

ELEMENTS STATISTIQUES DE COMPREHENSION DU TERRITOIRE

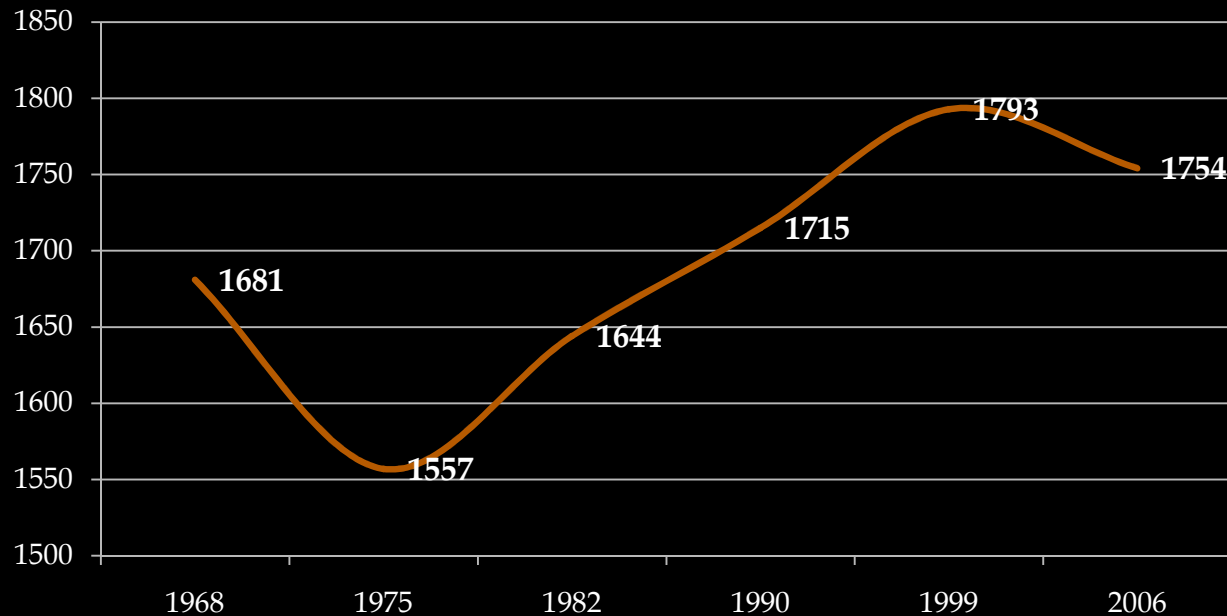
Sauveterre de Guyenne



Metropolis, atelier d'urbanisme / CHARLOT, paysagiste / GLOBAL, environnement / ATIS Conseil, économie

UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE ESSENTIELLEMENT DÙ A L'ARRIVEE DE NOUVEAUX HABITANTS

Evolution de la population à Sauveterre-de-Guyenne



- Une croissance continue de la population depuis 1975 avec un pic de croissance dans la période 90-99.

- Un ralentissement de la croissance des années 1999-2006.

- La constante : les soldes naturel et migratoire fluctuants.

- depuis 1975:

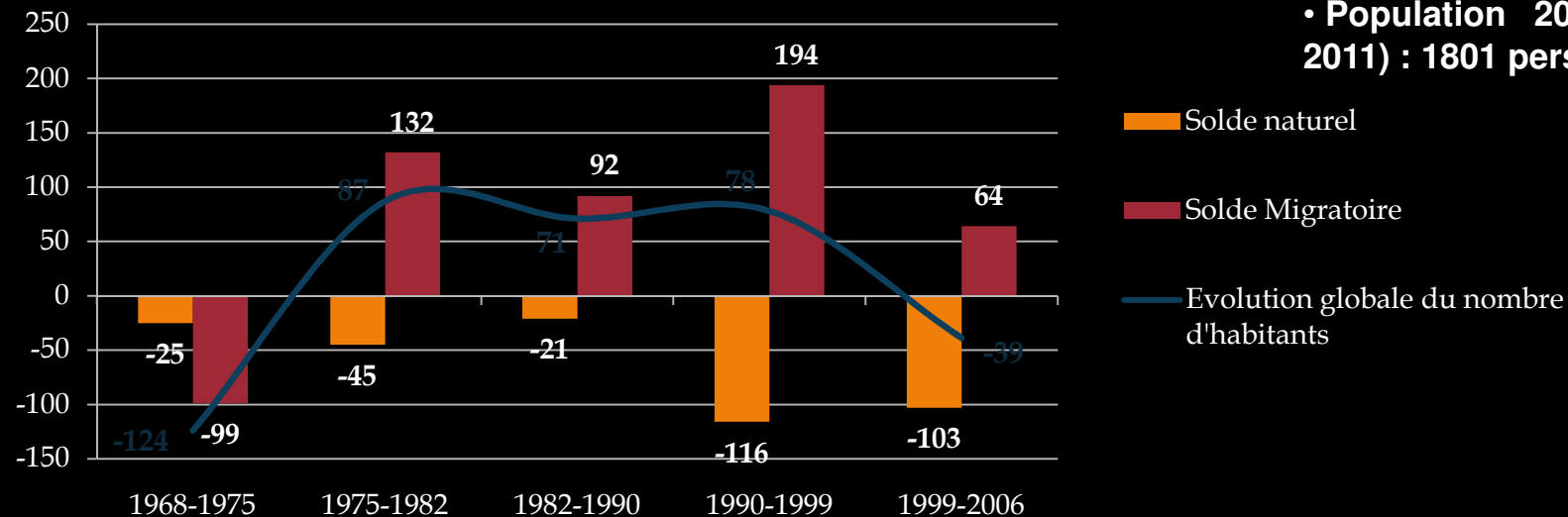
- un solde naturel toujours négatif

- un solde migratoire toujours positif comme facteur de croissance.

- A partir de 1999, le solde migratoire ne compense plus le solde naturel toujours négatif

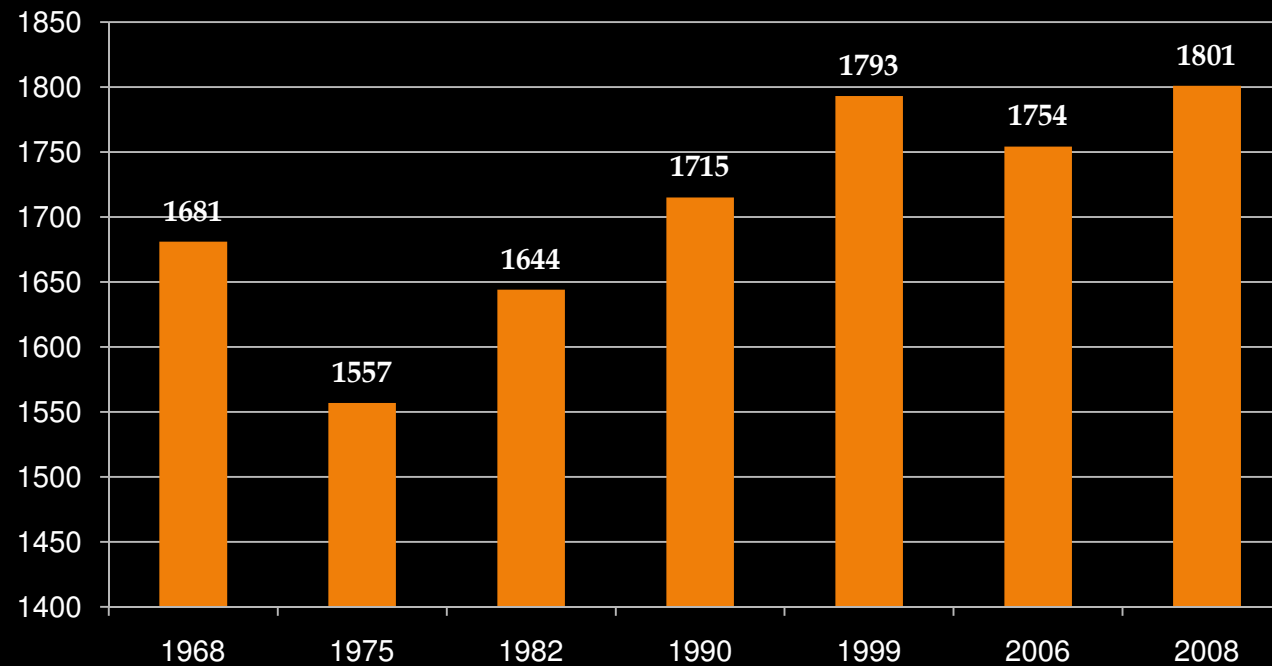
- Population 2008 (population légale 2011) : 1801 personnes

Evolution des soldes naturels et migratoires



UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE ESSENTIELLEMENT DÙ A L'ARRIVEE DE NOUVEAUX HABITANTS

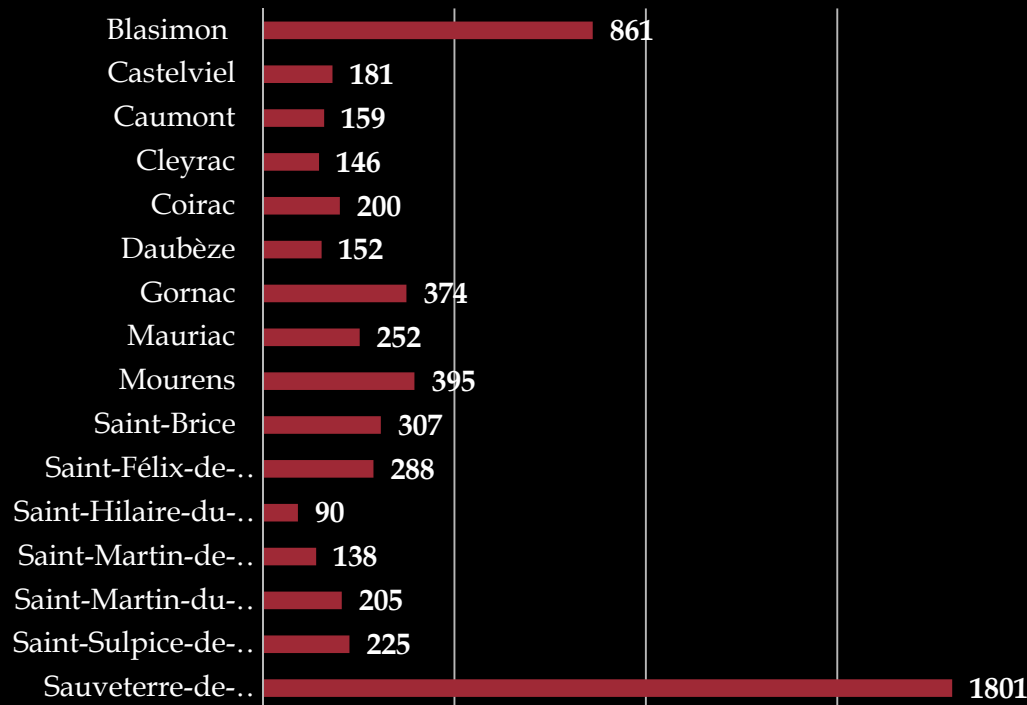
Evolution de la population à Sauveterre-de-Guyenne



