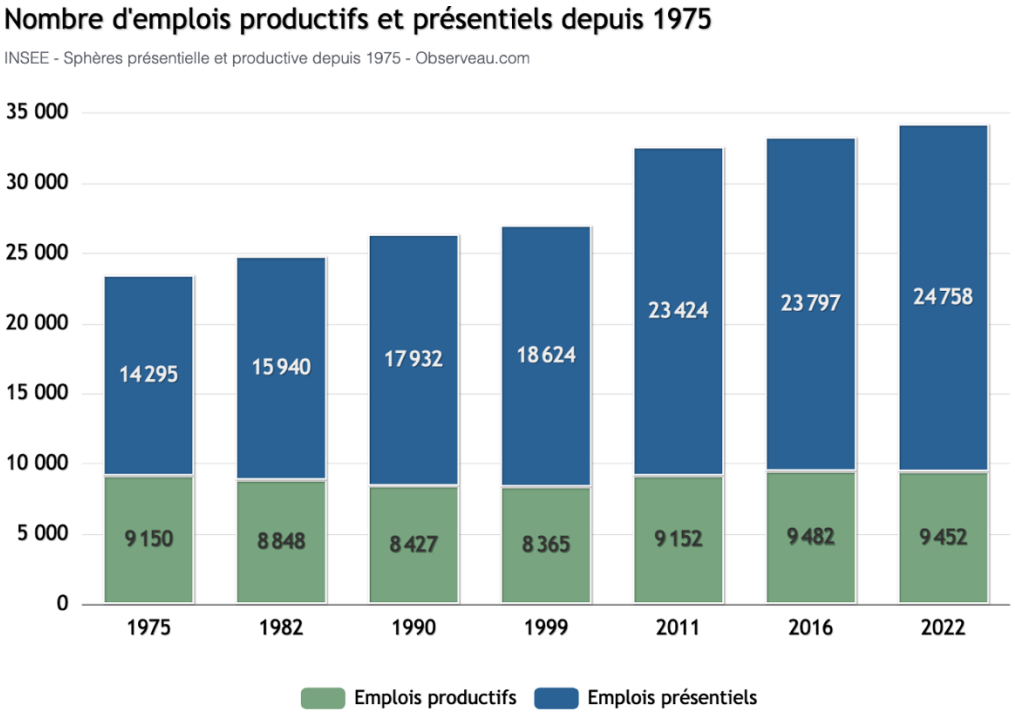
Cette structure se retrouve dans les fonctions économiques exercées. Les fonctions liées à la santé et à l'action sociale constituent le premier pôle d'emploi (4 620 emplois), devant les services de proximité (3 834), la gestion (3 763) et la distribution (3 047). L'administration publique (2 800), le bâtiment-travaux publics (2 642), les transports-logistique (2 346) ou encore l'agriculture (2 056) occupent également une place importante. À l'inverse, les fonctions de conception-recherche (347 emplois), les prestations intellectuelles (997) ou la culture-loisirs (701) demeurent plus limitées, traduisant un territoire davantage tourné vers les fonctions de production et de services à la population que vers les fonctions métropolitaines supérieures.







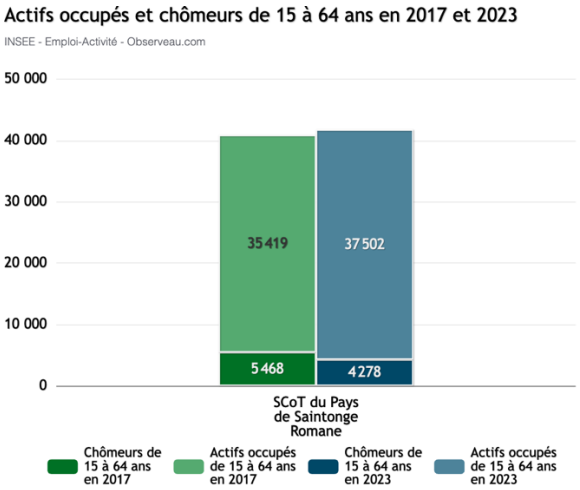
L'évolution récente confirme une économie relativement dynamique. Entre 2017 et 2023, les emplois progressent dans la construction (+12 %), l'industrie (+8 %) et le commerce, les transports et les services (+5 %). Seul le secteur agricole poursuit son recul (-4 %), tandis que les emplois relevant de l'administration, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale restent globalement stables (-1 %). Cette dynamique s'inscrit dans une progression continue du nombre total d'emplois, qui atteint plus de 34 000 emplois en 2022 après une période de stagnation entre 2014 et 2020. Les fortes créations d'emplois observées en 2021 et 2022 marquent un net rebond après la crise sanitaire.

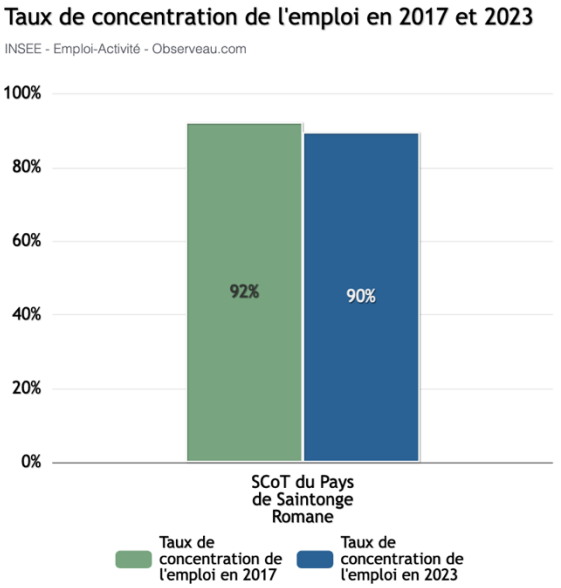


L'amélioration de la situation de l'emploi se traduit également par une progression du nombre d'actifs occupés et un recul du chômage. Entre 2017 et 2023, le nombre d'actifs ayant un emploi passe de 35 419 à 37 502, tandis que le nombre de chômeurs diminue de 5 468 à 4 278. Cette évolution témoigne d'un marché du travail plus favorable, en cohérence avec la reprise des créations d'emplois observée depuis 2021.

En revanche, le taux de concentration de l'emploi diminue légèrement, passant de 92 % à 90 % entre 2017 et 2023. Le territoire compte ainsi un peu moins d'un emploi pour un actif occupé, ce qui traduit un léger renforcement des mobilités domicile-travail vers les territoires voisins. Malgré la progression

du nombre d'emplois, la croissance des actifs occupés est donc légèrement plus rapide, confirmant que la Saintonge Romane demeure à la fois un territoire d'emploi et un territoire résidentiel inséré dans un bassin de vie plus large.

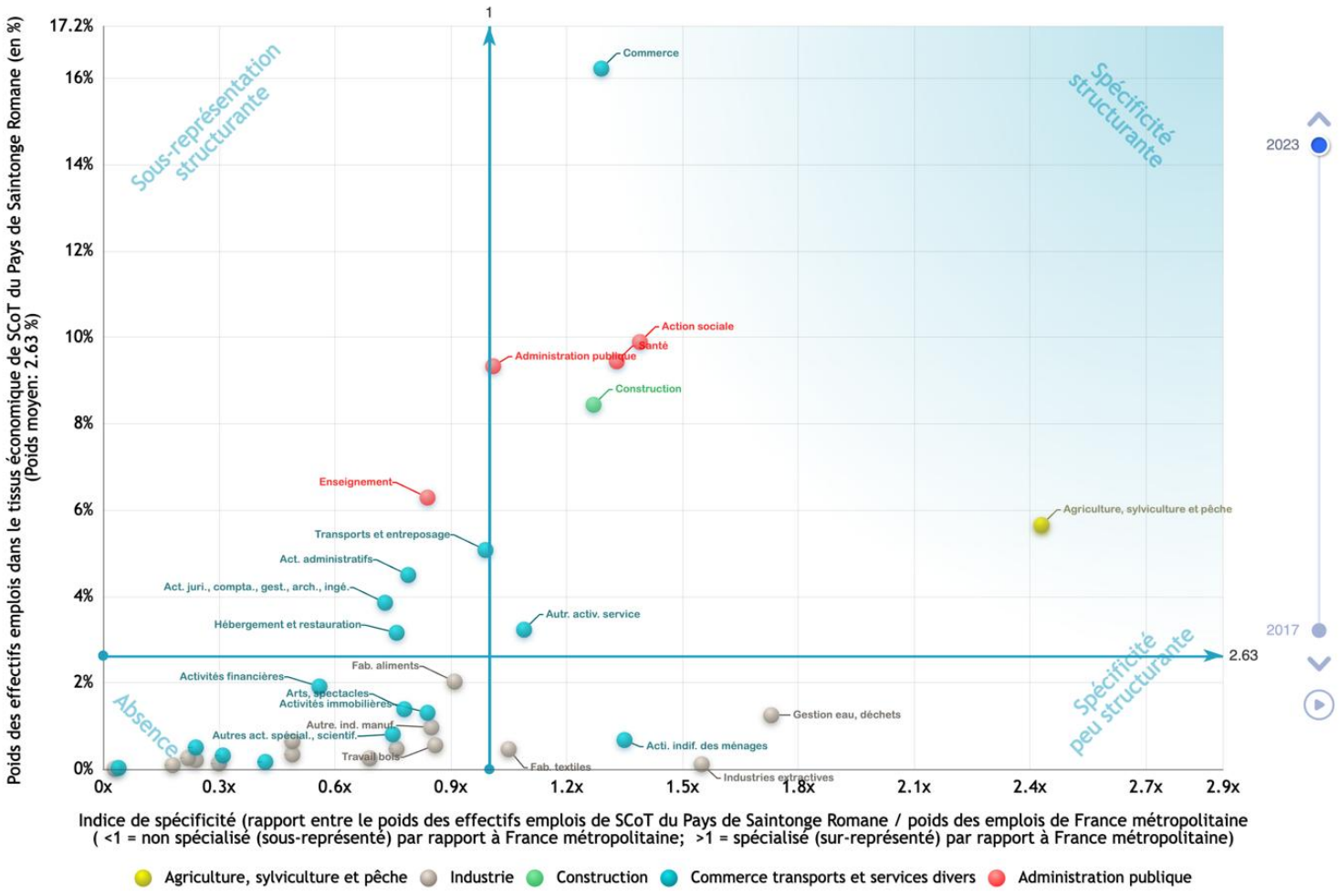




La spécialisation économique de la Saintonge Romane confirme cette orientation résidentielle tout en mettant en évidence plusieurs activités structurantes. L'agriculture constitue la principale spécificité du territoire, avec un poids dans l'emploi nettement supérieur à la moyenne nationale. Le commerce apparaît également comme une fonction fortement représentée, tout comme la construction, qui participe activement au dynamisme économique récent. Les secteurs de la santé, de l'action sociale et de l'administration publique occupent également une place importante dans le tissu économique local. Cette organisation traduit un territoire dont l'économie repose principalement sur les besoins des habitants et sur la valorisation de ses ressources locales.

Les spécificités du tissu économique par les secteurs d'activité de SCoT du Pays de Saintonge Romane

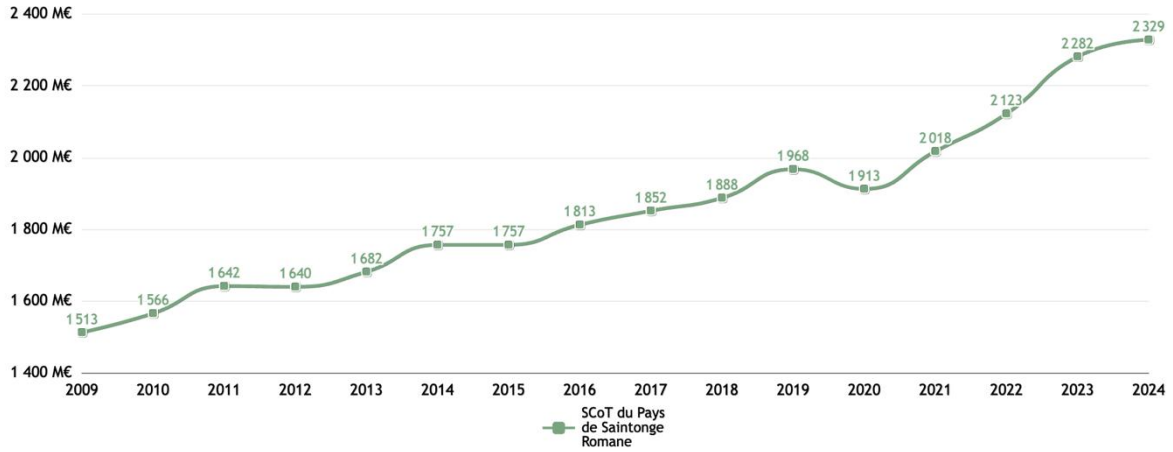
Source : INSEE - Emplois par sexe, statut et secteur d'activité économique - Observeau.com



Cette dynamique se retrouve dans l'évolution de la valeur ajoutée produite sur le territoire. Depuis 2009, celle-ci progresse de manière continue, passant d'environ 1,5 milliard d'euros à 2,33 milliards d'euros en 2024, malgré un léger ralentissement en 2020. Cette croissance est portée par plusieurs secteurs. L'administration publique et l'immobilier génèrent les volumes de valeur ajoutée les plus élevés. Le commerce, les transports, l'hébergement-restauration ainsi que les activités juridiques, scientifiques et de soutien enregistrent également une progression soutenue. La construction voit également sa valeur ajoutée augmenter régulièrement, en cohérence avec le dynamisme observé sur l'emploi dans ce secteur.

