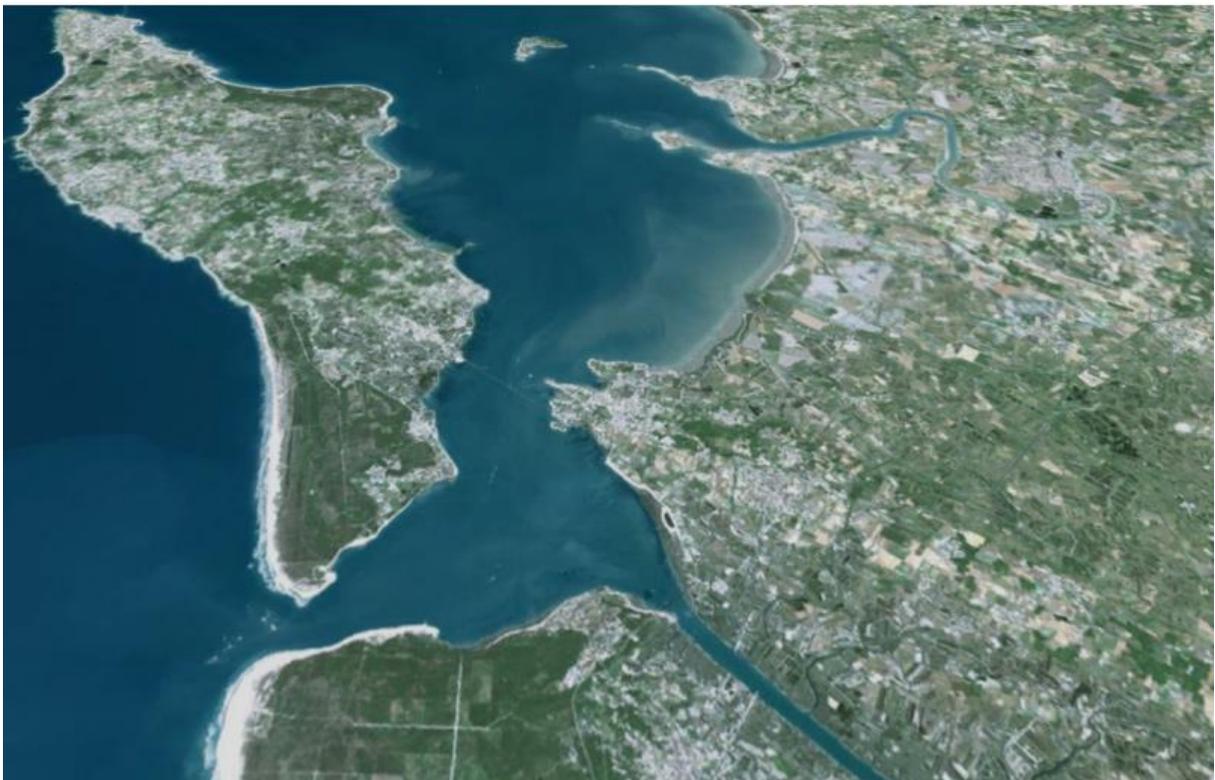


Marché public pour l'élaboration des documents socle d'un « Projet
Paysage » sur le Pays Marennes Oléron

*Lot 1 : Analyse de la consommation foncière et des
capacités de mutation et de densification des
espaces bâtis*

Phase 1 : Analyse de la consommation foncière



V. 22/12/2017



CABINET DE CURIOSITE



P
C
S
S
I
B
I
L
I
S
T
E
S

Equipe d'étude pour le projet paysage :

Mandataire et réalisation du plan paysage : Cabinet de Curiosité, paysagistes

*Réalisation du lot 1 et rédaction de la présente note : Blezat Consulting,
foncier/agriculture/économie ; Les Possibilistes, architectes et urbanistes*

Réalisation du lot 2 (Trame verte et bleue) Terroïko, écologues

BLEZAT Consulting

18, rue Pasteur - 69007 Lyon - FRANCE

Tel : +33 (0)4 78 69 84 69 | Fax : +33 (0)4 78 72 28 65 | contact@blezatconsulting.fr

www.blezatconsulting.fr

Table des matières

PARTIE 1 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE A L'ECHELLE DU PAYS MARENNES-OLERON ET DES COMMUNAUTES DE COMMUNES DE L'ILE D'OLERON ET DU BASSIN DE MARENNES	8
1. La consommation de foncier, un enjeu national, de mieux en mieux pris en compte	9
2. Vision d'ensemble de l'occupation des sols en 2014 sur le Pays Marennes-Oléron	13
3. Les espaces naturels sur le Pays Marennes-Oléron et leur évolution entre 2006 et 2014	18
A. Le territoire se caractérise par une forte présence et une grande diversité de marais.	22
B. Des surfaces en friches très importantes sur l'île d'Oléron, mais relativement stables sur la période	24
4. Une répartition constante des espaces naturels et forestiers	33
5. Les espaces agricoles sur le Pays Marennes-Oléron et leur évolution entre 2006 et 2014	38
A. Des productions agricoles tournées vers la polyculture élevage, avec des spécificités marqueurs des Charentes	42
B. Une tendance au retournement des prairies permanentes et au développement de la viticulture	43
6. Les espaces artificialisés sur le Pays Marennes-Oléron et leur évolution entre 2006 et 2014	46
A. Des espaces artificialisés dédiés aux 2/3 aux espaces urbains, et peu denses,	52
B. Une place très importante dédiées aux parcelles à camper mais dont l'évolution est globalement stabilisée voire en légère régression	57
C. 135 ha se sont artificialisés entre 2006 et 2014, soit 16,88 ha/an, majoritairement issus d'espaces agricoles	61
D. Un développement qui s'est déroulé pour 70% en extension urbaine	72
E. Un ralentissement de l'artificialisation de l'ordre de 8% entre les deux périodes d'analyse, et ce ralentissement semble se poursuivre aujourd'hui	82
PARTIE 2 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE A L'ECHELLE DES COMMUNES	89
ANNEXES	160

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Saint-Denis, le Sabia (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)	9
Figure 2 : Evolution de la population française et des superficies selon le type d'occupation du sol (source : SSP, Agreste, Enquête Teruti 1981-2014)	10
Figure 3 : Accroissement ou diminution annuelle des surfaces selon leur occupation (1-évolutions lissées : moyenne des années n et n-1) (source : SSP, Agreste, Enquête Teruti 1983-2014)	10
Figure 4 : Des échanges de terres favorables aux sols artificialisés (Source : SSP – Agreste – Teruti-Lucas).....	11
Figure 5 : Saint-Denis-d'Oléron, le Grand Marais Papinaud et lieu-dit la Bétaudière - Source : www.leuropevueduciel.com, DREAL Nouvelle Aquitaine, 2016	13
Figure 6 : Répartition de l'occupation des sols sur le Pays Marennes-Oléron en 2014 (Source OCSOL PMO 2014).....	13
Figure 7 : Occupation des sols en 2014 sur le Pays Marennes-Oléron par grandes catégories d'occupation des sols (Source OccSol 2014, niveau 1) : une place prépondérante des zones humides	14
Figure 8 : L'occupation des sols en 2014 sur la communauté de communes de l'île d'Oléron par grandes catégories d'occupation des sols (Source OccSol 2014, niveau 1) : CClO : un territoire plus diversifié (forêt, territoires agricoles et zones humides se partagent les espaces naturels), avec une artificialisation très importante de l'espace.....	15
Figure 9 : L'occupation des sols en 2014 sur la communauté de communes du Bassin de Marennes par grandes catégories d'occupation des sols (Source OccSol 2014, niveau 1) : CCBM, un territoire de marais	15
Figure 10 : L'occupation des sols en 2014 sur le Pays Marennes-Oléron (Sources : IGN, PMO/OCS) ..	16
Figure 11 : Saint-Denis, le Sabia (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)	18
Figure 12 : Répartition des milieux naturels sur le Pays Marennes-Oléron en 2014 (hors eaux continentales) - Source Ocsol PMO.....	18
Figure 13 : Les espaces naturels du Pays Marennes Oléron en 2014 (Source PMO)	20
Figure 14 : Répartition des milieux naturels sur le Pays Marennes-Oléron et les deux Communautés de Communes en 2014 (hors eaux continentales) - Source Ocsol PMO.....	21
Figure 15 : Hiers-Brouage (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)	22
Figure 16 : Illustration des deux types de marais sur la commune de St-Just-Luzac, séparés par la "dorsale"	23
Figure 17 : La Brée les bains, la Grosse Cosse (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)	24
Figure 18 : Répartition des friches par communauté de communes (source : OccSol PMO 2014, niveau 4).....	24
Figure 19 : Superficie en friche par commune en 2014 (source : Occsol 2014).....	25
Figure 20 : St-Georges-d'Oléron, lieu-dit les Guillotines ; Source : www.leuropevueduciel.com, DREAL Nouvelle Aquitaine, 2016	26
Figure 21 : Evolution d'un espace en friche (à gauche) vers de la forêt (à droite) entre 2006 et 2014 sur la commune du Château d'Oléron (source : Occsol 2006 et 2014, Ortho 2006 et photo aérienne 2014, traitement Blezat Consulting.....	27
Figure 22 : Evolution d'un espace en friche (à gauche) vers des cultures et maraîchage de plein champ (à droite) entre 2006 et 2014 sur la commune du Bourcefranc Le Chapus : on a probablement affaire à une erreur de photo-interprétation en 2006 (source : Occsol 2006 et 2014, Ortho 2006 et photo aérienne 2014, traitement Blezat Consulting)	27
Figure 23 : Localisation des friches sur le PMO en 2014 (Source : Occsol 2014, traitement Blezat Consulting 2017).....	28
Figure 24 : Surface en friche en 2014 par commune sur le Pays de Marennes Oléron (Source OccSol 2014, traitement Blezat Consulting 2017)	29

Figure 25 : Proportion des communes du PMO en friche (Source OccSol 2014, traitement Blezat Consulting 2017).....	30
Figure 26 : Artificialisation de friches entre 2006 et 2014 - Source Occupation des sols PMO 2006-2014, Traitement Blezat Consulting 2017	30
Figure 27 : Artificialisation de friches entre 2006 et 2014 - Source Occupation des sols PMO 2006-2014, Traitement Blezat Consulting 2017	31
Figure 28 : Artificialisation de friches entre 2006 et 2014 - Source Occupation des sols PMO 2006-2014, Traitement Blezat Consulting 2017	31
Figure 29 : Artificialisation de friches entre 2006 et 2014 - Source Occupation des sols PMO 2006-2014, Traitement Blezat Consulting 2017	32
Figure 30 : Grand-Village-Plage, lieu-dit les Allassins ; Source : www.leuropevueduciel.com, DREAL Nouvelle Aquitaine, 2016.....	33
Figure 31 : Répartition des forêts, milieux semi-naturels et zones humides sur le PMO en 2006 (Source : Occsol 2006 niveau 2, traitement Blezat Consulting)	34
Figure 32 : Répartition des forêts, milieux semi-naturels et zones humides sur le PMO en 2014 (Source : Occsol 2014, niveau 2, traitement Blezat Consulting)	34
Figure 33 : Exemple de mutation de forêts vers de la végétation clairsemée entre 2006 et 2014 : erreur de photo-interprétation ? – Commune de la Grand Village Plage (Source : Occsol 2006, 2014, traitement Blezat Consulting 2017).....	35
Figure 34 : Exemple de mutation de forêts vers de la végétation clairsemée entre 2006 et 2014 – Commune de Saint-Trojan-Les-Bains (Source : Occsol 2006, 2014, traitement Blezat Consulting 2017)	35
Figure 35 : Exemple de mutation de forêts vers de la végétation clairsemée entre 2006 et 2014 – Commune du Gua (Source : Occsol 2006, 2014, traitement Blezat Consulting 2017).....	36
Figure 36 : Evolution de la classification au sein des forêts et milieux à végétations arbustives et/ou herbacées entre 2006 et 2014 sur le Pays de Marennes Oléron (Source OccSol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)	36
Figure 37 : Marais de Brouage (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes).....	38
Figure 38 : Les espaces agricoles en 2014 sur les Communautés de communes de l'île d'Oléron et du Bassin de Marennes ; source OCSOL PMO.....	40
Figure 39 : Répartition des territoires agricoles sur le PMO en 2014 (Source : Occsol 2014 niveau 4)	41
Figure 40 : Répartition des territoires agricoles sur la CCIO et la CCBM (Source : Occsol 2014, niveau 4, traitement Blezat Consulting)	42
Figure 41 : Orientations technico-économiques (Source : Agreste 2010)	42
Figure 42 : Répartition des territoires agricoles en 2006 et 2014 à l'échelle du Pays de Marennes Oléron (Source : OccSol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)	43
Figure 43 : Saint-Pierre, aux alentours de la Chefmalière (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)	43
Figure 44 : Saint-Pierre, aux alentours de la Chefmalière (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)	44
Figure 45 : Saint-Pierre, aux alentours de la Chefmalière (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)	44
Figure 46 : Evolution de l'occupation des territoires agricoles, entre 2006 et 2014 (Source OCSOL PMO, RPG 2010, traitement Blezat Consulting).....	45
Figure 47 : Saint-Denis-d'Oléron, le Grand Marais Papinaud et lieu-dit la Bétaudière ; Source : www.leuropevueduciel.com, DREAL Nouvelle Aquitaine, 2016.....	46
Figure 48 : Les espaces artificialisés en 2014 sur le Pays Marennes Oléron (source OCSOL PMO).....	48
Figure 49 : Répartition des surfaces des espaces artificialisés sur le Pays Marennes-Oléron en 2014 (Source Ocsol PMO).....	49
Figure 50 : Répartition des surfaces des espaces artificialisés sur le Pays Marennes-Oléron en 2014 (Source Ocsol PMO).....	50

Figure 51 : Occupation du sol en France métropolitaine en 2012 suivant la distance à la mer (source : UE-SOeS, CORINE Land Cover, 2012, Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral).....	51
Figure 52 : Répartition des surfaces artificialisées suivant la distance à la mer en 2012 (source : UE-SOeS, CORINE Land Cover, 2012, Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral)	51
Figure 53 : Citadelle de Brouage (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes).....	52
Figure 54 : Les différents types de zones urbanisées sur le Pays Marennes Oléron en 2014 (Source OCSOL PMO, Traitement Blezat Consulting)	52
Figure 56 : Description des types "bâti individuel semi-continu" et "tissu urbain aéré" de l'occupation des sols du PMO. (Source Occsol)	54
Figure 57 : Analyse des surfaces urbanisées par commune (source : OccSol 2014 ; traitement Blezat Consulting 2017).....	55
Figure 58 : Caractéristiques des parcelles à camper (Source Occsol)Commune	55
Figure 59 : Densité de logements par hectare par commune (Sources : INSEE 2013, Occsol 2014, traitement Blezat Consulting 2017)	56
Figure 60 : Dolus, Parcelle à Camper, les Groies (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)	57
Figure 61 : Définition de la catégorie "Zones à camper" de l'occupation des sols du Pays Marennes Oléron (Source OCSOL PMO).....	57
Figure 62 : Localisation des parcelles à camper sur le Pays de Marennes Oléron (Source : OccSol 2014, traitement Blezat Consulting 2017)	58
Figure 63 : Analyse de l'évolution des parcelles à camper entre 2006 et 2014 (Source : Occsol 2006 et 2014, niveau 5, traitement Blezat Consulting 2017).....	59
Figure 64 : Evolution des surfaces dédiées aux parcelles à camper entre 2006 et 2014 à Saint-Georges d'Oléron (source : Occsol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017).....	60
Figure 65 : ZA-ZC de Saint-Just Luzac (source : Cabinet de Curiosité / Les Possibilistes).....	61
Figure 66 : Origine des surfaces artificialisées entre 2006 et 2014 dans le Pays de Marennes-Oléron (source : OccSol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017).....	62
Figure 67 : Schéma explicatif de l'artificialisation des territoires agricoles, forêts et milieux semi-naturels et zones humides entre 2006 et 2014 sur le Pays de Marennes Oléron (source : OccSol 2006 et 2014, ateliers avec les élus en janvier 2017, traitement Blezat Consulting 2017)	62
Figure 68 : Localisation des zones artificialisées entre 2014 et 2017 (Source : ateliers réalisés avec les élus du PMO en janvier 2017, traitement Blezat Consulting 2017).....	63
Figure 69 : Artificialisation entre 2010 et 2014 et sites classés sur le Pays de Marennes-Oléron (Source : OccSol 2010 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)	65
Figure 70 : Surfaces artificialisées par commune entre 2006 et 2014, et surface artificialisée par nouvel habitant sur le Pays Marennes-Oléron.....	67
Figure 71 : Artificialisation des surfaces agricoles et naturelles entre 2006 et 2014 par commune à l'échelle du PMO (source : OccSol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)	68
Figure 72 : Solde d'artificialisation selon la croissance démographique par département (source : Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer).....	69
Figure 73 : Comparaison de la surface artificialisée par habitant (en m ²) en 2006 et en 2014 (Sources : démographie : Insee 2008 et 2013, artificialisation : Occsol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017).....	70
Figure 73 : Type d'artificialisation nouvellement apparue entre 2006 et 2014 (Source OccSol –PMO 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)	71
Figure 74 : ZC du Gua (source : Cabinet de Curiosité / Les Possibilites)	72
Figure 76 : Caractéristiques des espaces "vacants urbains" (source occsol-pmo).....	73
Figure 77 : Marennes, le fief de Vidonne, le canal Charentes-Seudre et la ZA fief de Feusse ; Source : www.leuropeveduciel.com, DREAL Nouvelle Aquitaine, 2016	74
Figure 78 : Répartition de l'artificialisation entre 2006 et 2014 selon le critère « densification/extension » (Source : Occsol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017).....	77

Figure 79 : Localisation des espaces artificialisés entre 2006 et 2014 sur la CC de l’île d’Oléron (Source : Blezat Consulting 2017)..... 78

Figure 80 : Localisation des espaces artificialisés entre 2006 et 2014 sur la CC du bassin de Marennes (Source : Blezat Consulting 2017)..... 79

Figure 81 : Nature de l’artificialisation en densification entre 2006 et 2014 80

Figure 82 : Nature de l’artificialisation en extension entre 2006 et 2014 80

Figure 83 : Evolution de la tache urbaine entre 2006 et 2014 (Source : Occsol 2006 et 2014, Données cadastrales 2008 et 2016) 81

Figure 84 : Evolution des espaces agricoles, naturels ou vacants urbains entre 2006 et 2014 (source : Occsol 2006, 2010, 2014, traitement Blezat Consulting 2017) 83

Figure 85 : Les espaces agricoles et naturels en 2006, artificialisés en 2014 sur la commune de Saint-Pierre d’Oléron par type d’artificialisation - Echelle 1 :25 000 (Source PMO, IGN ; réalisation: Blezat Consulting)..... 84

Figure 86 : Les espaces agricoles et naturels en 2006, artificialisés en 2014 sur la commune de Dolus-d’Oléron par type d’artificialisation - Echelle 1 :25 000 (Source PMO, IGN ; réalisation: Blezat Consulting)..... 84

Figure 87 : Les espaces agricoles et naturels en 2006, artificialisés en 2014 sur la commune du Château d’Oléron par type d’artificialisation - Echelle 1 :25 000 (Source PMO, IGN ; réalisation: Blezat Consulting)..... 85

Figure 88 : Les espaces agricoles et naturels en 2006, artificialisés en 2014 sur la commune de Bourcefranc-le-Chapus par type d’artificialisation - Echelle 1 :25 000 (Source PMO, IGN ; réalisation: Blezat Consulting)..... 86

Figure 89 : Les espaces agricoles et naturels en 2006, artificialisés en 2014 sur la commune de Marennes par type d’artificialisation - Echelle 1 :25 000 (Source PMO, IGN ; réalisation: Blezat Consulting)..... 86

Figure 90 : Les espaces agricoles et naturels en 2006, artificialisés en 2014 sur la commune de Nieulle-sur-Seudre par type d’artificialisation - Echelle 1 :25 000 (Source PMO, IGN ; réalisation: Blezat Consulting)..... 87

PARTIE 1 : ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE A L'ECHELLE DU PAYS MARENNES- OLERON ET DES COMMUNAUTES DE COMMUNES DE L'ILE D'OLERON ET DU BASSIN DE MARENNES

1. La consommation de foncier, un enjeu national, de mieux en mieux pris en compte



Source des données traitées

Note importante : sauf indication contraire, toutes les données de ce document sont issues de l'analyse des données d'occupation du sol fournies par le Pays Marennes-Oléron, avec 3 dates d'analyses : 2006, 2010, 2014

Lors des ateliers effectués avec les acteurs locaux en avril 2017, nous avons mis à jour les évolutions urbaines (habitat, zones d'activité, équipements) qui se sont produites entre 2014 et 2017. Les participants ont notamment localisé les changements d'occupation des sols entre 2014 et 2017, ainsi que les différents projets en cours. Ces données ont été retranscrites sous un système d'information géographique et ont été valorisées à plusieurs reprises dans ce rapport. Ces données ont permis d'analyser les surfaces artificialisées entre 2014 et 2017 (partie 3.A) et de comparer le rythme d'artificialisation de cette période par rapport à des périodes précédentes (partie 3.F).



Figure 1 : Saint-Denis, le Sabia (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)

L'artificialisation des sols constitue un enjeu majeur de l'aménagement du territoire à l'échelle nationale. Le président de la Fédération nationale de Safer, Emmanuel Hyst, a souligné lors de la présentation des chiffres 2016 des marchés fonciers ruraux la **relance de l'artificialisation** et la **poursuite de l'accaparement des terres**, « deux tendances majeures qui conduisent à des impasses »¹. L'artificialisation des terres, ralentie par les impacts de la crise économique, est repartie ces dernières années avec la reprise de l'urbanisation. Au niveau national, la consommation des terres agricoles résulte principalement des constructions individuelles.

L'enquête statistique Teruti-Lucas² de 2015 montre la progression des espaces artificialisés (+70% entre 1981 et 2014), supérieure à la croissance de la population (+18% entre 1981 et 2014). Cette artificialisation se fait essentiellement aux dépens des terres agricoles (en recul de 7% entre 1981 et 2014).

¹ <https://www.actu-environnement.com/ae/news/safer-artificialisation-maisons-individuelles-urbanisation-terres-agricoles-29106.php4>

² Enquête statistique organisée par Agreste depuis 1982 mesurant l'occupation des sols sur le territoire et les flux de changements entre les grandes catégories d'occupation

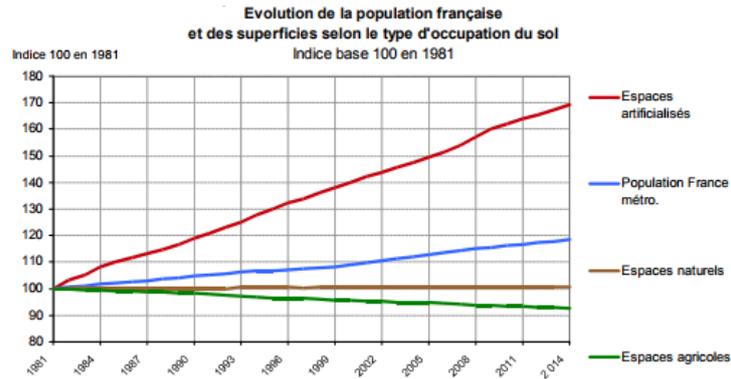
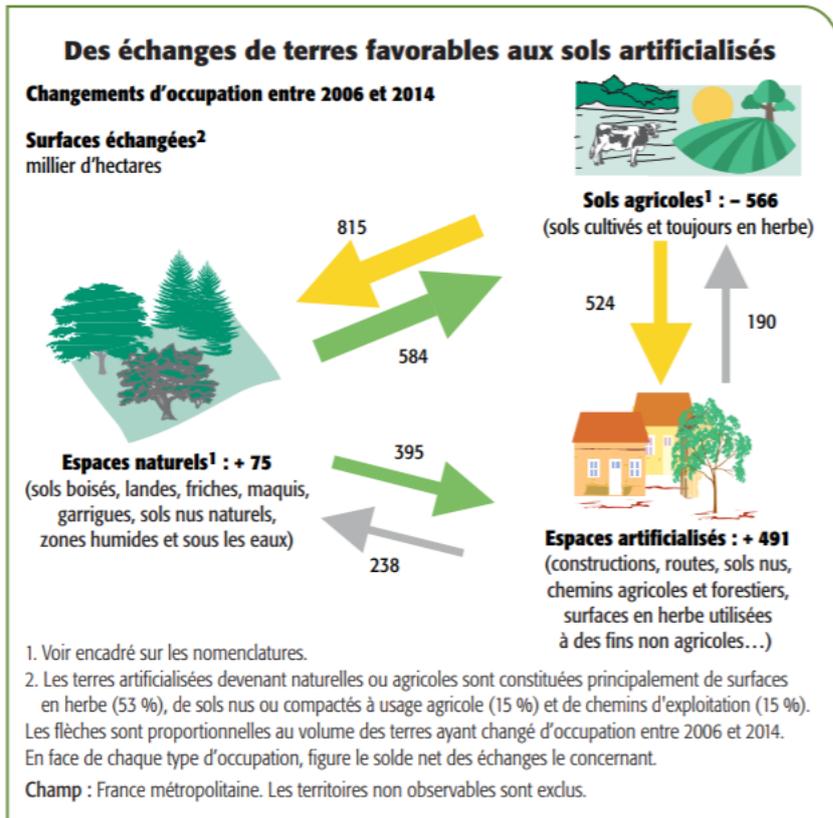


Figure 2 : Evolution de la population française et des superficies selon le type d'occupation du sol (source : SSP, Agreste, Enquête Teruti 1981-2014)

Les résultats de l'enquête concordent avec les observations faites par la SAFER, concernant les fluctuations plus ou moins marquées de l'artificialisation (avec un pic d'artificialisation avant la crise de 2008 et une relance de la consommation des terres depuis 2012).



Figure 3 : Accroissement ou diminution annuelle des surfaces selon leur occupation (1-évolutions lissées : moyenne des années n et n-1) (source : SSP, Agreste, Enquête Teruti 1983-2014)



Source : SSP - Agreste - Enquêtes Teruti-Lucas

Figure 4 : Des échanges de terres favorables aux sols artificialisés (Source : SSP – Agreste – Teruti-Lucas)

Les enquêtes réalisées entre 2006 et 2014 permettent de chiffrer les changements d'occupation des terres. On constate l'accroissement des terres artificialisées (+ 491 000 ha) et la baisse des sols agricoles (- 566 000 ha).

Le rapport « Artificialisation : De la mesure à l'action », publié par le Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer en janvier 2017, souligne l'enjeu résidant dans la mesure et le suivi des espaces artificialisés, du fait de l'hétérogénéité des sources d'informations. La base de données Teruti-Lucas, citée ci-dessus, indique que le taux d'artificialisation en France métropolitaine, actuellement de 9,3%, pourrait s'élever à 14% en 2050 et à 20% en 2100 si le rythme d'artificialisation des sols se poursuit. Cette artificialisation impacte différents secteurs, en particulier l'agriculture, et implique une pression sur l'environnement (appauvrissement de la biodiversité, imperméabilisation des terrains, augmentation de la pollution via l'urbanisation, etc.).

Des outils sont peu à peu mis en place pour freiner l'artificialisation et limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles :

- La loi ENE, dite loi Grenelle II (2010) rend obligatoire l'analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers des 10 dernières années dans les SCoT, et à déterminer les espaces agricoles et naturels à protéger
- La loi de modernisation agricole (LMA) de 2010 pose comme objectif dans son introduction la nécessité de réduire de 50% la consommation d'espaces agricoles et naturels. Elle rend obligatoire la fixation d'objectifs chiffrés de consommation foncière économe par secteur géographique dans les Scot. Cette loi a également créé l'observatoire national de la consommation des espaces agricoles (ONCEA), observatoire qui s'est mis en place en 2013, avec un objectif de mesure des changements de destination des espaces agricoles. La LMA de 2010 crée enfin la CDCEA, commission départementale sur la consommation des espaces agricoles.

- La loi Alur, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (2014), incitent les communes à analyser le potentiel de densification dans le bâti existant avant d'envisager une extension des surfaces urbanisées, et oblige à réaliser un diagnostic agricole dans les Scot et les PLU. La loi d'avenir pour l'agriculture et la forêt (LAAF) de 2014 transforme et renforce la CDCEA en CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers), chargée de donner un avis sur PLU, Scot et projets consommant de l'espace agricole ou naturel. La LAAF crée également le concept de compensation agricole, avec étude d'impact agricole pour les projets consommant du foncier agricole, sur le modèle des études d'impact environnementales, dont le décret d'application rend la loi applicable en septembre 2016.

2. Vision d'ensemble de l'occupation des sols en 2014 sur le Pays Marennes-Oléron



Figure 5 : Saint-Denis-d'Oléron, le Grand Marais Papinaud et lieu-dit la Bétaudière - Source : www.leuropeveduciel.com, DREAL Nouvelle Aquitaine, 2016

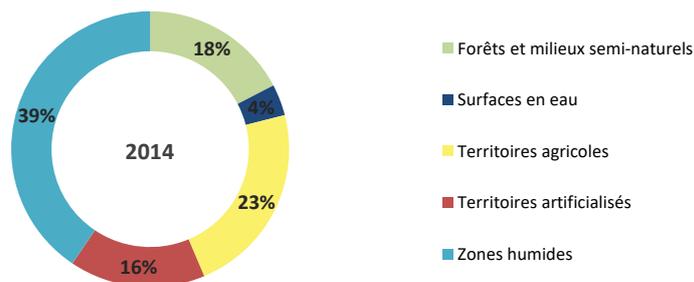


Figure 6 : Répartition de l'occupation des sols sur le Pays Marennes-Oléron en 2014 (Source OCSOL PMO 2014)

Le Pays Marennes-Oléron, 35 724 ha, se caractérise par une place prépondérante des zones humides, qui représentent 39% de l'espace. Cette prépondérance est beaucoup plus marquée sur le Bassin de Marennes (56%) que sur l'île d'Oléron (21%). En revanche, l'île d'Oléron compte une importante surface forestière, sur 31% de l'espace : deux forêts domaniales occupent de grands espaces sur l'île d'Oléron, les forêts de St-Trojan au sud-ouest (près de 2000 ha) et des Saumonards au nord-est (autour de 650 ha).

Les territoires agricoles représentent un peu plus du cinquième des surfaces sur les deux territoires.

L'autre différence importante entre l'île et le continent est la place des surfaces artificialisées (logements, activités, infrastructures) : 24% des surfaces sur l'île, 9% sur le continent. Sur l'île, on constate un phénomène d'urbanisation quasi-continue le long de la côte océanique, de Dolus-d'Oléron à St-Denis-d'Oléron.



Définition du périmètre d'analyse

Les données d'occupation des sols à l'échelle du Pays de Marennes Oléron ont été traitées sur la base des limites communales de la base de données cadastrale, et non sur la base des limites communales de la BD TOPO.

Chacun de deux tracés introduit un biais dans l'analyse des données, du fait de leur mode de production. Le biais de la base de données cadastrale étant moindre, c'est ce dernier tracé qui a été retenu pour obtenir des données à l'échelle communale.

De par ce choix, certaines zones portuaires, de dunes ou de forêts dunaires hors limites cadastrales sont exclues de l'extraction réalisée. Pour maximiser la précision de l'analyse, les données concernant les zones intertidales (code 423 de l'occupation des sols), les estuaires (code 522 de l'occupation des sols), les mers et les océans (code 523 de l'occupation des sols) n'ont pas été prises en considération.

Occupation des sols 2014, niveau 1	Hectares
Forêts et milieux semi-naturels	6 385
Surfaces en eau	1 287
Territoires agricoles	8 319
Territoires artificialisés	5 823
Zones humides	13 911
Total général	35 724

Espaces agricoles comme espaces artificialisés se situent principalement (et logiquement) sur les terres hautes des deux territoires, les zones les plus basses, et donc les plus soumises aux risques de submersion marine et d'inondation étant majoritairement occupés par des espaces naturels, en particulier les marais, qui jouent un rôle dans la gestion des niveaux d'eau et donc des risques. Les forêts dunaires jouent également un rôle dans le maintien du littoral face à l'érosion maritime.

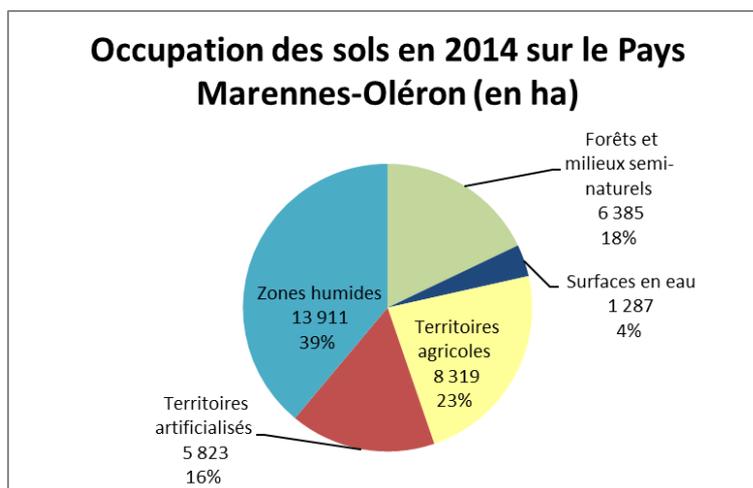


Figure 7 : Occupation des sols en 2014 sur le Pays Marennes-Oléron par grandes catégories d'occupation des sols (Source OccSol 2014, niveau 1) : une place prépondérante des zones humides

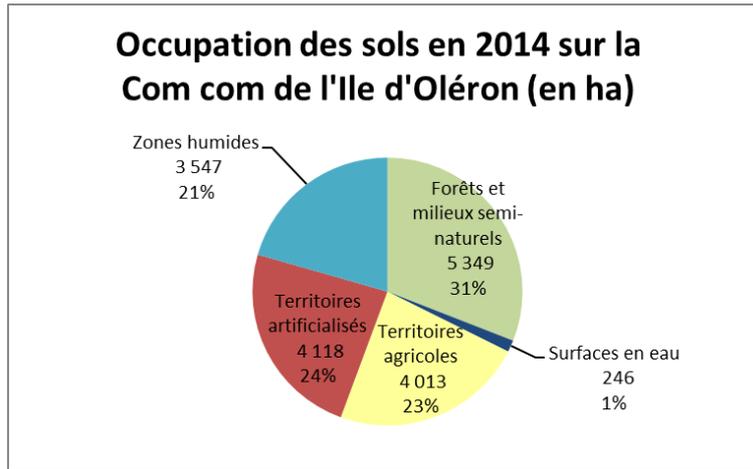


Figure 8 : L'occupation des sols en 2014 sur la communauté de communes de l'île d'Oléron par grandes catégories d'occupation des sols (Source OccSol 2014, niveau 1) : CCIO : un territoire plus diversifié (forêt, territoires agricoles et zones humides se partagent les espaces naturels), avec une artificialisation très importante de l'espace

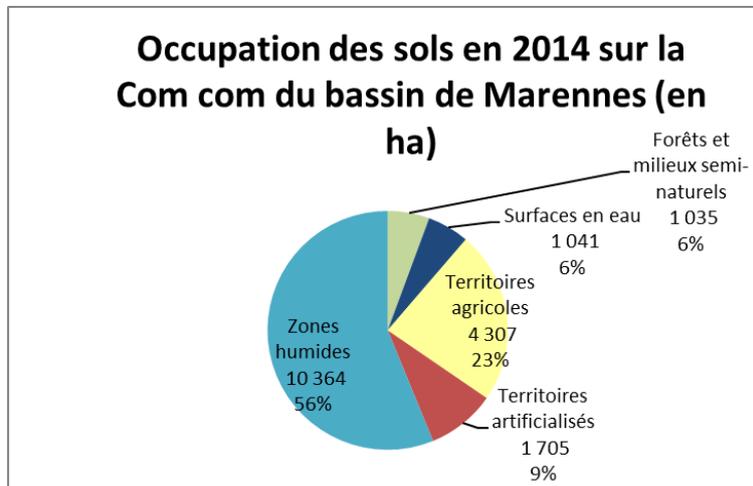


Figure 9 : L'occupation des sols en 2014 sur la communauté de communes du Bassin de Marennes par grandes catégories d'occupation des sols (Source OccSol 2014, niveau 1) : CCBM, un territoire de marais

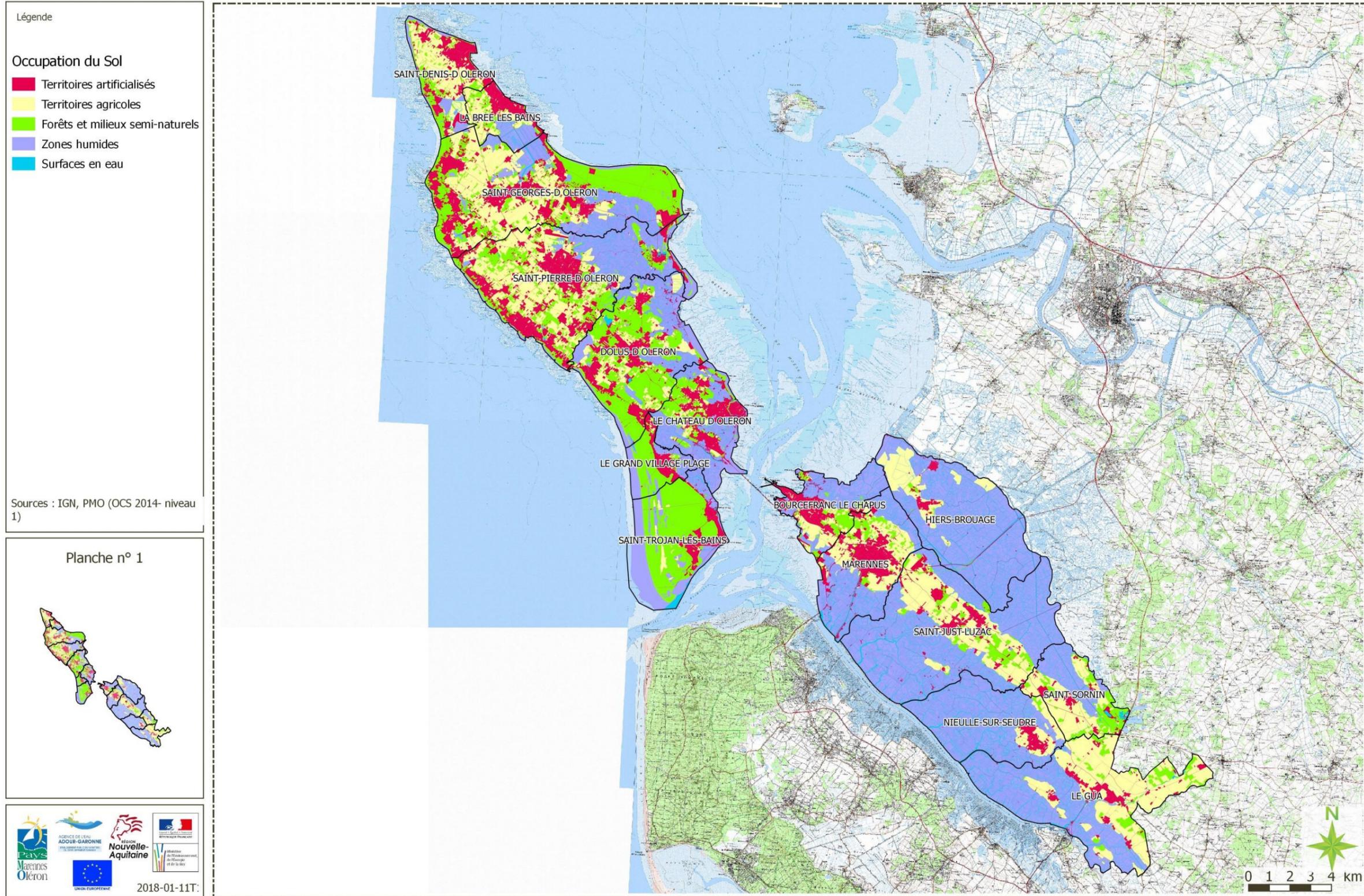


Figure 10 : L'occupation des sols en 2014 sur le Pays Marennnes-Oléron (Sources : IGN, PMO/OCS)

Éléments de comparaison

D'après l'observatoire national de la mer et du littoral, l'occupation du sol en zone littorale est très spécifique.

« A la rencontre entre la mer et la terre et du fait d'une forte implantation humaine, l'occupation du sol des communes littorales métropolitaines diffère de celle de l'arrière-pays littoral (voir définitions) ou de l'occupation moyenne du sol en métropole.

Les communes littorales maritimes sont caractérisées par :



- **Une forte part de territoires artificialisés** : ils occupent 14,6 % de la surface des communes littorales, soit 2,6 fois plus que la moyenne métropolitaine ou de l'arrière-pays. Au sein des territoires artificialisés, les zones urbanisées et les zones industrielles/portuaires et voies de communication sont également 2,6 fois plus nombreuses. Ce ratio est de 4,3 pour les espaces verts artificialisés (golf, terrains de sport, parcs urbains) très nombreux en bord de mer ;
- **Une sous-représentation des terres agricoles** : elles ne couvrent que 40,9 % du territoire littoral contre 60,9 % dans l'arrière-pays et 59,5 % en métropole. Ceci s'explique par l'importance des zones naturelles (dunes, estrans, zones humides peu favorables à l'agriculture, et à l'importance de l'artificialisation des sols).
- **Une très légère sur-représentation des forêts et espaces semi-naturels** : ils représentent 35,6 % du territoire des communes littorales contre 32,7 % dans l'arrière-pays et 34,0 % en métropole. Les milieux forestiers couvrent de faibles surfaces sur le littoral alors que la végétation arbustive et herbacée représente de vastes surfaces. Elle est proportionnellement près de 3 fois plus importante dans les communes littorales que la moyenne métropolitaine ;
- Une part très importante de zones humides et de surfaces en eau représentant près de 9 % du territoire littoral, soit nettement plus que la moyenne métropolitaine.

En Charente-Maritime en 2012, l'occupation du sol dans les communes littorales métropolitaines est répartie de la manière suivante (source : observatoire national de la mer et du littoral) :

- 48% de terres agricoles
- 18% de territoires artificialisés
- 18% de forêts et espaces semi-naturels
- 15% de zones humides
- 1% de surfaces en eau

- ⇒ Les taux de **zones humides et surfaces en eau** sont particulièrement importants sur le **bassin de Marennes** (respectivement 56% et 6% des terres).
- ⇒ Le taux d'occupation par les **terres agricoles est particulièrement faible** sur le Pays de Marennes Oléron (23%), alors qu'il se situe entre 30% pour les territoires de bord de mer et environ 60% en moyenne métropolitaine.
- ⇒ Le taux de territoires artificialisés de la CC de l'île d'Oléron (24%) est caractéristique des territoires de bord de mer, et même supérieure à la moyenne du littoral français et charentais, du fait de l'attractivité de l'île. Les communes de Saint-Denis-d'Oléron (33%), de Saint-Pierre-d'Oléron (27%), de La Brée Les Bains (27%) et du Château d'Oléron (27%) sont particulièrement marquées par le taux d'artificialisation élevé. Sur la CC du bassin de Marennes, la commune de Bourcefranc-Le-Chapus présente un taux d'artificialisation élevé (26%).

3. Les espaces naturels sur le Pays Marennes-Oléron et leur évolution entre 2006 et 2014



Figure 11 : Saint-Denis, le Sabia (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)

Sur le Pays Marennes-Oléron, les espaces naturels se répartissent de la façon suivante :

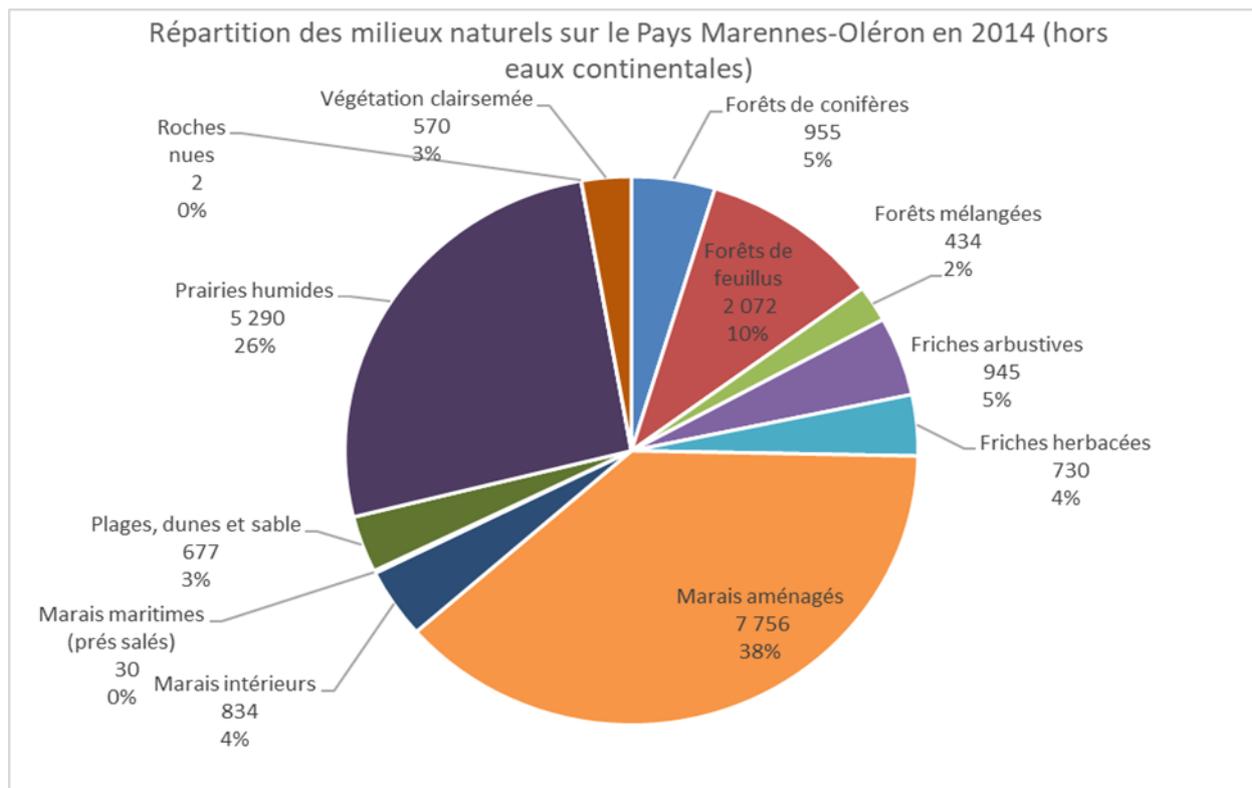
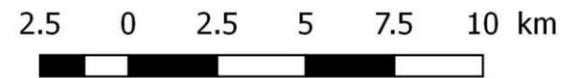
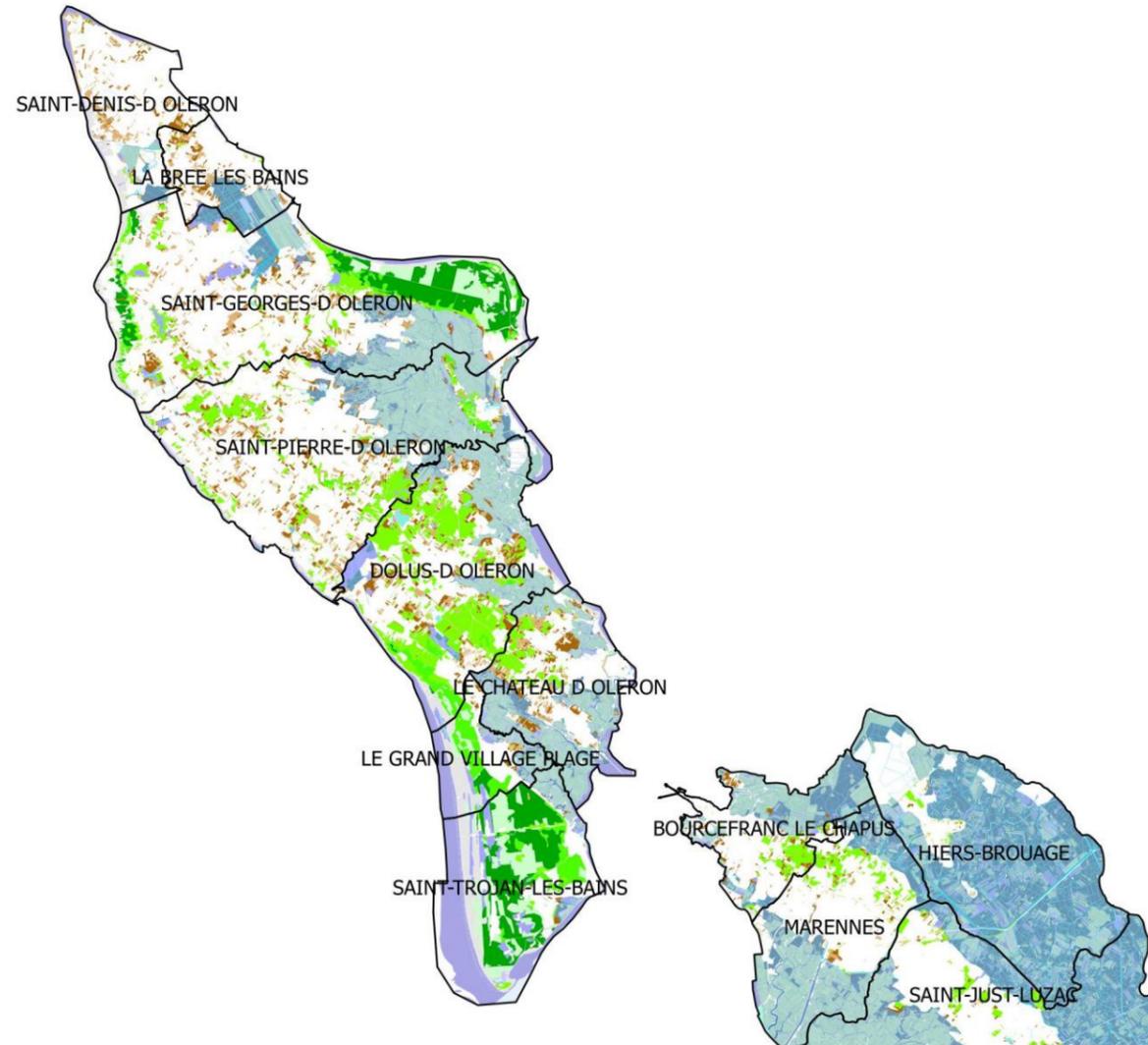


Figure 12 : Répartition des milieux naturels sur le Pays Marennes-Oléron en 2014 (hors eaux continentales) - Source Ocsol PMO

Comme on l'a vu plus haut, les zones humides occupent une large part du territoire, et représentent 69% des zones naturelles (hors eaux continentales, mais qui ne représentent que 3% des surfaces), avec 38% du territoire en marais aménagés, et 27% en prairies humides. Les forêts occupent ensuite 16% de la surface, majoritairement pour des forêts feuillues, et les friches 9%.

