



# PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

**Diagnostic Foncier**

Février 2025

<b>1.1 Pourquoi un deuxième Programme Local de l'Habitat ?</b>	<b>4</b>
<b>1.2 Inscription du PLH dans son environnement</b>	<b>5</b>
<b>1.3 Les orientations du SCOT</b>	<b>6</b>
<b>1.4 La procédure de validation du PLH :</b>	<b>7</b>
<b>2.1 Le schéma de cohérence territoriale</b>	<b>8</b>
<b>2.2 Les documents locaux d'urbanisme en vigueur</b>	<b>8</b>
<b>2.3 Le rôle de l'EPF Nouvelle-Aquitaine :</b>	<b>10</b>
<b>3.1 L'analyse de consommation foncière</b>	<b>11</b>
3.1.1 Source et méthodologie :	11
3.1.2 Consommation d'espaces entre 2012 et 2022 :	11
<b>3.2 Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain</b>	<b>13</b>
3.2.1 Un Observatoire de l'Habitat : pourquoi créer un tel outil ?	13
3.2.2 Composition de l'Observatoire de l'Habitat de l'EPFNA	14
3.2.3 Les disponibilités foncières identifiées sur le territoire	16

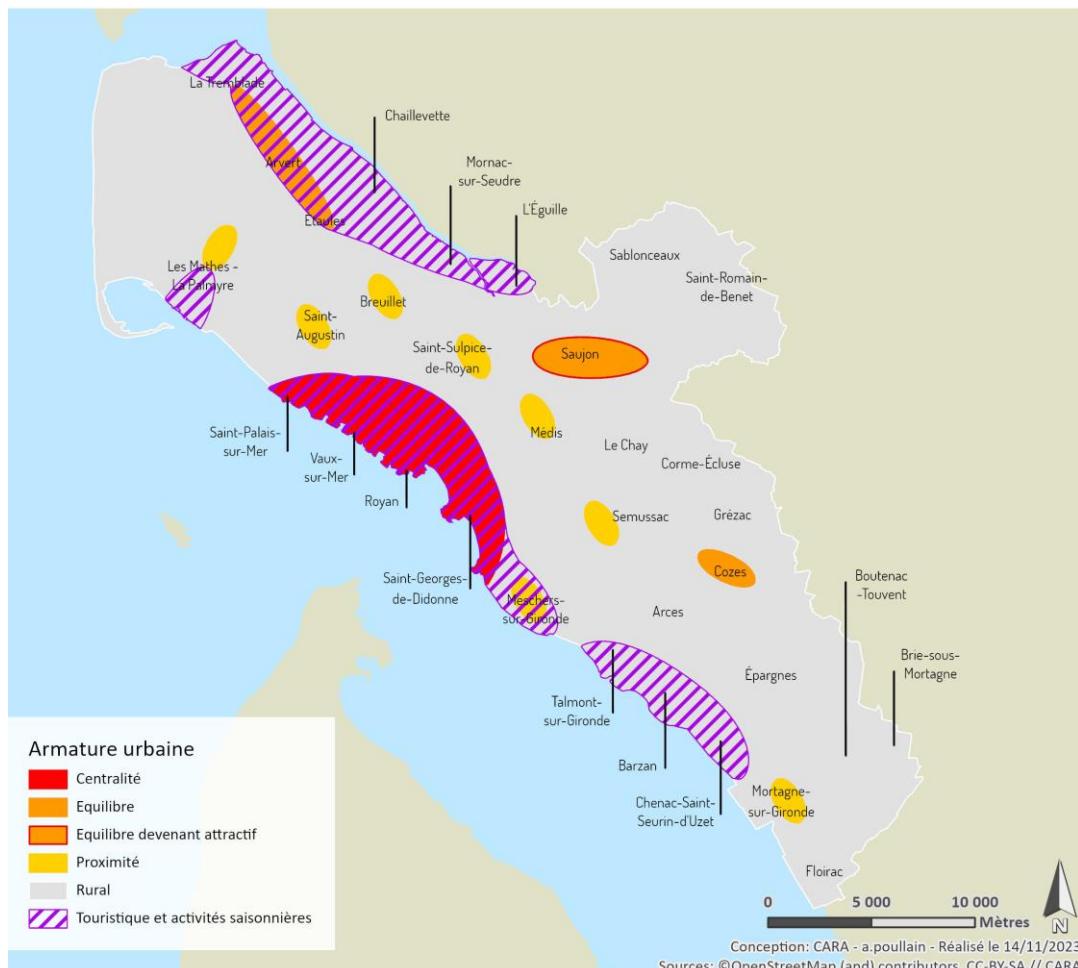
# 1. Éléments de contexte

Le Programme Local de l’Habitat constitue l’expression d’une stratégie communautaire, il vise à définir une feuille de route partagée pour la définition des principes d’équilibre de l’offre de logements sur le territoire. Pour autant, les trente-trois communes qui composent la Communauté d’Agglomération Royan Atlantique ne partagent pas toujours les mêmes enjeux, dynamiques, et caractéristiques.