Valeur ajoutée depuis 2009

EUROSTATS - Valeur ajoutée brute aux prix de production par NUTS 3 - Observeau.com

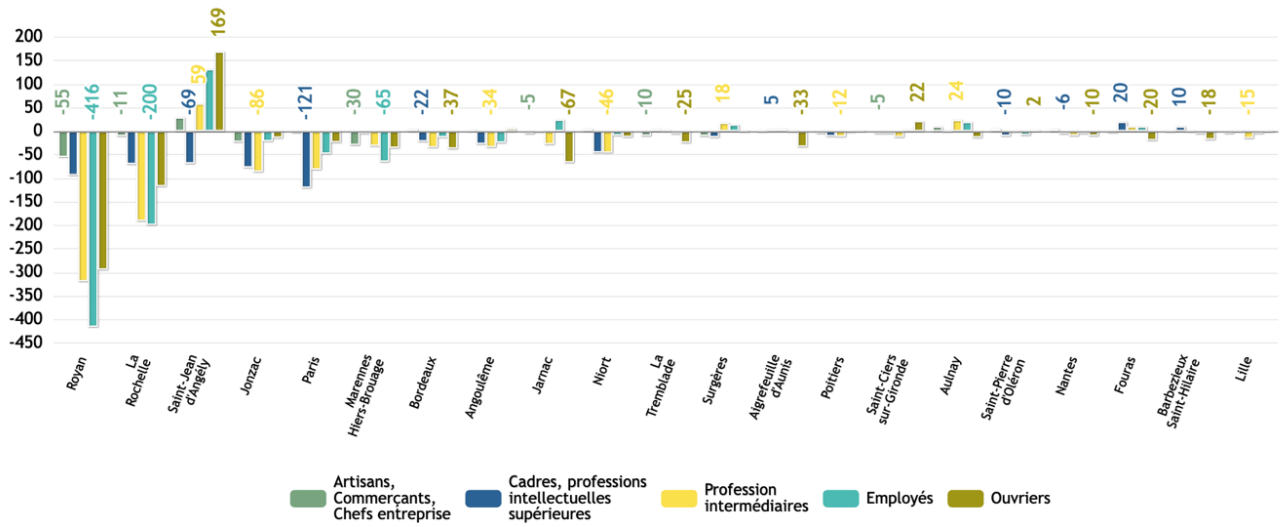


Enfin, les mobilités domicile-travail confirment l'intégration de la Saintonge Romane dans un bassin d'emploi élargi. Les échanges les plus marqués s'effectuent avec les principaux pôles urbains du littoral et de Charente-Maritime, en particulier Royan et La Rochelle, qui attirent davantage d'actifs du territoire qu'ils n'en fournissent. À l'inverse, la Saintonge Romane présente un solde positif avec Saint-Jean-d'Angély, traduisant son rôle de pôle d'emploi pour les territoires voisins. Les échanges avec les autres pôles régionaux (Niort, Bordeaux, Angoulême ou encore Poitiers) existent mais restent plus limités, tandis que les mobilités vers les grandes métropoles nationales demeurent marginales.

Ces flux confirment que la Saintonge Romane combine une fonction de territoire d'emploi et de territoire résidentiel. Si le développement récent de l'emploi contribue à renforcer son attractivité, une partie des actifs continue de travailler dans les pôles voisins, notamment sur le littoral. Cette situation rejoint le léger recul du taux de concentration de l'emploi (de 92 % à 90 % entre 2017 et 2023), qui traduit une intensification des mobilités domicile-travail à l'échelle du bassin de vie.

Differentiel des CSP entrants/sortants des grands pôles alentours en 2023

Source : INSEE - Mobilités professionnelles des individus - Observeau.com



3.3 Analyse de la consommation d'espace passée

La loi Climat & Résilience du 22 aout 2021 fixe par tranches de 10 ans, des objectifs de réduction de l'artificialisation afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050. Pour la première tranche, il s'agit de réduire la consommation d'espace de moitié sur la période 2021-2031 par rapport à la période de référence 2011-2020. Pour ce faire, les SCoT doivent être en capacité de pouvoir mesurer la consommation d'espace en utilisant un seul et même outil depuis 2011 jusqu'en 2031. Les SCoT peuvent mobiliser l'outil qu'ils désirent à condition que celui-ci soit cohérent avec les objectifs de la Loi. Les 2 outils présentés ci-après peuvent donc être utilisés pour mesurer la consommation d'espace sur la période de référence 2011-2020 comme il est demandé aux SCoT dans le cadre de la loi C&R.

3.3.1 Les outils de mesure et l'outil retenus

3.3.1.1 L'outil de mesure de consommation d'espace de l'Observatoire national de l'artificialisation des sols.

L'Observatoire national de l'artificialisation des sols, s'est constitué dans le cadre du Plan Biodiversité Tous Vivants (2018) afin de faciliter la compréhension et l'appropriation locale du phénomène d'artificialisation, tout en offrant la possibilité de constater la progression du phénomène à l'échelle de chaque commune. Les premières données sont mises à la disposition du public avec l'ouverture du portail, début juillet 2019. Une visualisation cartographique permet d'obtenir des indicateurs sur la consommation d'espace sur un territoire donné. Les données les plus anciennes mises à disposition datent de 2009 et peuvent être comparées avec les évolutions de la démographie et de l'emploi.

Le but de la constitution d'un Observatoire national de l'artificialisation des sols était d'avoir un outil à la fois homogène, couvrant la totalité du territoire national, avec une granulométrie suffisamment fine permettant d'observer les différents phénomènes inhérents à l'artificialisation des sols (mitage, opérations denses) et compatible avec une maille de restitution communale. Les données devaient également faire l'objet de mises à jour régulières, de périodicité au moins annuelle.

Répondant à l'ensemble de ces critères, les Fichiers Fonciers ont été choisis comme donnée de base pour le calcul de la consommation d'espace au sein de l'Observatoire national. Les Fichiers Fonciers sont des données issues de l'application MAJIC (Mise à jour des Informations Cadastrales) de la DGPIF (Direction Générale des Finances Publiques). Cette base de données à l'échelle parcellaire est issue des déclarations fiscales liées à la taxe foncière.

Chaque parcelle est ainsi subdivisée en plusieurs « subdivisions fiscales », classées en 13 catégories ci-dessous :

- Groupe 1 : Terres ;
- Groupe 2 : Prés et prairies naturels, herbages, pâturages ;
- Groupe 3 : Vergers et cultures fruitières d'arbres et arbustes, etc ;
- Groupe 4 : Vignes ;
- Groupe 5 : Bois, aulnaies, saussaies, oseraies, etc ;
- Groupe 6 : Landes, pâtis, bruyères, marais, terres vaines et vagues, etc ;
- Groupe 7 : Carrières, ardoisières, sablières, tourbières, etc ;
- Groupe 8 : Lacs et étangs ;
- Groupe 9 : Jardins autres que les jardins d'agrément ;
- Groupe 10 : Terrains à bâtir ;
- Groupe 11 : Terrains d'agrément ;
- Groupe 12 : Chemins de fer ;
- Groupe 13 : Sols des propriétés bâties.

Les différentes catégories de surfaces sont issues de déclaration faites par les propriétaires. Ces intitulés de groupes peuvent porter à confusion, notamment quand les propriétaires se retrouvent à devoir choisir entre « jardin » et « terrain d'agrément » ou entre « terres » et « près ». Des mécanismes de contrôle existent cependant améliorant la fiabilité des données, mais ne garantissant pas l'absence totale d'erreur. Pour éviter ce type d'erreurs, le choix a été fait dans le cadre de l'observatoire national de l'artificialisation de travailler en « flux » sur les territoires. Ainsi, sont uniquement observés les espaces qui subissent un changement d'une année à l'autre. En d'autres termes, les données produites par cet observatoire le sont à partir des fichiers fonciers, calculées entre deux années (transfert entre espace ENAF et espaces urbanisés).

Dans ce contexte, les 13 catégories ont été regroupées en fonction de leur lien avec l'espace urbanisé :

Catégorie de surface	Signification	Classification
1	Terres	**Non urbanisé (ENAF)**
2	Près	
3	Vergers	
4	Vignes	
5	Bois	
6	Landes	
8	Eaux	
7	Carrières	
9	Jardins	**Urbanisé**
10	Terrains à bâtir	
11	Terrains d'agréments	
12	Chemin de fer	
13	Sols des propriétés bâties	

A partir du millésime 2022 des Fichiers fonciers, les carrières ne sont plus comptabilisées dans la consommation d'espace et sont donc considérées comme non urbanisées. Par ailleurs, 2 nouvelles destinations à la consommation d'espace ont été ajoutées : les routes et les chemins de fer.

Sur la période 2011-2020, la consommation d'espace se repartie donc de la façon suivante :

Catégorie	Consommation 2011-2020 (inclus) en ha
Activité	105,9
Habitat	450,7
Mixtes	10,3
Fer	0
Routes	23,8
Inconnus	16,3
Total	**606,9**

L'Observatoire local de l'analyse de la consommation foncière sur les ENAF du Pays de Saintonge Romane.

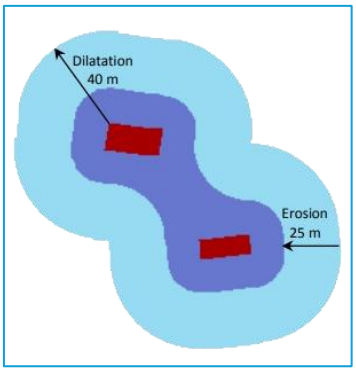
La loi Climat & Résilience définit par décennie des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols dans le but d'atteindre le ZAN à horizon 2050. Pour la première décennie correspondant à la période actuelle du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2031, l'objectif de la loi est de réduire de -50% la consommation d'espace au regard de la dynamique observée sur la période de référence 01/01/2021 - 31/12/2020. Pour ce faire, les SCoT doivent avoir la capacité de pouvoir mesurer la consommation d'espace en utilisant un seul et même outil depuis 2011 jusqu'en 2031.

C'est en ce sens que le Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane a développé son propre outil permettant de mesurer la consommation d'espace afin de proposer aux élus du territoire une observation fine et cartographiée de cette dynamique. Cette méthode propose une lecture précise de la consommation d'espace sur les 70 communes du territoire. Cet outil permet donc d'observer très finement l'évolution des « tâches urbaines » (espaces urbanisés) sur les espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF).

La caractérisation de la tache urbaine et la mesure de la consommation d'espace s'appuient sur un traitement géomatique par enveloppes successives et fusionnées, appliqué au bâti selon la méthode dite « tampon-érosion ».

Dans un premier temps, une zone tampon de 50 mètres est générée sur logiciel de cartographie (SIG) autour de chaque bâtiment où chaque entité sera fusionnée. Cette enveloppe initiale est ensuite réduite par une opération d'érosion de 25 mètres à fusionner également. L'objectif de ce double traitement est d'englober de manière réaliste les dépendances immédiates des constructions (jardins privatifs, voies d'accès, parkings et infrastructures attenantes) sans pour autant surévaluer l'extension urbaine vers les espaces naturels.

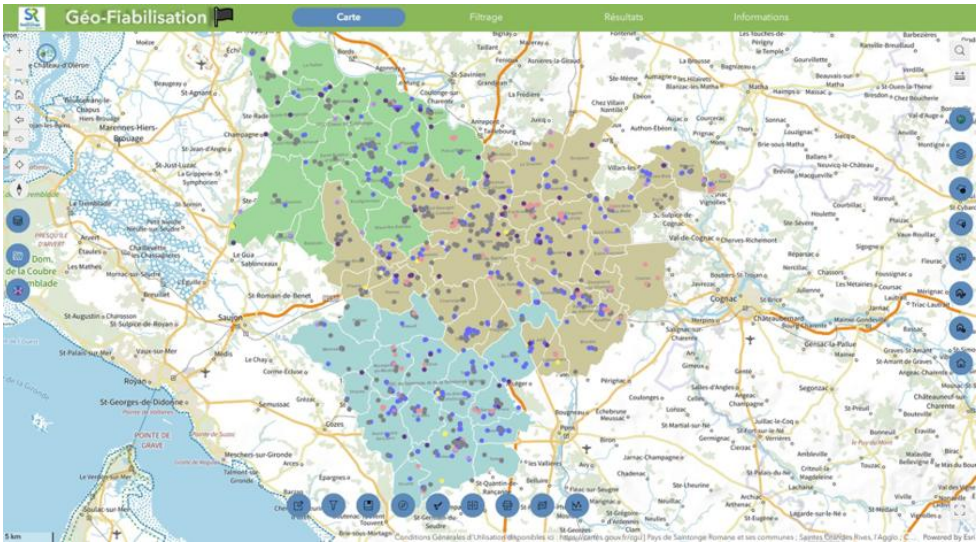
Cette approche permet de matérialiser l'emprise réelle et fonctionnelle de l'urbanisation au-delà de la seule empreinte au sol des bâtiments. L'espace ainsi délimité constitue la surface anthropisée dite « consommée », par opposition aux Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) préservés.



Les données utilisées pour ce traitement sont :

- Les fichiers fonciers MAJIC issus de la DGFIP
- Plan Cadastral Informatisé (PCI)
- BD TOPO de l'IGN
- Les documents d'urbanisme (PLU, CC)
- Les données SITADEL
- Les dossiers ADS
- Orthophotographies de l'IGN
- Les données LOVAC
- L'emprise des terrains de sport, des cimetières et des espaces aériens est également intégrée à cette analyse

3.3.1.2 Méthodologie de fiabilisation du bâti et analyse fine de la consommation



Outil SIG interne recensant et localisant l'ensemble des points de fiabilisation à observer lors de la production de la donnée



Serres comptabilisées dans l'OCSGE et retirée après vérification dans l'outil du PSR



Analyse de la consommation foncière entre 2011 (rouge) et 2021 (bleu), photo-" aérienne 2024 (enveloppe 2024 non produite sur cette image)

Consolidation et fiabilisation des données sources

Le croisement de plusieurs bases de données a permis de fiabiliser précisément la date de construction de chaque bâtiment sur le territoire, assurant ainsi leur affectation au bon millésime d'urbanisation.