Légende

-  Limites communales
- Occupation des sols
-  Linéaires et îlots boisés
-  Forêts de feuillus
-  Forêts de conifères
-  Forêts mélangées
-  Friches herbacées
-  Friches arbustives
-  Plages, dunes et sable
-  Roches nues
-  Végétation clairsemée
-  Marais intérieurs
-  Marais maritimes (prés salés)
-  Zones intertidales
-  Prairies humides
-  Marais aménagés
-  Cours et voies d'eau
-  Plans d'eau
-  Estuaires
-  Mers et océans
-  Chenal, ruisson, fossé



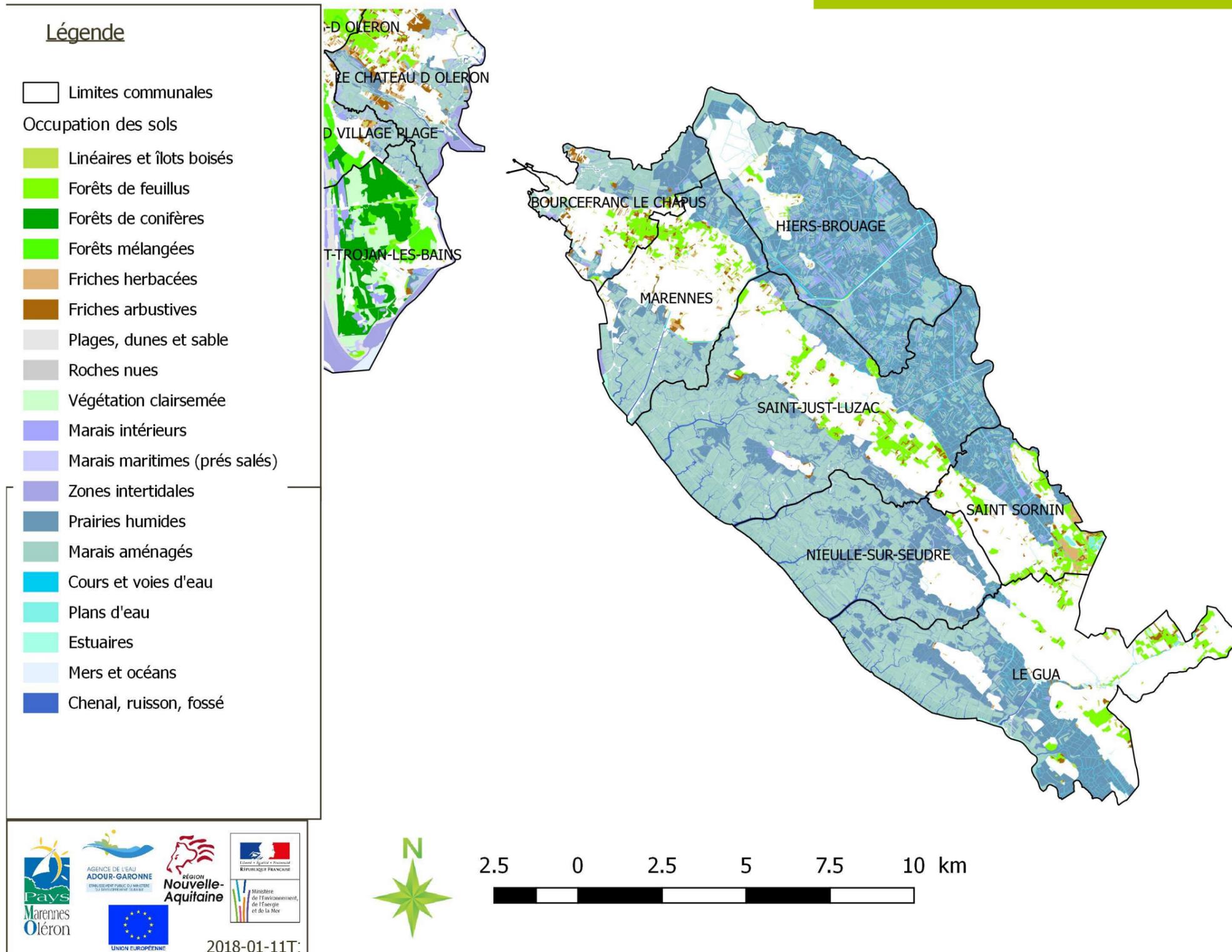


Figure 13 : Les espaces naturels du Pays Marennes Oléron en 2014 (Source PMO)

Les milieux naturels du Bassin de Marennes sont quasiment en totalité des milieux humides (marais et prairies représentent 88% des milieux naturels), alors que l'île d'Oléron connaît une plus grande diversité de milieux. (voir camemberts ci-dessous et cartes ci-dessus)

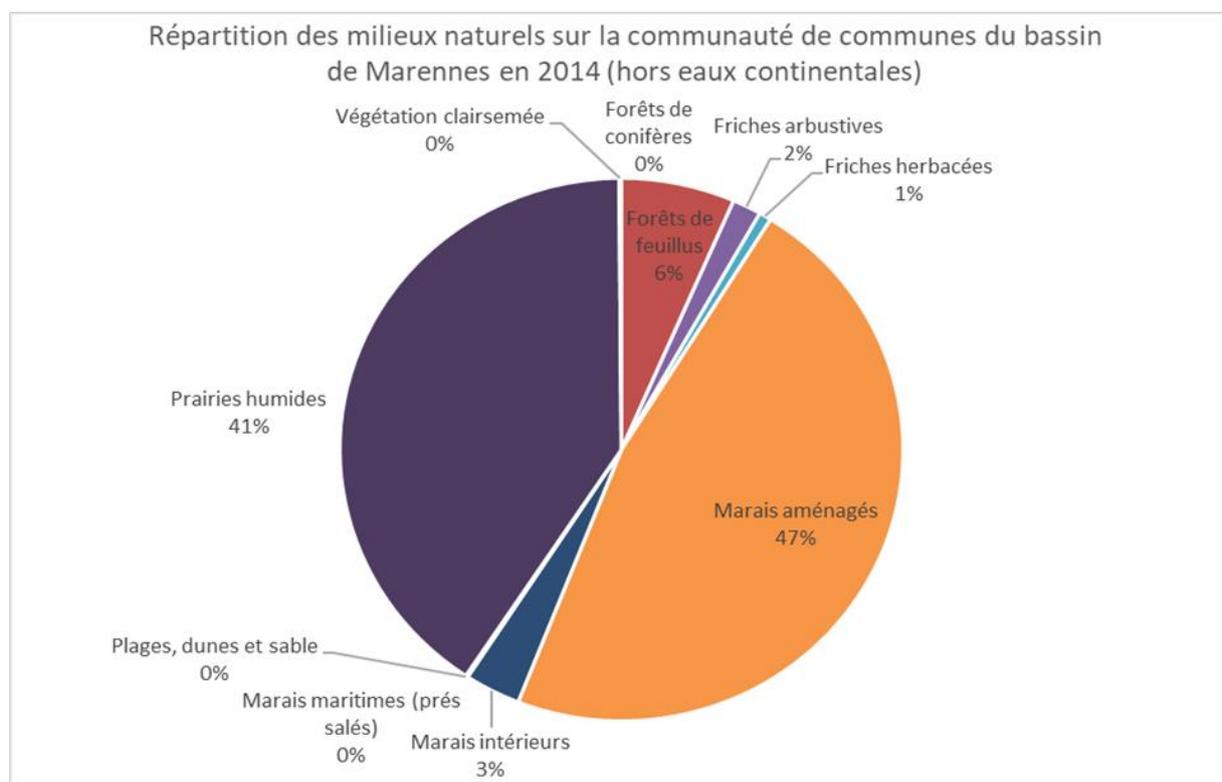
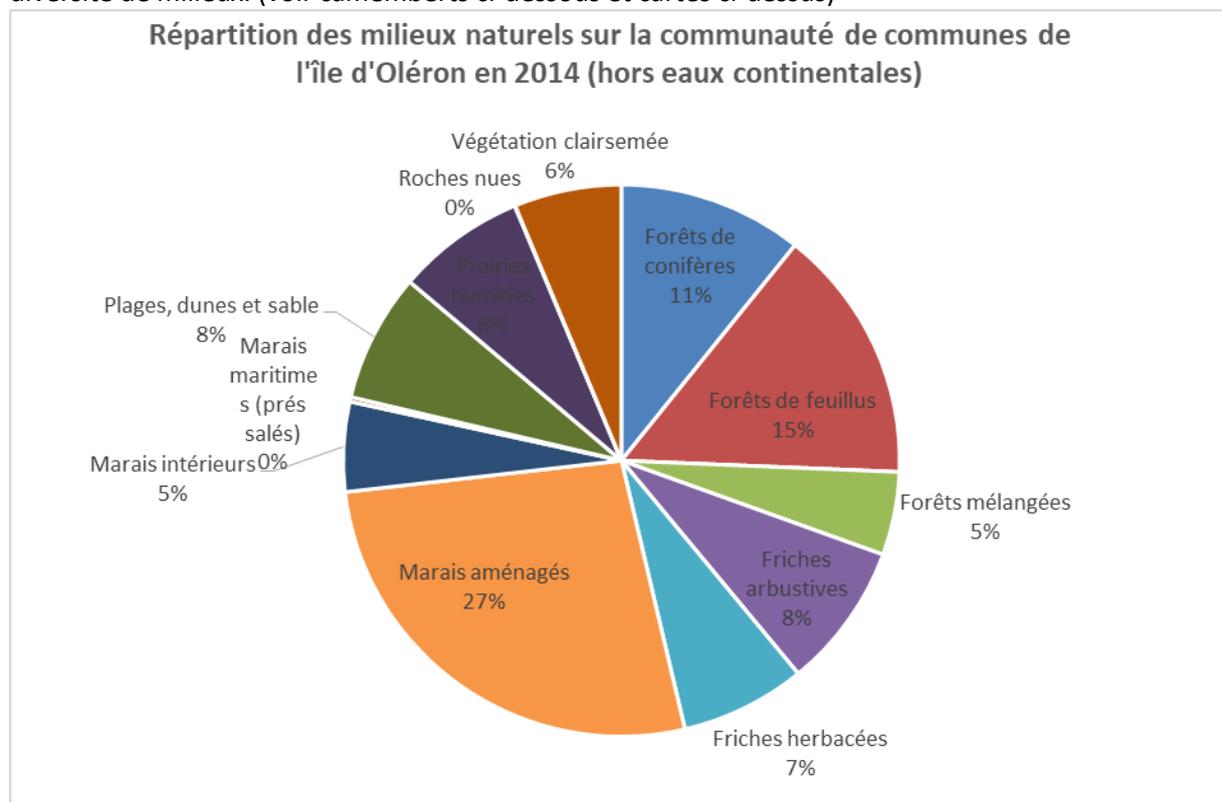


Figure 14 : Répartition des milieux naturels sur le Pays Marennes-Oléron et les deux Communautés de Communes en 2014 (hors eaux continentales) - Source Ocsol PMO

A. Le territoire se caractérise par une forte présence et une grande diversité de marais.



Figure 15 : Hiers-Brouage (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)

Sur le continent, on note donc l'importance des marais, avec deux grands types d'espace : prairies humides et roselières sur le marais de Brouage, et marais aménagé en claires sur le bassin de la Seudre. Les zones habitées, les activités, les infrastructures, et les zones cultivées sont localisées sur la dorsale.

Sur l'île d'Oléron, les marais sont également majoritairement des marais aménagés en claires (sauf marais intérieur sur les communes de St-Georges-d'Oléron et La-Brée-les-Bains, ainsi que St-Denis-d'Oléron). Les marais sont plus présents en façade est, alors que la partie centrale et ouest de l'île accueille les zones habitées, les activités et l'agriculture.

L'exemple à St-Just-Luzac ci-dessous illustre les deux types de marais au nord-est et au sud-ouest, séparés par la « dorsale » habitée et agricole.

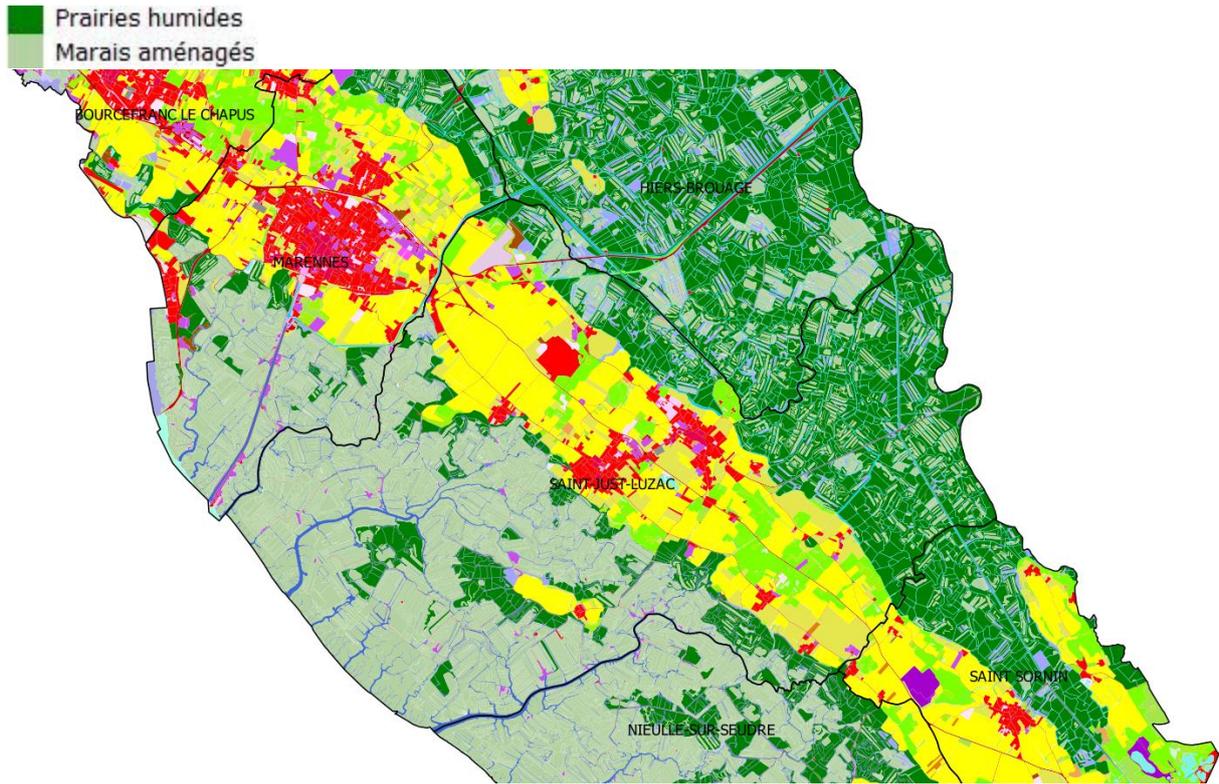


Figure 16 : Illustration des deux types de marais sur la commune de St-Just-Luzac, séparés par la "dorsale"

B. Des surfaces en friches très importantes sur l'île d'Oléron, mais relativement stables sur la période



Figure 17 : La Brée les bains, la Grosse Cosse (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)



Terminologie

Friche herbacée : Parcelle occupée par une végétation herbacée, à vocation non agricole.

Friches arbustives : Parcelle non entretenue, colonisée par une végétation arbustive. Coupes forestières.

En 2014, on compte 1 696 ha de friches, qui se répartissent de la façon suivante :

- 83% sur la communauté de communes de l'île d'Oléron
- 17% sur la communauté de communes du bassin de Marennes.

	Type de friches	Communauté de communes Bassin de Marennes	Communauté de communes de l'île d'Oléron	Pays de Marennes Oléron
Forêts et milieux semi-naturels	Friches arbustives	192 ha	757 ha	948 ha
	Friches herbacées	98 ha	649 ha	748 ha
Total général		290 ha	1406 ha	1696 ha

Figure 18 : Répartition des friches par communauté de communes (source : OccSol PMO 2014, niveau 4)

La communauté de communes de l'île d'Oléron est particulièrement touchée par le phénomène.

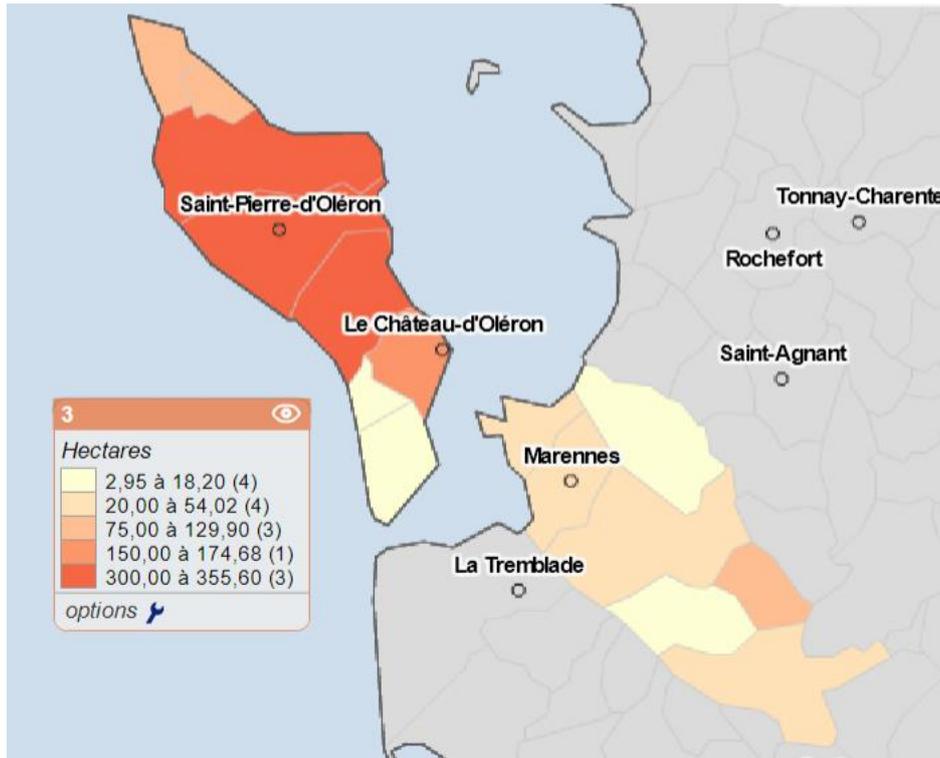


Figure 19 : Superficie en friche par commune en 2014 (source : Occsol 2014)

A titre de comparaison, en 2006, on comptait déjà 1 733 ha de friches, avec approximativement la même répartition entre les deux territoires.

Ces friches sont dues à la très importante pression foncière, qui n'incite pas les propriétaires ou anciens agriculteurs à louer/transmettre les exploitations, dans l'espoir de voir leurs terres devenues constructibles.



Figure 20 : St-Georges-d'Oléron, lieu-dit les Guillotines ; Source : www.leuropevueduciel.com, DREAL Nouvelle Aquitaine, 2016

Les friches représentent 9% des espaces agricoles et naturels, mais 20% des seuls espaces agricoles (35% pour la CCIO, 6% pour le Bassin de Marennes). Si l'on considère que les friches sont en général d'anciens espaces agricoles, le potentiel agricole « perdu » est ainsi très important.

130 ha qui étaient en friches en 2006 ont évolué de la façon suivante en 2014 :

- 37 ha ont naturellement évolué vers de la **forêt** (32 ha) ou de la végétation clairsemée, dont 30 ha sur la CC du Bassin de Marennes (illustration figure 35),
- 68 ha sont retournés à **l'agriculture** (61 ha de cultures, 5 ha de prairies), dont 60 ha sur la CC de l'Île d'Oléron
- 25 ha se sont **artificialisés**, dont 22 ha sur la CC de l'Île d'Oléron (6,8 ha à Saint-Pierre d'Oléron et 5,7 ha à Dolus d'Oléron)



Figure 21 : Evolution d'un espace en friche (à gauche) vers de la forêt (à droite) entre 2006 et 2014 sur la commune du Château d'Oléron (source : Occsol 2006 et 2014, Ortho 2006 et photo aérienne 2014, traitement Blezat Consulting)

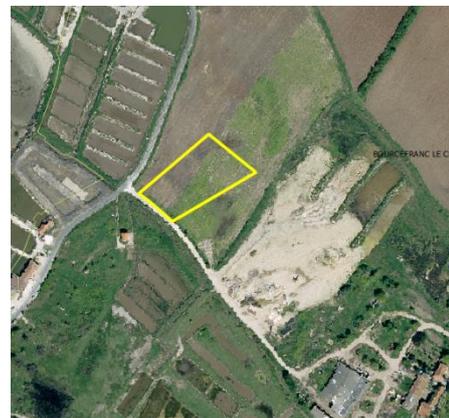


Figure 22 : Evolution d'un espace en friche (à gauche) vers des cultures et maraîchage de plein champ (à droite) entre 2006 et 2014 sur la commune du Bourcefranc Le Chapus : on a probablement affaire à une erreur de photo-interprétation en 2006 (source : Occsol 2006 et 2014, Ortho 2006 et photo aérienne 2014, traitement Blezat Consulting)



Figure 23 : Localisation des friches sur le PMO en 2014 (Source : Occsol 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

23 : Localisation des friches sur le PMO en 2014

		Forêts et milieux semi-naturels		Total Friches	% des espaces agricoles et naturels
		Friches arbustives	Friches herbacées		
Communauté de communes Bassin de Marennes	BOURCEFRANC LE CHAPUS	43,17	5,14	48,31	5,3%
	HIERS-BROUAGE	4,19	0,76	4,95	0,2%
	LE GUA	31,10	9,45	40,55	1,2%
	MARENNES	33,99	10,96	44,95	3,0%
	NIEULLE-SUR- SEUDRE	2,07	0,87	2,95	0,2%
	SAINT SORNIN	31,39	62,92	94,31	8,0%
	SAINT-JUST-LUZAC	45,80	8,20	54,00	1,3%
Total Communauté de communes Bassin de Marennes		191,72	98,30	290,02	1,8%
Communauté de communes de l'île d'Oléron	DOLUS-D OLERON	178,30	141,55	319,86	13,7%
	LA BREE LES BAINS	36,71	46,90	83,62	16,2%
	LE CHATEAU D'OLERON	112,81	70,75	183,55	15,2%
	LE GRAND VILLAGE PLAGE	10,11	5,85	15,96	3,0%
	SAINT-DENIS-D OLERON	54,30	82,43	136,73	15,9%
	SAINT- GEORGES-D OLERON	162,94	148,08	311,02	8,7%
	SAINT-PIERRE-D OLERON	192,87	152,11	344,98	11,5%
	SAINT-TROJAN- LES-BAINS	8,47	1,65	10,12	0,6%
	Total Communauté de communes de l'île d'Oléron		756,53	649,32	1405,84
Total général		948,25	747,62	1695,86	5,7%

Figure 24 : Surface en friche en 2014 par commune sur le Pays de Marennes Oléron (Source OccSol 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

	Communes	Proportion de la commune en friche (%)
Communauté de communes de l'île d'Oléron	LA BREE LES BAINS	11,4
	LE CHATEAU D'OLERON	10,9
	SAINT-DENIS-D'OLERON	10,8
	DOLUS-D OLERON	10,7
	SAINT-PIERRE-D OLERON	8,3
	SAINT-GEORGES-D OLERON	6,6
	LE GRAND VILLAGE PLAGE	2,3
	SAINT-TROJAN-LES-BAINS	0,5
Communauté de communes Bassin de Marennes	SAINT SORNIN	6,9
	BOURCEFRANC LE CHAPUS	3,8
	MARENNES	2,2
	SAINT-JUST-LUZAC	1,1
	LE GUA	1,1
	HIERS-BROUAGE	0,2
	NIEULLE-SUR-SEUDRE	0,1

Figure 25 : Proportion des communes du PMO en friche (Source OccSol 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

Sur la période d'analyse, 25 ha de friches se sont donc artificialisés, contribuant ainsi à 16% de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels. La friche peut être une stratégie des propriétaires pour inciter les communes à classer les parcelles en zones constructibles. A l'inverse, les zones agricoles qui se retrouvent classées constructibles dans les documents d'urbanisme sont rapidement « menacées » d'enfrichement.

Les friches qui se sont artificialisées entre 2006 et 2014 sont majoritairement sur l'île d'Oléron (en violet sur les cartes ci-dessous), en bordure de zones urbaines.

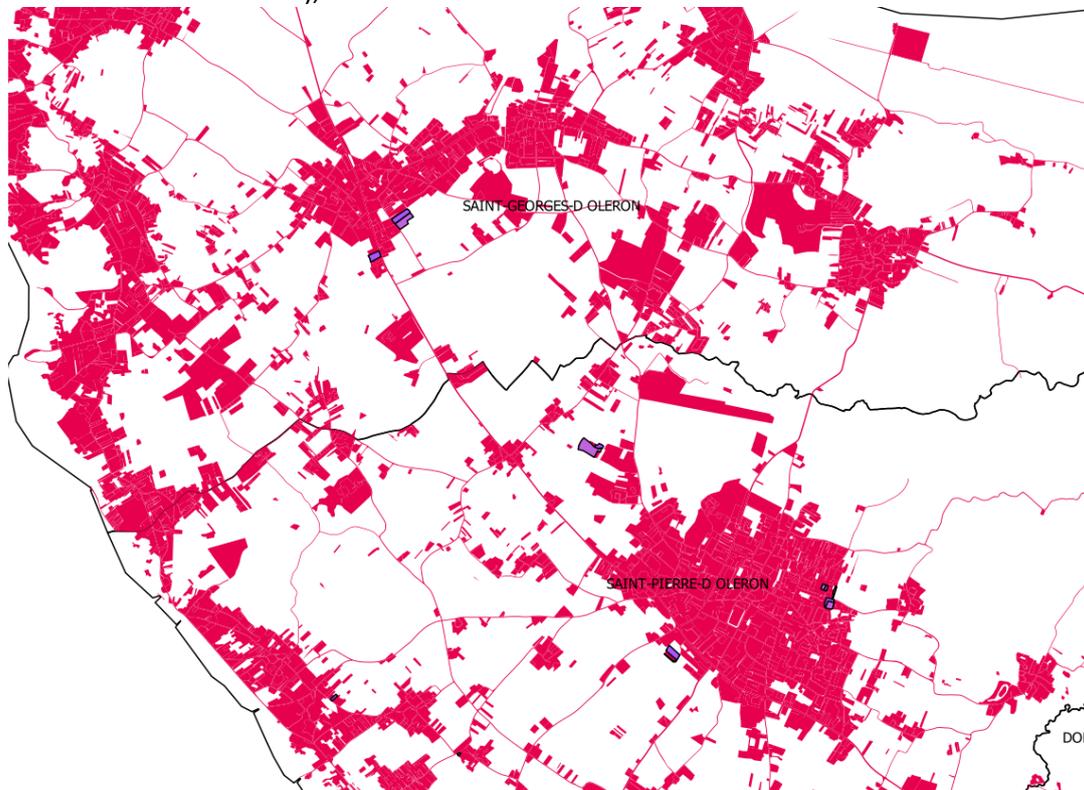


Figure 26 : Artificialisation de friches entre 2006 et 2014 - Source Occupation des sols PMO 2006-2014, Traitement Blezat Consulting 2017

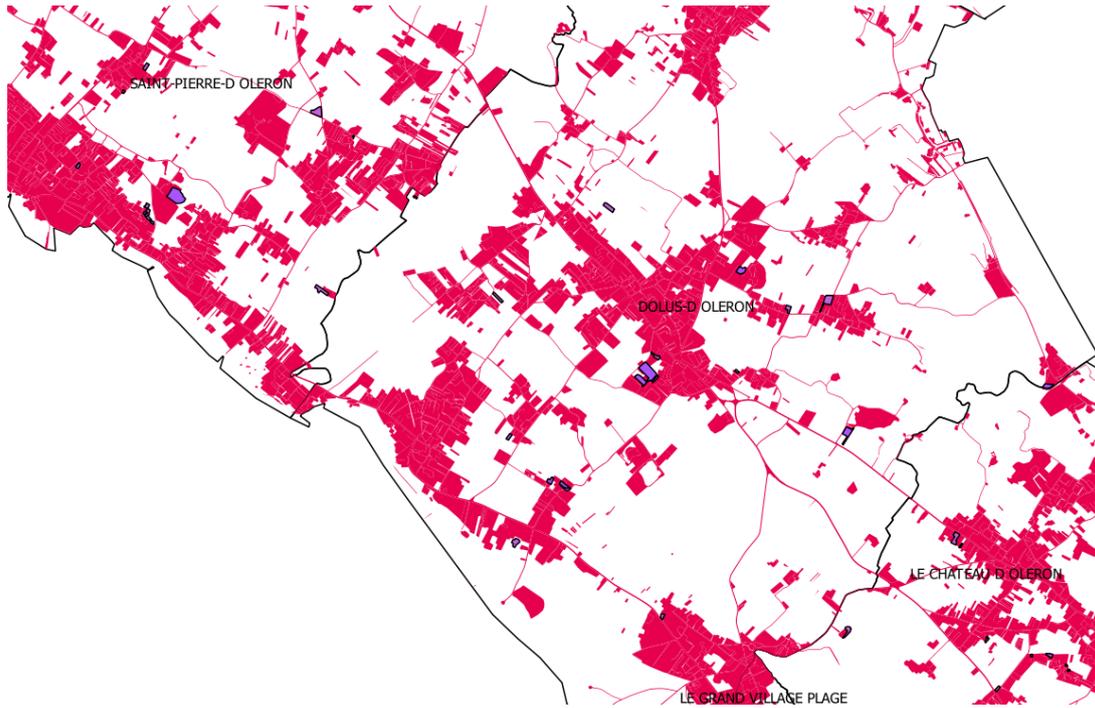


Figure 27 : Artificialisation de friches entre 2006 et 2014 - Source Occupation des sols PMO 2006-2014, Traitement Blezat Consulting 2017

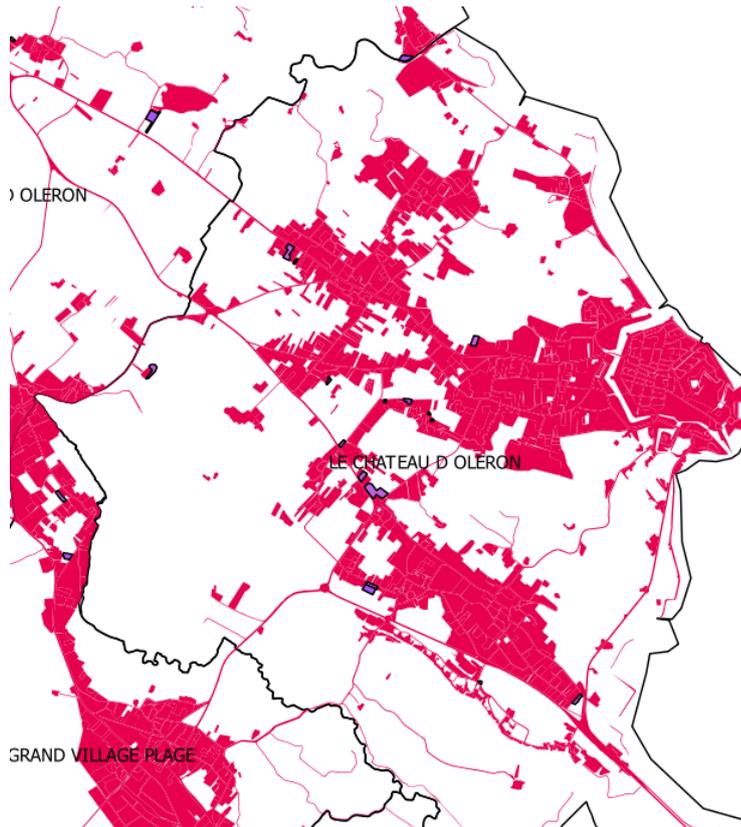


Figure 28 : Artificialisation de friches entre 2006 et 2014 - Source Occupation des sols PMO 2006-2014, Traitement Blezat Consulting 2017

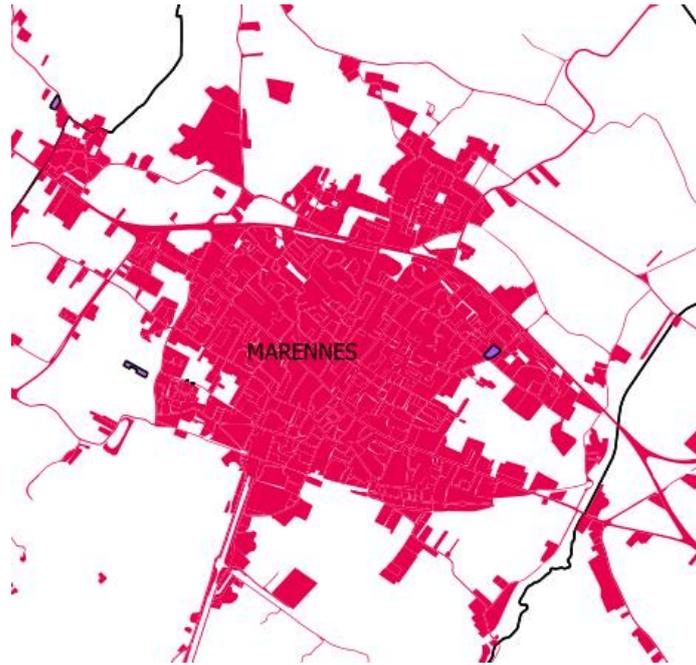


Figure 29 : Artificialisation de friches entre 2006 et 2014 - Source Occupation des sols PMO 2006-2014, Traitement Blezat Consulting 2017

Une part importante des espaces en friches en 2006 sont devenus des espaces forestiers en 2014, par la logique de l'évolution naturelle.

A l'inverse, **90 ha se sont enfrichés entre 2006 et 2014** :

- 70 ha de territoires agricoles,
- 16 ha de forêts
- Et 4 ha d'espaces artificialisés (dont 3,5 ha de décharges)

Si l'on compare ces 90 ha nouveaux et les 68 ha qui sont revenus à l'agriculture, on compte 33 ha de friches nouvelles sur la période, soit +1,2%.

4. Une répartition constante des espaces naturels et forestiers



Figure 30 : Grand-Village-Plage, lieu-dit les Allassins ; Source : www.leuropevueduciel.com, DREAL Nouvelle Aquitaine, 2016

Les camemberts ci-dessous représentent la répartition des différentes catégories d'espaces naturels et forestiers en 2006 et 2014. Les évolutions ne sont pas marquées. On constate une diminution de la surface occupée par des forêts et une augmentation de la part occupée par de la végétation clairsemée.

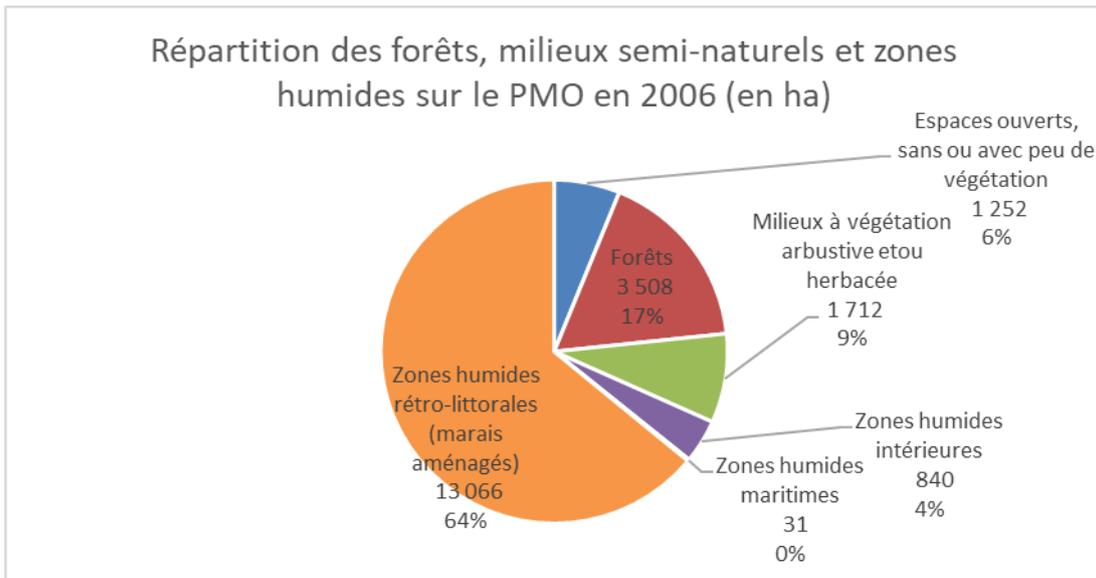


Figure 31 : Répartition des forêts, milieux semi-naturels et zones humides sur le PMO en 2006 (Source : Occsol 2006 niveau 2, traitement Blezat Consulting)

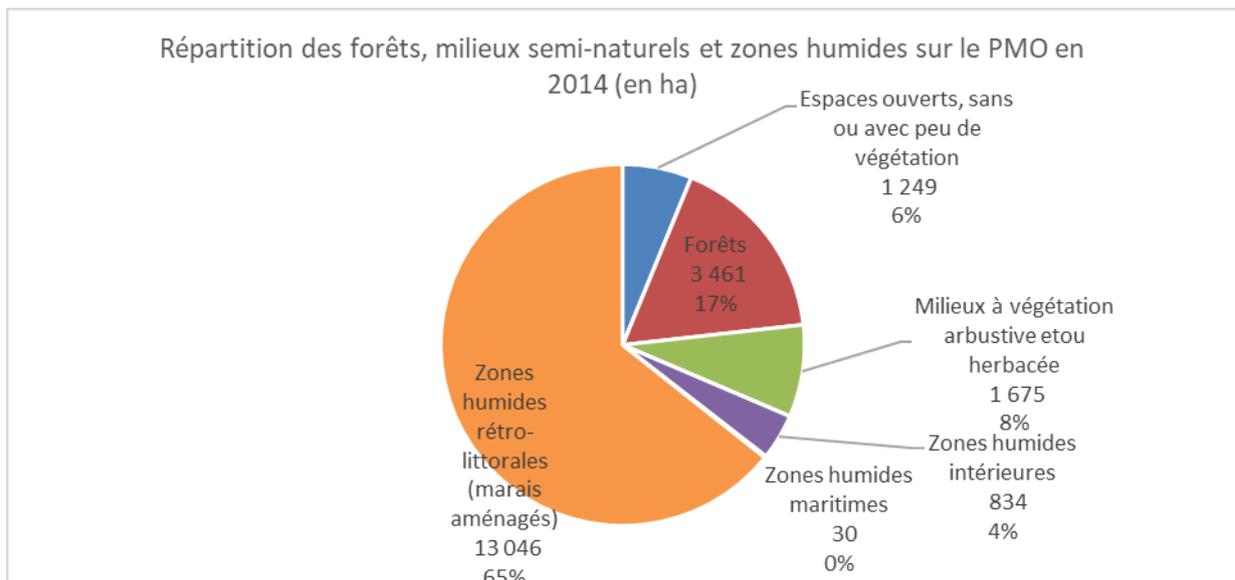


Figure 32 : Répartition des forêts, milieux semi-naturels et zones humides sur le PMO en 2014 (Source : Occsol 2014, niveau 2, traitement Blezat Consulting)

Globalement, la répartition des espaces naturels et forestiers a été assez constante sur la période 2006-2014.

Les évolutions les plus significatives sur cette période (source OCS PMO 2006 et 2014, niveau 4) sont:

-
- Une évolution naturelle nette de 16 ha de friches en forêts
- Une conversion nette de 60 ha de forêts en espaces de végétation clairsemée. Ces évolutions sont principalement apparues sur les communes suivantes :
 - o Saint-Trojan-Les-Bains (mutation de 29ha de forêts)
 - o Le Grand Village Plage (mutation de 14ha de forêts)
 - o Le Gua (mutation de 9ha de forêts)
 - o Dolus d'Oléron (mutation de 5ha de forêts)

L'analyse par photo aérienne n'a pas permis de déterminer l'origine de ce changement. Nous pouvons émettre l'hypothèse d'une tempête, d'un incendie ou l'exploitation de certaines surfaces pour le bois ou pour développer un élevage, mais également et plus probablement un risque d'erreur de photo-interprétation, entre 2 catégories très proches (voir photos ci-dessous).

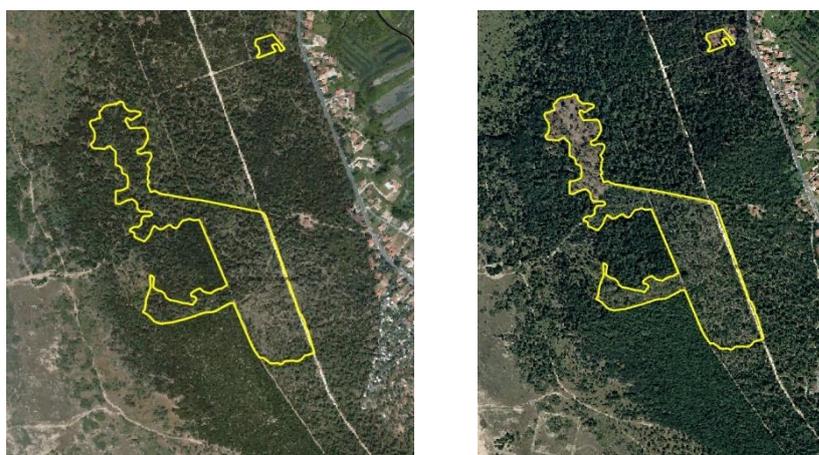


Figure 33 : Exemple de mutation de forêts vers de la végétation clairsemée entre 2006 et 2014 : erreur de photo-interprétation ? – Commune de la Grand Village Plage (Source : Occsol 2006, 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

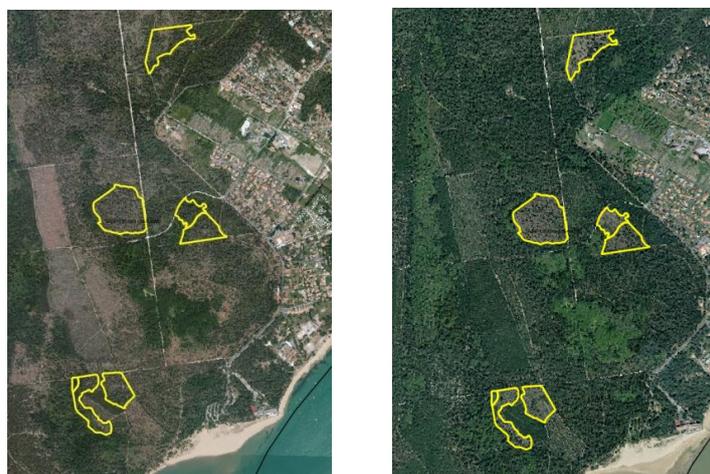


Figure 34 : Exemple de mutation de forêts vers de la végétation clairsemée entre 2006 et 2014 – Commune de Saint-Trojan-Les-Bains (Source : Occsol 2006, 2014, traitement Blezat Consulting 2017)



Figure 35 : Exemple de mutation de forêts vers de la végétation clairsemée entre 2006 et 2014 – Commune du Gua (Source : Occsol 2006, 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

Classification en 2014	Classification en 2006						Total général
	Forêts de conifères (ha)	Forêts de feuillus (ha)	Forêts mélangées (ha)	Friches arbustives (ha)	Friches herbacées (ha)	Végétation clairsemée (ha)	
Forêts de feuillus (ha)				30	2	1	33
Friches arbustives (ha)		10			19	1	30
Friches herbacées (ha)	1	5		2			8
Végétation clairsemée (ha)	29	14	18	1	3		65
Total général	30	29	18	34	24	2	137

Figure 36 : Evolution de la classification au sein des forêts et milieux à végétations arbustives et/ou herbacées entre 2006 et 2014 sur le Pays de Marennes Oléron (Source OccSol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)



Explication du tableau « Evolution de la classification au sein des forêts et milieux à végétation arbustives et/ou herbacées entre 2006 et 2014 »

Le tableau détaille les changements de destination au sein des forêts et milieux à végétations arbustives et/ou herbacées à l'échelle du Pays de Marennes Oléron entre 2006 et 2014. La classification d'origine en 2006 est inscrite en bleu. La classification vers laquelle la surface a évolué en 2014 est inscrite en orange.

Exemple de lecture de la case grisée : 29 ha occupés par des forêts de conifères en 2006 sont occupés en 2014 par de la végétation clairsemée.

Exemple de lecture de la case en jaune : au total, 30 ha occupés par des forêts de conifères en 2006 ont changé de classification en 2014.

Exemple de lecture de la case en vert : au total, 65 ha de forêts et milieux à végétations arbustives et/ou herbacées ont évolué vers de la végétation clairsemée en 2014.



Terminologie

Forêts de feuillus : Boisement constitué principalement de feuillus.

Forêts de conifères : Boisement constitué principalement de conifères.

Forêts mélangées : Boisement mixte, dans lequel aucune essence ne domine.

Friches herbacées : Parcelle occupée par une végétation herbacée, à vocation non agricole.

Friches arbustives : Parcelle non entretenue, colonisée par une végétation arbustive.

A retenir : Evolutions des espaces naturels et forestiers entre 2006 et 2014 ...

- ⇒ Les friches occupent 5% du Pays de Marennes Oléron, mais représentent près de 20% du potentiel agricole du territoire (35% pour l'île d'Oléron)
- ⇒ Plus de 4/5 des friches sont localisées sur la CC de l'île d'Oléron
- ⇒ La répartition des catégories au sein des espaces naturels et forestiers est globalement constante sur la période 2006 - 2014.

5. Les espaces agricoles sur le Pays Marennes-Oléron et leur évolution entre 2006 et 2014



Figure 37 : Marais de Brouage (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)

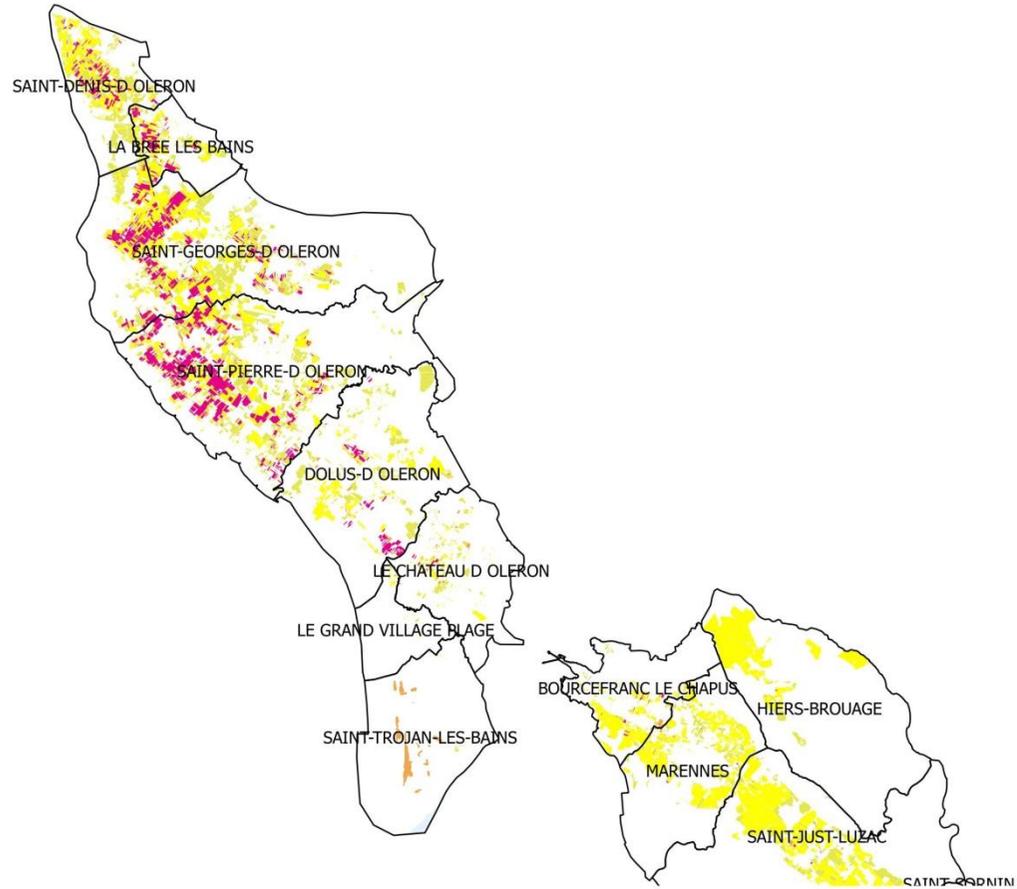
Comme évoqué ci-dessus, les territoires agricoles représentent un peu plus du cinquième des surfaces sur les deux territoires. Ils occupent sur le Pays de Marennes Oléron 8 319 ha. Les espaces agricoles sont centrés sur le nord-ouest de l'île et sur la dorsale du bassin de Marennes, occupant logiquement les terres les plus hautes et donc les moins humides, plus propices aux cultures. En plus de ces zones dédiées, l'agriculture peut également être présente dans les marais, pour le pâturage par les troupeaux (prairies humides des marais doux).

L'agriculture est donc en concurrence directe avec les autres activités humaines (urbanisation, activités) pour l'occupation de l'espace dans les zones non ou peu inondables (voir partie suivante sur l'évolution des espaces artificialisés).

Légende

-  Limites communales
- Occupation agricole des sols**
-  Terres arables
-  Vignobles
-  Ligniculture dont vergers et petits fruits
-  Prairies permanentes
-  Systèmes culturaux complexes
-  Friches herbacées
-  Friches arbustives

Sources : IGN, Occsol PMO



2018-01-11T:

CABINET DE CURIOSITÉ
 Paysagistes



P C S S I B I L I S T E S

ELABORATION DES DOCUMENTS SOCLE D'UN "PROJET PAYSAGE" SUR LE PAYS MARENNES D'OLERON
 Lot n°1 - Phase n°1
 Les espaces agricoles du Pays Marennes Oléron en 2014

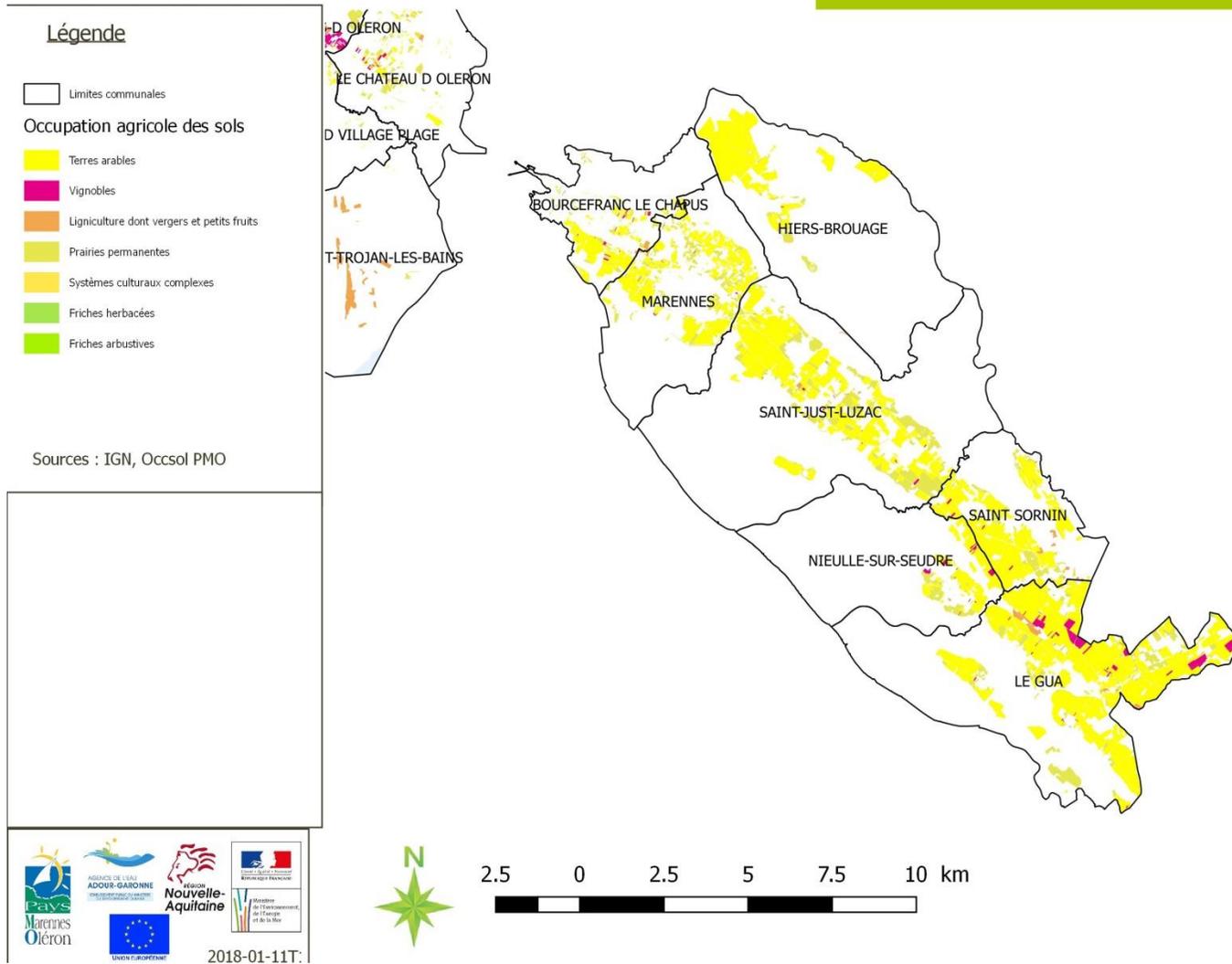


Figure 38 : Les espaces agricoles en 2014 sur les Communautés de communes de l'île d'Oléron et du Bassin de Marennes ; source OCSOL PMO

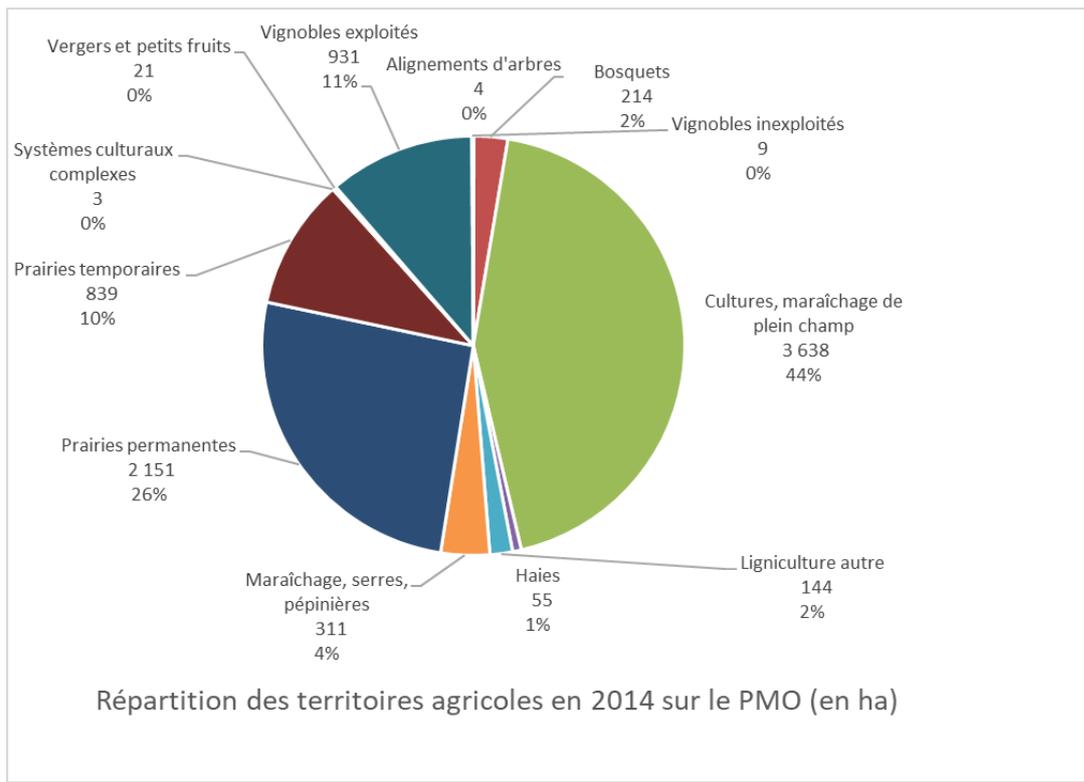


Figure 39 : Répartition des territoires agricoles sur le PMO en 2014 (Source : Occsol 2014 niveau 4)

A. Des productions agricoles tournées vers la polyculture élevage, avec des spécificités marqueurs des Charentes

Territoires agricoles	CC Bassin de Marennes	CC Ile d'Oléron	PMO
Alignements d'arbres	2	2	4
Bosquets	79	135	214
Cultures, maraîchage de plein champ	2 759	878	3 638
Haies	26	30	55
Ligniculture autre	38	106	144
Maraîchage, serres, pépinières	60	250	311
Prairies permanentes	705	1 446	2 151
Prairies temporaires	549	291	839
Systemes culturaux complexes		3	3
Vergers et petits fruits	3	18	21
Vignobles exploités	84	846	931
Vignobles inexploités	1	8	9
Total général	4 307	4 013	8 319

Figure 40 : Répartition des territoires agricoles sur la CCIO et la CCBM (Source : Occsol 2014, niveau 4, traitement Blezat Consulting)

Les activités agricoles de la CC du Bassin de Marennes sont assez diversifiées (céréales, oléo-protéagineux, prairies, vignes), avec une dominance des systèmes élevages et céréales. Sur la CC de l'île d'Oléron, les mêmes productions sont présentes, mais la viticulture et le maraîchage apportent les plus fortes valorisations (voir la carte ci-dessous qui traduit l'orientation technico-économique dominante des communes, en fonction du chiffre d'affaire dominant, et la carte d'occupation agricole des sols plus haut). La viticulture est particulièrement présente sur le nord de l'île d'Oléron.

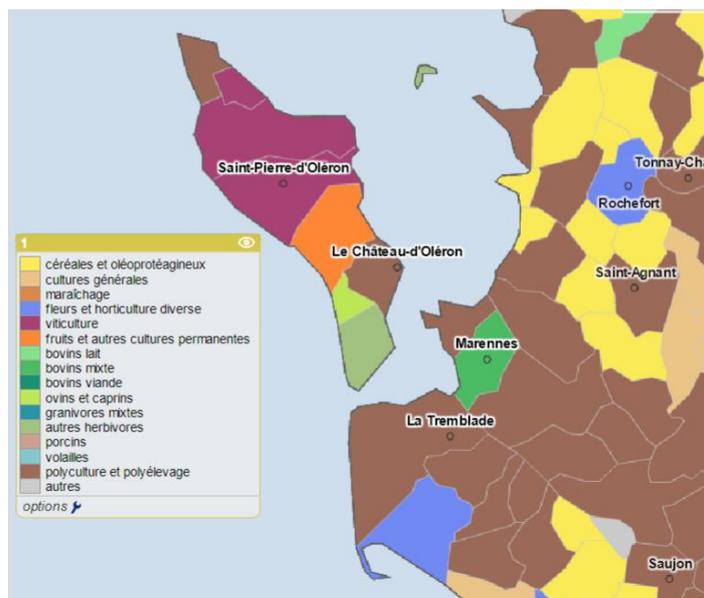


Figure 41 : Orientations technico-économiques (Source : Agreste 2010)

B. Une tendance au retournement des prairies permanentes et au développement de la viticulture

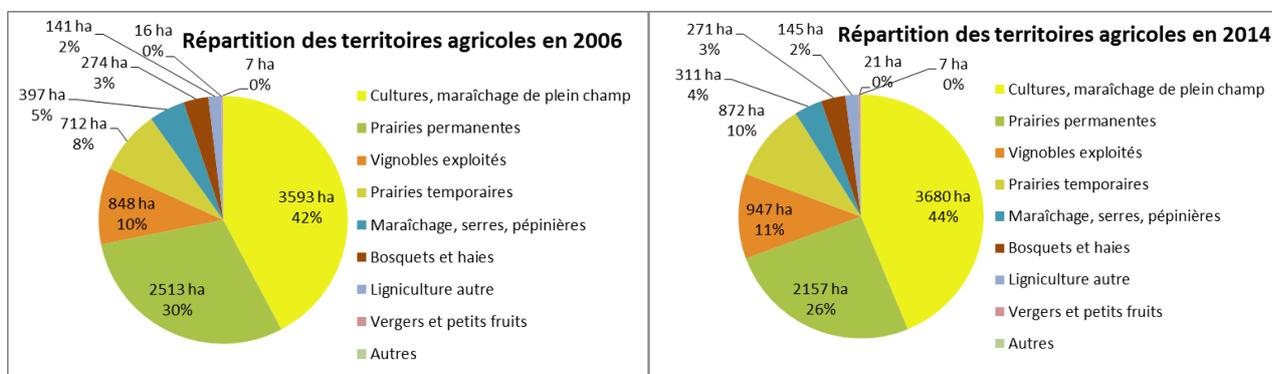


Figure 42 : Répartition des territoires agricoles en 2006 et 2014 à l'échelle du Pays de Marennes Oléron (Source : OccSol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

Entre 2006 et 2014 (source OCS PMO 2006 et 2014, niveau 4), 1 200 ha ont changé de vocation tout en restant au sein de la catégorie « territoires agricoles ». Cela représente 12% de la superficie agricole de 2006. Ces évolutions sont équitablement réparties entre les deux CC (587ha pour la CC du bassin de Marennes et 616 ha pour la CC de l'île d'Oléron). Les camemberts ci-dessus (Figure 42 : Répartition des territoires agricoles en 2006 et 2014 à l'échelle du Pays de Marennes Oléron (Source : OccSol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017) représentent l'évolution de la répartition de l'occupation du sol entre les différentes productions entre 2006 et 2014 (source OCS PMO 2006 et 2014, niveau 4).



