

3. ANALYSE DES DYNAMIQUES SOCIO-ECONOMIQUES ET DE LA CONSTRUCTION



3.1 PRÉAMBULE

Éléments de contexte

Pour rappel, le présent diagnostic s'inscrit **dans une démarche d'élaboration et de révisions groupées des PLU des communes de la communauté de communes de la Haute-Saintonge (CDCHS).**

La CDCHS compte 68 390 habitants en 2020, regroupant 129 communes au 1^{er} janvier 2020. Son siège est situé à Jonzac. Ce territoire rural, est structuré par un réseau de petits centres urbains (Jonzac, Pons, Mirambeau, Montendre, Montlieu-la-Garde, Montguyon...) et se situe à l'interface entre les agglomérations d'Angoulême, Saintes, Cognac et Bordeaux.

Au cours de la procédure d'élaboration du SCoT de la CDCHS, le territoire a été découpé en 6 espaces de vie. Ce découpage a été réalisé suivant les grandes polarités du territoire (carte ci jointe).

Les communes de Jonzac, Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne, Clam et Ozillac intègrent l'espace de vie de Jonzac.

Selon le SCoT, cette espace de vie se structure autour de 3 polarités :

- **Jonzac associée à ses communes voisines de Saint-Germain de Lusignan, Saint-Martial de Vitaterne, Saint-Simon de Bordes et Ozillac incarne la centralité principale** de l'intercommunalité et de l'espace de vie. Cette centralité s'impose par son poids démographique, son rayonnement économique et touristique, ses équipements et ses services (thermes, centre hospitalier...).
- **Archiac est identifiée comme une centralité relais.** Il s'agit comme Chevanceaux sur l'espace de vie de Montlieu-La-Garde, de communes qui disposent d'équipements et d'une offre en services et commerces de proximité dans leur bourg (collège d'Archiac, piscine...) et au delà qui accueille des zones d'activités économiques.
- **Jarnac-Champagne est une commune rurale relais** : Il s'agit des communes rurales dont l'offre locale (commerces et équipements de proximité, entreprises..) est présente et joue un rôle dans la vitalité du monde rural notamment des communes alentours dépourvues de tout service.

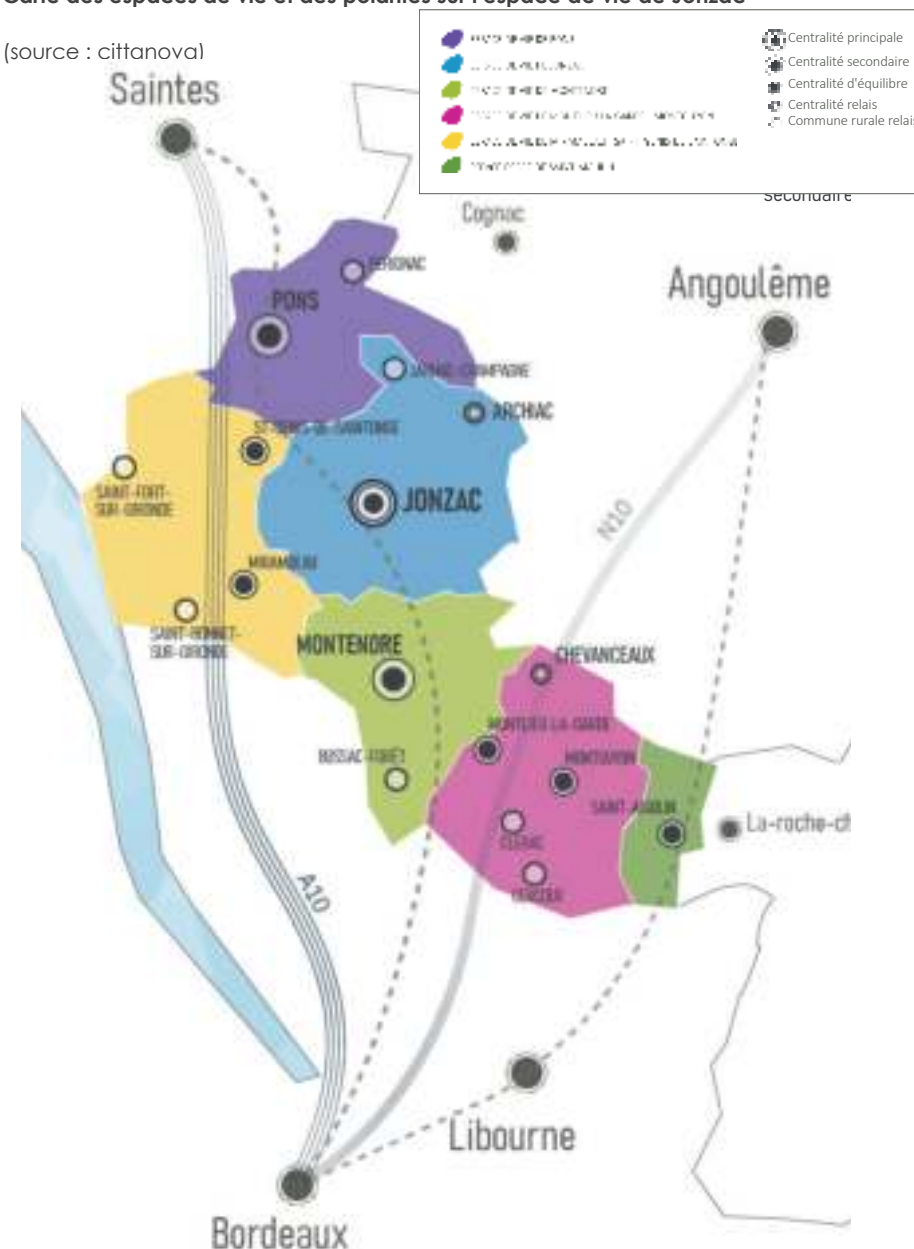
Méthodologie de l'étude

Afin d'appréhender les dynamiques locales, l'analyse statistique de la démographie, de l'économie et du logement s'appuie sur le recensement de l'INSEE de 2020 en comparant différentes échelles : CDCHS/espace de vie de Jonzac/commune.

L'analyse exploite également les diagnostics réalisés en 2022 par le bureau d'études Cittanova à l'échelle de l'espace de vie de Jonzac. A noter, ce dernier regroupait initialement 35 communes (Saint-Sigismond-de-Clermont est désormais dans l'espace de vie de Mirambeau PLU).

Carte des espaces de vie et des polarités sur l'espace de vie de Jonzac

(source : cittanova)



3.2 ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE

Le poids démographique des communes

L'espace de vie de Jonzac se compose majoritairement de communes de moins de 1000 habitants.

Il s'agit d'un espace rural où près d'un tiers des communes comptent même moins de 500 habitants. Ces dernières sont très excentrées.

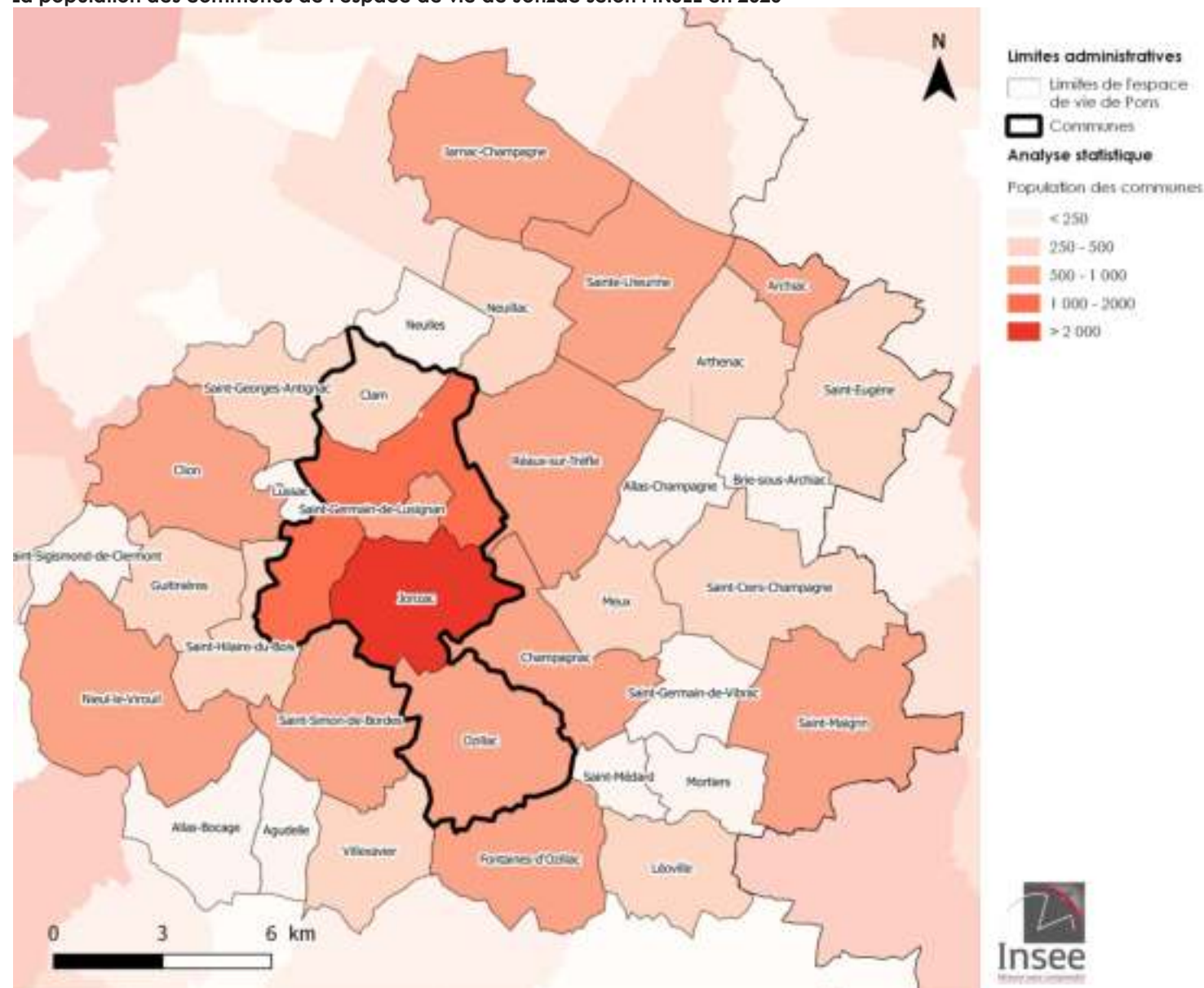
Un pôle se distingue néanmoins nettement, s'agissant de la commune de Jonzac et à ses cotés la commune de Saint-Germain de Lusignan.

Selon l'étude conduite par Cittanova en 2022, Jonzac accueille 3742 habitants et Saint-Germain de Lusignan 1401 habitants.

A l'échelle de l'espace de vie, cela signifie que près de 20% des habitants vivent sur la commune de Jonzac. Le territoire est donc très centralisé.

A noter que la densité moyenne observée sur l'espace de vie de Jonzac est estimée à 47.1 hab/km² en faisant l'espace de vie le plus dense de la CDCHS.

La population des communes de l'espace de vie de Jonzac selon l'INSEE en 2020



L'évolution de la population à l'échelle de l'espace de vie de Jonzac

Depuis 1968, le territoire a enregistré 4 phases distinctes.

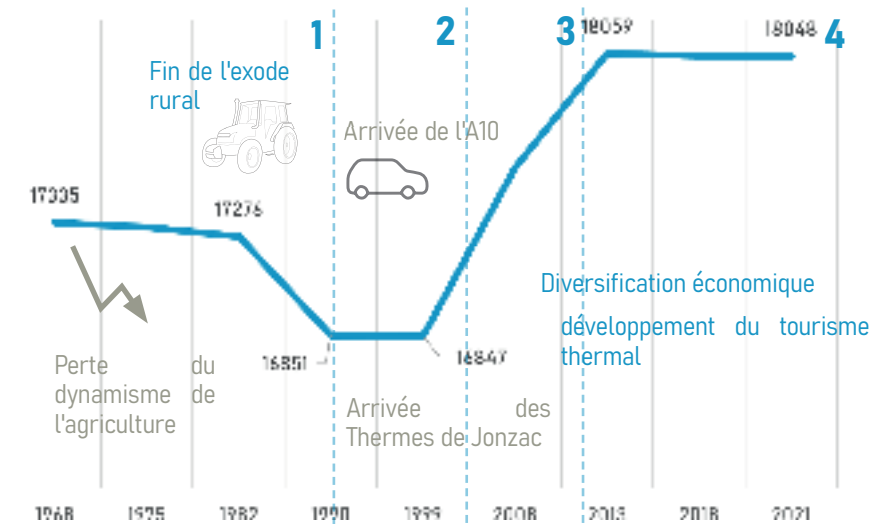
A partir des années 1970 jusque dans les années 1990, c'est l'exode rural. A l'image de tous les territoires ruraux français, les petites communes de l'espace de vie de Jonzac ont enregistré une baisse de leur population attirée par la ville, mais compensée localement par l'attractivité de Jonzac qui en tant que pôle urbain du territoire a profité de l'arrivée de nouveaux habitants. A cette période, Jonzac se rapproche même des 4500 habitants (pic de 1982).

Ensuite, dans les années 1990 jusqu'en 2000, c'est une période de stagnation. Alors que Jonzac perd beaucoup en habitants, les petites communes vieillissantes commencent à accueillir de nouveaux ménages. C'est alors que les thermes ont été mise en place et que l'A10 est venue desservir le territoire. Le réseau routier routier se densifie et se modernise et l'économie se développe et se diversifie.

Arrivent ensuite les années 2000 jusque dans les années 2010, où on assiste à l'apogée de la périurbanisation. Les communes rurales autour des pôles urbains profitent d'une population de plus en plus mobile grâce à la voiture. Elle travaille dans les pôles urbains ou dans les grandes entreprises locales, mais habite dans les communes périphériques où le foncier est plus abordable comme Clam, Saint-Marital de Vitaterne... La distance n'est alors pas un obstacle et Jonzac perd là encore beaucoup d'habitants.

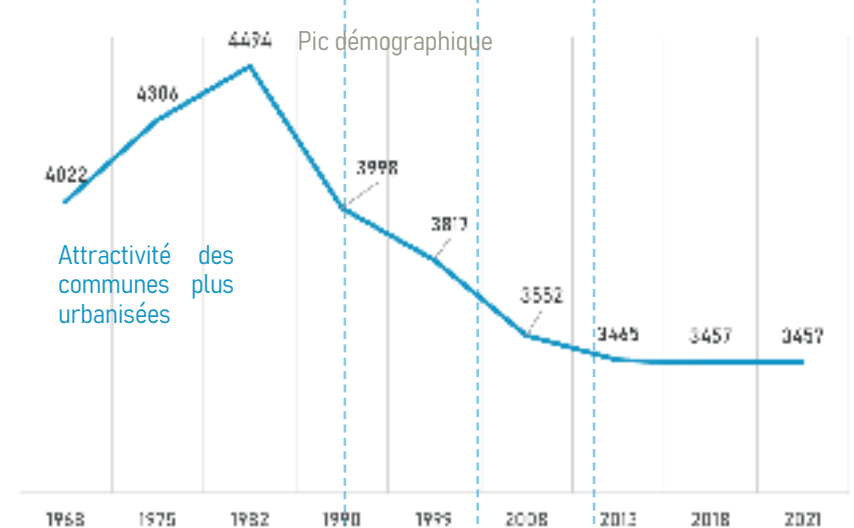
Enfin les années 2010 sont plus calmes, le solde migratoire qui avait atteint des sommets dans les années 2000 (ex : + 4.9% pour la commune de Saint-Martial de Vitaterne entre 1999 et 2009) retombe mais demeure positif, conduisant à un certain équilibre face au vieillissement généralisé de la population du fait du « baby boom ».

Évolution de la population sur l'espace de vie



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

Évolution de la population sur Jonzac



▲ Évolution de la population au sein de la commune de Jonzac. Source INSEE 2018
- Cittanova

Zoom sur les communes de Jonzac, Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne, Clam, Ozillac

Selon l'INSEE en 2020, les 5 communes comptaient respectivement :

- 3542 habitants à Jonzac
- 1295 habitants à Saint-Germain-de-Lusignan
- 547 habitants à Saint-Martial-de-Vitaterne
- 411 habitants à Clam
- 616 habitants à Ozillac.

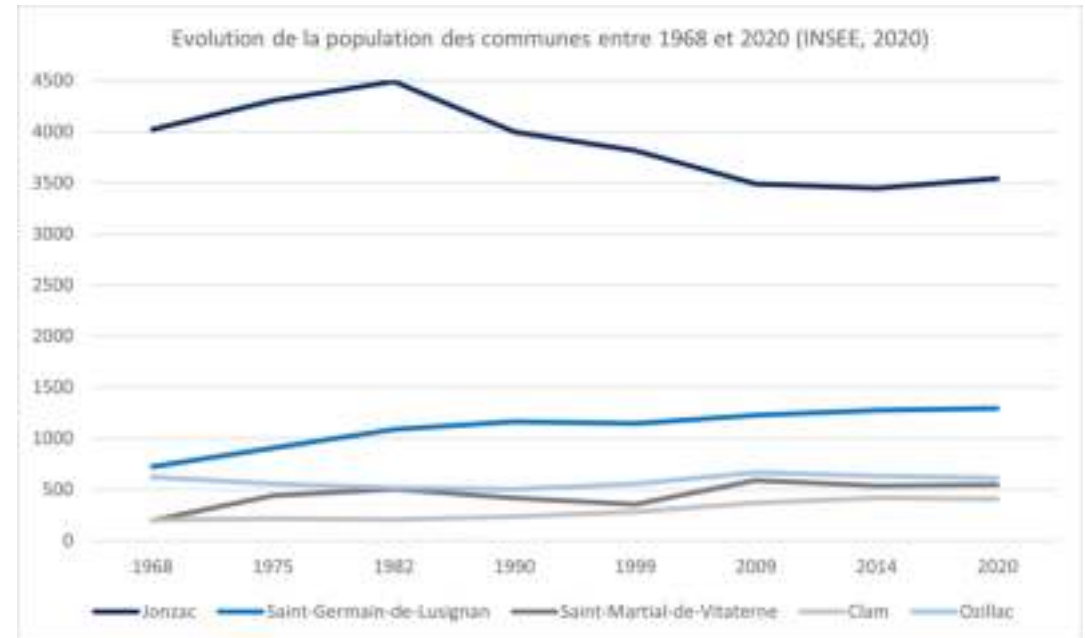
Les dernières périodes censitaires faisaient part d'une période de stagnation ou de légère baisse mais les dernières tendances seraient de nouveau à la hausse.

Les communes ont toutes vu leur profil évoluer.

Ainsi la commune d'Ozillac qui aujourd'hui accueille moins de 700 habitants était bien plus peuplée à la fin du XVIII^e siècle comptabilisant près de 1000 habitants avec un bourg polarisant.

En revanche, les communes comme Saint-Germain de Lusignan, Clam et Saint-Martial-de-Vitaterne comptaient moins d'habitants qu'aujourd'hui, passant de petites communes rurales à communes périurbaines.

Le maintien de la population dans les communes périphériques et le développement démographique des communes de la centralité sont des enjeux forts pour l'équilibre de l'armature territoriale.



Indicateurs démographiques sur le territoire du groupement

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Jonzac	4022	4306	4494	3998	3817	3488	3447	3542
Saint-Germain-de-Lusignan	725	909	1090	1166	1145	1226	1274	1295
Saint-Martial-de-Vitaterne	200	442	503	419	358	593	537	547
Clam	203	216	209	237	283	370	419	411
Ozillac	623	555	519	503	558	667	636	616

Le solde naturel

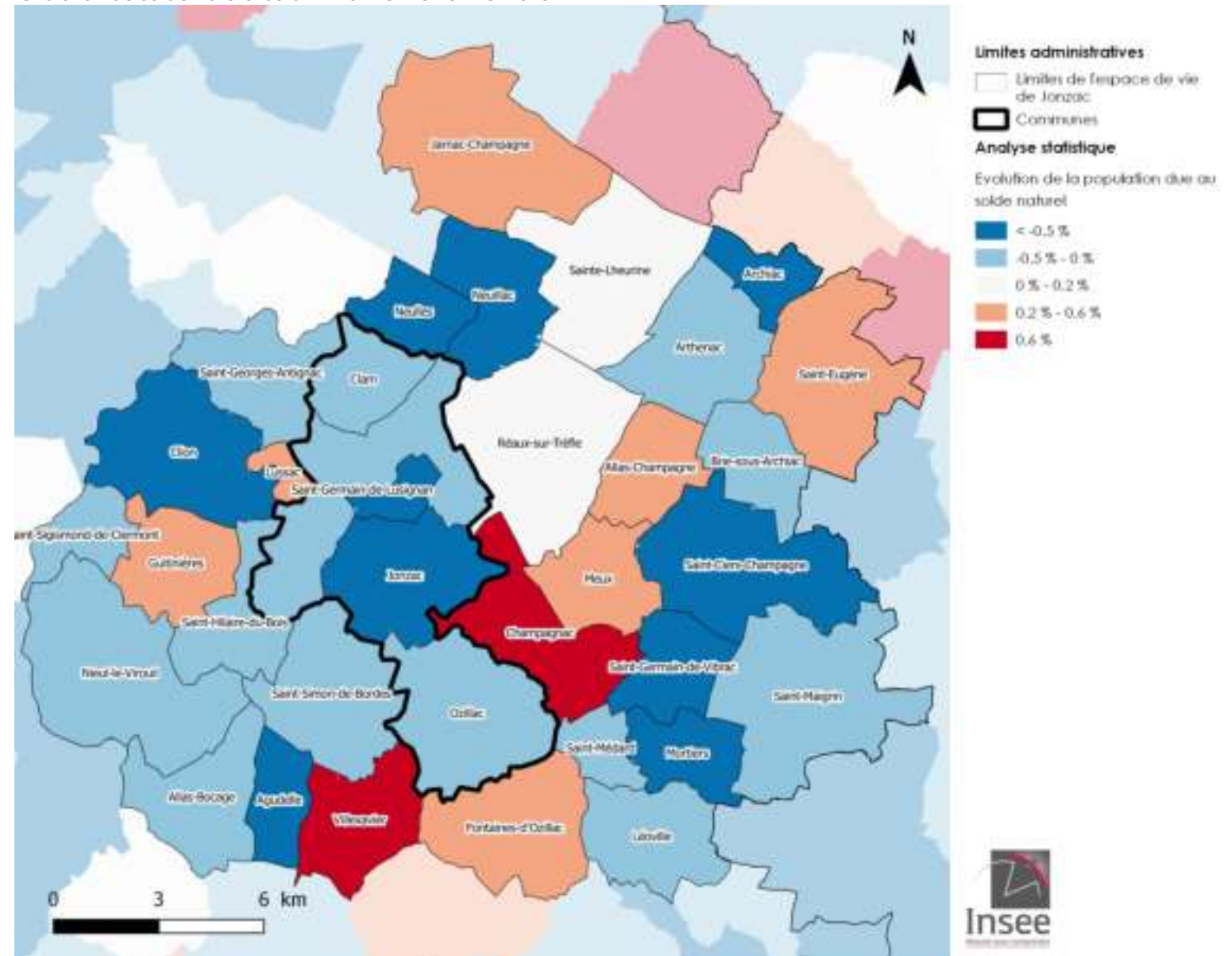
A l'échelle de la CDCHS, le solde naturel est négatif et tend même à diminuer de manière constante; Entre 2014 et 2020, il était estimé à -0.5%.

A l'échelle de l'espace de vie, à l'exception de quelques communes (très ponctuels) le solde naturel est également négatif.

Globalement, le nombre de naissance est moins important que celui des décès.

Cette donnée met en évidence le vieillissement de la population, un phénomène globale qui touche particulièrement la Charente-Maritime, département très convoité pour sa qualité de vie, la côte atlantique et son climat tempéré...

L'évolution du solde naturel selon l'INSEE entre 2014 et 2020





Zoom sur les communes de Jonzac, Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne, Clam et Ozillac

A **Jonzac**, force est de constater qu'après plusieurs décennies en baisse, depuis 2014, la tendance s'est inversée. **Entre 2014 et 2020**, la commune de Jonzac est ainsi dans une dynamique démographique positive affichant un gain de **95 habitants soit environ 15 habitants par an en lien avec un solde migratoire exceptionnel de +1.5%**.

Soldes naturel et migratoire sur Jonzac (INSEE 2020)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Solde naturel (%)	0,7	0,5	0	-0,3	-0,6	-0,8	-1,1
Solde migratoire (%)	0,3	0,1	-1,5	-0,2	-0,3	0,5	1,5
Variation annuelle moyenne de la population (%)	1,0	0,6	-1,5	-0,5	-0,9	-0,2	0,5

A **Saint-Germain-de-Lusignan**, hormis dans les années 1960-1980, la population a progressé sur la base d'un taux de croissance annuel de moins de 1%, avec de légères variations imputables au solde migratoire. Elle affiche toutefois **entre 2014 et 2020** un des taux de croissance les plus bas de son histoire ne gagnant que **21 habitants soit environ 3.5 habitants par an** équivalent à un rythme plus de deux fois moins élevé qu'entre 2014 et 2009. En l'occurrence, le solde migratoire (inversement à Jonzac) a beaucoup diminué.

Soldes naturel et migratoire sur Saint-Germain-de-Lusignan (INSEE 2020)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Solde naturel (%)	0,7	0,2	0,2	-0,1	-0,0	-0,4	-0,4
Solde migratoire (%)	2,6	2,4	0,6	-0,1	0,7	1,2	0,6
Variation annuelle moyenne de la population (%)	3,3	2,6	0,8	-0,2	0,7	0,8	0,3

A **Saint-Martial-de-Vitaterne**, la variation annuelle moyenne de la population est très instable et depuis 2009, la commune se caractérise par un solde naturel très négatif (en dessous des -4%). Il s'agit là d'une des répercussions de l'implantation d'un établissement spécialisé pour les seniors (EPHAD de 158 lits). Néanmoins, la commune parvient sur la dernière période censitaire à enregistré une nouvelle hausse de la population grâce à un solde migratoire de +5.9%.

Entre 2014 et 2020, la commune de Saint-Martial-de-Vitaterne parvient à retrouver une dynamique positive avec un gain de 10 habitants soit 1.6. habitant par an.

Soldes naturel et migratoire sur Saint-Martial-de-Vitaterne (INSEE 2020)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
Solde naturel (%)	0,1	-0,2	-0,2	-0,6	0,3	-4,6	-5,6
Solde migratoire (%)	11,9	2,0	-2,1	-1,1	4,9	2,7	5,9
Variation annuelle moyenne de la population (%)	12,0	1,9	-2,3	-1,7	5,2	-2,0	0,3

A **Clam**, le solde migratoire qui dépassait systématiquement les +1.5% a soutenu la croissance démographique depuis les années 1980. Or sur la dernière période censitaire, ce dernier est nulle tandis que le solde naturel est de nouveau négatif.

Entre 2014 et 2020, la commune de Clam affiche une légère perte de 8 habitants soit 1.3 habitant par an.

Soldes naturel et migratoire sur Clam (INSEE 2020)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
<i>Solde naturel (%)</i>	0,0	-0,7	-0,3	0,4	0,4	0,4	-0,3
<i>Solde migratoire (%)</i>	0,9	0,2	1,9	1,6	2,3	2,2	0,0
<i>Variation annuelle moyenne de la population (%)</i>	0,9	-0,5	1,6	2,0	2,7	2,5	-0,3

A **Ozillac**, la population a beaucoup diminué jusque dans les années 1980 et après une parenthèse de hausse, la commune connaît de nouveau une période calme perdant quelques habitants.

Entre 2014 et 2020, la commune d'Ozillac perd 20 habitants soit 3.3 habitants par an.

Soldes naturel et migratoire sur Ozillac (INSEE 2020)

	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014	2014-2020
<i>Solde naturel (%)</i>	0,0	-0,7	0,1	0,0	0,5	-0,4	-0,2
<i>Solde migratoire (%)</i>	-1,7	-0,3	-0,5	1,2	1,3	-0,6	-0,4
<i>Variation annuelle moyenne de la population (%)</i>	-1,6	-0,9	-0,4	1,2	1,8	-0,9	-0,5

Le solde migratoire était jusqu'alors le principal levier de développement des communes, ce dernier oscillant bien plus (au gré notamment des opérations d'aménagement) que le solde naturel qui jusqu'alors se maintenait aux abords de 0. Or sur toutes les communes, sur la dernière période censitaire, ce solde est désormais négatif témoignant d'un phénomène de vieillissement.

Le renouvellement de la population nécessite ainsi l'arrivée de nouveaux ménages et surtout de jeunes ménages pour contenir à terme les effets du vieillissement...

3.2.2 État du renouvellement générationnel

L'analyse des tranches d'âge à l'échelle de la CDCHS comme de l'espace de vie de Jonzac montre un vieillissement certain de la population.

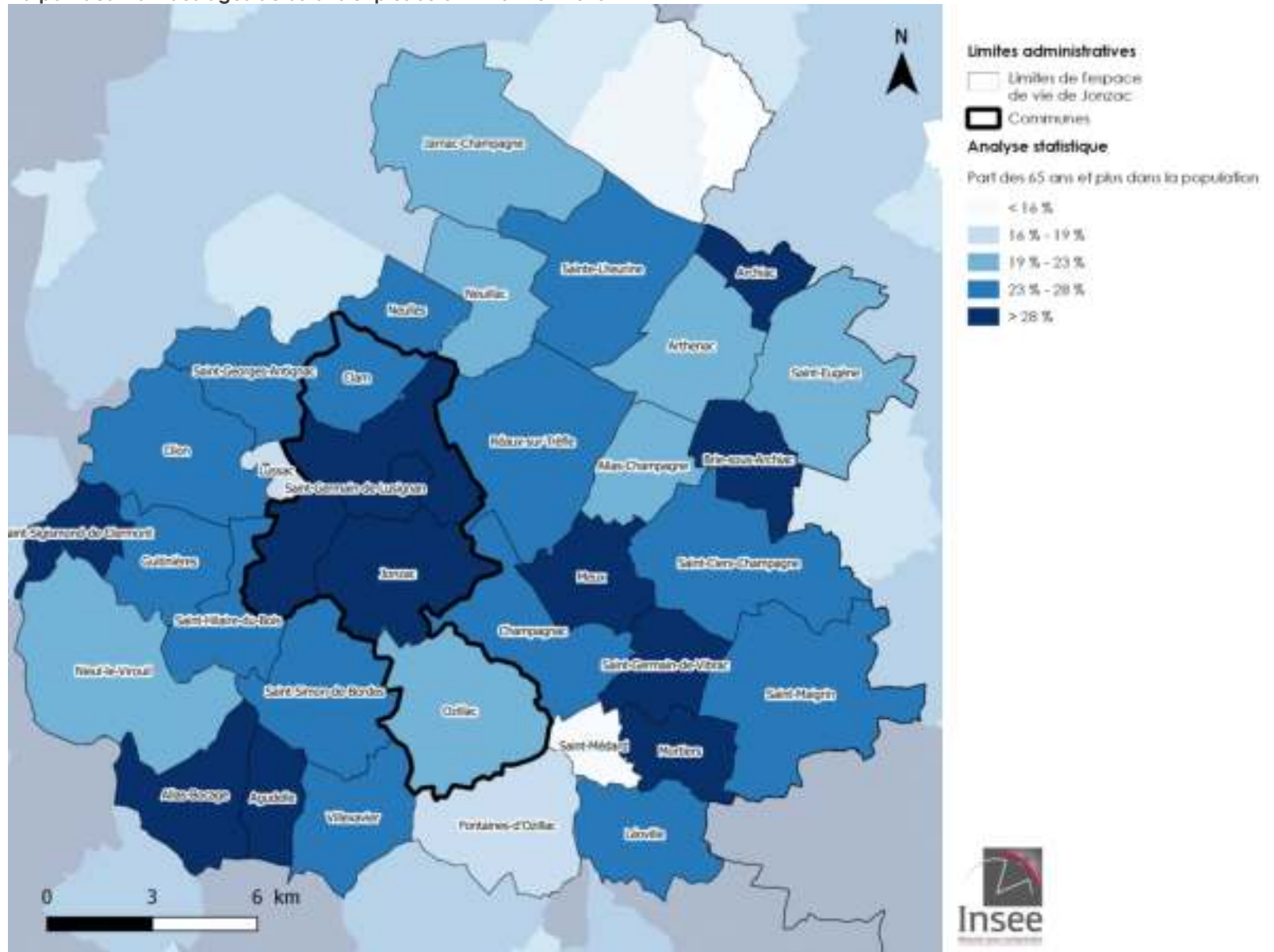
A l'échelle de la CDCHS, les plus de 60 ans représentent 35.7%.

