



DIAGNOSTIC V2

PHASE DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Octobre 2023



I.	LE CONTEXTE DE LA RÉVISION DU PLU D'ARVERT	4
A.	CONTEXTE COMMUNAL	4
B.	LES DOCUMENTS CADRES	5
1.	LE SCOT DE LA CARA	5
2.	LE PLH DE LA CARA	6
C.	BILAN DU PLU D'ARVERT	6
1.	RÉCAPITULATIF DES SURFACES INSCRITES DANS LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	7
2.	ETAT D'AVANCEMENT DES ZONES AU DU PLU	13
3.	BILAN DES OUTILS RÉGLEMENTAIRES UTILISÉS	14
II.	LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL	15
A.	CONTEXTE DÉMOGRAPHIQUE	15
1.	ÉVOLUTION DE LA POPULATION	15
2.	CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION	16
3.	CARACTÉRISTIQUES DES MÉNAGES	19
4.	SYNTHÈSE ET ENJEUX	21
B.	PARC DE LOGEMENTS	22
1.	CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS	22
2.	TYPOLOGIE DES LOGEMENTS	25
3.	OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES	28
4.	LE PARC LOCATIF SOCIAL	29
5.	LES CONSTRUCTIONS NEUVES	30
6.	MARCHÉ LOCAL DE L'HABITAT	32
7.	SYNTHÈSE ET ENJEUX	33
C.	ÉCONOMIE TERRITORIALE	34
1.	PORTRAIT ET ÉVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE	34
2.	STRUCTURE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE	37
3.	TISSU COMMERCIAL	39
4.	LE FONCIER D'ACTIVITÉ	42
5.	ACTIVITÉ AGRICOLE ET OSTRÉICOLE	43
6.	LE TOURISME	44
7.	LE NUMÉRIQUE	46
8.	SYNTHÈSE ET ENJEUX	47
D.	FONCTIONNEMENT URBAIN	48
1.	LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT	48
2.	L'ACCESSIBILITÉ ET LES DÉPLACEMENTS	50
3.	LES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT	53
4.	LES PROJETS À VENIR SUR ARVERT : LA ZAC FIEF DE VIOLETTE	55
5.	LA MORPHOLOGIE URBAINE	56
6.	LES FORMES URBAINES	59
7.	SYNTHÈSE ET ENJEUX	64
E.	LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE À ARVERT	65
1.	LES PAYSAGES STRUCTURANTS	65
2.	LES PERSPECTIVES - LES VUES	66
3.	LES ENTRÉES DE VILLE	67
4.	LE PETIT PATRIMOINE À PROTÉGER	72
5.	SYNTHÈSE ET ENJEUX	82
F.	ANALYSE DE LA DENSIFICATION	83
1.	DÉFINITION DE L'ENVELOPPE URBAINE	83
2.	ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	84
3.	SYNTHÈSE ET ENJEUX	96
G.	CONSOMMATION D'ESPACE DEPUIS 2011	97
1.	MÉTHODOLOGIE DE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	97
2.	BILAN CHIFFRÉ DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	97
3.	SYNTHÈSE ET ENJEUX	107

Guide de lecture

Au fil du document, les grands enjeux du diagnostic, sont mis en exergue selon le format suivant :

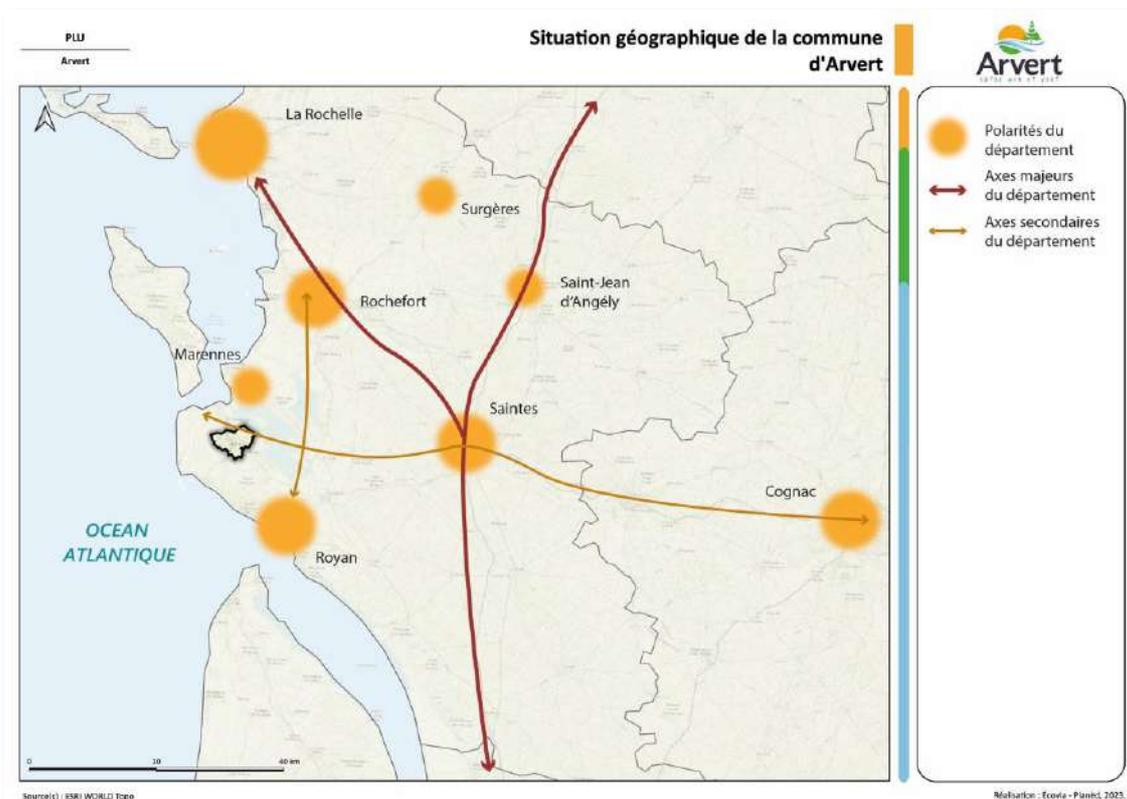


Anticiper l'évolution des classes d'âge (vieillesse, départ des jeunes) pour rester un territoire attractif

I. LE CONTEXTE DE LA RÉVISION DU PLU D'ARVERT

A. Contexte communal

Arvert est une commune située dans le département de la Charente-Maritime (17), au cœur de la Presqu'île d'Arvert, entre la côte royannaise et l'estuaire de la Seudre. Elle est située à proximité de grandes agglomérations du département comme Royan (25 minutes), Saintes (40 minutes) ou encore Rochefort (35 minutes).



La commune appartient à la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA) qui s'étend de la Tremblade au nord-ouest à Floirac au sud-est. La CARA est composée de 33 communes, dont Royan qui se positionne comme le pôle principal de ce territoire regroupant plus de 80 000 habitants.

B. Les documents cadres

1. Le SCoT de la CARA

La communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) est en cours d'élaboration d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) dont la commune d'Arvert fait partie. Le PADD du SCoT a été débattu et les SCoT devrait être arrêté à la fin de l'année 2023.

Arvert fait partie du niveau de polarité 2, c'est-à-dire les communes d'équilibre, avec la Tremblade, Etaules, Saujon et Cozes.

Les objectifs du document d'orientations et d'objectifs (DOO) devront être déclinés dans le Plan local d'urbanisme (PLU) avec un rapport de compatibilité.



Modalités d'application de la Loi Littoral

Arvert est l'une des nombreuses communes du SCoT à être soumise à la Loi Littorale. Le SCoT de la CARA, encore en cours d'élaboration, décline ainsi les modalités d'application de la loi qui s'applique sur les communes littorales de son territoire.

Elles sont ensuite tenues de traduire au sein de leur document d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. Les modalités relatives à la loi Littoral (espaces remarquables, coupures d'urbanisation, parcs et ensembles boisés les plus significatifs, inconstructibilité dans la bande des 100m, espaces proches du rivage et principe de continuité de l'urbanisation) seront traduites spatialement.

2. Le PLH de la CARA

La CARA est aussi en cours d'élaboration de son Programme Local de l'Habitat. Ce document fixera, en lien avec les objectifs du SCoT, des objectifs plus précis pour la commune en matière de production de logement sur une période d'application de 6 ans.

Cela se traduira par des objectifs de production de logements sociaux et des actions à mettre en place dans le cadre de la révision du PLU de la commune d'Arvert.

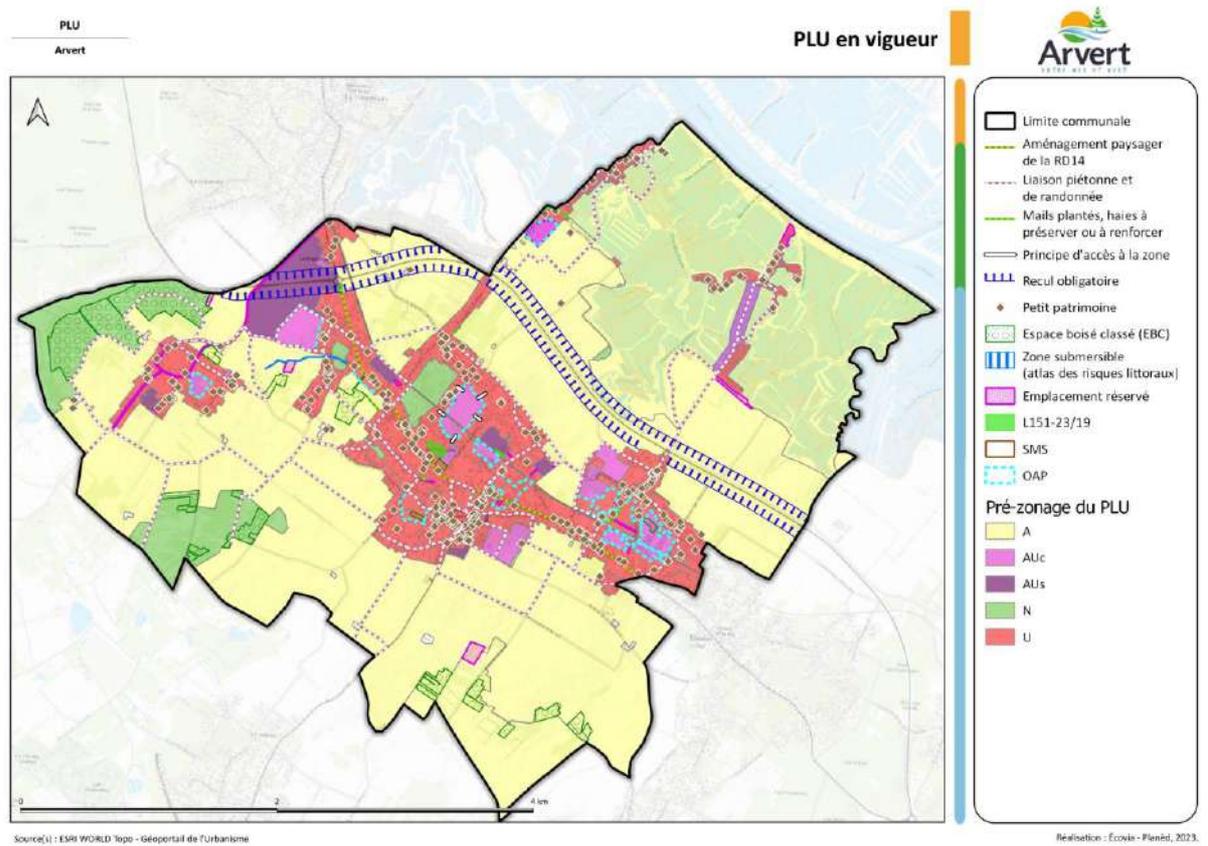
Le PLH de la CARA est en phase de diagnostic. La phase d'orientations démarrera à la fin de l'année 2023.

Le PLU d'Arvert doit aussi décliner les objectifs du PLH dans un rapport de compatibilité.

C. Bilan du PLU d'Arvert

Le PLU d'Arvert a été approuvé par délibération du conseil municipal le 14 décembre 2006 et a fait l'objet de 3 modifications entre juillet 2010 et juillet 2011. Depuis, aucune autre modification n'a été réalisée.

La révision du PLU d'Arvert s'inscrit donc dans un contexte totalement différent de la première élaboration de ce document. En effet, depuis les dernières procédures réalisées, de nombreuses lois sont venues compléter les exigences du code de l'urbanisme sur la production des plans locaux d'urbanisme : loi Grenelle, loi ALUR ou encore loi Climat et Résilience.



1. Récapitulatif des surfaces inscrites dans le document d'urbanisme en vigueur

Les chiffres présentés ci-dessous sont issus du document d'urbanisme en vigueur. Les surfaces présentées ne tiennent pas compte de ce qui a été urbanisé depuis l'approbation du document.

Le territoire communal est recouvert à 72,6% par de la zone agricole (A) et à 6,4% par de la zone naturelle (N). Les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) représentent respectivement 16,2 et 4,8% du territoire.

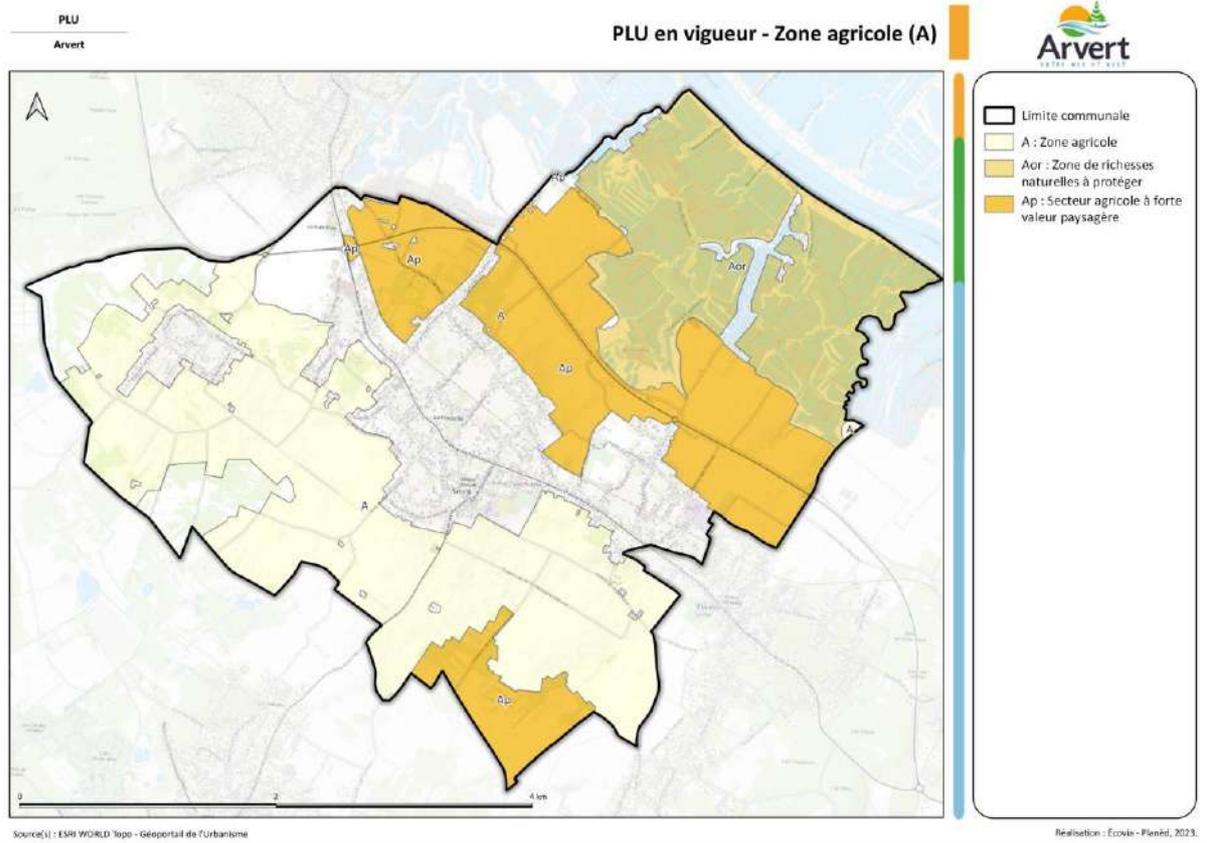
	Zone U	Zone AU	Zone N	Zone A
Surface en hectare	322,9	96,7	128,2	1451
	16,2%	4,8%	6,4%	72,6%

La zone agricole (A)

La zone agricole représente 72,6% du territoire communal, elle est divisée en 3 sous-secteurs :

- La zone agricole (A) au sud du centre-ville qui correspond aux espaces agricoles de la commune (céréaliers notamment)
- La zone agricole à vocation paysagère (Ap) qui entoure principalement le centre-ville pour préserver les zones agricoles de l'urbanisation
- La zone agricole à vocation ostréicole (Aor) qui correspond à une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole. Elle est identifiée comme espace remarquable au titre de la Loi Littoral

	Surface en hectare	En %
A	639,3	32%
Aor	373,7	19%
Ap	438,0	22%

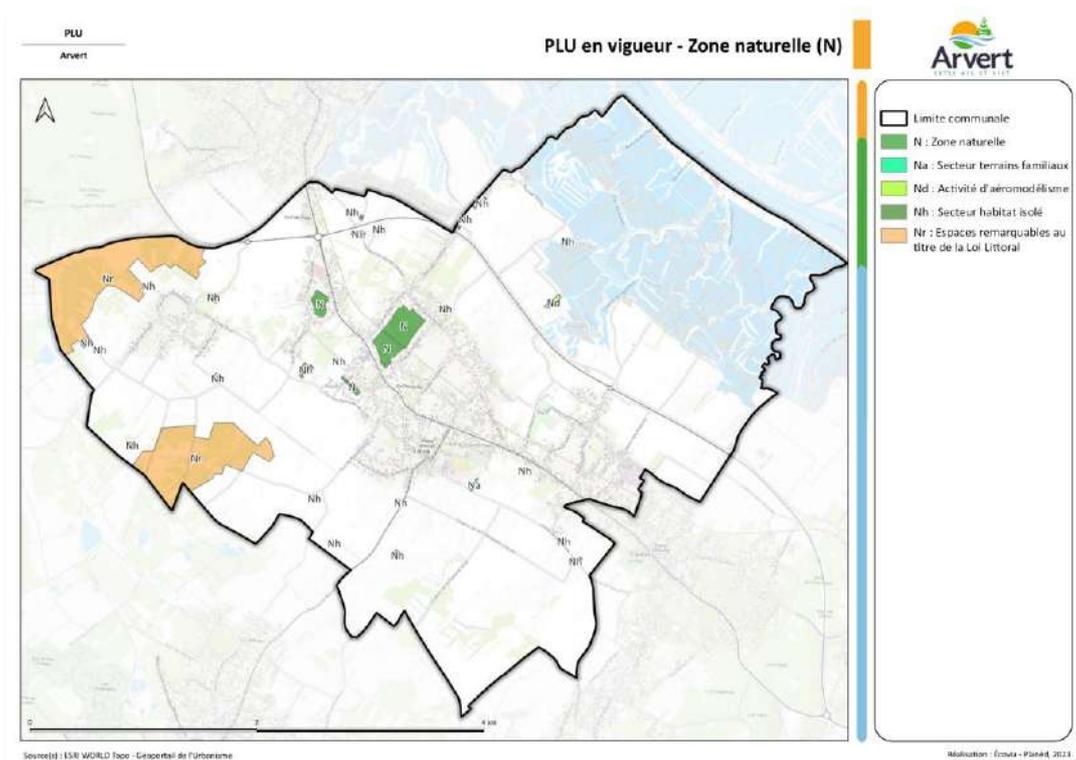


La zone naturelle (N)

La zone naturelle représente 6,4% du territoire communal, elle est divisée en 5 sous-secteurs :

- La zone naturelle (N) correspondant aux boisements du territoire communal
- La zone naturelle spécifique aux terrains familiaux (Na)
- La zone naturelle d’habitat isolé (Nh) qui depuis les dernières évolutions législatives n’est plus un outil nécessaire dans les PLU.
- La zone naturelle spécifique au site d’activité d’aéromodélisme (Nd)
- La zone naturelle correspond aux espaces remarquables au titre de la loi littoral (Nr)

	Surface en hectare	En %
N	14,7	0,7%
Na	0,2	0,01%
Nd	0,8	0,04%
Nr	106,9	5,3%
Nh	5,5	0,3%



Actualiser les déclinaisons de la zone naturelle (N) au regard des dernières évolutions législatives

La zone urbaine (U)

La zone urbaine représente 16,2% du territoire communal, elle est divisée en 9 sous-secteurs :

- La zone urbaine aux noyaux de bâti ancien (Ua)
- La zone urbaine de densité moyenne (Ub) disposant de multiples sous-secteurs : Ub* pour l'absence d'assainissement collectif, Ubc pour la présence de commerces et services, Ubs pour l'application d'orientations d'aménagement
- La zone urbaine spécifique aux activités économiques (Ux)
- La zone spécifique à la voie ferrée (Uf)
- La zone spécifique au développement de l'activité ostréicole (Up)

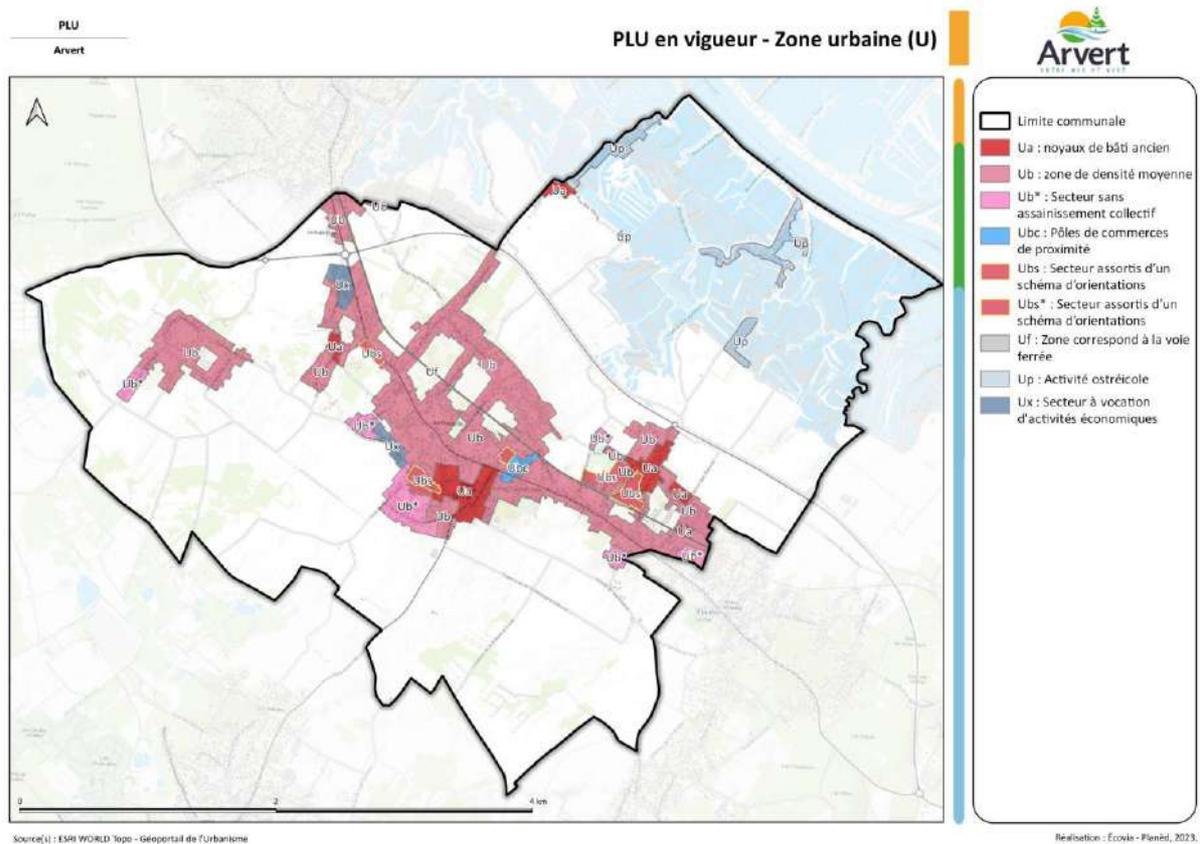
	Surface en hectare	En %
Ua	28,1	1,4%
Ub	220,4	11,0%
Ub*	24,7	1,2%
Ubc	3,0	0,2%
Ubs	12,8	0,6%
Ubs*	1,3	0,1%
Uf	3,3	0,2%
Up	21,6	1,1%
Ux	7,7	0,4%



Simplifier le zonage de la zone urbaine (U) en évitant les déclinaisons non nécessaires



Définir les besoins de l'activité ostréicole en matière de constructibilités pour adapter les outils



La zone à urbaniser (AU)

La zone naturelle représente 4,8% du territoire communal, elle est divisée en 9 sous-secteurs :

- Les zones avec l'indice 1 en préfixe indique une volonté d'urbanisation à long terme : il en existe à vocation économiques (1AUx) ou d'habitat (1AU). Ces zones n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation depuis l'approbation du PLU. Elles sont donc rétrocédées en zone agricole et sont inconstructibles
- Des zones très spécifiques comme l'AUesat pour la création d'un ESAT, ou la zone AUo pour le domaine ostréicole ;
- Des zones spécifiques en fonction de la destination des projets : AUe et AUd pour une festionation loisirs/équipements ou Aux pour une destination économiques
- Des zones à destination d'habitat (AU et AU avec des échéances plus ou moins lointaines.



Requestionner la pertinence de certaines zones AU au regard des besoins réels de la commune

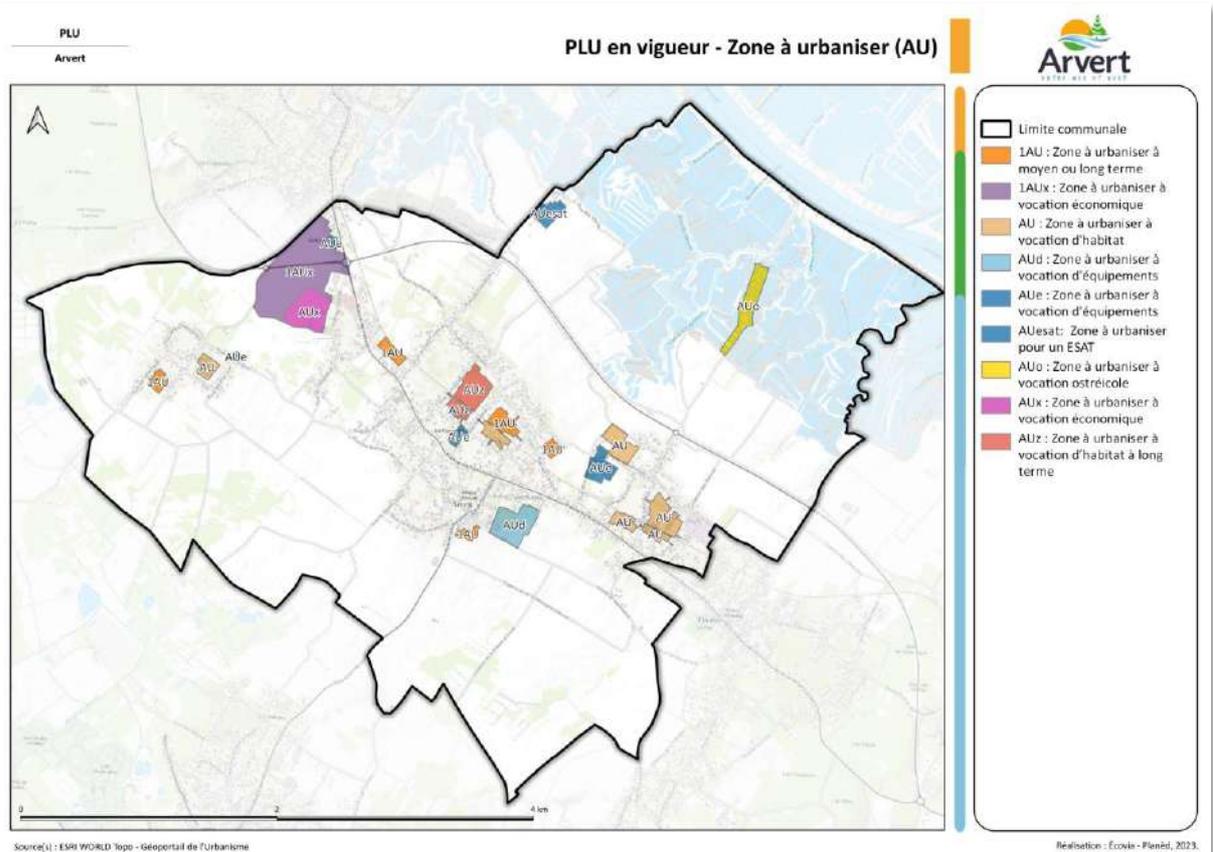


Développer l'outil STECAL au détriment de la zone AU, en particulier pour les projets spécifiques du monde ostréicole.

	Surface en hectare
--	-------------------------------

En %

AU	17,3	0,9%
AUd	7,8	0,4%
AUe	6,2	0,3%
AUesat	3,2	0,2%
AUo	7,0	0,3%
AUx	8,4	0,4%
AUz	7,8	0,4%
1AU	9,0	0,5%
1AUx	29,9	1,5%



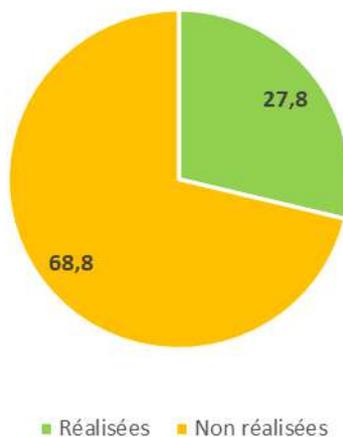
2. Etat d'avancement des zones AU du PLU

Sur les 96,6 hectares de zone à urbaniser du PLU, on note que seulement 27,8 hectares ont été urbanisés, soit 29% de la surface initialement prévue à l'urbanisation.

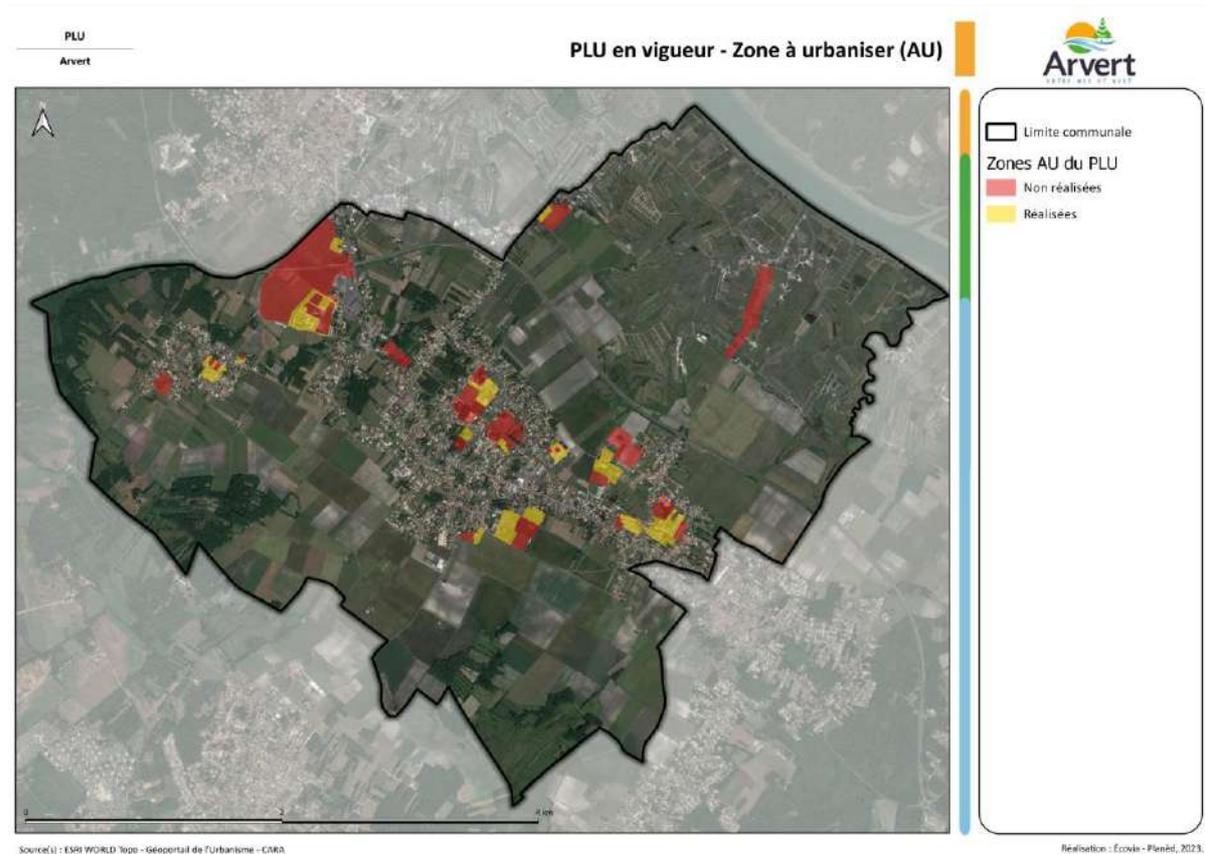
Cela démontre l'inadéquation du PLU vis-à-vis des besoins de la commune en matière de productivité foncière, dans le temps de vie du PLU.

Aussi, une partie des zones AU non réalisées sont aujourd'hui rétrocédés en zones agricoles à la suite des dispositions de la loi ALUR, renforcées par la Loi Climat et Résilience.

Etat d'avancement des zones AU en 2023 (en ha)



SOURCE : CARA



3. Bilan des outils règlementaires utilisés

Le petit patrimoine

Le PLU d'Arvert identifie 293 éléments du petit patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés

De nombreux espaces boisés sont identifiés au titre des espaces boisés classés (EBC) représentant une surface de 66 hectares.