Figure 43 : Saint-Pierre, aux alentours de la Chefmalière (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)

L'évolution la plus importante concerne le retournement des prairies permanentes en terres labourables (grandes cultures³, et notamment céréales). Plus précisément, les productions dont la surface a diminué sont :

³ Les grandes cultures comprennent les céréales, les oléo-protéagineux, les légumes plein-champ (en général seulement une seule, ou quelques espèces de légumes)... en opposition aux cultures spécialisées, généralement produites sur de plus petites surfaces que sont la viticulture, l'arboriculture, et le maraîchage diversifié (nombreux légumes différents cultivés sur une même parcelle)

- Les prairies permanentes (-254 ha, soit 10% de la surface occupée par cette catégorie en 2006) au profit des **terres labourables** (grandes cultures). Cette évolution est très significative, elle traduit une « céréalisation » de l'espace agricole. Ce phénomène a été général en France, en particulier dans l'Ouest, en réaction à des marchés internationaux porteurs pour les céréales sur la période, face à une dynamique des filières élevage plutôt moroses,
- Les zones de maraîchage, serres et pépinières (-70 ha, soit 18% de la surface occupée par cette catégorie en 2006), au profit des grandes cultures, et des prairies



Figure 44 : Saint-Pierre, aux alentours de la Chefmalière (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)

Les productions bénéficiaires des évolutions sont :

- Les surfaces de grandes cultures (+65 ha, soit 2% de la surface occupée par cette catégorie en 2006), provenant notamment de prairies permanentes
- Les prairies temporaires (+152 ha, soit 21% de la surface occupée par cette catégorie en 2006), provenant principalement **des surfaces en grandes cultures**. Ces transferts entre grandes cultures et prairies temporaires sont assez logiques et peu significatifs pris séparément, car les terres labourables exploitées par des éleveurs font l'objet d'une rotation entre céréales et prairies temporaires,
- Vignobles (+100 ha, soit 12% de la surface occupée par cette catégorie en 2006), provenant de **surfaces en maraîchage**. **Cette évolution traduit la dynamique viticole forte qu'on observe sur le secteur, en lien avec la filière Cognac**
- Vergers et petits fruits (+5 ha, soit 32% de la surface occupée par cette catégorie en 2006).



Figure 45 : Saint-Pierre, aux alentours de la Chefmalière (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)

Il est toutefois important de conserver une certaine réserve dans l'analyse des évolutions d'occupation des sols au sein de la catégorie agricole du fait du mode de production des données : la différence entre prairies temporaires et permanentes n'est réalisable qu'en croisant la photo-interprétation (qui ne peut pas distinguer ces deux types de prairies) avec le Registre Parcellaire Graphique (déclarations pour l'obtention des aides PAC). Or les données du RPG utilisées datent de 2010 (pas d'évolution).



Figure 46 : Evolution de l'occupation des territoires agricoles, entre 2006 et 2014 (Source OCSOL PMO, RPG 2010, traitement Blezat Consulting)

A retenir : Evolutions des espaces agricoles entre 2006 et 2014 ...

- ⇒ On observe une augmentation sensible des terres labourables (culture et maraîchage) entre 2006 et 2014, au détriment des prairies permanentes et du maraîchage, ce qui traduit une « céréalisation » de l'espace très significative, mais non spécifique au territoire.
- ⇒ La viticulture a bénéficié d'une augmentation de 12% des surfaces, qui traduit une bonne dynamique économique sur la période
- ⇒ Rappel : 35% du potentiel de l'île d'Oléron et 6% du potentiel du bassin de Marennes est en friche (sous réserve de validation de ce potentiel), du fait notamment d'une spéculation importante autour des bourgs.

6. Les espaces artificialisés sur le Pays Marennes-Oléron et leur évolution entre 2006 et 2014

Cette partie décrit les espaces artificialisés du Pays Marennes-Oléron, c'est-à-dire ni agricole, ni naturels en 2014 et leur évolution entre 2006 et 2014. Nous décrivons tout d'abord les principales caractéristiques de la situation de l'artificialisation en 2014, puis les évolutions apparues entre 2006 et 2014. Les espaces artificialisés représentent en 2014 16% du territoire

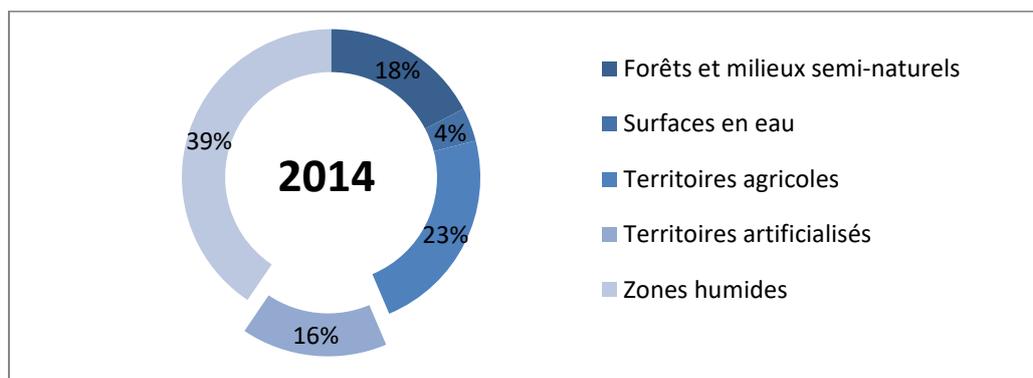
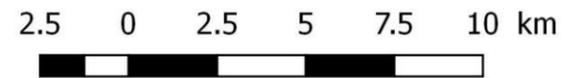
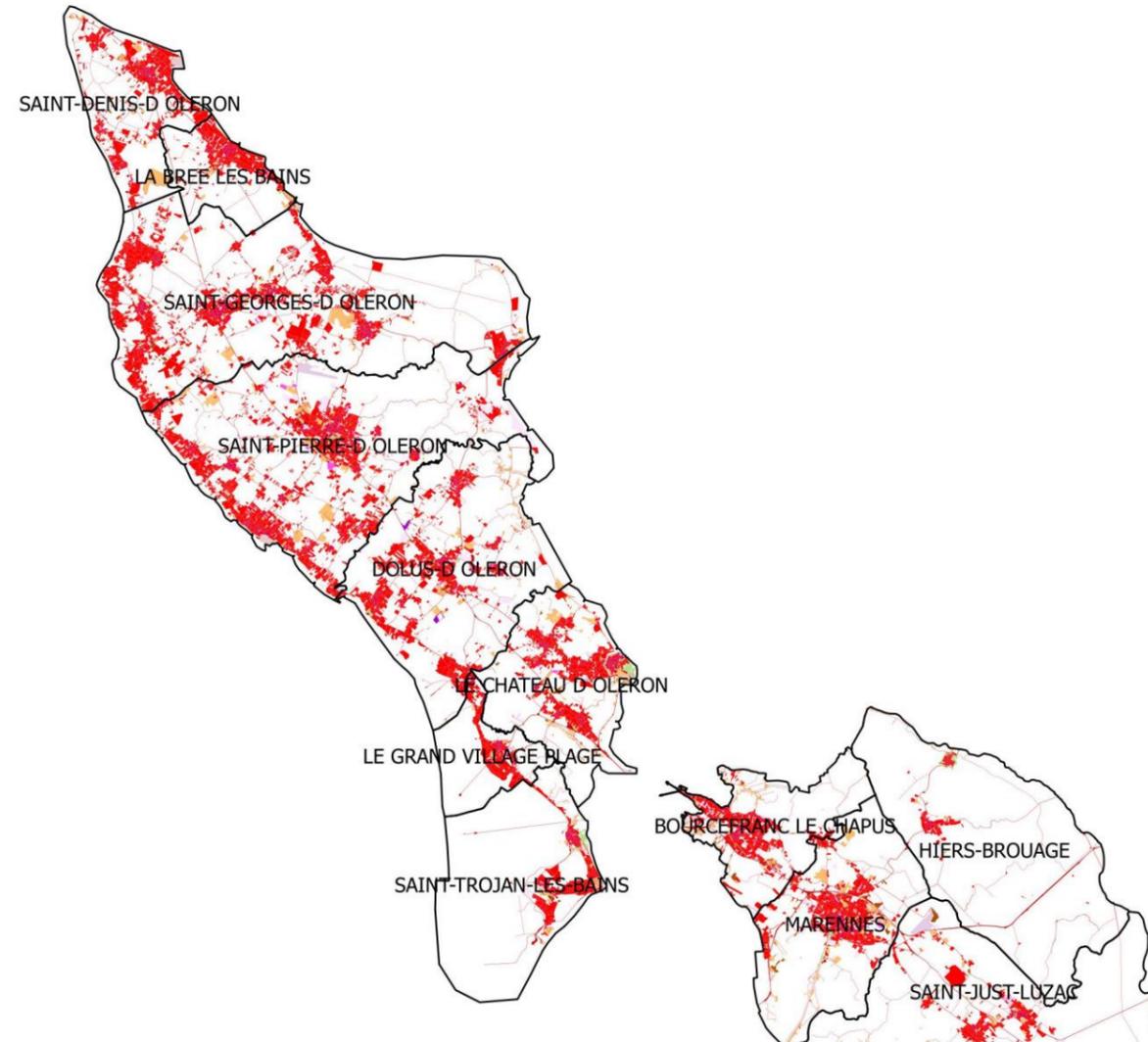


Figure 47 : Saint-Denis-d'Oléron, le Grand Marais Papinaud et lieu-dit la Bétaudière ; Source : www.leuropeveduciel.com, DREAL Nouvelle Aquitaine, 2016

Légende

-  Limites communales
- Occupation des sols 2014**
-  Tissu urbain continu
-  Tissu urbain discontinu
-  Zones industrielles et commerciales
-  Réseaux routiers et ferrés et espaces ass
-  Zones portuaires
-  Aérodrômes
-  Extraction de matériaux
-  Décharges
-  Chantiers
-  Vestiges de guerre
-  Espaces verts urbains
-  Equipements sportifs et de loisir
-  Vacant urbain
-  Cimetières
-  Jardins familiaux
-  Littoral artificialisé



Légende

-  Limites communales
- Occupation des sols 2014
-  Tissu urbain continu
-  Tissu urbain discontinu
-  Zones industrielles et commerciales
-  Réseaux routiers et ferrés et espaces assés
-  Zones portuaires
-  Aérodrômes
-  Extraction de matériaux
-  Décharges
-  Chantiers
-  Vestiges de guerre
-  Espaces verts urbains
-  Equipements sportifs et de loisir
-  Vacant urbain
-  Cimetières
-  Jardins familiaux
-  Littoral artificialisé

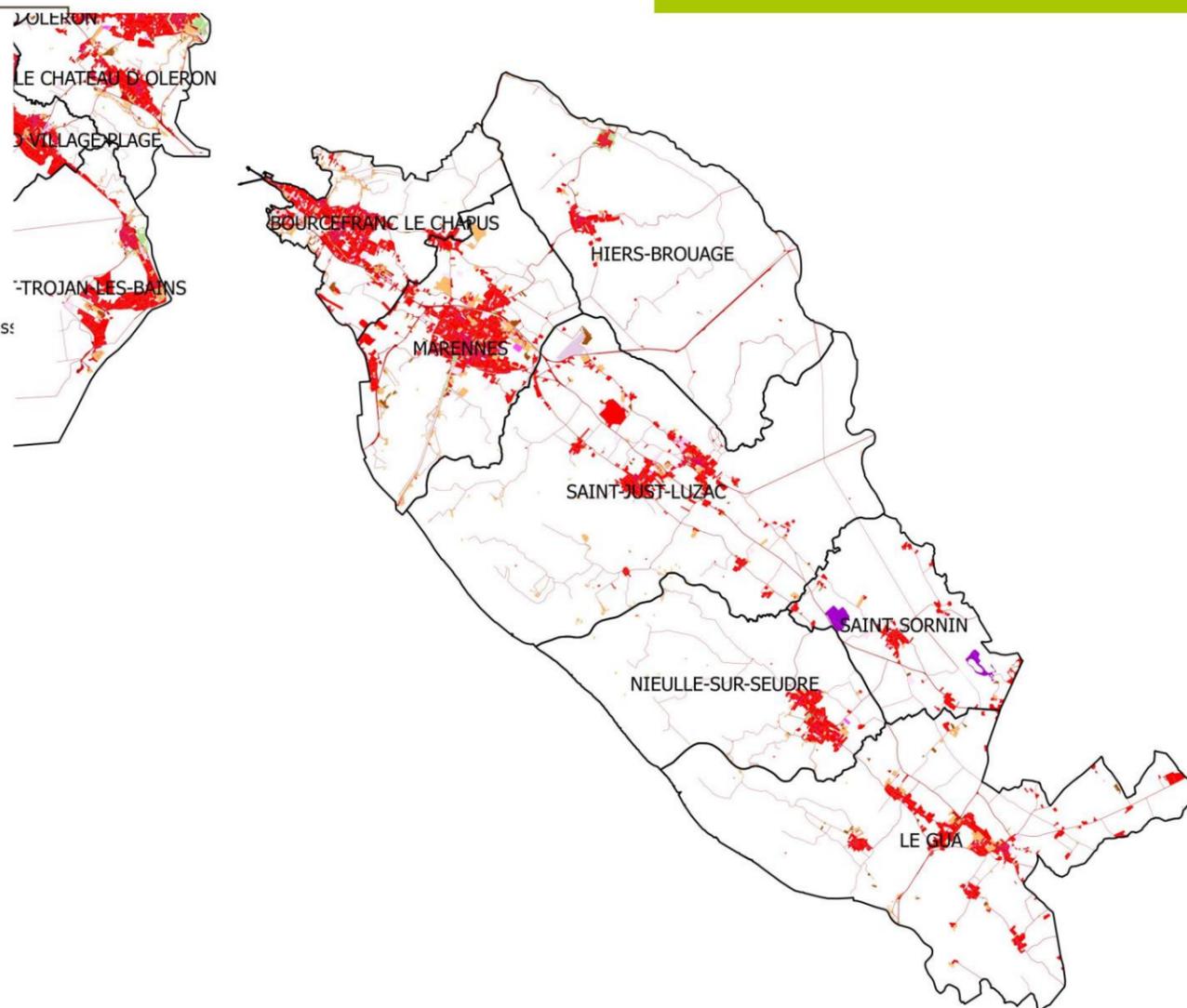


Figure 48 : Les espaces artificialisés en 2014 sur le Pays Marennes Oléron (source OCSOL PMO)



Terminologie

Territoires artificialisés : Ils regroupent les catégories suivantes :

- Zones urbanisées,
- Zones industrielles et commerciales, infrastructures et les équipements,
- Mines, décharges et chantiers
- Espaces verts artificialisés, non agricoles
- Littoral artificialisé

Les espaces artificialisés occupent 16% (5900 ha) du territoire du Pays Marennes-Oléron (24% pour l'Île d'Oléron, 9% pour le Bassin de Marennes).

Près des 2/3 de la superficie est dédiée au tissu urbain, un peu plus d'un quart aux activités, équipements et infrastructures, 7% aux espaces verts, équipements sportifs et vacants urbains, et 2% aux décharges, extraction de matériaux et chantiers.

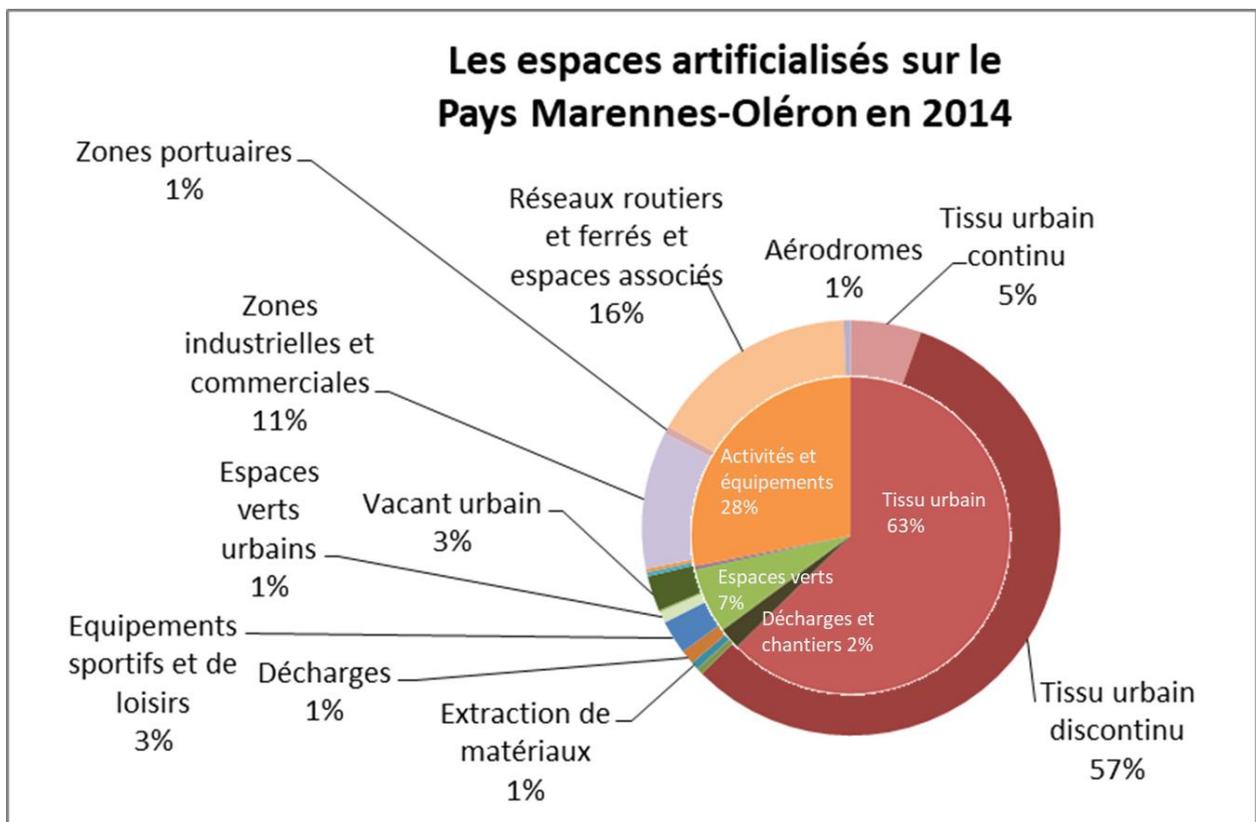
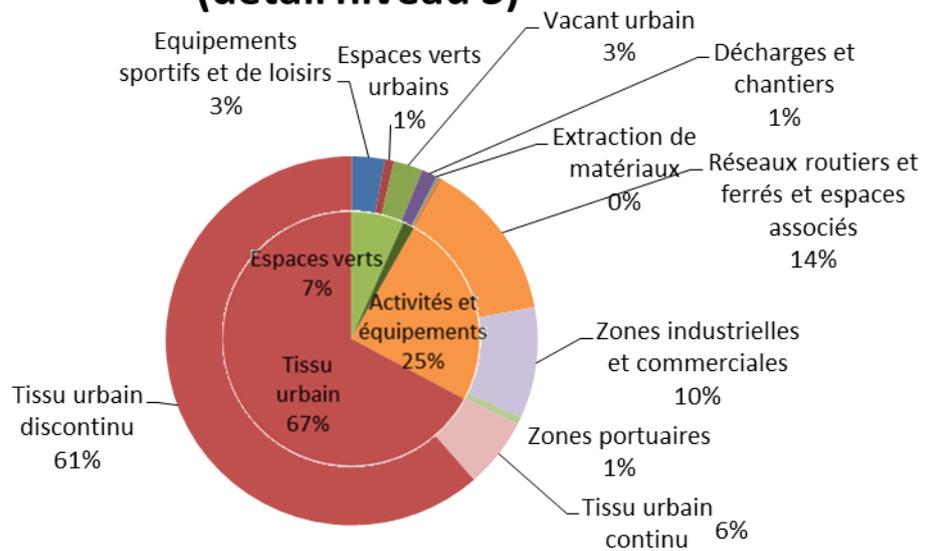


Figure 49 : Répartition des surfaces des espaces artificialisés sur le Pays Marennes-Oléron en 2014 (Source Ocsol PMO)

Les espaces artificialisés sur la communauté de communes de l'île d'Oléron en 2014 (détail niveau 3)



Les espaces artificialisés sur la communauté de communes du Bassin de Marennes en 2014 (détail niveau 3)

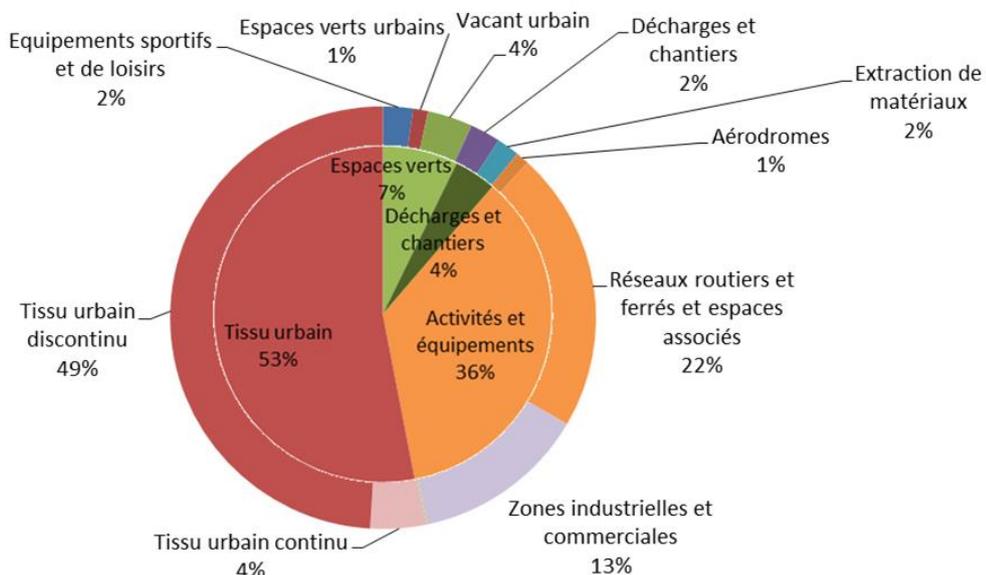


Figure 50 : Répartition des surfaces des espaces artificialisés sur le Pays Marennes-Oléron en 2014 (Source Ocsol PMO)



Éléments de comparaison

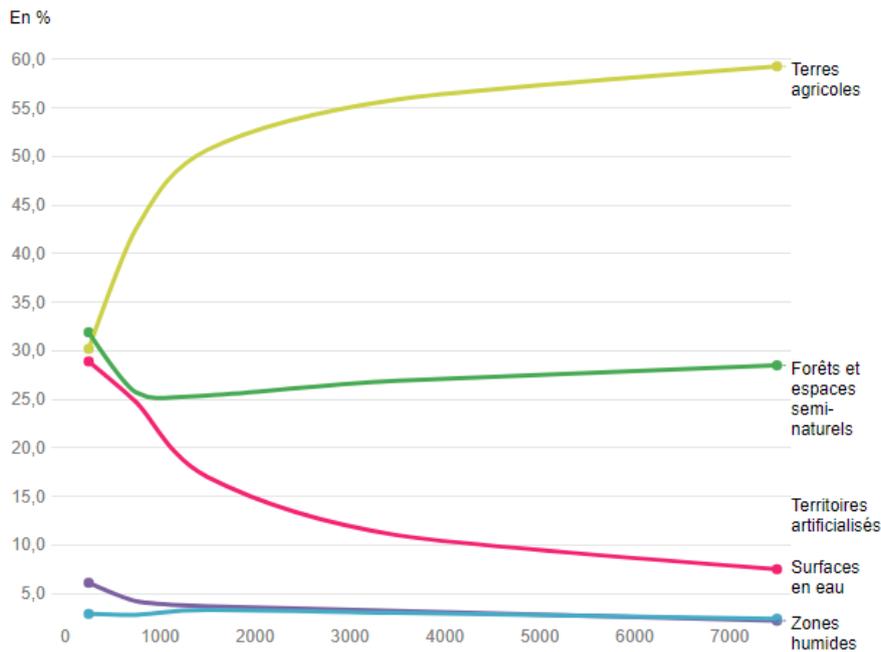


Figure 51 : Occupation du sol en France métropolitaine en 2012 suivant la distance à la mer (source : UE-SOeS, CORINE Land Cover, 2012, Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral))

Le graphique ci-dessus illustre le lien, à l'échelle nationale entre distance à la mer et occupation du sol. Les territoires artificialisés et les terres agricoles sont les plus sensibles à cette distance.

La plus grande largeur de la CC de l'île d'Oléron est de 12km. Le Gua est la commune de la CC du bassin de Marennes la plus éloignée des (environ 11km).

- ⇒ En comparaison avec les données de répartition des surfaces artificialisées suivant la distance à la mer de 2012, on peut souligner le **fort taux d'espaces dédiés aux zones industrielles, commerciales, infrastructures et équipements** sur le Pays de Marennes-Oléron (28% contre 12 à 20% selon l'éloignement à la mer, figure 16). Les zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication occupent en moyenne 10% des communes littorales de Charente-Maritime en 2012.
- ⇒ La **sous-représentation des zones urbanisées** (63% des zones artificialisées contre 72 à 80% selon l'éloignement à la mer). Les zones urbanisées occupent en moyenne 80% des communes littorales de Charente-Maritime en 2012.

Corine Land Cover, Niveau 2	Moins de 500 m	De 500 à 1 000 m	De 1 000 à 2 000 m	De 2 000 à 5 000 m	De 5 000 à 10 000 m	Métropole
Zones urbanisées	78%	80%	76%	72%	76%	75%
Zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication	12%	12%	15%	20%	16%	16%
Mines, décharges et chantiers	0%	1%	2%	3%	4%	4%
Espaces verts artificialisés, non agricoles	9%	8%	7%	6%	4%	5%

Figure 52 : Répartition des surfaces artificialisées suivant la distance à la mer en 2012 (source : UE-SOeS, CORINE Land Cover, 2012, Traitements : SOeS (Observatoire national de la mer et du littoral))

A. Des espaces artificialisés dédiés aux 2/3 aux espaces urbains, et peu denses,



Figure 53 : Citadelle de Brouage (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)

Près **des 2/3 des espaces artificialisés sont des zones urbanisées, dont la moitié est constituée de « bâti individuel semi-continu »**. Le **tissu urbain continu**, donc les formes les plus denses d'habitat (à savoir les centres historiques et l'extension urbaine périphérique dense), ne représente que **8%** des zones d'habitat, et ce tissu est majoritairement « aéré » (voir les caractéristiques ci-dessous). Ces typologies « aérées » correspondent au souhait généralisé d'habiter des maisons individuelles avec jardin. Ces typologies pavillonnaires sont particulièrement prégnantes sur l'île.

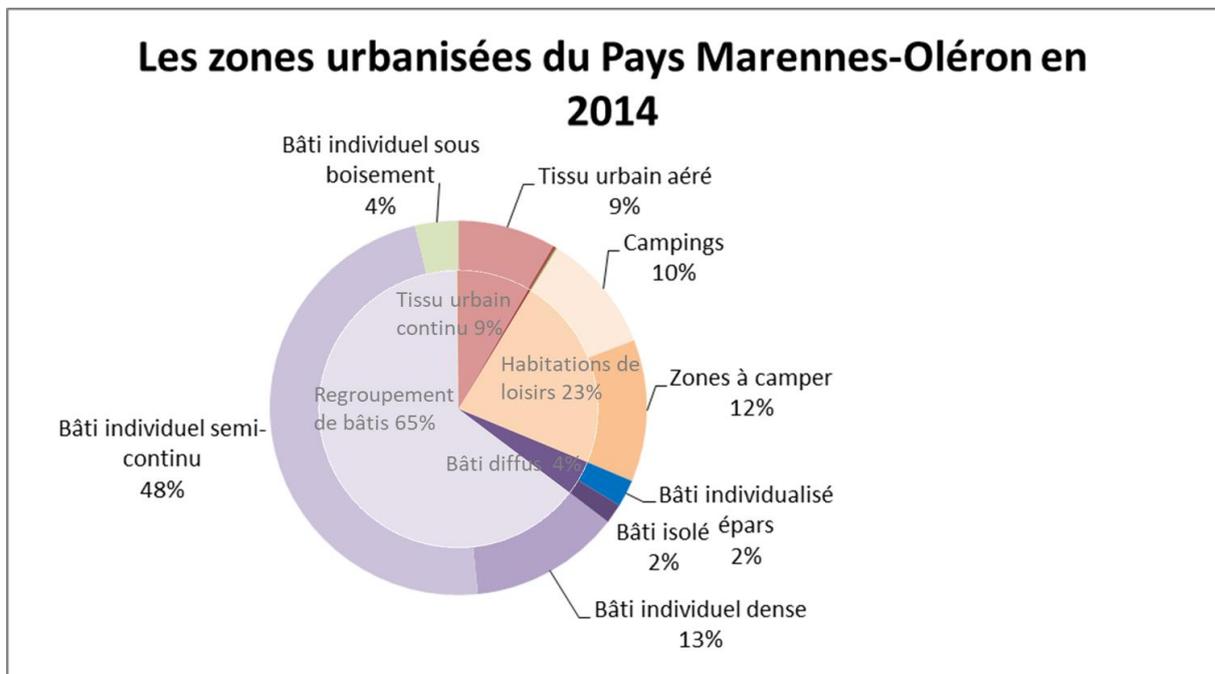


Figure 54 : Les différents types de zones urbanisées sur le Pays Marennes Oléron en 2014 (Source OCSOL PMO, Traitement Blezat Consulting)



Compréhension des données (source OCS-PMO)

Le tissu urbain « continu » présente les caractéristiques suivantes :

- Le tissu urbain compact, qui correspond généralement au centre historique d'une agglomération.
- Le tissu urbain aéré, qui regroupe deux types de catégories :
 - Le tissu urbain continu caractéristique de l'extension urbaine périphérique des centres anciens ou de certains lotissements mitoyens.
 - Structuration en lignes ou en îlots de bâtiments où les espaces ouverts occupent une surface importante.

En parallèle, le **tissu urbain discontinu** correspond donc à toutes les formes d'urbanisation plus lâches, et/ou non contiguës au centre urbain : groupes d'habitations individuelles, lotissement non mitoyen, habitations sur des grands parcellaires, habitat individuel sous boisement.

Le tableau ci-dessous récapitule les critères utilisés pour distinguer les principaux types de densité urbaine :

Code	Intitulé	Surface bâtie	Mitoyenneté	
1111	Tissu urbain compact	> 50%	> 3 maisons	
1112	Tissu urbain aéré	<= 50%		Densifiable
11211	Bâti individuel dense		<= 3 maisons	Non
11212	Bâti individuel semi-continu			Oui

Dans la surface urbanisée des communes, les données d'occupation des sols distinguent l'habitat aggloméré de l'habitat diffus. L'habitat aggloméré regroupe les catégories suivantes :

- Tissu urbain compact
- Tissu urbain aéré
- Bâti individuel dense
- Bâti individuel semi-continu
- Bâti individuel sous boisement



Terminologie

- **Zones urbaines agglomérées** : les zones urbaines agglomérées peuvent contenir du tissu urbain qualifié de discontinu. Le tissu aggloméré correspond à toutes les habitations distantes de **moins de 50 m de l'habitation voisine**.
- **Tissu urbain compact** : tissu urbain continu et compact qui correspond généralement au centre historique d'une agglomération (code 1111)
- **Tissu urbain aéré** : Tissu urbain continu caractéristique de l'extension urbaine périphérique des centres anciens ou de certains lotissements mitoyens. Structuration en lignes ou en îlots de bâtiments où les espaces ouverts occupent une surface importante (code 1112)
- **Bâti individuel dense** : tissu urbain discontinu, constitué d'habitations individuelles groupées ou individualisées dans un lotissement dense (code 11211)
- **Bâti individuel semi-continu** : tissu urbain constitué d'habitations individuelles sur un grand parcellaire faiblement construit (code 11212)
- **Bâti individuel sous boisement** : habitat individuel sous boisement, en particulier en périphérie de massif dunaire sur l'île d'Oléron (code 11213)
- **Bâti individualisé épars** : habitat diffus dont les bâtiments sont éloignés les uns des autres de plus de 50 m et de moins de 150 m (code 11222)
- **Bâti isolé** : habitation isolée, à plus de 150 m de l'habitation la plus proche (code 11223)
- **Campings** : zones étendues et aménagées d'habitat de loisir (code 11231)
- **Parcelles à camper** : zones d'habitat de loisir informel (code 11232)
- **Bâti collectif** : tissu urbain constitué d'immeubles d'habitations collectifs (code 1124)

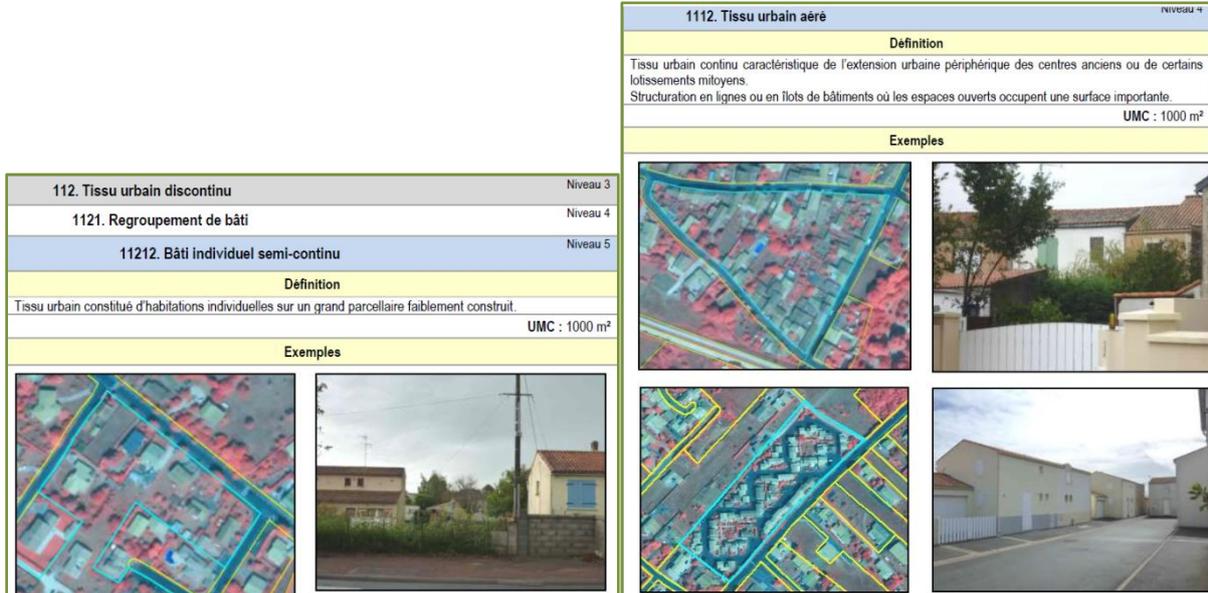


Figure 55 : Description des types "bâti individuel semi-continu" et "tissu urbain aéré" de l'occupation des sols du PMO. (Source Occsol)

Les surfaces occupées par de l'habitat que nous ne classons pas dans la catégorie « urbain aggloméré » sont :

- Le bâti individualisé épars,
- Le bâti isolé.

Le tableau ci-dessous (figure 17) illustre le rapport entre surface urbanisée agglomérée et surface urbanisée totale en 2014. **Toutes les communes de la communauté de communes de l'île d'Oléron ont 95% ou plus d'habitat aggloméré.** Le pourcentage d'habitat aggloméré parmi la surface urbanisée est légèrement inférieur sur la communauté de communes du Bassin de Marennes.

	Surface urbanisée agglomérée (en ha)	Surface totale urbanisée (en ha)	Rapport surface urbanisée agglomérée / surface urbanisée totale
Bourcefranc-Le-Chapus	168	171	98%
Hiers-Brouage	34	42	82%
Le Gua	119	143	83%
Marennes	234	240	98%
Nieulle-sur-Seudre	63	67	95%
Saint Sornin	36	45	79%
Saint-Just-Luzac	116	137	85%
Communauté de communes du bassin de Marennes	770	844	91%
Dolus d'Oléron	318	325	98%
La Brée Les Bains	108	110	98%
Le Château d'Oléron	226	227	99%
Le Grand Village Plage	97	98	100%
Saint-Denis d'Oléron	160	166	96%
Saint-Georges-D'Oléron	449	473	95%
Saint-Pierre d'Oléron	464	487	95%
Saint-Trojan-Les-Bains	102	102	100%
Communauté de communes de l'île d'Oléron	1923	1988	97%
Pays de Marennes Oléron	2693	2832	95%

Figure 56 : Analyse des surfaces urbanisées par commune (source : OccSol 2014 ; traitement Blezat Consulting 2017)

Ce caractère apparemment fortement aggloméré doit toutefois être relativisé au regard des densités d'habitations par hectare, comprise entre 5 et 20 habitations par hectare urbanisé en fonction des communes : de 14 logements par hectare en moyenne sur le PMO, plus dense sur l'île d'Oléron (16 logements/ha) que sur la CCBM (11 logements/ha), ce qui se trouve être dans la moyenne de la Charente Maritime (15 logements/ha) où l'on retrouve les mêmes typologies pavillonnaires.

Figure 57 : Caractéristiques des parcelles à camper (Source Occsol)Commune	Surface des zones bâties en 2014	Densité de logement par hectare
Dolus d'Oléron	325	13,8
La Brée Les Bains	110	17,5
Le Château d'Oléron	229	15,1
Le Grand Village Plage	98	12,9
Saint-Denis d'Oléron	166	17,3
Saint-Georges-D'Oléron	473	16,4
Saint-Pierre d'Oléron	487	15,8
Saint-Trojan-Les-Bains	102	19,9
Communauté de communes de l'île d'Oléron	1989	15,8

Bourcefranc-Le-Chapus	171	12,4
Hiers-Brouage	42	9,1
Le Gua	143	7,5
Marennes	242	15,2
Nieulle-sur-Seudre	67	8,9
Saint Sornin	45	5,0
Saint-Just-Luzac	137	7,5
Communauté de communes Bassin de Marennes	846	10,7
Pays Marennes-Oléron	2 836	14,3

Figure 58 : Densité de logements par hectare par commune (Sources : INSEE 2013, Occsol 2014, traitement Blezat Consulting 2017)



Mode de calcul des tableaux précédents

Les codes utilisés correspondent à ceux indiqués dans la terminologie ci-dessus.

- a. Surface urbanisée agglomérée = 1111 + 1112 + 11211 + 11212 + 11213
- b. Surface urbanisée totale = 1111 + 1112 + 11211 + 11212 + 11213 + 11222 + 11223

Rapport surface urbanisée agglomérée / surface urbanisée totale = a / b * 100

Densité de logements par hectare = Nombre de logements en 2013 / Surface des zones bâties en 2014

Les données sur le nombre de logements proviennent de l'INSEE (2013).

Les données sur les surfaces Surface des zones bâties ont été calculées à partir des données OccSol 2014 (codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124).

B. Une place très importante dédiées aux parcelles à camper mais dont l'évolution est globalement stabilisée voire en légère régression



Figure 59 : Dolus, Parcelle à Camper, les Groies (source : Cabinet de Curiosité/Les Possibilistes)



Terminologie

Habitations de loisir : elles sont composées de :

- Campings : zones étendues et aménagées d'habitat de loisir (code 11231)
- Parcelles à camper : zones d'habitat de loisir informel (code 11232)

Les surfaces occupées par des campings (370 ha) et surtout des parcelles à camper (450 ha), occupent une place très importante sur le territoire : **14% des espaces urbanisés** pour ces 2 catégories réunies. Les parcelles à camper, qui sont des zones mise à disposition par leurs propriétaires à des campeurs sans être déclarées ni répondre aux obligations des campings, représente 58% des parcelles occupées par des habitations de loisirs.

11232. Zones à camper		Niveau 5
Definition		
Zones d'habitat de loisir informel.		UMC : 300 m ²
Exemples		
		

Figure 60 : Définition de la catégorie "Zones à camper" de l'occupation des sols du Pays Marennes Oléron (Source OCSOL PMO)

Comme le montre la carte ci-après, les parcelles à camper se situent pour la majeure partie (98%) sur la communauté de communes de l'île d'Oléron.

Légende

Forêt

Limite communale
Orlita 2006

Parcelles à camper en 2014

Sources : IGN, Occsol PMO

2017-11-08TT



Figure 61 : Localisation des parcelles à camper sur le Pays de Marennes Oléron (Source : OccSol 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

Le volume des surfaces en parcelles à camper a peu évolué entre 2006 et 2014, avec une légère régression apparente sur le bassin de Marennes (St-Just-Luzac) et de faibles augmentations sur l'île d'Oléron. Seule la commune de St-Georges-d'Oléron a fait face à une augmentation significative (de 4 ha).

	Surface dédiée aux parcelles à camper en 2006	Surface dédiée aux parcelles à camper en 2014
Bourcefranc-Le-Chapus	5,3	5,3
Hiers-Brouage		
Le Gua	1,0	1,0
Marennes	0,6	0,7
Nieulle-sur-Seudre		
Saint Sornin		
Saint-Just-Luzac	1,9	1,4
Communauté de communes du bassin de Marennes	8,7	8,4
Dolus d'Oléron	42,7	43,2
La Brée Les Bains	22,9	22,7
Le Château d'Oléron	11,3	11,0
Le Grand Village Plage	0,5	0,8
Saint-Denis d'Oléron	35,6	36,1
Saint-Georges-d'Oléron	175,5	179,1
Saint-Pierre d'Oléron	151,1	152,0
Saint-Trojan-Les-Bains	0,5	0,5
Communauté de communes de l'île d'Oléron	440,1	445,5
Total général PMO	448,8	453,9

Figure 62 : Analyse de l'évolution des parcelles à camper entre 2006 et 2014 (Source : Occsol 2006 et 2014, niveau 5, traitement Blezat Consulting 2017)

Les augmentations des surfaces dédiées aux parcelles à camper correspondent alternativement à des agrandissements de zones déjà existantes en 2006 ou à des créations de nouvelles parcelles à camper entre 2006 et 2014, comme le montre la carte ci-dessous localisant les parcelles à camper apparues entre 2006 et 2014 à Saint-Georges d'Oléron.

L'importance de ces zones de camping et parcelles à camper est une traduction de la pression touristique que subit le territoire, et notamment l'île d'Oléron. Cette pression touristique est également sensible sur le tissu urbanisé, puisque le nombre de résidences secondaires approche les 70% sur certaines communes (voir le détail dans les fiches communales en 2^{ème} partie de ce document).

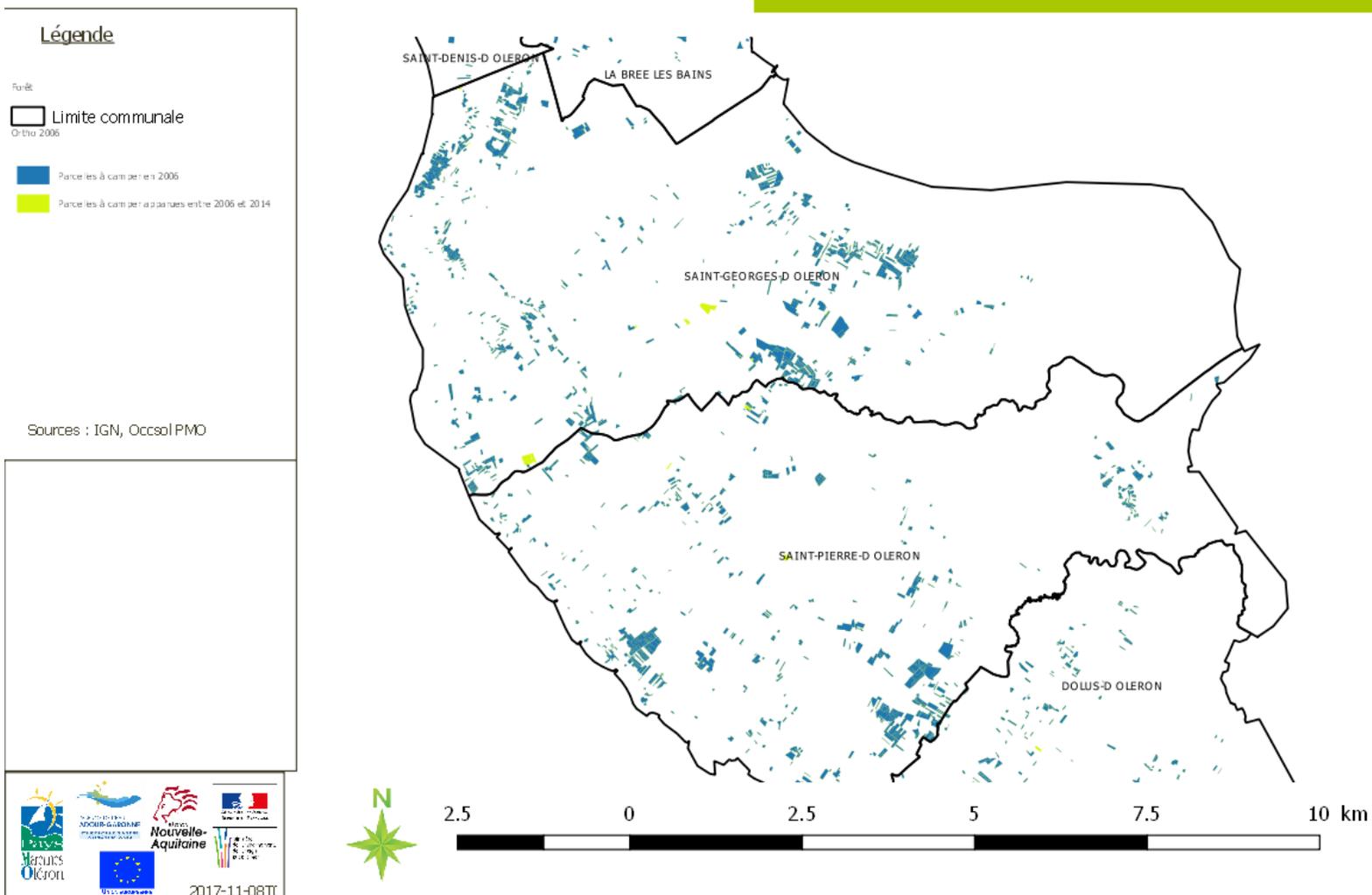


Figure 63 : Evolution des surfaces dédiées aux parcelles à camper entre 2006 et 2014 à Saint-Georges d'Oléron (source : Occsol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

C. 135 ha se sont artificialisés entre 2006 et 2014, soit 16,88 ha/an, majoritairement issus d'espaces agricoles

Il s'agit dans cette partie d'analyser les phénomènes d'artificialisation de terres agricoles ou naturelles qui se sont produits entre 2006 et 2014 sur le Pays Marennes-Oléron.

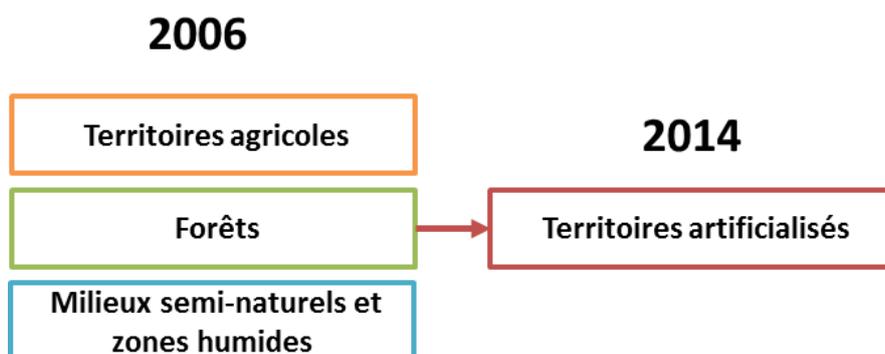


Figure 64 : ZA-ZC de Saint-Just Luzac (source : Cabinet de Curiosité / Les Possibilistes)

Entre 2006 et 2014, **près de 135 ha agricoles ou naturels ont été artificialisés** en Pays de Marennes-Oléron. Ce résultat apparaît en soustrayant à la surface totale artificialisée en 2014 la surface totale artificialisée en 2006. En réalité, 157 ha qui étaient agricoles et naturels en 2006 sont devenus artificialisés en 2014. La différence avec le chiffre de 135 ha annoncé précédemment provient des espaces artificialisés qui sont « retournés » à l'état agricole ou naturel (environ 20 ha). Il s'agit principalement :

- pour 12 ha de dépôts et remblais,
- de 2 ha de parcelles à camper et
- de 3 ha d'espaces ouverts non agricoles qui sont redevenus agricoles ou en friches.

Ces 157 ha artificialisés se répartissent de la manière suivante :

- 93 ha sur la communauté de communes de l'île d'Oléron ;
- 64 ha sur la communauté de communes du bassin de Marennes.

La commune comptant la plus grande surface artificialisée entre 2006 et 2014 est Saint-Pierre d'Oléron, avec 27,5 ha, suivie par Saint-Georges-d'Oléron avec 21,5 ha.

Les espaces agricoles représentent 74% des espaces qui se sont artificialisés, et plus vraisemblablement 89% en réalité, car les espaces semi-naturels, comptent **25 ha de friches** arbustives ou herbacées, donc anciens espaces agricoles ;

Et les **zones humides comptent 4,8 ha de prairies humides**, potentiellement agricoles également.

Les espaces agricoles représenteraient au total 92% des espaces qui se sont artificialisés.

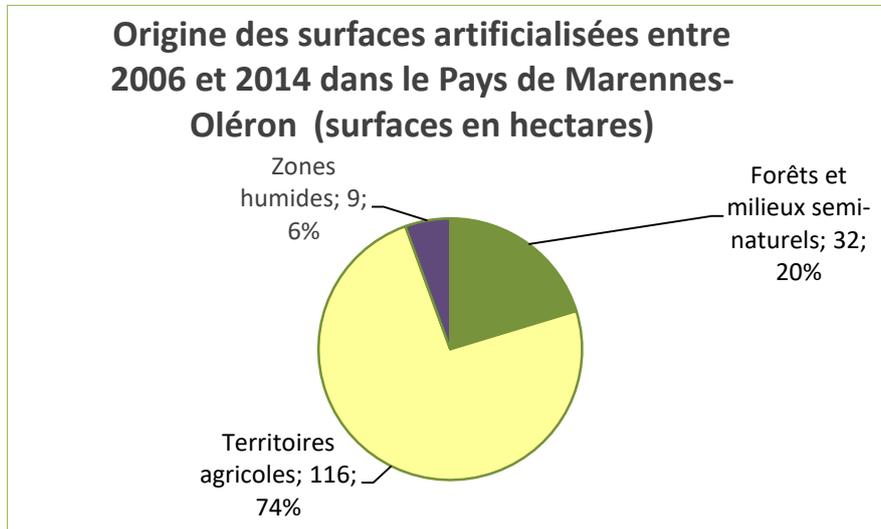


Figure 65 : Origine des surfaces artificialisées entre 2006 et 2014 dans le Pays de Marennes-Oléron (source : OccSol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

La figure ci-dessous indique l'origine des espaces qui se sont artificialisés sur la période d'analyse (les 157 ha).

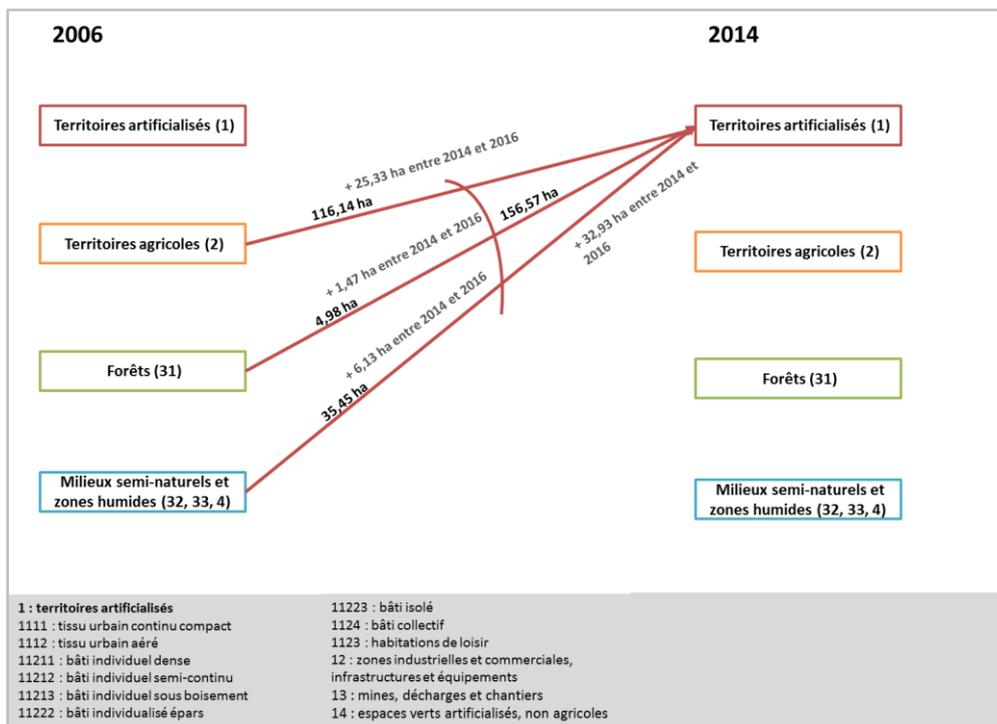
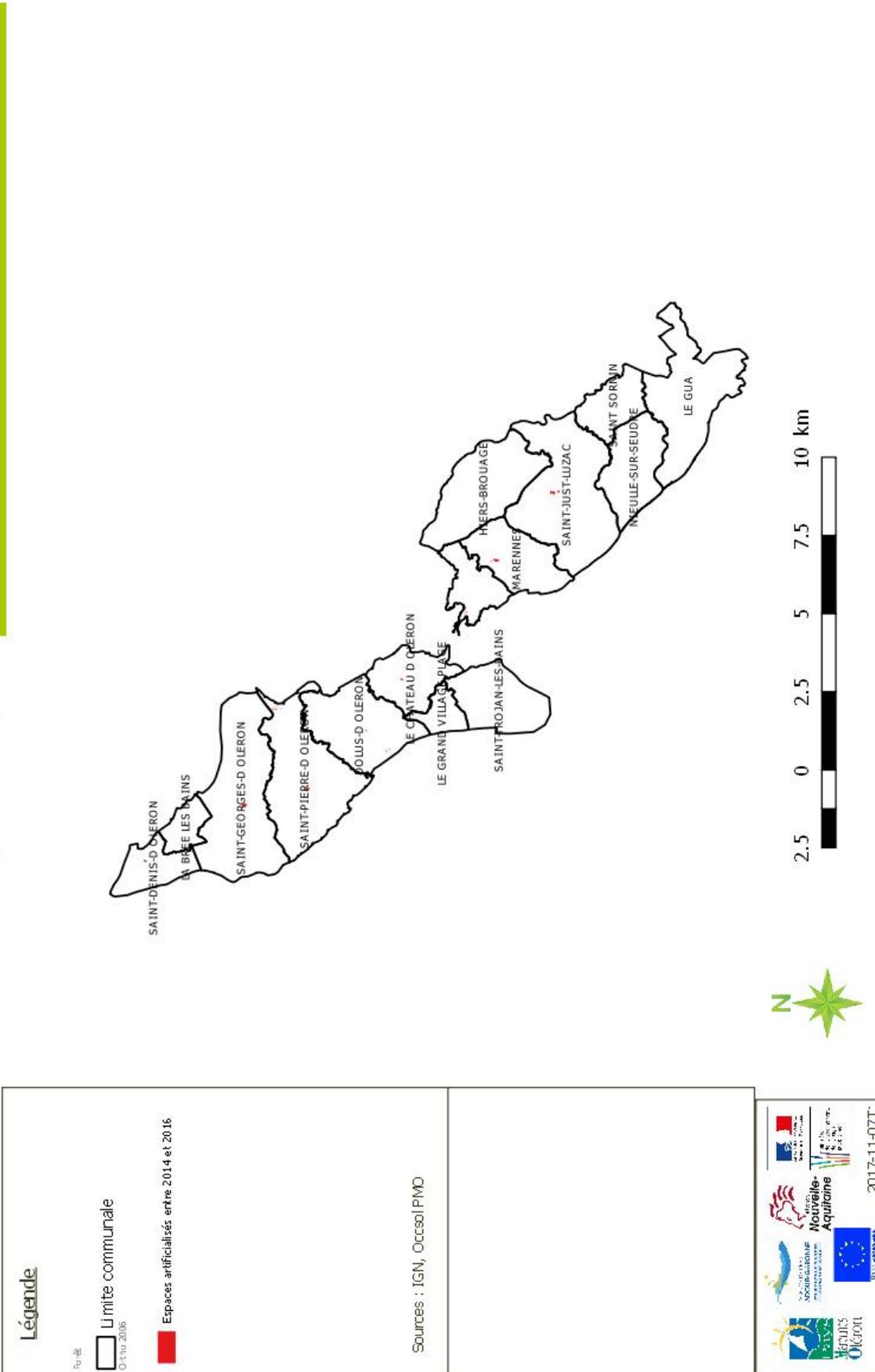
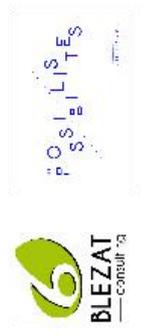


Figure 66 : Schéma explicatif de l'artificialisation des territoires agricoles, forêts et milieux semi-naturels et zones humides entre 2006 et 2014 sur le Pays de Marennes Oléron (source : OccSol 2006 et 2014, ateliers avec les élus en janvier 2017, traitement Blezat Consulting 2017)

ELABORATION DES DOCUMENTS SOCLE D'UN "PROJET PAYSAGE" SUR LE PAYS MARENNES D'OLERON
 Lot n°1 - Phase n°1
 Espaces artificialisés entre 2014 et 2016



Légende

Forêt
 O. Fin. 2006

□ Limite communale

■ Espaces artificialisés entre 2014 et 2016

Sources : IGN, Occsol/PMO

2017-11-07T:

Figure 67 : Localisation des zones artificialisées entre 2014 et 2017 (Source : ateliers réalisés avec les élus du PMO en janvier 2017, traitement Blezat Consulting 2017)

Entre 2014 et avril 2017 (date des ateliers nous ayant permis de recenser les évolutions depuis la photo-interprétation de 2014), ce sont plus de **33 ha agricoles ou naturels** supplémentaires qui ont été artificialisés. L'analyse de l'origine ces surfaces artificialisées est similaire à celle de la période 2006-2014 : 77% proviennent de territoires agricoles et 23% de forêts et milieux semi-naturels (majoritairement des friches). Ces surfaces artificialisées entre 2014 et 2017 sont principalement localisées dans les communes les plus peuplées des deux communautés de communes. Les surfaces ont été consommées pour différents usages : la construction de lotissements (par exemple au Château d'Oléron et à Saint-Georges d'Oléron), de zones d'activité (par exemple à Saint-Pierre d'Oléron) ou encore d'un complexe sportif (Saint-Just-Luzac).

