

AR Prefecture

017-211700216-20240212-011_2024-DE
Reçu le 14/02/2024



PADD V2

Décembre 2023





PREAMBULE3

AXE 1 – MAITRISER LES DYNAMIQUES TERRITORIALES POUR FAIRE D'ARVERT UNE VILLE AU SERVICE DE SES HABITANTS4

1. PRODUIRE SUFFISAMMENT DE LOGEMENTS POUR SATISFAIRE UN PARCOURS RESIDENTIEL AUJOURD'HUI BLOQUE PAR LA PART GRANDISSANTE DES RESIDENCES SECONDAIRES 4
2. IDENTIFIER LE FONCIER STRATEGIQUE ET DEVELOPPER LES OUTILS ADAPTES POUR RETROUVER LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE OU A MINIMA ENCADRER ET DEFINIR LES BESOINS SUR CES ESPACES 5
3. FAIRE DU CENTRE-BOURG D'ARVERT LE CŒUR DE VILLE DE DEMAIN EN MAINTENANT SON ATTRACTIVITE ET EN RENFORÇANT SON ROLE A L'ECHELLE COMMUNALE VOIRE SUPRA COMMUNALE 6
4. MAINTENIR ET MAITRISER LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES D'UNE TERRITOIRE..... 6

AXE 2 – PRESERVER CE QUI FAIT L'IDENTITE D'ARVERT ET INSCRIRE LA COMMUNE DANS LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE8

1. PRESERVER CE QUI FAIT LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE D'ARVERT TOUT EN PERMETTANT LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES 8
2. PARTICIPER A LA TRANSITION ENERGETIQUE ET CLIMATIQUE ET PRENDRE EN COMPTE LE CYCLE DE L'EAU DANS LA DEMARCHE DE DEVELOPPEMENT 9
3. PRESERVER LES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE COMMUNAL 10



Préambule

Quel territoire voulons-nous pour demain ? C'est à cette question centrale que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) répond, en proposant un projet définissant dans les grandes lignes le territoire dans lequel nous vivrons dans les années à venir et surtout tel que nous souhaitons le léguer aux générations futures.

Le PADD, projet politique et donc pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la communauté de communes.

Le code de l'urbanisme détermine les principes fondamentaux de l'urbanisme, dans le respect des objectifs du développement durable. Le contenu d'un PADD de PLUi est ainsi défini à l'article L151-5 (version en vigueur depuis le 12 mars 2023) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale (...).

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique soit la **définition des objectifs des politiques publiques** visant à mettre en perspectives l'avenir du territoire et définissant sa politique d'aménagement et de développement territorial pour les 10 prochaines années.

Ce projet est donc évidemment politique avant d'être technique ; il trouve ensuite sa déclinaison au travers du règlement (écrit et graphique) et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), seules pièces opposables aux tiers.

AXE 1 – MAITRISER LES DYNAMIQUES TERRITORIALES POUR FAIRE D'ARVERT UNE VILLE AU SERVICE DE SES HABITANTS

1. Produire suffisamment de logements pour satisfaire un parcours résidentiel aujourd'hui bloqué par la part grandissante des résidences secondaires

Constats et enjeux :

Depuis le début des années 2000, et même avant, la commune d'Arvert enregistre une évolution constante de sa population qui s'explique par son niveau d'équipements, de commerces et de services. Mais aussi sa localisation géographique. Située sur la Presqu'Île d'Arvert, la commune bénéficie d'un cadre de vie très agréable qui pousse de nouveaux habitants donc une majorité de jeunes retraités à s'installer sur la commune.

Cela se traduit par un vieillissement de la population de plus en plus important, et une augmentation des prix d'accès au logement. La rareté des logements locatifs privés et sociaux conjugués à des prix du foncier qui augmentent sans cesse, amène des difficultés d'accès aux logements pour les populations les plus précaires.

