## LE FONCTIONNEMENT ET L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

Habitat, déplacements, équipements, aménagement

<b>p. 105</b> p. 105
p. 109
p. 111
p. 111
p. 114
p. 118
p. 124
p.126
P.130
p.130
p.136
p.140
p.140
P.146













#### INTRODUCTION

## Quelles sont les implications et les impacts des développements démographiques et économiques récents dans le Pays de Saintonge Romane ?

Dans un diagnostic de SCOT, les chapitres relatifs à l'habitat, aux déplacements, aux équipements et à l'aménagement relèvent de la compréhension de l'organisation et du fonctionnement du territoire.

Ils doivent fournir les éléments de réflexion qui guideront les choix de développement du territoire.

C'est pourquoi, la présente partie porte avant tout sur les liens entre les tendances économique et démographique et leurs conséquences, ou leur cause, dans les domaines de l'habitat, des déplacements, des équipements et de l'occupation du sol .

L'ensemble de ces éléments sont étroitement reliés entre eux et leur analyse transversale est une première étape dans la construction du projet du territoire : comprendre les interdépendances et révéler les leviers dont dispose le territoire pour déterminer son avenir.

Quelle est l'attractivité résidentielle du territoire ?

- les dynamiques d'évolution de la population résidente (les ménages),
- les logiques de répartition/localisation des ménages et des nouvelles constructions,
- les formes de l'habitat,
- Quels sont les impacts du développement résidentiel sur :
- le développement des mobilités ?
- la structuration des services à la population ?
- Quels sont les potentiels impacts sur le développement futur du territoire ?
- les besoins en logement,
- les dynamiques spatiales, et notamment la consommation de l'espace, l'organisation des mobilités et l'accès aux services;
- les dynamiques économiques.

Dans le Pays de Saintonge Romane, plusieurs constats sur l'organisation et le fonctionnement attirent l'attention :

- Le développement résidentiel confirme la perspective d'une rupture démographique et économique : le territoire est plus actif;
- « Du cercle à l'étoile » (ou, d'une organisation concentrique à une logique qui repose de plus en plus sur des axes) : l'organisation du territoire se modifie progressivement au travers de l'affirmation d'axes de développement portés par les infrastructures routières;
- Le mode de développement résidentiel du Pays de Saintonge Romane se distingue d'un modèle classique de périurbanisation (qui a touché beaucoup de territoires à dominante rurale depuis 1990);
- L'attractivité territoriale renouvelle le rôle des différents secteurs du Pays ; la polarisation de Saintes se diffuse très progressivement vers ses alentours et des interfaces s'organisent aux marges du territoire ;
- À l'échelle interrégionale, le Pays de Saintonge Romane devient-il alors un espace plus central?













## UN DÉVELOPPEMENT RESIDENTIEL EN FAVEUR DES ACTIFS ?

## Un pic d'attractivité résidentielle

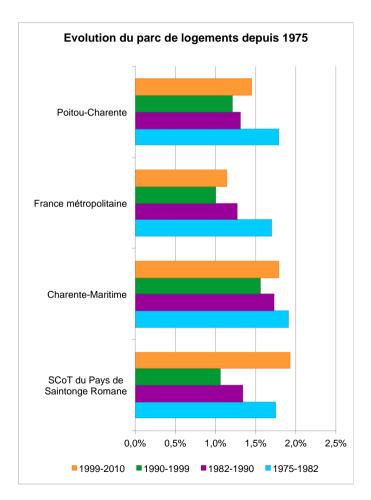
## Un parc de logements dont la croissance s'accélère

Sur la dernière période, et à l'image de son évolution démographique, le Pays de Saintonge Romane connaît une accélération de l'évolution à la hausse de son parc de logements.

En effet, entre 1975 et 1999, son parc de logements a crû, mais avec un rythme qui s'affaiblit. Cette tendance est observable partout en France. La période 1975-1982, constitue ainsi la période la plus dynamique depuis les années 70.

La dernière période, entre 1999 et 2010, marque un retournement de la tendance constructive, avec un accroissement de son parc de plus de 23 %, contre 10 % environ pour la période précédente.

Sur le long terme, l'évolution du parc s'inscrit dans un rythme plus similaire à celui du Poitou-Charentes que celui de la Charente Maritime, qui présente des évolutions supérieures et en croissance sur l'ensemble de la période.



(Source : INSEE)

#### À RETENIR

- Depuis 1975, des évolutions du parc similaires à la moyenne nationale, mais en dessous du rythme départemental.
- Pour la période récente : une accentuation du développement du parc des logements : + 23 %.

Le pic résidentiel que connaît le territoire correspond à la diffusion de l'attractivité littorale dans les territoires rétro-littoraux et à une dynamique d'attractivité des espaces plus ruraux (secteurs CC Cœur de Saintonge et CC de Gémozac et Saintonge Viticole surtout), reliés facilement à des pôles urbains (axes routiers).













## Un sursaut résidentiel alimenté par un gonflement très marqué et général de la construction

Le territoire connaît une très forte progression de la construction de logements depuis 1999.

Le nombre de construction par an a doublé entre les périodes 1990-1999 et 1999-2010 :

- entre 1990 et 1999, 358 log/an ;
- entre 1999 et 2010, 713 log/an.

Le territoire connaît un redoublement de son attractivité résidentielle ainsi qu'une rupture nette dans son rythme constructif :

- son taux de construction s'élève à 17,2 % environ entre 1999 et 2010 alors qu'il était de 8,7 % environ entre 1990 et 1999 ;
- il est nettement supérieur aux taux de construction départemental (15,5 %) et régional (14,2 %).

(Source: Sit@del, 2014)

Les données de la construction sont fournies par SIDATEL, base de données des permis de construire. Ces données relèvent de collectes d'informations auprès des services instructeurs.

Une mise en garde sur la variabilité de ces données est nécessaire. En effet, les remontées des informations prennent parfois du retard ou sont insuffisamment renseignées.

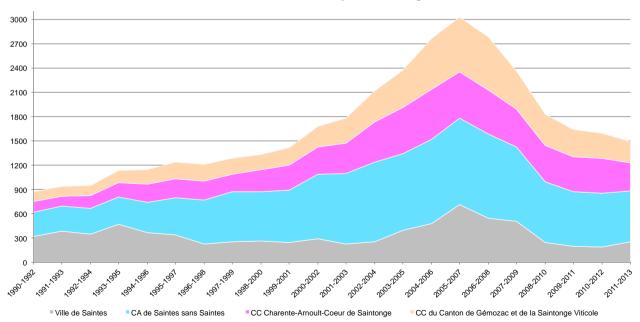
En outre, plusieurs données peuvent être analysées, chacune présentant ses propres limites

Les logements autorisés (obtention du permis de construire) ou les logements commencés (mis en chantier) ;

En date réelle de décision (avis sur le permis) ou en date de prise en compte (enregistrement par Sitadel).

Dans le présent document, ce sont les logements autorisés en date réelle, ajustés avec la prise en compte des annulations : cette donnée apparaît la plus fiable pour la région Poitou Charente ou il a été remarqué, une certaine sous-évaluation des informations concernant les logements mis en chantier. Par opposition, les données de logements autorisés tendent à être surévaluées, mais reste des indicateurs valables à la fois sur la demande de construction et les tendances d'évolution sur le long terme des dynamiques constructives.

#### Construction triennale dans les EPCI du Pays de Saintonge Romane, 1990-2013













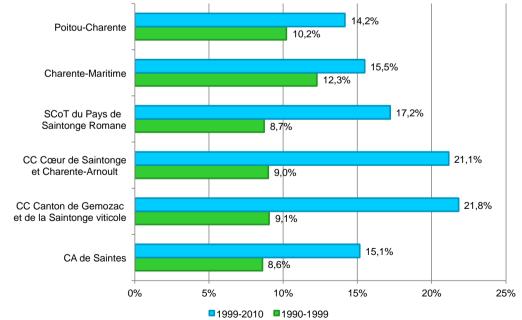
Cette rupture constructive met en avant plusieurs éléments constitutifs des évolutions du fonctionnement du territoire :

à partir de 1999, le Pays a connu un « boom immobilier » ressenti nationalement, et ce jusqu'en 2007, le pic constructif s'étant depuis ralenti progressivement.

Cette accélération de la construction est liée à l'attractivité résidentielle du Pays pour l'installation de nouveaux habitants dans un cadre de vie rural agréable. Au-delà du desserrement résidentiel des cœurs urbains sur les espaces périphériques (Saintes), le développement résidentiel réside également dans l'héliotropisme et la diffusion/dilatation de secteurs situés à proximité (Royan, Rochefort, Cognac). Les nouveaux résidents sont en partie issus d'autres régions, venant s'installer dans des secteurs plus au sud, plus proches de la mer.

Ce pic résidentiel confirme que l'attractivité littorale et de la bande rétro-littorale de la Charente Maritime s'étend aux secteurs situés plus au nord.

#### Taux de construction (Nbr logements commencés / parc de logement)

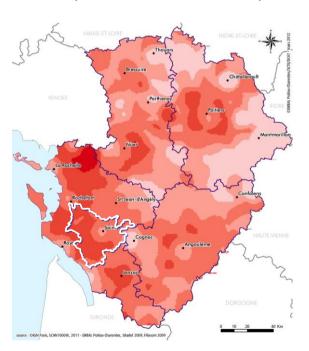


(Source : INSEE)

#### À RETENIR

Le littoral, bien que relativement éloigné, et la proximité avec des pôles d'attractivité touristique (Oléron, La Rochelle, Royan) jouent un rôle fondamental dans l'accentuation des rythmes de construction.

Part de la construction neuve autorisée (%) 2003-2009 (Source :DREAL Poitou-Charentes)

















La croissance résidentielle a porté sur la réalisation de constructions individuelles (865 log./an entre 1990 et 2010) :

- le nombre de constructions collectives ou en résidence a augmenté entre 2002 et 2008. Toutefois, entre 1999 et 2010, leur construction a quasiment doublé, passant de 68 log./an à 139 log./an.
- les logements individuels semi collectifs augmentent le plus rapidement, passant de 51 log./an entre 1990 et 1999 à 108 log./an entre 1999 et 2010.

## Enfin, il convient de souligner que le renouvellement du parc participe également à son augmentation.

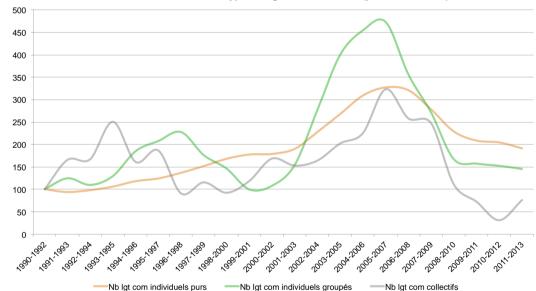
Le renouvellement des logements correspond à la compensation de logements détruits, désaffectés ou transformés :

- Positif, il signifie que des logements ont disparu (destruction ou fusion de logements);
- Négatif, il signifie la transformation de logements se fait dans le sens inverse (scission de grands logements ou de corps de ferme).

L'existence de grands corps de bâtiment, pouvant faire l'objet de réhabilitation et de division en plusieurs logements permet au Pays de Saintonge Romane de connaître un taux de renouvellement important. Cette tendance est deux fois plus forte entre 1999 et 2010 (9%) qu'entre 1990 et 1999 (9%).

Les niveaux de construction ont pu être soutenus par la bi-résidentialisation et la constitution de patrimoines immobiliers de la part de ménages souhaitant habiter dans le territoire au moment de leur retraite et/ou le louer pour augmenter leurs revenus.

#### La construction suivant le type de logement, 1990-2013 (période triennale)



Constructions neuves et rôle du renouvellement	1990- 1999	% constr.	1999- 2010	% constr.
Evolution du parc de logement (INSEE)	371	100%	786	100%
Constructions de logements (Sit@del)	358	96%	713	91%
Renouvellement	13	4%	72	9%

	Renouvellen	ient	13	4%	12	9%										
Moyenne annuelle constr. Neuve		individuel s purs	individuel s groupés	collectifs	en résidence	total	Constructions neuves	individuels purs	% constr.	individuels groupés	% constr.	collectifs	% constr.	en résidence	% constr.	total
	Période 1990-1999	239	51	66	2	358	Période 1990-1999	2 155	67%	462	14%	592	18%	14	0%	3 223
	Période 1999-2010	625	108	106	33	872	Période 1999-2010	5 628	72%	969	12%	955	12%	294	4%	7 846
	Total 1990-2010	865	159	172	34	1230	Total 1990-2010	7 783	70%	1 431	13%	1 547	14%	308	3%	11 069











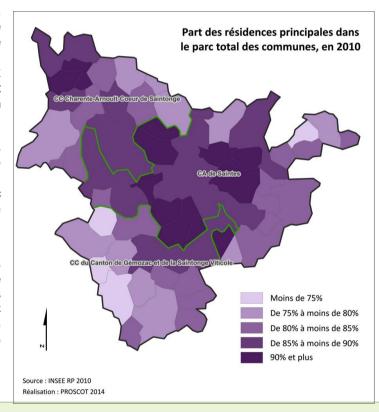
#### Un développement résidentiel porté par la poussée des actifs et l'activité immobilière

## Un Pays de résidences principales...?

La part des résidences principales s'élève à 86 % du parc de logements du Pays de Saintonge Romane, soulignant ainsi la forte assise d'accueil de population résidant à l'année. En effet, les logements principaux représentent une part plus faible partout ailleurs : 71% en Charente Maritime, 80% en Poitou-Charentes et 83% en France.

Dans le même temps, la part des résidences secondaires décroît depuis 1982 passant de 6,74% du parc à 5,44 % aujourd'hui, ce qui met en évidence le fait que le Pays n'est donc pas fortement touristique du point de vue immobilier.

Toutefois, la dynamique locale distingue les secteurs du SCoT : la CA de Saintes possède une proportion très élevée de résidences principales (87 %), alors que les la CC Charente-Arnoult - Cœur de Saintonge (80 %) et celle du Canton de Gémozac et Saintonge viticole (84%) en compte nettement moins.



#### Des demandes résidentielles spécifiques

Si l'évolution du parc de logement a en partie bénéficié aux résidences principales elle a largement contribué à l'accroissement de la vacance.

Entre 1999 et 2010, la vacance a fortement augmenté (+ 58 % de logements vacants, soit +1,93 pt entre 1990 et 1999) alors qu'elle diminuait légèrement précédemment (-3 % entre 1990 et 1999).

