

DIAGNOSTIC
TERRITORIAL

ESPACE DE VIE DE
MONTLIEU-LA-GARDE
MONTGUYON

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

Cittànova



2022

Restitution intermédiaire du DIAGNOSTIC TERRITORIAL

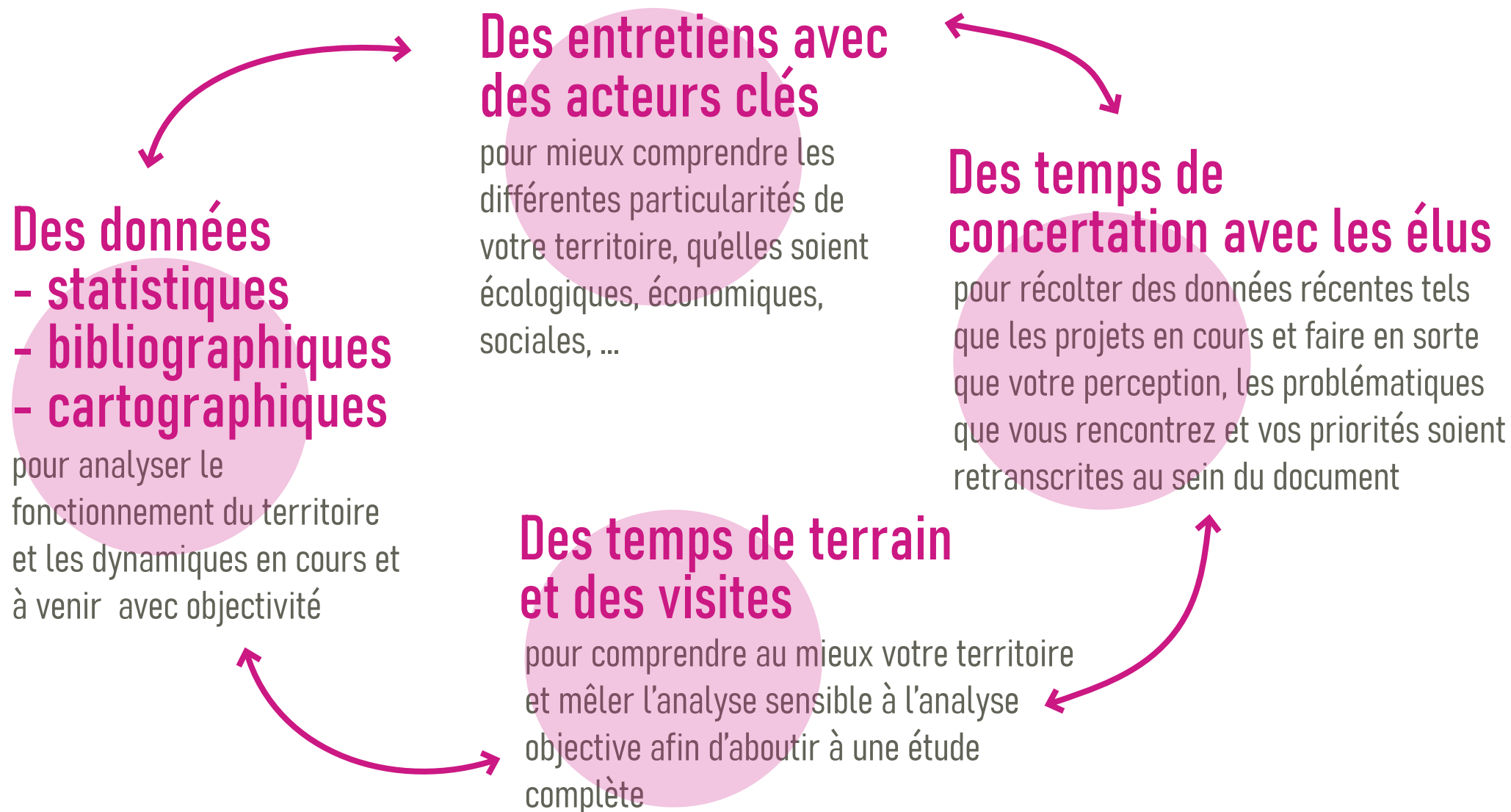
Espace de vie de Montlieu-la-Garde / Montguyon

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

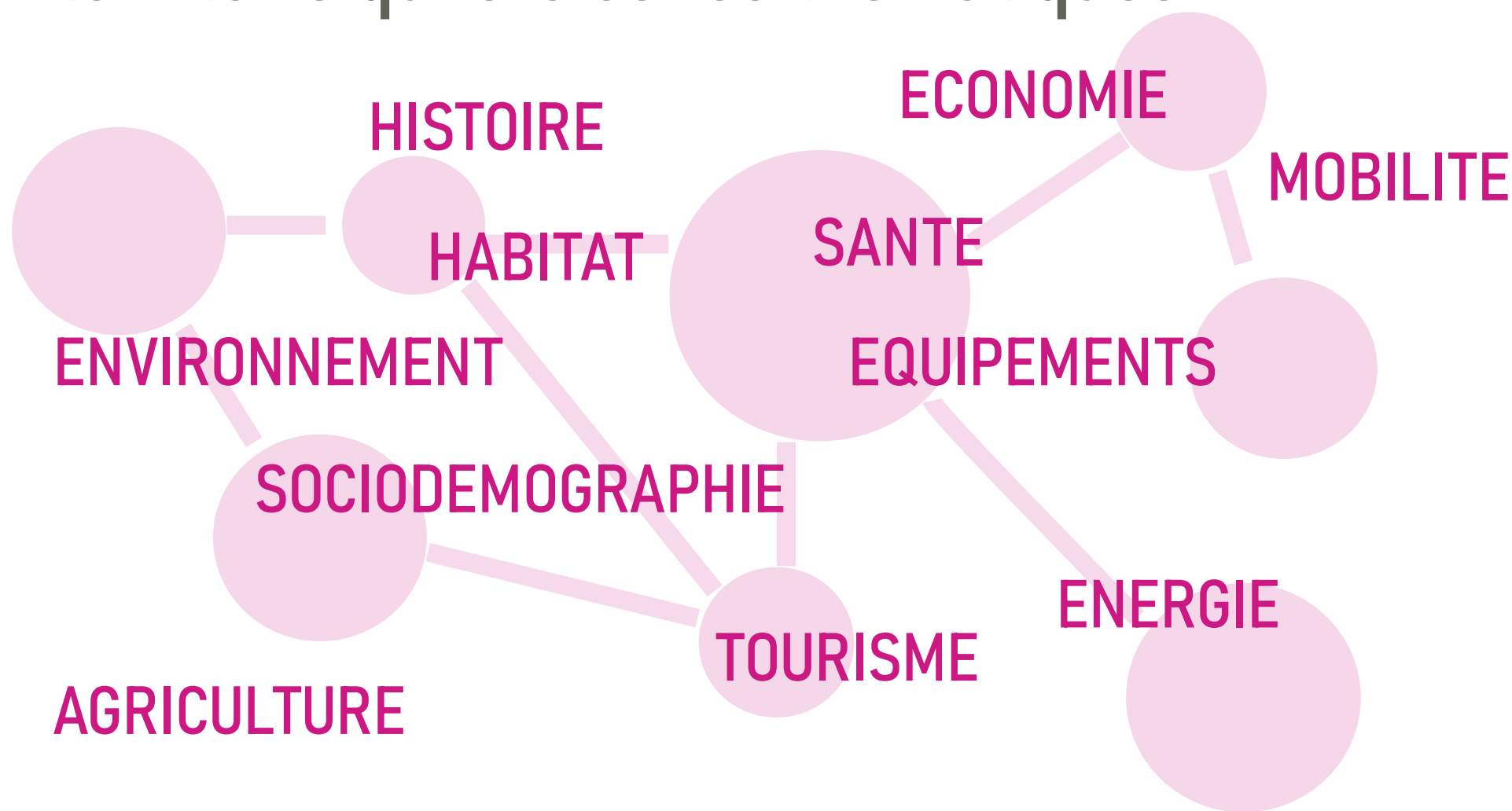
Cittànova



Le diagnostic territorial sur base sur...



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 ...

> Montlieu-la-Garde et Montguyon, centralités d'équilibre

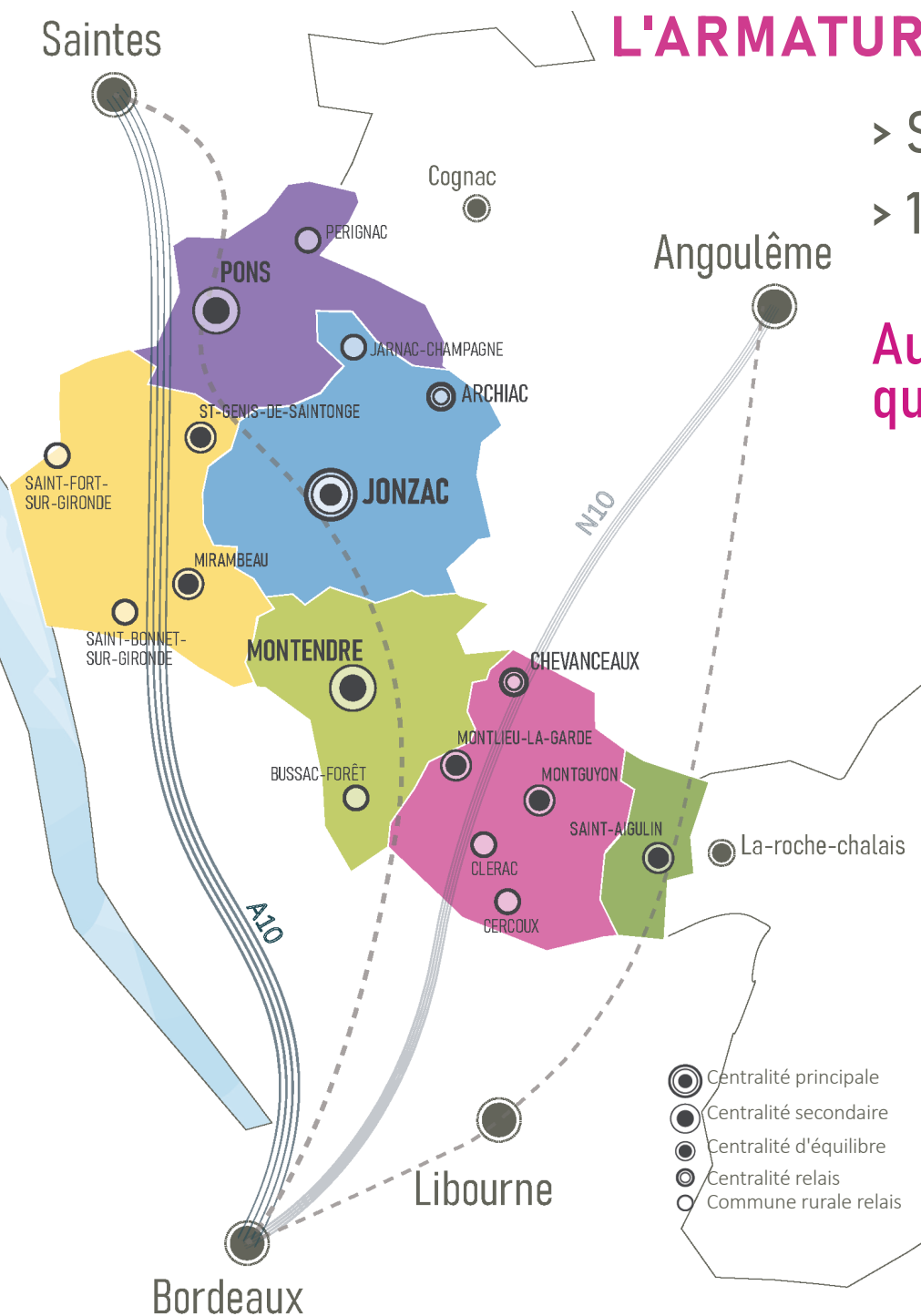
Les centralités d'équilibre ont vocation à structurer le territoire et à proposer plus localement une offre d'équipements et de service de proximité, accessibles rapidement à l'échelle des espaces de vie. (définition issue du SCoT)

> Chevanceaux, 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 néanmoins la particularité d'être à l'articulation entre des espaces de vie interne et externe. (définition issue du SCoT)

> Clérac et Cercoux, communes rurales relais

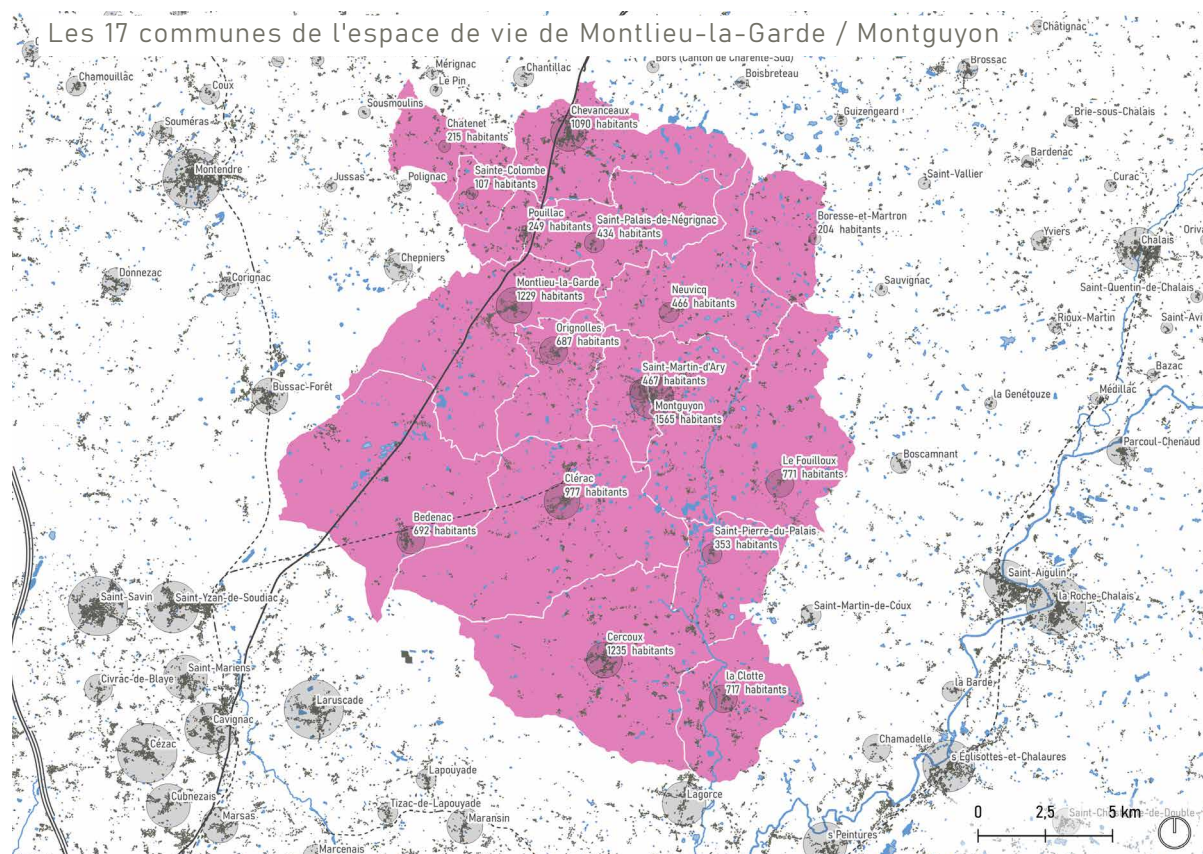
Les communes rurales relais sont des communes dont l'offre locale (commerces et équipements de proximité, entreprises, ...) est présente et joue un rôle dans la vitalité du monde rural, notamment pour les communes ne disposant d'aucun service. (Définition issue du SCoT)



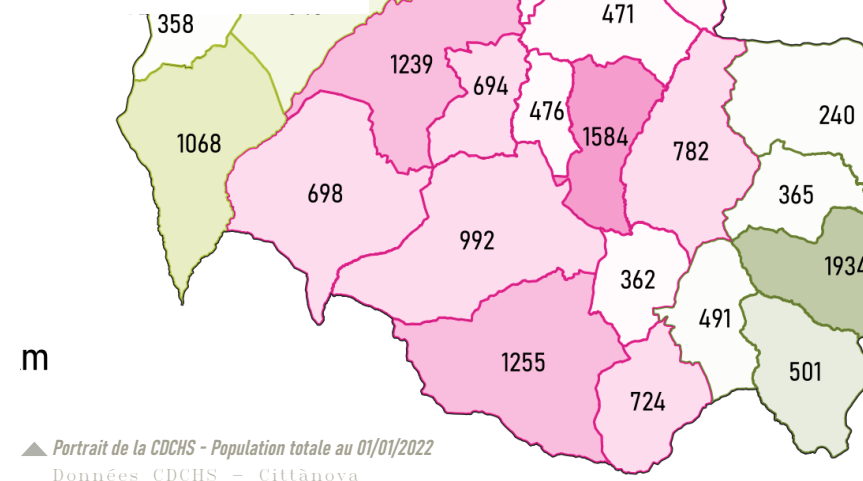
Libourne

Bordeaux

LES 17 COMMUNES DE L'ESPACE DE VIE



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



- > Un des plus petits espaces de vie de l'intercommunalité, **en termes de nombre de communes**
- > Des **communes globalement plus peuplées** qu'au sein des autres espaces de vie
- > Des communes d'une **surface conséquente**
- > Seulement **4 communes** qui se situent en dessous de la barre des 300 habitants

17 communes
35 036 hectares
11 406 habitants

L'IDENTITÉ DE L'ESPACE DE VIE

- > La ruralité, un intangible identitaire
- > «Dynamisme», «Habitat» et «Pauvreté», les particularités perçues de l'espace de vie

MIRAMBEAU
ST. GENIS DE SAINTONGE



SAINT
AIGULIN



MONTENDRE



JONZAC



PONS

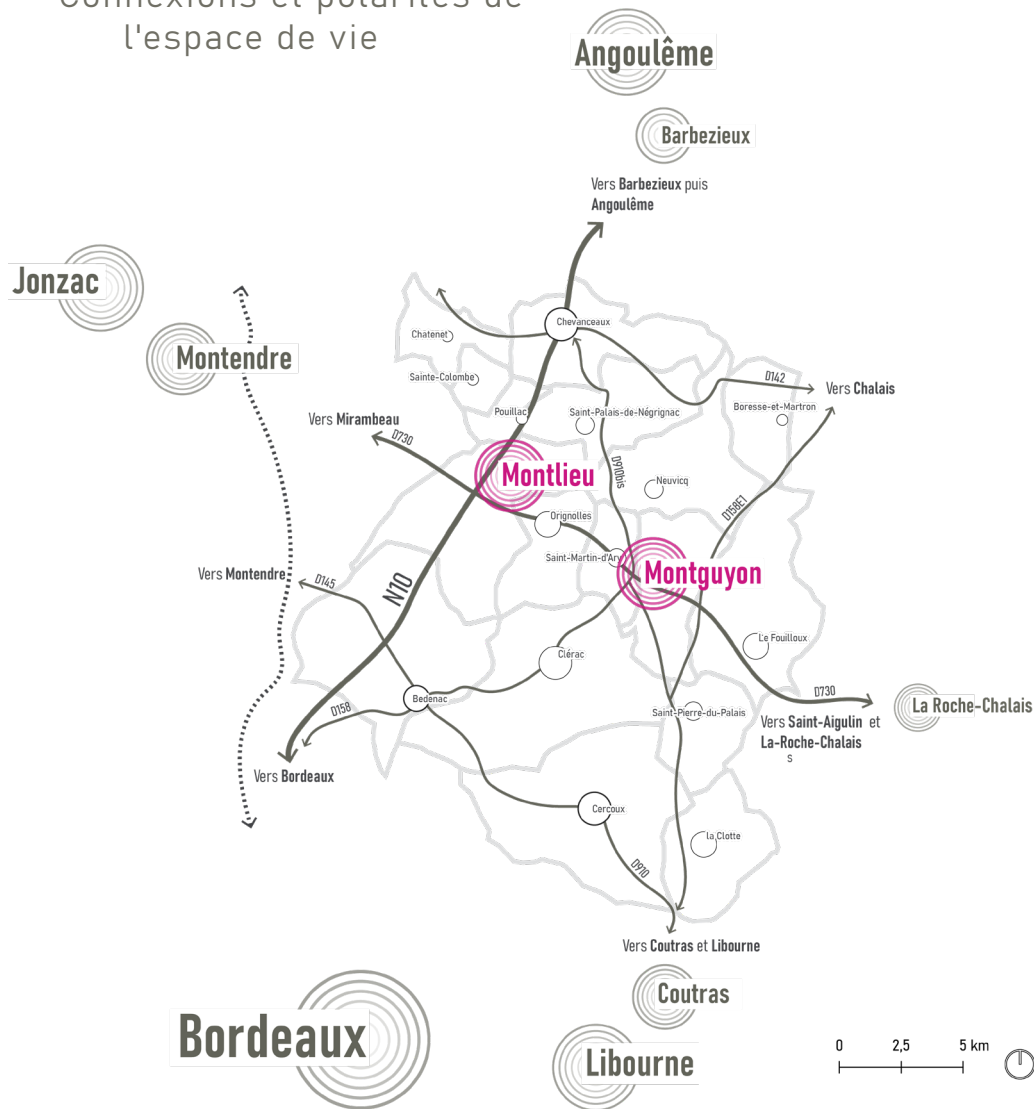


Partie 1

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

1_ UNE POSITION STRATÉGIQUE QUI BÉNÉFICIE DE LA PROXIMITÉ DE COGNAC ET DE L'ATTRACTIVITÉ GIRONDINE

Connexions et polarités de l'espace de vie



> L'espace de vie de Montlieu/ Montguyon est à proximité d'un **nombre important de communes** qui proposent une offre d'équipements, commerces et services égale ou supérieure à celles de Montlieu et Montguyon

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

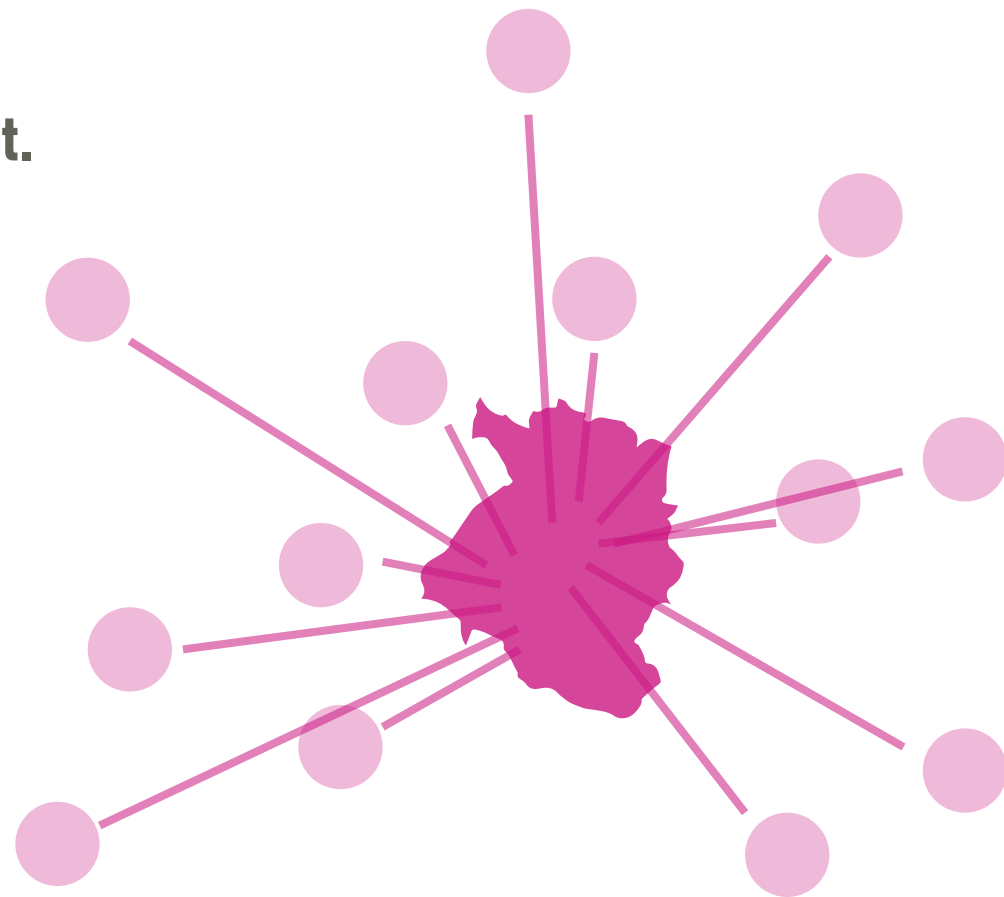
> La plupart des communes font partie de la zone d'emploi de Cognac, excepté Cercoux, la Clotte et St-Pierre-du-Palais qui font partie de la zone d'emploi de Libourne

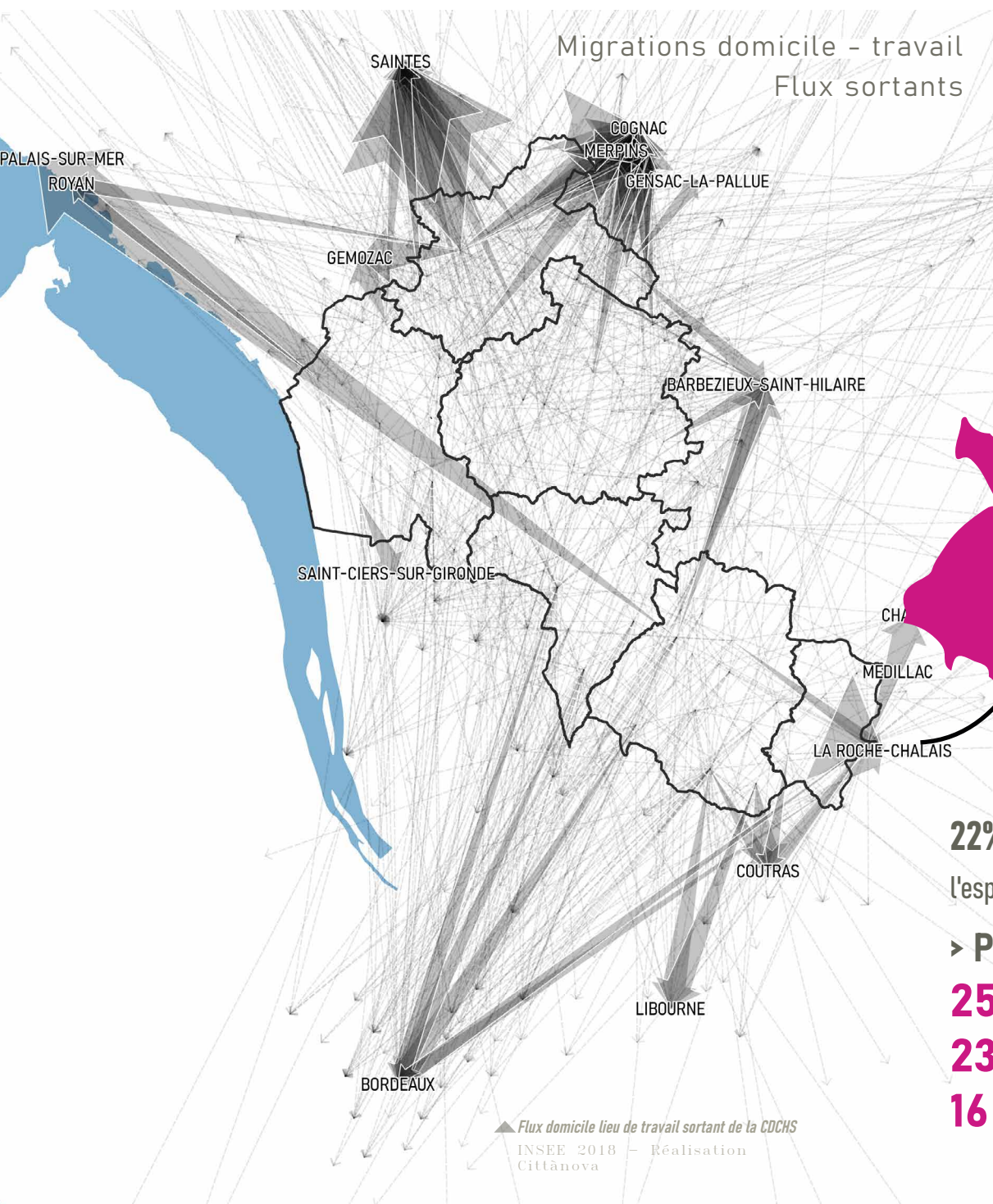
2_ UN TERRITOIRE DÉPENDANT

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

Cette dépendance

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





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

41% des flux domicile-travail de l'espace de vie résident dans l'espace de vie et **travaillent dans l'espace de vie**