Les projets en cours identifiés par les acteurs en ateliers en avril 2017 conduiraient à l'artificialisation **d'environ 32 ha agricoles ou naturels supplémentaires d'ici 1 à 2 ans.**

33 projets à plus long terme ont été identifiés par les acteurs locaux. 19 d'entre eux sont localisés sur la CC du bassin de Marennes, et 14 sur la CC de l'île d'Oléron. Parmi ces projets, on compte :

- Le futur éco-quartier La Marquina à Marennes (environ 20 ha),
- Un projet d'extension de carrière à Saint-Sornin, située au lieu-dit Gratte Chat (environ 20 ha),
- Des projets de zones artisanales au Gua, à Saint-Just-Luzac et à Dolus d'Oléron,
- Des projets d'urbanisation de zones agricoles à Saint-Denis d'Oléron et à Dolus d'Oléron.



Éléments de comparaison

D'après l'observatoire national de la mer et du littoral, l'artificialisation du territoire a progressé deux fois plus vite dans les communes littorales que sur l'ensemble du territoire métropolitain de 2006 à 2012 : « 10 250 ha ont été artificialisés sur l'ensemble des terres situées à moins de 10 km de la mer entre 2006 et 2012. C'est un peu plus qu'entre 2000 et 2006.

Cette artificialisation représente 0,30% du territoire littoral concerné. En métropole, sur la même période, les terres qui se sont artificialisées ne représentaient que 0,15 % du territoire. **La pression de l'artificialisation a donc été 2 fois plus forte sur les terres situées à moins de 10 km de la mer que sur l'ensemble du territoire.**

Sur cette bande littorale, c'est entre 1 000 et 2 000 m de la côte que la progression de l'artificialisation du territoire a été la plus forte de 2006 à 2012. Elle y a représenté 0,44 % du territoire, soit 3 fois plus que la moyenne métropolitaine. »

En Charente-Maritime, l'artificialisation du territoire littoral entre 2006 et 2012 représente 0,24 à 0,44% du territoire selon la distance au bord de mer.

- ⇒ Sur le Pays de Marennes Oléron, l'artificialisation entre 2006 et 2014 représente 0,38% du territoire. Cette évolution se situe dans la moyenne comparée à l'ensemble du territoire littoral de Charente-Maritime.

34% de l'artificialisation réalisée entre 2010 et 2014 s'est effectuée **sur des sites classés** (soit 24 ha sur 71 ha). Cette artificialisation en sites classés s'est réalisée à 91% sur la communauté de communes de l'île d'Oléron. La répartition de ces surfaces artificialisées s'effectue de la façon suivante :

- 8 ha de chantiers,
- 6 ha de tissu urbain discontinu,
- 5 ha de zones industrielles et commerciales,
- 3 ha de décharges,
- 2 ha d'équipements sportifs et de loisirs.

ELABORATION DES DOCUMENTS SOCLE D'UN PROJET PAYSAGE SUR LE PAYS MARENNES D'OLERON
 Lot n°1 - Phase n°1
 Espaces artificialisés entre 2010 et 2014 et sites classés

POSSIBILISTES

BLEZAT consulting

Terr'Oilros

CABINET DE CURIOSITÉ
 Paysagistes

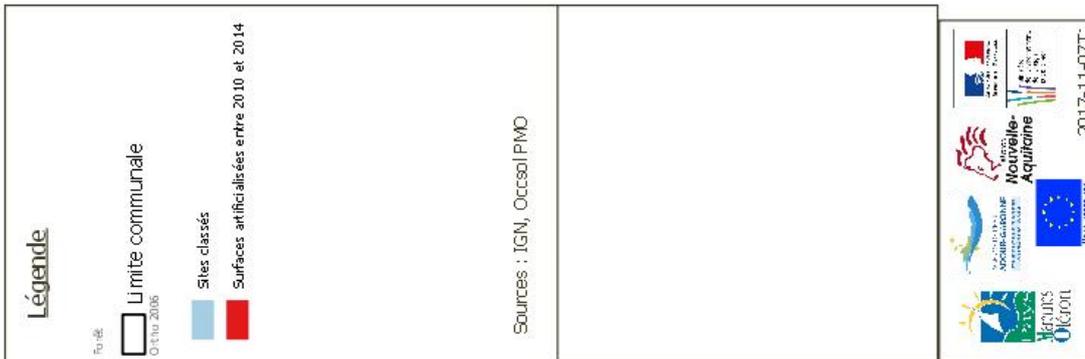


Figure 68 : Artificialisation entre 2010 et 2014 et sites classés sur le Pays de Marennes-Oléron (Source : OccSol 2010 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

A l'inverse, **22 ha d'espaces artificialisés en 2006** (pour moitié des décharges, pour le reste des espaces ouverts dédiés aux sports et loisirs ou des parcelles à camper) sont retournés en espaces agricoles ou naturels, dont :

- 4 ha vers des friches herbacées
- 6 ha vers des terres arables
- 8 ha vers des prairies permanentes ou humides

A noter toutefois que ces évolutions peuvent être dues à des erreurs de photo-interprétation, notamment entre espaces ouverts dédiés aux sports et aux loisirs et prairies.

En valeur nette, ce sont donc **135 ha d'espaces agricoles et naturels** qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014.

Localisation de l'artificialisation depuis 10 ans

Les communes qui ont compté le plus de surfaces artificialisées sont sans surprise les communes les plus importantes : Marennes, St-Just-Luzac pour le Bassin de Marennes, St-Pierre-d'Oléron, St-Georges-d'Oléron et Dolus-d'Oléron pour la CCIO. La commune de St-Georges ressort comme fortement consommatrice de foncier par nouvel habitant. Cependant, il s'agit d'un biais lié à une évolution récente importante de la population (liée au développement de l'habitat) entre 2013 et 2014.

Certaines communes assez importantes ont cependant relativement « peu consommé » au vu de leur taille, peut-être du fait de contraintes territoriales que nous détaillerons dans les fiches communales (Le Gua, Bourcefranc, le Château-d'Oléron). D'autres ont contraire ont « beaucoup consommé » au vu de leur taille, en comparaison avec les autres : St-Sornin (mais 6 ha de dépôts/remblais et carrières) et dans une moindre mesure St-Denis-d'Oléron (urbanisation).

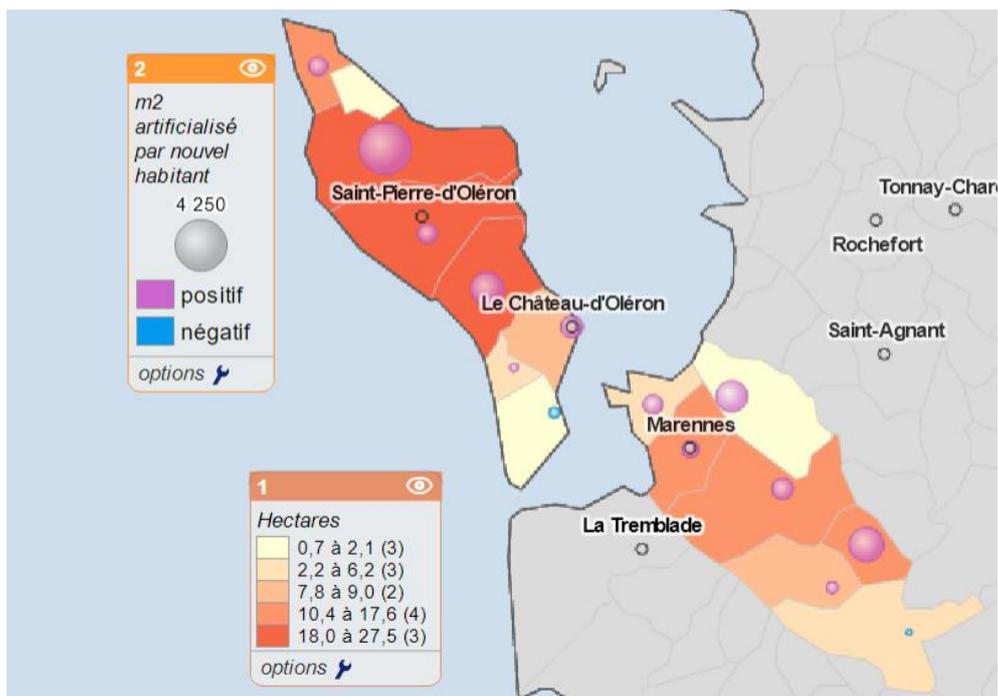


Figure 69 : Surfaces artificialisées par commune entre 2006 et 2014, et surface artificialisée par nouvel habitant⁴ sur le Pays Marennes-Oléron

Surfaces agricoles ou naturelles en 2006, artificialisées en 2014, par commune				Artificialisation nette entre 2006 et 2014	A titre de comparaison :		Nb m ² artificialisés /nouvel habitant
Communauté de communes	Commune	Total général	% de la CC		Population 2014 estimée	% de la CC	
Communauté de communes du bassin de Marennes	BOURCEFRANC	6,2	9,7%	6	3 424	22,30%	604
	LE CHAPUS						
	HIERS-BROUAGE	0,7	1,1%	1	640	4,20%	1563
	LE GUA	4,5	7,0%	2	2 074	13,50%	*
	MARENNES	16,8	26,2%	14	5 672	37,00%	466
	NIEULLE-SUR-SEUDRE	7,8	12,2%	9	1 216	7,90%	237
	SAINT SORNIN	10,4	16,2%	10	347	2,30%	1894
	SAINT-JUST-LUZAC	17,6	27,5%	16	1 971	12,80%	725
Total Communauté de Communes Bassin de Marennes		64,1	100,0%	58	15 344		970
Communauté de communes de l'île d'Oléron	DOLUS-D OLERON	18,0	19,5%	18	3 253	14,80%	1758
	LA BREE LES BAINS	1,8	1,9%	0	701	3,20%	0
	LE CHATEAU D'OLERON	9,0	9,7%	8	4 063	18,40%	781

⁴ Surface artificialisée = espaces qui étaient agricoles ou naturels en 2006 et sont devenus artificialisés en 2014 dans l'occupation des sols (passage d'un code 2, 3, 4, 5 à un code 1)
 Surface artificialisée par nouvel habitant = m2 artificialisés (cf définition précédente) par nouvel habitant sur la même période. L'évolution démographique 2006-2014 a été extrapolée à partir des évolutions INSEE 2008-2013.

LE GRAND VILLAGE PLAGE	2,2	2,4%	1	1 040	4,70%	123
SAINT-DENIS-D OLERON	10,4	11,2%	7	1 357	6,20%	561
SAINT-GEORGES-D OLERON	21,5	23,3%	17	3 583	16,30%	4250
SAINT-PIERRE-D OLERON	27,5	29,8%	26	6 694	30,40%	625
SAINT-TROJAN-LES-BAINS	2,1	2,3%	3	1 341	6,10%	*
Total Communauté de communes de l'île d'Oléron	92,5	100,0%	80	22 032		1214
Total général	156,6		138	37 376		970

Figure 70 : Artificialisation des surfaces agricoles et naturelles entre 2006 et 2014 par commune à l'échelle du PMO (source : OccSol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

*Indicateur non pertinent : le nombre d'habitants de la commune a diminué sur la période 2006-2014, engendrant donc une consommation de m² négative par nouvel habitant. L'indicateur n'est pas cohérent pour les communes dont la population a diminué sur la période d'étude.



Explication du tableau « Artificialisation des surfaces agricoles et naturelles entre 2006 et 2014 par commune à l'échelle du PMO »

Nombre de m² artificialisés par nouvel habitant = artificialisation nette entre 2006 et 2014 (en ha) * 10 000 / (Evolution du nombre d'habitants entre 2006 et 2014)

L'évolution du nombre d'habitants entre 2006 et 2014 a été calculé par extrapolation de l'évolution du nombre d'habitants entre 2008 et 2013 (données INSEE).

Comme le rappelle le document de Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer « Artificialisation : de la mesure à l'action », « le processus d'artificialisation des territoires est étroitement corrélé à la croissance démographique (cf figure 37). Sur la période 1990-2010, plus la croissance démographique a été importante, plus les superficies artificialisées ont augmenté. La représentation de la relation entre évolution démographique et artificialisation met par ailleurs en valeur le caractère asymétrique du phénomène : l'artificialisation augmente avec la population mais ne diminue pas avec elle. Dans les départements caractérisés par une décroissance démographique de 1990 à 2010, le solde d'artificialisation reste en effet positif et l'artificialisation a progressé dans l'ensemble des départements métropolitains.

Le taux d'artificialisation initial des espaces dans lesquels la population a augmenté, conditionne le rythme d'artificialisation. Dans les zones denses et d'ores et déjà fortement artificialisées, la croissance démographique a donné lieu à un surcroît d'artificialisation moins important que dans les zones moins denses. »

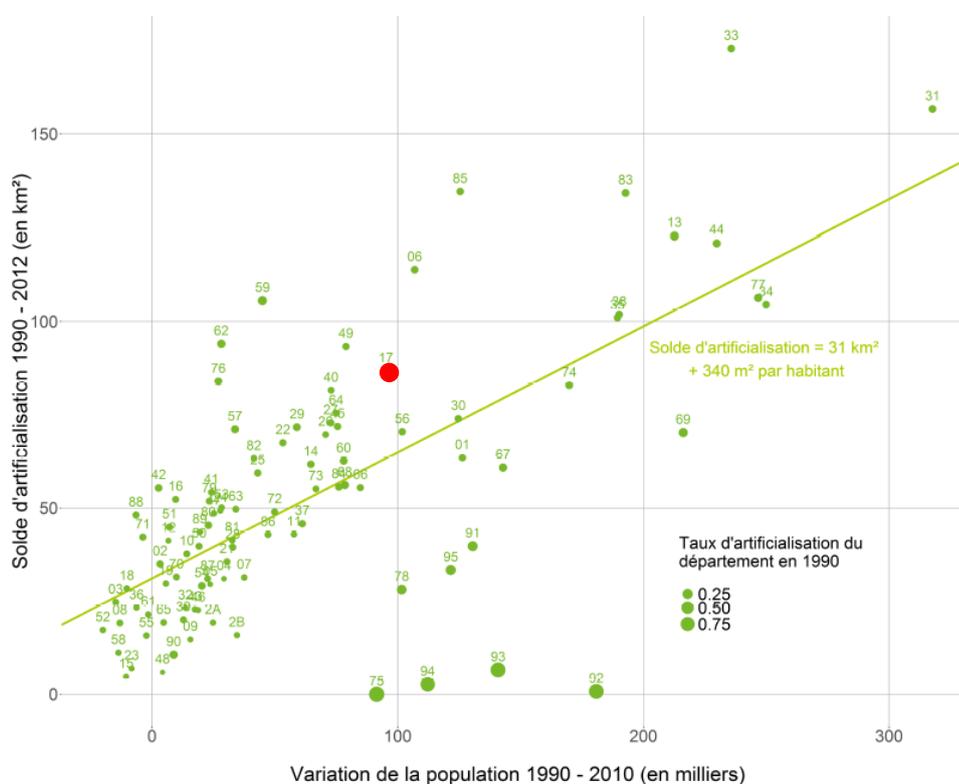


Éléments de comparaison

D'après la figure 34, le solde d'artificialisation entre 1990 et 2012 en Charente-Maritime est d'environ 85km² et la variation de population entre 1990 et 2010 est d'environ 95 000. Cela représente une artificialisation d'environ 900m² par nouvel habitant. D'après la figure 33, 970 m² ont en moyenne été artificialisés pour chaque nouvel habitant en 2006 et 2014 sur le Pays de Marennes-Oléron.

La surface artificialisée par nouvel habitant sur le Pays de Marennes Oléron entre 2006 et 2014 est de 970m². Cette donnée n'est pas directement comparable avec celle du département (de 900m² par nouvel habitant), la période étant différente. Cependant, étant donné les mesures prises dans les années 2000 pour limiter l'artificialisation et la consommation d'espaces agricoles, on aurait pu s'attendre à une diminution du nombre de m² consommé par nouvel habitant.

Figure 5 – Solde d'artificialisation selon la croissance démographique par département



Source : Corine Land Cover 2012

Note de lecture : Le graphique représente le solde d'artificialisation (différence entre les superficies artificialisées en 2012 et en 1990) en fonction de la dynamique démographique des départements métropolitains, ainsi que la droite de régression associée à ce nuage de points (R² = 0.47). La taille des points est proportionnelle au taux d'artificialisation du département en 1990.

Figure 71 : Solde d'artificialisation selon la croissance démographique par département (source : Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer)

	m ² artificialisée par habitant en 2006	m ² artificialisée par habitant en 2014
Communauté de communes du bassin de Marennes	1 135	1 135
Bourcefranc-Le-Chapus	949	951
Hiers-Brouage	1 661	1 655
Le Gua	1 242	1 376
Marennes	842	838
Nieulle-sur-Seudre	1 121	952
Saint Sornin	3 522	3 471
Saint-Just-Luzac	1 672	1 636
Communauté de communes de l'île d'Oléron	1 879	1 880
Dolus d'Oléron	1 813	1 834
La Brée Les Bains	2 623	2 770
Le Château d'Oléron	1 073	1 076
Le Grand Village Plage	1 484	1 423
Saint-Denis d'Oléron	2 997	2 880
Saint-Georges-D'Oléron	2 885	2 912
Saint-Pierre d'Oléron	1 696	1 668
Saint-Trojan-Les-Bains	1 484	1 598
Pays de Marennes Oléron	1 579	1 577

Figure 72 : Comparaison de la surface artificialisée par habitant (en m²) en 2006 et en 2014 (Sources : démographie : Insee 2008 et 2013, artificialisation : Occsol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

Les surfaces artificialisées par habitant en 2006 et en 2014 sont dans l'ensemble comparables. Cependant, dans le détail par commune, on observe que les surfaces artificialisées par habitant ont fortement augmenté à Saint-Trojan-Les-Bains et au Gua.

Le devenir des espaces artificialisés

Les surfaces qui se sont artificialisées entre 2006 et 2014 ont été dédiées majoritairement à du tissu urbain (37%), puis à des zones industrielles et commerciales (15%). 9% de l'espace a servi à construire d'équipements sportifs et de loisirs. Enfin, 3% ont été dédiés à des parkings et du réseau routier.

Une part très importante de l'artificialisation reste indéterminée en 2014, puisque 14% sont des espaces en chantiers, et 10% sont des dépôts et remblais (donc potentiellement temporaires, ceux indiqués comme « décharges » sur le camembert). Ces espaces pourront devenir des zones urbanisées ou des zones industrielles et commerciales.

A noter également la part importante des « vacants urbains » : 8%

Nature de l'artificialisation entre 2006 et 2014 (surfaces en hectares)

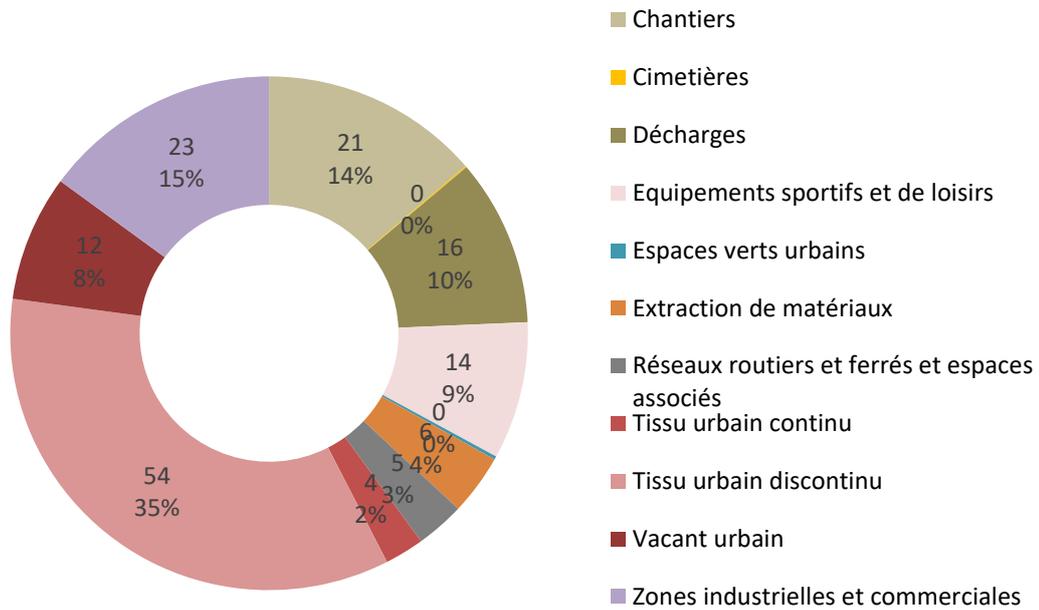


Figure 73 : Type d'artificialisation nouvellement apparue entre 2006 et 2014 (Source OccSol –PMO 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)



Terminologie

Chantiers : Zones de chantiers, de sol remanié, en cours de mutation.

Décharges : Zones de dépôts et remblais et déchetteries.

Les 37%, soit 58 ha d'espaces qui ont été dédiés à du tissu urbain (habitat) sont majoritairement **(35%) du tissu urbain discontinu (54 ha)⁵⁵**. Celui-ci se décompose de la façon suivante :

- 40%, soit 21,5 ha de bâti individuel semi-continu (habitations individuelles sur grands parcellaires peu construits), densifiables,
- 32%, soit 17,3 ha de bâti individuel dense (lotissements, ou habitations groupées), non densifiables,
- 30%, soit 10,7 ha de campings et parcelles à camper,
- 9% d'autres : bâti individuel sous boisement, bâti individualisé épars et bâti isolé.

⁵⁵ Rappel terminologie : le **tissu urbain discontinu** correspond à toutes les formes d'urbanisation plus lâches, et/ou non contiguës au centre urbain : groupes d'habitations individuelles, lotissement non mitoyen, habitations sur des grands parcellaires, habitat individuel sous boisement.

D. Un développement qui s'est déroulé pour 70% en extension urbaine

147 ha étaient déjà classés comme « artificialisés » en 2006 mais ont changé de vocation entre 2006 et 2014. Il s'agit principalement de zones qui étaient en chantiers (44 ha), et de « vacants urbains » (80ha).



Figure 74 : ZC du Gua (source : Cabinet de Curiosité / Les Possibilités)

Les 44 ha qui étaient en chantier en 2006 sont devenus en 2014 principalement :

- 20 ha de bâti discontinu (pour moitié du bâti individuel dense, et pour moitié du bâti individuel semi-continu),
- 8 ha de zones industrielles et commerciales,
- 7 ha d'équipements sportifs et de loisir.



Terminologie

Vacants urbains : terrains vacants et surfaces non bâties, sans entretien, situés en zone urbaine

143. Vacant urbain niveau 3	
Définition	
Terrains vacants et surfaces non bâties, sans entretien, situées en zone urbaine.	
UMC : 300 m²	
Exemples	
	

Figure 75 : Caractéristiques des espaces "vacants urbains" (source occsol-pmo)

Les 80 ha de « vacants urbains » sont devenus principalement :

- 64 ha de bâti discontinu (moitié dense, moitié semi-continu)
- 3,5 ha de zones industrielles et commerciales
- 3,5 ha de chantiers

Ainsi, si l'on considère que les chantiers étaient déjà des espaces « construits », le développement du territoire (habitat et activités) s'est effectué à la fois en extension sur des espaces agricoles ou naturels (157 ha- 22 retournés aux espaces agricoles et naturels = 135 ha, cf parties précédentes), et sur 80 ha de « dents creuses », soit sur 215 ha en valeur nette sur 8 ans, soit 27 ha/an. Près des 2/3 se sont donc construits en extension, sur des espaces agricoles et naturels.

A noter qu'il restait encore en 2014 162 ha de « vacants urbains », ce qui peut être considéré comme une réserve potentielle pour les développements futurs (9 à 10 ans au vu du rythme de consommation actuel), mais avec beaucoup de réserves dues à la nature de ces vacants, et à leur constructibilité réelle (classements, risques naturels, enjeux environnementaux...).

Les fiches communales de la 2^{ème} partie de ce rapport permettent de localiser ces évolutions plus finement sur chaque commune.



Calcul de la surface qui s'est construite entre 2006 et 2014

Espaces agricoles et naturels artificialisés – Espaces artificialisés redevenus agricoles ou naturels + Vacants urbains construits
 = 157 ha + 80 ha
 = 215 ha

Entre 2006 et 2014, 215 ha se sont donc construits, soit à partir d'espaces naturels et agricoles, soit à partir de vacants urbains. Afin d'affiner l'analyse de la nature de ce développement en terme d'extension /densification du tissu urbain (estimé autour de 2/3 d'extension ci-dessus), nous avons travaillé sur la construction d'une « tâche urbaine », c'est-à-dire l'identification des espaces bâtis suffisamment proches pour être considérés faisant partie d'une continuité. La détermination de la « tâche urbaine » de 2006 nous a ensuite permis d'identifier les développements qui se sont fait au sein de cette tâche (densification), et ceux qui ont eu lieu à l'extérieur (extension).



Figure 76 : Marennes, le fief de Vidonne, le canal Charentes-Seudre et la ZA fief de Feusse ; Source : www.leuropevueduciel.com, DREAL Nouvelle Aquitaine, 2016



Délimitation de la tâche urbaine

Les catégories d'occupation des sols qui vont être utilisées pour définir la tâche urbaine en 2006, puis les développements qui se sont produits entre 2006 et 2014 sont donc les catégories suivantes :

- les **zones urbaines** (11) sauf les zones de camping (1123) et les bâtiments isolés (1122)
- les **zones industrielles et commerciales** (code 121)
- les cimetières (144)

Le choix a été fait d'exclure de la tâche urbaine un certain nombre de zones identifiées comme artificialisées dans l'occupation des sols (chantiers, déchets, vacants urbains, espaces verts, campings, parkings...), considérant qu'elles ne sont pas de l'urbain proprement dit. Par exemple, un camping, un espace vert dédié aux sports pourraient être déplacés, et le site urbanisé.

Données utilisées :

La base est l'occupation des sols du PMO, sur les années 2006 et 2014.

Les bâtiments proviennent de la base cadastrale (PCI) :

- de 2008
- et de 2016

Le cadastre ayant en général un temps retard sur la photo aérienne, nous avons utilisé des bases cadastrales datées de 2 ans après les photos aériennes ayant servi à la construction de l'occupation des sols.

Cela peut induire un biais : des bâtiments présents sur la photo aérienne et donc l'occupation des sols peuvent ne pas encore être enregistrés sur le cadastre. C'est pourquoi nous avons fait en sorte d'utiliser le même « retard » du cadastre par rapport à l'occupation des sols pour les deux dates de l'analyse.

Méthode générale :

Pour délimiter la tâche urbaine en 2006, la méthode suivante a été retenue :

- Identification des polygones représentant en 2006 des **zones urbaines** (11 sauf les zones de camping 1123 et les bâtiments isolés 1122) **et des zones industrielles et commerciales**

(code 121) + les cimetières, cf définition ci-dessus

- **Sélection des bâtiments** (couche bâti du cadastre 2008) inclus dans cette zone urbaine
- **Application d'une zone tampon aux bâtiments ainsi sélectionnés : utilisation d'une zone tampon de 30 m**
- **Fusion des polygones contigus ou dont les zones tampon se touchent**
- **Erosion de 15 mètres des zones tampon**
- **Eclatement de tous les polygones** : toutes les entités qui ne se touchent pas redeviennent des polygones indépendants
- Bouchage des « trous » (outils Traitement de Qgis)
- ➔ Obtention de la tâche urbaine 2006

Zoom sur la zone tampon :

La mise en place d'une zone tampon est proposée pour éviter des ruptures de tâche urbaine sur des distances qui paraissent insuffisantes pour considérer qu'on sort réellement de l'urbain.

La taille de cette zone tampon dépend du contexte territorial. Nous avons fait des tests à 30 (en violet sur les photos ci-dessous), 40 (en rose) et 50 m (en orangé). Les résultats ont nécessité un choix des urbanistes du PMO :

St-Georges-d'Oléron

Photo 2006



Différence entre zones tampon de 30 et 40 / 50 m : une délimitation plus précise

Mais une tâche urbaine découpée dans certains cas : avis d'urbaniste nécessaire

2006



Marennes

Pour le futur : un potentiel (sous réserve de confirmation du potentiel) en densification en zones 40 et 50, mais en extension en zone 30

Des développements en extension avec les zones tampon 30 et 40 m ou en densification en zone tampon 50 m

2014



Le Pays Marennes-Oléron a choisi de retenir une **zone tampon de 30 mètres** avec érosion de 15 m ensuite, qui permet de resserrer l'enveloppe urbaine et de faire une distinction fine entre extension et densification.

Le résultat est visible sur la carte ci-après.

Entre 2006 et 2014, à l'échelle du Pays de Marennes Oléron, **68% de l'artificialisation (161 ha) s'est effectuée en dehors de la tâche urbaine de 2006, c'est-à-dire en extension**⁶. Les 32% (76 ha) de sols artificialisés restant se trouvaient à l'intérieur de la tâche urbaine de 2006 et sont considérés comme une densification. On retrouve à peu de choses près (définition des données, erreurs de photo-interprétation), les résultats de la partie précédente.

Les cartes ci-après localisent les artificialisations en extension et en densification respectivement pour les communautés de communes de l'île d'Oléron et du bassin de Marennes. L'artificialisation s'est faite proportionnellement plus en extension pour la Communauté de communes du Bassin de Marennes, mais sur des surfaces moindres que sur l'île d'Oléron.

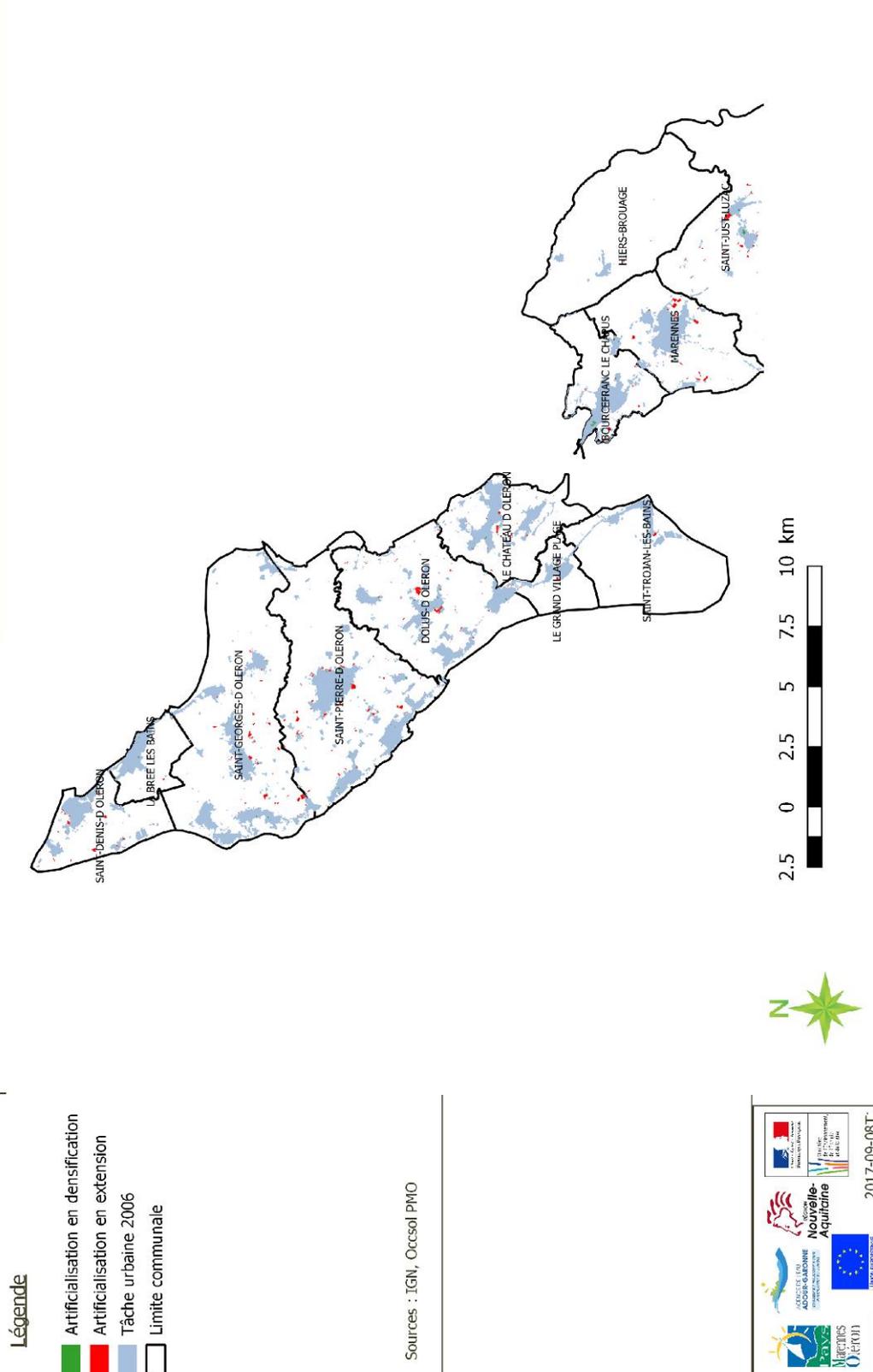
	Artificialisation en densification entre 2006 et 2014 (ha)	Artificialisation en extension entre 2006 et 2014 (ha)	Artificialisation totale (ha)	Pourcentage de l'artificialisation en extension
Communauté de communes du bassin de Marennes	24	68	91	74%
Bourcefranc-Le-Chapus	6	5	11	49%
Hiers-Brouage	0	1	1	83%
Le Gua	1	7	8	85%
Marennes	10	20	30	65%
Nieulle-sur-Seudre	1	9	11	87%
Saint Sornin	0	10	10	97%

⁶ Le tableau, et ces calculs sont effectués sur 237 ha d'artificialisation totale, et non 215, car ils prennent en compte les espaces qui se sont artificialisés sur les espaces agricoles et naturels (157 ha) et ceux qui ont été construits sur du vacant urbain (80 ha). Les 22 ha artificialisés qui sont redevenus des espaces agricoles et naturels n'ont pas été déduits, pour ne pas sous-estimer l'artificialisation réelle.

Saint-Just-Luzac	5	16	21	77%
Communauté de communes de l'île d'Oléron	52	94	146	64%
Dolus d'Oléron	13	19	32	60%
La Brée Les Bains	3	1	4	27%
Le Château d'Oléron	6	8	14	58%
Le Grand Village Plage	2	2	5	51%
Saint-Denis d'Oléron	4	11	15	76%
Saint-Georges-D'Oléron	10	22	32	70%
Saint-Pierre d'Oléron	14	27	41	67%
Saint-Trojan-Les-Bains	1	2	3	71%
Pays de Marennes Oléron	76	161	237	68%

Figure 77 : Répartition de l'artificialisation entre 2006 et 2014 selon le critère « densification/extension » (Source : Occsol 2006 et 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

ELABORATION DES DOCUMENTS SOCLE D'UN "PROJET PAYSAGE SUR LE PAYS MARENNES D'OLERON
Lot n°1 - Phase n°1
Analyse de l'artificialisation entre 2006 et 2014 sur la communauté de communes de l'île d'Oléron



Sources : IGM, Occsol PMO



Figure 78 : Localisation des espaces artificialisés entre 2006 et 2014 sur la CC de l'île d'Oléron (Source : Blezat Consulting 2017)

ELABORATION DES DOCUMENTS SOCLE D'UN PROJET PAYSAGE SUR LE PAYS MARENNES D'OLERON
Lot n°1 - Phase n°1
Analyse de l'artificialisation entre 2006 et 2014 sur la communauté de communes du bassin de Marennes

CABINET DE CURIOSITÉ Paysagistes
Terr'Oléron
BLEZAT consulting
P C S S I B I L I S T E S

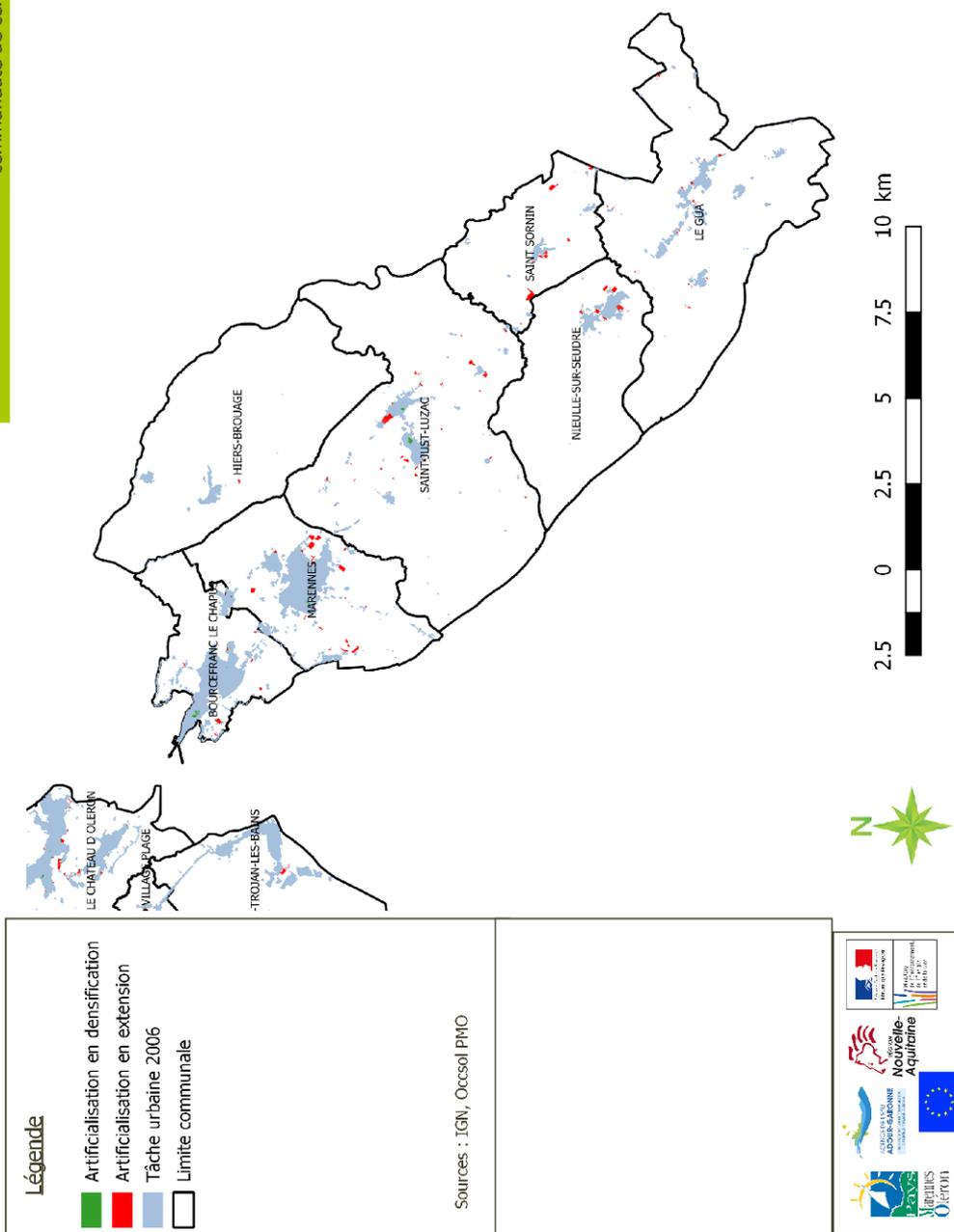


Figure 79 : Localisation des espaces artificialisés entre 2006 et 2014 sur la CC du bassin de Marennes (Source : Blezat Consulting 2017)

Nature de l'artificialisation en densification entre 2006 et 2014 (surfaces en hectares)

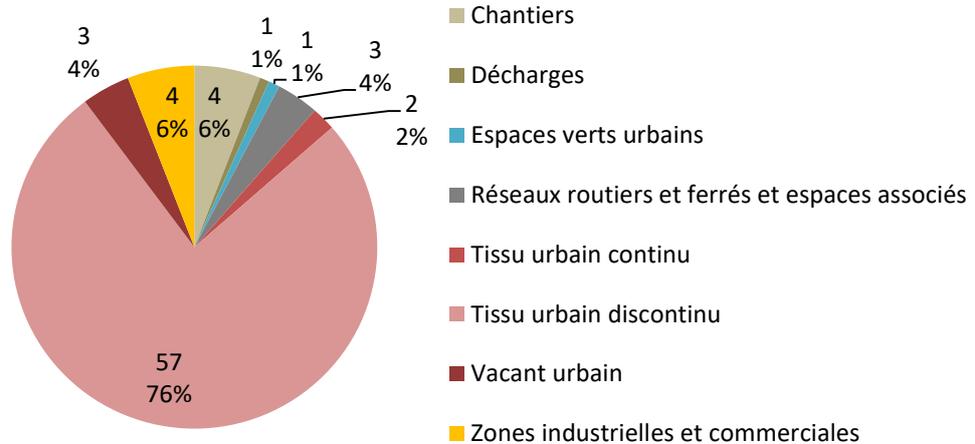


Figure 80 : Nature de l'artificialisation en densification entre 2006 et 2014

L'artificialisation qui s'est réalisée en densification porte à 80% sur du tissu urbain, alors que pour les extensions, plus de la moitié correspond à des zones industrielles et commerciales, des équipements, des chantiers et décharges, ce qui s'explique logiquement par la typologie des projets.

Nature de l'artificialisation en extension entre 2006 et 2014 (surfaces en hectares)

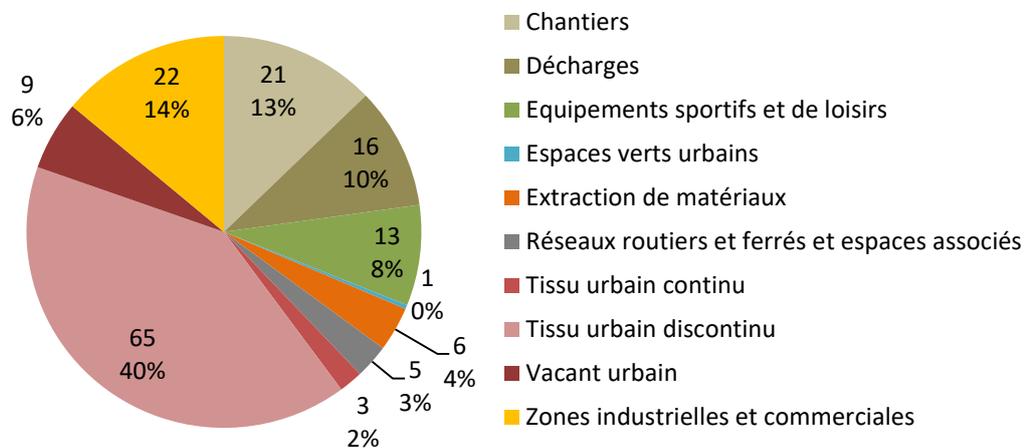


Figure 81 : Nature de l'artificialisation en extension entre 2006 et 2014

L'artificialisation dédiée au **tissu urbain** (continu et discontinu) s'est effectuée pour moitié en extension et pour moitié en densification (68 ha en extension contre 59 ha en densification). Il faut par ailleurs prendre en compte les 37 ha artificialisés en extension dédiés aux chantiers et aux décharges, qui évolueront en partie vers du tissu urbain.

Presque toute l'artificialisation dédiée aux **zones industrielles et commerciales** s'est effectuée en extension (22 ha sur 26 ha au total).

Il faut noter le potentiel d'artificialisation en **densification** représenté par les **vacants urbains existants en 2014**. 95% du vacant urbain, soit 154 ha en 2014 est en effet situé à l'intérieur de la tache urbaine (avec toutes les réserves déjà indiquées ci-dessus).

Puisque 70% du développement s'est effectué en extension, la tache urbaine de 2014 s'est agrandie entre 2006 et 2014 (**+5% de superficie**). La tache urbaine de 2014 a été réalisée en suivant le même processus que pour celle de 2006, détaillé dans la partie ci-dessus.

	2006	2014
Superficie du bâti cadastral dans la tache urbaine en hectare (Sources : Données cadastrales 2008 et 2016, Occsol 2006 et 2014)	564	624
Superficie totale du bâti cadastral en hectare (Sources : Données cadastrales 2008 et 2016, Occsol 2006 et 2014)	606	665
Superficie de la tache urbaine en hectare (Sources : Données cadastrales 2008 et 2016, Occsol 2006 et 2014)	3522	3702
Proportion de tache urbaine occupé par du bâti cadastral	16,0%	16,9%
Proportion de bâti cadastral inclus dans la tache urbaine par rapport au total du bâti cadastral	93,1%	93,9%

Figure 82 : Evolution de la tache urbaine entre 2006 et 2014 (Source : Occsol 2006 et 2014, Données cadastrales 2008 et 2016)

Selon les cadastres, l'emprise au sol des bâtiments est de 606 ha en 2008 et de 665 ha en 2016. 93,1% du bâti de 2006 est inclus dans la tache urbaine de 2006 et 93,9% du bâti de 2014 est inclus dans la tache urbaine de 2014). Cette amélioration est toutefois relative, puisque la tache urbaine s'est élargie sur la même période. L'occupation de la tache urbaine par du bâti est légèrement plus dense en 2014 qu'en 2006.



Explication du tableau « Evolution de la tache urbaine entre 2006 et 2014 »

Proportion de tache urbaine occupé par du bâti cadastral = Superficie du bâti cadastral dans la tache urbaine en hectare / Superficie de la tache urbaine en hectare

Proportion de bâti cadastral inclus dans la tache urbaine par rapport au total du bâti cadastral = Superficie du bâti cadastral dans la tache urbaine en hectare / Superficie totale du bâti cadastral en hectare

E. Un ralentissement de l'artificialisation de l'ordre de 8% entre les deux périodes d'analyse, et ce ralentissement semble se poursuivre aujourd'hui

Entre 2006 et 2014, 135 ha agricoles et naturels « nets » se sont donc urbanisés. Cette évolution a eu lieu au rythme suivant :

- 75,5 ha entre 2006 et 2010, soit 18,8 ha/an et un taux d'artificialisation de 0,33%/an,
- 59,5 ha entre 2010 et 2014, soit 14,8 ha/an et un taux d'artificialisation de 0,26%/an.

On note donc un ralentissement sur la 2^{ème} période, avec selon les communes des évolutions différentes (pour les communes ayant le plus contribué à l'artificialisation (plus de 5 ha sur toute la période observée)).

- Une tendance à la baisse du rythme à Nieulle-sur-Seudre, St-Sornin, St-Just-Luzac, Dolus-d'Oléron, Le Château-D'Oléron, St-Georges-d'Oléron ;
- Au contraire une augmentation du rythme à Bourcefranc-le-Chapus, Marennes (passage de 3 à 11 ha), et St-Pierre-d'Oléron (voir le détail par commune sur les figures 42, 43, 44, 45, 46, 47).

Communauté de communes	Période	Artificialisation sur CC du Bassin de Marennes	Artificialisation sur CC de l'île d'Oléron	Artificialisation sur le Pays de Marennes Oléron	Artificialisation sur le Pays de Marennes Oléron (hors renaturation)
Surfaces artificialisées en ha	2006	1650	4038	5688	5688
	2010	1680	4084	5763	
	2014	1705	4118	5823	5856
1-Evolutions (ha)	2006-2010	29	46	75	
	2010-2014	25	34	59	
	2006-2014	54	80	134	157
2-Evolutions (%)	2006-2010	1,8%	1,1%	1,3%	
	2010-2014	1,5%	0,8%	1,0%	
	2006-2014	3,3%	2,0%	2,4%	2,8%
3-Taux annuels	2006-2010	0,44%	0,28%	0,33%	
	2010-2014	0,37%	0,21%	0,26%	
	2006-2014	0,41%	0,25%	0,29%	0,34%

*



Explication du tableau « Les surfaces artificialisées en 2006, 2010 et 2014 par communauté de communes et le rythme d'évolution »

1-Evolution de l'artificialisation en ha entre les années A et A+n = Surface (A+n) – Surface A

2-Evolution de l'artificialisation en % entre les années A et A+n = (Surface (A+n) – Surface A) / Surface A * 100

Ex : Case en orange : entre 2006 et 2010, les surfaces artificialisées en PMO ont augmenté de 1.3%

3-Taux annuel d'artificialisation entre les années A et A+n = (Surface (A+n) / Surface A)^(1/n) - 1

Le taux annuel d'artificialisation permet d'obtenir le taux d'évolution annuel de l'artificialisation à partir du taux d'évolution globale sur une période de n années de l'artificialisation.

Ex : Case en bleu : entre 2006 et 2007, les surfaces artificialisées en PMO ont augmenté de 0.33%.

Le tableau ci-dessous permet d'arriver aux mêmes conclusions, en analysant cette fois non pas les surfaces qui se sont artificialisées, mais la diminution des espaces non construits (agricoles, naturels, et vacants urbains).

