TOME 1.3



Rapport de présentation

Diagnostic territorial

Version de travail 2024.03

PLUi
AMÉNAGEONS
LE TERRITOIRE DE DEMAIN

SAINTES GRANDES RIVES
L'Agglo

	PRESCRIT	ARRÊTÉ	APPROUVÉ
Élaboration	14 décembre 2021	-	-

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du

Le Président,

SAINTES GRANDES RIVES
L'Agglo

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS 4

CHAPITRE 1/ PRÉSENTATION DU TERRITOIRE 6

1.1/ Le contexte administratif 7

1.2/ Description de l'armature territoriale 10

CHAPITRE 2/ ANALYSE DE LA POPULATION 12

2.1/ Les grandes tendances démographiques 13

2.2/ Les mécanismes de la croissance démographique 17

2.3/ Évolution de la pyramide des âges 25

2.4/ L'évolution des ménages 30

2.5/ Catégories socioprofessionnelles et revenus 32

2.6/ Enjeux et prévisions d'évolution de la population 36

CHAPITRE 3/ ANALYSE DE L'ÉCONOMIE 40

3.4/ Définition du profil économique du territoire 41

3.5/ Les grands moteurs de l'économie locale 46

3.1/ Population active et flux domicile-travail 51

3.2 La structuration géographique de l'emploi 55

3.3/ Les grands espaces économiques à enjeux sur le territoire 63

3.6/ Enjeux et prévisions d'évolution de l'économie 86

CHAPITRE 4/ ANALYSE DU LOGEMENT 92

4.1/ L'évolution du parc de logements 93

4.2/ Les grandes caractéristiques du parc de logements 99

4.3/ Le logement face à l'enjeu de la lutte contre l'étalement urbain 110

2.6/ Enjeux et prévisions relatifs au logement 112

CHAPITRE 5/ MOBILITÉS, ÉQUIPEMENTS ET CENTRALITÉS 114

5.1/ Analyse des mobilités 115

5.2/ Analyse de l'offre d'équipements du territoire 132

5.3/ Caractéristiques des différents équipements 136

5.4/ Les réseaux et communications numériques 151

5.5/ Le réseau de défense extérieure contre l'incendie 155

5.6/ Enjeux et prévisions relatifs aux mobilités et aux équipements 158

CHAPITRE 6/ ANALYSE DES FORMES URBAINES 162

6.1/ L'organisation du territoire et son évolution 163

6.2/ Morphologie de la ville de Saintes 172

6.2/ Morphologie des centralités rurales 186

6.3/ Morphologie des hameaux et des écarts anciens 194

6.4/ Analyse des densités et des formes urbaines 198

6.5/ Enjeux et prévisions relatifs aux formes urbaines 205

CHAPITRE 7/ CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSIFICATION URBAINE 206

7.1/ Analyse de l'espace consommé par l'urbanisation 207

7.2/ Analyse des capacités de densification et de mutation urbaine 222

7.3/ Vers l'intégration du concept d'artificialisation 233

AVANT-PROPOS



L'élaboration d'un document d'urbanisme constitue un temps fort de la vie des collectivités publiques et offre l'occasion d'engager un débat collectif de réflexion sur l'avenir de leur territoire, en concertation avec ses différents acteurs.

Le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a ainsi pour vocation de constituer une vision de long terme sur l'évolution des différentes composantes environnementales, sociales et économiques du territoire, tout en déterminant les orientations souhaitables pour ces dernières.

Pour ce faire, l'élaboration de ce PLUi doit s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques du territoire. Ce dernier fait également état des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'habitat, de transports et d'équipements. Ces besoins incluent également l'inventaire des capacités de stationnement automobile et des vélos dans les espaces publics.

Ce diagnostic doit permettre aux acteurs du territoire de se saisir de ses caractéristiques essentielles pour en conclure des enjeux, des besoins et des opportunités pour son développement.

Exposé dans le présent tome 1.3 du rapport de présentation du PLUi, ce diagnostic territorial comprendra également une analyse rétrospective de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par l'urbanisation. Cette analyse permettra au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'exposer ses objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le diagnostic doit également analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales, en vue de soutenir les efforts du PLUi dans la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers par l'urbanisation.

En définitive, cet "état zéro" du contexte territorial permettra ainsi, au même titre que l'état initial de l'environnement (tome 1.2 du rapport de présentation), de guider le PADD dans ses choix concernant les prévisions de développement du territoire.

Selon l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services [...].

"Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques".

"Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités".

Les encadrés figurant dans ce document :

Identifient les principaux enjeux à retenir du diagnostic, et fait le lien avec les orientations portées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Identifient des éléments de méthode ayant permis d'établir le diagnostic ainsi que certains compléments d'information

Chapitre 1/
Présentation du territoire



1.1/ Le contexte administratif

1.1.1/ Une intercommunalité récente

Située dans la Région Nouvelle-Aquitaine et le Département de la Charente-Maritime, Saintes Grandes Rives a été créée au 1er janvier 2013. Cette intercommunalité est née de la fusion de la Communauté de Communes du Pays Santon, qui rassemblait 19 communes autour de Saintes, et de la Communauté de Communes des Vignobles et Vals Boisés du Pays Buriaud, qui regroupait 10 communes à l'Est du territoire.

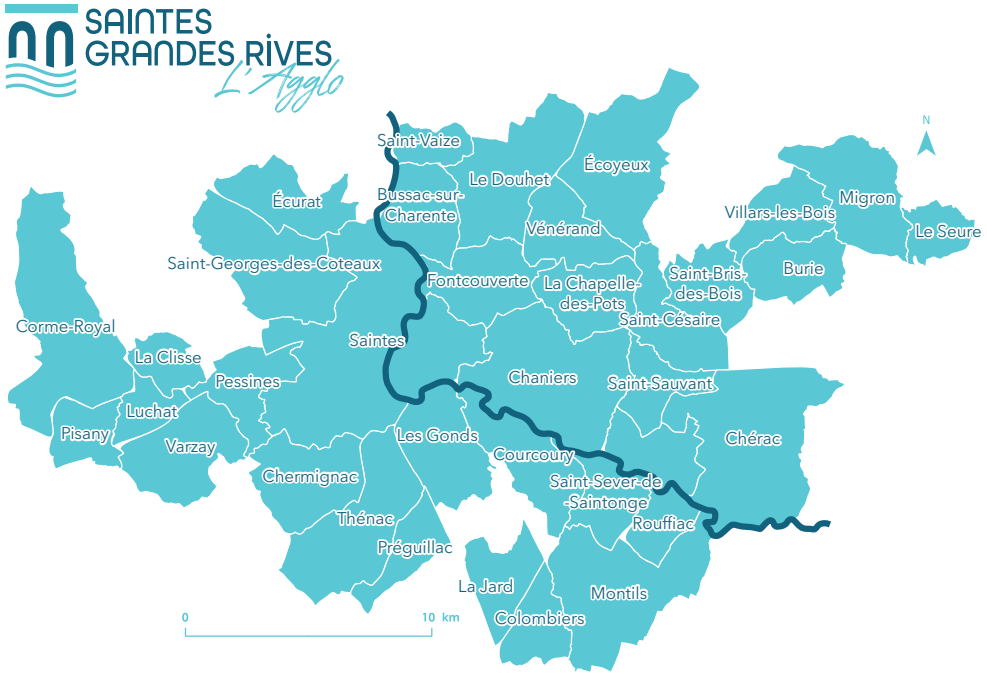
Cette fusion a été complétée par l'intégration des communes de Écoyeux, Montils, La Clisse, Corme-Royal, Luchat, Pisany et Rouffiac, dans le cadre de la dissolution et recomposition d'intercommunalités voisines.

Les 36 communes composant le territoire sont essentiellement de type rural à périurbain, à l'exception de la ville-centre de Saintes, figurant parmi les principales communes du département, pour 25 412 habitants. Les populations communales en 2020 s'échelonnent de 228 habitants (Villars-les-Bois) à 3 585 habitants (Chaniers), pour une moyenne de 1 001 habitants.

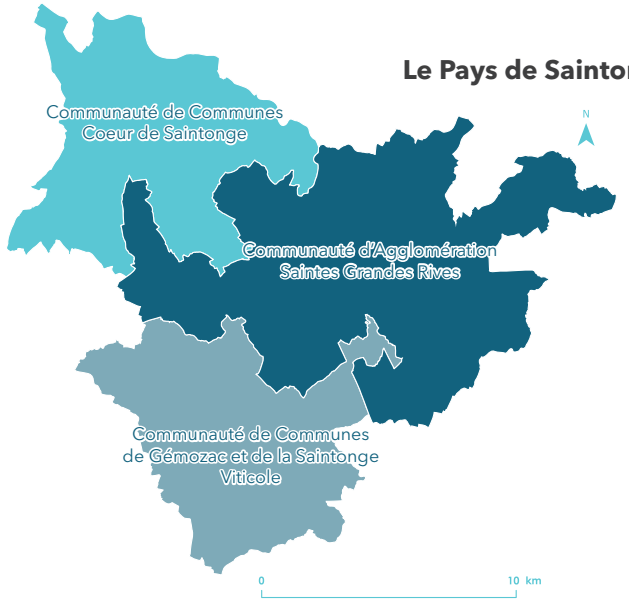
1.1.2/ Les coopérations intercommunales

Associé aux Communautés de Communes Cœur-de-Saintonge (17 468 habitants) et de Gémozac et de la Saintonge Viticole (14 617 habitants), le territoire forme le Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane, lequel rassemble 92 532 habitants, soit 14,1 % de la population départementale.

La coopération territoriale entre ces trois intercommunalités se manifeste notamment à travers l'existence d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), approuvé le 18 mai 2017 et entré en révision le 26 avril 2023.



Le Pays de Saintonge Romane



1.1.3/ Une position structurante dans le département

Saintes, située à la croisée des agglomérations charentaises

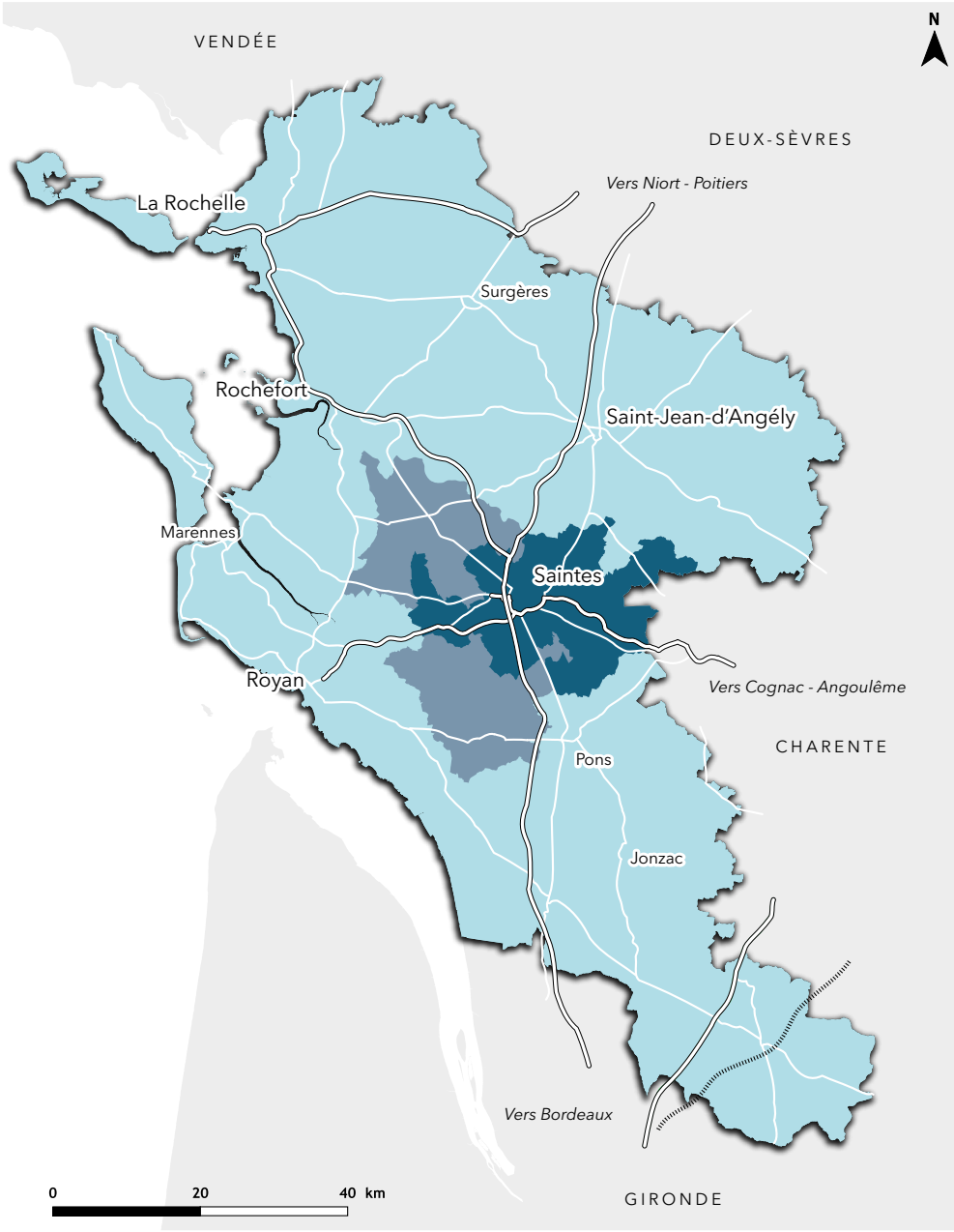
Le territoire prend place au cœur de la Charente-Maritime, à la croisée de plusieurs grands axes structurants. Il s'agit de l'autoroute A 10 (Paris - Bordeaux) desservant la ville-centre de Saintes depuis son échangeur n° 35, l'autoroute A 837 (Saintes - Rochefort), auxquelles s'ajoutent la RN 141 (Saintes - Cognac - Angoulême) et la RN 150 (Saintes - Royan) formant la Route-Centre-Europe-Atlantique (RCEA).

Ainsi desservie, la ville-centre se trouve idéalement située à 27 kilomètres de Cognac à l'Est, 37 kilomètres de Rochefort au Nord-Ouest, 39 kilomètres de Royan au Sud-Ouest, 70 kilomètres de La Rochelle et Niort au Nord, et enfin, 115 kilomètres de Bordeaux au Sud. Cette localisation privilégiée constitue un atout majeur pour l'attractivité du territoire.

Un poids démographique important

En 2020, Saintes Grandes Rives compte 60 447 habitants pour une densité de 127,4 habitants/kilomètre², répartis sur 36 communes. Au sein de cet espace d'agglomération, la ville-centre de Saintes compte 25 412 habitants.

Le territoire rassemble ainsi 9,2 % de la population de Charente-Maritime, soit l'équivalent de la population des Communautés d'Agglomération voisines de Rochefort Océan (63 968 habitants en 2020) et de Grand Cognac (69 126 habitants).



1.1.4/ Le rayonnement saintais à travers le zonage des aires d'attraction des villes

Saintes Grandes Rives se juxtapose à l'aire d'attraction de Saintes, laquelle regroupe 68 communes pour 80 154 habitants en 2020. L'importance de cette aire d'attraction démontre l'influence majeure de l'espace saintais au sein de la Charente-Maritime, celle-ci dépassant les limites administratives de l'intercommunalité.

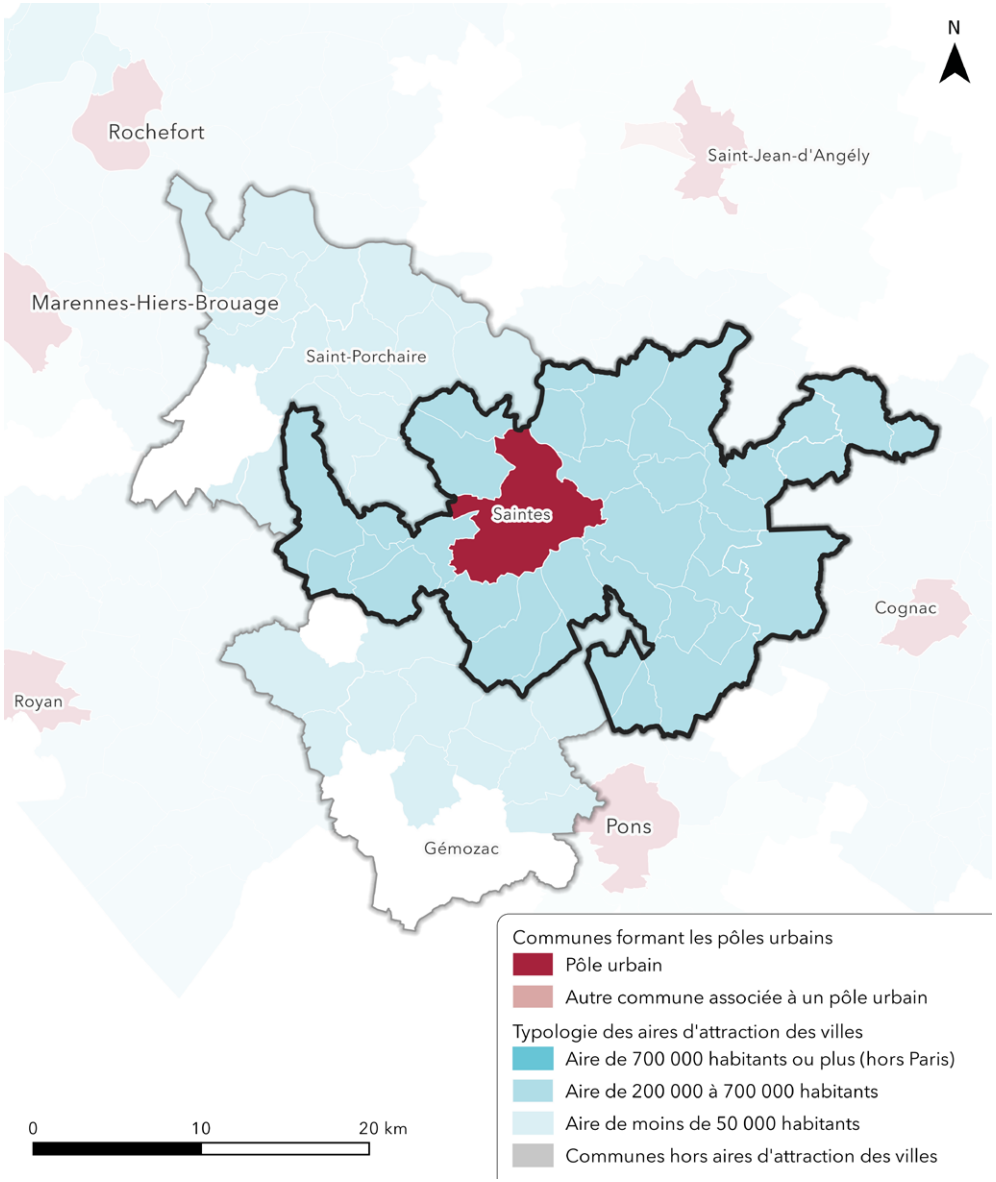
Dans ce contexte, seules les communes de Chérac, Burie, Migron et Le Seure sont situées au sein d'une aire d'attraction différente, s'agissant de l'aire d'attraction de Cognac. Ceci témoigne des relations importantes entretenues entre les territoires saintais et cognaçais, liés notamment par le contexte économique de la filière des spiritueux.

L'étendue de l'aire d'attraction de Saintes démontre enfin l'influence importante que le pôle saintais exerce sur les communes des Communautés de Communes voisines de Gémozac et de la Saintonge Viticole, Vals de Saintonge et Cœur de Saintonge.

Au sens de l'INSEE, l'aire d'attraction d'une ville est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, qui définit l'étendue de l'influence d'un pôle de population et d'emploi sur les communes environnantes, cette influence étant mesurée par l'intensité des déplacements domicile-travail.

Une aire est constituée d'un pôle et d'une couronne. Les pôles sont déterminés principalement à partir de critères de densité, de population et d'emplois. Les communes qui envoient au moins 15 % de leurs actifs travailler dans un pôle constituent la couronne de l'aire d'attraction de ce pôle.

Le zonage des aires d'attraction des villes (source : INSEE, 2020)



1.2/ Description de l'armature territoriale

"L'armature territoriale" est un concept habituellement développé par les documents de planification territoriale et d'urbanisme, s'agissant en particulier des Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), des Schémas de Cohérence Terrioriale (SCOT) et des Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi).

Ce concept permet d'exposer le fonctionnement hiérarchisé du territoire en "pôles", lesquels concentrent offre résidentielle, emplois, activités commerciales, services, équipements collectifs à des degrés divers. Cette armature territoriale constitue la clé de répartition des logiques de développement territorial et d'urbanisme portées par ces documents.

Ainsi, les orientations fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi, de même que ses objectifs de réduction de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols, auront vocation à s'appuyer sur l'armature territoriale spécifique de Saintes Grandes Rives. Ces orientations peuvent éventuellement prendre le parti de modifier la répartition et l'équilibre des polarités existantes, selon des choix politiques propres aux élus du territoire.

1.2.1/ Saintes, pôle central de l'armature territoriale

Saintes sera désignée comme la "ville-centre" au sein du territoire de Saintes Grandes Rives, ce pôle justifiant une envergure départementale compte-tenu de l'importance de ses équipements, son offre commerciale et de services ainsi que ses emplois.

A l'échelle de Saintes Grandes Rives, le pôle saintais recouvre 42 % de la population et 75 % des emplois. Du point de vue démographique, Saintes accueille 4 habitant de l'EPCI sur 10, tout en disposant d'une offre d'emploi lui permettant de rayonner bien au-delà des limites administratives de l'EPCI.

1.2.2/ Une couronne d'agglomération en continuité de Saintes

Saintes est entourée de plusieurs communes dont les emprises urbanisées communiquent avec celle de la ville-centre. Il s'agit de Chaniers, Saint-Georges-des-Coteaux, Fontcouverte et Les Gonds.

Ces communes ont également pour double particularité de présenter un poids démographique et un gisement d'activités économiques conséquent à l'échelle du territoire. Cette couronne d'agglomération reste stable au cours des années récentes.

Malgré leur croissance démographique marquée, certaines communes limitrophes de Saintes demeurent aujourd'hui en dehors de cette logique de couronne d'agglomération par absence de continuité urbaine avec la ville-centre, mais également au regard de la distribution des activités économiques qui n'est pas à leur avantage.

1.2.3/ Un espace rural marqué par des pôles d'équilibre

Hors de Saintes et sa couronne d'agglomération, le territoire est marqué par un grand espace rural ponctué de nombreux bourgs présentant des fonctions polarisantes à l'échelle de leurs communes respectives (commerces et services de proximité, fonctions non-marchandes élémentaires telles que la mairie et l'école...).

Parmi ces bourgs, se distinguent deux pôles présentant une envergure singulière en terme résidentiel et économique, ainsi que des équipements de gamme intermédiaire. Il s'agit de Corme-Royal à l'Ouest, et Burie à l'Est du territoire.

De par leur positionnement géographique, ces communes jouent un rôle d'équilibrage de l'armature territoriale, permettant notamment à la population d'accéder à une offre d'activités et services de proximité.

1.2.4/ L'armature territoriale à l'échelle de la Saintonge Romane

L'armature territoriale appréhendée à l'échelle du Pays de Saintonge Romane est aujourd'hui déterminée par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) qui a été approuvé le 25 mai 2017. Ce dernier est entré en révision par délibération du 26 avril 2023.

L'élargissement du diagnostic du territoire à l'échelle du Pays de Saintonge Romane permet d'identifier les communes de Saint-Porchaire, Pont-l'Abbé-d'Arnoult (Communauté de Communes Cœur de Saintonge) et Gémozac (Communauté de Communes de Gémozac et de la Saintonge Viticole) en tant que polarités territoriales, compte-tenu de leur poids démographique, densité économique, équipements et services publics.

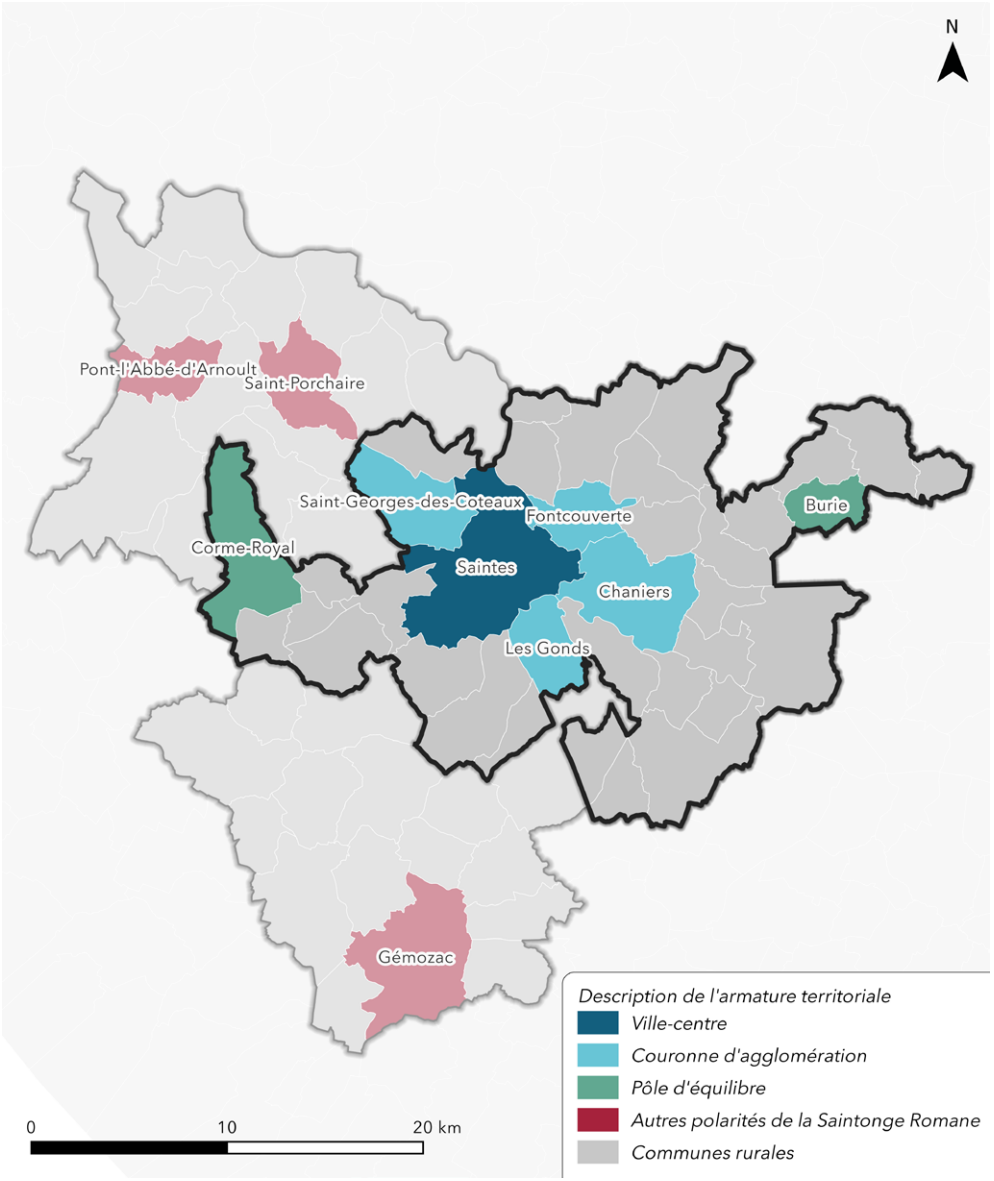
Avec respectivement 17 468 habitants et 14 617 habitants en 2020, les Communauté de Communes Cœur de Saintonge et de Gémozac et de la Saintonge Viticole comprennent 19 % et 16 % de la population du Pays de Saintonge Romane, contre 65 % pour Saintes Grandes Rives. Ces ratios s'élèvent à 9 %, 11 % et 80 % concernant le nombre d'emplois au lieu de travail.

L'utilité de définir un "état zéro" de l'armature territoriale

Cet "état zéro" de l'armature territoriale ainsi décrit permet :

- *D'une part, de déterminer un contexte d'analyse pertinent pour le diagnostic territorial, au regard de ses composantes démographiques et économiques ;*
- *D'autre part, d'offrir un cadre de réflexion et d'aide à la décision en vue de la définition des orientations politiques du PADD par les élus du territoire.*

"État zéro" de l'armature territoriale (source : Agglo. Saintes)



Chapitre 2/

Analyse de la population



Une analyse menée selon l'armature territoriale

L'analyse ci-après sera réalisée à travers l'armature territoriale définie par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), pièce 2.0 du présent PLUi. Selon celle-ci, Saintes est qualifiée de "ville-centre", tandis que Chaniers, Saint-Georges-des-Coteaux, Fontcouverte et Les Gonds forment la "couronne d'agglomération". Cet ensemble est qualifié comme étant "l'espace d'agglomération".

Compte-tenu de leur importance particulière sur le territoire, les communes de Burie et Corme-Royal sont respectivement qualifiées de "pôle Est" et "pôle Ouest". Enfin, cette armature territoriale est complétée par les "communes rurales", comprenant les "commune rurales polarisante" et les "petites communes rurales". L'ensemble du diagnostic permettra de comprendre le sens de cette armature et ce pourquoi elle a été retenue dans le cadre des orientations politiques validées par le PADD.

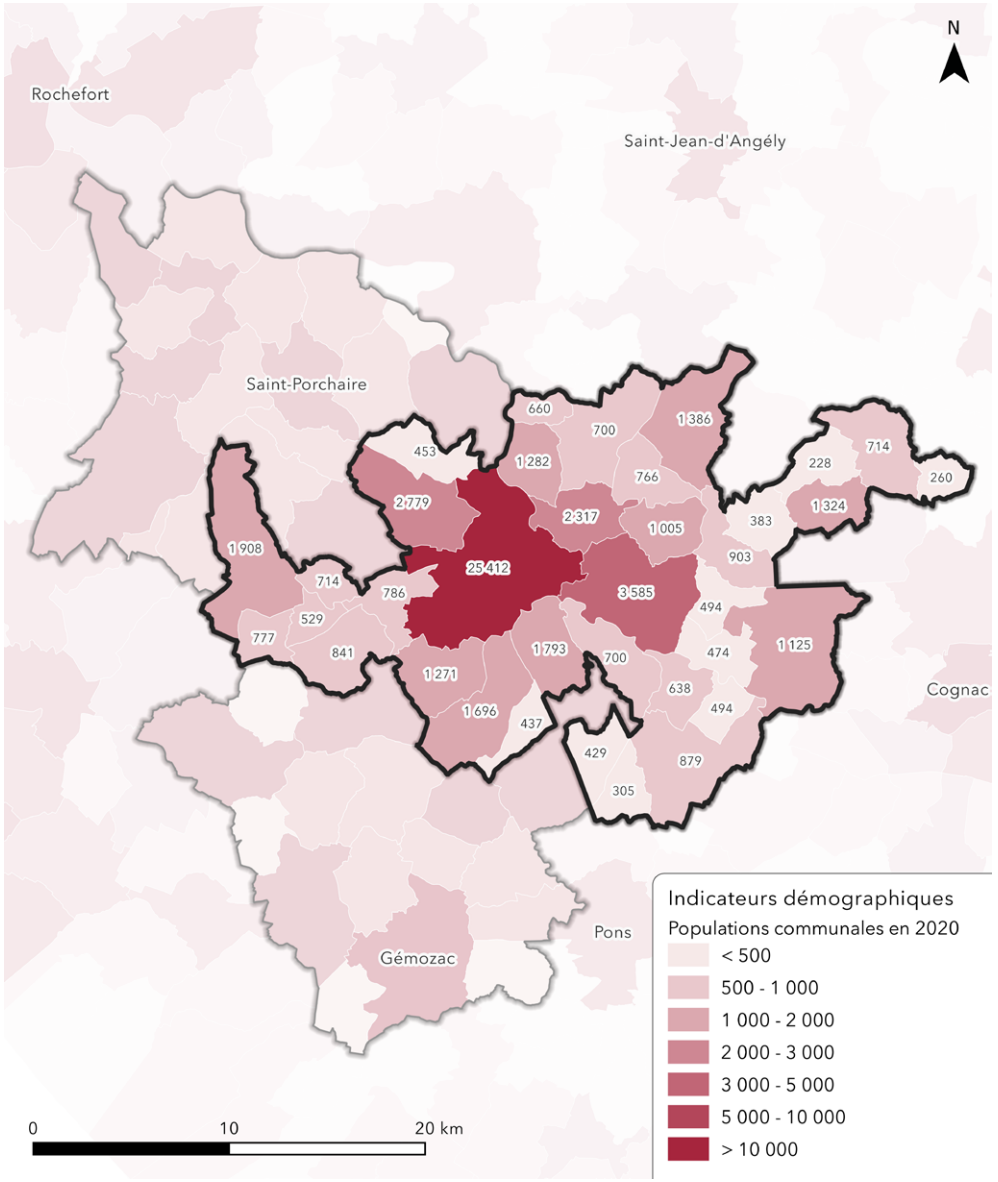
2.1/ Les grandes tendances démographiques

2.1.1/ Une population polarisée sur la ville-centre

La ville-centre de Saintes rassemble 42 % de la population du territoire en 2020, soit 25 412 habitants. Saintes et sa 1ère couronne, composée de Chaniers (3 585 habitants), Saint-Georges-des-Coteaux (2 779 habitants), Fontcouverte (2 317 habitants) et Les Gonds (1 793 habitants), rassemblent 59,3 % de la population du territoire.

Au-delà de cet espace d'agglomération, les communes de Corme-Royal (1 908 habitants), Thénac (1 696 habitants), Écoyeux (1 386 habitants) et Burie (1 324 habitants) apparaissent comme des polarités résidentielles isolées. Les 27 autres communes du territoire, allant de 228 habitants (Villars-les-Bois) à 1 282 habitants (Bussac-sur-Charente), rassemblent 18 247 habitants, soit 30,1 % de la population.

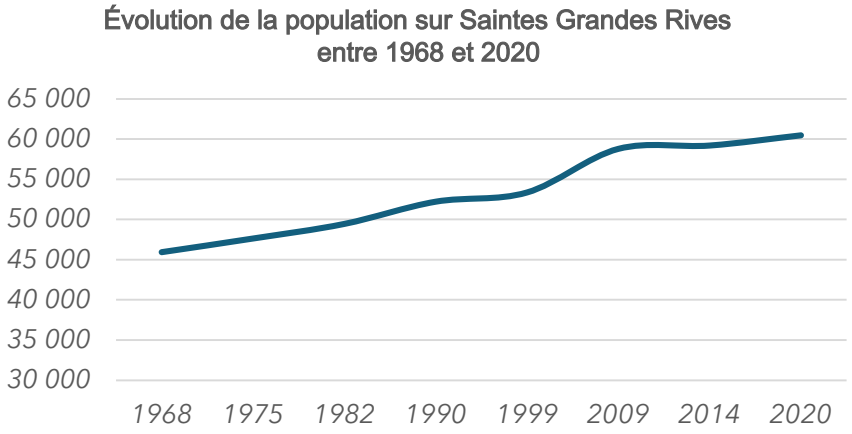
Les populations communales en 2020 (source : INSEE, 2020)



2.1.2/ Une croissance démographique positive au cours des deux dernières décennies

Observations sur l'ensemble du territoire

Le territoire affiche une croissance continue depuis ces 5 dernières décennies, gagnant +31 % d'habitants sur la période 1968-2020. Au cours de la décennie récente (2009-2020), le gain de population est de +2,9 %. Cette croissance équivaut à +1 682 habitants en valeur absolue, soit +153 habitants/an. Le taux de croissance annuel moyen correspondant est de +0,3 % sur la période.

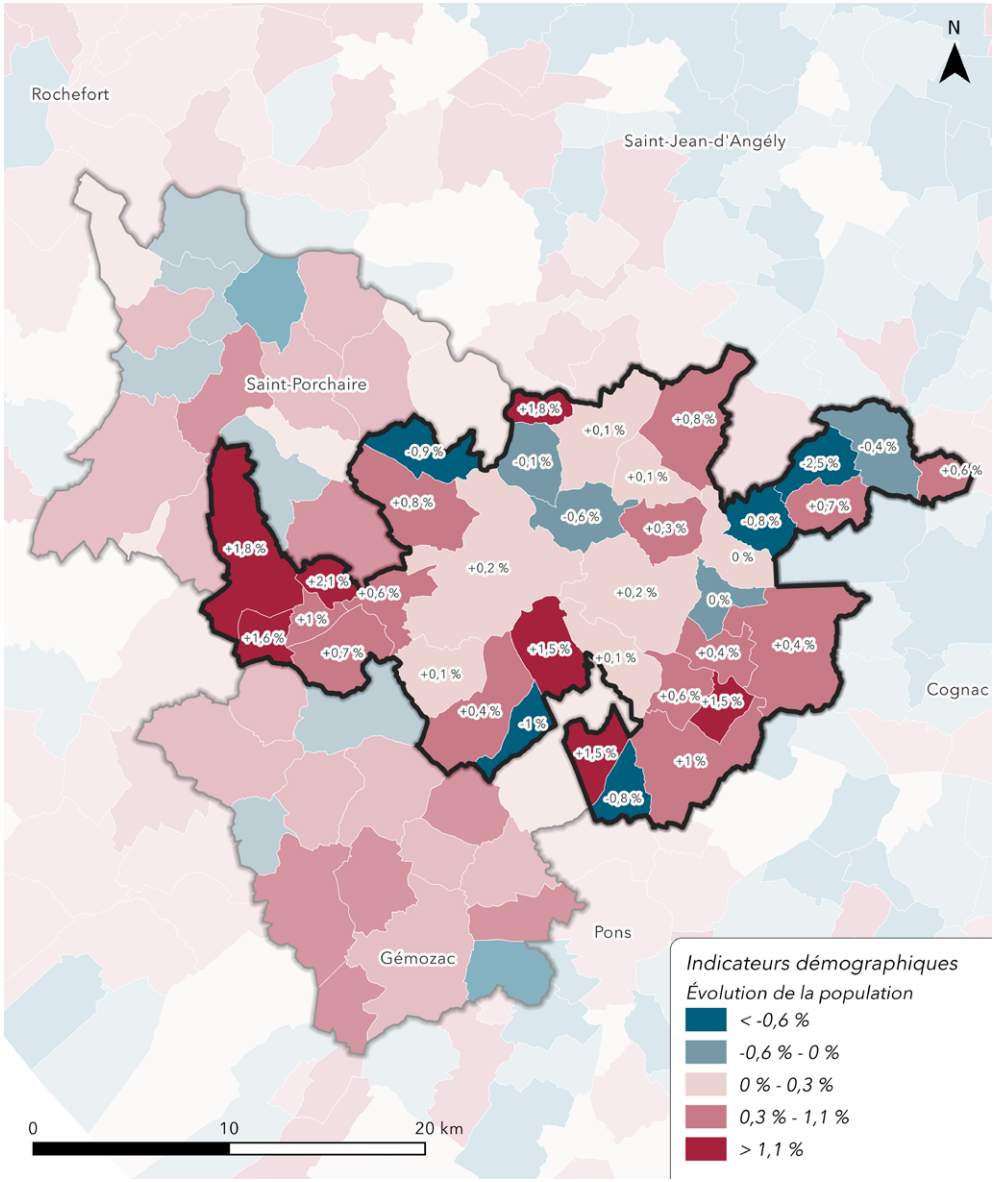


Évolution de la population entre 1968 et 2020

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	45 946	47 640	49 452	52 210	53 354	58 765	59 179	60 447
Densité	96,8	100,4	104,2	110	112,4	123,8	124,7	127,4

Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrements, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales

Les taux de croissance annuels entre 2014 et 2020 (source : INSEE, 2020)



On observe une poussée démographique marquée au cours des années 2000 (+1 %, soit une progression de +541 habitants/an). La période 2009-2014 est synonyme de ralentissement (+0,1 %, soit +83 habitants/an), lequel peut s'expliquer par une conjoncture économique défavorable au niveau supra-local.

Évolution de la population entre 1968 et 2020 sur l'ensemble du territoire

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Variation (%)	**+0,5 %**	**+0,5 %**	**+0,7 %**	**+0,2 %**	**+1 %**	**+0,1 %**	**+0,4 %**
Valeur abs./an	+242	+259	+345	+127	+541	+83	+211

Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrements, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales

Plus récemment, la période 2014-2020 est marquée par un net rebond de la croissance démographique, avec +211 habitants/an (+0,4 %). Le retour de cette croissance s'explique par une reprise économique couplée à un certain maintien de l'attractivité du territoire.

L'observation des statistiques sur une période plus longue montre que le rythme de la croissance s'est "normalisé" suite au ralentissement provoqué par la crise des années 2008-2010.

Observations sur Saintes

A l'intérieur de l'espace d'agglomération, plusieurs tendances se dessinent. On observe tout d'abord que la ville-centre de Saintes a connu une croissance démographique fluctuante au cours de ces 5 dernières décennies, alternant entre des périodes de croissance marquée et de périodes de perte de population.

Un pic de croissance est relevé au cours des années 2000 (+721 habitants, soit +0,3 %), suivi d'une chute importante au début des années 2010 (-1 186 habitants, soit -0,9 %), auquel succède un regain démographique durant la période récente (+263 habitants, soit +0,2 %).

Ce retour de croissance démographique masque une certaine fragilité propre à la ville-centre, qui n'a pour l'heure pas retrouvé le pic de population qu'elle a connu au milieu des années 1970. Néanmoins, à l'échelle de l'ensemble du territoire, il demeure que Saintes est la commune qui enregistre la plus forte progression de population entre 2014 et 2020 en valeur absolue.

Par ailleurs, la croissance récente est susceptible de se confirmer, voir se renforcer à l'avenir, sous l'effet de grands projets structurants tels que la réhabilitation du "Site Saint-Louis" (ancien hôpital de Saintes) et la création du "Ferrocampus" (pôle universitaire et de recherche et développement autour des métiers du rail) au sein du quartier ferroviaire.

Évolution de la population entre 1968 et 2020 sur Saintes

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Variation (%)	**+0,2**	**-0,8**	**+0,2**	**-0,1**	**+0,3**	**-0,9**	**+0,2**
Valeur abs./an	+384	-1 420	+403	-279	+740	-1 186	+263

Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrements, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales

Observations sur les autres communes

Au cours de la période 2009-2014, les communes hors Saintes ont totalisé un gain de +1 005 habitants, soit 79,2 % du gain total de population sur l'ensemble du territoire. La contribution des communes rurales est particulièrement marquée (40,6 %).

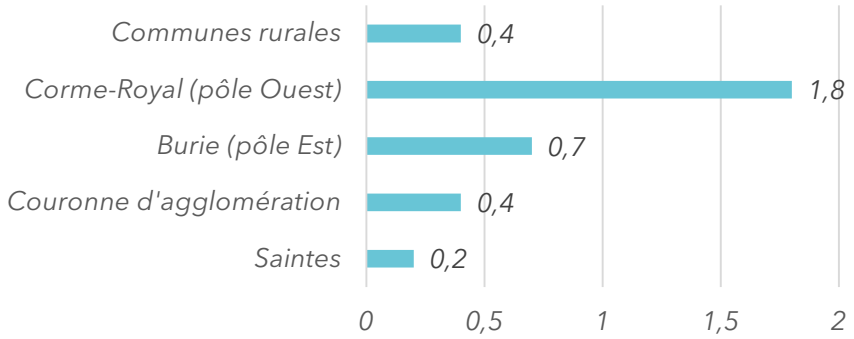
Au regard des taux de croissance annuels sur la période, le pôle de Corme-Royal (+197 habitants) se distingue par un taux particulièrement élevé de +1,8 %. Cette dernière s'inscrit dans un bassin Ouest particulièrement dynamique au plan démographique, où l'on enregistre les taux de croissance les plus élevés. L'attrait de ce secteur est lié notamment à un accès privilégié vers le littoral (Royan, Oléron).

Par contraste, le pôle de Burie enregistre une croissance plus modérée, de l'ordre de +0,7 % sur la période 2014-2020 (+53 habitants), dans le contexte d'un bassin Est de moindre attractivité.

On remarquera qu'en dépit d'un taux de croissance d'apparence modéré (+0,4 % entre 2014 et 2020), la couronne d'agglomération s'avère particulièrement dynamique au plan démographique (+240 habitants).

Seule la commune de Fontcouverte se distingue par une perte de population sur la période (-83 habitants soit -0,6 %), tandis que Chaniers accuse une croissance relativement faible au regard de son envergure (+42 habitants, soit +0,2 %).

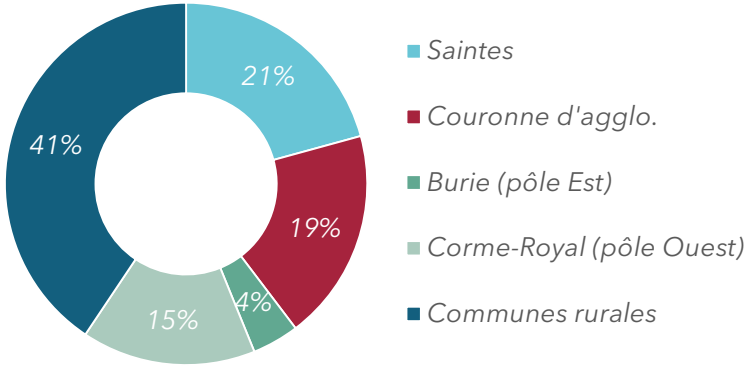
Comparaison entre taux de croissance annuels moyens entre 2014 et 2020



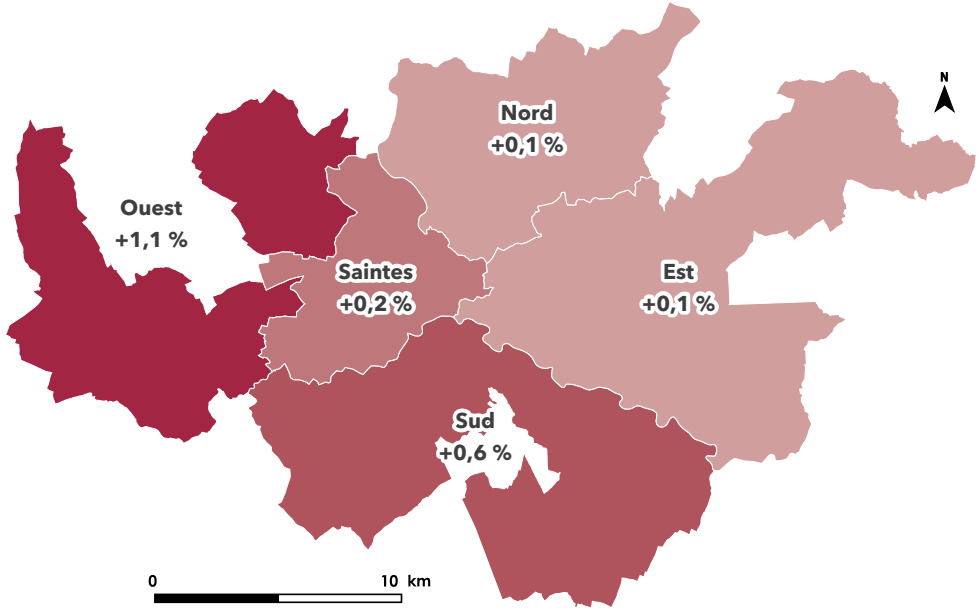
Parmi les communes rurales, La Clisse (+2,1 %), Saint-Vaize (+1,8 %), Pisany (+1,6 %) et Rouffiac (+1,5 %) enregistrent les taux de croissance les plus importants sur la période 2014-2020, tandis que Villars-les-Bois (-2,5 %), Préguillac (-1 %), Écurat (-0,9 %), Colombiers (-0,8 %) et Saint-Bris-des-Bois (-0,8 %) accusent une perte de population.

Ces évolutions confirment les disparités territoriales entre d'une part, des secteurs Ouest et Sud relativement dynamiques sous l'effet de l'attractivité rétro-littorale, et des bassins Est et Nord davantage en retrait.

Répartition des gains de population entre 2014 et 2020



Les taux de croissance 2014-2020 par bassin de vie (source : INSEE, 2020)



2.2/ Les mécanismes de la croissance démographique

La croissance démographique s'explique essentiellement par la combinaison du solde naturel (différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès) et du solde migratoire (différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur le territoire et le nombre de personnes qui en sont sorties.

L'analyse de ces deux paramètres permet d'en préciser les facteurs. Elle permettra également de projeter le PLUi vers les prévisions de croissance démographique les plus pertinentes pour le territoire à l'horizon des 10 ans à venir.

2.2.1/ Une croissance démographique portée par le solde migratoire

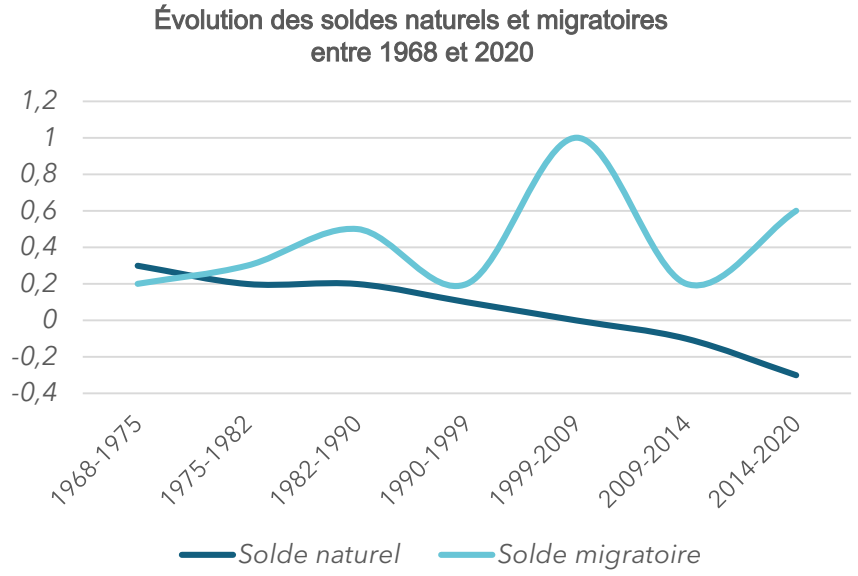
Depuis le début des années 2000, la croissance de population est essentiellement tirée par le haut par le solde migratoire, qui s'établit entre +0,6 % et +1 % sur la période 1999-2020. Trois temps sont observés au cours de cette période :

- Les années 2000 (1999-2009) sont marquées par une forte croissance migratoire (+1 %), associée à une période relativement favorable tant au plan économique que de la construction neuve ;

- La fin des années 2000 et le début des années 2010 (2009-2014) ont été marquées par un ralentissement important (+0,2 %) lié à un contexte de crise économique et à un fort ralentissement du secteur de la construction ;

- Les années 2010 (2014-2020) marquent le retour d'une expansion démographique, plus modérée que la période des années 2000, mais relativement cohérente au regard des 5 dernières décennies.

En valeur absolue, le territoire a enregistré **un solde migratoire positif de +2 202 habitants entre 2014 et 2020, soit +367 habitants/an.**



L'indicateur des migrations résidentielles démontre également cette attractivité, alors que 13,2 % de la population totale n'habitait pas sur le territoire 1 an avant 2020, contre 12,9 % à l'échelle du département.

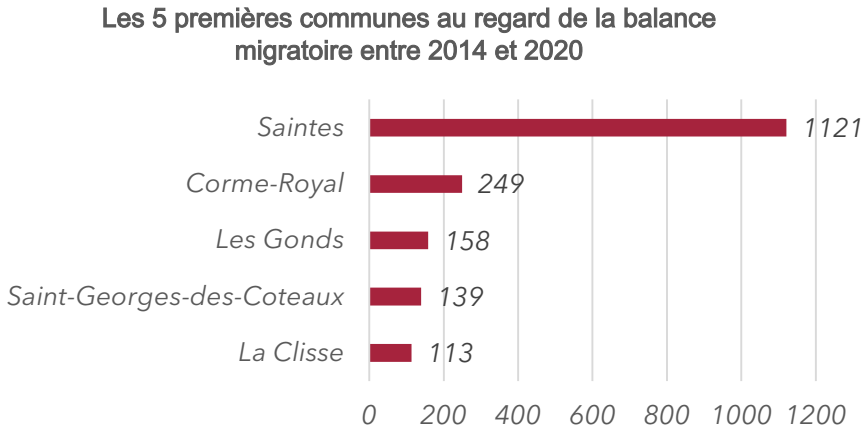
Indicateurs démographiques entre 1968 et 2020

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Variation (%)	**+0,5 %**	**+0,5 %**	**+0,7 %**	**+0,2 %**	**+1 %**	**+0,1 %**	**+0,4 %**
Solde nat. (%)	*+0,3 %*	*+0,2 %*	*+0,2 %*	*+0,1 %*	*0 %*	*-0,1 %*	*-0,3 %*
Solde mig. (%)	*+0,2 %*	*+0,3 %*	*+0,5 %*	*+0,2 %*	*+1 %*	*+0,2 %*	*+0,6 %*
Natalité (‰)	14,6	13,3	12,1	10,5	10,1	9,7	8,5
Mortalité (‰)	11,5	10,9	10,1	9,8	10,1	10,6	11,1

Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrements, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales

Dans le détail, on observe que Saintes profite de la plus forte attractivité migratoire en valeur absolue, soit +1 121 habitants sur la période 2009-2014 (soit un solde de +0,7 %). S'ensuivent les communes de Corme-Royal (+249), Les Gonds (+158), Saint-Georges-des-Coteaux (+139), La Clisse (+113), Montils (+108), Pisany (+96), Chaniers (+95) et Burie (+94).

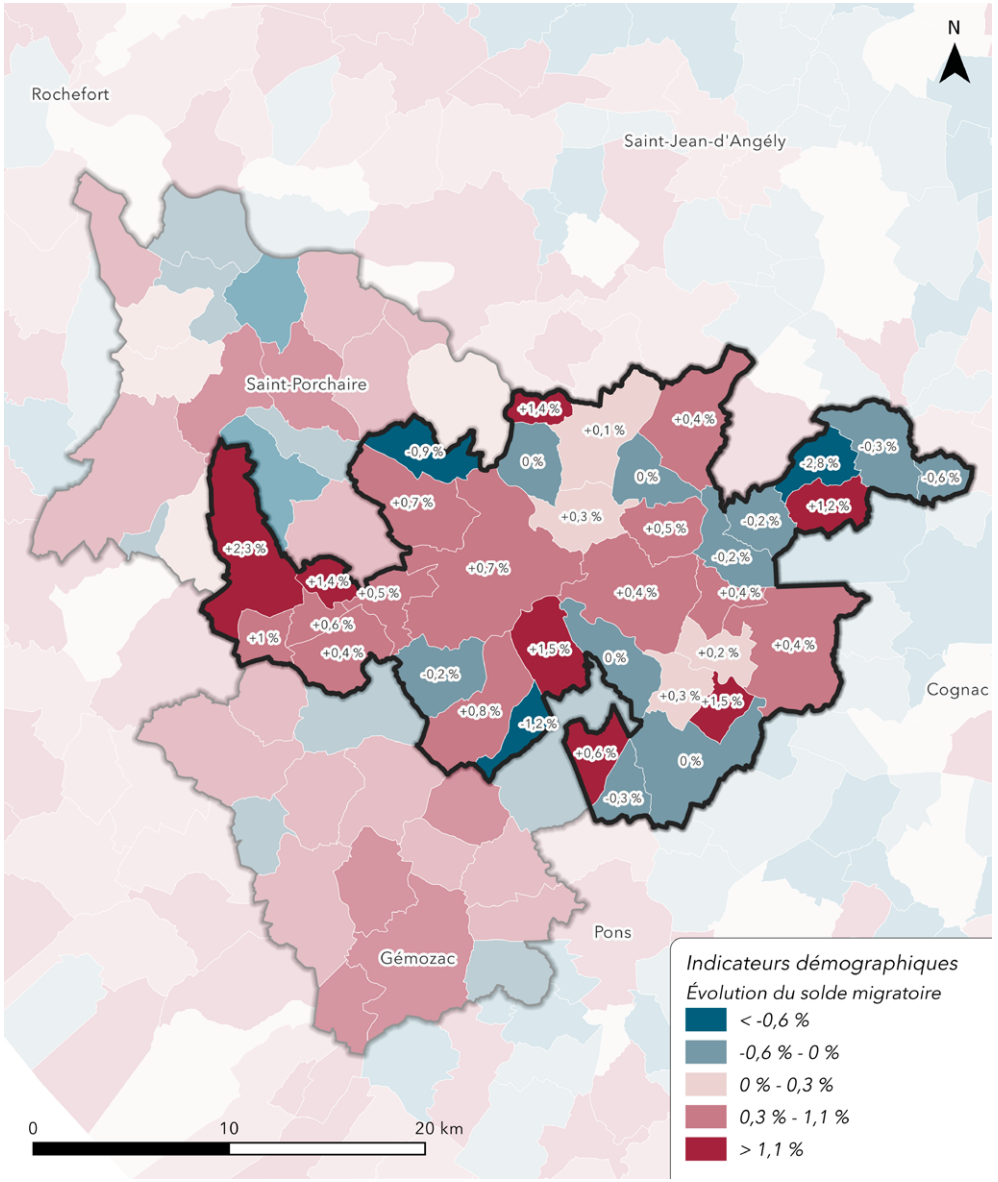
Inversement, certaines communes accusent un solde migratoire nettement négatif en valeur absolue (-32 pour Villars-les-Bois, -25 pour Écurat, -21 pour Préguillac, -13 pour Migron, -11 pour Colombiers).



La Clisse (+113), Montils (+108), Pisany (+96), Écoyeux (+94) et Thénac (+86) sont les communes rurales, hors pôles, qui connaissent le gain migratoire le plus important sur l'ensemble du territoire.

Au final, on constate que la ville-centre, la couronne d'agglomération et les pôles connaissent globalement les plus hauts niveaux migratoires, de même que certaines communes rurales, localisées en particulier sur le bassin Ouest. Toutefois, Fontcouverte apparaît comme une exception, disposant d'un solde migratoire plutôt modéré en valeur absolue (+41).

Le solde migratoire entre 2014 et 2020 (source : INSEE, 2020)

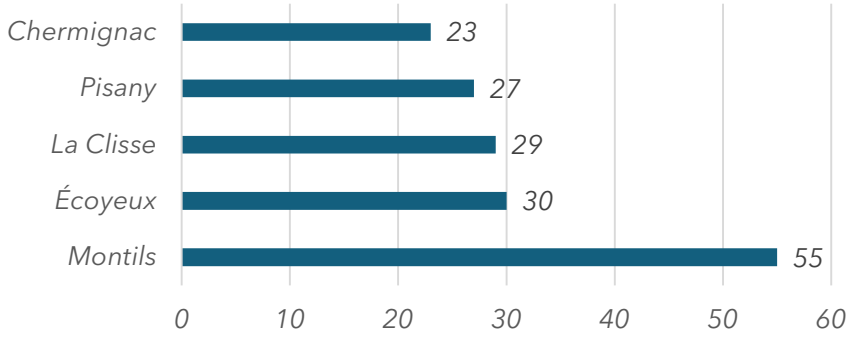


2.2.2/ Un solde naturel pesant négativement sur la croissance démographique

Entre 2014 et 2020, la balance des naissances et des décès sur le territoire de Saintes Grandes Rives présente un déficit de -934 individus (-156 individus/an), soit un solde naturel négatif de -0,3 %. Le déficit de la balance des naissances et des décès s'aggrave depuis la période 2009-2014 (-257 individus, soit un solde annuel moyen de -0,1 %).

En définitive, la balance des naissances et des décès pèse fortement sur la croissance démographique au cours de la dernière décennie, annulant partiellement les effets de l'attractivité résidentielle du territoire.

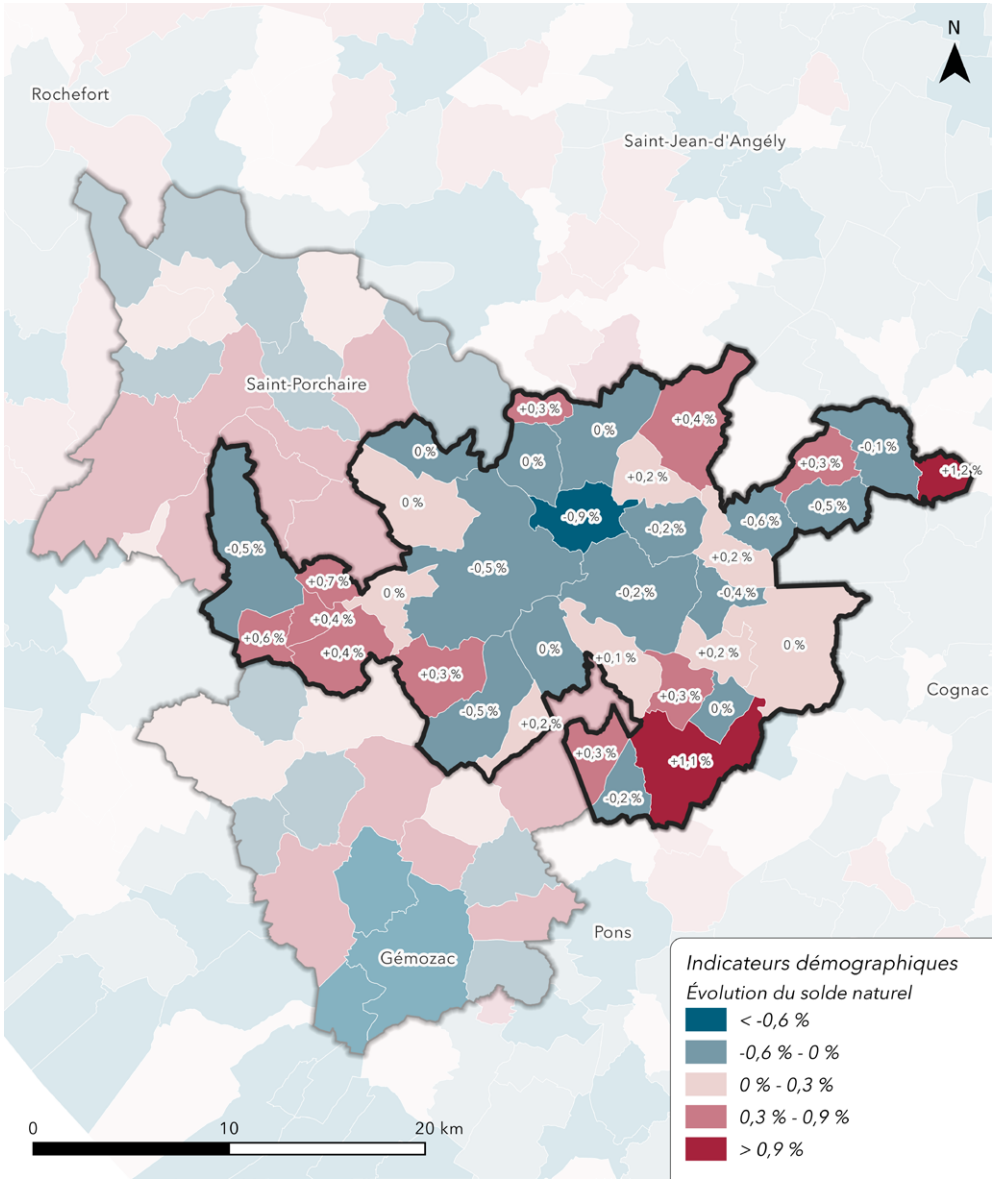
Les 5 premières communes dotées de la balance naturelle la plus excédentaire entre 2014 et 2020



Ce phénomène est particulièrement important sur Saintes, enregistrant un déficit de -858 individus, créant finalement un excédant total de seulement +263 habitants sur la période 2014-2020, malgré un apport migratoire nettement positif.

Inversement, on observe une balance naturelle nettement positive sur les communes de Montils (+55), Écoyeux (+30), La Clisse (+29), Pisany (+27) et Chermignac (+23) au cours de cette période.

Le solde naturel entre 2014 et 2020 (source : INSEE, 2020)



La concentration d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes et l'attrait de la ville-centre pour les seniors (moindres besoins en déplacements, offre importante en services de santé...) participent au déficit de la balance naturelle.

Excepté Saintes, on observe en particulier un fort déséquilibre de la balance des naissances et des décès sur les communes de Fontcouverte (-124), Chaniers (-53), Corme-Royal (-52), Thénac (-47) et Burie (-41).

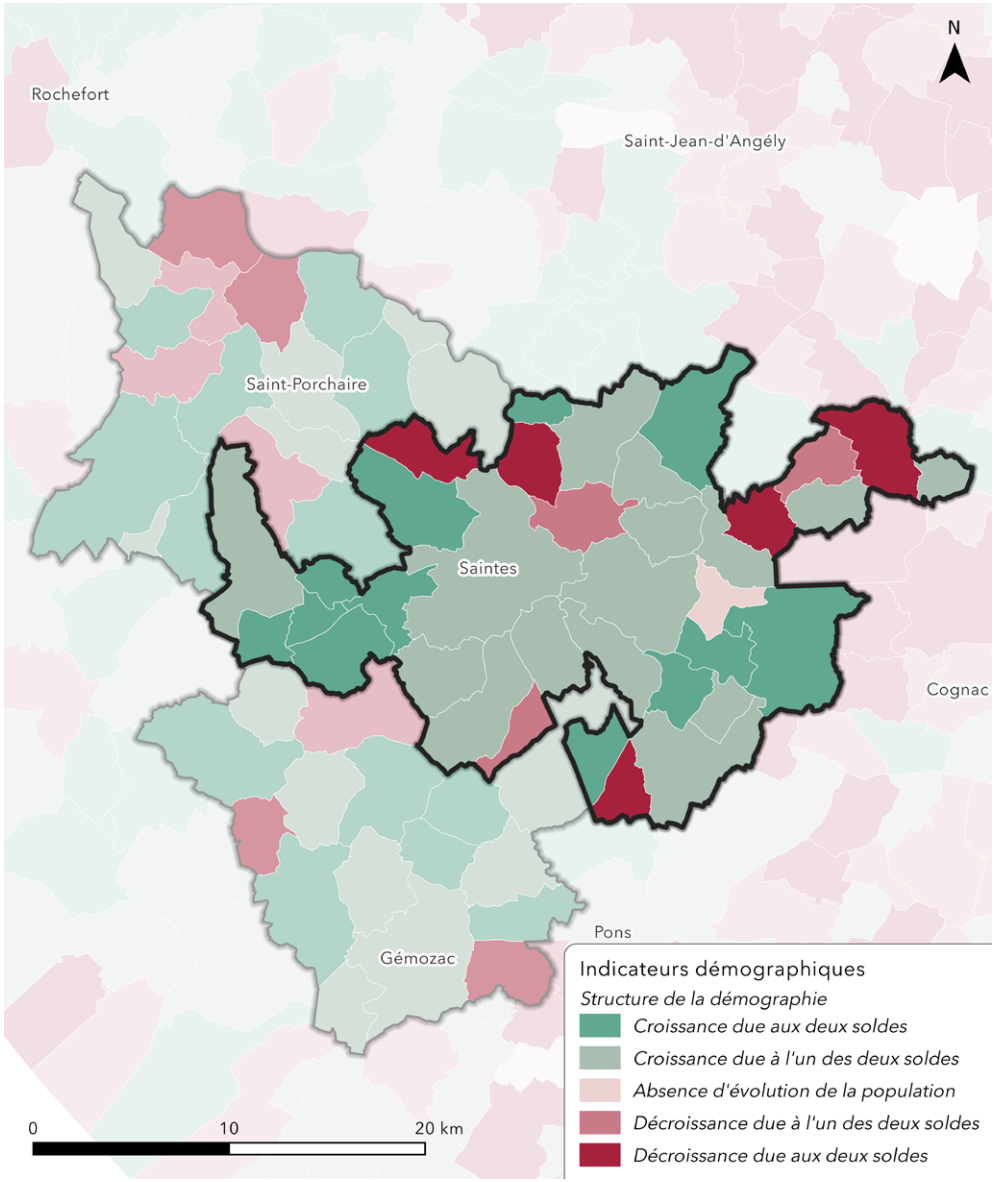
Plus particulièrement sur ces communes, on observe une forte décorrélation entre le solde migratoire, nettement positif, et le solde naturel. Ce constat expliquera particulièrement le plus faible rôle joué dans la croissance du parc de logements sur la croissance démographique globale de ces communes. Dans le cas de Fontcouverte, le fort déséquilibre de la balance des naissances et des décès, non-compensé par le solde migratoire, a occasionné une perte globale de population sur la période 2014-2020.

Une dynamique saintaise avérée

Malgré une faible croissance démographique, Saintes connaît la plus forte croissance migratoire en valeur absolue sur la période 2014-2020. Son attractivité est donc avérée au sein du territoire. Saintes joue ainsi pleinement son rôle de moteur dans la dynamique du territoire. Par ailleurs, une croissance démographique plus marquée est à noter pour les communes de la couronne d'agglomération et les pôles (Est et Ouest), malgré une contribution parfois très négative de la balance naturelle, notamment à Burie et Chaniers.

Certaines communes rurales, notamment au sein du bassin Ouest mais également de façon plus isolée (Écoyeux...) connaissent des paramètres démographiques très positifs qui traduisent une forme de pression démographique à maîtriser au plan de ses conséquences sur l'organisation territoriale. A contrario, la commune de Thénac, a vu les gains d'une balance migratoire fortement positive être partiellement effacés par une balance naturelle fortement négative..

Caractérisation de la croissance démographique (source : INSEE, 2020)

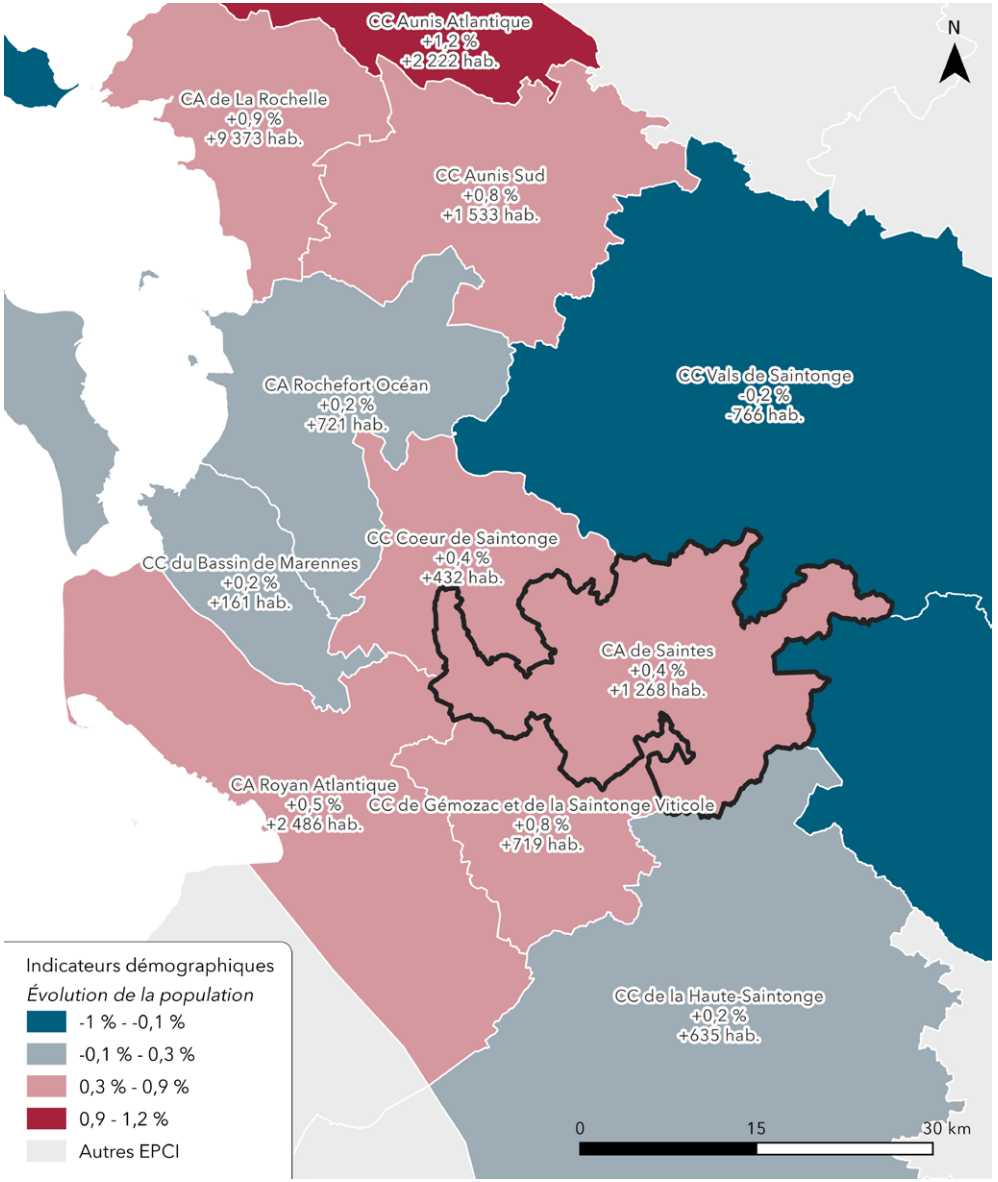


Saintes Grandes Rives défend une croissance démographique positive à l'échelle des départements charentais au cours de la période 2014-2020, en se situant dans un "entre-deux" entre les dynamiques littorales et continentales. En affichant un taux de +0,4 %, le territoire est en meilleure posture que Grand Cognac et Vals-de-Saintonge (-0,2 %).

Il défend également une meilleure place face à Rochefort Océan, à la Haute-Saintonge et au Bassin de Marennes (+0,2 %). Il est toutefois légèrement en retrait de Royan Atlantique (+0,5 %) et La Rochelle (+0,9 %).

Son attractivité migratoire (+0,6 %) est supérieure à Grand Cognac (0 %) et aux Vals-de-Saintonge (+0,4 %), similaire à la Haute-Saintonge (+0,6 %) et Rochefort Océan (+0,5 %), tout en étant inférieure aux niveaux constatés sur le littoral Royannais et Rochelais (+1,5 %, +1 %).

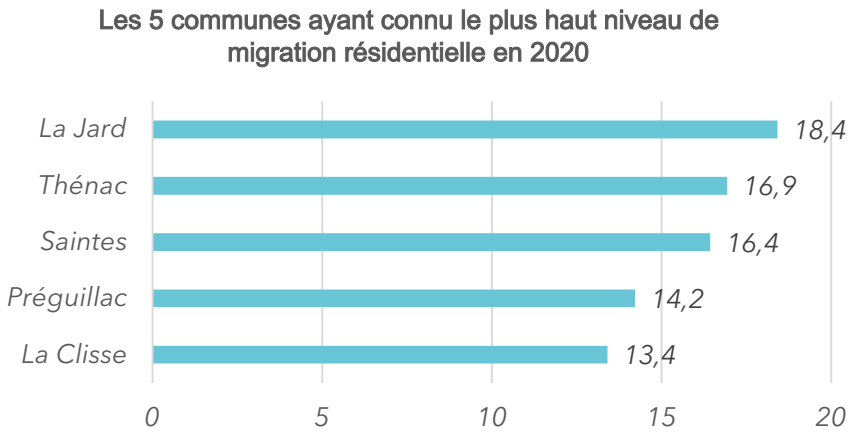
Les taux de croissance 2014-2020 par EPCI (source : INSEE, 2020)



2.2.3/ Les migrations résidentielles

Mesure des migrations résidentielles

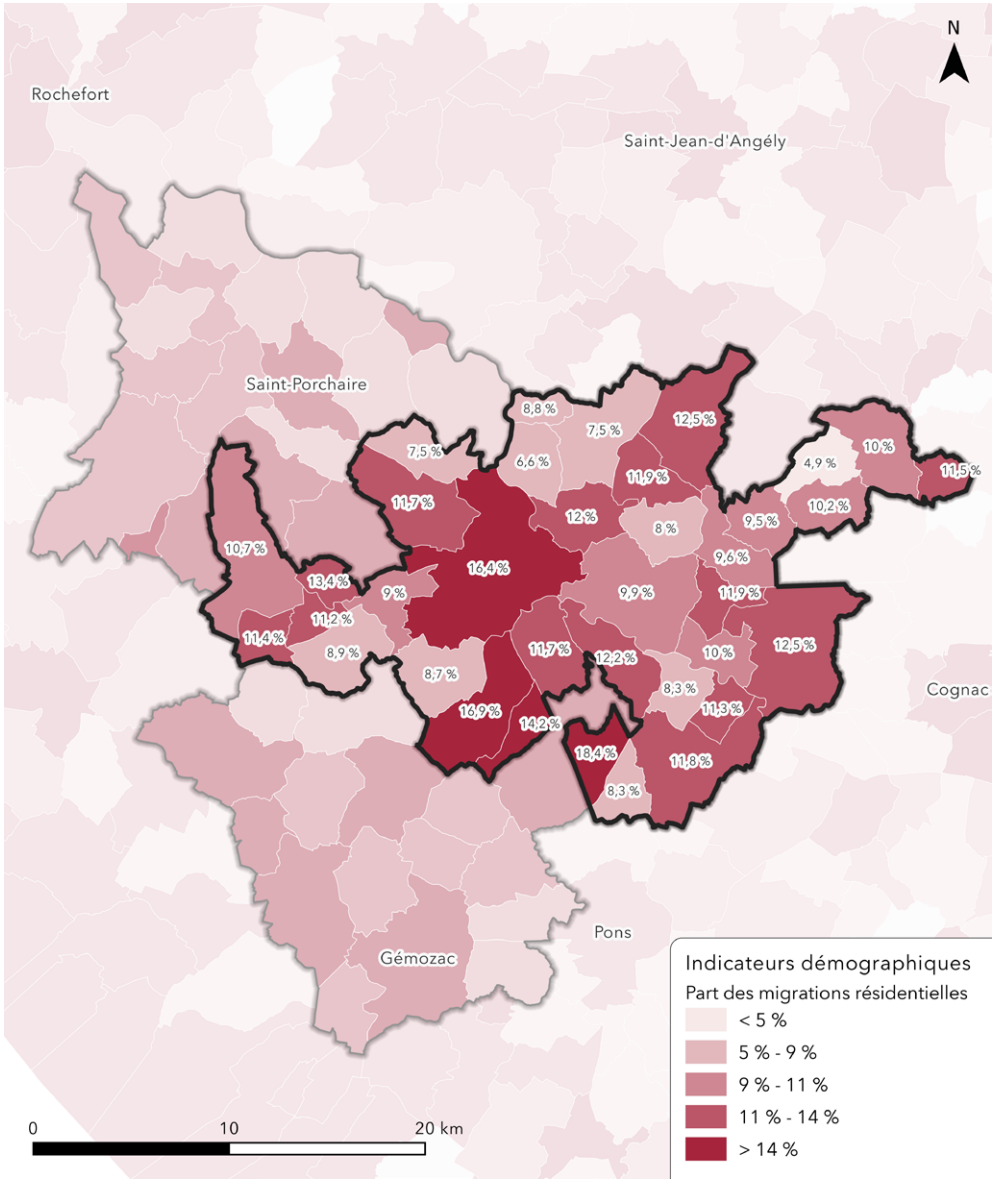
Les migrations résidentielles sont analysées à partir de la part de la population résidant sur le territoire depuis au moins un an, et qui déclarait vivre dans le même logement un an auparavant.



Il en ressort qu'à l'échelle du territoire de Saintes Grandes Rives, 13,2 % de la population vivait dans un autre logement un an auparavant en 2020. Ce niveau est plus élevé qu'à l'échelle du département (12,9 %). Il s'est probablement accentué sous l'effet de la crise sanitaire du COVID-19 connue entre 2020 et 2022.

Ce phénomène peut être rapproché d'une dynamique marquée de rotation des ménages au sein du parc de logements, mais également manifester l'attractivité marquée du territoire pour les ménages et se corréler à un haut niveau de construction neuve.

Population ayant changé de logement durant l'année (source : INSEE, 2020)



La Jard, Thénac et Saintes sont les communes qui ont enregistré le plus fort taux de migration résidentielle au cours des années récentes, tandis que les communes de Villars-les-Bois, Bussac-sur-Charente, Le Douhet, Écurat et la Chapelle-des-Pots (part égale ou inférieure à 8 %) se situent dans le cas inverse.

Profil des nouveaux arrivants sur le territoire

Le fichier détail « Migrations résidentielles des individus » de l'INSEE (2020) fournit un ensemble de variables sur les individus et le ménage auquel ils appartiennent, concernant le thème des migrations entre lieux de résidence actuelle et antérieure.

Il en ressort que sur le territoire de Saintes Grandes Rives, le profil-type du nouvel arrivant correspond à une personne située entre 20 et 59 ans, vivant plutôt en couple (avec ou sans enfants), en activité et principalement de type employé ou profession intermédiaire.

Ces données confirment l'attractivité du territoire pour les profils de ménages de type familles avec enfants, en activité. Elles permettent de nuancer l'idée d'une forte attractivité du territoire pour les retraités seniors, semblant apparaître à la lecture de l'évolution de la pyramide des âges (se référer à la partie 2.3).

En effet, seuls 17 % des entrants sont des retraités, 18 % étant âgés de 60 ans et plus. Bien que cette attractivité soit réelle, elle ne remet pas en question la capacité du territoire à attirer les actifs et les compétences extérieures. En particulier, on notera que 8 % des entrants sont des cadres et professions intellectuelles supérieures, confirmant la "montée en gamme" des emplois du territoire au cours des années récentes (voir partie 2.5).

Toutefois, ces données conforment également la tendance du territoire à perdre des jeunes individus, lesquels sont souvent amenés à rejoindre des pôles mieux dotés en formations supérieures et offrant une plus grande diversité d'emplois. Ainsi, un tiers des sortants sont des jeunes de moins de 20 ans, vivant seul ou hors ménage.

Indicateurs démographiques entre 1968 et 2020

	Entrants	Sortants	Mobiles*
Profil des individus selon l'âge			
Moins de 20 ans	25 %	30 %	27 %
20-59 ans	57 %	57 %	59 %
60 ans et plus	18 %	13 %	13 %
Profil socio-professionnel de la personne de référence du ménage			
Employés, intermédiaires	32 %	31 %	31 %
Cadres et professions intellectuelles sup.	8 %	5 %	5 %
Retraités	17 %	11 %	12 %
Statut des ménages			
Personnes seules, hors ménage	26 %	31 %	30 %
Couples sans enfants	26 %	21 %	17 %
Couples avec enfants	16 %	16 %	18 %
Nombre de personnes par ménage			
1 personne	21 %	24 %	20 %
2 personnes	33 %	28 %	25 %
> 2 personnes	46 %	48 %	55 %
Statut d'activité des individus			
Actifs ayant un emploi	44 %	41 %	47 %
Chômeurs	12 %	13 %	9 %
Retraités	17 %	13 %	11 %

**Migrations internes au territoire*

Source : INSEE, fichier détail "migrations résidentielles des individus", RP2020

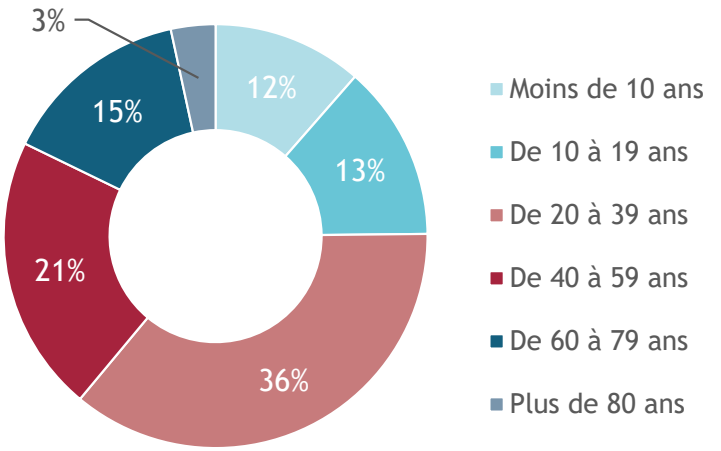
Le profil du nouvel arrivant sur le territoire en 2019 (source : INSEE)

6 individus sur 10
ont moins de 40 ans

4 ménages sur 10
de 3 individus ou +

4 individus sur 10
ont un emploi

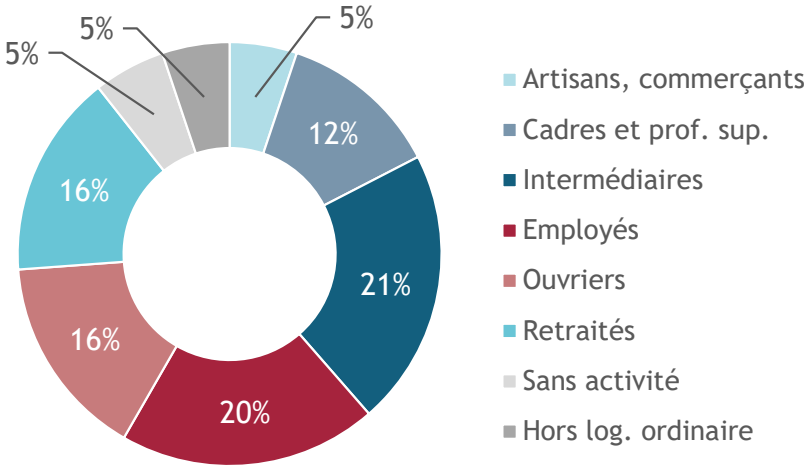
Tranche d'âge des individus arrivants



4 ménages sur 10*
sont des intermédiaires ou des employés
1/10 sont des cadres

Moins de 2 sur 10*
sont des retraités

CSP de la personne référente du ménage



**CSP de la personne référente du ménage*

2.3/ Évolution de la pyramide des âges

2.3.1/ Une pyramide des âges marquée par une sur-représentation des seniors

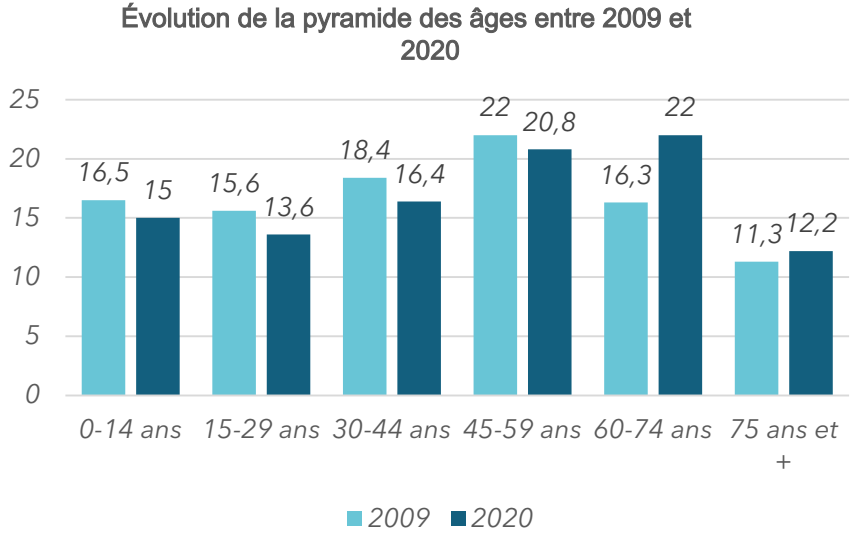
Tendance générale sur le territoire

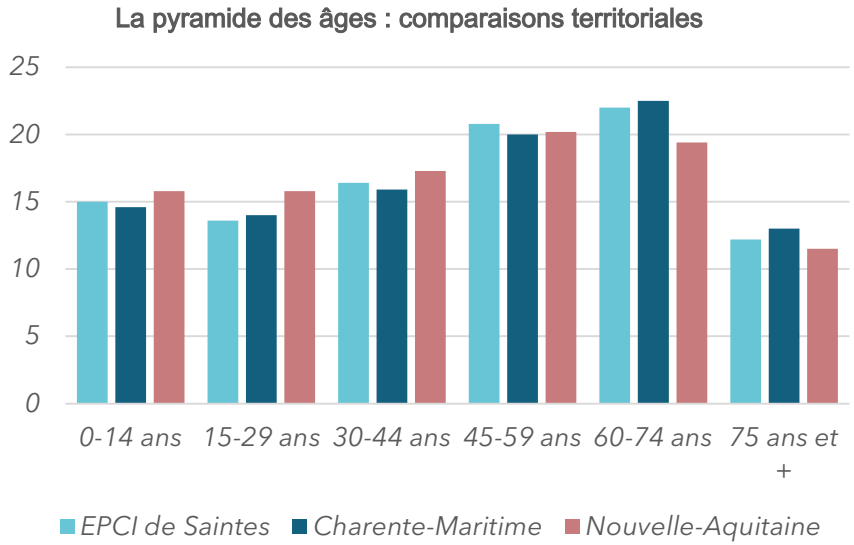
En 2020, la population de Saintes Grandes Rives se caractérise par une sur-représentation de la classe d'âge des 60-74 ans (22 %), suivie des 45-59 ans (20,8 %). Ces deux classes d'âge rassemblent 42,8 % de la population.

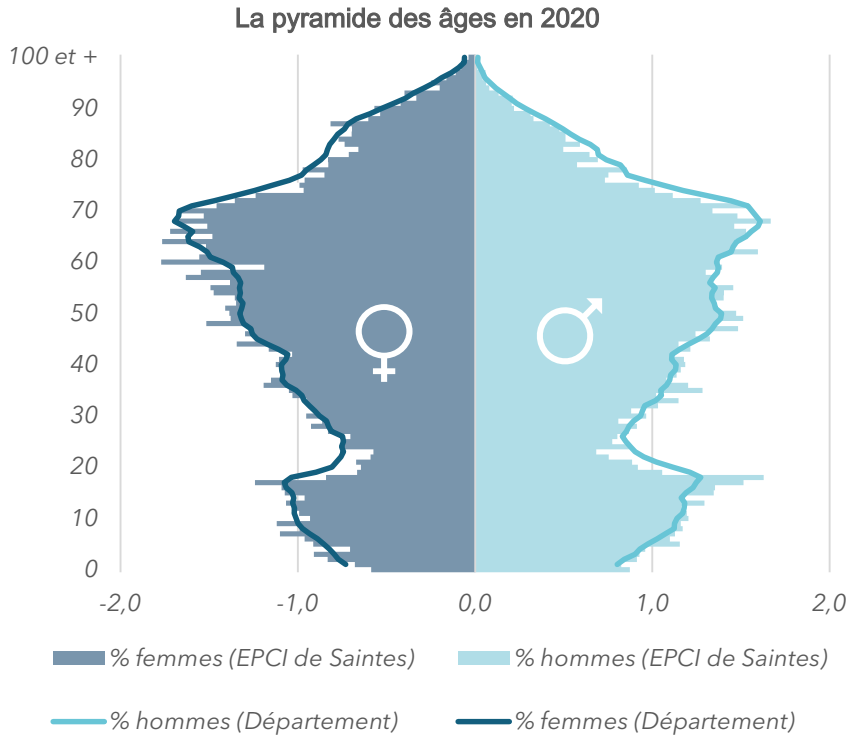
L'évolution de la pyramide des âges depuis la dernière décennie (période 2009-2020) témoigne d'un vieillissement important de la population, avec la baisse des classes d'âge inférieures à 59 ans et la hausse des classes d'âge supérieures à 60 ans. L'évolution est la plus forte chez les 60-74 ans (+5,7 points), ainsi que chez les 15-29 ans et les 30-44 ans (-2 points).

Les dynamiques du territoire sont assez proches de celles du département, qui est également marqué par une part importante de seniors. Le territoire départemental est structurellement dans une dynamique de vieillissement, notamment du fait de son attractivité littorale favorable à l'installation des seniors. Comparativement, la population de la Nouvelle-Aquitaine est plus jeune, malgré une tendance au vieillissement.

Selon l'INSEE, la Nouvelle-Aquitaine est la région est la plus âgée de France après la Corse (109 personnes de 65 ans ou plus pour 100 jeunes de moins de 20 ans). En 2070, la moyenne d'âge atteindrait 50 ans, soit 6 ans de plus qu'en 2018. Les 65 ans ou plus représenteraient un tiers de la population en 2070, contre un quart en 2018 (source : INSEE FLASH NOUVELLE-AQUITAINE N° 81, 2022).





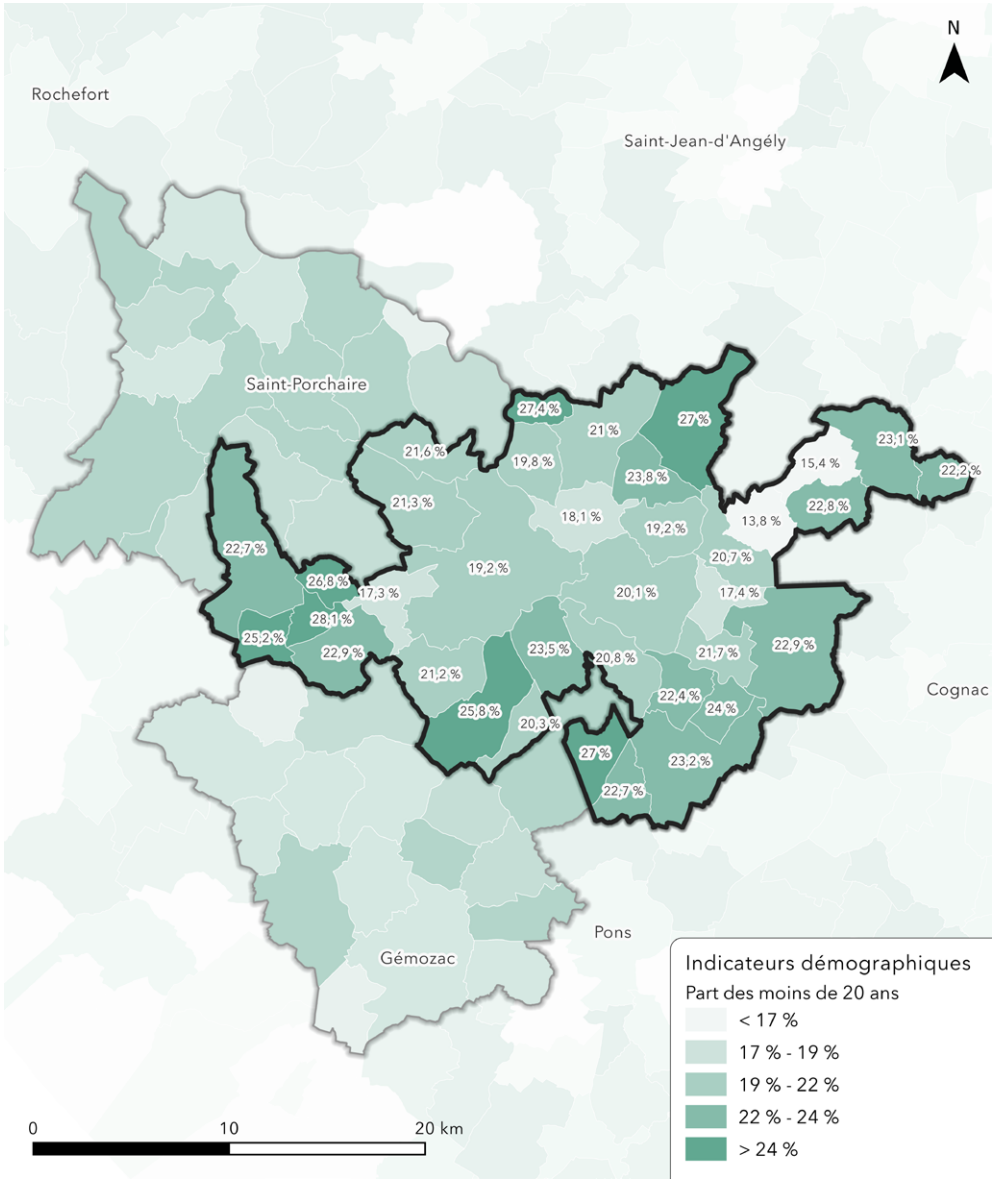


Observations infra-territoriales

Au sein du territoire de Saintes Grandes Rives, les communes dont la part de la population des 65 ans ou plus est la plus importante sont Fontcouverte (31,8 %), Villars-les-Bois (31,3 %), Saintes (29 %) et Saint-Georges-des-Coteaux (28,3 %). Les communes de l'espace d'agglomération sont marquées par une population particulièrement âgée.

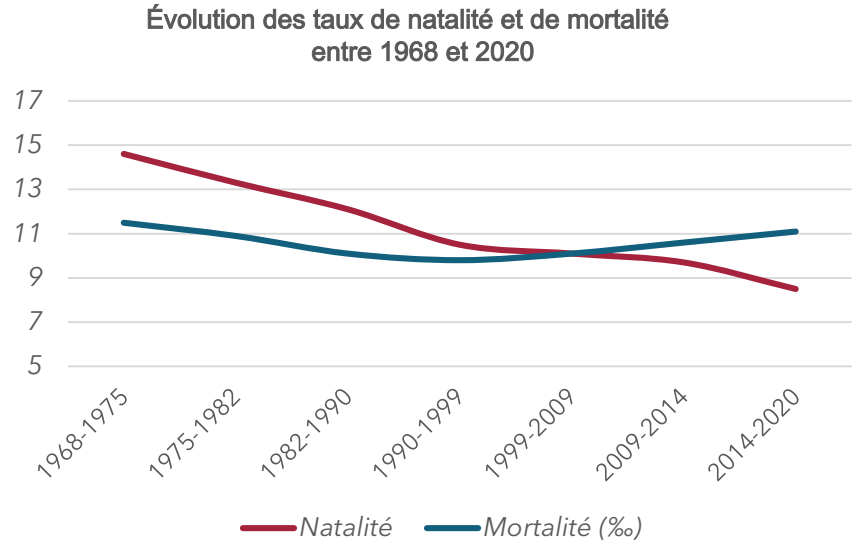
Inversement, certaines communes sont marquées par la jeunesse importante de leur population (part des moins de 25 ans), à savoir Luchat (31,2 %), La Jard (31 %), Écoyeux (30,9 %), Saint-Vaize (30,8 %), La Clisse (29,7 %) et Thénac (28,3 %).

Part des moins de 20 ans dans la population (source : INSEE, 2020)



2.3.2/ Les taux de natalité et de mortalité

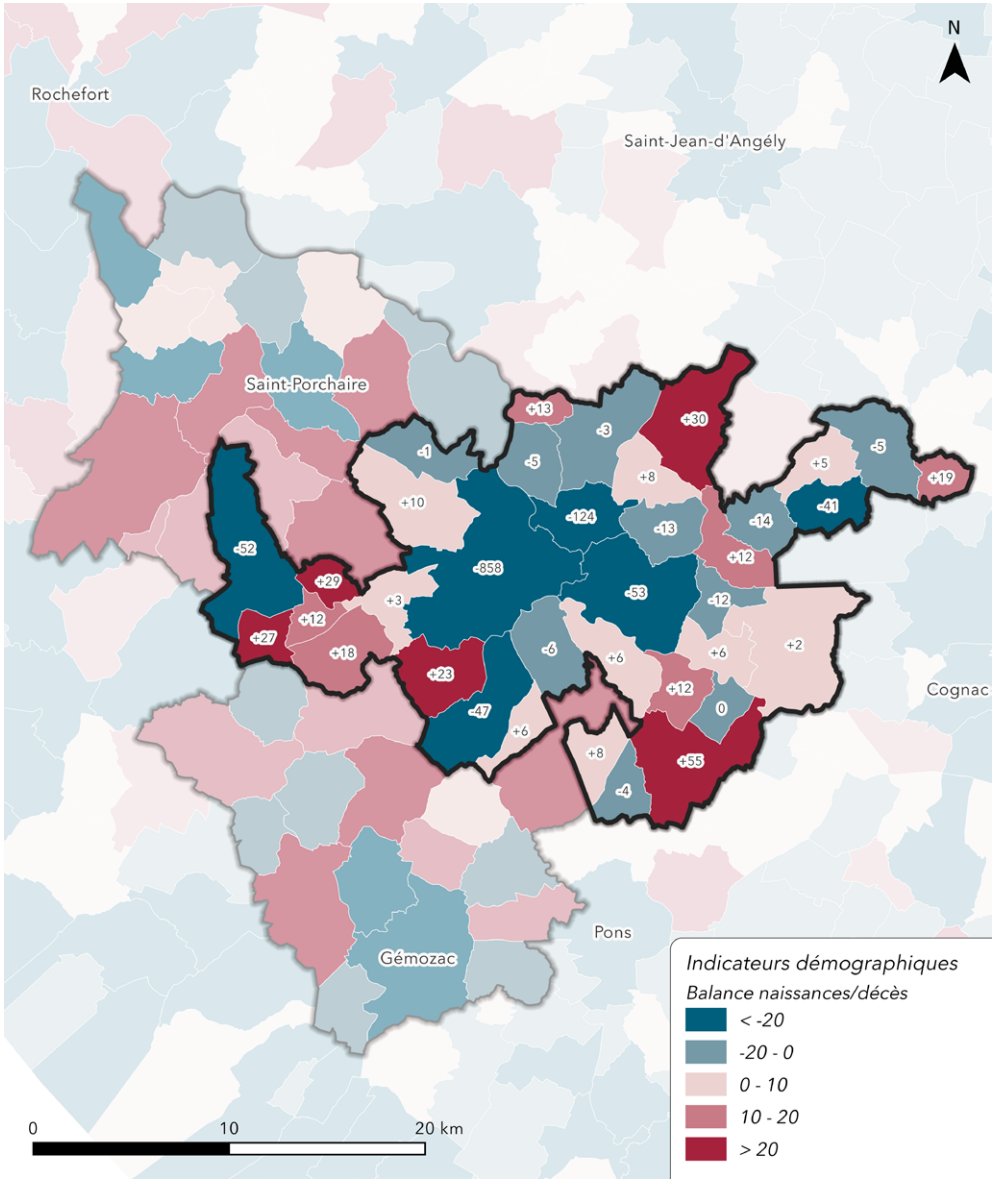
L'analyse des taux de natalité et de mortalité pour 1 000 habitants permet d'analyser le croisement des paramètres démographiques avec les dynamiques de la pyramide des âges. Il ressort sur le territoire une franche dynamique de vieillissement de la population, avec le croisement des taux à partir des années 2000.



En 2020, le taux de natalité est le plus bas (8,5 ‰) connu sur le territoire depuis la fin des années 1960, tandis que le taux de mortalité (11,1 ‰) est le plus haut connu depuis le milieu des années 1970. Ce constat n'est pas propre au territoire, car le département subit également son plus faible taux de natalité depuis 1968.

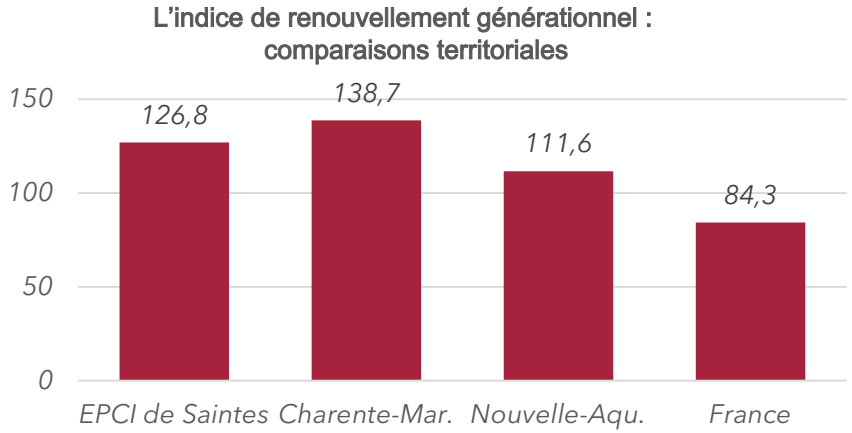
En définitive, la dynamique de croissance démographique constatée sur le territoire depuis ces 5 dernières décennies, notamment sur la couronne d'agglomération et l'espace rural, ne semble plus réellement se porter sur l'installation de jeunes familles avec enfants, la croissance migratoire n'étant plus un "moteur" aussi efficace pour le renouvellement générationnel.

Balance des naissances et des décès (source : INSEE, 2020)



2.3.3/ L'indice de renouvellement générationnel

L'indice de renouvellement générationnel est le croisement des populations de moins de 20 ans et de 65 ans et plus. Lorsqu'il est supérieur à 100, cet indice manifeste un déséquilibre de la pyramide des âges vers les seniors, et donc une tendance inverse au renouvellement générationnel.

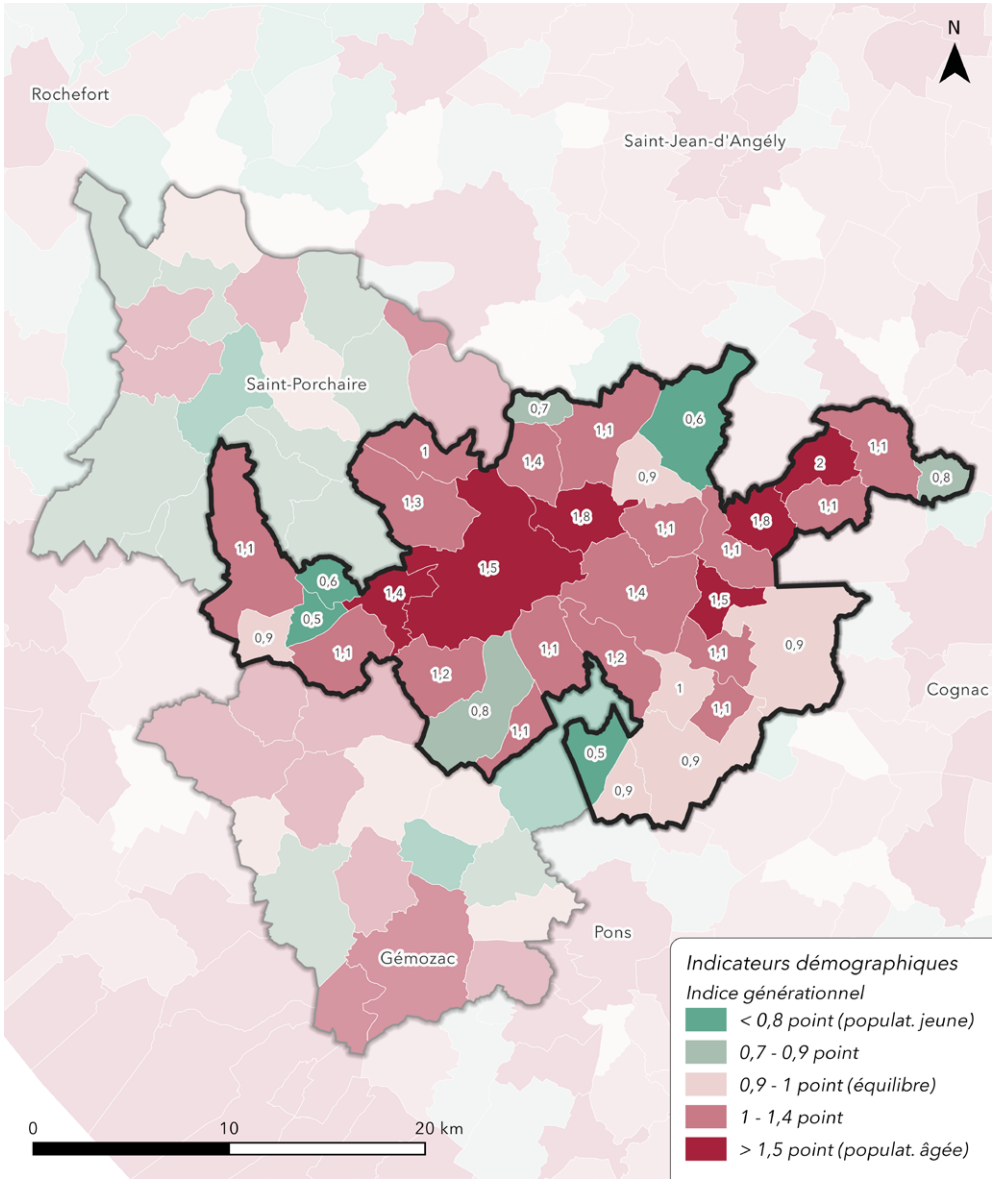


Sans surprise, le territoire se trouve dans un contexte de vieillissement de la population se traduisant par un indice de renouvellement générationnel de 126,8 points, soit un ratio de 13 seniors pour 10 jeunes.

Des comparaisons territoriales montrent que le territoire n'est pas un cas isolé. Au regard des EPCI voisins, seul Cœur de Saintonge parvient à inverser cet indicateur (90,5), ainsi que les EPCI Aunis Sud (87,4) et Aunis Atlantique (67), au sein desquels se maintient le mécanisme classique de l'installation de jeunes familles avec enfants sous l'effet d'attractivité d'un pôle d'emplois d'envergure (La Rochelle).

Seules 14 communes disposent d'un indice inférieur à 100, s'agissant en particulier de La Jard (48,3), Luchat (53,1), Écoyeux (59,3), La Clisse (61,1) et Saint-Vaize (74,7), parmi les indices les moins élevés.

L'indice de renouvellement générationnel (source : INSEE, 2020)



Il en ressort un niveau de jeunesse de la population plus marqué sur les bassins Ouest et Sud, tandis que les communes de la frange Est souffrent, au contraire, d'un vieillissement plus prononcé.

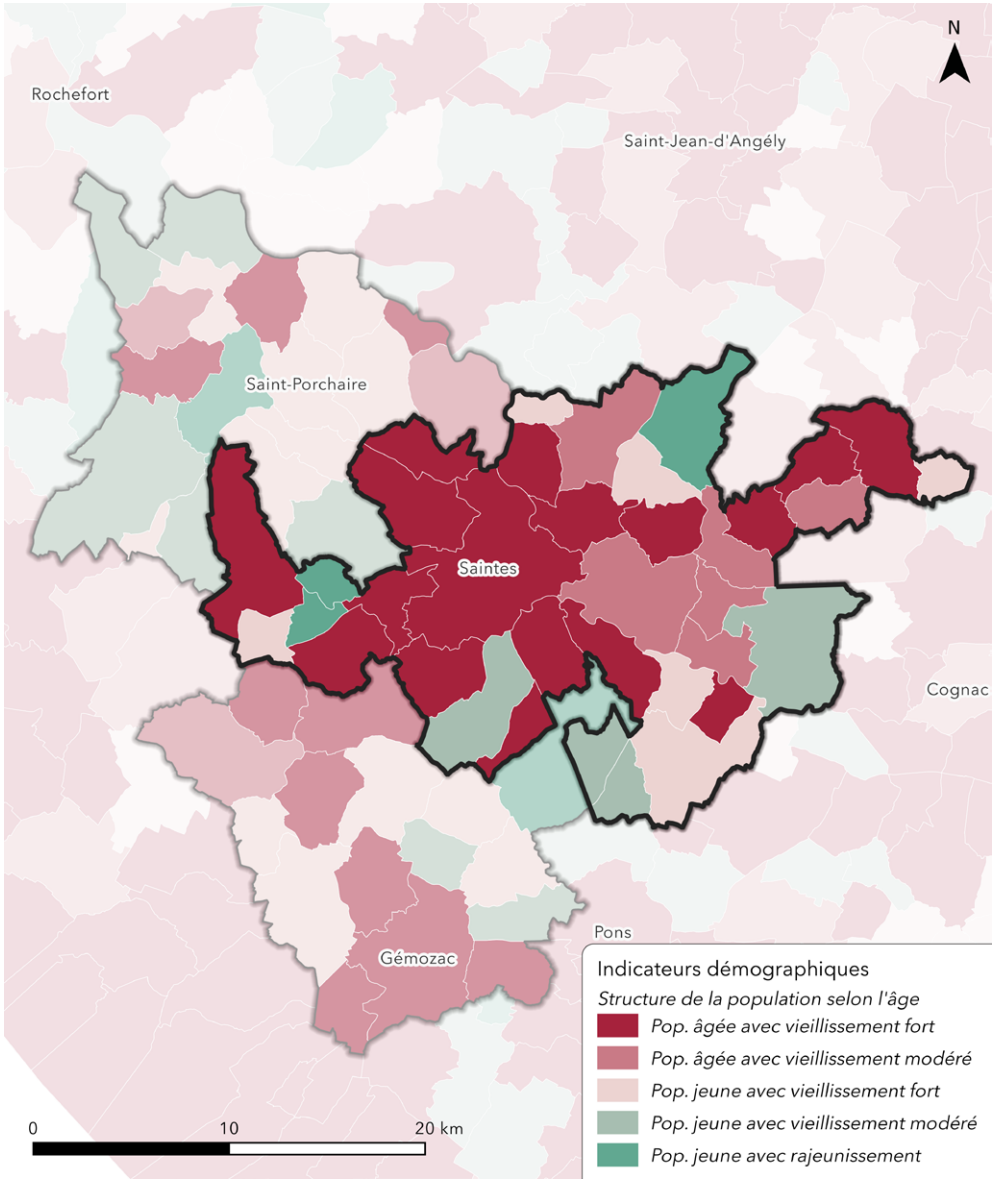
Attirer les jeunes individus sur le territoire

La trajectoire prise par le territoire en matière d'évolution démographique va clairement dans le sens d'un vieillissement de la population. Ce dernier est autant alimenté par une tendance de fond qui affecte plus globalement l'ensemble de l'espace régional, que par l'attrait du territoire pour les ménages âgés.

