



LA TREMBLADE  
RONCE LES BAINS

## PLAN LOCAL D'URBANISME Révision



### Dossier de Projet Arrêté

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

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 06.03.2024	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 UB de Fief de la Pesse .....	4
3. Orientations pour le secteur de zone 1AU rue des Riveaux.....	7
4. Orientations pour le secteur de zone 1AU rue Maréchal Juin.....	9
5. Orientations pour le secteur de zone 1AU rue du Bois du Petit Chemin .....	11
6. Orientations pour le secteur de zone UB rues des Calfats et des Huitriers.....	14
7. Orientations pour le secteur de zone 1AU avenue De Gaulle - allée des Gabiers .....	17
8. Orientations pour le secteur de zone UB de Petit Château.....	19
9. Orientations pour le secteur de La Résinerie .....	22
10. Orientations pour le secteur Port – Centre-ville .....	27
11. Echancier prévisionnel de développement et d'ouverture à l'urbanisation .....	34

## 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, distingués en 2 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°2 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.

– 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 de la ou des opérations sur l'îlot 1, 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 15500 m<sup>2</sup>), environ 70 logements, dont environ 40 logements locatifs sociaux,
- sur l'îlot 2 (environ 5200 m<sup>2</sup>), environ 8 logements.

## 2. Orientations pour le secteur de zone UB 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 m<sup>2</sup>.

A titre indicatif, la superficie des îlots de terrains identifiés au schéma (dont dessertes et espaces verts) est d'environ 3500 m<sup>2</sup> pour l'îlot nord de logements sociaux, et 5700 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

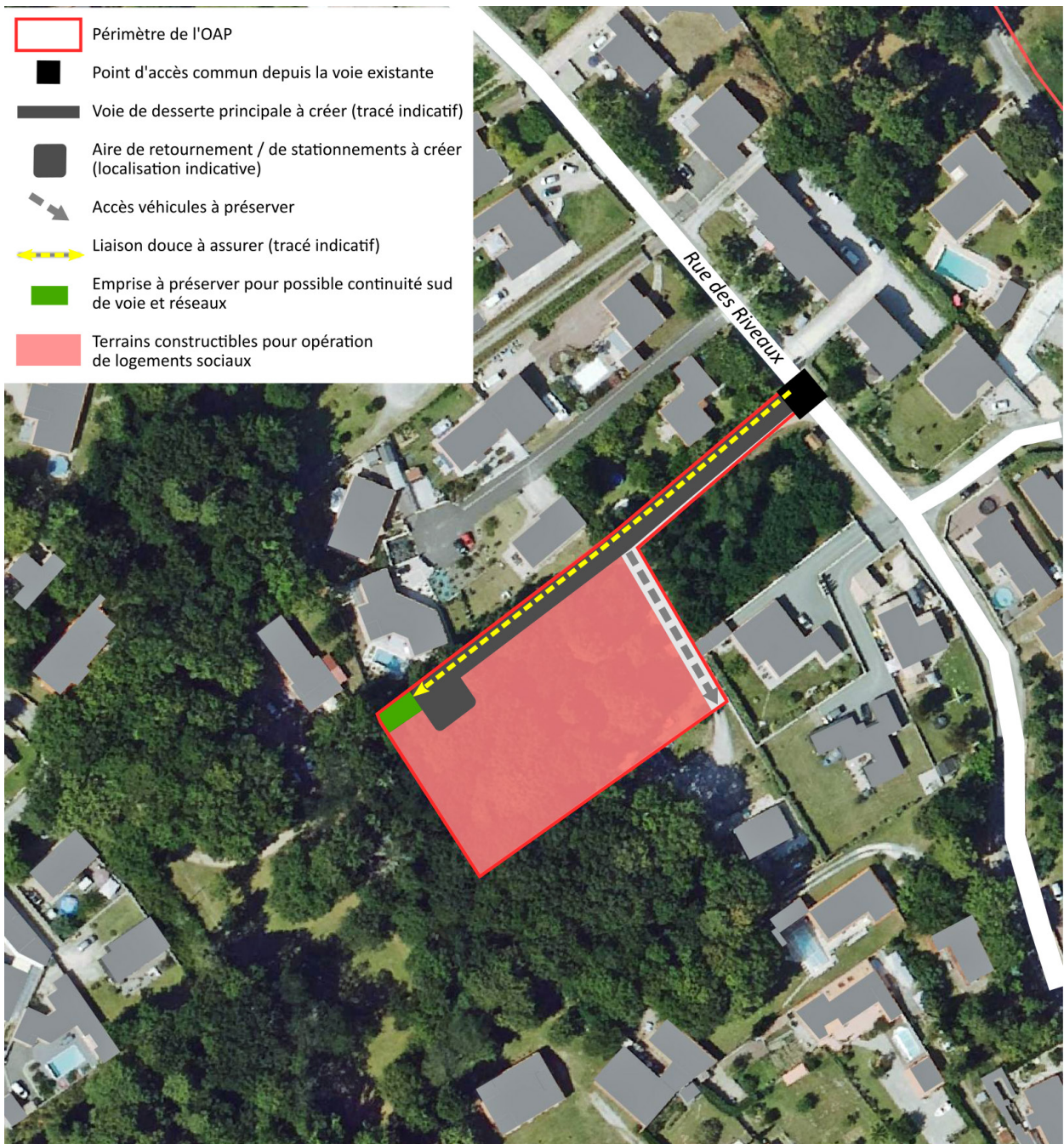
Il sera aménagé dans le cadre d'une ou de deux opérations d'ensemble.