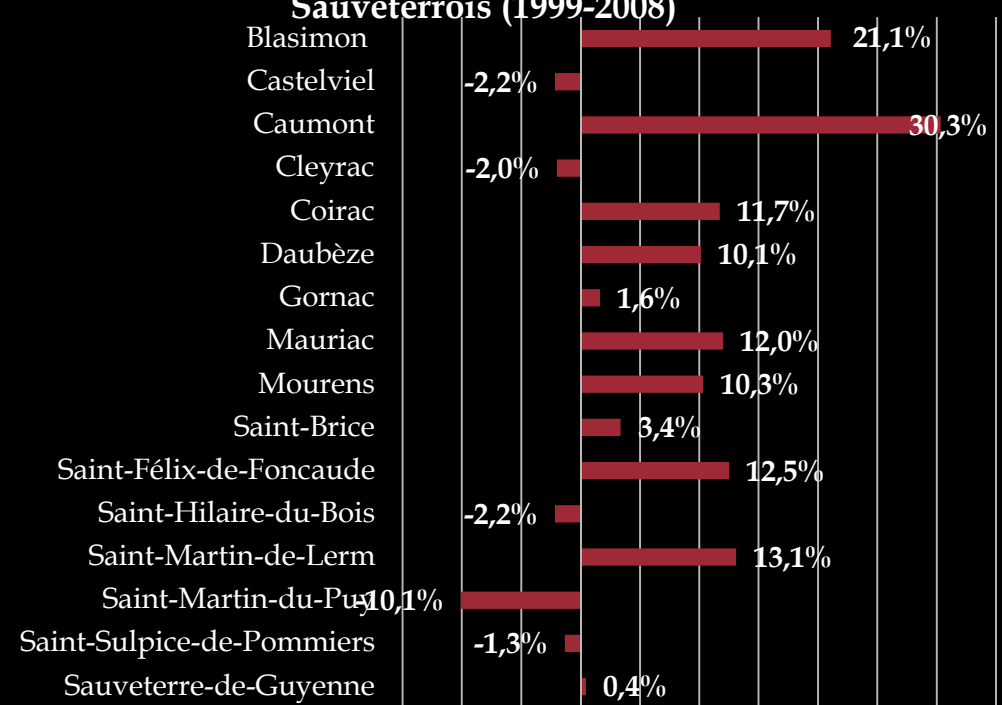
•Population 2008 (population légale 2011) : 1801 personnes

UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE COMMUN A L'ENSEMBLE DES COMMUNES DE LA CDC

Population de la CDC du Sauveterrois en 2008



Evolution de la population sur la CDC du Sauveterrois (1999-2008)



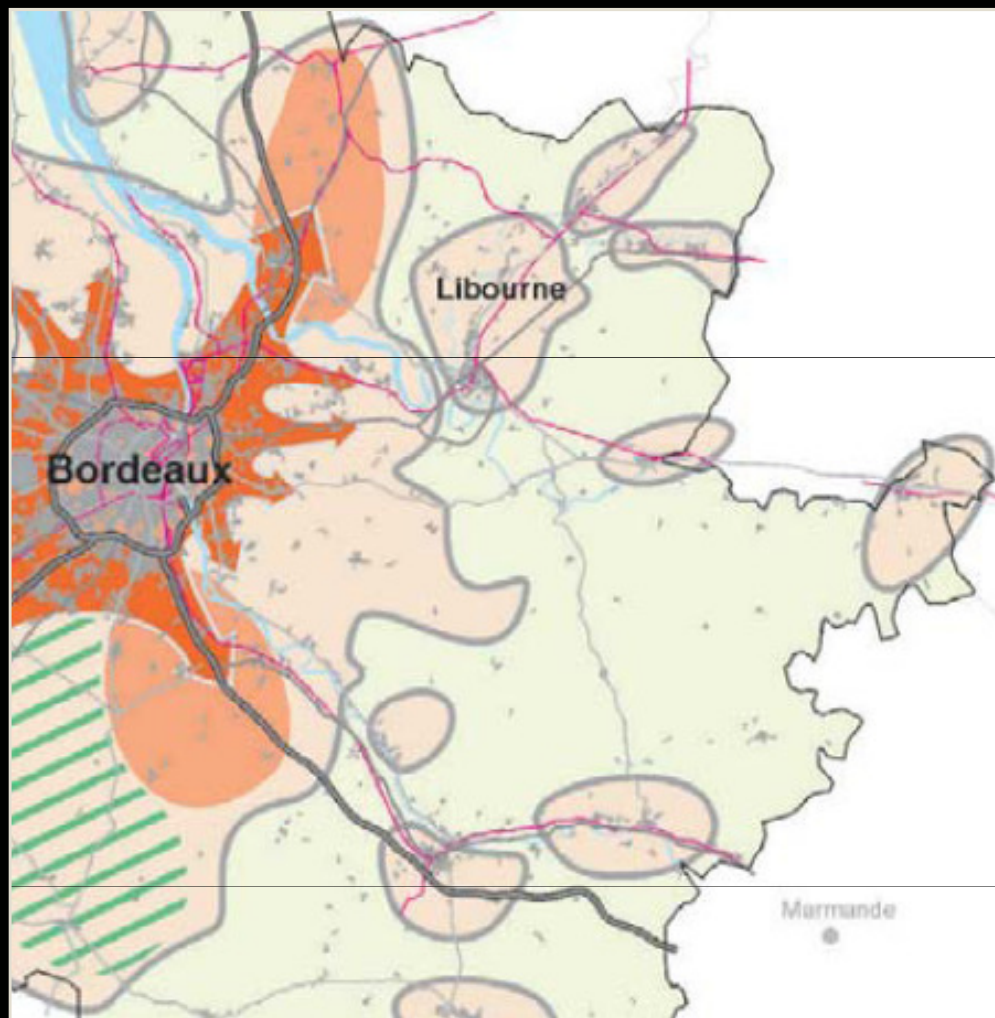
• Sauveterre :

- 31,2% de la population de la CDC
- 18,7% de la superficie de la CDC

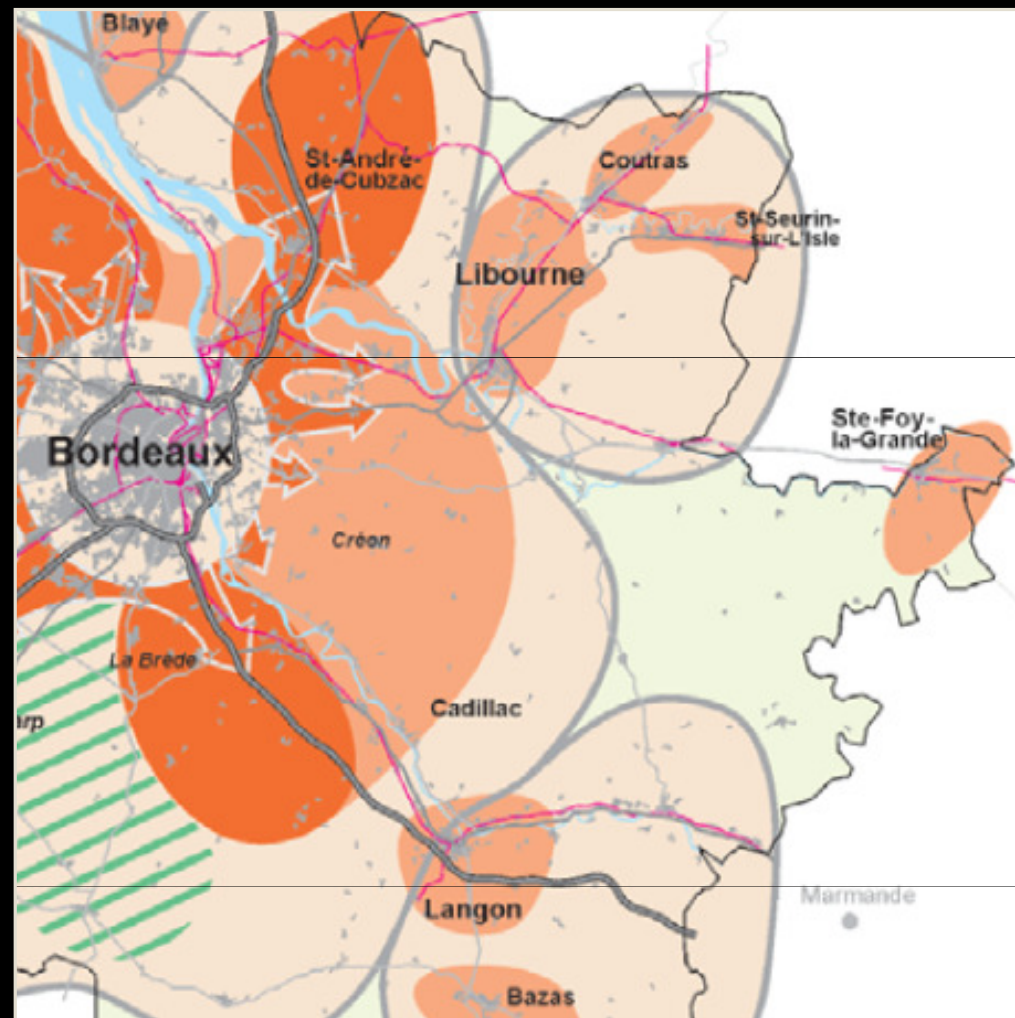
• CDC :

- croissance de population de 5,9% entre 1999 et 2009
- Croissance de 0,66% par an

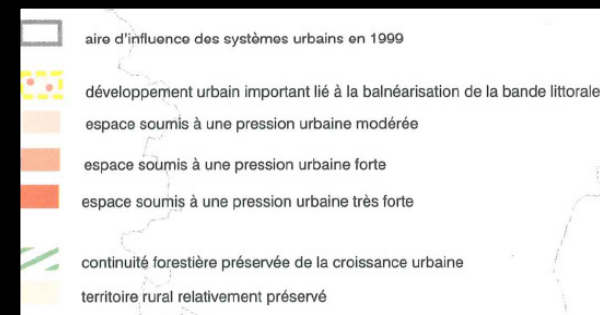
Quelques constats à l'échelle départementale...