Toutefois, l'utilisation d'une application de contrôle développée en interne a révélé des approximations géométriques et temporelles au sein des bases de données nationales (Plan Cadastral Informatisé - PCI et BD TOPO de l'IGN). Une vérification minutieuse et manuelle s'est donc avérée indispensable. Au total, plus de 5 000 bâtiments ont fait l'objet d'une correction vectorielle sur le territoire du Pays, s'ajoutant aux bâtis dont le tracé initial présentait une géométrie déjà conforme.



Echantillon de comparaison entre les méthodes d'analyse de la consommation foncière

Ajustement de la tache urbaine aux documents d'urbanisme (PLU/CC)

L'analyse rigoureuse de la consommation d'espace impose de confronter les enveloppes urbaines théoriques (tampons de 50m/25m) aux zonages des documents d'urbanisme en vigueur.

Ainsi, lorsqu'un bâtiment est situé en zone urbaine (zone U), son enveloppe est automatiquement tronquée si elle déborde sur un secteur classé en Espace Naturel, Agricole ou Forestier (ENAF) dépourvu de constructions à proximité. Cet ajustement géographique évite d'imputer artificiellement de la consommation foncière à des zones protégées par les documents d'urbanisme, garantissant la parfaite cohérence du modèle avec la réalité réglementaire du terrain.

Traitement spécifique des Zones d'Activités Économiques (ZAE)

Une approche méthodologique particulière a été adoptée pour l'analyse des ZAE. Un secteur de ZAE est considéré comme « consommé » dès lors qu'il est viabilisé. La présence d'infrastructures routières, de réseaux (eau, électricité, assainissement…) ou la réalisation de travaux de terrassement majeurs matérialisent une mutation irréversible du sol. Au regard de ces installations préexistantes, ces espaces sont intégrés à l'enveloppe urbaine, leur consommation étant d'ores et déjà actée opérationnellement.

Cette méthodologie globale d'identification et de suivi des taches urbaines a été intégralement développée en interne par les services du Pays de Saintonge Romane.

Résultats de l'outils SCoT

Les résultats de l'outil SCoT sont les suivants :

EPCI	2011 (ha)	2021 (ha)	2024 (ha)	Conso d'ENAF entre 2011 et 2021 (ha)	Conso d'ENAF entre 2022 et 2024 (ha)
CDC CŒUR DE SAINTONGE	1 457,74	1 617,12	1 654,73	159,38	37,61
CDC GEMOZAC	1 404,89	1 530,54	1 562,67	125,66	32,13
CDA SAINTES	4 233,89	4 614,09	4 694,47	380,21	80,38
TOTAL SCoT	**7 096,52**	**7 761,75**	**7 911,87**	**665,25**	**150,12**

Dont pour le volet Économie

Économie		
EPCI	2011-2021 (ha)	2021-2024 (ha)
CDC CŒUR DE SAINTONGE	11,02	7,6
CDC GEMOZAC	10,93	5,88
CDA SAINTES	79,7	8,01
	101,65	**21,49**

Grâce au déploiement de cette méthodologie, le Pays de Saintonge Romane se dote d'un outil performant pour répondre à l'obligation réglementaire de suivi et de réduction de la consommation d'espaces.

Relevons toutefois que l'analyse porte sur l'année 2011-2021 inclus à la différence du CEREMA qui porte sur l'année 2011-2020 inclus.

Ce dispositif permet de mesurer l'étendue et l'évolution de la tache urbaine à l'échelle du SCoT sur une période donnée ; il permet également une analyse fine des dynamiques de construction. En localisant avec précision chaque nouveau bâtiment, l'outil détermine s'il s'agit d'une construction en densification (au sein du tissu existant) ou en extension.

Par ailleurs, cette approche fine offre la possibilité de ventiler la consommation d'espace selon sa destination, en distinguant clairement le développement résidentiel de l'activité économique (via le suivi des ZAE). Enfin, la flexibilité du modèle permet de réaliser des analyses sur une centralité urbaine, la dynamique d'un hameau ou l'évolution d'une zone d'activités spécifique.

3.3.1.3 Synthèse des différents outils

Outil de mesure de la consommation d'espace	Consommation d'espace	Consommation d'espace en ha / an
Observatoire National	Période de référence 2011-2020 : 606,9 ha	60,7
Observatoire du PSR	2011-2021 : 665,25 ha	60,47

Les résultats issus de l'Observatoire national de l'artificialisation et de l'Observatoire du Pays de Saintonge Romane apparaissent très proches sur le volume global. Malgré des périodes de référence légèrement différentes (2011-2020 contre 2011-2021) et des méthodologies distinctes, les deux approches conduisent à une consommation moyenne d'espace quasiment identique, de l'ordre de

60,5 ha par an. En effet, sur le site « mondiagartif.beta.gouv.fr », la consommation 2011-2021 affichée est de 668 ha contre 665 ha affiché par l'observatoire du Pays de Saintonge Romane.

Cette forte cohérence conforte la qualité du diagnostic et permet de retenir un ordre de grandeur fiable de la consommation d'espace sur le Pays de Saintonge Romane, tout en ayant une finesse d'analyse dans la ventilation grâce au travail de fiabilisation réalisé.

Relevons que grâce à l'outil de l'observatoire foncier du Pays de Saintonge Romane, ce dernier est doté d'une analyse de la consommation d'espace pour la période 2022-2024, ce qui permet au mieux d'intégrer les effets de la consommation passée effective pour la période 2022-3031.

Consommation d'espace par typologie communale :

Typologie communale	2011-2021	2022-2024
Pôle structurant	**171,29 ha**	**35,08 ha**
Saintes	60,74 ha	19,62 ha
Espace d'agglo	110,55 ha	15,46 ha
Pôles d'équilibre	**39,17 ha**	**10,93 ha**
Burie	4,89 ha	1,35 ha
Gémozac	18,05 ha	6,89 ha
Pont-l'Abbé d'Arnoult	16,23 ha	2,99 ha
Pôles de proximité	**43,76 ha**	**13,63 ha**
Corme-Royal	16,39 ha	2,82 ha
Meursac	8,57 ha	0,42 ha
Saint-Porchaire	18,80 ha	10,39 ha
Communes rurales	**411,03 ha**	**90,48 ha**
Total SCoT	**665,25 ha**	**150,12 ha**

Le rythme de la consommation d'espace pour 2022-2024 est de 50 ha/an.

4 TRAJECTOIRE FONCIERE 2021-2031

4.1 Cadre réglementaire et législatif

4.1.1 Loi Climat et Résilience

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031) et par tranche de 10 ans. Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

Le décret n°2023-1097 du 27 novembre relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols détermine les modalités d'intégration et de déclinaison des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents de planification régionale (SRADDET, SAR, SDRIF, PADDUC) et d'urbanisme. Il permet notamment de :

- Renforcer les critères de territorialisation des objectifs régionaux en tenant compte des spécificités locales.
- Adopter une approche plus proportionnée et qualitative du rôle de la région vis-à-vis des documents infrarégionaux, en fixant des cibles chiffrées de manière facultative plutôt qu'obligatoire.
- Garantir une surface minimale communale de consommation d'ENAF, tant au niveau du SRADDET que du SCoT, ainsi qu'un mécanisme pour faciliter la recomposition des territoires exposés au recul du trait de côte.
- Préciser la faculté de mutualisation de la consommation d'ENAF ou de l'artificialisation emportée pour des projets régionaux.
- Veiller plus particulièrement à l'équilibre entre la lutte contre l'artificialisation des sols et la préservation des espaces dédiés aux activités agricoles.

L'objectif général de sobriété foncière auquel doivent répondre les collectivités en matière d'urbanisme est très transversal. Il constitue une opportunité de réinterroger les pratiques en matière de planification urbaine et de répondre à un ensemble d'enjeux de sobriété au sens large.

La loi Climat et Résilience a défini un cadre juridique pour décliner la trajectoire ZAN au sein des documents de planification et d'urbanisme. En effet, pour garantir la mise en œuvre locale du ZAN, l'objectif de réduction par tranches de dix ans du rythme de l'artificialisation des sols doit être territorialisé dès l'échelon régional, dans le cadre de l'évolution des documents de planification régionale, ainsi qu'au niveau des blocs intercommunaux et communaux via les documents d'urbanisme (SCoT, PLU intercommunaux et communaux et cartes communales).

Pour la première tranche de dix ans (2021-2031), des échéances sont fixées à chaque échelon territorial pour la déclinaison de la trajectoire nationale dans les documents de planification et d'urbanisme. Au niveau régional, l'échéance est fixée au 22 novembre 2024. À l'échelle locale, les SCoT ont jusqu'au 22 février 2027 pour intégrer ces objectifs, les PLU et cartes communales jusqu'au 22 février 2028.

Si le SCoT n'intègre pas d'objectifs de réduction compatibles avec les documents régionaux avant le 22 février 2027 : les ouvertures à l'urbanisation dans les zones (AU) sont suspendues.

Si les PLU(i) ou les cartes communales n'intègrent pas d'objectifs de réduction, que ce soit par compatibilité avec le SCoT, ou à défaut de SCoT, avec les schémas régionaux avant le 22 février 2028 : aucune autorisation d'urbanisme ne peut être délivrée dans une zone AU du PLU ou dans les secteurs de la carte communale où les constructions sont autorisées.

Le SCoT constitue l'échelon stratégique et une scène de dialogue infra régionale et inter territoriale pour la mise en œuvre du ZAN. Les objectifs chiffrés de réduction de la consommation d'ENAF sont fixés par chacun des documents d'urbanisme (SCoT, PLU(i), CC), en compatibilité avec le document supra.

Ces objectifs sont ensuite déclinés dans les zonages et leurs règles opposables. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU(i) doivent définir un échéancier prévisionnel global d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU(i).

Et cet échéancier peut planifier certaines zones d'urbanisation futures ou réserves foncières au-delà de 2031 : dans ce cas, elles n'entreront pas dans la comptabilisation au titre de la période 2021-2031.

Les ouvertures à l'urbanisation planifiées dans les documents d'urbanisme peuvent donc excéder l'objectif de consommation d'ENAF sur la période 2021-2031, d'une part, au regard de la marge d'appréciation autorisée par le lien de compatibilité, et d'autre part, par le calendrier des ouvertures à l'urbanisation.

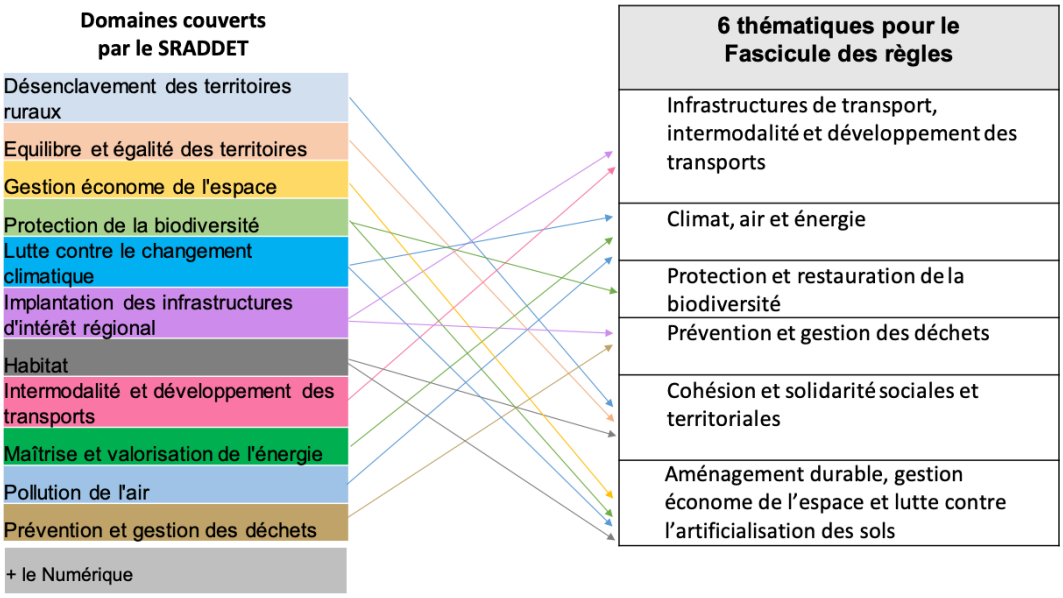
C'est au moment du bilan effectif de consommation, effectué lors du rapport triennal ou de l'évaluation du PLU à 6 ans que le respect de l'objectif fixé pour la période décennale sera examiné. À l'occasion du bilan, les projections pourront être ajustées, notamment pour tenir compte d'une consommation plus faible qu'escomptée dans certaines zones.

4.1.2 SRADDET Nouvelle Aquitaine

La Région Nouvelle-Aquitaine dispose depuis le 27 mars 2020 de son Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). En raison de nouvelles dispositions législatives, le schéma évolue.

Sa première modification, portant sur les domaines de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'artificialisation des sols, du développement logistique notamment en matière de localisation préférentielle, de la prévention et la gestion des déchets, a été engagée le 13 décembre 2021 et approuvée le 18 novembre 2024.

Le fascicule est structuré en 6 chapitres thématiques et comprend 49 règles générales. Les règles ont pour vocation de contribuer à l'atteinte des objectifs. Bien que tous les objectifs ne soient pas traduits en règles, la plupart des domaines du SRADDET font l'objet d'une ou plusieurs règles, et plus spécifiquement les domaines encadrés par le décret.



La Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite « Climat et Résilience ») réaffirme également la possibilité de définir des règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols, selon des conditions définies par l'article R.4251-8-1 du CGCT. Le SRADDET mobilise une partie des options explicitement proposées par cet article.

Les règles en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols sont concernées par les règles 42 à 49 du SRADDET.

