



LA TREMBLADE
RONCE LES BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME Révision



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

> Eléments de projet

Novembre 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
MISE EN COMPATIBILITE n°1			le 04.03.2021
REVISION	le 26.07.2017		
VU POUR ETRE ANNEXÉ A LA DECISION EN DATE DU :		LE MAIRE :	

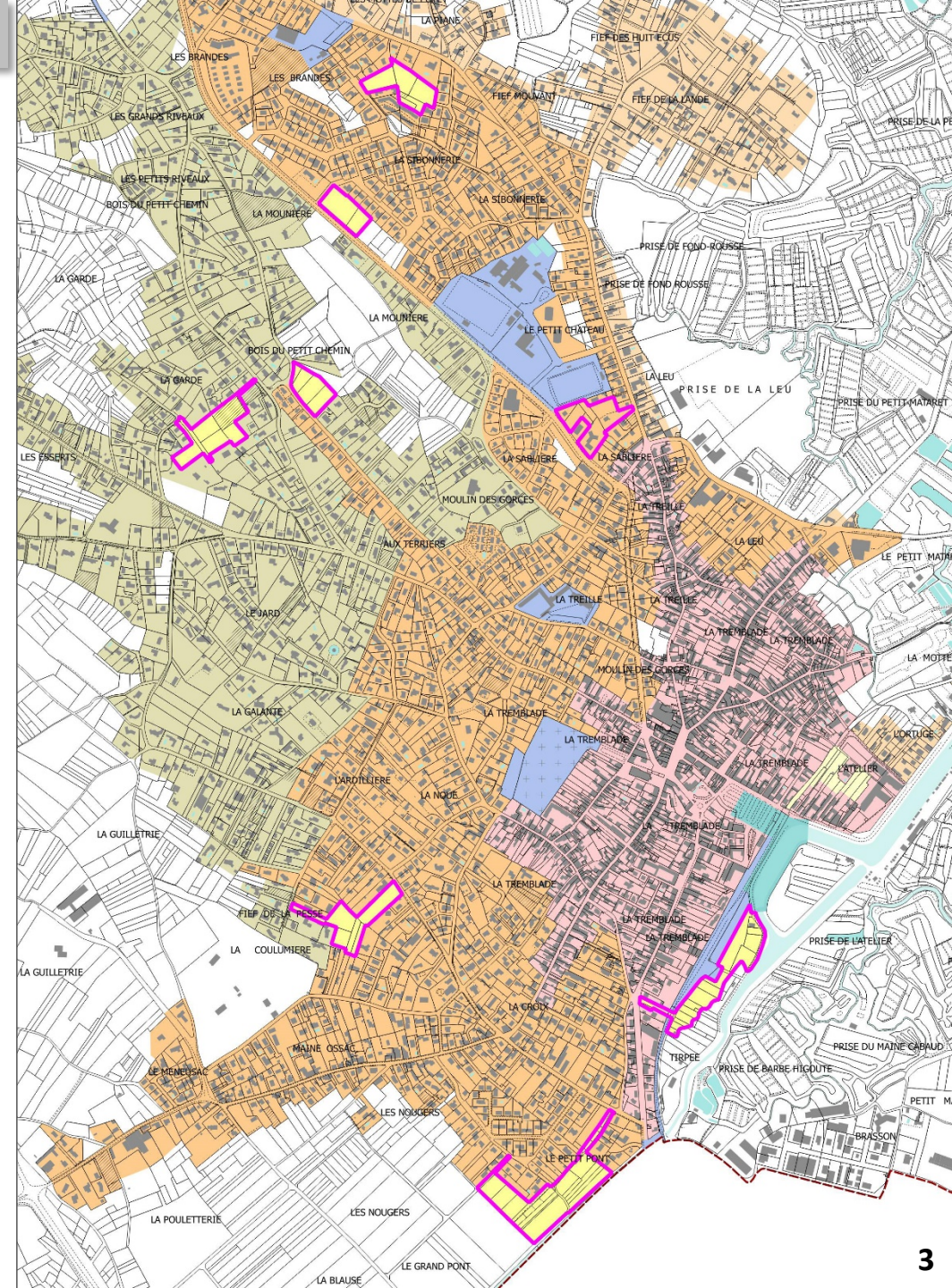
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont prévues aux articles L151-6 à L151-7-2, et R151-6 à R151-8-1 du Code de l'Urbanisme :

- Elles portent potentiellement sur un large champ de thématiques : aménagement, habitat, transports, déplacements, paysages, continuités écologiques, équipement commercial (en l'absence de SCOT)
- Elles visent à garantir la cohérence des projets avec le PADD et à préciser l'organisation spatiale des secteurs d'aménagements et d'urbanisation :
 - elles concernent obligatoirement les zones AU ouvertes à l'urbanisation (1AU)
 - elles peuvent concerner des secteurs classés en zone U, voire en zones A ou N, pour lesquels il existe un enjeu particulier d'organisation et/ou de qualification
 - elles peuvent intégrer les dispositions d'une ZAC en vigueur
- Elles doivent comporter "un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant"
 - Cela concerne en particulier la prévision d'ouverture de la zone 2AU rue de l'Ortuge (besoin d'extension du réseau d'assainissement ...)
- Les OAP ont une valeur prescriptive, selon un principe de compatibilité
 - les projets peuvent adapter leurs dispositions à condition de ne pas remettre en cause les objectifs exprimés

