



LA TREMBLADE  
RONCE LES BAINS

## Révision du Plan Local d'Urbanisme



**>> Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**> 2ème débat sur les orientations du PADD en Conseil Municipal**

Le 14 septembre 2021

- Le PADD présente **les objectifs d'aménagement et de développement du projet communal pour la décennie à venir.**
- **Il décline des orientations générales,** non opposables directement aux autorisations d'urbanisme, **avec lesquelles les pièces techniques et prescriptives du PLU doivent être cohérentes.**
- Il doit **s'inscrire dans une logique de développement durable,** c'est à dire envisager les évolutions urbaines, économiques et sociales du territoire en prenant en compte la dimension environnementale.
- Il doit proposer et chiffrer **une perspective de gestion de l'espace plus économe que les pratiques passées**

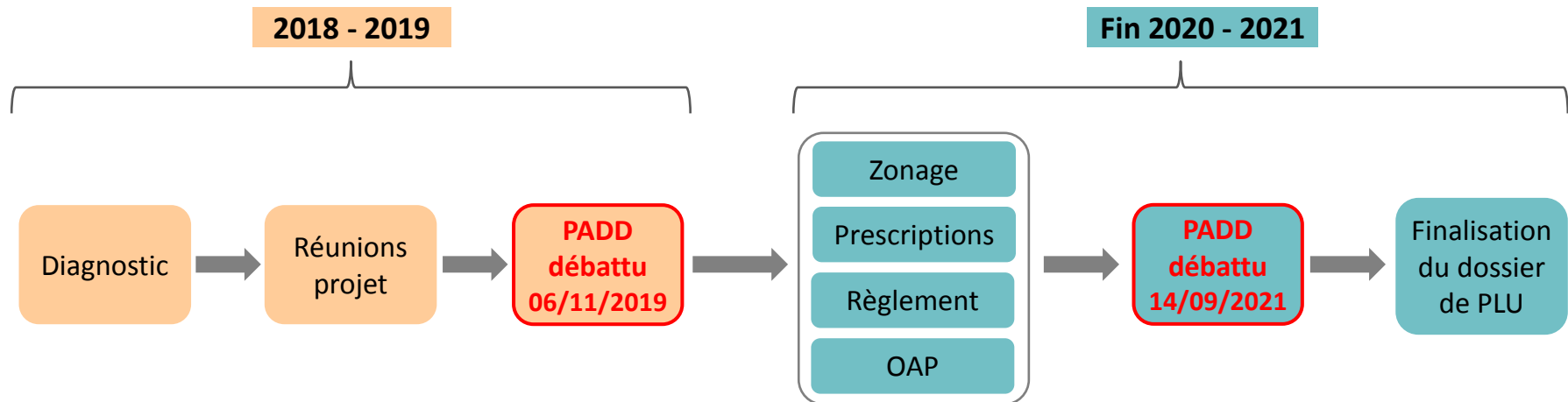
(article L151-5 du C.U.)

## **Le projet d'aménagement et de développement durables :**

- 1. Définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2. Définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
- 3. Fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

# Les débats PADD dans la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme

- Le Conseil Municipal s'est déjà prononcé sur **un premier contenu de PADD** lors d'un débat organisé le 6 novembre 2019.
- Après une interruption au cours de l'année 2020, les travaux ont repris en Commission Urbanisme avec **la mise au point des contenus réglementaires du futur PLU révisé**.
- Ce second débat PADD vise à **ajuster certaines orientations générales ainsi que divers contenus**, pour tenir compte des conclusions de ces travaux et des évolutions récentes, et assurer ainsi la cohérence d'ensemble du dossier.



