

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

ESPACE DE VIE DE MIRAMBEAU / SAINT-GENIS- DE-SAINTONGE

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

Cittànova



2022

Restitution intermédiaire du DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Espace de vie de Mirambeau / Saint Genis de Saintonge

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

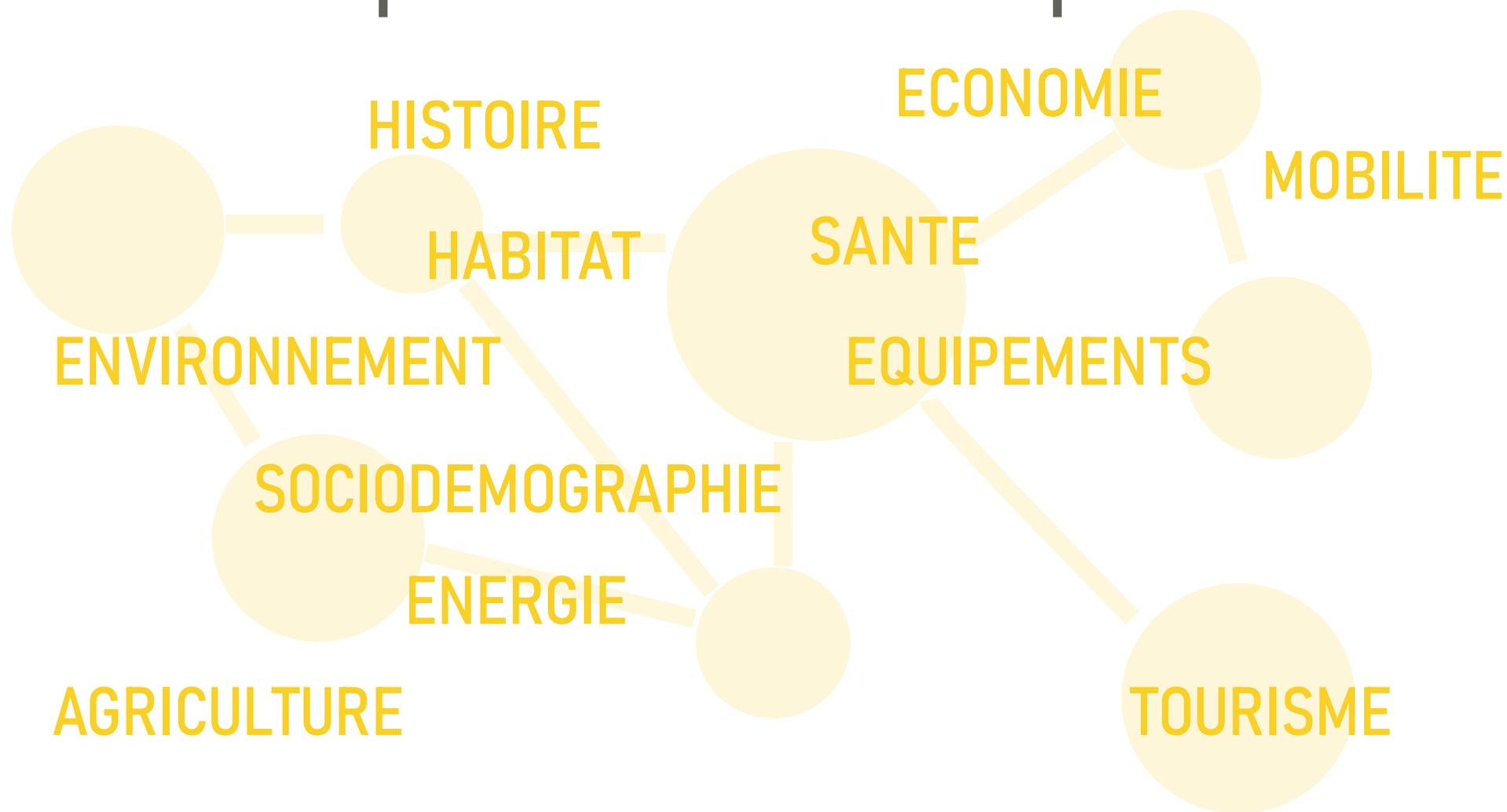
Des temps de concertation avec les élus

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

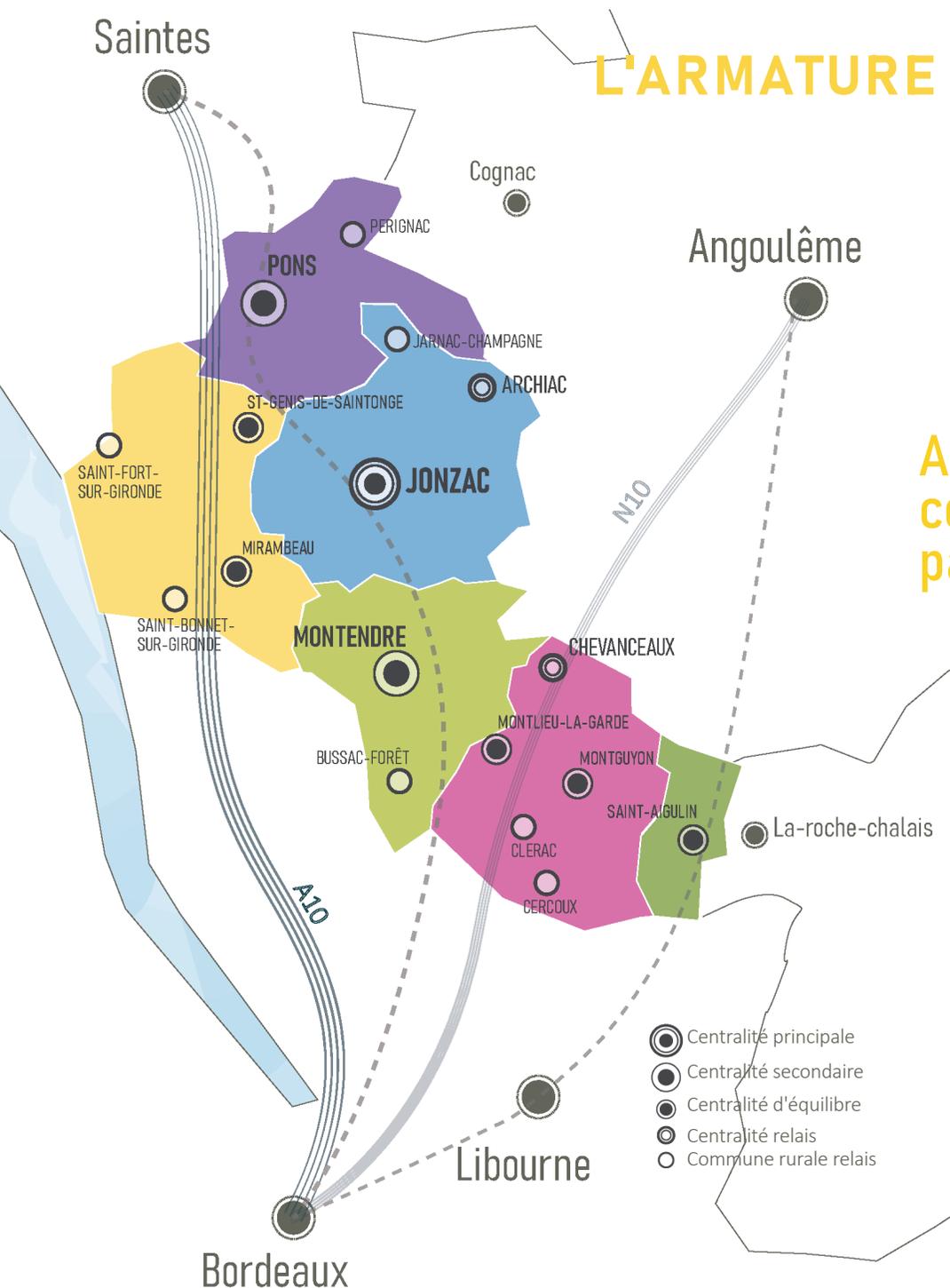
Au sein de votre espace de vie, des communes jouent des rôles particulier ...

> **Mirambeau et St-Genis-de-Saintonge, centralités d'équilibre**

Les pôles d'équilibre ont vocation à structurer le territoire et à proposer plus localement une offre d'équipements et de service de proximité, accessibles rapidement à l'échelle des espaces de vie.

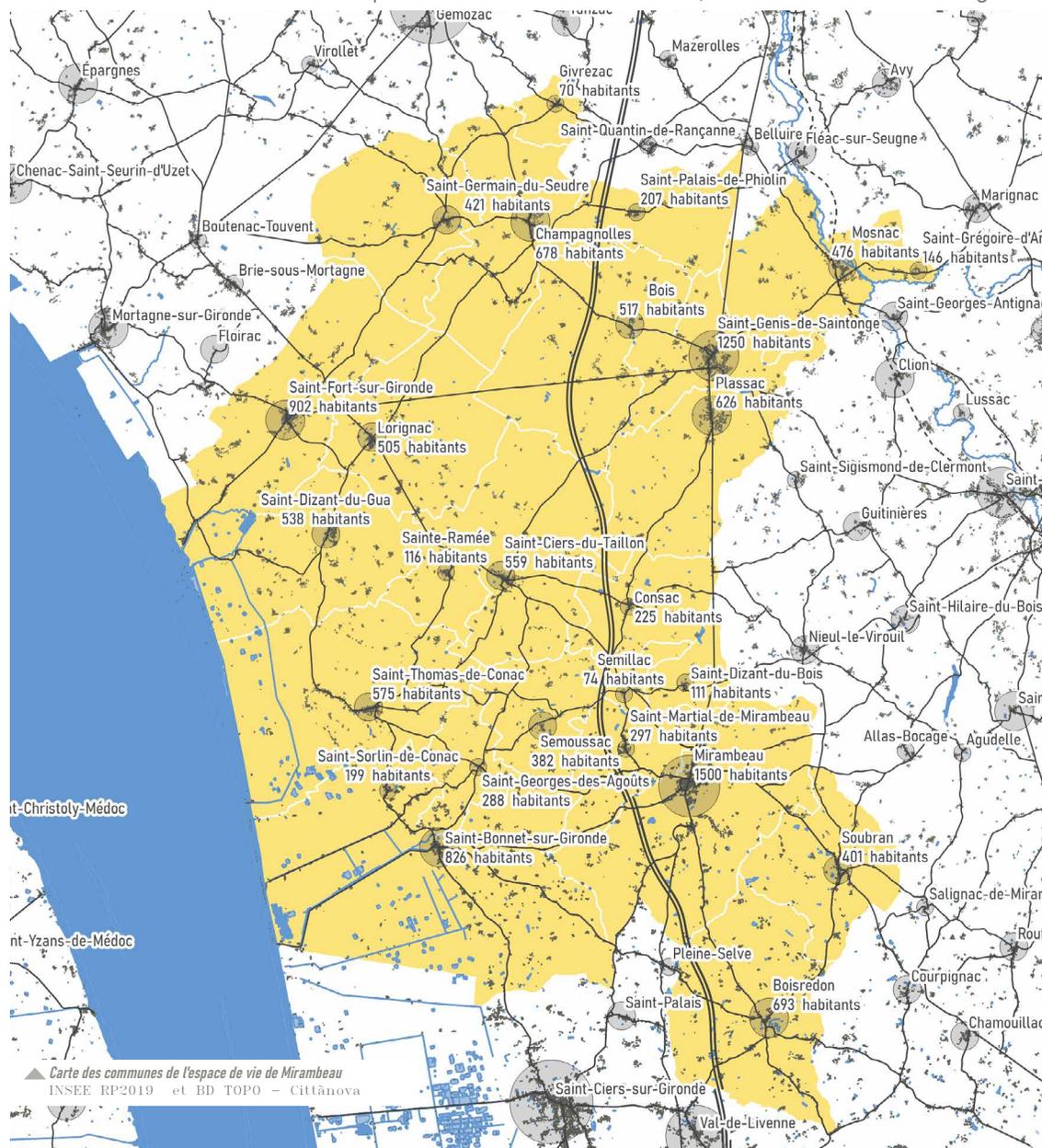
> **St-Fort-sur-Gironde et St-Bonnet-sur-Gironde, commune rurale relais**

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)

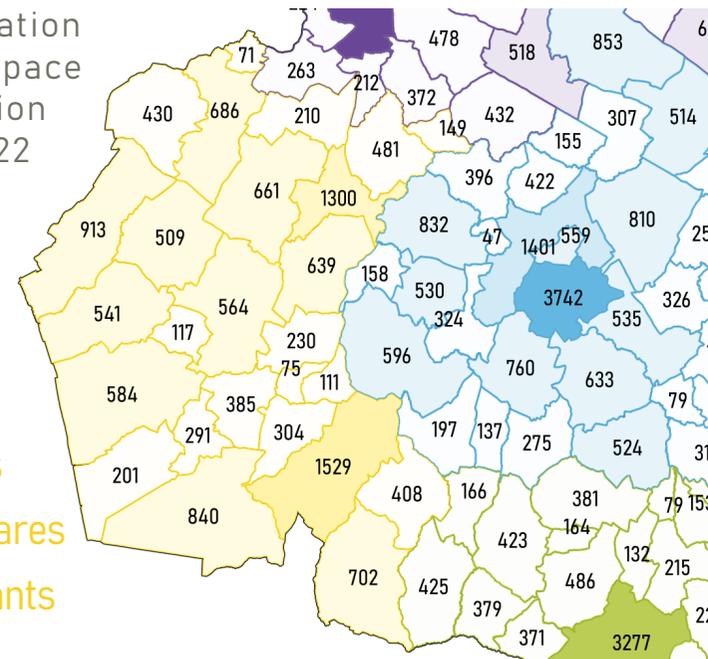


LES 26 COMMUNES DE L'ESPACE DE VIE

Les 26 communes de l'espace de vie de Mirambeau / St-Genis-de-Saintonge



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



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

- > Le seul espace de vie à toucher l'estuaire
- > Des communes globalement plus peuplées qu'au sein des autres espaces de vie
- > Des communes littorales d'une surface conséquente
- > Six communes de moins de 200 habitants

appartenance aménagement campagne douceur d'y vivre travailler ensemble espace tranquille mieux travailler ensemble développement économique bien être de tous ruralité en voie de mobilité convivial envie de partage autoroute mise en commun équipement agricole regroupement moyens financiers humains rurale espace élévation intercommunalité proche bordeaux trop industriel travail sport agréable accessible vie rurale ruines intercommunalité développement médical travail sport agréable accessible vie rurale ruines

calme **attractivité** **ruralité** **proximité** **école** **entraide**

élevage richelieu médical tourisme diversité rénovation logement désir de s'étendre tranquille près mais loin trop vignoble patrimoine déplacement cohésion communes voisines social éloignement historico économique cadre de vie communication communes périphériques signalisation valorisation patrimoine méditation besoins communs patrimoine naturel littoral rencontres s'aider ensemble excentré

JONZAC

MONTLIEU
MONTUGYON

SAINT
AIGULIN

MONTENDRE

entente entre les anciens et les arrivants authenticité explosé problématiques mixité sociale nature gironde

proximité **agriculture** **ruralité** **commerce** **environnement**

accueil mobilité marché hebdomadaire animation attractivité campagne densité proximité économique de bordeaux qualité de vie rural bien-être logement paysages tourisme tranquillité sérénité agréable solidarité économique concentration hameaux dispersés forêt habitants services administratifs et médicaux nouveaux habitants dynamique bien vivre ici

PONS

Bien vivre Artisanat Santé Environnement Déplacement Culture Ville d'eau Sympathique Coopération Centralité Patrimoine Nature Multiple Optimisme Dialogue Identité Accueil Espace Efficacité Activité Cohésion Nouveauté

Agréable **Commerce** **Dynamisme** **Agriculture** **Ruralité** **Tourisme** **Attractivité** **Viticulture** **Historique** **Economie**

Habitat Transport Communication Entrepreneurat Convivial Cognac Semi-urbain

Habitation Thermes Douceur de vivre Qualité de vie Ensemble Densification Pouvoir continuer à exister Rapprochement Novateur

Attractivité Pauvreté Travailler Individualisme Paysage Forêt Inégalité Dynamisme Agricole Isolement géographique Beau Réve Territoire résilient

Ruralité **Dynamisme** **Attractivité** **Pauvreté** **Travailler** **Individualisme** **Paysage** **Forêt** **Inégalité** **Dynamisme** **Agricole** **Isolement géographique** **Beau** **Réve** **Territoire résilient**

Influence métropole bordelaise Etendue Diversité économique Dispersé Manque d'ingénierie Mobilité Bout de département Foncier Authentique Résidentiel Points de vue Démographie Habitat Eloignement

la petite corse les rebelles proximité territoire compliqué biodiversité tout se fait ruralité mobilité services publics partagés réduction des formalités administratives espace de vie les oubliés la double enchantée développement concertation projets de vie rien se fait la ruralité engagée équipement sud absent sud boisé solidarité équipement

la petite corse **les rebelles** **proximité** **territoire compliqué** **biodiversité** **tout se fait** **ruralité** **mobilité** **services publics partagés** **réduction des formalités administratives** **espace de vie** **les oubliés** **la double enchantée** **développement** **concertation** **projets de vie** **rien se fait** **la ruralité engagée** **équipement** **sud absent** **sud boisé** **solidarité** **équipement**

sécurité environnement bien vivre manque de dynamisme ambitieuse agricole patrimoine interconnexion à améliorer exode de nos jeunes liaisons identité à renforcer 4ème âge achèvement cohabitation habitat richesse attractivité patrimoine historique habitation semi-rural déséquilibre besoin de transition communication intérêt authentique agréable réhabilitation patrimoine jeunesse commerce en construction espaces nature réflexion diversité 3ème âge partage charges viticulture et agriculture maîtrise surfaces agricoles réhabilitation du patrimoine démographie

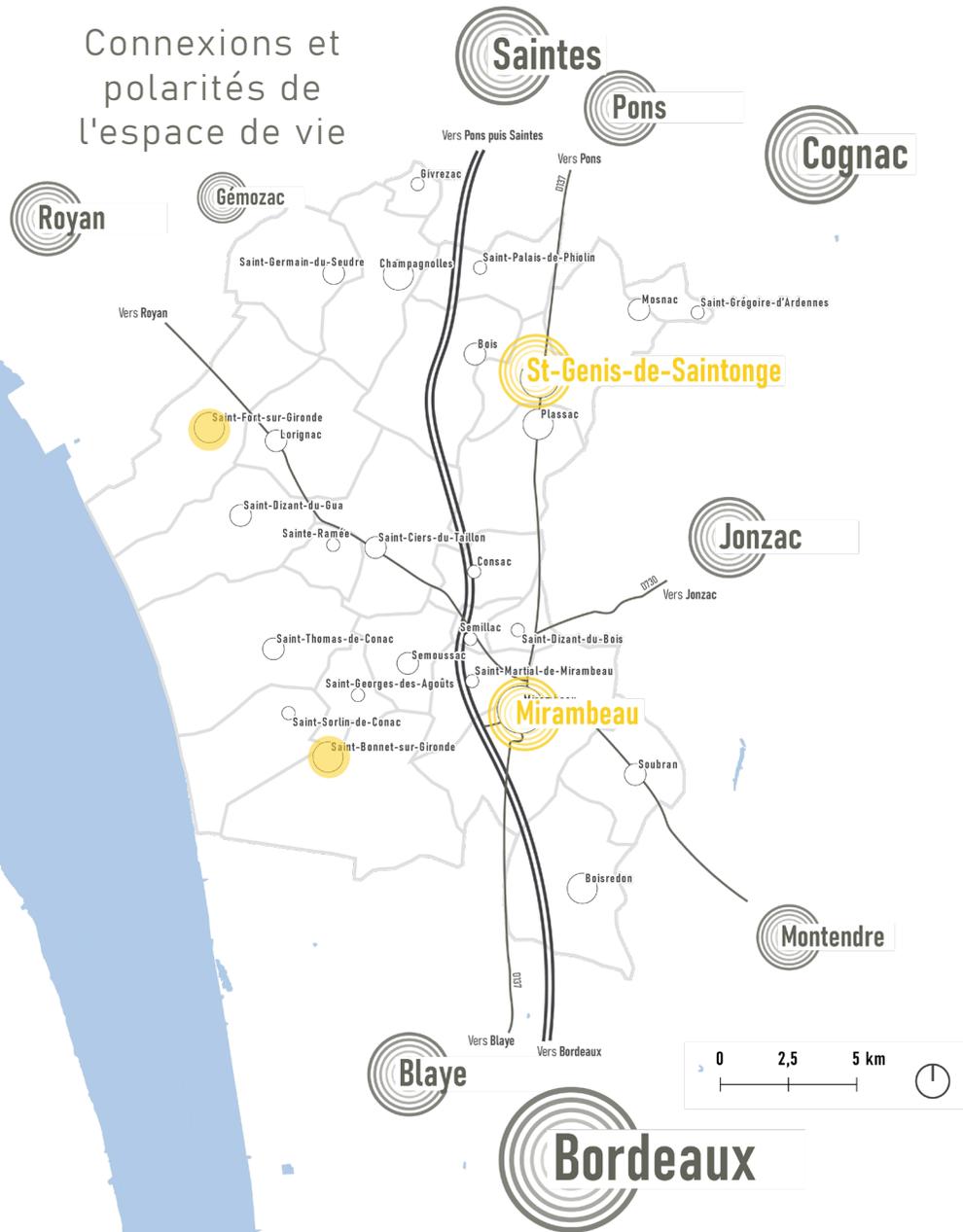
patrimoine **ruralité** **commerce** **environnement** **mobilité** **tourisme** **patrimoine** **interconnexion** **à améliorer** **exode de nos jeunes** **liaisons** **identité à renforcer** **4ème âge** **achèvement** **cohabitation** **habitat** **richesse** **attractivité** **patrimoine historique** **habitation** **semi-rural** **déséquilibre** **besoin de transition** **communication** **intérêt** **authentique** **agréable** **réhabilitation patrimoine** **jeunesse** **commerce** **en construction** **espaces nature** **réflexion** **diversité** **3ème âge** **partage charges** **viticulture et agriculture** **maîtrise** **surfaces agricoles** **réhabilitation du patrimoine** **démographie**

Partie 1

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

1_ UNE POSITION STRATÉGIQUE QUI BÉNÉFICIE DE NOMBREUX PÔLES D'EMPLOIS, D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES

Connexions et polarités de l'espace de vie



> L'espace de vie de Mirambeau est à proximité d'un **nombre important de communes** qui proposent une offre d'équipements, commerces et services importante

> Le territoire est fortement influencé par l'attractivité de la **Gironde (Blaye, Bordeaux)**

> Presque toutes les communes de l'espace de vie font cependant partie de la **zone d'emploi de Saintes**

> Une des particularités de l'espace de vie : les deux communes les plus importantes se situent en bordure est du territoire

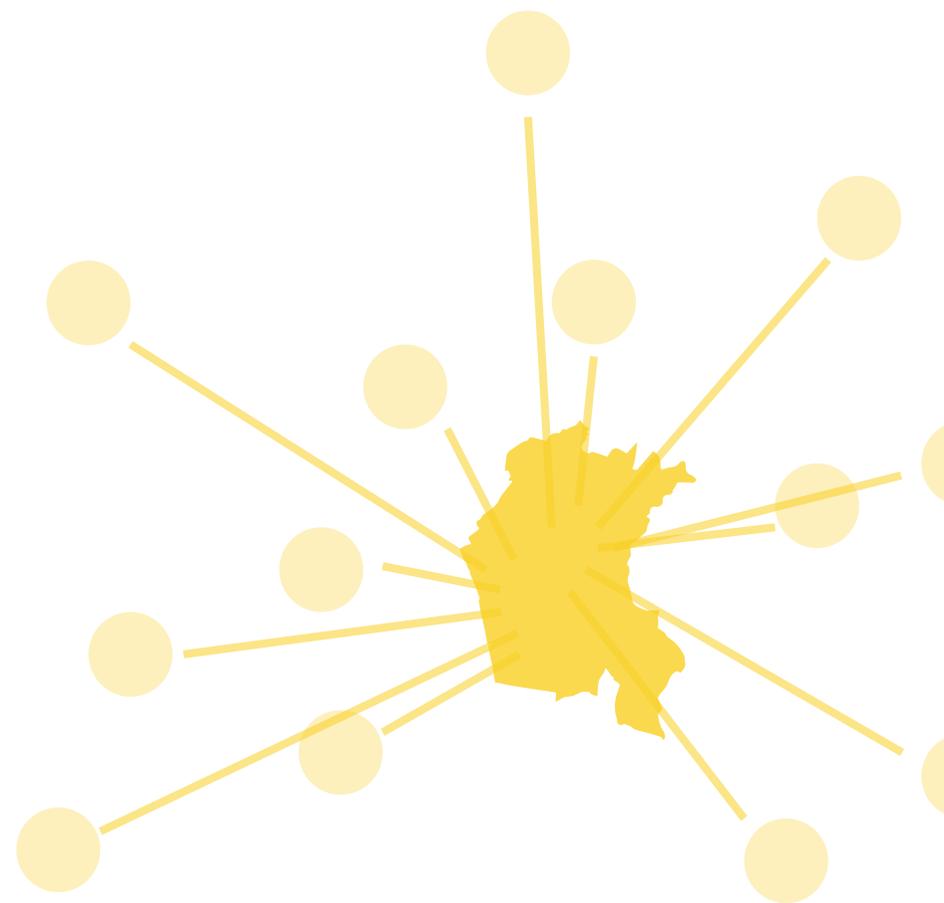
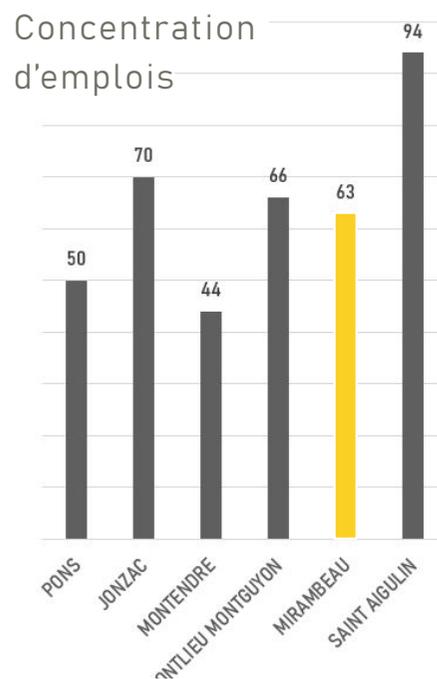
2_ UN TERRITOIRE DÉPENDANT

