

COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE

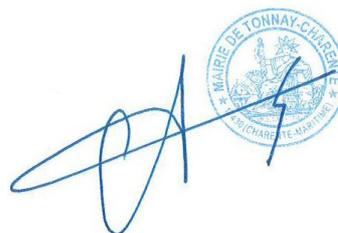
Plan Local d'Urbanisme

1. RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'APPROBATION Conseil municipal du 4 Avril 2022

Vu pour être annexé à la délibération du 04/04/2022

Monsieur le Maire,



Eric AUTHIAT



Table des matières

TOME I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9
I. La situation géographique et administrative	10
I.1. La situation géographique	10
I.2. La situation administrative	13
II. Les évolutions sociodémographiques	15
II.1. L'évolution et la structure de la population sur le territoire de la CARO	15
II.2. Les évolutions et la structure démographique de Tonnay-Charente	18
II.3. La répartition des habitants sur la commune	22
II.4. Les caractéristiques sociales de la population	23
II.4.1. Le niveau de formation et d'études de la population	23
II.5. Les hypothèses de développement démographique	25
POPULATION ET PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES	28
III. L'habitat : situation, typologie et évolutions	29
III.1. Le parc de logements à l'échelle du territoire CARO	29
III.2. L'évolution et la structure de l'offre en logements sur Tonnay-Charente	31
III.3. Le rythme de construction	35
III.4. La vacance	36
III.5. Le parc de logements sociaux – les obligations Loi SRU – les démarches en faveur de la production de logements sociaux	37
III.6. Le bilan du PLH 2010/2015 - Les objectifs du Programme Local de l'Habitat 2020/2025	40
III.7. Le logement des publics spécifiques	42
III.8. L'estimation des besoins en logements	46
III.9. Les besoins en surfaces constructibles en sus des surfaces comprises dans les enveloppes urbaines	54
HABITAT - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES	55
IV. L'économie	58
IV.1. Les activités industrielles	58
IV.2. Le tissu d'entreprises et les polarités	63
IV.3. L'agriculture	72
IV.4. L'activité touristique	75
ECONOMIE - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES	78
V. Les équipements et les services	83
V.1. Les équipements administratifs et techniques municipaux	83
V.2. Les équipements scolaires et liés à l'enfance	86
V.3. Les équipements culturels et sportifs	87
V.4. Les équipements et services de santé ou à vocation sociale	88
V.5. Le centre de première intervention (casernes pompiers)	88
V.6. Le domaine fluvial	89

EQUIPEMENTS - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES.....	90
VI. Les déplacements	92
VI.1. Les déplacements	92
VI.2. Les infrastructures de transports	94
VI.3. Le réseau de desserte urbain communal	96
VI.4. L'équipement automobile – les déplacements domicile-travail.....	96
VI.5. Les transports en commun et le transport à la demande (TAD).....	97
VI.6. Les déplacements « doux » et alternatifs.....	98
VI.7. Le stationnement – inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.....	101
VI.8. Les aires de covoiturage	102
VI.9. L'accessibilité des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie	103
DEPLACEMENTS ET MOBILITES - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES.....	104
TOME II. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	105
I. Le milieu physique.....	106
I.1. La géologie.....	106
I.2. L'Hydrogéologie.....	107
I.3. Le climat.....	108
I.4. Le relief.....	110
I.5. L'hydrographie.....	111
I.6. Les zones humides.....	113
II. Le milieu naturel.....	116
II.1. Les zones réglementaires : Zones Natura 2000.....	116
II.2. Les zones d'inventaires : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.....	124
II.3. Le Site classé « Estuaire de la Charente »	125
II.4. Le Parc Naturel Marin de l'Estuaire de Gironde et de la mer des Pertuis.....	126
II.4. Les Trames vertes et bleues	129
II.5. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS).....	138
ENVIRONNEMENT ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES.....	139
III. Les paysages	140
III.1. Le Grand Site Estuaire de la Charente - Arsenal de Rochefort.....	140
III.2. Les entités paysagères du territoire communal.....	143
III.3. Les éléments structurants du paysage	151
III.4. Les altérations du paysage	159
III.5. La Loi Barnier et dérogation (application de l'article L.111-8 du CU)	161
III.6. Le projet de Parc Naturel Régional.....	162
PAYSAGES - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES.....	164
IV. La morphologie et les formes urbaines, le patrimoine architectural, l'archéologie.....	166
IV.1. L'évolution urbaine, la morphologie et les formes urbaines	166

