

# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## ESPACE DE VIE DE PONS

MISE EN ŒUVRE DU SCOT  
COMMUNAUTÉ DES COMMUNES  
DE LA HAUTE SAINTONGE

Cittànova



2022

# Restitution intermédiaire du DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## Espace de vie de Pons

Étude de mise en œuvre du SCoT  
Communauté des Communes de la Haute Saintonge

Cittànova



# Le diagnostic territorial sur base sur...

**Des données**  
- statistiques  
- bibliographiques  
- cartographiques

pour analyser le fonctionnement du territoire et les dynamiques en cours et à venir avec objectivité

**Des entretiens avec des acteurs clés**

pour mieux comprendre les différentes particularités de votre territoire, qu'elles soient écologiques, économiques, sociales, ...

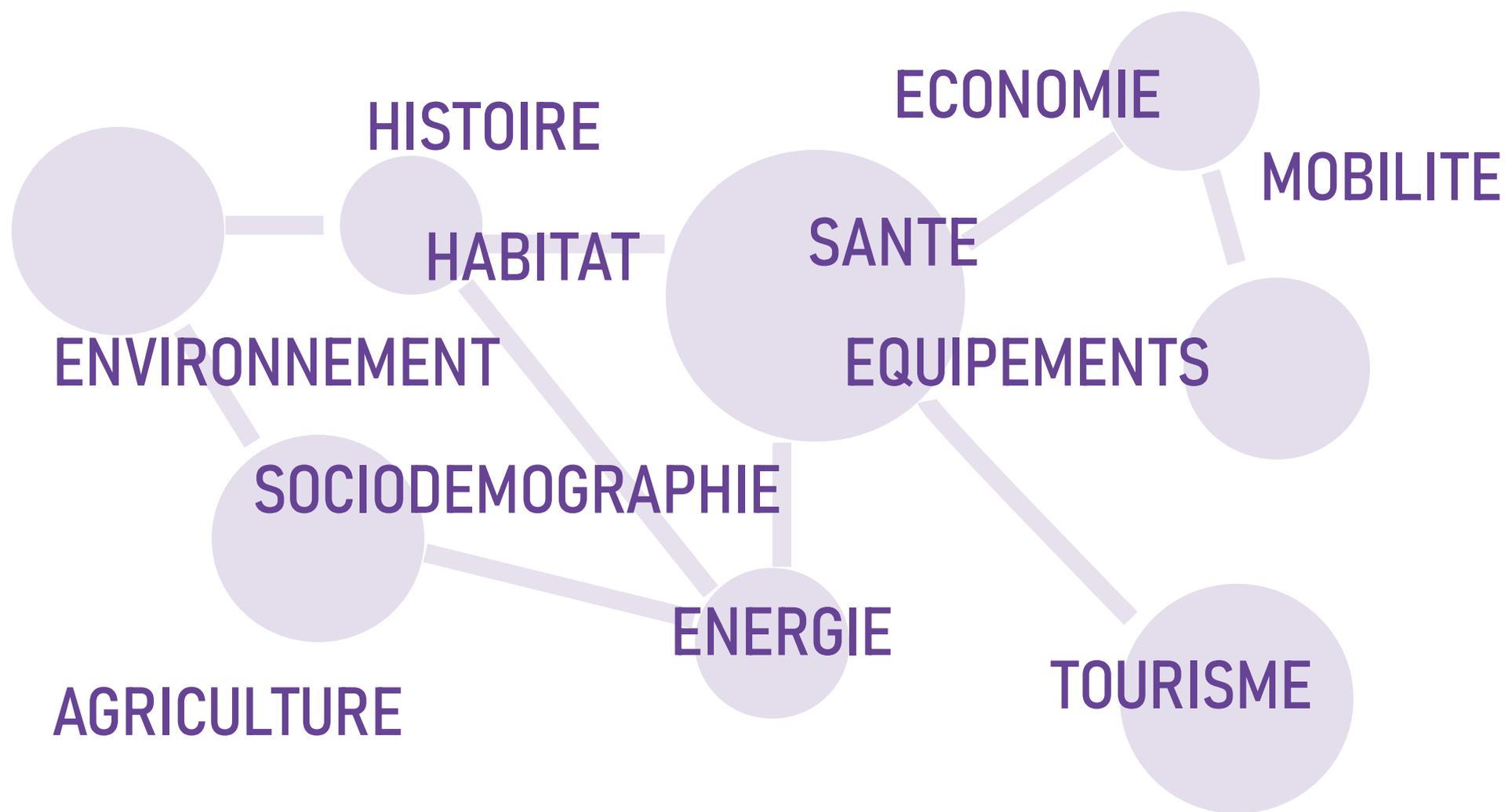
**Des temps de concertation avec les élus**

pour récolter des données récentes tels que les projets en cours et faire en sorte que votre perception, les problématiques que vous rencontrez et vos priorités soient retranscrites au sein du document

**Des temps de terrain et des visites**

pour comprendre au mieux votre territoire et mêler l'analyse sensible à l'analyse objective afin d'aboutir à une étude complète

Il propose une analyse du fonctionnement du territoire qui croise les thématiques



# **En introduction**

**La Communauté de Communes de la  
Haute-Saintonge, un territoire d'interface**

## UN CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE



> A la croisée de quatre départements

> A proximité de pôles d'emplois et d'équipements influents

**129** communes

**174 000** hectares

**67 000** habitants

Saintes

## L'ARMATURE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL

> Six espaces de vie

> 129 communes aux rôles et identités différenciés

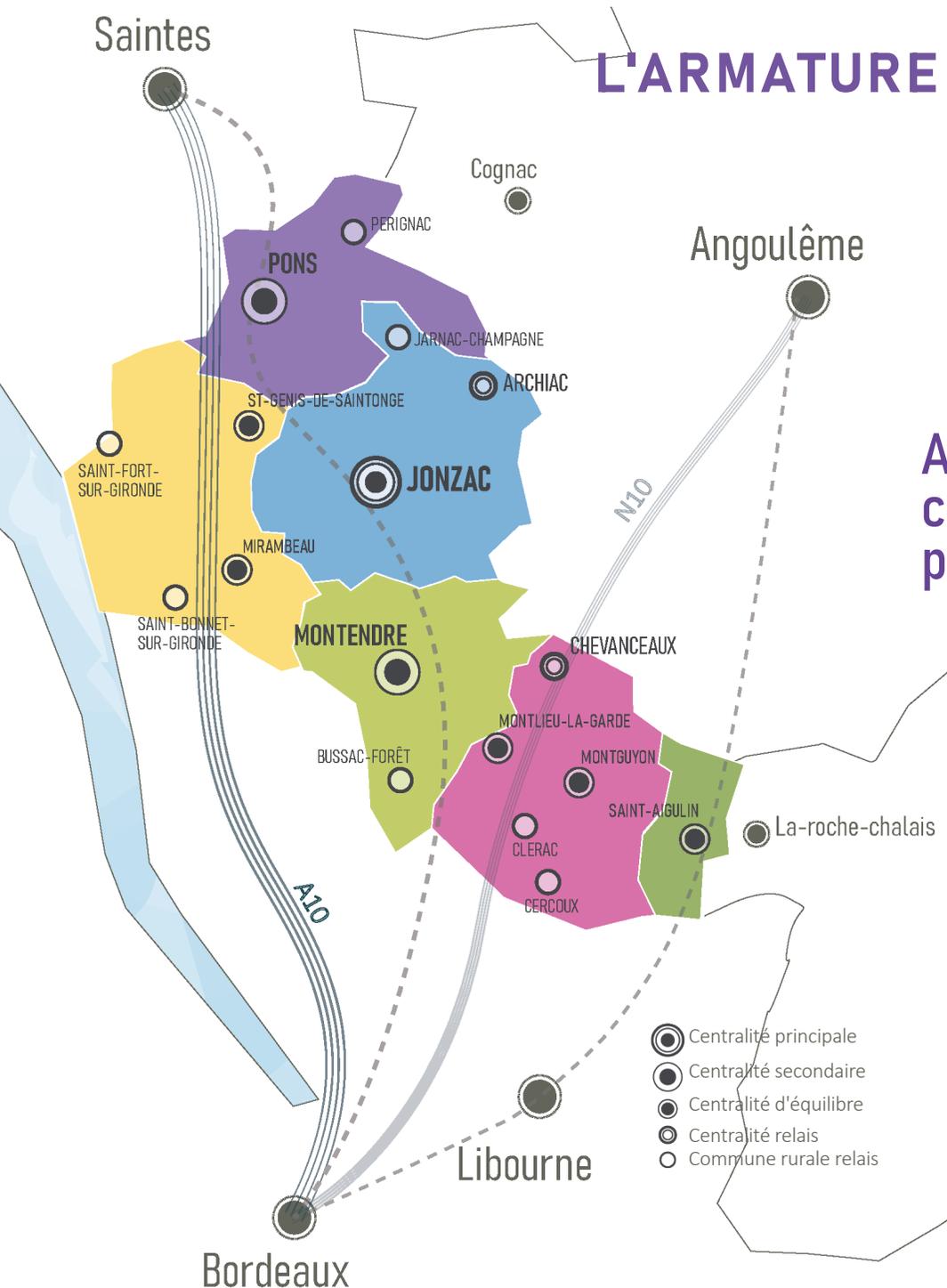
Au sein de votre espace de vie, des communes qui jouent des rôles particulier ...

> Pons, centralité secondaire

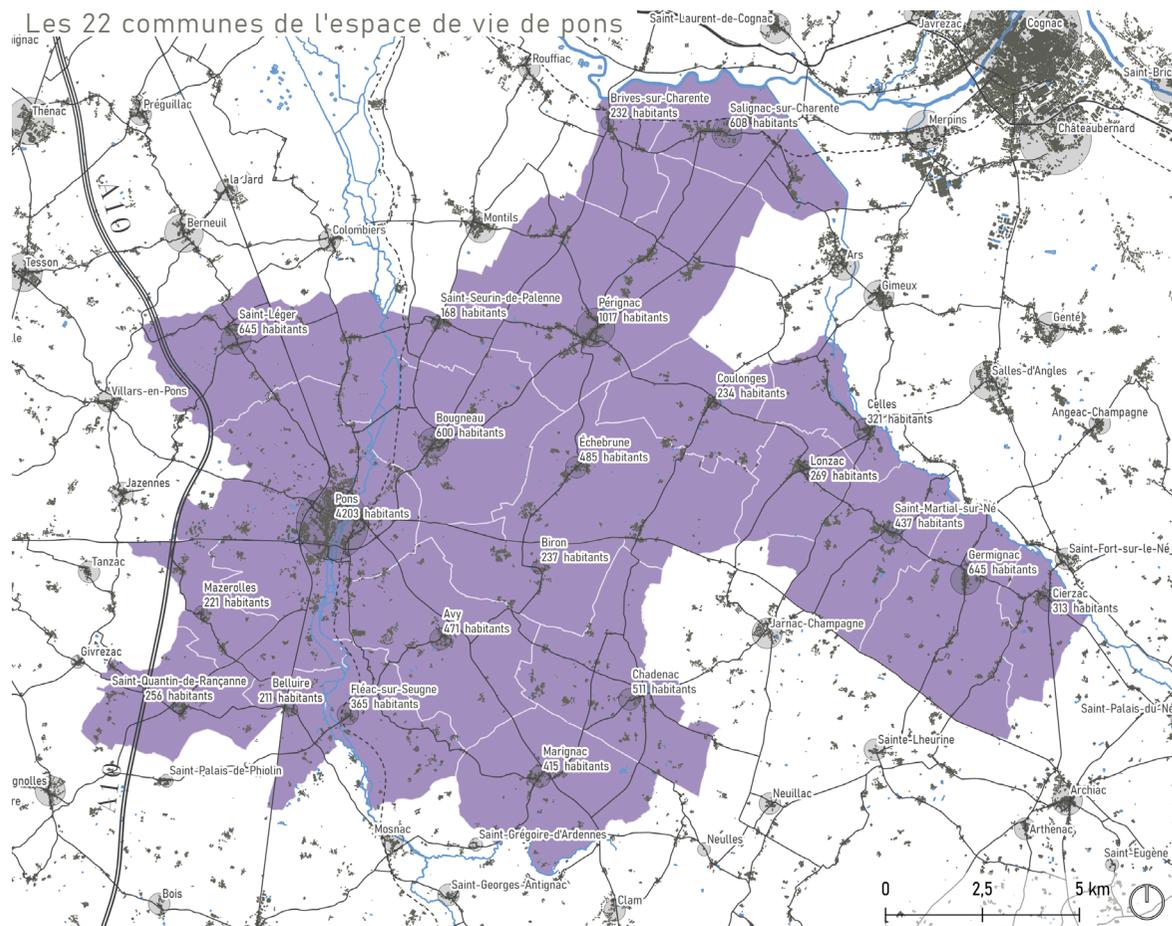
Au même titre que Montendre, le pôle majeur de Pons (associé à Mazerolles, Bougneau, Avy) a vocation à structurer et équilibrer le territoire par une offre d'équipements et de services de niveau supérieur pour contribuer au rayonnement et à l'irrigation de l'offre sur l'ensemble du territoire. (Définition issue du SCoT)

> Pérignac, commune rurale relais

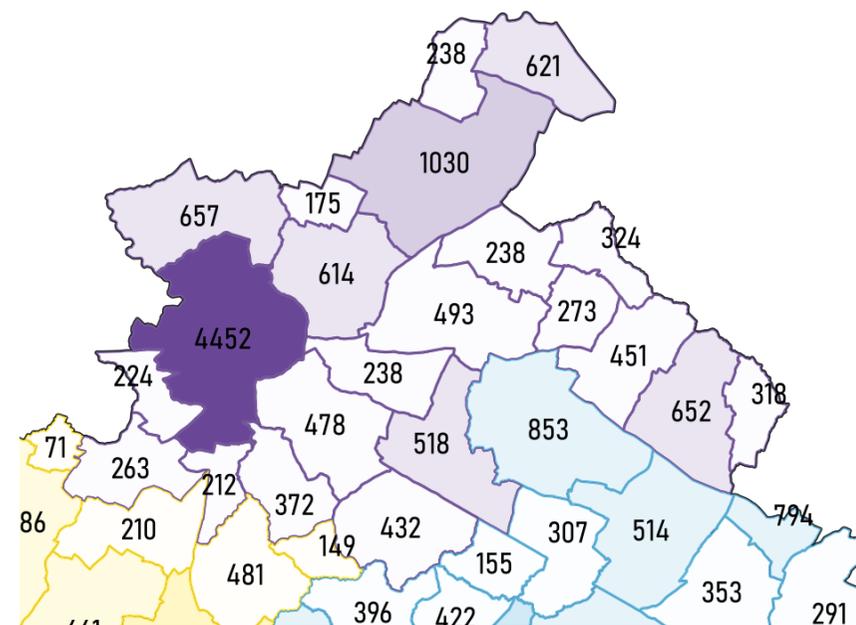
Les communes rurales relais sont des communes dont l'offre locale (commerces et équipements de proximité, entreprises, ...) est présente et joue un rôle dans la vitalité du monde rural, notamment pour les communes ne disposant d'aucun service. (Définition issue du SCoT)



# LES 22 COMMUNES DE L'ESPACE DE VIE



Densité de population à l'échelle de l'espace de vie et estimation de population 2022



▲ Portrait de la CCCHS - Population totale au 01/01/2022  
Données CDCHS - Cittanova

- > Pons, la commune la plus peuplée de la Haute-Saintonge
- > Une grande majorité de petites communes

**22** communes

L'espace de vie le plus au nord de la Communauté de Communes

**25 358** hectares

**12 850** habitants



## L'IDENTITÉ DE L'ESPACE DE VIE

- > La ruralité, un intangible identitaire
- > La viticulture symbole dominant

### MIRAMBEAU ST. GENIS DE SAINTONGE



### JONZAC



### MONTLIEU MONTUGYON



### SAINTE AIGULIN



### MONTENDRE



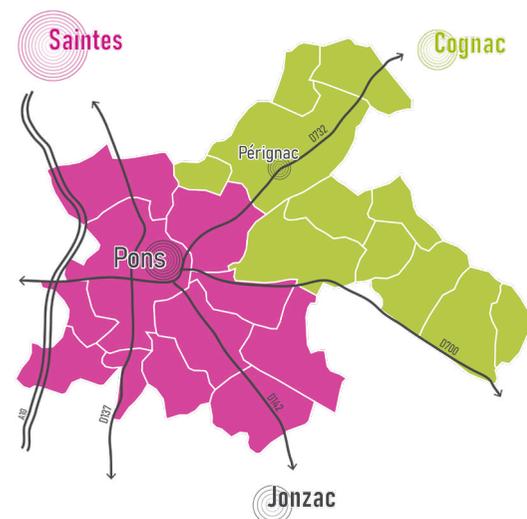
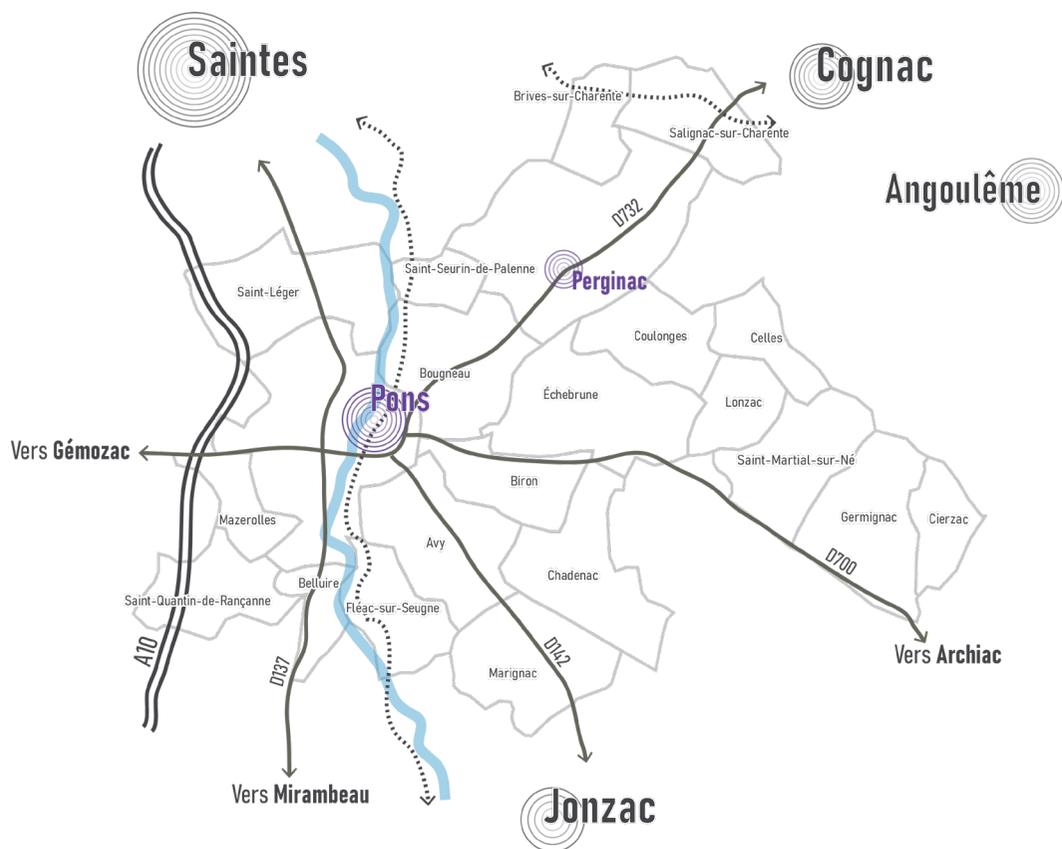
# Partie 1

**Un espace de vie sous influence de grands pôles :  
entre dépendance et bénéfice**

# 1\_ UNE POSITION STRATÉGIQUE QUI BÉNÉFICIE DE LA PROXIMITÉ DE SAINTES ET COGNAC

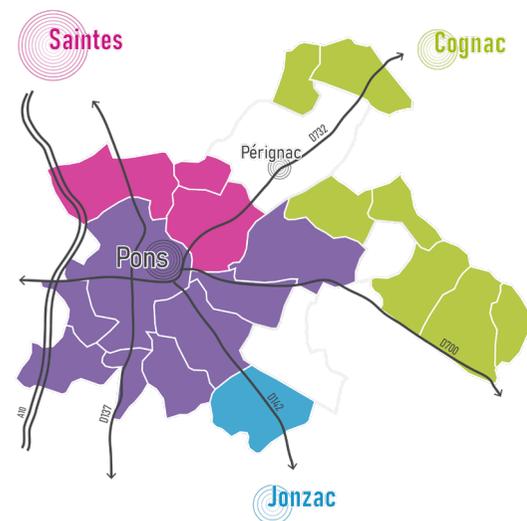
L'influence et l'attractivité des grands pôles d'emplois et d'équipements

Connexions et polarités de l'espace de vie



Zones d'emploi

◀ Zones d'emploi des communes de l'espace de vie de Pons  
INSEE 2021  
- Réalisation CITTANOVA



Aires d'attraction des villes

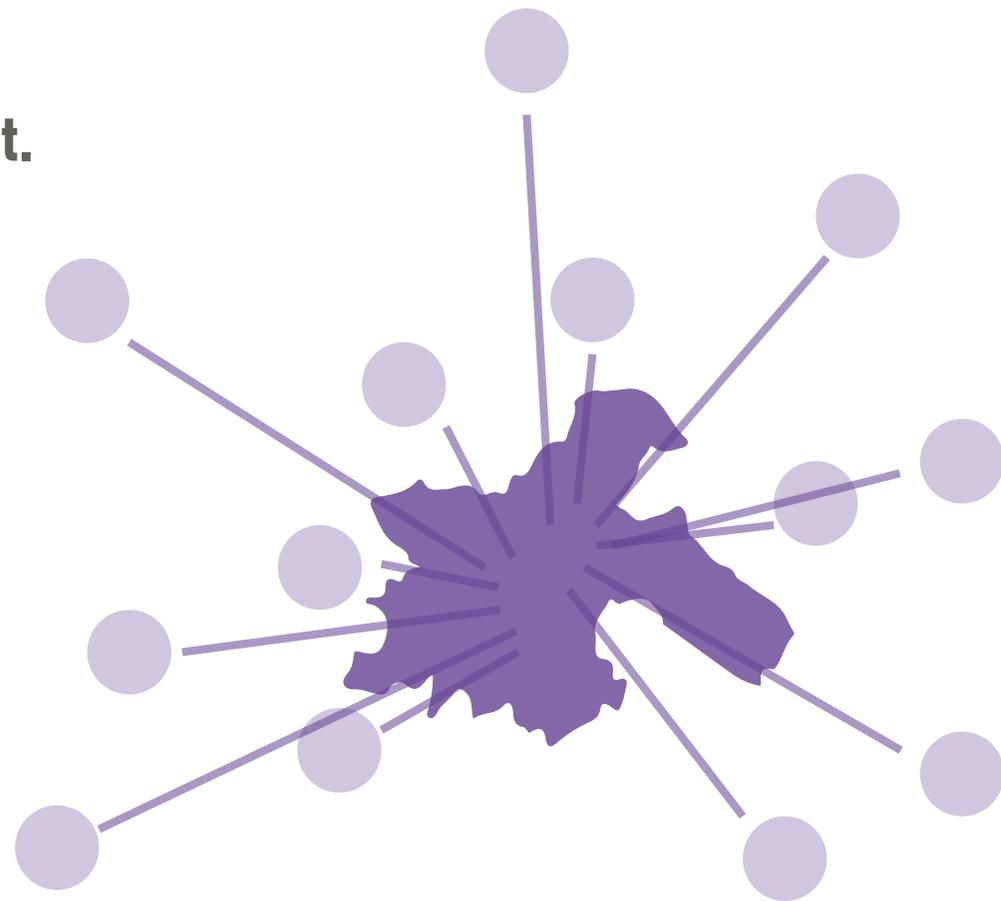
◀ Périmètre des aires d'attraction des villes  
INSEE, COG 2021  
- Réalisation CITTANOVA

## 2\_ UN TERRITOIRE DÉPENDANT

La proximité des pôles importants crée une dépendance entre l'espace de vie et les communes plus importantes situées à l'extérieur du périmètre

Cette dépendance

- > **a forgé l'identité de l'espace de vie et**
- > **impacte pleinement son fonctionnement.**

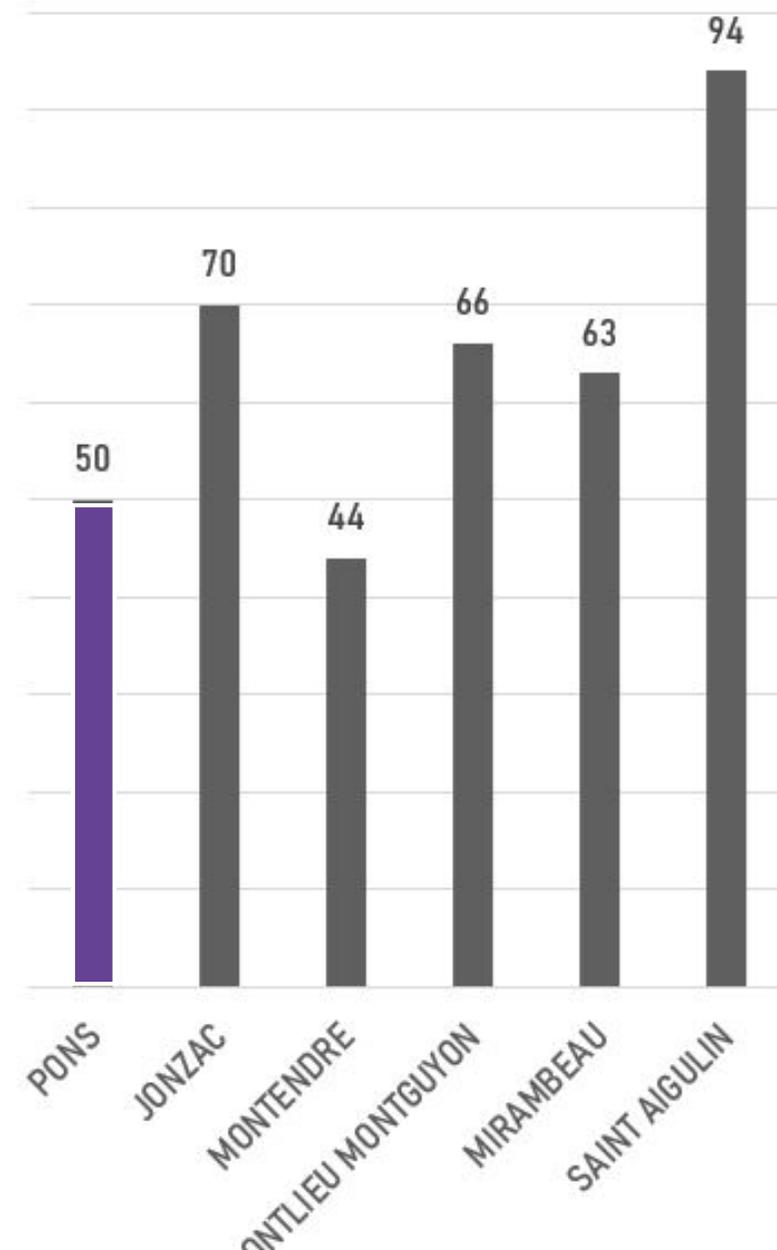


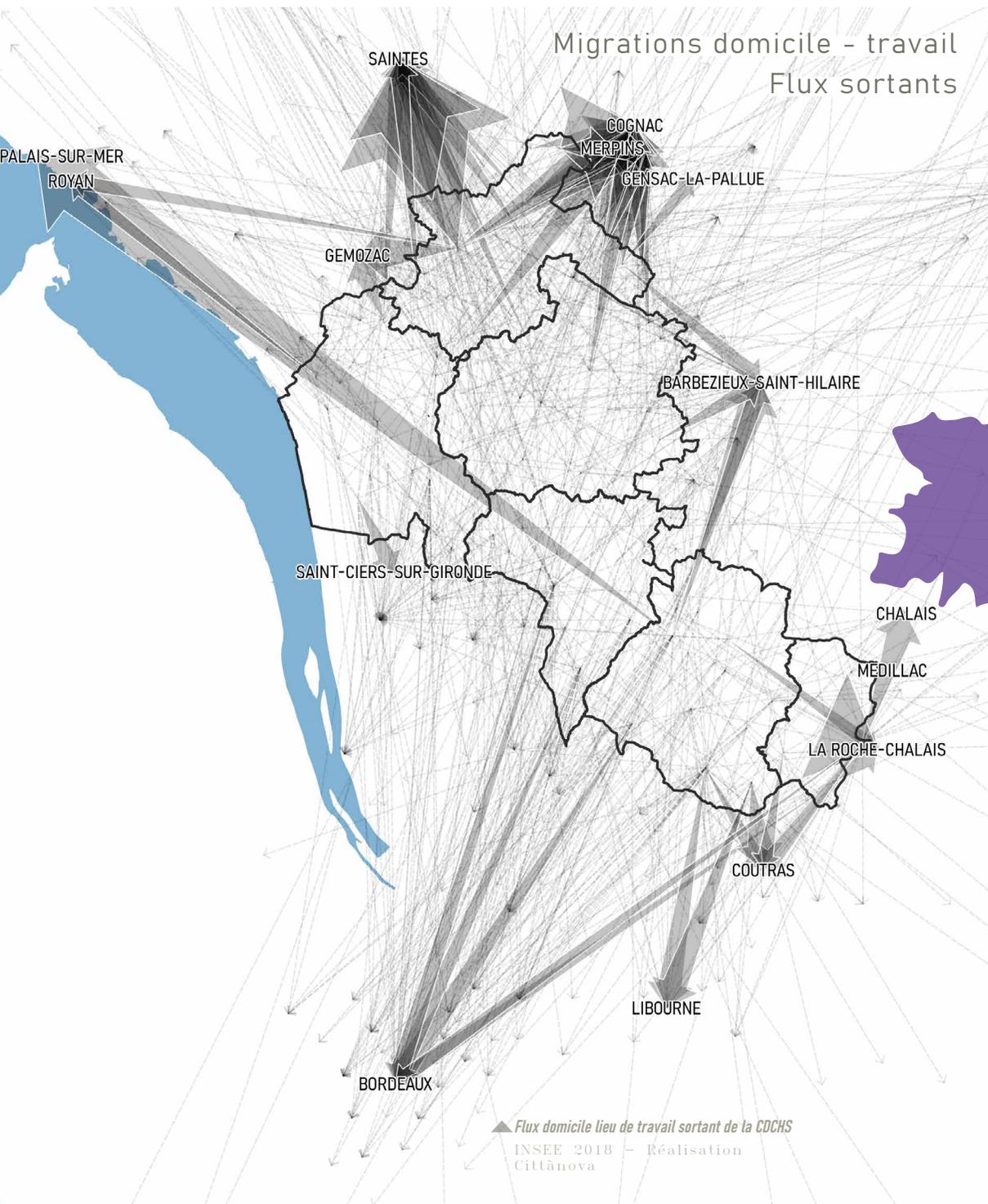
Cette dépendance se matérialise (entre autre) par le fait que **l'espace de vie propose peu d'emplois locaux** par rapport au nombre d'habitants