Pour un développement équilibré du territoire, la CARA à travers son SCOT vise à organiser son développement urbain en confortant l’armature urbaine existante selon la répartition suivante :

- Niveau 1 – centralité : Saint-Georges / Royan / Vaux sur Mer et Saint-Palais sur Mer.
- Niveau 2 – pôle d’équilibre : La Tremblade / Arvert / Etaules / Saujon et Cozes.
- Niveau 3 – pôle de proximité : Les Mathes / Saint-Augustin / Breuillet / Saint-Sulpice de Royan / Médis / Semussac / Meschers sur Gironde et Mortagne-sur-Gironde.
- Niveau 4 – ruralité : Saint-Romain de Benet / Boutenac Touvent / Chaillevette / Mornac-sur-Seudre / Floirac / Arces / Barzan / Le Chay / Corme Ecluse / Sablonceaux / L’Eguille / Talmont-sur-Gironde / Brie-sous-Mortagne / Chenac Saint-Seurin d’Uzet / Grezac et Epargnes.

**Carte de l’armature urbaine du Schéma de Cohérence territoriale**



Source : Schéma de Cohérence Territoriale, PADD

# 1.1 Pourquoi un deuxième Programme Local de l'Habitat ?

La communauté d'agglomération Royan Atlantique s'engage dans la réalisation de son deuxième Programme Local de l'Habitat (PLH), en cohérence avec les principes de mixité sociale, afin de poursuivre la réflexion et la politique menées en matière d'habitat, et de se doter d'un outil qui répondra au mieux aux besoins des habitants actuels et futurs. L'objectif de ce deuxième PLH est de favoriser le développement d'une offre de logement adaptée, qui répond aux besoins de la population, de par sa localisation et ses caractéristiques.

Document stratégique et opérationnel, ce deuxième PLH a vocation à présenter les orientations stratégiques définies par les élus en matière de politique habitat, celles-ci doivent par ailleurs être déclinées en actions opérationnelles traduites en moyens humains et financiers. Le PLH s'inscrit ainsi dans la définition d'un projet de développement global et partagé à l'échelle de l'intercommunalité.

Ainsi, ce diagnostic s'appuie sur :

- le traitement de données statistiques, issues d'un grand nombre de sources, avec prise en compte du découpage de la CARA selon les bassins de vie retenus dans le Schéma de Cohérence Territoriale (Bassin de vie de Royan, Bassin de vie de Saujon, Bassin de vie de Cozes / Mortagne sur Gironde et Bassin de vie de la presqu'île d'Arvert) et l'armature urbaine du Schéma de Cohérence territoriale et de référents dont les échelons départementaux, régionaux et nationaux,
- le produit des rencontres avec les élus des communes et avec les professionnels du domaine du logement et de l'hébergement, lors des différentes rencontres qui ont été organisées.

Sur la base d'une analyse des besoins de la population du territoire et des nouveaux ménages accueillis dans un contexte de forte croissance démographique, le PLH définit ainsi des principes partagés pour le développement d'une offre de logement équilibrée et diversifiée dans le parc neuf comme dans le parc existant.

Ce document va permettre au territoire de bâtir sa stratégie en matière de politique de l'habitat pour les 6 prochaines années.

Cette démarche répondra en tous points aux prescriptions des articles L 302-1 et suivants du Code de la Construction et d'Habitation et au décret 2018-142 du 27 février 2018 qui a fait évoluer le contenu des PLH avec l'intégration obligatoire d'un volet foncier.

## **Article L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation**

*« Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

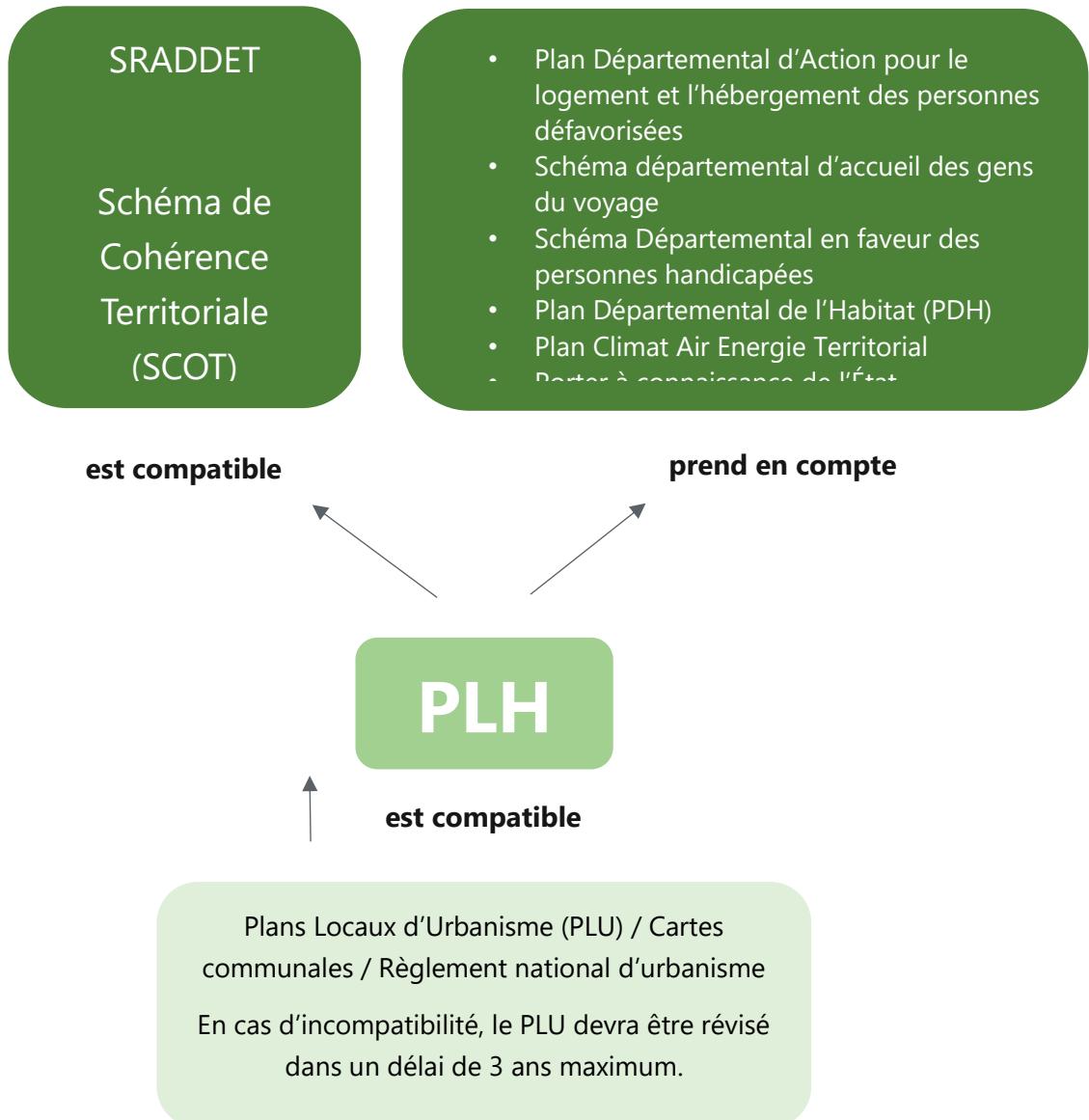
*Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage. »*