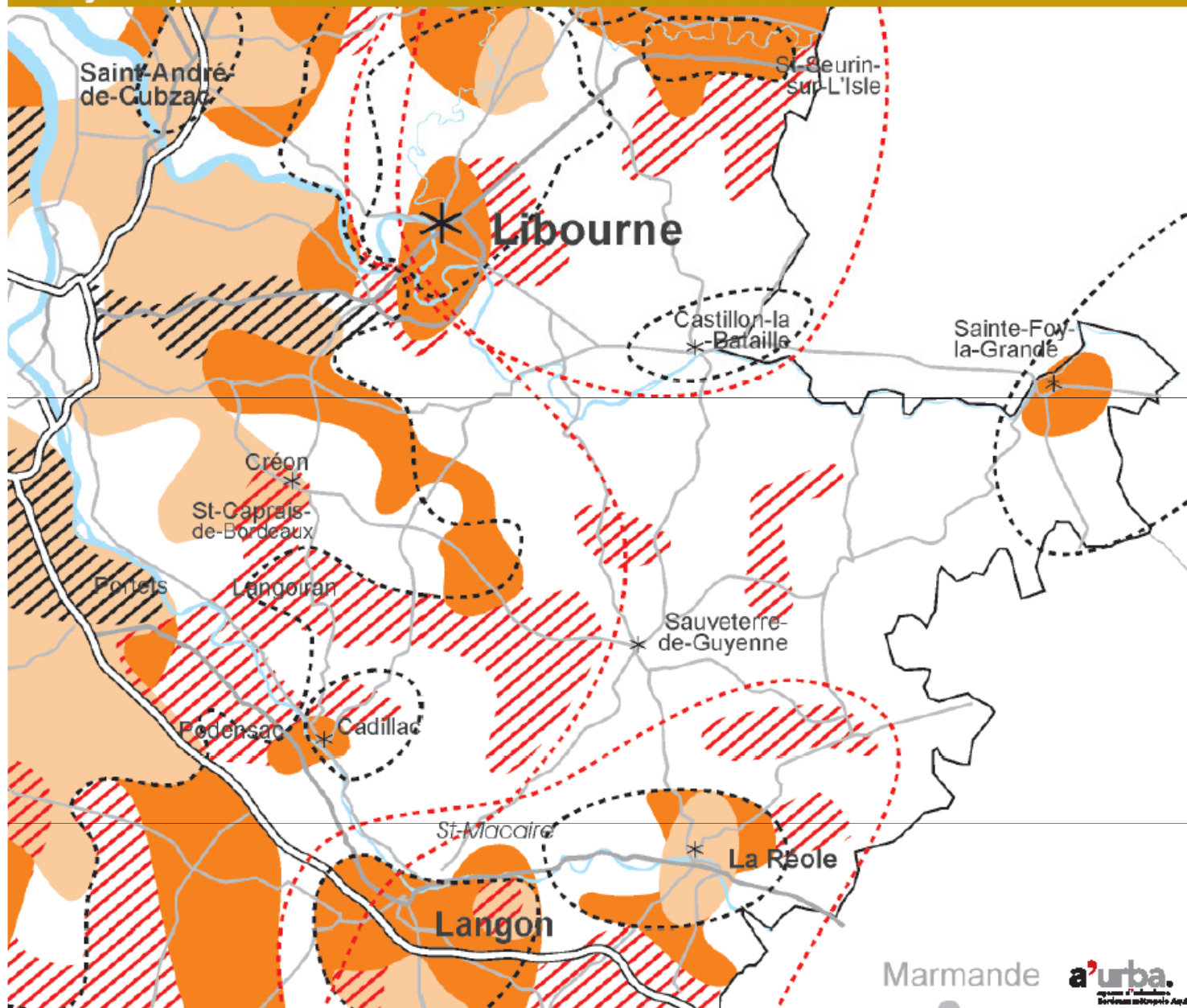
Avant 1999



Depuis 1999



Source : La croissance urbaine, état des lieux, déc. 2006, DDE GIRONDE / DRE / A'URBA



Sources : fonds topographiques en provenance de la Bd-Carto98® - IGN ©

* Pôle structurant à l'échelle du territoire (hors agglomération bordelaise)

○ Aire d'influence du pôle structurant en 1999

○ Tendence d'évolution de l'aire d'influence du pôle structurant depuis 1999

■ Fort développement de la construction depuis 1982

■ Fort développement de la construction depuis 1999

■ Accélération importante de la construction depuis 1999

■ Décélération importante de la construction depuis 1999

Marmande

a'urba.
agence d'urbanisme
Bordeaux métropole Aquitaine

L'Entre-Deux-Mers depuis 1999

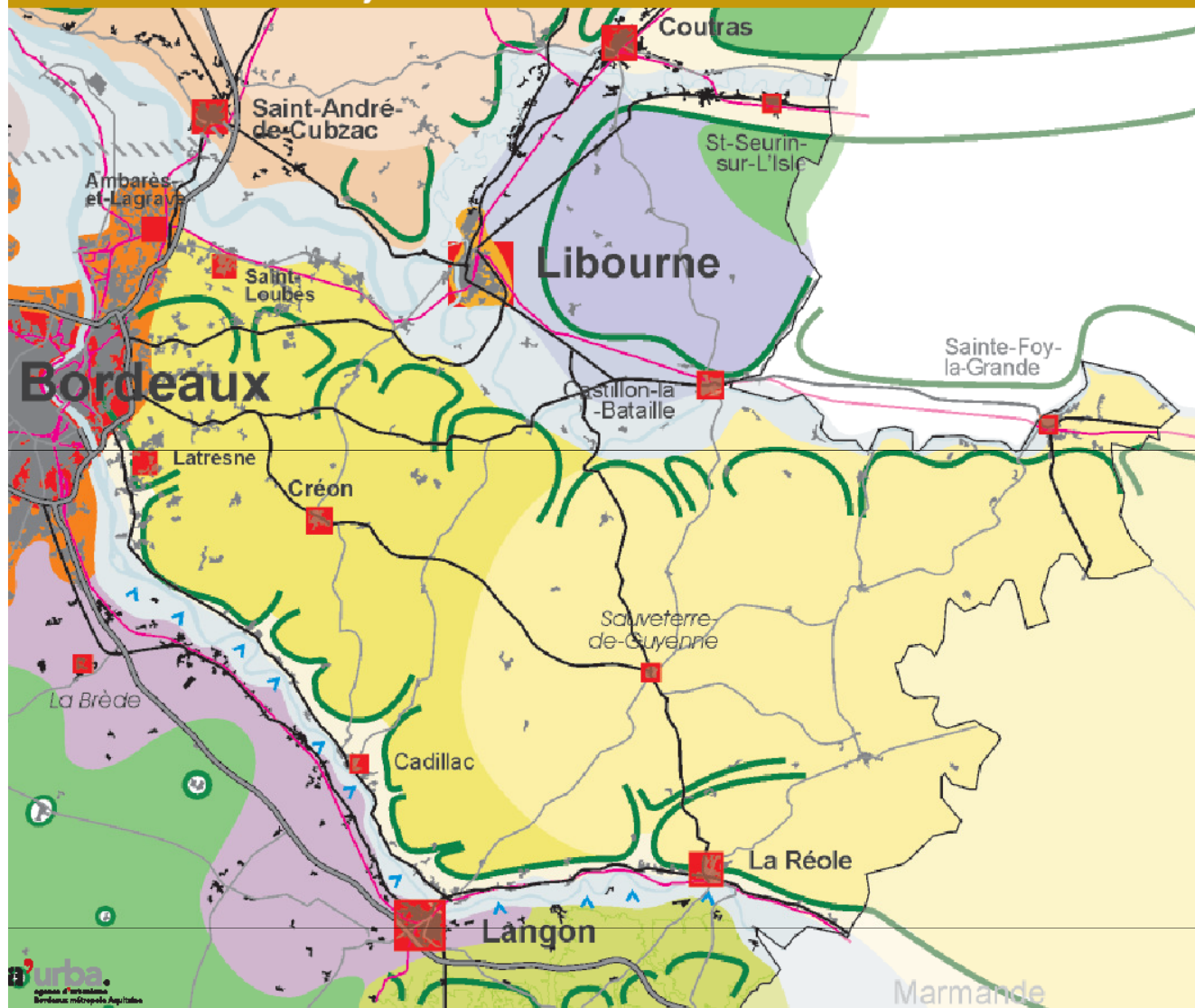
***- une dissémination des
constructions dans
l'Entre-Deux-Mers***

***-Entre plusieurs aires
d'influences***

***- Proche de secteurs où
accélération de la
construction depuis
1999 : mitage et
étalement et linéaire le
long des voies***

***-Un dynamisme modéré
dû à l'éloignement et à
la «difficulté » d'accès.***

***-Vers un pôle
structurant avec aire
d'influence ? Créer une
offre permettant de
maintenir ses services
et équipements ?***



LA COURONNE URBAINE

Valoriser le cadre de vie
Structurer le secteur en lien avec le cœur de l'Entre-de-Mers



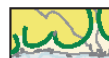
L'OUEST DU PLATEAU DE L'ENTRE-DE-MERS

Resserrer le développement urbain autour des bourgs
Veiller à l'insertion des constructions dans les paysages



L'ARRIERE PAYS DU PLATEAU DE L'ENTRE-DE-MERS

Enrayer le mitage de l'espace naturel



LA VALLEE DE LA GARONNE

Limiter l'urbanisation linéaire le long
des routes historiques (RD10/RN113)
Préserver les zones humides de bord de Garonne



LA VALLEE DE LA DORDOGNE

Préserver les zones humides de bord de Dordogne



CENTRES URBAINS

Conforter et densifier les principaux centres urbains

Les directives de la DDE sur l'Entre-Deux-Mers depuis 2007 :