Cela signifie que plus d'un habitant sur trois de l'espace de vie de Jonzac a plus de 60 ans.

D'un point de vue géographique, les communes de la centralité (Jonzac, Saint-Germain de Lusignan et Saint-Martial-de-Vitaterne) ainsi que les pôles comme Archiac présentent une population plus âgée que la majorité des communes rurales qui attirent davantage de jeunes ménages du fait de l'offre en logements et notamment du prix du foncier et de l'immobilier...

Les communes de l'espace de vie de Jonzac n'échappent pas au phénomène de vieillissement de la population.

La part des individus âgés de 65 ans et plus selon l'INSEE en 2020



Zoom sur les communes de Jonzac, Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne, Clam et Ozillac

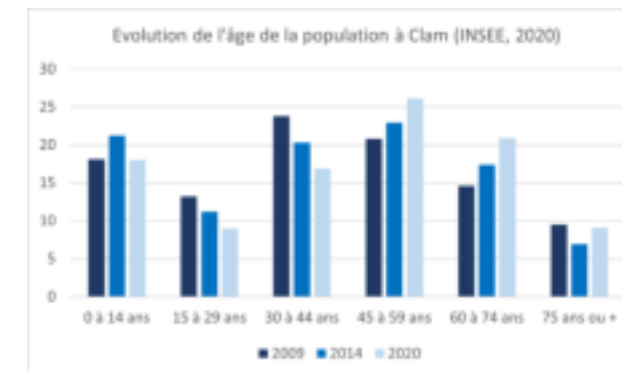
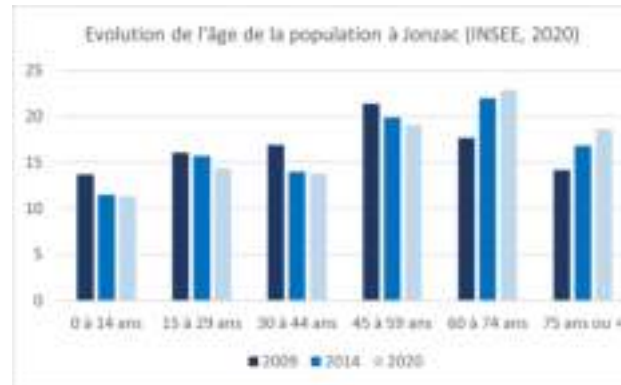
A **Jonzac**, force est de constater qu'en 2020, la tranche d'âges la plus représentée est celle des 60-64 ans (22.9%), devant les 75 ans et + (18.6%). Ces dernières ont légèrement augmenté depuis 2014 tandis que les autres tranches d'âges se sont quasi maintenues. Jonzac se caractérise par un certain équilibre.

A **Saint-Germain-de-Lusignan**, les 60-74 ans sont les plus représentés avec 26.4%. Depuis 2009, la part des 60-74 ans a progressé de 33%. Jusqu'alors la part des 75 ans ou + n'augmentait que très peu, mais la progression des 60-74 ans laisse présager d'une forte hausse à venir. A l'inverse, les proportions des 0-14 ans et des 30-44 ans, très corrélées, ont légèrement diminué.

A **Saint-Martial-de-Vitaterne**, la proportion des plus de 75 ans est particulièrement élevée dépassant les 20%. Ce chiffre qui se maintient depuis 2014 témoigne de la présence d'un établissement d'accueil spécialisé pour les seniors (EPHAD des jardins de Jovinius de 158 chambres). L'évolution négative des tranches d'âge inférieures à 44 ans alerte néanmoins quant à l'absence de renouvellement et la perte de familles sur la commune.

A **Clam**, les 45-59 ans et des 60-74 ans sont les plus représentés en 2020 et englobent réciproquement 26.1% et 20.9%. Ces tranches d'âges ont largement augmenté depuis les années 2009. Jusqu'alors la part des 75 ans et + se maintenait, mais la hausse des 60-74 ans, laisse présager un vieillissement de la population rapide.

A **Ozillac**, la part des 60-64 ans a augmenté depuis 2009. Elle atteint aujourd'hui 21% de l'ensemble de la population communale. Cette progression présage d'une hausse des 75 ans et + qui se maintient pour l'instant. A l'inverse la part des 0-14 ans et des 30-44 ans, tranches d'âges fortement corrélées, tendent à diminuer témoignant d'un nombre de familles avec enfants à la baisse.



Jonzac et Saint-Martial-de-Vitaterne se caractérisent par une plus forte proportion de personnes âgées surtout des plus de 75 ans, tandis que les autres communes, sont des territoires plus jeunes où la tranche des 0-14 ans est supérieure à celle des + de 75 ans..



Le rapport entre les individus de plus de 65 ans et ceux de moins de 20 ans ou plus correspond à l'**indice de renouvellement générationnel**. Cet indicateur permet d'apprécier les dynamiques à l'œuvre sur le territoire (vieillesse, rajeunissement...).

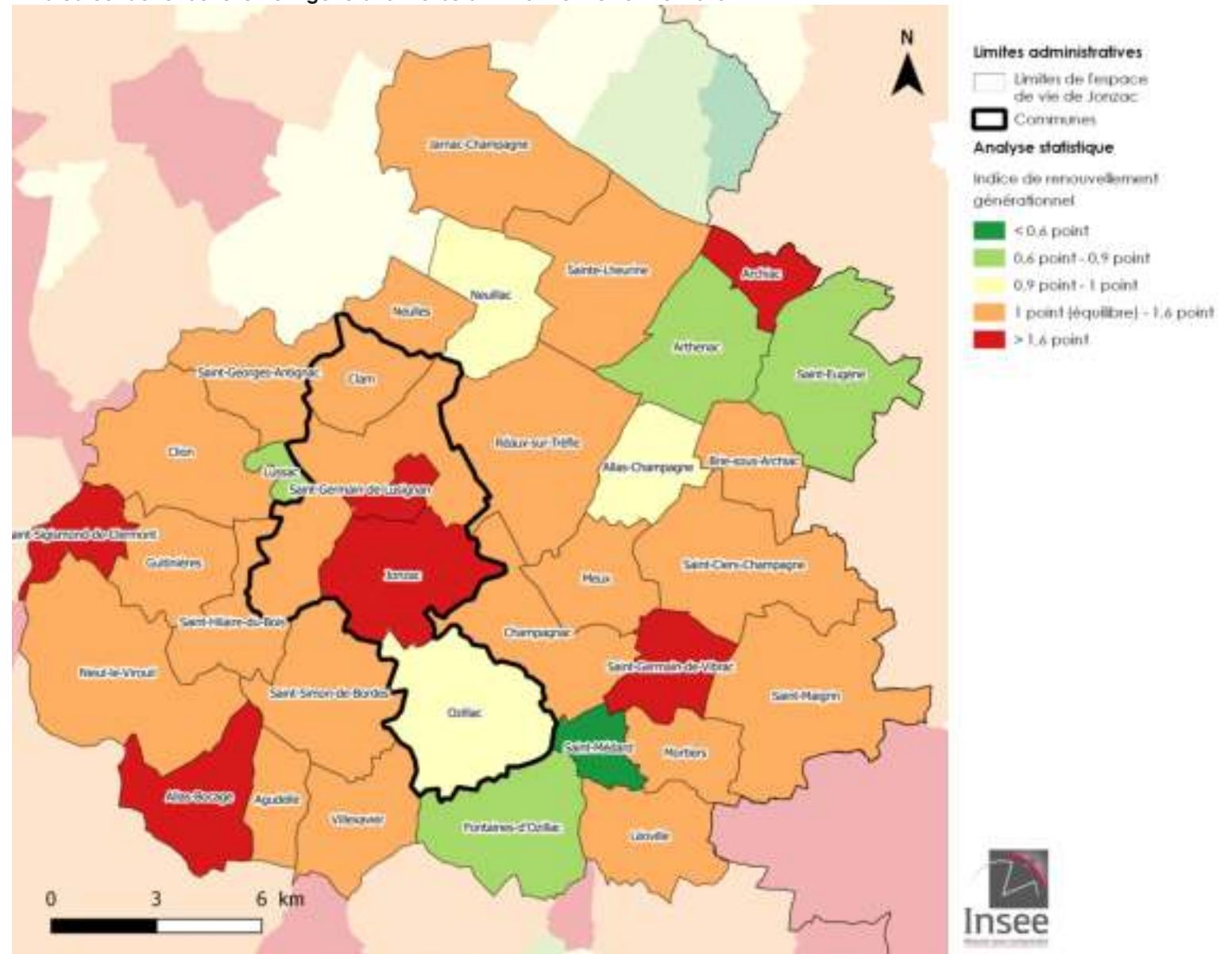
A l'échelle de l'espace de vie, force est de constater que ce renouvellement générationnel est peu favorable, puisque l'indice se situe entre 1 et 1,6 point. Mais, selon le diagnostic de Cittanova de 2022, les communes de l'espace de vie de Jonzac ont tout de même des indices de vieillissement plus faibles que sur les autres espaces de vie de la CDCS.

Extrait diagnostic de l'espace de vie 2022



Dans le détail, l'indice de renouvellement n'est favorable que sur de très petites communes et défavorable dans les pôles qui sont plus attractifs pour les seniors et renferment une offre en logements, ou des établissements et services adaptés à leur besoin.

L'indicateur de renouvellement générationnel selon l'INSEE entre 2014 et 2020



3.2.4 Évolution des ménages

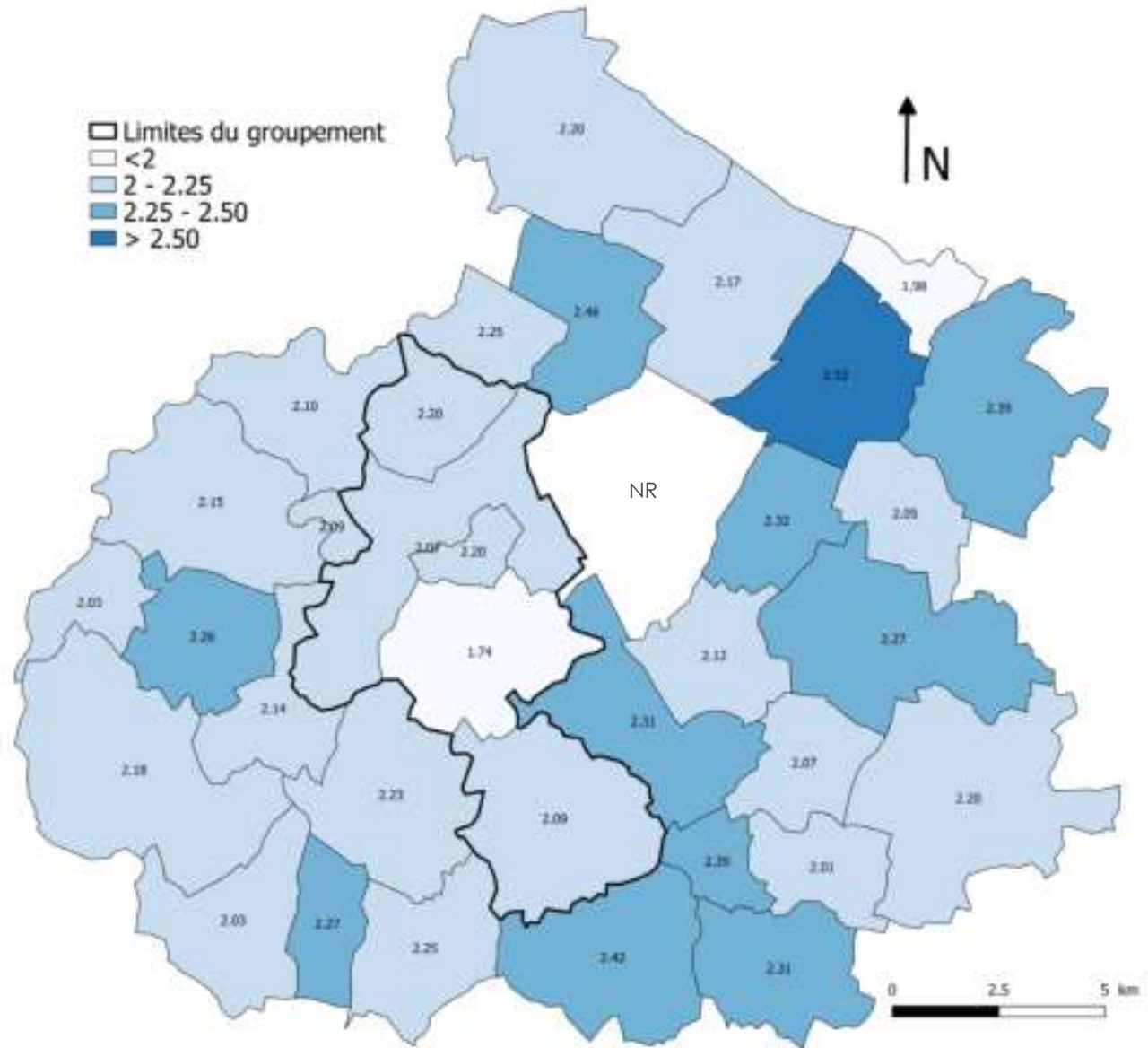
Depuis les années 1960, la taille des ménages ne cessent de diminuer. Il s'agit d'un phénomène observé à grande échelle sur tout le territoire national. Ainsi à l'échelle de la CDCHS, les ménages sont passés de 3.23 personnes en 1968 à seulement 2.12 en 2020.

Ce phénomène de desserrement des foyers découlent en grande partie du vieillissement de la population et de l'évolution de la cellule familiale.

A l'échelle de l'espace de vie, les ménages se composent en moyenne de 2 à 2.5 personnes.

Jonzac et Archiac se démarquent avec des ménages de plus petites tailles. Plusieurs facteurs expliquent cette situation comme l'offre de logements plus diversifiée (avec du logement de petite taille et du locatif ...), la présence d'équipements ou encore de services et commerces (EPHAD, résidences seniors, pharmacie, cabinet médical...).

Le nombre moyen de personnes par ménage par commune de l'espace de vie de Jonzac en 2020 selon l'INSEE



Zoom sur les communes de Jonzac, Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne, Clam et Ozillac

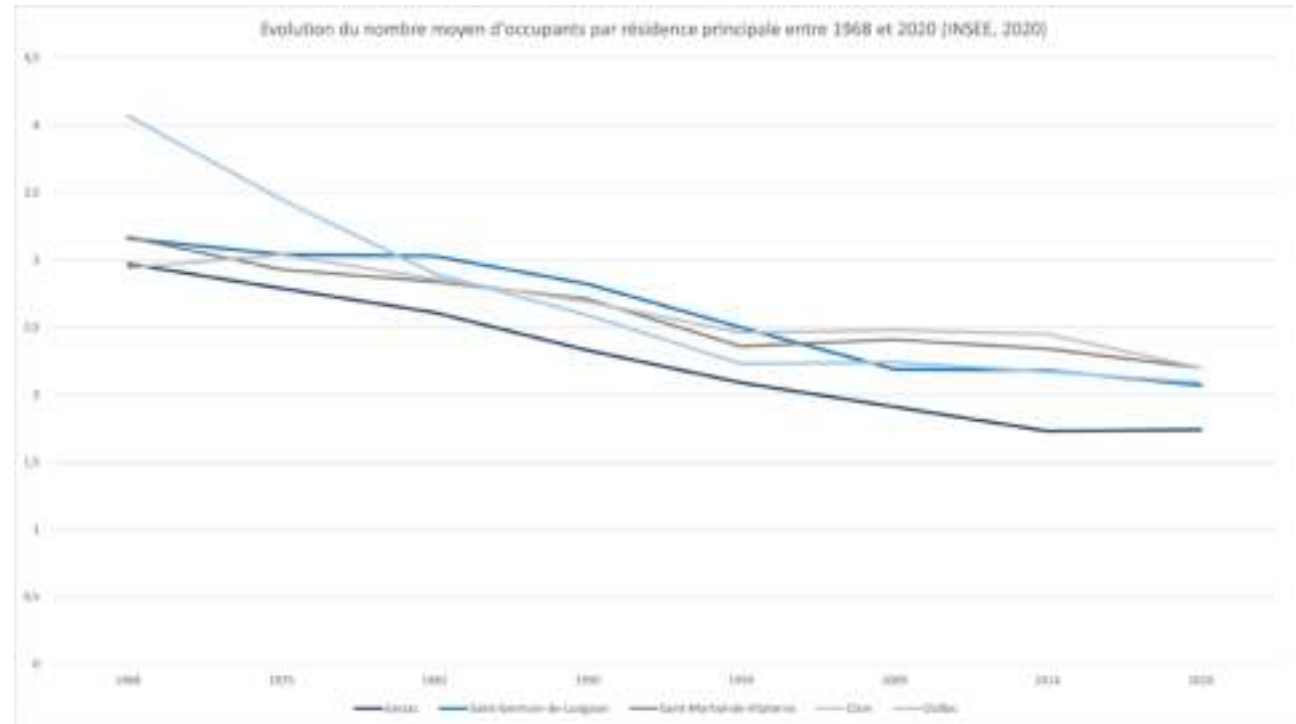
Les communes de Jonzac, Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne, Clam et Ozillac comptent respectivement 1 837, 580, 193, 183 et 286 ménages en 2020.

Au regard des données de l'INSEE, **le nombre de personnes par ménage est passé de :**

- 2.97 en 1968 à 1.74 personnes en 2020 pour Jonzac ;
- 3.16 en 1968 à 2.07 personnes en 2020 pour Saint-Germain-de-Lusignan ;
- 3.17 en 1968 à 2.2 personnes en 2020 pour Saint-Martial-de-Vitaterne ;
- 2.94 en 1968 à 2.2 personnes en 2020 pour Clam ;
- 4,07 en 1968 à 2.09 personnes en 2020 pour Ozillac ;

Ce chiffre est à mettre en relation avec le nombre de ménages qui ne cesse de croître, surtout des ménages d'une personne qui augmente avec l'âge. **Ainsi 1/3 des ménages de l'espace de vie n'est composé que d'une seule personne ce qui interpelle sur l'adaptation des logements.** La taille des anciennes habitations n'est plus adaptée aux ménages actuels.

Ce phénomène associé au vieillissement de la population sur le territoire est donc à bien considérer car il implique un besoin croissant en logements avec un nombre de ménages qui augmente mais aussi une diversification de l'offre, avec des logements à adapter (localisation, taille et fonctionnalité).



3.3 POPULATION ACTIVE ET REVENUS DES MENAGES

3.3.1 Analyse de la population par type d'activité

A l'échelle du département de la Charente-Maritime et de la CDCHS, les taux d'activités s'élèvent réciproquement à 74.2 % et 74.7% et la part des actifs occupés (ou ayant un emploi) à 64.6% et 65.5%.

La part des actifs au sein des 15-64 ans, sur les 5 communes ne cesse d'augmenter depuis les années 2000 et s'élève autour des 70%.

Si **Clam** se distingue par une **population d'actifs occupés plus représentative** (74% soit 10 points de plus que le département), les autres communes présentent des taux similaires entre 60 et 66%. Seule la commune de **Jonzac**, commune centre, affiche **un taux d'actifs occupés encore inférieur à 60%** (57.5%).

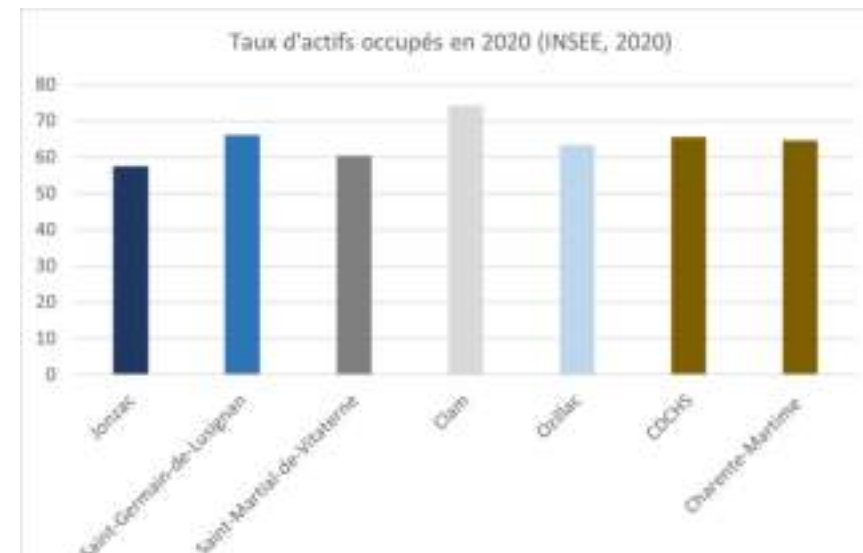
Quant au taux de chômage (au sens du recensement de l'INSEE c'est à dire au sein de la population active et des 15-64 ans), il est évalué à 11.3% à Saint-Germain-de-Lusignan, 10.4% à Saint-Martial-de-Vitaterne et 10.6% à Ozillac ce qui est légèrement inférieur au taux observé à l'échelle de la CDCHS (12.4%).

En revanche, Clam ne présente que **4.7% de chômeurs** tandis que **Jonzac** observe un taux de chômage **de 19.6%**.

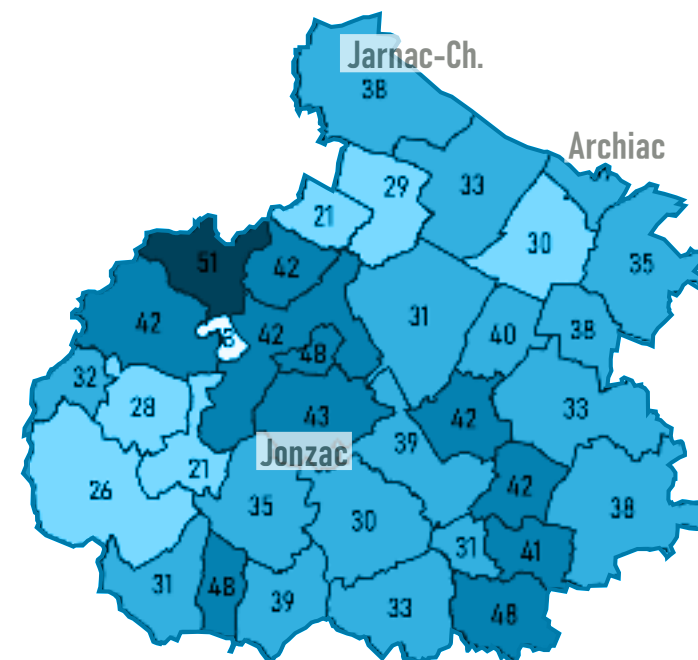
La commune centrale se distingue par sa mixité, cette fois-ci sociale.

Quant à la part de retraités, selon l'étude réalisée par Cittanova, 37% des habitants de la CDCHS étaient retraités en 2018 et **38% à l'échelle de l'espace de vie de Jonzac contre seulement 26% en France**. La part des retraités dans la population locale est donc bien plus élevée que la moyenne nationale. L'espace de vie continuerait d'ailleurs à accueillir de nouveaux retraités, il y a donc fort à parier que ce taux est encore en augmentation.

Sur toutes les communes du groupement à l'exception d'Ozillac, la part des retraités dépasse les 40%.



Part des retraités dans la population des communes de l'espace de vie

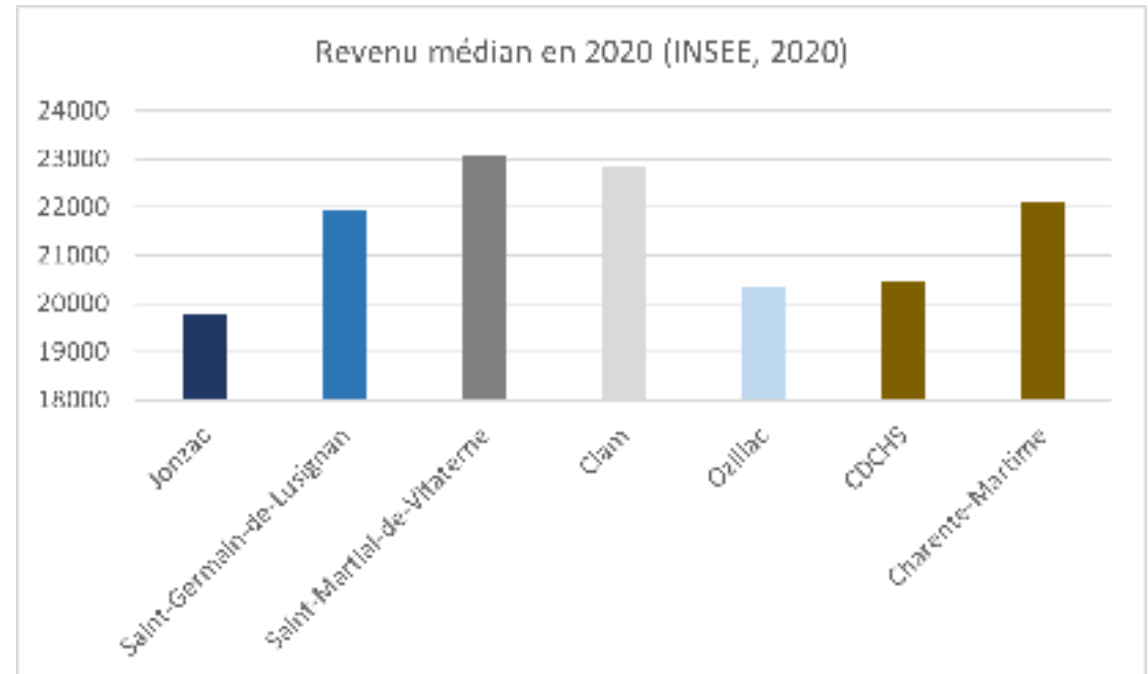


3.3.2 Revenus des ménages

Les ménages fiscaux de Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne et Clam ont un **revenu médian supérieur à celui observé à l'échelle de la CDCHS** (20 450 €) dont seulement 39.3% des ménages sont imposés (contre 47.7% à l'échelle du département).

Les revenus médians de Jonzac et Ozillac sont quant à eux inférieurs à celui de la CDCHS.

Pour précision, le diagnostic du SCoT faisait le constat d'une hausse des revenus médians sur la CDCHS, imputable à l'augmentation des pensions de retraites, concordant avec l'attractivité du territoire auprès des seniors, au niveau de vie plus élevé.



3.3.3 Emplois et déplacements

L'estimation du nombre d'emplois au lieu de travail selon le décompte de l'INSEE permet d'identifier les pôles d'emplois locaux.

A l'échelle de l'Espace de vie de Jonzac, les emplois se concentrent très nettement dans la centralité (Jonzac, Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne).

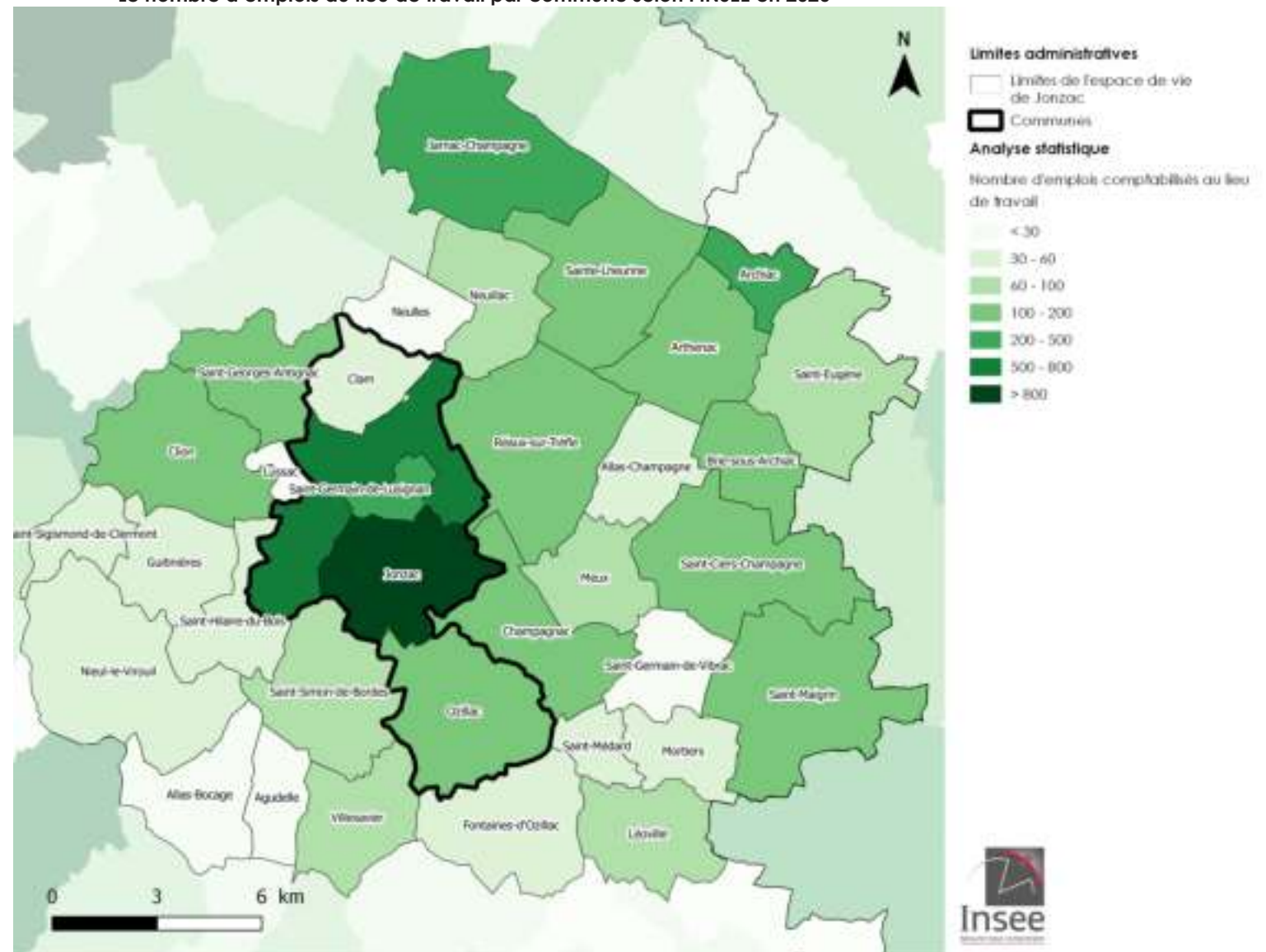
Ce nombre d'emplois découlent de l'existence de multiples établissements concentrés à et autour de Jonzac : la communauté de communes, les établissements de formation, les thermes, le centre aquatique, le centre hospitalier implanté sur Jonzac et Saint-Martial-de-Vitaterne, les zones d'activités économiques, l'aéroport sur Saint-Germain-de-Lusignan...

