

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT



Ateliers thématiques

06 Avril 2017

DOCUMENT PROVISOIRE – 06/04/17

DÉROULEMENT

- **Temps 1 : Synthèse diagnostic : Démographie/Habitat**
 - Les dynamiques sociodémographiques
 - Le fonctionnement du marché local
 - Offre et actions en faveur des publics spécifiques
- **Temps 2 : Synthèse diagnostic : Économie/Tourisme**
 - Le marché de l'emploi sur le territoire
 - La dynamique des établissements actifs
 - L'économie touristique
- **Temps 3 : Diagnostic agricole**
 - Objectifs, méthode, principaux enjeux
- **Temps 4 : Synthèse diagnostic : Transports/Équipements**
 - La mobilité et les déplacements sur le territoire
 - L'offre d'équipements et services

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

1

Démographie & Habitat

Les dynamiques sociodémographiques

SYNTHÈSE DES CONSTATS & CHIFFRES CLÉS

- Croissance démographique positive depuis 1968, pic entre 1999 et 2008
- Solde naturel positif, mais en légère baisse
- Une attractivité territoriale marquée depuis les années 1990,
- Un territoire globalement jeune et familial mais marqué par un vieillissement de sa population
- Des revenus intermédiaires et des écarts de revenus relativement faibles
- **31 034 hts au total en 2014**
- **7 000 hts supplémentaires** depuis 1999
- Une croissance portée par le solde migratoire de **1,2% par an**
- Environ **360 naissances par an**, contre 250 décès
- Un indice de jeunesse de **1,04**
- Une croissance des plus de 60 ans de **3,2 % par an**
- Une taille moyenne des ménages de **2,37** (2,10 en Charente-Maritime)
- **18 760 €** de revenus médians annuel par UC (20 100 € en France), mais, des revenus médians annuels de **17 900 € à Surgères** et **20 470 € à Aigrefeuille-d'Aunis**



BESOINS / ENJEUX IDENTIFIÉS

- Le maintien de l'attractivité résidentielle du territoire tout en favorisant l'équilibre spatial de la croissance démographique
- La poursuite de l'accueil de familles sur le territoire pour contrebalancer le phénomène de vieillissement
- La réponse aux besoins liés au vieillissement de la population
- La réponse aux besoins des ménages les plus fragiles, notamment les seniors ou les primo-accédants, pouvant rencontrer des difficultés particulières dans leur parcours résidentiel

Le fonctionnement du marché local

SYNTHÈSE DES CONSTATS & CHIFFRES CLÉS

- Une offre de logements composée de grands logements individuels. De plus en plus en inadéquation avec le profil des ménages locaux
- Une offre sociale concentrée sur quelques communes
- Un rythme de la construction neuve en perte de vitesse, sans signe de relance depuis la fin de la crise de 2008
- Une hausse de la vacance depuis 2008, marquée sur certaines communes
- Une forte pression de la demande sociale notamment sur les petits logements
- Un parc de logements de bonne facture, avec quelques situations d'indécence /indignité
- Des prix de l'immobilier variables selon les secteurs
- Une rareté de l'offre locative privée
- *Près de 75 % de propriétaires occupants et 25 % de locataires (dont 3 % de locataires d'un logement social).*
- **92 % de maisons et 81 % de T4 et +**
- **2/3 des logements en situation de sous-occupation**
- **16 communes sans logement social en 2015, un parc de 434 logements sociaux sur le territoire dont ¾ à Surgères (314 logements)**
- **Environ 260 logements construits / an depuis 2004, et moins de 200 depuis 2008**
- **7,6 % de vacance, soit 1 100 logements vacants en 2013**
- **Un taux de Parc privé potentiellement indigne de près de 5% soit 600 logements identifiés**
- **340 demandes de logement social en instance pour 51 attributions, soit 6,6 demandes / attrib et jusqu'à 20 demandes / attrib. sur les T1/2**
- **¾ des demandeurs éligibles à un logement très social (PLAi)**



BESOINS / ENJEUX IDENTIFIÉS

- **La diversification des produits proposés afin de répondre à l'ensemble des besoins exprimés (jeunes ménages, familles monoparentales, seniors, etc.)**
- **La maîtrise des prix immobiliers et fonciers, notamment dans les communes les plus proches du littoral**
- **Le rééquilibrage de l'offre sociale entre les communes et la réponse aux besoins exprimés en matière de petites typologies**
- **L'accompagnement des propriétaires dans la rénovation de leur logement**

