



LA TREMBLADE
RONCE LES BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME Révision



Dossier de Projet Arrêté

> Pièce n°6 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dossier de projet

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRÊTÉ	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	le	le
VU POUR ETRE ANNEXÉ A LA DECISON EN DATE DU :		LE MAIRE :	

SOMMAIRE

Pages

1. Orientations pour le secteur de zone 1AU de Petit Pont	1
2. Orientations pour le secteur de zone 1AU de Fief de la Pesse	4
3. Orientations pour le secteur de zone 1AU rues des Biches et des Riveaux	7
4. Orientations pour le secteur de zone 1AU rue Maréchal Juin.....	10
5. Orientations pour le secteur de zone 1AU rue du Bois du Petit Chemin	12
6. Orientations pour le secteur de zone 1AU rues des Calfats et des Huitriers.....	15
7. Orientations pour le secteur de zone 1AU avenue De Gaulle - allée des Gabiers	18
8. Orientations pour le secteur de zone UB de Petit Château.....	20
9. Orientations pour le secteur de La Résinerie	23
10. Echancier prévisionnel de développement et d'ouverture à l'urbanisation	28

1. Orientations pour le secteur de zone 1AU de Petit Pont

A. Schéma d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Superficies du secteur :

Le périmètre du secteur de zone 1AU concerné par l'OAP couvre une superficie de 23.490 m².

A titre indicatif, la superficie totale des îlots de terrains (dont dessertes et espaces verts attenants, hors chemins d'accès concernés par des emplacements réservés) est d'environ 20.700 m², distingués en 3 îlots constructibles identifiés au schéma.

▪ Organisation des accès, des dessertes, des liaisons douces :

- L'accès principal au secteur s'effectuera depuis la rue des Nougers côté nord, à partir du chemin dont l'aménagement et l'élargissement sont prévus par un emplacement réservé au PLU.
- Un second accès au secteur sera aménagé à partir du chemin connecté à la rue des Soleils, concerné par un emplacement réservé au PLU. Ce point est destiné à assurer une fonction d'accès secondaire, et sera préférentiellement géré en sens unique (entrant ou sortant) depuis le secteur de zone AU.
Cet aménagement doit obligatoirement précéder ou être réalisé conjointement à l'urbanisation de l'îlot n°3 indiqué au schéma, de manière à assurer la desserte suffisante de cet îlot et le bouclage de la voirie interne.
L'aménagement de cet accès devra s'accompagner de :
 - . la création d'une aire de retournement pouvant intégrer des espaces de stationnements,
 - . la préservation de la continuité d'accès aux terrains agricoles situés plus au sud.
- Une voie interne de desserte sera aménagée pour irriguer les terrains et permettre le développement d'opérations en profondeur.
Cette voie sera de largeur réduite, adaptée à une circulation résidentielle et à faible vitesse. L'emprise courante sera fixée dans le respect des exigences du règlement du PLU et du service de défense incendie.
Le tracé de voie indiqué au schéma d'aménagement est indicatif et peut être ajusté, à condition de globalement privilégier les bordures du secteur et des îlots constructibles, tel qu'illustré au schéma.
- Des voies de dessertes secondaires peuvent être prévues dans le cadre de l'aménagement des îlots constructibles identifiés au schéma, pour assurer le développement urbain
- La circulation des piétons et vélos sera assurée de manière aisée et sécurisée sur l'ensemble du secteur, soit par des emprises dédiées associées ou non aux voies de desserte, soit par des aménagements de voies en espaces partagés.
La continuité de ces circulations douces sera assurée au sein de chaque îlot de terrains constructible, et en liaison avec les voies publiques environnantes.
- La collecte des déchets ménagers sera organisée en points de collecte regroupée, en entrée du secteur ou au niveau chaque îlot de terrains constructibles, en veillant à leur insertion paysagère et/ou architecturale (en cas de local clos /couvert).

▪ **Trames vertes, continuités écologiques, franges naturelles et urbaines :**

- En cohérence avec les indications du schéma d'intentions d'aménagement, les opérations doivent préserver en espaces verts paysagers, plantés d'arbustes ou arbres tel qu'indiqués au schéma :
 - . la limite sud-ouest du secteur en transition avec les espaces agricoles, sur une épaisseur minimale de 6 mètres. Il sera privilégié ici un paysagement sous forme de plantations de haies, dont le volume à terme permettra d'atténuer l'impact visuel du secteur bâti vis à vis de ces espaces. La continuité du traitement paysager doit être assurée sur toute la longueur de cette limite, qu'il soit prévu en espace collectif ou dans le cadre de l'aménagement de jardins privés ;
 - . l'entrée nord du secteur dans le cadre de l'élargissement et aménagement du chemin, jusqu'au niveau de la rue des Nougers ;
 - . les limites avec les terrains d'habitations limitrophes (côtés nord et est) au secteur ;
 - . les limites entres îlots de terrains constructibles, de manière à contribuer à la structuration paysagère de l'ensemble urbain à constituer.
- Les espaces verts attendus ci-dessus sont inconstructibles. Ils peuvent accueillir :
 - . les aménagements nécessaires à la régulation hydraulique des opérations,
 - . les aménagements et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs,
 - . les cheminements piétons-cycles et les mobiliers urbains (en installations légères) concourant à des usages collectifs.
- Aux abords de la Course, les continuités de trames bleue et verte seront préservées :
 - . toute végétation existante correspondant aux haies vives qui bordent le cours d'eau doit être préservée et entretenue,
 - . un espace vert inconstructible et non imperméabilisé doit être préservé sur une épaisseur minimale de 8 mètres à partir de la limite de la zone 1AU. Cet espace sera préférentiellement intégré aux espaces collectifs des opérations (îlots 1 et 2), de manière assurer la qualité, l'homogénéité et la pérennité de son traitement.
- Les choix de plantations dans les espaces verts seront conformes aux dispositions de la palette végétale d'essences locales, intégrée en annexe du Règlement du PLU.

C. Orientations programmatiques

Le secteur est dédié à l'accueil d'habitat.

Il sera aménagé dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ou tranches d'opérations.

Les programmes de ces opérations doivent permettre la production d'au moins :

- sur l'îlot 1 (environ 7400 m²), environ 30 logements locatifs sociaux conformément à l'emplacement réservé délimité au PLU,
- sur les îlots 2 et 3 (environ 13.300 m²), environ 30 logements au total.

2. Orientations pour le secteur de zone 1AU de Fief de la Pesse

A. Schéma d'intentions d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Superficies du secteur :

Le périmètre du secteur de zone 1AU concerné par l'OAP couvre une superficie de 9.200 m².

A titre indicatif, la superficie des îlots de terrains identifiés au schéma (dont dessertes et espaces verts) est d'environ 3500 m² pour l'îlot nord de logements sociaux, et 5700 m² pour l'îlot sud.

▪ Organisation des accès, des dessertes, des liaisons douces :

– La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir d'un point d'accès unique, connecté à la rue Benjamin Delessert

– A partir de ce point d'accès, une voie interne est à réaliser, en 1 ou 2 phases d'aménagement, pour irriguer le secteur en profondeur.

Cette voie sera de largeur réduite, adaptée à une circulation résidentielle et à faible vitesse. L'emprise courante sera fixée dans le respect des exigences du règlement du PLU et du service de défense incendie.