Deux autres pôles se distinguent sur l'espace de vie :

- **Archiac** qui compte un collège, une zone d'activités économiques (pour partie communautaire) et des entreprises (tonnelierie...).

- **Jarnac-Champagne** qui accueille de belles entreprises à l'image du groupe Chalignac ou encore du château de Montifaut.

Le nombre d'emplois au lieu de travail par commune selon l'INSEE en 2020



La concentration d'emplois

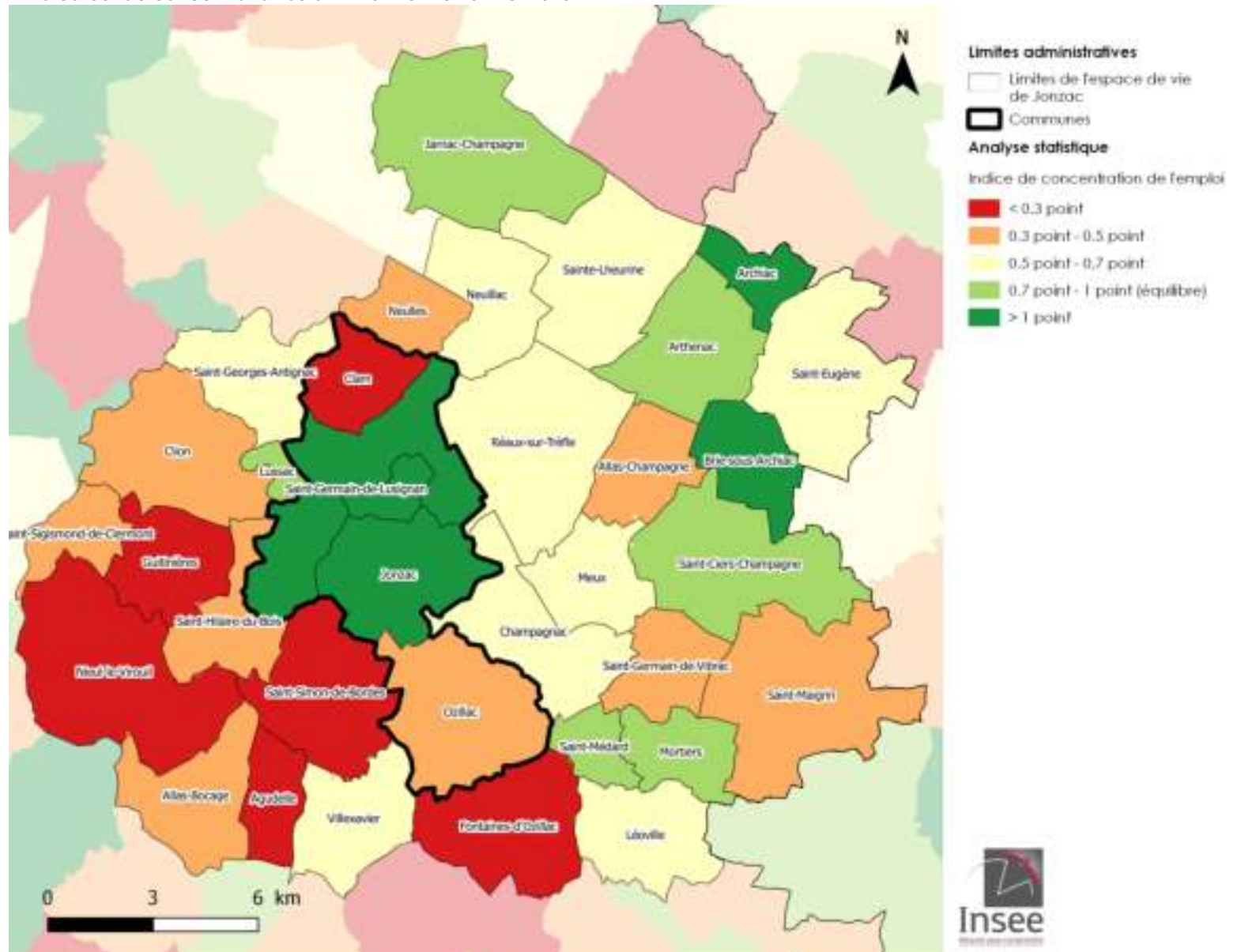
L'indicateur de concentration de l'emploi résulte du croisement entre le nombre d'emplois offerts dans la commune et le nombre de résidents actifs permanents. Cet indice permet d'estimer théoriquement le degré d'autonomie d'un territoire en matière d'emploi.

Force est de constater que **le nombre d'emplois est plus élevé que le nombre de résidents actifs à hauteur de la centralité incarnée par Jonzac et ses communes voisines, Saint-Germain de Lusignan et Saint-Martial de Vitaterne.**

D'autres communes à l'est du territoire se caractérisent aussi par un indicateur élevé: Archiac, Brie-sous-Archiac, Jarnac-Champagne, Arthenac, etc.

A contrario, les territoires du sud et notamment du sud-ouest de l'espace de vie ont un indicateur de concentration faible impliquant une plus dépendance des communes aux pôles locaux, et une forte mobilité des actifs occupés. Il y a fort à parier que ces déplacements se tournent vers Jonzac ou Saint Genis de Saintonge (à l'est).

L'indicateur de concentration selon l'INSEE entre 2014 et 2020



La mobilité des actifs

A l'échelle de la CDCHS **72.1% des actifs occupent leur emploi en dehors de leur commune de résidence.**

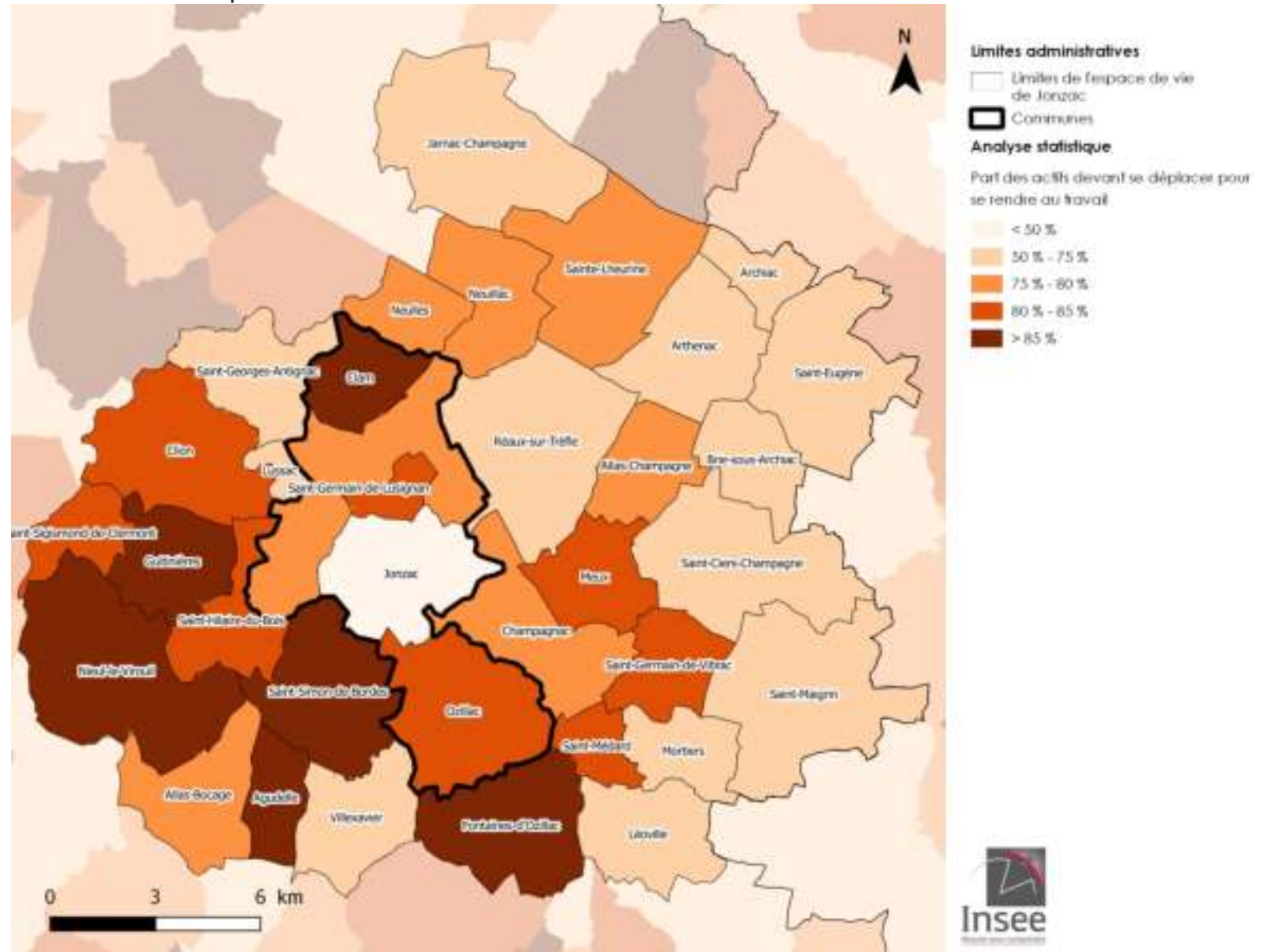
En toute logique, la commune centre de Jonzac présente la part la plus petite d'actifs «mobiles». Mais sur le reste de l'espace de vie, là encore, il existe de fortes disparités géographiques.

La mobilité des actifs est ainsi plus faible dans les communes situées à l'est de l'espace de vie que dans les communes localisées à l'ouest.

Le profil économique agricole des communes de l'est de l'espace de vie, et plus précisément viticole avec la présence d'un plus grand nombre d'exploitations et d'établissements (liés au Cognac) peut expliquer ce constat, tout comme la desserte des communes de l'ouest de l'espace de vie qui profitent davantage de la proximité de l'autoroute A10 et de la RD 137 (Bordeaux-Saintes) ou encore de la proximité de Saint-Genis de Saintonge et Mirambeau.

A noter que l'une des qualités de la CDCHS, réside dans son économie à forte gravité, c'est à dire qu'elle dispose d'un tissu économique dense et varié lui garantissant une certaine autonomie vis à vis des territoires voisins et limitant ainsi les distances à parcourir pour travailler. Le diagnostic du SCoT avait mis en exergue que **70% des actifs de la CDCHS travaillaient au sein de l'intercommunalité.**

Mobilité des actifs occupés selon l'INSEE en 2020



Zoom sur les communes de Jonzac, Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne, Clam et Ozillac

Selon l'INSEE, les communes de **Jonzac, Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne et Ozillac appartiennent à la zone d'emploi de Cognac**, comprenant 192 communes. Cette zone d'emploi est principalement spécialisée dans l'agriculture. Elle est aussi dotée d'une facette industrielle liée notamment au processus de production du Cognac (vinification, tonnellerie, verre...). En 2020, elle compte 46 975 salariés (9 354 non salariés). Cette zone d'emploi est structurée par plusieurs pôles tels que Cognac, Jonzac et Barbezieux-Saint-Hilaire.

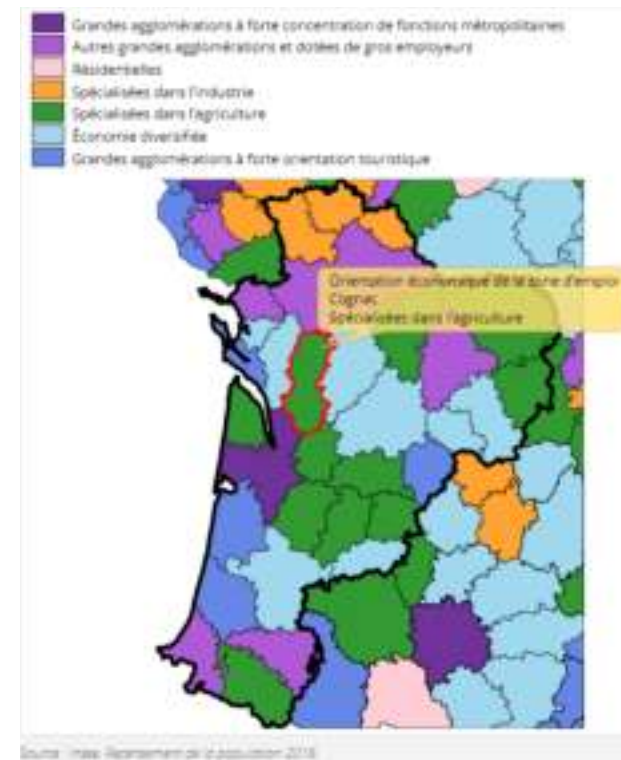
Avec un indicateur de concentration d'emploi de 373 soit 37 emplois pour 10 actifs résidants, Jonzac est effectivement le pôle d'attraction économique principal de l'espace de vie.

Les communes de Saint-Germain de Lusignan et de Saint-Martial-de-Vitaterne, à sa première couronne, sont également dans le positif avec des indicateurs respectifs évalués à 111.3 points et 127.6 points.

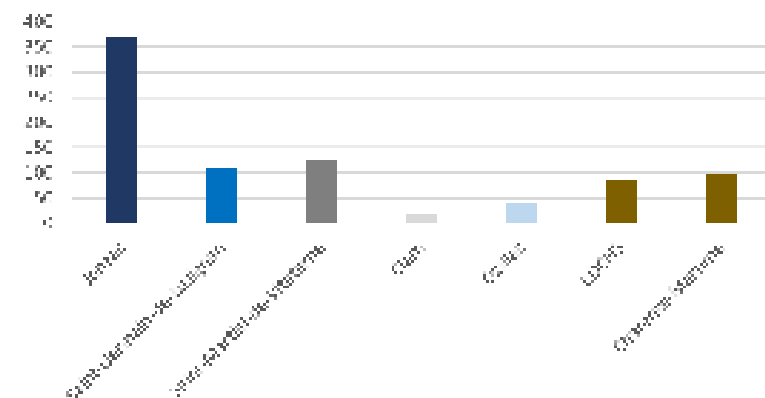
La commune d'Ozillac en revanche, présente davantage les traits d'une commune rurale classique avec un indicateur évalué à 43.6 points mettant en exergue sa dépendance en termes d'emploi au pôle qu'incarne Jonzac notamment.

La commune de **Clam située dans la troisième couronne au nord de Jonzac, appartient quant à elle, à la zone d'emploi de Saintes**, comprenant 147 communes. Cette zone bénéficie d'une économie diversifiée dans laquelle l'économie présentielle occupe une place importante, avec l'existence d'activités de commerce, d'hébergement-restauration, d'hébergement médico-social ou de santé. En 2020, elle compte 38 921 salariés (7 831 non-salariés). **Mais avec 17.8 points, la commune ne concentre que très peu d'emplois. Clam présente même l'un des indicateurs de concentration d'emploi les plus bas de l'espace de vie impliquant une forte mobilité des actifs.**

Jonzac et ses communes voisines de Saint-Germain-de-Lusignan et Saint-Martial-de-Vitaterne présente une autonomie en termes d'emplois tandis qu'Ozillac et Clam sont très dépendantes d'autres pôles, Ozillac de Jonzac en priorité mais Clam, de par sa situation géographique, se retrouve sous l'influence de plusieurs pôles au delà de Jonzac notamment Pons et Saintes.



Indicateur de concentration d'emploi (INSEE, 2020)



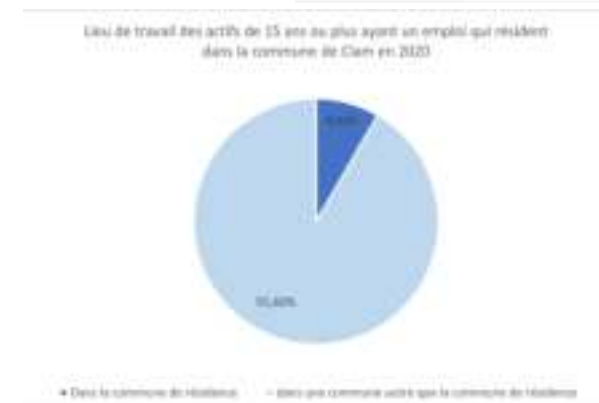
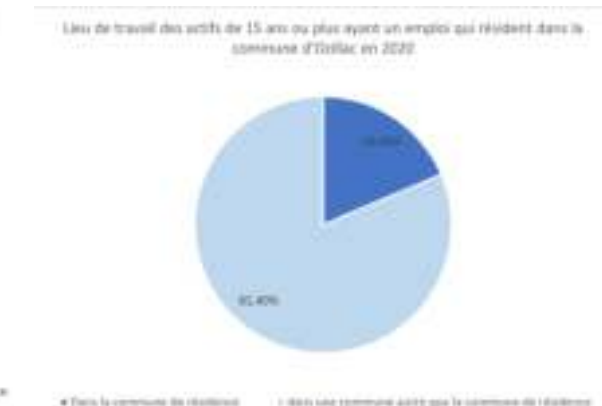
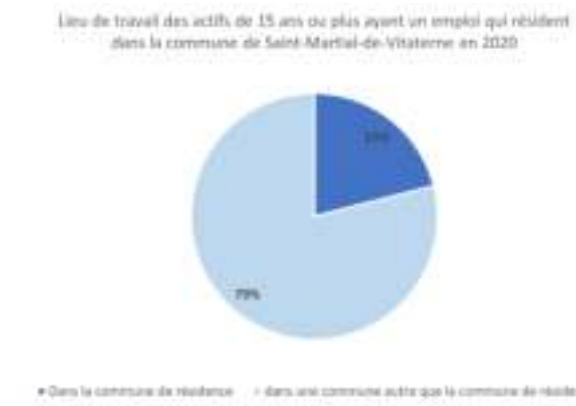
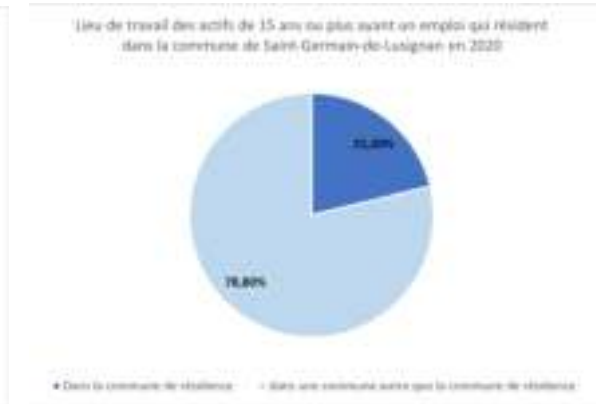
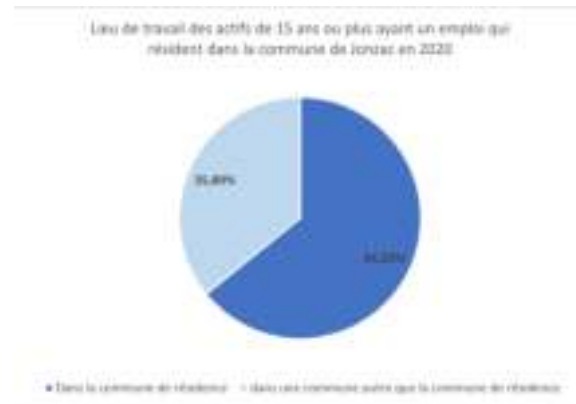
En toute logique, à l'exception de Jonzac, les actifs occupés sont très mobiles.

En effet, sur le territoire de Jonzac, seulement 35.8% des actifs (412 actifs) exercent leur emploi dans une autre commune que leur commune de résidence ce qui signifie que **64.2% des actifs (737 actifs) travaillent bien sur leur commune**.

Cette proportion d'actifs occupés demeurant sur leur commune de résidence est bien plus faible sur les autres communes. **Sur Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne et Ozillac elle oscille entre 18.6% et 21.2%.**

C'est sur la commune de **Clam** que la mobilité est la plus forte. Sur ce territoire, **seulement 8.4% des actifs soit 15 actifs, travaillent dans leur commune de résidence**, alors que **91,6%** des actifs (166 actifs) exercent dans une autre commune. Cela représente 20 points de plus que le taux moyen observé à l'échelle de la CDCS.

Ce phénomène se justifie par une offre d'emploi très polarisée, l'absence de grands établissements économiques sur la commune et le fort taux de motorisation des ménages...



Sur les territoires ruraux, les déplacements quotidiens entre domicile et travail engendrent une dépendance forte à l'usage de la voiture comme en témoignent la part de l'automobile dans les déplacements et parallèlement le taux d'équipements en voiture des ménages.

Pour chacune des communes, l'automobile constitue le mode de transport le plus utilisé pour se rendre au travail. **Elle assure 85.6% des déplacements pour Saint-Germain-de-Lusignan, 87.3% pour Saint-Martial-de-Vitaterne, 93.3% pour Clam, 90.1% pour Ozillac.**

A titre de comparaison, ces taux sont supérieurs à ceux observés à l'échelle de la CDCHS (85,8%), de l'espace de vie (84,8%) et du département (81.7%).

A Jonzac, en revanche, en tant que territoire plus urbain et pôle d'emploi, la voiture ne représente que 69.2% des déplacements domicile-travail.

Néanmoins, la voiture est aujourd'hui essentielle pour les ménages.

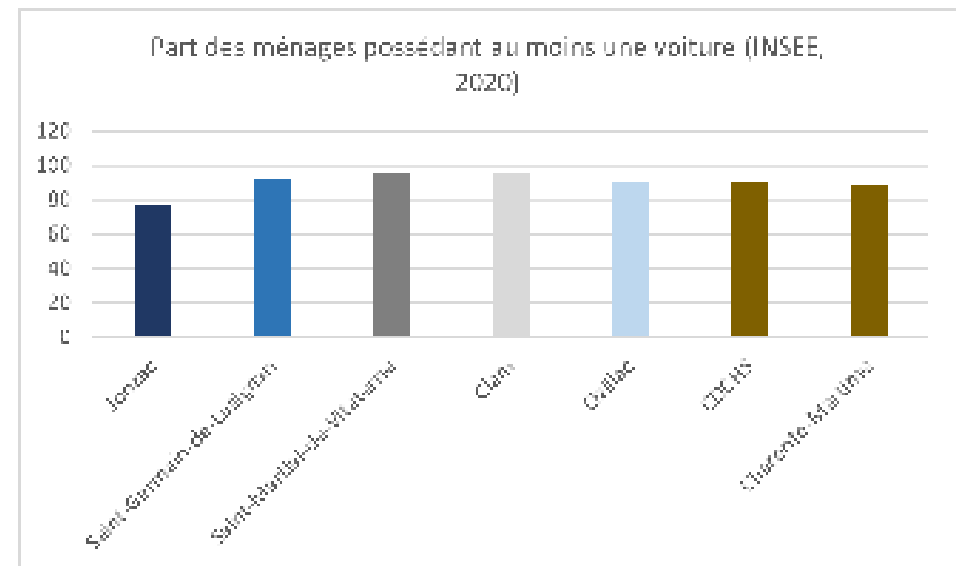
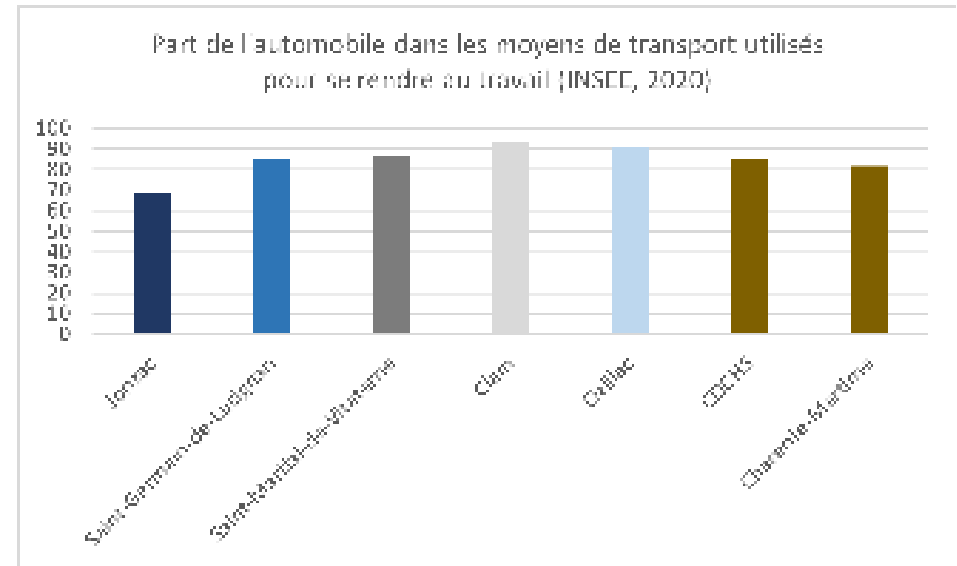
Ainsi, sur Jonzac, 77.5% des ménages possèdent au moins une voiture en 2020 et cette proportion a augmenté depuis 2009.

Sur Saint-Germain-de-Lusignan et Saint-Martial-de-Vitaterne, cette part se situe entre 85 et 90%.

Elle s'élève à plus de 90% pour les communes de Clam et Ozillac.

A titre de comparaison, les proportions observées à l'échelle de la CDCHS et du Département s'élèvent à 90.9% et 88.2%.

L'un des défis actuels des communes rurales consiste à réduire les déplacements automobiles en hiérarchisant le développement résidentiel au profit des centralités (regroupant équipements, services, commerces et emplois) et en proposant des alternatives à la voiture individuelle (cheminements doux, covoiturage, transport à la demande, etc.), des dispositifs qui existent sur le territoire de la CDCHS mais qui à ce jour ne constituent pas de réels leviers pour inverser les tendances.



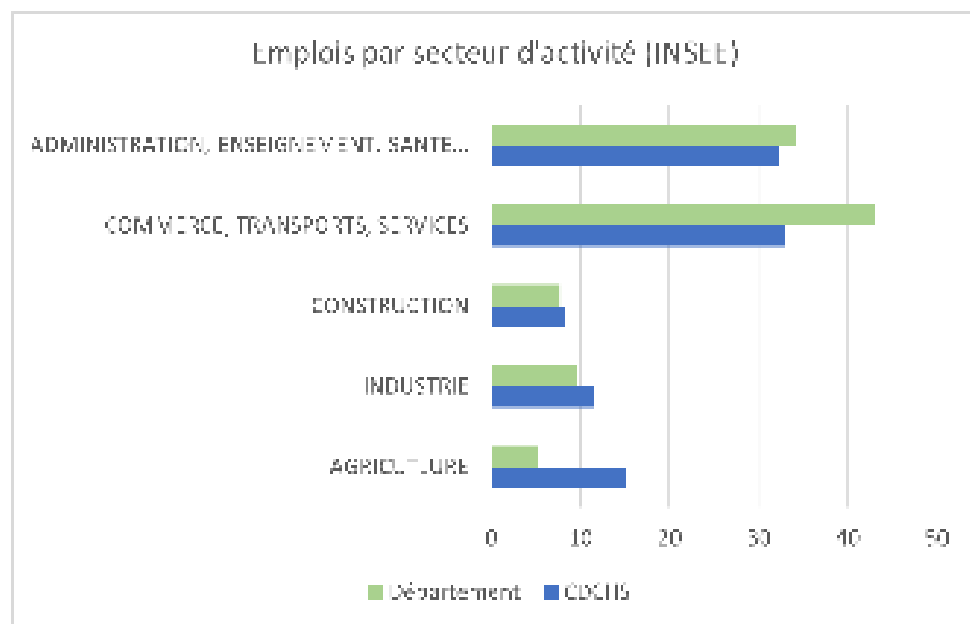
3.4.1 Le profil économique de la CDCHS

L'économie locale se caractérise par une certaine **diversité avec une représentation de tous les grands secteurs d'activités**. Elle est toutefois très orientée avec deux secteurs prépondérants en termes d'emplois salariés, s'agissant de **l'administration** (englobant les collectivités locales, l'hôpital...) et **des commerces, transports et services divers**.

Ce secteur est d'ailleurs le plus important puisqu'il regroupe 957 établissements soit 36.3 % des établissements, devant l'agriculture (qui demeure un secteur dynamique localement avec à la filière du Cognac) et ses 768 établissements soit 29.1 % de l'ensemble des établissements enregistrés à l'échelle de la CDCHS fin 2020.

A noter que la CDCHS se caractérise aussi par une **industrie** dont le poids en termes d'emplois est supérieur à celui observé à l'échelle du département de la Charente-Maritime (13.7% contre 11.1%).

Le territoire profite ainsi de la présence de grandes entreprises mais le tissu économique local se compose néanmoins à **87.5% de petites entreprises de moins de 10 salariés (2309 établissements sur la CDCHS)**.



En termes d'activités, il convient de distinguer :

Les activités présentesielles : il s'agit des activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins immédiats des personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes. On parle d'économie de proximité.

Les activités productives : il s'agit des activités qui produisent des biens consommés majoritairement en dehors de leur zone de production et des services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère. Les activités productives, des entreprises industrielles ou artisanales de tailles diverses, favorisent l'attractivité des territoires en diversifiant les activités et en augmentant l'offre d'emplois qualifiés, tout en réduisant le nombre de déplacements domicile-travail. Les activités productives garantissent aussi la production de biens et de services sur le territoire, contribuant ainsi à limiter les émissions de gaz à effet de serre liées au transport de marchandises... Le déficit pour les collectivités est donc de maintenir voire de développer ce type d'activités sur leur territoire.

Or, à l'échelle de la CDCHS, le tissu productif n'est pas négligeable. En 2020, 39,2% des emplois relèvent de la sphère productive ce qui représente 9 points de plus qu'à l'échelle de la Charente-Maritime.

La sphère présenteielle demeure néanmoins dominante avec 53.6% des établissements et 60.8% des postes salariés.

A noter que l'emploi présentiel se développe notamment dans le secteur des services à la personne, et offre des potentiels de développement dans un contexte de vieillissement de la population («silver economy» : économie dédiée aux seniors).

Quant à la dynamique en termes de **créations d'entreprises** sur la CDCHS, les dernières données INSEE font part d'une hausse notable de créations depuis la crise sanitaire de 2019. En 2020, et 2021, 619 et 714 entreprises se sont réciproquement créées, soit près de 2 fois plus que dans les années 2015 et 2016. Il s'agit surtout de petites structures (avec beaucoup d'auto-entreprises).

Des projets à court terme !

Il convient de souligner que l'aéropole de Jonzac fait l'objet d'un projet d'envergure qui à moyen terme devrait générer de nouveaux emplois sur l'espace de vie.

Le territoire de la CDCHS est ainsi très dynamique du point de vue économique.

A l'échelle de l'espace de vie de Jonzac, les pôles économiques se concentrent à hauteur des communes de Jonzac, Saint-Germain-de-Lusignan et Saint-Martial-de-Vitaterne. Au delà seule, la commune d'Archiac dispose d'une zone d'activités économiques.

L'armature économique de l'espace de vie de Jonzac est ainsi structurée par :

- la zone d'activités de Jonzac - Saint Germain-de-Lusignan sur la commune de Saint-Germain de Lusignan
- la zone d'activités industrielles communale de La Pouyade sur la commune de Jonzac,
- les zones d'activités commerciales communales « des Grands Vents » et de « la Source »
- l'aeropole « Antoine de Saint Exupéry » à hauteur de l'aérodrome sur la commune de Saint-Germain-de-Lusignan, ce dernier fait l'objet de projets de développement,
- la zone artisanale du « chemin vert » sur la commune de Saint-Martial-de-Vitaterne.
- la zone d'activités commerciales d'Archiac complétée par une zone d'activités communale.