**- Conforter et densifier
l'urbanisation sur les
principaux centres urbains**

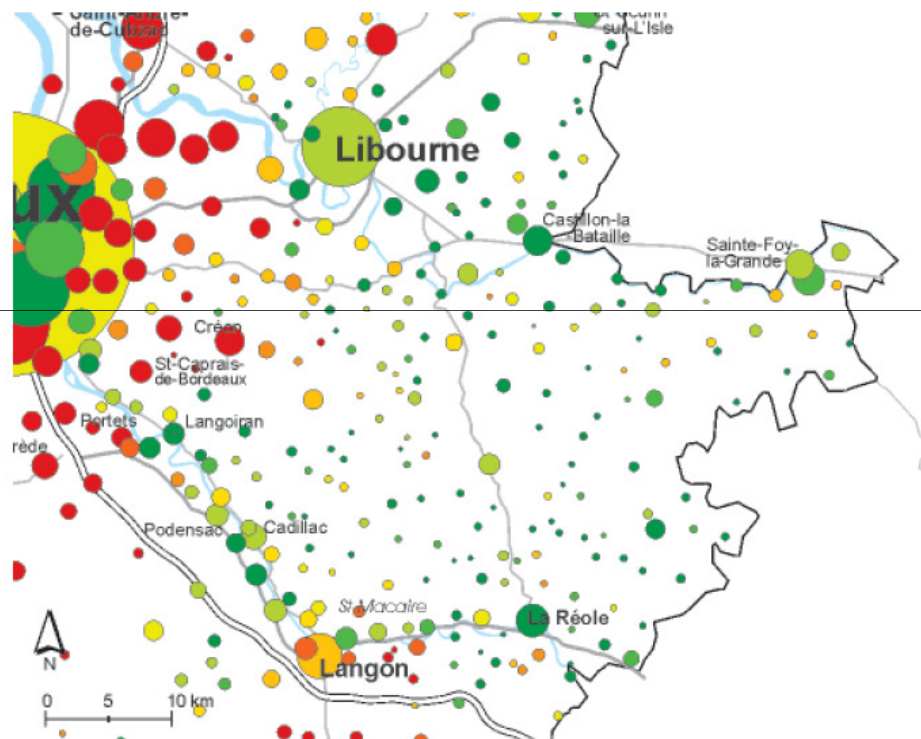
**- Resserrer le
développement urbain
autour des bourgs**

**- Préserver les zones humides de
la vallée de la Dordogne (enjeu
écologique) et les coteaux
(enjeu paysager) / attention
présence de la Vignague
(Natura 2000 = directive de
préservation) donc enjeu
écologique**

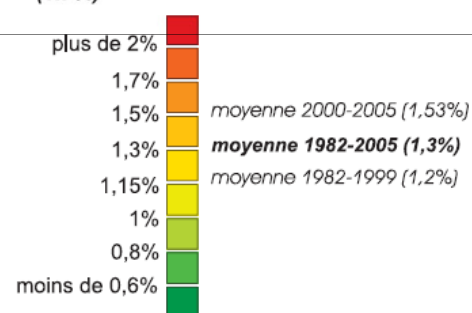
**- Enrayer le mitage de
l'espace naturel (notamment
limiter l'urbanisation
linéaire)**

UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE MODERE ...

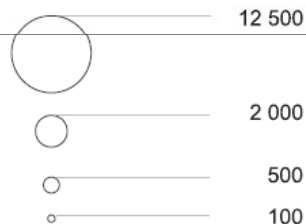
La construction de logements entre 1982 et 1999



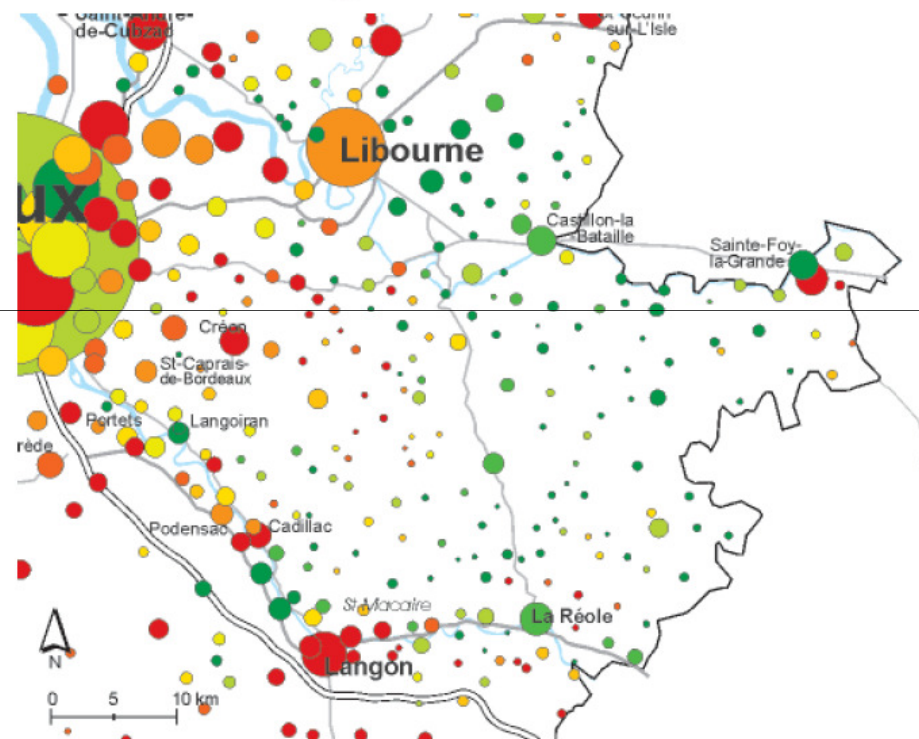
taux de croissance annuelle
(en %)



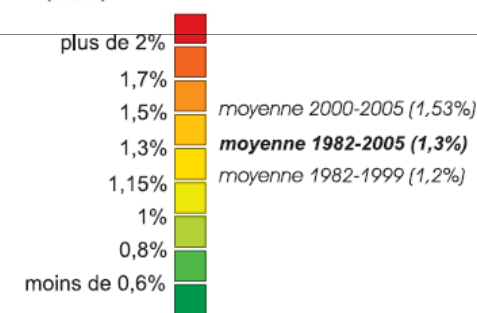
nombre de logements



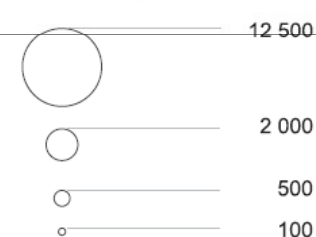
La construction de logements entre 2000 et 2005



taux de croissance annuelle
(en %)



nombre de logements

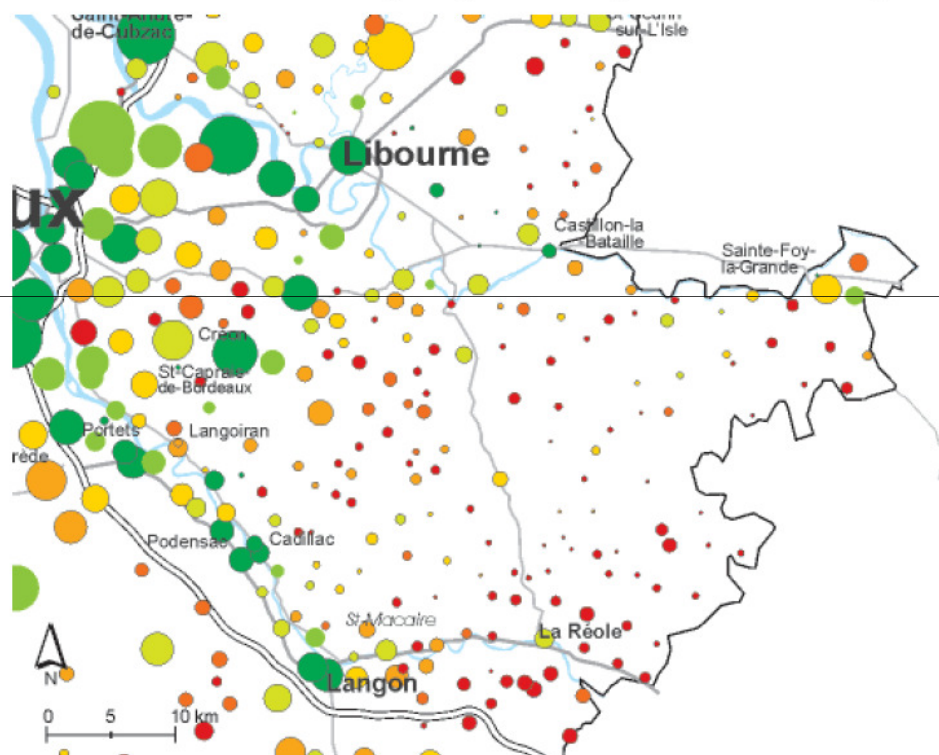


Jusqu'en 1999, une croissance urbaine très faible sur le Haut Entre Deux (Targon Monségur)

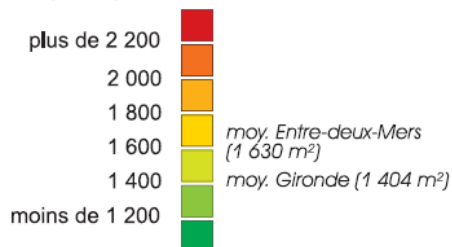
Toujours une croissance modérée contrairement aux vallées et à la poursuite de l'étalement de l'agglomération

UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE MODERE ... MAIS A ENCADRER