Elle sera aménagée en espace partagé (pas de délimitation de chaussée/ trottoirs) pour intégrer de manière douce la circulation des piétons et cycles, et accompagnée d'accotements préférentiellement enherbés et/ou à simple caniveau latéral ou central, pour participer à la gestion des eaux pluviales issues de la voie et le cas échéant des terrains constructibles.

– Afin de contribuer au fonctionnement et à la convivialité de l'unité de voisinage, il sera aménagé un espace à usage collectif, pouvant assurer pour partie une fonction d'aire de retournement de véhicules.

Le positionnement de cet espace pourra être envisagé :

- . soit au sein de l'îlot constructible sud, tel qu'illustré au schéma. Dans ce cas assurera, il assurera la desserte directe des terrains d'habitations,
- . soit en transition entre les deux îlots constructibles.

– La collecte des déchets ménagers sera organisée en points de collecte regroupée, en entrée du secteur ou en entrée de chaque îlot de terrains constructibles, en veillant leurs insertion paysagère et/ou architecturale (en cas de local clos /couvert).

▪ **Trames vertes, continuités écologiques, franges naturelles et urbaines :**

- L'aménagement de l'îlot nord d'habitat social préservera les arbres remarquables identifiés (chêne et gros marronnier), y compris le maintien en espace vert de pleine terre des espaces nécessaires à leur développement naturel.
- Les choix d'organisation de l'urbanisation et du bâti sur l'îlot sud chercheront à prendre en compte et à préserver le plus possible les arbres de haute tige existants, dans l'optique d'une typologie "d'habitat sous couvert boisé" similaire aux quartiers limitrophes classés en zone UBb.
 Pour cela, l'aménagement de cet îlot devra assurer la préservation, à l'échelle d'ensemble de son périmètre, d'un minimum de 15% d'espaces libres de pleine terre et d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres de pleine terre préservés.
 A titre indicatif, l'application de ces proportions représente un minimum de 17 arbres de haute tige à préserver sur les 5700 m² estimés de l'îlot.
 Une part des espaces verts et arbres à préserver répondra à l'objectif de traitement paysager et de continuité de trame verte indiqué au schéma, en limites sud du secteur.
 Le porteur de projet pourra, le cas échéant, intégrer une partie de plantations nouvelles dans ce minimum d'arbres requis, si cela est justifié par le mauvais état sanitaire des arbres existants et/ou si cela contribue à l'organisation cohérente et qualitative de l'habitat projeté.
- Les choix de plantations dans les espaces verts seront conformes aux dispositions de la palette végétale d'essences locales, intégrée en annexe du Règlement du PLU.

C. Orientations programmatiques

Le secteur est dédié à l'accueil d'habitat.

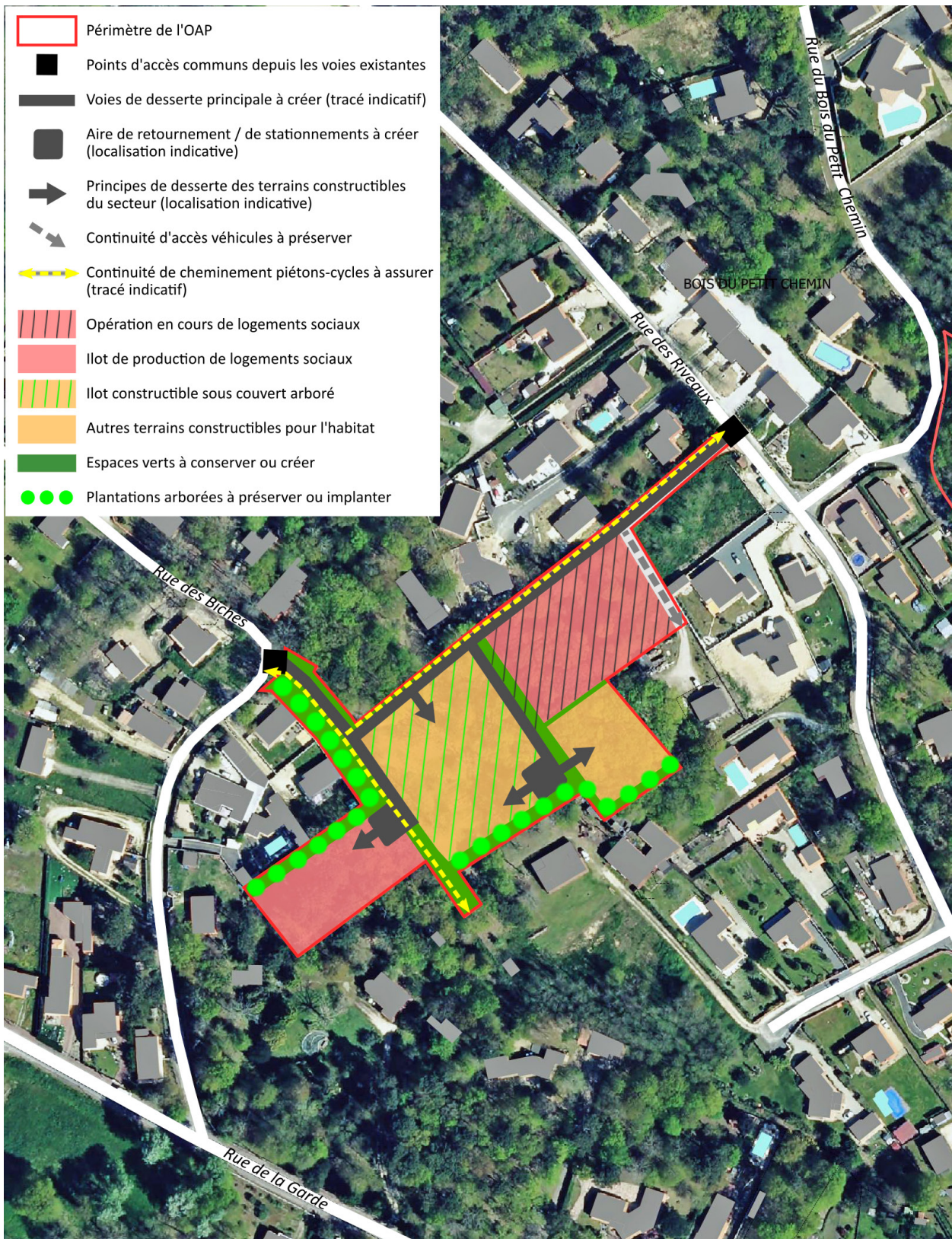
Il sera aménagé dans le cadre d'une ou de deux opérations d'ensemble.

Les programmes de ces opérations doivent permettre la production d'au moins :

- sur l'îlot nord (environ 3500 m²), environ 16 logements locatifs sociaux conformément à l'emplacement réservé délimité au PLU,
- sur l'îlot sud (environ 5700 m²), environ 9 logements.

3. Orientations pour le secteur de zone 1AU rues des Biches et des Riveaux

A. Schéma d'intentions d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Superficies du secteur :

Le périmètre du secteur de zone 1AU concerné par l'OAP couvre une superficie de 12.300 m².