► Parmi ces flux,

24 % vont à Montguyon

13 % vont à Montlieu-la-Garde

13 % vont à Chevanceaux

37% des flux domicile-travail de l'espace de vie résident dans l'espace de vie et **travaillent en dehors de l'espace de vie**

22% des flux domicile-travail de l'espace de vie résident en dehors de l'espace de vie et **viennent y travailler**

► Parmi ces flux

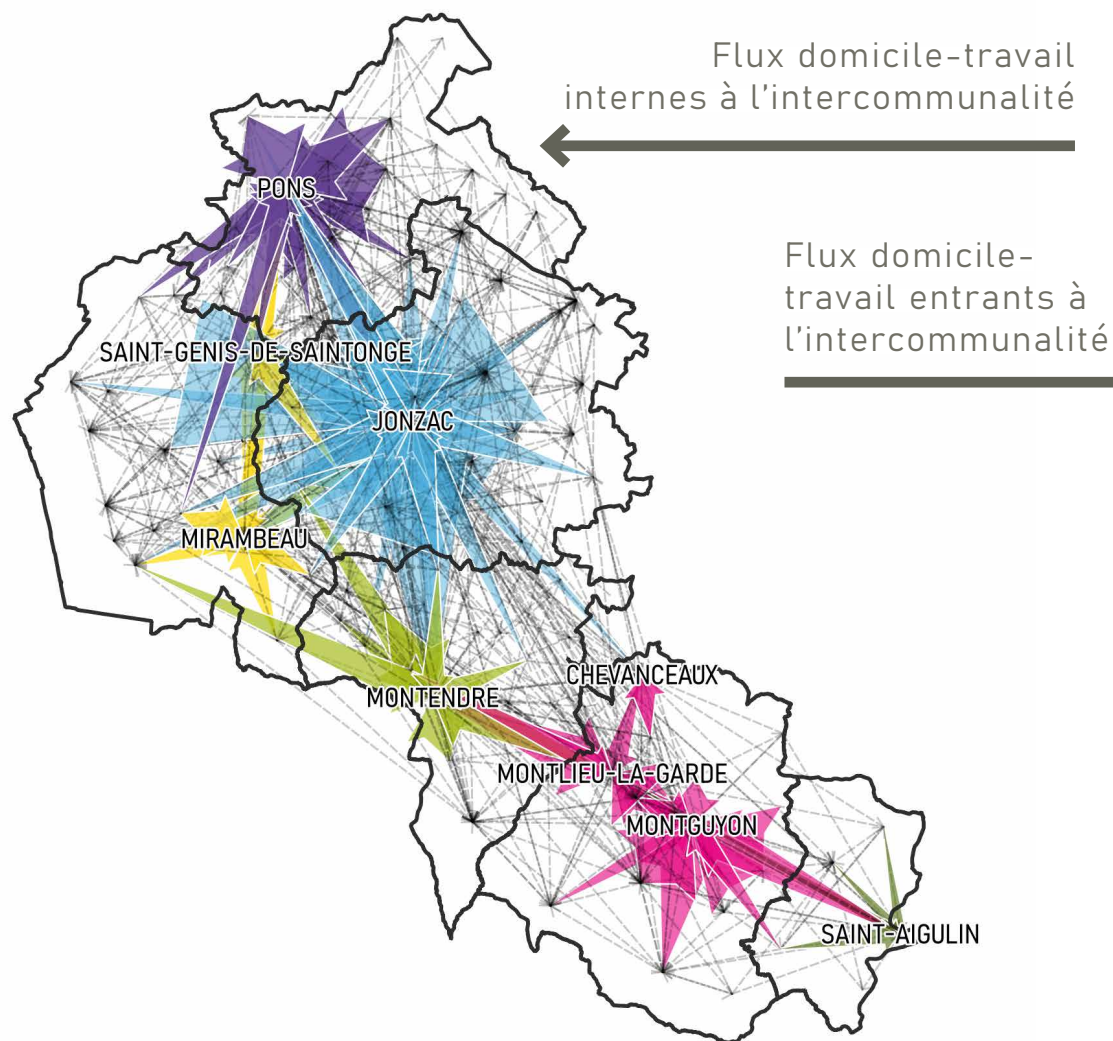
25 % vont à Montlieu-la-Garde

23 % vont à Montguyon

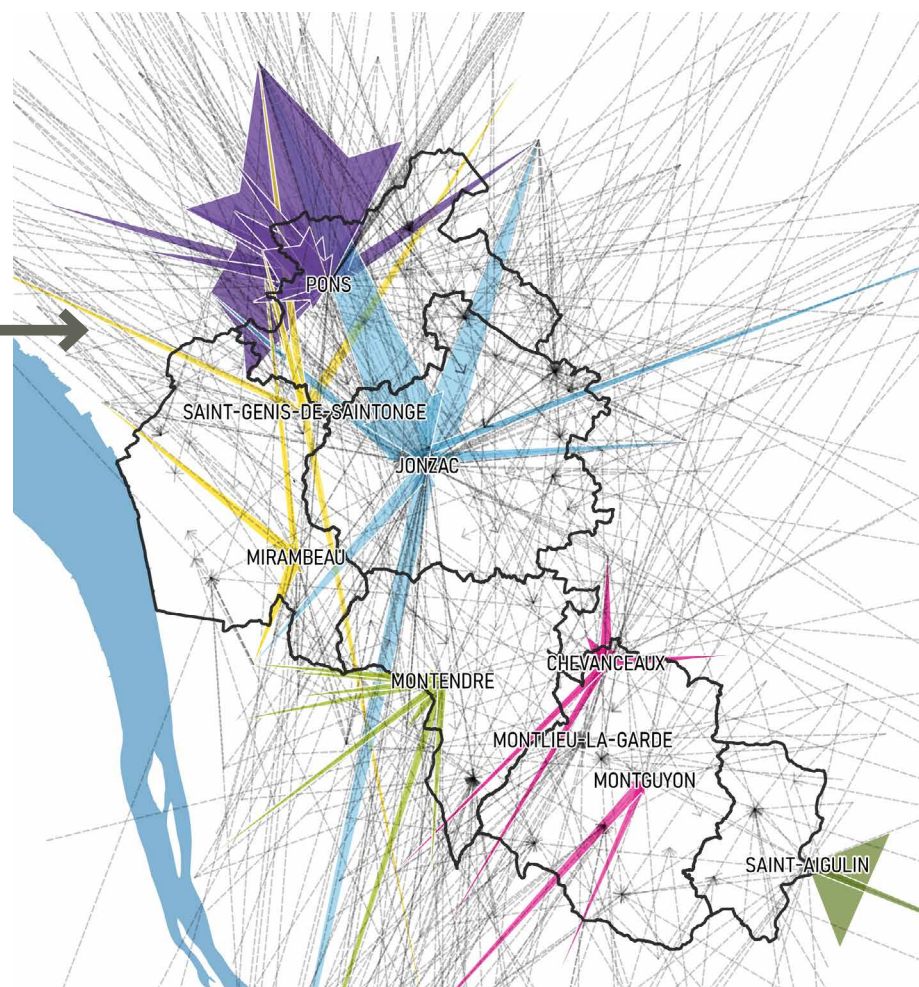
16 % vont à Chevanceaux

L'armature de l'espace de vie se devine via ces connexions et les flux qui les matérialisent

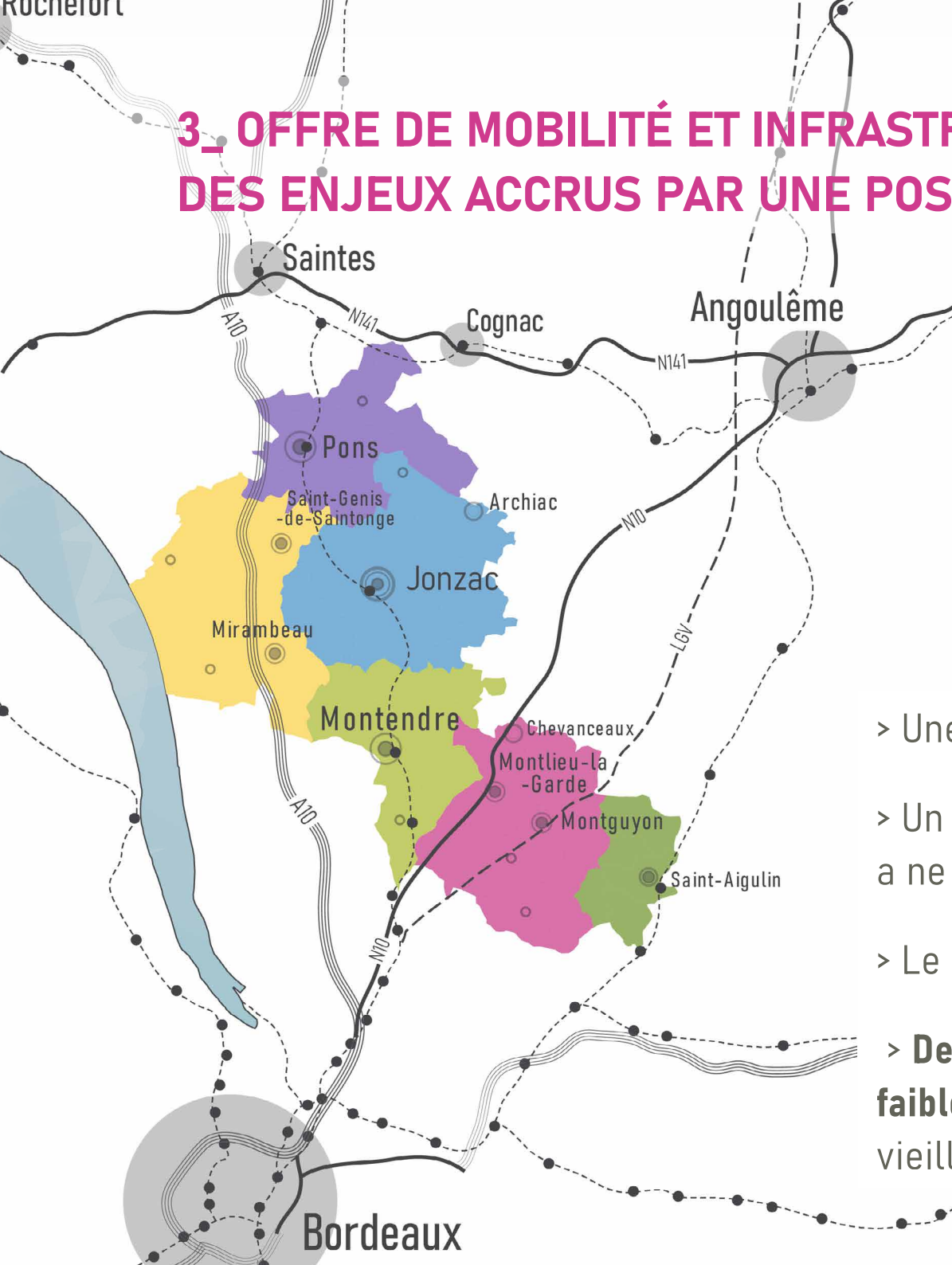
► Montlieu, Montguyon et Chevanceaux ont une influence notable sur leur espace de vie mais aussi sur les deux espaces de vie voisins



► L'espace de vie a cependant une **attractivité minime en dehors de l'intercommunalité**, hormis quelques communes girondines et charentaises



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



Temps de trajet depuis Montguyon

MONTENDRE	20 minutes
JONZAC	36 minutes
LA-ROCHE-CHALAIS	20 minutes
BARBEZIEUX	30 minutes
COUTRAS	20 minutes
LIBOURNE	45 minutes
BORDEAUX	1h
ANGOULÊME	1h

- > Une **bonne couverture en infrastructures routières**
- > Un des deux espaces de vie de l'intercommunalité a ne pas être équipé d'une gare
- > Le seul espace de vie sur lequel passe la N10
- > **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

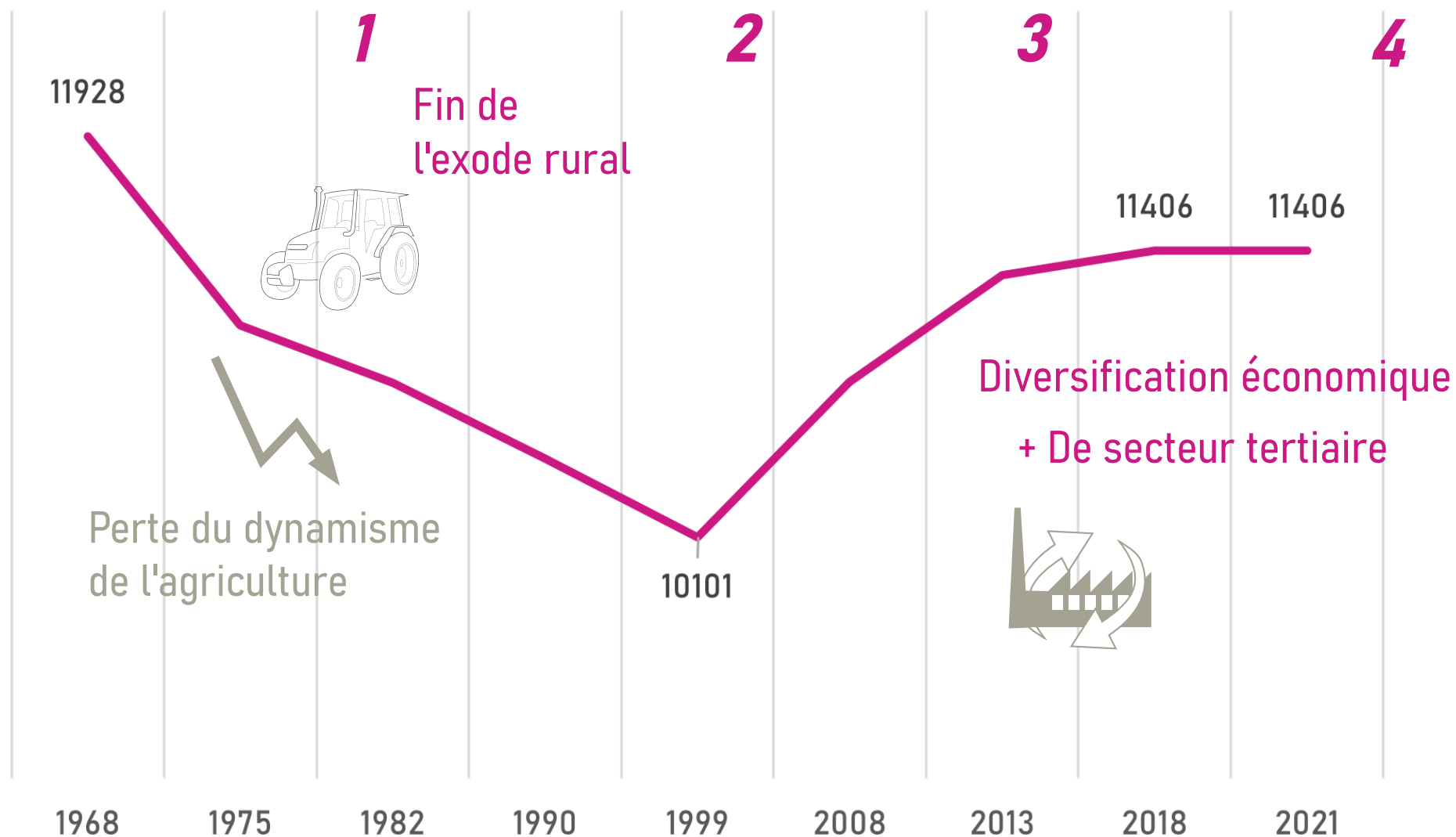
PARTIE 2

Un espace de vie économiquement fragile dont le dynamisme, en expansion, se fonde sur une attractivité résidentielle basée sur un cadre de vie de qualité

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

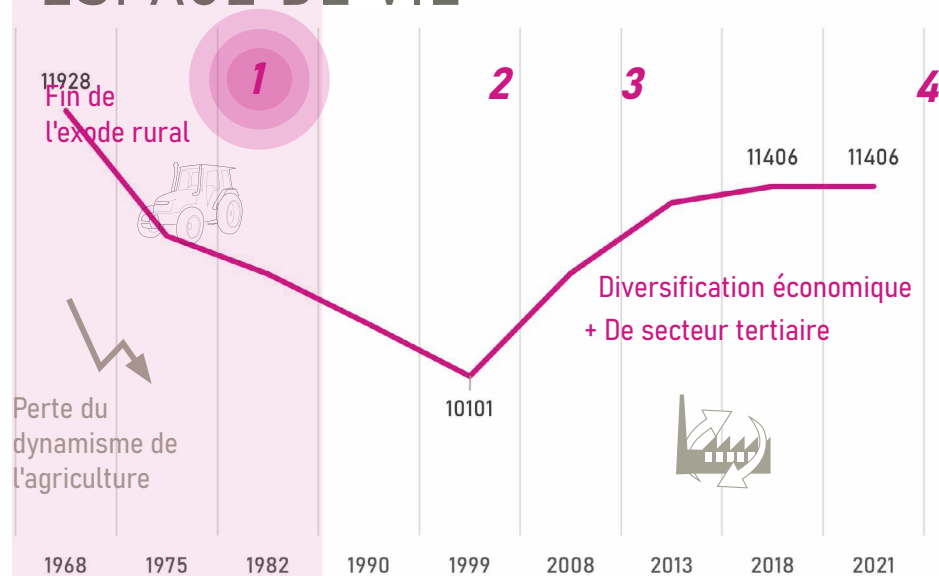
Histoire du développement de l'espace de vie de Montlieu/Montguyon ces 50 dernières années

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



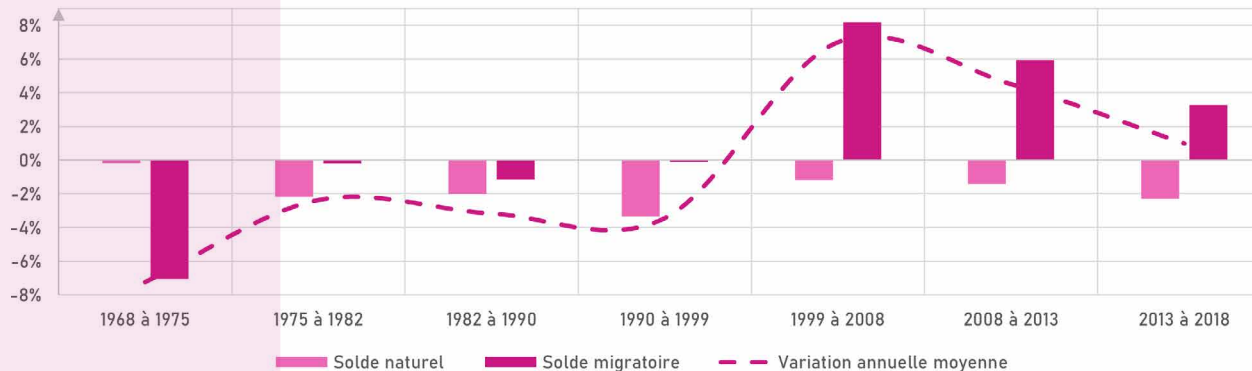
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

ESPACE DE VIE



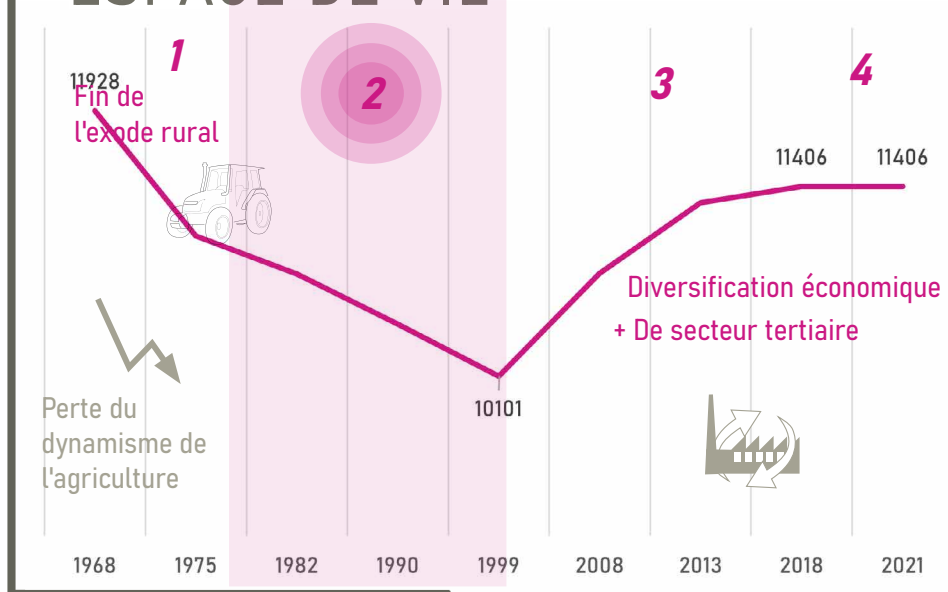
Année 70' - 80'

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



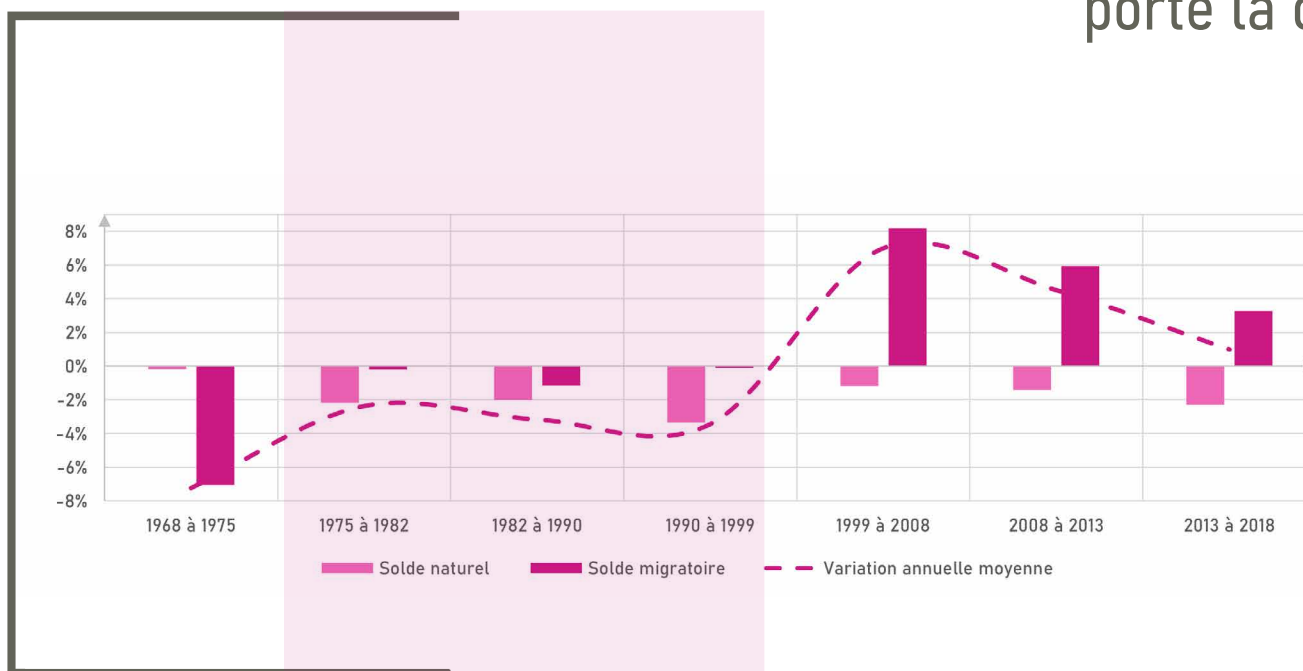
DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

ESPACE DE VIE

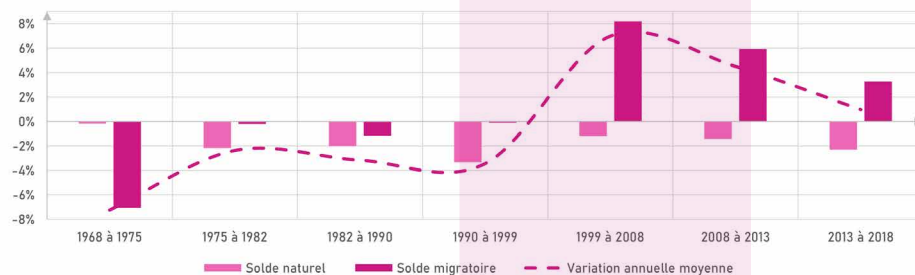
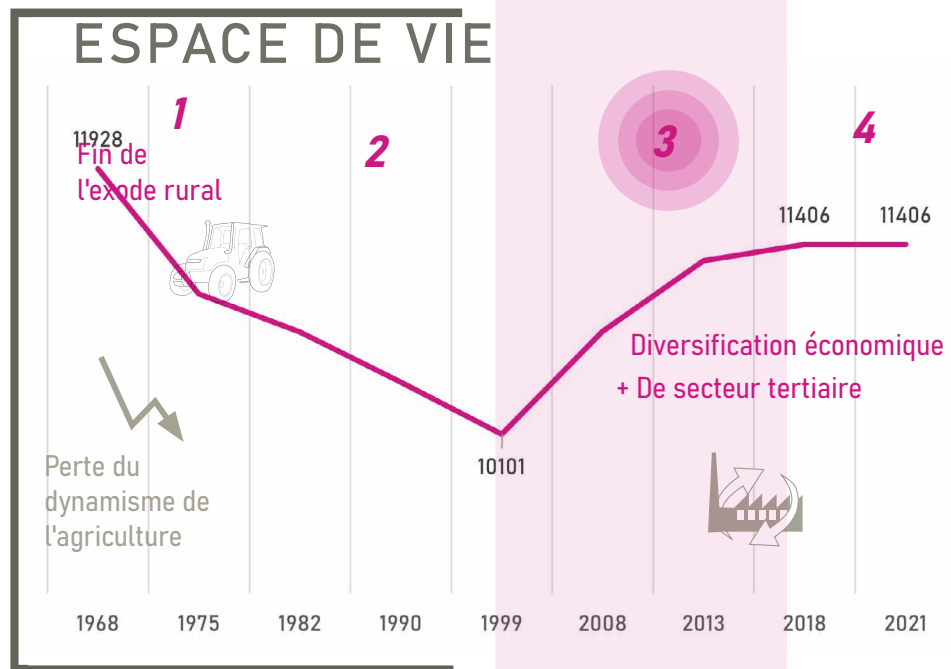


Année 80' jusqu'à 2000

Des communes rurales peu attractives, et un territoire vieillissant, un solde naturel qui porte la chute démographique



DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



A partir des années 2000

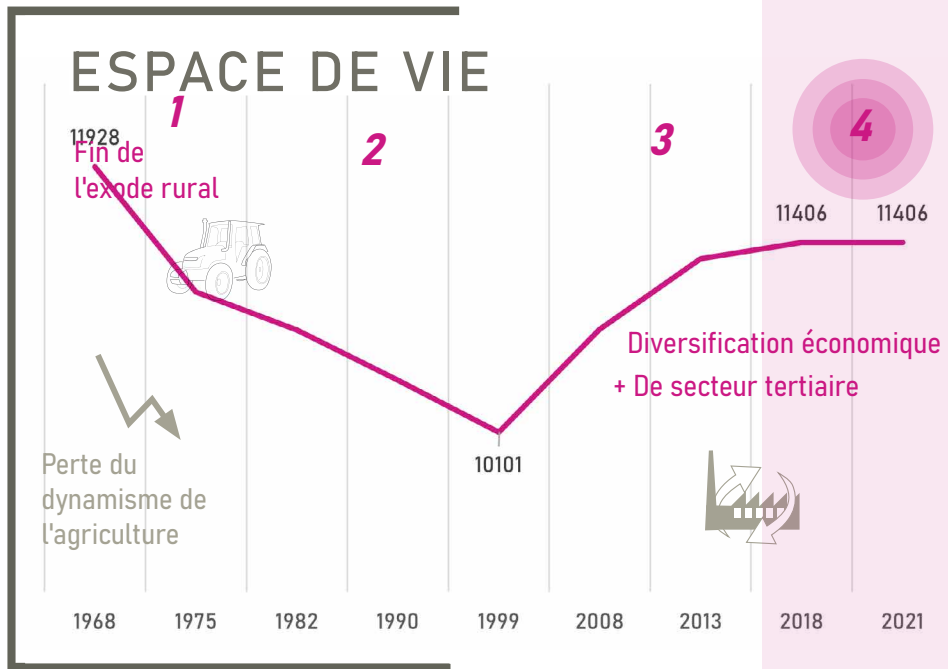
Une diversification économique qui rend l'espace de vie très attractif

Exemple de l'entreprise
Rapiteau à Orignolles

Création de l'entreprise

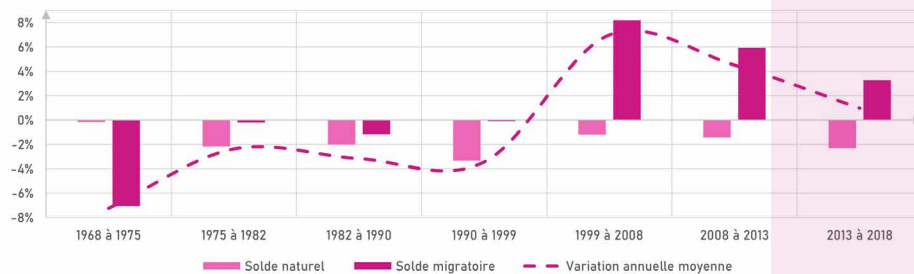
- **1998**
Installation à Orignolles
- **2008**
Installation à Avignon
- **2012**
Installation à Graveson
- **Aujourd'hui**
Une centaine de salariés

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



A partir des années 2010

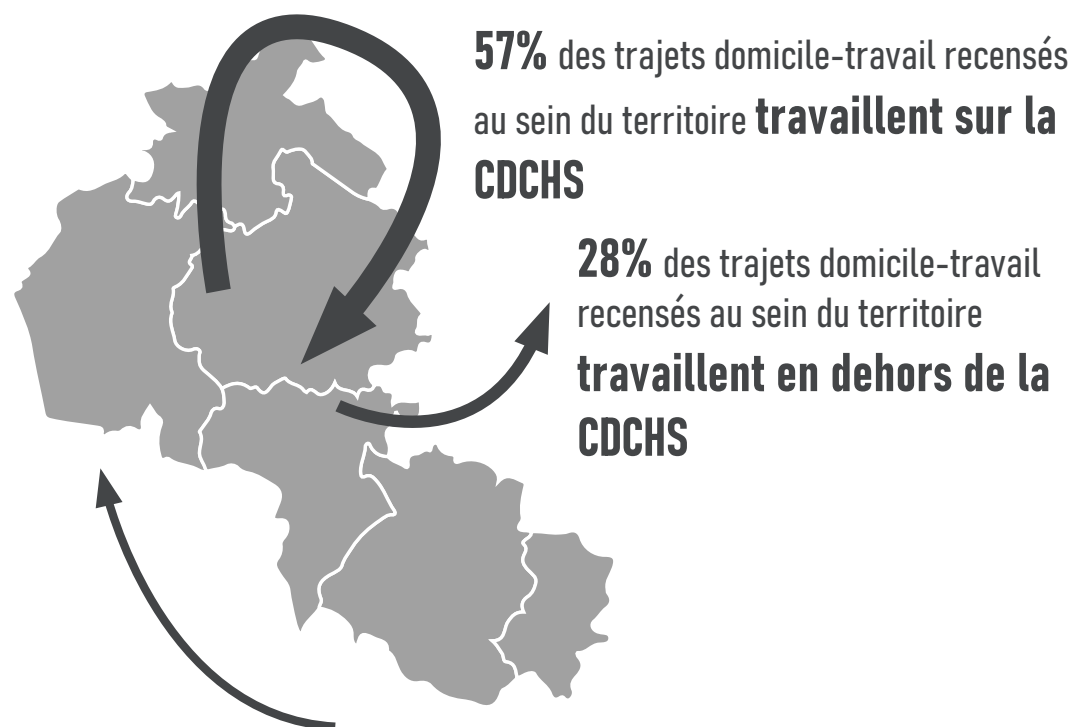
Une attractivité qui se matérialise par la positivité du solde migratoire mais un solde naturel qui le compense : une démographie qui se stabilise



2_ DES INDICATEURS ÉCONOMIQUES NUANCÉS

Une intercommunalité attractive en terme d'emploi

Flux domicile-travail internes et
externes à la CDCHS



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

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

INSEE 2018 – Réalisation Cittànova

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

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

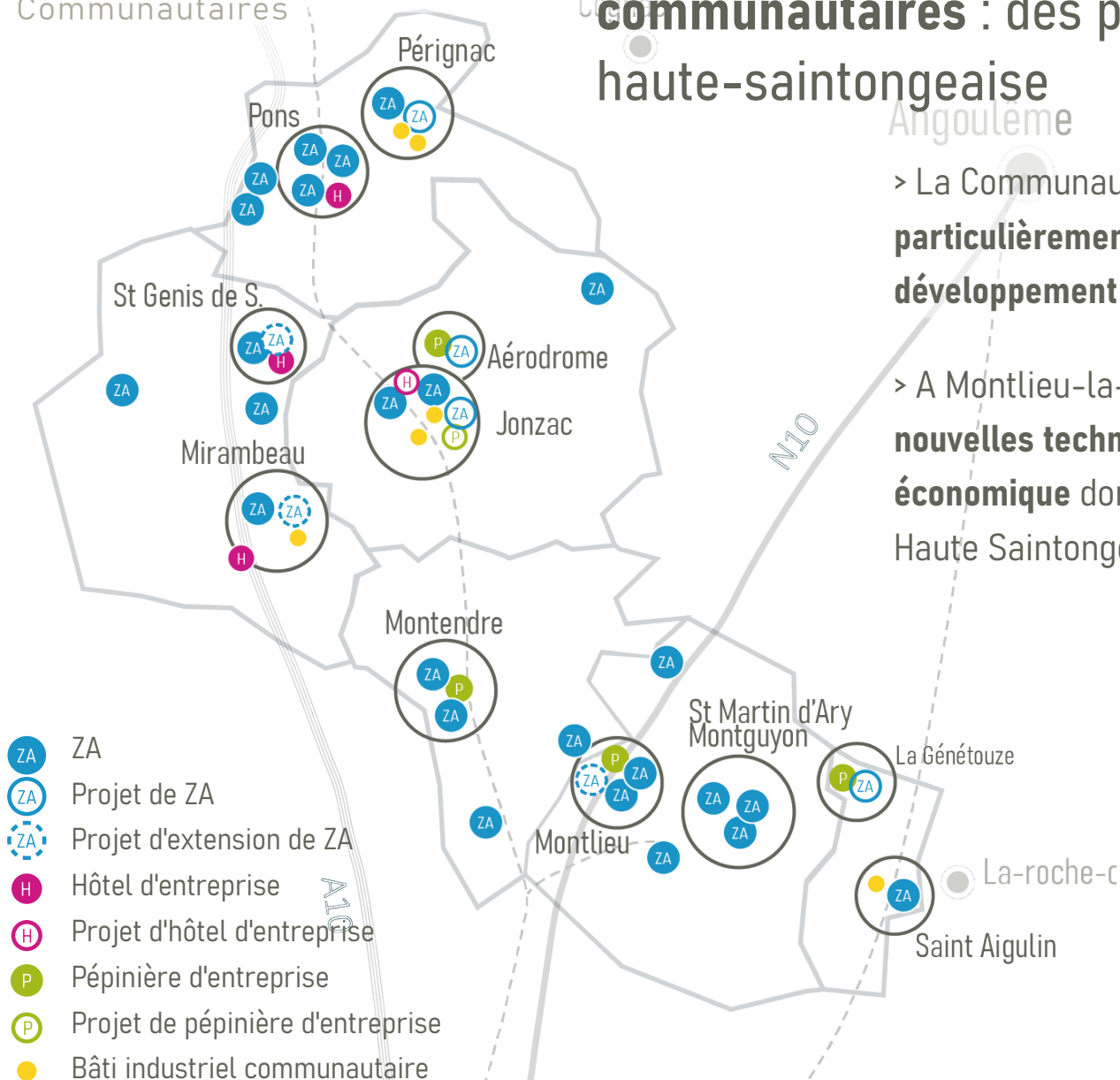
> Un contexte bénéfique pour le
développement économique de
l'espace de vie

Cartographie des zones et
bâtiments d'activité
Communautaires

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

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

> A Montlieu-la-Garde, la **pépinière d'entreprise Bois, énergie et
nouvelles technologie** est une illustration novatrice du **dynamisme
économique** dont fait preuve la Communauté de Communes de la
Haute Saintonge

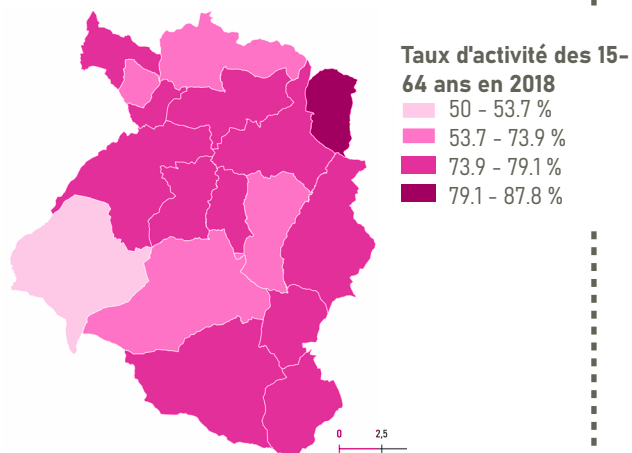


▲ La pépinière d'entreprise de Montlieu
SODA Architectes - Studio Culliver

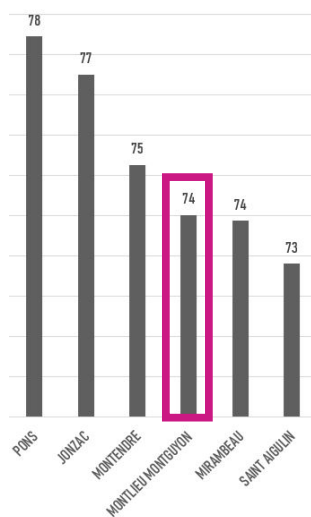
- Un état des lieux qui montre la fragilité du territoire
- Un écart faible entre les communes

ACTIVITÉ

Taux d'activité des 15-64 ans

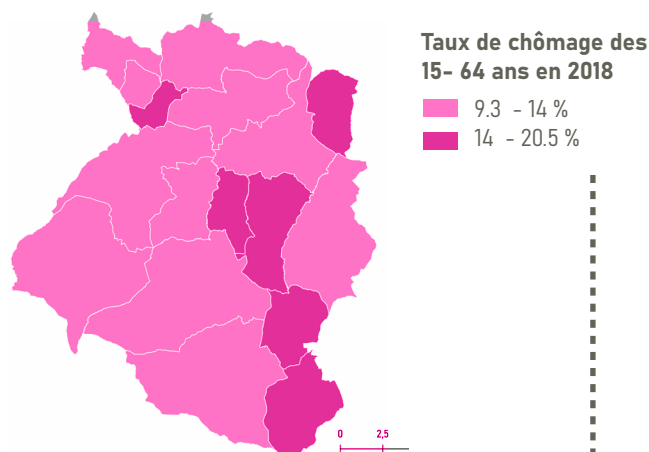


Taux d'activité par espace de vie

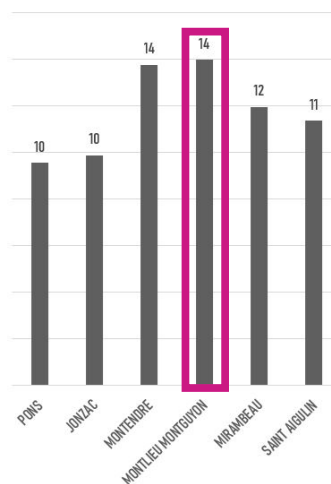


CHÔMAGE

Taux de chômage des 15-64 ans

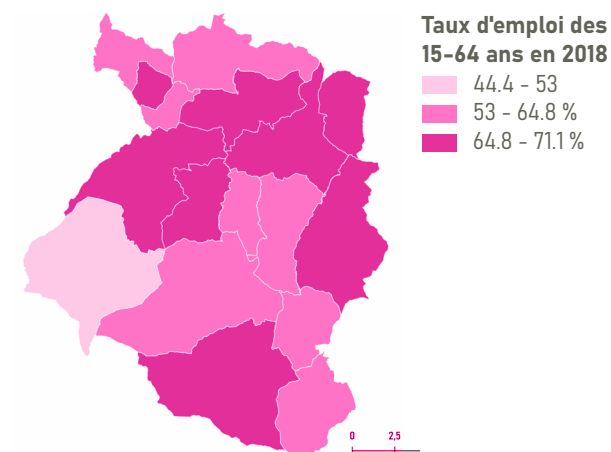


Taux de chômage par espace de vie

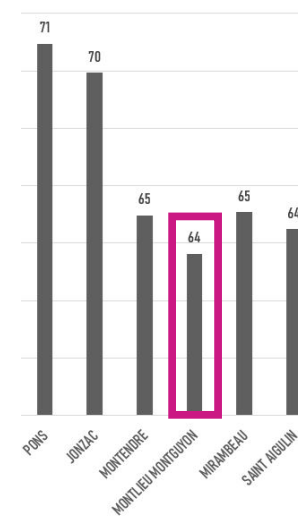


EMPLOI

Taux d'emploi des 15-64 ans

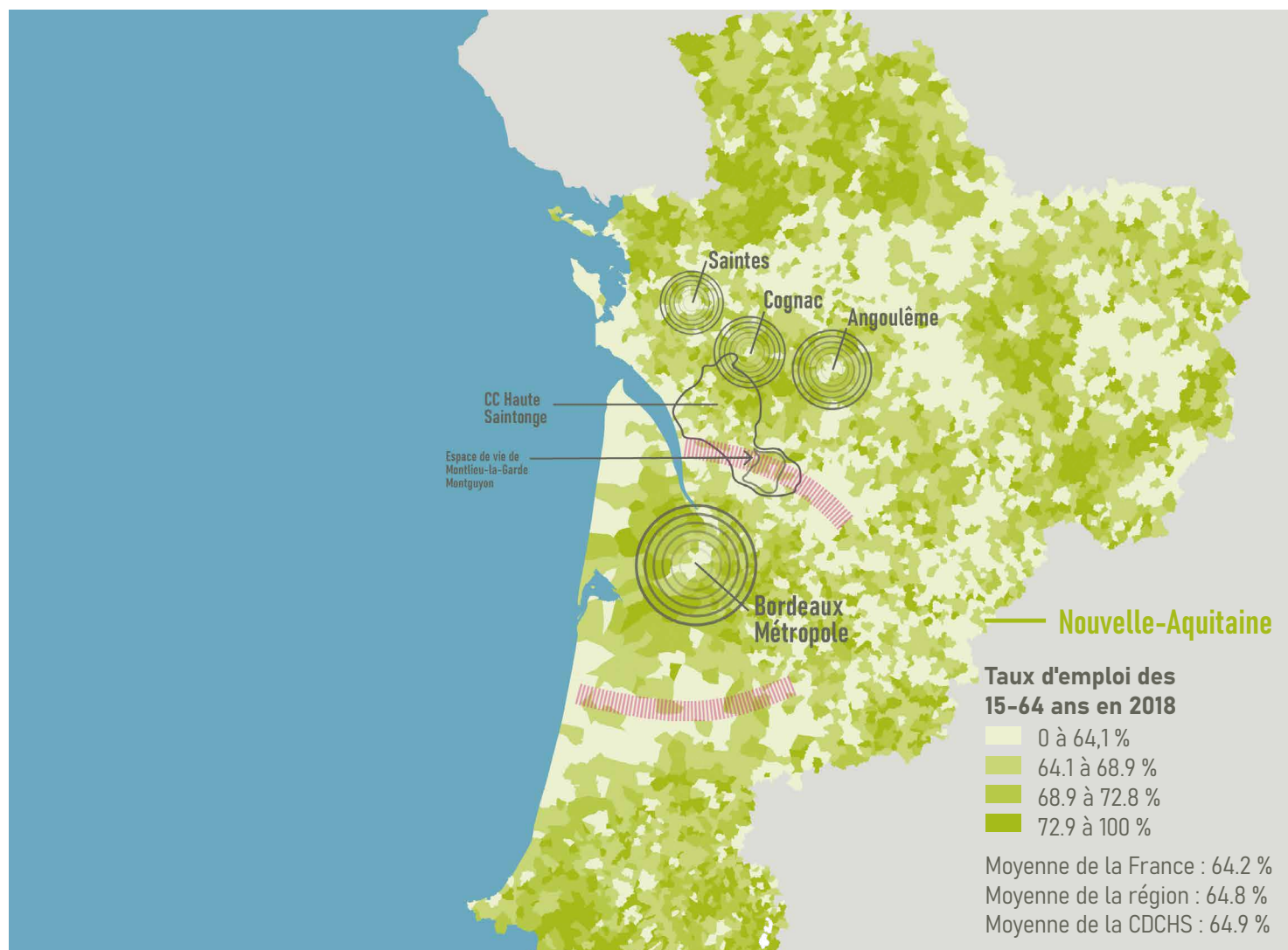


Taux d'emploi par espace de vie



Un espace d'entre-deux : un clivage nord-sud qui se dessine à l'échelle de l'intercommunalité

Une zone de "coupure" entre Bordeaux et l'ensemble Saintes-Cognac-Angoulême



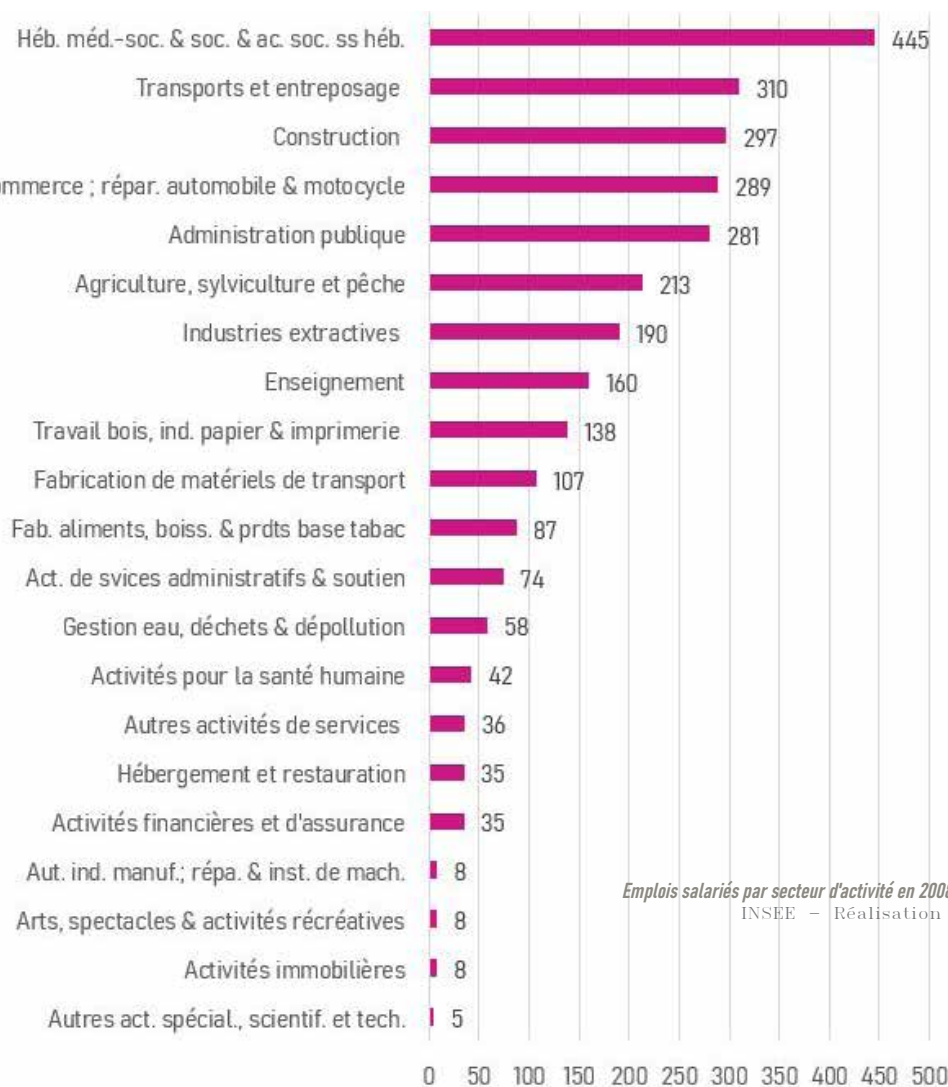
> On constate que **les couronnes proches des villes importantes** telles que Bordeaux, Saintes, Cognac et Angoulême **connaissent des taux d'emplois très positifs**

> L'**espace de vie de Montlieu / Montguyon** et plus largement le **sud de la CDCS** se trouvent cependant **entre les zones d'influence de Bordeaux et de l'ensemble Saintes-Cognac-Angoulême** : on constate une **zone où les taux d'emplois des communes sont plus faibles**

3_ UNE ÉCONOMIE IDENTITAIRE

Action sociale, transport et construction : trois secteurs caractéristiques de l'espace de vie

Postes salariés des établissements actifs par secteur d'activité détaillé



▲ Postes salariés des établissements actifs par secteur d'activité détaillé à l'échelle de l'espace de vie
INSEE - Flores

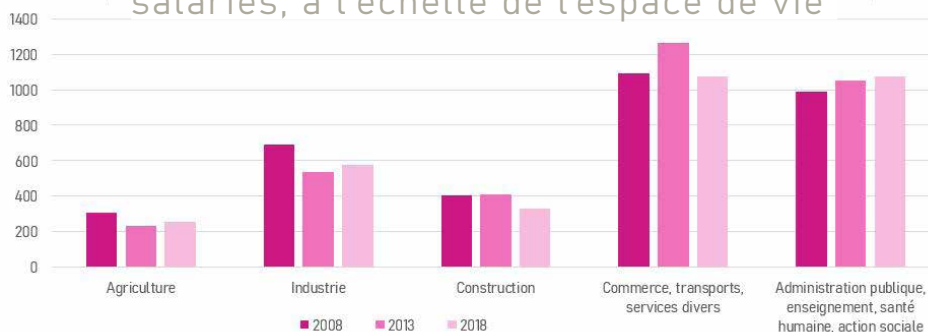
> L'économie locale est **principalement tertiaire**

> La particularité des **emplois locaux salariés** est la forte représentation du **secteur de l'action sociale, le premier secteur employeur**, qui représente ici environ 445 postes salariés sur l'espace de vie

> Les **secteurs du transport et entreposage et de la construction** occupent également une place importante, avec respectivement 310 et 197 postes salariés

> La forte représentativité de ces trois secteurs au sein des emplois locaux est une particularité de l'espace de vie, ils ne sont pas autant représentés à l'échelle de l'intercommunalité

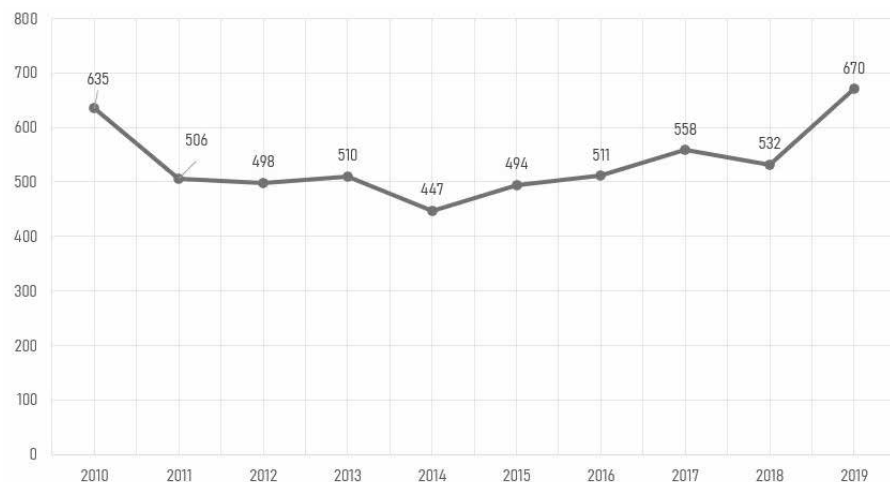
Évolution des secteurs d'activité selon les emplois salariés, à l'échelle de l'espace de vie



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



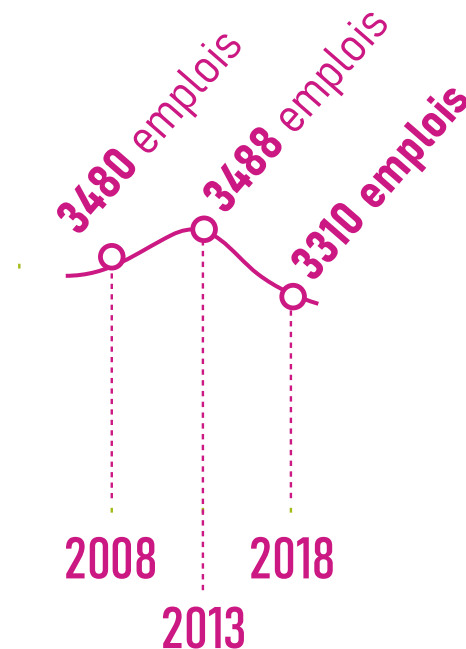
A l'échelle de la CDCHS



▲ Créations d'établissements de 2010 à 2019 sur l'EDV et sur la CDCHS
INSEE - Cittanova

Un regain de dynamisme récent ?