La consommation d'espace pour un logement individuel pur



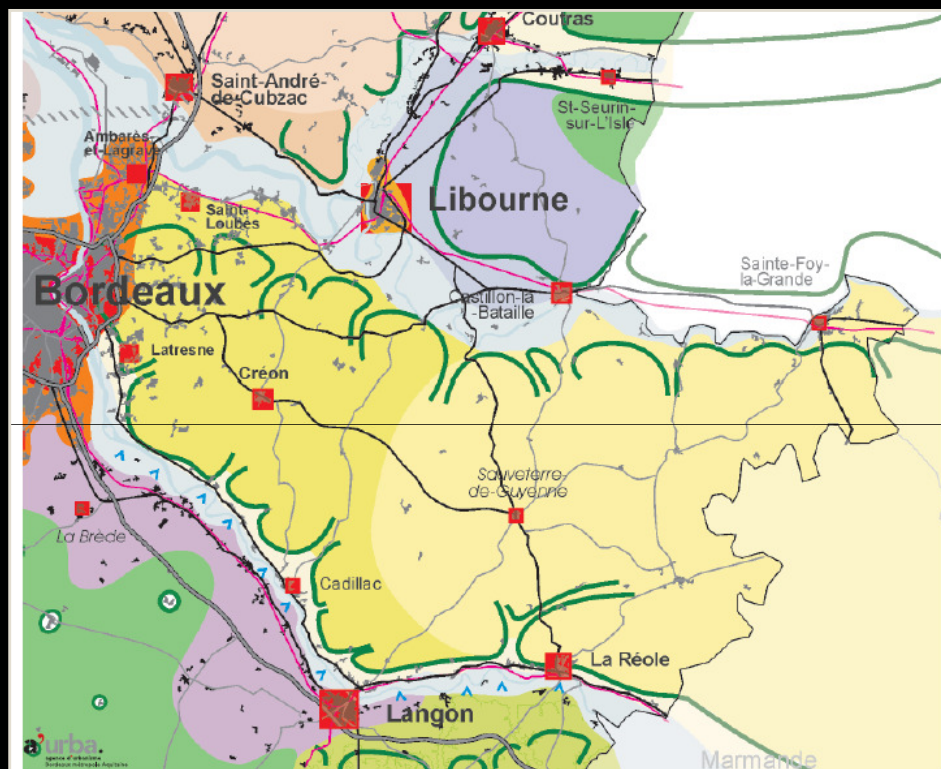
superficie moyenne
(en m²)



nombre de logements individuels
construits entre 1999 et 2005



**Forte consommation de l'espace mais
des volumes relativement réduits**



LA COURONNE URBAINE
Valoriser le cadre de vie
Structurer le secteur en lien avec le cœur de l'Entre-deux-Mers



L'OUEST DU PLATEAU DE L'ENTRE-DEUX-MERS
Resserrer le développement urbain autour des bourgs
Veiller à l'insertion des constructions dans les paysages



L'ARRIERE PAYS DU PLATEAU DE L'ENTRE-DEUX-MERS
Enrayer le mitage de l'espace naturel



LA VALLEE DE LA GARONNE
Limiter l'urbanisation linéaire le long
des routes historiques (RD10/RN113)
Préserver les zones humides de bord de Garonne



LA VALLEE DE LA DORDOGNE
Préserver les zones humides de bord de Dordogne



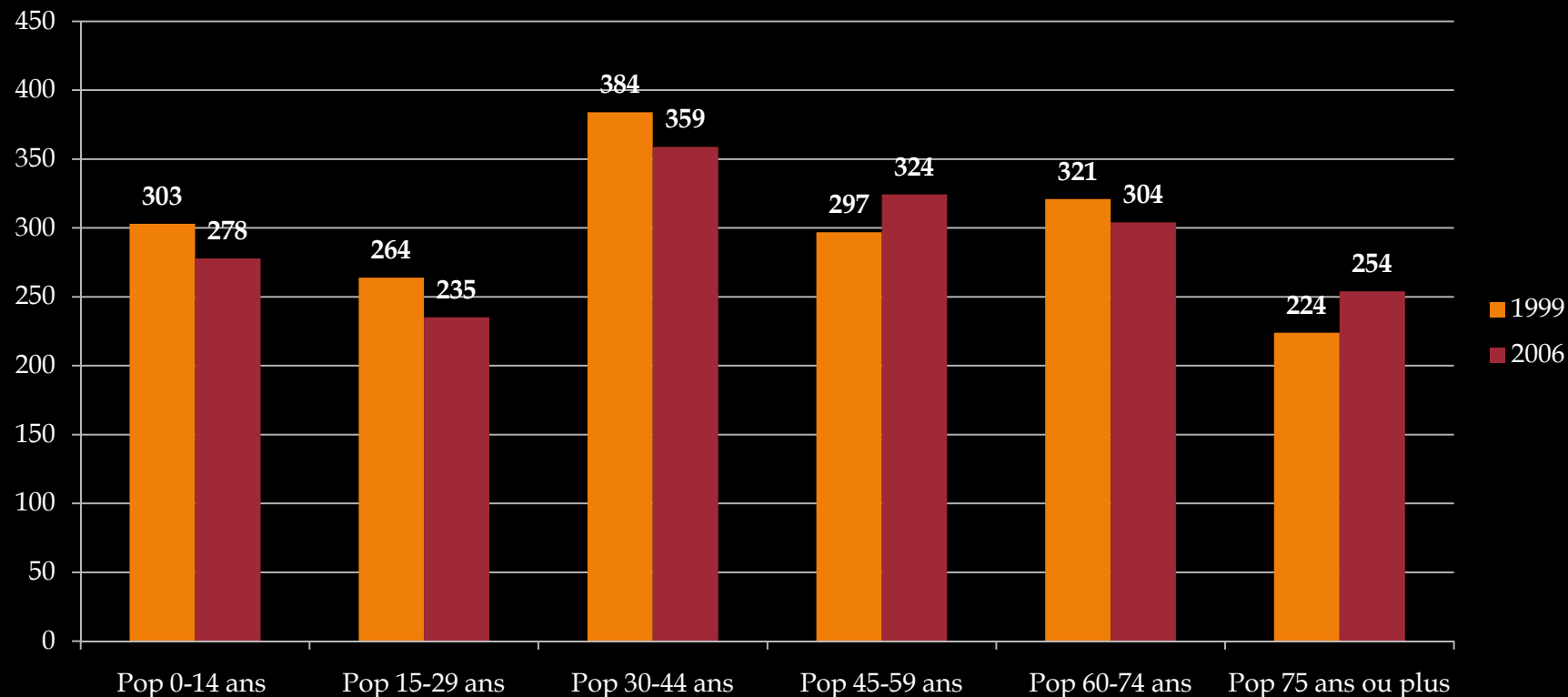
CENTRES URBAINS
Conforter et densifier les principaux centres urbains

Sauveterre de Guyenne dans son contexte territorial : Enjeux

- limitation de l'urbanisation linéaire et du mitage
- limitation de consommation d'espace
- maintien et promotion de l'activité agricole
- Maintien des zones tampons (naturelles et agricoles)

LES EVOLUTIONS PAR TRANCHES D'AGES

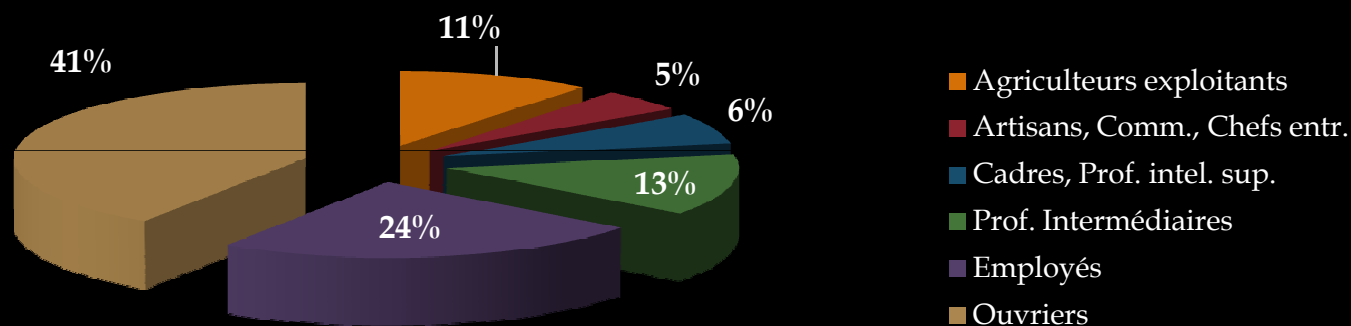
Evolution de la population par tranche d'âge



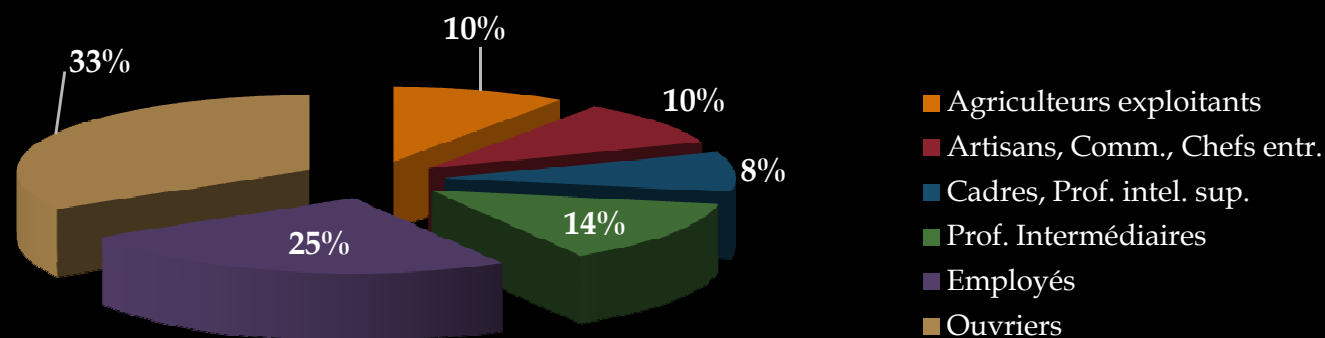
- **Essentiellement, diminution de la part des 15-29 ans (âge traditionnel de décohabitation : études, premier emploi,...)...** mais attention changement critère de calcul
- **Globalement une croissance démographique qui profite aux 45-59 et plus de 75 ans**
- **La pyramide des âges met en avant un certain vieillissement de la population**
 - **en 1999 : 53,03% de la population avait moins de 44 ans**
 - **en 2006 : 49,71 % de la population avait moins de 44 ans**

QUELS TYPES DE POPULATION A SAUVETERRE DE GUYENNE ?

