

AR PREFECTURE

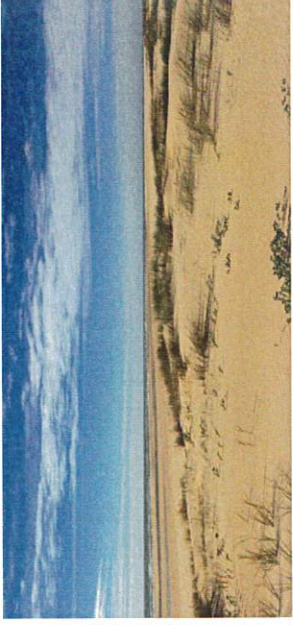
017-211704523-20210917-02021\_155-DE  
Resu le 16/09/2021

LA TREMBLADE

RONCE LES BAINS

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision



## Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

*Débat en conseil municipal  
Septembre 2021*

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETÉ	APPROUVÉ
ELABORATION PLU	le 23.03.2003	le 06.05.2010	Le 20.10.2014 18
MODIFICATION N°1	le 02.07.2015		le 17.02.2016
REVISION	le 26.07.2017	le	le
VU POUR ETRE ANNEXÉ A LA DECISION EN DATE DU :		LE MAIRE :	

<b>1. Préambule.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Les enjeux du territoire et les fondements du projet communal.....</b>	<b>2</b>
2.1 Cadrage du territoire communal et de ses enjeux généraux.....	2
2.2. Le cadre de la révision du PLU et les objectifs généraux .....	3
<b>3. Les orientations générales du PADD .....</b>	<b>4</b>
3.1 Orientations de développements démographiques, résidentiels et urbains .....	4
3.2 Orientations de développement économique et commercial.....	11
3.3 Orientations pour les déplacements, les équipements et les réseaux.....	15
3.4 Orientations pour la protection des espaces d'intérêts naturels, des paysages et des patrimoines.....	20
<b>4. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....</b>	<b>25</b>
<b>Schéma de synthèse des orientations du PADD .....</b>	<b>26</b>



Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit également 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 la commune.

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

Le document de PADD a fait l'objet d'un débat sur ses orientations générales lors du Conseil Municipal du 6 novembre 2019.

L'avancement du travail qui a suivi ce débat, sur les choix du Plan Local d'Urbanisme révisé et ses traductions sous la forme de zonages, de règlement et d'orientations particulières, implique un ajustement du contenu du PADD.

Ces ajustements concernent :

- la localisation du développement urbain et de l'habitat (chapitre 3.1 et schéma de synthèse), avec le choix de préserver de grands secteurs boisés ou agricoles (secteurs sud de la ville et de la Mounière) précédemment envisagés pour une urbanisation future ;
- la reformulation des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (chapitre 4), pour tenir compte de la remise à l'étude de la révision du SCOT de la CARA, des objectifs du SRADET Nouvelle-Aquitaine adopté en décembre 2019, et de l'actualisation de l'analyse des consommations d'espaces passées ;
- l'affermissement des orientations en matière de production de logements sociaux (chapitre 3.1), avec l'augmentation de leur proportion prévisionnelle dans la production résidentielle (au moins 30% au lieu de 20 %) accompagnée d'une rédaction ajustée (liens avec la DUP multisécles et le PLH de la CARA) ;
- la modification de certaines rédactions tenant compte des données connues à ce jour (démographie et logements, étude de réaménagement du centre-ville, projet PPRL) et de l'évolution des choix (activités non aquacoles sur la Grève).

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme, le document PADD ajusté fait l'objet d'un nouveau débat en Conseil Municipal lors de sa réunion du 14 septembre 2021.



### 2.1. Cadrage du territoire communal et de ses enjeux généraux

Second du département de la Charente-Maritime par sa superficie (plus de 6.900 hectares), le territoire de La Tremblade présente des caractéristiques géographiques et paysagères marquantes :

- Une double façade maritime d'environ 70 kilomètres, sur l'océan et non loin de l'estuaire de la Gironde côté ouest, sur la Seudre et son estuaire côtés nord et est ;
- Deux grands types d'espaces et de paysages maritimes, soit de dunes, plages, horizons forestiers et architecture spécifique associés notamment aux activités balnéaires (la Coubre, la "côte sauvage", le littoral de Ronce-les-Bains), soit de marais salés, lagunes, cours d'eau et ports associés notamment aux activités ostréicoles (le long de la Seudre, des chenaux pour les marais de claires et au large de Ronce-les-Bains pour les parcs en mer) ;
- Une vaste forêt dominée par le pin maritime, qui occupe plus des deux-tiers de la commune et s'étend jusqu'en limite de la ville ;
- Un espace urbain bicéphale, où l'on distingue "la ville-centralité" de La Tremblade et "la station-quartier résidentiel" de Ronce-les-Bains ;
- Un positionnement "en bout de terre" sur la Presqu'île d'Arvert et plus largement au sein du territoire de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique (CARA).

Ces caractéristiques et son positionnement littoral induisent une attractivité certaine de la commune, tant résidentielle, touristique, qu'économique sous différentes formes, ainsi qu'une forte sensibilité des milieux et des paysages, qu'ils soient naturels ou historiquement façonnés par la présence humaine.

Dans ce contexte, symptomatique des pressions vécues sur les territoires littoraux, les politiques publiques portées par la Commune, la CARA ou d'autres acteurs, doivent chercher à préserver un équilibre durable entre de multiples besoins et attentes, tout en maîtrisant les possibles interactions entre les programmes engagés par chacun.