DOMAINE OBLIGATOIRE (PARTIELLEMENT)	REGLE CORRESPONDANTE
Art. R. 4251-8-1 « En matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols,	
…des règles différenciées peuvent être définies afin d'assurer la déclinaison des objectifs entre les différentes parties du territoire en tenant compte des périmètres des schémas de cohérence territoriale. *[…]* *Le fascicule peut réserver une part de consommation d'espaces ou d'artificialisation des sols pour une liste des projets d'aménagements, d'infrastructures et d'équipements publics ou d'activités économiques qui sont et d'envergure régionale, pour lesquels la consommation ou l'artificialisation des sols induite est prise en compte dans le plafond déterminé au niveau régional sans être déclinée entre les différentes parties du territoire régional.* *[…]* *Il précise les moyens d'observation et de suivi permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs et le respect des règles en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols.*	***Règle n°42 :*** *Des dispositions favorables à la renaturation et à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sols, notamment celles visant l'identification d'espaces préférentiels pour ce type d'actions, sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme, en considérant les enjeux de biodiversité, de paysage, de gestion de l'eau, de prévention des risques naturels et d'adaptation au changement climatique.* ***Règle n°43 :*** *Une part plafonnée à 2,7% de la consommation d'espaces ou de l'artificialisation des sols régionale maximale est réservée par décennie (2021-2031, 2031-2041, 2041-2050) pour une liste de projets d'envergure régionale. Ces projets pourront s'inscrire dans les catégories suivantes :* - *Infrastructures de transports répondant aux objectifs N°22, 26 et 27 du SRADDET.* - *Projets économiques structurants répondant aux priorités et enjeux régionaux.* *La liste des projets d'envergure régionale intégrant d'ores et déjà cette part est la suivante : [liste] […]* *D'autres projets relevant des mêmes catégories pourront intégrer ultérieurement la liste des projets d'envergure régionale dans la limite de la part réservée.* *Sauf à être qualifiés comme projets d'envergure nationale ou européenne, les projets d'envergure régionale voient leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou leur artificialisation des sols prise en compte au niveau régional.* ***Règle n°44 :*** *Des territoires contigus peuvent à leur initiative mutualiser la consommation d'espaces ou l'artificialisation des sols induite par un projet d'aménagement, d'équipement, d'infrastructure ou d'activité économique qui bénéficierait directement à chacun d'entre eux.* ***Règles n°45, 46, 47, 48, 49 :*** *Les territoires du profil* ***[…]*** *réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes :* ***[…]***

La fiche méthodologique « Modalités de calcul et de suivi des objectifs de réduction du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols dans les documents de planification et d'urbanisme » annexé au chapitre « Aménagement durable, gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols », ainsi que les indicateurs de suivi et d'évaluation de ce chapitre, contribuent à respecter le dernier alinéa de l'article R. 4251-8-1 du CGCT suscité.

8 nouvelles règles sont créées et intégrées dans le chapitre I existant réintitulé « Aménagement durable, gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols » à la suite des règles 1 à 5 existantes.

Néanmoins dans un souci de maintien de la numérotation des règles déjà créées dans le SRADDET approuvé en 2020 (dont les références peuvent être réutilisées par les documents de planification et d'urbanisme locaux) les nouvelles règles sont numérotées dans la continuité de la règle 41 (42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49) afin de ne pas avoir à renuméroter l'ensemble des règles.

Règle N°1 : Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.

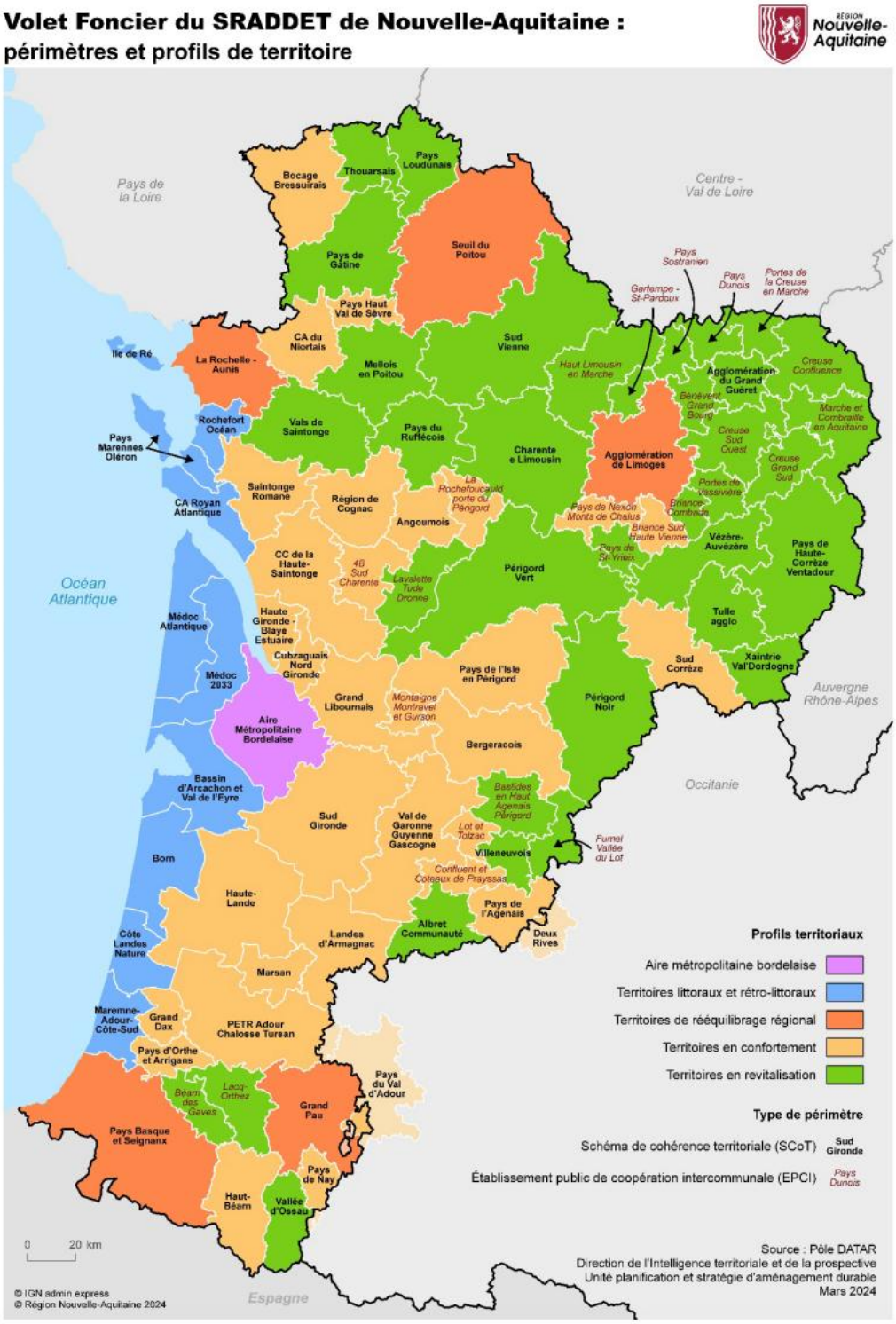
Objectif de référence	**31. Réduire d'au moins 54,5 % la consommation d'espaces à l'échelle régionale sur 2021-2031 et viser l'absence d'artificialisation nette des sols à 2050, par une trajectoire adaptée à chaque profil de territoire et par des modèles d'aménagement économes en foncier**
Autres objectifs auxquels se rapporte la règle	39. Protéger et valoriser durablement le foncier agricole et forestier 68. Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, lieux essentiels au lien social et au dynamisme économique
Principaux documents concernés	**Schéma de cohérence territoriale (SCoT)** **Plan local d'urbanisme (PLU(i))** **Charte de Parc naturel régional**
Explication et justification de la règle générale	L'étalement urbain auquel se trouve confronté la Région Nouvelle-Aquitaine conduit à : - une diminution et à une fragmentation des espaces naturels, agricoles et forestiers, - l'imperméabilisation des sols (fiche « lutte contre l'étalement urbain - ministère du logement et de l'égalité des territoires »). - un allongement des déplacements au quotidien, - une hausse des émissions de gaz à effet de serre. Le développement urbain s'entend comme toute action visant à répondre aux besoins de la population en termes de logement, d'activité, de qualité de vie… Aussi, la présente règle a pour objet d'orienter en premier lieu et avant tout le développement urbain vers les tissus urbains existants. La plus grande partie du développement se situe dans l'enveloppe urbaine existante, c'est-à-dire dans le périmètre regroupant l'ensemble des espaces urbanisés continus d'une commune. Dans une commune, en raison d'une discontinuité du bâti et/ou de l'existence de plusieurs centralités, l'enveloppe urbaine peut être composée de plusieurs secteurs distincts. Le développement urbain peut se faire dans cette enveloppe, sous la forme de : - comblement de dents creuses, - résorption, réhabilitation ou conversion de friches, - démolition/reconstruction, - changement d'usage, - division parcellaire, - résorption de la vacance.

Règle N°4 : Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif.

Objectif de référence	**32. Assurer la cohérence entre l'urbanisation, l'offre de transport et les réseaux et équipements existants (numériques, eau/assainissement, etc.)**
Autre objectif auquel se rapporte la règle générale	31. Réduire d'au moins 54,5 % la consommation d'espaces à l'échelle régionale sur 2021-2031 et viser l'absence d'artificialisation nette des sols à 2050, par une trajectoire adaptée à chaque profil de territoire et par des modèles d'aménagement économes en foncier 45. Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture solo 68. Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, lieux essentiels au lien social et au dynamisme économique
Principaux documents concernés	**Schéma de cohérence territoriale (SCoT)** **Plan local d'urbanisme (PLU(i))** **Plan de mobilité (PDM)**
Explication et justification de la règle générale	Au sein de l'enveloppe urbaine existante, telle que définie dans la règle 1, il s'agit d'optimiser les espaces déjà urbanisés qui ont un fort potentiel lié à la présence d'une desserte de transport et d'équipements. L'intensification du développement urbain dans ces espaces : - doit participer à offrir une meilleure qualité de vie par une articulation optimisée des politiques publiques notamment celles de transport, d'habitat et d'économie, - apparaît comme une réponse à la rationalisation des investissements publics. Cette intensification doit être réalisée en bonne intelligence et cohérence avec le projet du territoire, de façon à préserver les emprises nécessaires à des développements envisagés du système transport : intermodalité, fret (Cf. RG11 et RG20) Cette règle permettra une plus grande concentration des fonctions, une plus grande proximité et une augmentation des pratiques sur ces espaces. Il devrait en découler une plus importante utilisation des transports collectifs.
Modalités de mise en œuvre de la règle générale	Le SCoT peut identifier, en lien avec les autorités organisatrices de mobilité, les points d'arrêts desservis par une offre de transport structurante à même d'offrir une intensification du développement. Le PLU/PLUi pourront fixer par exemple des densités minimales, des obligations de mixité, ou encore des orientations d'aménagement à proximité des points d'arrêts défini par le SCoT.

Le territoire du SCoT de la Saintonge Romane est défini comme un territoire en confortement.

Illustration d'appui aux règles 45 à 49 suivantes :



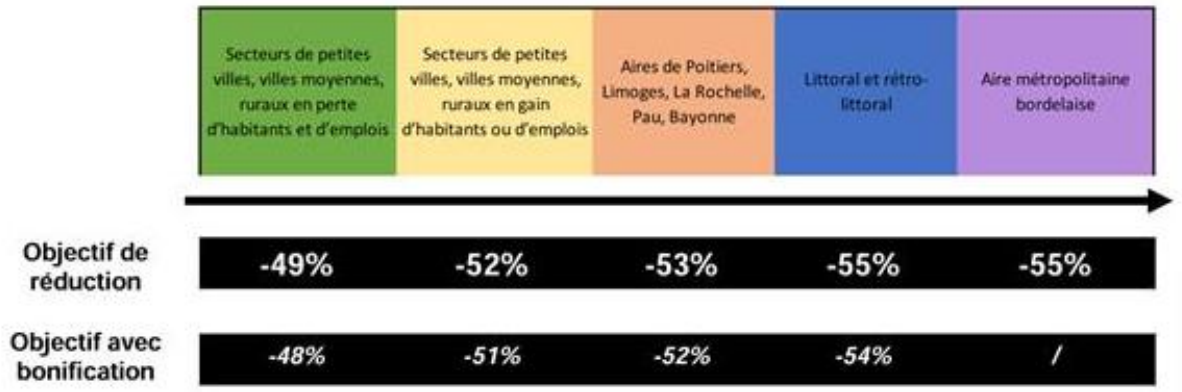
La règle 48 précise : *« Les territoires du profil « territoires en confortement » composé de secteurs de petites villes, villes moyennes, ruraux en gain d'habitants et/ou d'emplois réduisent leur consommation*

d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes :

- *Conforter les territoires en croissance mesurée : répondre aux besoins des habitants et entreprises actuels et futurs en priorisant les gisements fonciers et immobiliers existants*
- *Consolider l'armature territoriale à toutes échelles, pour renforcer les solidarités ville-campagne et garantir la proximité aux services*
- *Diversifier les formes urbaines et réinventer l'urbanisme pavillonnaire en conciliant qualité de vie, insertion paysagère et transition écologique »*

L'objectif est de « 31. Réduire d'au moins 54,5 % la consommation d'espaces à l'échelle régionale sur 2021-2031 et viser l'absence d'artificialisation nette des sols à 2050, par une trajectoire adaptée à chaque profil de territoire et par des modèles d'aménagement économes en foncier »

L'objectif de réduction de la consommation d'espace pour un territoire en confortement tel que défini par le SRADDET et applicable au SCoT de la Saintonge Romane est de -52 %.