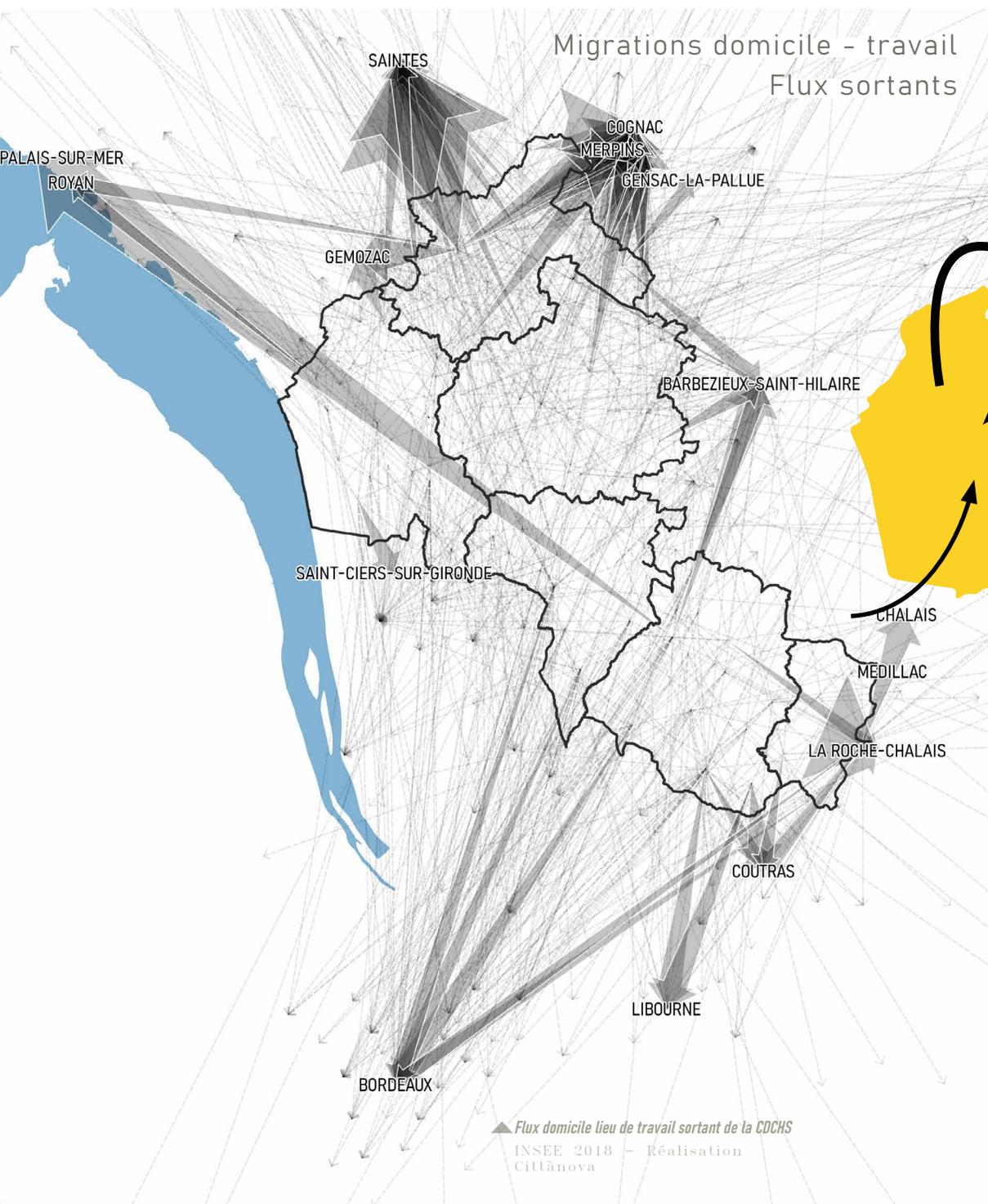
La proximité des pôles importants, tels que Saintes et Blaye crée une dépendance entre l'espace de vie et les communes plus importantes situées à l'extérieur du périmètre

Cette dépendance

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

L'indice de concentration d'emplois est de 63, cela signifie que pour 100 actifs ayant un emploi et résidant sur le territoire, l'espace de vie propose 63 emplois locaux. La concentration d'emploi est relativement faible et accroît les connexions et la dépendance entre l'espace de vie et les territoires voisins.





Cette dépendance se lit entre autre en termes d'emplois, notamment dans l'analyse des flux domicile-travail

38% des flux domicile-travail résident dans l'espace de vie et **travaillent dans l'espace de vie**

> Parmi ces flux,

16 % vont à Mirambeau

10 % vont à Saint-Genis-de-Saintonge

42% des flux domicile-travail de l'espace de vie résident dans l'espace de vie et **travaillent en dehors**

> Parmi ces flux,

19 % vont à Jonzac

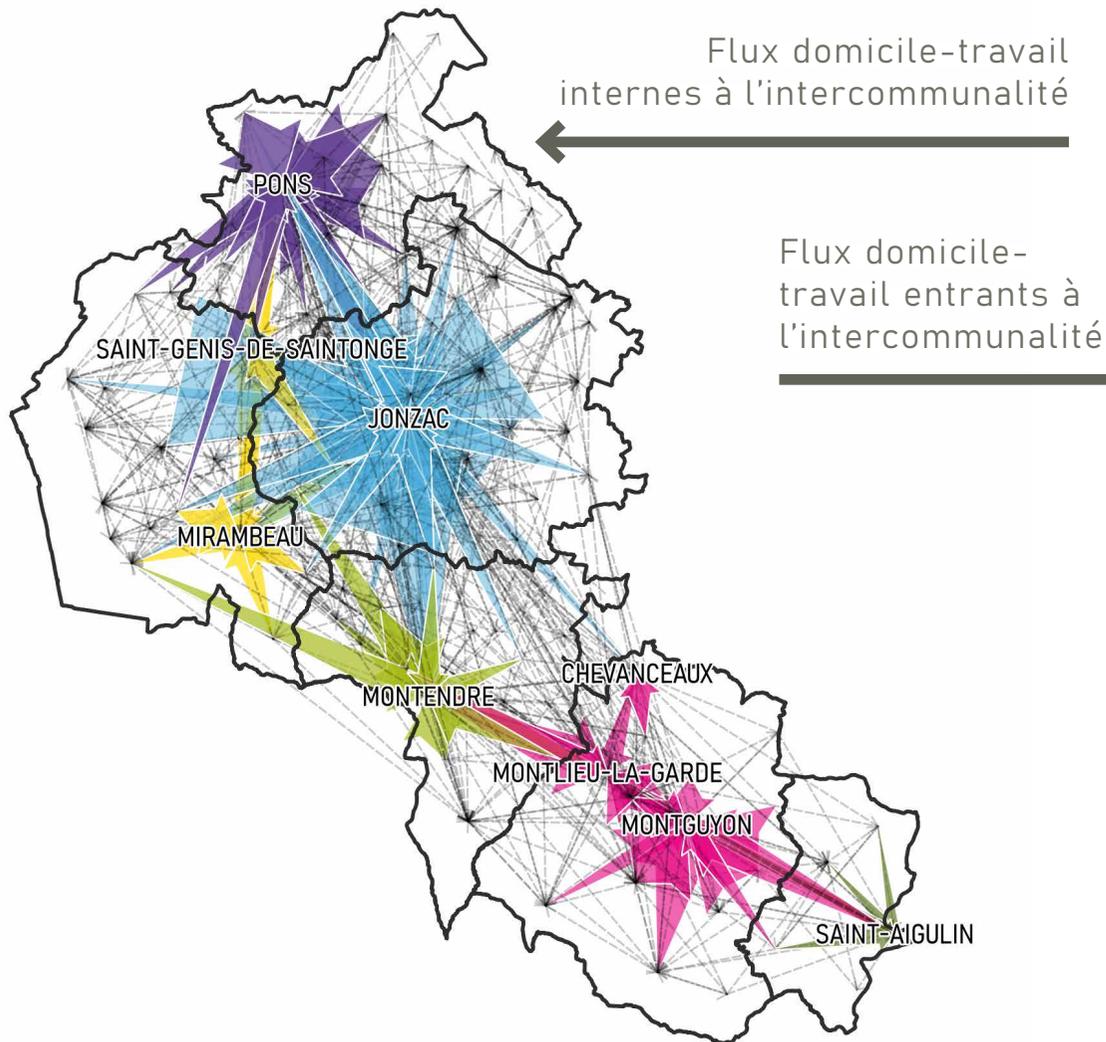
20% des flux domicile-travail résident en dehors de l'espace de vie et **viennent y travailler**

> Parmi ces flux

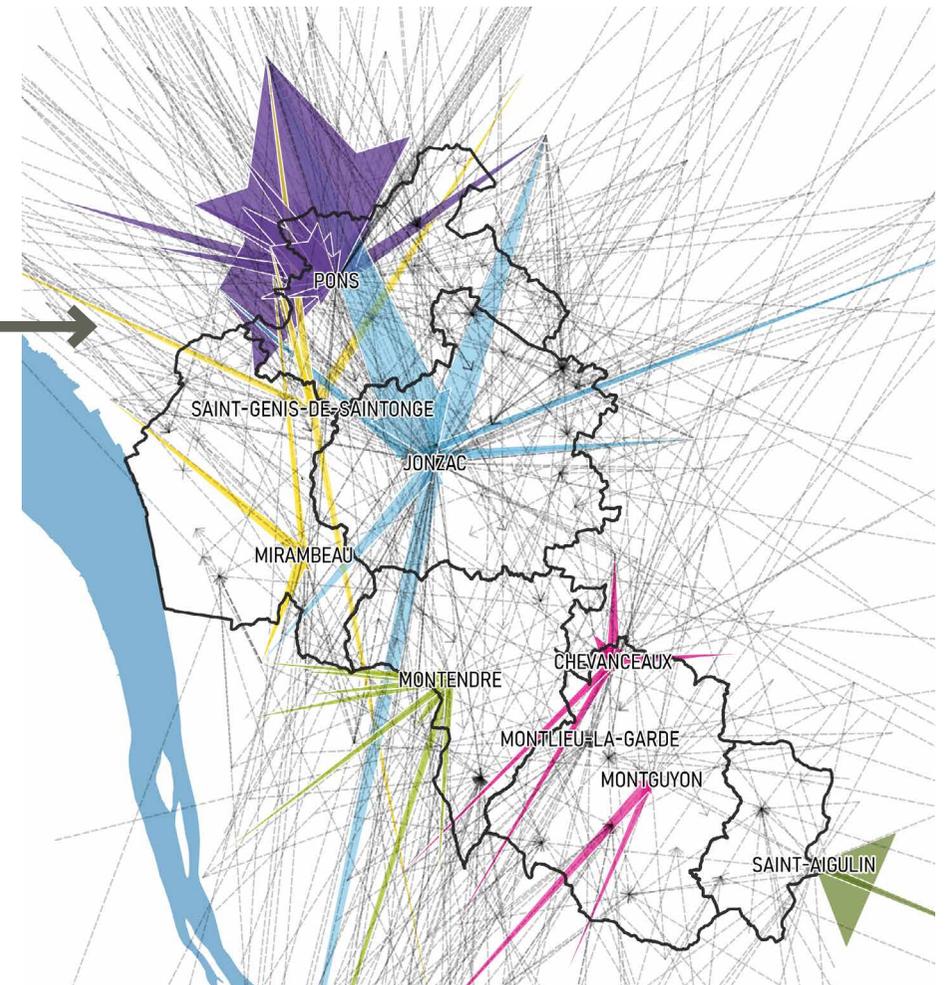
38 % vont à Mirambeau

25 % vont à Saint-Genis-de-Saintonge

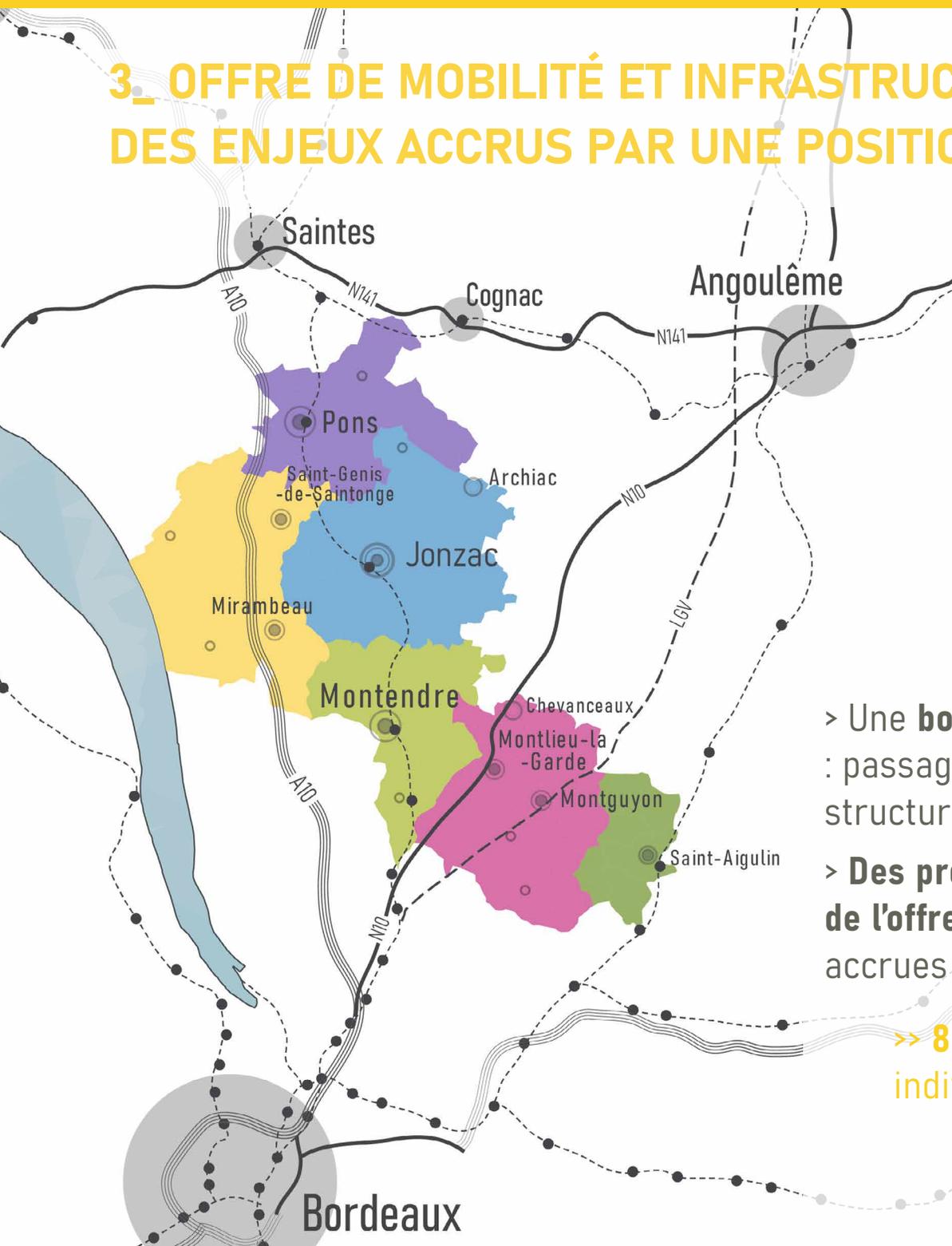
> D'après les flux internes à l'intercommunalité, on voit que St-Genis et Mirambeau ont une influence qui se limite aux communes limitrophes qu'elles fassent partie de l'espace de vie ou non



> Les flux entrants sont relativement faibles et proviennent de la Charente et de la région de Royan



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



Temps de trajet
depuis Saint-Genis

- 15 minutes MIRAMBEAU
- 45 minutes BLAYE
- 1h15 BORDEAUX
- 30 minutes MONTENDRE
- 50 minutes JONZAC
- 1h20 COGNAC
- 15 minutes PONS
- 30 minutes SAINTES
- 15 minutes GÉMOZAC
- 45 minutes ROYAN

Temps de trajet
depuis Mirambeau

- 15 minutes ST-GENIS
- 30 minutes BLAYE
- 1h BORDEAUX
- 20 minutes MONTENDRE
- 20 minutes JONZAC
- 50 minutes COGNAC
- 30 minutes PONS
- 35 minutes SAINTES
- 30 minutes GÉMOZAC
- 50 minutes ROYAN

- > Une **bonne couverture en infrastructures routières** : passage de l'A10 et de deux départementales structurantes pour l'intercommunalité : la D137 et D730
- > **Des problématiques de mobilité liées à une faiblesse de l'offre de transports en commun**, à l'habitat diffus et accrues par le vieillissement de la population

>> **86 %** de la population active utilise la voiture individuelle dans ses déplacements quotidiens

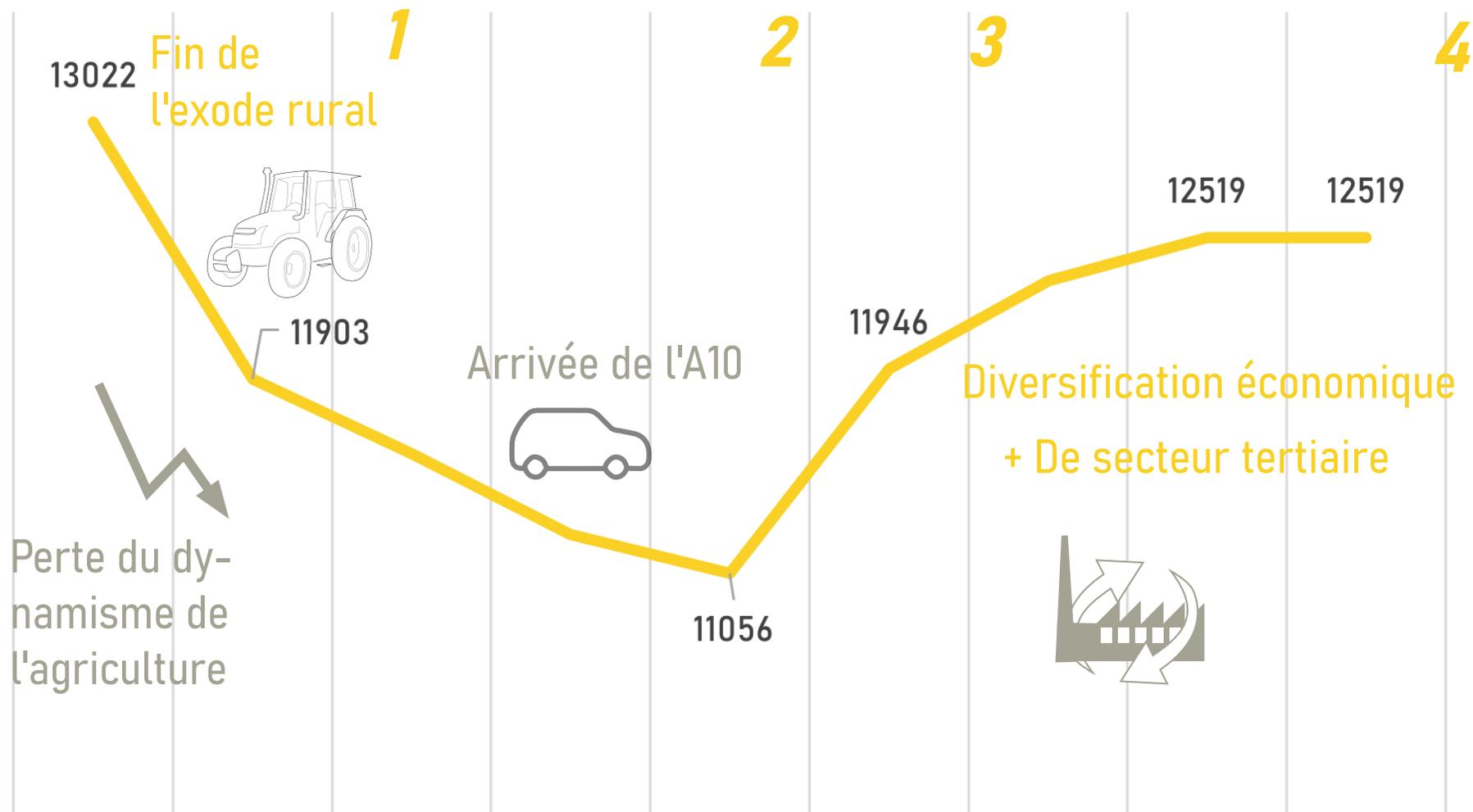
PARTIE 2

**Un espace de vie économiquement fragile
qui fonde son dynamisme sur une attractivité
résidentielle basée sur un cadre de vie de qualité**

1_ UN TERRITOIRE AUX PROBLÉMATIQUES D'ATTRACTIVITÉ RURALES MARQUÉ PAR SON CARACTÈRE LITTORAL

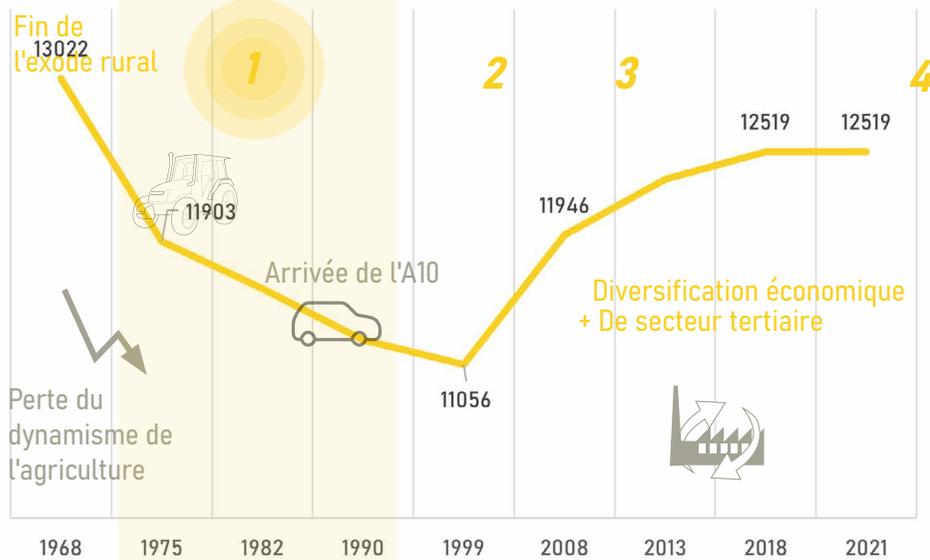
Histoire du développement de l'espace de vie ces 50 dernières années

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



DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

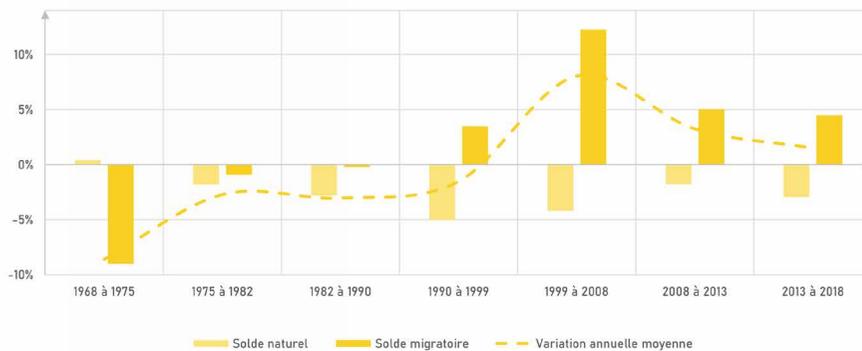
ESPACE DE VIE



Année 70' - 80'

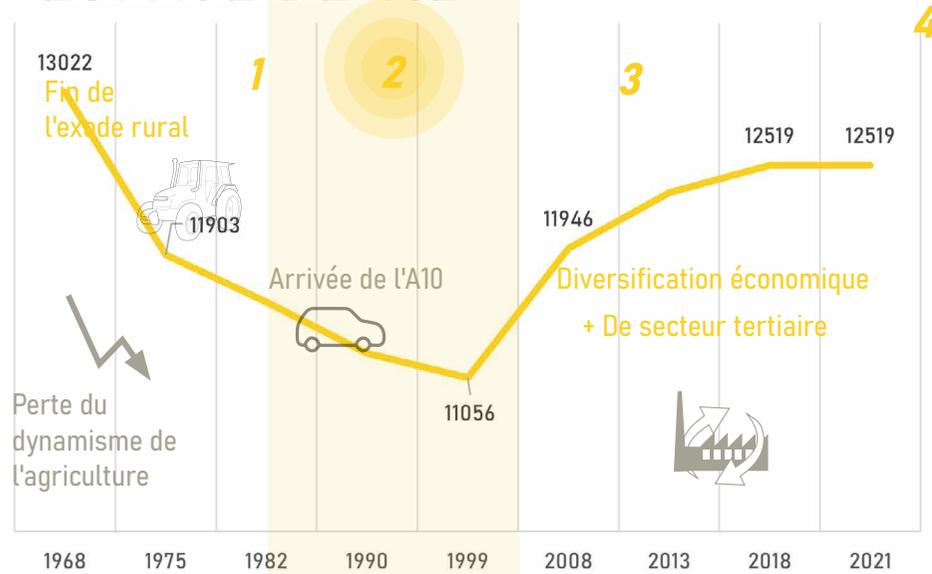
Une perte d'attractivité entre les années 70 et 80 : la population rurale part s'installer dans les villes