A cela s'ajoute l'augmentation très importante du nombre de résidences secondaires, occupant aujourd'hui près de 22 % du parc de logements. Une fois de plus, ce phénomène vient impacter fortement le parc de logements d'Arvert qui subit de plein fouet la rareté des logements et l'augmentation des prix.

Ainsi, le PLU doit être en capacité d'estimer finement les besoins en logements à la fois au regard des évolutions démographiques définis par le SCoT mais aussi au regard du renouvellement du parc de logements : pour chaque logement vacant ou résidence secondaire créée, c'est autant de résidences principales en moins qu'il faut savoir combler.

Et le PLU doit amener à une diversification de l'offre, tant en termes de taille de logements qu'en termes de typologies de logements, notamment depuis que la commune est soumise à des obligations réglementaires portées par la loi SRU.

En conclusion, la commune d'Arvert doit produire suffisamment de logements pour répondre à un besoin, diversifier son parc pour satisfaire tous les ménages et surtout produire des logements sociaux pour permettre à tous de se loger et répondre aux obligations réglementaires qui lui incombe.

Orientations :

- ❖ **Maitriser la croissance démographique sur la commune pour maintenir son attractivité et son rôle de polarité en produisant environ 44 logements / an, soit environ 440 logements supplémentaires sur les 10 ans d'application du PLU, intégrant les besoins en desserrement des ménages, et de renouvellement du parc (logements vacants, résidences secondaires).**
- ❖ **Anticiper les besoins des ménages comme le vieillissement de la population ou encore la décohabitation des jeunes en proposant une offre de logements diversifiés, tant par leur taille que par leurs typologies.**
- ❖ **Diversifier les typologies d'habitat dans l'objectif de répondre au parcours résidentiel et favoriser l'accès au logement pour tous, sur un territoire où les possibilités d'accéder à un logement sont difficiles aujourd'hui.**

- ❖ **Poursuivre la production de logements abordables dans les opérations d'ensemble en prévoyant environ 50 % de logements locatifs sociaux et abordables minimum**
- ❖ **Développer de nouveaux produits comme le Bail Réel Solidaire**

2. Identifier le foncier stratégique et développer les outils adaptés pour retrouver la maîtrise du développement de la commune ou à minima encadrer et définir les besoins sur ces espaces

Constats et enjeux :

Arvert est une commune attractive. L'évolution constante de la population et des logements sur les dernières décennies en témoigne. Toutefois, cette attractivité s'est réalisée au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers. La commune a, durant la décennie 2011-2021, consommé plus de 36.2 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers au gré des opportunités foncières et des besoins de la commune (chiffres MAGIC).

De cela résulte un centre-ville étendu, au sein duquel on dénombre de nombreuses dents creuses et de nombreux espaces interstitiels (c'est-à-dire des espaces naturels, agricoles ou forestiers au sein même de l'enveloppe urbaine).

Ces opérations ne s'arrêtent pas là. Même au cours des dernières années, de multiples projets ont fait surface sur des secteurs peu propices au développement, consommant majoritairement des terres agricoles alors que des espaces plus stratégiques pouvaient être mobilisés.

Le futur PLU a pour objectif d'identifier ces fonciers stratégiques, de maîtriser le développement de la commune et de définir les besoins sur ces espaces. Cela s'inscrit dans la volonté de la commune de reprendre le contrôle et aussi de pouvoir répondre à ses obligations de production de logements sociaux.

Orientations :

- ❖ **Encadrer la densification pour privilégier l'intensité urbaine dans les secteurs favorables et en mettant en place des orientations d'aménagement et de programmation sur les sites stratégiques**
- ❖ **Travailler sur des formes urbaines mixtes qui participent à la réduction de la consommation d'espace, tout en répondant aux objectifs d'accueil de population**
- ❖ **Réduire, sur la période 2021-2031, d'au moins 50% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2011-2021 et de 50% supplémentaire le rythme d'artificialisation sur la période 2031-2041.**

3. Faire du centre-bourg d'Arvert le cœur de ville de demain en maintenant son attractivité et en renforçant son rôle à l'échelle communale voire supra communale

Constats et enjeux :

Arvert est identifiée comme une polarité d'appui au niveau du SCoT de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique. En effet, elle dispose d'un centre-bourg dont le niveau d'équipements, de commerces et de services est très satisfaisant pour une commune de cette strate.