Les enjeux fonciers sont présents dans les PLH depuis l'origine, mais la transformation des conclusions du diagnostic vers une réelle stratégie foncière fait souvent défaut. Afin de renforcer ces aspects, l'article 102 de la loi Egalité et Citoyenneté du 23 novembre 2018 clarifie les obligations concernant le volet foncier du PLH. L'article L. 302-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) indique désormais que :

- Le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements, et définir les conditions de mise en place d'un observatoire du foncier à l'échelle de la CARA ;
- Les orientations du PLH et les actions correspondantes devront permettre la réalisation du programme et traduire une véritable stratégie foncière.

## 1.2 Inscription du PLH dans son environnement

En tant que document stratégique, le PLH associe diverses thématiques complémentaires : mobilité, développement économique, patrimoine environnemental et culturel, etc. De fait, il doit s'inscrire en cohérence avec les politiques conduites à une échelle départementale, intercommunale ou communale et avec les politiques sectorielles du territoire, de façon à devenir un maillon de l'expression d'un projet de territoire.



## 1.3 Les orientations du SCOT

Le SCOT en vigueur a été approuvé en 2024, avec une révision lancée en 2016. Le SCOT arrêté en 2019 avait fait l'objet d'avis défavorables de l'Etat, de la Chambre Agriculture, de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) et de la MRAe (mission régionale d'autorité environnementale).

Les élus ont choisi alors de reprendre l'élaboration du dossier notamment avec le lancement d'études complémentaires pour répondre aux avis émis. Il s'agit de ne pas tout réécrire, mais de mettre à jour en tenant compte des avis de 2019. Les ambitions démographiques et foncières ont été revues à la baisse.

Le PADD a été débattu en conseil communautaire, le 22 mai 2023. Le projet de SCOT a été arrêté le 25 mars 2024, et a été approuvé le 18 décembre 2024.

### **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :**

Il fixe notamment un objectif d'accueil de la population raisonnable et une meilleure maîtrise de l'attractivité : + 10 000 habitants et un objectif de 10 200 logements pour accueillir cette population, dont 9 000 à créer. Sur ces 9 000, il est fait une projection de 3 500 Résidences secondaires, soit une diminution de ces dernières dans le volume total de logements par rapport à la situation actuelle. Ces données sont issues du modèle OTELO mis à disposition par l'Etat, et ont fait l'objet de concertation lors de la procédure d'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale.

Le sujet des résidences secondaires est crucial. Le décret de taxation des résidences secondaires pourrait avoir un impact pour la suite. L'objectif est de mieux maîtriser l'accueil de nouvelle population en limitant l'étalement urbain et en travaillant sur la qualité des futures zones urbaines, afin de rester en adéquation avec le cadre environnemental et paysager du territoire et ses capacités d'accueil.

Sur le sujet de la sobriété foncière, l'agglomération de Royan Atlantique a adopté un objectif de réduction de - 60% sur les 20 prochaines années par rapport à la décennie 2010-2020. Cette réduction est prévue en deux temps : - 58% pour la décennie 2020-2030 puis - 62 % pour la décennie 2030-2040. Avec cet objectif de réduction fait sur 20 ans, le territoire de l'agglomération sera proche du ZAN en 2050. Les objectifs sont en accord avec la nécessité de réduire d'au moins 50% le rythme de la consommation des ENAF entre 2020-2030 par rapport à 2010-2020.

Il s'agit pour le territoire d'une véritable révolution culturelle en privilégiant l'urbanisation des dents creuses, en restructurant les coeurs de ville et en limitant l'étalement urbain.

L'accueil de nouvelle population se fera en confortant l'armature urbaine existante, en travaillant les complémentarités nord-sud, mais également communes littorales /communes rurales et en priorisant sur le réinvestissement des centres bourgs et centres-villes de toutes les communes du territoire.