A titre indicatif, la superficie des îlots de terrains identifiés au schéma (hors emprises de desserte et d'espaces verts de liaison avec la rue des Biches) est d'environ :

- . 3400 m² pour l'îlot nord qui accueille une opération engagée de 15 logements sociaux,
- . 1700 m² pour l'îlot sud prévu pour une opération de logements sociaux
- . 5300 m² pour les autres îlots constructibles.

▪ Organisation des accès, des dessertes, des liaisons douces :

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera :
 - . par continuité de la voie créée dans le cadre de l'opération de logement social, connectée à la rue des Riveaux,
 - . par un maillage de voie à créer connecté à la rue des Biches et l'aménagement de l'allée d'accès existante,
 - . le cas échéant par l'aménagement de voies secondaires et/ou d'emprises collectives, selon les besoins d'irrigation de chaque îlot de terrain et de retournement des véhicules.
- Les voies internes à réaliser seront de largeur réduite, adaptée à une circulation résidentielle et à faible vitesse. L'emprise courante sera fixée dans le respect des exigences du règlement du PLU et du service de défense incendie.
- Une continuité de traitement de l'emprise viaire sera recherchée sur l'axe reliant les rues des Riveaux et des Biches, côté nord du secteur.
L'emprise collective au niveau de la jonction avec la rue des Biches bénéficiera toutefois d'un traitement de plus grande ampleur, par l'intégration d'espaces verts plus larges et des arbres ou arbustes existants, au bénéfice des circulations douces.
- La circulation des piétons et vélos sera assurée de manière aisée et sécurisée sur l'ensemble du secteur, soit par des emprises dédiées associées ou non aux voies de desserte, soit par des aménagements de voies en espaces partagés.
Les continuités de cheminements illustrées au schéma devront être assurées.
- La collecte des déchets ménagers sera organisée en points de collecte regroupée, en entrée du secteur ou en entrée de chaque îlot de terrains constructibles, en veillant à leur insertion paysagère et/ou architecturale (en cas de local clos /couvert).

▪ **Trames vertes, continuités écologiques, franges naturelles et urbaines :**

- Les choix d'organisation de l'urbanisation et du bâti sur l'îlot central, chercheront à prendre en compte et à préserver le plus possible les arbres de haute tige existants, dans l'optique d'une typologie "d'habitat sous couvert boisé" similaire aux quartiers limitrophes classés en zone UBb.
Pour cela, l'aménagement de cet îlot devra assurer la préservation, à l'échelle d'ensemble de son périmètre, d'un minimum de 15% d'espaces libres de pleine terre et d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres de pleine terre préservés.
A titre indicatif, l'application de ces proportions représente un minimum de 11 à 12 arbres de haute tige à préserver sur les 3850 m² estimés de l'îlot.
Une part des espaces verts et arbres à préserver répondra à l'objectif de traitement paysager et de continuité de trame verte indiqués au schéma, en limites sud-est et ouest du secteur.
Le porteur de projet pourra, le cas échéant, intégrer une partie de plantations nouvelles dans ce minimum d'arbres requis, si cela est justifié par le mauvais état sanitaire des arbres existants et/ou si cela contribue à l'organisation cohérente et qualitative de l'habitat projeté.
- Par ailleurs, en cohérence avec les indications du schéma d'intentions d'aménagement, les opérations doivent préserver en espaces verts paysagers, plantés d'arbustes ou arbres tel qu'indiqués au schéma :
 - . la liaison avec la rue des Biches tel qu'indiqué au paragraphe précédent,
 - . les limites sud-est du secteur,
 - . la limite ouest de l'îlot d'habitat social côté sud du secteur.
- Les choix de plantations dans les espaces verts seront conformes aux dispositions de la palette végétale d'essences locales, intégrée en annexe du Règlement du PLU.

C. Orientations programmatiques

Le secteur est dédié à l'accueil d'habitat.

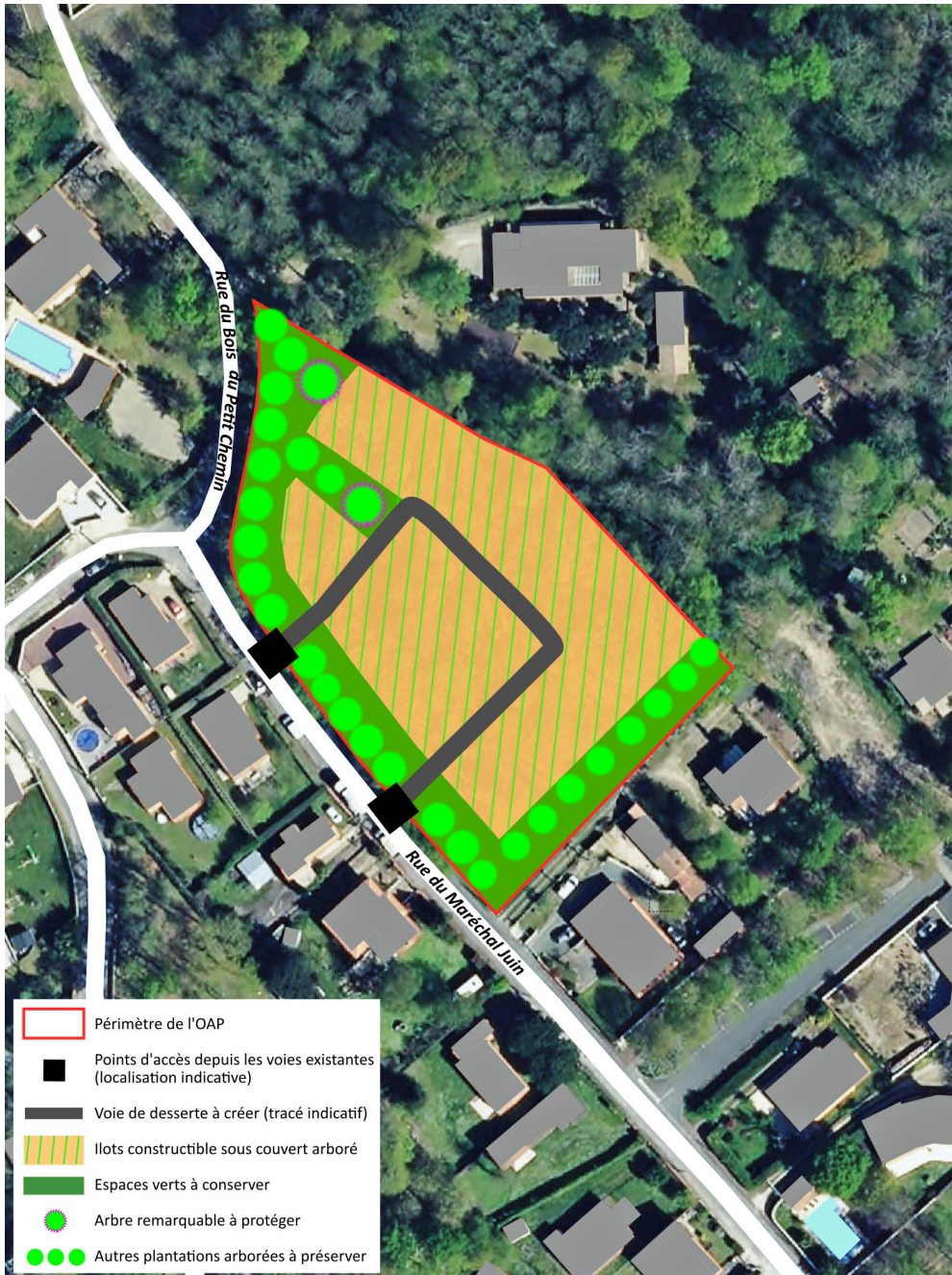
Il sera aménagé dans le cadre d'un maximum de quatre opérations d'ensemble ou tranches d'opérations.

