



LA TREMBLADE
RONCE LES BAINS

Révision du Plan Local d'Urbanisme



>> Réunion Publique

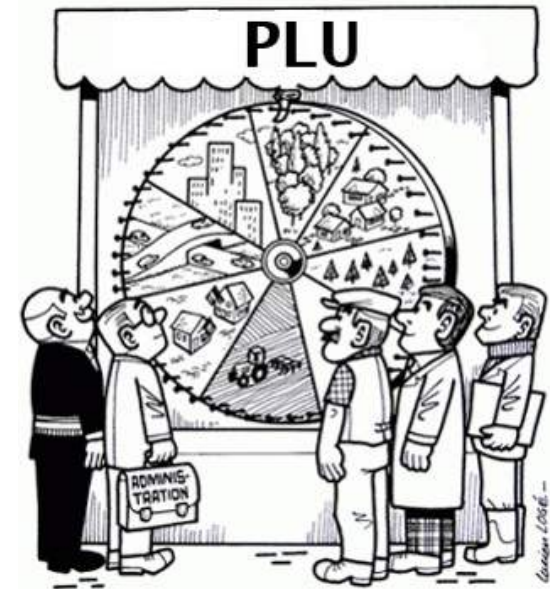
> Le projet de révision du PLU

8 novembre 2021



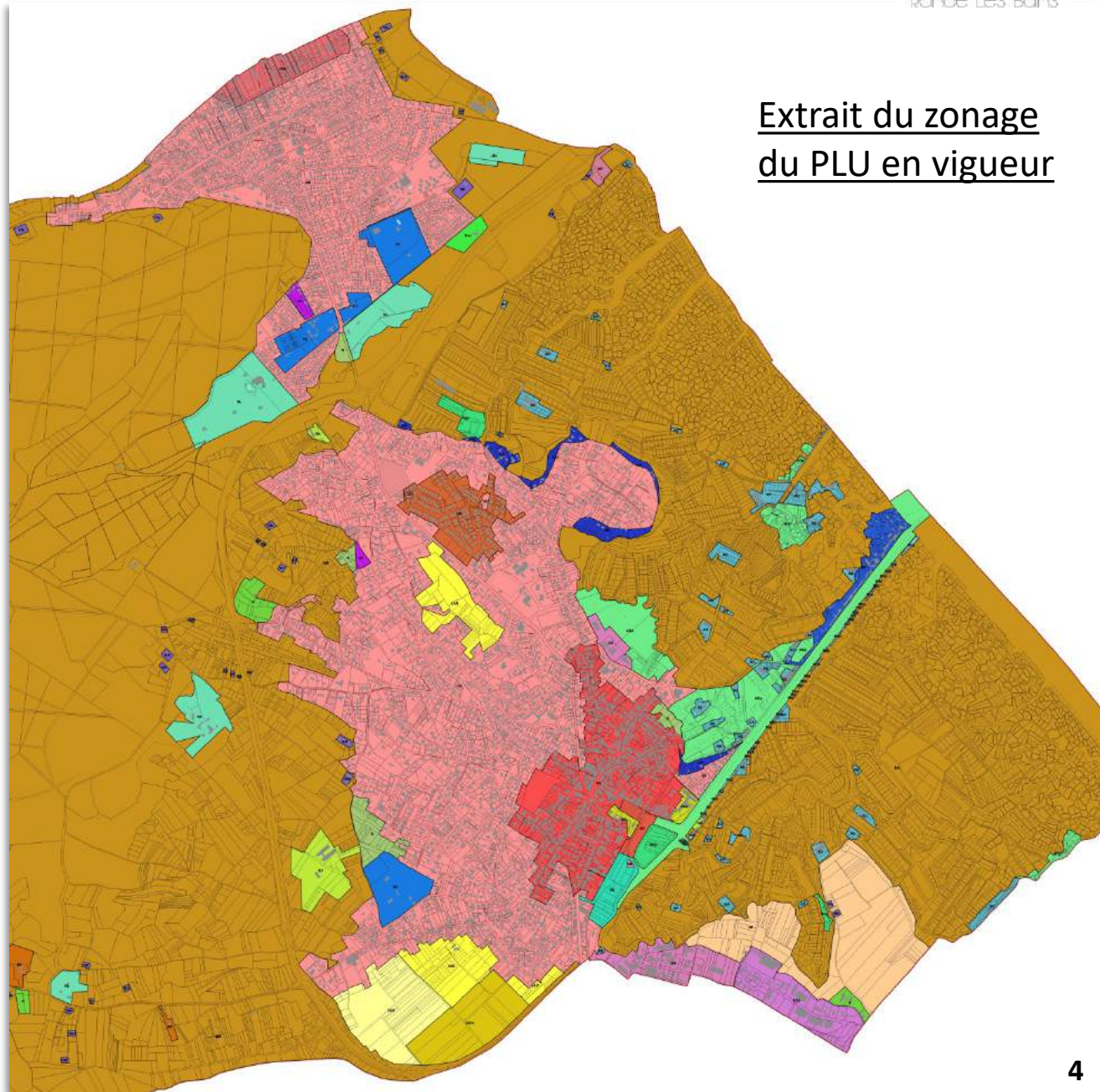
1. La démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme

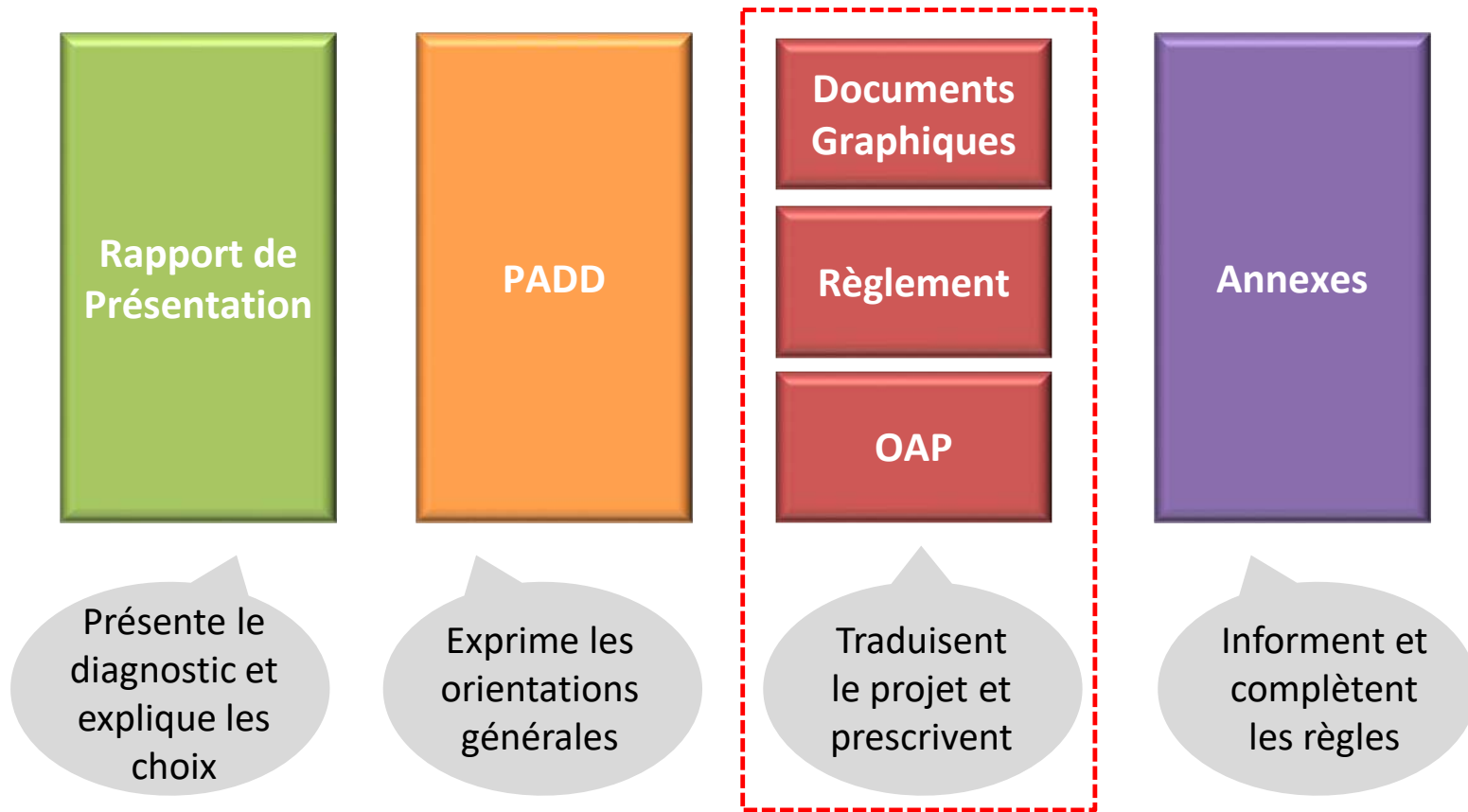
- **Le PLU est un document de planification et opérationnel**
 - Il analyse le fonctionnement et les enjeux du territoire
 - Il définit des objectifs d'aménagement, de développement, d'environnement, pour 10 ans environ
 - Il fixe les règles d'utilisation du sol qui s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction
- **Le PLU doit assurer la cohérence des politiques urbaines et d'environnement menées sur la commune**
habitat, économie, équipements, transports, milieux naturels, eau et assainissement, patrimoines



➤ La révision du PLU conduit à questionner les choix et les contenus du document en vigueur :

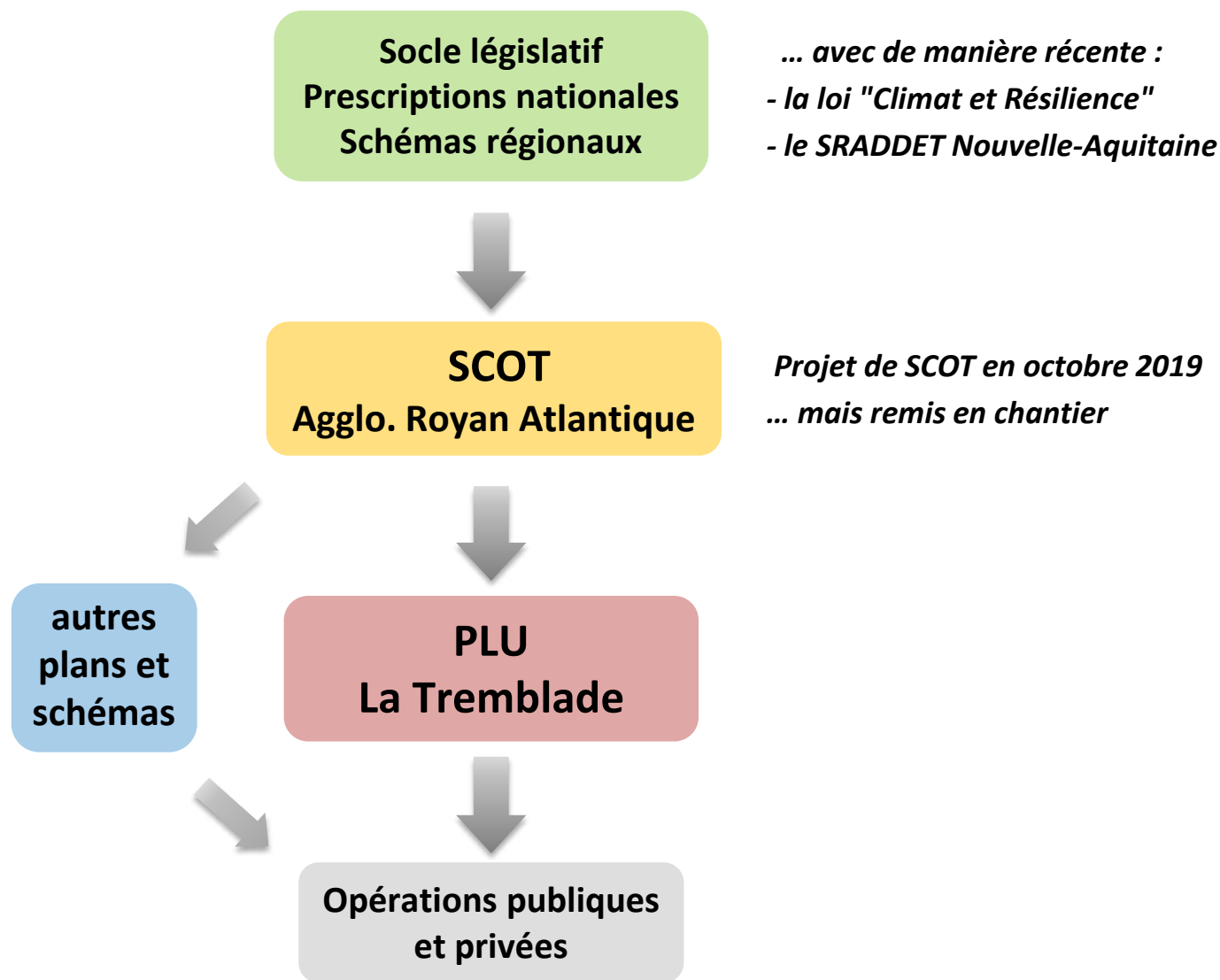
- Pour prendre en compte les évolutions du cadre législatif et les nouvelles règles qui s'imposent au PLU
- Pour prendre en compte les besoins nouveaux ou prévisibles sur le territoire





PADD : *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

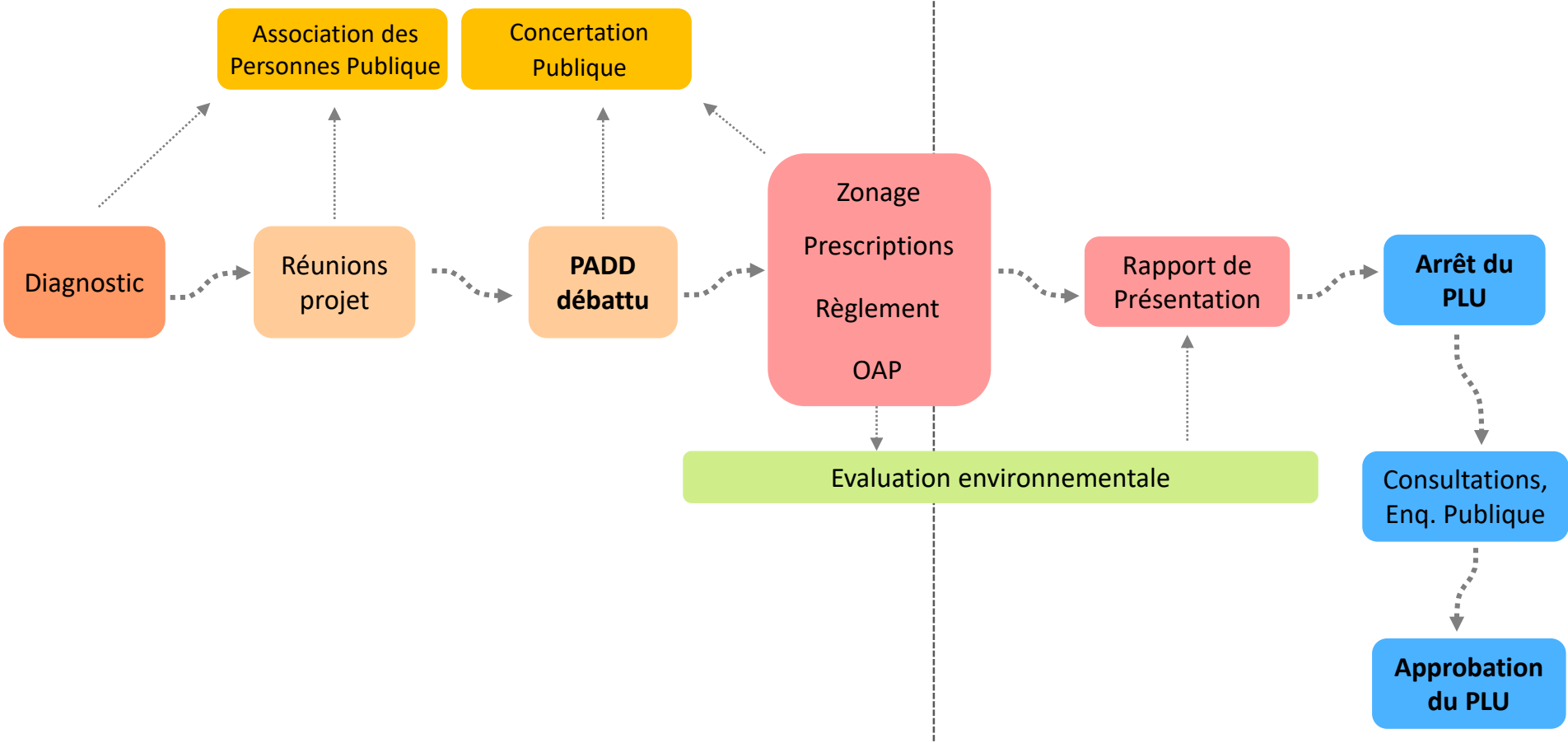
OAP : *Orientations d'aménagement et de Programmation*



SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

Etapes réalisées

Etapes à venir





2. Les principaux éléments de cadrage du projet de PLU révisé

Synthèse de la délibération de prescription de la révision du PLU :





- *Conduire à une urbanisation raisonnée, avec en priorité le développement urbain autour du centre-bourg*
- *Conforter l'application de la loi Littoral*
- *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 dans ses différents composantes*
- *Maintenir la qualité des paysages et des milieux naturels remarquables notamment des zones humides, garante du cadre de vie et de l'attrait touristique*
- *Prendre en compte les risques naturels, limitant ainsi l'exposition des populations et des biens*

Des axes généraux précisés
dans le PADD ...



et traduits dans les
dispositions de zonage, de
règlement et d'orientations
sectorielles du PLU

Schéma de synthèse des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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

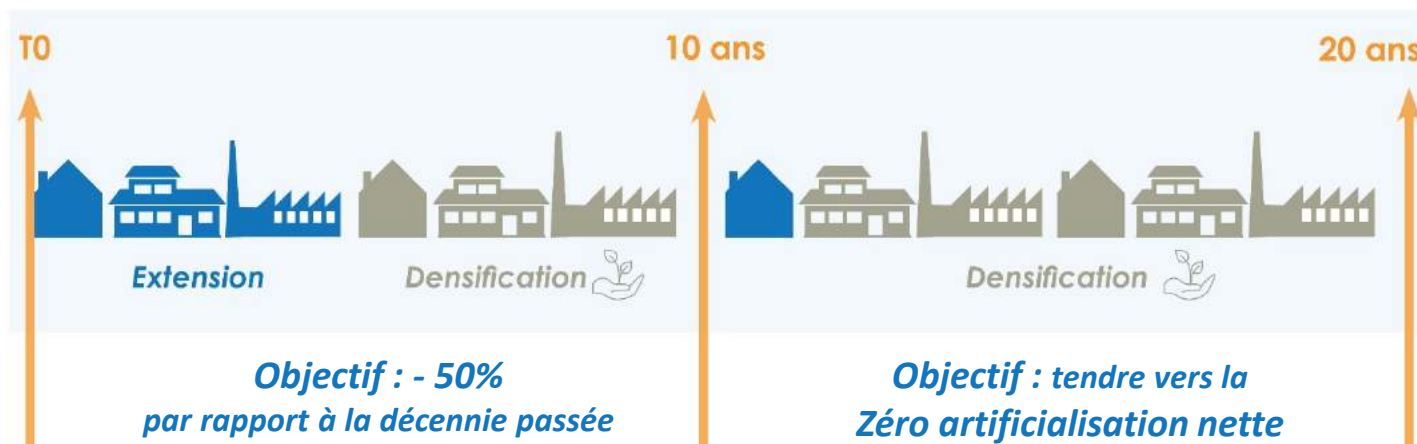
-  Les grands espaces et continuités de forêts, marais doux et dunes
-  Les grands espaces et continuités de marais salés

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'hébergements 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

- **Un Code de l'Urbanisme profondément remanié depuis 10 ans**, avec notamment une place plus importante donnée aux questions environnementales
- **Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine** adopté en mars 2020
- Un enjeu majeur : **l'obligation d'une réduction des consommations d'espaces par l'urbanisation par rapport aux tendances passées**

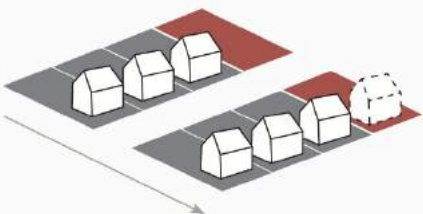
La loi "Climat et Résilience" du 22 août 2021 consacre un objectif national de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, avec une première étape de réduction de moitié des consommations d'espaces naturels, agricoles, forestiers (= extension urbaine)



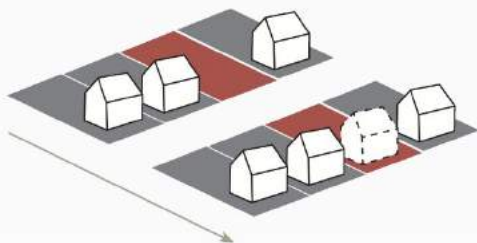
Bilan des consommations d'espaces passées

Quelles consommations d'espaces dues à l'urbanisation sur La Tremblade entre 2010 et 2020 ?