L'augmentation du parc vacant souligne des tendances à l'œuvre dans le Pays deSaintonge Romane :

- des secteurs connaissent une évolution de leur parc qui ne pas correspond pas à leur attractivité résidentielle :
- cette disjonction entre le parc et l'attractivité peut être le fait d'une faiblesse de la demande ou, plus fréquemment d'une inadaptation de l'offre aux demandes locales;
- L'inadaptation des parcs peut recouvrir tant des questions de statut, type et

Plus de grands logements pour les actifs et les ménages familiaux : les grands logements plus nombreux (+ 4 pts la part des T5 de entre 1999 et 2010 ; une moyenne de 4,37 pièces/log, 4,24 en 1999) et la taille des ménages a peu diminué depuis 1999 (2,55 en 1990 ; 2,36 en 1990 ; 2,21 en 2010).

Plus de propriétaires : 68 % dans le Pays de Saintonge Romane (55 % à Saintes), soit +2 pts depuis 1999. Les logements locatifs passent de 29 à 30 %, cette hausse étant plus forte dans les secteurs du nord-ouest ou à proximité du littoral surtout.











taille de logements que des problématiques plus globales d'attractivité (localisation).

En outre, l'évolution des résidences principales par secteur du SCoT montre plutôt une spécialisation dans le logement principal, avec deux phénomènes distincts :

 Une affirmation de la vocation principale pour des secteurs qui possédaient une part plus importante de résidences secondaires.

La part des logements principaux progresse très légèrement dans la seule CC Charente Arnoult - Cœur de Saintonge (+0,37 pt) au détriment des résidences secondaires (-1,59 pt) dont elle était pourtant bien doté (proximité du bassin de Royan) et plus faiblement qu'ailleurs en faveur de la vacance (+1,22 pt) : localisation stratégique des ménages actifs entre les pôles d'emplois locaux ?

 Une augmentation de la vacance sur le logement principal pour des

#### secteurs moins attractifs.

La diminution de la part des résidences principales est la plus forte dans la CA de Saintes (-1,15 pt), et sa ville centre (-2,62 pts) et dans une moindre mesure dans la CC du Canton de Gémozac et Saintonge viticole (-0,6 pt).

Cette diminution s'est opérée au profit des logements vacants (respectivement +2,27pt, +3,38 pts et +1,17 pt) et non celui des résidences secondaires (-0,77,0,72 pt et -0,57 pt).

La vacance du parc de logement dans la CC Canton de Gémozac et Saintonge viticole (8,7%) et dans la CA de Saintes

(10,8%) est très élevée, ce qui souligne un contexte de plus faibles pressions résidentielles.

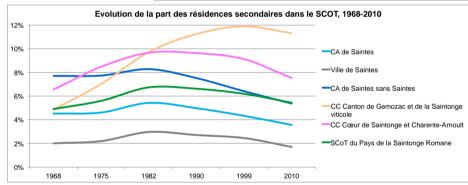
#### LA VACANCE

En 2010, le territoire compte donc :

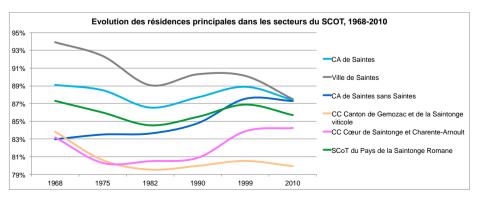
- 86 % de résidences principales (-1,18 pt depuis 1999),
- 5,4 % de résidences secondaires (-0,75 pt depuis 1999);
- 8,9 % de logements vacants (+1,93 pt depuis 1999).

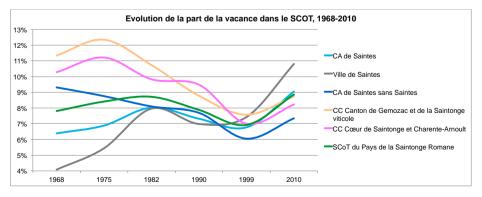
Un taux de vacance à 7 % est jugé « normal », car il permet une bonne rotation du parc et donc, la mobilité résidentielle des ménages.

Le taux de vacance du Pays Saintonge Romane ne présente pas un niveau inquiétant, toutefois la tendance à l'augmentation peut constituer un risque surtout dans des secteurs qui présentent un niveau d'attractivité résidentielle plus faible.



(Source: INSEE)















## UN DÉPASSEMENT PROGRESSIF DE LA DUALITÉ CENTRE/PÉRIPHÉRIE ?

«Du cercle à l'étoile » : l'affirmation d'axes de développement portés par les infrastructures routières

La création de logements concerne particulièrement les communes situées sur des grands axes de déplacements.

L'attractivité résidentielle du territoire s'étend essentiellement le long de ses axes routiers.

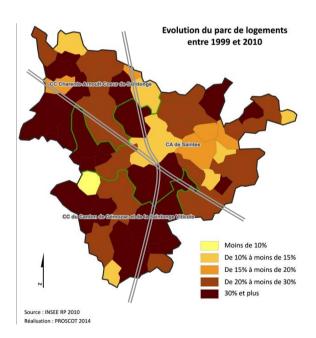
En lien avec le gain de temps de déplacement offert par des modes de transport plus efficaces (élargissement de la distance entre lieu de vie et lieu de travail), des prix fonciers meilleurs marchés et du cadre de vie dans les espaces ruraux, les ménages du Pays de Saintonge Romane suivent cette tendance de localisation de plus en plus éloignée des pôles d'emplois et de services.

En effet, la répartition de l'évolution du parc souligne différentes dynamiques :

- A l'ouest du territoire, l'influence rétrolittorale et des agglomérations de Rochefort et de La Rochelle, portée par l'axe de la RD137 en direction du nordouest, la RN 150 vers Royan et la RD728 en direction de Marennes-Oléron.
- Au sud est : une attractivité des secteurs reliés à Saintes (RD6, RD137) qui questionne aussi l'influence potentielle des franges extérieures de ce territoire (Pons, Blayais, Gironde).
- Les zones de développement du territoire correspondent surtout à l'accessibilité créée par les RD137, RD6 et la RN150.

Deux axes structurent l'organisation interne du territoire mais de manière incomplète ou en devenir :

- L'axe est/ouest est évident en direction de la Rochelle, mais moins net vers l'est (Cognac, Angoulême);
- L'axe nord/sud se structure en direction de Royan et entre Gémozac et Saintes. Mais, de manière plus globale, l'axe nord/sud semble peu constitué au-delà du territoire (Poitiers/Bordeaux).







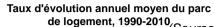
marqués

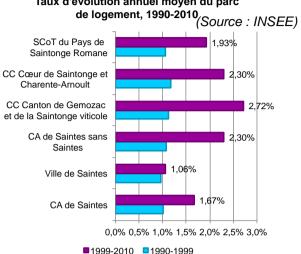












La première couronne autour de Saintes connaît

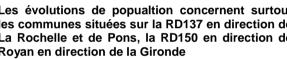
les développements de population les plus

entre 1975 et 1982

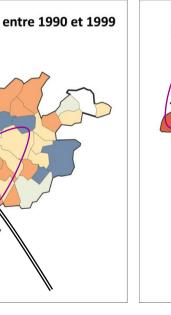
Evolution annuelle (en %) inférieure à -0,9% de -0,9% à -0,15% stabilité de +0.15% à +0.7% de +0,7% à +2% de +2% à +4%

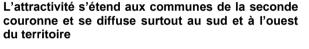
supérieure à +4%

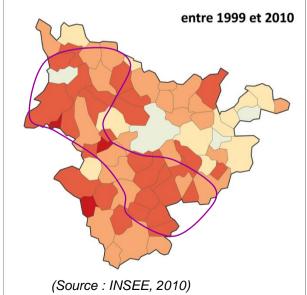
Les évolutions de popualtion concernent surtout les communes situées sur la RD137 en direction de La Rochelle et de Pons, la RD150 en direction de Royan en direction de la Gironde



L'évolution de la population depuis 1975: d'une répartition à dominante concentrique à une logique par axe :

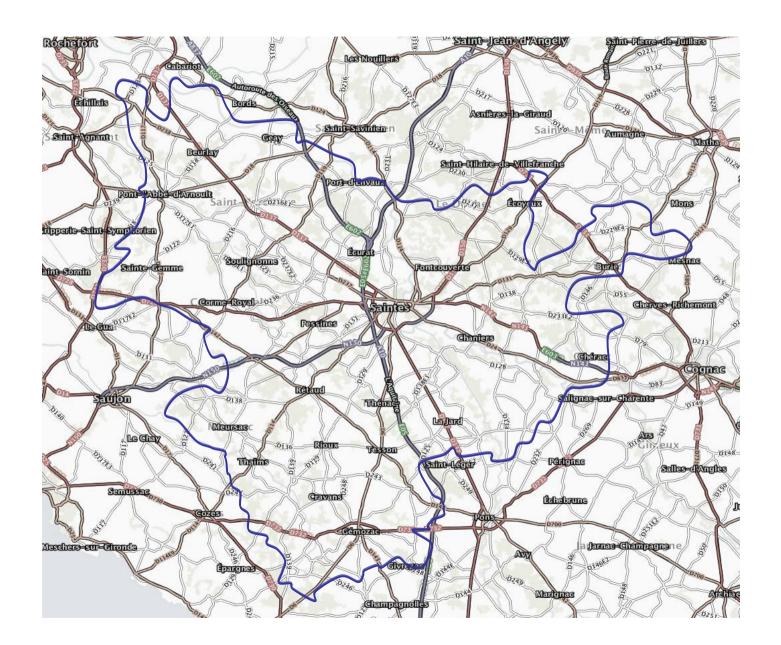
























#### Des mobilités domicile/travail en progression avec l'extérieur du territoire

#### L'attractivité des emplois du territoire est stable

Les mobilités domicile/travail ont augmenté entre 1999 et 2010 : on constate davantage d'actifs travaillant en-dehors de leur commune de résidence.

En 2010, 36 % des actifs du territoire travaillent dans leur commune de résidence soit 12 700, dont 6 700 concernent Saintes, soit 53%. En 1999, 12 400 actifs travaillaient dans leur commune de résidence soit 43% du total des actifs du territoire.

Les actifs vivent et travaillent dans le Pays :

72 % des actifs travaillent dans le territoire; soit 25 200 actifs. En 2006, ils étaient 25 300 soit 74% des actifs.

Le nombre d'actifs travaillant sur le territoire apparaît stable. En revanche on constate une augmentation de la part des actifs qui travaillent en dehors du territoire du SCOT :

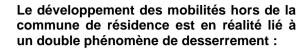
#### 28 % des actifs du Pays de Saintonge Romane travaillent en dehors du territoire (près de 10 000 actifs)

- Dans le même temps, la part des actifs travaillant sur le territoire mais n'y résidant pas a augmenté :
- 22 % des emplois du territoire sont occupés par des actifs résidant à l'extérieur (7 200) en 2010; alors qu'en 2006 la part était de 18% (5 400 actifs).

Part des actifs travaillant dans leur commune de

résidence en 2010

(Source : INSEE RGP 2010 - IAAT Poitou Charente)



- L'augmentation du nombre d'actifs dans le territoire en partie liée au desserrement rétro-littoral;
- un desserrement résidentiel de Saintes: des actifs qui y habitaient auparavant se sont installés hors de la ville, dans le territoire du SCOT et en dehors



0 à 13,1 (7 186) 13,2 à 18,7 (7 270) 18,8 à 24,9 (6 700) 25,0 à 36,2 (7 864) 36,3 à 100,0 (7 599)









Réalisation : PROSCOT 2014



L'ensemble du territoire est polarisé par les emplois de Saintes avec une part d'actifs travaillant à Saintes décroissante à mesure de l'éloignement au pôle. Les 2/3 des communes du territoire présentent au moins 40 % de leurs actifs qui se rendent à Saintes pour y travailler, les communes se situant à l'extrémité du périmètre, surtout au sud-ouest, en ayant moins de 20 %.

Les actifs extérieurs au territoire allant travailler à Saintes sont surtout issus :

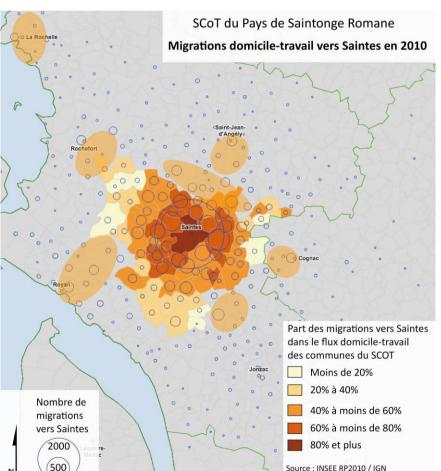
- Des pôles de population du département : Royan, Rochefort, La Rochelle,
- Du secteur au nord du territoire (St-Jean-d'Angély),
  - Des franges est (entre Cognac et Pons).

Les autres pôles d'emploi du territoire correspondent aux polarités de services et de population, les communes de Gémozac et de Pont-l'Abbé-d'Arnoult se démarquant un peu (accueillant respectivement 1,8 % et 1% des flux domicile/travail originaires des communes du Pays de 

Saintonge Romane).

D'autres petits points d'emplois apparaissent :

- Autour de Saintes,
- A l'ouest du territoire (influence littorale et des agglomérations extérieures ?),
- Au nord est. Burie.





Des petites poches d'actifs travaillant à Saintes autour des agglomérations du département

L'attractivité de Saintes pour des actifs extérieurs repose sur un système en étoile : des « poches » d'actifs englobant les agglomérations du département et leur pourtour se rendent à Saintes pour travailler, empruntant les grands axes d'accès au pôle.