- > Les dynamiques de créations d'établissements sont en forte hausse depuis 2017 à l'échelle de l'espace de vie
- > Cette croissance est à nuancer au vu du nombre d'emplois locaux qui baisse, passant de 3480 emplois en 2008 à 3310 emplois en 2018



3_ UNE BONNE RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES EMPLOIS LOCAUX

Chevanceaux, Montlieu et Montguyon : trois pôles d'emplois importants

- > Chevanceaux, Montlieu et Montguyon ressortent clairement comme étant des pôles d'emplois importants
- > Orignolles et Clérac montrent également un nombre d'emplois significatif
- > **Les emplois locaux et grandes entreprises ne sont pas centralisés au même endroit, ils sont répartis sur l'ensemble du territoire**

LES ENTREPRISES DE PLUS DE 50 SALARIÉS

Entreprise Rapiteau (transport, Orignolles) - 144 salariés

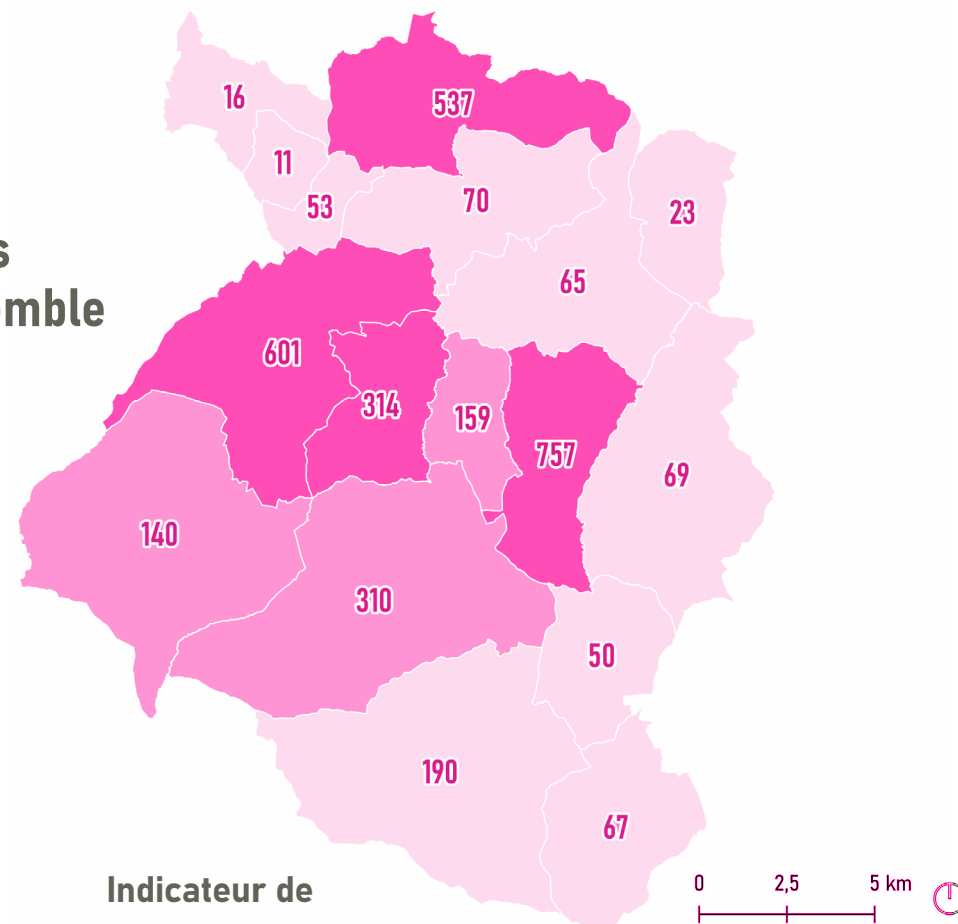
Société de distribution Montguyonnaise (Intermarché) (commerce, Montguyon) - 58 salariés

Survitec SAS (construction de navires, Chevanceaux) - 87 salariés

Ymeris Refractory Minerals Clerac (extraction, Clérac) - 123 salariés

- > La présence de grandes entreprises industrielles, d'extraction et de transport crée certaines nuisances, à prendre en compte dans l'aménagement des périmètre rapprochés et éloignées des bâtiments d'activité

Concentration et nombre d'emplois par commune



ZOOM SUR Les entreprises Sotrival et Ymeris à Clérac

Clérac accueille des **entreprises conséquentes** en termes d'emplois mais aussi **en terme de surface utilisée**. Les deux entreprises se trouvent sur le même site, séparé du bourg de Clérac par la LGV

L'entreprise de Sotrival est le centre d'enfouissement des déchets de la Haute-Saintonge

> Après une première zone d'enfouissement de 70ha aujourd'hui clôturée, une seconde zone de 50 ha a ouvert depuis 2 ans

> La présence de cette activité amène des retombées économiques significatives pour le territoire, mais également beaucoup de transports et des nuisances olfactives

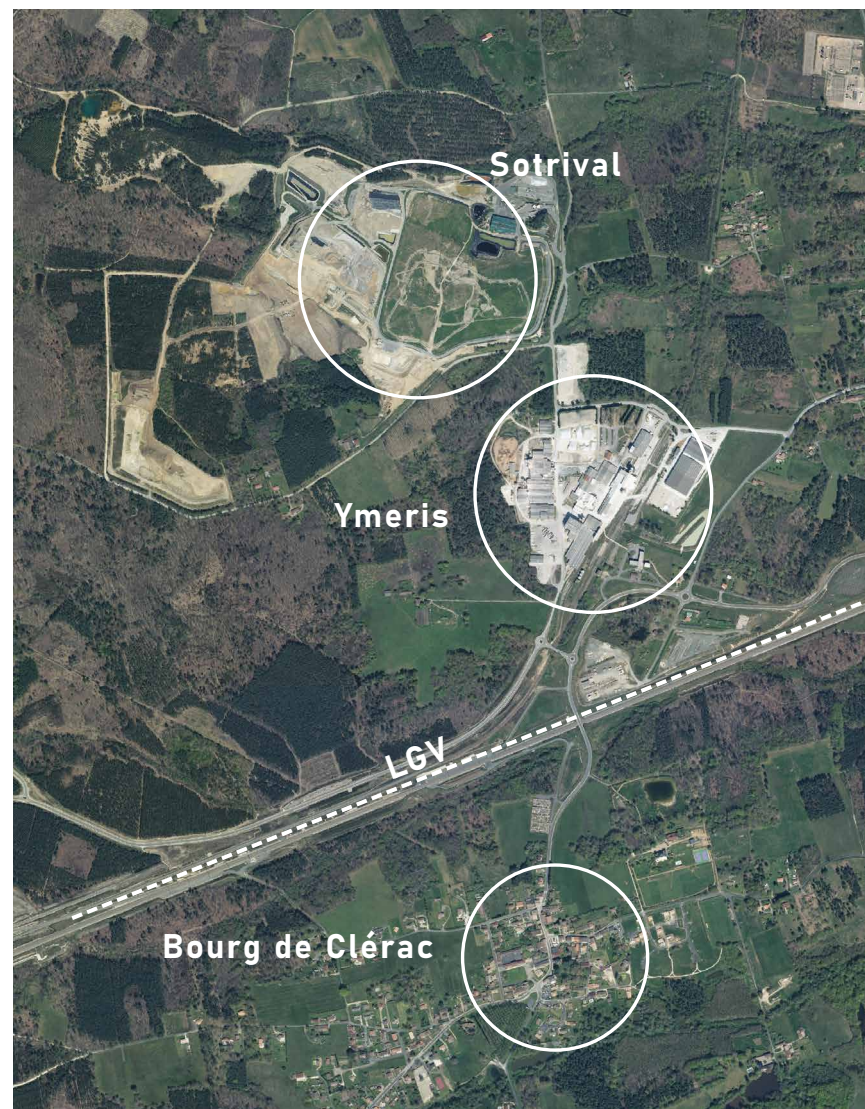
> L'entreprise compte 14 salariés

> Un projet de CSR est actuellement en réflexion au niveau du centre de déchet, il permettrait de produire une partie de l'énergie nécessaire à la cimenterie

L'entreprise Ymeris est spécialisé dans l'extraction et la transformation de kaolinite

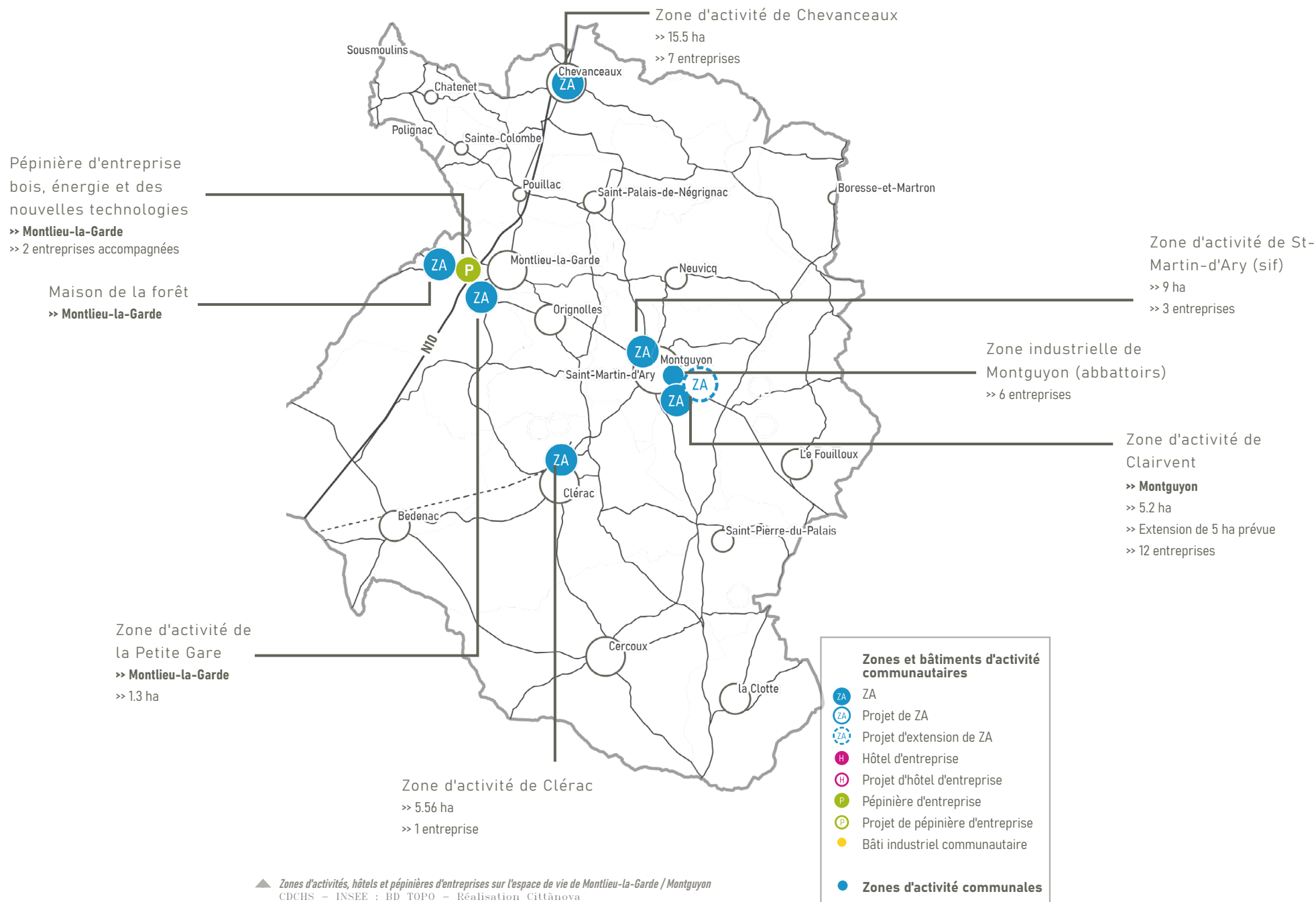
> Le site est donc occupé par des bâtis destinés à la transformation, les matériaux viennent entre autre des carrières de Charente

Vue aérienne du site d'Ymeris et Sotrival



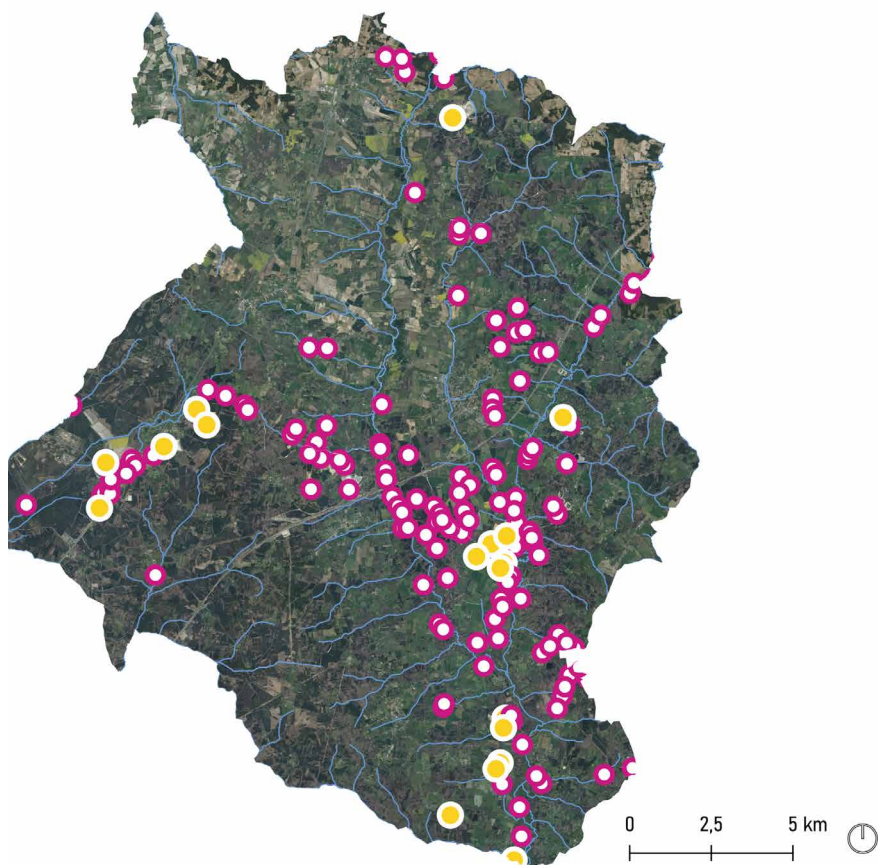
Les zones d'activité communautaires et communales de l'espace de vie

Localisation des zones d'activités de l'espace de vie



4_ UN TERRITOIRE MARQUÉ PAR LES ACTIVITÉS D'EXTRACTION ET DE TRANSFORMATION DE L'ARGILE

Localisation des carrières sur
l'espace de vie de Montlieu/Montguyon



- Anciennes exploitations fermées
- Exploitations actives

▲ Localisation des anciennes exploitations à l'échelle de
l'espace de vie
IGN – BRGM

► Les anciennes carrières : des traces paysagères d'un passé industriel

- La plupart des carrières de l'espace de vie ne sont aujourd'hui plus en activité, elles forment des plans d'eau principalement situés au sein des zones boisées
- Certaines sont aujourd'hui mises en valeur et ont été ouvertes au public telles que la carrière Saint-Georges au Fouilloux



▲ La carrière Saint-Georges au Fouilloux
CDCHS

La transformation de l'argile : un patrimoine paysager, bâti, sociologique et économique

- Plusieurs activités liées à l'exploitation de l'argile se sont installées en Haute-Saintonge au fur et à mesure des siècles
- **L'espace de vie de Montlieu-la-Garde / Montguyon, par la présence de gisements d'argile et de calcaire , a été particulièrement propice à l'installation de fabrique de céramique**
- En fonction de la **qualité de l'argile** ces fabriques étaient tantôt des **tuileries, briqueteries, faïenceries**.
- Les **paysages ont été façonnés par ces activités** : des **anciennes carrières** et quelques **friches industrielles**
- Ces activités ont aussi **marqué l'économie du territoire**

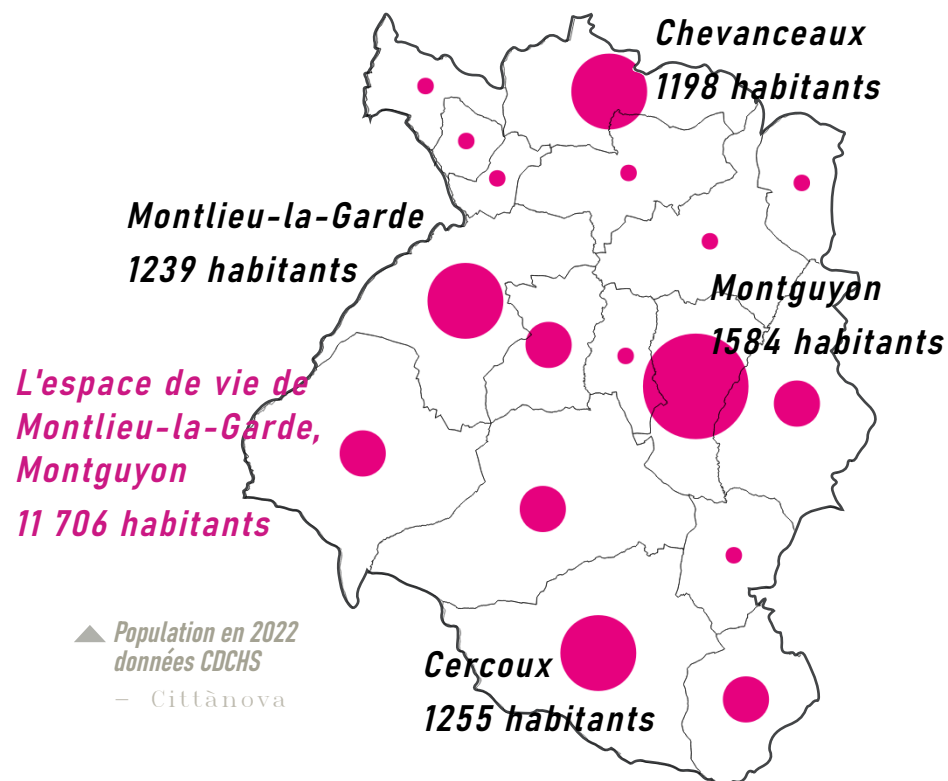
6_ ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE :

LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ÉQUILIBRÉ PAR UNE ATTRACTIVITÉ RÉSIDENTIELLE IMPORTANTE

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

Une répartition inégale de la population

Répartition de la population

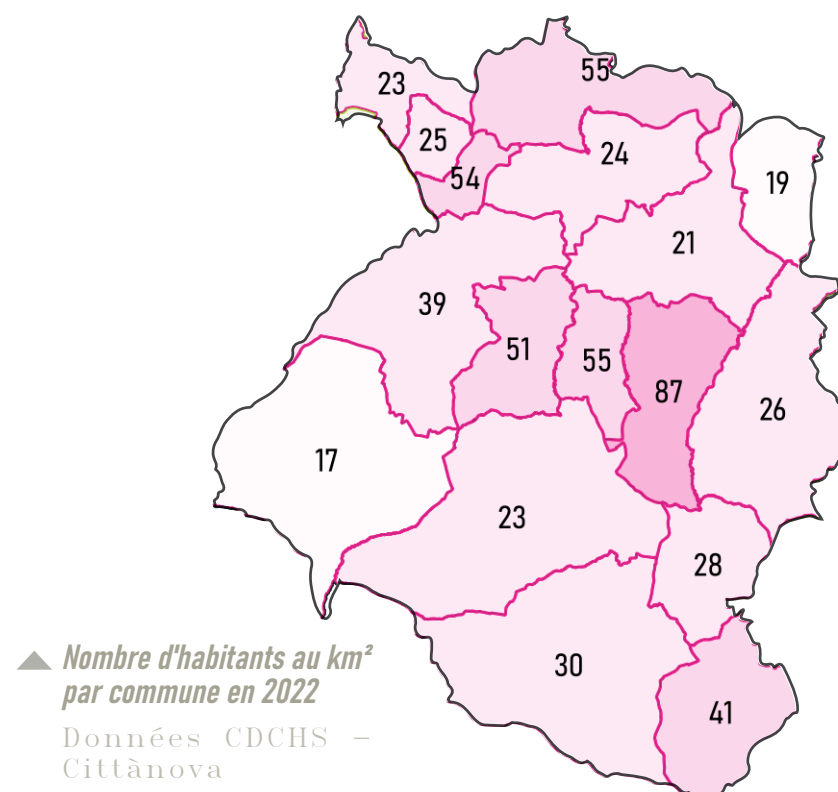


13% sur Montguyon

10% sur Montlieu-la-Garde,
Chevanceaux et Cercoux

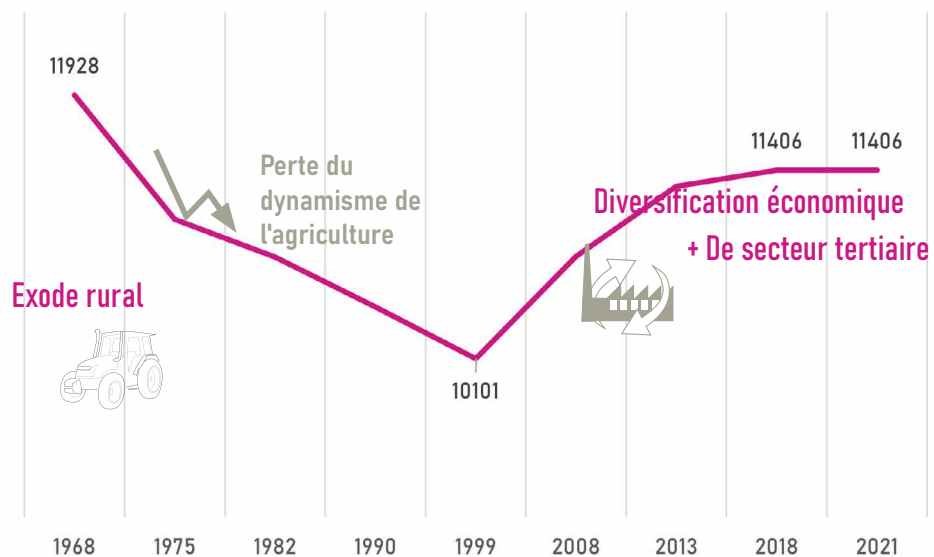
Un territoire moins dense que la CDCHS

Densités de population



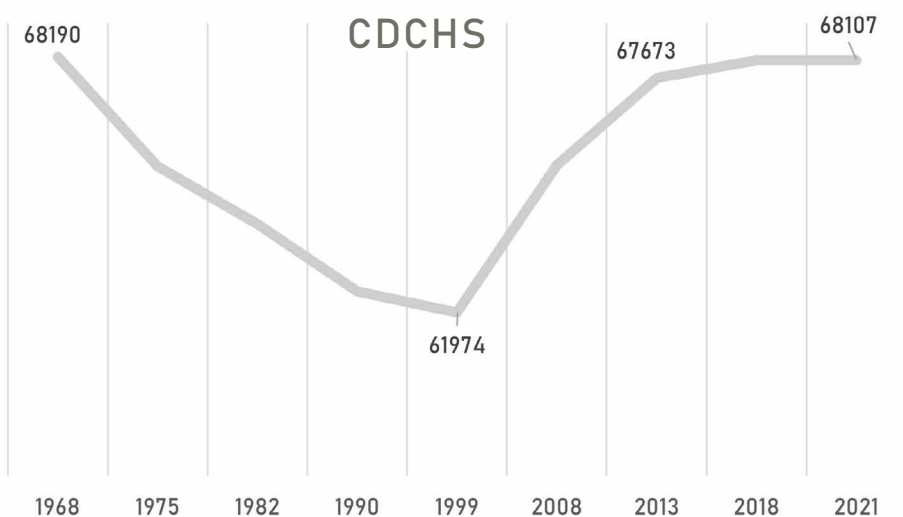
33.4 habitants par km² sur l'espace de vie
40.3 habitants par km² sur la CDCHS

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES ESPACE DE VIE



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

DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES



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

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

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

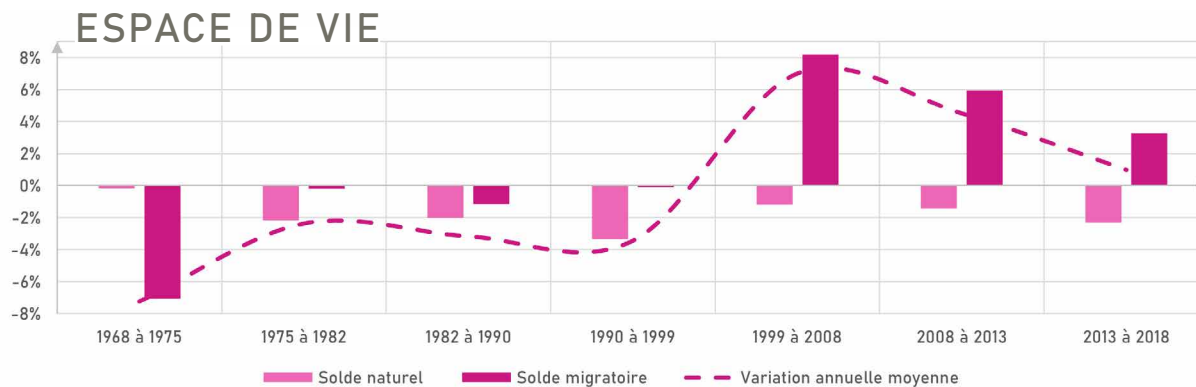
> Depuis 2018, la **croissance démographique perd en dynamisme et tend à se stabiliser** autour de 11 406 habitants

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

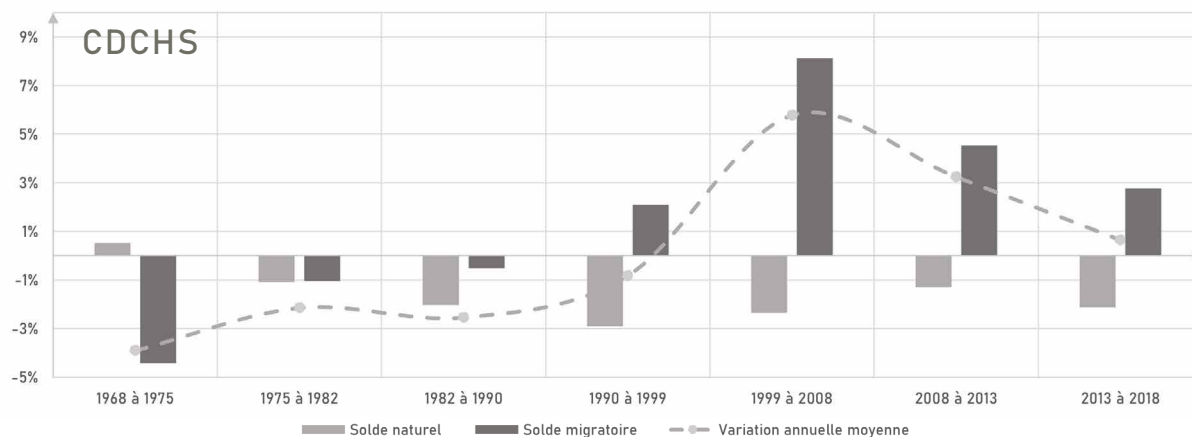
> **Un solde migratoire porteur : témoin de l'attractivité du territoire**

> **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 de Montlieu/Montguyon. Source INSEE 2018
- Cittanova



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

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

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

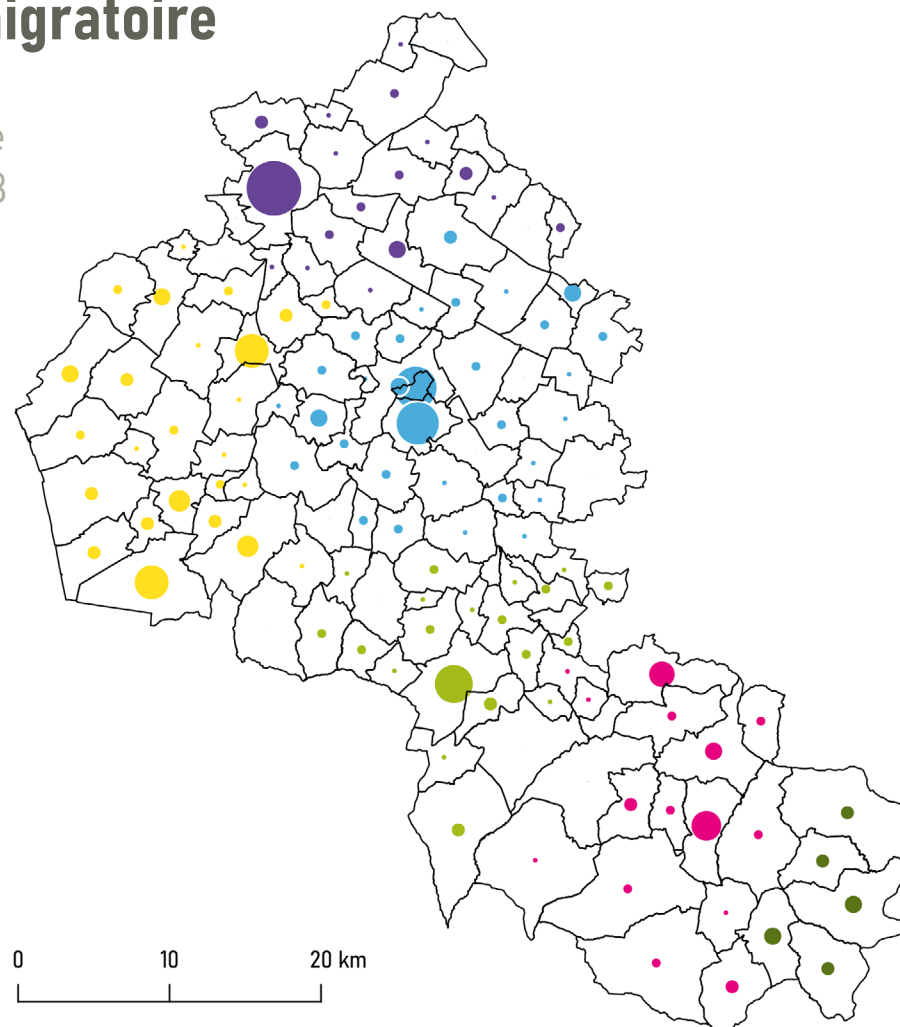
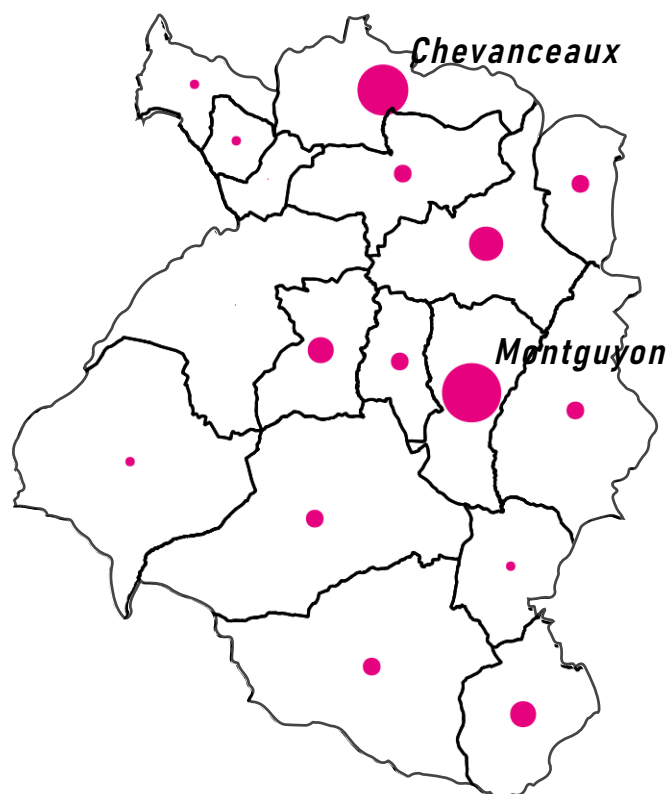
> Les arrivées sont plus importantes que les départs depuis les années 2000