EXTENSIONS

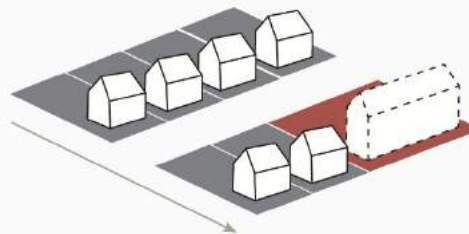


1. CONSTRUCTION VIA COMPLEMENT DE DENTS CREUSES

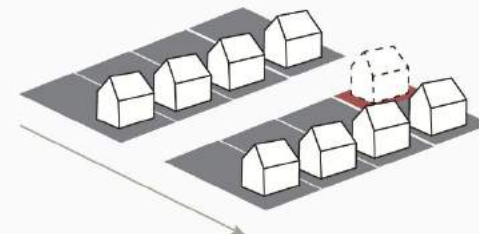


2. CONSTRUCTION VIA RENOUVELLEMENT URBAIN

(résorption de la vacance, îlot dégradé, changement de destination...)



3. CONSTRUCTION VIA DIVISION PARCELLAIRE



Extension urbaine (consommation d'ENAF)

23,3 ha, dont 22 ha pour l'habitat

Des extensions principalement au dépend d'espaces boisés

36,8 ha urbanisés entre 2010 et 2020

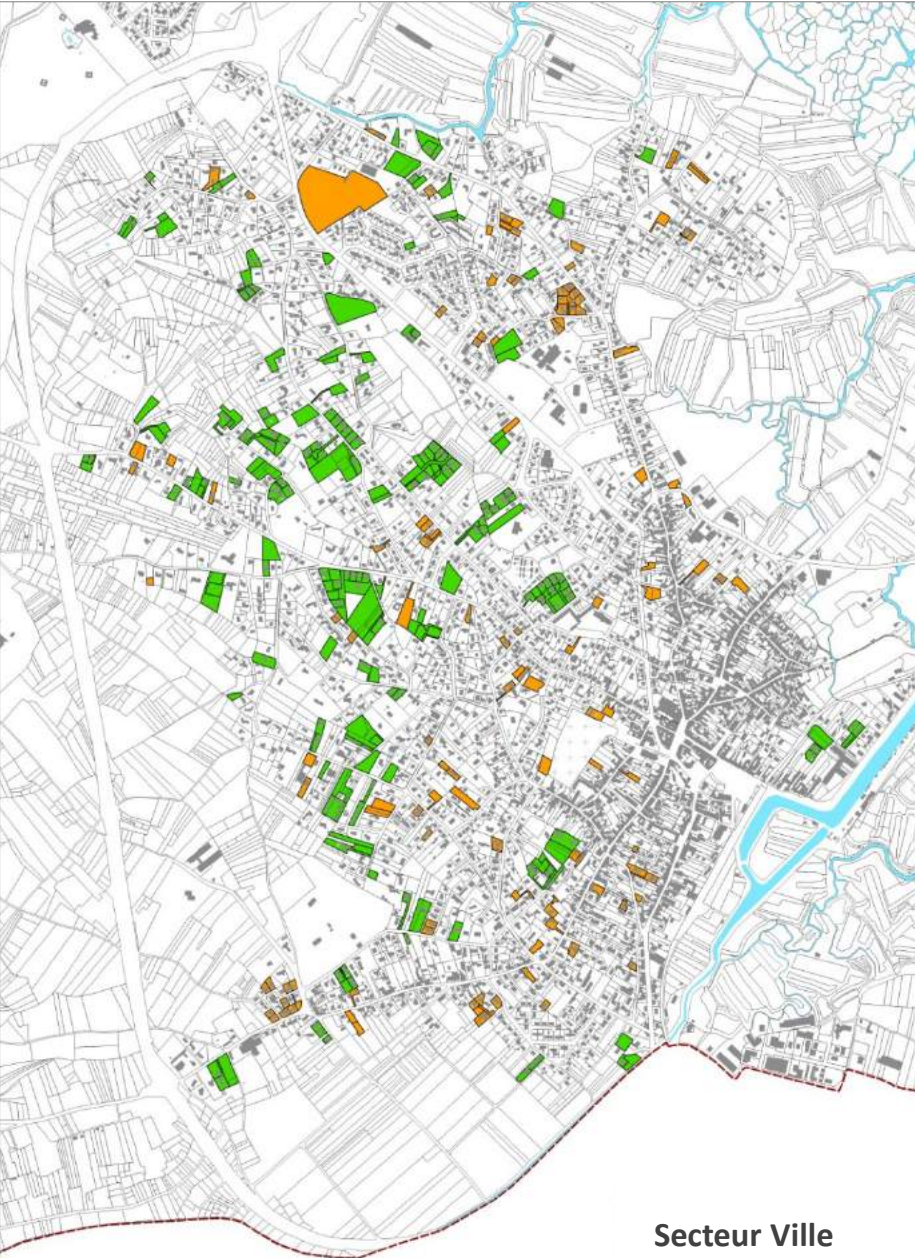
Une réduction de 50% à rechercher pour la prochaine décennie

Densification urbaine :

13,5 ha, dont 9,1 ha pour l'habitat

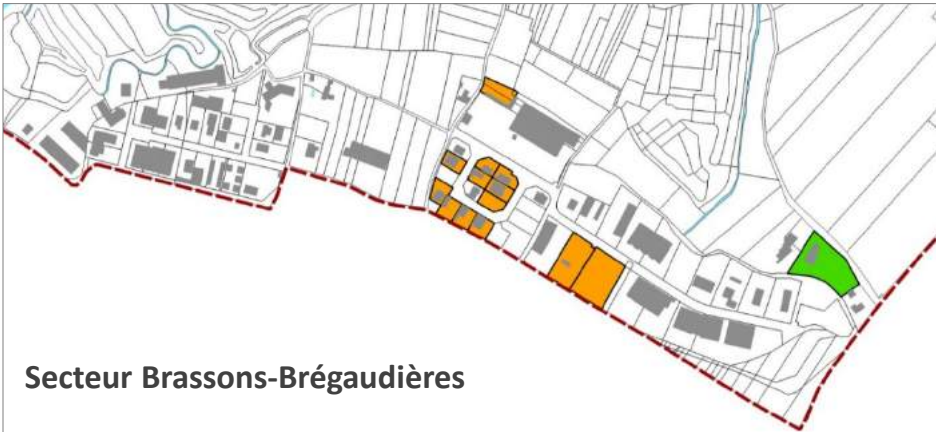
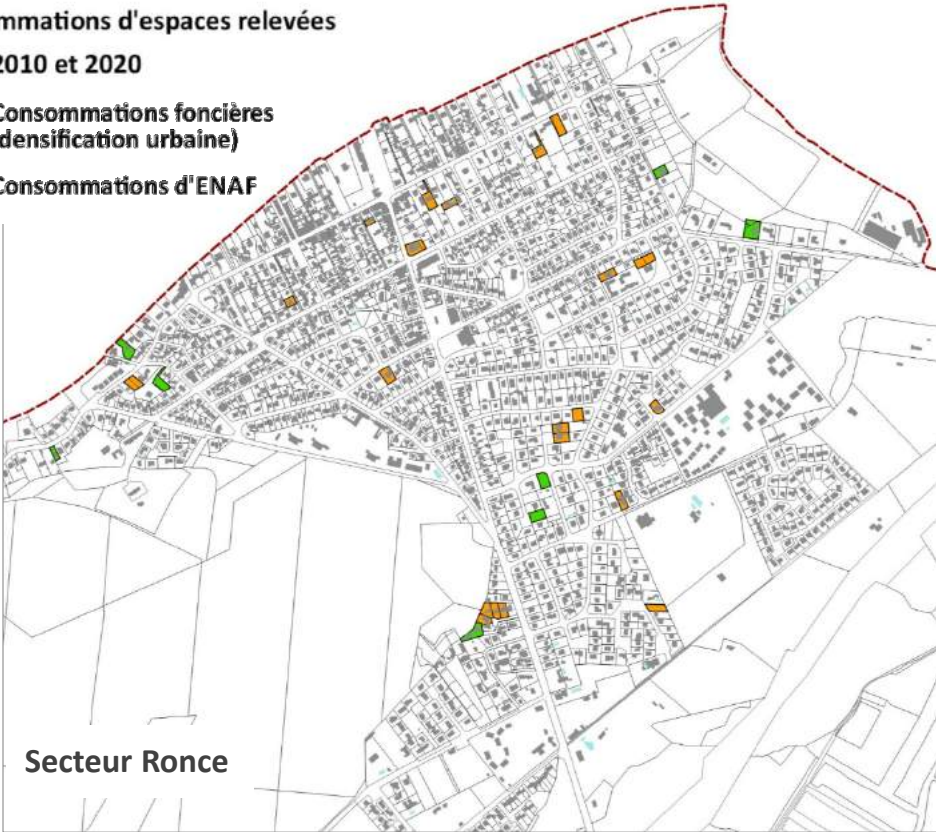
A concerné 37% des superficies urbanisées

Une proportion à augmenter sur la prochaine décennie



Consommations d'espaces relevées
entre 2010 et 2020

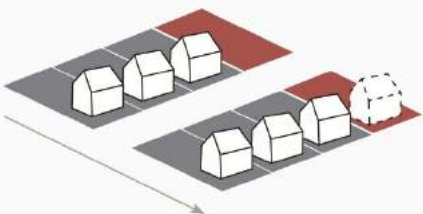
-  Consommations foncières (densification urbaine)
-  Consommations d'ENAF



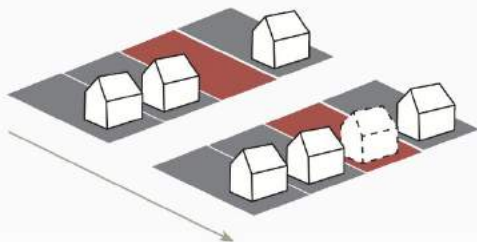
Perspectives de consommations d'espaces

Quelles consommations d'espaces prévisibles dues à l'urbanisation dans le projet de révision du PLU de La Tremblade ?

EXTENSIONS

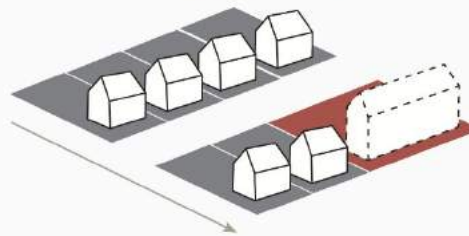


1. CONSTRUCTION VIA COMPLEMENT DE DENTS CREUSES

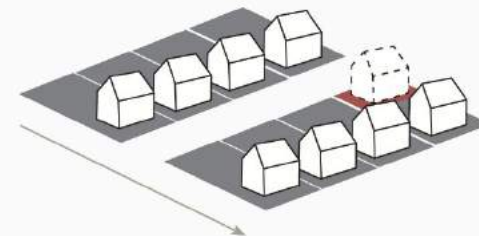


2. CONSTRUCTION VIA RENOUVELLEMENT URBAIN

(résorption de la vacance, îlot dégradé, changement de destination...)



3. CONSTRUCTION VIA DIVISION PARCELLAIRE



Extension urbaine (consommation d'ENAF)

11,7 ha, dont 11,1 ha en zone d'habitat

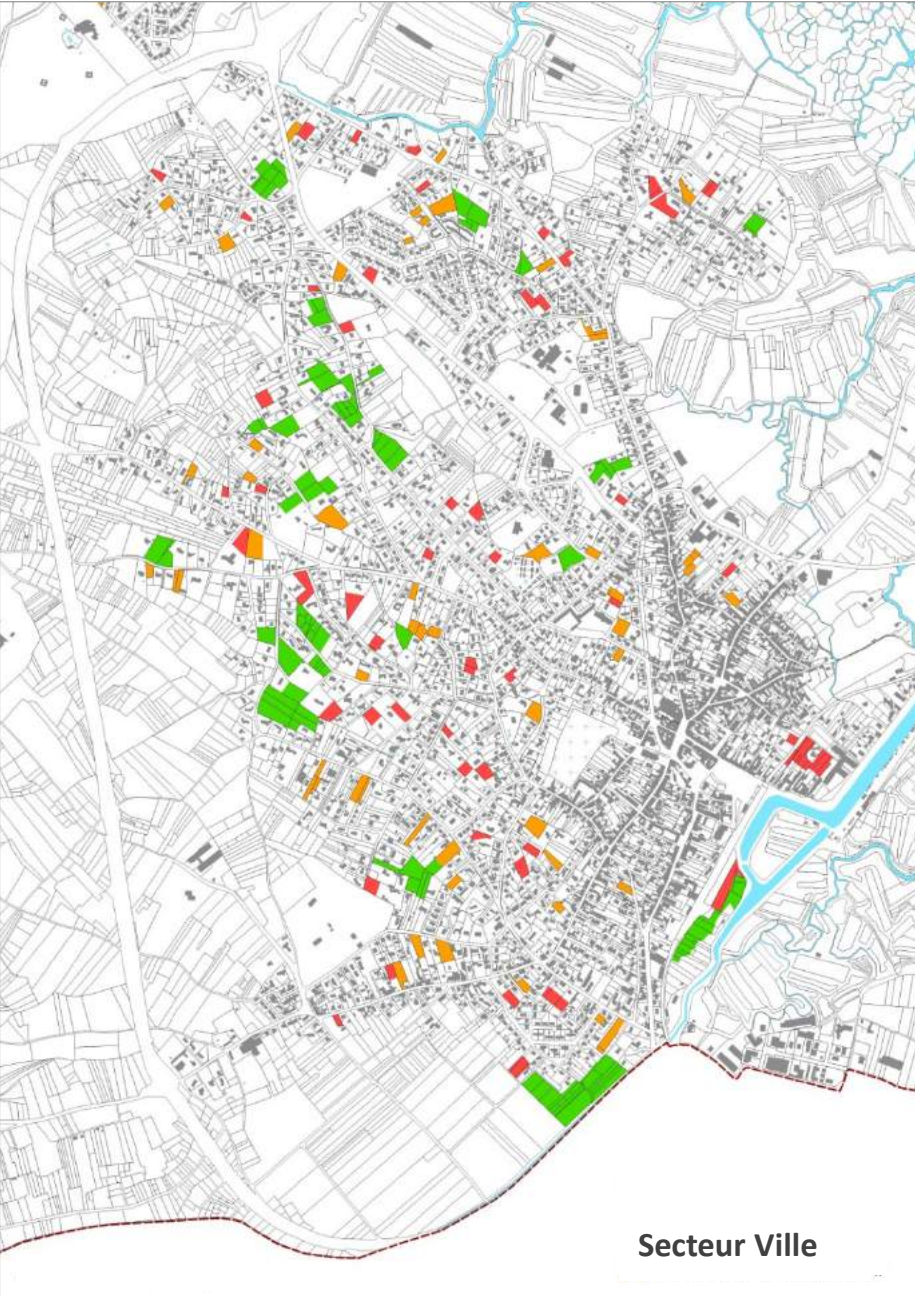
Une réduction de 50%, en tenant compte de la rétention foncière

Densification urbaine :

10,3 ha, dont 9,9 en zone d'habitat

Une proportion augmentée à 47% des superficies urbanisables

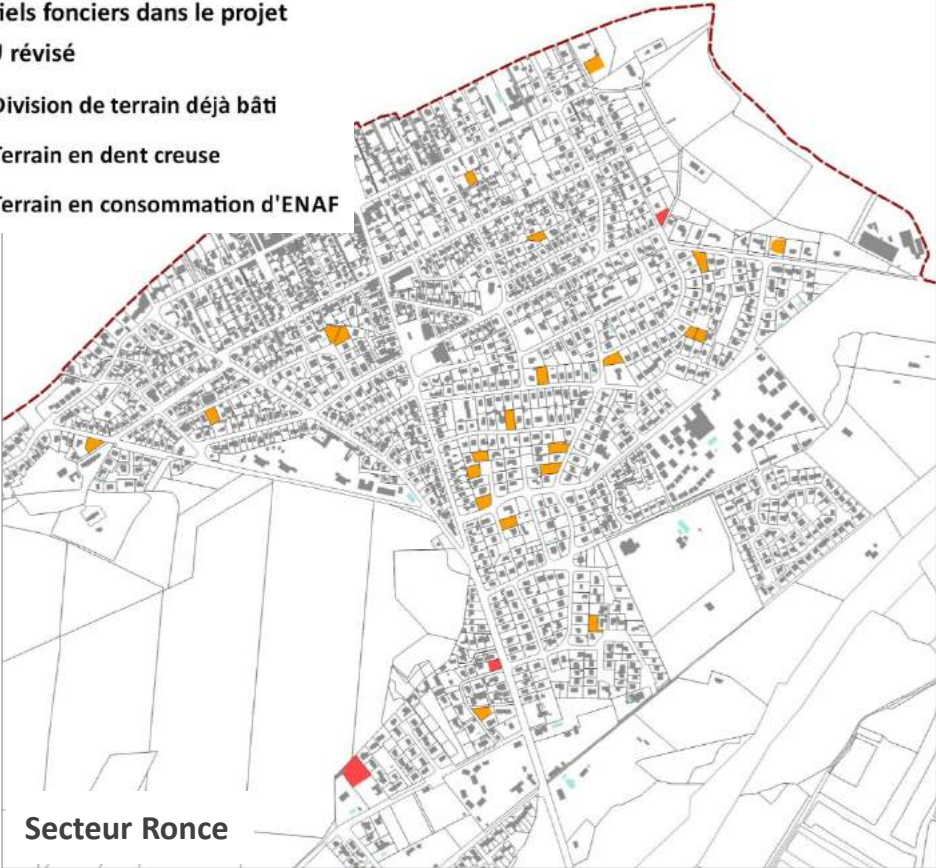
Un potentiel évalué à 22 ha pour répondre aux besoins en accueil de logements, d'activités et d'équipements sur la commune



Secteur Ville

Potentiels fonciers dans le projet de PLU révisé

- Division de terrain déjà bâti
- Terrain en dent creuse
- Terrain en consommation d'ENAF



Secteur Ronce

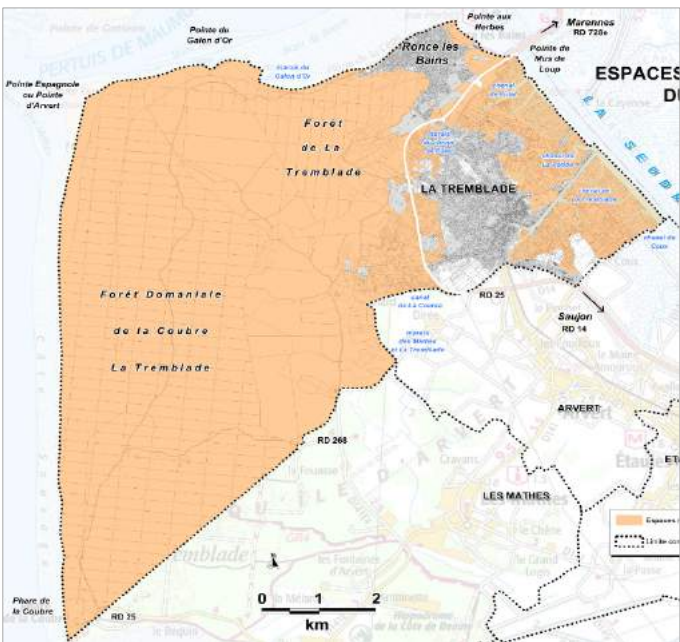


Secteur Brassons-Brégaudières

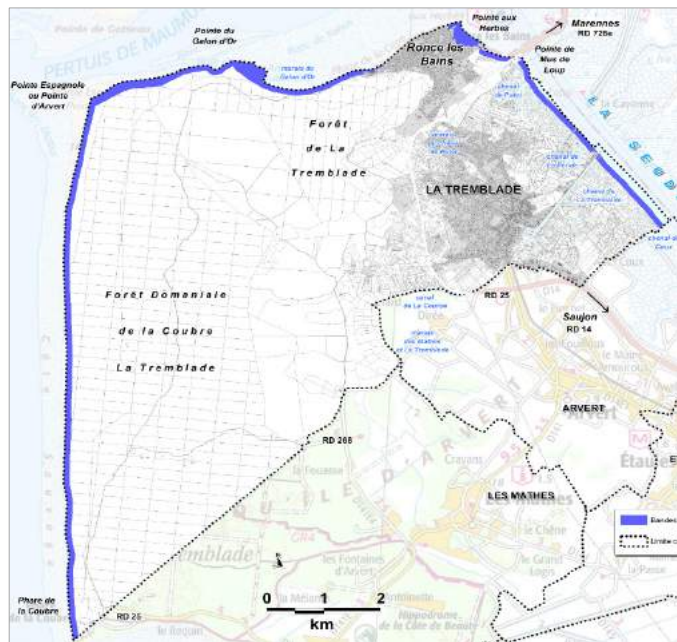
- La Loi Littoral fixe **des principes de protection d'espaces et paysages, et d'encadrement de l'urbanisation**, qui doivent être appliqués de manière précise sur l'ensemble du territoire communal :
 - les espaces remarquables,
 - la bande des 100 mètres inconstructibles
 - les espaces proches du rivage
 - les coupures d'urbanisation
 - les espaces boisés significatifs
 - La continuité de l'urbanisation avec les agglomérations et villages