L'offre et les actions en faveur des publics spécifiques

SYNTHÈSE DES CONSTATS

- **237 places en EHPAD**
- Un vieillissement de la population qui pourrait conduire à de nouveaux besoins en structures d'accueil
- **147 places d'hébergement pour personnes en situation de handicap**
- 2 logements d'urgence (dont un occupé de manière permanente)
- Une absence de structures d'accueil ou de logements adaptés/accompagnés pour les ménages très précaires.
- Une aire des gens du voyage d'une vingtaine d'emplacements occupés de manière permanente sur la commune de Surgères, et une aire de 30 caravanes située sur un emplacement non adapté.
- Demandes d'installation durable, voire de sédentarisation des familles,
- Des installations illégales subies chaque été sur quelques communes amenant à des discussions avec le Département pour la création d'une aire de grand passage d'une cinquantaine de place
- Problématique d'hébergement des lycéens et des étudiants lors des week-ends avec l'absence de structure collective pour ces personnes.



BESOINS / ENJEUX IDENTIFIÉS

- **La réponse aux besoins liés au vieillissement de la population (produits adaptés et maintien à domicile)**
- **La réponse aux besoins des ménages les plus fragiles, rencontrant des difficultés particulières d'accès au logement et l'apport de solutions aux ménages en situation d'urgence**
- **L'apport de réponses adaptées aux Gens du voyage sédentarisés et la lutte contre les implantations illégales**

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

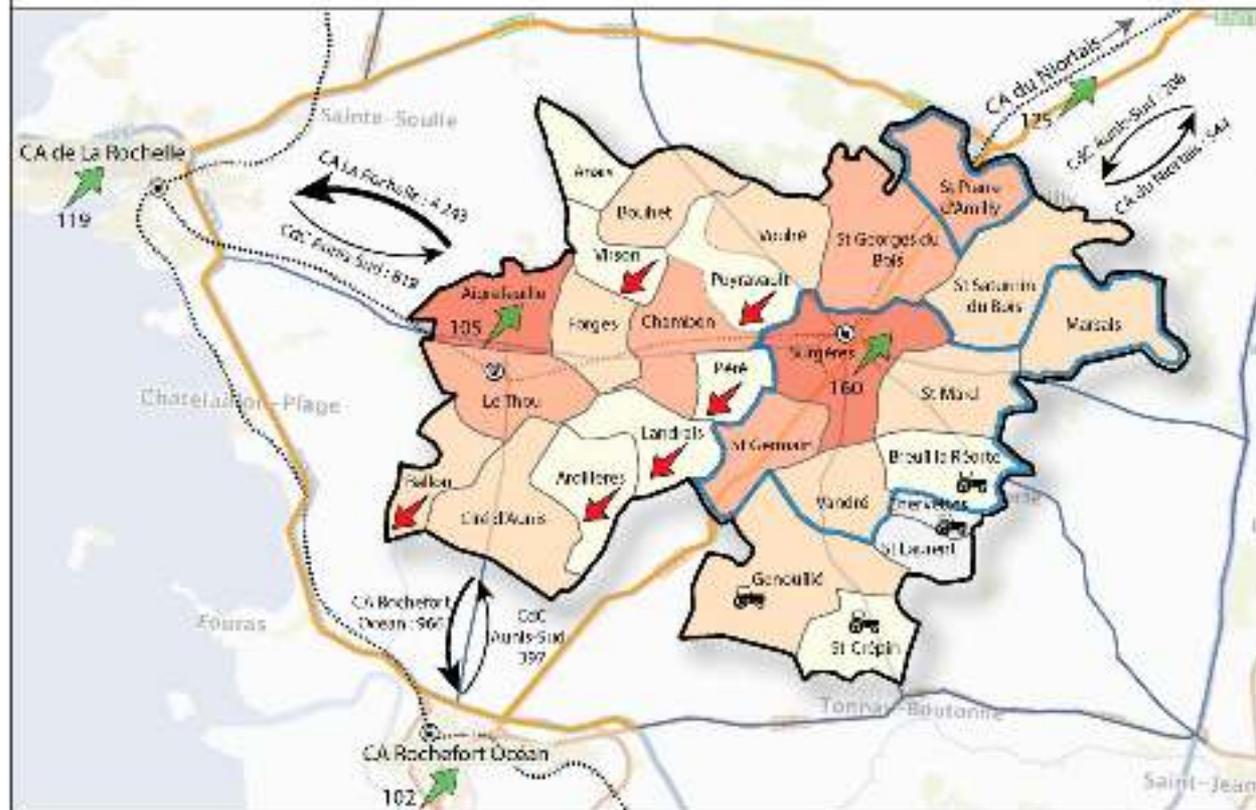
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