Il s'agit ainsi tout autant de répondre aux besoins en logements à l'année et liés à l'accueil saisonnier, soutenir les activités porteuses de richesses, moderniser les équipements et l'offre en services, contribuer à la rénovation urbaine ... tout en prenant en compte les enjeux inhérents à cette proximité et sensibilité littorale, liés notamment à la protection de la biodiversité, à la qualité de l'eau, à la prévention des risques naturels, à la préservation des paysages et des sites emblématiques.



Précédemment couverte par un Plan d'Occupation des Sols (POS), la commune de La Tremblade s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en octobre 2014.

Ce document a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée en février 2016, **et d'une mise en compatibilité avec déclaration de projet approuvée en 2020.**

Compte tenu des différentes sensibilités, contraintes et enjeux sur son territoire, ainsi que de l'importante évolution du contexte législatif et réglementaire dans lequel s'inscrit le PLU, la Commune a décidé en juillet 2017 d'engager une révision générale de ce document, à partir des objectifs suivants :

- Conduire une urbanisation raisonnée, avec en priorité le développement urbain autour du centre-bourg de la Tremblade ;
- Aboutir à une mixité sociale en favorisant l'accueil de jeunes ménages tout en maintenant un cadre de vie de qualité et en adaptant les besoins en équipements
- Soutenir l'activité économique,
  - en confortant les pôles économiques majeurs existants,
  - en pérennisant l'activité touristique de manière qualitative,
  - en maintenant les services et commerces de proximité des centres,
  - en protégeant les économies conchyliques et forestières,
  - en développant les métiers de service et de santé ;
- Maintenir la qualité des paysages et des milieux naturels remarquables notamment des zones humides garantes du cadre de vie et de l'attrait touristique ;
- De prendre en compte les risques naturels, limitant ainsi l'exposition des populations et des biens.

Outre les textes d'application nationale, la traduction de ces différents objectifs doit s'inscrire dans le respect de deux cadres majeurs :

- La Loi Littoral, au travers de l'application de ses dispositions en matière d'espaces protégés et possibilités évolutions urbaines,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CARA, dont la révision est en cours.

### 3.1 Orientations de développements démographiques, résidentiels et urbains

#### *Éléments de diagnostic*

- Une commune d'environ 4.400 à 4.500 habitants permanents (donnée INSEE 2016 à 2018), qui s'inscrit dans une tendance récente de baisse démographique, après la forte croissance des décennies 1960-1970 et une période de fluctuations à partir des années 1980.
- Une commune confrontée au vieillissement de sa population et à la baisse de la taille des ménages, des phénomènes alimentés par le déficit naturel, la décohabitation des jeunes actifs hors de la commune, et le profil d'une part importante des nouveaux arrivants (jeunes retraités ...).
- Un contexte territorial (agglomération royannaise / littoral sud-charentais) particulièrement dynamique, avec une croissance démographique constante depuis plus de 50 ans, au bénéfice notamment des périphéries des villes.
- Un parc de logements et un marché immobilier sous tensions, marqués par le poids des résidences secondaires (près de 50 % des logements sur La Tremblade) et où s'expriment des besoins d'habitat et de vie à l'année souvent non satisfaits.
- Des facteurs d'attractivité : la notoriété de la commune et l'attrait général du site (haliotropisme), la proximité immédiate des bassins d'emplois de Royan et de Marennes, le bon niveau d'offre en équipements, les commerces et services, la qualité des centres de la Ville et de Ronce-les-Bains.
- Des potentiels fonciers mobilisables pour le développement de l'habitat sur la commune, y compris au sein de l'enveloppe urbaine de la ville de La Tremblade.



- La Commune souhaite retrouver un niveau démographique cohérent avec son statut de "pôle intermédiaire" reconnu par le SCOT, et avec ses capacités d'accueil actuelles, ce qui signifie stabiliser la population résidente et permettre une croissance mesurée sur les années à venir.
- La perspective fixée est d'environ 4.800 habitants d'ici environ 10 ans, c'est à dire le retour à un niveau de population communale équivalent à celui des recensements 2013-2014 et à celui du début des années 1980.
- Ce rééquilibrage démographique doit permettre d'assurer la pérennité des équipements et services locaux, et de manière générale conforter la vie économique et sociale sur la commune. Cela correspond à une ambition mesurée, qui s'inscrit :
  - d'une part, dans la reconnaissance d'un contexte littoral d'évidence contraint et sujet à tensions résidentielles importantes,
  - d'autre part, dans le cadre des orientations supracommunales visant le confortement des villes-polarités telles que La Tremblade, par l'amélioration de leur attractivité en termes d'habitants, d'emplois et d'équipements.

#### Renforcer le parc de logements en diversifiant l'offre d'habitat

- Compte tenu de la baisse de la taille moyenne des ménages ces deux dernières décennies, et des mutations familiales que cette évolution traduit (vieillesse, décohésion des jeunes, familles monoparentales), cette perspective démographique à 10 ans correspond à un besoin estimé d'environ 150 résidences principales.
- 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. Néanmoins, dès à présent la politique intercommunale de l'habitat et le projet communal mettent l'accent sur l'accès des ménages jeunes et/ou modestes au logement, la facilitation des parcours résidentiels, l'adaptation de l'offre au vieillissement et aux besoins spécifiques. 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.

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 multisitites engagée en 2019**,
- la poursuite du travail avec les opérateurs de logements sociaux,
- l'inscription dans le PLU d'emplacements réservés et/ou de servitudes destinés à des opérations de logements à caractère social,
- des objectifs de densités minimales d'opérations, orientées sur l'habitat groupé et collectif dans le centre-ville, et sur l'habitat individuel organisé dans les secteurs pavillonnaires,
- la valorisation du foncier public et **d'ensembles bâtis pouvant être reconvertis vers du logement**.