Communauté de communes		CC du Bassin de Marennes	CC de l'île d'Oléron	Total général
Surfaces non artificialisées en ha (agricoles, naturels, vacants urbains)	2006	16 926	14 403	31 329
	2010	16 878	14 329	31 208
	2014	16 854	14 278	31 133
Evolutions (ha)	2006-2010	- 49	- 74	- 122
	2010-2014	- 24	- 51	- 76
	2006-2014	- 72	- 125	- 197
Evolutions (%)	2006-2010	-0,28%	-0,51%	-0,39%
	2010-2014	-0,14%	-0,36%	-0,24%
	2006-2014	-0,43%	-0,87%	-0,63%
Taux annuels	2006-2010	-0,07%	-0,13%	-0,10%
	2010-2014	-0,04%	-0,09%	-0,06%
	2006-2014	-0,05%	-0,11%	-0,08%

Figure 83 : Evolution des espaces agricoles, naturels ou vacants urbains entre 2006 et 2014 (source : Occsol 2006, 2010, 2014, traitement Blezat Consulting 2017)

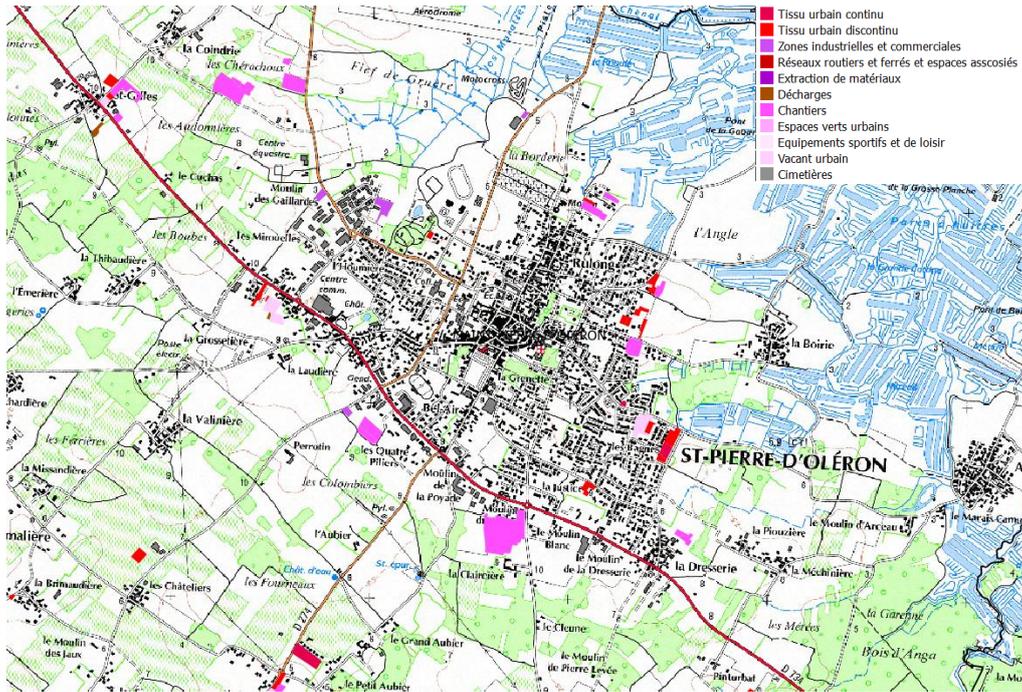


Figure 84 : Les espaces agricoles et naturels en 2006, artificialisés en 2014 sur la commune de Saint-Pierre d'Oléron par type d'artificialisation - Echelle 1 :25 000 (Source PMO, IGN ; réalisation: Blezat Consulting)

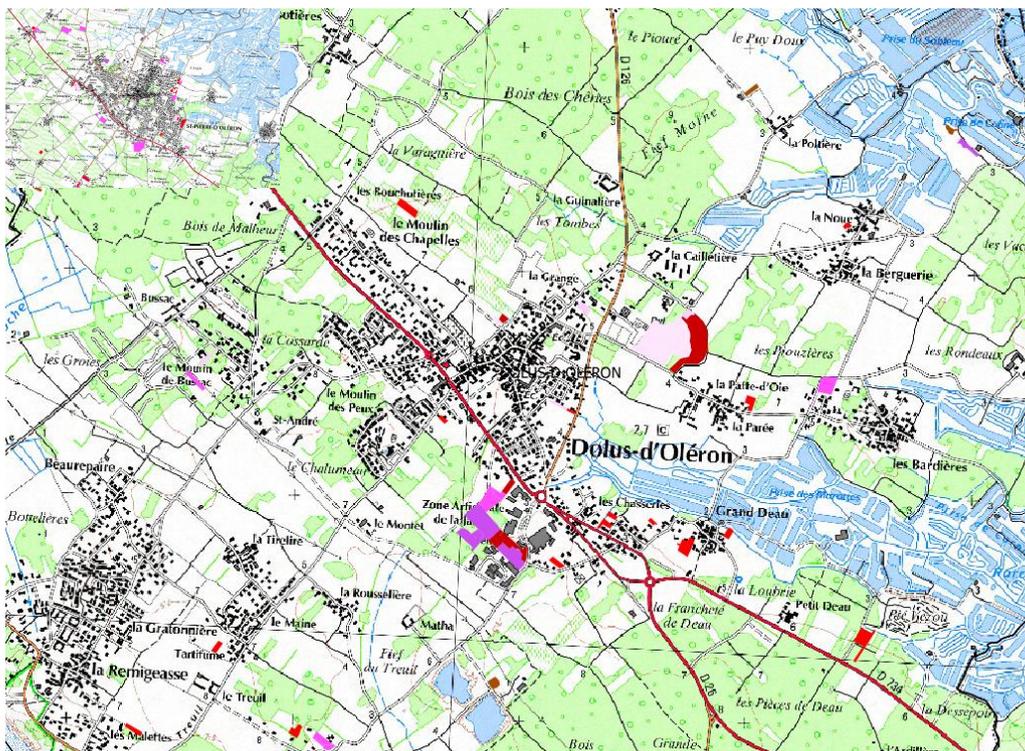


Figure 85 : Les espaces agricoles et naturels en 2006, artificialisés en 2014 sur la commune de Dolus-d'Oléron par type d'artificialisation - Echelle 1 :25 000 (Source PMO, IGN ; réalisation: Blezat Consulting)

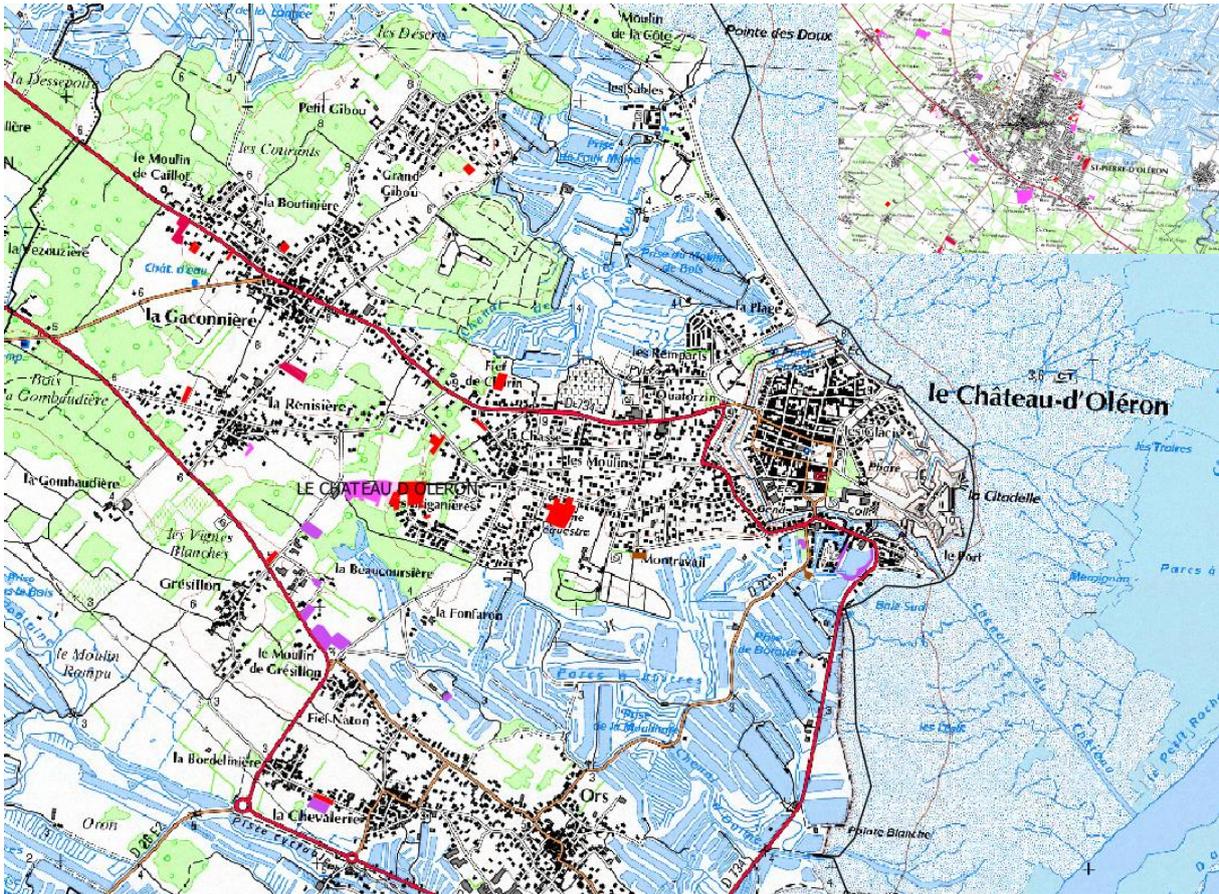


Figure 86 : Les espaces agricoles et naturels en 2006, artificialisés en 2014 sur la commune du Château d'Oléron par type d'artificialisation - Echelle 1 :25 000 (Source PMO, IGN ; réalisation: Blezat Consulting)

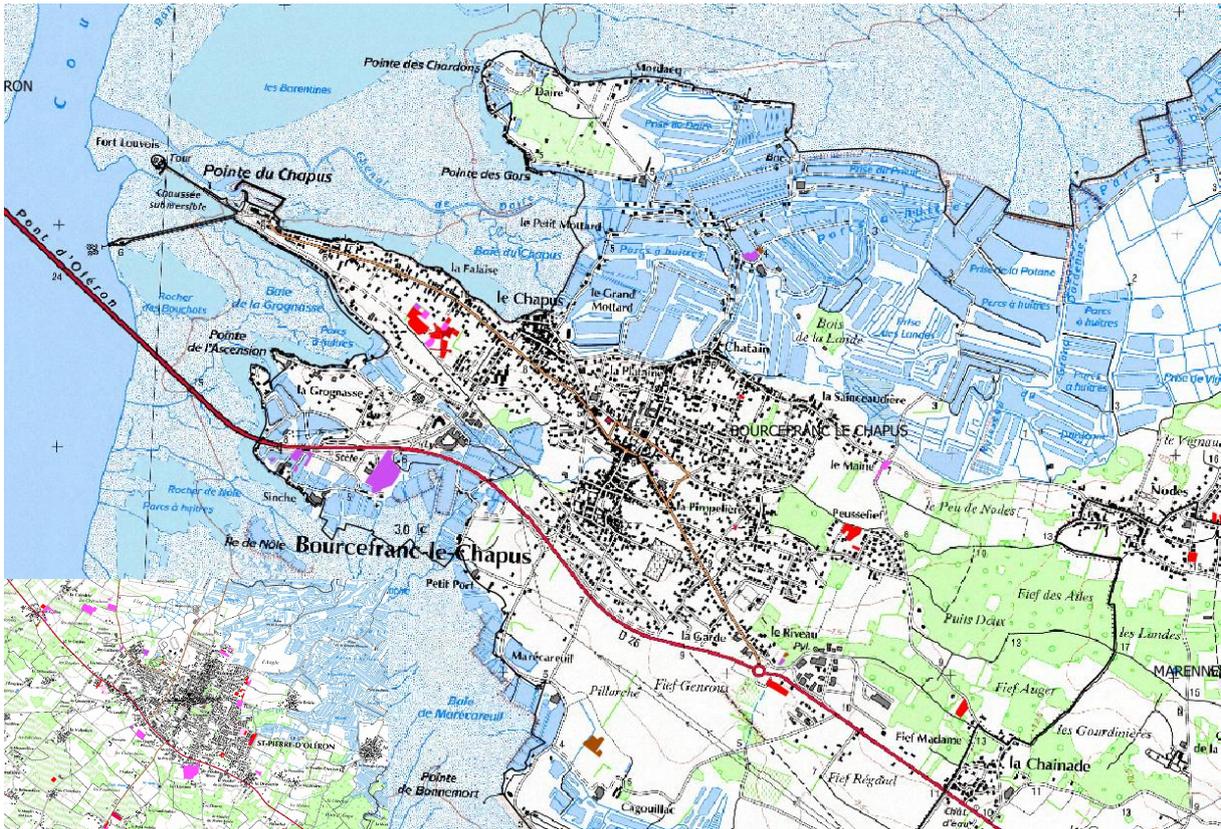


Figure 87 : Les espaces agricoles et naturels en 2006, artificialisés en 2014 sur la commune de Bourcefranc-le-Chapus par type d'artificialisation - Echelle 1 :25 000 (Source PMO, IGN ; réalisation: Blezat Consulting)

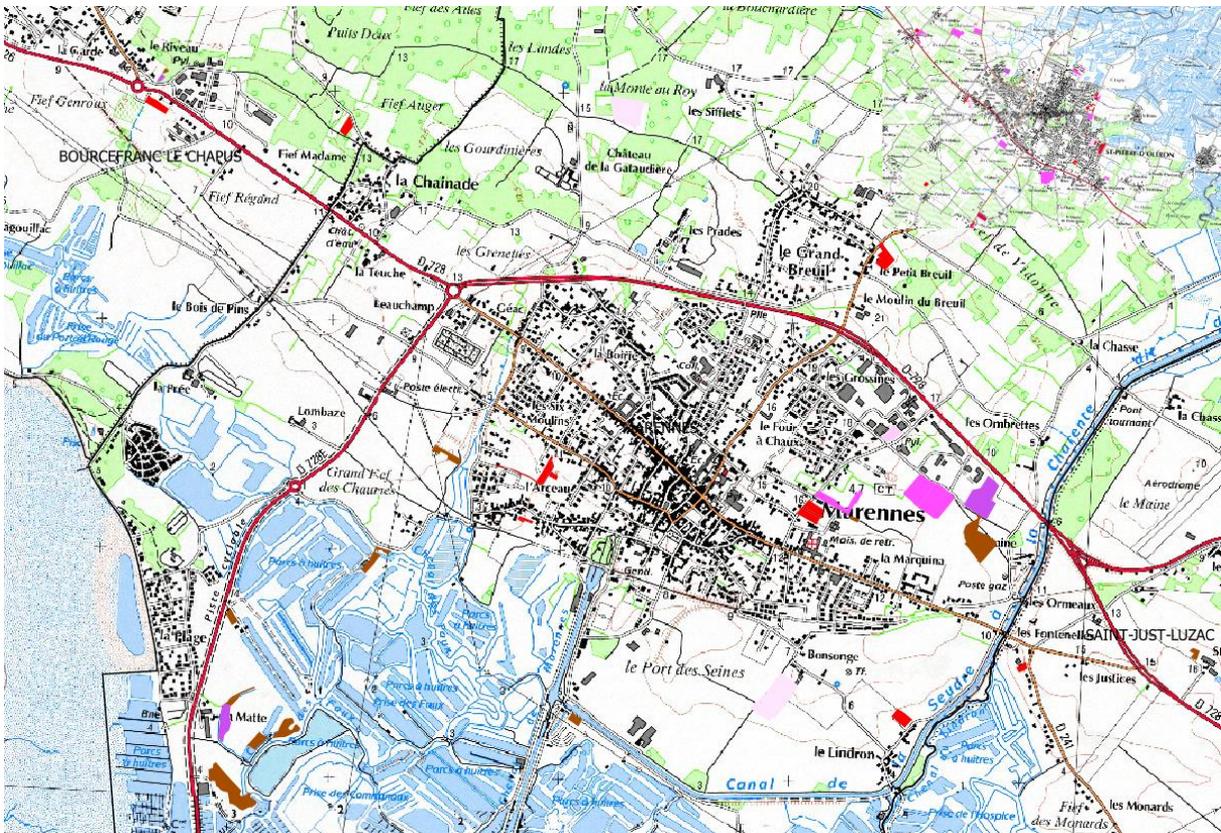


Figure 88 : Les espaces agricoles et naturels en 2006, artificialisés en 2014 sur la commune de Marennes par type d'artificialisation - Echelle 1 :25 000 (Source PMO, IGN ; réalisation: Blezat Consulting)

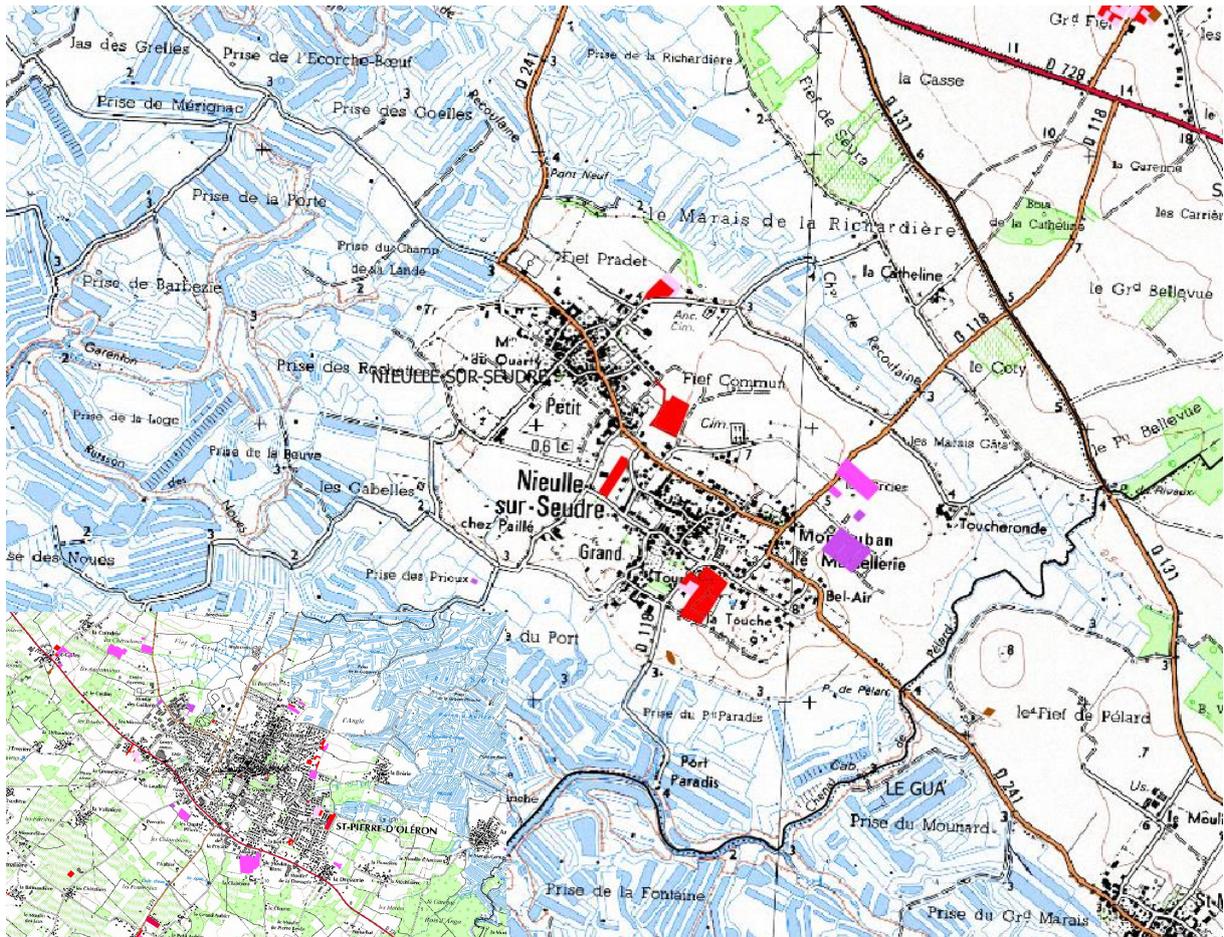


Figure 89 : Les espaces agricoles et naturels en 2006, artificialisés en 2014 sur la commune de Nieuille-sur-Seudre par type d'artificialisation - Echelle 1 :25 000 (Source PMO, IGN ; réalisation: Blezat Consulting)

Éléments de comparaison

D'après l'observatoire national de la mer et du littoral, l'artificialisation du territoire a progressé deux fois plus vite dans les communes littorales que sur l'ensemble du territoire métropolitain de 2006 à 2012 : « 10 250 ha ont été artificialisés sur l'ensemble des terres situées à moins de 10 km de la mer entre 2006 et 2012. C'est un peu plus qu'entre 2000 et 2006.



Cette artificialisation représente 0,30% du territoire littoral concerné. En métropole, sur la même période, les terres artificialisées ne représentaient que 0,15 % du territoire. **La pression de l'artificialisation a donc été 2 fois plus forte sur les terres situées à moins de 10 km de la mer que sur l'ensemble du territoire.** »

En Charente-Maritime, l'artificialisation du territoire littoral entre 2006 et 2012 représente 0,24 à 0,44% du territoire selon la distance au bord de mer.

D'après la mise à jour faite avec les acteurs en atelier, 33 ha supplémentaires se sont urbanisés entre 2014 et avril 2017, ce qui correspond à un rythme **de 10 à 16 ha par an, ce qui semble prolonger le ralentissement** observé sur les périodes précédents. Les acteurs locaux ont également identifié 32 ha en projet à court-terme, mais dont la difficulté à estimer le terme de réalisation effective ne permet pas de tirer des conclusions.

A retenir sur le développement du territoire en terme d'occupation des sols

En 2014...

- ⇒ Les territoires artificialisés représentent 16% du PMO, ils sont positionnés sur les zones hautes, limitées en surface (39% du territoire est composé de marais). Le taux d'artificialisation est particulièrement élevé sur la CC de l'île d'Oléron (22% en moyenne). Ce phénomène est toutefois caractéristique des communes du littoral.
- ⇒ Les espaces artificialisés sont majoritairement dédiés à l'habitat (2/3), et l'habitat est globalement aggloméré (c'est-à-dire dont les habitations sont distantes de moins de 50 m les unes des autres)
- ⇒ Pourtant, cette urbanisation est peu dense (une moyenne de 14 habitations/ha sur le Pays Marennes-Oléron), mais dans des densités proches des moyennes observées en Charente-Maritime (15 en Charente-Maritime, 12 en Nouvelle Aquitaine en moyenne).
- ⇒ Les parcelles à camper, à savoir des zones d'habitat de loisir informel, sont un phénomène important. Elles sont concentrées à 98% sur la communauté de communes de l'île d'Oléron, où elles représentent 58% des zones d'habitat de loisirs (campings + parcelles à camper). Leur progression semble toutefois stabilisée.

A retenir : entre 2006 et 2014 ...

- ⇒ Les espaces artificialisés ont augmenté de 135 ha. 3/5 de cette artificialisation s'est effectuée sur la communauté de communes de l'île d'Oléron.
- ⇒ L'artificialisation du Pays de Marennes Oléron entre 2006 et 2014 représente 0,38% du territoire. Cette évolution se situe dans la moyenne comparée à l'ensemble du territoire littoral de Charente-Maritime (0,24 à 0,44% du territoire selon l'éloignement à la mer).
- ⇒ Sur la communauté de communes de l'île d'Oléron, 2/5 de l'artificialisation s'est effectué au sein d'un site classé, en majorité sur la CC de l'île d'Oléron.
- ⇒ 215 ha se sont construits au total sur la période : environ 2/3 de l'artificialisation s'est effectuée en extension, c'est-à-dire en dehors de la tâche urbaine de 2006.
- ⇒ La tâche urbaine s'est étendue de 5% entre 2006 et 2014
- ⇒ La moitié de l'artificialisation dédiée au tissu urbain s'est effectuée en extension
- ⇒ 85% de l'artificialisation dédiée aux zones industrielles et commerciales s'est effectuée en extension
- ⇒ Le territoire possède un certain potentiel d'artificialisation en densification de 154 ha sur du vacant urbain (mais sous réserve de constructibilité réelle de ces vacants urbains).
- ⇒ Le taux d'artificialisation annuel du PMO est de 0,29% entre 2006 et 2014. La comparaison des taux d'artificialisation entre 2006 et 2010 et 2010 et 2014 montre un ralentissement de l'artificialisation depuis 2010.

PARTIE 2 :
ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE A
L'ECHELLE DES COMMUNES



ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE



Fiches communales & intercommunales

Pays Marennes Oléron.....	2
Communauté de Communes de l'île d'Oléron.....	5
Communauté de Communes du Bassin de Marennes.....	8
Saint-Trojan.....	11
Le Grand Village Plage.....	15
Le Château d'Oléron.....	19
Dolus d'Oléron.....	23
Saint-Pierre d'Oléron.....	27
Saint-Georges d'Oléron.....	31
La Brée les Bains.....	35
Saint-Denis d'Oléron.....	39
Bourcefranc le Chapus.....	43
Marennes.....	47
Hiers-Brouage.....	51
Saint-Just Luzac.....	55
Nieulle sur Seudre.....	59
Saint-Sornin.....	63
Le Gua.....	67

DOCUMENT DE TRAVAIL

Le Pays Marennes Oléron, une entité géographique hétérogène



Le territoire du Pays Marennes Oléron, composé de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes et de la Communauté de Communes de l'Île d'Oléron est une entité administrative rassemblant des territoires très disparates. Ainsi, les chiffres de l'analyse générale de la consommation foncière et des indicateurs étudiés ne sont pas révélateurs de dynamiques d'ensemble sur le territoire mais bien d'une moyenne entre deux territoires très dissemblables (ex. 78% de résidences principales sur la CCBM, 39% sur la CCIO, pour 58,5% sur le PMO).

L'analyse de la consommation foncière sera donc réalisée aux échelles communales et à l'échelle de la CCIO et de la CCBM afin d'être pertinente.



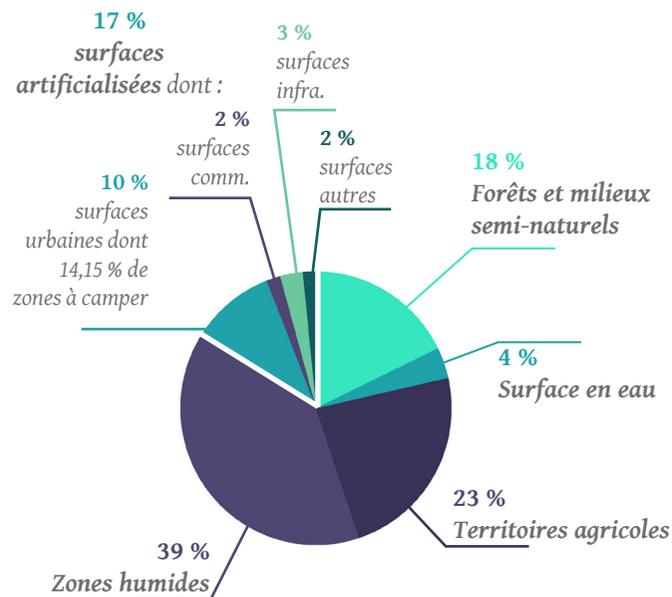
LE PMO EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 35 724 ha.

36 921 Habitants
40 585 Logements

970,2 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 :
2,4 % (= 0,3%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : 36 032 habitants
- Année 2013 : 36 921 habitants

- Évolution de la population (2008-2013) : +889 habitants
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : + 2,5 %

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

Rassemblant deux territoires très disparates, les chiffres de cette analyse ne sont pas révélateurs de dynamiques territoriales mais d'une moyenne entre deux territoires très dissemblables.

- Nombre de logements sur le PMO : 40 585

- 34 % de résidences principales
- 62 % de résidences secondaires
- 3 % de logements vacants

- 14,3 logements / ha. sur le PMO
- 15,8 logements/ha. sur la CCIO
- 10,7 logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

PRIX ET ÉVOLUTION

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : 203 €/m²
- Habitat (maisons et appartements) : 2 954€/m²
- Activités (terrains viabilisés) : 52,5 €/m²

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : 4 680€/ha.
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : 5 420€/ha.

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : + 38 %
(données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

ARTIFICIALISATION

- Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **75 hectares**. soit **2,8 %**

2010-2014 > **60 hectares** soit **2,1 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif
Sources: occsol 2006-2010-2014

- Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **32 hectares** soit **1 %**

2010-2014 > **17 hectares** soit **2 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements
Sources: occsol 2006-2010-2014

- Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **60,9 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

- % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **14,15 %**
- % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **5,41 %**
- % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées du PMO : **2,8 %**
- Surface artificialisée par nouvel habitant : **970,2 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **138 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

- Évolution de la surface artificialisée du PMO (2006-2014) : **2,4 %**

- Espaces naturels : **35,4 hectares** consommés

- Espaces agricoles : **116,1 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **5 hectares** consommés

Sources : occsol 2006-2010-2014

Communauté de Communes de l'île d'Oléron



Globalement, l'île d'Oléron souffre du syndrome des territoires touristiques et attractifs : nul besoin d'aménager très qualitativement pour vendre, commercialiser et/ou viabiliser les opérations d'aménagement urbain. La spécificité insulaire du territoire, ses paysages remarquables et son attrait touristique génèrent une pression foncière sans équivoque. 22% de la superficie de l'île est artificialisée (seulement 9% sur le Bassin de Marennes). En l'absence de volonté politique forte d'amélioration de la qualité architecturale et urbaine, le territoire se mite, se dégrade, et présente des paysages urbains souvent peu qualitatifs, malgré la présence d'un patrimoine historique de valeur et de typologies vernaculaires remarquablement adaptées au contexte (mais plus forcément aux usages des lieux et des pratiques habitantes).

Les dynamiques de consommation foncière de l'île se déclinent autour de deux axes forts intrinsèquement liés à la problématique touristique sur l'île (62% des logements de l'île d'Oléron sont des résidences secondaires) : importantes surfaces dévolues aux campings, et mitage du territoire. **Cette pression foncière se traduit également par l'importance des surfaces en friche qui représentent 1400 ha sur l'île d'Oléron, soit près de 8% de la superficie de l'île** (friches spéculatives qui traduisent la valeur du foncier constructible par rapport à la valeur du foncier agricole).

Des surfaces de camping très importantes

Sur l'île d'Oléron, les campings et parcelles à camper représentent près de 770 ha, soit 4% de la superficie de l'île et 19% des surfaces artificialisées, réparties à 40% pour les campings et 60% pour les parcelles à camper. Cette surface dédiée à l'habitat léger a augmenté de 12 ha entre 2006 et 2014, soit 1,5 ha par an.

Une artificialisation importante entre 2006 et 2014

Entre 2006 et 2014, 80 ha nouveaux ont été artificialisés sur l'île d'Oléron, à 60% provenant d'espaces agricoles, et 40% d'espaces naturels (majoritairement des friches). **Cela correspond**

à une artificialisation de 10 ha par an, soit à peu près l'équivalent de 14 terrains de foot chaque année.

Le mitage lié aux développements urbains pavillonnaires peu denses.

On observe un mitage généralisé sous la forêt dunaire de la côte ouest et des développements urbains peu structurés autour de la RD734 avec une alternance de zones d'habitat pavillonnaire et de zones commerciales et artisanales. La forme dominante du lotissement peu dense et l'implantation ponctuelle et isolée de nouvelles habitations, souvent déconnectées de la structure urbaine des villages d'origine et des hameaux, et offrant des produits immobiliers assez stéréotypés, ont constitué une réponse très uniformisée à la demande de logement individuel. Il y a dans cet héritage des dernières décennies un systématisme formel, urbain et paysager, qui a contribué à altérer l'identité et la diversité des paysages. On note d'ailleurs simultanément une augmentation du prix du terrain à bâtir à vocation d'habitat entre 2016 et 2017 (+2,2%) et une baisse du coût de l'immobilier dans l'ancien (-3,5%) révélant ce souhait toujours prégnant d'accession à la propriété et de nouvelle construction.

Comment proposer de nouvelles manières de construire sans faire perdu-

rer ces dynamiques ? Quelles réponses apporter alors que les territoires commencent à prendre du recul par rapport à ce type de développement (modèle pavillonnaire) et mettent en évidence les faiblesses de ces modes d'urbanisation en termes d'impacts environnemental, social et économique...

Le développement de zones d'activités artisanales et ou commerciales

Répondant à un besoin très important d'infrastructures commerciales durant la saison estivale, le territoire de l'île d'Oléron présente des zones d'activités commerciales importantes, peu qualifiées et paraissant surdimensionnées en période hivernale. Leur localisation à proximité des centres bourgs, leurs formes urbaines et architecturales sommaires et peu qualitatives, et la nécessité de surfaces dévolues au stationnement contribuent à dégrader les paysages oléronais.

Sans remettre en question la nécessité de ces programmes, la rareté du foncier urbanisable sur l'île, l'application des législations ainsi que la modification des documents d'urbanisme vont rendre de plus en plus contraints les développements artisanaux et commerciaux. Des réflexions doivent être menées sur la densification des zones existantes, leur polyvalence, ainsi que sur la gestion du stationnement.

LE PMO EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : **35 724 ha.**

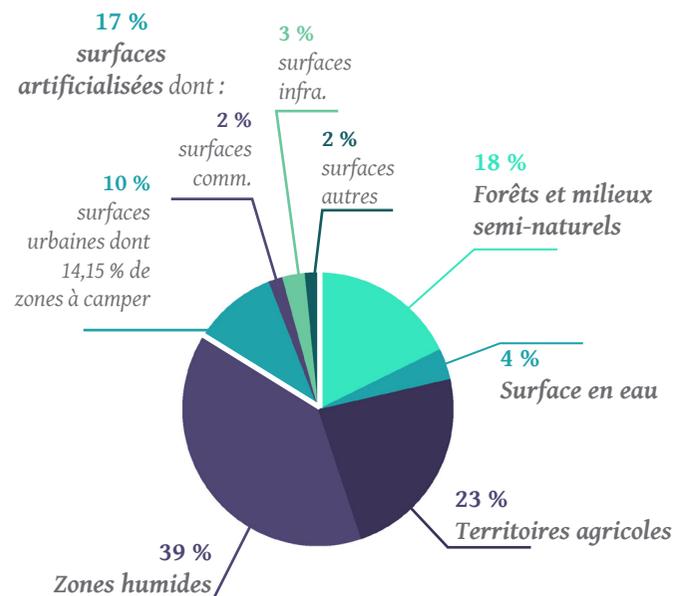
36 921 Habitants

40 585 Logements

970,2 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces
artificialisées entre 2006-2014 :

2,4 % (= 0,3%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : **21 494 habitants**
- Année 2013 : **21 906 habitants**

- Évolution de la population (2008-2013) : **+412 habitants**
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : **+ 1,9 %**

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

La CCBM a compté sur la période 2008-2013 une dynamique démographique 2 fois plus importante que celle de l'île d'Oléron (+3,3%).

- Nombre de logements sur l'intercommunalité : **31 487**

- 34 %** de résidences principales
- 62 %** de résidences secondaires
- 3 %** de logements vacants

- 15,8** de densité de logements / ha. sur la CCIO
- 10,7** de densité de logements/ha. sur la CCBM
- 14,3 %** de densité de logements / ha. sur le PMO

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

PRIX ET ÉVOLUTION

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : **212 €/m2**
- Habitat (maisons et appartements) : **2 561 €/m2**
- Activités (terrains viabilisés) : **55 €/m2**

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : **4 680 €/ha.**
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : **5 420 €/ha.**

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : **+ 16 %**
 (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

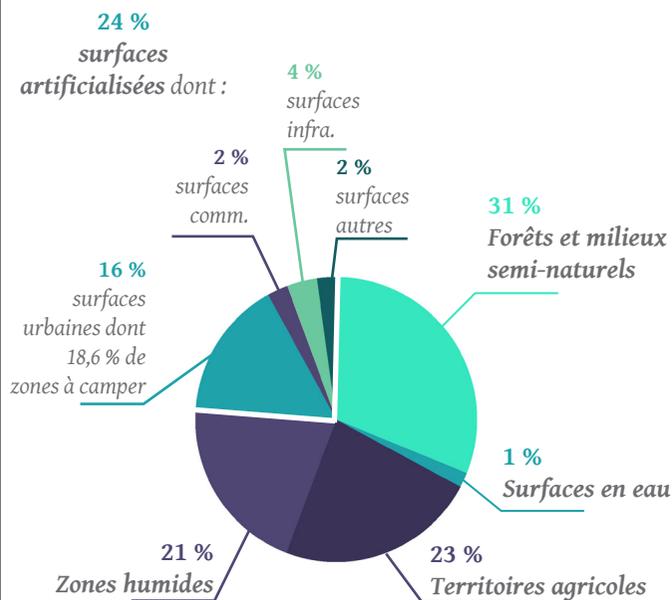
LA CCIO EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 17 272 ha.

21 906 Habitants
31 487 Logements

1213,6 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 :
1,9 % (= 0,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

- Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :
2006-2010 > **46 hectares.** soit **2,4 %**
2010-2014 > **41 hectares** soit **2,1 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif
Sources: occsol 2006-2010-2014

- Évolution des surfaces dédiées à l'activité :
2006-2010 > **24 hectares** soit **2 %**
2010-2014 > **7 hectares** soit **1 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements
Sources: occsol 2006-2010-2014

Sur l'île d'Oléron, les campings et parcelles à camper représentent près de 770 ha, soit 4% de la superficie de l'île et 19% des surfaces artificialisées, réparties à 40% pour les campings et 60% pour les parcelles à camper.

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage): **64,1 %**
Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

- % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **18,62 %**
- % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **9,92 %**
- % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de l'EPCI : **2,5 %**

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **1213,6 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **80 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

- Évolution de la surface artificialisée de l'intercommunalité (2006-2014) : **2 %**
- Espaces naturels : **26,2 hectares** consommés
- Espaces agricoles : **61,9 hectares** consommés
- Espaces forestiers : **4,3 hectares** consommés

Sources : occsol 2006-2010-2014

Communauté de Communes du Bassin de Marennes



La Communauté de Communes du Bassin de Marennes est un territoire très traversé, véritable porte d'entrée vers l'île d'Oléron. On y retrouve des dynamiques assez différentes de celle de l'île en termes de consommation foncière (pression foncière et touristique bien moins forte que sur l'île) avec néanmoins des problématiques similaires autour de l'artificialisation des sols, du mitage pavillonnaire et des zones d'activités artisanales et commerciales.

La Communauté de Communes du Bassin de Marennes a compté sur la période 2008-2013 une dynamique démographique 2 fois plus importante que celle de l'île d'Oléron (+3,3%). **L'occupation des sols se caractérise par la très forte prégnance des zones humides, qui représentent plus de la moitié du territoire.** La situation du Bassin de Marennes est très différente de l'île d'Oléron en matière de friches (1,6% des espaces agricoles et naturels) et de zones de camping/à camper (3% des surfaces artificialisées dont 85% de campings) : ces phénomènes sont bien plus réduits.

En terme d'artificialisation de l'espace entre 2006 et 2014, le territoire a compté 58 ha supplémentaires, soit une augmentation de 3,5% des surfaces artificialisées (soit 7 ha de plus par an, ce qui correspond à environ la superficie de 10 terrains de foot de plus chaque année).

Le modèle pavillonnaire : artificialisation et consommation d'espace
 Le modèle pavillonnaire est très prégnant et les constructions standardisées, implantées en poche parfois hermétiques à proximité des villages et bourgs historiques nuisent à la compréhension des paysages, à la

qualité architecturale des villages, en uniformisant les paysages et rendant le territoire mono-fonctionnel. La proportion entre résidences principales et secondaires est inversée par rapport à l'île d'Oléron mais le modèle pavillonnaire reste prisé quelque soit l'occupation des résidences.

Avec une moyenne de 10 logements/ha, le territoire de la CCBM peut être qualifié de très peu dense.

Comment proposer de nouvelles manières de construire sans faire perdre ces dynamiques ? Quelles réponses apporter alors que les territoires commencent à prendre du recul par rapport à ce type de développement et mettent en évidence les faiblesses de ces modes d'urbanisation en termes d'impacts environnemental, social et économique...

Des zones d'activités et d'exploitation autour de la D734

Axe majeur de desserte, la dorsale polarise les zones d'activités de la CCBM, qu'elle soient commerciales ou artisanales. Le territoire dispose de grandes emprises foncière dédiées à l'activité. Nécessaires, ces zones doivent être envisagées dans leur inscription dans leur contexte.

Structurer des développements qualitatifs autour de la dorsale et retravailler à minima les façades des zones existantes pour maintenir une lecture du paysage, des coupures d'urbanisation entre les bourgs, et un sentiment d'urbanité à l'approche des communes.

Un territoire assez homogène

Sur l'ensemble des communes, les parts des résidences principales, secondaires et de la vacance sont très homogènes. Le prix du foncier à vocation d'activités est lui aussi assez similaire sur l'ensemble du territoire de la CCBM (entre 40€ et 60€/m²). **On observe sur la Communauté de Communes du Bassin de Marennes des logiques de fonctionnement propres aux territoires transfrontaliers où les prix de l'immobilier sont bien moindres que sur les territoires limitrophes plus prisés (en moyenne, le prix de l'immobilier est de 600€/m² inférieur au prix de l'immobilier sur l'île d'Oléron).**

Quel projet de territoire partagé construire afin d'équilibrer les dynamiques sur la CCBM, de trouver des forces et des atouts de développement spécifiques (autour des grands projets en cours par exemple) pour renforcer les équilibres territoriaux ?

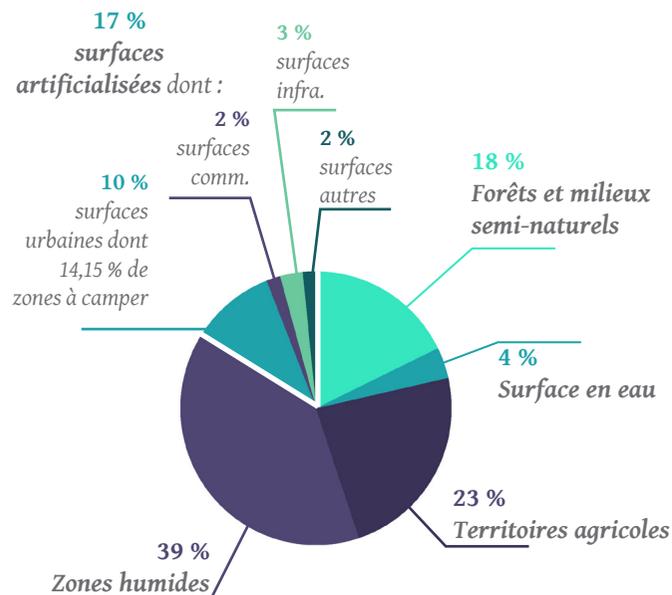
LE PMO EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 35 724 ha.

36 921 Habitants
40 585 Logements

970,2 m² artificialisés / hbt

**Taux d'évolution des surfaces
artificialisées entre 2006-2014 :**
2,4 % (= 0,3%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : **14 538 habitants**
- Année 2013 : **15 246 habitants**

- Évolution de la population (2008-2013) : **+477 habitants**
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : **+ 3,3 %**

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

La CCBM a compté sur la période 2008-2013 une dynamique démographique 2 fois plus importante que celle de l'île d'Oléron (+3,3%).

- Nombre de logements sur l'intercommunalité : **9 098**

- 69 %** de résidences principales
- 13 %** de résidences secondaires
- 6 %** de logements vacants

- 10,7** logements / ha. sur la CCBM
- 15,8** logements/ha. sur la CCIO
- 14,3** logements / ha. sur le PMO

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

PRIX ET ÉVOLUTION

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : **97 €/m²**
- Habitat (maisons et appartements) : **1 674 €/m²**
- Activités (terrains viabilisés) : **50 €/m²**

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : **2 370 €/ha.**
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : **3 430 €/ha.**

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : **+ 45 %**
 (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

LA CCBM EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 18 452 ha.

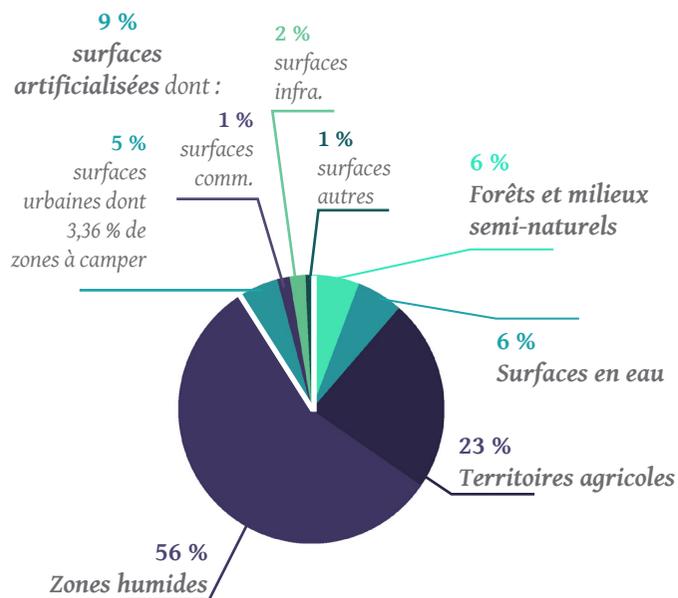
15 246 Habitants

9 098 Logements

760 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 :

3,5 % (= 0,4%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

- Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **29 hectares** soit **3,7 %**

2010-2014 > **19 hectares** soit **2,3 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources: occsol 2006-2010-2014

- Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **8 hectares** soit **1 %**

2010-2014 > **10 hectares** soit **2 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources: occsol 2006-2010-2014

La situation du Bassin de Marennes est très différente de l'île d'Oléron en matière de friches (1,6% des espaces agricoles et naturels) et de zones de camping/à camper (3% des surfaces artificialisées) : ces phénomènes sont bien plus réduits.

- Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **66,2 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

- % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **3,36 %**
- % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **1,60 %**
- % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de l'EPCI : **3,4 %**

- Surface artificialisée par nouvel habitant : **760 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **58 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

- Évolution de la surface artificialisée de l'intercommunalité (2006-2014) : **3,5 %**

- Espaces naturels : **9,2 hectares** consommés
- Espaces agricoles : **54,2 hectares** consommés
- Espaces forestiers : **0,7 hectares** consommés

Sources : occsol 2006-2010-2014

Saint-Trojan, entre contraintes naturelles et attraits touristiques



La commune de Saint-Trojan a un territoire extrêmement contraint, entre forêt domaniale classée et pertuis, les perspectives d'ouverture d'urbanisation sont quasi-inexistantes, et l'agriculture quasiment absente (3% du territoire).

Ainsi, elle accueille de grands équipements (casino par exemple) et des activités économiques et artisanales (concentrées autour du port et dans le centre-ville).

Le marché du logement y est extrêmement tendu (1% de logements vacants) bien qu'on observe une baisse des prix de l'immobilier sur ces dernières années (-15,1% entre 2011

et 2015).

Avec une dynamique très forte liée au tourisme, des paysages naturels exceptionnels et une architecture typique des stations balnéaires du 19^{ème}, **la commune est très attractive et a l'un des taux les plus élevés de résidences secondaires de l'île (66%)**. Elle est également la commune la plus dense de l'île et du PMO (20 logts/ha à Saint-Trojan, 16 logts/ha sur la CCIO). Les surfaces de camping et parcelles à camper représentent également 10% des surfaces artificialisées, ce qui est une moyenne plutôt basse pour l'île.

Malgré son attractivité, la commune a perdu 6% de sa population entre 2008 et 2013, ce qui est à corréliser avec le taux de résidences secondaires important et la faible disponibilité foncière. **Entre 2006 et 2014, seuls 2 ha ont été artificialisés, soit +1,4% de la surface artificialisée.**

Il y a peu d'enjeux liés à proprement parler à la consommation foncière au regard de la situation très contrainte de la commune, néanmoins la problématique du renouvellement de la ville sur elle-même et de sa densification se posera dans un plus long terme.



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

LA CCIO EN QUELQUES CHIFFRES

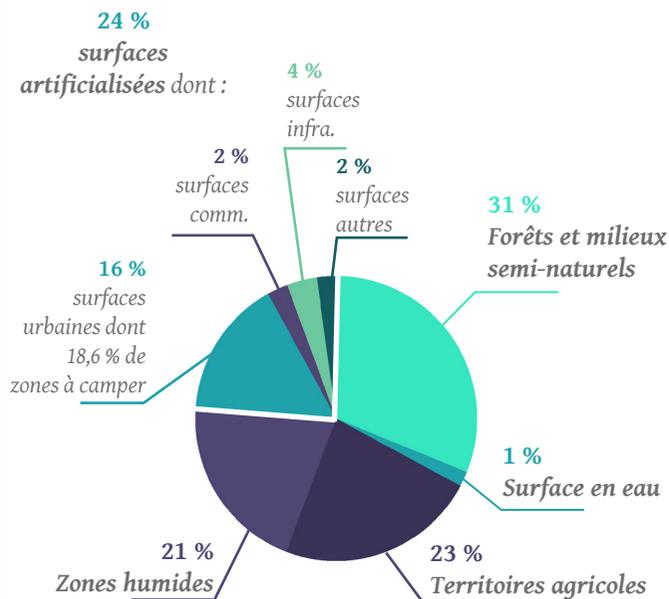
Superficie : 17 272 ha.

21 906 Habitants

31 487 Logements

1213,6 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 : 1,9 % (= 0,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : 1 477 habitants
- Année 2013 : 1 382 habitants

- Évolution de la population (2008-2013) : - 95 habitants
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : - 6,4 %

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

Saint Trojan a l'un des taux les plus élevés de résidences secondaires de l'île et est la commune la plus dense de l'île et du PMO (20 logts/ha).

- Nombre de logements sur la commune : 2 031

- 33 % de résidences principales
- 66 % de résidences secondaires
- 1 % de logements vacants

- 19,9 logements / ha. sur la commune
- 15,8 logements/ha. sur la CCIO
- 10,7 logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

PRIX ET ÉVOLUTION

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : 118 €/m²
- Habitat (maisons et appartements) : 2 366 €/m²
- Activités (terrains viabilisés) : sans objet (pas de projet en cours)

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : 4680 €/ha.
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : 5420€/ha.

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : + 16%
 (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

SAINT TROJAN EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : **1 607 km²**

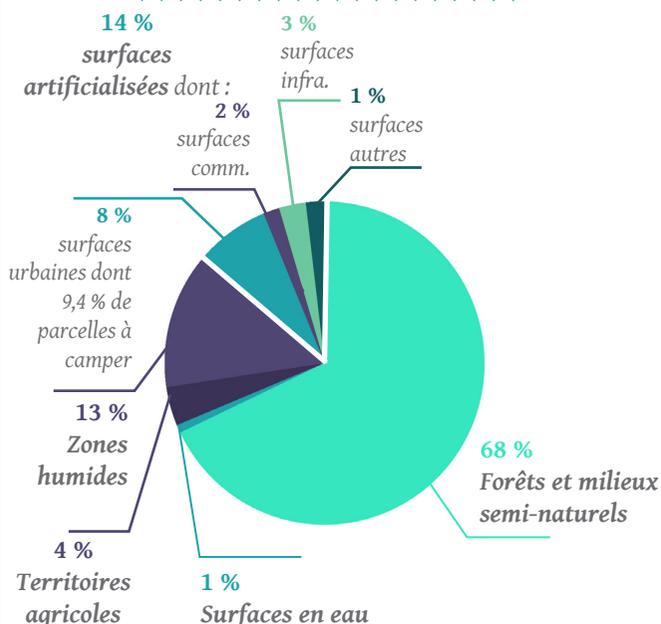
1 382 Habitants

2 031 Logements

- **197,4 m² artificialisés / hbt**

Taux d'évolution des surfaces
 artificialisées entre 2006-2014 :

1,4 % (= 0,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **1 hectare** soit **0,5 %**

2010-2014 > **1 hectare** soit **0,6 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources: occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **1 hectare** soit **1 %**

2010-2014 > **1 hectare** soit **1 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources: occsol 2006-2010-2014

Les surfaces de camping et parcelles à camper représentent 10% des surfaces artificialisées, ce qui est une moyenne plutôt basse pour l'île.

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **- 13,7 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **9,84 %**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **0,54 %**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune : **1,5%**

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **- 197,4 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE

+ **3 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **1,4 %**

- Espaces naturels : **1,8 hectares** consommés

- Espaces agricoles : **0,3 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **0 hectare** consommés

Sources : occsol 2006-2010-2014

SAINT-TROJAN-LES-BAINS

Superficie : 1 607 km²
Altitude : Entre 0 et 35m
45°50.32 N - 1°12.25 O



POSSIBILITES



Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

Friches herbacées
Linéaires et îlots boisés



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

Grand Village Plage, une commune polycentrique sans identité villageoise



Le développement urbain de Grand Village Plage est récent et sans organisation urbaine lisible et structurante (développement pavillonnaire en nappes, sans hiérarchie d'espace). La plus petite commune de l'île (6,05 km²) est polycentrique et les formes urbaines de lotissement ou de maisons individuelles qui la compose sont très consommatrices d'espaces. Il existe une problématique forte de gestion d'interface entre urbanisation et espaces naturels, et notamment entre habitations et marais.

Grand Village Plage est la commune de l'île d'Oléron dans laquelle

le prix du m² construit à vocation d'habitat a le plus augmenté entre 2011 et 2015 (+5,3%) et est l'un des plus élevé. La proximité des plages et la typologie pavillonnaire correspondant aux attentes des résidents secondaires (60% de la population communale) génère une tension forte sur le marché de l'immobilier (0% de vacance).

1 ha a été artificialisé entre 2006 et 2014, soit +0,7% de la surface artificialisée totale. Cette surface a été consommée pour moitié sur de la forêt, et pour moitié sur des prairies.

Trouver des manières d'enrayer la dynamique de développement urbain récent, de faible qualité, non structurant et d'opportunité autour des voiries, sans relation au paysage (interfaces habitations marais problématiques notamment sur la question des perméabilités) et sans structuration urbaine.



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

LA CCIO EN QUELQUES CHIFFRES

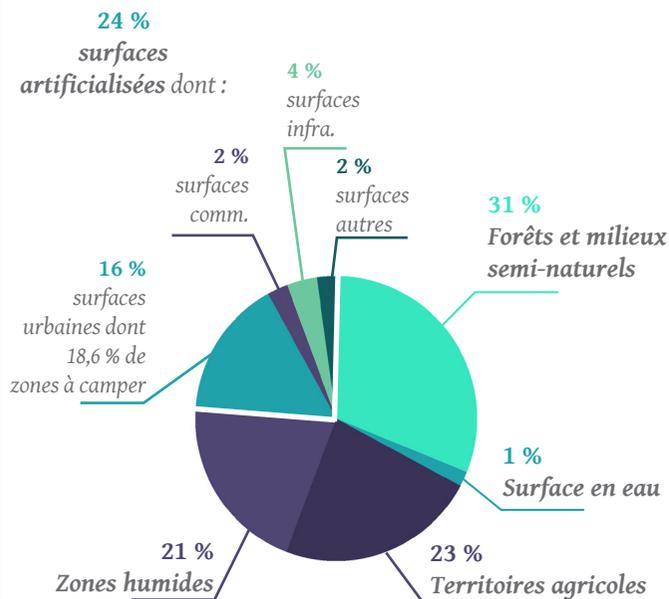
Superficie : 17 272 ha.

21 906 Habitants

31 487 Logements

1213,6 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 : 1,9 % (= 0,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : **993 habitants**
- Année 2013 : **1 044 habitants**

- Évolution de la population (2008-2013) : **+51 habitants**
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : **+ 5,1 %**

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

La commune est très attractive pour les résidents secondaires (60%) ce qui génère une tension forte sur le marché de l'immobilier (0% de vacance).

- Nombre de logements sur la commune : **1 256**

- 40 %** de résidences principales
- 60 %** de résidences secondaires
- 0 %** de logements vacants

- 12,9** logements / ha. sur la commune
- 15,8** logements/ha. sur la CCIO
- 10,7** logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

PRIX ET ÉVOLUTION

Grand Village Plage est la commune de l'île où le prix du m2 construit (habitat) a le plus augmenté entre 2011 et 2015 (+5,3%) et est l'un des plus élevé.

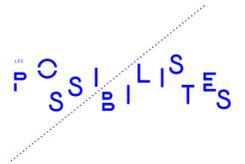
- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : **204 €/m2**
- Habitat (maisons et appartements) : **2 807 €/m2**
- Activités (terrains viabilisés) : **50 €/m2**

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : **4680 €/ha.**
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : **5420€/ha.**

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : **+ 16%**
 (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

LE GRAND-VILLAGE-PLAGE

Superficie : 597 ha.
Altitude : Entre 2 et 22m
45°51.39 N - 1°14.07 O



LE GRAND-VILLAGE EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 597 ha.

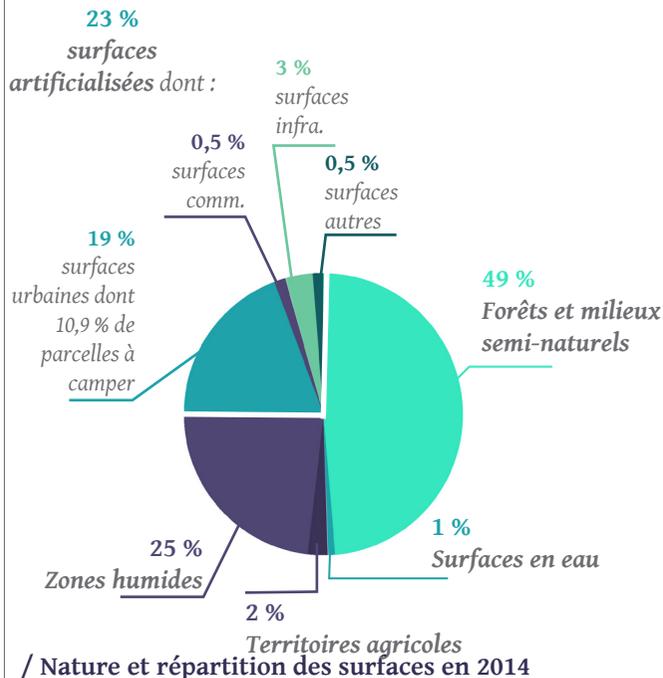
4 005 Habitants

1 256 Logements

122,5 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 :

0,7 % (= 0,1%/an)



ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **3 hectares** soit **2,9 %**

2010-2014 > **2 hectares** soit **2,3 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources : occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **0 hectare** soit **0 %**

2010-2014 > - **1 hectare** soit **-2 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources : occsol 2006-2010-2014

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **8,1 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **10,9 %**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **3,34 %**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune :

3,9%

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **122,5 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **1 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **0,7 %**

- Espaces naturels : **0,4 hectares** consommés

- Espaces agricoles : **0,9 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **0,9 hectares** consommés

Sources : occsol 2006-2010-2014

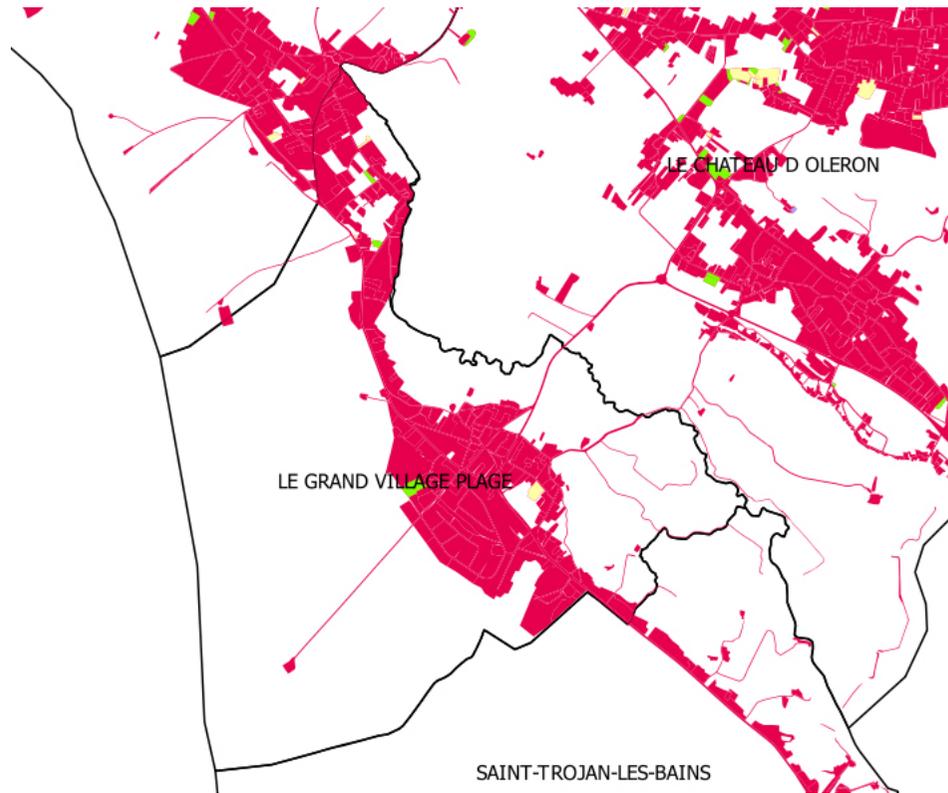
1 ha a été artificialisé entre 2006 et 2014, soit +0,7% de la surface artificialisée totale. Cette surface a été consommée pour moitié sur de la forêt, et pour moitié sur des prairies.