Catégories socioprofessionnelles (actifs occupés 15-64 ans) en 1999

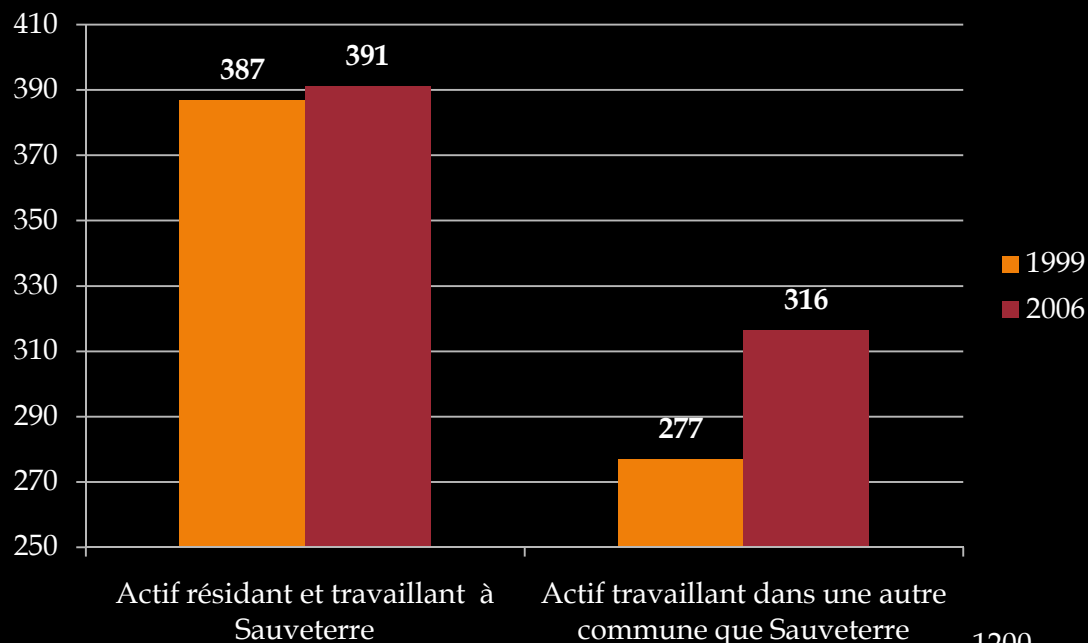


Catégories socioprofessionnelles (actifs occupés 15-64 ans) en 2006



L'emploi à Sauveterre

Evolution du lieu de travail des actifs



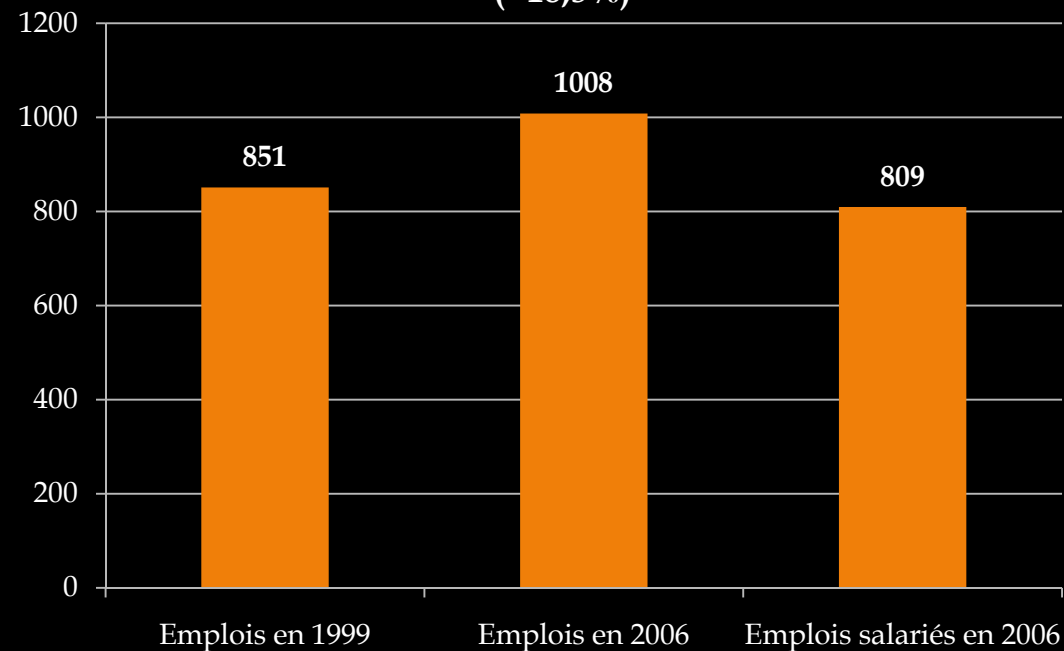
- **Croissance globale du nombre d'actifs entre 1999 et 2006 : 668 à 714**

- **Croissance du nombre d'actifs travaillant à l'extérieur de Sauveterre**

- **Croissance globale de l'emploi entre 1999 et 2006 : 851 à 1008**

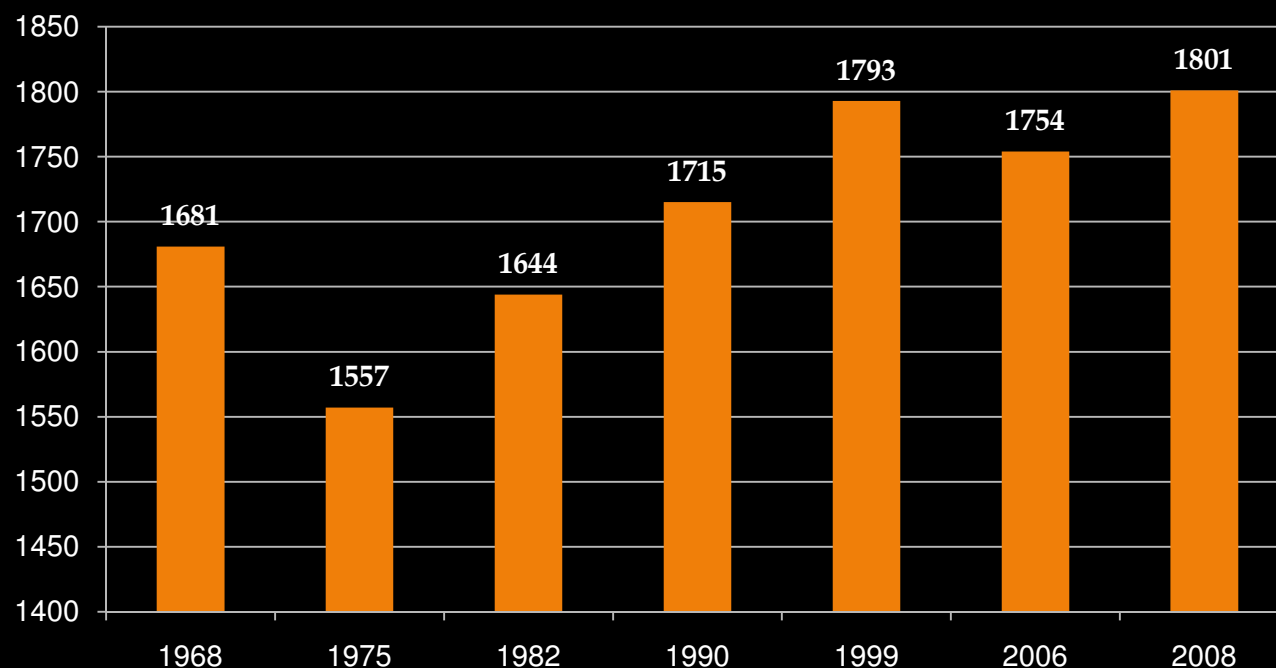
- **Sauveterre représente 44,2% des emplois et 48,7% des emplois salariés de la CDC**

Evolution de l'emploi sur Sauveterre-de-Guyenne (+18,5%)



UNE HAUSSE ACCRUE DES BESOINS EN LOGEMENTS

Evolution de la population à Sauveterre-de-Guyenne



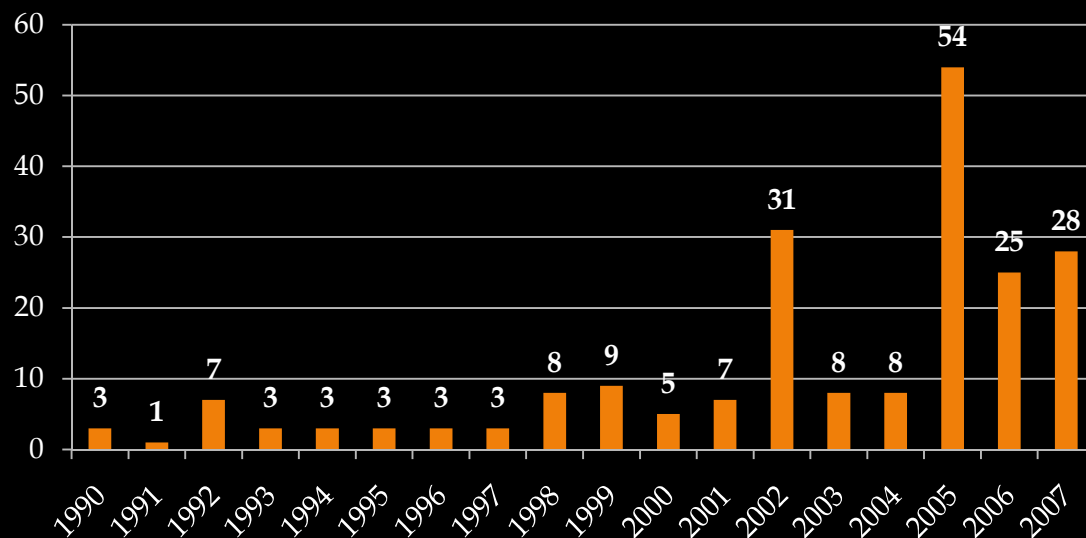
- Hausse croissante du nombre de **logements autorisés** durant les **années 2000** : euphorie du marché de l'immobilier avec une moyenne de **20 logements autorisés par an** (moyenne de 4,3 logements autorisés par an durant les années 90)

- Besoins en logements accrus du fait de :

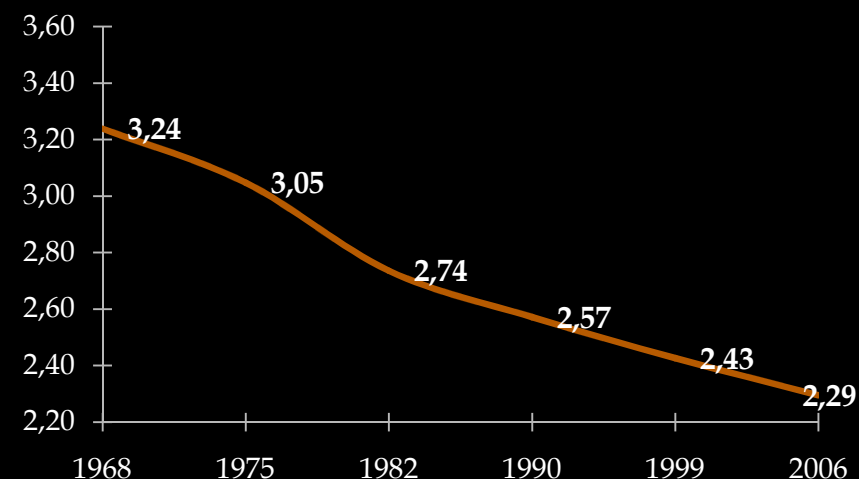
- la baisse de population entre 1999 et 2006 a été compensée (pop 2008 = 1801 hab + nb de logements autorisés)