- **Malgré un tassement observé sur les données de permis récents, les résidences secondaires** demeurent un moteur important dans les créations et les mutations de logements sur La Tremblade, comme sur les secteurs alentours de la côte, et correspondent sur la commune le plus souvent à un habitat individuel "banalisé".
- Il est nécessaire de tenir compte de cette donnée dans les prévisions de développement du parc résidentiel, mais également de poursuivre la tendance à la diminution de leur part constatée sur les années 2010, liée à l'augmentation des tensions sur le marché immobilier et aux transformations d'occupations qui en découlent (de temporaire à permanente).

**Les outils d'orientations et de programmation de l'habitat** inscrits au PLU contribueront à ce rééquilibrage souhaité, en visant une proportion approximativement équivalente (50% / 50%) entre accroissements des résidences principales et des résidences secondaires (contre 30% et 70 % auparavant).

Il s'agit donc de prévoir la création d'un total **d'environ 300 logements sur 10 ans**, pour à la fois répondre aux besoins d'habitat à l'année, et intégrer les occupations résidentielles touristiques et saisonnières.



**Organiser le développement urbain sur la ville de La Tremblade et à Ronce-les-Bains**

- Dans le cadre du développement futur la commune, il s'agira de confirmer le rôle prépondérant du centre-ville et des quartiers péricentraux de La Tremblade comme lieux de renforcement de l'habitat, à proximité des équipements, services et principaux réseaux (principaux axes urbains, transport Cara'bus, numérique haut débit ...).

La densification et le développement de l'habitat sur la ville seront recherchés par :

- la valorisation des ilots de fonciers non ou peu bâtis, au sein de la ville ou en extension immédiate, en veillant à maîtriser l'organisation des emprises les plus importantes,
- la rénovation des ilots de bâtis dégradés ou délaissés, dans le cadre des programmes d'interventions de l'Etablissement Public Foncier régional, ou des programmes d'aides de l'agglomération ou du Département,
- les opérations envisagées de développements et de renouvellement urbains, envisagées notamment dans le cadre ou autour du "Port en ville",

~~des opérations en extensions urbaines nouvelles côté sud de la ville (sud de la rue Bouffard), programmées dans le temps en fonction des besoins d'accueil et des capacités en réseaux~~

Les règles d'urbanisme et orientations d'aménagement du PLU, en zones urbaines ou à urbaniser, seront ajustées en conséquence, de manière à lever les contraintes inutiles en assurant la qualité d'intégration des opérations et du bâti futurs.

- Le site de Ronce-les-Bains recèle aujourd'hui peu d'opportunités de renforcement, tant pour l'habitat que d'autres occupations compatibles à celui-ci. Il s'inscrit dans environnement de proximité littorale et forestière, qui ne permet aucune possibilité d'extension d'envergure. Il importe également de préserver ses spécificités urbaines, architecturales et paysagères, caractérisées par le couvert arboré, des horizons bâtis bas, et une centralité marquée par les ilots de relative densité et de commerces autour des avenues de la Chaumière, Camille Daniel et Gabrielle.

Pour Ronce-les-Bains, les objectifs urbains consistent à :

- permettre une densification raisonnée de l'habitat, répondant à des objectifs de comblement des dents creuses, d'extension du bâti existant ou de reconstruction, dans le respect des formes urbaines actuelles et des ambiances balnéaires,
- encadrer les développements d'activités ou d'ensembles d'hébergements touristiques pour prévenir les nuisances sur les habitations,

Les dispositions d'encadrement et de limitation de l'urbanisation définies dans le PLU viseront notamment à :

- . sensibilités paysagères et naturelles liées aux grands espaces forestiers qui cerrent les espaces urbains, mais également aux poches de boisements de feuillus ou mixtes encore bien présents sur certains quartiers,
- . sensibilités paysagères liées à la proximité des espaces maritimes naturels et de marais principalement de claires,
- . sensibilités liées aux risques de submersion marine et de feux de forêts, dont les limites pénètrent sur certains secteurs déjà bâtis.

Les dispositions d'encadrement et de limitation de l'urbanisation définies dans le PLU viseront notamment à :

- conserver les limites actuelles d'enveloppes entre espaces urbains et espaces forestiers, autour de Ronce-les-Bains ainsi que du côté Ouest de la Ville,
- encadrer le développement de l'urbanisation au sein des quartiers ouest de la ville, de manière à préserver des ilots boisés et à appliquer un principe de couvert arboré pour les espaces urbanisés ("*habitat sous boisement*"),
- limiter l'urbanisation au comblement ou à l'extension de l'existant sur les secteurs de front de marais et de franges littorales, côté nord de la ville (au-delà de la rue Gaillardon et du Boulevard de La Leu, Fiefs de la Lande et de Bâte l'Ane) et côté nord de Ronce-les-Bains.



A l'issue d'une quinzaine d'années d'études et de réflexions de programmes, associant la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et le département de la Charente-Maritime, l'opération projet majeur de "Port en Ville" a été engagée.

Conçu comme un **projet aux composantes multiples** (urbaines, économiques, d'aménagement d'équipements et d'espaces publics), il vise à **redynamiser le centre-ville** en modernisant son offre en direction des résidents et des visiteurs, en aménageant des espaces actuellement peu valorisés voire délaissés côté Est de la ville, en l'articulant avec le chenal ostréicole de l'Atelier, important site d'activités ostréicoles/portuaires mais également d'attrait touristique.