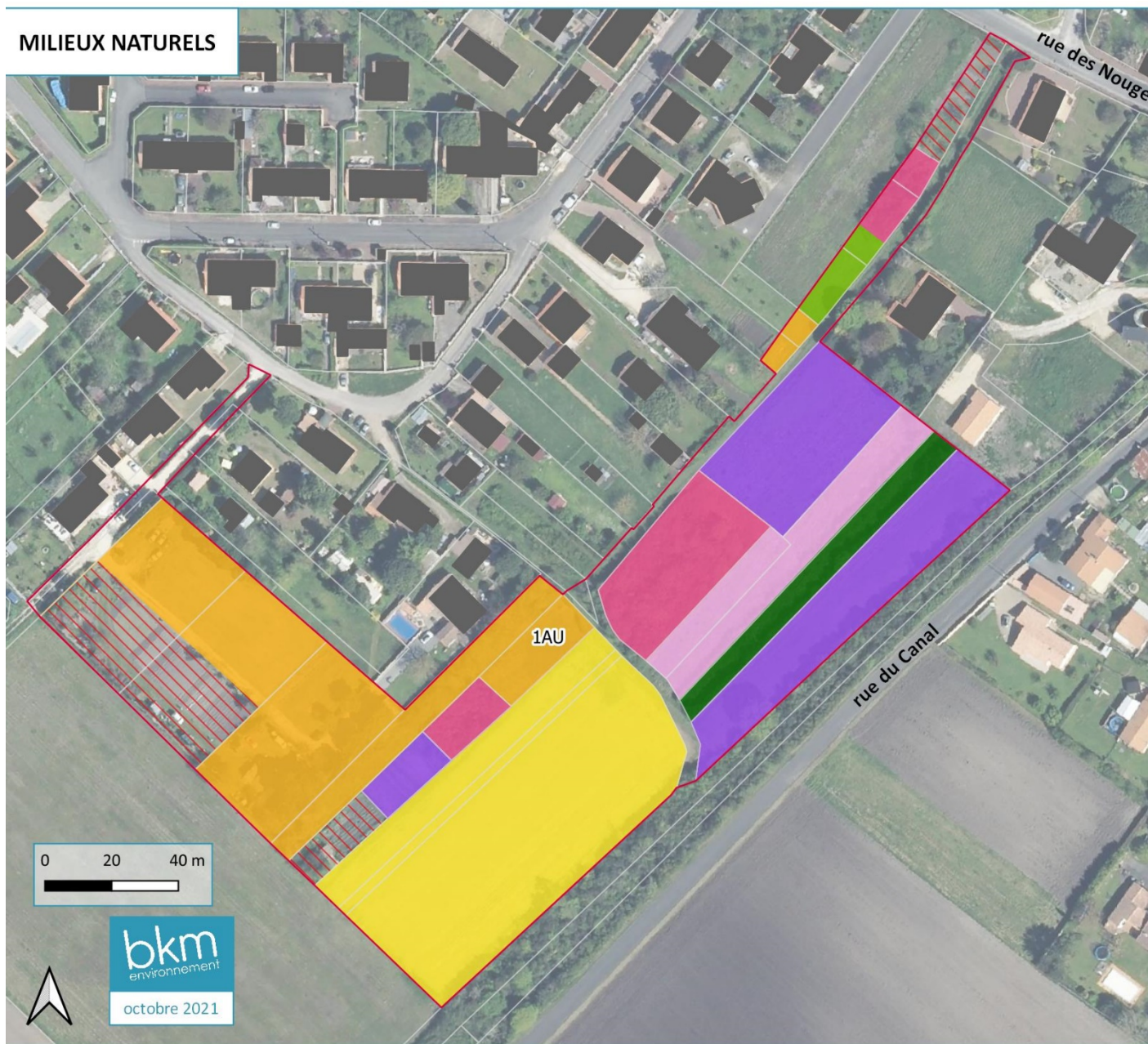
Localisation des sites d'OAP

8 secteurs d'urbanisation future à destination d'habitat concernés par une OAP, couvrant un total d'environ 9,5 ha :

- 4 secteurs de zone 1AU comprenant un emplacement réservé pour logements sociaux :
 - Petit Pont
 - Fief de la Pesse
 - Rues des Biches et des Riveaux
 - Rues des Calfats et des Huitriers
- 1 secteur de zone UB comprenant un emplacement réservé pour logements sociaux :
 - Petit Château (rue Gaillardon)
- 3 secteurs de zone 1AU sans emplacement réservé pour logements sociaux :
 - Av. de Gaulle - Allée des Gabiers
 - Rue du Maréchal Juin
 - La Résinerie