L'objectif de la CARA est de permettre à la centralité de continuer à être la locomotive du territoire principalement en densifiant l'enveloppe urbaine existante. Par densification, il ne faut pas entendre par extension urbaine. Continuer à densifier est nécessaire, notamment pour répondre aux besoins de productions en logement locatif social sur le territoire de l'agglomération. L'objectif est de rapprocher les habitants de leur lieu de travail, mais également de densifier tout en préservant les éléments paysagers et en intégrant les enjeux environnementaux.

Le renouvellement urbain doit s'inscrire dans un objectif pas tant quantitatif, mais plutôt qualitatif. Densifier est nécessaire pour réduire la consommation d'ENAF et limiter l'étalement urbain.

## 1.4 La procédure de validation du PLH :

### Projet de PLH arrêté par délibération de l'EPCI



Projet arrêté soumis aux communes membres pour avis des conseils municipaux et s'il y a lieu aux organes chargés du schéma de cohérence territoriale. La délibération doit porter sur les moyens relevant de leur compétence à mettre en place dans le cadre du projet de PLH. À défaut de réponse de leur part dans un délai de 2 mois, leur avis est réputé favorable.



Après examen des avis, une nouvelle délibération de l'EPCI valide le projet.



Transmission du projet au représentant de l'État.



Sous 1 mois, le préfet peut adresser des demandes motivées de modifications concernant les objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre en logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergements d'urgence nécessaires.

Sous 2 mois, le CRHH est saisi et émet un avis.



L'EPCI délibère sur les demandes de modifications. La procédure de consultation conduite lors de l'arrêt du projet doit être de nouveau mise en œuvre.



Si le CRHH émet un **avis favorable et/ou que le préfet ne formule pas de demandes motivées de modification**, l'EPCI doit délibérer afin d'adopter définitivement le PLH (modalités d'affichage de la délibération d'adoption pendant un mois : siège de l'EPCI et des communes membres, ainsi que mention de cet affichage insérée dans un journal).



Si le préfet émet des demandes de modifications (avant ou après le CRHH) sous 1 mois, l'EPCI **délibère sur ces demandes de modifications**. La procédure de consultation conduite lors de l'arrêt du projet doit être de nouveau mise en œuvre (consultation des communes).

## 2. Les outils de planification mobilisés

---

### 2.1 Le schéma de cohérence territoriale

La Communauté d'Agglomération Royan Atlantique a approuvé son SCoT le 18 décembre 2024.

Ce dernier s'appuie sur les objectifs suivants :

- Un taux de croissance moyen annuel de +0,55 % pour les 20 prochaines années,
- Un accueil d'environ 10 000 habitants supplémentaires pour les 20 prochaines années,
- La production de 10 200 logements, dont 9 000 en création pour les 20 prochaines années

### 2.2 Les documents locaux d'urbanisme en vigueur

Sur les 33 communes du territoire, 2 d'entre elles ne sont pas couvertes par un Plan Local d'Urbanisme. La commune de Brie-sous-Mortagne est soumise à la Carte communale tandis que Les Mathes est soumise au RNU.

<b>Communes</b>	<b>Document en vigueur</b>	<b>Date d'approbation</b>	<b>Date de la dernière procédure lancée</b>
<b>Arces-sur-Gironde</b>	PLU	2014	Révision générale – 24/09/2018
<b>Arvert</b>	PLU	14/12/2006	Révision générale – 06/03/2023
<b>Barzan</b>	PLU	-	Révision générale – 29/04/2016
<b>Boutenac-Touvent</b>	PLU	-	Révision générale – 04/04/2016
<b>Breuillet</b>	PLU	27/02/2020	Modification - 28/09/2023
<b>Brie-sous-Mortagne</b>	Carte communale	16/05/2011	-
<b>Chaillevette</b>	PLU	28/10/2008	Révision générale - 03/11/2020
<b>Chenac-Saint-Seurin-d'Uzet</b>	PLU	15/07/2009	Révision générale – 18/12/2015
<b>Corme-Écluse</b>	PLU	28/11/2013	-
<b>Cozes</b>	PLU	12/12/2019	MS n°1 – 24/01/2023
<b>Épargnes</b>	PLU	23/10/2023	-
<b>Étaules</b>	PLU	24/02/2011	Révision générale – 23/04/2015
<b>Floirac</b>	PLU	-	Révision générale – 12/04/2021
<b>Grézac</b>	PLU	29/06/2022	Mise en conformité - 19/06/2023
<b>L'Éguille-sur-Seudre</b>	PLU	29/06/2022	-

<b>La Tremblade</b>	PLU	20/10/2014	Révision générale – 26/07/2017
<b>Le Chay</b>	PLU	06/12/2008	Modification - 23/05/2024
<b>Les Mathes - La Palmyre</b>	RNU	-	-
<b>Médis</b>	PLU	26/04/2012	Révision générale – 09/01/2024
<b>Meschers-sur-Gironde</b>	PLU	20/09/2013	Modification - 03/12/2024
<b>Mornac-sur-Seudre</b>	PLU	10/04/2018	
<b>Mortagne-sur-Gironde</b>	RNU	-	-
<b>Royan</b>	PLU	03/03/2021	Modification - 04/04/2024
<b>Sablanceaux</b>	PLU	12/02/2008	Révision générale – 09/02/2016
<b>Saint-Augustin</b>	PLU	09/08/2006	Révision générale – 28/10/2015
<b>Saint-George-de-Didonne</b>	PLU	25/03/2021	Modification - 14/09/2023
<b>Saint-Palais-sur-Mer</b>	PLU	14/04/2022	Modification - 15/06/2023
<b>Saint-Romain-de-Benet</b>	PLU	14/10/2015	-
<b>Saint-Sulpice-de-Royan</b>	PLU	20/01/2020	Modification - 08/12/2023
<b>Saujon</b>	PLU	08/10/2002	Révision générale – 09/01/2024
<b>Semussac</b>	PLU	20/12/2017	-
<b>Talmont-sur-Gironde</b>	PLU	30/01/2016	-
<b>Vaux-sur-Mer</b>	PLU	03/03/2020	-