4.1.3 Projet d'envergure nationale

Pour 2021-2031, la consommation d'ENAF des projets d'envergure nationale ou européenne est comptabilisée dans le cadre d'un forfait au niveau national, et non au niveau régional ou infrarégional. Après consultation des régions, de la nouvelle conférence régionale de gouvernance et du public, ces projets sont listés par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme, en fonction de catégories définies par la loi. Les projets doivent présenter un intérêt général pouvant être qualifié de majeur

Ce forfait a été voté à 12 500 hectares pour 2021-2031, dont :

- 2 500 hectares sont mutualisés pour les régions couvertes par le SDRIF, les SAR et le PADDUC
- 10 000 hectares font l'objet d'une mutualisation entre les régions couvertes par un SRADDET.

En cas de dépassement du forfait, le surcroît de consommation ne peut être imputé sur l'enveloppe des collectivités territoriales ou de leurs groupements.

Le SCoT du Pays de Saintonge Romane n'est pas concerné par des projets d'envergure nationale.

4.1.4 Projet d'envergure régionale

Afin d'aider les territoires à concilier efforts de sobriété foncière et enjeux de développement économique, la Région a créé une réserve régionale de 500 ha (sur 2021-2031) permettant de comptabiliser au niveau régional, et non au niveau local, la consommation foncière engendrée par des projets structurants, très consommateurs d'espaces : les projets éligibles sont les projets économiques structurants et les projets d'infrastructures de transport participant aux objectifs du SRADDET en matière de modernisation de l'offre ferroviaire, de désenclavement de l'agglomération de Limoges et de résorption du nœud routier de la métropole bordelaise.

Courant 2025, la Région a lancé un premier appel à candidatures auprès des SCoT et des EPCI afin de recenser les projets candidats à la réserve régionale. Une analyse des projets a été réalisée au regard des critères d'appréciation du SRADDET, notamment de leur impact foncier et de leur maturité et 9 projets (représentant 220 hectares) ont été retenus dans la liste des projets d'envergure régionale par décision du Conseil régional, après consultation de la Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols et des collectivités et établissements publics concernés par l'implantation des opérations.

La liste 1 annexée à la DÉLIBERATION DU CONSEIL REGIONAL DE NOUVELLE-AQUITAINE SEANCE PLENIERE DU JEUDI 2 AVRIL 2026 ne contient pas de réserve pour le SCoT du Pays de Saintonge Romane.

Soulignons toutefois que Saintes Grandes Rives l'Agglomération a déposé un dossier de candidature destiné à solliciter la qualification de "Projet d'Envergure Régionale" dans le cadre du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine pour le projet « Écosystème ferroviaire saintais en lien avec le développement du Ferrocampus » :

- Le projet vise à accompagner le développement du Ferrocampus Nouvelle-Aquitaine en créant un véritable écosystème économique dédié à la filière ferroviaire sur le territoire de Saintes. Porté par Saintes Grandes Rives l'Agglomération, il a pour objectif de favoriser l'implantation et le développement d'entreprises du secteur, en s'appuyant sur les compétences locales, les besoins des grands donneurs d'ordre et les activités de recherche, de formation et d'innovation portées par Ferrocampus.
- Le projet s'inscrit dans une dynamique territoriale déjà engagée, avec l'obtention des autorisations d'urbanisme pour Ferrocampus, des études sur les besoins en logements, la requalification du quartier de la gare et la mise en place d'un partenariat réunissant la Région, l'ADI Nouvelle-Aquitaine, l'État, l'association Ferrocampus et l'agglomération afin de structurer la future filière ferroviaire.
- À terme, le projet ambitionne de créer près de 300 emplois, en consolidant les entreprises locales déjà présentes et en attirant de nouvelles implantations. Les futurs besoins fonciers concernent environ 15 hectares destinés à accueillir les entreprises de la filière, sur les secteurs de Fontcouverte ou des Gonds. L'agglomération justifie cette demande par la faiblesse des disponibilités foncières économiques et l'absence de friches adaptées, tout en prévoyant des aménagements intégrant des exigences élevées en matière de sobriété foncière, de qualité environnementale, de gestion des eaux, de végétalisation et de performance énergétique.

4.1.5 Objectif retenu à l'échelle du SCoT du Pays de Saintonge Romane

Le SRADDET fixe un objectif de réduction de la consommation d'espace de 52 %. La présente modification simplifiée conduit à une réduction de 50 %, ce qui s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec cet objectif.

Cet écart limité s'apprécie au regard de la nature et de l'objet de la procédure engagée. En effet, la modification simplifiée a pour seule vocation d'intégrer les dispositions rendues nécessaires par les échéances législatives relatives au ZAN. Les leviers d'action mobilisables dans ce cadre ne permettent pas de revoir en profondeur les orientations du SCoT ni l'ensemble des paramètres qui fondent les objectifs de consommation d'espace.

Par ailleurs, il a été fait le choix de préserver les grands équilibres du SCoT, compte tenu du périmètre restreint de cette procédure. Ainsi, ni les hypothèses de croissance démographique, ni les objectifs de production de logements, ni les besoins économiques n'ont été modifiés. Dans ces conditions, l'application d'un effort de réduction de 50 % de la consommation d'espace apparaît cohérente avec les volumes de développement maintenus et dans le respect du rapport de compatibilité des règles du SRADDET.

En parallèle, une révision générale du SCoT est engagée afin de procéder à une actualisation plus globale du document et d'assurer une prise en compte complète des objectifs du SRADDET. Cette révision permettra de réexaminer l'ensemble des objectifs chiffrés, notamment les hypothèses de croissance, les besoins en logements et en foncier économique, ainsi que les besoins du territoire. En s'appuyant sur une analyse approfondie des besoins, des capacités d'accueil et des enjeux qualitatifs du territoire, elle pourra définir les efforts nécessaires pour atteindre pleinement l'objectif fixé par le SRADDET.

4.2 Les scenarii d'étude

Plusieurs scenarii ont été élaborés pour conduire au choix final.

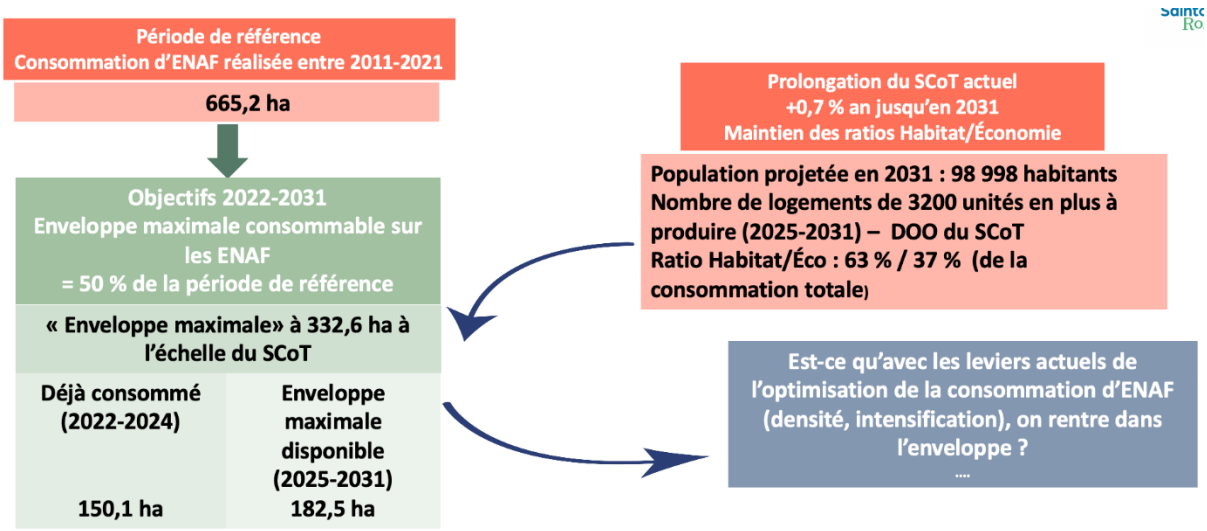
Cependant, la modification ne vise pas à revoir le PADD ni les orientations du SCoT. Les hypothèses structurantes restent identiques :

- Croissance démographique de +0,7 % par an
- Même stratégie de développement résidentiel
- Même répartition géographique de l'offre de logements
- Même équilibre entre les besoins économiques et résidentiels

L'équilibre Besoins Économiques / Besoins résidentiels sont de l'ordre de 37 % / 63 %.

4.2.1 Scenario 1

Objectifs 2022-2031 Enveloppe maximale consommable sur les ENAF = 50 % de la période de référence			
« Enveloppe maximale» à 332,6 ha à l'échelle du SCoT			
Déjà consommé (2022-2024) 150,1 ha	Enveloppe maximale disponible (2025-2031) 182,5 ha	Somme: 332,6 ha	
Habitat : 128,6 ha	Habitat : 80,9 ha	Somme : 209,5 ha	Ratio Habitat: 63 %
Économie : 21,5 ha	Économie : 101,6 ha	Somme : 123,1 ha	Ratio Économie: 37 %



Le principe est : Consommation maximale 2022-2031 = 50 % de la consommation observée entre 2011 et 2022. Soit avec une consommation 2011-2021 inclus = 664 ha, un objectif ZAN de 332 ha

Le territoire dispose donc d'une enveloppe maximale de 332 ha à consommer entre 2022 et 2031 (inclus).

Le SCoT avait déjà fait un choix politique entre habitat et économie : 63 % de l'enveloppe pour l'habitat et 37 % pour l'économie.

Ce choix n'étant pas remis en cause, ont été appliqué simplement ces pourcentages à la nouvelle enveloppe ZAN. Soit :

- Habitat : 332 × 63 % = 209,5 ha
- Économie : 332 × 37 % = 123,1 ha

	Enveloppe ha totale 2022-2031
Habitat	209,5 ha
Economie	123,1 ha

À ce stade, il ne s'agit encore que des droits théoriques sur l'ensemble de la période 2022-2031. Mais la difficulté est que la période 2021-2031 est déjà commencée. Une partie de l'enveloppe a donc déjà été utilisée entre 2021 et aujourd'hui. Il faut donc calculer :

Enveloppe restante = enveloppe théorique − consommation déjà réalisée

L'Observatoire local de l'analyse de la consommation foncière sur les ENAF du Pays de Saintonge Romane permet de connaitre ce qui a déjà été consommé en 2022, 2023 et 2024 soit :

	Déjà consommé 2022-2024 en ha
Habitat	126,6
Economie	21,5

Ainsi compte tenu des enveloppes allouées par le ratio Economie / Habitat il resterait

	Déjà consommé 2022-2024 en ha	Reste pour 2025-2032	Enveloppe ha totale 2022-2031
Habitat	126,6	?	209,5 ha
Economie	21,5	?	123,1 ha

	Déjà consommé 2022-2024 en ha	Reste pour 2025-2032	Enveloppe ha totale 2022-2031
Habitat	126,6	**80,9 ha**	209,5 ha
Economie	21,5	**101,6 ha**	123,1 ha

Le besoin en ha (sans vrd) pour produire 3200 logements, sont reportés dans le tableau suivant.

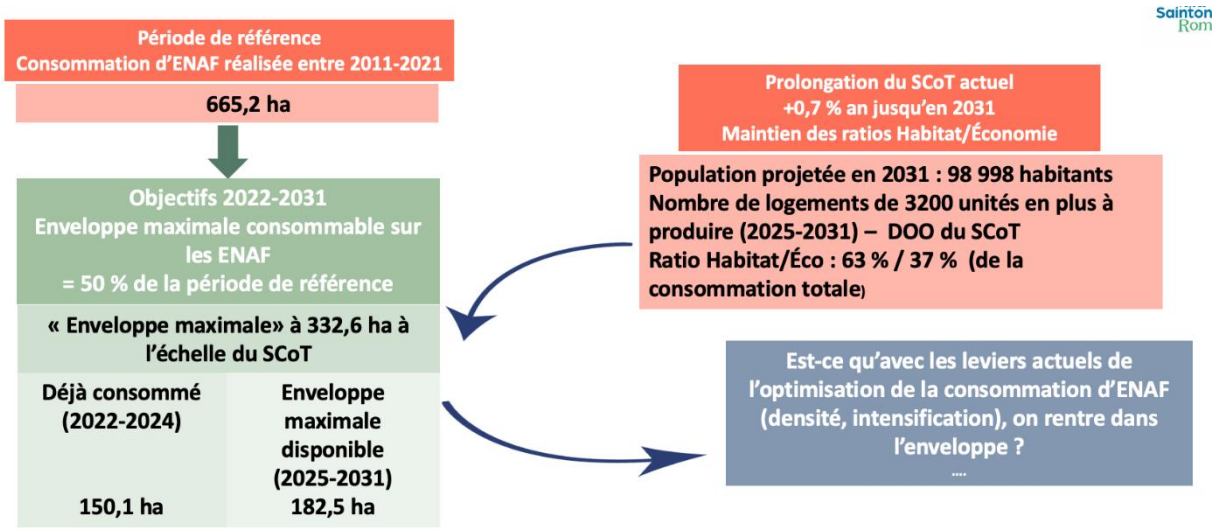
Typologie communale	Part SCoT actuel (on ne change pas)	Logts 2025-2031 (prolongation de la tendance du SCoT actuel)	Effort min. intensification SCoT modifié	Densité réf. SCoT nette (log/ha) modifié	Nombre de logement dans l'enveloppe urbaine	Nombre de logement en extension	Ha résidentiel 2025-2031 en extension (sans vrd+équipements)
SCoT PSR	**100%**	**3183,0**			**1520,8**	**1662,3**	**83,2**
Pôle structurant	43,05%	1357			**678,7**	**678,7**	**24**
Saintes	31,07%	994	50%	**30**	497	497	16,6
Espace d'agglo	11,35%	363	50%	**25**	182	182	7,3
Pôles d'équilibre	7,17%	233			**116**	**116**	**6**
Burie	1,44%	46	50%	**20**	23	23	1,2
Gémozac	3,74%	120	50%	**20**	60	60	3,0
Pont-l'Abbé d'Arnoult	2,09%	67	50%	**20**	33	33	1,7
Pôles de proximité	5,56%	178			**89**	**89**	**5**
Corme-Royal	1,84%	59	50%	**18**	29	29	1,6
Meursac	1,85%	59	50%	**18**	30	30	1,6
Saint-Porchaire	1,87%	60	50%	**18**	30	30	1,7
Communes rurales	44,22%	1415	45%	**16**	637	778	48,6

- **Modification / ajustement de l'intensification : actuellement à 30 % sauf pour Saintes qui est déjà à 50 %**
- **Modification / ajustement de la densité : + 2 log/ha sauf +5 log/ha pour le pôle structurant**

Les EPCI ont toutefois soulignés que ce scenario impliquait une enveloppe conséquente en économie, ce qui n'était pas reflet de leur besoin.