Des axes de développement se constituent :

- Est ce que l'attractivité saintaise peut s'étendre au-delà et plus en profondeur autour de ces poches (autour de Royan, Rochefort, La Rochelle, St Jean d'Angély, Cognac et Pons)
- Est ce que les secteurs d'interface compris entre ces agglomérations et Saintes peuvent bénéficier du desserrement de la dynamique saintaise ? (notamment dans les secteurs sur les axes de la RD 137, RN 150)







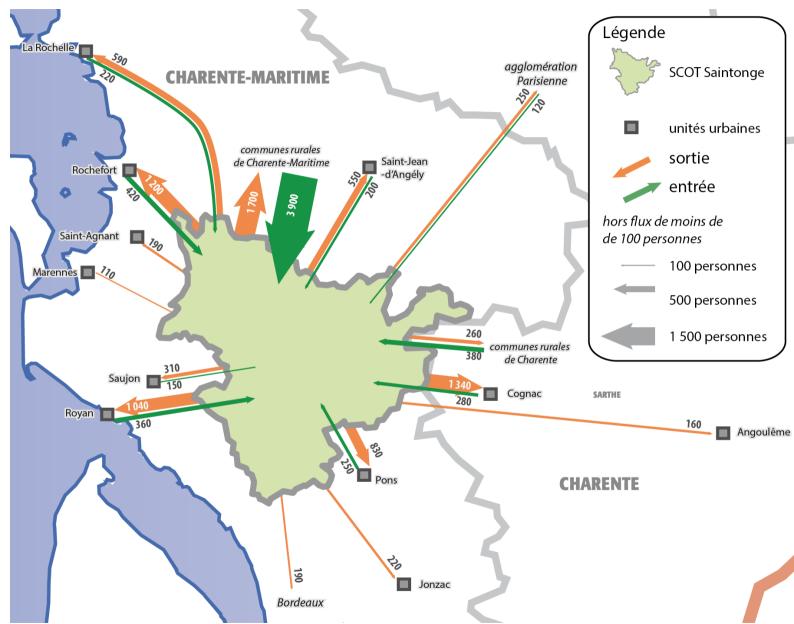






Carte des flux domicile

- travail en 2010 entre
les unités urbaines
(Source: INSEE,
recensement de la
population)















#### Destination des flux domicile-travail originaire du territoire du SCOT en 2010

sources: INSEE RP 2010 / PROSCOT (unités urbaines)

		· ·
Destination	nombre d'actifs	part
Saintes	15 948	45,3%
Cognac	1 337	3,8%
Rochefort	1 201	3,4%
Royan	1 037	2,9%
Pons	826	2,3%
La Rochelle	589	1,7%
Saint-Jean-d'Angély	549	1,6%
Saujon	307	0,9%
Jonzac	223	0,6%
Saint-Agnant	188	0,5%
Bordeaux	185	0,5%
Angoulême	159	0,5%
Paris (dont centre)	225	0,6%
Marennes	113	0,3%
communes rurales de Charente-Maritime	10 957	31,2%
Communes rurales de Charente	261	0,7%
autres	1 068	3,0%
Total	35 174	100,0%

Bilan flux	Solde
Cognac	-1 055
Rochefort	-777
Royan	-676
Pons	-571
La Rochelle	-369
Saint-Jean-d'Angély	-355
Saujon	-161
Communes rurales de Charente-maritime	2 203
Communes rurales de Charente	114
total	-2 737

## Les mobilités vers les pôles d'emploi extérieurs au territoire sont limitées aux zones d'interface, et sont ponctuelles.

Cette faible attractivité des pôles extérieurs peut s'expliquer par leur relatif éloignement, seuls les actifs habitant à proximité s'y rendent. En outre, les accès à Saintes étant assez rapides, la concurrence des pôles extérieurs est moins sensible.

Les pôles de Cognac, Rochefort, Royan et Pons sont ceux qui attirent le plus d'actifs. Le niveau des dynamiques économiques des pôles se répercute également sur leur attractivité et le choix des actifs de la Saintonge de s'y rendre. Le bilan des flux montre que les flux d'actifs sont « déficitaires » avec ces pôles, le territoire captant moins d'actifs des pôles principaux. En revanche, le Pays de Saintonge attire de nombreux actifs des communes dites rurales.

Dans ce contexte, se posent les questions :

- Des potentialités de développement des emplois de Saintes et des communes du territoire présentant des flux entrants d'actifs (Gémozac, Pontl'Abbé-D'Arnoult, Saint-Porchaire, La Vallée, Burie, Chaniers, St-Georges-des-Coteaux, Fontcouverte, ...);
- Du redoublement de l'attractivité des pôles d'emplois de Royan car, si la RN 150 joue en faveur de l'attractivité du pôle saintais, elle signifie également que l'accessibilité au royannais est meilleure.

## Principales communes de destinations du territoire (flux entrant et flux total) source : INSEE RP 2010 / PROSCOT

Source : INSEL IVI 2010/11 NOSCOT					
Destination des actifs résidant hors du SCOT	nombre d'actifs				
Saintes	4 540				
Gémozac	290				
Pont-l'Abbé-d'Arnoult	232				
Saint-Porchaire	191				
La Vallée	155				
Burie	137				
Sainte-Gemme	136				
Saint-Georges-des-Coteaux	131				
Fontcouverte	118				
Cravans	97				
Corme-Royal	92				
Chérac	76				
Beurlay	69				
Les Gonds	58				
Chaniers	54				
autres communes du SCOT	860				
Total	7 235				
Total  Destination de tous ceux travaillant dans le territoire	7 235 nombre d'actifs				
Destination de tous ceux					
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire	nombre d'actifs				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes	nombre d'actifs 19 775				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac	nombre d'actifs 19 775 1 056				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac Saint-Georges-des-Coteaux	19 775 1 056 749				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac Saint-Georges-des-Coteaux Pont-l'Abbé-d'Arnoult	19 775 1 056 749 706				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac Saint-Georges-des-Coteaux Pont-l'Abbé-d'Arnoult Saint-Porchaire	nombre d'actifs  19 775  1 056  749  706  554				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac Saint-Georges-des-Coteaux Pont-l'Abbé-d'Arnoult Saint-Porchaire Chaniers	nombre d'actifs  19 775  1 056  749  706  554  534				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac Saint-Georges-des-Coteaux Pont-l'Abbé-d'Arnoult Saint-Porchaire Chaniers Burie	nombre d'actifs  19 775  1 056  749  706  554  534  491				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac Saint-Georges-des-Coteaux Pont-l'Abbé-d'Arnoult Saint-Porchaire Chaniers Burie Les Gonds	19 775 1 056 749 706 554 534 491				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac Saint-Georges-des-Coteaux Pont-l'Abbé-d'Arnoult Saint-Porchaire Chaniers Burie Les Gonds Corme-Royal	19 775 1 056 749 706 554 534 491 468 452				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac Saint-Georges-des-Coteaux Pont-l'Abbé-d'Arnoult Saint-Porchaire Chaniers Burie Les Gonds Corme-Royal Fontcouverte	19 775 1 056 749 706 554 534 491 468 452				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac Saint-Georges-des-Coteaux Pont-l'Abbé-d'Arnoult Saint-Porchaire Chaniers Burie Les Gonds Corme-Royal Fontcouverte Sainte-Gemme	nombre d'actifs  19 775  1 056  749  706  554  534  491  468  452  422  418				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac Saint-Georges-des-Coteaux Pont-l'Abbé-d'Arnoult Saint-Porchaire Chaniers Burie Les Gonds Corme-Royal Fontcouverte Sainte-Gemme Cravans	nombre d'actifs  19 775  1 056  749  706  554  534  491  468  452  422  418  283				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac Saint-Georges-des-Coteaux Pont-l'Abbé-d'Arnoult Saint-Porchaire Chaniers Burie Les Gonds Corme-Royal Fontcouverte Sainte-Gemme Cravans Thénac	nombre d'actifs  19 775  1 056  749  706  554  534  491  468  452  422  418  283  281				
Destination de tous ceux travaillant dans le territoire Saintes Gémozac Saint-Georges-des-Coteaux Pont-l'Abbé-d'Arnoult Saint-Porchaire Chaniers Burie Les Gonds Corme-Royal Fontcouverte Sainte-Gemme Cravans Thénac Chérac	nombre d'actifs  19 775  1 056  749  706  554  534  491  468  452  422  418  283  281  267				











## Vers une résidentialisation du développement ?

L'attractivité résidentielle du Pays de Saintonge Romane s'est récemment accentuée, sous l'effet d'un intérêt renouvelé des cadres urbains pour un cadre de vie plus rural. Ces évolutions sociétales se sont en outre, nourries du boom immobilier.

Dans le territoire, un élément particulier renforce cette nouvelle tendance : la relative proximité avec le littoral, avec toutefois une situation de retrait suffisante des secteurs littoraux les plus attractifs (de Royan à La Rochelle) autorisant une croissance des prix fonciers plus limitée.

Cette photographie des évolutions récentes du fonctionnement du territoire est toutefois incomplète.

#### L'attractivité résidentielle s'est doublée d'une dynamique économique renouvelée.

Au global, l'évolution des emplois dans le Pays de Saintonge Romane a été inférieure à l'évolution du parc de logements (+ 21 % contre + 23 %).

Les évolutions par secteurs sont contrastées : la CC du Canton de Gémozac et Saintonge viticole entretenant un développement plus résidentiel, tandis que la CC de Charente-Arnoult - Cœur de Saintonge entretient un développement moyen et la CA

de Saintes un développement plus axé vers la création d'emplois.

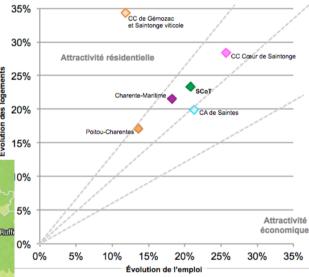
A l'échelle du SCoT, ces évolutions sont moins contrastées, celui-ci gagnant en autonomie, avec un développement équilibré entre économie et accueil de nouvelles populations.

Prix immobiliers en Poitou-Charentes – prix au mètre carré enregistré dans les transactions, avril 2014 (Source : explorimmo – base BIEN)

# La Flotte La Rochelle Surgères Châtelaillon-Plage C

#### Évolution comparée de l'emploi et des logements

#### Développement résidentiel et de l'emploi (RP INSEE 2010)



#### Remarque

L'analyse comparée de la croissance des logements et de l'emploi reste un indicateur des dynamiques à l'œuvre et ne constitue pas une donnée de référence d'un équilibre que le territoire devrait chercher à atteindre : la création d'un emploi ne signifie pas qu'elle doit être suivie automatiquement de la création d'un logement et vice-versa, il s'agit plutôt de mesurer « une ambiance » générale.











#### ... qui s'appuie sur un bon niveau d'équipement global

Le niveau d'équipement d'un territoire participe à qualifier son cadre de vie : les services fondent son attractivité et constituent des leviers économiques.

Dans la Saintonge Romane, le niveau d'équipement de services et de commerces suit l'évolution de la population (cf. partie économie) :

- Les secteurs les plus dynamiques ont été le commerce, l'action sociale, l'hébergement et la restauration.
- Les établissements se sont surtout développés dans la communauté de communes du Canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole et de Charente Arnoult Cœur de Saintonge.

Dans l'ensemble régional, le Pays présente un niveau d'équipement satisfaisant, mais sa situation est ambiguë : si Saintes concentre un très bon niveau d'offre qui s'étend sur la majorité du territoire, les bassins de vie (cf. définition encadré) situés au sud et à l'ouest du territoire (Saujon, Gémozac, Pons) présentent une offrent plus limitée, constituée essentiellement par des services des gammes de base et de proximité.

Ce déséquilibre est relatif, car Saintes fournit un nombre important d'équipements, spécialisés et diversifiés, qui profitent à l'ensemble des habitants du territoire, pouvant y accéder plus ou moins rapidement (concentration plus forte des équipements de gammes intermédiaire et supérieure).

Localement, d'autres polarités prennent le relais pour les services de proximité (définition ci contre) (Gémozac, Corme-Royal, ...)

Le Pays de Saintonge Romane présente une situation intermédiaire : ni un territoire essentiellement rural, ni uniquement une agglomération, ni une polarité touristique franche. Un équipement au sens de l'INSEE : l'INSEE recense au sein de la BPE (Base permanente des équipements) un large éventail d'équipements et de services rendus à la population. Le champ actuel recouvre les domaines des services, marchands ou non, des commerces, de la santé et de l'action sociale, de l'enseignement et du tourisme.

Gammes d'équipements	intermédiaire	proximité	supérieure	Nombre total d'équipements	densité d'équipements
CA de Saintes	792	1 027	152	1 971	335
CC Charente-Arnoult-Coeur de Saintonge	108	334	15	457	286
CC du Canton de Gémozac et de la Saintonge Vitio	101	272	10	383	286
Charente-Maritime	9 151	11 916	1 448	22 515	362
Poitou-Charentes	21 021	29 980	3 528	54 529	308
SCoT du Pays de Saintonge Romane	1 001	1 633	177	2 811	319

Source : UNISATIS, statistique de l'UNEDIC fondée sur les déclaration des effectifs salariés des établissements du secteur privé industriel et commercial employant au moins un salarié (Bordereau de Déclaration Annuelle).

La source est non utilisable pour les services publics dont les emplois sont occupés par des fonctionnaires, qui ne cotisent pas à l'UNEDIC (assurance chômage).

#### **Définitions**

Un établissement au sens d'UNISTATIS : tout établissement du secteur privé industriel et commercial, employant au moins un salarié en vertu d'un contrat de travail, et ce quelle que soit la branche d'activité.

#### Les bassins de vie - Source : INSEE

Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès à la fois aux équipements de la vie courante et à l'emploi.

Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie comportent quatre catégories :

- 1 Équipements concurrentiels : Hypermarché et supermarché, grande surface non alimentaire, ...
- 2 Équipements non concurrentiels : gendarmerie, perception, notaire, bureau de poste, ...
- 3 Équipements de santé : médecin, infirmier, pharmacie, ...
- 4 Équipements d'éducation : collège, lycée général et/ou technologique, lycée professionnel.











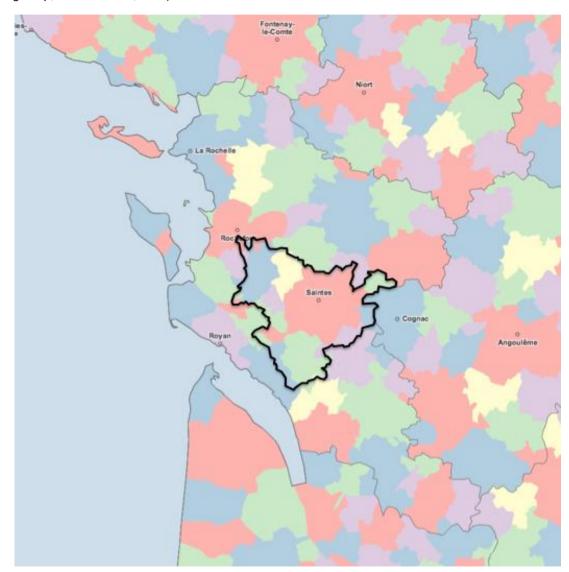


#### La typologie des équipements définie par I'INSÉE :

- Gamme de proximité : poste, coiffeur, boulangerie, plâtrier, électricien. médecin, infirmier, ...;
- Gamme intermédiaire banque, collège, dentiste. droquerie/ quincaillerie, , magasin de chaussures, notaire, perception, supermarché, ...
- Gamme supérieure : hôpital, laboratoire d'analyse médicale, cinéma.

#### La structuration des bassins de vie selon les services

(Source: géoclip, 2013 - INSEE, 2010)



#### L'accessibilité aux équipements

L'analyse des bassins de vie, bien que leur détermination remonte à 1999, permet de comprendre l'organisation des grandes influences des polarités d'équipements.