Les programmes de ces opérations doivent permettre la production d'au moins :

- sur l'îlot sud (environ 1700 m²), environ 7 logements locatifs sociaux conformément à l'emplacement réservé délimité au PLU,
- sur les autres îlots, hors l'îlot d'habitat social nord déjà engagé, (soit environ 5300 m²), environ 10 logements au total.

4. Orientations pour le secteur de zone 1AU rue Maréchal Juin

A. Schéma d'intentions d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Superficies du secteur :

Le périmètre du secteur de zone 1AU concerné par l'OAP couvre une superficie de 6060 m².

A titre indicatif, la superficie des espaces constructibles identifiés au schéma (hors espaces verts de bordures du secteur et de protection des arbres remarquables) est d'environ 4000 m².

▪ Organisation des accès, des dessertes, des liaisons douces :

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir de la rue Maréchal Juin :
 - . soit par l'aménagement de 2 accès communs et d'une voie de desserte gérée en sens unique,
 - . soit par l'aménagement d'1 seul commun et d'une voie bouclée à l'intérieur du secteur.
- Cette voie sera de largeur réduite, adaptée à une circulation résidentielle et à faible vitesse. L'emprise courante sera fixée dans le respect des exigences du règlement du PLU et du service de défense incendie.
Elle intégrera la circulation des piétons et vélos, par des emprises dédiées ou partagées.
- La collecte des déchets ménagers sera organisée en un point de collecte regroupée, positionné à l'entrée du secteur, en veillant à son insertion paysagère et/ou architecturale (en cas de local clos /couvert).

▪ Trames vertes, continuités écologiques, franges naturelles et urbaines :

- En cohérence avec les indications du schéma d'intentions d'aménagement, les opérations doivent préserver en espaces verts arborés l'ensemble du premier plan du secteur sur la rue du Maréchal Juin, sur la rue du Bois du Petit Chemin, ainsi que sa limite Est, pour assurer les continuités de trame verte le long de ces rue et en liaison avec le secteur de la Mounière plus au nord.
Ces espaces verts inconstructibles et non imperméabilisés doivent être préservés sur une épaisseur minimale de 10 mètres à partir de la limite de la zone 1AU.
En partie Ouest, ils seront élargis de manière à intégrer préservera les arbres remarquables identifiés, y compris le maintien les espaces nécessaires à leur développement naturel.
- Outre les espaces verts indiqués ci-dessus, les choix d'organisation de l'urbanisation et du bâti sur le secteur chercheront à prendre en compte et à préserver le plus possible les arbres de haute tige existants, dans l'optique d'une typologie "d'habitat sous couvert boisé" similaire aux quartiers limitrophes classés en zone UBb.
Pour cela, l'aménagement de cet îlot devra assurer la préservation, à l'échelle d'ensemble de son périmètre, d'un minimum de 15% d'espaces libres de pleine terre et d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres de pleine terre préservés.
A titre indicatif, l'application de ces proportions représente un minimum de 12 arbres de haute tige à préserver sur les 4000 m² estimés de l'îlot constructible.

C. Orientations programmatiques

Le secteur est dédié à l'accueil d'habitat.

Il sera aménagé dans le cadre d'une seule opération d'ensemble.

Le programme de cette opération doit permettre la production d'au moins 7 logements.

5. Orientations pour le secteur de zone 1AU rue du Bois du Petit Chemin

A. Schéma d'intentions d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Superficies du secteur :

Le périmètre du secteur de zone 1AU concerné par l'OAP couvre une superficie de 9900 m².

A titre indicatif, la superficie des espaces constructibles identifiés au schéma (hors espaces verts de bordure de la rue et en partie nord du secteur) est d'environ 8400 m², dont environ 1200 m² constructible en opération individuelle.

▪ Organisation des accès, des dessertes, des liaisons douces :

- La desserte du secteur à partir de la rue du Bois du Petit Chemin s'effectuera comme suit :
 - . par l'aménagement d'un accès commun et d'une voie de desserte interne (obligatoire),
 - . par accès direct au terrain identifié comme constructible en opération individuelle (non obligatoire).
- Cette voie sera de largeur réduite, adaptée à une circulation résidentielle et à faible vitesse. L'emprise courante sera fixée dans le respect des exigences du règlement du PLU et du service de défense incendie.
- La circulation des piétons et vélos sera assurée de manière aisée et sécurisée, par des emprises dédiées ou partagées, associées ou non à la voie.
- L'aménagement du secteur assurera la possibilité de continuité douce vers le nord du secteur, sous la forme d'un chemin non revêtu (non imperméabilisé) permettant l'accès aux terrains boisés situés en arrière-plan.
- La collecte des déchets ménagers sera organisée en un point de collecte regroupée, positionné à l'entrée du secteur, en veillant à son insertion paysagère et/ou architecturale (en cas de local clos /couvert).

▪ Trames vertes, continuités écologiques, franges naturelles et urbaines :

- En cohérence avec les indications du schéma d'intentions d'aménagement, les opérations doivent préserver en espaces verts arborés, inconstructibles et non imperméabilisés :
 - . l'ensemble de la façade du secteur sur la rue du Bois du Petit Chemin, sur une épaisseur minimale de 10 mètres en partie sud (actuellement arborée) et de 5 mètres en partie nord
 - . la pointe nord du secteur, qui s'inscrit dans l'enveloppe et la continuité écologique boisée de l'ensemble dit de "la Mounière".
- Outre les espaces verts indiqués ci-dessus, les choix d'organisation de l'urbanisation et du bâti sur l'îlot constructible en opération d'ensemble chercheront à prendre en compte et à préserver le plus possible les arbres de haute tige existants, dans l'optique d'une typologie "d'habitat sous couvert boisé" similaire aux quartiers limitrophes classés en zone UBb.

Pour cela, l'aménagement de cet îlot devra assurer la préservation, à l'échelle d'ensemble de son périmètre, d'un minimum de 15% d'espaces libres de pleine terre et d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres de pleine terre préservés.

A titre indicatif, l'application de ces proportions représente un minimum de 22 arbres de haute tige à préserver sur les 7200 m² estimés de l'îlot constructible en opération d'ensemble.

C. Orientations programmatiques

Le secteur est dédié à l'accueil d'habitat.

