

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ESPACE DE VIE DE JONZAC

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

Cittànova



2022

0

1

2

Restitution intermédiaire du DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Espace de vie de Jonzac

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, ...

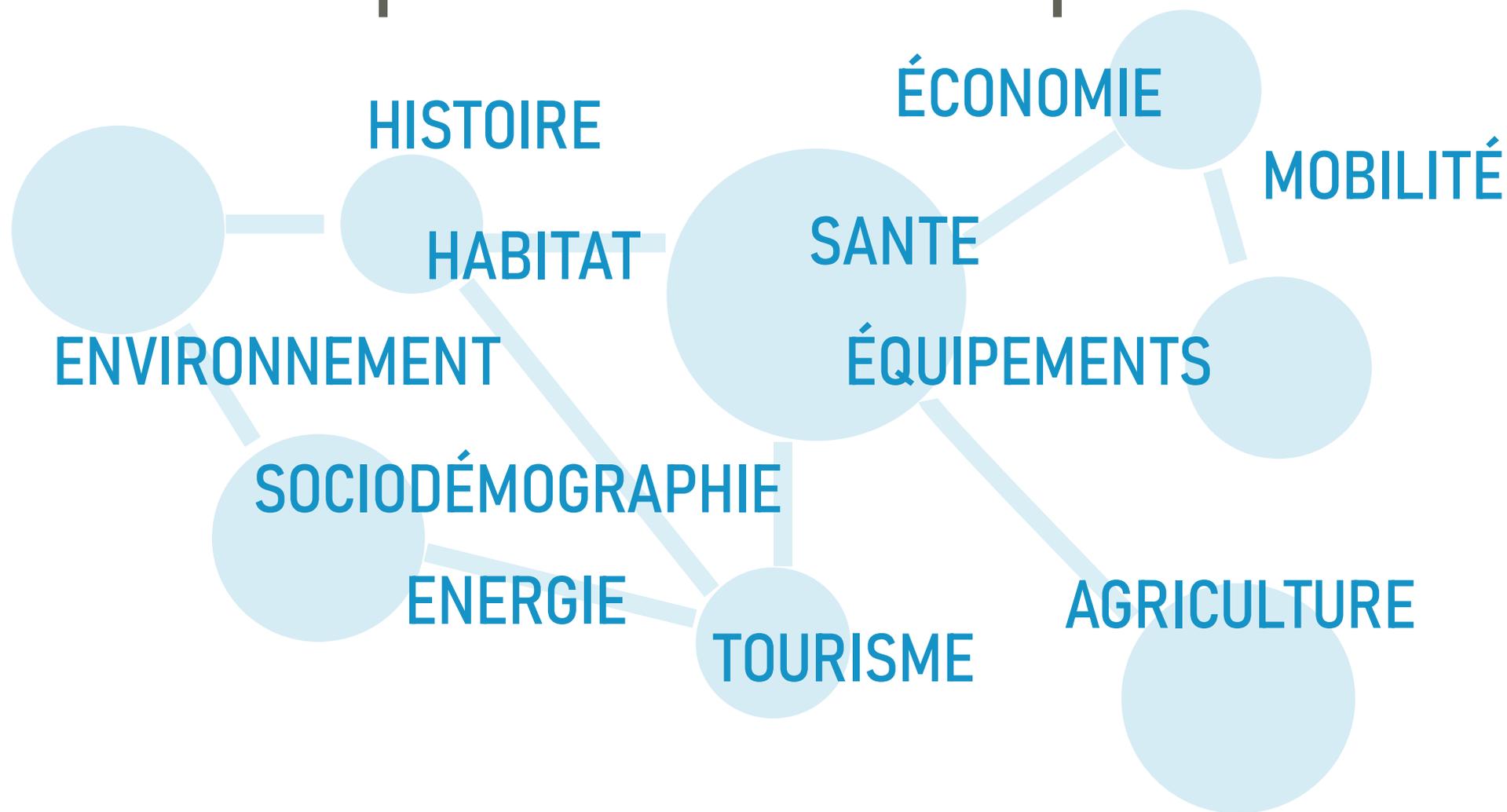
Des temps de concertation avec les élus

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 ...

> **Jonzac, centralité principale de l'EPCI**

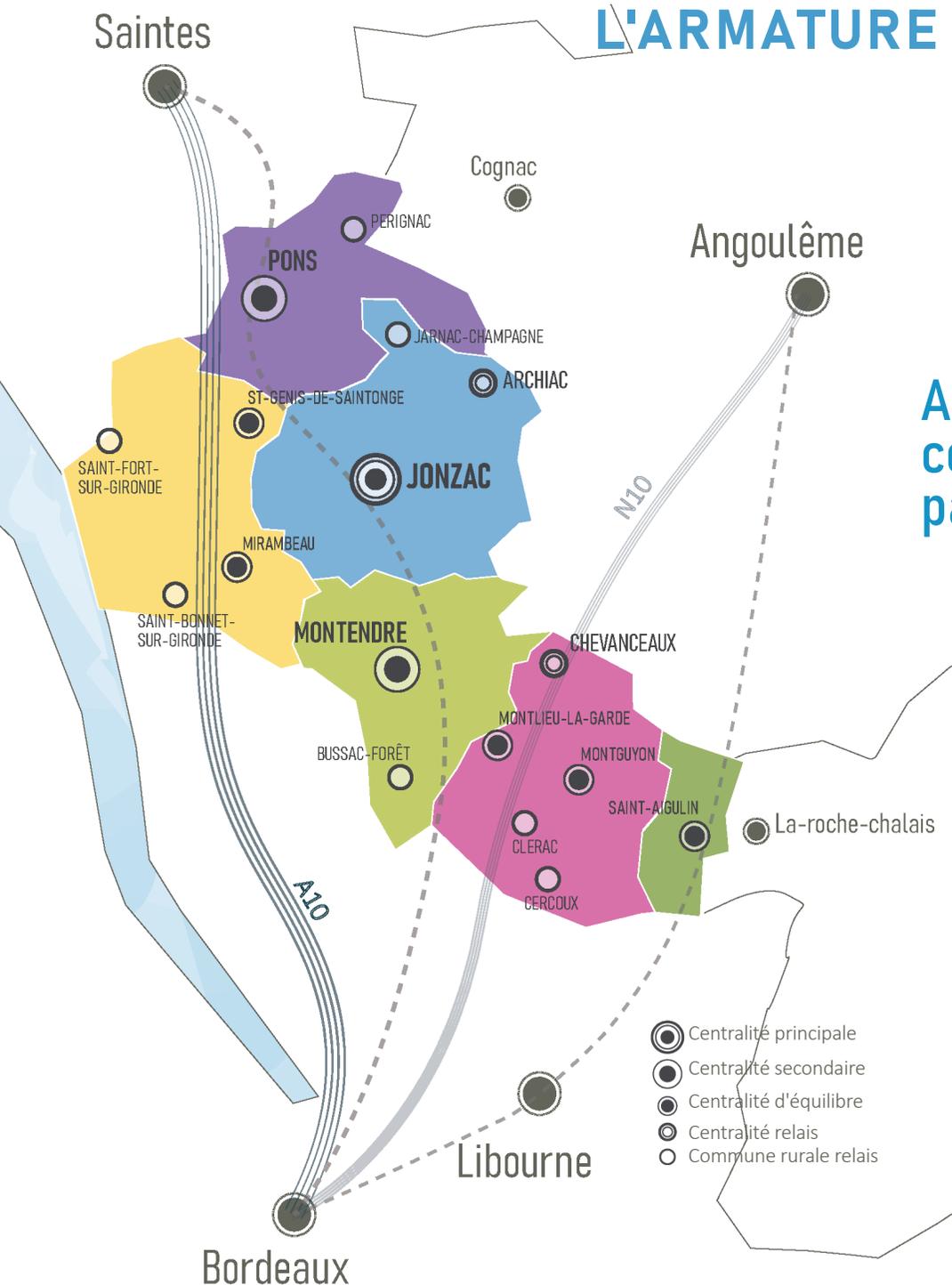
Associé aux communes de Saint Germain de Lusignan, Saint Martial de Vitaterne et Saint-Simon de Bordes, Ozillac, rayonne par sa vocation économique, touristique, d'équipements et de services

> **Archiac, centralité relais**

Les pôles relais comme les pôles d'équilibre ont vocation à irriguer le territoire et offrir les équipements et les services nécessaires aux espaces de vie. Ils ont la particularité d'être à l'articulation entre des espaces de vie interne et externe.

> **Jarnac-Champagne, commune rurale relais**

Il s'agit des communes rurales dont l'offre locale joue un rôle dans la vitalité du monde rural, notamment pour les communes ne disposant d'aucun service.



Partie 1

Un territoire situé à la croisée de grands pôles : une influence nuancée par le poids d'une ville centre dynamique et attractive

1_ UNE POSITION STRATÉGIQUE QUI BÉNÉFICIE DE LA PROXIMITÉ DE PLUSIEURS GRANDS PÔLES

Connexions et polarités de l'espace de vie



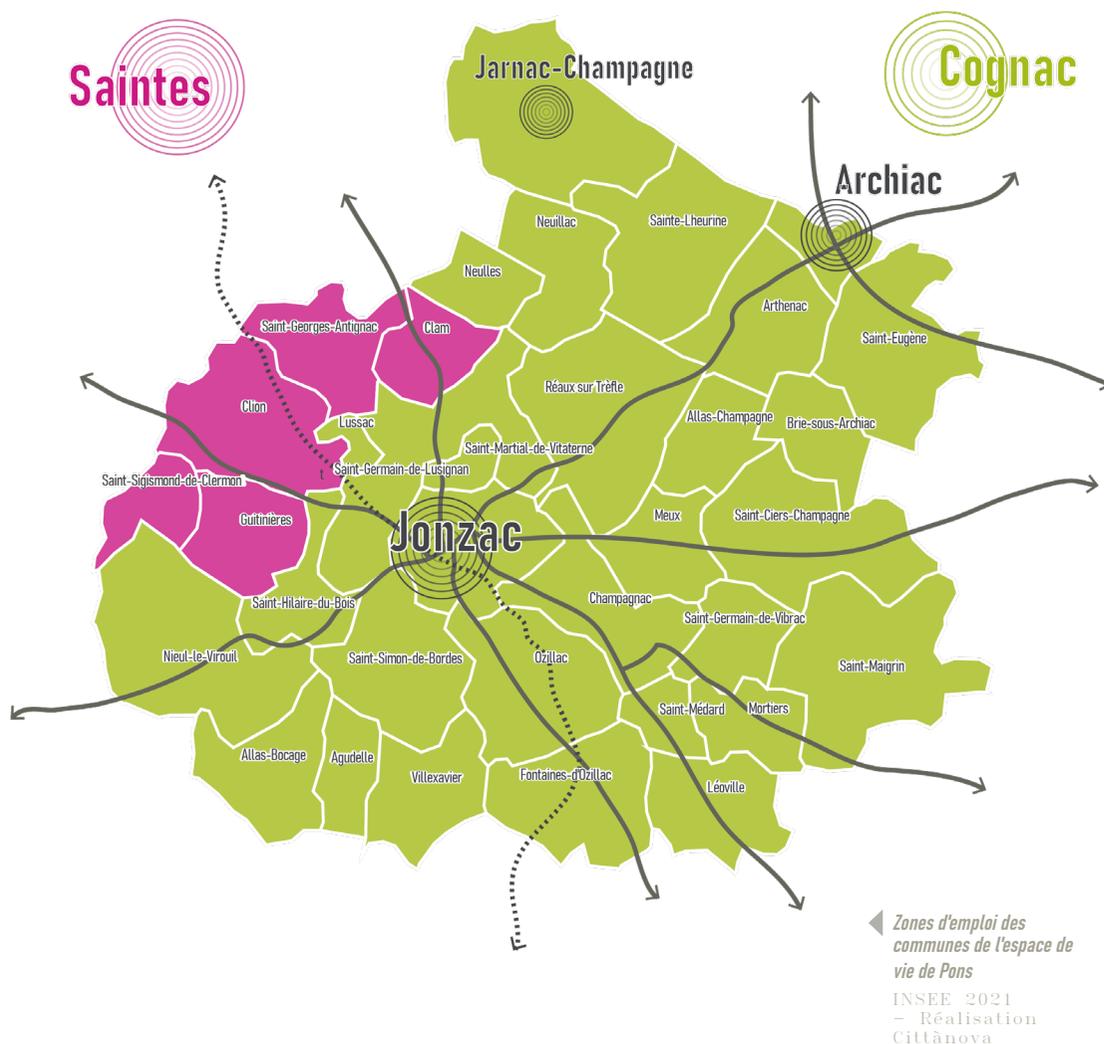
Un contexte géographique qui influence pleinement le fonctionnement du territoire

► **La proximité de Saintes et Cognac** : deux pôles d'emplois, de commerces et d'équipements attractifs connectés au territoire

► **L'influence des villes moyennes limitée par la présence de Jonzac** : de nombreuses communes de l'espace de vie se trouvent à proximité de villes qui proposent une offre d'équipements et de services complète (Pons, Montendre, Saint-Genis de Saintonge, Mirambeau, Montguyon, Barbezieux, ...) Cependant, au vu de l'offre présente à Jonzac et de l'attractivité de la commune, les communes citées ci-dessus n'ont que peu d'influence sur l'espace de vie de Jonzac.

Une influence qui se matérialise entre autre par la proximité des bassins d'emplois de Saintes et Cognac

Zones d'emploi



► La zone d'emploi de Cognac :

Cognac est la principale commune qui influence l'espace de vie en terme d'emploi, la plupart des communes font partie de sa zone d'emploi

► Une influence plus qu'une dépendance : la proximité de communes importantes telles que Saintes et Cognac est d'avantage synonyme d'influence et d'attractivité pour le territoire, que de dépendance

Un territoire multi-connecté

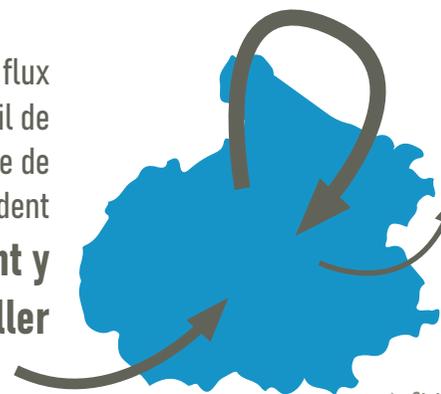
Malgré la prégnance de la ville centre, l'espace de vie de Jonzac est connecté aux espaces de vie qui l'entourent

> Cette connexion se matérialise principalement par les flux domicile-travail des habitants de l'espace de vie mais surtout des personnes qui viennent y travailler

> L'indice de concentration d'emploi de l'espace de vie de Jonzac est de 70 (70 emplois locaux pour 100 actifs occupés résidant au sein de l'espace de vie)

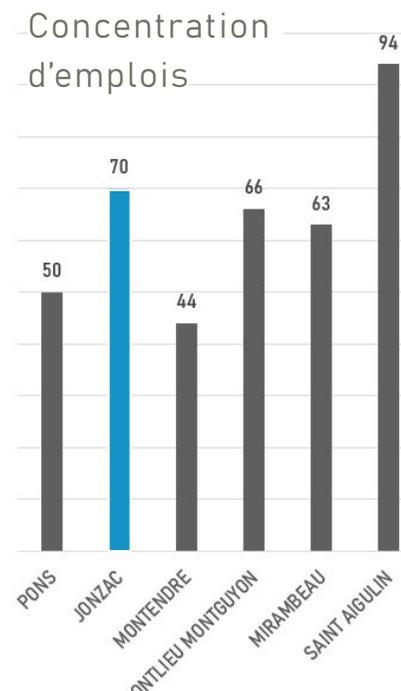
46% des flux domicile-travail de l'espace de vie de Jonzac **travaillent et résident sur l'espace de vie**

31% des flux domicile-travail de l'espace de vie de Jonzac n'y résident pas et **viennent y travailler**



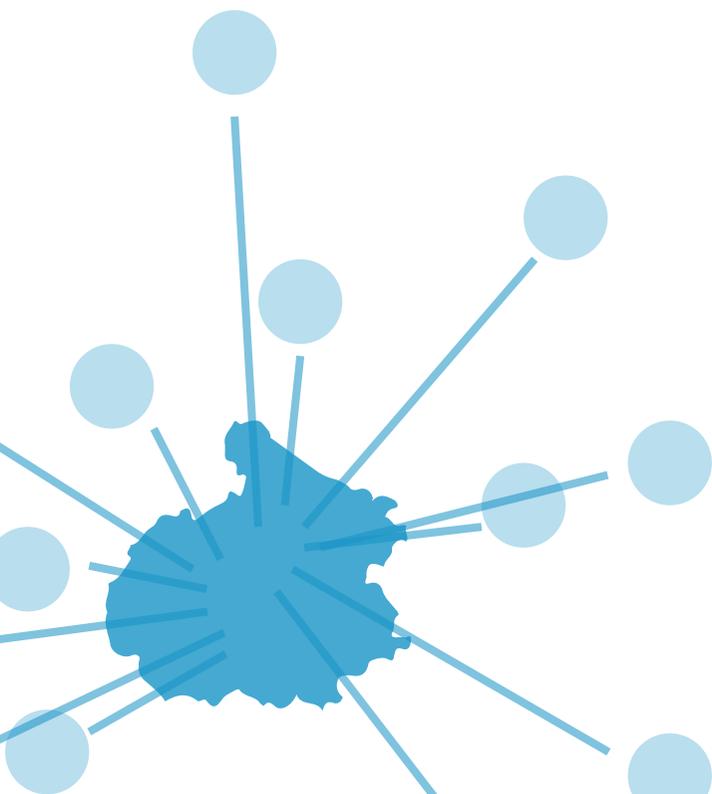
23% des flux domicile-travail de l'espace de vie de Jonzac **travaillent en dehors de l'espace de vie**

▲ Statistique des flux domicile-travail sur l'espace de vie
INSEE 2018 - Réalisation Cittanova

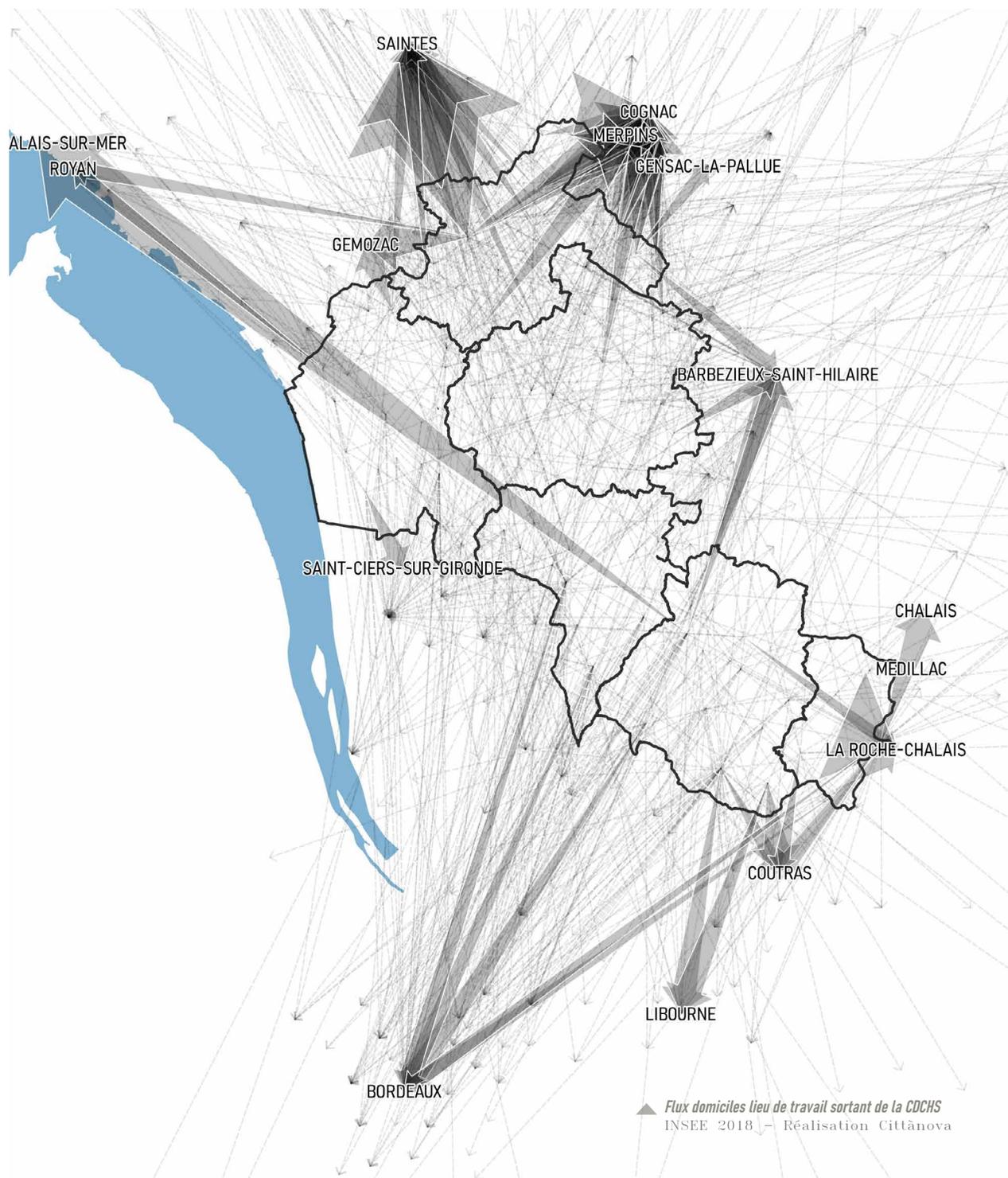


> La particularité de ces connexions c'est qu'elles **ne sont pas tournées vers une seule commune**

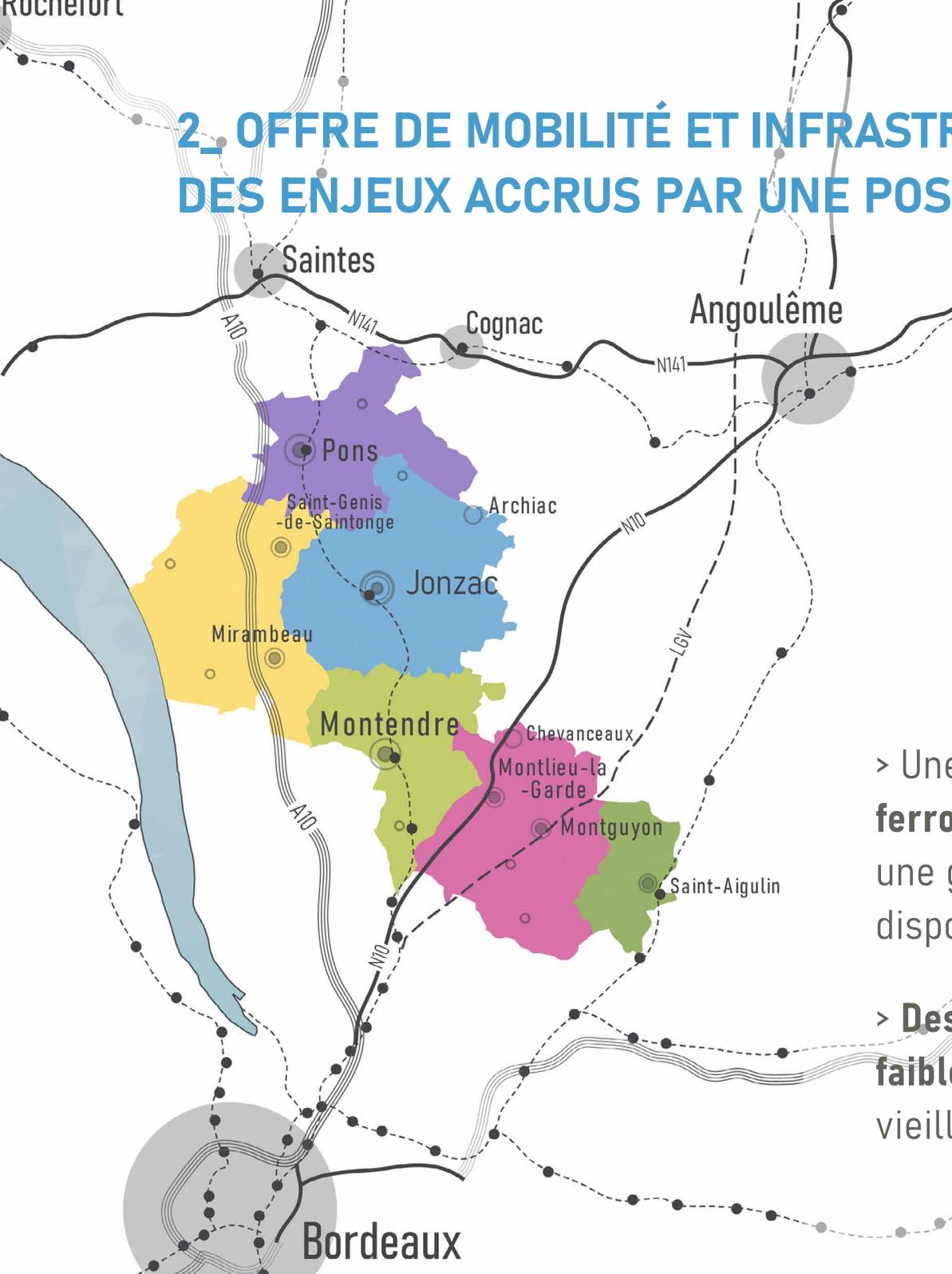
> L'espace de vie de Jonzac, du fait de sa position centrale et du poids de sa ville centre, tire des liens avec de nombreuses communes