Pour la vie courante, l'accès aux équipements se réalise au sein de plusieurs secteurs :

- Dans le bassin de vie de Saintes pour la majorité des communes (en rouge);
- Dans les deux bassins de vie constitués par les polarités intermédiaires du territoire, Gémozac et Pont l'Abbé d'Arnoult, pour les communes situées autour;
- Dans des polarités extérieurs « empiétant » plus ou moins sur les franges du territoire : Saujon, Cozes, Rochefort et Cognac.











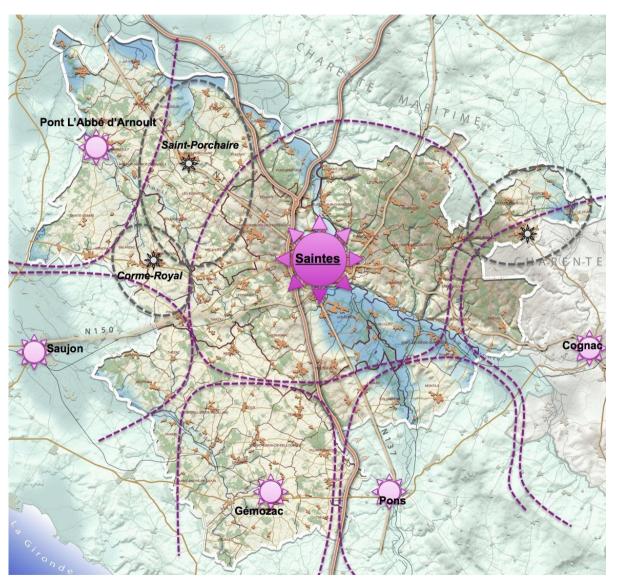


d'attractivité

#### aires d'équipements et de services dans le Pays de Saintonge Romane

#### La carte des bassins de vie montre :

- que l'attractivité de Saintes est moins « concurrencée » à l'ouest et à l'est qu'au sud ;
- la CC de Charente-Arnoult Cœur Saintonge fonctionne partiellement avec les pôles de Rochefort et Saintes pour les équipements intermédiaires et supérieurs mais présente une forte influence de son pôle secondaire Pont l'Abbé d'Arnoult.
- le pôle de Gémozac exerce son influence sur quasiment l'ensemble de la CC du Canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole qui est donc moins dans l'influence de Saintes :
- au regard des distances parcourues pour l'accès aux équipement (tous types confondus) et aux emplois, les bassin de vie de Gémozac, de Pont l'Abbé d'Arnoult et de Saujon (en partie) sont sous l'influence Saintes. de l'attractivité de Royan et Rochefort étant plus ponctuelle.



polarités











#### Mais l'offre en service reste fragile : carence en équipements intermédiaires, inégalité de répartition

En 2010, la couverture en équipements est assurée a 57 % par la ville de Saintes.

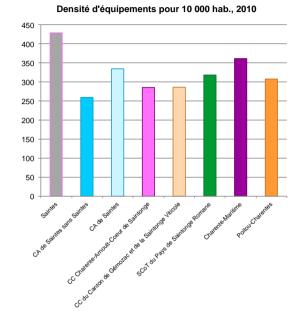
Avec plus de 1 100 équipements, Saintes constitue un pôle rayonnant au-delà de l'échelle du Pays.

Trois communes comprennent 100 équipements environ, et constituent des pôles de niveau intercommunal : Chaniers, Pont-l'Abbé-d'Arnoult et Gémozac.

Enfin, le maillage est complété localement par 7 plus petits pôles de proximité de niveau communal.

Le territoire se présente comme un ensemble à dominante rurale composé de petites polarités et d'une polarité urbaine.

Hormis le pôle de Saintes, le pays ne comporte pas de pôles de grande taille.



Les pôles des intercommunalités du SCoT et des grandes communautés d'agglomération

Source : BPE, INSEE 2010

Types de pôles selon leur taille (nbr d'équipements) par secteur	Plus de 850 équipements pôle régional	entre 500 et 850 équipements pôle départemental	entre 150 et 500 équipements pôle principal	plus de 60 équipements pôle secondaire	plus de 30 équipements pôle de proximité
CA de Saintes	1			3	5
CC Charente-Arnoult-Coeur de Saintonge				2	1
CC du Canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole				1	1
SCoT du Pays de Saintonge Romane	1	-	-	6	7
CA Rochefort Océan	1		2	2	7
CA du Grand Angoulême	1		4	5	4
CC Grand Cognac		1	1		1
CA de La Rochelle	1		7	7	8
CA Royan Atlantique	1		5	8	7
CU de Bordeaux	3	9	11	3	2
CA Grand Poitiers	1		2	6	2













Au global, l'accès aux équipements est donc assuré, mais l'offre en équipement du Pays présente quelques fragilités :

- Le niveau d'équipement du Pays de Saintonge Romane est inférieur à celui des secteurs littoraux et de la Charente Maritime en général :
  - La densité d'équipements s'élève à 319 équipements pour 10 000 hab. dans le Pays de Saintonge Romane, contre 362 pour la Charente-Maritime, 341 dans la CA de La Rochelle, 470 à Royan Atlantique.
  - soutient la création d'équipements dans les secteurs plus littoraux est donc moins actif dans le Pays.
- Le Pays se caractérise par un bon niveau d'offres en services de proximité, mais des carences pour la gamme intermédiaire, pour laquelle les polarités proches (Pons, Saujon, Rochefort, Cognac) développent une offre large:
  - 58% des équipements du Pays font partie de la gamme de proximité, 36 % sont dans la gamme intermédiaire et les 6 % restant sont intégrés à la gamme supérieure,
  - Tandis qu'entre 39 et 45% des équipements de Royan, Rochefort ou Cognac appartiennent à la gamme intermédiaire.

#### Répartition des équipements suivant les niveaux de gammes

Source: BPE, INSEE 2010

Densité d'équipement par gamme pour 10 000 hab.	Gamme de proximité	Gamme intermédiaire	Gamme supérieure	Densité moyenne
Saintes	172	211	47	429
CA de Saintes sans Saintes	98	41	5	145
CA de Saintes	312	241	46	599
CC Charente-Arnoult-Coeur de Saintonge	209	68	9	286
CC du Canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole	203	76	7	286
SCoT du Pays de Saintonge Romane	185	113	20	319
CA du Niortais	142	112	21	275
CA Rochefort Océan	161	135	21	317
CA du Grand Angoulême	149	126	27	302
CC Grand Cognac	147	135	29	311
CA de La Rochelle	158	153	30	341
CA Royan Atlantique	235	205	30	470
CU de Bordeaux	154	144	31	329
CA Grand Poitiers	118	121	31	270
Charente-Maritime	191	147	23	362
Poitou-Charentes	169	119	20	308

Densité d'équipement par gamme	Gamme de	Gamme	Gamme
pour 10 000 hab.	proximité	intermédiaire	supérieure
Saintes	40%	49%	11%
CA de Saintes sans Saintes	68%	29%	4%
CA de Saintes	52%	40%	8%
CC Charente-Arnoult-Coeur de Saintonge	73%	24%	3%
CC du Canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole	71%	26%	3%
SCoT du Pays de Saintonge Romane	58%	36%	6%
CA du Niortais	52%	41%	8%
CA Rochefort Océan	51%	43%	7%
CA du Grand Angoulême	49%	42%	9%
CC Grand Cognac	47%	43%	9%
CA de La Rochelle	46%	45%	9%
CA Royan Atlantique	50%	44%	6%
CU de Bordeaux	47%	44%	9%
CA Grand Poitiers	44%	45%	11%
Charente-Maritime	53%	41%	6%
Poitou-Charentes	55%	39%	6%













## La polarisation de Saintes se diffuse progressivement en ses pourtours et des interfaces s'organisent aux marges du territoire

Il est important de qualifier les évolutions du fonctionnement du territoire qui s'organise autour :

- D'une polarisation par Saintes,
- La polarisation forte de l'ensemble du secteur, mais sur un pôle plus large.

À cette organisation historique autour de Saintes s'ajoutent d'autres axes de développement. Le pôle de Saintes se desserre, au profit des communes qui l'entourent. Toutefois, ce phénomène ne se fait pas aux dépens de la ville de Saintes, au contraire, il s'agit d'un renforcement de Saintes sur un pôle élargi.

Cette évolution se manifeste dans plusieurs secteurs, bien que différemment et très progressivement.

La diffusion de Saintes est notamment visible dans les évolutions résidentielles de la CA de Saintes (analysée sans Saintes) qui adopte les particularités d'un parc plus urbain : plus de collectifs, de locataires (privés et publics) et une vacance importante.

Évolution comparée des différents indicateurs dans les secteurs du SCoT, entre 1999-2010

Source: BPE, INSEE 2010

			Saintes	Charente-Arnoult	Gémozac et Saintonge viticole	SCoT Pays de Saintonge Romane
Parc de logement	12%	20%	28%	28%	34%	23%
Résidences principales	9%	18%	28%	29%	33%	22%
Vacance	63%	60%	56%	51%	55%	58%
Maisons	9%	19%	27%	34%	30%	24%
Appartements	17%	24%	346%	-15%	412%	26%
Propriétaires	12%	22%	30%	32%	36%	26%
Locataires	11%	19%	46%	57%	48%	26%
Taille des logements T1	24%	19%	-12%	-36%	-14%	11%
T2	28%	25%	13%	-24%	9%	16%
Т3	13%	9%	1%	0%	15%	8%
T4	-5%	8%	23%	30%	42%	16%
T5	10%	30%	42%	49%	40%	35%











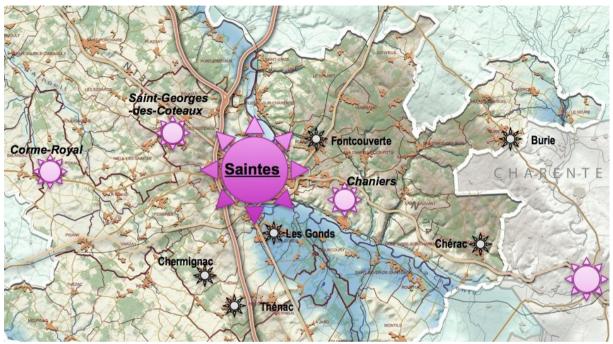
Ces indicateurs démontrent que le phénomène de développement du territoire ne repose pas sur un mécanisme de périurbanisation classique : le pôle de Saintes continue à la fois de jouer un rôle prééminent et de se desserrer, d'autres secteurs du territoire bénéficiant de la dynamique redoublée d'attractivité du Pays.

Cette forme de développement, à la fois central et périphérique, souligne l'importance de l'attractivité du territoire, qui se fonde sur un ensemble d'atouts : foncier, prix, accessibilité aux services, relative proximité avec le littoral...

L'organisation des services précise également le fonctionnement du territoire, où l'on voit encore que le rôle de Saintes est prépondérant :

- Il s'appuie sur des pôles intermédiaires et des pôles de proximité qui soutiennent l'animation et la vie locale, élément fondamental pour l'installation de nouvelles populations;
- Le pôle saintais est entouré de 3 pôles secondaires (situés dans la CA de Saintes): Chaniers, Saint-Georgesdes-Coteaux et Corme-Royal. Leurs services n'ont pas été entièrement englobés par la ville centre, et profitent d'un desserrement périphérique pour se structurer à la fois par le logement, l'emploi et par les services.

#### Organisation des pôles de la CA de Saintes



Les pôles d'équipements dans le territoire de Saintonge Romane Source : BPE, INSEE 2010

commune	Intercommunalité	nombre d'équipements	densité
	Pôles supérieurs (1000 équipements e	et plus)	
Saintes	CA de Saintes	1117	429
	Pôles secondaires (60 équipements e	t plus)	
Gémozac	CC du C. de Gémozac - Saintonge Viticole	134	1229
Pont-l'Abbé-d'Arnoult	CC Charente-Arnoult-Coeur de Saintonge	101	801
Chaniers	CA de Saintes	93	571
Saint-Georges-des-Coteaux	CA de Saintes	87	681
Saint-Porchaire	CC Charente-Arnoult-Coeur de Saintonge	64	389
Corme-Royal	CA de Saintes	62	280
	Pôles de proximité (30 équipements e	t plus)	
Burie	CA de Saintes	55	430
Les Gonds	CA de Saintes	47	311
Fontcouverte	CA de Saintes	45	203
Thénac	CA de Saintes	38	233
Chermignac	CA de Saintes	32	254
Chérac	CA de Saintes	31	284
Sainte-Gemme	CC Charente-Arnoult-Coeur de Saintonge	36	289
Meursac	CC du C. de Gémozac - Saintonge Viticole	38	271













#### Une centralité renforcée par un fonctionnement actif au sein de l'ensemble régional

#### A l'interface d'attractivités multiples

A l'image de l'origine des acheteurs *(carte cicontre)*, il est possible de déterminer différents secteurs d'attractivité du territoire :

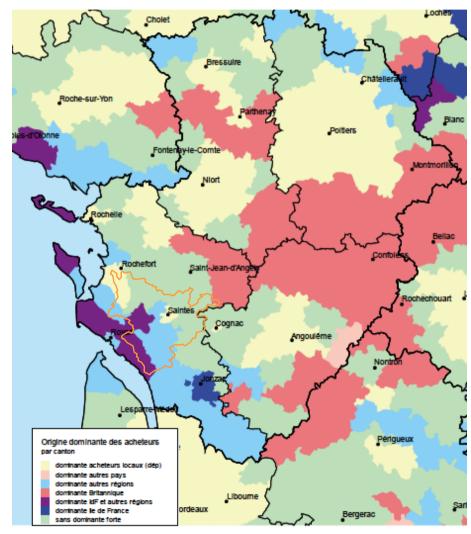
- Saintes pour les acheteurs locaux ;
- le sud ouest du territoire pour les personnes originaires des autres régions françaises;
- plus particulièrement, la frange sudouest pour les personnes anciennement franciliennes,;
- le nord attire plus diversement, sans spécificité géographique des nouveaux arrivants.

Se dessinent derrière cette approche, les zones qui influencent le territoire et les atouts particuliers de ses différentes parties.

C'est également une illustration du fonctionnement du territoire et de son positionnement à une échelle globale :

- un pôle de Saintes qui s'élargit, reprend de la vigueur et rayonne à l'échelle départementale;
- un effet rétro-littoral sur les évolutions résidentielles dans la partie sud-ouest;
- des franges du territoire qui s'organisent sous influences extérieures.

