

# **Analyse et justification de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

Rapport de présentation – Pièce 1.4

Version arrêtée le 28 novembre 2019

# **SCoT DE LA RÉGION DE COGNAC**

# Sommaire

---

## **Introduction ..... p.4**

1. Le cadre réglementaire ..... p.4
2. Composition du présent chapitre répondant aux attentes du code de l'urbanisme ..... p.4

## **Partie 1 : Analyse de l'occupation du sol en 2018 selon les données Corine Land Cover ..... p.5**

1. Méthodologie ..... p.5
2. L'occupation du sol en 2018 ..... p.5

## **Partie 2 : Analyse de la consommation d'espace au cours des dix dernières années ..... p.7**

1. Analyse à partir des fichiers fiscaux MAJIC de la DGFIP ..... p.7
2. Analyse de la consommation d'espace selon la méthode CEREMA . p.9
3. Bilan de la consommation d'espace ..... p.10

## **Partie 3 : Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace dans le DOO ..... p.11**

1. L'effort de réduction de la consommation d'espace mis en œuvre au regard de la consommation passée ..... p.11
2. Le développement résidentiel : une gestion économe de l'espace qui s'appuie sur un projet ambitieux ..... p.12
3. Le développement économique : s'appuyer sur la filière des spiritueux et du cognac et diversifier son tissu économique ..... p.15



# Introduction

---

## 1. Le cadre réglementaire

L'analyse suivante répond à l'objectif fixé par le Code de l'Urbanisme et sert de base à la justification des objectifs de consommation d'espace définis dans le SCoT.

### Article L. 141-3 :

*« Le rapport de présentation...*

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

## 2. Composition du présent chapitre répondant aux attentes du code de l'urbanisme

Les paragraphes qui suivent reprennent successivement :

- **1. L'analyse de l'occupation du sol existante** en s'appuyant sur la base de données géographique Corine Land Cover (CLC) mettant en exergue un inventaire biophysique de l'occupation des terres.

- **2. L'analyse de la consommation d'espace au travers de deux approches, à savoir :**

- L'analyse de la consommation d'espace à partir des fichiers MAJIC de la DGFIP sur la période 2005-2015.
- L'analyse de la consommation d'espace à partir des données CEREMA couvrant la période 2009-2017 et uniformisée à l'échelle nationale.

Pour chacune de ses analyses, la consommation d'espace est fondée sur les données disponibles homogènes les plus récentes en tenant compte :

- De leur temporalité (dates et périodes de mesure) et de leur précision différente.
- De leurs limites à mesurer le phénomène de consommation d'espace liée à l'urbanisation.

L'étude croisée de ces différentes données permet de combiner les enseignements de chacune d'elles et d'établir sur cette base une référence fidèle de la consommation antérieure d'espace qui servira au SCoT pour déterminer des objectifs de limitation et de réduction de celle-ci.

- **3. La justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espaces dans le DOO :**

- En tirant le bilan de la réduction du rythme de consommation d'espace en extension, opérée par le SCoT par rapport aux 10 dernières années.
- En explicitant l'effort supplémentaire d'intensité et de densité urbaine mise en œuvre par le SCoT au travers d'un projet de développement résidentiel et économique ambitieux tout en réduisant la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années.

# 1. Analyse de l'occupation du sol existante en 2018 selon les données Corine Land Cover

## 1. Méthodologie

Cette base de données géographiques (CLC) est produite dans le cadre du programme européen Corine, de coordination de l'information sur l'environnement.

L'analyse Corine Land Cover a une échelle de précision de 25 mètres par maille de 5 ha, ce qui engendre des écarts avec les surfaces précises mais permet d'identifier les grands équilibres. Les données disponibles les plus récentes concernent l'année 2018.

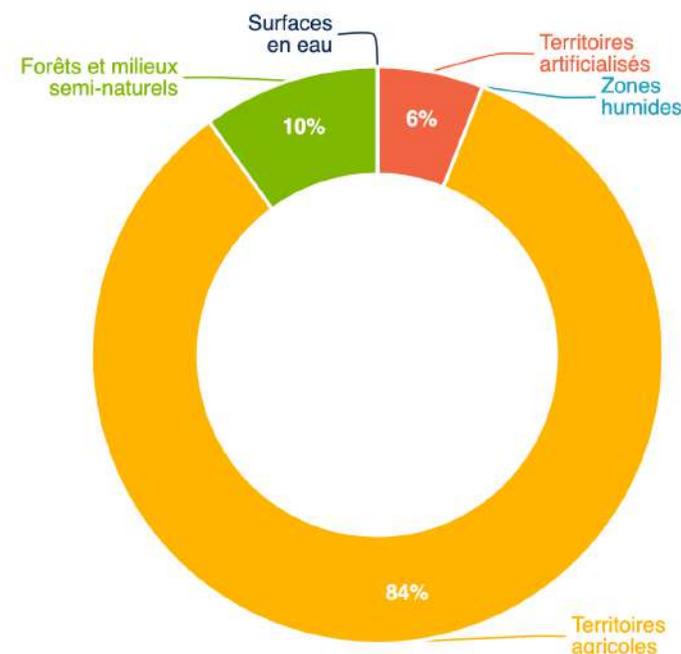
## 2. L'occupation du sol en 2018

Selon les données Corine Land Cover (CLC), le territoire du SCoT s'étend sur environ 104 354 ha, dont 75 471 ha pour la CA du Grand Cognac et 28 882 ha pour la CC du Rouillacais.

L'occupation du sol qu'il détenait en 2018 confirme ses grands traits caractéristiques : un territoire dominé par les espaces agricoles, accueillant des secteurs urbains, mais aussi dans lesquels les espaces forestiers maillent ponctuellement le territoire. (cf. carte ci-après).

Au global les surfaces artificialisées représentent 6 625 ha, (soit 6% de la surface totale), alors que les terres agricoles et les forêts et milieux semi-naturels occupent respectivement 84% et 10% de la superficie du SCoT.