En outre, en termes d'emplois, l'espace de vie profite de l'implantation de grandes entreprises et établissements :

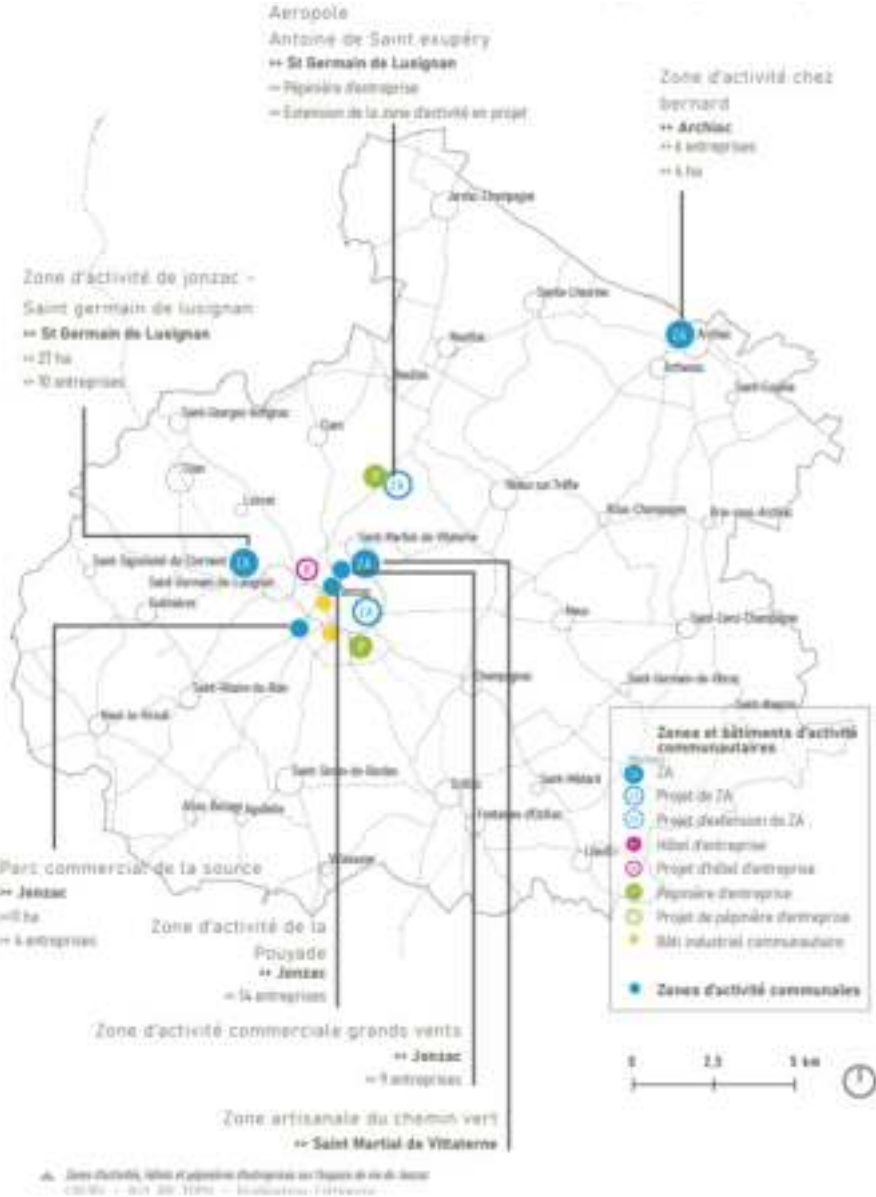
INDUSTRIE	SERVICE	COMMERCE	ADMINISTRATION
Groupe Chalvignac (>80 salariés), - Jarnac-Champagne	Chaîne thermique du soleil (>80 salariés) - Jonzac	Seugne distribution (>150 salariés) - Jonzac	CDCHS (300 salariés)
Groupe Labeurie Fine Foods (> 230 salariés) - Jonzac	La Poste (>60 salariés) - Jonzac	Carnot distribution (>70 salariés) - Jonzac	Centre hospitalier sur Jonzac et Saint-Martial de Vitaterne (900 salariés)
Tonnellerie Radoux (>60 salariés) - Jonzac	Colisse France (>50 salariés) - Jonzac		

Les thermes : Une activité historique pilier de l'économie locale

L'espace de vie de Jonzac profite d'une forte attractivité touristique grâce aux thermes. Avec une moyenne de 17 000 curistes par an, il s'agit aujourd'hui de la 7ème station française.

Véritable moteur de l'économie locale, elle génère des besoins en termes de logements, de restauration... et offre une visibilité au territoire.

Les lieux d'emplois sur l'espace de vie de Jonzac: Les zones d'activité et le pôle d'emploi de Jonzac, rapport Ciffanova 2022



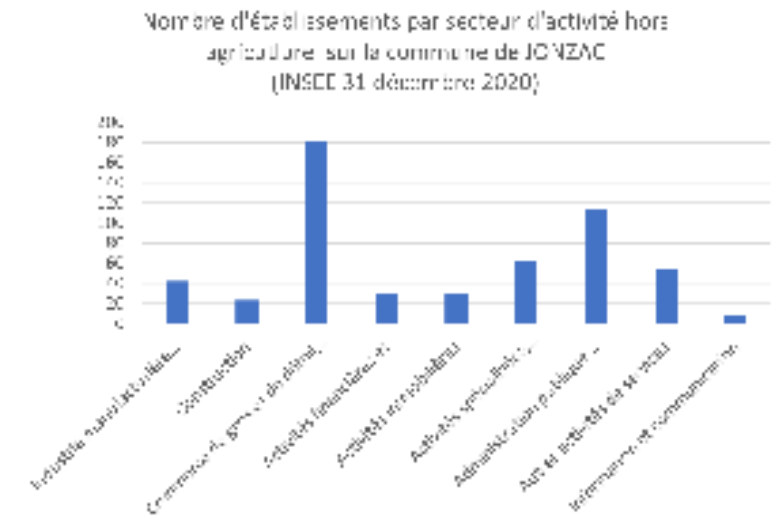
3.4.3 Le profil économique des communes

Jonzac

Fin 2020, selon les données de l'INSEE, tous les secteurs d'activités sont présents sur la commune de Jonzac qui compte au total, **544 établissements**. **C'est dans le secteur commerces de gros et de détail, transport, hébergement et restauration que l'on compte le plus d'établissements et d'établissements actifs employeurs.**

En effet, la commune compte 288 établissement actifs employeurs dont près de 70% relèvent du secteur des commerces, transports et services divers. Ce secteur devance l'administration public, l'enseignement, la santé... Toutefois en postes salariés, force est de constater que l'administration s'impose comme le secteur le plus générateur d'emploi devant les commerces, transports et services comme à l'échelle de la CDCHS.

A noter que l'agriculture quant à elle ne pèse que pour 0.6% des postes salariés au sein de la commune.



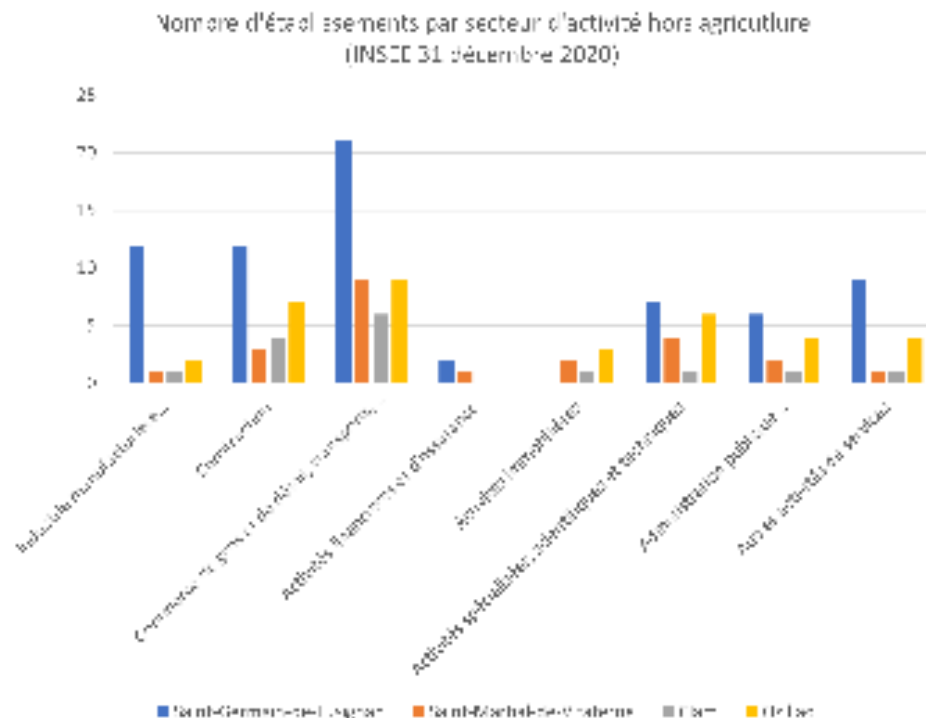
Les communes de Saint-Germain de Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne, Clam et Ozillac

La commune de Saint-Germain-de-Lusignan se distingue par un nombre d'établissements importants à l'échelle de l'espace de vie (69) et surtout l'existence d'une dizaine d'établissements dans l'industrie à mettre en relation avec la présence d'une zone d'activités industrielles sur le territoire.

Sur la commune de Saint-Martial-de-Vitaterne, tous les secteurs d'activités sont également représentés mais le nombre d'établissements est plus restreint (23).

Ozillac comme Clam n'a pas d'établissement dans tous les secteurs d'activités mais compte néanmoins 35 établissements principalement dans la construction et le commerces de gros, de détail, transport...

Clam ne compte que 14 établissements.



3.4.4 Localisation des activités économiques sur la centralité

Force est de constater que les activités économiques sont très concentrées sur la ville centre, et ses communes voisines de Saint-Germain de Lusignan et de Saint-Martial-de-Vitaterne.

Au sein de cette centralité, existent plusieurs pôles économiques dont les principaux sont :

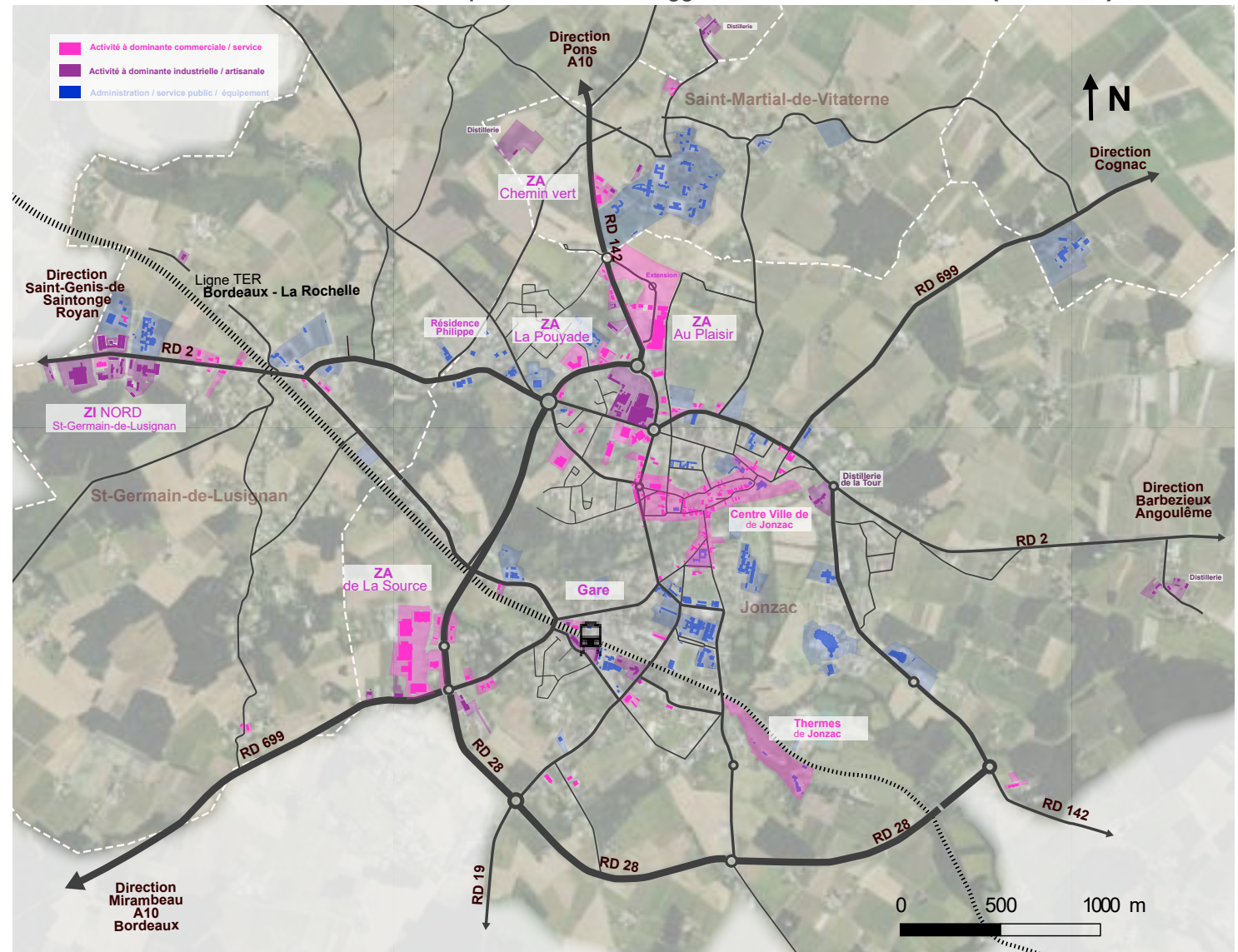
- La ZA La Pouyade à Jonzac
- La ZA Au Plaisir à Jonzac
- La ZA de la Source à Jonzac
- La ZI Nord à Saint-Germain-de-Lusignan
- La ZA du Chemin vert à Saint-Martial-de-Vitaterne
- Les thermes
- Le centre ville de Jonzac.

A ces principales zones s'ajoutent l'aéropôle et des sites plus isolées notamment le long des axes de transit routiers générant de grands flux.

En découle un tissu économique que l'on peut qualifier d'éclaté et un enjeu fort s'agissant de structurer l'armature économique dans une logique de complémentarité et non de concurrence entre les zones.

A noter que les administrations et services publics et d'intérêt collectif viennent compléter ce tissu (en tant que source d'emplois importante sur le territoire) mais ils font l'objet d'un développement spécifique dans le rapport de présentation.

Localisation des activités économiques à hauteur de l'agglomération de Jonzac en 2023 (source : Uh)



La ZA Au Plaisir

Cette zone incarne l'entrée dans la ville de Jonzac depuis l'avenue Mgr Chauvin (RD 142) c'est à dire la route de Pons et de Saintes.

Elle a été aménagée récemment et fonctionne dans une logique de bouclage, desservie par deux carrefours giratoires. Il s'agit d'une **grande zone à dominante commerciale** (Centre Leclerc...) qui fait aujourd'hui **l'objet de projets d'extension dans la profondeur**.

En face de la ZA au Plaisir, sont également implantées des activités profitant de l'effet de vitrine depuis un axe de transit principal à l'échelle de l'agglomération. Ce secteur économique prend ainsi une forme linéaire et renferme à la fois des activités commerciales, de services et de l'artisanat.

Plus au sud, située entre le boulevard Baie Saint-Paul et l'avenue Mgr Chauvin, un îlot industriel se démarque, composé de Labeyrie Fine-foods, spécialisée dans l'agroalimentaire et la tonnellerie Radoux. Autour, se retrouvent ponctuellement des activités de services et de commerces.

En découle une entrée de ville marquée par un **ensemble mixte et complexe** d'autant que des habitations se retrouvent au cœur des activités.

La ZA de la Pouyade

Il s'agit d'une zone d'activités implantée entre le Bd Baie de Saint Paul et le chemin de Maison Rouge. Au delà d'entreprises artisanales et commerciales, elle renferme des administrations ou service d'intérêt collectif, à l'image de l'ADEI, la santé au travail de l'Aunis et de la Saintonge...

La résidence Philippe

La résidence Philippe accueille aujourd'hui l'un des **quatre hôtel d'entreprises de la CDCHS**.

La résidence se compose de plusieurs blocs en date des années 1960 qui ont récemment fait l'objet de travaux de réhabilitation, évitant ainsi leur démolition. Une partie des travaux a pu bénéficier du financement du « fond friche » ...

Aujourd'hui, le site présente une mixité de destinations avec des logements, des services comme la maison de l'emploi de la Haute-Saintonge, pôle emploi, la mission locale et des bureaux avec un hôtel d'entreprises.

L'hôtel d'entreprise propose **25 bureaux à la location** avec des loyers attractifs et progressifs adaptés au lancement de jeunes entreprises.

Pour l'ensemble de ce secteur, le PLU a vocation à assurer la pérennité des activités en place et à anticiper sur leurs potentielles extensions en garantissant leur compatibilité avec les quartiers résidentiels et leur bon fonctionnement... Attention aux développements linéaires opportunistes !

ZA La Pouyade et Au Plaisir à Jonzac



ZA du Chemin vert sur Saint-Martial-de-Vitaterne

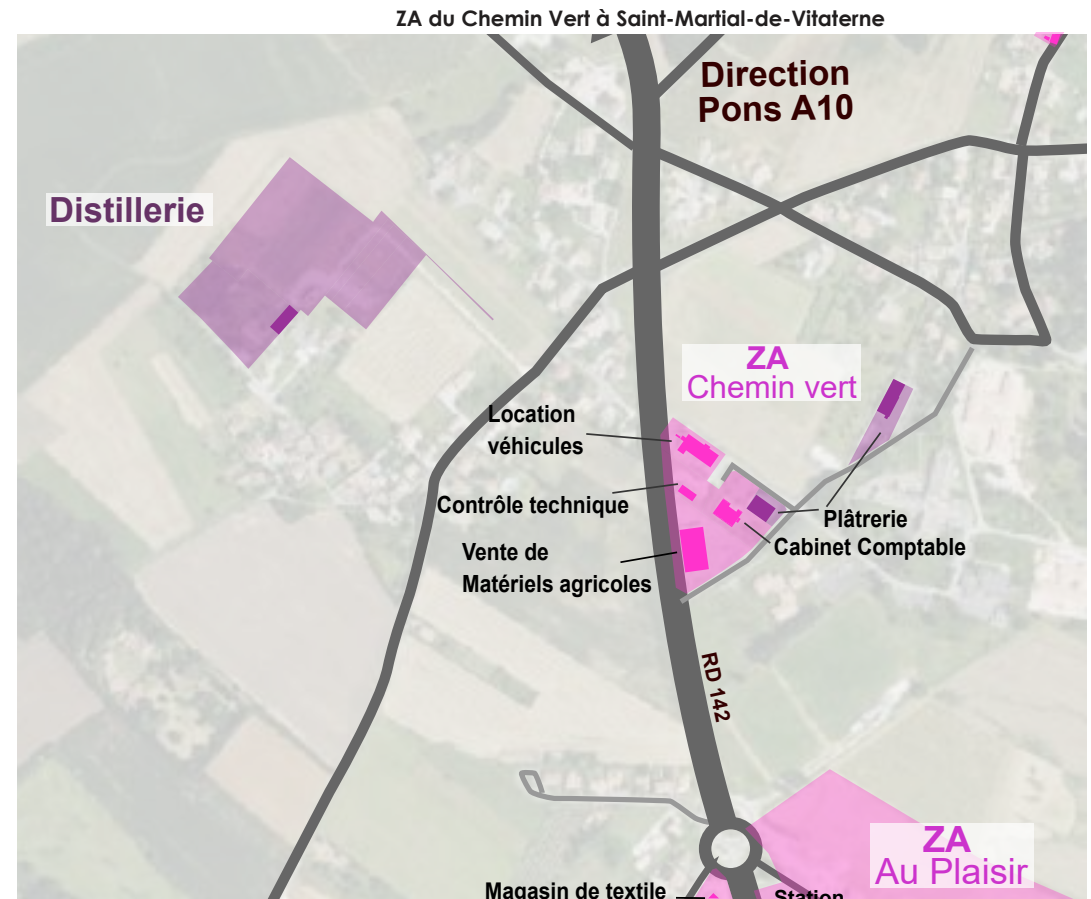
La **ZA du Chemin vert** se situe sur la commune de Saint-Martial-de-Vitaterne dans le prolongement du site de l'hôpital le long de la RD 142.

En amont de la ZA Au Plaisir et discontinuité des autres zones d'activités, elle fait office de premier marqueur d'entrée d'agglomération.

Sa desserte s'opère depuis la rue de la ZA du Chemin Vert mais son accès depuis la RD 142 est relativement compliquée compte tenu des flux sur cette voie et de l'absence d'aménagement sécurisé.

Il s'agit d'une petite zone privée, dont l'origine est là encore l'exposition depuis la RD 142.

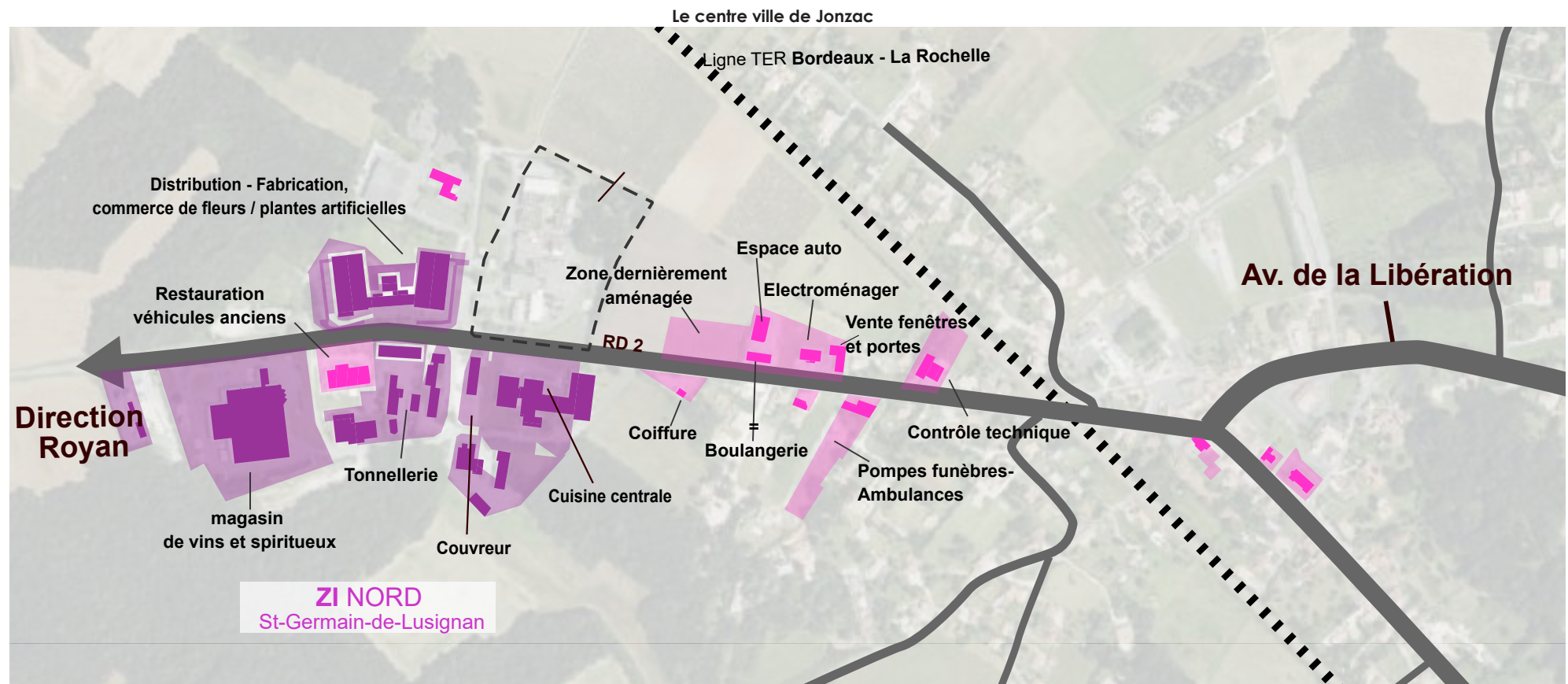
Elle accueille actuellement 4 entreprises.



ZI Nord de Saint-Germain-de-Lusignan

La commune de Saint-Germain de Lusignan présente une des principale zone industrielle de l'espace de vie. Elle s'implante de part et d'autre de la Route de Saint-Genis (RD2), en léger retrait du bourg de Saint-Germain de Lusignan.. Elle compte 5 entreprises d'envergure : Gervit Distribution, fabricant et commerçant de fleurs/plantes artificielles, l'entreprise de couverture Galleco, la cuisine centrale Erco-solution, la tonnellerie Vinéa, le magasin de vins et spiritueux Jules Gautret et la société Cartract, spécialisée dans la restauration de véhicules anciens. Cette zone s'inscrit dans la continuité du Centre de Formation des Apprentis (CFA).

A quelques mètres de cette zone en entrée de bourg , notons la présence de plusieurs commerces et services de proximité formant un petit pôle commercial et donnant lieu à de nouveaux projets.



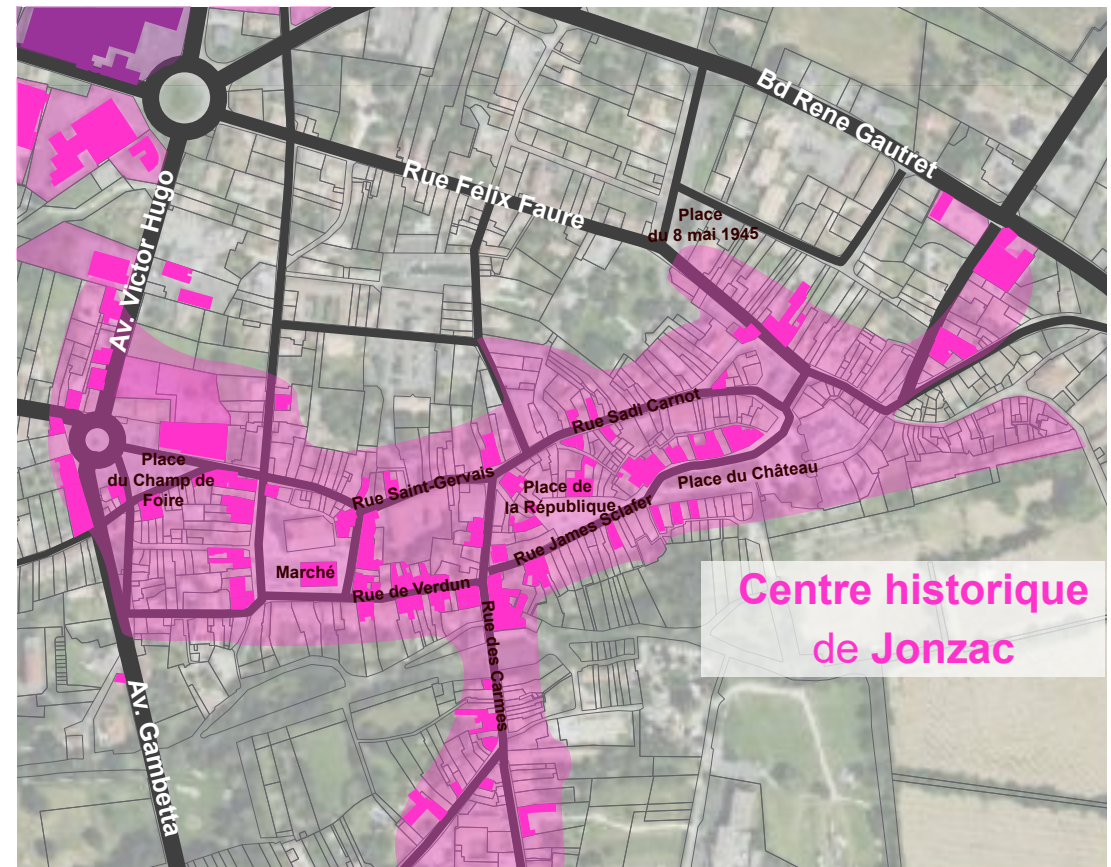
Le centre-ville de Jonzac

Le centre demeure un **lieu d'échanges et de commerces animé toute l'année**. Même si le nombre de vitrines a fortement diminué ces dernières décennies, il accueille encore **une diversité d'activités** : des agences d'assurances, des banques, des agences immobilières, des pharmacies, des opticiens, des petits commerces alimentaires, des coiffeurs, des bars, tabac-presse, des restaurants, des magasins de vêtements, une auto-école, un réparateur de piano... Les cabinets de santé sont quant à eux davantage éparpillés au delà du centre.

Il est aussi encore animé par un marché (4 x/semaine) et une foire mensuelle, place du Champ de foire..



Le centre ville de Jonzac



La question des commerces vacants

Le bourg renferme aujourd'hui encore d'anciennes vitrines abandonnées. Leur nombre a toutefois diminué puisque beaucoup d'entre elles ont été transformées en logements, perdant ainsi définitivement leur vocation commerciale.

Certaines boutiques semblent compliquées à réinvestir au regard de leur ancienneté, de leur fonctionnalité (accès mutualisés avec les logements à l'étage) ou encore de leur taille et pour certaines de leur isolement car le centre-ville est étendu et le parcours marchand discontinu.

Ces linéaires de vitrines qui disparaissent, interpellent quant à la vitalité et le rôle futur du centre-ville qui a vocation à conserver son caractère de centralité, en complémentarité des zones d'activités.

Les friches

Au delà du centre-ville de Jonzac existent également quelques friches, correspondant à d'anciens sites d'activités.

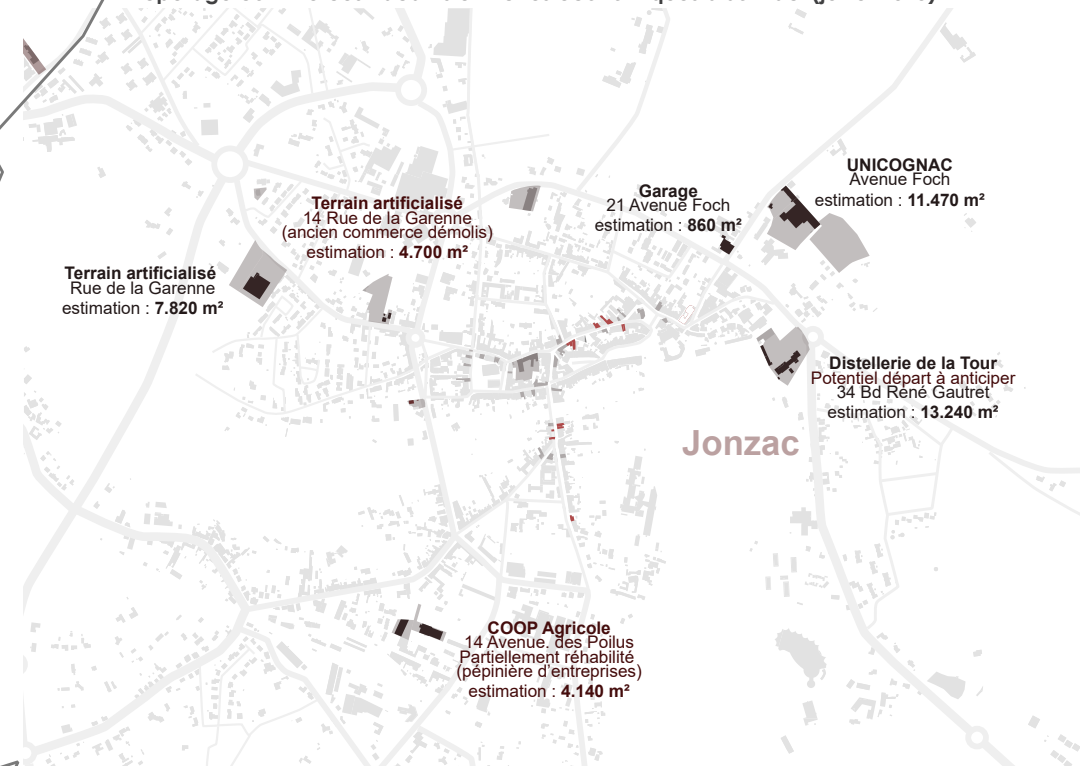
Certaines donnent d'ores et déjà lieu à de nouveaux projets de réinvestissement à l'image de l'ancien site de l'enseigne Lidl. Ces espaces au regard de leur emprise notamment sont stratégiques et méritent une attention particulière en termes d'orientations..