Les espaces boisés, haies et mails à protéger

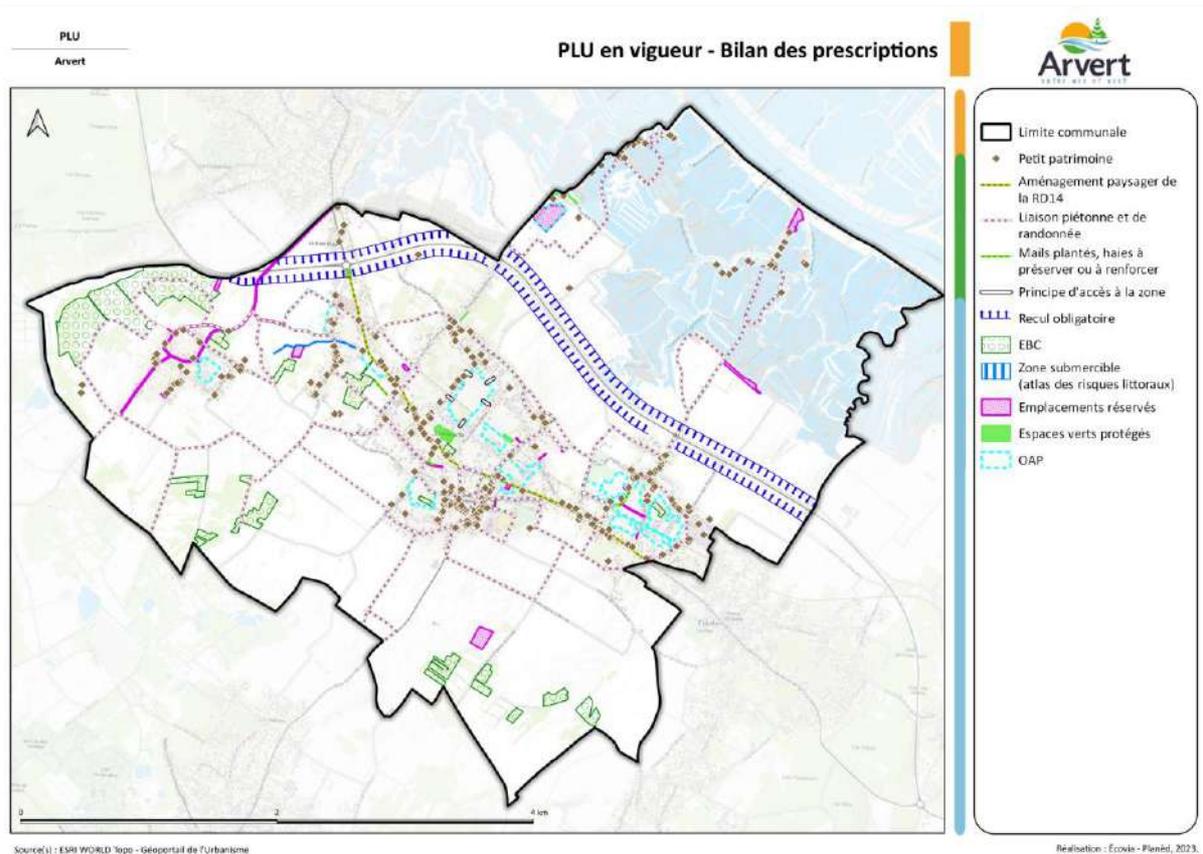
De nombreux espaces d'intérêts écologiques ou paysagers sont protégés dans le cadre du PLU d'Arvert : il s'agit d'espaces boisés en centre-ville, de haies ou de mails.

Les emplacements réservés

Le PLU d'Arvert identifie 28 emplacements réservés. Une mise à jour devra être réalisée dans le cadre de la révision du PLU.

Autres dispositions règlementaires

D'autres outils sont utilisés dans le PLU comme les Orientations d'Aménagement (OA) au nombre de 13 ou encore la protection des liaisons piétonnes et chemins de randonnée du territoire communal.



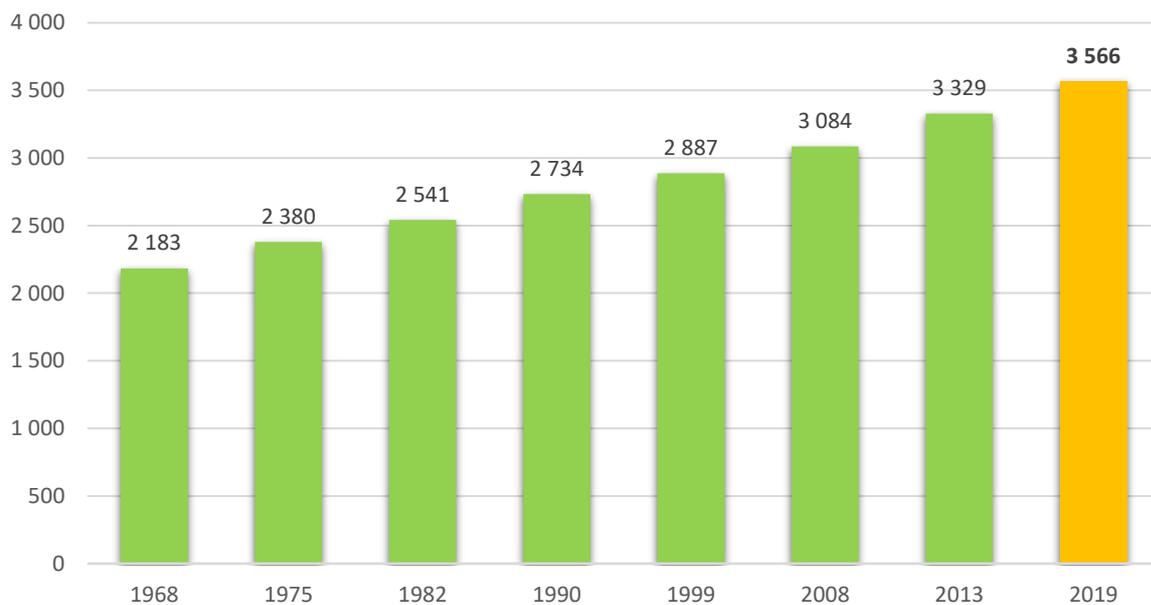
II. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Contexte démographique

1. Évolution de la population

En 2019, Arvert comptait environ 3566 habitants. La commune a connu une croissance démographique continue depuis la fin des années 1960. Cette évolution est constante et n'a pas connu de pic plus important d'une période observée à une autre.

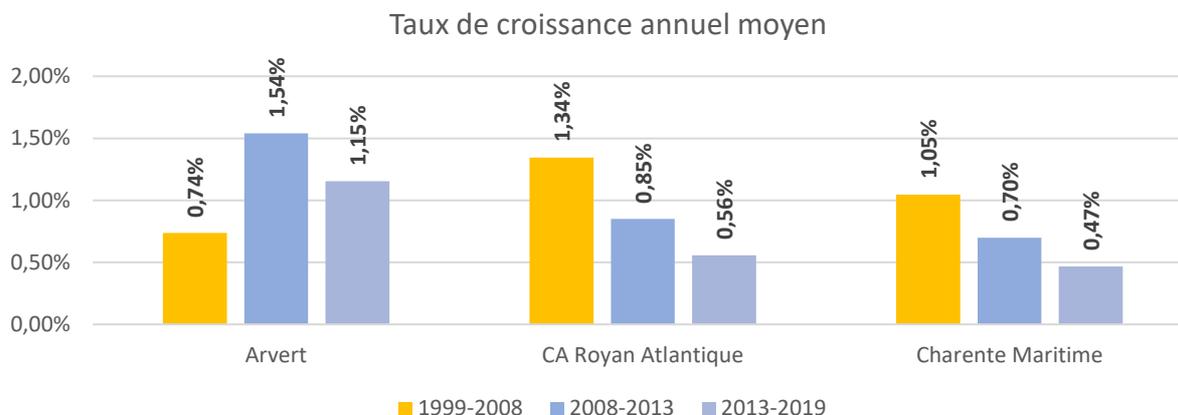
Evolution de la population de Arvert



SOURCE : INSEE RP2019

Cette évolution de la population suit la même trajectoire que le département de la Charente-Maritime et la communauté d'agglomération Royan Atlantique (CARA) avec une évolution de la population toujours positive.

Toutefois, à la différence du département et de l'agglomération, la commune d'Arvert a enregistré un taux de croissance annuel moyen de sa population plus important sur la période 2008-2013 que sur la période 1999-2008 alors que les territoires de comparaison voyaient leur taux de croissance annuel moyen diminuer sur ces mêmes périodes.



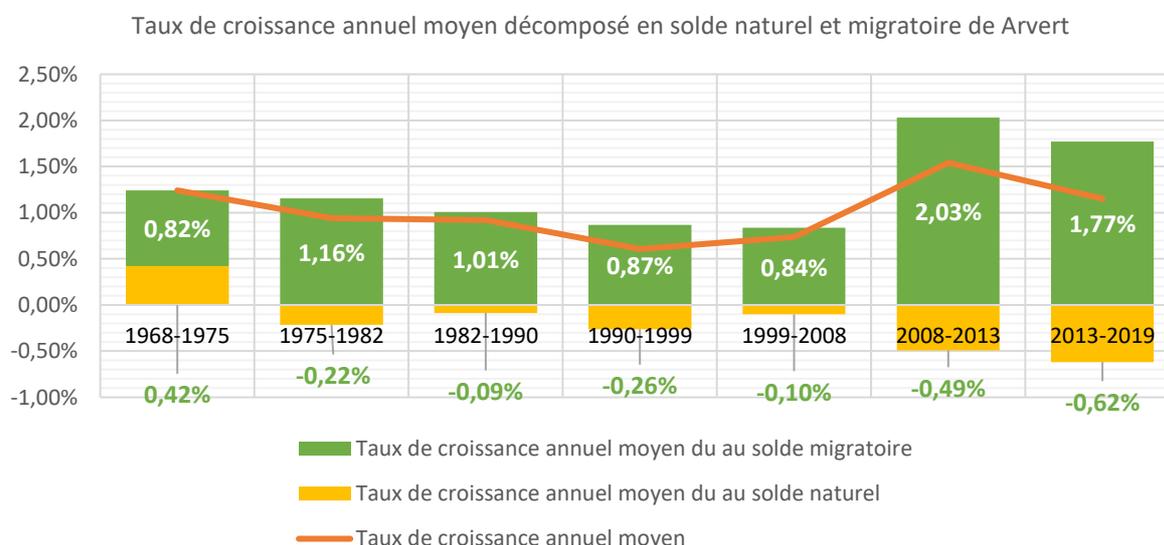
SOURCE : INSEE RP2019

La dynamique démographique est la combinaison de deux phénomènes :

- La différence des variations entre le nombre de naissance et de décès : **le solde naturel**
- Le solde entre les migrations entrantes et sortantes du territoire : **le solde migratoire.**

Le taux de croissance annuel moyen de la commune d'Arvert est porté depuis le milieu des années 1970 par un solde migratoire positif qui vient compenser un solde naturel négatif. En effet, sur l'ensemble des périodes observées, on note que le taux de croissance annuel moyen du au solde migratoire se situe aux alentours de 1% avec des pics à 2% et 1,77% sur les dernières périodes.

Cela traduit un dynamisme non négligeable sur le territoire communal et témoigne d'un profil de la population très impacté par ce solde.

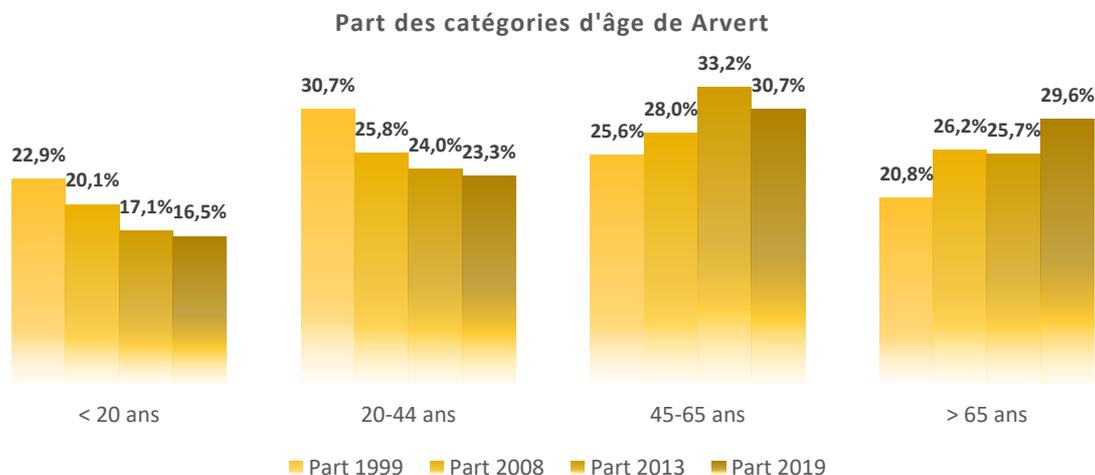


SOURCE : INSEE RP2019

2. Caractéristiques de la population

Arvert, comme le reste du territoire national, connaît un vieillissement de la population. Cela se traduit par une diminution notable de la part des plus jeunes (moins de 20 ans), passant de 22,9%

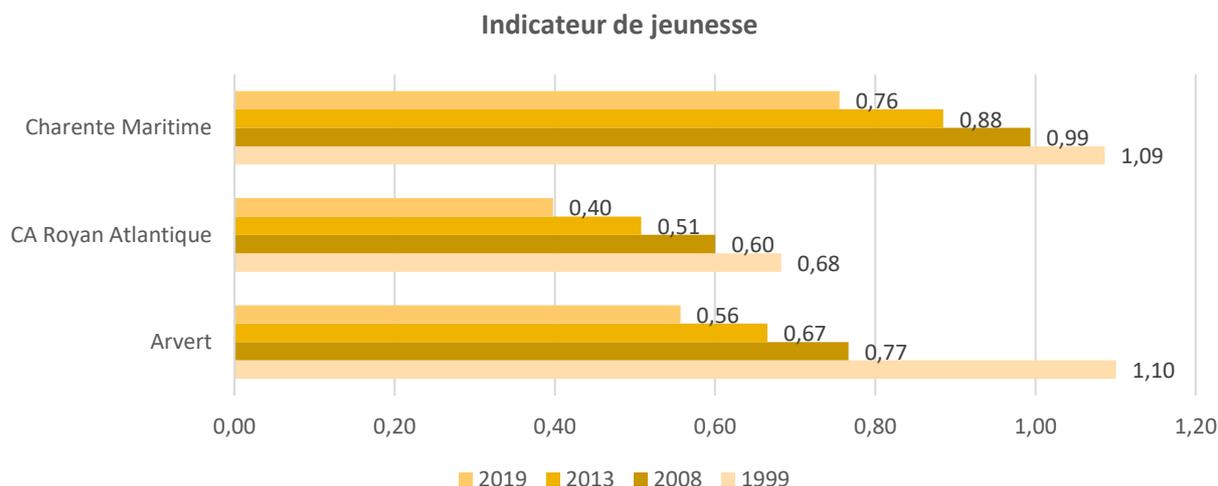
en 1999 à 16,5% en 2019 et une augmentation des plus anciens (plus de 65 ans). Ces derniers représentaient 20,8% de la population en 1999 pour 29,6% en 2019.



SOURCE : INSEE RP2019

Ce phénomène de vieillissement de la population est corroboré par l'indice de jeunesse, c'est-à-dire le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 65 ans. En 1999, l'indicateur de jeunesse était supérieur à 1, c'est-à-dire que la population communale comptait plus de moins de 20 ans que de plus de 65 ans. Aujourd'hui, ce même indicateur est de 0,56, c'est-à-dire qu'il y a 2 fois plus de personnes de plus de 65 ans que de personnes de moins de 20 ans.

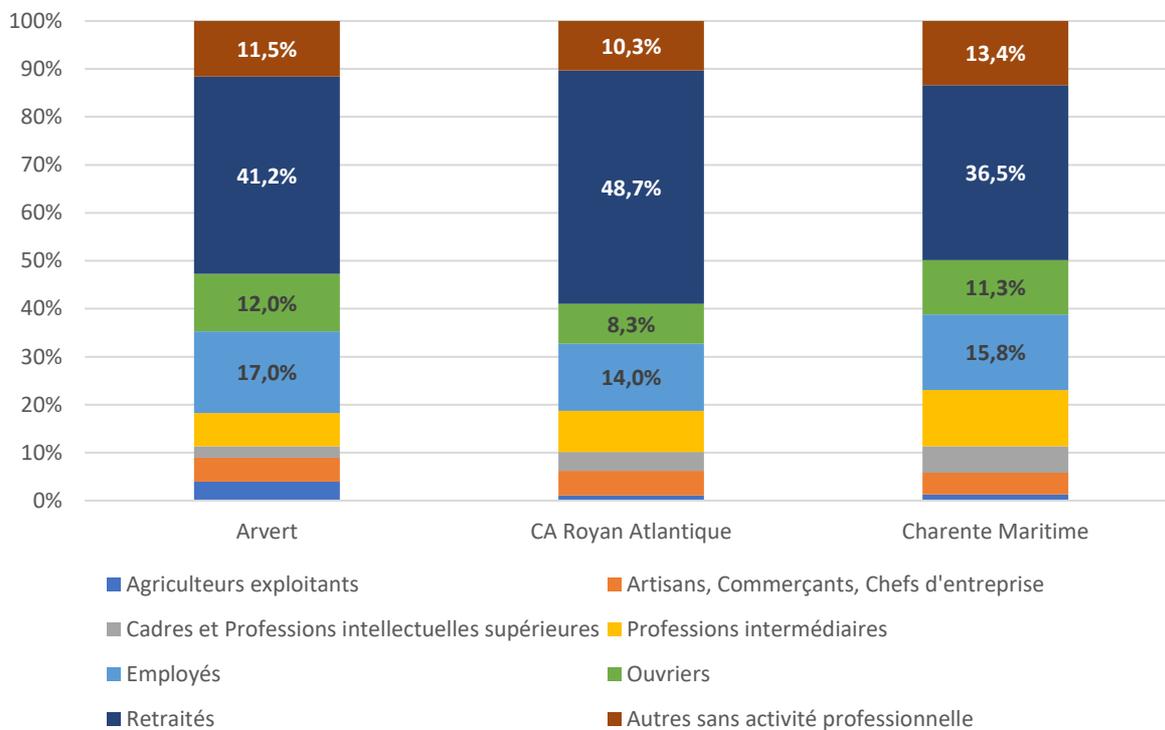
Ce phénomène est observable à l'échelle départementale et plus particulièrement à l'échelle de la CARA qui connaît un véritable vieillissement de la population.



SOURCE : INSEE RP2019

Cela a un impact sur les catégories socioprofessionnelles vivant sur la commune. La part des retraités au sein de la population est assez conséquente puisqu'elle représente plus de 41,2% de la population de plus de 15 ans. C'est une progression de 10 points depuis 1999.

Répartition de la population par catégories socioprofessionnelles en 2019

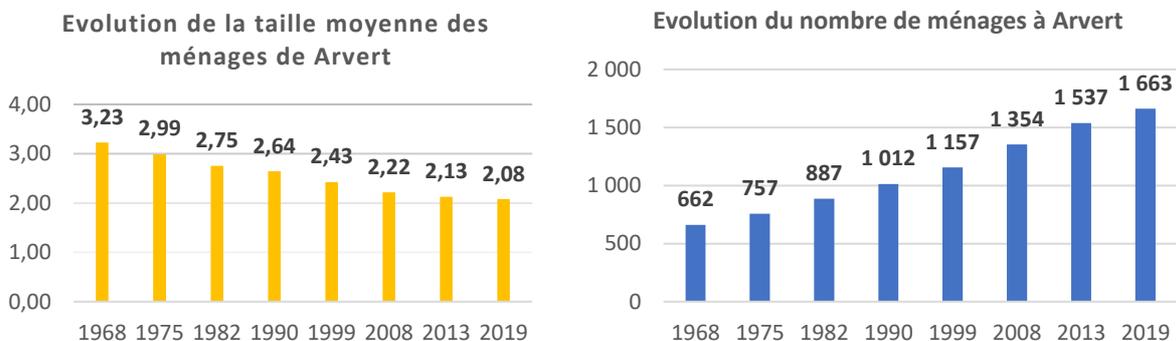


SOURCE : INSEE RP2019

Parmi les catégories socioprofessionnelles, ce sont les employés et les ouvriers qui sont les plus nombreux, représentant respectivement 17% et 12% de la population.

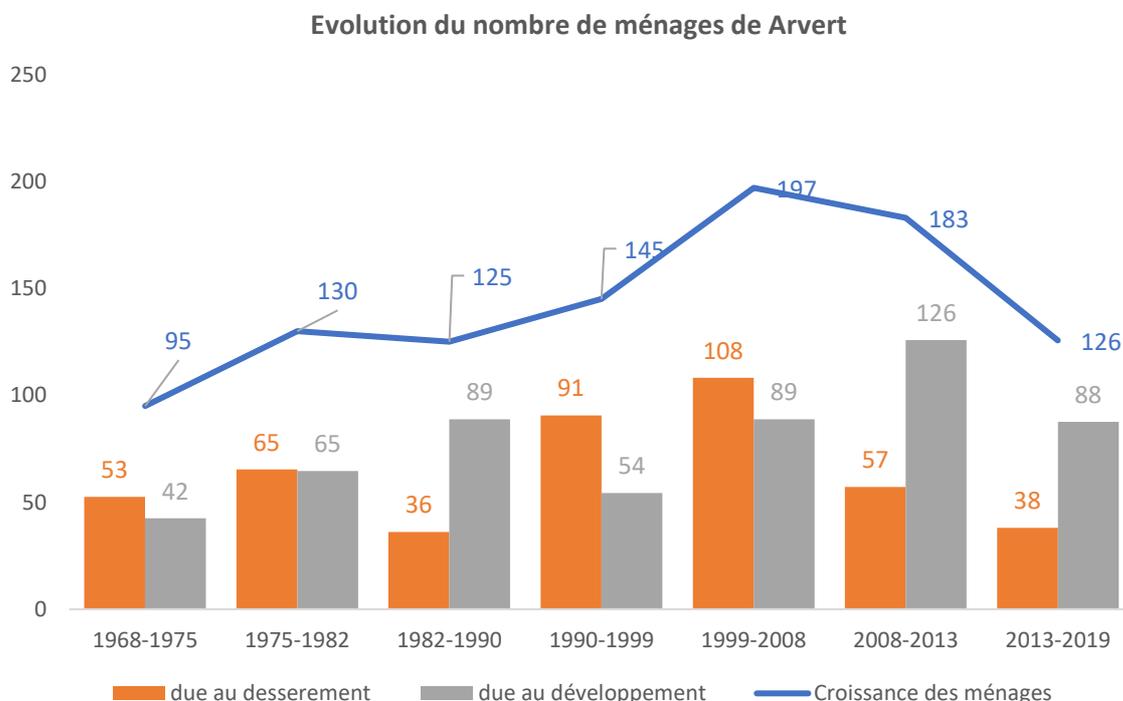
3. Caractéristiques des ménages

En 2019, Arvert comptait 1 663 ménages. La taille moyenne des ménages cette même année était de 2,08 personnes par ménages. A l'image d'une tendance nationale, celle-ci diminue depuis 1968.



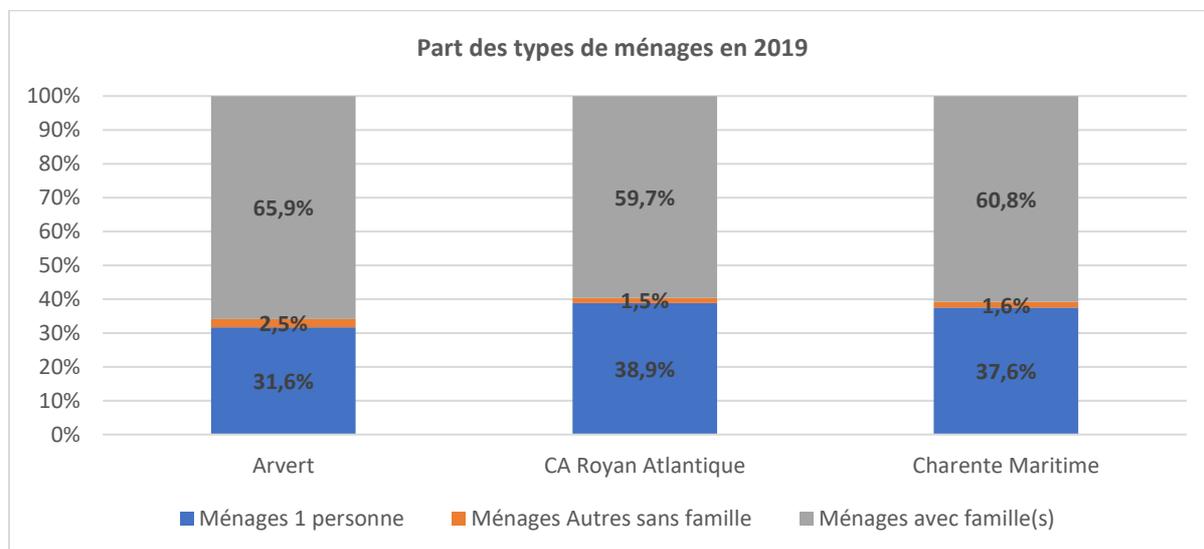
SOURCE : INSEE RP2019

Depuis les dernières périodes observées, on note que l'évolution des ménages est portée par l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire dans une grande majorité des cas. Toutefois, le desserrement des ménages est un phénomène à prendre en compte (séparations, décohabitation, veuvage etc.) puisqu'il a un impact important sur le besoin en logement de la population. En effet, a population constante, on a un besoin en logement supplémentaire. Mais des logements différents (plus petit notamment).



SOURCE : INSEE RP2019

Sur le territoire communal, la majorité des ménages sont des ménages familiaux puisqu'ils représentent près de 66% des ménages. C'est plus que sur la CARA et à l'échelle du département.

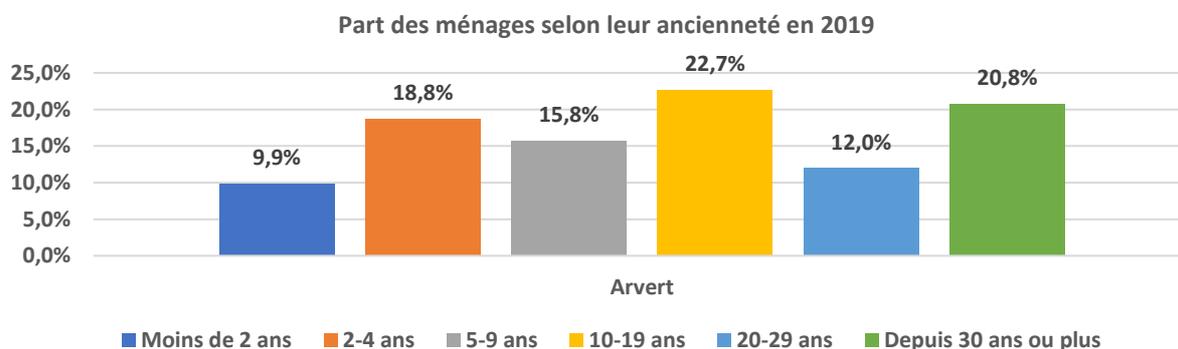


SOURCE : INSEE RP2019

Au sein de ces ménages familiaux, près de 8% sont des couples sans enfants, traduisant la part importante de retraités sur la commune. Les familles monoparentales ne représentent que 6,3% des ménages, ce qui est en dessous des 7,3% des ménages de l'agglomération et des 8,4% des ménages à l'échelle du département.

Les ménages composés d'une seule personne sont nombreux puisqu'ils représentent quasiment 1/3 des ménages et amènent à des réflexions sur les typologies de logements à proposer pour satisfaire leurs besoins.

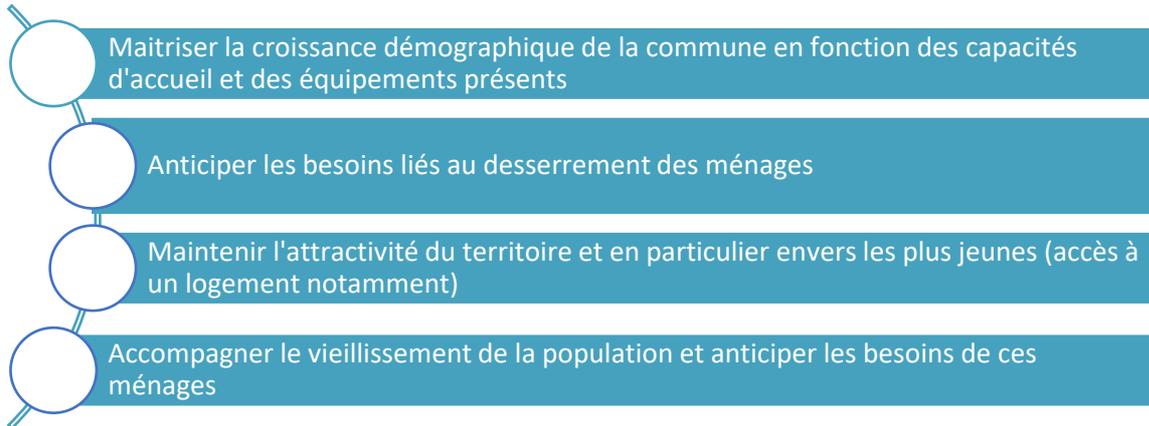
Si l'on s'intéresse à l'ancienneté des ménages, on note que près de 30% d'entre eux sont installés sur la commune depuis moins de 4 ans. Cela témoigne d'une attractivité de la commune qui parvient à renouveler sa population, bien que 53,5% des ménages sont installés depuis plus de 10 ans, traduisant pour le coup, une certaine qualité de vie.



SOURCE : INSEE RP2019

4. Synthèse et enjeux

- Une constante évolution de la population en particulier sur les dernières périodes observées : une commune attractive, notamment pour les ménages retraités
- Un vieillissement de la population important avec une augmentation des plus de 65 ans et une diminution des moins de 20 ans
- Une diminution de la taille moyenne des ménages à 2.08 personnes par ménage entraînant un besoin en logement
- De nombreux ménages de 1 personne avec des besoins très spécifiques



B. Parc de logements

1. Caractéristiques du parc de logements

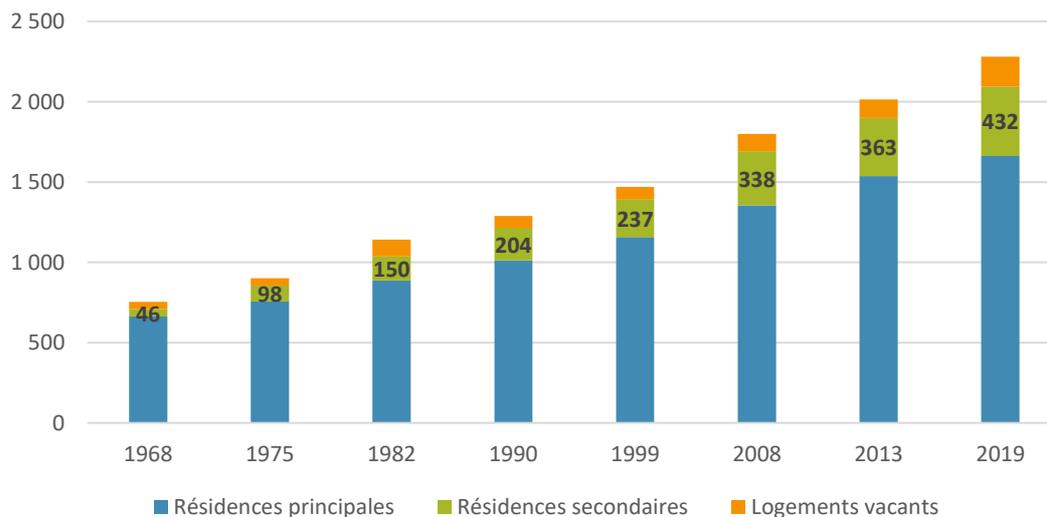
Une évolution notable des résidences secondaires

En 2019, Arvert totalise 2281 logements, tous types confondus. La commune est un territoire essentiellement résidentiel avec :

- 73 % de résidences principales ;
- **19 % de résidences secondaires ;**
- Et 8 % de logements vacants.

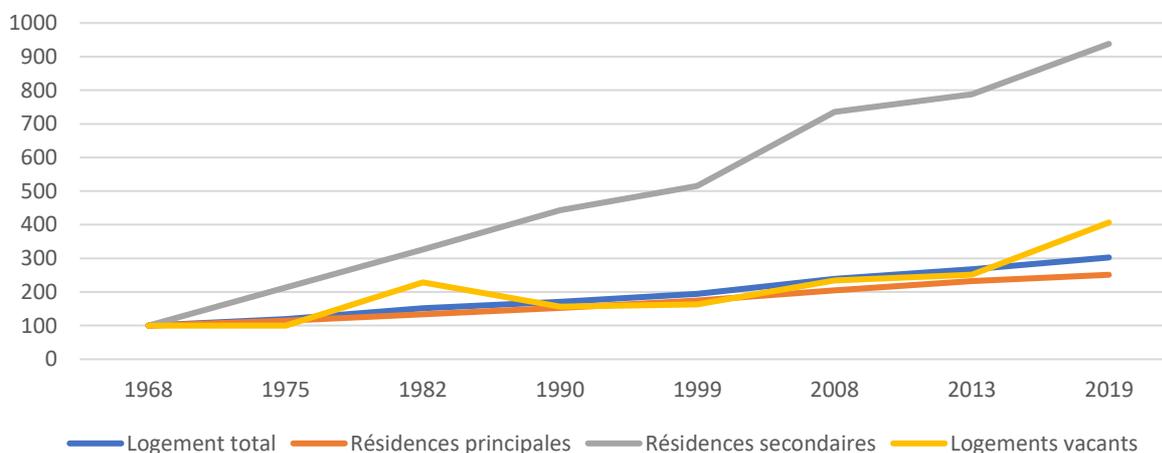
Les résidences secondaires sont en hausse depuis une dizaine d'années. En dix ans, la commune a gagné 94 résidences secondaires. Cela s'explique notamment par l'investissement des propriétaires sur le territoire lié à l'activité du tourisme qui est en constante augmentation.

Répartition des catégories de logements de Arvert depuis 1968



INSEE RP2019

Evolution comparée des logements de Arvert par catégories depuis 1968 (base 100)



INSEE RP2019

Une vacance qui tend vers une diminution

Un logement vacant est, au sens de l'INSEE, un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- Proposé à la vente, à la location ;
- Déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- En attente de règlement de succession ;
- Conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- Gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (par exemple un logement très vétuste).

Un taux de vacance supérieur à 8 % commence à devenir préoccupant, car au-delà de ce qui est nécessaire à la rotation normale du marché immobilier (mise en location et en vente).