Les communes, à travers leur PLU, disposent d'outils réglementaires pour organiser le développement de leur territoire. Parmi ces outils, trois principaux permettent de favoriser la diversification de l'offre de logements :

- **Les emplacements réservés pour le logement social et la mixité sociale (ER MS)** : Cet outil, défini par l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, permet de réserver des terrains pour des programmes de logements spécifiques (sociaux ou autres) afin de garantir la mixité sociale dans certains quartiers. Sur ces terrains, toute construction ou aménagement qui ne fait pas partie du programme réservé est interdit. Les propriétaires peuvent exercer un droit de délaissement. Ces emplacements sont indiqués sur les plans graphiques du règlement et précisés dans la liste des emplacements réservés ou dans le règlement écrit du PLU.
- **Les secteurs à programmation de logements pour la mixité sociale (SMS) ou les servitudes de mixité sociale** : Prévu par l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, cet outil délimite des zones urbaines ou à urbaniser où, lors de la réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ces logements doit répondre à des critères de mixité sociale définis par la collectivité. La SMS permet à la commune d'imposer, sans compensation, un pourcentage de logements sociaux ou d'accession sociale. Cette règle peut être précisée sur les plans graphiques ou dans le règlement écrit. Aucune indemnité

n'est prévue pour la SMS, et l'évaluation des terrains concernés se fait selon des critères comparatifs établis par les services des Domaines.

- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : Les OAP définissent de manière qualitative les objectifs d'aménagement d'un secteur à enjeux ou d'une zone à urbaniser. Elles détaillent les principes d'aménagement et les orientations de composition urbaine, et peuvent inclure des prescriptions sur les types de logements ou des objectifs de mixité sociale spécifiques à une zone. Ces orientations sont opposables aux autorisations d'urbanisme par voie de compatibilité, contrairement aux règlements écrits et graphiques, qui doivent être conformes.

Ces outils permettent ainsi de structurer le développement urbain en favorisant la diversité sociale et le respect des objectifs de mixité.

## 2.3 Le rôle de l'EPF Nouvelle-Aquitaine :

L'Établissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine joue un rôle essentiel dans la stratégie foncière de la région en soutenant les collectivités locales dans la gestion et la régulation du foncier. Il intervient notamment en facilitant l'acquisition de terrains, en réalisant des opérations et en accompagnant les projets d'aménagement urbain.

Cette collaboration vise à favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la réalisation de logements, notamment sociaux, en accord avec les objectifs et priorités définies par le SCoT ou les autres documents locaux en vigueur.

L'EPF Nouvelle-Aquitaine signe régulièrement des conventions avec certaines collectivités locales, des intercommunalités, ou d'autres acteurs publics pour formaliser des partenariats et organiser la mise en œuvre de projets fonciers et d'aménagement du territoire. Ces conventions ont pour objectif de définir les engagements, les rôles et les modalités de coopération entre l'EPF et les signataires.

Concernant la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, plusieurs conventions ont été signées avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine pour des projets spécifiques :

- Par exemple, le 27 juin 2014, le Conseil Municipal de Royan a approuvé une convention d'adhésion-projet n° CCA 17-14-006 avec l'EPFNA, visant la maîtrise foncière d'entreprises pour des opérations de densification et de restructuration urbaines.
- De plus, le 20 mars 2018, un avenant n° 2 à la convention d'adhésion projet n° CP 17-14-009 a été signé entre la Commune de Sablonceaux, la CARA et l'EPFNA, concernant la requalification urbaine en faveur de la redynamisation du centre-bourg.

Ces collaborations illustrent l'engagement de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine aux côtés de la CARA pour la mise en œuvre de projets fonciers et urbains sur le territoire.

Ainsi, la mise en place de l'Observatoire du Foncier et de l'Habitat en faveur de l'accompagnement et de la mise en œuvre d'une stratégie à l'échelle du territoire de la part de l'EPF illustre bien le rôle de ce dernier sur la stratégie foncière du territoire.

### 3. Le potentiel foncier à destination d'habitat

---

#### 3.1 L'analyse de consommation foncière

##### 3.1.1 Source et méthodologie :

La Région Nouvelle-Aquitaine dans le cadre de l'élaboration et du suivi du SRADDET a créé en 2018, en collaboration avec l'État, l'Observatoire des espaces NAFU (Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbanisés) qu'ils co-président. L'observatoire est mis en œuvre par le Groupement d'intérêt public GIP ATGeRi. L'intérêt de son utilisation est de disposer de données plus fines, fiables et comparables entre tous les établissements publics de coopération intercommunale de la Région.

L'OCS (Occupation du Sol) est un référentiel géographique de l'occupation du sol à grande échelle de la région Nouvelle-Aquitaine. L'objectif de ce référentiel est de connaître les évolutions des espaces qui composent la Nouvelle-Aquitaine à partir d'une analyse fine et exhaustive de l'occupation des sols. Pour effectuer ces études d'évolution, les espaces sont catégorisés en espaces NAFU : Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains.