Il en découle l'enjeu pour le territoire de renforcer sa capacité d'accueil des jeunes individus, dans le contexte d'une concurrence importante des espaces métropolitains (Bordeaux, La Rochelle...) qui, par leurs aménités et avantages territoriaux (études, emploi...) tendent à les "capter" en priorité. Cette attractivité du territoire pour les jeunes populations devra se traduire en termes d'offre de logement, d'emploi et de services, notamment en matière de formation.

Parallèlement, les populations âgées sont appelées à poursuivre leur vieillissement. Elles pourront également nécessiter une adaptation du territoire, tant en termes de logements que de services, et d'évolution de l'espace public.

Structure de la population selon l'âge (source : INSEE, 2020)

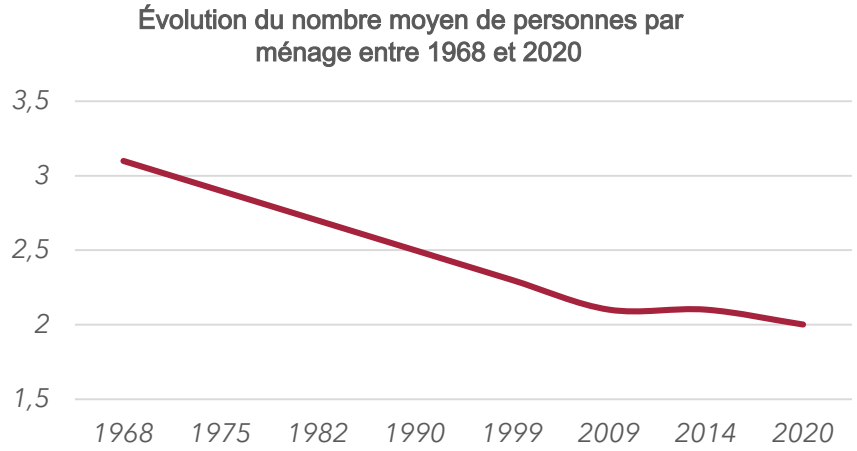


2.4/ L'évolution des ménages

2.4.1/ Une tendance de fond au "desserrement" des ménages

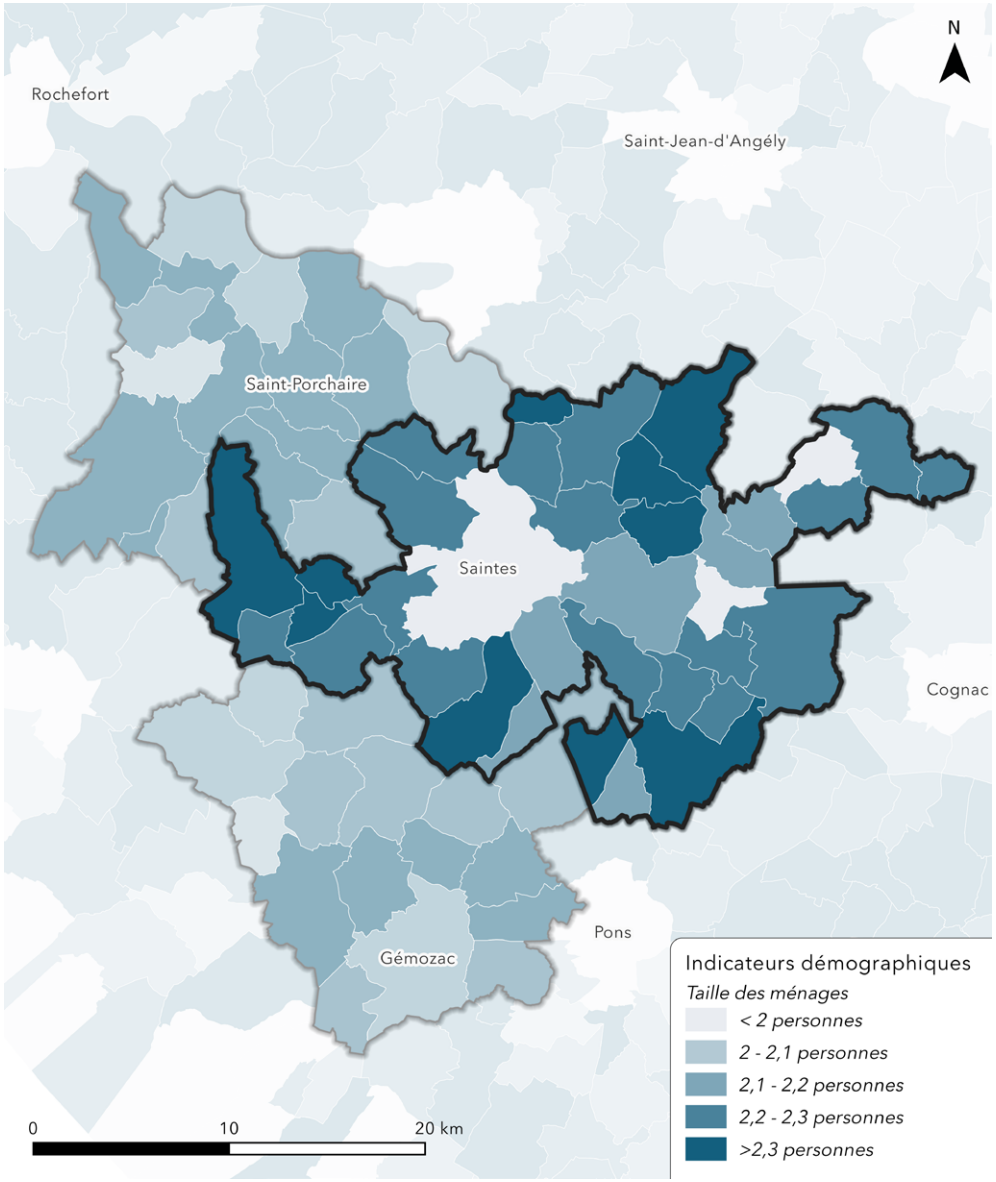
Le territoire compte 29 356 ménages en 2020 (+1 126 ménages depuis 2009), pour un nombre moyen de 2 personnes par ménage. La courbe d'évolution du nombre d'individus par ménage est à la baisse depuis la fin des années 1960, passant de 3,1 à 2, soit un rythme de -0,2 individus par décennie.

Ce "desserrement" des ménages, un phénomène observé à toutes les échelles territoriales, est essentiellement lié au vieillissement de la population (augmentation du nombre de personnes seules et de couples sans enfants), mais également à l'augmentation des séparations conjugales (décohabitation) associées à une diversification des modèles familiaux (familles monoparentales et recomposées).



La ville-centre est marqué par un nombre de personnes par ménage particulièrement faible (1,7 en 2020). Il s'agit d'une caractéristique propre aux villes-centres, qui accueillent davantage de petits logements et sont souvent plus attractives pour les ménages composés d'une seule personne ou les ménages monoparentaux.

La taille moyenne des ménages (source : INSEE, 2020)



Les communes de la couronne d'agglomération ainsi que les communes rurales sont généralement marquées par un nombre moyen plus élevé de personnes par ménage, supérieur à 2, du fait de la prédominance de grands logements occupées par des familles nucléaires (parents-enfants).

Néanmoins, les communes se trouvant particulièrement affectées par le vieillissement de la population connaissent des niveaux relativement faibles, telles que Villars-les-Bois (1,9) et Saint -Sauvant (2), compte-tenu de la part importante de retraités et de couples âgés, sans enfants.

Inversement, les communes ayant profité d'un important rajeunissement de population au cours des années récentes enregistrent les niveaux les plus importants, démontrant le lien entre leur attractivité migratoire et l'installation de jeunes familles avec enfants. C'est le cas de Saint-Vaize (2,5), La Jard ou Écoyeux (2,4).

2.4.2/ Le profil des ménages

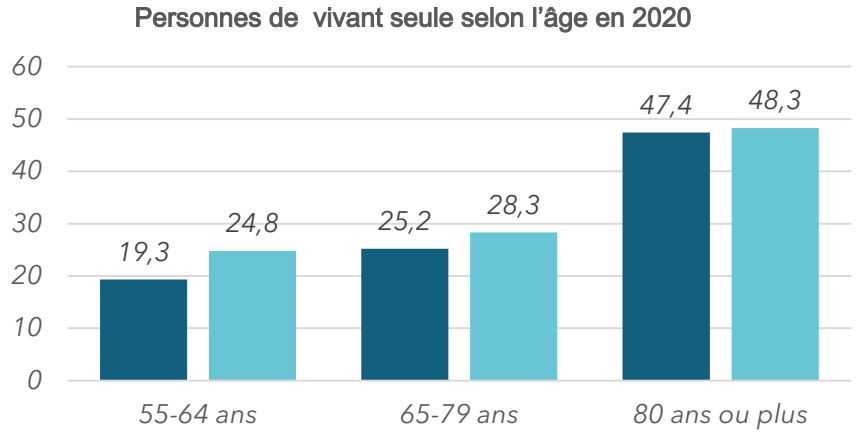
L'INSEE recense 29 356 ménages sur le territoire, dont la majorité correspond à des familles avec ou sans enfants, et des familles monoparentales (59,8 %) On recense 39,2 % de ménages d'une seule personne. Les tendances d'évolution relevées ces dernières années sur le territoire sont :

- L'augmentation de la part des ménages composés d'une seule personne, en premier lieu sous l'effet du vieillissement (disparition du conjoint) mais également sous l'effet du développement du célibat et des séparations ;

- La hausse du nombre de familles monoparentales sous l'effet de la décohabitation des ménages (séparations) ;

- Un recul de la part des familles nucléaires, consécutivement aux différents phénomènes précédents.

Le rôle joué dans le vieillissement de la population sur le desserrement des ménages se confirme par le fait que 28,3 % des personnes de 65-79 ans vivent seules en 2020, contre 48,3 % des personnes âgées de 80 ans ou plus.



Ménages selon leur composition

	Nbre de ménages			
	2009	%	2020	%
Ensemble	**26 697**	**100**	**29 356**	**100**
1 personne	9 185	34,4	11 514	39,2
Autre sans famille	615	2,3	298	1,9
Familles	16 897	63,3	17 544	59,8
Couples sans enfant	*8 571*	*32,1*	*9 158*	*31,2*
Couples avec enfant(s)	*6 302*	*23,6*	*5 737*	*19,5*
Familles monoparentales	*2 024*	*7,6*	*2 650*	*9*

Source : INSEE, RP 2009, RP 2014 et RP 2020, exploitations complémentaires

Adapter l'offre en logements à la diversité des ménages

Les tendances étudiées révèlent la nécessité d'adapter l'offre en logements sur le territoire au cours des années à venir, dans le but de la rapprocher autant que possible de la diversité des ménages et de leurs besoins sous-jacents.

Dans ce contexte, il convient d'insister sur le développement d'une offre en logements de taille intermédiaire (2 à 3 pièces) dans le contexte d'une prédominance des grands logements individuels, 41,6 % des logements disposant de 5 pièces ou plus sur le territoire en 2020.

2.5/ Catégories socioprofessionnelles et revenus

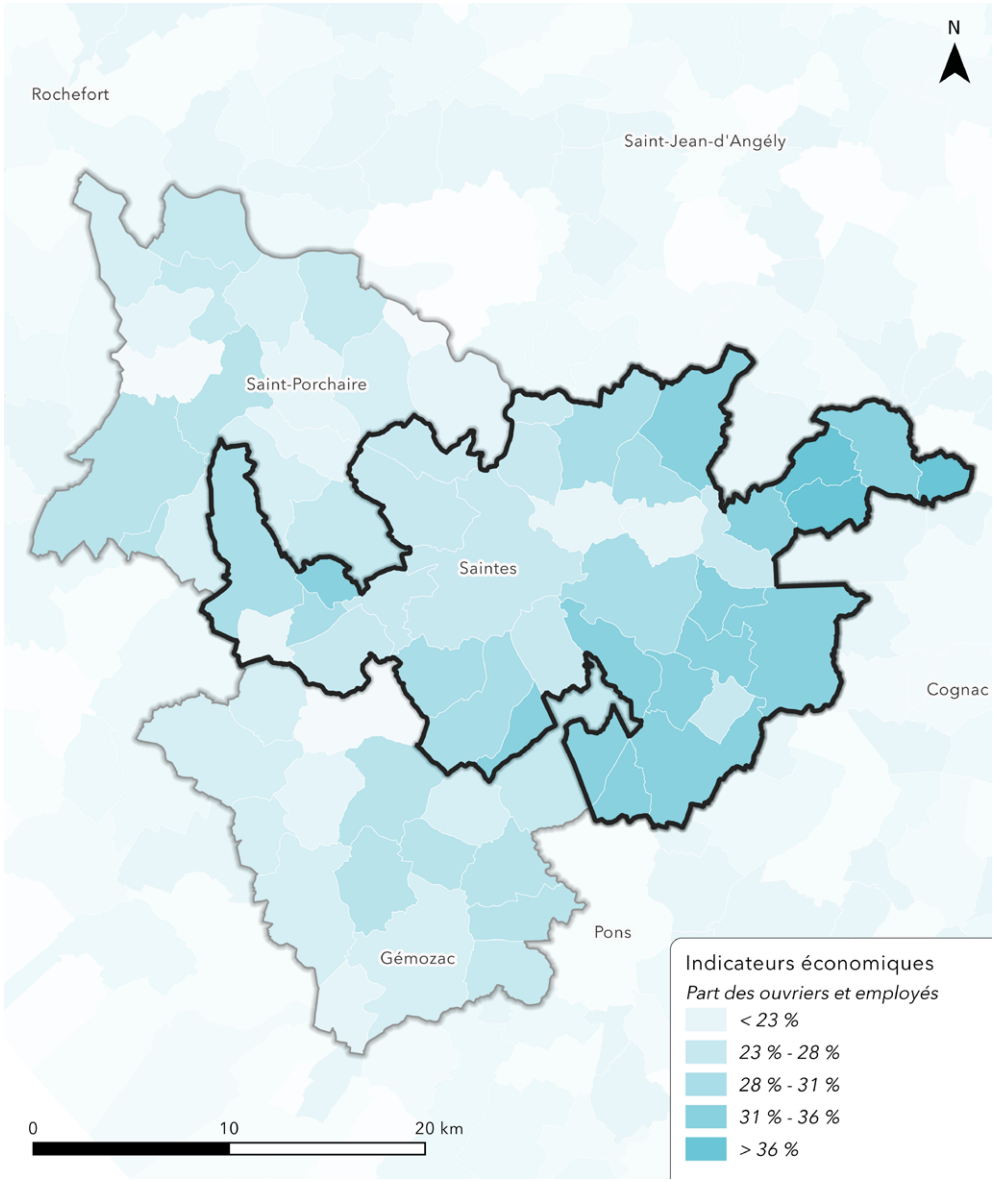
2.5.1/ Les catégories socioprofessionnelles

Les catégories socio-professionnelles seront analysées selon deux échantillons, à savoir d'une part, la population des 15 ans ou plus, et d'autre part, la population active de 15-64 ans.

Il ressort du premier échantillon, regroupant 51 451 individus en 2020, une prédominance de la catégorie des retraités (34,8 %). S'ensuivent trois catégories équivalentes, à savoir les employés (15,9 %), les autres individus sans activité professionnelle (13,5 %) et les professions intermédiaires (13,3 %).

A titre de comparaison, le territoire départemental est marqué par une légère sous-représentation des professions intermédiaires (11,9 %) ainsi que des cadres et professions intellectuelles supérieures (5,7 %), ainsi qu'une plus forte représentation des retraités (36,6 %) et des agriculteurs exploitants (1,2 %).

Part des ouvriers et des employés dans la population (source : INSEE, 2020)



L'analyse du second échantillon se focalise sur la population active (26 375 individus). Il en ressort une prédominance des employés (32,6 %). S'y ajoutent les professions intermédiaires (24,9 %) et les ouvriers (23,1 %).

Les grandes évolutions notables depuis 2009 sont relatives à la baisse de la part des employés (-1,8 %) et des ouvriers (-1,5 %), contrebalancée par la hausse des professions intermédiaires (+0,7 %) ainsi que des cadres et professions intellectuelles supérieures (+1,7 %). Les agriculteurs exploitants voient leur part baisser, conformément aux tendances supra-territoriales.

La catégorie "employés" rassemble des professions très variées (secrétariat, emplois administratifs des secteurs marchands ou publics, agents hospitaliers, employés de commerce, services publics de terrains tels que policiers, pompiers...

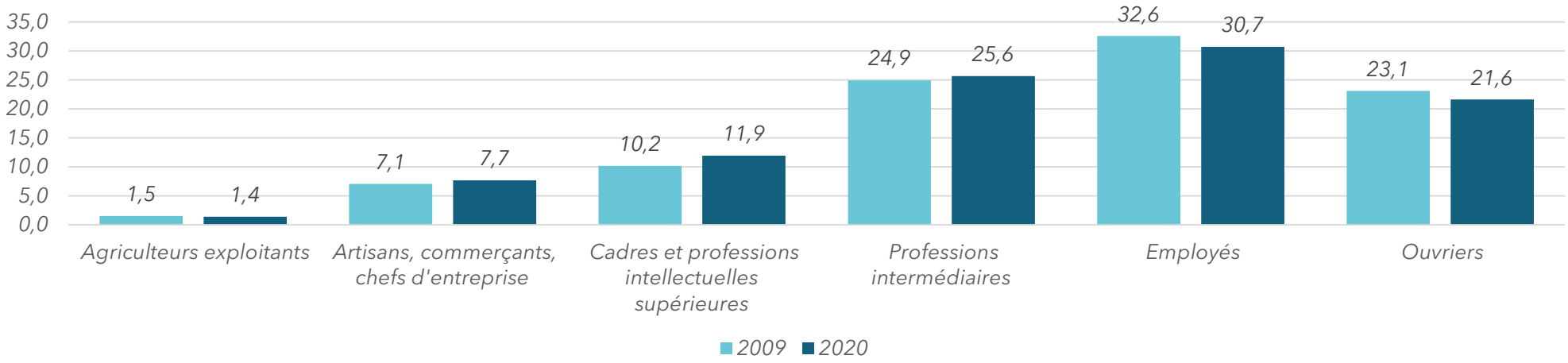
La catégorie "professions intermédiaires" désigne les emplois occupant une position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés. Elle est complétée par les professionnels de l'enseignement, la santé et le travail social (enseignants, infirmières, travailleurs sociaux...)

Une typologie de population "retraités - administratifs"

L'analyse des catégories socioprofessionnelles souligne en premier lieu la part importante des retraités sur le territoire, conformément à la tendance du vieillissement de la population et au constat d'une certaine attractivité du territoire pour les seniors. Néanmoins, la part des retraités sur le territoire reste à ce jour inférieure à celle du département.

Par ailleurs, une forte corrélation est à identifier entre la forte représentation des employés et intermédiaires d'une part, et la double orientation tertiaire - public de l'économie locale d'autre part. Enfin, on observe une certaine "montée en gamme" des métiers et compétences sur le territoire, comme en témoignent la progression des intermédiaires et des cadres.

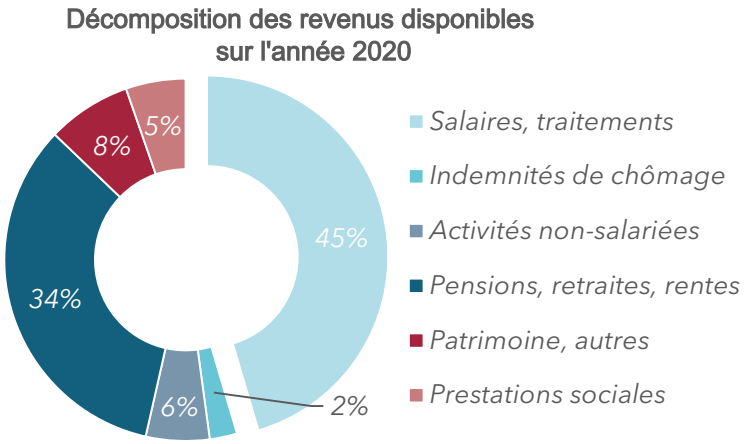
Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle



2.5.2/ Analyse des revenus perçus par les ménages

La provenance des revenus

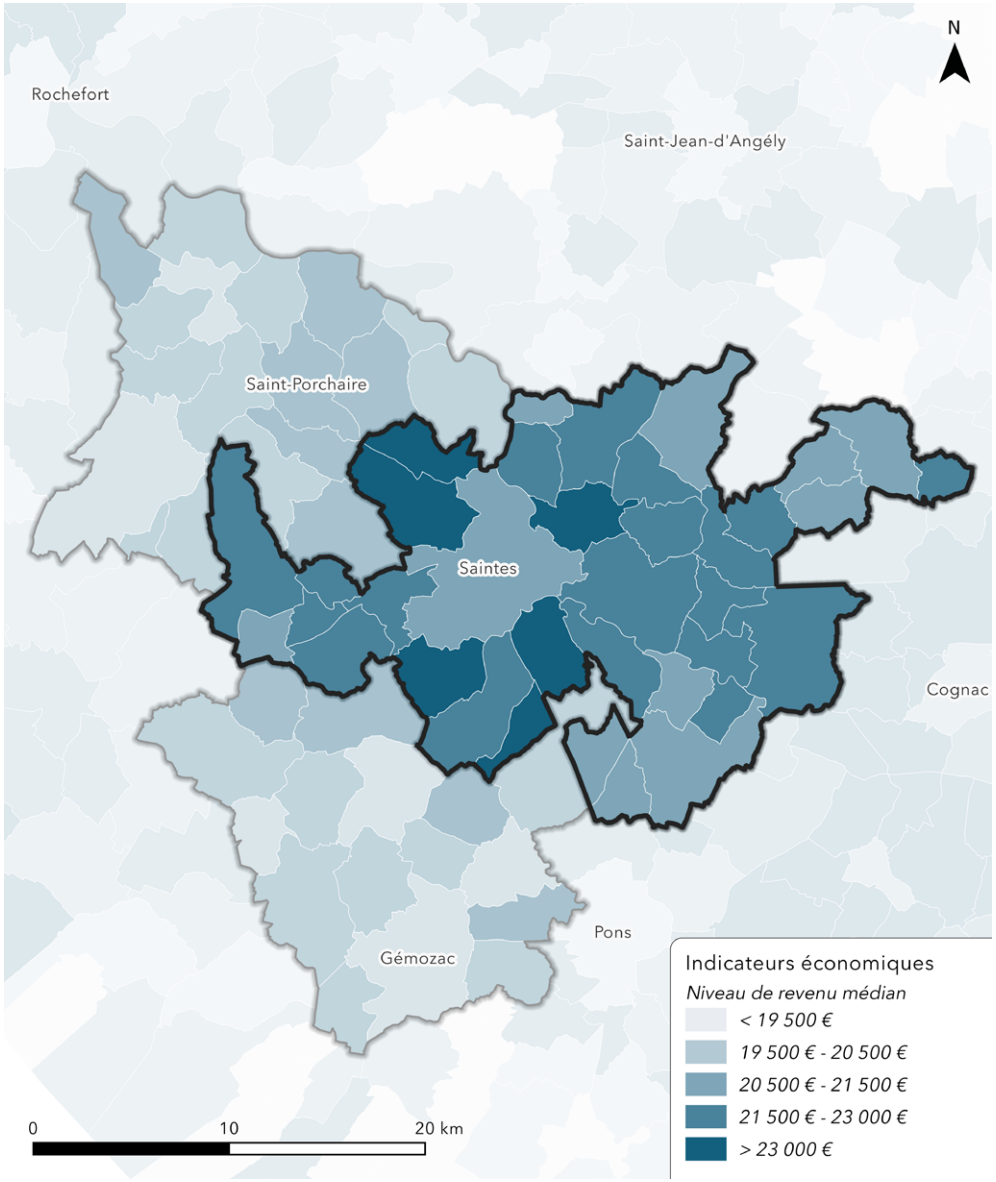
L'analyse de la décomposition des revenus fait apparaître que 61,3 % d'entre eux sont issus de l'activité, dont 52 % sont des salaires et traitements (contre 50,3 % sur le département et 57,9 % sur la région). Les revenus issus des pensions, retraites et rentes couvrent 38,5 % des revenus, contre 6,1 % pour les prestations sociales.



Cette décomposition témoigne de l'importance des revenus "de transfert" (retraites et prestations sociales) dans le fonctionnement socio-économique du territoire. La part des revenus d'activité sur le territoire est de 61,3 %, contre 60 % pour la Charente-Maritime et 66,6 % pour la Nouvelle-Aquitaine. Cet indicateur marque autant l'attractivité du territoire pour les seniors que la concentration de l'activité sur les pôles métropolitains de la région (Bordeaux, Poitiers, Niort...).

Par ailleurs, le territoire affiche une part plus importante des revenus issus des prestations au regard des niveaux départementaux (5,6 %) et régionaux (5,9 %). La part des retraites est proche du niveau régional (33,4 %) tout en étant nettement inférieure au niveau départemental (39 %).

La médiane du niveau de vie en 2020 (source : INSEE, 2020)



Le niveau de vie médian

En 2020, la médiane du revenu disponible pour les 27 973 ménages fiscaux du territoire est de 22 060 €, Il s'agit d'un niveau de revenu sensiblement identique à celui perçu sur le département (22 080 €) et de la région (22 030 €).

Le revenu perçu sur Saintes Grandes Rives est supérieur à celui des EPCI Vals-de-Saintonge (20 300 €) et de la Haute-Saintonge (20 450 €). Il est toutefois inférieur au revenu perçu sur Grand Cognac (22 800 €) et Royan Atlantique (22 530 €), lesquels profitent des retombées financières issues de la filière spiritueux (Cognac) et de l'importance des pensions de retraite (Royan). A l'intérieur du territoire, la couronne d'agglomération (24 570 € pour Fontcouverte, 24 160 € pour Saint-Georges-des-Coteaux, 23 380 € pour les Gonds) se distingue par des niveaux de revenu nettement supérieurs à la médiane globale.

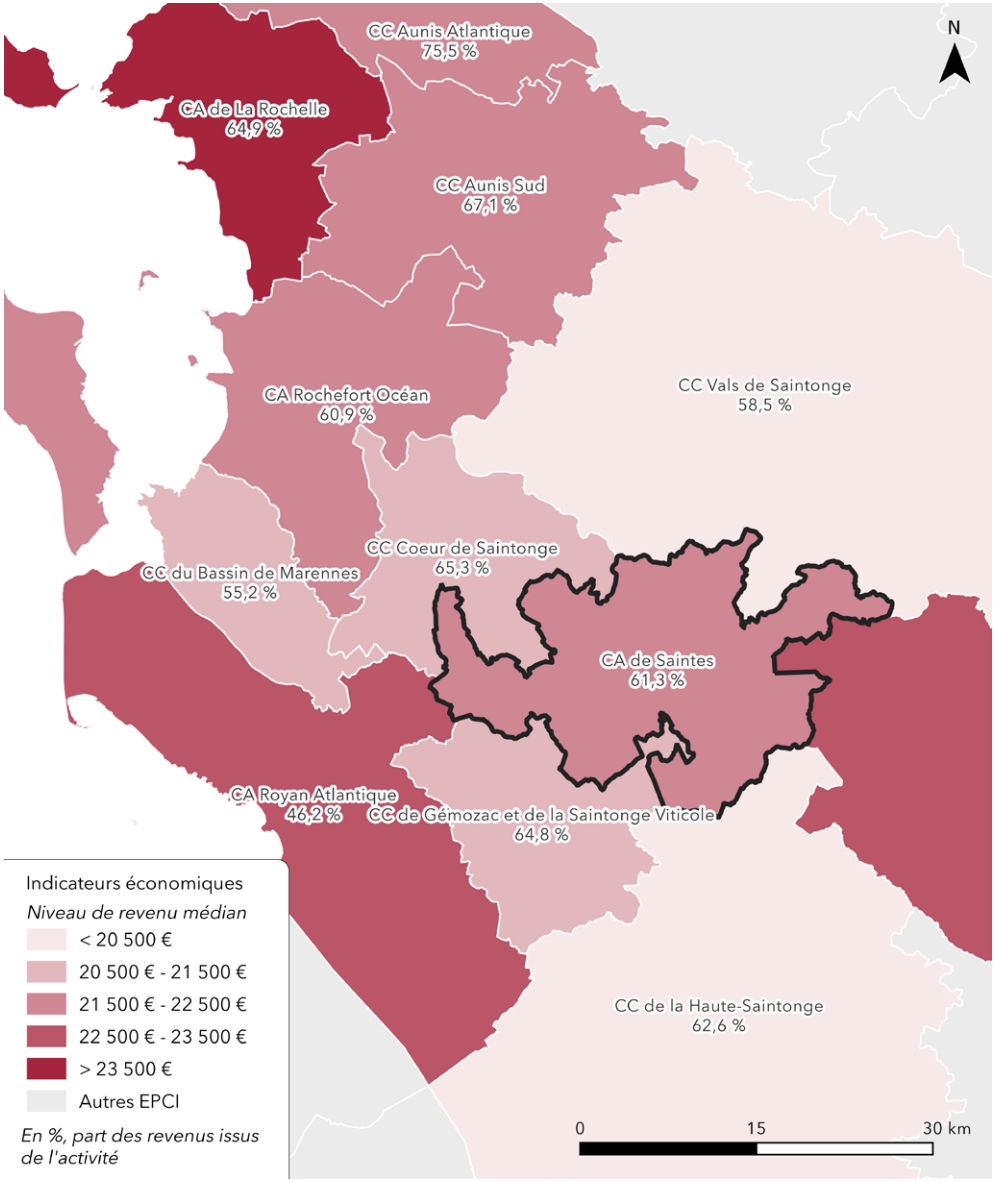
Le taux de pauvreté

Le territoire présente un taux de pauvreté de 12,3 % en 2020, contre 12,4 % sur le département et 13,3 % sur la région. Comparativement aux autres EPCI, le territoire présente un taux de pauvreté inférieur aux Vals-de-Saintonge (15,8 %), à la Haute-Saintonge (15,9 %), et à Rochefort Océan (13,2 %), tout en étant supérieur à Royan Atlantique (11,7 %).

Entre salaires, pensions de retraite et prestations sociales

Le revenu local provient essentiellement de l'activité. Sa distribution révèle toutefois l'empreinte des seniors retraités sur le fonctionnement économique du territoire, notamment en termes de consommation de biens et de services. Les prestations sociales demeurent également un complément important du revenu, bien que le territoire connaisse un taux de pauvreté relativement modéré.

La médiane du niveau de vie par EPCI (source : INSEE, 2020)



2.6/ Enjeux et prévisions d'évolution de la population

2.6.1/ Principaux indicateurs et enjeux relatifs à la population

9,2 %
DE LA POPULATION DU DÉPARTEMENT

60 110
HABITANTS EN 2020

+0,3 %
CROISSANCE ANNUELLE PÉRIODE 2014-2020

+267
HABITANTS/AN

Une croissance démographique en hausse, fragilisée par le solde naturel

Le territoire défend une croissance démographique positive sur la période 2014-2020, témoignant de son attractivité et tirant parti de son positionnement géographique privilégié (dynamique rétro-littorale, carrefour entre différentes agglomérations départementales et régionales...).

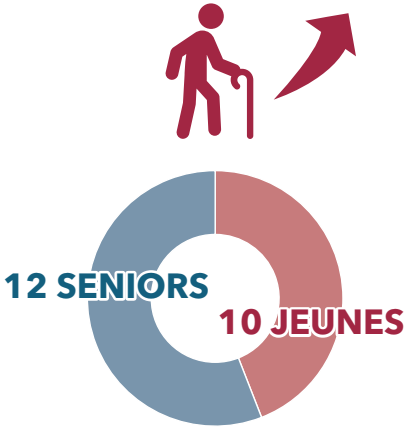
+367
SOLDE DES ENTRÉES/SORTIES PÉRIODE 2014-2020

Un apport migratoire conséquent et équilibré sur le territoire

Le territoire enregistre une croissance migratoire marquée, malgré un niveau moindre que l'espace littoral (à l'exception du Rochefortais). Cet apport migratoire est particulièrement conséquent sur la ville-centre, absorbant 1 entrée sur 2 sur le territoire.

Un vieillissement de la population qui se poursuit

Enregistrant une progression de +5,7 points entre 2009 et 2020, les 60-74 ans sont aujourd'hui la première classe d'âge en nombre d'individus sur le territoire. Dans le même temps, les 15-29 ans et les 30-44 ans on perdu 2 points. Ce processus de vieillissement est toutefois relativisé par une forte attractivité du territoire pour les "jeunes" adultes. En effet, 4 nouveaux arrivants sur 10 ont moins de 40 ans.



+39 %
PROGRESSION DES 60-74 ANS ENTRE 2009 ET 2020

-8,3 %
PROGRESSION DES 0-29 ANS ENTRE 2009 ET 2020

2.6.2/ Les prévisions d'évolution démographique à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine

Selon l'INSEE, à l'horizon 2040 (INSEE ANALYSES NOUVELLE-AQUITAINE n° 136, 2023), si les tendances démographiques récentes se poursuivent, la population de la Nouvelle-Aquitaine gagnera plus de 400 000 habitants. Les populations continueraient d'augmenter, dans les départements de l'Ouest et du Nord de la région portées par un excédent migratoire. En revanche, elles diminueraient à l'Est.

La progression serait ainsi de +9,6 % pour la Charente-Maritime, contre +6,8 % sur la région. Le taux de croissance annuel moyen correspondant serait de +0,4 % sur la période, tandis que le solde migratoire serait de +1,1 %, soit le plus fort de l'ensemble des départements de la région.

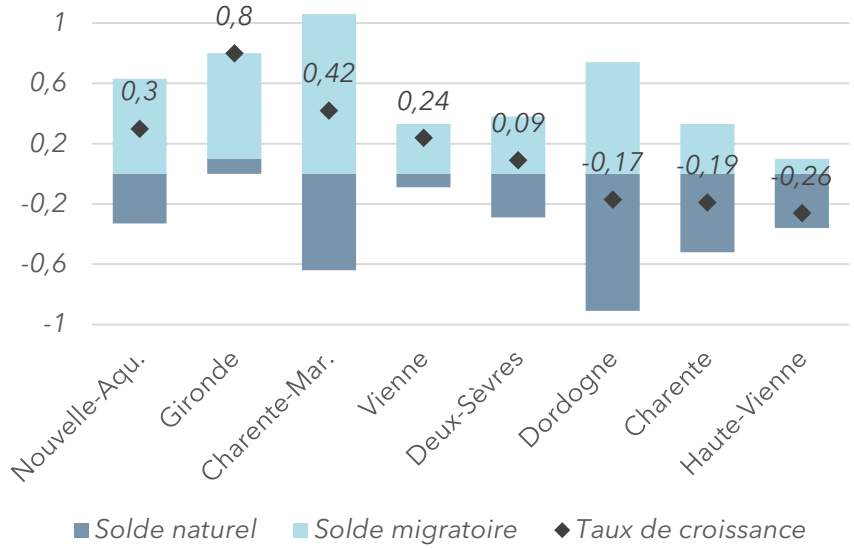
Le vieillissement de la population se poursuivrait dans tous les départements. En 2040, les 65 ans et plus représenteraient 38 % de la population de Charente-Maritime, soit l'un des plus hauts niveaux en région. Ce vieillissement prévisible de la population sera accru par les migrations (+5,1 ans sur le département). En l'absence totale de migrations, seules la Gironde et la Vienne seraient plus âgées.

Les tendances futures à retenir

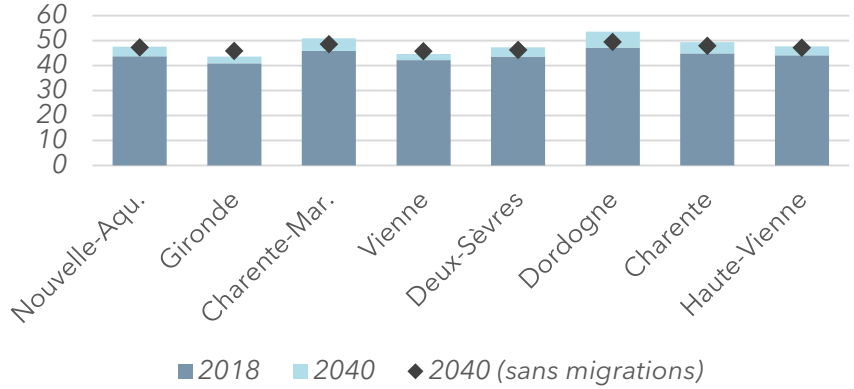
Compte-tenu de son positionnement rétro-littoral, le territoire de Saintes Grandes Rives connaîtra les tendances globales de la Charente-Maritime à l'horizon 2040, probablement atténuées par rapport aux EPCI littoraux. Le territoire pourra compter sur un apport migratoire conséquent, marqué toutefois par une "captation" par les seniors.

L'attractivité du territoire est avérée. Néanmoins, elle doit s'équilibrer à travers l'accueil des jeunes (étudiants, actifs, familles avec enfants...) pour accompagner la tendance "naturelle" à l'accueil des seniors.

Prévisions démographiques comparées à l'horizon 2040 selon l'INSEE



Âge moyen par département selon des scénarios avec et sans migrations selon l'INSEE



2.6.3/ Les prévisions d'évolution démographique sur le territoire

Il apparaît judicieux pour le PLUi de défendre une perspective de croissance démographique raisonnable, **située à +0,3 % à l'horizon des 10 ans à venir,** correspondant à un prolongement de la tendance 2014-2020. Le maintien de ce taux peut se fonder sur les tendances régionales et départementales suivantes pour le territoire à l'horizon +10 ans :

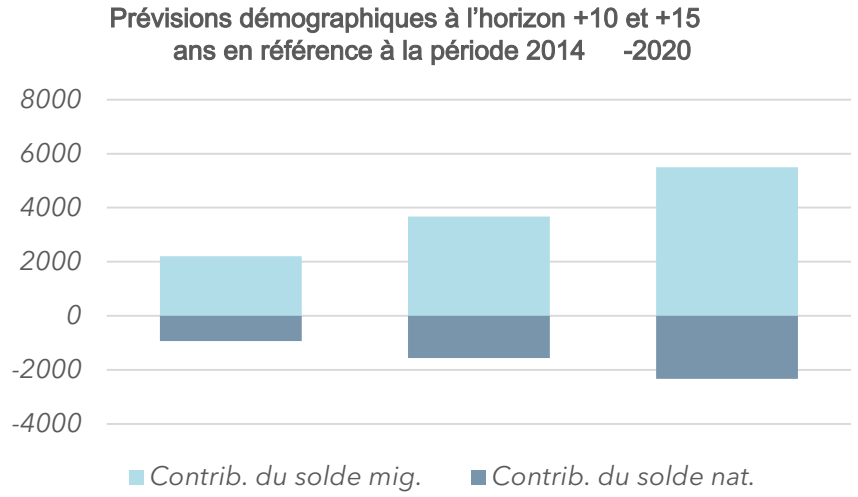
- Un maintien de la croissance démographique sous l'effet du solde migratoire, lequel est susceptible de s'accroître avec la dynamique rétro-littorale ;
- L'aggravation de la contribution négative du solde naturel, lequel contribuera certainement à minorer les effets du solde migratoire sur la population ;
- Un accroissement du vieillissement de la population, avec la hausse des 65 ans et plus et la poursuite l'installation de seniors sur le territoire.

Dans ce contexte, à l'intérieur de ce taux de croissance de 0,3 %, la part dédiée au solde migratoire pourrait être accrue afin de compenser l'accroissement de l'effet négatif du solde naturel. Il en résulterait ainsi un besoin accru en capacités d'accueil du territoire, en termes d'offre de logements.

2.6.4/ Quelle répartition de la croissance démographique ?

A l'intérieur de Saintes Grandes Rives, l'évolution de la croissance démographique sur la période 2014-2020 montre une forte attractivité des communes du bassin Ouest, plus secondairement du bassin Sud. Quant au bassin Est, ce dernier apparaît davantage en retrait.

Les taux de croissance annuels moyens cachent cependant l'importante dynamique migratoire qui a profité à la ville-centre au cours de la période, laquelle a "capté" 1 entrée sur 2 sur le territoire. Aussi, le principal enjeu du PLUi sera de définir une répartition harmonieuse des prévisions de croissance démographique future.



Quels enjeux à retenir dans la perspective du PADD ?

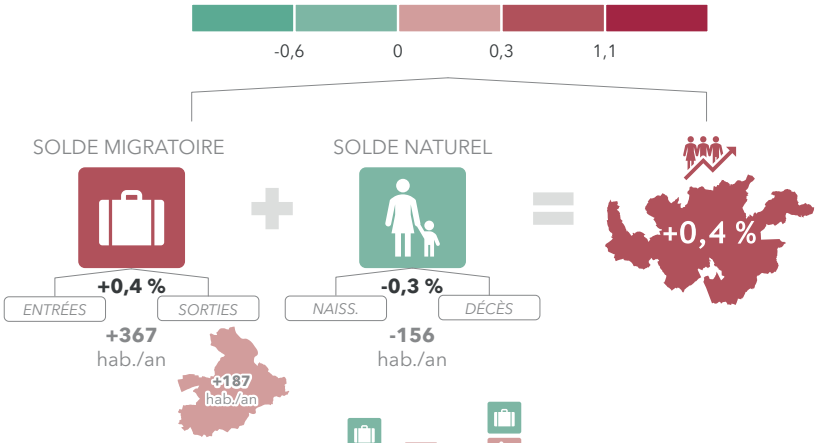
Le futur Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi a vocation à définir une trajectoire de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain à l'appui de prévisions démographiques et économiques cohérentes avec les tendances observées dans le présent diagnostic. Deux enjeux majeurs sont à retenir.

Premièrement, il s'agira de définir des indicateurs de croissance démographique fondée sur un apport migratoire suffisant face aux conséquences du vieillissement de la population.

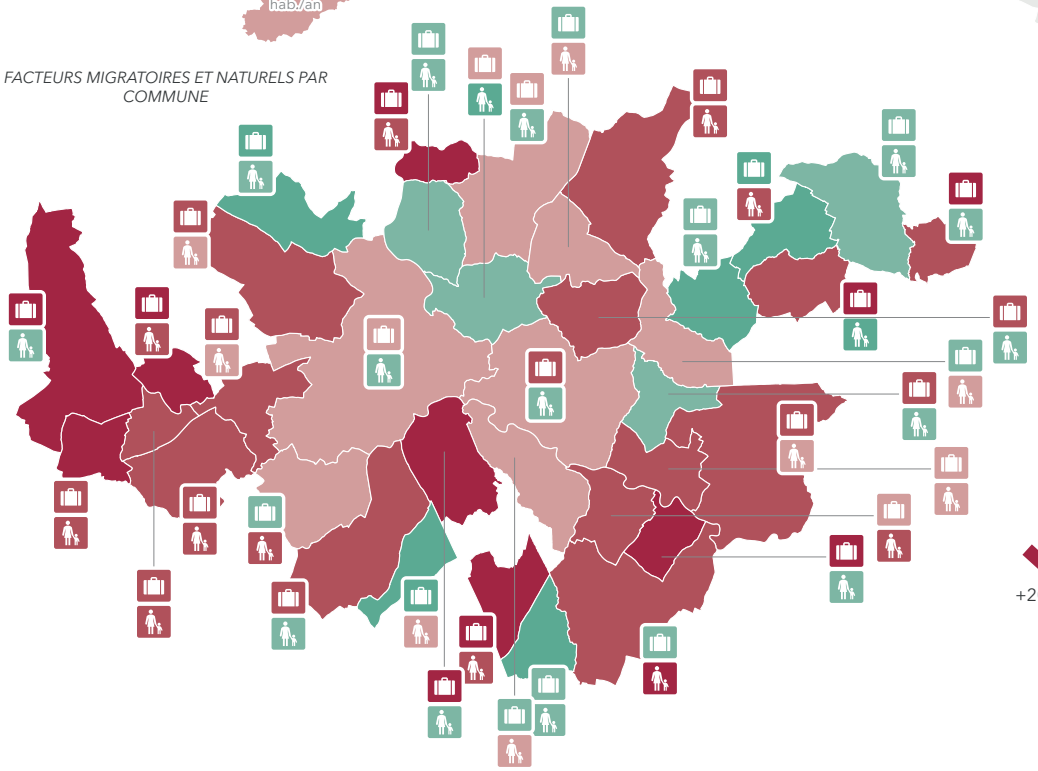
En second lieu, il conviendra pour le PADD de définir une répartition territoriale équitable et cohérente des apports migratoires, tenant compte à la fois de l'importance de la ville-centre et des dynamiques propres aux différents bassins de vie.

SYNTHÈSE DES INDICATEURS DÉMOGRAPHIQUES

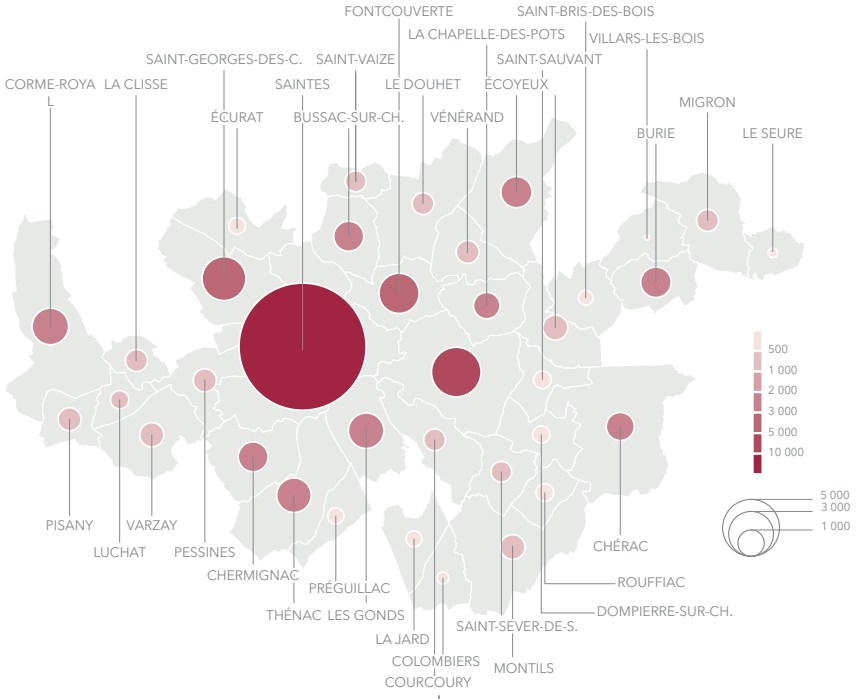
VARIATION ANNUELLE (%)
ENSEMBLE DU TERRITOIRE 2014-2020



FACTEURS MIGRATOIRES ET NATURELS PAR COMMUNE

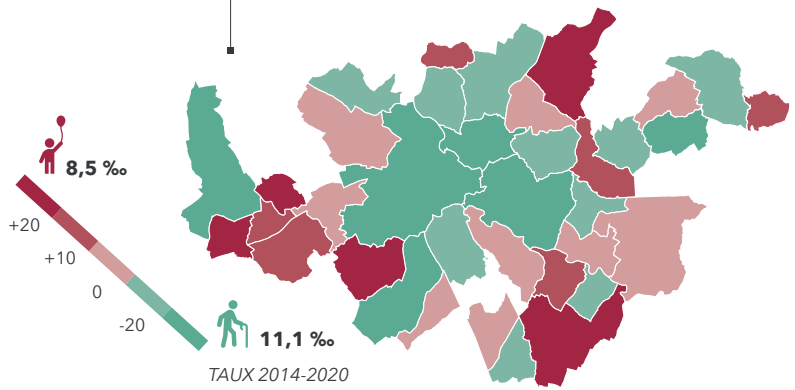


POPULATIONS COMMUNALES EN 2020



STRUCTURE DE L'ÉVOLUTION
2014-2020

BALANCE DES NAISSANCES ET DES DÉCÈS PAR COMMUNE



TAUX 2014-2020

Chapitre 3/

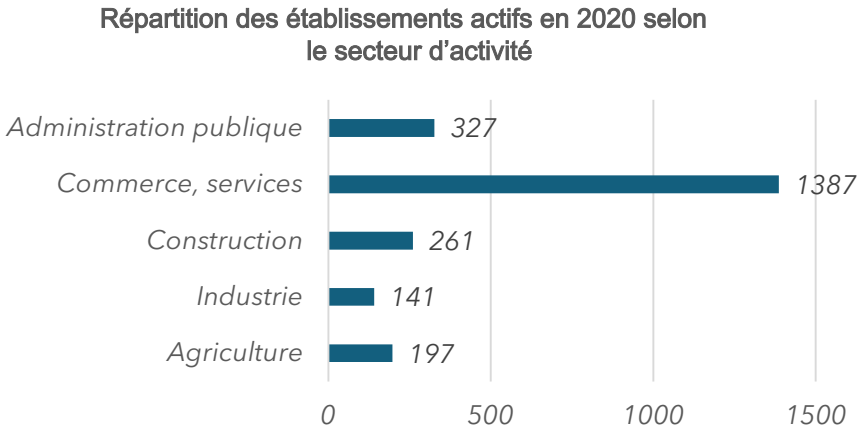
Analyse de l'économie



3.4/ Définition du profil économique du territoire

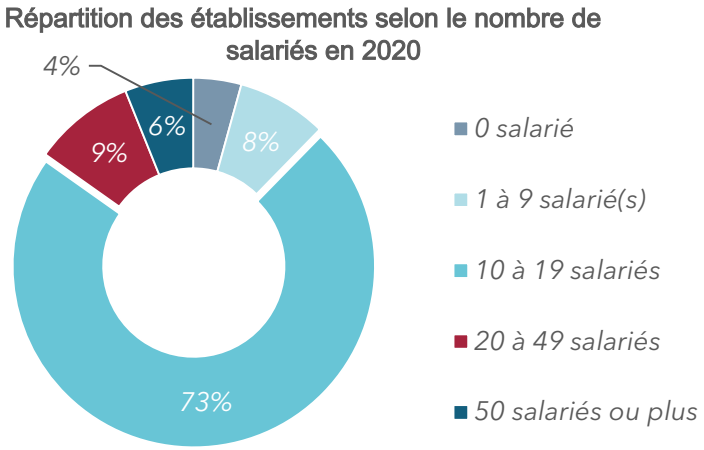
3.4.1/ Définition du profil économique du territoire

En 2020, selon le Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié de l'INSEE, le territoire compte 2 313 établissements actifs, dont 85,4 % comptent de 0 à 19 salariés. Les établissements de 10 à 19 salariés sont les plus nombreux (73 %). Le territoire compte 212 établissements de 20 à 49 salariés (6,1 %) et 142 établissements de 50 salariés et plus (3,6 %), soit 9,8 % pour ces deux catégories.



Ces établissements sont essentiellement répartis dans le secteur "commerce, transports, services divers", rassemblant 60 % des établissements actifs en 2020. La grande majorité (75,6 %) sont des établissements de 10 à 19 salariés.

Viennent ensuite les établissements du secteur "administration publique, enseignement, santé, action sociale" (14,1 % du total des établissements). Ce secteur rassemble près de la moitié des grands établissements de 50 salariés ou plus (47,6 %).



Le secteur "construction" est le troisième étant le mieux représenté, avec 11,3 % des établissements actifs. Le secteur "industrie" rassemblent 6,1 % des établissements, tandis que celui de l'agriculture en compte seulement 5 %.

Il ressort de cette analyse que le tissu des entreprises est essentiellement dominé par les secteurs tertiaires marchands et publics. Le territoire est historiquement peu industrialisé.

9,2 %
PART DES ÉTABL. SUR LE DÉPARTEMENT

74,1 %
TERTIAIRE MARCHAND ET PUBLIC

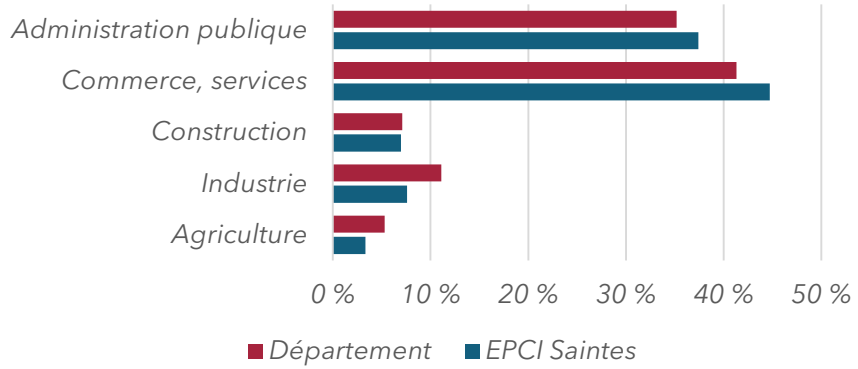
3.4.2/ Caractérisation des postes salariés

La répartition par grands secteurs des 23 047 postes salariés décomptés par l'INSEE (FLORES) sur le territoire en 2020 montre une vision plus représentative de l'économie locale, et permet de confirmer son orientation tertiaire.

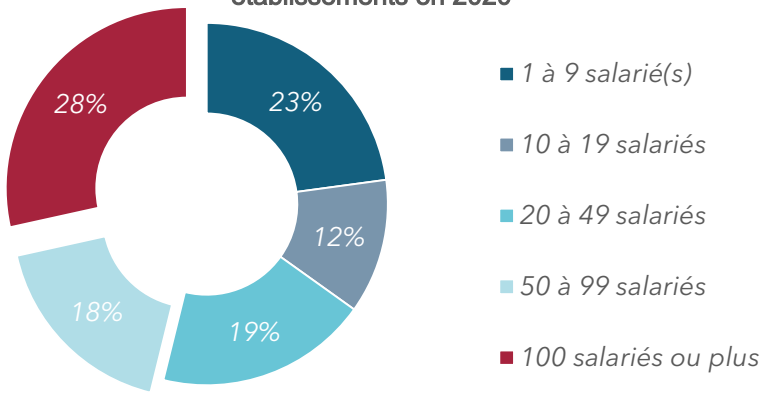
Il en ressort que 44,7 % des effectifs salariés des établissements actifs en 2020 sont affiliés au secteur "commerce, transports, services divers". Viennent ensuite 37,4 % de postes salariés appartenant au secteur "administration publique, enseignement, santé, action sociale".

Ces deux secteurs couvrent 82,1 % des postes salariés du territoire. Bien que très présents également au sein de l'économie du département, Saintes Grandes Rives affiche une réelle spécificité dans l'orientation tertiaire de son économie.

Répartition des postes salariés en 2020 selon le secteur d'activité



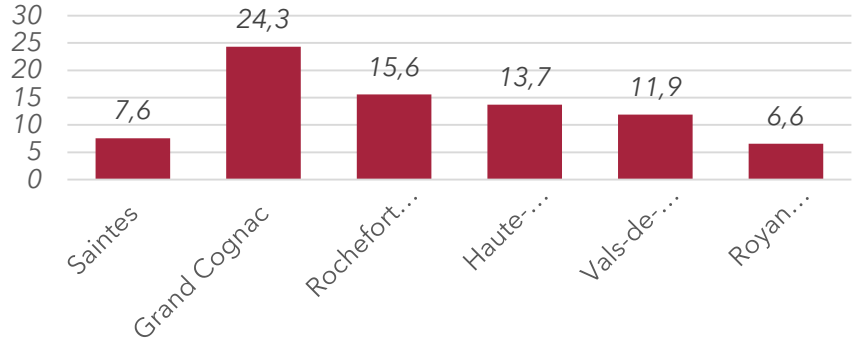
Répartition des postes salariés dans les établissements en 2020



Par ailleurs, on note 7,6 % de postes salariés dans l'industrie, s'agissant du troisième secteur de l'économie locale en nombre de postes. Cette part est de 11,6 % à l'échelle du département et 12,8 % au niveau régional. Comparativement aux EPCI voisins, le territoire est marqué par sa faible part d'emplois dans l'industrie. Seul Royan Atlantique affiche une part inférieure.

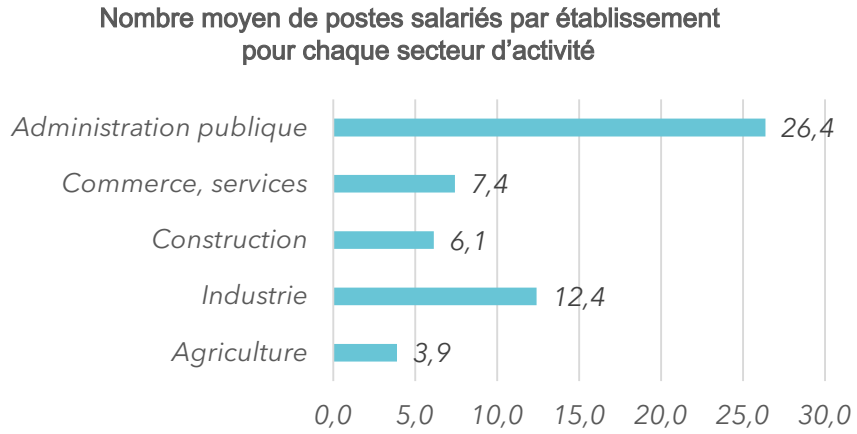
Par ailleurs, les postes salariés recensés sur le territoire ont tendance à se concentrer dans de grands établissements du secteur tertiaire non-marchand. 17,6 % des postes salariés sont ainsi identifiés dans des établissements de 100 salariés ou plus, appartenant à ce secteur. En moyenne, un établissement de l'administration publique emploie ainsi 26 salariés.

Comparaison de la part des emplois salariés dans l'industrie par EPCI



Le territoire accueille de gros établissements qui lui sont spécifiques, tels que le Centre Hospitalier de Saintonge, Saintes Grandes Rives, dont les compétences sont étendues à certains domaines fortement pourvoyeurs en emplois (éducation), ainsi que la ville de Saintes.

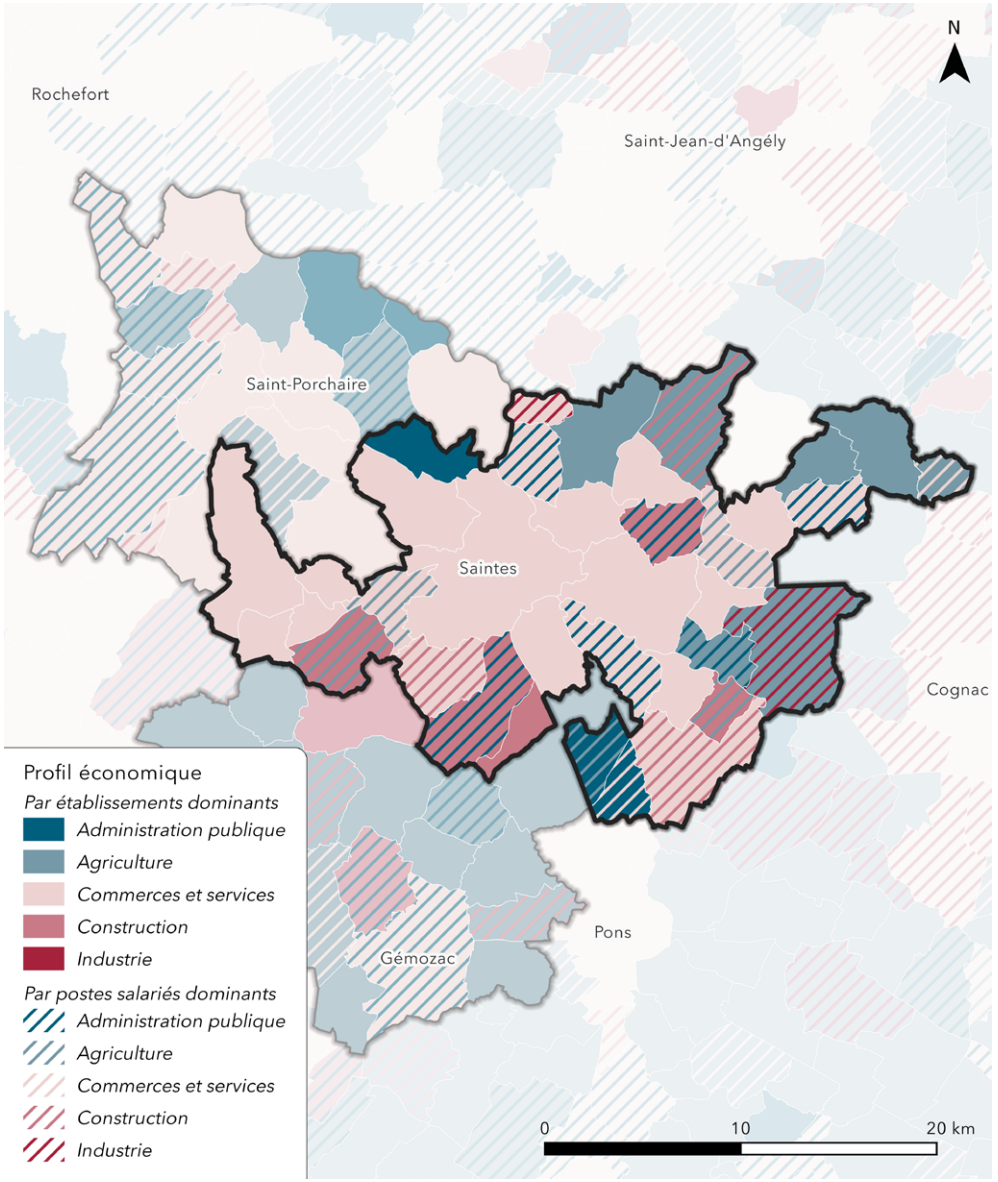
Le secteur de l'industrie comprend également une moyenne assez haute (12 salariés par établissement). Localement, ce sont les Petites et Moyennes Entreprises (20 à 49 salariés) qui sont le mieux représentées dans l'industrie en matière de nombre d'emplois salariés (30,5 % des emplois dans ce secteur).



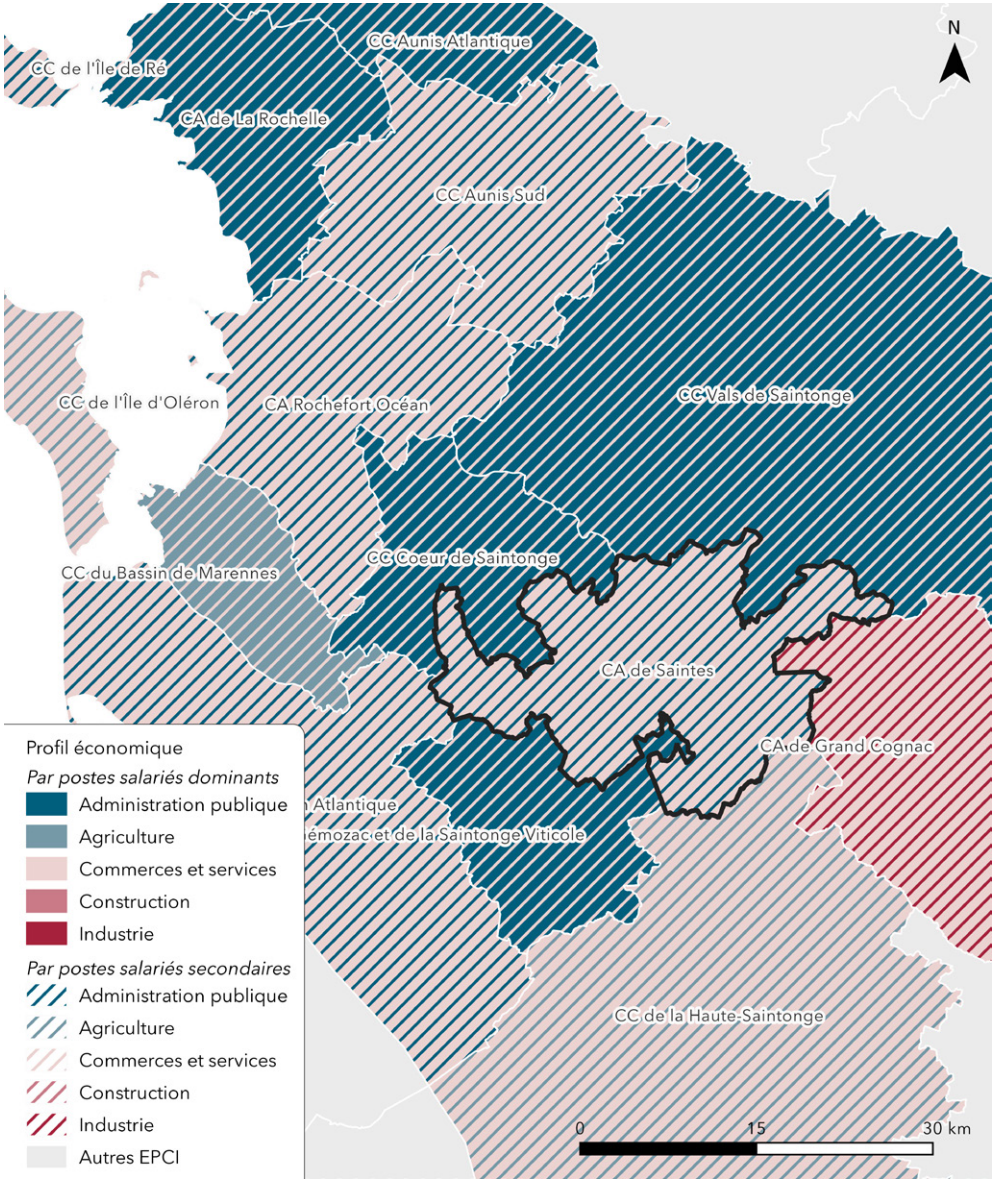
Le phénomène est inverse dans le secteur tertiaire marchand (commerce, transports, services), qui est marqué par un important tissu d'établissements générant peu d'emplois. Ces derniers comptent en moyenne 7 postes salariés. Les entreprises de 1 à 9 salariés réunissent 31,2 % des emplois salariés du secteur.

Il convient toutefois de noter la présence d'établissements tertiaires privés de poids dans l'économie locale. Il s'agit en particulier de la COOP ATLANTIQUE (environ 350 salariés). S'y ajoutent également plusieurs grandes surfaces commerciales. En définitive, 42,6 % des postes salariés sont captés par des établissements de 50 salariés et plus des secteurs tertiaire marchand et administratif non-marchand.

Profils communaux selon les emplois et établissements (source : INSEE, 2020)



Profils des EPCI selon les emplois (source : INSEE, 2020)



Un profil économique tertiaire marchand et public

De l'analyse du tissu des entreprises et des emplois salariés, il convient de retenir que le territoire s'oriente spécifiquement vers les activités tertiaires marchandes et non-marchandes. Le secteur public est particulièrement développé, avec la présence de "gros" employeurs de niveau départemental (centre hospitalier). Dans ce contexte économique, l'industrie est historiquement en retrait sur le territoire.

Au sein de l'espace départemental, le territoire apparaît spécialisé dans l'accueil d'activités commerciales et administratives. Toutefois, au regard de l'analyse croisée des revenus et des flux domicile-travail, cette spécificité ne peut être prise isolément des pôles économiques voisins, entre Cognac et Rochefort défendant une certaine spécificité industrielle (spiritueux, aéronautique...), les activités liées au tourisme et aux loisirs du côté littoral (Royan...), et les activités agricoles propres au Cognac. Aussi, Saintes a cette spécificité de constituer un lieu privilégié de consommation de biens et de services marchands ou non-marchands au cœur de l'espace départemental, dont le rayonnement dépasse largement les limites administratives du territoire.

11,6 %
DES SALARIÉS DE LA CHARENTE-MARITIME

82,1 %
TERTIAIRE MARCHAND ET PUBLIC

3.4.3/ Les établissements emblématiques du territoire

Les données suivantes ont été fournies par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente-Maritime. Celle-ci recense 3 124 établissements du secteur privé sur le territoire au 31 décembre 2021 (7,9 % des entreprises du département). 8,6 % sont affiliés à l'industrie, 10,1 % à la construction et 79,2 % au secteur commercial et de services. 53,9 % ne disposent d'aucun salarié.



Le secteur agricole

Le secteur agricole ne compte pas de gros établissements profitant d'une forte visibilité sur le territoire. On signalera toutefois la présence d'activités agricoles associées à des activités de transformation industrielle, intégrées en particulier à la filière des spiritueux (distilleries MERLET & FILS à Saint-Sauvant et Chérac, TESSENDIER & FILS à Chaniers, VALLEIN TERCINIER & CIE à Chermignac...).



Les secteurs industriel et logistique

Le principal établissement industriel du territoire détenant à ce jour plus de 100 emplois est ATLAS LIFT (Saintes), spécialisé dans la fabrication de tables élévatrices, monte-charges et plates-formes élévatrices. D'autres employeurs industriels, tels que L'ANGELYS (fabrication de glaces artisanales), TONNELLERIE BARON (fabrication de tonneaux pour la filière "Cognac") ou encore ANTARÈS (fabrication d'équipement équestre), sont à signaler. En matière de logistique, le territoire compte notamment les entreprises DB SCHENKER et SICAAP (distribution des enseignes GAMM VERT et JARDYLAND).



Le secteur de la construction

Le premier établissement employeur du territoire dans le domaine de la construction est le groupe ALM ALLAIN (Saintes), spécialisé dans la maçonnerie, le gros œuvre, le génie civil, le terrassement, la démolition et la réalisation de bâtiments. Il convient également de citer l'entreprise DUPRÉ MAINTENANCE ENERGIES, spécialisée dans les fluides énergétiques, air et eau.



Le secteur commercial et de services

A ce jour, le plus gros employeur privé sur le territoire est la société COOP ATLANTIQUE (Saintes), disposant environ 350 emplois, et agissant dans le domaine de la grande distribution. La société est également l'un des premiers employeurs du département.

Parmi les autres entreprises commerciales du territoire, il convient de relever plusieurs gros établissements de commerce de détail tels que LECLERC SADIS (Saint-Georges-des-Coteaux, plus de 350 emplois), et LECLERC ABBAYE (Saintes, plus de 100 emplois). Pour le commerce de gros, on signalera ZOLUX (Saintes, plus de 100 emplois), distribuant des produits destinés aux animaux de compagnie.

Il convient également de noter, parmi les autres entreprises commerciales et de services, la SEM AUTOBUS ET AUTOCARS AUNIS ET SAINTONGE (Saintes, plus de 100 emplois) et la société SAINTONGE AUTOMOBILES DISTRIBUTION, sous l'enseigne BAGONNEAU (Saintes, plus de 50 emplois).



Le secteur administratif non-marchand

Le principal établissement employeur du secteur est le CENTRE HOSPITALIER DE SAINTONGE (Saintes, plus de 1 000 emplois), figurant également parmi les principaux établissements employeurs du département. Il convient de relever la MUTUELLE SOCIALE AGRICOLE DES CHARENTES (Saintes, plus de 250 emplois) ainsi que les collectivités (Ville de Saintes, EPCI Saintes Grandes Rives).

S'y ajoutent, le syndicat EAU 17 (fourniture d'eau potable, assainissement des eaux usées), la Société d'Économie Mixte Immobilière de la Saintonge (gestion de parcs d'habitat social) et le Lycée Général et Technologique Bellevue (enseignement secondaire).

3.5/ Les grands moteurs de l'économie locale

3.5.1/ Les conséquences d'une sphère présentielle prépondérante

La répartition des emplois salariés et des établissements employeurs selon les sphères économiques est marquée par la prédominance de la sphère "présentielle" (voir encadré ci-dessous). Celle-ci représente 73,6 % des emplois et 67,5 % des établissements.

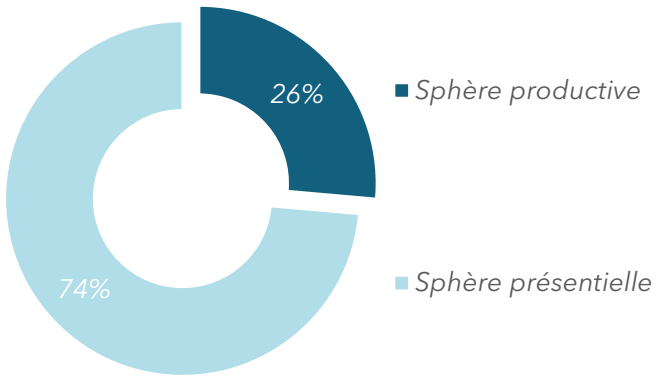
Au sein de cette sphère présentielle, le "domaine public" représente 28,6 % des emplois et 6,9 % des établissements. Ce dernier comprend de gros établissements administratifs sur le territoire, ayant la particularité de concentrer de nombreux emplois.

La sphère "productive" représente 26,4 % des emplois ainsi que 32,5 % des établissements. La faible concentration des emplois au sein de cette sphère est un trait singulier du territoire.

Le tissu économique de Saintes Grandes Rives affiche une forte connotation présentielle, notamment en comparaison avec Rochefort Océan et Grand Cognac. Seul le territoire de Royan Atlantique affiche une sphère présentielle plus importante.

La sphère présentielle est également plus développée sur le territoire comparativement au département (69,6 % des emplois) et à la région (68,2 % des emplois). Cette répartition confirme l'orientation économique du territoire vers les activités tertiaires en général.

Répartition des établissements par sphère économique en 2020



Les activités "présentielles" sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services, visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans le territoire, qu'elles soient résidentes ou touristes. Elles intègrent la plupart des activités des administrations publiques.

Les activités productives correspondent aux activités qui produisent des biens, généralement consommés hors du territoire. Il s'agit typiquement de l'industrie. Elles incluent les activités de services tournées vers les entreprises de cette sphère et la production de haute valeur ajoutée.

Les sphères présentielles et productives se complètent et forment des systèmes économiques plus ou moins dominés par l'une ou l'autre. Dans ces systèmes, la sphère productive constitue généralement la pierre angulaire du système de redistribution sur lequel reposent les activités de la sphère présentielle.



<u>*Quels avantages et inconvénients ?*</u>

L'orientation du territoire vers la sphère présentielle génère des forces et faiblesses. Parmi ses forces, le territoire profite d'un vivier d'activités et d'emplois protégé des délocalisations, et alimenté par une population disposant d'une forte propension à consommer (retraités, notamment).

En cas de difficultés conjoncturelles, la sphère présentielle agit comme un amortisseur, d'autant plus qu'elle comprend une part importante d'activités administratives publiques bénéficiant d'une forte stabilité. Parmi ses faiblesses, le territoire pâtit d'un faible vivier productif, limitant sa capacité à capter de la valeur ajoutée au-delà de ses frontières.

Néanmoins, ces constats sont à nuancer. Il convient ainsi de noter la présence d'activités tertiaires et de services qui rayonnent au-delà du territoire, générant une valeur ajoutée importante et dont les traits de fonctionnement sont similaires aux établissements de la sphère productive.

Il s'agit notamment de la COOP ATLANTIQUE, société coopérative d'établissements de grande distribution faisant partie des premiers employeurs du territoire. Elle figure parmi les 5 premières entreprises de la Charente-Maritime.

L'agglomération saintaise accueille également de grands établissements du secteur administratif non-marchant, s'agissant notamment du Centre Hospitalier de Saintonge, de la Caisse de Mutualité Sociale Agricole des Charentes, ainsi que du siège de Saintes Grandes Rives.

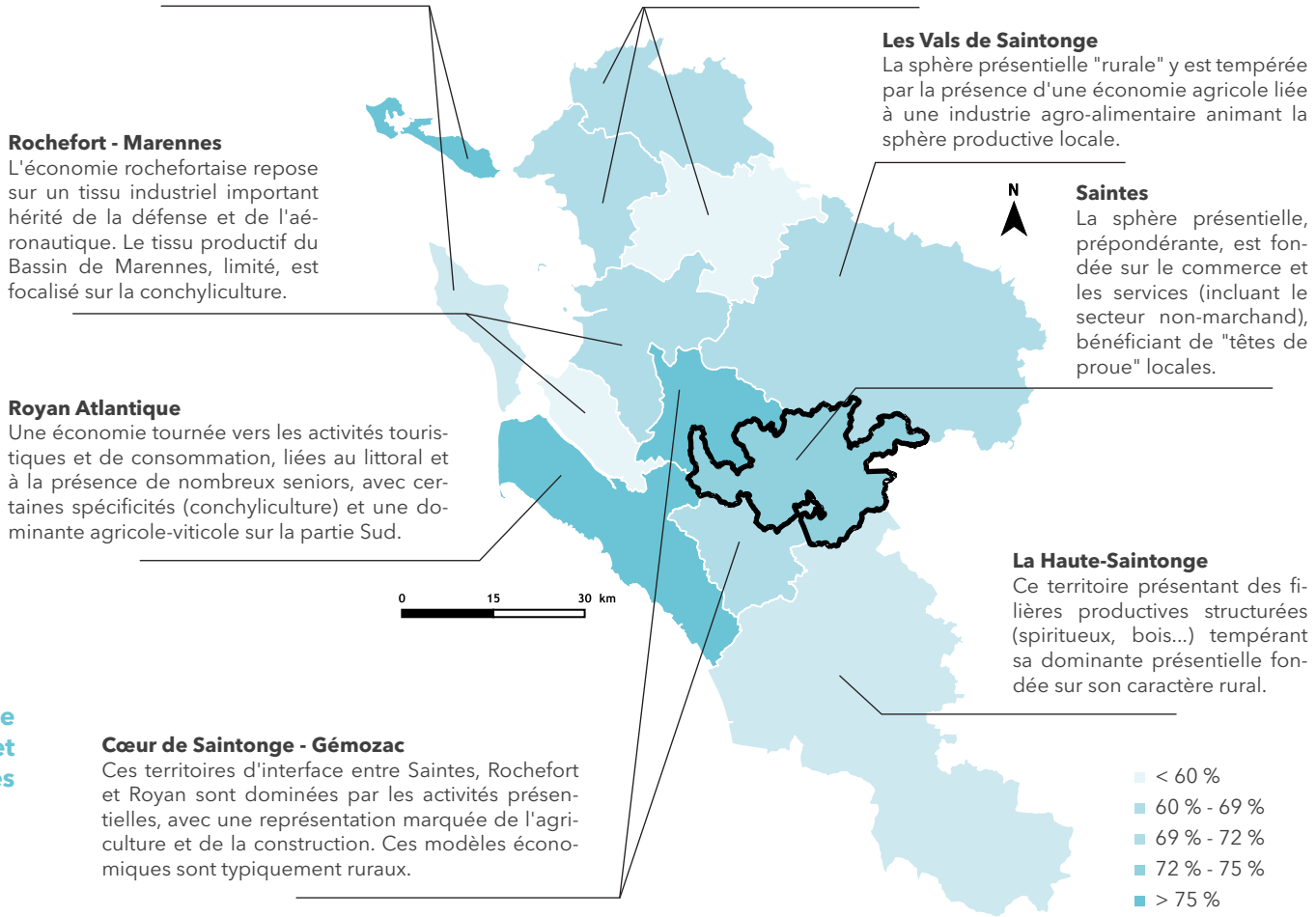
Ces emplois non-délocalisables et fortement stratifiés (intégrant employés, cadres...) contribuent fortement à sa dynamique économique. Il reste que la consommation de biens et services demeure le principal moteur de développement économique de l'agglomération saintaise.

Le devenir du territoire dépendra donc de sa capacité de "captation" de revenus et compétences pour entretenir les rouages de son économie présentielle.

Le positionnement des territoires charentais par rapport à la sphère présentielle en 2020

Les îles
L'économie des îles est largement orientée vers les activités présentielles liées au tourisme. L'Île d'Oléron présente toutefois une spécificité productive liée aux activités conchylicoles et de pêche.

La Rochelle - Aunis
La sphère présentielle y est fortement développée compte-tenu de la concentration des grandes fonctions administratives du département, auxquelles s'ajoute l'enseignement supérieur. La sphère productive (agro-alimentaire, nautisme, ferroviaire...) comprend toutefois certains établissements de poids.



Les Vals de Saintonge
La sphère présentielle "rurale" y est tempérée par la présence d'une économie agricole liée à une industrie agro-alimentaire animant la sphère productive locale.

Rochefort - Marennes
L'économie rochefortaise repose sur un tissu industriel important hérité de la défense et de l'aéronautique. Le tissu productif du Bassin de Marennes, limité, est focalisé sur la conchyliculture.

Saintes
La sphère présentielle, prépondérante, est fondée sur le commerce et les services (incluant le secteur non-marchand), bénéficiant de "têtes de proue" locales.

Royan Atlantique
Une économie tournée vers les activités touristiques et de consommation, liées au littoral et à la présence de nombreux seniors, avec certaines spécificités (conchyliculture) et une dominante agricole-viticole sur la partie Sud.

La Haute-Saintonge
Ce territoire présentant des filières productives structurées (spiritueux, bois...) tempérant sa dominante présentielle fondée sur son caractère rural.

Cœur de Saintonge - Gémozac
Ces territoires d'interface entre Saintes, Rochefort et Royan sont dominées par les activités présentielles, avec une représentation marquée de l'agriculture et de la construction. Ces modèles économiques sont typiquement ruraux.

3.5.2/ Une analyse des revenus captés sur le territoire

La nature des richesses captées par le territoire

Les grands traits de l'économie du territoire de Saintes Grandes Rives ont été tirés tout au long du diagnostic des indicateurs socio-démographiques et économiques.

Ces derniers permettent de dévoiler la nature des richesses captées par le territoire, précisés par une étude récente (source : Un nouveau regard sur le fonctionnement socio-économique du Pays de Saintonge Romane - Une analyse par les moteurs du développement, Pays de Saintonge Romane, 2021).

Ainsi, son développement est principalement marqué par la prépondérance des revenus dits "résidentiels" (secteur tertiaire marchand...) et "de transfert", complétés plus secondairement par les revenus "publics" (activités administratives non-marchandes). Les revenus issus de l'économie productive (industrie...) sont plutôt sous-représentés.

Les revenus résidentiels, dominants, se fondent notamment sur une importante population locale de seniors, qui tend à se renforcer compte-tenu de la forte attractivité "naturelle" du territoire envers ces derniers (proximité du littoral et prix du foncier et de l'immobilier concurrençant l'arc méditerranéen, cadre de vie et sécurité...).

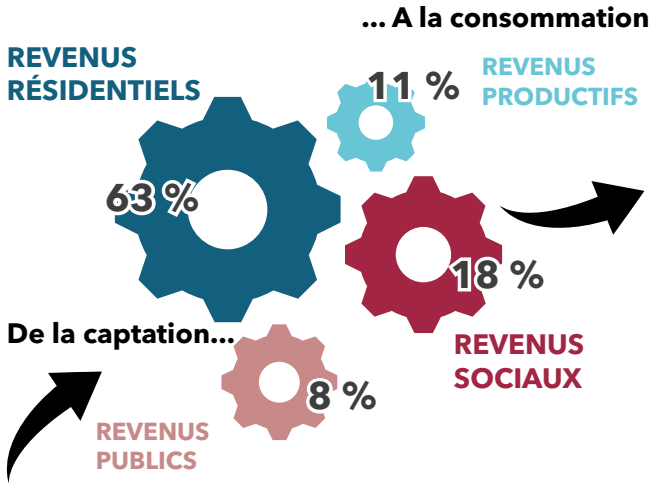
Le territoire est également un vivier de revenus "pendulaires", générés par les navettes domicile-travail qui participent à "lier" le territoire à ses pôles économiques voisins (Rochefort, Royan, Cognac...). Ces derniers offrent des gammes d'emplois spécifiques dans la sphère productive (industrie...) convoités par des actifs qui ne peuvent mobiliser leurs compétences directement sur le territoire.

La faiblesse des revenus issus du tourisme manifeste un déficit d'attractivité du territoire au plan touristique, en dépit de son fort potentiel.

En effet, les sites naturels locaux, le patrimoine historique et la forte proximité du littoral rendent le territoire attractif pour les courts et moyens séjours.

Ainsi, la structure des moteurs du développement du territoire laisse transparaître un modèle de développement de type "social-retraite-pendulaire".

Principe de formation du revenu sur le territoire



Fonctionnement du "moteur" du développement local

A l'échelle nationale, la mesure du développement économique s'appuie habituellement sur l'évolution du Produit Intérieur Brut (PIB).

La mesure du développement d'un territoire doit être réalisée différemment. Celle-ci dépend davantage de sa capacité à "capter" de la richesse (revenu).

Dans les territoires, les modalités de captation du revenu ne se limitent pas à la seule exportation de biens et de services par le système productif. Elles se fondent également sur de puissants mécanismes de redistribution.

Ceux-ci sont notamment à l'origine des revenus résidentiels (pensions de retraite, dépenses touristiques...), publics (salaires des emplois non-marchands) et sociaux (prestations sociales, hors pensions de retraite) perçus par les ménages, et ensuite à l'origine d'une consommation locale.

Dans ce contexte, la mécanique économique du territoire s'opère en 2 temps. Tout d'abord, les revenus en provenance de l'extérieur sont captés par les actifs résidant sur le territoire.

Ensuite, une redistribution interne des revenus s'opère sous la forme de dépenses de consommation. Ces dernière participent au dynamisme de l'économie locale.

Le primat des retraites et des revenus sociaux

Le modèle de développement "social-retraite-pendulaire" induit des atouts et contraintes propres au territoire. En premier lieu, ce dernier s'avère particulièrement dépendant des flux de revenus provenant des retraites et des prestations sociales.

Cette dépendance s'est accrue sous le double effet de l'attractivité rétro-littorale et d'une crise économique de 2008-2010 dont les effets ont perduré au cours des années 2010, fragilisant les populations les plus vulnérables.

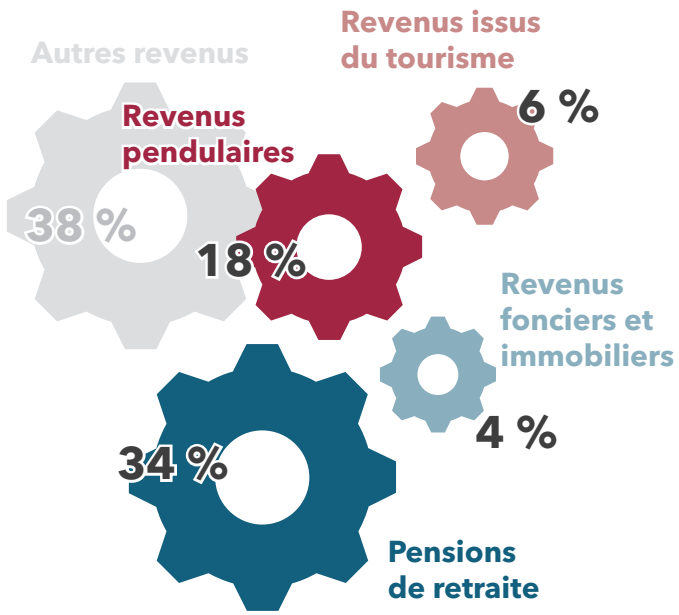
Une capacité de "captage" de revenus extérieurs...

Le territoire affiche une interdépendance vis-à-vis des pôles économiques voisins. Saintes profite là de sa position de "carrefour" dans le maillage des agglomérations charentaises, bénéficiant de la proximité de diverses mannes productives, lui offrant la possibilité de capter des revenus à l'extérieur.

Cette dynamique est à la fois une force et une contrainte. En captant d'importants revenus à l'extérieur, la population active réinjecte de la richesse dans l'économie locale par ses dépenses de consommation et l'usage de services non-marchands.

Inversement, l'économie locale est particulièrement dépendante de la bonne santé économique des territoires voisins de Saintes, et en particulier certaines filières (aéronautique, spiritueux...).

Nature des revenus captés depuis l'extérieur*



... Qui n'est pas sans risques à long terme

Un développement économique exclusivement dépendant des revenus "pendulaires" est aussi une source de risques à la fois sociaux et environnementaux pour le territoire et sa population.

Au plan social, les actifs sont particulièrement exposés au phénomène de précarité énergétique du fait d'une forte utilisation de l'automobile par des ménages généralement bimotorisés. L'enjeu est majeur au regard de l'envolée des prix des carburants au cours de l'année 2022.

Au plan environnemental, cette utilisation intensive de la voiture questionne la capacité du territoire à opérer sa transition bas-carbone au vu des enjeux de lutte et d'adaptation au dérèglement climatique.

La viabilité de cette mécanique pendulaire est donc sérieusement interrogée à long terme, et doit contraindre le territoire à développer des leviers de croissance endogène et des facteurs de résilience pour contrecarrer les crises futures. La question est également de développer des solutions de mobilité plus durables pour les actifs comme les entreprises.

Relancer l'économie productive ?

Un enjeu majeur pour la stratégie de développement économique de Saintes Grandes Rives est donc de reconquérir des activités productives susceptibles de générer du revenu à l'intérieur du territoire, de façon à tempérer les contraintes liées aux flux pendulaires, et ainsi "équilibrer" le développement du territoire.

Toutefois, le tissu productif local demeure peu développé et surtout, ne permet pas de dessiner de véritables filières locales. C'est une particularité majeure et historique de Saintes.

Le territoire peut également compter sur la mobilisation d'autres ressources locales telles que l'agriculture. La perspective d'un développement agricole dans le contexte d'une forte attente sociétale et d'une accentuation probable des ambitions gouvernementales en matière de productions biologiques et locales peut susciter des opportunités pour le territoire.

**D'après INSEE*

L'importance de préserver le secteur public...

Au-delà des activités marchandes, l'économie de Saintes Grandes Rives repose sur une masse importante d'emplois publics qui génèrent des revenus souvent directement consommés sur le territoire.

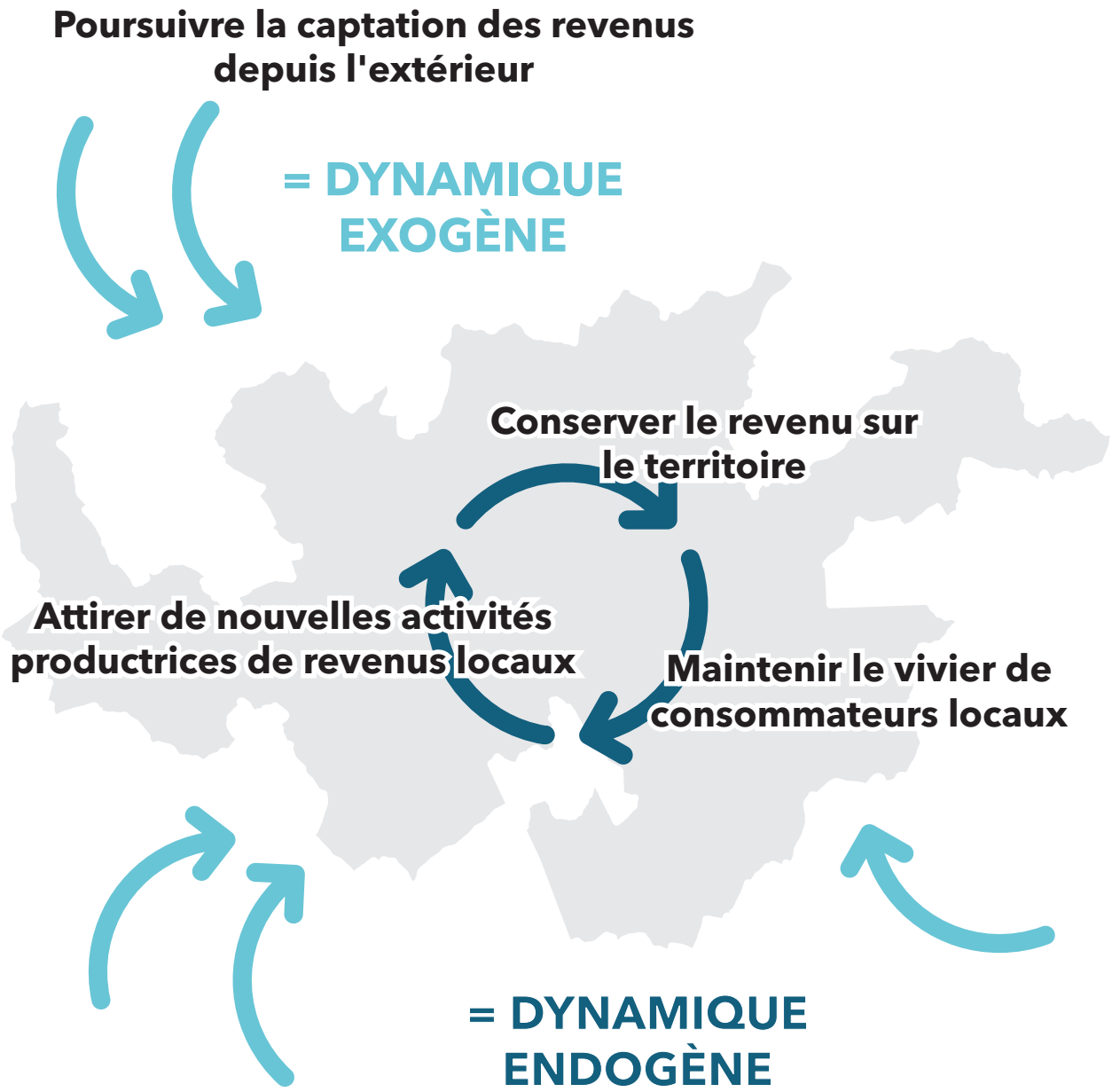
Un enjeu du territoire est également de défendre fermement le maintien de ces activités et services non-marchands, dans un contexte incertain en matière d'investissement public.

... Et développer l'ESS

L'Économie Sociale et Solidaire (ESS) regroupe les entreprises organisées sous forme de coopératives, ainsi que les mutuelles et associations dont le fonctionnement et les activités sont fondés sur un principe de solidarité et d'utilité sociale.

Ces organisations portent des thèmes récurrents (production agricole, recyclage, services à la personne, action culturelle) qui résonnent fortement avec les attentes sociétales en matière de transition écologique.

Aussi, le développement de ce vivier local d'emplois, à mi-chemin entre revenus résidentiels et productifs, ne doit pas être négligé à l'avenir.

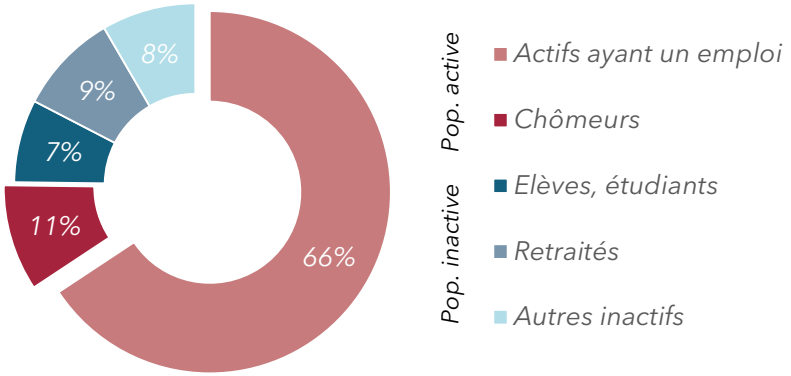


3.1/ Population active et flux domicile-travail

3.1.1/ Principales caractéristiques de la population active

La population active regroupe la population active occupée (appelée aussi "population active ayant un emploi") et les chômeurs. Sur un échantillon de 35 410 individus de 15 à 64 ans en 2020 (soit 58,6 % de la population totale), les actifs sont au nombre de 26 627, soit 75,2 % de l'échantillon. Le taux d'activité le plus important se retrouve dans la classe d'âge des 25-54 ans (91,6 %).

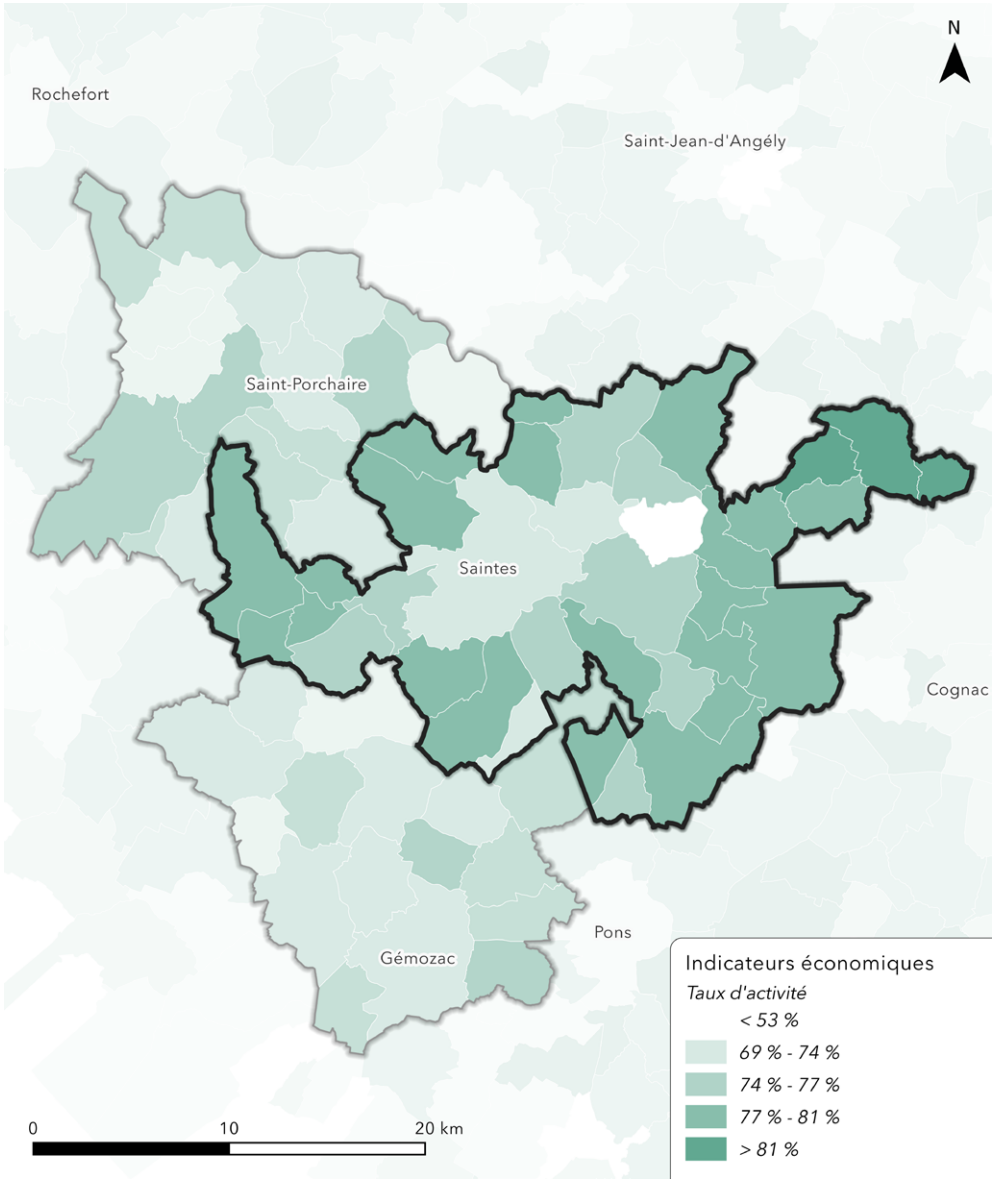
Population de 15 64 ans par type d'activité en 2020



Le taux d'emploi (actifs disposant d'un emploi) est de 65,7 % en 2020, tandis que la part des chômeurs chez les 15-64 ans se situe à 9,5 %. Les "inactifs" représentent 24,8 % de l'échantillon. Il s'agit essentiellement de retraités (36,3 % des inactifs).

A titre de comparaison, les taux d'activité et d'emploi sur le département sont de 74,2 % et 64,6 % des 15-64 ans, soit des niveaux relativement proches de ceux du territoire. Le territoire dispose de taux d'activités et d'emploi similaires aux EPCI voisins, à l'exception de Royan Atlantique qui affiche des valeurs moindres compte-tenu de la part des retraités dans la population.

Le taux d'activité (source : INSEE, 2020)



3.1.2/ Analyse des déplacements domicile-travail

Une forte mobilité des actifs

La mobilité des actifs est particulièrement importante sur le territoire. En 2020, 63,8 % des actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence. Cette part, de 59,4 % en 2009, est donc en progression. Ainsi, 6 actifs sur 10 travaillent en dehors de leur commune de résidence en 2020.

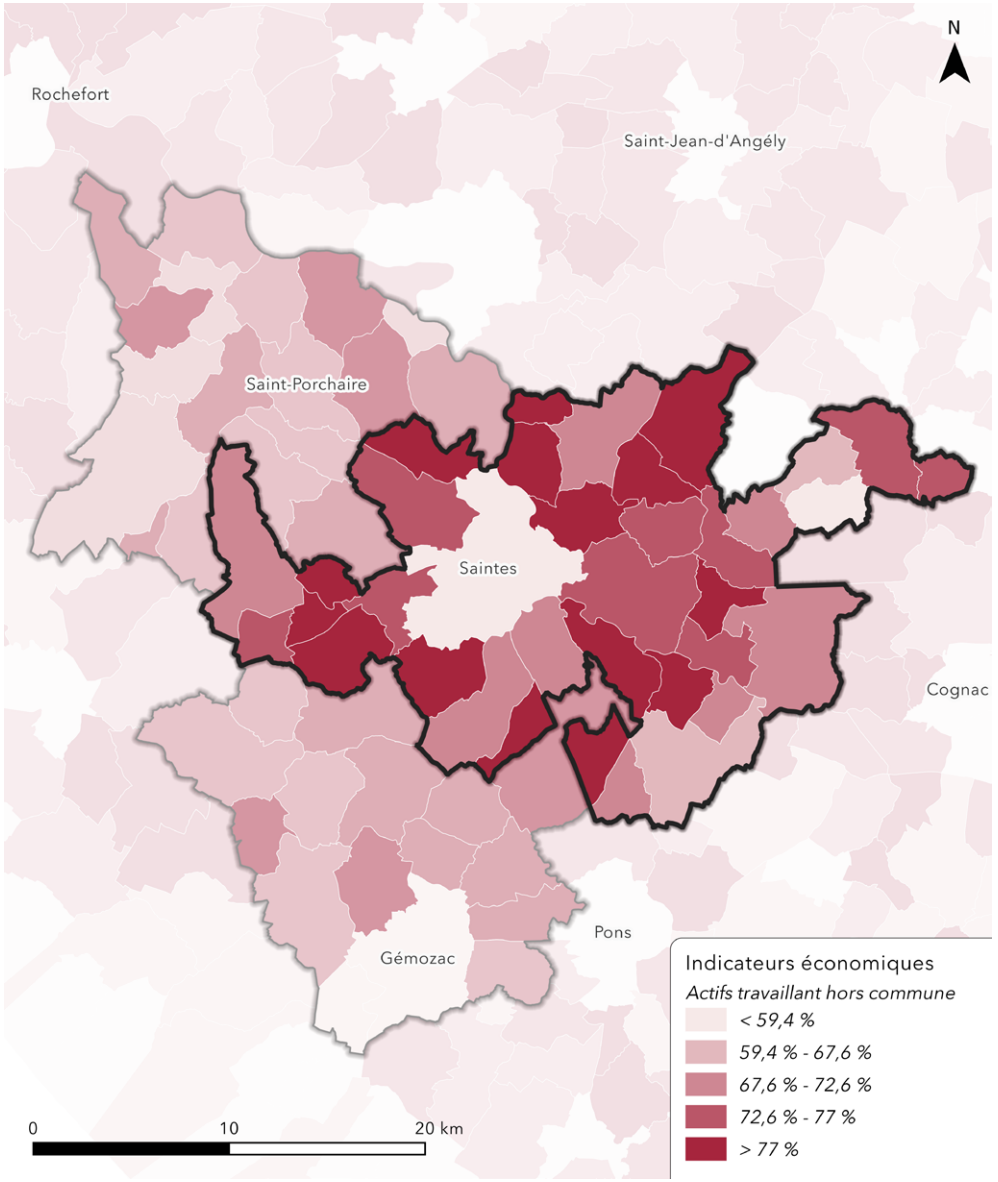
Très logiquement, Saintes, rassemblant 75,5 % des emplois du territoire (soit 20 138 emplois sur un total de 26 665 emplois en 2020) est la commune dont la part des actifs résidants y travaillant est la plus élevée, soit 66,7 %. Seuls 33,3 % des actifs travaillent en dehors de la commune.

Les communes ceinturant immédiatement Saintes et accueillant les principaux espaces économiques hors de la ville-centre (Chaniers, Saint-Georges-des-Coteaux...) connaissent des déplacements pendulaires limités, de l'ordre de 7 actifs sur 10. On remarque que les communes de Corme-Royal et Burie disposent également d'un taux de sédentarité des actifs plutôt élevé (respectivement 22,3 % et 32,1 %), confirmant leur qualité de pôle à l'échelle du territoire.

Inversement, la mobilité des actifs est particulièrement forte (de 8 à 9 actifs sur 10) au sein des communes rurales, généralement peu dotées en emplois, à l'exception de certaines communes disposant d'un important vivier local en emplois ou activités économiques, notamment dans le secteur agricole.

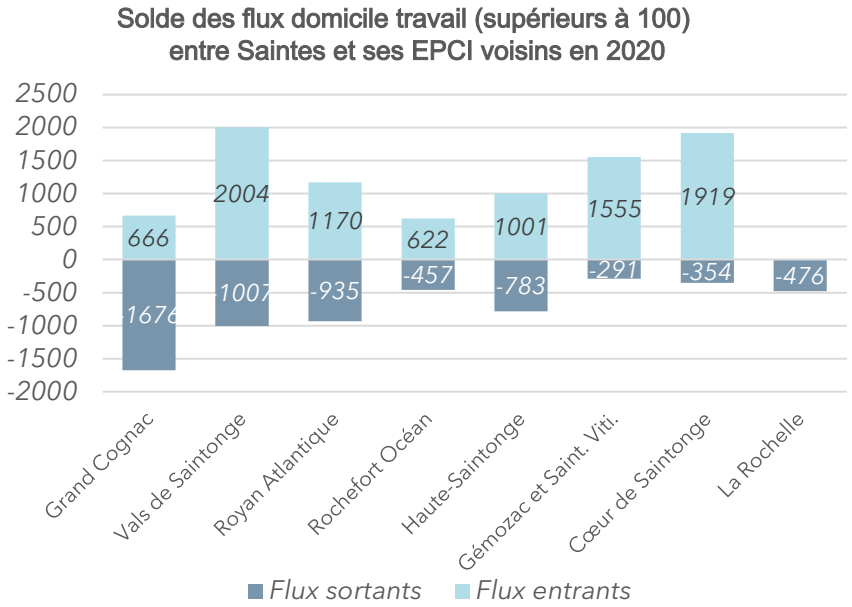
Enfin, il convient de noter qu'en 2020, 84,4 % des actifs se déplaçant pour se rendre au travail utilisent un véhicule individuel. La part des transports en commun ne représente que 2,4 % des modes de déplacement.

Part des actifs se déplaçant hors commune de résidence (source : INSEE, 2020)



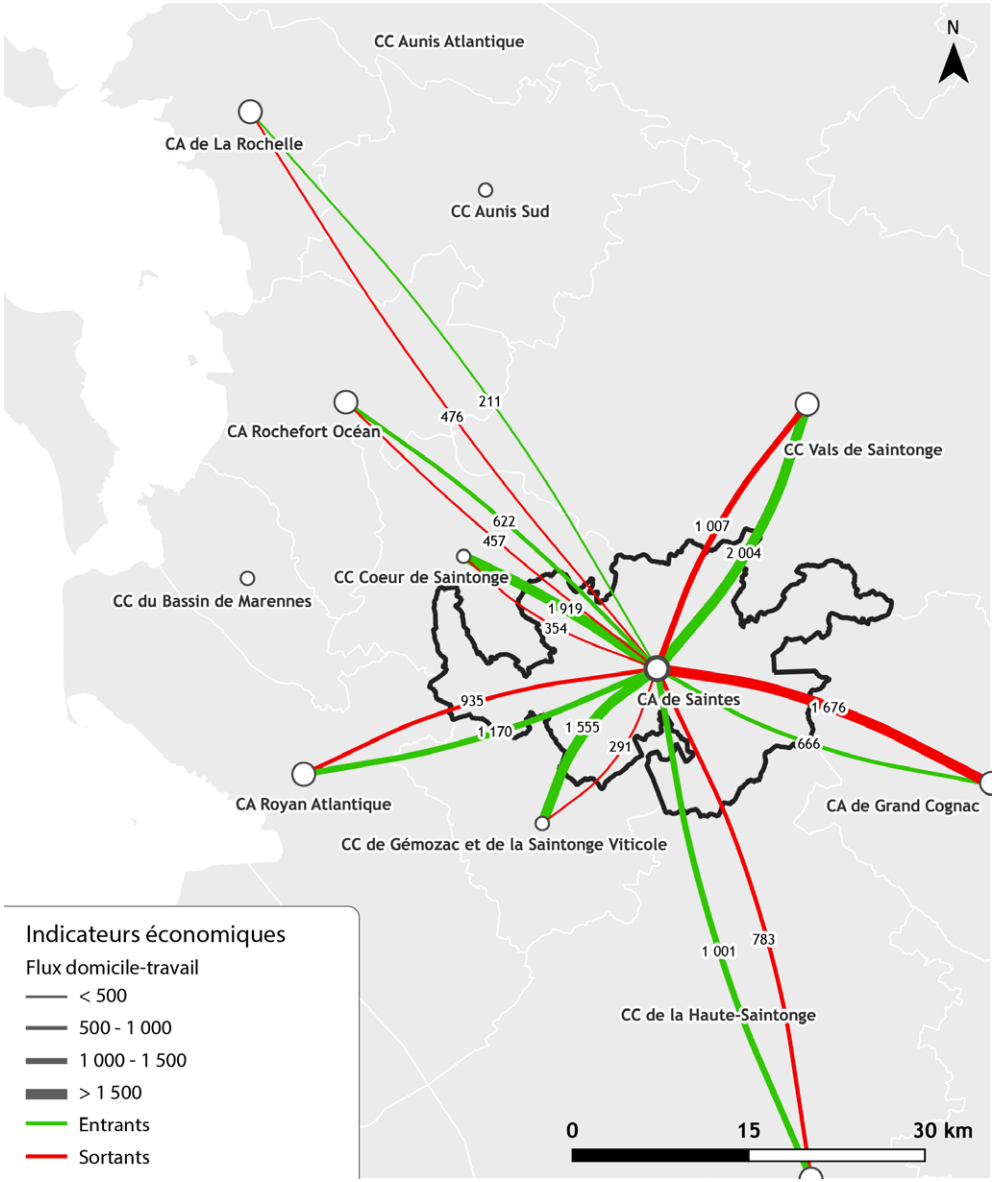
Localisation des principaux flux domicile-travail

Les flux domicile-travail quantifient les déplacements d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi, entre leur commune de résidence et la commune dans laquelle ils déclarent travailler. Ce recensement mesure donc un nombre de "migrants alternants" ou "navettes". Seuls les flux supérieurs à 100 "navetteurs" sont comptabilisés, pour des raisons de lisibilité et d'exactitude des données.

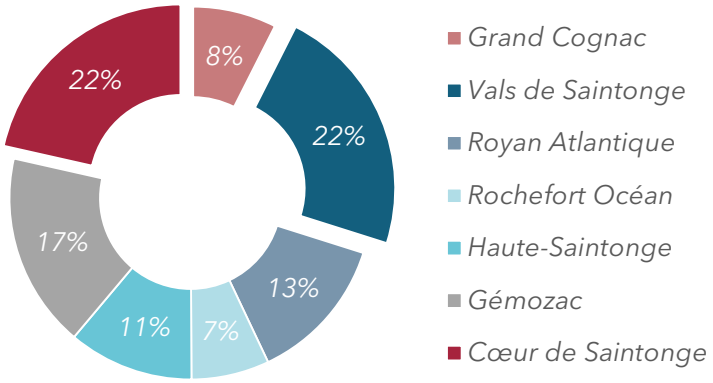


L'analyse des flux domicile-travail entre Saintes Grandes Rives et ses EPCI voisins se focalise sur les flux domicile-travail supérieurs à 200 actifs. De ce point de vue, Saintes Grandes Rives connaît **un déplacement de 2 actifs vers un EPCI voisin, tandis que 3 actifs viennent y travailler.** Cette statistique démontre l'attractivité du territoire en termes d'emploi.