Les logements vacants ont augmenté sur la commune entre 2008 et 2019, avec + 2 %. En 2019, selon les données du recensement de la population produit par l'INSEE, Arvert comptabilise 187 logements vacants. **Ce nombre a connu une baisse entre 2019 et 2021 avec -4 % sur deux ans, soit -91 logements.**

Ce taux va sûrement être amené à baisser encore dans les prochaines années au vu des efforts produits par la commune qui a pour objectif de **remettre sur le marché les logements vacants**, et notamment les maisons de ville qui ont été délaissées pendant des années.

Depuis 2020, dans le cadre du plan national de lutte contre les logements vacants, le CEREMA a développé une nouvelle base de données nommée LOVAC. Issu de traitements effectués à partir des fichiers fonciers, elle permet d'obtenir des informations plus détaillées sur les logements vacants.

Selon les données LOVAC, Arvert possède 4% de logements vacants en 2021.

Au sein de ces logements vacants :

- 59 % le sont depuis moins de deux ans, c'est ce que l'on appelle la vacance conjoncturelle. Cela peut être dû à une rotation entre deux locataires/acquéreurs, la réalisation de travaux de rénovation, etc.
- Et 41 % de logements vacants depuis plus de deux ans, c'est ce que l'on appelle la vacance structurelle. Cela peut signifier que le logement ne correspond aux attentes de futurs locataires/acheteurs, qu'il est trop dégradé, qu'il est bloqué par une succession, etc.

Une partie importante de ces logements vacants est située dans le centre-ancien de la commune. En effet, le centre-ancien de la commune est composé principalement d'îlots compacts et peu structurés de façon relativement homogène. Le parc immobilier vacant, qui date quasi essentiellement d'avant 1945 est ancien et dégradé. Les logements nécessitant d'importants travaux de rénovation peuvent décourager certains propriétaire et acheteurs qui se tournent vers des biens plus récent et plus spacieux.

Afin de lutter contre ce phénomène de vacance, qui tend à s'améliorer depuis 2019, plusieurs actions ont été entreprises, afin de poursuivre cette dynamique de résorption de la vacance.

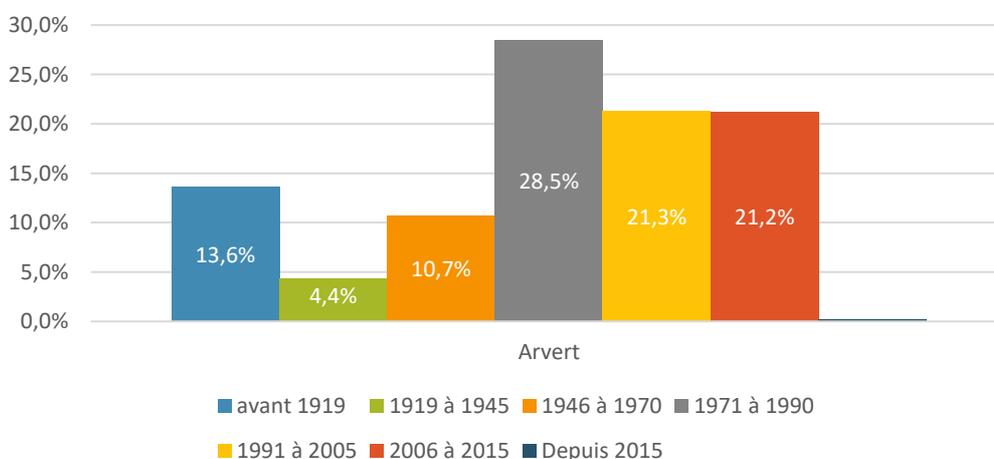
- Mise en place d'un PIG (programme d'intérêt général) à l'échelle de la CARA, pour une action spécifique sur l'habitat ancien avec une incitation financière pour la rénovation énergétique, et les réhabilitations lourdes.
- Réinvestissement des logements vacants dans le centre-ville (pratique d'acquisition foncière de la part de la commune).

2. Typologie des logements

Un parc de logement relativement récent

Seulement 18% du parc de logements d'Arvert a été construit avant les années 1945, avec un pic de production durant les années 1971/1990. Le parc de logements d'Arvert est relativement récent, malgré le fait que le parc d'avant 1970 a des besoins de rénovations pour ces logements notamment énergétique.

Répartition des résidences principales selon leur date d'achèvement en 2019



Un focus sur le parc potentiellement dégradé

À Arvert, selon l'étude de Soliha Charente Maritime le PPPI recense 107 logements* potentiellement indignes, ce qui représente 6,7%* des résidences principales privées. Le nombre est en baisse par rapport à 2009, où l'on recensait 114* logements faisant partie du PPPI (baisse de 6%).

- 39% de ces logements ont été construits avant 1949*
- Un PPPI qui comprend une part importante de logements locatifs privés (58%)*
- 16% du parc locatif privé est concerné par le PPPI.*

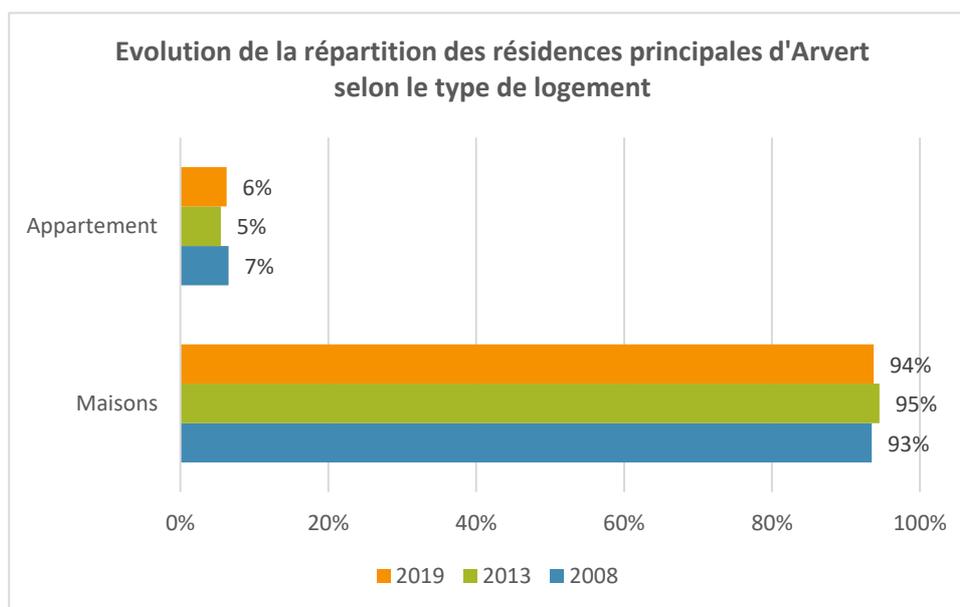
*Données de 2016 – en attente des données à jour

Selon le rapport du PDLHI, entre 2012 et 2022, 10 logements ont fait l'objet d'un signalement de mal logement auprès du Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Insalubre (PDLHI) ou de l'ARS, dont plusieurs qui ont fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, ou d'un arrêté de péril.

*Signification des catégories d'entretien des bases fiscales : Catégorie 8 «Aspect délabré, qualité de construction particulièrement délabré, ne présente plus les caractères élémentaires d'habitabilité» Catégorie 7 «Qualité de construction médiocre, matériaux bon marché, logement souvent exigu en collectif, absence très fréquente de locaux d'hygiène» Catégorie 6 «Qualité de construction courante, matériaux habituels dans la région, mais durabilité moyenne, conditions d'habitabilité normales, mais dimension des pièces réduites, et absence à l'origine assez fréquente des locaux d'hygiène dans les logements anciens»

Un type d'habitat majoritairement individuel

En 2019, le parc de logements Arvert est composé en majorité par de la maison individuelle, 94% du parc, contre 6 % d'appartements.



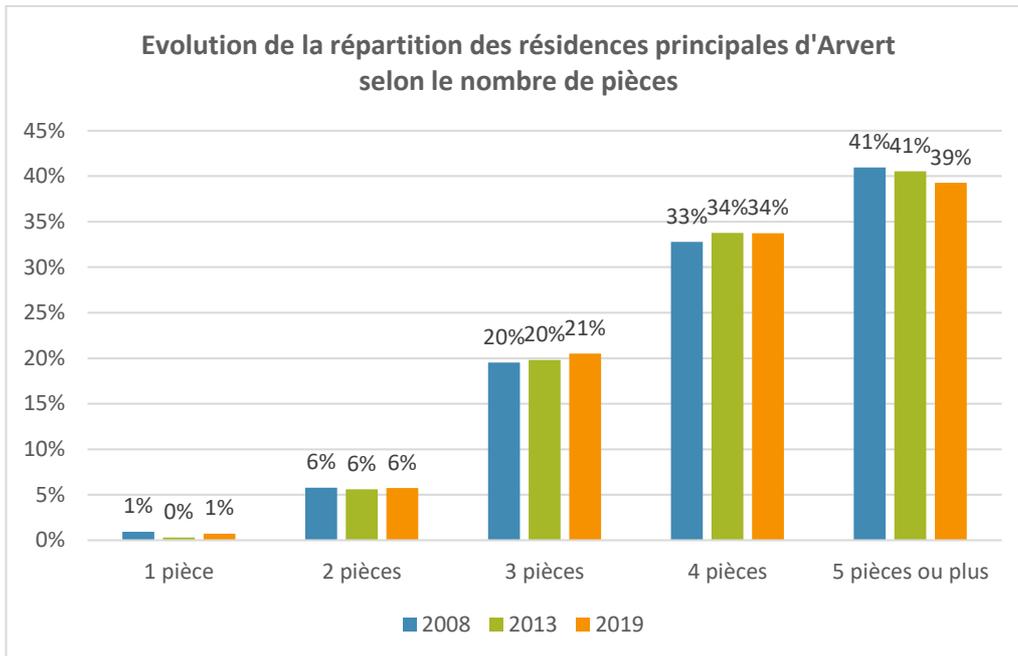
Des logements de grandes tailles

Corollaire évident de la prédominance de maisons individuelles, le parc de logements d'Arvert est constitué majoritairement de grands logements : plus de 70 % des logements sont constitués d'au moins quatre pièces.

Les logements de types deux ou trois pièces stagnent ces dernières années. Néanmoins, du fait du desserrement des ménages constatés et le vieillissement de la population, un besoin de petits logements peut se faire ressentir sur la commune.

Le parc de logements de la commune est ainsi plutôt doté pour l'accueil de ménages familiaux. Il n'est pas forcément adapté pour le maintien des jeunes ménages ou l'accueil de personnes âgées.

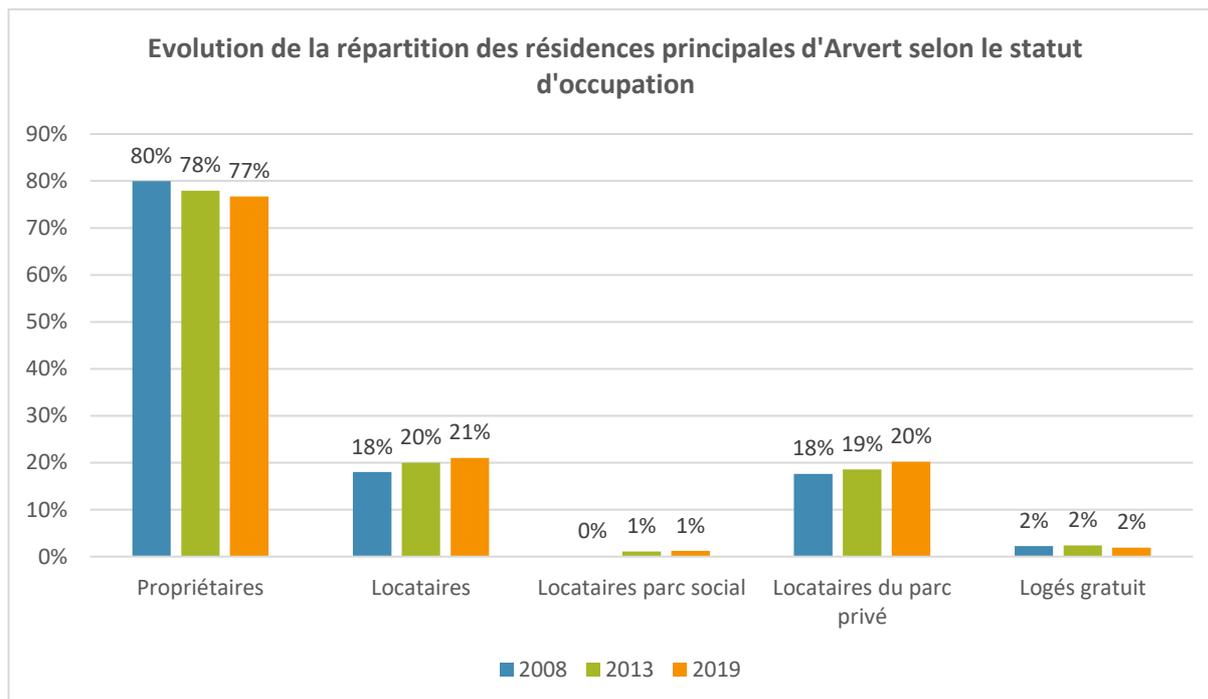
Intégrer les phénomènes sociodémographiques qui génèrent des besoins en logement complémentaires est essentiel : décohabitation des jeunes, séparation des couples/familles, vieillissement (veuvage). Cela permet d'avoir un parc de logement varié, et permet la réalisation du parcours résidentiel et la conservation d'une population équilibrée.



3. Occupation des résidences principales

Une prédominance des propriétaires

Les résidences principales d'Arvert sont majoritairement occupées par des propriétaires (près de 77 %). Les locataires du parc privé représentent 20 % des occupants. Ils sont en très légère progression depuis ces dix dernières années. Les locataires du parc social représentent 1 % des occupants.



4. Le parc locatif social

Selon l'inventaire de logements locatifs sociaux produit par les services de l'Etat, **Arvert comptabilisait 72 logements au 1^{er} janvier 2023**, soit 4,15 % par rapport au parc de résidences principales de 2020 (INSEE). Au 1^{er} juin 2023, 133 logements sociaux sont en cours d'attributions et 28 sont en cours de construction sur la commune et seront livrés en 2024.

Arvert est soumis à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). *En effet, les communes de plus de 3 500 habitants, appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social, au regard des résidences principales. Sont retenus dans le décompte des logements :*

- *Les logements locatifs sociaux ;*
- *Les logements sociaux vendus à leur occupant, pendant une durée maximale de 10 ans ;*
- *Les logements en accession via les dispositifs de PSLA, prêt social location accession (pendant la phase locative, et pendant une durée de 5 ans à compter de la levée d'option), et de BRS, bail réel solidaire.*

La production de logements sociaux, au-delà des obligations de la loi SRU est un outil majeur pour loger les habitants et ne pas transformer le parc en résidences secondaires. Mais la production de logement social reste difficile à produire en l'absence de maîtrise.

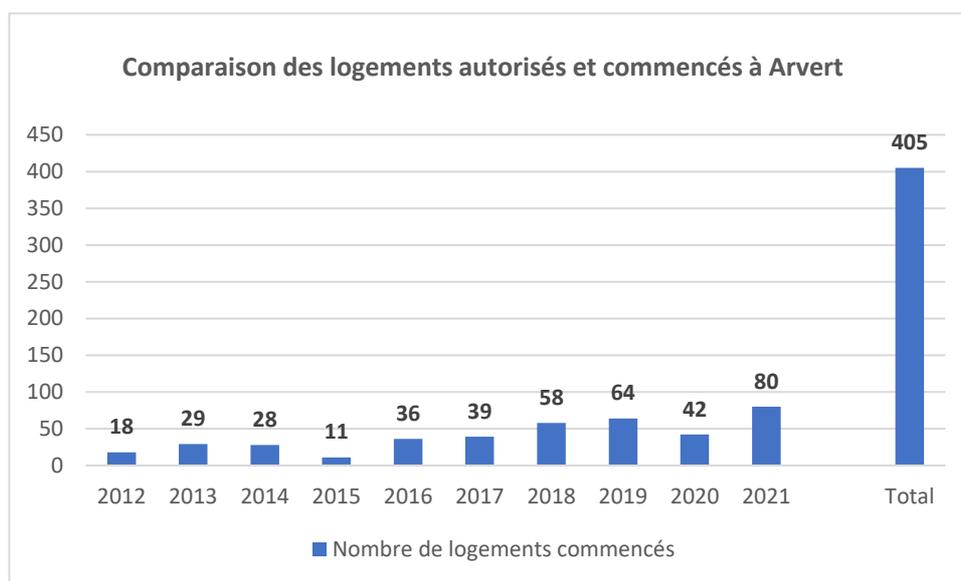
La commune souhaite aussi développer le bail réel solidaire. Il permettrait de baisser le prix des logements et permettrait à des ménages, sous conditions de plafond de ressources, d'accéder à un logement en-dessous des prix du marché ; il permettrait aussi la maîtrise du foncier.

5. Les constructions neuves

Afin d'analyser la dynamique de construction neuve, la base de données Sit@del a été mobilisée. Les données de Sitadel2 proviennent des formulaires de permis de construire traités par les centres instructeurs. Les mouvements relatifs à la vie du permis (dépôts, autorisations, annulations, modificatifs, mises en chantier, achèvements des travaux) sont exploités à des fins statistiques.

Dynamique de construction neuve

Sur la période 2012-2021, 554 logements ont été autorisés et 405 logements ont été commencés. Deux pics de construction ont eu lieu en 2019 et 2021.

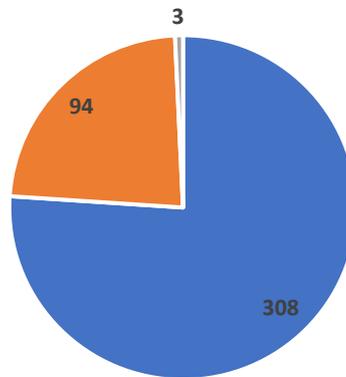


SIT@DEL2

Type de logements produits

Au sein des logements commencés entre 2012 et 2021, 76 % sont pour des logements individuels. La construction de maisons individuelles reste encore très majoritaire sur le territoire ces dix dernières années.

Type de logements commencés entre 2011 et 2020 à Arvert



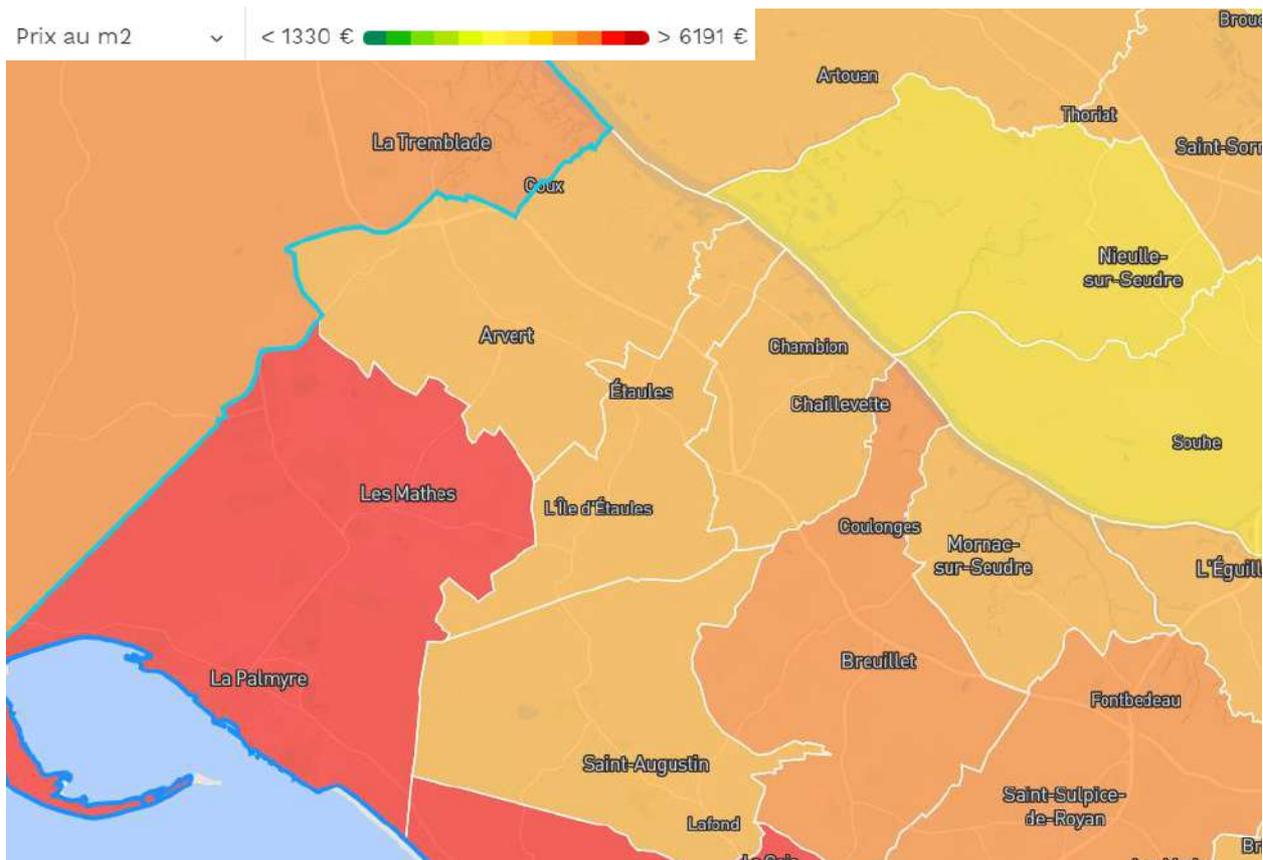
- Logements commencés individuels purs
- Logements commencés individuels groupés
- Logements commencés collectifs

SIT@DEL2

6. Marché local de l'habitat

Arvert est une commune attractive, avec un foncier relativement cher en comparaison au département des Charente Maritime, mais qui se positionne plutôt sur la fourchette basse des prix immobiliers constatés au sein de la CARA.

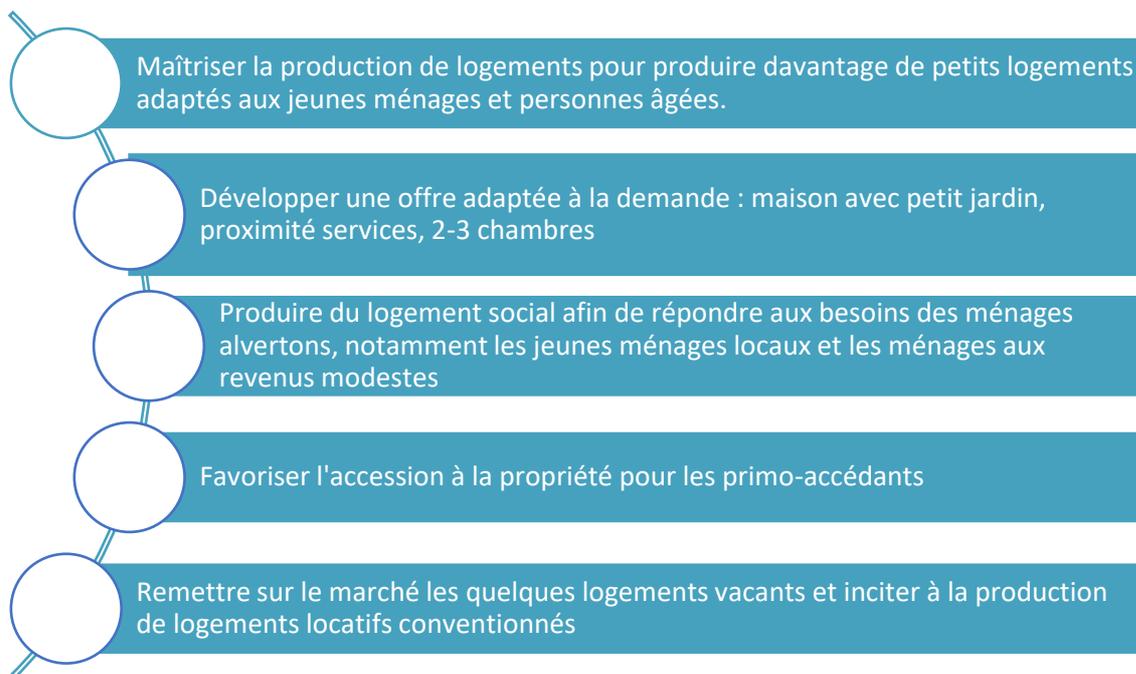
Estimation de prix au 1 ^{er} juin 2023 Source : www.meilleursagents.com	MAISONS			APPARTEMENTS		
	Prix bas	Prix moyen	Prix haut	Prix bas	Prix moyen	Prix haut
Loyer au m ²	7 €	10.5 €	13.2 €	7.9 €	10.7 €	15.7 €
Prix au m ²	1385 €	2 771€	3 662 €	1133 €	2 267 €	2 997 €



SOURCE : MEILLEURSAGENTS.COM

7.Synthèse et enjeux

- 73% de résidences principales, 19% de résidences secondaires et 4 % de logements vacants sur le territoire en 2021.
- Une baisse de la vacance sur le territoire depuis 2019, malgré une concentration dans le centre-ancien.
- Un parc de logements relativement récent, mais qui peut quand même **nécessiter des interventions spécifiques, notamment sur le parc potentiel indigne.**
- Un parc de logements constitué en majorité de maisons individuelles de grandes tailles, et de propriétaires occupants.
- Commune soumise aux obligations de la loi SRU, avec un taux actuel de 1.2 % de logements sociaux, amené à évoluer avec des projets en cours.
- Un marché immobilier attractif présentant des prix relativement élevés par rapport à la moyenne départementale.



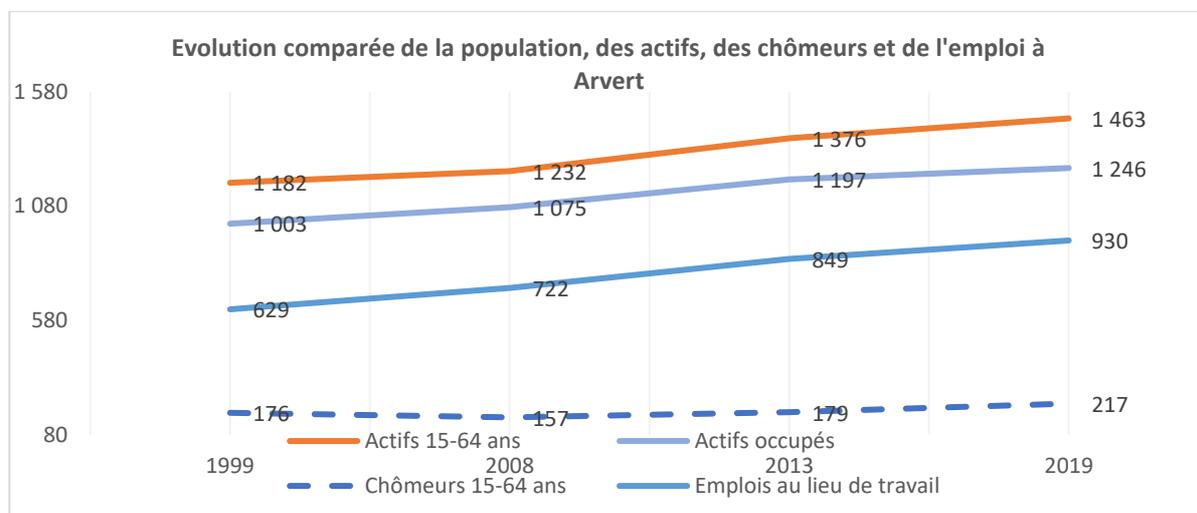
C. Économie territoriale

1. Portrait et évolution de la population active

La commune d'Arvert comptabilise environ 1463 actifs en 2019, ce qui représente 72% de la population âgée de 15 à 64 ans. Au sein de ces actifs, 85% d'entre eux possèdent un emploi/ La part des chômeurs connaît une augmentation au cours des dernières années, passant de 157 chômeurs en 2008 à 217 en 2019.

Concernant les emplois, la commune compte environ 930 emplois d'après les données de 2019, en augmentation constante depuis la fin des années 1990.

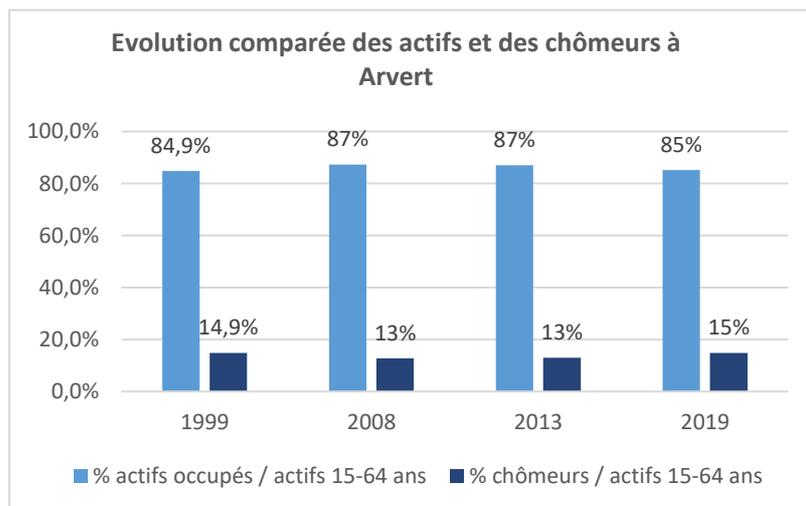
Ces courbes suivent les tendances démographiques de la commune des 20 dernières années : plus d'habitants, plus d'actifs, plus d'emplois mais aussi un peu plus de chômeurs.



INSEE RP2019

Arvert, comptait en 2019 environ 217 chômeurs soit environ 15% des actifs âgés de 15 à 64 ans/.

Le taux de chômage de la commune est en hausse depuis 2013, ce qui est aussi le cas pour la CA Royan Atlantique.

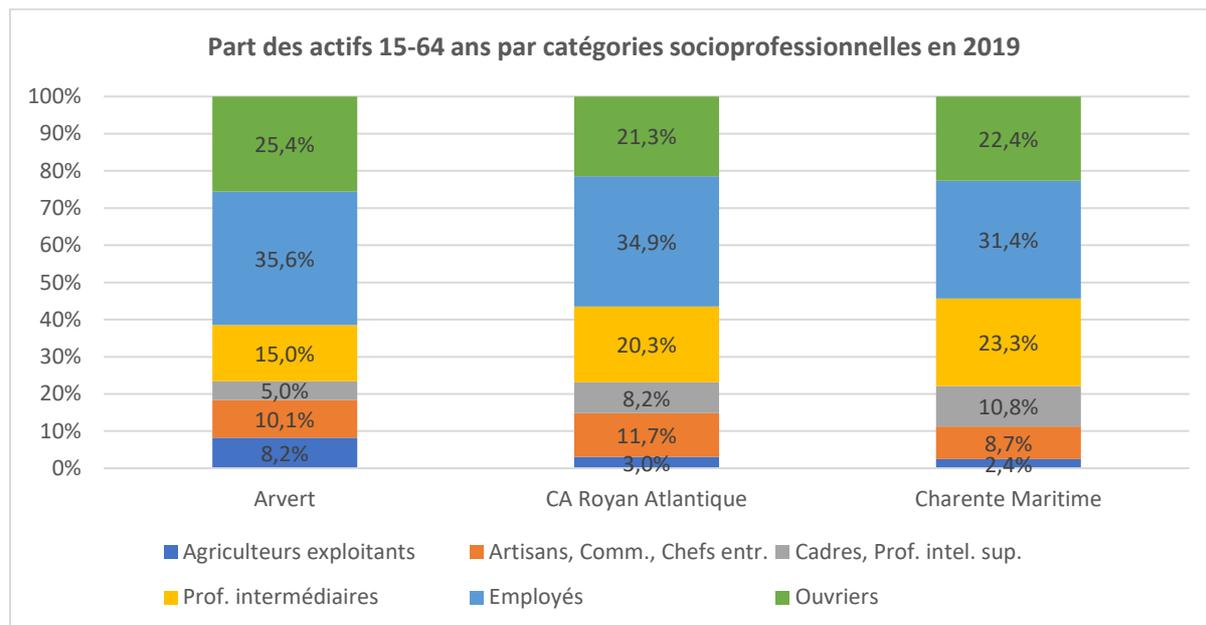


INSEE RP2019

S'agissant des catégories socio-professionnelles, les employés représentent plus d'un tiers de la population active de la commune en 2019. C'est un petit peu plus que sur la CARA et dans le département de la Charente-Maritime.

Même constat pour les ouvriers, qui représentent un quart des actifs.

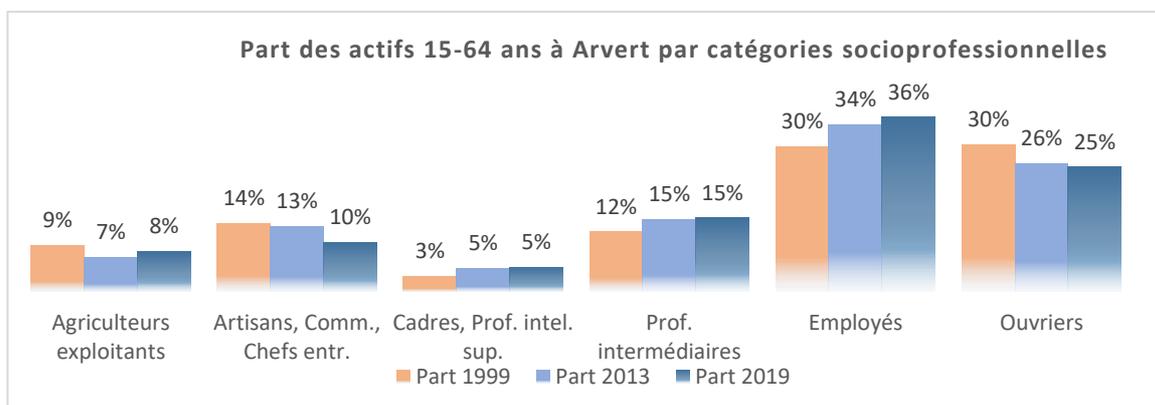
Les agriculteurs représentent plus de 10% des actifs du territoire, cela s'explique par la présence de l'agriculture dans le tissu économique de la commune mais aussi en grande partie par l'ostréiculture, activité très présente sur l'estuaire de la Seudre.