2

Économie & Tourisme

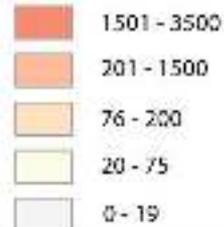
Chiffres clés

- 8 241 emplois en 2013
- 12 548 actifs occupés
- 65,7 d'indice de concentration de l'emploi sur la CdC
- 76% des actifs occupés travaillent en dehors de leur commune de résidence
- Taux de chômage : 13,1%
- Des flux domicile/travail majoritairement sortants
- Des emplois principalement dans le secteur du commerce, transports, services divers
- Une part importante d'emplois dans l'agriculture



Légende :

Répartition du nombre d'emplois



- Nombre d'emplois supérieur à la population active (... emplois pour 100 actifs)
- Nombre d'emplois inférieur à 1 emploi pour 4 actifs
- ⊙ Concentration de l'emploi sur la CdC : 65 emplois pour 100 actifs

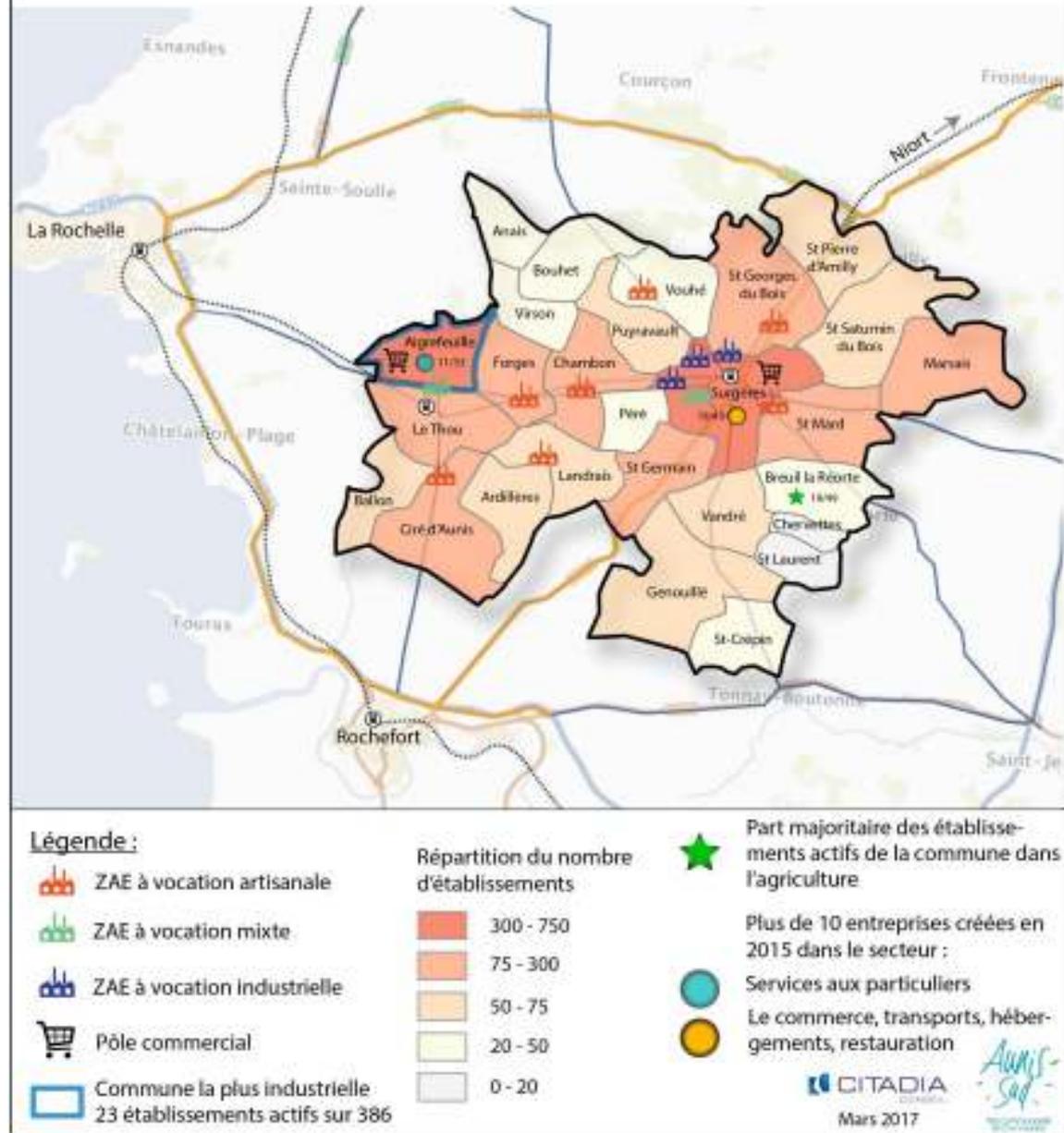
- Taux de chômage supérieur à 15%
- Taux d'emploi dans l'agriculture supérieur à 35%
- Principaux flux domicile /travail 2013