Migrations domicile-travail



2_ OFFRE DE MOBILITÉ ET INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT : DES ENJEUX ACCRUS PAR UNE POSITION GÉOGRAPHIQUE STRATÉGIQUE

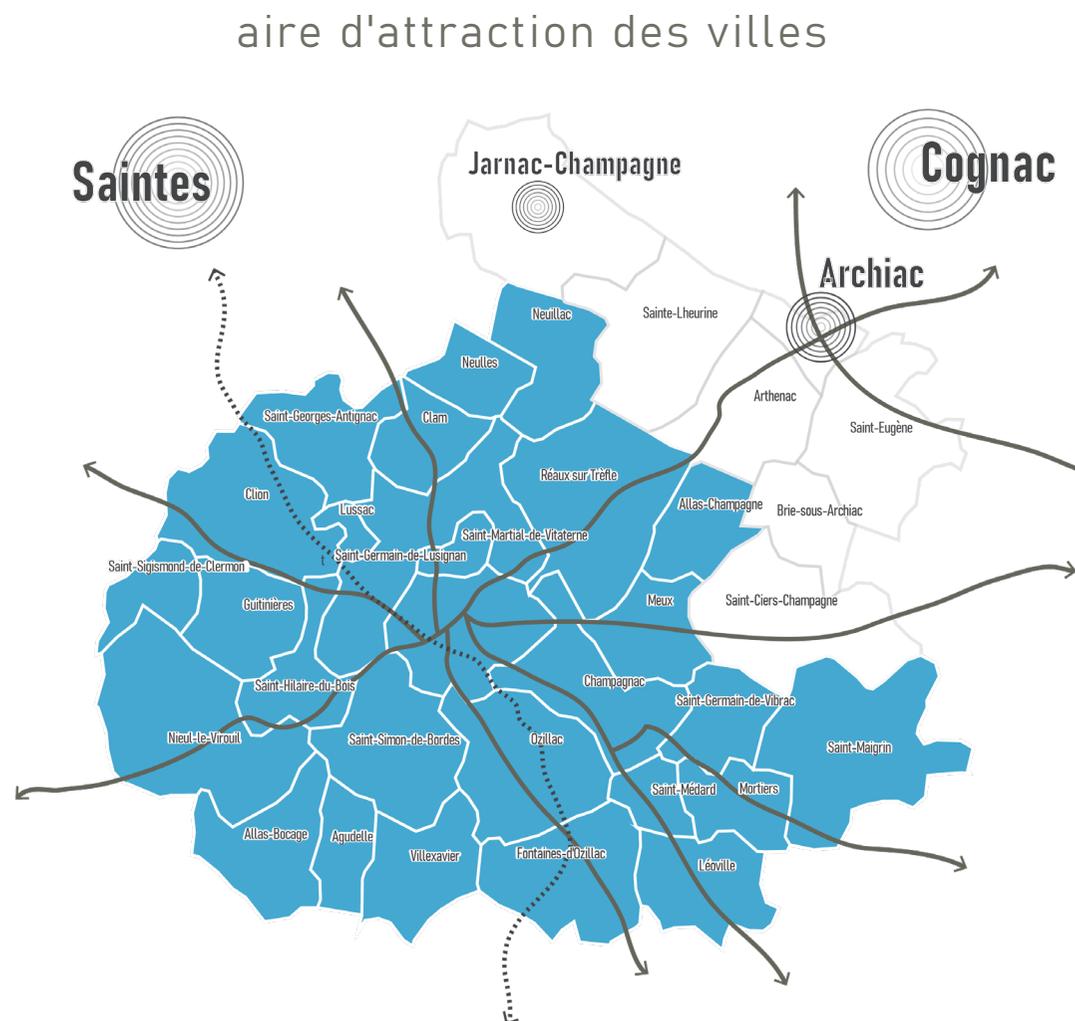


> Une **bonne couverture en infrastructures ferroviaires et routières** : l'espace de vie possède une gare et des départementales structurantes disposées en étoile autour de Jonzac

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

3_ JONZAC : UNE VILLE CENTRE INFLUENTE QUI CONTRE-BALANCE L'ATTRACTIVITÉ DES PÔLES EXTÉRIEURES

- Une influence qui couvre le territoire de l'espace de vie
- Quasiment toutes les communes de l'espace de vie sont tournées vers la ville-centre

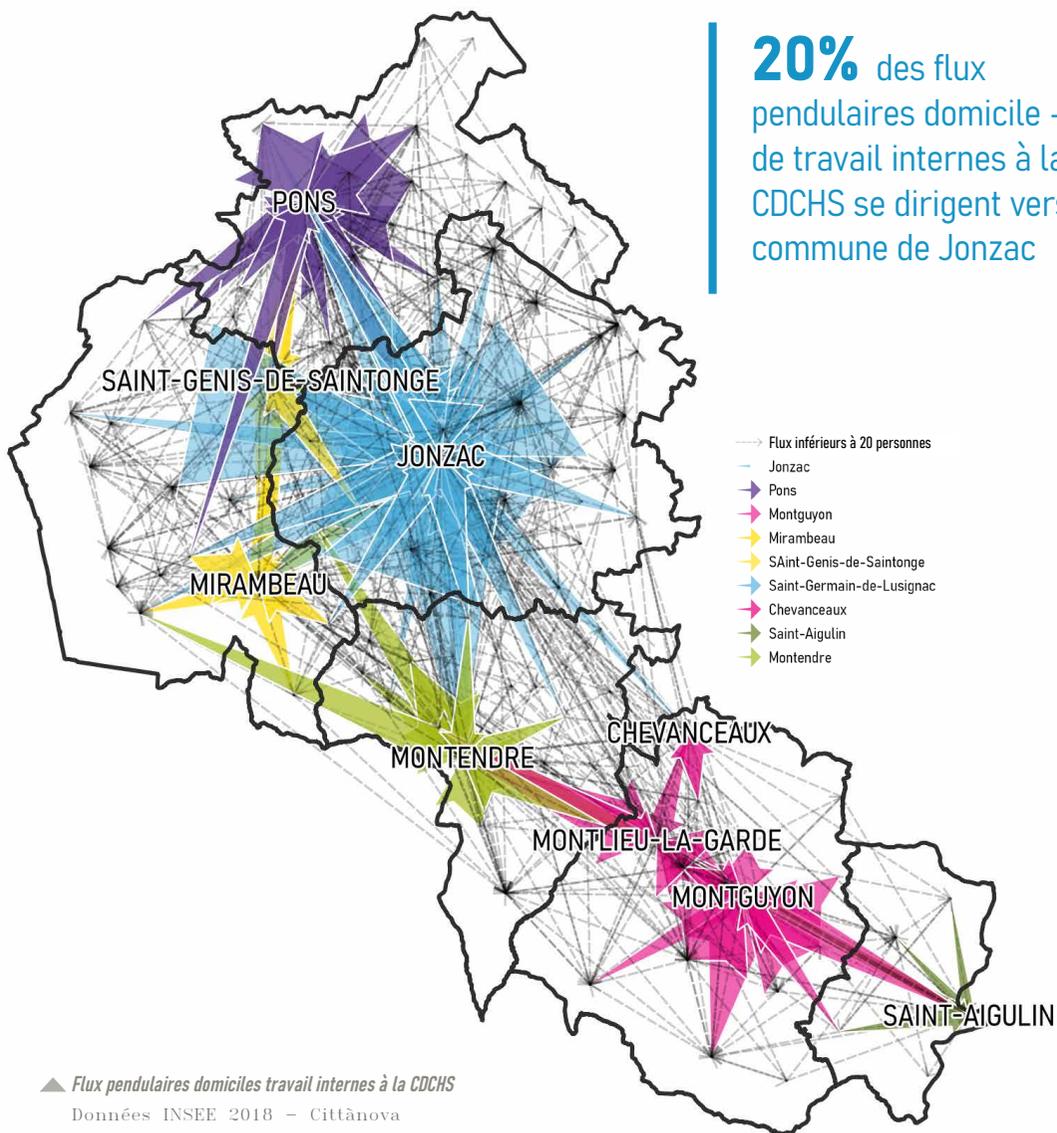


▲ Périètres des aires d'attraction des villes
INSEE, COG 2021 - Réalisation Cittanova

► Un rayonnement qui s'étend au delà des contours de l'espace de vie ...

flux domicile-travail internes

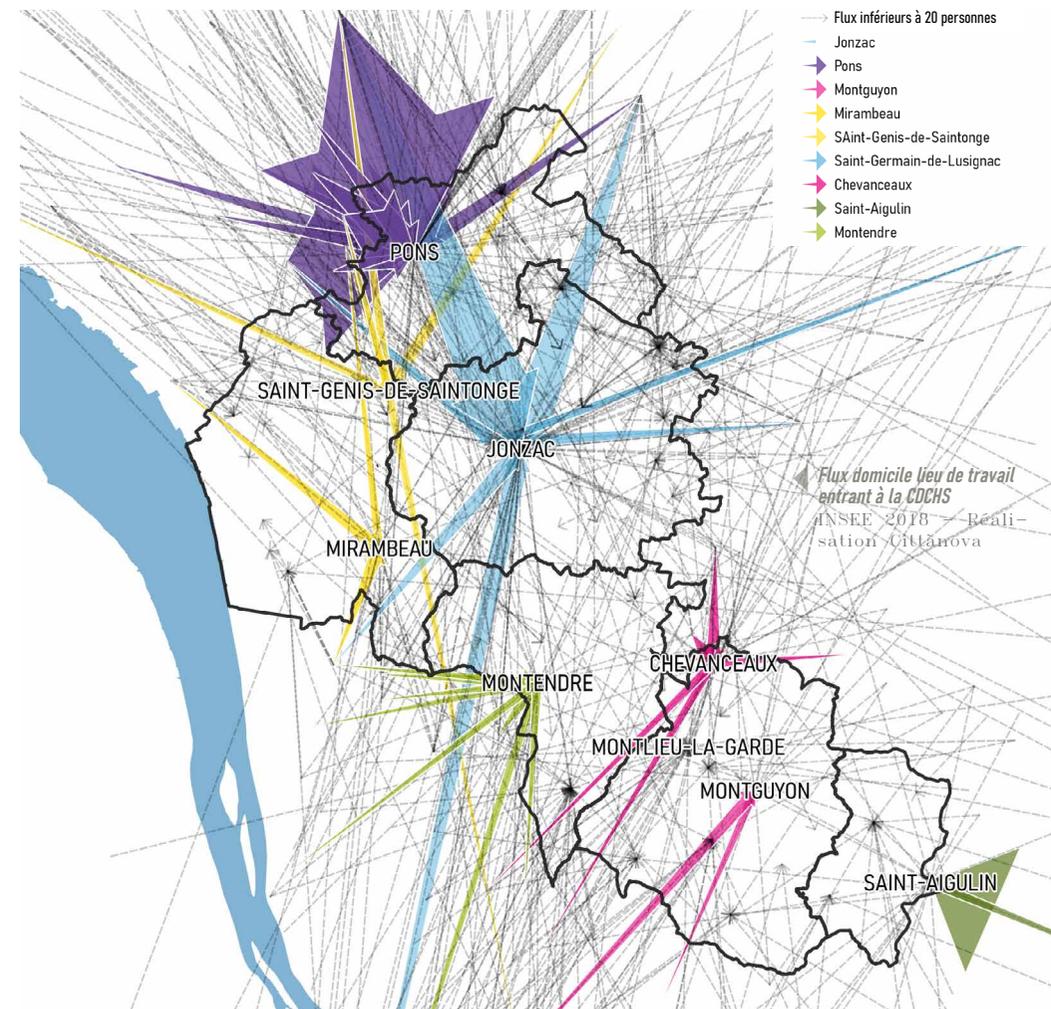
20% des flux pendulaires domicile - lieu de travail internes à la CDCHS se dirigent vers la commune de Jonzac



▲ Flux pendulaires domicile travail internes à la CDCHS
Données INSEE 2018 - Cittanova

... et au-delà des contours de l'intercommunalité

flux domicile-travail entrants



Flux domicile lieu de travail entrant à la CDCHS
INSEE 2018 - Réalisation Cittanova

»» C'est le seul espace de vie à bénéficier de cette caractéristique, ce qui lui confère un rôle particulier

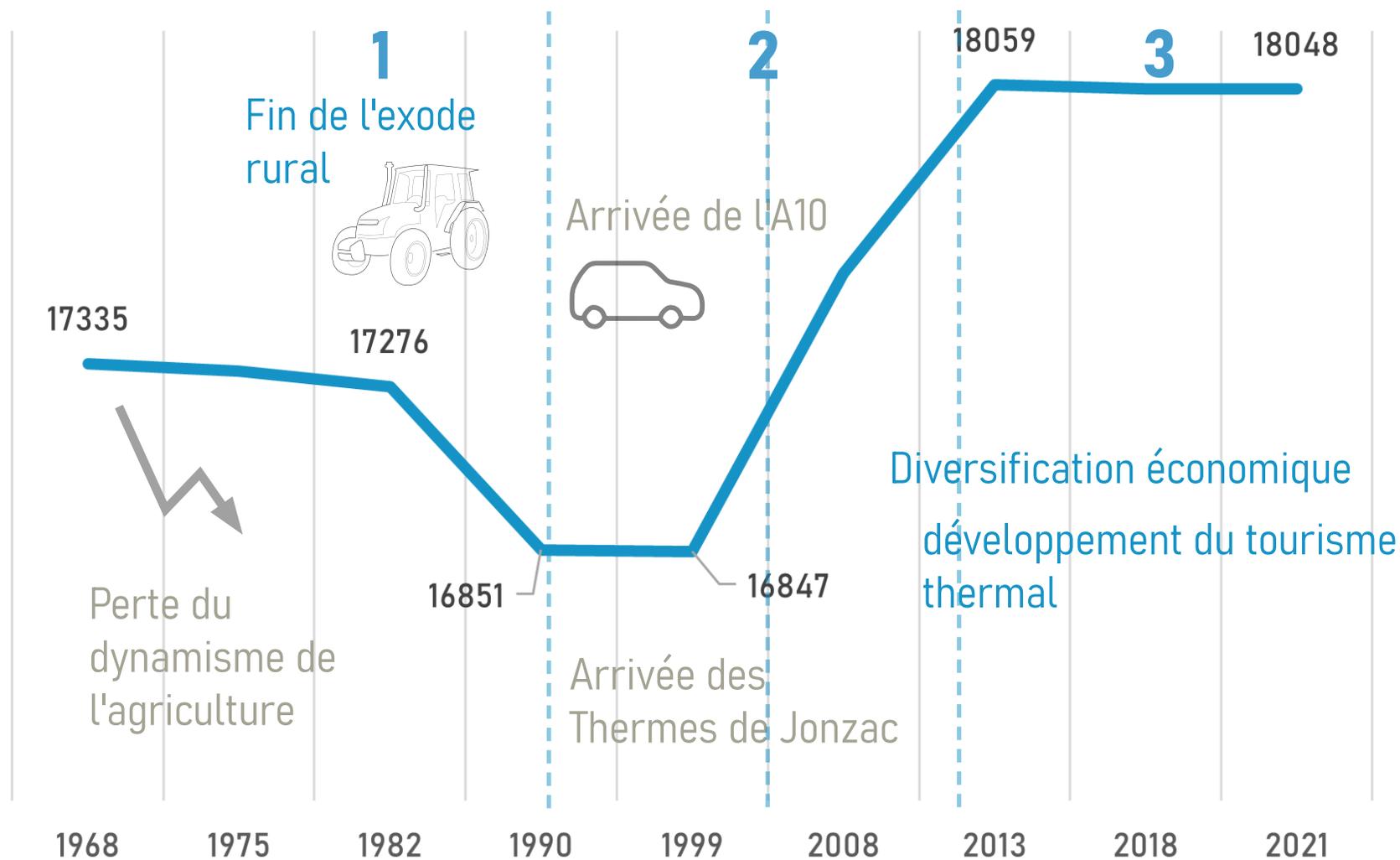
PARTIE 2

Une attractivité locale fondée sur une économie dynamique et un cadre de vie de qualité

**1_ UN ESPACE DE VIE DONT LE DÉVELOPPEMENT ET
L'IDENTITÉ SE SONT CONSTRUITS AUTOUR DE LA
VITICULTURE ET DU THERMALISME**

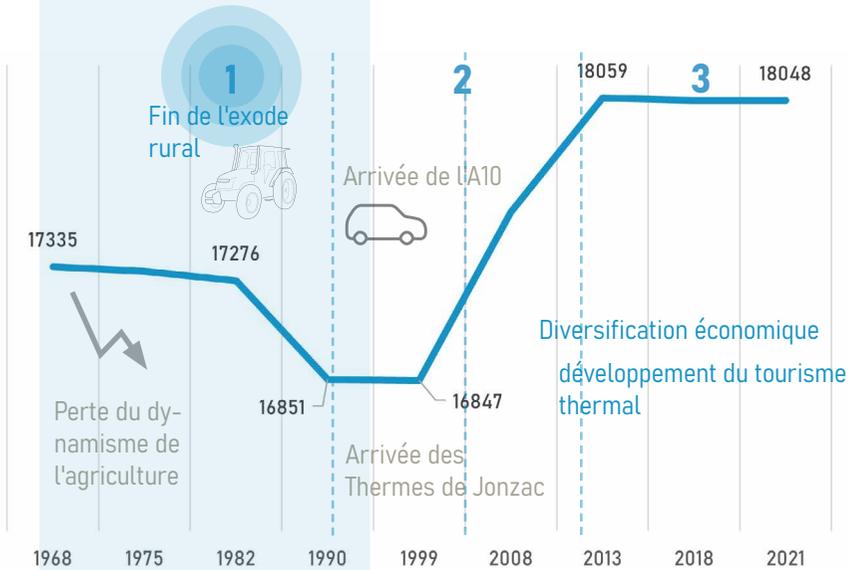
Histoire du développement de l'espace de vie de Jonzac ces 50 dernières années

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

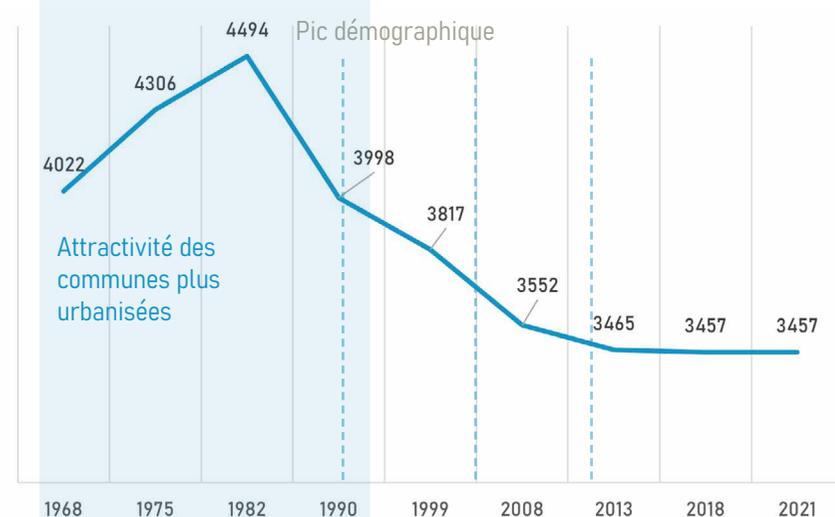


DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

ESPACE DE VIE



COMMUNE DE JONZAC

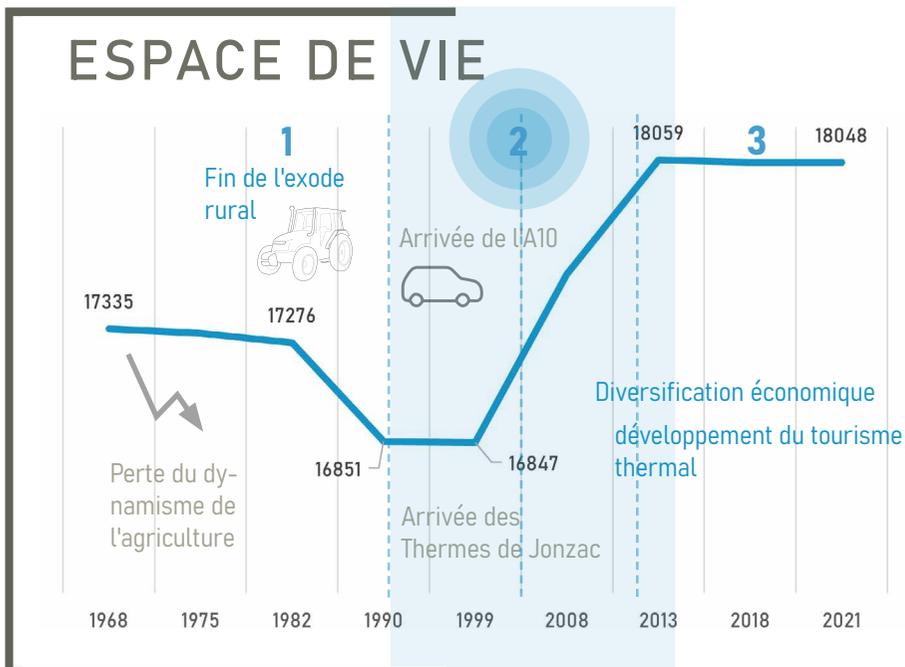


Année 70' - 90'

- > L'exode rural continue de se faire sentir (dans une moindre mesure par rapport aux autres espaces de vie)
- > Les villes deviennent de plus en plus attractives et la population part s'y installer
- > Pic démographique de Jonzac en 1982 avec 4500 habitants
- > Création des thermes en 1986

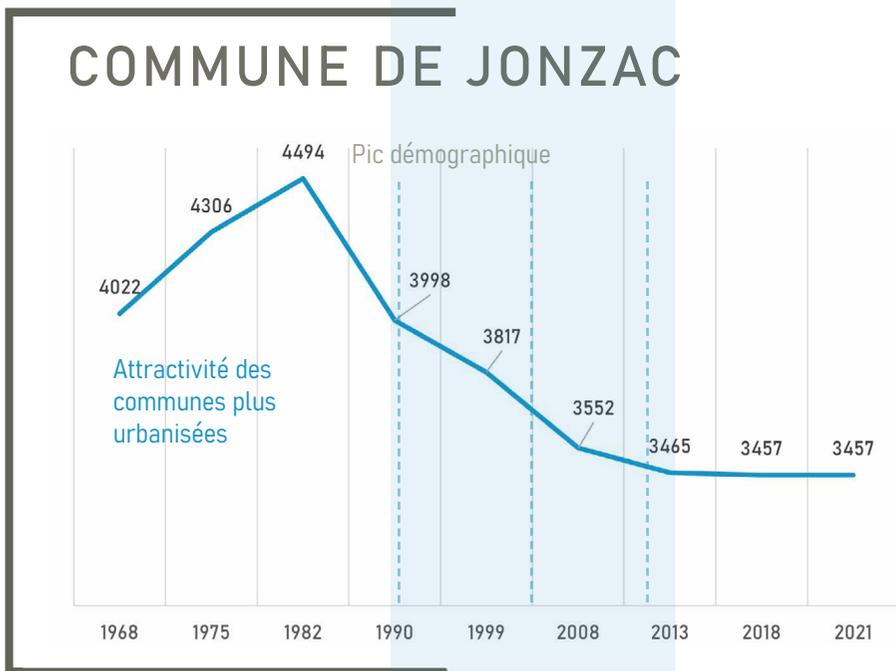
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Année 90' jusqu'à 2010

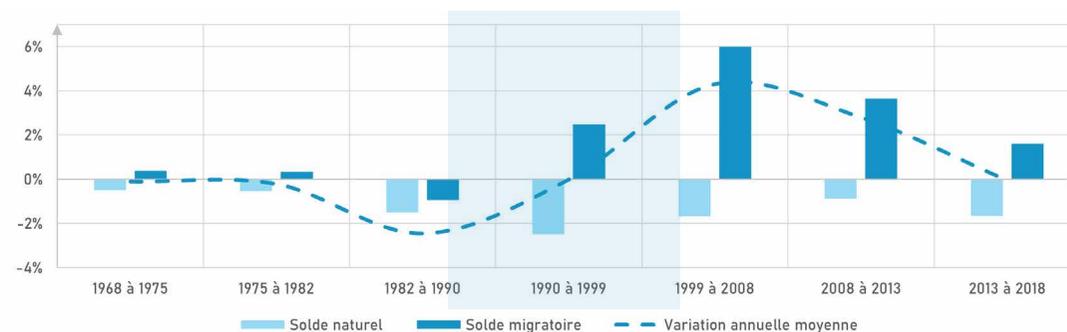


> Une attractivité retrouvée sur l'espace de vie, due entre autre à la diversification économique et à l'avènement des zones pavillonnaires dans les communes (solde naturel toujours négatif qui est compensé par un solde migratoire en forte hausse)