**Le programme d'ensemble de l'opération de "Port en Ville", associé au projet de réaménagement des espaces limitrophes du centre-ville (étude engagée en 2020), intègrent ainsi :**

- l'extension du port-chenal par la création d'un bassin portuaire au niveau de l'actuelle place Faure-Marchand, accompagné d'équipements (quai, capitainerie, cale de mise à l'eau, locaux techniques ...),
- l'aménagement des voies et le traitement des espaces publics viaires et piétonniers aux abords de l'actuel parking (boulevards Letélié Joffre et Letélié, rues Foran, du Lavoir, Lafond, de la Résinerie, de Tirpée, places Gambetta et du Temple),
- des opérations de renouvellement urbain pour la création de logements et de surfaces commerciales venant renforcer l'attractivité du centre-ville,
- la valorisation du site de la gare du "Train des Mouettes" situé à proximité immédiate, pour sa mise en relation plus évidente avec le centre,
- l'organisation des stationnements en lien avec le centre-ville et les sites d'attractions touristiques (la Grève, le train, le port),
- l'extension du centre-ville et la création de logements, en prenant en compte les contraintes liées à l'aléa submersion et à la Loi Littoral.





Document illustratif, non contractuel



### *Éléments de diagnostic*

- *Des activités aquacoles, principalement ostréicoles, qui représentent près d'un quart des emplois sur la commune (sans compter les emplois indirects) et qui sont intimement liés à l'image et à la notoriété du secteur "Royannais – Seudre".*
- *Une destination balnéaire privilégiée au sein d'un territoire littoral attractif, et qui bénéficie d'un fort potentiel grâce à la diversité et la qualité des activités, hébergements et ambiances touristiques (plages, forêt, estuaire, centres urbains) proposés sur la commune.*
- *Plusieurs sites concentrateurs d'activités et d'entreprises, représentatifs de l'économie locale : les rues commerçantes et de services dans le centre de la Tremblade et de Ronce-les-Bains ; l'ensemble industriel, artisanal et commercial des zones des Brégaudières – des Brassons ; les chenaux et ports ostréicoles ; l'ensemble de campings et parc résidentiel de loisirs.*

**Soutenir les activités liées aux milieux aquatiques et valoriser les espaces supports de ces activités**

- Il s'agit tout d'abord de **préserver les sites supports des activités aquacoles** et permettant leur exercice dans de bonnes conditions :
    - les grands espaces de marais prolongeant l'estuaire de la Seudre et ses parcs, depuis la limite avec Arvert jusqu'à la pointe aux Herbes,
    - le site de la Route Neuve et du port ostréicole,
    - le chenal de Coux,
    - le chenal de l'Atelier / port de la Tremblade - La Grève.
  - Parmi ceux-ci, **le site de la Grève** constitue aujourd'hui un site majeur du bassin de Marennes-Oléron, un lieu de diversité de pratiques et de flux, où se côtoient tout particulièrement en période estivale, ostréiculteurs, touristes, clientèle des dégustations et restaurants, usagers du chenal (professionnels et plaisanciers).
- L'objectif est de préserver l'attractivité de ce lieu en concertation avec le Syndicat Mixte des ports de l'estuaire de la Seudre, autant pour les activités traditionnelles de la mer que touristiques, en encadrant les occupations et par la valorisation paysagère des espaces. Pour cela, les dispositions du PLU et les interventions sur le site viseront à :
- permettre la dégustation de produits comme activité complémentaire à l'activité d'ostréiculture ou d'aquaculture, selon une charte actée par la profession,
  - ne pas admettre de nouveaux établissements et extensions de surfaces de restauration, dans l'état actuel des possibilités et contraintes de circulations, de stationnements et d'assainissement,
  - ~~autoriser dans les locaux existants des activités d'artisanat d'art mettant en valeur des productions locales,~~
  - favoriser et sécuriser les déplacements doux cyclistes ou piétons,
  - améliorer l'aménagement urbain (moblier, gestion des stationnements ...),
  - libérer des espaces fonctionnels et professionnels sur le chenal de l'Atelier, grâce à la mise en œuvre de l'opération de "Port en Ville".



- Le tourisme est un pilier de l'économie locale et l'un des facteurs de développement des équipements publics sur le territoire.

Au sein du pays royannais, le territoire de la Tremblade constitue une destination et un lieu de villégiature privilégiés, puisqu'il comprend **trois espaces supports parmi les grands sites touristiques du secteur** : la station balnéaire historique de Ronce-les-Bains, la côte sauvage associant grands horizons de plages et forestiers, les paysages et les aménagements portuaires liés à l'estuaire de la Seudre.

Les programmes et actions à mener en matière d'économie et d'aménagements touristiques doivent **tenir compte de cette spécificité communale et intégrer plusieurs paramètres** :

- . l'existence sur la commune de nombreuses structures d'hébergements portés par les privés,
- . la nécessité de protéger les espaces naturels et les paysages sensibles, bâtis ou non bâtis, facteurs d'attractivité touristique,
- . les stratégies et grands projets portés par la CARA, notamment le Schéma de développement de l'économie touristique et les équipements nécessaires à la mise de ses orientations.

- Dans ce cadre, **le projet en matière d'économie et d'équipements touristiques** s'appuiera sur les orientations suivantes :

- mettre en valeur et préserver tous les sites emblématiques, et notamment les cœurs animés de La Tremblade et de Ronce-les-Bains, la Grève et les cabanes ostréicoles traditionnelles, les plages, le phare et la forêt de la Coubre.
- poursuivre les aménagements qualitatifs et de modernisation nécessaires à l'accueil des visiteurs.
- mettre en œuvre le projet d'aménagement et d'extension du port-chenal, qui permettra de développer l'offre d'accueil de plaisance et de créer une dynamique économique reliant centre-ville et espace portuaire,
- pérenniser et bien intégrer l'offre en hébergements touristiques sur la commune, en permettant l'amélioration de la qualité d'accueil et si nécessaire la mise au normes des établissements, en encadrant l'évolution des sites d'hébergements placés au contact des espaces forestiers et au sein des secteurs résidentiels de Ronce-le-Bains ou de la Ville,
- soutenir les sites et projets contribuant à la diversification de l'offre touristique,
- continuer à veiller à la qualité des eaux de baignade et conchylicoles.