La commune au travers son programme Petite Ville de Demain et son PLU, entend entamer des actions pour préserver les commerces et travaille avec la CDCS sur le réinvestissement des friches

Ancienne Librairie transformée en logement rue Sadi-Carnot



Repérage commerces vacants et friches économiques à Jonzac (juillet 2023)



Le programme « Petite Ville de Demain » (PVD)

Petites villes de demain vise à améliorer la qualité de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et engagés dans la transition écologique. Le programme a pour objectif de renforcer les moyens des élus des villes et leurs intercommunalités de moins de 20 000 habitants exerçant des fonctions de centralités pour bâtir et concrétiser leurs projets de territoire, tout au long de leur mandat, jusqu'à 2026.

Les orientations à potentiellement relayer dans le PLU

Objectif : résorber les commerces vacants

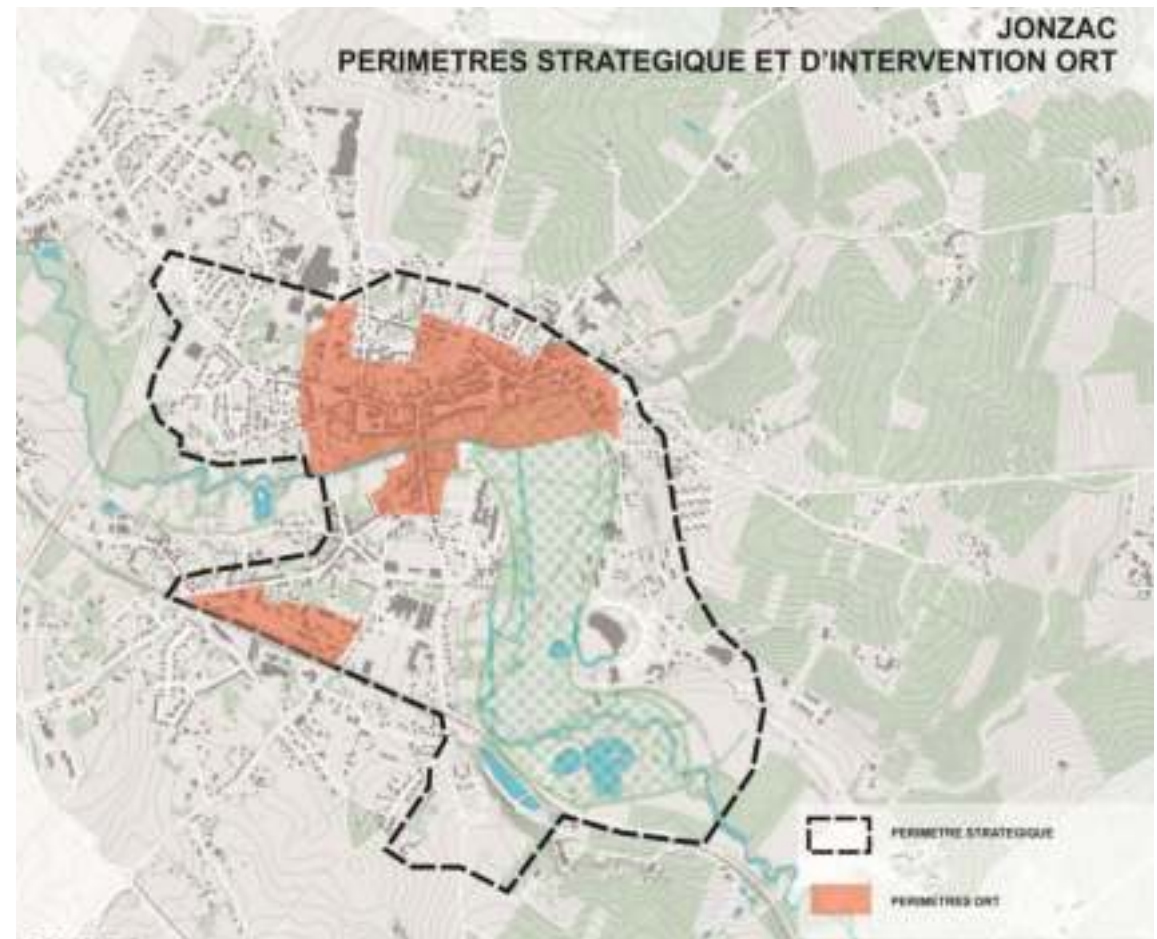
Le droit de préemption commercial dans le périmètre de sauvegarde : il s'agit d'avoir la priorité pour acheter un bail commercial, un fonds de commerce, un fonds artisanal ou un terrain pouvant accueillir des commerces, pour le rétrocéder à un commerçant ou un artisan.

Protection des linéaires commerciaux : Il s'agit de fixer la destination « commerce » d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble (Rez-de-chaussée) en interdisant les changement de destination. Le linéaire à protéger est défini le long de certaines rues ou section de rue et affiché au plan de zonage du PLU.

Objectif : Trouver l'équilibre entre le commerce de centre-ville et celui des zones d'activités économiques

Cette action doit permettre de renforcer le rôle de centralité économique de la commune de Jonzac, renforcer le rôle attractif pour tous les usagers et clientèles, rechercher un rééquilibrage territorial entre les diverses « polarités » commerciales de Jonzac (centre-ville, zones d'activités, zones de flux).

Le PVD fixe ainsi comme orientation de stopper l'installation de « petits » commerces « de centre-ville » dans les zones commerciales et sur les axes de flux de transit.



3.4.4. L'aéropôle Antoine de Saint-Exupéry

L'aéropôle de Saint-Exupéry est un projet de pépinière aéronautique porté par la CDCHS en partenariat avec Airbus développement. L'infrastructure concentre ces recherches sur l'aéromobilité de demain.

Le site doit ainsi accueillir de nouvelles entreprises et à terme, le projet mise sur la création de 200 nouveaux emplois.

Plateforme de développement de l'Aéromobilité Hybride de demain !

Ce lieu sera avant tout un lieu d'accueil et d'accompagnement, un incubateur d'idées nouvelles. Les entreprises accueillies pourront profiter de services mutualisés et de l'accompagnement personnalisé du service Développement et Économie de la Communauté des Communes de Haute-Saintonge.

L'aérodrome Jonzac-Neulles, ouvert à la circulation aérienne publique et équipé VFR de nuit, est déjà utilisé pour la pratique du vol loisir et touristique. La nouvelle pépinière s'inscrit dans le développement et l'extension de cet aérodrome, dans une volonté d'apporter les outils nécessaires à l'innovation, tout en restant consciente des enjeux environnementaux. Dans le choix des projets, une attention particulière sera portée sur le développement des énergies renouvelables adaptées aux transports aériens de demain.

La pépinière sera également un interlocuteur idéal concernant le domaine des technologies Drones et du VTOL.

Une partie de la fonction de l'Aéropôle sera toujours réservée à la maintenance des avions, à la formation et à l'enseignement du pilotage.

L'AéroPôle Antoine de Saint-Exupéry, en accord avec son implantation géographique, se consacrera également au développement de l'aviation d'affaire et de l'oénotourisme.

A long terme, cet AéroPôle a l'ambition de se développer et de constituer un véritable Pôle Aéronautique en Haute-Saintonge, porté par l'échange de compétences et fortifié par les entrepreneurs.



Carte des activités économiques d'Ozillac en 2023, source: Agence UH

Ozillac

Situé à 10 kilomètres de Jonzac, la commune profite d'un bourg qui concentre une offre en commerces et de services de proximité.

Celui-ci se compose:

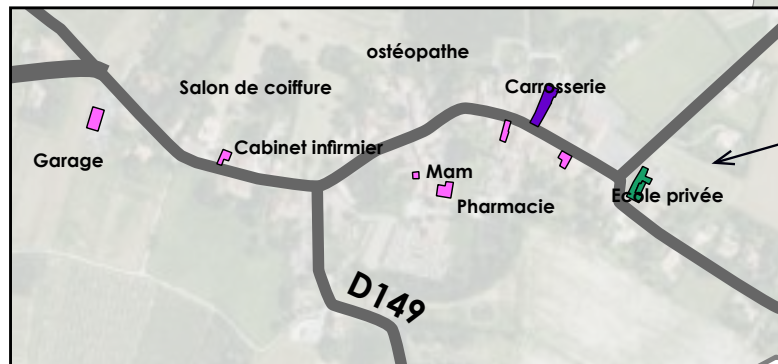
- d'un garage automobile,
- d'un salon de coiffure,
- d'un cabinet infirmier
- d'une MAM
- d'une pharmacie
- d'un ostéopathe

Notons également la présence dans le bourg d'une école privée (Sainte-Eustelle) et d'une carrosserie.

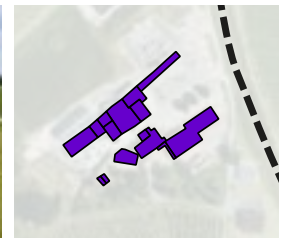
Pharmacie (source: Agence Uh)



Garage Ludovic Rigolet
(source: Agence Uh)



Distillerie-La Gasconnière (source Agence Uh)



Ozillac accueille également la **distillerie la Gasconnière**, entreprise spécialisée dans la production de boissons alcooliques distillées. Force est de constater que, de par son emprise, celle-ci est isolée du reste des activités de la commune. En raison de son statut (industriel), elle pourra faire l'objet d'un zonage spécifique dans le PLU.

A noter également qu'un électricien est implanté sur Ozillac au lieu dit Le Sablon.

Un établissement secondaire de l'**entreprise Isidor**, est implanté sur Ozillac (siège Gémozac). Celle-ci est spécialisée dans le commerce de gros de céréales, tabac non manufacturé, de semences et d'aliments pour le bétail.



Isidor (source: Google Map)



3.4.5. L'activité touristique locale

Le territoire intercommunal dispose d'un large panel d'activités touristiques dont la CDCHS assure la promotion. L'espace de vie de Jonzac comprend plusieurs **attractions** notamment :

- **Le centre thermal de Jonzac** créé en 1986, accueille aujourd'hui plus de 17 000 curistes sur 10 mois de l'année. Elle constitue la 7e station française. Plus largement, l'activité thermique représente un poids non-négligeable dans l'économie locale. Moteur d'emplois, la Chaîne thermique du Soleil compte 90 salariés mais au delà elle génère des emplois connexes dans le commerce, la restauration et l'hébergement. **Aujourd'hui, elle porte l'ambition d'accueillir encore de nouveaux curistes pour passer de 17 000 à 25 000 curistes à moyen terme grâce au nouveau forage.**

- **Les Antilles de Jonzac** : Ce complexe aquatique accueille plus de 400 000 personnes à l'année

Le patrimoine local complète l'offre touristique de l'espace de vie de Jonzac (églises, châteaux et maisons viticoles etc) et un réseau de chemins de randonnée (comme le chemin de Saint-Jacque de Compostelle ou des boucles thématiques...) permettant de découvrir les richesses du territoire.

S'agissant des hébergements touristiques, il est difficile d'évaluer précisément leur nombre mais Jonzac concentre l'offre avec beaucoup de logements pour les curistes.

- **Jonzac** : près d'1/3 du parc de logements de la commune serait aujourd'hui consacrés aux curistes. L'INSEE dénombrait 856 places en résidences en 2023. La commune compte également un camping municipal de 38 emplacements pour l'accueil de caravanes et de camping-cars.

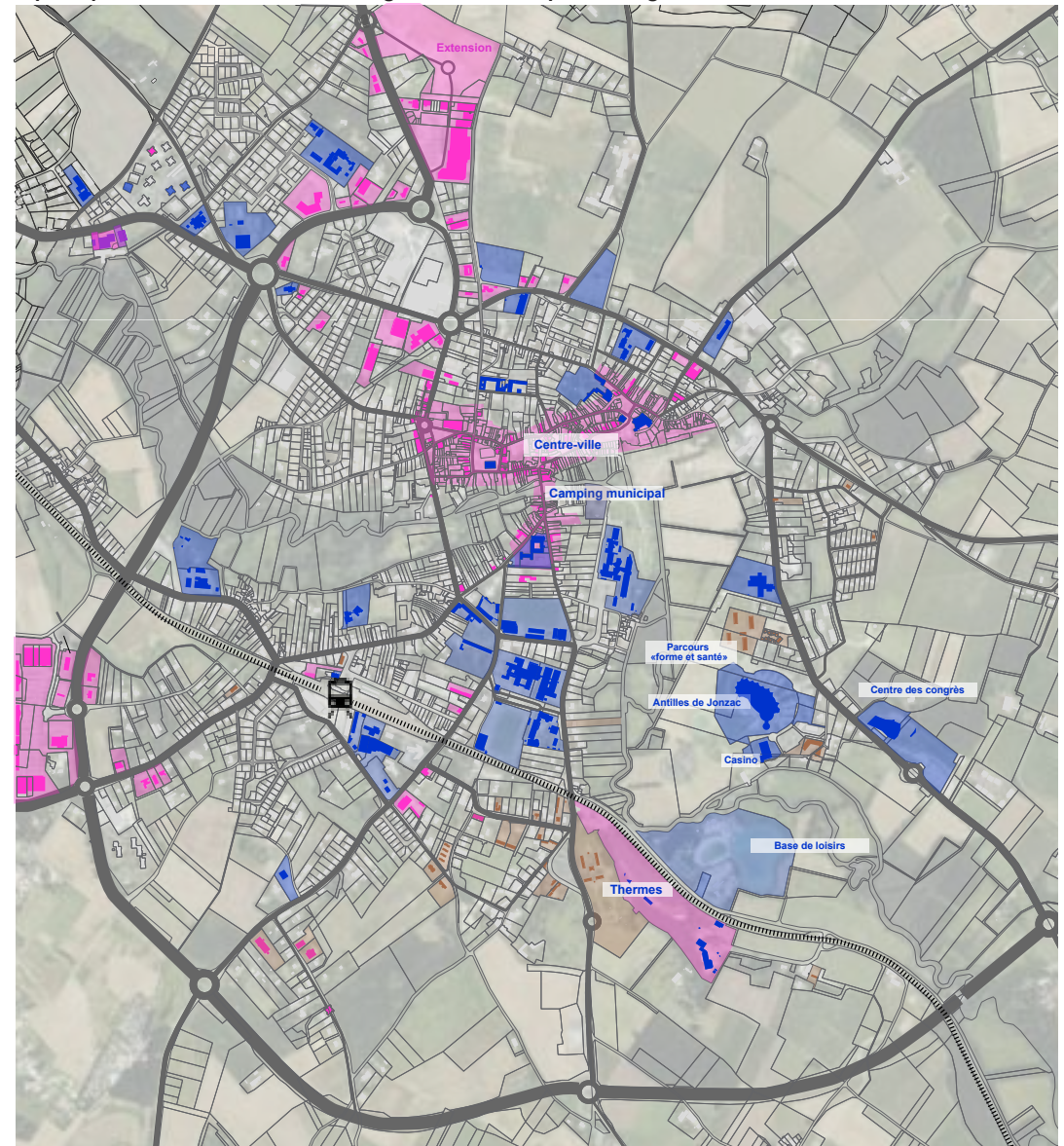
- **Clam** : 1 hôtel, 4 gîtes et chambres d'hôte et 1 ensemble de 10 chalets.

- **Saint-Martial-de-Vitaterne** : 6 à 8 gîtes.

- **Ozillac** : un gîte/ chambres d'hôte.

- **Saint-Germain de Lusignan** : Plusieurs gîtes

Les principaux établissements d'hébergements touristiques au regard des attractions de la ville de Jonzac



■ Résidence de tourisme / hébergement touristique

3.5.1 Évolution des activités agricoles

Le contexte départemental

Ces dernières décennies, sur l'ensemble du territoire français, l'activité agricole a subi une profonde mutation se traduisant notamment par le développement de grandes exploitations agricoles au détriment des petites exploitations individuelles. **Entre 2010 et 2020, la Charente Maritime a perdu 24% de ces exploitations mais sur la même période, la SAU moyenne a augmenté de +21%.**

A l'échelle du département, l'agriculture ne représente plus que 5.3% des emplois, une proportion qui ne cesse de diminuer avec une baisse de 1 525 emplois entre 2009 et 2020.

Les espaces agricoles occupent 64 % du territoire départemental, représentant une surface agricole utile (SAU) de plus de 444 000 hectares.

Cette SAU se répartit en trois grandes catégories :

- Les terres arables qui portent des cultures annuelles (blé, tournesol, maïs,...) ou pluriannuelles (prairies temporaires, luzerne...) à hauteur de 348 000 hectares,
- Les surfaces toujours en herbe, présentes surtout en zone de marais, qui couvrent 48 200 hectares,
- Les cultures permanentes pour 41 714 hectares essentiellement consacrés à la vigne.

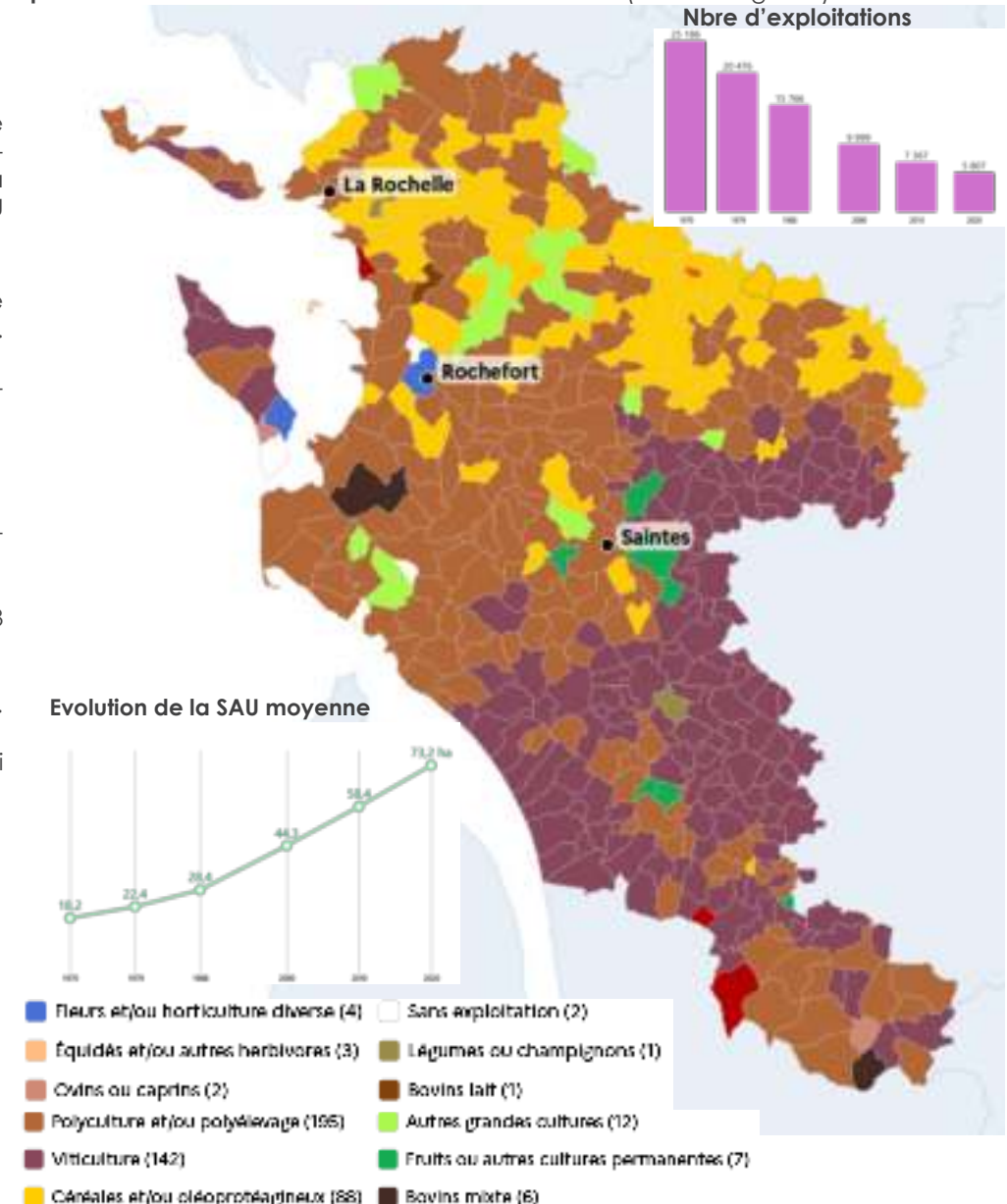
L'ensemble de ces surfaces sont mises en valeur par plusieurs milliers d'exploitations qui occupent, entretiennent et font vivre le territoire départemental.

Le Recensement Général Agricole en Charente-Maritime

	Résultats RGA 2020	Évolution RGA 2010
Exploitations agricoles	5 807	- 24 %
Chefs d'exploitations et co-exploitants	6 057	-23 %
Salariés permanents (hors famille)	9 198	-0,1 %
SAU moyenne en hectares	73,2	+21%
Nombre d'actifs (UTA)	36 409	-2,6 %

Source : RGA 2010 et 2020, Agreste

Spécialisation des communes de Charente-Maritime (Source : Agreste)



Le contexte local - l'emprise du Cognac

Sur le territoire de la CDCHS, en 2020, l'agriculture représente 14.52% des emplois. Si l'élevage est en constant recul, la céréaliculture et la viticulture restent les deux orientations agricoles dominantes.

Les communes de l'espace de vie de Jonzac se distinguent même par une agriculture de plus en plus spécialisée dans la production de vins et de spiritueux, principalement le Cognac, eau-de-vie issue du processus de double-distillation de jus de raisin naturels fermentés. L'agriculture tire ainsi partie de marqueurs d'excellence dans la production avec labellisation des AOC et AOP.

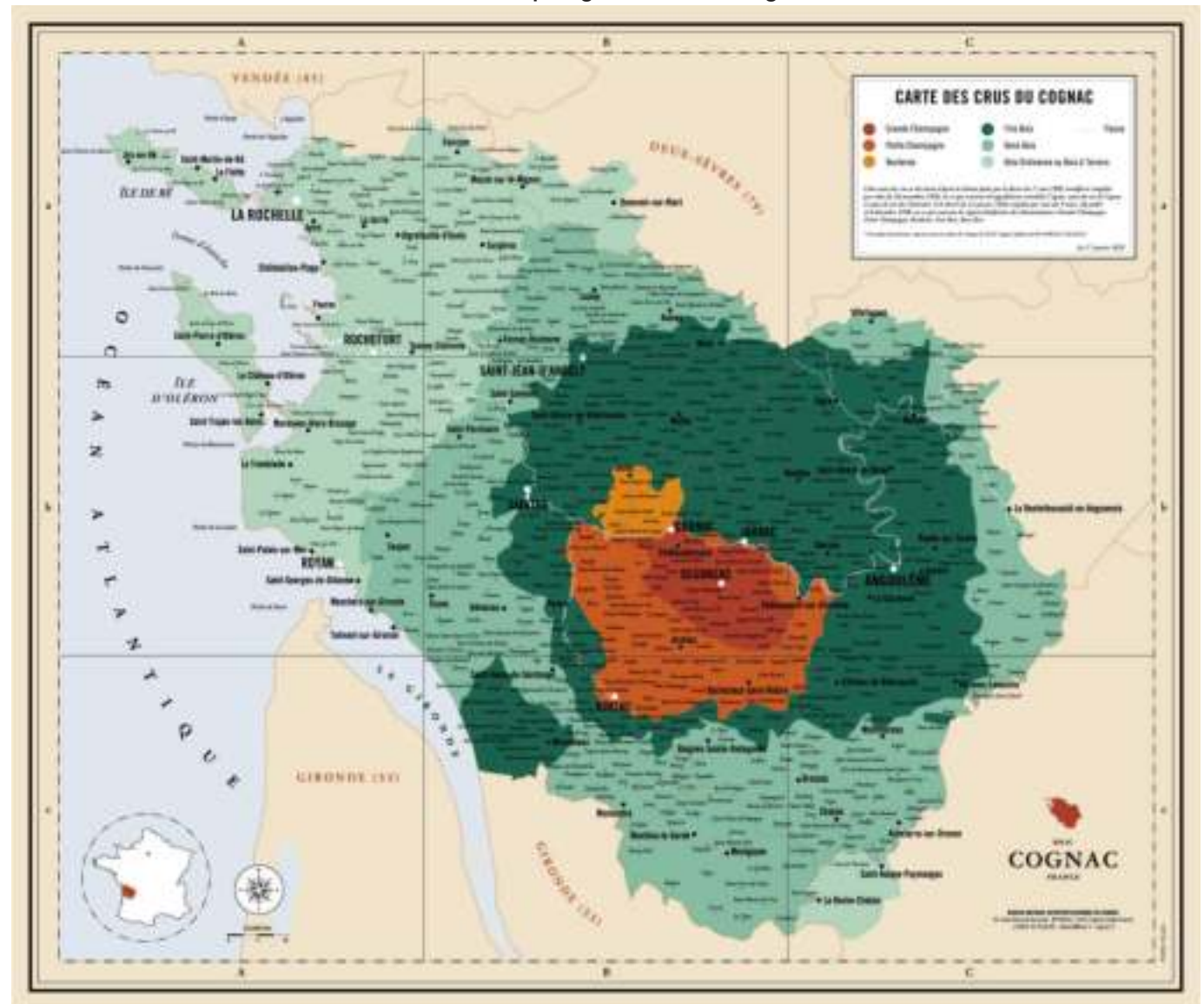
En effet, le Cognac bénéficie de protections relatives aux Appellations d'Origine Contrôlée depuis 1936. Le cahier des charges de l'appellation « Cognac » ou « Eau-de-vie de Cognac » ou « Eau-de-vie des Charentes » élaboré par l'ODG Cognac est homologué par le décret n°2015-10 du 7 janvier 2015. Ce cahier des charges n'est pas figé.

Le secteur en AOC « Cognac » s'étend sur la Charente-Maritime, une grande partie de la Charente et sur une poignée de communes en Dordogne et Deux-Sèvres. Le vignoble de Cognac couvre ainsi près de 75.000 hectares ce qui en fait le plus grand vignoble européen en cépage blanc. Il n'est pas défini à la parcelle.

Les AOC protègent 6 crus de Cognac, la Grande et la Petite Champagne, les Borderies, les Fins Bois et les Bons Bois qui se distinguent par la qualité de leurs sols.

Les communes de l'est de l'espace de vie de Jonzac appartiennent à la Petite Champagne qui incarne le cœur du vignoble où sont produites des eaux de vie très fines.

Carte de repérage des crus du Cognac



Une spécialisation géographique

Le territoire de l'espace de vie de Jonzac présente bien deux orientations principales, la vigne à l'est et la polyculture à l'ouest.

Certaines communes comme Archiac, Brie-sous-Archiac, Saint-Eugène sont désormais occupées à plus de 70% par la vigne.

A l'ouest, l'activité agricole demeure plus diversifiée.

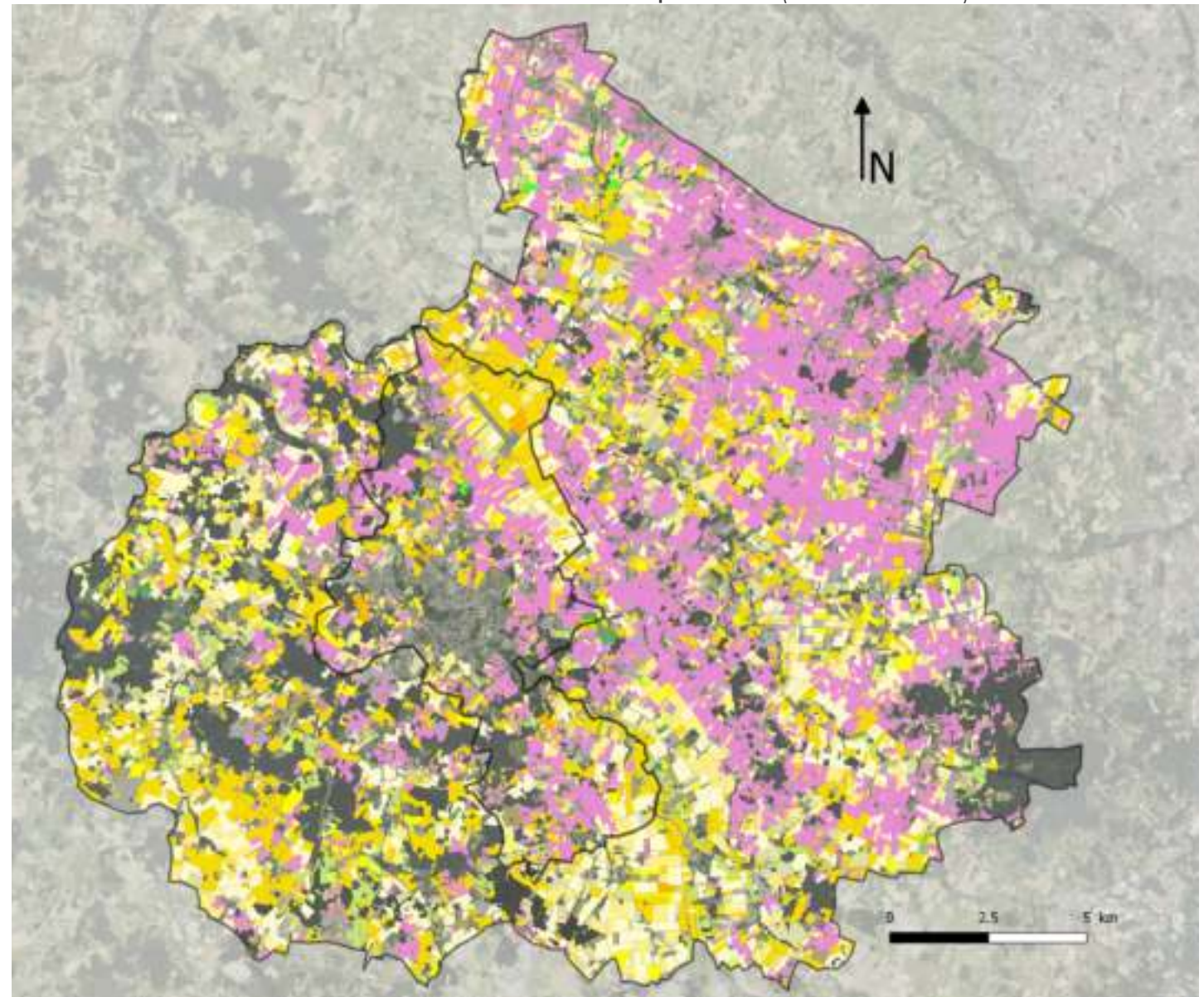
Le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques, socle d'instruction des aides de la politique agricole commune.

Légende

RPG

- BLE TENDRE
- GEL (surfaces gelées sans production)
- LEGumineuses A GRAIN
- PRAIRIES PERMANENTES
- PRAIRIES TEMPORAIRES
- MAIS GRAIN ET ENSILAGE
- DIVERS
- ORGE
- AUTRES CEREALES
- TOURNESOL
- PROTEAGINEUX
- FOURRAGE
- VERGERS
- VIGNES
- LEGUMES
- COLZA
- LIN ET CHANVRE

Les cultures déclarées à l'échelle de l'espace de vie (Source : RPG 2021)



Zoom sur les communes de Jonzac, Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne, Clam et Ozillac.

