



Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Arvert

Réunion publique n°1
15 novembre 2023



Au programme

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Présentation des constats du diagnostic et de l'EIE

Le calendrier





1. Qu'est-ce qu'un PLU ?

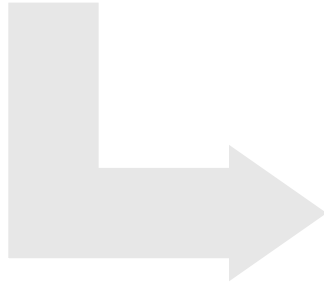
2. Présentation des constats du diagnostic territorial

3. Présentation des constats de l'EIE

4. Le calendrier

Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le document de
référence en
matière
d'urbanisme



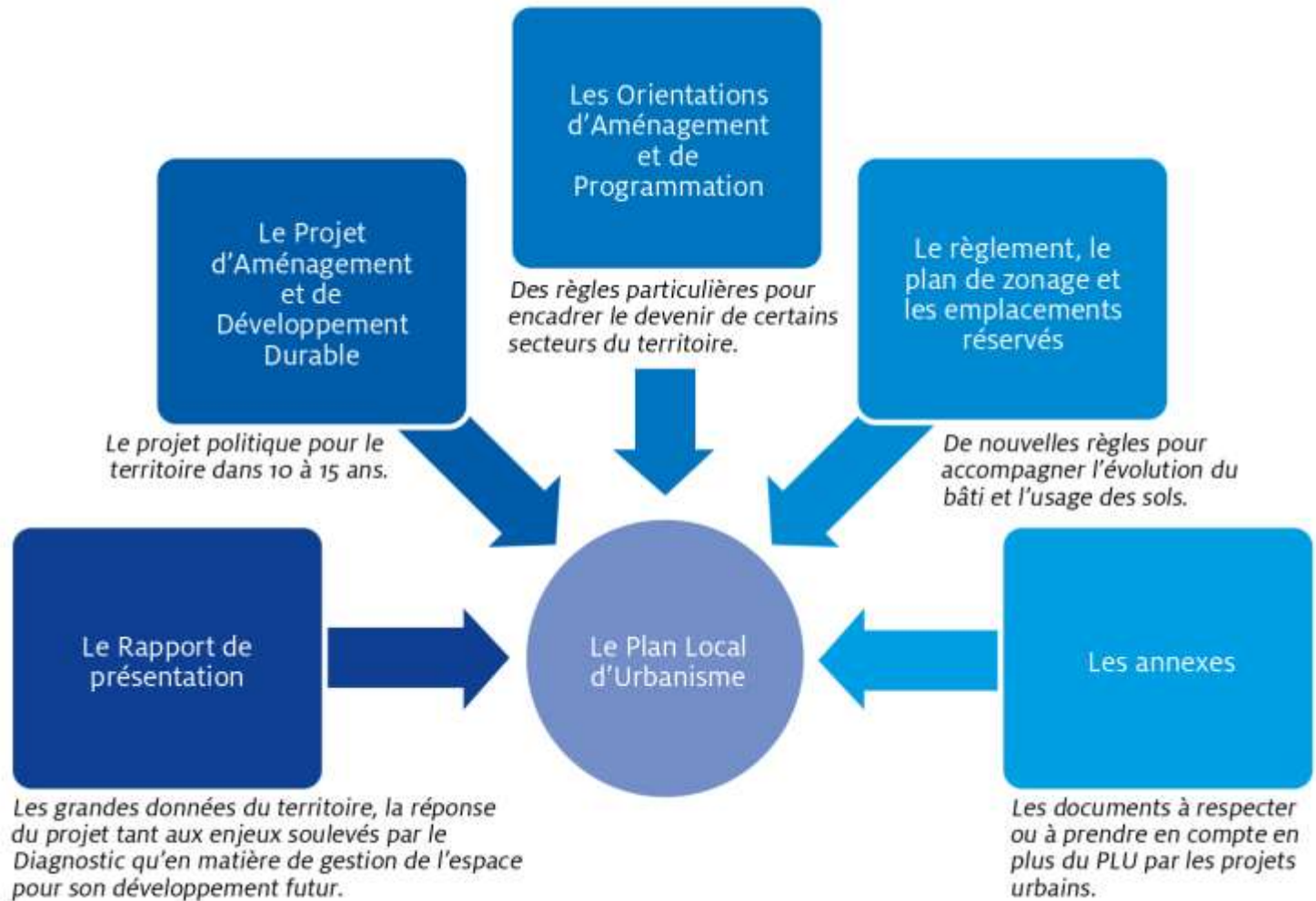
Régie le droit
des sols – à la
parcelle



Se construit dans
l'intérêt collectif
de la commune



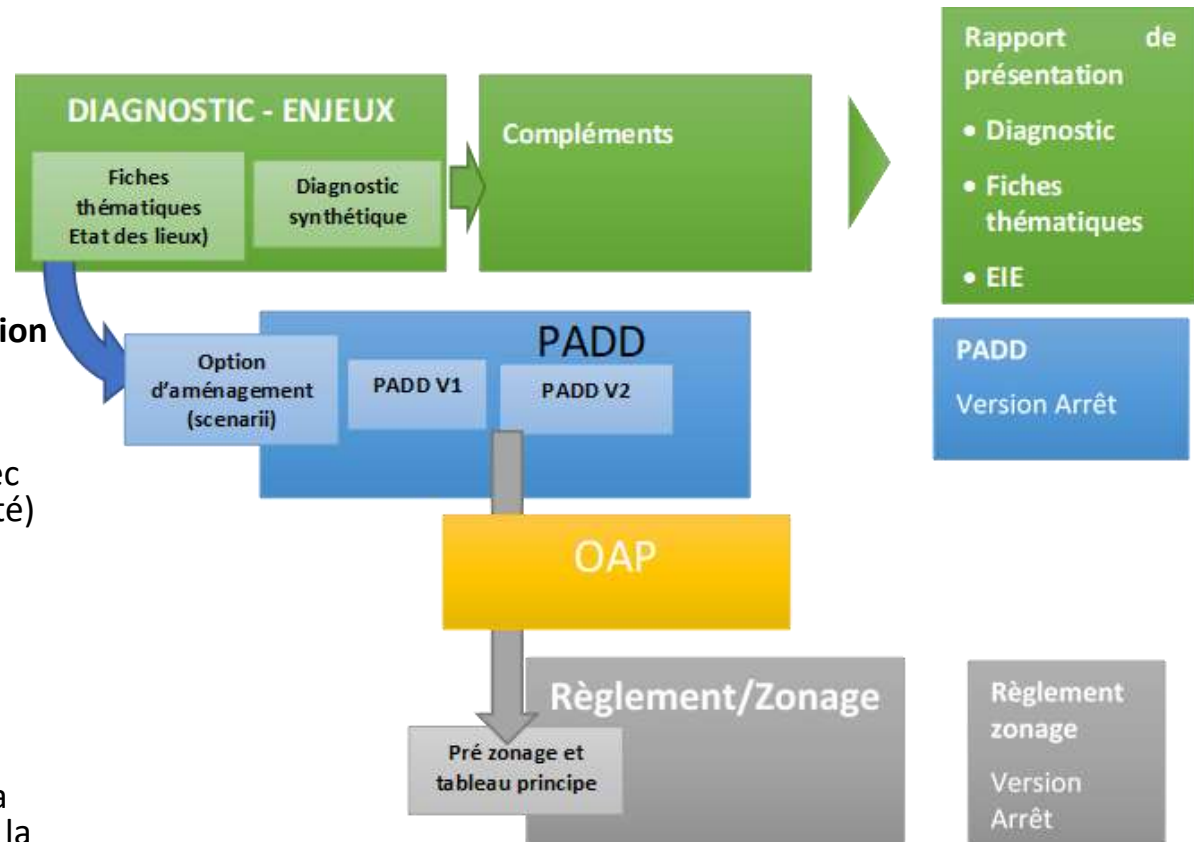
Le contenu d'un PLU



Comment se construit-il ?

PRINCIPES GENERAUX

- **Passer le plus vite possible au projet** par une approche prospective