Origine des acheteurs de maisons de plus ed 5 ans 2002-2004-2006 (Source : Chambre des notaires, PERVAL)













#### Le développement de la Saintonge Romane influe sur les intercommunalités du secteur

Le développement démographique du Pays de Saintonge Romane crée les conditions nécessaires au renforcement de son niveau d'équipement et donc son positionnement géographique:

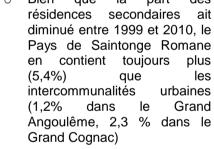
- Saintes constitue une polarité en services et équipements à l'échelle régionale (densité de 429) :
  - o la densité d'équipements du pôle saintais est supérieure à celle de Rochefort (399<sup>1</sup>), d'Angoulême (374) et de La Rochelle:
  - la densité d'équipement du Pays est supérieure aux intercommunalités sulg urbaines. mais elle est distanciée par celle de Royan et de La Rochelle.

La dynamique d'équipement du Pays de Saintonge Romane dispose cependant de marges de progression, son niveau global étant inférieur à celui des secteurs littoraux et de la Charente Maritime. Le levier

<sup>1</sup> La densité est indiquée en nombre d'équipements pour 10 000 habitants.

touristique pourrait être, dans le Pays, un moyen de renforcer et d'équilibrer l'offre en services et équipements.

- L'ampleur développement résidentiel démontre des atouts d'attractivité spécifiques au sein de l'ensemble régional, que ce soit pour des résidences principales ou secondaires:
  - entre 1999 et 2010, le Pays connaît croissance une résidentielle supérieure aux agglomérations proches (hormis celle de la CA de Royan).
  - Bien que la part (5,4%)que intercommunalités (1.2% dans le Grand Grand Cognac)

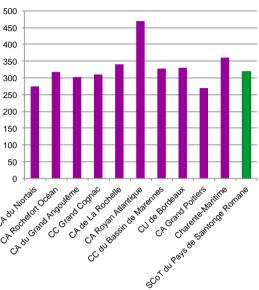




croissance a été globale (emplois, logements, équipements), il a donc plus de capacités pour exister à l'échelle régionale.

Part des résidences secondaires	1999	2010	Evolution 1999-2010
CA de Saintes	4,3%	3,6%	-0,8
CC Charente-Arnoult-Coeur de Saintonge	9,1%	7,5%	-1,6
CC du Canton de Gémozac et de la Saintonge Viticole	11,9%	11,3%	-0,6
SCoT du Pays de Saintonge Romane	6,2%	5,4%	-0,8
CA Rochefort Océan	13,4%	13,0%	-0,3
CA du Grand Angoulême	1,8%	1,2%	-0,6
CC Grand Cognac	2,3%	2,3%	0,0
CA de La Rochelle	6,6%	7,5%	0,9
CA Royan Atlantique	46,8%	44,8%	-2,1
CU de Bordeaux	1,7%	1,7%	0,0

















## Une offre d'équipements concurrentielle à l'échelle du SCoT particulièrement portée par Saintes

Source : BPE, INSEE 2010

commune	nombre d'équipements	densité	Intercommunalité							
Pôles supérieurs (1000 équipements et plus)										
Bordeaux	9622		CUB							
Poitiers	2321		CA Grand Poitiers							
Mérignac	2126		CUB							
Niort	1759		CA du Niortais							
Angoulême	1557	374	CA du Grand Angoulême							
Pessac	1505	259	CUB							
Royan	1139	635	CA Royan Atlantique							
Saintes	1117	429	CA de Saintes							
Rochefort	1002	399	CA Rochefort Océan							
La Rochelle	2875	382	CA de La Rochelle							
Pôles départementaux (500 équipements et plus)										
Cognac	718	387	CC Grand Cognac							

Pôles principaux (150 à 500 équipements)           Saint-Jean-d'Angély         375         489         CC des Vals de Saintonge           Ambarès-et-Lagrave         353         266         CUB           Aytré         360         404         CA de La Rochelle           Le Haillan         284         318         CUB           Puilboreau         321         599         CA de La Rochelle           Saujon         309         455         CA Royan Atlantique           Soyaux         283         296         CA du Grand Angoulême           Chasseneuil-du-Poitou         269         599         CA Grand Poitiers           La Tremblade         264         576         CA Royan Atlantique           Jonzac         263         756         CC de la Hte Saintonge           Artigues-près-Bordeaux         229         316         CUB           La Couronne         245         344         CA du Grand Angoulême           Saint-Georges-de-Didonne         242         477         CA Royan Atlantique           Le Taillan-Médoc         204         224         CUB           Carbon-Blanc         201         292         CUB           Châtelaillon-Plage         236         391	commune	nombre d'équipements	densité	Intercommunalité							
Ambarès-et-Lagrave         353         266         CUB           Aytré         360         404         CA de La Rochelle           Le Haillan         284         318         CUB           Puilboreau         321         599         CA de La Rochelle           Saujon         309         455         CA Royan Atlantique           Soyaux         283         296         CA du Grand Angoulème           Chasseneuil-du-Poitou         269         599         CA Grand Poitiers           La Tremblade         264         576         CA Royan Atlantique           Jonzac         263         756         CC de la Hte Saintonge           Artigues-près-Bordeaux         229         316         CUB           La Couronne         245         344         CA du Grand Angoulème           Saint-Georges-de-Didonne         242         477         CA Royan Atlantique           Le Taillan-Médoc         204         224         CUB           Carbon-Blanc         201         292         CUB           Châtelaillon-Plage         236         391         CA de La Rochelle           Tonnay-Charente         222         286         CA Rochefort Océan           Marennes         204	Pôles principaux (150 à 500 équipements)										
Aytré 360 404 CA de La Rochelle  Le Haillan 284 318 CUB  Puilboreau 321 599 CA de La Rochelle  Saujon 309 455 CA Royan Atlantique  Soyaux 283 296 CA du Grand Angoulème  Chasseneuil-du-Poitou 269 599 CA Grand Poitiers  La Tremblade 264 576 CA Royan Atlantique  Jonzac 263 756 CC de la Hte Saintonge  Artigues-près-Bordeaux 229 316 CUB  La Couronne 245 344 CA du Grand Angoulème  Saint-Georges-de-Didonne 242 477 CA Royan Atlantique  Le Taillan-Médoc 204 224 CUB  Carbon-Blanc 201 292 CUB  Châtelaillon-Plage 236 391 CA de La Rochelle  Tonnay-Charente 222 286 CA Rochefort Océan  Marennes 204 364 CC du Bassin de Marennes  Saint-Palais-sur-Mer 200 505 CA Royan Atlantique  Pons 199 459 CC de la Hte Saintonge  Parempuyre 175 219 CUB  Saint-Benoît 197 282 CA Grand Poitiers  Gond-Pontouvre 194 327 CA du Grand Angoulème  Vaux-sur-Mer 184 475 CA Royan Atlantique  Eassens 170 246 CUB	Saint-Jean-d'Angély	375	489	CC des Vals de Saintonge							
Le Haillan 284 318 CUB Puilboreau 321 599 CA de La Rochelle Saujon 309 455 CA Royan Atlantique Soyaux 283 296 CA du Grand Angoulême Chasseneuil-du-Poitou 269 599 CA Grand Poitiers La Tremblade 264 576 CA Royan Atlantique Jonzac 263 756 CC de la Hte Saintonge Artigues-près-Bordeaux 229 316 CUB La Couronne 245 344 CA du Grand Angoulême Saint-Georges-de-Didonne 242 477 CA Royan Atlantique Le Taillan-Médoc 204 224 CUB Carbon-Blanc 201 292 CUB Châtelaillon-Plage 236 391 CA de La Rochelle Tonnay-Charente 222 286 CA Rochefort Océan Marennes 204 364 CC du Bassin de Marennes Saint-Palais-sur-Mer 200 505 CA Royan Atlantique Pons 199 459 CC de la Hte Saintonge Parempuyre 175 219 CUB Saint-Benoît 197 282 CA Grand Poitiers Gond-Pontouvre 194 327 CA Royan Atlantique Vaux-sur-Mer 184 475 CA Royan Atlantique Bassens 170 246 CUB	Ambarès-et-Lagrave	353	266	CUB							
Puilboreau 321 599 CA de La Rochelle Saujon 309 455 CA Royan Atlantique Soyaux 283 296 CA du Grand Angoulème Chasseneuil-du-Poitou 269 599 CA Grand Poitiers La Tremblade 264 576 CA Royan Atlantique Jonzac 263 756 CC de la Hte Saintonge Artigues-près-Bordeaux 229 316 CUB La Couronne 245 344 CA du Grand Angoulème Saint-Georges-de-Didonne 242 477 CA Royan Atlantique Le Taillan-Médoc 204 224 CUB Carbon-Blanc 201 292 CUB Châtelaillon-Plage 236 391 CA de La Rochelle Tonnay-Charente 222 286 CA Rochefort Océan Marennes 204 364 CC du Bassin de Marennes Saint-Palais-sur-Mer 200 505 CA Royan Atlantique Pons 199 459 CC de la Hte Saintonge Parempuyre 175 219 CUB Saint-Benoît 197 282 CA Grand Poitiers Gond-Pontouvre 194 327 CA du Grand Angoulème Vaux-sur-Mer 184 475 CA Royan Atlantique Bassens 170 246 CUB	Aytré	360	404	CA de La Rochelle							
Saujon 309 455 CA Royan Atlantique Soyaux 283 296 CA du Grand Angoulême Chasseneuil-du-Poitou 269 599 CA Grand Poitiers  La Tremblade 264 576 CA Royan Atlantique Jonzac 263 756 CC de la Hte Saintonge Artigues-près-Bordeaux 229 316 CUB  La Couronne 245 344 CA du Grand Angoulême Saint-Georges-de-Didonne 242 477 CA Royan Atlantique Le Taillan-Médoc 204 224 CUB Carbon-Blanc 201 292 CUB Châtelaillon-Plage 236 391 CA de La Rochelle Tonnay-Charente 222 286 CA Rochefort Océan Marennes 204 364 CC du Bassin de Marennes Saint-Palais-sur-Mer 200 505 CA Royan Atlantique Pons 199 459 CC de la Hte Saintonge Parempuyre 175 219 CUB Saint-Benoît 197 282 CA Grand Poitiers Gond-Pontouvre 194 327 CA du Grand Angoulême Vaux-sur-Mer 184 475 CA Royan Atlantique Bassens 170 246 CUB	Le Haillan	284	318	CUB							
Soyaux 283 296 CA du Grand Angoulême Chasseneuil-du-Poitou 269 599 CA Grand Poitiers  La Tremblade 264 576 CA Royan Atlantique Jonzac 263 756 CC de la Hte Saintonge Artigues-près-Bordeaux 229 316 CUB  La Couronne 245 344 CA du Grand Angoulême Saint-Georges-de-Didonne 242 477 CA Royan Atlantique  Le Taillan-Médoc 204 224 CUB Carbon-Blanc 201 292 CUB Châtelaillon-Plage 236 391 CA de La Rochelle Tonnay-Charente 222 286 CA Rochefort Océan Marennes 204 364 CC du Bassin de Marennes Saint-Palais-sur-Mer 200 505 CA Royan Atlantique Pons 199 459 CC de la Hte Saintonge Parempuyre 175 219 CUB Saint-Benoît 197 282 CA Grand Poitiers Gond-Pontouvre 194 327 CA du Grand Angoulême Vaux-sur-Mer 184 475 CA Royan Atlantique Bassens 170 246 CUB	Puilboreau	321	599	CA de La Rochelle							
Chasseneuil-du-Poitou 269 599 CA Grand Poitiers  La Tremblade 264 576 CA Royan Atlantique  Jonzac 263 756 CC de la Hte Saintonge  Artigues-près-Bordeaux 229 316 CUB  La Couronne 245 344 CA du Grand Angoulème  Saint-Georges-de-Didonne 242 477 CA Royan Atlantique  Le Taillan-Médoc 204 224 CUB  Carbon-Blanc 201 292 CUB  Châtelaillon-Plage 236 391 CA de La Rochelle  Tonnay-Charente 222 286 CA Rochefort Océan  Marennes 204 364 CC du Bassin de Marennes  Saint-Palais-sur-Mer 200 505 CA Royan Atlantique  Pons 199 459 CC de la Hte Saintonge  Parempuyre 175 219 CUB  Saint-Benoît 197 282 CA Grand Poitiers  Gond-Pontouvre 194 327 CA du Grand Angoulème  Vaux-sur-Mer 184 475 CA Royan Atlantique  Bassens 170 246 CUB	Saujon	309	455	CA Royan Atlantique							
La Tremblade         264         576         CA Royan Atlantique           Jonzac         263         756         CC de la Hte Saintonge           Artigues-près-Bordeaux         229         316         CUB           La Couronne         245         344         CA du Grand Angoulème           Saint-Georges-de-Didonne         242         477         CA Royan Atlantique           Le Taillan-Médoc         204         224         CUB           Carbon-Blanc         201         292         CUB           Châtelaillon-Plage         236         391         CA de La Rochelle           Tonnay-Charente         222         286         CA Rochefort Océan           Marennes         204         364         CC du Bassin de Marennes           Saint-Palais-sur-Mer         200         505         CA Royan Atlantique           Pons         199         459         CC de la Hte Saintonge           Parempuyre         175         219         CUB           Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulème           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique	Soyaux	283	296	CA du Grand Angoulême							
Jonzac   263   756   CC de la Hte Saintonge	Chasseneuil-du-Poitou	269	599	CA Grand Poitiers							
Artigues-près-Bordeaux         229         316         CUB           La Couronne         245         344         CA du Grand Angoulème           Saint-Georges-de-Didonne         242         477         CA Royan Atlantique           Le Taillan-Médoc         204         224         CUB           Carbon-Blanc         201         292         CUB           Châtelaillon-Plage         236         391         CA de La Rochelle           Tonnay-Charente         222         286         CA Rochefort Océan           Marennes         204         364         CC du Bassin de Marennes           Saint-Palais-sur-Mer         200         505         CA Royan Atlantique           Pons         199         459         CC de la Hte Saintonge           Parempuyre         175         219         CUB           Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulème           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique           Bassens         170         246         CUB	La Tremblade	264	576	CA Royan Atlantique							
La Couronne         245         344         CA du Grand Angoulême           Saint-Georges-de-Didonne         242         477         CA Royan Atlantique           Le Taillan-Médoc         204         224         CUB           Carbon-Blanc         201         292         CUB           Châtelaillon-Plage         236         391         CA de La Rochelle           Tonnay-Charente         222         286         CA Rochefort Océan           Marennes         204         364         CC du Bassin de Marennes           Saint-Palais-sur-Mer         200         505         CA Royan Atlantique           Pons         199         459         CC de la Hte Saintonge           Parempuyre         175         219         CUB           Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulême           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique           Bassens         170         246         CUB	Jonzac	263	756	CC de la Hte Saintonge							
Saint-Georges-de-Didonne         242         477         CA Royan Atlantique           Le Taillan-Médoc         204         224         CUB           Carbon-Blanc         201         292         CUB           Châtelaillon-Plage         236         391         CA de La Rochelle           Tonnay-Charente         222         286         CA Rochefort Océan           Marennes         204         364         CC du Bassin de Marennes           Saint-Palais-sur-Mer         200         505         CA Royan Atlantique           Pons         199         459         CC de la Hte Saintonge           Parempuyre         175         219         CUB           Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulême           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique           Bassens         170         246         CUB	Artigues-près-Bordeaux	229	316	CUB							
Le Taillan-Médoc         204         224         CUB           Carbon-Blanc         201         292         CUB           Châtelaillon-Plage         236         391         CA de La Rochelle           Tonnay-Charente         222         286         CA Rochefort Océan           Marennes         204         364         CC du Bassin de Marennes           Saint-Palais-sur-Mer         200         505         CA Royan Atlantique           Pons         199         459         CC de la Hte Saintonge           Parempuyre         175         219         CUB           Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulême           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique           Bassens         170         246         CUB	La Couronne	245	344	CA du Grand Angoulême							
Carbon-Blanc         201         292         CUB           Châtelaillon-Plage         236         391         CA de La Rochelle           Tonnay-Charente         222         286         CA Rochefort Océan           Marennes         204         364         CC du Bassin de Marennes           Saint-Palais-sur-Mer         200         505         CA Royan Atlantique           Pons         199         459         CC de la Hte Saintonge           Parempuyre         175         219         CUB           Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulême           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique           Bassens         170         246         CUB	Saint-Georges-de-Didonne	242	477	CA Royan Atlantique							
Châtelaillon-Plage         236         391         CA de La Rochelle           Tonnay-Charente         222         286         CA Rochefort Océan           Marennes         204         364         CC du Bassin de Marennes           Saint-Palais-sur-Mer         200         505         CA Royan Atlantique           Pons         199         459         CC de la Hte Saintonge           Parempuyre         175         219         CUB           Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulême           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique           Bassens         170         246         CUB	Le Taillan-Médoc	204	224	CUB							
Tonnay-Charente         222         286         CA Rochefort Océan           Marennes         204         364         CC du Bassin de Marennes           Saint-Palais-sur-Mer         200         505         CA Royan Atlantique           Pons         199         459         CC de la Hte Saintonge           Parempuyre         175         219         CUB           Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulême           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique           Bassens         170         246         CUB	Carbon-Blanc	201	292	CUB							
Marennes         204         364         CC du Bassin de Marennes           Saint-Palais-sur-Mer         200         505         CA Royan Atlantique           Pons         199         459         CC de la Hte Saintonge           Parempuyre         175         219         CUB           Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulême           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique           Bassens         170         246         CUB	Châtelaillon-Plage	236	391	CA de La Rochelle							
Saint-Palais-sur-Mer         200         505         CA Royan Atlantique           Pons         199         459         CC de la Hte Saintonge           Parempuyre         175         219         CUB           Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulême           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique           Bassens         170         246         CUB	Tonnay-Charente	222	286	CA Rochefort Océan							
Pons         199         459         CC de la Hte Saintonge           Parempuyre         175         219         CUB           Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulême           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique           Bassens         170         246         CUB	Marennes	204	364	CC du Bassin de Marennes							
Parempuyre         175         219         CUB           Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulême           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique           Bassens         170         246         CUB	Saint-Palais-sur-Mer	200	505	CA Royan Atlantique							
Saint-Benoît         197         282         CA Grand Poitiers           Gond-Pontouvre         194         327         CA du Grand Angoulême           Vaux-sur-Mer         184         475         CA Royan Atlantique           Bassens         170         246         CUB	Pons	199	459	CC de la Hte Saintonge							
Gond-Pontouvre 194 327 CA du Grand Angoulême Vaux-sur-Mer 184 475 CA Royan Atlantique Bassens 170 246 CUB	Parempuyre	175	219	CUB							
Vaux-sur-Mer 184 475 CA Royan Atlantique Bassens 170 246 CUB	Saint-Benoît	197	282	CA Grand Poitiers							
Bassens 170 246 CUB	Gond-Pontouvre	194	327	CA du Grand Angoulême							
	Vaux-sur-Mer	184	475	CA Royan Atlantique							
	Bassens	170	246	CUB							
Fouras 175 427 CA Rochefort Océan	Fouras	175	427	CA Rochefort Océan							
Martignas-sur-Jalle 163 226 CUB	Martignas-sur-Jalle	163	226								
Ruelle-sur-Touvre 174 236 CA du Grand Angoulême	Ruelle-sur-Touvre	174	236	CA du Grand Angoulême							
Chauray 171 286 CA du Niortais	Chauray	171	286	CA du Niortais							
Montendre 166 527 CC de la Hte Saintonge	Montendre	166	527	CC de la Hte Saintonge							