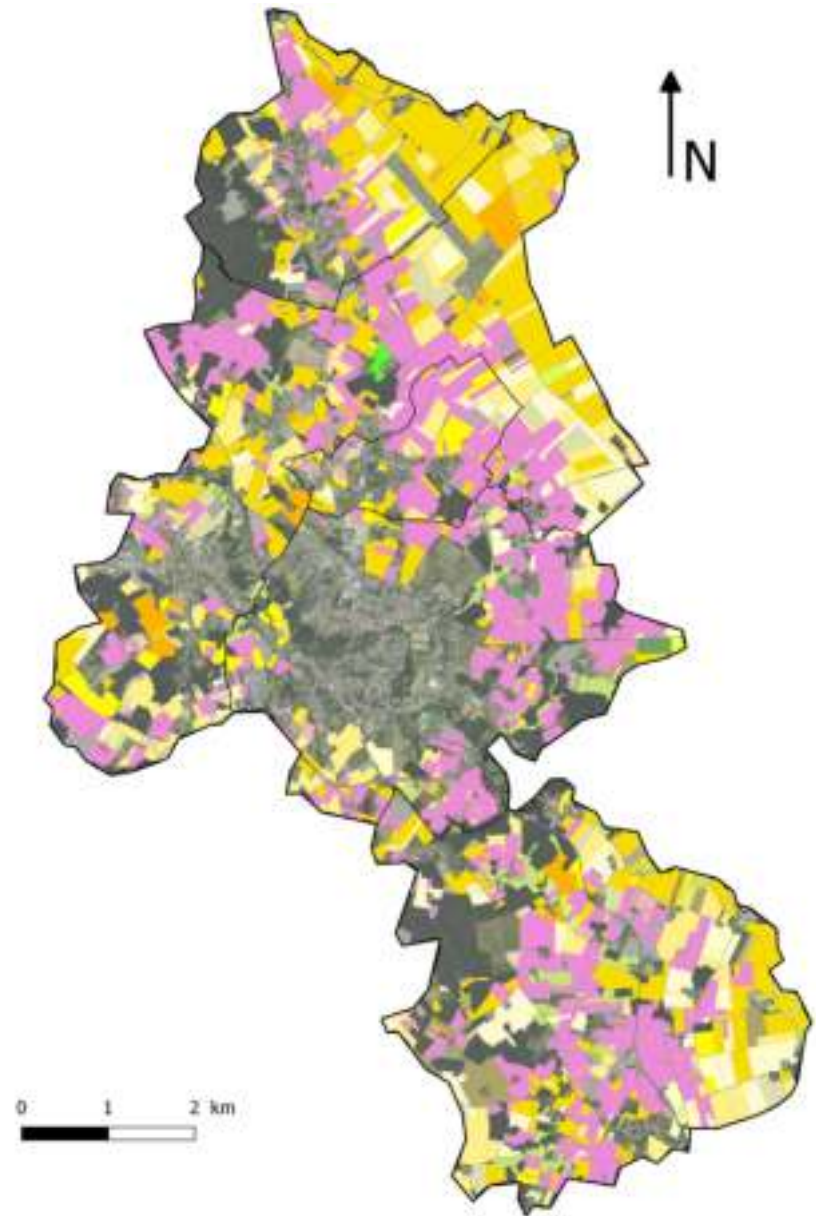
La cartographie ci-jointe met en évidence la répartition des surfaces agricoles dans le groupement.

Force est de constater que les surfaces agricoles sont principalement dédiées à la vigne sur Saint-Martial-de-Vitaterne et Jonzac.

Sur les territoires de Clam, Saint-Germain-de-Lusignan et Ozillac, les surfaces agricoles sont mieux réparties entre vignes et production céréalières.

Cependant, les données proviennent du RPG 2021. Avec le dynamisme économique de la filière, ces deux dernières années, les surfaces viticoles ont très probablement augmenté.

Pour rappel, le BNIC fait état de 53 ha plantés depuis 2012 sur Jonzac, 65.25 ha pour Saint-Germain-de-Lusignan, 20.48 ha sur Saint-Martial-de-Vitaterne, 16.49 ha sur Clam et 119.97 ha sur Ozillac. C'est sur la commune d'Ozillac que les surfaces viticoles ont le plus progressé.



3.5.2 Le diagnostic agricole à l'échelle des communes

Il ressort des enquêtes conduites lors du diagnostic de 2022, que sur l'espace de vie de Jonzac, 3/4 des exploitations seraient pérennes. Il s'agit de l'espace de vie où l'activité semble la plus stable (sans difficulté de transmission). Si l'activité a subi de profondes mutations depuis les années 1980, la situation se serait donc améliorée...

L'analyse des anciens résultats des recensements agricoles par commune, permet de bien appréhender la mutation que l'activité a connu depuis les années 1980. De 1988 à 2000, toutes les communes ont vu leur nombre d'exploitations fortement se réduire mais aujourd'hui, on observerait un maintien comme le confirment le diagnostic de 2022 et les données récoltées par les communes* lors de l'élaboration du PLU. Le regain de l'activité viticole permet aux exploitants de se renouveler avec un **rajeunissement des chefs d'exploitations**. En revanche, l'élevage n'est quasiment plus présent sur les communes.

Selon les données de l'Agreste, en 2020, les surfaces plantées en vigne représentent 49% de la SAU de Jonzac, 27.6% de la SAU de Saint-Germain-de-Lusignan, 15.1% de la SAU de Clam et 20% de celle d'Ozillac. La proportion des vignes dans la SAU de Saint-Martial-de-Vitaterne n'est pas communiquée.

* L'élaboration des PLU a été l'occasion de conduire un recensement communal sur la période 2023-2024. Ce dernier permet de préciser les données et de rentrer dans le détail pour localiser les bâtiments agricoles, appréhender la pérennité des exploitations et leurs projets...

Résultats des différents recensements généraux agricoles sur Jonzac

	1988	2000	2010	2020	Évolution 2000-2020
Nombre d'exploitations	30	19	26	24	-2
SAU* totale (ha)	577	525	694	612	-82
Travail dans les exploit.	58	33	34	NR	NR
Cheptel (UGB**)	239	20	15	5	-5
Orientation technico-économique	-	Viticulture (appellation et autre)	Viticulture (appellation et autre)	Viticulture (appellation et autre)	/
Terres labourables	310	273	414	NR	NR
Cultures permanentes***	198	226	264	306	+42
Surfaces en herbe***	65	24	15	NR	NR

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988, 2000, 2010, AGRESTE - DRAAF Nouvelle Aquitaine | *SAU : Surface Agricole Utilisée | **UGB : Unités Gros Bétail | *** : présence de données soumises au secret statistique

Résultats des différents recensements généraux agricoles sur Saint-Germain-de-Lusignan

	1988	2000	2010	2020	Évolution 2000-2010
Nombre d'exploitations	41	28	26	23	-3
SAU* totale (ha)	905	823	817	1157	+340
Travail dans les exploit.	64	37	23	NR	NR
Cheptel (UGB**)	231	55	1	2	+1
Orientation technico-économique	-	Viticulture (appellation et autre)	Viticulture (appellation et autre)	Viticulture (appellation et autre)	/
Terres labourables	660	614	654	NR	NR
Cultures permanentes***	183	186	152	319	167
Surfaces en herbe***	55	18	10	NR	NR

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988, 2000, 2010, AGRESTE - DRAAF Nouvelle Aquitaine | *SAU : Surface Agricole Utilisée | **UGB : Unités Gros Bétail | *** : présence de données soumises au secret statistique

Résultats des différents recensements généraux agricoles sur Ozillac

	1988	2000	2010	2020	Évolution 2000-2010
Nombre d'exploitations	44	35	26	27	+1
SAU* totale (ha)	995	1264	1283	1457	+174
Travail dans les exploit.	71	40	38	NR	NR
Cheptel (UGB**)	589	578	516	214	302
Orientation technico-économique	-	Polyculture et élevage	Polyculture et élevage	Viticulture (appellation et autre)	NR
Terres labourables	687	977	984	NR	NR
Cultures permanentes***	181	194	211	291	280
Surfaces en herbe***	122	90	87	NR	NR

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988, 2000, 2010, AGRESTE - DRAAF Nouvelle Aquitaine | *SAU : Surface Agricole Utilisée | **UGB : Unités Gros Bétail | *** : présence de données soumises au secret statistique

Résultats des différents recensements généraux agricoles sur Clam

	1988	2000	2010	2020	Évolution 2000-2010
Nombre d'exploitations	20	10	8	7	/
SAU* totale (ha)	467	389	247	339	92
Travail dans les exploit.	27	10	4	NR	NR
Cheptel (UGB**)	149	60	0	0	/
Orientation technico-économique	-	Polyculture et élevage	Polyculture et élevage	Viticulture (appellation et autre)	/
Terres labourables	354	345	225	NR	NR
Cultures permanentes***	74	38	/	51	NR
Surfaces en herbe***	35	5	0	NR	NR

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988, 2000, 2010, AGRESTE - DRAAF Nouvelle Aquitaine | *SAU : Surface Agricole Utilisée | **UGB : Unités Gros Bétail | *** : présence de données soumises au secret statistique

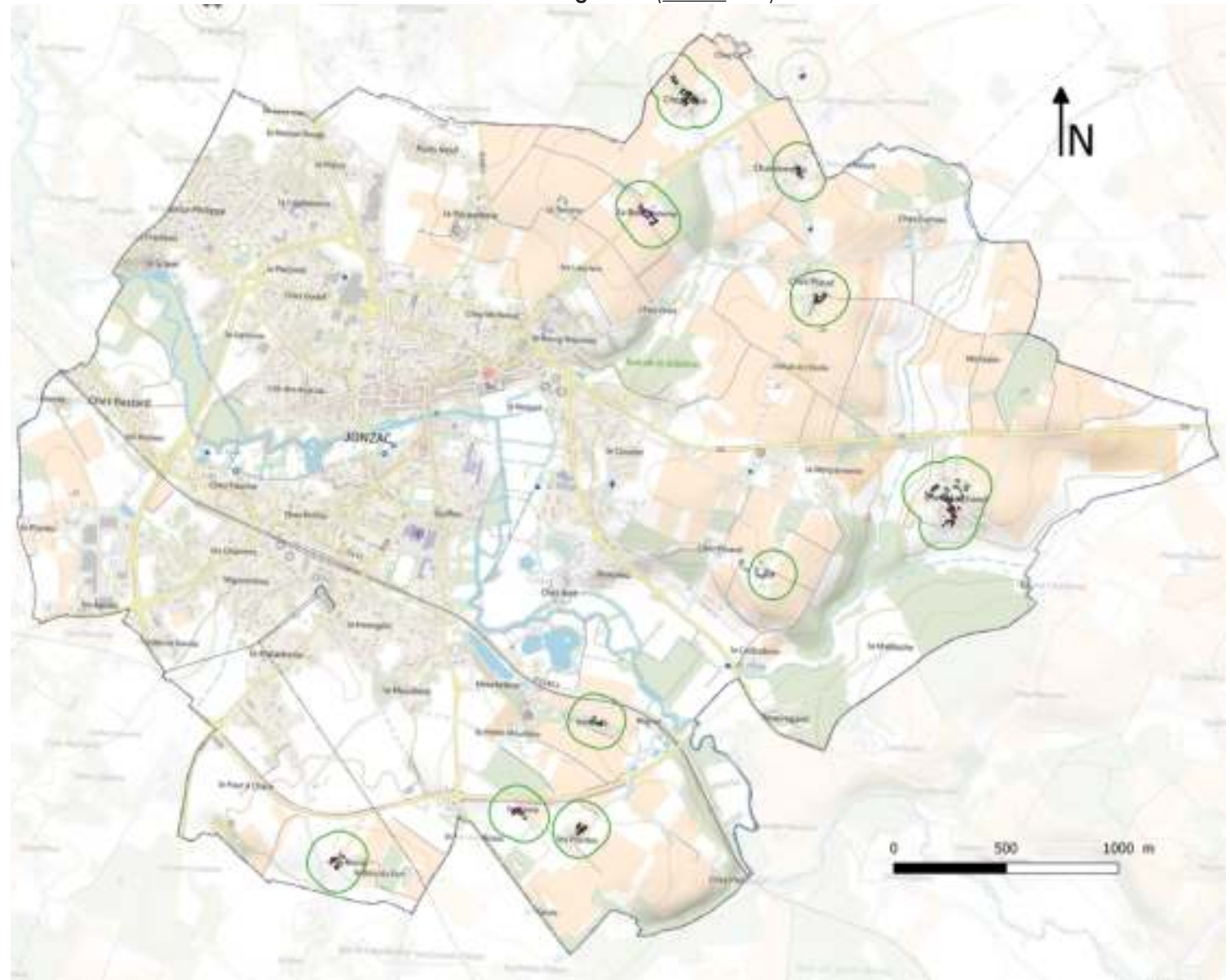
Résultats des différents recensements généraux agricoles sur Saint-Martial-de-Vitaterne

	1988	2000	2010	2020	Évolution 2000-2010
Nombre d'exploitations	7	6	4	2	-2
SAU* totale (ha)	221	284	434	175	-259
Travail dans les exploit.	11	13	15	NR	NR
Cheptel (UGB**)	68	70	0	0	0
Orientation technico-économique	-	Viticulture (appellation et autre)	Viticulture (appellation et autre)	Viticulture (appellation et autre)	NR
Terres labourables	140	195	284	NR	NR
Cultures permanentes***	62	85	150	112	38
Surfaces en herbe***	19	/	0	NR	NR

Zoom sur la commune de Jonzac

En 2023, la commune de Jonzac accueillait encore 16 exploitations agricoles.

Localisation des bâtiments et installations agricoles (source : UH)



	EXPLOITANT	STATUT SOCIETE	LOCALISATION	AGE	TYPE D'ACTIVITE	SAU	INFO. COMPLEMENTAIRES
1	CARRE Laurent	SCEA Le Chantermerle Individuel	7 Chantermerle 17500 JONZAC	59 ans	Viticulture	36 ha (totale) / 24 ha (sur la commune)	REPRISE Projet d'extension d'un bâtiment Projet d'un deuxième alambic
2	BRIERE Frédéric	SAS Distillerie de la bouleneuve	La Boulonnerie 17500 JONZAC	59 ans	Viticulture	33.06 ha	REPRISE Régime déclaration ICPE
3	LUCCHESI Didier	Individuel	Le Maine 17500 JON- ZAC	63 ans	Viticulture	14 ha (totale) / 14 ha (sur la commune)	REPRISE Pas de projet
4	GLEMET Jean-Fran- çois GLEMET Théo	GAEC Brut de Cueille	11 Chez Piaud 17500 JONZAC	58 ans et 27 ans	Viticulture, arboricul- ture	17.44 ha (to- tale)/ 17.44 ha (sur la com- mune)	PERENNE Création d'un bout de chemin pour accéder aux cuves à vin et au hangar pour les diverses livraisons et éviter les conflits de voisinage Souhaite que la parcelle ZL 14 soit constructible. Création d'une mare pour l'arboriculture fruitière. Création d'un hangar agricole
5	BEURG Fanny	Individuel	22 Chez Marchand 17500 JONZAC	49 ans	Viticulture	24 ha (totale) / 24 ha (sur la commune)	PERENNE Projet de construction d'un hangar agricole de 230m² sur la parcelle ZN293. PC en instruction. Projet de vente directe à la ferme, de changement de des- tination d'un ancien bâtiment agricole pour créer un gîte, d'agri-voltaïsme. Évolution de l'exploitation en biodynamie et agroforesterie. Projet de création d'un atelier de culture de plantes médic- inales et de transformation de ces plantes (séchage, distilla- tion) Construction d'une écurie afin d'accueillir des chevaux de trait et d'une cabane bergerie pour des moutons

6	VIAUD Jean-François	Individuel	La Reine 17500 JONZAC	53 ans	Viticulture, céréaliculture	58 ha (totale), 17 ha (sur la commune)	Projet de construction nouvelle d'un bâtiment de 300m²
7	CHEVALIER Eric	Individuel	6 Chemin de Chez Marchand 17500 JONZAC	59 ans	Viticulture	8.40 ha	PERENNE Pas de projet
8	PERRAUD Dominique	Individuel	8 Bis Chez Marchand 17500 JONZAC	58 ans	Viticulture	20 ha (totale) / 20 ha (sur la commune)	REPRISE Régime déclaration ICPE Projet d'extension d'une surface de 250 m² d'un bâtiment existant.
9	THIBAUD Fabien	Thibaud Père et Fils	Chez Suire 17500 JONZAC	NR	Viticulture		
10	BOSSUET Mathieu	Individuel	Chez Marchand 17500 JONZAC	NR	Viticulture		
11	BEURG Laurent	EARL Beurg Laurent	Chez Marchand 17500 JONZAC	entre 65 et 75 ans	Viticulture		
12	Jehan KAPPES-GRANGE	SCEA de la Dixmerie	Chez Suire 17500 JONZAC La Dixmerie ?	NR	Viticulture		
13	CHAMPEAU Patrick	EARL Champeau Patrick	Beaulieu 17500 JONZAC	NR	Viticulture		
14	B O R D E S - S O U - CHARD Aurélie	Individuel	Bellevue 17500 JONZAC	NR	Viticulture		
15	SEGUIN Marc/Jean	NR	Les Plantes 17500 JONZAC	NR	NR		
16	ABECASSIS Francis	Domaines Francis Abecassis	La Perauderie 17500 JONZAC	NR	NR		

Avec la 3ème de l'enseignement agricole, il permet aux collégiens ayant un projet professionnel dans l'agriculture ou l'aménagement bien défini ou en recherche d'orientation de construire et consolider leur projet personnel pour l'après 3ème.

Localisation des bâtiments et installations agricoles (source : UH)



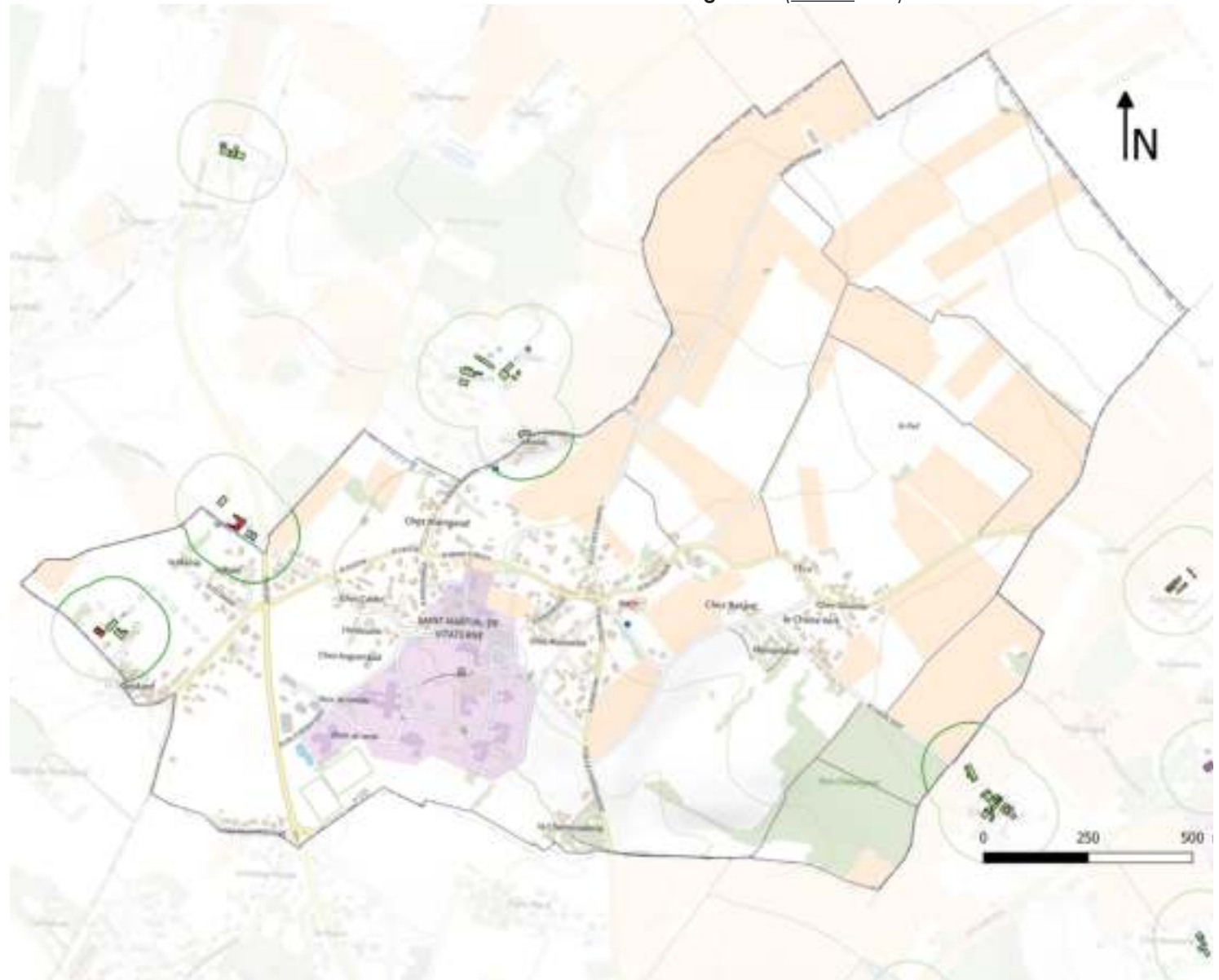
	EXPLOITANT	STATUT SOCIETE	LOCALISATION	AGE	TYPE D'ACTIVITE	SAU	INFO. COMPLEMENTAIRES
1	Boulle Sacha	SCEA Boulle Sacha	habite 2 Chez Mathias 17500 Saint-Martial-de-Vitaterne siège à Marignac Bâtiments d'exploitation sur Saint-Germain-de-Lusignan, face à son siège	55	Viticulture		
2	Thierry Raivignere	SCEA de la Raivignère	8 Chez Noel 17500 Saint-Germain-de-Lusignan	50	Viticulture		
3	Lycée professionnel	LPA Le Renaudin	Chez Renaudin 17500 Saint-Germain-de-Lusignan		Lycée professionnel agro-viticole	85 ha	Exploitation dédiée à l'apprentissage de la production conventionnelles/bio avec vente directe
4	CORMELIER Christophe	EARL l'EGAIL	24 Le Plessis 17500 Saint-Germain-de-Lusignan		Viticulture		
5	BIRAUD Sébastien	EARL Le Crochet	4 Le Crochet 17500 Saint-Germain-de-Lusignan	45	Viticulture		
6	MAISTRE Aurelien	Individuel	15 La Vergerie 17500 Saint-Germain-de-Lusignan	35	Viticulture		
7	MAISTRE Jean-Pierre	Individuel	La Vergerie 17500 Saint-Germain-de-Lusignan	66	Viticulture		
8	MAISTRE Raphaël	EARL MAISTRE	21 Le Maigre 17500 Saint-Germain-de-Lusignan	41	Viticulture		
9	Petreau Christophe	Individuel	33 rue de la Garde 17500 SAINT-GERMAIN-DE-LUSIGNAN	45	Viticulture		
10	Pillet Patricia	Individuel	1 Chez Borit 17500 Saint-Germain-de-Lusignan	45	Viticulture		

11	Raignier Bernard	Individuel	Chez Pelaud 17500 Saint-Germain-de-Lusignan	60	Viticulture		
12	Reaux Freddy	Individuel	Chez Methez 17500 Saint-Germain-de-Lusignan	55	Viticulture		
13	Roy Laurent	Individuel	3 Chez Bouyer 17500 Saint-Germain-de-Lusignan	50			
14	Sabouraux Marie-France	Individuel	3 Impasse Chez Sabouraux 17500 Saint-Germain-de-Lusignan	60			

Zoom sur la commune de Saint-Martial-de-Vitaterne

En 2023, la commune de Saint-Martial-de-Vitaterne accueillerait encore 2 exploitations agricoles.

Localisation des bâtiments et installations agricoles (source : UH)



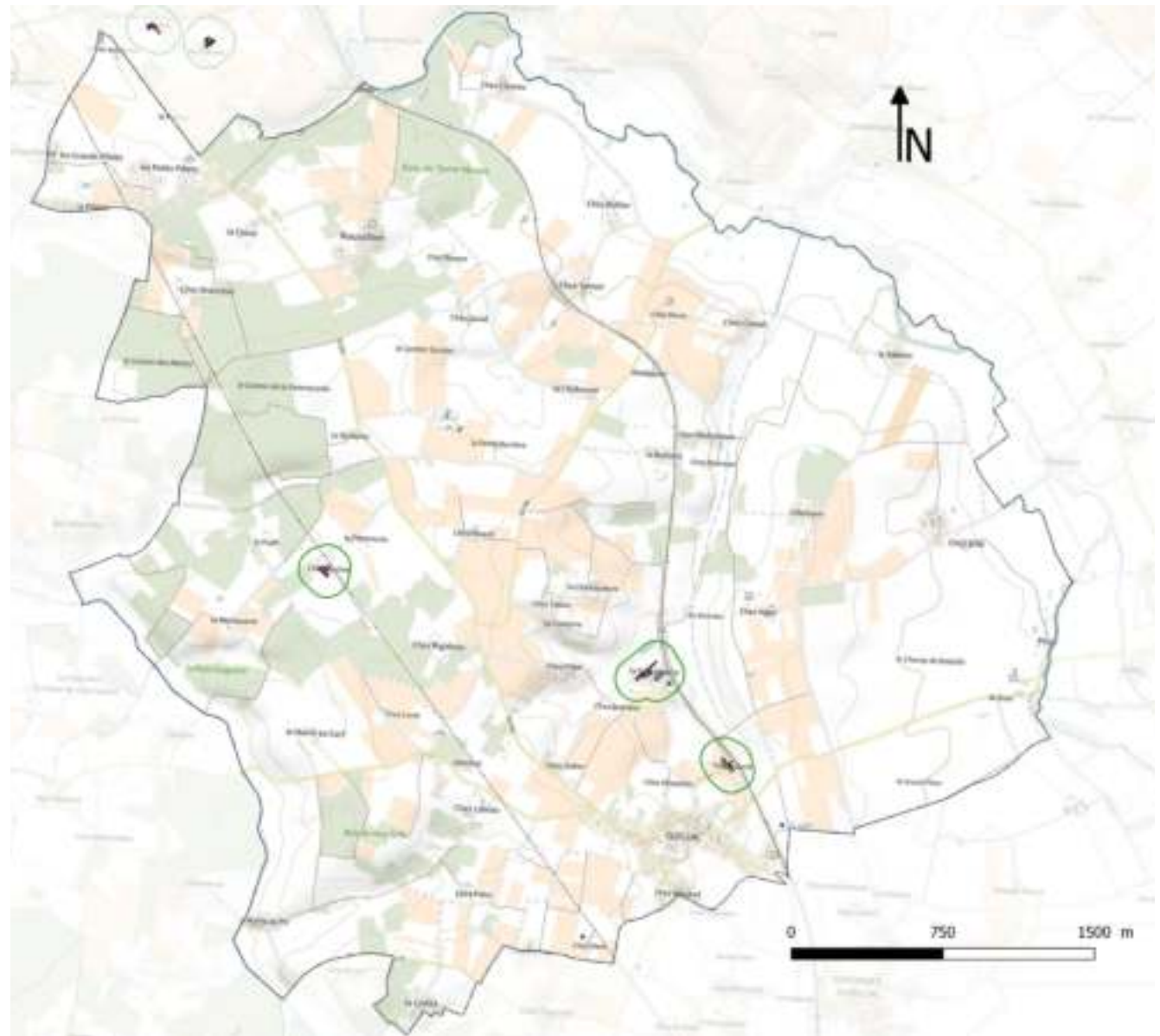
	EXPLOITANT	STATUT SOCIETE	LOCALISATION	AGE	TYPE D'ACTIVITE	SAU	INFO. COMPLEMENTAIRES
1	BOULLE Sacha	SCEA BOULLE	Marignac	52	Viticulture		
2	GUIET	EARL GUILLET CLERJAUD	6 La Barberie 17500 Saint-Martial-de-Vitaterne	40	Viticulture		Projet de Chai/Distillerie Stockage matériels Camping à la ferme/acceuil oenotouristique

	EXPLOITANT	STATUT SOCIETE	LOCALISATION	AGE	TYPE D'ACTIVITE	SAU	INFO. COMPLEMENTAIRES
1	ESTEVE Denis	Individuel	La Métairie Neuve 17500 CLAM	63	Viticulture		
2	BOISLIVEAU Didier	EARL BOISLIVEAU	La Bellerie17500 CLAM	57	Céréaliculture		
3	BEURG Catherine	GFA de Bertauville	17500 NEULLES Adresse des bâtiments agricoles sur Clam?	58			
4	BOUHIER Chris- topher	EARL La Bellerie	La Bellerie 17500 CLAM	51	Viticulture		

Zoom sur la commune d'Ozillac

A COMPLETER

Localisation des bâtiments et installations agricoles (source : UH)



	EXPLOITANT	STATUT SOCIETE	LOCALISATION	AGE	TYPE D'ACTIVITE	SAU sur la commune (ha)	INFO. COMPLEMENTAIRES
1	CHASSERAUD Christelle	Individuelle	3 Chez Cochet	46 ans	Viticulture	NR	PERENNE Projet de construction nouvelle de 1500m²
2	BRANCHAUD Stéphane	SCEA Branchaud	3 La Gasconnière	46 ans	Viticulture, céréalicul-ture	290 ha (totale), 150 ha (sur la commune)	PERENNE Régime autorisation ICPE Projet d'augmentation de la capacité de vinification de plus de 50000 hl. Projet d'augmentation de la capacité de la distillerie avec l'installation de 16 alambics. Projet d'augmentation de la capacité de stockage eau de vie avec la construction de 9 chais de 300m².
3	LOISEAU Fabrice	Individuel	L'Aubarderie	55 ans	Viticulture, céréalicul-ture	62.ha (totale) / 28.8 ha (sur la commune)	DEPART A LA RETRAITE SANS REPRISE DE L'ACTIVITE A CE JOUR Pas de projet
4	BARRIER Joël	Individuel	La Forestière		Viticulture	5.4	
5		EARL LES VIGNES	1 chez Denis		Viticulture	12.3	
6		SCEA DROUET	2 Chez Viger		Viticulture	4.9	
7		SCEA LE FIEF	La Sicoterie		Viticulture	4.4	

	EXPLOITANT	STATUT SOCIETE	LOCALISATION	AGE	TYPE D'ACTIVITE	SAU sur la commune (ha)	INFO. COMPLEMENTAIRES
8	TEXIER Jean Claude	Individuel	Chez Vigier		Viticulture	17.7	
9		EARL DES COLLINES	Chez Pillet		Viticulture	26.7	
10		GAEC DE CHEZ BILLE	Chez Billé		Viticulture	4.1	
11	LANDRIT Sophie	Individuel	1 Chez David		Viticulture	0.8	
12		GAEC ROUSSE	4 Chez Marre		Viticulture	9.6	
13		SCEA MITON	6, rue chez Tornier		Viticulture	6.2	
14		EARL CHAPON	Roussillon		Viticulture	19.8	
15	TORNIER Vivien		6 ter Roussillon		Viticulture	10.7	

La Charte « Riverains »

L'usage des produits phytosanitaires aux abords des zones urbanisées a récemment suscité de nombreux débats avec l'émergence de la notion de « zone de non traitement » (ZNT).