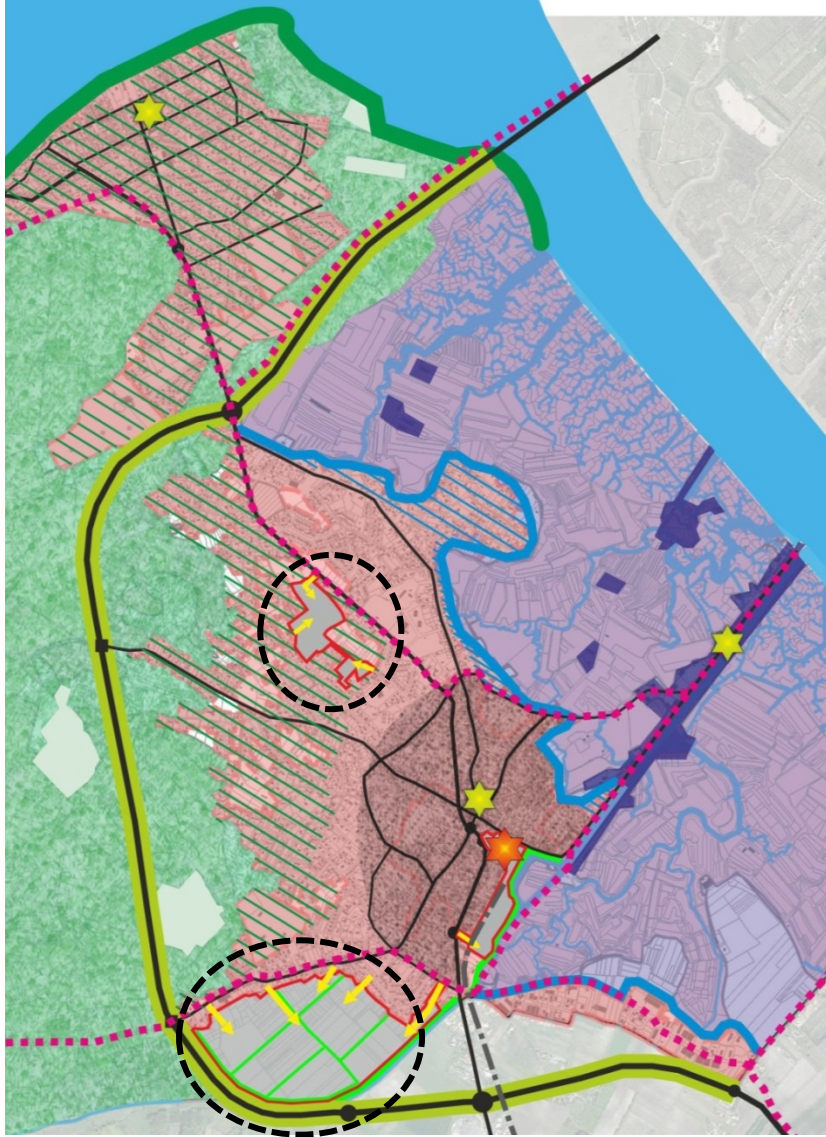
## 1. La modification des intentions pour 2 grands secteurs agricoles et boisés

- Le PADD initial envisageait **la possibilité de développements urbains sur de grands espaces actuellement non bâtis** :
  - le secteur principalement agricole au sud de la ville (entre rue Bouffard et limite avec Arvert : *Les Nougiers, Grand Pont, Pouletterie, La Blause*), sur environ 30 ha
  - le secteur boisé de la Mounière (entre av. du Gal de Gaulle et rue du Petit Chemin), sur environ 8 ha.
- **Cette orientation, qui prolongeait les dispositions du PLU en vigueur, a été écartée pour assurer la cohérence avec** :
  - les perspectives de croissances démographiques et d'habitat retenues,
  - les potentiels de développements existants en "dents creuses",
  - la nécessité de tendre vers une réduction de 50% des consommations d'espaces
- L'ajustement du PADD consiste ainsi à **supprimer les références à ces secteurs en tant que supports d'urbanisations futures**, notamment :
  - dans les chapitres traitant des renforcements résidentiels et de réseaux (p. 7 et 18),
  - sur le schéma de synthèse des orientations (page 27)