### L'indice de concentration d'emploi est de 50

Pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans les communes de l'espace de vie, on trouve 50 emplois locaux

Concentration d'emplois





## Et par la localisation des emplois occupés par les habitants de l'espace de vie

**32%** des flux domicile-travail de Pons résident dans l'espace de vie et **travaillent dans l'espace de vie**

**40%** des flux domicile-travail de Pons résident dans l'espace de vie et **travaillent en dehors de l'espace de vie**

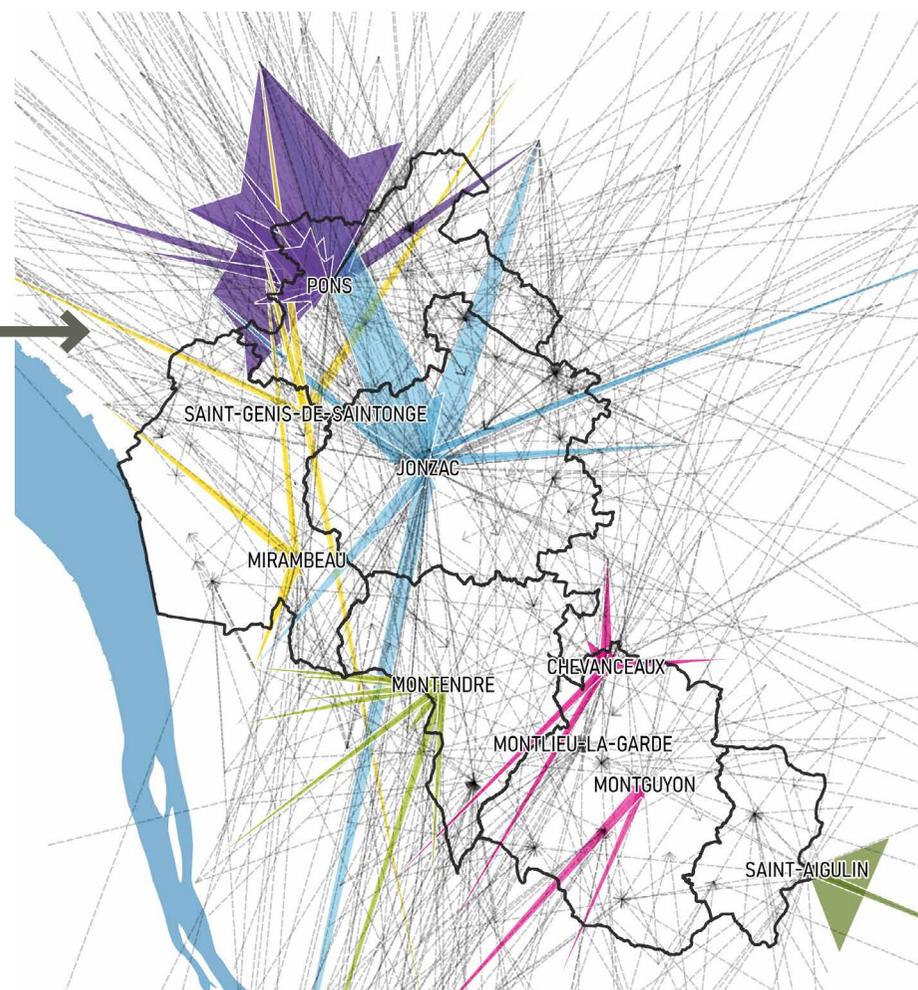
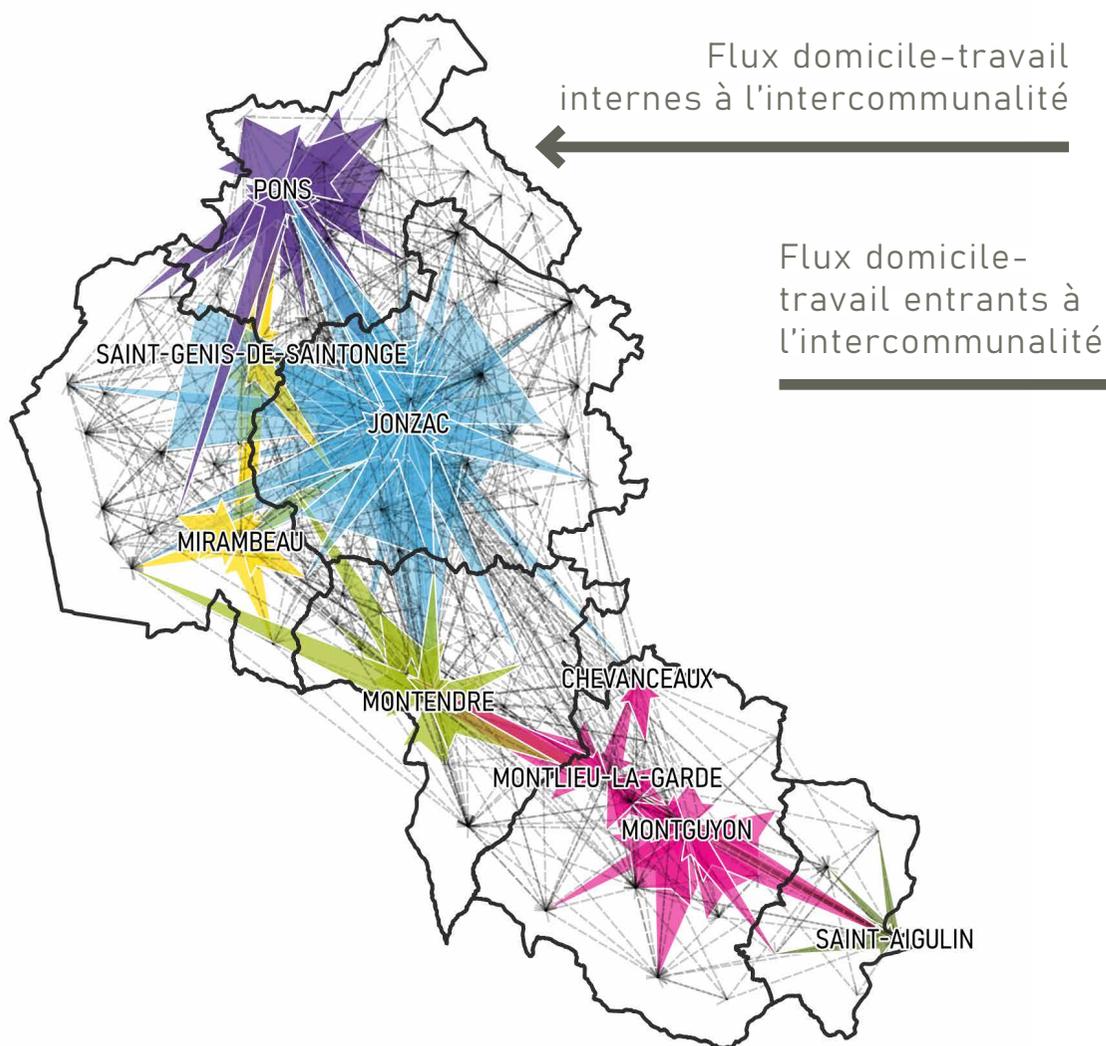
> Parmi ces flux,  
**25 %** vont à Cognac  
**22 %** vont à Saintes

**28%** des flux domicile-travail de Pons résident en dehors de l'espace de vie et **viennent y travailler**

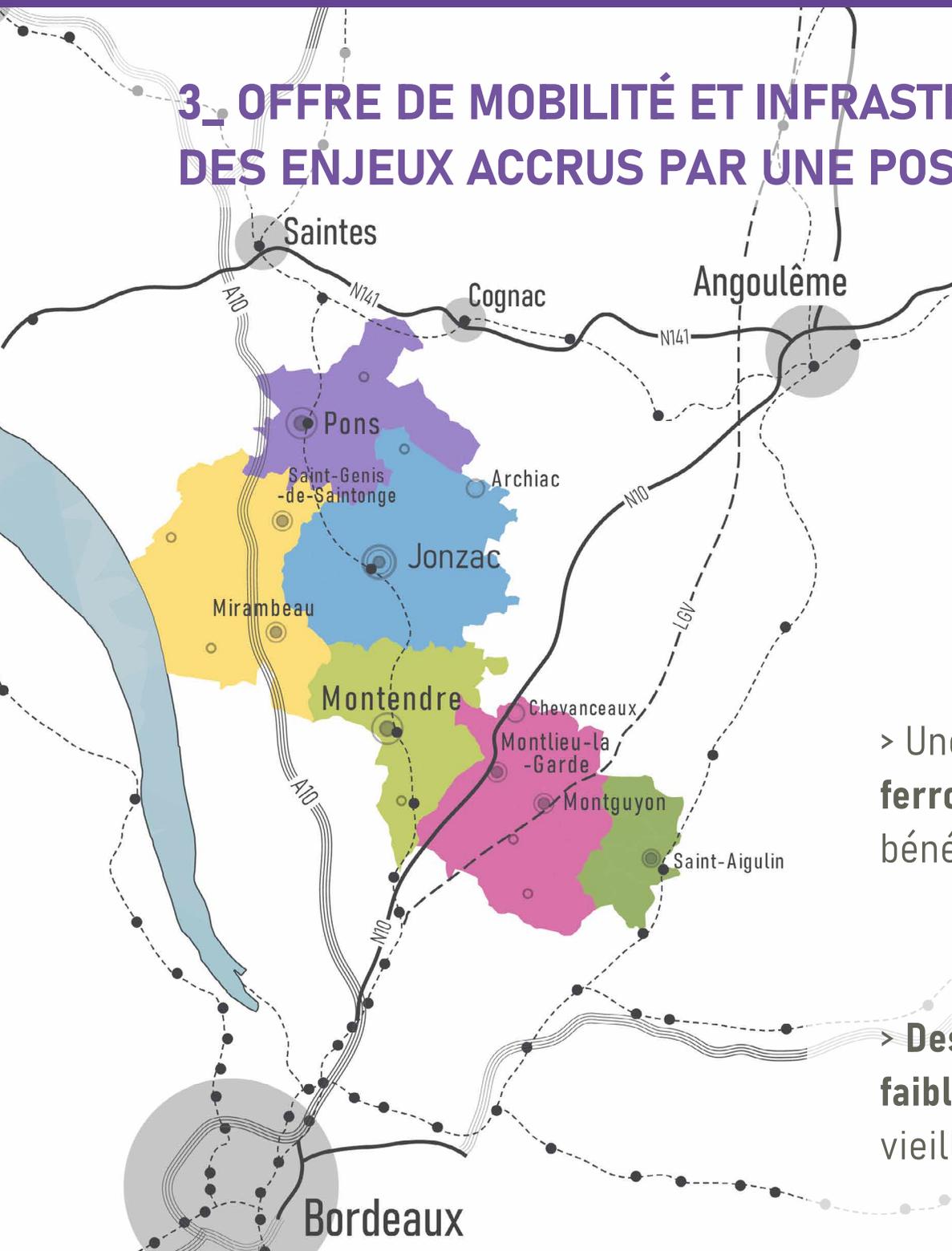
Cette dépendance impacte l'influence de Pons, comme en témoigne l'analyse des flux domicile-travail

> La commune centre est influente à l'échelle de son espace de vie mais très peu au-delà

> Elle a cependant **une attractivité notable sur les communes qui se situent au nord, hors de l'intercommunalité**



### 3\_ OFFRE DE MOBILITÉ ET INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT : DES ENJEUX ACCRUS PAR UNE POSITION GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE



Temps de trajet depuis Pons

| Mode de transport | Destination | Temps de trajet |
|-------------------|-------------|-----------------|
| Voiture           | SAINTES     | 25 minutes      |
|                   | JONZAC      | 20 minutes      |
|                   | ANGOUÛME    | 1 heure         |
|                   | COGNAC      | 30 minutes      |
|                   | BORDEAUX    | 1h20            |
|                   | ROCHEFORT   | 45 minutes      |
| Train             | SAINTES     | 20 minutes      |
|                   | JONZAC      | 20 minutes      |
|                   | ANGOUÛME    | 20 minutes      |

> Une **bonne couverture en infrastructures ferroviaires et routières** : le seul espace de vie à bénéficier d'un accès à l'A10 et d'une gare.

- Espace de vie traversé par la D137, un axe structurant pour la Haute Saintonge

> **Des problématiques de mobilité liées à une faiblesse de l'offre en transports en commun**, au vieillissement de la population et à l'habitat diffus

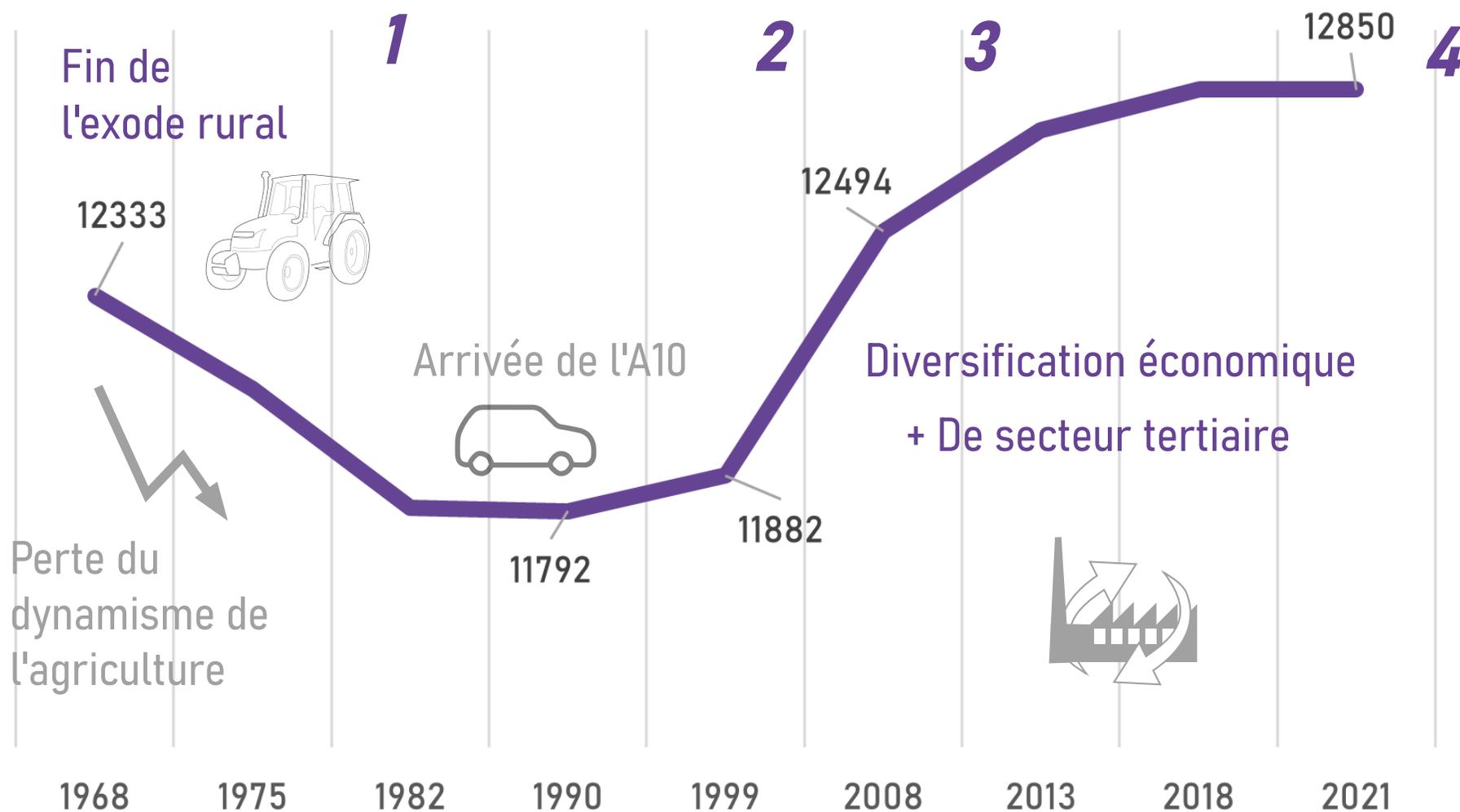
# **PARTIE 2**

**Une dépendance aux polarités extérieures équilibrée  
par une attractivité locale fondée sur une économie  
identitaire et un cadre de vie de qualité**

# 1\_ UN TERRITOIRE AUX PROBLÉMATIQUES D'ATTRACTIVITÉ RURALES DYNAMISÉ PAR SON ÉCONOMIE

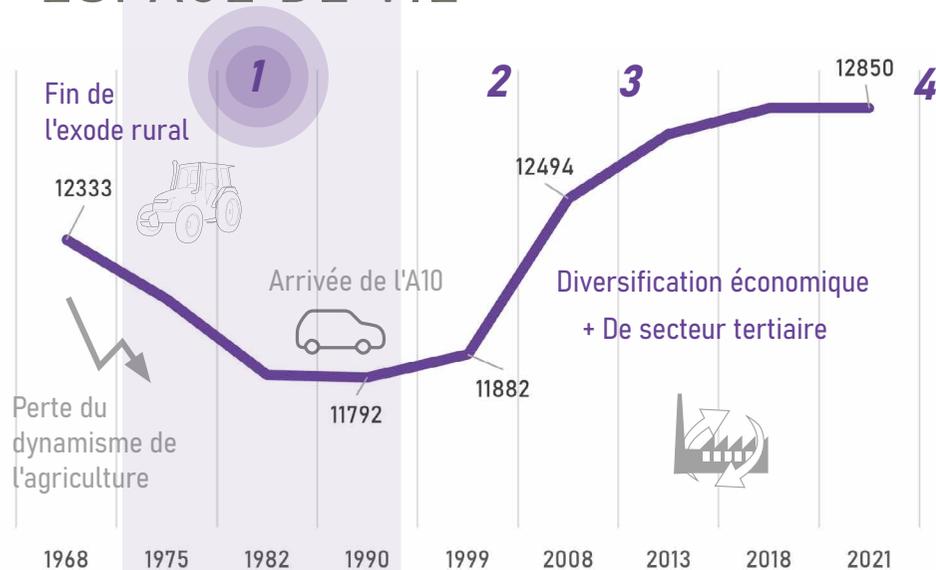
# Histoire du développement de l'espace de vie de Pons ces 50 dernières années

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES À L'ÉCHELLE DE L'ESPACE DE VIE



# DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

## ESPACE DE VIE



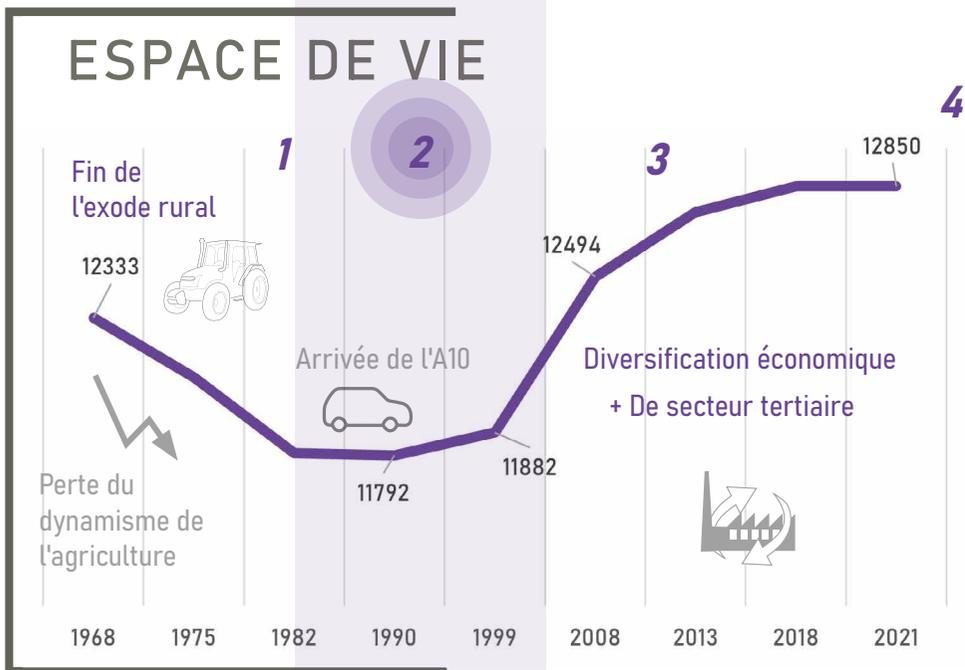
## Année 70' - 80'

Une perte d'attractivité entre les années 70 et 80 : la population rurale part s'installer dans les villes

## COMMUNE DE PONS

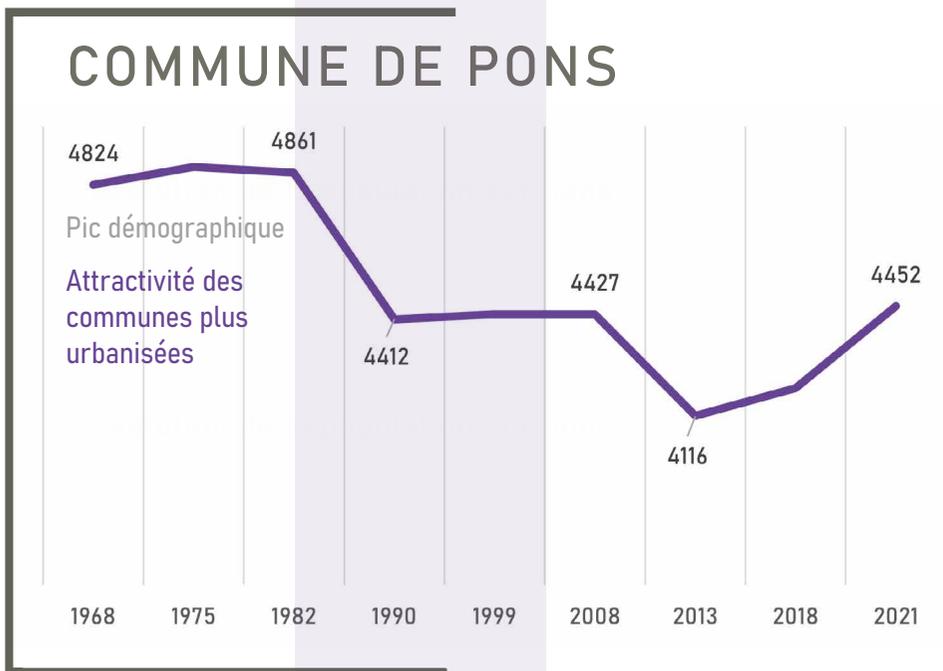


# DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



## Année 80' jusqu'à 2000

Une attractivité retrouvée, mais un territoire vieillissant, des soldes migratoire et naturel qui s'équilibrent des années 80 à 2000

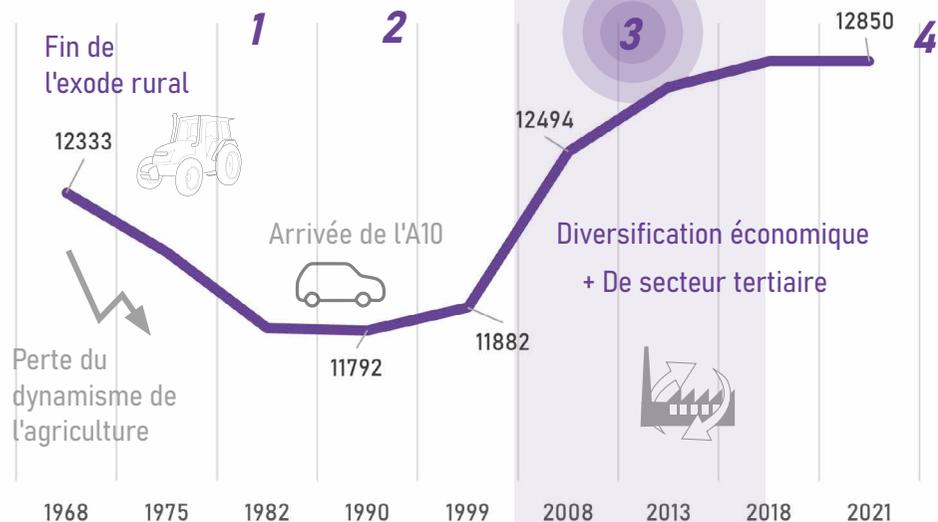


Variation annuelle de la population et impact des soldes migratoires et naturels à l'échelle de l'espace de vie



# DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

## ESPACE DE VIE



## COMMUNE DE PONS



## A partir des années 2000

Une diversification économique qui rend l'espace de vie très attractif



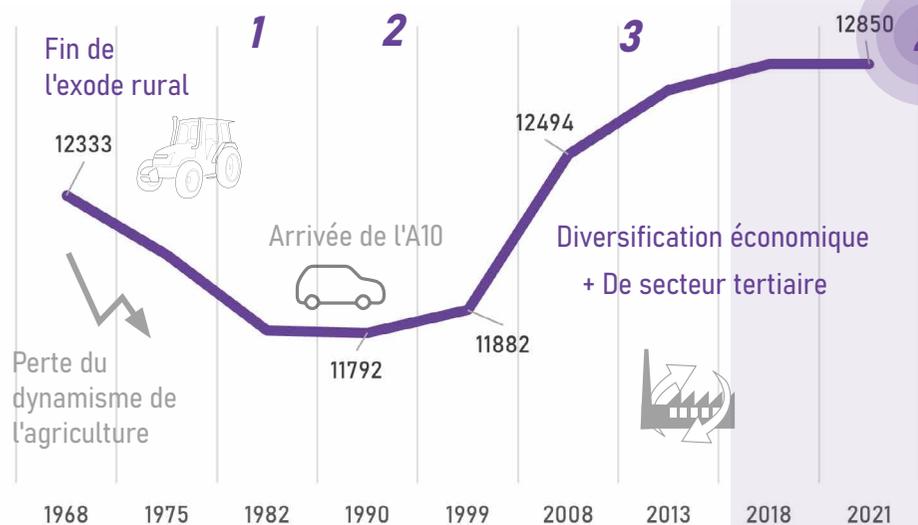
Exemple de l'entreprise  
Renaud Champignon à Avy

### Création de l'entreprise

- **1970**  
3 salariés
- **1990**  
30 salariés
- **2002**  
180 salariés
- **2021**  
350 salariés

# DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

## ESPACE DE VIE



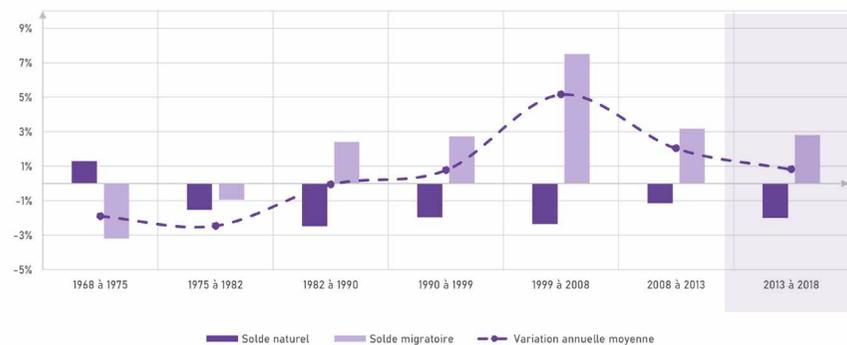
## COMMUNE DE PONS



## A partir des années 2010

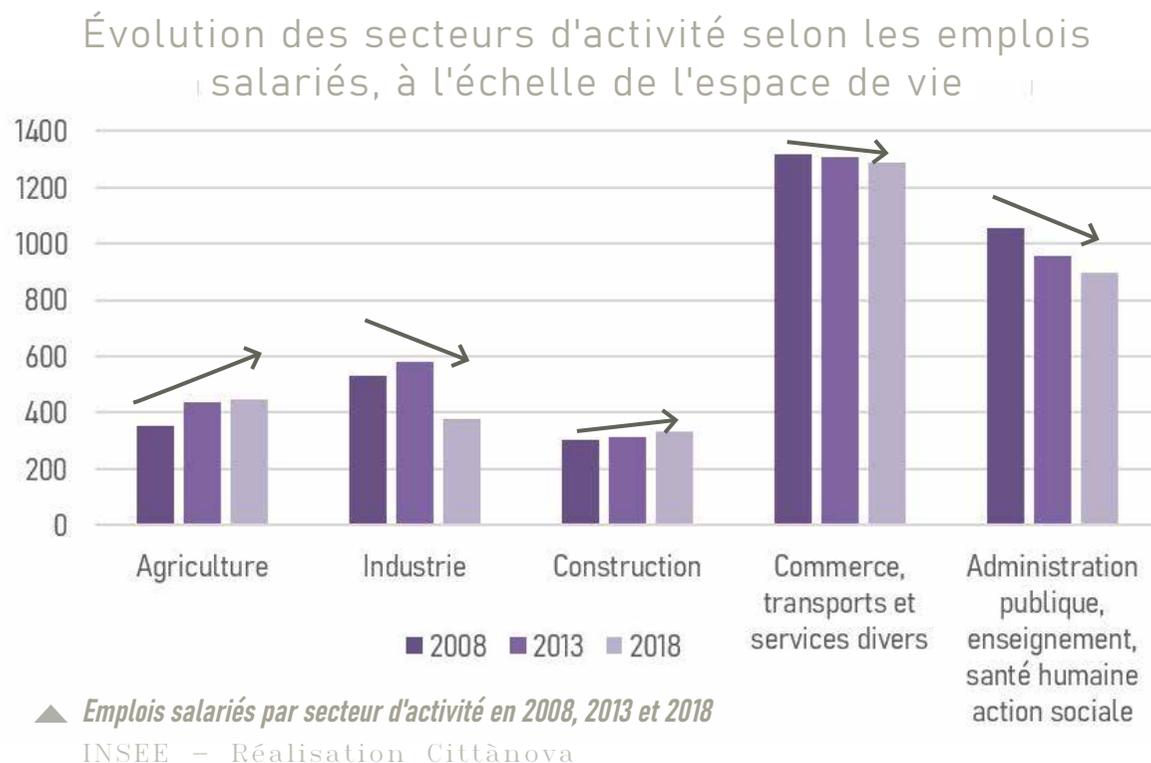
Une attractivité qui se matérialise par la positivité du solde migratoire et par une croissance démographique qui se poursuit

Variation annuelle de la population et impact des soldes migratoires et naturels à l'échelle de l'espace de vie



## **2\_ L'AGRICULTURE : UN SECTEUR QUI RESTE DOMINANT DANS L'ÉCONOMIE ET L'IDENTITÉ LOCALE**

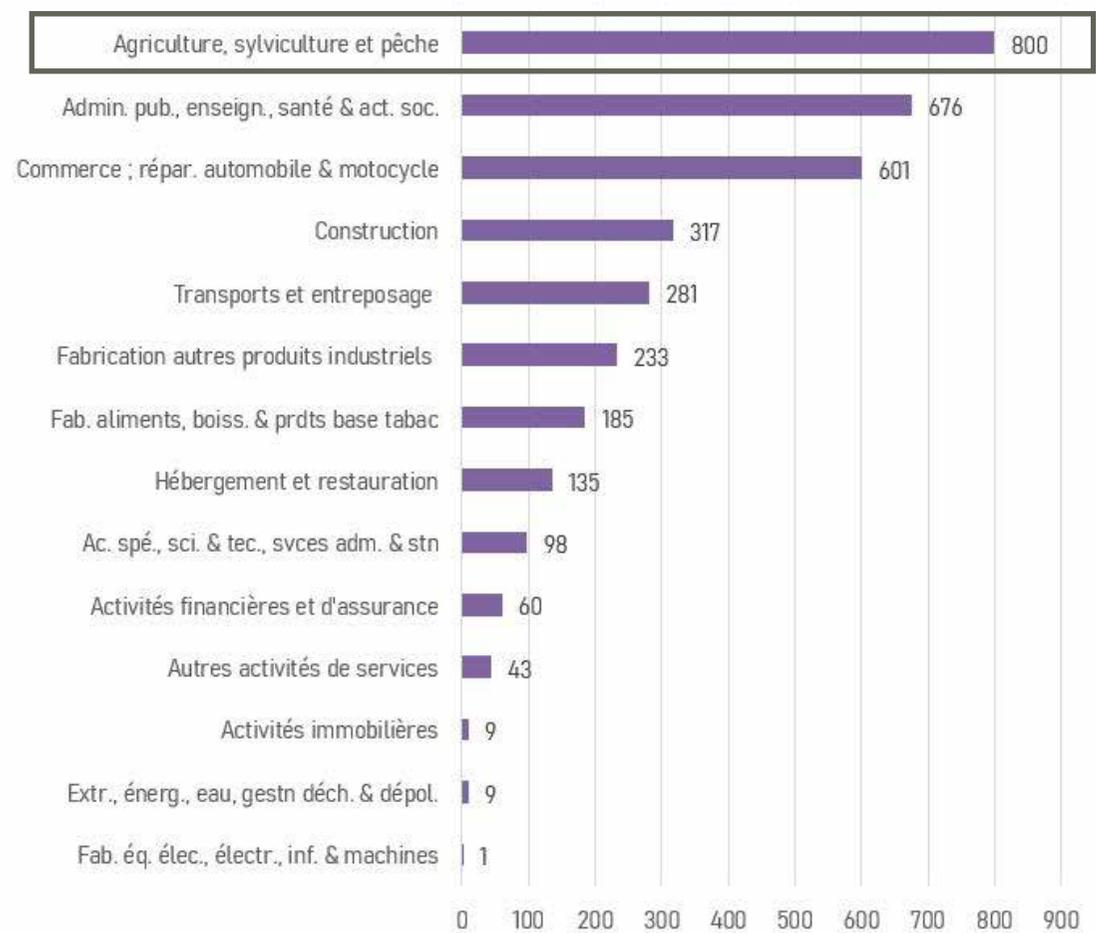
## Agriculture et construction : deux secteurs caractéristiques de l'économie locale



> L'agriculture et la construction ne sont pas les secteurs d'activité les plus représentés au sein des emplois, mais **ils sont bien plus représentés qu'au sein des autres espaces de vie**

> Ce sont également les deux secteurs qui connaissent une **augmentation entre 2008 et 2013**

## Postes salariés des établissements actifs par secteur d'activité (A17)



▲ *Postes salariés des établissements actifs par secteur d'activité selon le niveau A17*

INSEE – Réalisation Cittanova

### CHIFFRES-CLÉS

Part de l'emploi salarié dans la

## CONSTRUCTION

6 % en France

7 % en Charente Maritime

6 % dans la CDCHS

10 % sur l'espace de vie de Pons

### CHIFFRES-CLÉS

Part de l'emploi salarié dans l'

## AGRICULTURE

2.7 % en France

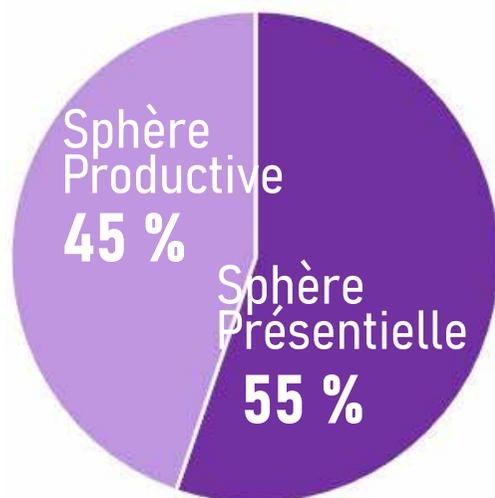
5.5 % en Charente Maritime

10 % dans la CDCHS

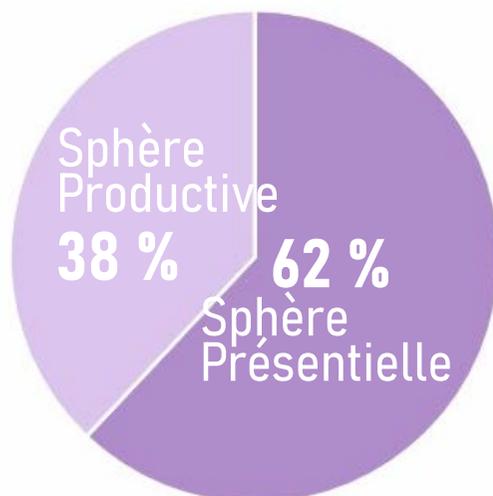
13 % sur l'espace de vie de Pons

## Autre particularité de l'espace de vie : une économie productive

Espace de vie de pons



EPCI



### ZOOM SUR

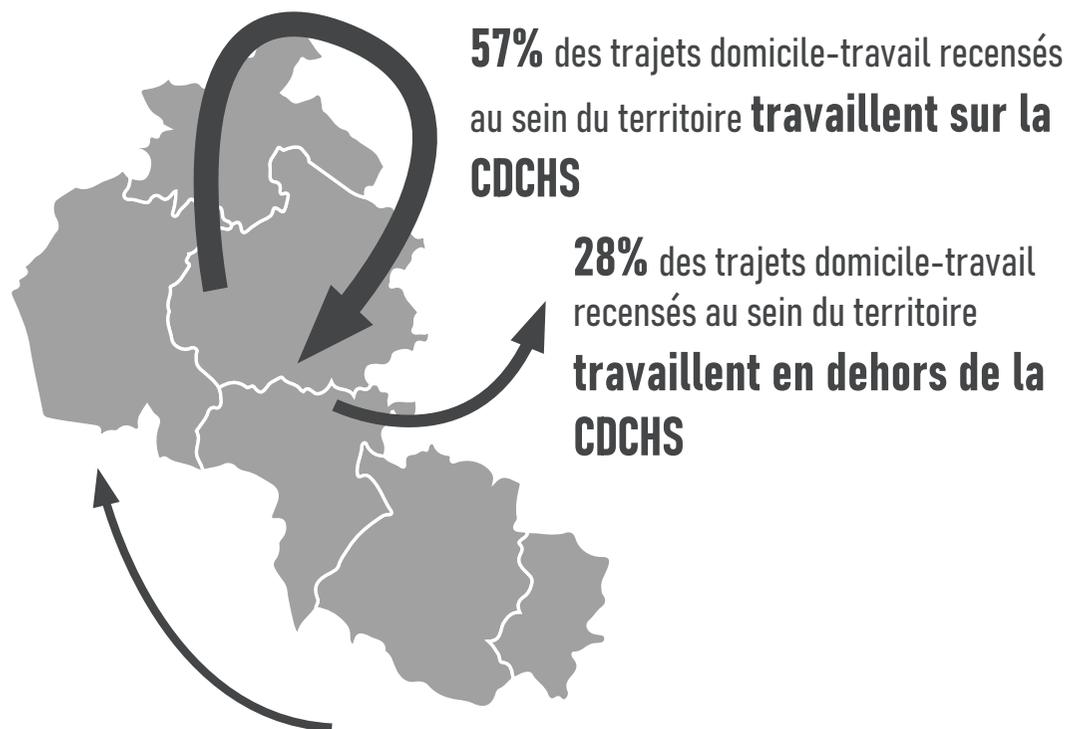
#### les activités productives et présentesielles

- » **Les activités présentesielles** sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. (INSEE)
- » **Les activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère. (INSEE)

## 3\_ DES INDICATEURS ÉCONOMIQUES AU VERT

# Une intercommunalité attractive en terme d'emploi

Flux domicile-travail internes et externes à la CDCHS



**16%** des trajets domicile-travail recensés au sein du territoire ne résident pas à la CDCHS et **viennent y travailler**

▲ *Statistique des flux domicile-travail de la CDCHS*

INSEE 2018 – Réalisation Cittanova

**L'indice de concentration d'emploi est de 86**

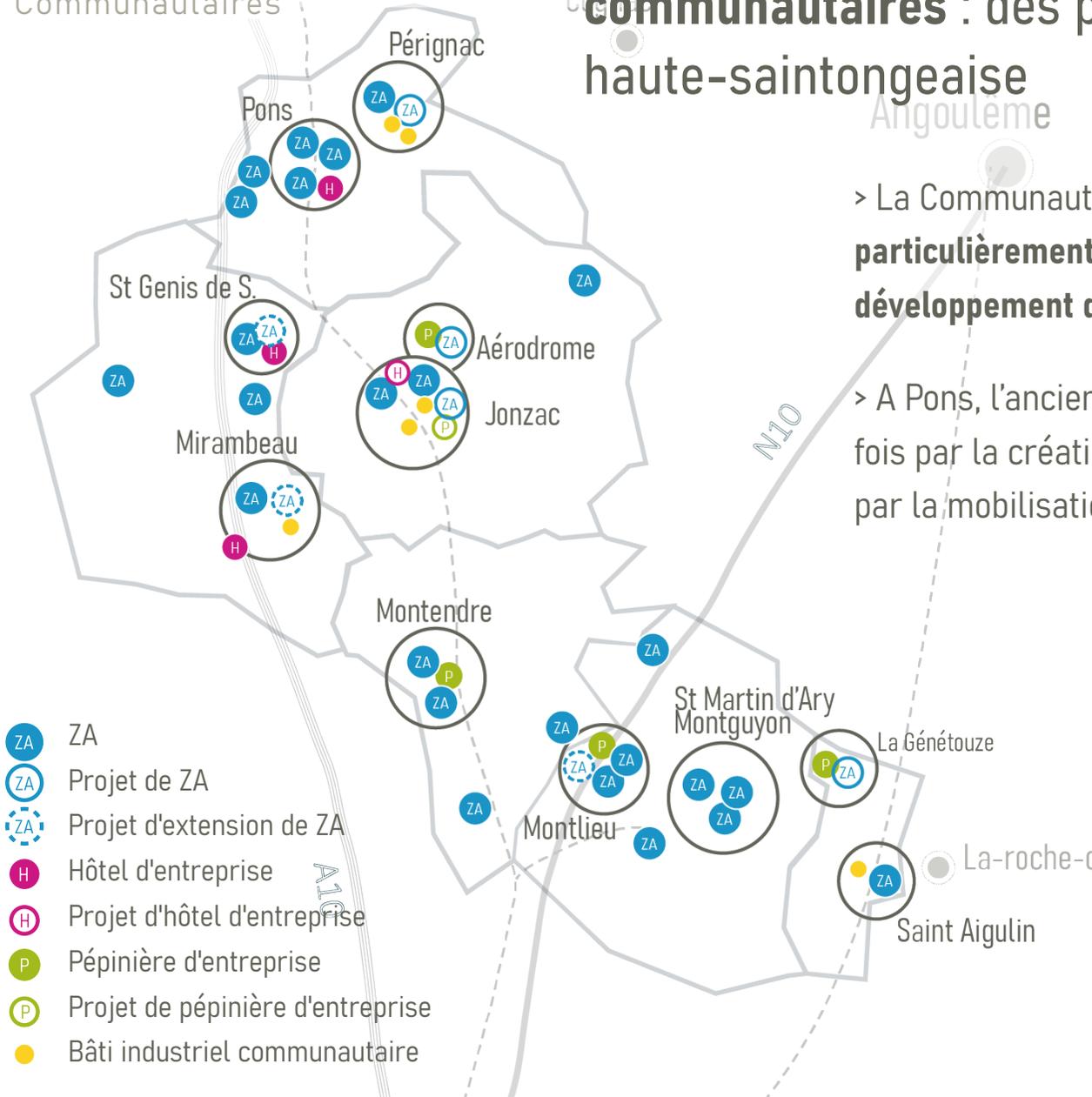
Pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans l'intercommunalité, on trouve 86 emplois locaux

> Un contexte bénéfique pour le développement économique de l'espace de vie

Cartographie des zones et  
bâtiments d'activité  
Communautaires

# Les zones d'activité et bâtiments économiques communautaires : des projets porteurs pour l'économie haute-saintongeaise

- > La Communauté de Communes de la Haute Saintonge est **particulièrement dynamique en termes de création et de développement des zones d'activités économiques**
- > A Pons, l'ancienne friche Wesper est un modèle exemplaire à la fois par la création d'un pôle économique dynamique mais aussi par la mobilisation de l'existant et la valorisation du patrimoine bâti



- ZA
- Projet de ZA
- Projet d'extension de ZA
- Hôtel d'entreprise
- Projet d'hôtel d'entreprise
- Pépinière d'entreprise
- Projet de pépinière d'entreprise
- Bâti industriel communautaire

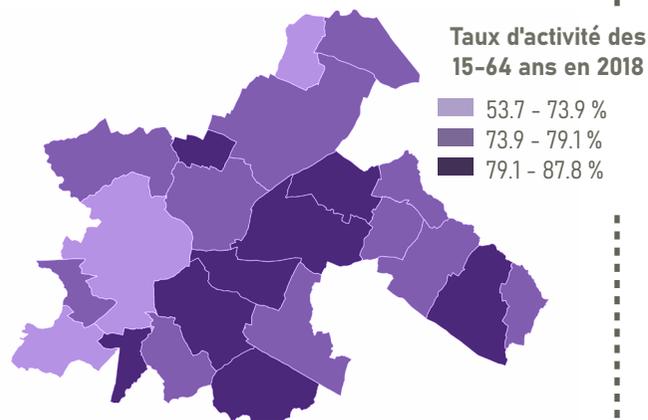


# Emploi et activité des habitants de l'espace de vie : des indicateurs très positifs

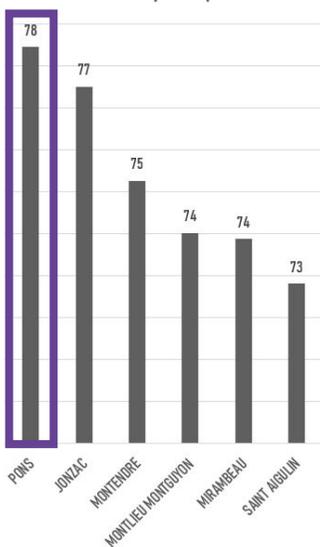
Les indicateurs les plus positifs de l'intercommunalité

## ACTIVITÉ

Taux d'activité des 15-64 ans

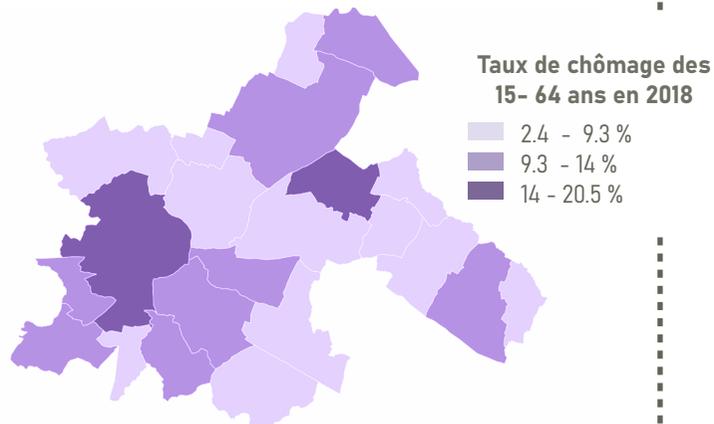


Taux d'activité par espace de vie

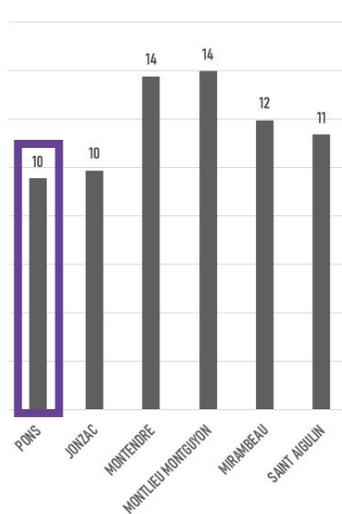


## CHÔMAGE

Taux de chômage des 15-64 ans

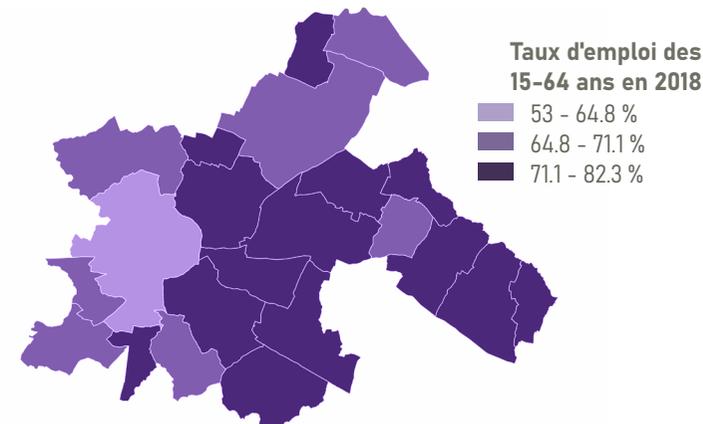


Taux de chômage par espace de vie

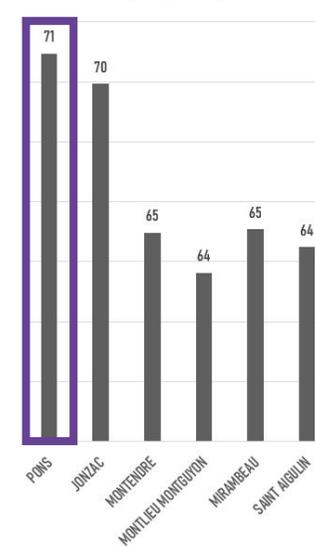


## EMPLOI

Taux d'emploi des 15-64 ans



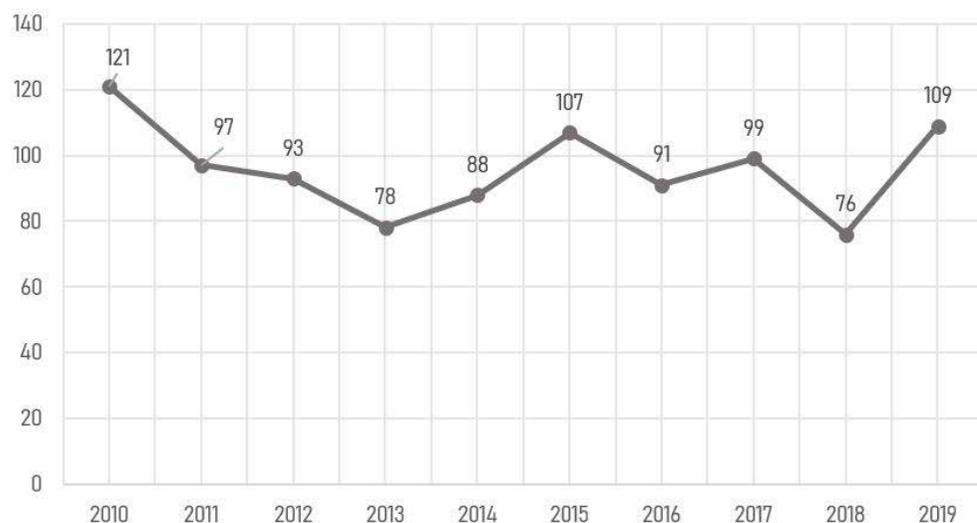
Taux d'emploi par espace de vie



# Un dynamisme général quant à la création d'établissements

> Une dynamique qui se maintient ... et qui touche tous les secteurs d'activité

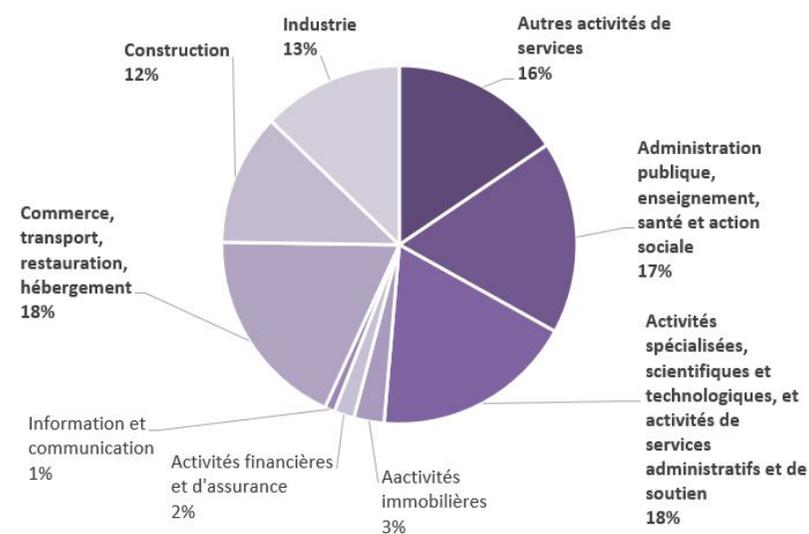
Créations d'établissements par an à l'échelle de l'espace de vie



▲ Créations d'établissements de 2010 à 2019 sur l'EDV

INSEE - Cittànova

Secteurs d'activité des établissements créés en 2019 à l'échelle de l'espace de vie

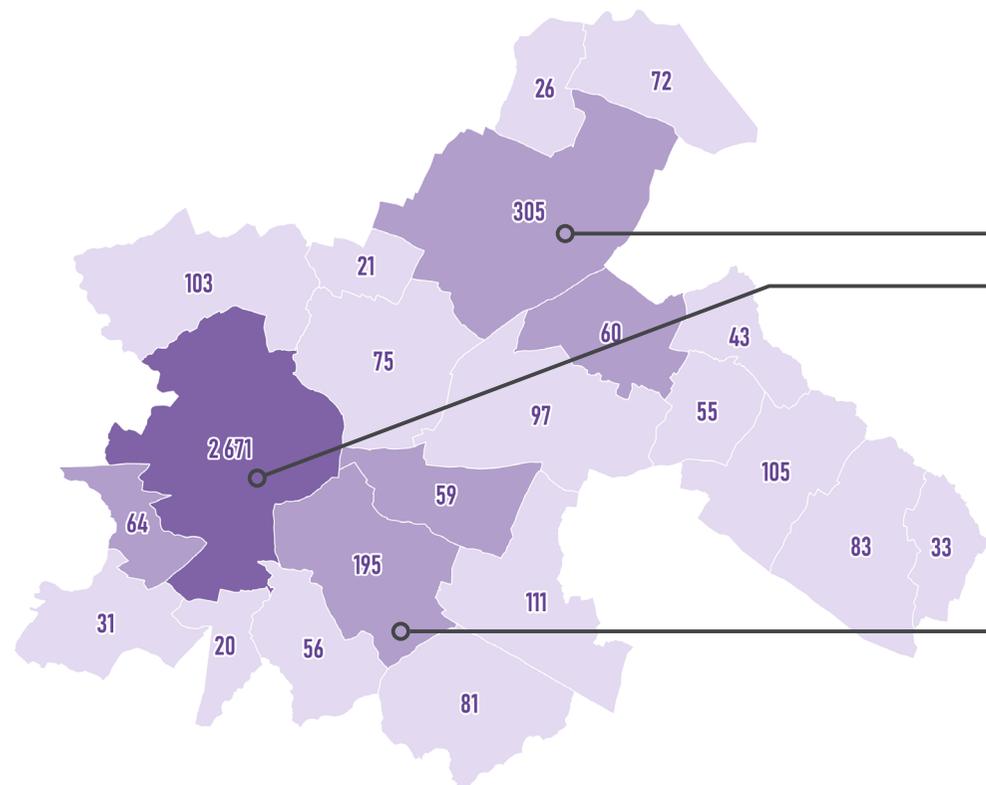


▲ Secteurs d'activités touchés par les créations d'établissements en 2019 sur l'EDV