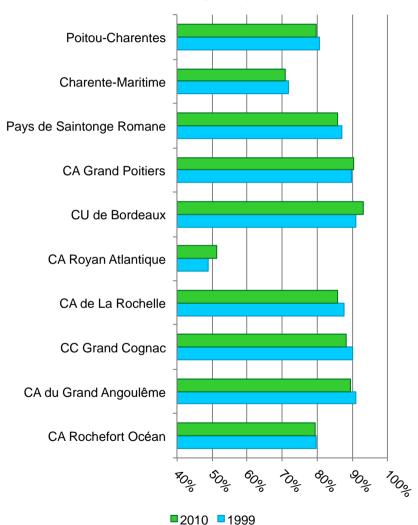




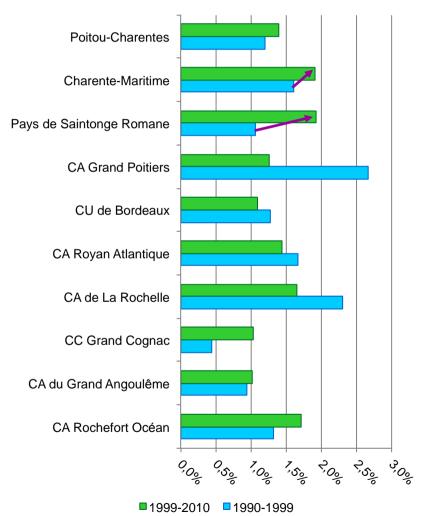


L'accroissement de l'attractivité résidentielle départementale est plus forte dans le Pays de Saintonge Romane Source: BPE, INSEE 2010

#### Part des résidences principales, 1999-2010



## Taux d'évolution annuel moyen du parc de logement, 1990-1999-2010















## COMMENT DEVELOPPER ET ORGANISER LES DYNAMIQUES ?

## Les bases du projet de territoire

Quels sont les besoins résidentiels, d'aménagement, de transport et d'équipement à considérer pour élaborer le projet ?

Le projet du Pays de Saintonge Romane s'élaborera à partir des objectifs de développement que le territoire décidera de se donner.

Pour cela, la phase diagnostic doit mettre en avant les marges de manœuvre et les leviers dont le territoire dispose.





Dans ce cadre, plusieurs éléments apparaissent fondamentaux dans le développement du territoire et sont des données de fond que le projet de SCOT prendra sans doute en compte :

- Les besoins en logements, en termes quantitatifs et qualitatifs ;
- Les ressources spatiales du développement territorial : l'utilisation des sols ;
- Les enjeux de mobilités et de déplacements;
- Les besoins spécifiques de services et d'équipements.











Quels objectifs de construction pour répondre aux besoins en logements et au projet de développement du territoire?

#### LES BESOINS EN LOGEMENT

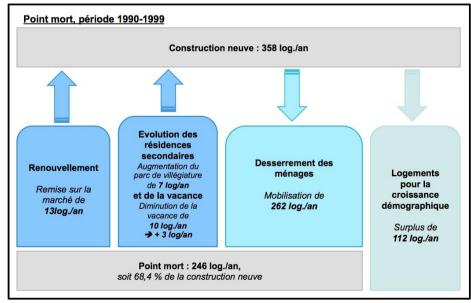
Afin de comprendre et d'anticiper sur les besoins en logements à venir, il est possible de construire <u>un modèle théorique basé sur la notion de « point mort »</u>, c'est-à-dire le nombre de logements minimum afin de permettre le maintien de la population à son niveau.

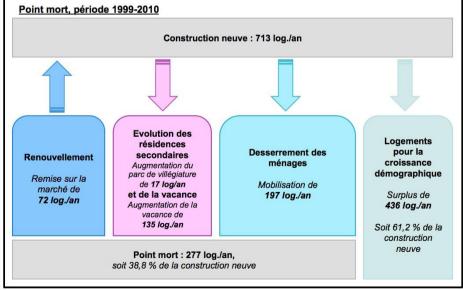
Le « point mort » est calculé en additionnant (période 1999-2010) :

- Le desserrement résidentiel (les besoins en logements créés par la diminution de la taille des ménages et l'augmentation du nombre de ménages combinées (INSEE)): la diminution de 0,15 personne par ménage (de 2,36 en 1999 à 2,21 p./ménage en 2010) et une augmentation de 6 969 ménages sur la même période, le besoin en logements du desserrement dans le territoire est estimé à 197 log/an.
- La variation du stock de logements vacants (INSEE) pendant la période 1999-2010 correspond à une remise sur le marché de 135 log/an.

- La variation du stock de résidences secondaires (INSEE) est évaluée sur la période 99-2010, à une augmentation de 17 log/an.
- Le renouvellement du parc est estimés (INSEE et SITADEL) à la création supplémentaire de 72 logements par an.

Les schémas ci-dessous présente les tendances à l'œuvre et des variables à prendre en compte pour déterminer les niveaux de constructions souhaités dans le territoire.















#### Entre 1999 et 2010, les besoins quantitatifs en logement sont satisfaits

Dans cette période, les besoins en logements permettant le maintien de la population au niveau de celui de 1999, ont été de 310 log/an.

L'effet démographique, c'est-à-dire le nombre de ménages accueilli au-delà du « point mort », a été de **444 ménages**.

La dynamique constructive du Pays de Saintonge Romane lui a ainsi permis d'accueillir de nouvelles populations.

Dans le cadre du SCOT, les réflexions porteront sur l'adaptation du rythme de construction au projet de développement du territoire.

Le niveau de développement démographique et économique, les modes d'aménagement, la valorisation territoriale et environnementale ainsi que le positionnement du territoire à une échelle large, se déclineront en effet, en besoins quantitatifs de logements, mais impliqueront aussi de prendre en compte des objectifs qualitatifs : type, organisation et forme de l'habitat...

#### Le Pays dispose de marges de manœuvre pour adapter et organiser sa dynamique constructive

Les besoins en construction de logements pour permettre le maintien de la population, ou point mort, ont été impactés par les évolutions récentes du parc de logements de la Saintonge Romane :

- la réhabilitation et le fractionnement de grands logements en plusieurs ont créé des logements supplémentaires;
- la variation du parc de logements vacants, au détriment du logement principale et des résidences secondaires signifie que le nombre de logements réellement disponibles pour le maintien de la population permanente était abaissé.

Toutefois, au final, ces éléments se combinent et aboutissent à un point mort peu élevé :

- le rythme de diminution de la taille des ménages s'est stabilisé : moins de logements ont été nécessaires pour répondre au desserrement des ménages que dans la période précédente ;
- I'ampleur du renouvellement, qui ordinairement crée des besoins de logements, a « alimenté » le stock de logements sur le marché (la disparition de logements trop anciens est un phénomène plus répandu que la création de logements induite par la réhabilitation et le fractionnement de logements);
- la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires est très importante et interroge sur la capacité du territoire à renouveler son parc immobilier devenu obsolète au regard des normes et standards récents.

À l'avenir, plusieurs évolutions pourront infléchir la tendance actuelle :

- Le maintien d'un tel taux de renouvellement des logements est peu probable sur le long terme, le nombre de maisons anciennes potentiellement transformables n'étant pas infinie;
- Le niveau de construction s'est ralenti depuis 2007, avec un niveau deux fois moins important depuis 2008 (environ 500 nouveaux logements annuels), signe que la cosntruction est appelée à stagner : la construction de résidences secondaires va tendre à se stabiliser, alors que la vacance cessera de progresser. La variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires tendra à moins peser sur le point mort : plus de logements pourront être disponibles pour le logement des populations permanentes :
- L'évolution de la taille des ménages : le desserrement pourrait continuer à se stabiliser si le territoire accueille de jeunes ménages et des familles, mais les besoins en logements adaptés vont s'accentuer (vieillissement, jeunes actifs...).











Les transpositions spatiales des évolutions socio-économiques d'un territoire : quels modes d'aménagement pour quels modes de développement ?

Les questions d'aménagement du territoire apparaissent largement transversales, à la croisée de chacune des thématiques du diagnostic.

Ainsi, les éléments démographiques, économiques, d'habitat et de transport ont distinguer les secteurs du territoire du SCoT. Plusieurs axes forts se sont révélés:

 Le développement du Pays de Saintonge Romane s'organise sur des espaces ruraux et sur la ville centre qui s'appuie sur un ensemble de pôles de proximité;

- Les évolutions résidentielles ont d'abord servi à l'accueil de nouvelles populations, mais ont différencié les secteurs les plus dynamiques en lien avec les axes de transports routiers où le logement permanent pour les actifs se développe plus, et ceux où au contraire la vacance gagne du terrain (Saintes et CC du Canton de Gémozac).
- Le territoire comporte une grande diversité de secteurs et de trajectoires résidentielles et économiques.

Les caractéristiques de l'aménagement du Pays de Saintonge Romane sont l'expression et, à la fois cause et effet, de ces faits marquants de l'évolution récente du territoire. Mode d'urbanisation et occupation du sol - Cf. Chapitre paysage urbain de l'EIE

Rappels des principales caractéristiques.

Les développements résidentiels récents, lorsqu'ils prennent la forme de développements pavillonnaires de grande taille, constituent un risque d'homogénéisation des cadres de vie.

Ce risque est particulièrement perceptible dans les secteurs en contact avec l'agglomération de Saintes (à l'est et à l'ouest) ou des espaces pavillonnaires se greffent sur des villages de taille réduite, créant une distorsion de formes urbaines, un impact dans le grand paysage et des disfonctionnements urbains (accès, identification des centralités...).

Le sud du territoire (secteur de Gémozac), où la dynamique de développement est plus récente, présente aussi une visibilité plus forte de l'habitat récent, sous forme de développements pavillonnaires de grande taille.