LE GRAND-VILLAGE-PLAGE

Superficie : 597 ha.
Altitude : Entre 2 et 22m
45°51.39 N - 1°14.07 O

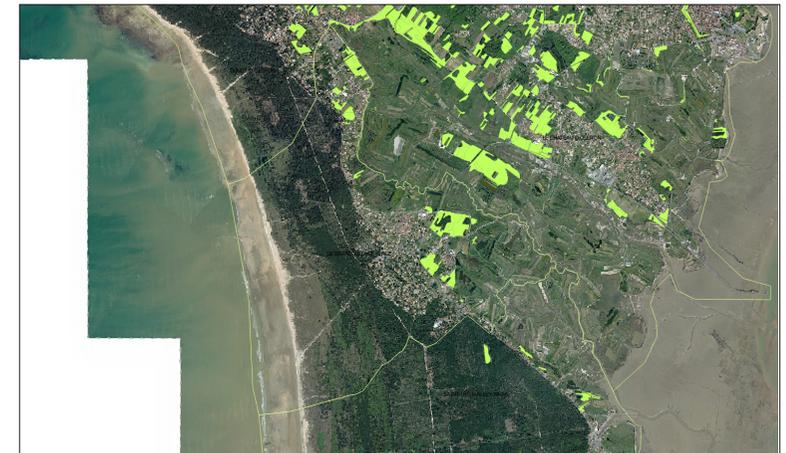


POSSIBILITES



Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006



Localisation des friches sur la commune (2014)



- Forêts mélangées
- Prairies permanentes

Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

LE CHÂTEAU-D'OLÉRON

Superficie : 1 570 ha.
Altitude : Entre 0 et 10m
45°53.09 N - 1°11.41 O



P
C
S
S
I
B
I
L
I
T
E
S

Le Château d'Oléron, porte d'entrée de l'île



Commune de l'île où l'on trouve le plus de résidences principales et deuxième commune de l'île en termes de nombre d'habitants alors qu'elle est 5ème en terme de surface, le Château d'Oléron dispose d'un centre-ville vivant toute l'année autour duquel s'organise des développements urbains peu denses (Ors, La Gaconnière). Les 8% de vacance de logements témoignent d'un marché légèrement distendu (typologies de centre-bourgs ne correspondant pas forcément aux attentes des habitants de l'île ?).

Véritable polarité excentrée de l'île, la commune du Château d'Oléron accueille une zone d'activité commerciale peu qualitative marquant l'entrée de l'île d'Oléron.

Entre 2006 et 2014, la commune a développé 8 ha nouvellement artificialisés (moitié agricole/moitié naturels), soit +2% de la surface artificialisée de la commune, alors qu'elle accueillait en parallèle +1,6% d'habitant, ce qui représente une artificialisation moyenne de 781 m²/nouvel habitant.

La caractéristique de cette urbanisation, outre sa rapidité, est son importante dispersion, même si une part importante s'est effectuée sur le secteur des Briganières.

Depuis 2014, 2 ha supplémentaires ont été artificialisés sur une prairie sur le même secteur.

La commune se caractérise par un nombre très important de surfaces en friches : 18 ha, soit 14% des surfaces agricoles ou naturelles.

La commune compte également 33 ha de campings, soit 7,6% des surfaces artificialisées.

De grands efforts d'aménagement ont été réalisés dans le centre-bourg et pour la réhabilitation de la citadelle. Néanmoins, un réel travail de qualification et de structuration des polarités extérieures du Château est à mener, notamment au niveau du secteur d'Ors, porte d'entrée de l'île d'Oléron.



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

LA CCIO EN QUELQUES CHIFFRES

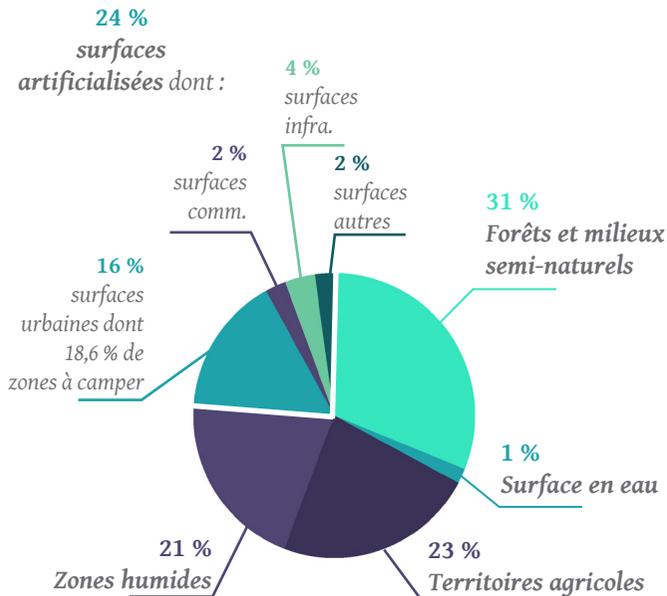
Superficie : 17 272 ha.

21 906 Habitants

31 487 Logements

1213,6 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 : 1,9 % (= 0,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : **3 941 habitants**
- Année 2013 : **4 005 habitants**

- Évolution de la population (2008-2013) : **+64 habitants**
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : **+ 1,6 %**

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

- Nombre de logements sur la commune : **3 457**

- 57 %** de résidences principales
- 34 %** de résidences secondaires
- 8 %** de logements vacants

- 15,1** logements / ha. sur la commune
- 15,8** logements/ha. sur la CCIO
- 10,7** logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

Le Château est la commune de l'île où l'on trouve le plus de résidences principales et deuxième commune de l'île en termes de nombre d'habitants alors qu'elle est 5ème en terme de surface.

PRIX ET ÉVOLUTION

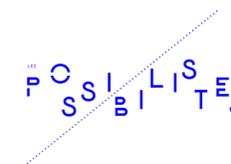
- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat): **180 €/m²**
- Habitat (maisons et appartements): **2 199 €/m²**
- Activités (terrains viabilisés) : sans objet (pas de projet en cours)

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : **4680 €/ha.**
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : **5420€/ha.**

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : **+ 16%**
 (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

LE CHÂTEAU-D'OLÉRON

Superficie : 1 570 ha.
Altitude : Entre 0 et 10m
45°53.09 N - 1°11.41 O



LE CHÂTEAU EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 1 570 ha.

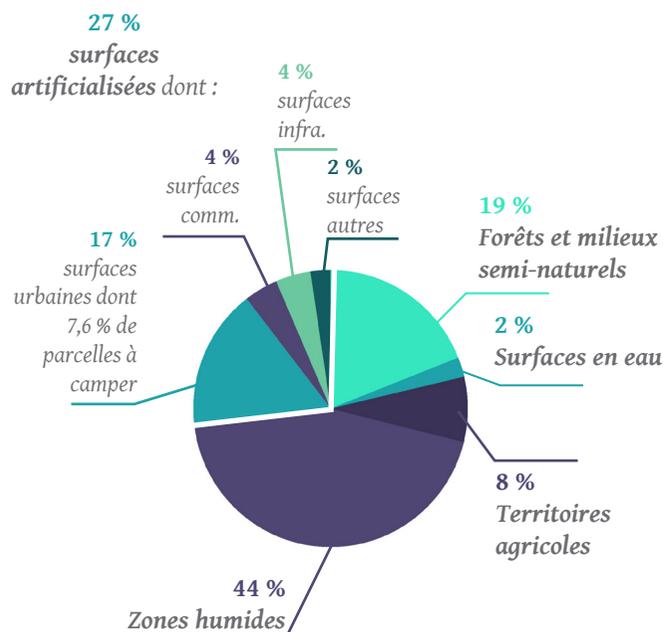
4 005 Habitants

3 457 Logements

781 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces
artificialisées entre 2006-2014 :

1,9 % (= 0,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **4 hectares**, soit **1,6 %**

2010-2014 > **7 hectares** soit **3,1 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources: occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **1 hectare** soit **1%**

2010-2014 > **1 hectare** soit **1%**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources: occsol 2006-2010-2014

La commune a d'importantes surfaces en friches : 18 ha, soit 14% des surfaces agricoles ou naturelles. La commune compte également 33 ha de campings, soit 7,6% des surfaces artificialisées.

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **72,5 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **7,6 %**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **14 %**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune : **1,7%**

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **781 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **8 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **1,9 %**

- Espaces naturels : **3,9 hectares** consommés

- Espaces agricoles : **4,4 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **0,8 hectares** consommés

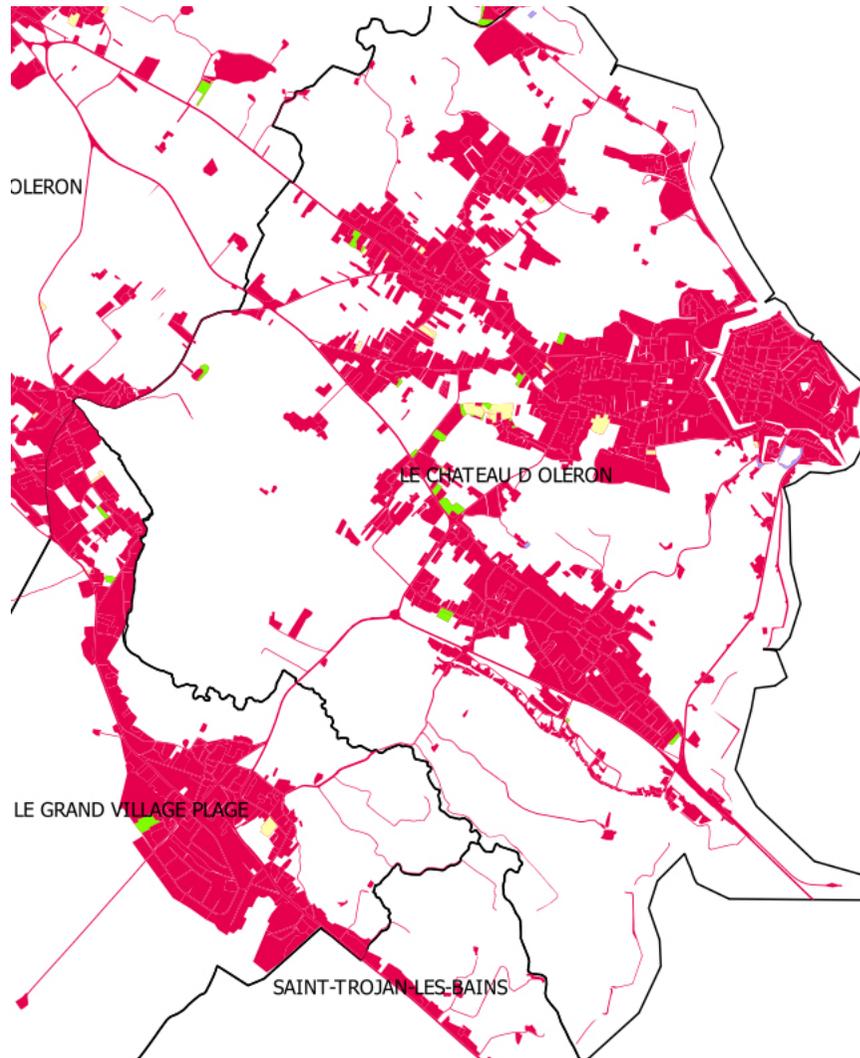
Sources : occsol 2006-2010-2014

LE CHÂTEAU-D'OLÉRON

Superficie : 1 570 ha.
 Altitude : Entre 0 et 10m
 45°53.09 N - 1°11.41 O



POSSIBILITES



Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

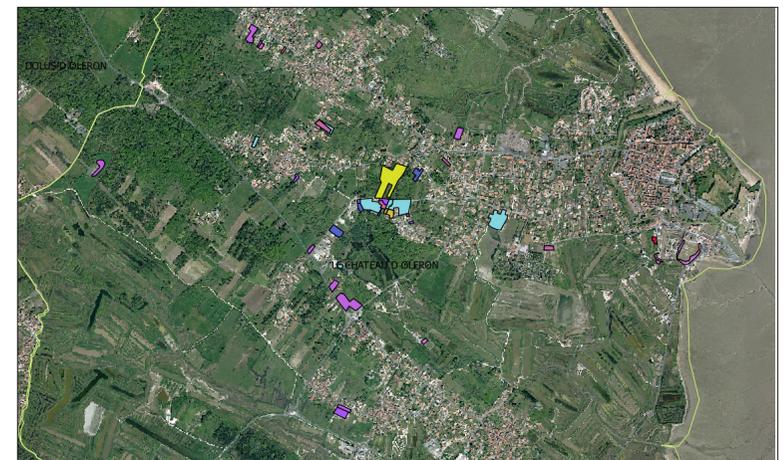
- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006
- Zones humides en 2006

- Forêts de feuillus
- Friches arbustives
- Friches herbacées
- Ligniculture dont vergers et petits fruits
- Linéaires et îlots boisés
- Prairies permanentes
- Terres arables
- Végétation clairsemée

- Evolutions nouvelles en 2014-2017 :
 Occsol d'origine en 2014
- Forêts et milieux semi-naturels
 - Territoires agricoles



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

Dolus d'Oléron, une structuration urbaine et commerciale à construire

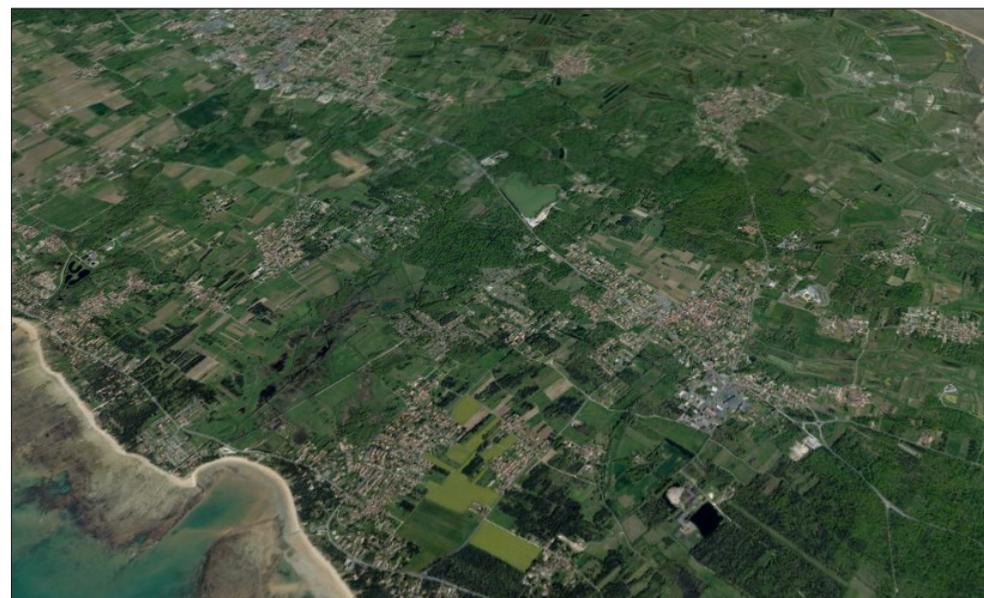


Dolus est une commune peu structurée et organisée sur deux pôles : un premier sur la RD374 et un second constitué de zones pavillonnaires dans la forêt dunaire. Le tissu urbain est peu dense et le bâti est disséminé, ce qui révèle l'absence d'une réelle structuration urbaine et commerciale. **Dolus est la troisième commune de l'île où le prix du logement en accession est le plus élevé** (après La Brée les Bains et Grand Village Plage) et la deuxième pour le prix des terrains à vocations d'activités artisanales et commerciales. Les problématiques d'interfaces entre les parcelles à camper et les milieux naturels (enfrichés ou non) sont prégnantes (comme sur de nombreuses communes de l'île) . **Dolus compte en effet 69 ha de campings et parcelles à camper, soit 12% des surfaces artificialisées de la commune.**

Dolus compte un très grand nombre de surfaces en friches, qui évoluent petit à petit vers des forêts. **En 2014, Dolus comptait 310 ha de friches, soit 13% des espaces agricoles et naturels de la commune. Entre 2006 et 2014, Dolus a augmenté sa surface artificialisée de 18 ha, soit +3%, alors que la population augmentait de 2% sur la même période, ce qui correspond à une consommation de 1758 m²/nouvel habitant**

La majeure partie de l'artificialisation a eu lieu sur la zone artisanale de la Jarrie, et entre les lieux-dits la Patte d'Oie et la Cailletière.

La structuration urbaine de la commune révèle la nécessité d'organiser et de maintenir des coupures d'urbanisation entre les différents secteurs. Des pistes de densification des tissus urbains les moins denses devront être envisagées afin de ne pas continuer à artificialiser le territoire , en même temps qu'une consolidation de la structure commerciale. Au vu de l'importance des friches sur la commune, il y a un vrai enjeu à ne pas "grignoter" voire à protéger de façon plus importante les espaces agricoles encore en activité au nord du village (Moulin des Chapelles) et Rémigeasse/ Grattonnières, pour ne pas encourager le développement de la spéculation.



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

LA CCIO EN QUELQUES CHIFFRES

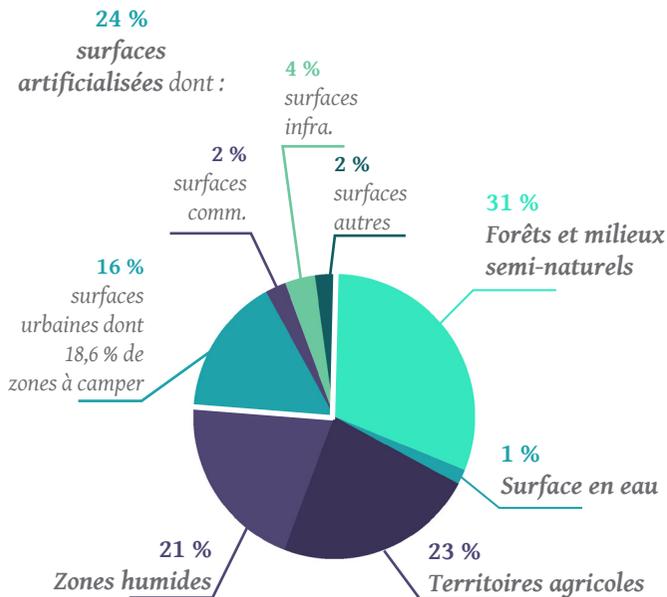
Superficie : 17 272 ha.

21 906 Habitants

31 487 Logements

1213,6 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 : 1,9 % (= 0,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : 3 166 habitants
- Année 2013 : 3 230 habitants

- Évolution de la population (2008-2013) : +64 habitants
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : + 2 %

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

- Nombre de logements sur la commune : 4 484

- 35 % de résidences principales
- 61 % de résidences secondaires
- 3 % de logements vacants

- 13,8 logements / ha. sur la commune
- 15,8 logements/ha. sur la CCIO
- 10,7 logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

PRIX ET ÉVOLUTION

Dolus est la 3ème commune de l'île où le prix du logement en accession est le plus élevé (après La Brée les Bains et Grand Village Plage)

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : 224 €/m2
- Habitat (maisons et appartements): 2 539 €/m2
- Activités (terrains viabilisés) : 60 €/m2

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : 4680 €/ha.
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : 5420€/ha.

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : + 16% (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

DOLUS-D'OLÉRON

Superficie : 2 871 ha.
Altitude : Entre 0 et 20m
45°54.43 N - 1°15.35 O



P O S S I B I L I T É S

DOLUS

EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 2 871 ha.

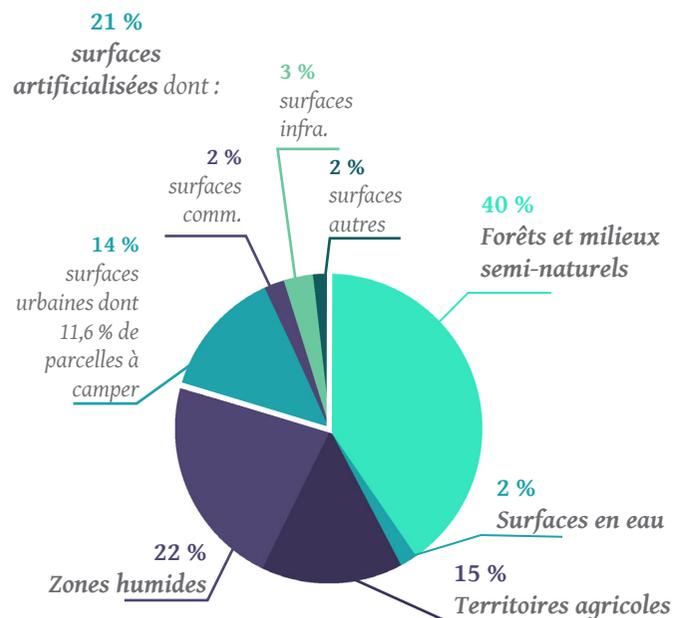
3 230 Habitants

4 484 Logements

1757,8 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces
artificialisées entre 2006-2014 :

3,1 % (= 0,4%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **11 hectares.** soit **3,5%**

2010-2014 > **8 hectares** soit **2,5%**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources: occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **6 hectares** soit **4%**

2010-2014 > **1 hectare** soit **1%**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources: occsol 2006-2010-2014

Entre 2006 et 2014,
Dolus a augmenté sa
surface artificialisée
de 18 ha, soit +3%,
pour 2% d'augmenta-
tion démographique,
ce qui correspond
1758 m² consommé/
nouvel habitant.

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique
(= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **96,2%**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **11,68%**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **12,99%**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune :

2,2%

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **1757,8 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **18 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **3,1 %**

- Espaces naturels : **7,6 hectares** consommés

- Espaces agricoles : **9,2 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **1,1 hectares** consommés

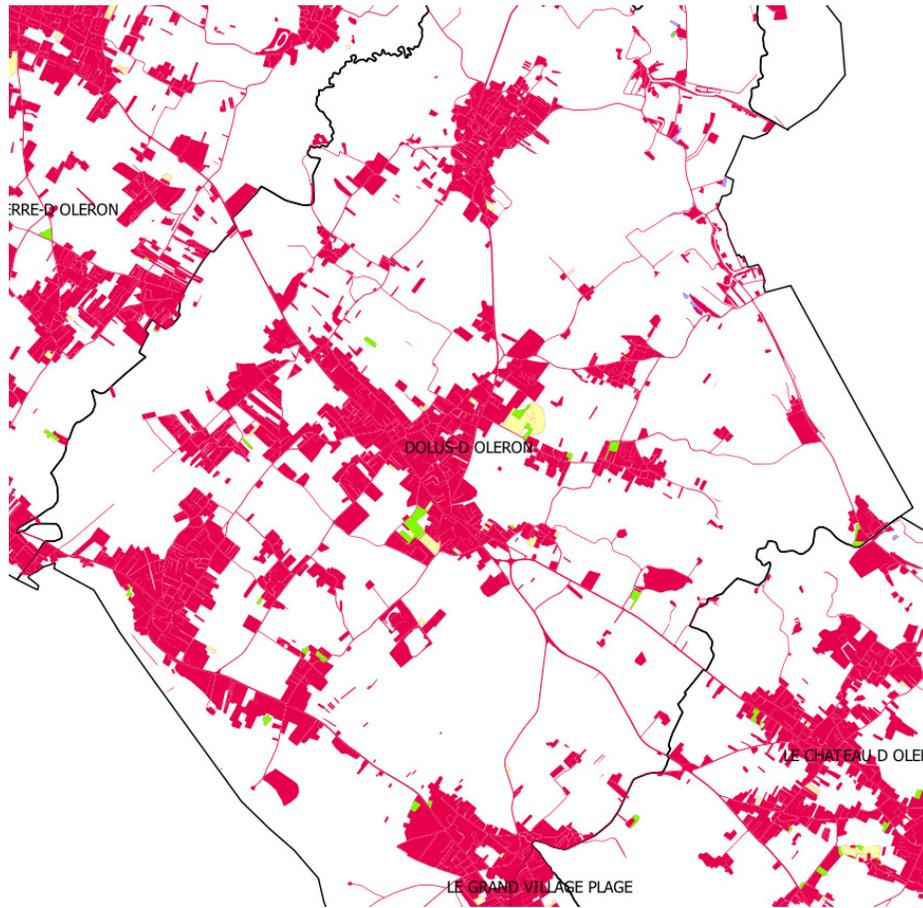
Sources : occsol 2006-2010-2014

DOLUS-D'OLÉRON

Superficie : 2 871 ha.
Altitude : Entre 0 et 20m
45°54.43 N - 1°15.35 O



POSSIBILITES



Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

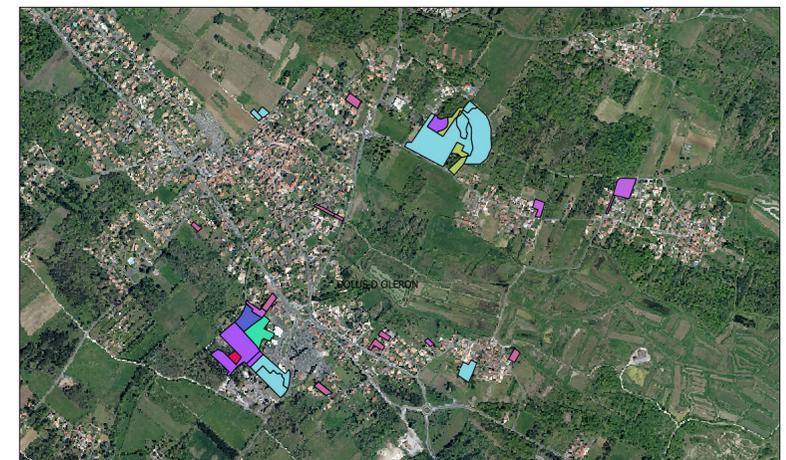
- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006
- Zones humides en 2006

- Forêts de feuillus
- Friches arbustives
- Friches herbacées
- Linéaires et îlots boisés
- Prairies permanentes
- Terres arables
- Végétation clairsemée
- Vignobles

- Evolutions nouvelles en 2014-2017 :
- Occs d'origine en 2014
 - Forêts et milieux semi-naturels
 - Territoires agricoles



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

Saint Pierre d'Oléron est le plus grand pôle urbain de l'île.



La commune de Saint-Pierre d'Oléron est le plus grand pôle urbain de l'île. A ce titre, elle polarise emplois, commerces et services sur son territoire (prix au m² le plus élevé de l'île pour les terrains à vocation d'activités économiques). 114 ha (3%) de sa surface sont dédiés aux zones industrielles et commerciales.

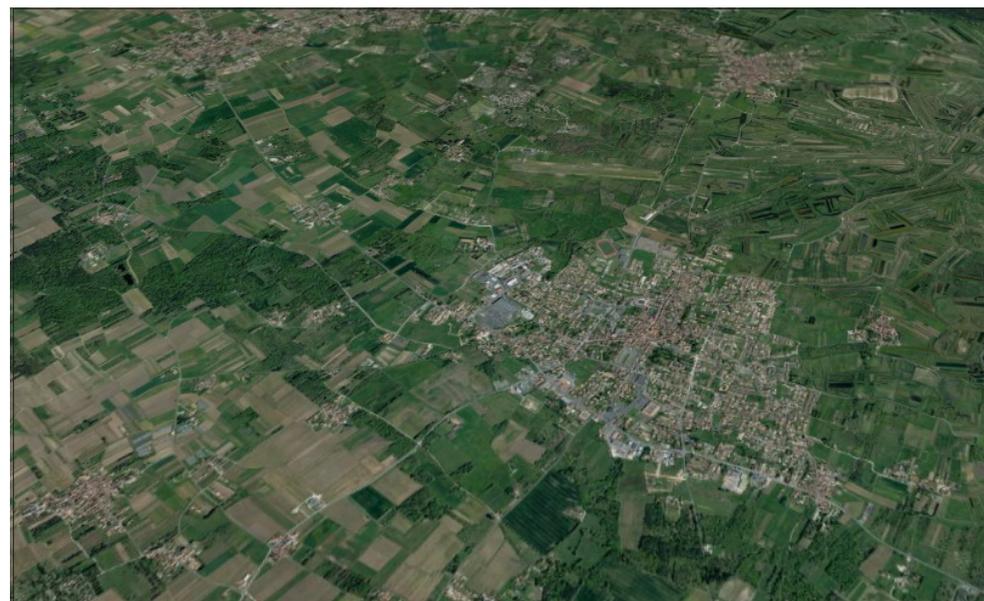
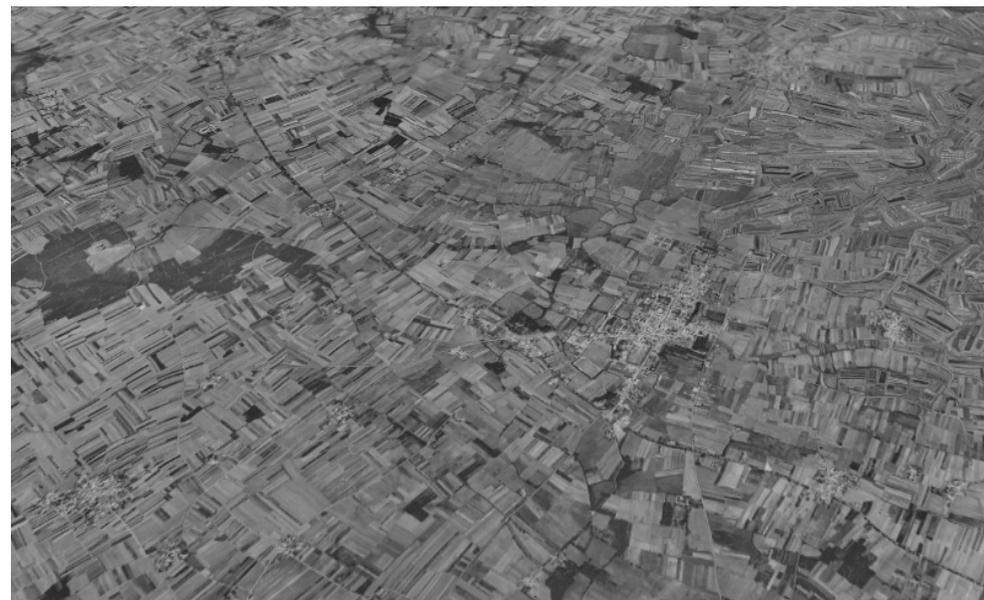
Elle est la deuxième commune de l'île à accueillir le plus de résidences principales (42%). Le taux de vacance est bas, permettant une faible mobilité résidentielle et peu de souplesse dans le marché du logement. Le marché de l'immobilier est légèrement en baisse (-3,8% sur les maisons) mais reste dans la moyenne commune à l'île d'Oléron (-3,5%).

St-Pierre-d'Oléron fait partie des rares communes de l'île à avoir encore des surfaces agricoles importantes, bien que les friches soient également très développées (355 ha en friche, soit 11% des espaces agricoles et naturels).

Elle compte également une très importante superficie en campings et parcelles à camper (215 ha), soit 19% des surfaces artificialisées.

Entre 2006 et 2014, la commune a développé 26 ha d'artificialisation nouvelle, soit +2,4% de la surface artificialisée, pour une augmentation de population de +4%, soit une "consommation" de 635 m²/ nouvel habitant. Cette urbanisation s'est faite en grande partie sur des espaces agricoles (19 ha consommés). Elle est répartie en majorité sur les franges du bourg principal (notamment 3,5 ha sur le Moulin du Coivre)

Entre 2014 et 2017, 5 ha supplémentaires ont été consommés sur des friches sur le secteur des Quatre Piliers. Comme à Saint-Georges et Dolus, les développements urbains sous la forêt le long de la côte ouest de l'île sont problématiques (artificialisation, rupture des continuités écologiques, érosion dunaire). Les futurs développements de la commune devront être concentrés autour des structurations urbaines existantes et un travail de restructuration et de qualification commerciale qui a déjà été amorcé sur la dorsale pourra être poursuivi. Il y a à St-Pierre un très fort enjeu à maintenir la zone agricole de "coupure" entre le bourg principal et le littoral, cette zone constitue une entité agricole ayant un potentiel de redynamisation important (superficie importante et cohérence de l'espace).



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

LA CCIO EN QUELQUES CHIFFRES

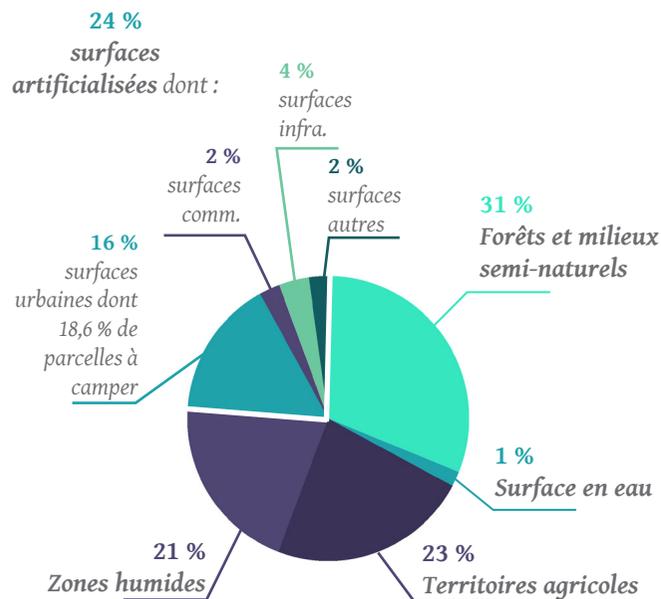
Superficie : 17 272 ha.

21 906 Habitants

31 487 Logements

1213,6 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 : 1,9 % (= 0,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : 6 377 habitants
- Année 2013 : 6 637 habitants

- Évolution de la population (2008-2013) : +260 habitants
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : + 4,1 %

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

- Nombre de logements sur la commune : 7 712

- 42 % de résidences principales
- 53% de résidences secondaires
- 5 % de logements vacants

- 15,8 logements / ha. sur la commune de Saint Pierre d'Oléron
- 15,8 logements/ha. sur la CCIO
- 10,7 logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

Saint-Pierre est la deuxième commune de l'île à accueillir le plus de résidences principales.

PRIX ET ÉVOLUTION

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : 225 €/m²
- Habitat (maisons et appartements) : 2 440 €/m²
- Activités (terrains viabilisés) : 65 €/m²

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : 4680 €/ha.
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : 5420€/ha.

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : + 16%
 (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

SAINT-PIERRE EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 4 071 ha.

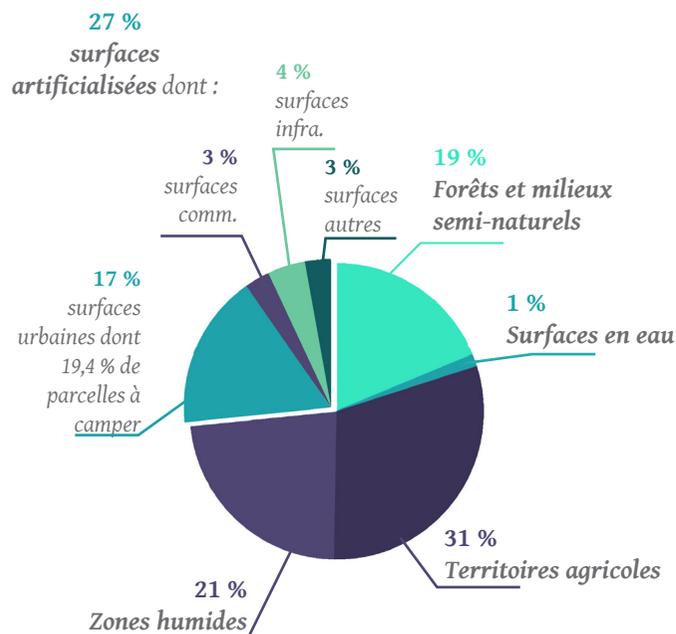
6 637 Habitants

7 712 Logements

625 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces
 artificialisées entre 2006-2014 :

5% (= 0,6%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

- Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :
 2006-2010 > **11 hectares.** soit **2,3%**
 2010-2014 > **8 hectares** soit **1,7%**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif
 Sources: occsol 2006-2010-2014

- Évolution des surfaces dédiées à l'activité :
 2006-2010 > **11 hectares** soit **4%**
 2010-2014 > **1 hectare** soit **1%**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements
 Sources: occsol 2006-2010-2014

Entre 2006 et 2014,
 26 ha d'artificialisation nouvelle, soit
 +2,4% de la surface
 artificialisée, pour
 une augmentation
 de population
 de +4%, soit une
 "consommation"
 de 635 m2/ nouvel
 habitant.

- Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **36,2%**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

- % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **19,4%**
- % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **11,6%**

- Surface artificialisée par nouvel habitant : **625 m2**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **26 ha.** de surface artificialisée depuis 2006

- Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **2,4 %**
- Espaces naturels : **6,8 hectares** consommés
- Espaces agricoles : **19,6 hectares** consommés
- Espaces forestiers : **1,1 hectares** consommés

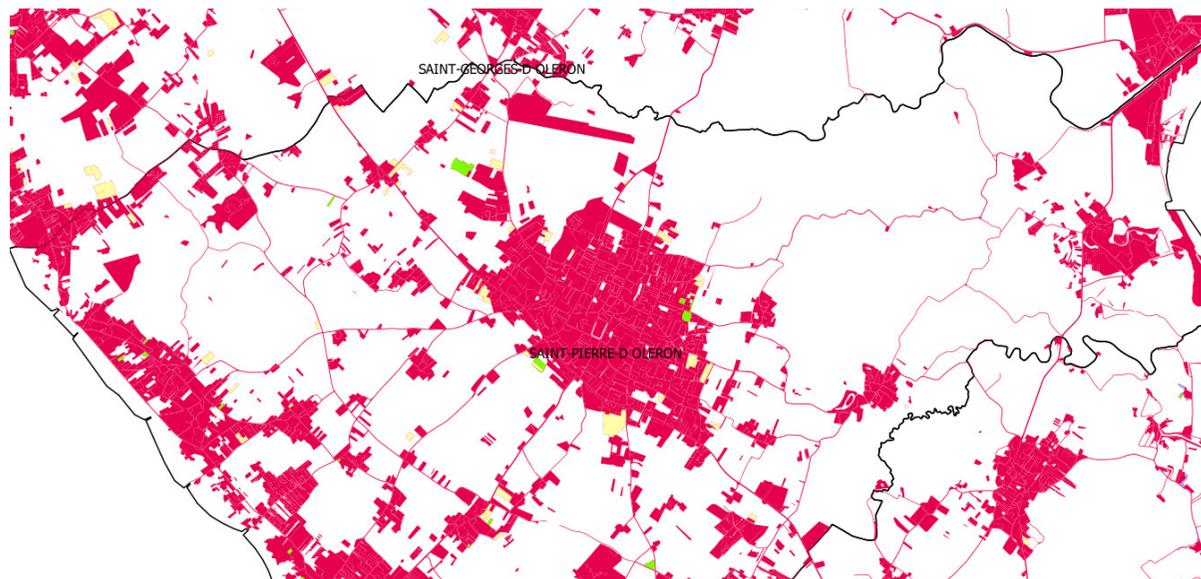
Sources : occsol 2006-2010-2014

SAINT PIERRE D'OLÉRON

Superficie : 4 071 ha.
Altitude : Entre 0 et 15m
45°56.33.932 N -1°18.25.88 O



P O S S I B I L I T É S



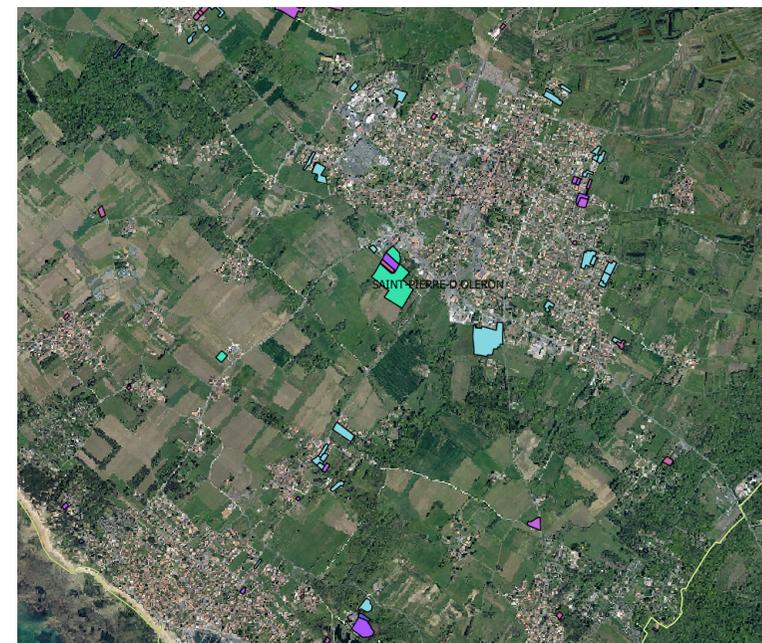
Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006
- Zones humides en 2006

- Forêts mélangées
- Friches arbustives
- Friches herbacées
- Prairies permanentes



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

Saint-Georges, un fort enjeu de planification pour plus vaste commune de l'île



Plus vaste commune de l'île, Saint-Georges d'Oléron est un regroupement de deux anciens hameaux : Cheray et Saint Georges. Le territoire communal s'étend de la côte est à ouest de l'île. La partie ouest de la commune présente un développement urbain mité autour de deux hameaux historiques : Chaucre et Domino. **Ainsi, le territoire communal est mité et dispose du même nombre de logements que Saint-Pierre alors qu'elle accueille presque 2 fois moins d'habitants. Les prix de l'immobilier y ont baissé significativement depuis 2011 (-6,9%).**

Comme les communes voisines, St-Georges compte un très grand nombre de friches (314 ha soit 8% des espaces agricoles et naturels) liées à l'importante spéculation foncière sur l'île.

Les campings et surfaces à camper

occupent un espace quasiment équivalent : 291 ha, soit 28% des surfaces artificialisées de la commune.

Entre 2006 et 2014, l'artificialisation a augmenté de 17 ha sur la commune, soit +1,7% par rapport à la surface artificialisée, et majoritairement (18 ha) sur des espaces agricoles. En parallèle, la population n'a augmenté que de 0,7%, ce qui correspond à une consommation de 4250m²/nouvel habitant !

Entre 2014 et 2017, 6,5 ha supplémentaires ont été consommés sur des espaces agricoles.

Forte problématique autour de la structuration urbaine en vue de maintenir des coupures d'urbanisation et de contenir de développement de zones pavillonnaires. Il y a à St-Georges un enjeu important pour mettre en relation la consommation foncière et le développement communal, et donc si possible à réduire cette consommation. C'est d'autant plus important à St-Georges que l'espace agricole est encore important, et présente un important potentiel de production, malgré un volume important de friches. Une action forte sur la planification pourrait en effet limiter la spéculation foncière, et permettre une reconquête des friches.



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

LA CCIO EN QUELQUES CHIFFRES

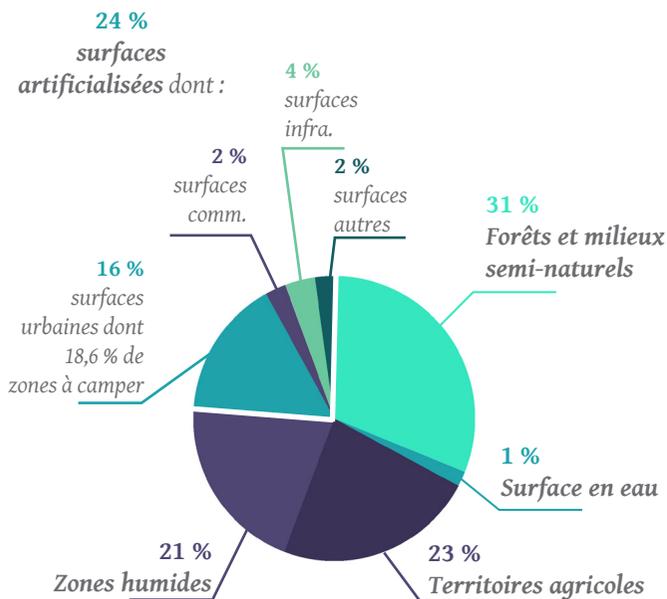
Superficie : 17 272 ha.

21 906 Habitants

31 487 Logements

1213,6 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 : 1,9 % (= 0,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : 3 504 habitants
- Année 2013 : 3 529 habitants

- Évolution de la population (2008-2013) : +25 habitants
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : + 0,7 %

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

- Nombre de logements sur la commune : 7 757

- 23 % de résidences principales
- 72 % de résidences secondaires
- 4 % de logements vacants

- 16,4 logements / ha. sur la commune
- 15,8 logements/ha. sur la CCIO
- 10,7 logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

Le territoire communal est mité et dispose du même nombre de logements que Saint-Pierre alors qu'elle accueille presque 2 fois moins d'habitants.

PRIX ET ÉVOLUTION

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : 200 €/m²
- Habitat (maisons et appartements) : 2 514 €/m²
- Activités (terrains viabilisés) : 50 €/m²

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : 4680 €/ha.
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : 5420€/ha.

Les prix de l'immobilier ont baissé significativement à Saint-Georges d'Oléron depuis 2011 (-6,9%).

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : + 16% (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

SAINT GEORGES EN QUELQUES CHIFFRES

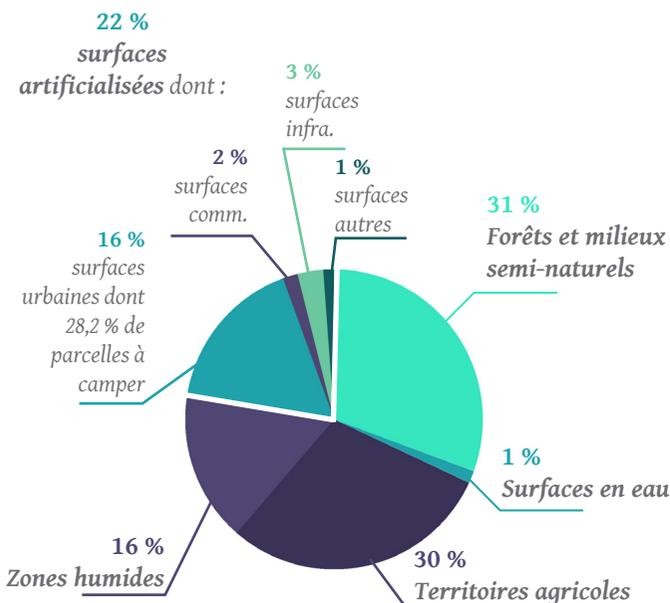
Superficie : 4 633 ha.

3 529 Habitants

7 757 Logements

4250 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 :
1,7 % (= 0,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **10 hectares** soit **2,2 %**

2010-2014 > **10 hectares** soit **2,2 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources : occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **3 hectares** soit **1%**

2010-2014 > **2 hectares** soit **1%**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources : occsol 2006-2010-2014

Entre 2006 et 2014, l'artificialisation a augmenté de 17 ha sur la commune. En parallèle, la population n'a augmenté que de 0,7%, ce qui correspond à une consommation de 4250m2/nouvel habitant !

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **146,9 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **28,29 %**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **8,61 %**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune : **2,5%**

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **146,9 m2**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **17 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **1,7 %**

- Espaces naturels : **2,9 hectares** consommés

- Espaces agricoles : **18,2 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **0,5 hectares** consommés

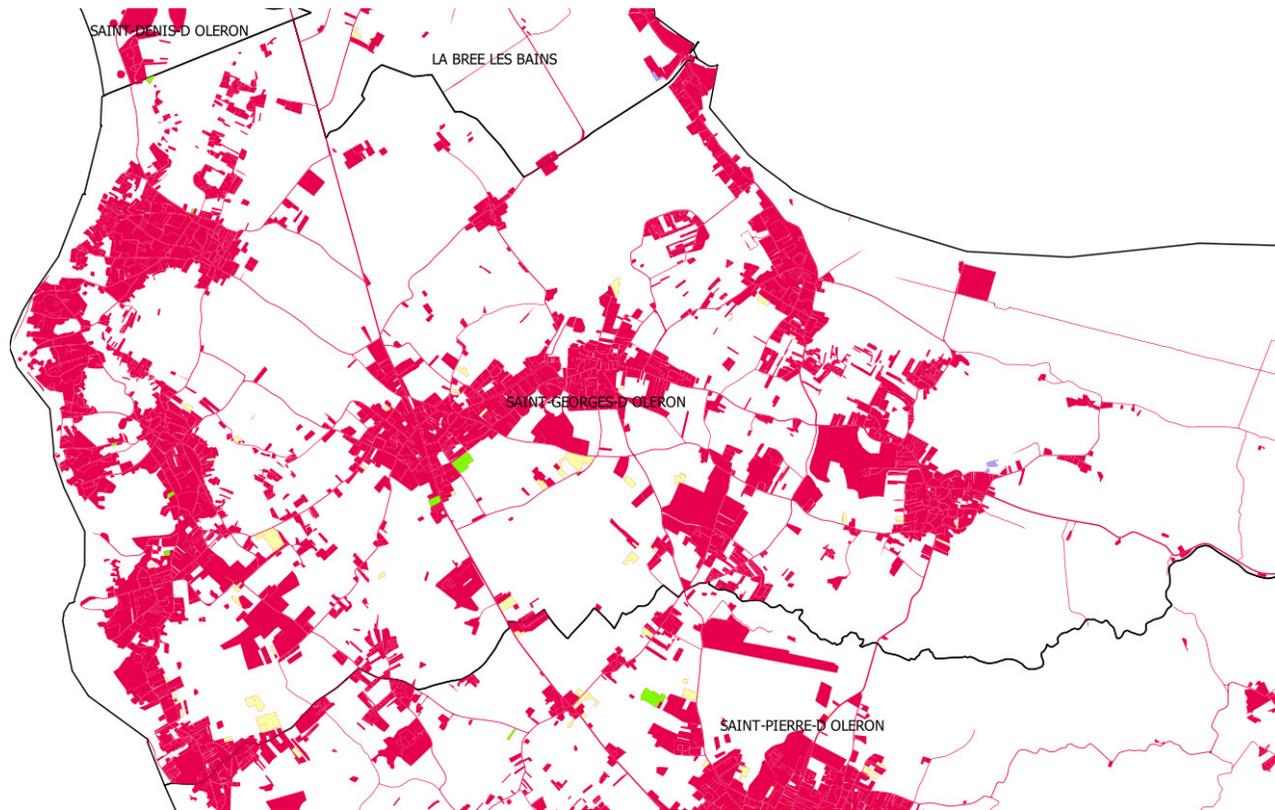
Sources : occsol 2006-2010-2014

SAINT-GEORGES D'OLÉRON

Superficie : 4 633 ha.
Altitude : Entre 0 et 30m
45°58.47 N - 1°19.54 O



POSSIBILITES



Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006
- Zones humides en 2006

- Friches arbustives
- Friches herbacées
- Marais aménagés
- Prairies permanentes
- Terres arables

Evolutions
nouvelles en 2014-2017 :
Occsol d'origine en 2014

Territoires agricoles



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

LA BRÉE-LES-BAINS

Superficie : 732 ha.
Altitude : Entre 0 et 11m
46°00.58 N - 1°20.52 O



P C S S I B I L I T E S

La Brée les Bains, une urbanisation récente



Plus petite commune de l'île en terme de nombre d'habitants, La Brée les Bains présente une urbanisation récente (années 50), éparse et peu qualitative (pas de hiérarchie de voiries, architecture peu qualitative et uniformisation des quartiers). **Son développement urbain sous forme quasi-exclusivement pavillonnaire se révèle être le plus grand pourcentage de résidences secondaires de l'île (78%) avec seulement 1% de vacance. Le prix de l'immobilier à vocation d'habitat y est le plus élevé de l'île (2812€/m²) et La Brée les Bains (avec Grand Village Plage) est la seule commune sur laquelle**

les prix augmentent depuis 2011 (+2,1%).

L'urbanisation de la commune s'est plutôt réalisée de manière centrée sur le bourg.

La commune compte énormément de friches elle aussi, avec 92 ha, soit 14% de l'espace agricole et naturel.

Les campings et parcelles à camper représentent 29 ha, soit 15% des espaces artificialisés.

Moins d'un hectare ont été artificialisés entre 2006 et 2014, alors que la commune perdait des habitants (-5% entre 2008 et 2013).

L'attractivité de cette commune pose de nombreuses questions relatives à l'artificialisation des sols et à la qualité urbaine. En effet, des formes plus denses, plus structurantes et moins consommatrices d'espaces devront être imaginées pour enrayer la dynamique d'urbanisation récente et de faible qualité



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

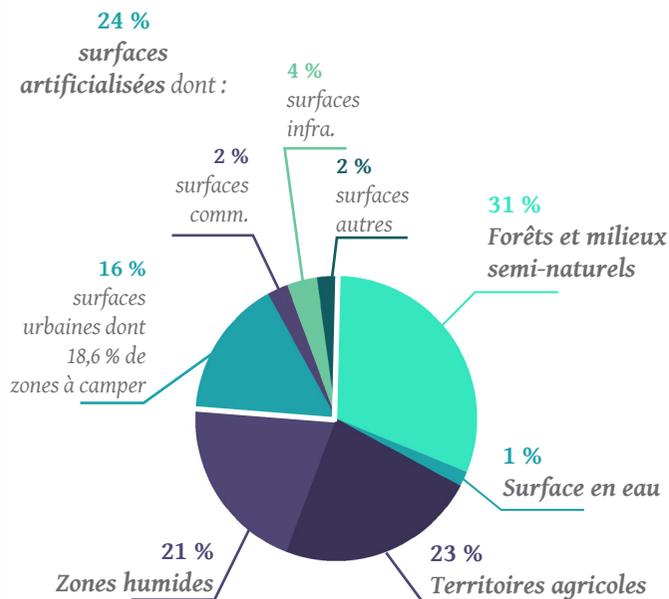
LA CCIO EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : **17 272 ha.**

21 906 Habitants
31 487 Logements

1213,6 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 : **1,9 % (= 0,2%/an)**



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : **753 habitants**
- Année 2013 : **718 habitants**

- Évolution de la population (2008-2013) : - **35 habitants**
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : - **4,6 %**

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

- Nombre de logements sur la commune : **1 920**

- 21 %** de résidences principales
- 78 %** de résidences secondaires
- 1 %** de logements vacants

- 17,5** logements / ha. sur la commune de Saint Pierre d'Oléron
- 15,8** logements/ha. sur la CCIO
- 10,7** logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

La Brée a le plus grand pourcentage de résidences secondaires de l'île (78%) avec seulement 1% de vacance.

PRIX ET ÉVOLUTION

Le prix de l'immobilier (habitat) est le plus élevé de l'île et La Brée (avec Grand Village Plage) est la seule commune où les prix augmentent depuis 2011 (+2,1%).

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : **226 €/m2**
- Habitat (maisons et appartements) : **2 812 €/m2**
- Activités (terrains viabilisés) : sans objet (pas de projets en cours)
- Agricole 2011 (terres et prés libres) : **4680 €/ha.**
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : **5420€/ha.**

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : + **16%** (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

LA BRÉE-LES-BAINS

Superficie : 732 ha.
Altitude : Entre 0 et 11m
46°00.58 N - 1°20.52 O



P
O
S
S
I
B
I
L
I
T
É
S

LA BRÉE

EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 732 ha.

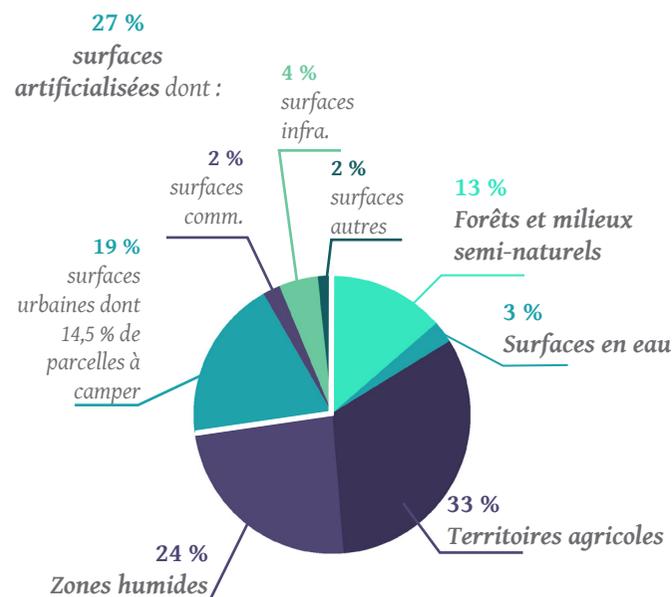
718 Habitants

1920 Logements

0 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces
artificialisées entre 2006-2014 :

0 % (= 0%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **2 hectares** soit **1,6 %**

2010-2014 > **1 hectare** soit **0,8 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources: occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **0 hectare** soit **1 %**

2010-2014 > **0 hectare** soit **1 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources: occsol 2006-2010-2014

La commune compte énormément de friches (92 ha, soit 14% de l'espace agricole et naturel). Les campings et parcelles à camper représentent 29 ha, soit 15% des espaces artificialisés.