ESPACE DE VIE



DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

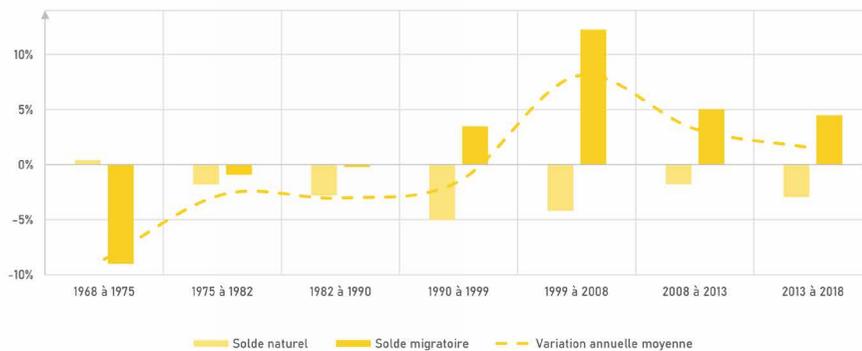
ESPACE DE VIE



Année 80' jusqu'à 2000

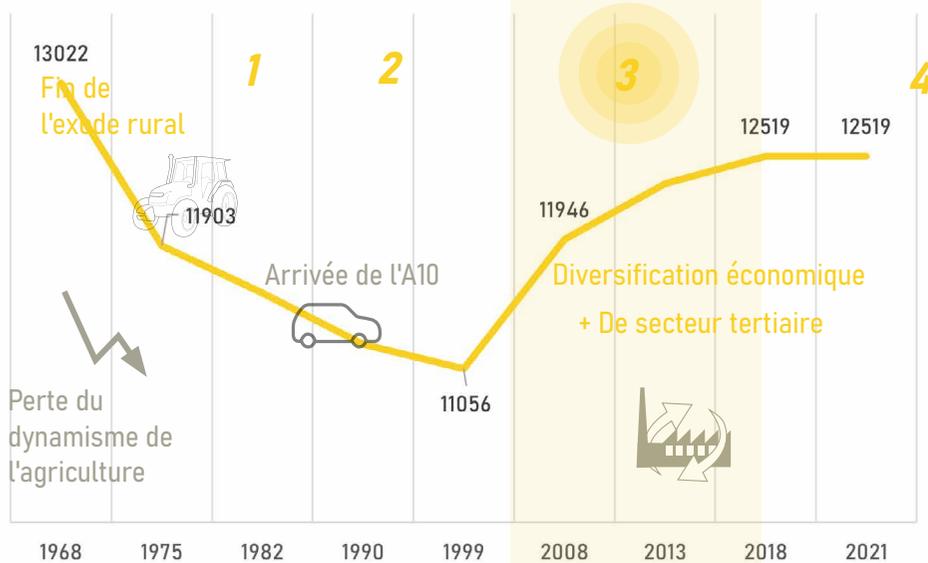
Moins de départs, mais une population vieillissante et un solde naturel qui fait baisser la population

ESPACE DE VIE

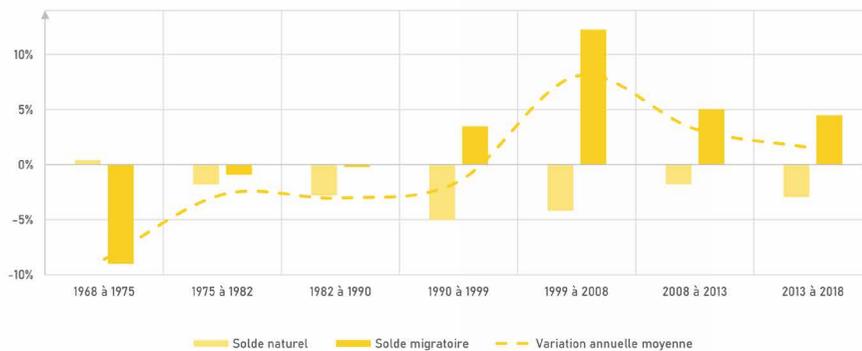


DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

ESPACE DE VIE



ESPACE DE VIE

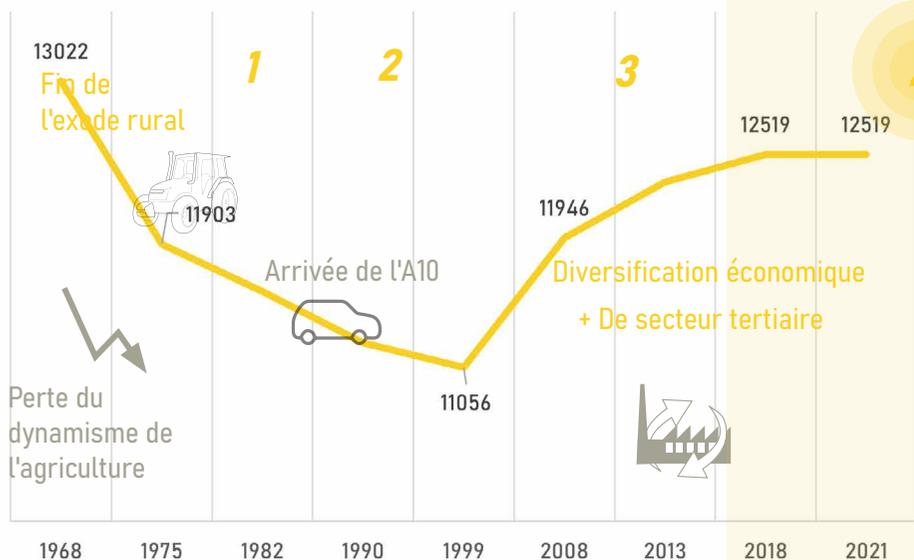


A partir des années 2000

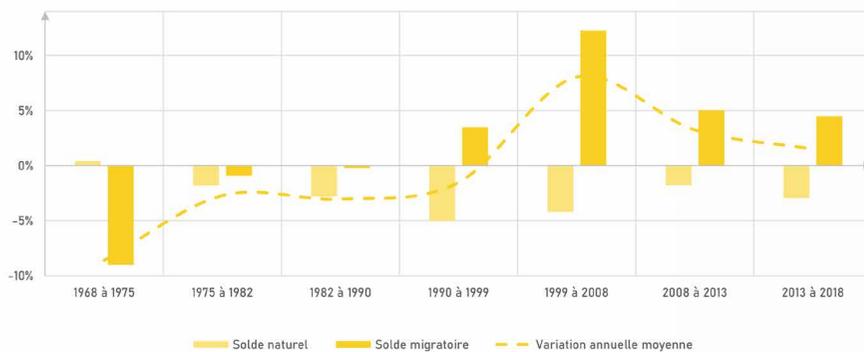
Une diversification économique et des infrastructures de transport qui rendent l'espace de vie très attractif, en plus de son cadre de vie au caractère littoral

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

ESPACE DE VIE



ESPACE DE VIE



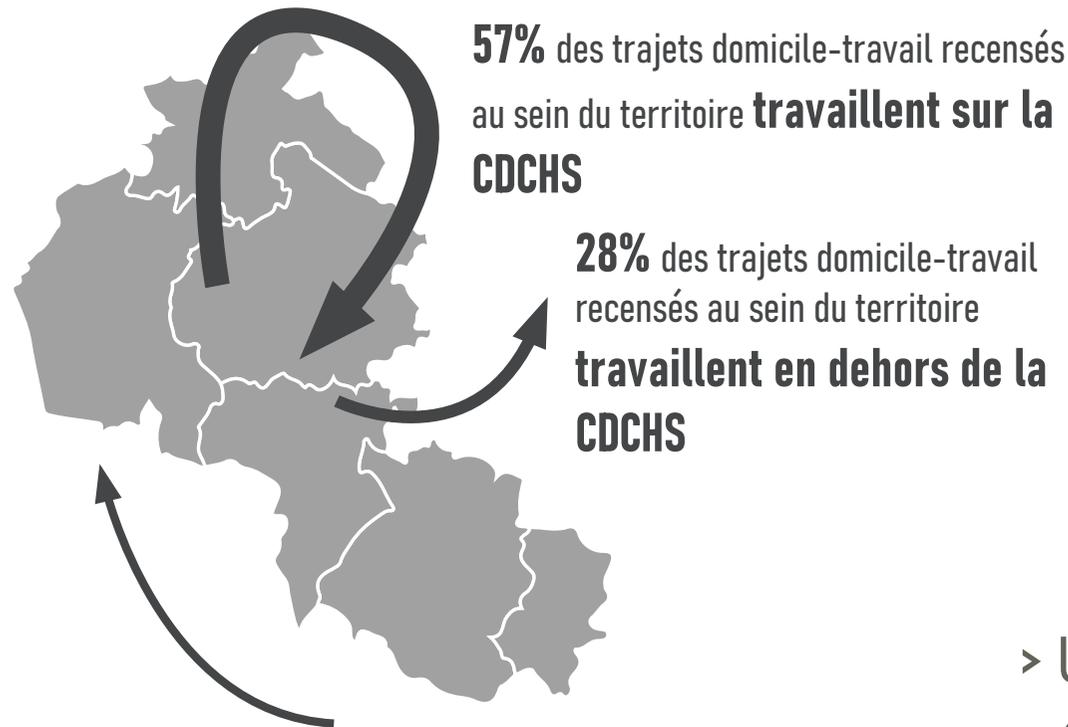
A partir des années 2010

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

2_ DES INDICATEURS ÉCONOMIQUES ENCOURAGEANTS

Une intercommunalité attractive en terme d'emploi

Flux domicile-travail internes et externes à la CDCHS



57% des trajets domicile-travail recensés au sein du territoire **travaillent sur la CDCHS**

28% des trajets domicile-travail recensés au sein du territoire **travaillent en dehors de la CDCHS**

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

Au sein de 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

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

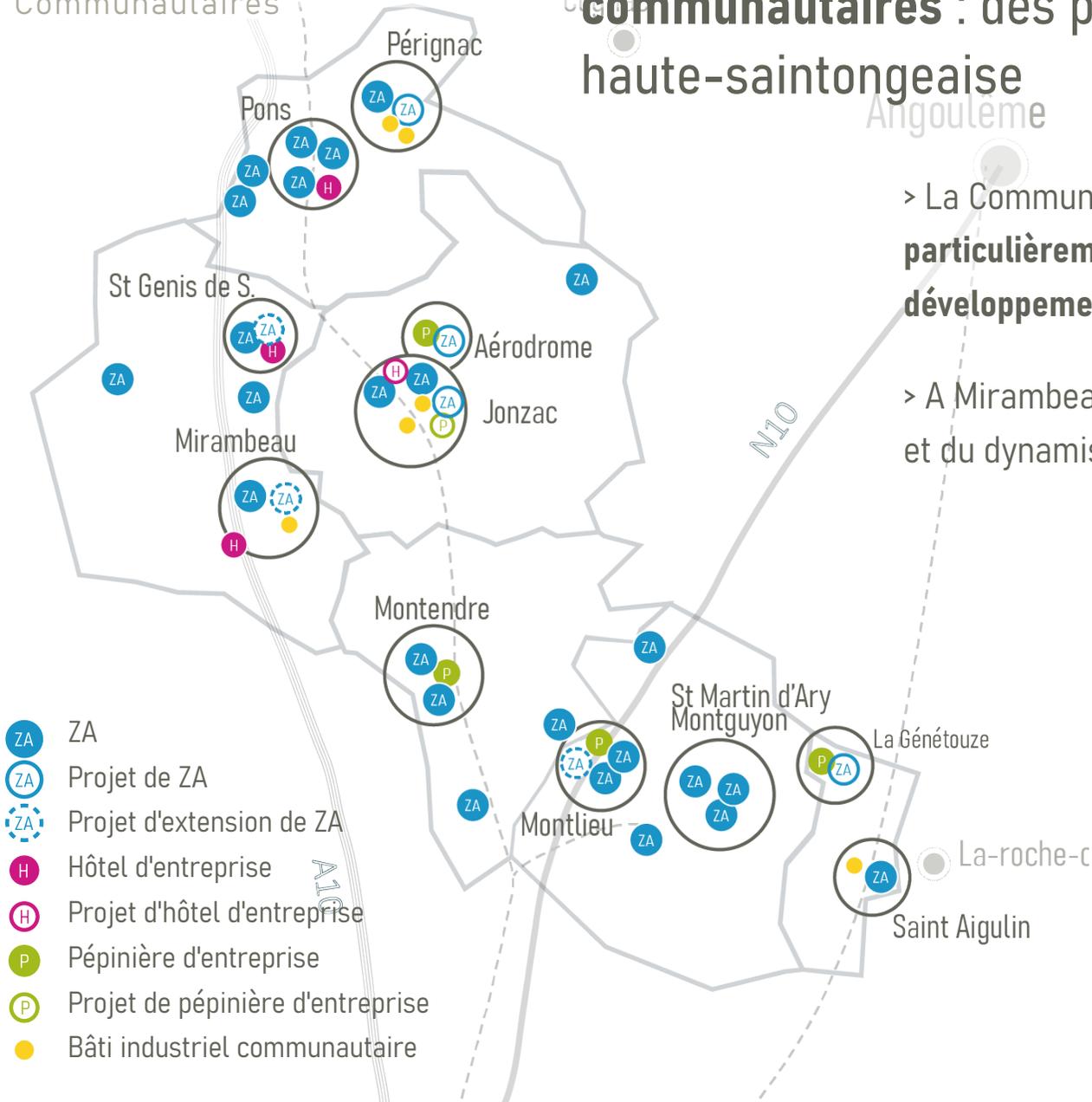
▲ *Statistique des flux domicile-travail de la CDCHS*

INSEE 2018 – Réalisation Cittànova

Cartographie des zones et
bâtiments d'activité
Communautaires

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

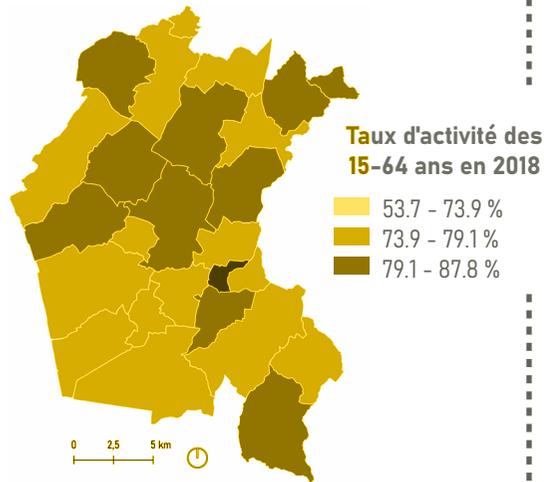
- > La Communauté de Communes de la Haute Saintonge est **particulièrement dynamique en terme de création et de développement des zones d'activité économiques**
- > A Mirambeau, **l'hôtel d'entreprise** est un exemple de l'innovation et du dynamisme économique dont fait preuve la CDCHS.



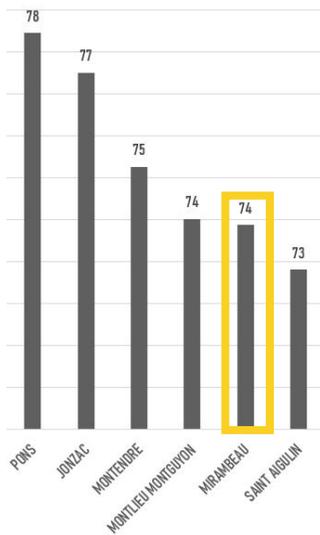
Emploi et activité des habitants de l'espace de vie : un état des lieux encourageant

ACTIVITÉ

Taux d'activité des 15-64 ans

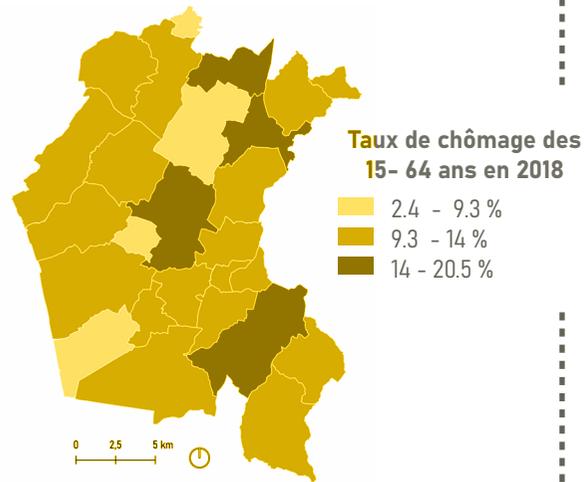


Taux d'activité par espace de vie

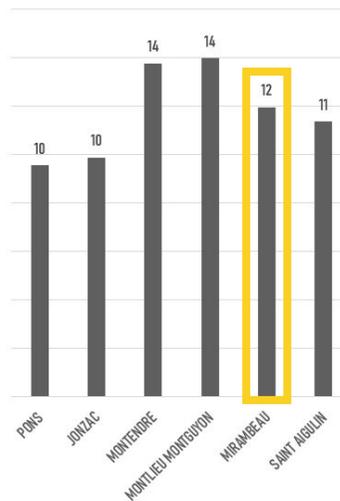


CHÔMAGE

Taux de chômage des 15-64 ans

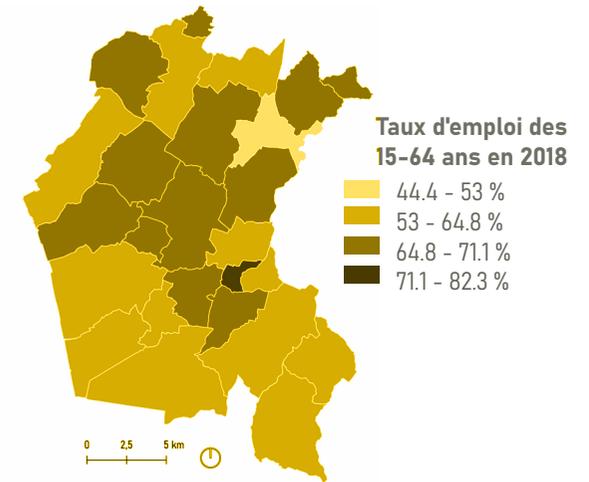


Taux de chômage par espace de vie

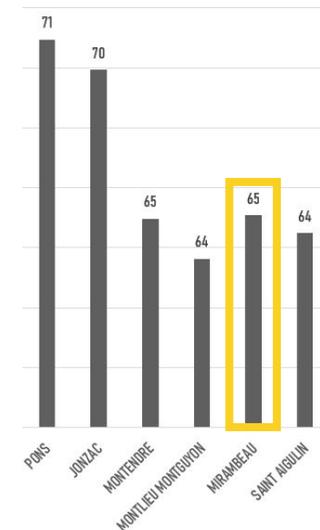


EMPLOI

Taux d'emploi des 15-64 ans

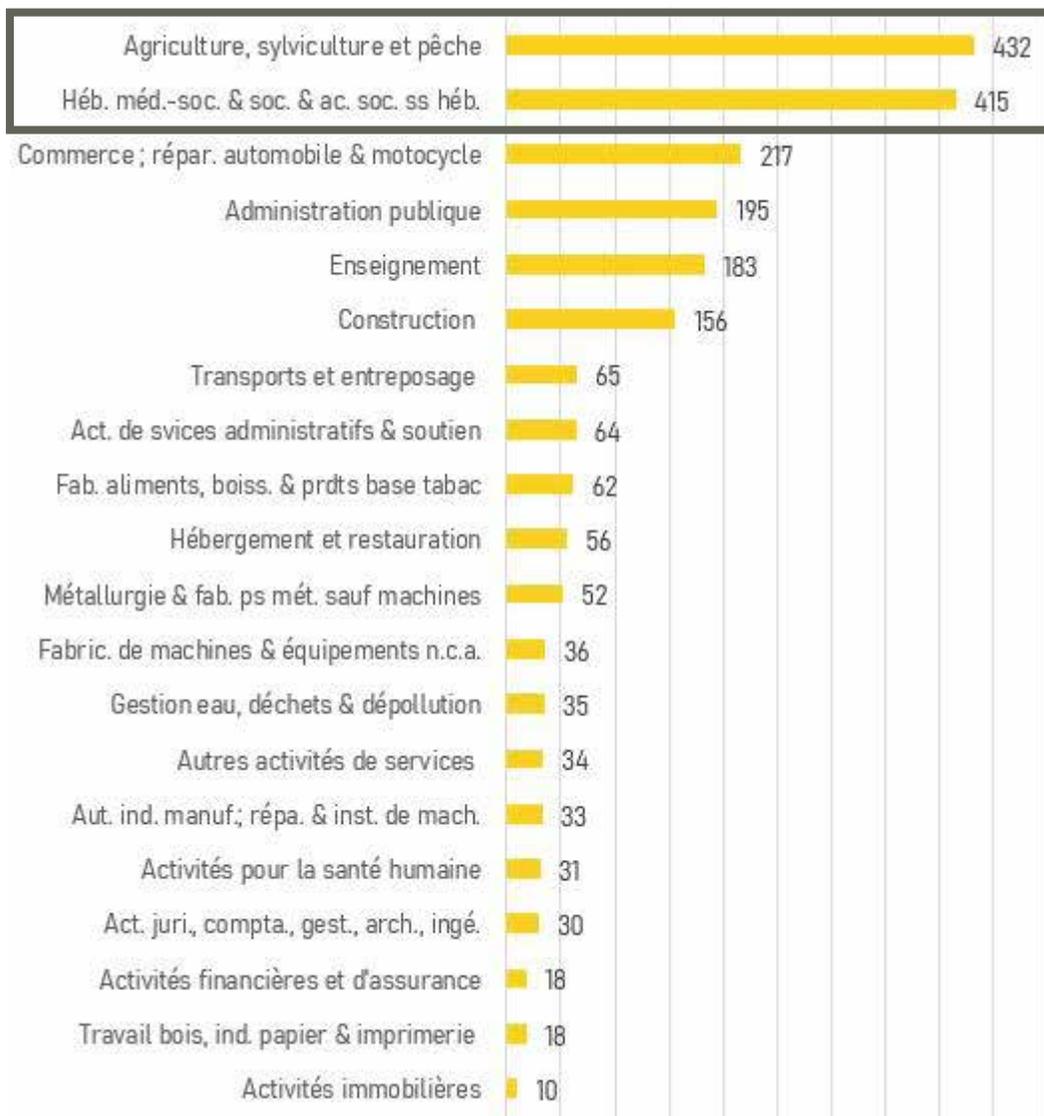


Taux d'emploi par espace de vie



Une économie locale stable et principalement tournée vers l'agriculture et l'action sociale

Secteurs d'activités des postes salariés sur l'espace de vie



> Les secteurs de l'agriculture de l'hébergement et action sociale sont les deux secteurs les plus représentés au sein des postes salariés sur l'espace de vie

> C'est une particularité du territoire, bien que ces secteurs soient présents dans les autres espaces de vie, ils ne sont pas autant représentés au sein des emplois locaux

CHIFFRES-CLÉS

Part de l'emploi salarié dans l'

AGRICULTURE

2.7 % en France

5.5 % en Charente Maritime

10 % dans la CDCS

21 % sur l'espace de vie de Mirambeau / St Genis

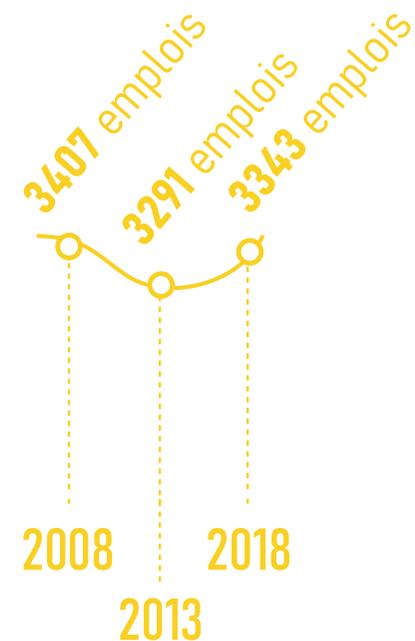
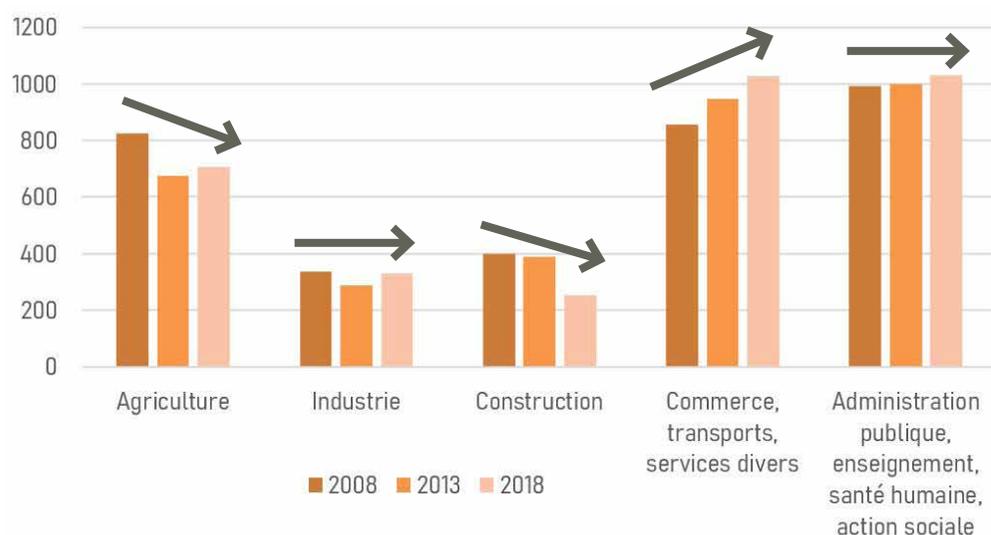
Nombre de création d'établissements par an sur l'espace de vie



> L'économie locale est globalement stable bien que l'historique des créations d'établissements est en dents de scie