Flux domicile-travail entre EPCI (source : INSEE, 2020)

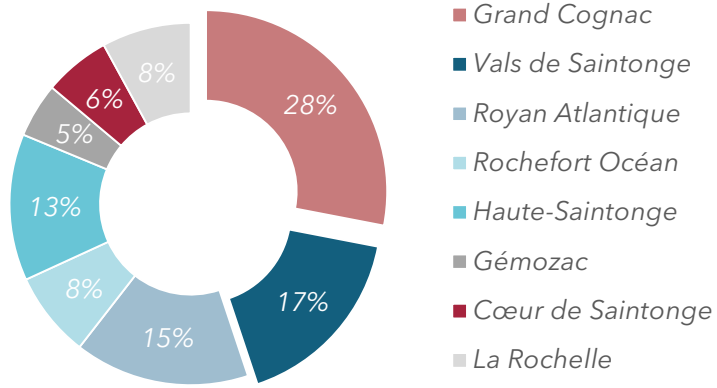


Répartition des flux entrants en provenance des EPCI voisins en 2020



Ce ratio témoigne donc de la capacité d'attraction exercée par le territoire sur une part importante de la population active du département. Ce rayonnement du territoire s'exerce en premier lieu sur Cœur-de-Saintonge, et Gémozac et la Saintonge Viticole, le territoire captant 5 actifs pour seulement 1 actif sortant vers ces EPCI.

Répartition des flux sortants vers les EPCI voisins en 2020



Entre dépendance du pôle saintais...

... Et pouvoir de captation des revenus depuis l'extérieur ?

L'analyse des flux domicile-travail sur le territoire est indispensable à la compréhension de son fonctionnement socio-économique. Elle démontre que le cas de Saintes ne peut être analysé indépendamment de ses pôles voisins. En effet, le territoire entretient des interdépendances majeures avec les villes de Cognac, Saint-Jean-d'Angély, Royan et Rochefort.

L'analyse des flux domicile-travail entre EPCI confirme que Saintes Grandes Rives capte une part importante des flux d'actifs au cœur du département, le territoire ayant installé des relations de dépendance entre la plupart de ses EPCI voisins.

Grand Cognac fait exception avec un solde d'entrées - sorties qui lui est favorable, captant près d'un actif saintais sur 3. L'importance de ces flux témoigne de l'empreinte de la filière des spiritueux sur le territoire, diffusant son influence économique bien au-delà du Cognaçais.

Le profil "retraités - tertiaire - public" du pôle saintais montre que ce dernier est capable d'envoyer de nombreux actifs à l'extérieur, lesquels importent ce revenu pour le consommer dans le tissu économique local. Inversement, les pôles ruraux ne peuvent compter sur un développement "en vase clos", coupé de Saintes, qui défend à ce titre sa place en tant que pôle d'emplois d'influence départementale.

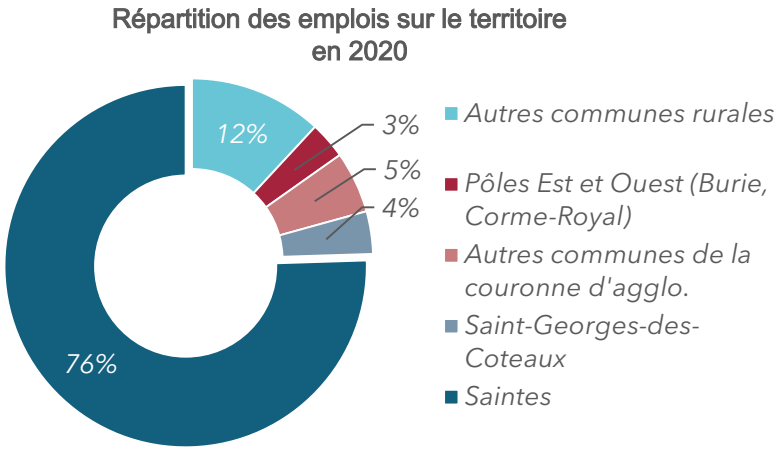
Par ailleurs, les relations entre le territoire et les Vals-de-Saintonge sont particulièrement importantes, avec 22 % des flux captés. Le lien atypique entre les deux EPCI provient de l'importance particulière des flux d'actifs de part et d'autre. Le solde des flux entrants et sortants est également positif du côté de Royan Atlantique, de la Haute-Saintonge et Rochefort Océan.

Inversement, le territoire marque une relation de dépendance envers Grand Cognac, captant 10 actifs de la Communauté d'Agglomération contre seulement 4 actifs sortants vers cette dernière. Par ailleurs, près de 30 % des flux sortants se dirigent vers Cognac.

3.2 La structuration géographique de l'emploi

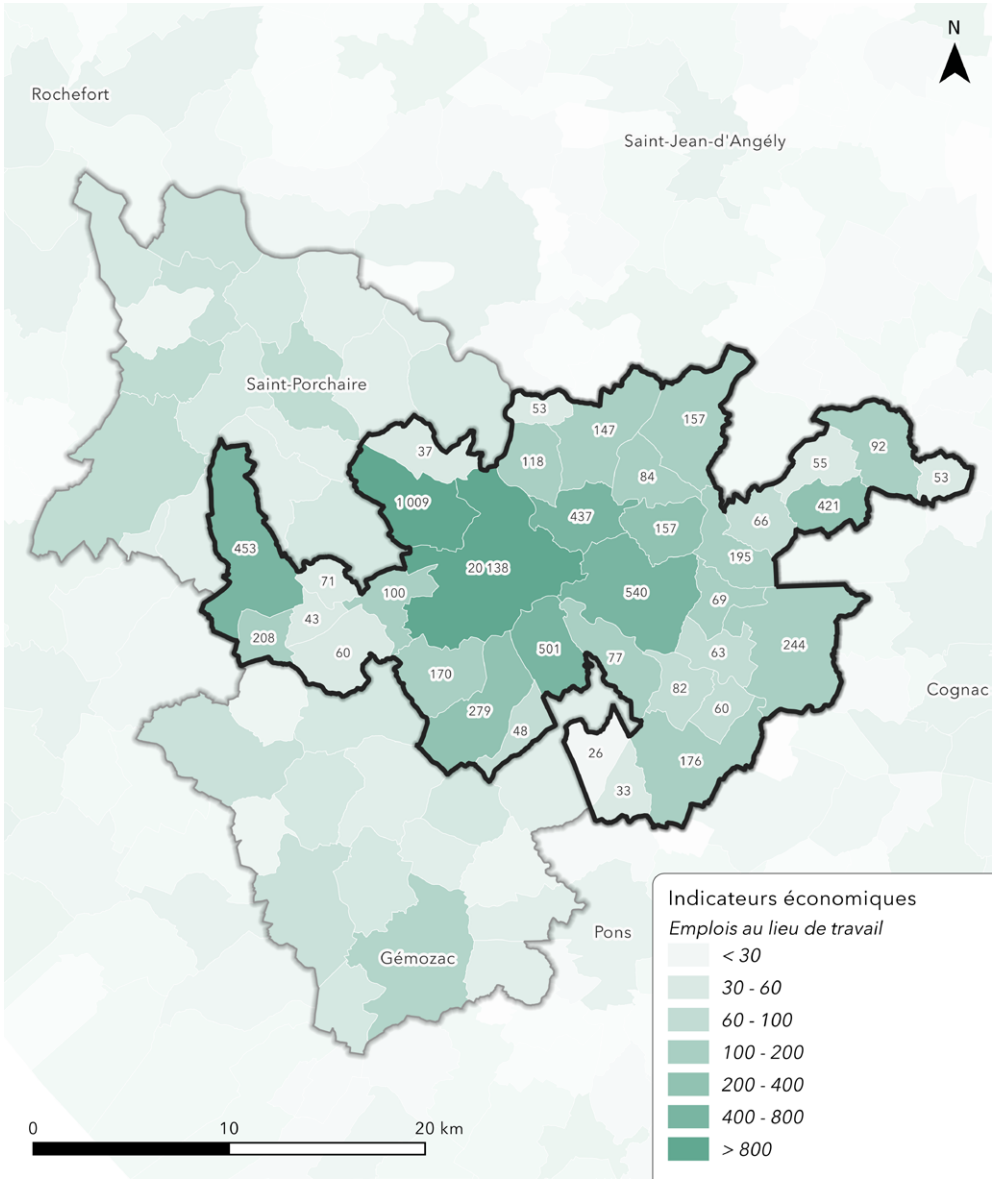
3.2.1/ Analyse des emplois au lieu de travail

En 2020, le territoire compte 26 665 emplois, contre 26 347 en 2009 (+1,2 %). Il s'agit des emplois comptabilisés "au lieu de travail". A titre de comparaison, le territoire compte davantage d'emplois que les EPCI des Vals-de-Saintonge, de la Haute-Saintonge et Rochefort Océan (respectivement 15 872, 22 689 et 25 577 emplois), et un nombre d'emplois équivalent à Royan Atlantique (26 366 emplois).



Inversement, Grand Cognac propose davantage d'emplois (32 010 emplois en 2020), lesquels, d'après les flux domicile-travail observés précédemment, sont occupés en partie par des habitants de l'intercommunalité saintaise. A l'intérieur du territoire, les emplois sont fortement polarisés. Saintes compte ainsi 20 138 em-

Le nombre d'emplois au lieu de travail (source : INSEE, 2020)



plois, soit 75,5 % des emplois sur le territoire. S'y ajoutent les emplois présents sur Saint-Georges-des-Coteaux (1 009 emplois, soit 3,8 % de l'ensemble des emplois du territoire), situés en majeure partie sur les zones d'activités du Parc Atlantique. Ainsi, Ces deux communes absorbent 79,3 % des emplois du territoire, soit 8 emplois sur 10. En troisième place, figure Chaniers, comptant 540 emplois.

La dynamique de l'emploi s'étend également sur les communes de Les Gonds (501 emplois) et Fontcouverte (437 emplois). Le "pôle saintais" (Saintes et sa couronne d'agglomération) représente 9,4 % du total des emplois du département.

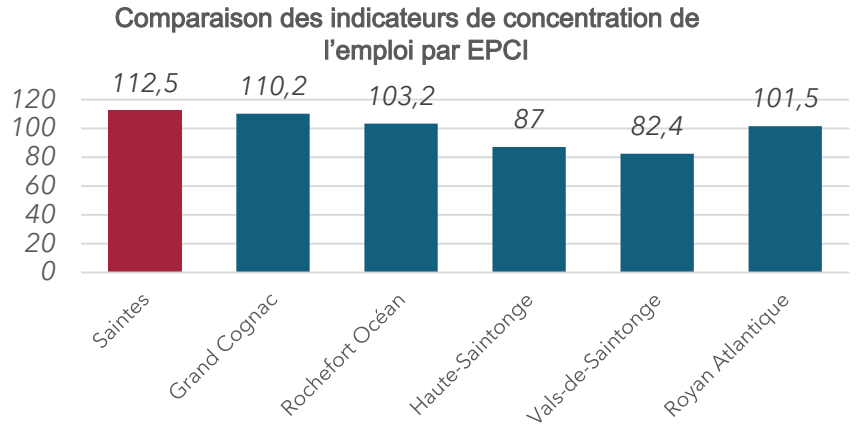
S'y ajoutent également 453 emplois à Corme-Royal et 421 emplois à Burie, confirmant leur qualité de "pôle" à l'échelle du territoire. Ils regroupent ainsi 3,3 % des emplois. Enfin, les communes rurales réunissent 11,9 % des emplois, soit une moyenne de 109 emplois, allant de 26 emplois (La Jard) à La Chapelle-des-Pots (300 emplois).

Ainsi, la Communauté d'Agglomération réunit 11,2 % des emplois du département, confirmant sa qualité de pôle d'emplois au niveau départemental. Il convient que le PLUi contribue à maintenir ce positionnement dans le but de pérenniser l'attractivité du territoire.

3.2.2/ La "concentration" des emplois

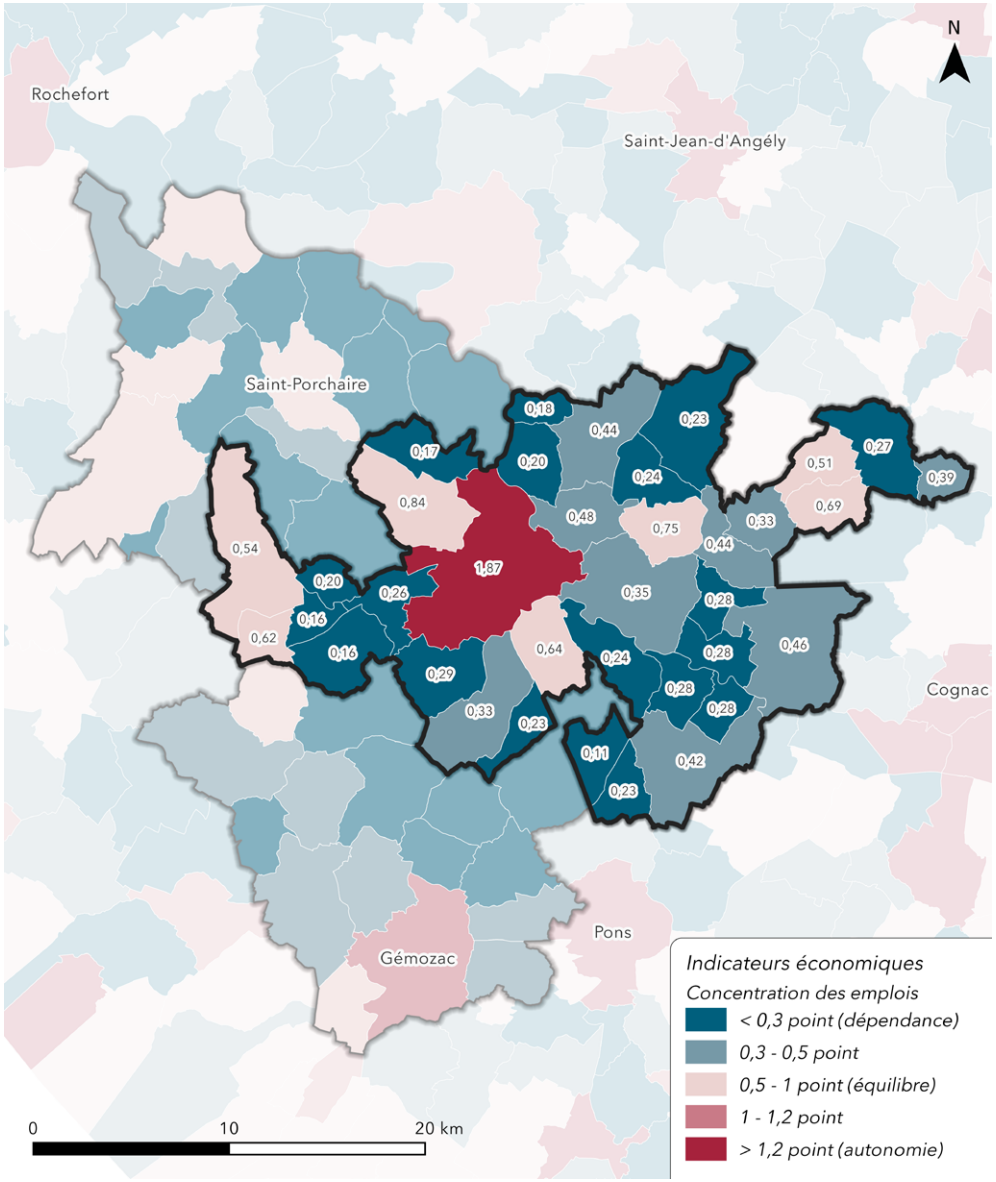
L'indice de concentration de l'emploi mesure le rapport entre le nombre d'emplois total proposés sur un territoire et le nombre d'actifs occupés (actifs en emploi) qui y résident. Cet indicateur permet d'apprécier la fonction de pôle d'emploi ou la fonction résidentielle d'un espace.

Si cet indice est supérieur à 100, alors le nombre d'emplois proposés localement est plus important que le nombre d'actifs qui y résident et qui ont un emploi. Dans ce cas, le territoire considéré occupe une fonction de pôle d'emploi. Il convient toutefois de croiser cet indicateur avec le nombre d'emplois au lieu de travail pour qualifier plus exactement les pôles d'emplois.



En 2020, l'indice de concentration de l'emploi, de 112,5 points, indique que le territoire offre 11 emplois pour 10 actifs résidants. Le nombre d'emplois offerts sur le territoire (26 665 en 2020) est en augmentation depuis 2009 (+318). Néanmoins, la population active résidant sur le territoire tend à augmenter plus rapidement (+603), ayant provoqué une légère baisse de l'indice sur la période.

La concentration des emplois (source : INSEE, 2020)



3.2.3/ Les grands espaces d'emploi

Localisation des zones d'activités économiques

Les emplois sont principalement répartis à travers les 13 zones d'activités économiques se trouvant sous gestion de Saintes Grandes Rives. Ces zones d'activités sont implantées en relation étroite avec le réseau des infrastructures de transport.

Un axe principal d'agglomération des emplois se dessine d'Ouest en Est, autour de la RD 137 (Saintes - Rochefort) et la RN 141 (Saintes - Cognac, vers Angoulême), allant de Saint-Georges-des-Coteaux à Chérac.

Ce premier axe est complété par un second axe Nord - Sud se dessinant autour de la RN 150 (Saintes - Saint-Jean-d'Angély) et la RD 137 (Saintes - Pons, vers Bordeaux), allant de Fontcouverte à Les Gonds. Le territoire profite également de l'échangeur n° 35 de l'autoroute A 10 autour duquel s'agglomèrent les principales zones d'activités du territoire, sur Saintes et Saint-Georges-des-Coteaux ("Parc Atlantique").

Outre le rôle des infrastructures de transport, cette répartition a également été influencée par certaines décisions d'aménagement. Le choix du développement de plusieurs zones à l'Ouest de Saintes et sur Saint-Georges-des-Coteaux ("Les Coteaux", "La Champagne Saint-Georges", "Parc Centre-Atlantique"), prenant appui sur le nœud routier formé autour de l'autoroute A 10, a contribué à la formation de l'actuel épicentre d'emplois de l'agglomération.

Caractérisation des zones d'activités

Au 1er janvier 2018, l'application de la loi du 7 août 2015 a entraîné la transformation de 11 zones d'activités communales (Saintes, Chaniers, Fontcouverte, Burie, Les Gonds, Corme-Royal, Pisany, Montils) en zones d'activité sous gestion intercommunale.

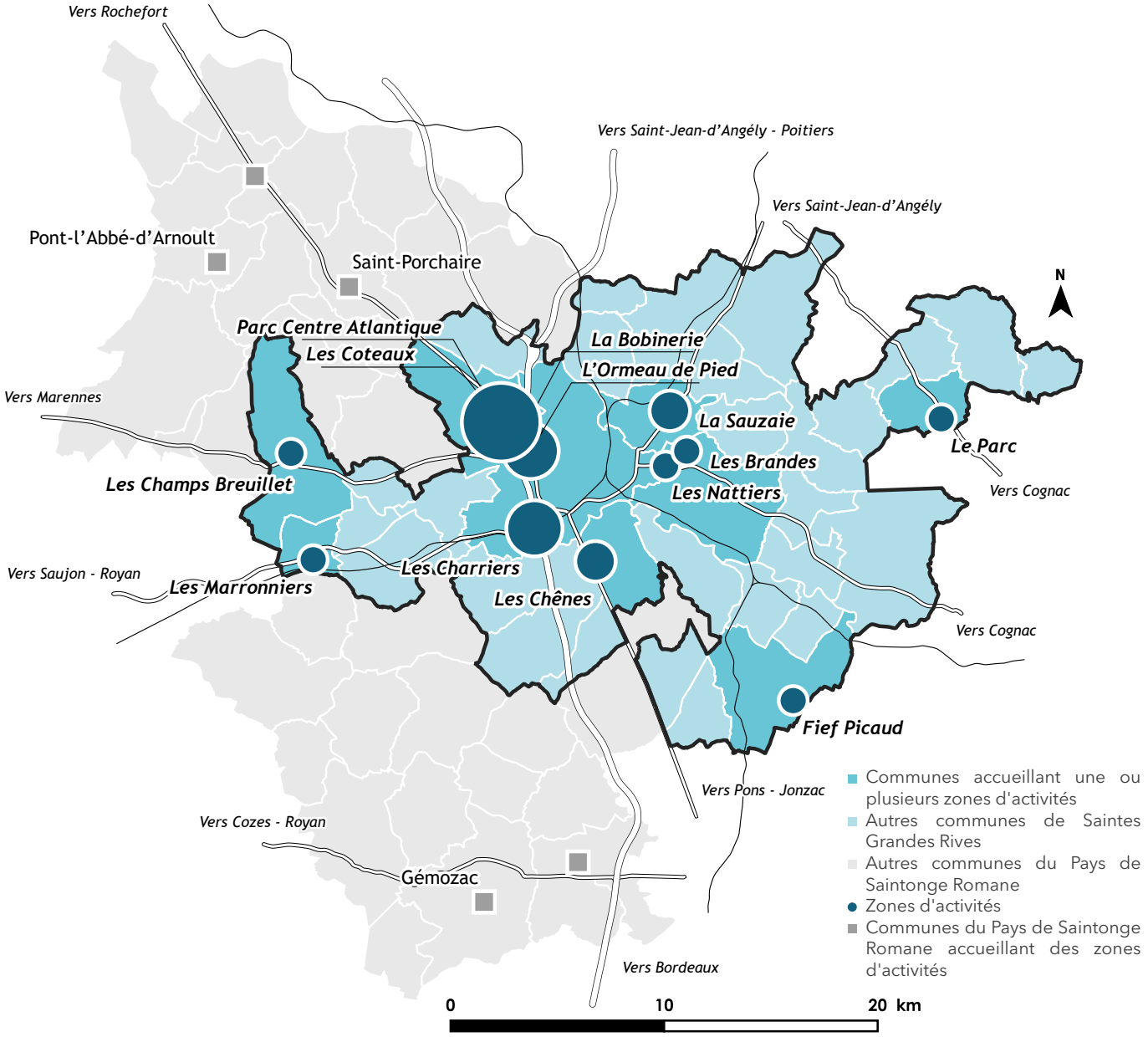
Ces dernières ont rejoint les zones d'activités auparavant qualifiées de "communautaires". Il en résulte l'existence de 13 zones d'activités "officielles" sur le territoire.

D'autres espaces d'activités regroupant des entreprises sont également à signaler sur le territoire. Néanmoins, l'intercommunalité n'exerce pas sa compétence sur ces espaces étant donné qu'ils ne rentrent pas dans les critères qu'elle s'est fixée lors du transfert de compétence "développement économique" par la loi du 7 août 2015.

Ces critères sont les suivants : "fléchage" réglementaire dans les documents d'urbanisme précédemment en vigueur, présence d'un regroupement suffisant d'entreprises, présence d'espaces communs publics dédiés aux entreprises, cohérence d'ensemble de l'espace économique.

Plus en détail, le "Parc Atlantique" concentre les principales zones d'activités du territoire, à l'Ouest de Saintes au niveau de l'échangeur n° 35 de l'autoroute A 10. Ce dernier regroupe les zones d'activités dites "Les Coteaux" (fusionnant les anciennes zones d'activités "La Champagne Saint-Georges", "La Mission et "Les Coteaux"), "L'Ormeau de Pied" et "La Bobinerie".

L'armature économique territoriale dessinée par les zones d'activités (source : Agglo. Saintes)



Dans son voisinage, figure le "Parc Centre-Atlantique", dernière zone d'activité créée sur la frange Ouest du territoire (2017). Parmi ces zones d'activités, deux ont été réalisées sous la maîtrise d'ouvrage publique.

Il s'agit tout d'abord de l'ancienne zone d'activités "Les Coteaux", d'une superficie de 22,9 hectares, créée en 2000 par l'ancienne Communauté de Communes du Pays Santon. En 2004, cette zone était intégralement commercialisée. Seul un terrain est resté disponible jusqu'en 2009.

En second lieu, a été créé le "Parc Centre-Atlantique" dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté, et dont les travaux de la première phase d'aménagement ont débuté en 2017 (33 hectares). Sa commercialisation a débuté en 2018 et s'est achevée en 2023. Une seconde phase d'aménagement est prévue, laquelle mobilisera une superficie supplémentaire de 20 hectares.

Par ailleurs, en 2020, Saintes Grandes Rives a piloté l'extension de la zone d'activités "La Sauzaie" à Fontcouverte, sur une surface de 4 hectares. Sa commercialisation a été finalisée en 2023. Enfin, en 2023, a été lancée l'extension de la zone d'activités "Fief Picaud" à Montils, pour une surface de 1,5 hectare.

Les disponibilités foncières et immobilières

La veille foncière et immobilière menée par l'intercommunalité dans le cadre de son observatoire économique (voir carte ci-après) fait état d'une **disponibilité foncière totale de 10,1 hectares dans les zones d'activités existantes, auxquels s'ajoutent 4 sites vacants de plus de 2 ans ("friches").**

Le rythme de production de foncier économique

La production de foncier à destination économique par Saintes Grandes Rives a été relativement faible au cours des 20 dernières années, comparativement à d'autres territoires intercommunaux du département. Par ailleurs, la commercialisation du foncier a toujours été rapide, en dépit d'une forte sélectivité des entreprises demandeuses.

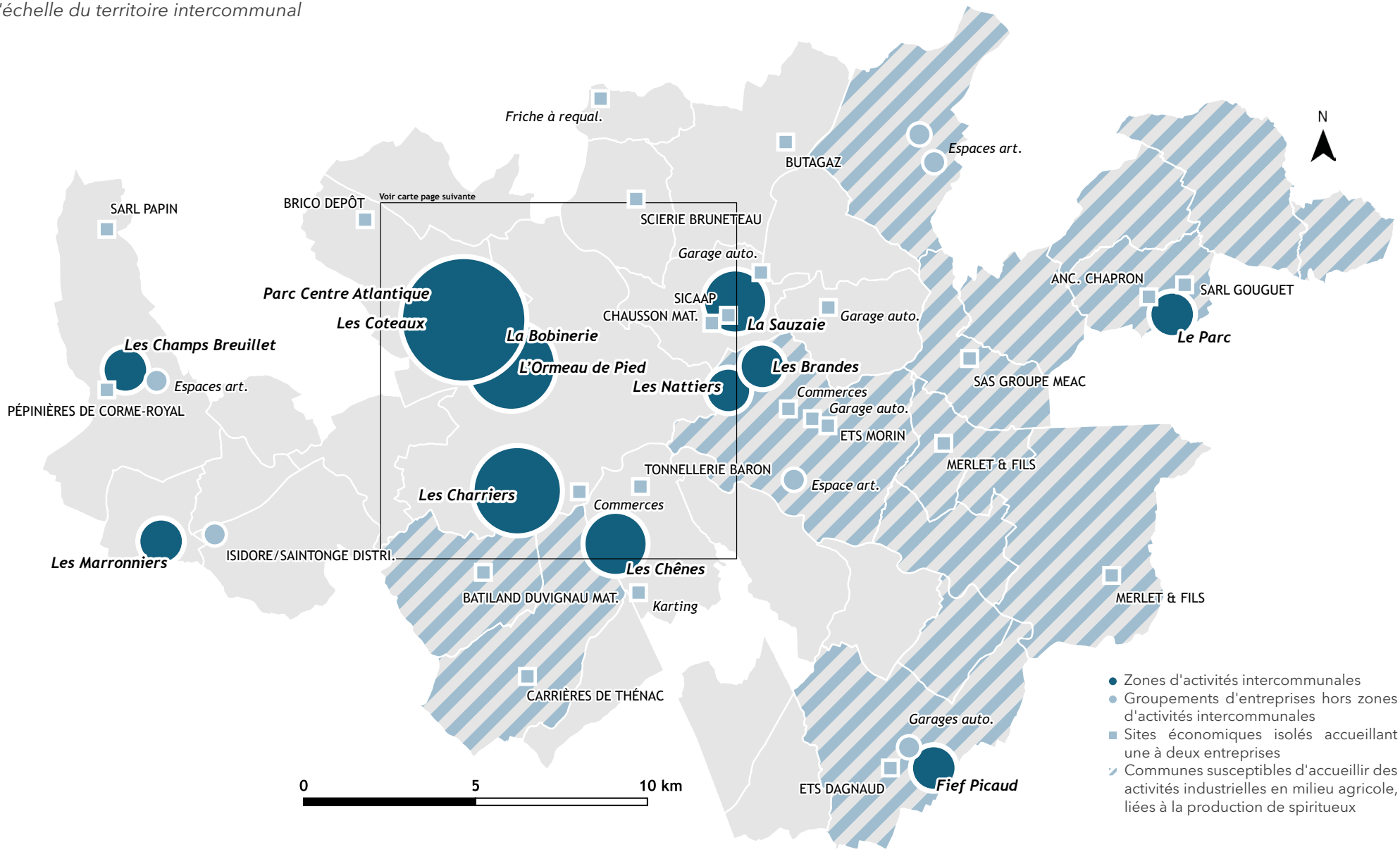
Suivant le retour d'expérience de ses divers projets d'aménagement, l'intercommunalité constate que le délai moyen d'occupation d'une nouvelle zone d'activités est de 4 ans, de sa création à la commercialisation intégrale du foncier.

Ce délai montre que le territoire est particulièrement attractif pour le développement économique tout en révélant une véritable difficulté pour l'intercommunalité de garantir une "fluidité" de l'offre foncière ainsi qu'une réactivité de mise à disposition aux entreprises.

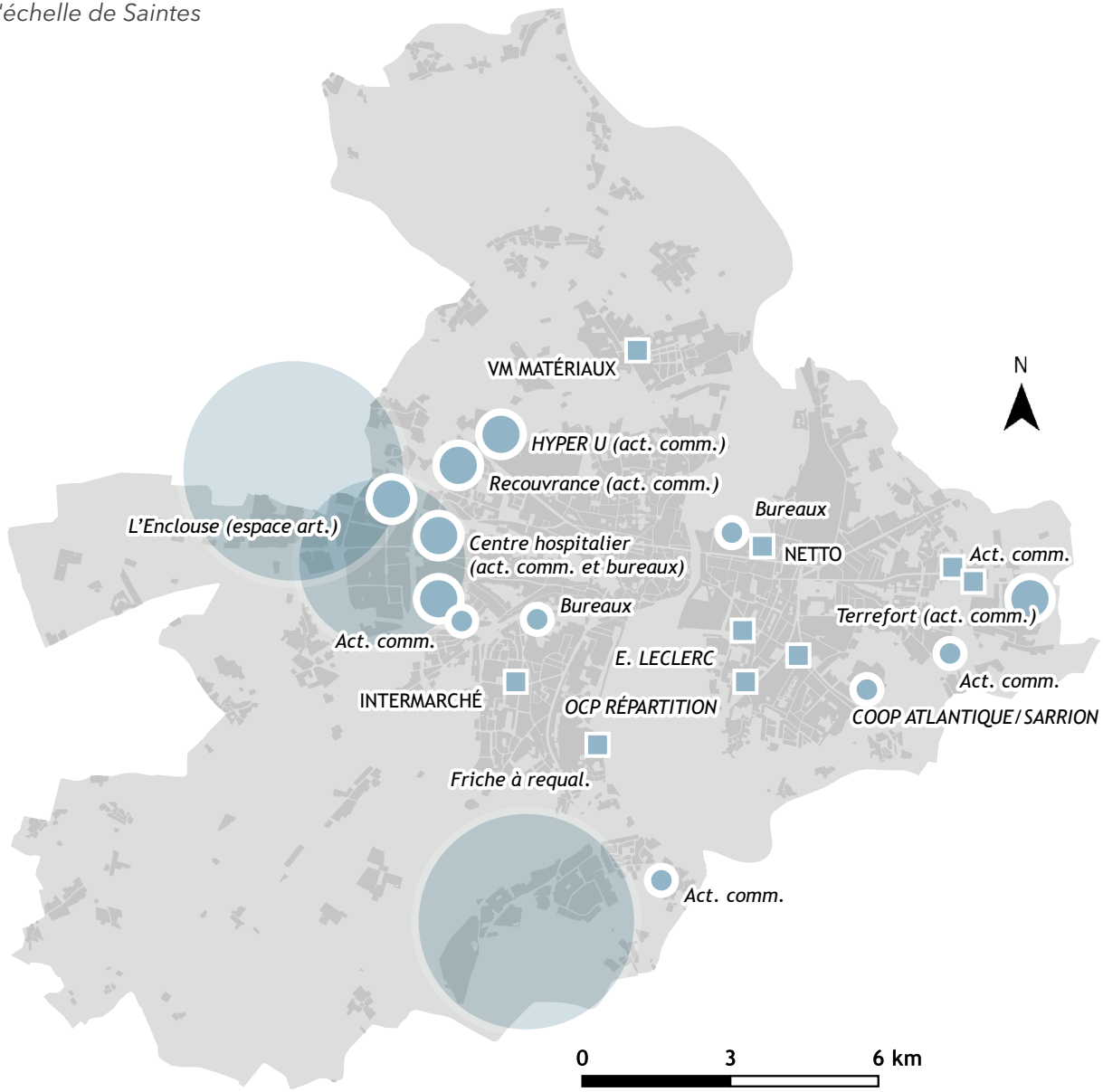
La pénurie de foncier au cours de ces dernières années a joué en faveur d'un parcours positif des entreprises au sein des zones d'activités existantes. Leur développement s'est inscrit dans une logique de "recyclage" des gisements de vacance et de friches, lesquels ont fortement diminué au cours des années récentes. Néanmoins, de nombreuses entreprises n'ont pu s'installer sur le territoire par manque de foncier immédiatement disponible.

Localisation des zones d'activités et des autres sites affichant une spécialisation économique

A l'échelle du territoire intercommunal



A l'échelle de Saintes



Le recensement de l'activité économique

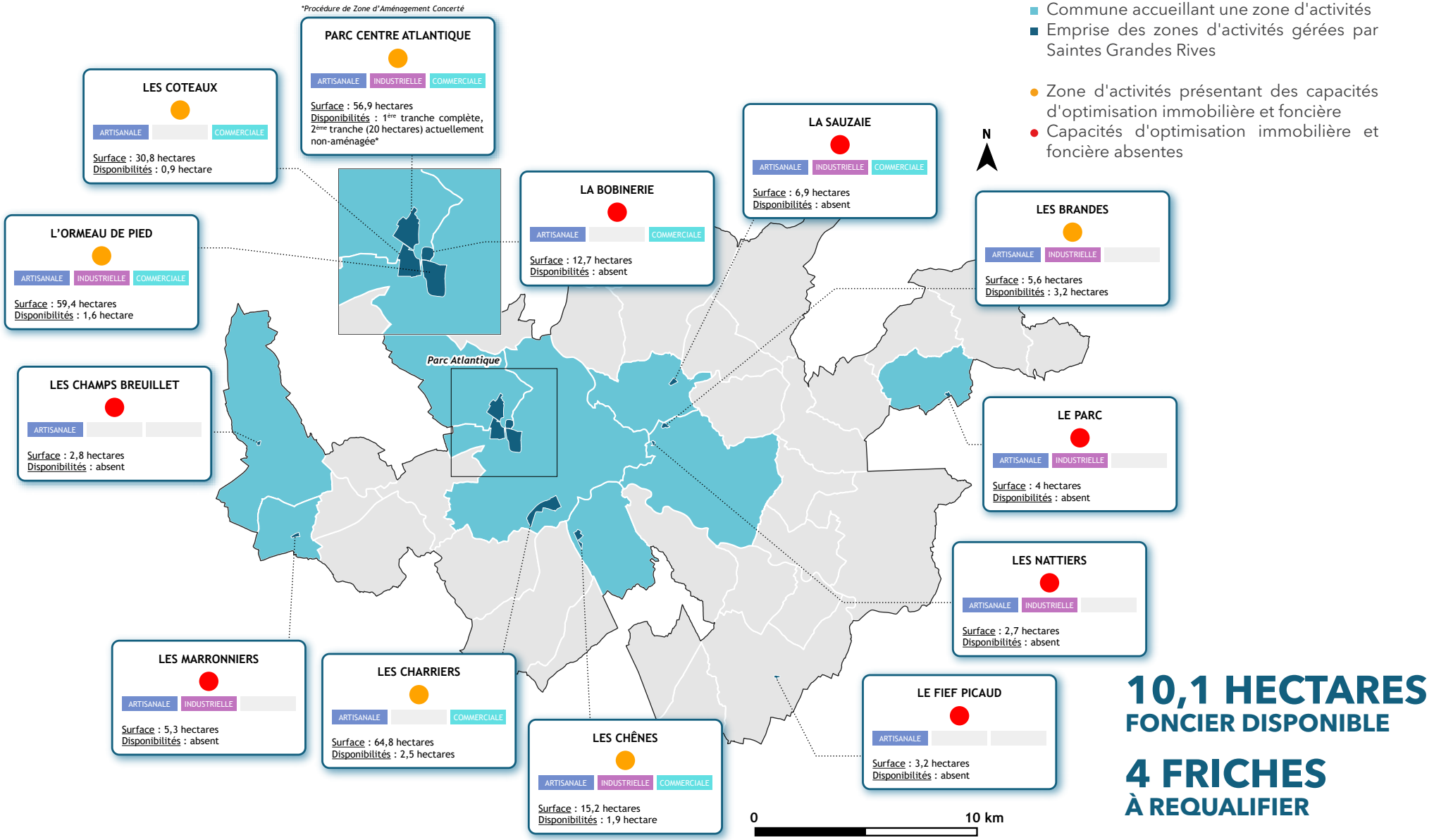
Il est important pour le PLUi de procéder à l'identification exhaustive de l'ensemble des sites économiques présents sur le territoire, au-delà des zones d'activités économiques intercommunales.

En effet, le document d'urbanisme doit différencier les activités économiques des espaces à destination résidentielle, s'agissant d'éviter tout conflit d'usage entre ces vocations.

La mixité des fonctions économiques et d'habitat doit donc être évitée lorsque celle-ci est susceptible d'entraîner des nuisances pour les habitants ou de dégrader les performances économiques des entreprises. Toutefois, il sera également dans l'intérêt du PLUi de favoriser la mixité des logements, commerces et services pour favoriser un cadre de vie dynamique, notamment dans le centre-ville de Saintes et dans les centralités périphériques (bourgs).

Enfin, le PLUi devra retenir la nécessité de sectoriser les activités économiques isolées dans les espaces agricoles ou naturels, et ne relevant pas d'une vocation agricole. Quelques cas de figure sont à relever sur le territoire.

Localisation des zones d'activités et identification de leurs capacités de densification



10,1 HECTARES
FONCIER DISPONIBLE

4 FRICHES
À REQUALIFIER

3.3/ Les grands espaces économiques à enjeux sur le territoire

L'activité économique du territoire se manifeste par l'existence de grandes zones d'activités, réunies notamment dans l'Ormeau de Pied", le "Parc Atlantique" et le "Parc Centre Atlantique" à l'Ouest de Saintes, ainsi que "Les Charriers" au Sud. On retrouve également un important cœur d'activité au sein de la ville-centre, orienté vers le commerce de proximité, les services et les fonctions administratives.

L'économie locale se diffuse également dans les bourgs et villages aux alentours de Saintes, où l'on retrouve des commerces de proximité variés. Enfin, il convient de souligner l'importance particulière des activités et infrastructures touristiques présentes sur le territoire.

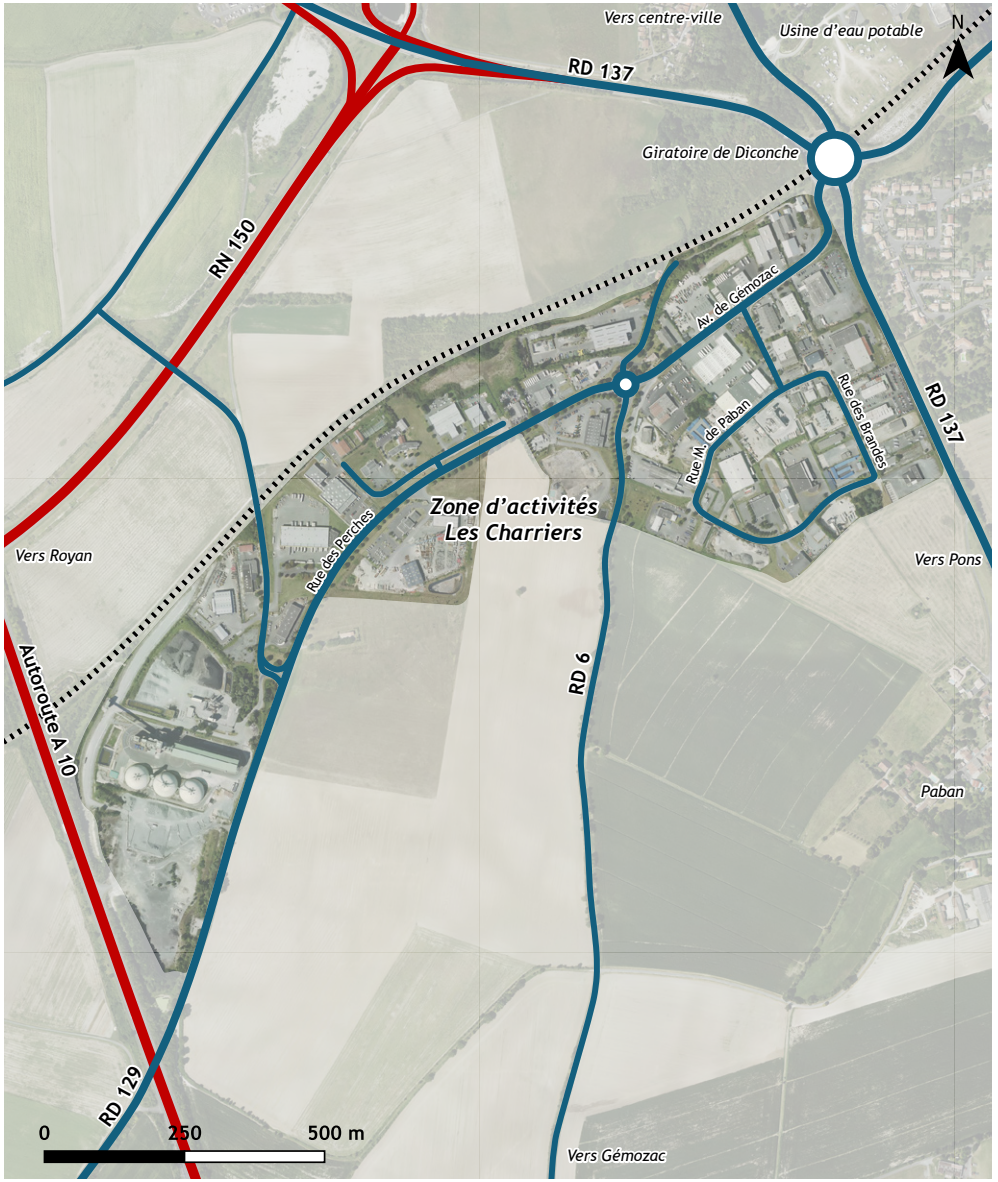
3.3.1/ Les zones d'activités économiques

La zone d'activités "Les Charriers"

Cette zone d'activités compte 73 entreprises en 2023. Figurant parmi les plus anciennes du territoire, elle apparaît vers 1964 avec la création de l'actuelle avenue de Gémozac et l'implantation d'un premier bâtiment. L'aménagement de la zone d'activités se poursuit au cours des années 1970.



Vue d'ensemble de la zone d'activités "Les Charriers" (source : IGN)



A la fin des années 1980, débute l'aménagement de l'actuelle rue des Perches, connectant aujourd'hui la route de Chermignac à l'avenir de Gémozac via un giratoire. La zone d'activités se trouve également étendue au Sud avec le "bouclage" de la rue du Moulin de Paban.

Aujourd'hui, cette zone d'activités porte d'importantes problématiques et perspectives d'aménagement. Elle est ciblée par l'intercommunalité parmi les principaux espaces économiques à développer au cours des années à venir.

Au plan du fonctionnement viaire, la zone d'activités est desservie par la RD 6 (Saintes - Gémozac) et la RD 129 (Saintes - Chermignac), ainsi que le giratoire de "Diconche" (RD 137). Le fonctionnement interne de la zone d'activités est contraint par sa boucle viaire desservie par une seule voie d'entrée-sortie (rue des Brandes). Au Nord, la route de Chermignac se poursuit à travers une voie étroite et contrainte par le franchissement de la voie ferrée.

Aux flux de déplacements propres au fonctionnement de la zone d'activités, s'ajoutent les flux en provenance des communes rurales au Sud de Saintes (Chermignac, Thénac). Il en résulte un effet d'engorgement qui se concentre au niveau du giratoire de "Diconche".

Par ailleurs, les espaces publics internes à la zone d'activités présentent un caractère vieillissant et peu attractif. Actuellement, les lieux ne sont desservis par aucune infrastructure cyclable. Ces espaces publics sont essentiellement orientés vers l'usage de l'automobile. Les espaces de convivialité sont globalement absents, tandis que les éléments de végétation sont rares et peu qualitatifs.

Une aire de covoiturage a été signalée à l'entrée de la zone d'activités depuis la route de Gémozac. L'espace public n'est pas réellement aménagé pour recevoir cet usage et nécessiterait une requalification.

Au plan environnemental, les équipements pluviaux sont également très déficitaires, alors que la zone d'activités se confronte à la présence toute proche du captage d'eau potable de "Lucérat". L'espace présente un caractère excessivement minéral, contrastant avec son environnement agricole.


Avenue de Gémozac


Entrée rue des Brandes

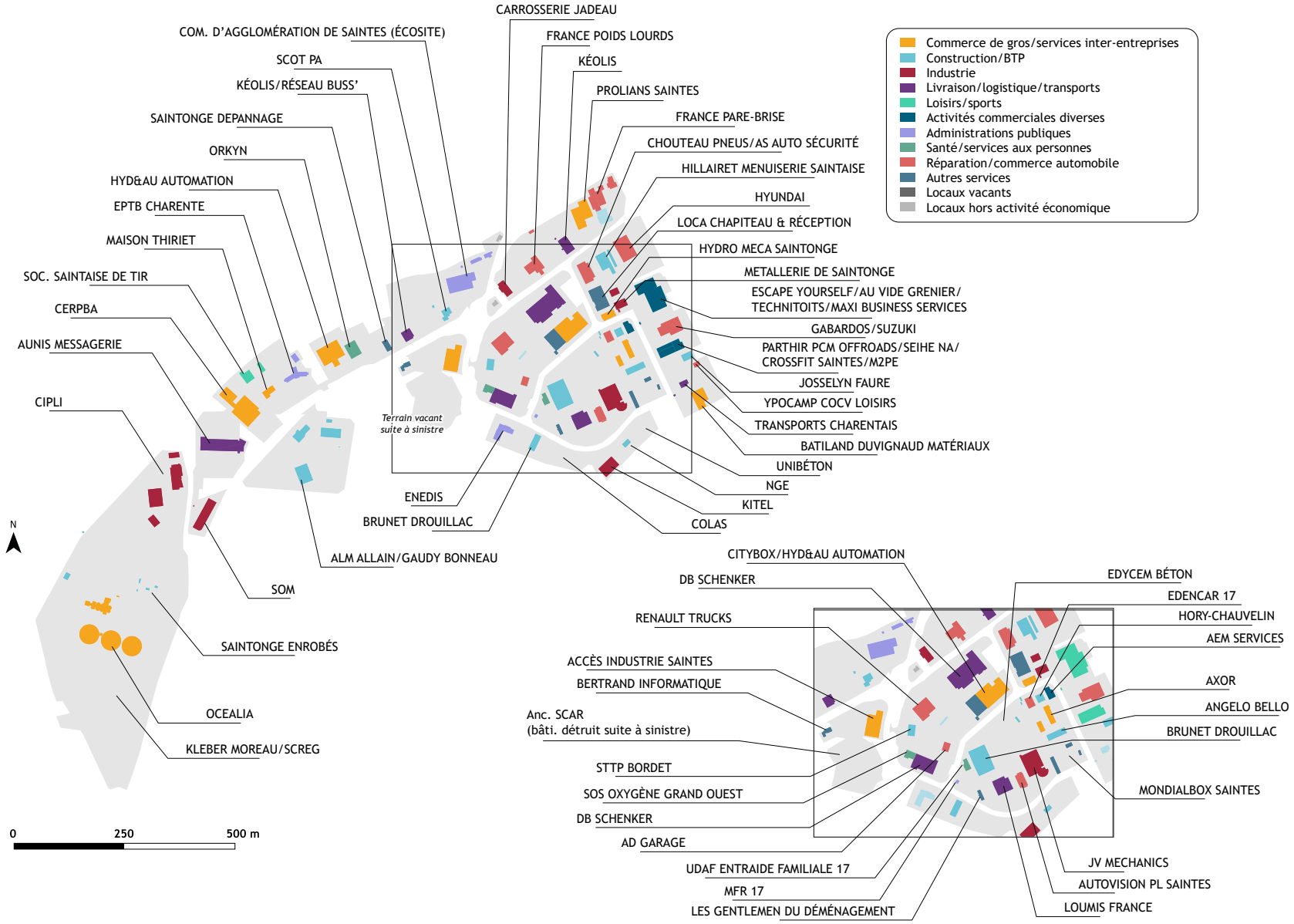

Rue du Moulin de Paban


Avenue de Gémozac (RD 6)


Rue des Perches


Aire de covoiturage près du giratoire

Vue d'ensemble de la zone d'activités "Les Charriers" (source : Agglo. Saintes, 2023)



Enfin, au regard de la forme urbaine, la zone d'activités présente un caractère étiré le long de la rue des Perches, une partie des activités se trouvant compartimentée entre la voie ferrée et la rue. Ce schéma d'ensemble mériterait de gagner en cohérence, par le développement de la zone d'activités au Sud de la rue des Perches.

Dans ce contexte, l'intercommunalité a ciblé la zone d'activités "Les Charriers" comme étant l'un des principaux espaces économiques à enjeu de développement et de requalification durant les années à venir. Les pistes d'aménagement envisagées sont les suivantes :

- L'extension de la zone d'activités sur sa frange Sud, laquelle se structurerait autour d'une nouvelle voirie de desserte joignant la RD 129 et la RD 6 et "bouclant" la zone ;

- La création d'une sortie Sud depuis la RD 137, via un futur giratoire d'entrée d'agglomération sur la principale voie de desserte au Sud de Saintes ;

- L'élargissement de la route de Chermignac au Nord, avec l'ajout d'une continuité douce à la voie existante ;

- Enfin, l'amélioration du fonctionnement des écoulements pluviaux dans un contexte géographique contraint par un relief vallonné et la proximité du captage de "Lucérat".

Dans le cas où ce scénario serait retenu, l'extension de la zone d'activités au Sud de la rue des Perches nécessitera la protection et la mise en valeur d'un important fond vallonné d'où s'écoulent les eaux pluviales vers l'Étier de Paban, au Sud-Est.

Au plan de la requalification de la zone d'activités existante, l'intercommunalité peut prendre appui sur les zones d'activités "Les Coteaux" et "Parc Centre-Atlantique", reconnues pour la qualité de leurs aménagements, tant au regard de la prise en compte des mobilités douces, qu'au plan de leur composition paysagère.





Les enjeux du devenir de la zone d'activités "Les Charriers"

La zone d'activités "Les Charriers" est identifié par l'intercommunalité pour recevoir un double-projet de requalification et d'extension. Le PLUi a pour vocation d'accompagner ce projet par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles sur ce site économique majeur du territoire.

Ces dernières auront notamment vocation à définir les principes de requalification des espaces publics, de réaménagement des accès à la zone, de recherche d'une forme urbaine cohérence et d'amélioration de la gestion des eaux pluviales dans un contexte environnemental fragile (captage de "Lucérat").

Les zones d'activités de la ceinture Ouest

Ces zones d'activités forment un grand espace économique composite à l'Ouest de Saintes, débordant sur Saint-Georges-des-Coteaux. Il s'agit des zones d'activités dites "L'Ormeau de Pied", "La Bobinerie", "Les Coteaux" (formant le "Parc Atlantique") et "Parc Centre-Atlantique".

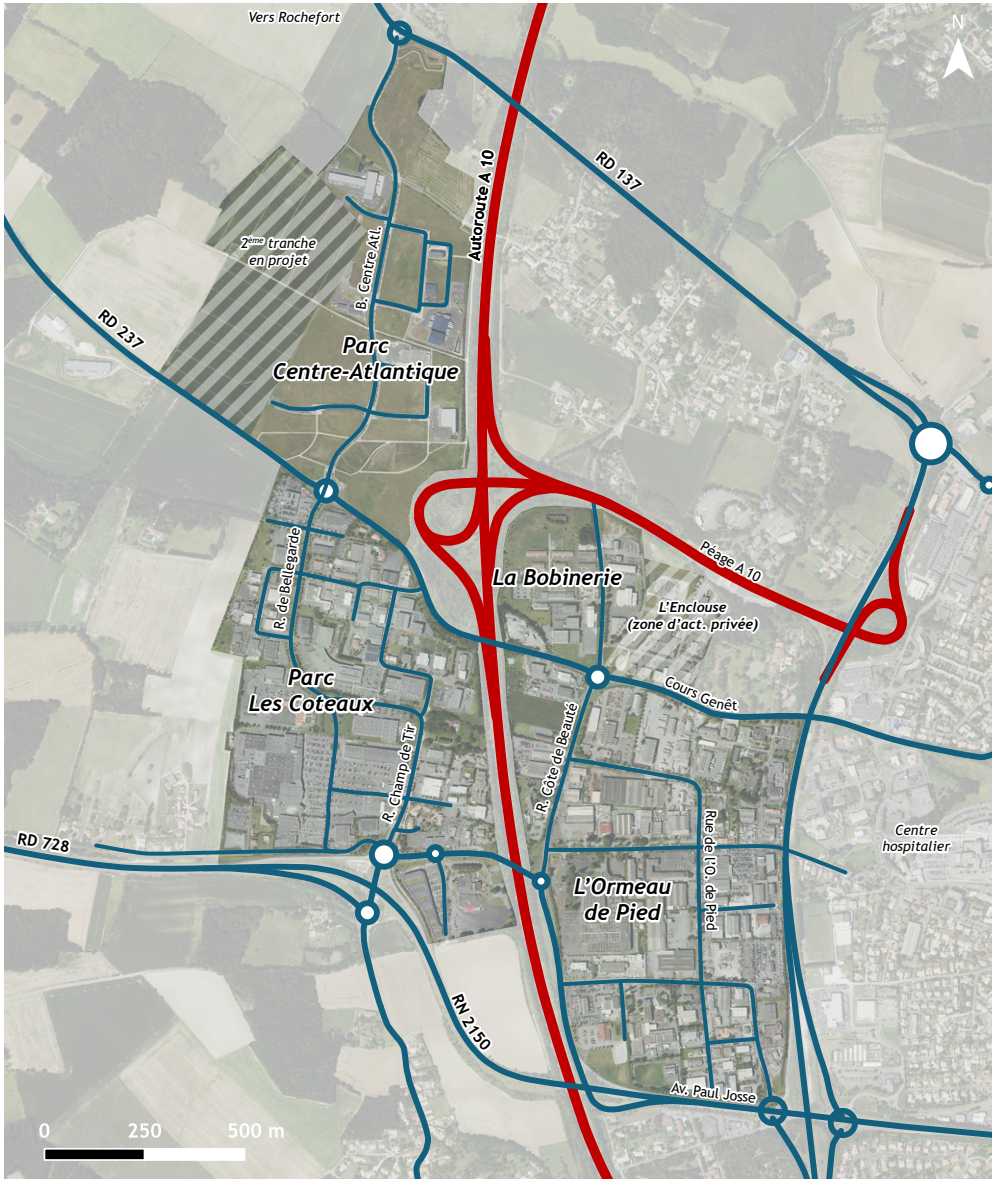
La zone d'activités "L'Ormeau de Pied" a été la première aménagée, au début des années 1960. Le choix a été d'excentrer la zone d'activités hors de la ville. Elle se trouve alors desservie par l'avenue Paul Josse, tracée à travers champs en prolongement de l'avenue de Saintonge.

Au début des années 1980, l'arrivée de l'autoroute A 10 et son échangeur n° 35 confirme l'intérêt de poursuivre le développement économique sur cette frange de la ville. S'ajoute également l'aménagement de la rocade Sud de la ville de Saintes (RD 137).

Au milieu des années 1990, la zone d'activités "Les Coteaux" s'implante progressivement jusqu'à son achèvement au cours des années 2000, suivi par "La Bobinerie", tandis que le "Parc Centre-Atlantique" est lancé en 2018 pour s'achever en 2023. Ainsi défini, ce vaste complexe apparaît aujourd'hui comme le "moteur" économique du territoire, en rassemblant de nombreux emplois et entreprises.



Vue d'ensemble des zones d'activités à l'Ouest de Saintes (source : IGN)







Contrairement à la zone d'activités "Les Charriers", l'intercommunalité ne soulève pas de problématiques d'aménagement majeures au sein de cet espace, qui s'avère plutôt bien desservi et correctement aménagé.

Cependant, il convient de signaler que certains espaces, notamment la zone d'activités "L'Ormeau de Pied", présentent des infrastructures publiques vieillissantes qui ne répondent pas aux enjeux actuels en matière de mobilités. Seule la rue de la Côte de Beauté est ainsi bordée d'une voie cyclable. L'intercommunalité aspire donc à la mise en œuvre d'une démarche de requalification sur ces espaces en ciblant prioritairement "L'Ormeau de Pied".

Par ailleurs, au cours des années à venir, l'intercommunalité affiche sa volonté de poursuivre son développement par la mise en œuvre de la seconde tranche d'aménagement du "Parc Centre-Atlantique" (20 hectares), conformément au schéma d'aménagement initial de cette zone d'activités.

La démarche d'aménagement durable ayant accompagné la première tranche sera renouvelée (gestion intégrée des eaux pluviales, mobilités douces, aménagement d'espaces verts...).













La zone d'activités "Les Coteaux"

La zone d'activités "Les Coteaux", intégrée au "Parc Atlantique", a été aménagée au début des années 2000 par l'ancienne Communauté de Communes du Pays Santon à partir du site d'un centre commercial (enseigne E. LECLERC) implanté durant les années 1990. Cette zone d'activités constitue le principal parc d'activités commerciales de l'agglomération, implanté sur 51,5 hectares entre Saintes (partie Sud) et Saint-Georges-des-Coteaux (partie Nord).

Elle est située en bordure Sud de la RD 237 et en bordure Ouest de l'autoroute A 10 et son échangeur routier n° 35. La zone est desservie au Nord par un carrefour-giratoire aménagé sur la RD 237, et au Sud par la RN 2150 prolongeant l'avenue Paul Josse. La rue de Bellegarde constitue le principal axe de desserte de la zone, connectée au Sud par la rue du Champ de Tir.

La zone d'activités est découpée en 4 secteurs. Sur Saint-Georges-des-Coteaux, sont implantés les secteurs n° 2 et 3, qui accueillent de grandes enseignes commerciales nationales ainsi que des entreprises locales des domaines commercial et de services (environ 70 entreprises).

La partie saintaise (secteur n° 1), qui est aussi le plus ancien, accueille un important complexe commercial doté d'une galerie marchande, auquel s'ajoute le cinéma ainsi que plusieurs autres bâtiments accueillant des enseignes commerciales.



Vue d'ensemble de la zone d'activités "Les Coteaux" (source : IGN)



Les enjeux d'aménagement de cette zone d'activités sont relativement limités. L'occupation foncière y est aujourd'hui maximale. L'intercommunalité n'envisage pas d'extension pour cette zone durant les années à venir.

Relativement peu ancienne, cette zone d'activités présente les normes d'aménagement attendues au plan environnemental, dotée d'équipements de gestion des eaux pluviales, d'espaces verts et de plantations, ainsi que d'une continuité cyclable qui se poursuit au sein du "Parc Centre-Atlantique" au Nord. Par ailleurs, ses modalités d'accès sont plutôt bonnes.

Les principaux enjeux retenus par l'intercommunalité pour cette zone d'activités ont trait à l'amélioration de sa desserte douce depuis le centre-ville de Saintes, ainsi qu'à l'optimisation d'emprises foncières sous-utilisées à ce jour.

Le "Parc Centre-Atlantique"

Le "Parc Centre Atlantique" est un projet de développement économique décliné à la suite de l'aménagement de la zone d'activités "Les Coteaux", sur une emprise initiale de 57 hectares divisée en 2 tranches.

Cette nouvelle zone d'activités, dont la commercialisation de la première tranche a été achevée en 2023, se divise initialement en 3 espaces dédiés au commerce, à la logistique et aux activités industrielles et artisanales. Une seconde tranche est en attente d'aménagement.

Le projet est encadré par une démarche de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), à travers laquelle l'intercommunalité a recherché à défendre un parti-pris ambitieux au plan environnemental : aménagement d'un thalweg au Sud, création d'un boulevard central doublé d'un maillage piéton, plantation de bosquets et de haies bocagères, aménagement de chemins d'exploitation permettant le maintien de circulations agricoles.

Le démarrage de la seconde tranche d'aménagement est dans l'attente de l'achèvement des acquisitions foncières par l'intercommunalité.


Rue de Bellegarde (Les Coteaux)



Espaces verts (Les Coteaux)



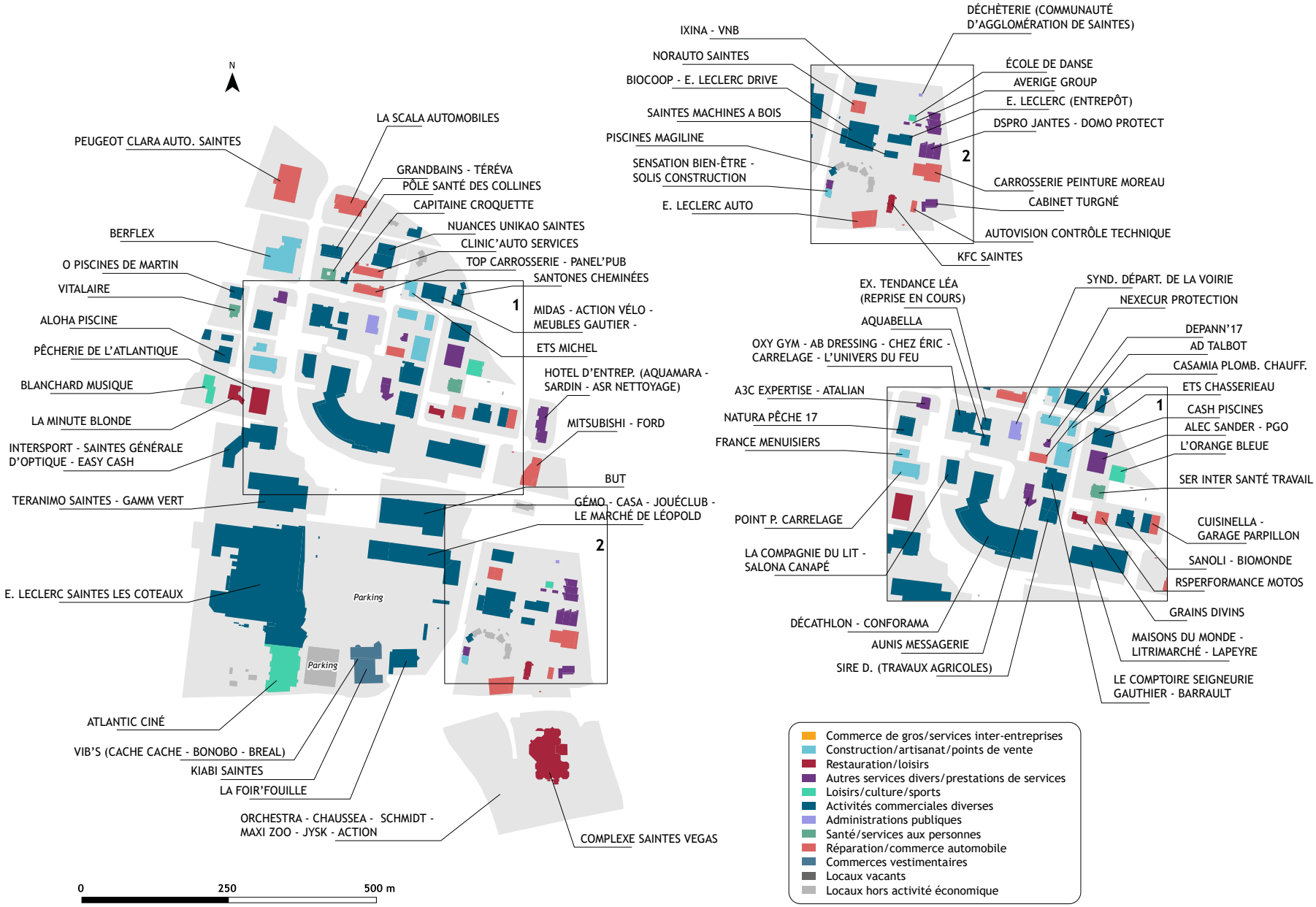
Parking E. LECLERC (Les Coteaux)


Thalweg aménagé (Parc Centre-Atl.)

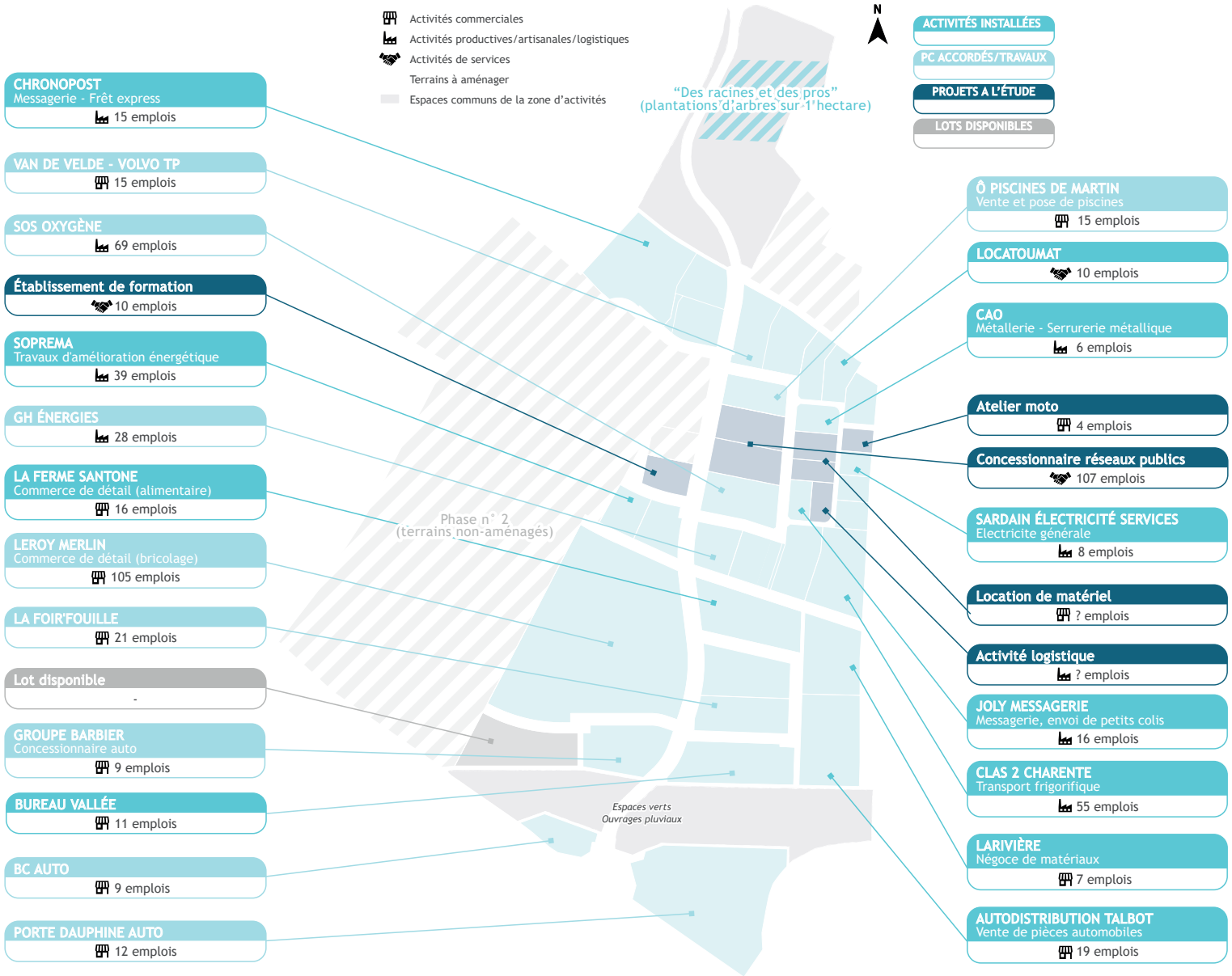

Boulevard aménagé (Parc Centre-Atl.)


Liaison cyclable (Parc Centre-Atl.)

Vue d'ensemble de la zone d'activités "Les Coteaux" (source : Agglo. Saintes, 2023)



Vue d'ensemble du "Parc Centre-Atlantique" - *État de la commercialisation et de l'occupation du site en 2023*



3.3.2/ Les activités commerciales et de services

Quelques indicateurs sur le rayonnement commercial saintais

L'estimation de la zone de chalandise du centre-ville commercial peut être réalisée à partir de l'aire d'attraction de Saintes, laquelle recouvre 62 communes pour environ 80 500 habitants. On compte schématiquement 3 chalands théoriques contre 1 habitant de Saintes, soit un ratio démontrant une polarisation importante de Saintes au plan commercial.

Par ailleurs, 31 % des habitants de la zone de chalandise sont emménagés depuis moins de 5 ans, témoignant d'une certaine capacité des activités commerciales à capter de nouveaux consommateurs et ainsi développer leurs activités. Enfin, 7 résidants saintais sur 10 travaillent également sur Saintes, ces derniers représentant un vivier important de consommateurs pour les commerces de proximité saintais.

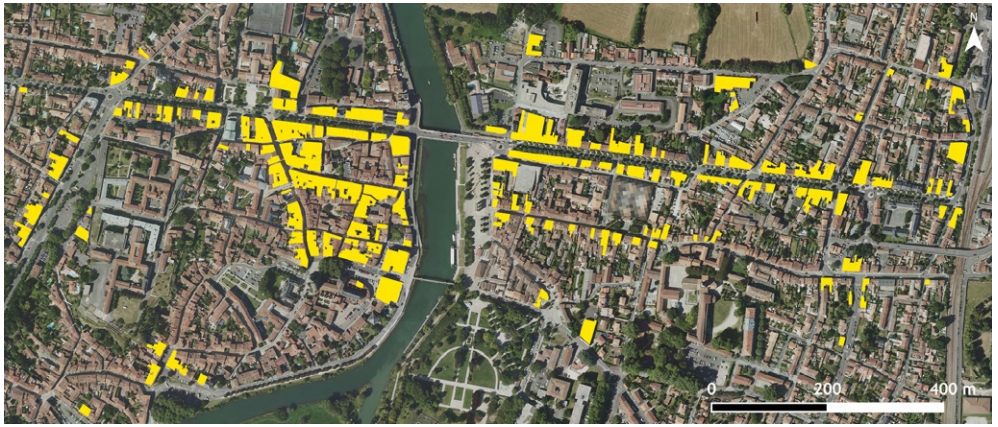
La répartition des activités

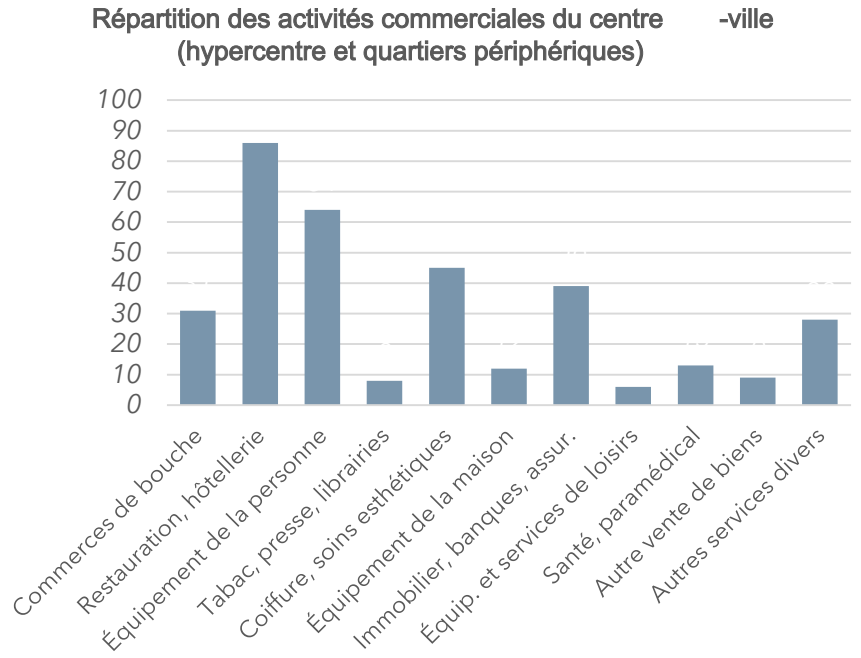
Le cœur d'activités commerciales saintais est implanté sur la rive gauche de la Charente et correspond au cœur de ville ancien, délimité par le cours National, le quai de la République, les rues Saint-Pierre et Alsace-Lorraine. Il se prolonge autour des cours National et Reverseaux à l'Ouest, jusqu'à la place du 11 Novembre.

S'ajoutent également plusieurs "poches" d'activités commerciales au niveau de la place Blair au Sud, ainsi que sur la rive droite le long de l'avenue Gambetta jusqu'à la gare, autour de la place Bassompierre et de la rue Saint-Pallais jusqu'à l'Abbaye-aux-Dames. Il convient également de relever plusieurs pôles commerciaux de proximité excentrés au niveau de la rue Saint-Eutrope, des grands ensembles "Les Boiffiers" et "Bellevue", et le long de l'avenue Jourdan à l'Est de la ville. Des "poches" commerciales se sont également formées autour d'enseignes "locomotives" de grande distribution (avenue de Saintonge, rue de Lamothe).

Ainsi définies, ces activités commerciales du centre-ville représentent environ 340 établissements en 2023, soit 63 % de l'offre commerciale présente sur l'espace d'agglomération (incluant les zones d'activités en continuité du centre-ville).

Vitrines commerciales autour de l'axe cours National - Avenue Gambetta





L'hypercentre ancien regroupe environ 155 commerces, soit 45 % de l'offre commerciale du centre ville et 28 % de l'offre commerciale de l'espace d'agglomération (centre-ville et zones d'activités périphériques).

Au cours de la dernière décennie, l'évolution de cette géographie des activités a été marquée par leur affaiblissement au niveau de l'avenue Gambetta, notamment sous l'effet d'une concurrence des zones d'activités périphériques et d'une mauvaise connexion avec la rive gauche. La rue Gambetta souffre d'une discontinuité commerciale et d'une forte pénétration par des locaux de bureaux, qui tendent à remplacer d'anciens commerces.

Inversement, une forte dynamique d'implantation a été relevée au-delà du centre historique, notamment le long du cours Maréchal Leclerc, tendant à "diluer" l'offre au détriment de sa lisibilité dans la ville.

L'enjeu identifié par la Ville de Saintes est de concourir au "recentrage" et au renforcement de la lisibilité du cœur de ville commercial, tout en jugulant la fuite des activités vers la périphérie, notamment lorsqu'il s'agit d'enseignes de visibilité nationale. En effet, nombre d'entre elles sont aujourd'hui implantées dans l'espace commercial du "Parc Les Coteaux" à l'Ouest du centre-ville.

On compte actuellement 3 commerces sur 10 au sein de l'hypercentre ancien comparativement à l'espace d'agglomération, soit un niveau de dispersion commerciale assez marqué vers l'extérieur.

La nature des activités

Les activités du centre-ville de Saintes sont principalement de type restauration/hôtellerie (2 à 3 commerces sur 10), équipement de la personne (2 commerces sur 10), équipement de la maison, santé, hygiène, esthétique et commerces de convivialité (bars, restaurants...). Globalement, les activités de type restauration et équipement de la personne disposent de la plus forte visibilité au sein de cette offre.

Parmi celles-ci, figurent de nombreuses enseignes nationales, notamment dans l'habillement, comptant sur la présence de marques haut de gamme se différenciant dans l'offre commerciale globale de Saintes.


Place Saint-Pierre


Marché Saint-Pierre



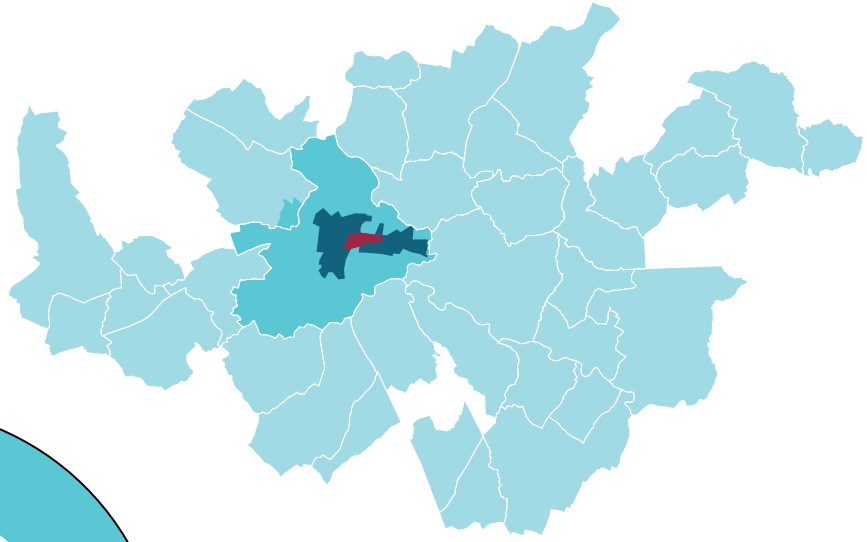
Rue Victor Hugo



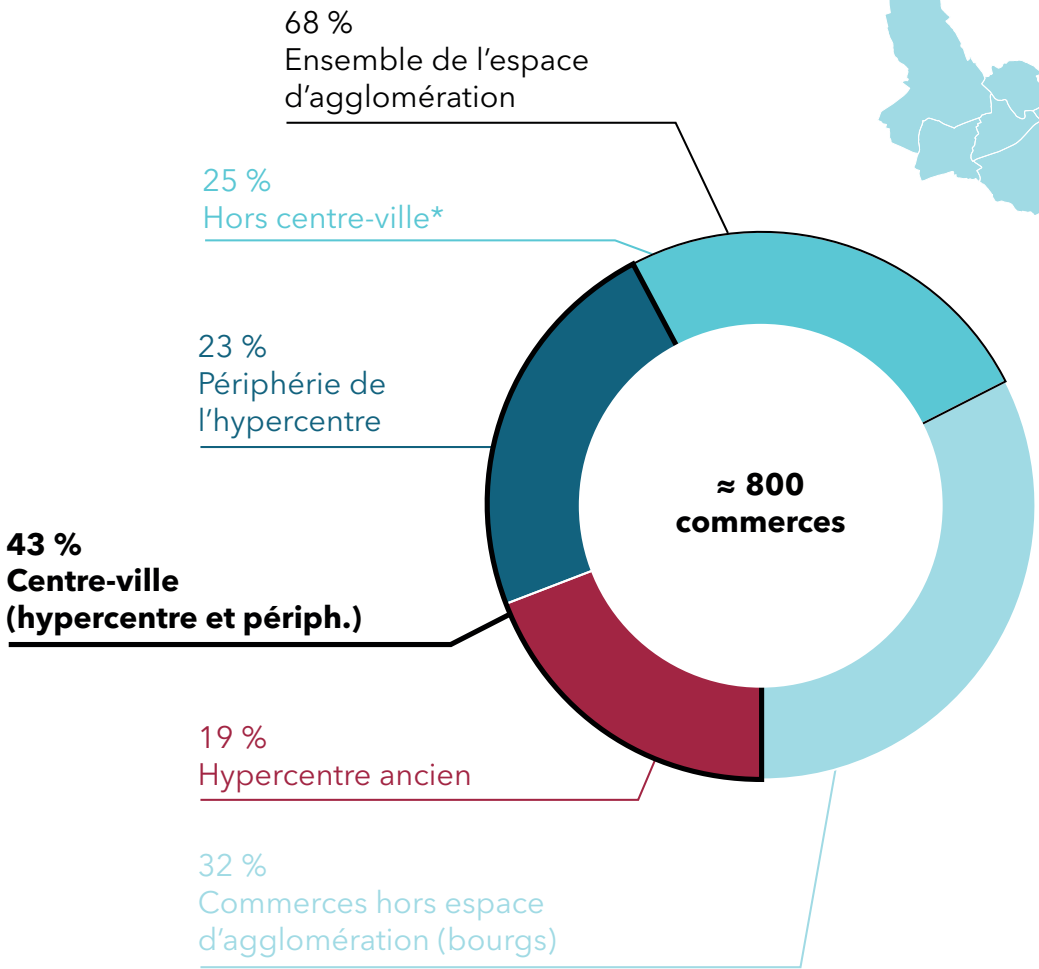

Cours National


Avenue Gambetta

Répartition des activités commerciales sur Saintes Grandes Rives
(Source : Agglo. Saintes, d'après BPE, 2021)

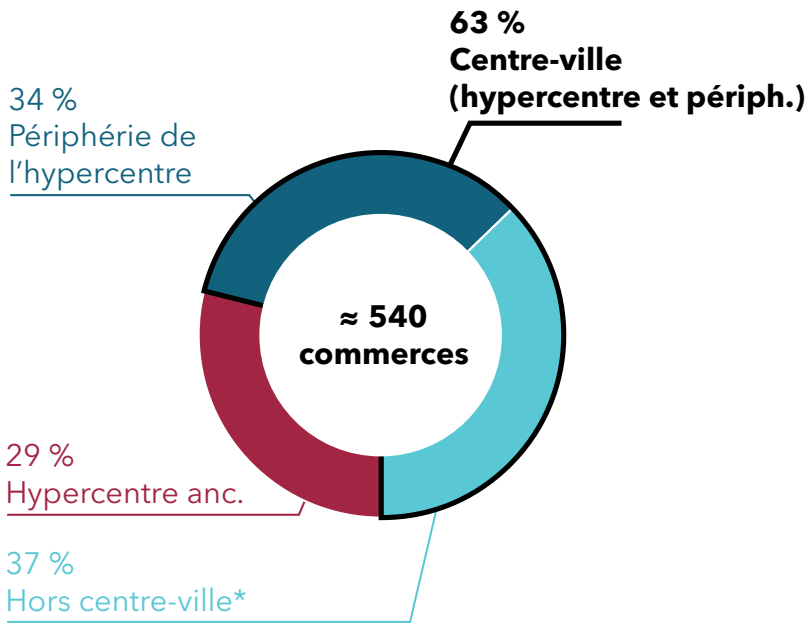


Ensemble des activités commerciales



Zones d'activités périphériques dans "Saintes Intra-muros" et Saint-Georges-des-Coteaux (Parc Les Coteaux, Recouvrance, Les Charriers, Terrefort...)

Activités commerciales de Saintes



Actuellement, 1 enseigne d'équipement de la personne sur 2 présentes au niveau national disposent d'une implantation à Saintes, dont 2 sur 10 au sein de l'hypercentre. Malgré une déperdition de ces enseignes vers l'extérieur, le centre-ville conserve les plus prestigieuses.

Le tissu commercial du centre ancien peut également compter sur la présence de nombreux indépendants que l'on retrouve exclusivement dans cet espace, et qui se différencient nettement de l'offre commerciale situées dans les zones d'activités périphériques.

Ce positionnement qualitatif figure parmi les grands atouts du centre-ville. Par ailleurs, la dynamique de l'espace commercial saintais se vérifie par une reprise généralement rapide des commerces vacants.

En 2023, le taux de vacance commerciale était estimé à 8 % du parc des locaux commerciaux du centre-ville par la Ville de Saintes, soit environ 30 locaux. Ce taux est marqué par de fortes variations. La vacance est relativement peu visible et épargne les grands linéaires commerciaux du centre (rue Victor Hugo, cours National...).



Les activités commerciales de l'hypercentre font partie intégrante du capital de Saintes, contribuant à son dynamisme et à son rayonnement départemental. A ce titre, il convient de les protéger dans le cadre du PLUi.

En la matière, l'article R. 151-37 du Code de l'Urbanisme, qui a pour origine la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie, permet au règlement du PLUi d'identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif.

A préciser également, le centre-ville accueille quatre marchés (Saint-Pierre, Saint-Pallais, Saint-Louis et Bellevue), orientés principalement vers les produits alimentaires, auxquels s'ajoute une foire mensuelle (avenue Gambetta) spécialisée dans l'équipement de la personne.

Les enjeux relatifs aux activités du cœur de ville

Atouts, faiblesses, opportunités et menaces du centre-ville commercial

Atouts	Faiblesses
- Une offre commerciale diversifiée, composée d'enseignes prestigieuses - Une offre diversifiée et importante en bars-restaurants - Une offre de marchés hebdomadaires attractive - Un bâti patrimonial et une façade fluviale porteurs d'une forte identité - Un taux de vacance commerciale maîtrisé sur les principaux linéaires	- Un cœur commercial fragilisé par la diffusion d'enseignes en périphérie et l'attractivité de certains axes extérieurs (cours Maréchal Leclerc) - Une dynamique déséquilibrée entre les rives gauche et droite, en particulier le long de l'avenue Gambetta - Un effet "vitrine" insuffisant, lié à une faible visibilité commerciale depuis le cours National
Opportunités	**Menaces**
- Une vitalité démographique et un positionnement central permettant à Saintes de défendre son rayonnement commercial - Des dimensions patrimoniales et touristiques porteuses de nouvelles activités commerciales - Un cadre réglementaire de moins en moins favorable à la concurrence commerciale de la périphérie	- Un phénomène de dilution de l'offre commerciale à endiguer - Une fuite des enseignes vers l'extérieur et une évolution de la vacance à surveiller - Une articulation entre l'offre commerciale saintaise et les offres commerciales des centralités rurales à développer dans une logique de coopération territoriale

A l'occasion de l'élaboration du présent diagnostic, la Ville de Saintes a appréhendé les principaux enjeux relatifs à la préservation et au développement des activités commerciales et de services du cœur de ville.

Il ressort notamment un enjeu de renforcement de la concentration de l'offre, alors que le périmètre de la centralité économique du cœur de ville apparaît aujourd'hui très étendu et diffus. CEtte offre doit également acquérir une meilleure visibilité depuis l'axe structurant du centre-ville (continuité du cours National et de l'avenue Gambetta).

La "dilution" des activités économiques s'est accentuée au cours des années récentes, de par la fuite d'activités vers les zones d'activités périphériques conjuguée à l'affaiblissement de certains axes (avenue Gambetta) et la multiplication des implantations au-delà de la centralité existante (cours Maréchal Leclerc).

En rive droite, la restructuration d'un grand établissement bancaire fortement pourvoyeur en emplois a participé significativement à l'affaiblissement de ce secteur au cours des années récentes. Actuellement, on compte 2 commerces sur la rive gauche contre seulement 1 sur la rive droite.

Il convient aujourd'hui de limiter l'effet de césure historique ressenti entre les deux rives. De part et d'autre de la Charente, les deux espaces semblent se "tourner le dos", le tout dans un contexte d'espace piéton restreint de part et d'autre des deux rives.

L'aménagement des bords de Charente doit donc se poursuivre en considérant la façade fluviale comme un véritable lien entre les différents espaces commerciaux de la ville. D'autre part, la mise en lumière du cœur commercial de la ville doit être étudiée à travers une réflexion sur l'aménagement du cours National et de la rue Gambetta.

Les activités commerciales et de services dans les centralités rurales hors Saintes

32 % de l'offre commerciale totale présente sur Saintes Grandes Rives se situe en dehors de l'espace d'agglomération saintais (centre-ville et zones d'activités périphériques). Cette offre commerciale se polarise principalement dans les cœurs de bourgs de la couronne d'agglomération et de l'espace rural.

Elle est généralement constituée de commerces de bouche (boulangerie, épicerie, boucherie...) auxquels peuvent s'ajouter des restaurants, salons de coiffure et pharmacies. L'implantation de ces commerces est généralement concomitante avec les espaces de centralité des bourgs, tels que des places ou des rues principales. Elle conforte ainsi la dimension centrale des cœurs de bourgs tout en contribuant à leur attractivité.

Les communes se démarquant par l'importance de leur offre commerciale sont Chaniers (> 20 commerces), Saint-Georges-des-Coteaux, Les Gonds, Burie, Corme-Royal (de 15 à 20 commerces), Pisany, Migron, Saint-Césaire et Saint-Bris-des-Bois (de 10 à 15 commerces), ainsi que Thénac, La Chapelle-des-Pots, Chérac, Montils, Écoyeux, Fontcouverte (> 5 commerces).

En 2023, seules les communes de Villars-les-Bois et Colombiers ne disposaient d'aucune activité commerciale disposant d'un point d'accueil du public. A signaler également, l'absence de tout commerce alimentaire sur les communes de Luchat, La Clisse, Varzay, Écurat, La Jard, Le Douhet, Courcoury, Rouffiac, Dompierre-sur-Charente, Vénérand, Le Douhet et Saint-Vaize.

Quel développement commercial dans les bourgs ?

A l'occasion de l'élaboration du PLUi, les élus du territoire ont manifesté une forte inquiétude concernant le devenir du développement commercial dans les bourgs ruraux, le commerce de proximité étant considéré comme une dimension majeure de la vitalité et de l'animation de ces espaces au quotidien. Plusieurs pistes d'orientations ont été retenues dans la perspective de l'élaboration du PADD.

Premièrement, l'intention d'un maillage territorial plus développé et équilibré du commerce, notamment alimentaire, a été formulée. A l'avenir, cette alimentation de proximité doit se développer dans toutes les communes.

En second lieu, il apparaît la nécessité absolue d'un "fléchage" des activités commerciales dans les centralités. Il revient donc au PLUi de traduire cette intention au plan réglementaire.

Relevé des activités commerciales sur Saint-Georges-des-Coteaux (Source : Agglo. Saintes, 2023)



Relevé des activités dans le bourg



Renforcer le rayonnement du cœur de ville saintais

L'un des grands enjeux économiques du territoire est d'accompagner le repositionnement du cœur de ville saintais en tant que lieu stratégique de consommation et de développement commercial, tant à l'échelle intercommunale qu'au regard de la zone de chalandise.

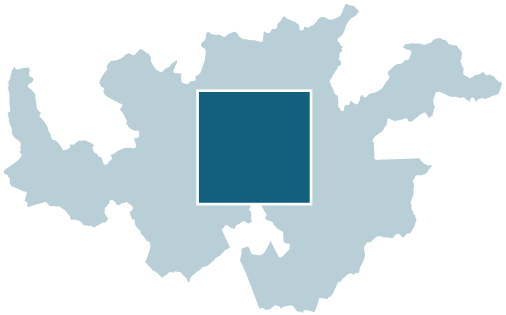
- *Flécher l'implantation du petit commerce (< 300 mètres²) dans le centre-ville et les quartiers de Saintes, tout en proscrivant les implantations diffuses (commerces de flux le long des artères de la ville...) et le développement des galeries marchandes en périphérie*
- *Valoriser l'offre immobilière dans le centre-ville afin d'attirer les enseignes, notamment par le soin apporté à l'espace public et la veille réalisée sur les logements et locaux commerciaux vacants ainsi que l'habitat dégradé*
- *Améliorer la lisibilité de l'offre commerciale du centre-ville en mettant l'accent sur l'aménagement de portes d'entrées attractives et fonctionnelles (articulation des offres de mobilité, de stationnement...)*

7 COMMERCES
EN MOYENNE PAR COMMUNE (HORS SAINTES)

58 %
LOCALISÉS SUR 8 COMMUNES



2/10
COMMERCES RAPPORT HYPERCENTRE/ INTERCOMMUNALITÉ



3/10
COMMERCES RAPPORT HYPERCENTRE/ SAINTES INTRA-MUROS

3/10
COMMERCES RAPPORT CENTRALITÉS RURALES/ INTERCOMMUNALITÉ

Consolider les centralités rurales

- *Prendre appui sur le PLUi afin de clarifier les périmètres des centralités rurales, en tenant compte de l'évolution du tissu commercial, des logiques de déplacements et de stationnement automobile, et de la configuration urbaine*
- *Poursuivre les efforts de soutien à la vitalité et à la qualité de la vitrine commerciale des bourgs par une veille sur l'immobilier commercial, la vacance (locaux commerciaux, logements) et l'aménagement des espaces publics*
- *Assurer une veille et un volontarisme politique fort au regard des projets d'implantation commerciale susceptibles de s'opérer en dehors des centralités existantes, notamment le long des grands axes de desserte*

3.3.3/ Les activités et infrastructures touristiques

Le territoire de Saintes Grandes Rives défend un important potentiel de développement touristique, grâce à son cadre de vie privilégié dominé par de grands espaces agricoles et naturels (vallées de la Charente et ses affluents, espaces boisés et viticoles...) et son patrimoine historique (vestiges gallo-romains de la ville de Saintes, patrimoine religieux et bâti de la Saintonge Romane...).

Les conclusions du diagnostic économique focalisés sur le thème du tourisme seront essentiellement tirées de Charentes Tourisme, qui est une agence de développement économique dédiée au tourisme à l'échelle des deux départements de la Charente et de la Charente-Maritime. Cet organisme promeut notamment la marque territoriale "Infiniment Charentes". Ces conclusions sont établies à l'échelle du Pays de Saintonge Romane et extrapolées sur le territoire de Saintes Grandes Rives.

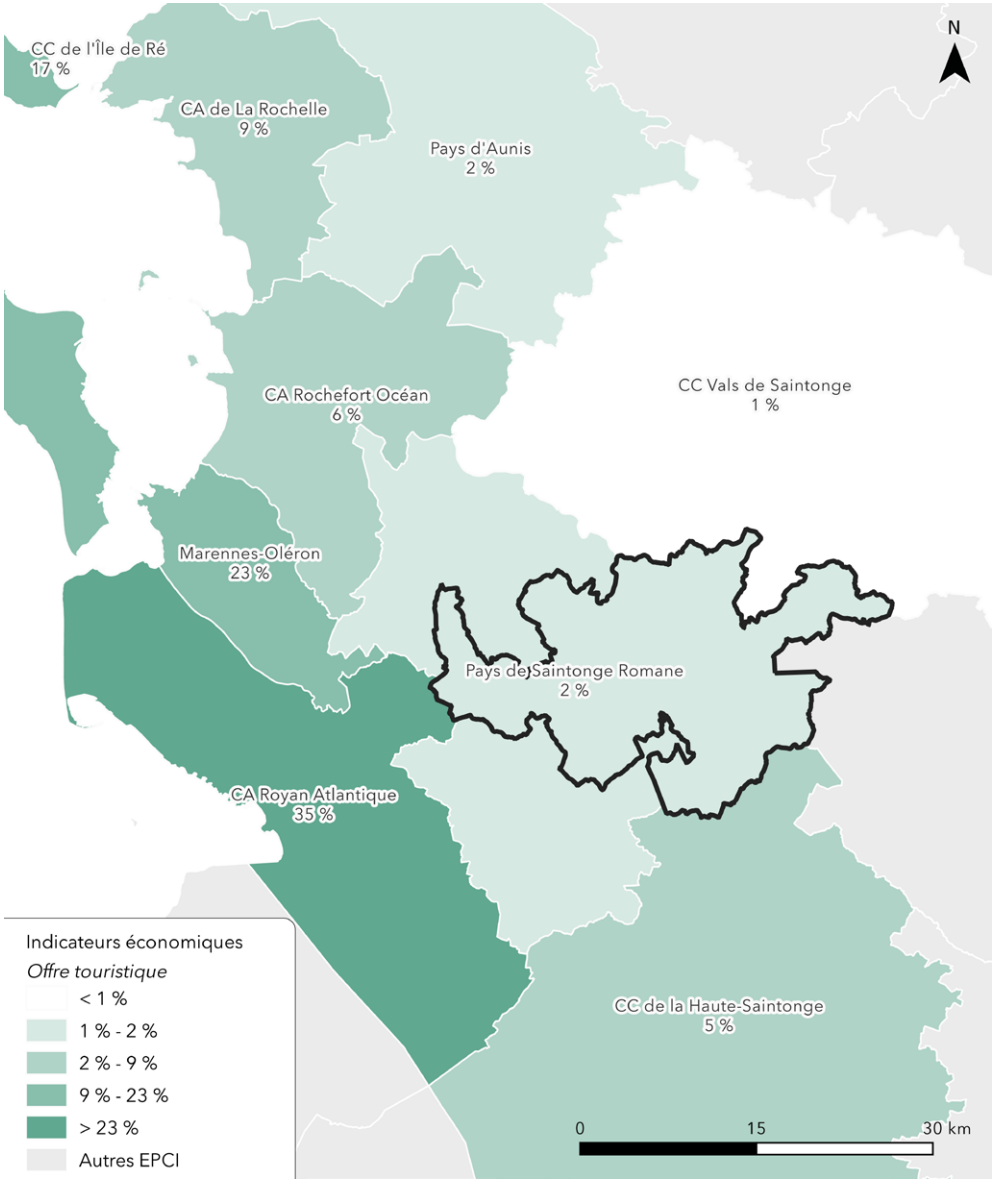
L'offre d'hébergement touristique

En 2021, le territoire compte 23 établissements hôteliers sur le territoire, auxquels s'ajoutent 4 campings, 69 meublés touristiques, 17 chambres d'hôtes et 3 structures collectives d'hébergement. Il convient également de dénombrer 1 207 résidences secondaires.

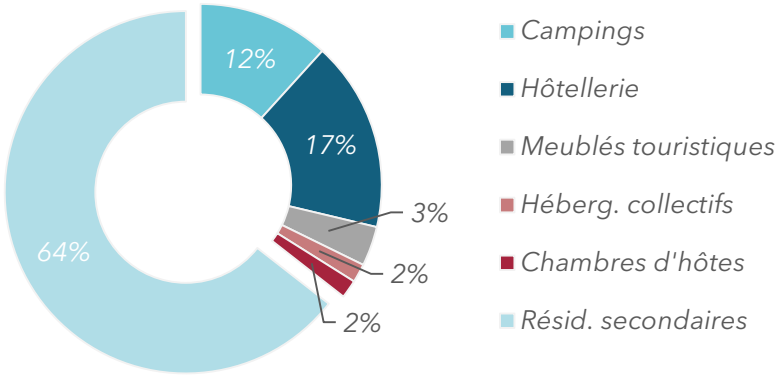
Au total, cette offre d'hébergement cumule 9 031 lits touristiques dont 3 330 lits touristiques marchands. 63 % de l'offre d'hébergement touristique relève ainsi du secteur non-marchand. Cette offre d'hébergement touristique est relativement modeste sur le territoire, représentant 1,4 % de l'offre départementale.

Néanmoins, l'offre hôtelière apparaît particulièrement significative, représentant 8 % de l'offre départementale. L'offre en hôtellerie de plein-air apparaît beaucoup plus limitée en se limitant à 4 campings municipaux (Saintes, Chaniers, Dompiere-sur-Charente, Saint-Césaire), et mériterait une montée en gamme.

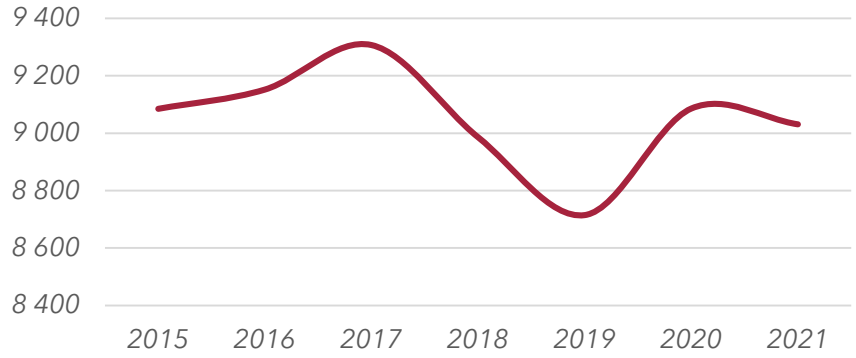
L'offre en lits touristiques marchants dans le 17 (source : Char. Tourisme, 2021)



Répartition de l'offre d'hébergement touristique (en nombre lits touristiques) sur le territoire en 2021



Évolution du nombre total de lits touristiques entre 2015 et 2021 selon Charentes Tourisme



Au regard de l'évolution de l'offre, il est à constater une diminution globale de -9 % de lits marchands entre 2015 et 2021. Seule l'offre hôtelière est en progression. La diminution la plus importante est constatée au niveau des chambres d'hôtes (-59 % de lits), témoignant de la difficulté de l'offre marchande à se maintenir durablement face aux soubresauts de la conjoncture économique.

La crise sanitaire du COVID-19, qui a eu lieu entre 2020 et 2022, a également lourdement pesé dans la réduction de l'offre touristique. Pour autant, le nombre de lits totaux apparaît relativement stable depuis 2015, prenant appui sur le maintien de l'offre non-marchande ainsi qu'une légère augmentation du nombre de résidences secondaires.

Données conjoncturelles sur la fréquentation touristique

Malgré des capacités limitées en matière d'hébergement touristique, la fréquentation touristique du territoire est réelle. 1 028 000 nuitées touristiques ont ainsi été dénombrées sur le territoire en 2021, dont 139 850 nuitées hôtelières, soit 3 % de la fréquentation du département. 19 % ont été des nuitées étrangères.

La clientèle française provient essentiellement de Nouvelle-Aquitaine, de l'Île-de-France et des Pays-de-la-Loire, tandis que les clients étrangers sont essentiellement des espagnols, des hollandais et des belges.

En 2021, la durée moyenne d'un séjour en hôtel est de 1,3 jour (1,8 jour sur le département), contre 3,3 jours en camping (6,1 jour sur le département). Il est globalement constaté une difficulté du territoire à "retenir" ses visiteurs au-delà d'une journée. Il convient de retenir que la durée moyenne globale d'un séjour sur la Charente-Maritime est de 6,9 jours, contre 4,8 jours en France.

A l'avenir, l'un de ses grands enjeux sera de parvenir à maintenir les visiteurs sur le territoire afin d'en tirer tous les bénéfices en matière de consommation locale, notamment au regard du "panier moyen" dépensé quotidiennement.

Principaux repères économiques de l'activité touristique

En 2021, 840 emplois touristiques ont été dénombrés au sein du Pays de Saintonge Romane, dont 70 % sont concentrés à Saintes. Ces emplois représentent 5,9 % de l'emploi touristique du département. Les emplois dans la restauration dominent (35 %), suivis par le secteur de l'hébergement (20 %).

La saisonnalité des emplois est moins prononcée sur le territoire en comparaison aux pôles littoraux du département (Royan, La Rochelle...). Néanmoins, la haute saison voit les emplois touristiques multipliés par 1,8. Au final, la part de l'emploi touristique au sein de l'emploi total est estimée à 3 %, contre 6,6 % sur le département.

En dépit d'une importance limitée, l'activité touristique constitue un secteur à part entière au sein de l'économie locale, et est appelée à se développer compte-tenu de l'important potentiel du territoire et de son positionnement géographique privilégié (espace rétro-littoral, porte d'accès vers l'estuaire de la Gironde et l'Île d'Oléron...).

Les principaux sites touristiques du territoire

Les données collectées par Charentes Tourisme permettent d'identifier les principaux sites générant de la fréquentation touristique sur le territoire, au nombre de 12. Les principaux sites touristiques du territoire se concentrent sur la ville-centre de Saintes et le bassin Est (Saint-Césaire, Saint-Bris-des-Bois, Migron).

Les Arènes de Saintes constituent le premier site fréquenté, avec une moyenne de 45 000 visiteurs/an sur la période 2015-2021. Viennent ensuite le Paléosite à Saint-Césaire et l'Abbaye de Fontdouce à Saint-Bris-des-Bois, dépassant les 25 000 visiteurs/an. Ces deux sites ont chacun pour atout de mêler plusieurs activités leur permettant de s'adresser à divers intérêts (histoire, culture, architecture, loisirs sportifs...).

L'Abbaye-aux-Dames et son carrousel musical, le musée archéologique de Saintes et les croisières fluviales du "Bernard Palissy III" sont les 3 autres sites et activités touristiques les plus prisés sur le territoire (de 8 000 à 13 000 visiteurs/an).

A cette liste de sites remarquables, viennent s'ajouter le bourg patrimonial de Saint-Sauvant, ainsi que divers sites ou activités d'intérêt. L'offre touristique en matière de loisirs peut notamment s'appuyer sur le golf Louis Rouyer de Fontcouverte (vente moyenne de 2 288 "green fees" entre 2015 et 2020) ainsi que plusieurs centres équestres.


L'Abbaye de Fontdouce


Les Arènes de Saintes


Le Paléosite


Les croisières du "Bernard Palissy III"


Musée de l'Échevinage


Vue sur la ville depuis "Saint-Louis"

De nombreux monuments historiques peuvent également être visités, en particulier la basilique Saint-Eutrope (inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO) et la cathédrale Saint-Pierre de Saintes, divers sites archéologiques (thermes de Saint-Saloine à Saintes, ancien aqueduc gallo-romain à Fontcouverte et Vénérand...) ainsi que diverses églises dans les bourgs.

Il convient de signaler l'existence de 6 parcours de géocaching "Terra Aventura" proposés par la Région Nouvelle-Aquitaine sur les communes de Saintes, Les Gonds, La Chapelle-des-Pots, Burie, Dompierre-sur-Charente et Saint-Sauvant, permettant de découvrir leur patrimoine architectural et culturel de façon ludique.

Enfin, le territoire peut compter sur un important réseau de chemins cyclables et de randonnées, dont la "Flow Vélo" et le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle sont les plus emblématiques.

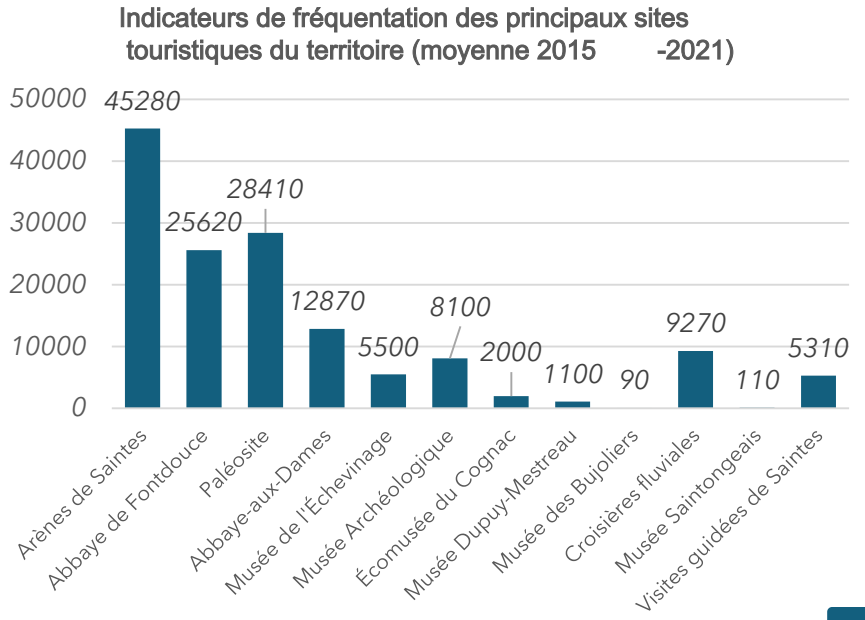
Les opportunités du territoire au regard de la "Flow Vélo"

La "Flow Vélo" constitue un véritable moteur de développement touristique pour le territoire. Cet itinéraire vélo, s'étirant de la Dordogne à la côte, est aménagé depuis 2017 dans le cadre d'une coopération entre les départements de la Dordogne, la Charente et la Charente-Maritime.

Cet itinéraire s'adresse autant aux touristes qu'aux habitants des territoires traversés. Il se compose localement de deux tronçons Cognac - Saintes (37,8 kilomètres) et Saintes - Saint-Savinien (25,4 kilomètres).

Consécutivement à la mise en place de cet itinéraire cyclable sur le territoire, son offre commerciale s'est mise à évoluer progressivement afin de répondre aux nouveaux besoins et opportunités liés à l'arrivée des cyclotouristes.

L'un de ses grands enjeux est de poursuivre les efforts engagés par le développement des services rendus aux usagers. La "Flow Vélo" peut également constituer à l'avenir une opportunité pour le développement des mobilités cyclables et des activités économiques associées dans le contexte de la transition écologique (production et réparation de cycles, signalétique, infrastructures...).

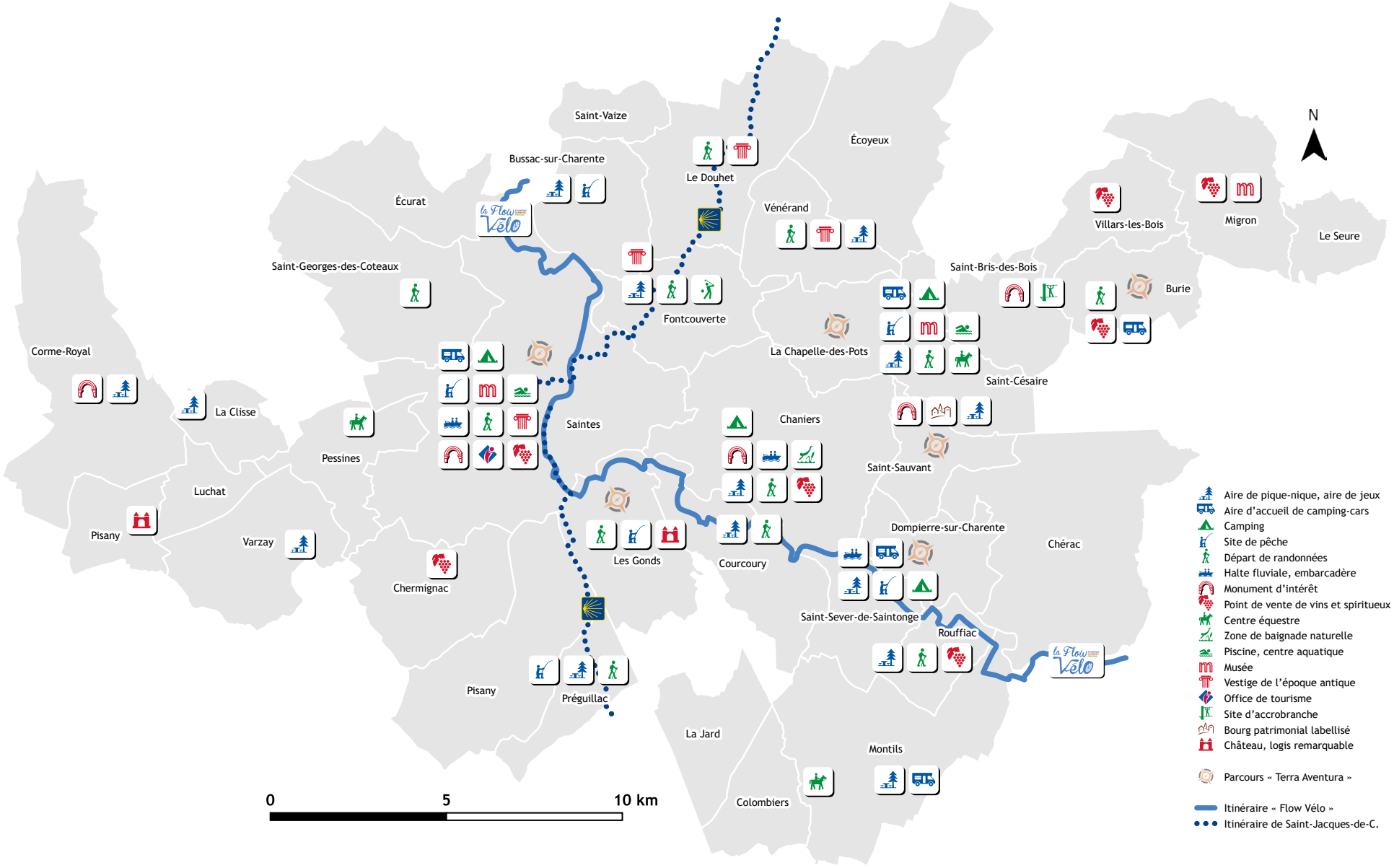


L'enjeu du tourisme, un moteur économique à part entière

Le tourisme est un secteur économique au fort potentiel de développement sur le territoire, lequel profite d'un patrimoine environnemental, historique, architectural et culturel particulièrement riche. Néanmoins, les principales données sur ce secteur montrent son retrait au sein de l'économie locale, ainsi que ses marges de progression pour l'avenir.