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **0 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **14,57 %**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **17,28 %**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune : **4,2 %**

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **625 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **0 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **0 %**

- Espaces naturels : **0,5 hectare** consommés

- Espaces agricoles : **1,3 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **0 hectare** consommés

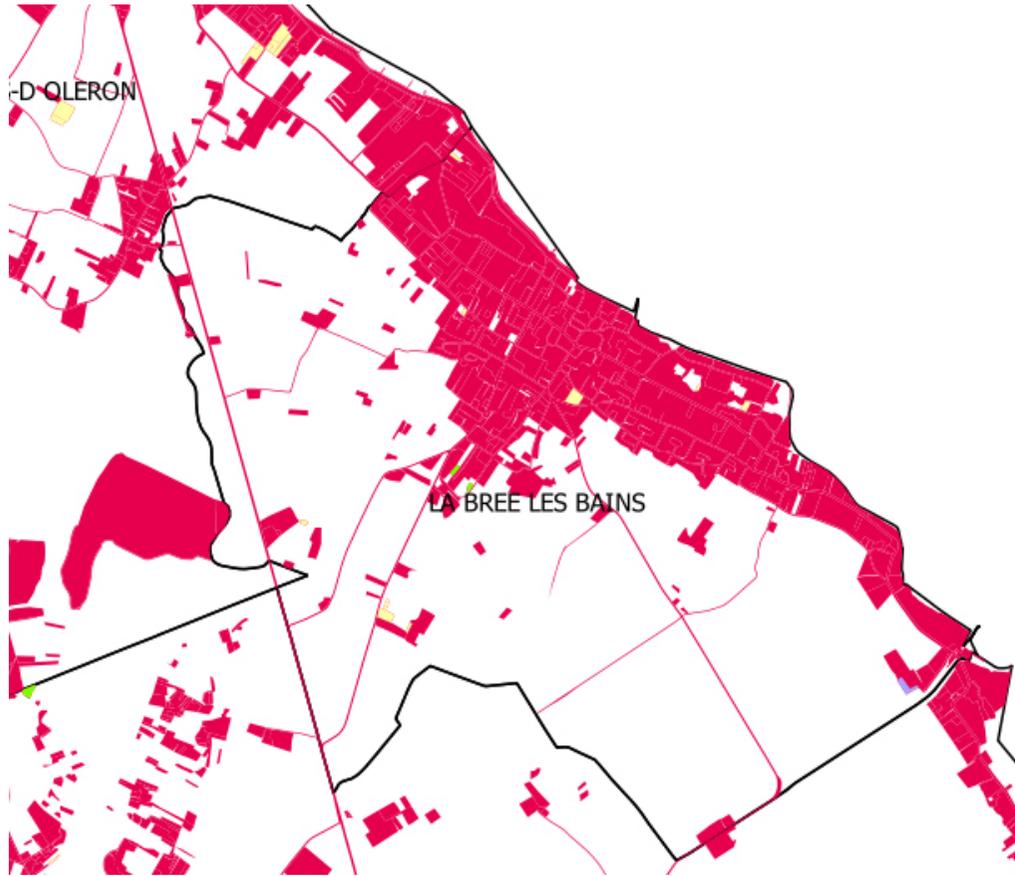
Sources : occsol 2006-2010-2014

LA BRÉE-LES-BAINS

Superficie : 732 ha.
Altitude : Entre 0 et 11m
46°00.58 N - 1°20.52 O



POSSIBILITES



Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006
- Zones humides en 2006

- Friches herbacées
- Linéaires et îlots boisés
- Prairies permanentes
- Terres arables



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

Saint-Denis, une urbanisation contenue dans un environnement exceptionnel



La commune de Saint Denis d'Oléron est assez concentrée et présente un développement urbain moins mité que les autres communes de l'île d'Oléron. Son environnement et ses paysages naturels exceptionnels et protégés ont contenu l'urbanisation.

Ce cadre de vie qualitatif impacte le prix de l'immobilier qui est un des plus élevés de l'île. Le taux de résidences secondaires y est également un des plus élevés de l'île. On note la quasi-absence de zone commerciale et artisanale, hormis au sud de la commune.

St-Denis-D'Oléron est une des communes qui compte la plus grande part d'espaces agricoles. Les zones artificialisées occupent pourtant près d'un tiers de l'espace.

Entre 2006 et 2013, 7 ha ont été artificialisés (soit +2%) et 2,3 ha de plus depuis 2014. En parallèle, sur la période 2008-2013, la population a augmenté de 6%, soit une consommation brute de 561m² par nouvel habitant.

Les campings et parcelles à camper occupent 23% de l'espace artificialisé (92 ha).

La commune compte également 129 ha de friches, soit 15% des espaces agricoles et naturels.

La problématique principale de la commune de Saint-Denis d'Oléron porte sur la cohabitation entre milieux naturels/écologiques et territoire artificialisés et pratiques touristiques.



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

LA CCIO EN QUELQUES CHIFFRES

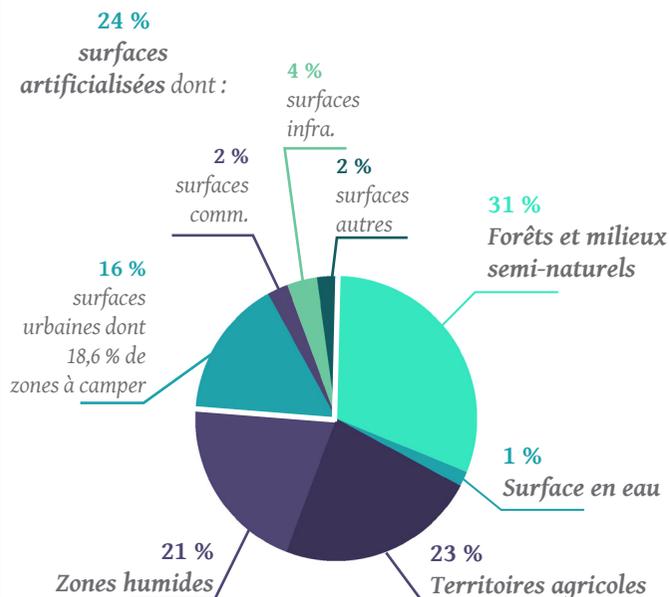
Superficie : **17 272 ha.**

21 906 Habitants

31 487 Logements

1213,6 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 : **1,9 % (= 0,2%/an)**



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : **1 283 habitants**
- Année 2013 : **1 361 habitants**

- Évolution de la population (2008-2013) : **+78 habitants**
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : **+ 6,1 %**

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

- Nombre de logements sur la commune : **2 870**

- 25 % de résidences principales
- 72 % de résidences secondaires
- 3 % de logements vacants

- 17,3 logements / ha. sur la commune
- 15,8 logements/ha. sur la CCIO
- 10,7 logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

PRIX ET ÉVOLUTION

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : **224 €/m2**
- Habitat (maisons et appartements) : **2 810 €/m2**
- Activités (terrains viabilisés) : **50 €/m2**

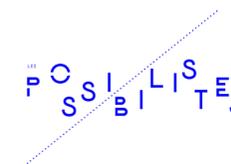
- Agricole 2011 (terres et prés libres) : **4680 €/ha.**
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : **5420€/ha.**

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : **+ 16%**
 (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

Le cadre de vie qualitatif de la commune impacte le prix de l'immobilier qui est un des plus élevés de l'île.

SAINT-DENIS-D'OLÉRON

Superficie : 1 193 ha.
Altitude : Entre 0 et 15m
46°02.01 N - 1°22.39 O



SAINT DENIS EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 1 193 ha.

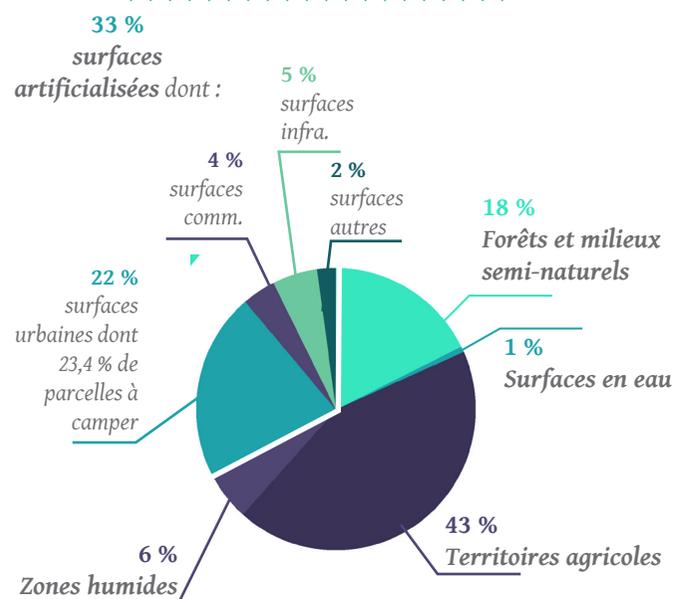
1 361 Habitants

2 870 Logements

560,9 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces
artificialisées entre 2006-2014 :

18,2 % (= 0,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **6 hectares**. soit **3,8 %**

2010-2014 > **4 hectares** soit **2,4 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources: occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **2 hectares** soit **2 %**

2010-2014 > **0 hectare** soit **0 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources: occsol 2006-2010-2014

St-Denis-D'Oléron est une des communes qui compte la plus grande part d'espaces agricoles. Les zones artificialisées occupent pourtant près d'un tiers de l'espace.

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **18,2%**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **23,44 %**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **14,96 %**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune : **2,0%**

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **560,9 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **7 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **1,8 %**

- Espaces naturels : **2,3 hectares** consommés

- Espaces agricoles : **8,1 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **0 hectare** consommés

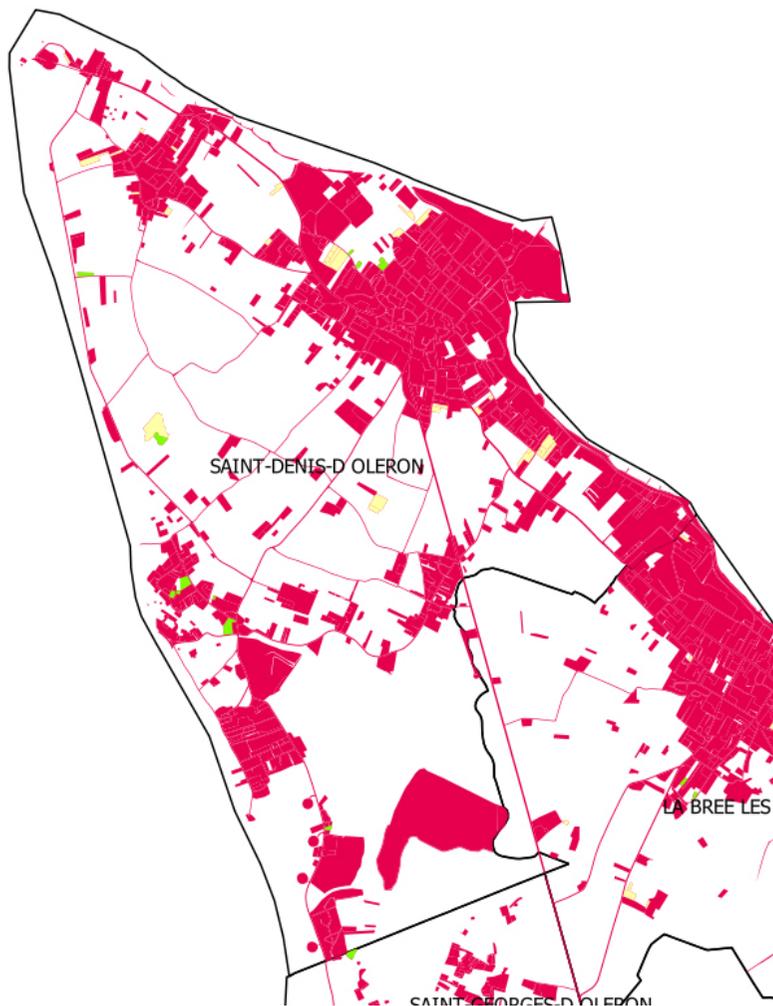
Sources : occsol 2006-2010-2014

SAINT-DENIS-D'OLÉRON

Superficie : 1 193 ha.
 Altitude : Entre 0 et 15m
 46°02.01 N - 1°22.39 O



POSSIBILITES



Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006

- Friches arbustives
- Friches herbacées
- Marais aménagés
- Prairies permanentes
- Terres arables

Evolutions nouvelles en 2014-2017 :
 Occsol d'origine en 2014

Territoires agricoles ■



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

Bourcefranc Le Chapus, l'accès à l'île d'Oléron



Plus petite commune du territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, la commune de Bourcefranc, véritable porte d'entrée sur le territoire de l'île d'Oléron, s'est développée autour d'un bourg ancien, étendu ensuite sans grande préoccupation de densité mais néanmoins assez regroupé et compact. Les grandes infrastructures liées à la traversée du Pertuis et à l'activité ostréicole imperméabilisent les sols et artificialisent le territoire communal autour du port et de la pointe. Le projet de développement de Sinche renforcera ce phénomène sur la commune.

A Bourcefranc, 6 ha nouveaux se sont artificialisés entre 2006 et 2014, soit une augmentation de 2%, qui est en phase avec l'augmentation de la population en parallèle. Chaque nouvel habitant a "consommé" 605m². Depuis 2014, 1 ha supplémentaires s'est construit. La commune "dispose" de 20 ha de vacants urbains, lui permettant potentiellement de densifier son tissu urbain à l'avenir.

On trouve à Bourcefranc des problématiques d'interfaces entre secteurs limitrophes accueillant des programmations très différentes, ce qui génère de la pollution dans les marais, des friches ostréicoles... Le passage du pont payant pourra également avoir un fort impact sur la commune, en terme d'artificialisation des sols et de gestion du stationnement.



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

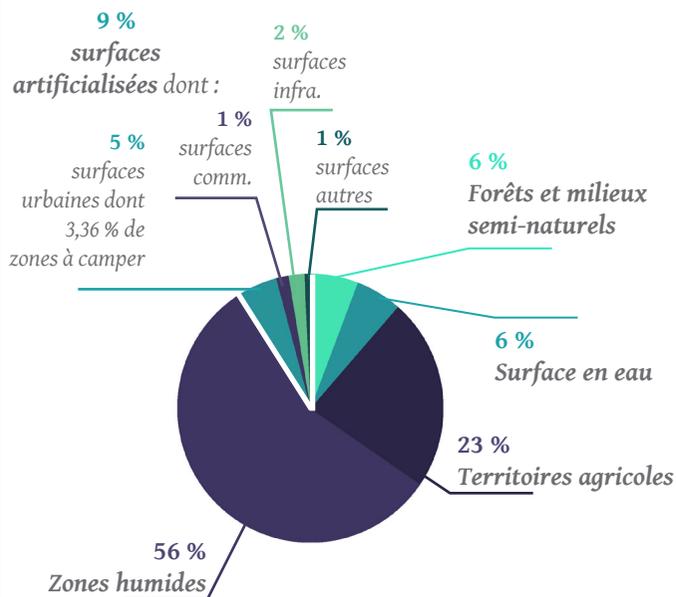
LA CCBM EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : **18 452 ha.**

15 246 Habitants
9 098 Logements

760 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 :
3,5 % (= 0,4%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : **3 347 habitants**
- Année 2013 : **3 409 habitants**

- Évolution de la population (2008-2013) : **+62 habitants**
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : **+ 1,9 %**

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

- Nombre de logements sur la commune : **2 130**

- 78 %** de résidences principales
- 15 %** de résidences secondaires
- 7 %** de logements vacants

- 12,4** logements / ha. sur la commune
- 15,8** logements/ha. sur la CCIO
- 10,7** logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

PRIX ET ÉVOLUTION

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : **115 €/m2**
- Habitat (maisons et appartements) : **1 711 €/m2**
- Activités (terrains viabilisés) : **50 €/m2**

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : **2 370 €/ha.**
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : **3 430 €/ha.**

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : **+ 45 %**
 (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

BOURCEFRANC EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 1251 ha.

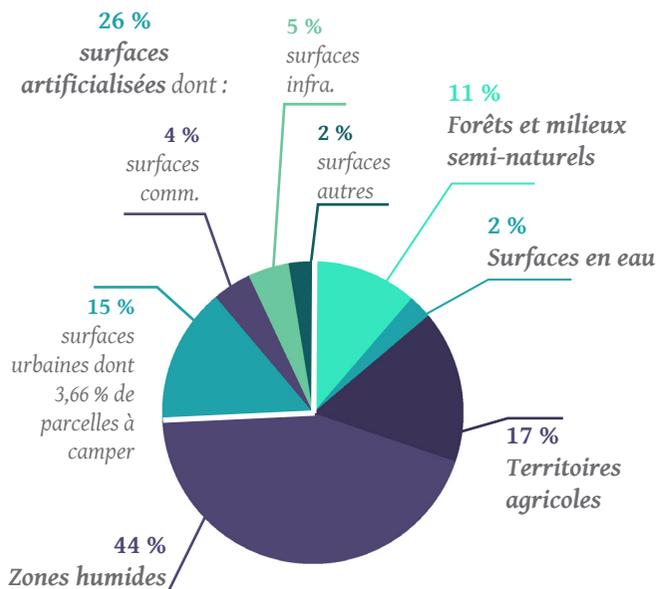
3 409 Habitants

2 130 Logements

604,8 m2 artificialisés / hbt

**Taux d'évolution des surfaces
 artificialisées entre 2006-2014 :**

1,9 % (= 0,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

- Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :
 2006-2010 > **3 hectares** soit **1,5 %**
 2010-2014 > **4 hectares** soit **2,2 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif
 Sources: occsol 2006-2010-2014

- Évolution des surfaces dédiées à l'activité :
 2006-2010 > **1 hectare** soit **1 %**
 2010-2014 > **3 hectares** soit **3 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements
 Sources: occsol 2006-2010-2014

A Bourcefranc, 6 ha nouveaux se sont artificialisés entre 2006 et 2014, soit une augmentation de 2%, qui est en phase avec l'augmentation de la population en parallèle.

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **63,2 %**
 Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

- % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **3,66 %**
- % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **5,78 %**
- % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune : **6,2%**
- Surface artificialisée par nouvel habitant : **604,8 m2**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **6 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

- Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **1,9 %**
- Espaces naturels : **1,6 hectares** consommés
- Espaces agricoles : **4,5 hectares** consommés
- Espaces forestiers : **0,1 hectares** consommés

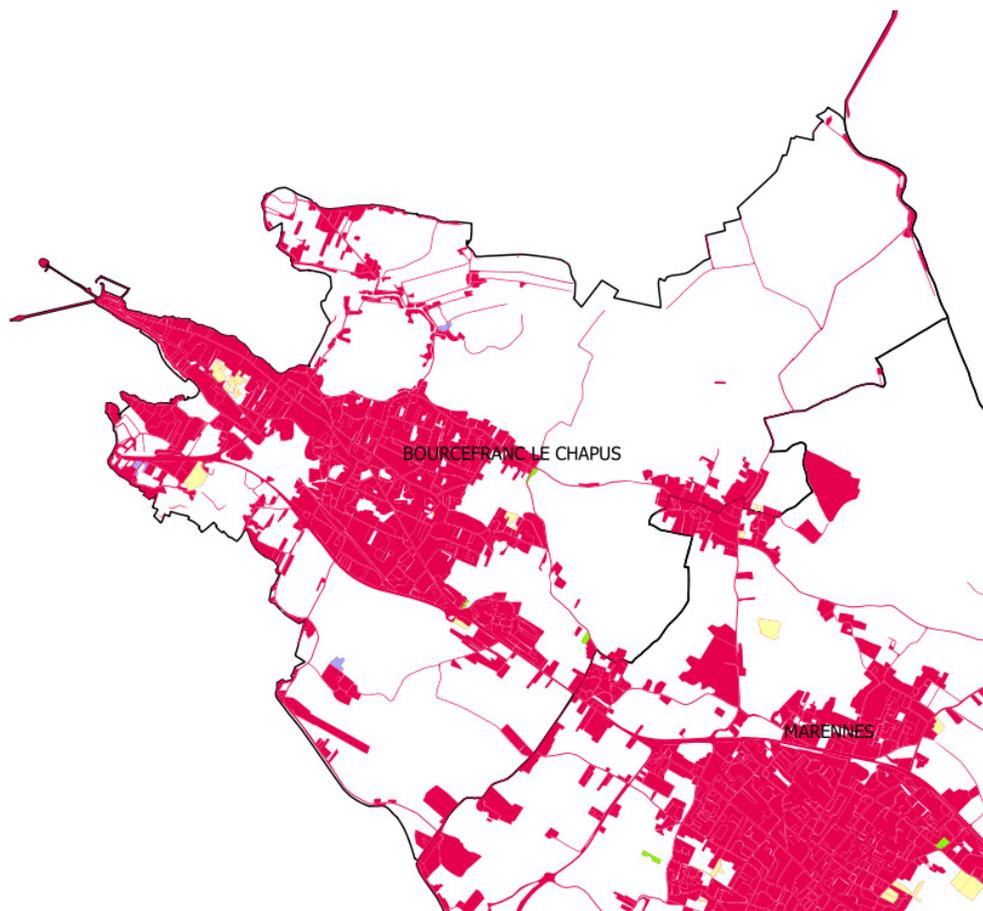
Sources : occsol 2006-2010-2014

BOURCEFRANC-LE-CHAPUS

Superficie : 1251 ha.
Altitude : Entre 0 et 18m
45°50.50 N - 1°08.51 O



POSSIBILITES



Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006
- Zones humides en 2006

- Marais aménagés
- Prairies permanentes
- Evolutions nouvelles en 2014-2017 : Occsol d'origine en 2014
- Territoires agricoles



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

MARENNES

Superficie : 2 043 ha.
Altitude : Entre 0 et 21m
45°49.21 N - 1°06.19 O



P C S S I B I L I T E S

Marennes, polarité majeure du territoire



Marennes est la polarité majeure du territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes mais ne fonctionne pas pour autant comme un centre. Les prix de l'immobilier y sont médians, et il n'y a pas eu d'augmentation significative de la population depuis 2013. L'évolution communale suit une dynamique douce et cohérente par rapport au reste du territoire de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, **hormis concernant la densité (15 logements/hectare contre 10 en moyenne sur la CCBM).**

Malgré cette faible dynamique, 14

ha ont été artificialisés entre 2006 et 2014 + 5 ha depuis 2014 pour un golf.

L'évolution 2006-2014 représente une augmentation de 3% de la surface artificialisée, à mettre en relation avec une augmentation démographique du même ordre (+3,8% sur 2008-2013). La surface artificialisée par nouvel habitant représente seulement 465m²/nouvel habitant

Marennes présente par ailleurs la caractéristique de disposer d'une petite ceinture agricole autour de la ville, faisant tampon avec les marais. Celle-ci pourrait être remise en cause par le développement urbain sur le secteur de la Marquina/Le Maine.

Une attention particulière devra être portée sur le maintien des coupures d'urbanisation entre le bourg de Marennes et Bourcefranc le Chapus. Des projets de développement dense sont déjà en cours pour maîtriser la consommation foncière. Un traitement qualitatif des lisières entre front urbains et espaces naturels et agricoles pourra être réfléchi.



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

MARENNES

Superficie : 2 043 ha.
Altitude : Entre 0 et 21m
45°49.21 N - 1°06.19 O



POSSIBILITES

LA CCBM EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : **18 452 ha.**

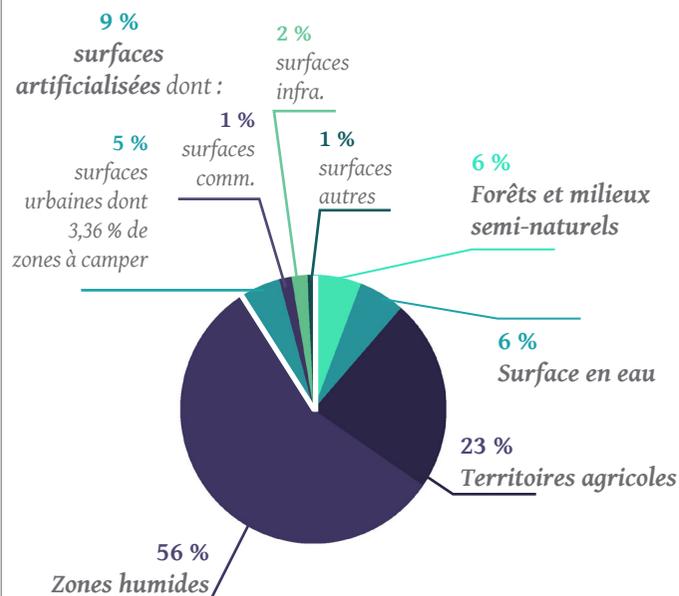
15 246 Habitants

9 098 Logements

760 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 :

3,5 % (= 0,4%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : **5 465 habitants**
- Année 2013 : **5 653 habitants**

- Évolution de la population (2008-2013) : **+188 habitants**
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : **+ 3,4 %**

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

L'évolution communale suit une dynamique douce et cohérente par rapport au reste du territoire de la CCBM, hormis concernant la densité (15 lgts/hectare contre 10 en moyenne sur la CCBM).

- Nombre de logements sur la commune : **3 686**

- 72 %** de résidences principales
- 21 %** de résidences secondaires
- 7 %** de logements vacants

- 15,2** logements / ha. sur la commune
- 15,8** logements/ha. sur la CCIO
- 10,7** logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

PRIX ET ÉVOLUTION

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : **131 €/m2**
- Habitat (maisons et appartements) : **1 702 €/m2**
- Activités (terrains viabilisés) : **40 €/m2**

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : **2 370 €/ha.**
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : **3 430 €/ha.**

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : **+ 45 %**
(données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

MARENNES

Superficie : 2 043 ha.
Altitude : Entre 0 et 21m
45°49.21 N - 1°06.19 O



P O S S I B I L I T É S

MARENNES EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 2 043 ha.

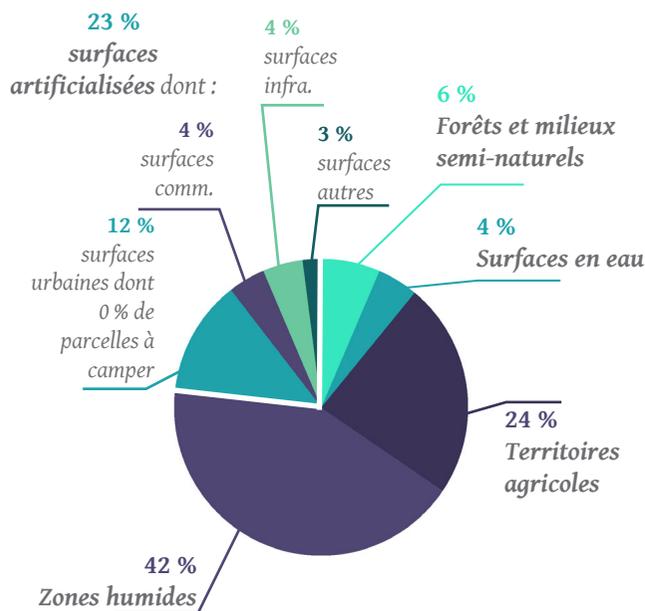
5 653 Habitants

3 686 Logements

465,4 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces
artificialisées entre 2006-2014 :

3 % (= 0,4%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **11 hectares** soit **4,7 %**

2010-2014 > **5 hectares** soit **2,1 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources : occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **3 hectares** soit **2 %**

2010-2014 > - **3 hectare** soit **2 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources : occsol 2006-2010-2014

L'évolution 2006-2014 représente une augmentation de 3% de la surface artificialisée, à corréliser avec une augmentation démographique du même ordre. La surface artificialisée par nouvel habitant représente seulement 465m²/nouvel habitant.

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **54,5 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **0 %**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **0,14 %**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune :

3,7 %

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **465,4 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **14 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **3 %**

- Espaces naturels : **4,8 hectares** consommés

- Espaces agricoles : **12 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **0 hectare** consommés

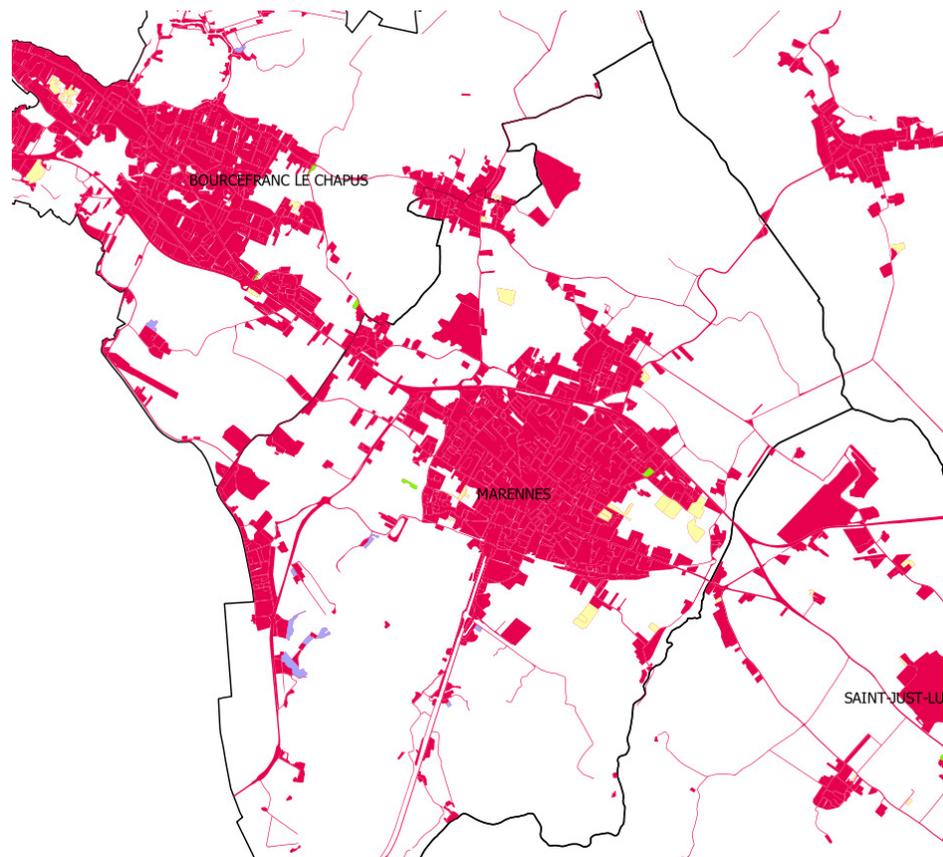
Sources : occsol 2006-2010-2014

MARENNES

Superficie : 2 043 ha.
Altitude : Entre 0 et 21m
45°49.21 N - 1°06.19 O



POSSIBILITES



Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006
- Zones humides en 2006

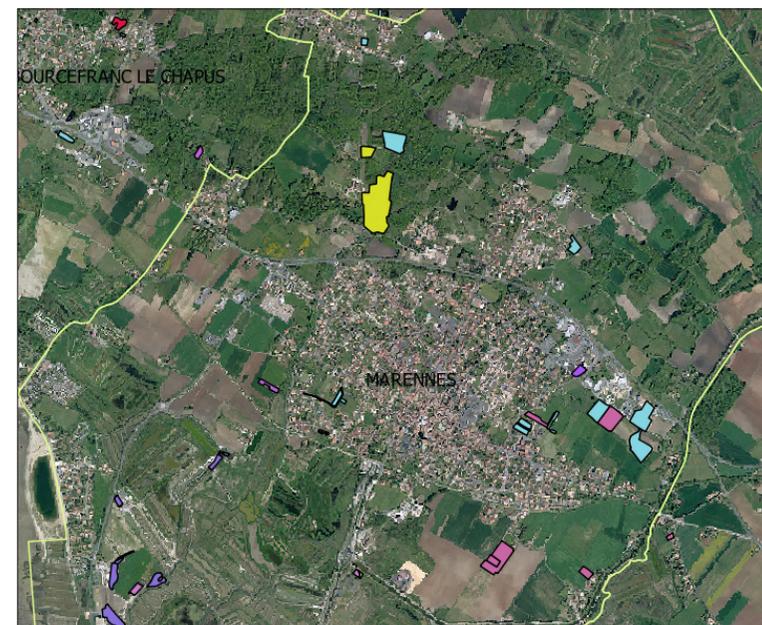
- Friches arbustives
- Friches herbacées
- Linéaires et îlots boisés
- Marais aménagés
- Prairies humides
- Prairies permanentes
- Terres arables

Evolutions
nouvelles en 2014-2017 :
Occsol d'origine en 2014

Territoires agricoles



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

HIERS-BROUAGE

Superficie : 3 180 ha.
Altitude : Entre 4 et 26m
45°51.02 N - 1°04.28 O



P C
S S I B I L I T E S

Hiers Brouage, des évolutions urbaines à la marge



La commune se caractérise par une omni-présence du marais (76% de zones humides sur la commune), et des surfaces artificialisées très réduites (3%).

Plus haut prix de l'immobilier à vocation d'habitat de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes et plus forte augmentation du prix entre 2011 et 2015 (+17%, alors que tous les autres prix/m² des communes sont en baisse hormis Nieulle), Hiers Brouage est dans une situation sans équivoque. Côté Brouage, la citadelle étant classée, la commune ne dispose pas de possibilité de développement. Autour

de Hiers, les risques d'inondation empêchent également tout développement.

La commune n'est d'ailleurs toujours pas dotée de documents d'urbanisme récents. Ainsi, il n'y a pas d'évolution significative de la consommation foncière.

Côté agricole, la commune présente des caractéristiques communes avec les autres territoires du marais de Brouage : de grandes parcelles restructurées, aménagées et fonctionnelles, permettant la culture de céréales.

Le Grand Projet du Marais de Brouage va renforcer l'attractivité touristique du territoire sans pour autant ouvrir de grandes perspectives d'urbanisation sur ce territoire extrêmement contraint.



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

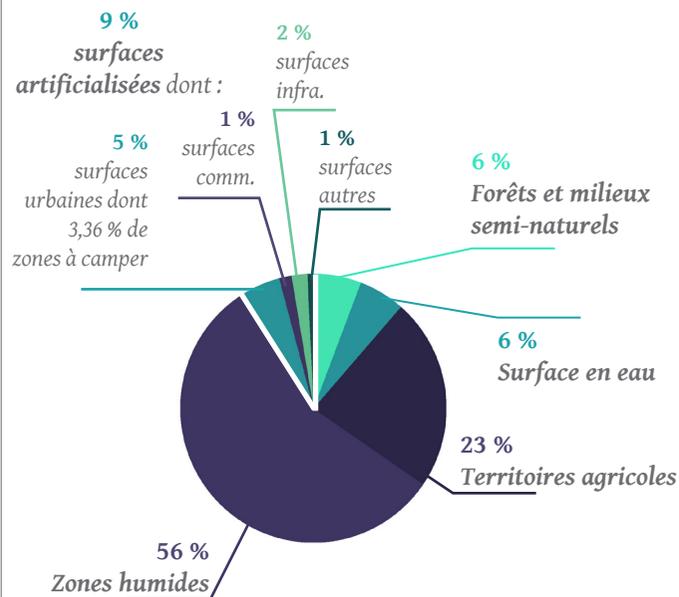
LA CCBM EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : **18 452 ha.**

15 246 Habitants
9 098 Logements

760 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 : **3,5 % (= 0,4%/an)**



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : **639 habitants**
- Année 2013 : **643 habitants**

- Évolution de la population (2008-2013) : **+4 habitants**
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : **+ 0,6 %**

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

- Nombre de logements sur la commune : **379**

- 79 %** de résidences principales
- 14 %** de résidences secondaires
- 7 %** de logements vacants

- 9,1** logements / ha. sur la commune
- 15,8** logements/ha. sur la CCIO
- 10,7** logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

Plus haut prix de l'immobilier à vocation d'habitat de la CCBM et plus forte augmentation du prix entre 2011 et 2015

PRIX ET ÉVOLUTION

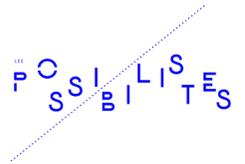
- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : **100 €/m2**
- Habitat (maisons et appartements): **1 850 €/m2**
- Activités (terrains viabilisés) : sans objet (pas de projet en cours)

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : **2 370 €/ha.**
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : **3 430 €/ha.**

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : **+ 45 %**
 (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

HIERS-BROUAGE

Superficie : 3 180 ha.
Altitude : Entre 4 et 26m
45°51.02 N - 1°04.28 O



HIERS-BROUAGE EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : **3 180 ha.**

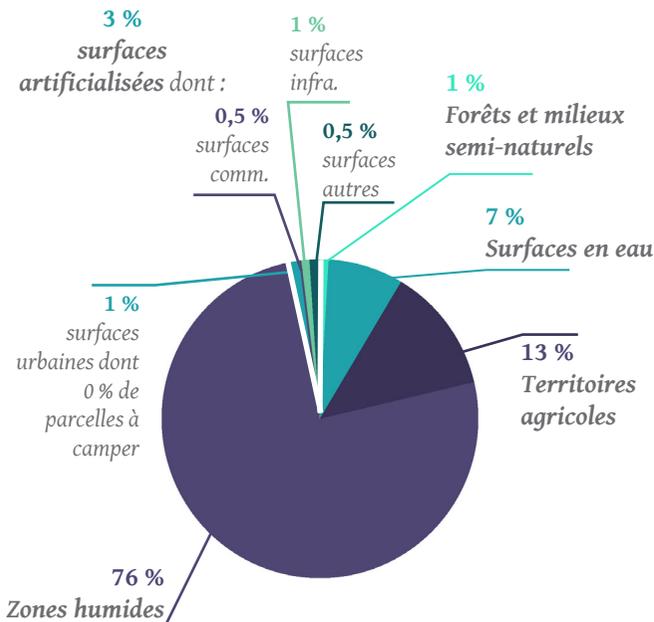
643 Habitants

379 Logements

1 562,5 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces
artificialisées entre 2006-2014 :

1% (= 0,1%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **0 hectare** soit **0 %**

2010-2014 > **0 hectare** soit **0,7 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources : occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **0 hectare** soit **0 %**

2010-2014 > **0 hectare** soit **1 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources : occsol 2006-2010-2014

La commune n'est d'ailleurs toujours pas dotée de documents d'urbanisme récents. Ainsi, il n'y a pas d'évolution significative de la consommation foncière.

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **94,9 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **0 %**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **0,21 %**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune :

2,2 %

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **1 562,5 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **1 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **1 %**

- Espaces naturels : **0 hectare** consommés

- Espaces agricoles : **0,7 hectare** consommés

- Espaces forestiers : **0 hectare** consommés

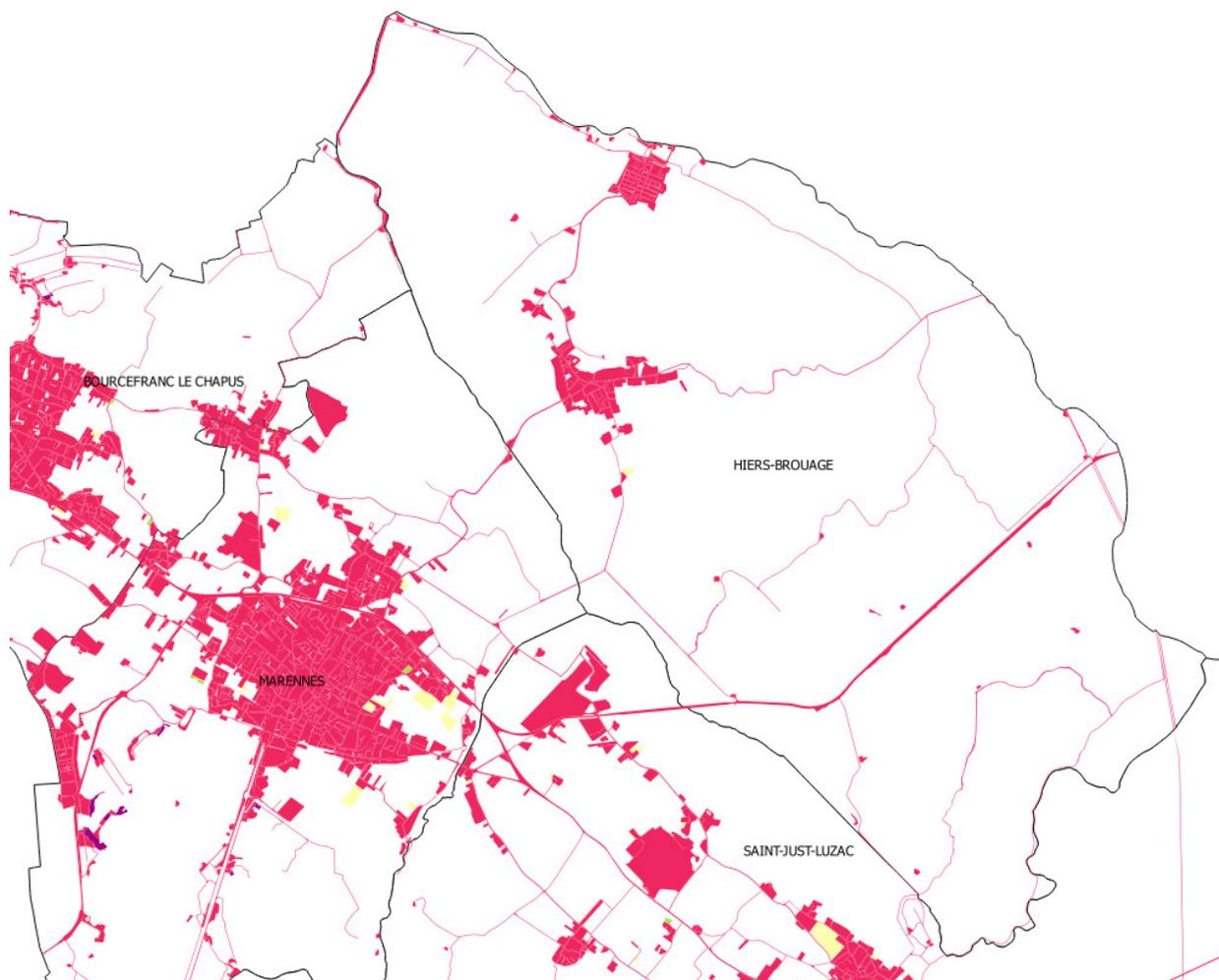
Sources : occsol 2006-2010-2014

HIERS-BROUAGE

Superficie : 3 180 ha.
Altitude : Entre 4 et 26m
45°51.02 N - 1°04.28 O



POSSIBILITES



Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006
- Zones humides en 2006

Prairies permanentes ■



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

SAINT-JUST-LUZAC

Superficie : 4 796 ha.
Altitude : Entre 0 et 18m
45°48.09 N - 1°02.12 O



P C S S I B I L I T E S

Saint Just Luzac, autour de la dorsale



Le bourg de Saint-Just Luzac s'est développé en deux entités urbaines historiquement bien distinctes qui se rejoignent aujourd'hui autour de la RD728 autour de quartiers pavillonnaires et de zones d'activités artisanales et commerciales. Par ailleurs, des développements sporadiques autour de la dorsale (RD728) et autour de hameaux historiques ont morcelé les espaces naturels et agricoles du territoire communal (17,7 ha d'espaces naturels et agricoles consommés entre 2006 et 2014).

Le prix moyen au m² à vocation d'habitat y est le plus bas de la Communauté de Communes du

Bassin de Marennes et a beaucoup baissé depuis 2011 (-8,8%).

Le territoire de Saint-Just-Luzac est largement constitué de zones humides (62% de la superficie).

La commune a connu un développement démographique important (+8% entre 2008 et 2013). Chaque nouvel habitant a "consommé" 725 m² de surfaces agricoles et naturelles.

Depuis 2014, 5 ha supplémentaires ont été dédiés à la réalisation d'un complexe sportif, et 2 ha à de l'habitat (en densification dans le bourg).

Des traitements qualitatifs des interfaces, des façades urbaines sur la dorsale, et une véritable structuration architecturale et urbaine serait nécessaire à Saint-Just Luzac où les développements et les projets récents ont fragilisé la structuration urbaine.



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

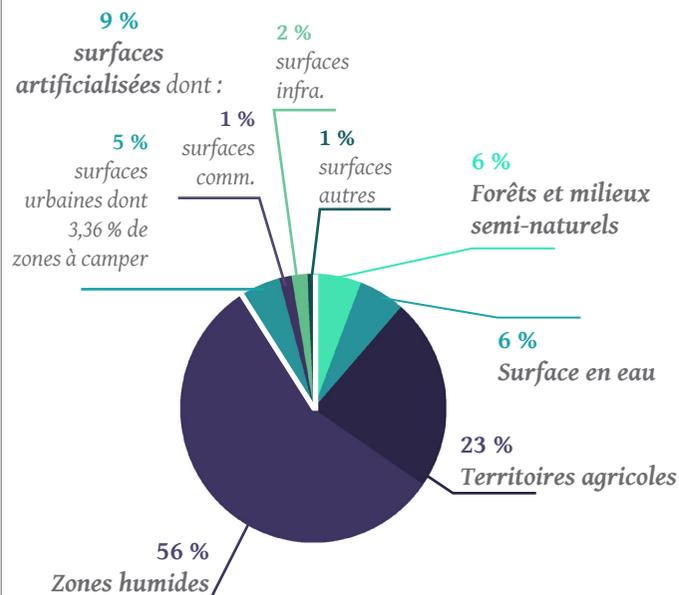
LA CCBM EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : **18 452 ha.**

15 246 Habitants
9 098 Logements

760 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 : **3,5 % (= 0,4%/an)**



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : **1 805 habitants**
- Année 2013 : **1 943 habitants**

- Évolution de la population (2008-2013) : **+138 habitants**
 - Rythme de croissance démographique (2008-2013) : **+ 7,6 %**
- Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

- Nombre de logements sur la commune : **1 022**

- 79 %** de résidences principales
- 15 %** de résidences secondaires
- 6 %** de logements vacants

- 7,5** logements / ha. sur la commune
- 15,8** logements/ha. sur la CCIO
- 10,7** logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

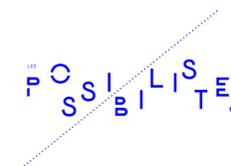
PRIX ET ÉVOLUTION

Le prix moyen au m2 à vocation d'habitat est le plus bas de la CCBM et a beaucoup baissé depuis 2011 (-8,8%).

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : **83 €/m2**
- Habitat (maisons et appartements) : **1 492 €/m2**
- Activités (terrains viabilisés) : **60 €/m2**
- Agricole 2011 (terres et prés libres) : **2 370 €/ha.**
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : **3 430 €/ha.**
- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : **+ 45 %** (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

SAINT-JUST-LUZAC

Superficie : 4 796 ha.
Altitude : Entre 0 et 18m
45°48.09 N - 1°02.12 O



SAINT-JUST-LUZAC EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 4 796 ha.

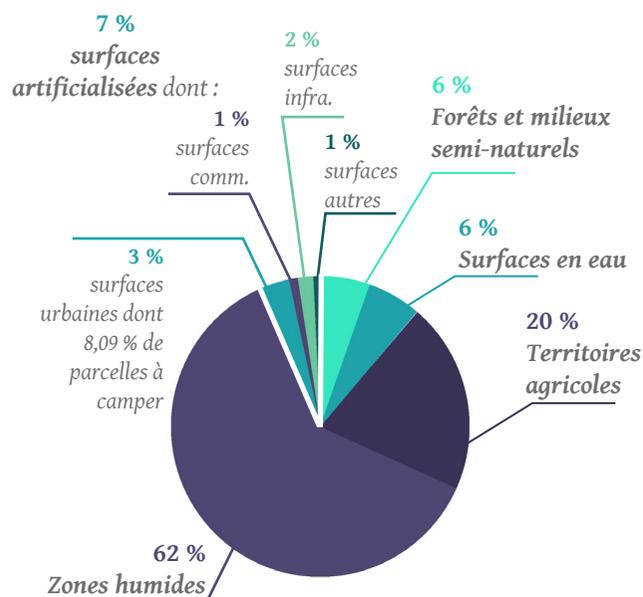
1 943 Habitants

1 022 Logements

724,6 m² artificialisés / hbt

**Taux d'évolution des surfaces
artificialisées entre 2006-2014 :**

5,3 % (= 0,7%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **7 hectares** soit **5,7 %**

2010-2014 > **4 hectares** soit **3,1 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources : occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **1 hectare** soit **1 %**

2010-2014 > - **2 hectares** soit **2 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources : occsol 2006-2010-2014

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **42 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

La commune a connu un développement démographique important (+8% entre 2008 et 2013). Chaque nouvel habitant a "consommé" 725 m² de surfaces agricoles et naturelles.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **8,09 %**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **1,15 %**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune : **2,9%**

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **724,6 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **16 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **5,3 %**

- Espaces naturels : **1 hectare** consommés

- Espaces agricoles : **16,7 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **0 hectare** consommés

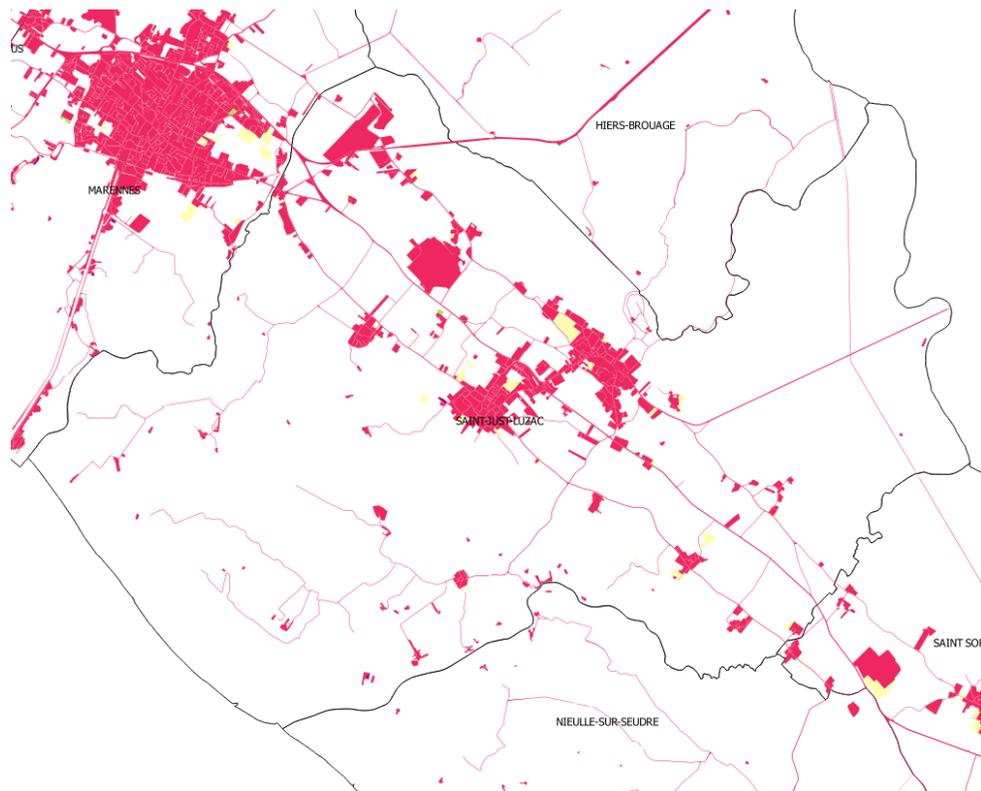
Sources : occsol 2006-2010-2014

SAINT-JUST-LUZAC

Superficie : 4 796 ha.
Altitude : Entre 0 et 18m
45°48.09 N - 1°02.12 O



POSSIBILITES



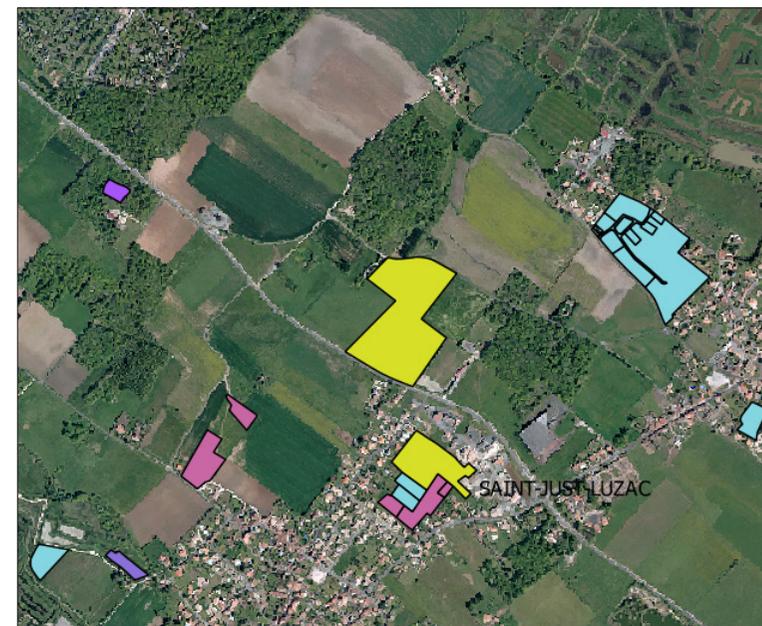
Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006

- Friches arbustives
- Prairies permanentes
- Terres arables
- Evolutions nouvelles en 2014-2017 : Occsol d'origine en 2014
- Territoires agricoles



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

Nieulle sur Seudre, commune attractive pour les nouveaux habitants



Nieulle sur Seudre est une petite commune fonctionnant historiquement avec le marais de la Seudre (qui représente 76% de la superficie communale). Ces dernières années, des développements urbains pavillonnaires importants ont été construits afin d'accueillir de nouveaux habitants (+9 ha entre 2006 et 2014, soit +9% de la surface artificialisée ; 14% des surfaces consommées entre 2006 et 2014 sont dédiées à l'habitat). On observe donc sur cette commune la croissance démographique la plus importante de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes entre 2008 et 2013 (+ 25%) et une

pyramide des âges très jeune (25% de -14 ans).

Ces nouveaux quartiers ont mité le territoire communal et consommé beaucoup de terres agricoles et naturelles, tout en répondant à une demande sur le marché de l'immobilier : **Nieulle sur Seudre est la seule commune avec Hiers Brouage sur laquelle le prix du logement en accession a augmenté entre 2011 et 2015 (+9%).**

La consommation foncière a été importante, mais en lien avec la très forte augmentation démographique, est au final assez économe en comparaison des autres communes : +237m2 par nouvel habitant.

Bien que répondant à une demande sur le marché de l'immobilier, le développement de lotissements pavillonnaires nuit considérablement à la qualité des paysages qui font la caractéristique du village (centre village historique et lien au marais notamment). Des formes architecturales et urbaines moins consommatrices d'espaces et moins standardisées devront être réfléchies afin d'enrayer cette dynamique.