IV.2. Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques	192
IV.3 Les éléments patrimoine intéressant (non protégés au titre des MH)	193
IV.4. Les altérations du bâti ancien	197
IV.5. Les formes urbaines récentes, contemporaines, les nouveaux matériaux.....	198
IV.6. Le patrimoine archéologique	199
MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES.....	201
V. Risques et contraintes	202
V.1. Le risque inondation.....	202
V.2. Le risque tempête	206
V.3. Le risque sismique.....	206
V.4. Le risque mouvement de terrain.....	206
V.5. Les risques technologiques et sanitaires.....	208
V.6. Les nuisances sonores des infrastructures.....	209
V.7. Les autres nuisances et pollutions	210
V.8. La qualité de l'air	210
LES RISQUES ET NUISANCES - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES.....	211
VI. Réseaux et sources de pollutions	212
VI.1. Le réseau d'eau potable	212
VI.2. La défense incendie.....	214
VI.3. L'assainissement collectif	214
VI.4. L'assainissement individuel	216
VI.5. La gestion des eaux pluviales	216
VI.6. La collecte des déchets ménagers.....	219
VI.7 Le développement des énergies vertes	220
VI.8 La desserte numérique.....	220
LES RESEAUX ET SOURCES DE POLLUTIONS - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES.....	222
VII. Documents et programmes de portée supérieure	223
VII.1. Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE).....	223
VII.3. Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets	223
VII.4. SDAGE Adour-Garonne.....	224
VII.5. SAGE Charente	225
VII.6. Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole.....	226
VII.7. Zone sensible à l'eutrophisation	226
VII.8. Zone de Répartition des Eaux (ZRE)	226
VII.9. Schéma de Cohérence territoriale – SCOT Rochefort Océan et projet de révision	227
VII.10. Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020/2025 approuvé le 20/02/2020	236
VII.11. Le SRADDET approuvé le 28/03/2020.....	237
VIII. Application de la loi Littoral (art. L.121 du Code de l'Urbanisme).....	244
VIII.1. Capacité d'accueil.....	245

VIII.2. Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants- secteurs déjà urbanisés (article L. 121-8 du CU)	249
VIII. 3. Coupures d'urbanisation (article L.121-22 du CU)	255
VIII.4. Espaces boisés significatifs	257
VIII.5. Espaces remarquables (article L.121-23 du CU).....	258
VIII.6. Espaces proches du rivage (article L.121-13 du CU)	260
VIII.7. Bande littorale (article L.121-16 du CU).....	260
LOI LITTORAL - SYNTHÈSE ET ENJEUX – ORIENTATIONS GÉNÉRALES.....	261
TOME III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS / CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS / BILAN DU PLU EN VIGUEUR	263
I. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....	264
II. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS	267
II.1. Présentation de la méthode utilisée	267
II.2. Repérage et caractérisation des espaces résiduels des secteurs bâtis – capacité potentielle de construction.....	271
II.3. Les capacités de mutation des espaces bâtis et aménagés	274
III. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR	275
III.1. Bilan du PADD.....	275
III.2. Bilan des zones à urbaniser du PLU en vigueur.....	282
III.3. Bilan du règlement écrit	287
III.4. Bilan des zonages du règlement graphique	288
III.5. Bilan des emplacements réservés	288
TOME IV. LE PADD - COHÉRENCE ET COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE RÈGLEMENT	290
I. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS RÉGLEMENTAIRES ET OAP AU PLU	291
II. COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD.....	302
L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE	308
ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES U ET 1AU/2AU OBJETS D'OAP	308
III. RESPECT DES OBJECTIFS DE PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLU DANS LE PROJET	310
TOME V. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE RÉGLEMENTAIRE	312
I. DELIMITATION DES ZONAGES	313
II. JUSTIFICATION DES ZONES U ET DES ZONES AU	332
II.1. Les zones U et AU retenues pour l'habitat, en intensification et en extension d'urbanisation – évolution du projet entre arrêt et approbation	333
II.2. L'évolution des zonages de type AU du PLU vers le PLU révisé	345
III. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITÉS AGRICOLES AU PLU	353
III.1. Prise en compte des enjeux agricoles dans le zonage révisé.....	353
III.2. Prise en compte des déclarations PAC dans le zonage révisé.....	360
IV. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES.....	362
V. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	363
VI. LES SERVITUDES ET DISPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES EN FAVEUR DE LA MIXITÉ DE L'HABITAT ET DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AIDÉS	367
VII. LE SECTEUR DE PRÉSERVATION COMMERCIALE.....	373
VIII. LES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU	374
IX. LES ÉLÉMENTS IDENTIFIÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU	375

X.	LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION IDENTIFIES EN ZONES A ET N AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11, 2° DU CU.....	377
XI.	LA SERVITUDE DE GEL (article L.151-45-5° du CU)	378
	TOME VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	379
I.	UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE EN TOUTE TRANSPARENCE.....	380
I.1.	Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur l'environnement.....	380
I.2.	Méthodologie d'évaluation des incidences de la traduction du PADD à travers les règlements graphique et écrits sur l'environnement.....	382
II.	INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT	385
II.1.	Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.....	385
II.2.	Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.....	387
II.4.	Conclusion	389
III.	INCIDENCES DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT ET DES OAP SUR L'ENVIRONNEMENT	390
III.1.	Les zonages U	390
III.2.	Les zonages 1AU, 1AUxi, 2AU, 2AUx	395
III.3.	Les zonages A.....	418
III.4.	Les zones N	421
IV.	INCIDENCES DU PLU SUR NATURA 2000	425
IV.1.	Détérioration/destruction des habitats et destruction d'espèces.....	425
IV.3.	Rejet/prélèvement dans le milieu naturel	425
IV.4.	Effets repoussoirs, nuisances sonores et nuisances visuelles.....	426
IV.5.	Respect des objectifs du DOCOB.....	426
	TOME VII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	428
I.	CADRAGE REGLEMENTAIRE	429
II.	ORGANISATION DU SUIVI : FREQUENCE ET OPERATEURS CHARGES DU SUIVI	430
III.	LES INDICATEURS DE SUIVI POSSIBLES	430
	TOME VIII. RESUME NON TECHNIQUE	432
I.	DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	433
I.1.	La situation géographique et administrative	433
I.2.	Les évolutions démographiques.....	435
I.3.	L'habitat.....	437
I.4.	L'économie	441
I.5.	Les équipements.....	445
I.6.	Les déplacements et mobilités	447
II.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	448
II.1.	Milieu physique et naturel	448
II.2.	Entités paysagères et morphologie urbaine.....	450
II.3.	Le patrimoine architectural, urbain et archéologique	453
II.4.	Risques et contraintes	454