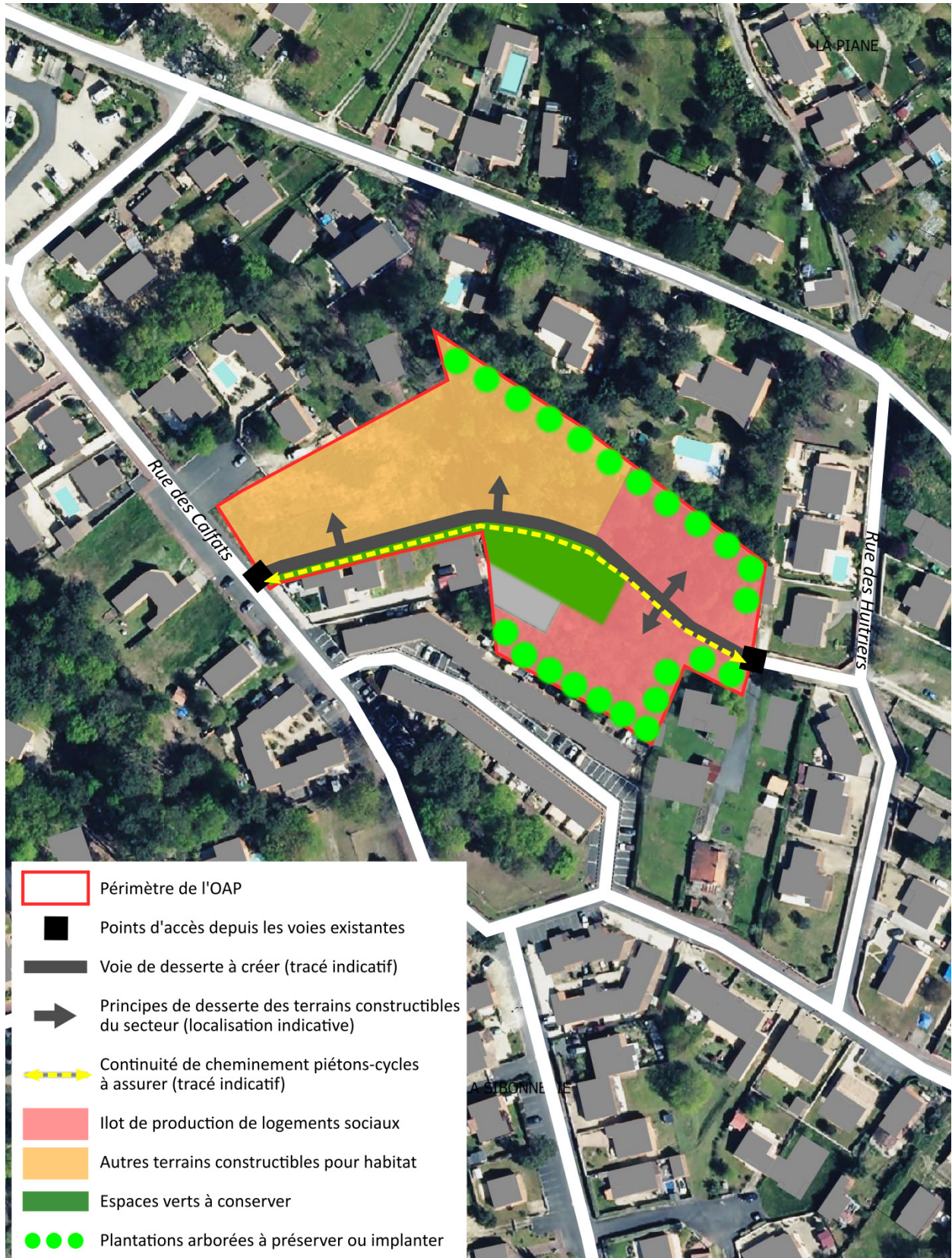
Il sera aménagé :

- dans le cadre d'une seule opération d'ensemble,
- possiblement dans le cadre d'une opération individuelle pour la partie du secteur identifié au schéma (correspondant aux parcelles non arborées n°AR480 et 481). Toutefois, cette modalité d'aménagement n'est pas obligatoire, et ce terrain peut être réintégré dans l'opération d'ensemble prévue par ailleurs.

L'aménagement du secteur doit permettre la production d'au moins 13 logements.

6. Orientations pour le secteur de zone 1AU rues des Calfats et des Huitriers

A. Schéma d'intentions d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Superficies du secteur :

Le périmètre du secteur de zone 1AU concerné par l'OAP couvre une superficie de 8.940 m².

A titre indicatif, la superficie des îlots de terrains constructibles identifiés au schéma (hors espace vert central) est d'environ :

- . 3600 m² pour l'îlot Est prévu pour une opération de logements sociaux,
- . 4650 m² pour l'îlot Ouest

▪ Organisation des accès, des dessertes, des liaisons douces :

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera par création d'une voie de maillage entre la rue des Calfats et la rue des Huitriers
Le tracé de voie indiqué au schéma d'aménagement est indicatif et peut être repositionné, à condition d'assurer l'objectif de continuité entre les deux rues, y compris de liaison douce.
- Cette voie sera de largeur réduite, adaptée à une circulation résidentielle et à faible vitesse. L'emprise courante sera fixée dans le respect des exigences du règlement du PLU et du service de défense incendie.
- Des voies ou emprises collectives de dessertes secondaires peuvent être prévues dans le cadre de l'aménagement des îlots identifiés au schéma, selon les besoins d'irrigation des terrains urbanisables et de retournement des véhicules.
- La circulation des piétons et vélos sera assurée de manière aisée et sécurisée sur l'ensemble du secteur, par des emprises dédiées ou partagées associées ou non aux voies.
La continuité de ces circulations douce devra être assurée au sein de chaque îlot de terrains constructible, et en liaison avec les voies publiques environnantes.
- La collecte des déchets ménagers sera organisée en points de collecte regroupée, positionnés à chacune des entrées du secteur ou de manière regroupée au sein du secteur, en veillant à leur insertion paysagère et/ou architecturale (en cas de local clos /couvert).

▪ Trames vertes, continuités écologiques, franges naturelles et urbaines :

- L'aménagement du secteur intégrera la création d'un espace vert et usage collectif partagé, positionné en transition entre les deux îlots constructibles.
Cet espace vert accueillera tout ou partie des obligations d'espaces verts communs, aires de jeux ou de loisirs prescrites au Règlement du PLU pour chacune des opérations (minimum de 10% de la superficie d'assiette de l'opération).
Il intégrera la préservation d'arbres existants sur le secteur, complétés si possible (en fonction de la densité arborée sur le site choisi) par de nouvelles plantations d'arbres ou arbustes.
Sa localisation au schéma est indicative et peut être repositionnée, à condition d'assurer l'objectif d'un espace central et aisément accessible depuis les deux parties urbanisables du secteur.

- Par ailleurs, en cohérence avec les indications du schéma d'intentions d'aménagement, les opérations doivent préserver les continuités d'arbres existants en limites nord et sud du secteur, de manière à favoriser la qualité des transitions de l'urbanisation du secteur et le maintien d'une trame verte vis-à-vis des arrières d'habitations existantes.
Les arbres existants sur ces limites qui sont en mauvais état sanitaire doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
- Les choix de plantations dans les espaces verts seront conformes aux dispositions de la palette végétale d'essences locales, intégrée en annexe du Règlement du PLU.

C. Orientations programmatiques

Le secteur est dédié principalement à l'accueil d'habitat. Il pourra accueillir des locaux de services ou de bureaux dans les conditions prévues au Règlement du PLU.

Il sera aménagé dans le cadre d'un maximum de trois opérations d'ensemble ou tranches d'opérations.