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

- sur l'îlot nord (environ 3500 m<sup>2</sup>), environ 16 logements locatifs sociaux conformément à l'emplacement réservé délimité au PLU,
- sur l'îlot sud (environ 5700 m<sup>2</sup>), environ 9 logements.

### 3. Orientations pour le secteur de zone 1AU rue 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 3.600 m<sup>2</sup>.

A titre indicatif, la superficie de l'îlot de terrain constructible identifié au schéma (hors emprises de desserte depuis la rue des Riveaux et d'accès à préserver est d'environ 3050 m<sup>2</sup>.

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

- La desserte d'ensemble du secteur s'effectuera par l'aménagement d'un accès connecté à la rue des Riveaux.
  - La desserte interne à réaliser 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 le secteur, soit par des emprises dédiées, soit par dans le cadre de l'aménagement de la desserte.
  - Des possibilités de continuités de dessertes extérieures sont à préserver :
    - . côté sud du secteur, pour permettre les prolongements de voie et réseaux dans le cadre d'une éventuelle extension ultérieure,
    - . côté nord du secteur, au niveau du chemin de desserte d'une habitation.
  - La collecte des déchets ménagers sera organisée en point(s) de collecte regroupée, préférentiellement en 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 :
- L'aménagement veillera à préserver les arbres situés en limites mitoyennes 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

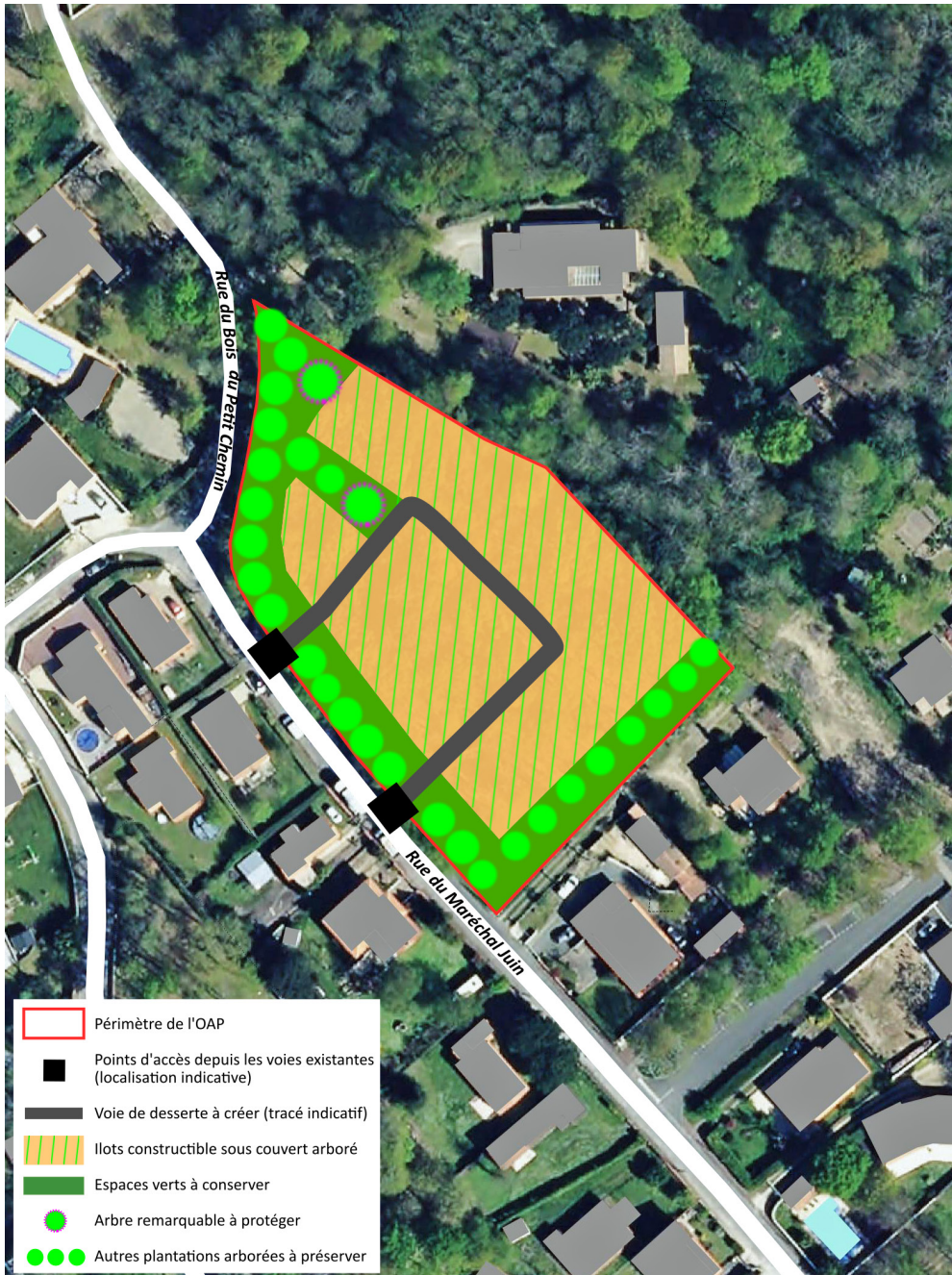
Le secteur est dédié à l'accueil d'habitat.