- Cette application locale fait l'objet **d'une vigilance renforcée par les services de l'Etat.**

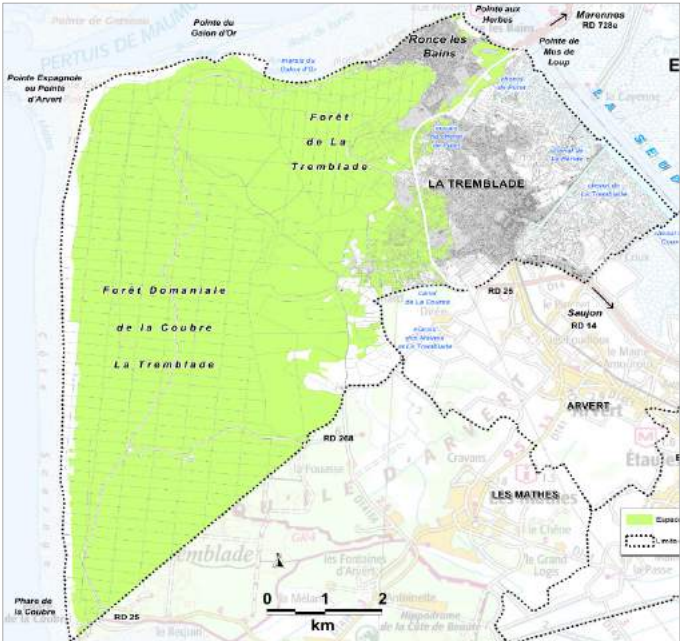
Espaces Remarquables



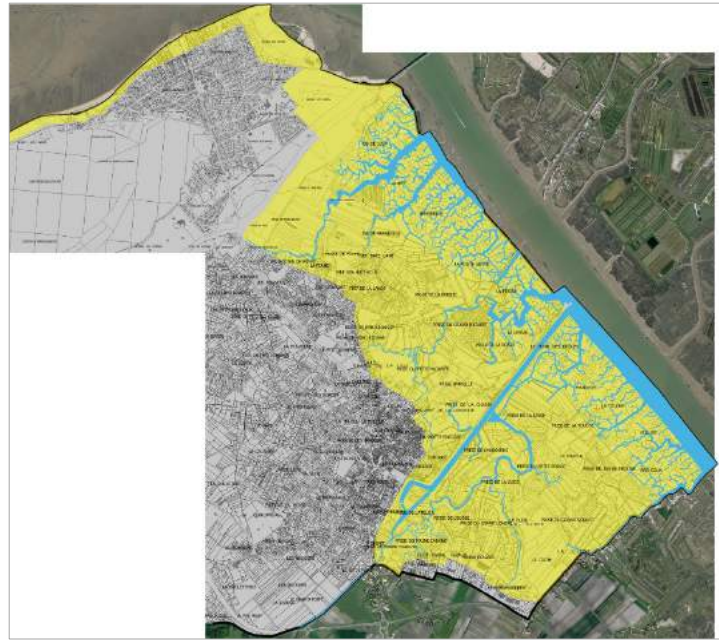
Bande littorale



Espaces Boisés Significatifs



Espaces Proches du Rivage



Définition des enveloppes urbanisées :





- **Deux Agglomérations** : Ville de La Tremblade et Ronce-les-Bains
- **Un "Village économique"** : ensemble ZAE des Brégaudières-Brassons.

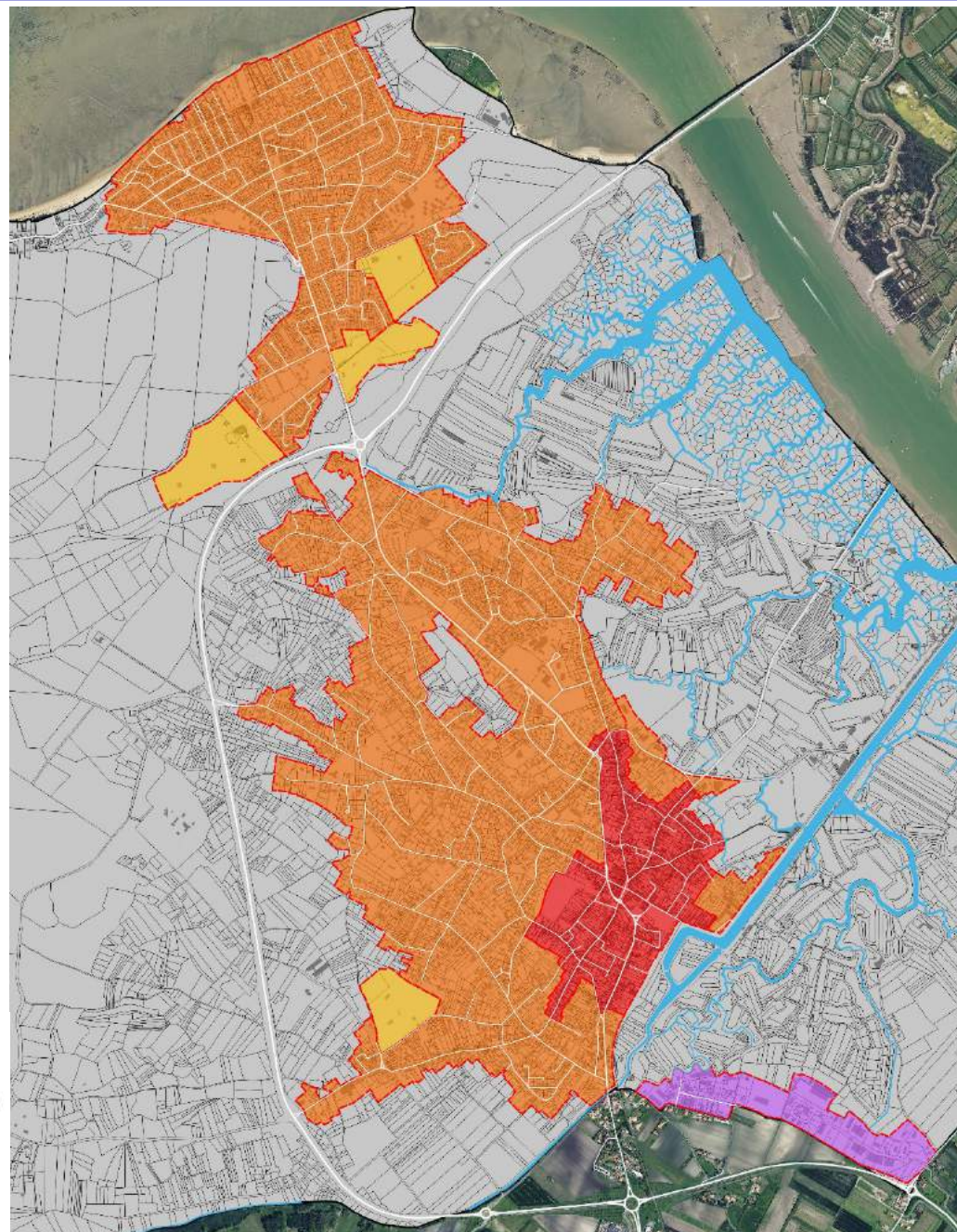


En dehors de ces espaces et hors continuité immédiate avec ceux-ci, l'urbanisation nouvelle est interdite

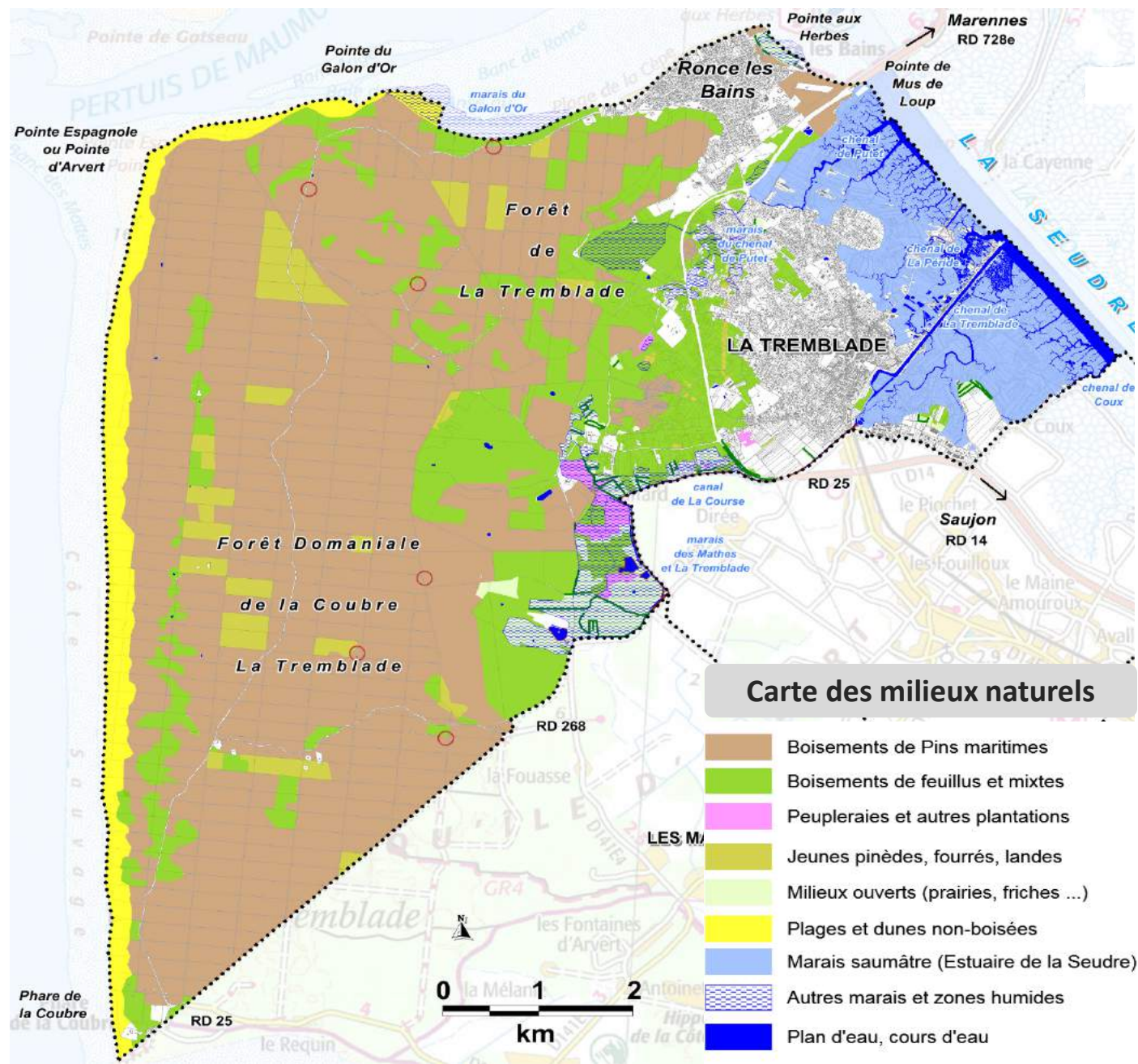


Les campings (peu bâtis) ne peuvent servir de support à une extension de l'urbanisation

-  Centre d'Agglomération de la Tremblade
-  Espaces urbanisés continus formant Agglomération
-  Village économique (ZAE Brégaudières-Brassons)
-  Campings en continuité d'Agglomération



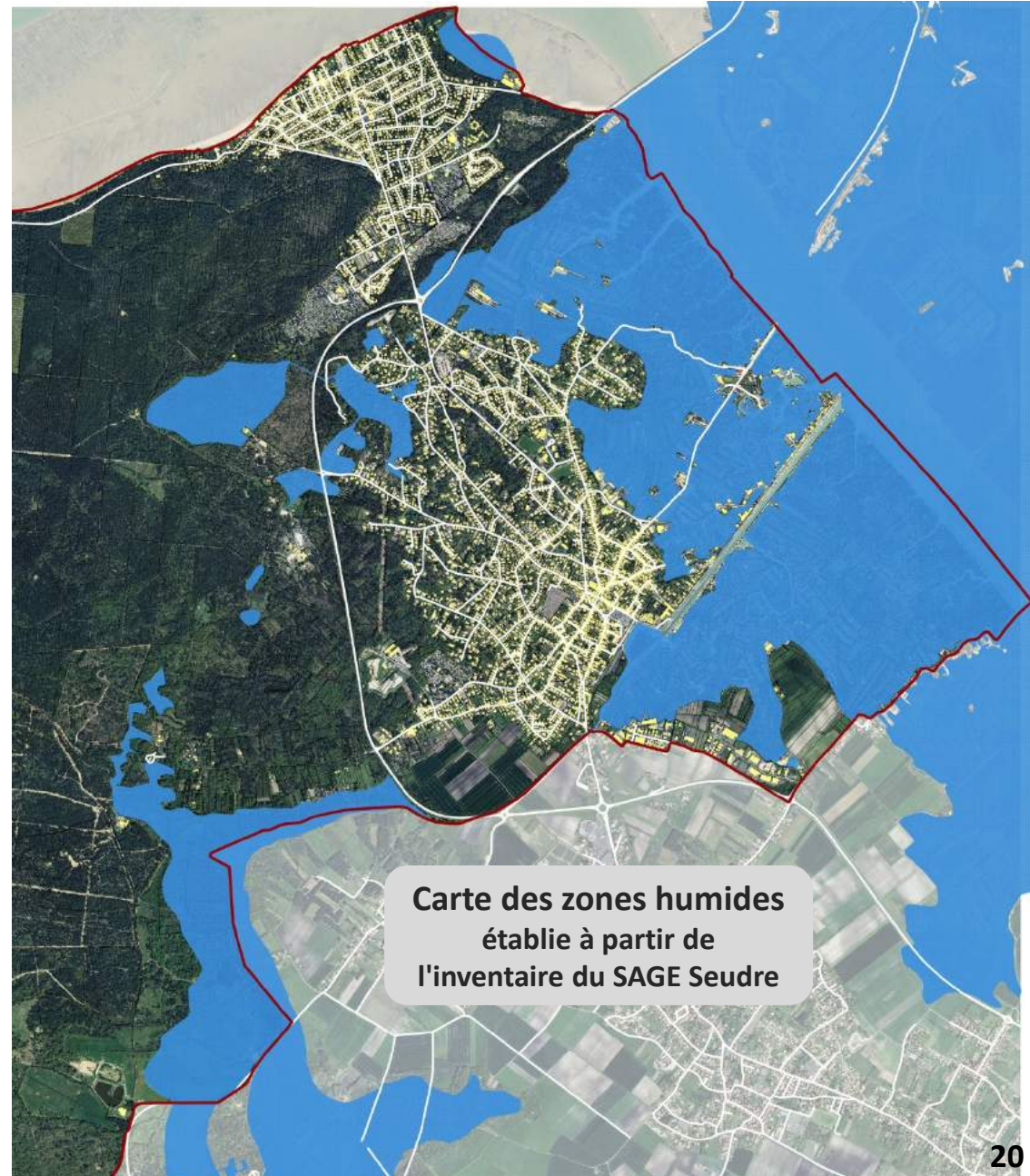
L'étude de la TVB consiste à identifier et qualifier les espaces importants pour le maintien et le développement potentiel de la biodiversité, à partir de l'analyse de l'état initial des milieux naturels



L'étude de la TVB intègre **l'identification des zones humides**.

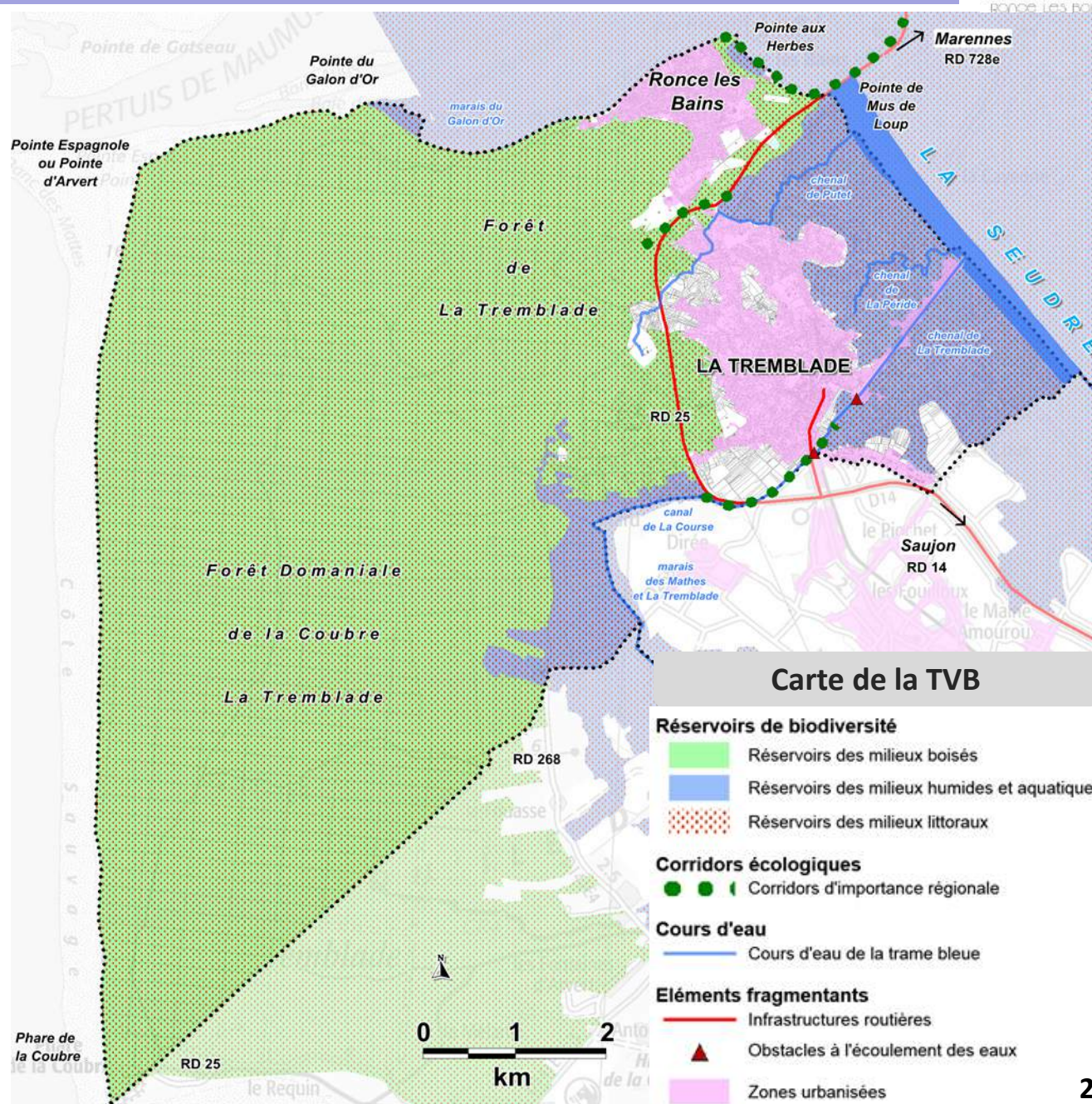
Elle est détaillée sur **les secteurs envisagés pour une urbanisation nouvelle**, pour qualifier les incidences et préciser les mesures à prendre.