- la **baisse du nombre moyen d'occupants par logement**

Nombre de logements autorisés

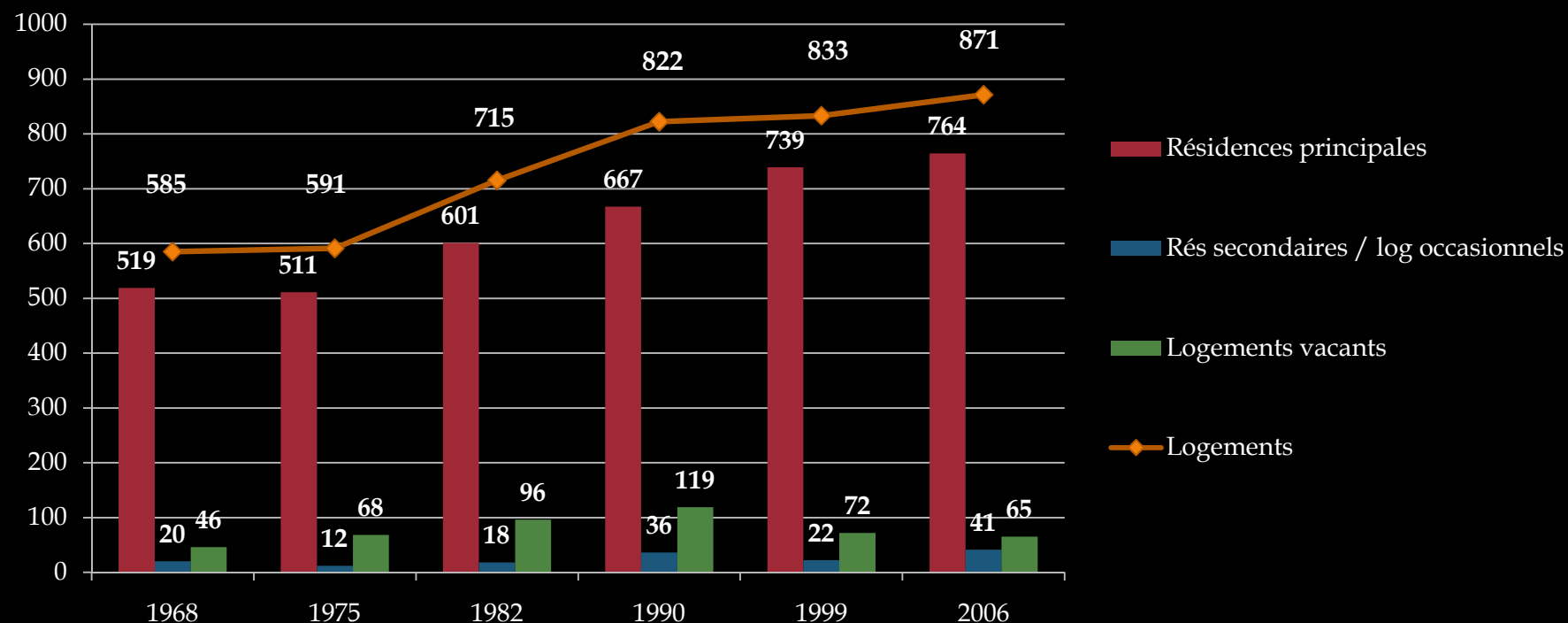


Nombre moyen de personnes par ménage



UNE HAUSSE ACCRUE DES BESOINS EN LOGEMENTS

Evolution des logements de 1968 à 2006



- Une hausse constante du nombre de résidences principales.
- Un nombre de résidences secondaires multiplié par 2 mais restant faible.
- Une part de logements vacants en baisse entre les deux derniers recensements de 1999 et 2006 de 8,6 à 7,4 %, mais encore importante. Devenir de ces logements vacants ? Politique communale ?

Art. L.110 du Code de l'Urbanisme

« Assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources »

Art. L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

Assurer « la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural »

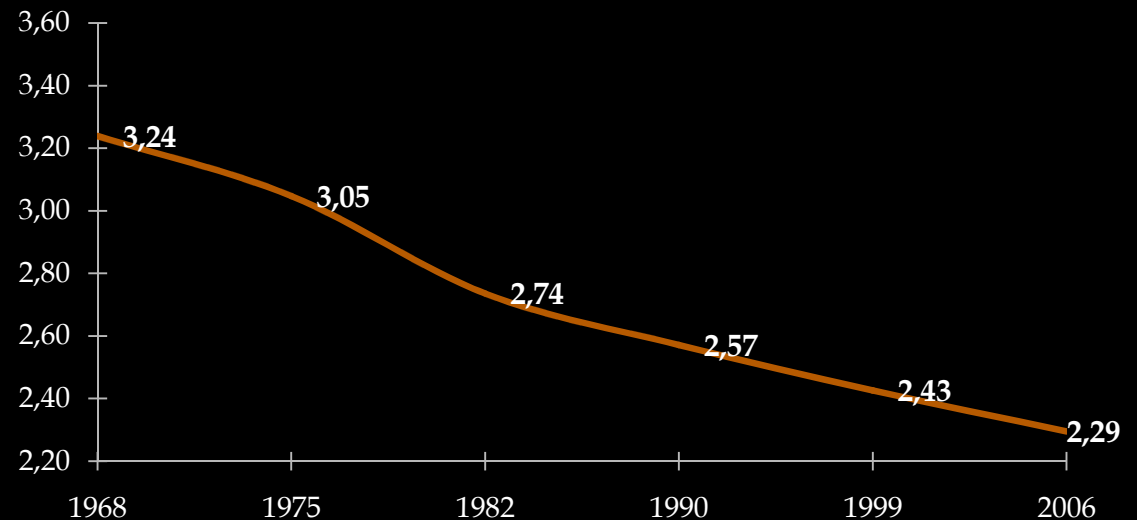
Prévoir des « capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs »

PROSPECTIVE : BESOINS EN TERMES DE RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION

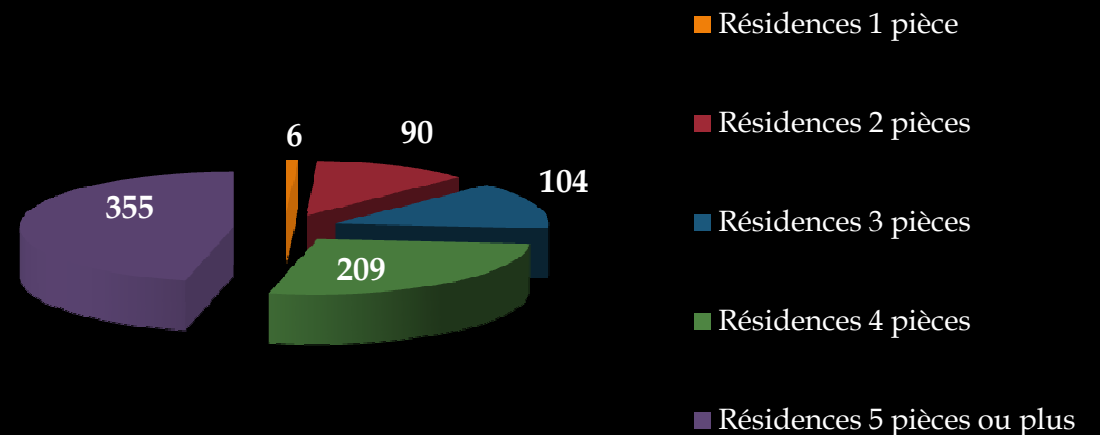
- Evolution de l'occupation des logements à Sauveterre entre 1999 et 2006 : -0,77%
- Sur une base moins optimiste de -0,50% d'évolution, besoin de 4 logements par an pour stabiliser la population

	Logements à créer (renouv pop)
	4 logements par an
2006	764
2007	768
2008	772
2009	776
2010	780
2011	784
2012	788
2013	792
2014	796
2015	799
2016	803
2017	808
2018	812
2019	816
2020	820
2021	824
Habitants suppl.	0
Log. suppl. nécessaires	40

Nombre moyen de personnes par ménage

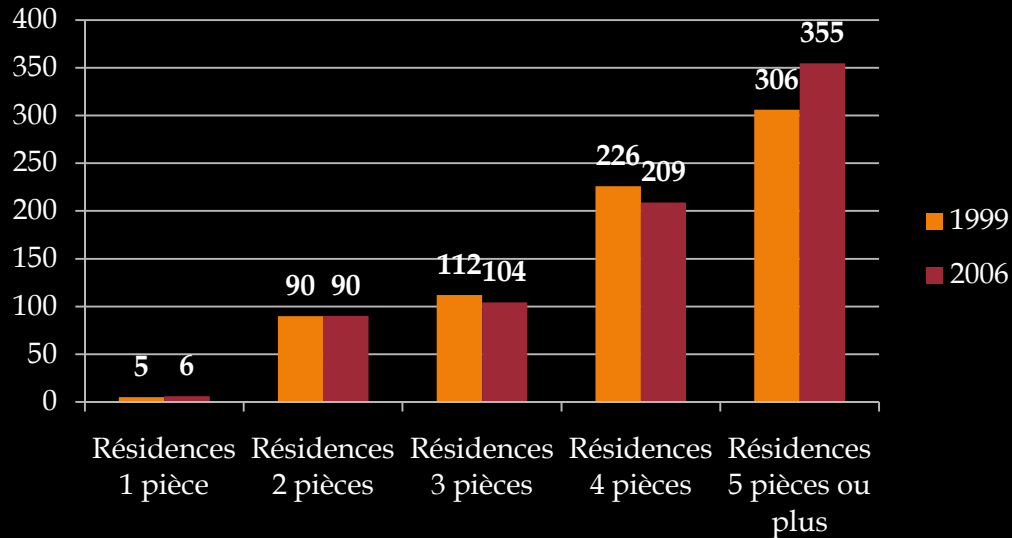


Type de logements en 2006

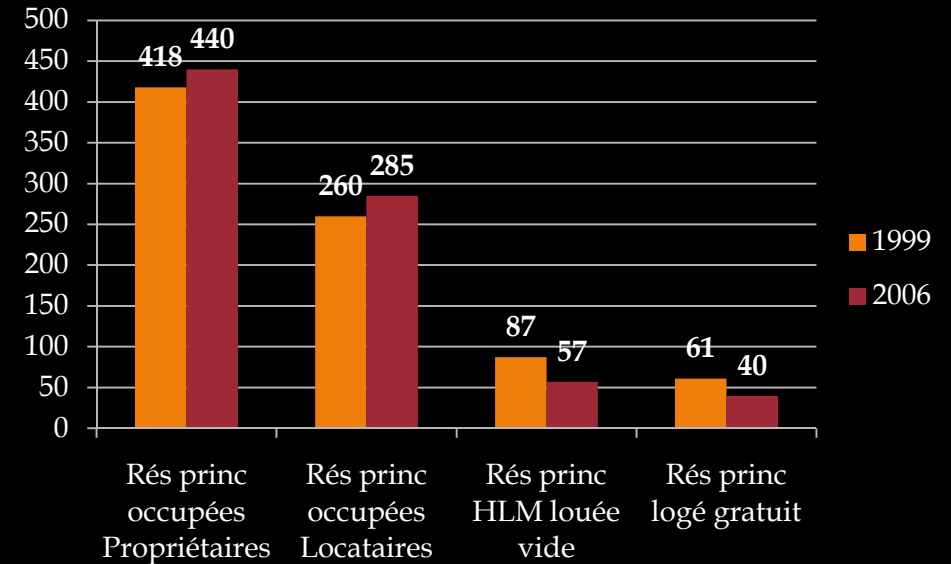


QUELS LOGEMENTS POUR QUELLE POPULATION ?