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

Le programme d'opération doit permettre la production d'au moins 15 logements locatifs sociaux.

## 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

### ▪ 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> estimés de l'îlot constructible.

## C. Orientations programmatiques

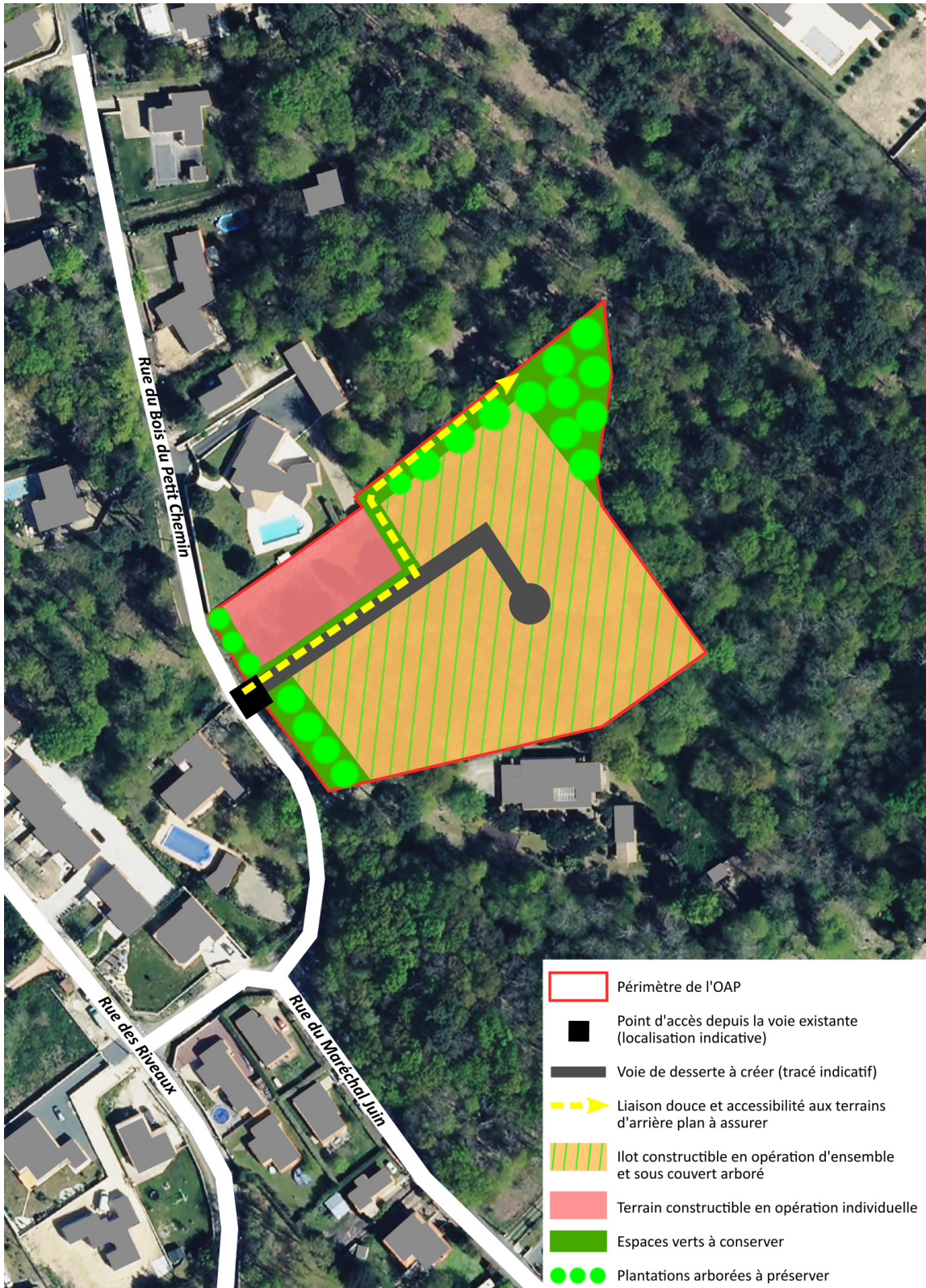
Le secteur est dédié à l'accueil d'habitat.

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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>, dont environ 1200 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 UB 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 m<sup>2</sup>.