Le marché de l'emploi sur le territoire

SYNTHÈSE DES CONSTATS	ENJEUX / BESOINS IDENTIFIÉS
<ul style="list-style-type: none">• Surgères et Aigrefeuille d'Aunis, deux pôles générateurs d'emplois (3 451 et 1 615 emplois)• Un déséquilibre Est-Ouest est observé quant au nombre d'emplois proposé sur les communes• Les $\frac{3}{4}$ des actifs occupés ne travaillent pas dans leur commune de résidence ce qui entraîne d'importants flux domicile/travail (7 089 sortants/2 627 entrants sur la CdC)• Des emplois de plus en plus qualifiés mais encore une faible proportion de cadres due à une majorité de petites structures• Une activité agroalimentaire et agricole très présente mais des exploitations en perte d'attractivité• 20% de chômage parmi la population active de Surgères et marqué chez les 15-24ans (23% des chômeurs)• Un taux d'étudiants qui peine à évoluer mais une hausse du nombre de diplômés de l'enseignement supérieur	<ul style="list-style-type: none">• La maîtrise du taux de chômage sur la ville centre et plus globalement du nombre de jeunes sans emploi• Le maintien de la dynamique du nombre de personnes disposant d'un diplôme de l'enseignement supérieur• Le rééquilibrage du taux homme/femme pour les emplois à temps partiel• Le maintien des activités agricoles qui représentent un nombre important d'emplois sur la CdC• Une réactivité et un dynamisme des petites structures à conserver pour ne pas devenir dépendant économiquement notamment de La Rochelle• L'accueil d'une catégorie socioprofessionnelle supérieure (cadres)• Un rééquilibrage progressif de l'écart entre actifs entrants et sortants du territoire afin de limiter les flux domicile/travail

Chiffres clés

- 604 hectares dédiés au développement économique
- 1 hectare sur 3 à vocation économique n'est pas encore occupé soit 204 hectares de parcelles libres (26 hectares viabilisés) répartis sur 7 communes et 5 ZAE
- 57% de ces parcelles libres appartiennent à des propriétaires privés et 22% à la CdC soit 44 hectares
- 2 769 établissements actifs (dont 97,8% de moins de 20 salariés)
- 75% des entreprises sans salariés
- Plus de 50% d'établissement dans le secteur du commerce, transports, services divers
- 14% dans la construction
- 13% dans l'agriculture
- 11% dans l'administration publique
- 8% dans l'industrie