À l'est, dans le Pays Bas charentais, la pression résidentielle est moins marquée et les limites entres les espaces urbains et agricoles plus nettes (la pression viticole engendre ici un développement bâti moins extensif).

De manière globale, le mode d'urbanisation ancien du Pays est diffus et distendu : il induit l'existence d'espaces interstitiels naturels et agricoles entre des hameaux ou au sein des villages (tissu ouvert directement sur le domaine agricole).











#### LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Plusieurs données d'analyse de l'occupation du sol sont disponibles : Inventaire européen (Corine Land Cover), recensements agricoles (RGA), base de données des permis de construire (SITADEL -DREAL).

Or, ces éléments d'analyse ne se recouvrent pas entièrement, du fait d'approches, de méthodes et au final, de calcul qui différent.

- 1. Corine Land Cover : la répartition (non précise) de l'occupation des sols. La maille d'analyse utilisée est large et ne recense que des éléments qui représentent des portions significatives de l'occupation des sols. Elle indique des tendances de modes d'occupation.
- 2. Le recensement agricole, très utile et présentant des données précises, attestées par déclarations individuelles contrôlées. Toutefois, elles ne sont disponibles que jusqu'en 2000 (le prochain recensement général agricole ayant lieu en 2010, les données devant être disponibles pour 2011). Elles permettent de recenser l'évolution de l'occupation agricole depuis les années 70 jusqu'à la fin du siècle dernier.
- 3. La base des données des permis de construire : rendant compte de la construction des logements, elle recense également des éléments de consommation de l'espace par l'habitat.

Afin d'appréhender de manière précise la consommation d'espace et d'assurer le suivi de la mise en œuvre du SCOT, le Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane a préférer analyser **l'évolution de la tache urbaine.** L'analyse Corine Land Cover est toutefois indiquée.



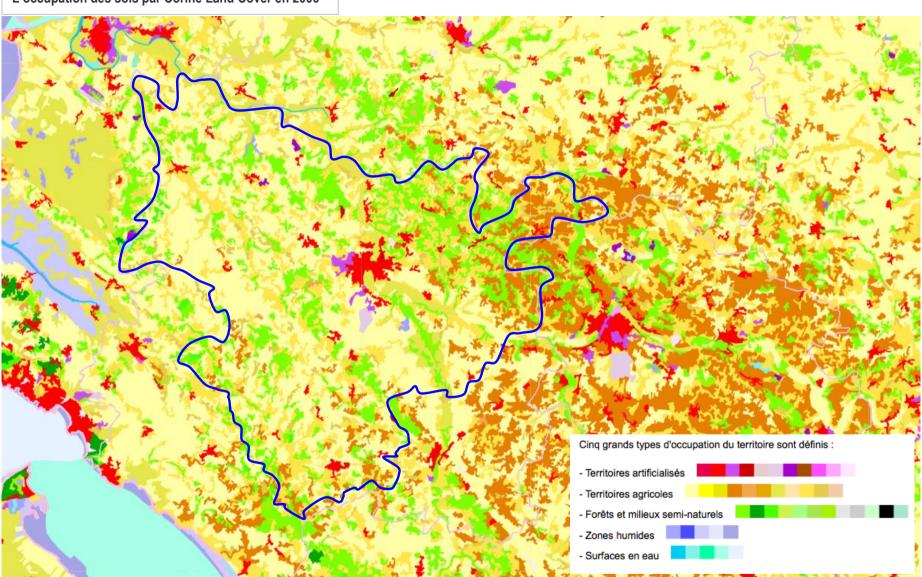






















#### Occupation des sols

L'occupation du sol peut être appréhendée par les résultats de **l'analyse Corine Land Cover**, qui décrit la répartition de l'occupation des sols en 5 catégories: territoires artificialisés, agricoles, forêts et milieux semi-naturels, zones humides, surfaces en eau.

Il convient d'observer ces données de cadrage avec précaution car elles sont relativement peu précises. A partir d'images satellites de précision 20 mètres, elle ne référence, en règle générale, que les espaces homogènes de plus de 25 ha (photo-interprétation), ce qui tend à minimiser les espaces artificialisés au bilan global<sup>2</sup>

Cette base de données est néanmoins intéressante pour avoir une approche à grande échelle. De plus, la mise en perspective des données de 1990 et de 2006 renseigne sur des tendances de mutations d'espaces.

- La comparaison avec l'échelle régionale et départementale fait ressortir la place importante des forêts et milieux semi-naturels sur le territoire (18 % contre 15 et 16%).
- L'occupation du sol est avant tout rurale, avec 79% d'espaces agricoles identifiés en 2006.
- L'artificialisation impacte les terres agricoles ainsi que les forêts et milieux semi-naturels. Toutefois, les espaces agricoles ont connu une progression (+1%) du fait de mutation d'espaces au détriment des forêts et milieux semi-naturels qui ont connu un recul conséquent (-5%).

Corine Land Cover 1990 (surfaces : ha)	Territoi artificial		Territoi agricol		Forêts et m semi-natu		Zones hu	mides	Surfaces	en eau	Total
SCOT Saintonge	3 193	3%	79 213	78%	18 801	19%	187	0,2%	95	0,1%	101 488
Charente-Maritime	29 292	4%	534 004	77%	111 604	16%	13 571	2,0%	1 677	0,2%	690 149
Poitou-Charente	97 974	4%	2 081 423	80%	393 493	15%	13 803	0,5%	5 365	0,2%	2 592 059

Corine Land Cover 2006 (surfaces : ha)	Territoi artificial		Territoires agricoles				Zones hu	mides	Surfaces	Surfaces en eau	
SCOT Saintonge	3 553	4%	79 848	79%	17 812	18%	174	0,2%	102	0,1%	101 488
Charente-Maritime	33 235	5%	531 792	77%	109 373	16%	13 940	2,0%	1 809	0,3%	690 149
Poitou-Charente	107 430	4%	2 073 372	80%	391 022	15%	14 169	0,5%	6 065	0,2%	2 592 059

Corine Land Cover 1990-2006	Territoi artificial		Territoi agricol		Forêts et m semi-natu		Zones hu	mides	Surfaces	en eau
SCOT Saintonge	+ 360 ha	11%	+ 634 ha	1%	- 989 ha	-5%	- 13 ha	-6,8%	+ 7 ha	7,3%
Charente-Maritime	+3 943 ha	13%	-2 213 ha	0%	-2 231 ha	-2%	+ 368 ha	2,7%	+ 132 ha	7,8%
Poitou-Charente	+9 456 ha	10%	-8 051 ha	0%	-2 471 ha	-1%	+ 366 ha	2,7%	+ 700 ha	13,1%

<sup>&</sup>lt;sup>2</sup>A l'échelle de la France métropolitaine, le taux d'artificialisation avec les résultats de Teruti-Lucas, l'enquête sur l'utilisation des terres réalisée annuellement par le ministère chargé de l'agriculture était de 9 % contre 5 % selon Corine Land Cover 2006.











## La consommation de l'espace

Plusieurs données générales peuvent être mobilisées pour une première approche de la consommation d'espace: Inventaire européen (Corine Land Cover), recensements agricoles (RGA), base de données des permis de construire (SITADEL -DREAL). Or, ces éléments d'analyse ne se recouvrent pas entièrement, du fait d'approches, de méthodes et au final, de calcul qui différent.

Afin d'appréhender de manière précise la consommation d'espace et d'assurer le suivi de la mise en œuvre du SCOT, le Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane a analysé **l'évolution de la tache urbaine**. Les données disponibles datent de 1999 et 2013, soit une période de 14 ans qui s'avère être pertinente pour répondre à la nécessité d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années précédant l'approbation. En effet, l'analyse présentée ici permet d'établir un rythme moyen de consommation d'espace pouvant être présenté sur 10 ans et de disposer de données récentes.

Une mesure de l'évolution de l'occupation de sols par les espaces d'activités a également été réalisée.

#### **METHODOLOGIE**

#### 1 - Constitution de la base « bâti de référence ».

La base « bâti de référence 1999 » a été définie en travaillant sur les données de la BD TOPO 2003 (bâtiment, cimetières, terraines de sports) corrigées au regard de la BD ORTHO 1999 et de la cohérence avec l'information de la base bâti de référence 2013.

La base « bâti de référence 2013 » s'appuie sur les données du cadastre 2013 et l'implémentation de bâtis non représentés par le cadastre.

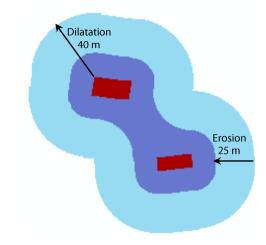
#### 2 - Définition de la tache urbaine à partir de la base « bâti de référence ».

La tache urbaine est obtenue à partir de la base bâtiment de référence. La procédure s'effectue en deux étapes :

- La dilatation : création d'une zone tampon de 40 m autour de chaque bâtiment.
- L'érosion : l'assemblage obtenu à l'étape précédente est réduit de 25 m (différentiel de 15m).

Cette méthode permet de matérialiser la tache urbaine, qui intègre les espaces artificialisés proche du bâti (parkings, voieries,...). Les interstices sont vérifiés et caractérisés, ainsi les « dents creuse » et les infrastructures sont intégrées. Le résultat final permet donc d'obtenir les enveloppes urbaines des différents ensembles bâtis (cf. image ci-contre).

Opération de dilatation – érosion



Vérification de la tache urbaine









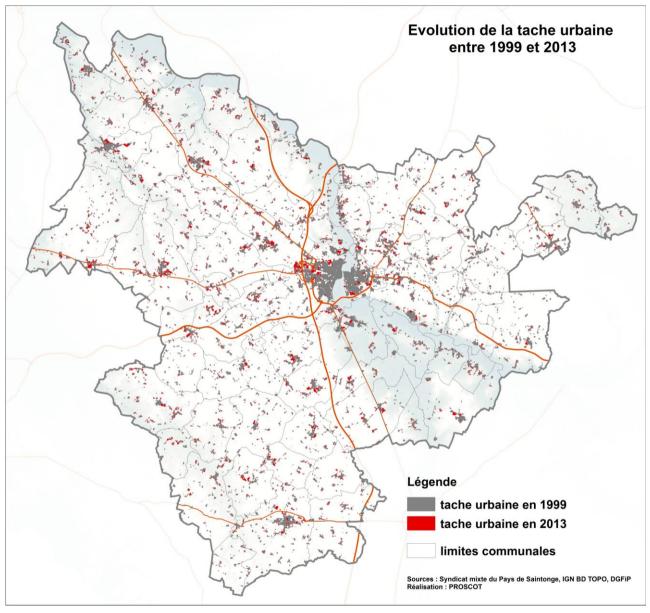




L'analyse des taches urbaines montre qu'en 1999, l'espace artificialisé occupait 6 476 hectares et qu'il s'étendait sur 7 855 hectares en 2013.

L'espace artificialisé a ainsi progressé de 1 379 hectares en 14 ans soit 98,5 hectares par an. Le territoire n'ayant pas connu d'évolution majeure récemment, ce rythme moyen est une référence valide pour déterminer la consommation d'espace de la dernière période.

- La consommation d'espace des dix dernières années s'élève à 985 hectares soit 98,5 ha/an en moyenne.
- 0,97% soit près de 1% du territoire a été artificialisé en 10 ans.
- Ce chiffre est une valeur absolue à mettre en perspective avec le niveau de développement économique et résidentiel. En effet, à consommation d'espace égale, l'efficacité foncière peut différer, c'est à dire qu'autant d'espace peut être consommé pour un nombre de logement ou un niveau de création d'emploi variables.
- L'artificialisation est diffuse et est relativement proportionnelle aux différents tissus urbains du territoire.













#### Mesure de l'évolution de l'occupation des sols par les espaces d'activités

Les espaces d'activités étudiés sont ceux qui correspondent à un zonage dont la vocation est l'activité économique dans les documents d'urbanisme communaux. Il ne s'agit donc pas d'une prise en compte exhaustive des surfaces occupées par l'activité économique.

De la même manière que pour l'analyse de l'évolution de la tache urbaine, les couches « bâti de référence » ont permis de définir la tache urbaine par dilatation/érosion.

Ainsi, en 1999, 212 hectares étaient occupés par les activités économiques étudiées. En 2013, la surface était de 309 hectares.

L'occupation des sols par les espaces d'activités repérées dans les documents d'urbanisme communaux a donc progressé de 97 hectares ce qui représente 69 hectares sur 10 ans. Ce chiffre est une estimation basse, car d'autres artificialisations liées à l'activité économiques ne sont pas intégrées (hangars diffus par exemple).

#### Croissance résidentielle et consommation de l'espace

Bien qu'elle soit sous-estimée, la consommation d'espace pour les activités (évalué à 97 hectares) est minime dans le bilan de l'artificialisation totale étudié qui s'élève à 1 379 hectares en 14 ans. Ainsi, l'artificialisation liée au résidentiel a très nettement été majoritaire.

Aussi, le SCOT sera un outil pour réfléchir à :

La limitation de la consommation d'espace, qui devra être questionnée au regard des objectifs de développement de la Saintonge Romane et dans le cadre notamment d'une réflexion visant à une meilleure intensité de développement (c'est-à-dire un développement qui bénéficie au territoire tant vis-à-vis de ses projets démographique et économique, que comme outils de valorisation du cadre de vie).

Enfin, elle correspond aussi, à une prise en compte des besoins de cohabitation des usages et des vocations du territoire (activités, habitat, espaces naturels...), qui appellent à des modalités d'organisation et d'aménagement fortement qualitatives.

 La valorisation du territoire et de mise en œuvre de modes d'aménagement et d'urbanisation de qualité.

Au vu de son attractivité, la Saintonge Romane ne pourra négliger la qualité de ses urbanisations et de son développement afin d'organiser spatialement les dynamiques et de limiter leurs effets sur le paysage, l'environnement et le monde agricole. Ces objectifs s'inscriront dans des projets de long terme de qualifier et maintenir le développement du Pays.

Il pourra s'agir de réfléchir à des localisations privilégiées du développement au sein du territoire et des communes pour par exemple :

- Scander l'urbanisation à proximité des axes de liaison, en ménageant des coupures d'urbanisation vers le « grand paysage » ;
- Limiter la diffusion de l'urbanisation dans le territoire communal et choisir des secteurs de développement cohérents vis-à-vis des capacités du secteur (paysage, réseaux, environnement, liaisons et donc proximité avec le bourg...)













## INFRASTRUCTURES ET MOBILITES : Entre espace intermédiaire et centre, un territoire qui se renforce ?

« Le Pays Saintonge Romane: au croisement des chemins?»