### Organiser les implantations et le développement commercial, artisanal et industriel

- **Le tissu commercial et de services de proximité** est à soutenir comme réponse aux besoins de vie à l'année de la population actuelle et des nouveaux habitants que la Commune souhaite accueillir. C'est également un élément d'attractivité touristique, qui favorise les pratiques "sur place" des touristes et des occupants de résidences secondaires.

La Commune entend ainsi donner la priorité au maintien et au renforcement de cette offre de proximité dans la Ville et à Ronce-les-Bains. Au travers des dispositions du PLU et des actions menées par la Commune ou la CARA, il s'agira de :

- diriger prioritairement les implantations correspondant à des pratiques commerciales courantes, quotidiennes ou hebdomadaires, dans les centres de la Ville et de Ronce-les-Bains ou leurs abords,
- favoriser ainsi l'animation et le dynamisme commercial des centres, auxquels contribuent également les marchés organisés tout l'année sur les deux sites,
- éviter le développement de nouvelles moyennes ou grandes surfaces commerciales de détail, tout en permettant l'agrandissement et la modernisation des commerces de ce type existants.

Par ailleurs, la possibilité d'offres non commerciales complémentaires aux offres de proximité des centres est à prévoir dans plusieurs cas :

- des structures commerciales et de services en lien avec l'activité des principaux sites d'hébergements touristiques,
- des activités commerciales correspondant à des achats exceptionnels, à destination des professionnels et/ou peu compatibles avec une insertion en tissu urbain, dans les zones des Brégaudières - Brassons, au niveau des poches d'activités déjà constituées tel que boulevard de La Leu, ou en lien avec les sites nautiques.

- **Le pôle économique des Brégaudières - des Brassons** s'inscrit dans un environnement contraint, entre l'axe structurant d'entrée de ville "RD14" et les espaces de marais, arborés ou arbustifs sous influence littorale.

Dans ce contexte, les objectifs consistent à :

- finaliser les opérations d'aménagements par l'occupation des quelques terrains encore non occupés dans la zone des Brégaudières
- permettre l'extension des entreprises déjà implantées, dans le respect des espaces naturels protégés et des paysages d'entrée de ville,
- permettre la gestion courante des emprises publiques ou privées et requalifier les secteurs d'implantations les plus anciennes, notamment sur la zone des Brassons.



#### *Éléments de diagnostic*

- *Une prédominance de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens, au sein de la commune et dans les navettes entre domicile, travail, achats ou loisirs.*
- *Des flux touristiques très importants en période estivale, avec un développement des pratiques cyclables favorisé par les aménagements réalisés aux échelles intercommunale et communale.*
- *Un bon niveau général d'équipements publics de proximité sur la commune, justifiant son statut de pôle urbain intermédiaire à la l'échelle de l'Agglomération.*
- *Des investissements réalisés ces dernières années en matière d'aménagements urbains qui ont notamment portés sur l'embellissement de la station balnéaire de Ronce-les-Bains, laquelle a bénéficié de plusieurs phases de travaux aujourd'hui arrivées à leur terme.*
- *Une opération de "Port en ville" qui suppose de réfléchir le réaménagement et un nouveau fonctionnement sur le centre-ville.*
- *Un environnement et des activités littorales sensibles qui déterminent des enjeux forts en matière de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.*

**centre-ville autour de l'opération de "Port en ville"**

- Sur les années à venir, l'engagement du "Port en ville" va signifier la **reconfiguration d'un secteur majeur de la ville**, placé entre le port de la Grève et le cœur ancien centré sur la place Gambetta. Cette vaste opération, associant infrastructures, aménagement d'espaces publics et programmes bâtis, nécessitera d'envisager différemment le fonctionnement urbain sur le centre-ville élargi.

Ainsi, au-delà de la création du nouveau bassin et des équipements portuaires, la perspective offerte est celle d'un véritable projet de centre-ville visant des réaménagements qualitatifs et fonctionnels sur plusieurs plans :

- le développement des espaces piétonniers et cyclables, comme outil de désengorgement du centre-ville en termes de trafic et de stationnements,
- la reconfiguration des circulations automobiles, en veillant à assurer la bonne marche des activités commerciales, artisanales et portuaires dont la ville et son centre dépendent,
- la valorisation de nouvelles emprises (déjà publiques ou à acquérir) pour la création de poches de stationnements destinées à compenser les places absorbées par l'aménagement portuaire,
- la réorganisation des espaces extérieurs d'animations et évènementiels, notamment du marché en centre-ville dont les modalités de reconfiguration ou repositionnement sont à préciser,
- la mise en valeur des espaces de bords d'eau.

Les réflexions d'aménagements intégreront les secteurs périphériques au centre-ville, afin d'améliorer le cadre de vie sur ces secteurs et éviter des effets non souhaités de reports de circulations ou de stationnements.

- Par ailleurs, la commune poursuivra son **programme d'aménagement des voies urbaines** dans le cadre de ses compétences en matière d'espaces publics et en lien avec la CARA et l'ensemble des concessionnaires, comprenant réfection des trottoirs, réorganisation des chaussées et places de stationnements, amélioration des réseaux d'assainissements et techniques.