II.5. Réseaux et sources de pollution.....	456
III. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL.....	457
III.1. La capacité d'accueil.....	458
III.2. Continuité de l'urbanisation (art. L.121-8 du CU).....	459
III.3. Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22 du CU).....	460
III.4. Les espaces boisés significatifs-classés en EBC.....	460
III.5. Les espaces remarquables (article L.121-23 du CU).....	461
IV. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR.....	464
IV.1. Consommation des espaces NAF.....	464
IV.2. Estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis.....	465
IV.3. Bilan du PLU en vigueur.....	467
V. LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT.....	469
V.1. Les orientations du PADD – explication des choix retenus et traduction au règlement et aux OAP..	469
V.2. Les OAP.....	476
VI. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE.....	479
VI.1. Définition des zones et secteurs.....	479
VI.2. Justification des zones U et 1AU, 2AU.....	481
VI.3. Les emplacements réservés.....	485
VI.4. Les dispositifs pour le renforcement du parc de logement social.....	486
VI.5. Les autres dispositions réglementaires.....	487
VI.6. La prise en compte des enjeux agricoles et relevés PAC.....	489
VI.7. Tableau des surfaces de zonages.....	491
VII. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	492
VII.1. Incidences du PADD sur l'environnement.....	492
VII.2. Incidences du règlement graphique et écrit et OAP.....	493
VII.3. Incidences du projet sur Natura 2000.....	493
IX. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE.....	495
IX.1. Compatibilité avec le SCOT.....	495
IX.2. Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne.....	496
IX.3. Compatibilité avec le SAGE Charente.....	496
IX.4. Compatibilité avec le PLH 2020/2025.....	496
IX.5. Compatibilité avec le SRADDET.....	496
X. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU.....	497

TOME I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I. La situation géographique et administrative

I.1. La situation géographique

Sur le lit majeur du fleuve, le centre-ville de Tonnay-Charente suit le méandre de la Charente, quand la ville haute le surplombe. Le fleuve traverse le département de la Charente Maritime et rejoint l'océan Atlantique.

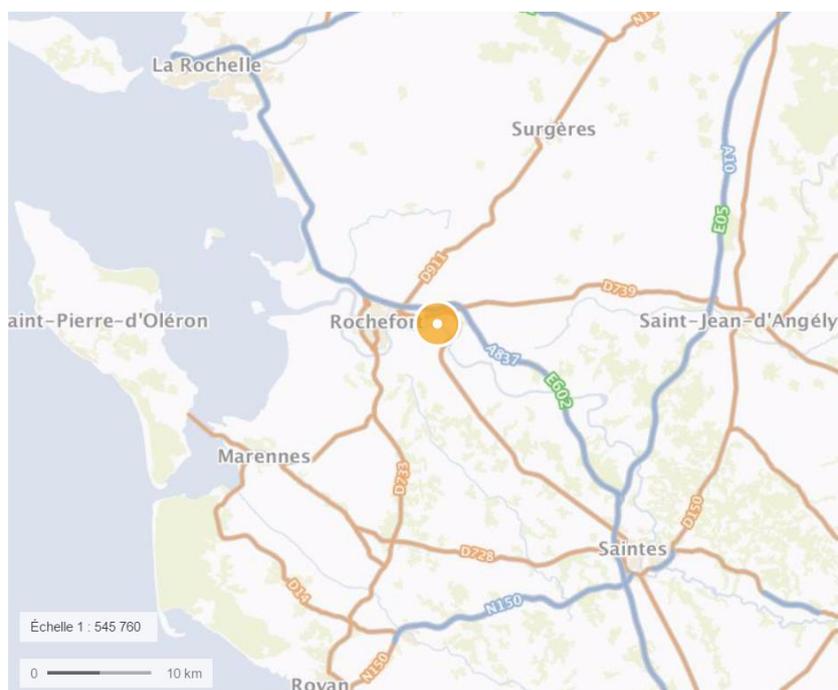
Située à 40 kilomètres au Sud-Est de l'agglomération de la Rochelle, la commune de Tonnay-Charente est attenante à Rochefort.

Cette localisation impacte son identité. Le territoire appartient au pays Rochefortais par son histoire, par la présence de la Charente, et cela se traduit, aujourd'hui encore dans ses paysages ; le patrimoine bâti avec notamment le pont suspendu ou les distilleries, les bords du fleuve, les marais...

Formant avec Rochefort, le pôle central de l'agglomération Rochefort Océan, la commune s'étend sur une superficie de 3 439 hectares, soit environ 34 km², et compte environ 8200 habitants en 2018, contre 6 834 en 1999, soit une densité moyenne de 232 habitants par kilomètre carré.

Deuxième ville en termes d'habitants de l'agglomération, Tonnay-Charente se place au sixième rang des villes les plus peuplées du département.

La commune est traversée d'Est en Ouest par la RD137, l'axe routier principal doublé par l'autoroute A837 depuis 1997. Cette dernière relie Rochefort (à 6km à l'Ouest de Tonnay-Charente) à Saintes (à 34km au Sud-Est). Grâce à ces infrastructures routières, Tonnay Charente est directement reliée à la Rochelle et à Saintes, respectivement en 35 et 30min.