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

- . 3600 m<sup>2</sup> pour l'îlot Est prévu pour une opération de logements sociaux,
- . 3550 m<sup>2</sup> pour l'îlot central,
- . 1100 m<sup>2</sup> pour l'îlot Ouest pouvant accueillir une opération individuelle

### ▪ 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 :

- possiblement d'une opération individuelle pour l'îlot de terrain en façade de la rue des Calfats, sur un maximum de 1100 m<sup>2</sup> hors emprise dédiée au passage de la voie de desserte du secteur,
- d'un maximum de deux opérations d'ensemble ou tranches d'opérations pour les autres terrains du secteur.

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

- sur l'îlot Ouest en opération individuelle (1100 m<sup>2</sup> maximum), 1 logement,
- sur l'îlot central (environ 3550 m<sup>2</sup>), environ 10 logements,
- sur l'îlot Est (environ 3600 m<sup>2</sup>), environ 16 logements locatifs sociaux conformément à l'emplacement réservé délimité au PLU.

## 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

### ▪ 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> pour l'îlot n°1 prévu pour une opération de logements sociaux,
- . 3600 m<sup>2</sup> pour l'îlot n°2,
- . 2370 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

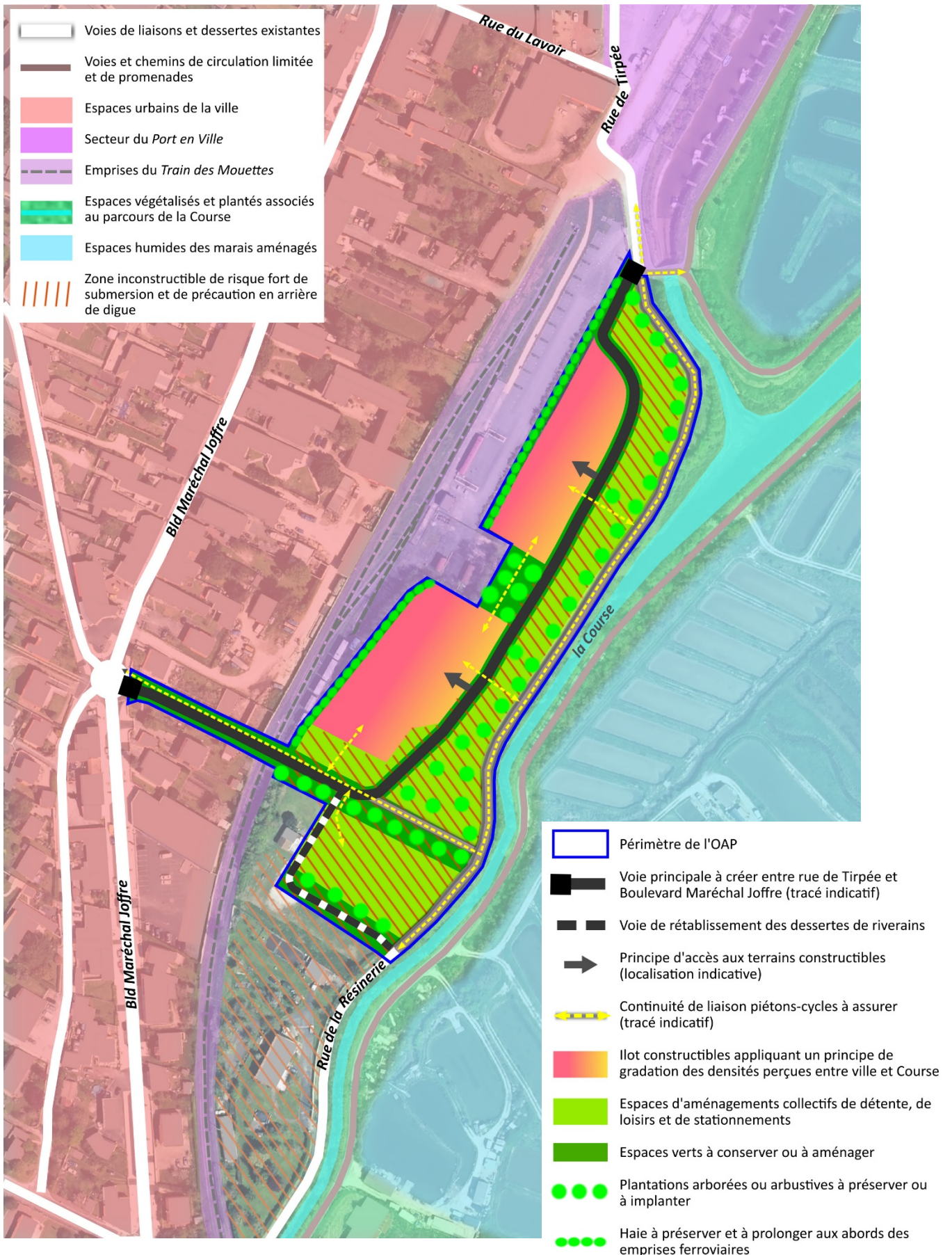
Sont prévus :

- 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 m<sup>2</sup>, dont 2450 m<sup>2</sup> 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 de logements locatifs sociaux (nombre à définir).