INSEE RP2019

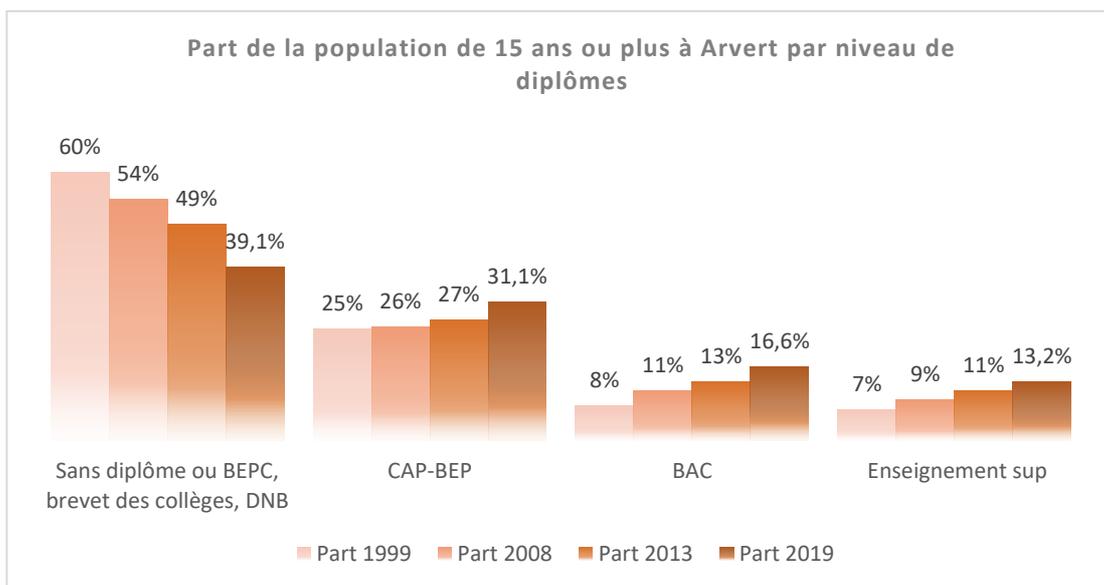
Si l'on s'intéresse aux évolutions, on note une évolution positive des cadres et professions intellectuelles supérieures, des professions intermédiaires mais surtout des employés (+6 points en 1999 et 2019). En effet, le tissu économique de la commune est d'avantage tourné vers les commerces et les services, c'est pourquoi cette catégorie socio-professionnelle reste la plus représentée et celle qui connaît les évolutions les plus importantes.

Aussi, le prix du foncier sur le territoire joue un rôle sur les actifs résident sur la commune, c'est pourquoi, la part des ouvriers et des artisans tend aussi à baisser.



INSEE RP2019

Enfin, si l'on regarde de plus près le niveau de diplômes des habitants d'Arvert en 2019, les personnes sans diplôme ou possédant un BEPS-Brevet des collèges représentent 39,1% des 15 ans ou plus non scolarisés. C'est la catégorie la plus représentée en 2019, néanmoins elle est en baisse. S'en suivent ensuite les personnes ayant un CAP-BEP (31,1% de la population), puis les personnes possédant le baccalauréat (16,6%) et enfin les personnes possédant un diplôme issu de l'enseignement supérieur (13,2%). La tendance générale est ainsi une hausse des personnes diplômées au sein de la commune d'Arvert.

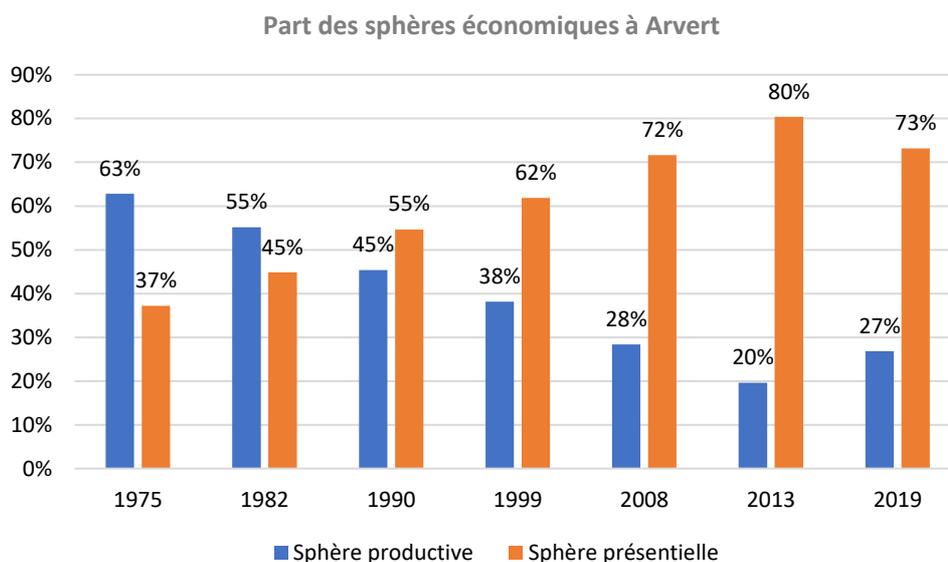


INSEE RP2019

2. Structure économique du territoire

Une économie principalement locale

Selon l'INSEE, la sphère économique se divise en deux parties : la sphère présenteielle et la sphère productive. Cette division permet de mieux comprendre « les logiques de spatialisation des activités et de mettre en évidence le degré d'ouverture des systèmes productifs locaux. La sphère présenteielle regroupe les activités locales, qui ont lieu sur le territoire et qui visent à satisfaire les besoins des habitants de zone de production (résidents ou touristes). La sphère productive, quant à elle, représente les activités produisant des biens qui sont en général consommés en dehors de la zone de production.



INSEE RP2019

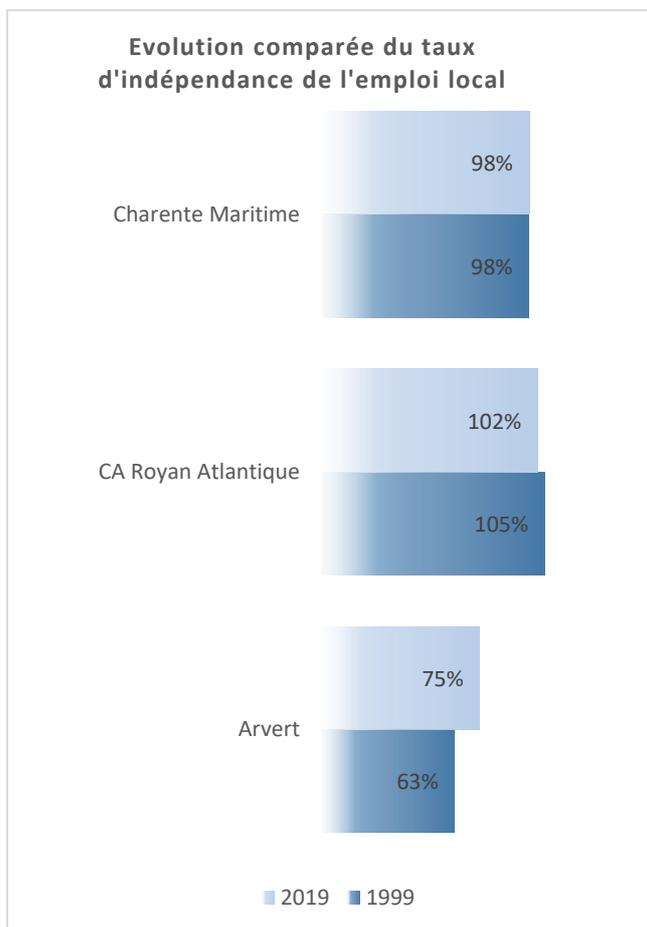
La sphère présenteielle a toujours connu une place importante dans l'économie de la commune, en particulier depuis les années 1990, période durant laquelle la tertiarisation de l'économie communale a pris plus de place que la sphère productive. Toutefois, on note une baisse de la sphère présenteielle entre 2013 et 2019 d'environ 7 points alors qu'elle enregistrait une hausse constante depuis 1975.

Une commune dépendante des emplois extérieurs

Le taux d'indépendance à l'emploi local permet de connaître les caractéristiques du marché de l'emploi du territoire. Si le taux d'indépendance est inférieur à 1, cela signifie qu'il y a peu d'emploi sur le territoire et que les travailleurs ont donc tendance à migrer vers les territoires voisins pour travailler. En revanche lorsque le taux est égal ou supérieur à 1, cela signifie que le marché de l'emploi du territoire permet à tous les actifs qui y résident d'y trouver leur compte et de faire marcher l'économie locale.

Le taux d'indépendance locale connaît une augmentation depuis 1999. Il est de 75% pour la commune d'Arvert en 2019. Il est inférieur à celui de l'intercommunalité qui est de 102%. Ce qui signifie que la commune est dépendante des bassins d'emplois alentour.

INSEE RP2019

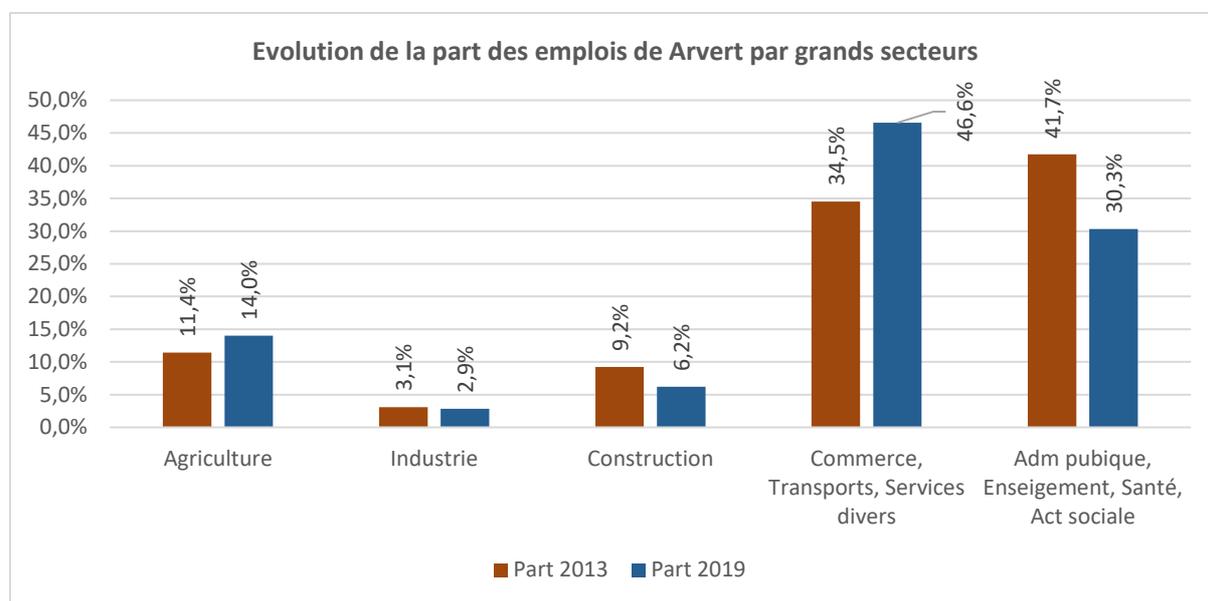


Une économie basée sur les services

En 2019, 46,6% des emplois d'Arvert sont issus du commerce, des transports et des services et 30,3% de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale. Si ce dernier secteur d'emplois connaît une forte baisse depuis 2013 (-11,4 points), ce n'est pas le cas du secteur du commerce et des services, qui a enregistré une hausse très importante de 12,1 points. Cela traduit la tertiarisation de l'économie communale.

Le secteur de l'agriculture représente une part non négligeable des emplois communaux, impactés fortement par la présence de l'activité ostréicole sur le bassin de la Seudre, une activité qui fonctionne puisque la part des emplois de ce secteur a augmenté de 2,6 points sur les 6 dernières années.

Les secteurs de la construction et de l'industrie restent plus marginaux et enregistrent une baisse des emplois sur la période récente.



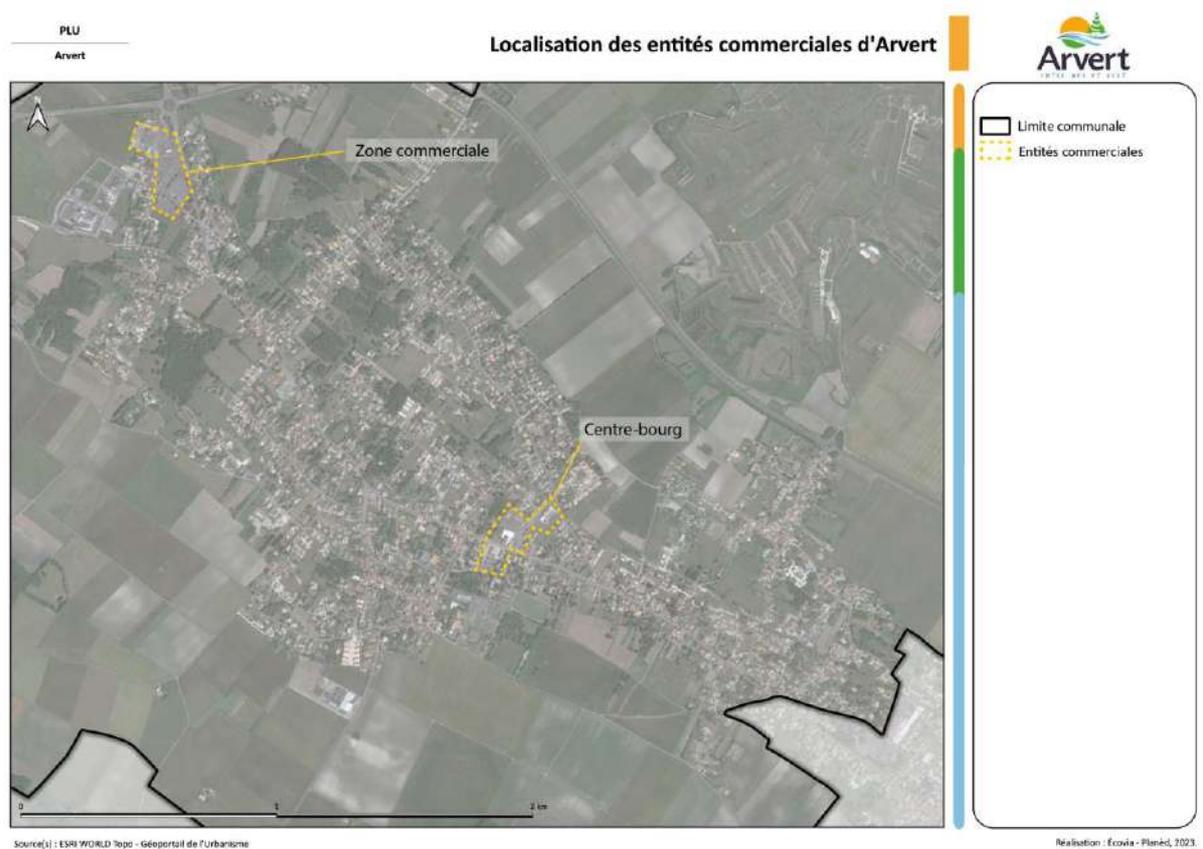
INSEE RP2019

3. Tissu commercial

Le tissu commercial de la commune d'Arvert apparaît comme tout à fait adapté à la population. Ce tissu commercial lui permet même d'être classé comme un pôle d'équilibre dans le Schéma de cohérence territoriale de la CARA, en cours d'élaboration.

L'offre commerciale se compose :

- De commerces de proximité présent principalement dans le centre-bourg
- Du marché aussi présent dans le centre-bourg, présent les mardis et samedis matins et le vendredi en fin de journée
- De la zone commerciale



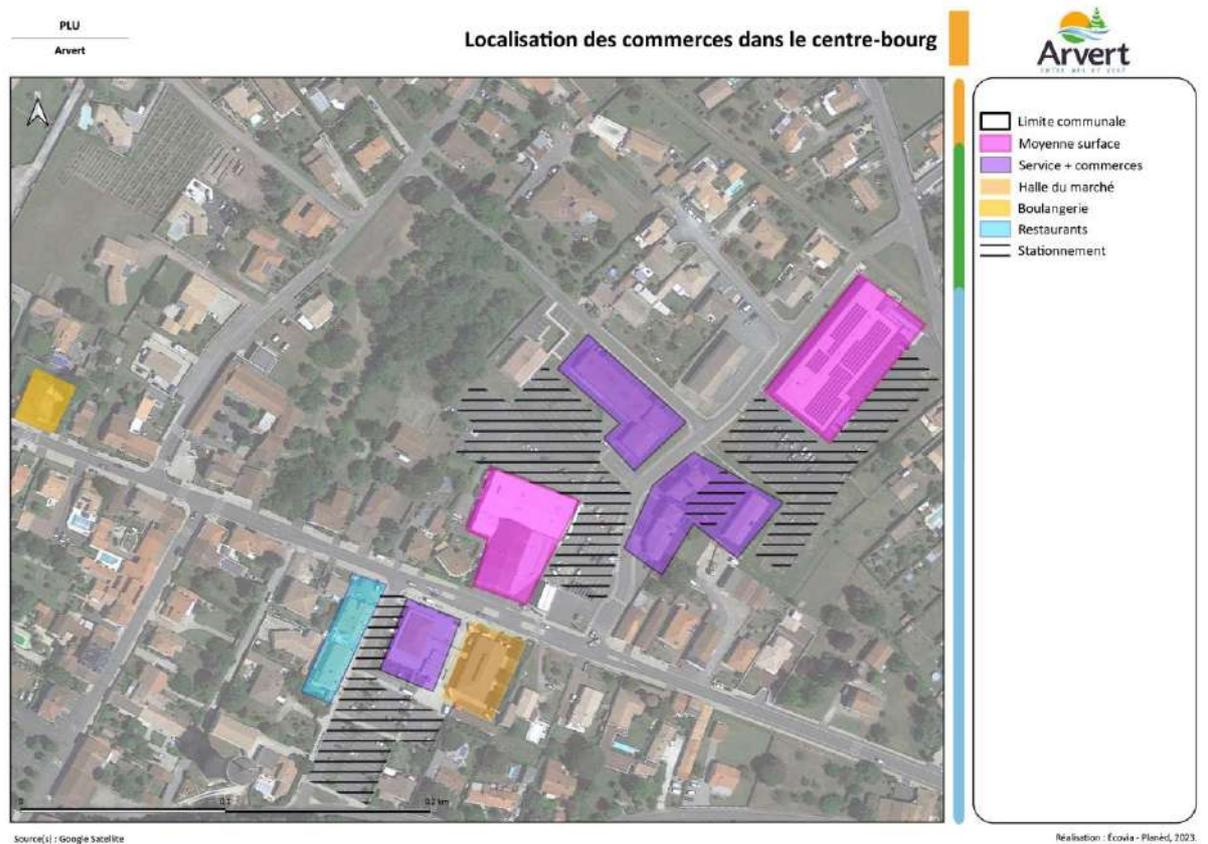
La zone commerciale des Justices

La zone commerciale se situe au nord-ouest de la commune, au niveau de la D25 qui relie la Tremblade à Saujon. On y trouve une enseigne de grande surface SUPER U et un magasin de bricolage. C'est une zone principalement utilisée pour les grandes courses puisque d'après une étude de la CCI, les consommateurs font régulièrement leurs courses dans des grandes et moyennes surfaces pour ce qui est de l'épicerie, des boissons et de la boucherie-charcuterie (entre 70 et 90% des répondants).

Les consommateurs viennent aussi pour les fruits et légumes, le poissons et les huîtres mais dans une moindre mesure puisque les commerces de centre-bourg (moyenne surface principalement) et le marché sont aussi globalement utilisés à ces fins.

L'activité commerciale du centre-bourg

L'activité commerciale, à l'exception de quelques commerces ou restaurants, se concentre principalement dans le centre-bourg, au niveau de l'avenue de la Presqu'île. Elle se compose de de deux moyennes surfaces (Carrefour et Aldi), d'une halle de marché, et de quelques services, restaurants et commerces de proximité.



Sur le secteur, le commerce souffre de quelques difficultés. Hormis la concurrence des grandes et moyennes surfaces présentes sur la commune (x3) et sans compter celles sur les communes voisines, les consommateurs notent, toujours d'après l'étude de la CCI, qu'il manque une diversification de l'offre pour créer de la concurrence et disposer de prix plus attractifs. Aussi, d'autres points sont soulevés comme le renforcement de l'offre de services (banque, horaires de la Poste), l'identité du centre-bourg et l'animation commerciale.

Le centre-bourg est aussi vecteur d'attractivité pour d'autres motifs comme les démarches administratives, les services de santé ou encore les équipements publics existants. Toutefois, 12% des répondants au questionnaire déclarent ne pas fréquenter le centre-bourg. Les raisons sont variées : problème de sécurité à vélo, manque d'attractivité des commerces et concurrence de la Tremblade sur le volet commerces de centre-bourg.

Le centre-bourg a connu des aménagements récents, le Conseil Départemental a réhabilité la voirie et crée des pistes cyclables et des cheminements piétonniers depuis la commune d'Etaules, jusqu'à la rue du Littoral.

Pour renforcer l'animation commerciale du centre-bourg, les habitants (ayant répondu au questionnaire) ont fait part d'aménagement qu'ils jugent indispensables :

- Des aménagements urbains comme redonner plus de place aux modes doux (piétons, cyclistes). En effet, l'offre de stationnement est très importante et n'incite pas à venir se déplacer à pied ou à vélo.

- Renforcer l'offre commerciale en regroupant les commerces, en créant un cœur de bourg autour du marché. En effet, si les commerces de centre-bourg se situent dans un périmètre relativement proche, on ne note pas une véritable dynamique de centre-bourg.

Concernant le marché d'Arvert, environ 25% disent y aller régulièrement, 41% quelquefois et environ 35% n'y mettent jamais les pieds : les raisons évoquées tournent autour du manque de choix et de la concurrence du marché de la Tremblade. Le Marché a été conforté ces dernières années, outre le mercredi, un marché bio le vendredi soir et un marché traditionnel le samedi matin ont été créés.

Quoiqu'il en soit, seulement 25% des répondants au questionnaire ont une image négative des commerces du centre-bourg contre 50% qui en ont une image positive.

Plusieurs autres commerces sont implantés le long de la départementale qui traverse la ville comme un potier, des restaurants, un fleuriste ou encore des garagistes.

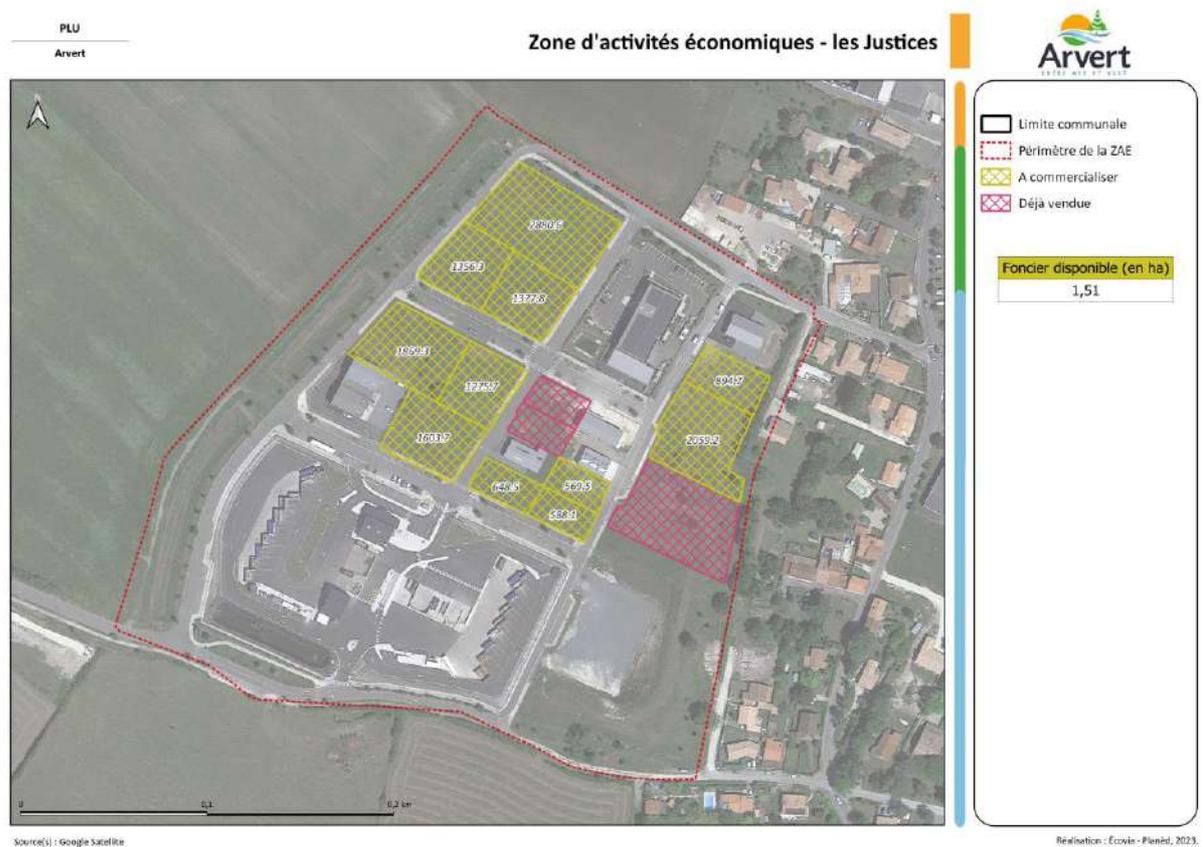
4. Le foncier d'activité

La commune d'Arvert dispose d'une zone d'activités économiques au nord-ouest de la commune, la zone d'activités les Justices 2. Cette zone est gérée par la CARA Il s'agit d'une zone mixte destinés à la fois à du loisirs, à de l'artisanat et à de la production.

Elle est aujourd'hui occupée par :

- Une déchetterie intercommunale
- Une brasserie locale
- Un pisciniste
- Un constructeur de maison individuelle
- Une entreprise de taxis
- Un électricien
- Autosur (garagiste)
- Un élagueur
- Un électricien automobile
- Un dépôt ostréicole
- Un pêcheur
- Un menuisier

D'autres parcelles sont déjà commercialisées et d'après les éléments de la CARA en date de 2021, il reste environ 26% de la surface à vendre (soit environ 9 lots). La commercialisation a été suspendue à la suite d'un moratoire déposé par la CARA mais elle devrait reprendre fin 2023. Une réserve foncière de la CARA de 9200 m² est aussi accolée à cette zone.



5. Activité agricole et ostréicole

Afin d'analyser l'activité agricole de la commune, les données du Recensement Agricole (RGA) ont été mobilisées. Ce recensement est réalisé par l'Agreste tous les dix ans. Le dernier en date a été lancé en octobre 2020.

On note sur la commune la présence de :

- 10 agriculteurs dont un viticulteur qui possède ses chais sur la commune
- 1 ferme équestre sur Dirée
- 1 centre équithérapie sur Dirée aussi (Ferme de Montravail)
- 23 établissements conchylicoles répartis sur les deux ports de la Coux et la Grève à Duret).

L'activité conchylicole

La commune est fortement marquée par les activités aquacoles et ostréicoles, constituant les principaux leviers de valorisation économique des marais estuariens de la Seudre. Ces activités séculaires constituent une part de l'identité communale. Elles participent à l'entretien des paysages et dans une certaine mesure, de la biodiversité. Elles ont également un rôle vecteur en termes d'attractivité et de dynamique touristique.

La conchyliculture est un pilier économique départemental qui employait directement 3500 emplois à temps plein et environ 25 000 emplois indirects. La Charente-Maritime commercialise près de 50 000 tonnes d'huîtres (40% du volume national). La Charente-Maritime figure parmi les départements en tête de la production conchylicole en France. Elle est la seule région à accomplir tout le cycle de production du naissain à l'affinage en claires et jusqu'à la commercialisation. 1/3 des établissements conchylicoles français ont leur siège en Charente-Maritime. Le département est ainsi le 1er centre conchylicole européen et le 1er lieu pour l'affinage en France. Il est

également le 1er centre français de production et d'expédition d'huîtres. Le département compte ainsi près de 1000 exploitations soit 8500 actifs.

CARTE DE LOCALISATION DES ACTIVITES CONCHYLICOLES

En cours d'écriture à la suite d'un atelier agricole et d'un atelier ostréicole en date du 12 octobre 2023.

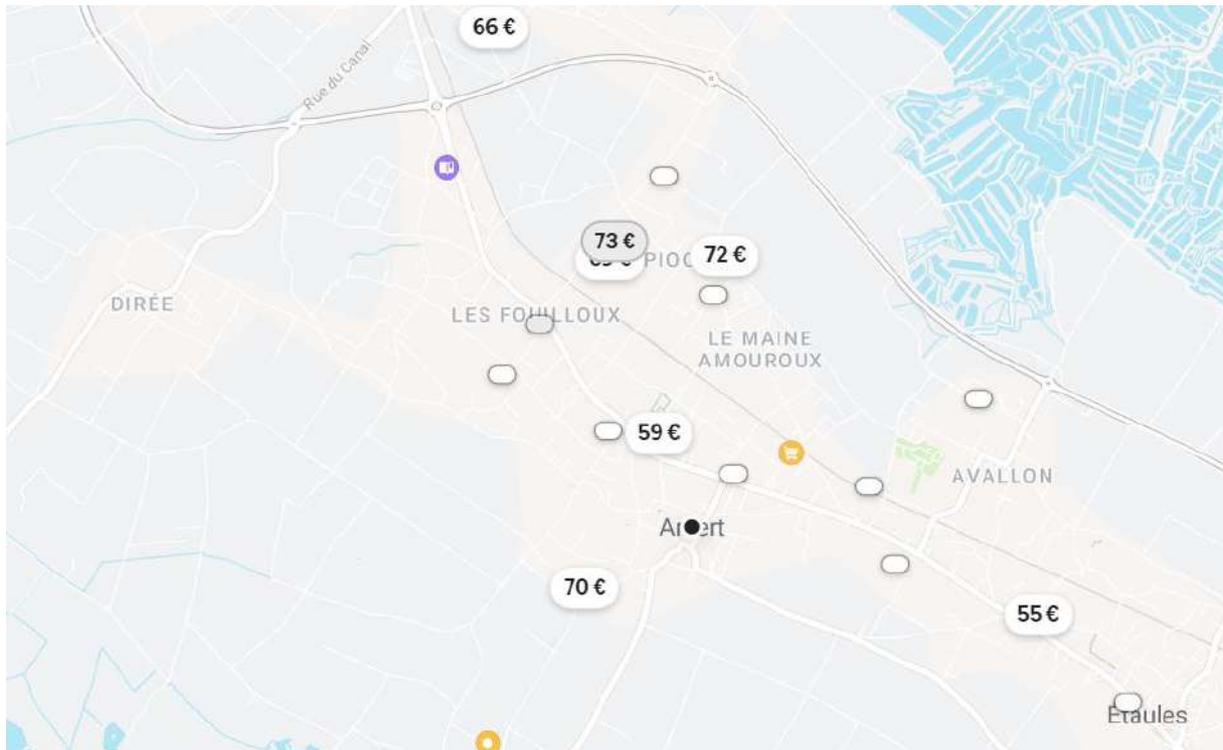
L'interdiction de construction ou d'installation en dehors des espaces urbanisés dans la bande littorale des 100 mètres ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est néanmoins soumise à enquête publique lorsque les montants dépassent une certaine somme. Une analyse de la jurisprudence permet de lister les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques qui, pour le juge, exigent ou non la proximité immédiate de l'eau. A titre d'exemple, un atelier de mareyage, une ferme aquacole, un établissement conchylicole sont autorisés. En revanche, une installation de stockage de bateaux (si celle-ci s'accompagne d'aménagements nécessitant une autorisation), des commerces d'accastillage, une école de voile ne pourront être autorisés dans la bande des 100 mètres.

Dans les espaces remarquables, sont admis, les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités conchylicoles, de pêche, de cultures marines ou lacustres. Ils doivent faire l'objet d'une enquête publique si le montant dépasse une certaine somme. En outre, ces aménagements légers sont autorisés à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Cela implique dans l'esprit de la loi, une surface de toute évidence limitée... Par ailleurs, la demande d'autorisation à bâtir doit être accompagnée d'une notice précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment, justifiant que cette activité répond bien aux critères ci-dessus et qu'elle est rendue indispensable pour des raisons techniques. Il convient alors de préciser qu'il n'existe pas de règle claire garantissant l'adaptation des installations ostréicoles, qu'il convient de faire du cas par cas, la profession insistant surtout sur les besoins qu'engendrent les mises aux normes notamment.

6. Le tourisme

En matière de tourisme, la commune d'Arvert dispose de nombreux équipements d'hébergements : 4 campings sont présents sur la commune avec une majorité proposant des emplacements de terrain de camping. Parmi ces 4 campings, un camping est classé comme « Camping à la Ferme ». A cela s'ajoute 4 chambres d'hôtes.

L'offre d'hébergements est complétée par une offre de location meublée notamment via la plateforme Airbnb. Les prix oscillent entre 50 et 100 euros la nuitée en fonction des prestations.



EXTRAIT DES LOGEMENTS PROPOSÉS SUR LA PLATEFORME AIRBNB SUR UN WEEKEND DE SEPTEMBRE.

SOURCE : AIRBNB

Le secteur d'Arvert reprend les paramètres d'une zone de vacances courtes (4 jours en moyenne et plus si très proche de l'Océan selon une étude de la commune. Les touristes viennent sur la commune pour éviter les campings denses des zones touristiques voisines tout en profitant des mêmes activités (visites des villes comme Royan, promenade à vélo dans les marais, Presqu'Île, Zoo, plages etc.)