### **Poursuivre le maillage cyclable, développer la pratique des modes doux et collectifs de déplacements**

- **L'encouragement aux pratiques de mobilité douce** et plus généralement l'accès à aux modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, répond à de multiples enjeux :
  - d'ordre national, qu'ils soient environnementaux et climatiques, mais également sociaux et économiques notamment pour les ménages disposant de peu de moyens,
  - d'ordre local, en termes d'amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants tout au long de l'année, ainsi que pour la gestion des très nombreux flux auxquels la commune et l'ensemble du secteur littoral doivent faire face en période estivale.
- Il s'agit de poursuivre **l'extension des aménagements cyclables et les efforts d'articulations des liaisons douces locales** :
  - la poursuite du travail avec la CARA et le Département compétents en matière d'itinéraires d'échelles intercommunales, lesquels forment la trame cyclable structurante : la Véloodyssée, les chemins de la Seudre, la liaison La Tremblade - les Mathes - la Palmyre,
  - la mise en œuvre d'itinéraires aménagés entre Ronce Les Bains et la Ville, déjà engagé par la sécurisation de voies urbaines (rue Pierre Loti, boulevard Pasteur, rue Leclerc ...), et à compléter par une liaison côté marais et bords de Seudre,
  - le développement d'espaces de "circulations apaisées", sous la forme de zones 30, zones de rencontre ou espaces partagés, dans le cadre des réfections d'espaces publics et de l'aménagement des secteurs résidentiels neufs,
  - les perméabilités et continuités douces dans les nouveaux quartiers, à assurer en liaison avec les itinéraires publics ou privés existants, par le biais d'aménagements spécifiques (cheminements, venelles ...) ou d'aménagements adaptés de la voirie,
  - la prévision d'emprises et de dispositifs adaptés de stationnements vélo, dans les espaces collectifs et dans le cadre des opérations d'habitat ou d'activités de taille significative
- Les articulations du projet communal et du PLU en matière de transport collectif s'effectueront à l'échelle intercommunale, au travers de :
  - la poursuite, l'adaptation et la valorisation du réseau de transports urbains géré par la CARA,
  - la compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs et actions du Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération
- Il s'agira également de prévoir des aménagements qualitatifs et sécurisés en entrée sud de la ville :
  - au débouché des rues du Canal, du Petit Pont et de la Résinière sur la RD 14,
  - aux abords du contournement RD25 et des rues du Canal et Bouffard qui longent les secteurs envisagés de développements urbains.

**Anticiper les besoins en équipements publics et en réseaux d'eau et d'assainissement**

- **Les besoins généraux de la ville et de ses habitants en équipements publics**, notamment scolaires, de loisirs ou socio-culturels, sont aujourd'hui globalement couverts par l'existant, et font l'objet de renforcements et d'améliorations (tel que l'ensemble City Park et piste BMX réalisé en 2018).
- Sur les années à venir, des investissements doivent toutefois être engagés afin de mieux répondre à **des besoins spécifiques** identifiés sur deux aspects :
  - le renforcement de l'offre en prestations de services en direction des personnes âgées, tel que l'extension du portage des repas à domicile,
  - la création d'espaces mutualisés et suffisamment dimensionnés pour les professionnels de santé, à envisager dans le cadre de la création d'un nouveau "pôle santé".
- Une attention particulière sera être portée à **la gestion des eaux de rejets ou de ruissellement** provenant des espaces urbanisés de la commune, pour assurer les qualités d'eaux nécessaires aux activités aquatiques et balnéaires, ainsi que par souci de protection des milieux naturels sensibles du littoral.

En application des objectifs du Schéma directeur communal d'assainissement et en lien avec les problématiques d'inondations, des aménagements publics sont ainsi à prévoir, notamment la prévision d'un bassin de traitement à Grand Pont, en amont du chenal de l'Atelier, la finalisation du renforcement du réseau public de collecte et de traitement (bassin versant du Mus du Loup ...).

Par ailleurs, le PLU poursuivra la politique établie en matière d'eaux pluviales et imposera une gestion intégrée des eaux pluviales, par décantation, infiltration ou rejet maîtrisé, dans la conception des opérations privées d'aménagement et de construction. Une attention particulière sera portée sur le traitement des eaux pluviales sur les secteurs d'urbanisation future situés en amont du canal de la Tremblade.
- Par ailleurs, les travaux sur **le réseau d'assainissement des eaux usées** seront poursuivis dans le cadre des programmations de la CARA, comprenant plus particulièrement la prévision à court-moyen terme de la modernisation de la station d'épuration située entre la ville de la Tremblade et Ronce-les-Bains.

~~l'extension du réseau de collecte sur les secteurs envisagés en urbanisation future au sud de la ville~~



**Optimiser la couverture par les réseaux numériques très haut débit**

Le projet de mise en place de la fibre optique sur le territoire, porté initialement par la CARA, a été repris en 2018 par le Département de Charente-Maritime, par le biais de l'opérateur "Charente-Maritime Très Haut Débit" et pour un déploiement envisagé sur 5 ans à l'échelle départementale.

Ce déploiement a été engagé sur la commune, comprenant l'installation de nœuds de télécommunication et du câblage proprement dit, et devrait se poursuivre (échéance prévisionnelle 2021) avec à terme près de 5200 prises installées.

La prévision et valorisation de ce réseau très haut débit suppose de :

- prévoir la mise en place de fourreaux dans le cadre de l'aménagement des opérations d'ensemble, afin d'anticiper la desserte directe des terrains à construire et assurer le raccordement au réseau collectif,
- veiller de manière générale à la coordination d'intervention des divers gestionnaires de réseaux dans le cadre des travaux sur voiries et espaces publics, pour la mise en place ou l'anticipation du déploiement numérique.