INSEE - Cittànova

## **4\_ UNE RÉPARTITION DES EMPLOIS (HORS AGRICULTURE) ET DES ÉTABLISSEMENTS TRÈS POLARISÉE**

# Des emplois secondaires et tertiaires concentrés sur Pons et Pérignac



## LES ENTREPRISES DE PLUS DE 50 SALARIÉS

- Chalvignac industries (industrie, Pérignac) - 54 salariés
- Transport R. Renaud & Cie (service, Pons) - 156 salariés
- Sodipons (commerce, Pons) - 127 salariés
- Nouvelle colibri pâtisseries (industrie, Pons) - 91 salariés
- Sobeca (industrie, Pons) - 58 salariés
- Distillerie de La Tour (Industrie, Pons) - 56 salariés
- Renaud et Fils (industrie, Avy) - 251 salariés



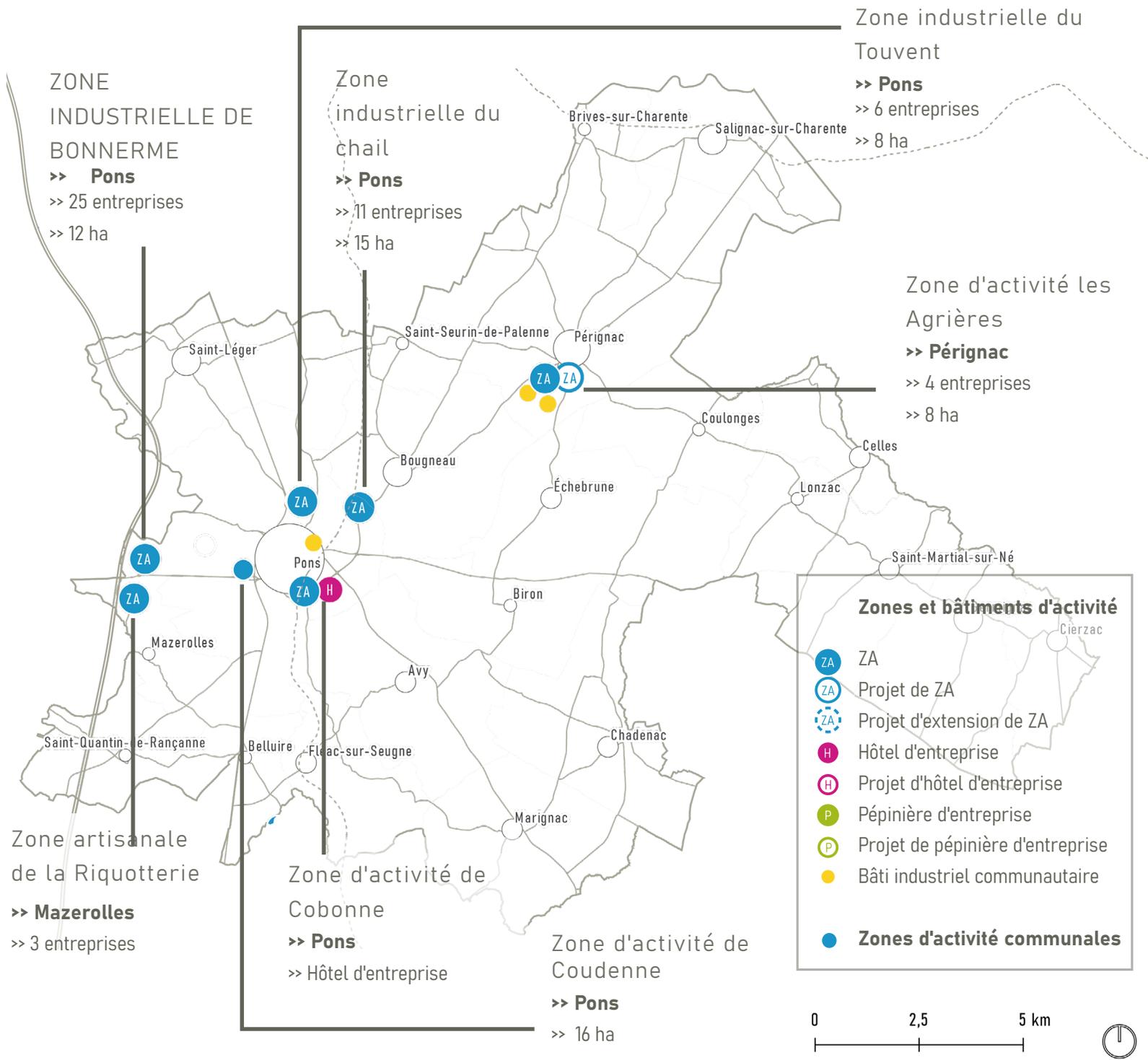
### Indicateur de concentration d'emploi

- 12 - 53
- 53 - 101
- 189 - 383

**2671** Nombre d'emplois au LT par commune

> De grandes entreprises industrielles : parmi les entreprises les plus importantes du territoire, la majorité fait partie du secteur de l'industrie.

> Toutes les communes bénéficient d'un nombre d'emploi important : les emplois agricoles sont répartis entre les communes de petite taille

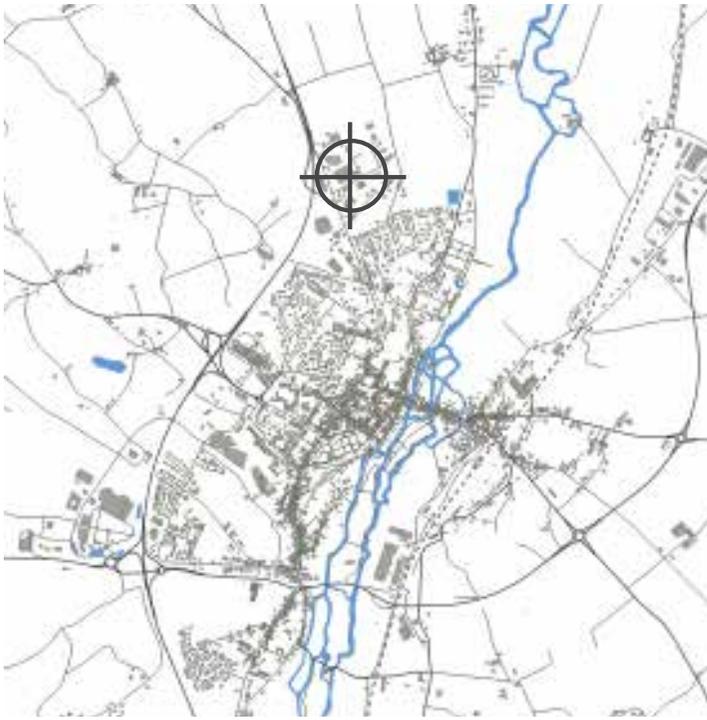


> En dehors de Pons, Pérignac et Mazerolles sont les seules communes de l'espace de vie à accueillir une zone d'activité

> On remarque l'influence de l'A10 dans l'implantation des deux ZA les plus à l'ouest notamment s'agissant de la zone industrielle de Bonnerme

# **5\_ LES FRICHES ARTISANALES, COMMERCIALES ET INDUSTRIELLES : ENTRE CONTRAINTES ET POTENTIELS DE PROJET**

# En exemple : la zone industriel du Touvent à Pons



Activité passée : construction métallique  
Date d'arrêt d'activité : 20 ans  
Surface du terrain : 5000m<sup>2</sup>  
Surface du bâti : 2100 m<sup>2</sup>



Activité passée : grande surface alimentaire  
Surface du terrain : 19 000 m<sup>2</sup>  
Surface du bâti : 4000 m<sup>2</sup>



Activité passée : magasin de bricolage  
Surface du terrain : 4 000 m<sup>2</sup>  
Surface du bâti : 1000 m<sup>2</sup>



Activité passée : électricien  
Date d'arrêt d'activité : 5 ans  
Surface du terrain : 1600 m<sup>2</sup>  
Surface du bâti : 400 m<sup>2</sup>



Activité passée : usine chimique  
Date d'arrêt d'activité : 5 ans  
Surface du terrain : 10 900 m<sup>2</sup>  
Surface du bâti : 150 m<sup>2</sup>

> La commune de Pons n'est pas la seule touchée par la vacance des bâtis artisanaux et industriels, les communes de plus petite taille également, on peut citer entre autre Chadenac et Salignac qui souhaitent mobiliser leur friche

**6\_ ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE :  
LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION  
ÉQUILIBRÉ PAR UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN  
TIELLE  
IMPORTANTE**

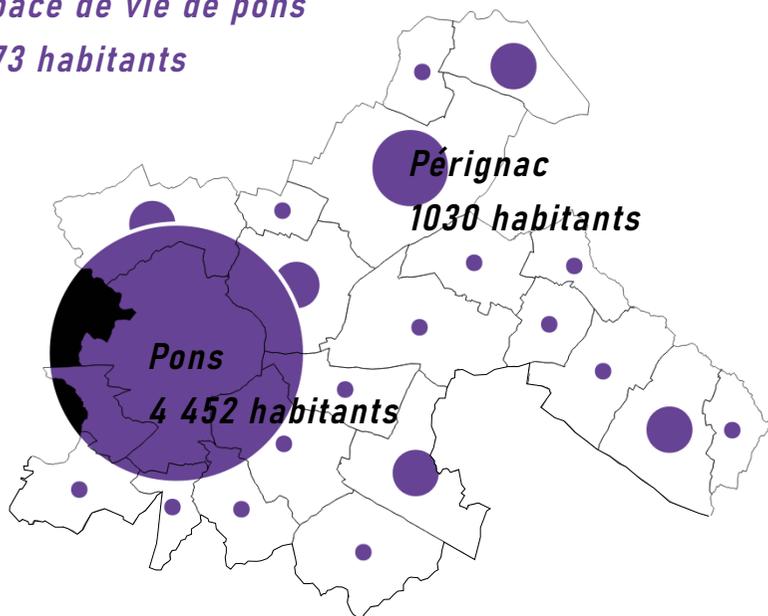
# En introduction, les particularités démographiques de l'espace de vie

## Une répartition inégale de la population

Répartition de la population

*L'espace de vie de Pons*

*13 273 habitants*



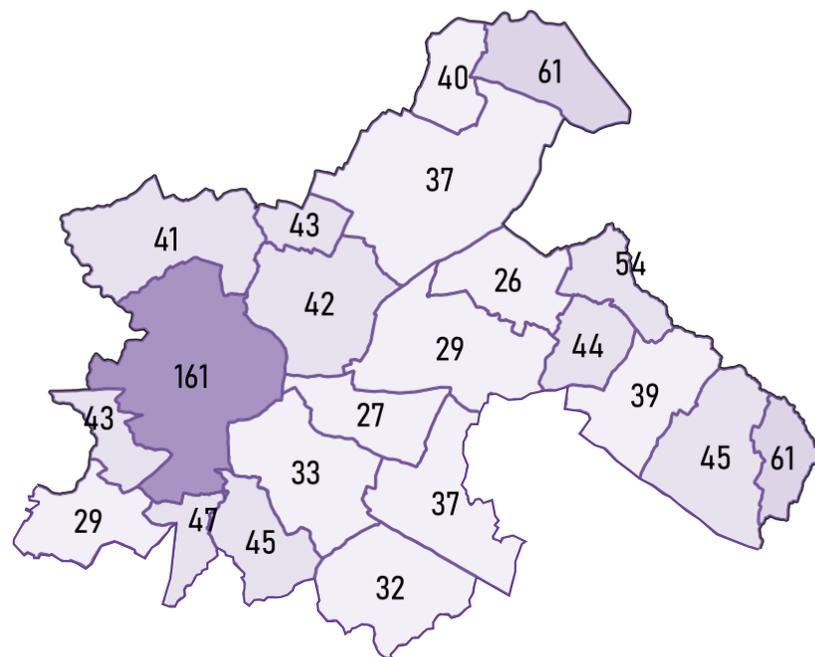
▲ Population en 2022 données CDCHS

– Cittànova

**35%** des habitants de l'espace de vie vivent sur la commune de Pons

## Un territoire plus dense que la CDCHS

Densités de population

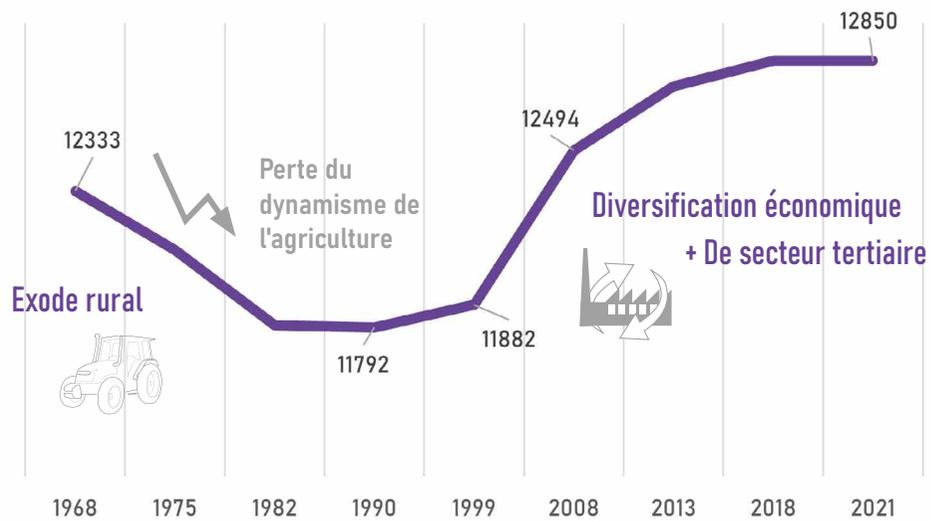


▲ Nombre d'habitants au km<sup>2</sup> par commune en 2022

Données CDCHS – Cittànova

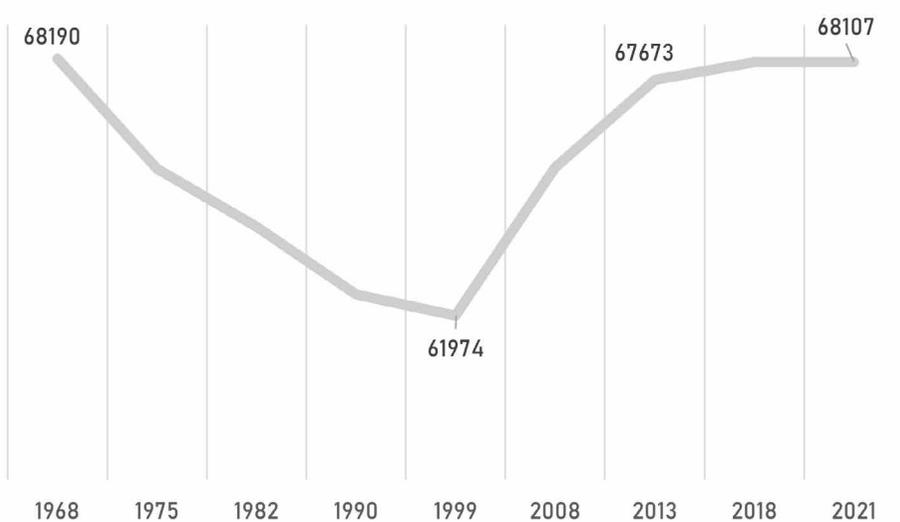
**46.2** habitants par km<sup>2</sup> sur l'espace de vie  
**40.3** habitants par km<sup>2</sup> sur la CDCHS

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ESPACE DE VIE



▲ Évolution de la population au sein de l'espace de vie de Pons. Source INSEE 2018  
- Cittànova

## DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES CDCHS



▲ Évolution de la population à l'échelle de la Communauté des Communes de la Haute-Saintonge.  
Source INSEE 2018 - Cittànova

> Des dynamiques démographiques semblables à celles de l'intercommunalité

> Après un long déclin (1968-1999), le territoire est attractif depuis 2000

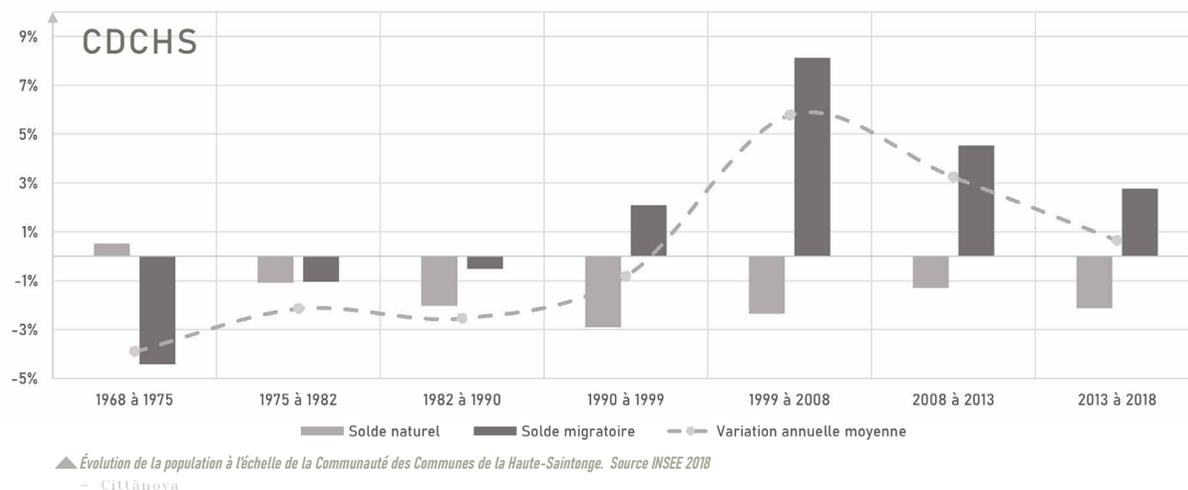
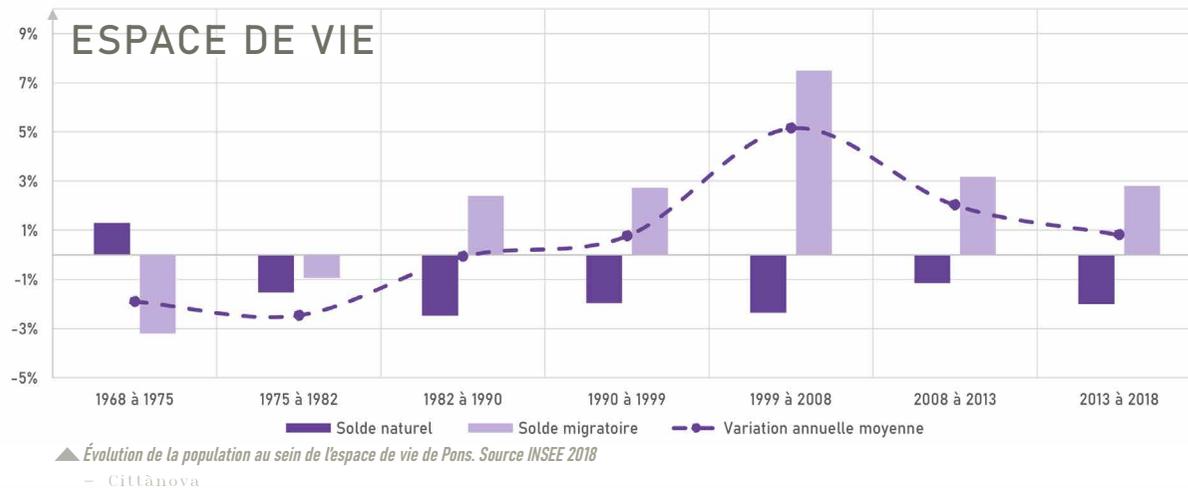
> Depuis 2018, la croissance démographique perd en dynamisme et tend à se stabiliser autour de 12 850 habitants

> Idem pour la CDCHS, qui retrouve aujourd'hui sa population de 1968

## > Un solde migratoire porteur : témoin de l'attractivité du territoire

## > Un solde naturel ayant un impact négatif sur les variations de population qui montre le vieillissement de la population

Variation annuelle de la population et impact des soldes migratoires et naturels



## > Un profil identique à celui de la CDCHS

> La croissance démographique est principalement due à un solde migratoire positif

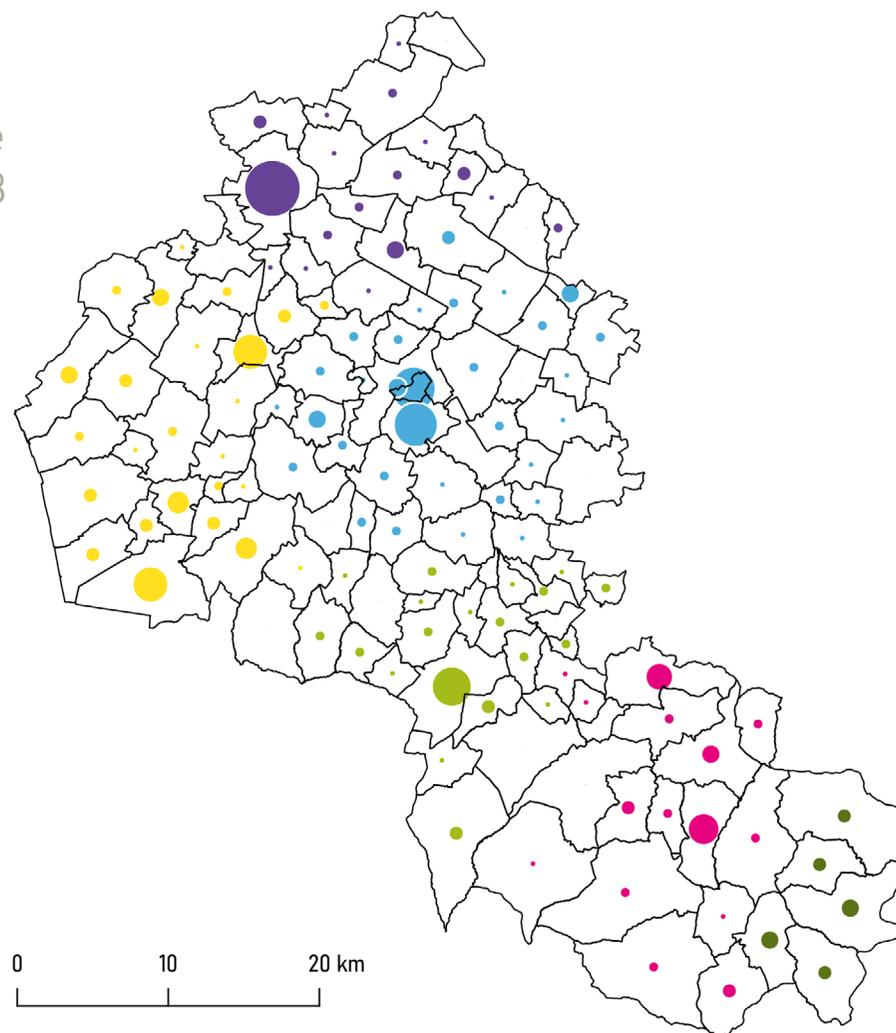
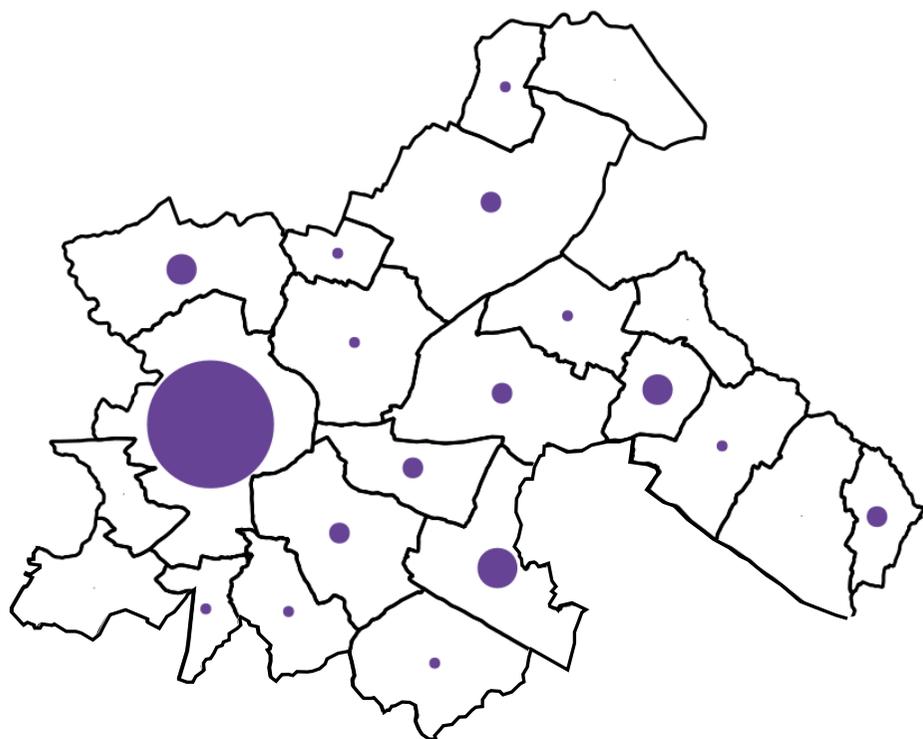
> Les arrivées sont plus importantes que les départs depuis la période 1975-1982

> Après un pic sur la période 1999-2008, le solde migratoire reste positif mais est bien moins important

> Le solde naturel quant à lui a un impact négatif sur les variations de population : vieillissement de la population

## Sur la période 2013-2018, les communes plus grandes sont les plus impactées par le solde migratoire

Evolution de la population due au solde migratoire par commune de 2013 à 2018

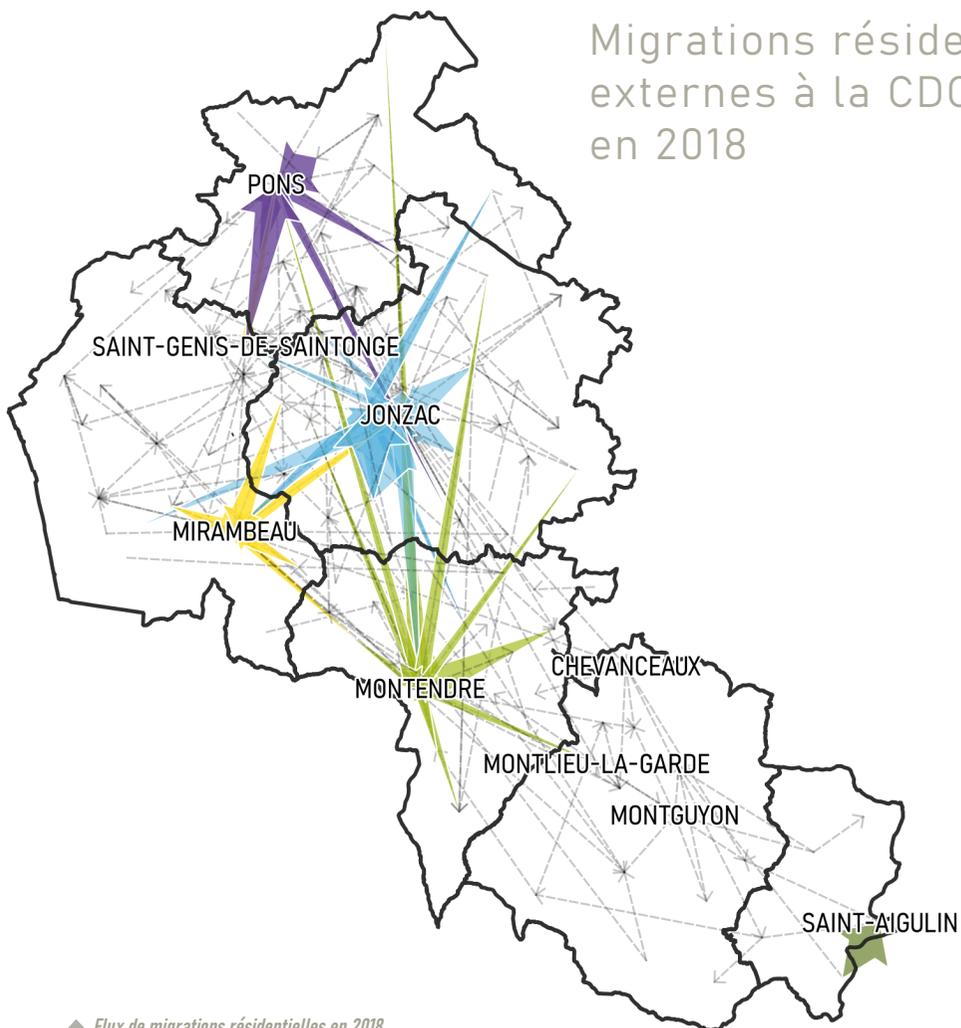


### Un constat à nuancer ?

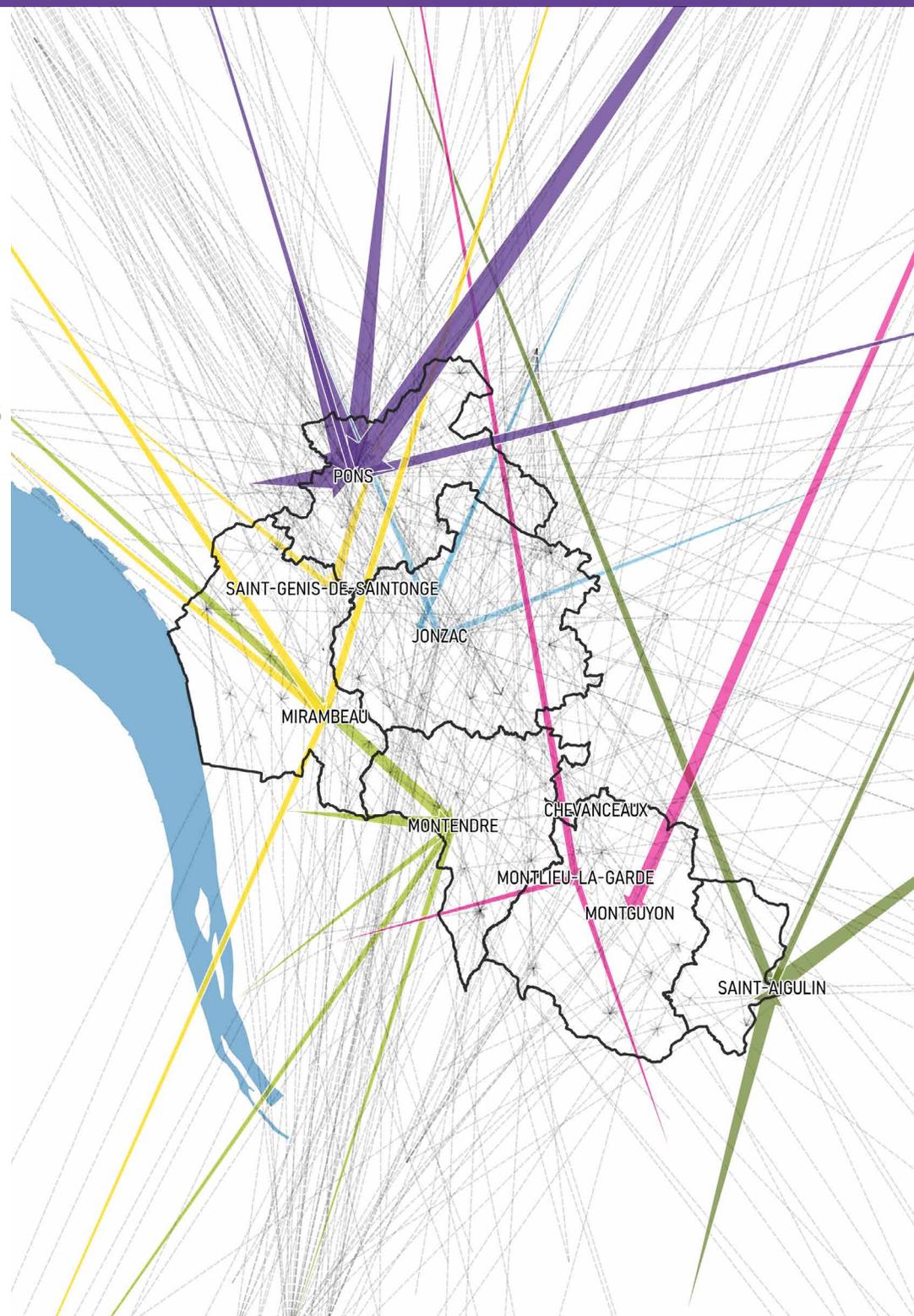
Les différents temps d'échange avec les élus ont fait ressortir un regain d'attractivité récent pour les communes de plus petite taille.