## 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 m<sup>2</sup>, comprenant :

- 9.240 m<sup>2</sup> classés en zone 1AU, correspondant aux espaces constructibles et d'aménagements du secteur,
- 15.880 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 8.500m<sup>2</sup> (y compris l'espace vert central, hors voie principale).

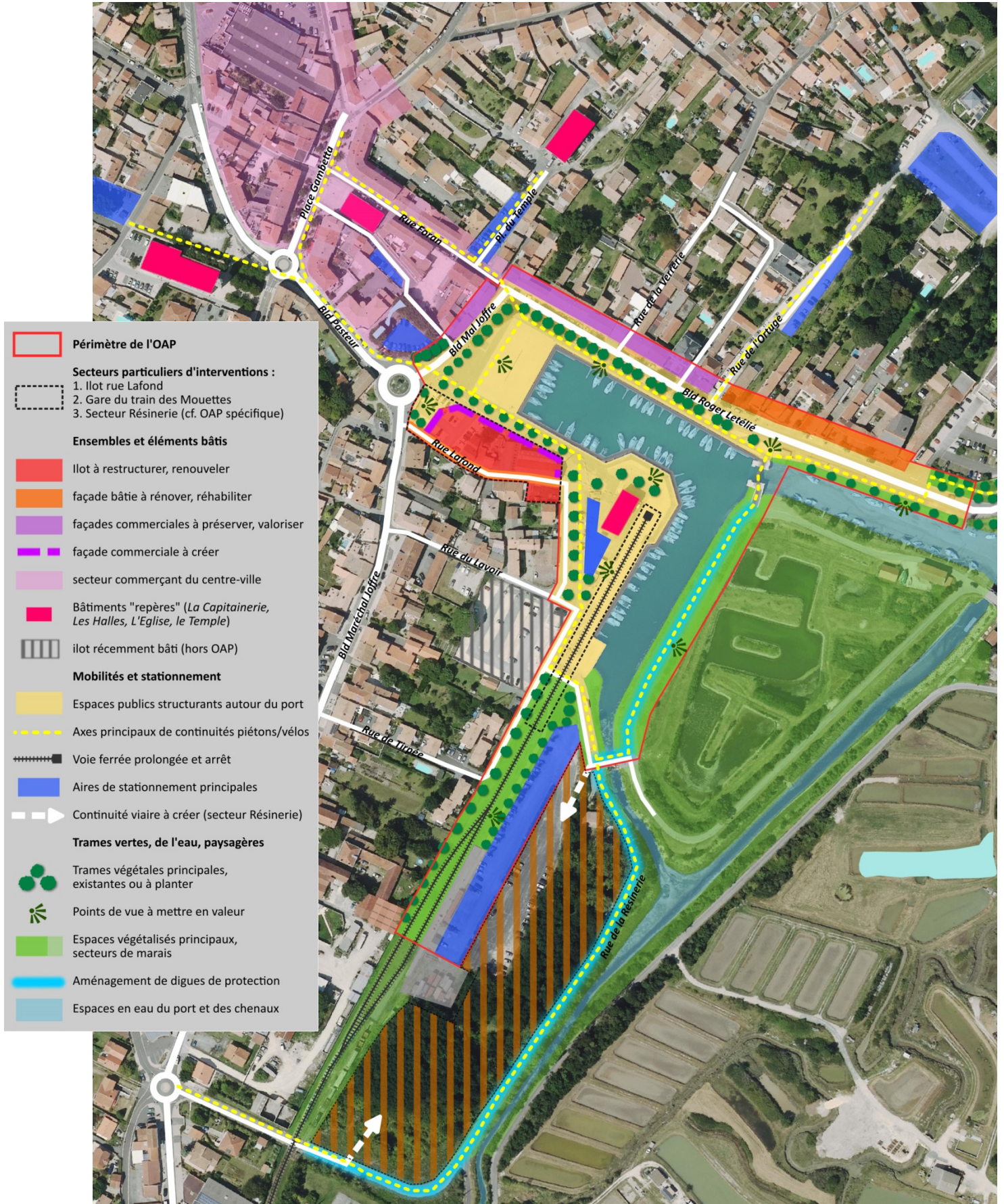
Leur aménagement est à prévoir dans le cadre d'une opération d'ensemble, pouvant être le cas répartie en plusieurs tranches d'opération.

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. Orientations pour le secteur Port – Centre-ville

### A. Schéma d'intentions d'aménagement



## B. Orientations générale d'aménagement

- ❑ La présente OAP expose **les principes et objectifs de poursuite du programme de revitalisation et d'embellissement du centre de La Tremblade, dans la continuité de la réalisation récente du nouveau Port de plaisance.**

Elle vise à poser une vision globale à moyen-long terme sur l'aménagement et la mise en valeur des abords du Port, en assurant les articulations avec :

- le cœur de ville côté ouest – habitat, équipements, commerces autour des axes Gambetta, Foran et Pasteur ;
- les secteurs de proximités littorales côté est – marais et bassins ostréicoles, chenal, parcours sur la Grève et vers le port ostréicole ;
- les espaces d'aménagements côté sud – secteur de projet de la Résinerie (cf. OAP précédente), train des Mouettes, aménagements de digues et de voie douce.