> Une chute démographique sur la ville de Jonzac

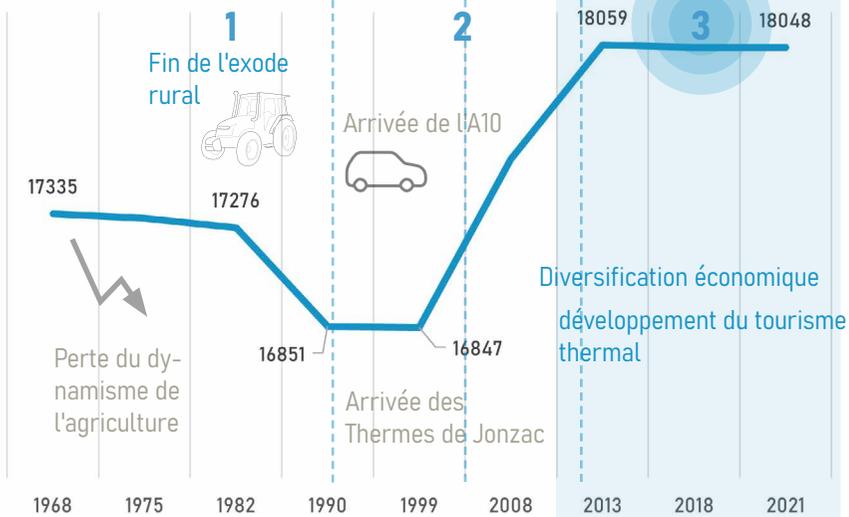


Variation annuelle de la population et impact des soldes migratoires et naturels à l'échelle des l'espace de vie

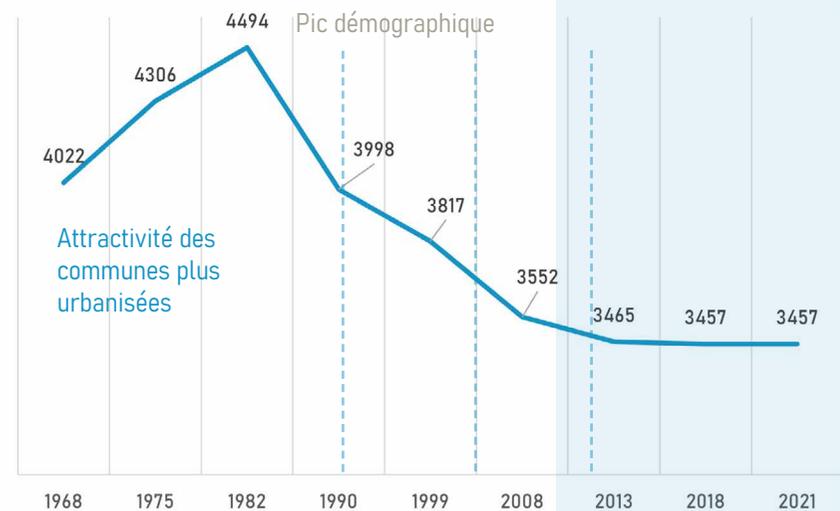


DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

ESPACE DE VIE

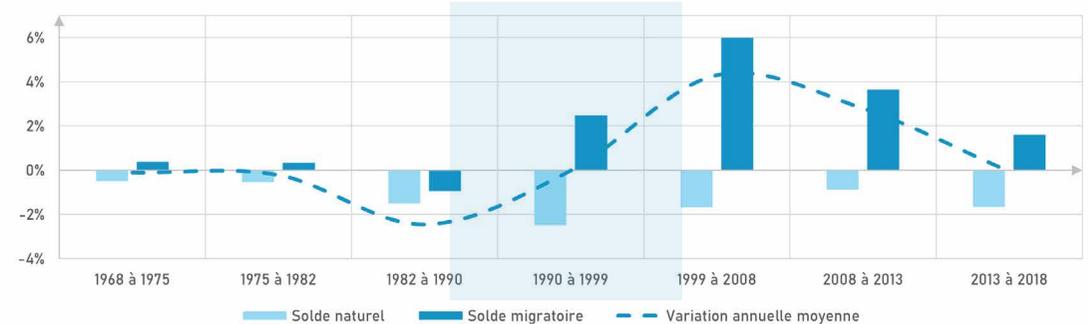


COMMUNE DE JONZAC



A partir des années 2000

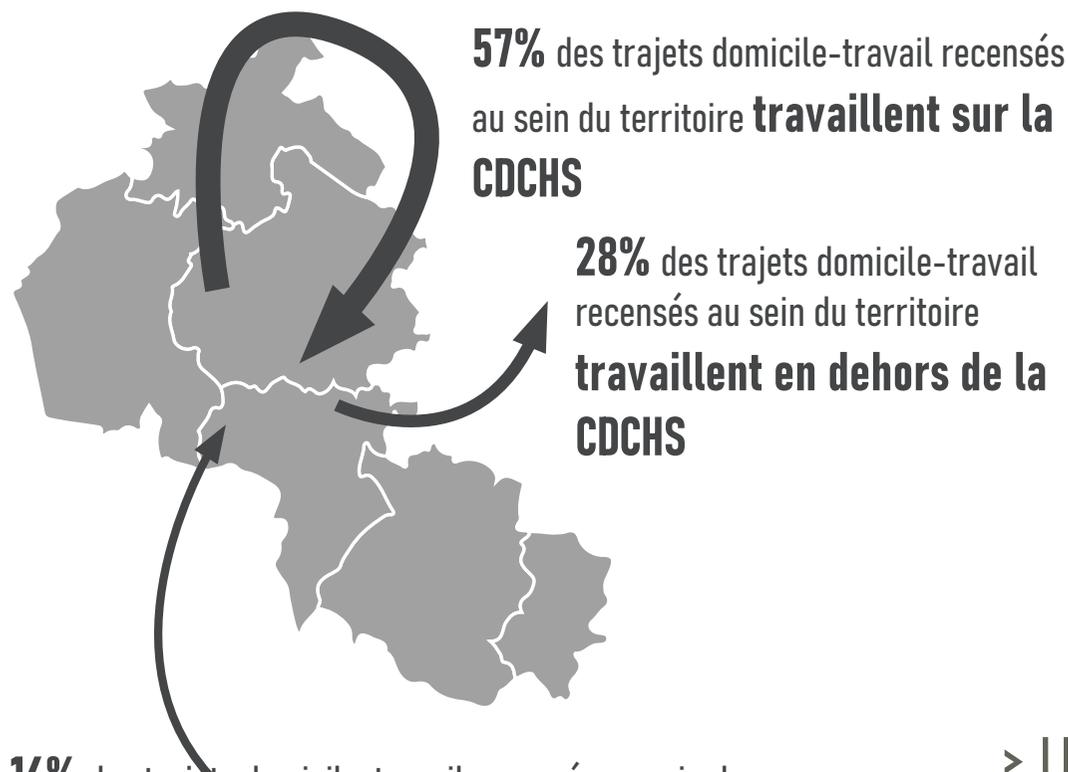
- > Une stabilité retrouvée
- > Un solde naturel toujours négatif du entre autre au vieillissement de la population qui se poursuit
- > Un solde migratoire qui continue d'être important mais s'amointrit progressivement



2_ DES INDICATEURS ÉCONOMIQUES ENCOURAGEANTS

Un contexte favorable : une intercommunalité attractive et dynamique en terme d'emploi

Flux domicile-travail internes et externes à la CDCHS



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

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

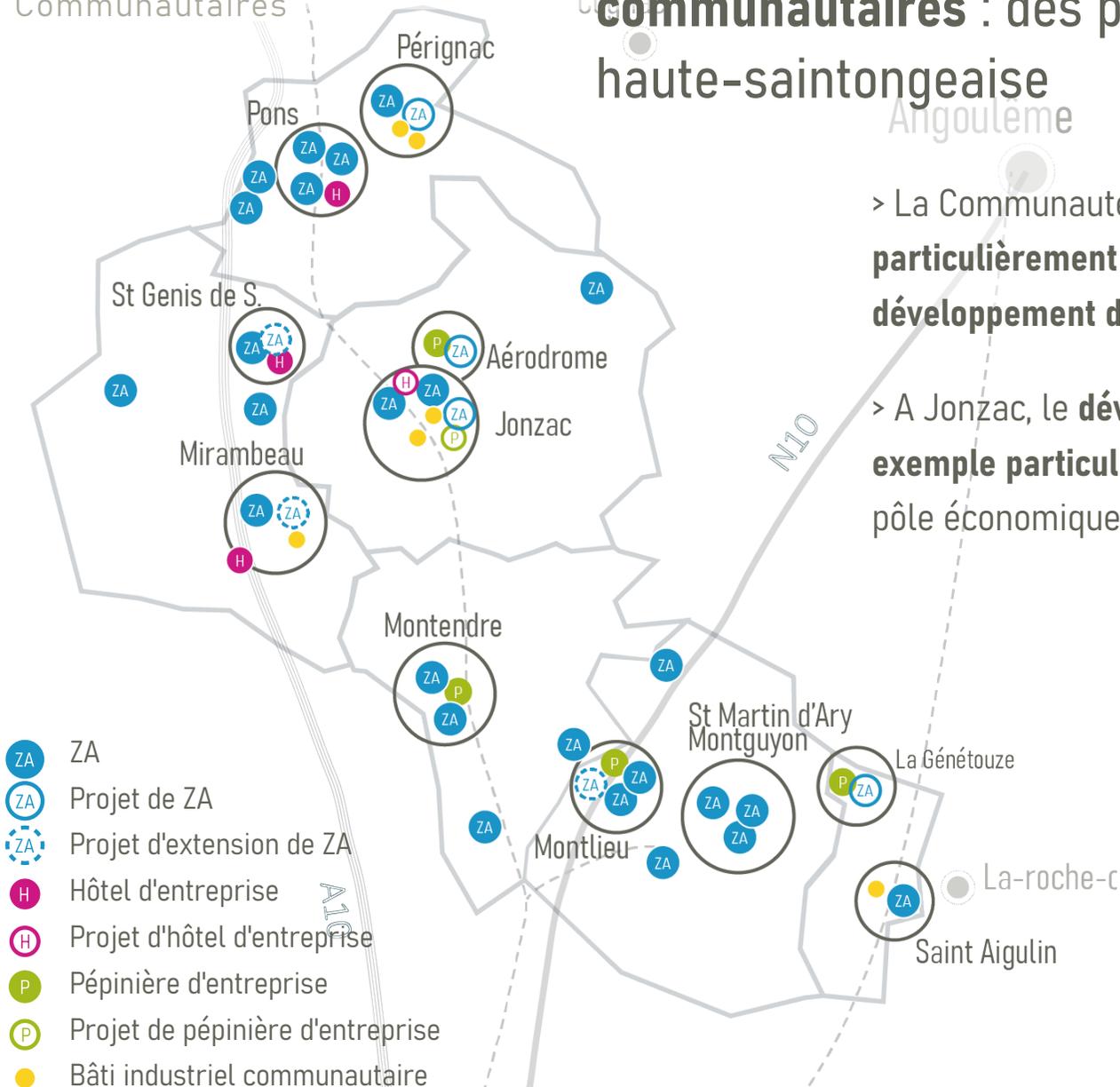
> Un contexte bénéfique pour le développement économique de l'espace de vie

Cartographie des zones et bâtiments d'activité
Communautaires

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

> La Communauté de Communes de la Haute Saintonge est
**particulièrement dynamique en terme de création et de
développement des zones d'activité économiques**

> A Jonzac, le **développement de la pépinière aéronautique est un
exemple particulièrement dynamique et innovant** de création d'un
pôle économique

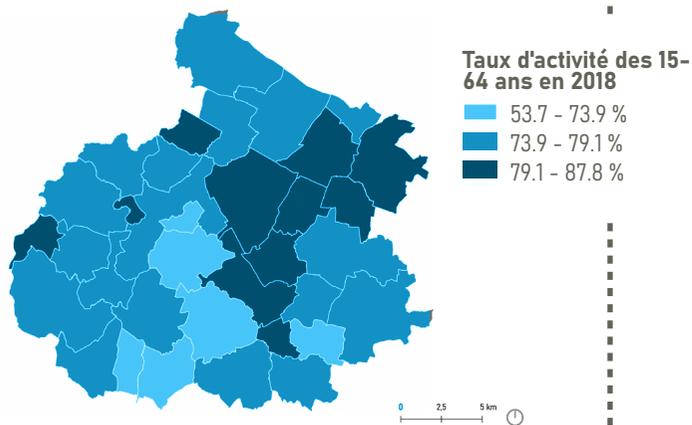


▲ L'aéroport Antoine de Saint Exupéry
CDCHS

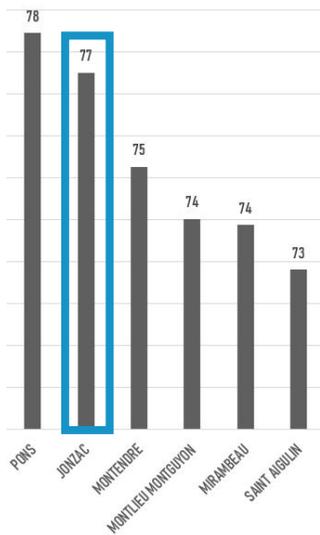
Emploi et activité des habitants de l'espace de vie : des indicateurs positifs

ACTIVITÉ

Taux d'activité des 15-64 ans

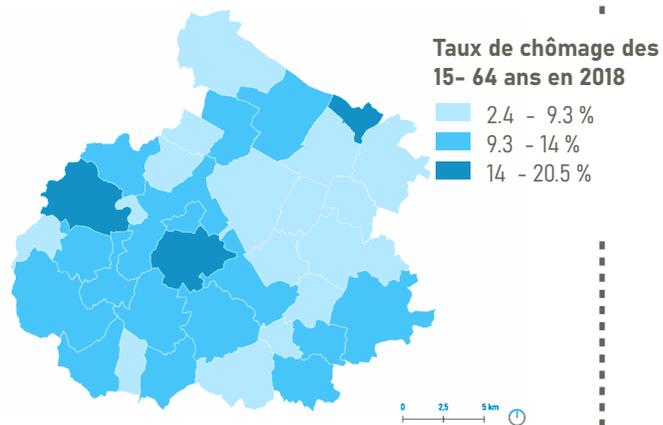


Taux d'activité par espace de vie

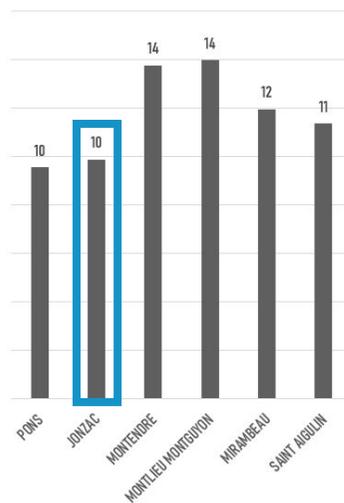


CHÔMAGE

Taux de chômage des 15-64 ans

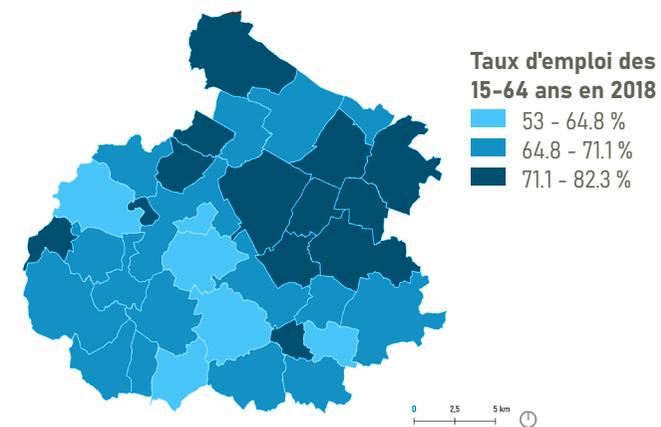


Taux de chômage par espace de vie

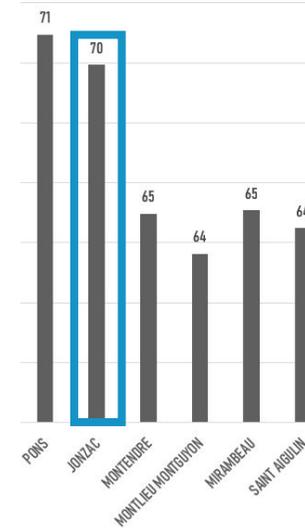


EMPLOI

Taux d'emploi des 15-64 ans

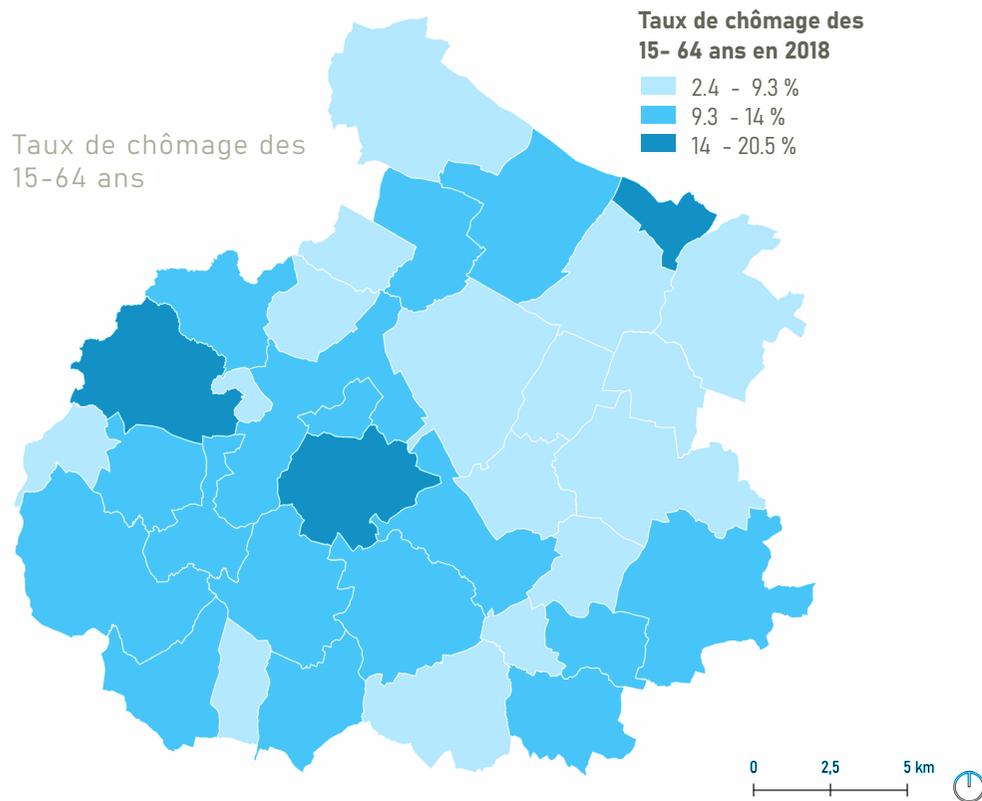


Taux d'emploi par espace de vie



Des indicateurs qui diffèrent selon les zones

> Une différence qui s'illustre entre autre par des variations importantes entre les taux de chômage communaux



▲ Taux d'activité, de chômage et d'emploi des 15 - 64 ans en 2018
INSEE : RP2018 - Réalisation Cittanova

1. La ville de Jonzac où le chômage est le plus haut et les taux d'activité et d'emplois les plus bas

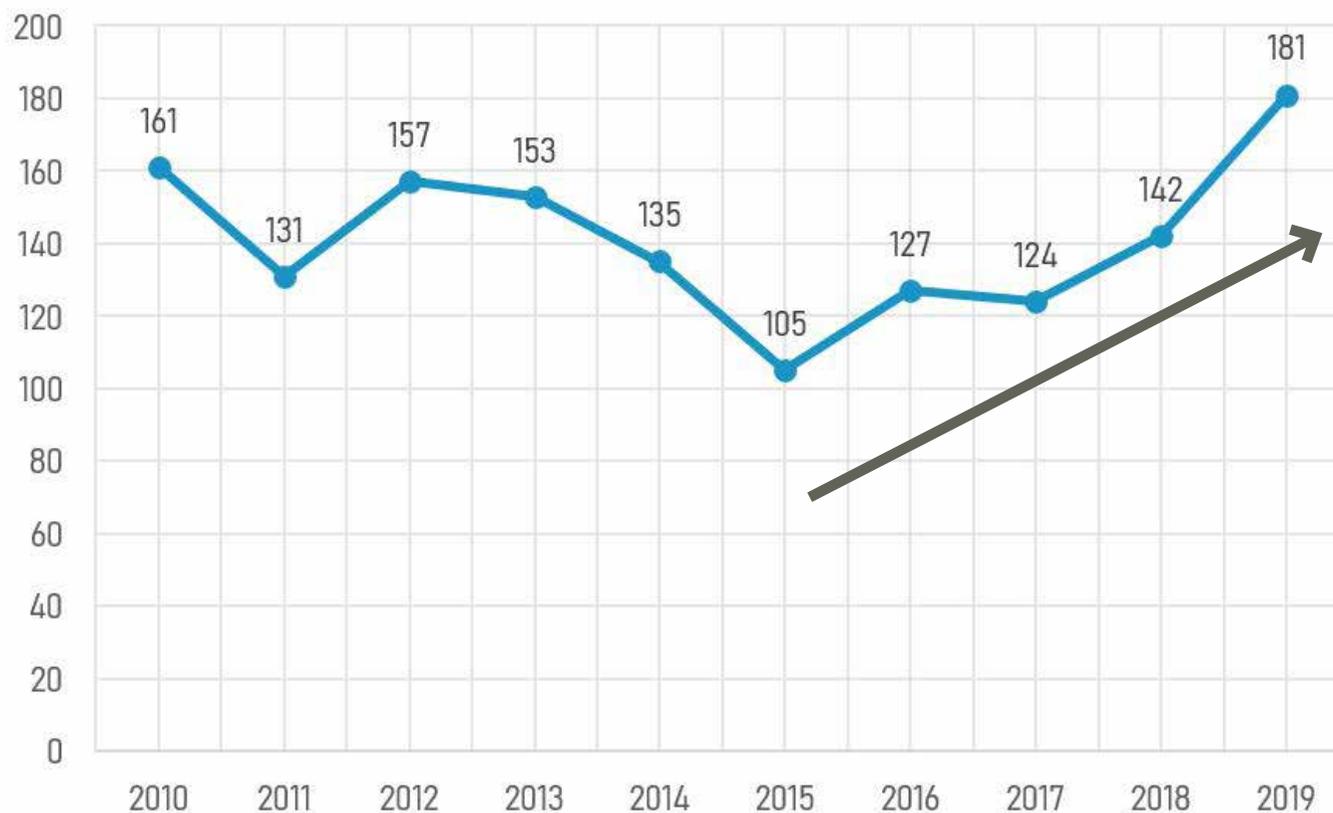
2. La couronne de Jonzac qui semble être influencée par la ville-centre : des taux d'activité et d'emploi plus bas que dans les communes plus rurales

3. Un groupe de communes à l'est qui sont situées plus près de la polarité de Barbezieux-Saint-Hilaire composé d'Arthenac, Saint-Eugène, Brie-sous-Archiac, Allas-Champagne, Réaux-sur-Trèfle, Meux et Champagnac. Région particulièrement axé vers la viticulture, ce sont des communes qui bénéficient d'un nombre d'emplois important.