# Des migrations résidentielles qui appuient le constat d'une attractivité importante

Migrations résidentielles internes à la CDCHS en 2018

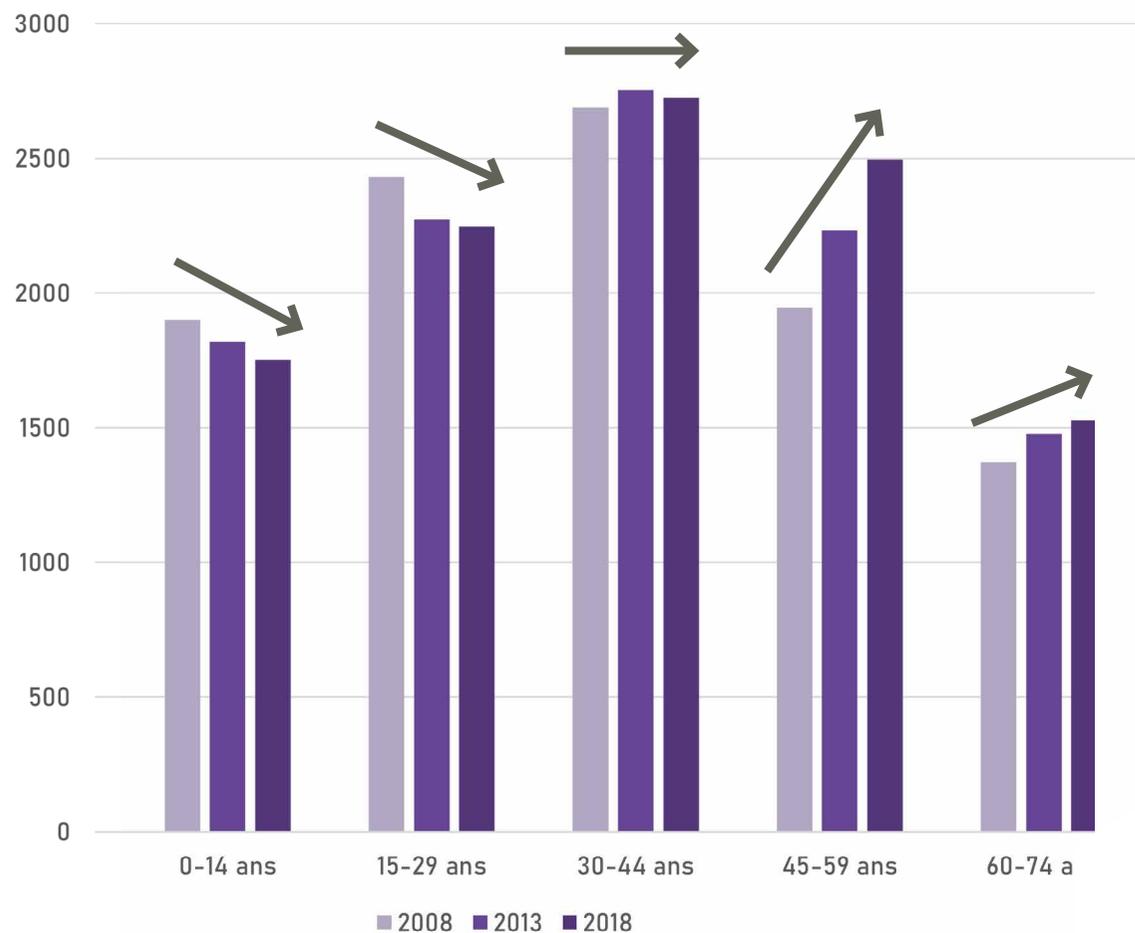


Migrations résidentielles externes à la CDCHS en 2018



# Malgré une attractivité importante, un vieillissement de la population qui se poursuit à un rythme soutenu

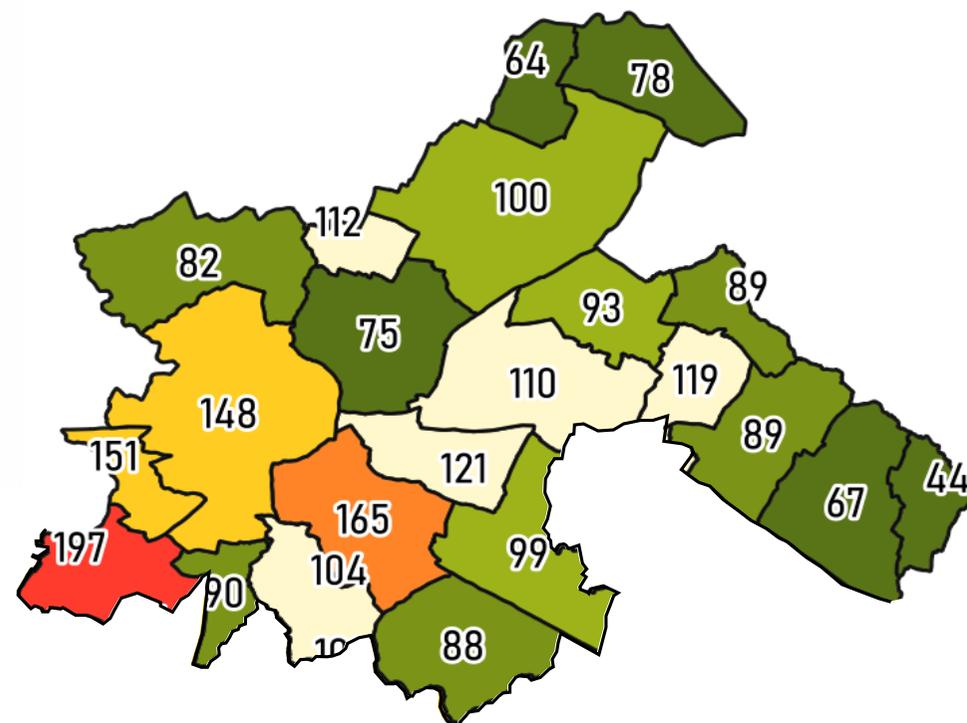
Répartition de la population de l'espace de vie par tranche d'âge et évolution entre 2008 et 2018



▲ Répartition des tranches d'âge entre 2008 et 2018 sur l'espace de vie de Pons  
Source INSEE 2018 - Cittànova

> Le vieillissement touche d'avantage Pons que les petites communes, notamment celles qui se situent à proximité de Cognac

Indice de vieillissement de la population par commune en 2018



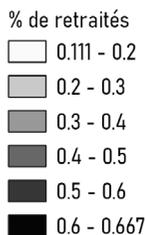
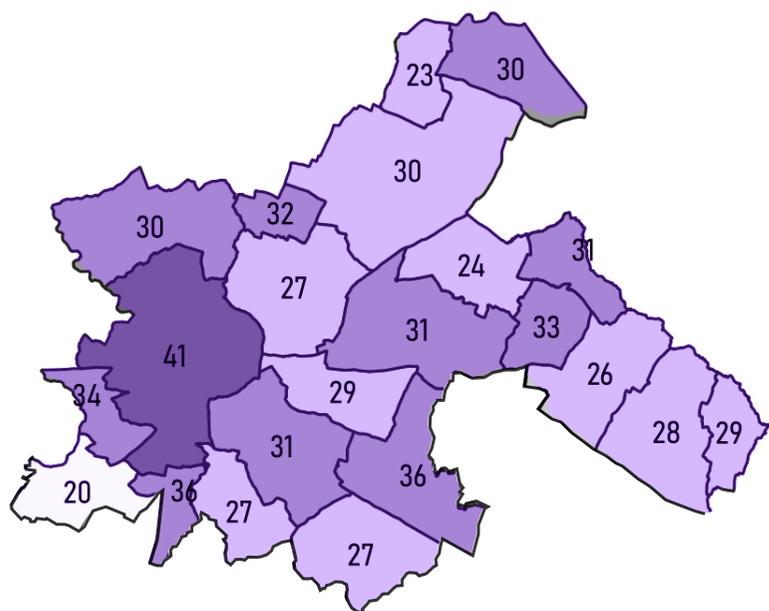
▲ Indices de vieillissement sur l'espace de vie.  
Source INSEE 2018 - Cittànova

## **7\_ UNE STRUCTURE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE EN ÉVOLUTION CRÉANT DE NOUVEAUX BESOINS EN LOGEMENT**

# Une structure sociodémographique reflet du vieillissement de la population

> Une part de retraités très importante qui continue à augmenter

Part des retraités dans la population de 15 ans et plus en 2018

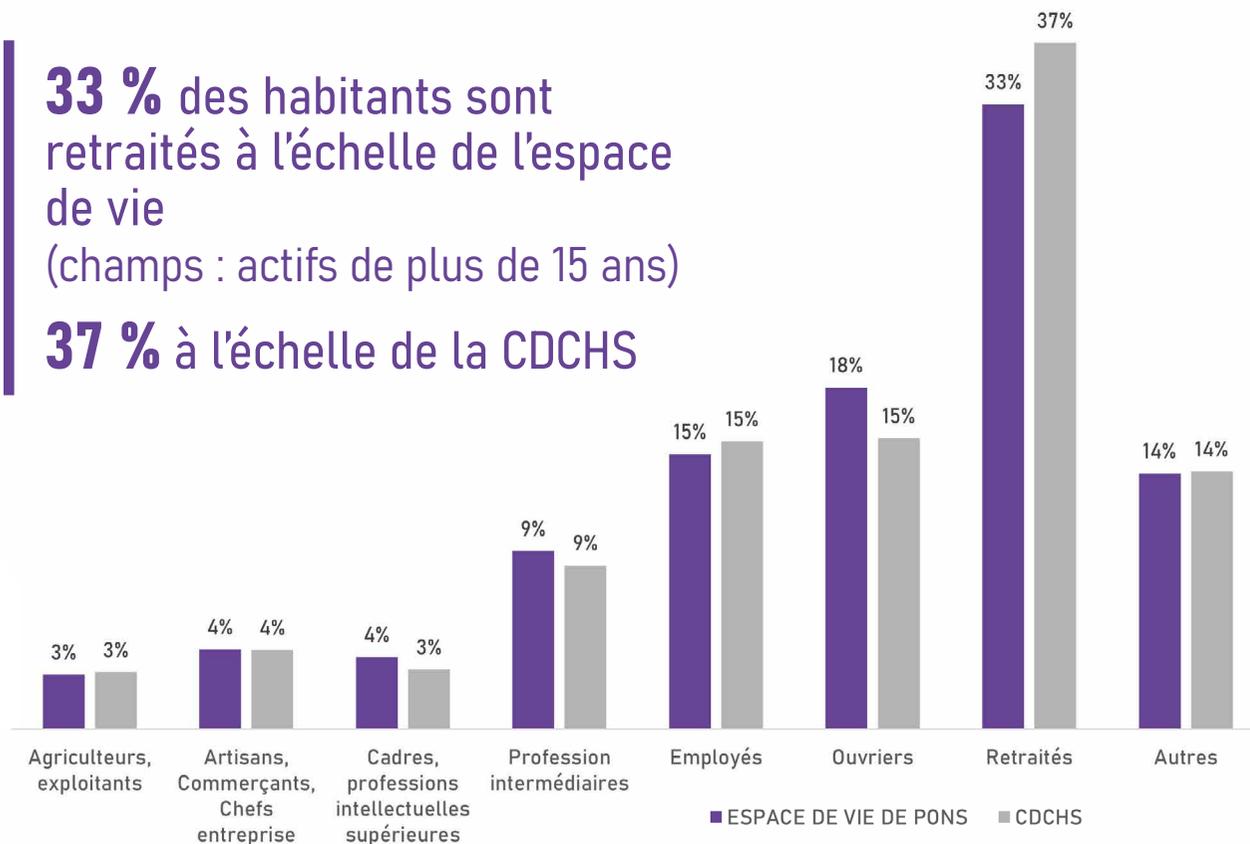


▲ Part des retraités dans la population de 15 ans ou plus en 2018  
Source : INSEE - Cittanova

Répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle

**33 %** des habitants sont retraités à l'échelle de l'espace de vie  
(champs : actifs de plus de 15 ans)

**37 %** à l'échelle de la CDCHS



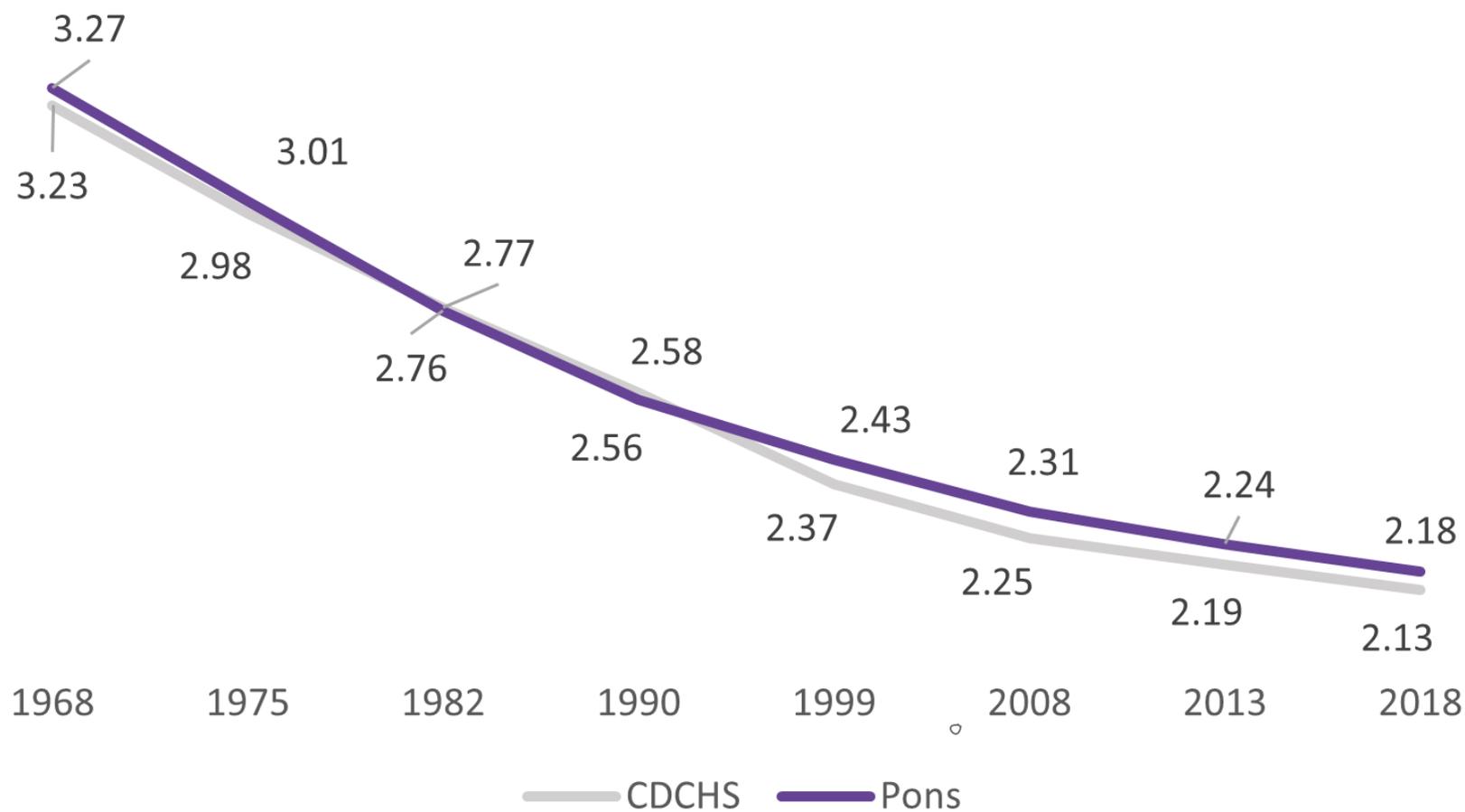
▲ Catégories socio professionnelles sur l'espace de vie en 2018

Source : INSEE - Cittanova

## Des ménages de plus en plus petits

Le desserrement des ménages est une dynamique nationale depuis les années 50 et qui continue d'être effective aujourd'hui

Evolution de nombre moyen de personnes par ménage



▲ *Évolution du nombre de personnes par ménages*

Source : INSEE - Cittanova

# Une structure socio-démographique des ménages en pleine mutation

> Les deux structures de ménage qui sont de plus en plus représentées au sein de la population locale sont :

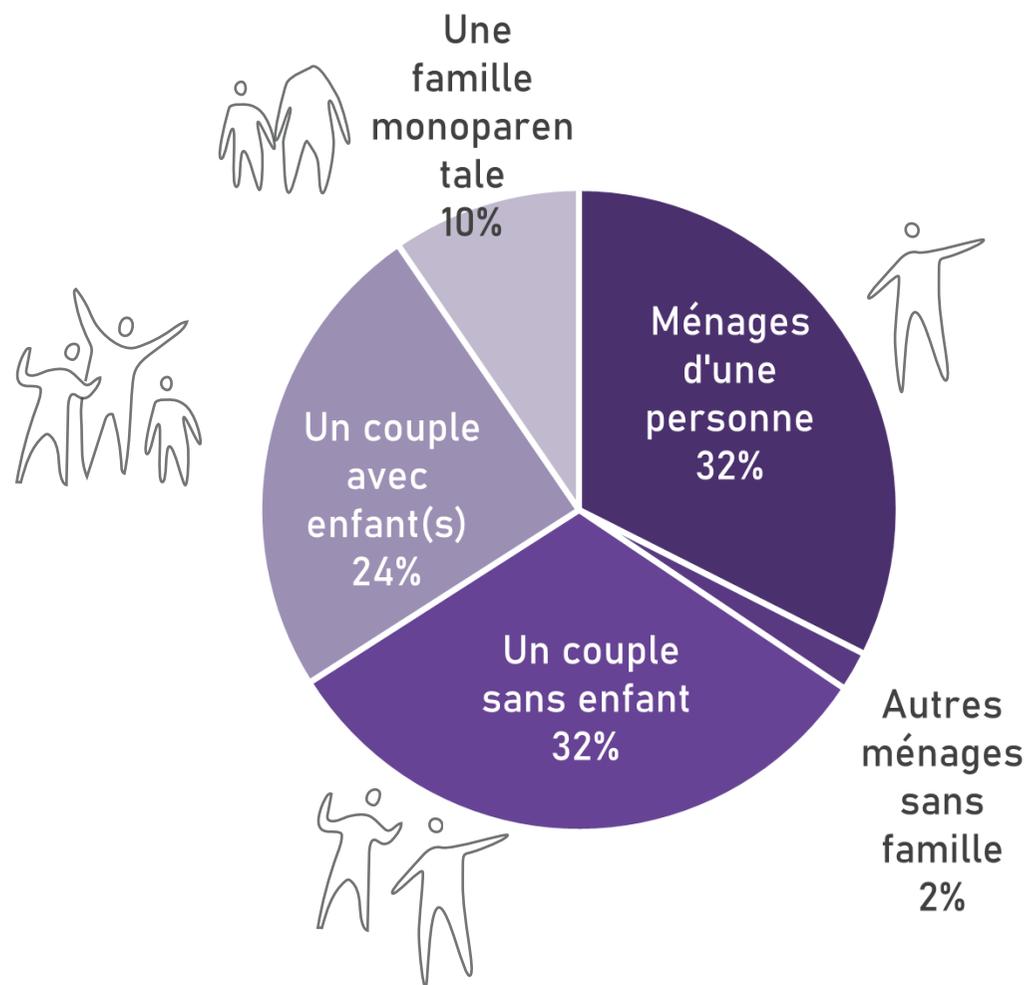
- **Les ménages d'une personne** (+7% entre 2008 et 2018)
- **Les familles monoparentales** (+4% entre 2008 et 2018)

> Celles qui sont de moins en moins représentées sont :

- **Les couples sans enfants** (-1% entre 2008 et 2018)
- **Les couples avec enfant(s)** (-3 % entre 2008 et 2018)

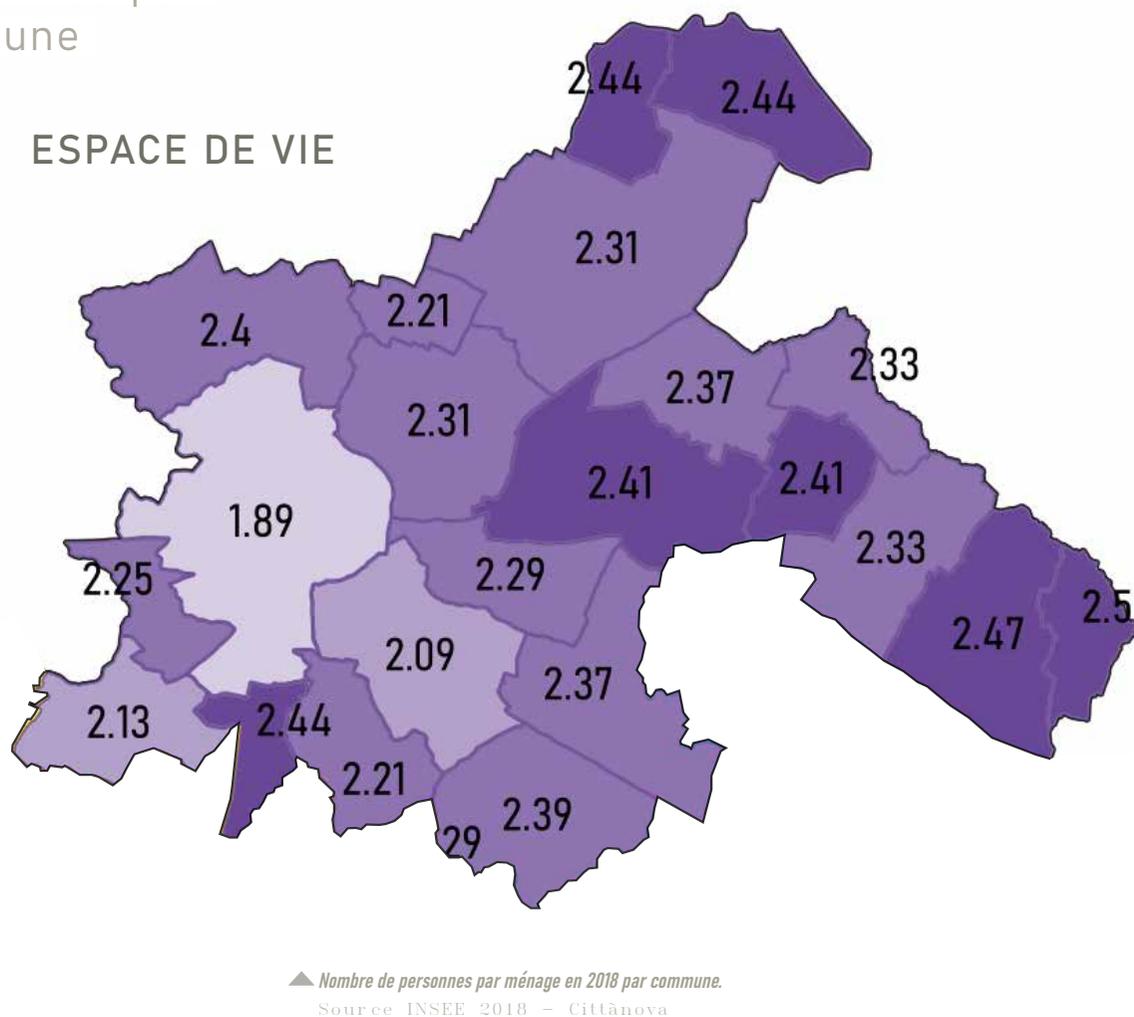
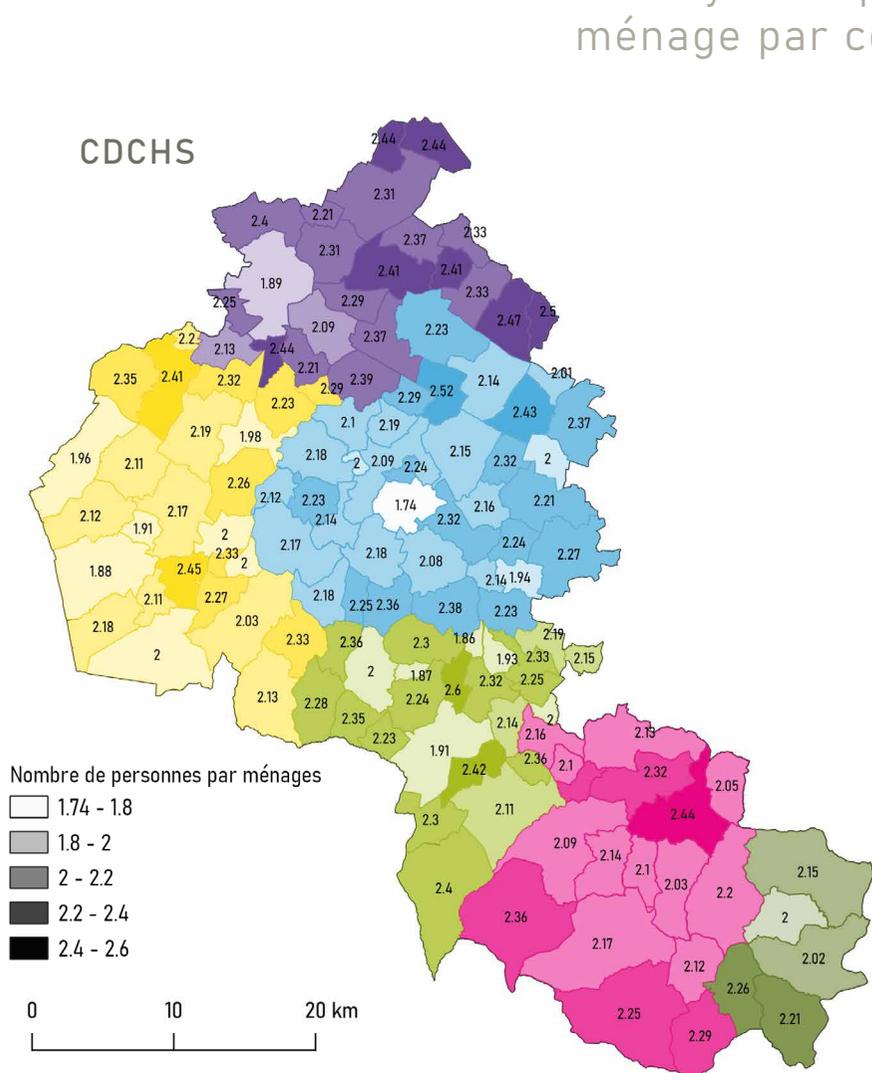
**1/3 des ménages** n'est composé que d'une seule personne