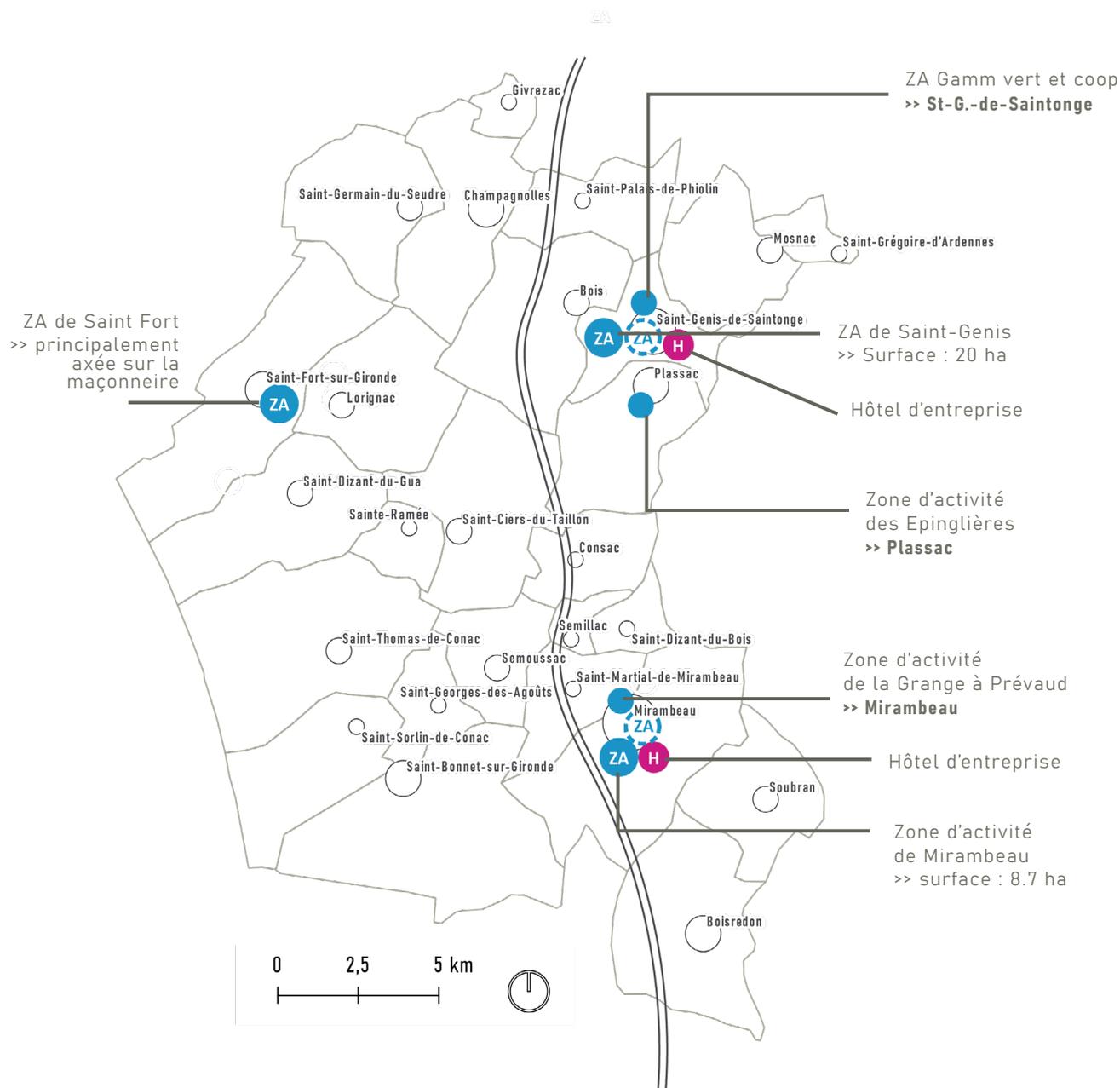
> Le nombre d'emploi reste stable malgré une légère baisse en 2013

> Concernant l'évolution des secteurs d'activité dans les emplois locaux, le secteur du commerce, transport et services divers est en pleine expansion tandis que ceux de la construction et de l'agriculture sont en baisse



3_ UN EMPLOI LOCAL TRÈS POLARISÉ

Les zones d'activité communautaires et communales de l'espace de vie



> Des zones d'activité principalement installées au sein de Mirambeau et St-Genis

> Une zone d'activité de grande envergure à St-Genis : 20 ha dont 7.5 ha disponible

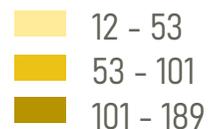
| Zones et bâtiments d'activité communautaires | |
|--|----------------------------------|
| | ZA |
| | Projet de ZA |
| | Projet d'extension de ZA |
| | Hôtel d'entreprise |
| | Projet d'hôtel d'entreprise |
| | Pépinière d'entreprise |
| | Projet de pépinière d'entreprise |
| | Bâti industriel communautaire |
| | Zones d'activité communales |

Des emplois locaux centralisés sur Mirambeau et Saint-Genis

> La commune de **Mirambeau et Saint-Genis** accueillent chacune respectivement **708** et **602** emplois locaux

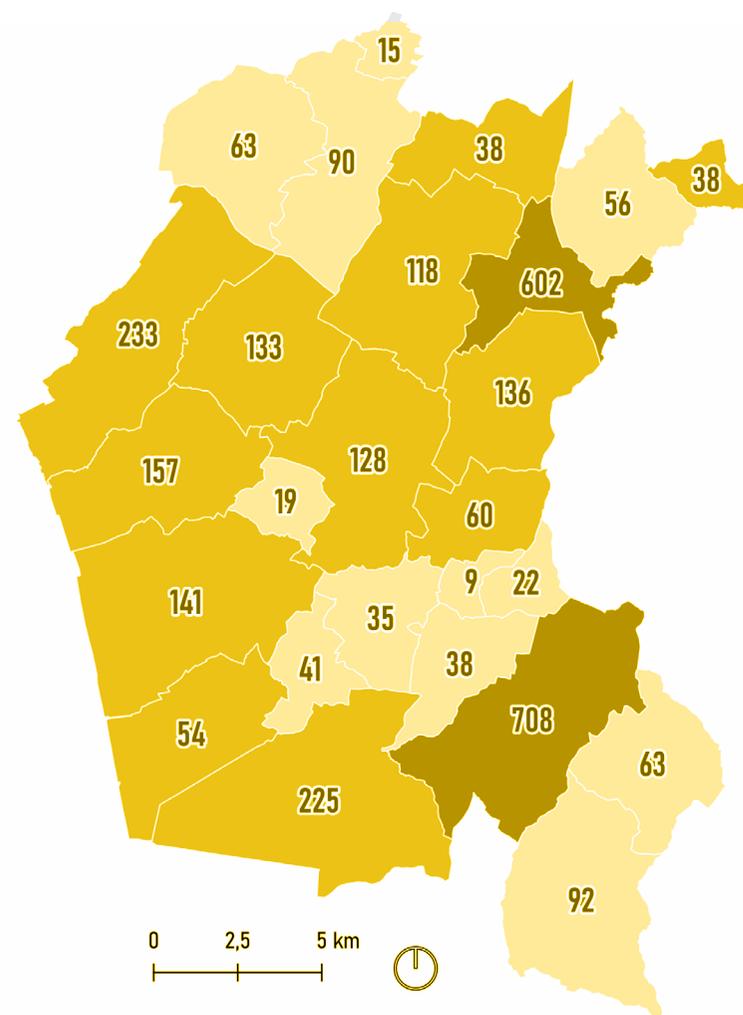
> Les autres emplois sont répartis sur le territoire de manière assez égale, principalement le long du littoral

Indicateur de concentration d'emploi



2671 Nombre d'emplois au LT par commune

Concentration et nombre d'emplois par commune



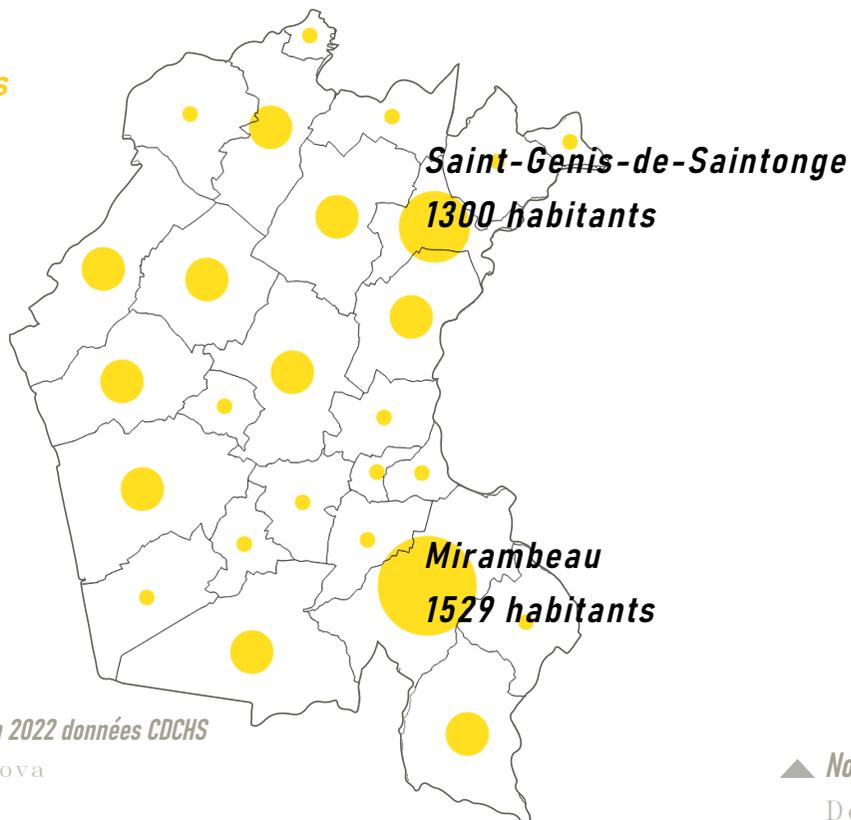
6_ ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE :
LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION
**ÉQUILIBRÉ PAR UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDEN-
TIELLE**
IMPORTANTE

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

Une répartition inégale de la population

Répartition de la population

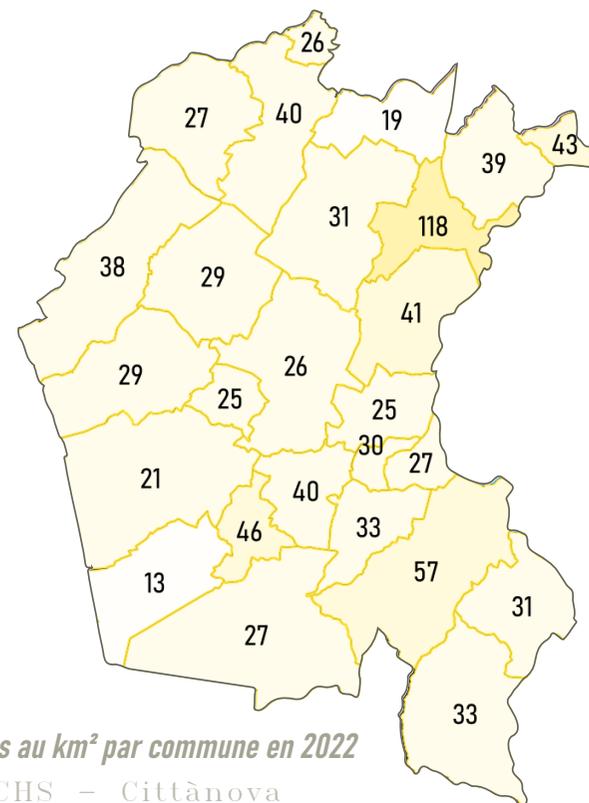
L'espace de vie
12 931 habitants



11% des habitants de l'espace de vie vivent sur la commune de Mirambeau

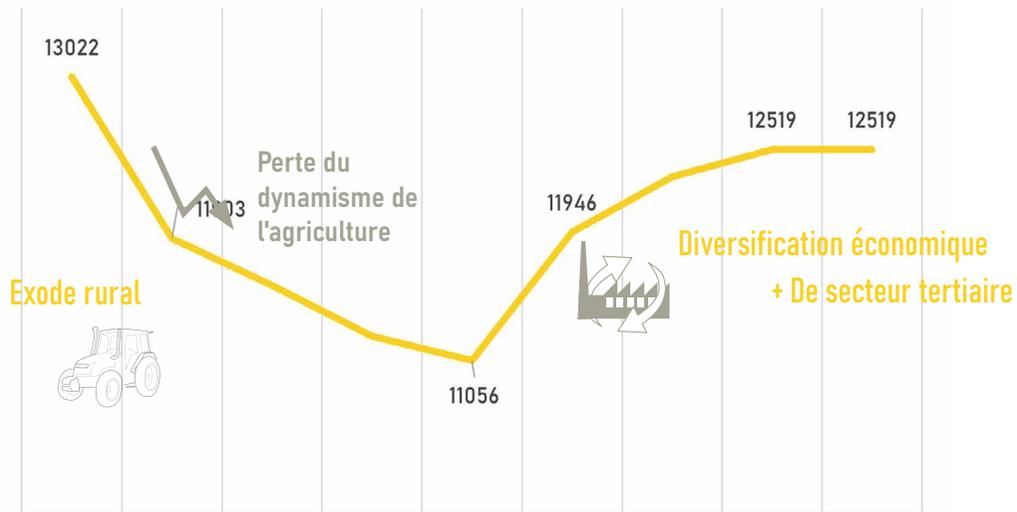
Un territoire moins dense que la CDCHS

Densité de population



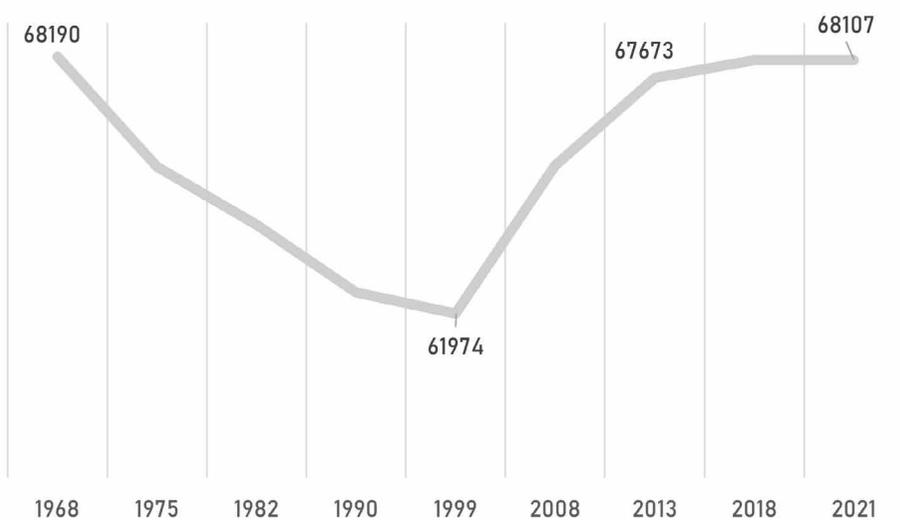
34.6 habitants par km² sur l'espace de vie
40.3 habitants par km² sur la CDCHS

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ESPACE DE VIE



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

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES CDCHS



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

> Des dynamiques démographiques semblables à celle de l'intercommunalité

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

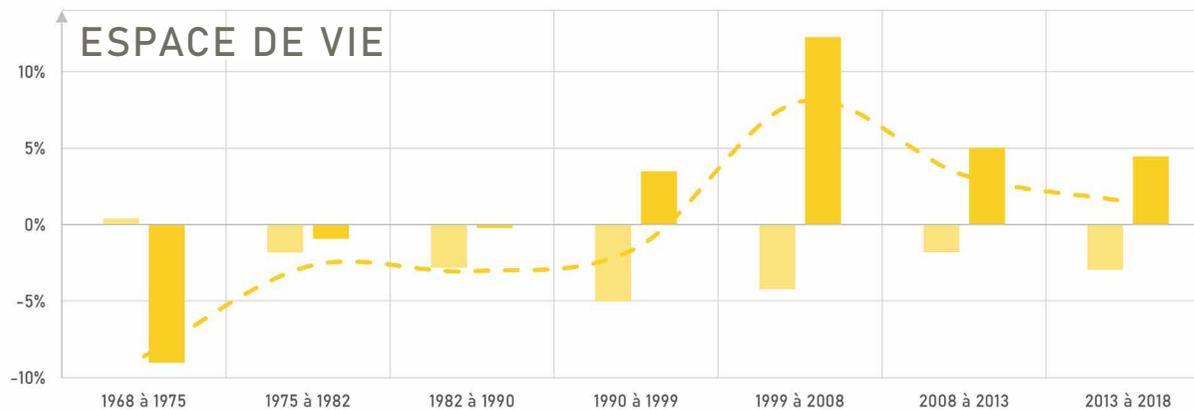
> Depuis 2018, la croissance démographique perd en dynamisme et tend à se stabiliser autour de 12519 habitants

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

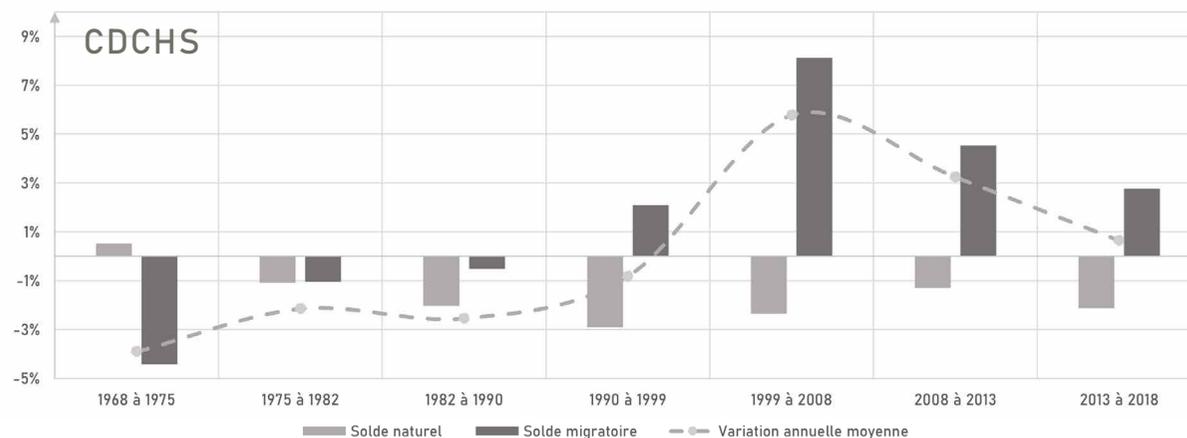
> **Un solde migratoire porteur : témoin de l'attractivité du territoire**

> **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



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



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

> **Un profil identique à celui de la CDCHS**

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

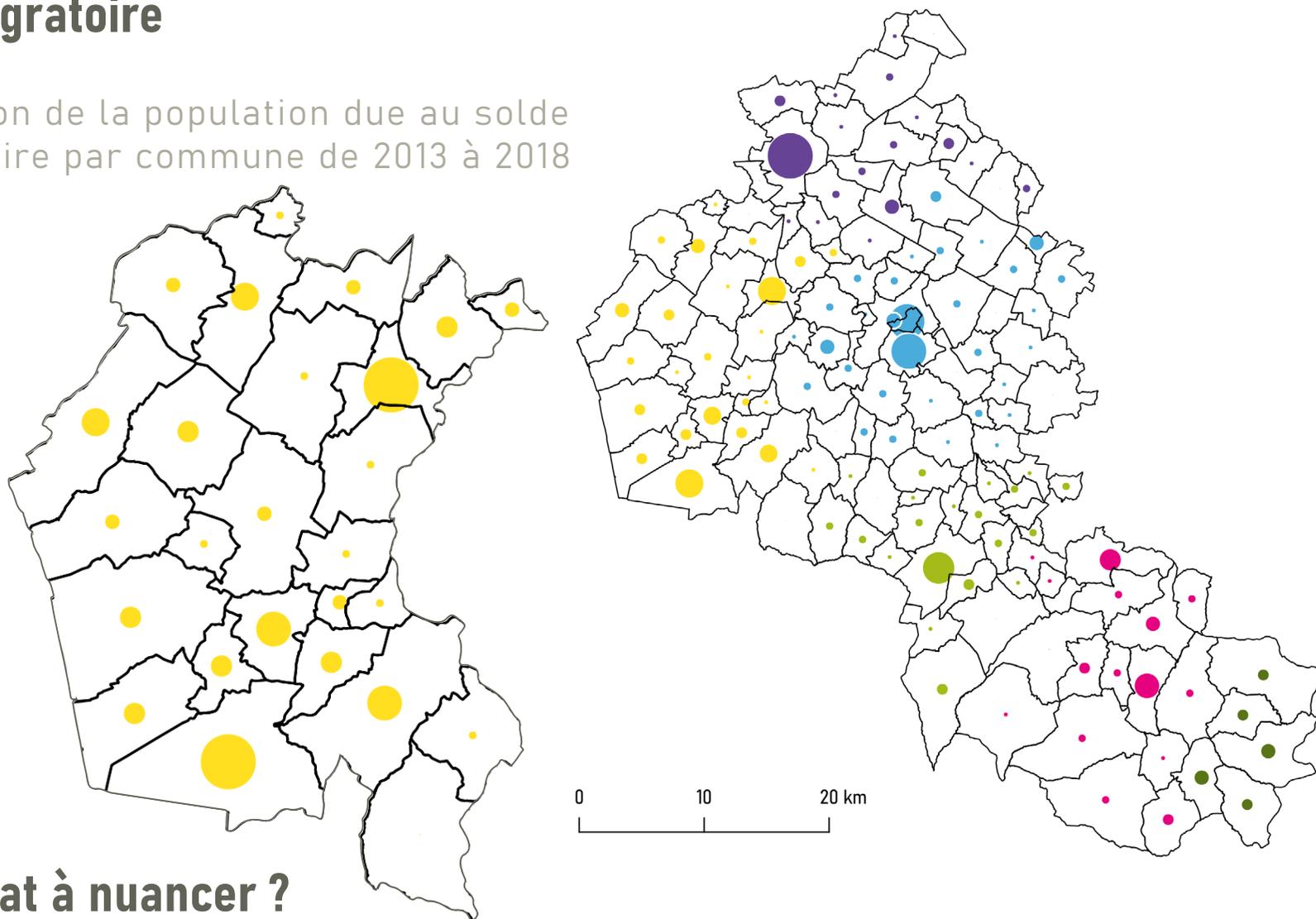
> **Les arrivées sont plus importantes que les départs depuis la période 1975-1982**

> **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 grande sont les plus impactées par le solde migratoire

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

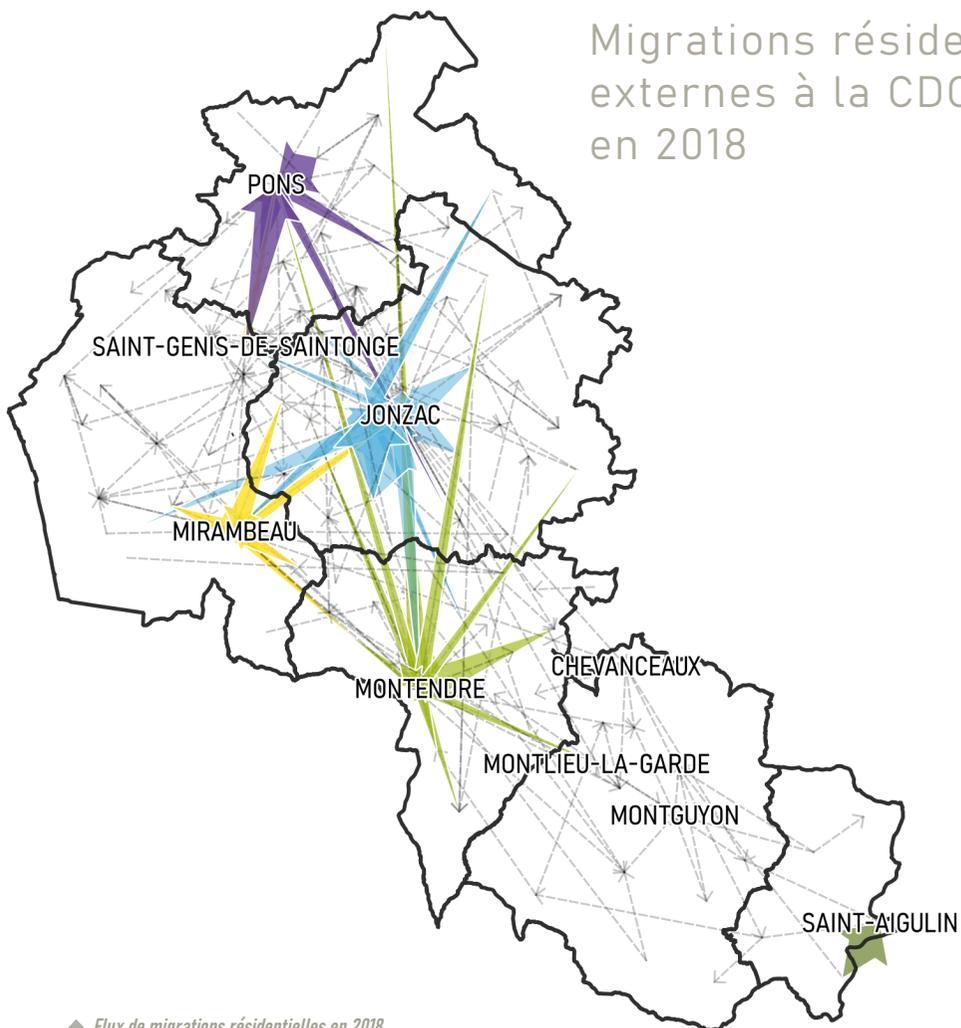


Un constat à nuancer ?