Secteur "Petit Pont" – Inventaire des milieux naturels



Secteur "Petit Pont" - OAP

- **Périmètre zone AU** : 23.490 m²
- **Orientations de programmation** :
 - objectif de production d'env. 30 logts sur l'îlot de logements sociaux (7400 m²)
 - objectif de production d'env. 31 logts sur les autres îlots constructibles (16.100 m²)
 - création d'habitat semi-groupé, groupé ou intermédiaire
- **Orientations d'aménagement, environnementales, paysagères** :
 - Accès principal par la rue des Nougers
 - Accès secondaire en sens unique par la rue des Soleils, avec préservation de la continuité jusqu'aux terrains agricoles
 - Aménagement d'une voie de desserte interne, intégrant les liaisons piétonnes, positionnée en bordures d'îlots
 - Traitement paysager des entrées du site, des limites d'îlots et des limites agricoles
 - Espaces verts inconstructibles de recul des constructions et de protection des haies arborées accompagnant La Course



- Périmètre de l'OAP
- Points d'accès communs depuis les voies existantes
- Voie de desserte principale à créer (tracé indicatif)
- Aire de retournement / de stationnements à créer (localisation indicative)
- Continuité d'accès aux espaces agricoles à préserver
- Principes de desserte des terrains constructibles du secteur (localisation indicative)

- Ilot de production de logements sociaux
- Autres terrains constructibles pour l'habitat
- Espaces verts à conserver ou créer
- Plantations arbustives et/ou arborées à implanter
- Trame verte du ruisseau de La Course à préserver (zone N au PLU)

Secteur "Fief de la Pesse" – Inventaire des milieux naturels






Secteur " Fief de la Pesse " - OAP

- **Périmètre zone AU** : 9.190 m²
- **Orientations de programmation** :
 - objectif de production d'env. 16 logts sur l'îlot de logements sociaux (3500 m²)
 - objectif de production d'env. 9 logts sur l'îlot constructible central (5700 m²)
 - création d'habitat semi-groupé, groupé ou intermédiaire
- **Orientations d'aménagement, environnementales, paysagères** :
 - Accès et desserte du site depuis la rue Benjamin Delessert
 - Création d'un espace collectif central pouvant assurer une fonction d'aire de retournement
 - Application des dispositions de préservation du couvert arboré similaires à la zone UBb : minimum de 15% d'espaces verts, avec au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts, soit environ 17 arbres
 - Protection des arbres remarquables identifiés et intégration dans l'aménagement de l'îlot d'habitat social



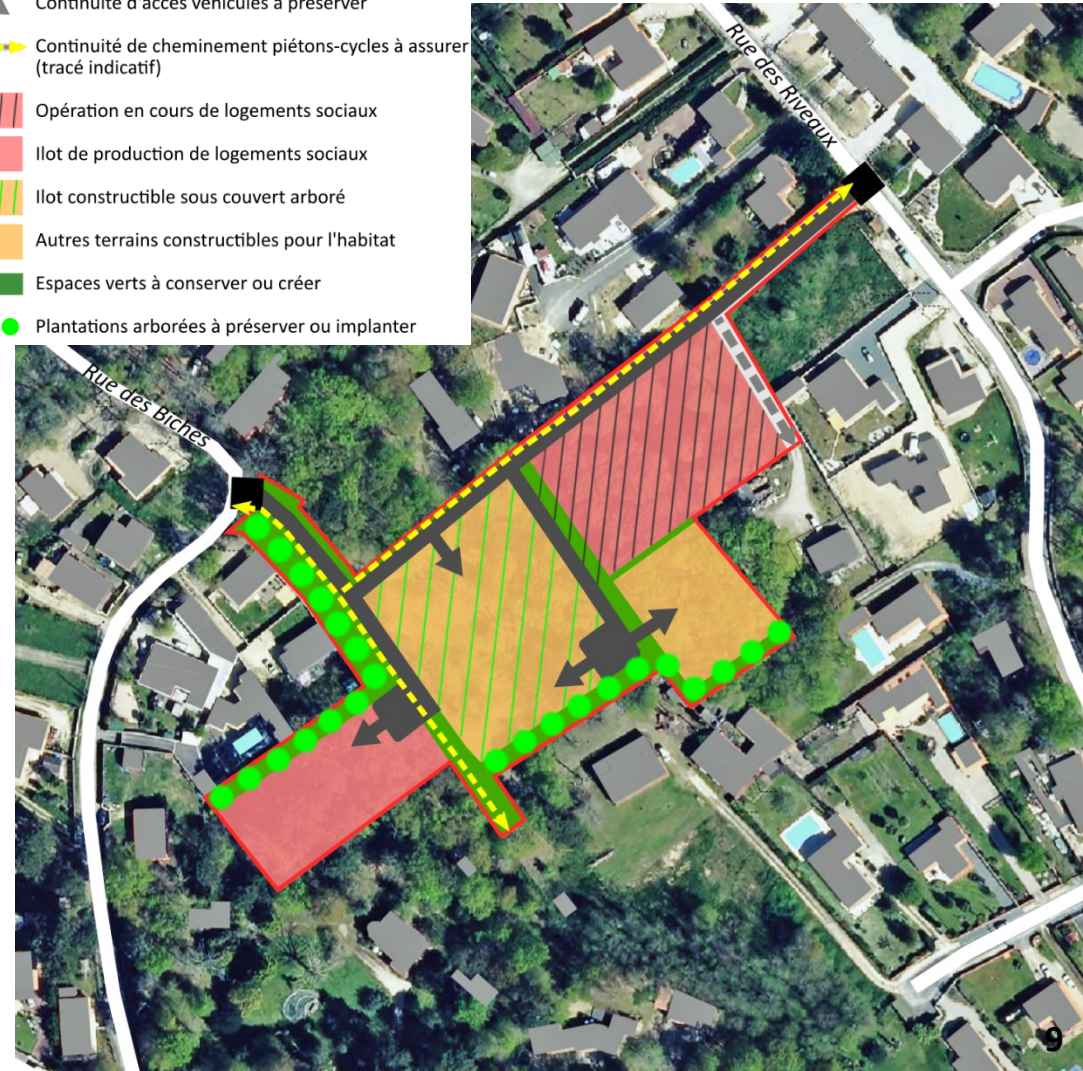
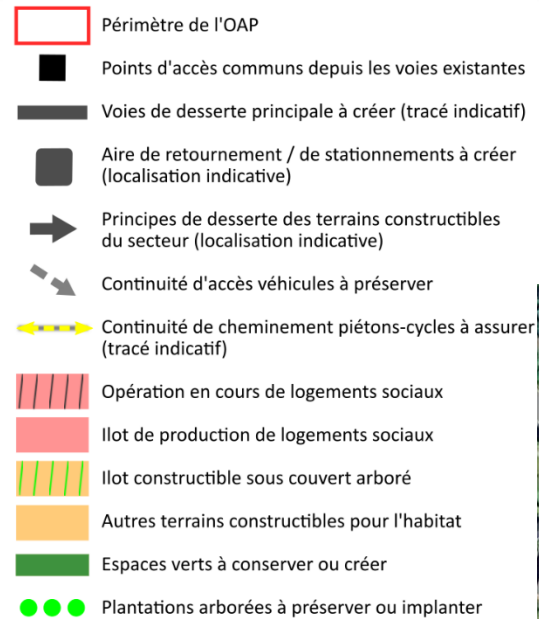
Secteur "rues des Biches et des Riveaux" – Inventaire des milieux naturels