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

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

Sur la période 2013-2018, les communes plus grandes en terme de population sont les plus impactées par le solde migratoire

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

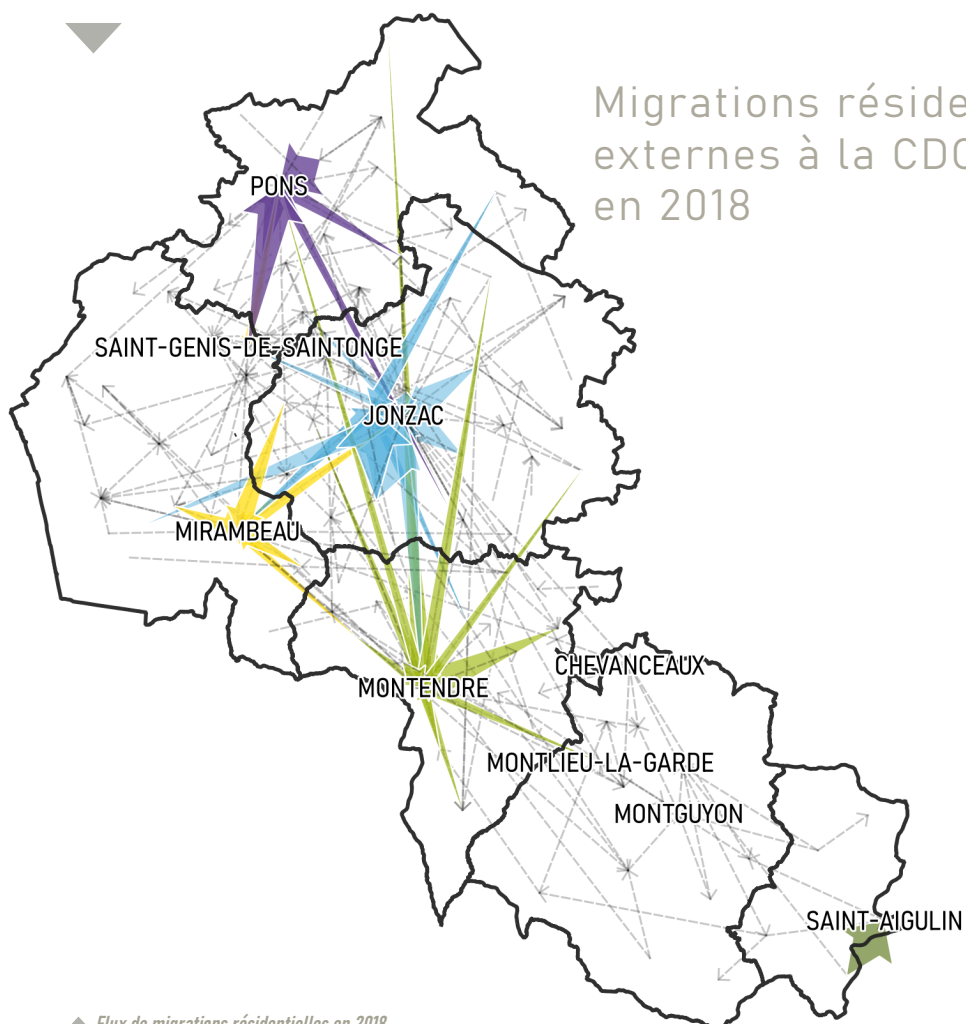


Un constat à nuancer ?

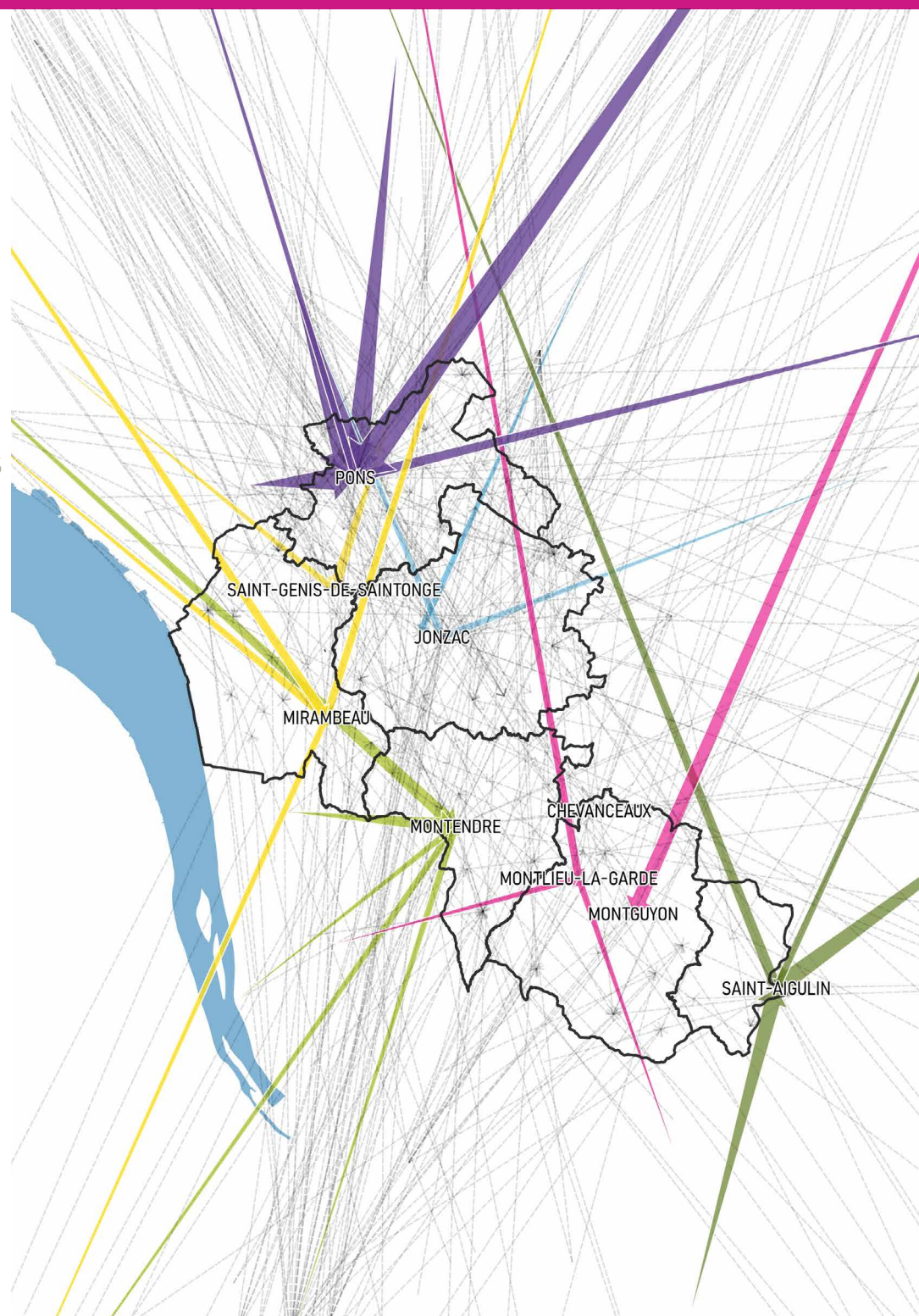
Les différents temps d'échange avec les élus ont fait ressortir un regain d'attractivité récent pour les communes de plus petite taille.

Des migrations résidentielles qui appuient le constat d'une attractivité nuancée sur l'espace de vie

Migrations résidentielles internes à la CDCHS en 2018



Migrations résidentielles externes à la CDCHS en 2018



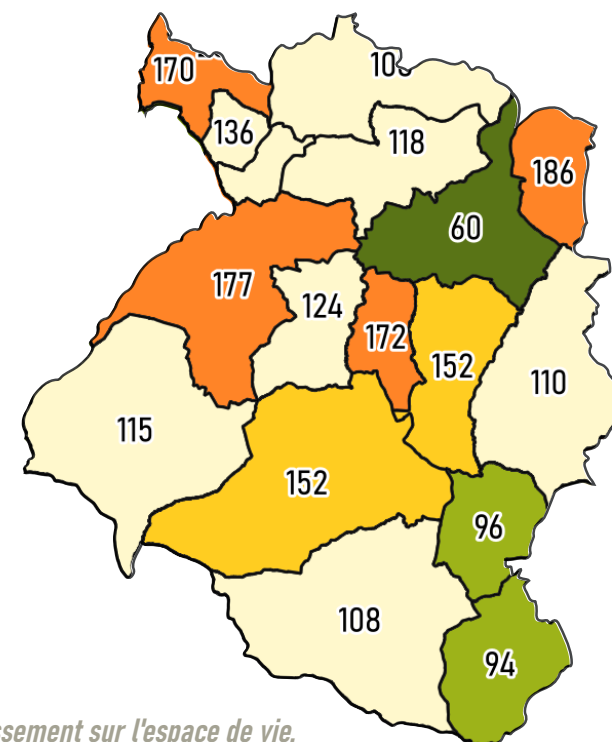
Malgré une attractivité importante, un vieillissement de la population qui se poursuit à un rythme soutenu

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



▲ Répartition des tranches d'âge entre 2008 et 2018 sur l'espace de vie de Montlieu/Montguyon
Source INSEE 2018 - Cittanova

Indice de vieillissement de la population par commune en 2018



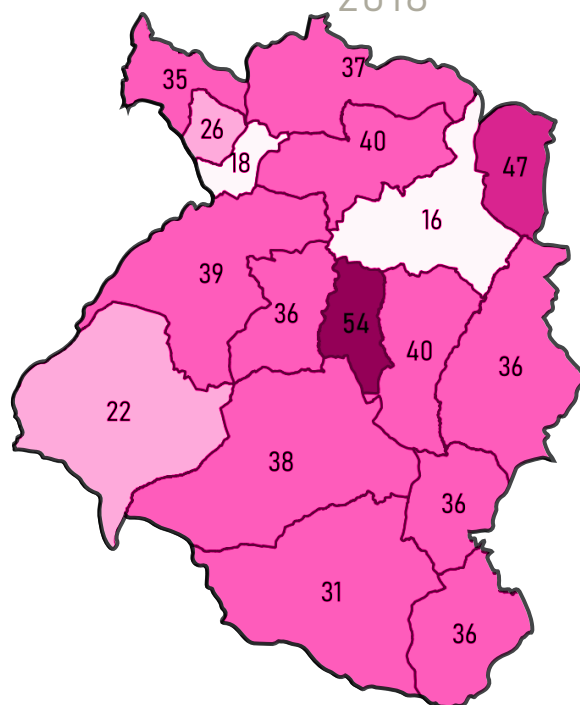
▲ Indices de vieillissement sur l'espace de vie.
Source INSEE 2018 - Cittanova

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



% de retraités

- 0.111 - 0.2
- 0.2 - 0.3
- 0.3 - 0.4
- 0.4 - 0.5
- 0.5 - 0.6
- 0.6 - 0.667

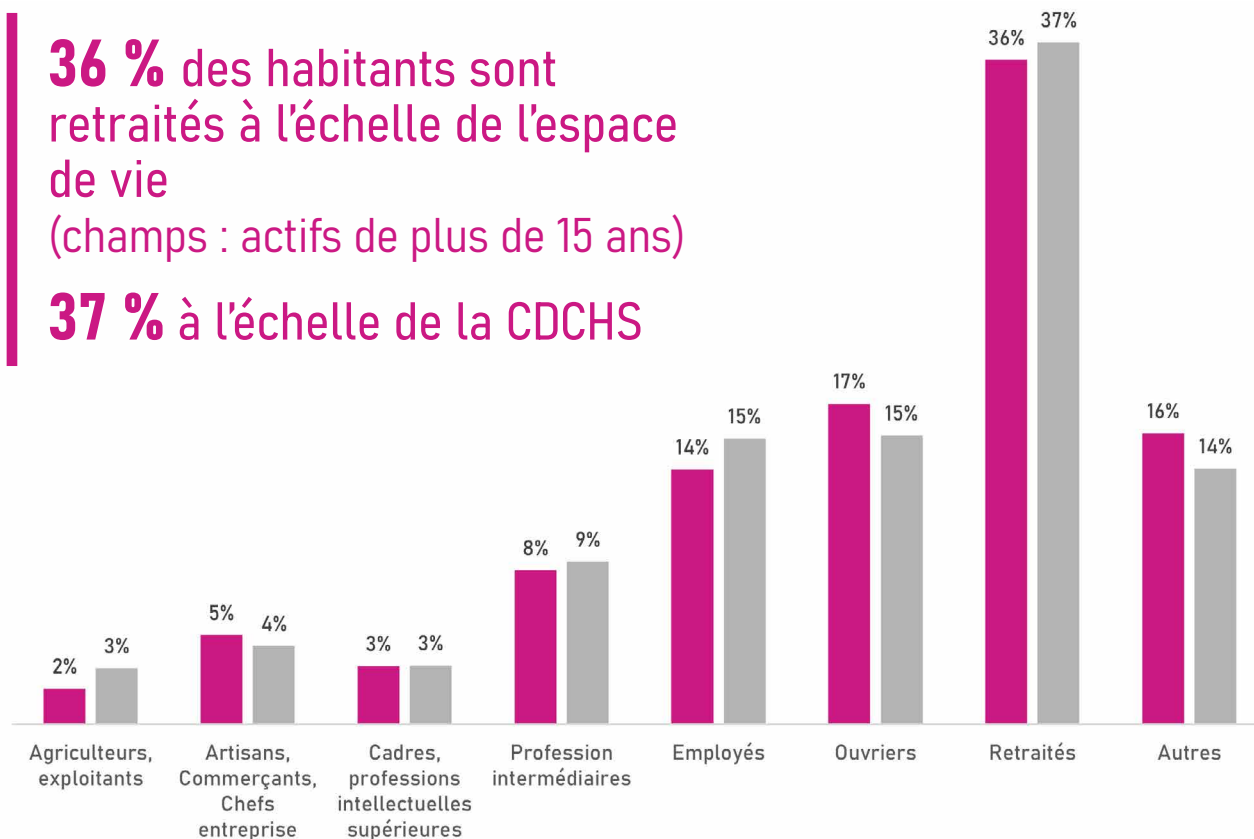
▲ Part des retraités dans la population de 15 ans ou plus en 2018

Source : INSEE - Cittànova

Répartition de la population par catégorie socio-professionnelle

36 % 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



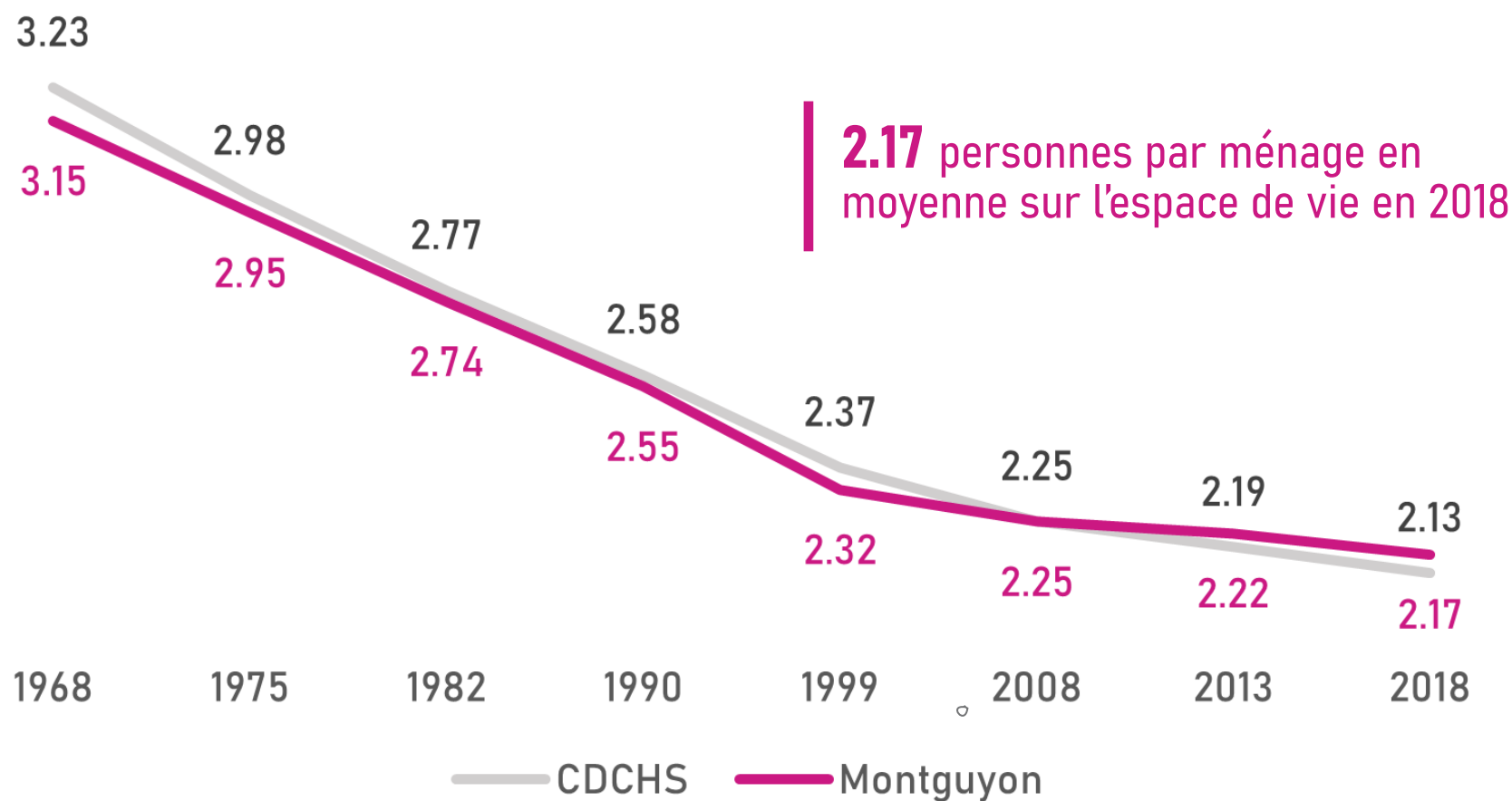
▲ Catégories socio professionnelles sur l'espace de vie en 2018

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

Evolution de nombre moyen de personnes par ménage



Une structure socio-démographique des ménages en pleine mutation

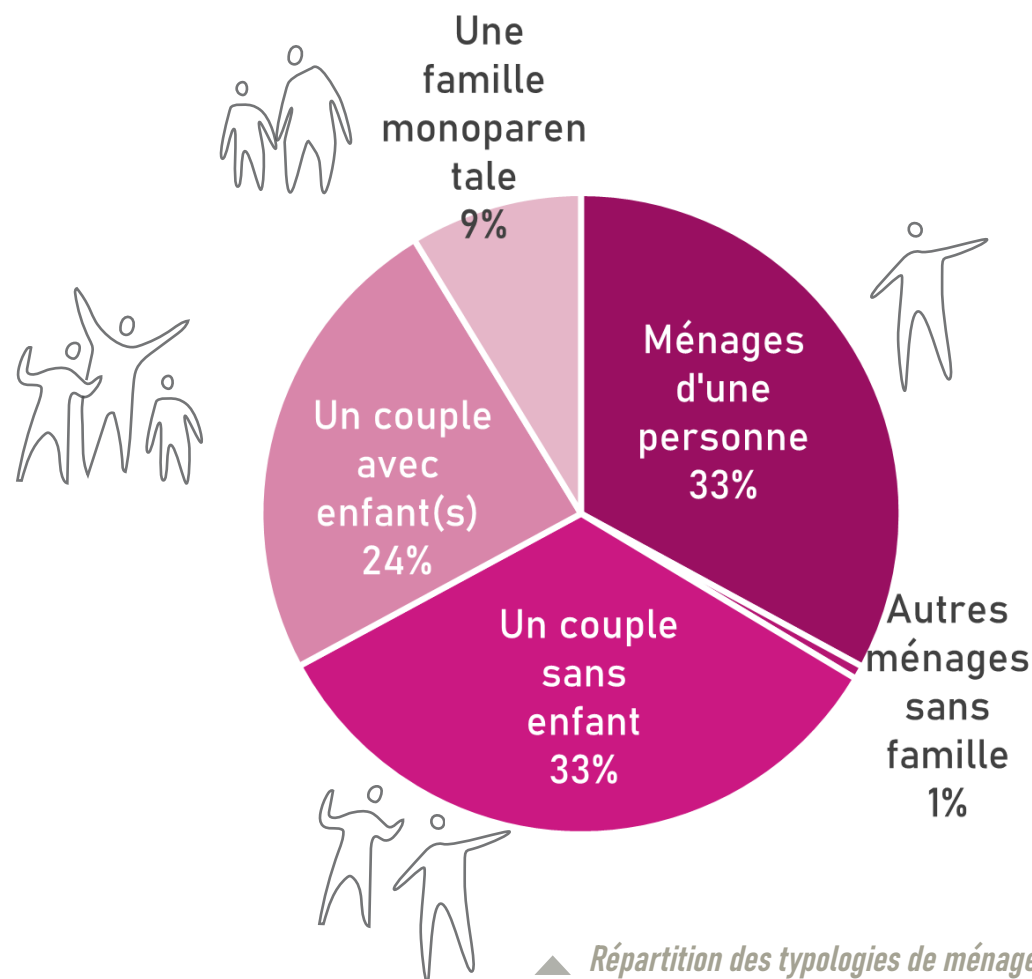
> Les deux structures de ménage qui sont de plus en plus représentées au sein de la population locale sont :

- **Les ménages d'une personne** (+6% entre 2008 et 2018)
- **Les familles monoparentales** (+2% entre 2008 et 2018)

> Les autres sont restées stables de 2008 à 2018

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

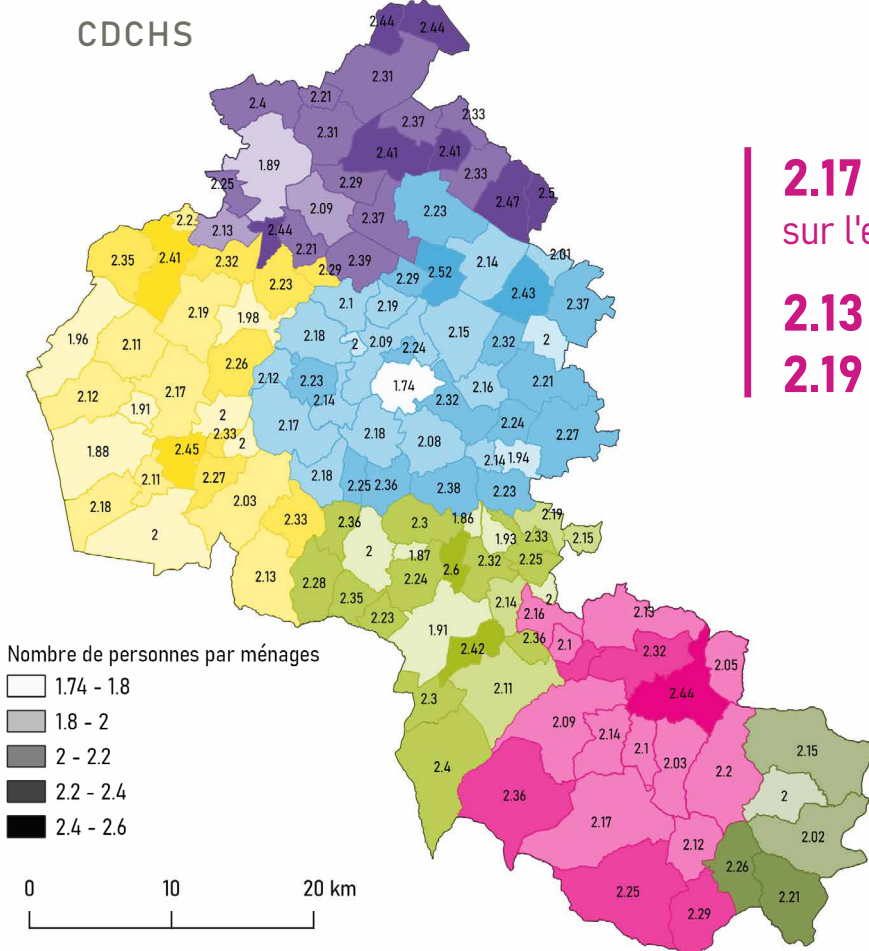
Composition des ménages
en 2018 à l'échelle de l'espace de vie



▲ Répartition des typologies de ménages en 2018.
Source INSEE 2018 – Cittànova

Peu d'écarts entre les communes en terme de taille des ménages

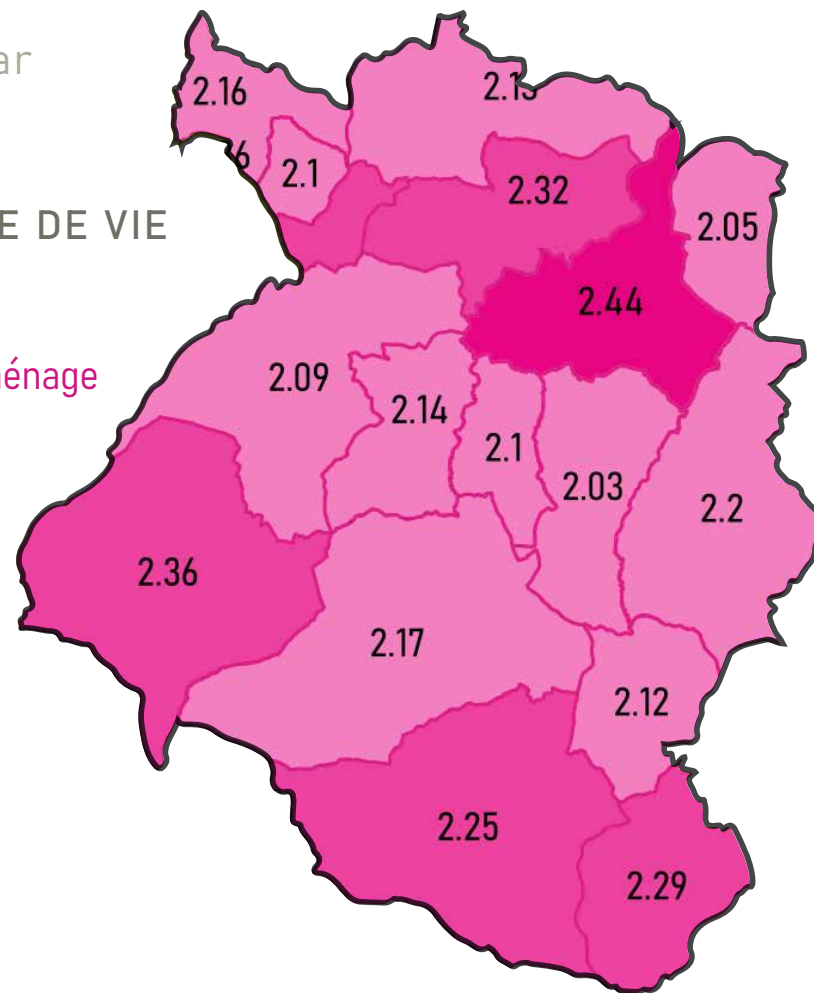
Nombre moyen de personnes par ménages par commune