Dans ce contexte, le développement de la fréquentation de l'offre d'hébergement, l'augmentation de la durée des séjours et du "panier moyen" dépensé sur le territoire sont des enjeux majeurs pour le développement de l'économie touristique. Les opportunités pour le territoire dans ce domaine sont d'autant plus fortes que Saintes profite de son positionnement géographique privilégié à proximité de la façade Atlantique.

Principaux sites et activités touristiques présents dans les communes (source : Agglo. Saintes, 2023)



Les perspectives d'aménagement de Saintes au regard du tourisme

La Ville de Saintes a initié une démarche de valorisation de son héritage antique et affiche sa volonté d'accroître son rayonnement touristique au sein du département. La "romanité" constitue un vecteur de développement local important, comme en témoigne l'exemple de plusieurs autres villes françaises.

Les Arènes de Saintes constituent le site historique majeur de la ville, en affichant une fréquentation moyenne de 45 000 visites/an, soit un niveau similaire au théâtre antique de la ville d'Orange dans le département du Vaucluse. Le site a pour atout d'être particulièrement unique dans le Grand Ouest, les sites antiques français se concentrant sur la ceinture méditerranéenne.

La Ville de Saintes défend sa volonté de mettre davantage ce monument en lumière, en ayant débuté un projet de restauration d'envergure parallèlement au développement d'une stratégie marketing.

Il s'agira notamment de cibler de nouveaux visiteurs (public régional à 2 heures de route, touristes en séjour dans un rayon d'une heure de route) et de promouvoir le monument auprès des usagers de la "Flow Vélo", du chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle et du fleuve Charente. Par ailleurs, la Ville souhaite développer le potentiel du site en matière d'accueil d'événements culturels et de loisirs autour de l'époque antique.

Parallèlement, la Ville de Saintes envisage la création d'un espace muséal dédié au patrimoine antique en remplacement de l'actuel musée archéologique, fondu dans le bâtiment de la médiathèque et peu valorisé. Actuellement, cet espace attire environ 8 000 entrées/an.

L'ambition affichée de la Ville est de créer un espace modernisé, doté d'outils didactiques et scénographiques, visant un objectif de 30 000 visiteurs/an. Le site de l'ancien hôpital Saint-Louis, relativement proche des Arènes et offrant un belvédère sur le centre ancien, est ciblé pour l'installation de cet espace. Cet espace muséal doit ainsi permettre de valoriser le "Site Saint-Louis" en tant que porte d'entrée pour la découverte du patrimoine de la ville, incluant les Arènes.





Une ambition touristique à travers de grands projets urbains

La Ville de Saintes poursuit la volonté de faire vivre son patrimoine antique pour améliorer son positionnement territorial et son attractivité à l'échelle du département. Ses atouts sont conséquents, tels que le millefeuille historique caractérisant l'espace urbain et ses divers monuments, le lien entretenu entre la ville et le fleuve Charente, la vigne let le Cognac, la proximité de la ville vis-à-vis de la nature et un positionnement géographique rétro-littoral privilégié.

Pour ce faire, la Ville cible plusieurs projets d'envergure dont la restauration et la valorisation des Arènes ainsi que la requalification du "Site Saint-Louis", appelé notamment à accueillir un espace muséal. Ces projets s'intègrent pleinement dans la stratégie marketing de la Ville et ont vocation à être relayés par le PLUi.

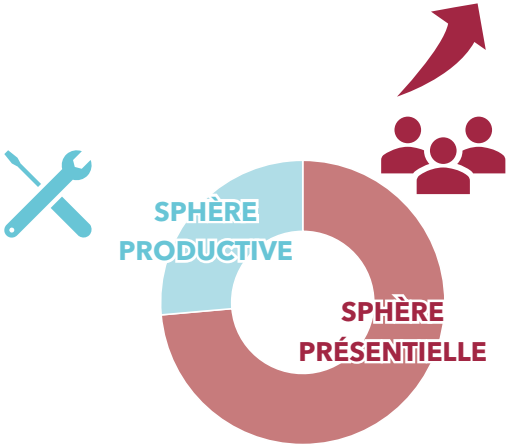
3.6/ Enjeux et prévisions d'évolution de l'économie

3.6.1/ Principaux indicateurs et enjeux relatifs à l'économie

Un modèle fondé sur les activités présentielles et le secteur public

Le territoire présente une économie essentiellement de type présentielle, reposant sur les secteurs des commerces, des services et des administrations non-marchandes. Ne disposant pas d'activités productives majeures, le territoire compte essentiellement sur d'importants flux pendulaires domicile-travail ainsi que sur son attractivité particulière pour les seniors, dotés d'une forte propension à consommer, pour capter de la richesse à l'extérieur (migrations de "jeunes" seniors, captation des revenus issus de l'industrie du Cognac...). Celle-ci se trouve ensuite injectée dans l'économie locale.

Dans ce contexte, il est indispensable de maintenir ces mécanismes de l'attractivité du territoire, à savoir un cadre de vie résidentiel et un tissu commercial attractifs. Enfin, le secteur public doit être préservé au regard des revenus qu'il engendre sur le territoire.



7/10
SALARIÉS RATTACHÉS A LA SPHÈRE PRÉSENTIELLE

+5,2 %
PROGRESSION DE LA SPHÈRE PRÉSENTIELLE ENTRE 1975 ET 2019

11,7 %
DES EMPLOIS SALARIÉS DU DÉPARTEMENT

23 047
POSTES SALARIÉS

2 313
ÉTABLISSEMENTS ACTIFS

4/10
SALARIÉS TRAVAILLANT DANS LE SECTEUR COMMERCE/SERVICES

4/10
SALARIÉS TRAVAILLANT DANS LE SECTEUR DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES

Favoriser et appuyer le développement du secteur productif

Il apparaît important de favoriser l'accueil d'entreprises productives dans le domaine industriel au cours des années à venir dans le but de tempérer les fragilités intrinsèques à la sphère présentielle, qui ne génère pas une importante valeur ajoutée localement, et qui rend le territoire particulièrement dépendant de ses voisins.

Le scénario de la construction d'une sphère productive "ex-nihilo" semble peu crédible. Néanmoins, le territoire peut s'inscrire dans les grands défis industriels actuels, en lien avec la transition écologique (mobilités, process industriels vertueux au plan environnemental...). Cette "diversification productive" peut également s'appuyer sur les opportunités issues de la filière "Cognac".

Stimuler et renforcer l'économie présentielle, en lien avec le tourisme

Il convient de renforcer le moteur essentiel de l'économie locale qu'est la consommation des ménages, et notamment des retraités. A ce titre, il convient de stimuler la demande locale en encourageant encore davantage la dépense du revenu sur le territoire. Le développement des "circuits courts" est une piste d'action, de même que le développement du commerce éthique, orienté vers les produits locaux.

Cette sphère présentielle peut également s'appuyer sur le développement du tourisme, lequel a d'ores-et-déjà été bien amorcé par le déploiement de la "Flow Vélo" sur le territoire. Il s'agit d'encourager la captation du revenu extérieur. Sur cet aspect, le territoire peut miser sur son cadre de vie de qualité, reposant sur la proximité avec la nature, et susceptible de retrouver un attrait dans le contexte d'une pression sur le pouvoir d'achat et d'une instabilité du prix de l'énergie forçant les ménages à privilégier la proximité. La transversalité est également une caractéristique majeure du tourisme au sein de l'économie locale. Toute activité touristique induit d'importants effets "ruisselants" que le territoire doit exploiter autant que possible.

Développer les coopérations territoriales

L'étude du fonctionnement socio-économique de Saintes Grandes Rives a révélé les interdépendances majeures liant les villes moyennes charentaises dans un réseau atypique, qui ne répond pas aux logiques habituelles de l'organisation des territoires. Cette caractéristique majeure doit être exploitée à travers le développement des coopérations entre Saintes et ses territoires voisins. Des pistes d'actions sont à retrouver dans la "Spirit Valley" (filière Cognac et spiritueux), les infrastructures touristiques ("Flow Vélo"), la valorisation du patrimoine...

7/10
RATIO ACTIFS SORTANTS/ENTRANTS

114 POINTS
CONCENTRATION DE L'EMPLOI SOIT 11 EMPLOIS POUR 10 RÉSIDANTS

63 %
REVENUS PROVENANT DES ACTIVITÉS RÉSIDENTIELLES

Gérer les déplacements pendulaires face à la contrainte énergie-climat

L'analyse des flux domicile-travail a confirmé les fortes interdépendances entre Saintes Grandes Rives et ses territoires voisins. Le territoire ne peut être appréhendé "en vase clos" et fonctionne dans une logique de réseau.

Si les villes moyennes charentaises semblent en tirer une certaine force, ce mode de développement fait également peser de fortes menaces sur les ménages qui demeurent à ce jour fortement captifs de l'usage du véhicule individuel et des énergies fossiles. Le défi d'une transition vers de nouvelles mobilités se pose également au regard du climat, dont le changement constitue un enjeu majeur pour le territoire. Il est utile de rappeler que selon le PCAEt, les émissions de GES liées aux transports arrivent en tête de l'ensemble des émissions sur le territoire.

84,4 %
DÉPLACEMENTS EN VÉHICULE INDIVIDUEL POUR SE RENDRE AU TRAVAIL

3.6.2/ L'évaluation de la demande économique

L'un des grands enjeux du PLUi est de s'inscrire dans la trajectoire de lutte contre l'étalement urbain souhaitée par le législateur (loi du 22 août 2021 dite "Climat et Résilience"), laquelle aboutira à un "zéro artificialisation nette" à l'horizon 2050.

Dans ce contexte, le PLUi doit justifier précisément les perspectives d'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire et les besoins sous-jacents en matière d'utilisation de l'espace. Pour ce faire, le présent diagnostic s'appuiera sur une analyse de la demande économique sur le territoire sur le pas de temps 2012-2021.

Depuis 2007, le service économie de Saintes Grandes Rives enregistre l'ensemble des demandes foncières et immobilières formulées par des porteurs de projets dans un progiciel (EUDONET) destiné à la gestion de la relation client et au rapprochement de l'offre et de la demande.

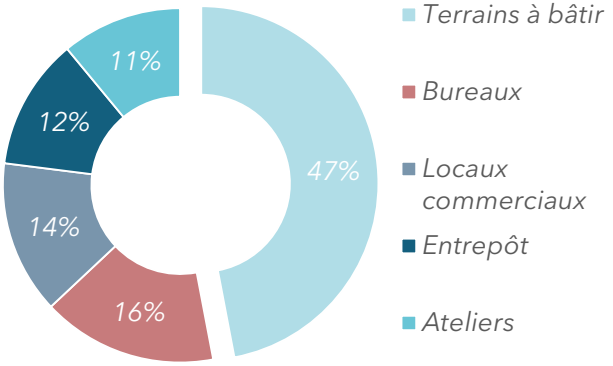
L'analyse proposée s'efforce donc d'offrir une vision exhaustive et juste de la demande économique sur la base des informations recueillies entre 2012 et 2021. Sur ce pas de temps, Saintes Grandes Rives a enregistré 480 demandes foncières et immobilières de la part de porteurs de projets ou entreprises existantes, soit une moyenne de 48 demandes/an. Ces demandes proviennent à 55 % d'acteurs économiques ou porteurs de projets du territoire, 45 % étant extérieures au territoire.

14 HECTARES
DEMANDE ANNUELLE EN ESPACE SOLLICITÉE PAR LES ENTREPRISES POUR LEUR DÉVELOPPEMENT

Il en ressort que 67 % des demandes émanent du secteur tertiaire, dont 35 % pour des activités commerciales. Les projets industriels recouvrent 10 % des demandes.

Plus de la moitié des demandes émanant des porteurs de projets économiques correspond à une intention de développement d'une activité existante (53 %). Les créations de nouvelles activités recouvrent 24 % du total des demandes (soit 117 en 10 ans). Les délocalisations d'activités concernent 18 % des demandes. Il s'agit d'entreprises souhaitant migrer vers des sites plus visibles et spacieux. Enfin, les restructurations concernent 5 % des demandes.

Nature de la demande économique entre 2012 et 2021



53 % des demandes concernent des recherches de locaux, qu'il s'agisse d'entrepôts, de bureaux, d'ateliers ou de locaux commerciaux. Les 47 % de demandes restantes, au nombre de 188, correspondent à des recherches de terrains constructibles par les entreprises, pour de nouvelles implantations ou des extensions de sites existants.

Au cours de la période étudiée, le cumul des surfaces de terrains à bâtir sollicitées par les porteurs de projets est de 143 hectares (soit 14 hectares/an). On constate que seulement 34 % de la demande globale a été satisfaite durant cette période.

Les recherches se focalisent sur des terrains de 2 000 mètres² à 1 hectare, représentant 51 % des demandes de terrains à bâtir économiques, essentiellement recherchés par les secteurs de l'industrie, de la logistique et du commerce, contre 31 % pour des terrains allant de 500 à 2 000 mètres². Ces "petits" terrains sont plutôt recherchés par des artisans.

3.6.3/ La consommation d'espace engendrée par le développement économique au regard des besoins futurs

Dans le cadre du présent diagnostic, une analyse rétrospective de la consommation d'espace par l'urbanisation sera présentée dans le chapitre VII. Cette dernière s'appuie sur une analyse des Fichiers Fonciers. Les résultats de cette analyse sont très proches de ceux produits par Portail de l'Artificialisation des Sols, édité par le CEREMA dans le cadre du Plan Biodiversité du Gouvernement.

Depuis 2009, le CEREMA retraite, géolocalise et enrichit les Fichiers Fonciers produits par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour le compte du ministère en charge du Logement ainsi que des services de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), afin de permettre aux acteurs publics de réaliser facilement des analyses fines et comparables sur leur territoire.

Les Fichiers fonciers décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Leur géolocalisation offre la possibilité pour les collectivités locales et leurs groupements de mesurer la consommation des sols par l'urbanisation.

Il ressort de cette analyse que 70 hectares ont été consommés par le développement économique sur le territoire entre 2012 et 2021 (inclus), sur un total de 358 hectares (soit 21 %). La première tranche du Parc Centre-Atlantique, réalisé sur Saint-Georges-des-Coteaux, a engendré une grande partie de cette consommation d'espace (53 %), soit 37 hectares.

Dans ce contexte, le PLUi devra s'inscrire dans la trajectoire "zéro artificialisation nette", en définissant un objectif de division par deux du rythme de la consommation d'espaces, naturels et forestiers à l'horizon 2031. Dès lors, les choix de développement économique opérés par le PLUi devront s'appuyer sur la définition préalable de deux paramètres majeurs :

- La division par deux de la consommation d'espace enregistrée sur la période 2012-2021 (pour rappel, 359 hectares) ;

- La détermination, au sein de l'enveloppe de consommation maximale d'espace ainsi définie, de la part dédiée au développement économique vis-à-vis de la part destinée à l'habitat.

Tendances futures à retenir et perspectives du PADD

Les enjeux mis en évidence sur le territoire au plan économique (développement de la sphère productive en lien avec la transition écologique ou avec certaines filières spécialisées du territoire telles que les spiritueux, soutien à la sphère résidentielle et aux activités touristiques...) impliquent des réponses à venir en termes de mobilisation d'espace. Dans le même temps, le PLUi devra répondre aux enjeux nationaux de lutte contre l'étalement urbain. Cette vision contradictoire nécessitera donc un arbitrage majeur de la part du document d'urbanisme.

Le PLUi ne pourra répondre que partiellement aux besoins d'espace formulés par les acteurs économiques. Il est donc indispensable pour l'intercommunalité et ses partenaires économiques de mettre en place une véritable démarche de "sobriété foncière" au cours des années à venir, en concertation avec les entreprises.

Au regard du PADD, la répartition des objectifs de consommation foncière entre l'habitat et le développement économique est un enjeu majeur, face auquel un équilibre juste et cohérent doit être trouvé au regard des besoins du territoire.

3.6.4/ Quelles orientations de développement économique ?

Le présent diagnostic doit déterminer les grands facteurs qui présideront à la définition des orientations de développement économique du territoire par le PADD, à l'horizon des 10 ans à venir.

Outre la question de la consommation future d'espace, se posent également les priorités à développer ainsi que l'armature de développement économique à définir. Pour ce faire, le PLUi pourra s'appuyer sur le Schéma de Développement Économique de Saintes Grandes Rives, révisé en 2023.



Le Schéma de Développement Économique

Afin de partager sa politique en matière de développement économique auprès des acteurs du territoire, Saintes Grandes Rives a réalisé un premier Schéma de Développement Économique en 2012, révisé par deux fois en 2014 et en 2023. Ce document-cadre, qui n'est pas prévu par la loi, n'a pas de force réglementaire. Néanmoins, il rassemble des éléments de diagnostic et de justification des besoins économiques du territoire, et constitue à ce titre une base de travail majeure pour le PLUi.

Les défis à retenir pour le développement économique

Dans le contexte de la mise en place progressive de la trajectoire "zéro artificialisation nette", le PLUi doit répondre à l'enjeu majeur de la sobriété foncière à travers le développement économique du territoire. 6 orientations sont à retenir :

- Axer le développement économique par le renforcement du maillage des zones d'activités existantes et des espaces économiques isolés, en évitant la création de nouveaux sites pour ne pas accroître le nombre d'espaces urbanisés ;

- Requalifier et densifier les zones d'activités économiques existantes, et envisager leur extension limitée selon un schéma cohérent tenant compte de leur contexte environnemental ;

- Soutenir l'offre commerciale de proximité, tant à Saintes qu'au sein des différentes communes où celle-ci existe, et valoriser les productions locales (du producteur à la commercialisation) ;

- Encourager le développement de l'appareil productif en attirant des industries et des activités de recherche-développement en lien avec les filières existantes du territoire (spiritueux, ferroviaire...) et les filières d'avenir dans le domaine de la transition écologique (mobilités, économie circulaire...) ;

- Développer l'offre de formation, notamment en lien avec le projet "Ferrocampus" porté par la Région Nouvelle-Aquitaine sur Saintes, susceptible de relancer la filière ferroviaire sur le territoire ;

- Mettre l'accent sur le développement de l'économie touristique en lien avec les grands projets phares du territoire ("Flow Vélo"...).

L'armature économique du territoire à l'horizon 2035

Forte de ses 13 zones d'activités maillant son territoire de façon équilibrée au plan géographique, Saintes Grandes Rives peut ambitionner un développement économique important pour les 10 ans à venir.

L'une des priorités affichées par le Schéma de Développement Économique est de lancer la deuxième phase du Parc Centre-Atlantique (Saint-Georges-des-Coteaux, 18 hectares), s'agissant de poursuivre et achever la démarche d'aménagement de cette zone d'activités à l'appui des études d'ores-et-déjà réalisées.

L'autre ambition de l'intercommunalité est de poursuivre un développement économique équilibré au plan territorial, en misant tout d'abord sur le développement des zones d'activités "Les Charriers" (Saintes, 30 hectares) et "Les Chênes" (Les Gonds, 10 hectares) au Sud de l'espace d'agglomération.

Dans la même logique, l'intercommunalité aspire au développement des zones d'activités "La Sauzaie" (Fontcouverte, 16 hectares) et "Les Brandes" (Chaniers, 8 hectares) côté Est de l'espace d'agglomération.

A Chérac, est prévue la création d'une zone d'activités économiques à part entière (4 hectares), à partir d'un espace économique privé qui n'est pas à ce jour sous compétence intercommunale.

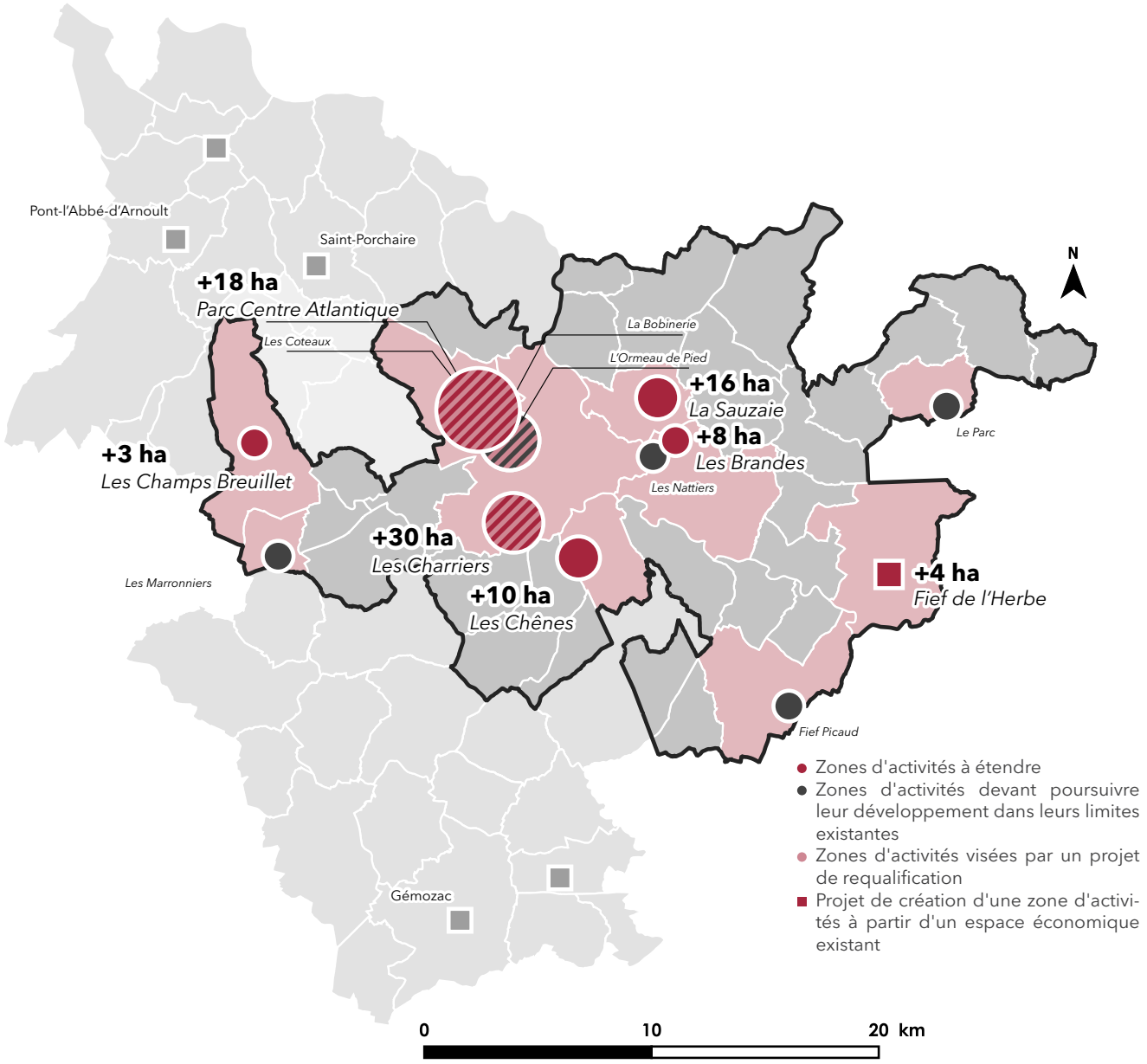
Ces zones d'activités, situées à la frange Est du territoire, sont idéalement placées de façon à accueillir des activités industrielles liées à la filière des spiritueux.

Enfin, parmi les zones d'activités hors espace d'agglomération, figure la zone d'activités "Les Champs Breuillet" (Corme-Royal, 3 hectares), que l'intercommunalité souhaite développer dans une démarche de soutien à la dynamique de l'espace rural, d'autant plus que le secteur Ouest du territoire peut tirer parti des influences littorales.

Dans le cadre de sa volonté de requalifier et densifier les zones d'activités existantes, l'intercommunalité cible prioritairement "Les Charriers", puis "L'Ormeau de Pied", s'agissant des zones d'activités les plus anciennes du territoire.

Parmi leurs enjeux de requalification, figurent l'amélioration des mobilités, la mise en valeur des espaces publics tant au plan esthétique que fonctionnel, le développement des services aux entreprises et aux salariés, ainsi que la réhabilitation du bâti existant.

Les prévisions de développement des zones d'activités économiques



Chapitre 4/

Analyse du logement

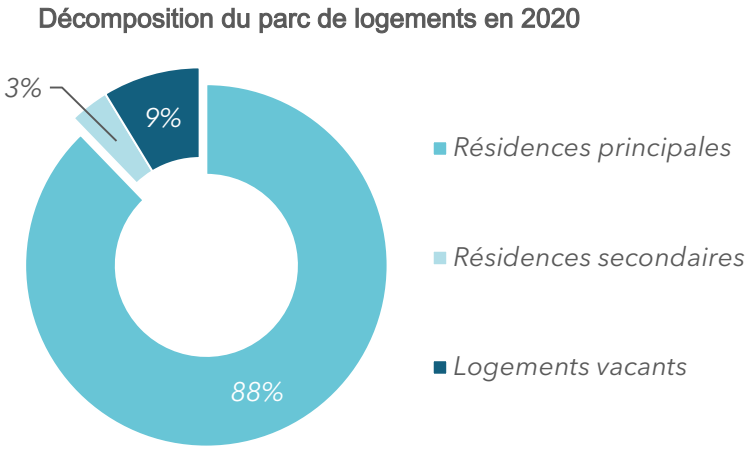


L'analyse des caractéristiques du parc de logements croisera les données issues du recensement de l'INSEE (2020) avec les données issues de LOVAC (2022). Le traitement LOVAC a été créé dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants. Lancé en 2020, il vise à outiller les collectivités et services déconcentrés dans le repérage et la caractérisation des logements vacants afin de proposer des solutions de remise sur le marché adaptées aux propriétaires concernés. Le millésime 2022 de LOVAC est notamment issu du croisement des Fichiers Fonciers, de DVF et de la Base Adresse Nationale.

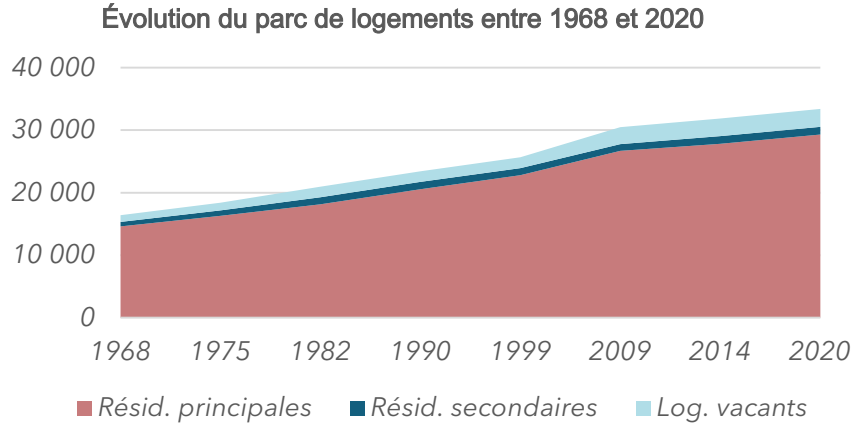
4.1/ L'évolution du parc de logements

4.1.1/ Décomposition du parc de logements

En 2020, l'INSEE décompte 33 427 logements sur le territoire de Saintes Grandes Rives. Au sein de ce parc, les résidences principales sont au nombre de 29 331, soit 87,7 % des logements. A titre de comparaison, LOVAC recense 34 934 logements en 2022.



Les résidences secondaires occupent une part modeste de 3,5 % du parc (1 186 logements), bien inférieure à celle du département (22,3 %) du fait de l'importance du parc de résidences secondaires des EPCI littoraux. Quant aux logements vacants, ces derniers occupent 8,7 % du parc en 2020, soit 2 910 logements.



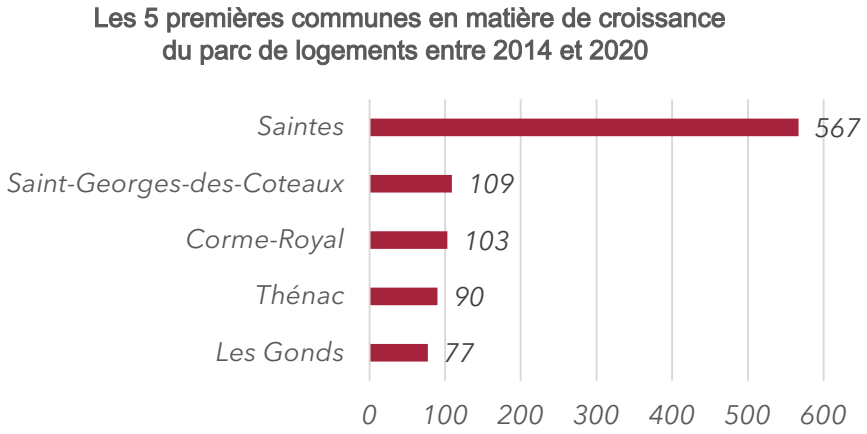
Évolution du logement entre 1968 et 2020

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Total	16 375	18 401	20 943	23 418	25 669	30 470	31 844	33 427
Rés. princ.	14 590	16 286	18 126	20 538	22 790	26 686	27 822	29 331
Part (%)	89,1 %	88,5 %	86,5 %	87,7 %	88,8 %	87,6 %	87,4 %	87,7 %

Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrements, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales

Au cours de la période plus récente (2014-2020), cette croissance du parc de logements est positive à un niveau de +0,8 %, soit un gain de +264 logements/an. La progression la plus forte en valeur est enregistrée à Saintes (+567 logements), Saint-Georges-des-Coteaux (+109 logements) et Corme-Royal (+103 logements).

En volume, la progression la plus importante est enregistrée à La Jard (+16 %), La Clisse (+13,3 %) et Thénac (+12,6 %), qui ont connu un niveau important de construction neuve au regard de leur envergure rurale.



Évolution du logement entre 1968 et 2020 sur l'ensemble du territoire

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Variation (%)	**+1,7 %**	**+1,9 %**	**+1,4 %**	**+1 %**	**+1,7 %**	**+0,9 %**	**+0,8 %**
Valeur abs./an	+289	+363	+309	+250	+480	+275	+264

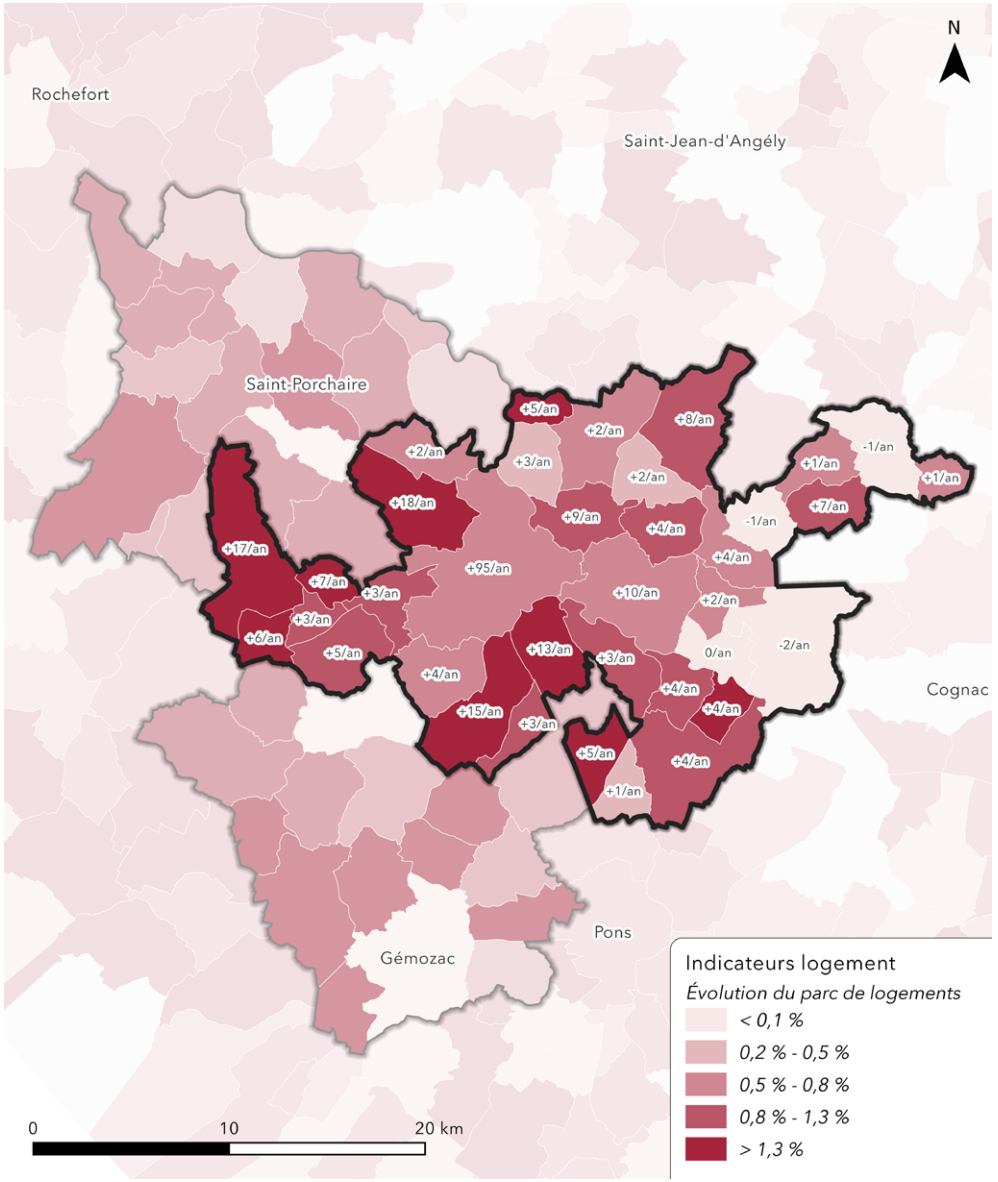
Source : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrements, RP 2009 au RP 2020 exploitations principales

Il convient de noter le recul du parc de logements à Chérac (-9 logements), Migron (-6 logements) et Saint-Bris-des-Bois (-4 logements), tandis que l'évolution du parc est nulle à Dompierre-sur-Charente sur cette période.

Ces chiffres confirment le statut particulier de la ville-centre qui est au cœur de la croissance de l'offre résidentielle, celle-ci ayant absorbé 36 % de la croissance totale sur le territoire. Ils confirment également une forte dynamique de croissance sur la couronne d'agglomération ainsi que sur le pôle Est (Corme-Royal).

Enfin, ils dévoilent la nécessité de veiller au renouvellement du parc de logements alors que certaines communes enregistrent une perte de logements, liée notamment à la disparition de locaux trop vétustes ou de changements de destination.

La croissance du parc de logements entre 2014 et 2020 (source : INSEE, 2020)



4.1.2/ L'évolution du parc des logements vacants

La vacance au sein du parc de logements constitue une problématique majeure pour le PLUi. En effet, ce dernier doit évaluer l'ampleur de ce phénomène pour en déduire un effort de réintégration de ces logements dans le parc des résidences principales afin de diminuer les besoins en matière de construction neuve, et ce dans le but de réduire l'étalement urbain.

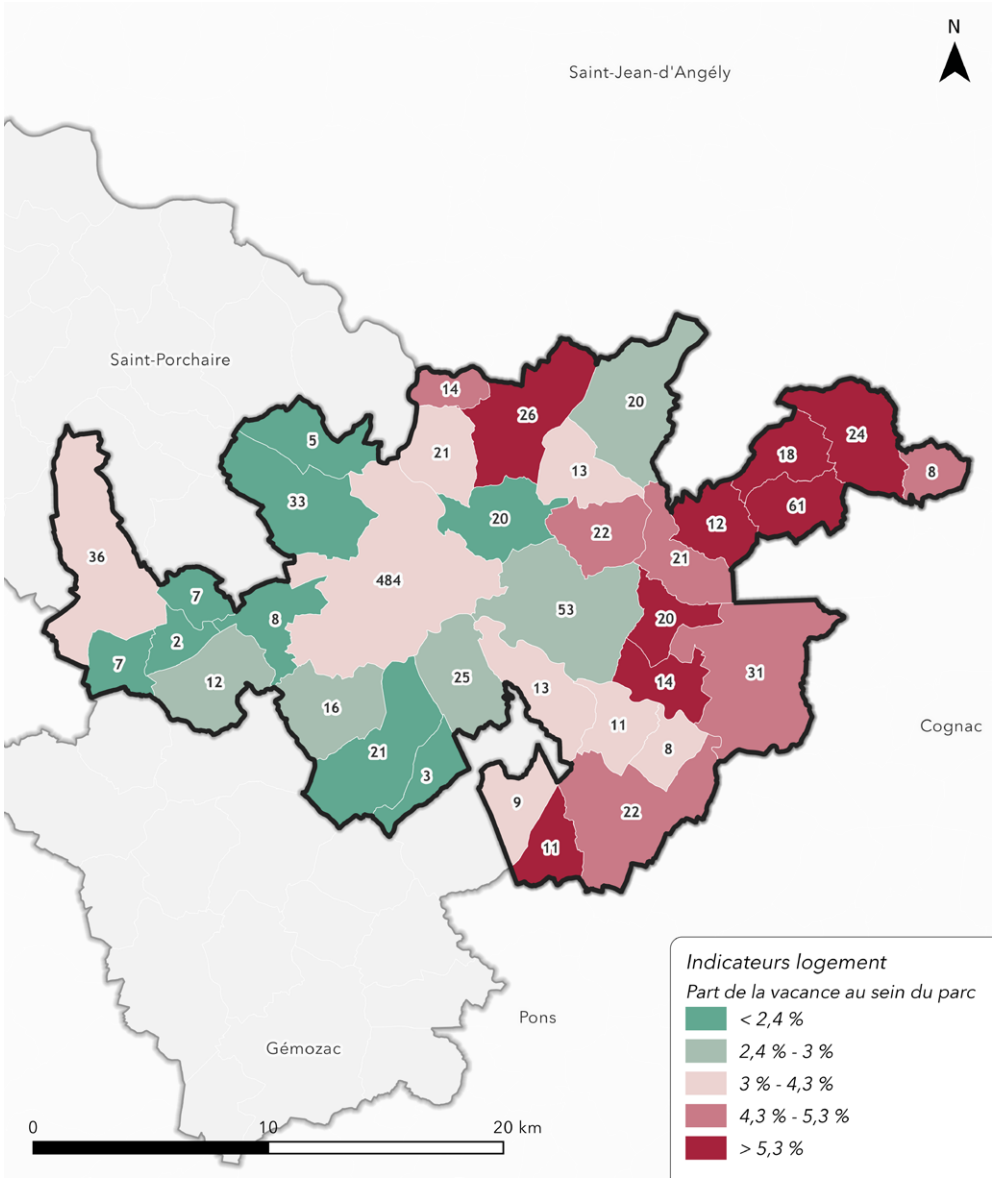
Selon l'INSEE, un logement est considéré comme vacant s'il est inoccupé, soit parce qu'il est proposé à la vente, à la location, déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés, ou sans affectation précise par le propriétaire (logement vétuste...).

Les logements inoccupés depuis moins de 2 ans sont considérés comme étant dans le cas d'une vacance "conjoncturelle", susceptible de se résorber naturellement et rapidement. Inversement, les logements vacants depuis au moins 2 ans relèvent d'une vacance "structurelle", dissimulant le cas de logements vétustes et/ou affectés par un obstacle majeur empêchant leur réintégration dans le parc des résidences principales.

Si la vacance conjoncturelle semble utile à la bonne fluidité du marché du logement, ce n'est pas le cas de la vacance "structurelle", révélant au contraire un dysfonctionnement devant attirer l'attention des pouvoirs publics. Un seuil de vacance structurelle "acceptable" peut être défini autour de 3 %, considérant que ce seuil est de 3,5 % à l'échelle nationale.

Le PLUi procédera à un croisement de différentes sources de données afin de préciser l'état réel du parc des logements vacants. La base de données nationale LOVAC, issue des données fiscales, sera notamment confrontée aux données de Saintes Grandes Rives relatives à la collecte des ordures ménagères.

La part de la vacance en 2022 (source : LOVAC, 2022)



Selon LOVAC, la vacance sur le territoire de Saintes Grandes Rives s'élève à 10,6 % du parc des logements privés en 2022, soit 3 344 logements vacants sur 31 610 logements du parc privé.

Le parc vacant mesuré par LOVAC présente généralement une surestimation, ce dernier intégrant notamment des logements vacants de très courte temporalité (logements neufs en attente d'emménagement...) et des logements vacants occasionnels. La vacance est également alimentée par la dynamique conjoncturelle du marché de l'immobilier.

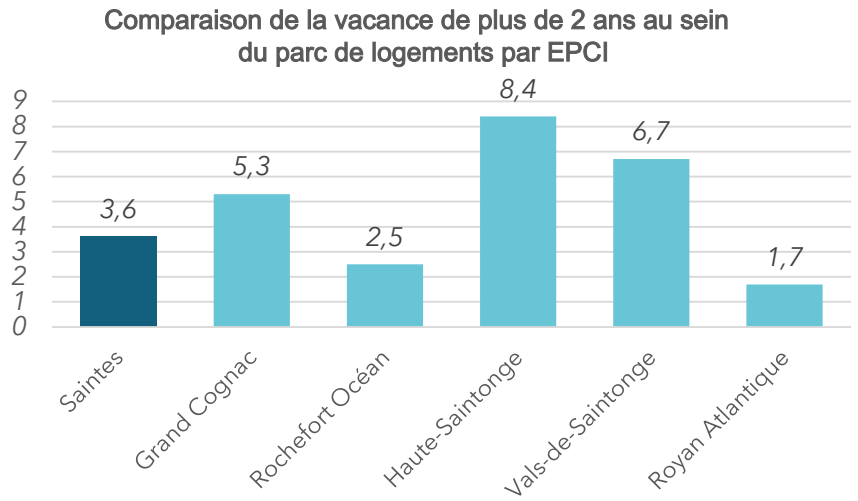
Aussi, LOVAC dresse l'inventaire des logements vacants depuis au moins 2 ans, correspondant à une vacance "structurelle". **Ces logements sont au nombre de 1 131 sur le territoire, soit 3,6 % du parc des logements privés.** En définitive, ils ne représentent que 34 % des logements vacants.

Comparaisons extra-territoriales

La comparaison des niveaux de vacances entre territoires montre que Saintes Grandes Rives dispose d'un taux de vacance relativement modéré, légèrement au-dessus du niveau national (3,5 %). Il est plus nettement au-dessus du département (2,8 %), essentiellement du fait de la relative absence de vacance structurelle sur les territoires littoraux.

Au regard des autres EPCI, le territoire défend un niveau de vacance relativement faible, notamment au regard des territoires voisins de Grand Cognac, Vals-de-Saintonge et de la Haute-Saintonge, affectés par une vacance structurelle liée à un important parc de logements anciens dégradés.

Le faible niveau de vacance structurelle sur les territoires de Rochefort Océan et Royan Atlantique est le témoin d'un marché de l'immobilier en tension, sous l'effet de l'attractivité du littoral. Saintes Grandes Rives se situe donc dans une situation d'entre-deux.



Comparaisons à l'intérieur du territoire

A l'intérieur de Saintes Grandes Rives, la vacance structurelle est essentiellement focalisée sur les communes du bassin Est, notamment à Villars-les-Bois (11,6 %), Burie (8,5 %) et Saint-Sauvant (6,7 %), ou encore Migron (6,1 %). On retrouve également une problématique plus localisée de vacance structurelle sur Colombiers et Le Douhet (6,5 %).

Inversement, plusieurs communes, en particulier sur les bassins Sud et Ouest (Thénac, Pessines, Luchat, Écurat, Courcoury, Chermignac, Pisany, Bussac-sur-Charente) sont marquées par une faible vacance générale, inférieure à 8 %, ainsi qu'une relative absence de vacance structurelle, révélant une tension sur leur marché immobilier.

Cette tension est particulièrement forte sur les communes du bassin Ouest, connaissant une forte attractivité résidentielle du fait de leur proximité relative avec le littoral royannais et oléronnais.

Recensement des logements vacants dans les communes

	Log. du parc privé	État de la vacance				
		Vacants < 2 ans	%	> 2 ans	%	Écart (%)
Luchat	239	15	6,3	**2**	**0,8**	5,4
Préguillac	219	18	8,2	**3**	**1,4**	6,8
Fontcouverte	1 126	92	8,2	**20**	**1,8**	6,4
Pisany	386	30	7,8	**7**	**1,8**	6
Pessines	399	24	6	**8**	**2**	4
La Clisse	338	33	9,8	**7**	**2,1**	7,7
Écurat	216	15	6,9	**5**	**2,3**	4,6
Thénac	886	51	5,8	**21**	**2,4**	3,4
Saint-Georges-des-C.	1 380	114	8,3	**33**	**2,4**	5,9
Chermignac	603	47	7,8	**16**	**2,7**	5,1
Les Gonds	919	101	11	**25**	**2,7**	8,3
Varzay	439	35	8	**12**	**2,7**	5,2
Chaniers	1 880	160	8,5	**53**	**2,8**	5,7
Écoyeux	673	66	9,8	**20**	**3**	4,3
Rouffiac	264	23	8,7	**8**	**3**	4,7
Courcoury	400	30	7,5	**13**	**3,3**	5,2
Bussac-sur-Ch.	644	51	7,9	**21**	**3,3**	4,7
Vénérand	381	33	8,7	**13**	**3,4**	5,2

	Log. du parc privé	État de la vacance				
		Vacants < 2 ans	%	> 2 ans	%	Écart (%)
Saint-Sever-de-S.	321	27	8,4	**11**	**3,4**	5
Saintes	13 706	1 659	12,1	**484**	**3,5**	8,6
Corme-Royal	970	91	9,4	**36**	**3,7**	5,7
La Jard	211	24	11,4	**9**	**4,3**	7,1
Saint-Césaire	453	39	8,6	**21**	**4,6**	4
Saint-Vaize	295	25	8,5	**14**	**4,7**	3,7
Montils	451	44	9,8	**22**	**4,9**	4,9
La Chapelle-des-P.	428	35	8,2	**22**	**5,1**	3
Chérac	603	85	14,1	**31**	**5,1**	9
Le Seure	152	16	10,5	**8**	**5,3**	5,3
Dompierre-sur-Ch.	262	41	15,6	**14**	**5,3**	10,3
Saint-Bris-des-Bois	222	28	12,6	**12**	**5,4**	7,2
Migron	396	53	13,4	**24**	**6,1**	7,3
Colombiers	180	16	8,6	**11**	**6,1**	2,8
Le Douhet	402	51	12,7	**26**	**6,5**	6,2
Saint-Sauvant	299	38	12,7	**20**	**6,7**	6
Burie	715	110	15,4	**61**	**8,5**	6,9
Villars-les-Bois	155	24	15,5	**18**	**11,6**	3,9
Ensemble	31 610	3 344	10,6	**1 131**	**3,6**	7

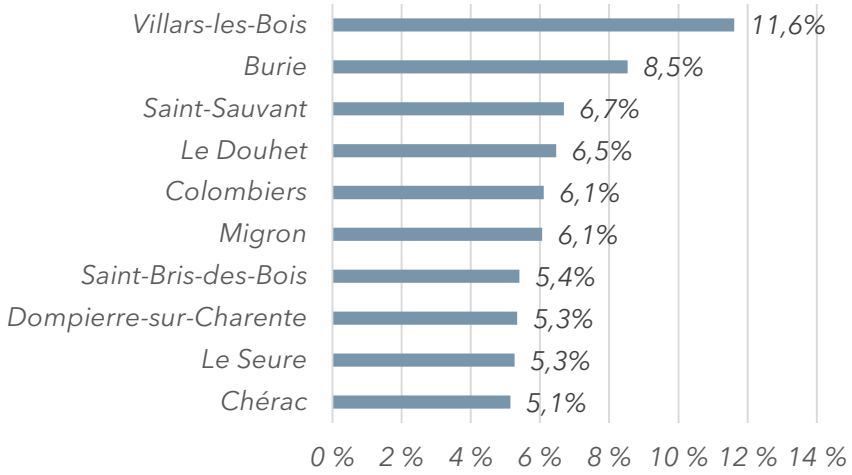
Source : LOVAC, 2022

23 COMMUNES
DÉPASSENT LE SEUIL DE 3 % DE VACANCE STRUCTURELLE, SOIT...

242 LOGEMENTS
21 % DE L'ENSEMBLE DE LA VACANCE STRUCTURELLE

Par ailleurs, il convient de souligner le cas des communes affectées par une sur-représentation de la vacance conjoncturelle. C'est notamment le cas des communes de Dompierre-sur-Charente (10,3 %), Chérac (9 %), Saintes (8,6 %), Les Gonds (8,3 %) et La Clisse (7,7 %). Cet écart témoigne d'un dynamisme important des marchés locaux de l'immobilier.

Les 10 premières communes au regard de la vacance structurelle (LOVAC, 2022)



On note également que les communes disposant d'un parc locatif important (> 25 %) sont également davantage concernées par un phénomène de vacance conjoncturelle. Le phénomène est particulièrement visible sur Saintes et Les Gonds.

En dépit d'un taux important de vacance globale (12,5 %), Saintes dispose d'un faible taux de vacance structurelle (3,5 %), notamment du fait d'un fort dynamisme du marché et d'une rotation rapide des ménages au sein du parc de logements, parallèlement au constat d'une certaine tension du marché.

Les enjeux suscités par la vacance

La vacance structurelle doit attirer l'attention du PLUi sur les problématiques de tension, ou au contraire, de détente excessive des marchés locaux de l'immobilier. Il apparaît notamment une problématique importante de vacance structurelle sur la frange Est du territoire, se cumulant à d'autres problématiques locales (vieillissement et difficulté de renouvellement générationnel, perte de population...).

Dans ces communes, le PLUi doit donner priorité à la réintégration des logements vacants au sein du marché de l'immobilier et réduire les prévisions de logements neufs, afin que ceux-ci ne viennent pas créer de concurrence sur l'habitat existant.

Il convient de retenir la relative absence de problématique de vacance sur la ville-centre, dont le niveau de vacance structurelle est relativement moyen. La ville-centre a l'atout de disposer d'une gamme diversifiée de logements accompagnant la forte dynamique locale du marché de l'immobilier, tant au niveau locatif qu'au plan de l'accession à la propriété.

Toutefois, la vacance est particulièrement marquée dans le cœur de ville ancien, notamment du fait de l'immobilisation de nombreux logements surplombant les vitrines commerciales. L'absence de stationnement automobile est également un facteur nuisant à l'attractivité de ces logements.

Dans les communes marquées par une faible vacance conjoncturelle comme structurelle, la tension du marché doit être régulée par de nouvelles opérations de logements notamment lorsque celles-ci ont connu un faible niveau de construction neuve au cours des années récentes.

3,6 %
VACANCE STRUCTURELLE



7 %
VACANCE STRUCTURELLE

Une vacance modérée qui nécessite une vigilance

L'analyse de la vacance au sein du parc de logements montre que le territoire semble relativement épargné par ce phénomène, bien que de fortes disparités territoriales soient à constater, notamment entre les franges Sud-Ouest et Est. La ville-centre est forte d'un marché du logement dynamique et fluide, se développant à partir d'un parc en bon état. Seulement 1,1 % du parc privé de la ville-centre relève de l'habitat indigne.

Pour autant, le PLUi ne doit pas négliger les enjeux de réintégration des logements vacants au sein du parc des résidences principales, face à la nécessité d'une lutte plus affirmée contre l'étalement urbain. L'accent doit être mis sur les communes dont le parc vacant structurel dépasse la moyenne nationale de 3,5 %. Le PLUi doit prolonger ses efforts au-delà de ce seuil.

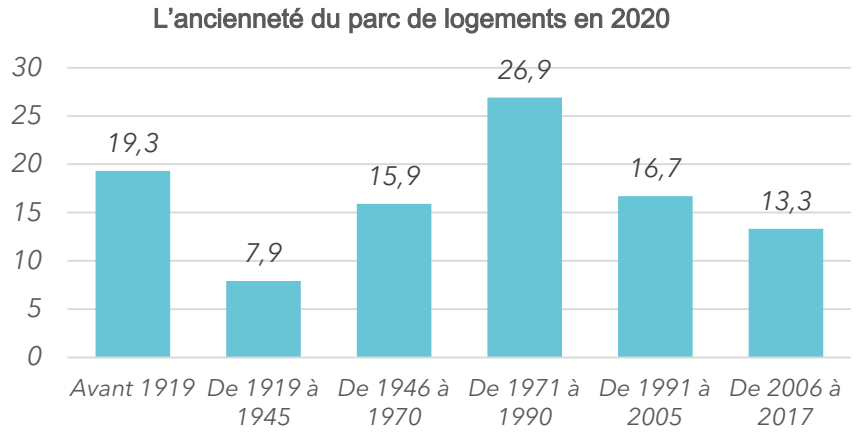
En retenant l'hypothèse d'une réduction de la part structurelle de la vacance à 3 % pour toutes les communes dépassant ce seuil, l'effort de réintégration de la vacance structurelle au sein du parc des résidences principales représenterait 242 logements, équivalant à une réduction de cette vacance de -21 %. Il s'agirait d'un effort conséquent du PLUi en vue de réduire les besoins du territoire en logements neufs.

Au-delà de la seule intervention du PLUi, l'intercommunalité devra mobiliser, en partenariat avec les communes concernées, l'ensemble des outils opérationnels à sa disposition pour atteindre l'objectif fixé par le PADD (OPAH-RU, ORI...) tout en s'inscrivant en compatibilité avec le PLH.

4.2/ Les grandes caractéristiques du parc de logements

4.2.1/ L'ancienneté du parc de logements

En 2020 selon l'INSEE, 43,1 % du parc des logements recensés sur le territoire est antérieur à 1970, tandis que 13,3 % des logements ont été réalisés après 2005. Le niveau d'ancienneté du parc de logements dépasse celui du département, comptant 38,9 % de logements réalisés avant 1970, et 17,3 % après 2005.



Au sein du territoire, lMigron (64,1 %), Le Seure (61,4 %), Dompierre-sur-Charente (57,5 %), Villars-les-Bois (57,2 %) et Courcoury (55,9 %) se distinguent par l'ancienneté de leur parc de logements, tandis que Pessines (17 %), Luchat (20,4 %), Fontcouverte (22 %), Saint-Georges-des-Coteaux (22,5 %) et Thénac (23,4 %) sont, au contraire, marquées par un parc de logements particulièrement récent.

Le niveau d'ancienneté du parc de logements est à corréler avec la problématique de leur efficience énergétique dans le contexte du changement climatique. En effet, les premières réglementations thermiques imposant des normes d'isolation aux constructeurs ne sont apparues qu'en 1974.

On peut considérer que le parc récent (ultérieur à 2005) dispose d'une bonne efficience énergétique, contrairement aux logements de date antérieure, particulièrement aux logements réalisés avant 1970. Néanmoins, l'INSEE ne fournit pas d'informations sur l'état de l'efficience énergétique des bâtiments, alors que les travaux d'isolation thermique tendent à se multiplier au sein du parc de logements sous l'effet des incitations des pouvoirs publics.

Selon LOVAC, 37,6 % du parc de logements sur le territoire est antérieur à 1945, contre 62,4 % entre 1946 et 2021. 16,6 % des logements sont datés d'après 2005, tandis que 8,4 % sont datés d'après 2012.



Lien entre ancienneté et efficience énergétique des logements

L'enjeu de l'efficacité énergétique du parc résidentiel est majeur sur le territoire, alors que ce dernier absorbe 32 % de la consommation d'énergie finale et produit 9 % des émissions de gaz à effet de serre selon l'AREC en 2019. Parallèlement au PLUi, il s'agit de l'un des enjeux majeurs du PCAEt, qui ambitionne de réduire de 51 % la consommation énergétique du territoire à l'horizon 2050. Pour ce faire, la stratégie PCAEt prévoit la rénovation de plus de 90 % des logements du territoire.

Au-delà de la lutte contre le changement climatique, l'amélioration de l'efficacité énergétique du parc de logements constitue un enjeu social majeur, alors qu'une partie de la population souffre de "précarité énergétique".

Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. Ces situations de précarité énergétique peuvent se cumuler à la dépendance des ménages envers l'automobile individuelle, dans le contexte d'un territoire de type périurbain - rural.

Il s'agit de l'année d'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation thermique consécutive à la loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement. Cette loi s'est traduite par une avancée significative vers des constructions à plus faible consommation énergétique.

4.2.2/ Nature et statut d'occupation des logements

Un parc de logements dominé par la maison individuelle

En 2020 selon l'INSEE, le parc de logements du territoire est majoritairement composé de maisons individuelles (78,2 %). Le territoire compte 21,4 % de logements de type appartement, essentiellement situés dans Saintes (92,4 %).

La prédominance de la maison individuelle est la caractéristique type d'un territoire périurbain - rural. Les chiffres LOVAC 2022 confirment ces statistiques. Selon ces derniers, 21,6 % sont des appartements et 78,4 % sont des maisons. 52,7 % des logements se situent à Saintes.

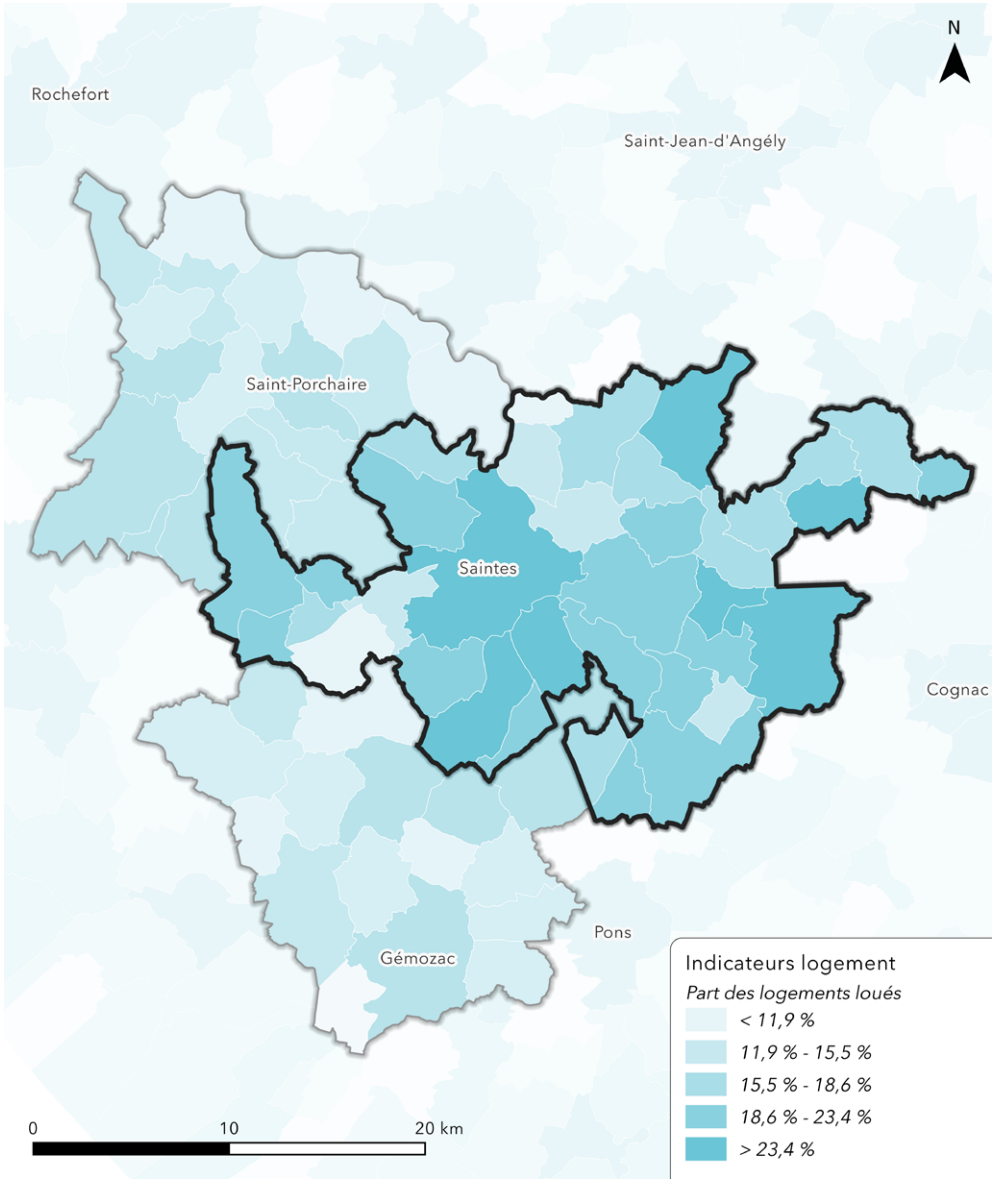
Un parc de logements dominé par la propriété

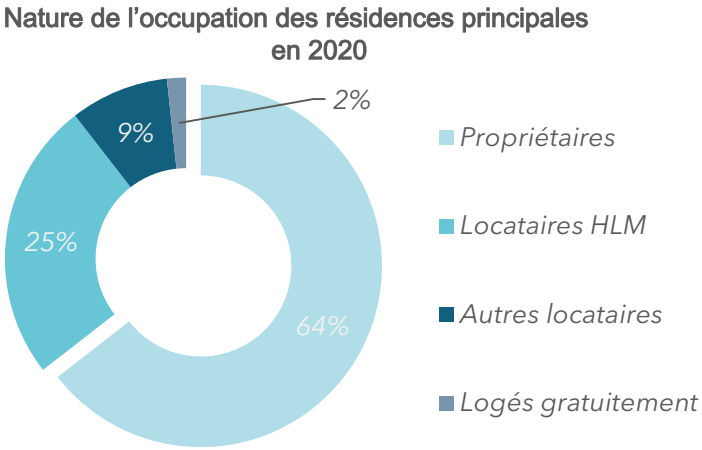
Le parc de logements est essentiellement occupé par des propriétaires (64,5 %), tandis que les locataires représentent 33,8 % du parc. Les locataires occupant un logement de type "Habitat à Loyer Modéré" (HLM) représentent 8,8 % du parc. Enfin, la catégorie "logés gratuitement" occupe une part modeste de 1,7 %.

La ville-centre se distingue par un taux important de locataires au sein de son parc de logements, à savoir 48,8 %. Il en est de même pour la commune de Les Gonds, au sein de la couronne d'agglomération (33,7 %), ainsi que Thénac (27,7 %), Saint-Sauvant (27,4 %) et Burie (26,9 %).

Les autres communes du territoire sont marquées par des niveaux situés entre 10 % et 20 %, celles-ci offrant généralement des produits de logement orientés vers la maison individuelle en accession à la propriété. Hors Saintes, la part du locatif dans les résidences principales est de 20,3 %. Ce faible niveau témoigne d'un certain manque de diversité de l'offre en logements sur le territoire.

Part de l'habitat locatif (source : INSEE, 2020)





La part du locatif est toutefois en légère augmentation sur la période 2014-2020 (+0,5 %) et devrait progresser à l'avenir dans le contexte d'une tendance à la multiplication des investissements locatifs.

4.2.3./ Le logement social

L'état du parc de logements sociaux

Selon le Répertoire des Logements Locatifs des Bailleurs Sociaux (RPLS), le territoire de Saintes Grandes Rives compte 2 756 logements sociaux au 1er janvier 2023. Ce répertoire a pour objectif de dresser l'état global du parc de logements locatifs des bailleurs sociaux au niveau national.

Ce parc social a progressé de 81 logements supplémentaires depuis 2013. Il représente 9,3 % du parc des résidences principales (INSEE, 2020). Saintes comprend 90 % de l'offre totale, soit 2 478 logements au 1er janvier 2023, dont 1 173 sont situés dans le Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville "Boiffiers - Bellevue".

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales. Ainsi, le montant du loyer au mètre² est limité et le locataire devra passer par une commission d'attribution pour obtenir un logement.

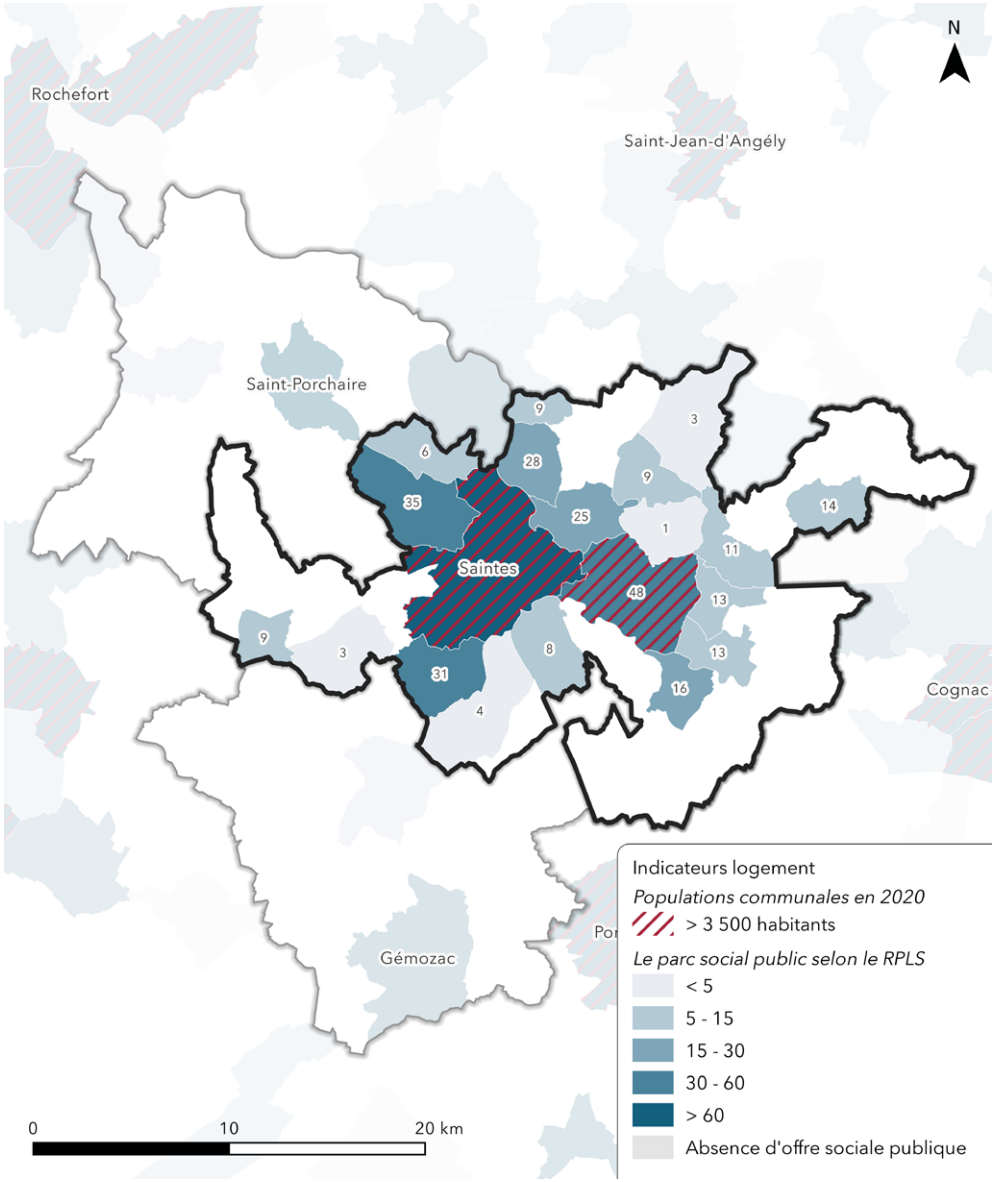
Depuis 1979, la signature d'une convention dite "Aide Personnalisée au Logement" (APL) entre le bailleur social, qui construit et gère le logement social, et l'État, déclenche la catégorisation d'un logement comme étant "social". Cette dernière va déclencher les aides, à la fois pour les locataires, les aides personnalisées au logement, mais également les aides au bailleur pour la construction.

Chaniers (40 logements), Saint-Georges-des-Coteaux (35 logements), Chermignac (31 logements) et Bussac-sur-Charente (28 logements) sont ensuite en tête des communes disposant du parc le plus important sur le territoire.

Il convient de préciser que ce parc social ne compte pas les logements sociaux conventionnés du parc privé. Aussi, la part du logement social dans le parc total du territoire est supérieure au niveau indiqué. L'estimation exacte de la part du logement social dans le parc de logements reste aléatoire, car le parc social connaît des variations régulières, notamment au niveau de son parc conventionné privé.

Le territoire accueille 4 bailleurs sociaux, à savoir la Société d'Économie Mixte Immobilière de Saintonge (SEMIS), ICF Habitat Aquitaine Charentes, Habitat 17 et Immobilière Atlantic Aménagement. Le quartier prioritaire "Bellevue - Boiffiers" regroupe une grande partie de l'offre locative sociale de Saintes. En 2018, ce quartier de 24 hectares comprenait 2 168 habitants pour un taux de pauvreté de 52,3 %.

Le parc de logements sociaux publics en 2023 (source : RPLS, 2023)



Les obligations relatives à la production de logements sociaux

Les communes de Saintes et Chaniers sont concernées par l'obligation de production de logements sociaux prévue par la loi. Selon les données communiquées par l'État, Saintes et Chaniers comportent respectivement 2 903 et 48 logements sociaux publics et privés conventionnés.

L'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose qu'au moins de 25 % du parc de résidences principales des communes de plus de 3 500 habitants doit comporter une offre locative sociale. Les communes ne répondant pas à cette obligation sont dites "déficitaires". La loi du 27 janvier 2017 dite "Égalité et Citoyenneté" a précisé les conditions d'exemption applicables pour certaines communes. Un décret fixe, pour une durée de 3 ans, la liste de ces communes exemptées.

En dépit d'une offre sociale conséquente, la ville-centre est considérée comme "déficitaire". En 2022, elle devait comprendre environ 500 logements supplémentaires pour atteindre le seuil légal. Il convient de signaler que plusieurs opérations de logements étaient en cours de réalisation en 2022-2023, lesquelles permettront à Saintes de combler son retard.

En définitive, ce déficit ne constitue pas un problème majeur pour la ville, mais l'effort de production de logements sociaux doit être maintenu à Saintes, compte-tenu de la poursuite "naturelle" de l'extension du parc des résidences principales.

Chaniers est également confrontée à un déficit en logements sociaux. Ce dernier s'avère davantage problématique car il est nettement plus important par rapport au parc de logements de cette commune.

Celle-ci devrait ainsi se doter d'environ 350 logements supplémentaires pour combler son retard.Cette situation est due au fait de la bascule récente de Chaniers parmi les communes de plus de 3 500 habitants. La commune réalise actuellement plusieurs programmes visant à combler ce retard, mais l'effort à réaliser demeure conséquent pour les années à venir.

Chaniers bénéficie toutefois d'une exemption à l'application de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitat, qui a été renouvelée par l'État sur la période triennale 2023-2025 en application du décret du 13 juillet 2023.

Cette exemption se justifie notamment au regard de "l'isolement" de la commune et des "difficultés d'accès aux bassins de vie et d'emplois environnants" qui la rendent peu attractive. Ce caractère "isolé" est justifié par la faible desserte de la commune par les transports en commun, celle-ci étant confrontée à l'état très dispersé de son urbanisation.

La question du logement social dans le PLUi

Le logement social constitue un enjeu important pour le territoire, cette offre de logement permettant de diversifier l'accueil des publics et participant à la fluidité des parcours résidentiels. Il convient donc pour le PLUi de porter un intérêt pour son développement au cours des années à venir.

Bien que la population dispose d'un revenu relativement bon (médiane de 22 600 € en 2020) et que le taux de pauvreté soit modéré à l'égard d'autres territoires (12,3 %), la part du logement social dans le parc de logements est relativement faible et peut être développée. Par ailleurs, le PLUi devra s'inscrire en compatibilité avec les objectifs chiffrés du Programme Local de l'Habitat (PLH).

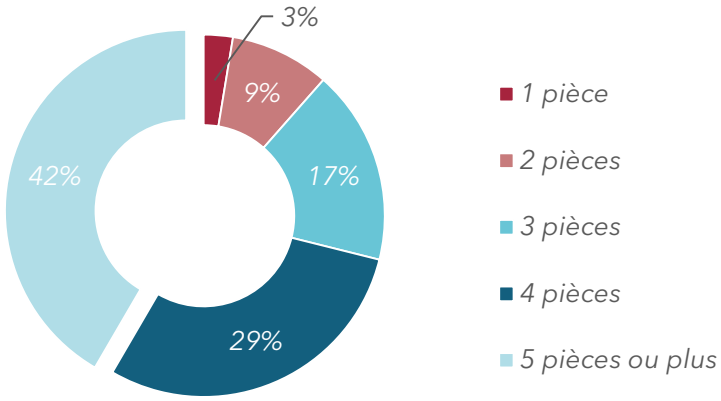
L'effort sera indispensable pour Saintes et Chaniers, communes "déficitaires" en logements sociaux. Afin de développer l'offre locative sociale sur le territoire, plusieurs outils sont à disposition de l'intercommunalité dans le cadre du PLUi, tels que la mise en place d'un seuil obligatoire de logements sociaux dans certaines opérations d'aménagement, ou la délimitation d'emplacements réservés.

4.2.4/ Taille et confort des logements

Le nombre de pièces par logement selon l'INSEE

Selon l'INSEE en 2020, le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 4,3, dont 4,7 pour les maisons et 2,8 pour les appartements. Les logements de 5 pièces ou plus sont les plus nombreux (41,6 %), tandis que les "petits" logements (2 pièces ou moins) représentent 11,5 % du parc. Les logements de taille intermédiaire (3 pièces) occupent 17,4 % du parc.

Le nombre de pièces par logement en 2020



Le nombre de pièces d'habitation est le nombre de pièces à usage d'habitation (y compris la cuisine si sa surface est supérieure à 12 mètres²), ainsi que les pièces annexes non cédées à des tiers (chambres de service...). Ne sont pas comptées les pièces à usage exclusivement professionnel ainsi que les entrées, couloirs, salles de bain, ou autres parties communes.

La part des logements "intermédiaires" et des "petits" logements au sein du parc permet d'évaluer la diversité de l'offre en logements sur le territoire. Il en ressort que le parc est assez peu diversifié à l'échelle de Saintes Grandes Rives (28,9 %), en comparaison avec le niveau départemental (31,2 %).

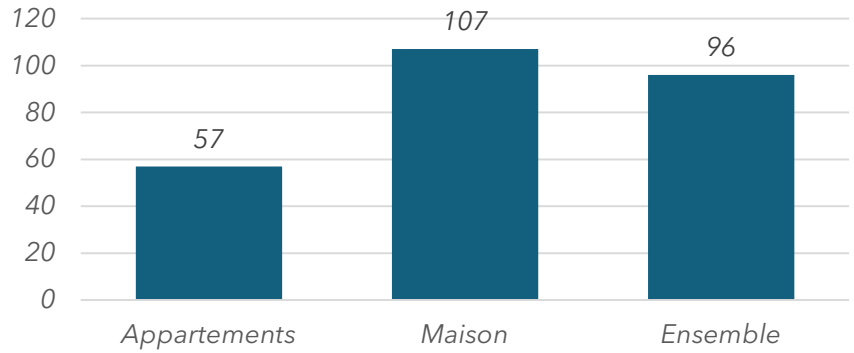
La ville-centre dispose du parc de logements le plus diversifié, avec 44,6 % de logements de 3 pièces ou moins. Viennent ensuite les communes de Thénac (22 %), Le Douhet (21,9 %), Les Gonds, Pisany, (21,6 %) et Burie (20,9 %). Cette diversité plus marquée est souvent à corréler avec le niveau de l'offre locative.

Hors de la ville-centre, les parcs de logements communaux sont dominés par des maisons individuelles de grande taille. La diversification de l'offre en logement est un enjeu important au regard de cette prédominance de grands logements, notamment au sein des communes de la couronne d'agglomération et des pôles.

La taille des logements selon LOVAC

Selon LOVAC en 2022, la surface moyenne des logements sur le territoire est de 96 mètres², dont 57 mètres² pour les appartements et 107 mètres² pour les maisons. Le nombre moyen de pièces par maison est de 4,1 (26,1 mètres² par pièce), contre 2,6 pour les appartements (21,9 mètres² par pièce), soit une moyenne de 3,8 pièces pour l'ensemble.

Surface moyenne des logements selon LOVAC en 2022



Le taux d'occupation des logements

Selon l'INSEE, le taux de sur-occupation des résidences principales, hors studios occupés par une personne, était de 1,4 % en 2020, contre 2 % en 2009. En moyenne, le nombre de pièces par personne est de 2,1 pour chaque logement. Le territoire n'est donc pas significativement affecté par le phénomène de sur-occupation des logements.

Inversement, la sous-occupation des logements apparaît particulièrement forte sur le territoire. En 2018, l'INSEE estimait que 32,2 % des logements de l'Aire d'Attraction de Saintes étaient concernés par une sous-occupation très accentuée, contre 23,4 % sur la France. Cette sous-occupation est de l'ordre de 20,2 % sur Saintes. A l'échelle de Saintes Grandes Rives, XX % des logements sont occupés par XX personne.

L'optimisation de l'occupation des logements constitue un véritable problème pour le territoire, face à ses obligations de lutte contre l'étalement urbain. A l'avenir, cette sous-occupation est susceptible de s'aggraver sous l'effet du vieillissement de la population.

La définition de la sur-occupation repose sur la composition du ménage et le nombre de pièces du logement. Un logement est sur-occupé quand il lui manque au moins une pièce par rapport à "l'occupation normale", fondée sur le nombre de pièces nécessaires au ménage. Un logement auquel il manque une pièce est en situation de surpeuplement modéré. S'il manque deux pièces ou plus, il est en surpeuplement accentué. Les logements d'une pièce sont systématiquement considérés comme sur-occupés.

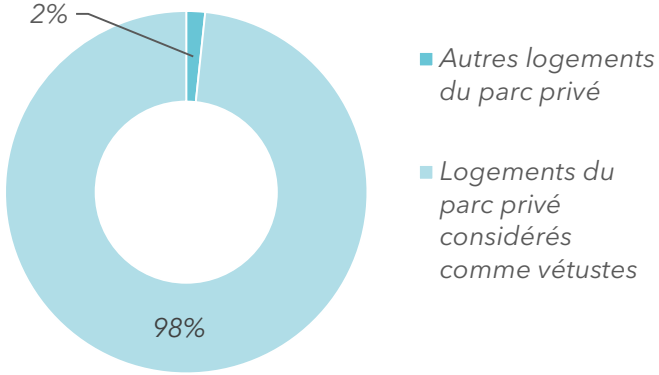
À l'inverse, on parle de sous-peuplement modéré si le logement compte une pièce de plus que la norme, de sous-peuplement prononcé s'il compte deux pièces de plus et de sous-peuplement très accentué s'il compte au moins trois pièces de plus.

Estimation du confort des logements

Selon l'INSEE en 2020, 96,5 % des résidences principales recensées sur le territoire disposent d'une salle de bain avec baignoire ou douche. Ainsi, 3,5 % des résidences principales ne disposent pas d'un confort élémentaire en 2020, soit 1 034 logements.

Selon LOVAC 2022, 690 logements ne disposent d'aucun confort élémentaire, à savoir douche, baignoire et toilettes, soit 2 % du parc de logements privés. Les logements du parc privé considérés comme vétustes au regard de leur classement cadastral (catégories 7 et 8) sont au nombre de 539, soit 1,7 % du parc. 8,3 % appartiennent au parc locatif.

La part des logements vétustes au sein du parc privé en 2022



Sur le territoire, Villars-les-Bois (8,4 %), Le Seure (7,9 %), Migron (5,8 %), Le Douhet (5,2 %) et Chérac (5 %) disposent de la plus forte proportion de logements considérés comme vétustes, alors que Pessines, Saint-Georges-des-Coteaux, Les Gonds et Chermignac disposent d'un niveau inférieur à 1 %.

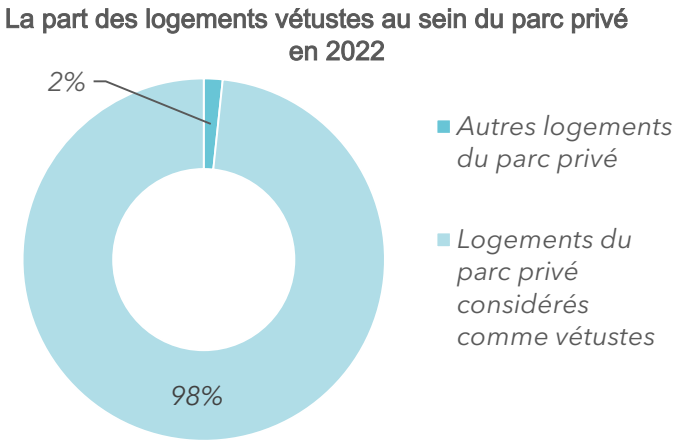
143 logements vétustes sont recensés sur Saintes, soit seulement 1,1 % du parc privé de la ville-centre, laquelle semble donc relativement épargnée par la problématique de l'habitat indigne.

Selon les données transmises par l'État, 5,3% des résidences principales identifiées sur Saintes Grandes Rives sont comptabilisées dans le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI), soit 1 387 logements pour 2 539 occupants. Ce parc apparaît sur-représenté à l'Est du territoire.

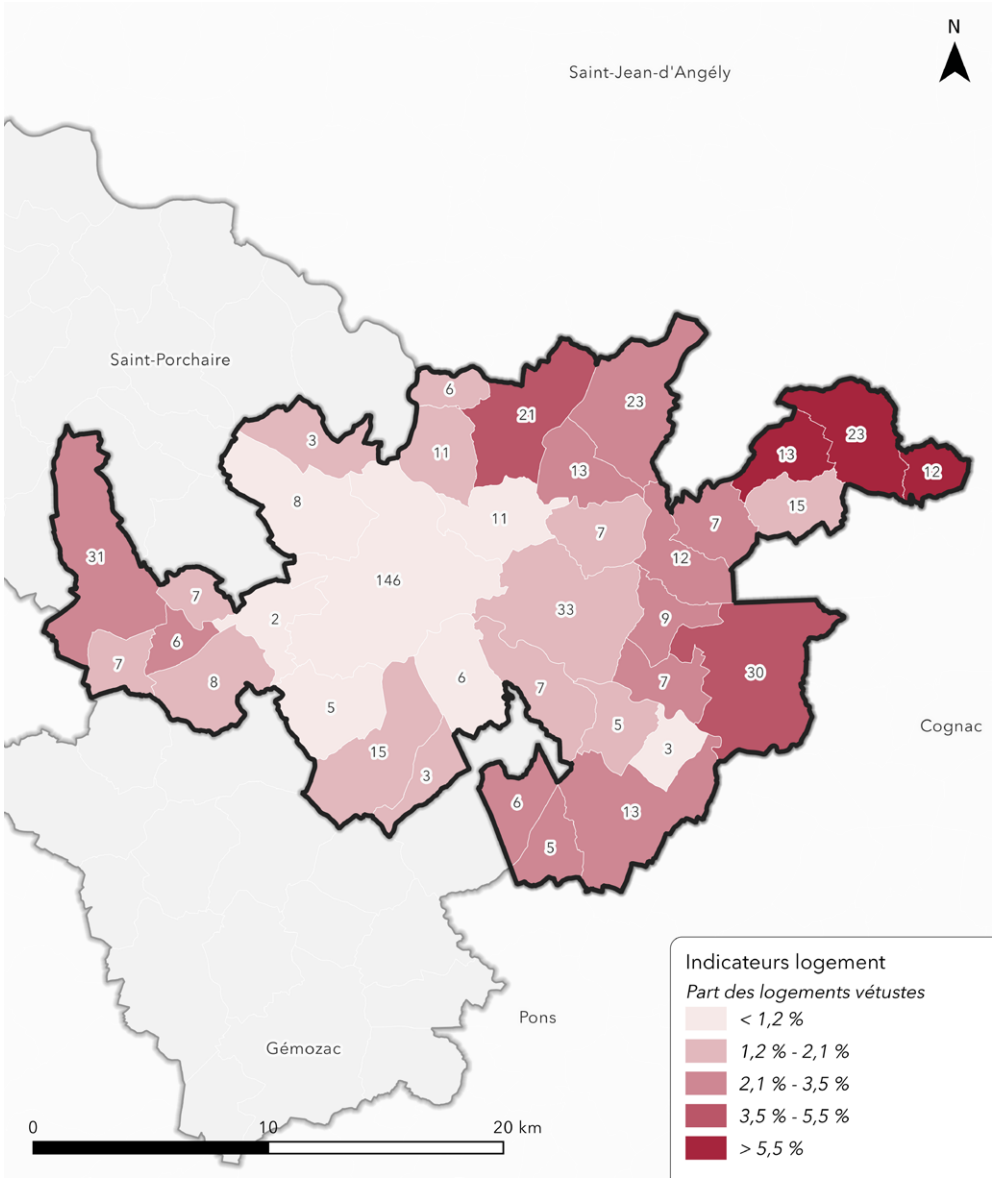
En définitive, le parc des logements privés présente globalement un bon état. La problématique de l'habitat indigne est ciblée sur certains secteurs du territoire, notamment à l'Est ainsi que sur le centre-ville de Saintes. Saintes Grandes Rives a mobilisé certains outils tels qu'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) ainsi que deux Opérations de Restauration Immobilière (ORI) sur Saintes et Burie, afin de répondre à ces problématiques ciblées.

Lien entre le confort et la vacance des logements

Pour rappel, le territoire compte 3 344 logements vacants en 2020 (10,6 % du parc privé), dont 1 131 logements vacants depuis plus de 2 ans (3,6 % du parc privé). Au sein du parc de logements considérés comme vétustes, 260 sont considérés comme vacants (48,2 %), dont 204 depuis au moins 2 ans (37,8 %).

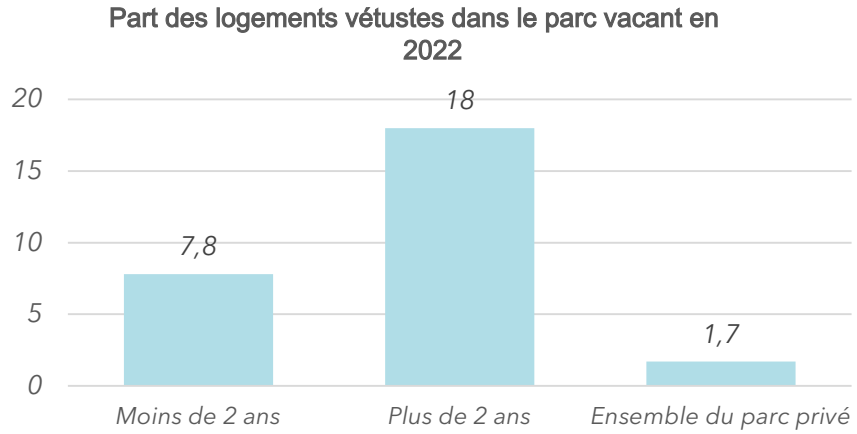


Part des logements considérés comme vétustes (source : LOVAC, 2022)



Au final, 7,8 % des logements vacants depuis moins de 2 ans sur le territoire sont considérés comme vétustes, cette part étant de 18 % pour les logements vacants depuis plus de 2 ans. A Saintes, ces parts sont respectivement 4,5 % et 10,7 %.

Le lien entre le défaut de confort des logements et leur vacance est donc avéré. Sur 22 communes, au moins 20 % des logements vacants depuis plus de 2 ans sont vétustes. La corrélation est particulièrement forte sur les communes de Migron (54,2 %) et Chérac (32,3 %) dont la vacance structurelle est élevée.

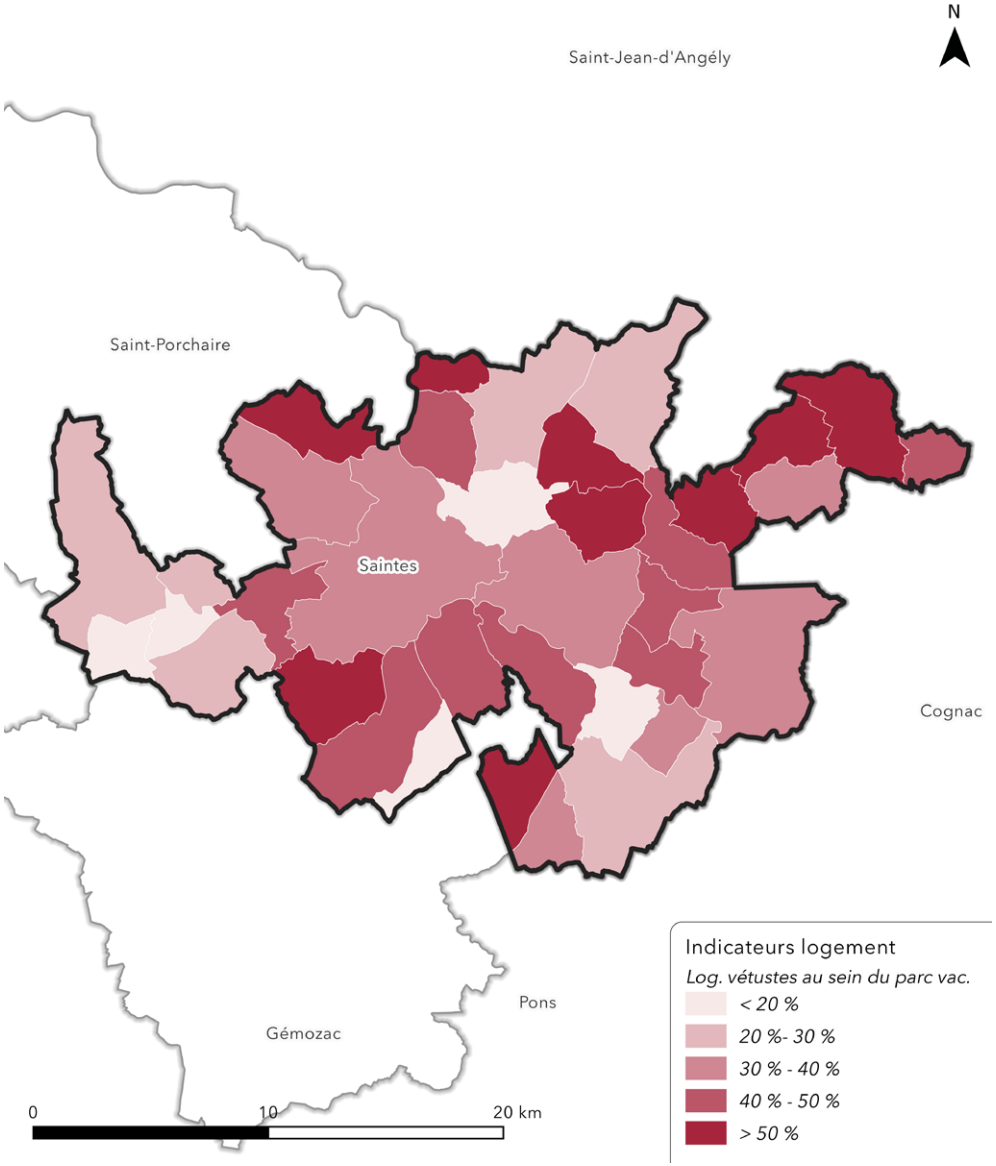


Dans ces communes, les logements vacants sont souvent de vieilles maisons anciennement associées à une exploitation agricole, dont les contraintes de rénovation sont importantes.

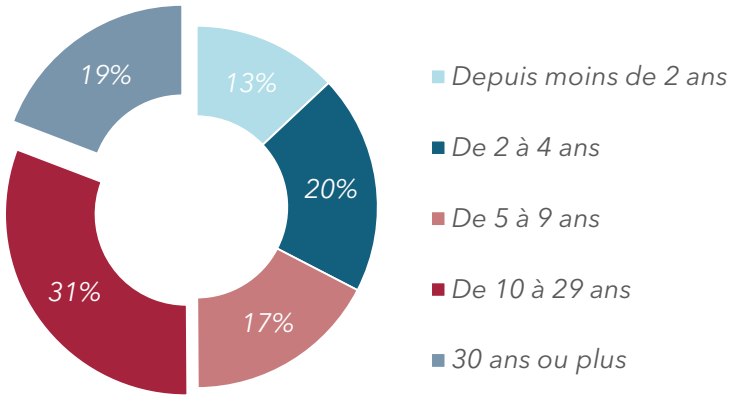
La durée d'emménagement au sein du parc de logements

L'ancienneté d'emménagement au sein du parc des résidences principales, tous statuts d'occupation confondus (propriétaires, locataires) est de 15,6 ans sur le territoire. Cette durée d'emménagement est plus importante chez les propriétaires (20,3 ans) que chez les locataires (6,6 ans).

Part des logements vétustes dans le parc vacant (source : LOVAC, 2022)



Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020



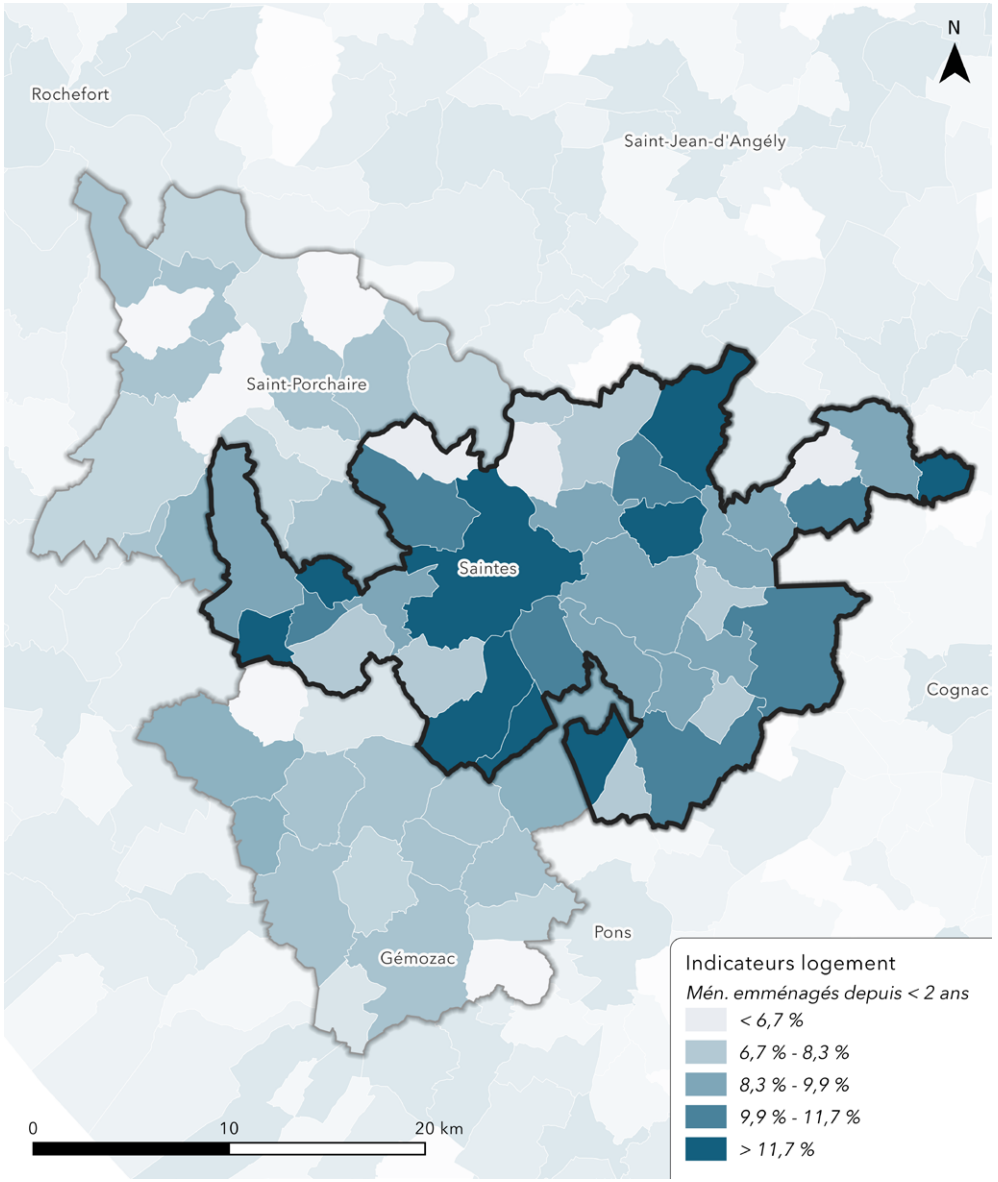
En effet, les logements locatifs sont généralement occupés à titre temporaire et font l'objet d'une rotation régulière des ménages. Cette offre de logement est généralement privilégiée pour les jeunes ménages s'inscrivant dans une étape intermédiaire de leur parcours résidentiel, et les individus en transition familiale (divorce...). Le maintien ou le cas échéant, le développement de cette offre, est donc important pour garantir la fluidité du marché du logement.

Par ailleurs, il convient de noter que 50,1 % des ménages sont installés sur le territoire depuis 10 ans ou plus (19,2 % depuis 30 ans ou plus), tandis que 13 % sont installés depuis moins de 2 ans.

Ces chiffres sont proches des niveaux départementaux (49,7 %, 13,2 %). Le niveau de renouvellement des occupants du parc de logements ne laisse pas transparaître de dynamique particulière au territoire.

Au regard du nombre d'emménagements depuis moins de 2 ans, on remarquera un renouvellement plus important au sein des parcs de logements de la ville-centre (16,5 %) et des communes rurales ayant connu un important niveau de construction neuve telles que Thénac (14,4 %).

L'ancienneté d'emménagement au sein du parc (source : INSEE, 2020)



Quelle offre de logement pour les dix ans à venir ?

Le parc de logements du territoire est, à l'exception de la ville-centre, constitué en majorité de maisons individuelles, plutôt spacieuses et épargnées par la problématique de l'habitat insalubre. Cette prédominance de la maison individuelle s'accompagne d'un taux de propriété important et d'une relative sédentarité des ménages sur le territoire. Ces caractéristiques sont typiques d'un parc de logements de type périurbain et rural, au sein duquel le parc de la ville de Saintes, à connotation plus urbaine, apporte une certaine diversité avec un fort taux de locatif et de "petits" logements.

Au cours de ces dernières années, la courbe démographique a suivi la progression du parc de logements tout en cachant une forte progression de la population de "jeunes" seniors, attirés par l'accession à la propriété dans un espace proche du littoral. Le PLUi doit donc favoriser un certain rééquilibrage démographique en orientant l'offre de logements à créer sur les jeunes populations, qu'ils soient étudiants (perspective de l'implantation du "Ferrocampus") ou jeunes actifs.

Pour ce faire, l'offre de logement de "transition" dans les parcours résidentiels doit être développée, en particulier en dehors de la ville de Saintes et notamment sur les communes les plus polarisantes en matière d'équipements, services et activités économiques.

4.2.5/ La politique de l'habitat portée par Saintes Grandes Rives

Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Régenté par les articles L. 302-1 à L. 302-4-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le PLH est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat de l'intercommunalité : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Les projections du PLH en matière de logements doivent être vues par le PLUi selon un rapport de compatibilité. Saintes Grandes Rives dispose d'un PLH ouvert la période 2017-2022, et dont la mise en application a été étendue à 2024, dans l'attente d'un nouveau PLH sur la période 2024-2030.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH-RU)

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) est une action déployée sur 3 à 5 ans, visant à la réhabilitation des quartiers présentant de l'habitat dégradé ou indigne. Elle se déploie sous la forme d'aides financières et de services d'accompagnement des propriétaires dans la réhabilitation de leur bien.

L'OPAH-RU 2018-2023 a notamment permis la réhabilitation et la mise sur le marché de 52 logements locatifs conventionnés dans les centres de Saintes, Chaniers et Burie. En parallèle, l'intercommunalité a mis en place un "guichet unique" dédié à l'amélioration de l'habitat ("Espace Conseil France Rénov") traitant en moyenne annuelle 30 dossiers de financement aboutissant à des travaux de rénovation. Il est prévu que l'actuelle OPAH-RU menée depuis 2018 doit être renouvelée sur la période 2023-2028.

Les Opérations de Restauration Immobilière (ORI)

Une Opération de Restauration Immobilière (ORI) consiste en des travaux sur un ou plusieurs immeubles en vue d'améliorer ses conditions d'habitabilité, pouvant porter sur les parties extérieures et intérieures des bâtiments, et comporter des démolitions. L'ORI est préalablement définie sur un ou plusieurs périmètres de bâtiments dégradés et s'accompagne d'une Déclaration d'Utilité Publique (DU) ainsi que d'une enquête publique.

Saintes Grandes Rives accompagne actuellement la réalisation de deux ORI sur les communes de Burie et Saintes en vue de résorber des problématiques de logements dégradés et/ou indignes identifiés dans leurs centres anciens.

4.3/ Le logement face à l'enjeu de la lutte contre l'étalement urbain

4.3.1/ La consommation d'espace engendrée par le logement

Après avoir appréhendé les conséquences du développement économique sur la consommation d'espace, le présent diagnostic doit maintenant réaliser le même exercice au regard du logement.

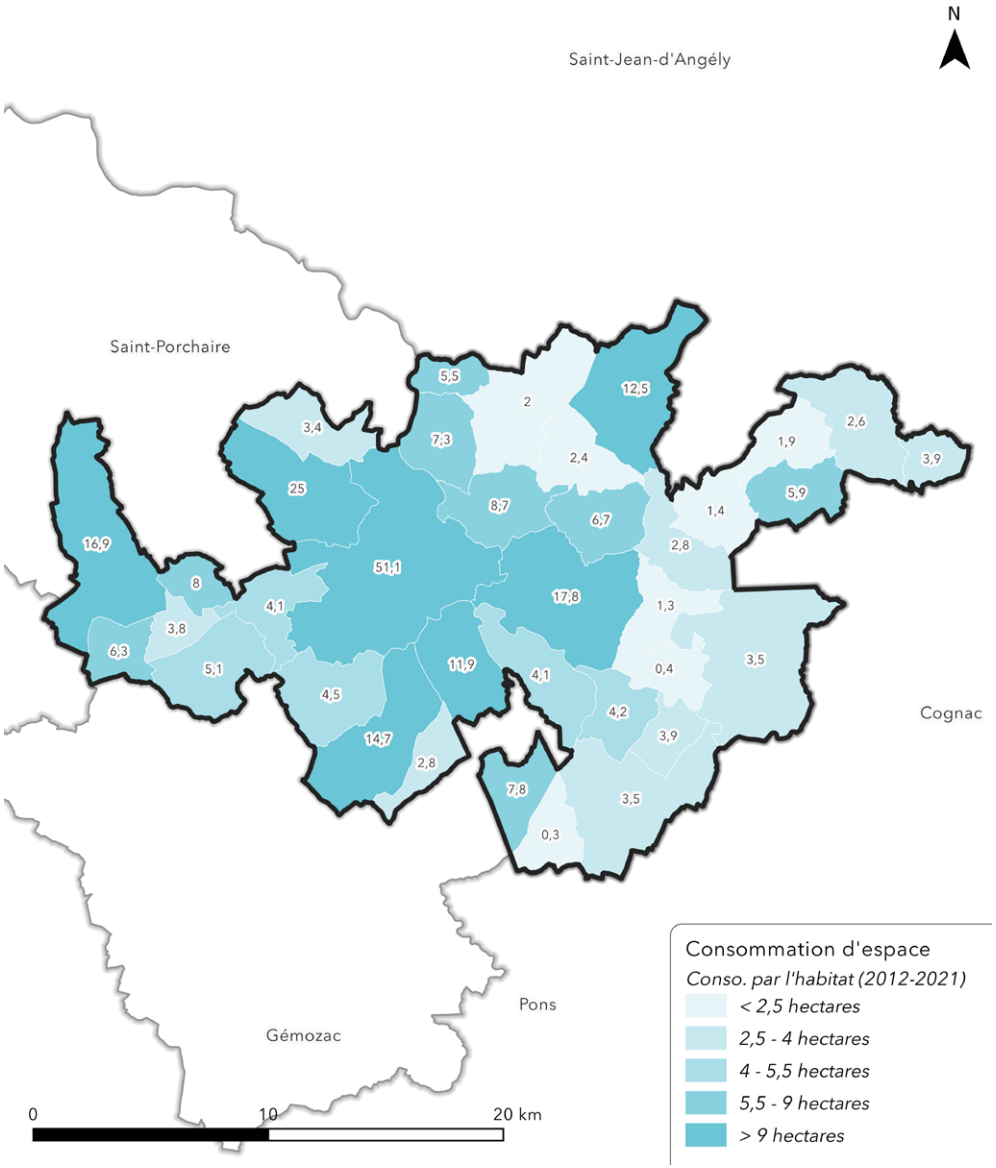
Une analyse rétrospective de la consommation d'espace par l'urbanisation sera présentée dans le chapitre VII. Cette dernière s'appuie sur une analyse des Fichiers Fonciers. Les résultats de cette analyse sont très proches de ceux produits par Portail de l'Artificialisation des Sols, édité par le CEREMA dans le cadre du Plan Biodiversité du Gouvernement.

Depuis 2009, le CEREMA retraite, géolocalise et enrichit les Fichiers Fonciers produits par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) pour le compte du ministère en charge du Logement ainsi que des services de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), afin de permettre aux acteurs publics de réaliser facilement des analyses fines et comparables sur leur territoire.

Les Fichiers Fonciers décrivent de manière détaillée le foncier, les locaux ainsi que les différents droits de propriété qui leur sont liés. Leur géolocalisation offre la possibilité pour les collectivités locales et leurs groupements de mesurer la consommation des sols par l'urbanisation.

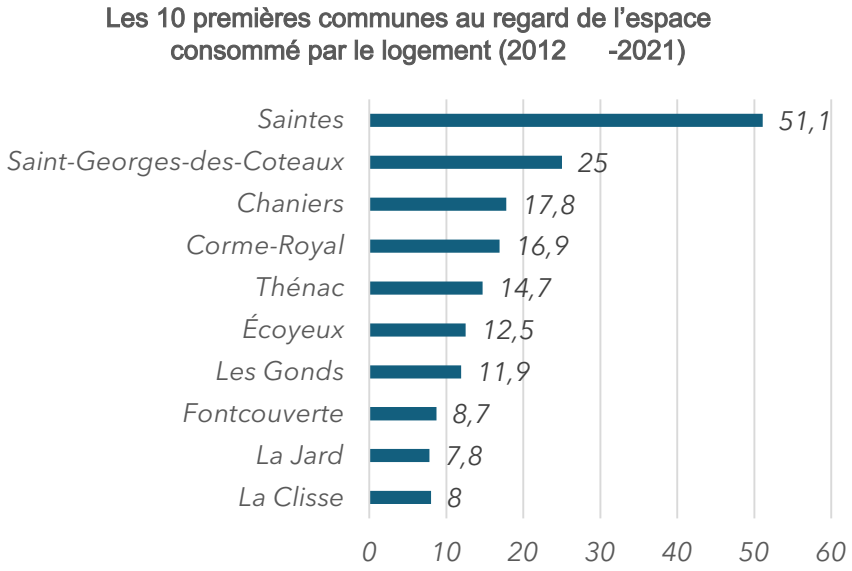
De cette analyse, il ressort que 2 440 logements ont été réalisés entre 2012 et 2021 et ont engendré une consommation effective d'espace, estimée à 268 hectares, soit un ratio de 11 logements/hectare. 23 % des surfaces consommées par le logement correspondent à de la densification urbaine (absence de consommation significative d'espaces agricoles, naturels ou forestiers).

Surfaces consommées par l'habitat entre 2012 et 2021 (source : Fichiers Fonc.)



On remarque que la consommation d'espace se concentre sur la ville de Saintes, qui a absorbé 19 % du total. La ville centre a enregistré 685 nouveaux logements consommateurs d'espace entre 2012 et 2021, pour 51 hectares consommés.

Les communes de la couronne d'agglomération (Saint-Georges-des-Coteaux, Chaniers, Fontcouverte, Les Gonds) et le pôle Ouest (Corme-Royal) ont également connu une consommation d'espace importante, en lien avec leur statut particulier dans l'armature urbaine du territoire.



De façon plus exceptionnelle, plusieurs communes rurales ont connu une consommation d'espace particulièrement forte au regard de leur importance secondaire dans l'armature territoriale (Thénac, Écoyeux, La Jard, La Clisse).

Ces communes ont toutefois connu un apport de population significatif consécutivement à cette consommation d'espace. Il demeure une certaine forme de déséquilibre territorial par rapport aux autres communes rurales.

Au regard de ces chiffres, le PLUi devra s'inscrire dans la trajectoire "zéro artificialisation nette", en définissant un objectif de division par deux du rythme de la consommation d'espaces, naturels et forestiers à l'horizon 2031.

Dès lors, le PLUi doit répondre à un double enjeu, à savoir d'une part la poursuite de la croissance du parc de logements dans le but de répondre aux besoins multiples du territoire, et d'autre part l'inscription du territoire dans la trajectoire de "zéro artificialisation nette". Ainsi à terme, le logement doit cesser de consommer de l'espace.

Tendances futures à retenir et perspectives du PADD

Tout comme le développement économique, les enjeux relatifs au logement impliquent le besoin d'une consommation future d'espace, notamment pour que l'offre de logement se rapproche des besoins tels qu'ils sont constatés sur le territoire, tant sur le plan de l'offre en logement social qu'au regard de la nécessaire diversification des produits en logements. Dans le même temps, le PLUi devra répondre aux enjeux nationaux de lutte contre l'étalement urbain. Cette vision contradictoire nécessitera donc un arbitrage majeur de la part du document d'urbanisme.

La trajectoire nationale de lutte contre l'étalement urbain nécessite pour le territoire de s'inscrire dans de nouvelles logiques en matière d'offre de logements, selon deux prismes :

- La sobriété, c'est-à-dire une réduction des prévisions de construction et leur nécessaire rééquilibrage territorial pour envisager une réponse plus efficace aux besoins en logements.

- L'efficacité, c'est à dire la nécessité d'une consommation d'espace plus "utile" et plus rationnelle en matière d'offre de logements, privilégiant notamment la densification urbaine par le réinvestissement des logements et fonciers vacants, ainsi qu'une plus forte compacité des nouvelles opérations d'aménagement conduites en extension des parties actuellement urbanisées.

2.6/ Enjeux et prévisions relatifs au logement

2.6.1/ Principaux indicateurs et enjeux relatifs au logement

Un parc de logement en forte croissance

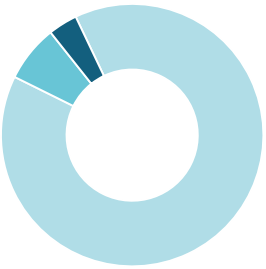
La croissance démographique sur le territoire au cours de la période 2014-2020 (+0,4 %), s'est logiquement associée à une forte croissance du parc de logements. Le territoire a ainsi produit 5 logements pour accueillir 7 habitants supplémentaire (solde migratoire en valeur absolue sur la période).

Si l'on constate que le développement résidentiel a porté ses fruits, on remarque également d'une part, que le besoin en logements est supérieur à la demande migratoire (conséquences du desserrement des ménages, notamment), et d'autre part, que cette croissance a été fortement consommatrice en espace (258,4 hectares pour 2 310 logements ayant entraîné une consommation foncière entre 2012 et 2021). A l'avenir, le territoire doit donc rechercher une croissance résidentielle plus sobre et plus efficiente en termes d'accueil de population, notamment en ciblant davantage les profils à attirer (jeunes, familles avec enfants...).