- Un **principe de co-construction** et de contributions
- Un **enracinement dans le territoire** (contexte local) avec une territorialisation (diversité)
- Une approche transversale, globale et systémique
- **Anticipation** des phases suivantes
- **Une proximité** qui favorisera les échanges avec les élus de la communauté, des communes,...



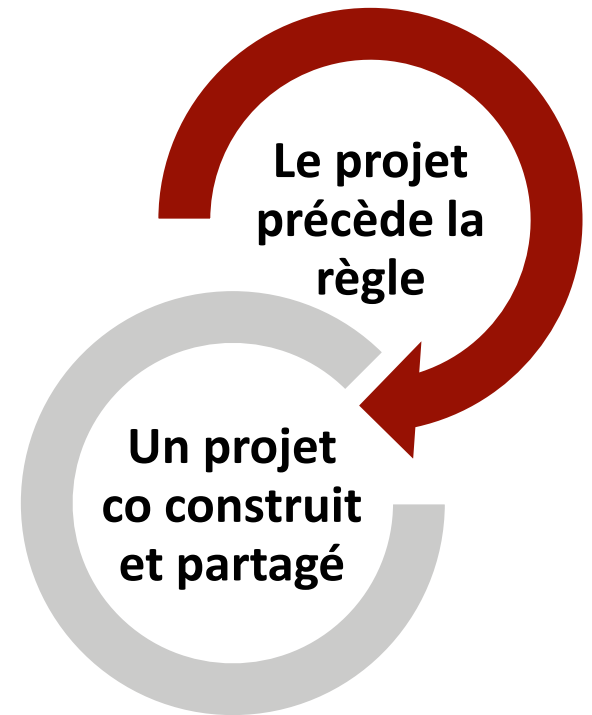
L'objectif général d'un projet pour et par les élus

« ... un véritable **projet issu des réflexions menées** au regard du diagnostic,...

... proposer plusieurs scénarii pertinents afin de **guider les décisions politiques à prendre** à partir du diagnostic.

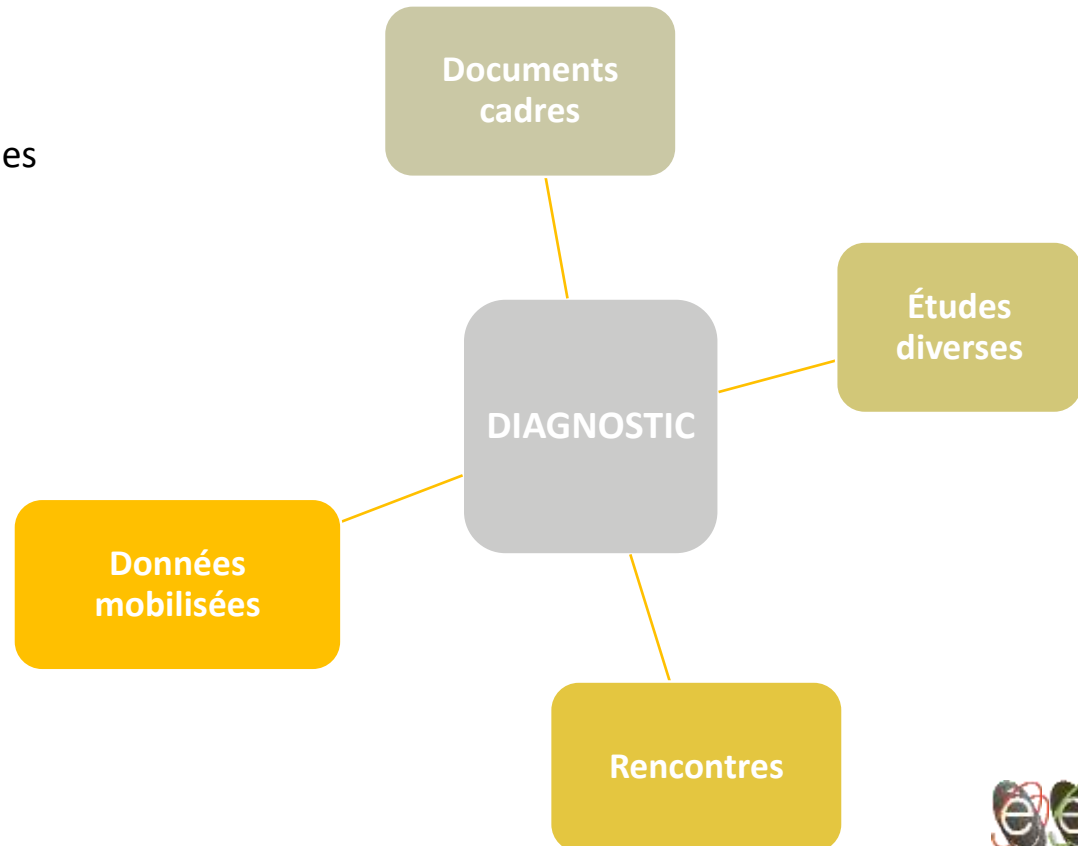
Les orientations et les recommandations devront être **compréhensibles, faciles à s'approprier** et faciles à retranscrire dans les documents d'urbanisme.