ESPACE DE VIE

2.17 personnes par ménage sur l'espace de vie

2.13 sur la CDCHS et
2.19 en France



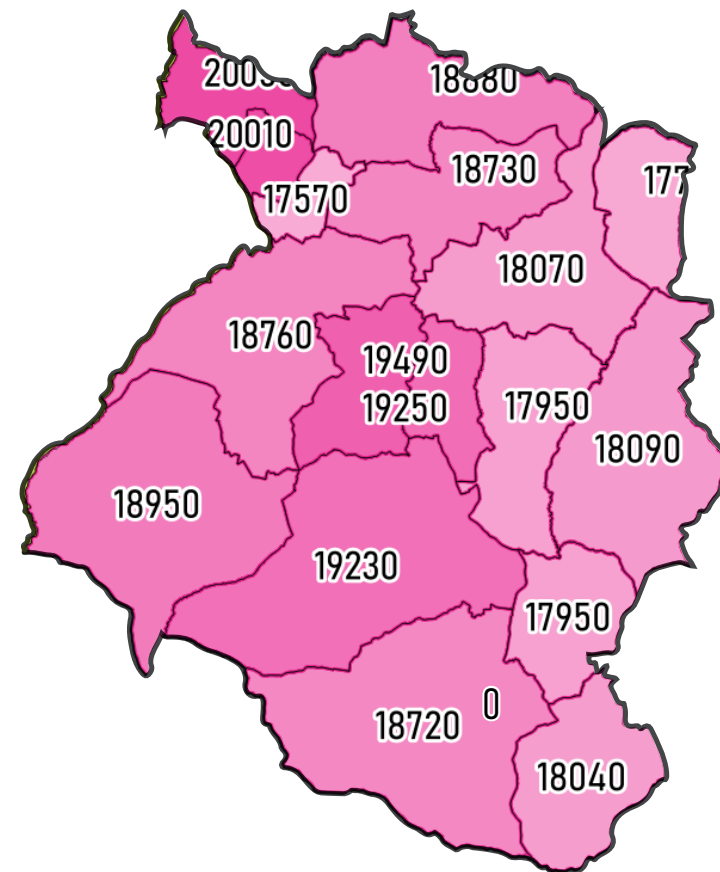
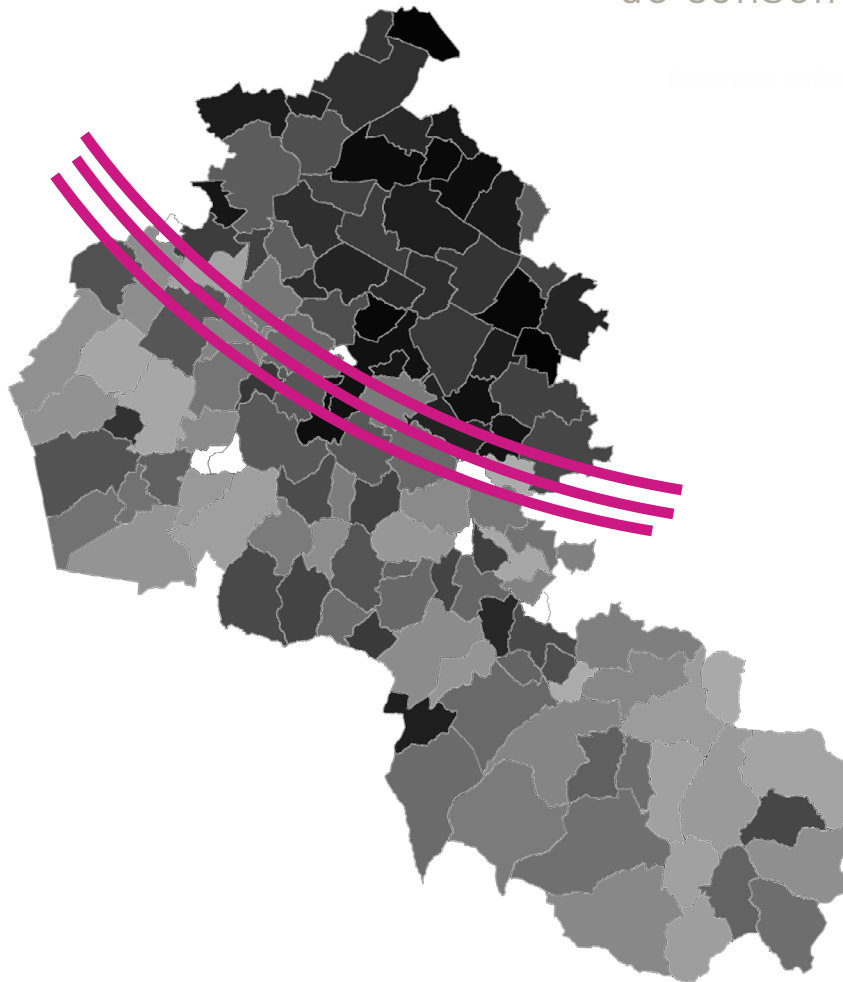
▲ *Nombre de personnes par ménage en 2018 par commune.*

Source INSEE 2018 - Cittanova

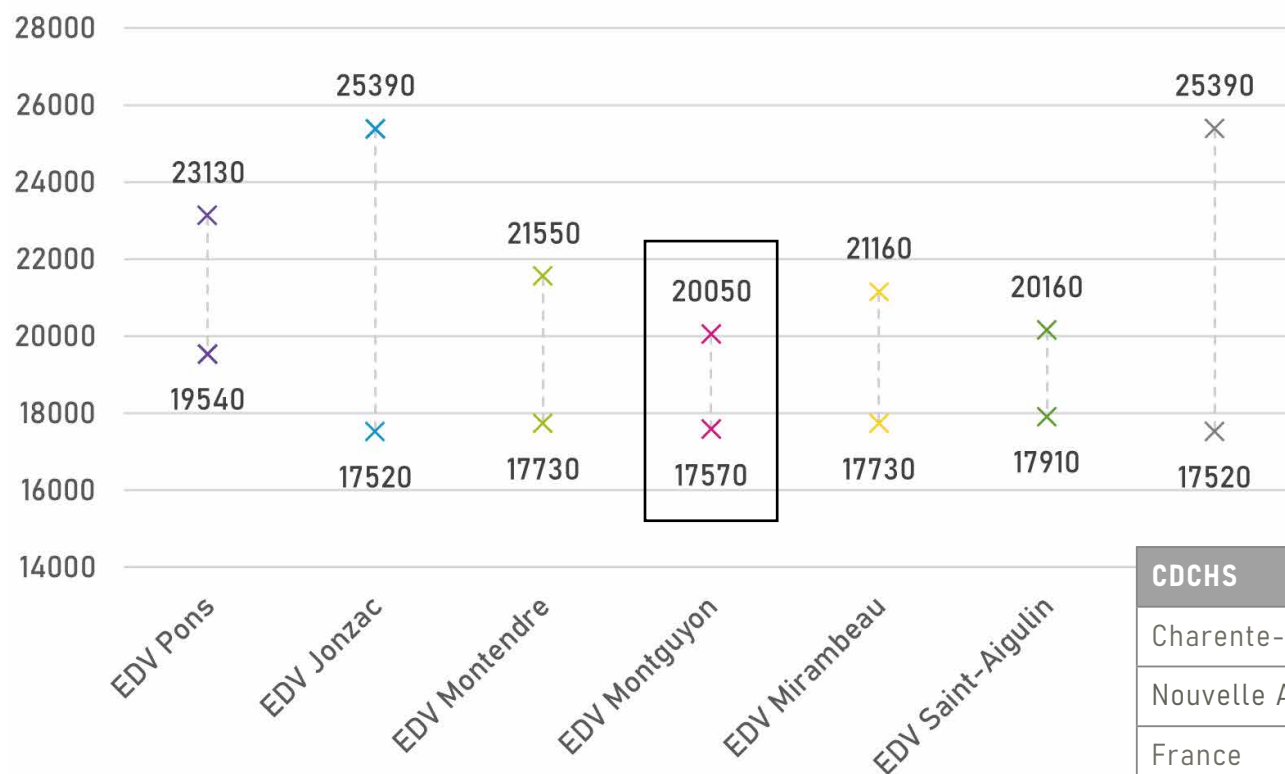
A l'échelle de la CDCHS, un clivage nord/sud concernant les revenus des habitants

> Au sein de l'espace de vie de Montguyon/Montlieu, les revenus des habitants sont globalement plus faibles que le reste de la CDCHS

Médiane du revenu disponible par unité
de consommation en 2018



»Des revenus médians plus faibles que le reste de l'intercommunalité, moins de disparités



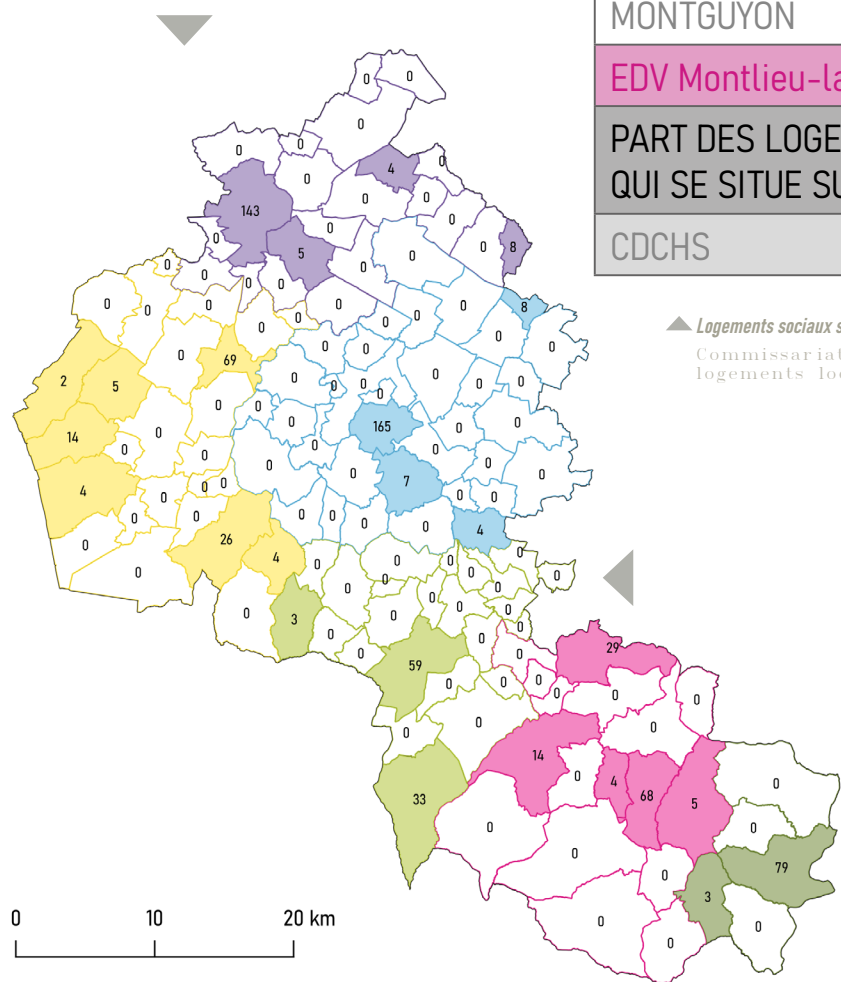
◀ Médiane du revenu disponible par unité de consommation 2018,
Source INSEE - Cittànova

Médiane du revenu disponible
par Unité de Consommation 2018

CDCHS	19 620 €
Charente-Maritime	21 280 €
Nouvelle Aquitaine	21 290 €
France	22 040 €

Un nombre de logements sociaux stagnant et polarisé sur la commune de Montguyon

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



	2014	2015	2016	2017	2018	2019
SAINT MARTIN D'ARY	4	4	4	4	4	4
LE FOUILLOUX	5	5	5	5	5	5
MONTLIEU LA GARDE	14	14	14	14	14	14
CHEVANCEAUX	29	29	29	29	29	29
MONTGUYON	68	68	68	68	68	68
EDV Montlieu-la-Garde Montguyon	120	120	120	120	120	120
PART DES LOGEMENTS SOCIAUX DE LA CDCHS QUI SE SITUE SUR L'EDV	15%	16%	16%	16%	17%	16%
CDCHS	776	728	728	728	727	765

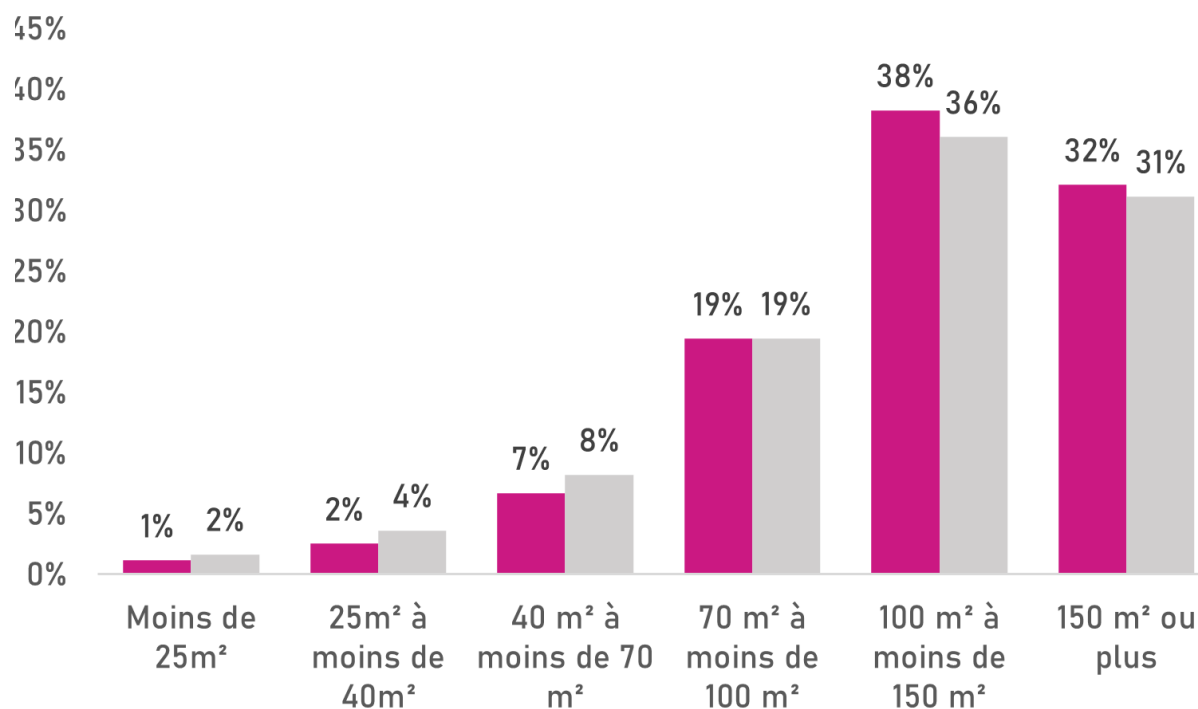
▲ Logements sociaux sur l'espace de vie
 Commissariat général au développement durable (Ministère de la Transition écologique et solidaire), Répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS), 2014-2019 - Cittanova

- > Les logements sociaux de la CDCHS sont principalement répartis au sein des communes les plus grandes en terme de population
- > Les logements sociaux sur l'espace de vie de Montlieu-Montguyon 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

Répartition des résidences principales selon leurs surfaces



95 % de maisons

5 % d'appartements

27 % des logements de l'espace de vie ont été construits avant 1919

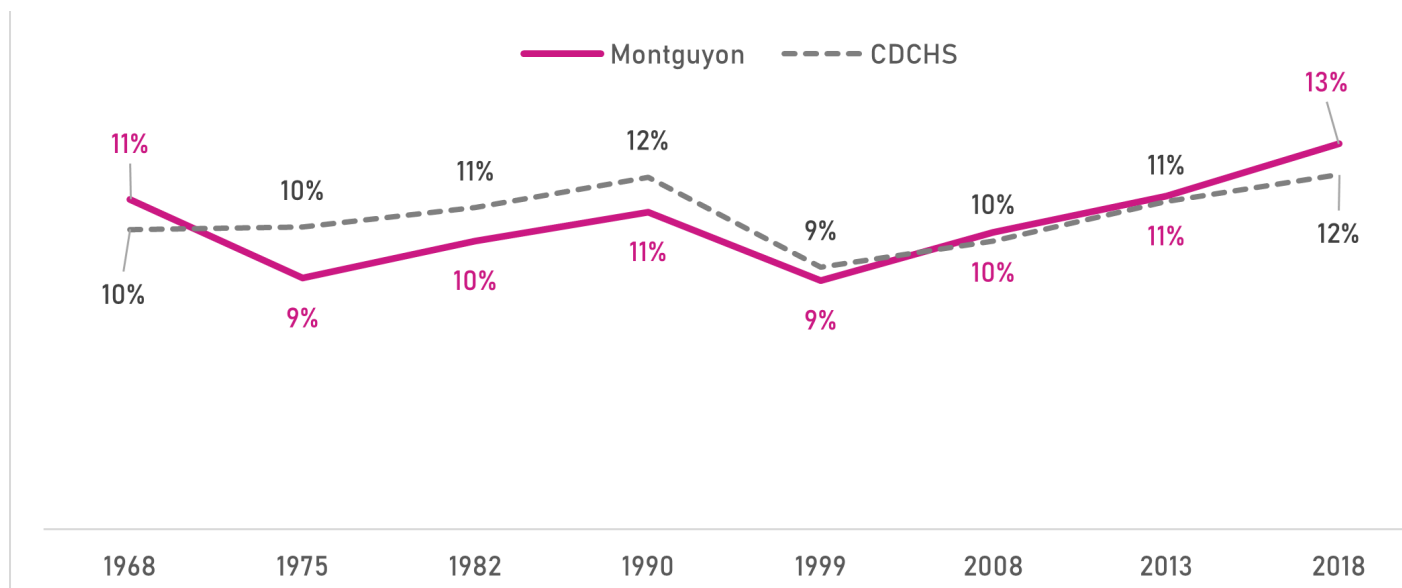
71 % de propriétaires

> 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

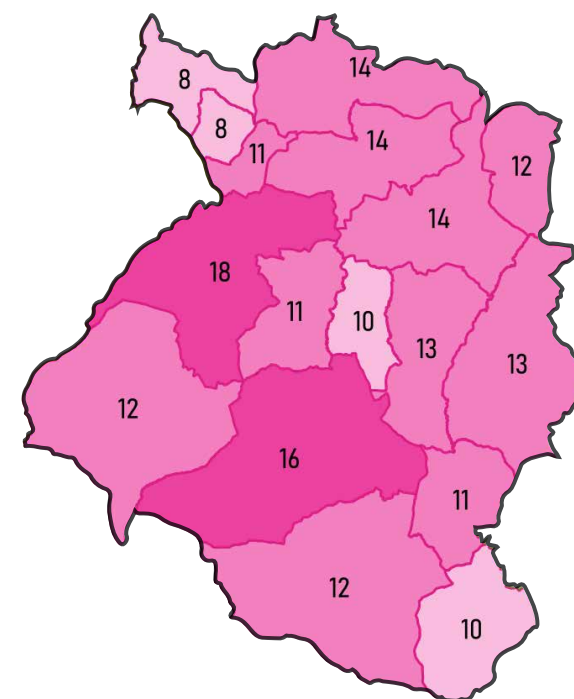
▲ Répartition des résidences principales selon leurs surfaces.

Source données Observatoire des territoires de Charente Maritime – Cittanova

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



Part de logements vacants par commune en %



> A l'échelle de l'espace de vie, le taux de vacance est de 13 % (on estime qu'un taux de vacance raisonnable est de 6%, afin de permettre une bonne rotation au sein du parc de logement).

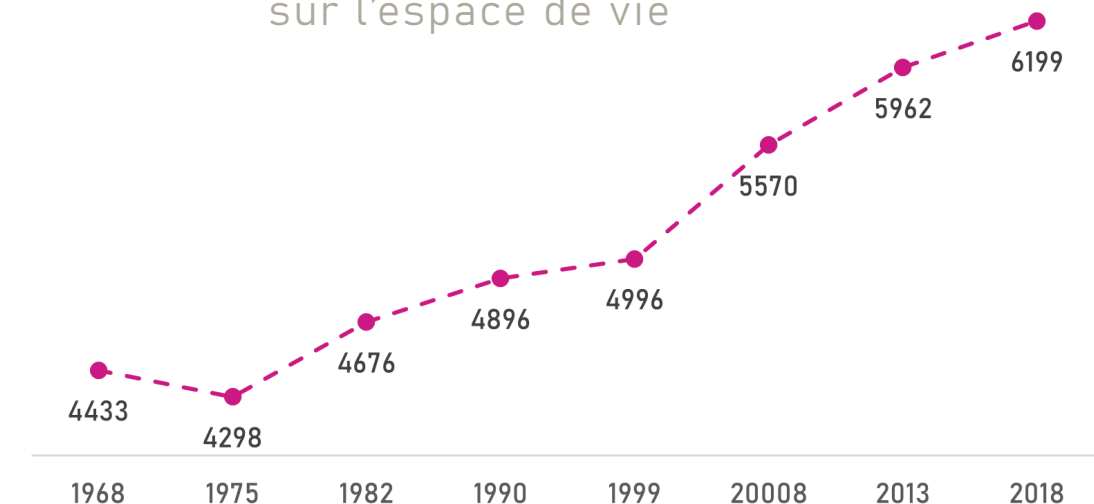
Parmi les causes constatées :

- 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

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

Evolution 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 Montlieu / Montguyon

- + **1 598** logements supplémentaires de 2020 à 2040
- + **80** nouveaux logements par an

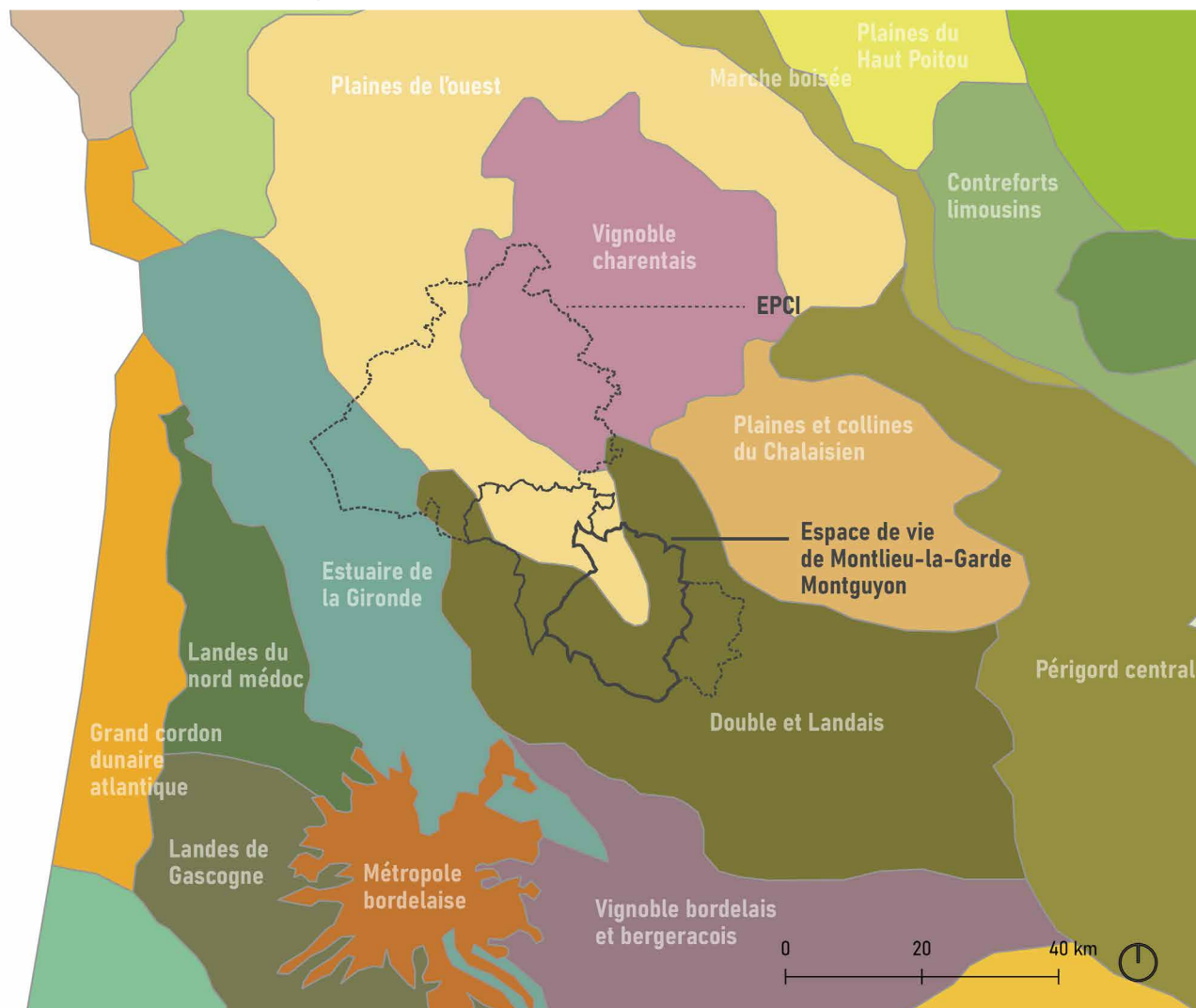
OBJECTIFS DU SCOT CDCHS

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

8_ UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ : LA FORÊT, UN ÉLÉMENT FONDATEUR DE L'IDENTITÉ DE L'ESPACE DE VIE

Un territoire aux paysages variés

Grands secteurs paysagers de Nouvelle Aquitaine



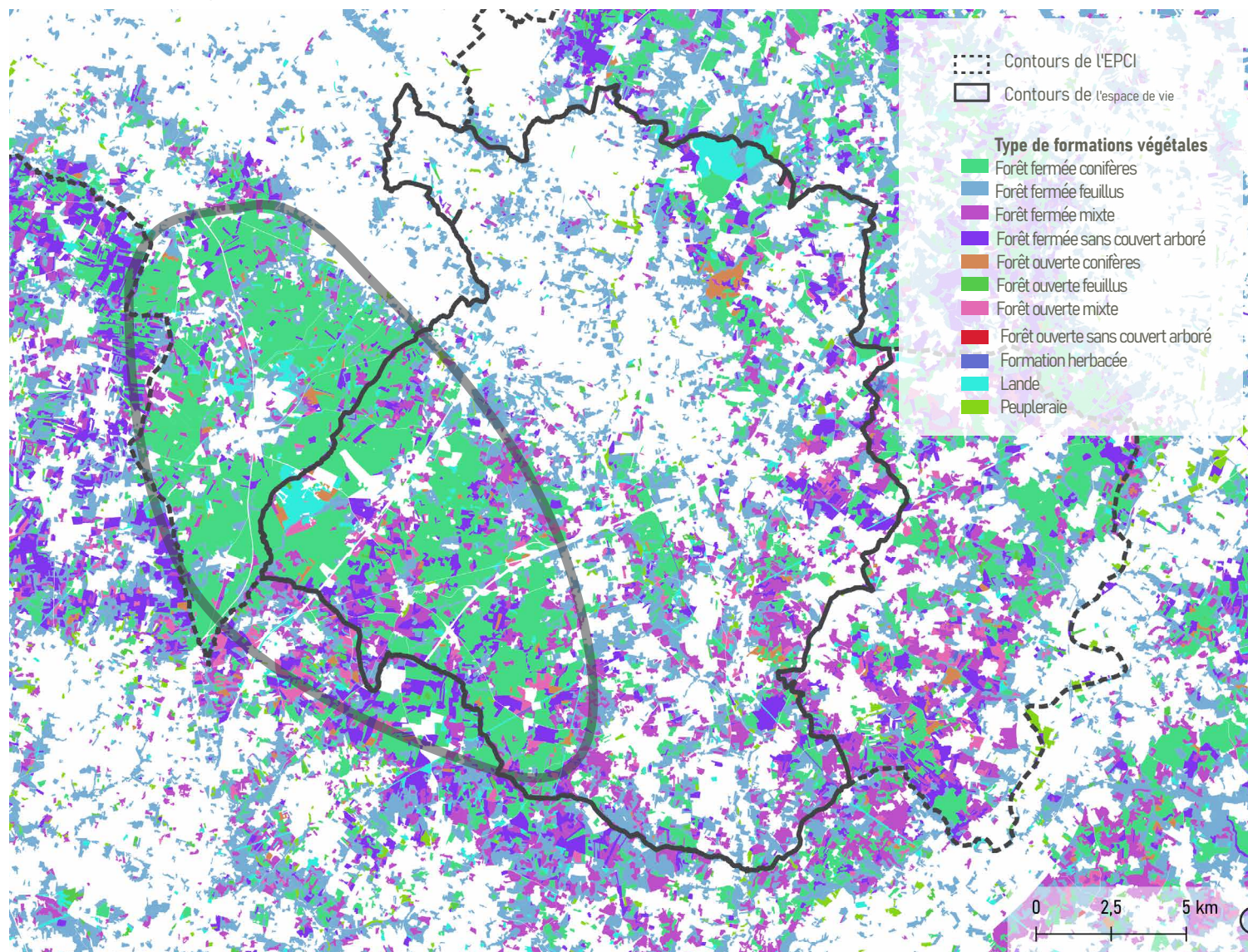
▲ *Carte des grands secteurs paysagers de Nouvelle-Aquitaine*

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

- > 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 Montlieu / Montguyon se situe à la croisée entre l'unité paysagère de la Double Saintongeaise et celle des Plaines de l'Ouest

La forêt, un des éléments paysagers fondateurs de l'identité de l'espace de vie

Structure sylvicole de la Double Saintongeaise



Carte des formations végétales par typologie

– INSEE : BDFORÊT – Réalisation Cittanova –

> L'espace de vie de Montlieu / Montguyon est **partiellement couvert** par la **région forestière de la Double Saintongeaise**.