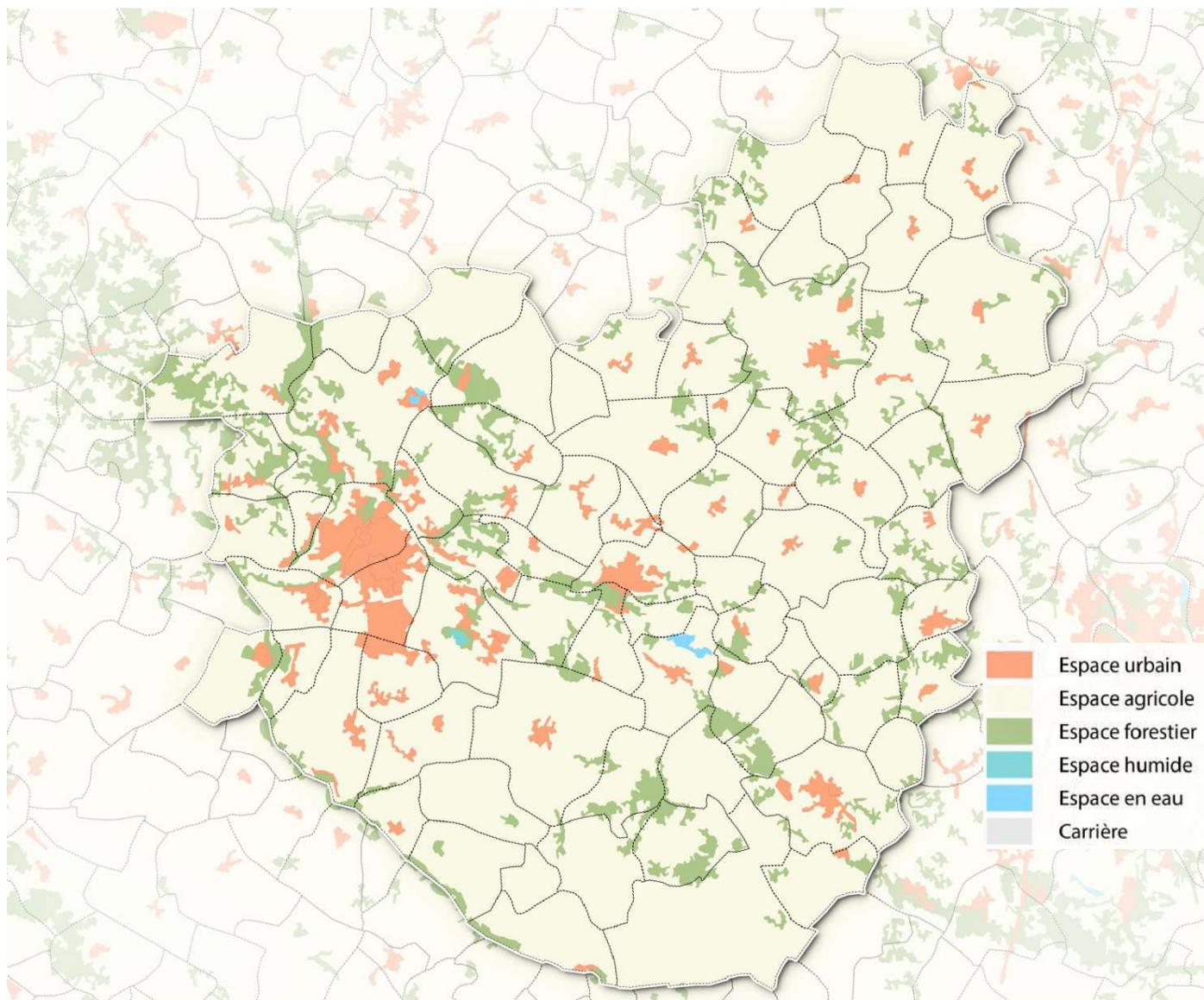
**Occupation du sol du SCoT en 2018**  
Source : Corine Land Cover 2018 : traitement : E.A.U.



**Occupation du sol en hectare au sein des EPCI du SCoT en 2018**  
Source : Corine Land Cover 2018 : traitement : E.A.U.

|                                    | Territoires artificialisés | Territoires agricoles | Forêts et milieux semi-naturels | Zones humides | Surfaces en eau | Total          |
|------------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|---------------|-----------------|----------------|
| CA du Grand Cognac                 | 5 809                      | 61 421                | 8 091                           | 38            | 112             | 75 471         |
| CC du Rouillacais                  | 816                        | 25 729                | 2 338                           | 0             | 0               | 28 882         |
| <b>SCoT de la région de Cognac</b> | <b>6 625</b>               | <b>87 150</b>         | <b>10 429</b>                   | <b>38</b>     | <b>112</b>      | <b>104 354</b> |

**Occupation du sol du SCoT en 2018**  
Source : Corine Land Cover 2018 : traitement : E.A.U.



## 2. Analyse de la consommation d'espace au cours des dix dernières années

---

### 1. Analyse à partir des fichiers fiscaux MAJIC de la DGFIP

#### Méthodologie

La méthode utilise les fichiers fonciers qui sont produits chaque année. Pour la présente analyse, le millésime 2016 a été mobilisé.

Ils sont issus de l'application MAJIC de la DGFIP. Ce sont donc des données provenant de sources fiscales, et notamment de la taxe foncière. Il s'agit donc d'une source qui décrit :

- Les locaux (date de construction, type, surface, etc.).
- Les parcelles (surface, type d'occupation, etc.).
- Les propriétaires (qui est propriétaire, est-il public ou privé, quelle est son adresse, etc.).

La géographie des parcelles cadastrales provient de la BD parcellaire de l'IGN.

L'utilisation de ces données présente des avantages (échelle des données, fréquence de mise à jour). Cette méthode est régulièrement utilisée pour ce type d'étude. Son avantage relevant de la possibilité d'actualiser facilement les données chaque année et d'assurer ainsi le suivi de la consommation foncière du SCoT.

Les surfaces artificialisées correspondent aux subdivisions fiscales dont la nature est carrières / jardins / terrain à bâtir/ terrain d'agrément / sol ; les surfaces urbanisées correspondent aux subdivisions fiscales dont la nature est en sol.