Le périmètre de l'OAP comprend ainsi les espaces entourant le Port de plaisance, en intégrant notamment :

- . les fronts bâtis qui longent le boulevard Roger Letélie (côté nord du Port) et le boulevard Maréchal Joffre (côté ouest du Port),
- . l'îlot bordant la rue Lafond qui fait l'objet d'objectifs spécifiques de renouvellement et de programmation,
- . le terminus du Train des Mouettes (voie ferrée, gare, espaces fonctionnels).

### ❑ Les objectifs pour l'ensemble du secteur

✓ Poursuite des aménagements d'espaces publics tout autour du Port, mettant l'accent sur :

- . la priorité donnée au confort et à la sécurité des mobilités piétonnes et cycles (zones piétonnes ou de partage, recalibrage des voies et élargissement trottoirs ...),
- . la lisibilité des continuités de parcours piétons, notamment entre Cœur de ville et Grève, entre le quai d'honneur et le secteur de la Résinerie, en liaison avec les aires de stationnements,
- . le développement des plantations d'arbres et des sols végétalisés, proposant ombrage et fraîcheur aux promeneurs,
- . la mise en valeur de lieux "repères" : les panoramas depuis et vers le quai d'honneur (débouchés rue Foran et bld Maréchal Joffre), le belvédère au passage entre boulevard Letélie et îlot Rousseau, le parvis au niveau de la Capitainerie / future arrêt du train,
- . la qualité d'aspect des matériaux (pierre, bois, béton désactivé ...) et des mobiliers mis en place.

- ✓ Amélioration et organisation des circulations, comprenant :
  - . la poursuite du réaménagement du boulevard Letélieu en direction de la Grève pour mettre en valeur ce parcours privilégié de promenades, en tenant compte des usages professionnels (ostréiculteurs notamment) de cet axe,
  - . la limitation et la pacification des circulations automobiles en partie sud du Port (rues Lafond, du Lavoir, de Tirpée), par le maintien ou établissement de sens uniques articulés avec le boulevard Joffre, de manière à affirmer la vocation de dessertes résidentielles de ces voies,
  - . l'élargissement de la rue Lafond, à environ 8 mètres de large, opéré dans le cadre du renouvellement de l'îlot bâti,
  - . la valorisation et l'incitation à l'utilisation des poches de stationnements périphériques au Port et au cœur de ville, en prévoyant des stationnements publics de proximité pour les commerces ou équipements : maintien des stationnements le long du boulevard Letélieu, création de stationnements longitudinaux rue Lafond, petite aire associée à la Capitainerie.
  
- ✓ Renforcement des fonctions urbaines du centre et rénovation des espaces bâtis, par :
  - . le renouvellement d'ensemble de l'îlot bâti situé entre la rue Lafond et le Port, comprenant la création de logements et de commerces (cf. partie suivante),
  - . la préservation des rez-de-chaussée commerciaux et de services le long des boulevards Joffre et Letélieu, face au Port, qui prolongent le cœur commerçant et participent à l'animation du Port,
  - . la résorption du bâti vacant et/ou dégradé présent en bordure nord-est du Port, le long du boulevard Letélieu entre rue de l'Ortuge et la résidence séniors, afin de requalifier les façades et les espaces extérieurs faisant face au Port.
  
- ✓ Repositionnement du terminus du Train des Mouettes, comprenant :
  - . le prolongement de la voie ferrée sur environ 150 mètres, avec un aménagement intégré au sol du parvis du Port pour préserver la fluidité des circulations douces autour des rails et dans l'esthétique de l'espace public,
  - . l'aménagement d'un espace de "terminus" du train en bout de ligne, avec possiblement un lieu d'accueil à positionner en extension du bâtiment de la Capitainerie
  - . la création d'un passage à niveau au croisement des rue de Tirpée et de la Résinerie.



## C. Orientations pour l'ilot "Lafond"

Le périmètre visé comprend :

- . un ilot principal côté nord de la rue Lafond, d'une superficie d'environ 2170 m<sup>2</sup>, classé en zone UA dans le PLU
- . une parcelle (n°AC98) côté sud de la rue Lafond, d'une superficie d'environ 165 m<sup>2</sup>, également classé en zone UA.

### Orientations pour l'ilot principal :

#### ✓ Programme :

- . Démolition du bâti existant (emprise au sol existante estimée de 1440 m<sup>2</sup>) et construction d'un nouvel ensemble immobilier
- . Réalisation de rez-de-chaussée commerciaux formant un linéaire donnant sur les espaces publics principaux, c'est-à-dire le Port et le carrefour giratoire des boulevards Joffre - Pasteur
- . Réalisation de 20 à 25 logements traversants, composés :
  - majoritairement de T3,
  - d'un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
- . Possibilité d'occupation d'une partie du 1er étage (R+1) du bâti par des locaux commerciaux