-  Boisement de pins dominants
-  Boisement de chênes et robiniers
-  Parcelle clôturée

Secteur "rues des Biches et des Riveaux" - OAP

- **Périmètre zone AU** : 12.300 m²
- **Orientations de programmation :**
 - production de 15 logts sociaux sur l'îlot rue des Riveaux (Clairsienne - 3400 m²)
 - objectif de production d'env. 7 logts sur l'îlot de logements sociaux (1700 m²)
 - objectif de production d'env. 10 logts sur les autres îlots constructibles (5200 m²)
 - création d'habitat individuel, semi-groupé ou groupé
- **Orientations d'aménagement, environnementales, paysagères :**
 - Continuité de la voie créée dans l'opération Clairsienne et maillage avec la rue des Biches
 - Application sur l'îlot central des dispositions de préservation du couvert arboré similaires à la zone UBb : minimum de 15% d'espaces verts, avec au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts, soit environ 11 arbres
 - Conservation de limites vertes arborées au droit des constructions existantes et en accompagnement de l'allée connectée à la rue des Biches



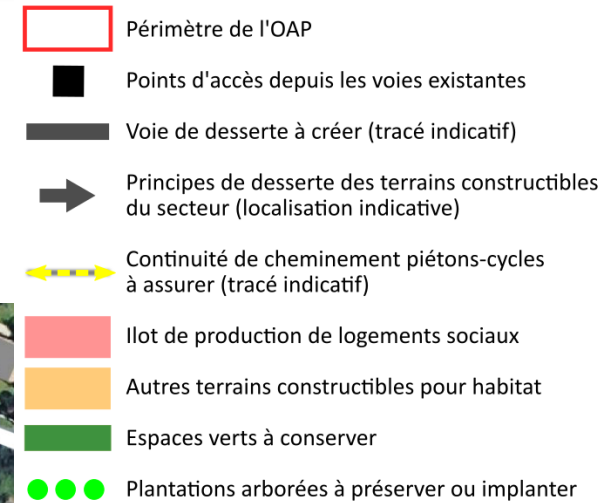
Secteur "rues des Calfats et des Huitriers" – Inventaire des milieux naturels



- Boisement de pins dominants
- Boisement de robiniers dominants
- Boisement de chênes et robiniers
- Boisement mixte chênes et pins
- Friche et lande à fougères éparses
- Parcelle clôturée