La dynamique des établissements actifs

SYNTHÈSE DES CONSTATS	ENJEUX / BESOINS IDENTIFIÉS
<ul style="list-style-type: none">• Un maillage TPE dynamique et qui reste attractif pour les investisseurs extérieurs malgré une baisse du nombre d'établissements actifs depuis 2012• Très peu de grandes entreprises (2,2% d'entreprises de plus de 20 salariés)• Une large majorité des établissements actifs tournés vers le commerce, les transports et services divers• De nombreuses jeunes entreprises et un taux de création important notamment dans le secteur du commerce, transport, hébergement et restauration mais qui reste faible pour l'industrie• Une activité tertiaire, moteur de l'économie locale et une faible part des établissements industriels• Une diminution du nombre d'exploitations agricoles et des exploitants vieillissants• Une offre commerciale répartie sur les deux principaux pôles mais qui manque de commerces hebdomadaires• Une bonne répartition des zones d'activités le long des axes de transport, sur plusieurs communes et possédant des réserves foncières et des prix au m² attractifs	<ul style="list-style-type: none">• Le maintien d'un foncier disponible et à des prix compétitifs pour les investisseurs qui peine à trouver du foncier sur les agglomérations limitrophes• Le développement de l'économie et des emplois pour fixer la population à travers la diversification des entreprises• Les services au sein des ZAE qui restent à développer pour enrichir l'offre et être davantage attractif• La diversification des activités notamment agricoles en offrant de nouvelles solutions foncières adaptées• Le développement de la filière agroalimentaire et du secteur de la recherche et développement en lien avec un profil de population de plus en plus qualifiée

L'économie touristique

SYNTHÈSE DES CONSTATS	ENJEUX / BESOINS IDENTIFIÉS
<ul style="list-style-type: none">• Un positionnement géographique stratégique, aux portes de grandes destinations touristiques (La Rochelle, Marais Poitevin)• Une offre d'hébergements non marchandes et de plein air satisfaisante mais une carence hôtelière• Un accueil satisfaisant et en développement pour le tourisme en camping-car• Une offre de restauration présente en nombre de couverts mais peu fonctionnelle car concentrée sur quelques communes et rarement ouvert le soir et le dimanche• Un patrimoine historique et religieux riche mais qui nécessite d'être davantage valorisé• Un patrimoine archéologique exploité scientifiquement, conservé et mis en valeur par un programme culturel• Un panel de manifestations bien développées et tournées sur les festivals, spectacles, expositions et les arts mais très souvent payantes• Des spécificités artistiques, artisanales et culinaires qui restent encore à valoriser	<ul style="list-style-type: none">• Le développement d'une offre d'hébergements adaptées au tourisme d'affaires• La diversification des activités de loisirs et notamment l'offre de randonnées équestres et cyclables• La création d'évènements intergénérationnels• La mise en lien du secteur industriel et du tourisme afin de diversifier l'offre proposée• La valorisation de la pratique de la pêche au sein des lacs du territoire• La communication sur une ruralité de qualité

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

3

Diagnostic agricole



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
CHARENTE-MARITIME



Objectifs :

- Photographier les activités et les espaces agricoles
- Inscrire les enjeux des activités agricoles dans le PLUi
- Suivre à long terme leurs évolutions

Méthode (1/2)

- Phase 1 : Identification / rencontre pour enquête
 - 1 - carte des exploitations, des aménagements (irrigation, drainage)...
 - 2 - carte du linéaire de haies à enjeux pour l'agriculteur
- Phase 2 : Définition des enjeux agricoles
 - 1 - identification des enjeux
 - 2 - élaboration des scénarii d'évolution

PROSPECTIVE et Bilan AFOM

Méthode (2/2)

- Phase 3 : aide à la définition des zonages agricoles et du règlement des zones A et N

Analyse de l'impact des projets de la collectivités sur les zones agricoles

Principaux enjeux

70% d'exploitations enquêtées

- **Pérennisation des sièges / des bâtiments agricoles**
- **Permettre la transmission des entreprises**
- **Circulation agricoles / zones bâties**
- **Environnement : ne pas figer le territoire**