Inventaire sectoriel des milieux naturels secteur "Petit Pont"



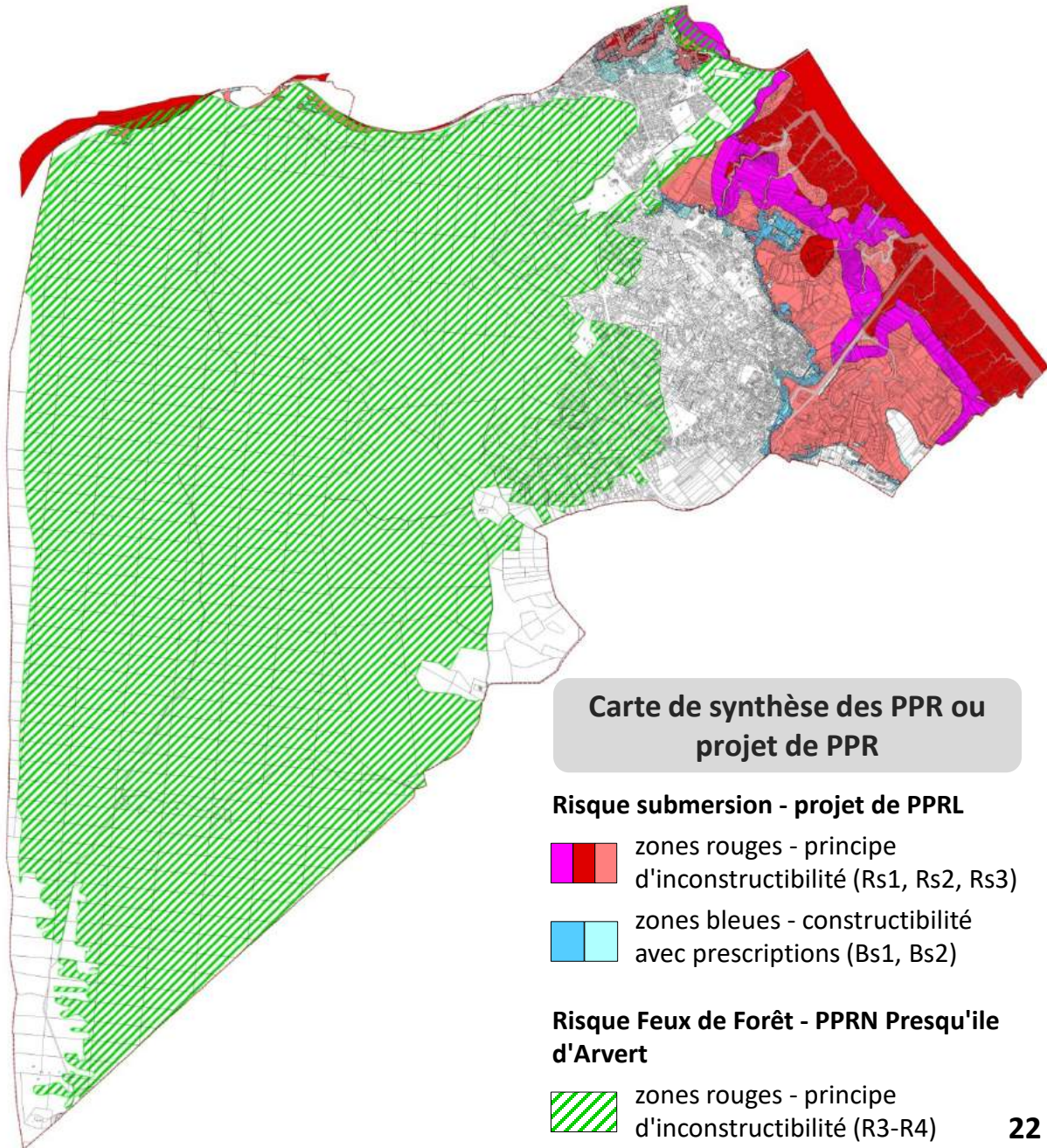
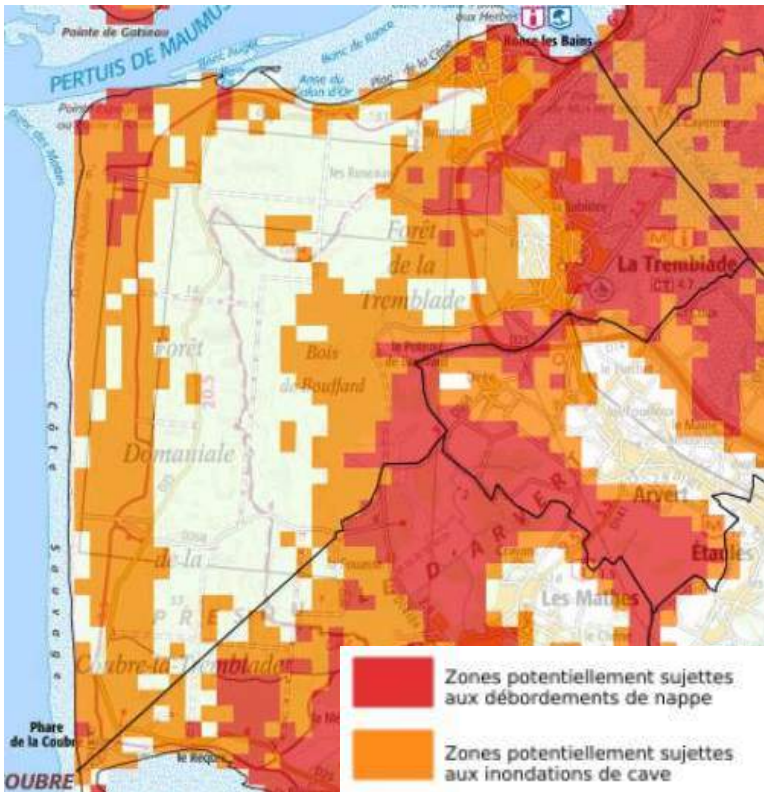
L'identification des réservoirs et corridors de la TVB et de milieux naturels d'intérêt pour la biodiversité se traduit dans le PLU par des mesures d'évitement et de protections :

- zones agricoles et naturelles protégées
- espaces boisés classés
- espaces verts inconstructibles
- mesures de préservation du couvert arboré



La commune est concernée par plusieurs types de risques naturels (inondation/submersion marine, feux de forêt, remontées de nappes, mouvements d'argiles) délimités dans des documents de nature variable (Plan de Prévention existant ou en projet, Atlas)

Carte des aléas de remontée de nappes





Les zones connues de risques d'inondation par submersion notamment impactent une partie des secteurs habités/bâties des flancs Est de la ville ainsi qu'à Ronce-les-Bains




Elles génèrent des mesures d'inconstructibilité (zones rouges) ou de constructibilité limitée (zones bleues) dans le PLU

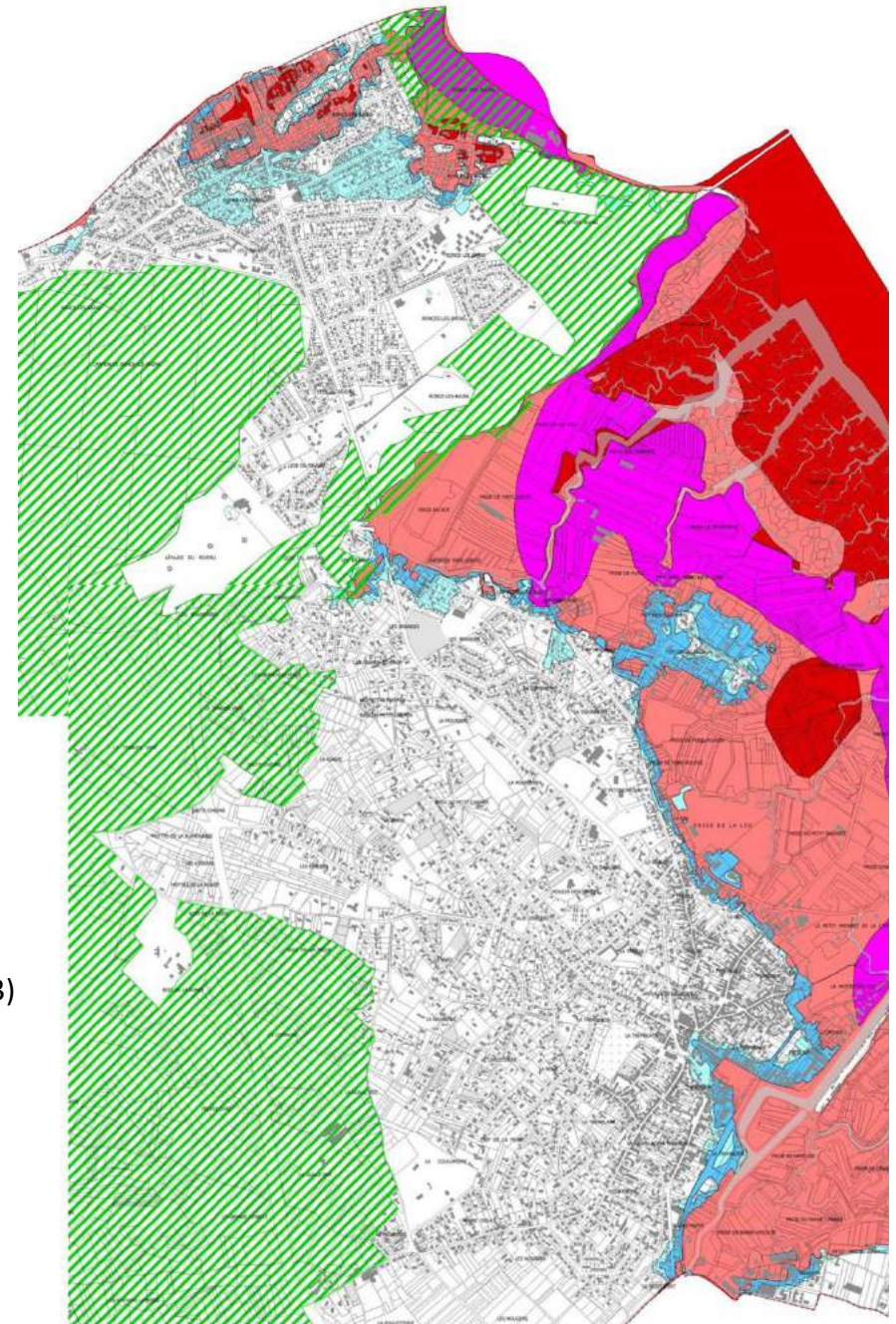
Risque submersion - projet de PPRL

 zones rouges - principe d'inconstructibilité (Rs1, Rs2, Rs3)

 zones bleues - constructibilité avec prescriptions (Bs1, Bs2)

Risque Feux de Forêt - PPRN Presqu'île d'Arvert

 zones rouges - principe d'inconstructibilité (R3-R4)



Rappel du contexte

- En vertu de la Loi SRU, La Tremblade doit compter **un minimum de 25 % de logements locatifs sociaux** dans son parc de résidences principales.
La proportion est d'environ 7% dans le parc actuel, avec **un déficit d'environ 470 logements**.
- Le Préfet a déclaré la Commune **en situation de "carence"** et lui assigne **un objectif de rythme minimal de production**, actuellement de 149 logements sociaux sur 3 ans.
- La Commune est en **partenariat avec l'EPFNA* et la CARA** pour le développement de l'offre sociale, au travers d'une convention opérationnelle renouvelée récemment et du lancement en 2019 d'une procédure de DUP* sur 4 sites.



Le PLU doit répondre à cet enjeu et prévoir des mesures pour accompagner les actions foncières et opérationnelles pour le logement social

* Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

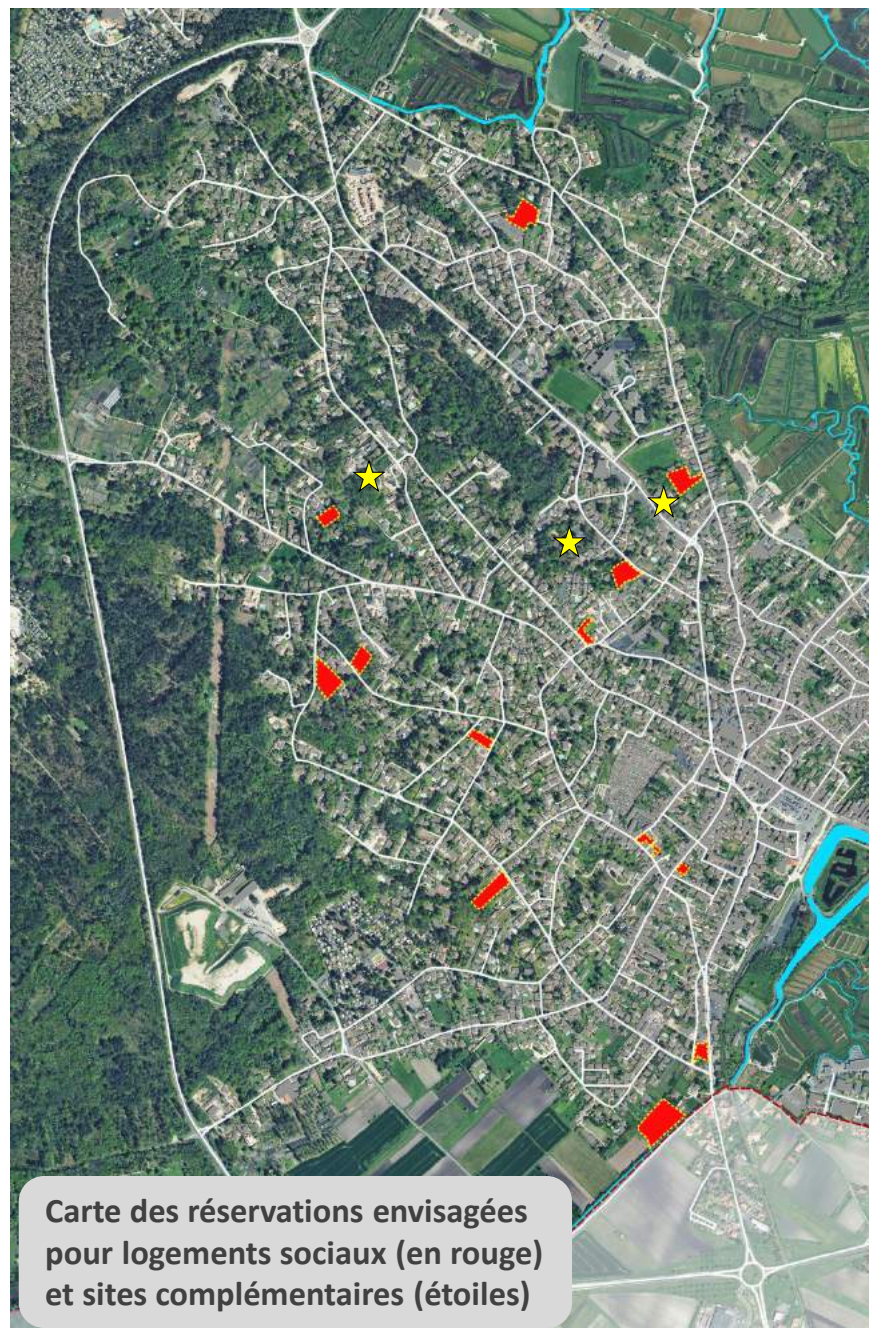
* Déclaration d'Utilité Publique

Dispositions prévues dans le PLU révisé

- **Délimitation de 14 sites réservés pour des programmes de logements sociaux**, pour un total de 3,4 ha et un prévisionnel d'env. 155 logements.

S'ajoutent à ces réservations :

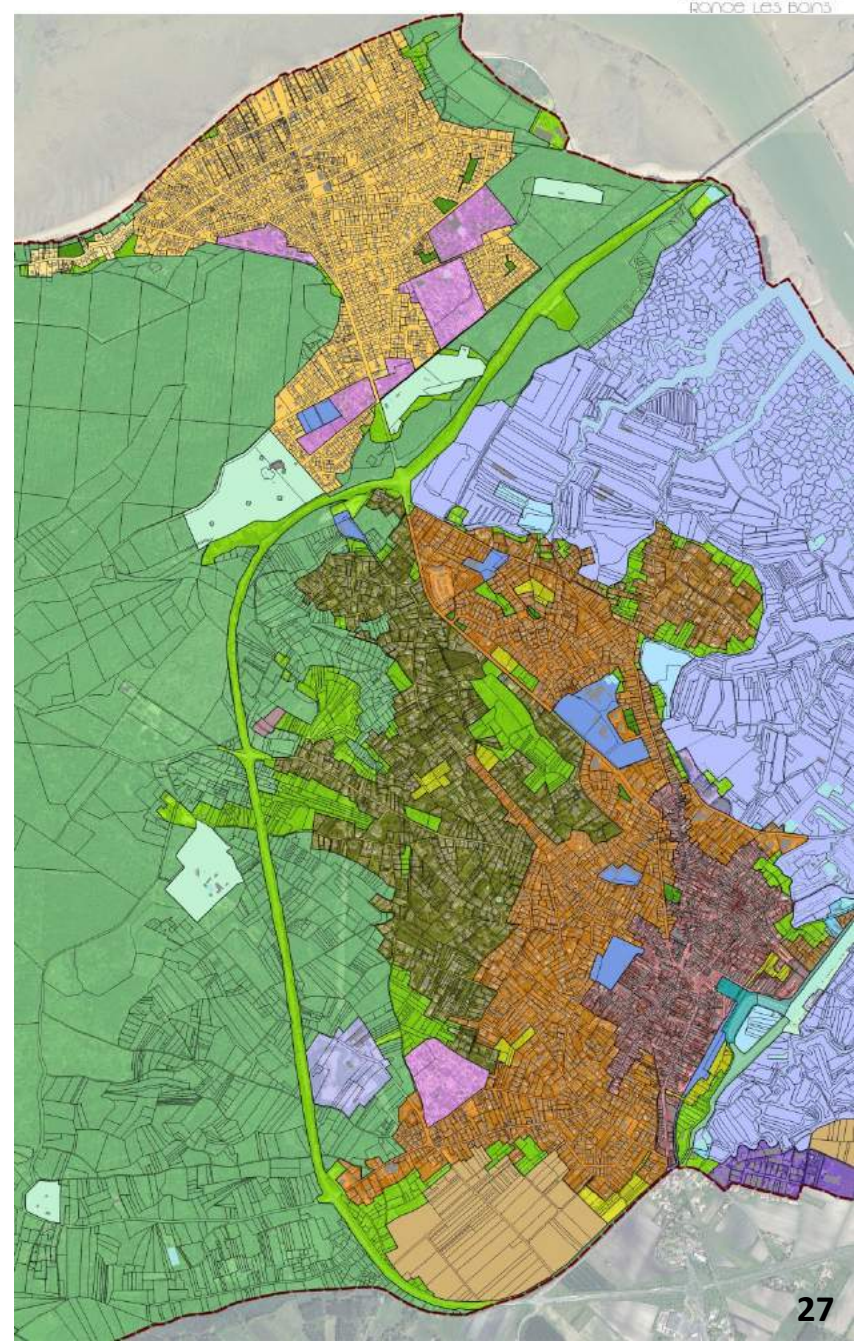
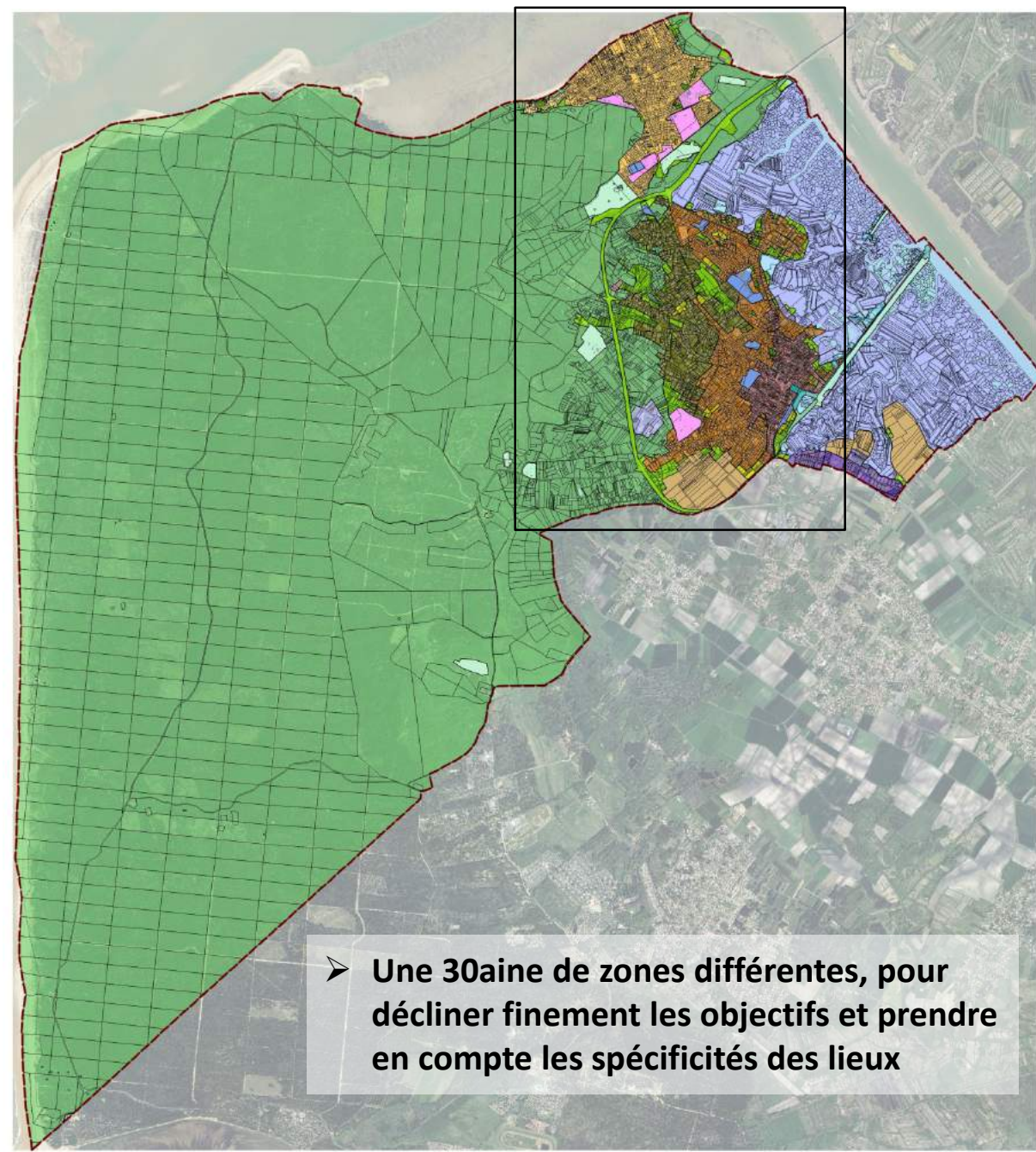
- les terrains déjà acquis (tel que rue des Riveaux),
 - la reconversion prévue des bâtiments de l'ancienne Gendarmerie et de l'EHPAD "Les Mimosas" pour du logement social
 - la veille foncière et l'exercice du droit de préemption par l'EPFNA sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser
- **L'obligation d'une proportion minimale de 30% de logements locatifs sociaux dans les opérations de 5 logements ou plus**, dans les zones urbaines et à urbaniser en dehors des sites concernés par une réservation.