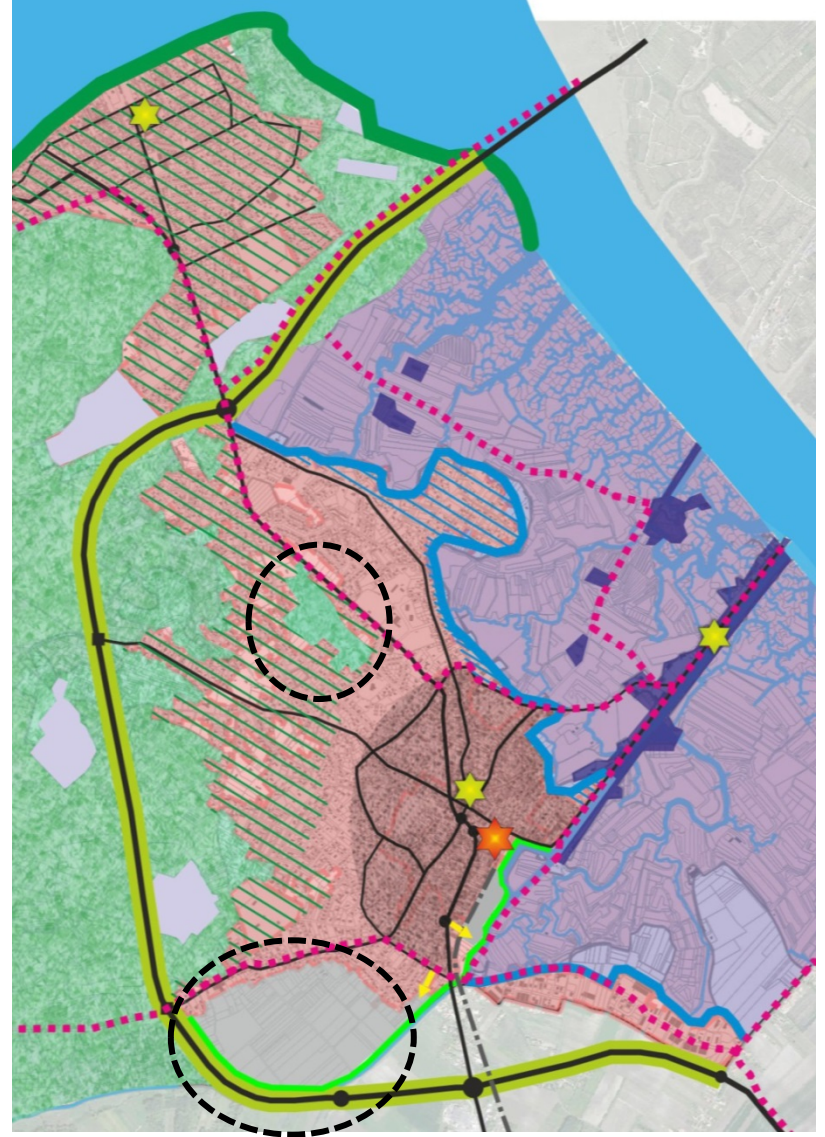


# Les changements apportés au PADD – point 1

Extrait du PADD débattu le 6 nov. 2019



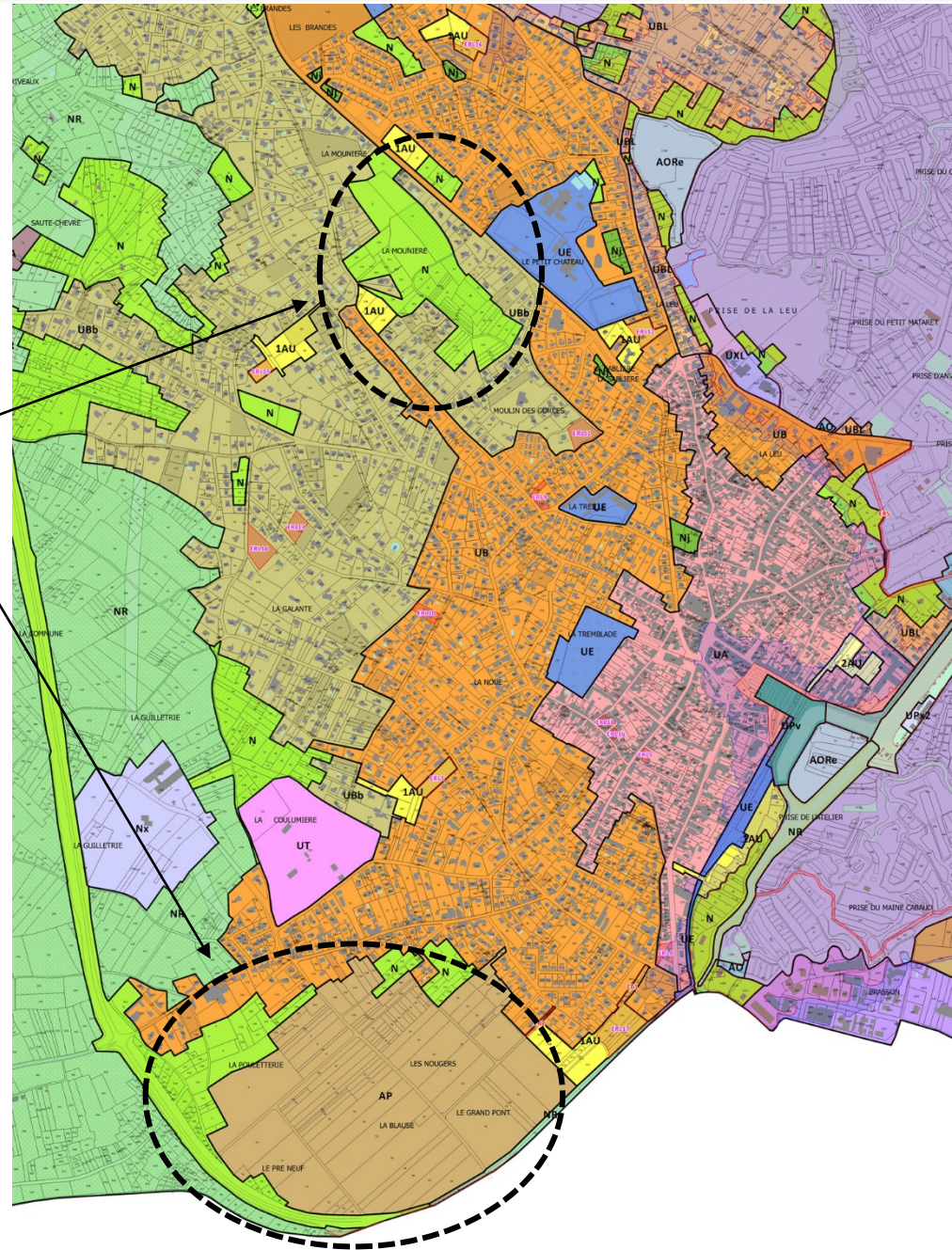
Extrait du PADD modifié





# Les changements apportés au PADD – point 1

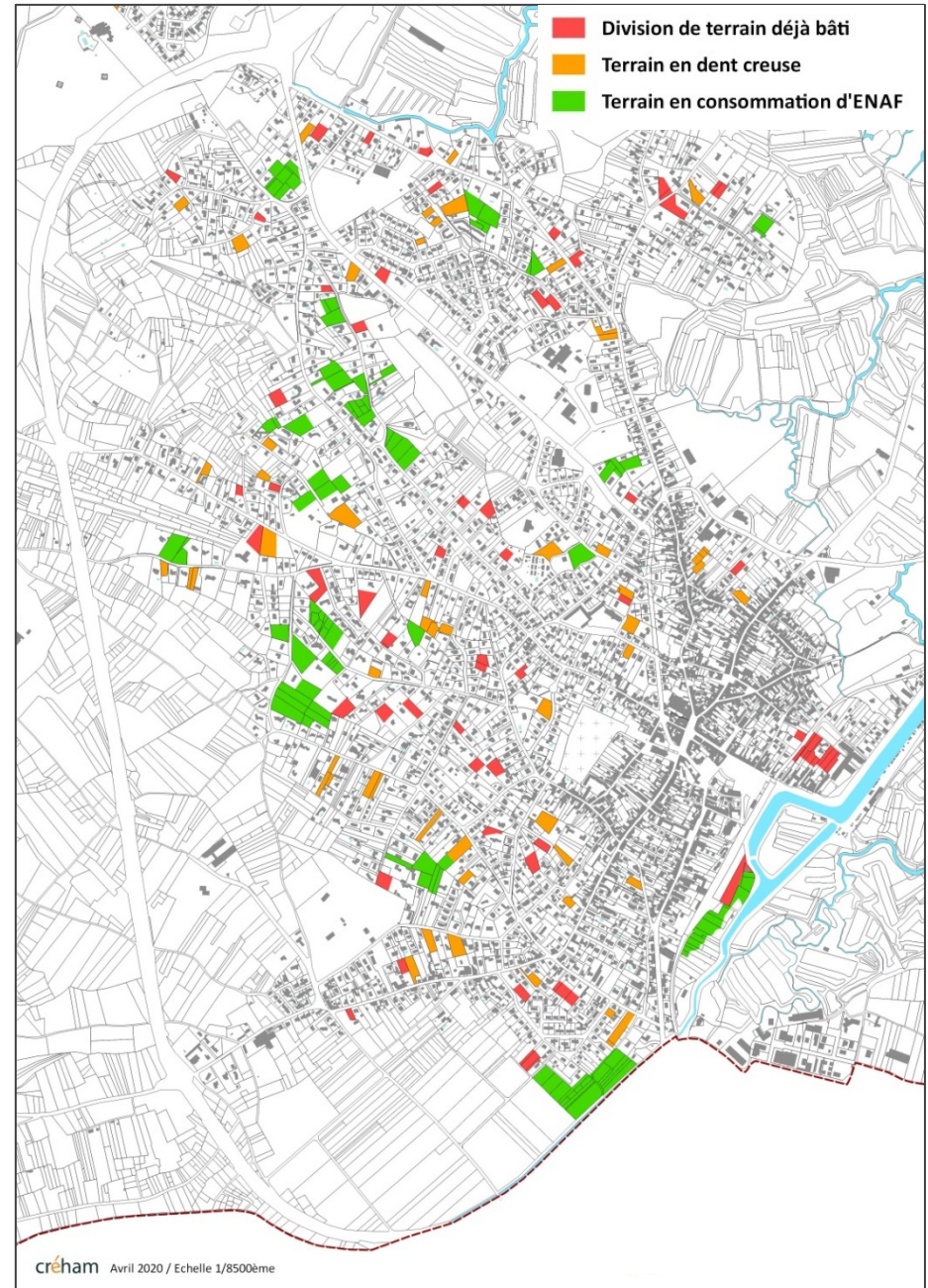
- Les traductions prévues au projet de zonage révisé sont :
  - un classement en zone naturelle "N" pour le secteur de la Mounière
  - un classement en zone agricole protégée "AP" ou naturelle "N" pour le secteur au sud de la ville