Un effort pédagogique sera attendu afin de faciliter la concertation et les échanges au cours des différentes réunions de travail ».



Le diagnostic se base sur :

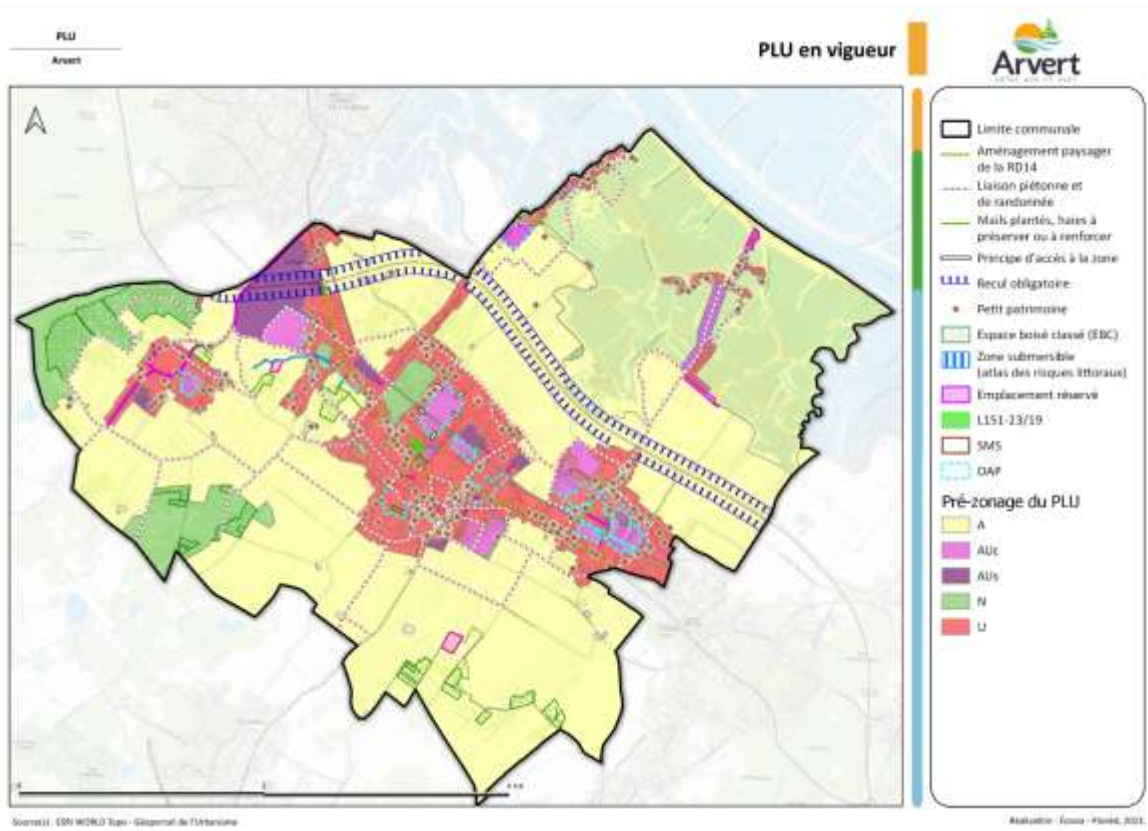
- **Les études existantes ou en cours**
- **Les documents cadres** : le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)
- **Les données mobilisables** : INSEE notamment
- **Les rencontres et échanges** avec les acteurs du territoire / les élus





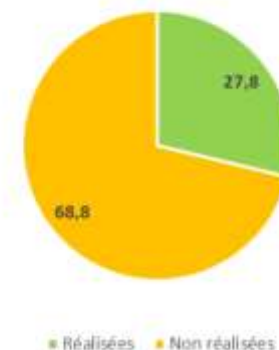
1. Qu'est-ce qu'un PLU ?
- 2. Présentation des constats du diagnostic territorial**
3. Présentation des constats de l'EIE
4. Le calendrier





- Une mise à jour nécessaire des outils réglementaires utilisés (sous-zones)
- De nombreuses prescriptions graphiques à réemployer ou à supprimer
- De nombreuses zones AU dont seulement ¼ ont été urbanisées en 17 ans !