20,3 %
HABITAT LOCATIF HORS SAINTES EN 2020

28,9 %
LOGEMENTS DE 1 A 3 PIÈCES EN 2020 (15 % HORS SAINTES)

VACANCE STRUCTURELLE (3,6 %)



33 427
LOGEMENTS EN 2020



+1 583
LOGEMENTS PÉRIODE 2014-2020

+0,8 %
CROISSANCE ANNUELLE PÉRIODE 2014-2020

+2 202
HABITANTS (2014-2020)

Une offre de logements à diversifier pour l'avenir

Largement marquée par la maison individuelle, l'offre en logements sur le territoire nécessite d'être diversifiée afin de couvrir l'ensemble des besoins ressentis par la population à travers ses divers parcours résidentiels. Les grands logements marquant ce parc devront cohabiter à l'avenir avec davantage de "petits" logements, et de logements de taille intermédiaire.

Cette nouvelle offre, qui devra nécessairement être plus compacte et sobre en espace, doit également se conjuguer avec les enjeux relatifs au développement de l'habitat locatif et de l'habitat social (cas de Saintes et Chaniers). L'offre en logements doit également répondre à de enjeux très particuliers au territoire : accueil des seniors seuls ou en couple, accueil des jeunes en formation ou en début d'activité professionnelle (contexte du projet "Ferrocampus"...), accueil des publics précaires...

2.6.2/ Les paramètres de la programmation de l'offre en logements

Les choix faits par le PADD dans la définition des objectifs en matière de logements devront définir un juste équilibre entre les besoins du territoire et la nécessaire réduction de l'étalement urbain, face aux obligations de la loi "Climat et Résilience". Pour cela, le PLUi doit établir plusieurs paramètres.

La courbe démographique



+370
HABITANTS/AN D'ICI 3035 ?

Les besoins en logements doivent être cohérents avec la courbe d'évolution de la population au cours des années récentes. Le PLUi peut s'appuyer sur le recensement de l'INSEE sur la période 2014-2020, faisant part d'une balance migratoire positive de +2 202 habitants (+0,6 %). Le PLUi pourrait à minima retenir la poursuite de cette tendance, correspondant à l'accueil de +370 habitants/an.

Dans le même temps, le déficit de la balance naturelle (-0,3 % sur la période 2014-2020) devrait s'aggraver sous l'effet du vieillissement de la population. Néanmoins, ce vieillissement de la population n'entraînera pas une "libération" de logements existants. Il en résultera plutôt une sous-occupation du parc de logements, laquelle justifie un besoin en logements neufs pour permettre l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire.

La mobilisation de l'offre en logements existante



-24
LOGEMENTS VACANTS/AN D'ICI 3035 ?

La lutte contre l'étalement urbain implique pour le PLUi de consacrer les besoins en logements du territoire à la remise sur le marché immobilier des logements vacants "structurels" (excédant 2 ans). Une évaluation réalisée au cours de ce diagnostic fait état d'un potentiel de 24 logements vacants structurels susceptibles d'être remis sur le marché chaque année, pour une baisse attendue de la vacance structurelle de -21 %. Cet effort doit s'accompagner d'une plus forte "efficacité" de l'espace consommé par le logement, notamment par la densification urbaine.

Le desserrement des ménages



-0,1
PERSONNE/ MÉNAGE D'ICI 3035 ?

Le desserrement des ménages est une tendance de fond alimentée par le vieillissement de la population, que le PLUi doit anticiper. Cette tendance entraîne des besoins en matière de logement. En effet, les personnes "décohabitent" soit parce que les enfants quittent le foyer, parce qu'un conjoint décède, ou parce qu'un couple se sépare. Face à ces différentes situations, le parc de logements doit s'adapter en proposant entre-autre une offre locative intermédiaire et en développant les solutions de logement pour les personnes âgées seules.

La poursuite d'un desserrement de l'ordre de -0,1 personne/ménage, soit une prévision de 2 personnes/ménage, semble particulièrement plausible à l'horizon 2035 et implique donc un besoin supplémentaire en logements pour les années à venir, soit par une meilleure mobilisation de l'offre existante (vacance structurelle), soit par la construction de logements neufs.



L'enjeu de la mise en compatibilité du PLUi avec le PLH...

... Et de l'articulation du PLUi avec des outils opérationnels

Le PLUi a vocation à s'inscrire en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Saintes Grandes Rives, élaboré concomitamment pour la période 2024-2030. Ce dernier permettra notamment au PLUi de justifier plus précisément les besoins du territoire en matière de logements.

Par ailleurs, dans le cadre de l'exercice de sa compétence "équilibre social de l'habitat", il conviendra pour l'intercommunalité de compléter l'application du PLUi par les outils opérationnels dédiés aux questions de l'habitat et de la revitalisation urbaine, tels que l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Rénovation Urbaine (OPAH-RU) et l'Opération de Restauration Immobilière (ORI), outil déployé sur la commune de Burie.

CHAPITRE 5/
MOBILITÉS, ÉQUIPEMENTS ET CENTRALITÉS



5.1/ Analyse des mobilités

5.1.1/ Les infrastructures de transport desservant le territoire

Le réseau routier

Le territoire se trouve desservi par un réseau routier dense et hiérarchisé. Le réseau routier dit "primaire", supportant des flux d'envergure inter-régionale et départementale, est formé par l'autoroute A 10 (Bordeaux – Poitiers) traversant le territoire de Préguillac à Écurat.

L'échangeur n° 35 de l'autoroute A 10 dessert directement la ville de Saintes et constitue un atout économique majeur pour le territoire. Les principales zones d'activités du territoire se sont implantées autour de ce dernier. Ce réseau primaire est prolongé par l'autoroute A 837 (Saintes – Rochefort), dont l'embranchement de départ se situe au niveau de Écurat.

Au-delà du réseau autoroutier, le territoire est desservi par deux routes nationales et voies expresses, s'agissant de la RN 141 (Saintes – Angoulême) et de la RN 150 (Saintes – Royan), formant la Route-Centre-Europe-Atlantique (RCEA).

L'État aménage ce réseau routier depuis plusieurs décennies dans le but de créer un axe transversal Est – Ouest sur le territoire national. La RN 141 a ainsi été en partie aménagée en voie expresse (de Dompierre-sur-Charente à Chérac). A ce jour, l'État a renoncé à la poursuite de cette mise en voie expresse jusqu'à Saintes.

La voie expresse a toutefois pu être aménagée entre Saujon et Saintes (ouverture en 2007), dénommée RN 150. Sur le territoire, celle-ci s'étire de Saintes à Pisany et dévie l'ancienne route de Royan (RN 2150).

Plusieurs routes départementales complètent ce maillage et forment le réseau secondaire. Il s'agit en particulier de la RD 137 (Rochefort – Saintes – Bordeaux), de la RD 150 (Saintes – Niort), de la RD 728 (Saintes – Oléron), et de la RD 731 (Saint-Hilaire-de-Villefranche – Cognac).

Les mobilités, quels enjeux pour le PLUi ?

Le PLUi doit consacrer une importance particulière à la question des mobilités sur le territoire. En effet, ce thème se situe à la croisée de nombreux enjeux : allocation et gestion de l'espace consacré aux infrastructures de transport, adéquation entre ces infrastructures et les différents besoins ressentis sur le territoire, gestion de la qualité de l'air, nécessité d'une lutte résolue contre le changement climatique alors que les déplacements sont responsables de 45 % de la consommation énergétique et 36 % des émissions de GES (source : PCAEt).

Se pose également la gestion de la dépendance des ménages envers l'automobile, alors que 70 % de la population française se déplace en véhicule motorisé dans leur quotidien. La dépendance des ménages envers l'automobile est particulièrement forte sur le territoire de Saintes Grandes Rives.

La première étape de cette démarche consistera en l'établissement d'un diagnostic des infrastructures de transport présentes sur le territoire ainsi que des différents modes de déplacements. L'analyse sera complétée par l'exposé des enjeux caractéristiques du territoire.

Ce maillage routier converge vers Saintes selon une configuration en étoile. Le giratoire de "Diconche" au Sud de la ville forme le principal nœud routier distribuant les flux entre les différentes directions. Il concentre également les flux routiers de toutes parts, créant des phénomènes de congestion plus ou moins importants selon les heures de la journée ainsi que certaines périodes de l'année.

La ville-centre de Saintes se trouve en partie contournée par la RD 137, prolongée par la RN 141 et la RD 150 sur ses franges Ouest, Sud et Est. L'absence de contournement au Nord de la ville entraîne une redistribution partielle des flux dans le centre-ville (avenues Jules Dufaure, Jourdan, Gambetta, cours National, Lemercier et Leclerc, boulevard de Vladimir).

Il convient de signaler que les autoroutes A 10 et A 837, les routes nationales RN 150 et RN 141 ainsi que les routes départementales RD 150, RD 137 et RD 728 sont classées à grande circulation selon le décret du 31 mai 2010. Ce classement entraîne l'application des articles L. 111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les routes classées à grande circulation sont définies à l'article L. 110-3 du Code de la Route, et sont généralement des voies du réseau primaire supportant un trafic journalier moyen important qui justifie des règles particulières en matière de police de la circulation. Le décret du 3 juin 2009 fixe la liste des routes à grandes circulation, modifié par les décrets du 31 mai 2010 et du 19 juin 2020.

D'une part, le Code de l'Urbanisme, par son article L. 111-6, interdit la constructibilité le long de ces routes à grande circulation (100 mètres autour des voies expresses, 75 mètres autour des autres voies). D'autre part, selon l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement, des "secteurs affectés par le bruit" d'une largeur variable, fixée par l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999, imposent des normes particulières pour les constructions.

Le réseau tertiaire est constitué des voies départementales de petite capacité et des nombreuses voies communales, dont les enjeux de desserte sont généralement limités aux périmètres communaux.

Ainsi décrit, ce réseau routier ne suggère pas de problématiques d'aménagement majeures au niveau du territoire intercommunal, à l'exception de problématiques localisées et d'enjeu communal. Y figurent notamment des projets divers de requalification de traversées de bourgs et de réfection de voiries existantes.

Il n'est pas attendu de création de voirie nouvelle sur le territoire, à l'exception d'éventuelles voies de desserte de nouvelles opérations d'habitat ou de développement économique. Dans ce contexte, l'intercommunalité envisage d'améliorer les conditions de desserte de la zone d'activités "Les Charriers" par la création de nouvelles infrastructures routières.

Il est notamment envisagé la création d'une voirie au Sud de cette zone d'activités, laquelle viendrait se connecter à la RD 137 par le biais d'un nouveau giratoire. Le cas échéant, il est possible pour le PLUi de déployer certains outils réglementaires pour faciliter la réalisation de tels projets.

L'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme permet au règlement du PLUi de "préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public".

Par ailleurs, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués "des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristique" (article L. 151-41, 1°).

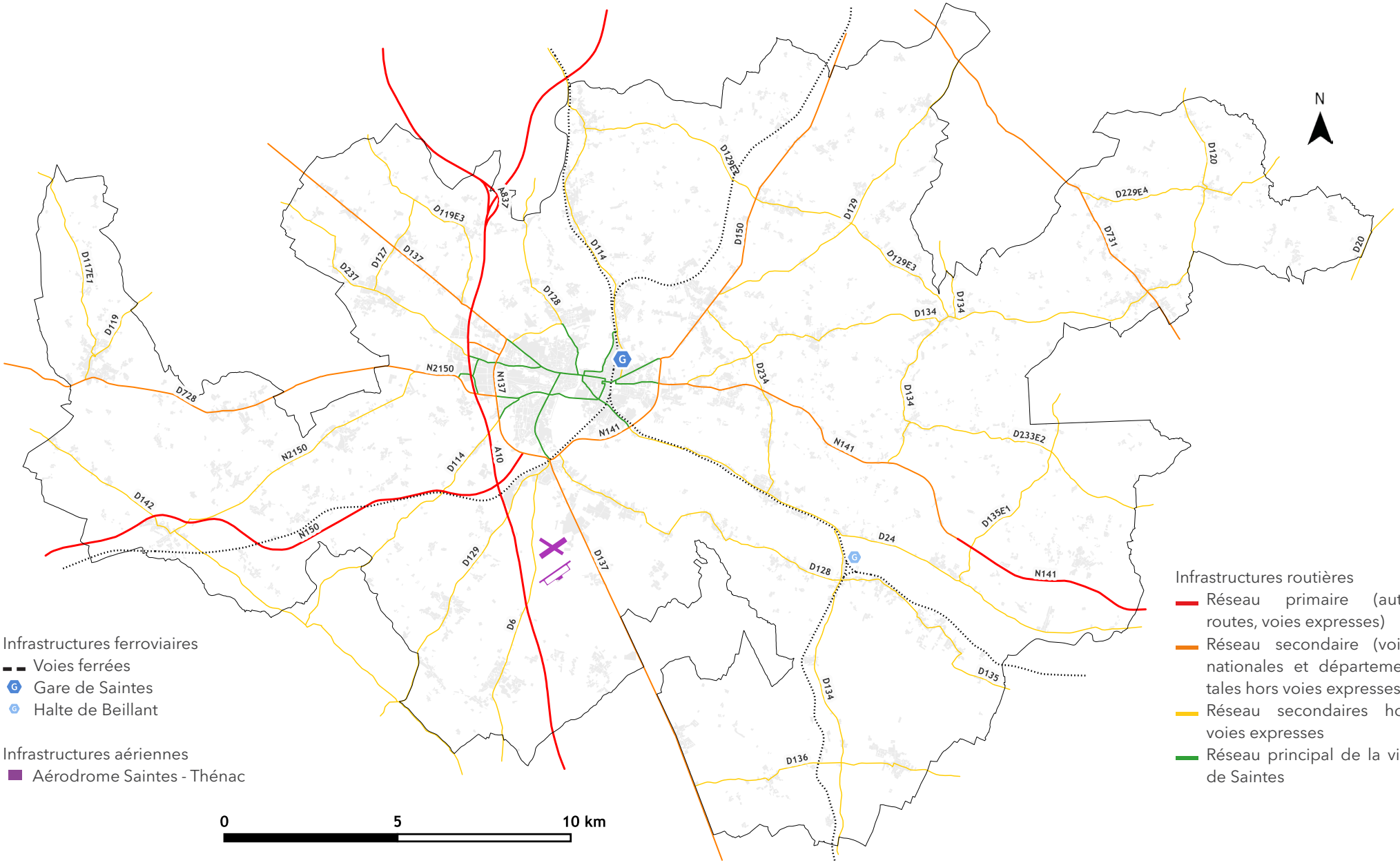
Les "emplacements réservés" sont des servitudes dont l'objet et le bénéficiaire s'imposent à toute autorisation d'urbanisme. En contrepartie, le propriétaire dispose d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Le réseau ferré

Le territoire est traversé par plusieurs voies ferrées convergeant vers le site ferroviaire de Saintes, qui occupe environ 34 hectares en rive droite de la ville. Cette convergence de voies ferrées observée autour de la gare de Saintes lui vaut le qualificatif "étoile ferroviaire" à l'échelle du Grand Ouest. Le site ferroviaire de Saintes comprend une gare de voyageurs, une aire de triage ainsi qu'un complexe d'ateliers de maintenance de matériel ferroviaire ("Technicentre SNCF").

Cette gare est notamment desservie par les lignes 500 (Chartres - Bordeaux Saint-Jean), 530 (Nantes - Orléans - Saintes), 544 (Saintes - Royan) et 579 (Beillant - Angoulême), exploitées par les Trains Express Régionaux (TER). Elle a accueilli 715 225 voyageurs en 2022, pour un total de 894 032 usagers.

Les grandes infrastructures de transport du territoire (source : d'après IGN, BD TOPO, cadastre)



Le site ferroviaire de Saintes est visé par un important projet régional, s'agissant de l'opération "Ferrocampus" menée par la Région Nouvelle-Aquitaine avec différents partenaires.

Ce projet consiste en l'implantation d'un pôle universitaire dédié aux métiers du rails et à la recherche-développement autour du "train léger innovant", devant répondre à l'enjeu de transition écologique. Il s'agit d'une opportunité majeure pour le développement du territoire, qui en 2017, a souffert d'une restructuration du Technicentre SNCF accompagnée d'une forte réduction d'effectifs.

Il convient par ailleurs de mentionner l'existence d'une seconde gare située à Saint-Sever-de-Saintonge ("Beillant"), située à la bifurcation des voies 500 (vers Pons) et 579 (vers Angoulême).

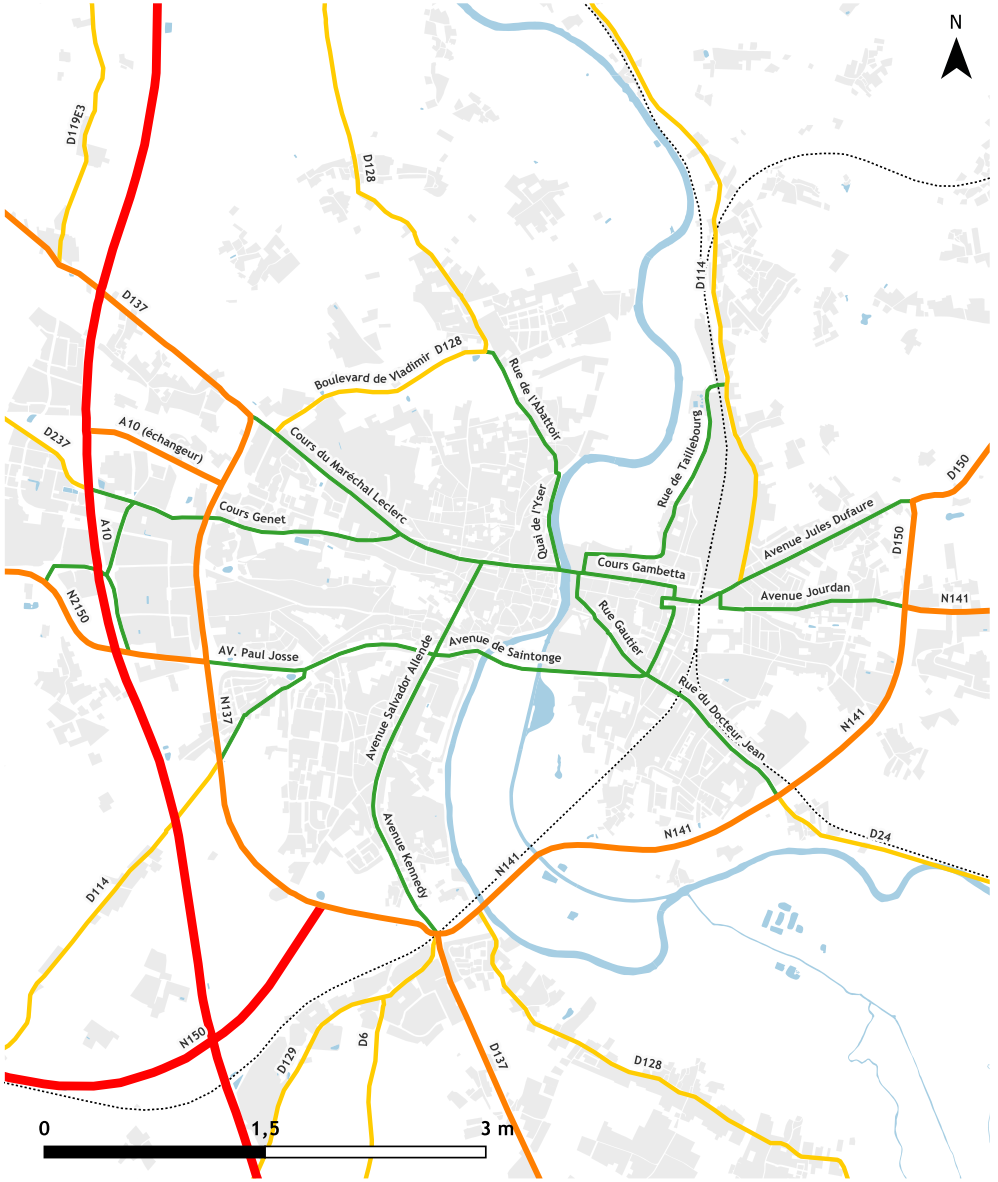
A ce jour, le territoire n'est pas desservi par les lignes de Trains à Grande Vitesse (TGV). Les gares TGV les plus proches se situent à La Rochelle, Angoulême, Niort et Bordeaux.

Malgré le positionnement privilégié de Saintes au sein du réseau ferré du Grand Ouest, le territoire pâtit de l'absence du TGV tout en souffrant d'un réseau ferré aux performances limitée. A l'avenir, les enjeux sont donc d'améliorer l'état du réseau ferré tout en assurant une meilleure optimisation des correspondances entre TER et TGV, afin de limiter l'absence de desserte du territoire par le TGV.

Des difficultés de fonctionnement de la liaison ferroviaire Saintes - Niort - Bordeaux son rapportées par la Région Nouvelle-Aquitaine, qui prévoit à cet effet un programme de rénovation cofinancé avec l'État, mené dans le cadre du Contrat de Plan État-Région 2021-2027.

Toutefois, des travaux de rénovation réalisés en 2023 ont permis d'améliorer la liaison Royan - Saintes - Angoulême. Par ailleurs, sur cette liaison, les correspondances entre les lignes TER et le TGV en gare d'Angoulême ont été améliorées.

Infrastructures de transport à l'échelle de Saintes (source : d'après IGN, cad.)



Les enjeux relatifs à la desserte ferroviaire du territoire

Le territoire saintais est marqué par une importante histoire ferroviaire qui se matérialise par la présence d'un site ferroviaire conséquent, à la croisée de plusieurs voies stratégiques au niveau régional ("étoile ferroviaire"). Les mobilités ferroviaires sont appelées à connaître un développement important dans le cadre de la transition écologique. Cette perspective place Saintes dans une position avantageuse, forte de ses infrastructures.

Dans cette optique, la Région Nouvelle-Aquitaine a identifié Saintes pour l'accueil du futur "Ferrocampus" afin d'accompagner la remontée en puissance des mobilités ferroviaires et l'émergence du futur "train léger innovant". Dès lors, les enjeux du territoire sont les suivants :

- *Anticiper et accompagner l'émergence du "Ferrocampus" dans l'espace économique saintais et dans la ville (offre de logements, équipements...) ;*
- *Défendre la poursuite de l'amélioration de la desserte ferroviaire du territoire dans le contexte d'un vieillissement des infrastructures.*

Les équipements et infrastructures aéroportuaires

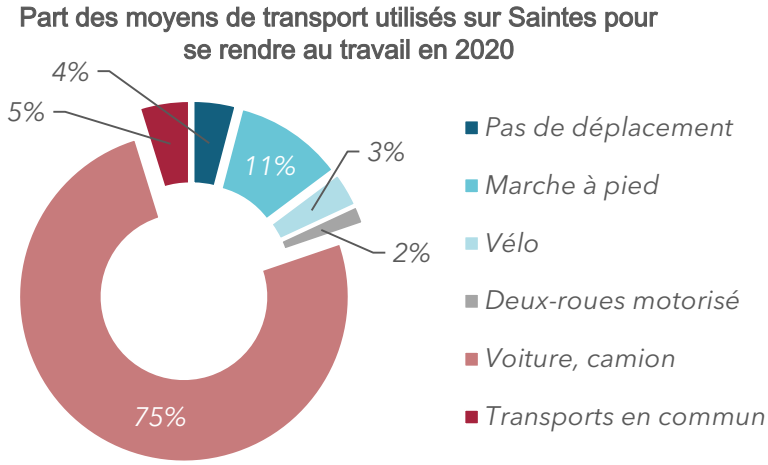
En matière d'équipements et infrastructures aéroportuaires, le territoire accueille l'aérodrome Saintes - Thénac, implanté sur la commune de Thénac et adossé à l'École d'Enseignement Technique de l'Armée de l'Air (EETAA 722).

Ce dernier est doté d'une piste unique de 800 mètres, apte à accueillir des avions légers. Il est principalement dévolu à des activités de loisirs et ne participe donc pas au transport régulier de voyageurs.

5.1.2/ Un usage dominant de l'automobile dans le quotidien des habitants du territoire

L'importance des déplacements automobiles

Les mobilités du quotidien sont largement dominées par l'utilisation de l'automobile. Celle-ci représente 85 % des modes de transports utilisés par les actifs pour se rendre au travail en 2020 selon l'INSEE (contre 80,5 % à l'échelle régionale). Cette utilisation massive de l'automobile se conjugue avec un taux d'équipement automobile de 88 % en 2020.

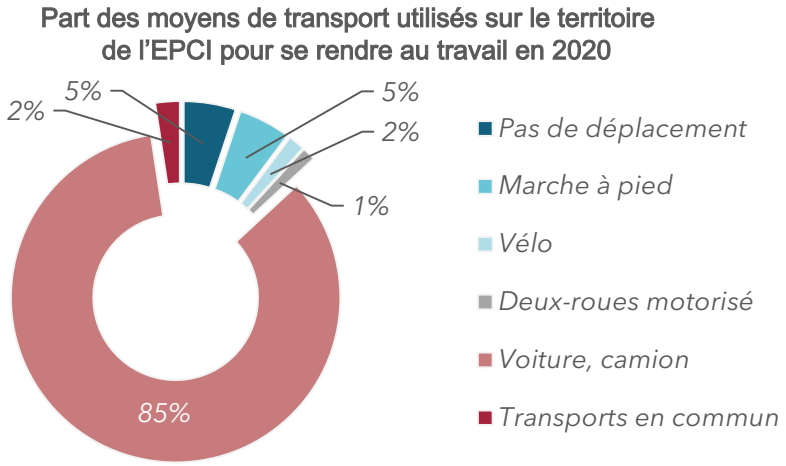


Cette dépendance des ménages envers l'automobile est associée à des habitudes individuelles très fortes, que l'on observe bien au-delà du territoire. Elle est également accentuée par une offre limitée en transports en commun sur un territoire marqué par l'émiettement de sa trame urbaine.

Les transports en commun représentent ainsi seulement 2 % des mobilités domicile-travail. L'offre en transports en commun à haute fréquence de passage est limitée à l'espace d'agglomération de la ville de Saintes. Ce dernier inclue les zones

d'activités en périphérie de Saint-Georges-des-Coteaux. On observe clairement une tendance à la diversification des modes de transport utilisés par les actifs à l'échelle de la ville de Saintes, où l'usage de l'automobile représente "seulement" les deux tiers des mobilités.

La part de la marche à pied augmente significativement dans la ville-centre, de même que celles du vélo et des transports en commun, grâce à des infrastructures dédiées et à l'existence d'un réseau de bus de ville.



Le covoiturage, une solution visant à limiter "l'autosolisme"

L'une des réponses apportées à la problématique d'un usage trop important de l'automobile sur le territoire consiste à favoriser la mutualisation des déplacements en voiture, alors que la grande majorité des usagers se déplacent seuls, en particulier pour se rendre au travail.

En ce sens, le Département de la Charente-Maritime porte une politique d'aménagement et de gestion d'aires de covoiturage. 69 aires de covoiturage ont ainsi été créées sur le territoire départemental, soit 1 278 places. Ces aires sont au nombre de 6 sur le territoire de Saintes Grandes Rives.

Quid du développement de la voiture électrique ?

Face à la fin présumée des ressources fossiles, la mobilité automobile se confronte à un défi majeur au cours de ce XXI[ème] siècle. L'une des réponses apportées par l'industrie automobile est le remplacement progressif du parc des véhicules thermiques par des véhicules électriques nouvelle génération. Il en résulte une montée en puissance du marché du véhicule électrique, qui atteint près de 20 % des ventes de véhicules neufs au cours de l'année 2023.

Face à cette évolution industrielle majeure, la planification de l'urbanisme doit-elle s'adapter ? D'une part, il apparaît que l'électrification du parc automobile ne constitue pas une réponse totalement satisfaisante au plan environnemental.

Outre les ressources et l'énergie demandées lors de la fabrication de ces véhicules, ayant pour effet de déplacer l'empreinte carbone du parc en amont par rapport aux véhicules thermiques, se pose également la pertinence d'entretenir un modèle "tout automobile" associé à de nombreuses externalités négatives (nécessité d'infrastructures conséquentes, accidentologie élevée, congestion des flux dans les espaces urbains, espace consommé en termes de stationnements...).

Bien que le Code de l'Urbanisme ait apporté de premières réponses au développement de cette nouvelle offre (loi du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités), que le PLUi doit traduire, il apparaît nécessaire pour la planification urbaine de s'inscrire dans un nouveau modèle de mobilités devant placer la réduction générale des besoins en déplacement.

Au total, ces aires totalisent 108 places de stationnement. L'offre se trouve particulièrement déséquilibrée, car essentiellement située aux entrées d'agglomération de la ville de Saintes, à l'Ouest et au Sud du territoire. Il n'existe aucune aire de covoiturage au Nord et à l'Est.

Il serait souhaitable d'améliorer cette offre par le développement du maillage existant aux points stratégiques de desserte du territoire par le réseau routier, à savoir au niveau des axes supportant les flux domicile-travail les plus importants en quotidien.

Il s'agit en particulier des axes Saintes - Cognac (RN 141), Saintes - Saint-Jean-d'Angély (RD 150), Saintes - Royan (RN 150), Saintes- Pons (RD 137), et enfin, Burie - Cognac (RD 731). A ce jour, seule les axes Saintes - Rochefort (RD 137) et Saintes - Gémozac (RD 6) disposent d'une aire de covoiturage se superposant avec l'importance des flux domicile-travail qu'ils supportent au quotidien.

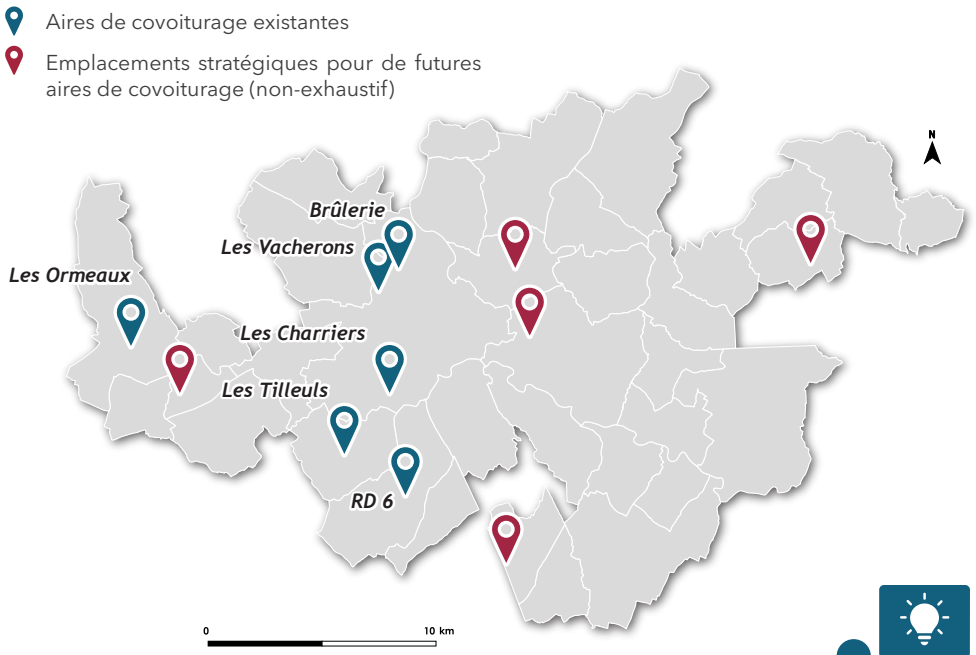
Plusieurs emplacements peuvent être identifiés au regard de leur intérêt et leur caractère stratégique pour la création de nouvelles aires de covoiturage. Il s'agit en particulier du bourg de Fontcouverte (intersection RD 150 - RD 234), de l'échangeur de la RN 150 au niveau de Pisany et Luchat, du bourg de La Jard (RD 137) et du bourg de Burie. Cette réflexion doit également s'étendre aux entrées de ville de Saintes (Est et Nord).

Recensement des aires de covoiturage sur territoire

Commune	Nom	Localisation	Nbre de places
Corme-Royal	Les Ormeaux	Rue des Petites Roches	15
Chermignac	Les Tilleuls	Rue des Tilleuls	12
Thénac	Croix Hosannière	RD 6	10
Saintes	Les Charriers	Avenue de Gémozac	6
Saintes	Brûlerie	Boulevard de Vladimir	25
Saintes	Les Vacherons	Rue des Vacherons	40

Source : CD 17

Localisation des aires de covoiturage (source : CD 17, Agglo. Saintes)



L'enjeu de développer les alternatives à l'automobile

Face à l'hégémonie de l'usage de l'automobile sur le territoire, il convient d'encourager le développement des mobilités "alternatives" que sont les transports en commun ainsi que les modes individuels décarbonés tels que la marche à pied et le vélo. L'effort est d'autant plus conséquent que le profil périurbain - rural du territoire désavantage fortement ces formes de déplacements. Par ailleurs, il ne faut pas exclusivement compter sur le déploiement du parc automobile électrique pour répondre exhaustivement aux problématiques posées par l'usage de l'automobile.

Il revient au PLUi de les encourager par des choix de développement de l'habitat et des activités économiques vertueux, facilitant à la fois le déploiement des infrastructures "douces" et des réseaux de transport en commun, ainsi que la réduction du besoin des ménages en matière de déplacement.

5.1.3/ L'offre en transports collectifs

Les transports ferroviaires

Les lignes ferroviaires desservant le territoire au niveau de la gare de Saintes et de la halte de "Beillant" (Saint-Sever-de-Saintonge) sont utilisées par le réseau des Trains Express Régionaux (TER) de la Région Nouvelle-Aquitaine. Cette dernière gère 34 lignes ferroviaires à travers l'espace régional, pour une capacité de 35 000 places.

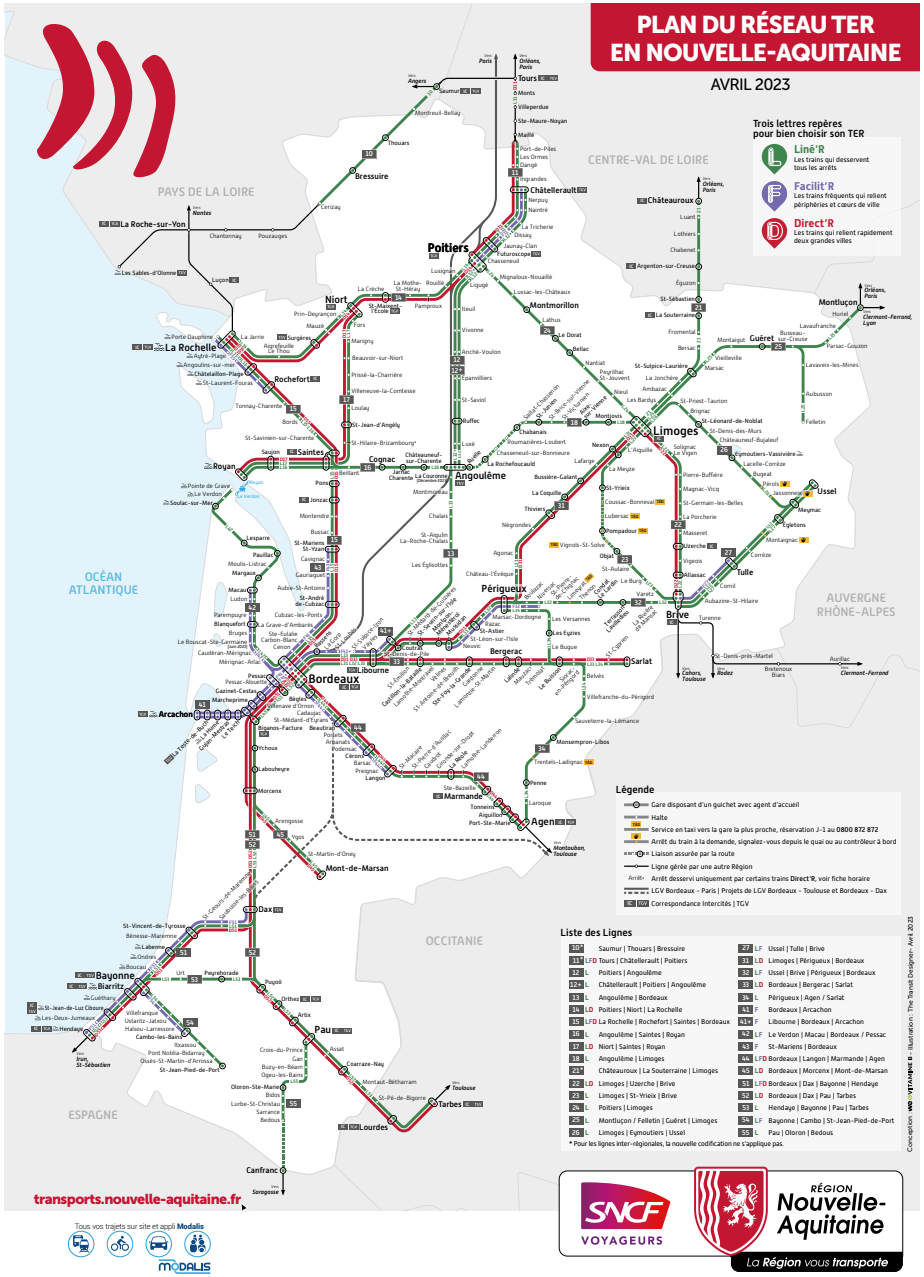
Le territoire se trouve ainsi desservi par les lignes n° 15 (La Rochelle - Rochefort - Saintes - Bordeaux), 16 (Angoulême - Saintes - Royan) et 17 (Niort - Saintes - Royan). A l'échelle du territoire, ces lignes répondent principalement à des usages inter-urbains. A l'exception de la halte de "Beillant" (ligne n° 16), il n'existe pas de desserte à l'intérieur du territoire.

Les mobilités ferroviaires en perspective

Les flux domicile-travail supportés par le train demeurent à ce jour très modestes sur le territoire. Par ailleurs, le territoire se confronte aux faiblesses du réseau ferré, bien qu'il faille signaler des perspectives d'amélioration (réfection de la liaison Royan - Saintes - Angoulême réalisée en 2023, projet de réfection de la liaison Niort - Saintes - Bordeaux).

A l'avenir, la Région Nouvelle-Aquitaine aspire au développement des réseaux TER dans une perspective de transition écologique. Pour ce faire, elle s'est rassemblée avec l'État et SNCF RÉSEAU autour d'un protocole d'accord sur "l'avenir des lignes ferroviaires de desserte fine du territoire". Cet accord répartit, ligne par ligne, les responsabilités et les financements pour les travaux de régénération. Dans l'attente de ces investissements, le transport ferroviaire demeure une solution limitée pour les usagers du territoire.

Carte du réseau TER (source : Région NA, 2023)



Les cars inter-urbains

La gestion des lignes de cars inter-urbains a été confiée à la Région Nouvelle-Aquitaine suite à la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République. La Région gère ainsi 240 lignes régulières et 7 000 points d'arrêt. Ces lignes supportent des déplacements domicile-travail, de loisirs ou occasionnels.

Le territoire se trouve ainsi desservi par les lignes n° 8 (Marennes - Saintes), 12 (Royan - Saintes), 13 (Rochefort - Saintes), 2538 (Saintes - Saint-Jean-d'Angély), 2929 (Saintes - Pons) et 3016 (Saintes - Lorignac). Le territoire est également traversé par la ligne 3011 (Siecq - Saintes), sans arrêt intermédiaire. Saintes assure un rôle de connexion entre ces différentes lignes régionales.

Ainsi définie, cette offre de cars régionaux dessert l'essentiel du territoire de façon plutôt satisfaisante, excepté la frange Est, qui n'est à ce jour traversée par aucune ligne régulière.

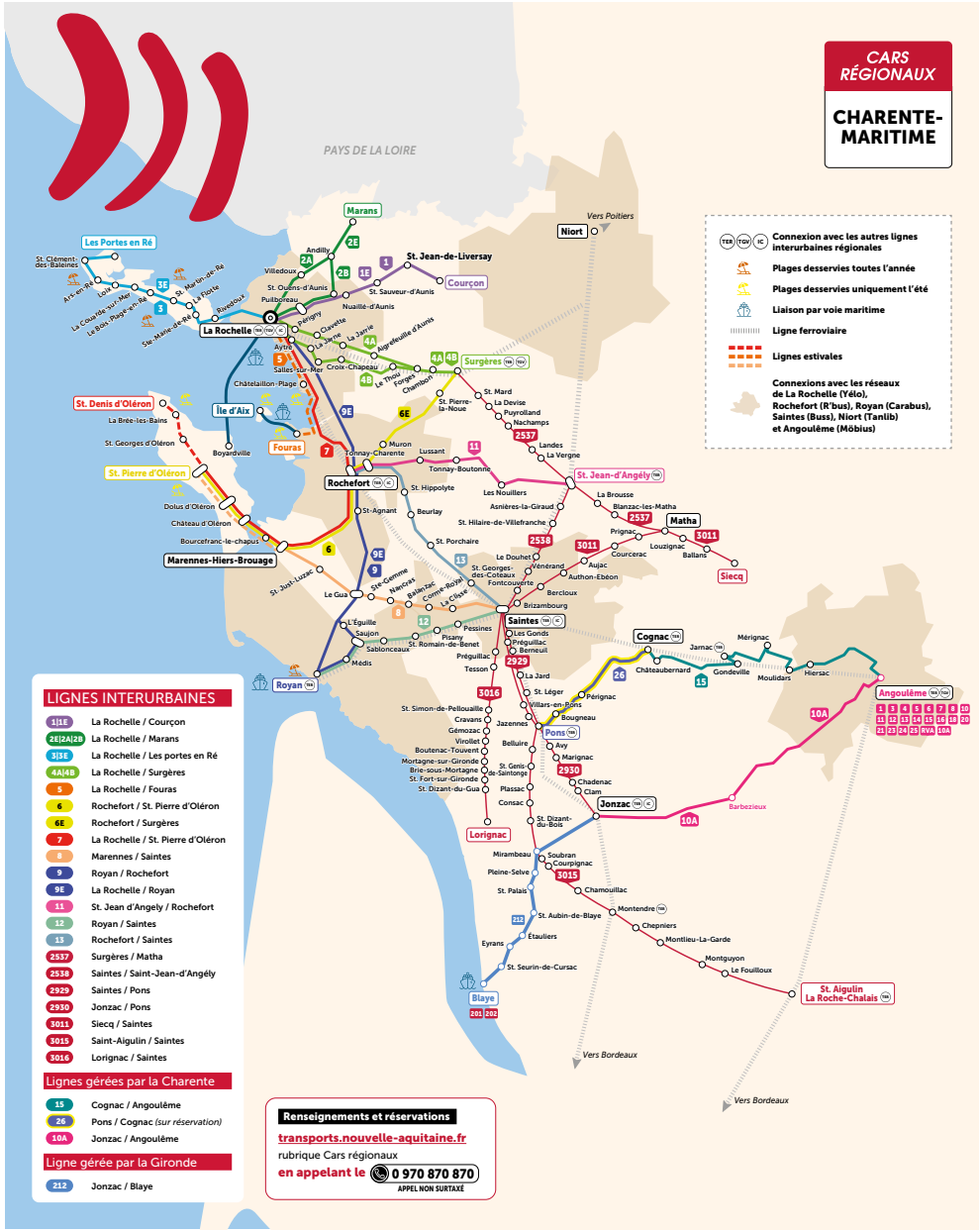
Toutefois, les communes de Burie et Migron sont desservies par les "lignes rurales" de Saintes Grandes Rives, dans le cadre d'une offre intermodale combinant les cars régionaux avec les bus de Saintes Grandes Rives. Cette offre s'étend également sur plusieurs autres communes rurales du territoire.

Le réseau de bus de ville de Saintes

L'espace d'agglomération formé par la ville-centre de Saintes et les zones d'activités constituant le "Parc Atlantique" à l'Ouest, débordant sur la commune de Saint-Georges-des-Coteaux, dispose d'un réseau de bus de ville. Ce réseau est exploité par la société RATP DÉVELOPPEMENT, filiale du groupe RATP, dans le cadre d'une Délégation de Service Public ayant débuté en 2024 pour une durée de 7 ans.

Ce réseau a été créé en 1991 dans le cadre d'un Syndicat Intercommunal des Transports Urbains (SITU), dont les compétences ont ensuite échu à Saintes Grandes Rives. A ce jour, le service exploite un réseau intra-urbain composé des trois lignes A (Coteaux - Gare SNCF), B (Coteaux - Lycée Palissy) et C (Brûlerie - Récluse). Ces lignes desservent l'intérieur de la ville sur un axe Est - Ouest.

Carte du réseau des cars inter-urbains (source : Région NA, 2023)



Les lignes convergent vers l'arrêt "Théâtre", au niveau de l'esplanade du Maréchal Foch sur le cours National. Le réseau est actuellement complété par deux navettes assurant des dessertes plus fines vers la gare SNCF et la zone d'activités "Les Coteaux". Enfin, le réseau est utilisé pour le transport scolaire à l'intérieur de la ville (Saintes - Sainte-Claire, Saintes - Lycée Palissy).

A partir de 2024, la ligne C sera redéfinie de façon à desservir la Cité entrepreneuriale, le futur Ferrocampus et le quartier de Magézy au Nord de Saintes, selon les propositions du nouveau délégataire du réseau.

Actuellement, ce réseau intra-urbain dessert la ville de façon relativement équilibrée, en assurant notamment une mise en connexion des quartiers les plus reculés, ainsi que des "quartiers prioritaires" ("Bellevue - Boiffiers"), avec les activités et les équipements publics du centre-ville.

Toutefois, certains secteurs périphériques ne disposent à ce jour d'aucune desserte par les bus de ville, malgré leur forte fréquentation. Il s'agit notamment de la zone d'activités "Les Charriers", au Sud de la ville.

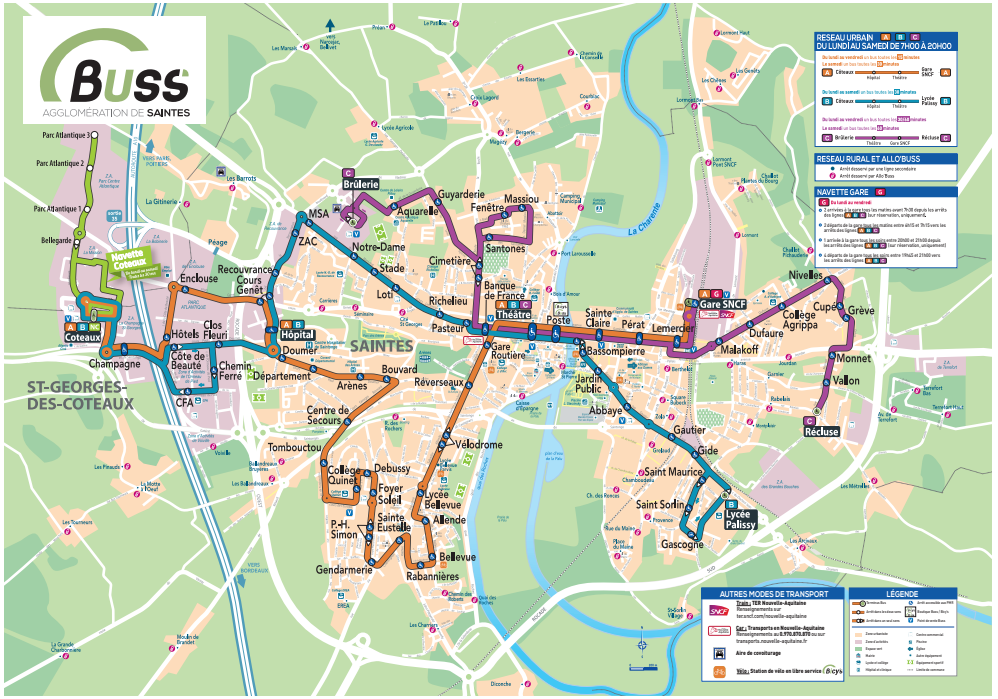
La desserte des communes rurales par les transports en commun

Le réseau intra-urbain saintais est complété par 20 "lignes rurales" qui assurent une desserte des communes rurales hors de la ville-centre. Le réseau est assuré par l'exploitant du réseau de bus de la ville de Saintes (RATP DÉVELOPPEMENT) en coopération avec la Région Nouvelle-Aquitaine selon une convention.

Ces "lignes rurales" desservent actuellement les lieux-dits périphériques de la ville de Saintes (n° 1 à 3), ainsi que les communes de Chermignac (n° 2), Thénac (n° 5), Les Gonds (ligne n° 6), Colombiers (n° 7), Montils (n° 8), Chaniers (n° 9, 10 et 12), Dompierre-sur-Charente (n° 11), Migron (n° 13), La Chapelle-des-Pots (n° 14), Écoyeux (n° 15), Bussac-sur-Charente et Fontcouverte (n° 16), Bussac-sur-Charente (n° 17), Saint-Vaize (n° 18), Saint-Georges-des-Coteaux (n° 19) et Varzay (n° 20).

Par ailleurs, un service de transport scolaire (lignes n° 31 à 41) est assuré auprès des 10 Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI) existants sur le territoire.

Carte du réseau des bus de ville (source : Agglo. Saintes, 2023)



Le service est complété par une offre de "transport à la demande", appelé "Allo'Buss". Il s'agit d'un service de transport en commun dont les itinéraires et les points d'arrêt sont fixés en fonction des réservations préalables des usagers. Cette offre vient ainsi compléter l'offre de transport en commun traditionnelle, peinant à desservir les zones rurales à faible densité.

Sur Saintes Grandes Rives, le "transport à la demande" est organisé en 4 zones, s'agissant des zones n° 1 (Chaniers - Quartiers Est de Saintes), n° 2 (Bussac-sur-Charente - Fontcouverte), n° 3 (Saint-Georges-des-Coteaux - Quartiers Nord de Saintes) et 4 (Les Gonds - Chermignac - Thénac - Quartiers Ouest de Saintes).

Ainsi décrit, ce réseau de lignes rurales se confronte à plusieurs problématiques. La desserte de l'ensemble des communes rurales demeure inégale à ce jour, en particulier celles qui se situent en seconde couronne de l'agglomération. Par ailleurs, les fréquences de passage se limitent aux matin et soir, ne permettant pas de couvrir l'ensemble des besoins au cours de la journée.

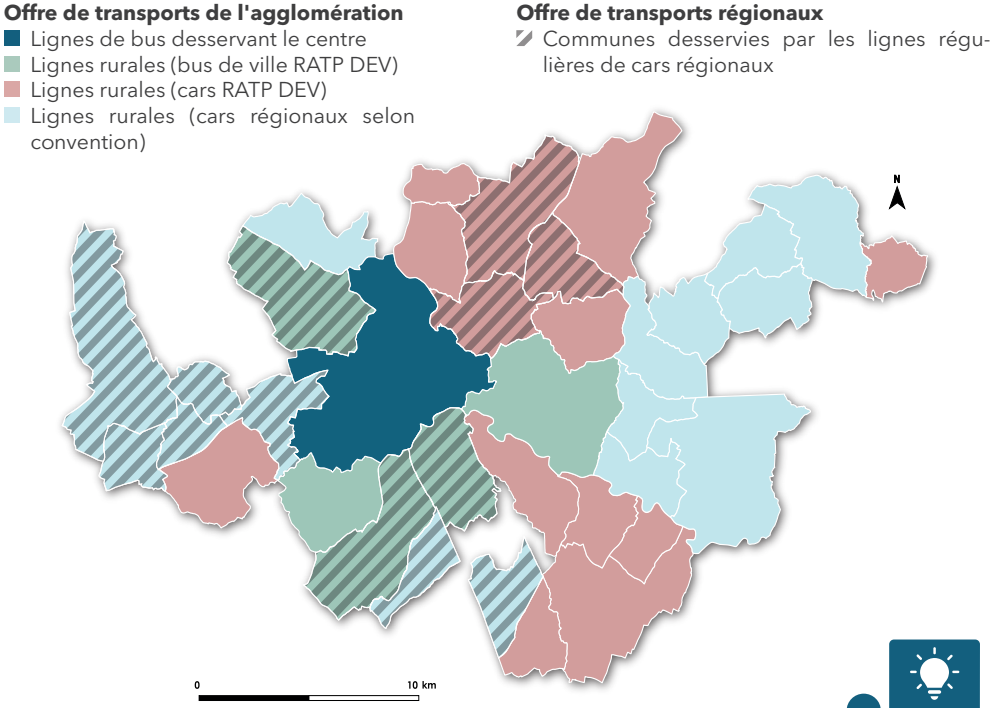
Le renforcement des "lignes rurales" se confronte toutefois à des coûts de fonctionnement importants qui freinent le développement des transports en commun en dehors du centre d'agglomération.

Les réseaux inter et intra-urbains en perspective

A ce jour, le territoire dispose d'une desserte relativement importante par les transports en commun, grâce à une intermodalité permettant de répondre aux contraintes générées par la prédominance du caractère périurbain - rural du territoire. Cette offre de transports demeure toutefois incomplète dans l'espace rural et peine à dissuader l'usage de l'automobile dans la vie quotidienne.

Les choix du PLUi en matière de développement résidentiel et économique sont à opérer en tenant compte de l'état actuel de la desserte du territoire par ces réseaux, dans le but de développer et consolider autant que possible leur usage au quotidien.

Organisation des transports de bus et car (source : Agglo. Saintes)



Urbanisation et déplacements, une articulation à mener

L'agencement des formes et des fonctions urbaines dans l'espace sont un facteur déterminant dans les logiques de déplacement. L'urbanisation pavillonnaire diffuse à l'œuvre sur le territoire depuis ces dernières décennies, bien que récemment infléchie par des logiques d'opérations plus structurées et denses, a contribué à exacerber fortement les besoins en déplacement.

La séparation des fonctions (habiter, travailler, se divertir...) a également pesé dans ce processus. Aussi, le développement des mobilités alternatives à l'automobile passe à l'avenir par une ville plus compacte et mixte au plan des fonctions, afin de faciliter le déploiement des réseaux de transports collectifs.

5.1.4/ Les mobilités "douces"

<u>Les enjeux relatifs aux mobilités "douces" sur le territoire</u>

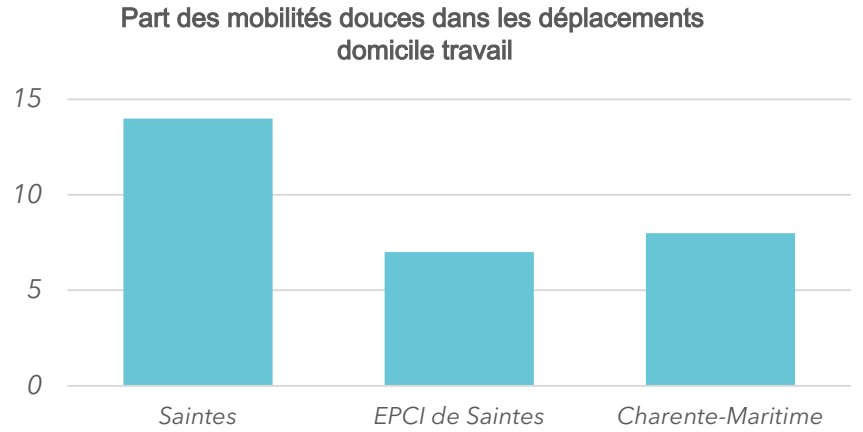
Les mobilités "douces" ou "actives" décrivent les modes de déplacements non ou peu motorisés, tels que le vélo (y compris à assistance électrique), la trottinette ou encore la marche à pied. Elles représentent jusqu'à 14 % des déplacements domicile-travail à Saintes, contre seulement 7 % à l'échelle de l'ensemble du territoire.

Les problématiques relatives à ces mobilités "douces" sont nombreuses et s'expriment différemment selon le type de territoire analysé et les usages "cibles". Considérées comme une réponse particulièrement pertinente face aux enjeux de transition écologique, les mobilités "douces" doivent faire l'objet d'une attention particulière de la part du PLUi.

Parmi les infrastructures « douces », sont comprises les infrastructures en site propre, c'est-à-dire dédiées exclusivement à des usages non-motorisés, ainsi que les infrastructures spécifiquement aménagées pour permettre une cohabitation entre les modes « doux » et motorisés.

Les mobilités "douces" se jouent autour d'une échelle de temps communément fixée à un quart d'heure de déplacement (soit environ 1 kilomètre pour un piéton et 3 à 4 kilomètres pour un cycliste), au cours duquel l'usager doit pouvoir se déplacer rapidement et en toute sécurité vers son point de destination.

Pour ce faire, l'implantation des fonctions du territoire (habitat, travail, consommation, loisirs...) doit être pensée dans une logique de proximité autant que possible. Par ailleurs, les infrastructures doivent être pensées de façon à permettre leur partage par les usagers motorisés et non-motorisés, voire doivent être exclusivement destinées à ces derniers, afin de favoriser cette "ville du quart d'heure".



Trois grands types de besoins ou usages "cibles" peuvent être différenciés lorsque l'on évoque le sujet des mobilités "douces" :

- *Les mobilités du quotidien (domicile-travail, domicile-école, autres trajets récurrents au quotidien…) soumis à des exigences accrues d'efficacité, de sécurité et de rapidité ;*
- *Les mobilités de loisirs (sorties sur des distances moyennes seul ou en famille), généralement sans contrainte de temps mais exigeantes en matière de qualité paysagère et récréative ;*
- *Les mobilités touristiques (déplacements généralement organisés sur plusieurs jours), exigeant un accompagnement important en services et lieux de consommation à proximité des infrastructures.*

Les mobilités touristiques et de loisirs

La "Flow Vélo" est le principal itinéraire cyclable consacré aux usages touristiques. Cet itinéraire traverse le territoire de l'Est (Rouffiac) au Nord (Saintes) sur un tracé total de 300 kilomètres entre les départements de la Dordogne et de la Charente-Maritime. Il est progressivement aménagé depuis 2017.

Plusieurs tronçons sont en cours d'aménagement ou restent à aménager sur le territoire, notamment dans la ville-centre. Les quais Palissy et de Verdun en rive gauche de la Charente, ainsi que le square Goulebenèze, ont fait l'objet de travaux au cours de l'année 2023.

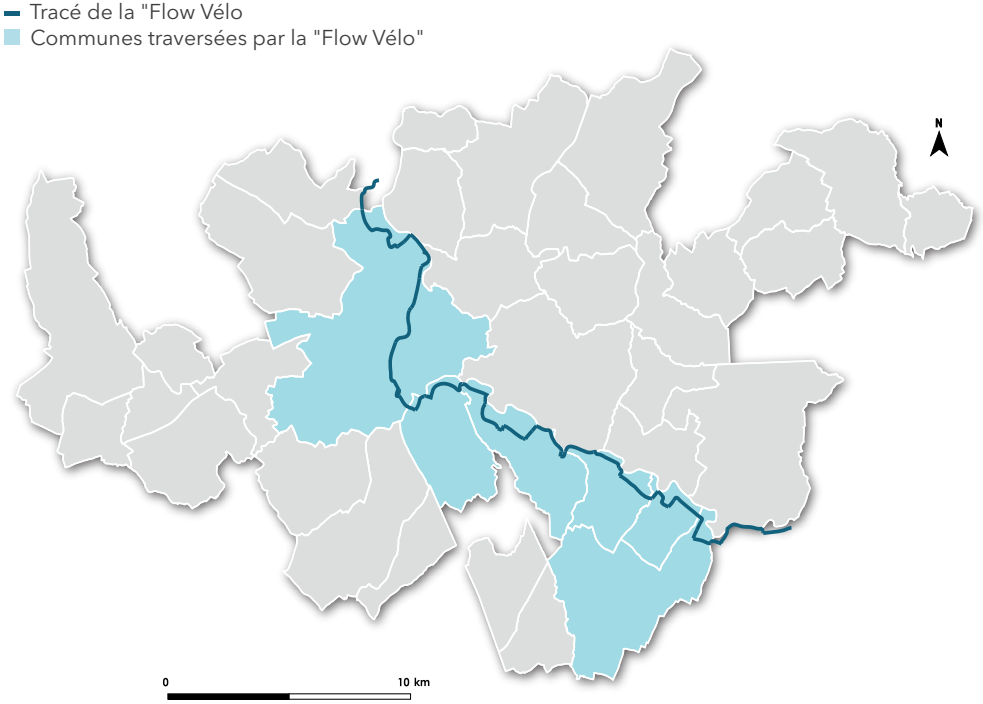
La Flow Vélo, une véritable opportunité pour le territoire

La poursuite de l'aménagement de la "Flow Vélo" fait apparaître de nombreux enjeux pour le territoire. L'achèvement complet du tracé sur le territoire doit en premier lieu répondre à un enjeu de développement touristique, mais également d'amélioration des mobilités cyclables du quotidien, notamment entre la ville-centre et les communes bordées par le fleuve Charente au Sud du territoire (Les Gonds, Courcoury, Saint-Sever-de-Saintonge, Rouffiac).

Par ailleurs, le bon achèvement de la "Flow Vélo" implique une réflexion approfondie des acteurs du territoire (collectivités, entreprises commerciales et de services, loueurs de meublés touristiques...) sur le développement et la complémentarité de l'offre de services aux usagers. Sont notamment à cibler, les commerces alimentaires, la restauration, l'offre d'hébergement ainsi que les services plus spécifiquement destinés aux cyclistes (réparation...).

Au regard de tous ces aspects, la poursuite de l'aménagement de la "Flow Vélo" constitue un indiscutable vecteur de développement pour le territoire au cours des années à venir.

Cartographie de la "Flow Vélo" (source : Agglo. Saintes)




La "Flow Vélo" à Saintes


La "Flow Vélo" à Les Gonds

Les mobilités du quotidien à l'échelle de Saintes

Les infrastructures cyclables ciblées pour des usages quotidiens se localisent essentiellement au sein de l'espace d'agglomération de Saintes, soit sous la forme de voies en site propre (pistes exclusivement dédiées aux cyclistes et aux piétons), soit sous la forme de bandes matérialisées au sol sur les voies ouvertes à la circulation automobile.

On retrouve en particulier ces deux types d'aménagement au niveau des avenues de Saintonge, Paul Josse, du Président Salvador Allende et John Fitzgerald Kennedy, des cours Genêt et Maréchal Leclerc, et au sein des zones d'activités du "Parc Atlantique" (rue de la Côte de Beauté, rue du Champ de Tir, rue de Bellegarde, boulevard Centre-Atlantique…).

En définitive, ces voies cyclables totalisent 19,8 kilomètres de linéaire, dont 14 kilomètres de voies en site propre et 5,8 kilomètres de bandes cyclables. Ces infrastructures couvrent à ce jour 5 % du réseau viaire de l'espace d'agglomération saintais.

Actuellement, la traversée complète du centre-ville par les vélos est particulièrement difficile en l'absence de voie douce continue sur les principales artères traversantes (cours Gambetta, cours National). Par ailleurs, parmi les axes contournant Saintes, seul le boulevard de Vladimir au Nord de la ville dispose d'une liaison cyclable en site propre. Aucune liaison cyclable n'existe au niveau de la rocade Sud et du giratoire de "Diconche".

Ainsi, les infrastructures cyclables de l'espace d'agglomération saintais forment un réseau discontinu qui mériterait d'être renforcé et prolongé sur d'autres axes. Cet enjeu de renforcement du réseau cyclable de la ville-centre est d'autant plus fort que celle-ci partage d'importants flux domicile-travail avec les zones d'activités périphériques ("Parc Atlantique", "Les Charriers").

Il convient également de constater de nombreux dysfonctionnements au sein du réseau existant (itinéraires entravés par des stationnements automobiles, difficulté de traversée des giratoires, bandes de roulement parfois inadaptées, présence de trottoirs et accotements dangereux…).



Rue de la Côte de Beauté


Giratoire de la RD 237

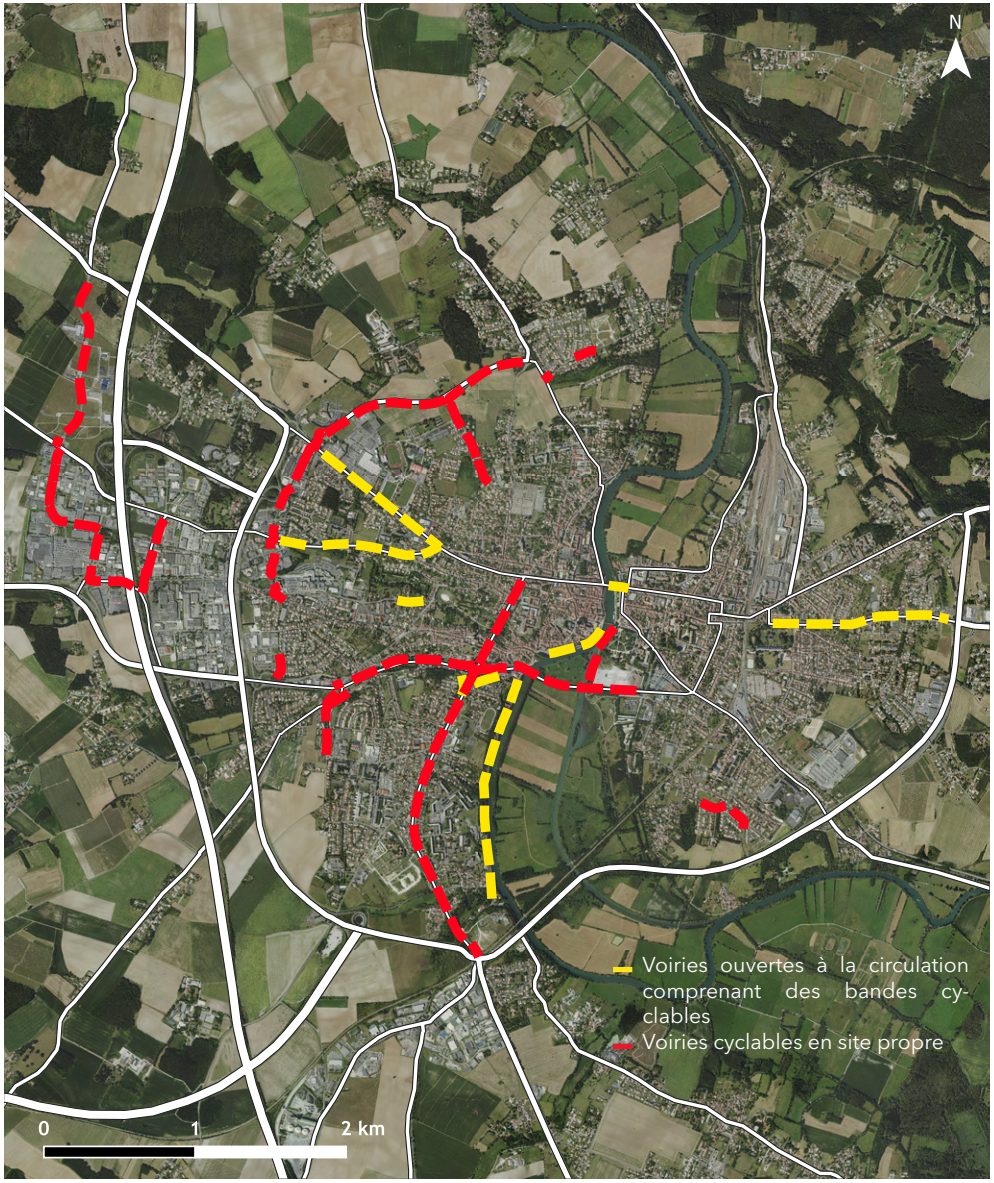

Avenue Jourdan


Avenue de Saintonge

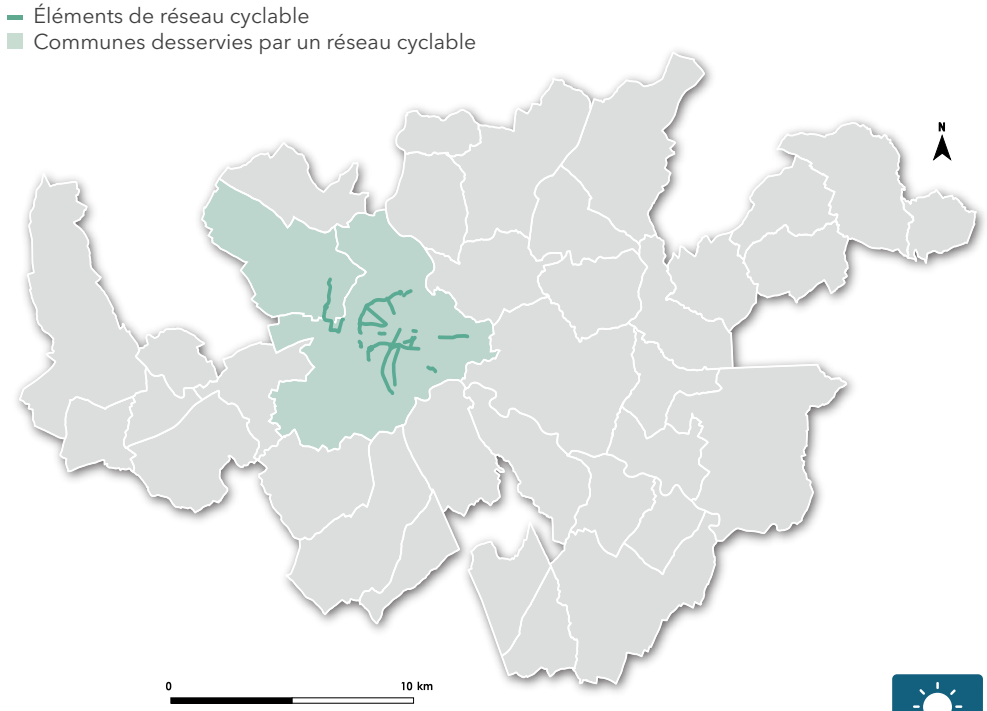

Avenue de Saintonge


Quai Palissy

Cartographie des réseaux cyclables à Saintes (source : Agglo. Saintes)



Cartographie des réseaux cyclables intra-urbains (source : Agglo. Saintes)



Un enjeu majeur de renforcement du réseau cyclable saintais

Le renforcement du réseau cyclable de l'espace d'agglomération, tant par l'amélioration des infrastructures existantes que par la création de nouveaux axes, est un enjeu majeur pour le développement futur de la ville.

Les principaux tracés stratégiques pour le développement de ces infrastructures correspondent aux grandes artères traversantes de la ville, s'agissant en particulier des cours Gambetta et National, du cours Genêt (vers la zone d'activités "Les Coteaux"), de l'avenue Jules Dufaure, ou encore de la rue du Docteur Jean.

Les mobilités du quotidien hors Saintes

Au-delà de l'espace d'agglomération saintais, les communes rurales ne disposent pas d'infrastructures spécifiquement dédiées aux mobilités cyclables. Cette absence n'est pas réellement préjudiciable aux déplacements du quotidien, relayés par la marche à pied compte-tenu de distances parcourues généralement plus courtes qu'au sein de l'espace d'agglomération.

Par ailleurs, les flux de déplacements entre les bourgs et les lieux-dits périphériques sont relativement limités, réduisant l'intérêt du développement d'un maillage cyclable important. Seules trois communes en dehors de Saintes supportent des flux internes conséquents, à savoir Saint-Georges-des-Coteaux, Chaniers et Corme-Royal, notamment du fait de leur poids démographique.

Les flux plus importants sont relevés entre le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux et la zone d'activités "Les Coteaux", principalement depuis la RD 237. L'enjeu d'aménagement de cet axe s'en trouve donc particulièrement important.

L'absence d'infrastructures cyclables se ressent essentiellement entre la ville-centre et les bourgs périphériques, entraînant une utilisation quasiment exclusive de la voiture dans les déplacements au quotidien.

Ces flux sont particulièrement conséquents entre la ville-centre et les bourgs de la première couronne d'agglomération (Saint-Georges-des-Coteaux, Chaniers, Fontcouverte, Les Gonds), mais également entre la ville-centre et des communes rurales présentant un poids démographique important (Thénac, Écoyeux, Corme-Royal...). Il convient donc de cibler en priorité l'aménagement de nouvelles liaisons cyclables entre la ville-centre et ces communes.

Le développement d'itinéraires cyclables plus conséquents vers les parties les plus éloignées du territoire est également à envisager, notamment vers l'Est (Burie, Migron, Chérac), le Nord (Saint-Vaize) et l'Ouest (Varzay, Pisany). Compte-tenu des distances en jeu, ces itinéraires pourraient à la fois répondre à des besoins fonctionnels au quotidien et des besoins plus ciblés vers le tourisme et les loisirs.

Quel développement des mobilités cyclables en milieu rural ?

Le développement des mobilités cyclables dans le quotidien des communes rurales se confronte à des contraintes de distances et de faible densité des flux, exacerbant la concurrence de l'automobile. Pour autant, le report modal doit être favorisé autant que possible, en ciblant notamment les axes supportant les flux domicile-travail les plus conséquents en direction de la ville-centre (RD 237 à Saint-Georges-des-Coteaux...).

Au-delà, la question ne doit pas se réduire spécifiquement aux mobilités du quotidien et doit être étendue aux mobilités touristiques et de loisirs, par l'intermédiaire desquelles les collectivités peuvent identifier de véritables opportunités de développement local.



Avenue du Poitou, Chermignac



Grand Rue, Saint-Georges-des-Coteaux

Enjeux et perspectives d'amélioration des mobilités cyclables

Saintes Grandes Rives s'est dotée d'un Schéma Directeur Cyclable en 2021 afin d'organiser la mise en cohérence des infrastructures cyclables existantes et la création de nouvelles liaisons à travers le territoire.

Ce document vise notamment à favoriser le report des déplacements motorisés vers les mobilités cyclables dans la vie quotidienne en ciblant les flux internes de la ville-centre d'une part, et sa mise en liaison avec les communes de la première couronne d'autre part.

Par ailleurs, il est question d'achever l'aménagement de la "Flow Vélo" tout en mettant les aménagements réalisés à profit des différentes mobilités cyclables (touristiques, mais également quotidiennes).

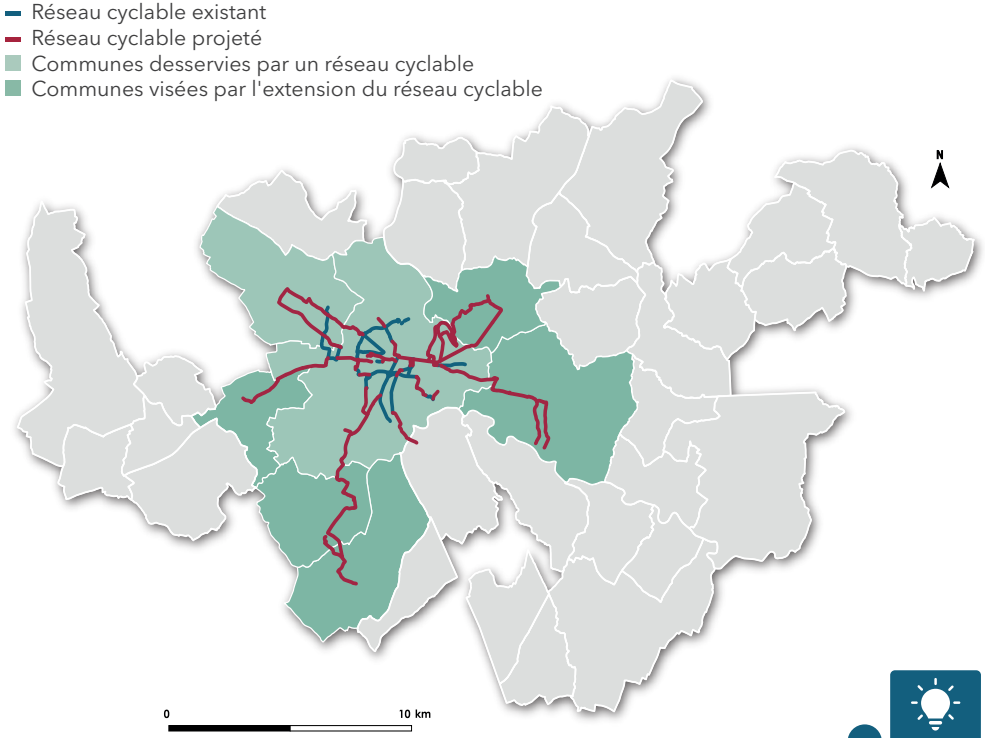
Enfin, au-delà des aménagements d'infrastructures, il s'agit de décourager l'usage de la voiture dans la ville-centre par des aménagements favorisant au maximum les mobilités cyclables, afin d'amplifier le report modal.

En déclinaison de ces objectifs, le Schéma Directeur Cyclable a identifié plusieurs tronçons stratégiques pour l'amélioration des dessertes cyclables au sein du territoire. A l'échelle de l'espace d'agglomération, sont ciblées le cours Gambetta et le cours National, traversant l'ensemble de la ville sur un axe Est – Ouest.

Sont également identifiés certains points de convergence critiques des flux domicile-travail tels que le centre hospitalier, les zones d'activités composant le "Parc Atlantique" à l'Ouest de l'espace d'agglomération, ainsi que les établissements scolaires.

Entre Saintes et la première couronne, sont identifiés les axes Saintes – Saint-Georges-des-Coteaux, Saintes – Fontcouverte, Saintes – Chermignac – Thénac, Saintes – Pessines, Saintes - les Gonds et Saintes – Chaniers (voir schéma ci-contre). Un programme pluriannuel d'investissement a été retenu pour l'aménagement de ces nouvelles liaisons cyclables.

Les futures liaisons cyclables intra-urbaines (source : Agglo. Saintes)



Le PLUi, un relais de la politique du maillage cyclable

Le PLUi a pour vocation d'encourager le développement des mobilités cyclables en définissant un cadre réglementaire favorable au déploiement des projets de l'intercommunalité.

A cet effet, le document d'urbanisme aura vocation à identifier et protéger les liaisons cyclables existantes, en particulier les voiries en site propre, tout en appuyant la création de nouvelles liaisons au regard de la réglementation urbaine et de la maîtrise foncière, par l'intermédiaire des "emplacements réservés" (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme).

5.2/ Analyse de l'offre d'équipements du territoire

L'analyse de l'offre d'équipements du territoire sera réalisée à l'aide de la Base Permanente des Équipements (BPE) produite par l'INSEE en 2021. Cette dernière répertorie un large éventail d'équipements et de services, marchands ou non, accessibles au public sur l'ensemble de la France.

Elle porte sur 188 types de services et équipements différents, répartis en sept grands domaines (services aux particuliers, commerces, enseignement, santé-social, transports-déplacements, sports-loisirs-culture et tourisme). La BPE est construite à partir de sources administratives diverses et rassemble des données sur des points d'accès aux services et équipements destinés à la population, localisés à un niveau géographique infra-communal.

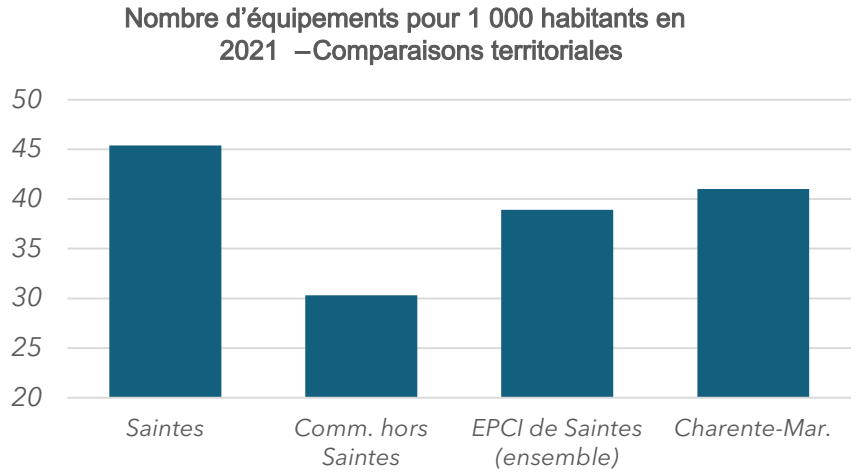
Ainsi défini, cet outil permet notamment d'étudier la structure de l'offre de services sur un territoire (nombre et densité, mise en évidence de pôles...) Il offre également une grille de lecture hiérarchisée des territoires par le regroupement des équipements en "gammes" (proximité, intermédiaire, supérieure) et en "paniers" (vie courante, santé et action sociale, seniors...).

5.2.1/ La répartition territoriale des équipements

Un taux d'équipement similaire à la moyenne départementale

Le taux d'équipements du territoire comprend à la fois des équipements collectifs non-marchands (mairies, écoles, équipements sportifs, établissements de santé et d'hébergement...) et des activités marchandes participant à l'équipement global du territoire (commerces alimentaires, services élémentaires à la personne...).

Ainsi défini, ce taux global d'équipements est de 36,8 équipements pour 1 000 habitants sur le territoire (‰), contre 41 sur le département.



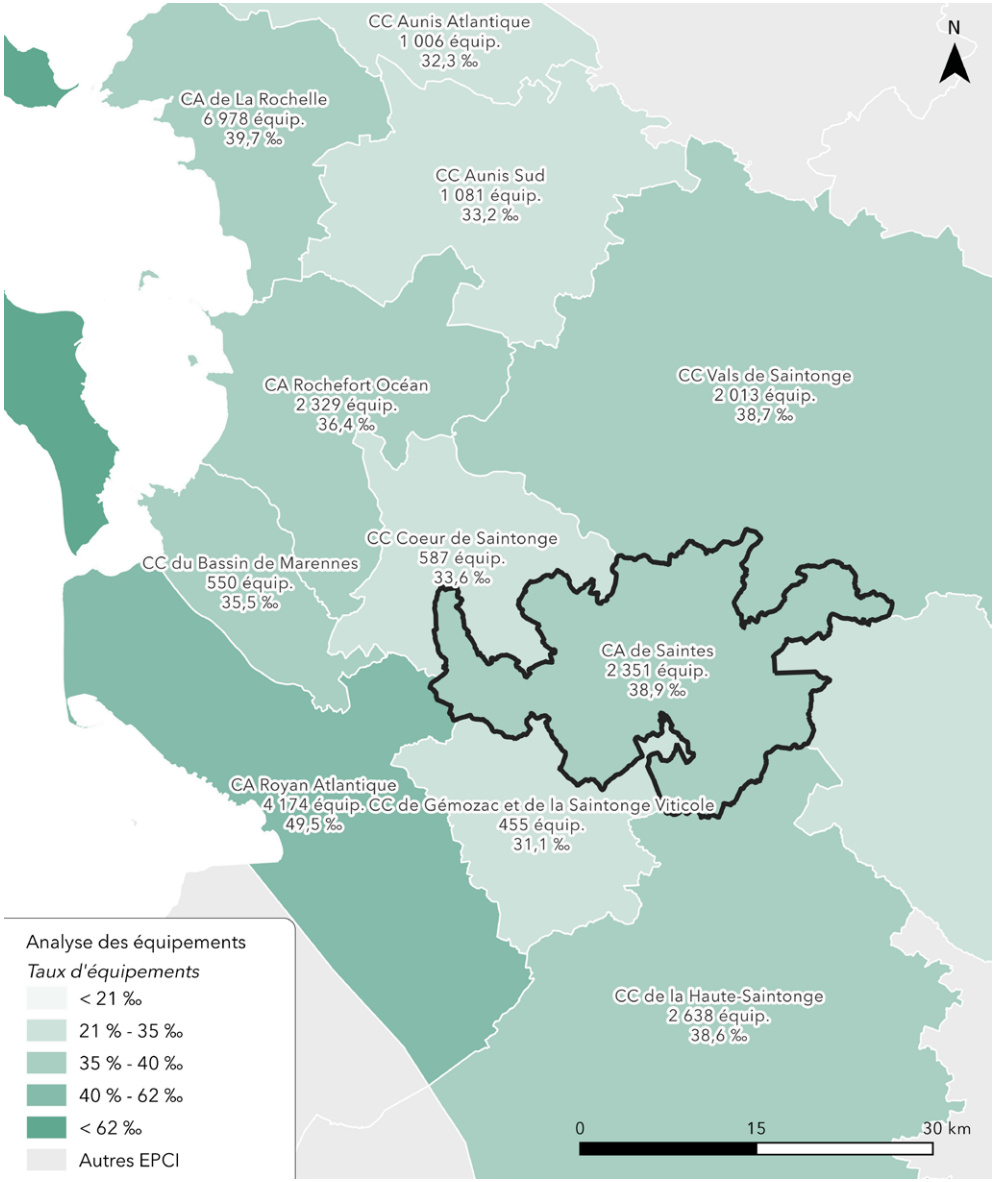
Ce taux s'élève à 45,4 ‰ pour la seule commune de Saintes. Saintes Grandes Rives rassemble 9 % de l'offre d'équipements à l'échelle du Département, soit un niveau égal à l'EPCI Rochefort Océan.

Elle arrive 4ème au classement des territoires les mieux dotés en équipements sur la Charente-Maritime, après La Rochelle (26 %), Royan Atlantique (16 %) et la Haute-Saintonge (10 %).

Le pôle saintais défend la présence d'équipements structurants au niveau départemental. Il s'agit notamment du centre hospitalier, premier établissement employeur sur le territoire, et du palais de justice qui accueille la seule cour d'assises du département. Ce dernier accueille également les tribunaux judiciaire et de commerce.

Au-delà du Département, il convient de signaler que le territoire dispose d'un niveau d'équipements légèrement supérieur à celui de Grand Cognac, qui est le second pourvoyeur en équipements après Grand Angoulême sur le Département de la Charente.

Décompte des équipements par EPCI (source : INSEE, BPE, 2021)

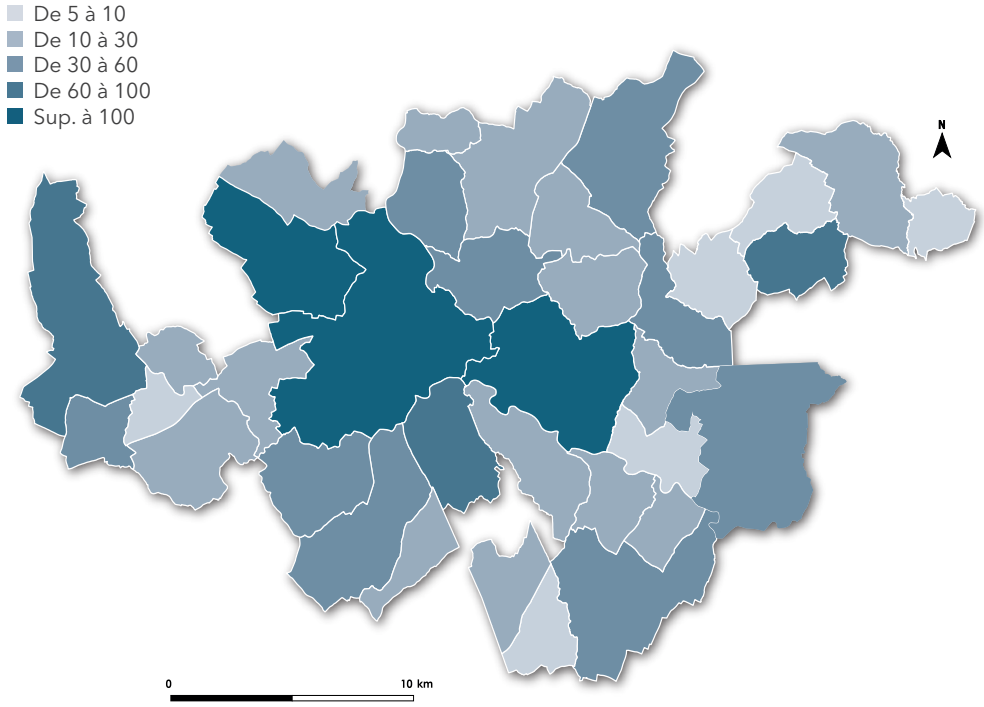


La répartition territoriale de l'offre d'équipements

La commune de Saintes comprend 1 équipement sur 2 à l'échelle du territoire, soit 54,6 % de l'offre totale d'équipements. La ville-centre confirme ainsi sa grande force d'attractivité sur l'ensemble du territoire, et au-delà, à l'échelle du Pays de Saintonge Romane.

Au-delà de Saintes, les deux autres communes les mieux dotées en équipements représentent respectivement 4,5 % de l'offre. Il s'agit de Saint-Georges-des-Coteaux et Chaniers, dont l'offre cumulée avec la ville de Saintes atteint 63,6 % de l'offre totale d'équipements sur le territoire.

Le nombre d'équipements par communes (source : INSEE, BPE, 2021)



5 autres communes voient leur part dépasser les 2 % au sein de l'offre d'équipements, à savoir Les Gonds (3,1 %), Burie (2,6 %), Corme-Royal (2,6 %), Fontcouverte (2,2 % et Thénac (2,1 %).

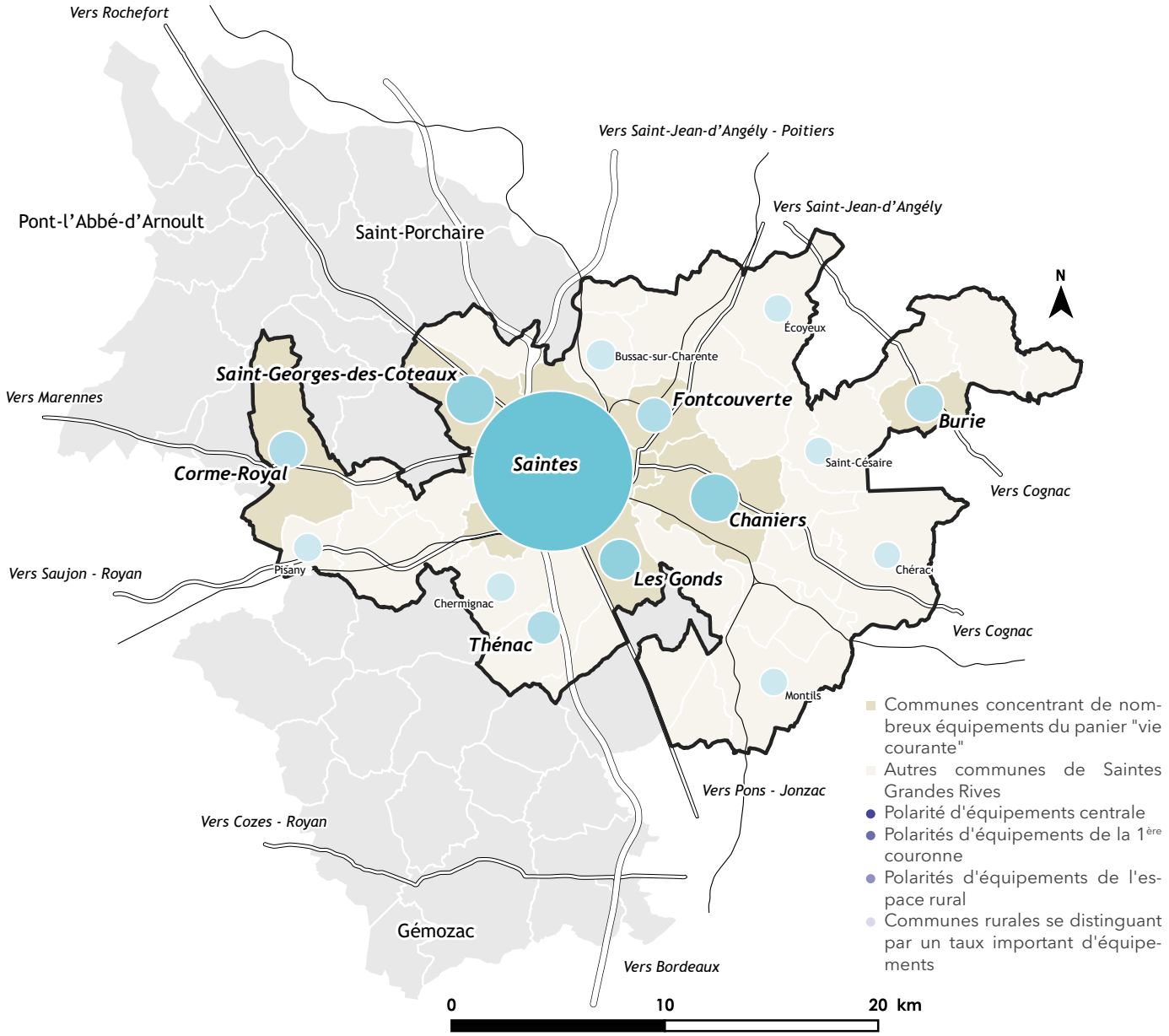
En dépit d'une concentration marquée des équipements sur la ville-centre, l'offre se trouve relativement équilibrée au niveau du territoire.

En effet, cette offre se diffuse notamment au sein des communes de la première couronne, tout en faisant apparaître les communes de Burie et Corme-Royal comme des polarités au sein de l'espace rural.

Il en résulte une nouvelle lecture de l'armature territoriale au sein de laquelle Saintes et son espace d'agglomération, ainsi que Burie et Corme-Royal, apparaissent comme des pôles.

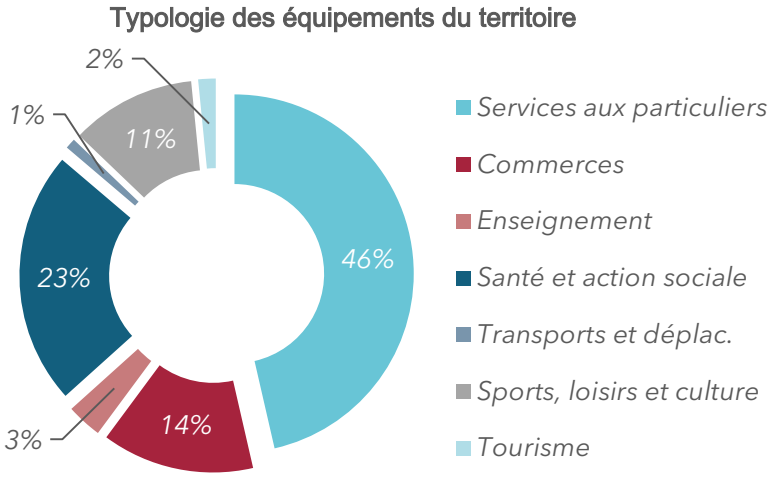
D'autres tendent à s'individualiser parmi les communes rurales, s'agissant notamment de Thénac.

L'armature du territoire selon l'offre d'équipements (source : Agglo. Saintes)



5.2.2/ La typologie des équipements

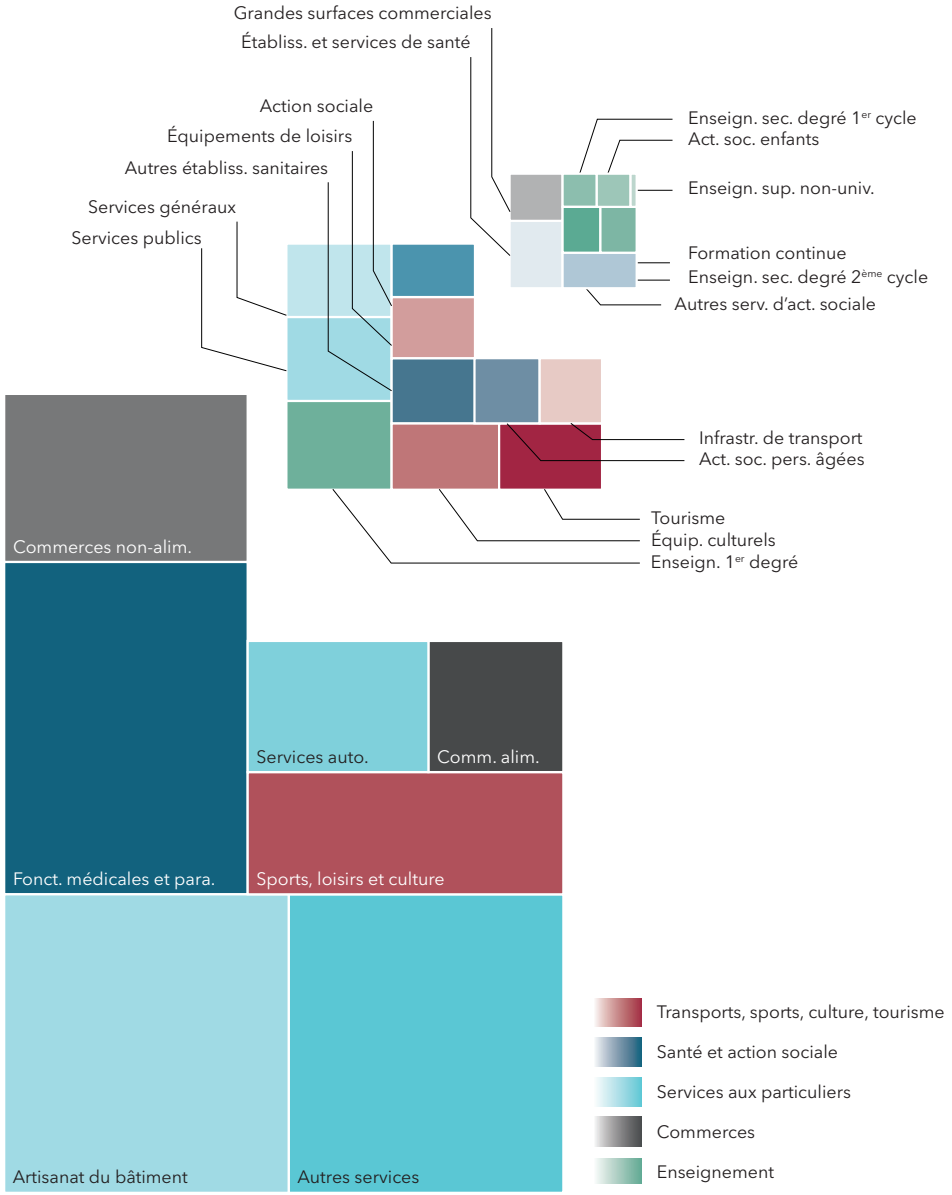
La typologie des équipements présents sur le territoire est dominée par les services aux particuliers, lesquels regroupent l'ensemble des services publics (à l'exception de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale), les services généraux (banque, poste...) les services automobiles, l'artisanat du bâtiment et les autres services à la population (restauration, coiffure, immobilier...).



Viennent ensuite les équipements de la santé et de l'action sociale, parmi lesquels les fonctions médicales et para-médicales (professionnels libéraux), et les équipements commerciaux (commerces alimentaires et non-alimentaires).

Ainsi définie, cette offre d'équipements participe à qualifier le profil résidentiel du territoire, ainsi que sa spécialisation relative dans les fonctions commerciales et médicales. Ces dernières sont en lien avec une typologie de population pré dominée par les seniors.

Typologie détaillée des équipements du territoire (source : BPE, 2021)



On remarquera que le territoire, et en particulier la ville de Saintes, profitent d'une offre d'équipements assez diversifiée. En la matière, Saintes défend sa qualité de pôle départemental en accueillant des équipements d'enseignement de tous niveaux, à l'exception des établissements universitaires.

Ce sont en particulier les équipements du secteur médico-social qui permet au pôle saintais de rayonner sur le département, et en premier lieu le centre hospitalier, en sa qualité de premier employeur local avec plus de 2 000 salariés.

5.3/ Caractéristiques des différents équipements

5.3.1/ Les équipements d'envergure supra-territoriale

Le territoire intercommunal accueille des équipements structurants dont l'envergure dépasse son seul rayonnement. Ces équipements sont en majorité localisés dans la Ville de Saintes. Il s'agit notamment de plusieurs équipements liés aux pouvoirs régaliens de l'État, à savoir la cour d'assises (seule sur le département), les tribunaux judiciaires et de commerce, le commissariat de police nationale et la maison d'arrêt. Il convient également de relever une brigade de gendarmerie nationale.

En matière d'équipements de secours et de sécurité civile, Saintes accueille un centre d'incendie et de secours du SDIS, ainsi qu'un centre hospitalier conséquent, premier employeur du territoire. Ce dernier, couvrant une population de 240 000 habitants, est considéré comme "établissement de recours".

Parmi les autres équipements structurants supra-territoriaux de Saintes, il faut enfin citer l'offre d'enseignement secondaire du second degré, s'agissant des lycées Palissy, Bellevue, et de l'Agrocampus de Saintonge.

Hors de Saintes, parmi les équipements d'envergure supra-territoriale, il convient de noter la présence de deux brigades de gendarmeries à Corme-Royal et Burie, ainsi qu'un centre d'incendie et de Secours à Migron.

5.3.2/ Les paniers d'équipements "vie courante" et "commerce"

Le panier "vie courante"

L'étude des équipements appartenant au panier de services de la vie courante fait apparaître la prédominance de Saintes dans l'offre territoriale, suivie de Saint-Georges-des-Coteaux, Chaniers, Les Gonds, Burie et Corme-Royal. 63 % de l'offre se concentre à Saintes. La plupart des communes rurales comporte au moins deux ou trois équipements de la gamme de proximité du panier vie courante. Il s'agit notamment de points alimentaires et/ou de restauration, de salons de coiffure, de terrains multisports ouverts au public...

Les commerces alimentaires des bourgs ruraux sont le plus souvent des boulangeries et des épiceries, en plus secondairement des commerces alimentaires spécialisés (boucherie, charcuterie, poissonnerie...)

Les communes "pôles" en matière d'équipements et de services de la vie courante se distinguent par l'existence d'équipements plus spécifiques de la gamme intermédiaire, tels que des services bancaires, des supermarchés, des médecins spécialistes (dentiste...).



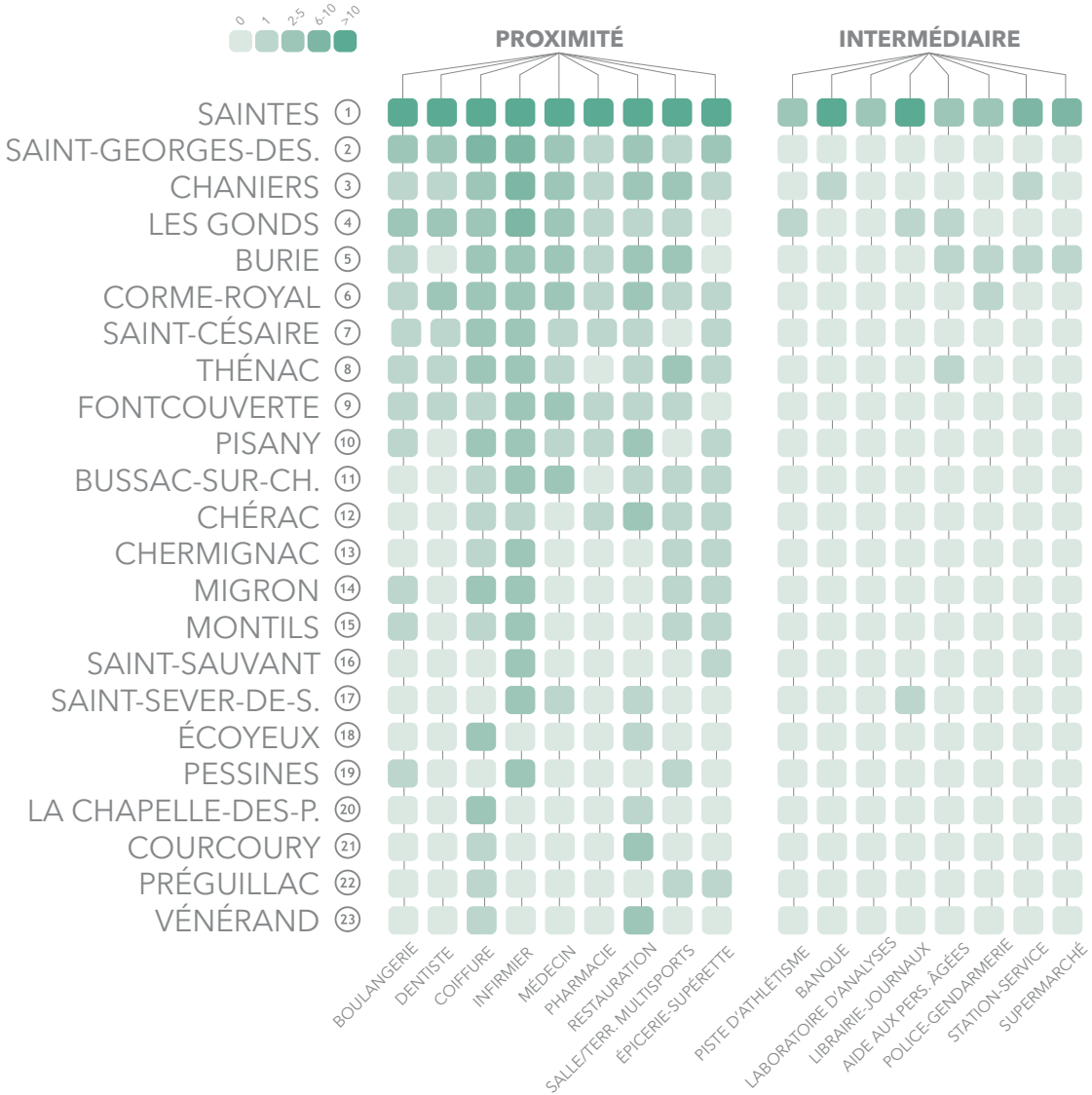
Le panier "vie courante" de l'INSEE regroupe habituellement 22 services et équipements du quotidien issus de la BPE, en fonction de leur proximité, de la mobilité induite, leur fréquence d'usage et de leur utilité au quotidien. Dans cette analyse, 17 de ces services et équipements ont été retenus, excluant les services et équipements éloignés des usages des personnes âgées.

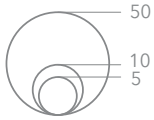
Cette sélection se compose des éléments suivants : banque, coiffure, restaurant, police et gendarmerie, bureau de poste - relais poste - agence postale, supermarché, boulangerie, librairie - papeterie - journaux, station-service, épicerie - supérette, médecin omnipraticien, chirurgien-dentiste, infirmier, pharmacie, laboratoire d'analyses et de biologie médicale, services d'aide aux personnes âgées, salle ou terrain multisports.

PANIER DE SERVICES DE LA VIE COURANTE

OFFRE — LOCALISATION

GAMME DES STRUCTURES

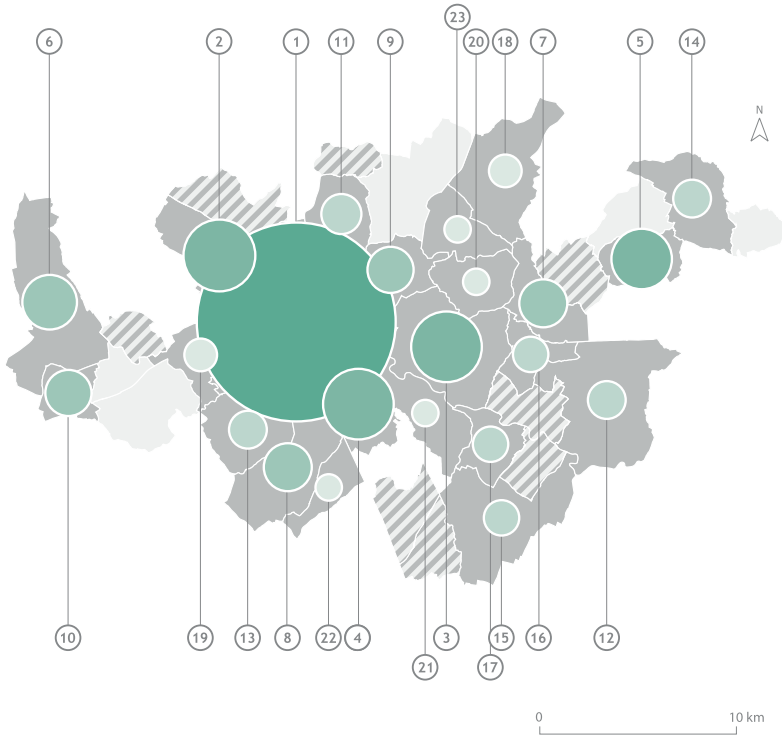




63 %

PART DE SAINTES DANS LE PANIER DE SERVICES VIE COURANTE

Autres communes disposant de 1 à 2 services du panier « vie courante »



Ne figurent que les communes disposant d'au moins 3 services.
La source de données peut comporter des erreurs.

Source : INSEE, Base Permanente des Équipements, 2021

Le panier "commerce"

Le panier "commerce" constitue un indicateur de l'attractivité et de la vitalité des communes en réunissant un ensemble d'activités commerciales réparties sur les trois gammes de proximité, intermédiaire et supérieure.

Pour rappel, les commerces sont intégrés à la définition extensive des équipements dès lors qu'ils reçoivent du public et fournissent des biens et des services élémentaires de la vie quotidienne.

L'analyse de ce panier fait ressortir l'importance de Saintes en tant que centralité commerciale, celle-ci regroupant 71 % de l'offre commerciale présente au sein du territoire. Viennent ensuite les communes de Saint-Georges-des-Coteaux, Les Gonds, Chaniers, Corme-Royal, Burie, Migron et Pisany.

Saintes et Saint-Georges-des-Coteaux (Parc Les Coteaux, Parc Centre-Atlantique) se distinguent par l'accueil d'activités commerciales très variées, couvrant l'ensemble des gammes. On y retrouve des commerces de proximité, mais également de grandes enseignes commerciales nationales.

Soutenir le développement commercial de proximité

Le PLUi devra favoriser autant que possible le développement commercial de proximité par un cadre réglementaire adapté. En effet, cette question touche autant l'enjeu de développement de l'emploi que celui du dynamisme et de l'attractivité des centres-bourgs en milieu rural.

Au niveau de l'espace d'agglomération saintais, l'enjeu sera essentiellement de veiller à l'entretien de la dynamique commerciale de la ville-centre tout en évitant les effets de concurrence avec les zones d'activités périphériques.