> Il s'agit de la **partie occidentale de la grande forêt de la Double** qui s'étend vers la dordogne.



- La forêt est un atout car elle peut être le lieu d'**activités touristiques** et elle participe à la **qualité du cadre de vie** et donc à l'**attractivité**
- Mais aussi car elle **accueille des activités d'exploitations forestières** qui participent à la **vocation économique** du territoire

L'exploitation du pin, une activité historique qui a beaucoup muté et est encore aujourd'hui en mutation

- > Les activités d'exploitation pour la **récolte de la résine** et le **bois d'oeuvre** étaient des **activités ancestrales et florissantes** qui ont participé à **fonder la renommée du territoire**, les activités ont muté aujourd'hui cependant il reste une activité de transformation de bois d'oeuvre, dont l'entreprise SIF à Saint-Martin-d'Ary est un exemple
- > Aujourd'hui **la forêt de la Double-Saintongeaise et celle de La Lande sont le bassin d'approvisionnement et le lieu de transformation du pin maritime ou pin des landes**
- > La **grande majorité du bois récolté** aujourd'hui est utilisée en tant que **bois d'industrie et d'énergie** : le **développement de la filière énergie bois a fait muter les pratiques d'exploitation et de transformation**

En dehors des retombées économiques, **l'exploitation du bois et la sylviculture présente plusieurs risques**, parmi lesquels :

- > La **dénaturation des paysages** due à la monoculture et aux coupes rases
- > L'**amoindrissement de la biodiversité**
- > L'**augmentation du risque incendie** (sur-présence de conifères et monoculture)
- > L'**augmentation des risques liés à la propagation des ravageurs et agents pathogènes**

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



- > Quelques 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 connecter les communes entre elles via des nouveaux sentiers de randonnée afin de créer des parcours découverte, pour connecter les éléments patrimoniaux et développer le tourisme vert



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
- > Au delà de participer au cadre de vie du territoire, les bâtiments historiques peuvent accueillir des événements et animations culturels et ainsi renforcer la vitalité des communes, comme en témoigne le château de Montguyon

La prise en compte du petit patrimoine



▲ Orignolles
- 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, ...»

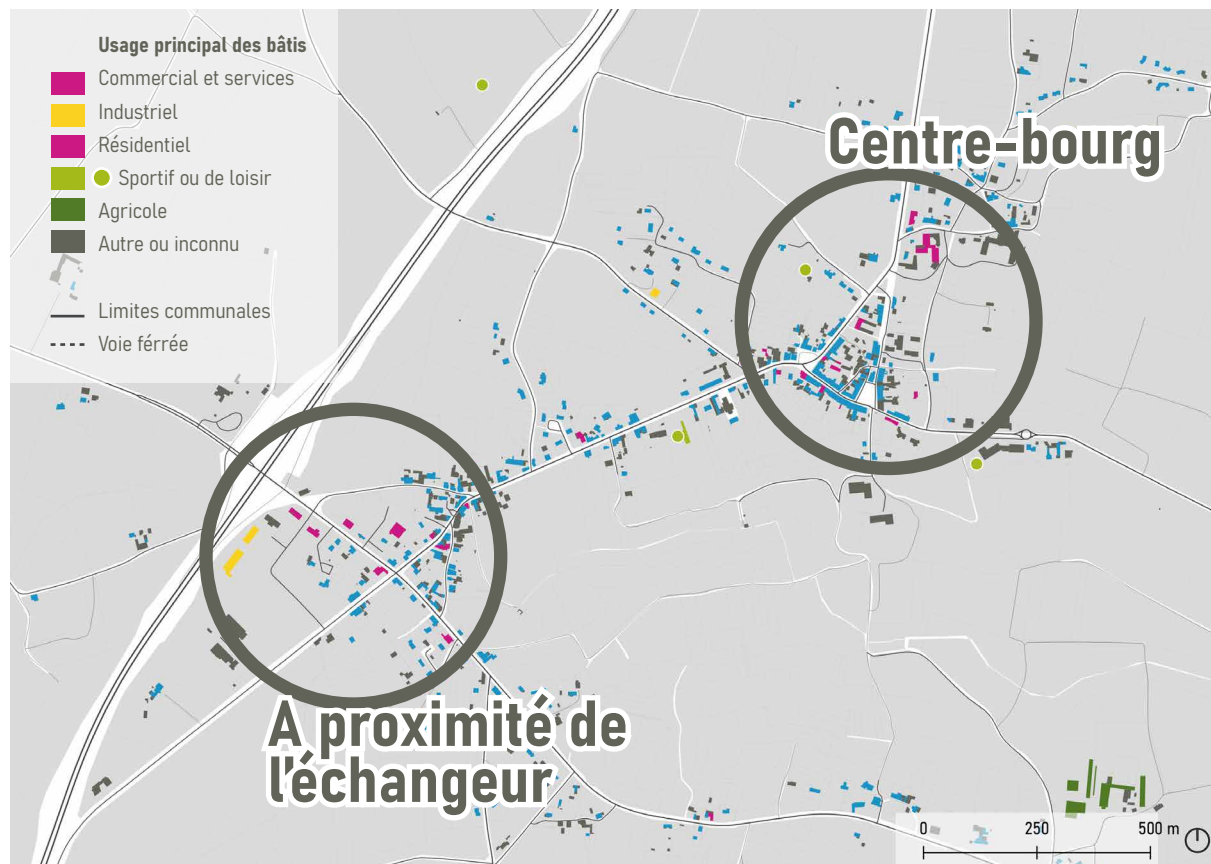
- > **Les éléments de «petit patrimoine» soit moins recensés et moins préservés** que les monuments historiques
- > **Ils sont nombreux sur le territoire** et constituent des **atouts fort** pour le cadre de vie et pour le **tourisme de proximité**
- > **La vacance et les problématiques de rétention 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 armature territoriale organisée autour de
plusieurs pôles ayant des rôles et statuts différents**

1_ MONTLIEU-LA-GARDE ET MONTGUYON, DEUX COMMUNES AUX RÔLES ET INFLUENCES DIFFÉRENTS

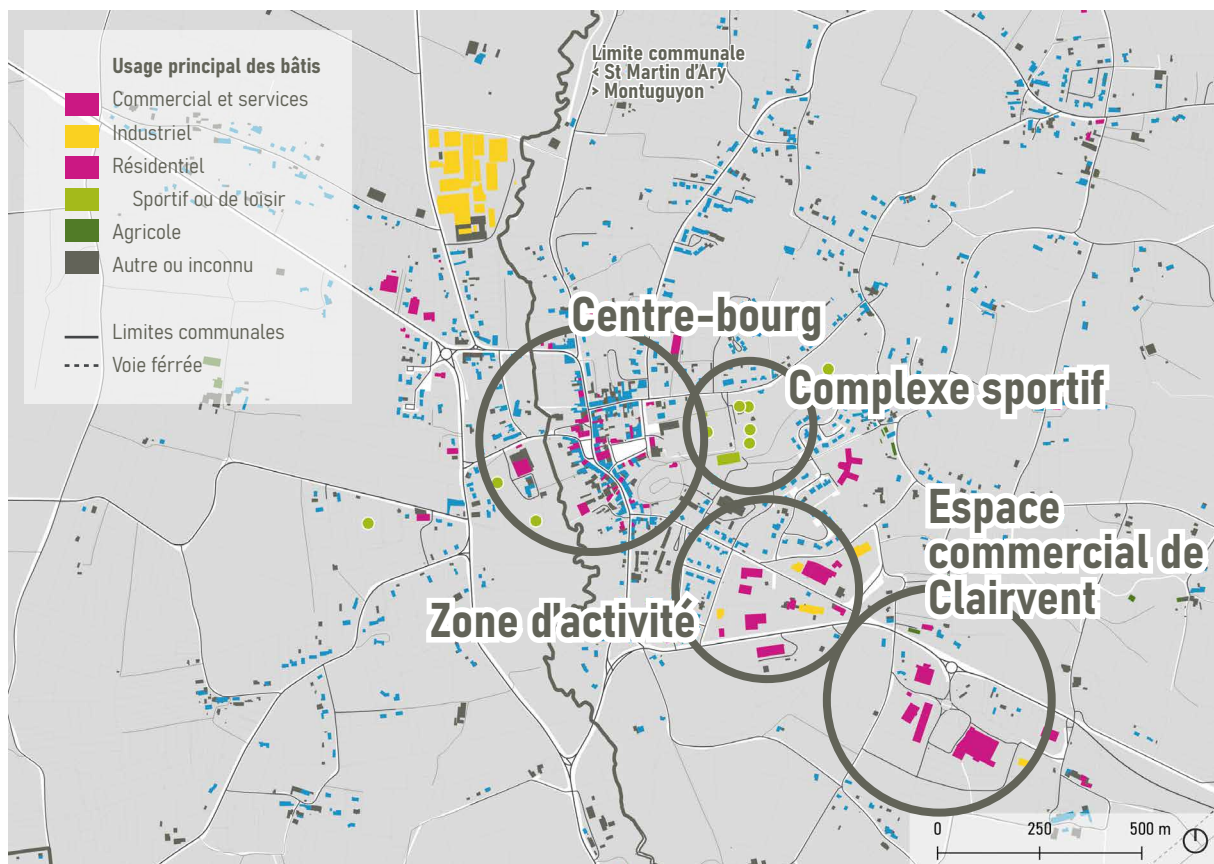
Montlieu-la-Garde, une commune rurale qui propose des équipements et commerces de proximité complémentaires



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

- > Équipements scolaires : la commune accueille une école maternelle, primaire et un collège. Le lycée de rattachement est celui de Jonzac, situé à 30 km
- > La commune propose une offre importante d'équipements sportifs. Les équipements sportifs ne sont pas regroupés mais sont disposés tout autour de la commune
- > La vie associative est très active
- > Les équipements de santé ne sont pas nombreux mais on trouve l'essentiel : un cabinet médical, une pharmacie et quelques spécialistes
- > Les commerces sont répartis entre la zone d'activité Milan près de l'échangeur et le centre bourg. Ils sont peu nombreux mais sont complémentaire : épicerie, boucherie, boulangerie, coiffure, hôtel restaurant, bar-tabac,...
- > Autres services notables : poste, station-service, banques

Montguyon, un pôle d'équipement complet marqué par sa vocation culturelle et sportive

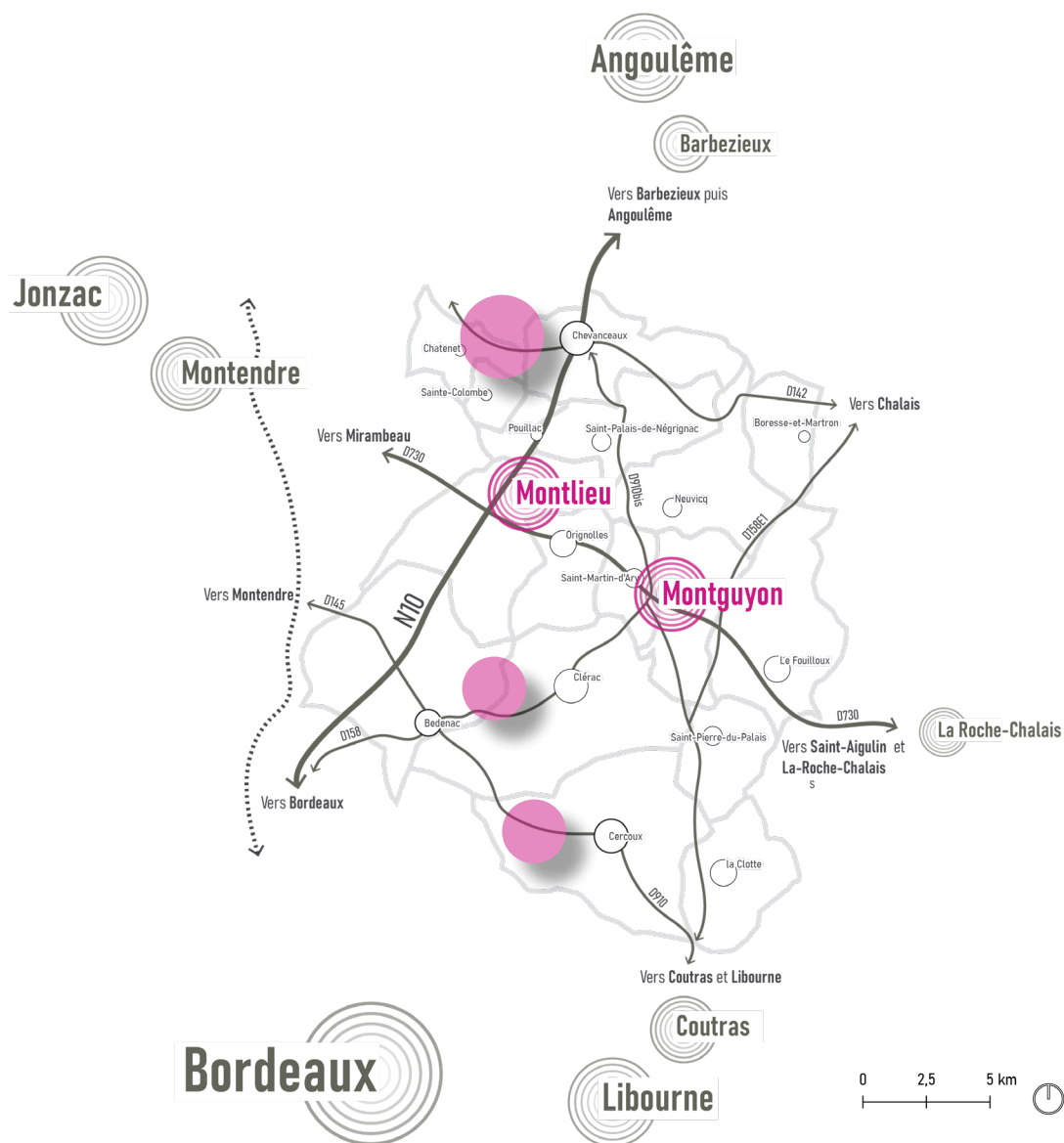


▲ Carte du bâti selon usage principal
INSEE BD TOPO et BPE - Cittanova

- > Equipements scolaires : la commune accueille une école maternelle, primaire et un collège. Le lycée de rattachement est celui de Jonzac, situé à 35km
- > La commune propose une offre d'équipements sportifs très riche, regroupés au sein d'un complexe sportif
- > On constate également une offre d'équipements culturels importante : salle de spectacle, médiathèque, cinéma arts et essais
- > La vie associative est très active et faire vivre les équipements sportifs et culturels
- > En termes de santé, la commune propose une maison de santé pluridisciplinaire
- > La maison des services publics propose des aides sociales, administratives, juridiques, ...
- > Les commerces sont répartis entre l'espace commercial de Clairvent et le centre-bourg. Les commerces sont globalement dynamiques et complémentaires.

1_ CHEVANCEAUX, CLÉRAC ET CERCOUX : TROIS COMMUNES QUI SE DISTINGUENT

Chevanceaux, Clérac et Cercoux : trois communes qui jouent un rôle particulier dans la vitalité du monde rural



> L'espace de vie de Montlieu / Montguyon a la particularité d'être multi-polarisé

> La plupart des autres espaces de vie de l'intercommunalité s'organisent autour d'une centralité, puis d'une ou deux communes qui se distinguent légèrement d'une majorité de petites communes rurales

> Cet espace de vie accueille de pôles importants, ayant une influence qui se fait ressentir dans une grande partie de l'espace de vie : Montlieu-la-Garde et Montguyon

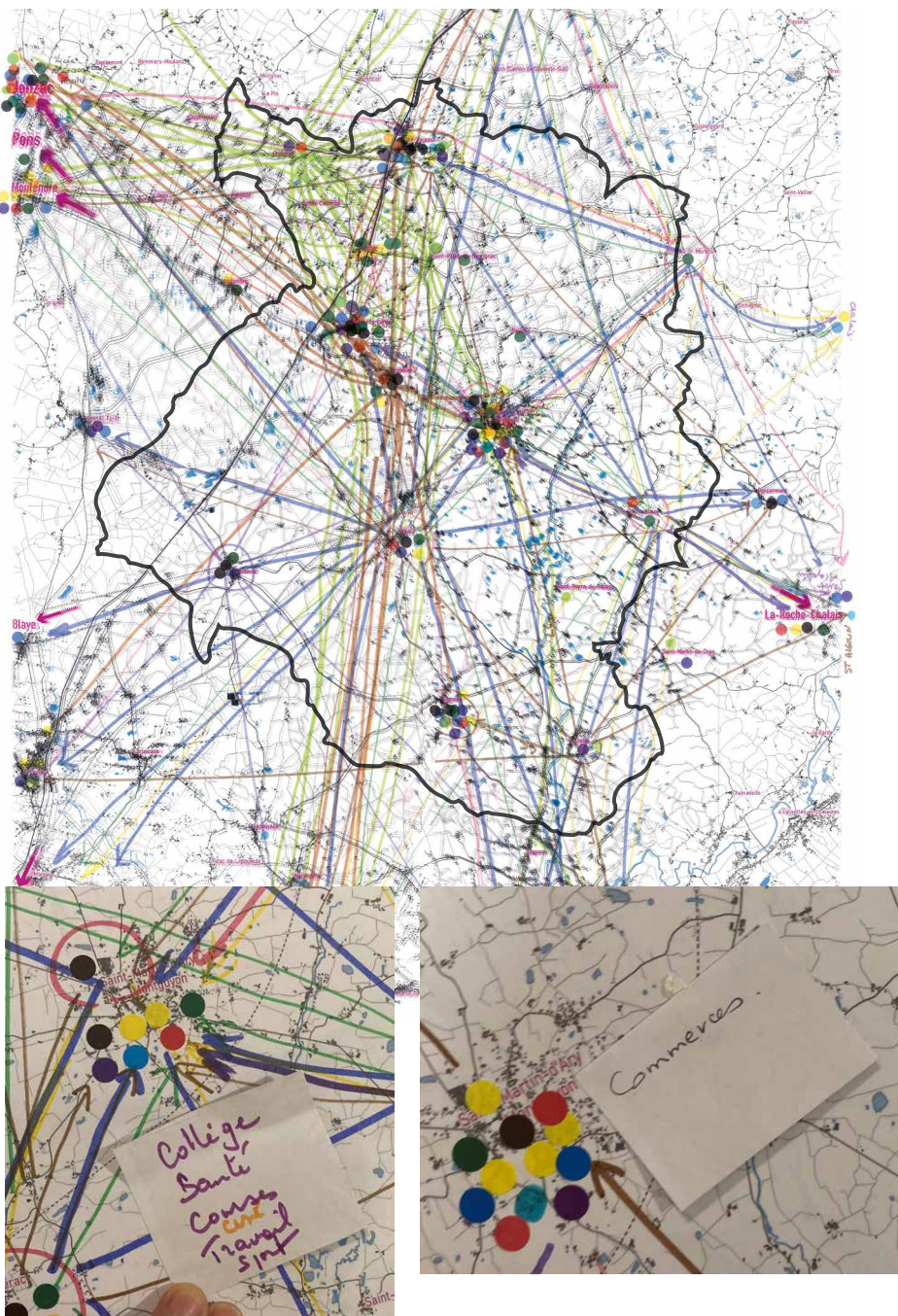
> L'armature territoriale montre également l'existence de trois communes qui jouent un rôle particulier pour leurs habitants et ceux des communes limitrophes : Chevanceaux, puis Clérac et Cercoux dans une moindre mesure

> Ces trois communes accueillent plusieurs commerces et équipements et proposent à leurs habitants une offre de proximité. Ces quelques commerces jouent un rôle phare dans le dynamisme et l'attractivité de ces communes

Deux pôles d'équipements aux rôles et influences différents

La commune de Montlieu-la-Garde est un pôle d'équipements et de services de petite taille, qui propose les services et commerces essentiels et quotidien à ses habitants. L'offre est trop faible pour avoir une influence conséquente, cependant la commune joue un rôle important pour les communes situées à l'ouest de l'espace de vie, notamment celles qui ne comportent aucun service. Sa situation géographique proche de l'échangeur, joue en sa faveur concernant la fréquentation des commerces de la zone d'activité Milan.

La commune de Montguyon propose une offre d'équipements, services et commerces légèrement plus quantitative, son influence est donc plus importante que celle de Montlieu-la-Garde. Cette commune, particulièrement dynamique, se distingue notamment par la richesse de ses équipements culturels et sportifs, qui fondent l'identité de la polarité. Elle se distingue également par la présence de l'espace commercial de Clairvent, une zone conséquente, dynamique et en extension.

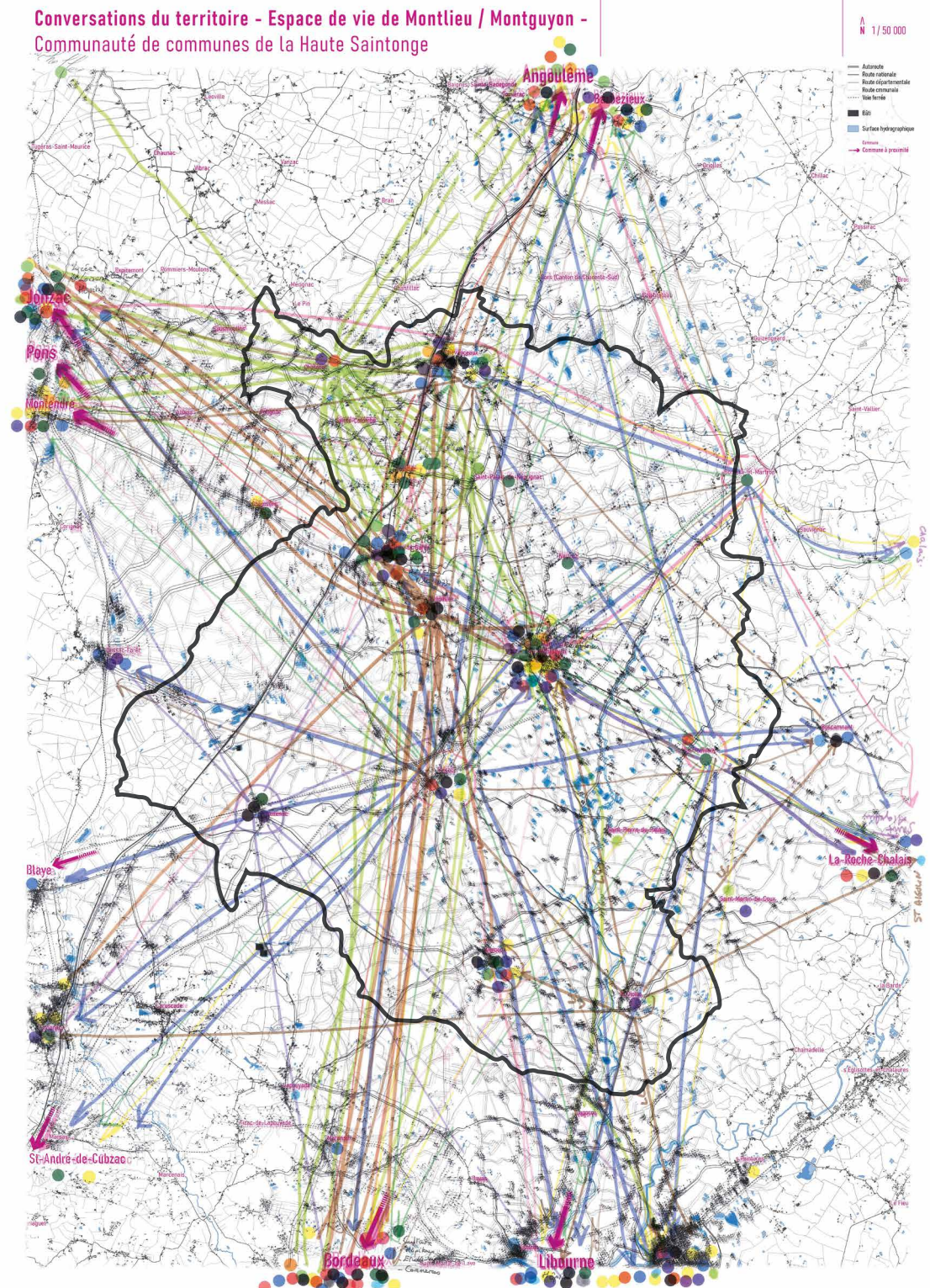


2_ DES COMMUNES RURALES CARACTÉRISÉES PAR UNE FAIBLE COUVERTURE EN SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

DES BESOINS DE COLLABORATIONS INTERCOMMUNALES ACCRUS

Malgré une armature de territoire multi-polarisée, plusieurs petites communes restent très peu desservies en équipements, services et commerces

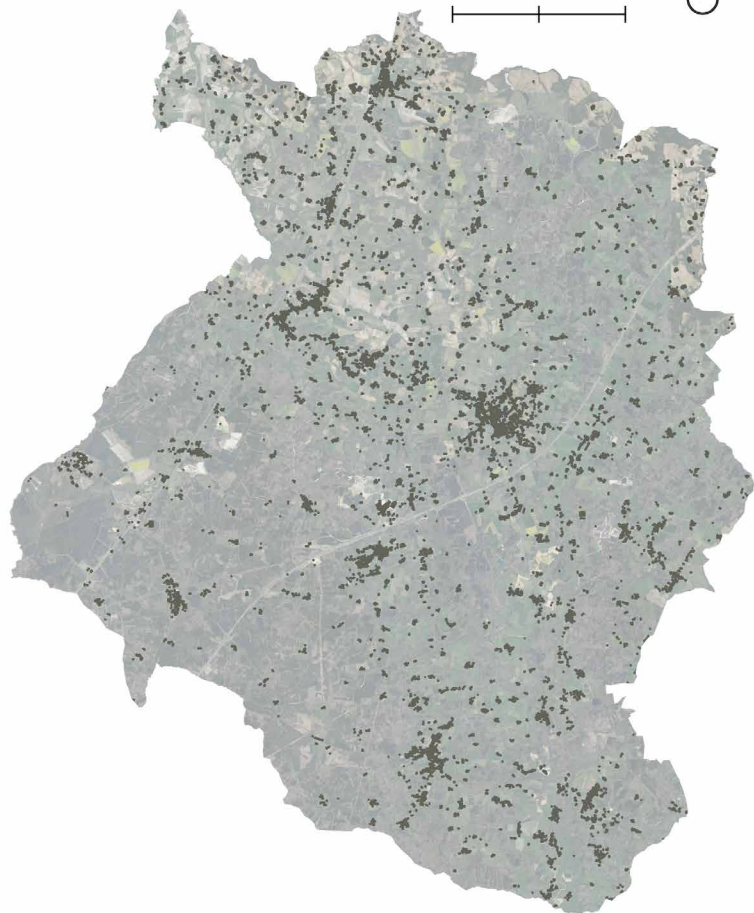
› Un impact certain sur l'attractivité, la vitalité et les problématiques d'accès aux services



Habitat diffus : une faible densité démographique qui impacte la couverture en équipements

Localisation des groupements
bâties

0 2,5 5 km



- > Une partie des communes de l'espace de vie est **caractérisée 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 sans 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 concerne le maintien et la création des équipements

Une faible couverture en équipements et services de proximité

Localisation des commerces et services de santé



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

● Services de santé
● Commerces

> Les commerces sont principalement situés le long de la nationale et de la D730. En dehors des polarités connues, un certain nombre de communes n'accueillent aucun service et commerces notables

> 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.