Composition des ménages en 2018 à l'échelle de l'espace de vie



# Des ménages plus petits dans les communes de plus grande taille

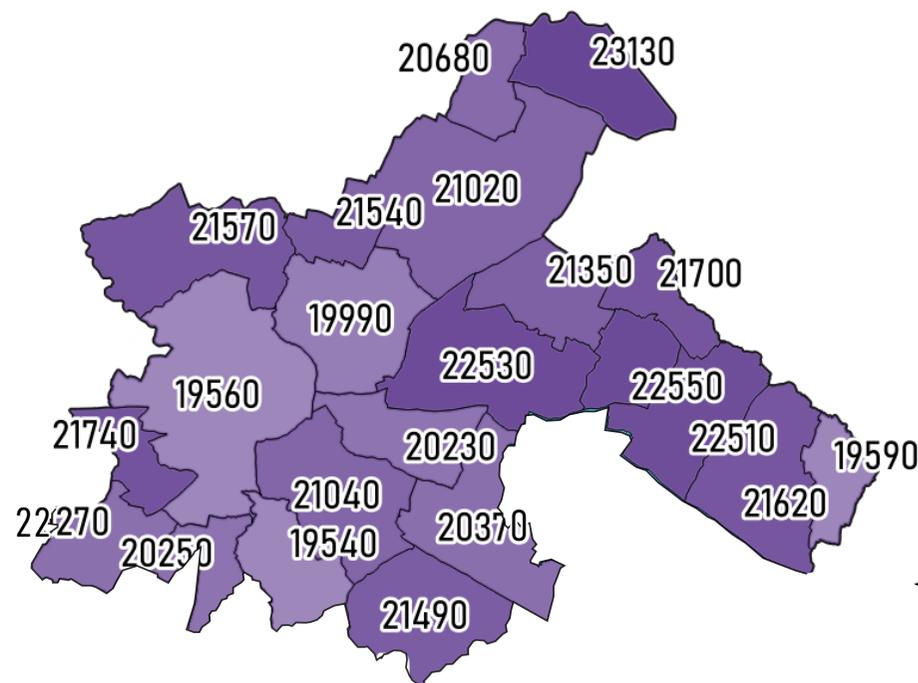
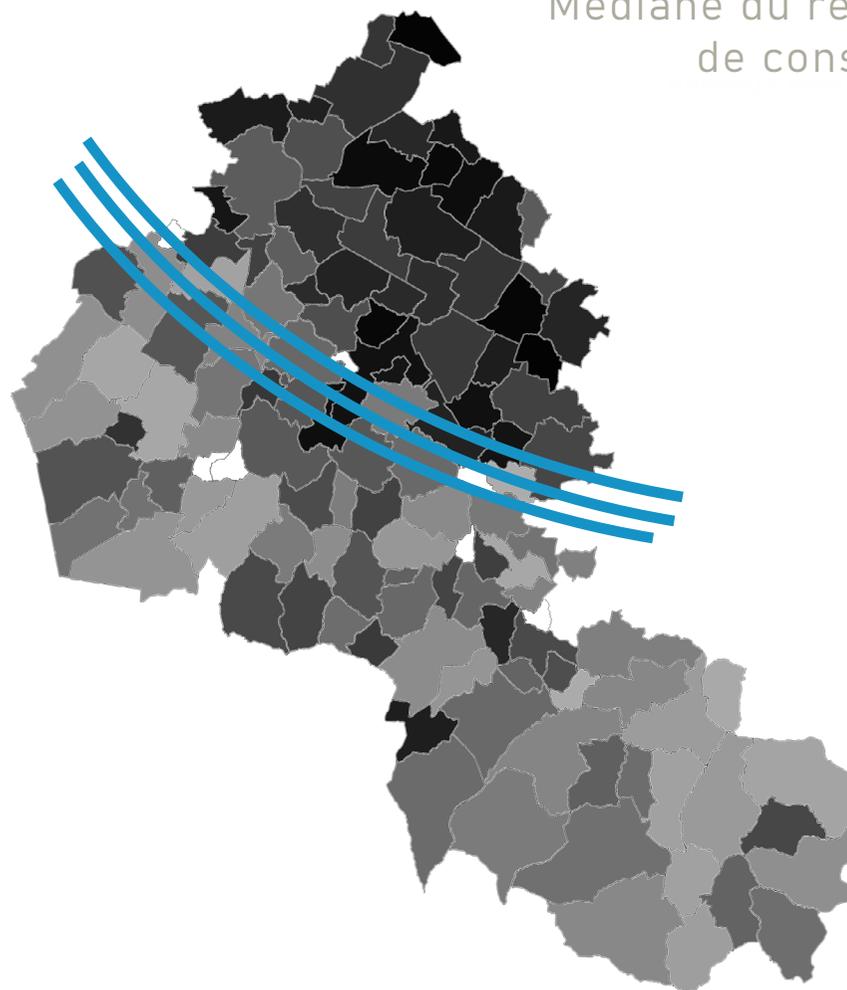
Nombre moyen de personnes par ménage par commune



## A l'échelle de la CDCHS, un clivage nord/sud concernant les revenus des habitants

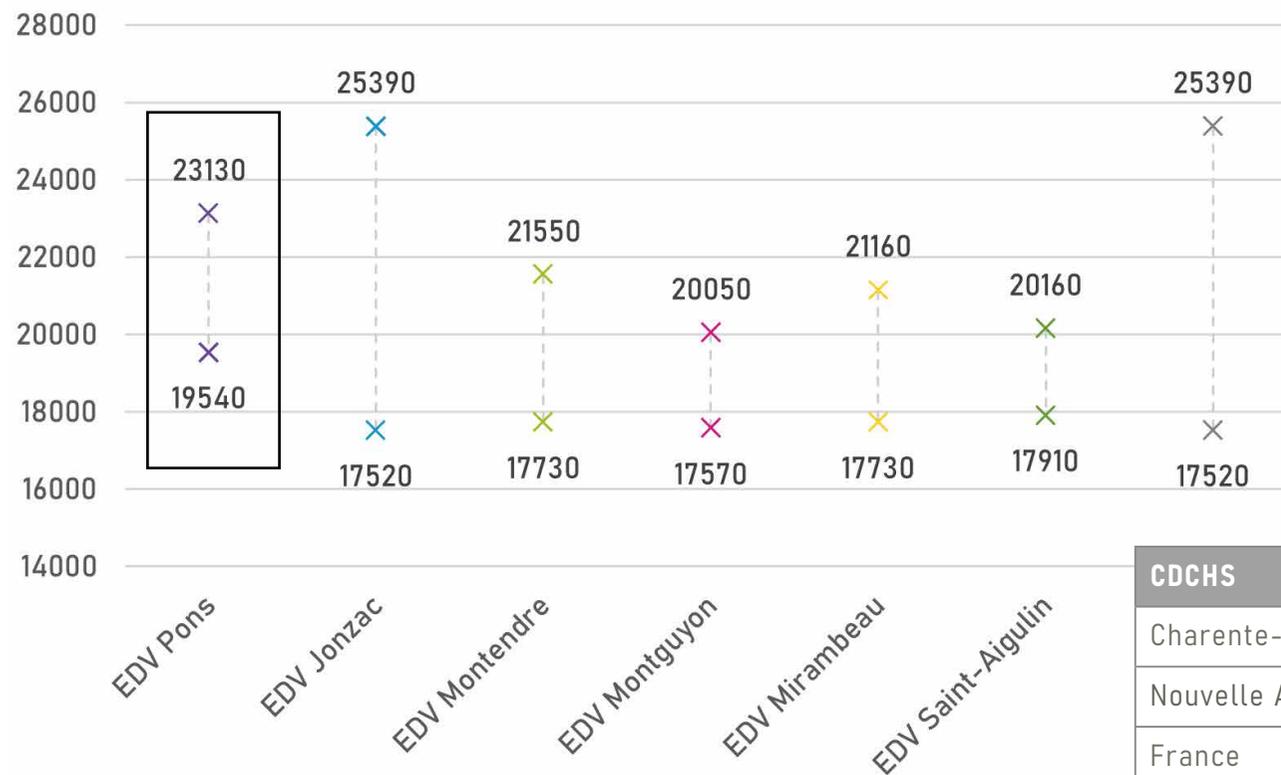
> Au sein de l'espace de vie de Pons, les revenus des habitants sont plus importants que dans le reste de la CDCHS

Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2018



▲ Médiane du revenu disponible par unité de consommation 2018,  
Source INSEE - Cittanova

## ► Des revenus médians plus hauts que le reste de la Communauté des Communes de Haute Saintonge

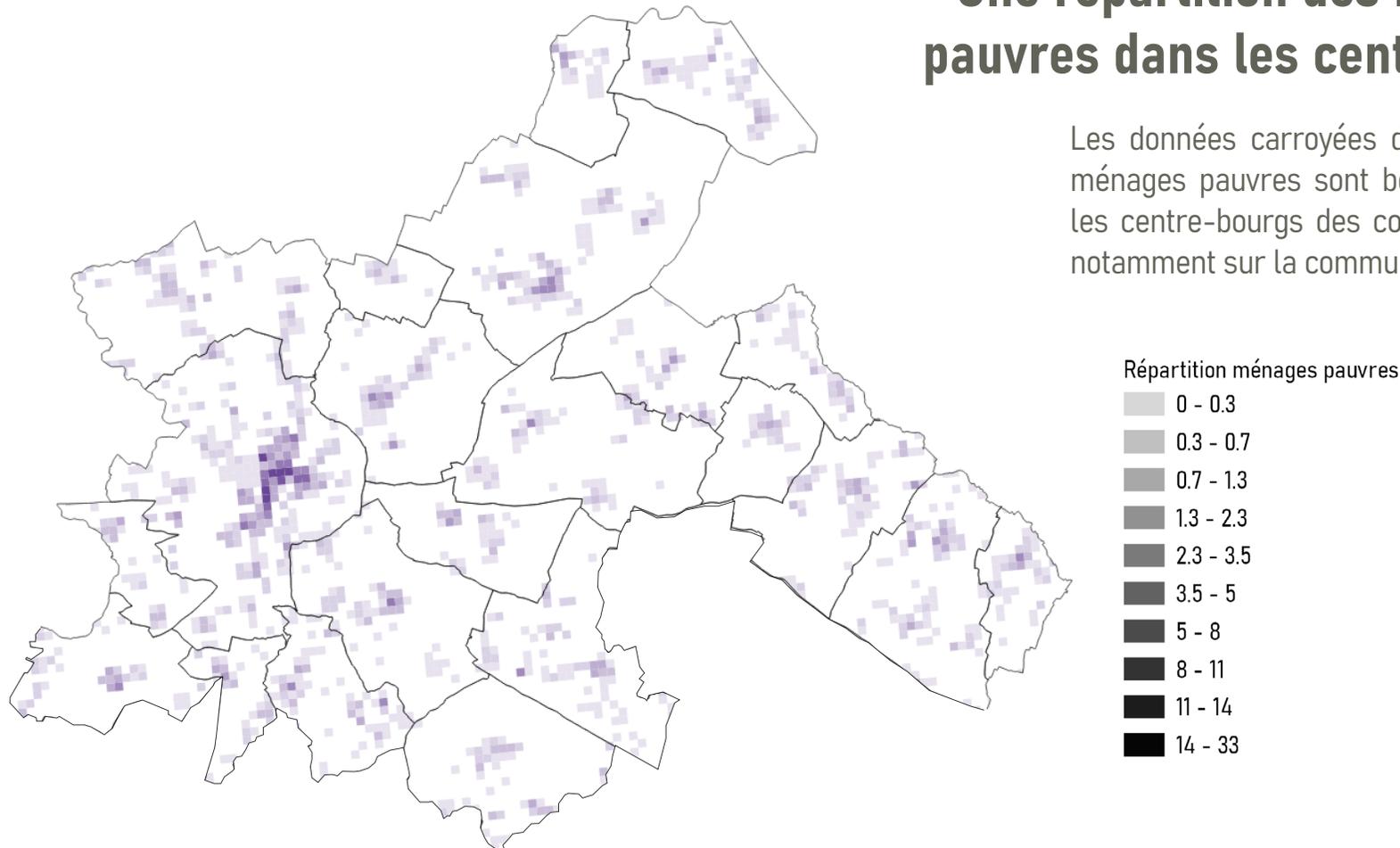


◀ Médiane du revenu disponible par unité de consommation 2018,  
Source INSEE - Cittanova

| Médiane du revenu disponible par Unité de Consommation 2018 |                 |
|---|-----------------|
| <b>CDCHS</b>  | <b>19 620 €</b> |
| Charente-Maritime   | 21 280 €        |
| Nouvelle Aquitaine  | 21 290 €        |
| France  | 22 040 €        |

## > Une répartition des ménages pauvres dans les centralités

Les données carroyées de l'INSEE montrent que les ménages pauvres sont beaucoup plus nombreux sur les centre-bourgs des communes de l'espace de vie, notamment sur la commune de Pons.



▲ *Répartition des ménages pauvres en 2018,*

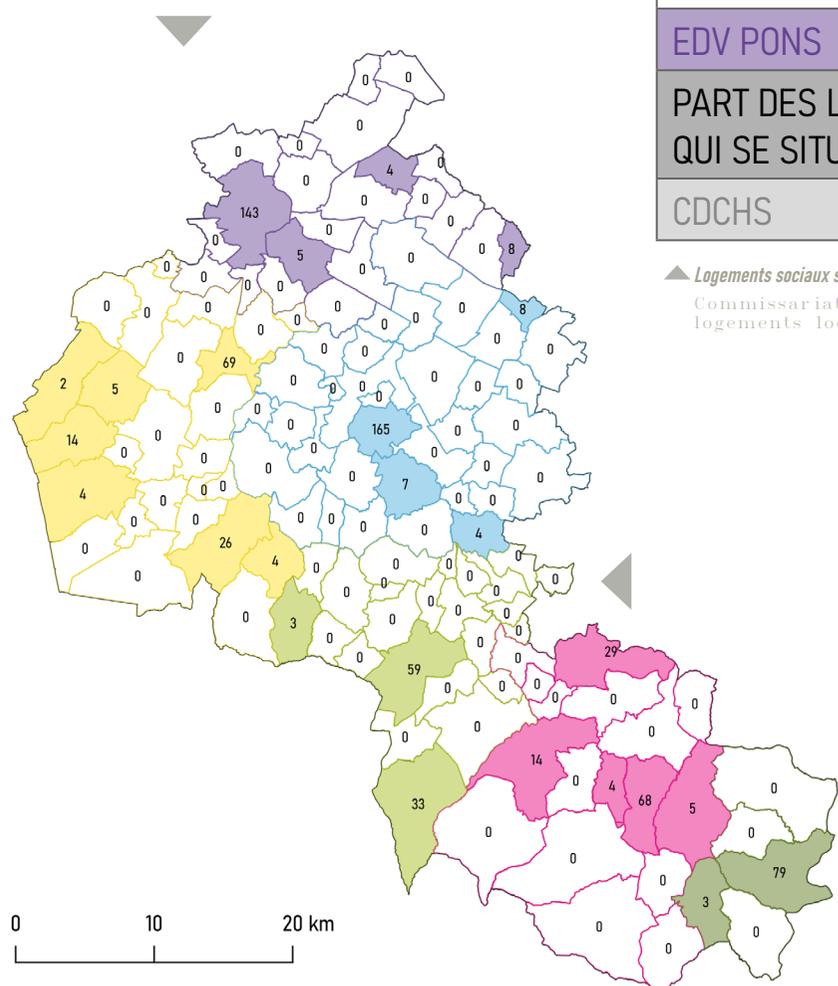
Source INSEE – Cittanova

### **ZOOM SUR** Le terme de "personne pauvre" de l'INSEE

En 2018, en France métropolitaine, 9,3 millions de personnes vivent en dessous du seuil de pauvreté monétaire, fixé à 60 % du niveau de vie médian. Ce seuil s'établit en 2018 à 1 063 euros par mois.

# Un nombre de logements sociaux stagnant et polarisé sur la commune de Pons

Localisation des logements sociaux à l'échelle de la CDCHS en 2019



|  | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       | 2019       |
|--|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| AVY  | 6          | 6          | 6          | 6          | 6          | 5          |
| CIERZAC  | 8          | 8          | 8          | 8          | 8          | 8          |
| COULONGES  | 4          | 4          | 4          | 4          | 4          | 4          |
| PONS   | 183        | 135        | 135        | 135        | 134        | 143        |
| <b>EDV PONS</b>  | <b>201</b> | <b>153</b> | <b>153</b> | <b>153</b> | <b>152</b> | <b>160</b> |
| <b>PART DES LOGEMENTS SOCIAUX DE LA CDCHS QUI SE SITUE SUR L'EDV DE PONS</b> | <b>7%</b>  | <b>21%</b> | <b>21%</b> | <b>21%</b> | <b>21%</b> | <b>21%</b> |
| CDCHS  | 776        | 728        | 728        | 728        | 727        | 765        |

## ▲ Logements sociaux sur l'espace de vie

Commissariat général au développement durable (Ministère de la Transition écologique et solidaire), Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), 2014-2019 - Cittanova

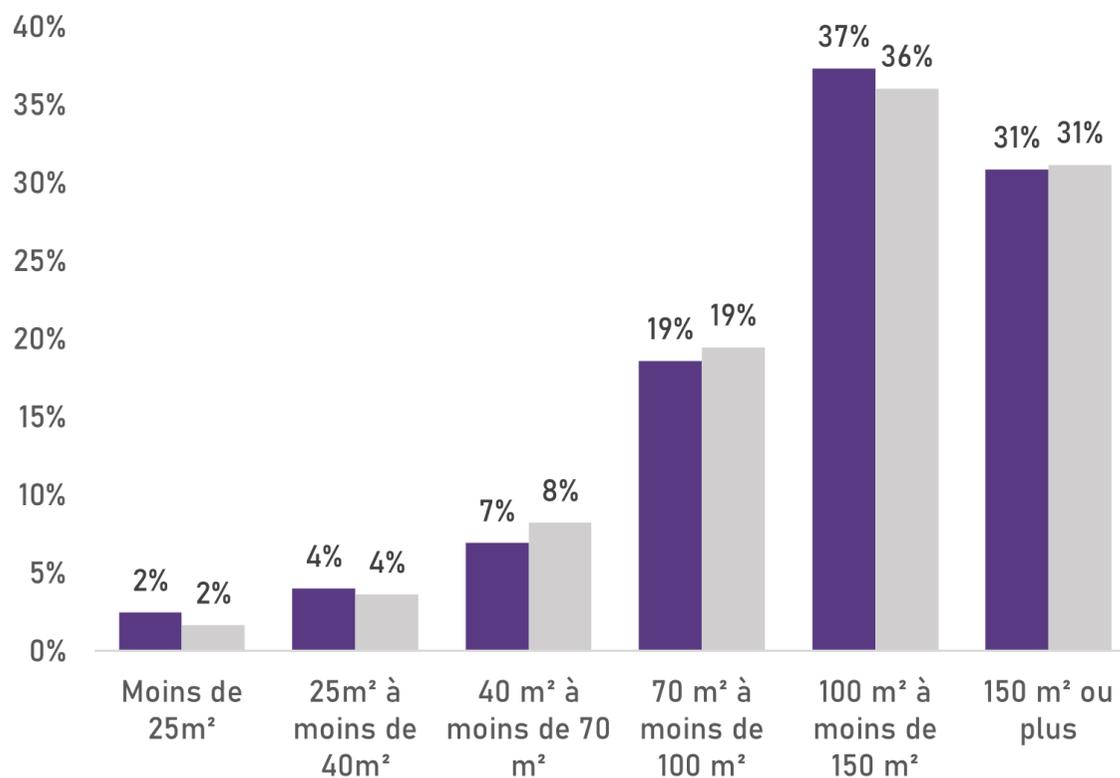
> Les logements sociaux de la CDCHS sont principalement répartis au sein des communes les plus grandes

> Les logements sociaux sur l'espace de vie de Pons représentent 21 % des logements sociaux de la CDCHS

# La maison individuelle de plus de 100 m<sup>2</sup> comme typologie de logement largement dominante

> Des typologies très peu variées au sein d'un parc de logements ancien

Répartition des résidences principales selon leurs surfaces



▲ Répartition des résidences principales selon leurs surfaces.

Source données Observatoire des territoires de Charente Maritime - Cittanova

**97.5 %** de maisons

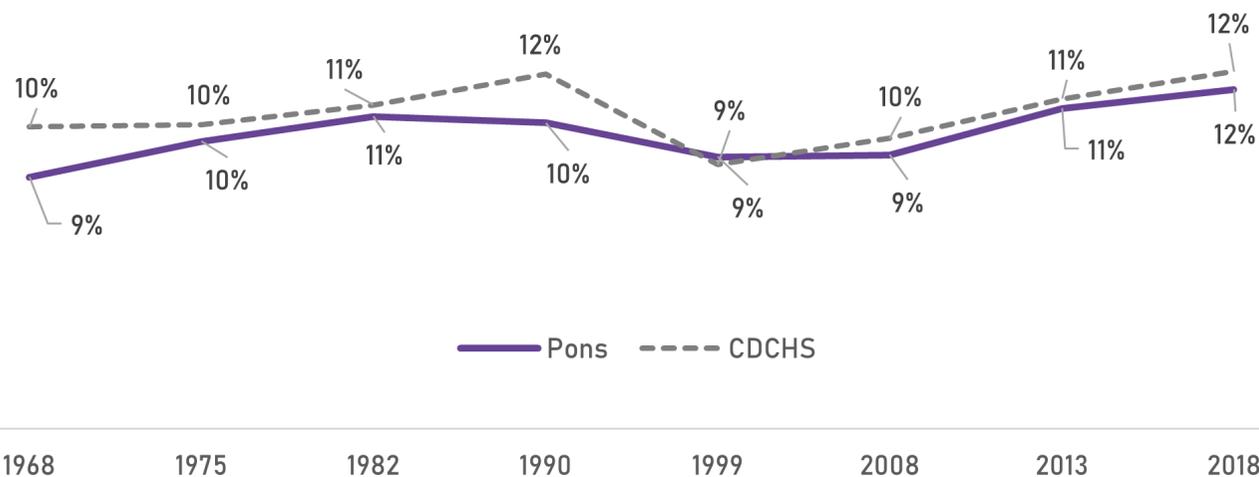
**2.5 %** d'appartements

**34 %** des logements de l'espace de vie ont été construits avant 1919

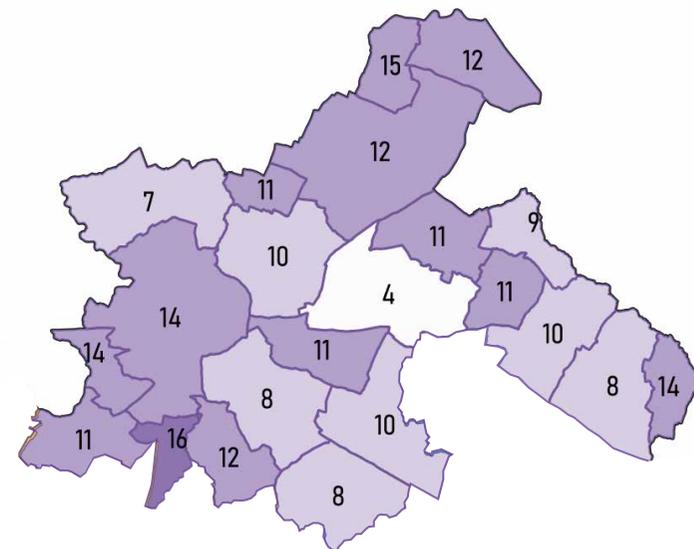
**72 %** de propriétaires

> Une **offre de logements de petite taille, de logements locatifs et de logements collectifs très faible**, tant à l'échelle de l'espace de vie qu'à celle de la CDCHS

# Un taux de vacance qui montre un potentiel de création de logements



Part de logements vacants par commune en %



▲ Taux de vacance, données INSEE 2018 - Cittanova

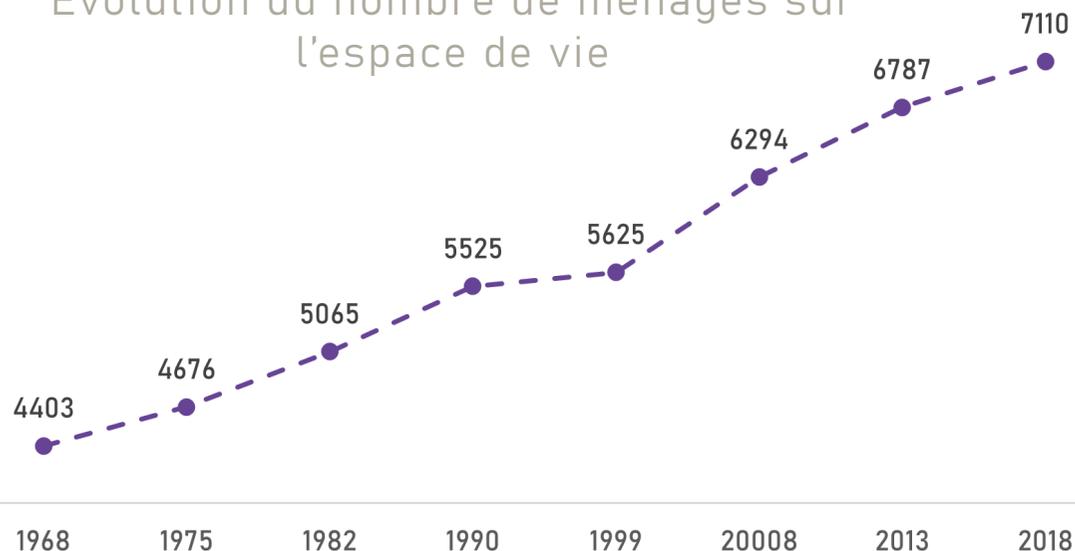
> A l'échelle de l'espace de vie de Pons, le taux de vacance est de 12 % (on estime qu'un taux de vacance raisonnable est de 6%, afin de permettre une bonne rotation au sein du parc de logements). Parmi les causes constatées :

- La rétention foncière
- Les problématiques de succession et d'indivision
- Les coûts de réhabilitation

> Un taux de vacance élevé, au delà d'être une contrainte, montre l'existence d'un potentiel important pour la création de logements

# Une évolution constante du nombre de logements relative à la croissance démographique

Evolution du nombre de ménages sur l'espace de vie



▲ Évolution du nombre de ménages sur l'espace de vie  
INSEE 2018 - Cittanova

## Une production et des typologies à adapter en fonction des objectifs du SCoT

Objectifs démographiques à horizon 2040 à l'échelle de la CDCHS



Entre  
**0,9% et 1%**  
croissance démographique  
annuelle

**86 à 88 000**  
habitants  
en 2040

### OBJECTIFS DU SCOT Espace de vie de Pons

- + **1 194** logements supplémentaires de 2020 à 2040
- + **60** nouveaux logements par an

### OBJECTIFS DU SCOT CDCHS

- + **9 499** logements supplémentaires de 2020 à 2040
- + **475** nouveaux logements par an

## **8\_ UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ QUI ACCROÎT L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE**

# Patrimoine historique et naturel, des aménités encore peu valorisées

**De nouvelles formes de tourisme, un enjeu de développement économique pour les territoires ruraux**

> De plus en plus de projets de développement du tourisme vert et du tourisme de proximité



**La rénovation et mise au norme du patrimoine et des bâtiments publics, un coût important pour les communes**

> De nombreux projets de rénovation en cours



**Des atouts très nombreux**

> Un petit patrimoine très présent sur le territoire  
> Un maillage à développer autour de la présence de l'eau