Avenue Jean de Vivonne, Pisany


Place des Acacias, Corme-Royal

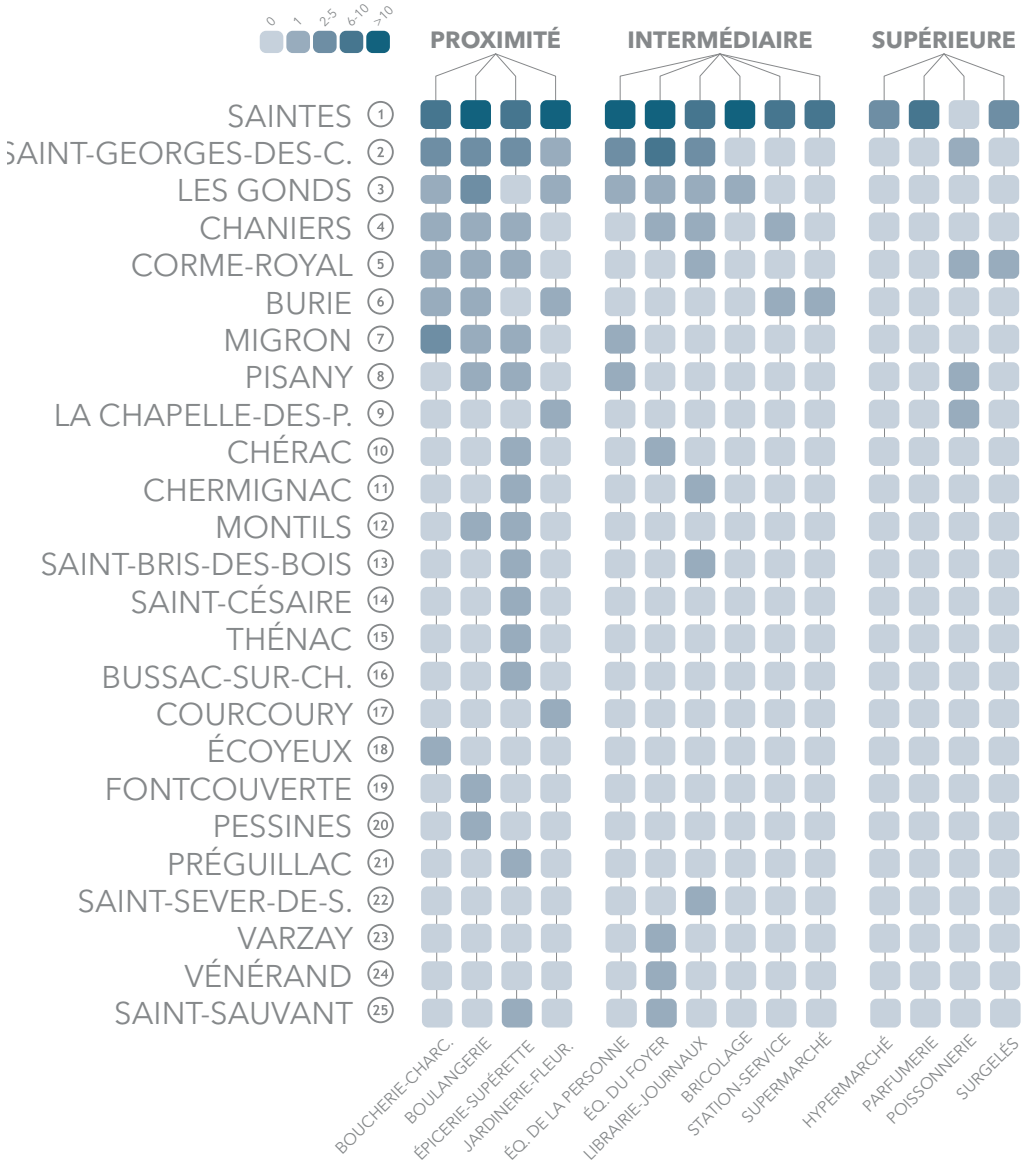

Avenue de la République, Burie

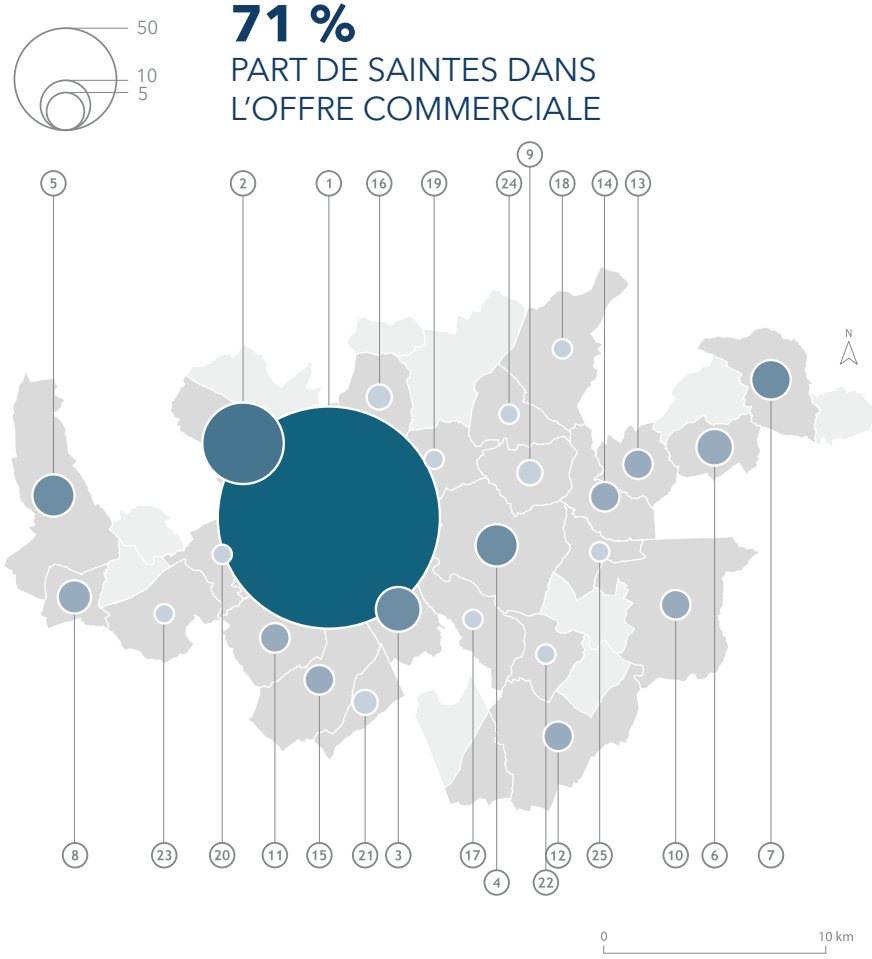

Avenue du Littoral, Chermignac

La dimension commerciale du centre ancien de Saintes est indéniable et participe au rayonnement de la ville sur le territoire. Son maintien et son développement constituent des enjeux importants pour l'avenir.

Il convient de constater, dans 10 communes sur le territoire, l'absence d'offre commerciale ouverte au public. Il peut être opportun pour ces communes de travailler au développement d'une offre commerciale au cours des années à venir, à l'appui des soutiens financiers de l'État.

GAMME DES STRUCTURES





71 %

PART DE SAINTES DANS L'OFFRE COMMERCIALE

Ne figurent que les communes disposant d'au moins une offre commerciale.
La source de données peut comporter des erreurs.

Source : INSEE, Base Permanente des Équipements, 2021

5.3.3/ Les paniers d'équipements "santé et action sociale" et "seniors"

Le panier "santé et action sociale"

Ce panier d'équipements et de services regroupe les établissements sanitaires et médico-sociaux, les professionnels de santé généralistes ou spécialistes ainsi que les professions paramédicales.

Il comprend les hôpitaux publics et les cliniques privées, les établissements spécialisés, les praticiens libéraux généralistes ou spécialistes, les cabinets d'infirmiers, les laboratoires d'analyses médicales, les pharmacies ou encore les services d'ambulance.

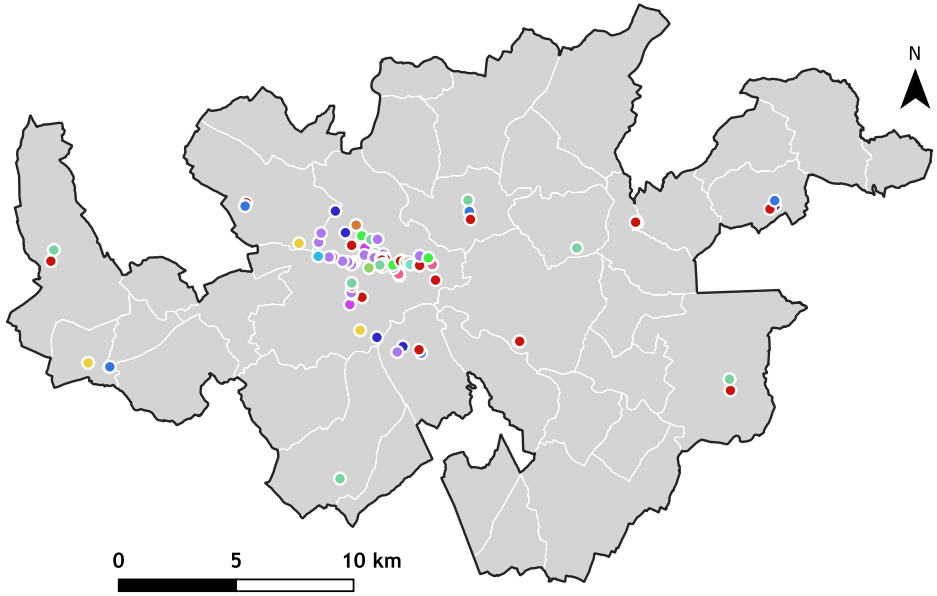
Ce panier se concentre une nouvelle fois sur la commune de Saintes, qui regroupe des équipements et services de santé importants et diversifiés tel que le centre hospitalier, les cliniques Richelieu et Sur Moreau. La ville compte également de nombreux praticiens libéraux et pharmacies.

Au plan médico-social, on relève plusieurs établissements spécifiques dans le domaine de l'enfance (accueil médico-éducatif, protection...), de l'accueil des adultes en situation de handicap ou encore de l'accueil des personnes sans domicile fixe. Ces établissements d'action sociale sont des contributeurs importants en emplois et affirment l'importance du pôle saintais dans le département.

Au-delà de Saintes, l'offre médicale est notamment marquée sur Les Gonds, Saint-Georges-des-Coteaux, Chaniers, Fontcouverte, Corme-Royal, Bussac-sur-Charente et Burie, où l'on retrouve des pôles médicaux rassemblant divers praticiens généralistes et spécialistes.

Hors de Saintes, l'offre de santé et d'action sociale au sein des communes rurales se limite essentiellement à des praticiens libéraux, lesquels sont essentiellement des médecins généralistes, et à quelques pharmacies (Pisany, Saint-Georges-de-Coteaux, Fontcouverte).

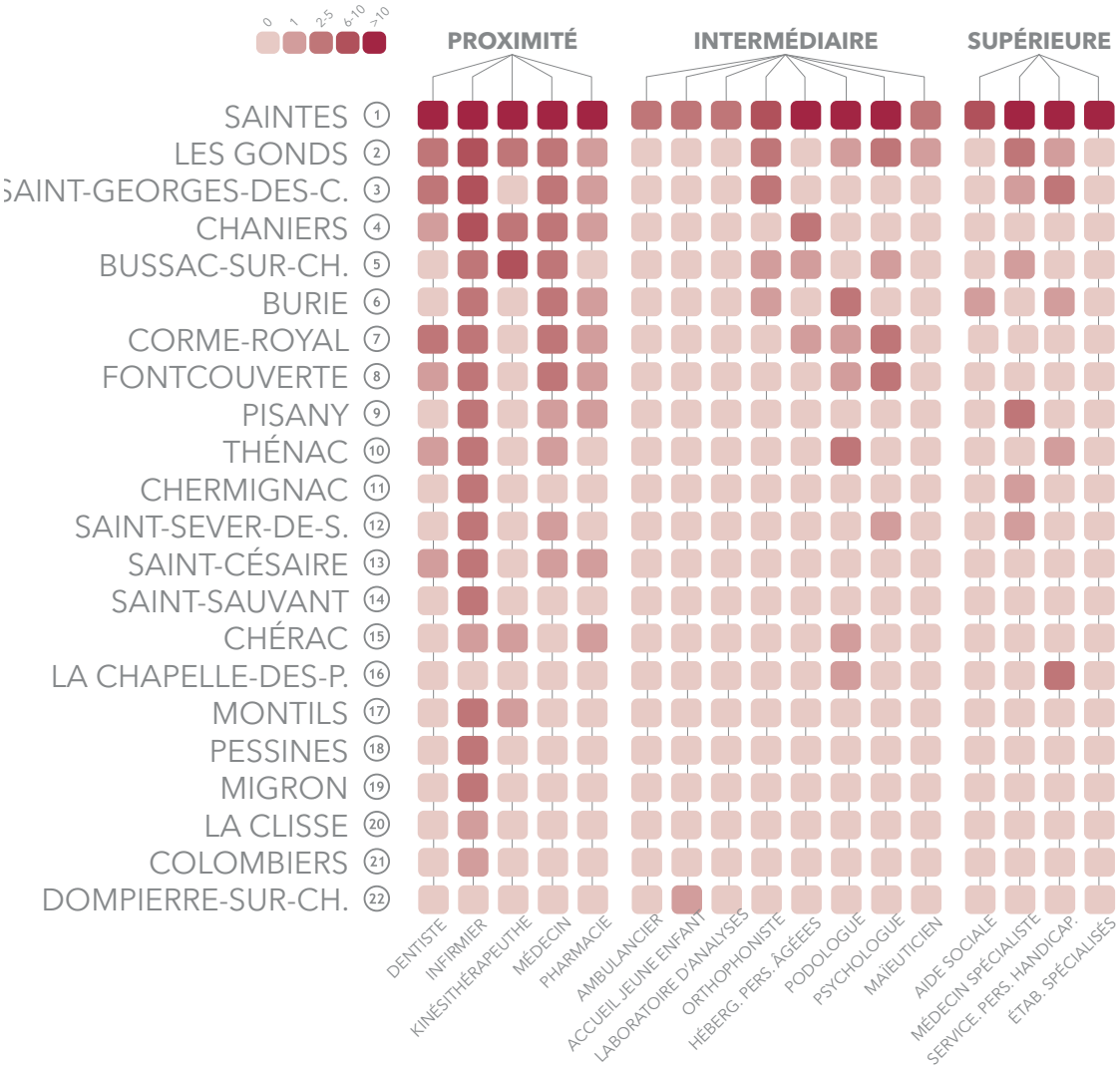
Les établissements sanitaires et sociaux (source : FINESS, 2023)



PANIER DE SERVICES SANTÉ ET ACTION SOCIALE

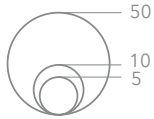
OFFRE — LOCALISATION

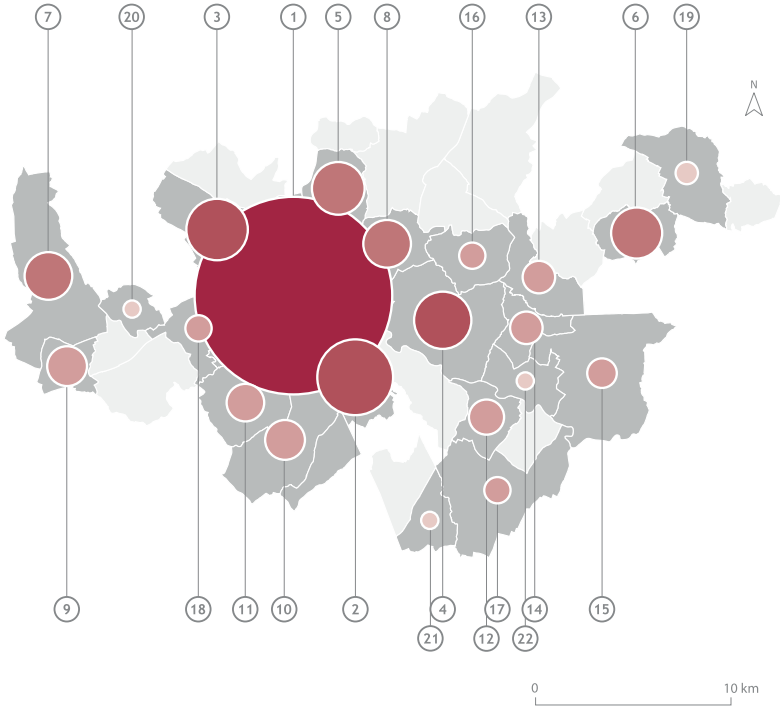
GAMME DES STRUCTURES



65 %

PART DE SAINTES DANS L'OFFRE DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE





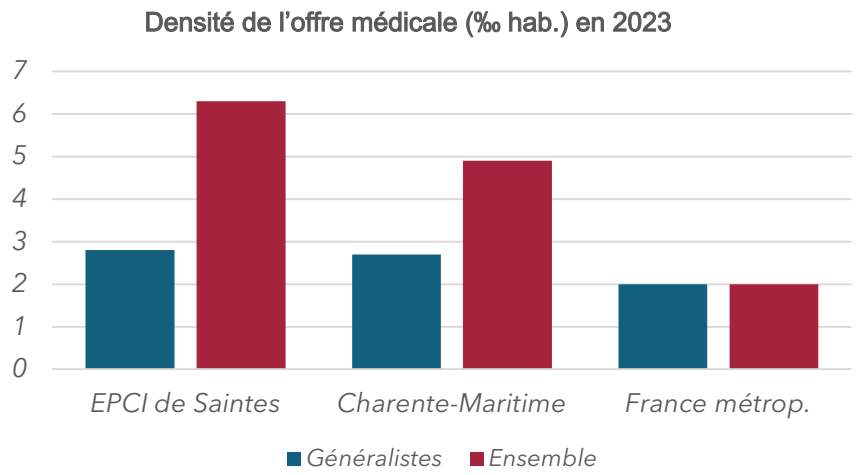
Ne figurent que les communes disposant d'au moins 1 offre de santé ou d'action sociale. La source de données peut comporter des erreurs.

Source : INSEE, Base Permanente des Équipements, 2021

A ce jour, les établissements spécifiques d'hébergement se concentrent essentiellement sur Saintes. Seules les communes de Fontcouverte et Les Gonds accueillent des établissements spécialisés dans le domaine de la protection de l'enfance.

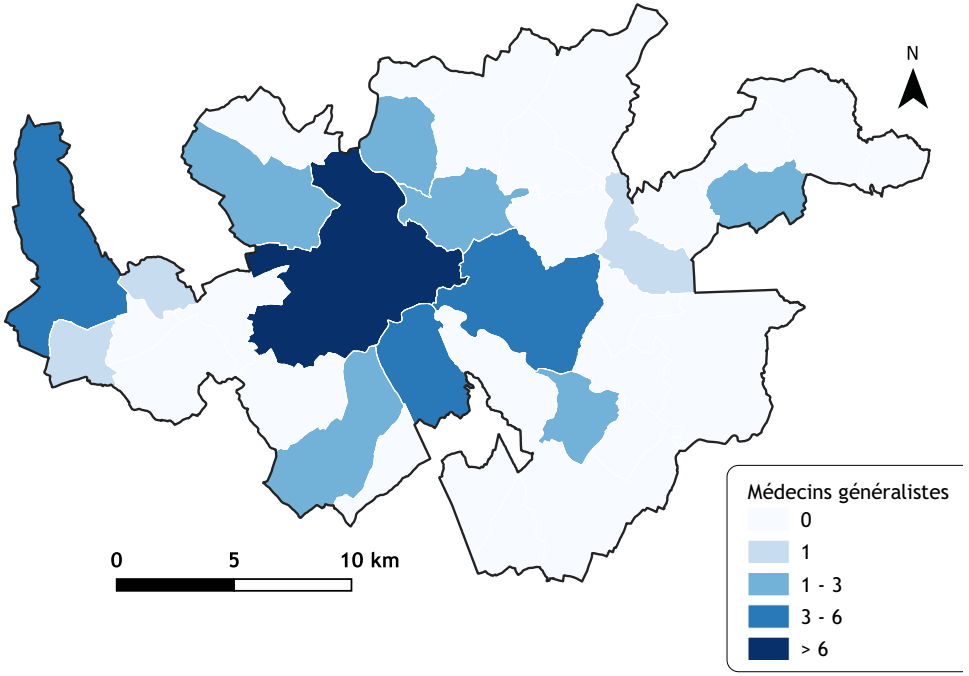
Focus sur l'offre médicale

Sur Saintes Grandes Rives, le Conseil National de l'Ordre des Médecins recense 382 professionnels inscrits au tableau de l'Ordre des Médecins en 2023, contre 339 en 2014, toutes activités et tous modes d'exercice confondus. Les généralistes sont au nombre de 172, contre 156 en 2010. La densité de l'offre est de 6,3 praticiens pour 1 000 habitants (INSEE, 2020), dont 2,8 généralistes.



La moyenne d'âge de l'ensemble des praticiens était de 55,4 ans en 2010, contre 55,6 ans en 2023. Comparativement, cette moyenne d'âge est de 56,4 ans au niveau national. Le vieillissement de la profession est un fait majeur au niveau national et suscite de vives inquiétudes quant au renouvellement de l'offre au cours des années à venir. Dans ce contexte, les territoires ruraux ressentent une difficulté accrue de renouvellement des professionnels médicaux.

L'offre territoriale en médecins généralistes (source : CNOM, 2023)



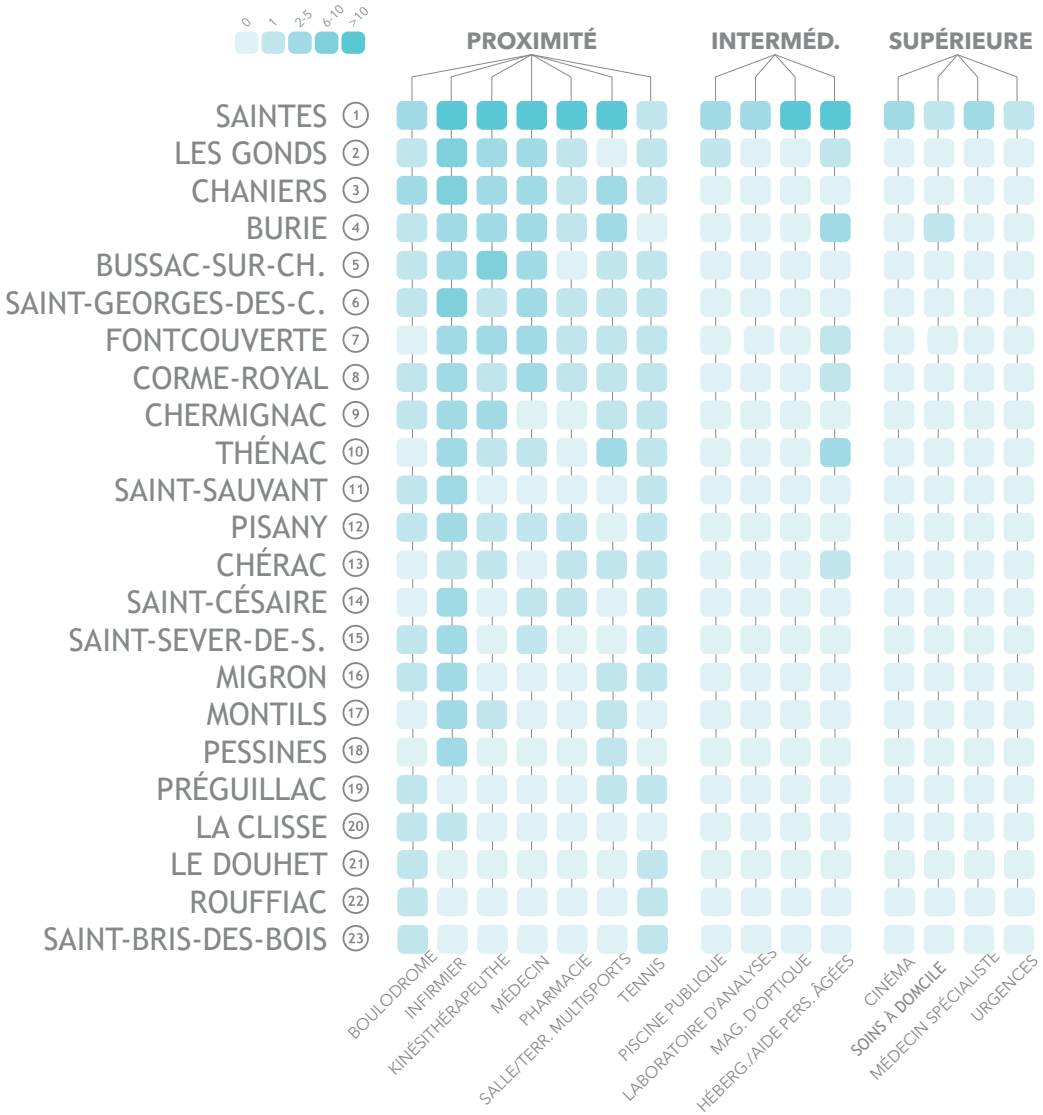
On constate que le territoire est relativement moins exposé à ces phénomènes. L'offre médicale a progressé depuis ces dernières années, tandis que la moyenne d'âge des praticiens est inférieure aux EPCI voisins. Néanmoins, le territoire demeure affecté par la question du renouvellement de l'offre dans un moyen terme.

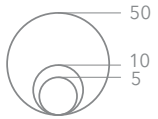
Au sein du territoire, Saintes concentre 70 % de l'offre en médecins généralistes, soit 82 praticiens en 2023. Hors Saintes, 12 communes disposent d'au moins un médecin généraliste. L'offre est essentiellement répartie sur les communes de la première couronne ainsi que sur les pôles ruraux (Corme-Royal, Burie). La densité de l'offre médicale s'affaiblit sur la frange Est du territoire.

PANIER DE SERVICES « SENIORS »

OFFRE — LOCALISATION

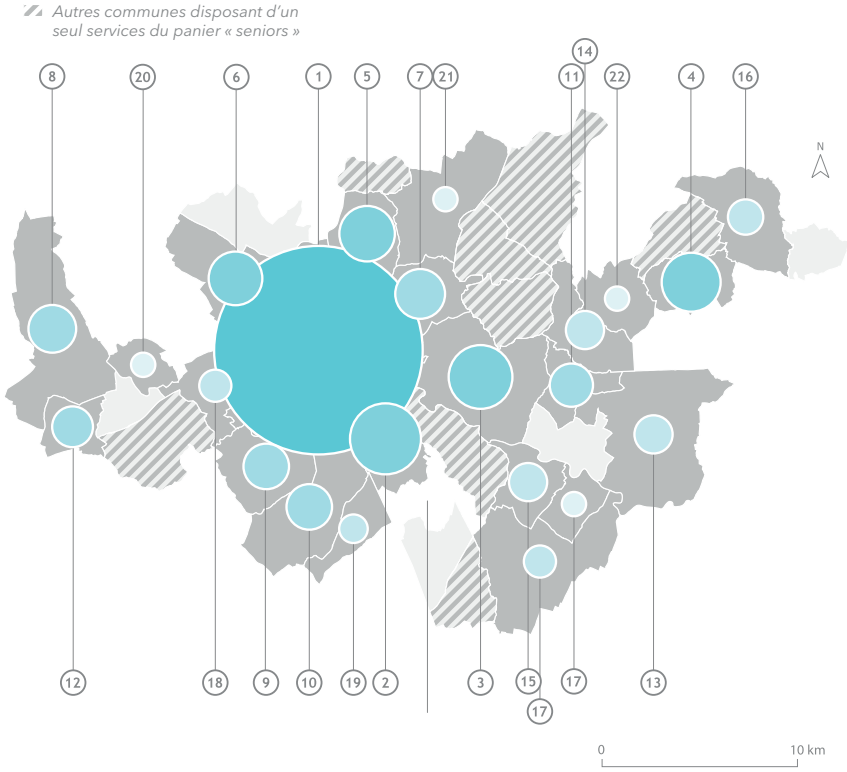
GAMME DES STRUCTURES





56 %

PART DE SAINTES DANS LES SERVICES A DESTINATION DES SENIORS



Ne figurent que les communes disposant d'au moins 2 services du panier « seniors ». La source de données peut comporter des erreurs.

Source : INSEE, Base Permanente des Équipements, 2021

Focus sur l'offre d'hébergement pour les personnes âgées

Parmi les différents équipements et services composant les paniers "santé et action sociale" et "seniors", il convient d'étudier le cas plus spécifique de l'hébergement des personnes âgées.

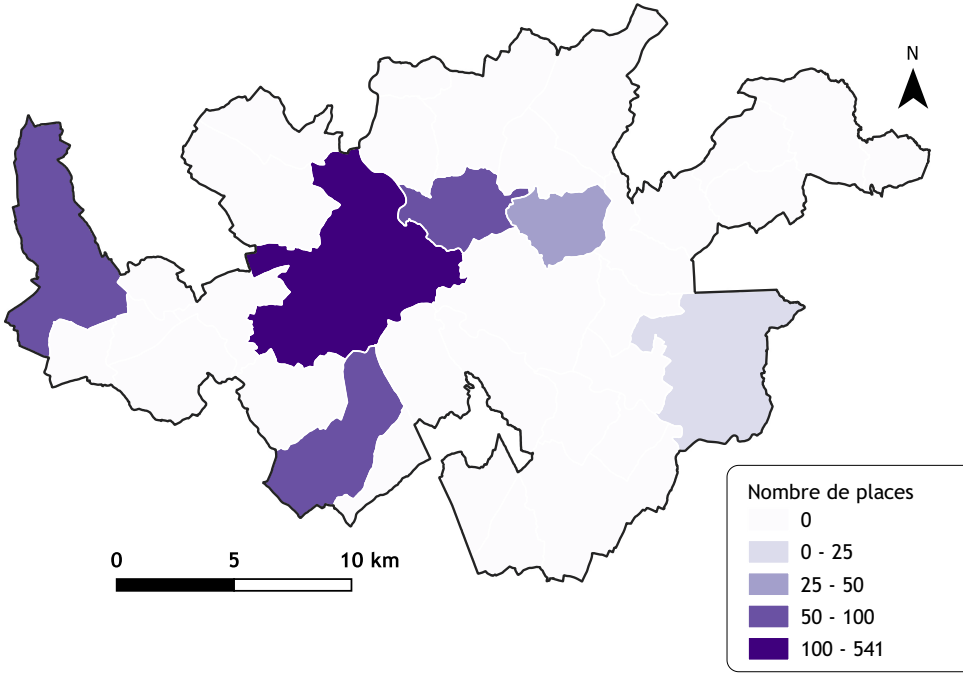
La ville de Saintes compte 6 Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), totalisant 448 lits. Les EHPAD sont des établissements médicalisés s'adressent à des personnes généralement âgées de plus de 60 ans, qui éprouvent un besoin d'aide et de soins à fréquence quotidienne. S'ajoutent l'Unité de Soins Longue Durée (USLD) du centre hospitalier de Saintes (45 lits) ainsi qu'une structure d'accueil de jour à destination des malades d'Alzheimer (10 personne/jour). Il convient également de signaler l'existence d'une résidence autonomie (38 logements).

Au-delà de Saintes, le territoire compte 4 EHPAD situés à Fontcouverte, La Chapelle-des-Pots, Corme-Royal et Thénac, ainsi qu'une résidence autonomie à Chérac, soit une capacité cumulée de 260 lits. Le total est ainsi de 801 lits sur l'ensemble du territoire, soit 83 % de l'offre sur le Pays de Saintonge Romane.

D'après le Schéma Départemental de l'Autonomie 2023-2027, à l'échelle du Pays de Saintonge Romane, la capacité d'accueil totale offerte par les hébergements spécialisés de type EHPAD et USLD était de 97,1 places pour 1 000 habitants de 75 ans et plus en 2022, contre 103,7 sur le département. Le taux d'équipement pour les structures hors EHPAD est de 5,7 ‰, contre 12,5 ‰ sur le département.

Il convient donc d'anticiper un besoin de développement de l'offre d'hébergement pour personnes âgées sur le territoire au cours des années à venir, tant pour combler l'écart avec la moyenne départementale que pour répondre au défi démographique.

L'offre d'hébergement pour personnes âgées (source : Agglo. Saintes, 2023)



Des besoins croissants à venir et à anticiper

L'un des enjeux du territoire est de répondre aux besoins croissants de prise en charge des personnes âgées dépendantes dans le contexte d'un vieillissement de la population et d'une offre d'hébergement en deçà de la moyenne départementale.

Dans ce domaine, la demande tend à s'orienter vers les alternatives aux EHPAD, souffrant d'un déficit d'attractivité et d'image. Les solutions de type résidence autonomie, habitat partagé ou inter-générationnel sont autant de pistes à explorer pour les collectivités du territoire.

5.3.4/ Les équipements d'enseignement scolaire et professionnel

L'offre d'équipements existante

A ce jour, le territoire compte 67 établissements d'enseignement, dont 32 se situent à Saintes (48 %). Au sein de cette offre, sont dénombré est 35 écoles élémentaires et 12 écoles maternelles publiques, 4 écoles élémentaires privées, 6 collèges (dont 4 établissements publics), 4 lycées d'enseignement général et technologique (dont un établissement privé), ainsi que 2 lycées professionnels.

Les équipements des écoles maternelles et primaires sont aujourd'hui gérés par le biais de Regroupements Pédagogiques Intercommunaux, au nombre de 10 sur le territoire. Les communes de Pessines, Rouffiac, Dompierre-sur-Charente, Saint-Sauvant, Saint-Bris-des-Bois, Villars-les-Bois, Migron et Le Seure ne disposent plus d'équipements scolaires en fonctionnement.

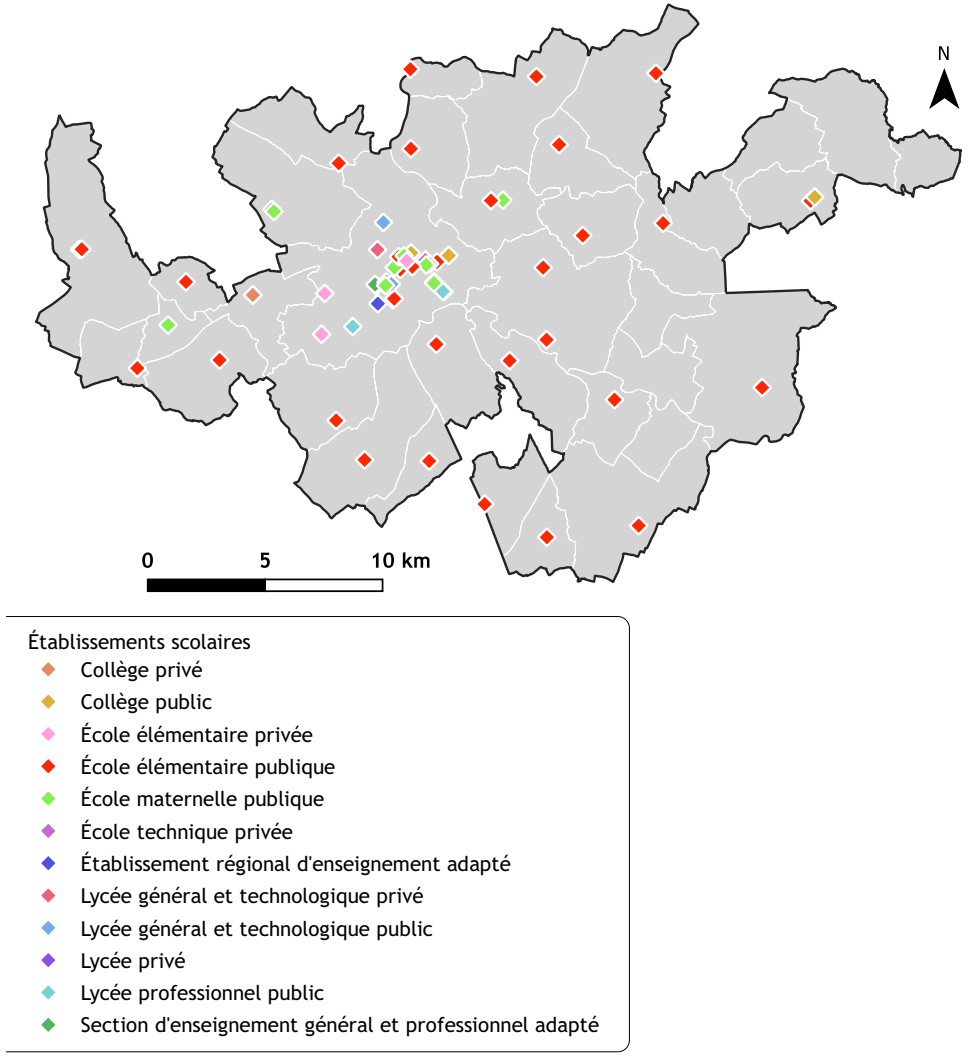
Les établissements d'enseignement secondaire (premier et second degré) se localisent principalement à Saintes. On y retrouve l'ensemble des lycées généraux et professionnels, ainsi que la plupart des collèges. A noter, la présence d'un collège public à Burie, ainsi que d'un collège et d'un lycée privés hors contrat à Pessines.

Parmi les établissements spécifiques, il convient de relever la présence de l'Établissement Régional d'Enseignement Adapté (EREA) Théodore Monod à Saintes, destiné aux élèves en situation de handicap. Ce dernier comporte une Unité Localisée pour l'Inclusion Scolaire (ULIS).

Il convient également de signaler l'existence de l'Agrocampus de Saintonge à Saintes, regroupant les lycées du Petit Chadignac et Georges Desclaudes, proposant des formations allant de la 3ème au BTS, comportant 6 filières de Baccalauréat professionnel et 3 filières de Brevet de Technicien Supérieur Agricole (BTSA).

Par ailleurs, le Lycée Bernard Palissy de Saintes propose également 6 filières de Baccalauréat professionnel, 3 BTS, une mention complémentaire au Baccalauréat et enfin, une Formation Complémentaire d'Initiative Locale (FCIL) de Technicien Spécialisé en Électricité Ferroviaire dispensée dans le cadre du "Ferrocampus".

Les établissements d'enseignement (source : Ministère de l'Éducation, 2023)



Les autres formations professionnelles

En dehors du périmètre du Ministère de l'Éducation Nationale, le territoire accueille l'École Technique d'Enseignement de l'Armée de l'Air et de l'Espace, située sur la base aérienne 722 de Saintes (EETAAE 722). Cette école forme principalement des sous-officiers de l'Armée de l'Air (télécommunications, mécanique, logistique et transports, renseignement, opérations aériennes...).

Il convient également de signaler l'existence du Centre de Formation d'Apprentis (CFA) Commerce de Saintes, regroupée avec l'IEQT Rochefort et l'ISAAP Rochefort solus le nom ACTORIA. Le CFA de Saintes regroupe deux sites dispensant 6 filières de formation allant du CAP au Bac+3 en commerce, horticulture, gestion, pharmacie, immobilier et métiers d'art.

Les formations dispensées dans le cadre du projet "Ferrocampus"

Saintes a été choisie pour porter un projet régional d'envergure appelé "Ferrocampus", s'agissant de la création d'un "pôle d'excellence européen dédié au ferroviaire" au sein du site ferroviaire de la ville. Ce projet est porté par la Région Nouvelle-Aquitaine, assistée de la Société de Réalisation Immobilière et d'Aménagement de l'Université de Bordeaux (SRIA).

Dans ce contexte, différents parcours de formations professionnelle sont à l'étude, allant des niveaux du CAP au Bac+5. Ces formations seront dispensées sur le site ferroviaire et au lycée Bernard Palissy, lequel propose d'ores-et-déjà une Formation Complémentaire d'Initiative Locale (FCIL) de Technicien Spécialisé en Électricité Ferroviaire. Le projet sera pleinement opérationnel à l'horizon 2025.

Les domaines de l'enseignement scolaire et de l'éducation sont localement partagés entre 3 acteurs. Saintes Grandes Rives exerce une compétence "éducation" à travers laquelle celle-ci emploie les agents des écoles, des centres de loisirs, de la restauration et de l'accueil périscolaire. Elle est également responsable de l'application du Projet Éducatif de Territoire.

Le Ministère de l'Éducation Nationale emploie les enseignants, élabore et applique les programmes pédagogiques. Elle décide également des ouvertures et fermetures de classes. Enfin, les communes sont propriétaires et gestionnaires des bâtiments et infrastructures scolaires.

Les évolutions à venir au sein de l'offre d'équipements

Au cours des années à venir, le territoire devra accompagner l'évolution de son offre d'équipements scolaires face au besoin de modernisation des bâtiments et infrastructures, et face à la tendance au vieillissement de la population. Des fermetures de classe se sont produites au cours des années récentes, fragilisant le fonctionnement de certaines écoles.

Aussi, l'intercommunalité, en collaboration avec les communes, s'est inscrit dans une démarche de réorganisation de la carte scolaire du territoire par la refonte des Regroupements Pédagogiques Intercommunaux, à l'occasion de laquelle plusieurs écoles ont fermé (Saint-Sauvant, Dompierre-sur-Charente). L'opportunité de nouveaux regroupements supplémentaires est à étudier au cours des années à venir.

Par ailleurs, parmi les autres projets d'envergure sur le territoire, figure la démolition-reconstruction de l'école primaire de Chaniers, dont les travaux s'étaleront de 2022 à 2025.

5.3.5/ Les équipements culturels, de sports et de loisirs

L'offre en équipements de sports et de loisirs

La Ville de Saintes regroupe l'essentiel des équipements sportifs et de loisirs du territoire, et se distingue par la présence d'équipements sportifs spécifiques. On les retrouve notamment au sein du complexe sportif Yvon Chevalier, au Nord de la ville (stade d'honneur, piste d'athlétisme, zone de lancer, terrains de football et de rugby, tribunes et cours de tennis).

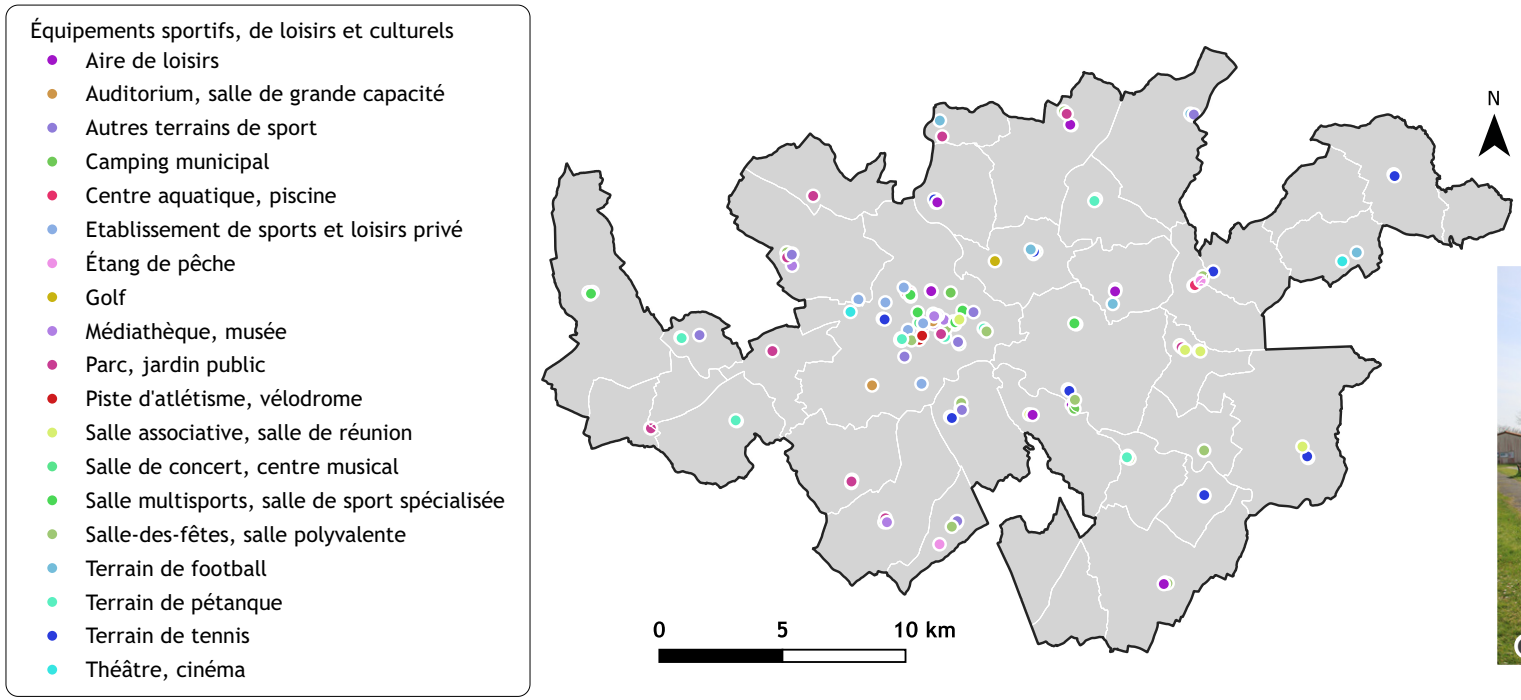
Par ailleurs, il convient de relever le stade Léo Lagrange, le stade de la Boisnarderie, les gymnases du Grand Coudret, Agrippa d'Aubigné et Stève Jannière, ainsi que le stade vélodrome de la Saintonge.

Plusieurs salles de sport spécialisées sont également à relever (salles d'arts martiaux, boxe, danse, escrime, tennis de table, tir à air comprimé, tir à l'arc).

Concernant les sports et loisirs aquatiques, la ville accueille le centre aquatique Aquarelle, disposant de deux piscines intérieures et extérieures. A noter, l'existence de la piscine Louis Starzinsky, ouverte seulement aux clubs et aux scolaires, que l'intercommunalité envisage de remplacer par un nouveau complexe compte-tenu de son vieillissement.

Au-delà de Saintes, la plupart des communes disposent d'un ou plusieurs équipements de sports et de loisirs. Il s'agit le plus souvent de terrains de football, de terrains de tennis et de boulodromes.

Les équipements culturels, de sports et de loisirs (source : Agglo. Saintes)




Stade de fooball, Thénac


City-stade, Chermignac

Saint-Georges-des-Coteaux, Fontcouverte, Chaniers, Les Gonds et Corme-Royal affichent un nombre important et diversifié d'équipements sportifs. D'autres communes rurales se distinguent également par leur offre importantes, telles que Chérac, Saint-Césaire, La Chapelle-des-Pots, Thénac et Préguillac.

Parmi les équipements spécifiques dans les communes de la première couronne et les communes rurales, il convient de noter la présence du golf Louis Rouyer Guillet à Fontcouverte et d'une piscine publique à Saint-Césaire.

Seules les communes de Luchat, Écurat, La Jard, Colombiers, Villars-les-Bois et Le Seure ne disposent pas d'équipements sportifs et/ou de loisirs. L'implantation d'équipements sur ces communes est à envisager au cours des années à venir, d'autant plus que plusieurs d'entre elles affichent une population jeune importante (Luchat, La Jard, Le Seure).

L'offre en équipements culturels

La plupart des équipements culturels se trouvent à Saintes. La ville accueille les 2 médiathèques François Mitterrand et Louis Aragon, les 3 musées dits Archéologique, Dupuy-Mestreau et de l'Échevinage, le théâtre Le Gallia, un cinéma, 2 salles de concert (Espace Saint-Eutrope, salle Geoffroy Martel) et enfin, la cité musicale de l'Abbaye-aux-Dames.

La ville compte également 7 salles de réunion ouvertes aux associations et aux événements, réparties dans ses différents quartiers (Salle Saintonge, Espace Pierre Mendès-France, Maison des Associations, Salle du Camélia...).

L'offre culturelle de la ville est relativement conséquente. Elle est forte de l'existence du complexe de l'Abbaye-aux-Dames, remarquable au plan patrimonial et s'inscrivant dans un réseau international de musiciens classiques. Celle-ci accueille également les conservatoires de danse et de musique.

Il convient toutefois de regretter l'absence d'un grand lieu de réunion, ou d'une grande salle de spectacle au sein de la ville. Le lieu de rassemblement le plus important est l'Espace Pierre Mendès-France, d'une capacité de 800 à 1 500 personnes.



Médiathèque F. Mitterrand, Saintes


Palais de justice, Saintes


Théâtre "Le Gallia", Saintes


Espace Saint-Eutrope, Saintes

Au-delà de Saintes, l'offre culturelle est limitée sur le territoire. Elle comprend essentiellement des médiathèques municipales (Saint-Georges-des-Coteaux, Les Gonds, Fontcouverte, Chaniers, Corme-Royal, Burie, Thénac...), des lieux de réunion ouverts à des événements (salles polyvalentes, salles-des-fêtes).

Les communes de Saint-Césaire et Saint-Bris-des-Bois se distinguent par la présence du Paléosite (musée dédié à la préhistoire) et de l'Abbaye de Fontdouce (visite patrimoniale, concerts de vocalistes, location de salles de réunion...). A noter également, la présence d'un cinéma associatif à Burie.

5.3.6/ Les équipements d'accueil des gens du voyage

En matière d'accueil, d'habitat et de stationnement des gens du voyage, le droit français se caractérise depuis ces dernières décennies par la recherche d'un équilibre entre le souci de préserver le mode de vie itinérant des gens du voyage, et la nécessité de maintenir l'ordre public et de faire respecter le droit de propriété.

Selon la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, les communes participent à l'accueil des personnes dites gens du voyage et dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles installées sur des aires d'accueil ou des terrains prévus à cet effet. La loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la république a transféré la compétence relative aux équipements d'accueil des gens du voyage.

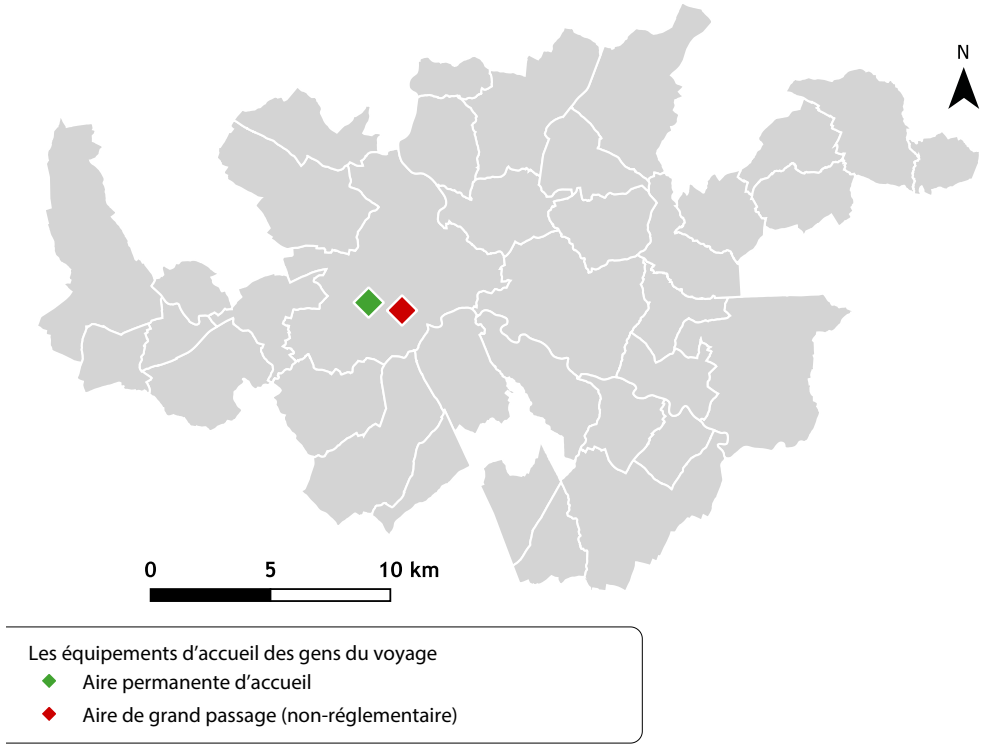
Par la suite, la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a imposé l'obligation pour les EPCI de réaliser des équipements d'accueil sur la base des besoins préalablement évalués, notamment par le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV).

Le PLUi doit prendre en compte l'accueil des gens du voyage. Il a ainsi la faculté de délimiter des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, dans les "secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées" prévues à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

<u>*Les équipements du territoire*</u>

Saintes dispose d'une aire permanente d'accueil des gens du voyage se situant au Sud de la ville, au niveau de la RD 129 (route de Chermignac). Elle comprend 16 emplacements, chacun capables d'accueillir deux véhicules et deux caravanes au maximum, soit un total de 32 caravanes. Cette aire est considérée comme étant en bon état et répond aux attendus légaux.

Localisation des nœuds de raccordement (<u>source</u> : BEMOVE, 2023)



Saintes dispose également d'une aire informelle de grand passage d'une capacité de 80 caravanes, sur un terrain de 2,3 hectares au niveau du giratoire de "Diconche" au Sud de la ville. La superficie de cette aire est à ce jour inférieure aux requis légaux et ne répond donc pas à la définition d'une aire de grand passage.

Par ailleurs, en 2013, Saintes a conduit l'aménagement du terrain familial locatif de "Grande Charbonnière" à l'Est de la commune au niveau de la RD 235 (route de Varzay) pour officialiser cette installation sédentaire de gens du voyage, qui souffrait de conditions de vie précaires. Le terrain familial est aujourd'hui géré par l'association "Le Logis".

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage

Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage (SDAHGV) de Charente-Maritime a été approuvé le 25 février 2019 sur la période 2018-2024. Ce dernier dresse le diagnostic de l'offre d'accueil des gens du voyage sur le territoire Il détermine également les besoins nécessaires pour que le territoire réponde aux obligations légales.

Il en ressort qu'à ce jour, le département accueille 5 aires de grand passage à Saint-Jean-d'Angély, Tonnay-Charente, Saint-Just-Luzac, La Rochelle et Royan, complétées par 2 aires de petit passage à Saint-Sulpice-de-Royan et Saujon. Le territoire départemental dispose par ailleurs de 14 aires permanentes d'accueil, dont l'une se situe à Saintes (route de Chermignac). Par ailleurs, le SDAHGV confirme que l'aire de "Diconche" à Saintes ne répond pas aux conformités d'une aire de grand passage.

Aussi, l'intercommunalité doit se doter d'une nouvelle aire de grand passage au cours des années à venir, d'autant plus que le territoire se situe dans une position de carrefour à l'échelle du réseau routier régional, et forme une porte d'entrée sur le littoral.

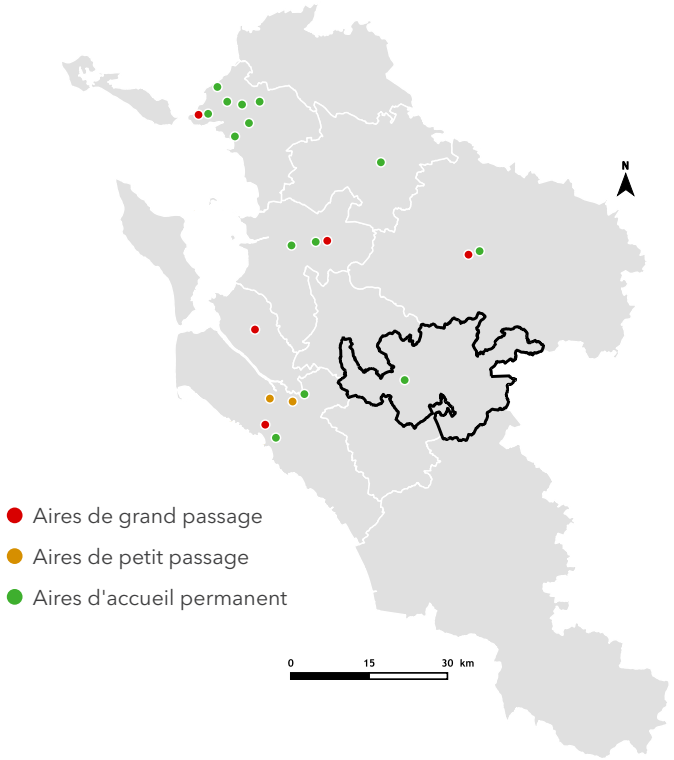
Les aires de grand passage ont vocation à accueillir les gens du voyage qui se déplacent collectivement (groupes de 50 à 200 résidences mobiles) à l'occasion de grands rassemblements. Ces aires n'ont pas pour obligation d'être ouvertes et gérées en permanence mais doivent être rendues accessibles dès que le besoin se présente.

La surface d'une aire de grand passage est d'au moins 4 hectares, soit une capacité d'accueil de 200 résidences mobiles. Aménagées et équipées plus sommairement que les aires permanentes d'accueil, elles ne comportent pas d'emplacements propres à chaque résidence mobile. Les normes d'aménagement relatives à ces aires sont précisées par le décret du 5 mars 2019 (desserte par l'électricité, sol stabilisé, arrivée d'eau courante...).

Le SDAHGV confirme que la demande d'accueil au titre des grands passages se confirme sur Royan et La Rochelle. Le document souligne également la nécessité pour les intercommunalités rétro-littorales telles que Saintes de répondre aux attendus réglementaires, ceci afin d'éviter les cas de stationnement illicite et les multiples problèmes qu'ils entraînent (atteinte à la propriété privée, conflits d'usage, dégradation de zones naturelles protégées...).

Le PLUi identifiera, par le biais d'un "secteur de taille et de capacité d'accueil limitées", des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (article L. 151-13, 2° du Code de l'Urbanisme).

L'accueil des gens du voyage dans le département (source : Préf. 17, 2023)



5.4/ Les réseaux et communications numériques

Les réseaux et communication numériques, en particulier le réseau très haut débit, sont devenus un aspect indispensable du quotidien et un levier essentiel de compétitivité et d'attractivité économique, de création d'emplois et d'inclusion sociale. Les enjeux du développement des infrastructures et services numériques sont donc majeurs pour le territoire.

Les choix politiques de développement du territoire doivent donc intégrer pleinement l'aménagement numérique. Au plan national, l'ambition du gouvernement était de couvrir 100 % des foyers en très haut débit d'ici 2022. Pour sa part, le PLUi doit définir des orientations en matière de développement des communications numériques, conformément à l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme.

5.4.1/ La couverture du territoire par les réseaux Internet

Un objectif de couverture intégrale du territoire par le très haut débit numérique

Dans le cadre de son "Projet de Territoire" établi sur la période 2017-2025, Saintes Grandes Rives s'est donnée pour objectif de contribuer à l'aménagement numérique du territoire en tant que condition de son attractivité.

Le programme gouvernemental "France Très Haut Débit", initié en 2010, s'est fixé l'ambition de donner accès à tous les français au bon haut débit fixe (minimum 8 mégabits/seconde) d'ici fin 2020, et au très haut débit fixe (minimum 30 mégabits/seconde) d'ici fin 2022, via le réseau Fibre Optique. Ce dernier est devenu le nouveau standard de connexion Internet, succédant à l'ADSL.

Il s'en est suivi une sollicitation des grands opérateurs numériques privés dans le déploiement de la Fibre Optique au sein les zones à population dense, via le dispositif "Appel à Manifestation d'Intention d'Investissement" (AMII).

Le déploiement du très haut débit dans les zones rurales peu denses a été confié aux acteurs publics, en premier lieu les départements. Sur Saintes Grandes Rives, un plan de déploiement de la Fibre Optique a débuté sur Saintes et les communes de la première couronne sous le pilotage de l'opérateur Orange.

Le Département de la Charente-Maritime a pris le relais sur le reste du territoire, dans le cadre d'un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique adopté en 2015. En 2016, l'intercommunalité a élargi ses compétences pour devenir partie-prenante de ce développement.

Pour ce faire, le Département s'est appuyé sur la société Charente-Maritime Très Haut Débit, filiale d'Orange, de gérer la construction et l'exploitation du service par le biais d'une délégation de service public. Le réseau se déploie progressivement depuis 2018, pour atteindre 270 000 logements éligibles à la Fibre Optique.

La couverture totale du territoire est prévue pour 2023. A compter de 2030, il est prévu le démantèlement des infrastructures supportant les téléphones fixes et l'ancien réseau ADSL haut débit.

L'état de la couverture du territoire par les réseaux HD et THD

A la mi-2023, sur Saintes Grandes Rives, le taux de raccordement au réseau Fibre Optique représentait 80 % des locaux raccordables, à l'exception de la commune de la Jard, dont le taux de raccordement était situé entre 50 % et 80 % (source : ARCEP).

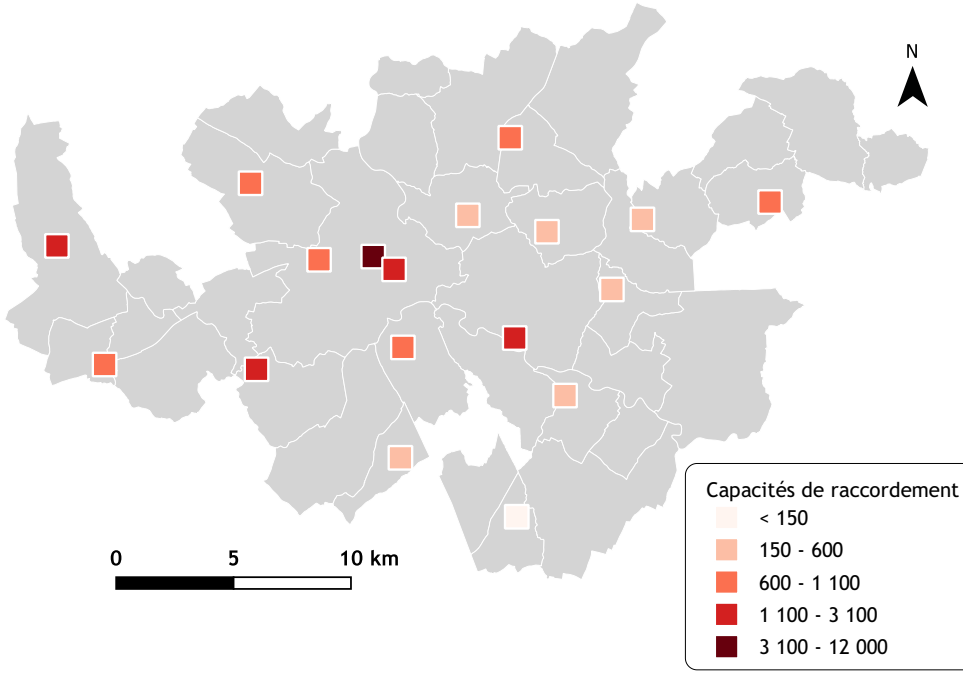
Un état des débits maximum en réception est réalisé à l'échelle nationale par l'ARCEP, par le biais d'un outil cartographique en ligne ("Ma connexion Internet"). Ce dernier rassemble toutes les informations sur les débits proposés par les opérateurs pour l'ensemble des technologies de l'Internet fixe, transmises à fréquence trimestrielle.

Le "débit" est la quantité de données numériques transmises dans un temps donné. Il s'exprime en bit/seconde accompagné de ses multiples (mégabit/seconde, gigabit/seconde).

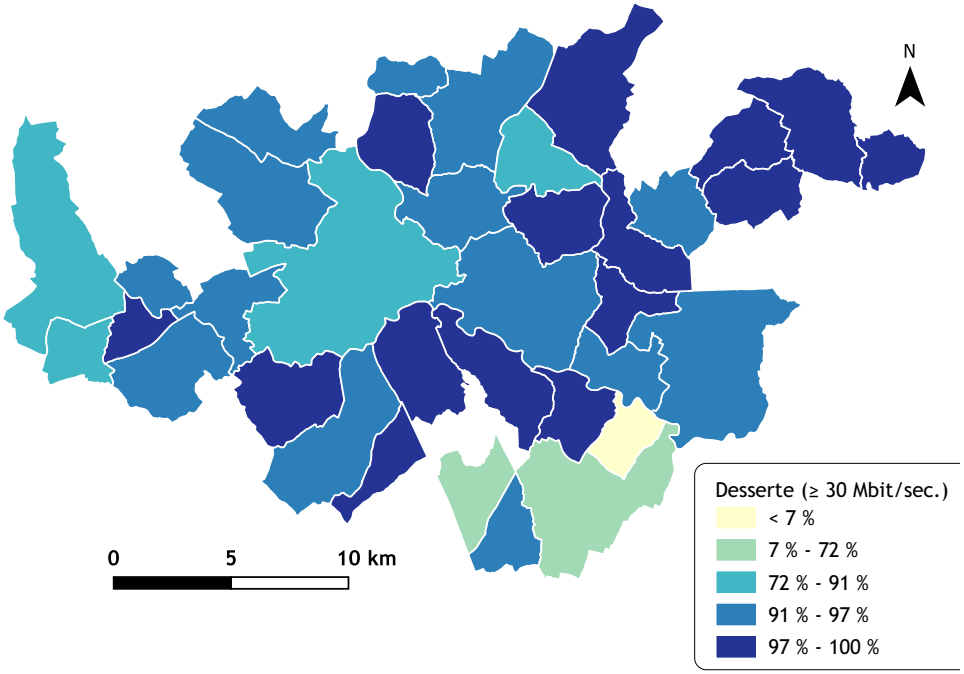
La cartographie ci-contre permet de constater que le territoire profite d'une bonne couverture par les réseaux numériques Internet, selon les taux de desserte des locaux à un débit théorique maximum de 30 mégabit/seconde (source : ARCEP, mars 2023).

Pour rappel, ce niveau de débit constitue l'objectif gouvernemental initial dans le cadre du programme "France Très Haut Débit". A l'échelle départementale, le taux effectif de locaux desservis par un débit théorique maximum de 30 mégabit/seconde est de 91 % en mars 2023.

Localisation des nœuds de raccordement (source : BEMOVE, 2023)



Taux de desserte pour un débit théorique 30 Mbit/sec. (source : ARCEP, 2023)



Seule la commune de Rouffiac est à ce jour déficitaire en desserte numérique. Seulement 7 % des locaux sont aujourd'hui desservis à 30 mégabit/seconde. La couverture est majoritairement située entre 6 et 25 mégabit/seconde. Les communes de Montils et La Jard disposent également d'une couverture incomplète à 30 mégabit/seconde (69 et 72 %).

Ces écarts de débit par rapport à l'ensemble du territoire seront rapidement comblés au cours des années 2023-2024, avec la finalisation du déploiement de la Fibre Optique et le déploiement des raccordements par les particuliers. La part des locaux raccordables sur Rouffiac, La Jard et Montils en juin 2023 étaient respectivement de 86 %, 73 % et 98 %.

Il convient de préciser qu'à ce jour, le territoire comporte 18 nœuds de raccordement abonnés ou optiques, permettant le déploiement des réseaux numériques, et notamment de la Fibre Optique, vers les habitations des particuliers. D'autres nœuds de raccordements extérieurs au territoire permettent de compléter cette desserte numérique.

En concertation avec les collectivités territoriales, Orange peut procéder à la création d'un nouveau nœud de raccordement pour améliorer le déploiement des réseaux numériques sur le territoire. A ce jour, il n'a pas été identifié de tel besoin sur Saintes Grandes Rives.

Le territoire français est maillé par un réseau d'infrastructures numériques géré par la société Orange, en sa qualité d'aménageur des télécommunications. Cette société accompagne les opérateurs dans le déploiement de leurs réseaux très haut débit fixes ou mobilités. Ces infrastructures comportent notamment 15 000 nœuds de raccordement. Elles sont ouvertes aux opérateurs dans le cadre d'une régulation définie par l'Autorité de Régulation des Communications Électroniques et des Postes (ARCEP).

Pour permettre aux opérateurs de définir et préparer leurs projets de déploiement, Orange fournit, à l'échelle d'un département, des informations sur la boucle locale cuivre assorties d'une cartographie ou sur le nombre de logements à desservir ou encore des informations sur la présence de fibre optique entre les nœuds de raccordement.

5.4.2/ La couverture du territoire par les réseaux de téléphonie

La téléphonie mobile, un indispensable du quotidien

Les réseaux de téléphonie mobile se sont fortement développés au cours des deux dernières décennies, avec la généralisation de l'usage du téléphone portable, et sont donc devenus un enjeu majeur en termes d'aménagement du territoire.

En 2021, selon l'INSEE, 95 % de la population âgée de 15 ans ou plus déclare être équipée d'un téléphone mobile. 77 % possède un smartphone, tandis que 21 % possède un autre type de téléphone.

La téléphonie mobile est omniprésente parmi les 15-29 ans, 99 % ayant un mobile et 94 % un smartphone. Il s'agit de la tranche d'âge la mieux équipée en smartphone. Les 75 ans ou plus ne sont que 80 % à posséder un téléphone mobile et 36 % à posséder un smartphone.

Les différentes générations de réseaux mobiles

Au cours de ces dernières décennies, les réseaux de téléphonie mobile ont été progressivement déployés en plusieurs générations, de la 2G à la 5G. Le réseau 5G, dernière génération en date et déployé depuis 2020, doit permettre d'améliorer encore davantage les possibilités de communication numérique sur les territoires, et accompagner le développement des usages connectés.

Toutefois, les successions de générations de réseaux se sont opérées de façon partielle. Il en résulte la subsistance de réseaux d'ancienne génération sur certaines parties du territoire, tandis que d'autres demeurent à ce jour démunies de toute couverture.

A l'avenir, l'enjeu pour les collectivités locales sera donc d'accompagner le déploiement des équipements nécessaires à l'amélioration de cette couverture. Il s'agit principalement d'antennes de téléphonie. Dans ce contexte, un accord a été signé en 2018 entre l'État, l'ARCEP et les quatre opérateurs français de téléphonie mobile afin d'accélérer la création de ces équipements.

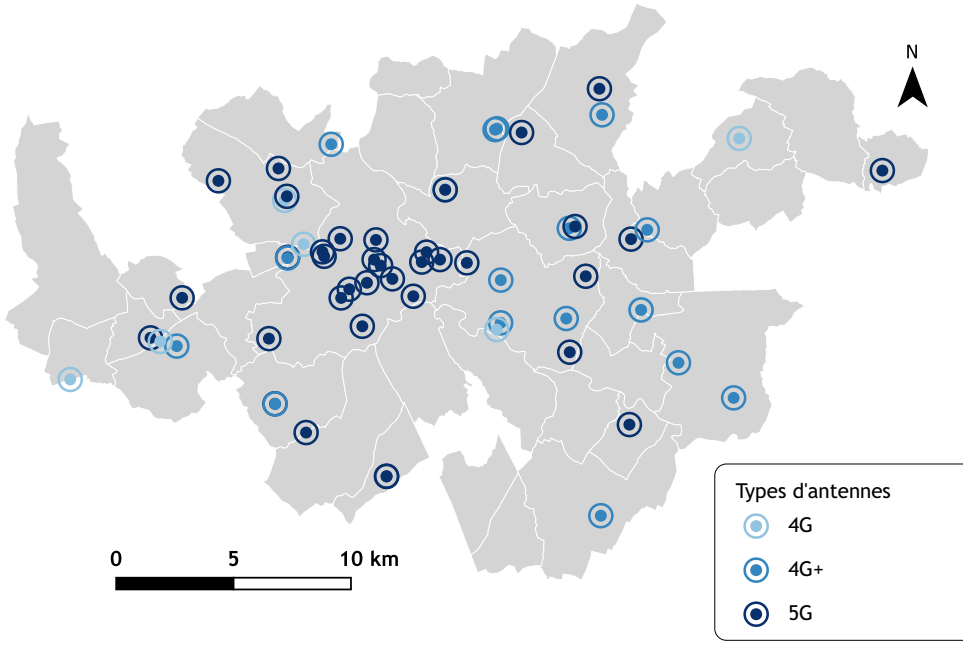
L'état de la couverture du territoire par les réseaux de téléphonie mobile

L'ARCEP a déployé un outil cartographique pour mesurer la qualité de la couverture du territoire par les réseaux de téléphonie mobile. Il permet notamment de comparer les performances des quatre principaux opérateurs mobiles privés en France (Orange, SFR, Bouygues Telecom, Free) en matière de couverture et de qualité de service.

Il ressort que la couverture du territoire par le réseau 4G est aujourd'hui assurée de façon intégrale par l'opérateur Orange, et quasi-intégrale pour les trois autres opérateurs Bouygues (99,9 %), SFR (99,7 %) et Free (98,6 %). Le territoire échappe au phénomène de "zone blanche".

En 2023, le territoire comporte 60 antennes de téléphonie mobile d'après l'Agence Nationale des Fréquences (ANFR), dont 7 antennes 4G, 17 antennes 4G+ et 36 antennes 5G. La répartition de ces équipements est relativement équilibrée et participe à la qualité de la couverture du réseau. On note toutefois un déficit dans le secteur de Burie et Migron, coïncidant avec l'affaiblissement de la couverture chez certains opérateurs (Free).

Localisation des antennes de téléphonie mobile (source : ANFR, 2023)



L'inclusion numérique, un enjeu majeur pour le territoire

L'inclusion numérique vise à rendre le numérique accessible à tous sur l'ensemble du territoire. Elle se joue à plusieurs niveaux. D'une part, l'offre d'équipements doit être suffisamment importante pour éviter tout phénomène de "zone blanche".

D'autre part, elle doit passer par la diffusion des compétences au sein de la population, dans le but de faire des outils numériques un levier d'insertion sociale et économique pour tous les citoyens. Les personnes âgées sont particulièrement concernées, car davantage exposées à "l'illectronisme".

Afin de répondre à cet enjeu, l'État s'est engagé dans une stratégie nationale pour un numérique inclusif, en accompagnant notamment le déploiement des lieux d'apprentissage et d'accès aux outils numériques sur les territoires, tout en poursuivant ses efforts d'aménagement du territoire (déploiement de la Fibre Optique, résorption des zones déficitaires en couverture de téléphonie mobile).

Dans ce contexte, Saintes Grandes Rives est aujourd'hui bien desservie par les réseaux numériques (très haut débit, couverture mobile). L'achèvement du déploiement de la Fibre Optique est en cours (horizon 2023-2024).

L'enjeu principal pour le PLUi est de ne pas créer d'obstacles réglementaires au déploiement des réseaux en autorisant autant que possible les "équipements d'intérêt collectif et services publics" (article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme) dans les différentes zones qu'il aura à délimiter.

5.5/ Le réseau de défense extérieure contre l'incendie

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) a pour objet d'assurer, en fonction des besoins résultant des risques à prendre en compte, l'alimentation en eau des moyens des services d'incendie et de secours par l'intermédiaire de points d'eau identifiés à cette fin. Le dimensionnement des besoins en eaux résulte de la nature du risque à couvrir.

La DECI est placée sous l'autorité du maire en application des articles L. 2213-32, L. 2225-1 à L. 2225-4 du Code Général des Collectivités Territoriales.. Il détient un pouvoir de police administrative spéciale. Il doit s'assurer de l'identification des risques, du bon dimensionnement et de la disponibilité des ressources en eau pour la lutte contre les incendies.

Pour sa part, le PLUi doit s'assurer de l'adéquation entre ses prévisions de développement urbain (habitat, économie, équipements...) avec le réseau de DECI, existant ou projeté. En l'absence de desserte d'un terrain ouvert à la construction par le réseau de DECI, l'autorité compétente doit se prononcer en défaveur du projet au titre de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

5.5.1/ Le Règlement Départemental de DECI

Les fondements législatifs

La refonte des textes relatifs à la défense extérieure contre l'incendie a débuté avec la loi du 17 mai 2011 de simplification et d'amélioration de la qualité du droit qui précise les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le nouvel article L. 2225-4 dudit code issu de cette loi et le décret du 27 février 2015 relatif à la défense extérieure contre l'incendie ont abrogé les circulaires du 10 décembre 1951, du 20 février 1957 et du 9 août 1967.

Le nouveau cadre législatif et réglementaire se décline en trois niveaux :

- Au niveau national, l'arrêté ministériel du 15 décembre 2015 fixe le Référentiel National de Défense Extérieure contre l'Incendie (RNDECI) ;

- Au niveau de la Charente-Maritime, l'arrêté préfectoral du 17 mars 2017 crée le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), lequel a été mis à jour par l'arrêté du 16 mai 2023 ;

- Au niveau communal, un arrêté du maire définit le Schéma Communal de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI).

Pour sa part, le RDDECI aborde les principes généraux relatifs à l'aménagement, l'implantation et l'utilisation des points d'eau destinés à l'alimentation des engins de lutte contre l'incendie.

Les principes et prescriptions du RDDECI

Le RDDECI de la Charente-Maritime place l'analyse des risques au cœur de la définition des ressources en eau nécessaires aux missions des sapeurs-pompiers. Ces risques sont définis par le RNDECI :

- Le risque courant faible, concernant notamment les bâtiments d'habitation isolés, peut être défini comme un risque d'incendie dont l'enjeu est limité en terme patrimonial, isolé, à faible potentiel calorifique ou à risque de propagation aux bâtiments environnants quasi nul.

- Le risque courant ordinaire, concernant les quartiers pavillonnaires, certains établissements recevant du public peut être défini comme un risque ainsi que certains immeubles d'habitation, correspond à un risque d'incendie d'enjeu modéré au plan patrimonial, au potentiel calorifique modéré et à risque de propagation faible ou moyen ;

- Le risque courant important est défini comme un risque d'incendie à fort potentiel calorifique et/ou à risque de propagation fort.

S'y ajoutent le risque dit particulier, qualifiant des événements d'occurrence très faible mais dont les enjeux humains, économiques et patrimoniaux peuvent être importants. Il s'agit principalement des établissements recevant du public, d'immeubles de grande hauteur ou de sites ICPE.

A partir de ces risques, le RDDECI détermine les quantités d'eau et distances de référence nécessaires pour traiter u incendie d'une durée de référence de 2 heures.

Concernant les habitations, il convient en premier lieu de différencier le cas de l'habitat isolé, correspondant aux bâtiments individuels séparés au moins 400 mètres. Lorsqu'ils sont inférieurs à 150 mètres², ces bâtiments sont dispensés de couverture par la DECI.

Au-delà de 150 mètres², la distance maximale entre le premier point d'eau incendie et le bâtiment à défendre est de 500 mètres, pour un débit de 25 à 30 mètres^3/heure. Cette distance est abaissée à 400 mètres au sein des centre-bourgs, et 200 mètres, jusqu'à 60 mètres dans les espaces urbains denses. Ces distances sont définies à partir des linéaires de voiries praticables par les véhicules de secours.

Pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), la définition des moyens de lutte contre l'incendie relève exclusivement de la réglementation afférente à ces installations.

Pour les autres établissements, y compris les exploitations agricoles, l'ensemble des points d'eau pris en compte pour le dimensionnement hydraulique devra être situé à une distance maximale de 400 mètres du risque.

5.5.2/ La couverture du territoire par le réseau de DECI

Les enjeux de conformité du territoire au RDDECI

La mise aux normes du réseau de DECI du territoire demeure inachevée à ce jour et se confronte à des difficultés importantes, compte-tenu de l'importance des investissements requis pour les communes.

Grille de lecture pour les habitations (source : RDDECI, 2023)

Risques à défendre	Surface développée (Isolement REI 60 ou de + de 8 m de tout autre risque)	Besoin minimal en eau			Points d'eau incendie	
		Débit ou volume horaire	Durée d'extinction de référence	Quantité d'eau totale	Nombre de ressources minimal	Distance maximale entre le 1er hydrant et au moins 1 entrée du bâtiment
Habitat isolé en milieu rural (1 seule habitation individuelle de la 1ère famille, d ≥ 400 m de toute autre habitation par des chemins praticables)	≤ 150 m²	Pas de prescription de Défense extérieure contre l'incendie				
	>150 m²	30 m³/h ou 25 m³/h***	1 h	30 m³ ou 25 m³***	1	500 m
Habitations individuelles isolées ou jumelées de la 1ère famille situées dans des quartiers, lotissements, hameaux, écarts	≤ 50 m² en simple RdC	Pas de prescription de Défense extérieure contre l'incendie				
	< 250 m² (sauf cas précédent)	30 m³/h ou 25 m³/h***	1 h	30 m³ ou 25 m³***	1	500 m
	≥ 250 m²	30 m³/h ou 25 m³/h***	2 h	60 m³ ou 50 m³***	1	500 m
Centres-bourgs contenant majoritairement des habitations de la 1ère famille	< 250 m²	30 m³/h	2 h	60 m³	1	400 m
	≥ 250 m²	60 m³/h	2 h	120 m³	1	400 m
Habitations de la 1ère famille en bande, habitations de la 2e famille, centres-bourgs et centres-villes contenant majoritairement des habitations de la 2e famille	Toutes surfaces	60 m³/h	2 h	120 m³	1	200 m **
3e famille A	Toutes surfaces	120 m³/h	2 h	240 m³	2	200 m** (60 m pour la première si CS*)
3e famille B	Toutes surfaces	120 m³/h	2 h	240 m³	2	100 m** (60 m pour la première si CS*)
4e famille	Toutes surfaces	120 m³/h	2 h	240 m³	2	60 m**
Quartiers saturés d'habitations, rues étroites, accès difficiles	Étude au cas par cas à soumettre au SDIS 17					
Patrimoine remarquable	Étude au cas par cas à soumettre au SDIS 17					

** CS : colonne sèche ** En cas de pluralité des ressources, se référer au chapitre 02 1.2 *** Disposition pour les poteaux ou bouches incendie de 80 mm*

Dans ce contexte, à la demande des collectivités territoriales du département, le RDDECI a été mis à jour en 2023 pour assouplir les obligations applicables à l'habitat isolé, compte-tenu des investissements massifs en jeu. Il en résulte un allègement de la charge globale d'investissement à prévoir pour les années à venir, laquelle reste conséquente.

La couverture territoriale des points d'eau incendie

Le SDIS recense 1 042 points d'eau incendie sur le territoire en octobre 2023. 70 % d'entre eux sont des poteaux incendie de type PI 100, 7 % sont des poteaux incendie de type PI 80, 7 % sont des réserves d'eau non-alimentées (citernes enterrées ou au sol), 5 % sont des réserves alimentées. 10 % correspondent à des aires d'aspiration (points d'eau naturels), des bouches et des puisards. 84 % des points d'eau incendie du territoire ont un statut public.

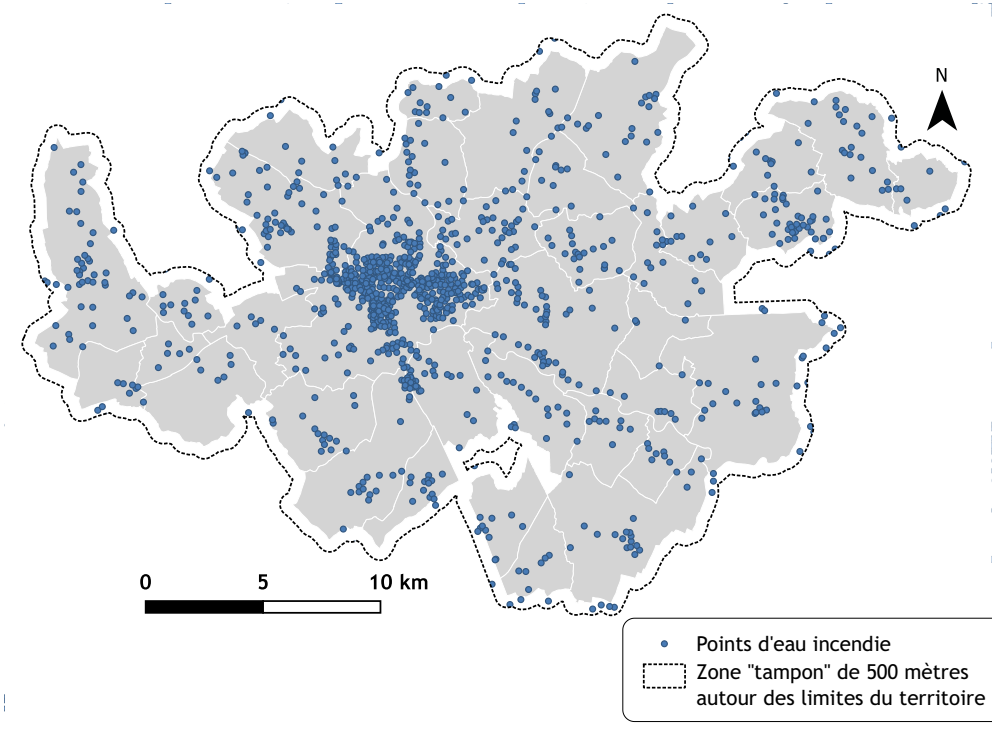
43 % des points d'eau incendie sont localisés sur Saintes, laquelle concentre les enjeux majeurs du territoire en termes de DECI (présence d'une importante agglomération urbaine comportant de nombreux logements en tissu urbain dense, présence d'activités économiques ainsi que de nombreuses ICPE...).

Les enjeux relatifs à la DECI

La Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) s'est imposée comme un thème majeur pour les collectivités territoriales, suite à la réforme opérée par le décret du 15 décembre 2015 et à la mise en place du RDDECI. En l'absence de couverture par le réseau de DECI, il convient de retenir que les collectivités se voient contraintes de ne pouvoir donner suite à de nombreux projets de nouvelles constructions.

Toutefois, des investissements sont en cours à l'échelle des communes pour résoudre progressivement les carences constatées sur le territoire. La DECI n'est donc pas un obstacle insurmontable au développement du territoire.

Recensement des points d'eau incendie (source : SDIS 16/17, 2023)



Ainsi définie, cette couverture territoriale de DECI conserve d'importantes lacunes, malgré le nombre important de points d'eau incendie. De nombreux hameaux et écarts sont aujourd'hui non-desservis par ce réseau.

En application du décret du 15 décembre 2015, les communes se sont dotées de Schémas Communaux de Défense Extérieure Contre l'Incendie (SCDECI), par lesquelles celles-ci ont d'ores-et-déjà débuté des investissements en matière de création de nouveaux points d'eau incendie. Ces derniers sont appelés à se poursuivre au cours des années à venir.

5.6/ Enjeux et prévisions relatifs aux mobilités et aux équipements

5.6.1/ Principaux enjeux relatifs aux mobilités



Réorienter les mobilités du quotidien...

... Et diminuer les besoins en déplacements

Les mobilités sont à la croisée de multiples enjeux, convergeant vers la nécessité d'une transition massive de l'usage de l'automobile individuelle, omniprésent dans le quotidien, vers des mobilités alternatives (transports en commun, vélo, marche...). En effet, il faut rappeler que le transport contribue à hauteur de 36 % des émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire.

Il ne faut pas uniquement favoriser le report modal vers les transports en commun, le vélo ou la marche à pied. Il convient tout d'abord de penser l'aménagement du territoire de façon à diminuer le besoin en déplacement des ménages dans leur vie quotidienne.

EN 2020...

86 %
DÉPLACEMENTS EN VÉHICULE MOTORISÉ INDIVIDUEL
POUR SE RENDRE AU TRAVAIL

14 %
VÉLO, MARCHE À PIED, TRANSPORT COLLECTIF...



Le développement du train au croisement d'enjeux majeurs

Le développement du train fait partie des solutions privilégiées dans la perspective d'une transition écologique du territoire. Au-delà de la décarbonation du quotidien, il s'agit également d'un enjeu majeur de développement industriel.

Dans ce contexte, Saintes dispose d'un atout majeur à travers son site SNCF, qui est l'un des moteurs historiques du développement de la ville. L'arrivée du "Ferrocampus" est l'opportunité de réveiller ce passé cheminot saintais. Le PLUi doit s'inscrire dans cette perspective. Au-delà, la revitalisation de l'étoile ferroviaire saintaise passe par le développement des "lignes de desserte fine" du territoire par la Région Nouvelle-Aquitaine.

Quel avenir pour les transports en commun et le vélo ?

Ces modes de transport participeront à la transition des mobilités à l'échelle de proximité du cœur de ville et des bourgs. Il reviendra au PLUi de favoriser ces déplacements par des choix cohérents de développement résidentiel et économique, en privilégiant le rapprochement des fonctions urbaines et la compacité urbaine.

Les mobilités cyclables portent un triple-enjeu de transition écologique, de santé publique et de développement économique. Tant à l'échelle des espaces urbains que sur l'ensemble du territoire, elles doivent permettre aux habitants de se déplacer différemment, notamment vers leur travail, tout en favorisant le développement de l'économie touristique et des loisirs.

5.6.2/ Principaux enjeux relatifs aux équipements

Saintes, un cœur d'équipements au niveau départemental

L'espace saintais défend une véritable qualité de pôle au sein du département, en se positionnant à la 4ème place parmi les EPCI les mieux dotés en équipements. Le territoire rayonne grâce à son offre en matière de santé, de soins à la personne et d'action sociale, et dans une vision plus extensive de la notion d'équipement, grâce à son offre commerciale.

Le centre hospitalier, les établissements d'accueil spécifiques en matière de protection de l'enfance, et de prise en charge des personnes âgées et des adultes en situation de handicap ou de difficulté sociale sont autant d'équipements plaçant le territoire dans une logique de soin et de solidarité. L'offre de santé s'est maintenue à un bon niveau au cours des années récentes, malgré une conjoncture nationale fragile. Les équipements liés à l'éducation et à la formation professionnelle participent également à cette orientation particulière du territoire.

Le défi de la vitalité commerciale

Aujourd'hui largement présente sur Saintes, l'offre commerciale doit se renforcer et se diffuser dans l'espace rural, tant pour soutenir sa vitalité que pour contribuer à son rapprochement vis-à-vis des usagers.

Dans ce contexte, le PLUi a vocation à soutenir le développement commercial de proximité dans l'ensemble des centralités de l'espace rural. L'attention doit également être attirée sur la lutte contre les effets de concurrence entre activités commerciales.

10,6 ‰
Nombre de commerces pour 1 000 habitants contre 5,3 hors Saintes

-8,3 %
PROGRESSION DES 0-29 ANS (2009-2020)

Éducation, enfance et formation des jeunes

L'offre éducative du territoire est aujourd'hui marquée par l'effet de polarisation de Saintes, proposant une offre particulièrement diversifiée à l'exception du maillon universitaire, et par un maillage d'écoles maternelles et/ou primaires dans l'espace rural. Deux enjeux majeurs sont soulevés par ces constats :

- *D'une part, le défi saintais de poursuivre le développement d'une offre de formation de façon à accroître l'attractivité du territoire pour les jeunes ;*
- *D'autre part, le défi des communes rurales d'accompagner la dynamisation et la restructuration de l'offre scolaire dans le contexte d'une tendance démographique défavorable.*

Le défi du vieillissement et de la solidarité

L'offre du territoire en matière d'hébergement des personnes âgées s'avère en-deçà de la moyenne départementale, alors que sa structure démographique suppose un accroissement des besoins à l'avenir. L'enjeu sera donc de répondre à ces besoins à travers le PLUi.

Au-delà se pose également la question de l'adaptation plus générale du territoire au public des seniors, tant à l'échelle de l'espace public (accessibilité, facilités d'usage...) qu'au regard de l'offre de services, plus particulièrement en milieu rural.

97,1 ‰
Nombre de places en EHPAD pour 1 000 habitants contre 103,7 sur le département

5.6.3/ Les enjeux de maîtrise et de renforcement des centralités rurales d'équipements : le cas de Burie

Méthode d'identification des centralités

La démarche de sauvegarde des centralités d'équipements en milieu rural doit s'opérer au préalable par un diagnostic précis des offres commerciales et d'équipements collectifs à l'échelle de chacun des bourgs, tout en se croisant avec les enjeux relatifs aux déplacements de proximité.

Dans le cas de Burie, l'offre d'équipements se répartit principalement en 2 pôles structurants autour de la place de l'Hôtel de Ville et du parvis du collège Beauregard, accompagnés de deux pôles secondaires périphériques au niveau de l'église Saint-Léger et de la zone d'activités "Le Parc". S'y ajoute l'offre commerciale, qui s'inscrit dans une logique de polarité linéaire autour de l'avenue de la République, et se diffuse autour de la place de l'Hôtel de Ville.

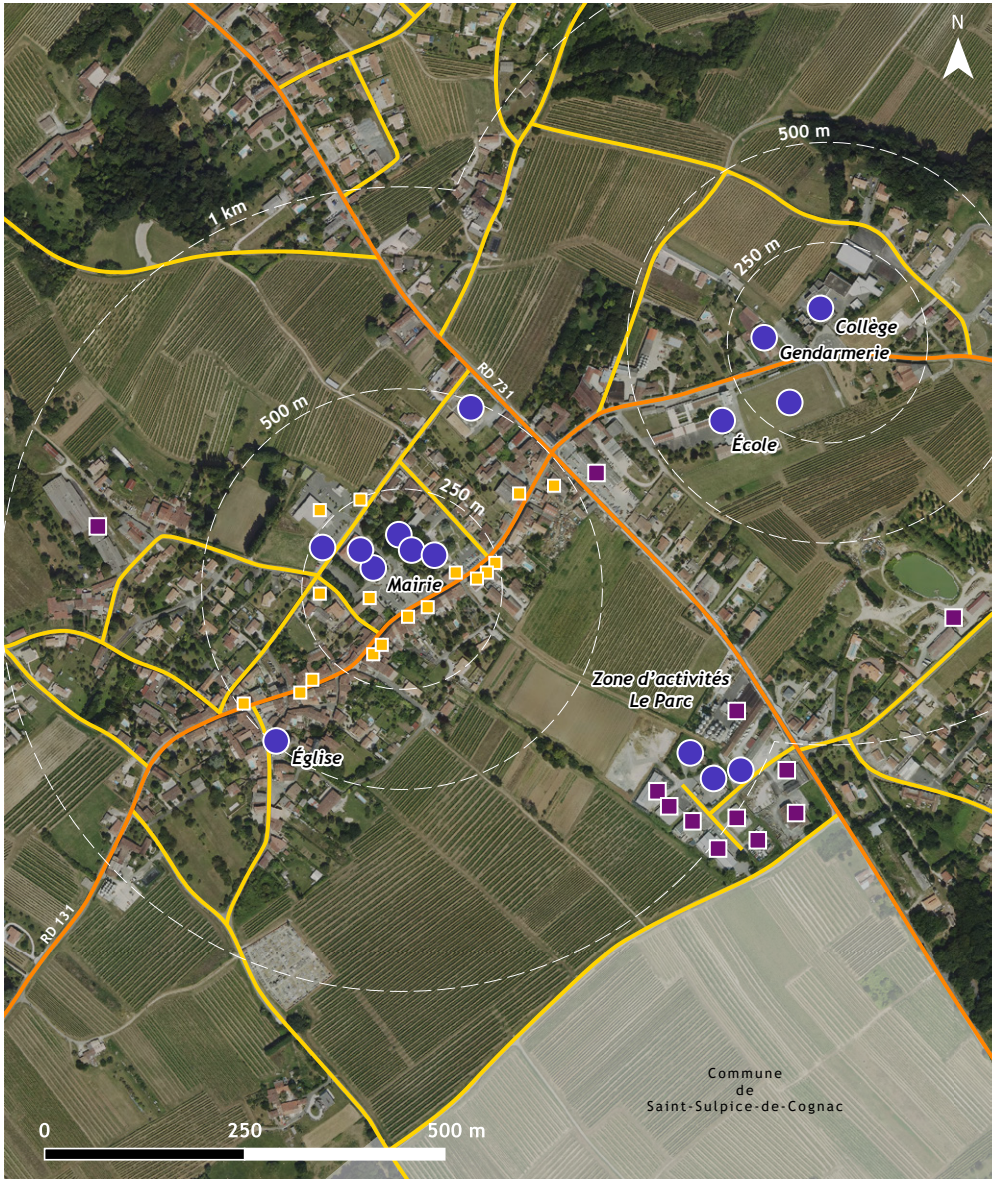
Le principe de l'analyse est ensuite de superposer à ces informations les linéaires de voirie, qualifiés selon leur degré de praticité pour le piéton. Cette praticité est évaluée selon la qualité des aménagements dédiés au piéton et au regard des conflits modaux potentiels. Une voie peu aménagée mais peu circulante sera donc considérée comme aisément praticable pour les piétons.

Enfin, des périmètres circulaires de 250 à 1 000 mètres sont positionnés au niveau des espaces les plus polarisants. Dans le cas de Burie, il s'agit du parvis du collège et de la place de l'Hôtel de Ville. Il en résulte une lecture relativement fidèle des secteurs de centralités et des limites du bourg.

Le réseau viaire
- Voies principales
- Voies secondaires

Équipements et activités
- Équipements collectifs indifférenciés
- Commerces et services de proximité
- Activités à dominante commerce de gros, artisanale et industrielle

Équipements et activités du bourg de Burie (source : IGN, Agglo. Saintes)



L'usage des outils réglementaires par le PLUi

En conformité avec les objectifs généraux énoncés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLUi a vocation à exprimer une volonté de sauvegarde de la centralité des bourgs ruraux du territoire, relayée par ses outils réglementaires.

La commune de Burie répond particulièrement bien à la notion de "pôle", de par son habitat rassemblé dans un bourg important, sa densité d'équipements, sa centralité commerciale, la présence d'une zone d'activités... Aussi, le maintien de cette polarité territoriale passe par la préservation de la centralité du bourg.

Parmi les outils mobilisables par le PLUi, figurent notamment la sectorisation des espaces de centralité commerciale et l'interdiction des implantations commerciales dans les zones d'activités d'orientation artisanale et industrielle.

Sauvegarder la centralité des bourgs

Il reviendra au PLUi de définir les orientations et les règles qui permettront la sauvegarde de la centralité des bourgs au sein de la couronne d'agglomération et de l'espace rural, afin de garantir la vitalité du territoire au-delà de Saintes. Pour cela, plusieurs outils pourront être combinés (secteurs privilégiés d'implantation commerciale, localisation des zones ouvertes à l'urbanisation selon des critères de "marchabilité" et de desserte par les transports en commun).

Analyse des déplacements piétons
- Voies aisément praticables
- Voies moyennement praticables
- Voies peu ou non-praticables
- Chemins agricoles réputés très praticables
- Cas particulier de la RD 731 (voie aisément praticable avec contrainte d'un circulation restant importante

Lecture des centralités
- Centralités d'équipements et d'activités

"Marchabilité" et centralités au sein du bourg (source : IGN, Agglo. Saintes)



CHAPITRE 6/

ANALYSE DES FORMES URBAINES



6.1/ L'organisation du territoire et son évolution

6.1.1/ Un territoire inscrit dans un réseau de villes moyennes

Tenir compte des interdépendances entre territoires

Le fonctionnement du territoire se nourrit à la fois des influences des espaces littoraux (Royan, Île d'Oléron) qui se ressentent particulièrement sur le développement des communes du bassin Ouest, et du Cognaçais au niveau du bassin Est. Il défend un important dynamisme résidentiel tout en partageant de fortes interdépendances économiques avec ses espaces voisins comme en attestent les flux domicile-travail (chapitre III).

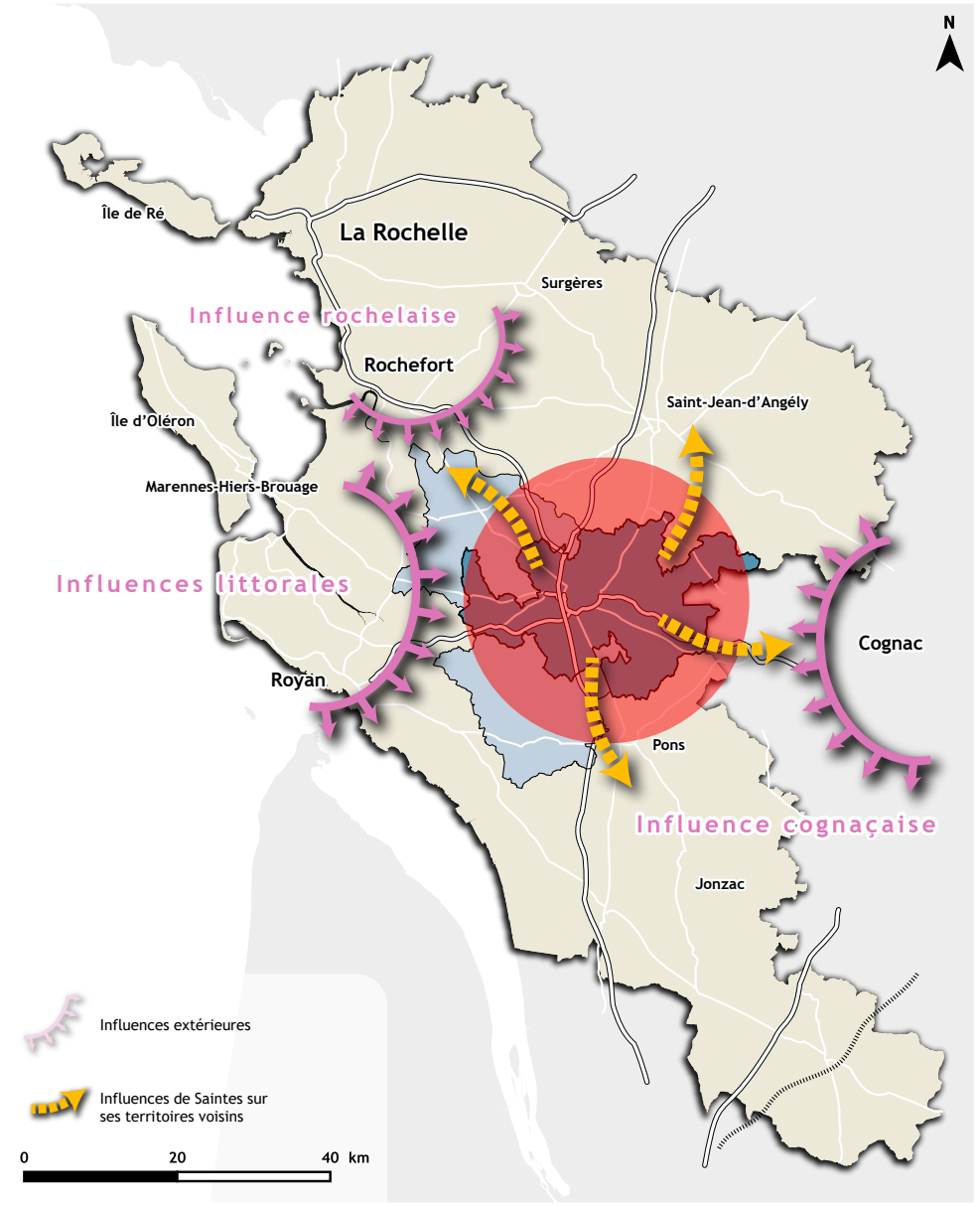
Le développement du territoire est donc intimement lié à celui de ses voisins, là où les interdépendances territoriales semblent moins marquées dans des espaces dominés par une seule et même ville d'envergure métropolitaine.

Saintes Grandes Rives est un espace intercommunal de 36 communes occupant une surface de 474,6 kilomètres², dont le profil est essentiellement de type périurbain - rural. Le territoire est organisé autour de Saintes, sa ville-centre, elle-même ceinturée par une petite couronne d'agglomération. Cette couronne est constituée de bourgs ruraux anciens qui ont été progressivement ceinturés d'extensions pavillonnaires contemporaines.

Le territoire et sa ville-centre observent une position centrale à la croisée des départements de Charente-Maritime et de Charente, à équidistance entre La Rochelle (78 kilomètres) au Nord-Ouest, Niort (76 kilomètres) au Nord et Angoulême (72 kilomètres) à l'Est.

Plus localement, Saintes dispose de liens étroits avec Saint-Jean-d'Angély (27 kilomètres), Cognac (28 kilomètres), Royan (42 kilomètres) et Rochefort (47 kilomètres). La desserte du territoire par plusieurs grands axes routiers, qui se croisent

Le contexte départemental et ses influences (source : d'après IGN, BD TOPO)



à hauteur de Saintes (A 10, RN 141, RN 150...), lui confère une position privilégiée dans ce réseau urbain local. Ces infrastructures sont le support d'intenses flux d'échanges au sein de ce réseau urbain local, à l'intérieur duquel les ménages trouvent des lieux d'habitation, d'activité et de consommation complémentaires.

6.1.2/ L'organisation infra-territoriale et son évolution

Une urbanisation marquée par la prédominance de Saintes

L'organisation du territoire est dominée par une ville-centre qui exerce un rayonnement depuis plusieurs siècles sur la Saintonge. Celle-ci est marquée par un patrimoine historique dense, notamment issu de l'époque gallo-romaine et du Moyen-Âge. Au cœur de la ville, l'Arc de Germanicus, placé dans l'axe du *Decumanus maximus* hérité du plan romain, marque le départ de l'ancienne *Via Aggripa*, voie romaine de Saintes à Lyon (*Lugdunum – Mediolanum Santonum*).

Au-delà de Saintes, l'organisation territoriale repose sur un réseau de bourgs ruraux entourée de nombreux hameaux longtemps attachés aux activités agricoles. Ces derniers créent une tâche urbaine particulièrement diffuse, à l'image de nombreux territoires du Grand Ouest Atlantique.

Ces bourgs et hameaux anciens recèlent un patrimoine architectural typique de la Saintonge et sont également empreints d'une forte influence du Cognaçais, notamment à l'Est.

Des profils anciens variés et influencés par la géographie du territoire

La ville-centre est marquée par une organisation binaire dans laquelle le fleuve Charente et son espace alluvial agissent comme un lien structurant. Le centre est historiquement implanté dans la convexité d'un méandre en rive gauche du fleuve.

L'un des sites "phares" de la ville, s'agissant de l'ancien Hôpital Saint-Louis associé à la Maison du Gouverneur, est installé sur un promontoire rocheux qui domine le fond de vallée. Le site est présumé être le cœur de l'ancienne ville romaine.


Le centre-ville de Saintes


Le bourg Saint-Georges-des-Coteaux

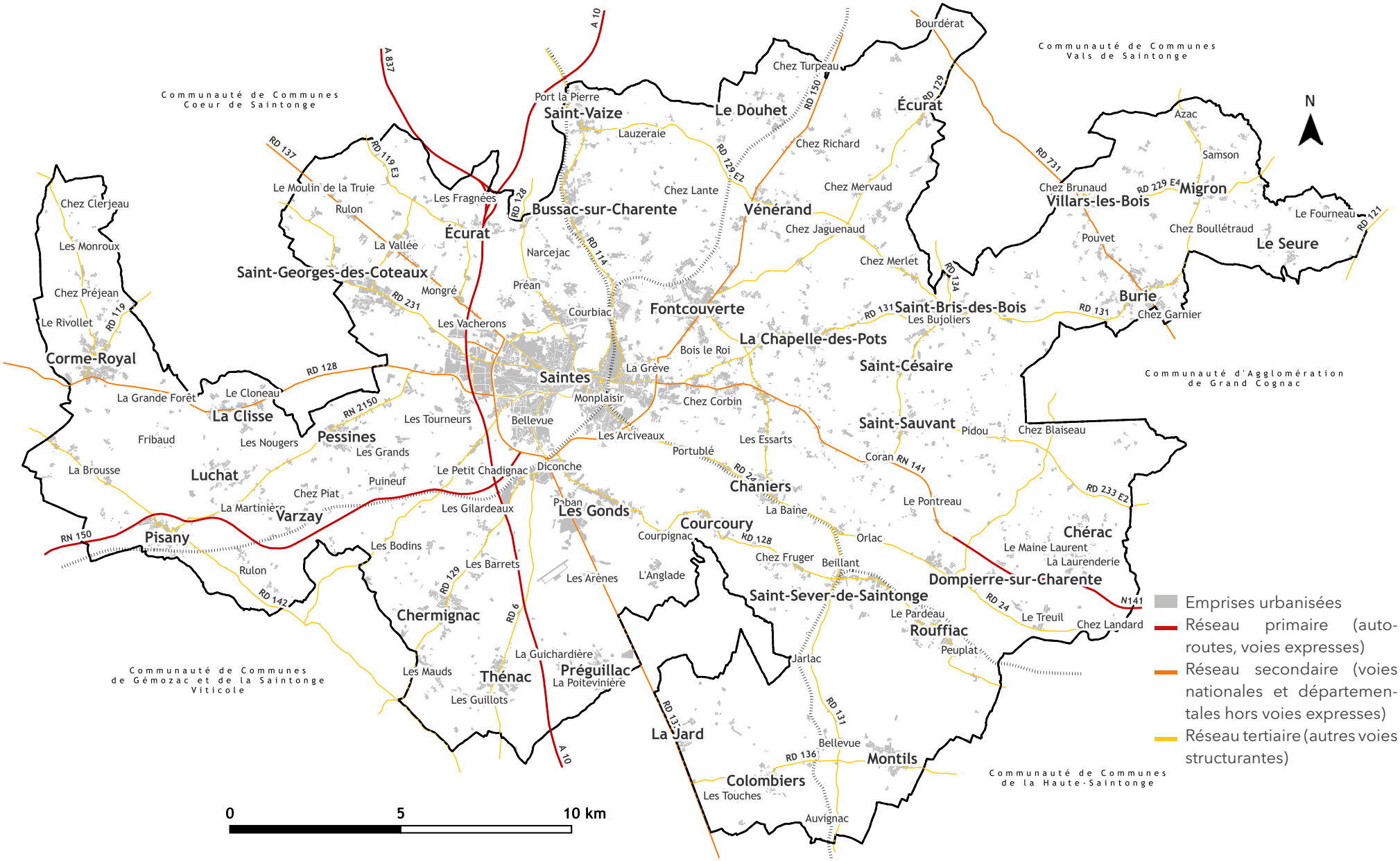

Le bourg de Corme-Royal


Le bourg de Préguillac

A partir du XIX^{ème} siècle, la ville connaît un important développement sur la "rive droite", avec l'apparition d'un grand site ferroviaire qui a joué un rôle moteur dans le développement économique local. C'est l'essor de "l'étoile ferroviaire" saintaise. Ce site majeur tend à déplacer l'épicentre de la ville, qui était historiquement situé sur la rive gauche.

Au-delà de Saintes, les bourgs ruraux historiques disposent de profils très variés. Autour du fleuve Charente, se greffent plusieurs ports fluviaux (Chaniers, Dompierre-sur-Charente, Bussac-sur-Charente) dont le rapport à l'eau est particulière-

Cartographie générale du territoire (source : d'après IGN, BD TOPO, cadastre)



ment fort. Ce rapport, qui s'est longtemps été cristallisé autour des échanges commerciaux sur le fleuve et à travers l'exploitation de ses ressources, s'est aujourd'hui réorienté vers le tourisme et les loisirs, avec l'aménagement d'un réseau cyclable dense ("Flow Vélo").

Dans l'organisation territoriale, plusieurs communes sont marquées par des bourgs importants, prédominant leur organisation (Saint-Georges-des-Coteaux, Corme-Royal, Burie, Montils...). D'autres, au contraire, sont plutôt marquées par une armature de villages et de hameaux (Saint-Sever-de-Saintonge, Rouffiac, Varzay, Le Douhet...). La plus ou moins grande facilité d'accès à l'eau a longtemps dicté les logiques d'implantation de ces formes villageoises.

L'implantation de ces divers cœurs anciens est généralement tributaire de la présence d'un cours d'eau proche. Le relief de leurs lit majeur a été déterminant dans l'implantation des rues et du bâti, particulièrement lorsque les vallées sont fortement encaissées comme à La Chapelle-des-Pots ou Saint-Sauvant.

Ainsi, les différents profils de bourgs présentent diverses configurations linéaires (bourgs-rue, en étoile, ou en grappe (réseau de villages et de hameaux rapprochés), bien souvent façonnés par la géographie des lieux.

Le développement urbain contemporain

Sur le territoire, l'habitat pavillonnaire, marqué par des trames bâties plus ou moins organisées où prédomine un bâti au cœur de parcelles rigoureusement géométriques, a été le principal modèle de l'urbanisation contemporaine.

A Saintes, cette forme d'habitat prédomine les extensions urbaines réalisées autour du cœur de ville ancien à partir des années 1950. Quelques formes d'habitat collectif sont toutefois apparues au cours des années 1960, formant aujourd'hui les ensembles "Boiffiers" et "Bellevue".

Au sein de la ville-centre, ces espaces pavillonnaires se sont constitués le plus souvent en lotissements, suivant notamment l'exemple des cités-jardins ("Bellevue"). Cette urbanisation pavillonnaire s'est poursuivie récemment à "Magezy" et "Sur Moreau".


Burie, une configuration historique de type "bourg-rue"


Bussac-sur-Charente, un cœur ancien à l'écart du bourg contemporain

D'importantes zones économiques spécialisées sont également venues se greffer sur la ville-centre, principalement à l'Ouest. Les premiers bâtiments de la zone d'activités "L'Ormeau de Pied" sont ainsi apparus au début des années 1960.

Cette urbanisation contemporaine autour de ville ancienne s'est traduit par le percement de nouvelles voies routières, telles que l'avenue de Saintonge à la fin des années 1970 et de la rocade Ouest en 1980, concomitamment à l'aménagement de l'autoroute A 10. La rocade Sud a complété cette ceinture routière de la ville au début des années 1990.

Au-delà de la ville-centre, le développement urbain pavillonnaire s'est généralisé autour des bourgs et au contact des villages et hameaux des différentes communes, créant des ensembles plus ou moins organisés. Les premiers temps de ce développement pavillonnaire ont été particulièrement consommateurs d'espace, en l'absence de pressions foncières. L'habitat pavillonnaire s'est progressivement structuré pour se généraliser en lotissements.

De façon générale, on relève un lien majeur entre le développement urbain et l'usage de l'automobile au cours des décennies d'après-guerre. Les formes urbaines et les choix d'aménagement ont été résolument dictés par l'automobile, qui a bouleversé le rapport des individus à l'espace.