Le train touristique de la Seudre ne s'arrête pas à Arvert. Toutefois le site de la gare devra être réaménagé et les bâtiments rénovés (l'implantation d'un arrêt permettrait de développer les circuits découverte à vélo, à cheval à partir du site de la gare)

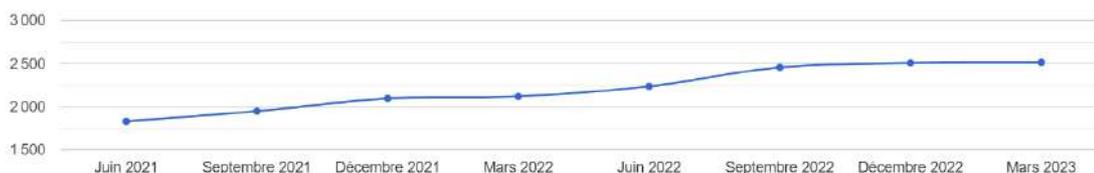
7. Le numérique

Le réseau FTTH est un type de réseau de télécommunications physique qui permet notamment l'accès à internet à très haut débit et dans lequel la fibre optique se termine au domicile de l'abonné. La fibre optique est une technologie pérenne, capable de supporter des débits de plus en plus élevés (bande passante quasi illimitée) et donc de s'adapter aux évolutions très rapides du marché des télécommunications et de l'informatique. Les offres actuelles des opérateurs sur ce support peuvent aller jusqu'à des débits de 10 Gbits/s. Les offres les plus courantes sont des offres de débit de 100 Mbits/s. *Données au 1^{er} décembre 2022.*

D'après les données de l'ARCEP visible sur le site ARIASE, en matière de déploiement de ce type de réseau, la majorité des foyers d'Arvert possèdent un accès au réseau FTTH. Le réseau est en cours de déploiement pour la majorité des foyers restants

En matière de débit, Arvert possède une couverture au très haut débit puisqu'une grande partie (93% soit 2 506 locaux) de la commune possède un débit minimum de 1 Gbit/s. Les foyers qui ne sont pour l'heure non raccordés au réseau fibre optique, notamment dans les parties agricoles de la commune, possèdent des débits maximums en réception d'environ 8mb/s.

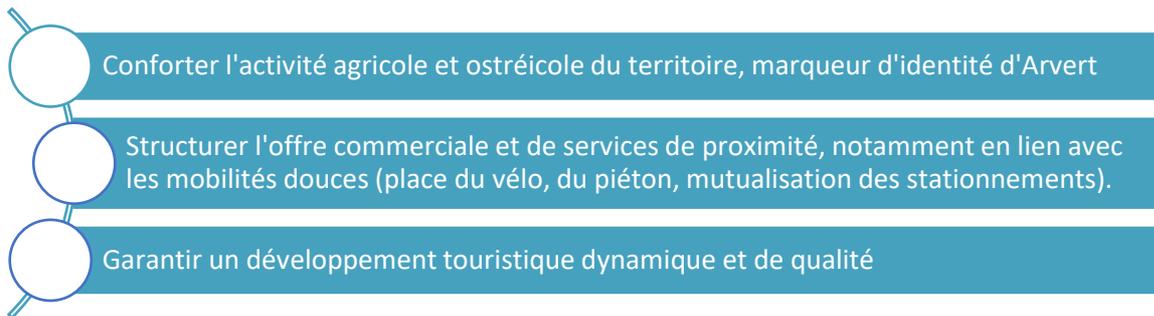
Evolution des locaux fibrés à Arvert



SOURCE : ARIASE.COM

8. Synthèse et enjeux

- Une augmentation constante des actifs et des emplois sur le territoire mais une dépendance certaines aux polarités voisines
- Une part très importante d'employés (36%) et d'ouvriers (25%) dans les profils des alvertons.
- Une économie principalement locale basée sur les commerces et les services mais aussi l'activité agricole et ostréicole.
- Un tissu commercial satisfaisant mais manquant de lisibilité et de structuration, en particulier dans le centre-bourg.
- Une zone d'activités avec des disponibilités foncières
- Une commune impactée par le tourisme estival : plusieurs campings et offres d'hébergement disponibles et une proximité avec les lieux de villégiature de la côte de Beauté.
- Un réseau numérique très haut débit performant.



D. Fonctionnement urbain

1. Le niveau d'équipement

Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

En matière d'équipement sportifs, culturels et de loisirs, la commune d'Arvert dispose de plusieurs infrastructures dédiées à la pratique de diverses activités :

- Une salle de sports comprenant une salle multisports (tennis handball et basketball), une salle de danse et une salle d'activités
- Un stade municipal comprenant deux terrains de football et une piste d'athlétisme
- Un parc de loisirs comprenant des terrains de pétanque, une zone de jeux pour enfants, un espace multisports pour adolescent et un terrain de tennis.
- Une bibliothèque en face de la mairie
- Une salle des fêtes.
- Création d'un pumptrack à côté du gymnase qui sera renforcé par la réalisation fin 2023 d'un city-stade et d'un skate-park.

Ces équipements sont tous localisés dans le centre-bourg ou à proximité immédiate de ce dernier, ce qui est un atout majeur pour la commune.

Les équipements scolaires et de jeunesse

La commune possède une école maternelle et une école primaire.

Les équipements de santé

De nombreux services de santé existent sur la commune comme des professions libérales (sage-femme, podologue, ostéopathe, orthoptiste, médecins, dentiste ou kinésithérapeute. A cela s'ajoute une maison de retraite et un laboratoire d'analyses médicales

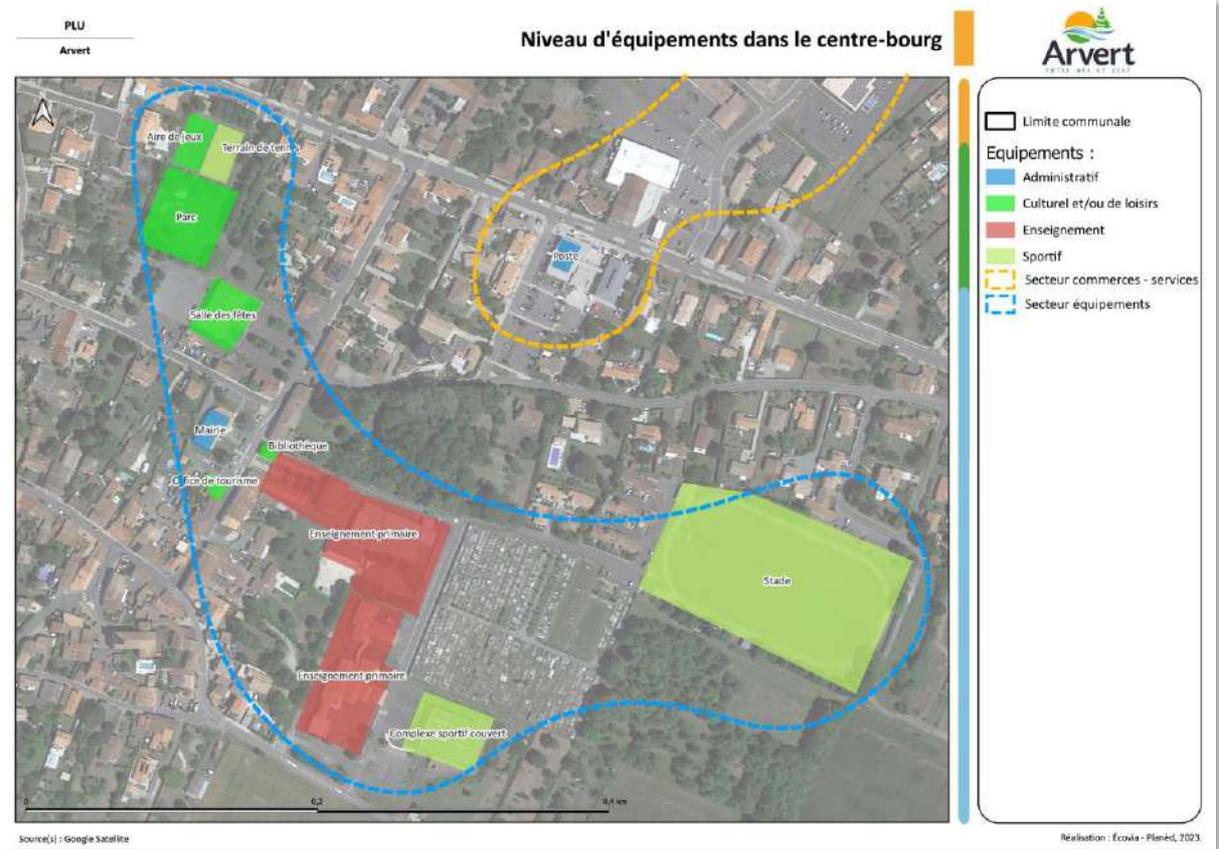
La commune a développé dans le centre-bourg un pôle de santé qui sera prochainement renforcé par l'arrivée en 2024 d'un Centre Médico-Psychologique (CMP).

L'offre en services de santé paraît globalement satisfaisante sur la commune.

Autres équipements

On note la présence de deux services d'aide par le travail : la Navicule Bleue avec 80 salariés à la Coux et Gaia (nombre de salariés inconnus).

A cela s'ajoute la présence d'un IME/ITEP qui accueille près de 58 enfants.



2. L'accessibilité et les déplacements

Réseau viaire

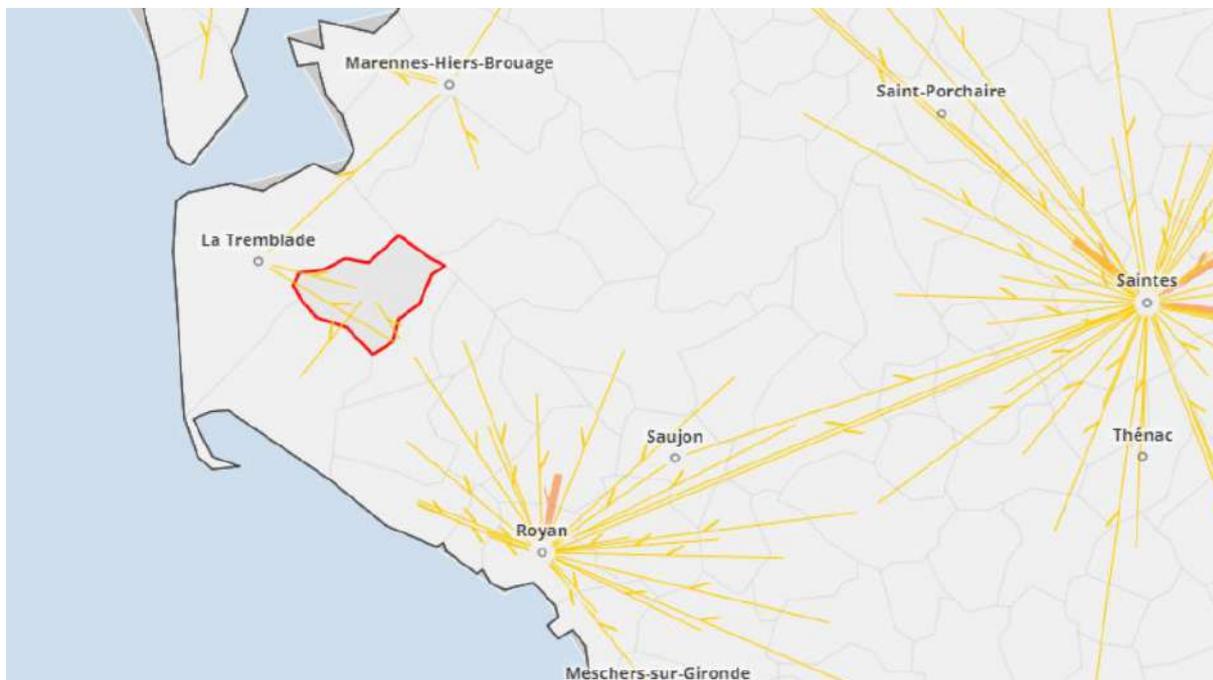
Arvert est traversée d'est en ouest par la RD14 qui relie Saujon et la Tremblade. La partie agglomérée de la commune est bordée au nord par une déviation de la RD14.

Trois autres routes départementales permettent de relier Arvert aux communes voisines : la RD141 vers les Mathes, la RD145E1 vers Saint-Augustin et Saint-Palais-sur-Mer et la RD268 vers la Dirée.

Déplacements domicile-travail

En 2019, l'INSEE observe pour la commune d'Arvert que les mobilités pendulaires se font principalement avec les communes voisines (La Tremblade, les Mathes et Etaules) ou en interne à la commune. Les flux vers Royan sont très limités.

A développer, en attente obtention données MOBPRO2020



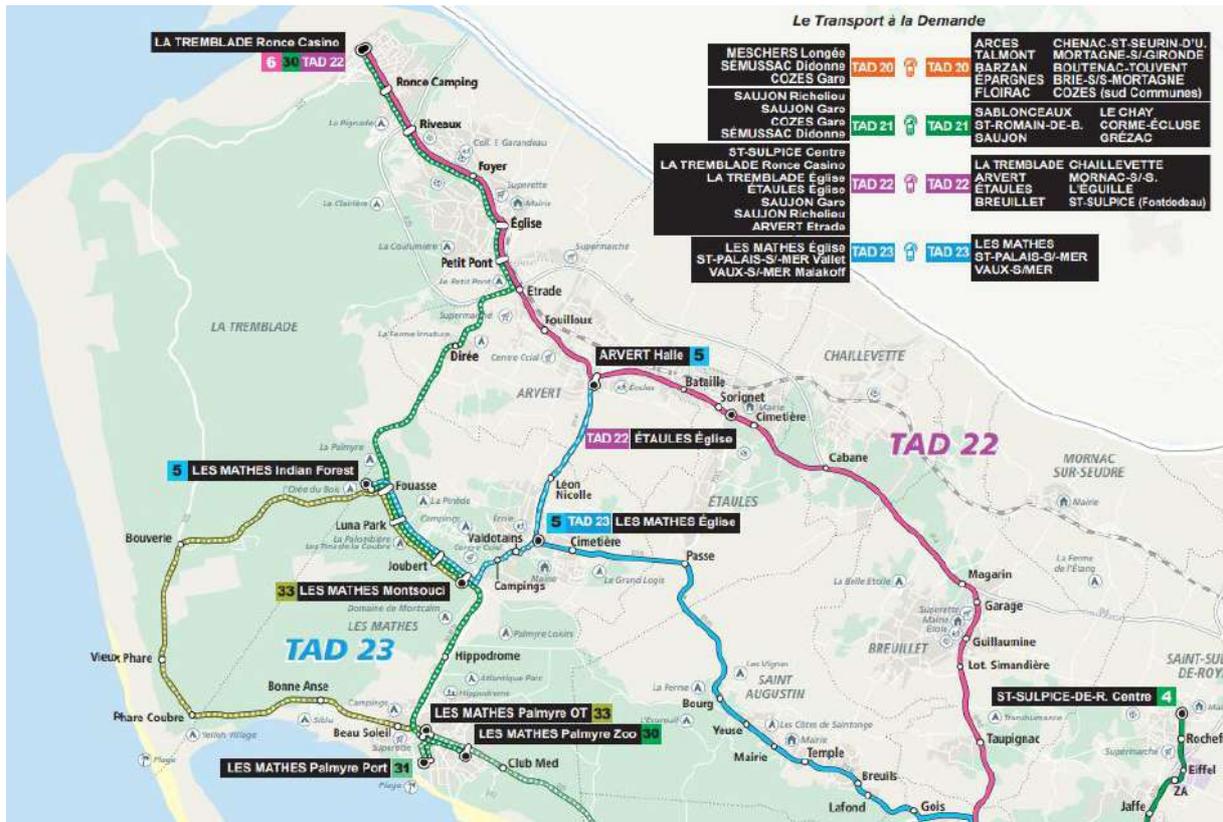
SOURCE : INSEE

Les transports en commun

La commune d'Arvert est desservi par le réseau de bus de l'agglomération de Royan Atlantique : CARA Bus.

Au total, 3 lignes desservent la commune :

- Ligne 5 entre Royan Gare et la Arvert Halle avec un seul arrêt sur la commune et un bus par heure environ. A certains horaires, la ligne 5 ne vient pas jusqu'à Arvert mais s'arrête aux Mathes.
- Ligne 6 entre Royan Gare et Ronce-les-Bains avec 5 arrêts sur la commune d'Arvert et des fréquences similaires à la ligne 5.
- Ligne 30 qui est une ligne estivale entre Ronce les Bains et la Palmyre et qui dessert le hameau de Dirée.



SOURCE : WWW.CARA-BUS.COM

Des modes doux trop peu présents

D'après les éléments de la CARA relatifs aux schéma cyclable, les modes doux et en particulier à destination des cyclistes sont très peu développés sur la commune.

En ce sens, le schéma cyclable donne plusieurs orientations pour la commune d'Arvert en matière de développement des liaisons cyclables :

- La création d'un réseau principal notamment le long de la RD141 pour rejoindre Etaules et la Tremblade.
- La création d'un réseau secondaire dans les marais et vers les Mathes.

L'objectif du schéma cyclable est de connecter les communes entre-elles. C'est d'autant plus intéressant pour la commune d'Arvert puisque la majorité des flux domicile-travail se font en interne et vers les 3 communes limitrophes.

Le PLU pourra ainsi étudier les possibilités de développer ces liaisons notamment par la mise en place d'emplacements réservés.

3. Les capacités de stationnement

Une analyse des capacités de stationnement a été réalisée dans le centre-bourg d'Arvert.

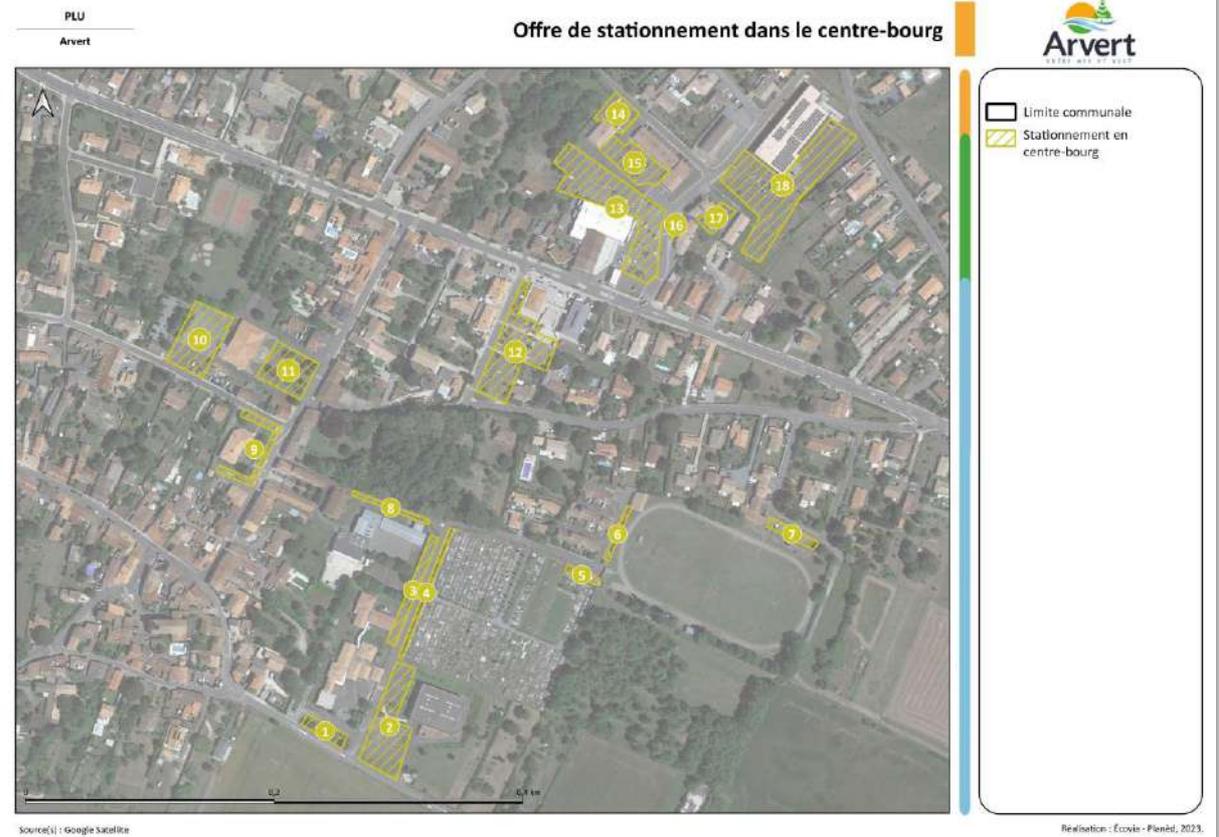
On note la présence d'une quinzaine d'aire de stationnement sur le secteur pour un total d'environ 620 places dont environ 19 à destination des personnes à mobilité réduite (PMR). La totalité de ces stationnements sont gratuits.

Apporter détail place PMR :

Apporter détail place véhicule électrique :

N°	Nom parking	Nombre de places	dont PMR	dont électrique
1	École	6	0	0
2	Salle de sport	58	2	0
3	École	20	0	0
4	Cimetière	20	0	0
5	Cimetière	9	0	0
6	Stade	8	0	0
7	Stade	8	0	0
8	École	10	0	0
9	Mairie	15	1	0
10	Salle des fêtes	40	0	0
11	Salle des fêtes	40	2	0
12	Marché	80	2	0
13	Carrefour	130	2	0
14	Commerces et services divers	12	2	0
15	Commerces et services divers	33	1	0
16	Commerces et services divers	5	0	0
17	Commerces et services divers	15	2	0
18	Aldi	110	3	0
		619	17	0

Les taux d'occupation de ces stationnements sont différents en fonction des heures de la journée et le projet devra se poser la question de la mutualisation des capacités de stationnement, en lien avec les objectifs de lutte contre la consommation d'espace et de « zéro artificialisation nette ».



4. Les projets à venir sur Arvert : la ZAC Fief de Violette

La commune a mis en place une zone d'aménagement concerté (ZAC) dans la commune depuis 2011.

Il s'agit d'un programme de 100 à 120 logements dont

- Environ 10 % à destination d'habitat locatif social (individuel);
- Le reste des logements en accession à la propriété sur des terrains libres de constructeurs (terrains de 500 à 700 m²)
- Environ 30 % de primo accession (maisons de ville groupées, terrain moyen de 300 m²) ;

Aujourd'hui la ZAC a été construite que partiellement, environ 4 hectares restent à mobiliser pour construire du logement. Toutefois, se pose la question de la programmation en date du début des années 2010 et qui n'est plus en phase avec les attentes réglementaires et les besoins de la population.

A titre d'exemple, le périmètre de la ZAC est d'environ 8 hectares et prévoit la création d'uniquement 100 à 120 logements, soit une densité d'environ 12 logements / hectare. Autre constat, il est prévu que 10% de logements locatifs sociaux, alors que la commune est désormais soumise aux obligations de la loi SRU.



Détail où en est la ZAC : point de blocage

5. La morphologie urbaine

Les premiers âges de l'urbanisation

Les civilisations ont défini l'implantation humaine en fonction des éléments naturels du site et des modes de préservation et d'exploitation des ressources.

Dès la préhistoire, la presqu'île d'Arvert est peuplée par des chasseurs-cueilleurs et sans doute pêcheurs. Puis, à l'époque néolithique, de 5500 à 2500 avant notre ère, sédentarisés, ils sont devenus agriculteurs éleveurs. Il semble par ailleurs que des voies de commerce maritime existent dès l'an 1000 avant J-C entre le Pays d'Arvert vers l'embouchure de la Charente, ou par la Seudre vers l'intérieur du pays.

La période romaine, il y a 2000 ans, voit le développement des cultures et l'utilisation de l'eau, avec l'apparition du moulin à eau et des puits. Des défrichements importants sont effectués à cette période pour nourrir une population croissante, mais on continue cependant à parler d'économie de clairière. Les forêts naturelles occupent toujours une place prépondérante tout comme les zones marécageuses, vaseuses ou sableuses.

Avant l'an 1000, les conditions sont difficiles sur ces territoires où l'eau de mer, l'eau douce et la terre se disputent l'espace. L'ancienne forêt naturelle dite des « Satis » ou « Salis », marais doux et marais salants (avec l'apparition des premières salines sous l'impulsion des moines au XI^{ème} siècle) vont coexister avec des défrichements importants tout au long du Moyen-Âge. Cette époque est marquée par une agriculture reposant sur la vigne, l'élevage, les céréales, alors que continuent à se pratiquer des activités maritimes côtières de pêche et de cabotage. De nombreux moulins à vents sont édifiés. On en comptera jusqu'à 22 sur le territoire de la commune au XIX^{ème} siècle, comme le moulin « des Lauriers ».

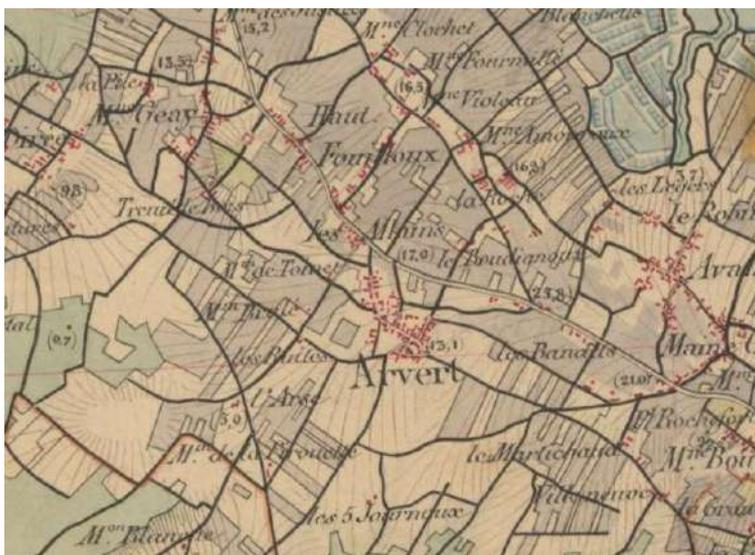
Le XVI^{ème} siècle voit le développement du commerce du sel et de la pêche à la morue. Aux XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles, les marins saintongeais du Pays d'Arvert sont recherchés par les armateurs bordelais ou rochelais pour la navigation vers l'Amérique et le « commerce triangulaire » (la traite des noirs).

C'est encore l'époque des premières « écaillères », ces femmes de la presqu'île envoyées sur les marchés des villes pour ouvrir les huîtres et en faire la promotion. Sur le plan local, cette époque connaît aussi le développement d'activités artisanales liées aux activités de pêche et de commerce (construction de bateaux, voilerie, corderie) : en 1750, entre Avallon et La Grève à Duret, au port de la Jument (aujourd'hui disparu), on fabriquait des navires de 100 à 150 tonneaux !



CARTE DE CASSINI XVII^{ÈME} SIÈCLE, SOURCE : GÉOPORTAIL

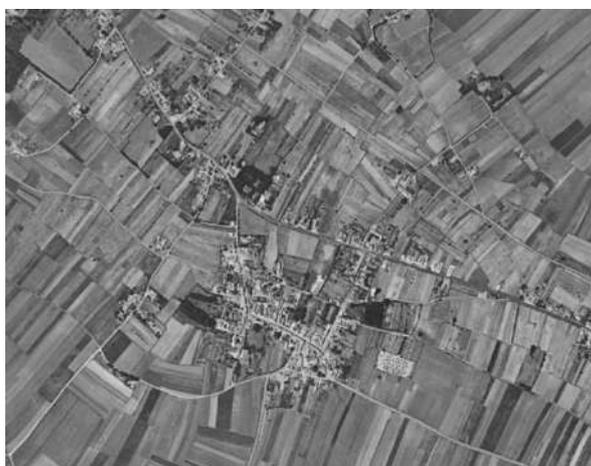
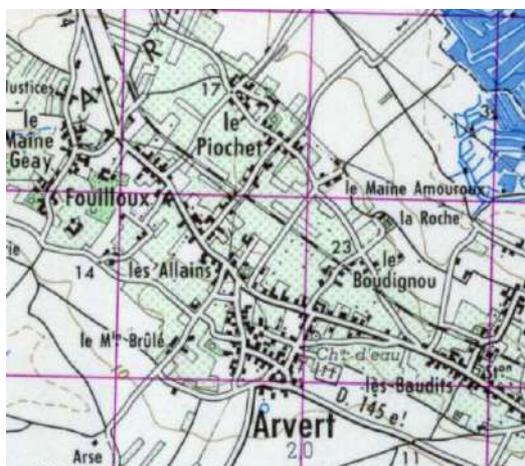
Après la guerre avec l'Angleterre et la perte du Canada, le milieu du XVIIIème siècle verra le déclin de deux activités essentielles : le recul de la pêche à la morue et la perte de compétitivité du sel local, concurrencé par d'autres sources. C'est le début de la reconversion des activités liées à la mer avec la montée en puissance de l'élevage de l'huître. Les pêcheurs d'huîtres vont ainsi peu à peu se transformer en marchands d'huîtres, avant de devenir des ostréiculteurs au XIXème siècle. Sur les marais salants, les bassins de recueil du sel se transforment peu à peu en bassins d'affinage de l'huître aussi appelés « claires ». Le développement urbain de l'époque reste principalement sous la forme du bourg historique d'Arvert, avec un léger développement le long de la D14E1, vers le secteur du Haut Fouilloux. Le développement d'un hameau nommé « Dirée » s'observe également pendant ces années.



CARTE DE L'ÉTAT-MAJOR 1866 – 1870.

Le développement depuis les années 1950

Dans les années 1950, Arvert conserve sa structure urbaine initiale et se densifie. Quelques rares extensions urbaines sont visiblement notamment sur le Nord du centre-bourg. Le développement urbain s'est accéléré depuis les années 1980 avec une urbanisation plus en extension et plus tournée sûr du pavillonnaire. Les hameaux de la commune suivent la même logique, se rapprochant et parfois se regroupant avec l'urbanisation globale d'Arvert. Toutefois, certains hameaux restent isolés comme celui de Dirée.



ANNÉE 1950 - SOURCE : GÉOPORTAIL

Le développement récent depuis les années 2000

Le développement des années 2000 suit toujours une logique d'extension urbaine, prenant place sur les voiries secondaires notamment. Toutefois, il est bien plus important que le développement observé durant le XX^{ème} siècle, avec notamment l'aménagement des dents creuses et des espaces non urbanisés entre les axes de circulation qui ont déjà été urbanisés. Le pavillonnaire reste la forme privilégiée sur ces espaces, cependant cette période rassemblera de grands enjeux autour de l'insertion de ce bâti individuel. Ce sont des années où apparaissent également quelques lotissements constitués d'habitat individuel.



ANNÉE 2000 à AUJOURD'HUI – SOURCE : GEOPORTAIL

6. Les formes urbaines

La commune d'Arvert s'articule sous différentes entités urbaines qui sont les suivantes :

- Le centre ancien
- L'habitat individuel isolé
- L'habitat individuel type lotissement
- L'habitat individuel groupé
- L'habitat en petit collectif

La commune se compose d'un centre historique présentant un tissu dense, plusieurs hameaux s'étant développé le long des axes de circulation majoritairement sous la forme d'habitat individuel diffus ainsi que d'habitats individuels groupés de type maison mitoyenne par endroit. Plus récemment, une dynamique d'habitat groupé sous la forme de petit collectif a pris place.

La forme majoritairement présente sur la commune reste toutefois la maison individuelle en urbanisation diffuse.

Le centre ancien, la maison de bourg

La commune d'Arvert est composée d'un centre ancien développé de manière assez typique, en tant que centralité, et il a su conserver sa forme d'origine constituée principalement de maison de bourg. Ce type de bâti occupe de manière générale la totalité de la parcelle. Les hauteurs varient du R+1 voire R+2 de manière marginale. La densité urbaine au sein du centre-bourg est de 40 à 50 logements par hectares. Ce tissu resserré laisse généralement peu de place pour l'organisation des voiries. Toutefois, l'urbanisation linéaire qu'a suivie Arvert lors de son développement laisse aujourd'hui un bourg villageois assez accessible en voiture. Le centre ancien se compose souvent par une voie avec un trottoir permettant la circulation piétonne et parfois des places de stationnement en front de bâti. Elles sont majoritairement empruntées de manière piétonne et l'usage est au partage de la voirie. Ce tissu se compose également d'une place principale aux abords de l'église, qu'il s'agira de réaménager pour lui attribuer un véritable rôle d'espace de rencontres.



Du fait de l'étroitesse de l'espace public et de la densité du tissu urbain, le paysage urbain du centre-village est assez peu végétalisé. De manière éparse, quelques plantes grimpantes tapissent les murs ou une pergola, toutefois cette végétation provient de l'espace privé et n'est pas assez présente pour constituer réellement un couvert végétal intéressant pour le centre ancien. De très rares végétaux en pot ou micro-espace vert public permettent l'apport du végétal dans la ville.



L'habitat individuel isolé / type discontinu

La commune compte une majorité de maisons individuelles construites de manière discontinue avec le tissu urbain originel. Celles-ci se sont construites au coup par coup sur le territoire et sont souvent anciennes. Elles sont particulièrement situées au Nord du centre ancien, autant à l'Ouest qu'à l'Est du territoire. L'urbanisation linéaire de ce type d'habitation a mené à la création de hameaux comme au lieu-dit du Piochet, du Maine Amoureux ou encore des Fouilloux. Cette forme urbaine se retrouve également de manières diffuses sur le reste de la commune le long des axes de circulation. Ce type de pavillon se caractérise par des constructions en R+1 ou R+C souvent de forme simple. Cette forme urbaine est implantée en recul par rapport à la voirie, et le bâti est construit plus ou moins en milieu de parcelle. Ce type de pavillon dispose souvent d'un jardin privé à l'arrière et d'un jardin de représentation à l'avant, créés par son implantation parcellaire. Le tissu urbain dans lequel cette forme s'inscrit présente une densité de 15 logements par hectares.



Bien souvent, le constat de la qualité de la trame végétale au sein de ces espaces dépend de l'ancienneté d'urbanisation. Une urbanisation plus ancienne s'articule plus sur une forme d'habitat individuelle diffuse, et laisse donc plus de place à l'expression des habitants. La diversité végétale des jardins n'est toutefois pas toujours observable depuis l'espace public, en raison de la présence de haie, ou murets aménagés en limite de parcelle.

L'habitat / Maison individuelle type lotissement

Les constructions individuelles de type lotissement sont souvent récentes et sont implantées en milieu de parcelle, mais avec une proximité relative entre les constructions. Les hauteurs des constructions sont généralement en RDC ou R+1. Ce mode d'urbanisation se retrouve de manière

diffuse dans le tissu d'habitat individuel, notamment le long du chemin de la Seudre, de la rue du Moulin Brûle, ou encore à l'Est du territoire dans la continuité d'urbanisation avec Etaules, le long de la rue Des Claires qui se forme à la frontière Est de la commune. Il est également présent au Sud du centre-village au départ de l'avenue Jean Moulin, ainsi que de manière ponctuelle dans quelques hameaux. Ces constructions sont réalisées essentiellement sous la forme de lotissements : parcelles rectilignes, desserte en impasse, stationnement sur voirie. La construction reste implantée en milieu de parcelle. D'un point de vue architectural, cette forme urbaine reprend parfois des caractéristiques de lotissements provençaux. Le tissu urbain dans lequel cette forme s'inscrit présente une densité de 15 logements par hectares.