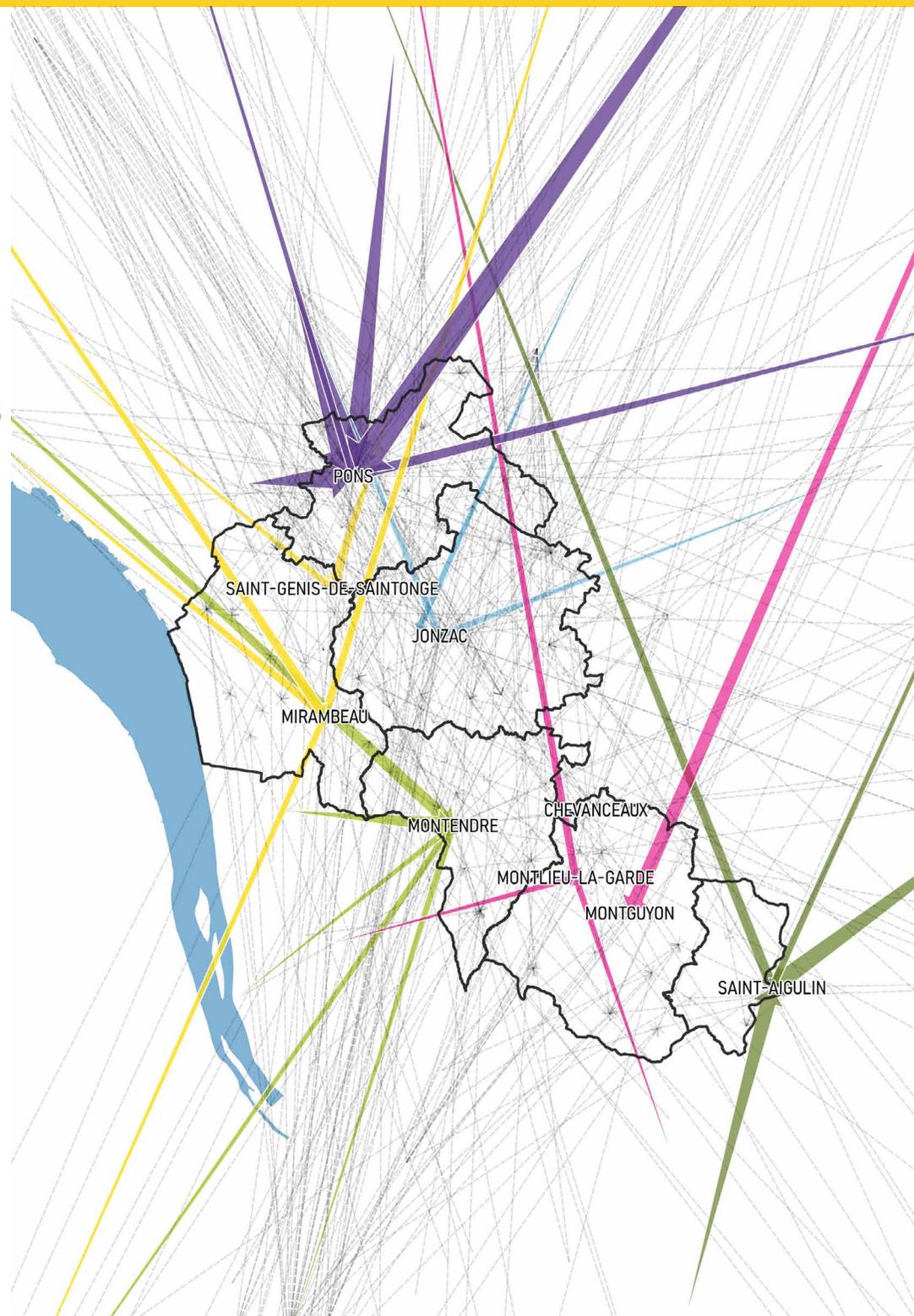
Les différents temps d'échange avec les élus ont fait ressortir un regain d'attractivité récent pour les communes de plus petite taille.

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

Migrations résidentielles internes à la CDCHS en 2018

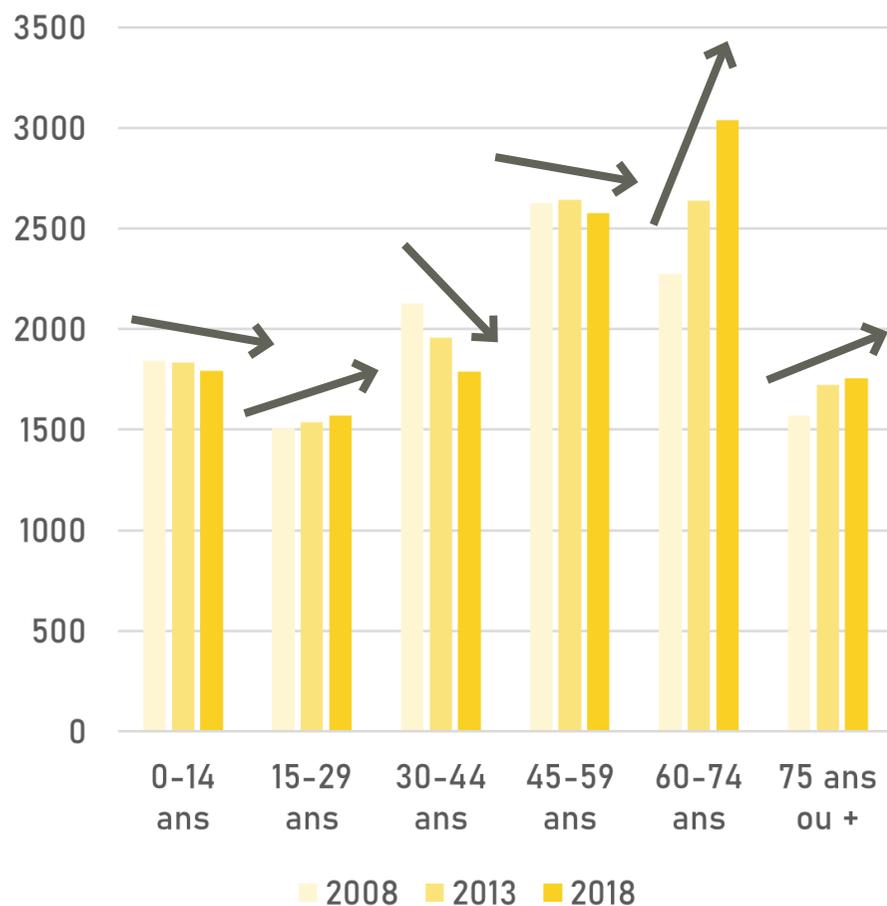


Migrations résidentielles externes à la CDCHS en 2018



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

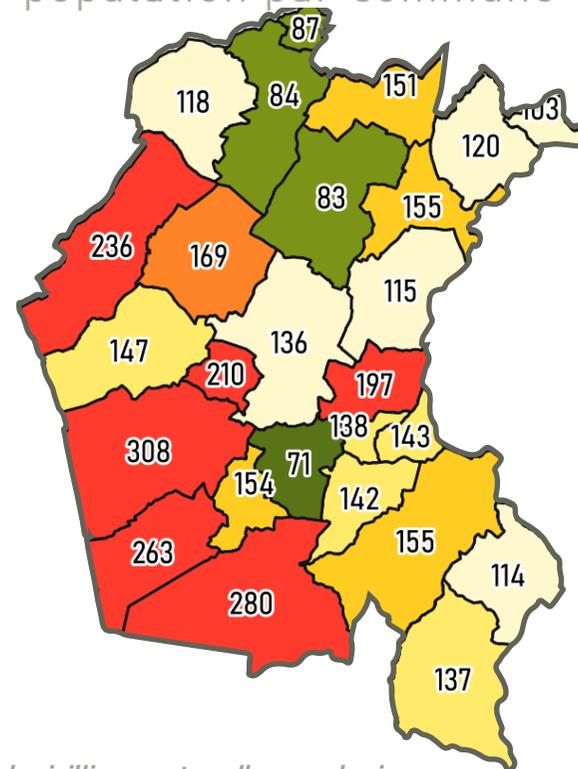
Répartition de la population de l'espace de vie par tranche d'âge et évolution entre 2008 et 2018



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

> Le vieillissement touche d'avantage les communes littorales que les autres communes. Mirambeau et Saint-Genis de Saintonge se démarquent cependant du reste

Indice de vieillissement de la population par commune en 2018



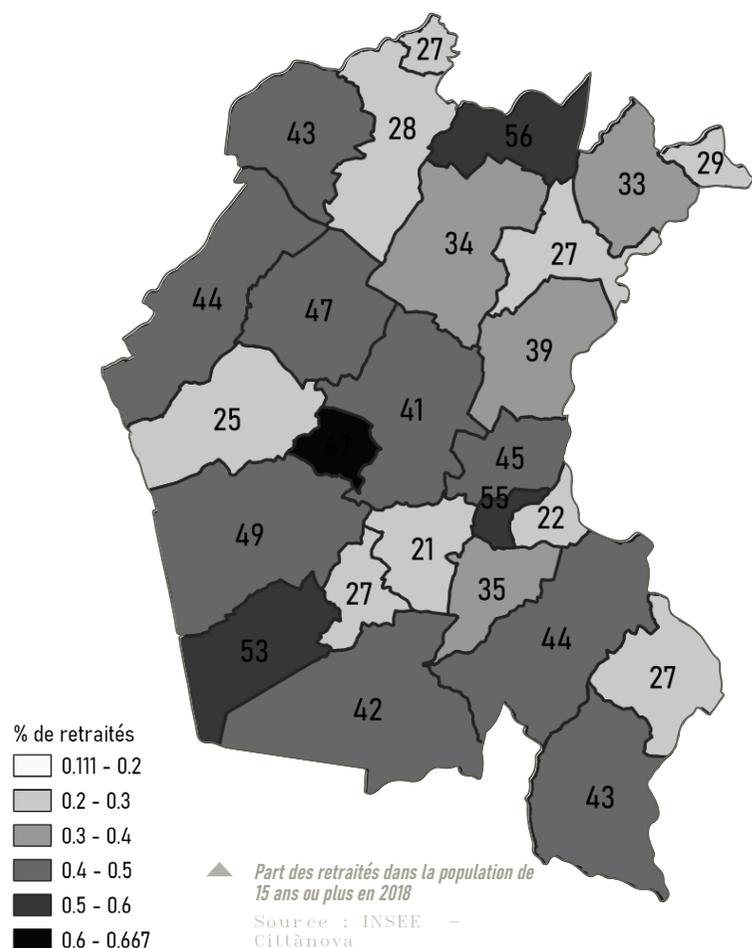
▲ Indices de vieillissement sur l'espace de vie.
Source INSEE 2018 - Cittànova

7_ UNE STRUCTURE SOCIODÉMOGRAPHIQUE EN ÉVOLUTION CRÉANT DE NOUVEAUX BESOINS EN LOGEMENT

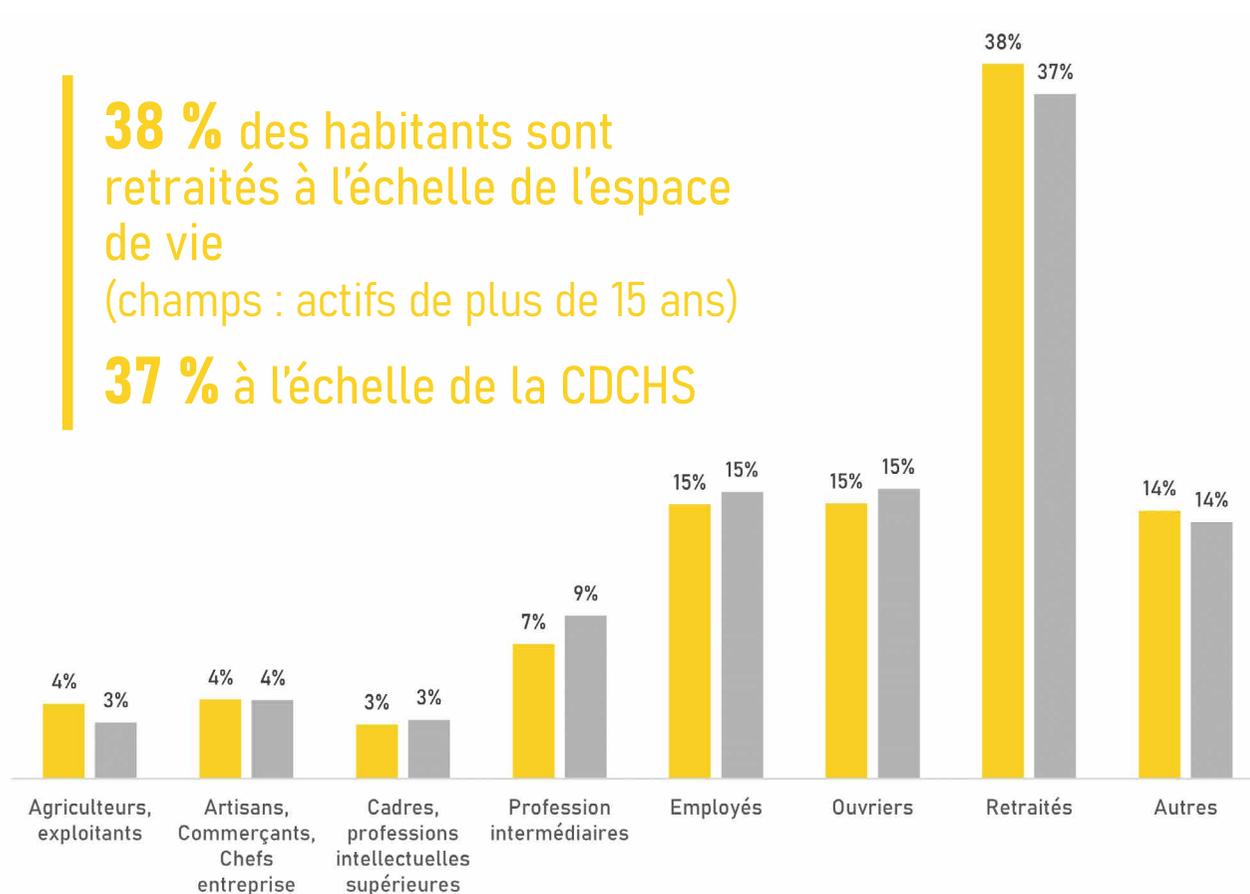
Une structure sociodémographique reflet du vieillissement de la population

> Une part de retraités très importante qui continue à augmenter

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



Répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle



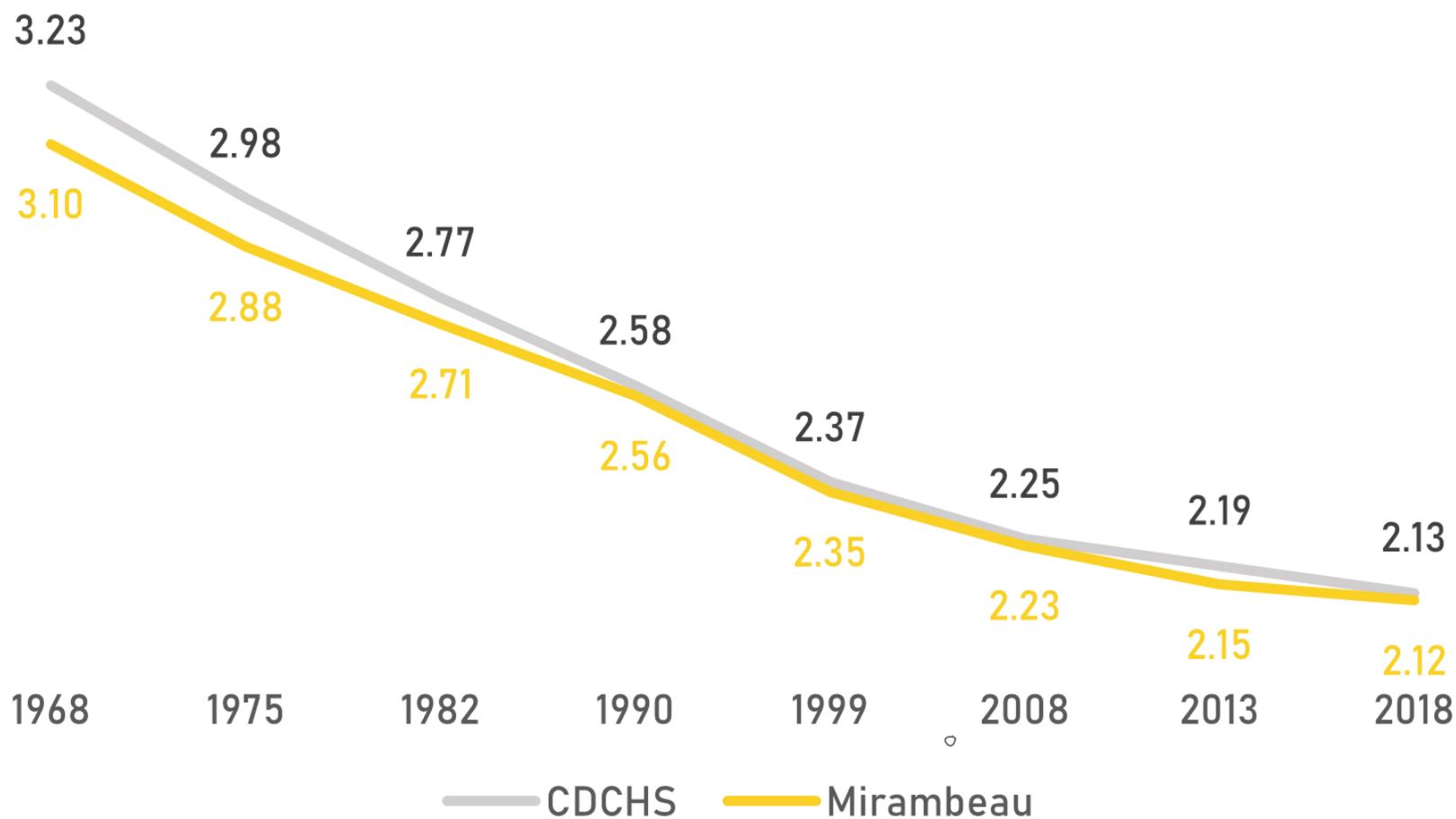
▲ Catégories socio professionnelles sur l'espace de vie en 2018

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

Evolution de nombre moyen de personnes par ménage



▲ *Évolution du nombre de personnes par ménages*

Source : INSEE - Cittànova

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 :

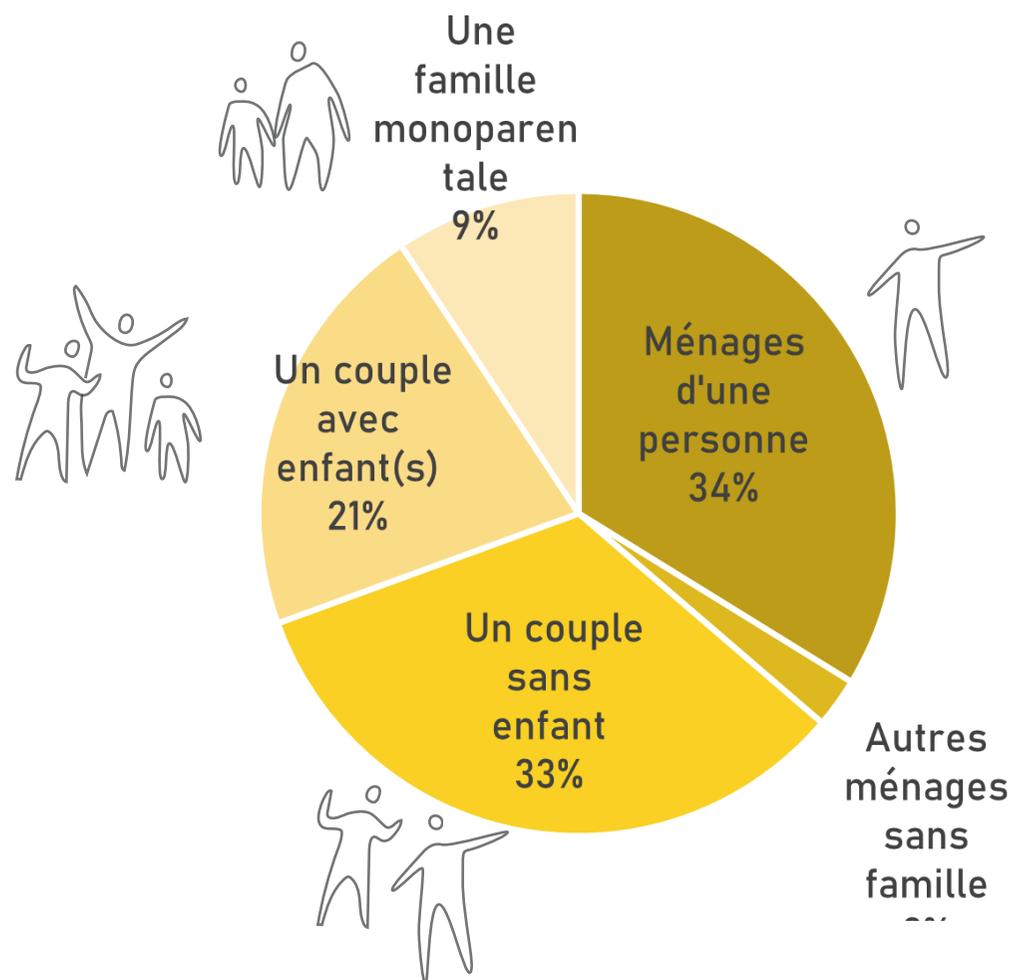
- **Les ménages d'une personne** (+7% entre 2008 et 2018)
- **Les familles monoparentales** (+2% entre 2008 et 2018)

> Celles qui sont de moins en moins représentées sont :

- **Les couples avec enfant(s)** (-2 % entre 2008 et 2018)

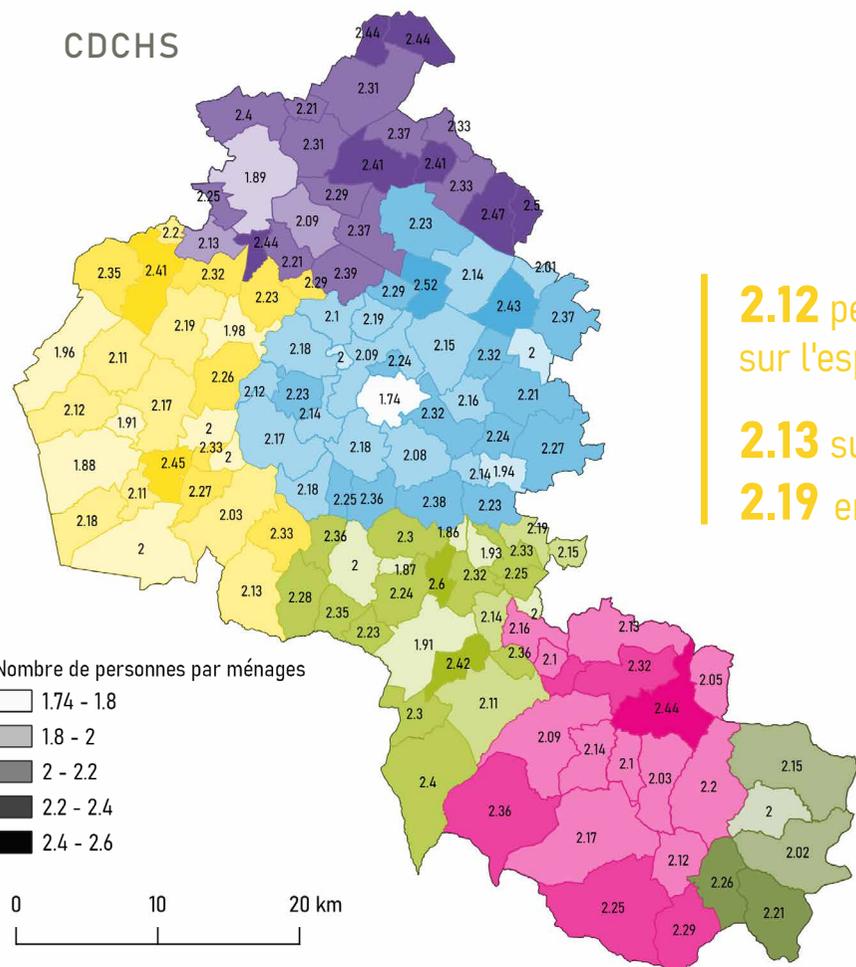
1/3 des ménages n'est composé que d'une seule personne