Localisation de Tonnay-Charente (carte IGN, Géoportail)

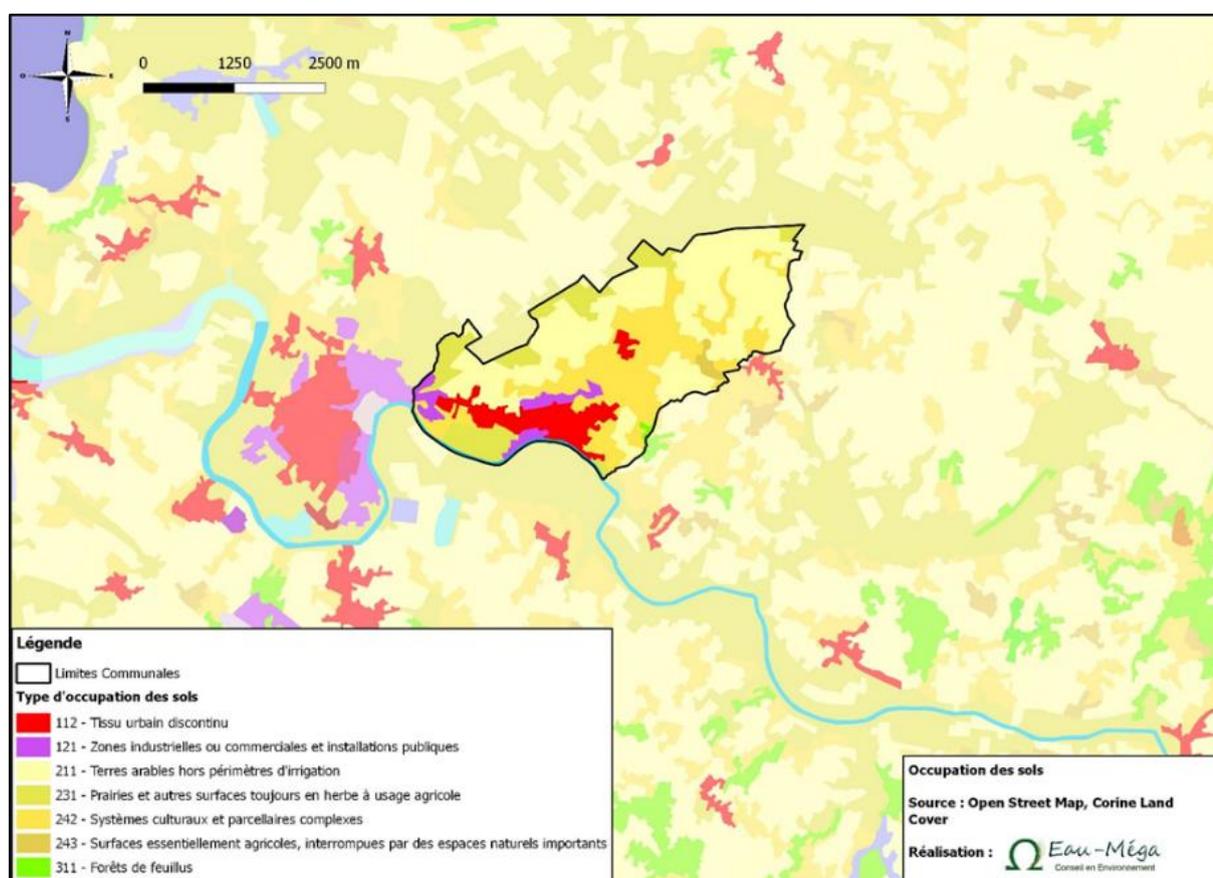
La base de données géographique CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen CORINE, de coordination de l'information sur l'environnement.