#### ✓ Accès et stationnements :

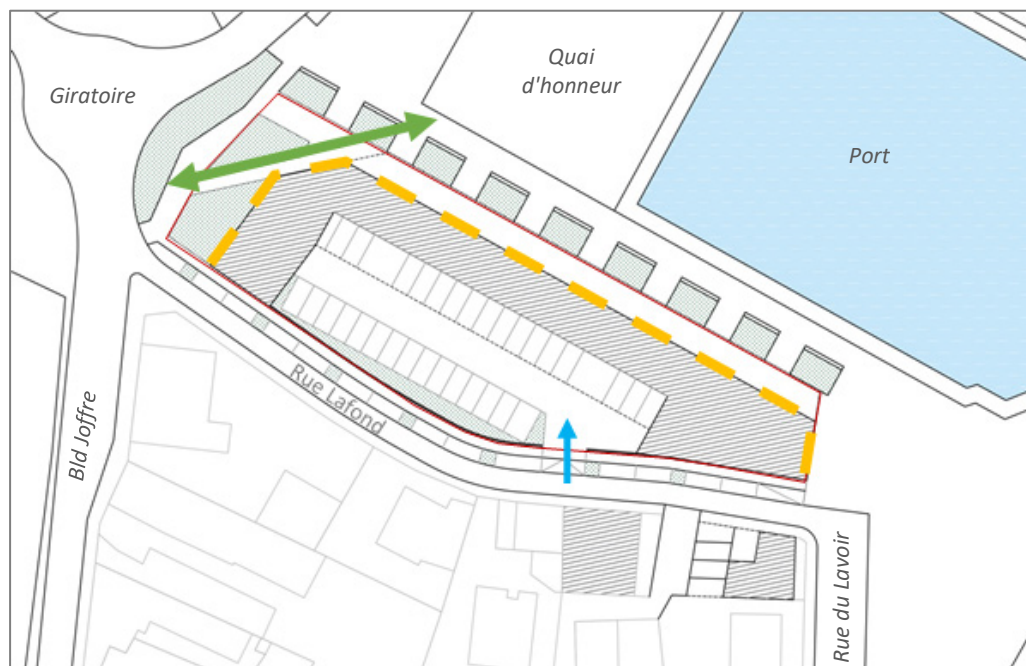
- . L'accès véhicules sera prévu depuis la rue Lafond
- . Les accès piétons seront prévus par la rue Lafond et/ou côté Port
- . Les stationnements privés seront positionnés sur le terrain, à l'arrière du bâti vis-à-vis du Port et non visibles depuis celui-ci, en extérieur et si nécessaire intégrés en rez-de-chaussée du bâti

#### ✓ Principes d'implantation, volumétriques et d'aspect extérieur

- . Côté Port (nord), le bâti en rez-de-chaussée doit être implanté en recul de 3,5 à 4 mètres de la limite de l'espace public, de manière à constituer un espace ouvert accessible au public  
Cet espace pourra être surplombé d'avancées bâties (en porte-à-faux), formant des arcades continues ou partielles, au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux.
- . Les rez-de-chaussée en façade du port (nord), de la rue de la Tirpée (est) et du carrefour giratoire (ouest) doivent former une continuité bâtie.  
En l'absence d'arcades, ce principe de continuité s'applique également au 1er étage, à l'aplomb du rez-de-chaussée.

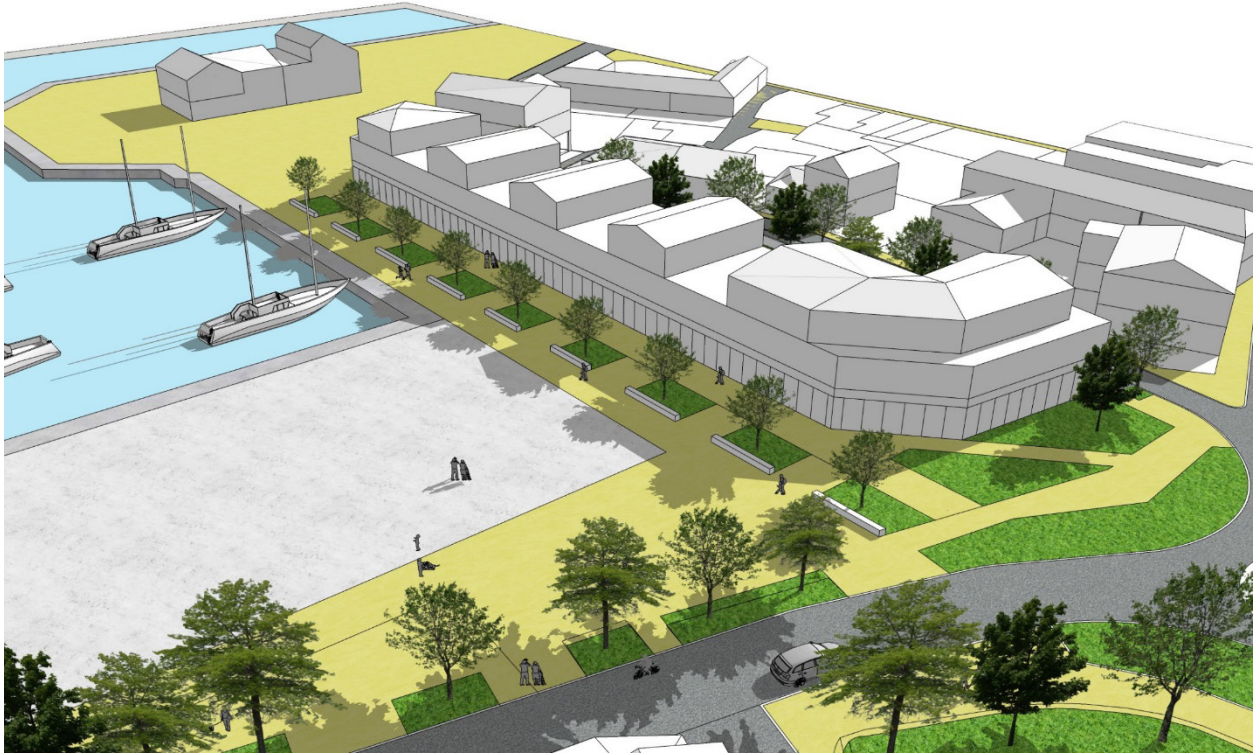
- Côté carrefour giratoire, le bâti doit être implanté en recul de l'espace public (8 à 10 mètres minimum préconisé), et former un biais de manière à conserver un cône de vue entre le carrefour et le Port.  
L'espace ainsi préservé ouvert doit accueillir un aménagement paysager et un cheminement reliant directement le boulevard Joffre au Port.
- Côté rue Lafond, le bâti doit être implanté en recul de l'espace public pour permettre l'élargissement de la rue (emprise finale d'environ 8 mètres) et la réalisation de stationnements publics linéaires.
- Le bâti sera de hauteur R+1 ou R+2
- S'il existe, le niveau R+2 sera partiel ou constitué de redans, loggias ou terrasses, de manière à éviter la constitution d'un ensemble visuellement massif dans le paysage urbain
- Le projet architectural suivra les prescriptions de l'article 6 du règlement de la zone UA.  
La création architecturale est encouragée, dès lors qu'elle préserve l'image d'ensemble du site du Port et s'intègre dans l'entrée du cœur de ville, par l'utilisation ou la réinterprétation des référentiels du bâti local traditionnel