Il existe des surfaces artificialisées, qui ne sont pas comptabilisées par cette méthode, il s'agit principalement des voies qui relèvent du domaine

public, et qui ne sont pas cadastrées, d'équipements publics sans locaux. Entre deux périodes relativement proches et sur ce type de territoire, on peut penser que la non prise en compte de ces surfaces a peu d'influence.

Dans le cadre de ce travail, l'actualisation de la consommation foncière a été évaluée sur la période 2005 -2015.

En recherchant les parcelles dont cette donnée présente une valeur inférieure à 2005, on peut extraire toutes les parcelles construites jusqu'en 2005. Ces parcelles subissent des traitements complémentaires : dilatation 50 m, érosion 50 m, fusion, suppression des ensembles comportant moins de 4 bâtiments (pour cela, on utilise la table bâtiment géographique), suppression des « trous » de moins de 20 ha, au sein des enveloppes.

Cette couche représente « assez bien » l'enveloppe urbaine, mais :

- 1) Il faut noter que certaines parcelles qui apparaissent dans les fichiers fiscaux comme non bâti, peuvent l'être en réalité. Ainsi, pour calculer précisément les surfaces construites ou artificialisées, il convient de faire appel aux tables des unités foncières et aux tables unifiées des parcelles.

Une unité foncière est un « îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ». Un cas fréquent d'unité foncière est une maison avec son jardin. La maison est sur une parcelle et le jardin sur une autre parcelle de même propriétaire.

- 2) Lors du décompte des locaux, des logements, ou locaux d'activités, etc., il peut exister un certain temps de latence entre l'achèvement du local et l'intégration du local dans la base.

Ce temps de latence induit que le nombre de locaux est sous-estimé l'année précédant la livraison des Fichiers fonciers (2012 pour le millésime 2013, etc.) pour les logements. Cette latence est supérieure pour les locaux d'activités. On peut évaluer cette latence en observant, l'année de construction sur les locaux apparus entre deux millésimes. De plus, les logements neufs sont souvent exonérés d'impôts fonciers pendant 2 ans. Comme il n'y a pas d'enjeux fiscaux durant ces deux premières années, il est

possible qu'un nombre minime de logements ne soit pas déclaré au cours de la première année.

- 3) Un autre cas particulier est celui des propriétés divisées en lots. Une propriété divisée en lots (PDL) est un terme fiscal qui regroupe les copropriétés en lots, les divisions en volume, les biens non délimités, les propriétés en transparence fiscale et éventuellement tous les autres cas où un état descriptif de division est établi (nombre négligeable). Ces propriétés divisées en lots peuvent se situer sur plusieurs parcelles.

Poitou Charentes en 2013, présentait l'évolution de cette surface par période.

L'analyse menée sur les données 2015, montre que sur la période 2010-2015, la surface médiane a diminué et est passée à 1 100 m<sup>2</sup>. Avec les moyens mis en œuvre dans le cadre du SCoT de la région de Cognac, les parcelles tomberaient en moyenne à 720 m<sup>2</sup>.

### Analyses des résultats

**A l'échelle du SCoT, la surface urbanisée en extension de l'enveloppe urbaine entre 2005 et 2015 est de 415 hectares soit 41,5 hectares en moyenne par an, dont :**

- 92 ha pour le développement des activités économiques.
- 323 ha pour le développement résidentiel (appartement + dépendance + maison + mixte du tableau ci-dessous).

| Territoire                  | Activité       |         | Appartement    |         | Dépendance     |         | Maison         |         | Mixte          |         | Total          |         |
|-----------------------------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|
|                             | 2005-2015 (ha) | ha / an |
| CA du Grand Cognac          | 86             | 8,6     | 2              | 0,2     | 4              | 0,4     | 239            | 23,9    | 4              | 0,4     | 335            | 33,5    |
| CC du Rouillacais           | 6              | 0,6     | 0              | 0,0     | 1              | 0,1     | 72             | 7,2     | 1              | 0,1     | 80             | 8,0     |
| SCoT de la Région de Cognac | 92             | 9,2     | 2              | 0,2     | 5              | 0,5     | 311            | 31,1    | 5              | 0,5     | 415            | 41,5    |

Afin de répondre aux exigences d'une analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du SCoT, cette analyse est complétée par une extrapolation des données sur les quatre années supplémentaires (le rythme de consommation d'espace constaté entre 2005 et 2015, soit 41,5 ha / an, est projeté pour déterminer la consommation d'espace jusqu'en 2019).

Cette extrapolation sur les années 2016, 2017, 2018 et 2019 élève de fait la **consommation d'espace sur les 10 dernières années à environ 415 hectares (41,5 hectares annuels consommés en moyenne entre 2009 et 2019)**, après soustraction des années antérieures à 2009).

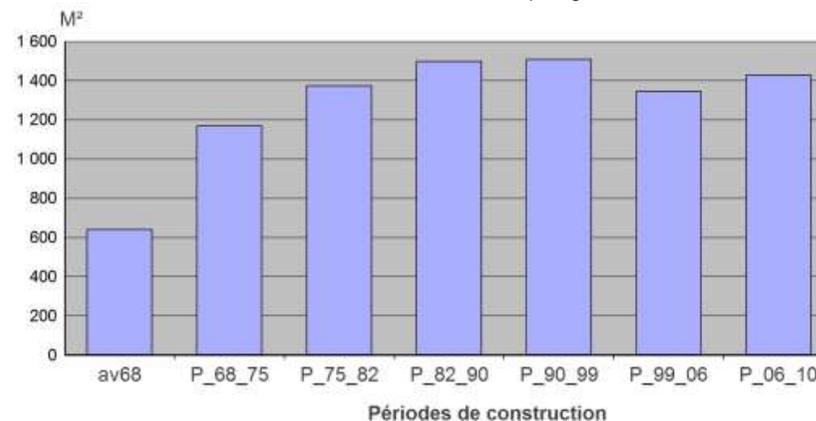
En ce qui concerne la surface médiane des terrains de maison individuelle, la fiche foncière du diagnostic SCoT du Cognaçais, réalisée par la DREAL

### Consommation d'espace entre 2005 et 2015 au sein du SCoT

Source : MAJIC ; traitement : Concept Ingénierie

### Surface médiane des terrains de maison individuelle

Source : DREAL ; traitement : Concept Ingénierie



## 2. Analyse de la consommation d'espace selon la méthode CEREMA

### Méthodologie

L'analyse menée sur l'ensemble du territoire nationale par le CEREMA couvre la période 2009-2017.