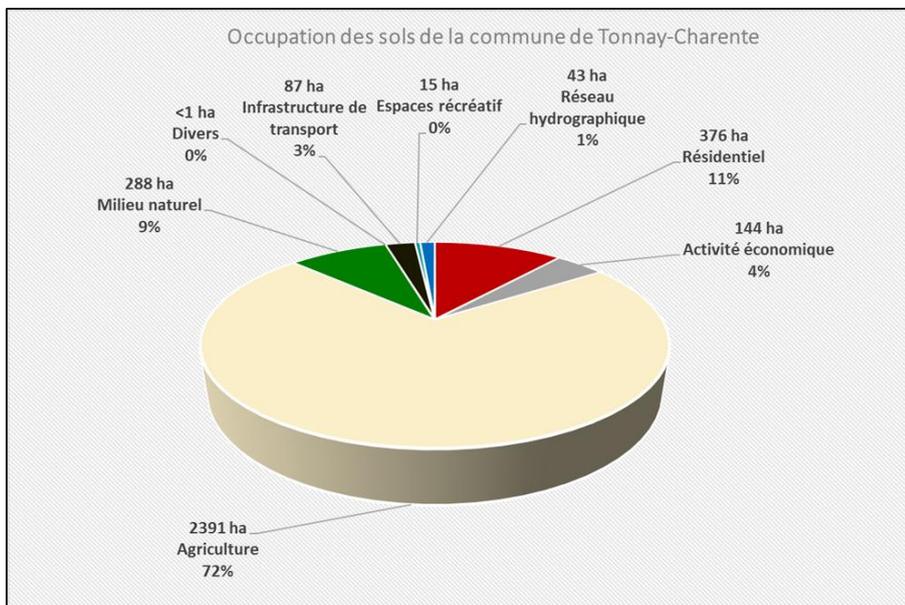
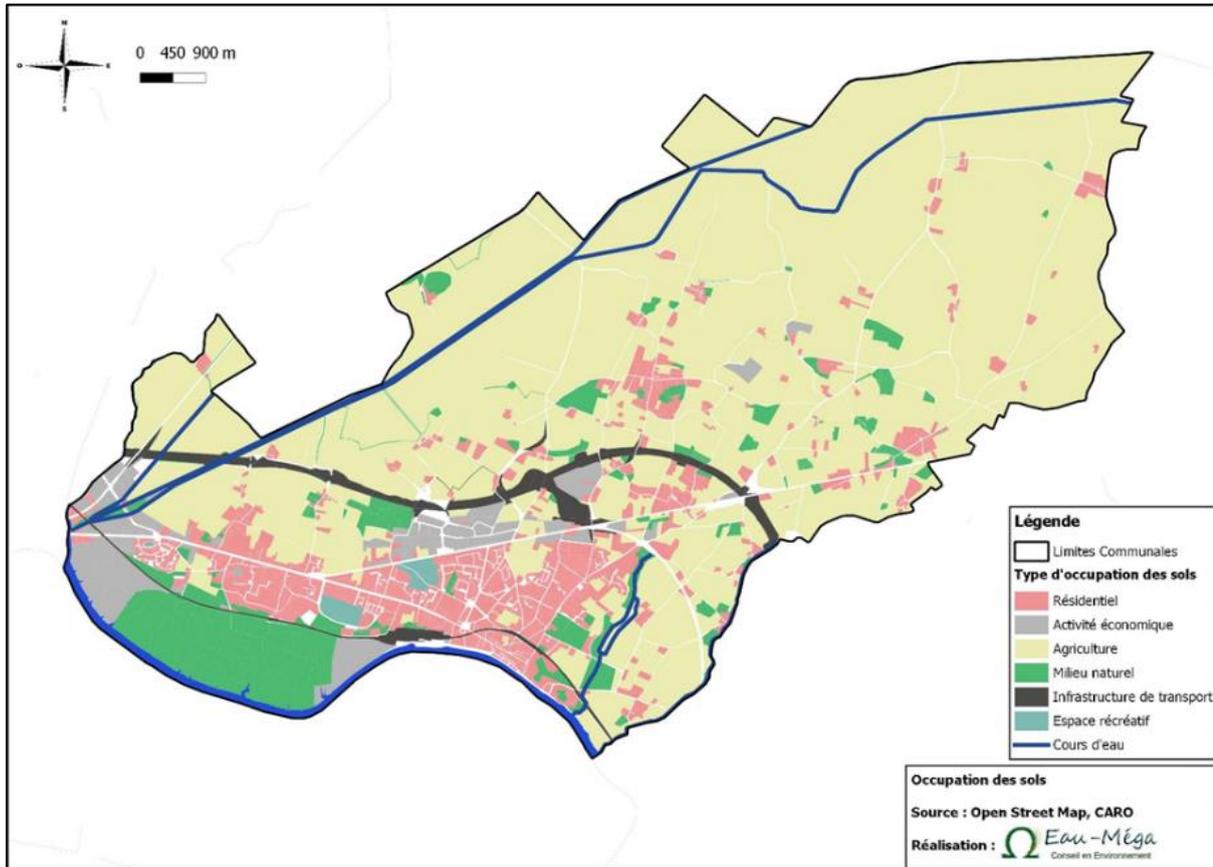
Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 38 états européens. Cette échelle permet l'analyse du contexte dans lequel se situe la commune mais ne permet pas une analyse à une échelle plus petite. La Communauté d'Agglomération Rochefort Océan a donc fait réaliser sur l'ensemble de son territoire une carte d'occupation des sols à l'échelle parcellaire.

Tonnay-Charente se place à l'interface entre l'agglomération rochefortaise, les marais desséchés de Rochefort et la plaine du nord de la Saintonge. L'occupation des sols est partagée entre l'urbanisation, les prairies et les cultures.

Sur la commune de Tonnay-Charente, l'urbanisation s'est traditionnellement implantée en bordure de la Charente. Les bords de Charente accueillent en partie des prairies qui étaient utilisées pour le pâturage mais aussi des infrastructures portuaires pour le commerce de l'eau de vie et du Cognac.

Depuis, l'urbanisation s'est étalée le long des axes routiers et l'autoroute a créé une rupture divisant la commune en deux : au Sud l'urbanisation et au Nord, une forte activité agricole.