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



PLU-14

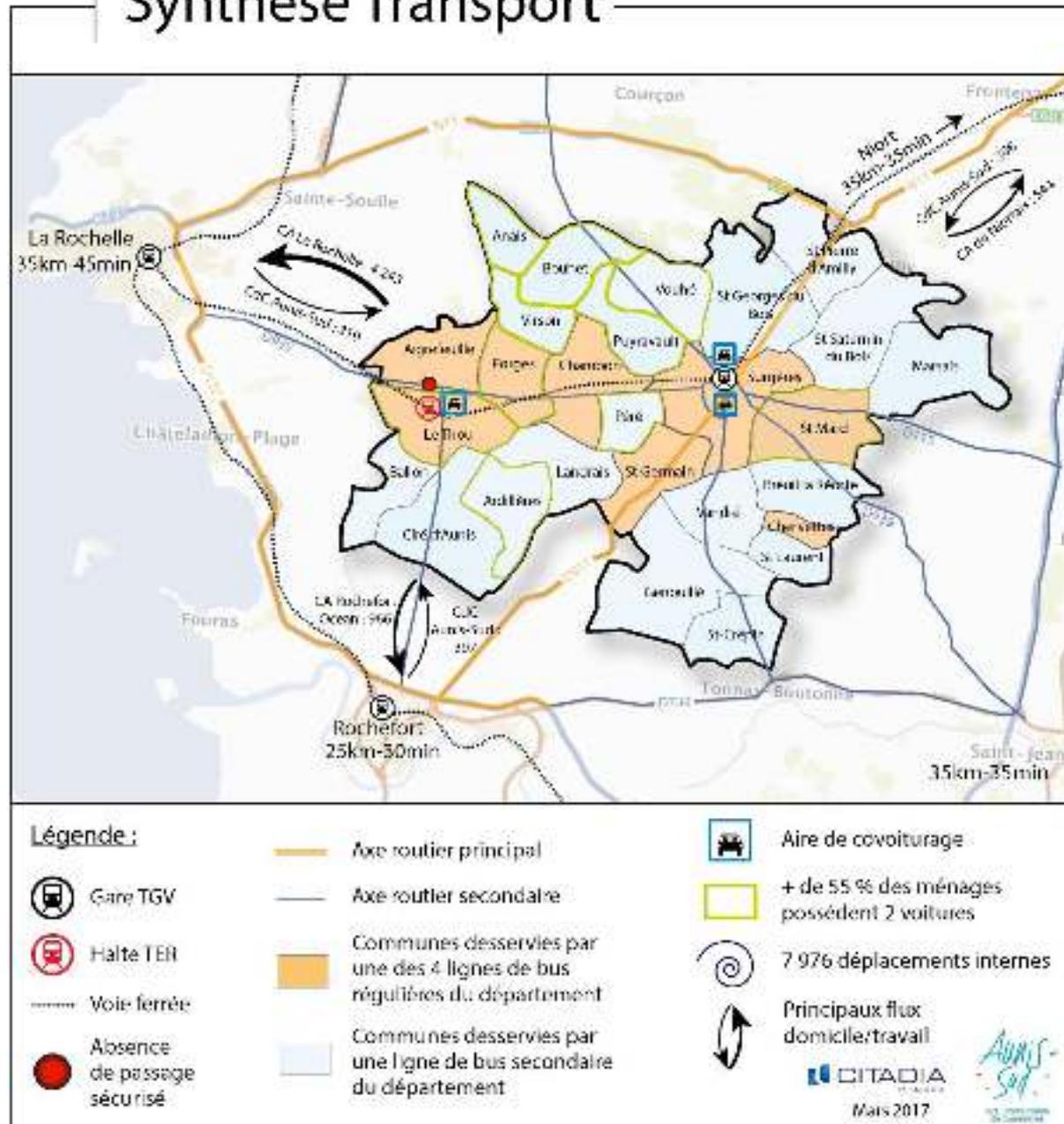
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL & D'HABITAT

4

Transports & Equipements

Chiffres clés

- 84,3 % des déplacements domicile/travail se font en voiture
- 48% des ménages possèdent 2 voitures au minimum (37% pour le département)
- 4 lignes régulières de bus circulent sur la CdC et desservent 8 des 27 communes
- Les 19 autres communes sont desservies par des lignes secondaires
- Pôle gare de Surgères : 350 000 voyageurs par an
- 7 089 flux domicile/travail sortants
- 2 627 flux domicile/travail entrants
- 3 aires de covoiturage (50 places, reliées au réseau de bus)
- 1 borne de rechargement électrique
- 8 itinéraires cyclables identifiés