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 ménages par commune

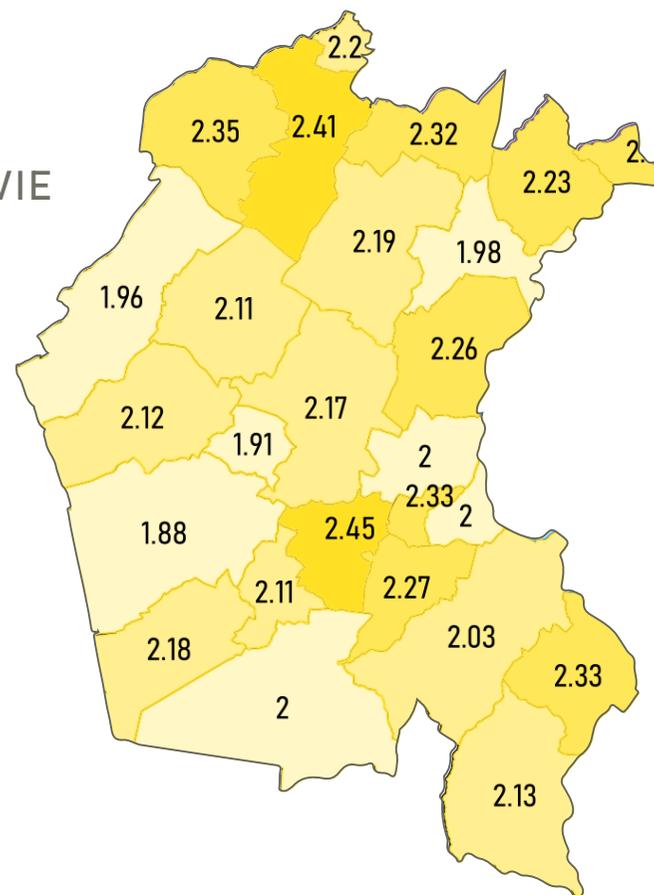


ESPACE DE VIE

2.12 personnes par ménage sur l'espace de vie

2.13 sur la CDCHS et

2.19 en France

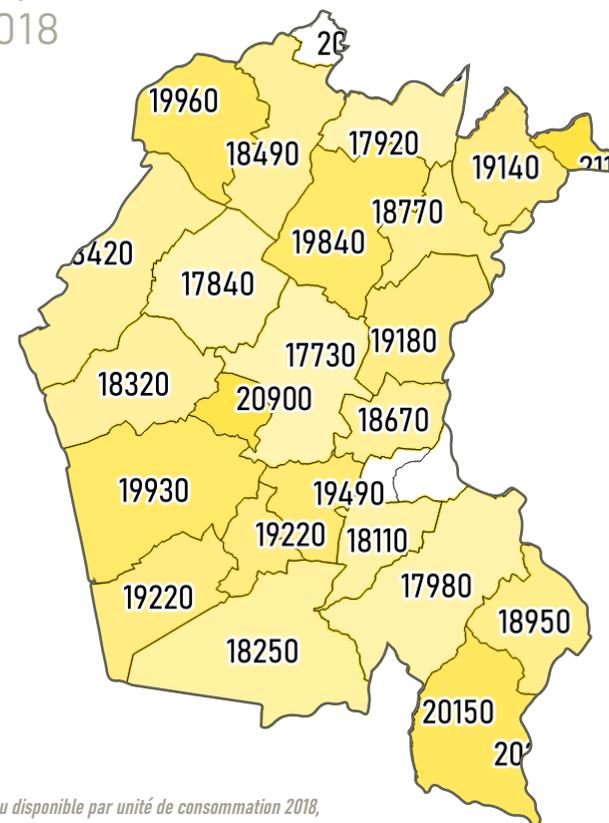
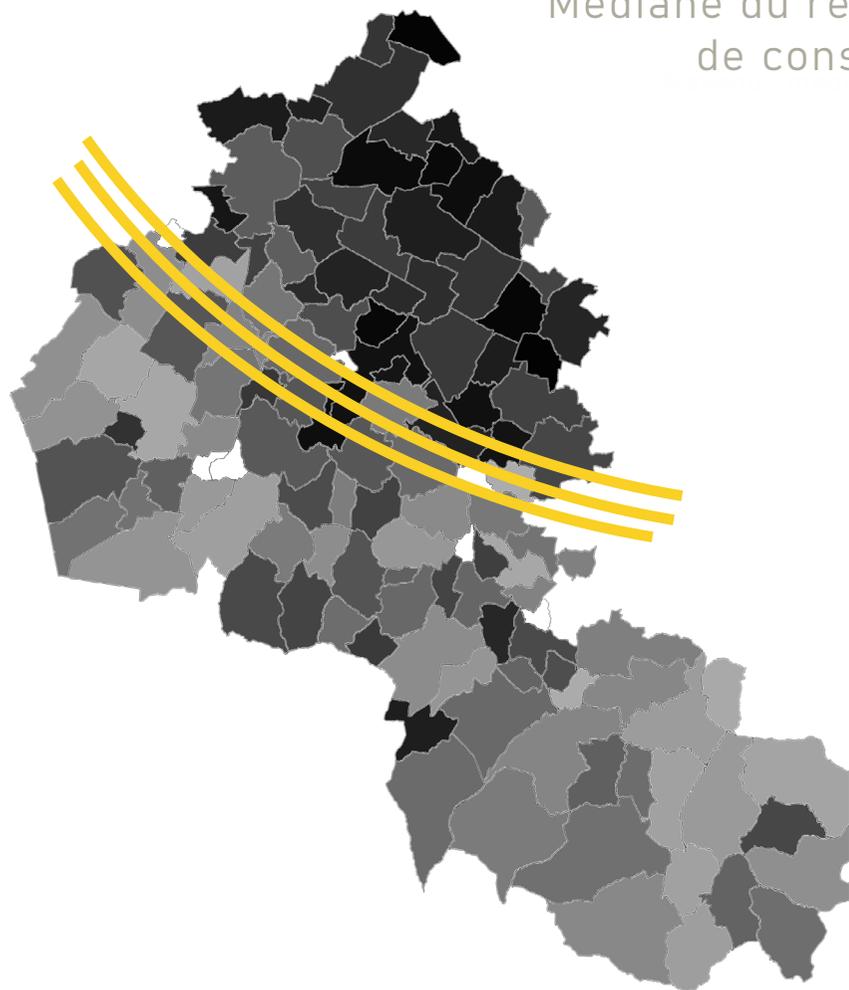


▲ Nombre de personnes par ménage en 2018 par commune.

Source INSEE 2018 - Cittanova

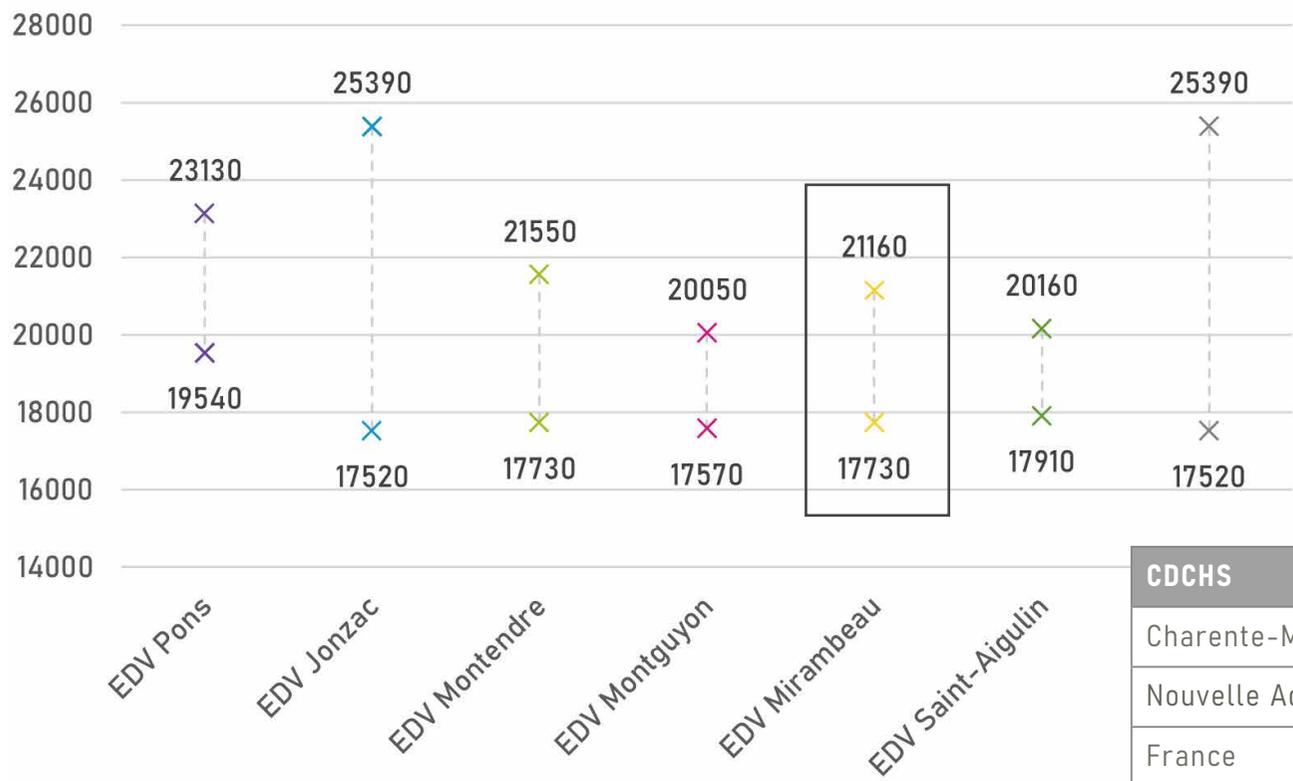
A l'échelle de la CDCHS, un clivage nord/sud concernant les revenus des habitants

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 dans la moyenne du reste de l'intercommunalité, un écart assez important entre le plus faible et le plus élevé

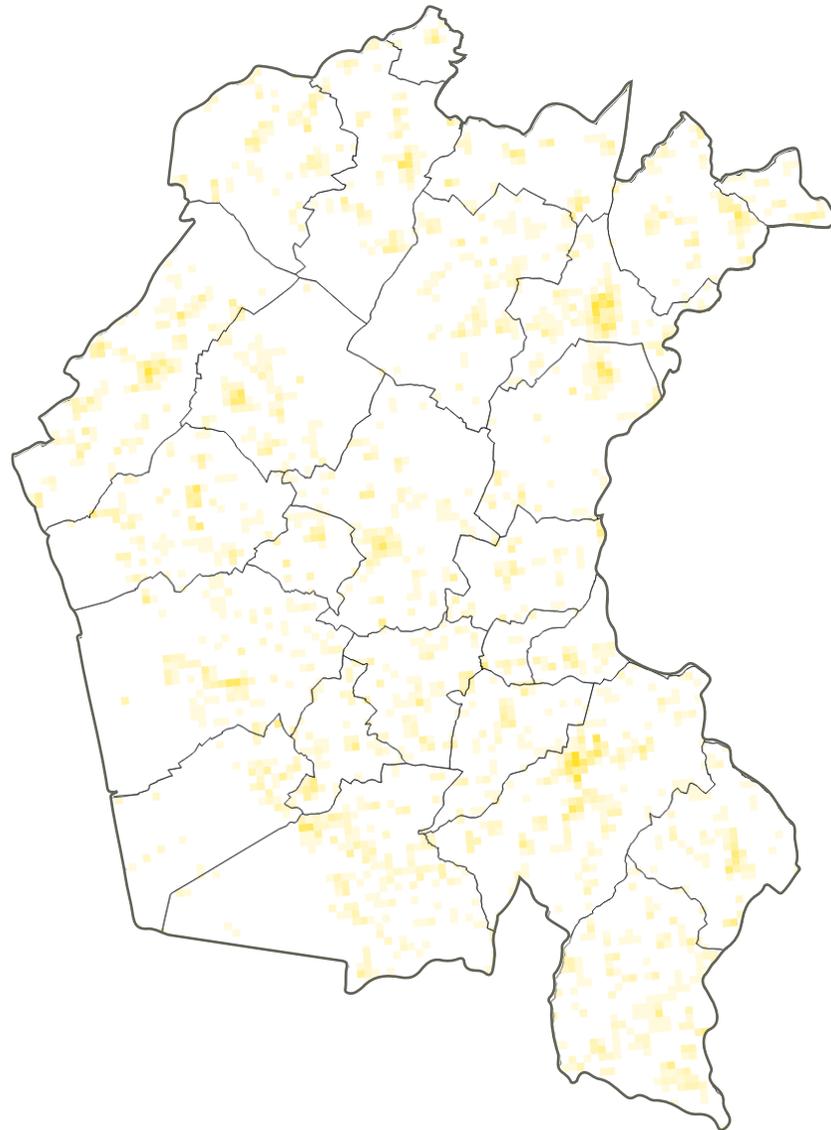


◀ Médiane du revenu disponible par unité de consommation 2018, Source INSEE - Cittanova

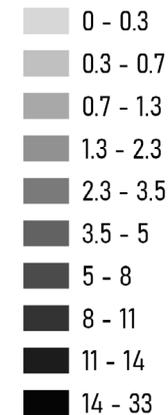
| Médiane du revenu disponible par Unité de Consommation 2018 | |
|---|-----------------|
| CDCHS | 19 620 € |
| Charente-Maritime | 21 280 € |
| Nouvelle Aquitaine | 21 290 € |
| France | 22 040 € |

> 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 les communes de Mirambeau et Saint-Genis de Saintonge



Répartition ménages pauvres



▲ *Répartition des ménages pauvres en 2018,*

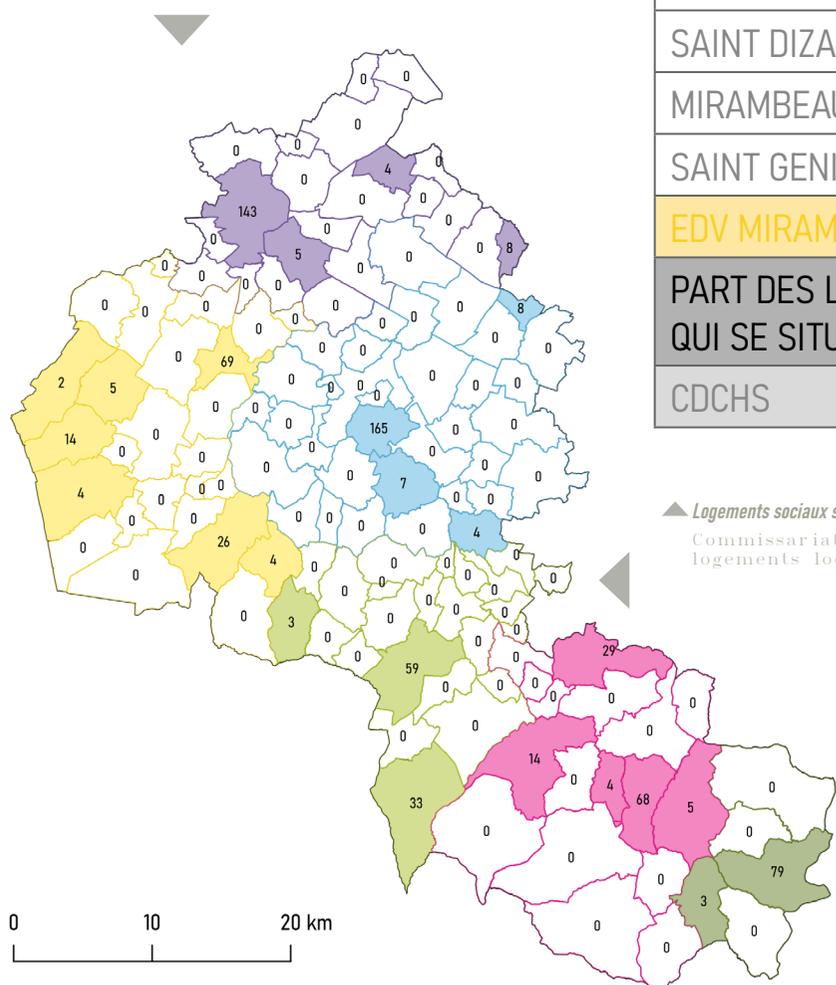
Source INSEE – Cittanova

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 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 |
|---|--------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|
| SAINT FORT SUR GIRONDE | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| SOUBRAN | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| SAINT THOMAS DE CONAC | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| LORIGNAC | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 | 5 |
| SAINT DIZANT DU GUA | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 | 14 |
| MIRAMBEAU | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 | 26 |
| SAINT GENIS DE SAINTONGE | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 | 69 |
| EDV MIRAMBEAU | 124 | 124 | 124 | 124 | 124 | 124 |
| PART DES LOGEMENTS SOCIAUX DE LA CDCHS QUI SE SITUE SUR L'EDV DE Mirambeau | 16% → | 17% | 17% | 17% | 17% | 16% ← |
| CDCHS | 776 ↘ | 728 | 728 | 728 ↘ | 727 ↗ | 765 |

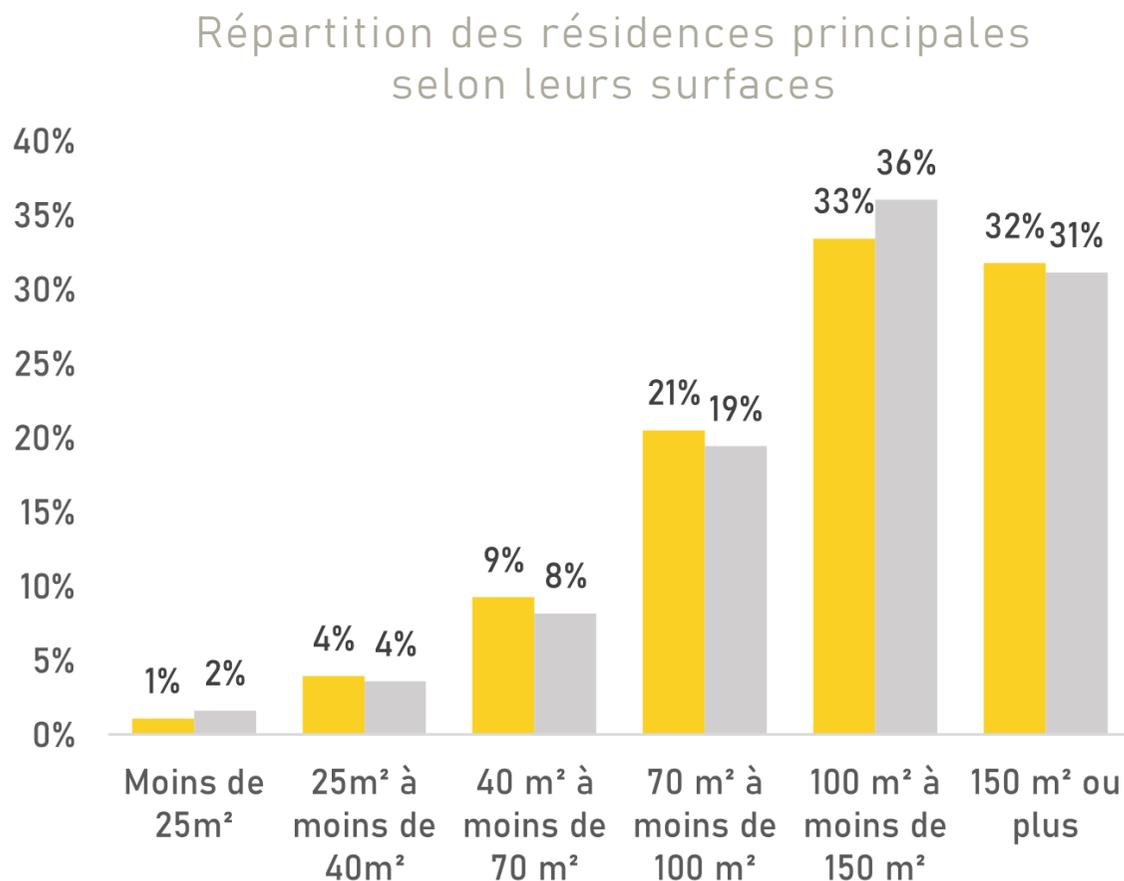
▲ Logements sociaux sur l'espace de vie

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 en terme de nombre d'habitants
- > Les logements sociaux sur l'espace de vie de Mirambeau Saint-Genis-de-Saintonge représentent 16 % 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



96 % de maisons

4 % d'appartements

40 % des logements de l'espace de vie ont été construits avant 1919

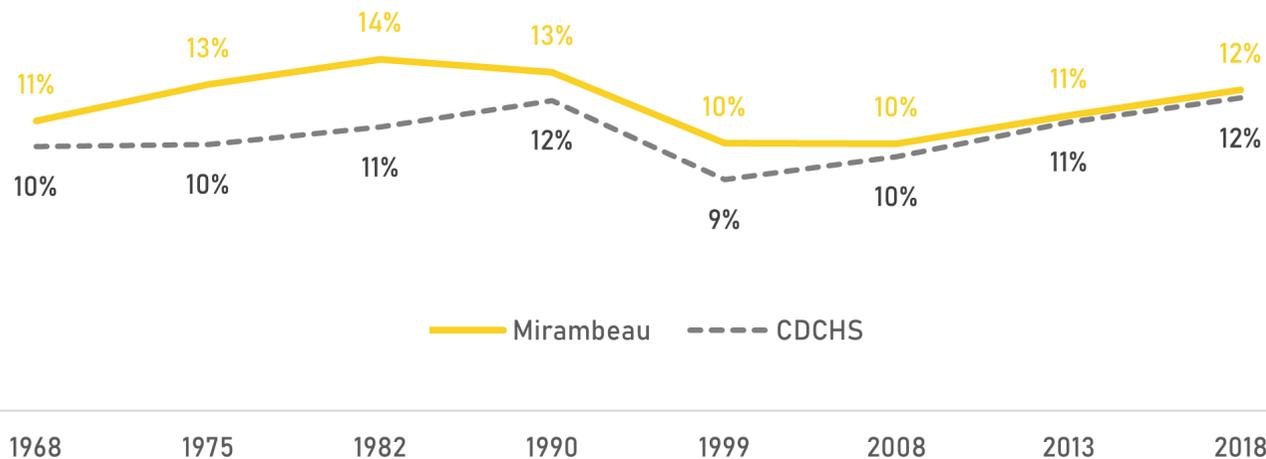
74 % de propriétaires

> 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

▲ Répartition des résidences principales selon leurs surfaces.

Source données Observatoire des territoires de Charente Maritime - Cittanova

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

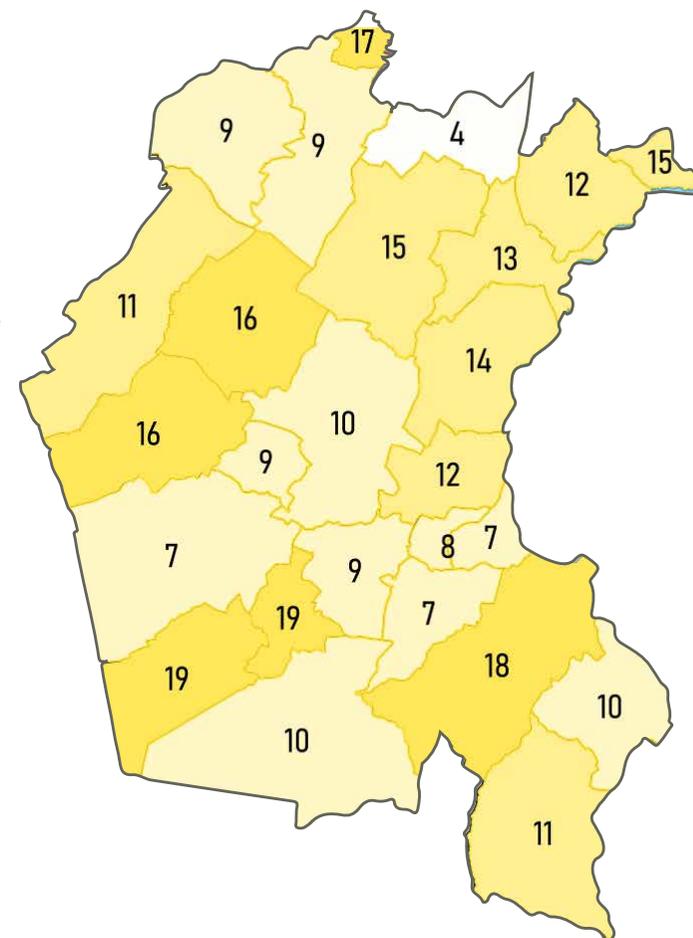


> A l'échelle de l'espace de vie de Mirambeau Saint-Genis-de-Saintonge, le taux de vacance est de 12 % (on estime qu'un taux de vacance raisonnable est de 6%, afin de permettre une bonne rotation au sein du parc de logement). Parmi les causes constatées :

- 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

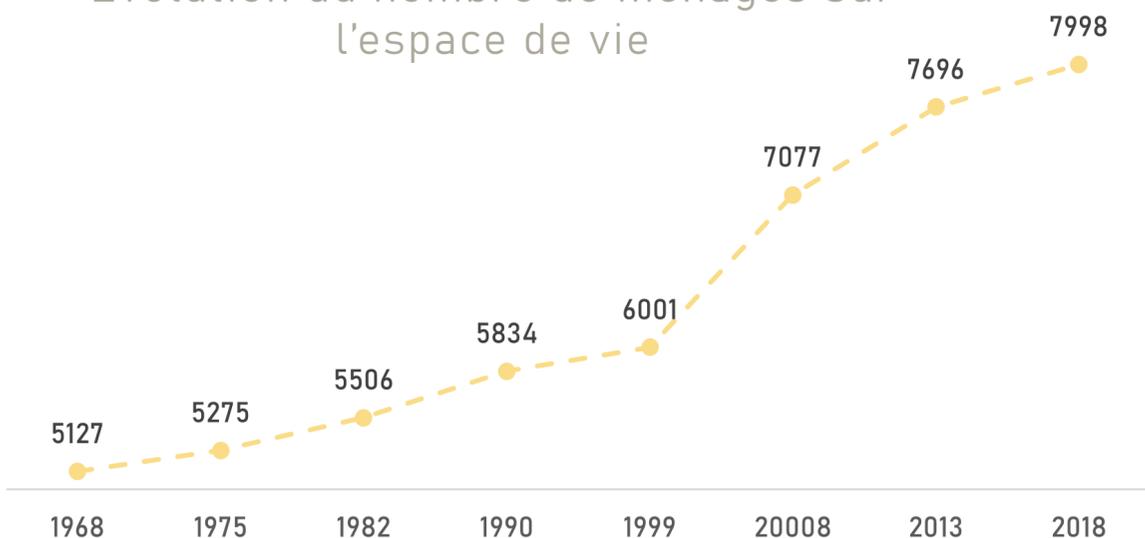
Part de logements vacants par commune en %



▲ Taux de vacance, données INSEE 2018 - Cittanova

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 - Ciltànova

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 Mirambeau Saint Genis de Saintonge