Évolution des emprises urbanisées (source : MAJIC III, DGFIP)

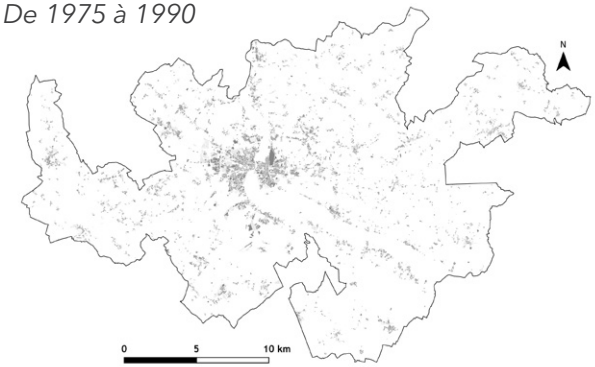
Avant 1950



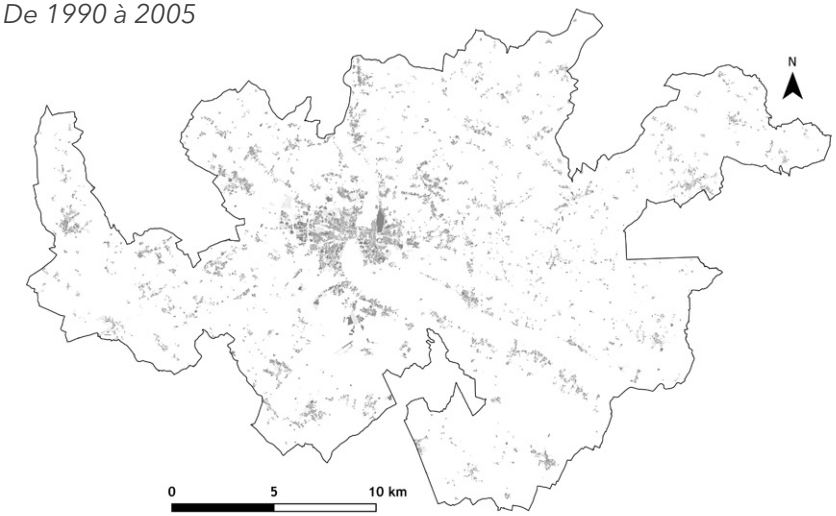
De 1950 à 1975



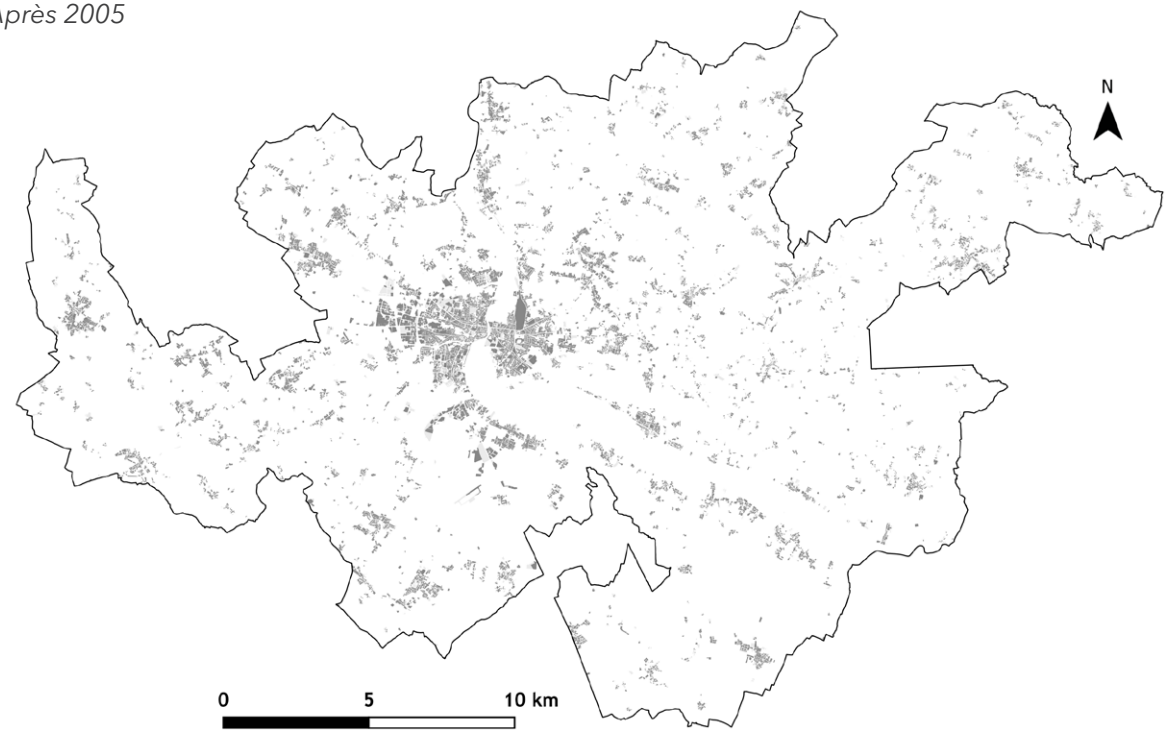
De 1975 à 1990



De 1990 à 2005



Après 2005



Totalité des emprises aujourd'hui urbanisées
Emprises urbanisées faisant l'objet d'une datation selon MAJIC III

Un maillage d'infrastructure de transport centré sur Saintes

Le réseau routier maille le territoire selon une armature "en étoile" dont l'épicentre se situe au droit de la ville-centre. Les axes historiques Saintes - Bordeaux au Sud (RD 137), Saintes - Rochefort à l'Ouest (RD 137), Saintes - Saint-Jean-d'Angély au Nord (RD 150) et Saintes - Cognac à l'Ouest (RN 141) reprennent le tracé des anciennes routes royales.

A ces derniers, se sont ajouté l'autoroute A 10 traversant le territoire du Nord au Sud (1981), le nouveau tracé de la RN 141 de Dompierre-sur-Charente à Chérac à l'Est (2002) et la RN 150 de Saintes à Pisany à l'Ouest (2007). Ce réseau routier confère une très bonne accessibilité au territoire, en dépit de l'abandon par l'État du projet de mise en 2x2 voies de la RN 141 jusqu'à Saintes.

Comprendre le territoire pour anticiper son développement

La compréhension de la genèse des formes et des espaces urbains fondant aujourd'hui l'identité du territoire est un préalable indispensable aux choix politiques du PLUi, qui seront portés par le PADD. En effet, il est important de savoir en quoi ces espaces urbains peuvent revêtir une certaine patrimonialité, en particulier le centre-ville ancien de Saintes, les bourgs ruraux et les hameaux parsemant le territoire, et pourquoi il convient de la protéger.

Le développement urbain contemporain doit également faire l'objet d'une vision critique au regard de ses réussites, mais également ses excès et ses manques. Il apparaît aujourd'hui très clairement que la ville contemporaine s'est fabriquée autour de l'usage hégémonique de la voiture, qui a favorisé son étalement et sa "dilution" dans l'espace.

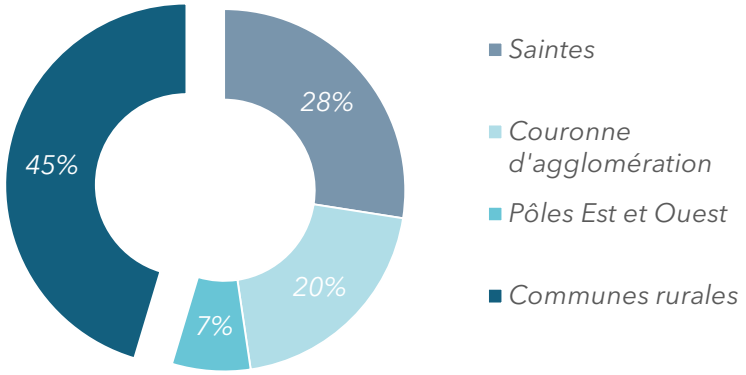
6.1.3/ L'armature urbaine du territoire

Présentation générale de l'armature urbaine territoriale

La cartographie de l'armature urbaine du territoire est une étape majeure du diagnostic territorial. En effet, le PLUi doit s'appuyer sur cette dernière pour établir ses prévisions de développement tant au plan résidentiel qu'économique.

Pour ce faire, la carte ci-contre fait état de l'importance de l'envergure urbaine et des fonctions résidentielles, économiques et d'équipements de certaines communes sur le territoire. Il en ressort que le territoire se trouve largement dominé par l'empreinte urbaine du centre d'agglomération saintais, qui occupe 29 % des espaces urbanisés du territoire.

Répartition de l'enveloppe urbaine sur le territoire



Ce centre d'agglomération réunit une grande partie des habitants et des activités économiques du territoire, ainsi que la plupart de ses zones d'activités. Par ailleurs, il convient de souligner l'important taux d'équipement de la ville-centre. Enfin, il a été souligné que Saintes a absorbé une majeure partie de l'attractivité migratoire du territoire au cours des dernières années.

La ville-centre est donc logiquement appelée à maintenir un rôle "moteur" dans le développement futur du territoire en constituant sa principale centralité.

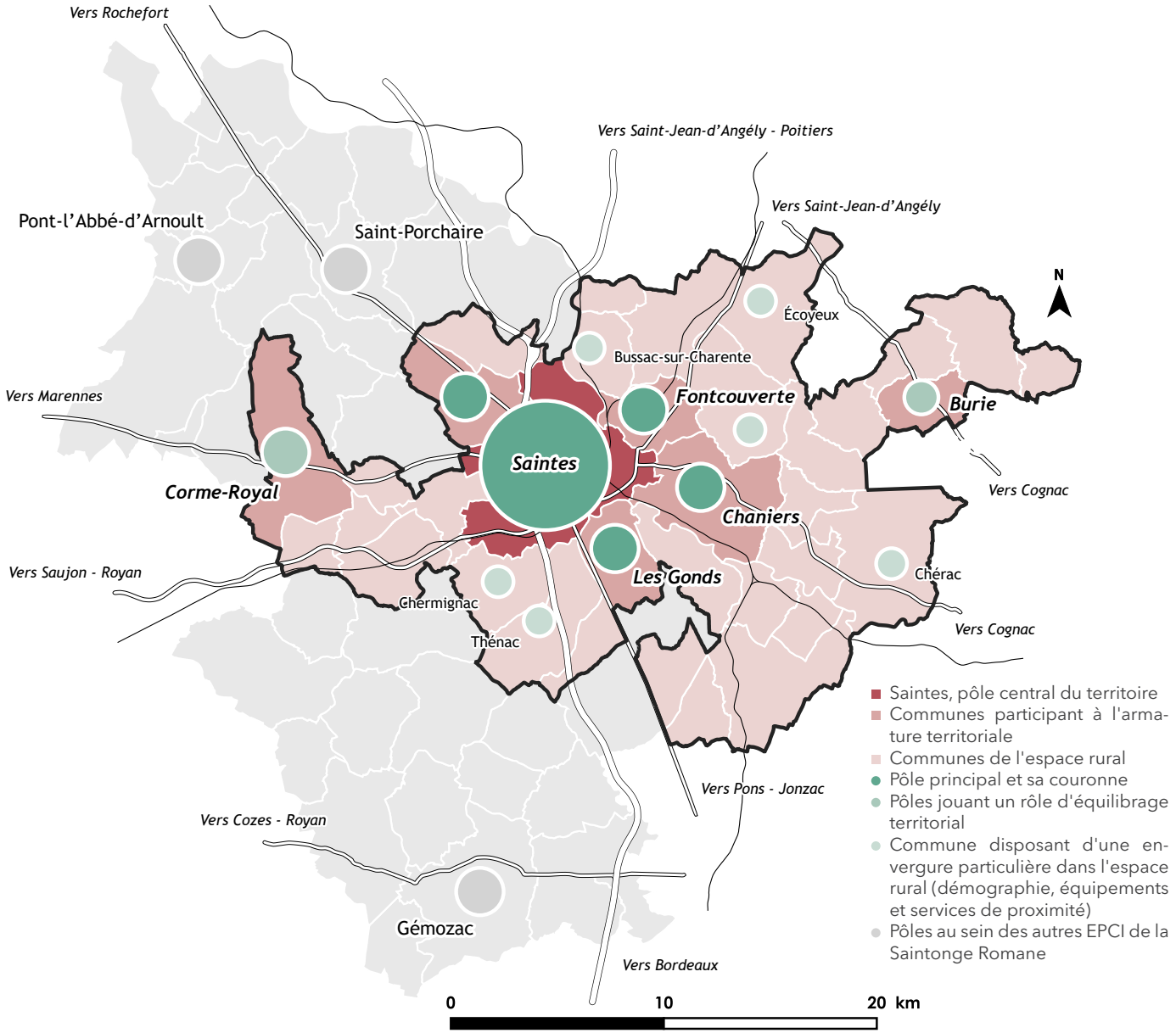
Au-delà de Saintes, il convient de remarquer l'importance des communes formant la couronne d'agglomération, à savoir Saint-Georges-des-Coteaux, Chaniers, Fontcouverte et Les Gonds, les quelles absorbent 21 % des espaces urbanisés du territoire. Ces communes ont valeur de pôles résidentiels, d'équipements et d'activités économiques. Chacune accueille une ou plusieurs zones d'activités.

Au-delà de la couronne d'agglomération, l'armature territoriale se voit équilibrée par deux communes "pôles" au sein de l'espace rural périphérique, recouvrant 7 % de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de Corme-Royal à l'Ouest, et de Burie, à l'Est.

Ces communes disposent d'une certaine envergure résidentielle et d'un pouvoir d'attraction envers leurs voisines, grâce à leurs équipements et activités économiques. Elles accueillent également chacune une zone d'activités.

Enfin, les communes de l'espace rural absorbent 44 % des espaces urbains, ou 21 % si l'on ne retient que leurs espaces de bourg. Parmi celles-ci, il convient de remarquer 6 communes de plus de 1 000 habitants, disposant d'une certaine envergure. Elles présentent également au sein de leurs centralités respectives une offre d'équipements, de services et d'activités économiques de proximité.

L'armature urbaine du territoire (source : Agglo. Saintes)



Identification des centralités au sein des espaces communaux

La qualification des "centralités" au sein du territoire s'est appuyée sur les contours des espaces urbanisés tels qu'ils ont été cartographiés par le Modèle d'Occupation des Sols (se référer au tome 2 dressant l'état initial de l'environnement du territoire).

Cette définition des centralités doit permettre au PLUi de focaliser d'une part, son analyse sur les espaces structurants du territoire dans l'impossibilité de dresser une analyse exhaustive, et d'autre part, d'anticiper les futurs choix et priorités en matière de développement urbain.

Les îlots urbains ainsi cartographiés ont été catégorisés selon différents critères : présence d'espaces publics structurants (places...), de fonctions centrales (mairie, école...), d'activités commerciales et de services de proximité, envergure spatiale. Les limites de la centralité sont déterminées à partir des ruptures constatées dans la trame urbaine (voiries, affaiblissement des densités...). Il ressort un classement en 4 catégories :

- La ville-centre, présentant un caractère multifonctionnel (habitat, économie, équipements structurants) et délimitée essentiellement par sa rocade (RN 141 à l'Est, RD 137 à l'Ouest) auxquels s'ajoutent les espaces agricoles environnants ;

- Les centralités périphériques, s'agissant principalement des espaces urbains de la couronne d'agglomération et des bourgs ;

- Les centralités économiques, constituées essentiellement des zones d'activités sous compétence intercommunale ainsi que quelques espaces d'activités présentant une envergure significative ;

- Les autres espaces urbains de diverses natures (hameaux, lieux-dits isolés, sites économiques diffus...) ne jouant pas de rôle de polarité au sein de l'armature territoriale.

Il ressort que le territoire est marqué par l'importance de l'emprise de la ville-centre, couvrant 18 % de l'ensemble des espaces urbains. Au-delà, le territoire est maillé de nombreuses centralités périphériques. Seule la commune de Le Douhet ne dispose pas d'une véritable centralité en tant que telle.

Certaines communes ont pour particularité de disposer d'une double-centralité. Il s'agit de Chaniers (bourg au Sud, "Le Maine Allain" au Nord), Saint-Césaire (bourg au Sud-Ouest, "Les Bujoliers" au Nord-Est en continuité avec le bourg de Saint-Bris-des-Bois) et Saint-Sever-de-Saintonge ("Beillant" à l'Ouest, secteur de la mairie et de l'école à l'Est).

L'étalement urbain pavillonnaire observé au cours des dernières décennie complique la bonne appréciation de certaines centralités, notamment à Bussac-sur-Charente, Saint-Vaize, Saint-Sever-de-Saintonge ou Rouffiac. L'un des grands enjeux du PLUi est de contribuer à l'amélioration de la lecture de ces centralités urbaines au sein de l'espace intercommunal, et de renforcer les liens entre l'habitat, les activités commerciales et les équipements de proximité pour réduire les déplacements contraints au quotidien.

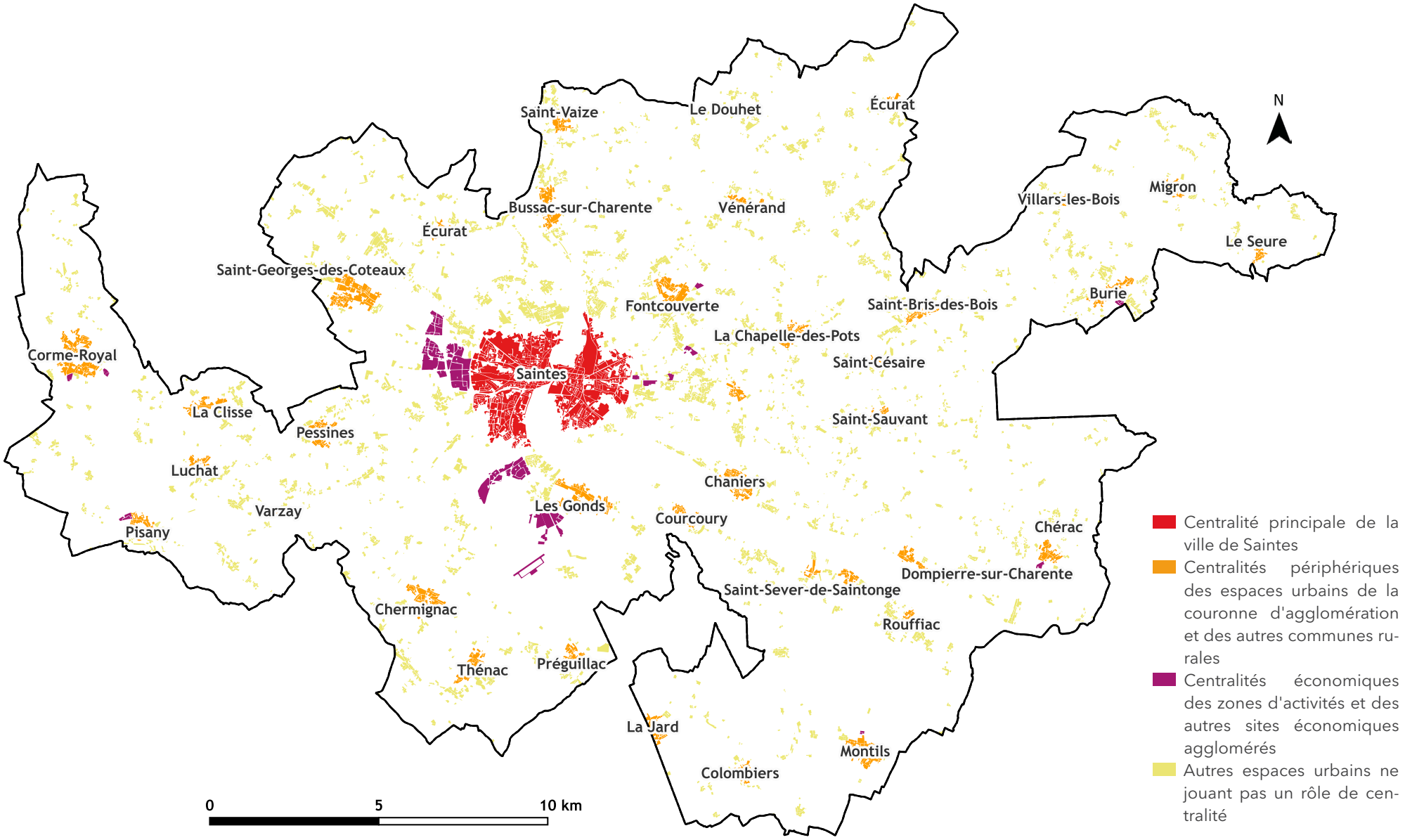


L'analyse de l'armature territoriale, prenant appui sur le diagnostic démographique et économique (chapitres II, III et IV), s'est vue confirmée par l'analyse des équipements et des centralités urbaines (V). Elle constitue une base pour l'analyse plus exhaustive des formes urbaines sur le territoire, exposée dans les pages suivantes.

Cette analyse morphologique doit permettre au diagnostic territorial d'exposer finement les enjeux relatifs à la densification urbaine, dans le contexte de la trajectoire nationale de réduction de l'artificialisation des sols portée par le Code de l'Urbanisme.

L'enjeu est également pour le PLUi d'appréhender correctement les "centralités", alors que l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme défend les objectifs conjoints d'un "renouvellement urbain", d'un "développement urbain et rural maîtrisé", d'une "restructuration des espaces urbanisés", et d'une "revitalisation des centres urbains et ruraux", parallèlement à la "lutte contre l'étalement urbain".

Identification des centralités urbaines (source : d'après IGN, BD TOPO, cadastre)



6.2/ Morphologie de la ville de Saintes

6.2.1/ Repères historiques

Une ville profondément marquée par l'époque gallo-romaine

Saintes dispose d'une histoire ancienne et prestigieuse. Capitale de *l'Aquitania* au temps de la Gaule romaine vers le Ier siècle, disposant d'une desserte directe vers *Lugdunum* (Lyon), la ville antique de *Medionalum Santonum* prend place sur un promontoire calcaire dominant un méandre de la Charente. Un plan quadrillé traditionnel de l'urbanisation gallo-romaine se développe autour du *Decumanus maximus*, perpendiculaire au fleuve, dont les actuelles rues Saint-Pallais, de l'Arc de Triomphe et Victor Hugo en sont les héritières supposées.

Plusieurs monuments gallo-romains rappellent cette histoire antique, tels que l'Arc de Germanicus qui se positionne à l'origine sur un pont situé à l'entrée de la ville sur la rive droite du fleuve, marquant l'entrée de la voie romaine vers Lyon.

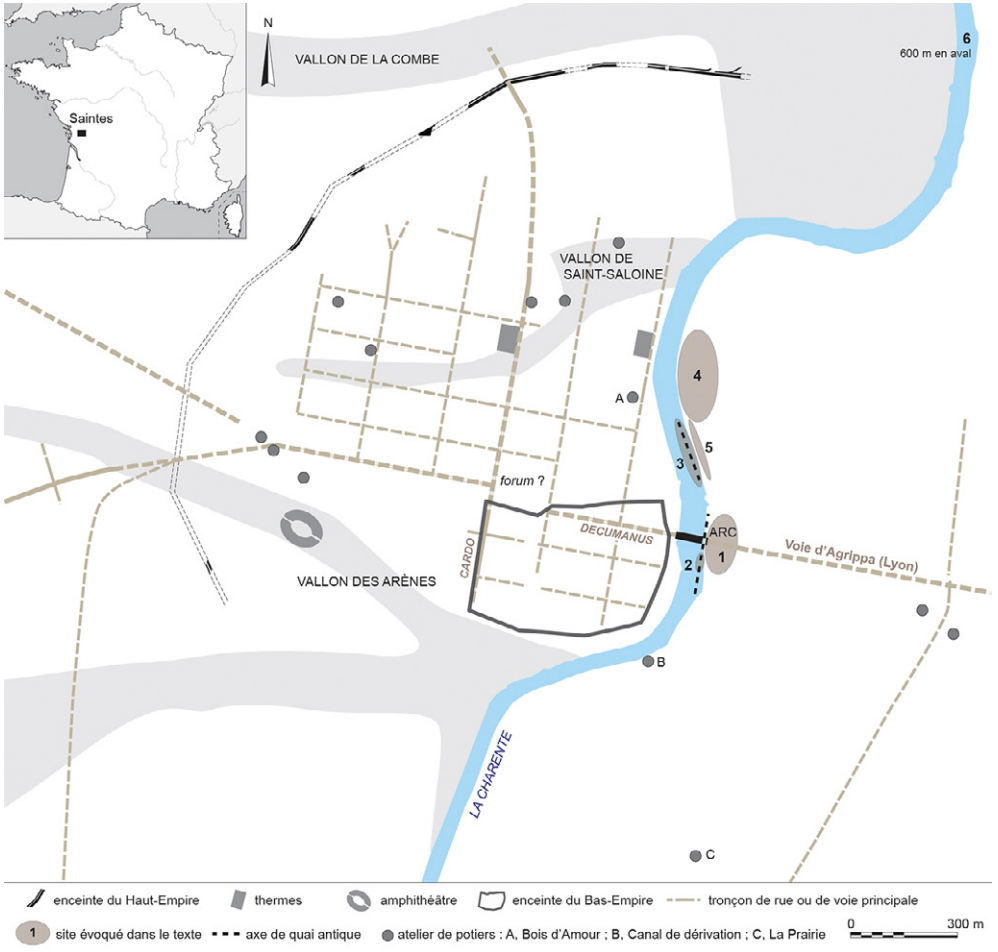
Figurent également les thermes de Saint-Saloine, ainsi que l'amphithéâtre en limite de la ville antique, d'une capacité de 15 000 personnes, soit l'équivalent de sa population. Quant à l'ancien forum, son emplacement est supposé se situer au niveau de l'îlot du collège Jeanne-d'Arc et de l'ancien hôpital Saint-Louis, sur l'axe du *Decumanus maximus*.

L'évolution de la ville de la fin de l'empire romain à l'époque médiévale

La ville se rétracte fortement dès le bas-empire (IIIème siècle) sous l'effet d'un déclin économique et administratif perdurant jusqu'au début du Moyen-Âge. Le plan urbain gallo-romain est remplacé progressivement par un plan plus anarchique, aux rues sinueuses et étroites.

La ville passe alors d'une centaine à une quinzaine d'hectares, s'enfermant dans les remparts hérités du bas-empire. Visibles jusqu'au XVIIIème siècle, ils enserrent la butte qui accueille aujourd'hui l'ancien hôpital Saint-Louis et le Logis du Gouverneur. Leur tracé épouse grossièrement l'actuel cours National, la place du 11 Novembre, la rue Cabaudière et la rue Berthonnière, et longe le fleuve Charente. Une partie est toujours visible sur la place des Récollets. L'époque médiévale est marquée par l'apparition des grands monuments religieux chrétiens, au travers desquels se développe l'art roman saintongeais, auquel s'ajoutent ensuite les apports de l'art gothique.

Plan de la ville antique (source : revue Gallia, 2020)



Plan de la ville de Saintes aujourd'hui (source : IGN, BD TOPO)



Les évêques établissent alors, au cours des XIème et XIIème siècles, la cathédrale Saint-Pierre et l'église Saint-Eutrope. Cette dernière, devenue basilique au XIXème siècle, est dédiée à l'un des principaux évangélisateurs de la Saintonge durant les IIIème et IVème siècles.

Le bâtiment, doté de deux chœurs superposés et d'une crypte, surplombé d'imposant clocher de 80 mètres, mêle le roman avec le gothique flamboyant. D'autres bâtiments patrimoniaux hérités de cette période marquent également la ville, telle que l'église Sainte-Marie de l'Abbaye-aux-Dames (XIIème siècle), édifiée sur la rive droite de la Charente.

Plan de la ville de Saintes en 1845 (source : BNF)



Les marqueurs historiques du cœur de ville ancien (source : cadastre)



Thermes de Saint-Saloine (Ier siècle)

Église Saint-Vivien - Ancienne Église Notre-Dame-de-Rochefort (XVIIème siècle - 1840)

Ancienne Maison de l'Échevinage (XVème siècle)

Arc de Germanicus (Ier siècle) - Déplacé au XIXème siècle

Anciens remparts - Place des Récollets (IIIème siècle)

Cathédrale Saint-Pierre (XIIème - XVIème siècle)

Ancien hôtel Monconseil (XVIIème siècle) - Actuel musée Dupuy-Mesteau

Logis du Gouverneur - Église Saint-Agnant (XVIIème siècle)

Vestiges de la période gallo-romaine
Édifice des périodes médiévale et moderne
Tracé supposé de l'ancienne enceinte (du bas-empire à l'époque médiévale)

Une histoire urbaine riche, source d'opportunité pour l'avenir

La morphologie de la ville pré-industrielle est marquée par sa stratification historique, du patrimoine issu de l'époque gallo-romaine à l'héritage de la période médiévale. Il en découle un important potentiel de mise en valeur touristique et économique pour le territoire, qui pourrait s'inspirer notamment de l'exemple des villes du Sud de la France.

De l'époque moderne aux débuts de la ville industrielle

Au XVII[ème] siècle, une citadelle vient remplacer un ancien château médiéval. Son corps de bâtiment principal, dit "Logis du Gouverneur", domine la ville depuis l'éperon rocheux constituant le siège historique de la cité romaine. La citadelle est rapidement démantelée et laisse place à un couvent accompagné d'un hôpital, lequel perdure jusqu'en 2007.

La ville connaît un certain renouveau architectural durant l'époque moderne, avec l'introduction progressive de l'architecture classique, notamment à travers les bâtiments conventuels de l'Abbaye-aux-Dames. On y retrouve l'ancien hôtel de ville et son beffroi (XVI[ème] - XVIII[ème] siècles) devenu musée de l'Échevinage, ainsi que des hôtels particuliers comme l'hôtel Monconseil, actuel musée Dupuy-Mestreau (XVIII[ème] siècle).

Le XIX[ème] siècle s'invite par le percement de grands cours à travers la ville à l'emplacement des anciens remparts (cours National, Reverseaux, avenue Gambetta...) autour desquels les bâtiments sont rénovés et alignés. Ces nouveaux axes

Saintes au début de l'ère industrielle (source : IGN, cartes état-major 1860-1866)







accueillent des voies ferrées. En rive droite, la nouvelle avenue Gambetta supplante l'axe historique de la rue Saint-Pallais. Le pont antique est détruit pour être remplacé par l'actuel pont Palissy qui se place dorénavant dans la continuité de l'avenue Gambetta et du cours National, selon un plan d'urbanisme modernisé. A cette occasion, l'Arc de Germanicus est déplacé.

Concomitamment, le site de la gare et des ateliers de réparation de trains fait son apparition avec l'arrivée des chemins de fer, tandis que le Cognac, qui débute son ascension économique, apporte une nouvelle richesse à la ville.

Le développement urbain contemporain

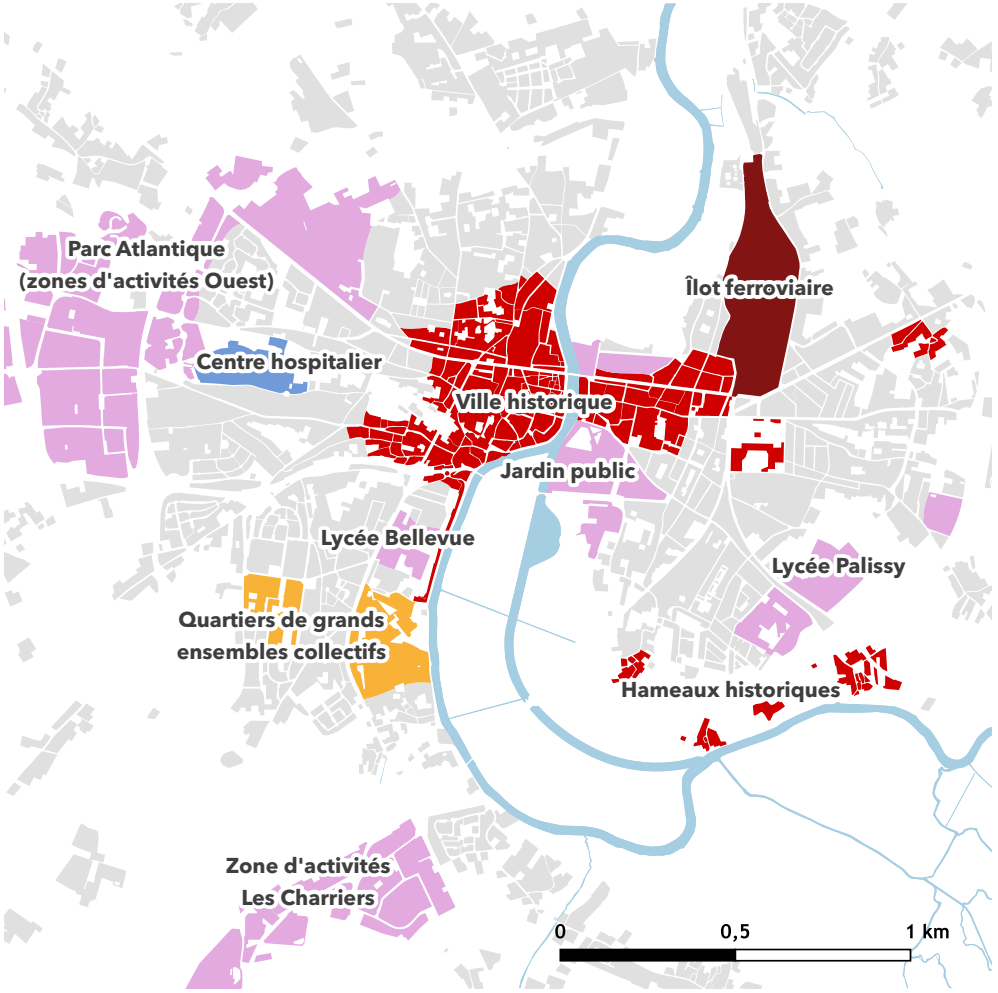
L'urbanisation d'après-guerre part d'un plan de ville profondément remanié. L'implantation du site ferroviaire au XIX^{ème} siècle est un événement majeur de l'histoire contemporaine de la ville, ce dernier occupant près de 34 hectares. Il s'est accompagné d'une vague d'urbanisation importante sous la forme de quartiers ouvriers pavillonnaires sur la rive droite de la Charente, laquelle était jusqu'à présent peu occupée.

Ce rééquilibrage sur la rive droite s'opère également par l'adjonction de nouvelles fonctions de ce côté de la ville. L'avenue de Saintonge est ouverte au cours des années 1960. S'ensuit, durant les décennies suivantes, l'implantation du Hall Mendès France, d'un centre commercial et de divers autres bâtiments d'activités et d'équipements.

L'implantation de ces fonctions est en grande partie déterminée par l'automobile (aménagement de voiries, parkings...) tranchant avec le caractère auto-déterminé de la ville ancienne. Sur cette rive droite, l'avenue Gambetta constitue aujourd'hui la centralité principale autour duquel se greffent l'ensemble des quartiers adjacents.

En rive gauche, les années 1960 sont marquées par l'apparition des premiers bâtiments de la zone d'activités "L'Ormeau de Pied", tout d'abord mise à distance du centre-ville. L'avenue de Saintonge est prolongée par l'avenue Paul Josse pour desservir ce nouvel espace. Les grands ensembles collectifs, accompagnés de quartiers pavillonnaires, font également leur apparition à "Bellevue".

Description simplifiée des composantes de la ville-centre (source : cadastre)



Emprises urbaines historiques selon la carte d'état-major du XIX^{ème} siècle
Grands espaces d'équipements et d'activités économiques
Grands ensembles collectifs
Îlot de la gare et des ateliers ferroviaires
Îlot du centre hospitalier
Autres composantes de la ville contemporaine

Les champs laissés entre la zone d'activités "L'Ormeau de Pied" et le centre-ville sont progressivement comblés par de nouvelles greffes résidentielles ("La Boisnarderie", "Recouvrance"...). A partir des années 1980, la ville se voit ceinturée par l'autoroute A 10 ainsi qu'une rocade.

Les activités économiques poursuivent leur implantation hors de cette limite avec l'apparition des zones d'activités formant le "Parc Atlantique" à la fin des années 1990, marquant une certaine fuite des activités hors du centre-ville. Les voiries sont alors profondément remaniées pour faciliter la desserte de cet ensemble par l'automobile.

Le nouveau complexe hospitalier, ouvert en 2007, marque également une nouvelle étape importante dans le développement de la ville, qui affirme alors son positionnement économique tertiaire - public. De par son ampleur (10 hectares), le site occupe une place particulière au sein de la ville. Plus récemment, la réduction de l'activité du "Technicentre" de la SNCF marque quant à elle le déclin de l'identité cheminote de la ville au profit de son orientation tertiaire.

Les phases d'aménagement les plus récentes de la ville correspondent à l'ouverture du "Parc Centre Atlantique" sur la commune voisine de Saint-Georges-des-Coteaux (35 hectares) et à la poursuite de l'urbanisation résidentielle à "Magezy", "Sur Moreau" et "Le Petit Coudret".

6.2.2/ Lecture des formes urbaines du centre ancien de Saintes

Deux rives autour du fleuve Charente

Le cœur historique de la ville de Saintes, situé principalement en rive gauche de la Charente, est grossièrement délimité par le cimetière Saint-Vivien au Nord, le cours Reverseaux à l'Ouest et les quais de la Charente à l'Est. Il se prolonge à l'Ouest autour des cours National et Lemercier, ainsi que la rue Saint-Eutrope.

La rive droite est peu marquée par cette ville ancienne. Celle-ci se développe essentiellement autour de la rue de l'Arc de Triomphe prolongé par la rue Saint-Pallais, pour s'arrêter sur la voie ferrée qui s'est implantée au milieu du XIX^{ème} siècle.

Vue aérienne sur le cœur de ville (source : IGN)




1 - Place Blair, quartier Saint-Eutrope


2 - Quartier Saint-Pierre

Ainsi défini, il se découpe sur la rive gauche en plusieurs quartiers et faubourgs autour du cœur historique délimité par les cours (Saint-Vivien, Saint-Macoult et Saint-Eutrope), tandis que la rive droite accueille le faubourg des Dames, aussi appelé Saint-Pallais.

En rive gauche, un cœur de ville porteur d'une forte patrimonialité

Le tissu urbain ancien composant cette ville ancienne est marqué par ses hauts fronts bâtis enserrant les rues et les avenues. Les densités sont proches de 100 % et ne laissent que rarement apparaître des fonds de jardins.

La pierre calcaire domine ces paysages marqués par leur caractère minéral, tempéré par des arbres présents sur les cours et les places publiques. Les façades sont souvent ornées et ponctuées de modénatures. Ces paysages de pierre blanche longtemps extraite localement (Crazannes, Thénac...) sont emblématiques de l'identité saintaise.

Le tissu urbain est rythmé par les espaces publics et les grands monuments, telle que la cathédrale Saint-Pierre et sa place dans le cœur historique, ainsi que la basilique Saint-Eutrope et son parvis dans le faubourg du même nom. La place Blair, située au niveau des quais, les jardins de l'hôtel de ville et la place du 11 Novembre sont également de grands points de respiration et d'aération du tissu

Pêle-mêle de photographies anciennes de la ville (source : CD 17)


L'avenue Gambetta



La rue Alsace-Lorraine


Le cours National


Le cours Reverseaux


Vue sur les quais et la rive gauche


Vue sur la rive droite et l'Arc de Germanicus

bâti dans l'actuel cœur de ville. Le quartier de la cathédrale Saint-Pierre est constitué d'un enchevêtrement de rues étroites structuré autour de la rue Alsace-Lorraine, la rue des Jacobins et la rue Victor Hugo.

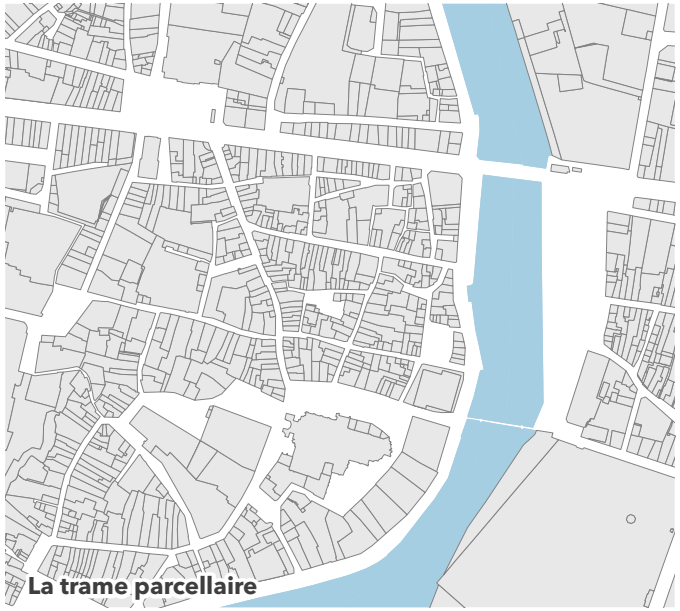
Les perspectives resserrées s'ouvrent vers la place du Marché Saint-Pierre et les quais de la Charente. Ce centre, qui accueille la plupart des commerces et services, est particulièrement animé au quotidien.

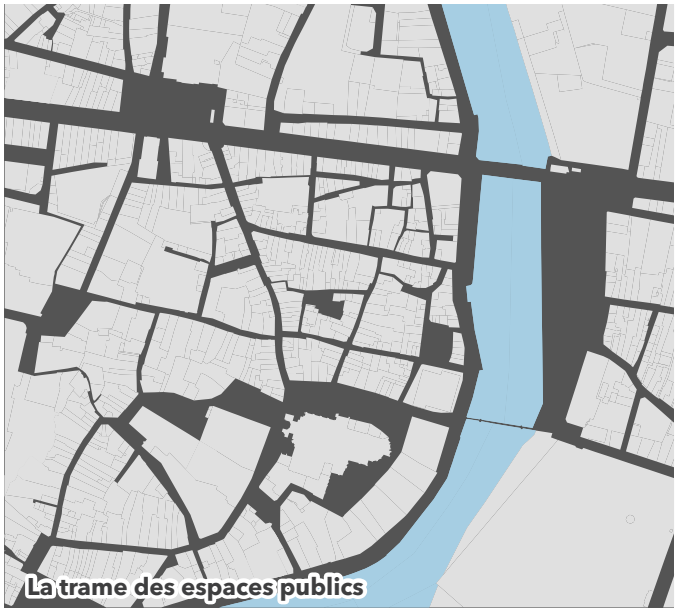
L'ensemble est dominé par le site de l'ancien hôpital Saint-Louis, dont la position haute en fait un véritable belvédère sur la ville. Le site cherche sa nouvelle affectation depuis le déménagement de l'hôpital en 2007. Il s'agit de l'un des grands enjeux du devenir de la ville pour les années à venir.

Le faubourg Saint-Eutrope est configuré autour d'une rue unique qui épouse une petite ligne de crête dominant deux vallons. Au Nord, un premier vallon accueille les ruines de l'amphithéâtre romain dans un contexte de végétation omniprésente. Le cocher de la basilique domine le paysage et crée ce contraste temporel typique au cœur de Saintes.

Le vallon se prolonge jusqu'au site de l'hôpital. Au Sud, un autre vallon accueille l'avenue de Saintonge entourée d'un mail arboré et d'espaces verts. Ces deux vallons participent fortement à la lecture de la ville, tout formant des continuités écologiques intra-urbaines qu'il convient de aujourd'hui de préserver.


La trame bâtie


La trame parcellaire


La trame des espaces publics



Plan général de la ville

En rive droite, une ville ancienne marquée par son histoire ferroviaire

Sur la rive droite, la ville ancienne se concentre autour de la rue de l'Arc de Triomphe prolongée par la rue Saint-Pallais, ainsi que la rue Gautier. Ces rues sont enserrées d'un bâti très dense et continu, cachant des fonds de jardins sur les façades arrières.

Au XIX^{ème} siècle, cet axe principal est remplacé par la nouvelle avenue Gambetta autour de laquelle se greffent des bâtiments de style haussmannien. La rive droite poursuit son développement par de nouveaux îlots qui viennent entourer le site ferroviaire récemment implanté. Le bâti adopte un ton typiquement industriel. Il est marqué par une configuration en îlots géométriques découpés par des parcelles en lanière, complétées par d'étroites venelles conférant une importantes perméabilité à l'espace urbain.

L'implantation du bâti sur la rue laissent se dégager des espaces de jardins sur les parties privatives arrières. En cela, l'urbanisation contemporaine de la Révolution Industrielle se distingue du cœur de ville ancien de la rive gauche, tout en reprenant la plupart de ses principes morphologiques.

Un cœur de ville ancien d'influence majeure sur le territoire

Compte-tenu de sa densité historique et sa richesse urbaine, le centre ancien de Saintes dispose d'un rayonnement majeur sur le territoire. A l'avenir, tant à l'échelle de Saintes que sur l'ensemble de l'espace intercommunal, sa sauvegarde et sa mise en valeur sont indispensables au développement local.

Les principaux enjeux relatifs à ce cœur historique sont essentiellement liés au maintien de la dynamique de l'espace urbain et ses nombreux facteurs d'attractivité (richesse urbaine et architecturale, dimension patrimoniale et touristique, activité commerciale, espaces publics...). Relativement préservé des problématiques de vacance et de dégradation du bâti, ce centre ancien n'en reste pas moins fragile et nécessite une grande vigilance.


1 - Avenue Gambetta


2 - Pont Palissy


3 - Quais de la Charente


4 - Arc de Germanicus

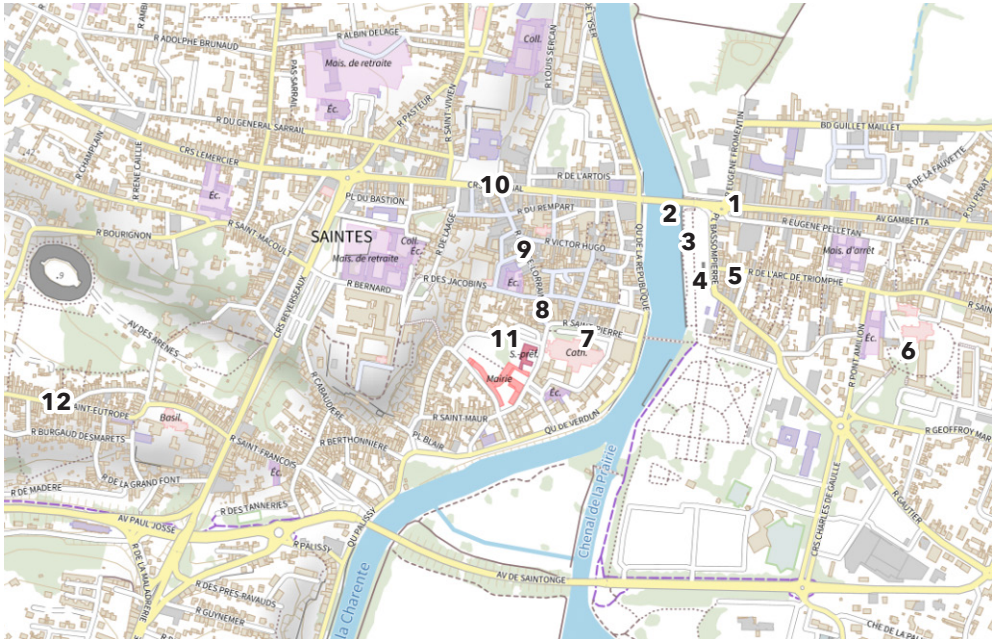

5 - Rue de l'Arc de Triomphe


6 - Abbaye-aux-Dames

Le tissu bâti enserrant les rues de l'Arc de Triomphe et Saint-Pallais sont plus typiques du bâti ancien de la rive gauche. Cette trame ancienne dense est interrompue par l au niveau de le site de l'Abbaye-aux-Dames et ses bâtiments conventuels, formant un ensemble d'une remarquable qualité.

L'un des espaces publics majeurs de cette rive droite est la place Bassompierre, face au fleuve Charente. Cette place a pleinement reconquis son rôle d'espace public suite à la suppression de son parking automobile au début des années 2000. Elle est prolongée par le jardin public et la "Prairie de la Palu", constituant un parc naturel ouvert au public de 38 hectares au sein de la vallée de la Charente.

A remarquer également, le site de l'ancien Haras National, fondé au XVII^{ème} siècle et cédé par l'État en 2019 à un propriétaire privé. Le site, de 9 hectares, se présente sous la forme d'un îlot homogène enserré dans un grand mur d'enceinte et dont les implantations bâties et végétales suivent une implantation rigoureusement géométrique.




7 - La place du Marché Saint-Pierre



8 - Rue Alsace-Lorraine



9 - Le musée de l'Échevinage


10 - Cours National


11 - Rue de l'Évêché



12 - Rue Saint-Eutrope

6.2.2/ Les enjeux de mise en valeur d'un parcours patrimonial au cœur de la ville, du "Site Saint-Louis" aux Arènes

Des Arènes aux quais de la Charente en passant par le site de l'ancien hôpital Saint-Louis, un "parcours" fait de rues et chemins piétons permet de découvrir la plupart des monuments et sites emblématiques du cœur de ville.

En dépit de sa grande qualité urbaine, ce réseau présente des freins contribuant à perturber la découverte de la ville. Le renforcement des liens et continuités entre ces sites emblématiques est donc un enjeu majeur pour le développement futur de la ville.

A partir de la place Bassompierre et son emblématique Arc de Germanicus, cette déambulation se déroule avec le franchissement de la Charente par une passerelle piétonne, face à la rue Saint-Pierre, laquelle ouvre sur la place du Marché Saint-Pierre. Il est alors possible d'accéder au "Site Saint-Louis" soit par la rue des Jacobins depuis la rue Alsace-Lorraine, soit par la rue de l'Évêché depuis laquelle une venelle s'ouvre directement sur le site.

De par sa position haute, ce site constitue un véritable balcon sur la ville et suscite un intérêt paysager majeur. Il dispose d'un important potentiel de valorisation que la Ville de Saintes entend exploiter à travers un projet d'habitat et d'équipements.

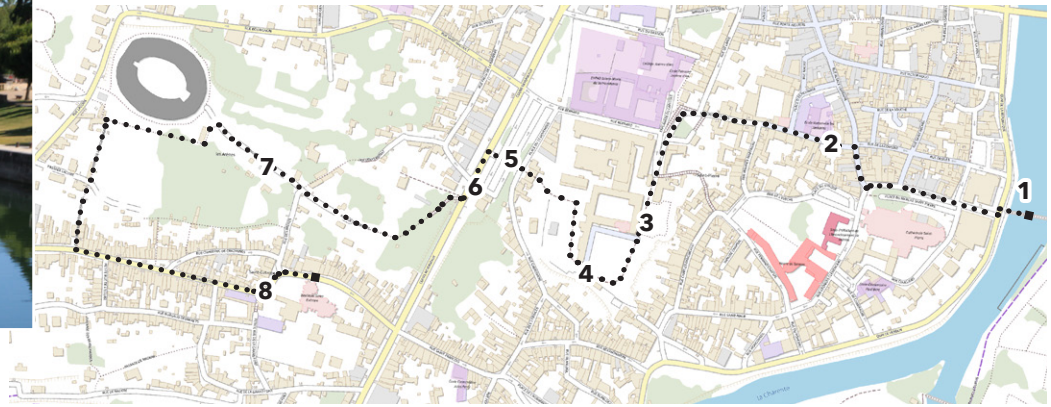

1 - La passerelle


2 - Rue des Jacobins


3 - Saint-Louis - Vers Saint-Pierre


4 - Saint-Louis - Vers Saint-Eutrope





Du "Site Saint-Louis" aux quais de la Charente, la continuité de l'espace patrimonial saintais apparaît évidente et ne souffre d'aucun obstacle majeur. Cette lisibilité est moins évidente au-delà du "Site Saint-Louis", en direction des Arènes.

La sortie du site s'opère depuis la place du 11 Novembre, résolument dédiée à la voiture. Au niveau de cette place, une série d'obstacles joue en défaveur de la lisibilité des lieux et du cœur de ville : faible attrait d'un parking intégralement bitumé, circulations automobiles omniprésentes, entrée peu qualitative sur le "Site Saint-Louis"... S'ajoute la rupture créée par le cours Reverseaux, dont la fonction d'écrêtement des flux routiers vers l'extérieur de la ville rompt avec l'échelle piétonne.

Par la suite, l'accès au vallon des Arènes s'opère par l'intermédiaire d'un chemin piéton sous couvert arboré, qui, bien qu'offrant un cadre pacifié et de qualité, est peu lisible depuis le cours.

A l'intérieur du vallon, le cheminement est aisé et offre un paysage verdoyant au cœur de la ville. L'espace souffre de la présence de clôtures enserrant des parties privatives, alors qu'il serait souhaitable de voir apparaître un espace public beaucoup plus large, à la manière d'un parc.

A l'extrémité, se trouve l'amphithéâtre, qui occupe 1,7 hectare. Du côté de la rue Lacurie, le monument s'expose à la présence de pavillons contemporains bordant un espace public peu qualitatif. Un accès s'ouvre vers un grand parc public de 3,7 hectares bordant le centre hospitalier situé à son extrémité.

Ce parcours patrimonial s'achève sur la basilique Saint-Eutrope, accessible depuis le chemin de la Croix Boisnard et la rue des Arènes. Le site offre un nouveau belvédère qui s'ouvre vers le quartier de "Bellevue". L'espace public autour de la basilique, vieillissant, gagnerait à être rénové.

Ainsi décrit, ce parcours fait apparaître plusieurs problématiques :

- Une absence de lisibilité du "Site Saint-Louis" depuis le cours Reverseaux, auquel s'ajoute l'effet de rupture créé par cette artère de finalité routière ;


5 - Place du 11 Novembre


6 - Vers les Arènes dep. Reverseaux


7 - Vallon des Arènes


8 - Parvis de la bas. Saint-Eutrope

Valoriser la ville par la requalification de ses sites identitaires

La rénovation du "Site Saint-Louis" figure parmi les principaux déterminants du développement du rayonnement du centre ancien sur le territoire au cours des années à venir. Le positionnement singulier du site dans le parcours patrimonial du centre ancien fait apparaître ce site comme une véritable "porte d'entrée" sur Saintes.

Dans la continuité de sa requalification, s'impose la nécessité d'achever ce parcours patrimonial par la redéfinition des liens avec les deux autres sites majeurs que sont l'amphithéâtre et la basilique Saint-Eutrope.

- Un espace public étriqué à l'intérieur du vallon, qui gagnerait à être élargi et désencombré de ses obstacles visuels ;

- Un monument majeur de la ville qui se trouve dévalorisé par un environnement urbain peu qualitatif, marqué par un tissu d'habitat pavillonnaire sans intérêt (rue Lacurie) ;

- Enfin, un îlot patrimonial autour de la basilique Saint-Eutrope qui offre un potentiel de valorisation à exploiter, notamment par la requalification de ses espaces publics.

6.2.3/ Le "Site Saint-Louis", un espace de projet majeur pour la ville

L'histoire du site

Le "Site Saint-Louis" concentre les enjeux de requalification urbaine, de mise en valeur patrimoniale de la ville et de développement territorial. Il s'agit d'une véritable "porte d'entrée" pour la découverte et le rayonnement de Saintes.

Le site défend une importance majeure dans la ville depuis l'Antiquité. Sa géographie particulière et sa position en surplomb de la vallée de la Charente en fait un lieu privilégié pour l'accueil d'un grand monument ou d'un équipement administratif structurant au cours de cette période, bien que cette hypothèse n'ait pu être confirmée à ce jour. Au XVII^{ème} siècle, le site est choisi pour l'implantation d'une citadelle, remplaçant une précédente forteresse médiévale.

Ce complexe militaire est très rapidement démantelé, ne laissant aujourd'hui que l'ancien "Logis du Gouverneur". Ce dernier est alors reconverti en un hôpital qui sera par la suite étendu aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles, jusqu'à saturation du site.

L'hôpital a déménagé dans un site modernisé en 2007, laissant le site vacant. Ce dernier est aujourd'hui occupé pour des manifestations estivales (concerts, guinguette) et figure parmi les grands sites à visiter dans le tracé de découverte de la ville ("ligne verte").


1 - Entrée depuis la rue des Jacobins


3 - L'espace guinguette


3 - Le Logis du Gouverneur


4 - Espace vert, chapelle



Le devenir du site

La municipalité de Saintes a entrepris de nombreuses études au cours de la dernière décennie dans le but de définir la future vocation du site, qui a évolué selon des changements d'orientations politique.

De façon constante, ce site a été considéré comme l'un des grands supports de la promotion du territoire et de la ville. Néanmoins, en dépit de cet intérêt évident, les études de requalification se sont confronté à de nombreuses contraintes techniques, notamment au plan de la sauvegarde du patrimoine archéologique.

Le projet est aujourd'hui en mesure de se concrétiser. La Ville de Saintes vise à faire du site un vecteur de développement touristique tout en répondant aux besoins quotidiens des habitants, en particulier sur le plan du logement. Ainsi, le programme envisagé est le suivant :

- Création de 80 à 100 logements comprenant 20 à 25 % d'offre locative sociale, équipés d'un parking souterrain ;
- Création d'un espace mixte de bureaux, de co-working et de petit artisanat d'art au sein du "Logis du Gouverneur" ;
- Mise en valeur du "belvédère" ouvert sur la ville par l'aménagement d'un espace d'événements et spectacles, complété par des aménagements d'accueil du public (aire de jeux, espace de restauration saisonnière...) ;
- Aménagement d'une zone de déambulation et de jardins le long des falaises bordant le site ;
- Création d'un espace muséal dédié à l'histoire de Saintes.

Les premiers travaux de réaménagement du site sont annoncés pour 2023 et doivent se poursuivre en plusieurs phases jusqu'à l'horizon 2027.



5 - Le belvédère, côté Saint-Eutrope


6 - Les anciens bâtiments d'hôpital


7 - Cour intérieure du Logis du Gouv.


8 - Les anciens bâtiments d'hôpital


9 - L'ancien héliport


10 - Entrée depuis la pl. du 11 Nov.

6.2/ Morphologie des centralités rurales

6.2.1/ Les centralités de la couronne d'agglomération

Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux

Le bourg de Saint-Georges-des-Coteaux est la principale centralité de la couronne d'agglomération à l'Ouest de Saintes. Il occupe le cœur de la commune en bordure d'un vallon d'axe Est - Ouest et au carrefour de plusieurs voies structurantes à l'échelle communale. Cet espace urbain renferme un bâti dense typique de l'habitat saintongeais, marqué par sa complexité parcellaire et sa grande diversité de volumes, et portant une forte patrimonialité.

Ce tissu d'habitat ancien revêt un aspect très compact, se manifestant par des implantations à l'alignement des voies publiques, une mitoyenneté générale du bâti et des hauteurs relativement importantes (entre 1 et 3 niveaux).

L'aspect extérieur des constructions, d'architecture traditionnelle typiquement saintongeais (omniprésence de la pierre calcaire sous forme de moellons ou de pierres de taille, façades Sud percées d'ouvertures hautes et régulières, pignons aveugles et généralement mitoyens...) est très identitaire.

Le cœur de bourg est structuré par l'église Saint-Georges et la place Jules Guillet, la mairie, l'école et la médiathèque, se situant dans un périmètre de 300 mètres. Au Nord, le cœur de bourg ancien est souligné par un vallon accueillant la plupart des équipements dédiés aux loisirs (jardin public, terrains de sport...).

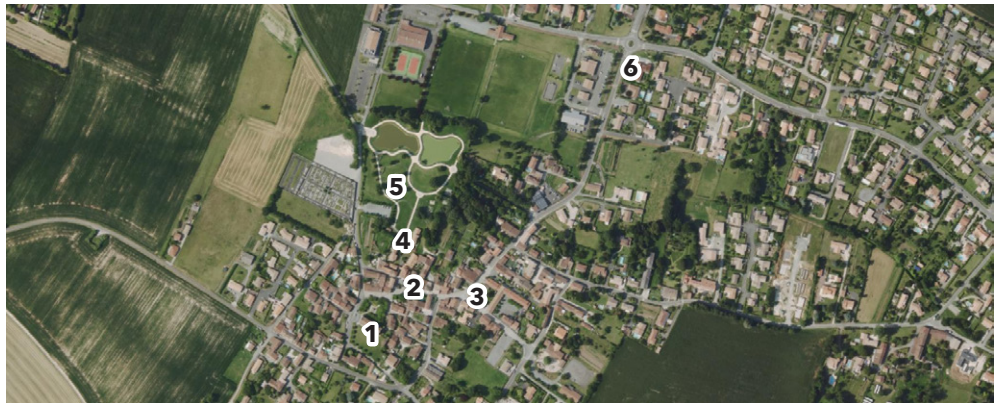
Plus au Nord, le carrefour de la route de Saintes (RD 237), de la route du Stade et de la Grand Rue est occupé par une centralité de commerces et de services créant une jonction fonctionnelle entre le cœur ancien du bourg et les quartiers pavillonnaires contemporains.


1 - Église Saint-Georges et sa place


3 - Grand Rue, vers l'église


3 - La mairie et ses abords


4 - Vers le parc Georges Ducept



Ce tissu urbain pavillonnaire se démarque fortement du bâti ancien par des logiques d'implantation qui lui sont propres (habitat standardisé non-mitoyen, en rez-de-chaussée et au cœur de parcelles de forme homogène).

Ces extensions pavillonnaires contemporaines se sont développées à partir des années 1970 dans le contexte d'un important mouvement de périurbanisation sur l'agglomération de Saintes. Les premières opérations de lotissement apparaissent au niveau des lieux-dits "La Palissière", "Les Tonnelles" et "Les Maries". Relativement peu structurée et consommatrice d'espace, cette urbanisation s'est progressivement rationalisée et densifiée.

Au cœur de ce bourg, la vallée sèche qui traverse l'espace urbain d'Est en Ouest participe fortement à la qualité des lieux et constitue une véritable plus-value pour le cadre de vie communal. Il s'agit également d'un espace important pour la gestion du ruissellement pluvial.

Compte-tenu de ses multiples vocations d'agrément paysager, d'activités récréatives et de gestion hydraulique, cet espace doit être strictement protégé dans le cadre du PLUi et exclu de ses objectifs de densification urbaine.



5 - Parc de loisirs Georges Ducept



6 - Commerce, Grand Rue

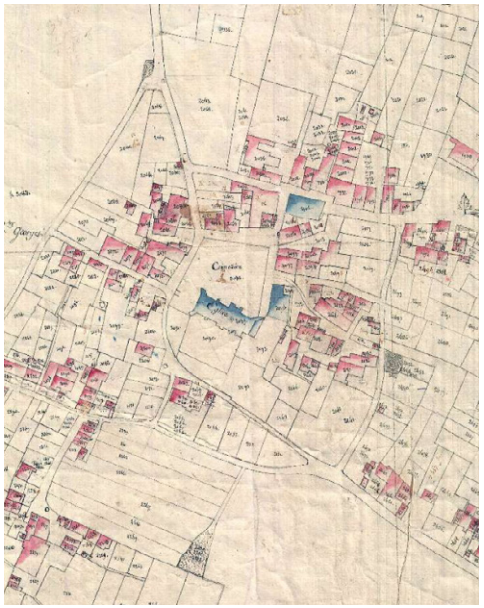
Trame bâtie



Photographie aérienne



Extrait du cadastre de 1810



Parcellaire des bâtiments

Le bourg de Chaniers

L'espace communal de Chaniers est marqué par sa dualité entre d'une part, les quartiers résidentiels riverains de la RN 141 au Nord ("Chez Bertaud", "Chez Martin", "Chez l'Abbé, "Le Maine Allain"...) et l'espace Sud plus typiquement structuré autour d'un bourg, qui rassemble la plupart des fonctions du quotidien.

Ce bourg est historiquement accroché au fleuve Charente avec lequel il entretient de fortes relations paysagères et d'usage. Il s'agit de l'un des nombreux ports fluviaux de la Charente qui accueillaient autrefois un trafic commercial important, qui



Église Saint-Pierre et sa place



Rue Aliénor d'Aquitaine



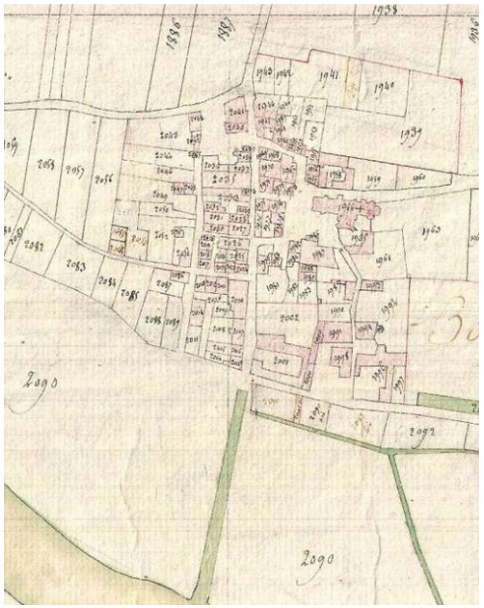
Trame bâtie



Photographie aérienne



Extrait du cadastre de 1812



Parcellaire des bâtiments



s'est trouvé supplanté par le chemin de fer au milieu du XIX^{ème} siècle. Cet du bourg originel au fleuve se matérialise par l'implantation du noyau ancien en limite immédiate du lit majeur, lequel est structuré par une rue principale perpendiculaire (rue Aliénor d'Aquitaine).

Des ruelles en "peigne" se déploient autour de celle-ci. Cet espace de bourg tire sa grande richesse paysagère dans la présence du fleuve et de ses abords aménagés (parc public, camping, traversée par le bac à chaîne...).

Ce noyau ancien typique est séparé de la ville contemporaine par la voie ferrée et la RD 24. Celle-ci s'est développée sur le versant de la rive droite du fleuve, essentiellement sous la forme de lotissements pavillonnaires.

Le carrefour de l'avenue Charles de Gaulle (RD 24) et de l'avenue du 8 Mai 1945 marque l'épicentre de l'ensemble du bourg. La centralité, qui se manifeste par la présence de plusieurs commerces, se prolonge le long de l'avenue Charles de Gaulle vers la place de l'ancienne gare. Elle se manifeste également par l'îlot de l'école situé le long de l'avenue du 8 Mai 1945.

Cet espace de bourg est délimité au Nord et à l'Est par un vallon humide annexe de la Charente, qui tend à l'encercler. A l'Ouest, une opération récente d'habitat au-lieu-dit "La Tonnelle" a entraîné la redéfinition de la limite du bourg en faisant apparaître une grande enclave vierge qui à terme, a pour vocation d'accueillir de futures extensions résidentielles.

Des enjeux urbains et patrimoniaux complémentaires

Au-delà des enjeux relatifs au renforcement de sa centralité, le bourg de Chaniers porte également un enjeu majeur de lien avec le fleuve Charente. Idéalement placé le long de l'itinéraire "Flow Vélo" et disposant de nombreuses commodités, cet espace urbain a vocation à être mis en valeur dans le cadre de la politique touristique portée par les acteurs du territoire.


Les ruelles étroites du bourg ancien




Avenue Jourdan



Avenue Charles de Gaulle


Place de l'ancienne gare


Parc face au fleuve Charente

6.2.2/ Les centralités de l'espace rural

Le bourg de Thénac

Le bourg de Thénac est une centralité particulièrement affirmée dans l'espace rural de l'intercommunalité. Ce dernier accueille des activités commerciales et des équipements relativement diversifiés, tout en défendant une certaine densité démographique et urbaine.

Dans cet espace de bourg, la trame urbaine du bâti ancien s'identifie facilement au regard de l'implantation des constructions, situées à l'alignement de l'espace public en constituant notamment un front bâti dense autour de la rue de la Répu-



La rue de la République, surplombée par l'église



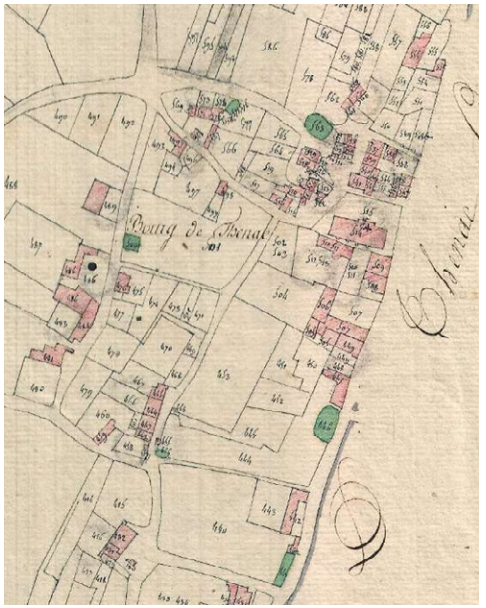
Trame bâtie



Photographie aérienne



Extrait du cadastre de 1812



Parcellaire des bâtiments

blique. Le cadastre du bâti ancien se révèle très complexe. La configuration de ce cœur de bourg est très "passante", car marquée par l'axe de la rue de la République, principal itinéraire de Saintes à Gémozac (RD 6). Ce cœur ancien est cerné par des extensions de bâti contemporain pavillonnaire qui ont suivi des logiques d'aménagement d'ensemble mais également d'urbanisation plus spontanée.

La centralité du bourg est principalement marquée par un îlot urbain constitué de commerces, jouxtant la place de la Liberté et situé en vis-à-vis avec la mairie. A la différence des pôles secondaires de Saintes (couronne d'agglomération et pôles ruraux de Burie et Corme-Royal), les centralités caractérisant les bourgs ruraux tels que Thénac sont plus restreintes spatialement et moins denses en activités comme en équipements.

Le principal enjeu d'un bourg tel que Thénac est de poursuivre un développement axé sur la requalification des espaces publics structurants, la reconquête du bâti vacant lorsqu'il existe, ainsi que la maîtrise des extensions résidentielles en cohérence avec l'envergure rurale des communes.




1/ Mairie, avenue de la République


2/ L'îlot commercial


3/ La place de la Liberté


4/ Bâti ancien, rue de la Cure


5/ Le "Château Maguier"


6/ Le complexe sportif

Le bourg de Courcoury

Courcoury est un autre bourg ponctuant l'espace rural élargi du territoire saintais. Son implantation atypique entre les vallées de la Charente et de la Seugne en fait un espace urbain au cadre de vie privilégié, proche de la nature, et profitant par ailleurs du passage de l'itinéraire "Flow Vélo".

Ce cadre géographique permet à la commune de défendre son positionnement de marque au sein du territoire. Les enjeux qui en découlent sont de préserver le caractère patrimonial du bourg ainsi que son écrin naturel fondant son attrait. Plusieurs autre communes rurales du territoire partagent ces enjeux.

Le cœur de bourg est marqué par un habitat dense au milieu duquel se détache le clocher de l'église, laquelle se trouve entourée d'une place au cœur d'un îlot bâti ancien. La rue Pierre Schoeffer, rue principale, est encadrée par des fronts bâtis de qualité marqués par des signaux bâtis identitaires (passage couvert, maison de maître remarquable dite "La Lézardière" face à l'église...). Cette configuration de bourg-rue ancien est particulièrement qualitative et doit être préservée par le respect des implantations bâties originelles.

Cet espace de bourg se poursuit le long de la rue Pierre Shoeffer au Sud, avec l'école, prolongée par un ensemble pavillonnaire disparate qui rejoint le hameau "Chez Deschamps". Ce dernier fait aujourd'hui partie intégrante du bourg.


Rue Pierre Schoeffer





L'habitat des bourgs est généralement marqué par son unité générale, compte-tenu de l'effet de continuité et de "fusion" avec la rue. Chaque construction s'adosse à sa voisine. Les bâtiments sont généralement d'un ou plusieurs étages. Il n'est pas rare d'y retrouver les traces d'anciens commerces en rez-de-chaussée, associés à des métiers d'autrefois et témoins de l'histoire des communes.

Le parcellaire des bâtiments les plus anciens est constitué de façon spontanée et "organique", marquant une histoire complexe et témoignant d'un recyclage permanent des propriétés pouvant remonter jusqu'au Moyen-Âge. Le bâti de la seconde moitié du XIX^{ème} siècle s'inscrit plus spécifiquement dans un parcellaire en "lanière" typique de l'époque industrielle, plus rationalisé. Ce bâti ancien cache généralement des cœurs d'îlots ou des franges de bourgs constitués de grands espaces jardinés.



Eglise Saint-Martin, façade de la maison remarquable "La Lézardière"

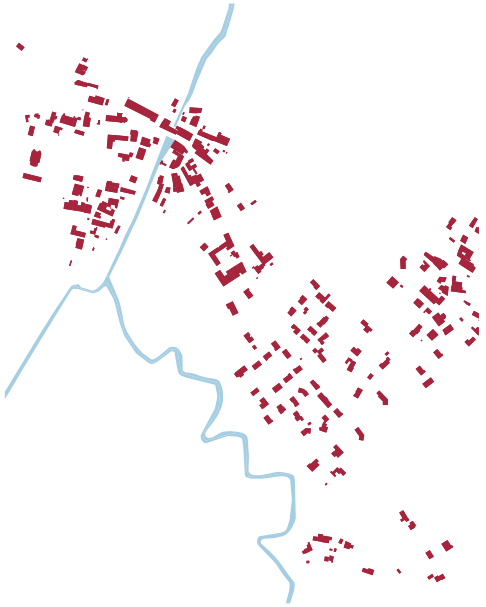


Abords de l'église

Dans cette partie Sud, l'effet de centralité se dissipe compte-tenu de l'absence de fonctions autres que l'habitat. Il s'agit de la principale caractéristique différenciant les bourgs de l'espace rural vis-à-vis des centralités des "pôles", dont l'intensité est plus forte.

Dans ce type de configuration, il sera important pour le PLUi de veiller à la sauvegarde de l'intégrité du patrimoine bâti ancien. Le cas échéant, les extensions résidentielles nouvelles devront contribuer au renforcement des centralités en s'implantant dans la meilleure continuité possible de ces dernières.

Trame bâtie



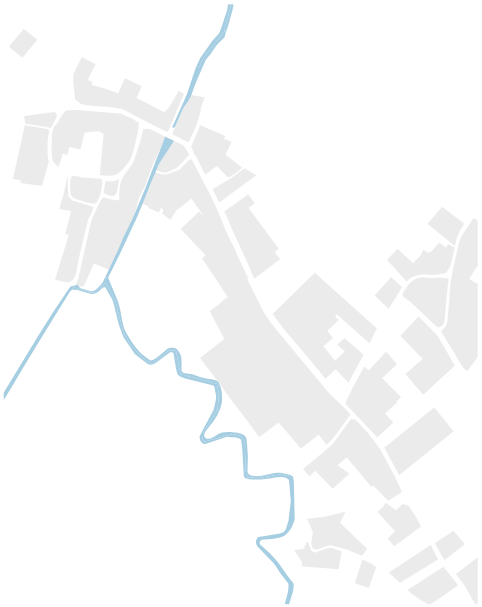
Photographie aérienne



Carte d'état-major (1820-1866)



Parcellaire des bâtiments



6.3/ Morphologie des hameaux et des écarts anciens

6.3.1/ Caractéristiques générales

Les communes du territoire, y compris Saintes, sont marquées par la multiplicité des hameaux qui jalonnent leurs espaces agricoles et naturels. Il s'agit d'une particularité de la Saintonge, dont la dispersion de l'habitat est un fait historique. Cette dispersion s'explique par le lien entre l'habitat et l'eau et la répartition des propriétés agricoles.

Les hameaux sont particulièrement nombreux sur les communes de la frange Ouest du territoire (Corme-Royal, Pisany, Saint-Georges-des-Coteaux), dans les configurations cultivées et forestières, et plus rares dans les grands espaces agricoles ouverts (Préguillac, La Jard, Colombiers, Montils...). Ils sont également très présents dans les parties viticoles. A Chérac, par exemple, les hameaux alternent avec de grands domaines viticoles isolés.

Ces noyaux d'habitat sont principalement formés de corps de ferme auxquels ont pu s'adjoindre ponctuellement des constructions récentes d'habitat pavillonnaire. Cet habitat ancien trouve généralement sa logique d'implantation dans la forme du relief, à proximité de l'eau et au milieu de grands compartiments agricoles. On y recensera ponctuellement des sièges d'exploitation agricole.

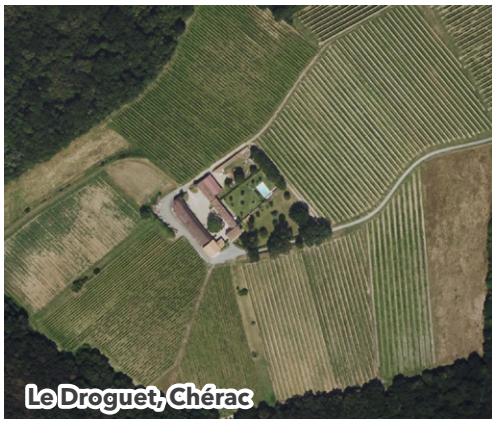
6.3.2/ Caractéristiques d'implantation et de forme urbaine

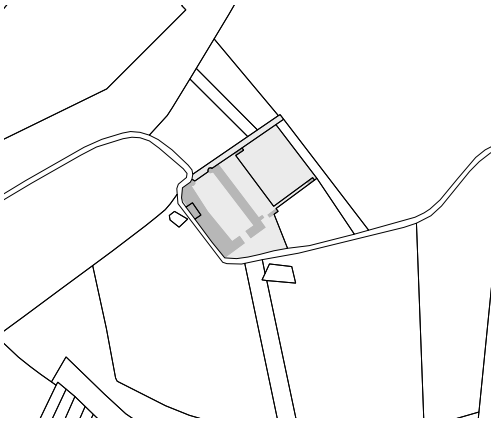
Le bâti s'agglomère généralement de façon spontanée au croisement de voies, lesquelles sont généralement de desserte locale. Il vient chercher l'alignement par les façades ou les pignons, selon l'orientation par rapport au soleil et aux vents dominants.

Il s'agit le plus souvent d'habitations jouxtées par d'importantes annexes autrefois dédiées à l'exploitation agricole. L'évolution de ces hameaux s'est opérée de façon spontanée et "organique", au gré des besoins et des évolutions familiales.

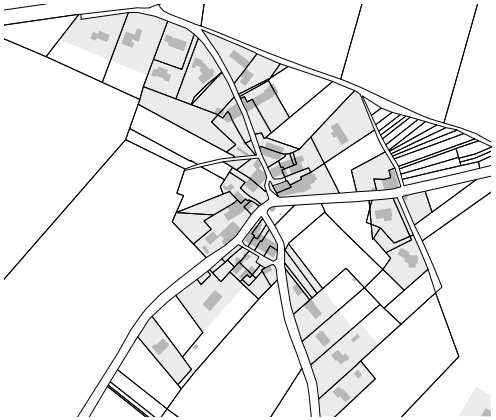

La Renardière, Corme-Royal




Le Droguet, Chérac




Le Grand Pinier, Varzay



L'apparente densité du bâti suggérée par la compacité des implantations est fortement limitée par la présence de grandes ceintures de jardins, très hétérogènes dans leur composition (potagers, surfaces herbeuses d'agrément, vergers...).

L'espace privé domestique et l'espace public collectif s'entremêlent à travers les cours ouvertes. Ils étaient autrefois animés par une vie agricole intense. Le "querreux" charentais, espace commun au statut juridique mixte, est également omniprésent. Les propriétés emmurées sont relativement rares. On y retrouve des puits, timbres et arbres fruitiers, anciens supports de la vie collective.

6.3.3/ Caractéristiques architecturales de l'habitat

Les bâtiments d'habitation composant ces hameaux et écarts sont de plusieurs types, à savoir la petite maison de journalier, la longère combinant habitat et exploitation agricole avec sa variante "Saintongeaise", la maison de maître, et enfin, la propriété à cour fermée inspirée du Cognaçais.

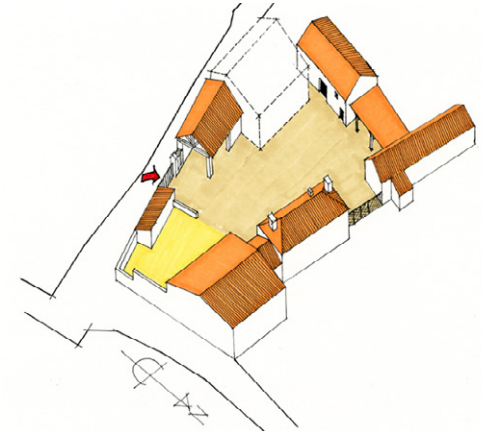
La "Saintongeaise" est particulièrement typique et source d'identité pour le territoire. Implantée à la rue selon l'exposition solaire, elle comporte un volume simple disposant d'une façade principale au Sud dont l'ordonnancement des ouvertures est particulièrement typique.

La façade Nord est aveugle et se trouve généralement adossée à des dépendances agricoles. Elle est généralement constituée de pierre de taille, laquelle porte des gravures et autres éléments de modénature.

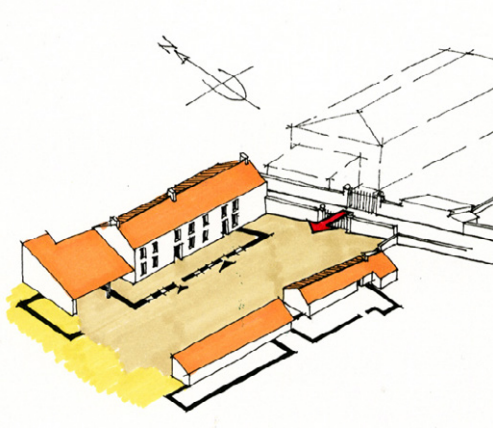
Les inspirations du Cognaçais ressortent sur les communes de la frange Est du territoire (Chérac, Montils, Burie, Migron...), marquées par la présence de propriétés à cour fermée munies de porches.

La relation du bâti à l'espace public est généralement très franche, les parties privatives étant masquées par de grands murs en moellons. L'habitation principale, parmi les différentes dépendances, peut revêtir les caractéristiques de la maison de maître.

La propriété à cour fermée



La "Saintongeaise"



Source : Bien restaurer nos maisons saintongeaises, CAUE 17

Les techniques de constructions sont généralement communes à ces différents types. Les murs sont constitués de moellons enduits, nus ou de pierre de taille. La texture de la pierre peut varier légèrement selon sa provenance. Sur le territoire, la plupart provient des carrières des environs (Les Mauds, Crazannes).

Les murs sont généralement percés d'ouvertures plus hautes que larges, munis d'encadrements en pierre de taille. Leurs formes sont généralement rectangulaires et plus rarement arrondies (portes de chais...).

Les toitures sont constituées de la tuile "canal" (ou "tige de botte") en terre cuite. La tuile losangée (ou mécanique) est plus rare, de même que l'ardoise, que l'on retrouve exclusivement sur les maisons de maître.

La maison de maître se distingue dans les paysages des hameaux par sa grande sophistication, témoignant du statut social de l'occupant d'origine. Elle s'implante généralement en recul de la voie, par souci de discrétion. Le corps de bâti principal, de plusieurs étages, est souvent accompagné d'ailes latérales.

La façade principale, Sud ou Est, est composée de trois ou cinq travées symétriques. Le bâtiment dispose généralement d'un volume large à double orientation symétrique. Les dépendances sont généralement dissociées et imposantes, à l'image du statut et de la richesse de l'occupant.

6.3.4/ Les enjeux de préservation des hameaux face à l'étalement urbain

L'évolution contemporaine des hameaux et écarts anciens

Au-delà des bourgs, les hameaux et les écarts anciens ont été largement exposés au mouvement de périurbanisation qui a marqué l'évolution du territoire au cours de ces 5 dernières décennies.

Le développement rapide de l'habitat pavillonnaire débute à partir du milieu des années 1970, marquées par un changement de stratégie de l'État en matière de politique du logement. Il s'en suit une large diffusion de cette forme d'habitat dans les communes de la première couronne (Chaniers, Fontcouverte...), tant dans le prolongement des bourgs que des hameaux proches de Saintes.

Le mouvement connaît un pic majeur durant les années 2000. Encouragé par des documents d'urbanisme communaux généreux en surfaces constructibles, l'habitat pavillonnaire se généralise au contact de nombreux hameaux en supplantant parfois le bâti ancien, et contribue à produire un important étalement urbain.

Il en résulte aujourd'hui le constat d'une altération importante de la lisibilité de nombreux hameaux anciens dans le paysage et le sentiment d'une omniprésence de l'habitat pavillonnaire, notamment depuis les grands axes d'entrée sur Saintes (RD 137, RD 150...). Ce développement urbain, généralement caractérisé par son aspect opportuniste et désorganisé, a contribué à dégrader le "capital" du terri-

Schémas de principe de la "Saintongeaise"



Source : Bien restaurer nos maisons saintongeaises, CAUE 17



toire, en donnant le sentiment d'une banalisation de ses communes rurales.

L'entrée en vigueur de la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, concomitante à l'accumulation des freins économiques à la construction neuve, a ouvert une nouvelle période de l'aménagement du territoire au cours de laquelle l'habitat pavillonnaire devra se réinventer.

Le PLUi a vocation à incarner ce changement de paradigme en prônant un "recentrage" des ambitions locales en matière de développement résidentiel et économique sur les centralités du quotidien que sont le cœur d'agglomération et les bourgs de l'espace rural.

Quels principes doivent présider au développement des hameaux ?

La hiérarchie des différents espaces urbains a été étudiée tout au long du diagnostic territorial, sur les angles démographiques, économiques, mais également en matière d'équipements et d'offre commerciale. Il en résulte la conclusion d'un nécessaire arrêt de l'étalement urbain autour des hameaux afin de préserver la vitalité et le dynamisme des centralités. Néanmoins, le PLUi n'a pas vocation à "geler" l'évolution des hameaux dès lors qu'ils répondent au classement en zone "urbaine" (U) tel qu'il est défini à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce domaine, la jurisprudence fait état du besoin d'une envergure bâtie minimale du hameau pour permettre son classement en zone U. Inversement, elle alerte également sur la nécessité d'une qualification "agricole" ou "naturelle" précise et objective d'un hameau, à même de justifier correctement son non-classement en zone U. Les arbitrages à mener en la matière sont exposés dans le chapitre VII du présent document.

Les perspectives d'évolution d'un hameau classé en zone U auront principalement trait à la densification du tissu bâti existant par l'implantation de nouvelles constructions principales, mais également au changement de destination des constructions. Il reviendra alors au PLUi de fixer les règles devant permettre ces évolutions dans le respect des qualités patrimoniales du bâti ancien.


Hameau pavillonnaire, route de Varzay



Le PLUi, un outil pour préserver les hameaux

L'enjeu est de maîtriser le devenir de ces ensembles bâtis identitaires en évitant toute implantation pavillonnaire diffuse à leur contact, facteur de déstructuration des formes urbaines originelles, d'altération des paysages et de conflits d'usage avec l'exploitation agricole. Plus en détail, il s'agira pour le PLUi de :

- Conserver l'alternance des ambiances bâties, boisées et cultivées en évitant toute forme d'urbanisation diffuse susceptible de rompre les harmonies visuelles ou d'aggraver des pressions déjà existantes ;

- Éviter l'altération des fonds vallonnés et des hauts-reliefs par du bâti diffus, mais également l'atteinte aux lisières boisées ;

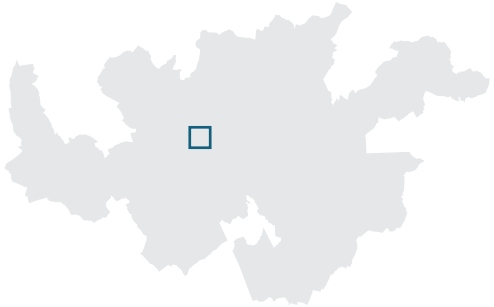
- Autoriser, lorsque le bâti est suffisamment important, des opérations maîtrisées de densification urbaine en imposant le respect du patrimoine bâti ancien ;

- Proscrire toute extension en frange des hameaux en évitant l'altération de leurs ceintures jardinées.

6.4/ Analyse des densités et des formes urbaines

Cette analyse vise à définir les grandes caractéristiques des formes urbaines présentes sur le territoire, et d'éclairer plus spécifiquement la question des densités. Elle permettra de dégager les principaux enjeux relatifs aux opportunités de densification urbaine, notamment au regard des obligations du PLUi en matière de lutte contre l'étalement urbain.

Le cœur de ville ancien



Localisation

Centre-ville de Saintes

Époque de construction

XIX^{ème} siècle / antérieur

Surface de l'îlot d'étude

0,8 hectare

DENSITÉ URBAINE

83 %
141 bât.
124 log.

FONCTIONS URBAINES

60 % habitat
40 % commerce
0 % équipements



MORPHOLOGIE URBAINE

L'étude cible un îlot urbain au cœur de Saintes présentant l'un des taux de densité les plus importants du territoire, proche de 100 %, délimité par les rues Victor Hugo, Saint-Michel, de la Comédie et Alsace-Lorraine. La mitoyenneté est la norme, ainsi que l'implantation du bâti en bordure de rue. Le bâti présente une mixité des fonctions (habitat, commerces).

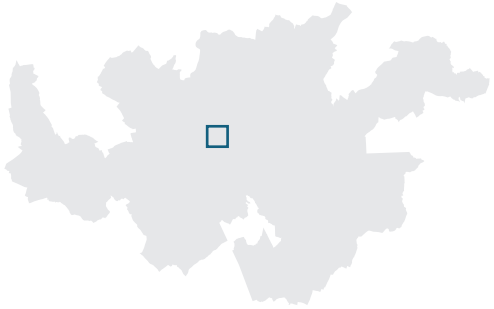
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti est formé d'immeubles de ville de type R+2 à R3, découpés en appartement et d'époque pré-industrielle. Il est composé de pierres de taille ou de pierres enduites. Les façades sont caractérisées par un ordonnancement régulier des ouvertures. Les encadrements sont généralement travaillés. Les façades restent relativement sobres.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

La configuration de ville dense laisse une place importante au piéton dans l'espace public. Ce dernier est particulièrement intense, animé par les devantures commerciales ainsi que quelques tables de restaurant. La fréquentation publique est soutenue. La voiture est relativement absente du paysage urbain.

Les quartiers cheminots de la rive droite



Localisation

Centre-ville de Saintes

Époque de construction

XIX^{ème} / début XX^{ème} siècle

Surface de l'îlot d'étude

1,5 hectare



DENSITÉ URBAINE

41 %
228 bât.
76 log.

FONCTIONS URBAINES

90 % habitat
10 % commerce
0 % équipements



MORPHOLOGIE URBAINE

Il s'agit de l'un des grands îlots urbains formant les anciens quartiers cheminots de la rive droite, à proximité de la gare ferroviaire qui s'est implantée en frange de la ville au milieu du XIX^{ème} siècle (1967).

Celle-ci rayonne sur la ville de la fin XIX^{ème} siècle à la fin XX^{ème} siècle par l'intermédiaire de ses ateliers qui emploieront plus d'un millier de personnes. Ces cheminots logeront pour la plupart dans les quartiers de la rive droite qui se constituent progressivement dans un contexte de révolution industrielle. Ces quartiers se développent principalement entre la rue Saint-Pallais et l'avenue Jourdan au Sud, et au Nord, la rue de Taillebourg et l'avenue Jules Dufaure. La morphologie urbaine de ces quartiers est typiquement celle d'une ville industrielle, répondant à un plan semi-rationalisé de rues quadrillées, découpant des îlots franchement dessinés par des fronts de rue denses. Le parcellaire s'étire sous forme de lanières vers des cœurs d'îlots généralement laissés aux espaces de jardins. Il en résulte une densité générale réduite par rapport au centre ancien de la rive gauche.

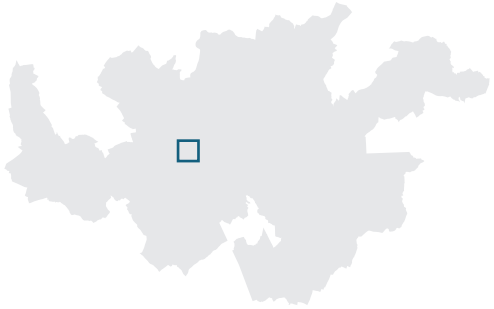
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti adopte des allures haussmanniennes, se manifestant par des toits mansardés ponctués de lucarnes et recouverts d'ardoise. Contrairement au centre ancien de la rive gauche, ces bâtiments sont généralement des maisons individuelles accolées ne dépassant pas le R+1. Les façades sont le plus souvent en pierre de taille, et dont les ouvertures ont des encadrements moulées. Continues, leur géométrie est ponctuellement rompue par des pignons sur rue.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Les rues, généralement étroites, laissent cohabiter le piéton et la voiture, qui occupe des stationnements longitudinaux. L'habitat, dominant, est ponctué de quelques façades commerciales sur les voies principales (avenue de la Marne).

Les grands ensembles des années 1960-1970



Localisation

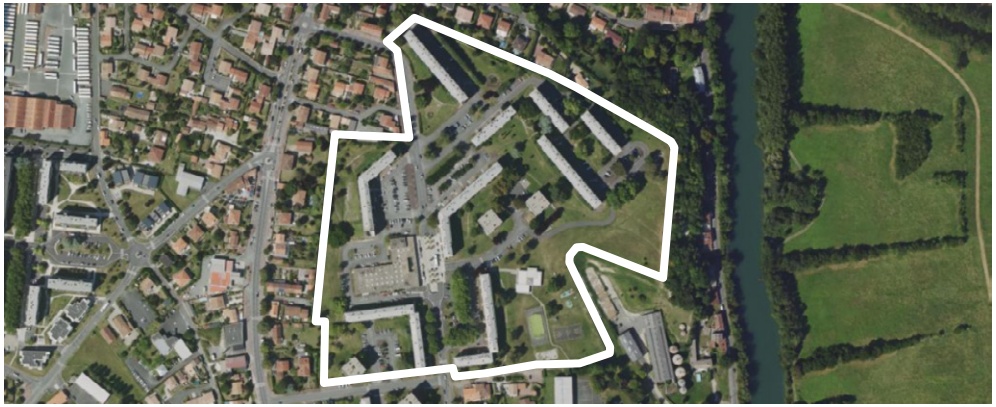
Centre-ville de Saintes

Époque de construction

Seconde moitié XX^{ème} siècle (1960-1970)

Surface de l'îlot d'étude

9,1 hectares



DENSITÉ URBAINE

16 %
36 bât.
474 log.

FONCTIONS URBAINES

80 % habitat
10 % commerce
10 % équipements



MORPHOLOGIE URBAINE

Les "grands ensembles" sont une forme urbaine atypique qui apparaît au cours des années 1960, en réponse à la crise de l'offre du logement d'après-guerre. La logique d'îlot typique du bâti ancien antérieur au XX^{ème} siècle laisse place à la "barre", selon de nouveaux codes architecturaux et urbains.

Sur Saintes, cette forme urbaine dicte la création des quartiers de "Bellevue" et "Les Boiffiers", au Sud du centre-ville ancien, au cours des années 1964-1969. Les grands ensembles d'habitat prennent alors place dans un parcellaire simplifié à l'extrême. Les espaces verts qui accompagnent ces bâtiments massifs se "fondent" avec le réseau des voiries et des espaces dédiés au stationnement automobile. Il n'existe donc pas de rapport à la rue à l'image des zones bâties anciennes. Ces quartiers de grands ensembles s'accompagnent également d'équipements publics, telles que des aires de jeux et des terrains de sport qui occupent les espaces libres. En définitive, la densité générale est relativement peu élevée.

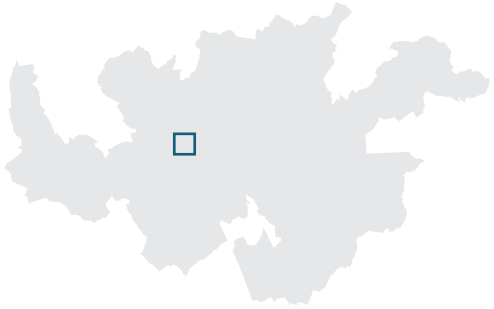
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti répond à une logique de standardisation industrielle. Il adopte des hauteurs comprises entre 4 et 5 étages. Il est composé de préfabriqués qui ont été assemblés directement sur le site. Les formes rectilignes créent cet effet de "barre" typique. Les façades sont percées d'ouvertures régulières. Cette architecture épurée ne suscite pas d'intérêt majeur, à la différence des secteurs plus anciens.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Les voies ont été conçues pour fluidifier les circulations automobiles, sans compromettre les déplacements piétons. La voiture est cependant omniprésente, l'espace public étant garni de nombreux espaces dédiés exclusivement au stationnement. Le grand atout de ces quartiers est de comprendre des commerces et des équipements collectifs, qui tempèrent leur faible attractivité paysagère.

Les quartiers pavillonnaires



Localisation

Centre-ville de Saintes

Époque de construction

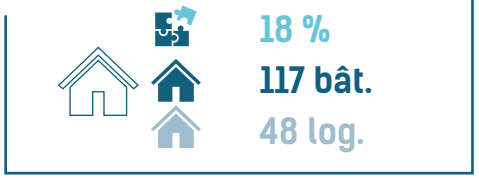
Seconde moitié XX^{ème} siècle (dep. 1955)

Surface de l'îlot d'étude

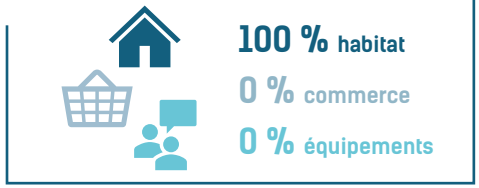
3,8 hectare



DENSITÉ URBAINE



FONCTIONS URBAINES





MORPHOLOGIE URBAINE

L'habitat pavillonnaire est la principale forme bâtie caractéristique de l'espace d'agglomération saintais, mais également au-delà, de l'ensemble des extensions bâties contemporaines au sein des communes rurales.

Cet habitat s'inscrit variablement dans des logiques groupées (habitat mitoyen ou semi-mitoyen) ou individuelles. Les formes groupées prédominent au cours des années 1950-1970. Elles constituent notamment la "Cité Fleurie" entre l'avenue Paul Josse au Nord et la route de Chermignac au Sud, dont une grande partie des maisons ont été érigées par leurs habitants eux-mêmes ("castors"). Le pavillonnaire individuel s'impose à partir des années 1980 sous la forme de lotissements réalisés par des promoteurs privés, dans lesquels le bâti prend place au cœur de parcelles rigoureusement quadrillées. Cet habitat pavillonnaire est associé à l'identité d'une ville "à taille humaine" qui a longtemps été préservée des phénomènes de pression foncière et immobilière. Ce développement pavillonnaire a eu pour conséquence de produire une ville relativement peu dense.

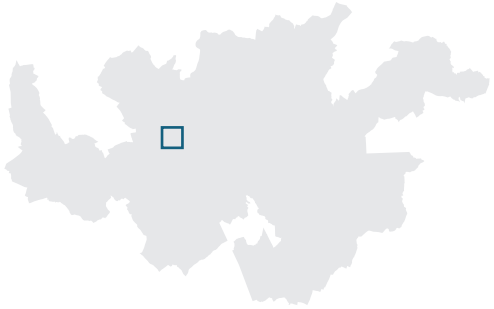
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti répond à des principes standardisés et des codes architecturaux simples, qui ont suivi quelques effets de "mode" au cours des décennies. Les premiers pavillons à étage, dont les rez-de-chaussée étaient occupés par les garages de véhicules, ont été par la suite remplacés par des maisons de plein-pied. Ce bâti a toujours peiné à s'inscrire en continuité avec les formes anciennes.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

A l'exception de quelques aires de jeux, l'habitat est souvent la seule fonction de ces quartiers. Ils sont également conçus pour faciliter les circulations automobiles, entraînant une pauvreté de l'espace public. Le caractère mono-fonctionnel de ces quartiers dissuade généralement les personnes étrangères à s'y aventurer.

Les quartiers économiques



Localisation

Frange du centre-ville de Saintes

Époque de construction

Seconde moitié XX^{ème} siècle (1960-1970)

Surface de l'îlot d'étude

6,2 hectares



DENSITÉ URBAINE

81 %
47 bât.
0 log.

FONCTIONS URBAINES

0 % habitat
100 % activités
0 % équipements

MORPHOLOGIE URBAINE

Les quartiers économiques de la ville de Saintes correspondent aux zones d'activités se trouvant principalement sur la frange Ouest du centre ancien. "L'Ormeau de Pied" figure parmi les premières implantations, à partir du début des années 1960, et sera suivi par plusieurs autres zones d'activité jusque dans les années 2010.

Cette urbanisation, à vocation exclusivement économique, répond alors à l'idéal d'une ville aux fonctions clairement distinctes et complémentaires. Elle est constituée de grands volumes de bâtiments prenant généralement place dans un parcellaire large, aux formes géométriques simples et homogènes. L'espace urbain est ainsi constitué selon les logiques de circulation automobiles, à l'image des quartiers d'habitat pavillonnaires et de grands ensembles collectifs. Les espaces libres sont aménagés dans une logique fonctionnelle, en accueillant notamment les stationnements automobiles, les stocks de matériel et les aires de manœuvre des poids-lourds et autres véhicules utilitaires.

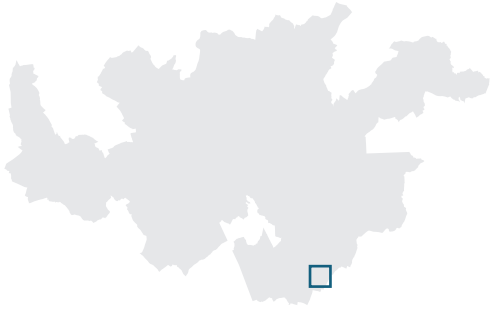
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti adopte des formes simples et se constitue de matériaux industriels tels que le métal et les préfabriqués de béton. Longtemps peu esthétiques, les constructions ont progressivement soigné leur apparence par souci d'image des entreprises. Des enseignes ornent généralement les façades.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

Les zones d'activités sont généralement mono-fonctionnelles. Les nuisances générées par certaines activités ainsi que l'aspect généralement peu attractif des constructions en font des espaces peu propices à d'autres fonctions. Longtemps démunies de tout espace public autre que les voies de circulation, ces zones accueillent aujourd'hui de grands espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales ainsi que des espaces verts ouverts au public.

Les cœurs de bourgs anciens



Localisation

Bourg de Montils

Époque de construction

XIX^{ème} siècle / antérieur

Surface de l'îlot d'étude

12 hectare



DENSITÉ URBAINE

65 %
113 bât.
26 log.

FONCTIONS URBAINES

95 % habitat
5 % commerce
0 % équipements

MORPHOLOGIE URBAINE

L'habitat ancien constituant les cœurs de bourgs des communes rurales périphériques de Saintes adopte des caractéristiques morphologiques similaires aux quartiers anciens de la ville-centre. Les densités sont comparables aux quartiers cheminots de la rive droite.

Le bâti s'inscrit dans un parcellaire morcellé et complexe, riche d'une importante histoire, lequel accueille un bâti généralement implanté à l'alignement de la rue. Des retraits limités sont toutefois visibles pour les constructions dont les façades sont exposées au Sud, leur permettant ainsi de profiter pleinement des apports solaires. Quelques pignons sur rue sont également observés. Les formes bâties sont disposées selon un plan spontané découlant d'ajouts et de transformations successifs dans une logique de recyclage et d'optimisation de l'espace. Les implantations permettent la formation de cœurs d'îlots regroupant les jardins. Les rues généralement étroites participent à la qualité de ces paysages urbains.

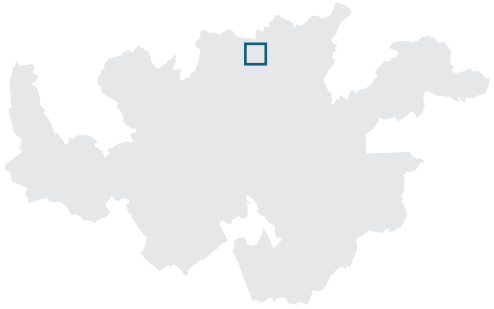
CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti répond aux codes architecturaux de la maison de ville. Les immeubles d'appartements sont relativement rares. Il s'agit d'un regroupement très dense d'habitations de niveau maximum R+2. Les façades en pierre de taille, parfois richement décorées, alternent avec des façades en moellons enduits. La configuration des ouvertures reproduit généralement les codes de la "Saintongeaise".

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

La fonction d'habitat demeure dominante dans ces espaces de bourgs, cohabitant aisément avec des commerces de proximité ainsi que de petits équipements d'envergure locale (mairie, école...). Les espaces publics sont généralement très présents (rues, places...) et qualitatifs, en dépit d'une cohabitation parfois difficile avec la voiture.

Les hameaux ponctuant l'espace rural



Localisation

"La Foucherie", Le Douhet

Époque de construction

Seconde moitié XX^{ème} siècle (1960–1970)

Surface de l'îlot d'étude

1 hectare



DENSITÉ URBAINE

53 %
75 bât.
14 log.

FONCTIONS URBAINES

100 % habitat
0 % commerce
0 % équipements

MORPHOLOGIE URBAINE

Le bâti des hameaux ruraux est proche de la morphologie du bâti des centre-bourgs anciens. Les constructions sont le plus souvent resserrées autour de quelques axes de communication, à l'alignement des voies, dans un parcellaire particulièrement complexe, qui n'a cessé d'évoluer au cours du temps.

Comparativement aux bourgs, les effets de rue sont différents car marqués par une forme de confusion entre l'espace public et les espaces privatifs de jardins.

La trame bâtie, d'apparence très dense, se trouve dans un parcellaire relativement large qui accueille de grands espaces de jardins (potagers, vergers...) sur les franges avec l'espace agricole environnant.

Cette trame ancienne est souvent rompue en marge des hameaux par la présence de constructions récentes, de type pavillonnaire. Le bâti prend place dans des parcelles de géométrie simple et rationalisée, et se met à distance de la rue, rompant la lecture initiale de l'espace public.

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES

Le bâti composant ces hameaux revêt des caractéristiques proches du bâti des bourgs. On retrouve ici l'architecture typique de la "Saintongeaise", ainsi que de nombreuses dépendances liées à la vocation agricole initiale de ces hameaux.

CARACTÉRISTIQUES FONCTIONNELLES

L'habitat est aujourd'hui prédominant dans les hameaux. Quelques rares activités peuvent s'y retrouver, notamment dans l'artisanat du bâtiment, ainsi que des sièges d'exploitation agricole. Les espaces publics sont généralement réduits. Ces hameaux peuvent comprendre des "querreux", forme d'espace communautaire typique de la Saintonge, dans lesquels on retrouve habituellement des puits.

6.5/ Enjeux et prévisions relatifs aux formes urbaines

Réorienter les formes urbaines...

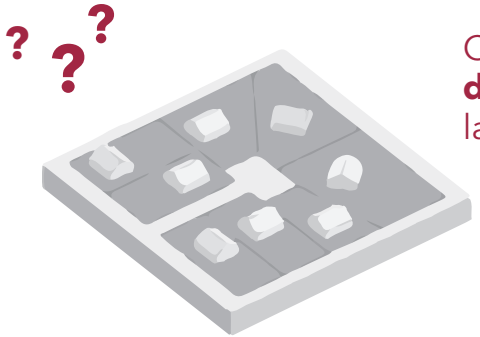


... Au bénéfice d'une ville plus compacte et conviviale

Le développement urbain du territoire s'est trouvé marqué par une forte orientation pavillonnaire au cours de ces dernières décennies. Ce modèle, typique d'un territoire de ville moyenne à la fois attractif et relativement accessible pour les ménages, est en voie d'essoufflement face à la dynamique d'évolution du marché de l'immobilier et à la contrainte environnementale grandissante.

Le territoire doit à présent rechercher un développement urbain plus compact, réorienté sur des formes urbaines plus denses face à la raréfaction de l'espace mobilisable. L'enjeu est également de conjuguer cette fabrique urbaine avec davantage de solidarité, de cohésion et de mixité sociale.

Comment **fabriquer la ville** sans repousser toujours ses limites **vers l'extérieur ?**



Comment poursuivre **l'accueil de nouveaux habitants** si la ville **ne grandit plus ?**

Quelles **formes urbaines** permettront de concilier **attractivité et densité ?**

Concilier densité, cadre de vie et ergonomie urbaine

La densité urbaine s'impose dorénavant aux collectivités comme un principe élémentaire du développement urbain dans le cadre de la stratégie nationale de lutte contre l'étalement urbain. Toutefois, ce processus doit être maîtrisé et accompagné. Il ne doit pas uniquement reposer sur des stratégies opportunistes et sélectives de marché, mais doit au contraire faire l'objet d'une véritable prise en main et vision politique.

La densité urbaine requiert également des conditions pour sa réussite. Il s'agira d'agir sur la qualité architecturale, urbaine, paysagère et sur le confort des logements. Il s'agira également de valoriser les espaces privés collectifs et individuels, tout en guidant la conception d'espaces publics de qualité et fonctionnels.

Quelle place accorder au patrimoine ?

Le diagnostic urbain du territoire a fait apparaître la forte dimension patrimoniale du centre-ville de Saintes, des bourgs et des hameaux anciens de l'espace rural. L'un des grands enjeux du PLUi sera de contribuer à la sauvegarde et à la mise en valeur de ce patrimoine, en tant que fondement de l'attractivité de Saintes Grandes Rives.

Pour ce faire, les outils réglementaires du PLUi devront être mobilisés en vue de maîtriser l'évolution du bâti ancien traditionnel. Plus spécifiquement sur Saintes, l'enjeu est de concourir à la mise en valeur de la dimension historique du cœur de ville et à la reconquête des sites patrimoniaux majeurs tels que le "Site Saint-Louis".

CHAPITRE 7/

CONSOMMATION D'ESPACE ET DENSIFICATION URBAINE



7.1/ Analyse de l'espace consommé par l'urbanisation

7.1.1/ Les enjeux relatifs à la consommation d'espace

Mesurer la consommation d'espace pour lutter contre l'étalement urbain

Au cours de ces deux dernières décennies, une véritable prise de conscience de l'importance de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers face à l'étalement urbain s'est opérée chez le législateur.

Cet étalement urbain n'est pas sans conséquences pour les territoires : altération durable du potentiel agronomique et des fonctions écologiques des sols, érosion de la biodiversité, multiples coûts engendrés pour les collectivités, accroissement de la dépendance des ménages envers l'automobile individuelle, effet d'amplification du changement climatique…

En effet, selon une analyse dressée par le CEREMA pour le compte de l'État, la France a connu une consommation d'espace de l'ordre de 276 377 hectares entre 2009 et 2019, soit l'équivalent du département du Rhône.

Depuis 2016, cette consommation tend à se stabiliser à un rythme de 23 500 hectares/an. 68 % de cette consommation d'espace a été produite par la croissance de l'habitat. Au-delà de la mesure de l'étalement urbain, se pose l'efficience de la consommation d'espace. En effet, il a été constaté que 24 % des communes françaises ont enregistré une consommation d'espace significative, et ce malgré une perte d'habitants.

La lutte contre l'étalement urbain, un objectif national

Au cours des dernières années, le Code de l'Urbanisme a été profondément remanié pour contraindre les collectivités territoriales et leurs groupements à s'engager plus fortement dans la lutte contre l'étalement urbain.

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi "Climat et Résilience", a notamment modifié son article L. 101-2.

Ce dernier dispose à présent que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre "La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme".

L'article L. 101-2-1 complète cet objectif en énonçant que l'atteinte des objectifs précités résulte de l'équilibre entre "la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville, la protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers, la renaturation des sols artificialisés".

Au niveau territorial, la loi a confié au SRADDET et au SCOT, vis-à-vis desquels le PLUi doit être compatible, le soin de réaliser les objectifs de réduction d'artificialisation des sols définis par la loi "Climat et Résilience", lesquels se traduisent notamment par une première étape de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espace par l'urbanisation au regard des 10 ans précédent l'entrée en vigueur de la loi (article 194).

A terme, la loi vise le "zéro artificialisation nette" d'ici 2050, cet objectif signifiant que tout espace nouvellement artificialisé devra être compensé par la remise à l'état naturel ou agricole d'un autre espace équivalent. Il s'accompagnera d'un changement de calcul des surfaces prélevées par l'urbanisation à compter de 2031, à l'appui d'un décret fixant les critères de l'artificialisation (décret du 29 avril 2022 relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme).

L'article L. 151-5 dudit code précise que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, clef de voûte du PLUi, a vocation à fixer "des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain". Pour ce faire, le présent rapport doit définir un "état zéro" de la consommation d'espace par l'urbanisation, conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme.

7.1.2/ L'observatoire local de la consommation d'espace

Le choix d'un travail parcellaire fin à partir des "Fichiers Fonciers"

Afin d'établir une analyse rétrospective de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers par l'urbanisation sur la période 2012-2012 (inclus), le PLUi se référera aux "Fichiers Fonciers" de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP), retraités par Centre d'Études et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA).

Ce référentiel, produit à partir des données fiscales, fournit de nombreuses informations géolocalisées sur les parcelles, leur nature, locaux et propriétaires. L'homogénéité du traitement des données, leur fiabilité et leur utilisation par le Portail National de l'Artificialisation des Sols permet d'en attester la crédibilité.

Exposé des variables de la base de données

Nom	Définition
idcom	Code INSEE permettant de différencier les résultats par commune
idcomtxt	Nom de la commune
jannatmax	Année de construction
cgrnumdtxt	Définition de l'occupation antérieure des terrains selon les variables "agrément", "agricole", "bâti", "bois", "herbe" et "mixte" (combinaison de plusieurs variables)
tlocdomin	Destination dominante de la construction (variables "habitat", "activité", "énergie", "équipement" et "agricole")
nlogh	Nombre de logements
nat_conso	Emprise bâtie ("C") non-bâtie ("NC") ou accueillant des voiries, réseaux et autres espaces publics ("VRD")
surface	Surface des emprises, renseignée en mètres²
extdens	Construction s'inscrivant soit dans en densification urbaine ("D"), soit en extension des parties actuellement urbanisées ("E")

Source : Agglo. Saintes, d'après Fichiers Fonciers, CEREMA/DGFIP

Choix des variables issues des "Fichiers Fonciers"

Après avoir été sollicitées auprès de la Direction Générale de l'Aménagement, du Logement et de la Nature (DGALN), les Fichiers Fonciers, livrés à l'échelle du périmètre de Saintes Grandes Rives, ont fait l'objet d'une première extraction géomatique des sous-variables "nbat", "nlogh" (variable "dteloc") et "jannatmaxh" (variable "jannath").

Ces variables permettent d'identifier les parcelles contenant des bâtiments (logements, activités, équipements…) ainsi que l'année de construction la plus ancienne connue de l'administration. Les parcelles contenant des bâtiments dont l'année de construction est comprise entre 2012 et 2021 (inclus) ont ainsi pu être isolées.