# Les changements apportés au PADD – point 1

- Le potentiel urbanisable issu du projet de zonage défini actuellement est estimé à **21 ha en zones U ou AU à vocation principale d'habitat**.
- Ce potentiel apparaît suffisant et proportionné pour répondre à **l'accueil d'environ 300 logements sur 10 ans** (rés. principales + secondaires) prévu au PADD.
- Il permet d'envisager **une réduction significative des consommations d'espaces** par rapport aux évolutions relevées entre 2010 et 2020 (– 40 à – 50% au global)





## 2. La reformulation des objectifs de modération de la consommation d'espaces

- **L'objectif global exprimé au chapitre 4 du PADD initial** ("*objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*") s'appuyait sur :
  - l'analyse des consommations passées effectuée sur la période 2006-2017 (*37,5 ha sur 12 ans*),
  - la compatibilité avec les dispositions d'enveloppe urbanisable envisagées pour le futur SCOT révisé de la CARA, lequel a depuis été remis en chantier.
  
- **La rédaction modifiée du PADD intègre :**
  - un référentiel de consommations d'espaces passées actualisé sur la période 2010-2020 (*38,6 ha sur 10 ans*),
  - la formulation d'un taux de réduction "*tendant vers 50%*", conforme l'attente de forme couramment exprimée par l'Etat et cohérent avec l'orientation du SRADDET Nouvelle-Aquitaine adopté en décembre 2019.

## Les changements apportés au PADD – point 2

### Extrait du PADD débattu le 6 nov. 2019

- *Les consommations d'espaces passées, relevées sur une période de 12 ans (2006-2017) ont représenté un total de 37,5 ha, soit une moyenne de 3,4 ha par an, dont une large majorité (environ 80%) destinées à la création d'espaces urbains d'habitat.*
- *Pour l'avenir, il s'agit de réduire l'impact des politiques d'habitat et plus largement urbaines en termes de consommations foncières et d'espaces agro-forestiers, en compatibilité avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale de la CARA (en cours de révision à la date d'établissement des orientations du PADD).*

### Extrait du PADD modifié

- *Les consommations d'espaces passées, relevées sur une période de 10 ans (2010-2020) ont représenté un total de 38,6 ha, dont 23,3 ha constituaient des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Une large majorité de ces espaces (environ 85%) a été affecté à la création d'espaces urbains d'habitat.*
- *Pour l'avenir, il s'agit de réduire l'impact des politiques d'habitat et plus largement urbaines en termes de consommations foncières et d'espaces agro-forestiers. L'objectif retenu est de tendre vers une réduction de 50% de ces consommations sur les 10 ans à venir.*

## 3. L'affermissement des orientations de production de logements sociaux

- **Le PADD initial intégrait déjà les enjeux en matière de diversification de l'offre de logements, notamment pour la production de logements sociaux :**
  - le nécessaire rattrapage du déficit communal au regard de la Loi SRU, avec un objectif de production LLS fixé à "*au moins 20%*" des futurs logements produits,
  - le calage des objectifs quantitatifs de production en lien avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARA,
  - la nécessaire mobilisation d'outils fonciers et opérationnels volontaristes.
  
- **L'évolution du contexte et l'avancement des études depuis 2019 permet de préciser le contenu des paragraphes concernés dans le PADD :**
  - un objectif de production LLS renforcé à "*au moins 30%*" des futurs logements,
  - le rappel des nécessaires actualisations des documents cadres de la CARA (SCOT et PLH),
  - des compléments sur les outils mobilisables pour orienter les productions d'habitat (*DUP multisites ; reconversion d'ensembles bâtis*)
  - la reformulation / réorganisation des paragraphes concernés



# Les changements apportés au PADD – point 3

## Extrait du PADD débattu le 6 nov. 2019

- *En matière d'habitat, les documents cadres (SCOT et PLH) du Royannais mettent l'accent sur l'accès des ménages jeunes et/ou modestes au logement, la facilitation des parcours résidentiels sur le territoire, l'adaptation de l'offre au vieillissement et aux besoins spécifiques.*
- *Pour répondre à ces enjeux dans le contexte urbain de La Tremblade, il s'agit de se doter d'outils volontaristes :*
  - *la poursuite des interventions foncières et immobilières dans le cadre de la convention avec l'Etablissement Public Foncier régional, ...*
  - *la valorisation du foncier et du bâti public, ....*
- *Au travers de ces dispositifs, il s'agit notamment de viser le développement de l'offre en logements à loyers modérés, ....*