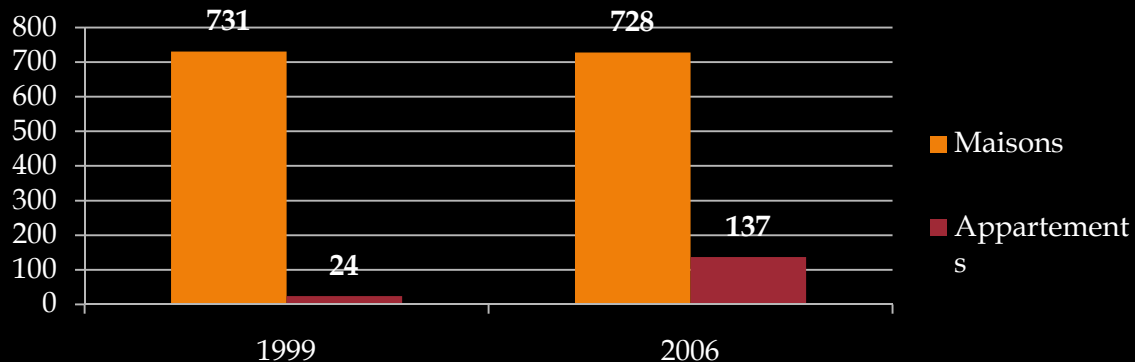
Evolution du nombre de pièces par logement



Evolution du type d'occupant des logements



Evolution des logements entre 1999 et 2006



- Profil type du nouvel arrivant à Sauveterre : propriétaire d'un logement de 5 pièces ou plus
- Question de l'avenir de certaines constructions de vacantes, correspondent-elles à la demande ?
- De moins en moins d'habitants par logements, **doit-on produire de plus petits logements ?** ... ou favoriser la réhabilitations de constructions en centre-bourg.

DES CONTRADICTIONS ?

D'un côté :

- Une taille des ménages qui tend à se réduire (phénomènes de décohabitation,...)
- Une production de grands logements qui se poursuit et qui correspond souvent au développement de l'habitat pavillonnaire.

D'un autre côté :

- Une augmentation sensible de la part des appartements dans la production de logements, etc...)
- ... qui semblerait répondre à une demande engendrée par la hausse de ménages plus petits.
- Pourtant, il y a encore des constructions inoccupées dans la commune (Bastide ?), mais souvent anciennes et vétustes.

Résultat : une fuite en avant ?

- Nécessité d'ouvrir plus d'espaces à l'urbanisation pour répondre à la demande (accession à la propriété)

Résultat : est-ce satisfaisant pour les habitants ?

Pour la commune ?

- retour sur l'organisation de l'urbanisation
- Quelle cohérence de développement trouver ?



PROSPECTIVE : ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE

		Logements à créer (renouv pop)	Croissance démographique		
		4 logements par an	Hypothèse basse 0,20%	Hypothèse médiane 0,49%	Hypothèse haute 1,40%
2006		764			
2007		768			
2008	2008	772	1801	1801	1801
2009	2009	776	1805	1810	1826
2010	2010	780	1808	1819	1852
2011	2011	784	1812	1828	1878
2012	2012	788	1815	1837	1904
2013	2013	792	1819	1846	1931
2014	2014	796	1823	1855	1958
2015	2015	799	1826	1864	1985
2016	2016	803	1830	1873	2013
2017	2017	808	1834	1882	2041
2018	2018	812	1837	1891	2070
2019	2019	816	1841	1900	2099
2020	2020	820	1845	1910	2128
2021	2021	824	1848	1919	2158
Habitants suppl.		0	37	92	280
Log. suppl. nécessaires		40	16	40	122
			56	80	162

- 0,2 : schéma de développement minimal correspondant à la croissance observée au sein de la commune entre 1990 et 2007

- 0,49 : schéma de développement médian correspondant à la croissance observée au sein de la CDC entre 1999 et 2006

- 1,4 : schéma de développement maximal correspondant à la croissance observée au sein de la commune entre 2006 et 2007

PROSPECTIVE : ACCUEIL DE POPULATION NOUVELLE

		Logements à créer (renouv pop)	Croissance démographique		
		4 logements par an	Hypothèse basse 0,20%	Hypothèse médiane 0,49%	Hypothèse haute 1,30%
2006		764	1801	1801	1801
2007		768	1805	1810	1824
2008		772	1808	1819	1848
2009		776	1812	1828	1872
2010		780	1815	1837	1896
2011		784	1819	1846	1921
2012		788	1823	1855	1946
2013		792	1826	1864	1971
2014		796	1830	1873	1997
2015		799	1834	1882	2023
2016		803	1837	1891	2049
2017		808	1841	1900	2076
2018		812	1845	1910	2103
2019		816	1848	1919	2130
2020		820			
2021		824			
Habitants suppl.		0	37	92	258
Log. suppl. nécessaires		40	16	40	113
			56	80	153

Habitants
suppl.
Log. suppl.
nécessaires
TOTAL log.
nécessaires

- 0,2 : schéma de développement minimal correspondant à la croissance observée au sein de la commune entre 1990 et 2007

- 0,49 : schéma de développement médian correspondant à la croissance observée au sein de la CDC entre 1999 et 2006

- 1,3 : schéma de développement maximal correspondant à la croissance observée au sein de la commune entre 2006 et 2008

QUELLES CONSEQUENCES SPATIALES ?

Hypothèses		Surfaces nécessaires en m ² *		
		Type bourg	Pavillonnaire dense	Pavillonnaire lâche
		400 m ²	600 m ²	1000 m ²
Croissance 0	40	19939	29909	49849
Croissance faible	56	27923	41884	69807
Croissance médiane	80	39929	59894	99823
Croissance forte	162	81091	121636	202727

Hypothèses		Surfaces nécessaires en m ² *		
		Type bourg	Pavillonnaire dense	Pavillonnaire lâche
		400 m ²	600 m ²	1000 m ²
Croissance 0	40	20000	30000	50000
Croissance faible	56	28000	42000	70000
Croissance médiane	80	40000	60000	100000
Croissance forte	153	76500	114750	191250

* Les hypothèses intègrent un coefficient minorateur de 0,8 du fait de la présence de voiries et espaces verts

QUELLES CONSEQUENCES SPATIALES ?

Or le POS actuel comprend déjà : ?



POS

Type de zone	Surface (Ha)	Espace libre (Ha)
Zones Urbaines		
UA	1,66	
UB	15,31	1,98
UC	68,71	12,86
UY	14,47	
NB	20,48	5,4
Zones NA (à urbaniser)		
NA	16,63	12,78
2NA	14,11	11,93
NAa	12,40	5,14
NAy	4,16	
Zones Naturelles		
NC	2409,44	
ND	597,63	
Total Commune	3175	50,09

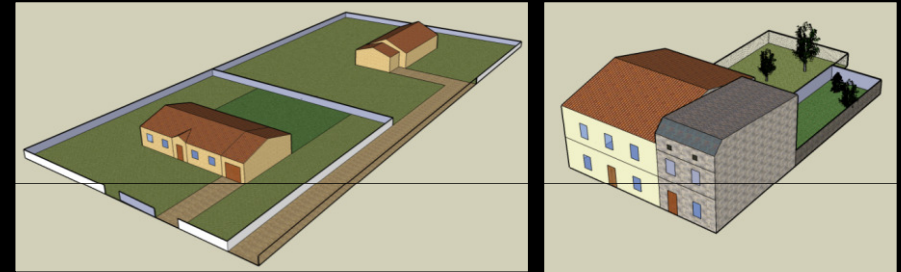
QUELLES CONSEQUENCES SPATIALES ?

Or le POS actuel permet déjà : ?

POS		Logements			Population		
Type de zone		Type bourg	Pavillonnaire dense	Pavillonnaire lâche	Type bourg	Pavillonnaire dense	Pavillonnaire lâche
Zones Urbaines		400 m ²	600 m ²	1000 m ²	400 m ²	600 m ²	1000 m ²
	UA						
	UB	40	26	16	91	60	36
	UC	257	171	103	589	393	236
	UY						
NB		108	72	43	247	165	99
Zones NA (à urbaniser)							
	NA	256	170	102	585	390	234
	2NA	239	159	95	546	364	219
	NAa	103	69	41	235	157	94
	NAy						
Zones Naturelles							
	NC						
	ND						
Total		1002	668	401	2294	1529	918

NECESSITE DE REPENSER LA VISION « DEVENUE TRADITIONNELLE » DE L'URBANISME...

... MAIS AUSSI TROP FACILE A METTRE EN OEUVRE



Quelle forme urbaine répondra le mieux aux attentes des habitants, améliorera leur cadre de vie, et participera pleinement à l'organisation du territoire?



QUELQUES CONCLUSIONS...

- La dynamique démographique communale est dépendante de son attractivité (solde migratoire) : une croissance plus importante pourrait donc être envisageable...
- Une capacité d'accueil du POS confortable ? (**Attention aux enjeux écologiques**)
- ... mais un document d'urbanisme a restructurer pour y apporter de la cohérence et de la qualité :
 - cohérence = améliorer le fonctionnement des quartiers entre eux, améliorer la desserte du centre-ville
 - qualité = amélioration globale du cadre de vie de l'habitant