+ **1 923** logements supplémentaires de 2020 à 2040

+ **96** nouveaux logements par an

OBJECTIFS DU SCOT

CDCHS

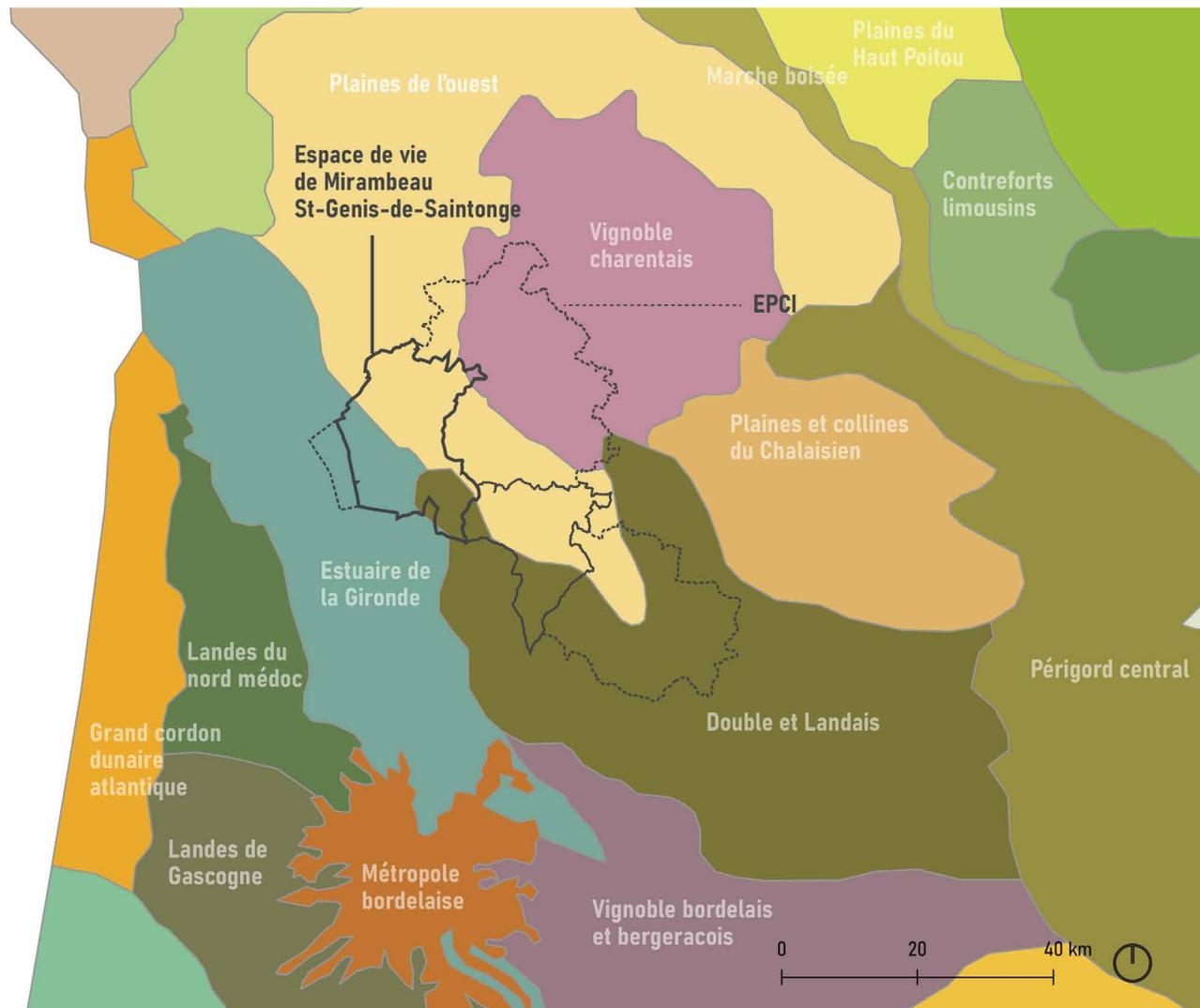
+ **9 499** logements supplémentaires de 2020 à 2040

+ **475** nouveaux logements par an

8_ UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ : L'ESTUAIRE, PREMIER ÉLÉMENT FONDATEUR DE L'IDENTITÉ DE L'ESPACE DE VIE

Un territoire à cheval entre l'estuaire de la Gironde et les plaines de l'Ouest

Grands secteurs paysagers de nouvelle aquitaine



> Les éléments de patrimoine fondent l'identité du territoire et participent à son attractivité

> Ils sont nombreux sur le territoire de l'espace de vie, qu'il s'agisse de patrimoine naturel, historique ou de petit patrimoine

> L'espace de vie de Mirambeau / St-Genis a la particularité de se situer au niveau de l'estuaire de la Gironde

▲ Carte des grands secteurs paysagers de Nouvelle-Aquitaine

– Conservatoire d'Espaces Naturels de Poitou-Charentes, Région Nouvelle-Aquitaine (Portrait des paysages de la Nouvelle-Aquitaine) – Réalisation Cittanova –

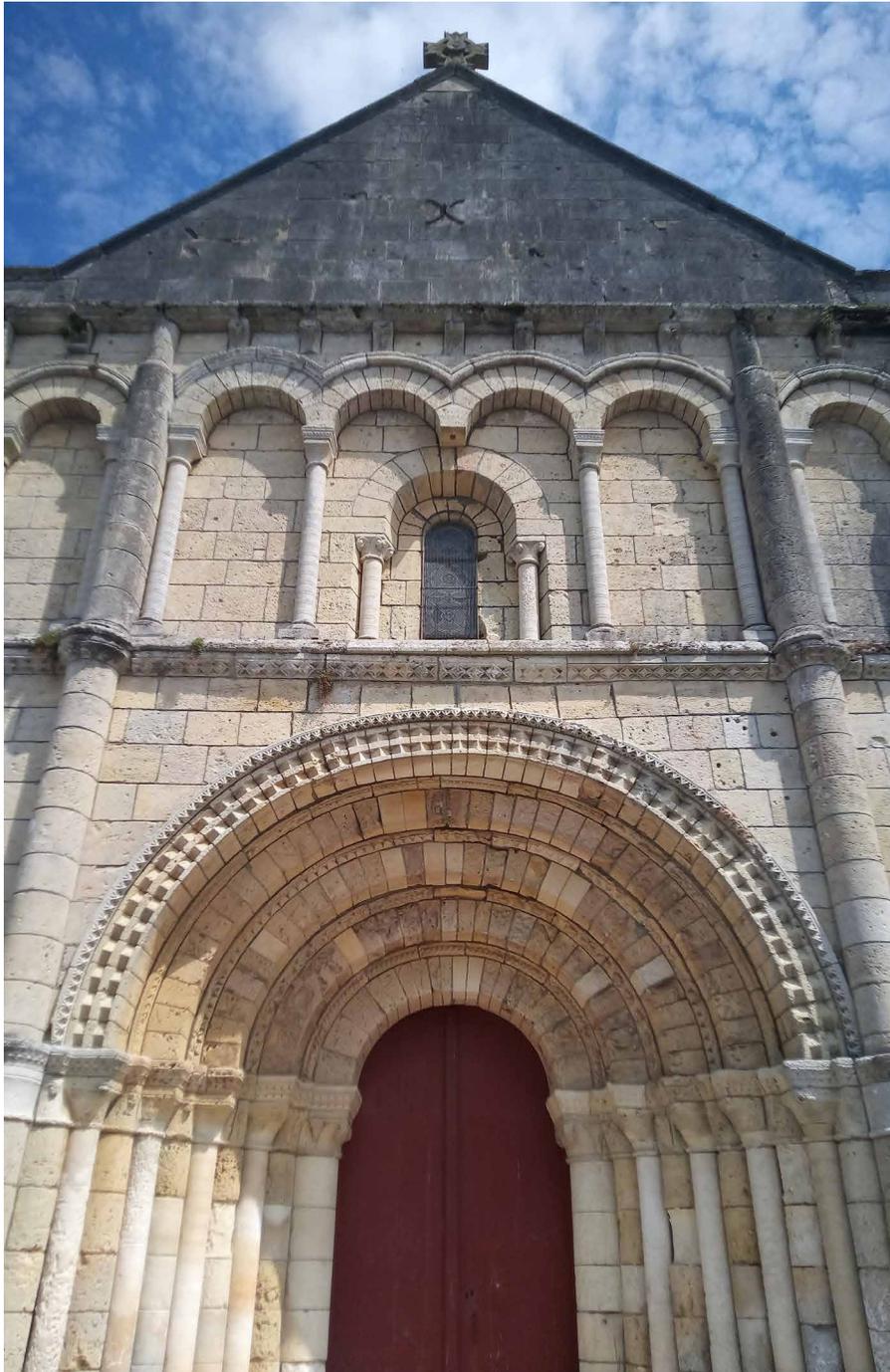


- › **Des paysages qui ont fondé la vocation touristique du territoire**
- › **Qui participent à la qualité du cadre de vie des habitants**
- › **Et augmentent ainsi l'attractivité du territoire**
- › **La proximité du littoral est aussi perçue comme une contrainte au vu des réglementations appliquées dans le cadre de la loi littoral**
- › **Le Port-Maubert et le pôle nature de Vitrezay sont des exemples de lieux attractifs qui mettent en valeur le patrimoine naturel**

Tourisme et sport : pour une promotion et une mise en valeur des paysages du territoire



- > De nombreux sentiers de randonnée sont aménagés : ils permettent de faire profiter les habitants du cadre de vie et de faire découvrir aux visiteurs les aménités du territoire
- > Plusieurs rencontres avec élus ont fait émerger la volonté de développer le tourisme vert
- > Certains éléments bénéficient d'aménagements de mise en valeur particuliers tels que les sentiers équipés de panneaux de signalisation ou les points de vue



▲ Eglise de Bois
- Cittanova -

Un enjeu de rénovation et de valorisation du patrimoine bâti

- > Sur l'espace de vie on trouve des **bâtis patrimoniaux protégés** au titre des monuments historiques et d'autres n'étant pas inscrits mais 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



St Georges des Agouts – Cittanova – ▲



▲ Bois
– Cittanova –

«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, ...»

> Les éléments de «petit patrimoine» soit moins recensés et moins préservés que les monuments historiques

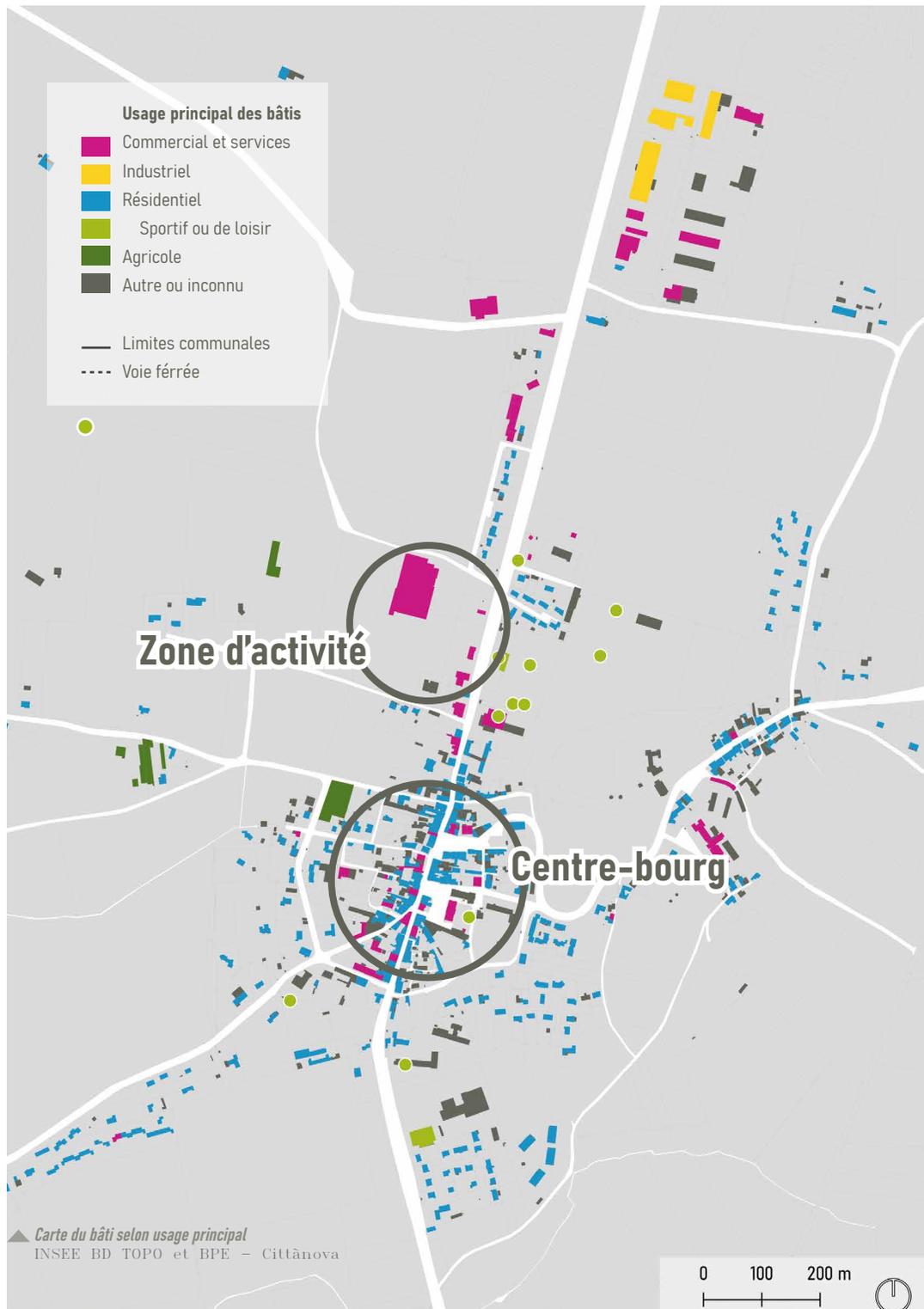
> Ils sont nombreux sur le territoire et constituent des atouts fort pour le cadre de vie et pour le tourisme de proximité

> La vacance et les problématiques de rétention foncière, de succession et d'indivision peuvent être un frein à la rénovation et à la mise en valeur du petit patrimoine

PARTIE 3

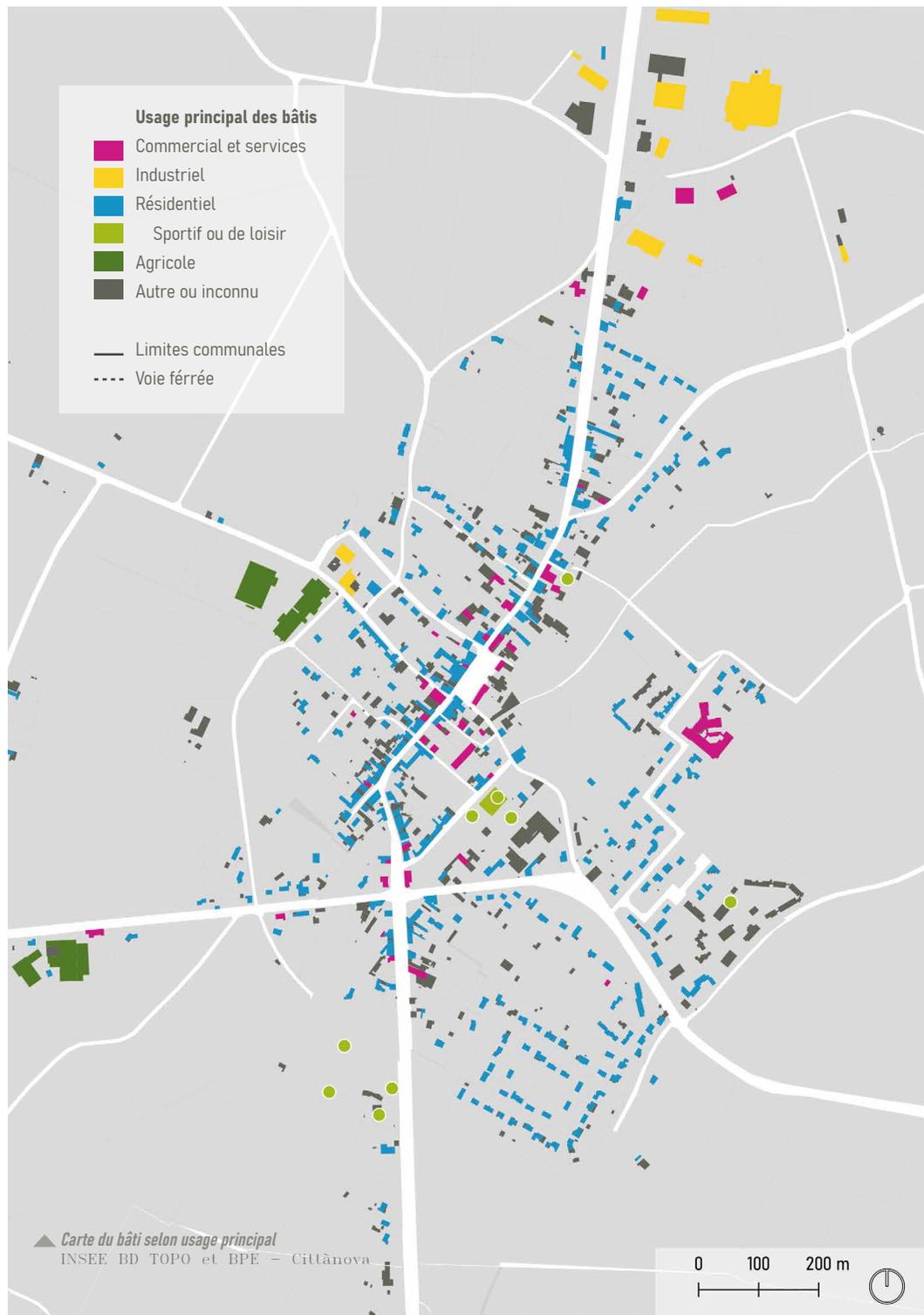
Une territoire faiblement polarisé dont l'armature est peu lisible

**1_ DES PÔLES D'ÉQUIPEMENTS DONT L'INFLUENCE
RESTE TRÈS LOCALE**



Mirambeau, un pôle d'équipement qui propose une offre relativement complète de services de proximité

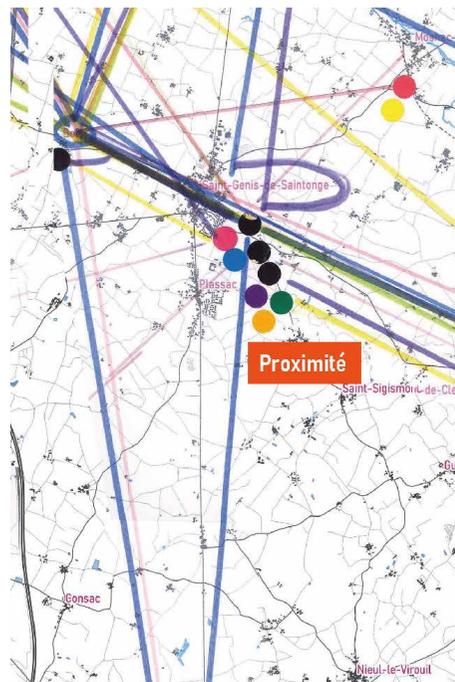
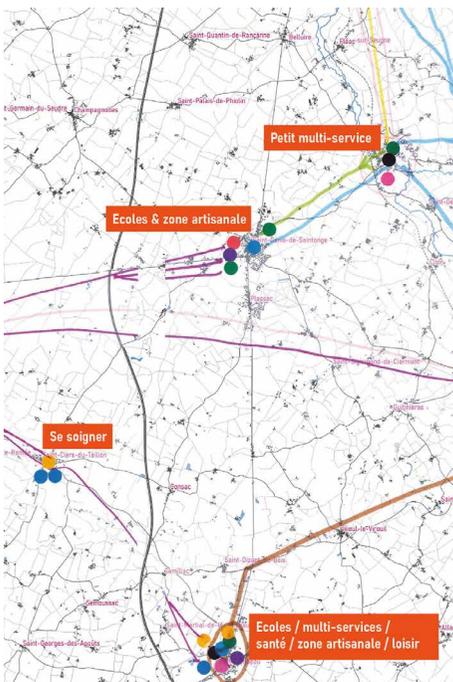
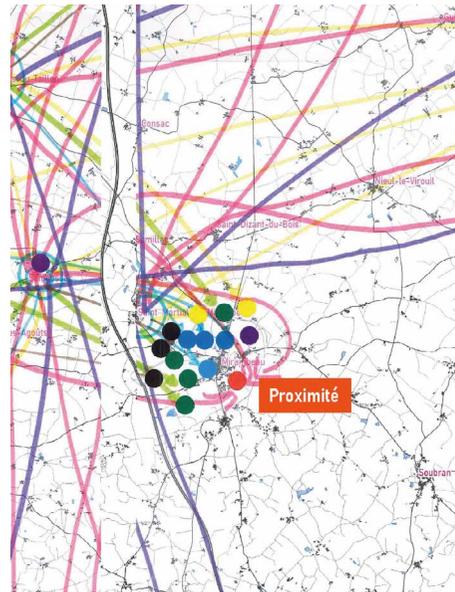
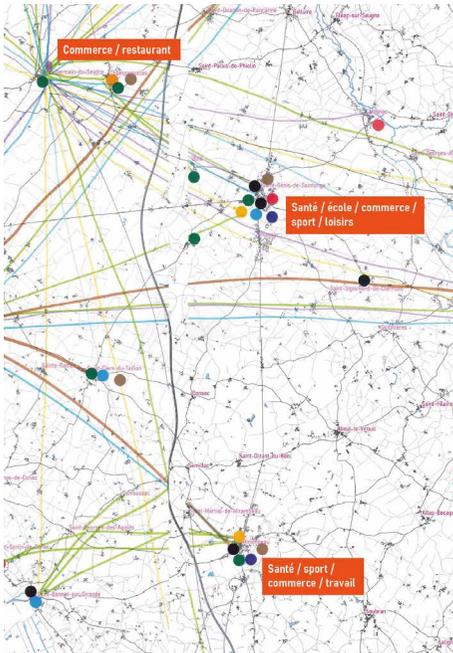
- > Equipements scolaires : la commune accueille une école maternelle, primaire et un collège. Le lycée de secteur est celui de Jonzac.
- > La commune propose une offre importante d'équipements sportifs. Ils sont principalement regroupés derrière la piscine.
- > Les associations sont nombreuses, variées et actives
- > Les équipements de santé sont regroupés au sein de la maison de santé
- > Les commerces sont peu nombreux, ils sont répartis dans le centre-bourg et principalement au sein de la zone d'activité
- > Autres services notables : maison france service, garderie, ...
- > La commune accueille une maison de retraite
- > La commune a plusieurs projets en cours qui visent à augmenter son offre en services et équipements



Saint-Genis-de-Saintonge, une commune dont l'implantation des commerces et services est fortement impactée par sa morphologie

- > Equipements scolaires : la commune accueille une école maternelle, une école élémentaire et un collège. Le lycée de secteur est celui de Jonzac
- > Les commerces sont peu nombreux, ils sont répartis dans le centre-bourg, le long de la départementale ou légèrement en recul (carrefour express)
- > Les nuisances provoquées par la départementale impactent la vitalité des commerces
- > Autres services notables : gymnase, stade, aire de camping-car, cinéma, médiathèque, crèche, centre de loisir
- > La commune accueille une maison de retraite
- > La commune a plusieurs projets en cours qui visent à augmenter son offre en services et équipements

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



- > Un manque de lien et de synergies entre les communes voisines, des polarités très fortes notamment pour les équipements
- > Un territoire ponctué et entouré de communes offrant tous les services de proximité
- > Les communes de l'espace de vie sont principalement en lien avec des communes qui proposent **une offre de services et d'équipements complète : Mirambeau, Saint Genis de Saintonge, Jonzac, Pons, Gemozac** pour les communes les plus au nord. Ces communes semblent avoir une influence égale sur le territoire.
- > La principale raison pour laquelle les habitants se rendent en dehors du territoire de l'espace de vie est **l'emploi**.
- > Les communes de Mirambeau et Saint Genis de Saintonge, centralités d'équilibre, jouent **un rôle très local** en termes de desserte **en équipement**.