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



Un PLU trop obsolète pour en tirer un vrai bilan qualitatif mais qui forme une bonne base de travail pour la révision du PLU

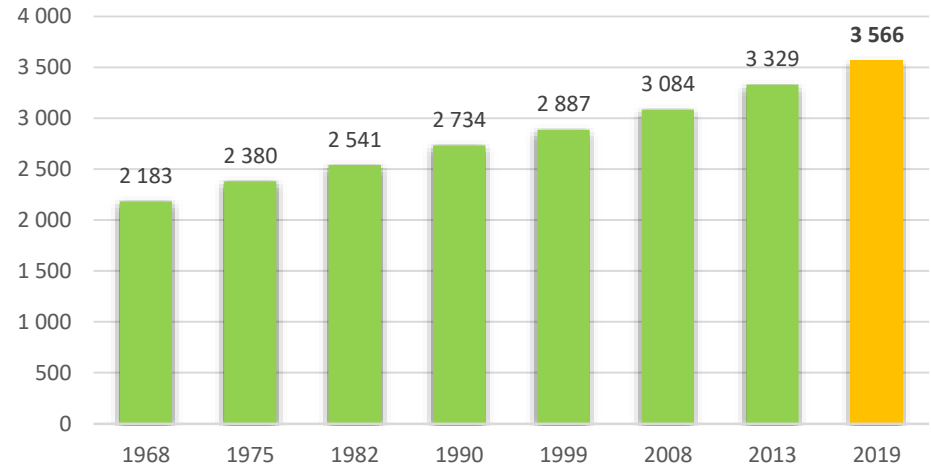
Contexte démographique

- Une évolution constante de la population portée par un solde migratoire excédentaire
- Une diminution très importante des jeunes sur la commune au détriment des ménages plus âgés
- Un indicateur de jeunesse qui passe de 1,10 en 1999 à 0,56 en 2019 !
- De nombreux ménages de 1 personne sur la commune avec des besoins spécifiques.

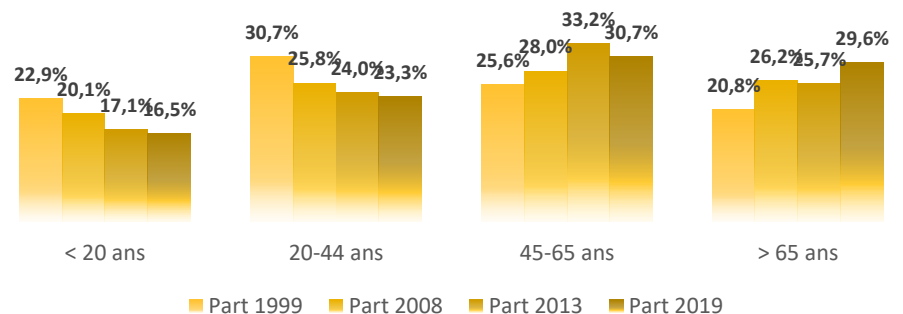
- Maintenir l'attractivité et en particulier envers les plus jeunes

- Accompagner le vieillissement de la population et anticiper leurs besoins

Evolution de la population de Arvert



Part des catégories d'âge de Arvert

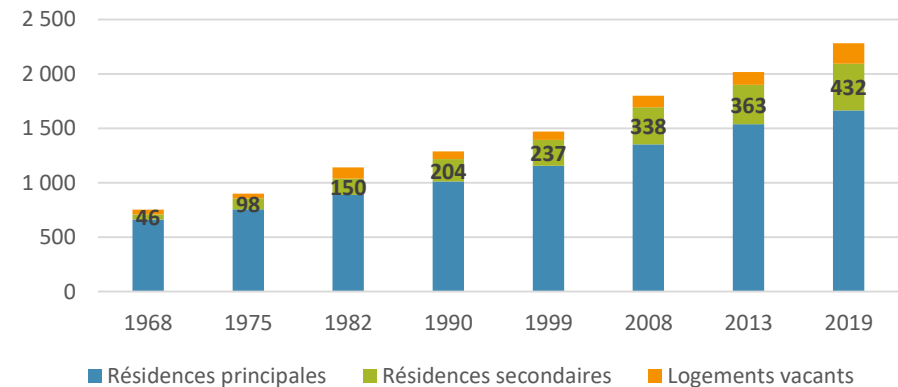


Parc de logements

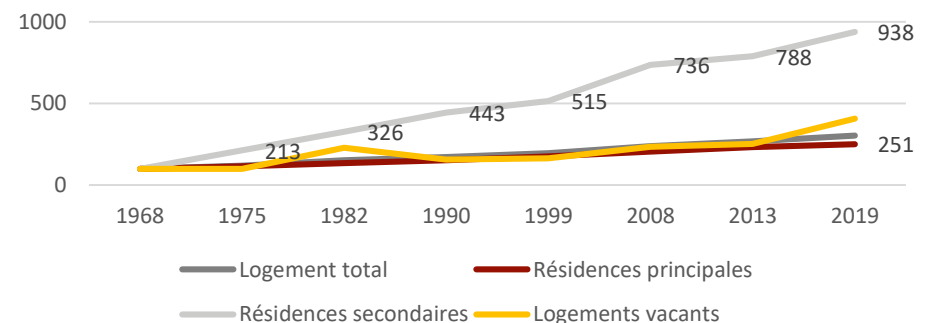
- Un parc de résidences secondaires qui prend de plus en plus de place dans le parc total (19% en 2019).
- Un parc de logements vacants très ponctuel, localisé dans le centre ancien
- Des obligations vis-à-vis de la loi SRU
- Un marché attractif mais présentant des prix élevés par rapport au département

Offrir aux ménages du territoire les possibilités de se loger en développant une offre adaptée à la demande (typologie de logements, type de logements etc.)