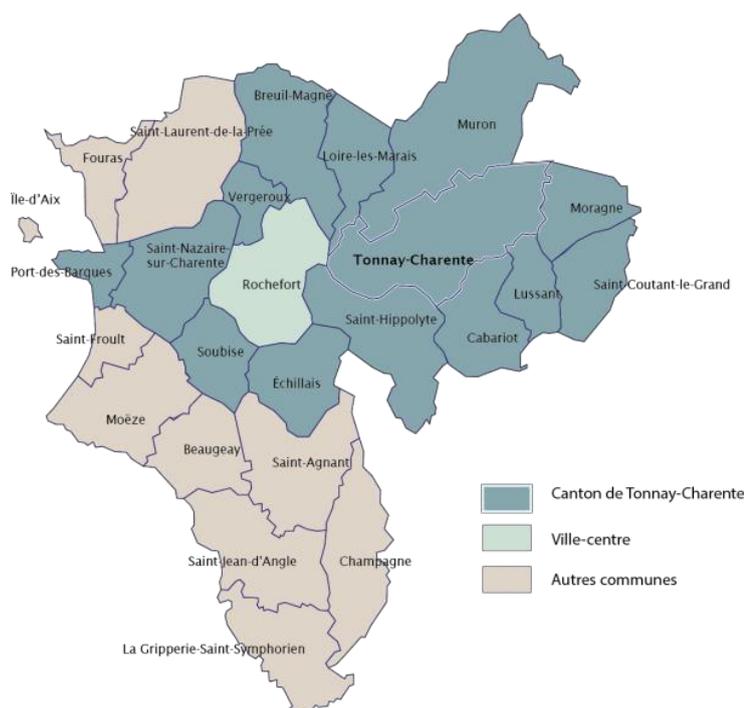
I.2. La situation administrative

La commune de Tonnay-Charente appartient à un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) : la Communauté d'agglomération Rochefort Océan. Cette intercommunalité récente, créée en 2014, regroupe l'ancienne Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais et la Communauté de Communes Sud Charente. Elle compte aujourd'hui 25 communes et plus de 63 000 habitants. Tonnay-Charente est la seconde commune la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération, derrière Rochefort, la ville-centre de cet EPCI.

La commune est également située dans le canton de Tonnay-Charente. Ce canton rassemble 14 communes, autour de la ville de Rochefort. Tonnay-Charente fait partie de l'unité urbaine de Rochefort, mais est entouré par des communes rurales.

Le territoire de Tonnay-Charente est de plus divisé en 3 IRIS. Un IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) est un découpage, réalisé par l'INSEE, du territoire d'une commune à des fins statistiques notamment. La commune se décompose donc en 3 territoires avec une identité : l'IRIS Centre, l'IRIS Ouest et l'IRIS Ecart.

La Communauté d'agglomération Rochefort Océan



LES COMPETENCES DE L'AGGLOMERATION

Les compétences obligatoires

En matière de développement économique et du tourisme :

- Actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 du CGCT.
- Création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire.
- Politique locale du commerce et soutien aux activités économiques d'intérêt communautaire.
- Promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme.

En matière d'aménagement de l'espace :

- Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et schéma de secteur.
- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.
- Création et réalisation de zone d'aménagement concerté (ZAC) d'intérêt communautaire.
- Organisation de la mobilité au sens du titre III du livre II de la première partie du code des transports, sous réserve de l'article L.3421-2 du même code.

En matière d'équilibre social de l'habitat :

- Programme Local de l'Habitat.
- Politique du logement d'intérêt communautaire.
- Actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire.
- Réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat.
- Action par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées.
- Amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire.

En matière de politique de la ville dans la communauté :

- Elaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville.
- Animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance.
- Programmes d'actions définis dans le contrat de ville.

En matière d'accueil des gens du voyage :

- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil.

Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés***Les compétences optionnelles*****Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire****En matière de protection et de mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie**

- Lutte contre la pollution de l'air.
- Lutte contre les nuisances sonores.
- Soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie.

Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire***Les compétences facultatives*****Elaboration d'un schéma paysager**

- Création et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- Politique de solidarité

Mise disposition de matériel aux communes**Participation à des associations**

- Mission locale
- Station nautique
- Aide à la sauvegarde et à la protection du patrimoine public et/ou privé

Aides annuelles aux associations (dans le cas d'associations dont la vocation est largement supérieure à celle de la commune siège)

Aides ponctuelles aux associations

- Subvention d'animations ou d'actions d'intérêt communautaire, de manifestations supportées par plusieurs structures associatives

II. Les évolutions sociodémographiques

II.1. L'évolution et la structure de la population sur le territoire de la CARO

L'évolution démographique de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan (CARO) a une tendance positive depuis le milieu des années 1970.

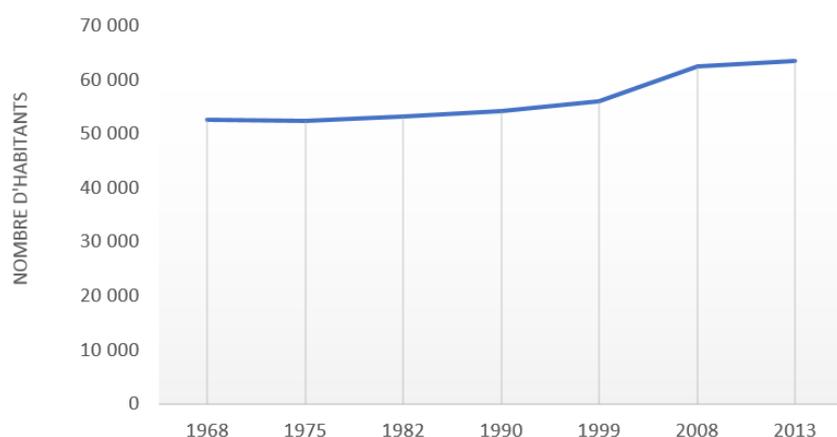
Après une croissance démographique minimale mais régulière de 1975 aux années 2000, la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan a connu une période de forte croissance entre 2000 et 2010.

Même si cette tendance s'est affaiblie durant les 3 années suivantes, la population de l'agglomération ne cesse de croître et atteint 63 528 habitants en 2013. A noter que cette augmentation de la population n'est pas due au rattachement de nouvelles communes, mais uniquement au dynamisme du territoire.