Cette nomenclature est hiérarchisée avec une structure en arborescence. Elle permet de qualifier les éléments de l'occupation du sol sur quatre niveaux hiérarchiques et 64 postes d'occupations du sol différents. Elle est conçue par photo-interprétation à partir d'images aériennes/satellites de haute définition, selon plusieurs millésimes. Pour la Charente-Maritime et la CARA il s'agit des années 2010, 2014, 2020 (mai-août).

Elle se traduit par une représentation cartographique simplifiée mise à disposition du public sur la plateforme PIGMA (Plateforme d'échange de données en Nouvelle-Aquitaine).

Il est à noter au niveau de la CARA, une disparité de traitement des espaces naturels du fait de la limite géographique des communes de l'estuaire de la Gironde.

La CARA a décidé de mobiliser cette méthodologie, plus fine et exhaustive, pour analyser l'organisation et l'évolution de la consommation d'ENAF sur son territoire dans le cadre de son SCoT, et reprend donc cette méthodologie dans le cadre de son PLH. Cela sera en cohérence avec le SRADDET Nouvelle-Aquitaine qui se base lui-même sur ce référentiel.

##### 3.1.2 Consommation d'espaces entre 2011 et 2020 :

Selon l'OCS régional, 487 ha d'espaces NAF ont été urbanisés entre 2011 et 2020. Parallèlement, 30 ha ont été renaturés. Ainsi, les espaces Urbanisés (U) ont progressé de 457 ha, soit 46 ha/an en moyenne. Cela correspond à une augmentation de 0,5 %/an en moyenne entre 2010 et 2020, passant de 9 246 à 9 703 ha. Le rythme de progression des espaces U ralentie très légèrement :

- + 0,6 %/an en moyenne entre 2010 et 2014 ;
- + 0,4 %/an en moyenne entre 2014 et 2020.

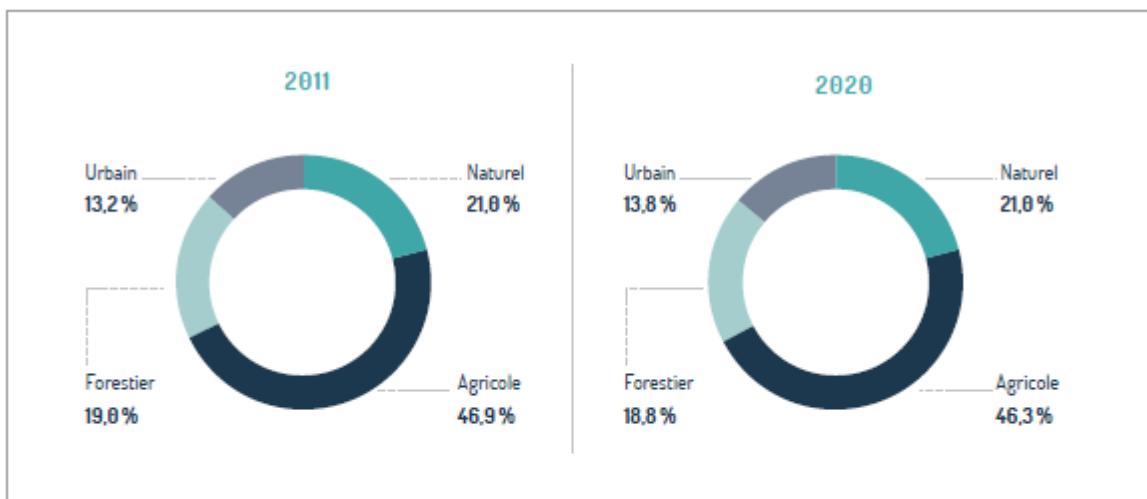
La progression des espaces U s'est faite au détriment majoritairement de l'espace agricole qui a diminué de 383 ha, passant de 46,9 à 46,3 % de la superficie du territoire de la CARA entre 2011 et 2020. Cela s'est également fait au détriment, dans une moindre mesure de l'espace forestier qui a perdu 85 ha, passant de 19 à 18,8 % de la superficie du territoire de la CARA entre 2011 et 2020. Les espaces naturels sont restés relativement stables, autour de 21 % de la superficie du territoire de la CARA en 2011 comme en 2020.

Avec une consommation globale de 457 ha en 10 ans, cela représente une consommation moyenne par commune de 13,8 ha. Or cette moyenne cache des disparités. Afin de comprendre les dynamiques en cours, les évolutions par pôle et par communes de la CARA ont été étudiées.

### Analyse de la consommation d'espace entre 2011 et 2020

#### RÉPARTITION DES ESPACES NAFU

Source : observatoire NAFU



CONSOMMATION GLOBALE D'ENAF (tout type d'usage confondu)	SURFACE URBANISÉE SUR DES ENAF (ha)	%	RYTHME DE LA CONSOMMATION ENAF MOYENNE PAR PÔLE (ha/an)	RYTHME DE LA CONSOMMATION ENAF MOYENNE PAR COMMUNE (ha/an)
<b>Pôle de Centralité</b>				
4 communes toutes SRU	77,21	17	7,7 ha/an	1,9 ha/an
<b>Pôle d'Équilibre</b>				
5 communes dont 3 SRU	114,62	25	11,5 ha/an	2,3 ha/an
<b>Pôle de proximité</b>				
8 communes dont 4 en devenir SRU	161,47	35	16,1 ha/an	2 ha/an
<b>Secteur rural</b>				
16 communes	103,46	23	10,3 ha/an	0,64 ha/an
<b>TOTAL</b>	<b>457</b>	<b>100</b>	<b>46 ha/an</b>	<b>1,38 ha/an</b>