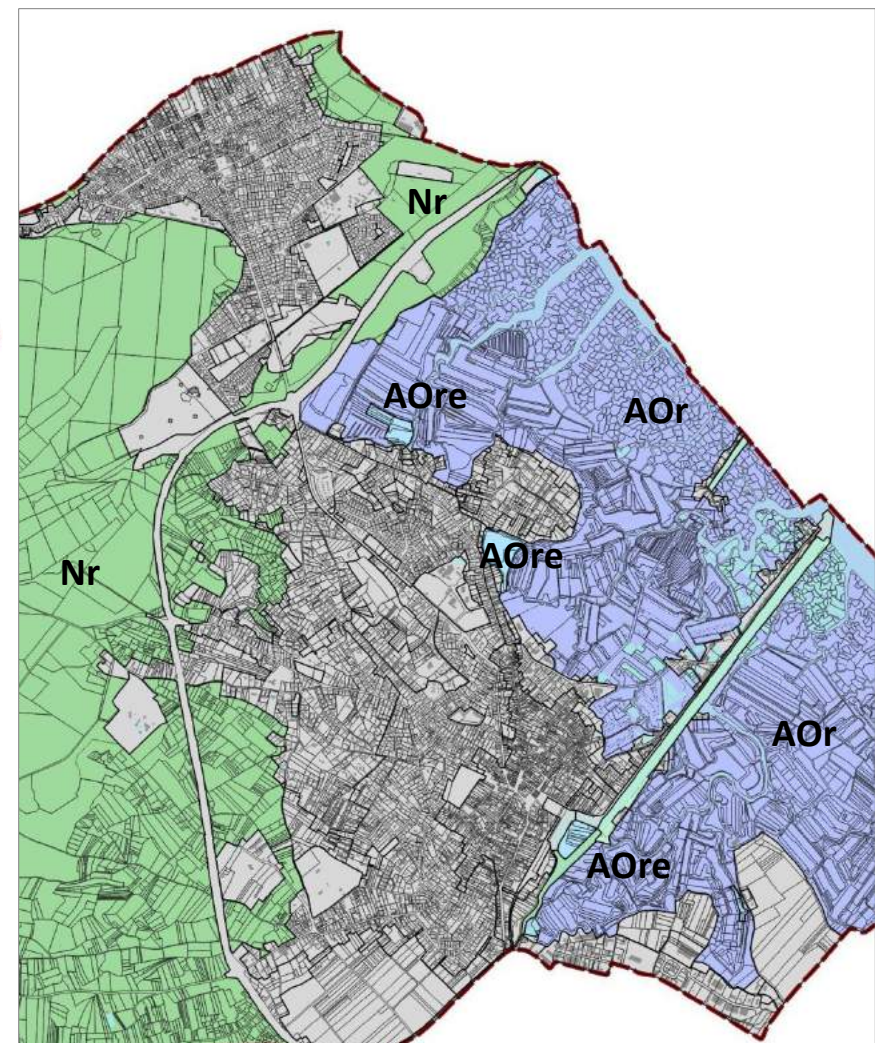
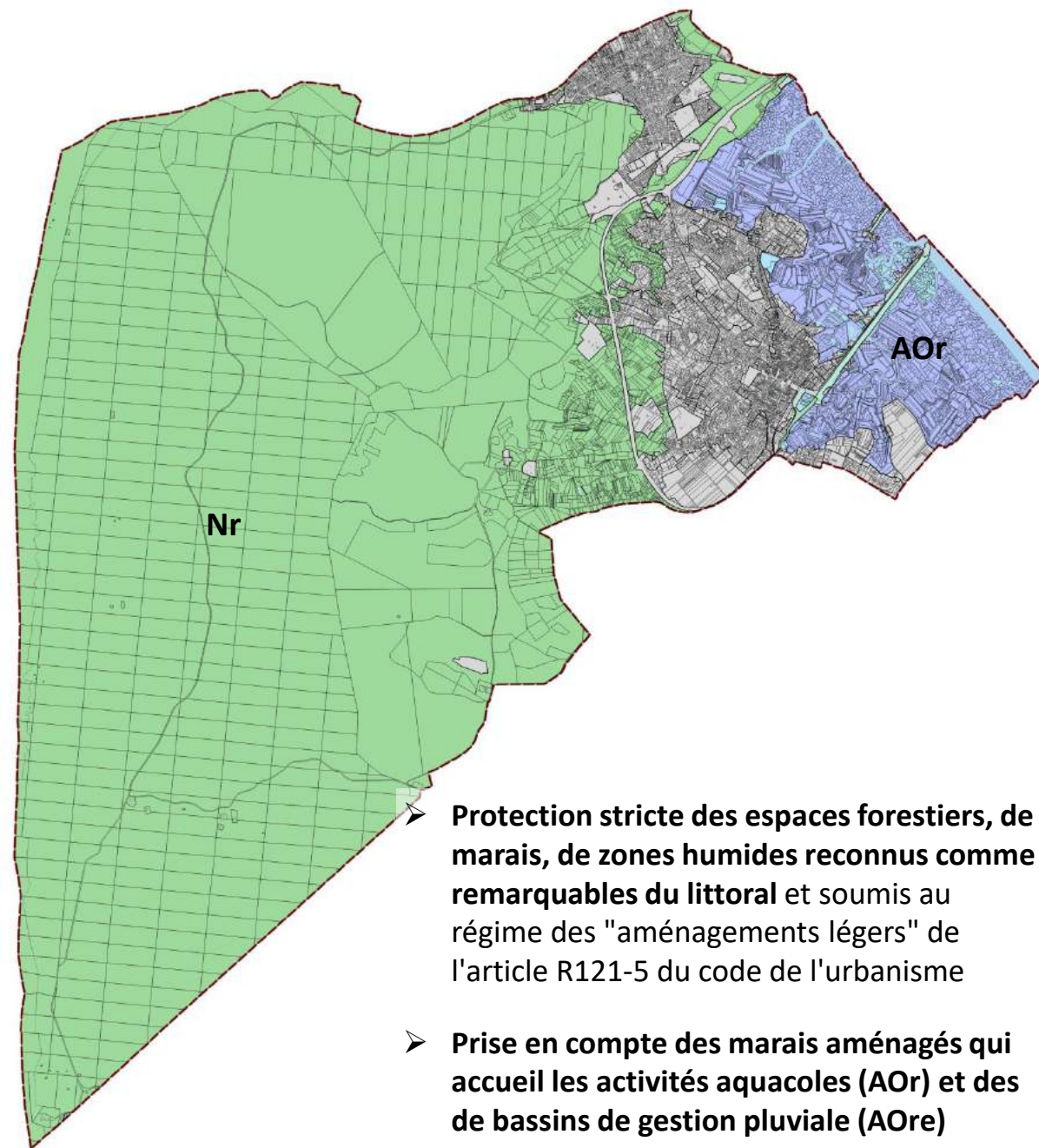
Carte des réservations envisagées pour logements sociaux (en rouge) et sites complémentaires (étoiles)

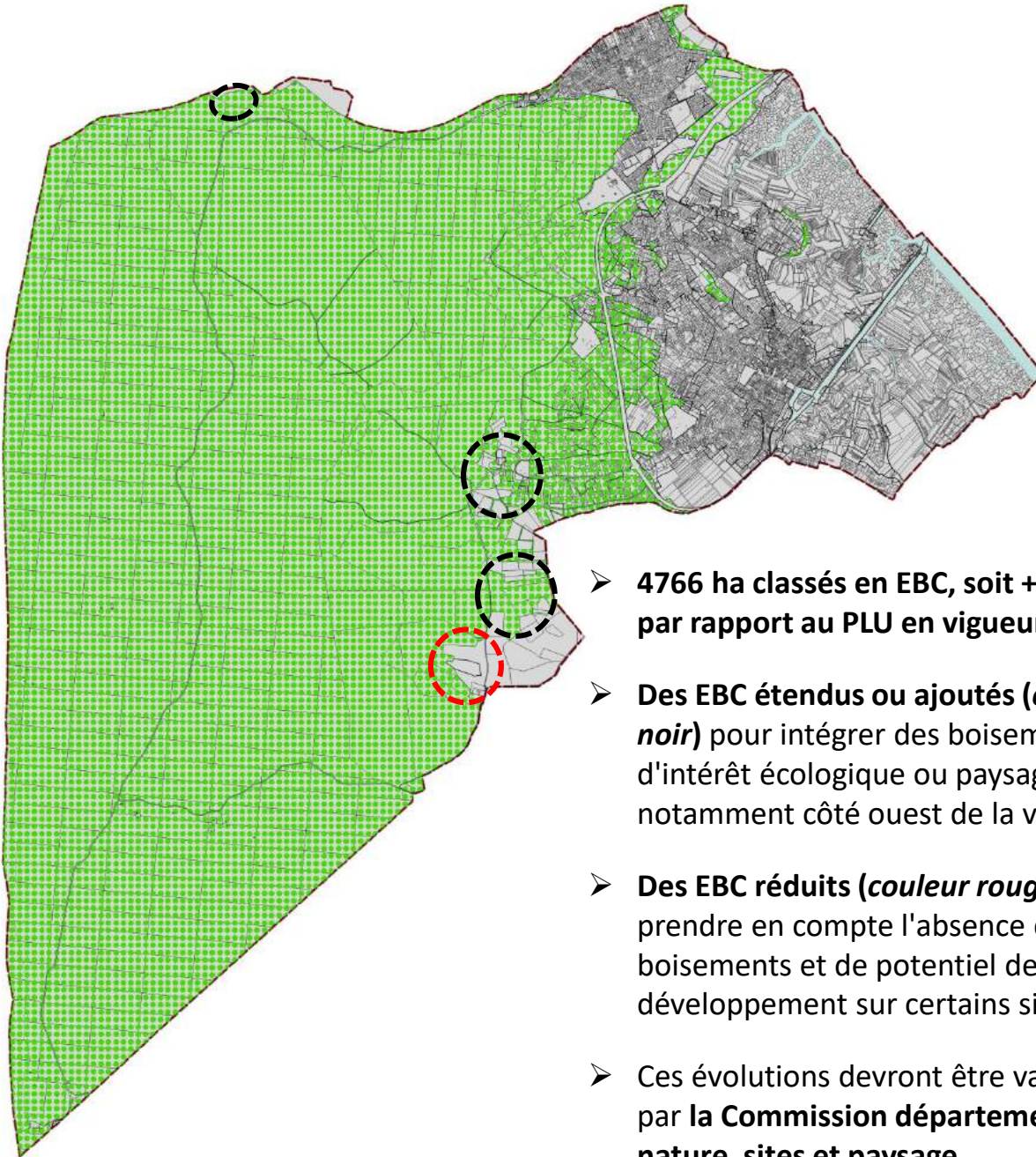


3. Déclinaison des dispositions envisagées dans le projet de révision du PLU



➤ Une 30aine de zones différentes, pour décliner finement les objectifs et prendre en compte les spécificités des lieux







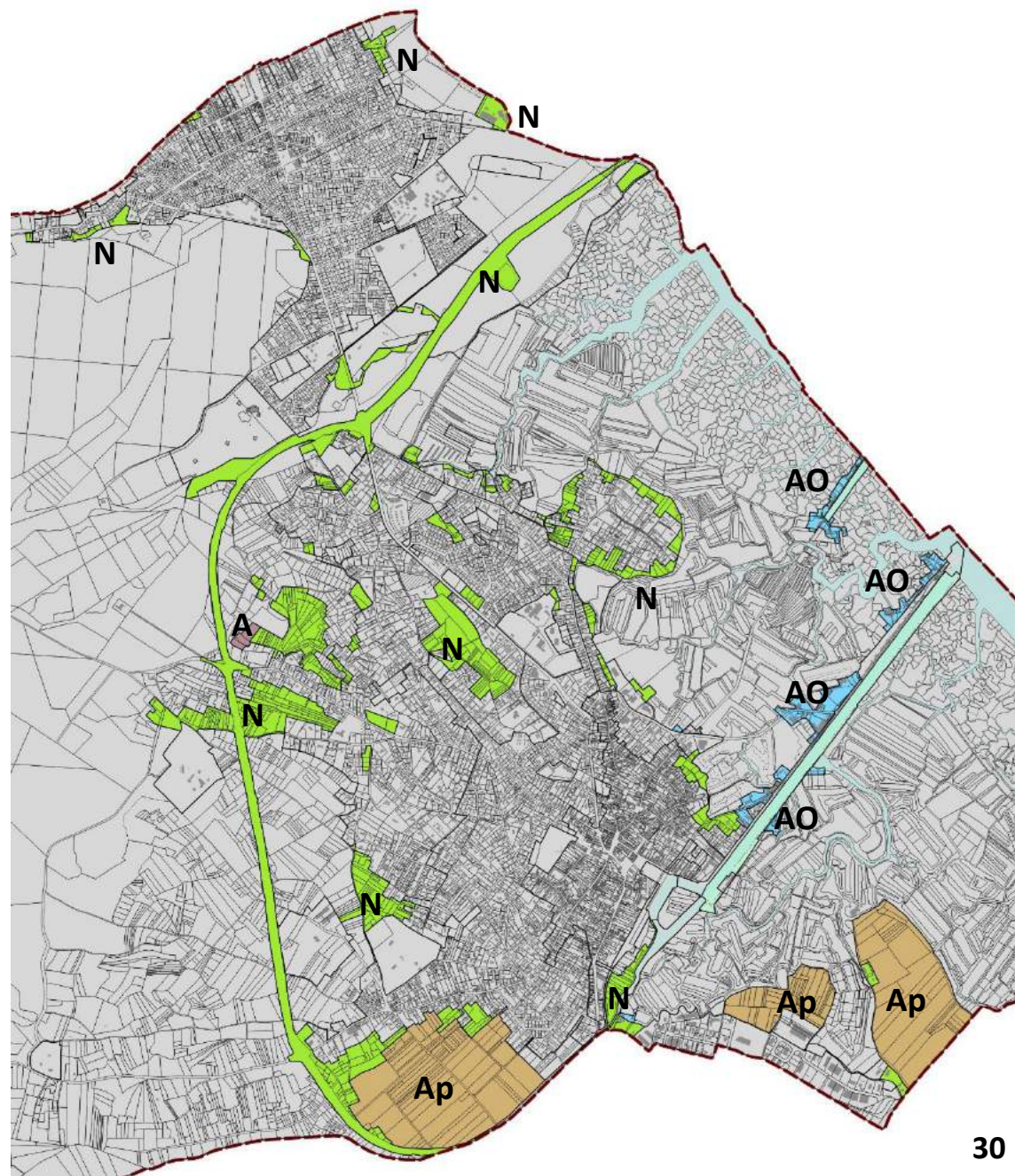


- 4766 ha classés en EBC, soit + 38 ha par rapport au PLU en vigueur
- Des EBC étendus ou ajoutés (*couleur noir*) pour intégrer des boisements d'intérêt écologique ou paysager, notamment côté ouest de la ville
- Des EBC réduits (*couleur rouge*) pour prendre en compte l'absence de boisements et de potentiel de leur développement sur certains sites
- Ces évolutions devront être validées par la **Commission départementale nature, sites et paysage**






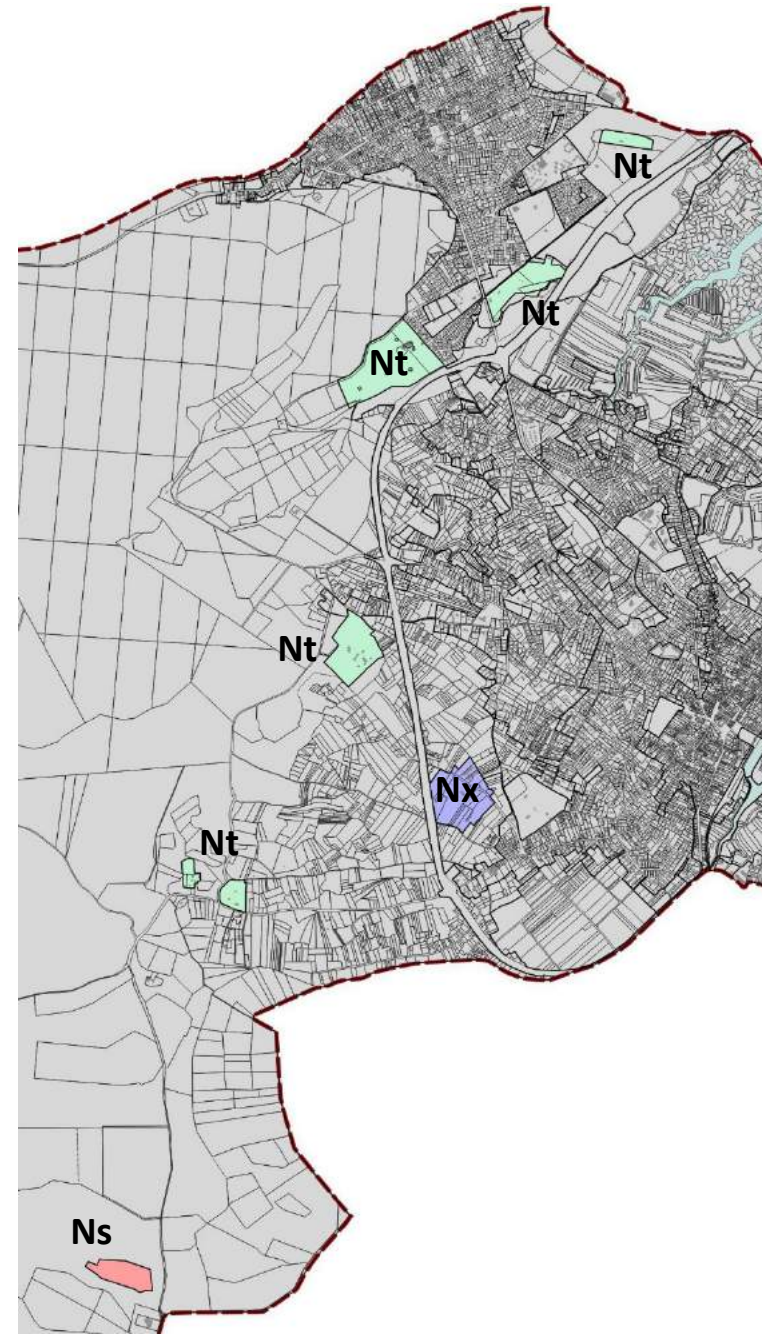
- La révision du PLU réintègre en zones inconstructibles **les espaces agricoles, potagers et arborés au sud de la ville** (*Grand Pont, Les Nougers, Pré neuf, Pouletterie*)
- **Le secteur boisé de la Mounière** (entre av. de Gaulle, rues du Mal Juin, et du Bois du Petit Chemin) bénéficie d'un reclassement en zone naturelle protégée
- **Les secteurs de concentrations de bâtiments et installations aquacoles** sont classés en zone AO, dédiée à leur accueil et développement (chenaux de l'Atelier et de Route Neuve).
En revanche, leur "pastillage" dans les marais disparaît compte tenu du caractère remarquable de ces espaces

-  Zone A – espaces de constructions et installations d'exploitation agricole
-  Zone Ap – terres et paysages agricoles à préserver
-  Zone AO – espaces de constructions et installations des activités aquacoles
-  Zone N – espaces naturels et de boisés protégés, et de bâti isolé