La consolidation des Fichiers Fonciers dans le cadre du PLUi

Chaque parcelle a été vérifiée afin de ne conserver que les nouveaux logements ayant effectivement consommé de l'espace. Dans certains cas, les unités foncières ont été substituées aux parcelles afin de faire correspondre les emprises consommées avec l'état réel de l'occupation des terrains ayant fait l'objet d'une consommation d'espace. Ce travail a pu être réalisé facilement grâce à l'observation au millésime 2021 de l'ortophotoplan de l'IGN.

Un retraitement marginal de certaines parcelles (moins de 5 % du décompte initial) a été effectué pour extraire les occupations agricoles, naturelles ou forestières n'ayant pas réellement changé d'affectation avec la création du local.

C'est notamment le cas d'emprises urbanisées incorporant des terrains naturels (espaces boisés, surfaces en herbe...) et plus rarement agricoles (cas de quelques habitations d'exploitants agricoles).

L'analyse n'a pas cherché à minorer le cas de certains bâtiments ayant entraîné une forte consommation d'espace en proportion de leur importance. Il s'agit notamment de maisons individuelles occupant des terrains excédant largement la valeur médiane occupé par habitation. Celle-ci s'élève à 770 mètres² par nouveau logement créé entre 2012 et 2021 sur l'ensemble du territoire.

Pour précision, sur un total de 2 440 emprises occupées par de nouveaux logements, 55 emprises excèdent les 3 000 mètres² (soit 2,2 % du nombre total d'emprises), pour une surface cumulée de 23,4 hectares (soit 9,7 % de l'ensemble des surfaces mobilisées par les logements créés en 2012 et 2021).

Correction d'un biais sur l'année 2021

Des saisies complémentaires de parcelles ont été réalisées de façon à assurer l'exhaustivité du recensement des constructions neuves ayant consommé de l'espace au cours de l'année 2021.

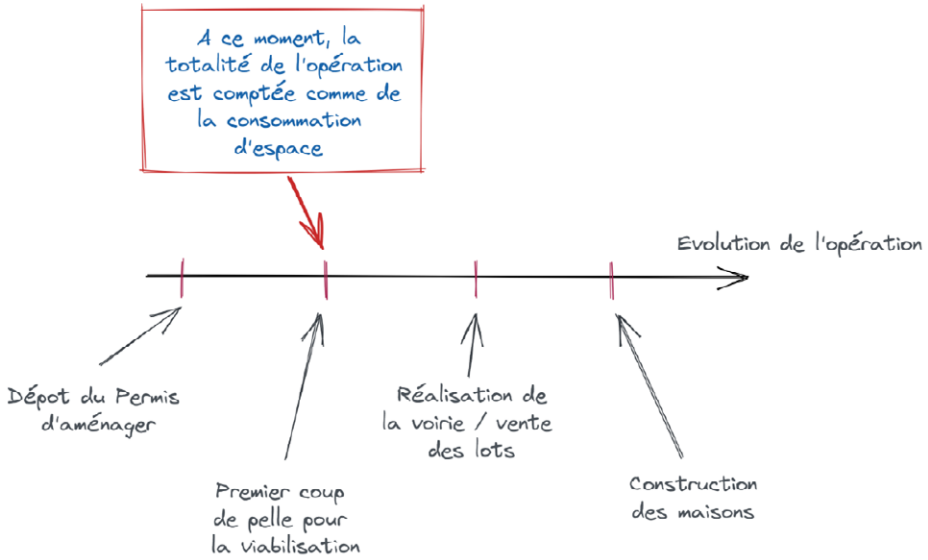
En effet, le décompte des locaux neufs n'est pas exhaustifs sur cette année, car l'administration fiscale ne peut compiler toutes les déclarations des propriétaires en temps réel. Aussi, les "Fichiers Fonciers" sur le dernier millésime 2021 présentent de nombreux oublis.

Ce biais de latence a pu être corrigé par l'identification des parcelles (ou des unités foncières) grâce au millésime 2021 de l'orthophotoplan de l'IGN, complété par le Système d'Information et de Traitement Automatisé des Données Élémentaires sur les Logements et les Locaux (SITADEL).

Le cas des opérations d'aménagement d'ensemble

Le millésime 2021 de l'orthophotoplan a permis d'identifier un certain nombre de terrains ayant fait l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble, inachevées sur le pas de temps 2012-2021. L'orthophotoplan permet de constater que ces terrains portent les traces de nouvelles voiries, auxquelles peuvent s'ajouter aléatoirement des constructions neuves ou des chantiers de construction en cours.

Il a été choisi d'intégrer ces parcelles au recensement, considérant que les terrains en question ne pouvaient plus être rattachés à des espace agricoles, naturels ou forestiers. Il ressort que le CEREMA, dans son calcul de la consommation d'espace, tient également compte de cette forme de consommation d'espace.



Dans le cadre de la base de données constituées par Saintes Grandes Rives, une variable a toutefois été ajoutée au recensement géomatique afin de différencier ces terrains dans l'inventaire.

La base de données précise ainsi l'existence ou non de construction sur les parcelles et différencient celles qui n'accueillent que des voiries et réseaux divers (incluant les espaces communs et ouvrages de gestion des eaux pluviales).

Il ressort que les emprises non-construites intégrées à ces terrains récemment aménagés représentent un cumul de 27,3 hectares sur l'ensemble du territoire (soit 7,6 % de l'ensemble des espaces consommés sur le pas de temps 2012-2021, toutes destinations confondues). Ces terrains sont donc relativement marginaux dans le bilan de la consommation totale d'espace sur le territoire.

La poursuite de l'analyse de la consommation des espaces urbanisés au-delà de 2021 entraînera la nécessité d'un redressement des données. Ce biais est également pris en compte par le CEREMA dans le cadre de l'édition du Portail National de l'Artificialisation des Sols.

Méthode de l'analyse rétrospective de l'occupation des terrains urbanisés

Les "Fichiers Fonciers" disposent d'une variable "cgrnumdtxt" présentant 13 valeurs (dont "terres", "prés", "vergers", "vignes », "bois", "terrains d'agrément"), lesquelles permettent de caractériser l'occupation antérieure dominante sur les emprises urbanisées entre 2012 et 2021. Il a été choisi de réétudier intégralement ce traitement compte-tenu des nombreuses erreurs constatées. Cette étude s'est appuyée sur les millésimes 2003 et 2010 de l'orthophotoplan de l'IGN.

Elle a caractérisé l'occupation antérieure des terrains, qualifiée de 6 manières, à savoir "parcs, jardins et autres terrains d'agrément à usage privé", "terrains agricoles cultivés", "terrains en herbe y compris affectés à un usage agricole", "boisements", "terrains déjà urbanisés" et "surfaces mixtes".

Un biais de l'analyse résulte de la temporalité choisie pour qualifier précisément ces occupations antérieures, notamment au regard de l'occupation "terrains agricoles cultivés". En effet, il a été constaté une fin d'exploitation agricole parfois très antérieure à l'urbanisation réelle du terrain.

Certains propriétaires ont ainsi pu anticiper la fin de l'exploitation plusieurs années avant la vente de leur terrain pour leur construction, laissant ces derniers dans un état herbeux temporaire. Le biais a été corrigé par la comparaison des millésimes 2004 et 2010 de l'ortophotoplan afin d'éviter une sous-estimation des surfaces agricoles réellement consommées par l'urbanisation sur le territoire.

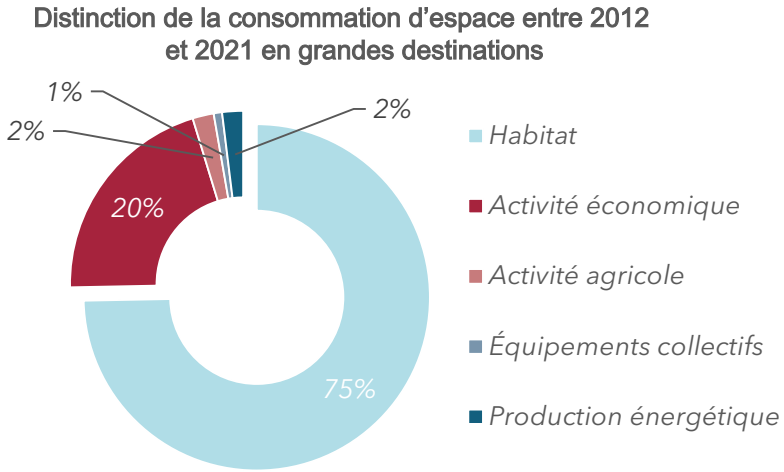
7.1.3/ Les résultats de l'analyse

Résultats par grandes destinations

Les résultats issus de la base de données de l'intercommunalité font état d'une consommation globale de 358,9 hectares par l'urbanisation entre 2012 et 2021, toutes destinations confondues, soit une moyenne de 35,9 hectares/an.

L'habitat, qui a consommé 268 hectares, représente 74,7 % de cette consommation d'espace, contre 73,9 hectares pour l'activité économique (20,6 %). Sont également mesurés, la consommation d'espace entraînée par l'agriculture (7,1 hectares), la production d'énergie (7 hectares) et les équipements (2,8 hectares).

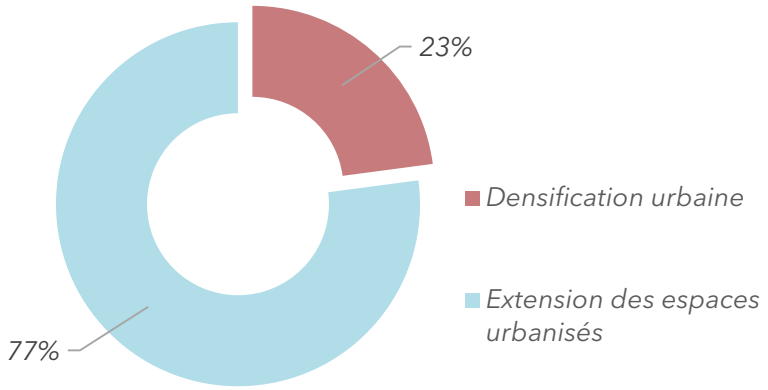
La consommation d'espace entraînée par les activités agricoles, non-mesurée par les Fichiers Fonciers car ne donnant pas lieu à une déclaration fiscale, a pu être intégrée à l'observatoire local grâce à l'analyse de la base de données SITADEL.

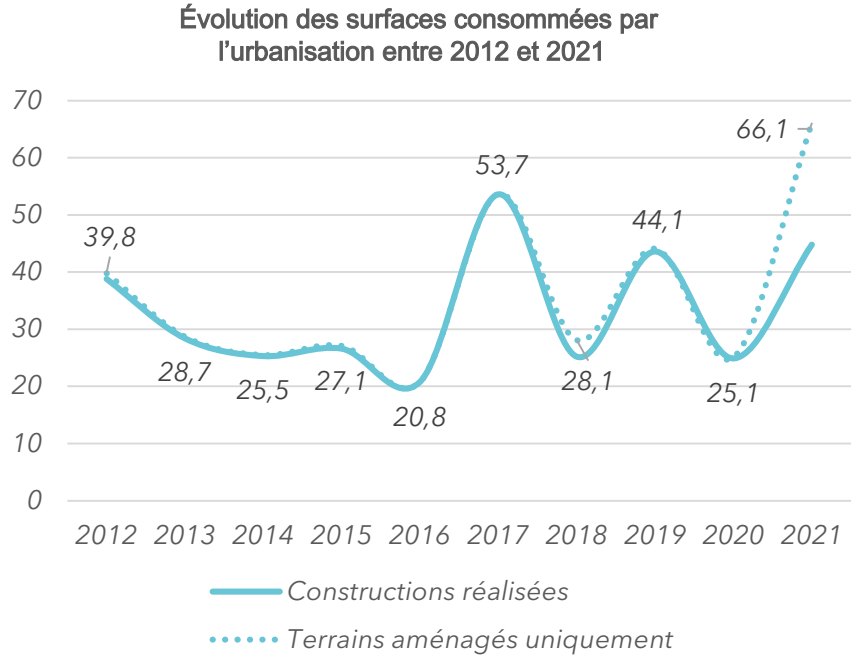


Distinction entre extension et densification urbaine

Une comparaison a été effectuée entre les surfaces consommées et l'enveloppe des parties actuellement urbanisées, modélisée à partir des bâtiments du cadastre de l'année antérieure au pas de temps retenu, soit 2011.

Cette comparaison a permis d'estimer à 77,1 % la part des surfaces consommées en extension urbaine (276,7 hectares) contre 22,9 % concernant les surfaces consommées dans une logique de densification (82,3 hectares). Ces dernières correspondent au comblement des diverses emprises vierges dans les parties urbanisées, telles qu'elles étaient cartographiées en 2011.

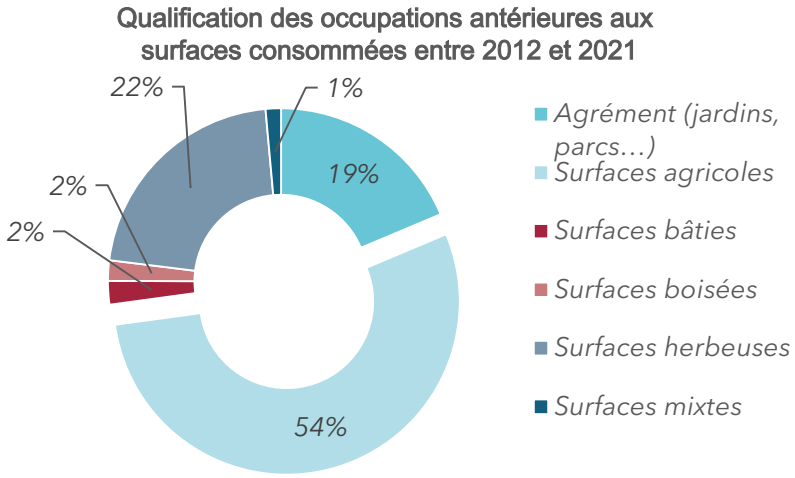




Les occupations antérieures aux nouveaux espaces urbanisés

L'analyse rétrospective de la consommation d'espace sur le pas de temps 2012-2021 permet d'observer que plus d'un terrain sur deux (54,2 %) était antérieurement agricole (soit 194,5 hectares).

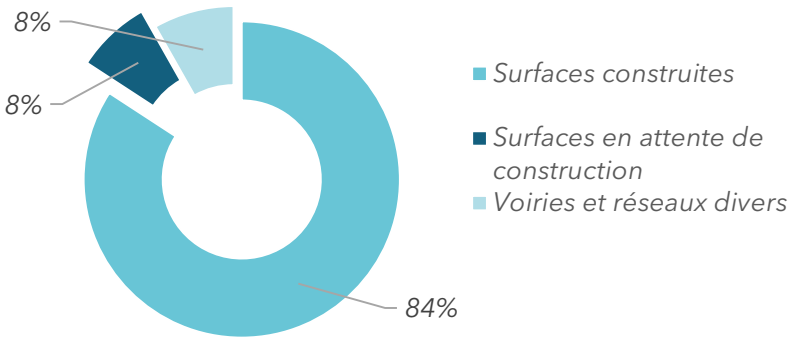
Viennent ensuite les surfaces en herbe, y compris affectées à l'exploitation agricole (21,6 %) et les surfaces dites d'agrément, correspondant à des fonds de jardins, des parcs ou des délaissés urbains (18,7 %). Ces derniers concernent de nombreux terrains ayant été consommés en frange des villages et hameaux de l'espace rural.



Le rythme de consommation d'espace sur le pas de temps 2012-2021

Le détail des chiffres de la consommation d'espace fait état d'une consommation moyenne de 35,9 hectares/an, laquelle a été nettement dépassée en 2012 (39,8 hectares), en 2017 (53,7 hectares), en 2019 (44,1 hectares) et en 2021 (66,1 hectares).

L'année 2017 a été marquée par le démarrage du chantier du "Parc Centre-Atlantique" à Saint-Georges-des-Coteaux, pour une surface de 31,5 hectares, lequel a donc absorbé l'essentiel de la consommation d'espace au cours de cette année.



Par ailleurs, l'importante consommation d'espace relevée en 2021 s'explique par la comptabilisation de nombreux terrains sujets à de nouvelles opérations d'aménagement d'ensemble ayant commencé, et donc entraîné une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Néanmoins, les terrains en question n'accueillaient pas encore de constructions en 2021. Ces derniers cumulent une surface totale de 26,8 hectares, soit 7,5 % du total des surfaces consommées par l'urbanisation entre 2012 et 2021.

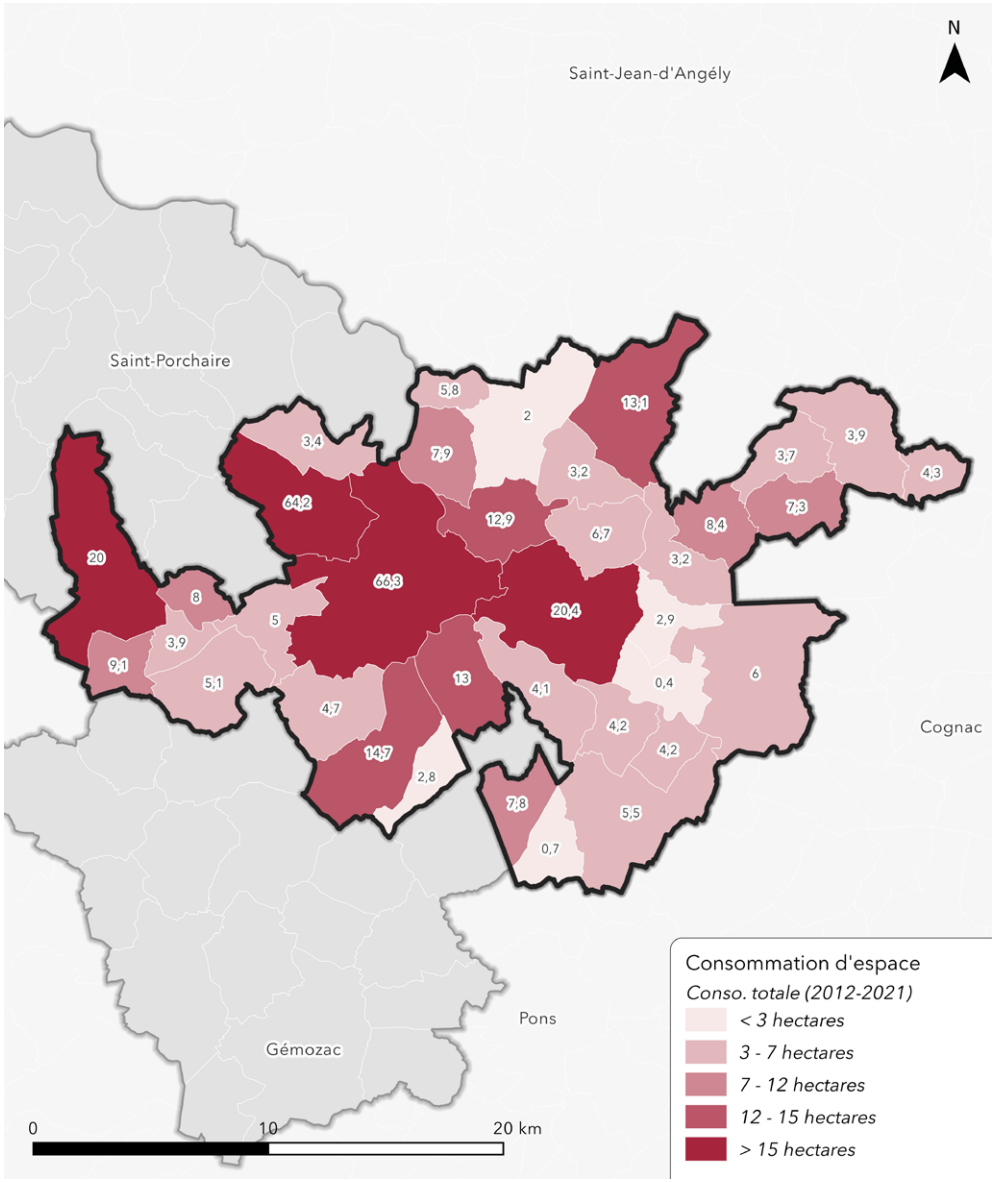
Si l'on isole les terrains aménagés et bâtis, on observe que l'année 2021 a enregistré une consommation d'espace s'élevant à 37,4 hectares, soit une valeur inférieure à 2019 (41,2 hectares). Une nette accélération de la construction neuve s'est donc produite à partir de 2019, pour s'interrompre brièvement sous l'effet de la crise sanitaire de 2020 et repartir à la hausse dès 2021.

Les surfaces consommées par le logement

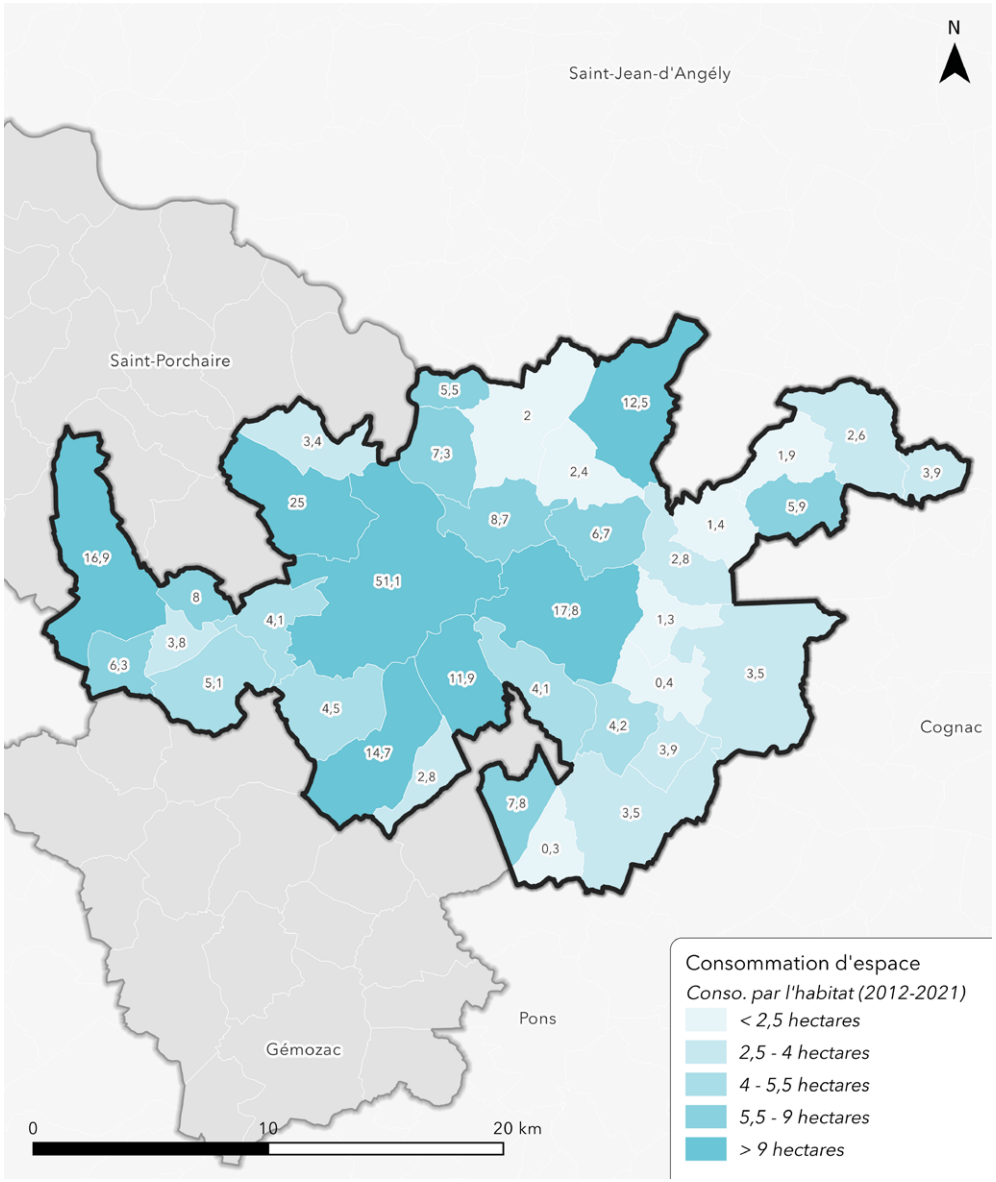
Les 268 hectares consommés par l'habitat correspondent à 2 443 logements construits sur la période 2012-2021, soit 244 logements/an. Il s'agit en très grande majorité de constructions pavillonnaires individuelles, y compris à Saintes.

Si l'on se réfère aux 264 logements nouvellement comptabilisés par l'INSEE chaque année entre 2014 et 2020, on peut évaluer un rapport théorique de 93 % de logements produits en offre neuve et 7 % de logements produits en renouvel-

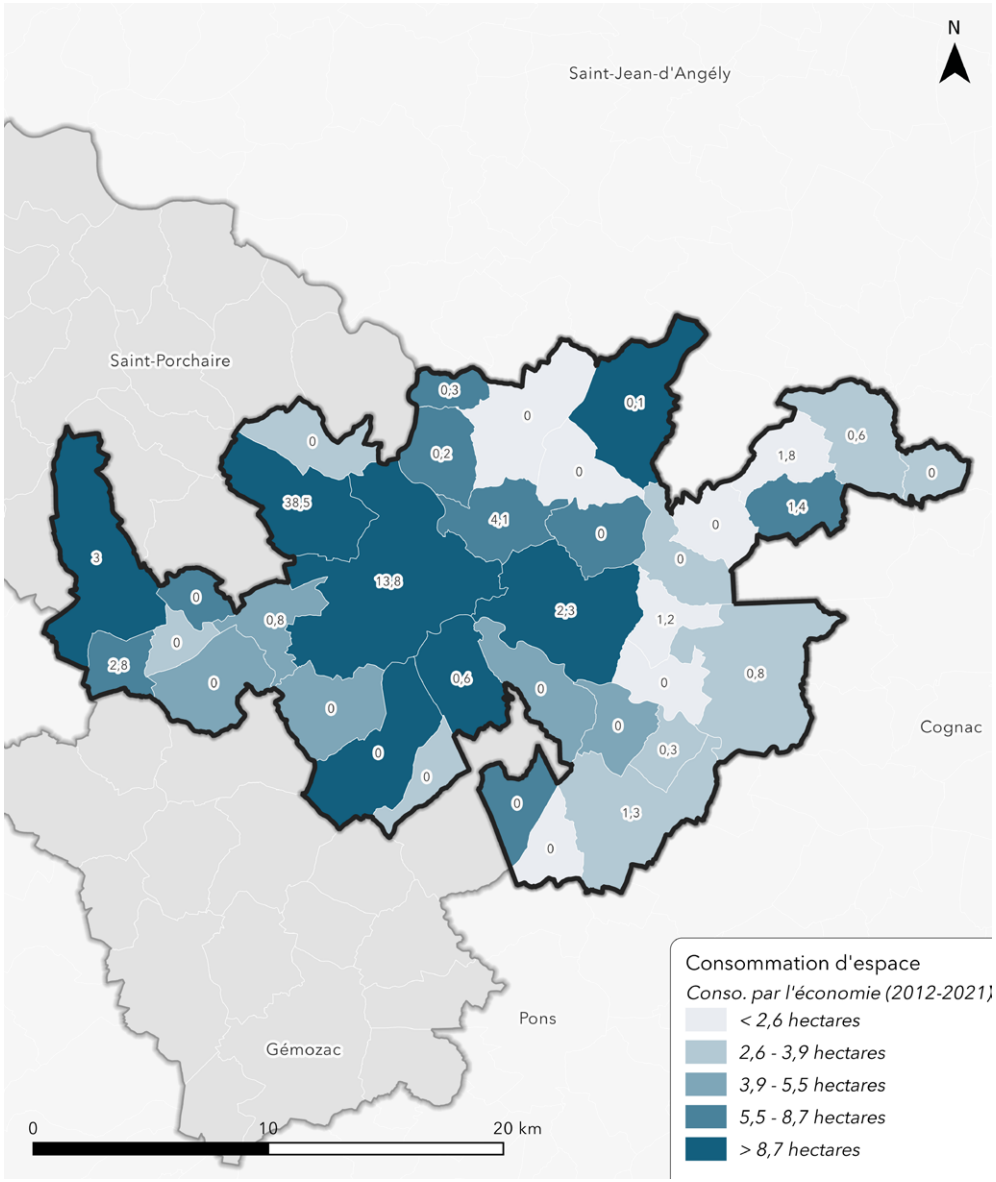
Surfaces consommées entre 2012 et 2021 (source : Fichiers Fonc.)



Part dédiée à l'habitat entre 2012 et 2021 (source : Fichiers Fonc.)



Part dédiée à l'économie entre 2012 et 2021 (source : Fichiers Fonc.)



lement pur de l'existant (division de logements existants, changement de destination de locaux existants vers du logement...). La dynamique de renouvellement pourrait s'intensifier à l'avenir, sous l'effet de l'accroissement de la tension du marché du logement.

Analyse de la consommation d'espace au niveau communal

L'observation de la consommation d'espace sur les communes du territoire entre 2012 et 2021 fait apparaître la plus forte consommation sur Saintes (66,3 hectares), Saint-Georges-des-Coteaux (64,2 hectares), Chaniers (20,4 hectares) et Corme-Royal (20 hectares).

Viennent ensuite Thénac (14,7 hectares), Écoyeux (13,1 hectares), Les Gonds (13 hectares) et Fontcouverte (12,9 hectares). Assez logiquement, la consommation d'espace se concentre sur la ville-centre et la couronne d'agglomération, lesquels absorbent respectivement 18,5 % et 31 % de la consommation totale d'espace entre 2012 et 2021 (soit un cumul de près de 50 % sur l'ensemble du territoire).

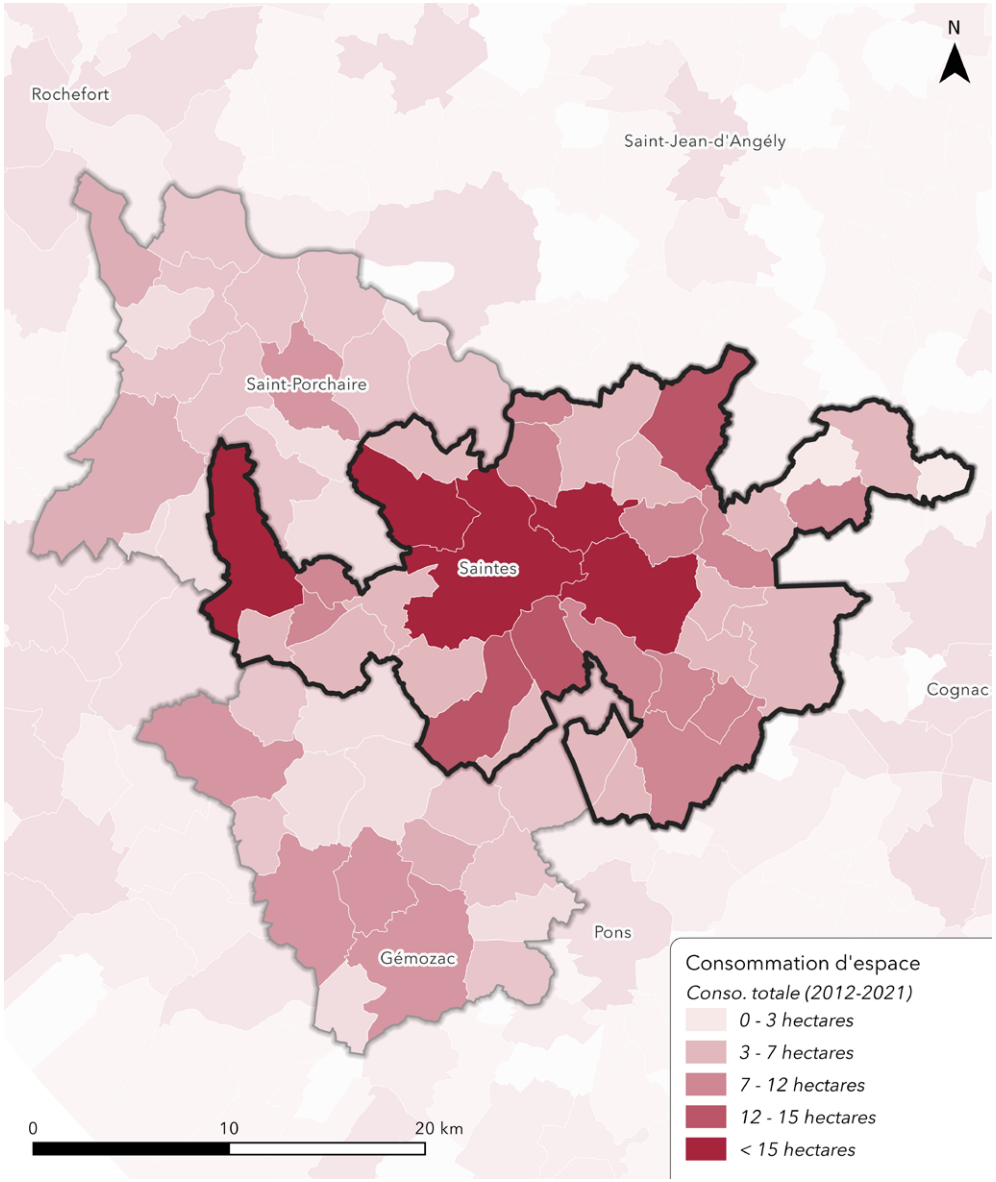
Certaines communes rurales se sont distinguées par une forte consommation d'espace, parfois supérieures aux communes de la couronne d'agglomération. Il s'agit en particulier de Thénac et Écoyeux. Cette consommation d'espace a été encouragée mise par des documents d'urbanisme anciens et permissifs, créant un effet concurrentiel important au sein du territoire et peu justifié au plan de son fonctionnement. Aussi, le PLUi répondra à une mise en cohérence et .

7.1.4/ Comparaison avec les autres sources disponibles

Comparaison avec les résultats issus du Portail National de l'Artificialisation

Le phénomène d'étalement urbain a été quantifié par le Portail National de l'Artificialisation des Sols, produit par le CEREMA pour le compte du Gouvernement. Selon cette donnée, entre 2012 et 2021, la France a connu un flux de consommation totale d'espace mesuré à 201 412 hectares. Ce dernier correspond à un rythme de 20 100 hectares/an.

Surfaces consommées entre 2012 et 2021 (source : Portail Nat. Artif. Sols)



Cette consommation d'espace représente l'équivalent de la surface du tiers d'un département français. L'habitat a absorbé 72 % de cette consommation d'espace. En dépit d'une tendance à la baisse, ce rythme demeure relativement stable depuis 2015 et peine à amorcer une véritable baisse.

Par ailleurs, les communes rurales au sens de l'INSEE accueillent 32,7 % de la population pour 68 % de la consommation nationale d'espace. La consommation foncière a augmenté 4 fois plus vite que la population pendant les vingt dernières années. 60 % de la consommation d'espace s'est opérée dans des zones où le marché de l'immobilier est détendu. Dans ces dernières, l'étalement urbain contribue à déprécier et dévitaliser les centres urbains au profit des périphéries.

Au plan méthodologique, la consommation d'espace est évaluée à travers le traitement par le CEREMA des "Fichiers Fonciers",produits par la DGALN. Pour rappel, cette source de données est également utilisée dans le cadre de l'observatoire local de l'intercommunalité.

En définitive, le Portail National de l'Artificialisation des Sols mesure la consommation d'espace sur le territoire de Saintes Grandes Rives à 357 hectares au total. Ce chiffre est très proche de celui obtenu par l'observatoire de l'intercommunalité. Cette concordance de résultats apparaît logique compte-tenu de l'utilisation de la même source de données (Fichiers Fonciers).

Toutefois, il est à noter quelques différences méthodologiques entre les deux observatoires. Ainsi, l'observatoire de l'intercommunalité incorpore les bâtiments agricoles, là où l'observatoire national les ignore. Par ailleurs, cet observatoire national distingue des occupations "mixtes" et "inconnues" dans le total de la consommation d'espace, alors que ces classifications sont inexistantes dans l'observatoire local car elles ont pu être précisées par une évaluation plus précis de la consommation d'espace. Il en découle donc quelques écarts entre les deux sources, notamment sans la répartition des flux de consommation d'espace.

L'observatoire national comptabilise ainsi 248,5 hectares de consommation d'espace dédiée à l'habitat (-19,5 hectares) contre 75,8 hectares consacrés à l'économie (+1,9 hectare). L'écart notable relevé sur l'habitat peut s'expliquer par une minoration importante des surfaces consommées en 2021 par l'observatoire national, lequel ne tient pas compte du décalage de temps lié à l'enregistrement des déclarations des constructions neuves auprès de l'administration fiscale. Pour rappel, l'observatoire local a corrigé ce biais en prenant appui sur l'orthophotoplan de 2021, complété par la base de données SITADEL. Par ailleurs, les surfaces classées comme "mixtes" et "inconnues" peuvent également avoir été intégrées dans la classe "habitat" au sein de l'observatoire local.

En définitive, il faut conclure que la comparaison entre les deux observatoires permet de fiabiliser les données produites par l'intercommunalité, qui se révèlent plus précises que l'observatoire national.

Comparaison avec l'OCS Nouvelle Aquitaine

La loi "Climat et Résilience" prévoit, à compter de 2031, le remplacement de la notion de "consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers" par celle de "l'artificialisation nette". Selon l'article L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme, l'artificialisation nette est définie comme "le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés".

L'entrée en vigueur de cette notion d'artificialisation à compter de la décennie future conduira les collectivités publiques à privilégier systématiquement le renouvellement plutôt que l'étalement urbain. Pour ce faire, un nouvel outil de mesure est nécessaire. Les référentiels d'occupation du sol à grande échelle, dits OCS, sont appelés à devenir la référence en la matière. Ils sont élaborés à partir de l'analyse des orthophotoplans de l'IGN.

Au niveau national, l'artificialisation sera ainsi mesurée par l'Occupation des Sols à Grande Échelle (OCSGE), en cours d'élaboration, dont la production sera engagée sur l'ensemble du territoire national pour un aboutissement en 2024-2025.

La Région Nouvelle-Aquitaine s'est d'ores-et-déjà dotée d'un outil semblable, dit OCS Nouvelle-Aquitaine, produit sur les années 2000, 2009, 2015 et 2020. Il constitue l'outil de référence pour l'établissement des indicateurs régionaux de mesure de l'étalement urbain, dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Selon l'OCS régional, **la totalité des nouveaux "territoires artificialisés" apparus entre 2009 et 2020 s'élève à 263 hectares sur le territoire.** Ils recouvrent 4 grandes classes d'occupation du sol ("zones urbanisées", "zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication", "mines, décharges et carrières", "espaces verts artificialisés non-agricoles"), lesquelles se trouvent divisées en 11 sous-classes.

Ces "territoires artificialisés" correspondent aux espaces "urbains" au sein de la nomenclature des espaces naturels, agricoles, forestiers et urbains, dite "NAFU", utilisée par l'OCS régional pour établir des indicateurs de suivis de la consommation d'espace.

Ces indicateurs mesurent notamment les transferts entre les différents espaces. Ainsi, le territoire a enregistré une diminution des espaces naturels de l'ordre de -1,5 %, contre -0,6 % pour les espaces agricoles et -0,1 % pour les espaces forestiers. Inversement, les espaces urbains progressent de +4 %.

Un important écart est à constater entre les observatoires nationaux et locaux basés sur l'étude des "Fichiers Fonciers", et les occupations de l'OCS régional. La première difficulté tient à la différence des pas de temps utilisés, soit 2012-2021 pour les observatoires basés sur les "Fichiers Fonciers" et 2009-2020 pour l'OCS régional. La différence est marquée entre les moyennes annualisées (35,9 hectares pour l'observatoire local, contre 23,9 hectares pour l'OCS régional).

L'écart constaté entre les deux observatoires s'explique également par la non-prise en compte de nombreuses constructions neuves par l'OCS, lesquelles n'ont pas été considérées comme ayant généré un changement d'occupation des sols. Il s'agit notamment de nombreux terrains situées dans des espaces considérés comme déjà urbanisés. Dans d'autres cas, l'OCS s'est avéré imprécis en ignorant de nombreuses constructions neuves malgré un changement manifeste de l'occupation du sol.

Il faut également remarquer que l'OCS régional n'a pas tenu compte d'un certain nombre de terrains ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement, mais demeurant dans l'attente de constructions. L'observatoire local de l'intercommunalité a considéré que ces terrains avaient effectivement changé d'occupation et correspondaient donc à de la consommation d'espace par l'urbanisation. Aussi, la mesure de l'étalement urbain par l'OCS régional apparaît très incomplète lorsqu'elle est étudiée à l'échelle locale. Elle ne permet pas d'appréhender exhaustivement les terrains ayant été urbanisés, et se confronte à l'impossibilité de quantifier exactement les cas de densification ou d'extension urbaine.

L'intercommunalité a donc considéré son observatoire comme plus pertinent en vue d'établir ses objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le cadre du PLUi.

En conclusion, dans le cadre de la mise en œuvre du SRADDET, l'OCS régional constitue un outil pertinent qui permet d'appréhender globalement le phénomène d'étalement à l'échelle de la région Nouvelle-Aquitaine. Toutefois, cet outil demeure trop imprécis pour être utilisé à une échelle plus locale.

Il faut préciser que l'OCS régional se confronte à l'arrivée prochaine de l'OCSGE, actuellement en développement par l'IGN. Ce référentiel national conduira à l'obsolescence de l'outil régional, rendant sa prise pour référence par le PLUi d'autant moins pertinente.



Vers une division par deux de la consommation d'espace

Au regard des différents outils à sa disposition, l'intercommunalité a choisi de définir ses propres indicateurs de consommation d'espace en perfectionnant l'utilisation des "Fichiers Fonciers", pris pour référence au niveau national. La comparaison entre les observatoires locaux et nationaux a permis de conforter ce choix méthodologique.

Il en résulte la nécessité pour l'intercommunalité de tendre, dans le cadre de son PLUi, vers une division par deux des surfaces consommées en extension des espaces urbanisés en référence à la période 2012-2021, soit un effort de réduction de 138 hectares pour la période 2022-2031, toutes destinations confondues (habitat, économie...).

Comparaisons des sources de données sur Thénac



Constructions non-détectées par l'OCS régional car réalisées en 2021 (chantiers en cours, visibles sur l'orthophotoplan)

Construction non-détectée par l'OCS régional alors que les Fichiers Fonciers indiquent sa réalisation en 2016

Concordance des Fichiers Fonciers avec l'OCS régional ; l'emprise détectée par l'OCS est toutefois inférieure avec la consommation réelle de l'espace par l'opération (non-détection de la voirie de desserte et de fonds de jardins clôturés)

L'OCS régional a détecté une surface consommée supérieure à la réalité ; les Fichiers Fonciers, basés sur le cadastre, sont conformes à la consommation réelle

Consommation d'espace selon l'observatoire local (Fichiers Fonciers consolidés)
Consommation d'espace selon l'OCS Nouvelle-Aquitaine

Comparaisons des sources de données sur Les Gonds



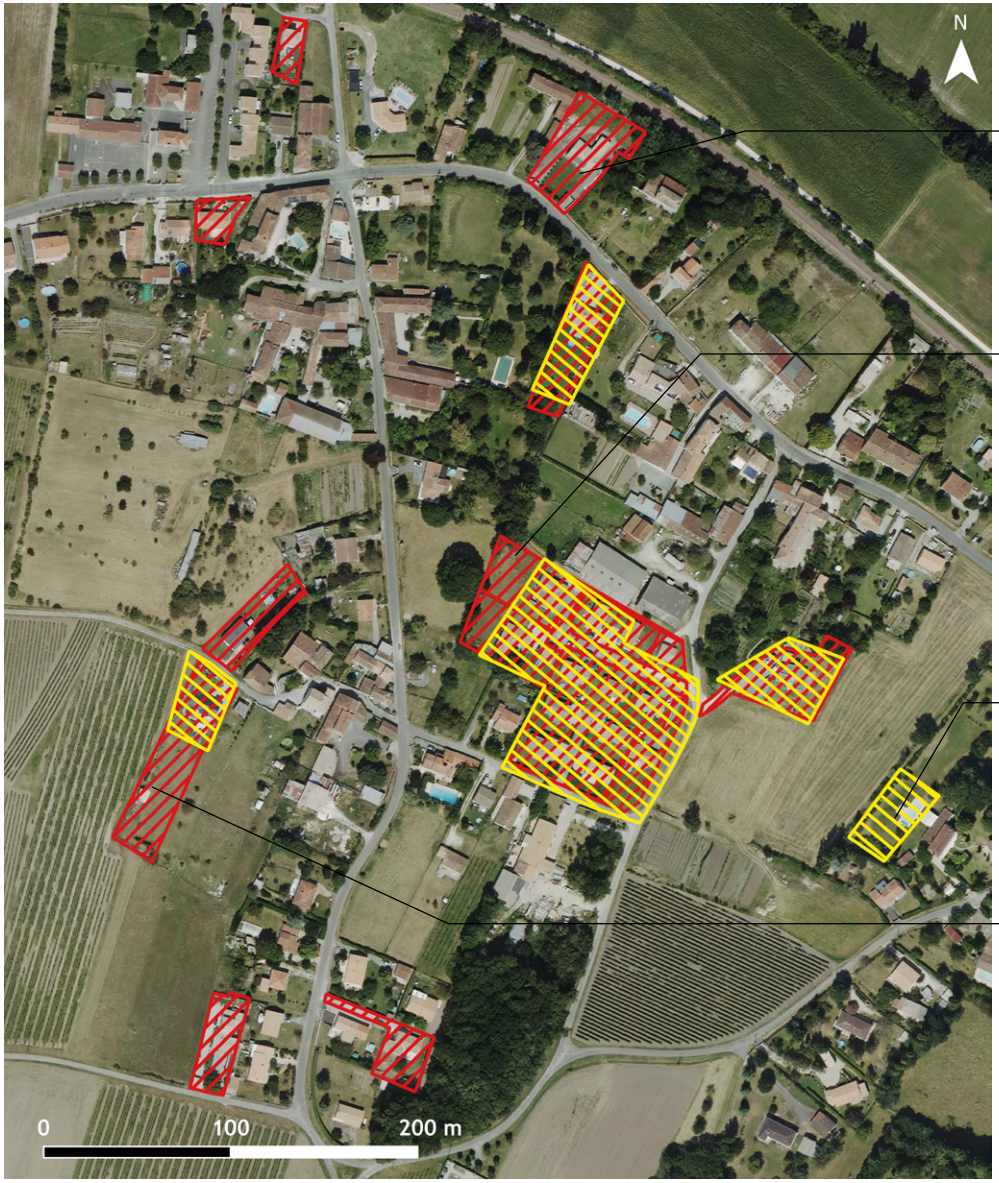
Pour cette opération créée en 2013, la concordance entre l'OCS régional et les Fichiers Fonciers est vérifiée

Cette bande de constructions réalisée entre 2019 et 2021 n'est pas détectée par l'OCS régional, malgré une consommation d'espace significative (0,4 hectare)

De nombreuses constructions réalisées en densification du tissu urbain existant sont ignorées par l'OCS régional (cumul excédant 1 hectare sur l'ensemble de la vue)

Consommation d'espace selon l'observatoire local (Fichiers Fonciers consolidés)
Consommation d'espace selon l'OCS Nouvelle-Aquitaine

Comparaisons des sources de données sur Saint-Sever-de-Saintonge



Constructions non-détectées par l'OCS régional malgré sa datation en 2013 par les Fichiers Fonciers

Fonds de jardins non-détectés par l'OCS régional en dépit de leur lien avéré avec les constructions voisines (opération réalisée entre 2015 et 2018), comptabilisées par l'observatoire local car découlant d'une consommation d'espace

L'OCS régional n'est pas exempt d'erreurs, avec la détection d'une piscine réalisée dans un fond de jardin d'une habitation existante qui aurait dû être considéré comme partie intégrante de l'espace urbain

Fond de jardin occupé par une annexe, non-détecté par l'OCS régional mais intégré à la consommation d'espace par l'observatoire local car ayant entraîné l'artificialisation partielle d'une surface auparavant en herbe

Consommation d'espace selon l'observatoire local (Fichiers Fonciers consolidés)
Consommation d'espace selon l'OCS Nouvelle-Aquitaine

7.1.5/ Les dynamiques de consommation d'espace à l'échelle départementale

L'étude comparée de la consommation d'espace par l'urbanisation entre Saintes Grandes Rives et ses EPCI voisins, opérée au cours de la décennie 2012-2021, permet de mesurer les écarts importants entre territoires.

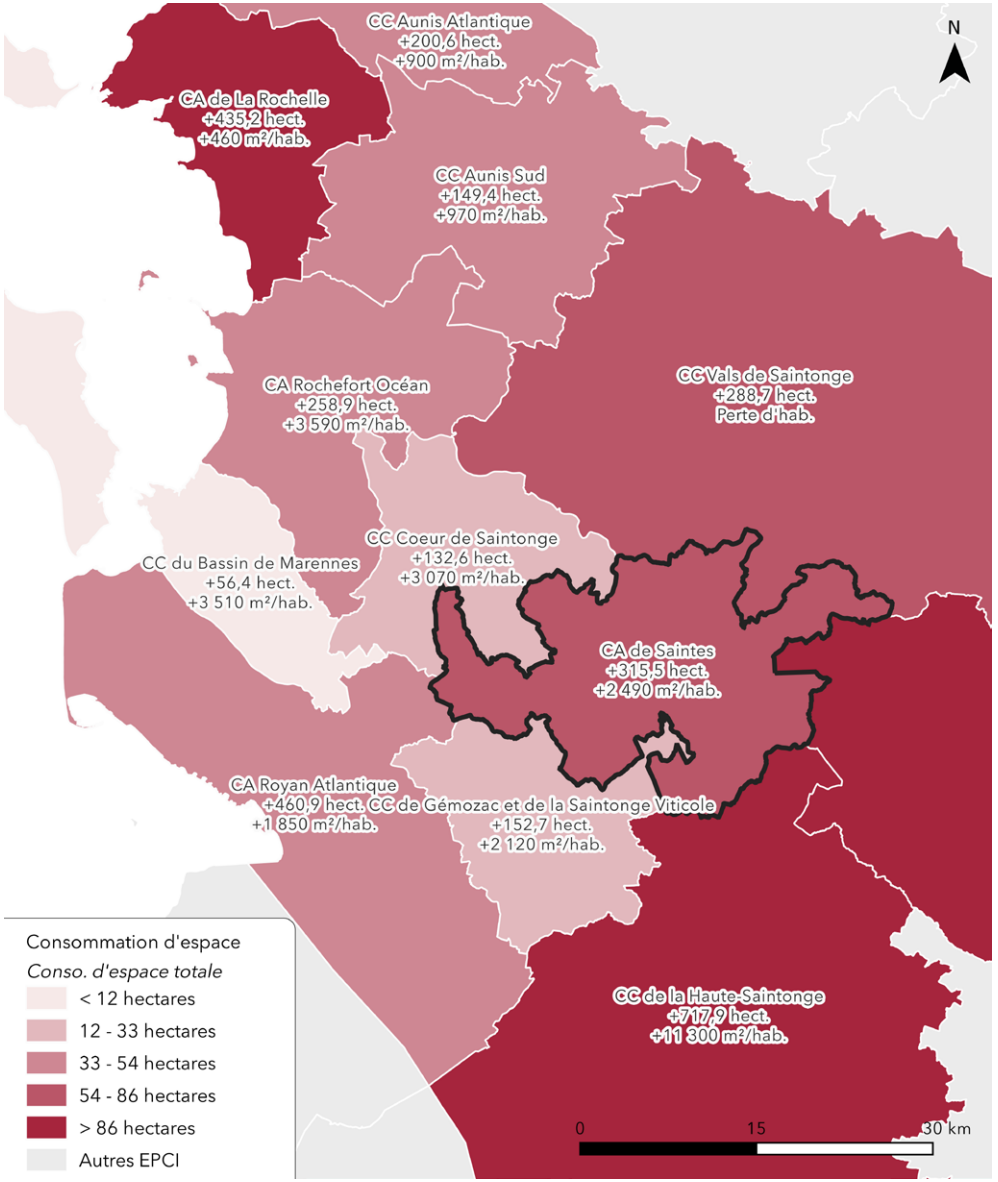
Cette consommation d'espace s'est ainsi avérée très marquée sur le territoire rochelais, sous l'effet de la polarisation économique et résidentielle entraînée par le chef-lieu départemental. Une forte consommation d'espace est également observée sur les territoires de la Haute-Saintonge et de Grand Cognac. Elle se trouve d'autant plus accentuée par les faibles perspectives de croissance démographiques observées sur ces territoires au cours des années récentes.

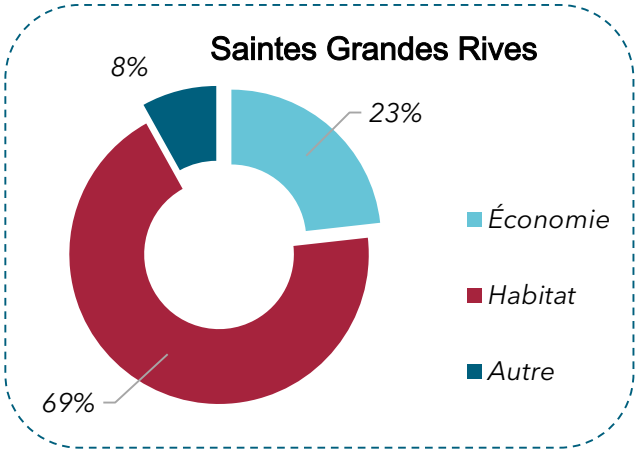
Dans ce contexte, le territoire de Saintes Grandes Rives se situe dans un entre-deux. La consommation d'espace s'y est trouvée relativement importante, bien que moindre au regard de ses EPCI voisins des franges Nord et Est. Ces constats confirment l'effort que le territoire doit entreprendre pour réduire sa consommation d'espace au cours des années à venir.

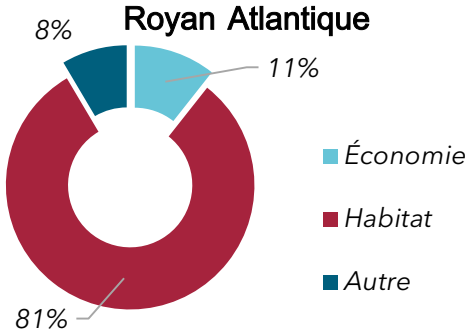
La comparaison des données de consommation d'espace par l'urbanisation entre territoires doit faire l'objet de précautions. En effet, celle-ci peut amener à des erreurs de lecture en faveur des territoires à forte dynamique démographique et économique, et/ou bénéficiant de fonctions métropolitaines (services, équipements...). Ces derniers ont ainsi pu justifier une forte consommation d'espace au cours des dernières années tout en présentant des indicateurs performants en matière de croissance démographique et économique.

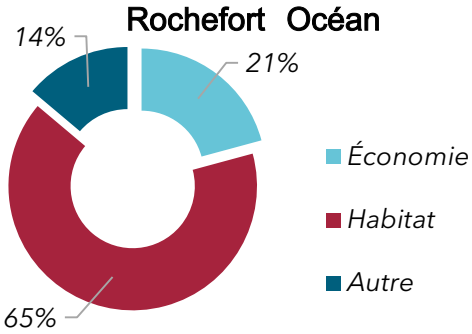
Dans le cas de la plupart des territoires ruraux éloignés de ces dynamiques, le vieillissement de la population est une dynamique de fond très importante qui tend à effacer les contreparties de la consommation d'espace. Cela est notamment du au phénomène de desserrement des ménages, qui accompagne cette évolution de la pyramide des âges. Aussi, les besoins sur ces territoires en matière de logements ne doivent pas s'en trouver minorés.

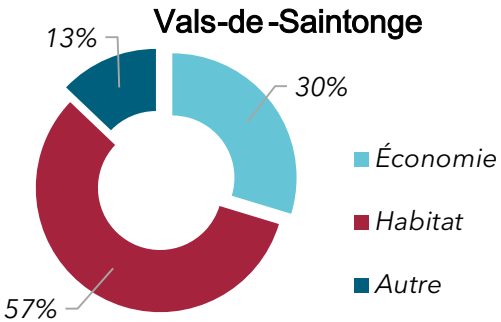
Consommation totale par EPCI (source : Portail Nat. Artif. Sols)

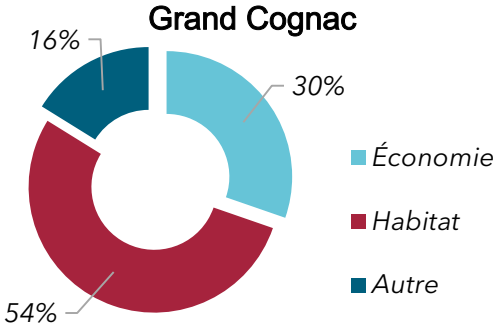




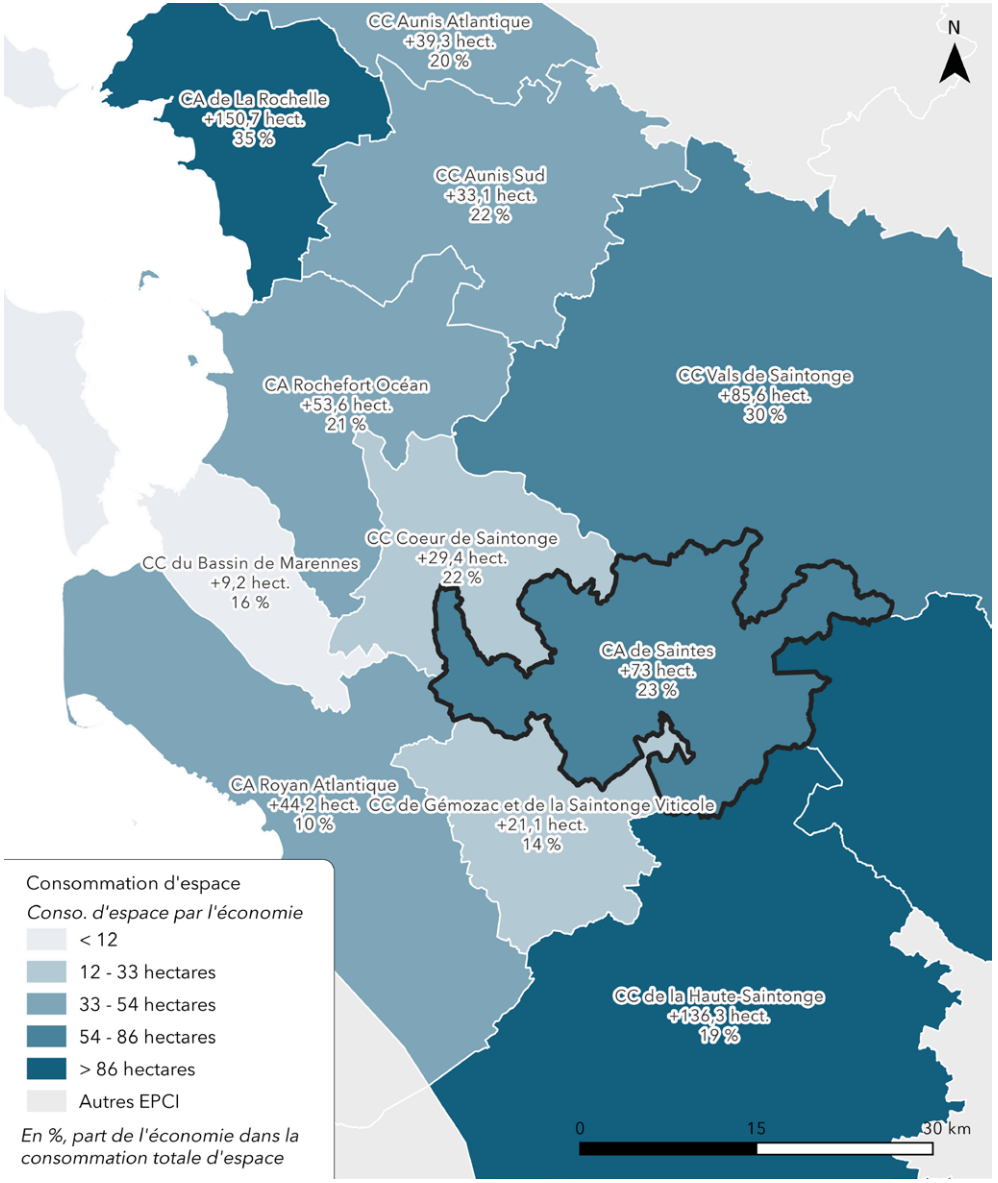








Consommation à destination de l'économie (source : Portail Nat. Artif. Sols)



7.2/ Analyse des capacités de densification et de mutation urbaine

7.2.1/ Répondre aux enjeux relatifs au renouvellement urbain

Une obligation du Code de l'Urbanisme

En vue de limiter l'étalement urbain, le Code de l'Urbanisme s'est vu renforcé dans ses obligations par différentes lois, dont la plus récente est la loi "Climat et Résilience" en date du 22 août 2021. Le Code de l'Urbanisme exige notamment des documents d'urbanisme qu'ils déterminent des objectifs de densification urbaine afin de limiter le recours à l'étalement urbain.

A cet effet, le rapport de présentation du PLUi, conformément à l'article L. 151-4 du Code de l'Urbanisme, doit analyser "la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales". Il doit également exposer "les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers".

Quant au PADD, ce dernier, selon l'article L. 151-5, "ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés".

Lutter contre l'étalement urbain

La densification urbaine est un processus qui permet l'augmentation du nombre de constructions à l'intérieur des parties actuellement urbanisées du territoire. Ce dernier s'inscrit en opposition à l'étalement urbain.

Ce dernier correspond au phénomène d'extension des espaces urbains qui s'opère au détriment de la conservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. La mesure de la consommation d'espace sur le territoire intercommunal entre 2012 et 2021 a montré à quel point cet étalement urbain lui était préjudiciable. Pour rappel, 359 hectares ont été consommés par l'urbanisation, soit près de 36 hectares/an, pour près de 195 hectares de surfaces agricoles.

L'analyse des capacités de densification revient à chiffrer les possibilités maximales de densification des parties actuellement urbanisées, dans une logique d'optimisation. Pour ce faire, elle doit tenir compte des spécificités urbaines et architecturales des secteurs étudiés, auxquels s'ajoutent des enjeux propres à la préservation de l'environnement et du cadre de vie.

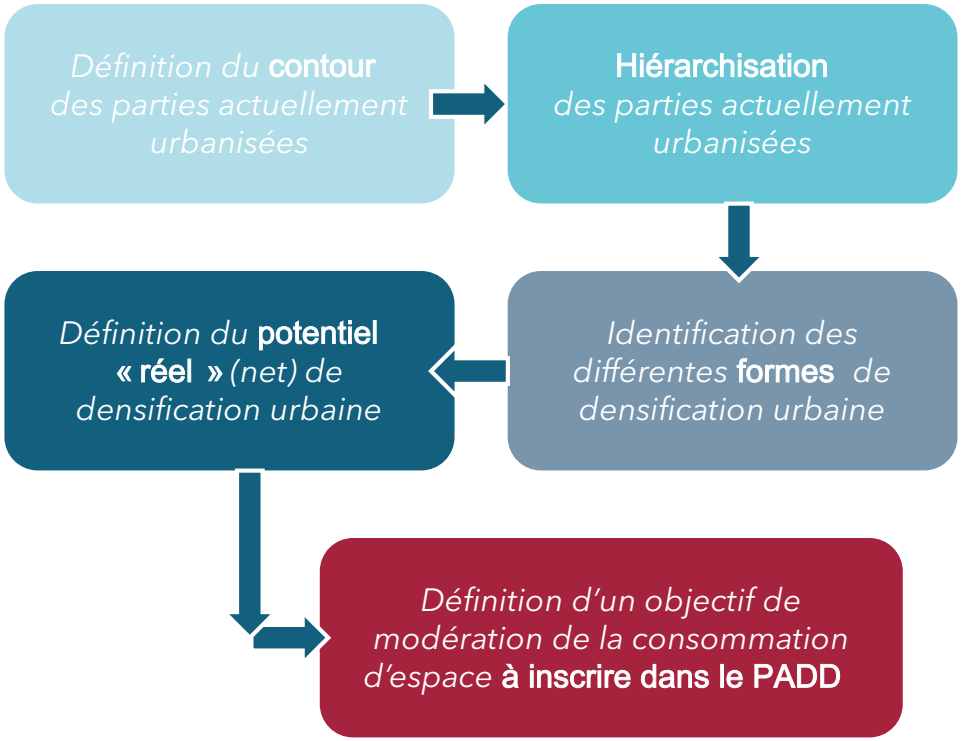
La difficulté principale de l'analyse est de déterminer le plus objectivement possible ces capacités de densification urbaine, à la lumière d'une méthode multicritères. Cette dernière implique une certaine imprécision, liée principalement à l'impossibilité pour les documents d'urbanisme d'anticiper le comportement des acteurs privés (propriétaires immobiliers, opérateurs…), et donc de garantir l'atteinte de leurs objectifs en matière de densification urbaine. Au final, l'analyse doit faire preuve de sincérité tout en témoignant du volontarisme de l'intercommunalité en matière de lutte contre l'étalement urbain.

Exposé de la méthodologie globale

L'évaluation des capacités de densification et de mutation urbaine sur le territoire requiert au préalable la définition des "parties actuellement urbanisées" et leurs contours, ceci afin de déterminer à partir de quelle limite les espaces urbains cessent de se renouveler pour s'étaler.

Ensuite, ces "parties actuellement urbanisées" doivent faire l'objet d'une différenciation en vue de déterminer lesquelles seront les plus pertinentes à densifier. En effet, le PLUi n'aura pas vocation à faire évoluer l'ensemble des espaces bâtis du territoire. Si la densification d'un espace de bourg semble pertinente, ce n'est pas le cas d'un hameau isolé dans l'espace agricole, où prédominent les enjeux de protection du patrimoine bâti et des activités agricoles.

Enfin, il s'agit d'identifier les différentes formes de densification urbaine possibles et d'en déterminer les potentialités au regard de divers critères (configuration du foncier, environnement et cadre de vie...).



7.2.2/ La définition des parties actuellement urbanisées

Un double-objectif poursuivi par le PLUi

L'analyse des capacités de densification et de mutation urbaine du territoire doit s'opérer à l'échelle des "parties actuellement urbanisées", au-delà desquelles débute le phénomène d'étalement urbain.

Au préalable, il convient donc de qualifier ces espaces pour assurer la cohérence de cette analyse. Cette définition sera également utile à la délimitation, par le PLUi, des futures zones "urbaines" (U) pouvant accueillir des nouvelles constructions dans le sens de l'article R. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Il est notamment nécessaire pour le PLUi d'opérer une distinction entre les ensembles bâtis selon leur nature et importance, dans le but de distinguer les contours des différentes zones "urbaines" (U), "agricoles" (A) et "naturelles et forestières" (N). Cette analyse participera ainsi à nourrir les justifications du document d'urbanisme, telles qu'exigées par l'article R. 151-2 du Code de l'Urbanisme.

Une méthode de "dilatation - érosion"

Afin de définir le contour des parties actuellement urbanisées sur le territoire intercommunal, il est proposé une modélisation de leur enveloppe à l'aide d'un traitement géomatique automatisé à partir des bâtiments du cadastre.

Cette méthode, qualifiée de "dilatation – érosion", consiste à faire apparaître une enveloppe fictive contournant chaque bâtiment du cadastre à une distance de 40 mètres, laquelle est ensuite réduite de 25 mètres. Il en résulte un tracé indicatif des espaces urbains. Ce dernier reste imparfait car il ne rend pas exactement compte des limites physiques des espaces urbanisés (fonds de jardins clôturés, délaissés…). Il permet toutefois d'en appréhender les grands contours.

Dans un second temps, ces contours sont mis en correspondance avec les limites du parcellaire cadastral. Il en résulte une définition plus précise des parties actuellement urbanisées, tenant compte des réalités et des caractéristiques foncières.

Le contour de la zone U peut toutefois s'affranchir des limites cadastrales, notamment lorsque les emprises parcellaires dépassent très significativement le contour modélisé par "dilatation – érosion". La limite se trouve alors tracée au plus proche de celle du contour, soit à environ 15 mètres de la construction principale.

Dans certaines circonstances, une limite supérieure peut être choisie, soit afin de tenir compte de la présence d'éléments artificiels en continuité de la construction (piscine, emprise imperméabilisée, annexes…), soit dans le but de rendre le contour homogène et compréhensible. Inversement, la présence d'un enjeu environnemental majeur (patrimoine biologique, risque naturel, fonction hydrologique…) conduira le PLUi à privilégier la réduction de l'emprise de la zone U au profit de la zone "naturelle et forestière" (N).

Schéma de principe de délimitation des parties actuellement urbanisées



Ainsi définie, cette enveloppe modélisée correspond à la zone "urbaine" du règlement du PLUi, dite "U", conformément à l'article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme. Selon ce dernier, la zone U désigne "les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter".

7.2.3/ La hiérarchisation des parties actuellement urbanisées

Pourquoi hiérarchiser les parties actuellement urbanisées ?

Les emprises géographiques découlant de la méthode de délimitation des parties actuellement urbanisées sont diverses dans leur configuration comme leur importance. Il peut s'agir des grands espaces agglomérés de Saintes, des bourgs de la couronne d'agglomération ou de l'espace rural éloigné, ou encore des villages, des hameaux et des écarts isolés ponctuant ce dernier.

Il revient au PLUi de déterminer les emprises bâties qui sont éligibles à densification urbaine. En effet, ces dernières ne peuvent être considérées de la même façon et n'ont pas forcément vocation à être densifiées au regard des incidences environnementales en jeu. Une analyse multicritère permet de réaliser cette distinction.

Un critère d'envergure urbaine

L'analyse retiendra un premier critère lié à l'envergure des espaces bâtis, qui sera appréciée par le nombre de bâtiments d'une part, et de logements d'autre part, qui les constituent.

En deçà de 20 logements, l'emprise ne sera pas considérée comme constitutive d'une partie actuellement urbanisée. Elle sera considérée comme un hameau ou un écart isolé, qui aura vocation à intégrer la zone "agricole" (A) ou la zone "naturelle et forestière" (N) en fonction du contexte environnant.


Chez Guedin (Chaniers) - Écart non-éligible au classement en zone U


Courpignac (Les Gonds) - Village éligible au classement en zone U

Un critère fonctionnel

Le PLUi a pour vocation de protéger et contribuer à la mise en valeur des activités agricoles. Au même titre que la protection des surfaces destinées à la production agricole (grandes cultures, vignoble, prairies de pâture…), le PLUi doit préserver les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole, que le Code de l'Urbanisme distingue des autres destinations telles que l'habitat.

A cette fin, les emprises bâties cumulant les critères d'une envergure limitée et de la présence de bâtiments agricoles seront exclues des emprises classées en zone U, considérant alors que les enjeux de protection des activités agricoles priment sur ceux de la densification urbaine.

Inversement, lorsque des emprises bâties conséquentes incorporent de telles activités (bourgs, villages de plus d'une vingtaine de logements…), celles-ci devront être intégrées à la zone U en raison de la primauté des enjeux urbains sur l'exploitation agricole.



Chez Clergeau (Corme-Royal) - Activité économique (non-agricole) justifiant un classement en zone U



La Couasse (Pisany) - Activité agricole justifiant un classement en zone A

Dans le cas où un ensemble bâti d'emprise limitée incorporerait une activité économique (artisanat, commerce avec vitrine…), il sera fait le choix, au cas-par-cas, de l'intégrer aux parties actuellement urbanisées afin de garantir la pérennité de l'activité. Dans les autres cas de figure, de telles activités pourront faire l'objet de "secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées" au sens de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

Il en sera de même pour les ensembles bâtis comportant une centralité symbolique au sein de l'espace de la commune (ensemble formé par la mairie et l'école à Le Douhet, bourg historique de Bussac-sur-Charente…).

Un critère de morphologie urbaine

Un troisième critère relatif à la morphologie des lieux sera retenu. Ainsi, les emprises retenues en zone U devront s'inscrire dans une logique d'organisation "villageoise", fondée notamment sur l'existence d'un bâti compact implanté autour de plusieurs voies de desserte et/ou d'un espace commun.



Chez Bouyer (Burie) - Morphologie villageoise justifiant un classement en zone U



Chez Brochant (Varzay) - Tissu bâti diffus non-éligible à la zone U

Dans ce contexte, les emprises bâties revêtant un caractère linéaire et diffus seront exclues du classement en zone U. Une continuité urbaine mesurée selon un seuil de distance de 25 mètres entre les constructions permettra d'apprécier plus objectivement ce critère.

Résultat de la hiérarchisation des entités bâties sur le territoire

La hiérarchisation des entités bâties fait apparaître la prédominance de l'espace d'agglomération de la ville de Saintes sur le territoire, auquel s'ajoutent les emprises conséquentes des bourgs composant l'espace d'agglomération et l'espace rural éloigné. De nombreux ensembles villageois disparates complètent ces parties actuellement urbanisées, dans lesquels se mêlent des ensembles bâtis anciens et des ensembles pavillonnaires contemporains.

En définitive, l'analyse permet de retenir 1 671 emprises bâties au sein des parties actuellement urbanisées, éligibles à un classement en zone U. Ces dernières cumulent 223 hectares.

7.2.4/ Identification des "gisements" de densification urbaine

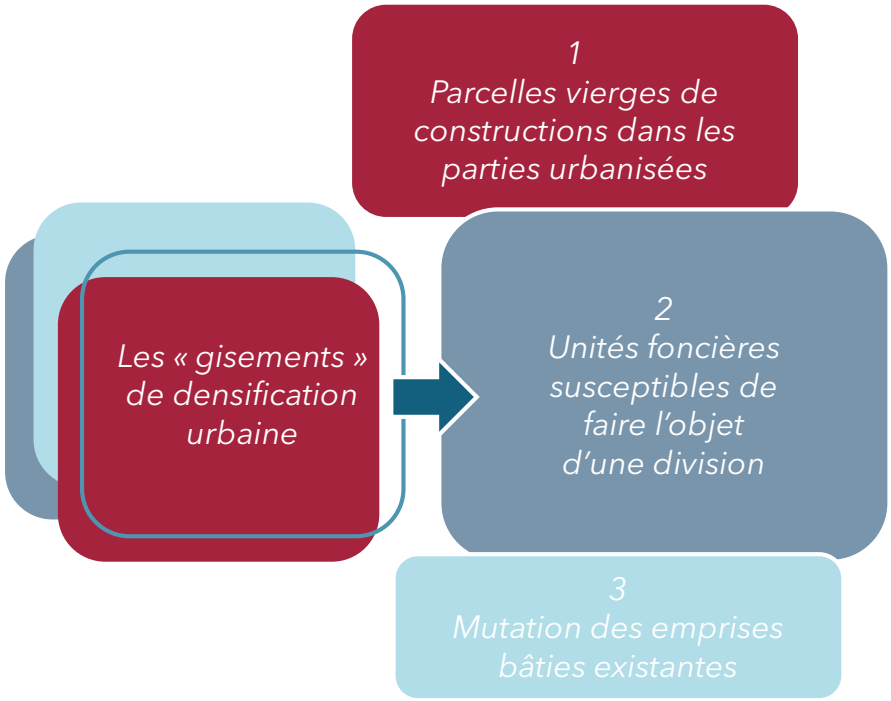
Définition préalable des "gisements"

Les « gisements » de densification urbaine désigne les emprises qui, à l'intérieur des parties actuellement urbanisées, sont jugées aptes à recevoir au moins une nouvelle construction principale.

Les parcelles vierges de toute construction

Parmi les différentes modalités de densification urbaine, la plus élémentaire consiste en l'identification des parcelles vierges dans les parties urbanisées. Celles-ci sont susceptibles d'accueillir rapidement des constructions sans nécessité d'une évolution foncière. De fait, le PLUi a vocation à les recenser exhaustivement et les intégrer dans ses prévisions de densification urbaine.

Les 3 modalités de densification urbaine identifiés par le PLUi



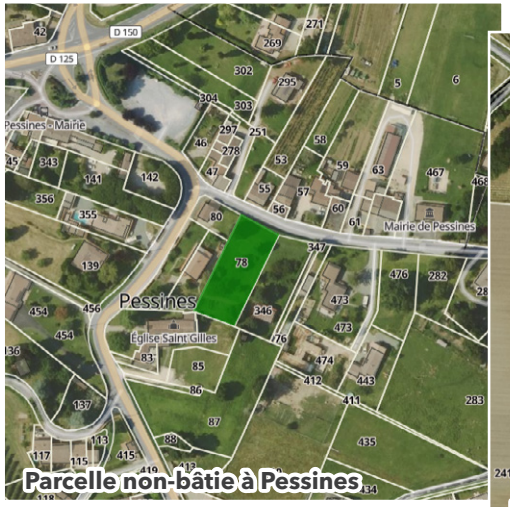
La délimitation de ces "gisements" de densification urbaine a été réalisée à l'aide d'un pré-traitement géomatique qui a permis d'automatiser la sélection de l'ensemble des parcelles non-bâties dans les espaces urbains sur le territoire.

Il a été fixé plusieurs seuils de surface, précisés dans le tableau ci-après, différenciés selon les typologies de communes et à partir desquels ces gisements potentiels ont été sélectionnés.

Par ailleurs, certains cas feront exception lorsque des considérations environnementales justifierait la mise en place d'un outil de protection limitant la constructibilité. Il peut notamment s'agir d'emprises boisées d'intérêt ou sujettes à un risque particulier (ruissellement pluvial, inondation...).

Seuils de surface à partir desquels les gisements sont identifiés

	Mètres²	Densité (log./ha)
Saintes	400	25
Autres communes	600	17



Parcelle non-bâtie à Pessines



Parcelle non-bâtie à Chermignac

La division de parcelles bâties

La division parcellaire consiste en un détachement préalable d'une ou plusieurs parcelles pour permettre de nouvelles implantations bâties principales. Sont notamment concernés, les tissus pavillonnaires contemporains peu denses (moins de 10 logements/hectare) qui présentent un important potentiel d'optimisation.

Au plan méthodologique, la principale difficulté de l'analyse de ces "gisements" tient au caractère subjectif de leur délimitation. Une assistance géomatique a été utilisée afin d'objectiver cette analyse.


Tissus bâtis présentant d'importantes opportunités de division foncière à Fontcouverte



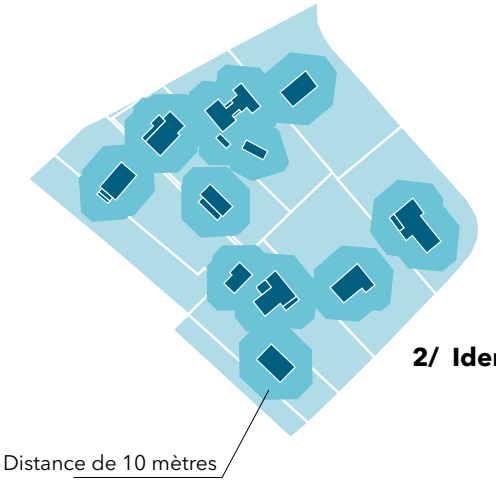
Il a été tout d'abord procédé à la définition d'une "surface utile" autour de chaque bâtiment au sein des unités foncières du cadastre, par l'intermédiaire d'une zone tampon de 10 mètres. Cette dernière a ensuite été retraitée de façon à éviter tout recouvrement de zones tampons d'unités foncières différentes afin de ne pas créer de biais d'analyse.

A partir de ces "surfaces utiles", il en a été déduit les surfaces qui, à l'échelle de l'unité foncière, sont susceptibles de constituer des "gisements" de densification. Des corrections sont intervenues de façon à identifier des emprises cohérentes et réellement susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Par ailleurs, les seuils de surface précédemment énoncés ont été également appliqués sur ces emprises.

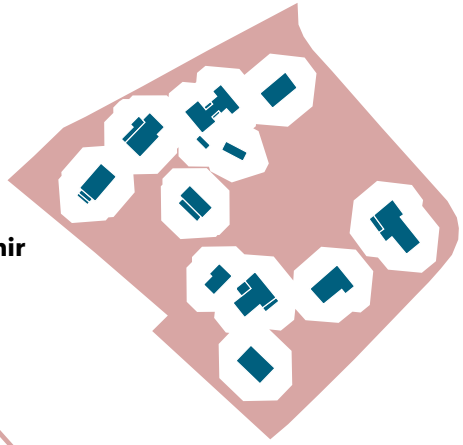
Certains critères ont été appliqués en vue d'écarter les surfaces présentant des incompatibilités avec la densification urbaine. Il s'agit tout d'abord de critères environnementaux (présence de végétation d'intérêt...) et urbain (accès...). Pour des raisons de morphologie urbaine et de protection du cadre de vie, les emprises foncières de logements collectifs ont également été écartées. Ces dernières sont essentiellement identifiées à Saintes.

Méthode d'identification des gisements par division de parcelles

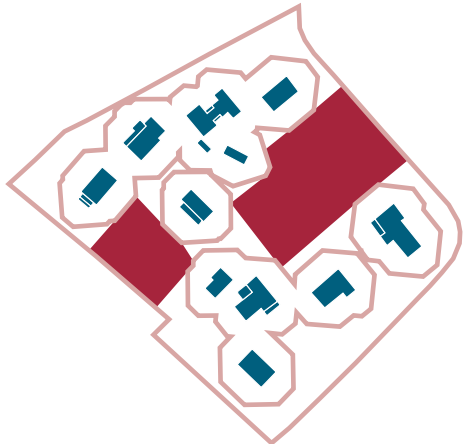
1/ Délimitation d'une « surface utile » autour des bâtiments



2/ Identification des emprises à « optimiser »



3/ Déduction des « gisements » à retenir



Ont également été écartées de l'analyse, les opérations récentes de logements, dont les tissus bâtis sont peu susceptibles d'évoluer au regard des logiques privées, et souvent déjà optimisés en termes d'occupation de l'espace.

La mutation des emprises bâties existantes

En troisième modalité de densification urbaine, figure la mutation des emprises bâties existantes, laquelle consiste en leur optimisation par transformation de leurs bâtiments.

Il peut s'agit de la transformation d'une friche économique, du changement de destination d'un bâtiment agricole, de la division d'un logement ou de la démolition d'un bâtiment en vue de la remplacer par un autre. Pour rappel, les "friches" sont définies comme étant inoccupées depuis plus de 2 ans.

Les opportunités de mutation du bâti existant sont confrontées à de nombreux obstacles techniques (coût économique d'une démolition, remise en état du site…) et fonciers. Aussi, cette modalité n'est pas analysée dans la présente étude en raison de la complexité de son évaluation et des aléas sous-jacents.

7.2.5/ Du "potentiel brut" au "potentiel net" de densification urbaine

Suite à la délimitation des "gisements" de densification urbaine (potentiel "brut"), une analyse multicritère s'est attachée à évaluer le potentiel réellement mobilisable par le PLUi. A partir de cette analyse, il en a ainsi été déduit un potentiel "net" de gisements de densification urbaine.

Accès et possibilité de desserte par les réseaux publics

Selon ce critère, le gisement est écarté lorsqu'il ne dispose pas d'un accès immédiat à une voirie ouverte à la circulation, et par extension, aux réseaux publics (électricité, eau potable, assainissement collectif lorsqu'il existe...).

Présence d'une végétation d'intérêt

Lorsque l'emprise foncière est boisée ou comporte des éléments de végétation en nombre (arbres d'ornement resserrée, haies, vergers...), celle-ci n'est pas considérée comme un gisement exploitable. Le PLUi sera susceptible de protéger l'emprise au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Présence d'un "foncier complexe"

Le gisement est considéré comme caractéristique d'un "foncier complexe" dès lors qu'il recouvre plusieurs unités foncières de petite taille nécessitant au préalable un regroupement afin de pouvoir y implanter de nouvelles constructions. Cet obstacle est considéré comme suffisamment contraignant pour compromettre l'objectif de densification urbaine.

Les autres emprises relevant d'un "foncier complexe" correspondent à des configurations atypiques (parcelles étroites...), faisant obstacle à l'implantation de constructions. Sont également considérées comme "foncier complexe", les emprises comportant des constructions principales pré-existantes dont l'implantation est défavorable à une division du foncier.

Présence d'un environnement bâti remarquable

La préexistence d'un environnement bâti remarquable peut conduire le PLUi à exclure le gisement du potentiel de densification "nette". Il s'agit en particulier des zones bâties des cœurs de bourgs anciens ou des villages anciens, composés d'un bâti traditionnel de qualité. Les gisements en question peuvent correspondre à des cours de ferme, des jardins ou des parcs de maisons traditionnelles.

Le même cas de figure se pose pour les îlots bâtis situés dans le voisinage d'un monument historique. Dans ces différents cas, le PLUi pourra utiliser l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme pour garantir la protection de ces espaces.



L'article L. 151-23 permet d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Il peut définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Cet outil peut être utilisé par le PLUi en vue de protéger certaines emprises foncières susceptibles d'accueillir des constructions en densification urbaine, ceci pour des motifs environnementaux tels que la pérennisation des trame végétales en milieu urbain. Le cas échéant, les nouvelles constructions principales seront interdites, tandis que les annexes, extensions et installations liées aux réseaux divers (assainissement...) demeureront autorisées.

Risques majeurs, pollutions et nuisances

Les gisements affectés par un risque majeur identifié par le PLUi (inondation, ruissellement pluvial, effondrement de cavités souterraines...) ont été exclus des possibilités de densification urbaine. De même, les emprises voisines d'une source de pollution ou de nuisance ont également été écartées.

Le PLUi fera l'usage des articles R. 151-31 et R.151-34 du Code de l'Urbanisme en vue d'identifier les emprises foncières affectées par un risque majeur, de façon à encadrer les constructions nouvelles. Par ailleurs, les emprises sujettes à un phénomène de ruissellement et de séjour prolongé des eaux pluviales se verront couvertes par l'article R. 151-49 du Code de l'Urbanisme, au titre duquel le PLUi peut également limiter les possibilités de construire.

Présence d'une voirie dangereuse

Lorsque l'emprise est desservie par une voirie dangereuse, telle qu'une voie classée à grande circulation, ou une route départementale intégrant le réseau routier principal, cette dernière est exclue des potentialités de densification urbaine. Au cas-par-cas, le PLUi pourra fixer des restrictions de création d'accès.

Le cas particulier de la division parcellaire

Le processus de densification urbaine s'avère particulièrement complexe et sujet à de nombreux obstacles, dont le plus important est celui de la propriété foncière. Cet obstacle est déterminant en ce qui concerne les unités foncières qui accueillent d'ores-et-déjà des constructions principales.

Le PLUi ne peut anticiper les décisions individuelles qui conduiront à la cession des biens, et le cas échéant à leur division, pour permettre de nouvelles implantations bâties. Des obstacles fonctionnels sous-jacents se font jour, tels que la desserte des terrains par les voiries et les réseaux, et la nécessité d'instaurer des servitudes de passage dans de nombreux cas de figure. Bien qu'une certaine dynamique spontanée de division foncière soit observée sur le territoire, notamment sur sa frange Ouest (Corme-Royal, La Clisse, Pessines...), le libre-choix du propriétaire à s'engager dans ce type d'opération restera un obstacle pour l'atteinte des prévisions du PLUi au cours des années à venir.

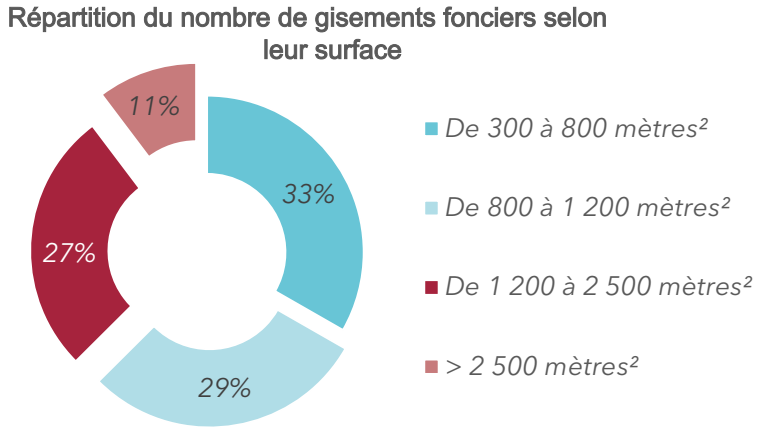
7.2.6/ Résultats de l'analyse

Les résultats donnés ci-contre et après sont exposés à titre temporaire et feront l'objet d'une actualisation régulière au fil de la progression de l'élaboration du PLUi. Ces résultats seront précisés par un travail de terrain et de concertation avec les élus du territoire.

Résultats globaux

Le recensement global des gisements fonciers de densification urbaine fait état d'environ 1 671 emprises vacantes dans les parties actuellement urbanisées éligibles à la zone U sur le territoire, **pour un cumul de 223 hectares.**

Ces gisements sont compris entre 300 et 9 500 mètres², pour une moyenne de 1 300 mètres². Deux tiers des gisements font moins de 2 500 mètres². Une première évaluation fait état de **98 hectares d'emprises effectivement mobilisables sans contraintes, soit 44 % du potentiel total ("potentiel net").**

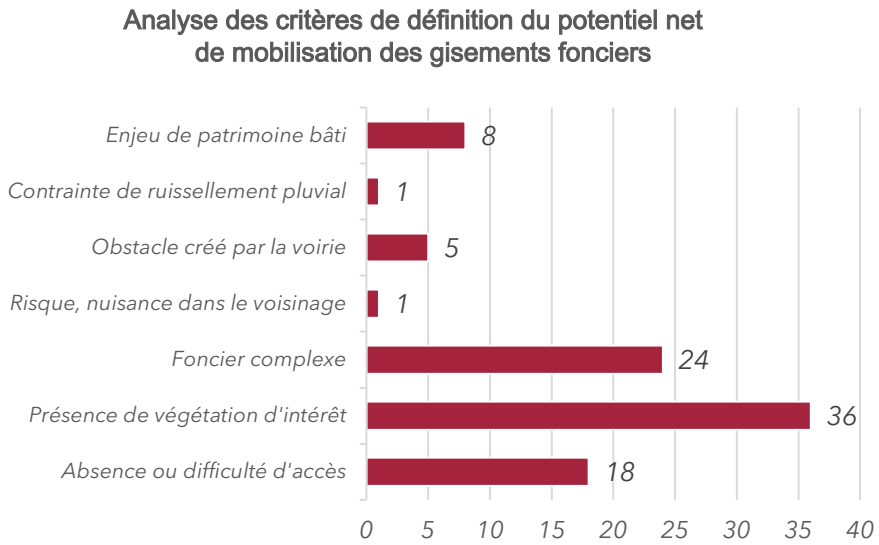


Les critères les plus fortement invoqués conduisant à exclure une partie des gisements fonciers du "potentiel net" mobilisable sont essentiellement liés à la présence d'une végétation d'intérêt sur l'emprise (36 %), à la complexité de la configuration foncière (24 %) et à l'absence, ou à la difficulté d'accès au gisement ainsi qu'à sa desserte par les réseaux publics (18 %).

Le potentiel de logements généré par les gisements fonciers

Le nombre total de gisements fonciers correspond à un potentiel de création de 3 400 nouveaux logements, tenant compte d'une densité moyenne d'environ 660 mètres² par construction (soit 15 logements/hectare).

Cette valeur de densité résulte d'une évaluation du potentiel de logements réalisable sur chaque emprise, tenant compte de sa configuration. L'analyse multicritères permettant de différencier le "potentiel brut" du "potentiel net" de densification urbaine conduit à réévaluer le nombre de logements réalisables à 1 490.



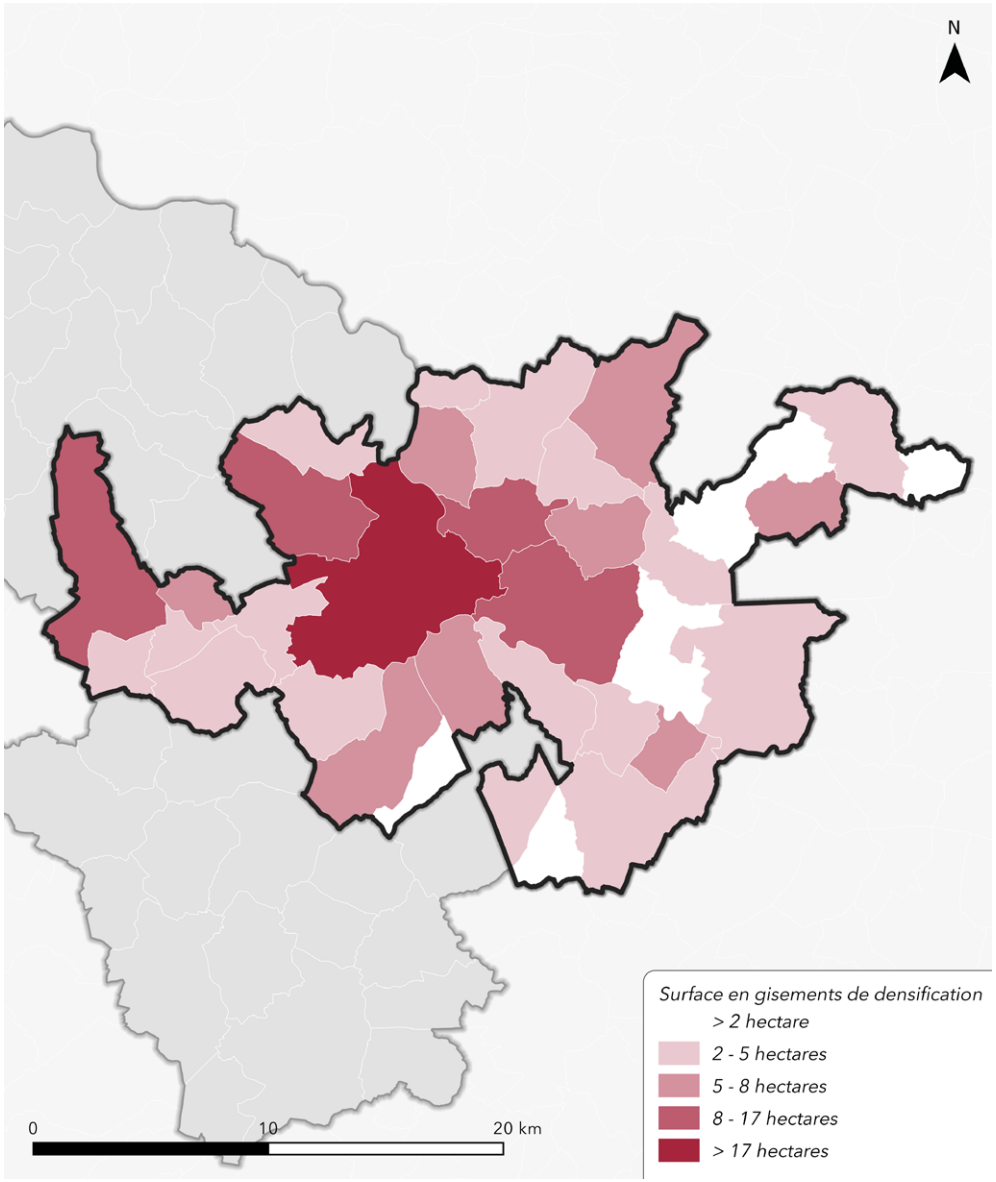
Répartition des capacités de densification urbaine sur le territoire

Sur le territoire de Saintes Grandes Rives, les opportunités de densification urbaine à travers la mobilisation des gisements fonciers sont très variables d'une commune à l'autre. Saintes recouvre le plus grand nombre de gisements, soit près de 400, représentant 24 % du total et un cumul de 44 hectares. Il s'agit d'un constat logique, compte-tenu de l'importance des emprises urbanisées de la ville-centre.

Viennent ensuite, en surface cumulée de gisements, les communes de Chaniers (17 hectares), Saint-Georges-des-Coteaux (15 hectares), Fontcouverte (12 hectares), Corme-Royal (10 hectares) et Burie (8 hectares). Ces communes, avec Saintes, regroupent ainsi 52 % des surfaces en gisements. Inversement, Villar-sles-Bois, Colombiers, Saint-Bris-des-Bois et Le Seure figurent parmi les communes les moins dotées.

Ces écarts se justifient essentiellement de par la configuration urbaine des communes. De façon générale, sauf quelques exceptions, plus les emprises urbaines sont importantes, plus celles-ci génèrent des gisements de vacance foncière.

Répartition des gisements de densification urbaine (source : Agglo. Saintes)



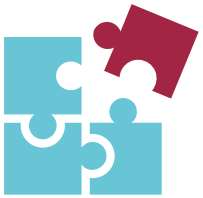
Recensement des gisements de densification urbaine

3	Nbre total	Ens.	Mobilisables		
		Surface totale	% surf. totale	Surface	Logem. potentiels
Saintes	394	44,3	35	**15,5**	**315**
Chaniers	99	16,7	43	**7,2**	**110**
Saint-Georges-des-C.	100	15,4	50	**7,8**	**118**
Fontcouverte	100	11,9	31	**3,7**	**66**
Corme-Royal	73	10,5	29	**3**	**47**
Bussac-sur-Charente	58	7,8	62	**4,8**	**66**
Burie	62	7,8	38	**2,9**	**54**
Thénac	54	7,6	55	**4,3**	**55**
Écoyeux	49	7,1	61	**3,3**	**53**
La Chapelle-des-Pots	50	6,8	49	**2,5**	**44**
La Clisse	39	5,8	43	**2,4**	**31**
Les Gonds	48	5,5	44	**3,6**	**40**
Rouffiac	36	5,5	65	**3,2**	**48**
Montils	37	4,8	66	**1,9**	**45**
Vénérand	29	4,8	39	**2,5**	**26**
Pessines	34	4,7	52	**1,3**	**33**
Chermignac	34	4,7	27	**3,1**	**16**
Chérac	32	4,6	68	**1,9**	**39**
Luchat	31	4,4	43	**1,9**	**26**
Saint-Sever-de-S.	35	4,2	35	**1,5**	**19**
Courcoury	28	4,1	57	**2,3**	**30**
Écurat	22	4	75	**3**	**36**
Saint-Vaize	30	4	48	**1,9**	**25**
La Jard	14	3,7	34	**1,2**	**17**
Varzay	26	3,3	34	**1,1**	**15**
Saint-Césaire	25	3,2	51	**1,7**	**23**
Le Douhet	25	3,2	39	**1,2**	**18**
Migron	19	2,2	27	**0,6**	**8**
Pisany	17	2	40	**0,8**	**11**
Préguillac	16	1,9	63	**1,2**	**17**
Saint-Sauvant	10	1,5	31	**0,5**	**6**
Colombiers	10	1,3	57	**0,7**	**11**
Saint-Bris-des-Bois	11	1,2	19	**0,2**	**3**
Villars-les-Bois	6	1,1	51	**0,5**	**8**
Dompierre-sur-Ch.	10	1	42	**0,4**	**6**
Le Seure	9	0,8	47	**0,4**	**5**
Ensemble	1 670	223	44	**98**	**1 490**

Source : cadastre, DGFIP, 2023 | Analyse Agglo. Saintes

223 HECTARES
CUMULÉS DE GISEMENTS DE DENSIFICATION URBAINE

1 490 LOGEMENTS
POTENTIELS DANS LES EMPRISES VACANTES MOBILISABLES



7.3/ Vers l'intégration du concept d'artificialisation

7.3.1/ De la "consommation d'espace" à "l'artificialisation"

La loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi "Climat et Résilience") fixe notamment l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050.

Pour ce faire, la loi définit deux concepts proches mais qui ne doivent pas être confondus, à savoir "la consommation d'espace" et "l'artificialisation". Ces deux concepts vont cohabiter au sein du PLUi.

Dans ce contexte, la loi "Climat et Résilience" définit la consommation d'espace comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné". Il s'agit donc de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. Cet angle de la consommation d'espace préside à l'application d'un objectif de réduction de moitié du rythme d'étalement urbain sur la décennie 2022-2031, par rapport à la décennie antérieure.

L'artificialisation est définie dans l'article 192 de la loi "Climat et Résilience" comme "l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage".

Cette définition est complétée, par le décret du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, lequel entrera en application à compter de 2031. Ce décret définit, selon les types d'espaces, leur classement en "artificialisé" ou en "non-artificialisé".

Il s'agit d'un nouveau mode de calcul qui cohabitera avec la "consommation d'espace", lequel engendrera dans les faits un surcroît d'effort de lutte contre l'étalement urbain pour les documents d'urbanisme. Les orientations du PLUi de Saintes Grandes Rives feront donc référence à ces deux modes de calcul de l'étalement urbain.

Annexe du décret du 23 novembre 2023

Catégories de surfaces		Seuil de réf.*
Artificialisé	1° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations)	Supérieur ou égal à 50 mètres² d'emprise au sol
	2° Surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison d'un revêtement [...]	Supérieur ou égal à 2 500 mètres² d'emprise au sol ou de terrain
	3° Surfaces partiellement ou totalement perméables dont les sols sont stabilisés et compactés ou recouverts de matériaux minéraux, ou dont les sols sont constitués de matériaux composites (couverture hétérogène et artificielle avec un mélange de matériaux non minéraux)	
	4° Surfaces à usage résidentiel, de production secondaire ou tertiaire, ou d'infrastructures [...], dont les sols sont couverts par une végétation herbacée*	
	5° Surfaces entrant dans les catégories 1° à 4°, qui sont en chantier ou en état d'abandon	
Non artif.	6° Surfaces naturelles dont les sols sont soit nus (sable, galets, rochers, pierres ou tout autre matériau minéral, y compris les surfaces d'activités extractives de matériaux en exploitation) soit couverts en permanence d'eau, de neige ou de glace	
	7° Surfaces à usage de cultures dont les sols sont soit arables ou végétalisés (agriculture), y compris si ces surfaces sont en friche, soit recouverts d'eau [...]	
	8° Surfaces dont les sols sont végétalisés [...]	
	9° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui constituent un habitat naturel	
	10° Surfaces dont les sols sont végétalisés et qui n'entrent pas dans les catégories précédentes	

**Les infrastructures linéaires sont qualifiées à partir d'une largeur minimale de cinq mètres ; une surface végétalisée est qualifiée d'herbacée dès lors que moins de vingt-cinq pour cent du couvert végétal est arboré.*

7.3.2/ Les incidences de l'artificialisation sur les capacités de densification et de mutation urbaine

Du seul décompte de nouveaux logements potentiels...

Dans le cadre de la "consommation d'espace", le PLUi n'a pas à considérer, dans ses objectifs chiffrés de réduction de l'étalement urbain, les surfaces éligibles à la densification urbaine dès lors qu'elles s'inscrivent formellement dans l'enveloppe des parties actuellement urbanisées.

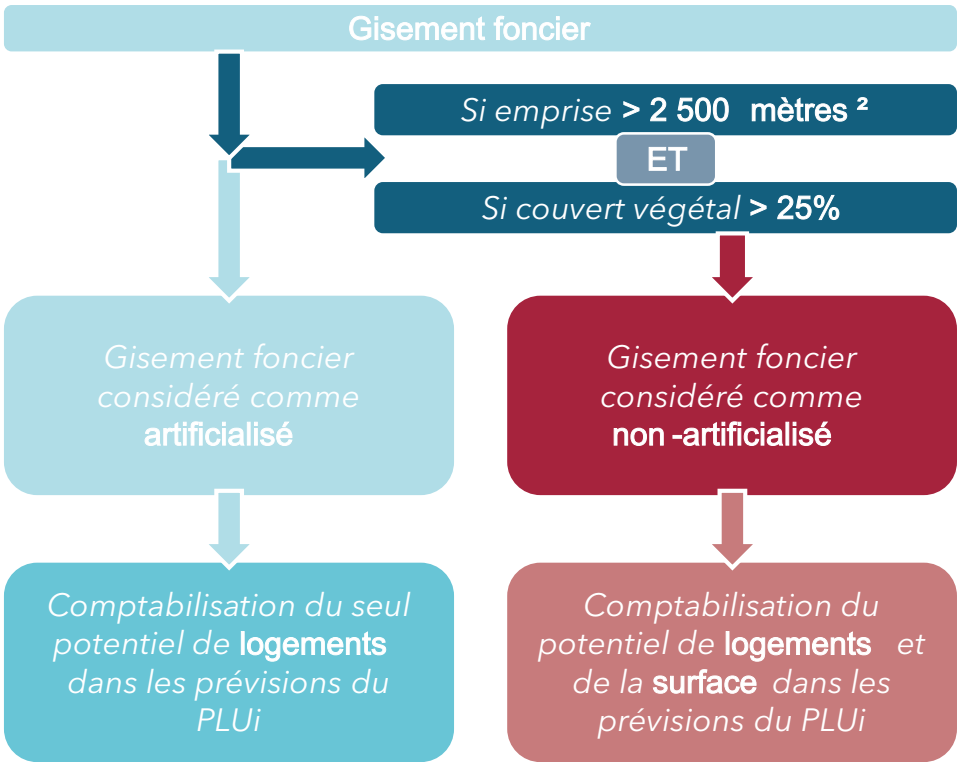
Aussi, seule la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers en dehors de ces parties urbanisées génère une logique d'étalement urbain, que le PLUi doit alors réduire. Ce raisonnement prévaut pour la première décennie de mise en application de la loi "Climat et Résilience". Dans ce cas, les documents d'urbanisme sont habituellement conduits à modérer l'ouverture de nouvelles surfaces à urbaniser en fonction de l'importance du potentiel de logements réalisable dans les parties déjà urbanisées.

... Au décompte de surfaces nouvellement artificialisées

L'application du nouveau mode de calcul de l'artificialisation dans le cadre du PLUi conduira le document d'urbanisme à identifier des emprises éligibles à la densification urbaine qualifiables de "non-artificialisées" selon les critères fixés par le décret du 27 novembre 2023.

Aussi, bien qu'inscrites dans les parties actuellement urbanisées, ces surfaces seront assimilées à de l'étalement urbain et devront donc être soustraites des possibilités d'extension ouvertes par le PLUi en matière d'urbanisation en dehors des espaces urbains déjà constitués.

Toutefois, ces surfaces pourront se voir soumises à un arbitrage entre l'opportunité d'une densification urbaine et celle d'une protection au titre de leur participation à l'armature de la trame verte et bleue. Dans ce dernier cas, le PLUi devra proposer des outils de limitation drastique de l'artificialisation au sein de ces emprises.



Le PLUi pourra choisir de protéger des emprises non-artificialisées dans les parties actuellement urbanisées grâce à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme. Des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, pourront alors être invoqués, notamment lorsque le couvert végétal ligneux prédomine.

En complément, en application de l'article R. 151-39 du Code de l'Urbanisme, le PLUi pourra réglementer l'emprise au sol des constructions au sein de ces espaces protégés afin d'assurer leur intégration urbaine, paysagère et environnementale, tout en garantissant l'absence d'artificialisation nouvelle.

7.3.3/ Application de la logique d'artificialisation dans l'analyse des capacités de densification urbaine

Le croisement de la base de donnée des gisements de densification urbaine de Saintes Grandes Rives et des critères de l'artificialisation issus du décret du 27 novembre 2023 permet d'obtenir les conclusions suivantes :

- 64 hectares, soit 178 gisements, sont supérieurs à 2 500 mètres² ;
- 28 hectares, soit 74 gisements, sont supérieurs à 2 500 mètres² tout en comprenant au moins 25 % de couvert végétal arboré.

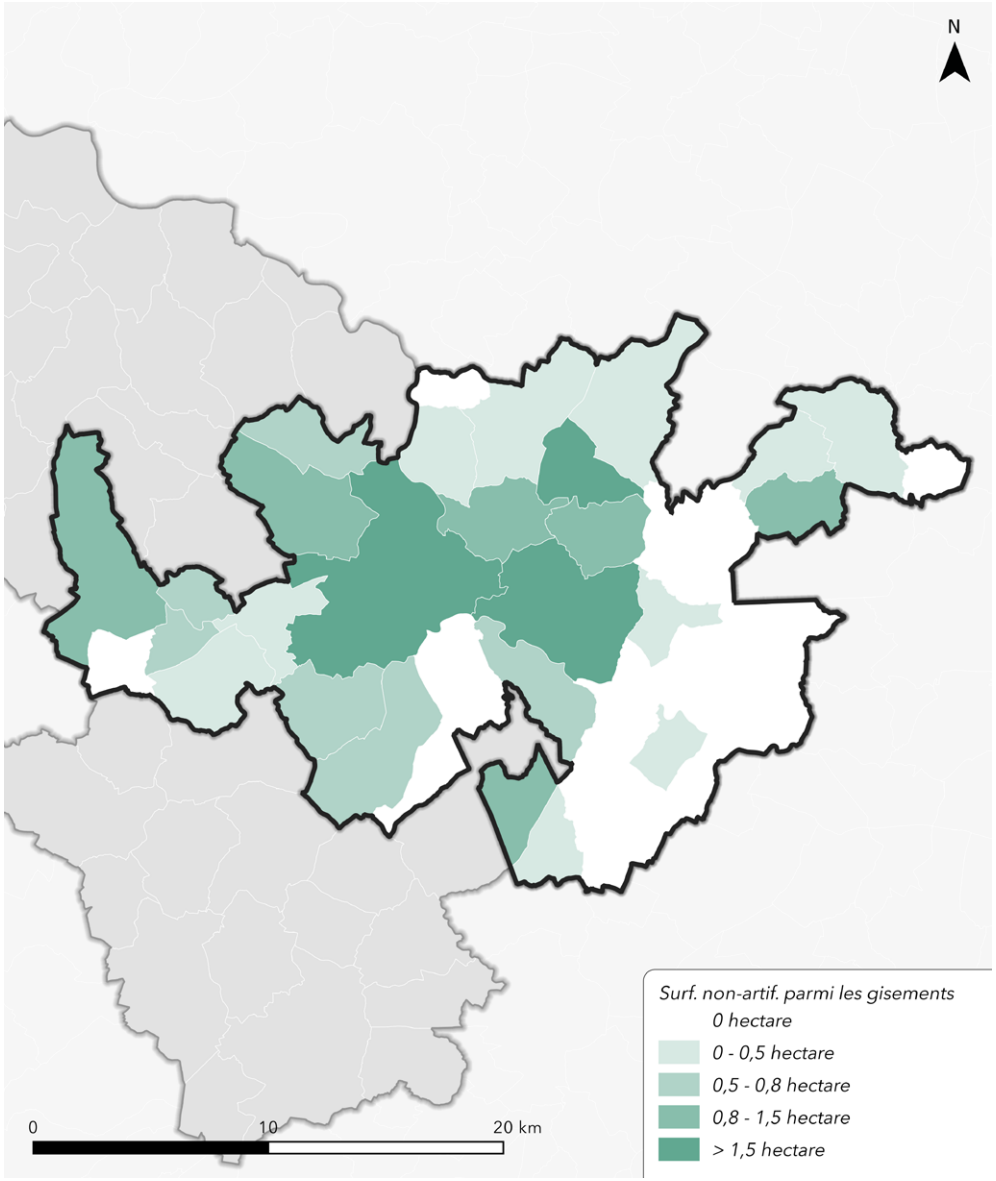
En l'absence d'une source de données fiable et au regard de l'important degré d'interprétation du décret du 27 novembre 2023, l'estimation du couvert végétal a été réalisée à partir d'une interprétation visuelle de l'orthophotoplan de l'IGN (millésime 2021).

En définitive, les emprises vacantes de toute installation et construction dans les parties urbanisées du territoire, éligibles aux critères définissant les "espaces non-artificialisés" par le décret du 27 novembre 2023, recouvrent 28 hectares pour l'équivalent de 361 logements.

La prédominance d'un couvert végétal arboré sur ces emprises conduira le plus souvent le PLUi à opter pour leur protection dans le cadre de ses orientations de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Saintes est une nouvelle fois la commune la plus concernée par ces gisements non-artificialisés, lesquels cumulent 8 hectares. En effet, l'emprise urbaine du centre-ville comprend de nombreux espaces végétaux arborés sous la forme de parcs et autres espaces d'agrément dans la trame des zones résidentielles. Ces surfaces ont vocation à être préservées de l'artificialisation au titre de la sauvegarde de la trame verte urbaine.

Surfaces de gisements non-artificialisées (source : Agglo. Saintes)



SAINTES GRANDES RIVES
L'Agglo