*Les objectifs quantitatifs de production de logements publics ou privés conventionnés sur la durée envisagée du PLU seront calés en liaison avec la CARA, compétent en matière de politique de l'habitat au travers notamment de son Programme Local d'Habitat (PLH).*
- *Compte tenu du déficit constaté de la commune (plus de 450 logements) au regard des obligations de la loi SRU, il s'agira de consacrer au moins 20 % de la production résidentielle à ces catégories de logements.*

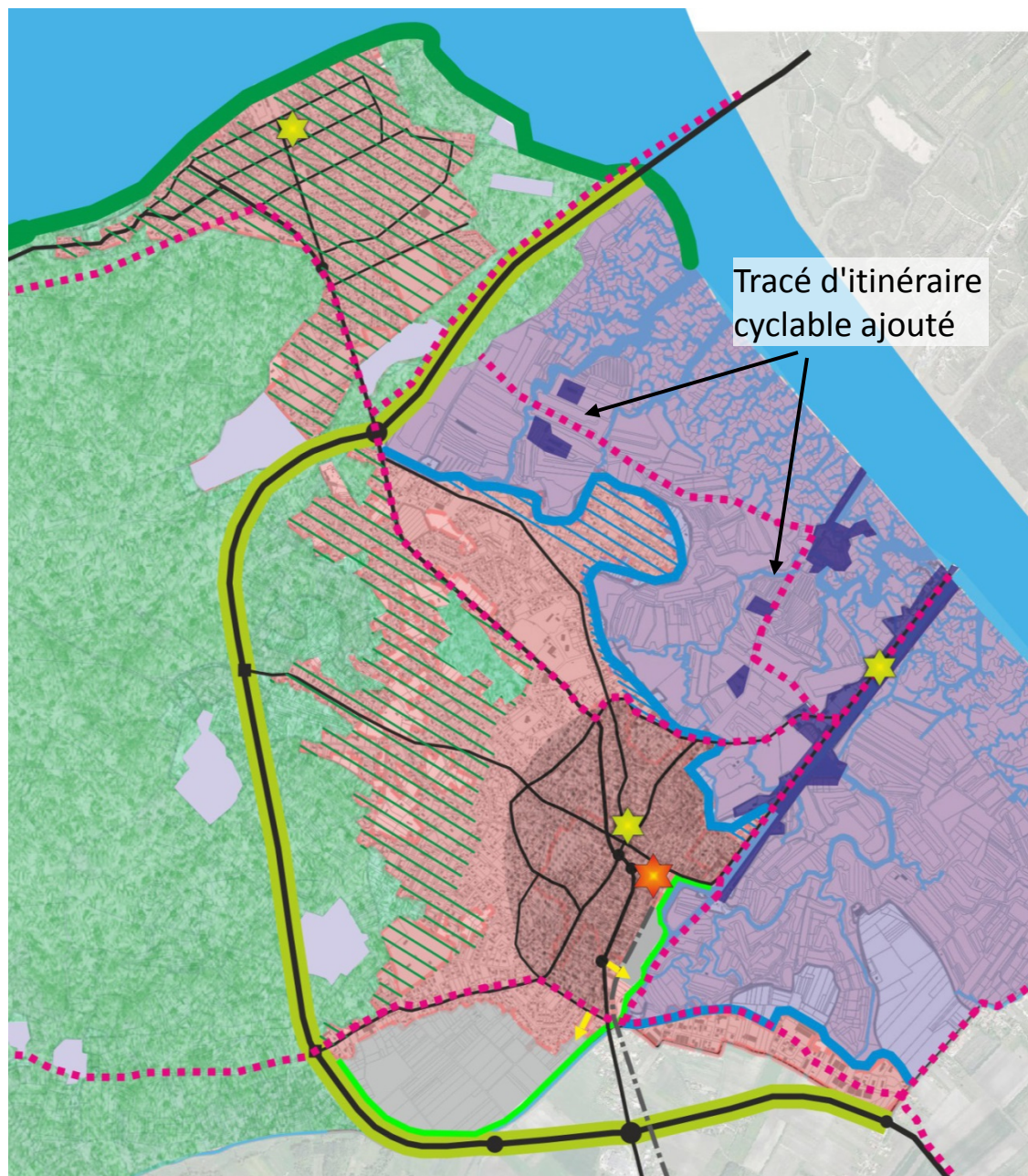
## Extrait du PADD modifié

- *En matière d'habitat, les contenus des documents cadres de la CARA **doivent à ce jour être actualisés (SCOT en révision et PLH à redéfinir). Le PLU de La Tremblade tiendra compte des objectifs quantitatifs et qualitatifs qui seront fixés à la suite de l'approbation de ces documents.***
- *Plus spécifiquement à l'échelle communale, il s'agit de viser le développement de l'offre en logements à loyers modérés répondant aux obligations issues de la loi SRU. Compte tenu du déficit constaté actuellement (**environ 470 logements**), il s'agira de consacrer **au moins 30 %** de la production résidentielle prévisionnelle à cette catégorie de logements.*
- *Pour répondre à ces enjeux, il s'agit de mobiliser des outils volontaristes permettant de sécuriser le foncier nécessaire à leur production, d'orienter plus fortement les opérations d'aménagement et de diversifier les formes de logements réalisés sur la commune :*
  - *la poursuite des interventions foncières et immobilières dans le cadre de la convention avec l'Etablissement Public Foncier régional, **intégrant la mise en œuvre de la DUP multisites engagée en 2019,***