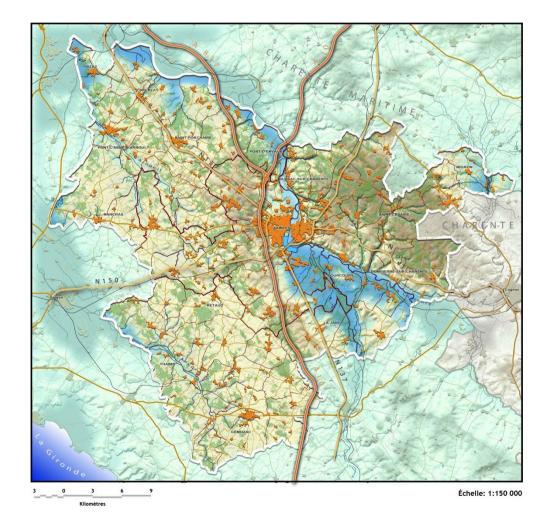
#### Des axes routiers et ferrés favorisent qui accessibilité et échanges

Le Pays bénéficie d'un positionnement privilégié, car s'y rencontrent de grandes liaisons inter-régionales :

- Axe nord/sud: Nantes/Paris/Bordeaux:
- Angoulême/La Axe est/ouest: Rochelle.

Ce rôle de carrefour est accentué par la façade littorale dont la desserte est notamment assurée depuis Saintes et l'échangeur autoroutier de l'A10.

Le territoire est dans une situation de carrefour - Saintes occupant véritablement un rôle de redistribution des circulations et des échanges.









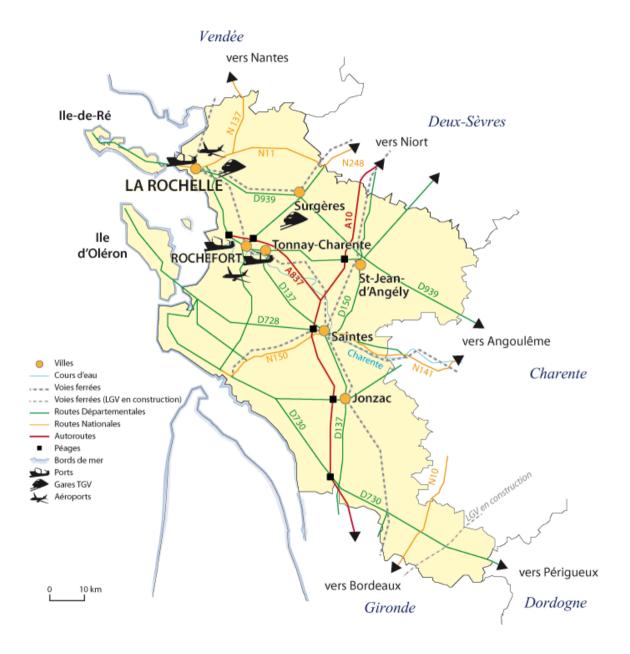






## Infrastructures de transports en Charente Maritime

Source: Stateco17













Plusieurs points caractéristiques du réseau routier :

- L'accessibilité touristique engendre des pointes saisonnières très contraignantes avec en période estivale, des niveaux de circulation élevés pour accéder au littoral vers Royan et Oléron;
- L'axe nord/sud structure les échanges entre Saintes et des pôles urbains (Niort, Poitiers, Nantes, Paris, Bordeaux...), mais ici, le rôle de carrefour est minimisé: il s'agit beaucoup de circulations de transit et les liaisons interrégionales restent spécifiques (tourisme, marchandises...), constituant un support économique incomplet.

Par ailleurs, les liaisons se développent plus en direction du nord que du sud (Niort, Poitiers, Nantes, IDF plutôt que Bordeaux).

- L'axe est/ouest est important car il repose sur un axe historique qui se renforce actuellement au travers de la réalisation de la RCEA.
- C'est un axe plus ancré dans le fonctionnement du territoire (axe de la Charente) et qui tend à s'amplifier, encourager notamment par le desserrement du littoral.
- Ici, Saintes apparaît clairement dans son rôle de pôle d'échange, comme une base arrière au fonctionnement du littoral: un point indispensable de l'armature urbaine du littorale.

Saintes est également un carrefour ferroviaire avec les lignes Nantes/Bordeaux et Royan/Angoulême.

Toutefois, la ville ne dispose actuellement d'aucun arrêt TGV, la correspondance avec la ligne TGV se faisant à Angoulême ou Niort.

En lien avec la LGV Tours-Bordeaux prévue pour 2017, une circulation de TGV sur l'axe Angoulême-Royan est en projet pour 2018. Ainsi, Cognac, Saintes, Saujon et Royan seront accessibles en TGV depuis Angoulême, qui sera connectée à la LGV. Ceci nécessite des travaux d'électrification et également de moderniser les voies entre Saintes et Royan.

En outre, l'offre TER nécessite d'être améliorée notamment dans la perspective de renforcer l'accès à la gare TGV et de favoriser l'usage du fer pour les liaisons avec la Rochelle, Niort, Royan et Angoulême (réseau à voie unique sans possibilité de croisement).

#### La réalisation de la Route Centre Europe Atlantique :

- En direction de Royan : Section Saintes/Saujon achevée en 2008 ;
- En direction de Cognac Section entre Saintes et Dompierre-sur-Charente (non programmée)
- Renforcera-t-elle les dynamiques du territoire (effet rétro-littoral, renforcement du pôle de Saintes, axe de la Charente, etc...)
- Permettra-t-elle une diffusion du développement dans tous les secteurs du Pays ?
- Nécessite-t-elle de réfléchir au réseau secondaire, en lien avec les diffuseurs futurs, dans une optique de meilleure articulation entre réseau secondaire et principal ?
- Nécessite-t-elle de réfléchir à des aménagements d'infrastructures à vocation économique supplémentaires ?













Les infrastructures de déplacement engendrent des mutations spatiales et sociales : quels modes de déplacement pour quels modes de vie ?

Dans un territoire à majorité rurale, la question des transports, au-delà de la problématique des mobilités domicile/travail traitée précédemment, soulèvent d'autres questions :

- Quelle est l'offre en transport collectifs (TC) ?
- Où et comment s'effectuent les accès aux équipements ?
- Quels sont les besoins de déplacements spécifiques ?

La part des actifs utilisant un TC reste très réduite en raison d'une configuration du territoire peu favorable aux développements de l'offre TC en-dehors de Saintes (densité faible). On remarquera toutefois un développement du recours aux transports en communs car il n'y avait qu'environ 350 actifs qui les utilisaient pour se rendre au travail en 1999.

#### Mode de transport des actifs de plus de 15 ans ayant un emploi en 2010 dans le pays de Saintonge Romane

Mode de transport	nombre d'actifs	part
Pas de transport	1 849	5,3%
Marche à pied	1 895	5,4%
Deux roues	1 285	3,7%
Véhicule	29 438	83,7%
Transports en commun	707	2,0%
total	35 174	100,0%

Toutefois, cette offre n'est pas négligeable et présente surtout, un avantage considérable d'une desserte ferrée et de la présence d'une gare. Des services de bus sont également disponibles sur l'ensemble du territoire avec les lignes du Conseil Départemental, à vocation essentiellement de desserte scolaire. Pour les communes de Saintes, Chermignac, Thénac et les Gonds, un réseau de bus urbains est également présent. L'organisation d'une offre publique de transport à la demande et de co-voiturage s'est récemment développée sur le territoire. (Détails Cf: annexes).

L'organisation des modes de déplacements dans le territoire est fortement déterminé par :

- Les transformations générales des conditions de mobilité: gain de vitesse, allongement des distances, redéploiement des zones d'habitat et d'activités, sont les principales composantes de ces transformations.
- La relative bonne desserte routière du territoire, mais avec une situation

ambiguë de carrefour, de territoire de passage, voire de territoire en impasse :

- Un lieu de passage entre le Poitou-Charentes et des secteurs plus au sud, sud ouest, vers des destinations touristiques et de loisirs;
- Un lieu d'activité, où les actifs travaillent en majorité dans le Pays et à Saintes;
- Un territoire très bien desservi depuis des pôles extérieurs au territoire, avec notamment l'A 10
- Un territoire qui possède une gare, mais présentant une fonctionnalité limitée de déplacement des actifs du territoire, notamment en raison de l'absence d'un arrêt TGV; et peu d'autres modes de transport en commun.

Une « étoile ferroviaire » et routière qui reste un atout du territoire, autour de Saintes, mais actuellement peu valorisée pour les raisons exposées supra.











Dans ce contexte, il convient de s'interroger sur les priorités de transport et les moyens dont dispose le territoire pour y répondre :

- La réflexion portera notamment sur les besoins de déplacements spécifiques, dans le cadre du rajeunissement global du territoire et de la présence de populations scolarisées en augmentation, mais aussi en réponse aux besoins des personnes âgées, car l'allongement de la durée de la vie humaine conduira à un nombre accru de personnes âgées, dépendantes ou non, quelque soit le rajeunissement du territoire.
- C'est pourquoi, les réponses seront différentes selon les secteurs et s'organiseront tant par la poursuite du développement du transports à la demande et de transports en bus aux horaires adaptés (intermodalité) que dans l'aménagement du développement (localisation de l'habitat, affirmation des pôles d'équipement, maillage des pôles d'emplois...);
- Pour les territoires ruraux, le développement de modes alternatifs à la voiture passera par des réflexions autour du développement de transports en commun de faible ou moyenne capacité, du co-voiturage et du transport à la demande : il s'agira d'abord d'une réponse à des besoins sociaux d'équité d'accès à la mobilité et ensuite, dans l'objectif d'obtenir des évolutions de report modal.

- Cependant grâce à la gare de Saintes, le Pays de Saintonge Romane possède des capacités de développement des mobilités en transport en commun pour l'accès aux pôles extérieurs du territoire. Cet objectif nécessitera une réflexion sur les rabattements à la gare de Saintes et une coopération avec les autorités des transports compétentes pour améliorer la desserte ferrée.
- Dans ce cadre, la question de la valorisation de l'étoile ferroviaire de Saintes sera primordiale et intégrée aux réflexions sur le développement économique et le positionnement de la Saintonge Romane.
- Enfin, l'existence d'un PTU (Périmètre de Transport Urbain), et donc de transports collectifs urbains sur le pôle de Saintes pourra constituer une base pour réfléchir à l'extension du réseau de bus à d'autres communes : les projets de développement de transports devront être en cohérence avec l'offre de transport du pôle Saintais.













# Les services et les équipements constituent des atouts d'attractivité : quelle organisation des services pour quel développement ?

Le Pays de Saintonge Romane apparaît spécialisé dans les activités de services en lien avec les soins, l'action sociale et les services aux entreprises. Plusieurs enjeux peuvent être soulignés pour la poursuite des réflexions :

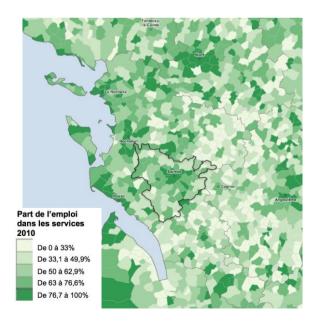
- La répartition des équipements : si le rôle de Saintes est très important pour soutenir le niveau de services, il conviendra de réfléchir à la place des polarités secondaires.
- En effet, le développement du territoire a besoin d'un pôle saintais élargi fort et de pôle relais visibles, afin d'organiser un maillage du territoire et de renforcer à la fois l'équilibre du territoire et son positionnement vis-à-vis des territoires voisins.
- Le développement d'équipements de la gamme intermédiaire sera essentiel pour limiter la concurrence avec des pôles extérieurs aux territoires.
- Il s'agira surtout, de réfléchir à des coopérations structurantes (interne et externe).

- Pour cela, la détermination de la stratégie de développement du territoire et des vocations de ses différents pôles sera essentielle.
- En effet, les questions portant sur le rôle des polarités, leur organisation, leur échelle d'influence, ... se poseront par la suite, questions auxquelles le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sera chargé de répondre.
- Les secteurs de services qui pourront être renforcés concernent des domaines dans lesquelles le territoire présente déjà des atouts (santé) ou à fort potentiel au regard de ses récentes évolutions (les services spécialisés à la personne, la formation et la culture) (cf : annexes):
- Quels sont les besoins de services à la personne, et plus particulièrement à la petite enfance et aux personnes âgées ?
- → Implantation de Relais d'Assistantes Maternelles ? Création d'hébergements pour personnes âgées ? Création d'équipements intercommunaux de sports, culturels...?

- Quel développement des formations ?
- → Formations universitaires? Techniques Supérieures? Professionnelles?
- Comment améliorer le positionnement touristique ?
- → Création d'équipements touristiques d'accueil et d'animation, de produits touristiques...?
- Quelle coopération avec les pôles touristiques voisins ?

#### Part des emplois en 2010 dans les services

Source: BPE, INSEE 2010















## ENJEUX ET CONCLUSION

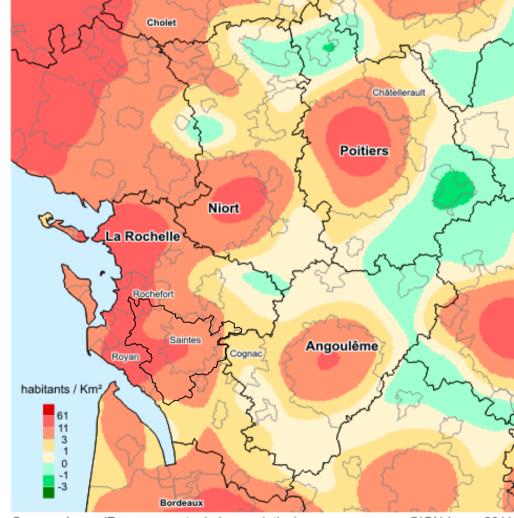
# Comment s'appuyer sur les dynamiques internes et externes et organiser le développement?

Le Pays de Saintonge Romane a connu une accentuation de son développement, dont la forme suit une évolution essentielle en France dans la dernière période : les villes-centre croissent à nouveau et leur développement périphérique concentrique mute pour laisser la place à l'émergence de linéaires de développement.

Après une période 1990/1999 dans laquelle la périurbanisation fut le fait marquant en France, avec un développement des espaces ruraux au détriment des centres urbains, la dynamique s'est resserrée au profit des villes et le long des axes routiers.

Dans le Pays de Saintonge Romane, cette évolution, bien que moins marquée et légèrement décalée dans le temps, conduit à réaffirmer le pôle saintais, non plus sur son périmètre d'origine, mais en intégrant sa périphérie Variation annuelle de la densité de population due au solde migratoire apparent entre 1999 et 2008

Source: BPE, INSEE 2010



Source : Insee (Recensements de la population)

©IGN-Insee 2011