Un dynamisme de création d'établissements qui s'accroît depuis 2015

> Cette hausse du nombre de création d'établissements par an témoigne de l'attractivité économique du territoire

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



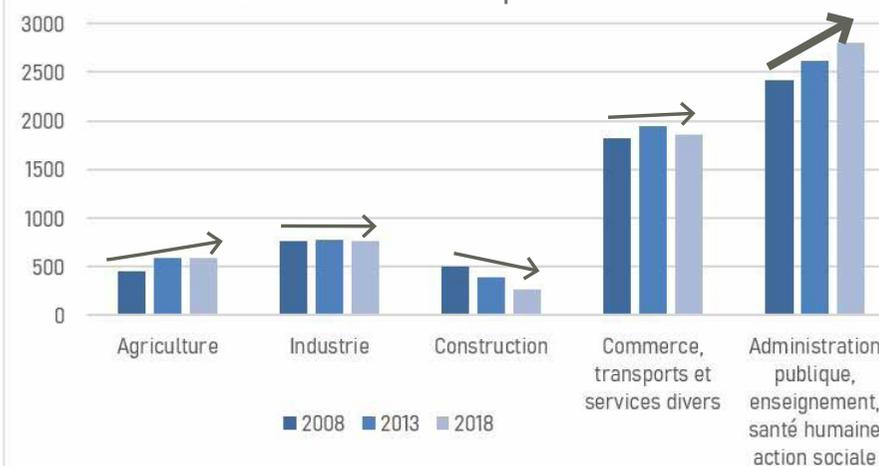
181 établissements
créés en 2019

Une économie locale orientée vers l'administration, la santé et le commerce

Postes salariés des établissements



Evolution des secteurs d'activité selon les emplois salariés, à l'échelle de l'espace de vie



Une grande majorité des emplois salariés de l'espace de vie font partie de ces trois secteurs, le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé humaine et de l'action sociale est en forte hausse de 2008 à 2018

- > **Administration** : centre des impôts, siège de la communauté de communes, sous-préfecture...
- > **Santé** : hôpital de Jonzac
- > **Commerce** : les zones commerciales

L'importance de l'agriculture sur l'espace de vie

3% des actifs de la CDCHS
sont agriculteurs

◀ Données INSEE 2018

1% en Charente Maritime

» Un secteur économique important
pour la CDCHS, des exploitations
localisées plutôt au Nord, profitant
de l'attractivité du Cognac

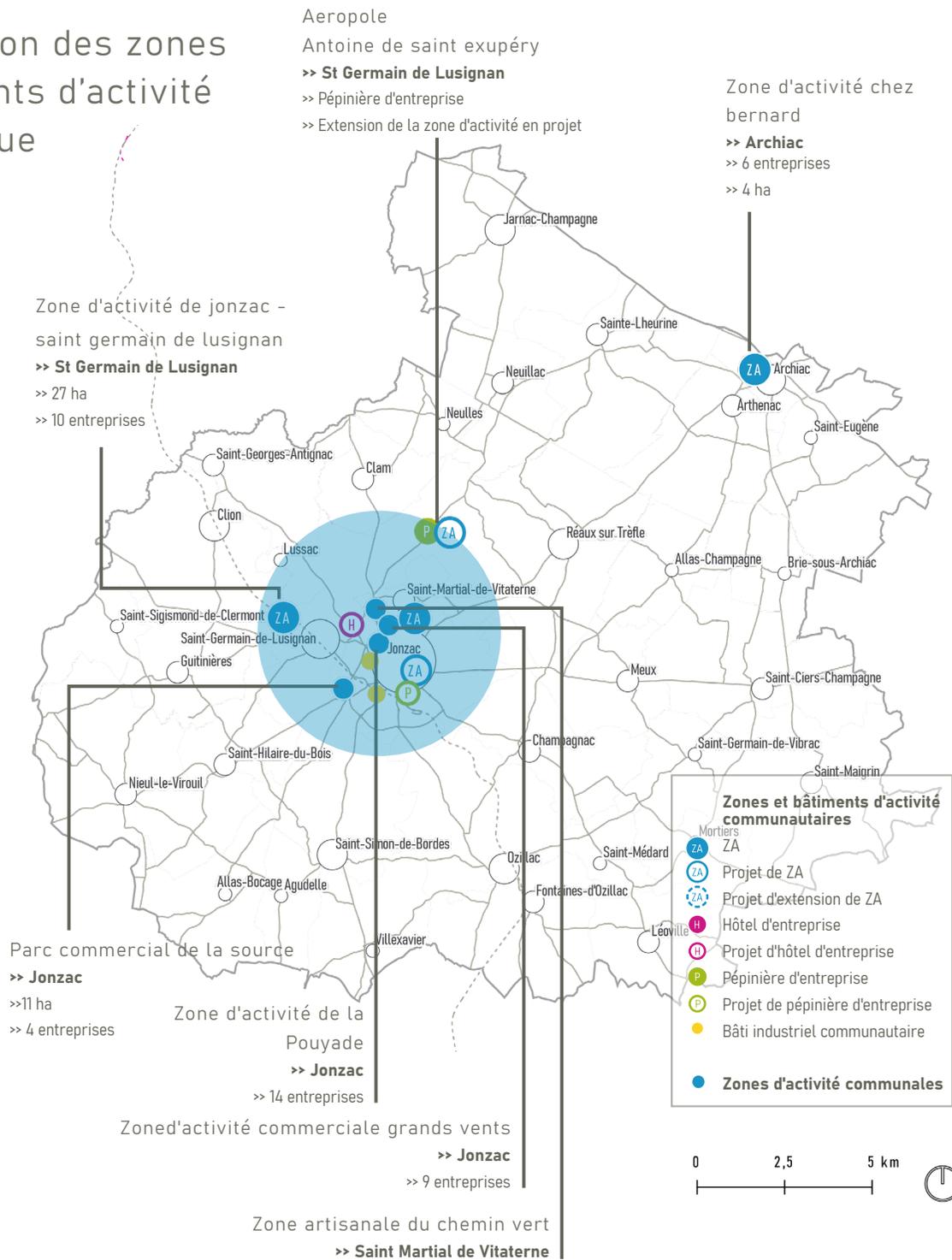
◀ Nombre d'exploitation agricole en 2020

- Données provisoires AGRESTE 2020



◉ = 84

Localisation des zones et bâtiments d'activité économique



> La localisation des zones d'activité, pépinières d'entreprises et hôtels d'entreprise **confirment le poids de l'unité urbaine de Jonzac**

> De nombreux projets de développement économique sont en cours au sein de l'espace de vie

3_ ACTIVITÉS THERMALES ET GÉOTHERMIE : UN TOURNANT DANS LE DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

La ressource géothermique à l'origine de la vocation touristique du territoire

Une concentration d'activité dans un cadre naturel au sud-est de Jonzac

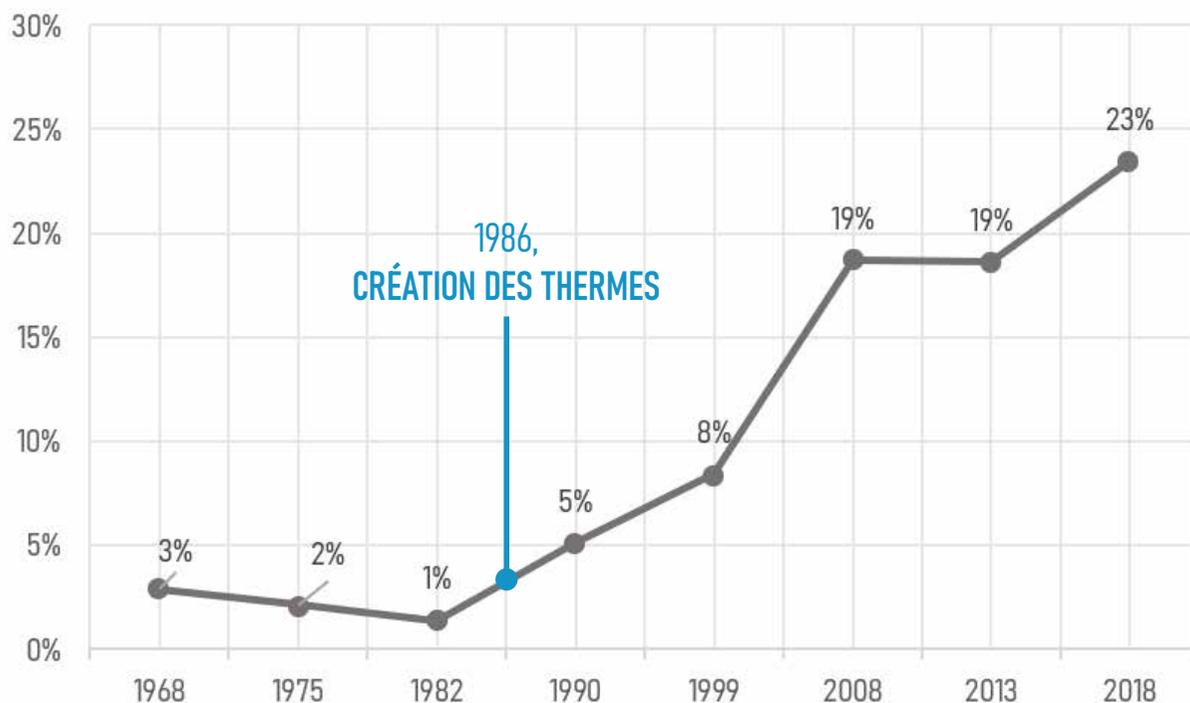


▲ Au sud est de Jonzac, une concentration d'équipements de loisir
IGN photographie aérienne - Réalisation Cittanova

- > La cure thermale et le centre aquatique des Antilles sont les deux symboles dominants du tourisme en Haute-Saintonge
- > Ces activités ont une histoire commune et se sont développées à partir de la découverte de la ressource géothermique
- > Les thermes de Jonzac, 7ème station thermale française, sont une activité économique importante qui accueille chaque années plus de 17 000 curistes
- > La chaine thermale du soleil emploi environ 90 salariés, c'est un des plus grands employeurs de l'espace de vie

Activités thermales : au-delà des retombées économique, un impact certain sur le parc de logements et sur la structure démographique

Evolution du taux de résidences secondaires et logements occasionnels sur le parc de logement à Jonzac



▲ Evolution du taux de résidences secondaires et logements occasionnels sur le parc de logement à Jonzac
INSEE - Réalisation Cittanova

Les résidences secondaires et logements occasionnels représentent **23.5 %** à Jonzac et **9.7%** à l'échelle de l'intercommunalité

- > Environ 1/3 du parc de logements consacré aux logements thermaux
- > Une **augmentation du prix du foncier**
- > Un **impact démographique** : le prix du foncier et la typologie des logements à Jonzac sont **peu attractifs pour les jeunes familles**
- > Cette structure augmente le phénomène de **vieillesse de la population** (un phénomène général mais particulièrement actif sur la commune de Jonzac)

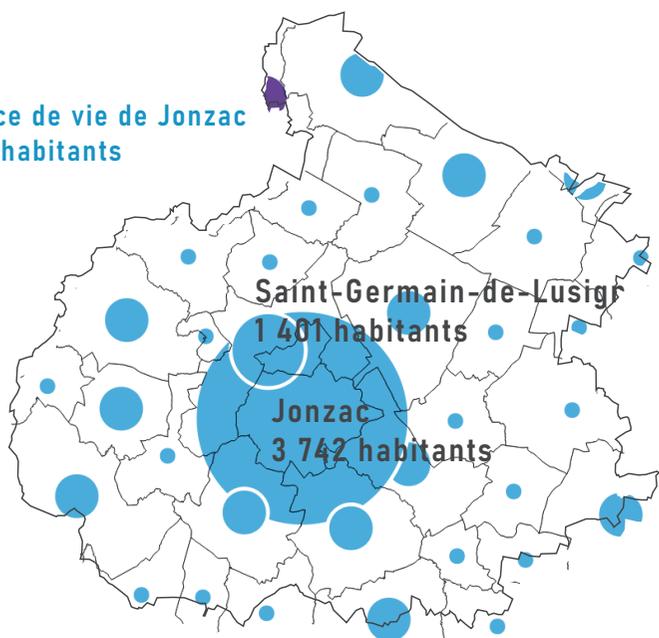
**4_ ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE :
LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION
ÉQUILIBRÉ PAR UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN
TIELLE
IMPORTANTE**

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 Jonzac
18 666 habitants



▲ Population en 2022 données CDCHS
- Cittanova

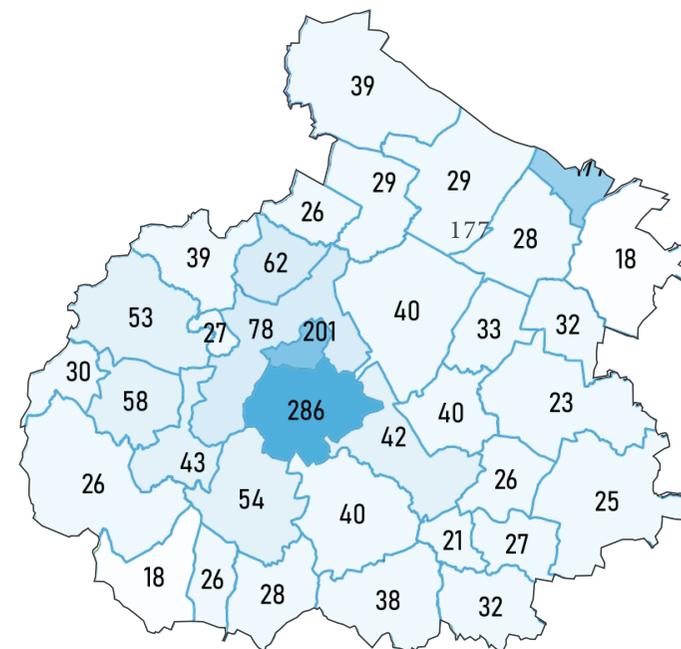
20% des habitants de l'espace de vie vivent sur la commune de Jonzac

Un territoire plus dense que la CDCHS

Densités de population



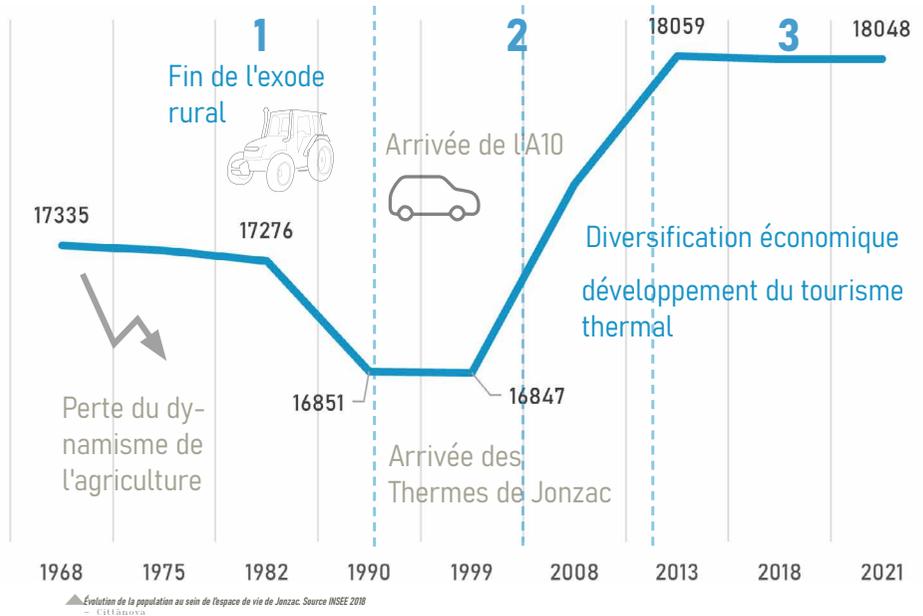
1 habitant de la CDCHS sur **4** vit sur l'espace de vie de Jonzac



47.1 habitants par km² sur l'espace de vie
40.3 habitants par km² sur la CDCHS

> Malgré son caractère rural, l'espace de vie de Jonzac a la particularité d'accueillir **un nombre plus important de communes de 800 habitants et plus** que les autres espaces de vie, qui se caractérisent par une majorité de très petites communes

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



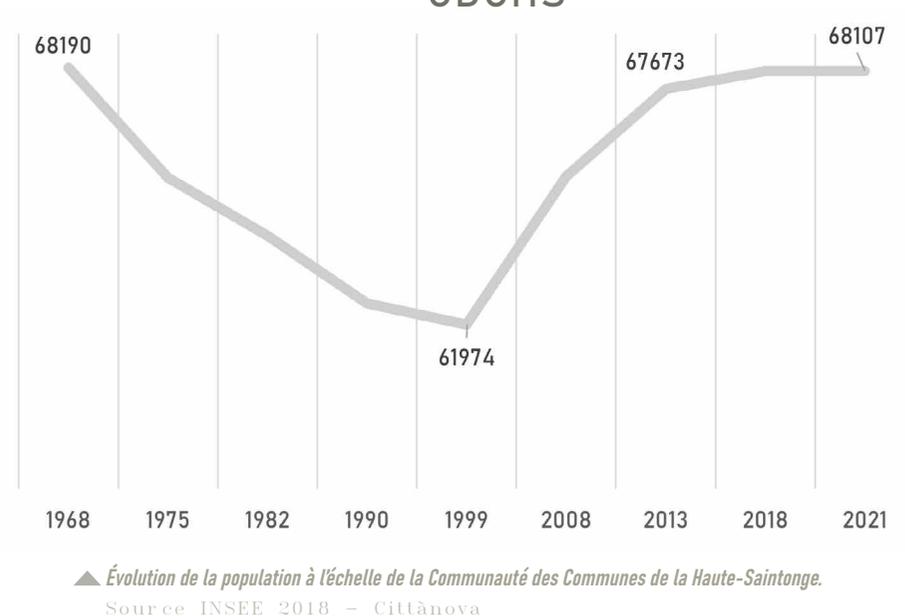
> Des dynamiques démographiques **semblables à celles de l'intercommunalité**

> Après un **long déclin (1968-1990, est une période de stabilité démographique jusqu'à 1999)**, le territoire est attractif depuis 2000

> Depuis 2013, la **croissance démographique perd en dynamisme et tend à se stabiliser** autour de 18 050 habitants

> Idem pour la CDCHS, qui retrouve aujourd'hui sa population de 1968 et poursuit doucement sa croissance démographique

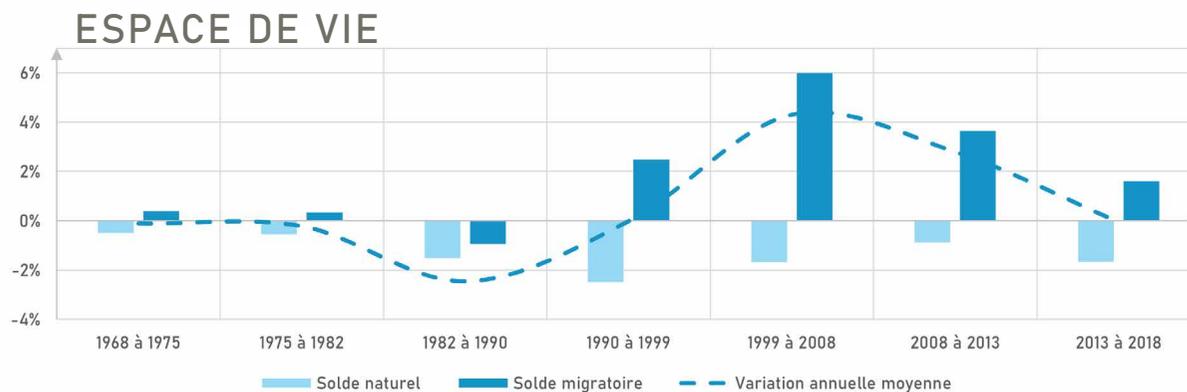
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES CDCHS



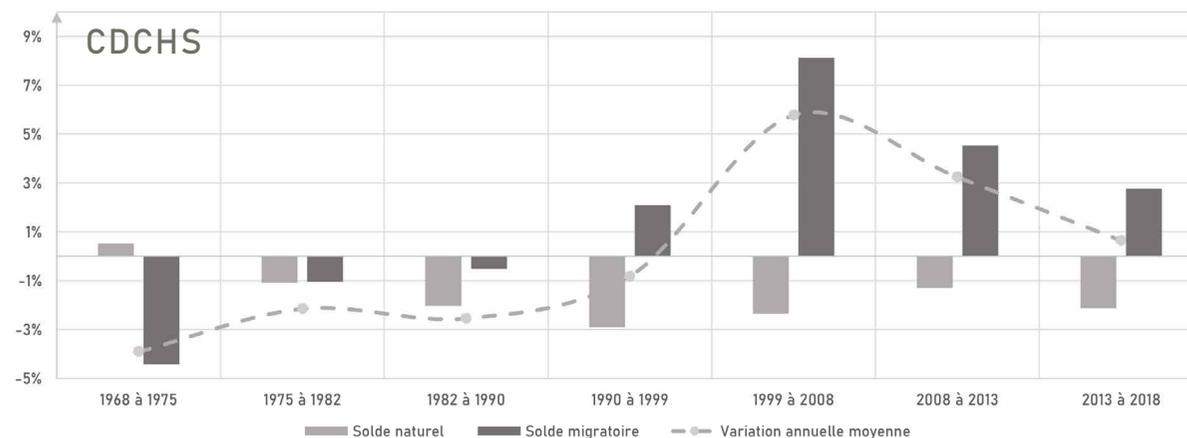
► **Un solde migratoire porteur : témoin de l'attractivité du territoire**

► **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



▲ Évolution de la population au sein de l'espace de vie de Jonzac Source INSEE 2018
- Cittanova



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

► **Une histoire démographique différente** de celle de la CDCHS sur la période 1968-1982

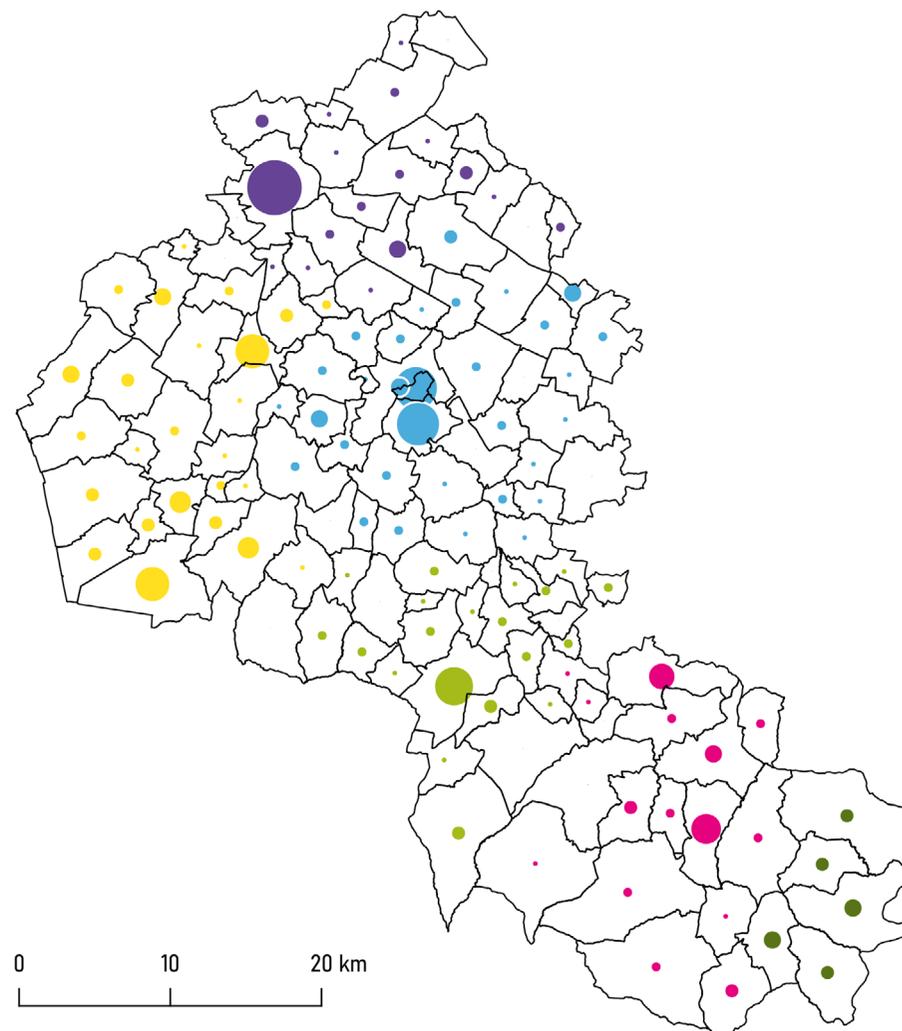
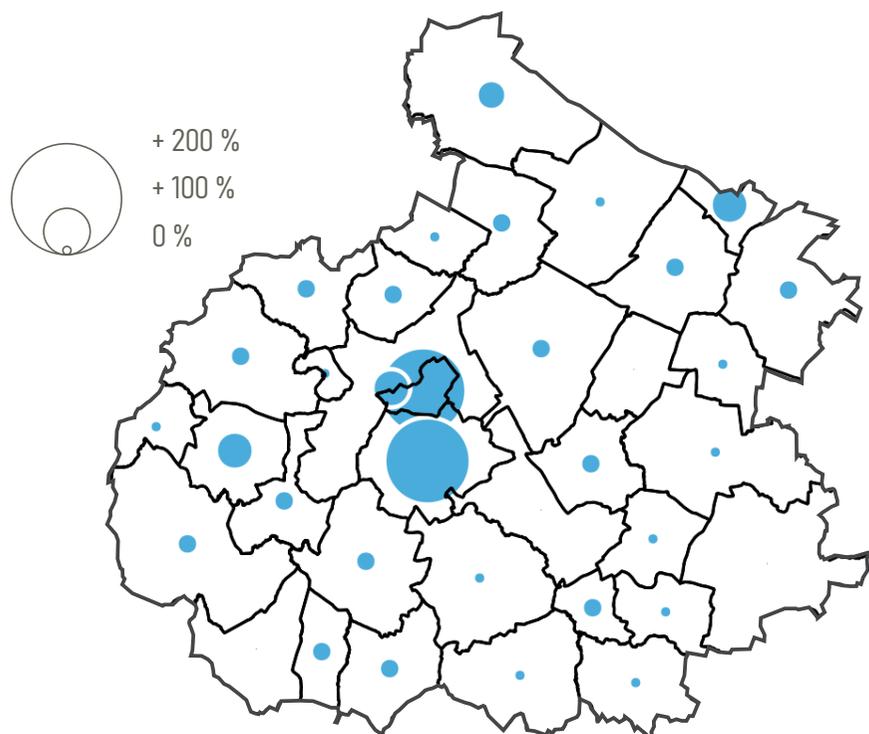
► Depuis 1999 jusqu'à aujourd'hui, la croissance démographique est **principalement due à un solde migratoire positif**