Secteur "rues des Calfats et des Huitriers" - OAP

- **Périmètre zone AU :** 8.940 m²
- **Orientations de programmation :**
 - objectif de production d'env. 16 logts sur l'îlot de logements sociaux (3600 m²)
 - objectif de production d'env. 12 logts sur l'autre îlot constructible (4650 m²)
 - création d'habitat semi-groupé, groupé ou intermédiaire
- **Orientations d'aménagement, environnementales, paysagères :**
 - Maillage de voie et de liaison douce entre les rues des Calfats et des Huitriers
 - Aménagement d'un espace vert collectif en partie centrale du secteur
 - Conservation des arbres et plantations complémentaires en limites nord et sud du secteur



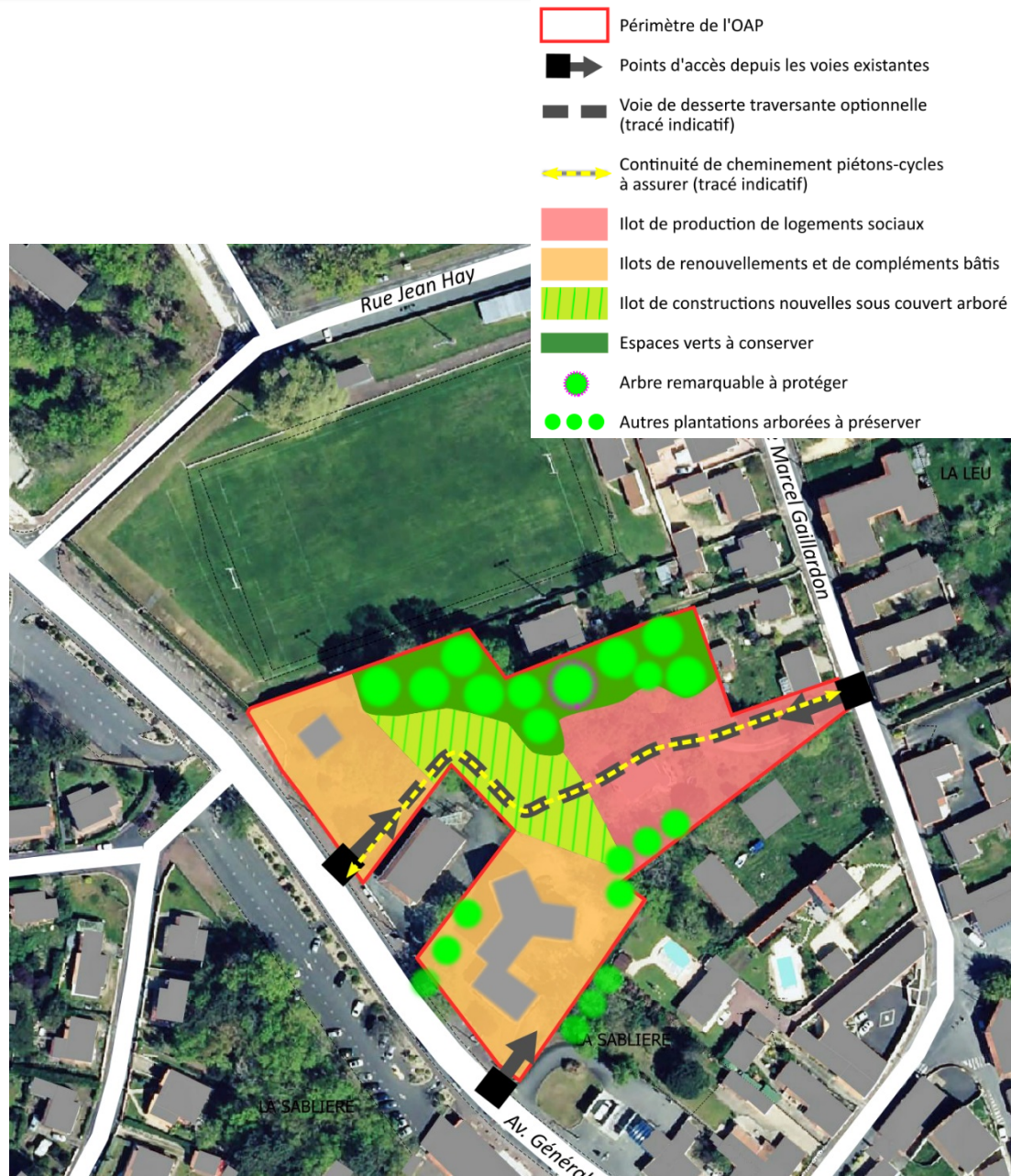
Secteur "Petit Château" – Inventaire des milieux naturels



- ★ Arbre remarquable
- Boisement de chênes dominants
- Friche prairiale
- Parcelle clôturée
- Urbanisation