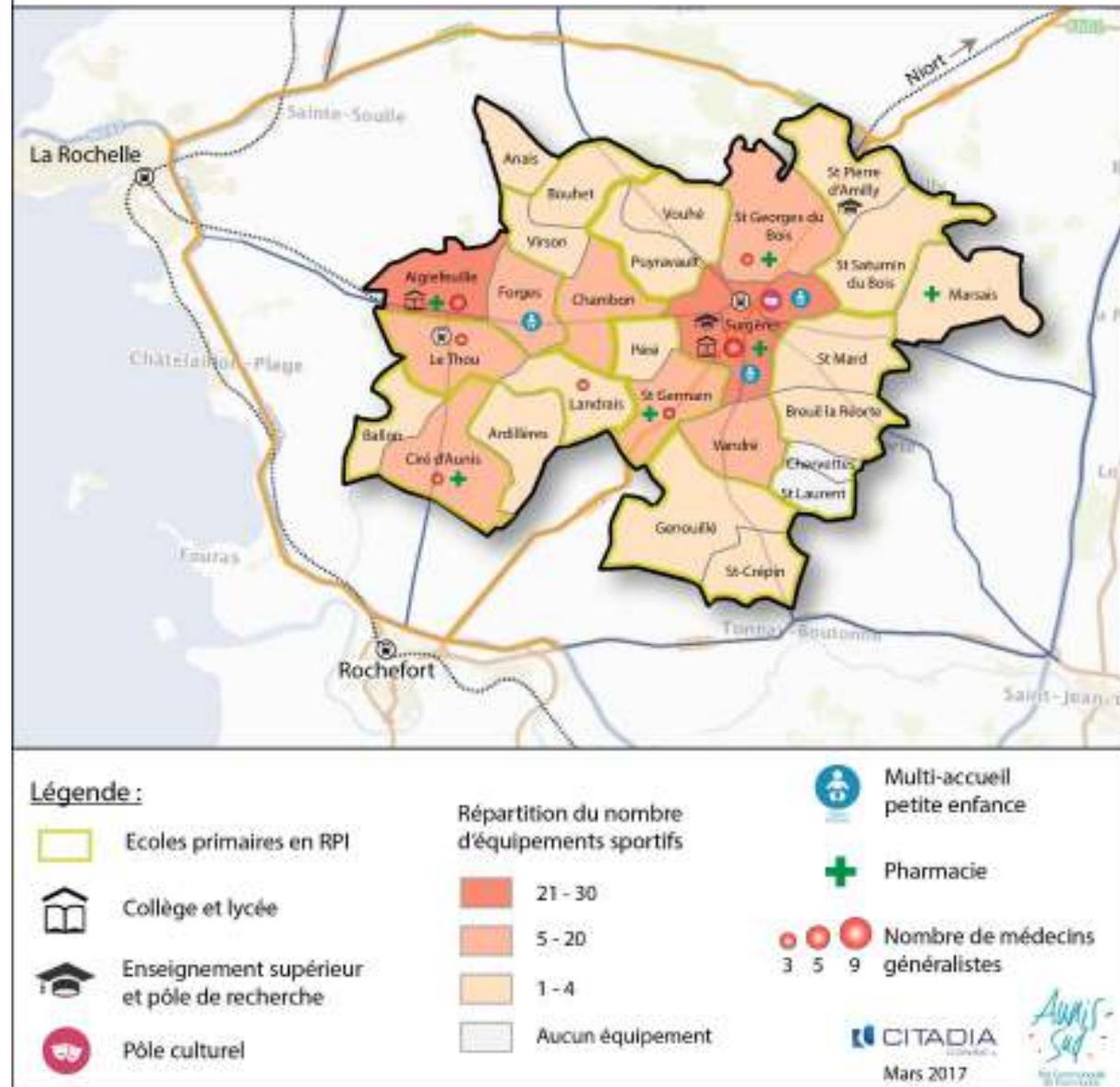


La mobilité et les déplacements sur le territoire

SYNTHÈSE DES CONSTATS	ENJEUX / BESOINS IDENTIFIÉS
<ul style="list-style-type: none">• Une localisation et une bonne desserte routière entre 3 grands pôles structurants• La ligne TGV Paris-La Rochelle qui dessert le principal pôle de la CdC• Un nouvel arrêt TER sur les communes d'Aigrefeuille-Le Thou• Des déplacements exclusivement effectués en voiture• Des flux domicile/travail très nombreux qui génèrent d'importants déplacements• Une offre de transport en commun très peu utilisée et qui ne dessert pas toutes les communes du territoire• La mise en place d'une plateforme de co-voiturage et du transport à la demande qui fonctionne bien• Très peu de liaisons douces identifiées sur le territoire	<ul style="list-style-type: none">• La mise en place d'un service de transport en commun qui maille l'ensemble du territoire avec des cadencements adaptés à la population• Le développement de liaisons douces pour relier les principaux pôles structurants que sont Surgères et Aigrefeuille d'Aunis• La signalisation des parcours cyclables et pédestres sur l'ensemble du territoire• L'accès aux modes de transports en commun par des liaisons douces sécurisées• Une desserte numérique performante pour limiter les déplacements automobiles (télétravail, réseau professionnel)

Chiffres clés

- 32 établissements primaire (51 classes de maternelles et 82 élémentaires)
- 4 collèges
- 1 lycée général (première rentrée de 2nd) et professionnel
- 318 assistantes maternelles qui proposent 949 places (336 places disponibles)
- Deux multi-accueils et une micro-crèche
- 99 associations sportives
- 55% des équipements sportifs répartis sur Surgères et Aigrefeuille
- 26 médecins généralistes (dont 11 médecins de plus de 55 ans)
- 10 communes à plus de 5km du 1^{er} médecin généraliste
- 6 pharmacies



L'offre d'équipements et services

SYNTHÈSE DES CONSTATS	ENJEUX / BESOINS IDENTIFIÉS
<ul style="list-style-type: none">➤ L'enfance et la jeunesse / scolaire<ul style="list-style-type: none">• Maillage d'écoles satisfaisant et mutualisé avec un réseau d'accueil périscolaire adapté excepté pour les gardes collectives qui est insuffisant (mises aux normes nécessaires)• 2 relais d'assistantes maternelles ayant des difficultés à répondre aux besoins