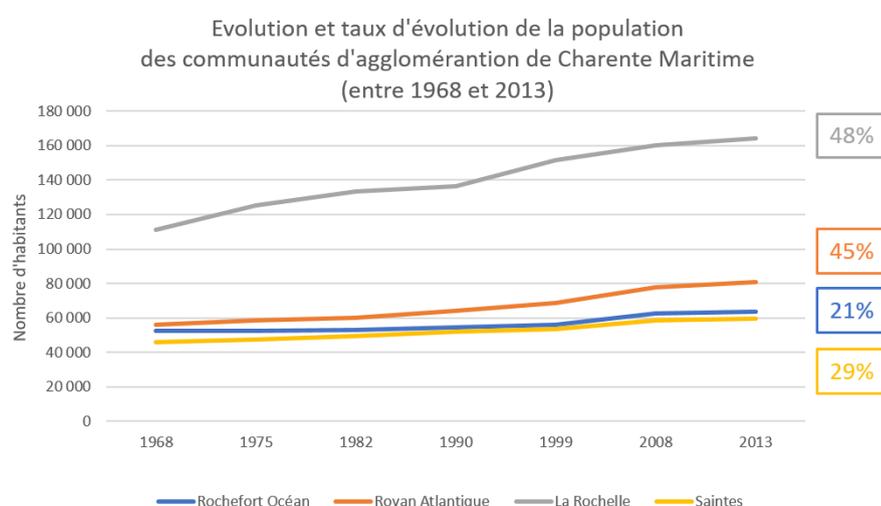
A l'échelle du département, la CARO correspond à la 3^e agglomération en termes de population après celles de la Rochelle et de Royan (CA La Rochelle 164 332hab, CA Royan Atlantique 81 036hab, **CA Rochefort Océan 63 528hab** et CA Saintes 59 468hab).

Malgré sa position stratégique au sein du département, l'agglomération Rochefort Océan a connu la croissance démographique la plus faible de Charente-Maritime depuis 1968 : + 21% contre 48% pour l'agglomération de La Rochelle, 45% pour celle de Royan et 29% pour celle de Saintes.

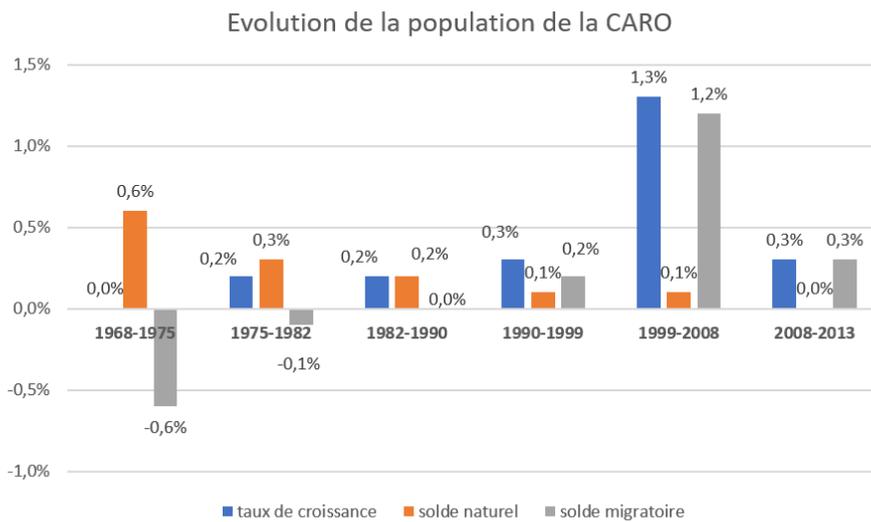
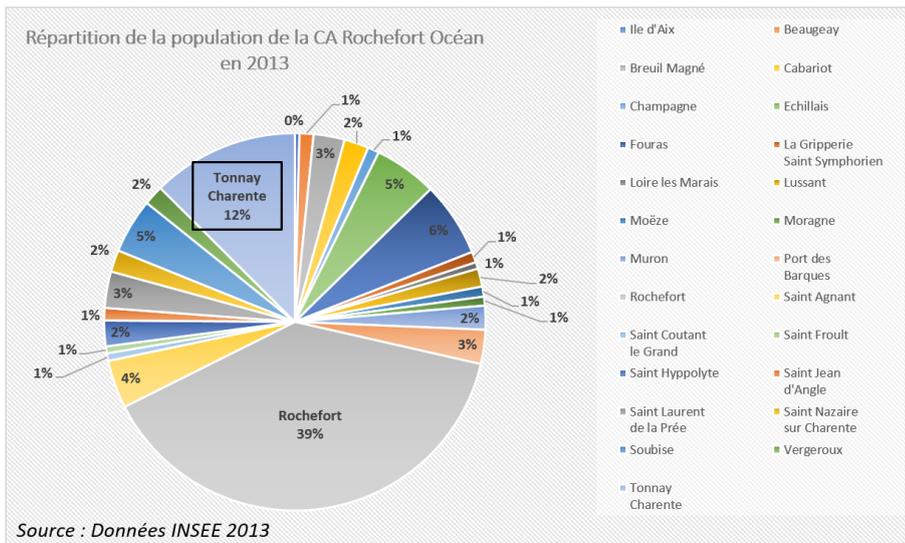
Evolution de la population de la CARO



Source : Données INSEE



Source : Données INSEE



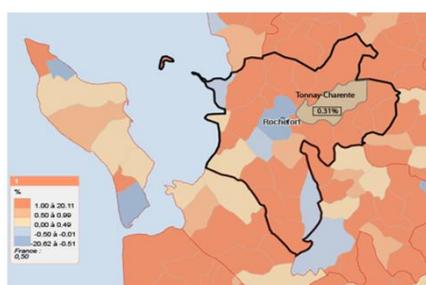
La CARO est également marquée par une forte disparité de poids de population entre les différentes communes. En effet, Rochefort, ville centre, représente 39% de la population de l'agglomération et plus de 50% avec Tonnay-Charente.