Source : Schéma de Cohérence Territoriale – Rapport de présentation, tome 2

Globalement, 35 % de la consommation totale d'ENAF s'est faite au niveau des pôles de proximité. A contrario, seulement 17 % de la consommation d'ENAF s'est faite au niveau du pôle de la Centralité. Cela s'explique en partie par le report des familles mais également des personnes ne pouvant acquérir une résidence secondaire en 2e couronne sur les pôles de proximité dont le développement est moins contraint, physiquement mais également réglementairement (PLU anciens). Il est à noter que 23 % de la surface a contribué au développement des communes rurales et à grignoter l'espace agro-naturel. La consommation d'ENAF se fait principalement pour de l'habitat, 257 ha, soit 56 % des ENAF. La consommation d'ENAF se fait ensuite au profit des équipements et infrastructures, 163 ha, soit 36 % de la consommation d'ENAF. Enfin la consommation d'ENAF se fait au profit du développement économique, 36,8 ha soit 8 % de la consommation ENAF.

## 3.2 Les gisements fonciers actuels pour la stratégie de demain

### 3.2.1 Un Observatoire de l'Habitat : pourquoi créer un tel outil ?

L'Observatoire du Foncier et de l'Habitat de la Charente-Maritime est un outil développé par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et la Banque des Territoires. Il s'agit d'un outil collaboratif de web-mapping visant à accompagner la mise en œuvre des stratégies foncières des collectivités territoriales du département.

La création d'un observatoire de l'habitat et du foncier présente de nombreux intérêts pour les collectivités territoriales de Nouvelle-Aquitaine, les autorités publiques, ainsi que pour les acteurs privés du secteur de l'aménagement et de l'immobilier. Il permet de mieux comprendre et appréhender les dynamiques du marché du logement et du foncier, et d'ainsi aider à la prise de décisions en matière de politique locale de l'habitat et d'aménagement du territoire de la CARA.

L'outil, tel que développé par l'EPF permet d'obtenir des données variées sur plusieurs thématiques :

- Indicateur clé de l'habitat (demande HLM, taux de croissance résidence principale, vacance...) ;
- Construction et urbanisme (époque de construction, documents d'urbanisme...) ;
- Analyse foncière (dent creuse, extensions urbaines, espaces interstitiels ...) ;
- Marché immobilier (historique des ventes depuis 2017).

Dans le cadre du diagnostic foncier de ce second PLH de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique, seuls les outils autour de l'analyse foncière développés dans l'Observatoire du Foncier et de l'Habitat seront totalement analysés afin de présenter l'utilité de l'outil quant à la stratégie du foncière des territoires.

Les principaux objectifs d'un tel outil sont :

- D'assurer un suivi et une analyse des tendances du marché sur un territoire :

Cet outil permet de suivre en « temps réel » les évolutions de la disponibilité du foncier sur le territoire. Cela permet d'ainsi identifier certaines tendances (augmentation de l'artificialisation, tensions sur certaines zones géographiques, etc.) et d'anticiper les évolutions futures auprès des collectivités territoriales.

En fournissant une visibilité sur les évolutions du foncier, l'observatoire aide à détecter des pratiques spéculatives et de mieux réguler le marché. En suivant les indicateurs du marché du foncier, l'outil peut permettre de détecter des signes avant-coureurs de crise du logement comme une pénurie de terrains disponibles permettant aux collectivités de réagir rapidement pour mettre en place des solutions adaptées.

Enfin, un tel observatoire permet d'évaluer l'impact des politiques publiques locales en matière de logement et de foncier.

- D'aider à la prise de décision les collectivités territoriales :

À l'aide des données récoltées et actualisées, un observatoire fournit des éléments concrets pour la prise de décision stratégique en matière d'aménagement et de politique du logement des collectivités. Ces dernières peuvent ainsi ajuster leurs actions pour répondre au mieux aux besoins en logement du territoire et de ses habitants.

L'observatoire peut aussi permettre d'identifier précisément les grands enjeux du territoire, notamment dans les zones à forte pression foncière. Cette connaissance des besoins aidera les pouvoirs publics à mieux orienter les projets vis-à-vis des besoins. Ce dernier vise à optimiser l'usage du foncier dans une logique d'utilisation économe et réfléchie permettant une gestion plus efficace du foncier et favorise la densification à l'heure de la loi Climat et Résilience.

- Partage d'informations :

Cet outil accessible et collaboratif offre un cadre pour le partage d'informations entre les différentes parties prenantes (EPF, collectivités territoriales, partenaires...) aidant à la rédaction de documents-cadres ou la réalisation de projets d'aménagement.

Cet outil est construit sous la forme d'une application de web-mapping permet de visualiser, d'analyser et d'interagir avec des cartes et des données directement via l'application de l'observatoire. Il permet d'afficher des données géo spatialisée interactive permettant d'interagir directement avec la carte.

Quelles sont les et contributions attendues des EPCI et communes ?

Chaque territoire agit en fonction de l'état d'avancement de sa propre stratégie foncière, néanmoins chaque collectivité à la possibilité :

- d'actualiser, corriger et qualifier les gisements fonciers prérepérés sur l'outil ;
- de suivre les secteurs de projet pour le développement du logement abordable sur le territoire ;
- et de coconstruire avec les partenaires des collectivités (Etat, EPF, SEM...), des plans d'action fonciers et des stratégies d'intervention (réglementaire, pré-opérationnel, opérationnel...).