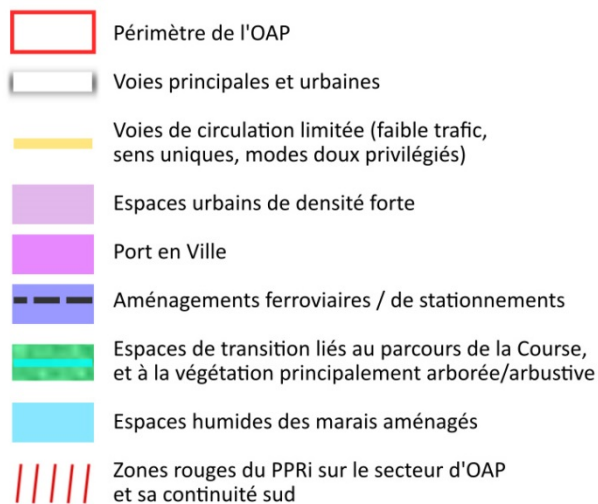
Secteur "Petit Château" - OAP

- **Périmètre zone AU** : 9.465 m², dont 2370 m² sur l'îlot de l'ancienne Gendarmerie
- **Orientations de programmation** :
 - objectif de production d'env. 12 logts sur l'îlot de logements sociaux (2450 m² hors espace vert)
 - objectif de reconversion/réhabilitation de l'ancienne Gendarmerie (potentiel de logts sociaux à déterminer)
 - objectif de production d'env. 6 logts sur les autres îlots d'habitat (3200 m²)
 - création d'habitat semi-groupé, groupé ou intermédiaire + collectif dans ancienne Gendarmerie
- **Orientations d'aménagement, environnementales, paysagères** :
 - Maillage de voie et de liaison douce entre l'avenue De Gaulle et la rue Gaillardon
 - Préservation d'un espace vert arboré, intégrant l'arbre remarquable identifié en partie nord (env. 1450 m²)
 - Application sur l'îlot central des dispositions de préservation du couvert arboré similaires à la zone UBb : minimum de 15% d'espaces verts, avec au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts, soit environ 5 arbres



Secteur "La Résinerie" – contexte des *Espaces proches du Rivage*

- Un secteur non urbanisé, principalement boisé et placé en partie dans la zone inondable rouge du projet de PPRL
- Un secteur placé entre 2 limites faisant "frontière" entre la ville et les marais littoraux :
 - les emprises ferroviaires
 - la rue de la Résinerie / la Course et les cordons arborés/arbustifs qui les accompagnent