Le calcul des besoins dans le SCoT approuvé en 2017 intégrait les besoins en hectares dédiés au VRD et aux équipements. Ceci n'apparait pas dans ce chiffre de 83,2 hectares basé sur la densité nette. Dans le SCoT approuvé, les besoins en hectares dédiés au VRD, étaient évalués à 30%, donc ce scénario ne permet pas de réellement respecter les objectifs du SCoT en matière de production de logements. Un deuxième scénario a donc été travaillé.

4.2.2 Scenario 2 (retenu)



Objectifs 2022-2031 Enveloppe maximale consommable sur les ENAF = 50 % de la période de référence		
« Enveloppe maximale» à 332,6 ha à l'échelle du SCoT		
Déjà consommé (2022-2024) 150,1 ha	Enveloppe maximale disponible (2025-2031) 182,5 ha	Somme: 332,6 ha
	Habitat : 115,0 ha	Ratio Habitat: 63 %
	Économie : 67,5 ha	Ratio Économie: 37 %

Le scenario 2 est parti sur deux principes :

- On ne remet pas en cause la consommation passée 2022-2024 déjà consommée, ni au global ni par vocation
- On part de l'enveloppe restante maximale disponible pour la période 2025-2031, à laquelle on applique le ration habitat / économie (63 % / 37%).

Ainsi le scenario 2 donne les capacités suivantes :

	Déjà consommé 2022-2024 en ha	Reste pour 2025-2032	Enveloppe ha totale 2022-2031
Habitat	128,6	**113,8 ha**	242,4
Economie	21,49	**68,7 ha**	90,19

Ceci s'entend sous réserve de ce qui a déjà été consommé par les communes depuis début 2025 jusqu'à mi-2026.

Pour produire 3200 logements il y a un besoin de 113,8 hectares, qui sont reportés dans le tableau suivant :

Typologie communale	Part SCoT actuel (on ne change pas)	Logts 2025-2031 (prolongation de la tendance du SCoT actuel)	Effort min. intensification SCoT modifié	Densité réf. SCoT nette (log/ha) modifié	Nombre de logement dans l'enveloppe urbaine	Nombre de logement en extension	Ha résidentiel 2025-2031 en extension	ha dédiés aux VRD et équipements (30%)	Ha résidentiel + Equipements 2025-2031 en extension
SCoT PSR	**100%**	**3183**			**1520,8**	**1662,3**	**87,5**	**26,3**	**113,8**
Pôle structurant	43,05%	1357			**678,5**	**678,5**	**28,1**	**8,4**	**36,6**
Saintes	31,07%	994	50%	**25**	497,0	497,0	19,9	6,0	25,8
Espace d'agglo	11,35%	363	50%	**22**	181,5	181,5	8,3	2,5	10,7
Pôles d'équilibre	7,17%	233			**116,5**	**116,5**	**5,8**	**1,7**	**7,6**
Burie	1,44%	46	50%	**20**	23,0	23,0	1,2	0,3	1,5
Gémozac	3,74%	120	50%	**20**	60,0	60,0	3,0	0,9	3,9
Pont-l'Abbé d'Arnoult	2,09%	67	50%	**20**	33,5	33,5	1,7	0,5	2,2
Pôles de proximité	5,56%	178			**89,0**	**89,0**	**4,9**	**1,5**	**6,4**
Corme-Royal	1,84%	59	50%	**18**	29,5	29,5	1,6	0,5	2,1
Meursac	1,85%	59	50%	**18**	29,5	29,5	1,6	0,5	2,1
Saint-Porchaire	1,87%	60	50%	**18**	30,0	30,0	1,7	0,5	2,2
Communes rurales	44,22%	1415	45%	**16**	**636,8**	**778,3**	**48,6**	**14,6**	**63,2**

- **Modification / ajustement de l'intensification : actuellement à 30 % sauf pour Saintes qui est déjà à 50 %**
- **Modification / ajustement de la densité : + 2 log/ha sauf pour Saintes qui reste à 25 log/ha**

4.3 Synthèse de la trajectoire 2021-2031 retenue

Sur 2022–2024, la consommation déjà réalisée ou engagée s'élève à 150,1 ha consommés.

À l'échelle du SCoT, les consommations planifiées complémentaires pour 2025-2031 se répartissent comme suit :

- 113,8 ha pour l'habitat
- 68,7 ha pour le développement économique,

Les infrastructures et équipements liés sont inclus dans ces enveloppes.

Élément modifié	SCoT en vigueur	Modification simplifiée	Effet
Part de logements dans l'enveloppe urbaine	30 % (50 % à Saintes)	50 % (45 % pour les communes rurales)	Renforcement du renouvellement urbain
Densités minimales	14 à 25 log/ha	16 à 25 log/ha	Optimisation du foncier
Consommation d'ENAF	Trajectoire initiale	Trajectoire réduite	Diminution des extensions urbaines

Relevons que

- La révision viendra requestionner dans un travail de fond et global ces éléments,
- L'intégration des équipements dans l'enveloppe maximale disponible permet de se rapprocher de la réalité actuelle des besoins du territoire,
- En déduisant les consommations réalisées sur l'enveloppe globale et en répartissant la capacité résiduelle conformément aux orientations stratégiques du SCoT, la répartition des enveloppes maximales disponibles en économie et habitat se rapprochent des besoins du territoire. De plus, Le ratio sur la période 2022-2031 est amélioré par rapport à celui de la période 2022-2024.
- Les choix portés par la révision pourront fixer des objectifs de production de logements moins ambitieux et réajuster les objectifs de densité ainsi que les efforts d'intensification.
- La révision viendra compléter les questions qualitatives liées au ZAN.

4.4 Suivi et mise en œuvre de la modification simplifiée du SCoT :

Le syndicat mixte du SCoT assurera le suivi et la mise en œuvre de la modification simplifiée :

- Il pourra accompagner les collectivités compétentes en matière d'urbanisme dans la déclinaison locale de la modification simplifiée. La création d'un outil d'analyse de la compatibilité des documents d'urbanisme avec la modification simplifiée pourra faciliter cette mise en œuvre ;
- Le suivi de la consommation d'espace sera effectué par le syndicat mixte du SCoT avec l'Observatoire local de l'analyse de la consommation foncière sur les ENAF du Pays de Saintonge Romane et partagé aux EPCI et communes compétentes en matière d'urbanisme ;
- Il sera complété par un outil de suivi des surfaces à vocation économique partagé avec les EPCI.

5 MODIFICATION APPORTEE AU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Clé de lecture : Les **nouveaux éléments** figurent en rouge et ceux **supprimés** figurent en barré ~~Amenagement~~

Les modifications apportées au PADD concernent l'affirmation de la réduction de la consommation d'espace dans le cadre de la Loi et Climat, l'actualisation des objectifs chiffrés liés à la dynamique démographique et aux besoins en logements afin de les prolonger jusqu'au nouvel horizon de référence de la planification.

5.1 Introduction

Ref PADD : p.9

Version initiale

Le projet doit conduire à **une inflexion nécessaire dans le discours et dans les actes** pour répondre aux quatre grands objectifs transversaux du territoire :

- **affirmer un projet ambitieux qui fasse émerger le territoire dans son environnement régional,**
- **renforcer et maîtriser les attractivités économiques et résidentielles,**
- **développer les coopérations territoriales, tant infra que supra territoriales,**
- **engager une politique volontariste, une politique de développement soutenable qualitative qui allie les dimensions sociales, environnementales et économiques.**

Modification

Le projet doit conduire à **une inflexion nécessaire dans le discours et dans les actes** pour répondre aux quatre grands objectifs transversaux du territoire :

- **affirmer un projet ambitieux qui fasse émerger le territoire dans son environnement régional,**
- **renforcer et maîtriser les attractivités économiques et résidentielles,**
- **développer les coopérations territoriales, tant infra que supra territoriales,**
- **engager une politique volontariste, une politique de développement soutenable**

qualitative qui allie les dimensions sociales, environnementales et économiques.

Également le SCoT s'engage dans des objectifs de réduction de la consommation d'espace pour répondre aux enjeux de la Zéro Artificialisation Nette de la Loi Climat et Résilience.

Version modifiée

Le projet doit conduire à **une inflexion nécessaire dans le discours et dans les actes** pour répondre aux quatre grands objectifs transversaux du territoire :

- **affirmer un projet ambitieux qui fasse émerger le territoire dans son environnement régional,**
- **renforcer et maîtriser les attractivités économiques et résidentielles,**
- **développer les coopérations territoriales, tant infra que supra territoriales,**
- **engager une politique volontariste, une politique de développement soutenable qualitative qui allie les dimensions sociales, environnementales et économiques.**

Également le SCoT s'engage dans des objectifs de réduction de la consommation d'espace pour répondre aux enjeux de la Zéro Artificialisation Nette de la Loi Climat et Résilience.

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

Ref PADD : p.46

Version initiale

- *une croissance résidentielle équilibrée à horizon 2025:*

Cela suppose d'**accueillir environ 7 500 à 8 000 habitants d'ici 2025**. Ce scénario s'appuie sur le dynamisme démographique de la Saintonge Romane qui, après avoir accueilli en moyenne 1 000 nouveaux habitants par an entre 2000 et 2010, continue de connaître une attractivité notable sur la dernière période 2010-2015 (taux de croissance annuel moyen estimé légèrement supérieur à 0,7%, soit environ 600 nouveaux habitants par an).

Modification

- *une croissance résidentielle équilibrée à horizon 2025, prolongée à 2031 :*

Cela suppose d'**accueillir environ 7 500 à 8 000 habitants d'ici 2025**. Ce scénario s'appuie sur le dynamisme démographique de la Saintonge Romane qui, après avoir accueilli en moyenne 1 000 nouveaux habitants par an entre 2000 et 2010, continue de connaître une attractivité notable sur la dernière période 2010-2015 (taux de croissance annuel moyen estimé légèrement supérieur à 0,7%, soit environ 600 nouveaux habitants par an). La prolongation de la tendance à l'horizon 2031 de cette dynamique amènerait le territoire à près de 99 000 habitants.

Version modifiée

- *une croissance résidentielle équilibrée à horizon 2025, prolongée à 2031 :*

Cela suppose d'**accueillir environ 7 500 à 8 000 habitants d'ici 2025**. Ce scénario s'appuie sur le dynamisme démographique de la Saintonge Romane qui, après avoir accueilli en moyenne 1 000 nouveaux habitants par an entre 2000 et 2010, continue de connaître une attractivité notable sur la dernière période 2010-2015 (taux de croissance annuel moyen estimé légèrement supérieur à 0,7%, soit environ 600 nouveaux habitants par an). La prolongation de la tendance à l'horizon 2031 de cette dynamique amènerait le territoire à près de 99 000 habitants.

Commentaires : La Loi Climat et Résilience fixe des périodes de référence précises pour l'atteinte des objectifs en matière de sobriété foncière et de planification territoriale. Dans le cadre de la modification simplifiée, ce pas de temps réglementaire est désormais pleinement intégré au document, ce qui implique une mise à niveau de la population de référence pour travailler sur les différents scénarii de l'habitat.

L'évolution de la population, initialement projetée selon un pas de temps différent, est donc ajustée afin de correspondre à la période de référence retenue, en l'occurrence celle prévue par la Loi Climat et Résilience. Cet ajustement vise à maintenir la cohérence entre les projections démographiques, les besoins en logements, et les équipements induits.

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

Ref PADD : p.27

Version initiale

- **accueil de nouveaux habitants et consommation d'espace : des objectifs quantitatifs à conjuguer**

Pour loger les populations nouvelles et assumer le desserrement résidentiel (on prévoit en 2025 une taille moyenne des ménages en Saintonge Romane à 2,06 personnes, contre 2,16 aujourd'hui), il faudrait **construire 6 000 logements** (soit environ 500 logements par an en moyenne, en résidence principale, auxquels ajouter au moins 10% supplémentaires en résidences secondaires pour intégrer les risques de concurrence entre ces deux marchés). Le rythme de construction serait donc élevé, mais inférieur à celui des « meilleures années » de la période 2000/2008.

Modification

- **accueil de nouveaux habitants et consommation d'espace : des objectifs quantitatifs à conjuguer**

Pour loger les populations nouvelles et assumer le desserrement résidentiel (on prévoit en ~~2025~~ 2026 une taille moyenne des ménages en Saintonge Romane à 2,06 personnes, contre 2,16 aujourd'hui), il faudrait **construire 6 000 logements** (soit environ 500 logements par an en moyenne, en résidence principale, auxquels ajouter au moins 10% supplémentaires en résidences secondaires pour intégrer les risques de concurrence entre ces deux marchés). Le rythme de construction serait donc élevé, mais inférieur à celui des « meilleures années » de la période 2000/2008.

Version modifiée

- **accueil de nouveaux habitants et consommation d'espace : des objectifs quantitatifs à conjuguer**

Pour loger les populations nouvelles et assumer le desserrement résidentiel (on prévoit en 2026 une taille moyenne des ménages en Saintonge Romane à 2,06 personnes, contre 2,16 aujourd'hui), il faudrait **construire 6 000 logements** (soit environ 500 logements par an en moyenne, en résidence principale, auxquels ajouter au moins 10% supplémentaires en résidences secondaires pour intégrer les risques de concurrence entre ces deux marchés). Le rythme de construction serait donc élevé, mais inférieur à celui des « meilleures années » de la période 2000/2008.