  - *... la valorisation du foncier public et **d'ensembles bâtis pouvant être reconvertis vers du logement.***





## 4. Des ajustements et actualisations divers

- **Le recadrage des objectifs pour le site de la Grève**, conformément au choix effectués en Commission urbanisme :
  - interdiction des "*extensions de surfaces de restauration, dans l'état actuel des possibilités et contraintes de circulations, de stationnements et d'assainissement*"
  - suppression de la possibilité d'autoriser "*des activités d'artisanat d'art mettant en valeur des productions locales*".
  
- **L'actualisation des données au vu des évolutions depuis la fin 2019 :**
  - rappel de la procédure de Mise en compatibilité du PLU (site de la Vinaigrerie),
  - prise en compte des recensements INSEE récents (population fluctuant entre 4400 et 4500 habitants),
  - prise en compte de la mise en œuvre des aménagements du *Port en Ville*, et de l'étude de revitalisation du centre-ville
  - rappel de la non finalisation à ce jour du PPR Littoral ... mais dont les éléments connus à ce jour (projet de zonage) doivent être pris en compte dans le PLU
  - intégration d'un nouveau tracé d'itinéraire cyclable dans les marais (entre rue du chenal de Potet et la Grève), en cohérence avec les aménagements envisagés par le Département (emplacements réservés inscrits au PLU)



# Schéma de synthèse des orientations du PADD – parties urbaines




## Les espaces urbains et de développements bâtis

-  Les espaces urbains agglomérés de la Ville, de Ronce-les-Bains, des ZAE à compléter et densifier
-  Le centre-ville élargi, à conforter et dynamiser
-  Le projet urbain, économique et touristique autour du "Port en Ville"
-  Les continuités de dessertes à assurer