> Autant d'éléments globalement peu mis en valeur mais qui participent déjà pleinement à l'attractivité des communes de l'espace de vie de Pons, tant pour les visiteurs que pour les nouveaux habitants

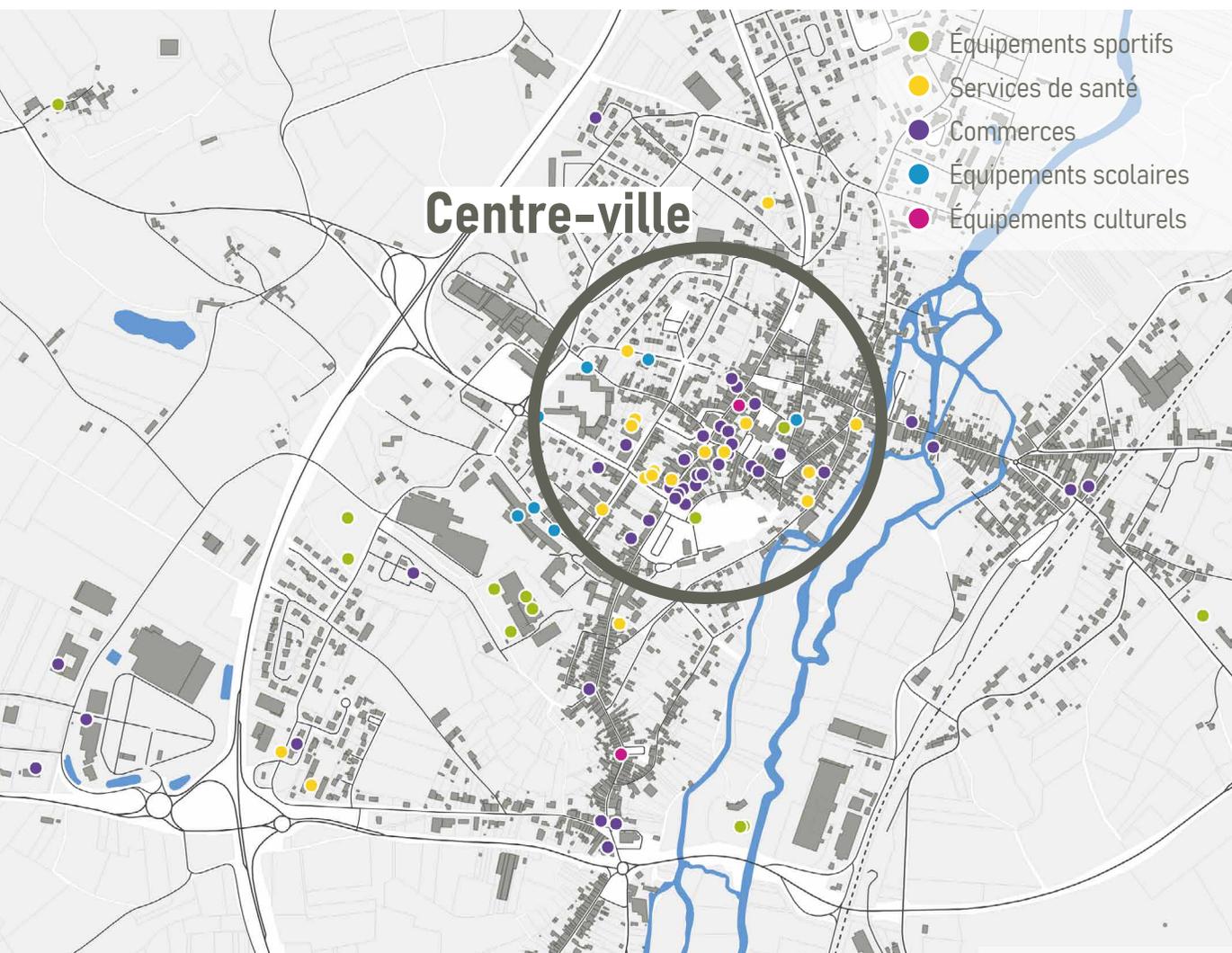
# **PARTIE 3**

**Un espace de vie influencé par l'existence d'une ville centre mais qui garde un caractère très rural**

# 1\_ LE POIDS DE PONS AU SEIN DE L'ESPACE DE VIE

# Pons, une ville centre complète

Localisation des équipements et services à Pons



> Des services et équipements **principalement répartis au sein du centre-ville**

> Une **bonne offre en services sociaux et de santé et en équipements sportifs**

> Une **offre d'équipements scolaires complète**

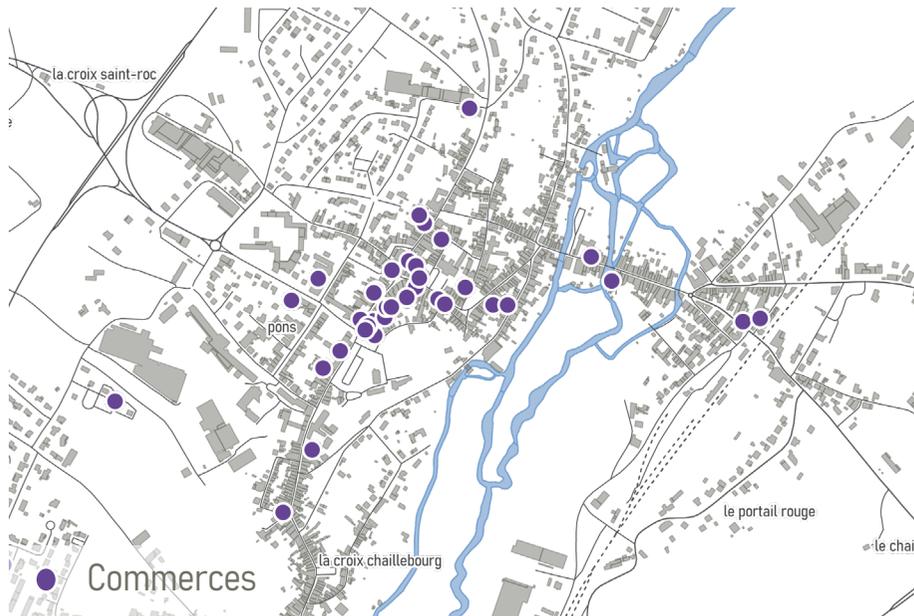
> Une **offre d'enseignement secondaire et supérieur** dont la zone d'influence s'étend **au delà des contours de l'intercommunalité**

> Des commerces partagés entre le centre-ville et la zone de Coudenne

# ZOOM SUR LA RÉPARTITION DES COMMERCES // L'HYPER-CENTRE



Localisation des commerces dans le centre de Pons



> Un hyper-centre commerçant et attractif

> Très peu de cellules vacantes

> Le potentiel de développement de l'offre commerciale tient dans d'anciennes cellules commerciales converties en logement qui pourraient changer à nouveau de destination

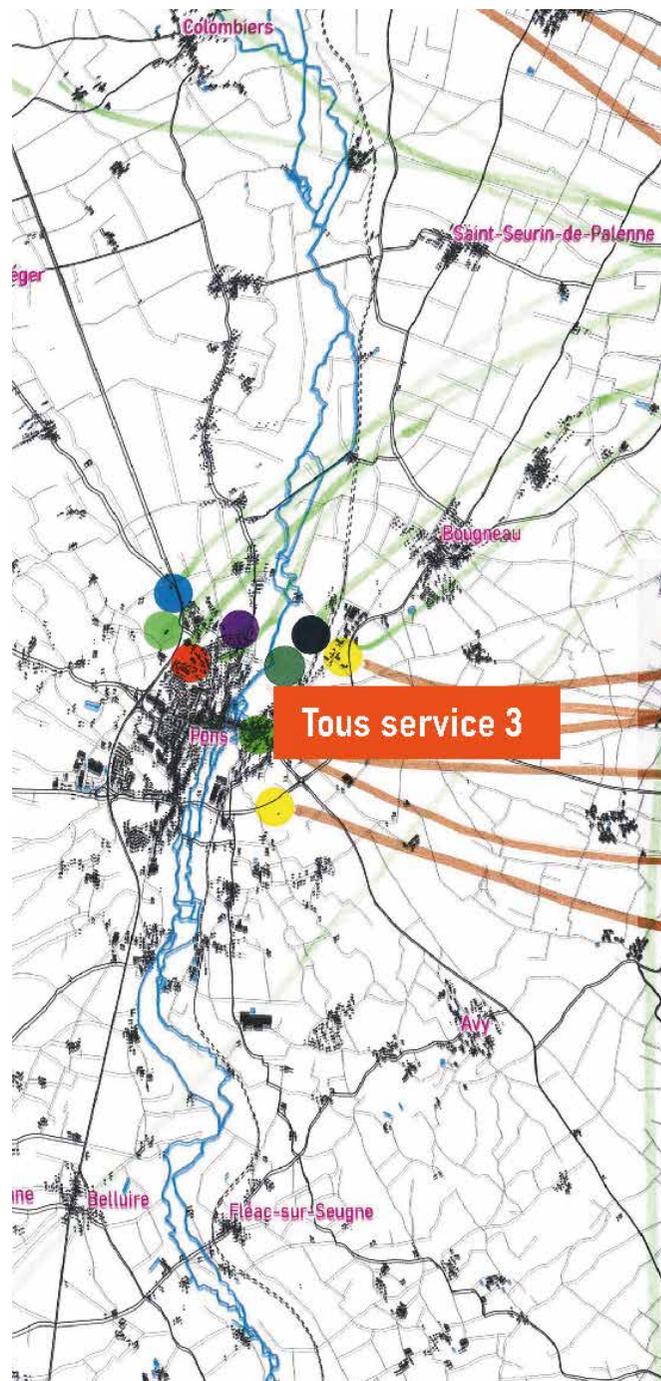
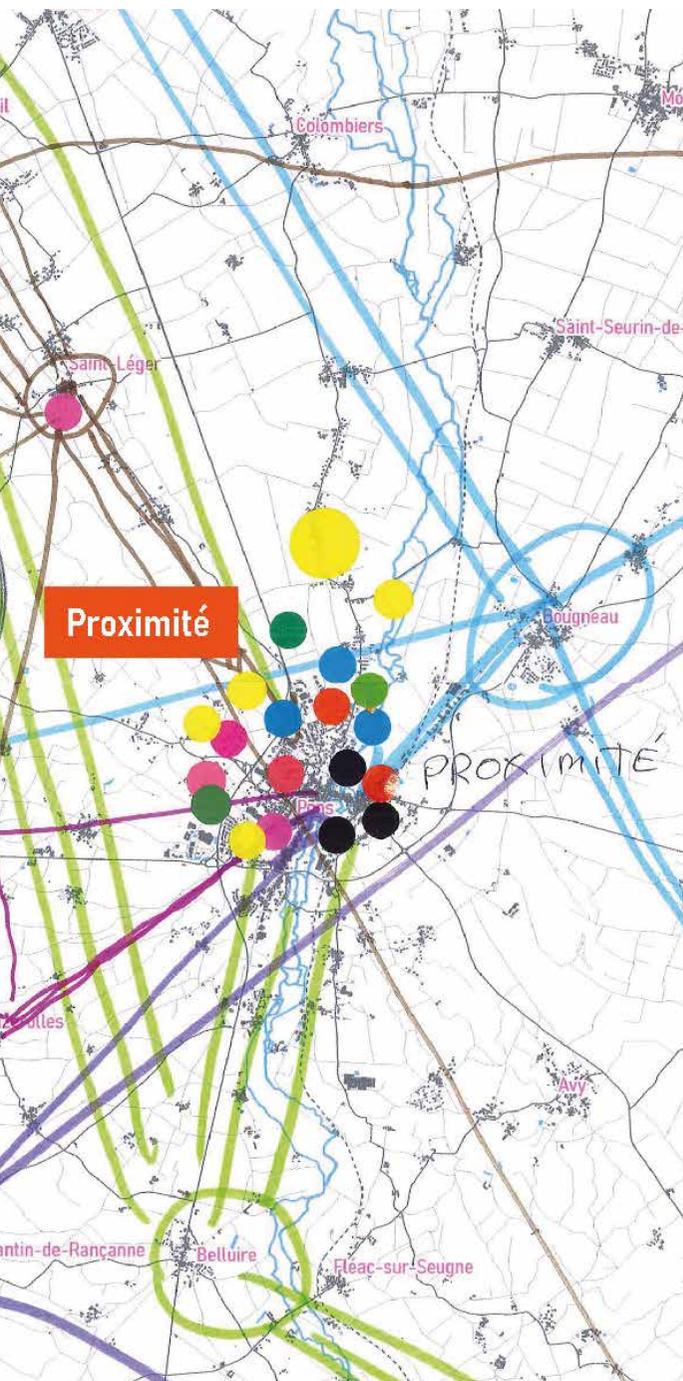
## ZOOM SUR LA RÉPARTITION DES COMMERCES // LA ZONE DE COUDENNE



- > Une zone commerciale dynamique (11 entreprises connues sur une surface de 8.7 hectares)
- > Des possibilités d'extension (selon le PLU en vigueur)
- > Une situation stratégique à proximité de la D732



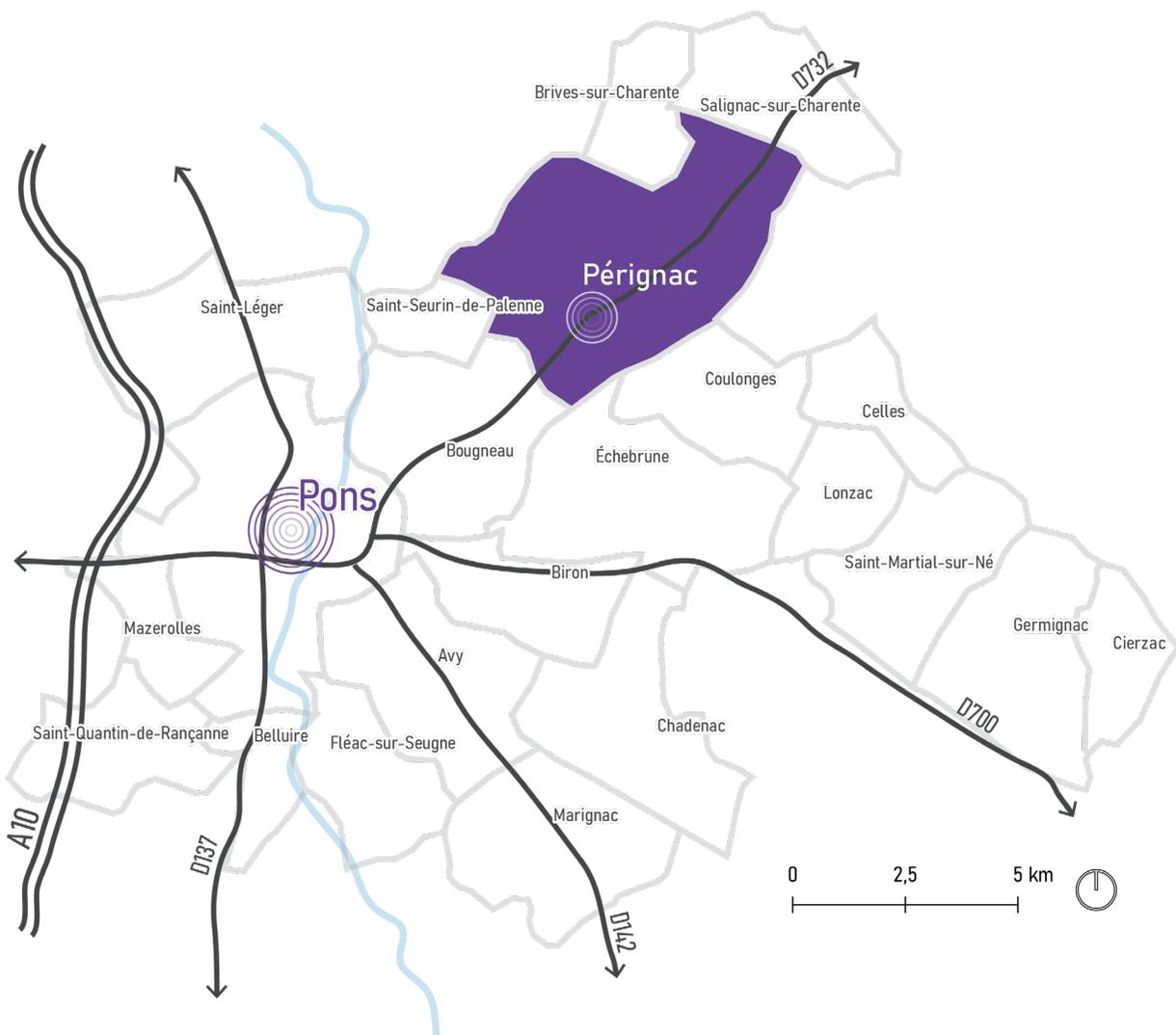
# Une polarité de services, d'équipements et de commerces d'influence locale



- > Pons propose une **offre d'équipements et de services complète**
- > Elle joue un **rôle important pour une grande partie des communes de l'espace de vie**
- > Mais **toutes les communes de l'espace de vie ne sont pas tournées vers Pons**, du fait de la proximité d'autres pôles d'équipements
- > En plus de la proximité de **Saintes** et **Cognac**, on note aussi **Jonzac** et **Gémozac** qui sont deux communes dont l'offre d'équipements et de services est importante
- > En conclusion, **l'influence de Pons est locale, c'est une influence de proximité** qui se fait ressentir notamment sur les communes limitrophes mais qui est «atténuée» par la présence de pôles d'influence à proximité

# Pérignac, commune rurale relais

Après Pons, la seconde commune de l'espace de vie



> La commune de Pérignac est décrite dans le SCoT comme jouant **un rôle particulier dans la vitalité du monde rural**, notamment pour les communes ne disposant d'aucun commerce

> C'est en effet **la seule commune après Pons qui propose plusieurs services et commerces** : bistrot, pharmacie, boulangerie, boucherie, épicerie, bureau de tabac

> C'est aussi **la seconde commune ayant la population la plus importante après Pons** avec 1014 habitants en 2018. Elle connaît une évolution démographique conséquente.

> De plus, **elle est entourée de plusieurs communes connaissant une population municipale peu conséquente** (Brives-sur-Charente, Coulonges, Saint Seurins de Palenne)

## **2\_ UNE MAJORITÉ DE COMMUNES RURALES CARACTÉRISÉES PAR UNE FAIBLE COUVERTURE EN SERVICES ET ÉQUIPEMENTS**

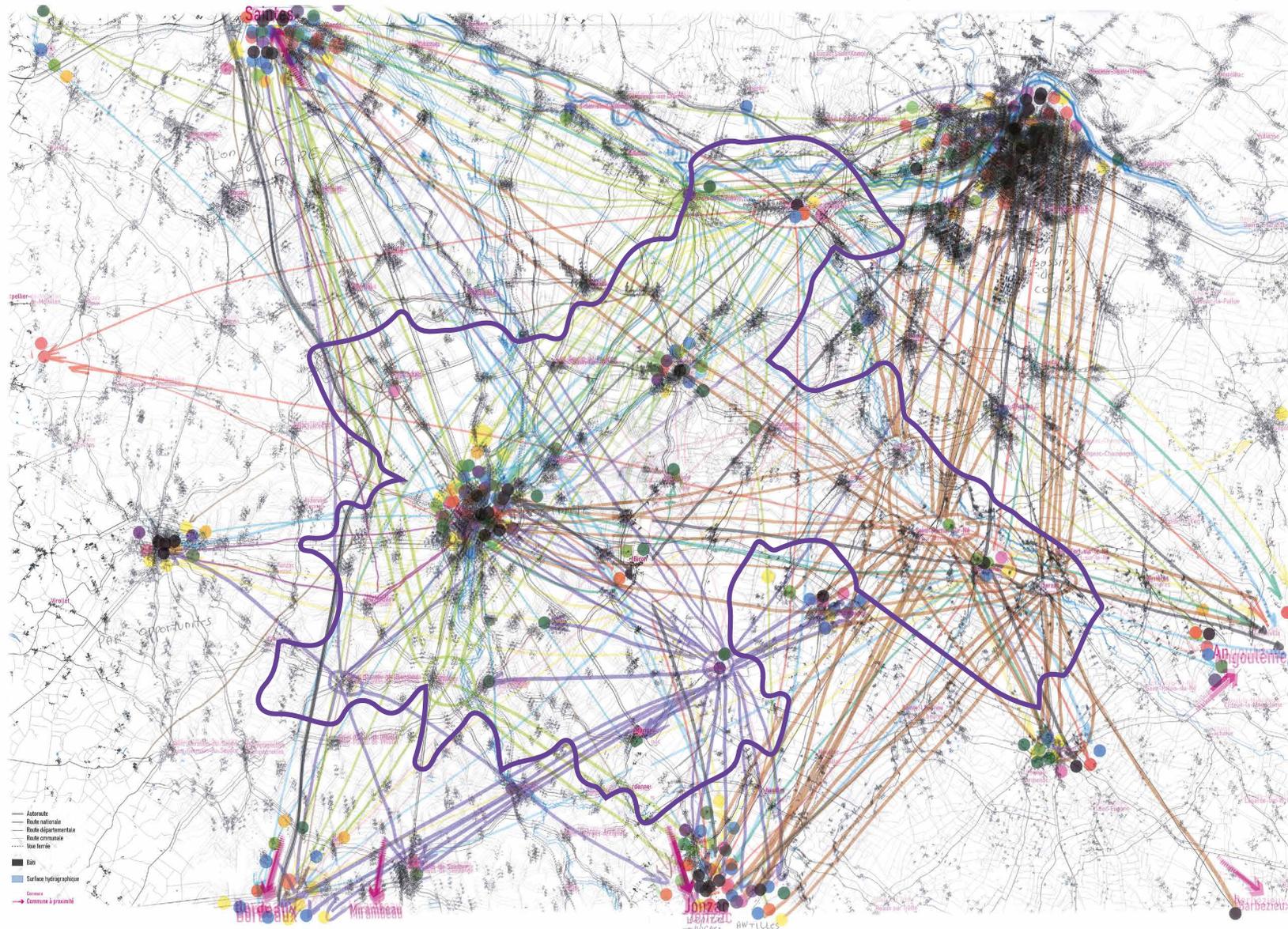
**DES BESOINS DE COLLABORATIONS INTERCOMMUNALES ACCRUS**

# Un maillage d'équipements et de services très polarisé

## Un impact certain sur la couverture des communes rurales

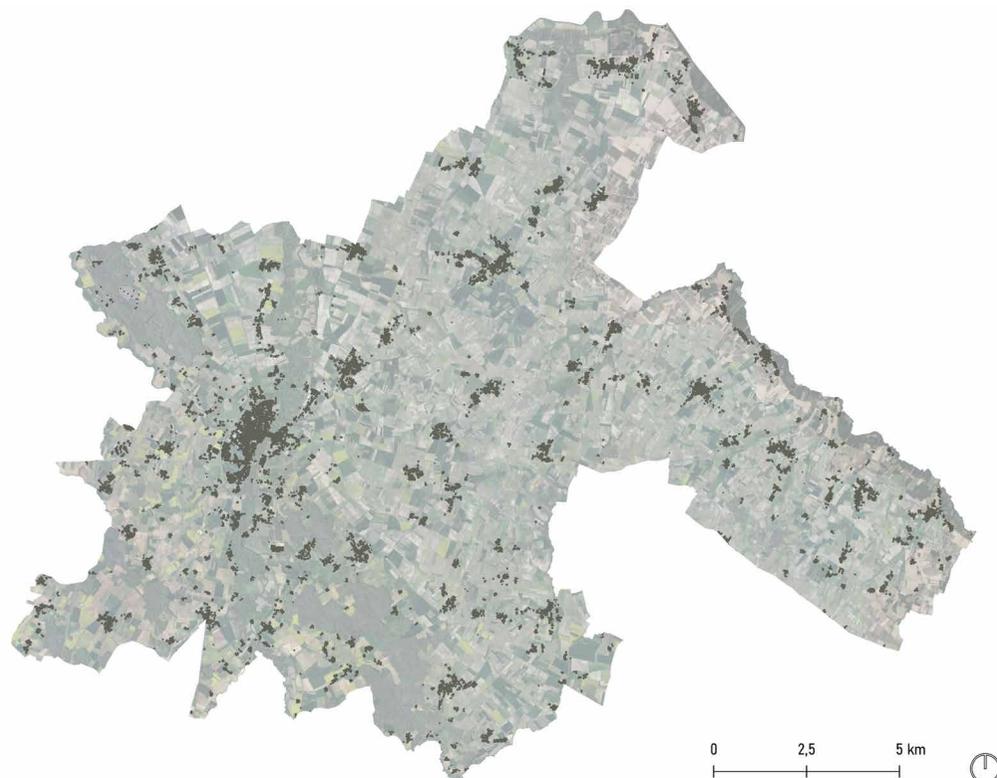
Conversations du territoire - Espace de vie de Pons - Communauté de communes de la Haute Saintonge

1/50 000



# Une faible densité démographique impactée par un habitat diffus

Localisation des groupements  
bâties



▲ Agglomérations bâties sur l'espace de vie de Pons  
INSEE - Cittanova

- > Les communes de l'espace de vie de Pons (hors Pons et Pérignac) sont **caractérisées par une faible densité démographique**
- > Ces communes **se sont urbanisées selon un modèle d'habitat diffus (nombreux villages qui se sont constitués autour des sièges d'exploitation agricole, absence de centres-bourgs importants)**
- > Ce type de morphologie **impacte la répartition des habitants : ils sont répartis sur tous le territoire communal** étant donné que les bourgs ne sont pas très marqués
- > Le premier impact de cette morphologie est le maintien et la création des équipements

# Une faible couverture en équipements et services de proximité

Localisation des commerces et services de santé



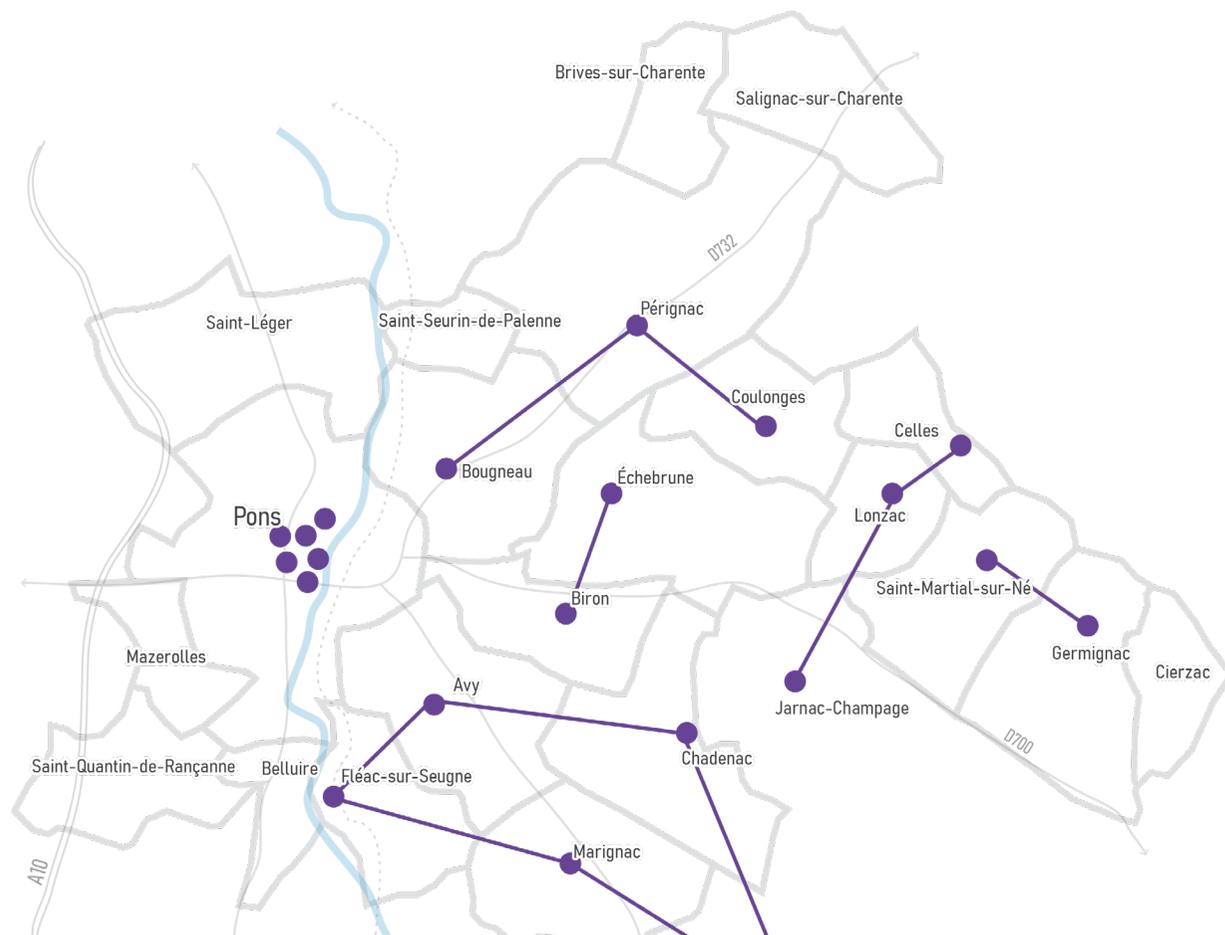
▲ Localisation des commerces, services de santé et équipements culturels  
IGN BD TOPO et BPE - Cittanova