Elle permet d'obtenir des données comparables à toutes les échelles de territoire. Il s'agit de données socles permettant aux territoires de se saisir de ces chiffres.

Cependant, il s'agit ici d'une méthode nationale, qui se positionne en complément de méthodes d'observation locales parfois mieux adaptées aux spécificités des territoires.

### Analyses des résultats

La consommation d'espace observée par le CEREMA entre 2009 et 2017 montre une consommation d'espace de 572 hectares (soit 71,5 hectares en moyenne par an).

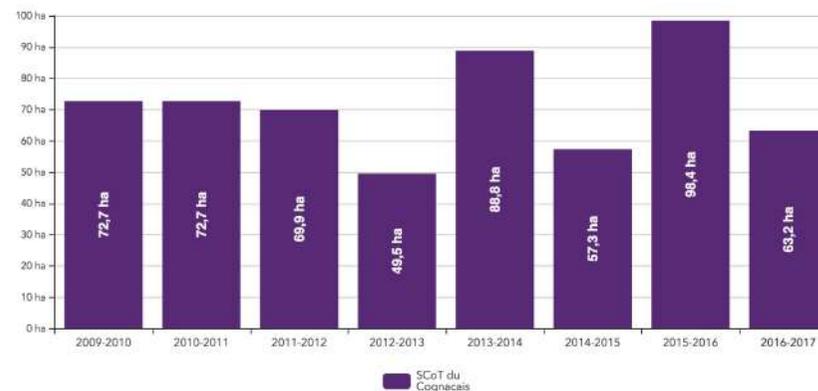
Cette consommation d'espace relève en premier lieu :

- Du développement résidentiel (340 ha) ;
- Du développement économique (151 ha).

Si comme pour la méthode précédente on extrapole ces données jusqu'en 2019 de façon à répondre aux exigences d'une analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du SCoT, alors **la consommation d'espace entre 2009 et 2019 s'élève à 715 ha (71,5 ha / an).**

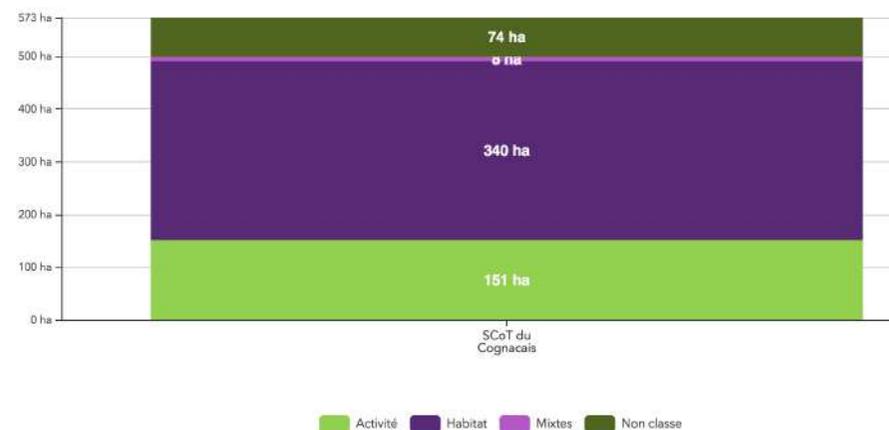
### Consommation d'espace entre 2009 et 2017 au sein du SCoT

Source : CEREMA ; traitement : E.A.U.



### Consommation d'espace entre 2009 et 2017 au sein du SCoT

Source : CEREMA ; traitement : E.A.U.



### 3. Bilan de la consommation d'espace

Le tableau récapitulatif exposé ci-contre effectue le bilan de la consommation d'espace moyenne annuelle en fonction des données issues de l'analyse des fichiers fonciers MAJIC de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) sur la période 2005-2015 et de la méthode nationale du CEREMA sur la période 2009-2017.

Ces deux méthodes aboutissent à des résultats différents, au regard de degrés de précisions variés et d'une analyse sur des temporalités différentes. Les résultats exprimés mettent en exergue un rythme annuel de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 41,5 ha / an pour la première approche et de 71,5 ha / an pour la seconde.

Soucieux de mettre en œuvre un projet de développement vertueux en termes de consommation d'espace, les élus ont fait le choix de retenir comme base de référence pour le calcul des objectifs de réduction de la consommation d'espaces l'approche la moins consommatrice, à savoir celle réalisée à partir des fichiers MAJIC couvrant la période 2005-2015.

C'est pourquoi, la base de référence pour mesurer l'incidence du développement prévu dans le cadre du SCoT de la Région de Cognac en matière de prélèvement d'espaces naturels, agricoles et forestiers est de 41,5 ha / an.

**Tableau récapitulatif des méthodologies d'observation de l'occupation du sol utilisées**

Source : DGFIP, CEREMA ; traitement : E.A.U.