## Les espaces naturels et de grands paysages à protéger

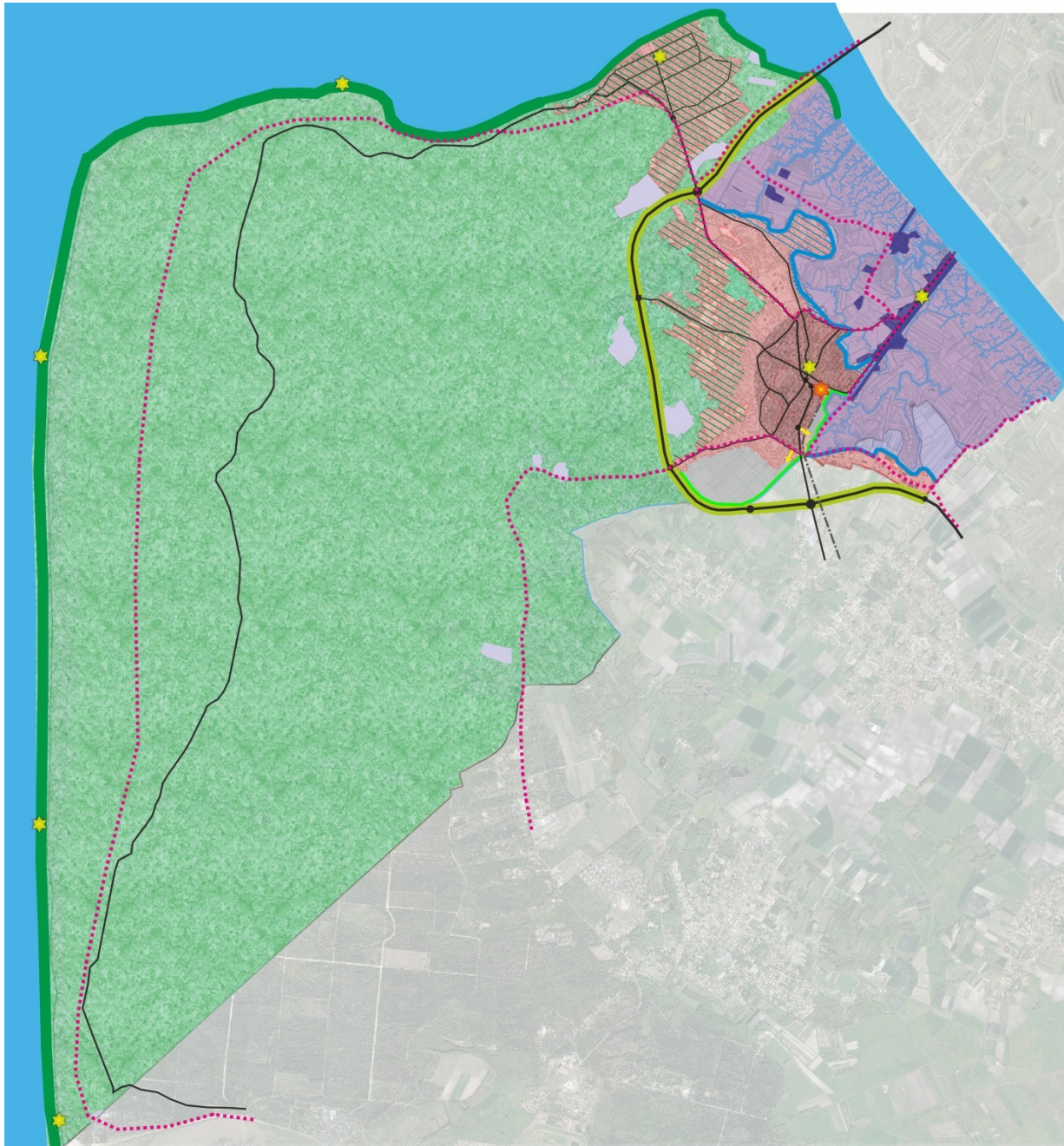
-  Les grands espaces et continuités de forêts, marais doux et dunes
-  Les grands espaces et continuités de marais salés

## Les sites et entités paysagères à préserver, à mettre en valeur





-  Les paysages des bordures maritimes de dunes, plages et marais
-  Les paysages et espaces inondables des fronts de marais salés, et les secteurs de transitions urbaines à encadrer
-  Les principaux sites de bâtis et d'activités ostréicoles
-  Les sites d'herbergements touristiques et autres activités en contexte forestier
-  Les sites patrimoniaux "repères" et d'attractivités touristiques (*coeurs de La Tremblade et de Ronce-les-Bains, La Grève et les cabanes ostréicoles, le phare de la Coubre, les plages*)
-  Le couvert arboré et "l'habitat sous boisement" des quartiers est de la Tremblade et à Ronce-les-Bains
-  Les trames vertes sud du canal de la Course
-  Les abords du contournement routier RD14 - RD25 - RD728E
-  Les principaux itinéraires cyclables, et leurs prolongements dans les espaces bâtis





# Schéma de synthèse des orientations du PADD



## Les espaces urbains et de développements bâtis

-  Les espaces urbains agglomérés de la Ville, de Ronce-les-Bains, des ZAE à compléter et densifier
-  Le centre-ville élargi, à conforter et dynamiser
-  Le projet urbain, économique et touristique autour du "Port en Ville"
-  Les continuités de dessertes à assurer

## Les espaces naturels et de grands paysages à protéger

-  Les grands espaces et continuités de forêts, marais doux et dunes
-  Les grands espaces et continuités de marais salés

## Les sites et entités paysagères à préserver, à mettre en valeur

-  Les paysages des bordures maritimes de dunes, plages et marais
-  Les paysages et espaces inondables des fronts de marais salés, et les secteurs de transitions urbaines à encadrer
-  Les principaux sites de bâtis et d'activités ostréicoles
-  Les sites d'herbergements touristiques et autres activités en contexte forestier
-  Les sites patrimoniaux "repères" et d'attractivités touristiques (*coeurs de La Tremblade et de Ronce-les-Bains, La Grève et les cabanes ostréicoles, le phare de la Coubre, les plages*)
-  Le couvert arboré et "l'habitat sous boisement" des quartiers est de la Tremblade et à Ronce-les-Bains
-  Les trames vertes sud du canal de la Course
-  Les abords du contournement routier RD14 - RD25 - RD728E
-  Les principaux itinéraires cyclables, et leurs prolongements dans les espaces bâtis