5.4 Conclusion : la cohérence d'un projet stratégique

Ref PADD : p.26

Version initiale

Des objectifs pivots

Pour les principaux objectifs quantitatifs, le PADD projette un accueil d'environ 7 500 à 8 000 habitants à horizon 2025.

Modification

Des objectifs pivots

Pour les principaux objectifs quantitatifs, le PADD projette un accueil d'environ 7 500 à 8 000 habitants à horizon 2025.

La prolongation de la tendance à l'horizon 2031 de cette dynamique amènerait le territoire à près de 99 000.

Version modifiée

Pour les principaux objectifs quantitatifs, le PADD projette un accueil d'environ 7 500 à 8 000 habitants à horizon 2025.

La prolongation de la tendance à l'horizon 2031 de cette dynamique amènerait le territoire à près de 99 000 habitants.

5.5 Conclusion : la cohérence d'un projet stratégique

Ref PADD : p.46

Version initiale

Des objectifs pivots

- la construction d'environ 6 000 logements supplémentaires d'ici 2025, desserrement résidentiel compris.

Modification

Des objectifs pivots

- la construction d'environ 6 000 logements supplémentaires d'ici 2025, desserrement résidentiel compris. Le besoin en logement supplémentaire pour la prolongation jusqu'en 2031 est de 3200 logements (2025-2031).

Version modifiée

Des objectifs pivots

- la construction d'environ 6 000 logements supplémentaires d'ici 2025, desserrement résidentiel compris. Le besoin en logement supplémentaire pour la prolongation jusqu'en 2031 est de 3200 logements (2025-2031)

6 MODIFICATION APPORTEE AU DOCUMENT D'OBJECTIFS ET D'ORIENTATIONS

Clé de lecture : Les **nouveaux éléments** figurent en rouge et ceux **supprimés** figurent en barré ~~Amenagement~~
Les modifications portent sur les objectifs chiffrés quantitatifs liés à la consommation d'espace.

6.1 LA TRAME AGRICOLE : PRESERVATION DES ESPACES ET MAÎTRISE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Ref DOO : p.19

Version initiale

Diminuer la *consommation d'espaces agricoles et naturels par le *développement urbain** :**

- la *consommation d'espace** à vocation résidentielle est limitée à 310 ha d'ici 2025, soit en moyenne 30 ha/an (contre 920 ha soit environ 92 ha/an de 1999 à 2013) ;
- la *consommation d'espace** à vocation d'activité sera maitrisée pour éviter tout gaspillage dans le cadre d'un dimensionnement approprié aux objectifs du PADD et notamment de création d'emplois (cf. 3A) :
  - les objectifs à 2025 sont évalués à 180 ha et le maximum à 2030 est évalué à 260 ha ;
  - ils comprennent une réserve de 10 ha pour répondre aux logiques de coopérations avec le cognaçais ;
  - ainsi qu'une réserve de surfaces locales pour les besoins relatifs aux activités des communes rurales ;
- soit un objectif total de 490 ha d'ici 2025, hors infrastructures routières (Etat, Région) et projets d'aménagement et/ou d'équipements structurants, ce qui répond à une diminution par 2 de la *consommation* actuelle *d'espace**.

Modification

Diminuer la *consommation d'espaces agricoles et naturels par le *développement urbain** :**

- la *consommation d'espace** à vocation résidentielle est limitée à ~~310 ha d'ici 2025~~, 242,4 ha pour la période 2022-2031 soit en moyenne ~~30 ha/an~~ 24,2 ha / an (~~contre 920 ha soit environ 92 ha/an de 1999 à 2013~~ contre 51,2 ha / an de 2011 à 2021) ;
- la *consommation d'espace** à vocation d'activité sera maitrisée pour éviter tout gaspillage dans le cadre d'un dimensionnement approprié aux objectifs du PADD et notamment de création d'emplois (cf. 3A) :
  - les objectifs pour 2022-2031 sont évalués à 90,19 ha ~~180 ha et le maximum à 2030 est évalué à 260 ha ;~~
  - ~~ils comprennent une réserve de 10 ha pour répondre aux logiques de coopérations avec le cognaçais ;~~
  - ~~ainsi qu'une réserve de surfaces locales pour les besoins relatifs aux activités des communes rurales ;~~
- soit un objectif total de ~~490~~ 332,6 ha ~~d'ici 2025,~~ pour 2022-2031 hors projets nationaux ou régionaux ~~hors infras-tructures routières (Etat, Région) et projets d'aménagement et/ou d'équipements structurants,~~ ce qui répond à une diminution par 2 de la *consommation d'espace* ~~actuelle~~ *de la période 2011-2021**.

Version modifiée

Diminuer la *consommation d'espaces agricoles et naturels par le *développement urbain** :**

- la *consommation d'espace** à vocation résidentielle est limitée à 242,4 ha pour la période 2022-2031 soit en moyenne 24,2 ha / an contre 51,2 ha / an de 2011 à 2021) ;
- la *consommation d'espace** à vocation d'activité sera maitrisée pour éviter tout gaspillage dans le cadre d'un dimensionnement approprié aux objectifs du PADD et notamment de création d'emplois (cf. 3A) :
- les objectifs pour 2022-2031 sont évalués à 90,19 ha
- soit un objectif total de 332,6 ha pour 2022-2031 hors projets nationaux ou régionaux ce qui répond à une diminution par 2 de la *consommation d'espace de la période 2011-2021**.

6.2 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LEURS BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Ref DOO : p.50

Version initiale

Les objectifs économiques en chiffres

La stratégie économique du Pays de Saintonge Romane s'affirme par des objectifs chiffrés ambitieux.

La création de 4 500 emplois en 10 ans (et perspective de 6 à 7 000 emplois à horizon 2030) répond aux objectifs d'équilibre du PADD entre population accueillie, développement économique et emploi (taux d'emploi de 1).

Cet objectif de création d'emplois s'appuie à la fois sur la **mobilisation d'espaces urbains** (foncier et immobilier inscrit au sein de *l'enveloppe urbaine**) et sur le **développement de parcs d'activités**, générant des besoins fonciers qui prennent en compte les objectifs d'aménagement :

- à court termes (objectif 2015-2020 : 100 hectares) : les premières opérations portent sur l'aménagement de la ZAC Centre Atlantique (secteur ouest de la CdA de Saintes : 55 hectares) qui pourront être complétées par les premiers aménagements attendus en entrée d'agglomération (secteurs est et grand sud du pôle saintais), ainsi que concernant les pôles d'équilibre de Burie, Gémozac et Pont l'Abbé d'Arnoult, et Corme Royal comme pôle de proximité ;
- à moyen termes (objectif total 2015-2025 : 180 hectares) : opérations portant sur la poursuite des aménagements en entrée d'agglomération (secteurs grand sud et est du pôle saintais) et dans les pôles d'équilibre et de proximité, ainsi que les premières opérations pour le pôle spécifique de Chérac ;
- et la politique de réserve foncière à long terme (échéance 2030 : 260 hectares au total sur l'ensemble de la période : 2015-2030).

Ces objectifs totaux prennent en compte les 30 hectares de réserves foncières intercommunales dédiées à des projets économiques d'échelle locale, qui ne font pas l'objet d'un phasage mais ont vocation à répondre aux besoins d'accueil et de desserrement économique hors polarités.

Modification

Les objectifs économiques en chiffres

La stratégie économique du Pays de Saintonge Romane s'affirme par des objectifs chiffrés ambitieux.

La création de 4 500 emplois en 10 ans (et perspective de 6 à 7 000 emplois à horizon 2030) répond aux objectifs d'équilibre du PADD entre population accueillie, développement économique et emploi (taux d'emploi de 1).

Cet objectif de création d'emplois s'appuie à la fois sur la **mobilisation d'espaces urbains** (foncier et immobilier inscrit au sein de *l'enveloppe urbaine**) et sur le **développement de parcs d'activités**, générant des besoins fonciers qui prennent en compte les objectifs d'aménagement avec une enveloppe de 90,19 ha pour la période 2022-2031

~~- à court termes (objectif 2015-2020 : 100 hectares) : les premières opérations portent sur l'aménagement de la ZAC Centre Atlantique (secteur ouest de la CdA de Saintes : 55 hectares) qui pourront être complétées par les premiers aménagements attendus en entrée d'agglomération (secteurs est et grand sud du pôle saintais), ainsi que concernant les pôles d'équilibre de Burie, Gémozac et Pont l'Abbé d'Arnoult, et Corme Royal comme pôle de proximité ;~~

~~- à moyen termes (objectif total 2015-2025 : 180 hectares) : opérations portant sur la poursuite des aménagements en entrée d'agglomération (secteurs grand sud et est du pôle saintais) et dans les pôles d'équilibre et de proximité, ainsi que les premières opérations pour le pôle spécifique de Chérac ;~~

~~- et la politique de réserve foncière à long terme (échéance 2030 : 260 hectares au total sur l'ensemble de la période : 2015-2030).~~

~~Ces objectifs totaux prennent en compte les 30 hectares de réserves foncières intercommunales dédiées à des projets économiques d'échelle locale, qui ne font pas l'objet d'un phasage mais ont vocation à répondre aux besoins d'accueil et de desserrement économique hors polarités.~~

Version modifiée

Les objectifs économiques en chiffres

La stratégie économique du Pays de Saintonge Romane s'affirme par des objectifs chiffrés ambitieux.

La création de 4 500 emplois en 10 ans (et perspective de 6 à 7 000 emplois à horizon 2030) répond aux objectifs d'équilibre du PADD entre population accueillie, développement économique et emploi (taux d'emploi de 1).

Cet objectif de création d'emplois s'appuie à la fois sur la **mobilisation d'espaces urbains** (foncier et immobilier inscrit au sein de *l'enveloppe urbaine**) et sur le **développement de parcs d'activités**, générant des besoins fonciers qui prennent en compte les objectifs d'aménagement avec une enveloppe de 90,19 ha pour la période 2022-2031.

6.3 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LEURS BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Ref DOO : p.51

Version initiale

Ces activités se traduisent par une densité moyenne d'environ 20 emplois par hectares (notamment activités productives et plus particulièrement de logistique). Ainsi, la création de 4500 emplois d'ici 2025, répartis entre mobilisation d'espaces urbains et développement de parcs d'activités, nécessite de doter le territoire d'une capacité d'accueil sur ces espaces de développement de parcs d'activités d'environ 3 500 emplois, soit un besoin de mobilisation de 180 hectares.
Ce sont ainsi 1 000 emplois qui resteront à insérer au sein du tissu urbain et des friches d'activités requalifiées.
Rapportés à 2030 (80 hectares supplémentaires), ces mêmes objectifs se traduiront par un besoin prospectif d'accueil d'environ 2000 emplois au sein de nouveaux parcs d'activités du fait :

- d'une densité moyenne de 25 emplois par hectare en raison d'une diversité accrue des activités qui seront concernées ;
- des capacités d'accueil restreintes des espaces urbains et des friches, ces espaces ayant été mobilisés à court et moyen termes (2015-2025).

Modification

Ces activités se traduisent par une densité moyenne d'environ 20 emplois par hectares (notamment activités productives et plus particulièrement de logistique). Ainsi, la création de 4500 emplois d'ici 2025, répartis entre mobilisation d'espaces urbains et développement de parcs d'activités, nécessite de doter le territoire d'une capacité d'accueil sur ces espaces de développement de parcs d'activités d'environ 3 500 emplois, ~~soit un besoin de mobilisation de 180 hectares.~~
Ce sont ainsi 1 000 emplois qui resteront à insérer au sein du tissu urbain et des friches d'activités requalifiées.
Rapportés à 2030 (~~80 hectares supplémentaires),~~ ces mêmes objectifs se traduiront par un besoin prospectif d'accueil d'environ 2000 emplois au sein de nouveaux parcs d'activités du fait :

- d'une densité moyenne de 25 emplois par hectare en raison d'une diversité accrue des activités qui seront concernées ;
- des capacités d'accueil restreintes des espaces urbains et des friches, ces espaces ayant été mobilisés à court et moyen termes (2015-2025).

Version modifiée

Ces activités se traduisent par une densité moyenne d'environ 20 emplois par hectares (notamment activités productives et plus particulièrement de logistique). Ainsi, la création de 4500 emplois d'ici 2025, répartis entre mobilisation d'espaces urbains et développement de parcs d'activités, nécessite de doter le territoire d'une capacité d'accueil sur ces espaces de développement de parcs d'activités d'environ 3 500 emplois.
Ce sont ainsi 1 000 emplois qui resteront à insérer au sein du tissu urbain et des friches d'activités requalifiées.
Rapportés à 2030 ces mêmes objectifs se traduiront par un besoin prospectif d'accueil

d'environ 2000 emplois au sein de nouveaux parcs d'activités du fait :

- d'une densité moyenne de 25 emplois par hectare en raison d'une diversité accrue des activités qui seront concernées ;
- des capacités d'accueil restreintes des espaces urbains et des friches, ces espaces ayant été mobilisés à court et moyen termes (2015-2025).

6.4 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET LEURS BESOINS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Ref DOO : p.51

Version initiale

Au total, les besoins sont évalués à :

- **220 hectares** de nouvelles surfaces dédiées aux parcs d'activités économiques dans les pôles économiques identifiés ;
- **30 hectares** de réserves foncières intercommunales dédiées à des projets économiques d'échelle locale ;
- **10 hectares** de réserves de coopération prévues pour le long terme.

Cette enveloppe correspond à des surfaces maximales de *consommation d'espace** et concerne les espaces n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme à la date d'arrêt du SCoT.

Modification

Au total, les besoins sont évalués à 90,19 ha pour la période 2022-2031.