| Méthodologies d'analyse de la consommation d'espace | Analyse des fichiers fiscaux MAJIC de la DGFIP  | Analyse du CEREMA  |
|---|---|--|
| Années de référence                                 | 2005-2015   | 2009-2017  |
| Source de la donnée                                 | > Données de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)   | > Données de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP)  |
| Méthodes  | <p>&gt; Analyse des fichiers fonciers qui sont produits chaque année. Cela offre la possibilité d'actualiser facilement les données chaque année et de permettre ainsi d'assurer le suivi en cours de bilan du SCoT de la consommation foncière.</p> <p>&gt; Les surfaces artificialisées correspondent aux subdivisions fiscales dont la nature est carrières / jardins / terrains à bâtir / terrain d'agrément. Il existe</p> | <p>&gt; Processus de traitement des données fichiers fonciers qui permet, étape par étape de réaliser le suivi de la transformation de la donnée de base en des chiffres communaux annuels sur la période 2009-2017. Le point de départ étant, pour tous les millésimes, de classer chaque parcelle des fichiers fonciers, selon son caractère artificialisé ou non, ensuite, si elle est artificialisée, de préciser son usage (habitat, activité ou mixte).</p> <p>&gt; Il s'agit ici d'une méthode nationale, qui peut venir en complément de méthodes d'observation locales parfois mieux adaptées aux spécificités des territoires.</p> |
| Limites de la donnée                                | <p>&gt; Les années de référence ne permettent pas une analyse sur les 10 dernières années avant l'arrêt du projet de SCoT.</p> <p>&gt; Il existe des surfaces artificialisées, qui ne sont pas comptabilisées par cette méthode, il s'agit principalement des voies qui relèvent du domaine public, et qui ne sont pas cadastrées, d'équipements publics sans locaux.</p>   | <p>&gt; Les années de référence ne permettent pas une analyse sur les 10 dernières années avant l'arrêt du projet de SCoT</p>  |
| Bilan chiffré de la consommation d'espace           | <p>&gt; 415 ha</p> <p>&gt; 41,5 ha / an</p>   | <p>&gt; 715 ha</p> <p>&gt; 71,5 ha / an</p>  |

### 3. Justification des objectifs chiffrés de limitation de la consommation d'espace dans le DOO

#### 1. L'effort de réduction de la consommation d'espace mis en œuvre au regard de la consommation passée

##### Rappel des objectifs de limitation de la consommation d'espace fixés par le DOO du SCoT à horizon 20 ans

Le SCoT de la région de Cognac fixe dans son DOO les objectifs de limitation de la consommation d'espace à horizon 20 ans, soit entre 2019 et 2039.

Ces objectifs sont des maximums :

- Que les collectivités ne dépasseront pas, y compris dans l'hypothèse où le développement du territoire implique un accueil de population et de logements supérieurs à ceux déterminés dans le DOO.
- Qui s'appliquent aux urbanisations en extension de l'enveloppe urbaine existante définie par les collectivités dans le cadre de leur document d'urbanisme locaux en cours de réalisation.

**Le SCoT prévoit une enveloppe foncière de 449 hectares, soit une moyenne de 22 ha / an, objectif maximum ventilé de la façon suivante :**

- 280 ha pour le développement résidentiel (VRD inclus), soit 14 ha par an en moyenne.
- 109 ha pour le développement économique (hors filière cognac), soit une moyenne de 5,5 ha par an.
- 60 ha pour le développement de la filière cognac.

#### Objectif maximum de consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine par EPCI entre 2019-2039 en ha

|                             | EPCI                                       | Vocation résidentielle | Vocation économique | Total hors filière cognac* | Filière cognac | Total avec filière cognac |
|-----------------------------|--|------------------------|---------------------|----------------------------|----------------|---------------------------|
| SCoT de la région de Cognac | Communauté d'agglomération du Grand Cognac | 193                    | 99                  | 292                        | 60             | 449                       |
|                             | Communauté de communes du Rouillacais      | 87                     | 10                  | 97                         |                |                           |
|                             | <b>Total</b>                               | <b>280</b>             | <b>109</b>          | <b>389</b>                 | <b>60</b>      | <b>449</b>                |

La mise en œuvre du SCoT et de ses objectifs permettra au territoire de réduire de **46 % le rythme de consommation d'espace**, avec une consommation passée de l'ordre 41,5 ha / an en moyenne contre 22,5 ha /an projetés pour répondre aux objectifs de limitation de la consommation d'espace.

#### Comparaison des rythmes de consommation d'espace antérieurs et des objectifs résidentiels et économiques du SCoT

| Territoire                         | Résidentiel    |             | Objectif de développement |             | Taux de réduction du rythme de consommation d'espace |
|------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|-------------|--|
|                                    | 2005-2015 (ha) | ha / an     | 2019-2039 (ha)            | ha / an     |  |
| <b>SCoT de la Région de Cognac</b> | <b>323</b>     | <b>32,3</b> | <b>280</b>                | <b>14,0</b> | <b>-56,7%</b>  |

| Territoire                         | Activité       |            | Objectif de développement (sans la filière cognac) |            | Objectif de développement filière cognac |            | Total objectif de développement économique |            | Taux de réduction du rythme de consommation d'espace |
|------------------------------------|----------------|------------|--|------------|--|------------|--|------------|--|
|                                    | 2005-2015 (ha) | ha / an    | 2019-2039 (ha)                                     | ha / an    | 2019-2039 (ha)                           | ha / an    | 2019-2039 (ha)                             | ha / an    |  |
| <b>SCoT de la Région de Cognac</b> | <b>92</b>      | <b>9,2</b> | <b>109</b>   | <b>5,5</b> | <b>60</b>                                | <b>3,0</b> | <b>169</b>                                 | <b>8,5</b> | <b>-8,2%</b>   |

| Territoire                         | Total          |             | Objectif de développement |             | Taux de réduction du rythme de consommation d'espace |
|------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|-------------|--|
|                                    | 2005-2015 (ha) | ha / an     | 2019-2039 (ha)            | ha / an     |  |
| <b>SCoT de la Région de Cognac</b> | <b>415</b>     | <b>41,5</b> | <b>449</b>                | <b>22,5</b> | <b>-46%</b>  |

## 2. Le développement résidentiel : une gestion économe de l'espace qui s'appuie sur un projet ambitieux

Le SCoT de la région de Cognac désire maîtriser son développement démographique, avec un objectif de 6 900 nouveaux habitants à l'horizon 2039, pour atteindre 87 400 habitants sur le territoire.

Pour accueillir cette nouvelle population, le volume de nouveaux logements à mobiliser ou à créer a été estimé à 6 500 unités à l'horizon 2039 (cf. Partie 1, orientation 4, objectif 4.1. du DOO « Créer un maximum de logements au sein de l'enveloppe urbaine existante » p.35).