globaux• Augmentation des demandes d'accueils pour les enfants de moins de 6 ans• Diminution des effectifs de classes maternelles• Evasion des 15-29 ans due à la faible représentation des établissements d'enseignement supérieur➤ Les équipements culturels<ul style="list-style-type: none">• Des équipements liés à la musique qui rayonnent au-delà du territoire• Un maillage des bibliothèques bien présent et des transports financés par la collectivité	<ul style="list-style-type: none">• Le développement de structures d'accueil petite enfance lié à l'évolution démographique• La mise en place de services adaptés sur des temps horaires spécifiques • Un besoin en capacité grandissant et peu de locaux pour loger les artistes• Le manque de salle de spectacle et de cinéma pour mettre en place une politique de développement tournée vers les jeunes

L'offre d'équipements et services

SYNTHÈSE DES CONSTATS	ENJEUX / BESOINS IDENTIFIÉS
<ul style="list-style-type: none">➤ Les équipements sportifs<ul style="list-style-type: none">• Un nombre d'associations sportives important• Un maillage d'équipements répartis de manière équilibré sur l'ensemble de la CdC• Des équipements de bonne qualité pour l'athlétisme, le judo et le tennis mais des gymnases saturés• Des équipements dont la rénovation est à penser et une modernisation à prévoir• Un stationnement difficile et une accessibilité des modes doux peu développée ➤ L'offre de santé<ul style="list-style-type: none">• Un territoire considéré comme « désert médical » avec un personnel qui a du mal à se renouveler : des initiatives pour garder les professionnels de santé mais des services menacés• Présence de nombreuses associations et de structures pour l'aide à domicile• Une accessibilité aux soins compliqués• Une faible offre d'hébergement en établissement pour les personnes âgées	<ul style="list-style-type: none">• La création d'un équipement d'envergure pour palier le manque de créneaux des gymnases • La mutualisation des équipements afin de permettre une meilleure rotation et partager diverses pratiques sportives • Une réflexion quant à la remise aux normes des équipements structurants (piscines...) • Le maintien et le renforcement d'une offre de soins sur le territoire • La mise en place de moyens de transports adaptés pour se rendre chez un professionnel de santé