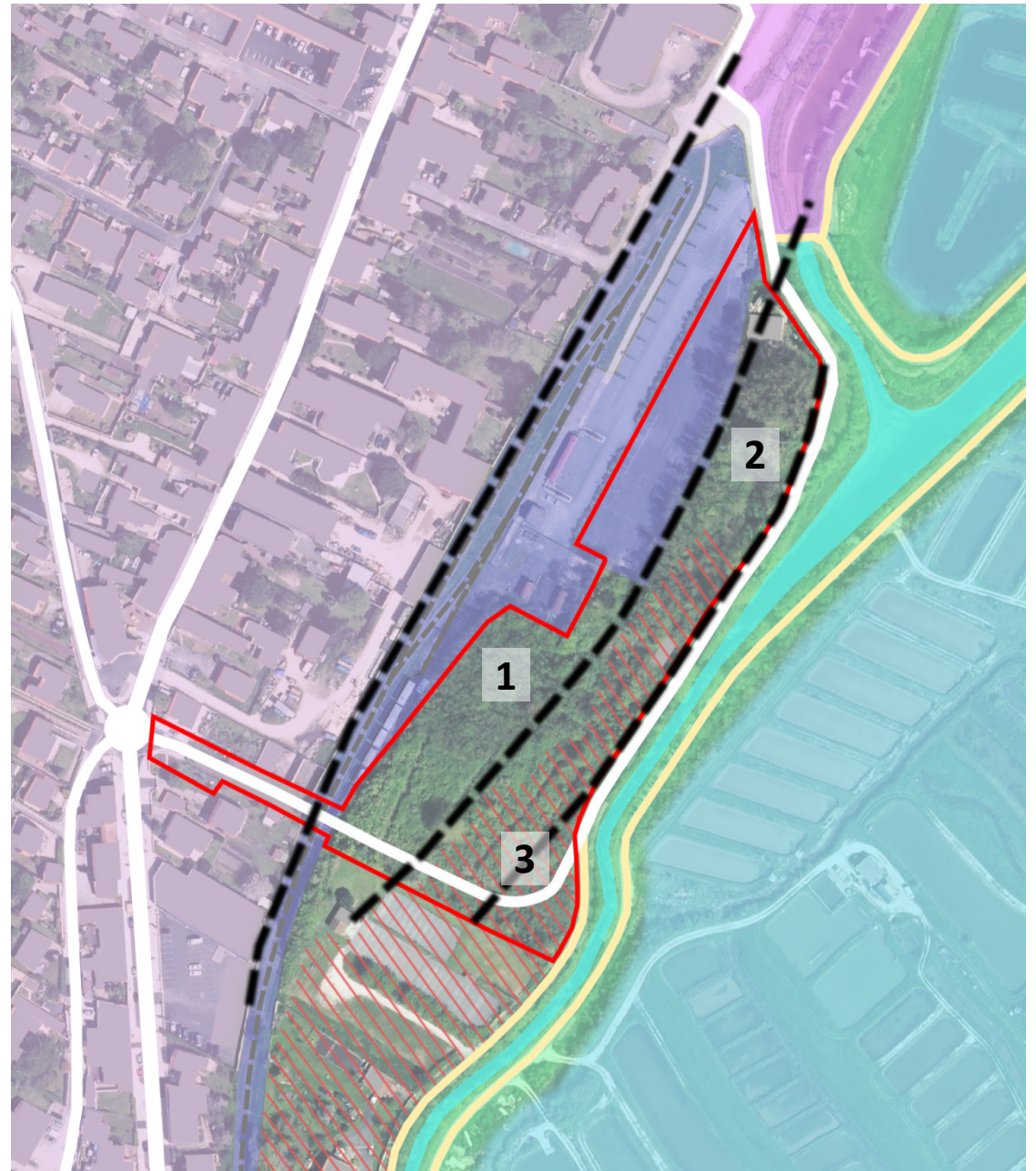


Secteur "La Résinerie" – Inventaire des milieux naturels



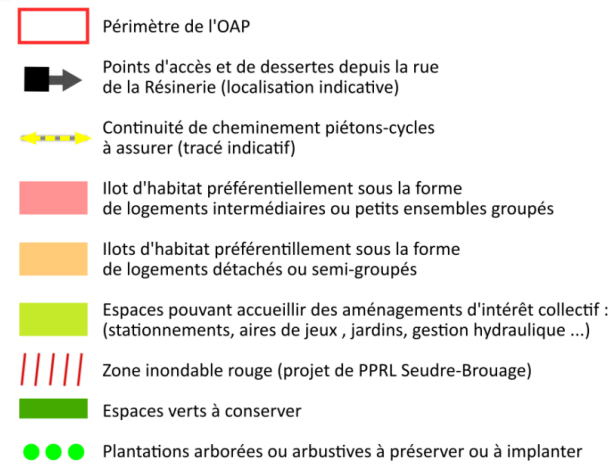
Principes d'aménagement tenant compte des *Espaces proches du rivage* et de l'état des lieux :

1. Densité bâtie moyenne au plus proche de la Ville, préservant des "poches" de végétation
2. Densité bâtie faible en partie nord-est, préservant l'écran arboré/arbustif en façade de la rue de la Résinerie et en vis-à-vis des marais
3. Pas d'implantations bâties, avec une prédominance de sols végétalisés, et des aménagements assurant la transparence et la perméabilité des sols



Éléments de travail à ajuster

- **Périmètre zone AU : 19.935 m²**
- **Orientations de programmation :**
 - objectif de production d'env. 21 logts sur l'ilot de logements intermédiaires/groupés (7100 m² hors espace vert liés à la rue de la Résinerie)
 - objectif de production d'env. 7 logts sur l'ilot de logements dissociés/semi-groupés (4350 m² y compris la maison existante)
- **Orientations d'aménagement, environnementales, paysagères :**
 - Dessertes par création d'accès communs (4 maximum) à partir de la rue de la Résinerie
 - Préservation en espace vert arboré/arbustif, sur au moins 6 mètres de large, du premier plan du secteur sur la rue de la Résinerie
 - Maillage de liaisons douces à assurer au travers du secteur, reliées à la rue de Tirpée (→ Port /Centre-ville) et au Bld Joffre



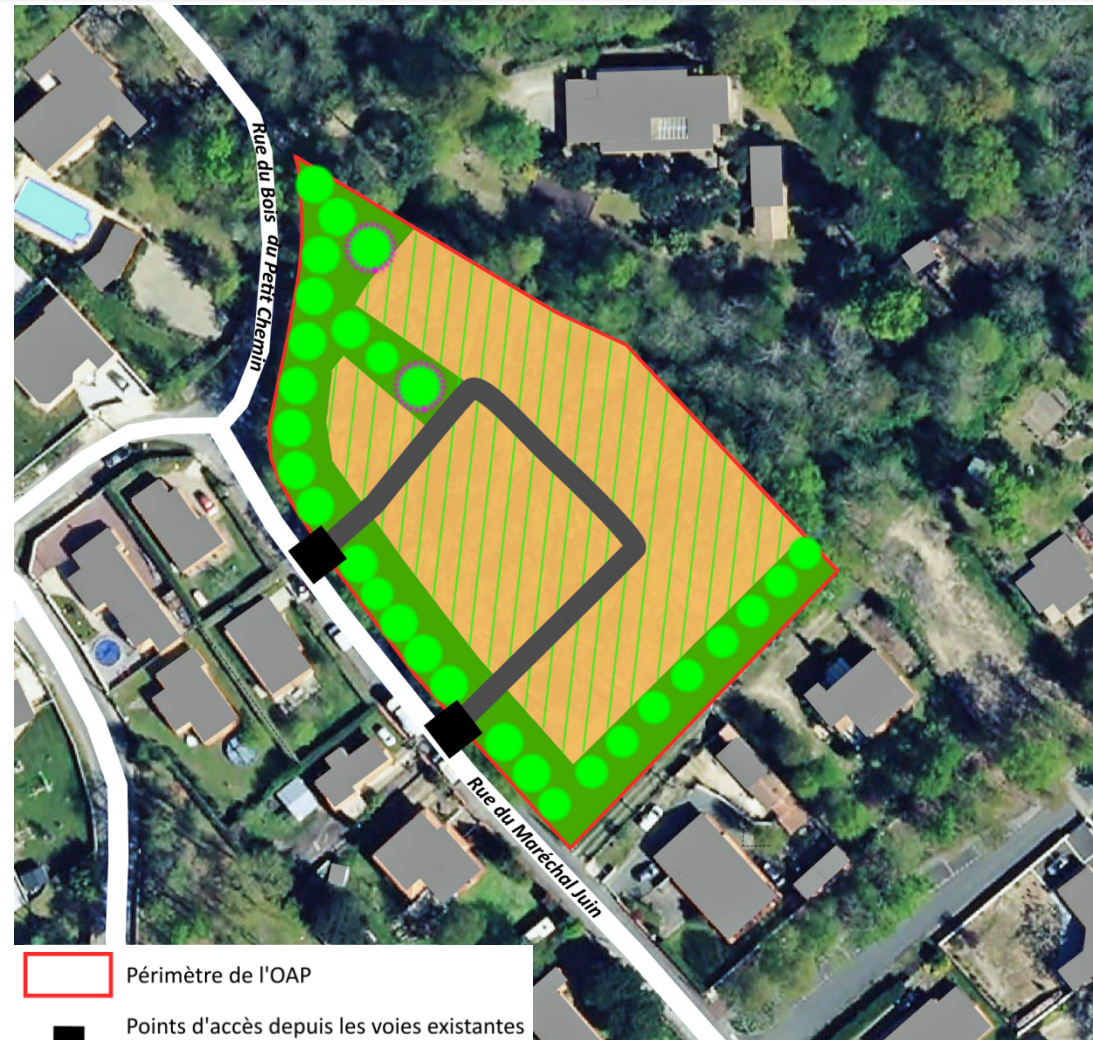
Secteur "rue Maréchal Juin" – Inventaire des milieux naturels