L'estimation de la programmation intègre :

- Les besoins de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique (point mort).
- Une prise en compte de l'évolution de l'occupation du parc de logements, une ambition forte de réduction de la vacance et une volonté de poursuivre les opérations de renouvellement urbain.
- Un objectif ambitieux de 52 % du besoin en logements à réaliser à minima au sein du tissu urbain existant, en s'appuyant sur :
  - Le potentiel de dents creuses.
  - Les réceptivités des communes au sein du tissu urbain.
  - Le renouvellement en reconstruisant la ville sur elle-même.

Cet objectif a été voulu pour deux raisons. D'une part, amener de la sobriété en matière de consommation foncière et, d'autre part, redynamiser les centres villes et bourgs.

Pour donner encore plus de lisibilité un phasage en deux temps, 2019-2031 et 2031-2039 permet d'égrainer le développement résidentiel et les objectifs de consommation foncière par intercommunalité. A ce titre, le DOO enjoint les collectivités à ne pas dépasser l'allocation foncière établie pour les différents périodes : respectivement 181 et 99 ha.

En conséquence, **la consommation maximale d'espace associée au besoin résidentiel du territoire du SCoT a été évaluée à 280 hectares à l'horizon 2039** (cf. Partie 1, orientation 4, objectif 2 du DOO « Maitriser le développement des extensions des enveloppes urbaines existantes » p.38).

Cet objectif pourra être atteint grâce à un urbanisme vertueux qui privilégie les extensions urbaines en continuité du bâti existant de manière à optimiser l'accès et la desserte des différents réseaux urbains et à créer des lieux de vie fonctionnels raccordés au cœur de ville ou de bourg.

Le DOO établit également **un effort constructif nettement plus important dans les pôles comparativement aux évolutions passées**. Pour preuve celui-ci s'élève à 65 % sur la période 2019-2039 alors qu'il était de 54 % entre 2000-2015. Ce redressement est notable et conforte le lien recherché entre habitat et proximité aux espaces polarisants en matière d'équipements et de services.

**Objectifs quantitatifs en matière de besoins en logements**

| SCoT de la région de Cognac | EPCI         | Besoins en logements | Effort constructif 2000-2015 | Effort constructif 2019-2039 |
|-----------------------------|--------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|
|                             | Pôle majeur  | 1 500                | 54 %                         | 65 %                         |
| Pôles secondaires           | 1 760        |                      |                              |                              |
| Pôles de proximité          | 960          | 46 %                 | 35%                          |                              |
| Autres communes non pôles   | 2 280        |                      |                              |                              |
| <b>Total</b>                | <b>6 500</b> | <b>100 %</b>         | <b>100 %</b>                 |                              |

En outre, il s'agira également de **limiter le développement de l'urbanisation des hameaux** de manière à ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des espaces agricoles et de ne pas éloigner les personnes des commodités des centres villes et bourgs, entre autres. (cf. Partie 1, orientation 4, objectif 2 du DOO « Limiter le développement des hameaux » p.38).

Cette maîtrise de la consommation d'espace est permise grâce à la **définition d'objectifs chiffrés de densité moyenne minimale** pour les opérations en extension de l'enveloppe urbaine existante, différenciés selon le niveau de polarités de l'armature urbaine pour une cohérence du développement urbain en lien avec le caractère bâti et l'identité de chaque espace (cf. tableau ci-après).

**Objectif minimum de densité et de limitation de la consommation foncière (en ha) à vocation résidentielle à horizon 20 ans  
(chiffres arrondis)**

| Communauté d'agglomération Grand Cognac | Polarités    | Besoins en logements | Extension de l'enveloppe urbaine existante (%) | Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2019-2031 | Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2031-2039 | Densité    | Consommation foncière maximale (VRD inclus) 2019-2031 | Consommation foncière maximale (VRD inclus) 2031-2039 | Consommation foncière maximale (VRD inclus) Totale |
|---|--------------|----------------------|--|---|---|------------|---|---|--|
|   | Pôle majeur  | 1 500                | 32 %   | 250   | 230   | 25         | 12  | 11  | 23   |
| Pôles secondaires                       | 880          | 42 %                 | 210  | 155   | 17  | 15         | 11  | 23  |  |
| Pôles de proximité                      | 820          | 52 %                 | 270  | 160   | 13  | 25         | 14  | 40  |  |
| Autres communes non pôles               | 1 600        | 60 %                 | 720  | 235   | 11  | 79         | 26  | 112   |  |
| <b>Total</b>                            | <b>4 800</b> | <b>47 %</b>          | <b>1 450</b>                                   | <b>780</b>  |   | <b>131</b> | <b>62</b>   | <b>193</b>  |  |

| Communauté de communes du Rouillacais | Polarités         | Besoins en logements | Extension de l'enveloppe urbaine existante (%) | Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2019-2031 | Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2031-2039 | densité   | Consommation foncière maximale (VRD inclus) 2019-2031 | Consommation foncière maximale (VRD inclus) 2031-2039 | Consommation foncière maximale (VRD inclus) Totale |
|---------------------------------------|-------------------|----------------------|--|---|---|-----------|---|---|--|
|                                       | Pôles secondaires | 880                  | 44 %   | 240   | 145   | 17        | 17  | 10  | 27   |
| Pôles de proximité                    | 140               | 55 %                 | 50   | 25  | 12  | 5         | 3   | 8   |  |
| Autres communes non pôles             | 680               | 62 %                 | 230  | 190   | 10  | 28        | 24  | 52  |  |
| <b>Total</b>                          | <b>1 700</b>      | <b>52%</b>           | <b>520</b>                                     | <b>360</b>  |   | <b>50</b> | <b>37</b>   | <b>87</b>   |  |

| SCoT de la région de Cognac | Polarités    | Besoins en logements | Extension de l'enveloppe urbaine existante (%) | Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2019-2031 | Logements supplémentaires en extension de l'enveloppe urbaine existante 2031-2039 | densité      | Consommation foncière maximale (VRD inclus) 2019-2031 | Consommation foncière maximale (VRD inclus) 2031-2039 | Consommation foncière maximale (VRD inclus) Totale |
|-----------------------------|--------------|----------------------|--|---|---|--------------|---|---|--|
|                             | <b>Total</b> |                      | <b>6 500</b>                                   | <b>48 %</b>   | <b>1 970</b>  | <b>1 140</b> | <b>14</b>   | <b>181</b>  | <b>99</b>  |