La place du végétal est sensiblement la même qu'au sein de l'habitat individuel diffus, à la qualité près de l'aménagement de ces espaces verts. En effet, une urbanisation récente sous forme d'habitat individuel type lotissement, laisse place à une végétation « catalogue » et peu diversifiée en termes de strate comme de richesse biologique, y compris pour les sols. Le particulier a toutefois la liberté de proposer un aménagement végétalisé de son jardin, il n'est pas toujours observable depuis l'espace public pour les mêmes raisons que pour les habitats individuels isolés.

L'habitat individuel groupé / Maison mitoyenne

Le bâti individuel groupé se compose d'habitat mitoyen soit par le garage soit par l'habitation. Ce type de construction est présent sur le territoire de manière éparse dans des opérations de lotissements, comme au sein du lieu-dit d'Avallon, au sein de la cité de Fouilloux, ou encore très récemment au sein du centre ancien sur la rue de la Blague du Monde. Cette forme urbaine se caractérise par une implantation du bâti en retrait de la voie, souvent mesurée (5 m correspondant à une place de stationnement), mais également une implantation sur au moins une limite séparative. Ce type d'habitat permet de mutualiser les fonctions (accès, stationnement) et d'avoir une consommation foncière limitée. La hauteur est en RDC ou R+1. Les projets d'habitat groupé intègrent des espaces extérieurs privatisés comme jardin similaire à la maison individuelle isolée se situant souvent à l'arrière de la maison. Des espaces publics de petite échelle (micro-centralité) sont parfois organisés dans ce type d'opération, ils ont avant tout une utilité fonctionnelle. Toutefois, ce type d'espace ne semble pas présent sur la commune d'Arvert. Le tissu urbain dans lequel cette forme s'inscrit présente une densité de 20 à 25 logements par hectares.



Le constat de la présence du végétal est le même que pour l'habitat individuel type lotissement, puisque les principes d'aménagement sont sensiblement les mêmes.

Habitat groupé / Petit collectif

Les logements sous forme de petit collectif ou habitat groupé sont des petites opérations proposant souvent quelques bâtiments en R+1. Il est possible de les retrouver au sein de la résidence Port Royal, au sein de la place du marché le long de l'Avenue Presqu'île d'Arvert ou encore au 33 Avenue de la Presqu'île d'Arvert. Elles sont peu présentes sur le territoire, mais constituent une densité intéressante en termes d'urbanisation proche d'un centre ancien. Les formes de ces habitations peuvent énormément varier selon les territoires. Ici, l'implantation des immeubles se fait sur la quasi-totalité de la parcelle pour les opérations à proximité du centre ancien. Des voiries de dessertes pour les espaces communs sont aménagées, et elles accueillent également des stationnements. Ce sont parfois des copropriétés. Le style architectural diffère selon l'année de construction, ce qui influe sur la forme que prend ce bâti. En effet, aujourd'hui le traitement de la densité se diversifie et permet de reprendre les codes d'un centre-village historique par exemple, ici les codes architecturaux sont plus proches de la maison individuelle que de la maison de bourg. Le tissu urbain dans lequel cette forme s'inscrit présente une densité de 50 à 60 logements par hectares.



Le paysage urbain des habitats groupés de type petit collectif est souvent pauvre en végétal et, de ce fait, très exposé au phénomène des îlots de chaleur urbains. L'espace libre y est très minéral et imperméabilisé. Ici, les espaces communs proposent une végétation assez importante en bordure des habitations. Toutefois, les espaces imperméabilisés restent importants notamment sur les espaces de stationnement.

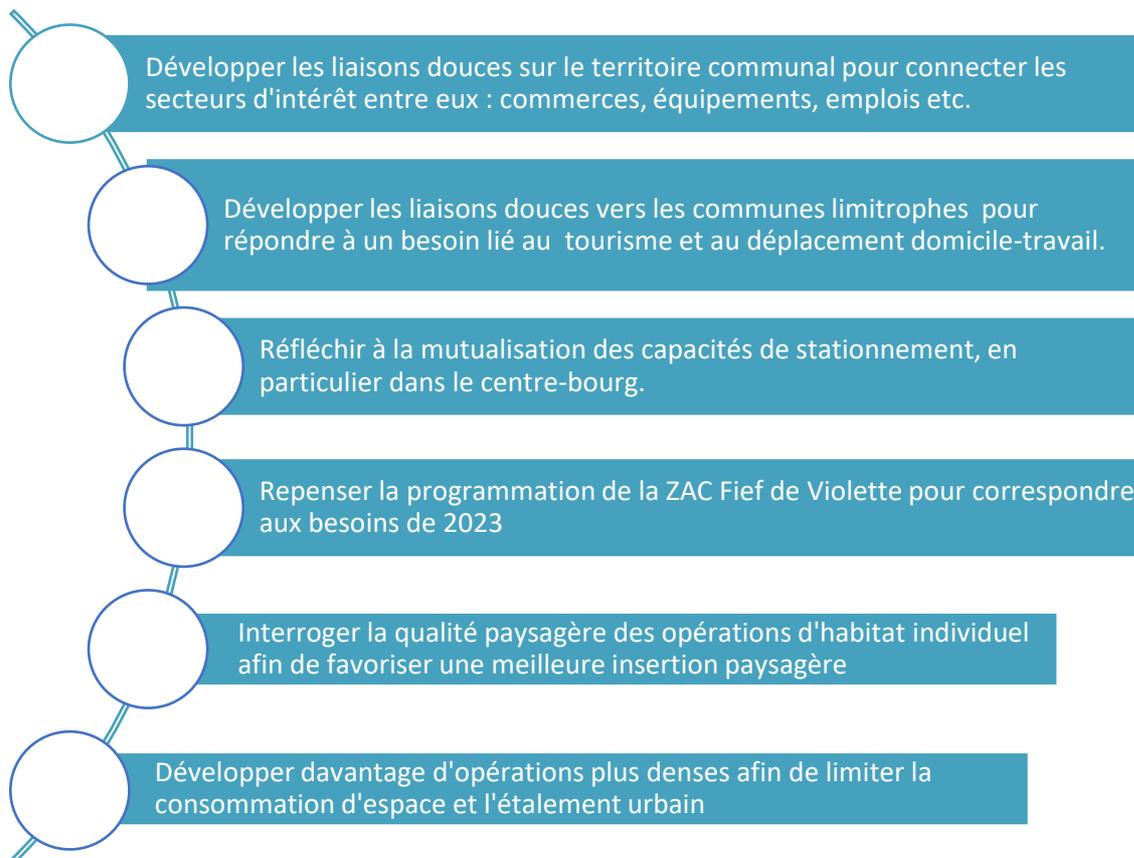


Source(s) : Google Satellite

Réalisation : Écovis - Planéd, 2023.

7. Synthèse et enjeux

- Un niveau d'équipements très satisfaisant et concentrés dans le centre-bourg : une nécessité de favoriser les modes doux et de connecter ces espaces aux autres entités de la commune : centre-bourg à vocation commerciale, périphérie résidentielle.
- Un réseau de transports en commun existant mais inefficace pour contrer l'utilisation de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens.
- Une majorité de déplacements domicile-travail vers les communes voisines d'Etaules, des Mathes et de la Tremblade : une opportunité de développer les modes doux en lien avec le volet touristique.
- Des capacités de stationnement importantes dans le centre-bourg.
- La ZAC Fief de Violette dispose d'un programme inadapté aux enjeux d'aujourd'hui.
- Une grande majorité de maisons individuelles sur la commune.
- Un étalement urbain prononcé, sous forme d'urbanisation linéaire.
- Des volontés de densification par de petites opérations d'habitat groupé dense de type petit collectif.
- Une qualité des espaces publics et de leurs végétalisations parfois insuffisantes.



E. Le paysage et le patrimoine à Arvert

1. Les paysages structurants

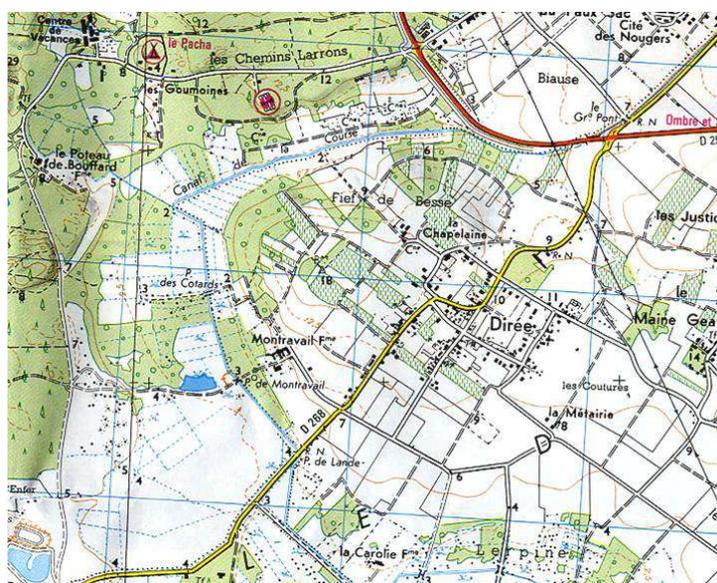
La commune est traversée d'est en ouest par la RD 14. Les quartiers urbanisés s'organisent le long de cette voie. Ils sont constitués de hameaux anciens et du bourg autour desquels s'est développé un habitat diffus. Il n'y a pas d'interruption franche du bâti, y compris avec Etaules : les deux agglomérations se rejoignent et la limite communale n'est pas lisible.

Quatre types de paysages principaux sont visibles sur la commune :

Les bois à l'ouest et au sud

Les bois sont implantés à l'ouest et au sud du territoire communal, sous forme de massifs résineux situés en particulier à proximité des marécages.

Quelques boisements en taillis simple sont également disséminés sur les terres agricoles au sud (environ 24 hectares).



Les marais, marais doux au sud, marais voués à l'agriculture, marais humides au nord constituant les zones ostréicoles en bordure de la Seudre

D'après étude cabanes ostréicoles – note résumée du plan d'action proposé

Le paysage du bassin est caractérisé :

- d'une part par les alignements des cabanes le long des chenaux et des ports
- d'autre part, par les surfaces de claires ponctuées de quelques bâtiments



- a) *Les vallons agricoles*
- b) *La crête urbanisée*

2. Les perspectives – Les vues

Au sud la plaine agricole très peu boisée remonte en pente douce jusqu'à la crête urbanisée ; le développement de l'urbanisation se traduit par une avancée des constructions sur la pente agricole.

Au nord les vues depuis le bassin ostréicole sont marquées par les avancées construites que représentent le hameau d'Avallon et l'urbanisation entre le hameau de Coux et Arvert.



VUE SUR ARVERT DEPUIS « ARSE »



ENTRÉE DE VILLE SUD PAR LA RD 141



VUE SUR L'ÉGLISE DEPUIS LA RD141



ESPACE AGRICOLE EN DIRECTION DE DIRÉE



BOISEMENT MIXTE À L'EST DE DIRÉE



ESPACE CULTIVÉ ENTRE DIRÉE ET ARVERT

PROGRESSIVEMENT L'URBANISATION TEND À S'IMPLANTER SUR LA PENTE AGRICOLE, NOTAMMENT VERS LE MAINE AMOUROUX.

La déviation sépare la plaine agricole et le bassin ostréicole. Elle constitue une « barrière » physique entre l'espace de marais et l'agglomération, elle-même séparée de la déviation par la bande-tampon constituée par les terres agricoles. Il paraît important de préserver les espaces ouverts sur les marais qui offrent des vues remarquables : espace proche du rivage à dominante agricole entre les marais et la partie urbanisée. Il est également important de préserver les vues sur les espaces boisés et agricoles au sud du village.

3. Les entrées de ville

Le réseau viaire d'Arvert est très dense et complexe. La commune comporte 6 entrées de ville. Comme entrées de ville structurantes, le territoire possède :

- la RD 14, véritable colonne vertébrale », structure l'agglomération d'Arvert ; cet axe a l'aspect d'un boulevard urbain large, planté, bordé de maisons individuelles, commerces, activités artisanales, continues entre Etaules et Arvert (pas de « coupure » naturelle). L'ensemble des voies nord-sud, relativement rectilignes, sont raccordées à la RD 14, elles traversent au nord la voie ferrée à de multiples points.
- la déviation de la RD 14, qui borde au nord la partie agglomérée et l'isole des marais ostréicoles
- les RD 141 (vers Les Mathes), RD 145E1, (St Augustin en passant par l'île d'Etaules, port ostréicole de la Grève à Duret), RD 268 (vers Les Mathes et La Palmyre)

La trame viaire du bourg d'Arvert et des hameaux est étroite, elle dessert des habitations et quartiers résidentiels. Toutefois, la commune doit faire face aujourd'hui au manque de liaisons inter-quartiers, routières et/ou piétonnes-cyclables.

Les constructions se sont faites de part et d'autre des voies de liaison entre le bourg d'Arvert et les hameaux anciens, sans réflexion d'ensemble sur les terrains constructibles : ce type d'urbanisation

a entraîné l'isolement de zones constructibles à l'arrière de maisons, certaines parcelles sont aujourd'hui enclavées et les déplacements comme les liaisons entre quartiers sont difficiles.

L'entrée de ville depuis la RD 14, possède plusieurs facettes. Celle-ci propose un paysage de plaine agricole remarquable avec des vues sur la silhouette de la commune.



L'entrée de ville Sud depuis la D141 possède également ce paysage typique d'entrée de ville de la commune, arborant des espaces agricoles, avec la commune en fond.



L'entrée de ville donnant sur le hameau de Dirée possède à la fois une façade agricole, et une façade bâtie comportant des maisons individuelles. Le travail des franges urbaines est ici inégal, puisque certaines limites séparatives entre les parcelles privées et les espaces agricoles se font par des murets.



L'entrée de ville Nord-Ouest en provenance de La Tremblade est beaucoup plus urbaine. La traversée de la zone d'activité présente donne un caractère paysager peu qualitatif à cette entrée de ville, qui ne propose que peu de végétation diversifiée, et n'arbore que des bâtis de gros volumes ainsi que des grandes enseignes et panneaux qui dénote fortement du paysage naturel de la commune.



L'entrée Nord de la commune sur la rue des Tonnelles présente également un paysage urbain très linéaire. En effet, le lotissement présent ne propose que très peu d'aménagement paysager. Les limites de parcelles privées sont traitées essentiellement par des murets ce qui marque fortement la frange urbaine et la contraste entre l'espace naturel et l'espace urbain.



L'entrée Est de la commune est marquée par la continuité entre l'urbanisation de Etaules et Arvert. Aucune coupure végétale ou naturelle n'est présente entre les deux communes depuis la D14E1. L'entrée de ville ne propose également pas d'aménagement spécifique marquant le changement de commune, mise à part le panneau communal d'Arvert, ce qui n'aide que très peu à la lisibilité de l'espace urbain. De forts enjeux ressortent de cette entrée de ville, notamment de par la nécessité de marquer et symboliser l'entrée de ville pour la commune d'Arvert comme pour la commune d'Etaules.



Les entrées de village

Les entrées sur des espaces bâtis qui seront nommés ici entrée de village sont intéressantes à analyser afin de mieux comprendre le traitement paysager des espaces en franges. Certaines entrées de ville, de par leur caractère très urbain, jouent à la fois le rôle d'entrée de ville comme d'entrée de village.

L'entrée de village Nord depuis la D14 est marquée par la présence d'habitat individuel directement en frontière des espaces agricoles. L'insertion paysagère est construction interrogée également du fait de l'absence d'un traitement paysager pour marquer l'entrée de ville, sachant que c'est l'une des entrées de ville principale de la commune.



Concernant l'entrée Sud depuis la D141, la lisière urbaine est assez franche, avec une séparation nette entre les espaces urbains et naturels. Toutefois, un traitement paysager a été effectué sur la route, ce qui permet d'apporter un certain gradient de végétation en strates basses, et limite l'impact paysager, qui reste par ailleurs important. En effet, les limites de parcelles privées sont ici aussi traitées par des murets et non par des haies ou autres formes de végétation.

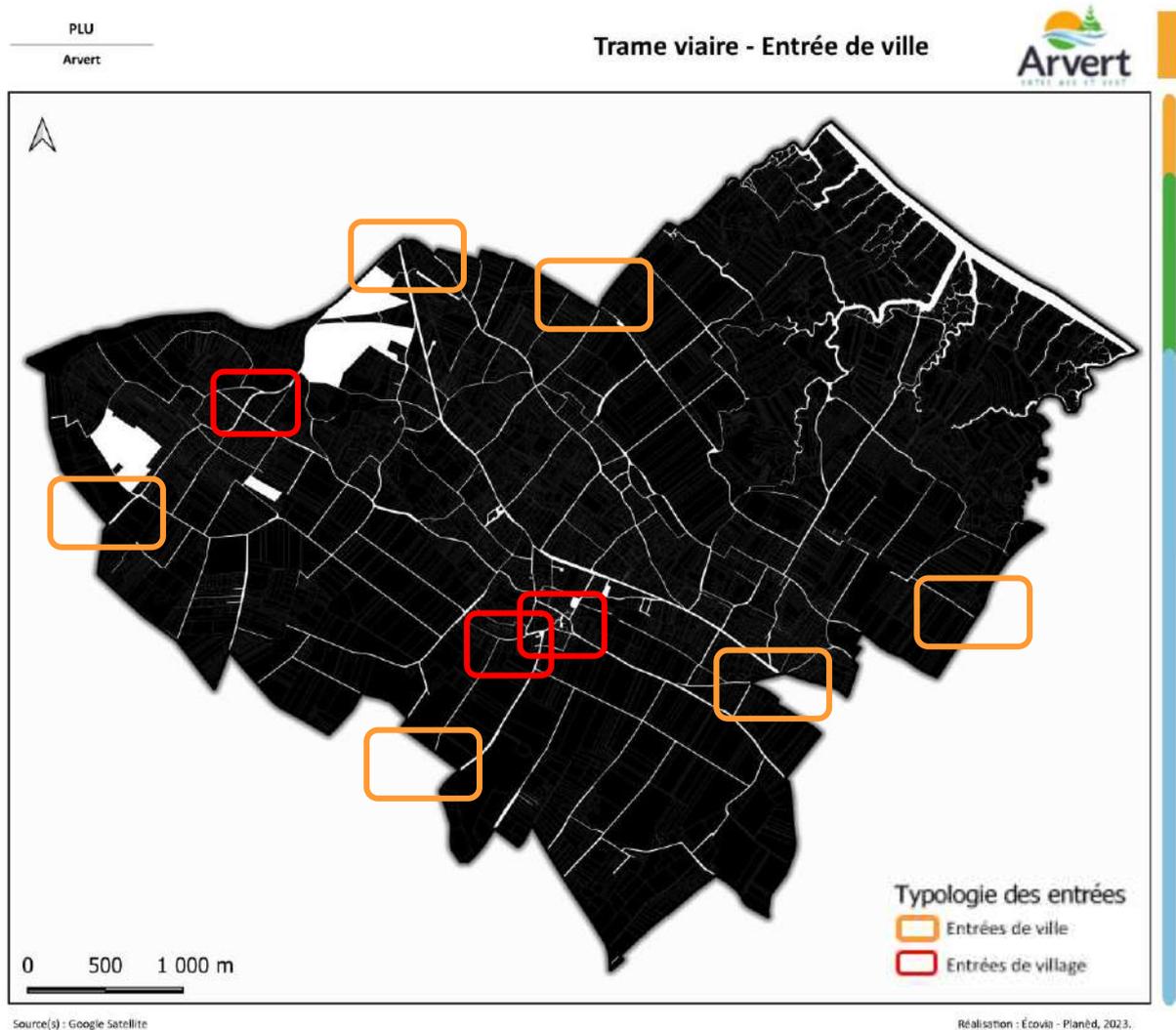


L'entrée Sud en provenance de la D145E1 propose elle un cadre particulièrement intéressant du point de vue paysager. En effet, les espaces agricoles sur la partie Sud de la voirie, et la présence du clocher de l'église en arrière-plan donnent un fort caractère à cette entrée de village.



L'entrée de village du hameau de Dirée, ne présente pas de traitement spécifique en lisière urbaine. Les limites séparatives sont toujours gérées par des murets bâtis. Toutefois, le couvert boisé réduit l'impact des habitations dans la perception paysagère de l'entrée de village.





4. Le petit patrimoine à protéger

Arvert comporte des éléments de petit patrimoine particulièrement intéressants, dispersés sur l'ensemble du territoire communal, souvent implantés dans des parcelles privées (puits, ...).

La commune souhaite protéger ces petits éléments de patrimoine, repérés dans le cadre de l'étude du PLU. Il est possible de recenser dans le patrimoine présenté ci-dessous des constructions urbaines traditionnelles, des cabanes ostréicoles, des moulins, des cimetières, des mails, ou encore des mails.

Sur la commune, il est possible de retrouver des constructions urbaines traditionnelles que ce soit en centre-ville.

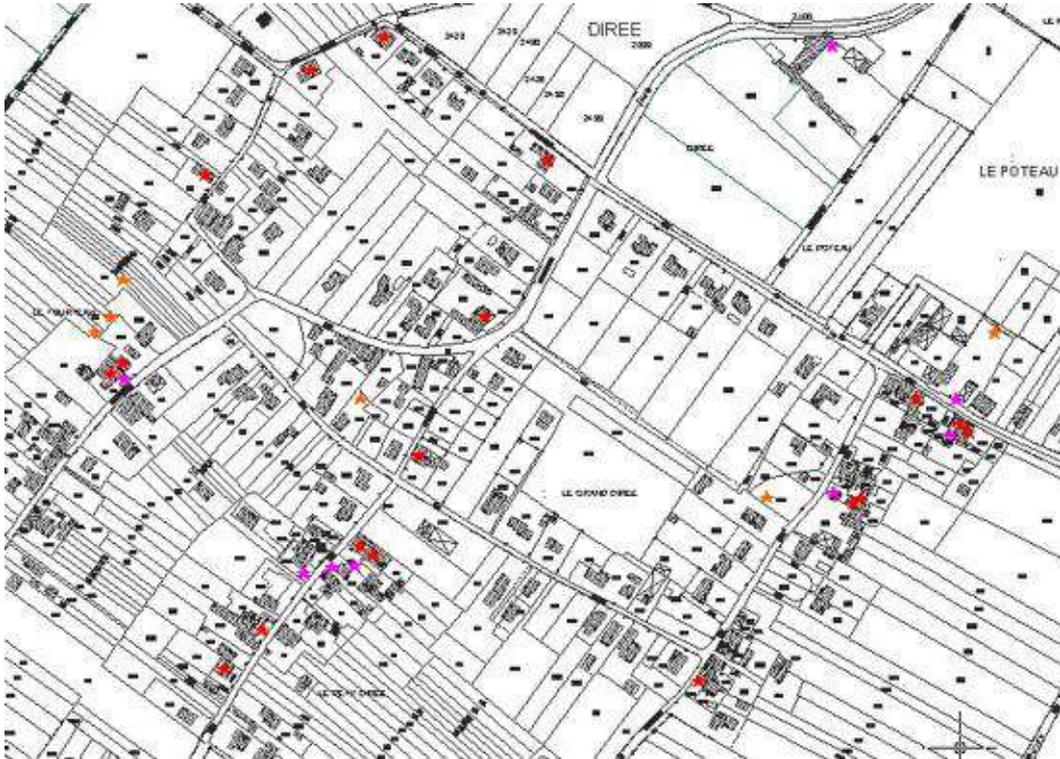


Il est également possible d'en trouver sur le secteur d'Avallon et sur la Rue de Treuillebois et Avenue de l'Etrade.





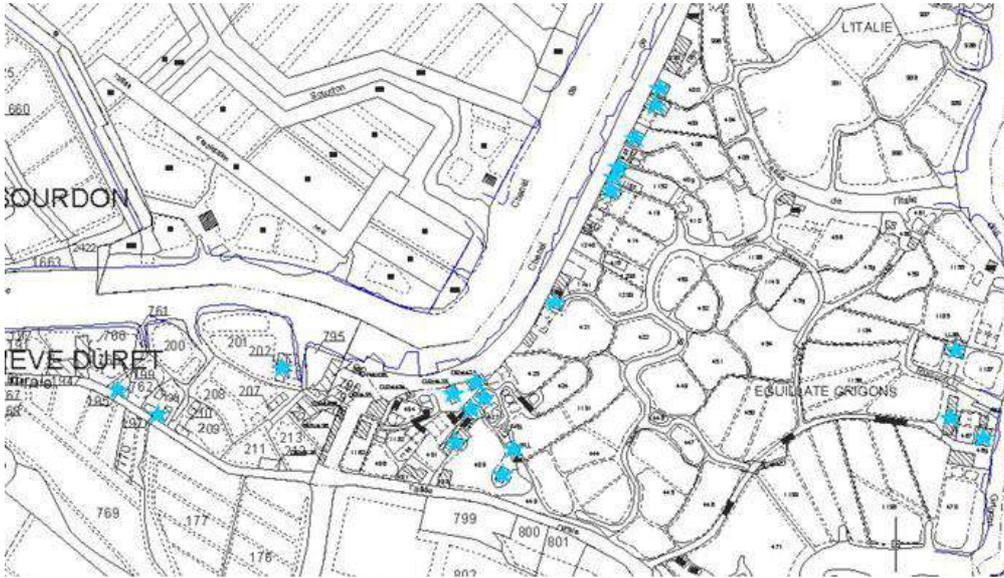
Le hameau de la Dirée possède lui aussi des constructions urbaines traditionnelles intéressantes au titre du petit patrimoine communal.



Comme héritage de l'histoire communal, sont également présentes des cabanes ostréicoles qu'il est nécessaire de protéger au titre du patrimoine, notamment proche de Coux et de la Prise de la Palenne.



Sur le secteur de la Grève à Duret sont également présentes ces cabanes ostréicoles.





Les moulins communaux sont également des points importants du patrimoine local.



Moulin du Cassot
rue du Cabouci
avec sa curieuse couronne "médiévale",
la plateforme supérieure servait d'observatoire
aux sentinelles allemandes pendant
l'occupation.



Moulin des Lauriers (côté Est)



Moulin des Justices

Les puits sont des marqueurs d'époque qui font partie du patrimoine local à préserver.



AVENUE DE L'ÉTRADE





RUE DE L'ATLANTIQUE

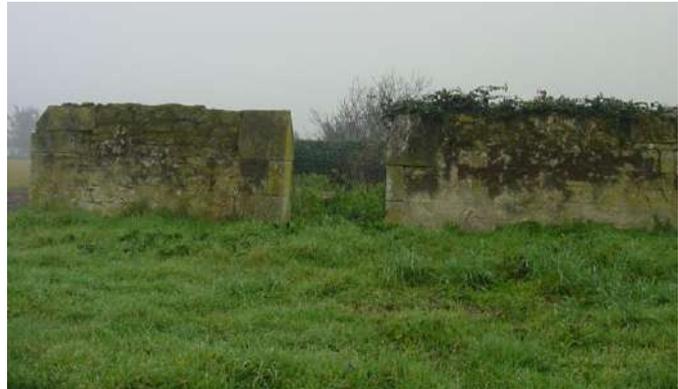


PLACE DE L'EGLISE

Les cimetières protestants et leurs traces sont également un fort patrimoine religieux et culturel à préserver.



DIRÉE



MOULIN BRÛLÉ



Enfin, certains mails de la commune sont protégés au titre de leur qualité paysagère.



AVALLON



DEVIATION



AVENUE DE L'ÉTRADE

5. Synthèse et enjeux

- Des entrées de ville présentant de fortes qualités paysagères notamment par les terres agricoles en présence
- L'insertion paysagère des constructions de certaines entrées de ville pourrait être davantage soignée, notamment à la frontière entre Arvert et Etaules.
- Des espaces d'entrée de ville en zone d'activité
- Fort patrimoine à préserver

- Préserver les espaces agricoles en entrée de ville afin de soigner les entrées de ville du point de vue paysager
- Mettre en valeur les entrées de ville et villages en améliorant l'insertion urbaine des constructions présentes.
- Préserver le petit patrimoine, marqueur de l'identité communale

F. Analyse de la densification

1. Définition de l'enveloppe urbaine

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a renforcé certaines dispositions réglementaires relatives à la lutte contre l'étalement urbain et favorables à la densification. Elle vise à généraliser des mesures que certaines collectivités, pionnières dans leur approche de la modération foncière, mettent déjà en œuvre.

Le PLU doit à présent intégrer systématiquement une analyse de « **la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis** ». L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour ouvrir à l'urbanisation des zones non équipées, la collectivité doit démontrer que le tissu urbain existant n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

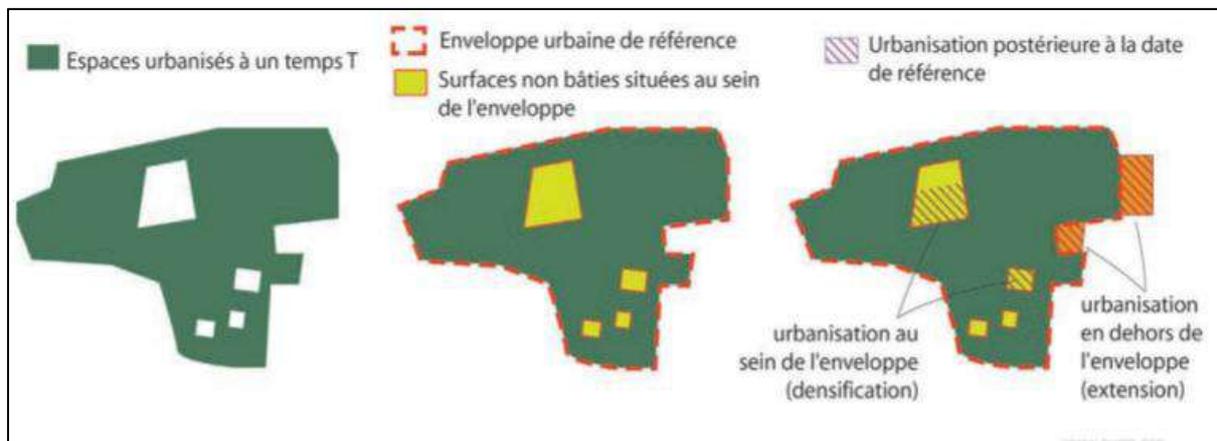
Aujourd'hui, la modération de l'utilisation de nos précieuses ressources foncières est une préoccupation largement partagée. L'optimisation des espaces bâtis devient un préalable obligatoire à toute extension urbaine. Pour lutter contre l'étalement urbain, un des leviers principaux est de mieux utiliser les gisements fonciers situés au sein du tissu urbain déjà constitué. Ce mode de construction est communément appelé « densification ». Il s'agit d'identifier les espaces libres au sein du tissu urbain existant.

Les avantages de la densification sont :

- La lutte contre l'étalement urbain et ses conséquences : allongement des distances domicile-travail et des temps de trajet, pollutions, consommation des terres agricoles, coûts des infrastructures, etc.
- Le renouvellement et l'amélioration de l'habitat : adaptation du logement aux besoins de l'occupant, meilleur confort.
- L'innovation architecturale et paysagère avec la nécessité d'engager une réflexion sur les nouvelles formes urbaines adaptées aux besoins, à la région.

Les extensions sont réalisées en dehors des espaces déjà urbanisés, la construction en densification se fait au sein de ces mêmes espaces. La délimitation des espaces urbanisés se fait par le tracé de l'enveloppe urbaine :

- Celle-ci est tracée autour de tous les espaces contigus, bâtis ou imperméabilisés.
- Elle peut inclure des espaces libres enclavés (dents creuses).
- En cas de discontinuité du bâti, une commune peut comporter plusieurs enveloppes urbaines.
- Le périmètre inclut généralement un espace de recul autour des bâtiments (nécessaire à la circulation et au fonctionnement).
- Elle ne correspond pas systématiquement aux limites des parcelles cadastrales.
- Les surfaces « imperméabilisées » sont aussi intégrées, telles que les parkings, les places, voire un jardin public aménagé.



Source : DDT de l'Oise

L'identification des gisements fonciers non bâtis repose sur deux données principales :

- *le cadastre : les parcelles cadastrales, le bâti en dur*
- *Open Street Map et IGN BDTopo pour les équipements et les voiries*

Au regard de la configuration de la commune d'Arvert, les trous supérieurs à 1 hectare au sein de l'enveloppe urbaine ne sont pas intégrés à cette même enveloppe urbaine.

2. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

NB : les résultats présentés sont issus d'un premier travail d'analyse en date du mois de juillet 2023. Ce travail sera mis à jour avec les élus continuellement.

Potentiel de densification

La commune comptabilise un potentiel global de densification d'environ 18 hectares. Dans le cadre du diagnostic, le potentiel foncier a été classé selon 3 catégories :

- Les **secteurs à enjeux stratégiques** correspondant aux gisements fonciers de plus de 3000 m²
- Les **secteurs à enjeux opportuns** correspondant aux gisements fonciers dont la surface est comprise entre 2000 et 3000 m²
- Les **gisements fonciers diffus** correspondant aux gisements fonciers de moins de 2000m².

Cette classification est purement analytique, elle n'est pas révélatrice d'une quelconque stratégie qui sera déterminée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Toutefois, il apparaît nécessaire d'adapter la stratégie foncière sur ces secteurs à enjeux en fonction de la taille de ces derniers, mais aussi des contraintes techniques, de la rétention ou encore de leur localisation (proximité commerces et services).

	Surface (en ha)	
DENSIFICATION	Surface en densification dans l'enveloppe urbaine	18,3
	<i>dont secteurs à enjeux stratégiques (foncier de + de 3000m²)</i>	6,7
	<i>dont secteurs à enjeux opportuns (foncier entre 2000 et 3000m²)</i>	3,4
	<i>dont diffus (inférieur à 2000 m²)</i>	8,1

On note la part importante de parcelles densifiables de plus de 3000 m². Ces parcelles représentent plus d'un tiers du potentiel foncier en densification.

NB : rappelons que, hormis quelques exceptions de parcelles en densification ayant une vocation agricole ou naturelle, l'ensemble des parcelles identifiées en densification ne sont pas consommatrices d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF). Elles correspondent à de l'artificialisation.

En lien avec la loi Climat et Résilience promulguée en août 2021, ces secteurs apparaissent donc comme prioritaire.

Potentiel de divisions parcellaires (BIMBY)

La méthode BIMBY est un outil qui aide les collectivités à identifier le foncier disponible sur les parcelles construites, informe et accompagne les particuliers, en mobilisant des experts. Son objectif est d'assurer un développement durable des territoires sans les miter. Il repose principalement sur le principe de division parcellaire.