#### **Contribuer à la transition énergétique et à la lutte contre le changement climatique et gérer les réseaux d'énergie**

Dans le contexte territorial de La Tremblade Ronce-les-Bains, il s'agit tout d'abord de préserver le massif forestier et les trames arborées locales en tant que puits de carbone, facteurs d'atténuation locale de la chaleur et ressource potentielle de bois-énergie.

D'autre part, le projet entend favoriser les pratiques économes en énergie et la performance thermique du bâti pour contribuer à la transition énergétique :

- en encourageant l'utilisation des matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique (isolation extérieure, végétalisation des toitures, panneaux solaires...), dans le respect du patrimoine architectural et urbain,
- en facilitant les formes bâties économes en énergie et un habitat compact, permettant de minimiser les déperditions de chaleur,
- en s'appuyant sur les compétences et actions de la CARA, dans les domaines du transport, de l'économie et de l'environnement.

La commune s'inscrit dans le cadre des orientations Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) de la CARA, et de ses thématiques d'actions qui concernent notamment l'efficacité énergétique du bâti, la lutte contre la précarité énergétique, la gestion des réseaux d'énergie et le développement des énergies renouvelables, et plus largement l'accompagnement dans un processus de plus grande sobriété énergétique.

#### *Éléments de diagnostic*

- *Un patrimoine naturel riche et varié, entre forêts, plages, et marais, avec des espaces de grande superficie et peu fragmentés*
- *Une forte pression touristique en période estivale, qui peut menacer la pérennité des milieux naturels et la qualité des paysages, si elle n'est pas bien gérée et encadrée*
- *Des risques naturels (érosion côtière, tempêtes, submersions, incendies) pouvant être à l'origine d'impacts importants sur les milieux naturels et urbains*
- *Des paysages marquants et à préserver, liés aux espaces littoraux et forestiers.*
- *Des fragilités paysagères liées notamment au grignotage des espaces boisés par l'urbanisation résidentielle, et à des franges de marais affectés par une urbanisation souvent peu qualitative ou par l'enfrichement.*
- *Un patrimoine architectural et urbain principalement lié aux propriétés balnéaires et aux ambiances balnéaires dans les parties centrales de Ronce-les-Bains, au tissu bâti compact du centre-ville caractéristique des espaces urbains charentais.*



**Protéger les espaces d'intérêts naturels majeurs**

- Le territoire de La Tremblade recèle **plusieurs types de milieux d'intérêts majeurs**, constitutifs de réservoirs de biodiversité, d'espaces remarquables du littoral et pour une partie d'espaces boisés significatifs.
  - Les vastes espaces forestiers de la Coubre et de la forêt de la Tremblade, prolongées des espaces boisés en interface avec la ville, avec Ronce-les Bains et avec les marais doux de La Tremblade
  - Les plages et les dunes non boisées des cordons littoraux ouest et nord,
  - Les marais doux au sud, qui se prolongent sur les Mathes et Arvert,
  - les marais salés de l'estuaire de la Seudre jusqu'en limite des zones urbanisées de la ville, de la Grève et des ZAE des Brégaudières – Brassons,
  - les zones humides identifiées notamment par le SAGE de la Seudre.

Ces espaces et les milieux ou paysages naturels qu'ils sous-tendent seront protégés par le PLU, en tenant des aménagements nécessaires aux activités traditionnelles. Les périmètres à protéger seront précisés dans le cadre de la définition des traductions réglementaires du document d'urbanisme.

- **La préservation de la qualité et des équilibres écologiques de ces milieux** sera recherchée en s'appuyant sur les actions des collectivités et des structures compétentes en matière de gestion des espaces forestiers, naturels et de marais, et sur les outils à disposition du document d'urbanisme. Seront notamment visés :
  - l'encadrement des pratiques de loisirs et de découverte, afin de limiter les pressions et les risques liés à leur fréquentation,
  - la mise en œuvre des aménagements de réseaux et des préconisations des schémas directeurs d'eaux pluviales et d'eaux usées, pour préserver et améliorer la qualité des eaux naturelles,
  - l'encadrement de la construction neuve sur les terrains placés en contact direct avec ces espaces et milieux naturels,
  - l'encouragement des propriétaires à conserver les aménagements traditionnels des marais, les essences caractéristiques des milieux humides, et à éviter l'enfrichement de ces espaces qui portent un risque d'appauvrissement des milieux.