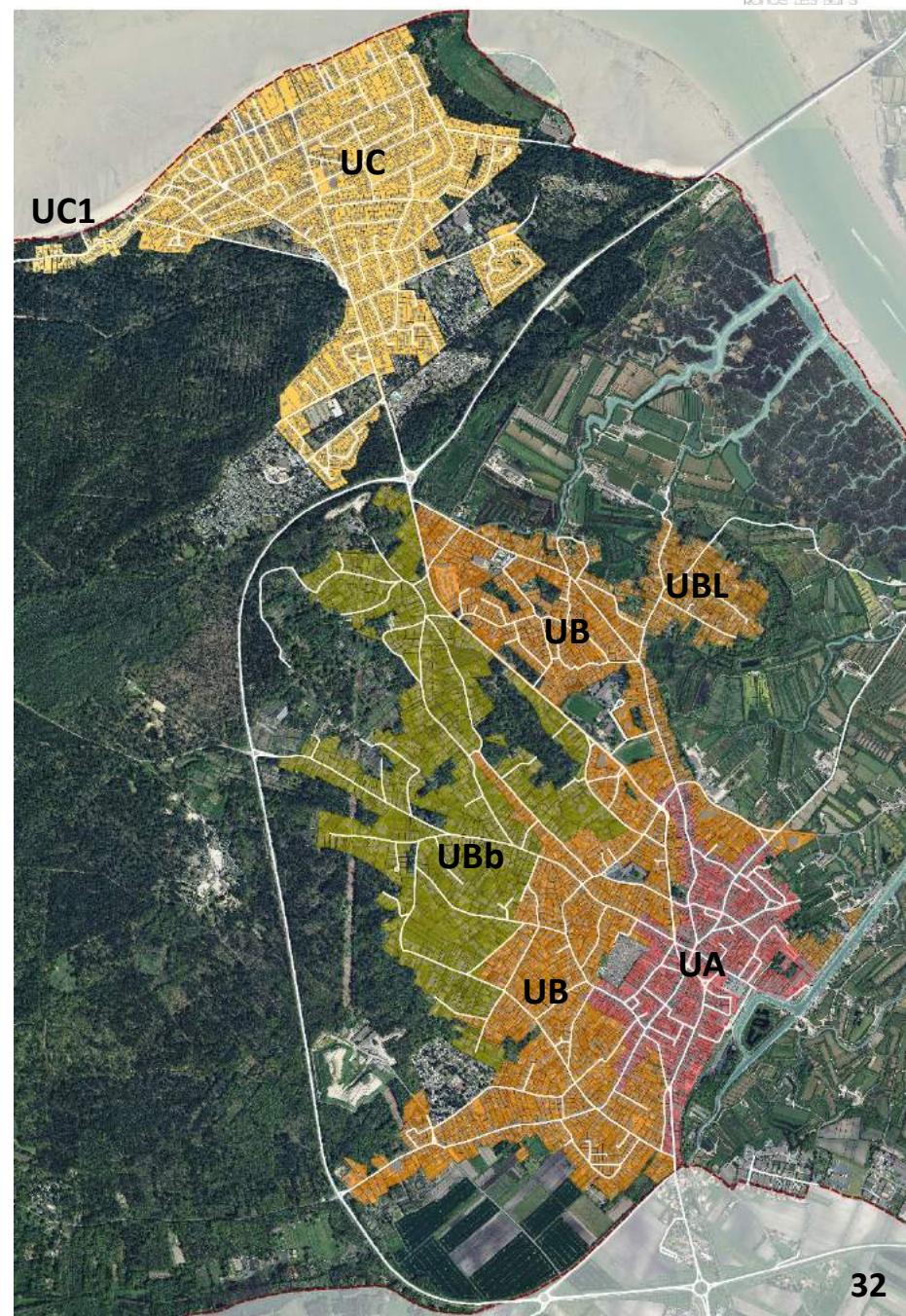


- Ces zones sont destinées à **permettre la gestion et l'extension limitée des activités et équipements existants** (+25 % maximum de l'emprise au sol des constructions).
- Compte tenu de la Loi Littoral (non continuité avec les agglomérations existantes) et de leur contexte (espaces remarquables, risques feux de forêt), ces zones **ne permettent pas des constructions nouvelles ou une augmentation des capacités d'accueil d'hébergements**
- Elles concernent :
 - en zone Ns, le site du **circuit de moto-cross aux Etains**
 - en zone Nt, plusieurs **sites de campings** (La Clairière, Le Pacha, Mus du Loup, Côte sauvage) et le **centre de vacances** rue Bouffard
 - en zone Nx, **le site de la Guilleterie** (déchetterie, entreprise de matériaux, centre de tir)






-  Zone Ns – espaces aménagés de sports et loisirs
-  Zone Nt – sites d'hébergements touristiques, d'activités et aménagements de loisirs
-  Zone Nx – site d'activités et d'équipements divers

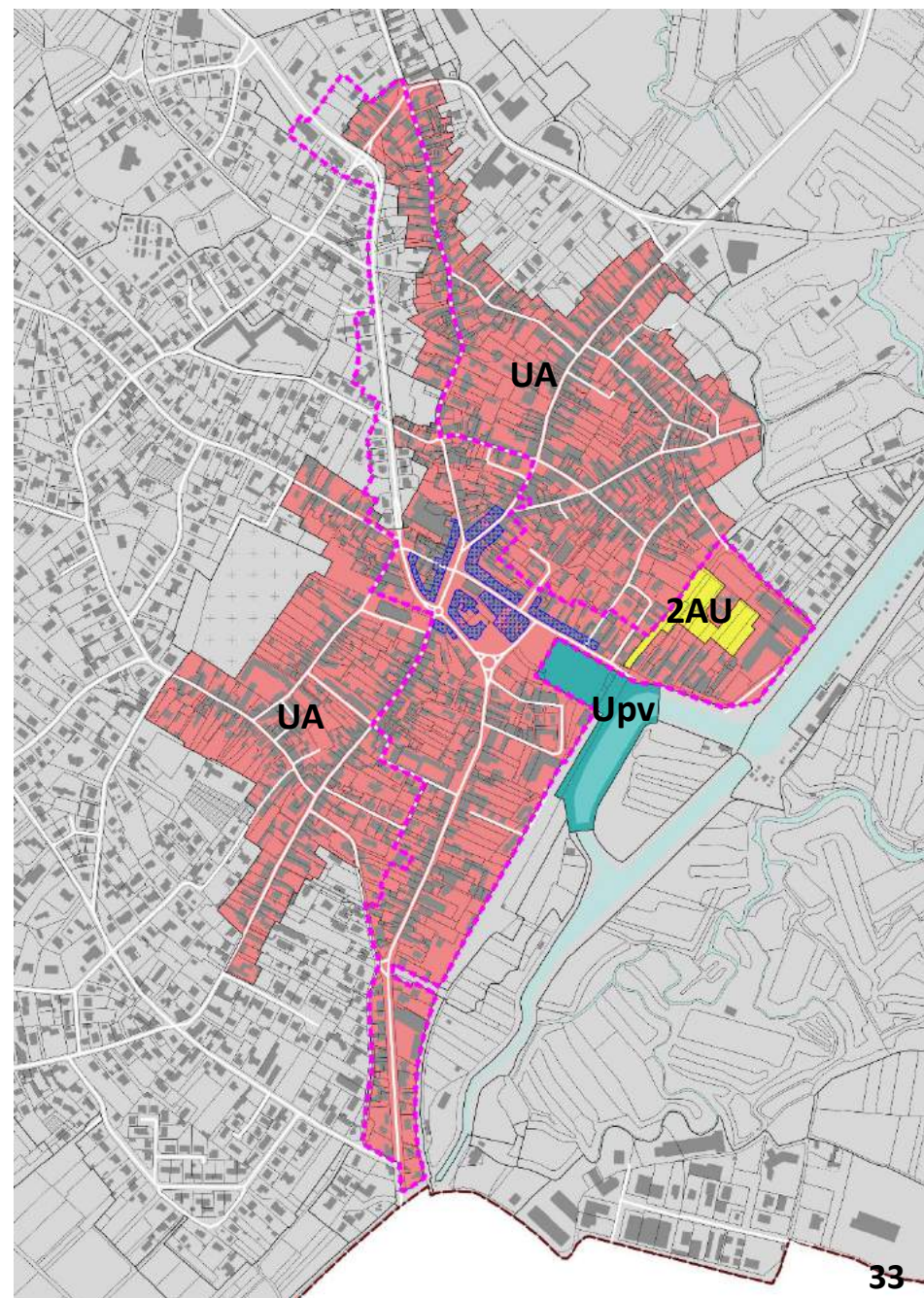


- **Une déclinaison des zones d'habitat en 5 type de zones, pour différentier notamment :**
 - les modes d'implantations des constructions : principe d'alignement sur les voies et de continuité en zone UA ; alignement possible et reculs variables depuis les voies en zones UB et UC ...
 - les densités attendues du bâti aux travers des règles d'emprises au sol et d'espaces verts : non réglementés ou limités en zone UA ; plus importants en zones UBb, UBL et UC
 - les hauteurs et autres paramètres liés à l'aspect des constructions : 11m maxi au faîtage en zone UA ; 8,5m maxi au faîtage dans les autres zones ...
 - des dispositions particulières en zones UBb / UBL / UC pour prendre en compte les couverts arborés et les paysages littoraux










- La révision du PLU préserve **les dispositions spécifiques applicables à la zone urbaine du centre-ville** (zone UA), notamment d'organisation et de mixité du tissu bâti
- Le projet introduit **des mesures spécifiques pour la préservation et le développement de l'offre commerciale du centre** :
 - définition d'un "Secteur de développement commercial préférentiel", en dehors duquel la surface de vente des commerces de détail est limitée (150m² maxi envisagé),
 - des "Linéaires commerciaux protégés", pour conserver la vocation des rez-de-chaussée du cœur de ville (place Gambetta, rue Foran, rue de la Seudre, Bd Pasteur).
- **Deux nouvelles zones sont créées** :
 - **zone UPv** correspondant aux installations du nouveau Port
 - **zone 2AU** de développement futur rues de l'Ortuge et Batelière

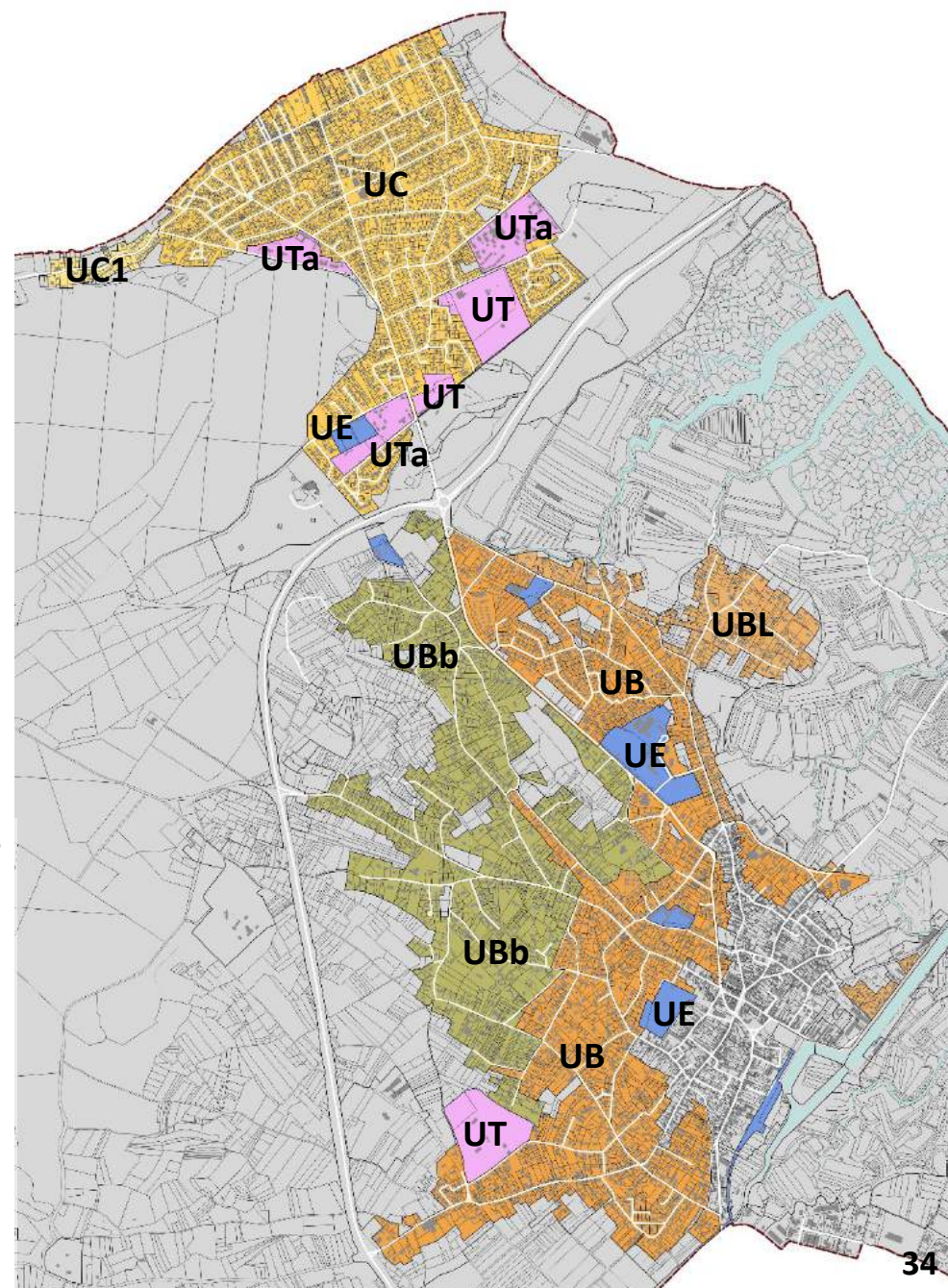
-  Zone UA – espaces urbanisés du centre-ville
-  Zone Upv – espaces d'aménagements et d'équipements portuaires compris dans l'opération "Port en ville"
-  Zone 2AU – secteur fermé à l'urbanisation, destiné à un aménagement futur à vocation principale d'accueil d'habitat
-  Secteur de développement commercial préférentiel
-  Linéaires commerciaux protégés



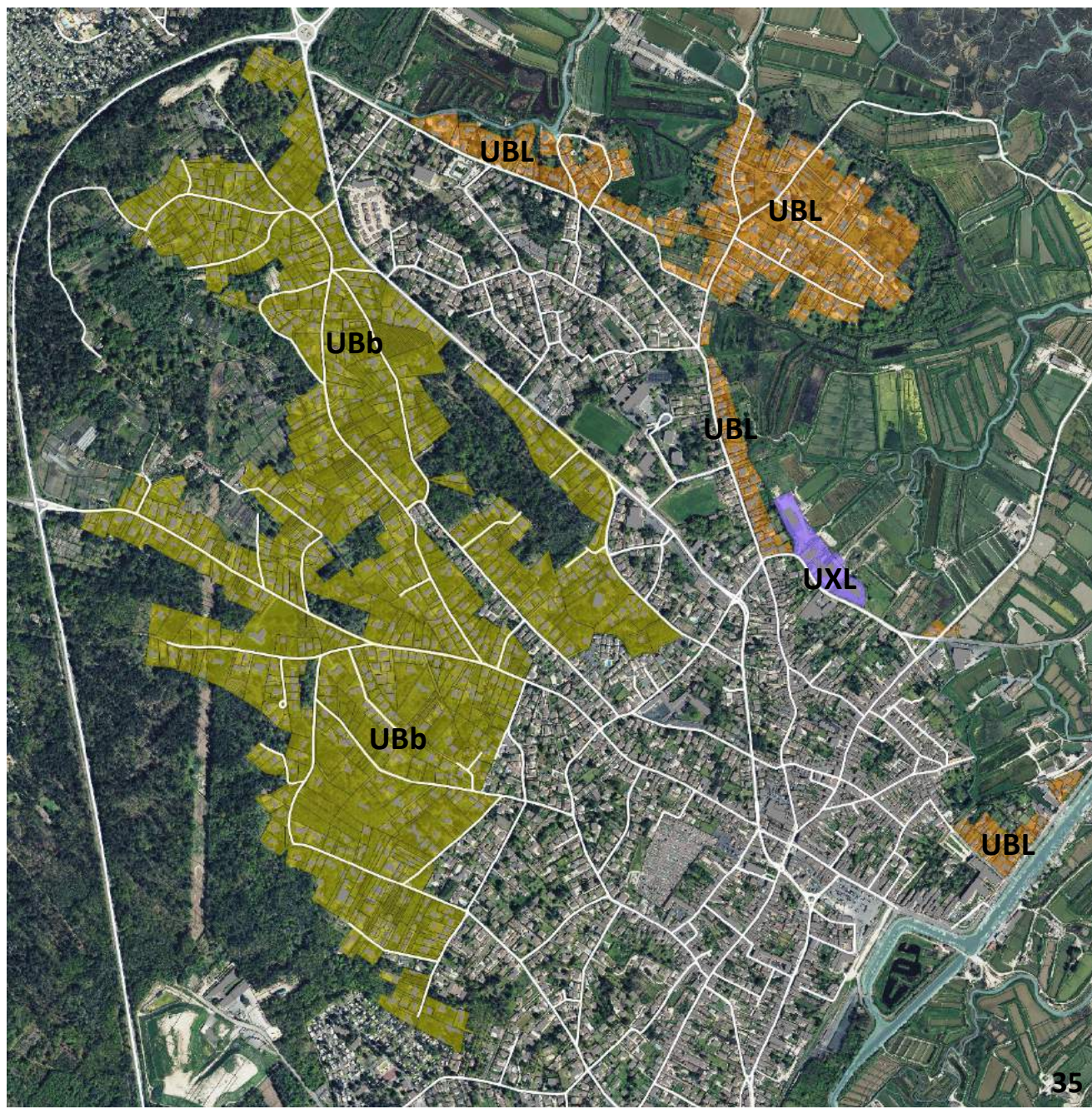
➤ Le projet de PLU prend en compte l'enveloppe des espaces urbanisés identifiés au titre de la Loi Littoral et décline les zonages en fonction de leur vocation et de leur localisation :

- **Distinction des zonages autour de la ville (zones "UB") et à Ronce-les-Bains (zones "UC")** pour adapter les dispositions réglementaires, en termes d'espaces verts et boisements à préserver, et d'aspect architectural des constructions.
- **Création d'un zonage "UE"** couvrant les sites d'équipements publics (secteur du collège/stade, école de la Sablière, cimetière, aire de camping car, STEP, tennis municipaux, voie ferrée/arrêt train des Mouettes)
- **Maintien des zones de sites d'hébergements touristiques**, en distinguant zone UT d'hébergements de plein air (*La Coulumière, Les Genets, Activ-loisirs*) et zone UTa d'ensembles résidentiels (*sous les Pins, Azureva, Club du Soleil*)