► 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 depuis 1968 : **vieillessement 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

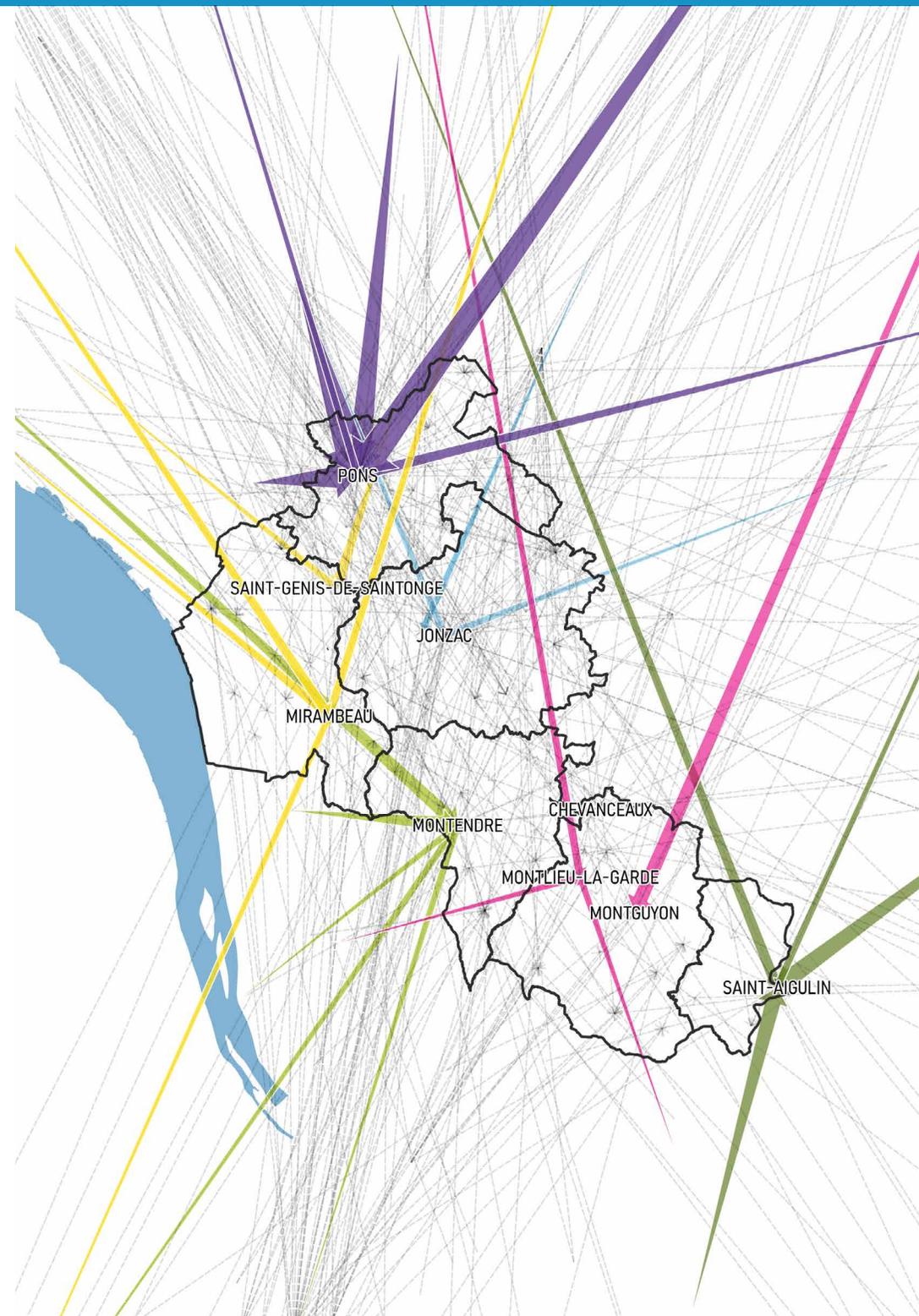
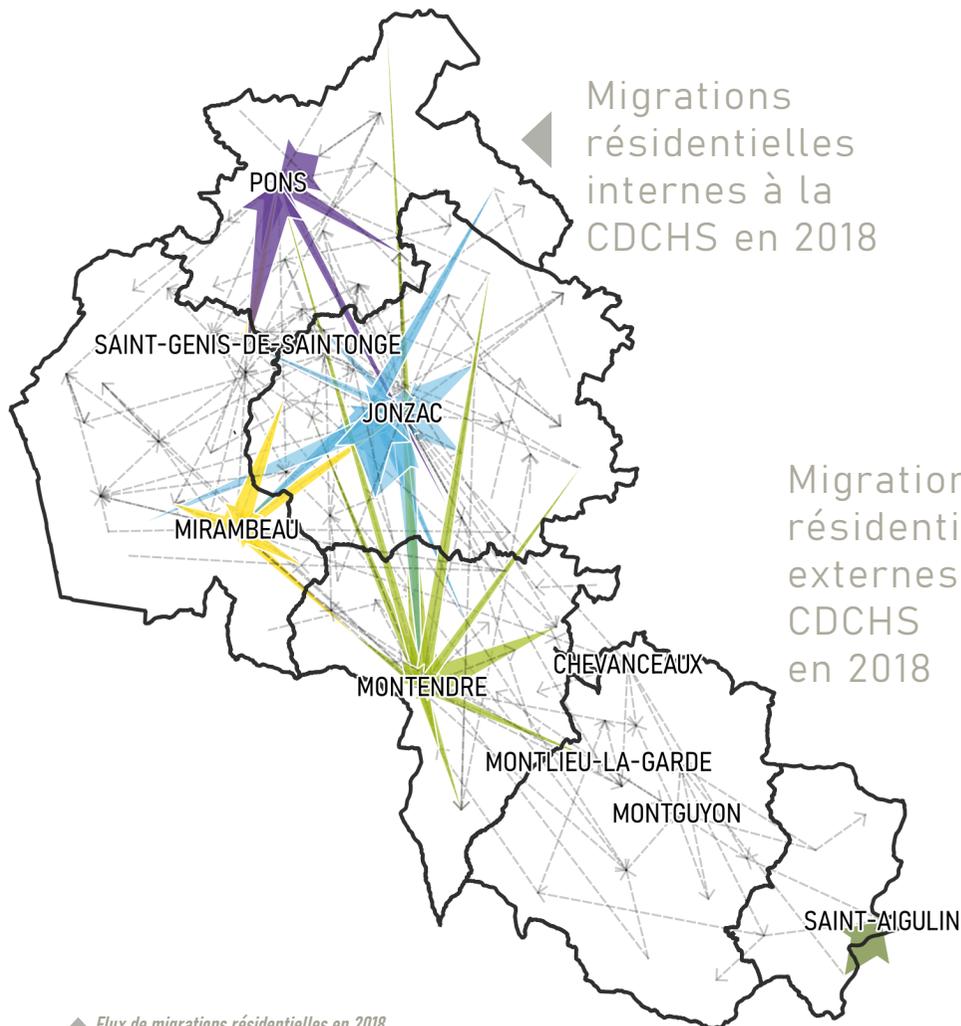


Un constat à nuancer ?

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

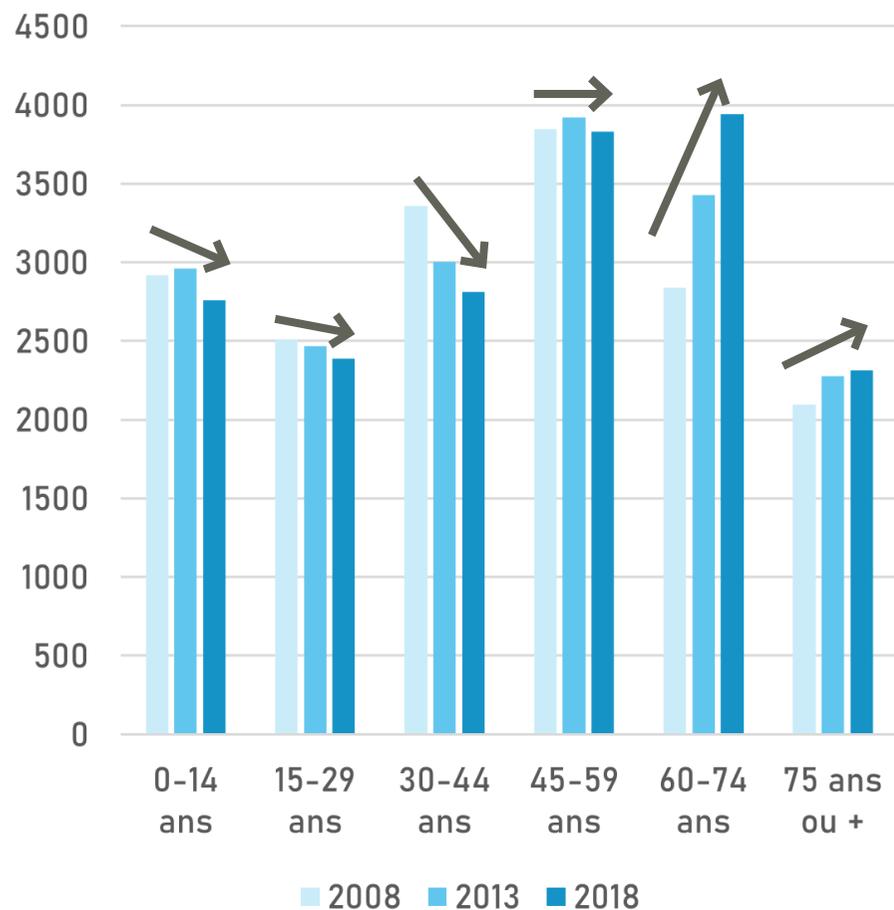
Des migrations résidentielles qui appuient le constat d'une attractivité importante

> L'espace de vie est très attractif au sein de l'intercommunalité, tandis que les flux résidentiels entrants externes à la CDCHS sont assez faibles



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

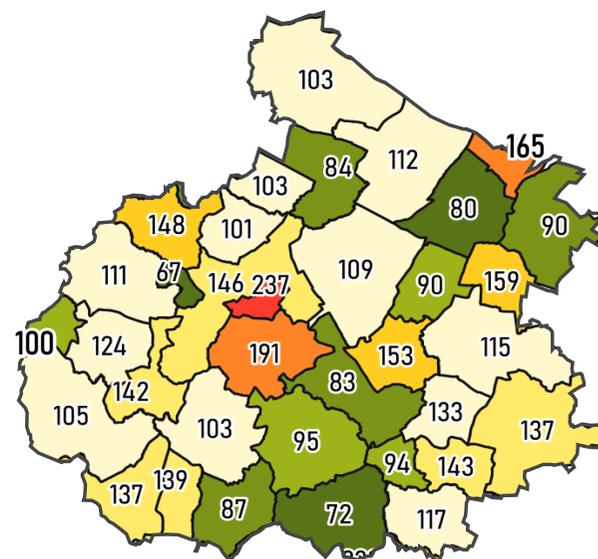
Répartition de la population de l'espace de vie par tranche d'âge et évolution entre 2008 et 2018



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

> Le vieillissement touche d'avantage Jonzac que les petites communes

Indice de vieillissement de la population par commune en 2018



▲ Indices de vieillissement sur l'espace de vie.

Source INSEE 2018 - Cittànova

Des services adaptés

Dans cet espace de vie vieillissant, la couverture en services de santé est cruciale. De nombreux élus citent des projets pour développer le maillage sur l'espace de vie de Jonzac, par exemple :

- Etude d'une structure du type MARPA (résidence senior autonome) pour les personnes âgées et l'agrandissement de la capacité d'accueil de la MAM à Léoville
- Sainte-Lheurine et Saint-Simon-de-Bordes voudraient créer une MAM
- Projet avec l'ADMR (service à la personne) pour Saint-Simon-de-Bordes, ainsi que l'installation d'un kiné et d'une infirmière libérale

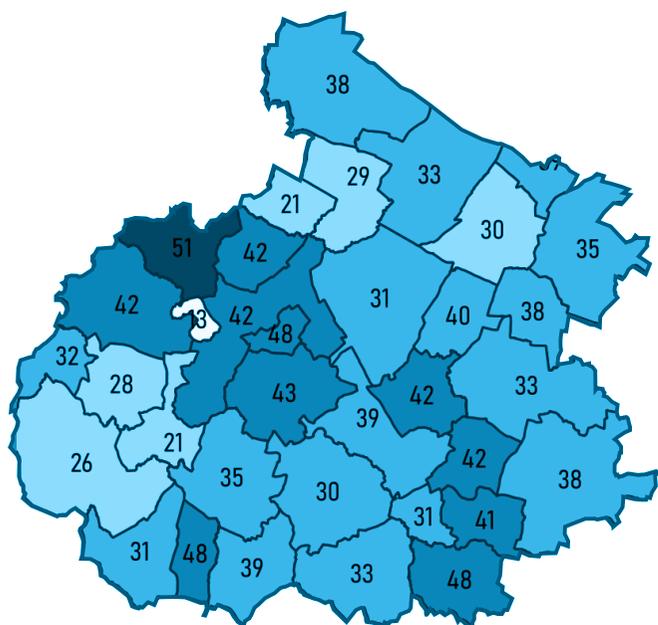
7_ UNE STRUCTURE SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE EN ÉVOLUTION CRÉANT DE NOUVEAUX BESOINS EN LOGEMENT

Une structure socio-démographique reflet du vieillissement de la population

> Une part de retraités très importante qui continue à augmenter

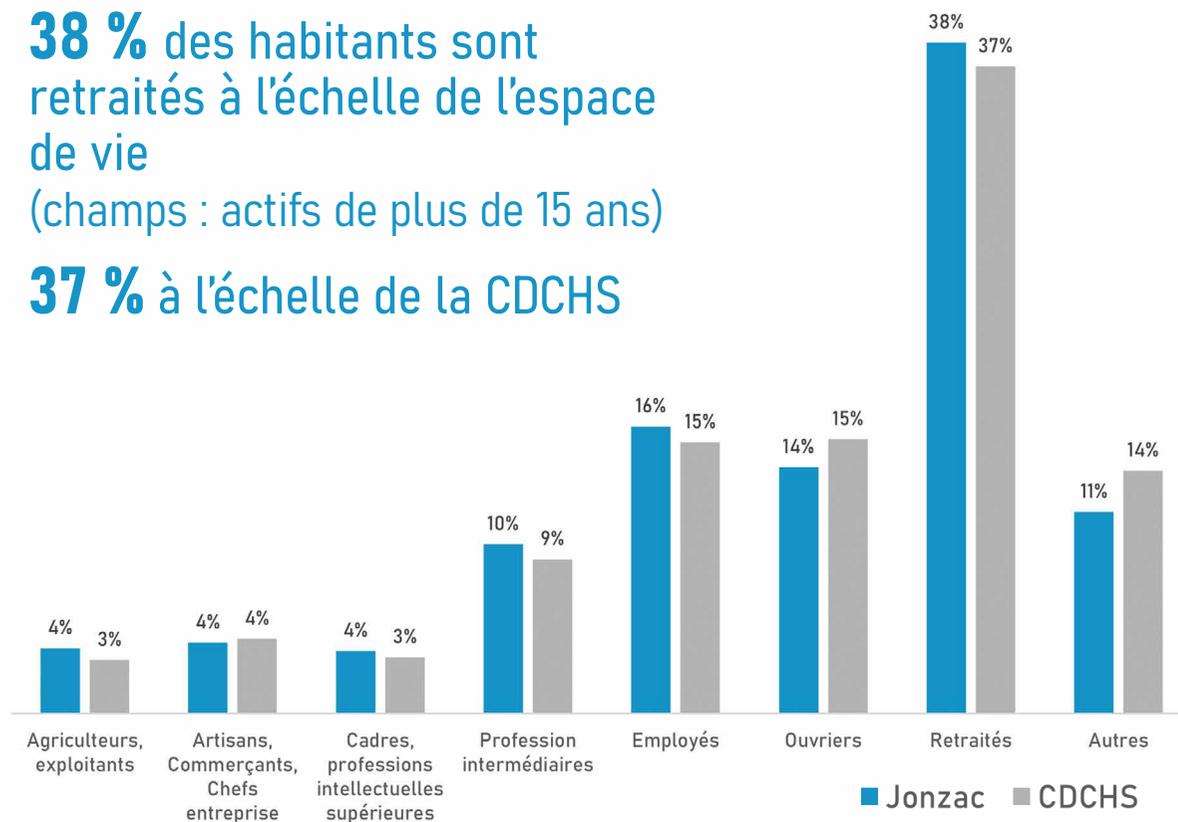
Part des retraités dans la population de 15 ans et plus en 2018

Répartition de la population par catégorie socio-professionnelle



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

38 % 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

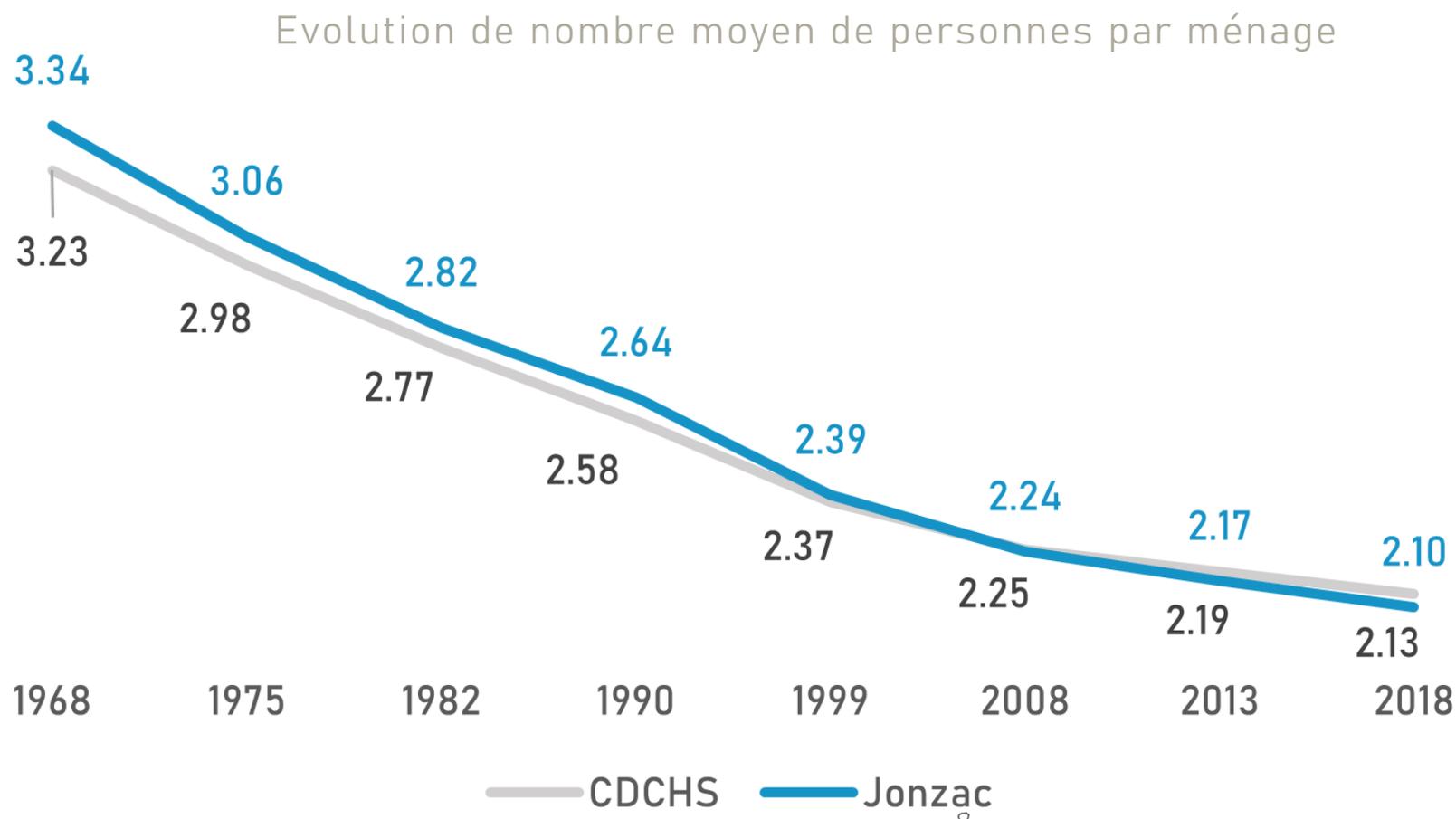


▲ Catégories socio professionnelles sur l'espace de vie en 2018

Source : INSEE - Cittànova

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



▲ *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 :

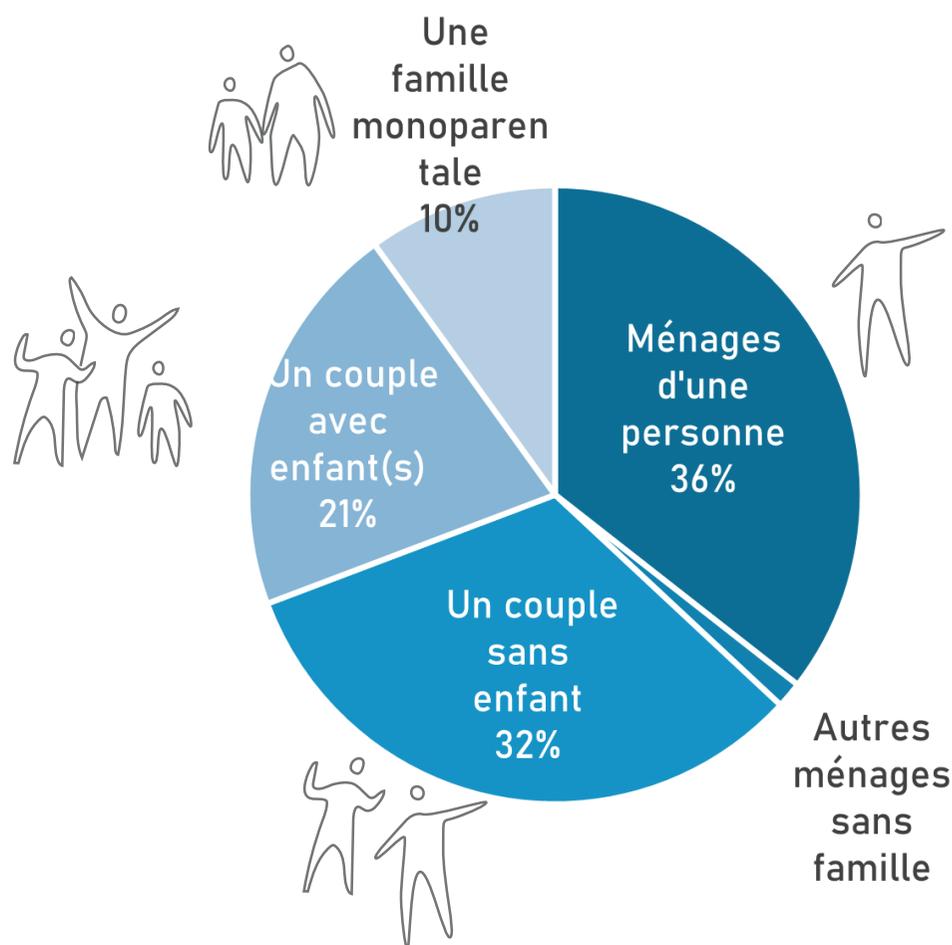
- **Les ménages d'une personne** (+8% entre 2008 et 2018)
- **Les familles monoparentales** (+3% entre 2008 et 2018)

> Celles qui sont de moins en moins représentées sont :

- **Les couples avec enfant(s)** (-3 % entre 2008 et 2018)
- **Les autres ménages sans famille** (-2% entre 2008 et 2018)