D'autant que les polarités sont bien identifiées dans le centre-bourg d'Arvert avec le pôle à vocation plutôt commerciale et la présence des supermarchés, du marché et de divers services.

L'enjeu pour la commune est de maintenir cette dynamique et les aménagements qui participent au renforcement du centre bourg, de faire de celui-ci un lieu de rencontre attractif et vivant.

Orientations :

- ❖ Guider le développement des commerces de proximité, des services et des équipements vers le centre-bourg pour conforter l'attractivité de ce dernier
- ❖ Compléter l'offre d'équipements de la commune en identifiant les besoins des habitants et poursuivre le développement des communications numériques
- ❖ Développer des liaisons douces dans Arvert en lien avec le PDU de la CARA mais aussi en connectant les nouvelles opérations avec le centre-bourg pour donner plus de place aux piétons et cyclistes dans cet espace.

4. Maintenir et maîtriser les dynamiques économiques du territoire

Constats et enjeux :

Arvert est une commune dynamique économiquement malgré une certaine dépendance des polarités extérieurs au territoire. En effet, le taux d'indépendance à l'emploi local reste inférieur à 100%, c'est-à-dire qu'il y a plus d'actifs occupés sur la commune que d'emplois. Toutefois, on note une évolution positive de ce taux d'indépendance à l'emploi local. Le rapport entre le nombre d'actifs occupés et le nombre d'emplois tend donc à se réduire.

L'activité économique est principalement basée sur les commerces et les services, présent en nombre sur le territoire. En effet, la commune dispose d'un tissu commercial très satisfaisant.

L'activité ostréicole et agricole fait aussi partie des piliers économique de la commune avec deux ports situés sur la Seudre et de nombreux exploitants ostréicoles et quelques exploitations agricoles situées dans la plaine. Les emplois ostréicoles et agricoles représentent plus de 8% des actifs occupés du territoire.

En plus d'affirmer son rayonnement à travers l'agriculture, la zones d'activités et le renforcement commercial de son cœur de bourg, il sera également question de maintenir l'offre actuelle en service du quotidien pour optimiser ses capacités d'accueil démographique. À l'échelle de la Presqu'île, Arvert propose une offre commerciale, des services et les équipements publics répondant aux besoins locaux.

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.

Orientations :

- ❖ **Travailler avec le service économie de l'Agglomération Royan Atlantique pour diversifier les activités qui s'installeront dans la zone d'activités économiques des Justices et dédier la zone aux activités productives ou de loisirs, créatrices d'emplois**
- ❖ **Maintenir l'attractivité d'Arvert (présence des services et commerces) et également la place du tourisme dans l'économie territoriale**
- ❖ **Valoriser et développer les activités liées à la terre et à la mer**
 - En favorisant la valorisation de la production locale : circuit court notamment
 - En accompagnant l'activité ostréicole et agricole
 - En protégeant les zones agricoles existantes en extension de l'enveloppe urbaine du centre-bourg.

AXE 2 – PRESERVER CE QUI FAIT L'IDENTITE D'ARVERT ET INSCRIRE LA COMMUNE DANS LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

1. Préserver ce qui fait le paysage et le patrimoine de la commune d'Arvert tout en permettant le développement des activités agricoles et ostréicoles

Constats et enjeux :

La commune d'Arvert se situe sur la presqu'île d'Arvert, entre la Seudre et la côte de Beauté. Elle est traversée par la RD14 qui influence l'organisation spatiale de la commune. En effet, les quartiers urbanisés s'organisent le long de cette voie. Ils sont constitués de hameaux anciens et du bourg autour desquels s'est développé l'habitat. Il n'y a pas d'interruption franche du bâti, y compris avec Etaules et La Tremblade : les trois agglomérations se rejoignent et la limite communale n'est pas lisible.