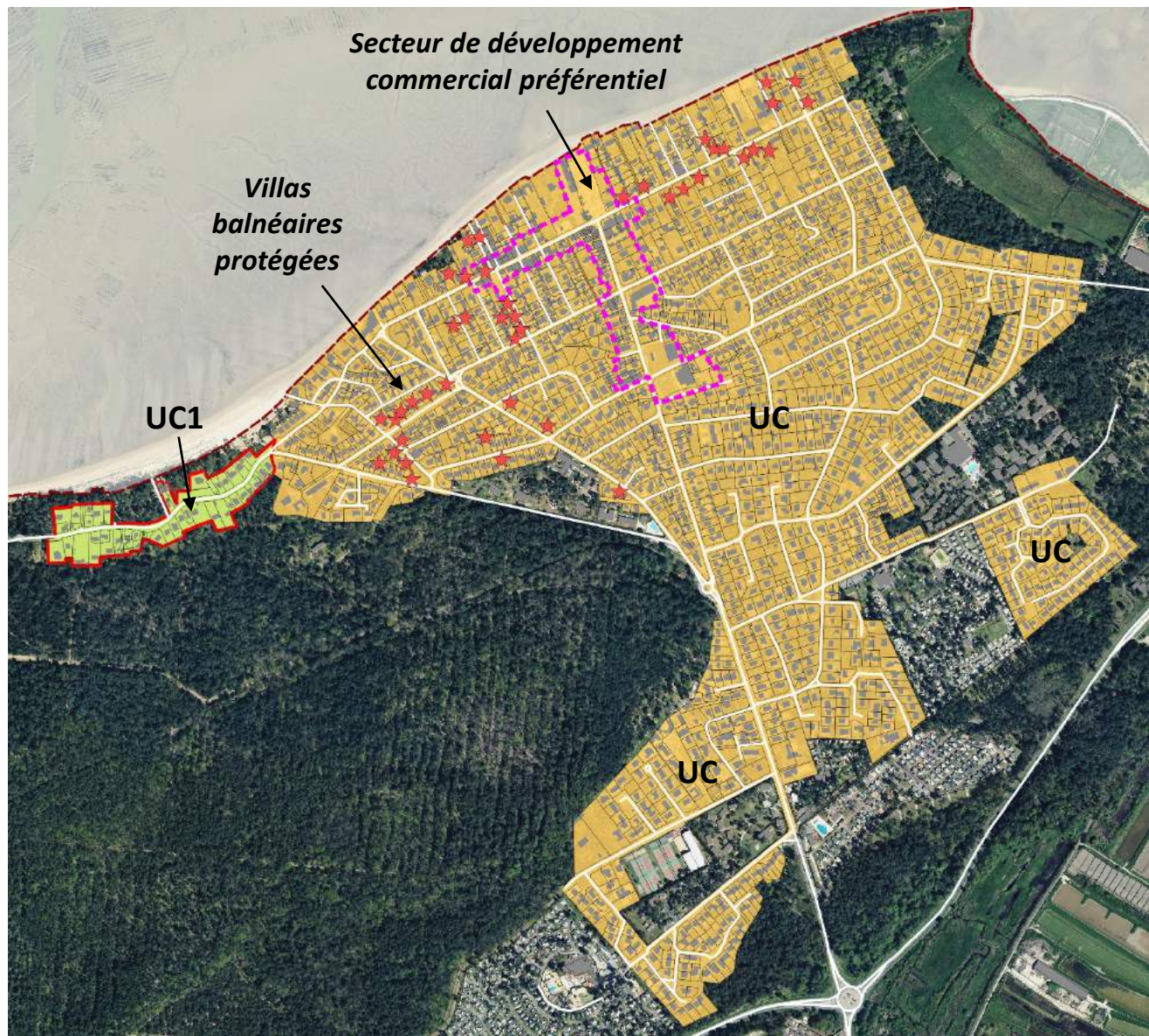
-  Zone UB – espaces urbanisés des quartiers d'habitat autour du centre-ville
-  Zone UBb – espaces urbanisés des quartiers d'habitat sous couvert boisé
-  Zone UBL – espaces urbanisés de quartiers de proximité avec les espaces littoraux protégés
-  Zone UC - espaces urbanisés agglomérés de Ronce-Les-Bains
-  Zone UC1 - espaces bâtis en marge ouest de Ronce-les-Bains
-  Zone UE - espaces urbanisés d'équipements publics ou d'intérêt collectif
-  Zone UT/UTa - sites d'hébergements touristiques de plein air / sous forme d'ensembles résidentiels



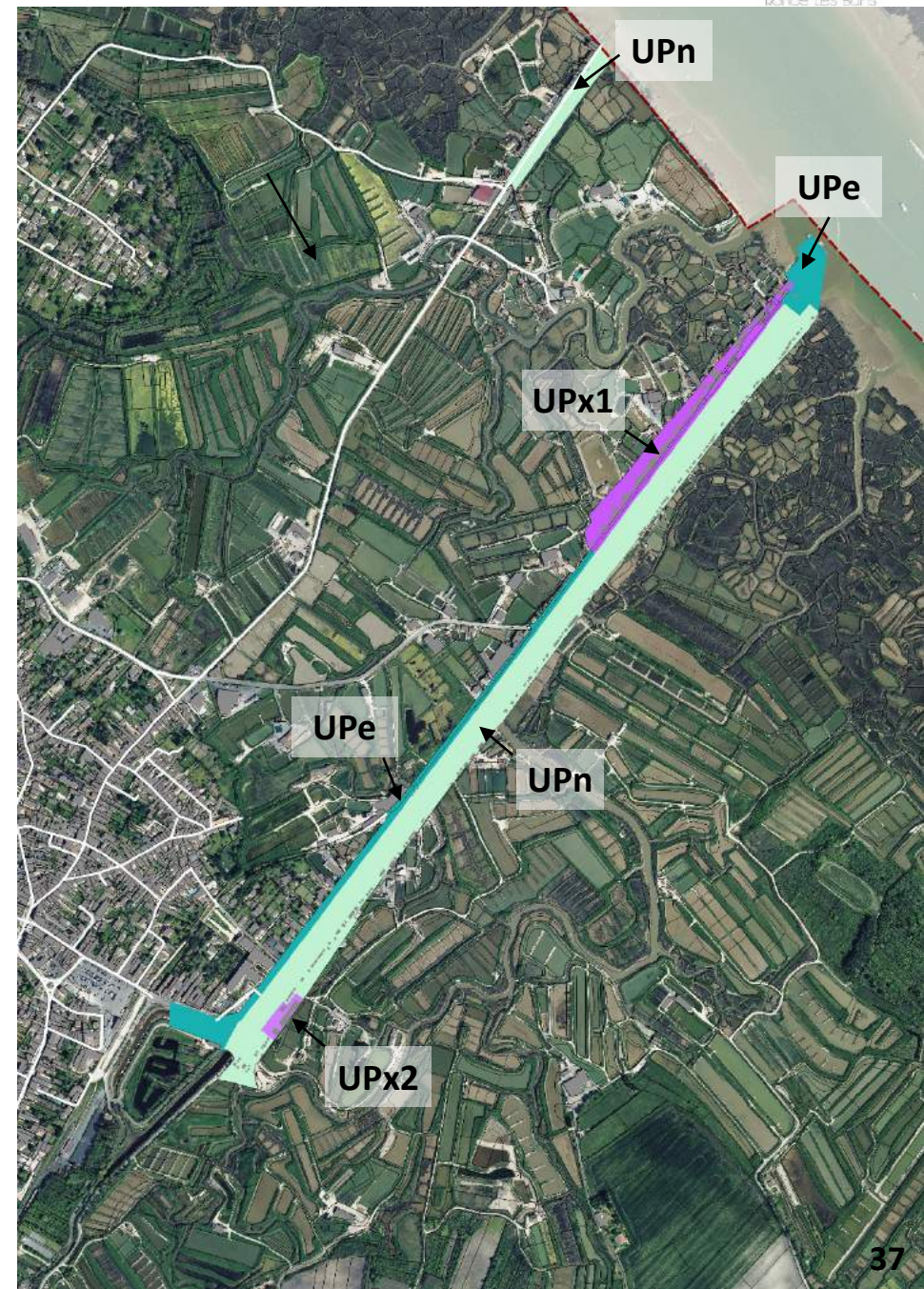
- **La zone UBb** : un objectif de préservation du caractère résidentiel "sous boisements" sur les quartiers ouest de la ville :
 - obligation de prise en compte des arbres de haute tige dans l'organisation du bâti
 - obligation de conservation et plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres de pleine terre
 - emprise au sol maximale des constructions réduite et taux d'espaces verts plus importants qu'en zone UB
- **La zone UBL** : un objectif de prise en compte des proximités et paysages des marais côté est de la ville :
 - obligation de prise en compte et de conservation des arbres de haute tige
 - reculs plus importants qu'en UB et UBb par rapport aux limites séparatives
 - emprise au sol maximale des constructions réduite et taux d'espaces verts plus importants qu'en UB et UBb
- **Identification d'une zone UXL** Bld de La Leu, pour encadrer l'évolution d'entreprises implantées en limites de marais



- **Application dans la zone UC des dispositions de préservation du caractère résidentiel "sous boisements"** (idem UBb):
 - obligation de prise en compte des arbres de haute tige dans l'organisation du bâti
 - obligation de conservation et plantation d'au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres de pleine terre
- **Distinction d'une zone UC1 sur la partie ouest de l'avenue de la Cèpe, dans laquelle la constructibilité est limitée à l'extension du bâti existant (+30% maxi)**
Le PLU prend ici en compte les avis exprimés par l'Etat de la situation "hors agglomération de ce secteur"
- **Délimitation d'un "Secteur de développement commercial préférentiel" autour des av. Gabrielle et Camille Daniel** en dehors duquel la surface de vente des commerces de détail est limitée (150m² maxi envisagé)
- **Identification de 43 villas balnéaires** comme éléments de patrimoine à préserver (idem PLU actuel), pour lesquelles les mesures de protection sont renforcées



- **Définition de zonages "UP" avec indice englobant les espaces aménagés compris dans le domaine portuaire.**
 - la zone UPx1 qui couvre les espaces bâtis destinés prioritairement aux activités aquacoles le long de la Grève
 - la zone UPx2 qui couvre les espaces bâtis d'activités artisanales et commerciales sur le domaine portuaire (*Uship ...*)
 - la zone UPe couvre les espaces d'équipements et d'infrastructures (parking, débarcadère, Bld Letélié, bout du chenal)
 - la zone UPn qui couvre les chenaux de l'Atelier et de la Route Neuve, les espaces non bâtis attenants, et le secteur de cabanes ostréicoles traditionnelles en rive droite du chenal de l'Atelier



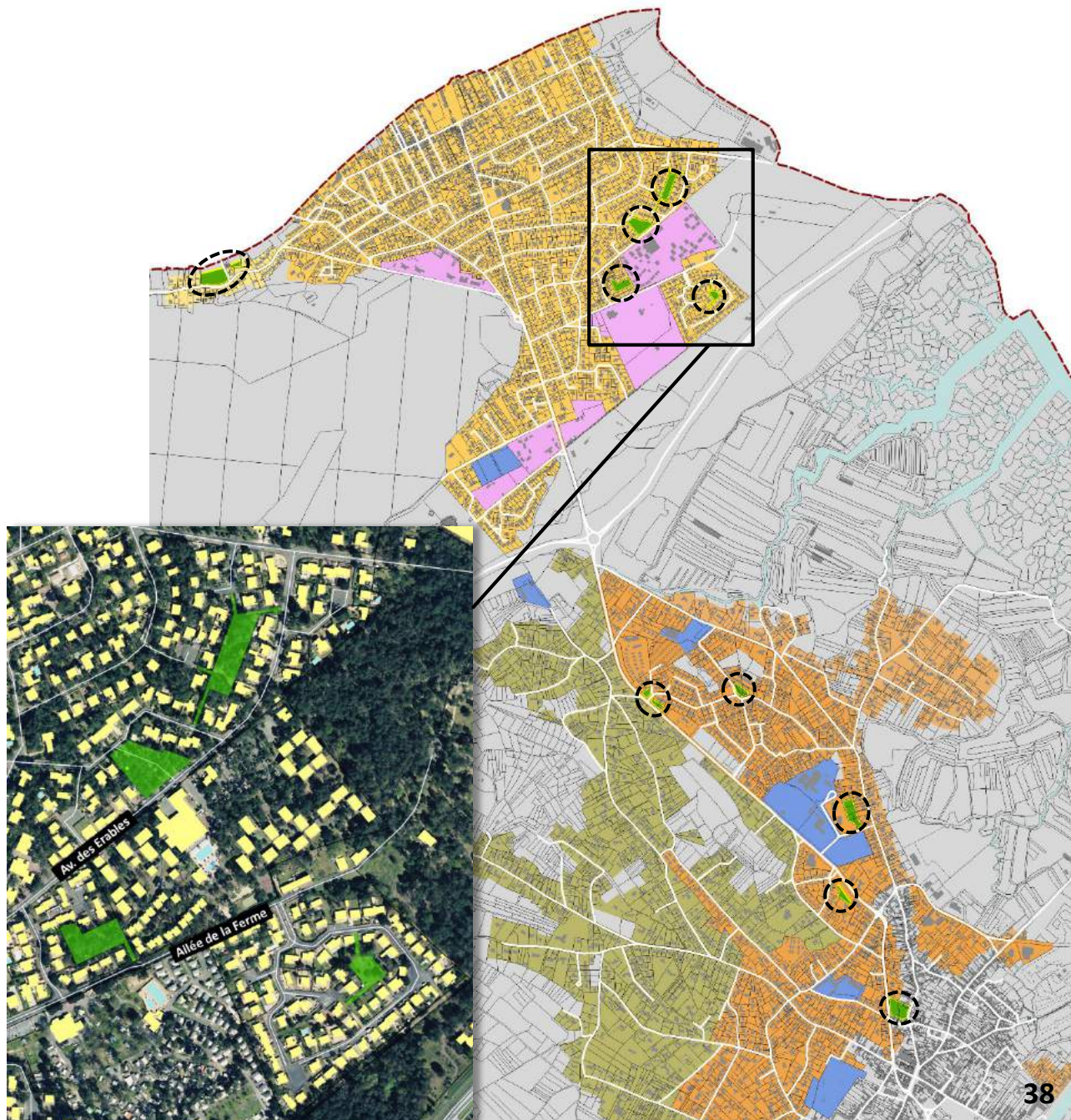
➤ Le projet de PLU crée un zonage "Nj" qui identifie les sites d'espaces verts/arborés importants à l'échelle de la ville ou du quartier, de manière à consacrer leur vocation, leur caractère principalement végétal et non imperméabilisé :

- le Parc des Saisons
- le bosquet arboré du "parking de la Poste"
- le parc de la Cité La Sablière
- les espaces arborés av. De Gaulle-rue des Timoniers
- le bosquet arboré rue des Calfats
- le Théâtre de verdure
- 4 sites d'espaces verts de cœurs de lotissements à Ronce (av. des Erables et allée de la Ferme)

➤ Sur ces sites, seuls sont admis **les aménagements légers**, d'intérêt collectif et/ou nécessaires à leur mise en valeur (mobilier, cheminements, réseaux ...)



Zone Nj - sites d'espaces verts aménagés de proximité urbaine

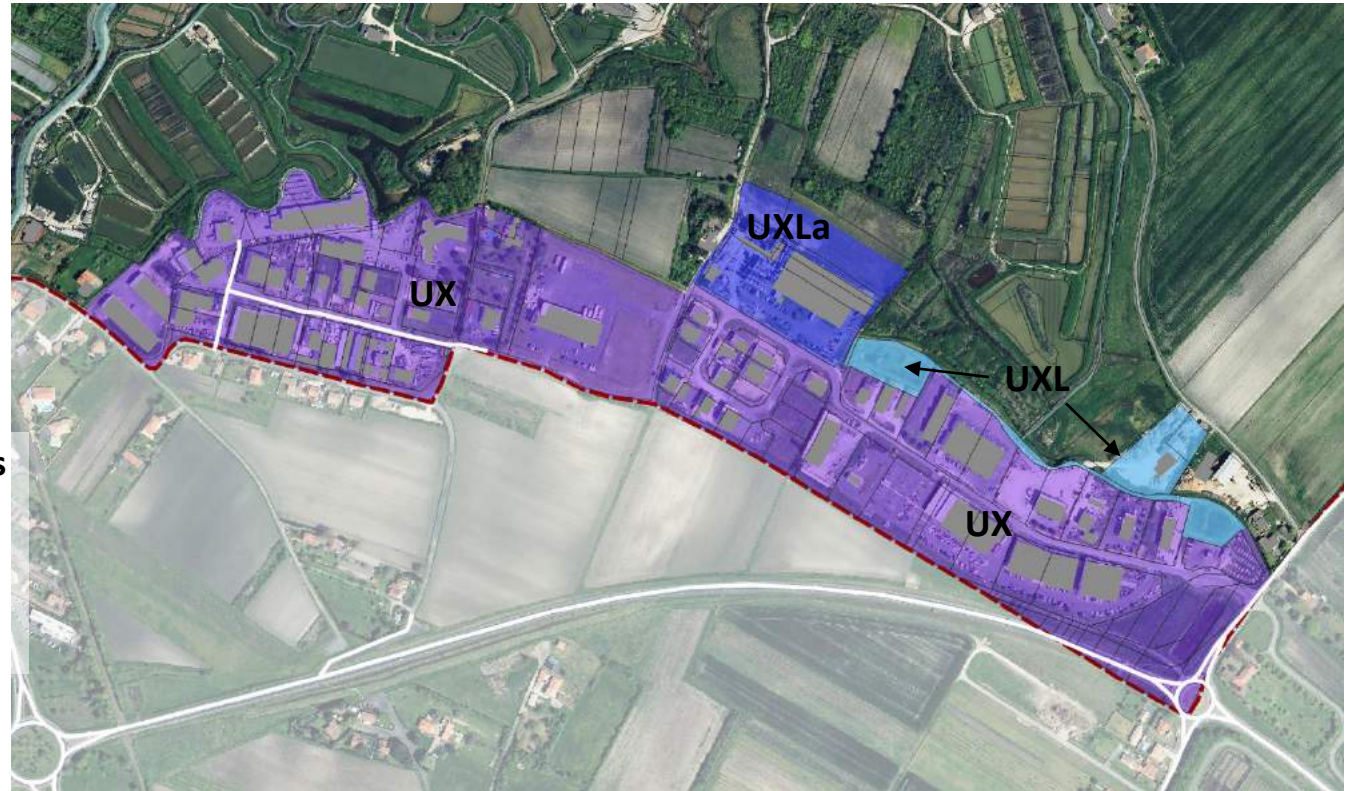


➤ Principales prescriptions rattachées à la protection des villas balnéaires :

- Interdiction de la démolition du bâti repéré, sauf obtention d'un permis de démolir justifié
- Respect des volumétries initiales du bâti et de ses différentes parties en cas de projet d'extension
- Extensions possibles à l'alignement ou en retrait du bâtiment existant par rapport à la rue
- Respect de l'aspect initial des façades, modénatures, toitures, ouvertures, menuiseries, clôtures en cas de travaux, avec une obligation d'aspect similaire ou en harmonie avec ceux-ci
- Conservation des gammes et ordonnancements existantes de couleurs (généralement blanc ou teintes claires en façades, mise en valeur des chainages d'angles, blanc ou couleurs soutenues sur les modénatures et menuiseries)
- Contact recommandé avec un architecte-conseil en amont des projets



- **Prise en compte du secteur aménagé des ZAE des Brégaudières-Brassons (zone UX),** pour permettre l'évolution du bâti existant et l'installation de nouvelles entreprises
- **Introduction d'un minimum de 300 m² de surface de vente pour le commerce de détail au sein de cette zone UX,** pour éviter l'installation de petites unités potentiellement concurrentielles avec l'offre commerciale du centre
- **Prise en compte du projet et des modalités prévue d'extension de l'usine vinaigrerie (zone UXLa),** validés en mars 2021 dans le cadre d'une procédure spécifique de "Déclaration de projet"
- **Distinction d'une zone UXL couvrant les espaces aménagés / bâtis (entreprise bois, bassins pluviaux) situés en marge nord de la ZAE et en proximité des marais**



- **Le projet de PLU identifie 9 secteurs d'urbanisation future à organiser, concernés par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

Ces secteurs couvrent un total de 9,7 ha.

Ils ont vocation à répondre aux objectifs de développement de l'habitat fixés dans le PADD, y compris la création de logements locatifs sociaux.