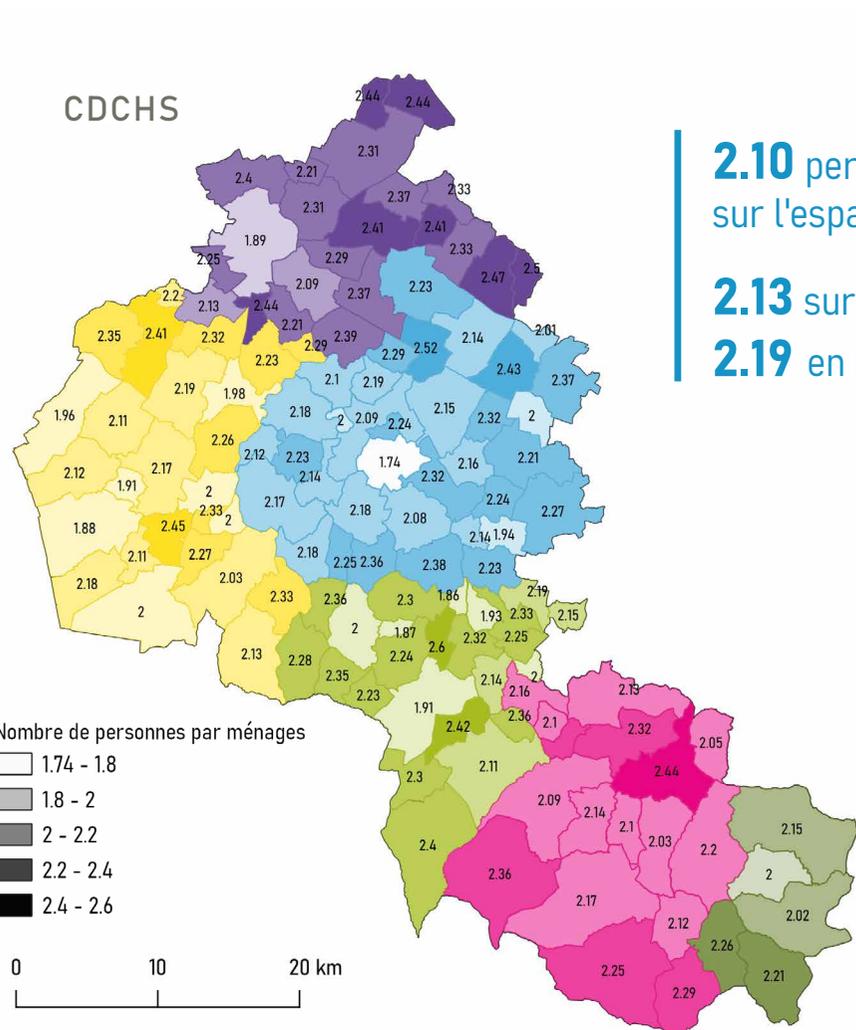
1/3 des ménages n'est composé que d'une seule personne

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



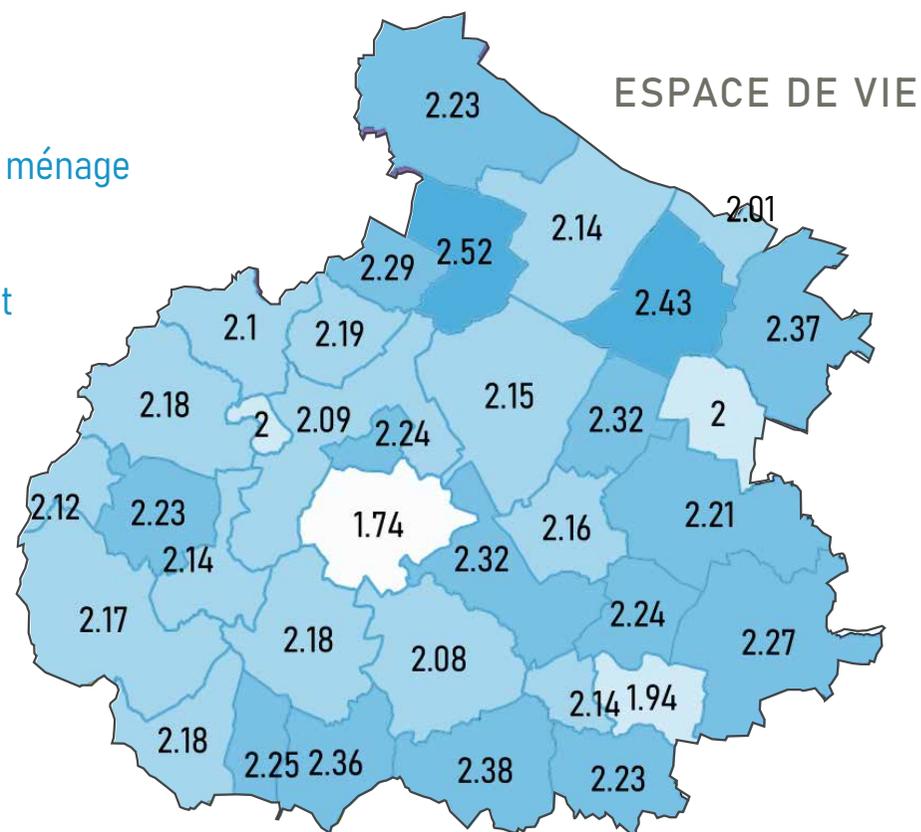
Des ménages plus petits dans les communes de plus grande taille

Nombre moyen de personnes par ménage par commune



2.10 personnes par ménage sur l'espace de vie

2.13 sur la CDCHS et **2.19** en France



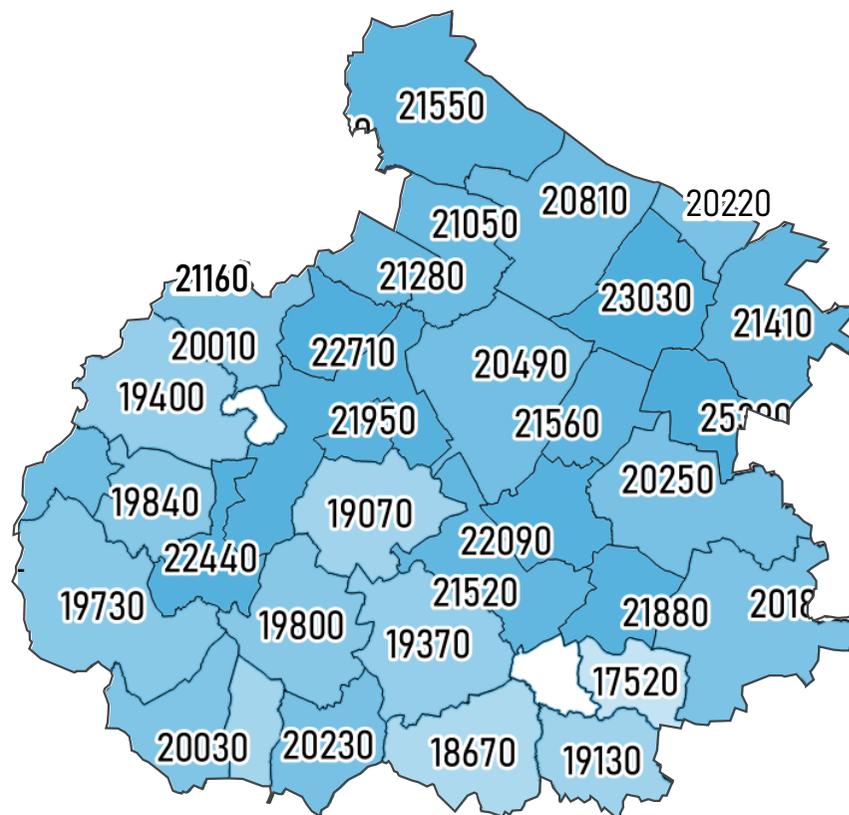
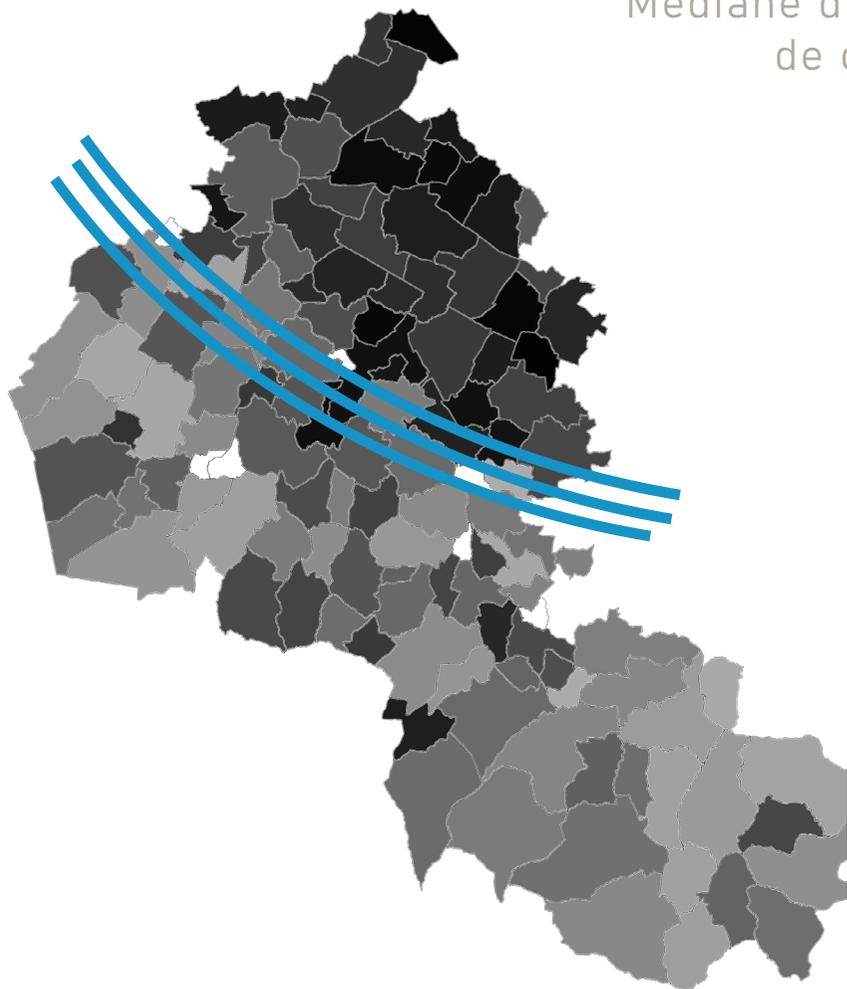
▲ Nombre de personnes par ménage en 2018 par commune.

Source INSEE 2018 - Cittanova

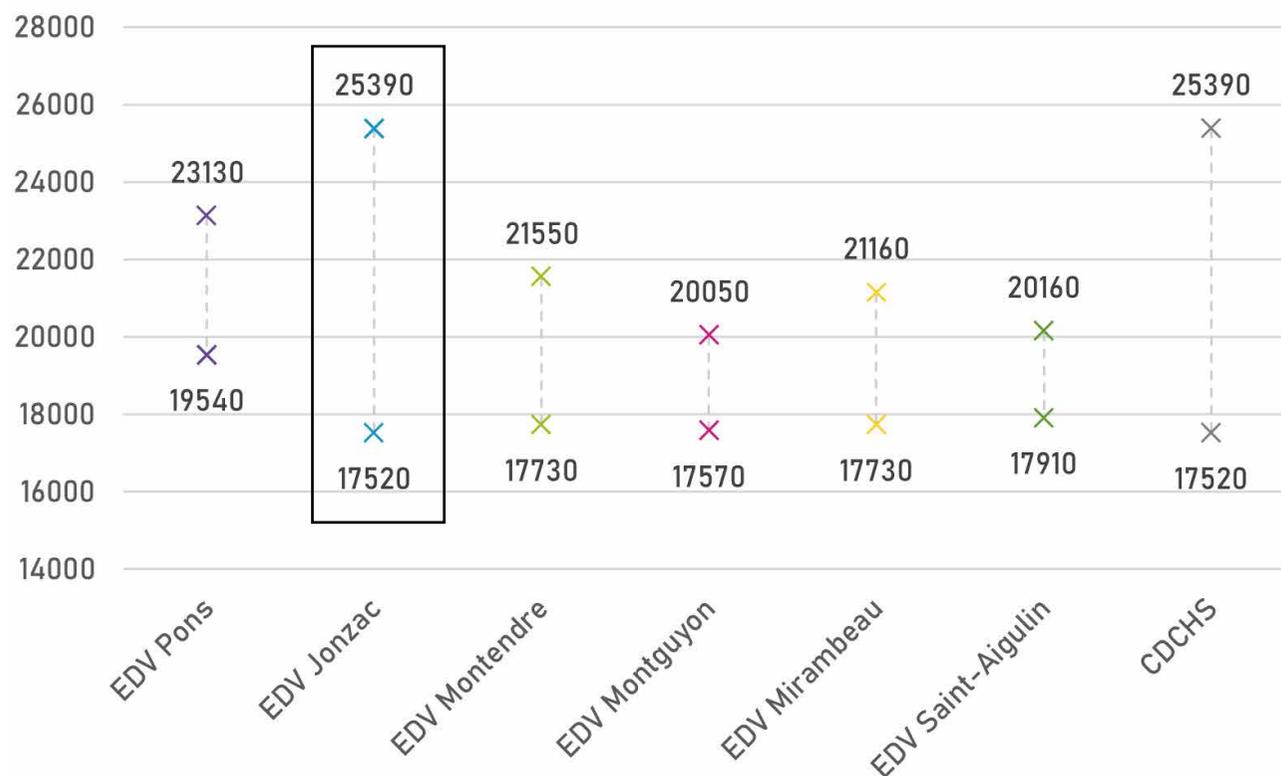
A l'échelle de la CDCHS, un clivage nord/sud concernant les revenus des habitants

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

Médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2018



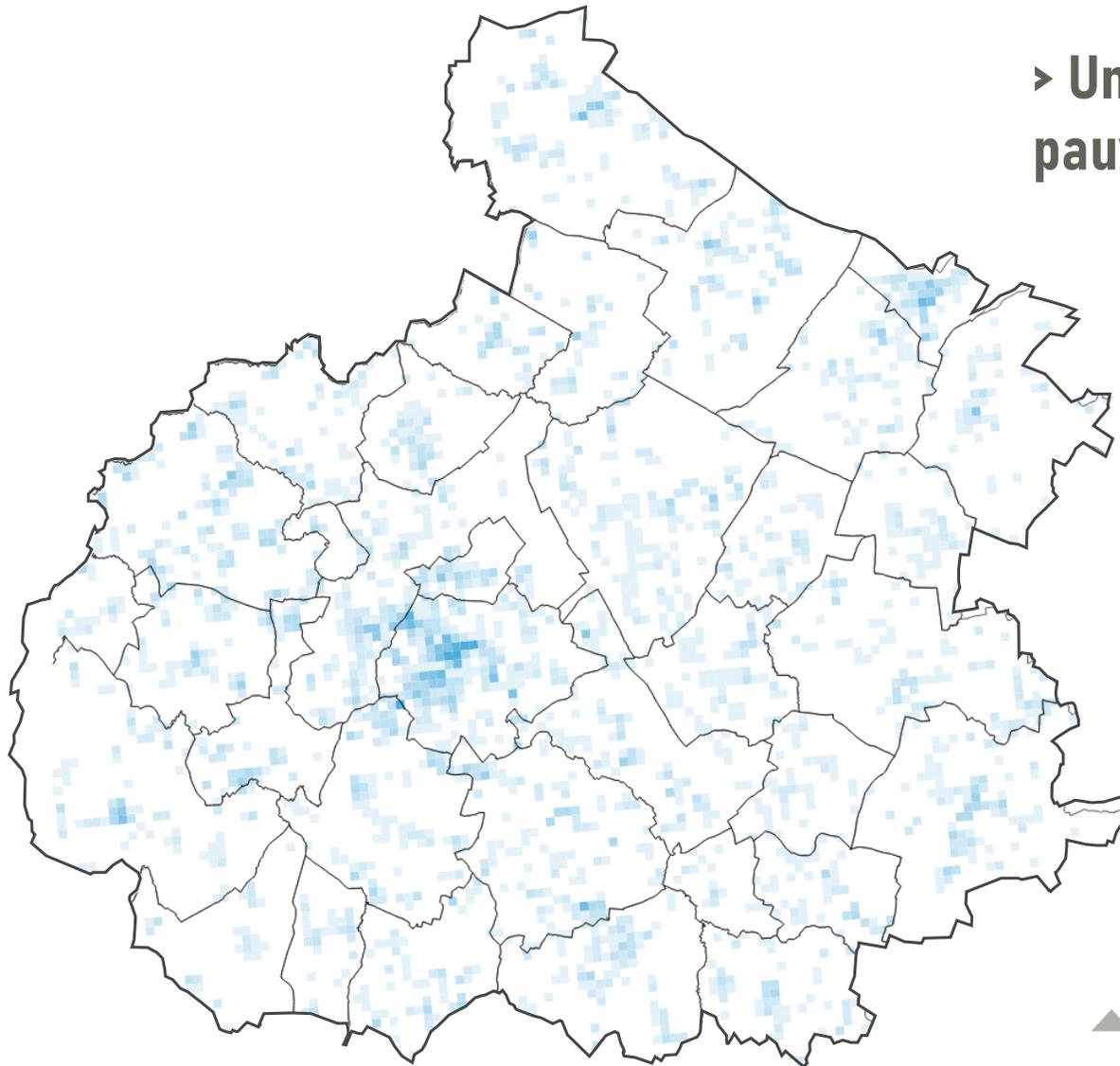
› Des revenus médians en moyenne plus élevés que dans le reste de l'intercommunalité, mais une grande disparité



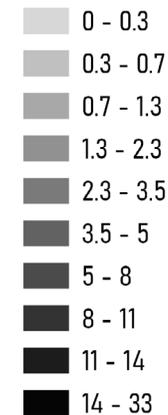
◀ *Médiane du revenu disponible par unité de consommation 2018,*
Source INSEE - Cittànova

► 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 les communes de Jonzac et Archiac.



Répartition ménages pauvres



▲ *Répartition des ménages pauvres en 2018,*

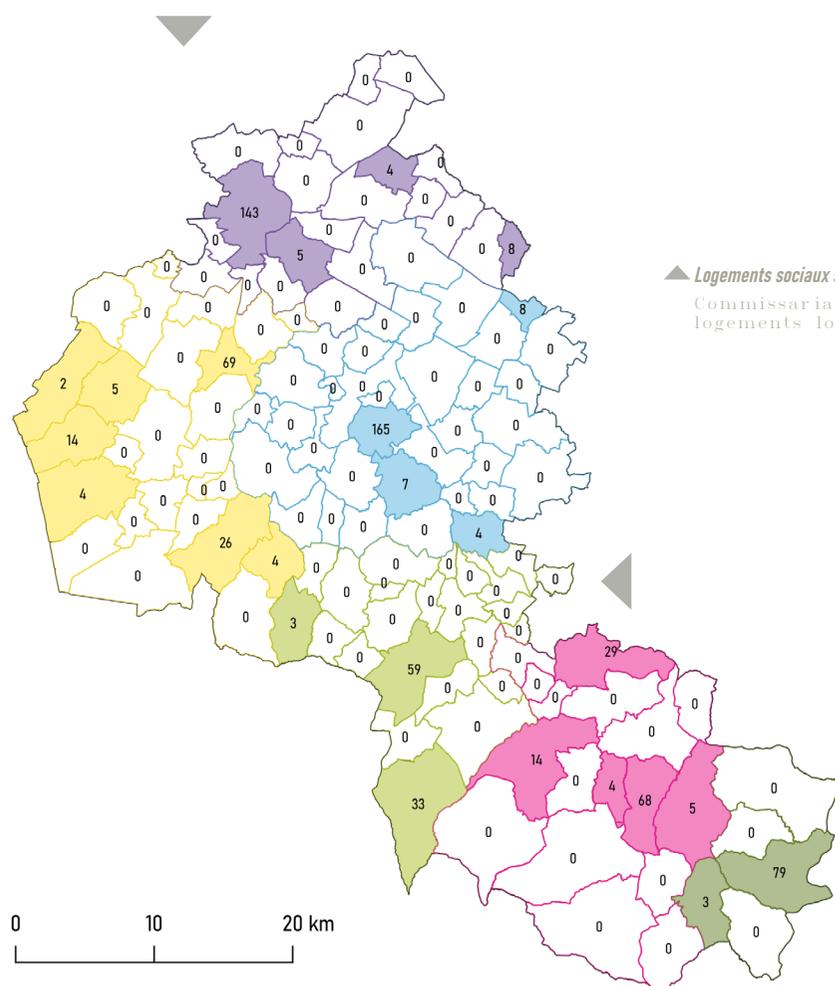
Source INSEE – Cittanova

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 polarisé sur la commune de Jonzac

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



	2014	2015	2016	2017	2018	2019
LEOVILLE	4	4	4	4	4	4
OZILLAC	7	7	7	7	7	7
ARCHIAC	8	8	8	8	8	8
JONZAC	141	141	141	141	141	165
EDV JONZAC	160	160	160	160	160	184
%CDCHS	21%	22%	22%	22%	22%	24%
CDCHS	776	728	728	728	727	765

▲ Logements sociaux sur l'espace de vie

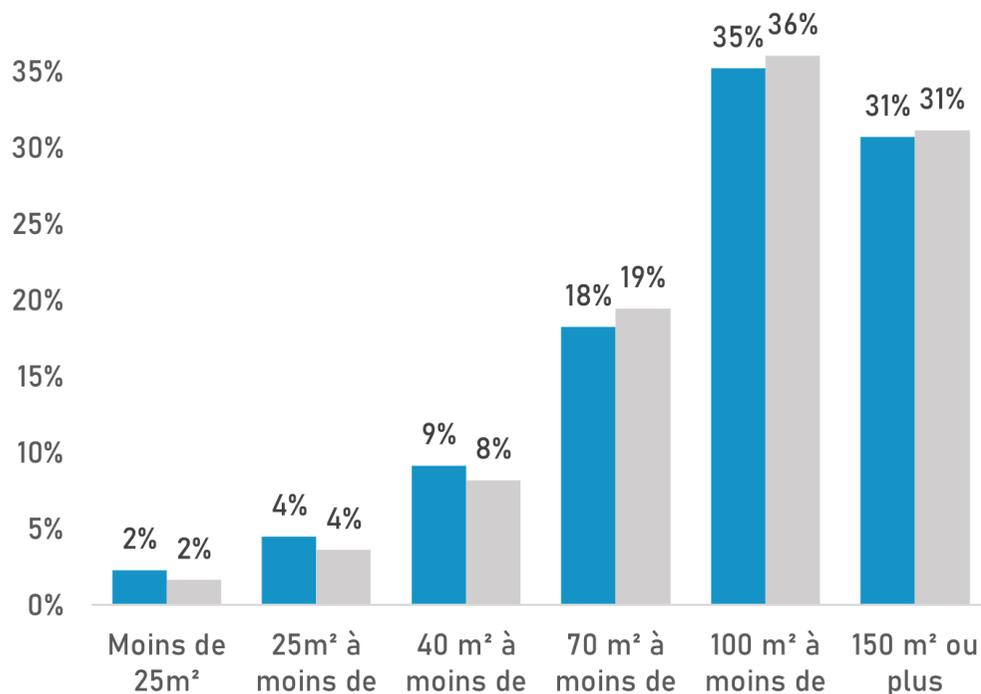
Commissariat général au développement durable (Ministère de la Transition écologique et solidaire), Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), 2014-2019 - CITTANOVA

- > 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 Jonzac représentent 24 % des logements sociaux de la CDCHS

La maison individuelle de plus de 100 m² 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

30 % des logements de l'espace de vie ont été construits avant 1919

67 % de propriétaires

95.5 % de maisons
4.5 % d'appartements

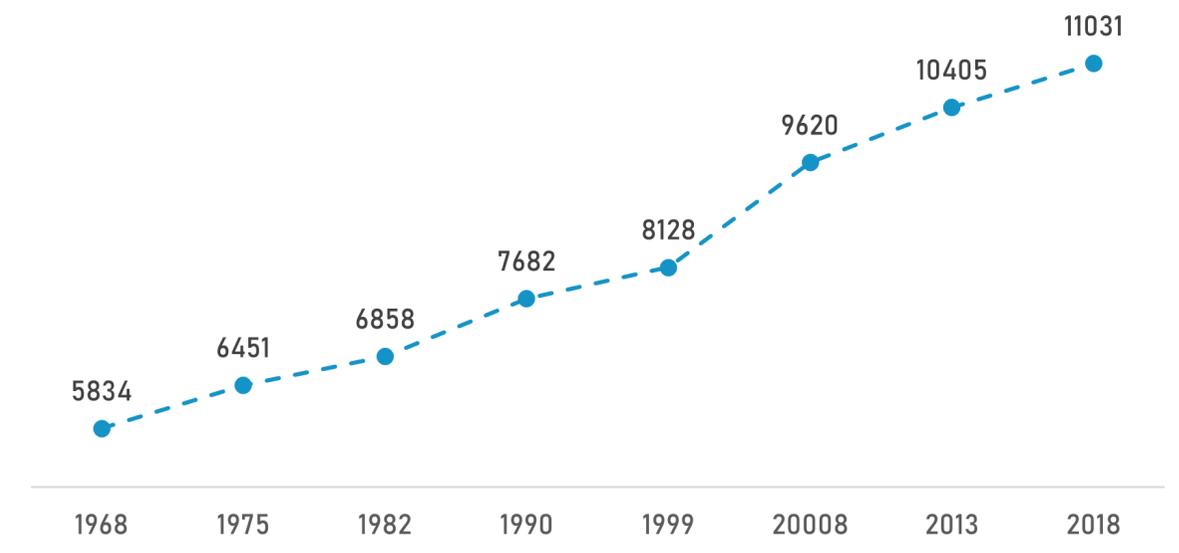
> Une **offre de logements de petite taille, de logements locatifs et de logements collectifs très faible**, tant à l'échelle de l'espace de vie qu'à celle de la CDCHS

> Malgré tout, **la commune de Jonzac**, selon un profil plus urbain, **propose d'avantage de logements dans ces typologies**

> L'offre locatif au sein de l'espace de vie est à analyser au vu de la présence massive des logements thermaux

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

Évolution du nombre de logements sur l'espace de vie



▲ Évolution du nombre de logements 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 Jonzac

+ **2 562** logements supplémentaires de 2020 à 2040
+ **128** 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
PRÉSENTES MAIS ENCORE PEU DÉVELOPPÉES**

Un patrimoine bâti historique riche qui engendre des enjeux de rénovation

Cartes des bâtis protégés au titre des Monuments Historiques

Bâtis protégés au titre des Monuments Historiques

- ⊕ Eglises
- Autres bâtis



> Un **nombre important de bâtis patrimoniaux protégés** au titre des monuments historiques et d'autres ayant un fort caractère patrimonial

> Des éléments qui sont **des atouts pour la promotion du territoire et la qualité du cadre de vie**

Deux types de contrainte perçus :

> La prise en compte de la **réglementation des ABF** pour les monuments protégés

> Des **coûts de rénovation et de mise en valeur importants pour les communes**

> **Les communes restent très active** dans la rénovation de leur patrimoine bâti historique

La prise en compte du petit patrimoine

«Le petit patrimoine est représenté par l'ensemble des monuments qui ne sont pas classés ou inscrits comme Monuments Historiques. Ce sont les lavoirs, les bâtis anciens comportant des qualités architecturales et historiques, les calvaires, ...»