Les programmes de ces opérations doivent permettre la production d'au moins :

- sur l'îlot Est (environ 3600 m²), environ 16 logements locatifs sociaux conformément à l'emplacement réservé délimité au PLU,
- sur l'îlot Ouest (environ 4650 m²), environ 12 logements.

7. Orientations pour le secteur de zone 1AU avenue De Gaulle - allée des Gabiers

A. Schéma d'intentions d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Superficies du secteur :

Le périmètre du secteur de zone 1AU concerné par l'OAP couvre une superficie de 6230 m².

A titre indicatif, la superficie des îlots de terrains constructibles identifiés au schéma (hors espaces correspondant à l'allée des Gabiers) est d'environ 5800 m².

▪ Organisation des accès, des dessertes, des liaisons douces :

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera à partir d'un seul point connecté à l'avenue du Général de Gaulle, via l'aménagement de la portion sud de l'allée existante, prolongée de la création d'une voie unique de desserte du secteur.

Cette voie sera de largeur réduite, adaptée à une circulation résidentielle et à faible vitesse. L'emprise courante sera fixée dans le respect des exigences du règlement du PLU et du service de défense incendie.

- La circulation des piétons et vélos sera assurée de manière aisée et sécurisée sur l'ensemble du secteur, soit par des emprises dédiées associées ou non à la voie de desserte à créer.

L'aménagement d'ensemble devra assurer la continuité de cheminement doux, ouverte à tous, entre l'avenue De Gaulle et la rue des Gabiers, tel qu'illustré au schéma.

- La collecte des déchets ménagers sera organisée en un point de collecte regroupée, positionné à l'entrée du secteur, en veillant à son insertion paysagère et/ou architecturale (en cas de local clos /couvert).

▪ Trames vertes, continuités écologiques, franges naturelles et urbaines :

- Un espace vert arboré, inconstructible et non imperméabilisé, sera préservé sur l'ensemble de la façade du secteur sur l'avenue du Général De Gaulle, sur une épaisseur minimale de 5 mètres.

Les arbres existants sur cette façade qui sont en mauvais état sanitaire doivent être remplacés par des plantations équivalentes, pour assurer la continuité paysagère et écologique avec les espaces arborés situés le long de l'avenue, de part et d'autre du secteur.

- En dehors de l'aménagement de chaussée nécessaire à la desserte du secteur, l'emprise de l'allée des Gabiers sera maintenue en espace vert non imperméabilisé. Un revêtement stabilisé perméable peut être prévu pour faciliter la circulation des piétons et cycles.

C. Orientations programmatiques

Le secteur sera aménagé dans le cadre d'une seule opération d'ensemble, le cas échéant réalisée en deux tranches.

Le secteur est prévu pour une vocation mixte, comprenant :

- la production d'au moins 8 logements,
- la réalisation de locaux d'activités tertiaires.

8. Orientations pour le secteur de zone UB de Petit Château

A. Schéma d'intentions d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Superficies du secteur :

Le périmètre du secteur de zone UB concerné par l'OAP couvre une superficie de 9.465 m².

A titre indicatif, la superficie des îlots de terrains constructibles identifiés au schéma (hors espace vert principal côté nord du secteur) est d'environ :

- . 2450 m² pour l'îlot n°1 prévu pour une opération de logements sociaux,
- . 3600 m² pour l'îlot n°2,
- . 2370 m² pour l'îlot n°3.

▪ Organisation des accès, des dessertes, des liaisons douces :

– Les accès au secteur seront organisés comme suit :

- . un accès depuis la rue Marcel Gaillardon au niveau de l'îlot n°1,
- . un accès depuis l'avenue du Général de Gaulle au niveau de l'îlot n°2,
- . un accès depuis l'avenue du Général de Gaulle au niveau de l'îlot n°3.

– La desserte du secteur devra prévoir l'aménagement d'une voie de maillage reliant les rues Marcel Gaillardon et l'avenue du Général de Gaulle.

Le tracé de voie indiqué au schéma d'aménagement est indicatif et peut être repositionné, à condition d'assurer l'objectif de continuité entre les deux rues.

Cette voie sera de largeur réduite, adaptée à une circulation résidentielle et à faible vitesse. L'emprise courante sera fixée dans le respect des exigences du règlement du PLU et du service de défense incendie.

– La circulation des piétons et vélos sera assurée de manière aisée et sécurisée sur l'ensemble du secteur, soit par des emprises dédiées associées ou non à la voie de desserte, soit par un aménagement de voie en espace partagé.

La continuité de ces circulations douce devra être assurée entre les rues Marcel Gaillardon et l'avenue du Général de Gaulle, ainsi qu'en liaison avec l'îlot n°3 comme illustré au schéma.

– La collecte des déchets ménagers sera organisée en points de collecte regroupée, positionnés à chacune des entrées du secteur ou de manière regroupée au sein du secteur, en veillant à leur insertion paysagère et/ou architecturale (en cas de local clos /couvert).

▪ **Trames vertes, continuités écologiques, franges naturelles et urbaines :**

- L'aménagement intégrera côté nord du secteur la préservation d'un espace vert principal, non constructible et non imperméabilisé, correspondant à l'espace actuellement le plus densément arboré et qui constitue un petit îlot de biodiversité.
Cet espace vert intégrera l'arbre remarquable identifié, y compris le maintien en espace de pleine terre des espaces nécessaires à son développement naturel.
- Les choix d'organisation de l'urbanisation et du bâti en partie centrale du secteur (partie de l'îlot n°2) chercheront à prendre en compte et à préserver le plus possible les arbres de haute tige existants, dans l'optique d'une typologie "d'habitat sous couvert boisé".
Pour cela, l'aménagement devra assurer la préservation sur cette partie d'un minimum de 15% d'espaces libres de pleine terre et d'un minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espaces libres de pleine terre préservés.
A titre indicatif, l'application de ces proportions représente un minimum de 5 arbres de haute tige à préserver sur les 1600 m² estimés de terrains concernés.
- Par ailleurs, en cohérence avec les indications du schéma d'intentions d'aménagement, les opérations préserveront les arbres existants qui entourent le site de l'ancienne Gendarmerie (îlot n°3) et qui contribuent à l'intégration de ce bâtiment de hauteur R+3 aux abords de l'avenue de Gaule.
- Les choix de plantations dans les espaces verts seront conformes aux dispositions de la palette végétale d'essences locales, intégrée en annexe du Règlement du PLU.