#### Schéma de principe d'organisation de l'îlot



	Limite de l'îlot (hors emprise élargie de la rue Lafond)		Linéaire commercial à constituer
	Emprise bâtie RdC (surface indicative)		Accès au stationnement privé (positionnement indicatif)
			Aménagement paysager et cône du vue

Illustrations de possibles volumétries du bâti (visuels indicatifs)



Bâti R+2 sans arcades



Bâti R+2 avec arcades

❑ **Orientations pour la parcelle AC98 :**

✓ Programme :

- . Construction d'un nouvel immeuble d'habitation
- . Réalisation de 4 à 5 logements traversants, composés :
  - de T2 et/ou T3,
  - de 100% de logements locatifs sociaux.
- . Possibilité d'intégration de locaux de services ou communs en rez-de-chaussée

✓ Accès et stationnements :




- . L'accès véhicules sera prévu depuis la rue Lafond ou depuis le passage traversant entre les rues Lafond et du Lavoir
- . Les stationnements privés seront positionnés sur le terrain, de manière à ne pas être visibles depuis le Port (à l'arrière du bâti, intégré à celui-ci, ou masqué à la vue)

✓ Principes d'implantation, volumétries et d'aspect extérieur

- . Le bâti sera implanté à l'alignement de la rue Lafond (côté nord) et/ou de la rue du Lavoir (côté est)
- . Le bâti sera de hauteur R+2

Schéma de principe d'organisation de l'îlot



-  Limite de parcelle
-  Emprise bâtie RdC (surface indicative)
-  Accès au stationnement privé (positionnement indicatif)

## 11. 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
<p><b>Zones ouvertes à l'urbanisation</b> engagement prévisionnel à court ou moyen terme (env. 0 à 5 ans)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fief de la Pesse</li> <li>▪ Rue des Riveaux</li> <li>▪ Rue du Maréchal Juin</li> <li>▪ Rue du Bois du Petit Chemin</li> <li>▪ Rues des Calfats et des Huitriers</li> <li>▪ Av. de Gaulle - Allée des Gabiers</li> <li>▪ Petit Château</li> <li>▪ Port – Centre-ville</li> </ul>	<p>Pas de besoins particuliers en équipements publics identifiés. Eventuels renforcements ponctuels nécessaires, liés aux besoins spécifiques pouvant être générés par les opérations</p>
<p><b>Zones ouvertes à l'urbanisation</b> engagement prévisionnel à moyen terme (env. 3 à 6 ans)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Petit Pont</li> </ul>	<p>Aménagement de chemin(s) en voies d'accès (prévus en emplacements réservés)</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La Résinerie</li> </ul>	<p>Engagement de la voie de liaison rue de Tirpée - bld Maréchal Joffre Aménagement d'une voie de rétablissement d'accès à la rue de la Résinerie</p>
<p><b>Zone fermée à l'urbanisation</b> engagement prévisionnel à moyen ou long terme (env. 5 à 10 ans)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rue de l'Ortuge</li> </ul>	<p>Extension du réseau d'assainissement des eaux usées</p>