### **3.2.2 Composition de l'Observatoire de l'Habitat de l'EPFNA**

L'Observatoire du Foncier et de l'Habitat se compose de trois éléments principaux :

- Un observatoire du foncier et de l'habitat, offrant des cartes interactives, graphiques et tableaux de bord relatifs aux densités, aux périodes de construction des logements, aux indicateurs de consommation foncière à usage d'habitat, ainsi que des données clés sur les dynamiques de l'habitat et la demande en logement social.
- Un état des lieux chiffré et cartographié des disponibilités foncières présente sur les différentes échelles du territoire (les gisements fonciers mobilisables potentiellement par communes ou EPCI) à la date du 1er janvier 2024, qui peut être mis à jour en ligne de manière continue par les commentaires des collectivités.
- Un repérage précis, au niveau parcellaire, des zones de projets pour le développement du logement abordable, avec des tableaux de bord détaillés pour les communes et les EPCI, permettant des modifications et mises à jour régulières.

L'outil s'articule en plusieurs thématiques, dans le cadre de l'analyse foncière de nombreuses données sur les gisements fonciers du territoire sont disponibles :

<b>Analyse foncière du territoire</b>	
<b>Informations disponibles</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Surface du gisement en m<sup>2</sup></li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Type de propriétaire (unique, indivision, usufruitier, inconnu)</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nom du propriétaire s'il est institutionnel (commune, EPCI, région, département)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Type de gisements fonciers (renouvellement urbain, dents creuses ou division parcellaire, espaces interstitiels, extensions urbaines ouvertes ou fermées)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zonage du PLU du territoire (U, Ub, 1AU, 2AU ...)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Typologie de la zone urbaine (zone urbaine, à urbaniser ouverte / fermée à l'urbanisation ...)</li> </ul>

Méthodologie d'analyse et de la qualification des gisements fonciers identifiés :

Le travail d'identification et d'analyse des gisements fonciers potentiellement mobilisables a été réalisé sur 154 communes du département de Charente-Maritime, et s'est fait en plusieurs temps :

1. La récupération des études foncières produites par certaines collectivités ;
2. L'identification des parcelles non ou faiblement bâties situées dans les zones constructibles (zones U et AU) des documents d'urbanisme en vigueur (pas de prise en compte des documents en cours de révision) et de bâtiments existants pouvant muter (secteur de projet des documents d'urbanisme) ;
3. La qualification des gisements fonciers sur cet observatoire qui se décompose de 5 grands types différents de disponibilités foncières (définis comme tel dans l'outil) :
  - Les gisements en renouvellement urbain : opération de démolition-reconstruction ou réhabilitation de bâtiments existants.
  - Les gisements en dents creuses ou division parcellaire : parcelle ou ensemble parcellaire situés dans le tissu urbain et permettant la réalisation d'une ou deux constructions.
  - Les gisements en espaces interstitiels : tènement foncier situé dans l'enveloppe urbaine avec une surface constructible suffisante pour accueillir une opération d'aménagement de plusieurs logements (seuil variable généralement compris entre 2500 et 4000 m<sup>2</sup>).
  - Les gisements en extensions urbaines ouvertes : secteur constructible situé au-delà de l'enveloppe urbaine existante engendrant potentiellement de la consommation foncière d'espace agricole, naturel ou forestier.
  - Les gisements en extensions urbaines fermées : secteur constructible situé au-delà de l'enveloppe urbaine existante engendrant potentiellement de la consommation foncière d'espaces agricole, naturel ou forestier, mais devant faire l'objet d'une modification ou d'une révision du document d'urbanisme en vigueur afin d'être ouverte.

Ces données autour des gisements fonciers permettent d'analyser la nature des disponibilités foncières à plusieurs échelles (communales ou intercommunales) via les informations disponibles ou même le croisement de données via les autres thématiques présentes sur l'outil.

### **3.2.3 Les disponibilités foncières identifiées sur le territoire**

Si l'outil qu'est l'Observatoire du Foncier et de l'Habitat développé par l'EPF et la banque des Territoires permet de connaître l'état du marché et les dynamiques immobilières sur le territoire, les données foncières qu'il met à disposition nécessitent à ce stade une très forte mise à jour pour pouvoir être exploitées en tant que tel.

En effet, les éléments concernant les documents d'urbanisme sont inopérants, dans la mesure où ces derniers ne sont pas entièrement conformes avec la loi Climat et Résilience, et par voie de conséquence avec les objectifs du SRADDET et du SCoT approuvé le 18 décembre 2024.

C'est pourquoi les communes et l'agglomération se sont entendues pour identifier des gisements :

- En centralité ou en continuité de la centralité, dans le respect des objectifs de réduction de la consommation foncière, ceci de manière générale
- En menant un travail fin d'identification de gisements dans le cadre des Contrats de mixité Sociaux que toutes les communes concernées ont signé au sein de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

D'un point de vue du suivi de ces potentiels fonciers, il a été décidé, en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale :

- La mise en place d'un observatoire foncier qui permettra de suivre l'évolution de la consommation foncière
- Le suivi des PLU des communes avec une gouvernance chargée d'évaluer chaque projet de zonage de PLU au regard des objectifs de production de logements, dont les logements locatifs sociaux, en lien avec le Programme Local de l'Habitat

Le suivi ainsi établi permettra de mettre à jour les données de l'Observatoire du Foncier et de l'Habitat afin qu'il soit conforme avec les objectifs de la loi Climat et Résilience, et pleinement opérationnel pour les prochaines années.