C. Orientations programmatiques

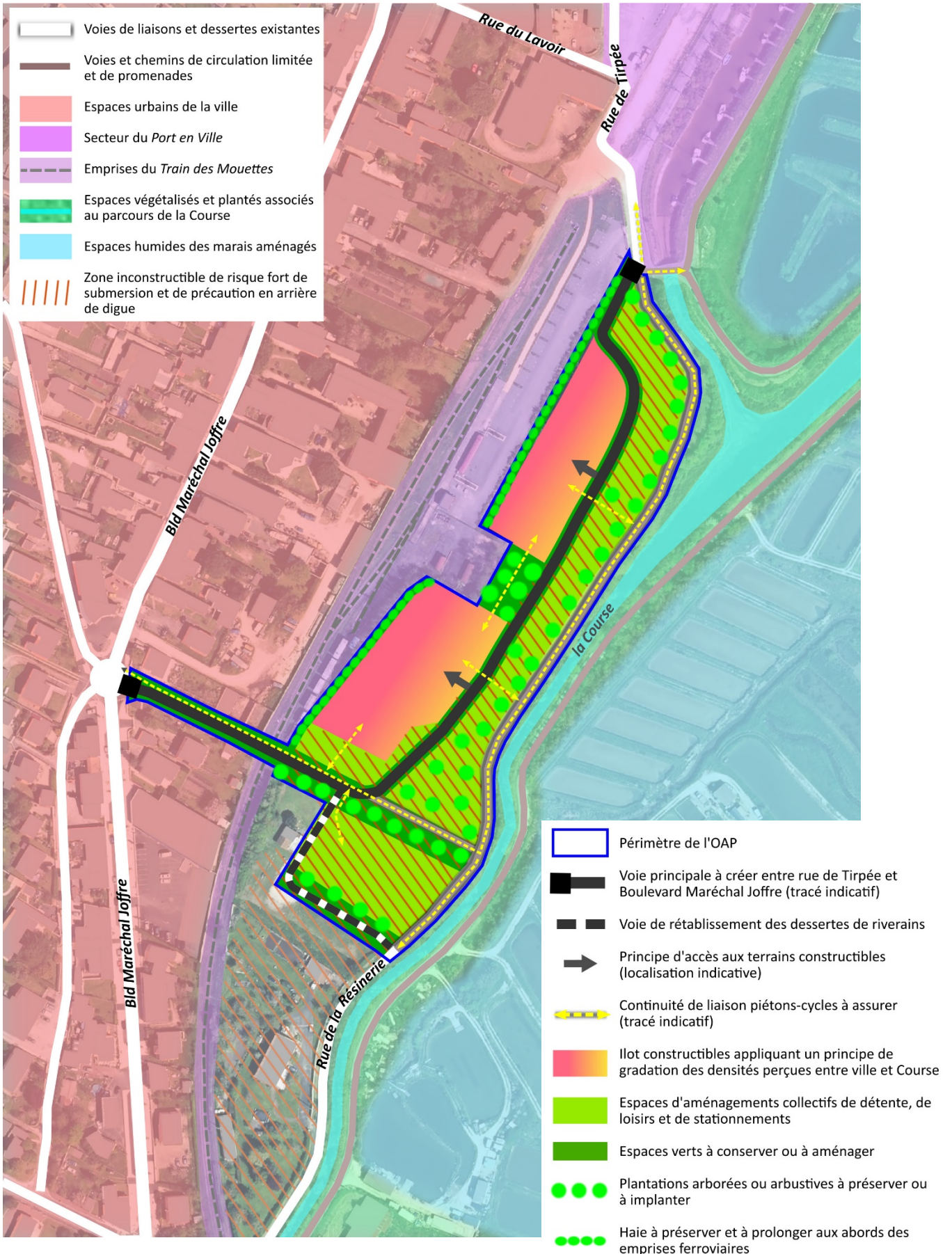
L'aménagement du secteur est à prévoir dans le cadre d'un maximum de trois opérations d'ensemble ou tranches d'opération.

Sont prévus :

- sur l'îlot n°1, la production d'environ 12 logements locatifs sociaux conformément à l'emplacement réservé délimité au PLU (superficie totale de 3310 m², dont 2450 m² estimés de terrains constructibles hors espace vert principal),
- sur l'îlot n°2, la création d'une chaufferie bois et de logements pour primo-accédants,
- sur l'îlot n°3, la réhabilitation avec éventuelle extension du bâtiment de l'ancienne Gendarmerie, pour la création de locaux de services publics ou d'intérêt collectif, et d'environ 12 logements locatifs sociaux.

9. Orientations pour le secteur de La Résinerie

A. Schéma d'intentions d'aménagement



B. Orientations d'aménagement

▪ Zonages et superficies du secteur :

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie totale d'environ 26.000 m², comprenant :

- 9.240 m² classés en zone 1AU, correspondant aux espaces constructibles et d'aménagements du secteur,
- 15.880 m² classé en zone 1AUr, correspondant aux espaces de risques les plus forts et de ce fait inconstructibles (zone rouge de submersion RS3 du PPRN approuvé le 2 novembre 2022 + bande de précaution en arrière de la digue projetée),
- 920 m² classés en zones UA ou UE, correspondant à l'emprise de voie existante connectée au boulevard Maréchal Joffre et assurant le franchissement de la voie ferrée du Train des Mouettes.

▪ Principes directeurs d'aménagement :

- Un aménagement d'ensemble qualitatif, associé à une voie nouvelle prévue dans le prolongement du centre et du *Port en Ville* et permettant le rétablissement des liaisons côté Est de la ville.
- Une extension urbaine maîtrisée dans ses formes et densités, et précautionneuse de ses franges, sur un secteur qui s'inscrit au sein des "Espaces proches du rivage" et affecté par la contrainte de submersion marine (zones bleues Bs1 et Bs2 du PPRN approuvé le 2 novembre 2022).
- La valorisation et le paysagement d'une "façade verte" de la ville, dédiée aux pratiques douces de détente, de loisirs et de déplacements, sur un espace actuellement en grande partie délaissé, entre arrières d'emprises ferroviaires et chenal de transition avec les marais.

Le secteur s'inscrit au sein du périmètre de la ZAC de La Résinerie, créée initialement le 15 juin 2006 par délibération de la Commune de La Tremblade et dont la clôture est envisagée. La présente OAP redéfinit ainsi les modalités d'aménagement et d'équipements prévues au sein de ce périmètre.

Le secteur comprend des terrains actuellement propriété départementale et à usage ferroviaire (Train touristique des Mouettes). Les conditions de libération de tout ou partie de ces terrains seront précisées préalablement à l'établissement des projets d'urbanisation, et pourront justifier le cas échéant une reconfiguration des limites de terrains constructibles indiqués au schéma, sans toutefois remettre en cause les principes d'aménagement du secteur.

L'OAP prend en compte le projet de réalisation d'une digue de protection prévue au droit du secteur dans le cadre du PAPI Seudre (Programme d'actions de prévention des inondations).

Sont envisagé pour cette réalisation :

- une rehausse de la voirie existante, de l'ordre de 70 cm, au niveau de la rue de la Résinerie et de son prolongement jusqu'à la voie ferrée,
- une bande de précaution de 20 mètres de large derrière la digue (intégrée dans la zone 1AUr).

Les éventuels ajustements ultérieurs du projet de digue seront pris en compte dans l'aménagement du secteur, notamment l'établissement des limites précises entre espaces constructibles et inconstructibles.



Tracé du projet de digue

Source : étude Artelia - CD17 juillet 2022

▪ **Organisation des accès, des dessertes, des liaisons douces :**

- Le secteur s'organisera à partir de :
 - . la création d'une voie publique de raccordement entre la rue de Tirpée et le boulevard Maréchal Joffre, utilisant le débouché existant au niveau du carrefour giratoire,
 - . la reconversion de la rue de la Résinerie bordant le chenal de la Course, en liaison douce rehaussée (fonction de digue de protection) réservée aux vélos, piétons et services.