- La densité s'apprécie en nette, ce qui signifie qu'elle se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot.
- La consommation foncière s'apprécie avec VRD (Voirie, Réseaux et Divers), ce qui inclut les surfaces utilisées par les équipements publics, la voirie, les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

**Objectifs minimums de logements à créer au sein de l'enveloppe urbaine existante  
(chiffres arrondis)**

| Communauté d'agglomération Grand Cognac | Polarités    | Besoins en logements total 2019-2039 | Besoins en logements 2019-2031 | Besoins en logements 2031-2039 | Mobilisation de l'enveloppe urbaine existante (%) 2019-2039 | Logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine existante 2019-2031 | Logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine existante 2031-2039 |
|---|--------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|--|--|
|   | Pôle majeur  | 1 500                                | 790                            | 710                            | 68 %  | 540  | 480  |
| Pôles secondaires                       | 880          | 510                                  | 370                            | 58 %                           | 300   | 215  |  |
| Pôles de proximité                      | 820          | 520                                  | 300                            | 48 %                           | 250   | 140  |  |
| Autres communes non pôles               | 1 600        | 1 200                                | 400                            | 40 %                           | 480   | 155  |  |
| <b>Total</b>                            | <b>4 800</b> | <b>3 020</b>                         | <b>1 780</b>                   | <b>53 %</b>                    | <b>1 570</b>  | <b>990</b>   |  |

| Communauté de communes du Rouillacais | Polarités         | Besoins en logements 2019-2039 | Besoins en logements 2019-2031 | Besoins en logements 2031-2039 | Mobilisation de l'enveloppe urbaine existante (%) 2019-2039 | Logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine existante 2019-2031 | Logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine existante 2031-2039 |
|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|--|--|
|                                       | Pôles secondaires | 880                            | 550                            | 330                            | 56 %  | 310  | 185  |
| Pôles de proximité                    | 140               | 90                             | 50                             | 45 %                           | 40  | 25   |  |
| Autres communes non pôles             | 680               | 370                            | 310                            | 38 %                           | 140   | 120  |  |
| <b>Total</b>                          | <b>1 700</b>      | <b>1 010</b>                   | <b>690</b>                     | <b>48 %</b>                    | <b>490</b>  | <b>330</b>   |  |

| SCoT de la région de Cognac |              | Besoins en logements 2019-2039 | Besoins en logements 2019-2031 | Besoins en logements 2031-2039 | Mobilisation de l'enveloppe urbaine existante (%) 2019-2039 | Logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine existante 2019-2031 | Logements supplémentaires dans l'enveloppe urbaine existante 2031-2039 |
|-----------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---|--|--|
|                             | <b>Total</b> |                                | <b>6 500</b>                   | <b>4 030</b>                   | <b>2 470</b>  | <b>52 %</b>  | <b>2 060</b>   |

### 3. Le développement économique : s'appuyer sur la filière des spiritueux et du cognac et diversifier son tissu économique

L'objectif est de conforter le bassin d'emploi cognaçais, son rayonnement et ses spécificités de manière à fournir un nombre d'emploi suffisant au plus près des lieux de vie. Cela pour :

- Modérer et/ou réduire les temps de trajet et le volume des flux domicile-travail (vertu environnementale).
- Améliorer le cadre de vie et le niveau de choix des habitants (vertu sociale).
- Augmenter le volume d'emploi direct et indirect (vertu économique).

Comme pour le développement résidentiel, le territoire cherche à favoriser le développement économique dans le tissu urbain au sein des espaces économiques existants, en mobilisant les produits immobiliers vacants, mais aussi en encourageant le développement de la mixité fonctionnelle à l'échelle des centres-villes et centres-bourgs et des quartiers. Ces besoins ont été évalués en fonction des capacités actuelles, des vocations des espaces économiques et de la nécessaire constitution d'une offre lisible et adaptée aux demandes et parcours résidentiels des entreprises.

Il s'agit donc de s'inscrire dans la ligne stratégique souhaitée par les élus qui est de conforter la filière d'excellence des spiritueux et du cognac, mais également de tonifier, sans disséminer, l'économie de proximité. Ainsi, l'emploi et sa diversité doit servir de levier à

Pour ce faire, le DOO organise le développement foncier à vocation économique en fonction des caractéristiques des espaces et des stratégies des intercommunalités.

Cela s'avère d'autant plus nécessaire qu'à fin 2019 seulement 9 ha étaient encore disponibles à la vente (cela représente 2 % des surfaces économiques au global) que les sollicitations foncières recensées, auprès des services économiques de Grand Cognac notamment, se portaient sur

un volume d'environ 20 ha avec des activités et des tailles de parcelles variées (demandes comprises entre 200 et 50 000 m<sup>2</sup>).

Le contexte de tension sur le foncier économique (absence d'offre), les annonces d'investissements des grandes maisons, entre autres, et les anticipations de production sur le seul cognac, appellent à une grande réactivité. A titre d'exemple, l'accroissement de la surface de production viticole prévue dans le business plan de l'interprofession est corrélé au besoin croissant des acteurs en foncier économique (pour la transformation, les activités connexes, le transport, la logistique...). Il est ainsi entendu que le développement de l'espace viticole doit aller de pair avec le développement de l'industrie, sans quoi le produit de la vigne n'aurait pas la finalité qu'on lui connaît aujourd'hui.

C'est ainsi que le SCoT de la Région de Cognac estime le **besoin en foncier économique à 169 hectares** pour répondre aux demandes variées des entreprises selon les activités.