Depuis le 27 décembre 2019, un arrêté fixe les distances de sécurité à respecter autour des lieux d'habitation (à partir des clôtures) par les agriculteurs lors du traitement des cultures. L'objectif de ces mesures est de protéger les riverains des potentielles conséquences sanitaires d'une exposition aux pesticides. Ces règles ont été complétées par un autre arrêté daté du 25 janvier 2022, précisant les modalités de consultation du public pour la rédaction des chartes locales, et étendant les ZNT aux lieux accueillant régulièrement des travailleurs.

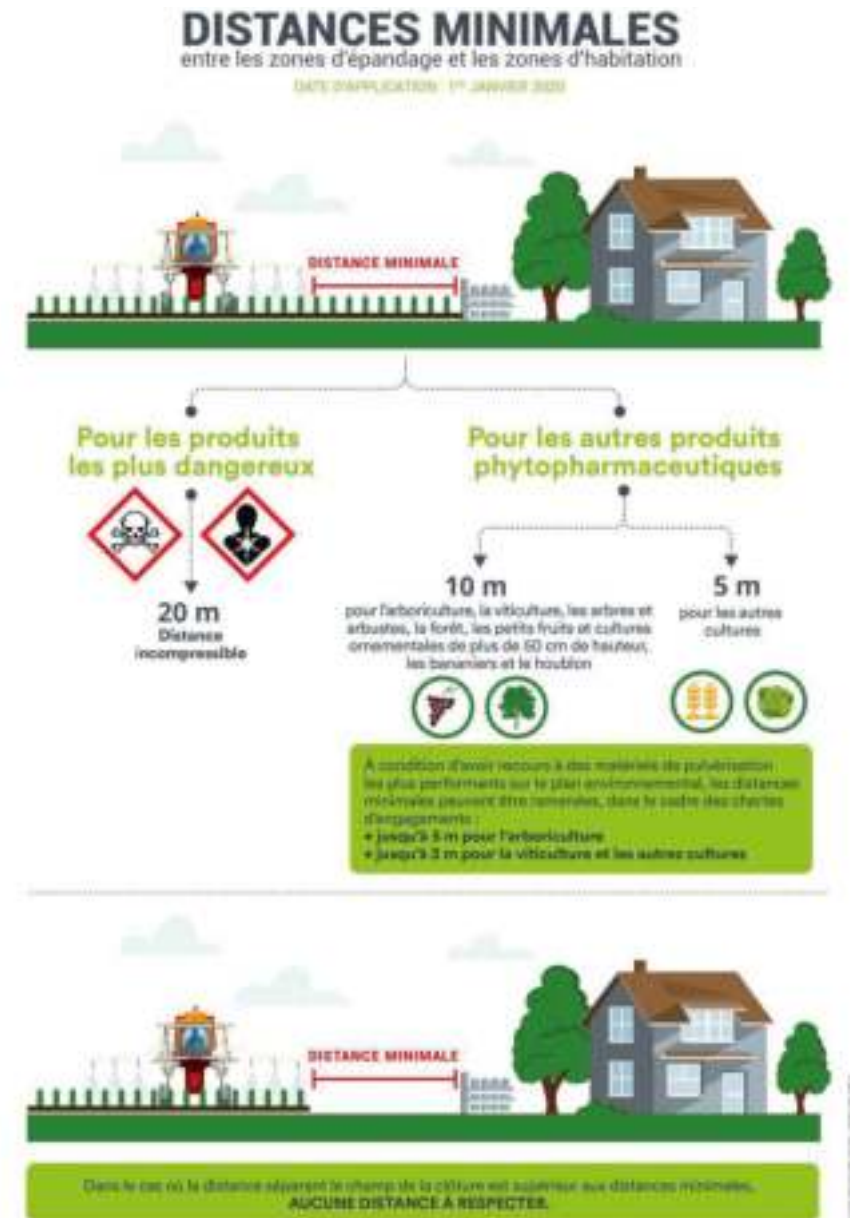
L'arrêté ZNT impose le respect des distances suivantes, en fonction des usages et des produits :

- Une distance de 20 mètres incompressible pour les pesticides considérés comme les plus dangereux. Cela s'applique aux pesticides dont l'étiquetage contient obligatoirement les mentions de risque suivantes : H300, H310, H330, H331, H334, H340, H350, H350i, H360, H360F, H360D, H360FD, H360Fd, H360Df, H370, H372. Cette information peut également être trouvée sur le site Ephy. Les produits considérés comme des perturbateurs endocriniens sont également concernés.
- Une distance de 10 mètres pour les épandages « hauts ». Cela concerne les traitements sur vigne, arbre, arbuste.
- Une distance de 5 mètres pour les épandages « bas ». Cela concerne les grandes cultures, le maraîchage ou encore les légumes de plein champ.

A l'exception des produits les plus dangereux ou des perturbateurs endocriniens (dont la ZNT est incompressible), il est possible de réduire les distances à deux conditions cumulatives :

- Mise en place de chartes locale d'engagement validées par le/la préfet(e). Cette charte, devrait fixer un cadre de dialogue entre riverains et agriculteurs, et entériner des mesures permettant de diminuer l'exposition des populations.
- Utilisation d'un matériel de pulvérisation antidérive (une liste de ce matériel est éditée par le ministère). Le recours à d'autres moyens, notamment les barrières physiques telles que les haies et les filets pourra être pris en compte, sous réserve d'un avis de l'Anses et de travaux permettant d'évaluer l'efficacité de ces moyens.

Le département de la Charente-Maritime est dotée d'une charte « riverains » signée en 2020 par la chambre d'agriculture, les collectivités... Elle insiste notamment sur l'importance de planter les franges urbaines de haies bocagères en vue de créer des pare-vues et au delà des pare-vents.



3.6.1 L'évolution du parc

A l'échelle de l'espace de vie le nombre de logements est en augmentation constante depuis les années 70, et a doublé en 50 ans. Cette évolution se fait de manière indépendante de la démographie et des structures des ménages. On a donc une offre de logement en perpétuelle augmentation, avec un nombre de logements vacants et de résidences secondaires qui ont aussi augmenté. **Entre 2008 et 2018, l'espace de vie aurait gagné 1411 logements.**

Sur la dernière période censitaire, ce sont les communes de la périphérie nord-ouest de Jonzac qui ont enregistré la plus forte hausse ainsi que ponctuellement Jarnac-Champagne, Meux et Saint-Médard (A pondérer pour ces deux dernières, au regard de leur taille et du nombre limités de logements ex :187 au total sur Meux).

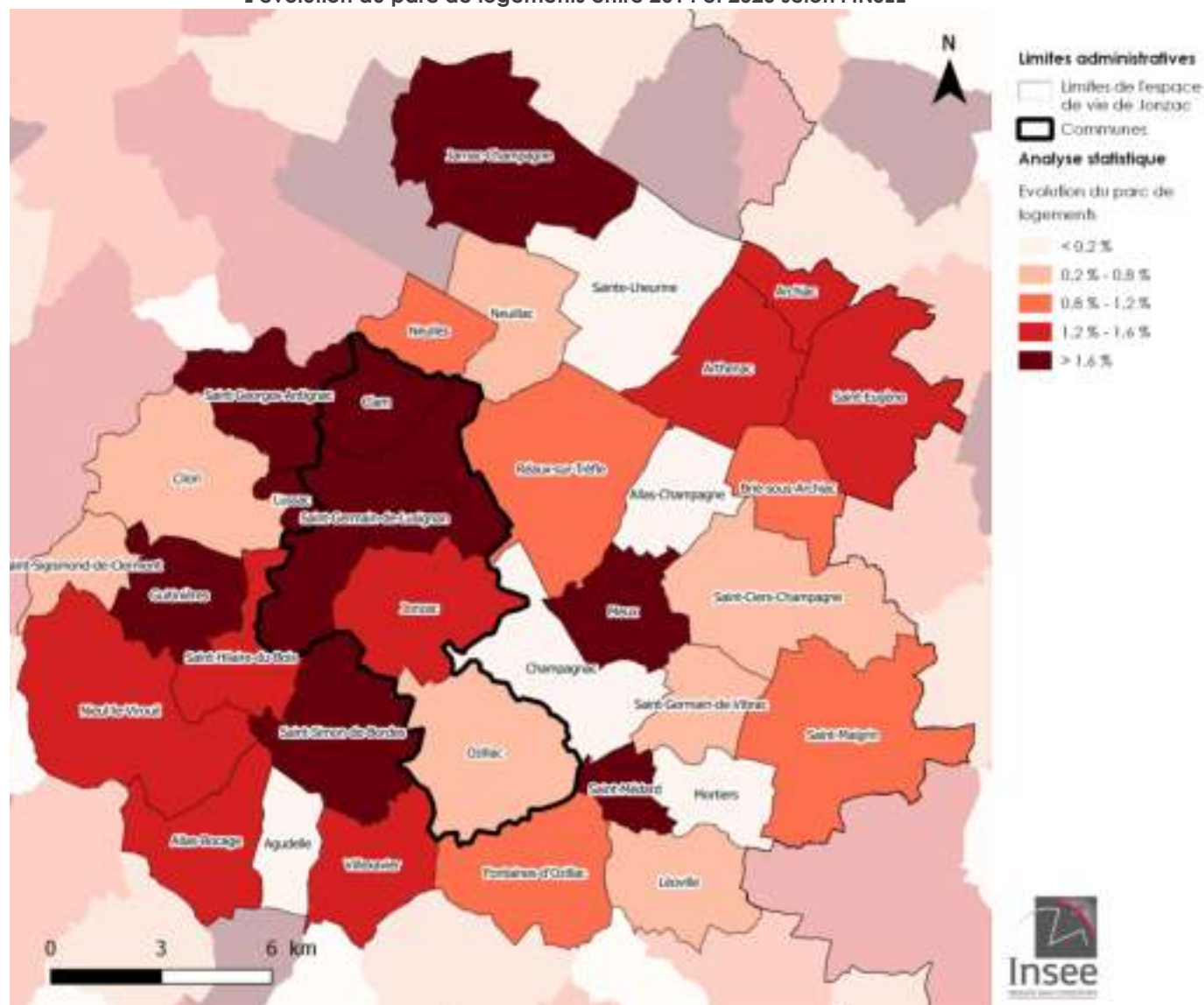
Cette dynamique témoigne de l'attractivité des communes entre Jonzac, Pons, Saint-Genis de Saintonge et Mirambeau qui au delà de s'inscrire sous l'influence de plusieurs pôles d'emploi locaux, profitent d'une bonne desserte routière.

Il convient de souligner que la création de nouveaux logements découlent de nouvelles constructions mais de plus en plus du réinvestissement notamment de grandes maisons de bourg qui sont transformées en appartements.

Par ailleurs, le parc de logements à l'échelle de la CDCHS se compose à **78% de résidences principales, 9.8% de résidences secondaires et 12.2% de logements vacants**. La part des résidences secondaires progresse.

Ces dernières années, à l'échelle de l'espace de vie de Jonzac, les communes ont constaté l'arrivée de « pré ou néo-retraités » et un phénomène de bi-résidentialité. Ces derniers appréciant le cadre de vie achètent un logement sur l'espace de vie mais ne l'occupent qu'une partie de l'année.

L'évolution du parc de logements entre 2014 et 2020 selon l'INSEE

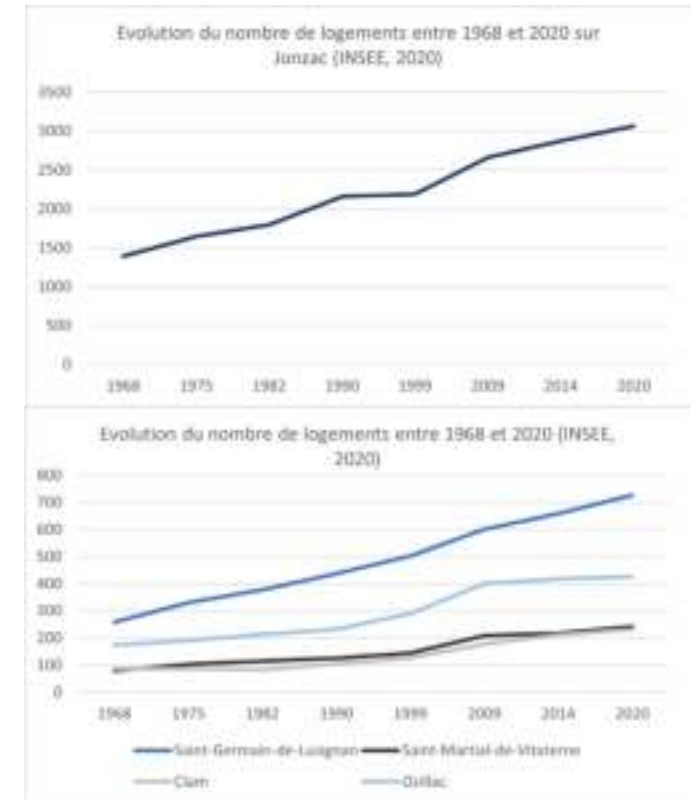


Les évolutions des parcs communaux par catégorie de logements

Le parc de logements des communes ne cesse d'augmenter. **Entre 2009 et 2020** ont été enregistrés

- **A Jonzac, un gain moyen annuel de l'ordre de 37 logements au total dont 20 résidences secondaires et occasionnelles par an.** La part des résidences secondaires est ainsi passée de 18% à 23.5 % du parc ;
- **A Saint-Germain de Lusignan, un gain moyen annuel de l'ordre de 11 logements au total** dont 7 résidences principales par an. La part des résidences secondaires tend quant à elle, à très légèrement augmenter passant de 7.3% à 8.7%.
- **A Saint-Martial-de-Vitaterne, un gain moyen annuel de l'ordre de 3 logements** quasi exclusivement des résidences principales
- **A Clam, un gain moyen annuel de l'ordre de 5 logements au total, avec une part de résidences secondaires en hausse passant de 9.6% à 14.1 %.**
- **A Ozillac, un gain moyen annuel de l'ordre de 2.5 logements au total, avec une part de résidences secondaires qui se maintient à hauteur de 22%.** Cette proportion découle de la présence d'un grand village vacances, la résidence hôtelière le domaine du Closne. Il s'agit d'une résidence hôtelière de 1995 qui compte 58 pavillons avec une salle commune et une piscine. Elle a démarré doucement et en 1997 a pris son rythme de croisière, donnant lieu au recrutement d'un directeur pour l'accueil et les animations mais la société en charge de la gestion et l'entretien du site a été mise en liquidation en 2011.

A l'exception de Jonzac et d'Ozillac, les communes présentent un parc composé à 80% de résidences principales.



3.6.2. Les logements secondaires et occasionnels sur la commune de Jonzac

Le nombre de logements secondaires et occasionnels sur la commune de Jonzac est fortement élevé. **Il représente 23.5% de l'ensemble du parc de logements, soit 719 logements sur 3064. A titre d'exemple, à l'échelle de la CDCHS, cette part s'élevait à 9.8%.**

Ce nombre de logements s'explique par la présence du centre thermal de Jonzac, activité touristique et curative majeure du territoire. Le graphique suivant, extrait du diagnostic de Cittanova, met en évidence la progression du nombre de ces logements à partir de la création des thermes en 1986. Alors qu'en 1982, soit 4 ans avant la création du centre thermal, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels représentait 1% du parc de logement, celui-ci s'élevait en 2018 à 23%. D'ailleurs trois résidences sont dédiées à l'hébergement des curistes et proposent environ 800 lits. Ces logements thermaux sont occupés environ 10 mois dans l'année (les thermes fermant deux mois dans l'année).

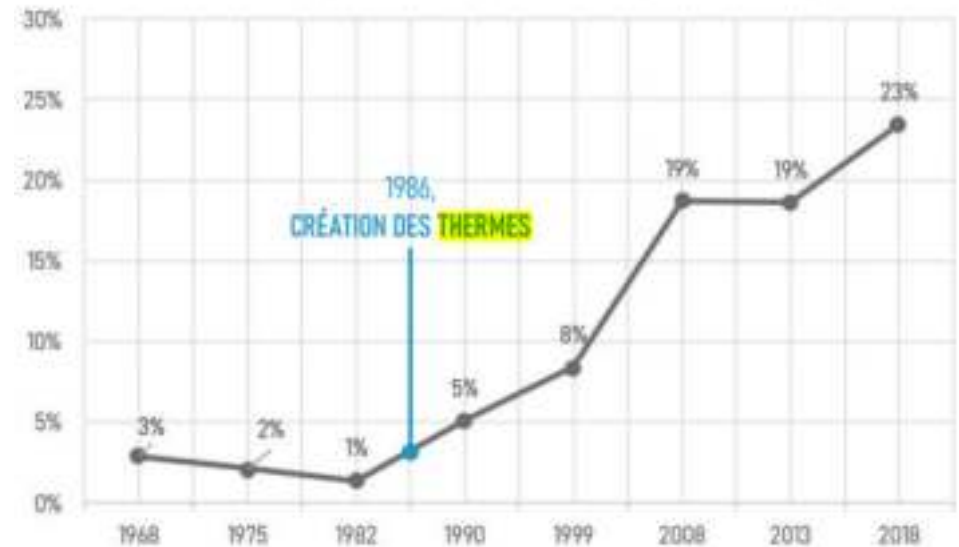
Notons que l'offre de logements thermaux profite également à certaines communes voisines de Jonzac comme Ozillac et Clam où la part de résidences secondaires et de logements occasionnels s'élève respectivement à 22.5% et 14.1%.

Ces logements sont toutefois moins présents sur les communes de Saint-Germain-de-Lusignan et Saint-Martial-de-Vitaterne (5.9% pour Saint-Martial-de-Vitaterne et 8.7% pour Saint-Germain-de-Lusignan) pourtant limitrophes à Jonzac. Ce constat met en évidence **une concentration de cette offre de logements dans la ville de Jonzac.**

Bien que moteur de l'économie locale, l'activité thermique n'est toutefois pas sans conséquence pour le parc de logements jonzacais. L'activité et les hébergements thermaux font aujourd'hui pression sur les prix du foncier et de l'immobilier. Le prix des logements rend alors difficile leur accession pour les jeunes ménages, ce qui renforce le phénomène de vieillissement de la population sur la commune.

Entre 2018 et 2020, le nombre de logements occasionnels et de résidence principales est resté stable sur la ville de Jonzac, laissant présager une saturation de ce marché. Mais si les thermes se développent, avec le nouveau forage, on pourrait assister à une nouvelle relance.

Évolution du taux de résidences secondaires et logements occasionnels sur le parc de logement à Jonzac



▲ Évolution du taux de résidences secondaires et logements occasionnels sur le parc de logement à Jonzac
INSEE – Réalisation CITTANOVA

3.6.3 Les logements vacants

Rappel du contexte

La vacance est un sujet sensible que les PLU doivent désormais aborder avec attention car elle peut constituer une alternative à l'étalement urbain.

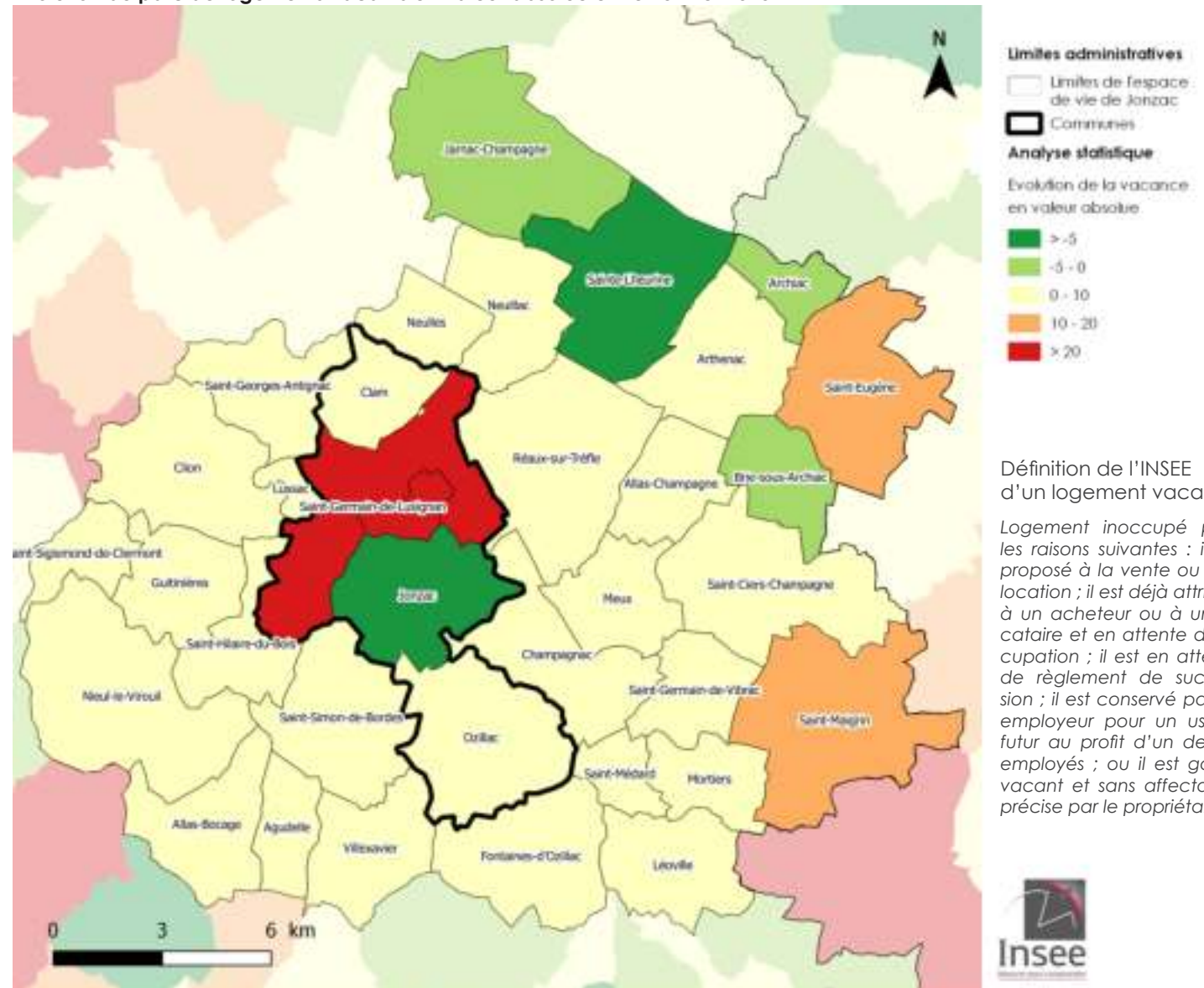
Extrait de l'article L151-5 du code de l'urbanisme relatif au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) des PLU : « Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, **il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants**, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27 »

Il convient donc de bien appréhender le poids et la qualité des logements vacants au sein des parcs de logements des communes. Les données de l'INSEE sont un indicateur et révèlent bien des tendances, mais force est de constater que ces dernières sont souvent erronées, idem pour les données LOVAC. Elles ne sont pas actualisées et n'intègrent pas la période post-covid, elles contiennent souvent des résidences secondaires... Il s'avère donc important de détailler cette donnée par un travail d'inventaire complémentaire.

Point sur les données de l'INSEE*

Les données de l'INSEE mettent en exergue qu'entre 2014 et 2020, le nombre de logements vacants aurait continué de progresser dans la majorité des communes de l'espace de vie.

Évolution du parc de logements vacants en valeur absolue entre 2014 et 2020



En 2020, selon l'INSEE la proportion de logements vacants à l'échelle de l'espace de vie oscillait entre 5.3% (commune de Clam) et plus de 20% (commune de Léoville).

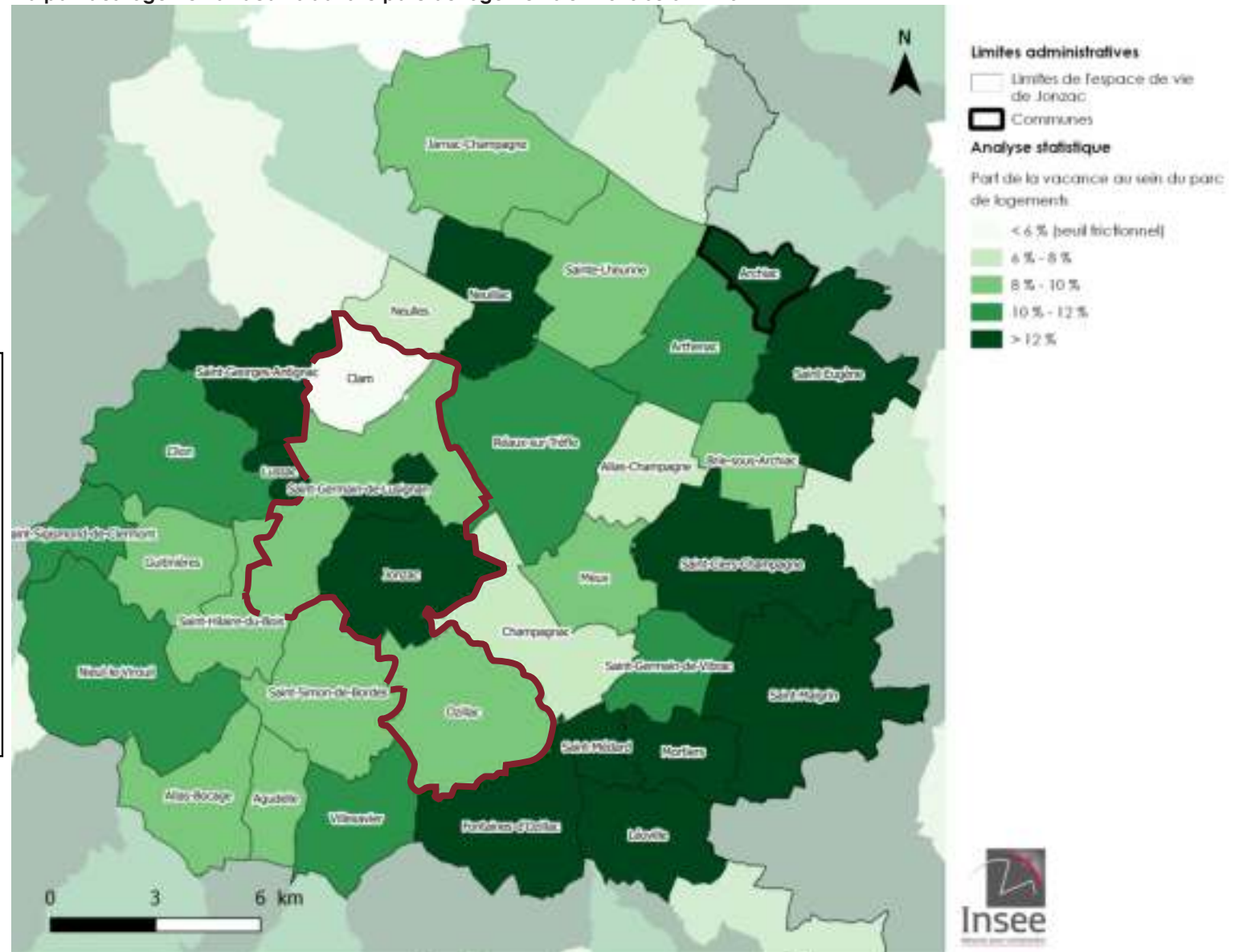
Les communes très rurales et les plus excentrées des pôles d'emplois et la commune centre de Jonzac sont les plus touchées par la vacance avec des taux supérieurs à 12%.

Ce que dit le SCoT

A l'échelle du territoire de la CDCHS, le SCoT avait pointé un fort taux de vacance avec près de 4 242 logements, soit 11.2% du parc. Ce taux était particulièrement important dans les polarités du territoire, à savoir Jonzac, Montendre et Mirambeau.

Dans son document d'objectifs et d'orientations, le SCoT affiche donc l'ambition de réinvestir le parc de logements vacants et **réduire le taux de vacance à moins de 9% du parc des communes d'ici 2040**, impliquant la remise sur le marché d'au moins 250 logements.

La part des logements vacants dans le parc de logements en 2020 selon l'INSEE



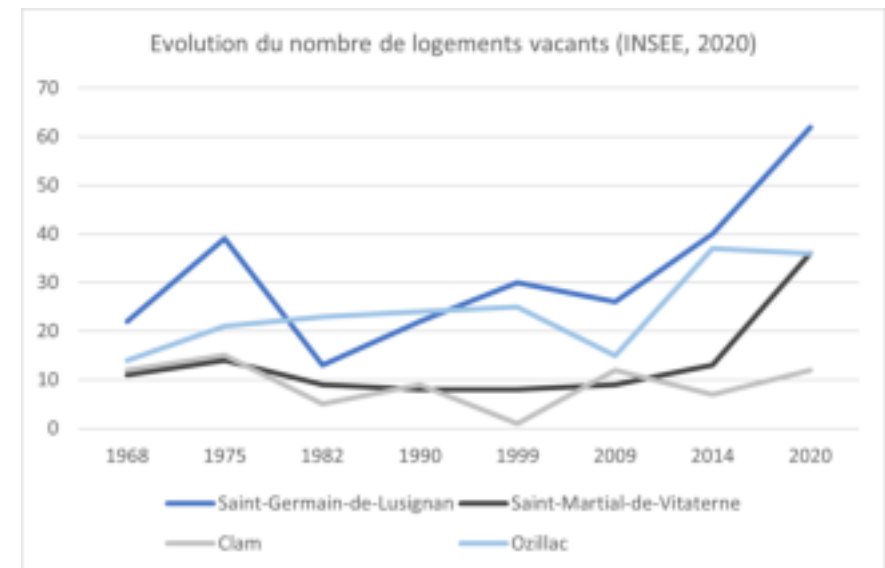
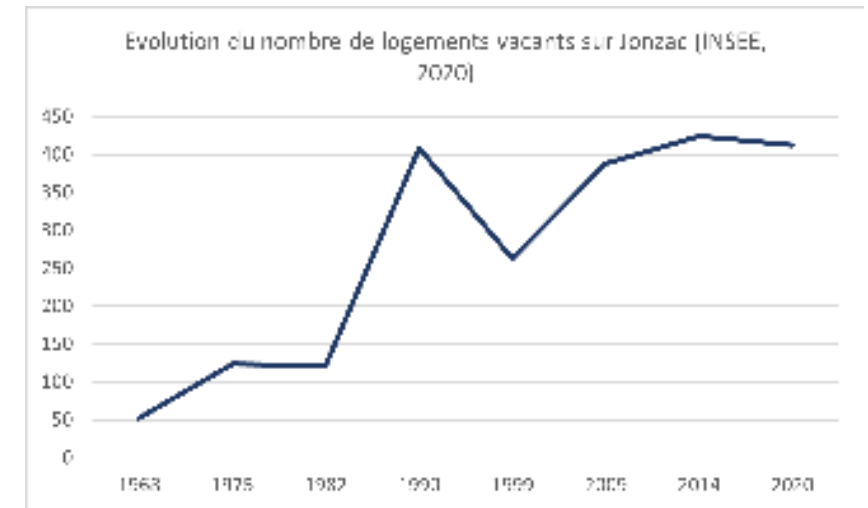
Zoom sur les données INSEE sur les communes de Jonzac, Saint-Germain-de-Lusignan, Saint-Martial-de-Vitaterne, Clam et Ozillac

Force est de constater une hausse globale de la vacance, qui s'est particulièrement accentuée entre 1999 et 2009 sur les communes de Jonzac et Clam et plus tardivement, entre 2009 et 2020, sur les communes de Saint-Germain-de-Lusignan, de Saint-Martial-de-Vitaterne et Ozillac.

Il convient ainsi de souligner que la construction neuve et la vacance se sont jusqu'alors concurrencées aux dépens de la résorption de la vacance, le coût de la rénovation plus élevé que la construction, faisant obstacle au réinvestissement du bâti existant. Les périodes de forte construction coïncident ainsi avec une augmentation significative des logements vacants.