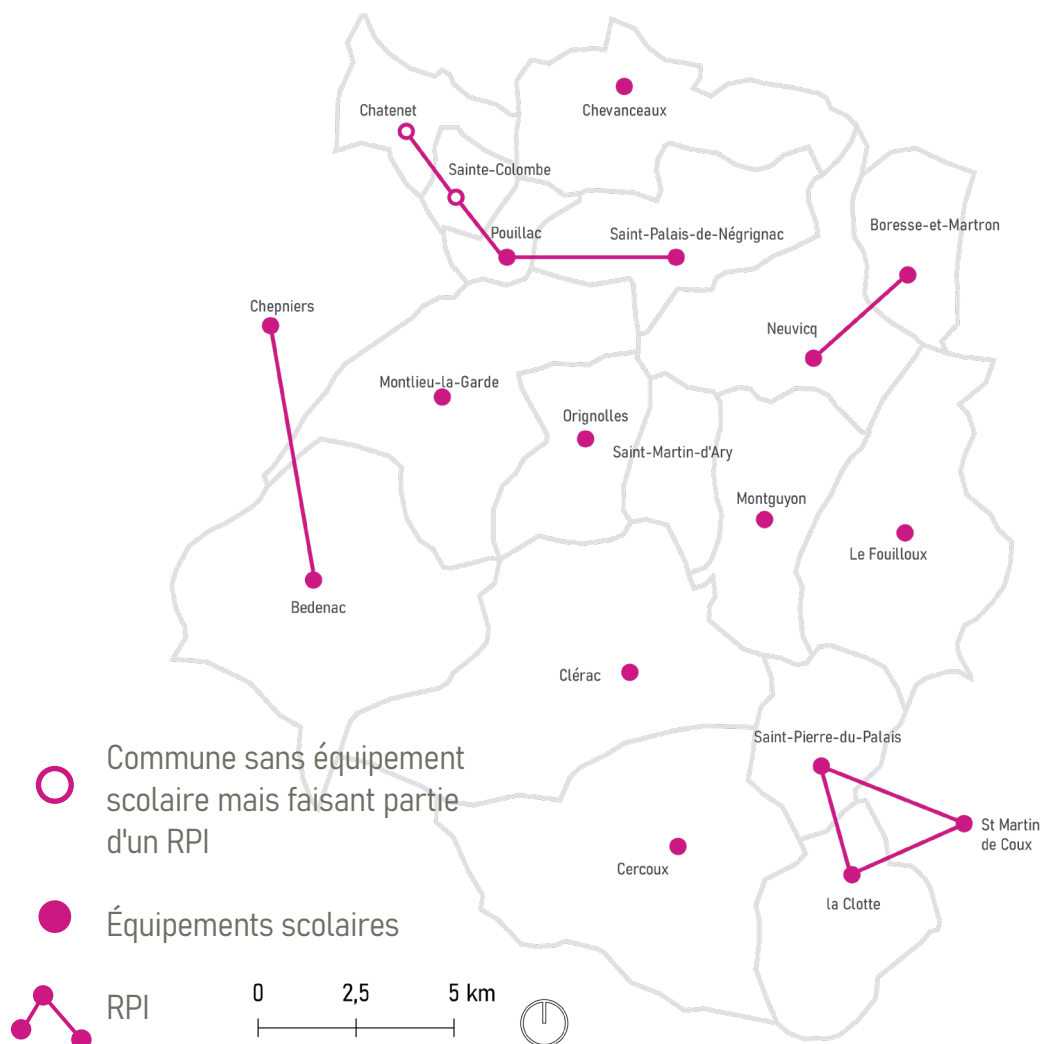
> En contre partie, la couverture en équipements sportifs est très satisfaisante mais ils sont globalement sous-utilisés et engendrent des coûts d'entretiens importants pour les communes

> 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

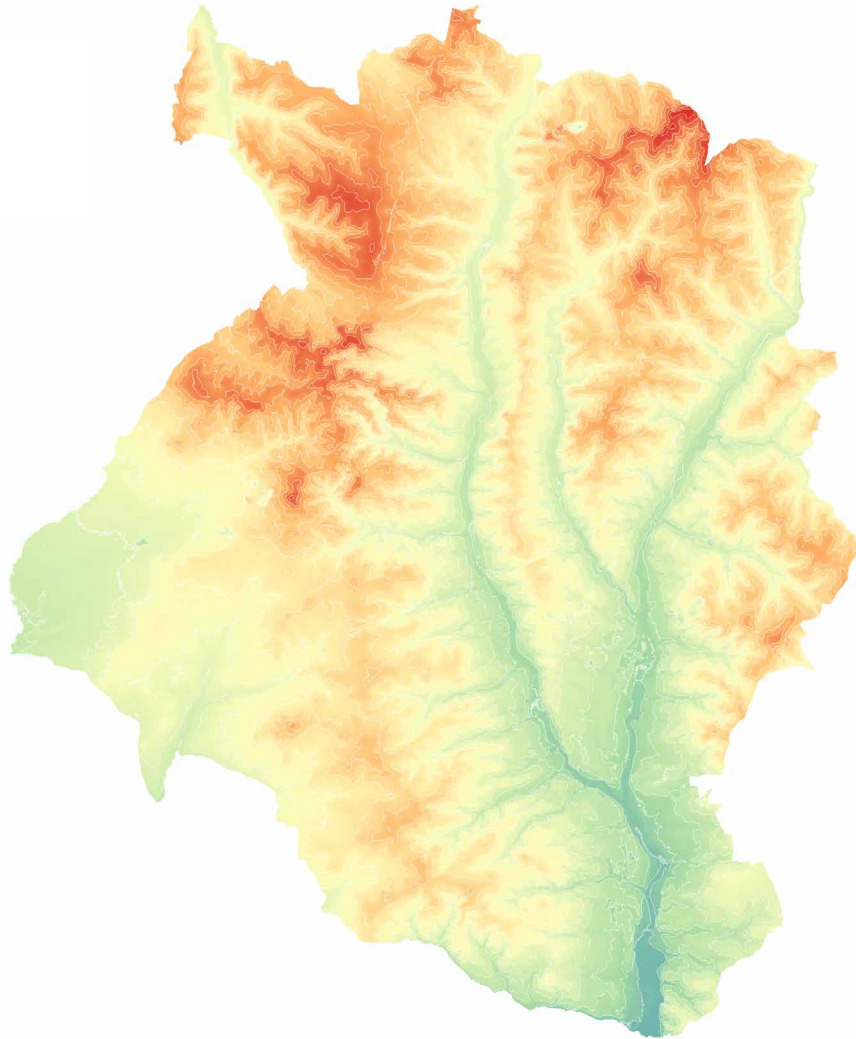
Outre les problématiques de maintien des équipements, le modèle de l'habitat diffus accroît les besoins en réseau :

- Des **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 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

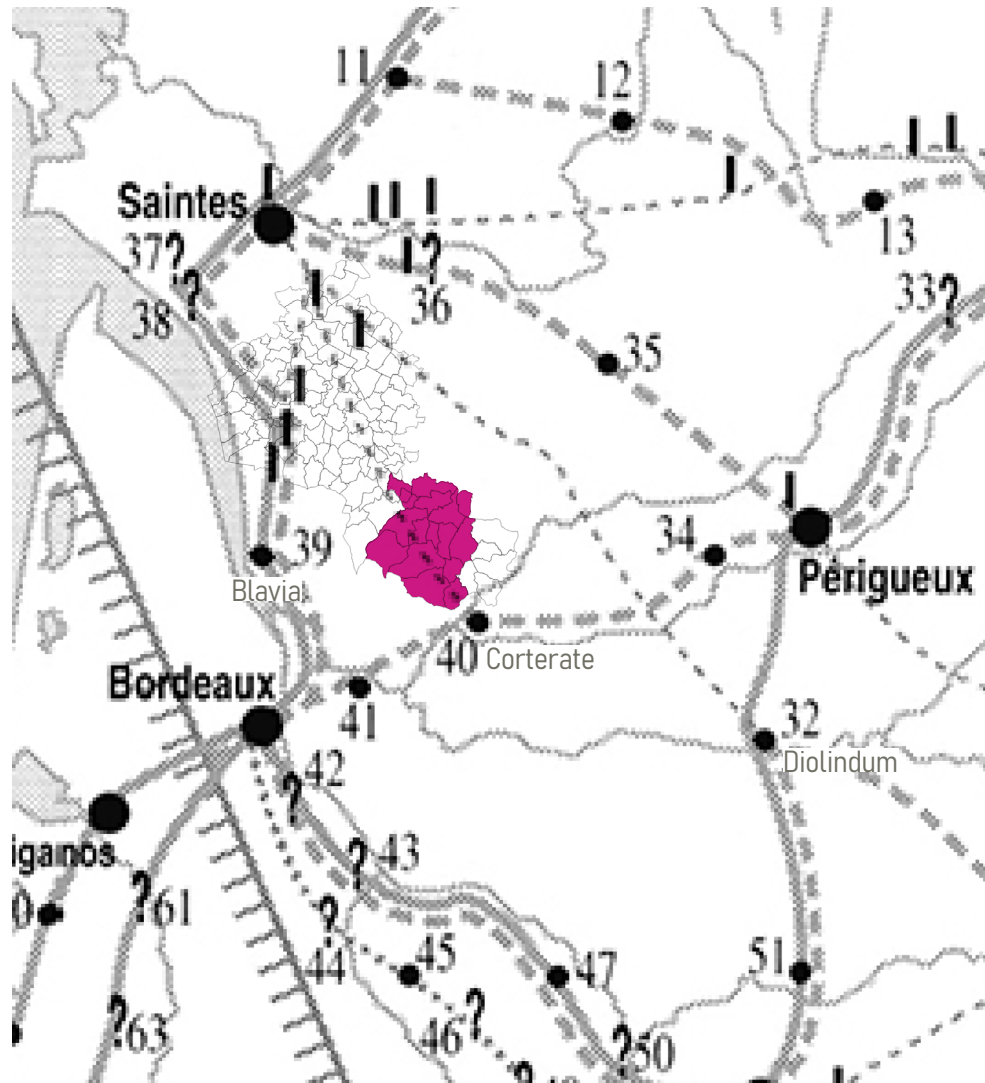
Topographie à 5m de l'espace de vie



- > **L'espace de vie de Montlieu / Montguyon est traversé par deux cours d'eau** : le Palais et la Lary, qui créent deux vallées qui scindent le territoire d'est en ouest
- > Il ne comporte **pas de reliefs importants mais est marqué par la présence de coteaux et de collines** de part et d'autre des cours d'eau
- > Au sud-ouest du territoire une partie boisée et humide : la Double Saintongeaise
- > Au sud est la vallée du Lary, après sa confluence avec le Palais, se creuse
- > 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



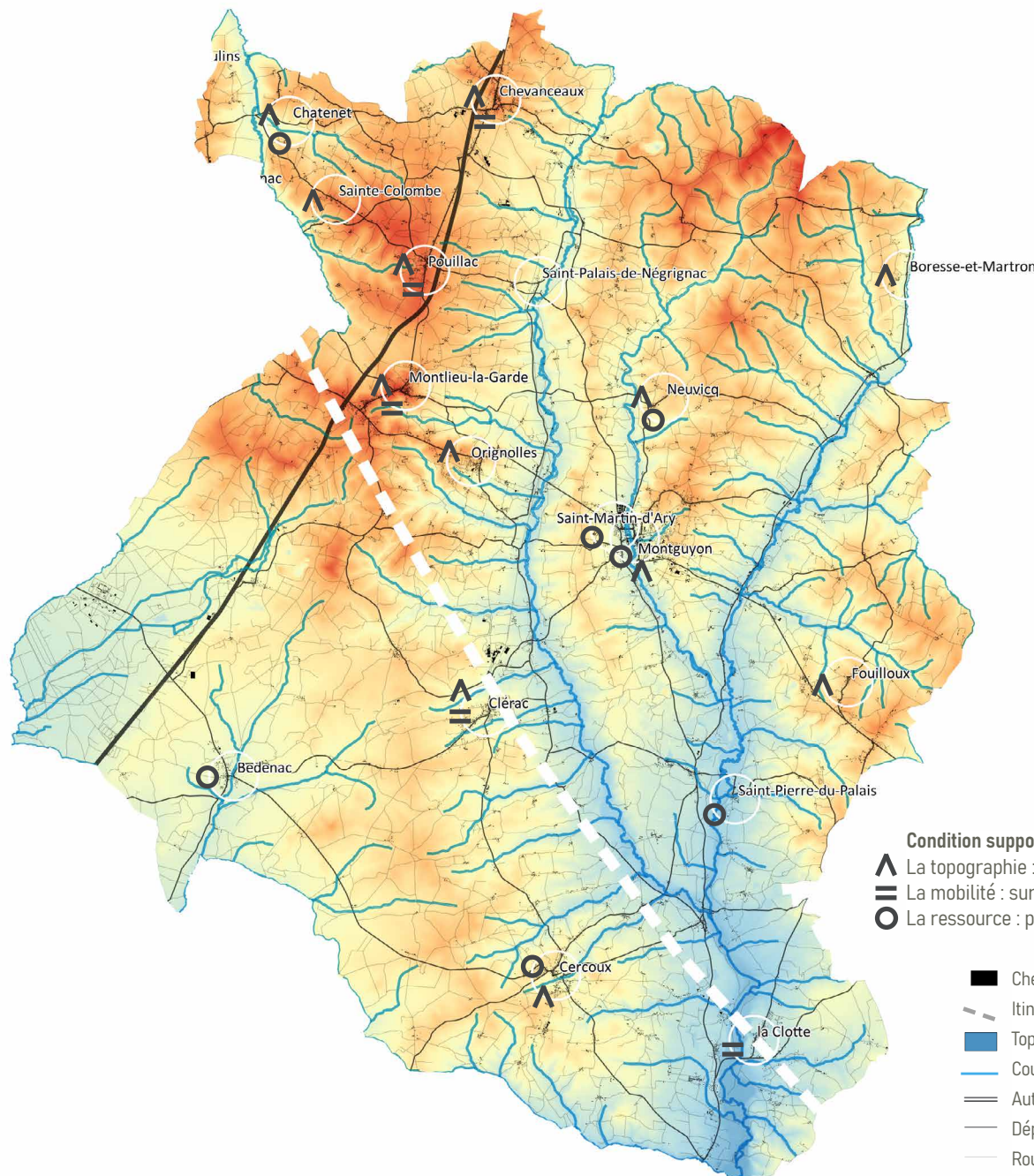
> La Communauté de Communes de la Haute Saintonge occupe un **positionnement stratégique au sein de la nouvelle aquitaine**

> 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

Condition supposée d'implantation

-  La topographie : Point haut et flanc de vallée
-  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 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

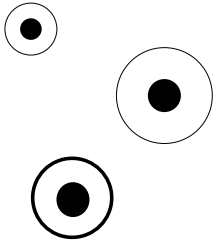


La commune de Montguyon, à la convergence entre un cours d'eau et un point culminant



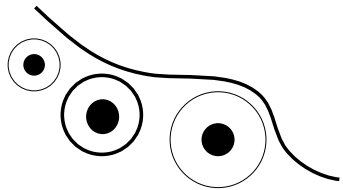
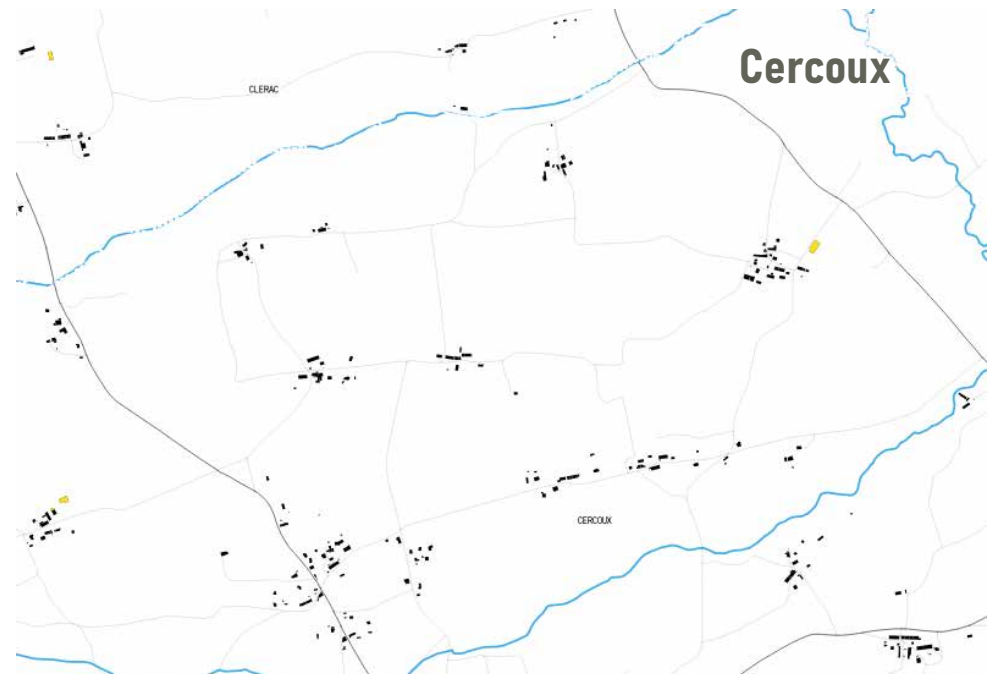
▲ Le chateau de Montguyon, extrait du site web de la ville

Différents modes de développement



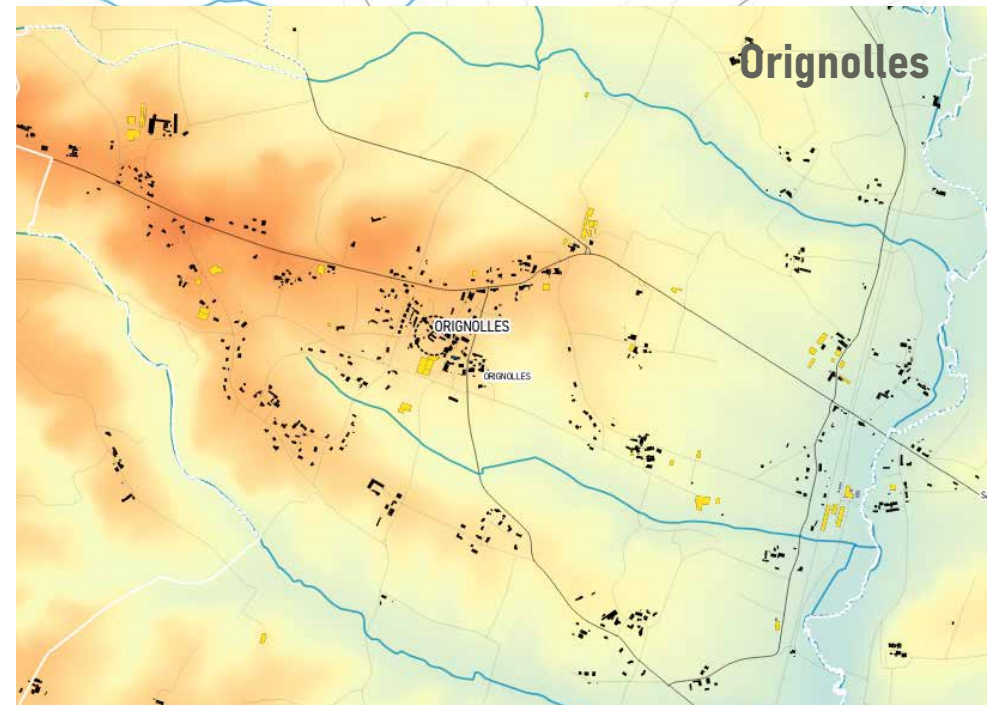
Un modèle rural diffus caractéristique d'un territoire agricole

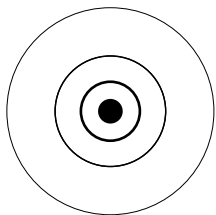
Les habitants se sont installés au sein et autour des sièges d'exploitation créant de nombreux hameaux. C'est le mode de développement dominant au sein de la CDCHS.



Une diffusion suivant la topographie

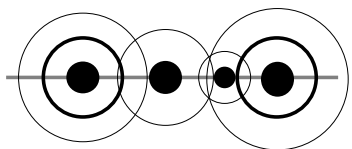
Les groupements bâtis diffus sont parfois organisés de manière linéaire, le long des éléments de contraintes topographiques





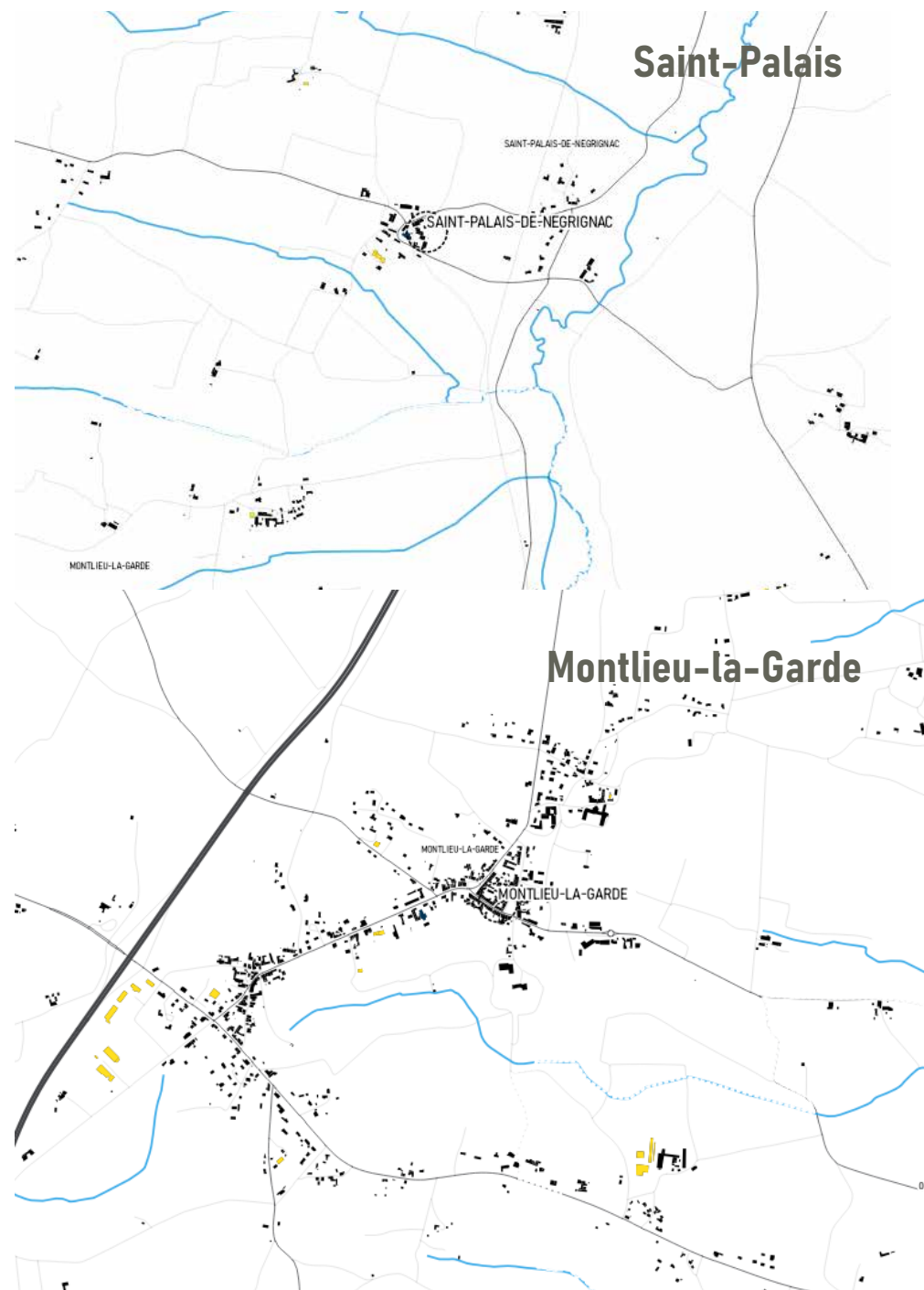
Quelques concentration identifiables

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



Le diagnostic agricole

Cf. Présentation du diagnostic agricole

Conclusion

Les enjeux de l'espace de vie

Valoriser le développement économique au sein de l'espace de vie

- S'appuyer sur les atouts du territoire pour développer les activités économiques locales : RN10, viticulture, forêt, industrie, commerce
- Conforter et développer la place des commerces au sein des communes pour les revitaliser et améliorer la couverture et l'accès aux commerces de proximité
- 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 communes de l'espace de vie et celles de l'intercommunalité
- 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...)
- Valoriser les réseaux de petites entreprises

Développer l'offre touristique de l'espace de vie et s'appuyer sur la qualité du cadre de vie

- Veiller à la valorisation des éléments qui font la qualité du cadre de vie
- Développer le tourisme vert et le tourisme de proximité
- Mettre en valeur le patrimoine naturel, agricole et bâti (mise en valeur et aménagement des bords d'eau, entretien et mise en valeur des forêts,...)
- 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
- Développer les activités liées à la forêt en pensant à une diversité et une bonne cohabitation entre les usages : randonnées, parcours de sensibilisation, aires de jeux, parcours sportifs, ...
- S'appuyer sur la vocation culturelle et sportive du territoire en renforçant et en promouvant ses équipements

Dynamiser les centre bourgs des communes

- Développer l'offre commerciale de centre bourg et lutter contre la vacance
- Veiller à ce que les zones d'activité n'entrent pas en concurrence avec l'offre du centre-ville
- 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)
- Renforcer et structurer l'offre en équipement et commerces de proximité dans les communes rurales afin de mutualiser leurs usages sur l'intercommunalité
- Améliorer l'accès au soin et l'offre socio-éducative
- 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 sylvicole 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
- Penser la réutilisation des prairies impliquée par la baisse du nombre d'éleveurs
- Limiter les impacts de la sylviculture et de l'exploitation forestière sur le paysage et la biodiversité

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
- Soutenir la mise aux normes des systèmes d'assainissement existants
- Accompagner les mairies à l'instruction et aux démarches d'urbanisme
- 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