▲ *Le moulin à eau de chez Bret à Jonzac*
- Cittanova -



▲ *Le Presbytère de Meux, un bâti à rénover*
- Commune de Meux -

- > **Les éléments de «petit patrimoine»** soit moins recensés et moins préservés que les monuments historiques
- > **Ils sont nombreux sur le territoire** et constituent des **atouts fort** pour le cadre de vie et pour le **tourisme de proximité**

Un patrimoine naturel à valoriser

- > Les **aménités paysagères** sont nombreuses au sein de l'espace de vie : vignes, collines, cours d'eau et leurs abords, ...
- > Ils constituent des **atouts pour le cadre de vie et pour le développement du tourisme vert et tourisme de proximité**
- > **Le tourisme vert** est présent sur le territoire, notamment via les parcours de randonnée pédestre et VTT, mais **peut être développé dans un but de diversification touristique**
- > **C'est un des outils possibles pour faire connaître et mettre en lien les patrimoines naturels, patrimoines historiques et petits patrimoines des communes de l'espace de vie**



▲ *Paysage viticole à Saint Maigrin*
– Commune de Saint Maigrin –



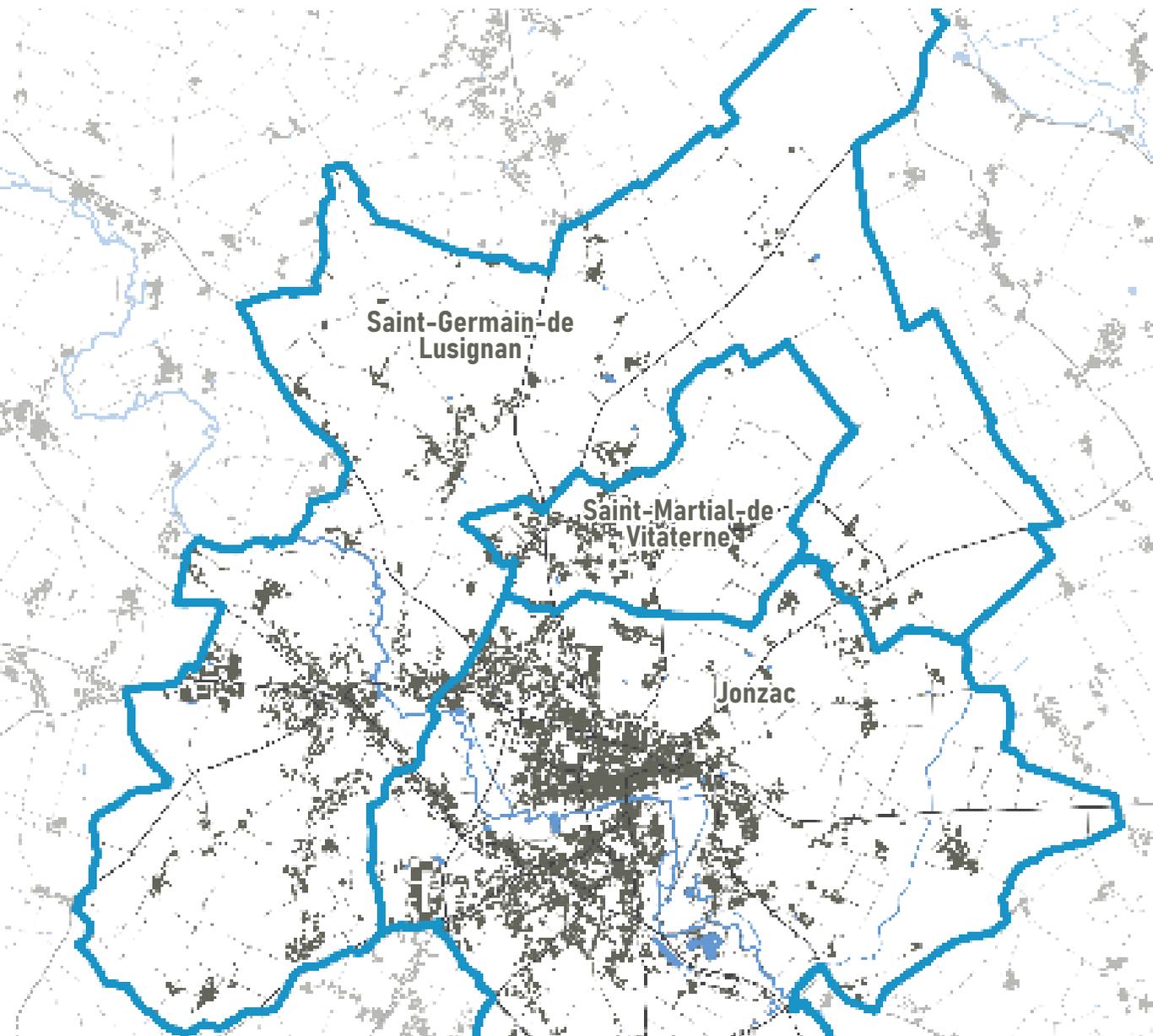
▲ *Randonnée dans les vignes*
– tourisme.haute-saintonge.org –

PARTIE 3

Un espace de vie tourné vers la ville centre

1_ LE POIDS DE JONZAC AU SEIN DE L'ESPACE DE VIE

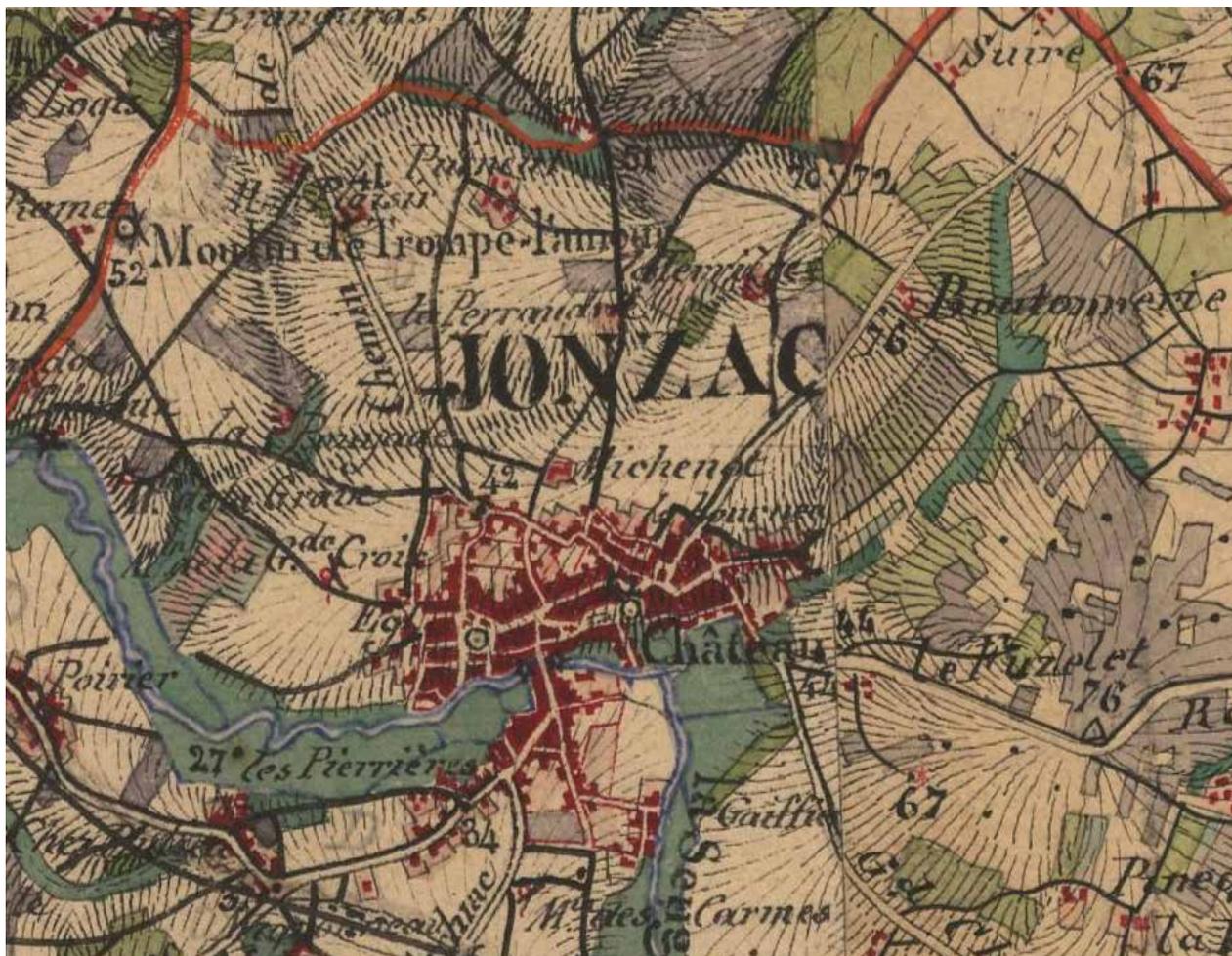
L'unité urbaine de Jonzac



Unité urbaine : une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

- > La vocation particulière de Jonzac et son influence sur le territoire est à analyser en prenant en compte l'unité urbaine qu'elle forme avec Saint-Germain-de-Lusignan et Saint-Martial-de-Vitaterne
- > C'est en intégrant ces deux communes qu'elle est considérée par le SCoT comme la «centralité principale»
- > C'est l'unité urbaine la plus grande de la Haute Saintonge

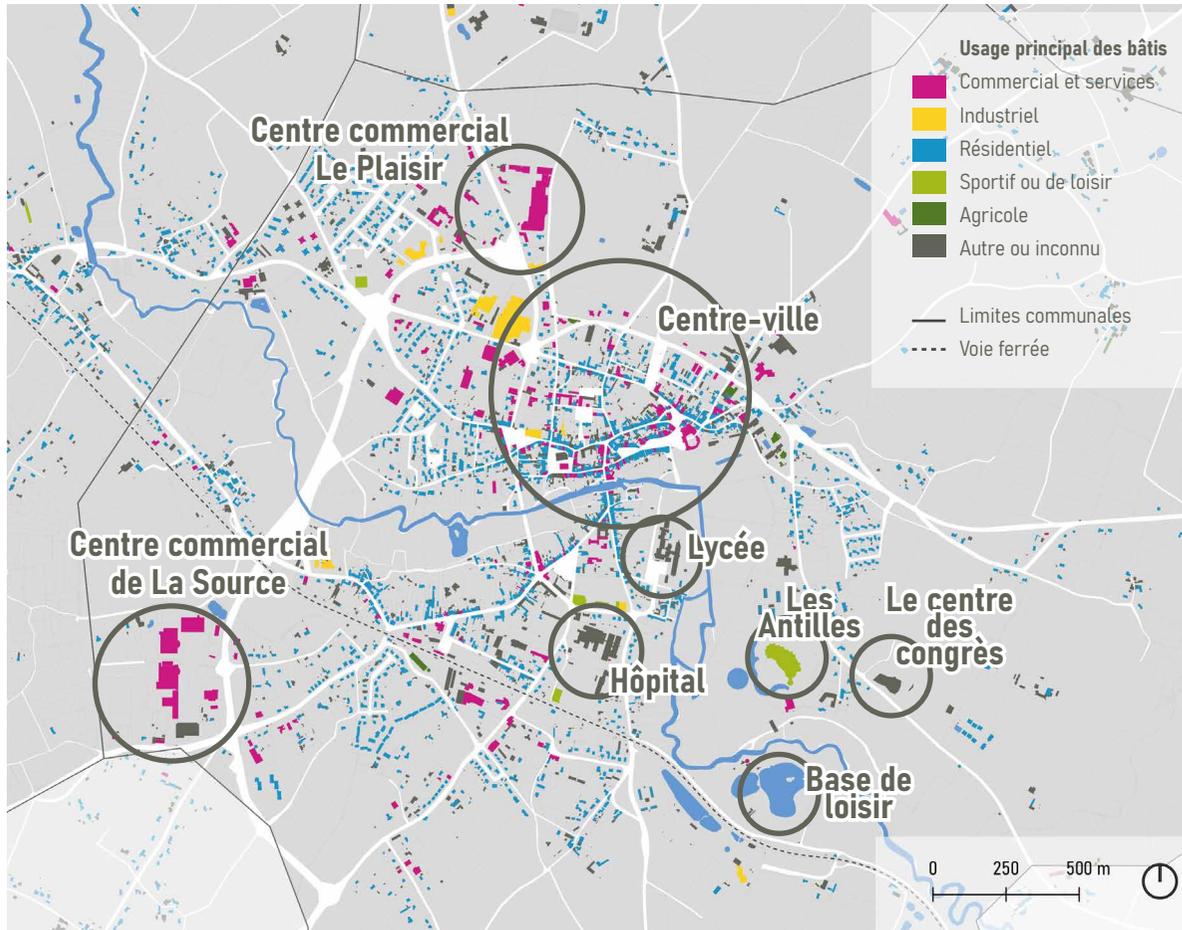
Une histoire et un statut particulier au sein de l'intercommunalité et du département qui confère à la ville de Jonzac une vocation administrative



- > Siège de la Communauté des Communes
- > Une des quatre sous-préfectures de la Charente Maritime
- > Chef-lieu de l'ancien et de l'actuel canton

Un pôle d'équipements et de services

Les bâtis selon leur usage principal à l'échelle de la commune de Jonzac



▲ Carte du bâti selon usage principal
INSEE BD TOPO et BPE - Cittanova

- > Des services administratifs et sociaux **répartis au sein du centre-ville**
- > Une **offre de services de santé unique** au sein de la CDCHS (grâce à l'hôpital et aux thermes)
- > Une **offre en services culturels et de loisir importante (Les Antilles, la base de loisir, le centre des congrès)**
- > 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, le centre commercial de la Source et le centre commercial Le Plaisir
- > Une **offre de services sociaux importante** : Maison France Service, CCAS, IME, Maison de l'Emploi, ...

La vocation commerciale de Jonzac : des zones commerciales périphériques dynamiques et un centre-ville touché par la vacance

- > La plupart des commerces de Jonzac se situent sur ses zones commerciales. Celles-ci se développent.
- > En second lieu, on trouve dans le centre-ville un nombre important de commerces. Ils sont principalement répartis le long de la rue de Verdun, rue Saint-Protais, rue Saint-Gervais, rue James Sclafer, rue des Carmes, Place de l'Église et Place du Château.
- > Le dynamisme du centre-ville est nuancé, on constate de nombreuses cellules commerciales vacantes

Quelques cellules vacantes recensées par les élus



▲ Cartographie des bâtis vacants identifiés par les élus sur le centre-ville de Jonzac
CDCHS - INSEE - Réalisation Cittanova



Activité passée : esthéticienne
Surface du bâti : 65 m²



Activité passée : magasin de décoration
Surface du bâti : 163 m²



Activité passée : quincaillerie
Surface du bâti : 245 m²

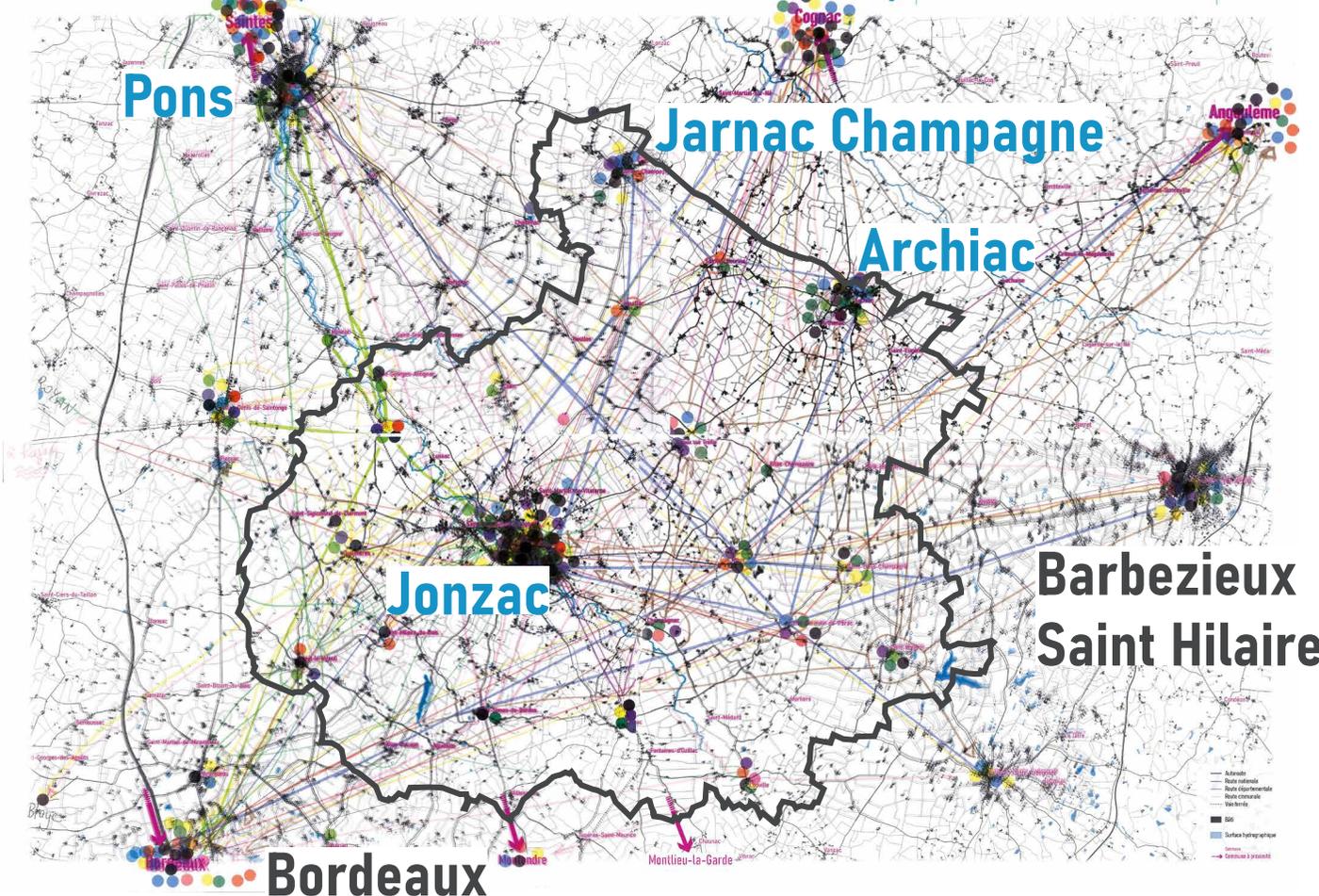


Activité passée : bijouterie et restauration rapide
Surface du bâti : 65 m², 100 m²

Une armature polarisée par cette offre de services, équipements et commerces

Conversations du territoire – Espace de vie de Jonzac – Communauté de communes de La Haute Saintonge

1/50 000



▲ *Cartographie des conversations du territoire*
– Cittànova

> Jonzac est une polarité forte de l'espace de vie, et sa **position centrale** augmente son importance quelles que soient les positions des communes de l'espace de vie. Les habitants y trouvent **une offre complète de services, d'équipements et de commerces.**

> **Archiac**, centralité relais, apparaît comme **une polarité secondaire.**

> La commune rurale relais de **Jarnac Champagne** apparaît comme une commune dont le **rayonnement est local**

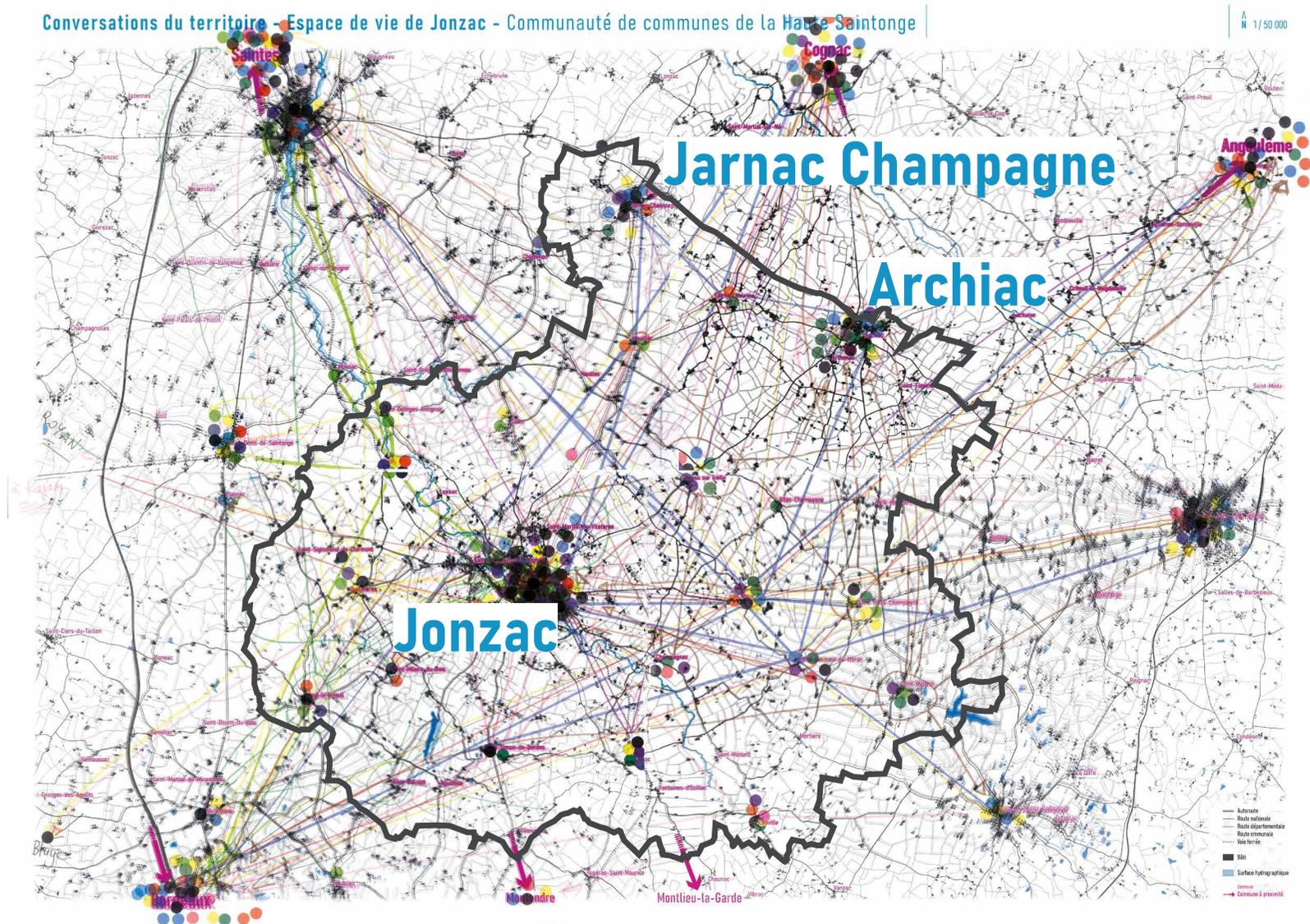
> La quasi-absence de connexion à Pons, Montendre et Montguyon témoigne de **l'influence de Jonzac sur tout l'espace de vie.**