- Sur le territoire de **Jonzac**, le nombre de logements vacants a fortement augmenté, passant de 52 logements inoccupés en 1968 à **412 en 2020**. Ce chiffre tendrait toutefois à stagner, conduisant à une baisse du poids des logements vacants dans le parc de logements, de 14.6% en 2009 à **13.5% en 2020**.
- Sur le territoire de **Saint-Germain-de-Lusignan**, le **taux de vacance s'élève à 8.7% englobant selon l'INSEE, 62 logements**.
- Sur le territoire de **Saint-Martial-de-Vitaterne**, le nombre de logements vacants aurait nettement augmenté entre 2014 et 2020 dépassant les **30 logements** et affichant un taux de 14.7% en 2020 contre seulement 6.1% en 2014.
- Sur le territoire de **Clam**, le nombre de logements vacants est finalement resté stable depuis 1968, puisqu'il demeurerait estimé à **12 logements** seulement en 2020. Le taux de la vacance y est d'ailleurs particulièrement faible (5.3%) témoignant d'une tension ou pression immobilière forte sur la commune.
- Sur le territoire de **Ozillac**, le nombre de logements vacants aurait plus que doublé entre 1968 et 2014 passant de 14 à **37**. Mais dès 2014, la vacance stagnerait avec un taux en baisse, à hauteur de 8.4%.

Si les taux observés en dessous de 9%, sur les communes de Germain-de-Lusignan, Clam, Ozillac correspondent aux objectifs du SCOT et ne relèvent pas d'enjeu majeur, les taux sur les communes de Jonzac et de Saint-Martial-de-Vitaterne au dessus de 13%, suscitent des interrogations. Les communes ont donc toutes procédé à des investigations complémentaires à l'occasion de l'étude de leur PLU pour mieux appréhender les capacités de résorption des logements vacants.



Point sur les données LOVAC de 2022

Le jeu de données LOVAC résulte du croisement des fichiers 1767BISCOM sur les logements vacants et des Fichiers Fonciers (Majic), pour l'observation des logements vacants. Cette donnée est d'un **enjeu majeur dans la politique de zéro artificialisation nette** des sols puisqu'elle permet une analyse des logements libres d'occupation, représentant donc des opportunités de nouveaux logements.

Ces données permettent néanmoins de disposer d'une liste de logements et d'un repérage cadastral sur lequel travailler.

- **La commune de Jonzac comptabiliserait 319 logements vacants** dont 206 depuis plus de 5 ans. 95 ne seraient composés que d'une pièce.
- **La commune de Saint-Germain-de-Lusignan comptabiliserait 32 logements vacants** dont 24 depuis plus de 5 ans.
- **La commune de Saint-Martial-de-Vitaterne comptabiliserait 10 logements vacants** dont 7 depuis plus de 5 ans.
- **La commune de Clam comptabiliserait 14 logements vacants** dont 11 depuis plus de 5 ans.
- **La commune d'Ozillac comptabiliserait 32 logements vacants** dont 19 depuis plus de 5 ans. 8 seraient constitués d'une seule pièce.

Force est de constater que ces chiffres sont plus favorables que ceux de l'INSEE affichant un nombre de logements vacants inférieur, mais qu'elle ne recoupe pas forcément la donnée INSEE.

Toutefois, sur la commune de Jonzac, le nombre demeure conséquent, il s'est donc avéré important d'apporter des précisions...

Inventaire des logements vacants opéré par les communes en 2023

A l'occasion de l'élaboration ou la révision de leur PLU, chaque commune a réalisé son propre inventaire des logements vacants croisant l'analyse des données LOVAC et un repérage sur le terrain.

Tous les logements vacants ont été repérés puis catégorisés en vacance conjoncturelle s'agissant de logements récemment vacants, en cours de vente ou de rénovation et en vacance structurelle s'agissant des logements de longue durée (plus de 5 ans). C'est au sein de ces derniers que le projet de PLU pourra se fixer un potentiel de résorption*.

***La résorption de la vacance, un nouvel objectif clairement affirmé**

La vacance est un phénomène complexe recouvrant des causes multiples. Elles sont parfois liées à la fois aux caractéristiques des logements (besoins en travaux), de leurs propriétaires (âge avancé, mauvaise expérience locative, vacance volontaire, etc.) et aux contextes locaux (tension locale du marché immobilier, caractéristiques locales spécifiques, etc.).

On oppose ainsi deux types de vacances à bien appréhender :

La vacance conjoncturelle : il s'agit d'une situation de vacance provisoire et de courte durée : le logement est inoccupé pendant quelques jours ou quelques semaines en attendant un nouveau locataire ou un acheteur. Cette vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la re-location du logement.

La vacance structurelle : le logement reste vide pendant plus d'une année, soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, vétusté et coût de la réhabilitation important, problème d'assainissement, blocage juridique...). La vacance structurelle suscite l'intérêt et/ou l'inquiétude des acteurs locaux et peut constituer un réel levier pour les communes. Le défi de demain porte sur la résorption d'une part de cette vacance. Les PLU ont ainsi vocation à encourager des projets permettant la reconquête d'une part de ces logements.

Jonzac

La commune a effectué un inventaire à l'aide de deux agents recenseurs recrutés pour cette mission. Ces derniers ont analysé les listes et ont réalisé un recensement sur le terrain (travail en porte à porte).

Leur rôle était de corriger les listes INSEE et LOVAC qui ne se recoupaient pas et aboutissaient à un total de plus de 570 logements vacants sur la commune.

Ils ont commencé par procéder à un nettoyage de la donnée en retirant tout ce qui n'était pas ou plus du logement. Il s'avère qu'au sein des bases de données, 35 locaux n'étaient pas ou plus du logement.

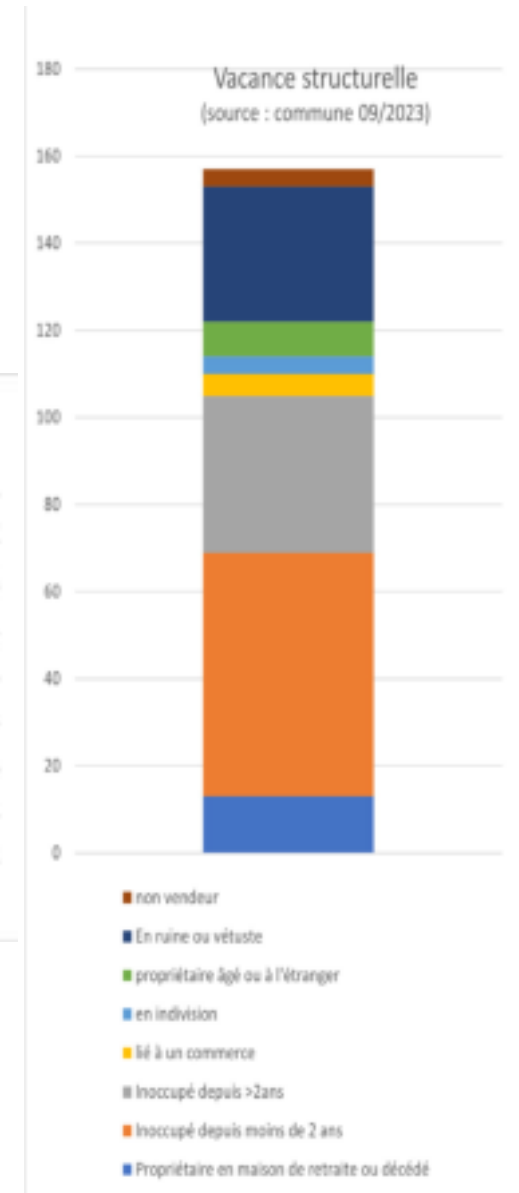
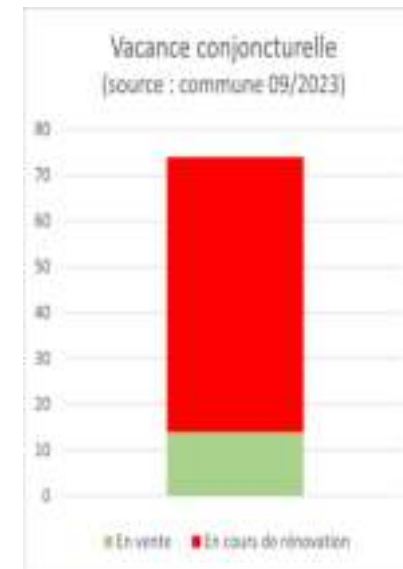
Ensuite ils ont étudié s'il ne s'agissait pas de biens habités (à l'année ou occasionnellement). Il s'avère que les listes comprenaient 178 résidences principales et 144 résidences secondaires. La commune a notamment examiné avec attention s'il s'agissait d'hébergement de tourisme.

En découle un nombre réel de logements vacants estimé en septembre 2023 à 231.

Parmi ces 231 logements, se distinguent

- 5 logements situés à l'étage d'un commerce (indissociable du commerce qui ne peuvent être aménagés indépendamment),
- 31 logements en mauvais état voire insalubres correspondant à un socle de vacance « dure »,
- 60 en cours de rénovation ou récemment vendus,
- 14 en vente. En septembre 2023, les sites spécialisés font part de 50 biens à vendre sur la commune.
- 56 inoccupés depuis moins de 2 ans,
- 36 inoccupés depuis plus de 2 ans,
- 8 dont les propriétaires sont âgés ou à l'étranger
- 4 en indivision depuis longue date
- 13 dont les propriétaires sont en maison de retraite

Ces indicateurs permettent d'évaluer la vacance conjoncturelle à hauteur de 70 à 80 logements et la vacance structurelle à près de 160 logements dont 30 considérés comme de la vacance «dure» (socle qui ne pourra être réinvesti).



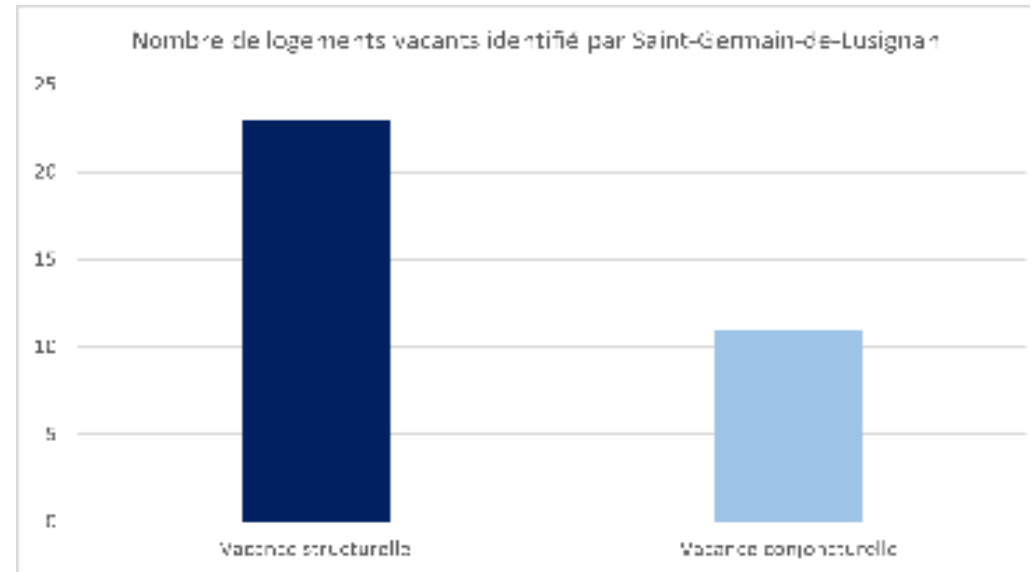
Saint-Germain-de-Lusignan

La commune de Saint-Germain-de-Lusignan a identifié **34 logements vacants**.

- **23 correspondent à de la vacance structurelle dont 10** seraient vacants depuis plus de 15 ans. Les dernières transactions pour 5 d'entre eux remontent avant les années 2000...

- **11 correspondent à de la vacance conjoncturelle. Pour précision**, selon les principaux sites de ventes immobilières, **7 biens seraient à vendre actuellement sur la commune**.

Le projet de la commune devra donc miser sur la résorption d'une part des 23 logements vacants identifiés.



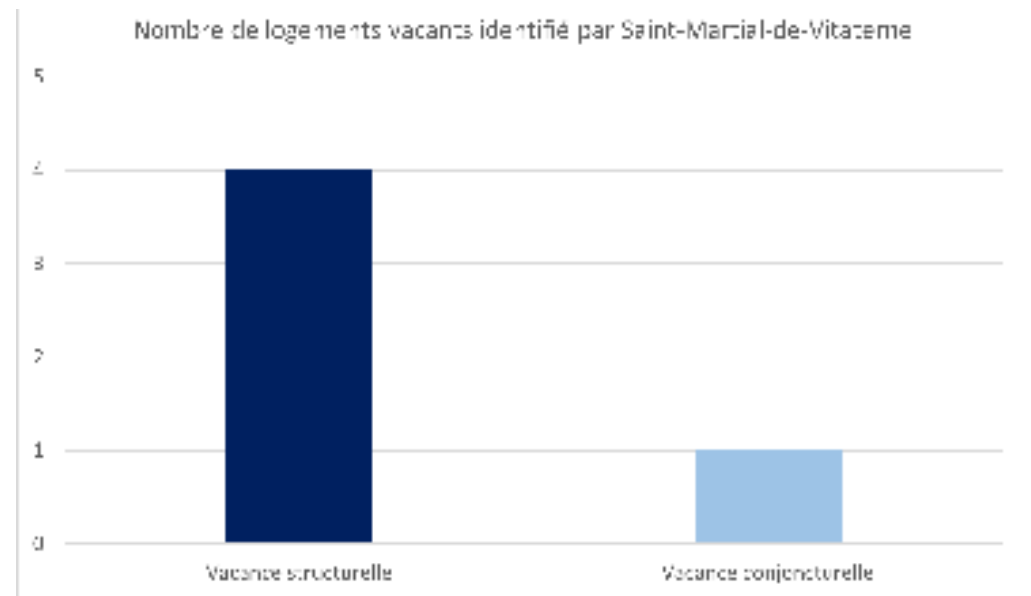
Saint-Martial-de-Vitaterne

La commune de **Saint-Martial-de-Vitaterne a identifié 5 logements vacants**

- **4 relèvent d'une vacance structurelle** souligne la commune car ils sont vacants depuis plus de 5 ans (logements situés sur les parcelles : AL35, AE19, AK15 et AH32/04).

- 1 logement correspond à de la vacance conjonctuelle (situé 14 rue du Chêne vert) car il est en cours de rénovation. Il convient d'ailleurs de souligner qu'il n'existe pas actuellement ou peu de biens en vente sur la commune.

La résorption de la vacance ne sera pas un levier pour le projet de la commune.



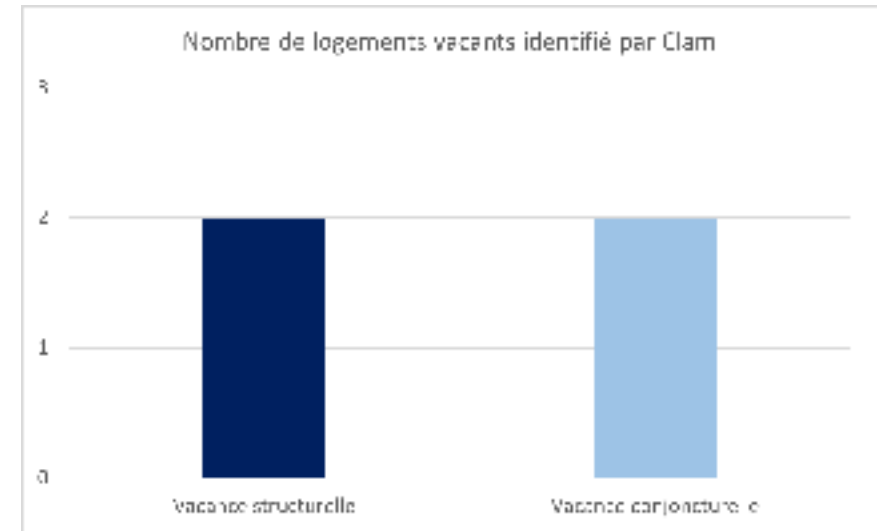
Clam

Clam identifie **4 logements vacants** seulement

- **2 correspondent à de la vacance structurelle**, situés rue des Métairies (parcelles A 2246 -2247). Les deux logements sont vacants depuis plus de 5 ans et l'un est déclaré en état de vétusté.

- **2 autres correspondent à de la vacance conjoncturelle**, s'agissant de logements situés rue du Chaillot et rue du 8 mai en cours de rénovation/vente.

La résorption de la vacance ne sera pas un levier pour le projet de la commune.



Ozillac

A compléter

3.6.4 L'ancienneté et la taille des logements

Sur toutes les communes du groupement, force est de constater que la part des logements construits avant 1919 se situe entre 15 et 25%. Ce parc ancien est souvent synonyme de logements de grande taille.

La part des résidences principales construites entre 1949 et 1970 est quant à elle moins élevée dans les communes «rurales» qu'à Jonzac (exode rural). Notons en revanche que le parc des communes de Clam et de Saint-Martial-de-Vitaterne se sont davantage rajeunis avec plus de logements datant d'après 1991.

Du point de vue du confort, en 2020, environ 97% des résidences principales de chaque commune sont dotées d'une salle de bain. Cette donnée laisse supposer que le confort est globalement bon.

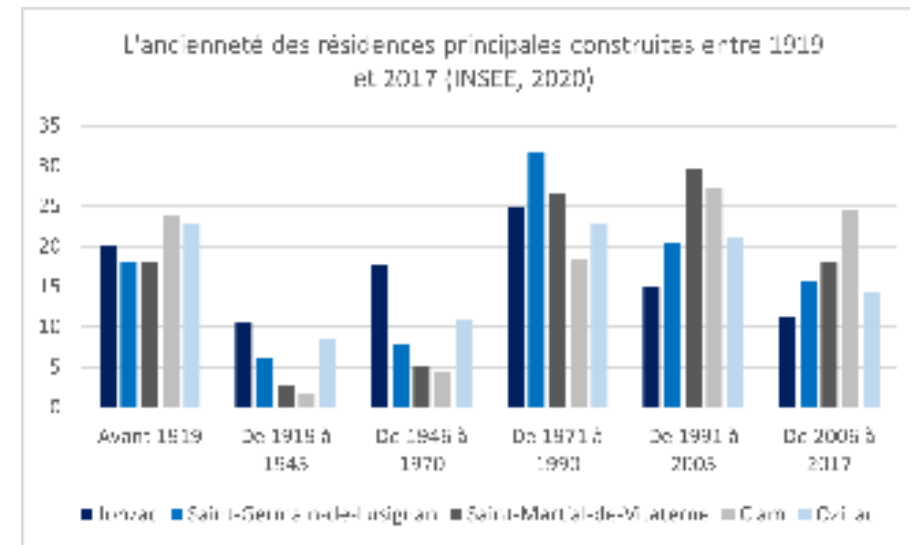
Toutefois en termes de performance énergétique, il convient de prêter attention aux logements construits à l'après guerre jusque dans les années 1970*. L'étude de Cittanova faisait part qu'en 2019, **38% des résidences principales de la CDCHS étaient classées selon les diagnostics de performance énergétique (DPE) en E, F ou H** ce qui correspond à des passoires thermiques.

Sur la commune de Jonzac plus de 15% du parc pourrait être sujet à cette précarité énergétique. Le réinvestissement de ces logements doit bien figurer parmi les priorités des politiques publiques locales.

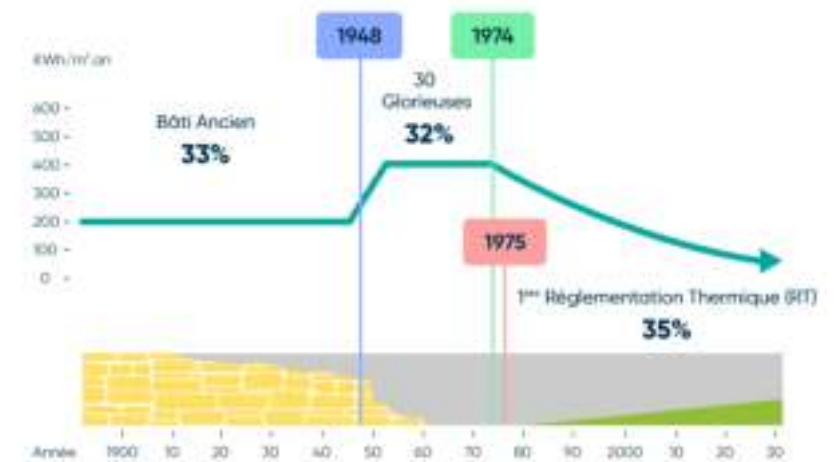
*La précarité énergétique des logements en question

La consommation moyenne d'un logement est passée de 200 KWh/m² par an pour les constructions d'avant-guerre à plus de 400 KWh/m² par an par la suite (cf schéma), soit un doublement de la facture énergétique pour les ménages. Cette évolution est liée à plusieurs facteurs, parmi lesquels la perte de savoir-faire quant au bâti ancien, généralement construit avec des matériaux ou selon des dispositions naturellement bioclimatiques, ou encore la multiplication des appareils électriques ou électroniques.

Les chocs pétroliers de 1973 et 1979 ont permis une prise de conscience sur ce sujet, à travers l'augmentation massive du prix de l'énergie. En conséquence, un savoir-faire thermique a été développé et de nouvelles normes mises en œuvre sous le nom de « réglementation thermique » ou « RT ». Différentes versions (RT 1974, RT 1988, RT 2000, RT 2005, RT 2012, future RT 2020), aux exigences et aux champs d'application croissants, ont permis et vont continuer à permettre de diminuer la consommation des logements dans les domaines du chauffage, de la ventilation, de la climatisation, de la production d'eau chaude sanitaire et de l'éclairage. **L'un des enjeux du PLU consiste donc à faciliter les travaux d'amélioration énergétique des logements.**



Consommation énergétique des logements en fonction de leur année de construction à l'échelle nationale



Il convient de souligner qu'à l'exception de Jonzac, le modèle d'habitat dominant correspond à **la maison individuelle**.

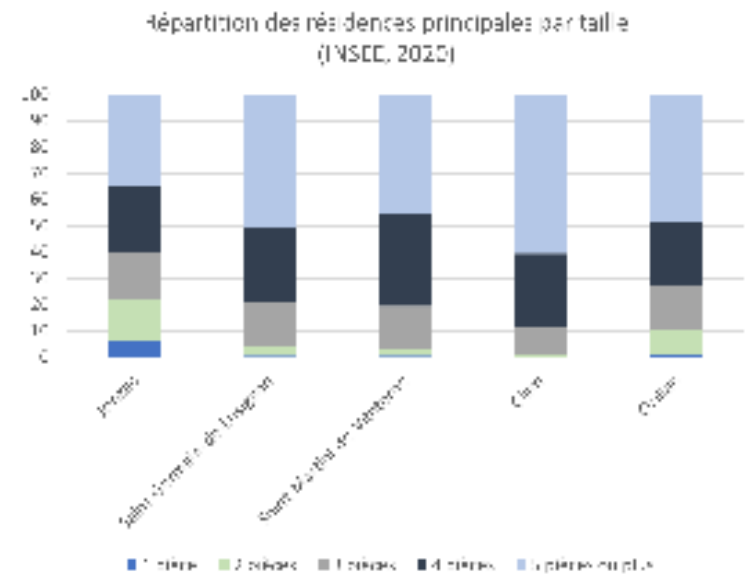
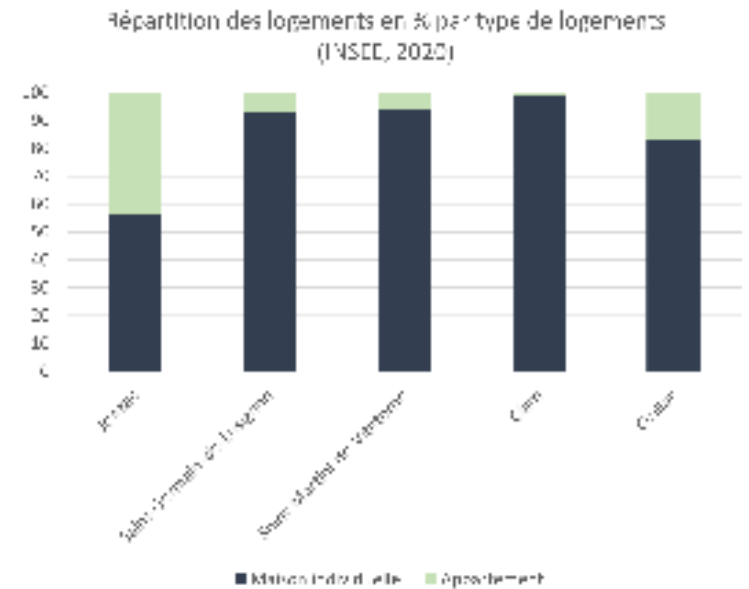
Sur les communes de Clam, de Saint-Germain de Lusignan et de Saint-Martial de Vitaterne, on observe même que 99.6% et 93.7 % des résidences principales sont des maisons individuelles.

Parallèlement, **ces maisons sont grandes**, elles comptent en moyenne plus de 4.5 pièces (cf schéma ci dessus).

La grandeur des logements n'est donc plus en adéquation avec la taille des ménages qui n'a cessé de diminuer ces dernières décennies du fait notamment du vieillissement de la population.

Seule la commune de Jonzac présente une réelle diversité de logements avec **56 % seulement de maisons individuelles** et des logements de toute taille pour une moyenne de 4 pièces par logement contre 4.2 à l'échelle du département de la Charente-Maritime.

Le parc des communes à l'exception de Jonzac est donc très homogène avec une proportion très majoritaire de maisons individuelles, de grandes tailles et donc très peu adaptées aux besoins des plus petits ménages (jeunes couples et seniors). Il s'agit d'un frein à la mixité qui est pourtant l'un des objectifs fixés par le législateur.



3.7 LA CONSTRUCTION ET LA CONSOMMATION D'ESPACE



Saint-Germain-de-Lusignan

Données OCS 2009-2021

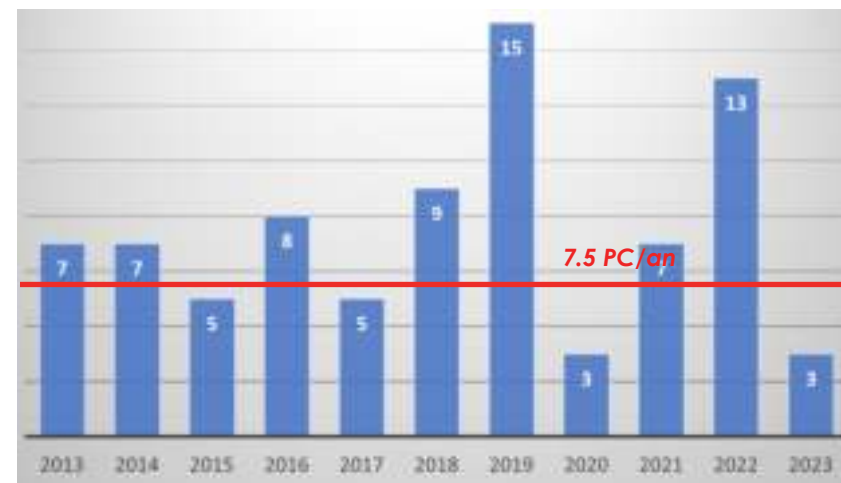
Selon les données de l'Observatoire de la consommation d'espace (OCS), utilisées comme référence pour l'application de la loi Climat et Résilience, **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur le territoire de Saint-Germain-de-Lusignan entre 2009 et 2020 serait évaluée à 11.2ha.**

Analyse rétrospective de la construction de 2013 à 2023

Sur les 10 dernières années, selon un repérage réalisé à la parcelle au regard des registres des autorisations d'urbanisme, de l'analyse des photographies aériennes et d'un passage sur le terrain, ont été comptabilisés **15.5ha**. Cette consommation découle principalement du développement résidentiel même si des entreprises ont construits le long de la RD 2 mobilisant, avec la voirie et l'aire de stationnement, plus de 7400m².

Sur la même période la commune aurait autorisé 82 nouveaux logements. Le rythme de la construction ces dix dernières années s'élève donc à 7.5 logements/an.

Permis de construire accordés pour du logement entre 2013 et 2023
(source : commune de Saint-Germain-de-Lusignan)



Saint-Martial-de-Vitaterne

Données OCS 2009-2021

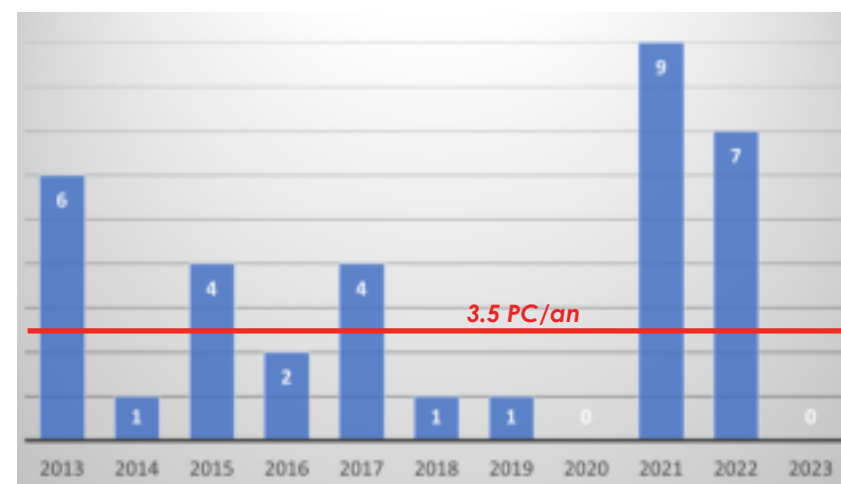
Selon les données de l'Observatoire de la consommation d'espace (OCS), utilisées comme référence pour l'application de la loi Climat et Résilience, **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur le territoire de Saint-Martial-de-Vitaterne entre 2009 et 2020 serait évaluée à 5.3ha.**

Analyse rétrospective de la construction de 2013 à 2023

Sur les 10 dernières années, selon un repérage réalisé à la parcelle au regard des registres des autorisations d'urbanisme, de l'analyse des photographies aériennes et d'un passage sur le terrain, ont été comptabilisés 4.1ha de terrains consommés entre 2013 et 2023. Cette consommation découle du développement résidentiel.

Sur la même période la commune aurait autorisé 35 nouveaux logements (soit 3.5 constructions / an) équivalent à une consommation de l'ordre de 1200m² par logement et un taux de densité de 8 log/ha.

Permis de construire accordés pour du logement entre 2013 et 2023
(source : commune de Saint-Martial-de-Vitaterne)



Jonzac

Données OCS 2009-2021

Selon les données de l'Observatoire de la consommation d'espace (OCS), utilisées comme référence pour l'application de la loi Climat et Résilience, **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée sur le territoire de Jonzac entre 2009 et 2020 serait évaluée à 21 ha.**

Analyse rétrospective de la construction de 2013 à 2023

Sur les 10 dernières années, selon un repérage réalisé à la parcelle au regard des registres des autorisations d'urbanisme, de l'analyse des photographies aériennes et d'un passage sur le terrain, ont été comptabilisé 28,5 ha de terrains consommés entre 2013 et 2023. Cette consommation découle surtout du développement résidentiel pour lequel 27.5 ha ont été consommés.

Sur la même période la commune aurait autorisé 153 nouveaux logements (soit 15.3 constructions /an) équivalent à une consommation de l'ordre de 1800m² par logement et un taux de densité de 5.5 log/ha.

Permis de construire accordés pour du logement entre 2013 et 2023 (source : commune de Jonzac)