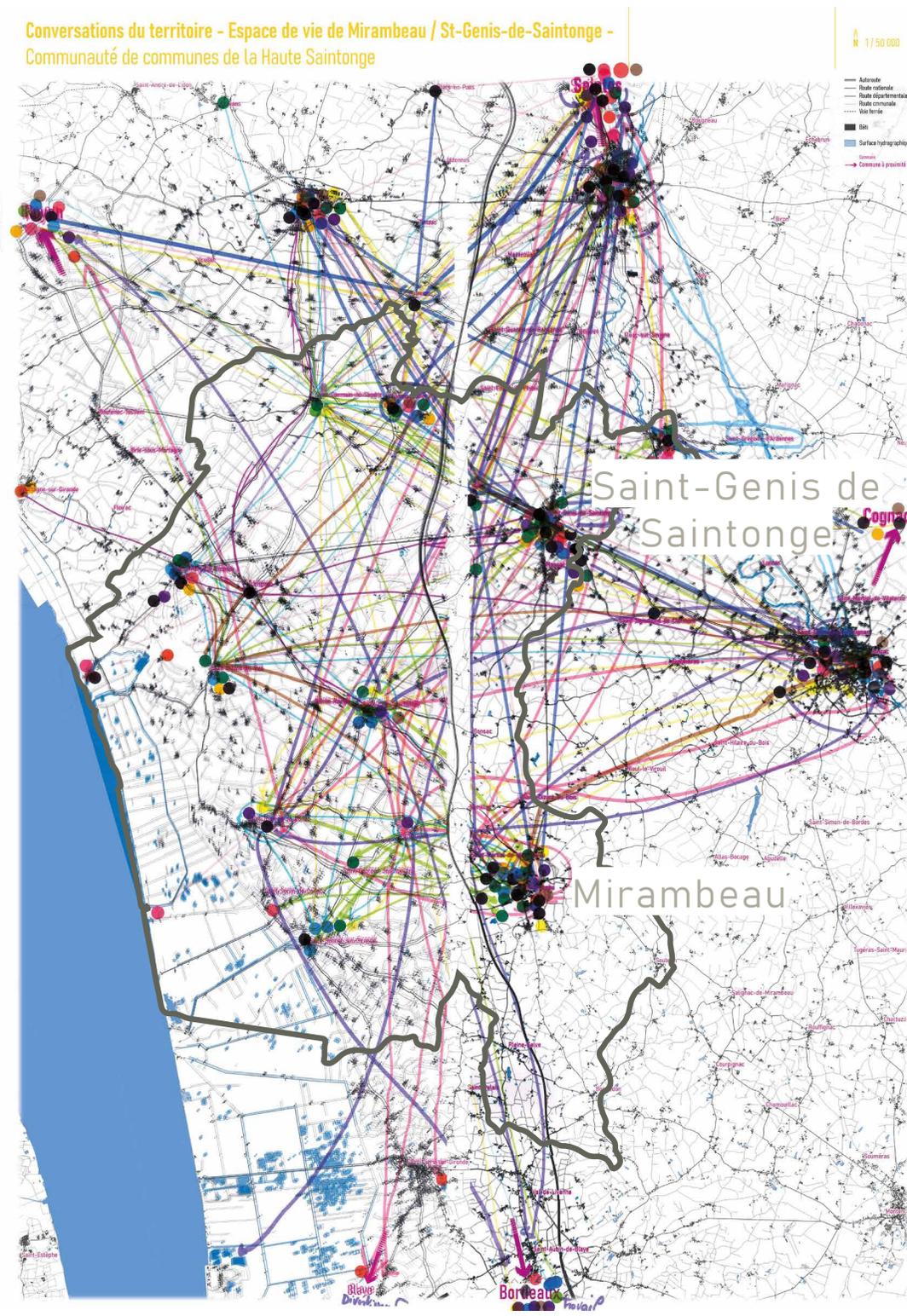
2_ UNE MAJORITÉ DE COMMUNES RURALES CARACTÉRISÉES PAR UNE FAIBLE COUVERTURE EN SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

DES BESOINS DE COLLABORATIONS INTERCOMMUNALES ACCRUS

Un maillage d'équipements et de services concentré à Mirambeau, St-Genis et sur les communes des espaces de vie voisins

Un impact certain sur la couverture des communes rurales

Conversations du territoire - Espace de vie de Mirambeau / St-Genis-de-Saintonge -
Communauté de communes de la Haute Saintonge



Une faible densité démographique impactée par un habitat diffus, les zones humides et les zones boisées

Localisation des groupements
bâti

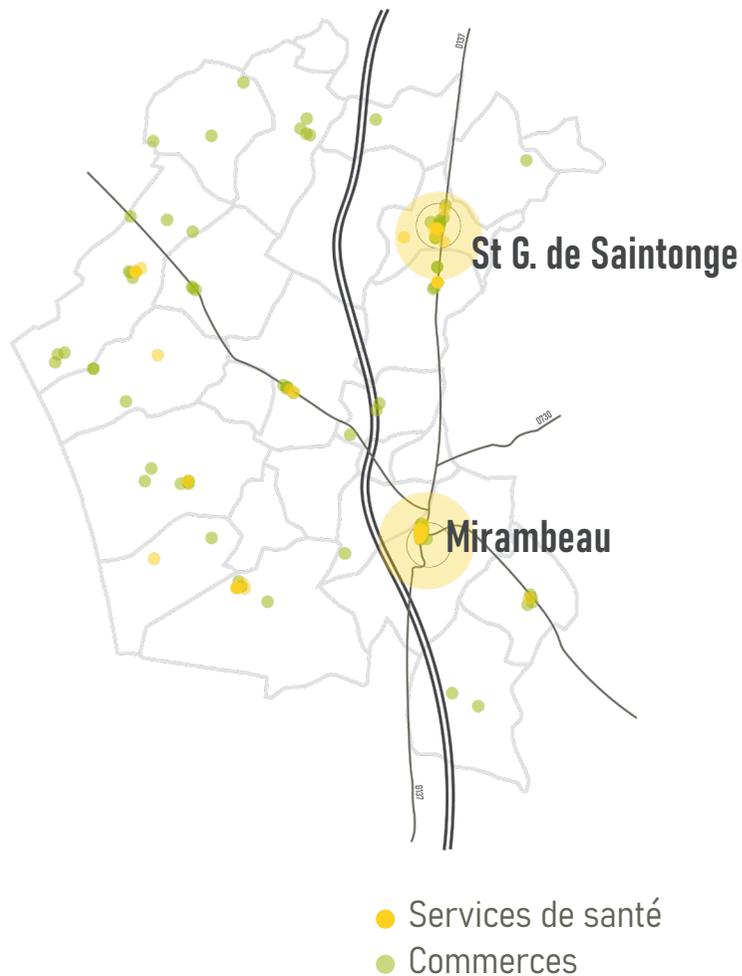


▲ Agglomérations bâties sur
l'espace de vie
INSEE - Cittanova

- > Ce **caractère très rural** et la faible densité de population est **renforcé dans les plaines agricoles par l'habitat diffus** : les habitants se sont installés autour des sièges des exploitations agricoles, créant de nombreux hameaux sans centre-bourgs très importants
- > Deux grandes zones très peu habitées : le littoral et la zone boisée qui coupe le territoire en deux selon une diagonale nord-ouest / sud-est

Des équipements et services de proximité rares et isolés

Localisation des commerces et services de santé



> En dehors de Mirambeau et St Genis, **les communes ne comportent que de quelques commerces et services 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 commune est importante.

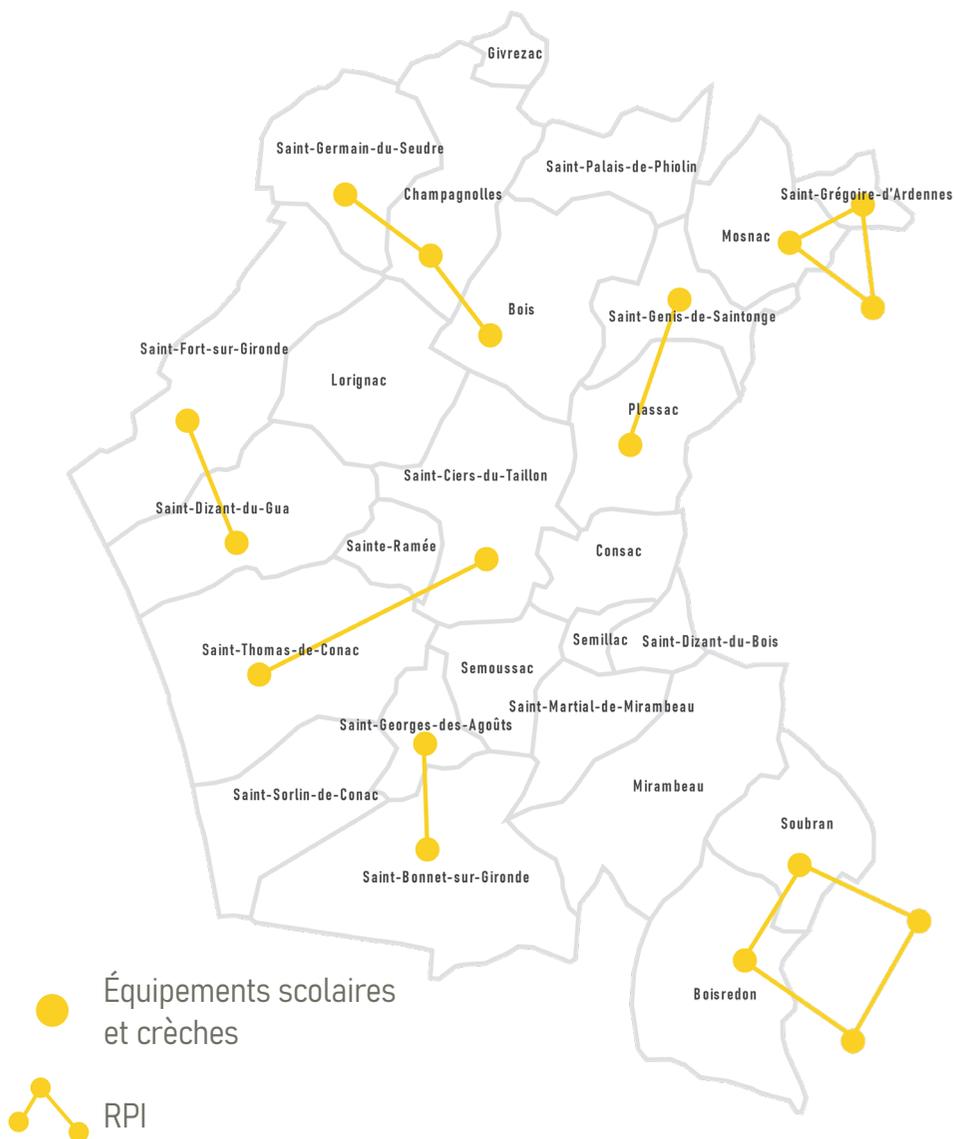
> La **couverture en équipements sportifs est satisfaisante** mais ils sont globalement **sous-utilisés** et engendrent des **coûts d'entretiens importants** pour les communes

> 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 **vieillessement 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

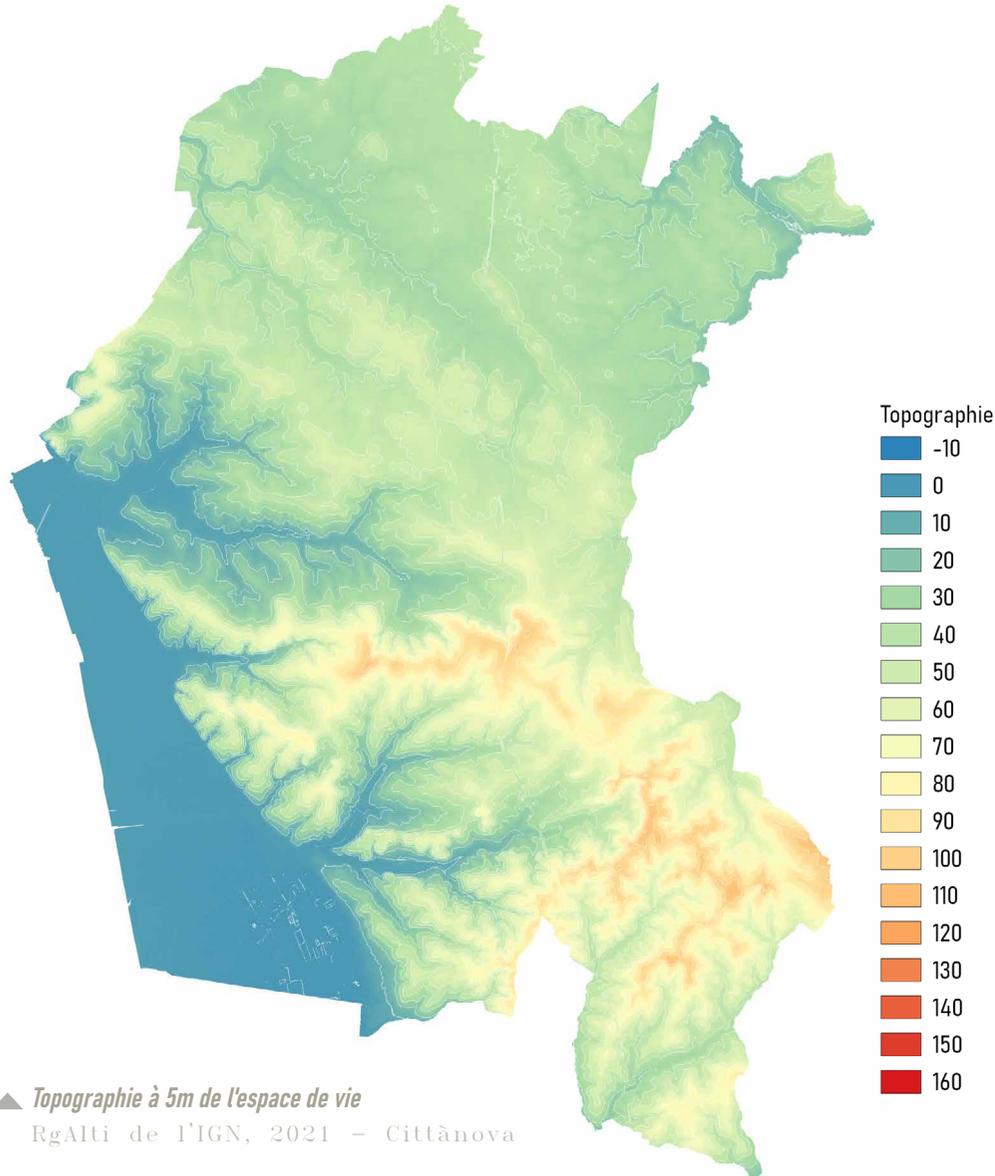
Outre les problématiques de maintien des équipements, le modèle de l'habitat diffus accroît les besoins en réseau :

- Des **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 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 Mirambeau est composé de différents paysages :

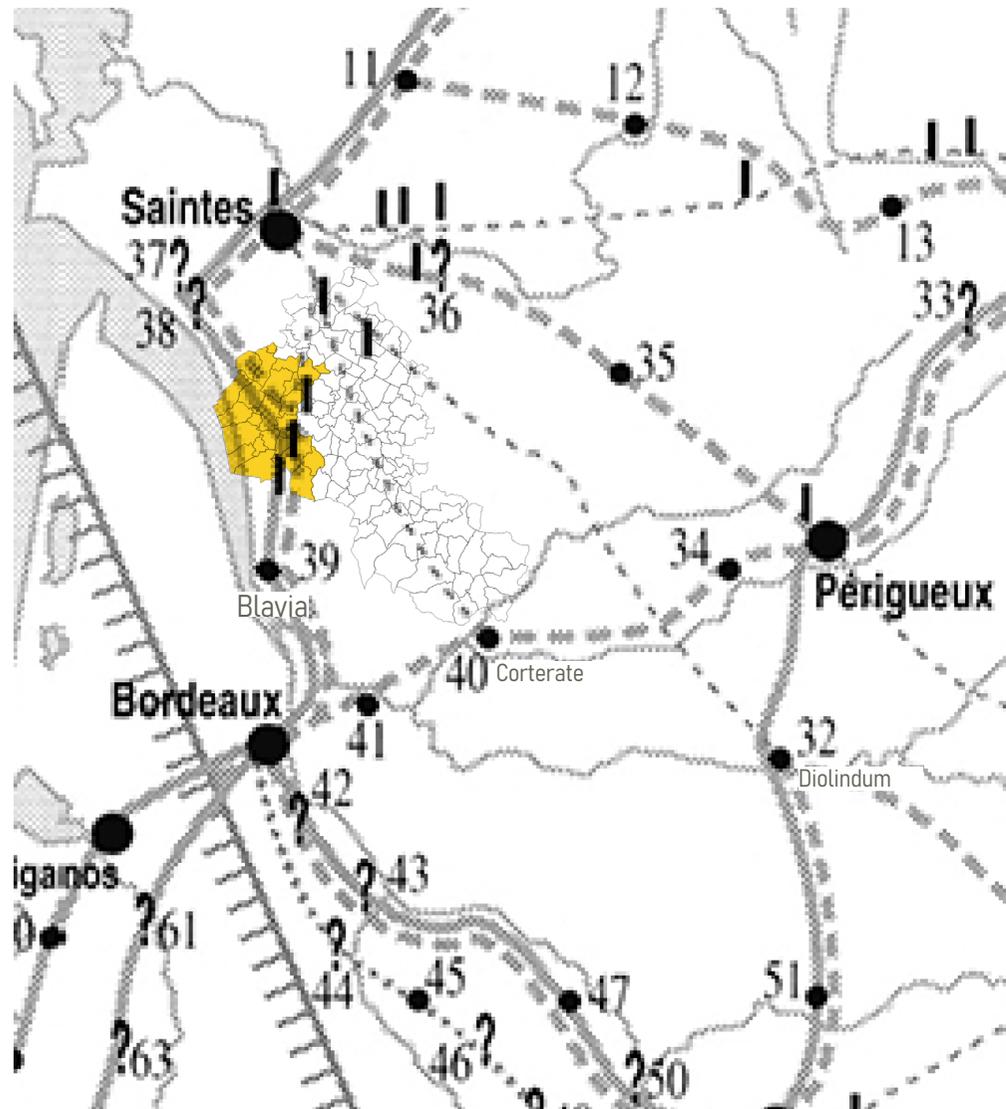
> Une frange ouest en littoral humide et composée de marais avec une activité agricole forte. Au Sud, le territoire est partagé entre coteaux agricoles et forestiers. Au Nord des terres avec moins de relief traversés par de nombreux cours d'eau .

> 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



▲ Les routes d'Aquitaine dans les itinéraires antiques
De Jean Pierre Bost - Cittanova

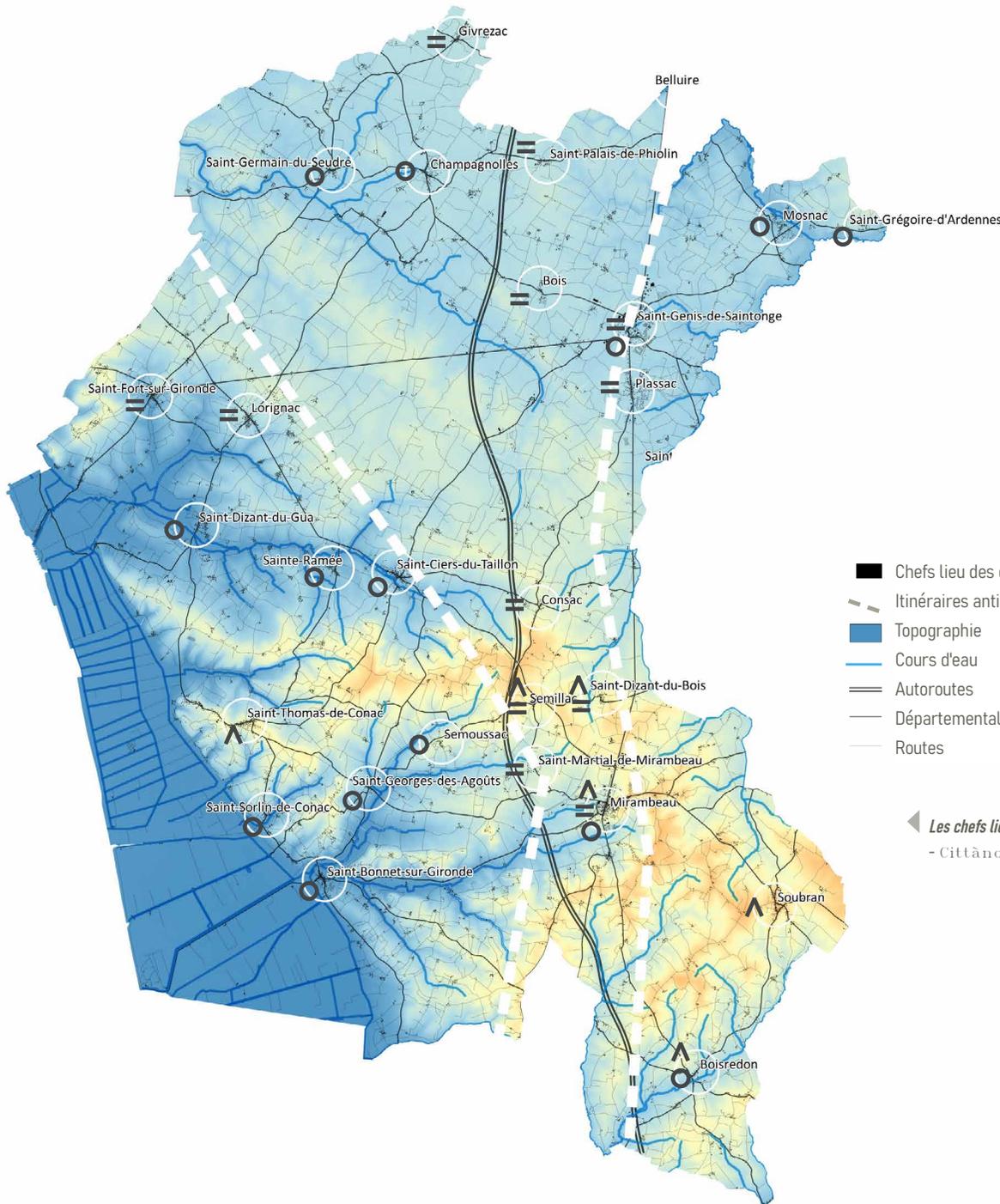
> La Communauté de Communes de la Haute Saintonge occupe un **positionnement stratégique au sein de la nouvelle aquitaine**

> 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

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

◀ *Les chefs lieux des communes selon leurs conditions morphologiques*
- Cittanova



Les cours d'eau

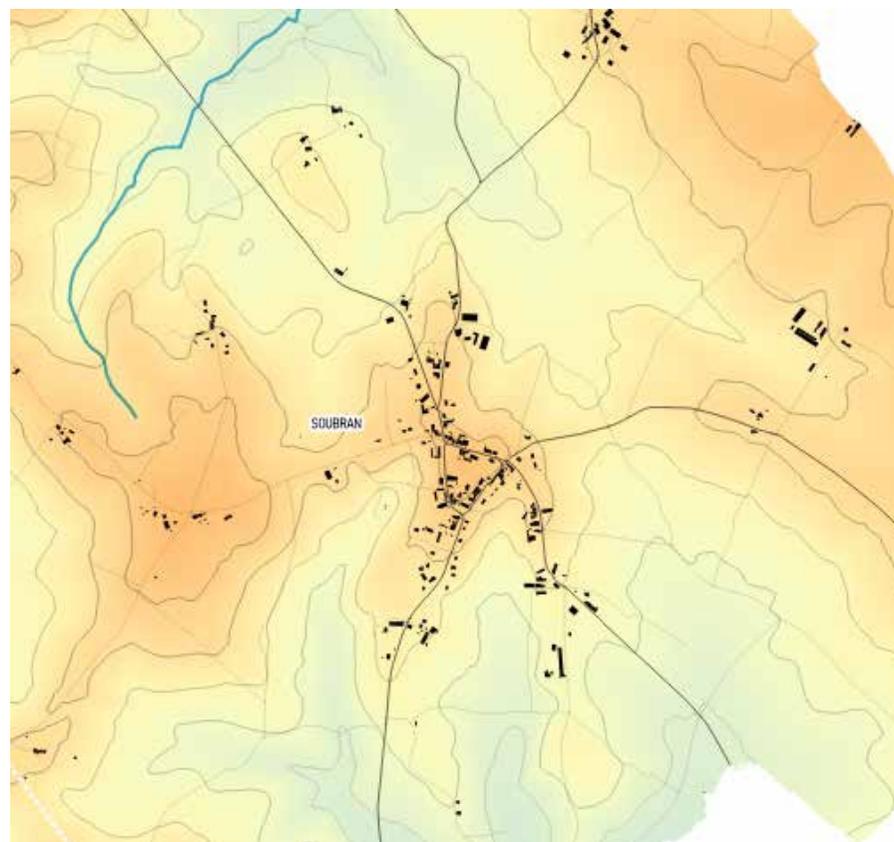
- > La défense de la traversée du fleuve
- > L'exploitation de la ressource en eau

L'espace de vie de Mirambeau Saint Genis de Saintonge concentre de multiples manières de s'implanter, étant à la croisée de plusieurs entités, et offrant des conditions environnementales et anthropologique variées.



La mobilité

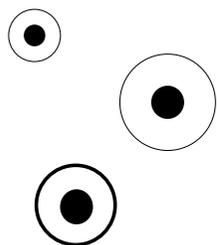
- > L'installation à flanc de colline, à la rencontre des axes de circulation
- > Des points de croisement à l'origine de l'installation, des étapes sur l'itinéraire



Les points hauts

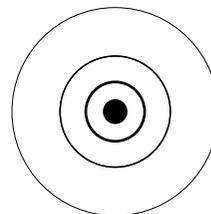
- > Ils permettent la défense du territoire

Différents modes de développement



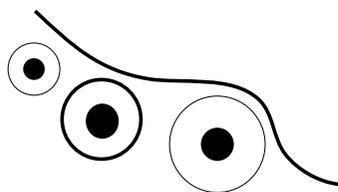
Un modèle rural diffus caractéristique d'un territoire agricole

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.



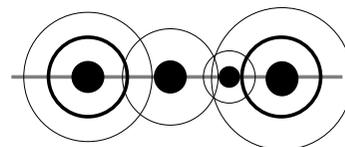
Quelques concentrations identifiables

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



Une diffusion suivant la topographie

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



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.

Le diagnostic agricole

Cf. Présentation du diagnostic agricole

Conclusion

Les enjeux de l'espace de vie

Valoriser les connexions et les coopérations au sein de l'espace de vie et avec les espaces de vie voisins

- S'appuyer sur les atouts du territoire pour développer les activités économiques locales : A10, agriculture diversifiée, marais, ...
- Développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle (transport en commun, mobilités douces...)
- Renforcer l'offre de transport en commun afin de faciliter l'accès aux équipements depuis et vers les espaces de vie voisins
- 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 entre autre dans le cadre du développement des logements destinés aux personnes âgées
- Valoriser les réseaux de petites entreprises

Développer l'offre touristique de l'espace de vie et prendre soin du cadre de vie pour accroître l'attractivité du territoire

- 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 de l'estuaire et des marais, mise en valeur du petit patrimoine...)
- 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 s'appuyant sur l'estuaire
- Créer d'avantage d'hébergement touristiques
- Dynamiser les centre bourgs des communes
- Renforcer l'offre commerciale de centre bourg
- 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 socio démographiques (locatif, taille des logements, collectif, logements sociaux, logements adaptés aux personnes âgées ou intergénérationnels)
- Renforcer et structurer le maillage en équipements et commerces de proximité dans les communes rurales afin de mutualiser leurs usages sur l'intercommunalité et de répondre aux besoins actuels et à venir
- Renforcer les équipements destinés aux personnes âgées
- 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),

Conserver une activité agricole 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, incendie, nature des sols) pour le choix des zones constructibles, ainsi que les solutions d'assainissement et de défense incendie
- Soutenir la mise aux normes des systèmes d'assainissement existants
- Accompagner les mairies à l'instruction, aux démarches d'urbanisme et à la prise en compte de la loi littoral
- Mettre en place des opérations de revitalisation des centre-bourg afin de repenser l'aménagement des communes pour atténuer les nuisances dues aux axes de circulation (D137, D730) et aux morphologies des "villages-rue"
 - Permettre aux communes de prendre part dans la gestion des forêts afin de préserver le paysage, la vocation touristique de la forêt et de valoriser et sauvegarder la biodiversité

Temps d'échange

La hiérarchisation des enjeux