- ~~**220 hectares** de nouvelles surfaces dédiées aux parcs d'activités économiques dans les pôles économiques identifiés ;~~
- ~~**30 hectares** de réserves foncières intercommunales dédiées à des projets économiques d'échelle locale ;~~
- ~~**10 hectares** de réserves de coopération prévues pour le long terme.~~

Cette enveloppe correspond à des surfaces maximales de *consommation d'espace** et inclut la consommation effective depuis 2022 ~~concerne les espaces n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme à la date d'arrêt du SCoT.~~

Version modifiée

Au total, les besoins sont évalués à 90,19 ha pour la période 2022-2031.
Cette enveloppe correspond à des surfaces maximales de *consommation d'espace** et inclut la consommation effective depuis 2022.

6.5 LES OBJECTIFS RESIDENTIELS POUR UNE VIE SOCIALE EQUILIBREE ET HARMONIEUSE

6.5.1 L'organisation territoriale du développement de l'offre résidentielle - Objectifs

Ref DOO : p.59

Version initiale

Le SCoT porte :

- un objectif de population d'environ 100 000 habitants en 2025 pour une perspective de 104 000 habitants à l'horizon 2030 ;
- un objectif de construction de 6 000 logements d'ici 2025 (dont près de 5 900 à vocation de résidences principales), et un peu plus de 9 200 logements à l'horizon 2030.

Ces objectifs pour 2025 tiennent compte :

Modification

Le SCoT porte :

- un objectif de population d'environ ~~100 000 habitants en 2025 pour une perspective de 104 000 habitants à l'horizon 2030 ;~~ 99 000 habitants en 2031.
- un objectif de construction de ~~6 000 logements d'ici 2025~~ 3200 logements d'ici 2031 ~~(dont près de 5 900 à vocation de résidences principales), et un peu plus de 9 200 logements à l'horizon 2030.~~

Ces objectifs pour 2025 ~~tiennent~~ prenaient en compte :

Version modifiée

Le SCoT porte :

- un objectif de population d'environ 99 000 habitants en 2031.
- un objectif de construction de 3200 logements d'ici 2031

Ces objectifs pour 2025 prenaient en compte :

6.5.2 L'organisation territoriale du développement de l'offre résidentielle - Objectifs

Ref DOO : p.60

Version initiale

Les objectifs pour Saintes sont définis comme minima à atteindre pour 2025. Il s'agit dans un premier temps d'enrayer la diminution importante du poids résidentiel de la commune (33,3% en 2010 contre 36,5% en 1999) puis de réamorcer une progression du poids dans le parc total de logements du SCoT. L'espace d'agglomération (Chaniers, Fontcouverte, Les Gonds, Saint-Georges-des-Coteaux) accroit son poids démographique et permet le renforcement du pôle Saintais.
(…)

Les objectifs chiffrés pour les 59 communes rurales s'articulent en prenant en compte un principe de répartition des 2 283 logements définis au tableau ci-dessus.

Modification

Les objectifs pour Saintes sont définis comme minima à atteindre pour 2025. Il s'agit dans un premier temps d'enrayer la diminution importante du poids résidentiel de la commune (33,3% en 2010 contre 36,5% en 1999) puis de réamorcer une progression du poids dans le parc total de logements du SCoT. L'espace d'agglomération (Chaniers, Fontcouverte, Les Gonds, Saint-Georges-des-Coteaux) accroit son poids démographique et permet le renforcement du pôle Saintais.

Pour la période 2025-2031, 3200 logements supplémentaires sont prévus pour répondre à la prolongation de la stratégie démographique. La répartition du parc de logements pour la période 2025-2031 reprend celle définie en 2025. Le détail du nombre de logement 2025-2031 par polarité est précisé dans le tableau relatif à la consommation foncière.

(…)

Les objectifs chiffrés pour les 59 communes rurales s'articulent en prenant en compte un principe de répartition des 2 283 logements définis au tableau ci-dessus (horizon 2015-2025). 1415 logements sont prévus pour la période 2025-2031.

Version modifiée

Les objectifs pour Saintes sont définis comme minima à atteindre pour 2025. Il s'agit dans un premier temps d'enrayer la diminution importante du poids résidentiel de la commune (33,3% en 2010 contre 36,5% en 1999) puis de réamorcer une progression du poids dans le parc total de logements du SCoT. L'espace d'agglomération (Chaniers, Fontcouverte, Les Gonds, Saint-Georges-des-Coteaux) accroit son poids démographique et permet le renforcement du pôle Saintais.

Pour la période 2025-2031, 3200 logements supplémentaires sont prévus pour répondre à la prolongation de la stratégie démographique. La répartition du parc de logements pour la période 2025-2031 reprend celle définie en 2025. Le détail du nombre de logement 2025-2031 par polarité est précisé dans le tableau relatif à la consommation foncière.

(…)

Les objectifs chiffrés pour les 59 communes rurales s'articulent en prenant en compte un principe de répartition des 2 283 logements définis au tableau ci-dessus (horizon 2015-2025). 1415 logements sont prévus pour la période 2025-2031.

6.5.3 Les conditions de réalisations du développement résidentiel

Ref DOO : p.61

Version initiale

Les conditions de réalisations du développement résidentiel

Les *développements urbains** en extensions sont encadrés et pour répondre aux besoins fonciers destinés à la réalisation des objectifs de production de logements il est attribué une enveloppe maximale de 310 hectares à horizon 2025.

Modification

Les conditions de réalisations du développement résidentiel

Les *développements urbains** en extensions sont encadrés et pour répondre aux besoins fonciers destinés à la réalisation des objectifs de production de logements il est attribué une enveloppe maximale ~~de 310 hectares à horizon 2025.~~ 242,4 ha pour la période 2022-2031.

Version modifiée

Les conditions de réalisations du développement résidentiel

Les *développements urbains** en extensions sont encadrés et pour répondre aux besoins fonciers destinés à la réalisation des objectifs de production de logements il est attribué une enveloppe maximale 242,4 ha pour la période 2022-2031.

6.5.4 ➔ Optimiser le foncier des tissus urbains*

Ref DOO : p.62

Version initiale

Au moins 30% de la production totale de logement devra se faire au sein de l'enveloppe d'intensification urbaine. Cette part est de 50% pour Saintes, en raison de son caractère de ville-centre du pôle urbain structurant.

Modification

~~Au moins 30% de la production totale de logement devra se faire au sein de l'enveloppe d'intensification urbaine. Cette part est de 50% pour Saintes, en raison de son caractère de ville-centre du pôle urbain structurant.~~

50% de la production totale de logement devra se faire au sein de l'enveloppe d'intensification urbaine hors communes rurales où cette part est de 45 % afin de prendre en considération leurs capacités plus limitées de densification et de renouvellement urbain

Version modifiée

50% de la production totale de logement devra se faire au sein de l'enveloppe d'intensification urbaine hors communes rurales où cette part est de 45 % afin de prendre en considération leurs capacités plus limitées de densification et de renouvellement urbain

6.5.5 ➔ Optimiser le foncier pour les développements urbains**

Ref DOO : p.63

Version initiale

L'objectif de 310 hectares maximum affectés pour le développement résidentiel porte sur l'enveloppe de développement urbain (cf. 1ère partie – 1B).
(..)

Les densités moyennes minimales sont définies en cohérence avec l'armature territoriale :

- pôle structurant : 24 logements par hectare (25 à Saintes, 20 pour l'espace d'agglomération)
- pôle d'équilibre : 18 logements par hectare
- pôle de proximité : 16 logements par hectare
- communes rurales : 14 logements par hectare

Pour les 59 communes rurales, les objectifs chiffrés résidentiels qui portent le nombre total d'hectares mobilisables en développement urbain à 148,4 hectares.

Modification

L'objectif ~~de 310 hectares maximum~~ 242,4 ha maximum pour la période 2022-2031 affectés pour le développement résidentiel porte sur l'enveloppe de développement urbain (cf. 1ère partie – 1B).
(..)

Les densités moyennes minimales sont définies en cohérence avec l'armature territoriale :

- pôle structurant : ~~24 logements par hectare (~~25 à Saintes, ~~20~~ 22 pour l'espace d'agglomération
- pôle d'équilibre : ~~18~~ 20 logements par hectare
- pôle de proximité : ~~16~~ 18 logements par hectare
- communes rurales : ~~14~~ 16 logements par hectare

Pour les 59 communes rurales, les objectifs chiffrés résidentiels qui portent le nombre total d'hectares mobilisables en développement urbain à ~~148,4 hectares~~ 63,2 ha pour la période 2025-2031

Version modifiée

L'objectif de 242,4 ha maximum pour la période 2022-2031 affectés pour le développement résidentiel porte sur l'enveloppe de développement urbain (cf. 1ère partie – 1B).
(..)

Les densités moyennes minimales sont définies en cohérence avec l'armature territoriale :

- pôle structurant : 25 à Saintes, 22 pour l'espace d'agglomération
- pôle d'équilibre : 20 logements par hectare
- pôle de proximité : 18 logements par hectare
- communes rurales : 16 logements par hectare

Pour les 59 communes rurales, les objectifs chiffrés résidentiels qui portent le nombre total d'hectares mobilisables en développement urbain à 63,2 ha pour la période 2025-2031.

6.5.6 ➔ Optimiser le foncier pour les développements urbains**

Ref DOO : p.64

Version initiale

Typologie communale	Obj. nb logts 2015-2025	Part min. intensification urbaine	nb moyen logt / ha (densité nette)	nb ha dév. résidentiel 2015-2025
SCoT PSR	**6 053**	**30%**	**/**	**307,4**
Polarités du SCoT				
Pôle structurant	**2 744**	**/**	**24**	**99,8**
Saintes	1 648	50%	25	46,2
Espace d'aggio	1 096	30%	20	53,7
Pôles d'équilibre	**546**	**30%**	**18**	**29,8**
Burie	90	30%	18	4,9
Gémozac	281	30%	18	15,3
Pont l'Abbé d'A.	176	30%	18	9,6
Pôles de proximité	**480**	**30%**	**16**	**29,4**
Corme Royal	149	30%	16	9,1
Meursac	168	30%	16	10,3
St Porchaire	164	30%	16	10,0
Communes rurales				
Communes rurales (total)	**2 283**	**30%**	**14**	**148,4**
Commune rurale moyenne	39	30%	14	2,5

La *consommation d'espace** maximale autorisée sur la période 2015-2025 est trois fois inférieure à la *consommation d'espace** constatée sur la période précédente (30 ha/an contre 92 ha/an).

Modification

Typologie communale	Obj. nb logts 2015-2025	Part min. intensification urbaine	nb moyen logt / ha (densité nette)	nb ha dév. résidentiel 2015-2025
SCoT PSR	**6 053**	**30%**	**/**	**307,4**
Polarités du SCoT				
Pôle structurant	**2 744**	**/**	**24**	**99,8**
Saintes	1 648	50%	25	46,2
Espace d'aggio	1 096	30%	20	53,7
Pôles d'équilibre	**546**	**30%**	**18**	**29,8**
Burie	90	30%	18	4,9
Gémozac	281	30%	18	15,3
Pont l'Abbé d'A.	176	30%	18	9,6
Pôles de proximité	**480**	**30%**	**16**	**29,4**
Corme Royal	149	30%	16	9,1
Meursac	168	30%	16	10,3
St Porchaire	164	30%	16	10,0
Communes rurales				
Communes rurales (total)	**2 283**	**30%**	**14**	**148,4**
Commune rurale moyenne	39	30%	14	2,5

Typologie communale	Obj. nb logts 2025-2031	*Part min. intensification urbaine*	*nb moyen logt / ha (densité nette)*	nb ha / ouv. à urba 2025-2031
SCoT PSR	**3 183**		*/*	**113,8**
Polarités du SCoT				
Pôle structurant	**1 357**	*/*		**36,6**
Saintes	994	*50%*	*25*	25,8
Espace d'agglo	363	*50%*	*22*	10,7
Pôle d'équilibre	**233**	***50%***	***20***	**7,6**
Burie	46	*50%*	*20*	1,5
Gémozac	120	*50%*	*20*	3,9
Pont l'Abbé d'A.	67	*50%*	*20*	2,2
Pôle de proximité	**178**	***50%***	***18***	**6,4**
Corme Royal	59	*50%*	*18*	2,1
Meursac	59	*50%*	*18*	2,1
St Porchaire	60	*50%*	*18*	2,2
Communes rurales				
Communes rurales (total)	**1 415**	***45%***	***16***	**63,2**

La *consommation d'espace** maximale autorisée sur la période ~~2015-2025~~ 2022-2031 est ~~trois fois inférieure~~ plus de deux fois inférieure à la *consommation d'espace** constatée sur la période précédente 2011-2021 ~~(30 ha/an contre 92 ha/an).~~ (24,2 ha/an contre 56,4 ha/an).

Typologie communale	Obj. nb logts 2025-2031	*Part min. intensification urbaine*	*nb moyen logt / ha (densité nette)*	nb ha / ouv. à urba 2025-2031
SCoT PSR	**3 183**		*/*	**113,8**
Polarités du SCoT				
Pôle structurant	**1 357**	*/*		**36,6**
Saintes	994	*50%*	*25*	25,8
Espace d'agglo	363	*50%*	*22*	10,7
Pôle d'équilibre	**233**	***50%***	***20***	**7,6**
Burie	46	*50%*	*20*	1,5
Gémozac	120	*50%*	*20*	3,9
Pont l'Abbé d'A.	67	*50%*	*20*	2,2
Pôle de proximité	**178**	***50%***	***18***	**6,4**
Corme Royal	59	*50%*	*18*	2,1
Meursac	59	*50%*	*18*	2,1
St Porchaire	60	*50%*	*18*	2,2
Communes rurales				
Communes rurales (total)	**1 415**	***45%***	***16***	**63,2**

La *consommation d'espace** maximale autorisée sur la période 2022-2031 est plus de deux fois inférieure à la *consommation d'espace** constatée sur la période précédente 2011-2021 (24,2 ha/an contre 56,4 ha/an).