On note 3 grands paysages sur la commune :

- Les boisements à l'ouest et au sud qui forment la limite de la forêt de la Coubre
- Les marais doux au sud de la commune façonné par l'agriculture
- Les marais salés au nord façonnés par l'ostréiculture

Ces paysages présentent des caractéristiques particulières et participent à l'identité territoriale.

En termes d'insertion paysagère les entrées de ville méritent une valorisation dans le cadre du PLU.

De nombreux éléments du petit patrimoine sont aussi présents sur la commune et sont des marqueurs de son passé et de son identité. Le PLU tâchera de les identifier et de les préserver.

Orientations :

- ❖ Définir des seuils et des gabarits pour garantir l'intégration paysagère des futurs projets en frange urbaine/rural ou en milieu agricole
- ❖ Identifier et protéger les secteurs emblématiques du territoire constituant le patrimoine naturel et l'identité d'Arvert : les marais, les plaines
- ❖ Identifier les principaux points de vue d'intérêt pour garantir leur préservation et ne pas compromettre la qualité paysagère de ces espaces
- ❖ Mettre en valeur les entrées d'Arvert notamment dans le cadre des futures opérations d'aménagement.
- ❖ Recenser le petit patrimoine arverton et le préserver pour maintenir ces éléments bâtis identitaires

2. Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement

Constats et enjeux :

La commune d'Arvert est située le long de l'estuaire de la Seudre qui joue un rôle important pour l'identité de la commune et son activité économique (conchyliculture).

La proximité de la commune avec l'estuaire de la Seudre est également une source de risques potentiels : notamment submersion marine, ruissellement et risque de retrait gonflement des argiles. Le PADD vise à limiter l'exposition des populations aux risques et à réduire la vulnérabilité des constructions existantes.

En revanche, la ressource en eau subit plusieurs pressions qualitative et quantitative, ainsi le PADD vise à assurer le bon état qualitatif et quantitatif de la ressource en eau.

Enfin, des objectifs ambitieux sont portés aux échelles nationales, régionales et intercommunales concernant le développement des Energies Renouvelables et de Récupération (ENR&R) et l'atténuation du changement climatique, le PADD permet ainsi le développement des ENR&R sur la commune tout en respectant les dispositions de la loi littoral.

Orientations :

- Assurer le renouvellement, la qualité et la disponibilité de la ressource en eau par la préservation de la qualité des masses d'eau souterraines et superficielles
- Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les projets d'aménagement
- ❖ Permettre le développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergies dans le respect des dispositions de la loi Littoral
- Maîtriser l'urbanisation dans des conditions permettant de prévenir les risques et d'éviter leur aggravation
 - En préservant les secteurs d'expansion des crues
 - En encadrant les principes constructifs dans les zones soumises au risque de retrait-gonflement des argiles

3. Préserver les richesses naturelles du territoire communal

Constats et enjeux :

La commune possède une matrice de zones humides fortement développée, dans laquelle s'implante d'une part des forêts et landes à l'ouest, d'autre part des marais littoraux, cours d'eau et canaux associés au nord. Des corridors constitués de haies ou diffus (pas japonais) permettent le déplacement des espèces. Néanmoins, la présence de grandes cultures non bocagères souligne l'absence de réservoirs de biodiversité agricole, du fait du manque de diversité d'habitats offerts par ces espaces cultivés.

Cette richesse écologique est traduite dans la trame verte et bleue, qui détaille les éléments composants des milieux naturels dans la **cartographie ci-dessous**. Il s'agit de planifier l'urbanisation de manière à minimiser son impact sur les zones naturelles d'intérêt.

Orientations :

- ❖ **Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue**
 - En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies
- ❖ **Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation identifiés par le SCoT dans le cadre de la Loi Littoral**
- ❖ **Préserver (voire restaurer) les continuités écologiques**