Cette analyse ne prend pas en compte les parcellaires inférieures à 400 m² sauf si contiguë à une autre. Elle ne prend pas en compte le potentiel de densification ou mutation des secteurs, construits ou non, n'ayant pas vocation à changer d'affectation, à savoir :

- Les parcelles occupées par des équipements publics, et les parcelles vouées à des activités artisanales ;
- Les parcelles de réserves foncières dédiées à l'implantation d'équipements publics ;
- Les espaces constituant des espaces publics ou d'intérêt général (parcs de stationnement, équipements sportifs de plein air, etc.) ;
- Les espaces verts des lotissements ;
- Les parcelles enclavées ;
- Les parcelles avec piscines.

La commune comptabilise un potentiel de divisions parcelles d'environ 12,5 hectares. Ces parcelles, dans le cadre du PLUi ne seront pas toutes mobilisées et pour la plupart d'entre-elles, aucune modification ne sera entreprise. Toutefois, il est important de quantifier ce potentiel et d'estimer (sans certitude) les logements qui pourront être réalisés dans ces espaces en y appliquant notamment un coefficient de rétention plus important que sur les parcelles en densification.

		Surface (en ha)
BIMBY	Surface des potentielles divisions parcellaires dans l'enveloppe urbaine	12,5

Logements potentiels dans l'enveloppe urbaine

En appliquant plusieurs coefficients de rétention et en adaptant les densités selon les secteurs on peut estimer le nombre de logements potentiels dans ces espaces.

Cette analyse, en phase diagnostic, ne tient pas compte de la stratégie que la municipalité mettra en place dans le cadre du PADD. Avec une connaissance fine, du territoire, les élus détermineront quels sont les secteurs les plus stratégiques

Pour déterminer le nombre de logements, voici les critères utilisés :

En termes de densité :

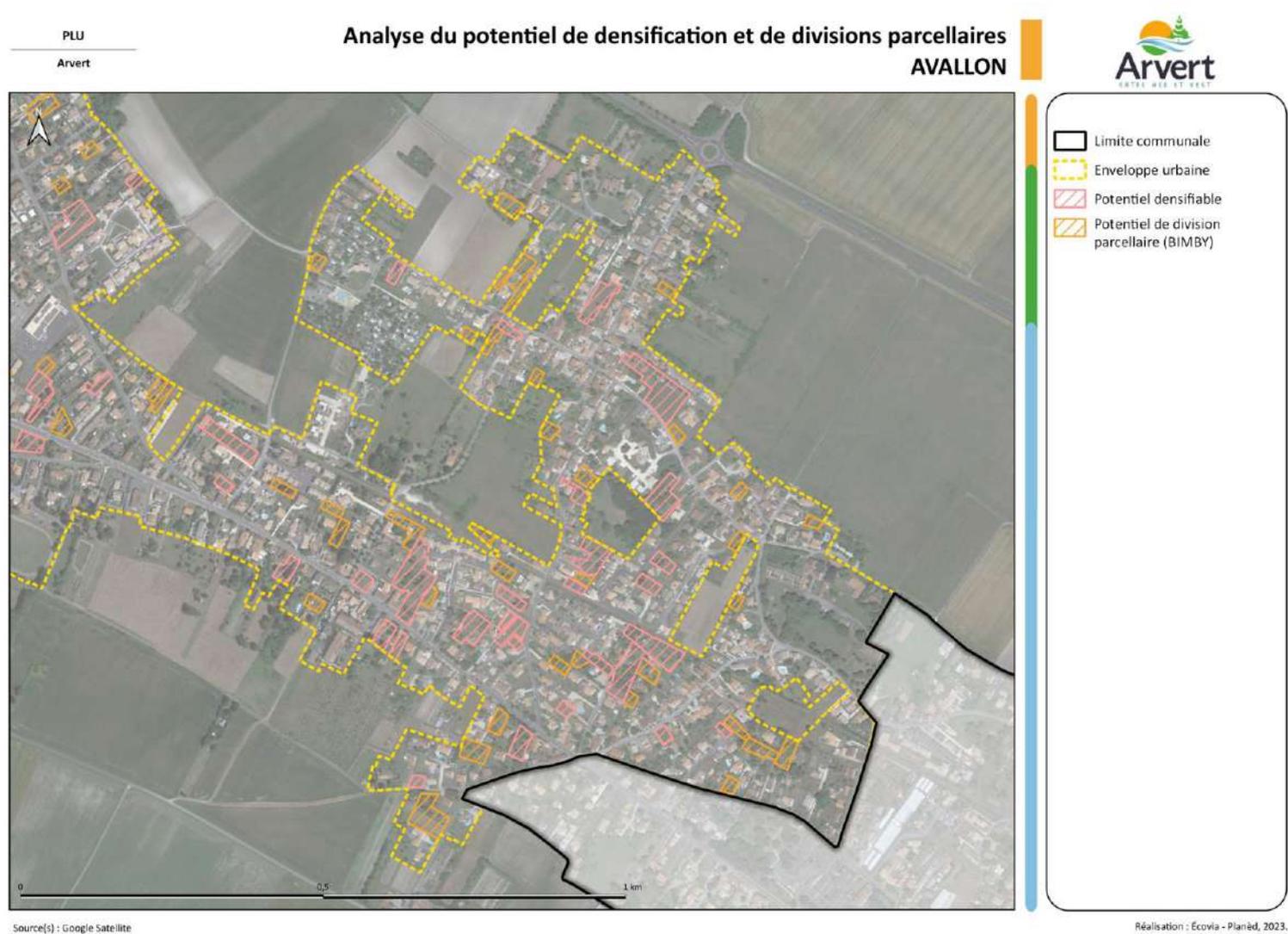
- Pour les **secteurs stratégiques et opportuns** : application d'une **densité nette**. La surface des gisements a été soustraite de 20% pour déduire les espaces nécessaires aux aménagements (bassin, voirie, équipements divers). Application de **densité réhaussée entre 40 et 50 à l'hectare** pour optimiser ces secteurs à enjeux.
- Pour les **secteurs dans le diffus et en divisions parcellaires** : application **d'une densité brute revue à la baisse** (environ 20 logements / hectare). Sur ces secteurs, le PLU n'adoptera pas d'outil permettant d'encadrer la densité, et cela entraîne généralement des densités plus faibles que sur les secteurs soumis à OAP par exemple.

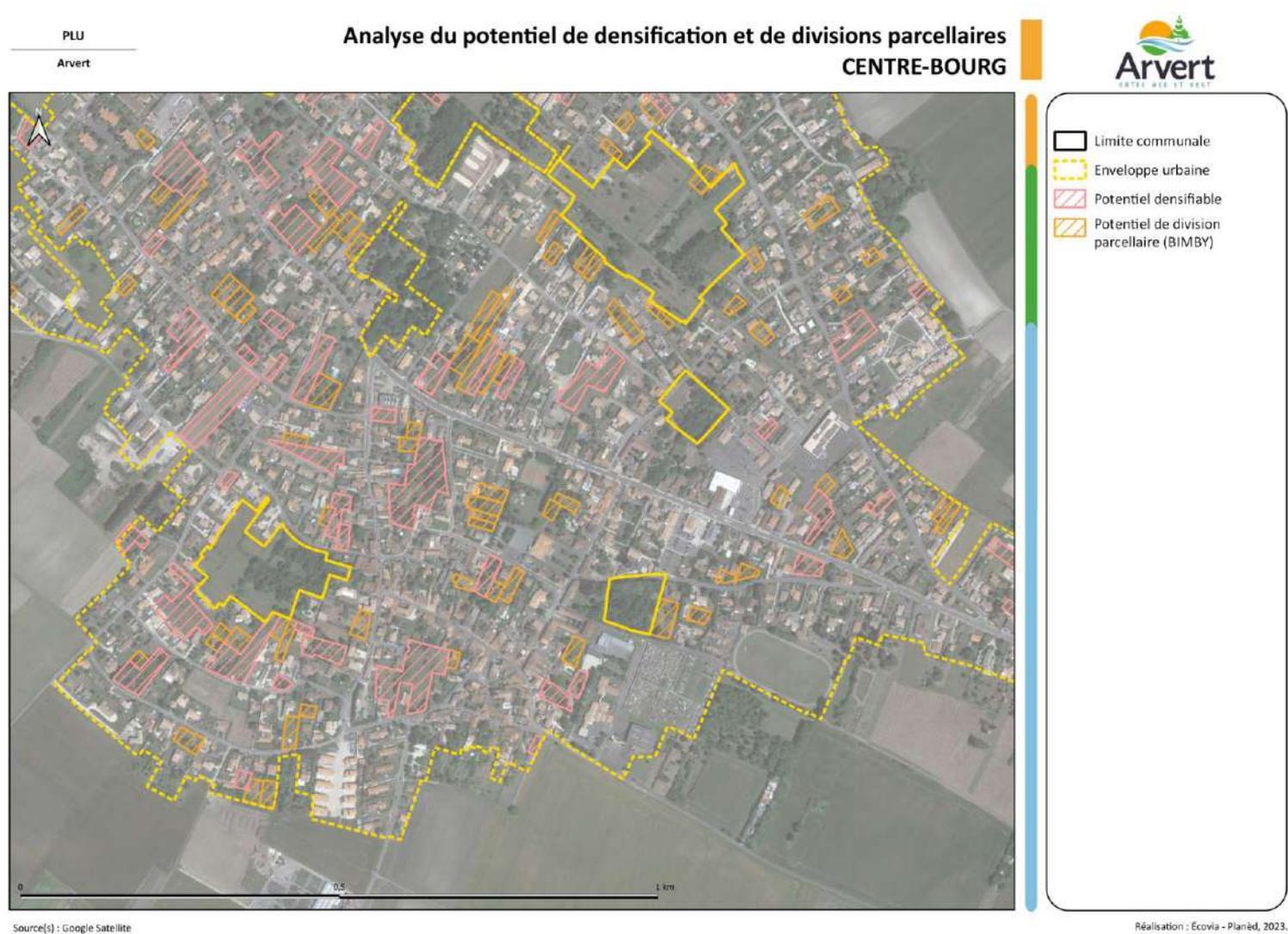
En termes de coefficient de rétention :

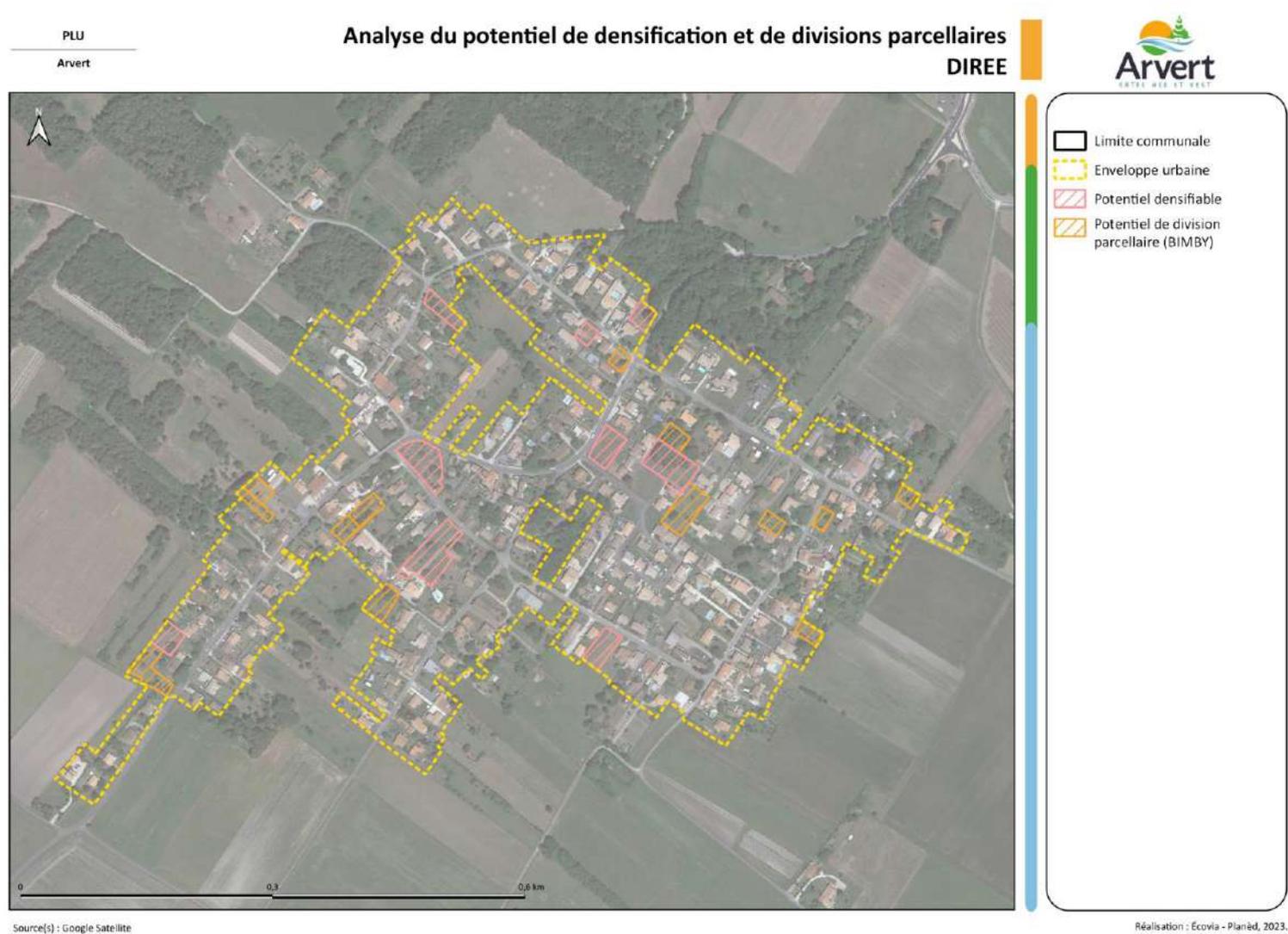
- Pour les **secteurs stratégiques et opportuns** : aucun coefficient de rétention n'a été appliquée. Analyse de la rétention sera réalisée avec les élus.
- Pour les **secteurs dans le diffus** : coefficient de rétention de l'ordre de 50%
- Pour les **secteurs en divisions parcellaires** : coefficient de rétention de l'ordre de 70%

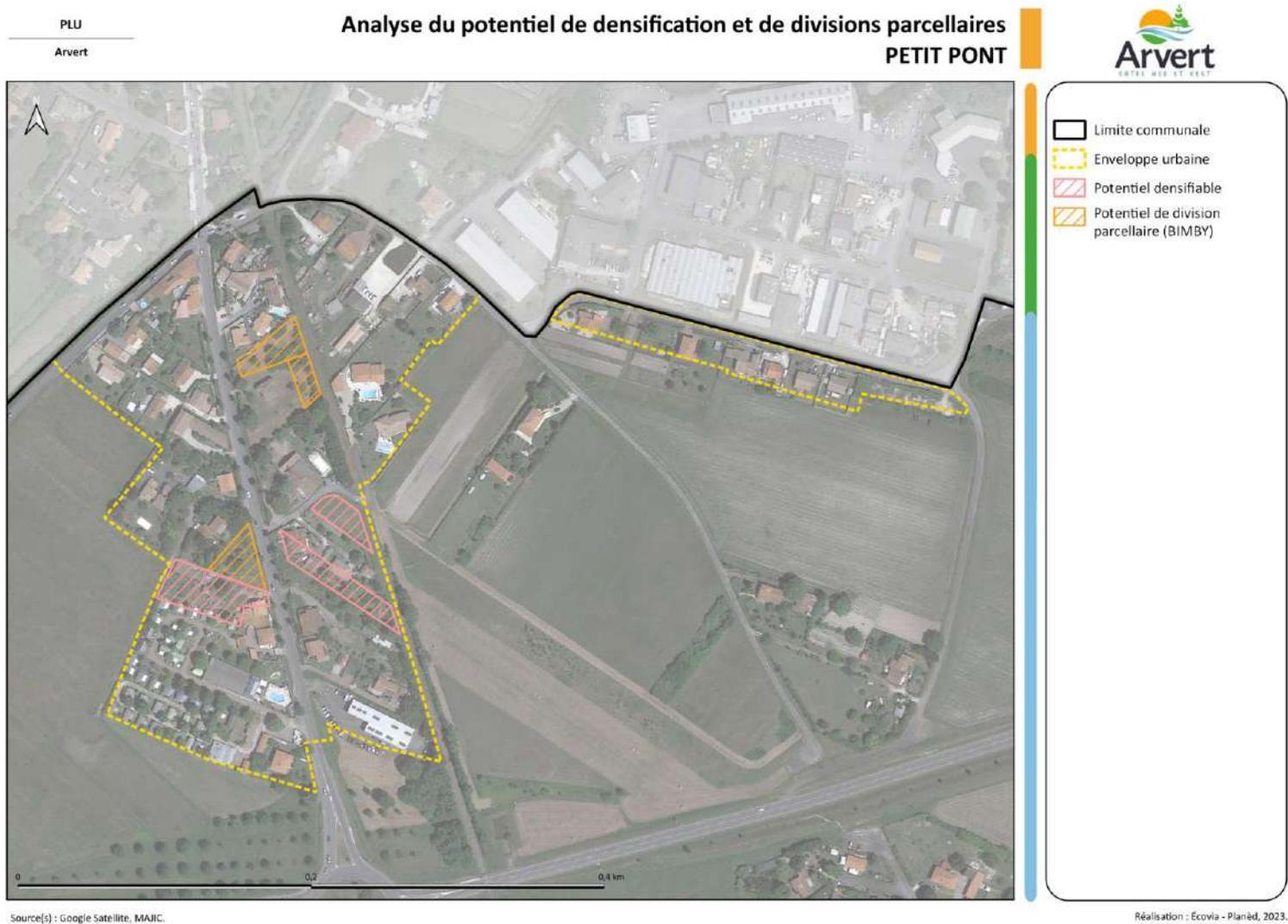
TYPE DE FONCIER		Surface (en ha)	Nombre de logements	Densité (log/ha)
DENSIFICATION	Surface parcelles vierges dans l'enveloppe urbaine	18,3	461	
	<i>dont secteurs à enjeux stratégiques (foncier de + de 3000m²)</i>	<i>6,7</i>	<i>270</i>	<i>50</i>
	<i>dont secteurs à enjeux opportuns (foncier entre 2000 et 3000m²)</i>	<i>3,4</i>	<i>110</i>	<i>40</i>
	<i>dont diffus (inférieur à 2000 m²)</i>	<i>4,1</i>	<i>81</i>	<i>20</i>
BIMBY	Surface des potentielles divisions parcellaires dans l'enveloppe urbaine	3,7	94	20

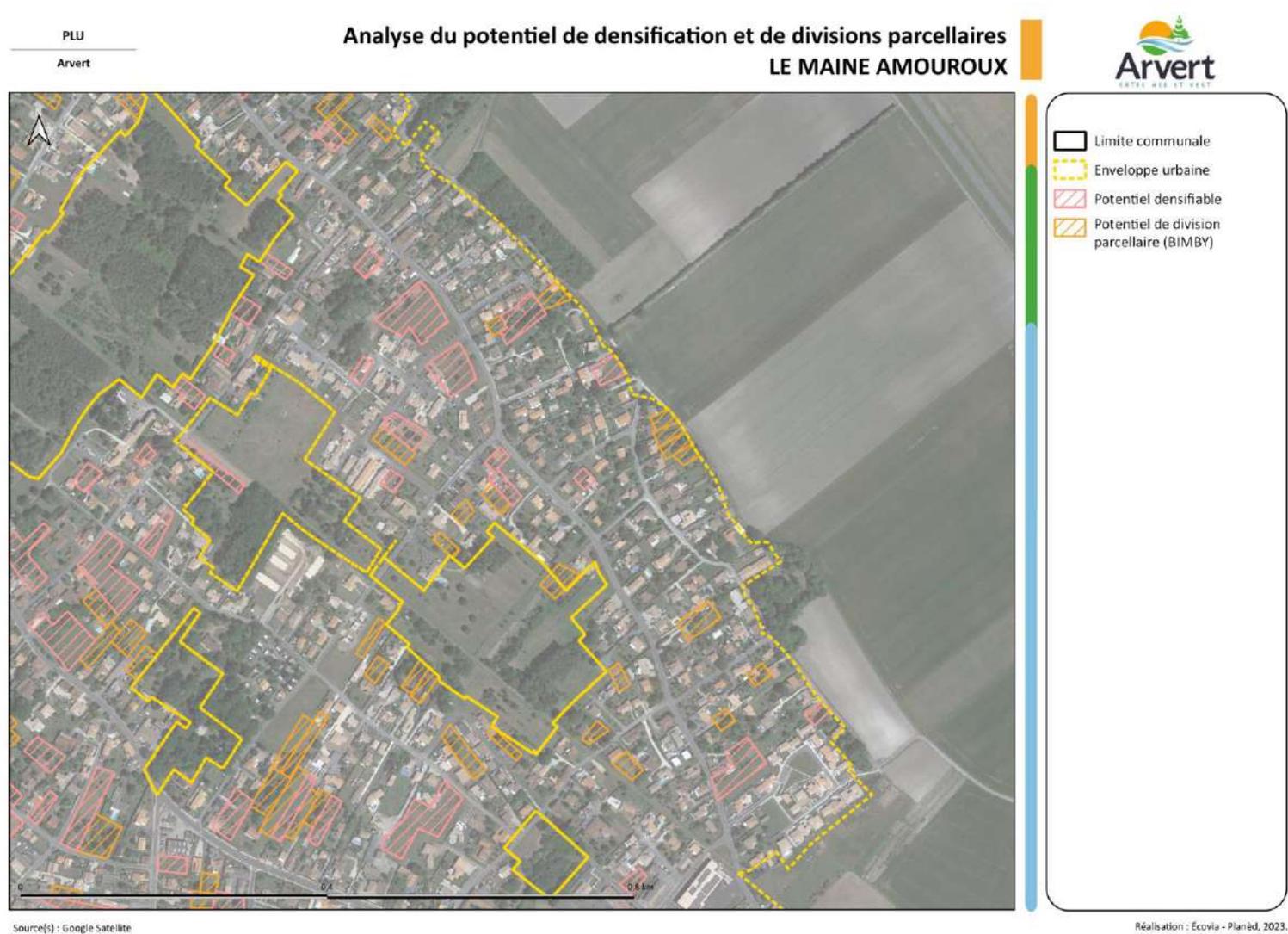
Cette analyse permet d'entrevoir la création d'environ 555 logements potentiels au sein de l'enveloppe urbaine.

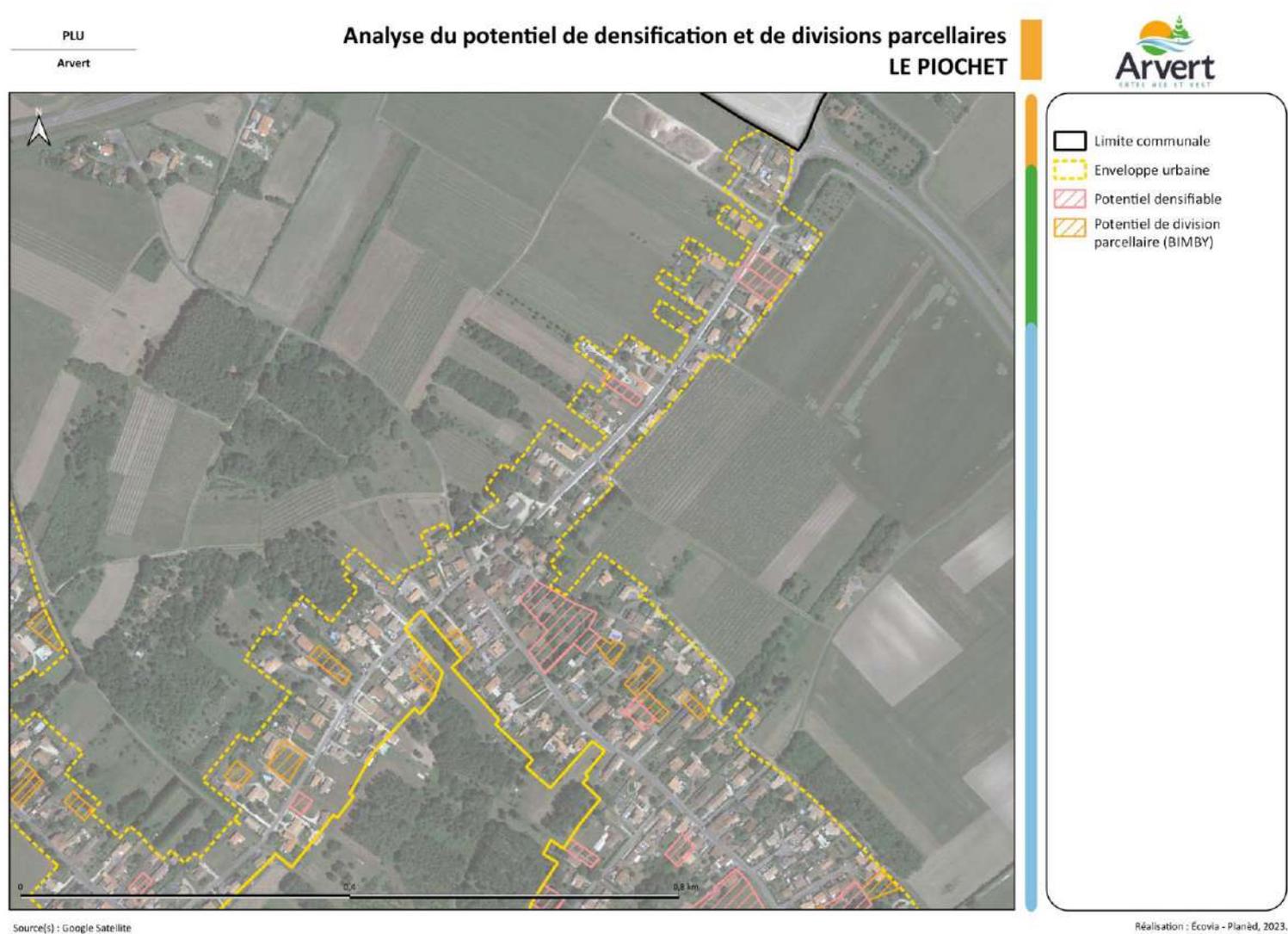


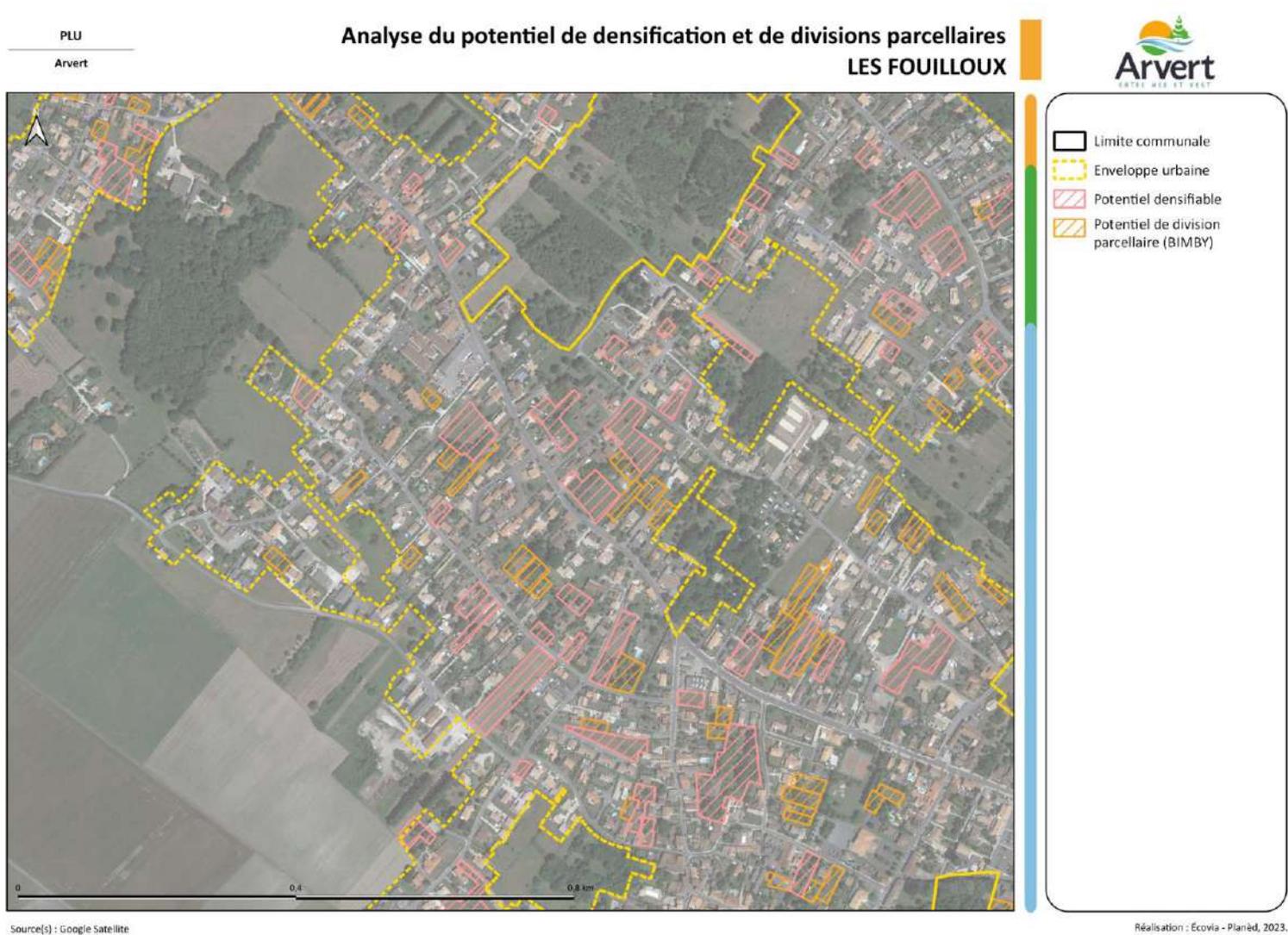


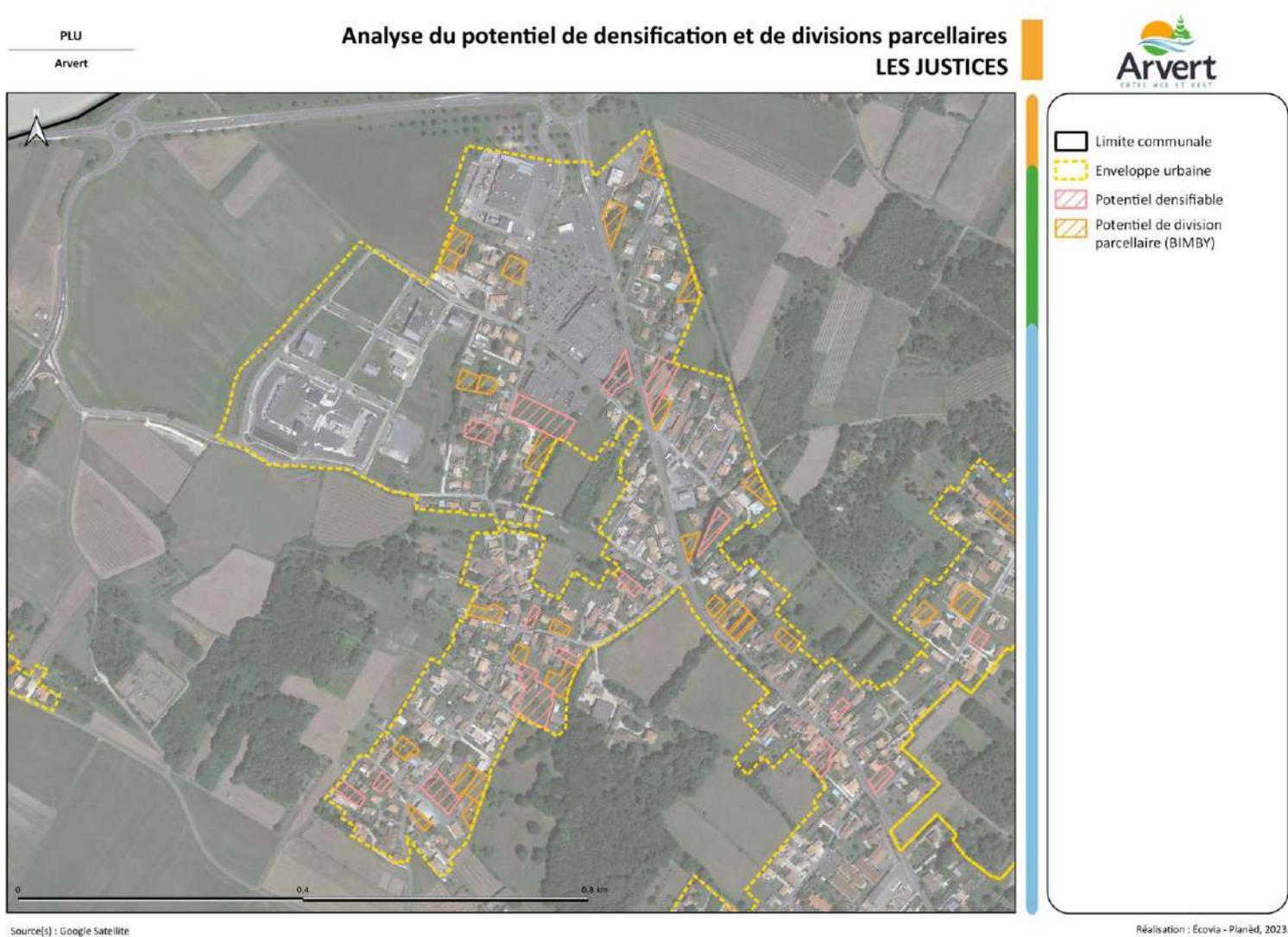










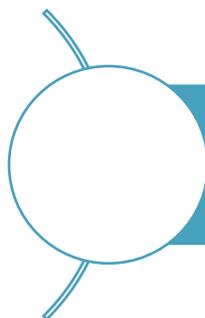


Potentiel de mutation

Projets potentiels à aborder avec les élus

3. Synthèse et enjeux

- Un potentiel en densification relativement important et qui n'étale pas l'enveloppe urbaine.
- Des secteurs de grande taille : une stratégie à développer et une nécessité d'encadrer le développement de ces secteurs



Définir des principes d'aménagement sur les secteurs les plus stratégiques

G. Consommation d'espace depuis 2011

1. Méthodologie de calcul de la consommation d'espaces

Les données utilisées pour la mesure de la consommation d'espace et la production foncière sont les fichiers fonciers communément appelés « MAJIC », millésime 2022. Ces fichiers sont produits par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP). Dans le cadre du PLU, ces données ont été fournies par la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique.