Répartition des catégories de logements de Arvert depuis 1968



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



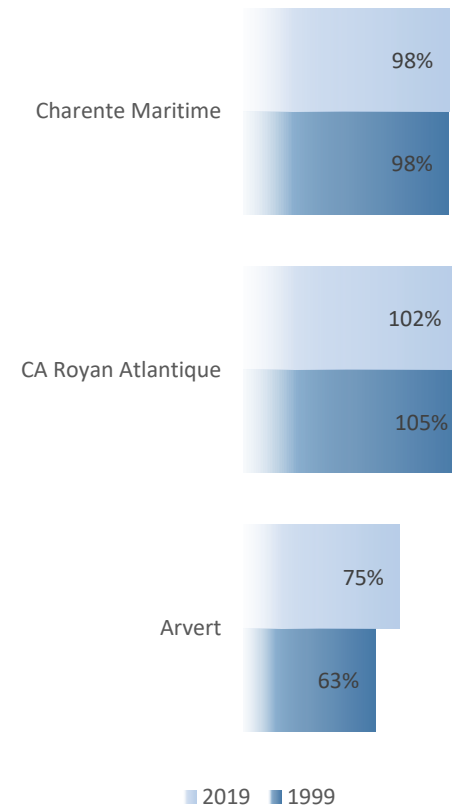
- Une dépendance aux emplois extérieurs
- Une économie principalement basée sur les services et les commerces mais aussi l'activité agricole et ostréicole.
- Un tissu commercial satisfaisant mais manquant de lisibilité et de structuration, notamment dans le centre-bourg.
- Une ZAE avec quelques disponibilités foncières restantes
- Une commune impactée par le tourisme estival !

- Conforter l'activité agricole et ostréicole

- Structurer l'offre commerciale et de services de proximité, en lien avec les mobilités douces

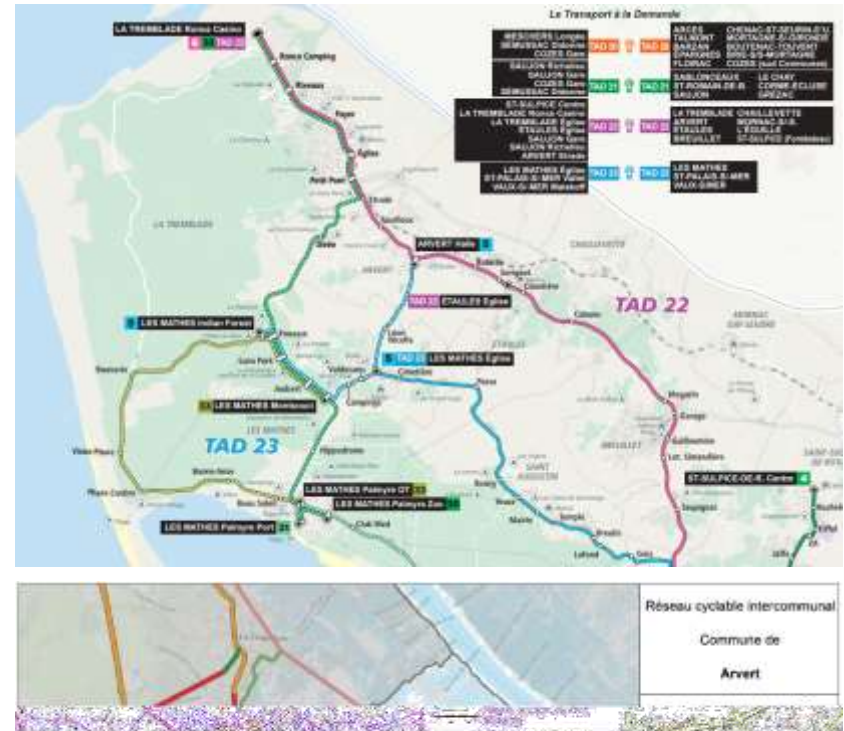
- Garantir un développement touristique dynamique et de qualité

Evolution comparée du taux d'indépendance de l'emploi local



Mobilité et déplacements

- Une commune traversée par la RD14
- Des transports en commun peu présents sur la commune (quelques lignes de bus)
- Des modes doux qui doivent encore se développer
- Des capacités de stationnement importantes dans le centre-bourg : vers une mutualisation ?



Accentuer le développement des modes doux, en particulier dans la traversée du centre-bourg

- 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

- Mettre en valeur les entrées de ville et villages en améliorant l'insertion urbaine des constructions présentes.

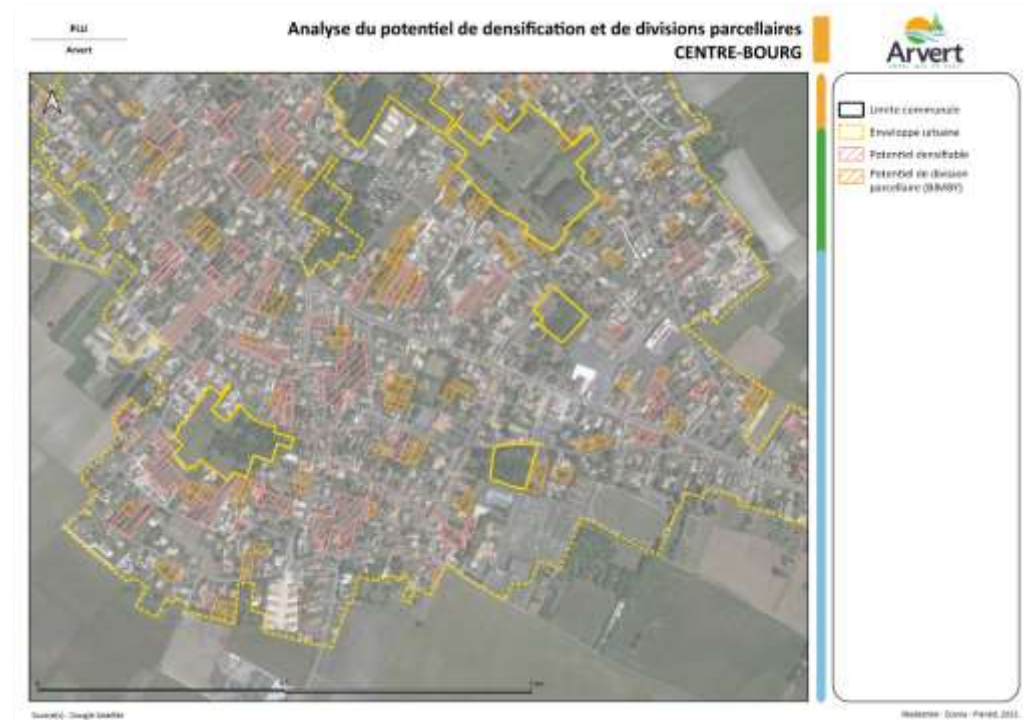
- Préserver le petit patrimoine, marqueur de l'identité communale