Il est important de préciser que la filière cognac, qui incorpore les constructions des distilleries des bouilleurs de profession, les chais de stockage, les caves coopératives, des sociétés qui stockent pour autrui et autres mises en bouteilles, tonnelleres..., reste emblématique du territoire. Son développement s'est réalisé en très grande partie sur le territoire du SCoT. Aussi, le territoire doit répondre présent pour l'accompagner dans ses ambitions. C'est pourquoi le DOO sanctuarise 60 ha pour cette seule filière. Du reste, la filière étant répartie sur les deux EPCI, la surface est amenée à être mutualisée à l'échelle du SCoT pour être en adéquation avec les besoins des professionnels.

Contrairement au développement résidentiel, le développement ne nécessite pas de phasage. En effet, le contexte de tension sur le foncier économique, les annonces d'investissements des grandes maisons, entre autres, et les anticipations de production sur le seul cognac, appellent à une grande réactivité.

Territoire en bonne santé économique comme un récent article du journal Sud-Ouest l'a dit à partir des données du CGET, autant maintenir cette dynamique positive.

En outre, le projet ne prône pas la dissémination des espaces d'activités. Au contraire, il amène les collectivités à définir des espaces stratégiques à moyen et long termes au regard d'un équilibre et d'une cohérence spatiale.

Ainsi, la structuration économique s'articule autour :

- Des espaces d'activités vitrines

Vocation : Ce sont des lieux d'accueil privilégiés d'activités industrielles exportatrices, de logistiques connexes ou de tertiaires associés (courtier, assurance...) à la filière des spiritueux et du cognac, qui connotent la spécificité économique du territoire. Ils répondent donc à des enjeux de soutien à ces deux filières notamment (tonnellerie, cartonnerie, imprimerie, verrerie, bouchage, fabricant de matériel agricole, chaudronniers...). Par ailleurs, ces espaces économiques peuvent également accueillir d'autres activités de types aéronautique, agro-alimentaire, etc., qui bénéficient du bassin d'emploi cognaçais et du savoir-faire industriel acquis au travers de la filière des spiritueux et du cognac.

En outre, ces espaces positionnent plus que d'autres le territoire dans l'échiquier économique régional, national, mais aussi international.

Aussi, tous sont situés en proximité de la RN 141 ou en accroche rapide de celle-ci de manière à connecter les flux économiques à l'A 10 et la N 10 notamment.

#### Objectifs maximaux de consommation foncière destinés aux projets concernant les espaces d'activités vitrines

|                              | Espaces d'activités économiques | Communes         | Projet d'extension (ha) | Projet de création (ha) | Vocation                      |
|------------------------------|---------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Espaces d'activités vitrines | ZA Bellevue                     | Châteaubernard   | 5                       |                         | Mixte                         |
|                              | ZA le Plassin                   | Gensac-la-Pallue | 7                       |                         | Industrie et commerce de gros |
|                              | ZA le Fief de la Couture        | Genté            | 8                       |                         | Industrie                     |
|                              | ZI de Souillac                  | Jarnac           | 8                       |                         | Mixte                         |
|                              | La Combe à Bourras              | Mérignac         |                         | 11                      | Mixte                         |
|                              | ZA le Pont Neuf                 | Salles d'Angles  | 24                      |                         | Industrie et tertiaire        |
|                              | Total                           |                  | 52                      | 11                      |                               |

- Des espaces d'activités de rayonnement pluri-communales

Vocation : Ces espaces répondent à une logique d'irrigation du développement économique au plus près des besoins des entreprises et ont pour ambition d'affirmer le rôle de polarité économique et urbaine des communes ciblées.

Ils sont localisés au sein des pôles secondaires de l'armature urbaine.

#### Objectifs maximaux de consommation foncière destinés aux projets concernant les espaces d'activités d'irrigation

|                                  | Espaces d'activités économiques | Communes                 | Projet d'extension (ha) | Projet de création (ha) | Vocation |
|----------------------------------|---------------------------------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|----------|
| Espaces d'activités d'irrigation | ZA Meynarderie et de l'Etang    | Châteauneuf-sur-Charente | 1,5                     |                         | Mixte    |
|                                  | ZA de l'Etang                   | Châteauneuf-sur-Charente |                         | 3,5                     | Mixte    |
|                                  | ZA le Lantillon                 | Rouillac                 | 10                      |                         | Mixte    |
|                                  | ZA le Malestier                 | Segonzac                 | 10                      |                         | Mixte    |
|                                  | Total                           |                          | 21,5                    | 3,5                     |          |

- Des espaces d'activités à vocation artisanale dans les espaces de proximité

Vocation : Ces espaces accueillent des entreprises artisanales et de services aux habitants, voire aux entreprises.

Ils assurent le maintien d'activités économiques et les dynamiques entrepreneuriales de proximité dans les différents espaces ruraux du territoire.

Ils s'appuient notamment sur les polarités urbaines de proximité pour garantir un minimum d'accès à des équipements et services en direction des salariés des entreprises.

**Objectifs maximaux de consommation foncière destinés aux projets  
concernant les espaces d'activités de proximité**

|   | Espaces d'activités économiques | Communes         | Projet d'extension (ha) | Projet de création (ha) | Vocation   |
|---|---------------------------------|------------------|-------------------------|-------------------------|------------|
| <b>Espaces d'activités de proximité</b> | La Petite Champagne             | Gensac-la-Pallue |                         | 11                      | Artisanale |
|   | ZA de Mesnac                    | Mesnac           | 0,8                     |                         | Artisanale |
|   | Les Egauts                      | Nercillac        |                         | 8,5                     | Artisanale |
|   | Total                           |                  | 0,8                     | 19,5                    |            |

Enfin, une attention particulière sera portée à la densification et la requalification des zones d'activités existantes.

En effet, le territoire affirme également au sein du DOO (cf. Partie 3, orientation 1, objectif 1.3.1 du DOO « Favoriser le développement économique dans le tissu urbain existant et futur » p.84) son engagement dans l'optimisation des espaces d'activités, afin de les rendre plus attractifs, mais aussi plus adaptables sur le long terme aux besoins des entreprises.

La qualité environnementale et paysagère des parcs d'activités économiques est également l'un des leviers forts d'attractivité que le territoire a choisi de mettre en avant (mesures d'intégration paysagère, gestion intégrée des eaux pluviales, production d'énergies renouvelables...).