- ★ Arbre remarquable
- ● ● Arbres remarquables à préserver
- Boisement de chênes dominants

Secteur "rue Maréchal Juin" - OAP

- **Périmètre zone AU :** 6.065 m²
- **Orientations de programmation :**
 - objectif de production d'env. 6 à 8 logts (4000 m² hors espaces verts)
 - création d'habitat individuel ou semi-groupe
- **Orientations d'aménagement, environnementales, paysagères :**
 - Desserte à partir de la rue du Maréchal Juin :
 - soit par 2 accès communs et une voie en sens unique
 - soit par 1 seul accès et une voie bouclée à l'intérieur du site
 - Préservation en espace vert arboré sur au moins 10 m de large du premier plan du secteur sur les rues et les constructions limitrophes, élargi en partie Ouest pour intégrer les arbres remarquables identifiés
 - Application des dispositions de préservation du couvert arboré similaires à la zone UBb : minimum de 15% d'espaces verts, avec au moins un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces verts, soit environ 12 arbres












-  Périmètre de l'OAP
-  Points d'accès depuis les voies existantes (localisation indicative)
-  Voie de desserte à créer (tracé indicatif)
-  Ilots constructible sous couvert arboré
-  Espaces verts à conserver
-  Arbre remarquable à protéger
-  Autres plantations arborées à préserver







Secteur "avenue De Gaulle - allée des Gabiers" – OAP

- **Périmètre zone AU** : 3.210 m²
- **Orientations de programmation :**
 - objectif de production d'env. 8 logts sur l'îlot d'habitat (2800 m²)
 - création d'habitat semi-groupé ou groupé
 - îlot sud bordant l'avenue De Gaulle dédié à l'accueil d'activités tertiaires (5800 m²)
- **Orientations d'aménagement, environnementales, paysagères :**
 - Voie de desserte unique connectée à l'avenue De Gaulle par un accès unique
 - Préservation de la liaison piétonne entre l'avenue De Gaulle et la rue des Gabiers
 - Espace vert arboré d'au moins 5 mètres de large en bordure de l'avenue



-  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

Éléments de travail à préciser et confirmer

Prévisionnel d'ouverture des zones	Secteurs concernés	Equipements à réaliser
Zones Ouvertes engagement court-moyen terme (env. 0 à 5 ans)	 <ul style="list-style-type: none">▪ Av. de Gaulle - Allée des Gabiers▪ Fief de la Pesse▪ Rues des Biches et des Riveaux▪ Rues des Calfats et des Huitriers▪ Petit Château▪ Rue du Maréchal Juin	<ul style="list-style-type: none">• Pas d'équipement public correspondant identifié
Zones Ouvertes engagement moyen terme (env. 3 à 6 ans)	 <ul style="list-style-type: none">▪ Petit Pont ▪ La Résinerie 	<ul style="list-style-type: none">• Aménagement/élargissement des chemins d'accès• Aménagements de voie et de stationnement ... (à préciser) ?
Zones Fermées engagement moyen-long terme (env. 6 à 10 ans)	 <ul style="list-style-type: none">▪ rue de l'Ortuge 	<ul style="list-style-type: none">• Extension du réseau d'assainissement des eaux usées