- Près de 18 hectares de foncier « disponible » dans l'enveloppe urbaine dont de grands gisements de plus de 3000 m².
- Environ 12 hectares de foncier en BIMBY !
- Quelques espaces dans l'enveloppe urbaine sont considérés comme des espaces NAF.
- Plus de 300 logements réalisables

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

TYPE DE FONCIER		Surface (en ha)	Nombre de logements	Densité (log/ha)
DENSIFICATION	Surface parcelles vierges dans l'enveloppe urbaine	17,6	293	
	dont secteurs à enjeux stratégiques (foncier de + de 3000m ²)	6,7	189	35
	dont secteurs à enjeux opportuns (foncier entre 2000 et 3000m ²)	3,4	69	25
	dont diffus (inférieur à 2000 m ²)	3,7	36	12
BIMBY	Surface des potentielles divisions parcellaires dans l'enveloppe urbaine	3,7	44	12



Consommation d'espace

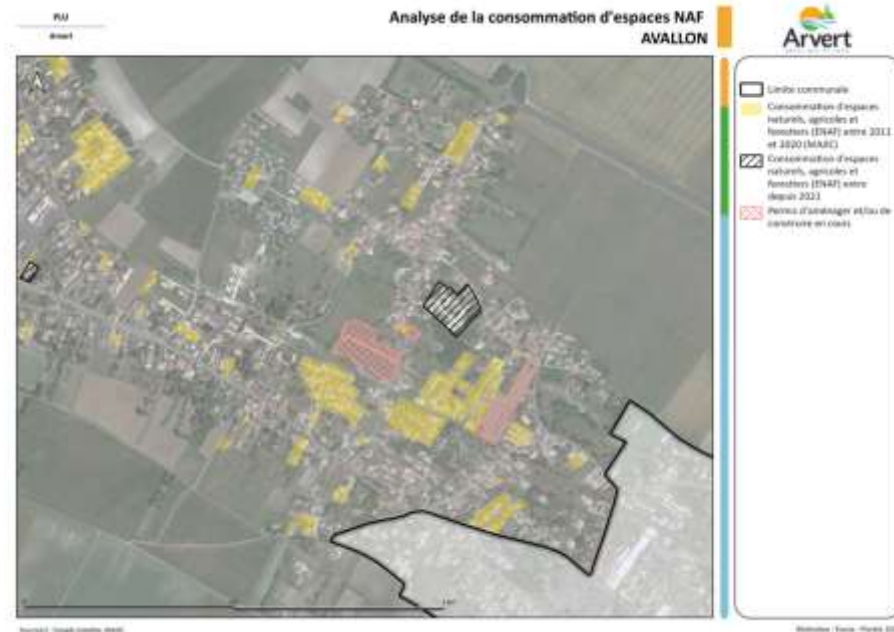
- Une consommation foncière importante, même sur les dernières années
- Une nécessité d'encadrer le développement de la commune !
- Une nécessité de définir les secteurs stratégiques en lien avec l'obligation de produire des logements sociaux

	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
-------------------	--------------