- Certains espaces, non protégés par des dispositifs nationaux, constituent **des entités d'enjeux au niveau local** car ont vocation à contribuer aux continuités paysagères et écologiques sur le territoire. Les dispositions du PLU viseront ainsi à :
    - préserver les continuités hydrauliques et coulées vertes, notamment le long du canal de la Course et de la RD25 au sud de la ville, ainsi qu'au niveau des Riveaux et de la RD25 entre Ville et Ronce-les-Bains, en veillant à maintenir les rives des fils d'eau accessibles pour leur entretien.
    - poursuivre la revalorisation du site de la pointe du Mus du Loup en favorisant la végétalisation du site et les cheminements doux,
    - préserver les paysages de couverts arborés des quartiers résidentiels existants ou à constituer côté ouest de la ville (secteurs Les Esserts, La Mounière, la Garde, de Bois de Pesse), et veiller également à préserver au maximum le couvert arboré de Ronce-les-Bains,
    - maîtriser l'occupation bâtie et restaurer la qualité paysagère sur les franges des marais salés, en bordure de la ville (côté est de la rue Gaillardon et du Boulevard de La Leu, à Fiefs de la Lande et de Bate l'Ane) et de part et d'autre de la Grève,
  - ~~constituer des trames vertes en accompagnement de l'urbanisation nouvelle, notamment sur les secteurs envisagés pour l'extension sud de la ville (les Neugers, la Diause, Grand Pont, Petit Pont) où il s'agit de structurer les paysages et de faciliter l'intégration du bâti futur~~
  - Le parties nord de Ronce-les-Bains comprend **de nombreuses villas balnéaires**, dont l'architecture est représentative de la station balnéaire et font en cela du patrimoine d'intérêt collectif de la commune.  
Ces villas feront l'objet d'un inventaire dans le cadre du PLU, accompagné de règles spécifiques destinées à préserver leurs qualités et à maîtriser leurs éventuelles évolutions.
  - D'autre part, les dispositions du PLU s'attacheront à assurer **la bonne intégration dans leur cadre urbain du bâti nouveau ou des extensions et aménagements réalisés sur l'existant**, concernant notamment :
    - l'organisation traditionnelle du bâti dans le centre-ville (alignements, volumétrie) en évitant des ruptures dans le paysage urbain,
    - le respect des référentiels architecturaux locaux (murs en pierre, aspects et matériaux de façades, formes des toitures ...),
    - d'autres éventuels éléments bâtis de qualité à protéger, recensés dans le cadre de la révision du PLU ou ultérieurement.
- Il s'agit toutefois de **permettre la possibilité d'architectures contemporaines**, lorsqu'elles proposent une réinterprétation et/ou une modernisation esthétique de l'architecture traditionnelle, ou bien lorsqu'il s'agit de mettre en valeur le caractère spécifique de certains bâtiments (notamment des équipements publics).

**Prendre en compte les facteurs de risques et de nuisances****• Deux principaux facteurs d'aléas et de risques** sont notamment à prendre en compte sur la commune :

- la submersion marine, dont les secteurs et modalités d'application sont connus et encadrés (cartes d'aléas, Porter à la Connaissance de 2016, projet de cartes de zonage réglementaire), **dans l'attente de la finalisation du PPR Littoral**,
- les feux de forêt, encadrés par un Plan de Prévention des Risques modifié partiellement en 2007.

Le PLU tiendra compte de ces documents en mettant en œuvre les dispositions d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée sur les secteurs concernés, destinés à préserver les personnes et les biens.

Dans le cas des risques de submersion marine, qui impactent notamment le centre de Ronce-les-Bains et les franges du centre-ville, la commune veillera à :

- l'intégration des protections nécessaires contre les inondations et la modération du risque, dans le cadre des aménagements d'extension du port chenal et plus largement l'opération de "Port en ville",
- la prise en compte des règles du projet de Plan de prévention des risques littoraux connu à ce jour.

Concernant les risques d'incendie, le projet veillera à préserver l'intégrité et la suffisance des aménagements ou installations de lutte contre les incendies et leur propagation.

**• L'axe départemental RD14 - RD25 - RD728E** constitue la principale source de nuisances sonores sur le territoire communal, et un itinéraire de contournement routier très utilisé, notamment en période estivale.

Il importe de préserver de larges espaces inconstructibles autour de cet axe, pour ne pas soumettre de nouvelles constructions, notamment d'habitat, à ces nuisances, et parallèlement pour conserver les paysages actuellement très largement non bâtis (boisés ou agricoles) le long de son parcours.



#### 14. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- **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.**
- **Les traductions réglementaires et programmatiques du PLU en matière d'habitat** viseront les objectifs suivants :
  - ajuster les potentiels urbanisables aux besoins découlant des perspectives démographique et résidentielles fixés dans le projet communal ;
  - prioriser la densification des périmètres déjà urbanisés de la Ville et de Ronce-les-Bains, par le comblement des dents creuses, la valorisation des parties mobilisables de terrains partiellement bâtis, la mise en œuvre d'opérations de renouvellement et de réhabilitation en lien avec l'EPF régional ;
  - par rapport aux modes de productions d'habitat constatés sur les années précédentes (environ 720 m<sup>2</sup> par logement, soit 14 logements par hectare), rechercher une densité future d'habitat supérieure dans les parties centrales de la commune (centre-ville élargi) et dans les secteurs d'extension urbaine, pour optimiser la ressource foncière.
- **En matière d'équipements et d'accueil d'activités industrielles, artisanales ou commerciales**, l'objectif de modération des consommations d'espaces se traduira par les éléments suivants prévus au projet communal :
  - La poursuite des opérations du "Port en Ville" et du Centre-ville, qui s'opéreront en renouvellement et reconfiguration d'espaces déjà artificialisés,
  - le comblement des lots encore disponibles au sein de la ZAE des Brégaudières, sur un total estimé à moins de 5000 m<sup>2</sup>, et l'extension de l'emprise industrielle de la Vinaigrerie dans le respect des limites d'espaces naturels remarquables,
  - la possibilité d'accueil d'équipements et d'activités diversifiées compatibles avec l'habitat, au sein des périmètres déjà urbanisés et multifonctionnels de la Ville et de Ronce-les-Bains.

Ces objectifs et les données chiffrées associées seront précisés dans le cadre de la mise au point des traductions du PLU.



**Schéma de synthèse des orientations du PADD**

**Commune entière**

- 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







À R PRÉFECTURE



017-2117 04523-2021 0914-02021\_155-0E  
Recv le 18/09/2021












# 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 Greve 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

AR PREFECTURE  
 017-211704523-20210314-02021\_155-DE  
 Regu le 16/09/2021