- > En dehors de Pons et Pérignac, les communes ne comportent que de rares commerces isolés
- > Les élus sont très attachés aux «derniers commerces» car ils jouent en effet un rôle phare dans la vitalité et l'attractivité des communes. C'est pourquoi l'attention portée au maintien ou à la création des commerces dans les petites communes est importante.
- > En contre partie, la couverture en équipements sportifs est très satisfaisante mais ils sont globalement sous-utilisés et engendrent des coûts d'entretiens importants pour les communes
- > Cette faible couverture en équipements accroît **l'enjeu de l'accessibilité pour tous aux services**, notamment au vu du vieillissement de la population et des problématiques de mobilité

# L'enjeu du maintien des écoles

## Les RPI, première forme de coopération intercommunale

Localisation des établissements scolaires et RPI



> La **baisse des effectifs scolaires**, la **fermeture de certaines classes** et le **vieillissement de la population** qui se poursuit créent de nombreuses **inquiétudes** par rapport au maintien des écoles

> La **présence d'une école** dans une commune est en effet synonyme **d'attractivité pour les jeunes ménages** et donc de vitalité

> La **création des RPI a été une réponse efficace** apportée au maintien des écoles, c'est la preuve que **la coopération des petites communes peut être une solution adaptée** à certaines problématiques

● Équipements scolaires et crèches

●●● RPI

## Des problématiques réseau liées à l'habitat diffus

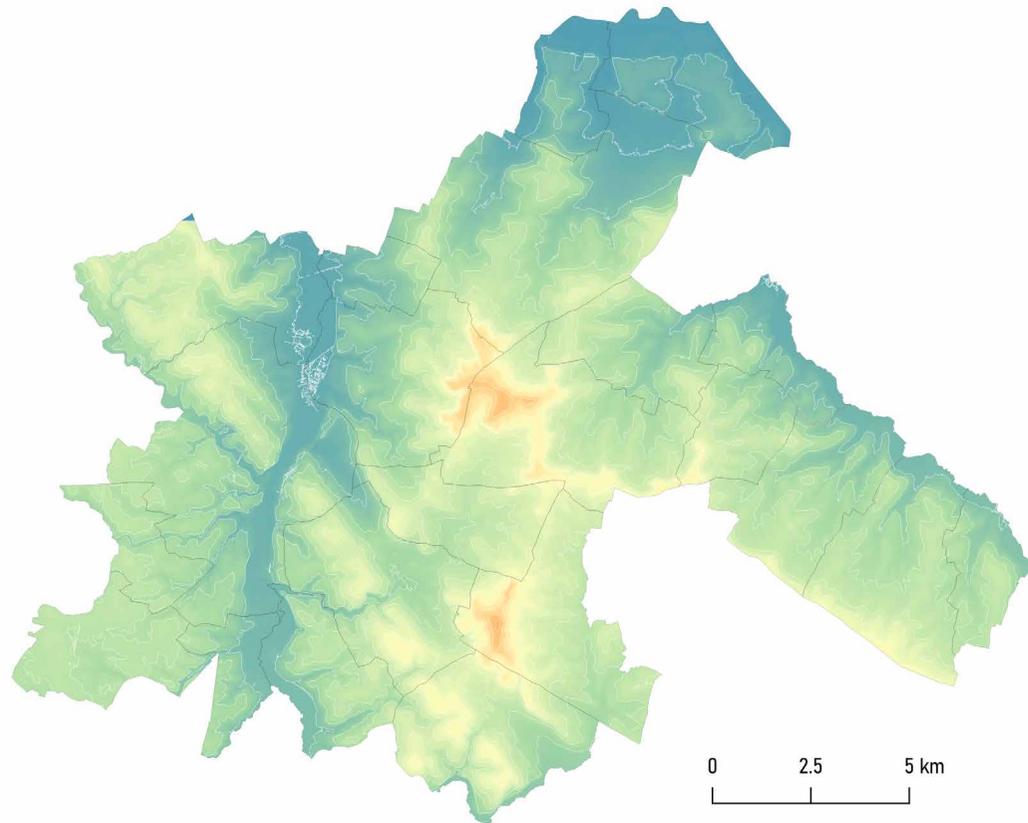
Outre les problématiques de maintien des équipements, le modèle de l'habitat diffus accroît les besoins en réseau :

- Des **réseau d'eau vieillissant et au débit insuffisant**
  - Des **réseau de routes communales conséquents** qui entraînent des frais importants
  - Une **couverture numérique qui est globalement mauvaise** mais qui devrait s'améliorer partiellement au vu de la l'installation de la fibre
- > **Cet enjeu de couverture numérique est accru** par l'attractivité récente des communes rurales pour les «néo-ruraux» qui pratiquent le télé-travail

### **3\_ FORMES URBAINES DES PETITES COMMUNES : DES MORPHOLOGIES DIFFÉRENTES POUR DES POTENTIELS DE DÉVELOPPEMENT MULTIPLES**

# Un ensemble de conditions naturelles qui sont à l'origine de l'implantation des espaces habités

Topographie à 5m de l'espace de vie

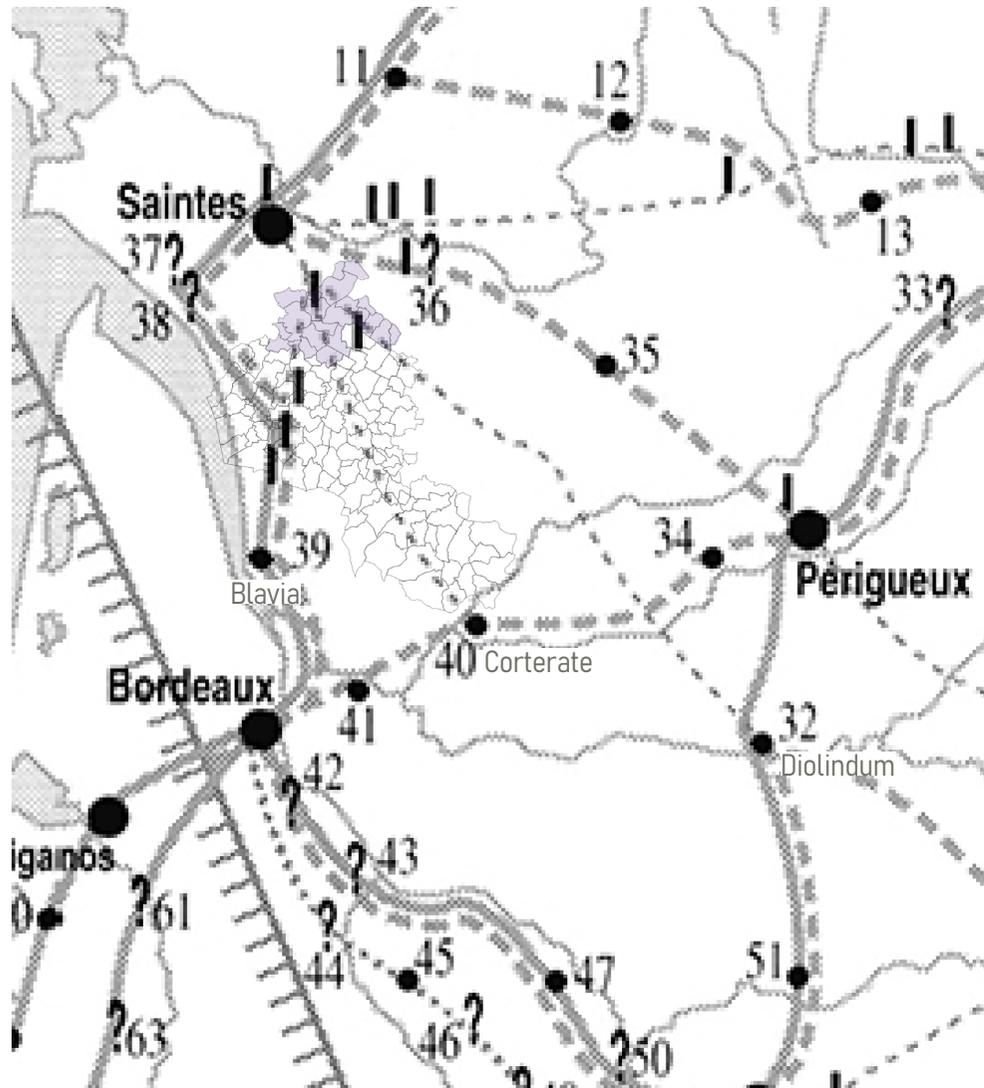


▲ Topographie à 5m de l'espace de vie  
RgAltI de l'IGN, 2021 - Cittanova

- > L'espace de vie de Pons est traversé par **deux vallées** : celle de la Seugne (nord-sud) et celle du Né (qui longe la façade est)
- > Il ne comporte **pas de reliefs importants** mais est marqué par la présence de **coteaux** sur un axe Nord-Ouest Sud-Est et de **collines** en son centre et au sud
- > Tout ces éléments, au même titre que la **géologie** et les **conditions météorologiques** ont impacté l'implantation des bourgs et la manière dont ils se sont développés
- > Il y a donc différents **types d'implantation** et différents **types de développement**

## > Des conditions historiques qui impactent également le développement des bourgs

Carte des routes antiques



> La Communauté de Communes de la Haute Saintonge occupe un **positionnement stratégique au sein de la nouvelle aquitaine**

> Elle est à la **croisée des itinéraires depuis l'antiquité**

> C'est un territoire qui a donc été traversé par de nombreuses civilisations comme en témoigne le **passage de routes antiques**

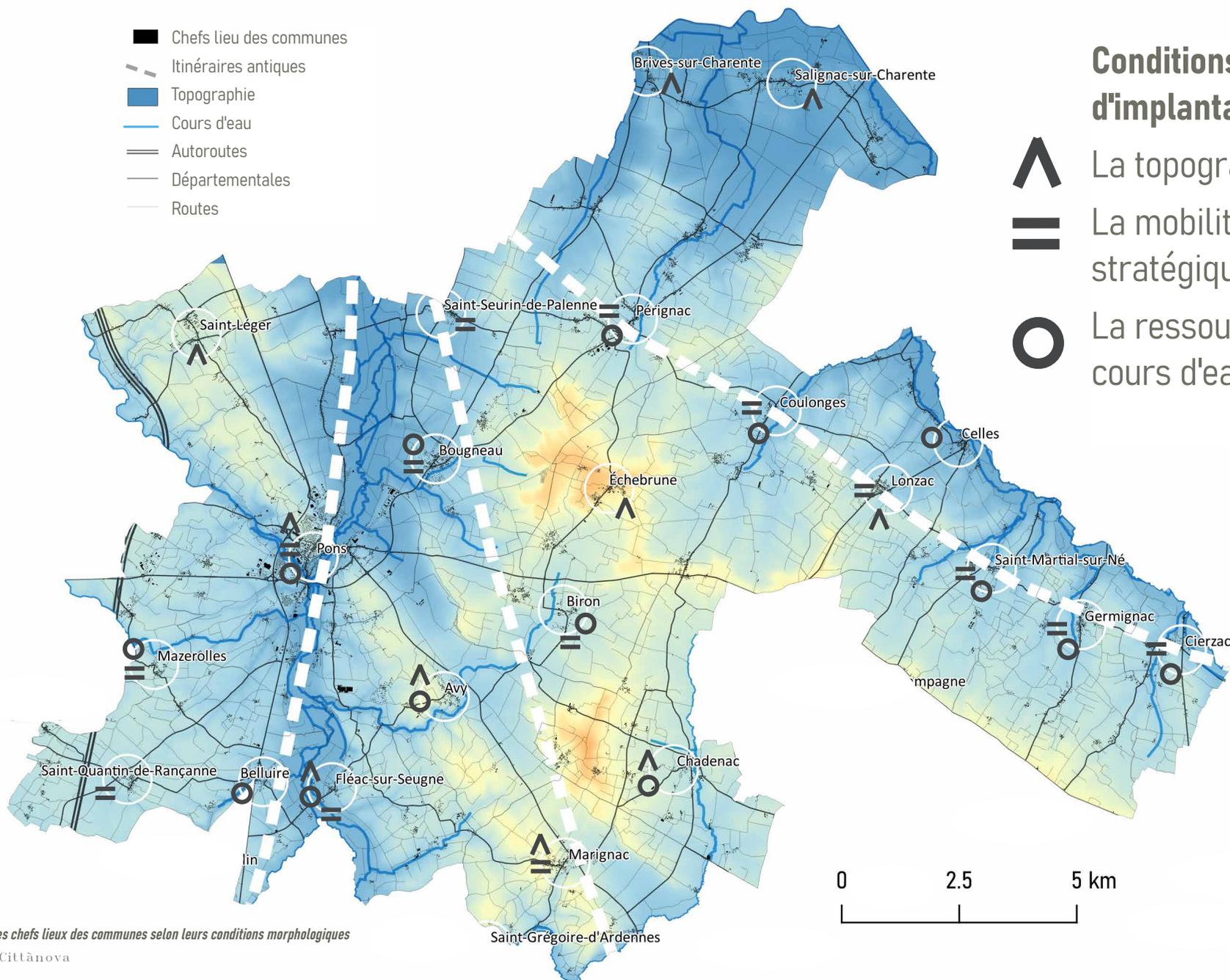
- Chef lieu de cité sous le Haut Empire
- Route décrite par la Table de Peutinger
- Route décrite par l'itinéraire d'Antonin
- ⋯ Itinéraire de Bordeaux à Jérusalem
- - - Liaison attestée par des bornes
- Station routière identifiée
- ? Station routière non identifiée
- | Borne militaire/Leugaire
- ⊞ Partie perdue de la Table de Peutinger

# Les chefs lieux des communes selon les raisons de leur implantation

- Chefs lieu des communes
- Itinéraires antiques
- Topographie
- Cours d'eau
- Autoroutes
- Départementales
- Routes

## Conditions supposées d'implantation

- La topographie : Point haut
- La mobilité : sur un axe stratégique
- La ressource : présence de cours d'eau





## Les cours d'eau

- > La défense de la traversée du fleuve
- > L'exploitation de la ressource en eau



## La mobilité

- > L'installation à flanc de colline, à la rencontre des axes de circulation
- > Des points de croisement à l'origine de l'installation, des étapes sur l'itinéraire

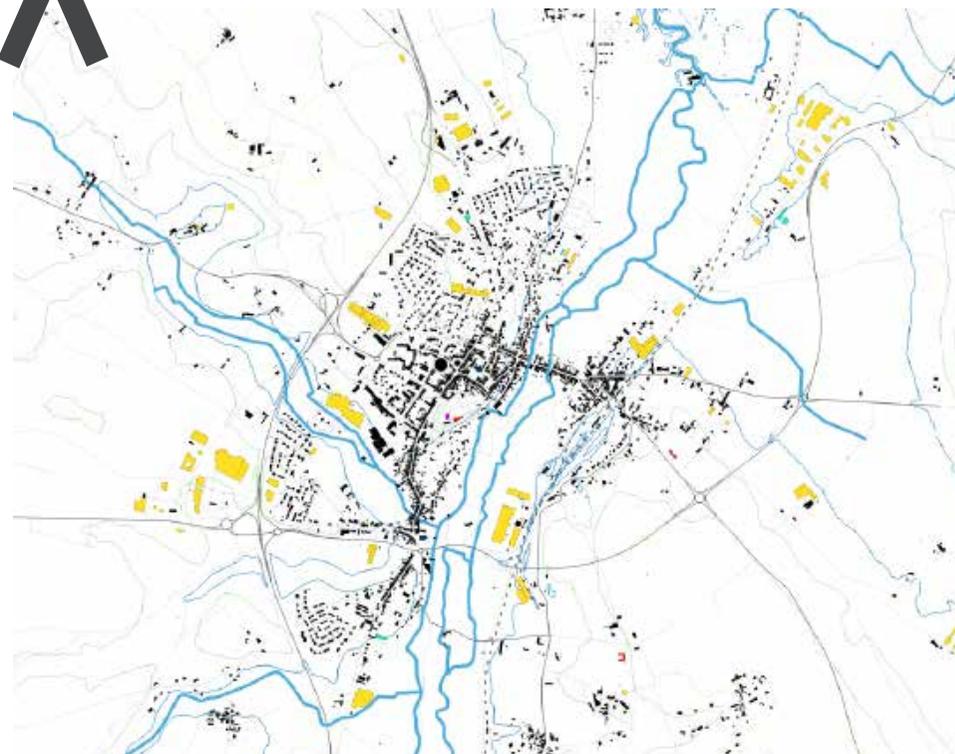


## Les points hauts

- > Ils permettent la défense du territoire

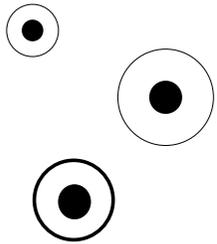


## La commune de Pons, convergence des conditions favorables à l'installation



▲ Zoom sur la commune de Pons  
- Réalisation Cittanova

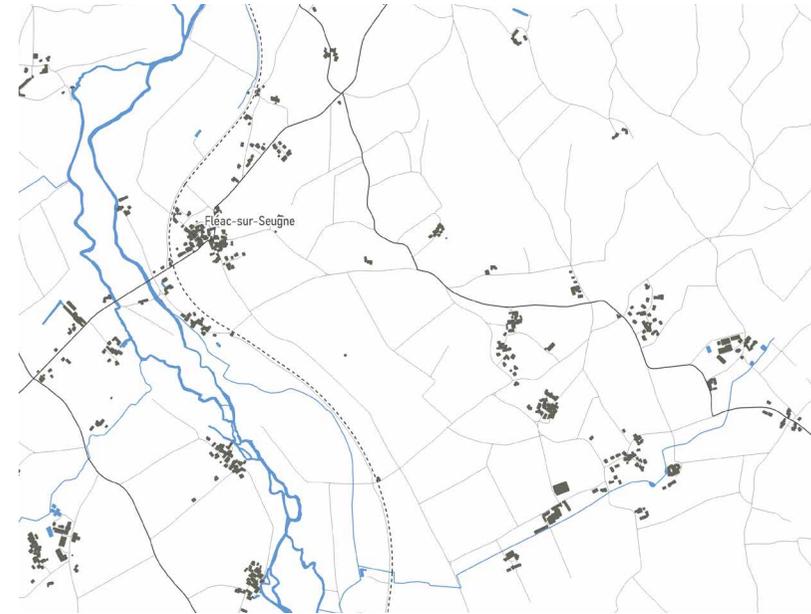
# Différents modes de développement



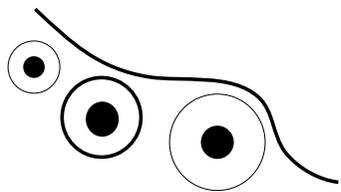
## Un modèle rural diffus caractéristique d'un territoire agricole

Les habitants se sont installés au sein et autour des sièges d'exploitation créant de nombreux hameaux. C'est le mode de développement dominant au sein de la CDCHS.

Fléac-sur-Seugne



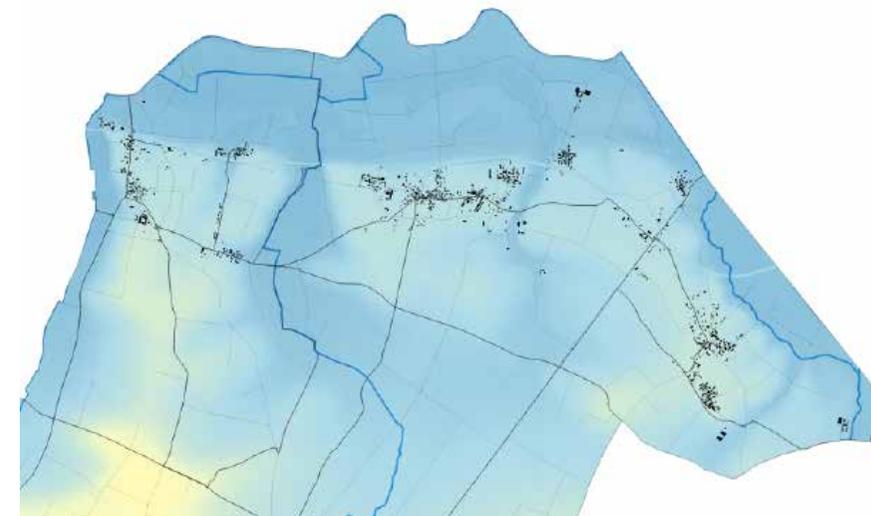
▲ Fléac sur Seugne  
- Réalisation CITTANOVA



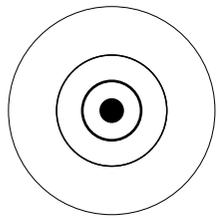
## Une diffusion suivant la topographie

Les groupements bâtis diffus sont parfois organisés de manière linéaire, le long des éléments de contraintes topographiques

Brives-sur-Charente et Salignac-sur-Charente

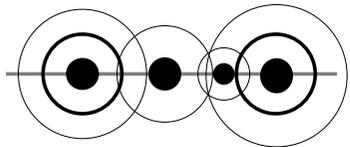


▲ Brives-sur-Charente et Salignac sur Charente  
- Réalisation CITTANOVA



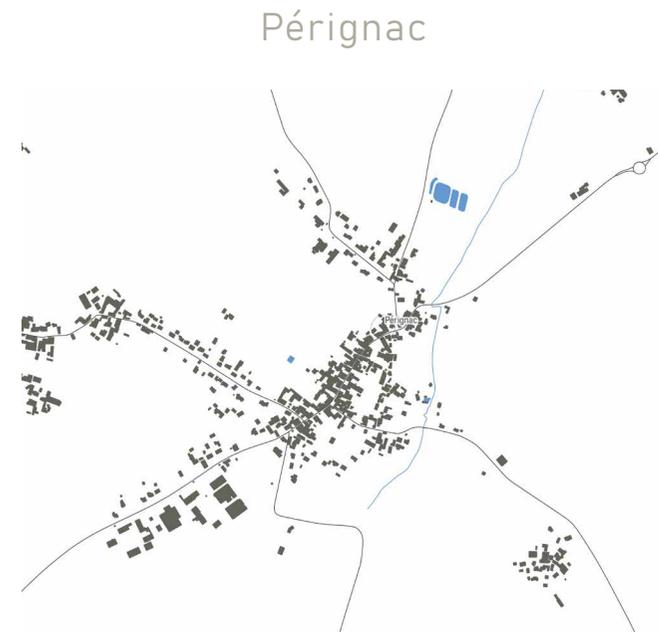
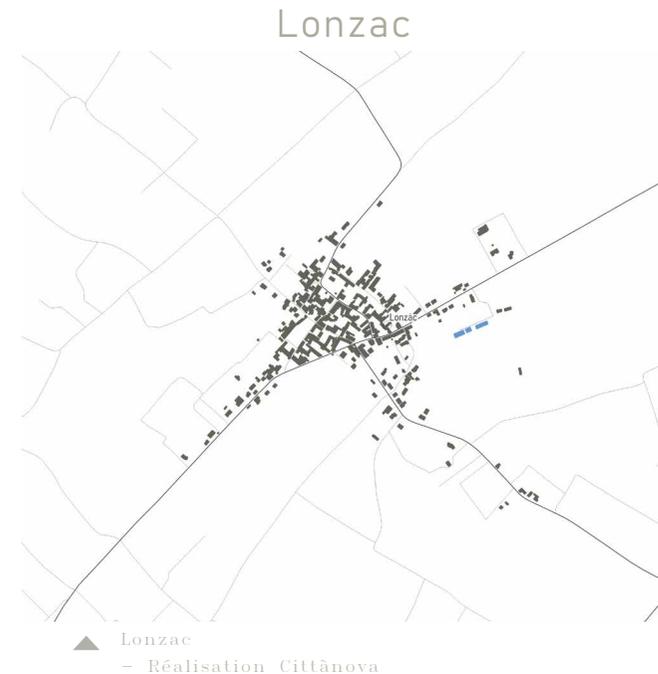
### **Quelques concentration identifiables**

Certaines communes conservent toutefois une typologie plus urbaines : une centralité plus dense autour de laquelle sont disposées les voies de circulation en étoile qui desservent des zones d'habitat moins denses



### **Un développement linéaire : territoire traversé et village rue**

Que ce soit le long des axes de circulation, des cours d'eau, des coteaux, le développement se fait parfois de manière linéaire. La typologie du village rue est également présente sur le territoire, entraînant des nuisances parfois importantes selon l'intensité du trafic



# **Le diagnostic agricole**

**Cf. Présentation du diagnostic agricole**

# Conclusion

Les enjeux de l'espace de vie

## **Valoriser les connexions et les coopérations, tant avec les communes extérieures qu'au sein de l'espace de vie**

- Mettre en place et poursuivre les connexions avec les communes de Saintes et Cognac afin de profiter de la situation géographique stratégique de l'espace de vie
- Veiller à enrayer et éviter le phénomène de ville dortoir en renforçant la présence d'équipements, commerces et services de proximité au sein des communes les plus importantes
- Développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle (ferroviaire, transport en commun, mobilités douces...)
- Renforcer l'offre de transport en commun afin de faciliter l'accès aux équipements de Pons depuis les communes de l'espace de vie
- Utiliser les regroupements de communes pour penser ensemble le développement du territoire (mutualiser les équipements, créer un maillage de services cohérent, entretien de la voirie partagé, SIVOM, RPI...)
- Travailler en commun pour le logement, se tenir informé des projets de logements des communes de l'espace de vie afin de proposer une offre complémentaire et de s'inspirer des projets voisins.

## **Développer l'offre touristique de l'espace de vie et valoriser le cadre de vie**

- Veiller à la valorisation des éléments qui font la qualité du cadre de vie
- Développer le tourisme vert et le tourisme de proximité
- Mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti (mise en valeur et aménagement des bords d'eau, entretien et mise en valeur des forêts et paysages viticoles...)
- Développer des conseils et des aides à la rénovation du patrimoine bâti historique classé ou non
- Développer les parcours intercommunaux de mobilités douces afin de valoriser et de connecter les aménités des communes entre elles
- Développer des outils de promotion touristique du territoire
- Créer d'avantage d'hébergements touristiques

## **Dynamiser les centre bourgs des communes**

- Soutenir et développer l'offre commerciale de proximité au sein des centre-bourgs et lutter contre le changement de destination et la vacance commerciale
- Veiller à ce que les zones d'activité n'entrent pas en concurrence avec l'offre du centre-ville (pour Pons notamment)
- Soutenir le tissu associatif permettant le dynamisme des communes rurales

## **Garantir une capacité d'accueil afin d'accompagner le développement du territoire**

- Diversifier l'offre de logement pour répondre aux mutations sociodémographiques (locatif, taille des logements, collectif, logements sociaux)
- Renforcer et structurer l'offre en équipement et commerces de proximité dans les communes rurales afin de mutualiser leurs usages sur l'intercommunalité
- Mener des actions pour aider à la remobilisation du bâti ancien et des logements vacants (problèmes de succession, indivision, rétention foncière, frais...)
- Permettre l'installation de nouveaux modes de travail (co-working, bureaux, couverture numérique)
- Penser la place des mobilités douces dans toute nouvelle opération en centre bourg ou en périphérie
- Proposer des animations et lieux de rencontre pour les jeunes (adolescents), notamment via des démarches comme le plan éducatif de Pons

## Conserver une activité viticole et permettre son développement

- Valoriser la diversification des cultures afin de rendre le territoire plus résistant au changement climatique
- Permettre le développement des bâtiments qui accueillent des activités de distillerie
- Penser l'implantation des parcelles agricoles en parallèle des enveloppes urbaine (zone tampon, éviter les conflits de voisinage)
- Sensibiliser la population aux pratiques agricoles afin d'éviter les incompréhensions (traitement, nuisances sonores, ...)
- Conforter la transition écologique des pratiques agricoles (Bio, HVE...)
- Penser la remobilisation ou le changement de destination des sièges d'exploitations au cœur des centre-bourgs
- Mettre en place des solutions pour palier au manque de main d'oeuvre

## Bien vivre sur le territoire

- Développer l'offre de service à la personne et de mobilités adaptés aux personnes isolées/vieillissantes.
- Prendre en compte les risques (inondation et nature des sols) pour le choix des zones constructibles, ainsi que les solutions d'assainissement
- Soutenir la mise aux normes des systèmes d'assainissement existants
- Accompagner les mairies à l'instruction et aux démarches d'urbanisme
- Repenser la desserte des hameaux qui se trouvent isolés en cas d'inondation (proximité charente)

# Temps d'échange

## La hiérarchisation des enjeux