- La voie de raccordement assurera une fonction de desserte principale des terrains constructibles du secteur ainsi que des aires de stationnements collectifs.
 Cette voie se calera préférentiellement à la transition entre espaces constructibles (zone 1AU) et inconstructibles (zone 1AUr), tel qu'illustré au schéma, de manière à marquer une limite urbaine claire et à s'écarter des abords paysagers du chenal.
 Un tracé à l'intérieur des espaces constructibles est toutefois admis si cela contribue à la bonne organisation et composition du projet urbain.
 En partie sud, son tracé reprendra les emprises déjà aménagées de voirie et de franchissement de la voie ferrée.

- Un maillage de cheminements doux assure des relations piétons-cycles aisées sur l'ensemble du secteur, en liaison avec les cheminements environnants, notamment :
 - . un axe nord-sud appuyé sur la reconfiguration de la rue de la Résinerie en bord de Chenal, venant prolonger les parcours piétons du centre-ville (cœur commerçant, port de plaisance, La Grève, marais), et proposant un itinéraire alternatif au Boulevard Maréchal Joffre,
 - . des liaisons transversales entre cet axe et les espaces verts et de loisirs (tir à l'arc ...) ainsi que les îlots d'habitat du secteur.

- Par ailleurs, une voie de rétablissement d'accès sera aménagée côté sud du secteur pour les riverains de la rue de La Résinerie. Le caractère secondaire et à usage limité de cette voie seront assurés par une emprise réduite et/ou des restrictions de circulation.

▪ **Qualité de l'insertion urbaine et architecturale, prévention des risques :**

- Les opérations d'aménagement et de constructions prendront en compte de manière stricte les contraintes découlant du caractère submersible de la majeure partie du secteur et du principe de précaution en arrière de la digue.
 Les mesures suivantes appliquent ces contraintes, au profit de la qualité d'insertion des projets :
 - . l'ensemble des constructions d'habitat ou d'activités doivent se situer en dehors de la zone inconstructible figurée au schéma d'aménagement, correspondant à la zone 1AUr,
 - . dans l'ensemble des îlots de terrains constructibles, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain,
 - . le principe pour les clôtures est l'utilisation de dispositifs les plus transparents possibles (grillages ...) associés à des plantations d'essences locales (arbustes ou arbres), voire une absence de clôtures autant que possible.
 - . sauf impératif de sécurité ou de stabilité du sol (par exemple aux points d'accès avec la voirie), les aires de stationnements seront réalisées avec un revêtement perméable (type dalles engazonnées, empierrement ou autre dispositif similaire).

- . d'une manière générale, la gestion des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une attention particulière sur l'ensemble du secteur, dans l'optique d'absence d'impact hydraulique et de zéro rejet vers la Course. Les solutions choisies associeront le développement d'un réseau dédié raccordé au réseau pluvial urbain existant (notamment au niveau du Bld du Maréchal Joffre) et une gestion intégrée du point de vue paysager (fossés ou noues, espaces et dispositifs d'infiltration ...) permettant l'infiltration sur place.
- Sur les îlots urbanisables, les projets de constructions doivent être conçus selon un principe de densité perçue graduée, décroissante depuis l'Ouest (côté ville) vers l'Est (abords des espaces verts de bordure du chenal de la Course) :
 - . d'une densité bâtie moyenne côté Ouest (côté ville),
 - . à une densité bâtie perçue plus bâtie côté Est, excluant la constitution d'un front continu de constructions et préservant des poches d'espaces verts entre ensembles de constructions.
- Les projets doivent également veiller à la qualité d'organisation et d'image architecturale des constructions perceptibles depuis les emprises ferroviaires, qui constituent un lieu d'entrée de ville et d'attraction touristique.
En particulier, les façades des constructions concernées seront composées et traitées comme des façades principales, non comme des arrières (éviter notamment les pignons aveugles), et leurs abords seront soignés.
- **Trames vertes, continuités écologiques, franges naturelles et urbaines :**
- En cohérence avec les indications du schéma d'intentions d'aménagement, les opérations doivent préserver en espaces verts paysagers, plantés d'arbres ou arbustes tel qu'indiqués au schéma :
 - . l'ensemble des abords de la future liaison douce de la Résinerie (côté Est du secteur), sur une épaisseur d'environ 20 mètres, en préservant et entretenant autant que possible les arbres de haute tige déjà en place ;
 - . l'espace central situé en continuité de l'aire de garage ferroviaire ;
 - . les limites avec les emprises ferroviaires, sous la forme d'une haie arbustive à préserver et poursuivre de manière continue.
- Les espaces verts en partie Est et Sud du secteur pourront accueillir des aménagements légers destinés à l'accueil du public, d'aires de loisirs et de stationnements collectifs. Il sera appliqué un principe d'aménagements de sols à dominante végétalisée, plantés d'arbres et transparents du point de vue hydraulique.
- De manière générale, les arbres et arbustes déjà présents seront préférentiellement préservés et serviront d'appui aux trames vertes attendues, en tenant compte à leur qualité, de leur état sanitaire et le cas échéant de leur caractère invasif, notamment dans le cas du robinier identifié sur le secteur. Pour rappel, un relevé des arbres existants doit être réalisé en application de l'article 7.1 du règlement du PLU, justifiant de la prise en compte de cet existant.
Les choix de plantations complémentaires dans les espaces verts seront conformes aux dispositions de la palette végétale d'essences locales, intégrée en annexe du Règlement du PLU.

C. Orientations programmatiques

Le secteur est dédié principalement à l'accueil d'habitat. Il pourra accueillir des locaux de services ou de bureaux dans les conditions prévues au Règlement du PLU.

Les terrains constructibles définis par l'OAP couvrent une superficie totale d'environ à 8.500m² (y compris l'espace vert central, hors voie principale).

Leur aménagement est à prévoir dans le cadre d'une opération d'ensemble, pouvant être le cas répartie en plusieurs tranches d'opération.

Les programmes doivent permettre la production à l'échelle globale des terrains constructibles du secteur :

- d'un minimum de 25 logements,
- d'une proportion minimale de 50% de logements locatifs sociaux.

10. Echancier prévisionnel de développement et d'ouverture à l'urbanisation

Prévisionnel de développement et d'ouverture à l'urbanisation des secteurs	Secteurs concernés	Equipements publics à réaliser
Zones ouvertes à l'urbanisation engagement prévisionnel à court ou moyen terme (env. 0 à 5 ans)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fief de la Pesse ▪ Rues des Biches et des Riveaux ▪ Rue du Maréchal Juin ▪ Rue du Bois du Petit Chemin ▪ Rues des Calfats et des Huitriers ▪ Av. de Gaulle - Allée des Gabiers ▪ Petit Château 	Pas de besoins particuliers en équipements publics identifiés. Eventuels renforcements ponctuels nécessaires, liés aux besoins spécifiques pouvant être générés par les opérations
Zones ouvertes à l'urbanisation engagement prévisionnel à moyen terme (env. 3 à 6 ans)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Petit Pont 	Aménagement des chemins en voies d'accès (prévus en emplacements réservés)
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La Résinerie 	Aménagements d'une voie de liaison rue de Tirpée - bld Maréchal Joffre Mise au point du projet de digue Aménagement d'une voie de rétablissement d'accès à la rue de la Résinerie
Zone fermée à l'urbanisation engagement prévisionnel à moyen ou long terme (env. 5 à 10 ans)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rue de l'Ortuge 	Extension du réseau d'assainissement des eaux usées