Le calcul de la surface consommée se base sur la surface totale des parcelles urbanisées, mais ne prend pas en compte les superficies non cadastrées (voiries publiques, certains bâtiments publics...). La détermination de l'occupation principale de la parcelle est issue de la méthode développée par le CEREMA.

L'avantage de cette méthode est qu'elle sera reproductible dans le temps notamment pour le suivi des effets du PLU une fois mis en œuvre. La distribution des fichiers fonciers est prévue annuellement via les services de l'État (DREAL ou DDT).

Cette méthode de mesure de la consommation d'espace constitue la base de déclinaison des objectifs de consommation d'espace qui seront développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Un travail de photo-interprétation a été réalisé pour comparer les photos aériennes de 2010 et aujourd'hui pour confirmer ou infirmer la consommation d'espaces. Cette analyse supplémentaire, en plus de la liste des permis de construire sur la commune, a permis de disposer des données sur les dernières années puisque les données MAJIC reçues s'arrêtent à l'année 2020.

2. Bilan chiffré de la consommation d'espace

Dans le cadre des dernières évolutions législatives et en particulier de la loi Climat et Résilience, plusieurs bilans chiffrés doivent être réalisés :

- Un bilan chiffré de la période de référence allant de 2011 à 2021 : ce bilan permettra de fixer des objectifs de réduction de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers de 50% sur la période 2021-2031. Il s'agit d'une obligation issue de la loi Climat et Résilience.
- Un bilan chiffré des dix ans précédant l'arrêt du PLU : ce bilan permettra de fixer un objectif de réduction de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers par rapport aux dix dernières années, comme l'exige le code de l'urbanisme.

	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2010	2011-2020
Consommation d'espaces NAF (en ha)	12,48	39,75	27,21	20,30	26,07	36,2

En analysant les données MAJIC, on note une accélération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis les années 1990. Sur la dernière décennie observable, 2011-2020, plus de 36,2 hectares ont été consommés.

Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021

Sur la période 2011-2020, la commune d'Arvert a consommé environ 36,2 hectares de foncier. Parmi cette consommation d'espaces, 91% soit près de 32,8 hectares sont à destination d'habitation et environ 9% soit 3,2 hectares à destination d'activités économiques.

Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers depuis 2021

Depuis 2021, plusieurs projets ont vu le jour ou on fait l'objet d'un permis de construire ou d'aménager, parmi ces permis, certains sont consommateurs d'espaces naturels agricoles et forestiers et viennent s'inscrire dans les objectifs de réduction de 50% de la consommation ENAF de la commune d'Arvert sur la période 2021-2031.

- Parmi les projets déjà sortis depuis 2021 à juillet 2023, environ 3,5 hectares d'espaces NAF ont été consommés.
- Parmi les projets en cours d'instruction, environ 5,4 hectares d'espaces NAF vont être consommés.

	Consommation d'espaces NAF (en ha)
Période de référence : 2011-2020 – Source : MAJIC	36,2 hectares
Objectif -50% sur la période 2021-2030	18,1 hectares

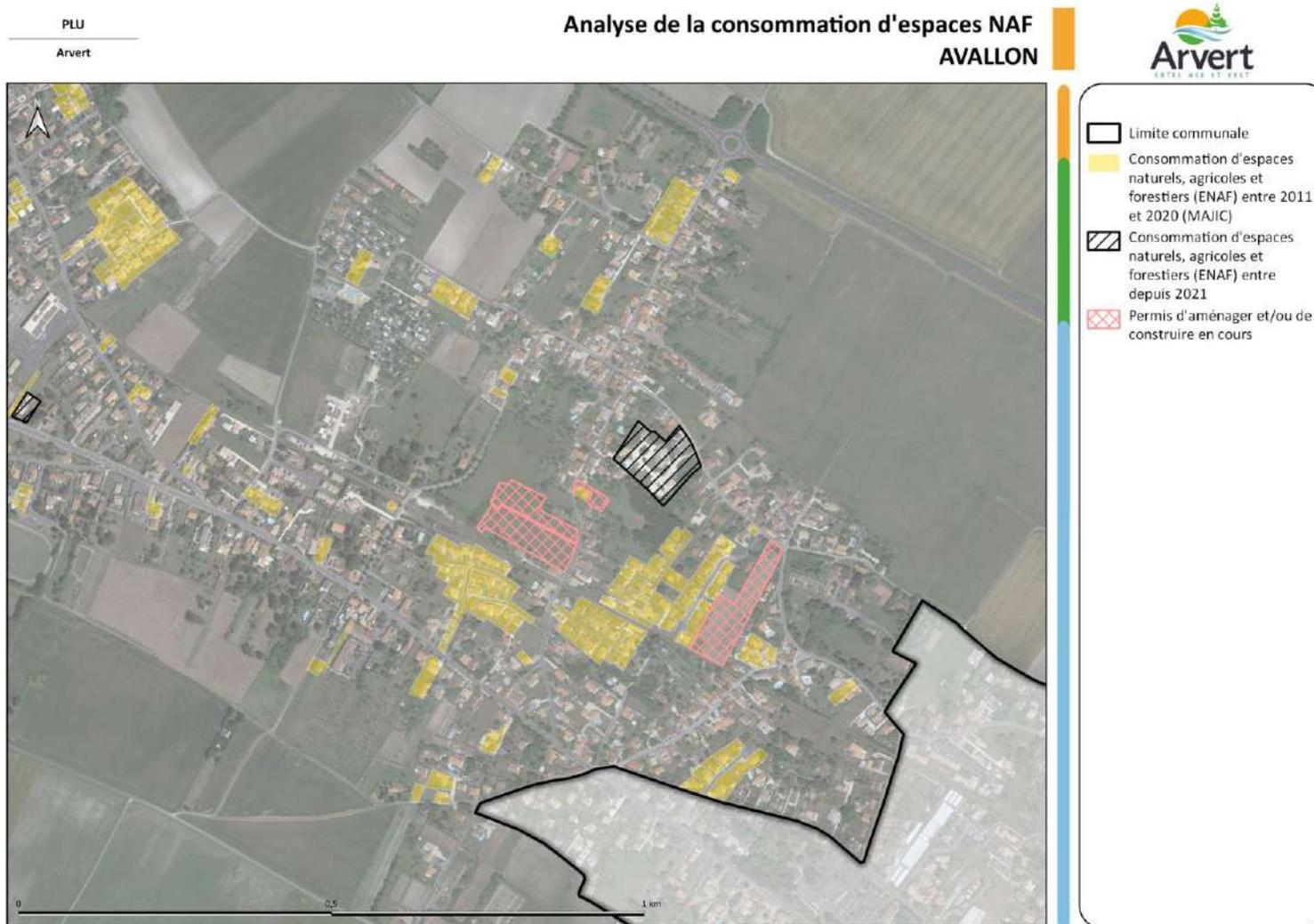
Consommation ENAF entre 2021 et 2023 – Source : permis de construire	3,5 hectares
Permis de construire en cours d'instruction – Source : permis de construire	5,4 hectares

8,9 hectares déjà consommés

Reste à consommer	9,1 hectares
-------------------	--------------

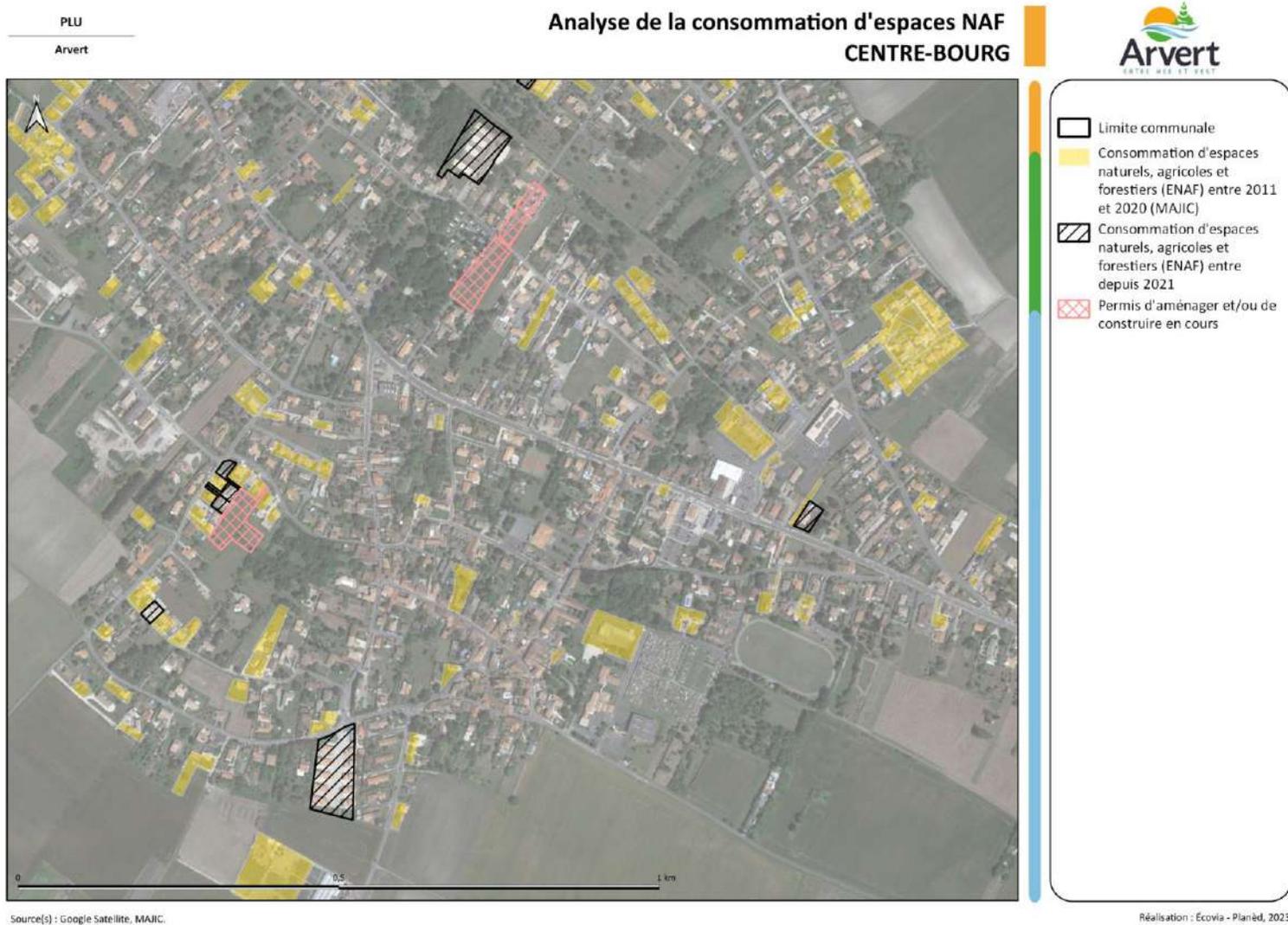
Dans l'attente des objectifs qui seront fixés par le DOO du SCoT de la CARA, le PLU d'Arvert applique directement un objectif de réduction de la consommation d'espace NAF de -50% par rapport à la consommation d'espace de référence observée entre 2011 et 2020.

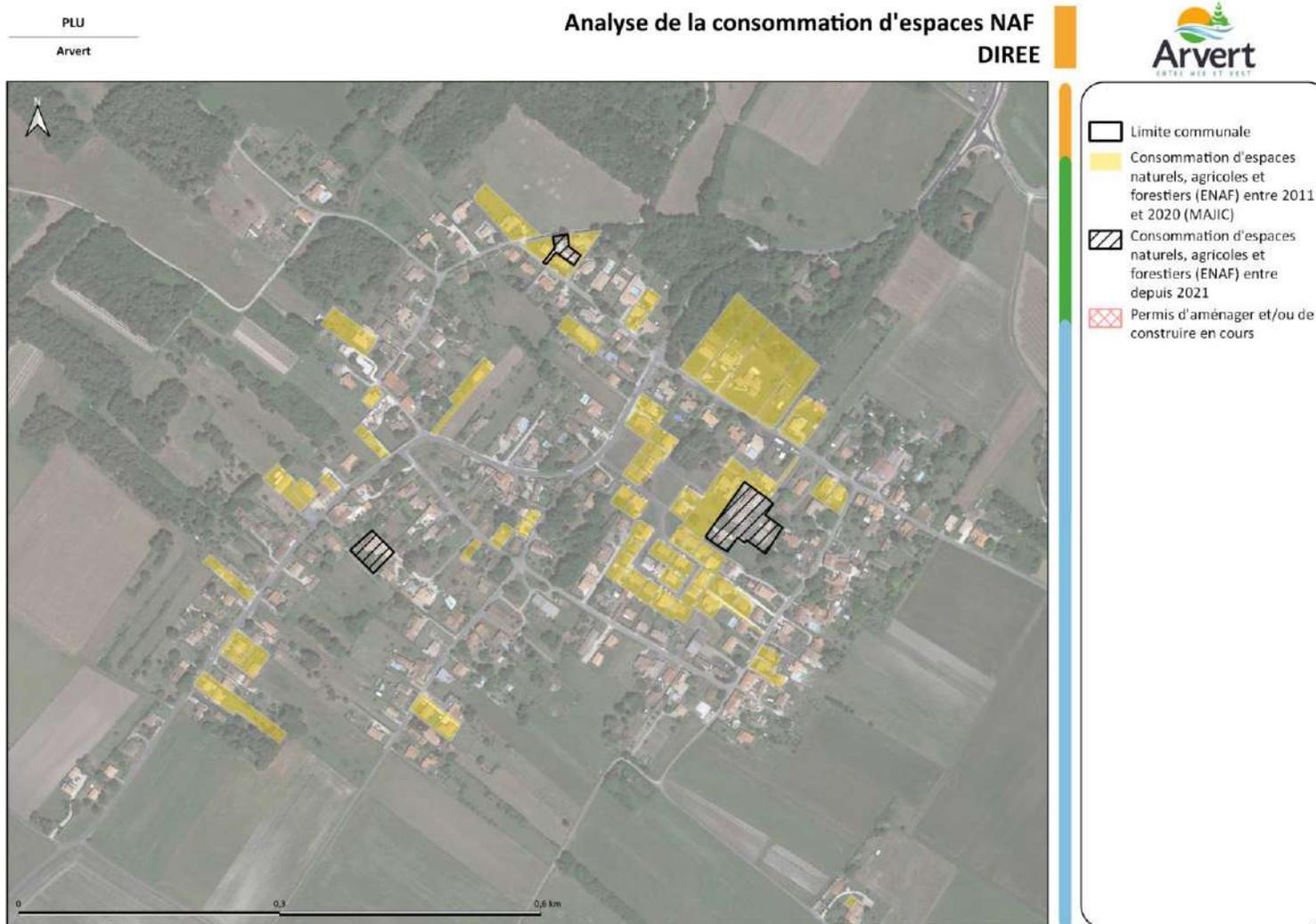
Les objectifs seront revus au fur et à mesure de l'avancée du SCoT et du PLH.



Source(s) : Google Satellite, MAJIC.

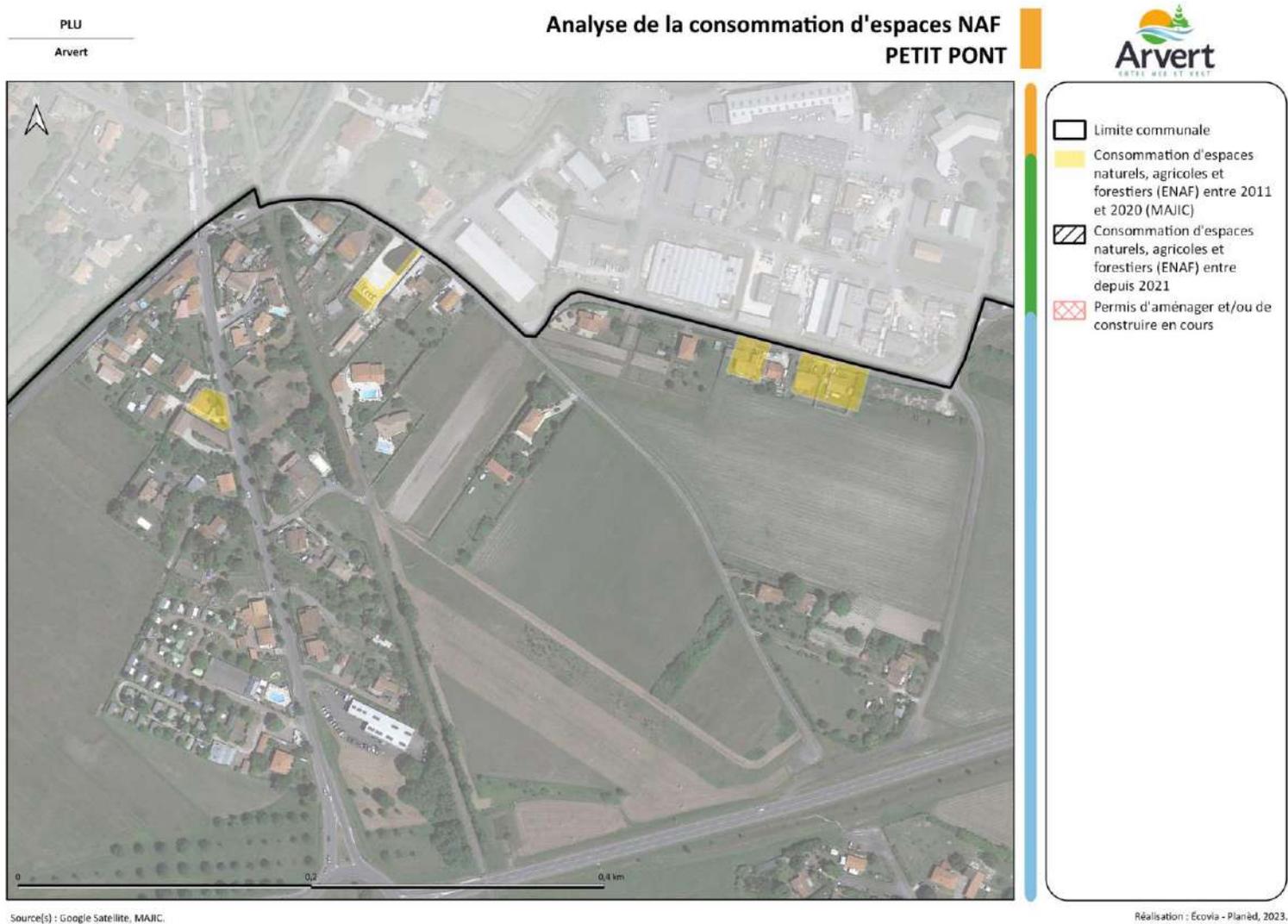
Réalisation : Ecovia - Planéd, 2023.

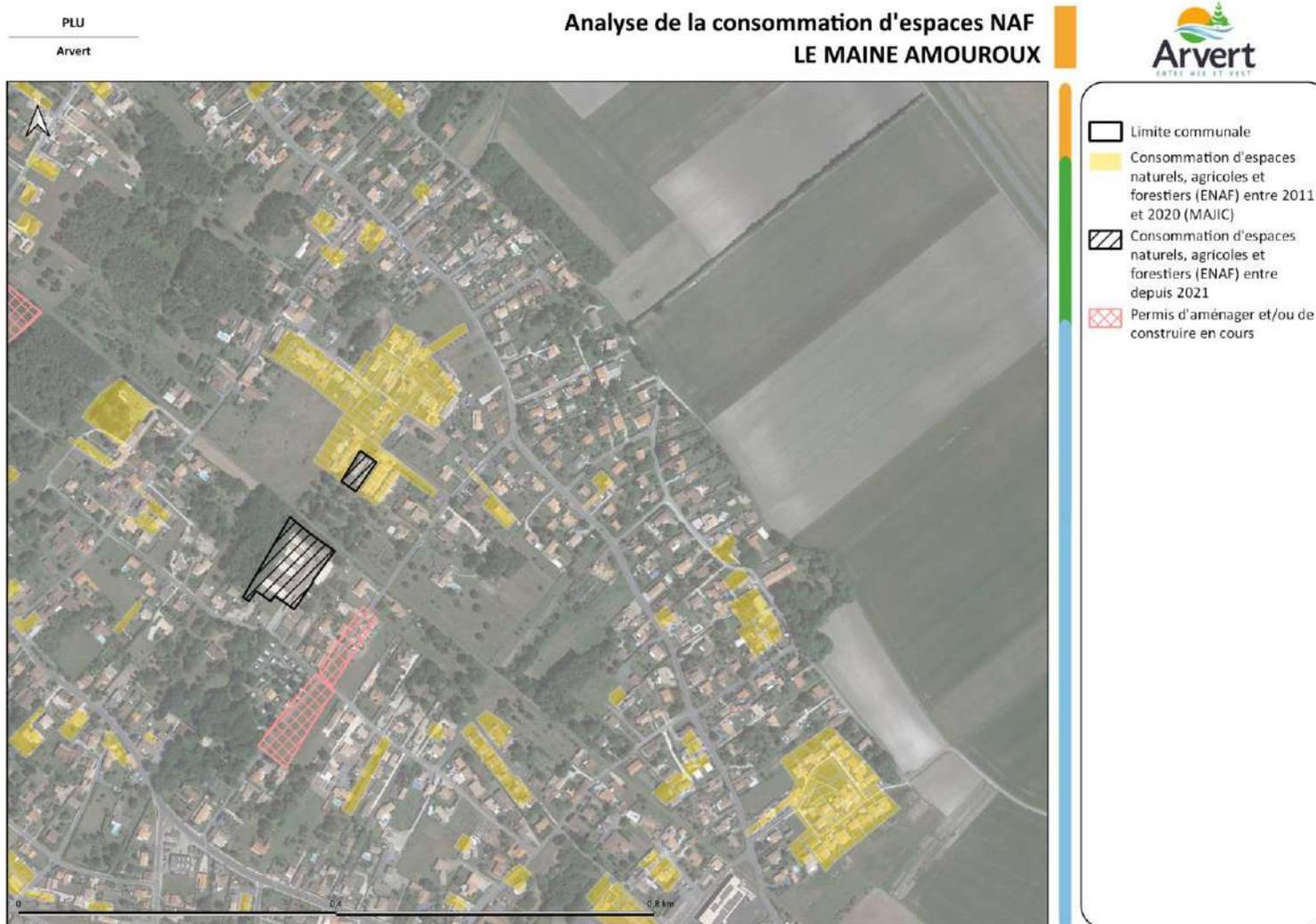




Source(s) : Google Satellite, MAJIC.

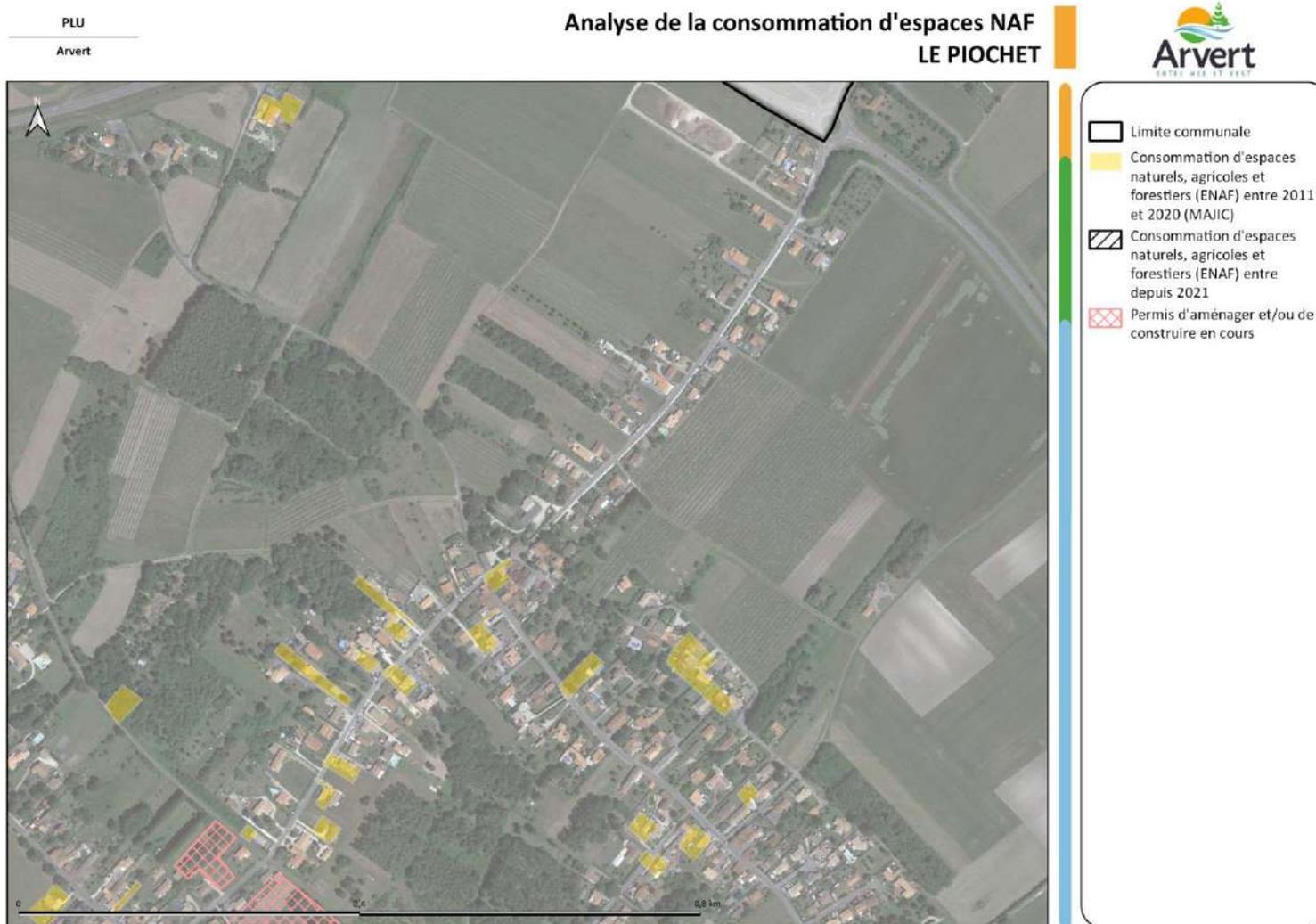
Réalisation : Ecovia - Plan@d, 2023.





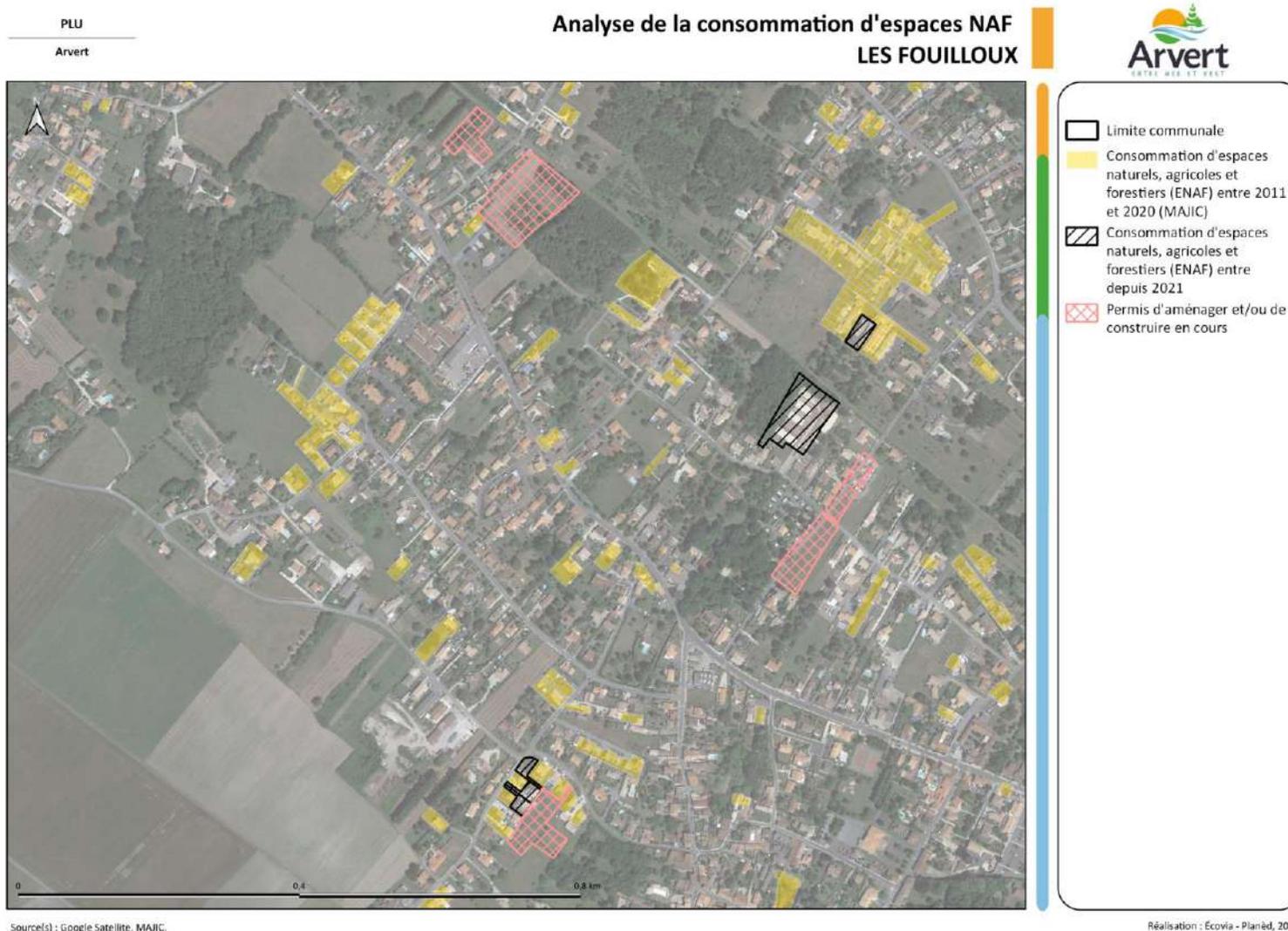
Source(s) : Google Satellite, MAJIC.

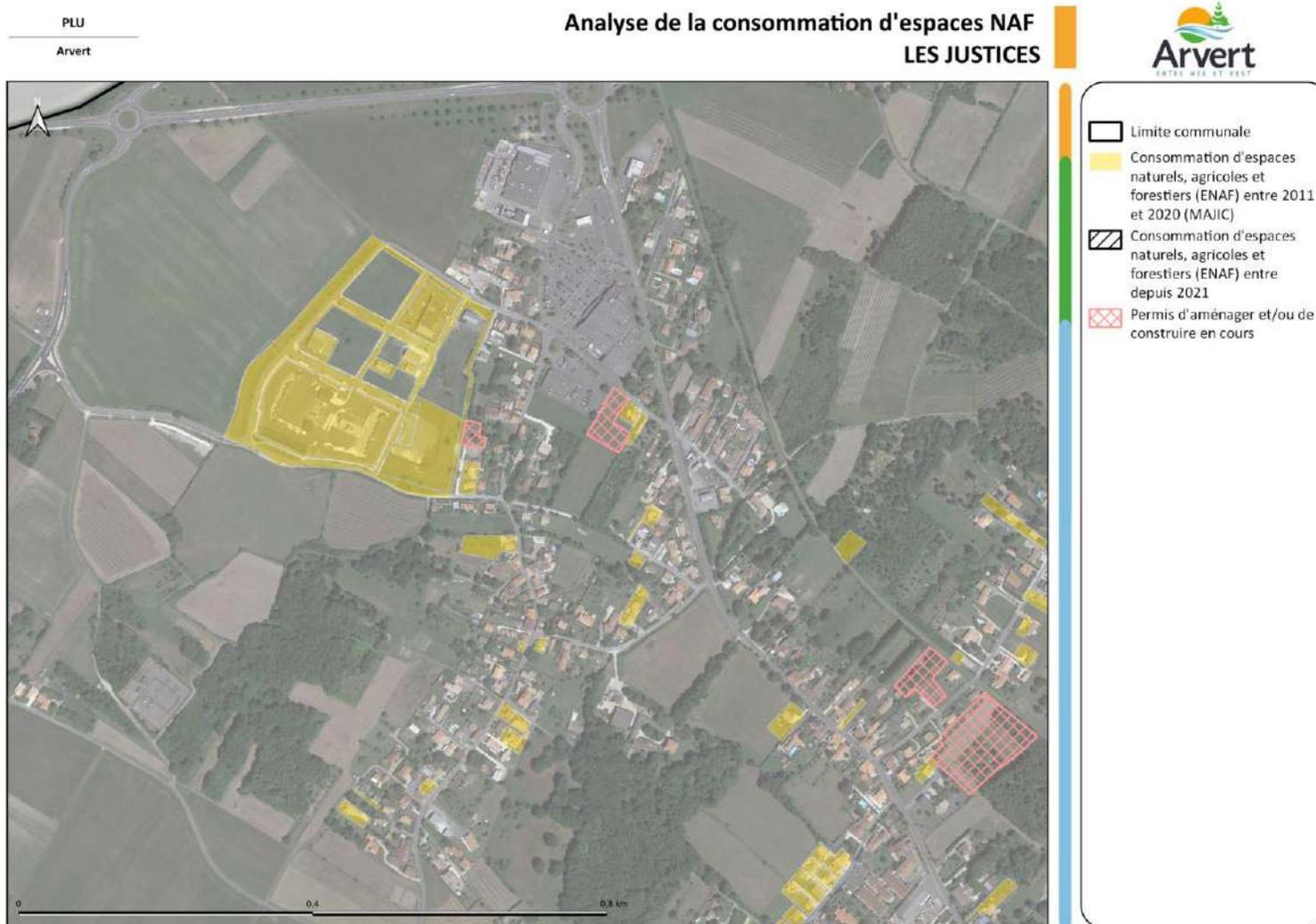
Réalisation : Ecovia - Plan@d, 2023.



Source(s) : Google Satellite, MAJIC.

Réalisation : Ecovia - Planéd, 2023.





Source(s) : Google Satellite, MAJIC.

Réalisation : Ecovia - Plan@d, 2023.

3. Synthèse et enjeux

- Une consommation foncière globalement importante, même sur les dernières années.
- Une nécessité de définir les secteurs stratégiques, en lien avec l'obligation de produire des logements locatifs sociaux.



S'inscrire dans le cadre de la Loi Climat et Résilience et viser le zéro artificialisation nette à horizon 2050



Mobiliser en premier lieu les dents creuses et favoriser la mutation des espaces déjà bâtis avant d'aller consommer de nouveaux espaces NAF