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

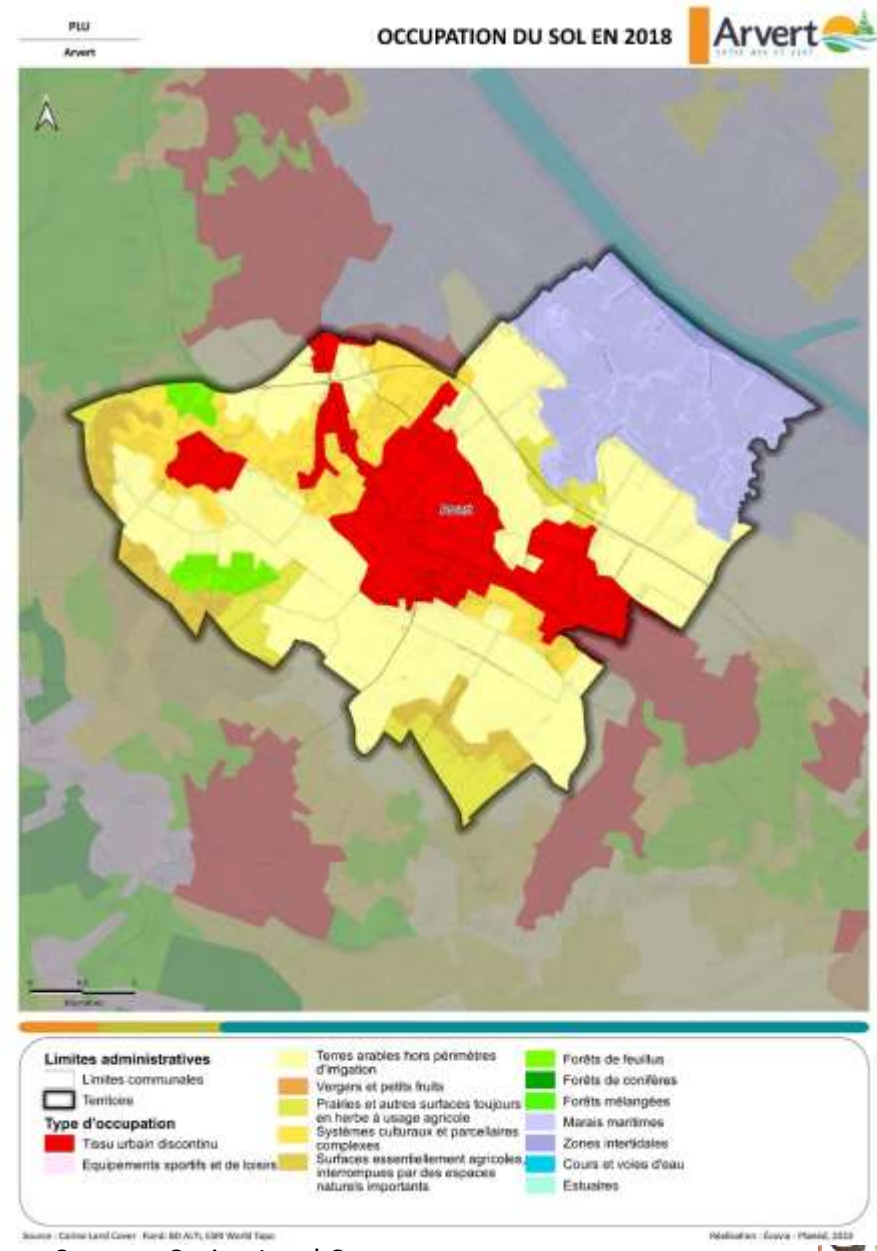


1. Qu'est-ce qu'un PLU ?
2. Présentation des constats du diagnostic territorial
- 3. Présentation des constats de l'EIE**
4. Le calendrier

Milieu physique, occupation du sol

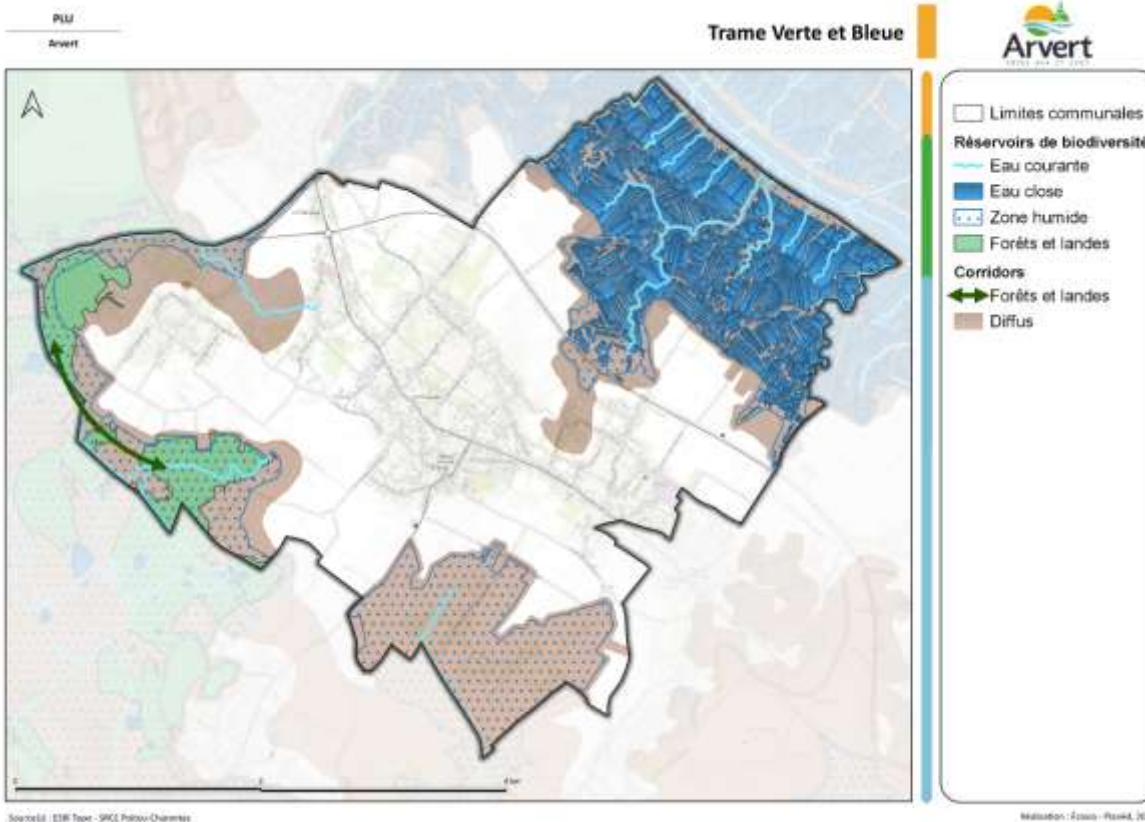
- Un relief peu marqué, le long de la Seudre
- Des températures modérées
- Des espaces agricoles importants (54%), des zones de marais (19%) au nord et un centre urbain (17%)
- Une sensibilité au changement climatique (température moyenne, vagues de chaleurs, nuits chaudes)

Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers



Source : Corine Land Cover

Milieux naturels et biodiversité

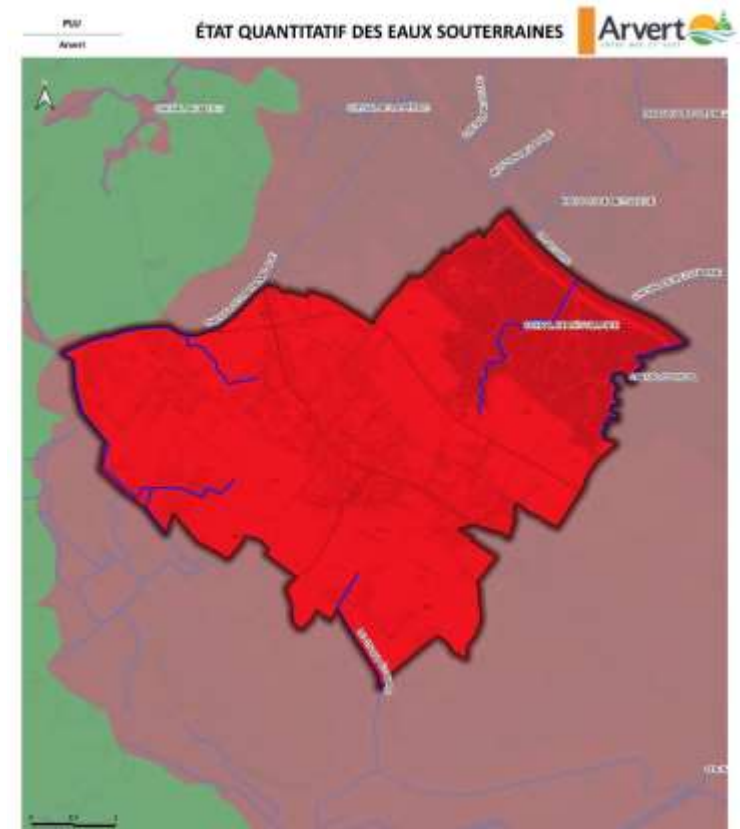


- 22% de la commune couverte par des périmètres d'inventaire (ZNIEFF 1), 23% par des périmètres contractuelles, Natura 2000 : Marais au nord et sud
- PNM Estuaire de la Gironde et de la Mer des Pertuis
- Trame verte bleue structurée autour
 - Des milieux forestiers (sud-ouest)
 - Des milieux aquatiques (marais + cours d'eau)
 - Zones humides autour de ces milieux

Favoriser le maintien des espaces agronaturels et notamment au sein et à proximité des sites Natura 2000 ;
Préserver et renforcer les continuités écologiques via la trame verte et bleue, notamment en réimplantant des haies au niveau des espaces agricoles ;
Limiter l'urbanisation diffuse et linéaire ;



- Deux masses d'eau superficielles (estuaire de la Seudre + chenal de la Chaillevette) en état écologique moyen
- Une masse d'eau souterraine en mauvais état chimique et quantitatif
- 24 STEU CARA conformes équipements et performance
- Assainissement non collectif à 80% conforme en 2021
- Zonage pluvial réalisée par la CARA



Préserver la ressource en eau via la protection des écosystèmes naturels (zones humides, ripisylves, boisements en tête de bassin, etc.) ;
Prévoir un développement en adéquation avec la ressource actuelle et future, qui ne déséquilibre pas les milieux naturels ;
Prévoir un développement adapté aux installations (captages, réseaux, STEP) et aux milieux de rejet du territoire ;



- Risques inondations important (submersion marine, remontées de nappes)
- Aléa retrait gonflement des argiles moyen à fort
- Risque de tempête
- Impact du changement climatique sur les risques inondations
- Peu de risques technologiques



Limiter l'exposition des populations aux risques, en particulier inondations et submersion marine ;

Réduire la vulnérabilité des constructions existantes ;

Prendre en compte le risque de mouvement de terrain dans les décisions d'aménagement, en règlementant spécifiquement l'implantation du bâti en fonction des zones d'aléa



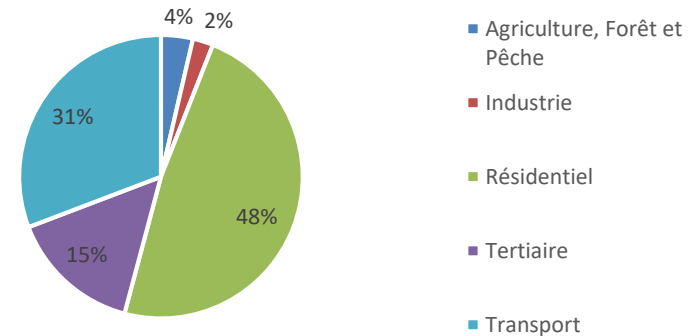
Energie :

- Consommation gaz et électricité sur Arvert 5,54 MWh/hab contre 8,8 MWh/hab département et 10,1 région => +6% entre 2012 et 2020
- CARA conso totale = 18,8 MWh/hab < département < région
- ENR = 11,2% de la consommation (95% bois-énergie, 4% solaire PV)

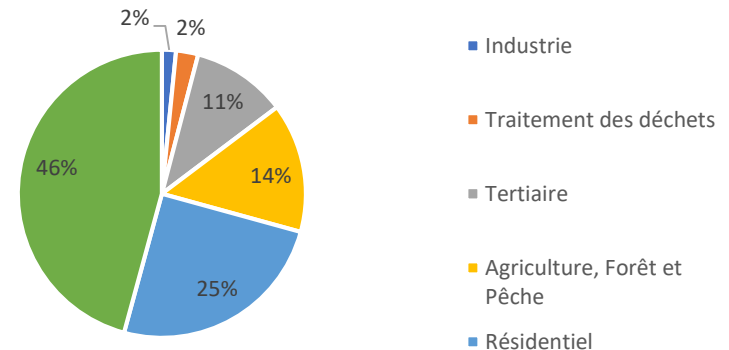
Emissions de GES :

- 4 teqCO₂/hab < département < région
- Profil résidentiel du territoire
- Stabilité des émissions depuis 2015
- 12% des émissions stockés par les milieux naturels (41,4 kteqCO₂)

Consommation énergétique par secteur sur la CARA en 2020 (source : AREC Occitanie)



Répartition des émissions de GES sur la CARA en 2020 (source : Terristory, AREC Nouvelle Aquitaine)



Maintenir le stock de carbone du territoire en limitant les changements d'affectation, notamment des zones humides et des forêts.

Réduire l'impact du secteur résidentiel et des transports routiers sur les émissions de GES.

Réserver des espaces pour le développement des ENR en lien avec les objectifs du SRADDET.





1. Qu'est-ce qu'un PLU ?
2. Présentation des constats du diagnostic territorial
3. Présentation des constats de l'EIE
- 4. Le calendrier**



Le diagnostic territorial

Etat des lieux de la situation actuelle du territoire pour mieux cerner les enjeux



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Stratégie et objectifs pour le territoire de demain



Déclinaison réglementaire

Définir de nouvelles règles applicables aux autorisations d'urbanisme par zones



Validation

Consultations des PPA
Dont l'Etat
enquête publique

2^{ème} semestre 2023

1^{er} semestre 2024

2^{ème} semestre 2024

1^{er} semestre 2025