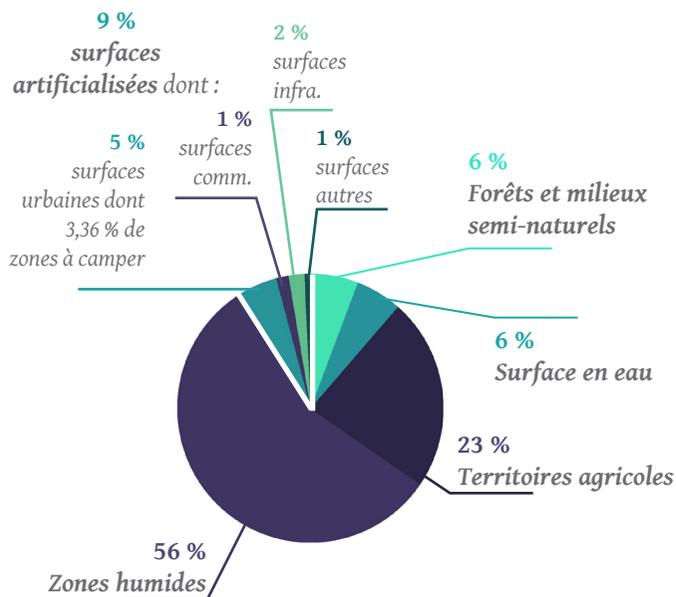
LA CCBM EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : **18 452 ha.**

15 246 Habitants
9 098 Logements

760 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 : **3,5 % (= 0,4%/an)**



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : **958 habitants**
- Année 2013 : **1 195 habitants**

- Évolution de la population (2008-2013) : **+237 habitants**
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : **+ 24,7 %**

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

- Nombre de logements sur la commune : **590**

- 81 %** de résidences principales
- 12 %** de résidences secondaires
- 7 %** de logements vacants

- 8,9** logements / ha. sur la commune
- 15,8** logements/ha. sur la CCIO
- 10,7** logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

PRIX ET ÉVOLUTION

Nieulle sur Seudre est la seule commune avec Hiers Brouage sur laquelle les prix du logement en accession ont augmenté entre 2011 et 2015 (+9%).

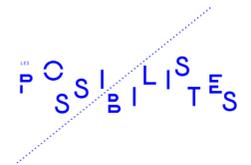
- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : **88 €/m2**
- Habitat (maisons et appartements) : **1 760 €/m2**
- Activités (terrains viabilisés) : sans objet (pas de projet en cours)

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : **2 370 €/ha.**
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : **3 430 €/ha.**

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : **+ 45 %** (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

NIEULLE-SUR-SEUDRE

Superficie : 2 153 ha.
Altitude : Entre 0 et 9m
45°45.02 N - 0°59.55 O



NIEULLE-SUR-SEUDRE EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 2 153 ha.

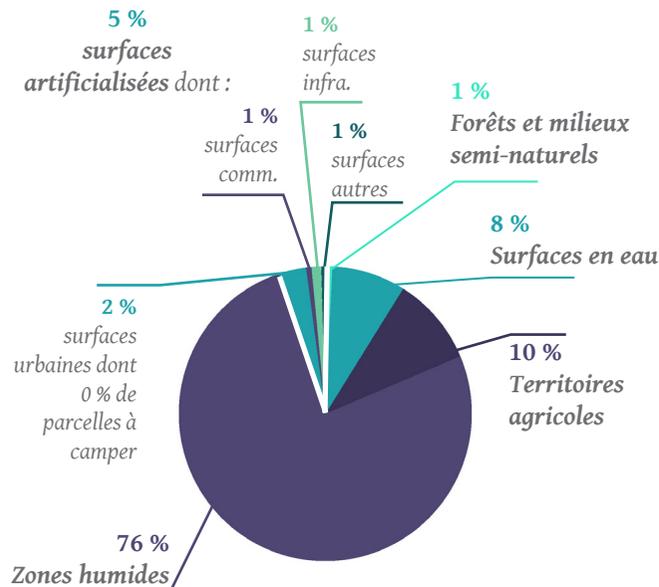
1 195 Habitants

590 Logements

237,3 m² artificialisés / hbt

**Taux d'évolution des surfaces
artificialisées entre 2006-2014 :**

9,4 % (= 1,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **7 hectares** soit **11,6 %**

2010-2014 > **1 hectare** soit **2,1 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources: occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **2 hectares** soit **7 %**

2010-2014 > - **1 hectare** soit **4 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources: occsol 2006-2010-2014

La consommation foncière a été importante, mais en lien avec la très forte augmentation démographique, est au final assez économe en comparaison des autres communes : +237m² par nouvel habitant.

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **19,3 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **0 %**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **0,14 %**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune :

3,7 %

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **237,3 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **9 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **9,4 %**

- Espaces naturels : **0,2 hectares** consommés

- Espaces agricoles : **7,7 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **0 hectare** consommés

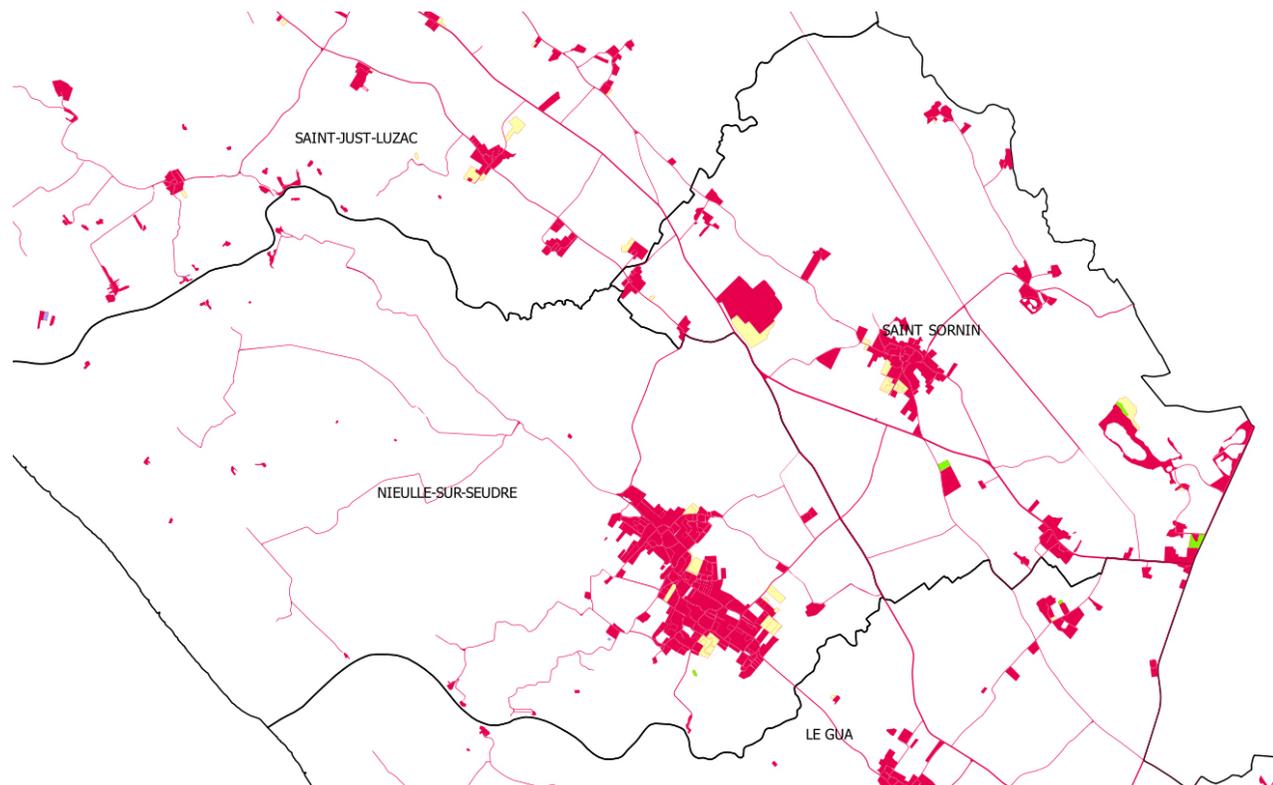
Sources : occsol 2006-2010-2014

NIEULLE-SUR-SEUDRE

Superficie : 2 153 ha.
Altitude : Entre 0 et 9m
45°45.02 N - 0°59.55 O



POSSIBILITES



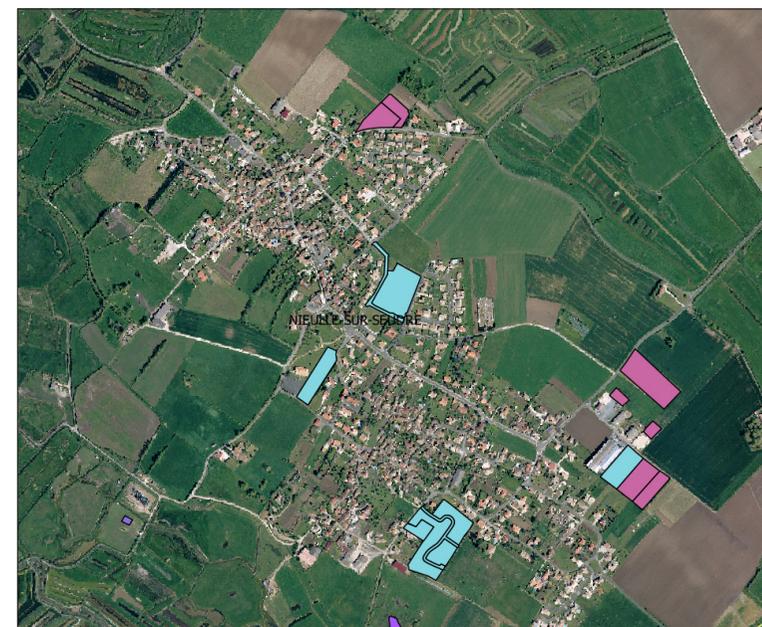
Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006

- Friches arbustives
- Prairies permanentes
- Terres arables



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

SAINT-SORNIN

Superficie : 1 358 ha.
Altitude : Entre 89 et 242m
45°41.41 N - 0°26.11 E



P C S S I B I L I T E S

Saint Sornin, la plus petite commune de la CCBM



Saint-Sornin est la plus petite commune de la CCBM (334 habitants en 2013). **Sa croissance démographique a néanmoins augmenté de 11% entre 2008 et 2013**, ce qui est corrélé aux développements urbains pavillonnaires autour du village historique. Le taux de vacance est le plus bas de la CCBM (3%). Il n'existe pas de zone d'activités commerciale ou artisanale sur le territoire communal mais une carrière dont l'extension est prévue par la commune.

Malgré l'importante augmentation démographique, le développement urbain a été fortement consommateur d'espace : 1894m²/nouvel ha-

bitant. Il faut cependant tenir compte du rôle de l'extension de la carrière dans ce bilan(3,8 ha).

St-Sornin est une commune très agricole par rapport au reste du territoire (40% d'espaces agricoles, avec très peu de friches), mais rencontre un enrichissement très important du marais et du Bois de la Rouillasse (76 ha en friches).

Comme à Nieulle sur Seudre, des formes architecturales et urbaines moins consommatrices d'espaces et moins standardisées devront être imaginées afin de maintenir un cadre de vie qualitatif sur la commune.



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

LA CCBM EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : **18 452 ha.**

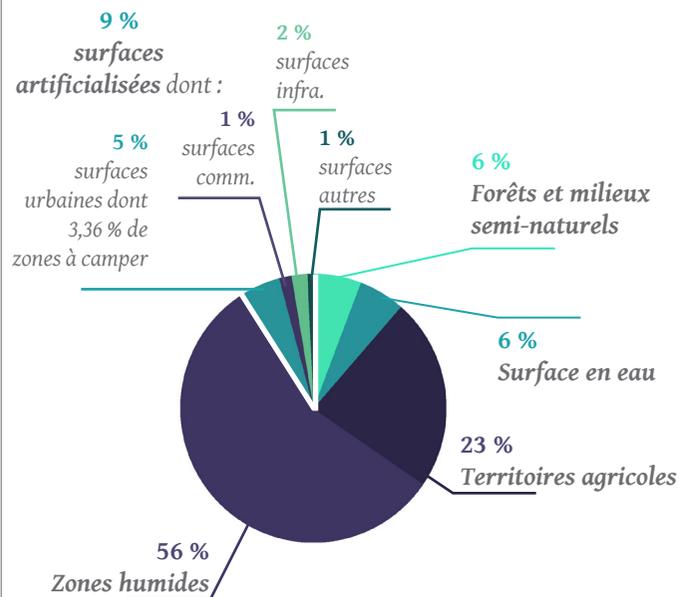
15 246 Habitants

9 098 Logements

760 m2 artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 :

3,5 % (= 0,4%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : **301 habitants**
- Année 2013 : **334 habitants**

- Évolution de la population (2008-2013) : **+33 habitants**
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : **+ 11 %**

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

- Nombre de logements sur la commune : **224**

Le taux de vacance est le plus bas de la CCBM

- 80 %** de résidences principales
- 17 %** de résidences secondaires
- 3 %** de logements vacants

- 5 logements / ha. sur la commune
- 15,8** logements/ha. sur la CCIO
- 10,7** logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

PRIX ET ÉVOLUTION

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : **81 €/m2**
- Habitat (maisons et appartements) : **donnée non disponible**
- Activités (terrains viabilisés) : sans objet (pas de projet en cours)

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : **2 370 €/ha.**
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : **3 430 €/ha.**

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : **+ 45 %**
 (données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

SAINT-SORNIN

Superficie : 1 358 ha.
Altitude : Entre 89 et 242m
45°41.41 N - 0°26.11 E



P
O
S
S
I
B
I
L
I
T
É
S

SAINT-SORNIN EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 1 358 ha.

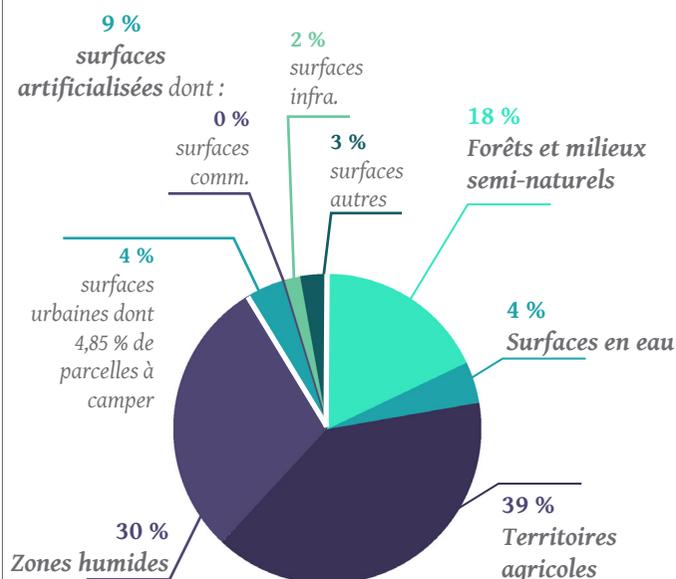
334 Habitants

224 Logements

1893,9 m² artificialisés / hbt

**Taux d'évolution des surfaces
artificialisées entre 2006-2014 :**

9,4 % (= 1,2%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **0 hectare** soit **0,8 %**

2010-2014 > **2 hectares** soit **5 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources : occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **0 hectare** soit **0 %**

2010-2014 > **- 0 hectares** soit **0 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources : occsol 2006-2010-2014

Malgré l'importante augmentation démographique, le développement urbain a été fortement consommateur d'espace : 1894m²/nouvel habitant. Il faut cependant tenir compte du rôle de l'extension de la carrière dans ce bilan (3,8 ha).

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **51,4 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **4,85 %**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **6,15 %**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune :

1,6%

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **1893,9 m²**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **10 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **9,4 %**

- Espaces naturels : **1,2 hectares** consommés

- Espaces agricoles : **8,6 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **0,6 hectare** consommés

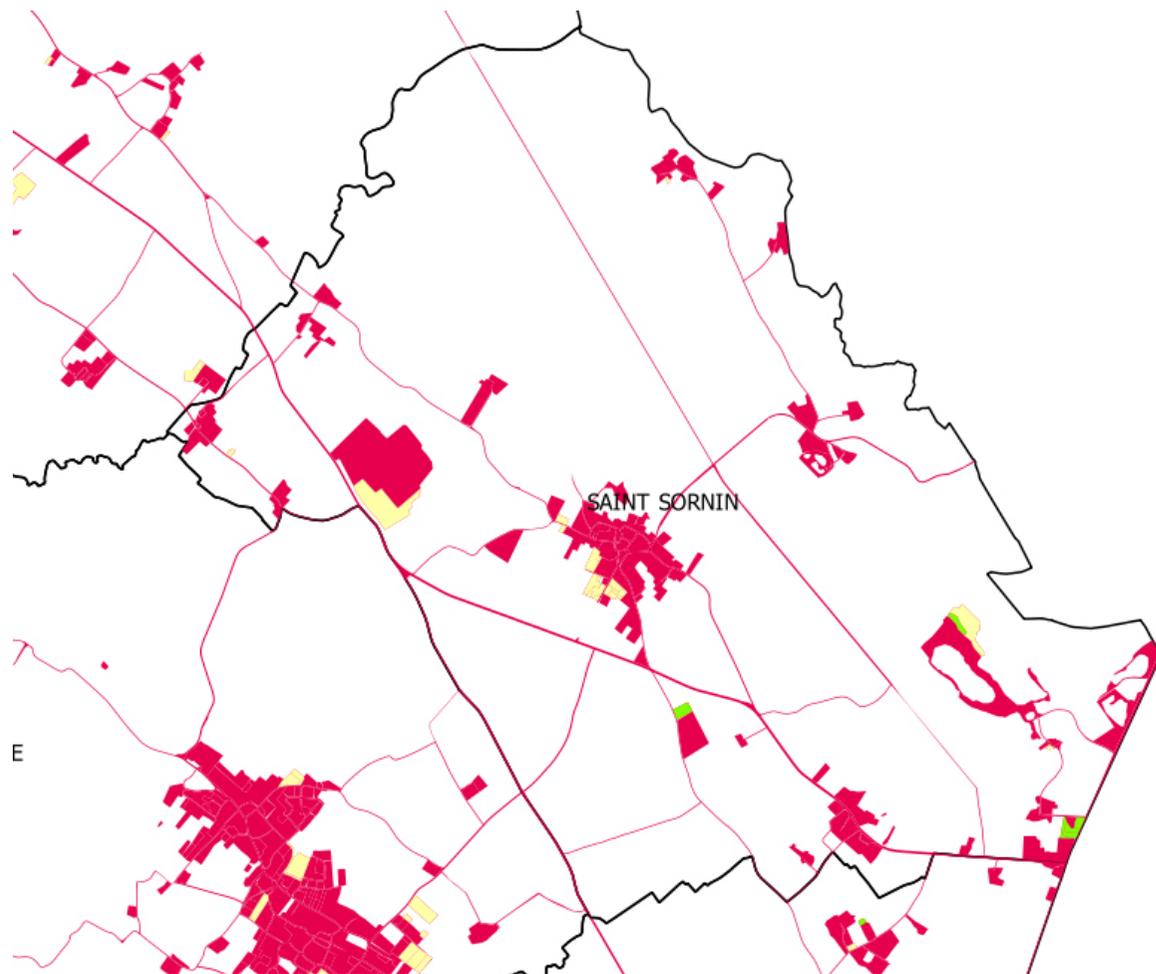
Sources : occsol 2006-2010-2014

SAINT-SORNIN

Superficie : 1 358 ha.
Altitude : Entre 89 et 242m
45°41.41 N - 0°26.11 E



P O S S I B I L I T E S



Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006

- Friches herbacées
- Prairies permanentes
- Terres arables



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

LE GUA

Superficie : 3 671 ha
Altitude : Entre 0 et 32m
45°43.34 N - 0°56.37 O



P C S S I B I L I T E S

Le Gua, plus grande commune de la CCBM



Le Gua, plus grande commune de la CCBM (36 km²) a une situation géographique particulière dans le territoire intercommunal. Située à l'entrée Sud du Pays Marennes Oléron, cette commune est plutôt rattachée à l'intercommunalité voisine qu'à la CCBM, du fait de ses paysages et de sa typologie urbaine.

Cette commune subit un phénomène de déprise important (baisse du nombre d'habitants -9% et baisse du prix de l'immobilier - 7%), ne bénéficiant pas des atouts naturels et des paysages remarquables de la côte, et subissant la proximité de

grands pôles tels que Saujon ou plus loin Saintes.

Néanmoins, un grand projet d'extension de zone commerciale et artisanale est en cours sur la façade ouest de la commune.

Sur la période 2006-2014, seuls 2 ha ont été artificialisés pour de l'habitat en frange de bourg.

Une problématique de revitalisation et de densification des lotissements pavillonnaires anciens (grandes parcelles) implantés en périphérie du centre-bourg ouvre la possibilité d'ouvrir également à l'urbanisation une partie des terres agricoles situées entre la zone commerciale et le centre historique. Des projets de développements sont déjà en cours et il est important de mesurer l'impact de ces projets en terme de consommation foncière mais également en terme d'équilibres territoriaux et de réponse à de réels besoins sur le marché immobilier.



Extension des zones urbaines entre 1950 et 2014
Sources : <https://remonterletemps.ign.fr>

LE GUA

Superficie : 3 671 ha
Altitude : Entre 0 et 32m
45°43.34 N - 0°56.37 O



P C S S I B I L I T E S

LA CCBM EN QUELQUES CHIFFRES

Superficie : 18 452 ha.

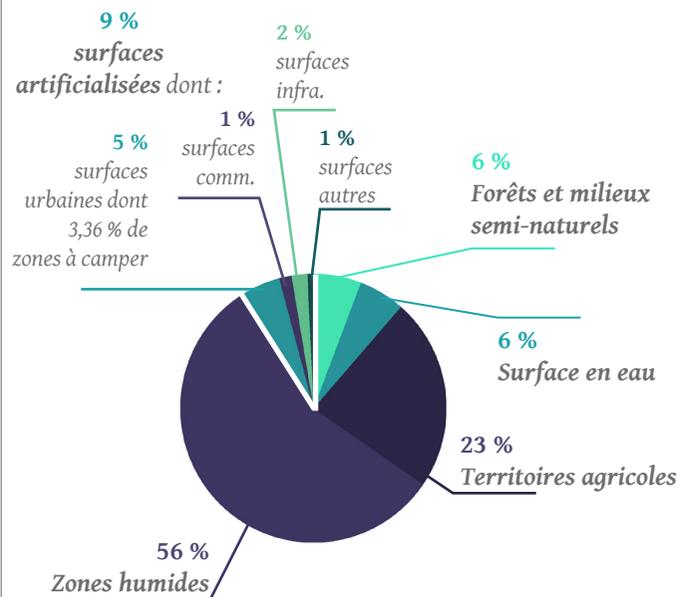
15 246 Habitants

9 098 Logements

760 m² artificialisés / hbt

Taux d'évolution des surfaces artificialisées entre 2006-2014 :

3,5 % (= 0,4%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

DÉMOGRAPHIE

- Année 2008 : 2 023 habitants
- Année 2013 : 2 069 habitants

- Évolution de la population (2008-2013) : -187 habitants
- Rythme de croissance démographique (2008-2013) : - 9,7 %

Sources : INSEE 2008 et 2013

LOGEMENTS ET DENSITÉ

- Nombre de logements sur la commune : 1 067

- 81 % de résidences principales
- 12 % de résidences secondaires
- 7 % de logements vacants

7,5 logements / ha. sur la commune

15,8 logements/ha. sur la CCIO

10,7 logements/ha. sur la CCBM

Sources : occsol 2006-2010-2014 + INSEE 2013

PRIX ET ÉVOLUTION

Le Gua subit un phénomène de déprise important (baisse du nombre d'habitants -9% et baisse du prix de l'immobilier - 7%)

- Terrains à bâtir (à vocation d'habitat) : 78 €/m²
- Habitat (maisons et appartements) : 1 527 €/m²
- Activités (terrains viabilisés) : 50 €/m²

- Agricole 2011 (terres et prés libres) : 2 370 €/ha.
- Agricole 2016 (terres et prés libres) : 3 430 €/ha.

- Évolution des prix agricoles 2011-2016 à l'échelle de la petite région : + 45 %
(données SAFER, échelle petites régions agricoles : Marais de Marennes et Saintonges agricole)

LE GUA

Superficie : 3 671 ha
Altitude : Entre 0 et 32m
45°43.34 N - 0°56.37 O



P C S S I B I L I T E S

LE GUA EN QUELQUES CHIFFRES

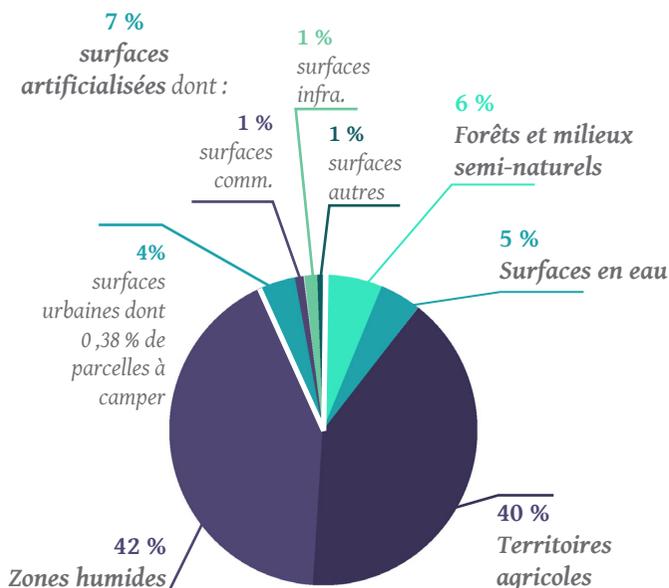
Superficie : 3 671 ha.

1 838 Habitants

1 067 Logements

-67,6 m2 artificialisés / hbt

**Taux d'évolution des surfaces
artificialisées entre 2006-2014 :**
0,8 % (= 0,1%/an)



/ Nature et répartition des surfaces en 2014

ARTIFICIALISATION

• Évolution des surfaces urbanisées (hors zones ind. et commerciales, infrastructures et équipements) :

2006-2010 > **2 hectares** soit **1,4 %**

2010-2014 > **2 hectares** soit **1,6 %**

Codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif

Sources: occsol 2006-2010-2014

• Évolution des surfaces dédiées à l'activité :

2006-2010 > **0 hectare** soit **0 %**

2010-2014 > - **0 hectare** soit **0 %**

Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements

Sources: occsol 2006-2010-2014

• Taux de corrélation entre surfaces artificialisées et évolution démographique (= taux d'évolution annuel des surfaces artificialisé / taux d'évolution annuel de la population en pourcentage) : **-5,6 %**

Un ratio supérieur à 100% indique que l'évolution de l'artificialisation a été plus rapide que celle de la population (et inversement). Cet indicateur n'est calculé que lorsque l'évolution démographique est positive.

Sur la période 2006-2014, seuls 2 ha ont été artificialisés pour de l'habitat en frange de bourg.

• % de campings et parcelles à camper sur la surface artificialisée : **0,38 %**

• % de friches par rapports aux surfaces agricoles et naturelles : **1,12 %**

• % de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune :
2,4 %

• Surface artificialisée par nouvel habitant : **-67,6 m2**

Sources : occsol 2006-2010-2014

CONSOMMATION FONCIÈRE (liée à l'artificialisation)

+ **2 ha.** de surface artificialisée nette depuis 2006

• Évolution de la surface artificialisée de la commune (2006-2014) : **0,8 %**

- Espaces naturels : **0,5 hectare** consommés

- Espaces agricoles : **4 hectares** consommés

- Espaces forestiers : **0 hectare** consommés

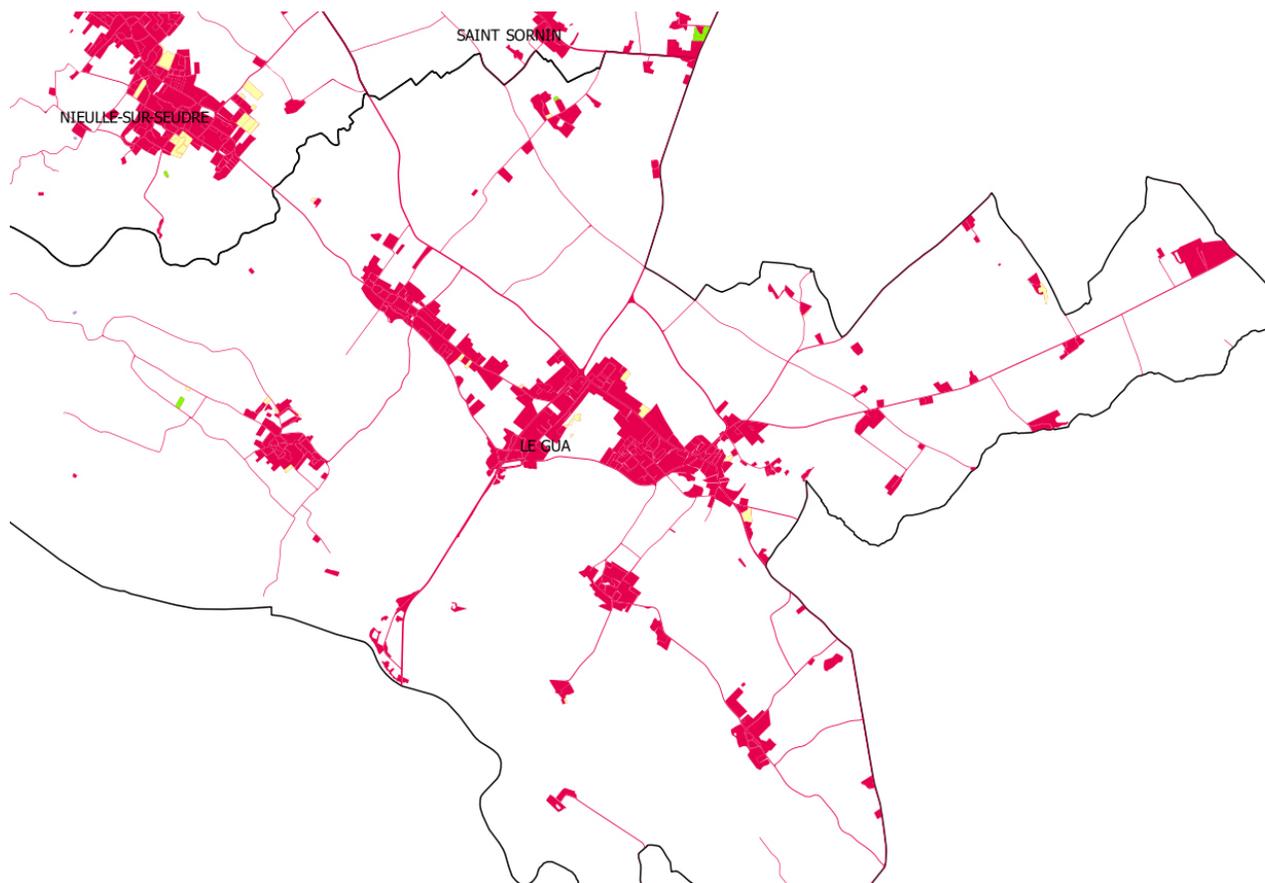
Sources : occsol 2006-2010-2014

LE GUA

Superficie : 3 671 ha
Altitude : Entre 0 et 32m
45°43.34 N - 0°56.37 O



POSSIBILITES



Espaces agricoles ou naturels qui se sont artificialisés entre 2006 et 2014 (projet QGIS : friches)

- Espaces artificialisés en 2006
- Forêts et milieux semi-naturels en 2006
- Espaces agricoles en 2006

Terres arables ■



Localisation des friches sur la commune (2014)



Origine de l'artificialisation sur la commune (2014)

ANNEXES

Annexe 1 : Fiches indicateurs

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 20/06/2017	
Problématique		
Thème	Démographie	
Problématique	Connaître la population légale communale	
Indicateur		
Population communale		
Description de l'indicateur		
<p>Description Populations légales</p> <p>Intérêt ? Recensement annuel</p> <p>Périodicité de la donnée ? Annuelle</p> <p>Jusqu'où peut-on remonter ?</p> <p>Limites de la donnée ?</p> <p>Infos complémentaires :</p> <p>Données actualisées tous les ans</p>		
Données		
1	INSEE	
Couverture		
Espatiale		Temporelle (fréquence)
Commune		2008 - 2013
Méthodologie		
Étapes		Résultats
Population communale légale. Données brutes.		
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)		
<ul style="list-style-type: none"> - Tableur - Analyse croisée illustrée avec autres indicateurs 		

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 20/06/2017	
Problématique		
Thème	Logement	
Problématique	Nombre de logements par commune	
Indicateur		
Nombre de logements		
Description de l'indicateur		
<p>Description Nombre de logement par commune</p> <p>Intérêt ? Permettre le calcul de la densité résidentielle</p> <p>Périodicité de la donnée ?</p> <p>Jusqu'où peut-on remonter ?</p> <p>Limites de la donnée ?</p> <p>Infos complémentaires :</p> <p>Données actualisées tous les ans</p>		
Données		
1	INSEE	
Couverture		
Spatiale		Temporelle (fréquence)
Commune		2013
Méthodologie		
Étapes		Résultats
Nombre de logements par commune. Données brutes.		
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)		
<ul style="list-style-type: none"> - Tableur - Analyse croisée illustrée avec autres indicateurs 		

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 20/06/2017	
Problématique		
Thème	Prix du foncier	
Problématique	Connaître les prix du foncier par communes, selon son affectation future.	
Indicateur		
Prix du m2 des terrains à vocation d'habitat (en tissu urbain et à urbaniser)		
Description de l'indicateur		
<p>Description Prix moyen au m2 des terrains à vocation d'habitat, par commune, en tissu urbain ou à urbaniser.</p> <p>Réactualisées tous les mois pour coller à la réalité du marché, les estimations de prix sont exprimées en net vendeur (hors frais d'agence et notaires).</p> <p>Les bornes de la fourchette sont calculées pour qu'elle inclue 90% des prix du marché, en excluant les 5% des prix les plus faibles comme 5% des prix les plus élevés de la zone "France".</p> <p>Intérêt ? Connaître les dynamiques du marché foncier à vocation d'habitat.</p> <p>Périodicité de la donnée ? Mensuelle</p> <p>Jusqu'où peut-on remonter ?</p> <p>Limites de la donnée ?</p> <p>Hors Ile-de-France, les prix sont calculés par MeilleursAgents.com sur la base des données de transaction communiquées par nos agences partenaires, d'annonces immobilières et de données éco-socio-démographiques. Afin d'obtenir des prix de marché comparables en qualité à ceux communiqués en Ile-de-France, l'équipe scientifique de MeilleursAgents.com développe des moyens d'analyse et de traitement de l'information sophistiqués. MeilleursAgents.com travaille en permanence à l'amélioration des sources de prix et des méthodes de calcul afin de fournir à tout moment les estimations immobilières les plus fiables et les plus transparentes.</p> <p>Infos complémentaires :</p> <p>Impossible de distinguer les prix du foncier entre tissu urbanisé et à urbaniser car les ventes ne sont pas géoréférencées, ce qui ne permet pas de croiser cette donnée avec les zonages des documents d'urbanisme communaux.</p>		
Données		
1	Meilleursagents.com	

Couverture	
Spatiale	Temporelle (fréquence)
Commune	Mensuelle
Méthodologie	
Étapes	Résultats
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> - Tableur - Analyse croisée illustrée avec autres indicateurs 	

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 20/06/2017	
Problématique		
Thème	Prix du foncier	
Problématique	Connaître l'évolution du prix du foncier, selon son affectation future.	
Indicateur		
Evolution du prix du m2 des terrains à vocation d'habitat (en tissu urbain et à urbaniser)		
Description de l'indicateur		
<p>Description Evolution du prix médian des terrains à bâtir à vocation d'habitat du 1er mars 2016 au 28 février 2017</p> <p>Intérêt ? Connaître les évolutions des prix du foncier sur le territoire</p> <p>Périodicité de la donnée ? Annuelle</p> <p>Jusqu'où peut-on remonter ? 1^{er} mars 2016</p> <p>Limites de la donnée ? Donnée disponible uniquement sur la CCIO, à l'échelle de l'intercommunalité.</p> <p>Infos complémentaires :</p>		
Données		
1	Chambre des Notaires de Charente Maritime	
Couverture		
Spatiale		Temporelle (fréquence)
Intercommunale		Annuelle
Méthodologie		
Étapes		Résultats
Evolution du prix médian entre le 1er mars 2016 au 28 février 2017		
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)		
<ul style="list-style-type: none"> - Tableur - Analyse croisée illustrée avec autres indicateurs 		

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 20/06/2017	
Problématique		
Thème	Prix du foncier	
Problématique	Connaître les prix du foncier par communes, selon son affectation future.	
Indicateur		
Prix du m2 des parcelles commerces		
Description de l'indicateur		
<p>Description Prix médian du m2 à vocation commerciale.</p> <p>Intérêt ? Connaître les dynamiques du marché foncier à vocation d'activités commerciales.</p> <p>Périodicité de la donnée ?</p> <p>Jusqu'ou peut-on remonter ?</p> <p>Limites de la donnée ?</p> <p>Infos complémentaires : La chambre des notaires ne dispose pas de chiffres suffisamment détaillés pour cette donnée. Les services Développement Economique des Communautés de Communes non plus. Elle est donc intégrée à l'indicateur du prix des parcelles à vocation d'activités (artisanales et commerciales)</p>		
Données		
1		
Couverture		
Spatiale		Temporelle (fréquence)
Méthodologie		
Étapes		Résultats
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)		

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 20/06/2017	
Problématique		
Thème	Prix du foncier	
Problématique	Connaître les prix du foncier par communes, selon son affectation future.	
Indicateur		
Prix du m2 des parcelles activités artisanales		
Description de l'indicateur		
<p>Description Prix médian du m2 à vocation artisanale.</p> <p>Intérêt ? Connaître les dynamiques du marché foncier à vocation d'activités artisanales.</p> <p>Périodicité de la donnée ?</p> <p>Jusqu'où peut-on remonter ?</p> <p>Limites de la donnée ?</p> <p>Infos complémentaires : La chambre des notaires ne dispose pas de chiffres suffisamment détaillés pour cette donnée. Les services Développement Economique des Communautés de Communes non plus. Elle est donc intégrée à l'indicateur du prix des parcelles à vocation d'activités (artisanales et commerciales).</p>		
Données		
1		
Couverture		
Spatiale		Temporelle (fréquence)
Méthodologie		
Étapes		Résultats
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)		

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 20/06/2017
Problématique	
Thème	Prix du foncier
Problématique	Connaître les prix du foncier par communes, selon son affectation future.
Indicateur	
Prix du m2 des terrains à vocation d'activités (commerciales et artisanales)	
Description de l'indicateur	
<p>Description Prix moyen au m2 des terrains à vocation d'activité, par commune. Prix moyen des terrains viabilisés sur opérations en cours.</p> <p>Intérêt ? Connaître les dynamiques du marché foncier à vocation d'activités.</p> <p>Périodicité de la donnée ? Ponctuelle</p> <p>Jusqu'ou peut-on remonter ?</p> <p>Limites de la donnée ?</p> <p>Données collectées auprès des services Développement Economique de la CCIO et de la CCBM. Renseignements obtenus uniquement les projets de développement en cours sur le territoire. Ne donne pas d'état des lieux du marché passé ou des zones d'activités déjà réalisées.</p> <p>Impossible de distinguer les prix des terrains à vocation d'activités commerciales et artisanales car les projets de développement mêlent généralement ces deux types de programmes.</p> <p>Infos complémentaires :</p> <p>Il n'y a pas de développement de zone commerciale ou économique en projet sur toutes les communes. Cette donnée n'existe donc pas pour toutes les communes du territoire.</p>	
Données	
1	<p>Communauté de Communes de l'Ile d'Oléron</p> <p>Communauté de Communes du Bassin de Marennes</p>

Couverture	
Spatiale	Temporelle (fréquence)
Communale	Instant T
Méthodologie	
Étapes	Résultats
Données chaudes, obtenue auprès des services de Développement Economiques des Communautés de Communes	
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> - Tableur - Analyse croisée illustrée avec autres indicateurs 	

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 20/06/2017
Problématique	
Thème	Prix de l'immobilier
Problématique	Connaître les prix de l'immobilier par communes, selon son affectation future.
Indicateur	
Prix moyen au m2 bâti habitat	
Description de l'indicateur	
<p>Description Prix médian du m2 bâti à vocation d'habitat</p> <p>Intérêt ? Connaissance des prix de l'immobilier et de leur évolution à l'échelle communale</p> <p>Périodicité de la donnée ? 2011-2015</p> <p>Jusqu'où peut-on remonter ?</p> <p>Limites de la donnée ?</p> <p>Infos complémentaires : La base DVF (Demandes de Valeurs Foncières) recense exhaustivement toutes les transactions de foncier à titre onéreux. Les indicateurs de prix sont calculés à partir des mutations où il n'y qu'un seul appartement ou qu'une seule maison par transaction. Il s'agit d'être représentatif du bien moyen vendu sur un territoire et donc d'écartier les transactions ayant une valeur foncière trop basse ou trop haute. Ces indicateurs ont été construits dans le cadre de l'Observatoire régional des territoires Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains (NAFU) piloté par l'État et le Conseil Régional d'Aquitaine. Ils sont disponibles à partir de l'échelle communale.</p>	
Données	
1	Observatoire NAFU – DVF DGiP

Couverture	
Spatiale	Temporelle (fréquence)
Commune	2011- 2015
Méthodologie	
Étapes	Résultats
Calcul de l'évolution à partir des prix médians du m2 en 2011 et 2015	
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> - Tableur - Analyse croisée illustrée avec autres indicateurs 	

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 04/08/2017
Problématique	
Thème	Occupation des sols
Problématique	Connaître les surfaces dédiées à différents usages des sols
Indicateurs	
<p>Pourcentage de territoires agricoles dans la surface communale</p> <p>Pourcentage de territoires artificialisés dans la surface communale</p> <p>Pourcentage de zones humides dans la surface communale</p> <p>Pourcentage de forêts et milieux semi-naturels dans la surface communale</p> <p>Pourcentage de surfaces en eau dans la surface communale</p>	
Description des indicateurs	
<p><u>Intérêt ?</u> Connaissance des surfaces dédiées à différents usages des sols dans chaque commune</p> <p><u>Périodicité de la donnée ?</u> 2014</p> <p><u>Jusqu'où peut-on remonter ?</u> 2006</p> <p><u>Limites de la donnée ?</u></p> <p>Infos complémentaires :</p>	
Données	
1	<p>Occupation des sols : Les données traitées pour l'obtention des résultats sont issues de l'occupation des sols.</p> <ol style="list-style-type: none"> Pour réaliser une analyse à l'échelle du Pays de Marennes Oléron et de ses communes, les données SIG de l'occupation des sols ont été découpées sur la base des limites communales de la base de données cadastrale. Les surfaces occupées par les zones intertidales (code occsol 423), les estuaires (code occsol 522) et les mers et océans (code occsol 523) ont été déduites de la base de données obtenue après la phase 1. <p>Les différents indicateurs d'occupation des sols sont issus du traitement de la base de données obtenue après ces 2 étapes.</p>

Couverture	
Spatiale	Temporelle (fréquence)
Commune	2014
Méthodologie	
Étapes	Résultats
Les données d'occupation des sols par commune ont été classées selon le niveau 1 d'occupation des sols via un tableau croisé-dynamique.	
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)	
- Graphiques (camembert)	

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 04/08/2017
Problématique	
Thème	Occupation des sols
Problématique	Connaître les surfaces dédiées à différents usages des sols
Indicateurs	
Pourcentage de campings et zones à camper sur la surface artificialisée de chaque commune	
Description des indicateurs	
<p>Intérêt ? Connaissance la part de campings et zones à camper dans la surface artificialisée de chaque commune</p> <p>Périodicité de la donnée ? 2014</p> <p>Jusqu'où peut-on remonter ? 2006</p> <p>Limites de la donnée ?</p> <p>Infos complémentaires :</p>	
Données	
1	<p>Occupation des sols : Les données traitées pour l'obtention des résultats sont issues de l'occupation des sols.</p> <p>3. Pour réaliser une analyse à l'échelle du Pays de Marennes Oléron et de ses communes, les données SIG de l'occupation des sols ont été découpées sur la base des limites communales de la base de données cadastrale.</p> <p>4. Les surfaces occupées par les zones intertidales (code occsol 423), les estuaires (code occsol 522) et les mers et océans (code occsol 523) ont été déduites de la base de données obtenue après la phase 1.</p> <p>Les différents indicateurs d'occupation des sols sont issus du traitement de la base de données obtenue après ces 2 étapes.</p>

Couverture	
Spatiale	Temporelle (fréquence)
Commune	2014
Méthodologie	
Étapes	Résultats
<p>A : Les surfaces artificialisées sont obtenues par sélection du code occsol n°1.</p> <p>B : Les surfaces occupées par des campings et zones à camper sont obtenues par sélection des codes 11231 et 11232.</p> <p>L'indicateur est le rapport de B sur A.</p>	
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> - Analyse écrite 	

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 04/08/2017
Problématique	
Thème	Occupation des sols
Problématique	Connaître les surfaces dédiées à différents usages des sols
Indicateurs	
Pourcentage de friches par rapport aux surfaces agricoles et naturelles de la commune	
Description des indicateurs	
<p><u>Intérêt ?</u> Connaissance la part de friches par rapport aux surfaces agricoles et naturelles de la commune</p> <p><u>Périodicité de la donnée ?</u> 2014</p> <p><u>Jusqu'où peut-on remonter ?</u> 2006</p> <p><u>Limites de la donnée ?</u></p> <p>Infos complémentaires :</p>	
Données	
1	<p>Occupation des sols : Les données traitées pour l'obtention des résultats sont issues de l'occupation des sols.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Pour réaliser une analyse à l'échelle du Pays de Marennes Oléron et de ses communes, les données SIG de l'occupation des sols ont été découpées sur la base des limites communales de la base de données cadastrale. 2. Les surfaces occupées par les zones intertidales (code occsol 423), les estuaires (code occsol 522) et les mers et océans (code occsol 523) ont été déduites de la base de données obtenue après la phase 1. <p>Les différents indicateurs d'occupation des sols sont issus du traitement de la base de données obtenue après ces 2 étapes.</p>

Couverture	
Spatiale	Temporelle (fréquence)
Commune	2014
Méthodologie	
Étapes	Résultats
<p>A : Les surfaces agricoles et naturelles sont obtenues par sélection des codes occsol n°2, 3 et 4.</p> <p>B : La surface occupée par des friches est obtenue par sélection des codes 323 et 324.</p> <p>L'indicateur est le rapport de B sur A.</p>	
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> - Analyse écrite - Carte des espaces en friche 	

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 04/08/2017
Problématique	
Thème	Occupation des sols
Problématique	Connaître les surfaces dédiées à différents usages des sols
Indicateurs	
Pourcentage de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune	
Description des indicateurs	
<p><u>Intérêt ?</u> Connaissance la part de vacant urbain par rapport aux surfaces artificialisées de la commune</p> <p><u>Périodicité de la donnée ?</u> 2014</p> <p><u>Jusqu'où peut-on remonter ?</u> 2006</p> <p><u>Limites de la donnée ?</u></p> <p>Infos complémentaires :</p>	
Données	
1	<p>Occupation des sols : Les données traitées pour l'obtention des résultats sont issues de l'occupation des sols.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Pour réaliser une analyse à l'échelle du Pays de Marennes Oléron et de ses communes, les données SIG de l'occupation des sols ont été découpées sur la base des limites communales de la base de données cadastrale. 4. Les surfaces occupées par les zones intertidales (code occsol 423), les estuaires (code occsol 522) et les mers et océans (code occsol 523) ont été déduites de la base de données obtenue après la phase 1. <p>Les différents indicateurs d'occupation des sols sont issus du traitement de la base de données obtenue après ces 2 étapes.</p>

Couverture	
Spatiale	Temporelle (fréquence)
Commune	2014
Méthodologie	
Étapes	Résultats
<p>A : Les surfaces artificialisées sont obtenues par sélection du code occsol n°1.</p> <p>B : La surface occupée par des friches est obtenue par sélection du code 143.</p> <p>L'indicateur est le rapport de B sur A.</p>	
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> - Analyse écrite 	

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 04/08/2017
Problématique	
Thème	Logements et densité
Problématique	
Indicateurs	
Surfaces construites en densification et/ou en extension	
Description des indicateurs	
<p><u>Intérêt ?</u></p> <p><u>Périodicité de la donnée ?</u> 2014</p> <p><u>Jusqu'où peut-on remonter ?</u> 2006</p> <p><u>Limites de la donnée ?</u></p> <p>Infos complémentaires</p>	
Données	
1	<p>Occupation des sols : Les données traitées pour l'obtention des résultats sont issues de l'occupation des sols.</p> <p>5. Pour réaliser une analyse à l'échelle du Pays de Marennes Oléron et de ses communes, les données SIG de l'occupation des sols ont été découpées sur la base des limites communales de la base de données cadastrale.</p> <p>6. Les surfaces occupées par les zones intertidales (code occsol 423), les estuaires (code occsol 522) et les mers et océans (code occsol 523) ont été déduites de la base de données obtenue après la phase 1.</p> <p>Les différents indicateurs d'occupation des sols sont issus du traitement de la base de données obtenue après ces 2 étapes.</p>

Couverture	
Spatiale	Temporelle (fréquence)
Commune	2014
Méthodologie	
Étapes	Résultats
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)	
-	

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 04/08/2017
Problématique	
Thème	Consommation foncière
Problématique	Connaître la surface artificialisée entre 2006 et 2014, ainsi que les principaux postes de consommation.
Indicateurs	
<p>1. Surface artificialisé</p> <p>2. Evolution en % de la surface artificialisée de la commune</p> <p>3. Surface d'espaces naturels artificialisés entre 2006 et 2014</p> <p>4. Surface d'espaces agricoles artificialisés entre 2006 et 2014</p> <p>5. Surface d'espaces forestiers artificialisés entre 2006 et 2014</p>	
Description des indicateurs	
<p><u>Intérêt ?</u></p> <p><u>Périodicité de la donnée ?</u> 2014</p> <p><u>Jusqu'ou peut-on remonter ?</u> 2006</p> <p><u>Limites de la donnée ?</u></p> <p>Infos complémentaires :</p>	
Données	
1	<p>Occupation des sols : Les données traitées pour l'obtention des résultats sont issues de l'occupation des sols.</p> <p>7. Pour réaliser une analyse à l'échelle du Pays de Marennes Oléron et de ses communes, les données SIG de l'occupation des sols ont été découpées sur la base des limites communales de la base de données cadastrale.</p> <p>8. Les surfaces occupées par les zones intertidales (code occsol 423), les estuaires (code occsol 522) et les mers et océans (code occsol 523) ont été déduites de la base de données obtenue après la phase 1.</p> <p>Les différents indicateurs d'occupation des sols sont issus du traitement de la base de données obtenue après ces 2 étapes.</p>

Couverture	
Spatiale	Temporelle (fréquence)
Commune	2014
Méthodologie	
Étapes	Résultats
<p>L'indicateur 1 est obtenu en soustrayant le total des surfaces artificialisées en 2014 (code 1) au total des surfaces artificialisées en 2006.</p> <p>L'indicateur 2 est le rapport de l'indicateur 1 au total des surfaces artificialisées en 2006 (code 1).</p> <p>L'indicateur 3 est obtenu en sélectionnant, parmi les espaces naturels en 2006 (codes 32 « Milieux à végétation arbustives et/ou herbacées », 33 « Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation » et 4 « Zones humides »), ceux qui sont artificialisés en 2014 (code 1).</p> <p>L'indicateur 4 est obtenu en sélectionnant, parmi les espaces agricoles en 2006 (code 2), ceux qui sont artificialisés en 2014 (code 1).</p> <p>L'indicateur 5 est obtenu en sélectionnant, parmi les espaces forestiers en 2006 (code 31 « Forêts »), ceux qui sont artificialisés en 2014 (code 1).</p>	
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> - Carte - Données chiffrées 	

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 04/08/2017
Problématique	
Thème	Artificialisation –
Problématique	Connaître le rythme et les évolutions d'artificialisation des sols
Indicateurs	
Evolution des surfaces dédiées à l'habitat	
Description des indicateurs	
<p><u>Intérêt ?</u> Connaître l'évolution des surfaces dédiées à l'habitat</p> <p><u>Périodicité de la donnée ?</u> 2006, 2010, 2014</p> <p><u>Jusqu'où peut-on remonter ?</u> 2006</p> <p><u>Limites de la donnée ?</u></p> <p>Infos complémentaires :</p>	
Données	
1	<p>Occupation des sols : Les données traitées pour l'obtention des résultats sont issues de l'occupation des sols.</p> <p>9. Pour réaliser une analyse à l'échelle du Pays de Marennes Oléron et de ses communes, les données SIG de l'occupation des sols ont été découpées sur la base des limites communales de la base de données cadastrale.</p> <p>10. Les surfaces occupées par les zones intertidales (code occsol 423), les estuaires (code occsol 522) et les mers et océans (code occsol 523) ont été déduites de la base de données obtenue après la phase 1.</p> <p>Les différents indicateurs d'occupation des sols sont issus du traitement de la base de données obtenue après ces 2 étapes.</p>

Couverture	
Spatiale	Temporelle (fréquence)
Commune	2014
Méthodologie	
Étapes	Résultats
<p>Les évolutions sont calculées en soustrayant les surfaces dédiées à l'habitat (codes 1111 + 1112 + 1121 + 1122 + 1124 : tissu urbain continu, Regroupement de bâtis, Tissu urbain diffus, Bâti collectif) en 2010 à celles dédiées à l'habitat en 2006.</p> <p>Le même calcul est appliqué à la période 2010-2014.</p> <p>Les taux d'évolution sont calculés en divisant les résultats obtenus par la surface de départ.</p>	
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> - Carte - Données chiffrées 	

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 04/08/2017
Problématique	
Thème	Artificialisation –
Problématique	Connaître le rythme et les évolutions d'artificialisation des sols
Indicateurs	
Evolution des surfaces dédiées à l'activité	
Description des indicateurs	
Intérêt ? Connaître l'évolution des surfaces dédiées à l'activité	
Périodicité de la donnée ? 2006, 2010, 2014	
Jusqu'où peut-on remonter ? 2006	
Limites de la donnée ?	
Infos complémentaires :	
Données	
1	<p>Occupation des sols : Les données traitées pour l'obtention des résultats sont issues de l'occupation des sols.</p> <p>11. Pour réaliser une analyse à l'échelle du Pays de Marennes Oléron et de ses communes, les données SIG de l'occupation des sols ont été découpées sur la base des limites communales de la base de données cadastrale.</p> <p>12. Les surfaces occupées par les zones intertidales (code occsol 423), les estuaires (code occsol 522) et les mers et océans (code occsol 523) ont été déduites de la base de données obtenue après la phase 1.</p> <p>Les différents indicateurs d'occupation des sols sont issus du traitement de la base de données obtenue après ces 2 étapes.</p>

Couverture	
Spatiale	Temporelle (fréquence)
Commune	2014
Méthodologie	
Étapes	Résultats
<p>Les évolutions sont calculées en soustrayant les surfaces dédiées à l'activité (Code 12 de l'occupation des sols : Zones industrielles et commerciales, infrastructures et équipements) en 2010 à celles dédiées à l'activité en 2006.</p> <p>Le même calcul est appliqué à la période 2010-2014.</p> <p>Les taux d'évolution sont calculés en divisant les résultats obtenus par la surface de départ.</p>	
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> - Carte - Données chiffrées 	

N° fiche	Date de renseignement de la fiche : 04/08/2017
Problématique	
Thème	Artificialisation
Problématique	Connaître le rythme et les évolutions d'artificialisation des sols
Indicateurs	
Consommation d'espaces agricoles et naturels	
Description des indicateurs	
<p><u>Intérêt ?</u> Connaître le rythme de consommation d'espaces agricoles et naturels</p> <p><u>Périodicité de la donnée ?</u> 2006, 2010, 2014</p> <p><u>Jusqu'où peut-on remonter ?</u> 2006</p> <p><u>Limites de la donnée ?</u></p> <p>Infos complémentaires :</p>	
Données	
1	<p>Occupation des sols : Les données traitées pour l'obtention des résultats sont issues de l'occupation des sols.</p> <p>13. Pour réaliser une analyse à l'échelle du Pays de Marennes Oléron et de ses communes, les données SIG de l'occupation des sols ont été découpées sur la base des limites communales de la base de données cadastrale.</p> <p>14. Les surfaces occupées par les zones intertidales (code occsol 423), les estuaires (code occsol 522) et les mers et océans (code occsol 523) ont été déduites de la base de données obtenue après la phase 1.</p> <p>Les différents indicateurs d'occupation des sols sont issus du traitement de la base de données obtenue après ces 2 étapes.</p>

Couverture	
Spatiale	Temporelle (fréquence)
Commune	2014
Méthodologie	
Étapes	Résultats
<p>L'indicateur est obtenu en soustrayant le total des surfaces artificialisées en 2010 (code 1) au total des surfaces artificialisées en 2006.</p> <p>Le même calcul est appliqué à la période 2010-2014.</p> <p>Les taux d'évolution sont calculés en divisant les résultats obtenus par la surface de départ.</p>	
Type de présentation des résultats (cartes, analyses graphiques, etc.)	
<ul style="list-style-type: none"> - Carte - Données chiffrées 	