- **7 secteurs classés en zone "1AU" ouverte à l'urbanisation :**

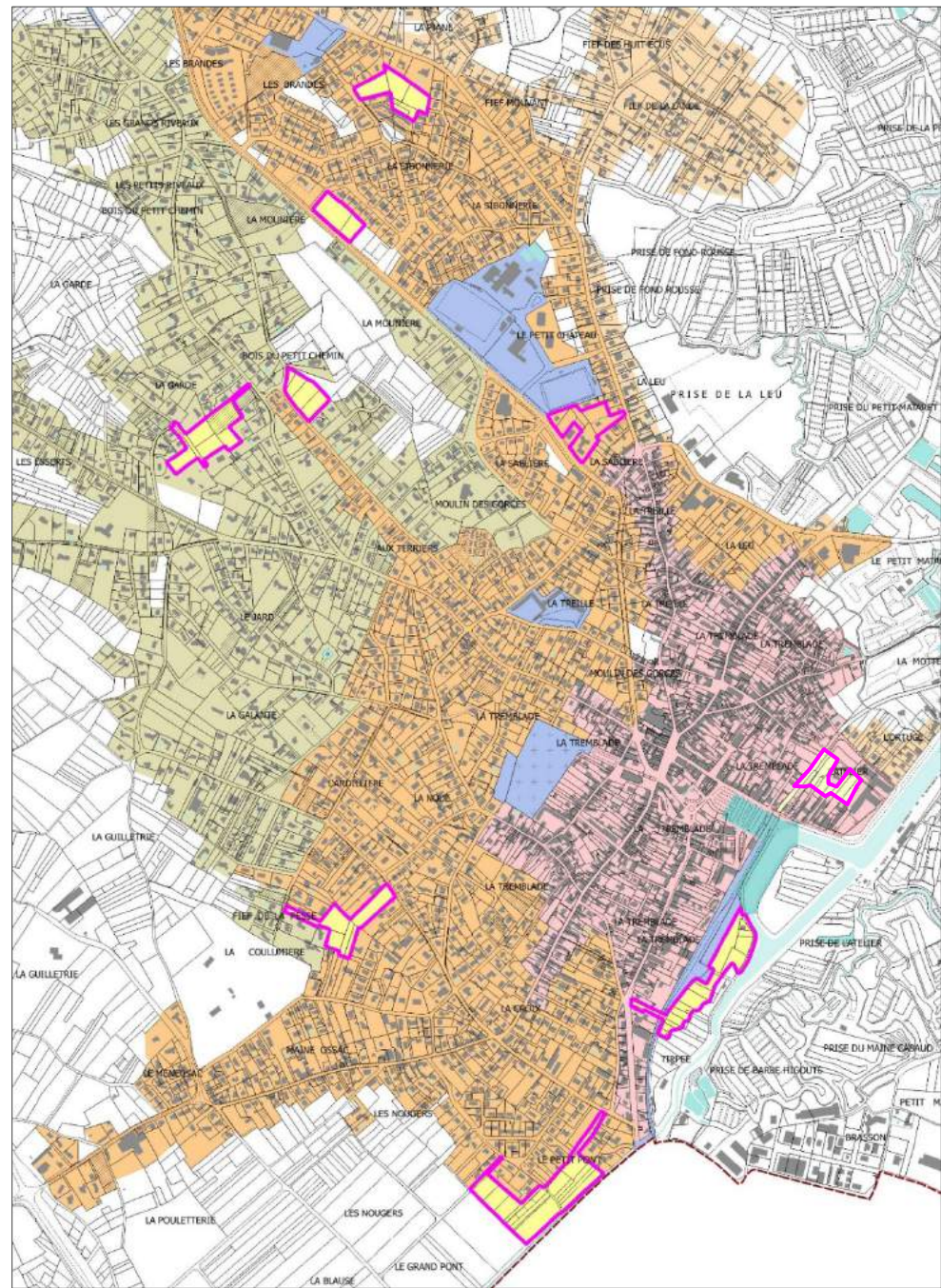
- Petit Pont
- Fief de la Pesse
- Rues des Biches et des Riveaux
- Rues des Calfats et des Huitriers
- Rue du Maréchal Juin
- Av. de Gaulle - Allée des Gabiers
- La Résinerie

- **1 secteur classé en zone "UB" urbanisable :**

- Petit Château (rue Gaillardon)

- **1 secteur classé en zone "2AU" dont l'ouverture à l'urbanisation avec établissement d'une OAP est reportée (réseau d'assainissement à étendre) :**

- Rue de l'Ortuge / rue Batelière



1. Identification des terrains potentiels et des éléments de contexte



2. Inventaire des milieux naturels, identification des enjeux environnementaux et paysagers

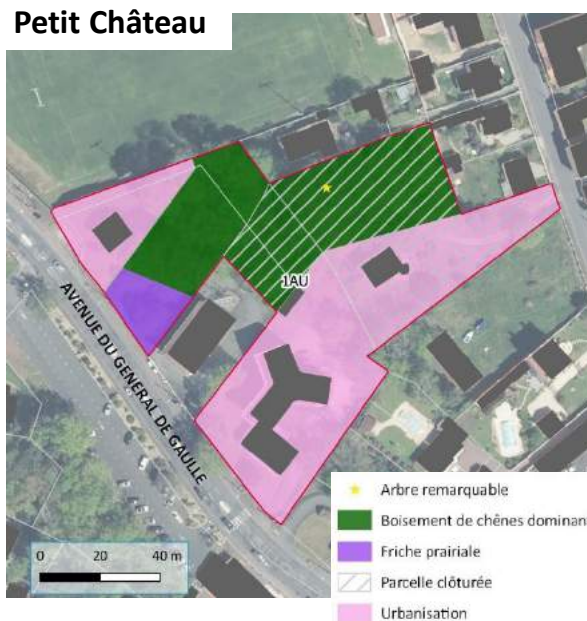


3. Détermination des modalités d'aménagement et des objectifs de productions de logements

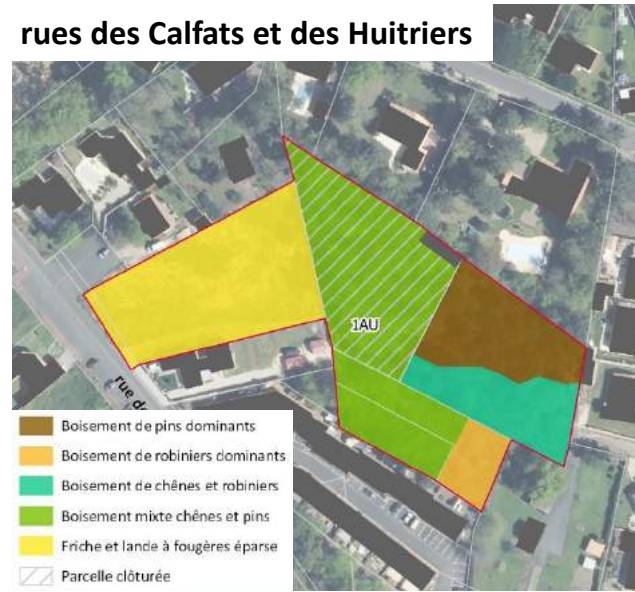


Des secteurs pour l'essentiel relevant actuellement d'une occupation boisée :

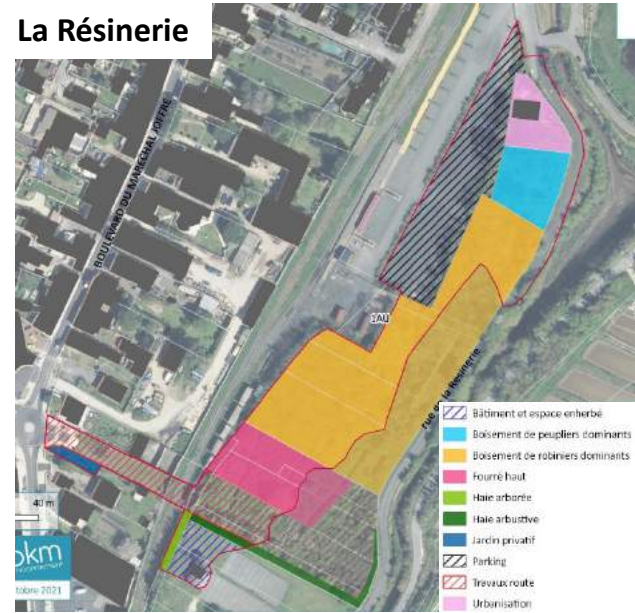
- des boisements de chênes dominants (potentiellement de plus fort intérêt) sur les secteurs de Fief de Pesse, rue M^{al} Juin, Petit Château, avenue de Gaulle ;
- des boisements de pins dominants ou à caractère mixte, notamment en mélange avec du robinier (espèce envahissante) rue des Riveaux et à la Résinerie ;
- un intérêt faunistique dépendant de l'importance du sous-bois et des potentiels liens fonctionnels avec d'autres boisements plus étendus (notamment rue M^{al} Juin et av. de Gaulle en lien avec la Mounière)
- Le repérage d'arbres "remarquables" (de grand volume/âge) sur les secteurs Fief de Pesse, rue M^{al} Juin, Petit Château ;
- des occupations diverses urbaines, friches, fourrés ou jardins sur certains secteurs, dominants (Petit Château, Petit Pont) ou ponctuels (Fief de Pesse, La Résinerie, rue des Calfats).



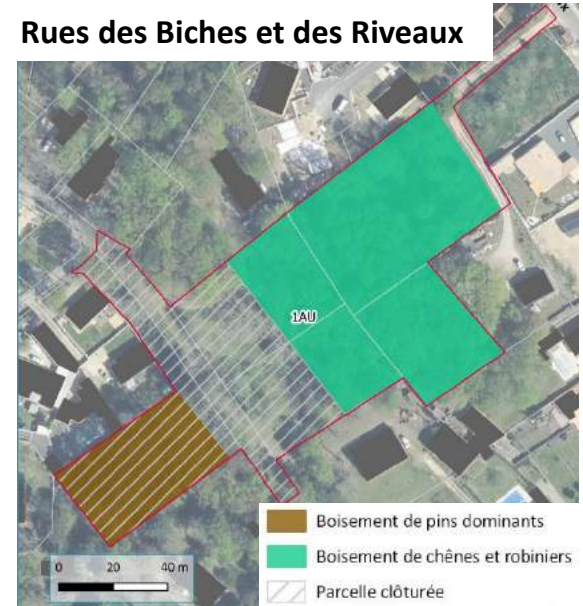
rues des Calfats et des Huitriers



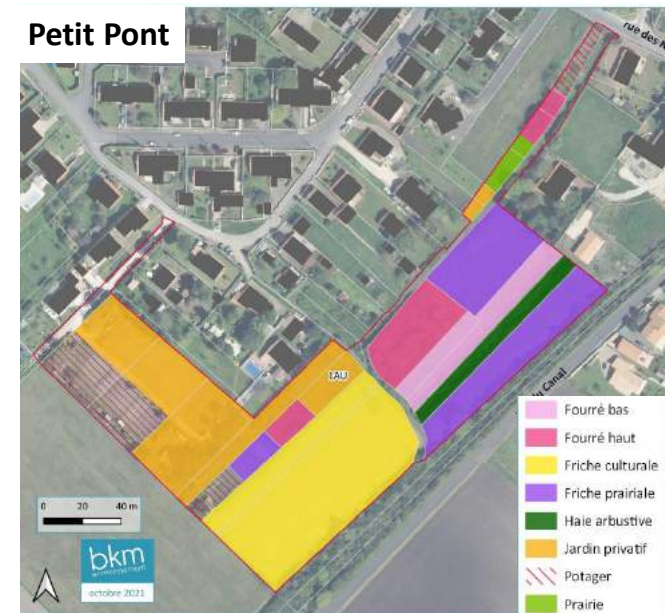
La Résinerie



Rues des Biches et des Riveaux



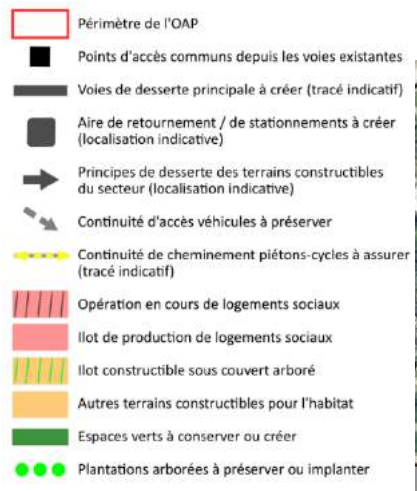
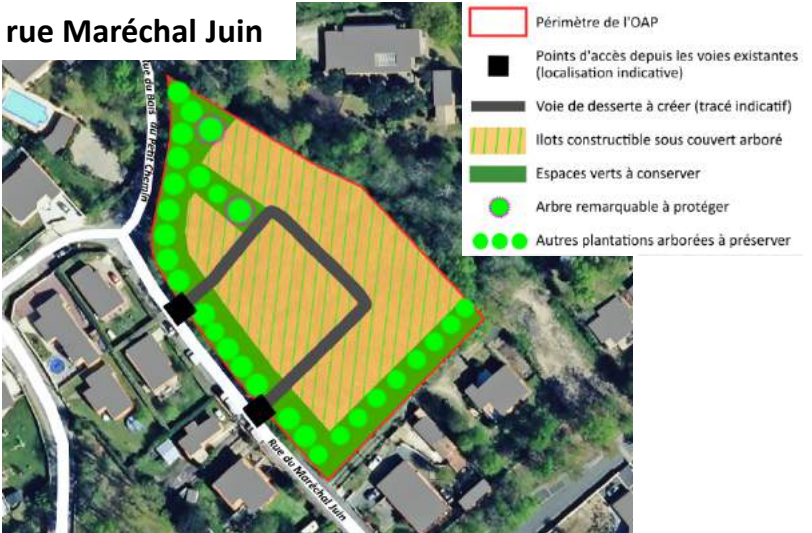
Petit Pont



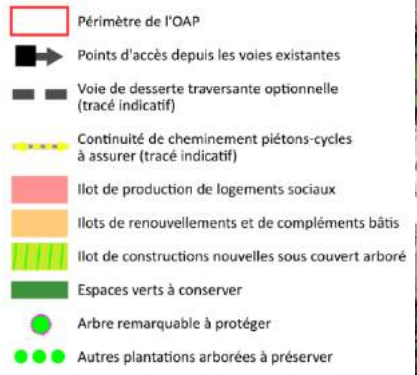
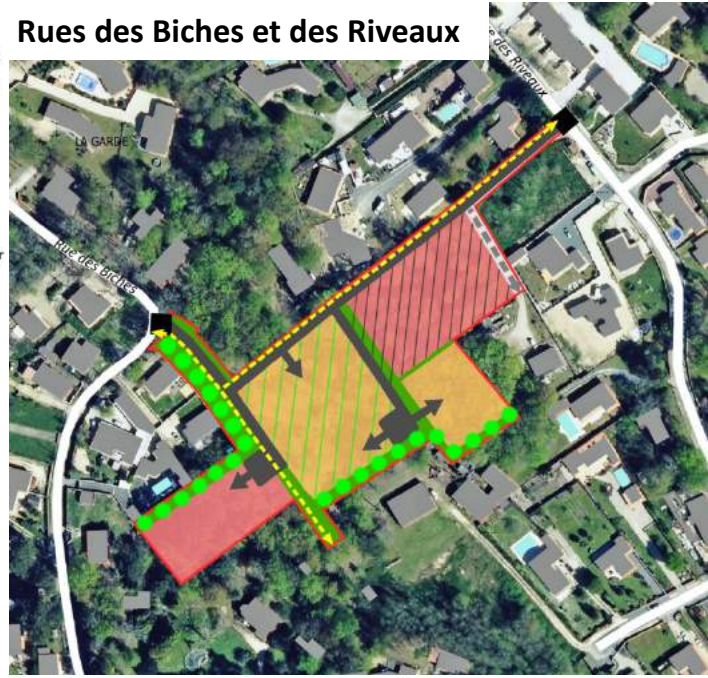
➤ L'établissement d'OAP visant à limiter les incidences sur les milieux boisés :

- Application des dispositions de préservation du couvert arboré similaires à la zone UBb (secteurs Fief de la Pesse, rues des Biches-des-Riveaux, rue M^{al} Juin, Petit Château) ;
- Obligation de conservation et protection des arbres remarquables identifiés (secteurs Fief de la Pesse, Petit Château, rue M^{al} Juin)
- Identification d'espaces verts arborés à préserver sur l'ensemble des secteurs, articulés avec les terrains habités et les espaces naturels ou agricoles environnants.

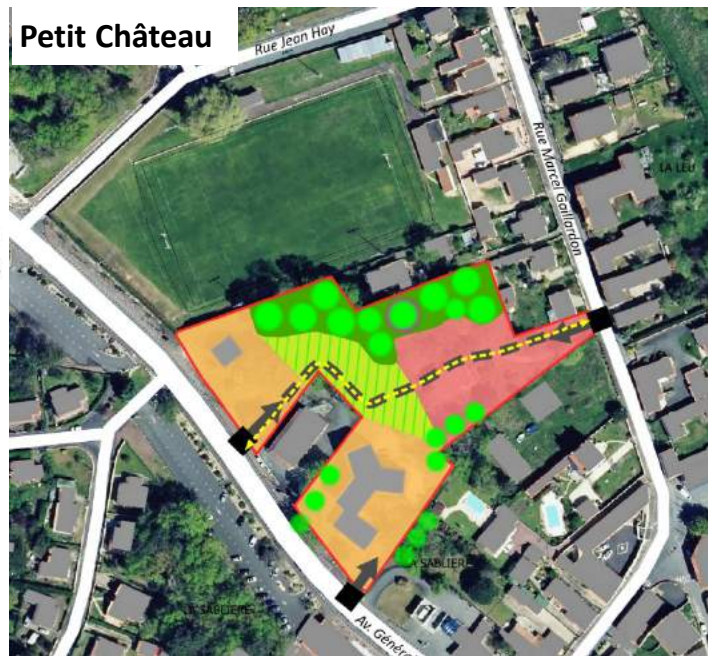
rue Maréchal Juin



Rues des Biches et des Riveaux



Petit Château



➤ Des dispositions d'aménagement et de programmations fixés sur chaque secteur pour assurer l'aménagement cohérent des terrains et la bonne valorisation des espaces constructibles :

- Organisation des accès et des continuités des dessertes, en relation avec les voies environnantes
- Recherche de continuité des liaisons douces
- Minimums de productions de logements sociaux et non sociaux, sur des densités variant de 15 à 50 logements par hectare

Legende:

- Périmètre de l'OAP
- Points d'accès depuis les voies existantes
- ▬ Voie de desserte à créer (tracé indicatif)
- ➔ Principes de desserte des terrains constructibles du secteur (localisation indicative)
- ▬ Continuité de cheminement piétons-cycles à assurer (tracé indicatif)
- Ilot de production de logements sociaux
- Autres terrains constructibles pour habitat
- Espaces verts à conserver
- Plantations arborées à préserver ou implanter

rues des Calfats-des Huitriers



Fief de la Pesse



Legende:

- Périmètre de l'OAP
- Point d'accès commun
- ▬ Voie de desserte à créer (tracé indicatif)
- Principe d'espace collectif et d'aire de retournement à créer (localisation indicative)
- Ilot de production de logements sociaux
- ▬ Ilot constructible sous couvert arboré
- Espaces verts à conserver
- Arbre remarquable à protéger
- Plantations arborées à préserver ou implanter

Legende:

- Périmètre de l'OAP
- Point d'accès commun depuis l'av. De Gaulle
- ▬ Allée existante à aménager
- ▬ Voie de desserte interne à créer (tracé indicatif)
- ▬ Continuité de cheminement piéton-cycle à assurer
- Terrains constructibles pour activités tertiaires
- Terrains constructibles pour logements
- Espaces verts à conserver ou créer
- Plantations arborées à préserver ou implanter

Av. de Gaulle – allée des Gabiers



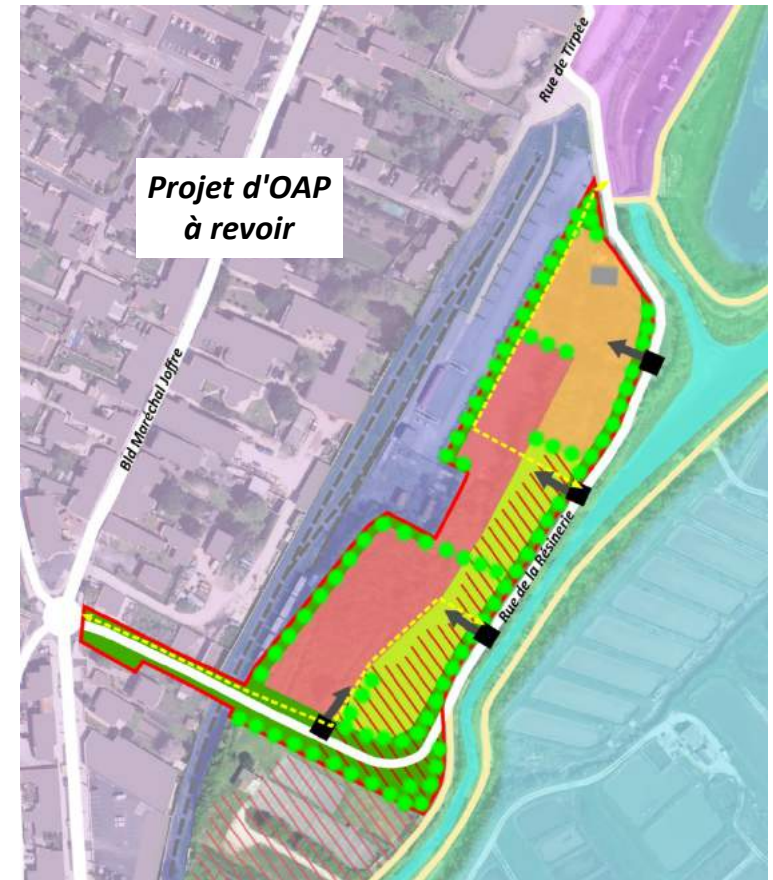
➤ OAP du secteur Petit Pont:

- le principal secteur d'urbanisation future prévu au PLU (2,35 ha)
- un potentiel envisagé à ce jour d'environ 60 logements, répartis à parts égales entre logements sociaux et programmes "libres"



➤ OAP la Résinerie :

- un secteur de ZAC, d'environ 2 ha, placé dans les "Espaces Proches du Rivage" et en partie en zone rouge du projet de PPRL
- des modalités d'aménagement à préciser, notamment pour intégrer les nécessités de dessertes des exploitations aquacoles rive droite



- Les emplacements réservés visent à préserver des terrains en vue d'une acquisition publique et la réalisation d'aménagements d'intérêt général
- Les emplacements réservés du PLU en vigueur ont été mis à jour et complétés :
 - maintien de réservations (*n°1 à 5 sur le plan*) pour l'aménagement par le Département de cheminements doux dans le cadre du développement des liaisons autour de la Seudre
 - création d'une réservation (*n°6 sur le plan*) pour l'élargissement de la route du Chenal du Potet (entre la rue Gaillardon et le pont de la Seudre)
 - création de réservations (*n°7 sur le plan*) pour l'élargissement de chemins devant permettre la desserte de la zone à urbaniser de Petit Pont (connectés à la rue des Nougers et à la rue des Soleils)
 - suppression des réservations devenues inutiles (opérations réalisées ou terrains reclassés en zone inconstructible)