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

UNE DÉPENDANCE À JONZAC ET DES BESOINS DE COLLABORATIONS
ENTRE PETITES COMMUNES ACCRUS

Un maillage d'équipements et de services très polarisé

Un impact certain sur la couverture des communes rurales

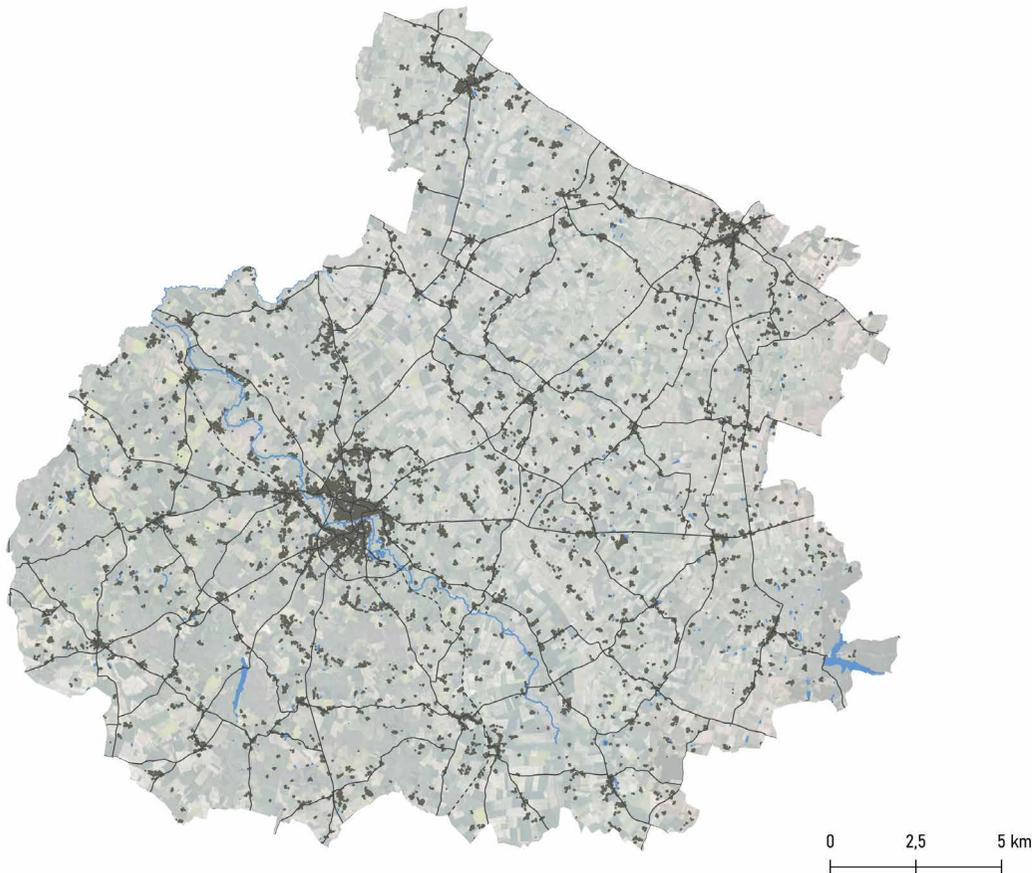


▲ *Cartographie des conversations du territoire*

- Cittànova

Une faible densité démographique impactée par un habitat diffus

Localisation des groupements bâtis

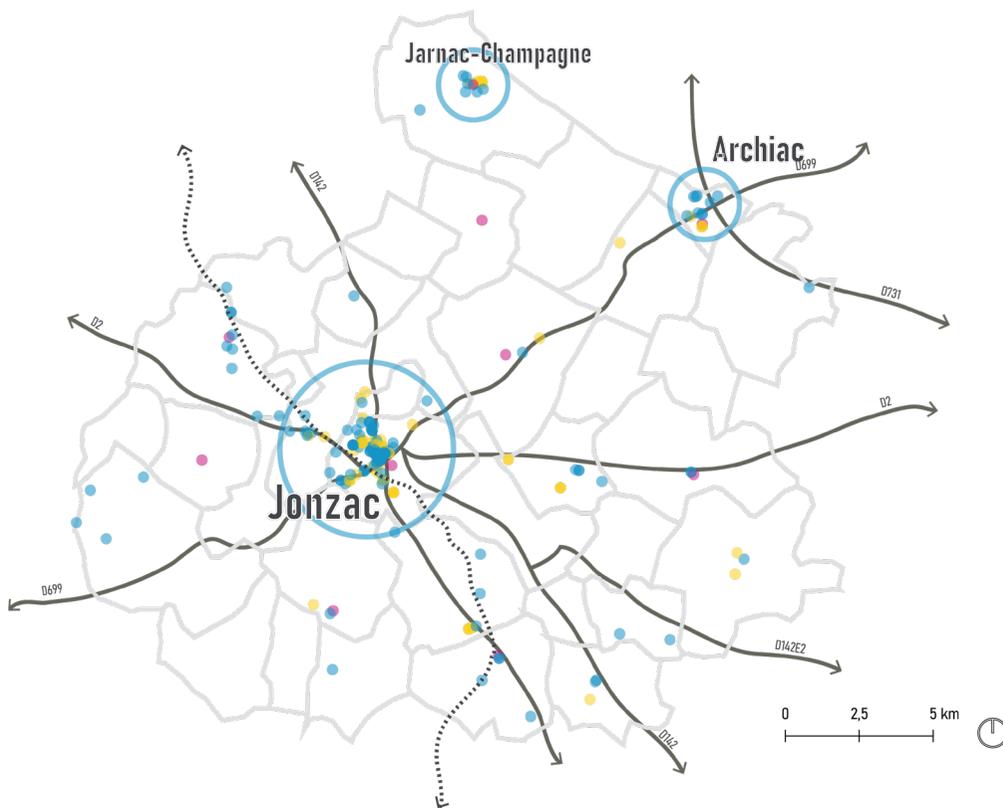


▲ Agglomérations bâties sur l'espace de vie de Pons
INSEE - Cittanova

- > Les communes de l'espace de vie de Jonzac (hors Jonzac, Archiac et Jarnac-Champagne) 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 centre-bourgs importants)**
- > Ce type de morphologie **impacte la répartition des habitants : ils sont répartis sur tout le territoire communal** étant donné que les bourgs ne sont pas très marqués
- 🕒 Le premier impact de cette morphologie est la difficulté de maintien et de création des équipements et commerces

Une faible couverture en équipements et services de proximité

Carte des commerces, équipements de santé et équipements culturels



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

- Services de santé
- Commerces
- Équipements culturels

- > En dehors de Jonzac, Jarnac-Champagne et Archiac, 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

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 :

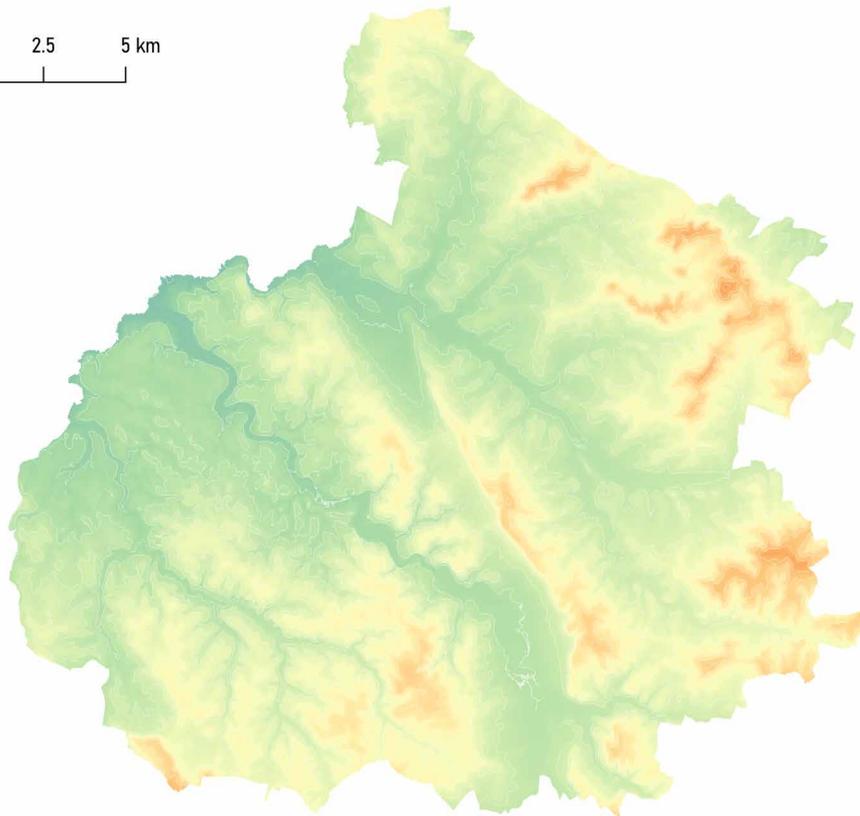
- Des **réseaux d'eau vieillissant et au débit insuffisant**
 - Des **réseaux de routes communales conséquents** qui entraînent des frais importants
 - Une **couverture numérique qui est globalement mauvaise** mais qui devrait s'améliorer partiellement au vu de la l'installation de la fibre
- > **Cet 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

0 2.5 5 km



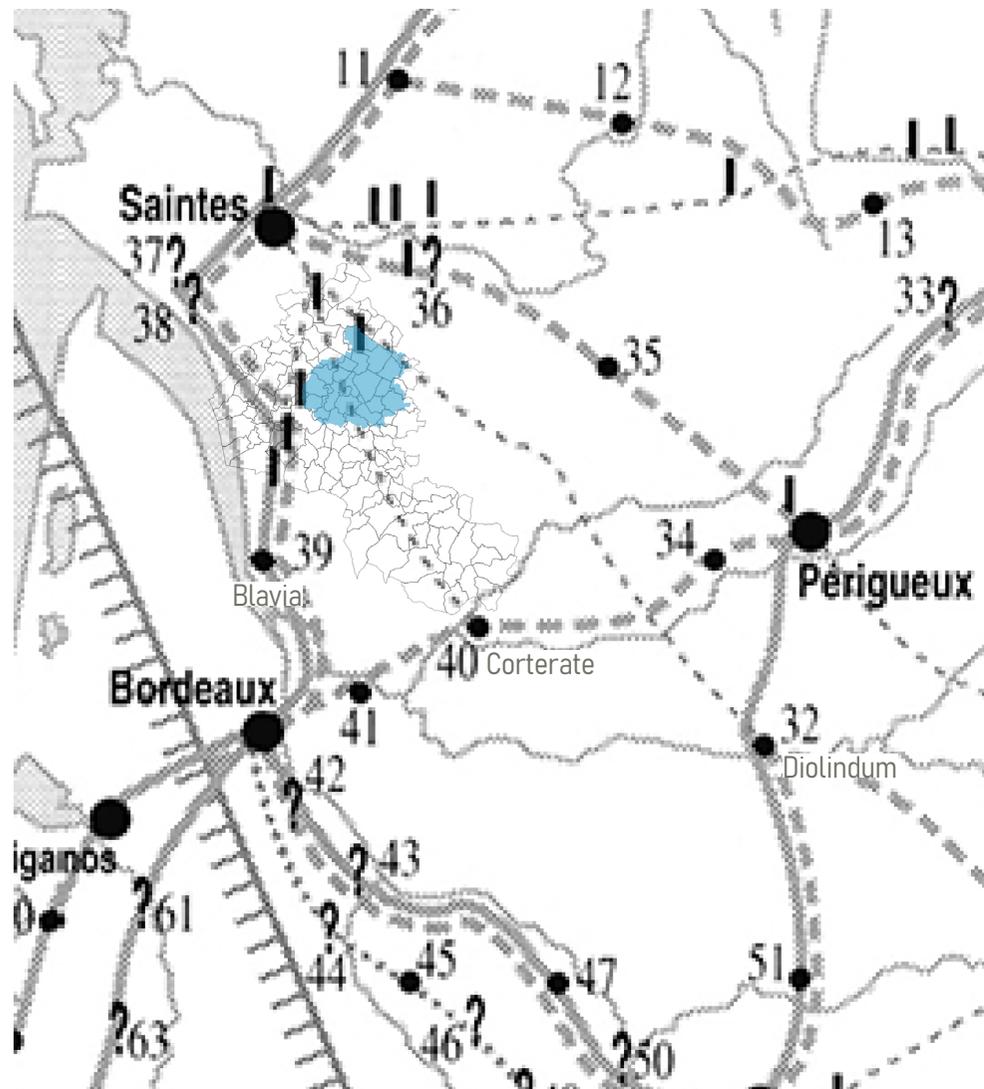
▲ Topographie à 5m de l'espace de vie

RgAlti de l'IGN, 2021 - Cittanova

- > L'espace de vie de Jonzac est traversé par trois vallées, créant différentes strates : la Rochette, la Seugne et le Trèfle
- > Il ne comporte pas de reliefs importants mais est marqué par la présence de coteaux et de collines notamment au nord-est du territoire
- > 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



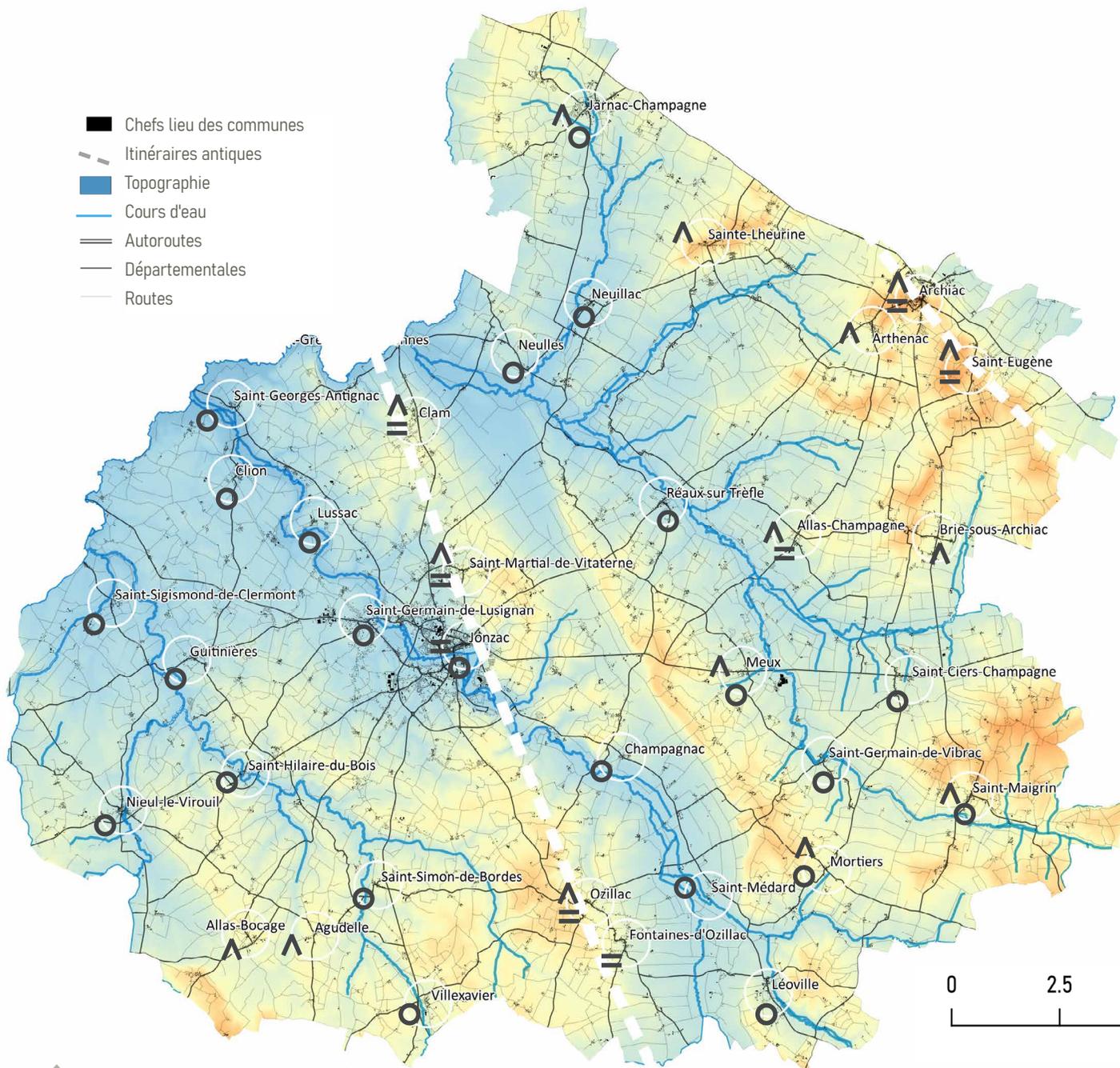
> La Communauté de Communes de la Haute Saintonge occupe un **positionnement stratégique au sein de la nouvelle aquitaine**

> Il 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



Conditions supposées d'implantation



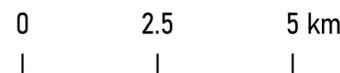
La topographie : Point haut



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

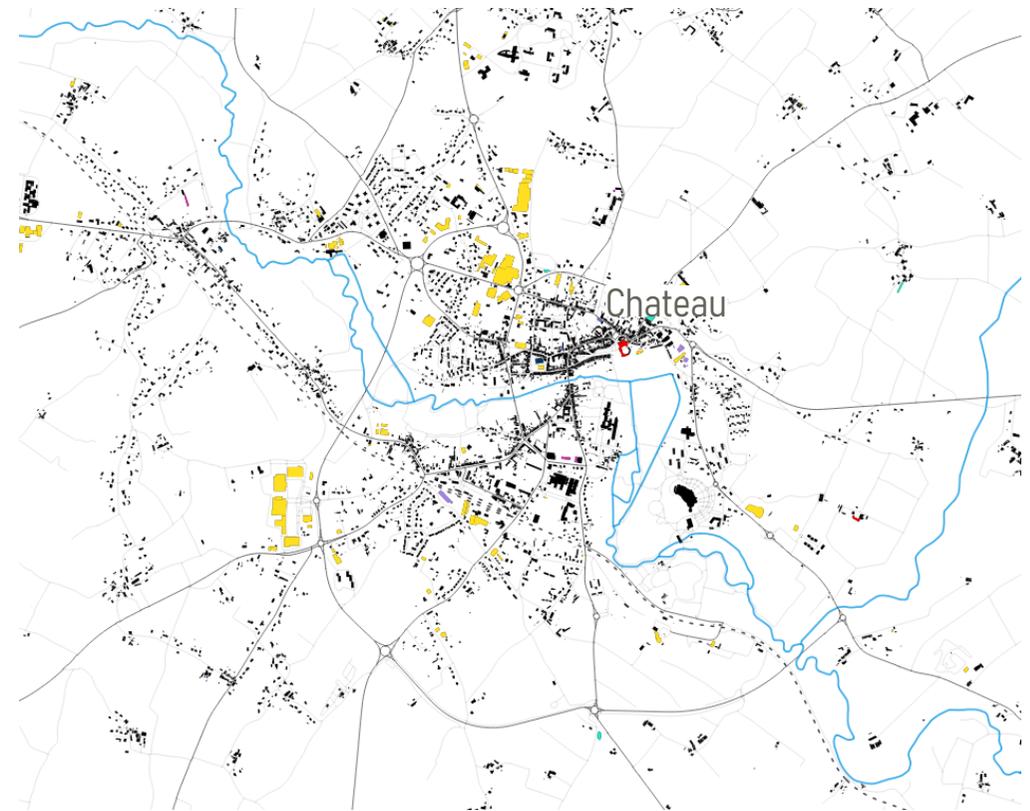


Les points hauts

- > Ils permettent la défense du territoire

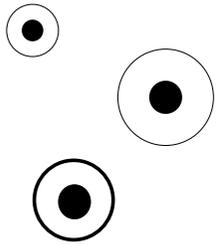


La commune de Jonzac, convergence des conditions favorables à l'installation



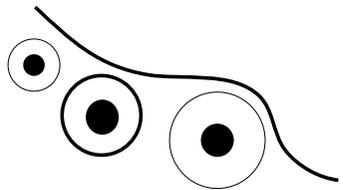
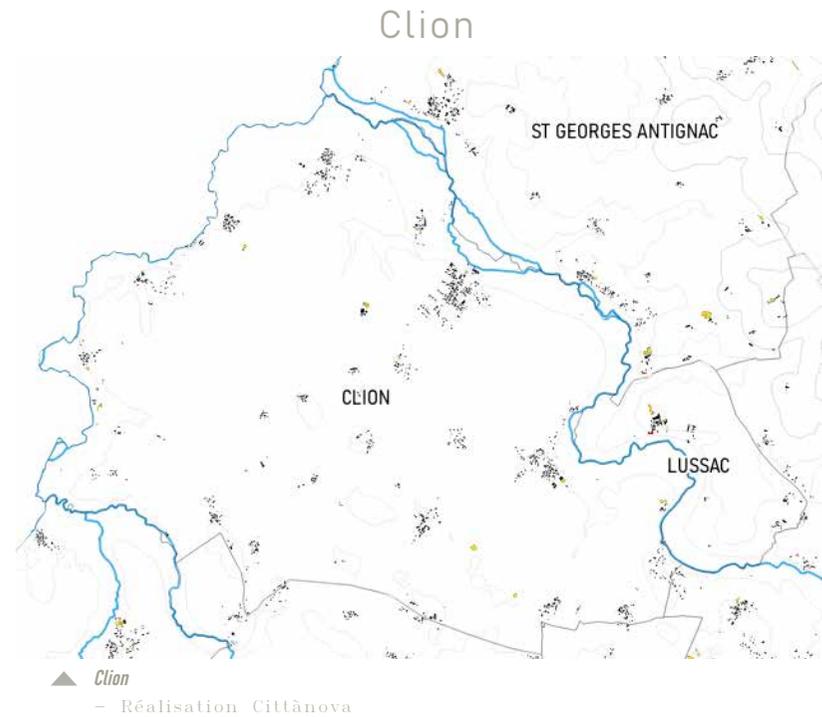
▲ Zoom sur la commune de Jonzac
- Réalisation Cittanova

Différents modes de développement



Un modèle rural diffus caractéristique d'un territoire agricole

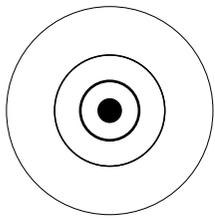
Les habitants se sont installés au sein et autour des sièges d'exploitation créant de nombreux hameaux. C'est le mode de développement dominant au sein de la CDCHS.



Une diffusion suivant la topographie

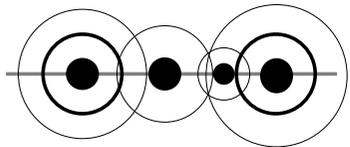
Les groupements bâtis diffus sont parfois organisés de manière linéaire, le long des éléments de contraintes topographiques





Quelques concentration identifiables

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

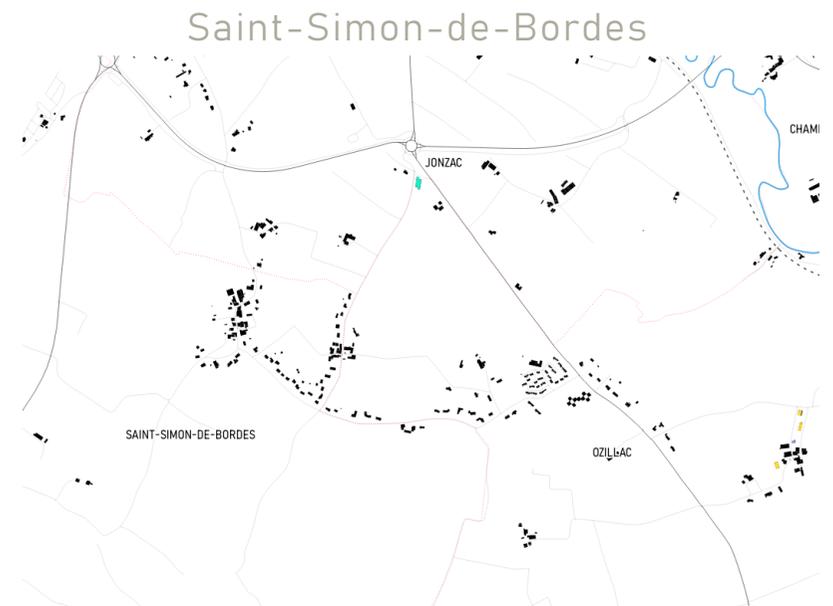


Un développement linéaire : territoire traversé et village rue

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 la densité du trafic



▲ Archiac
- Réalisation Cittanova



▲ St-Simon-de-Bordes
- Réalisation Cittanova

Le diagnostic agricole

Cf. Présentation du diagnostic agricole

Conclusion

Les enjeux de l'espace de vie

Diversifier l'offre touristique de la ville-centre et développer celle de l'espace 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
- 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 qui ne se limitent pas à Jonzac, mais à l'espace de vie, voire à l'intercommunalité
- Mettre en valeur les caractéristiques historiques de l'espace de vie (géothermie, son usage en énergie, pour les thermes...)
- Soutenir le tissu associatif permettant le dynamisme des communes rurales

Conforter le rôle de Jonzac, centralité principale de l'espace de vie et de l'intercommunalité

- Renforcer l'offre de transport en commun afin de faciliter l'accès aux équipements depuis les communes de l'espace de vie et celles de l'intercommunalité
- Développer l'offre commerciale de centre ville et lutter contre la vacance
- Veiller à ce que les zones d'activité n'entrent pas en concurrence avec l'offre du centre-ville

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

- Diversifier l'offre de logement pour répondre aux mutations socio démographiques (prix du foncier, locatif, taille des logements, collectif, logements sociaux, impact des logements thermaux...)
- 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

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

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

Temps d'échange

La hiérarchisation des enjeux