Cette dernière est donc la deuxième ville de l'agglomération en termes de population avec 7 914 habitants en 2013, derrière Rochefort et devant Fouras, Echillais...

L'observation de la carte représentant l'évolution de la population entre 2008 et 2013, mise en relation avec celles illustrant l'évolution du solde migratoire et du solde naturel, souligne un phénomène de périurbanisation pour le territoire, situation commune à la majorité des agglomérations françaises.

On observe un décalage de dynamiques entre le pôle central Rochefort/Tonnay-Charente et les communes voisines. Ce phénomène est directement lié au rythme de construction de logements.

Taux d'évolution annuel de la population



Tonnay-Charente :
+0,31 % soit +24 habitants

Rochefort :
-0,72% soit -183 habitants
St Hyppolyte :
+2,33% soit +30 habitants

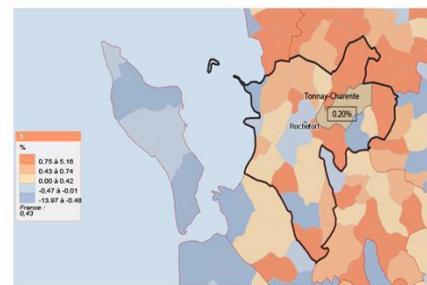
Variation de la population due au solde migratoire



Tonnay-Charente :
+0,11 % soit +9 habitants

Rochefort :
-0,56% soit -141 habitants
St Hyppolyte :
+1,38% soit +18 habitants

Variation de la population due au solde naturel



Tonnay-Charente :
+0,20% soit +16 habitants

Rochefort :
-0,16% soit -42 habitants
St Hyppolyte :
+0,95% soit +12 habitants

II.2. Les évolutions et la structure démographique de Tonnay-Charente

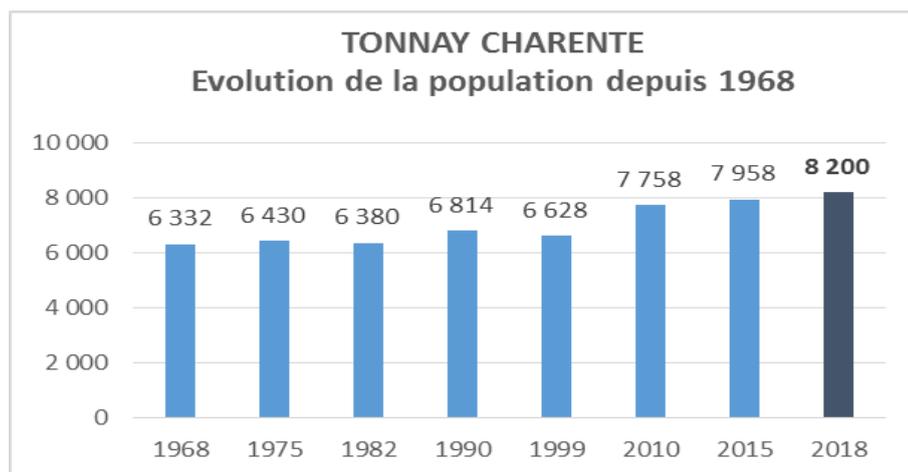
II.2.1. Evolution récente de la population

Alors que la population de la communauté d'agglomération n'a cessé de croître depuis 1975, résultat du pouvoir attractif du territoire, donc d'un solde migratoire conséquent, et d'un solde naturel positif, celle de la commune de Tonnay-Charente a connu une succession de croissances et de décroissances.

- De 1968 à 1982 : la population était relativement stable avoisinant 6 400 habitants.
- De 1982 à 1990 : la commune connaît une période de croissance démographique avec un gain de plus de 400 habitants en moins de 10 ans.
- De 1990 à 1999 : alors que l'agglomération avait une évolution de population positive, Tonnay-Charente perdait 186 habitants avec un taux d'évolution de -0.3% par an alors que la CARO a un taux de croissance positif de 0.30% . Cette décroissance est toutefois compensée par la hausse démographique lors de la décennie précédente.
- De 1999 à 2010 : la commune a eu une croissance forte jusqu'en 2010 (gain de 1130 habitants), un taux annuel de 1.4% . Cette augmentation démographique est toutefois ralentie depuis (0.5% de croissance moyenne annuelle entre 2010 et 2015). A noter que depuis 2013, de nouvelles opérations résidentielles participent à la croissance démographique : Clos de La Perrière, la Vigerie... Les projets / programmes résidentiels en cours de réalisation : Plaisance (habitat mixte : 52 lots + 34 LLS), Champservé le Haut (nord et sud), La Vigerie Nord-ouest... vont également permettre de regagner des habitants.

Les variations démographiques de Tonnay-Charente s'expliquent par les variations du solde migratoire et du solde naturel.

La période de décroissance entre 1990 et 1999 est due à un nombre important de départs (en comparaison aux arrivées) et à un faible nombre de naissances (en comparaison aux décès).



Source : insee 2018, estimation communale population 2018

Le solde migratoire influe sur le solde naturel de manière décalée pour la commune :

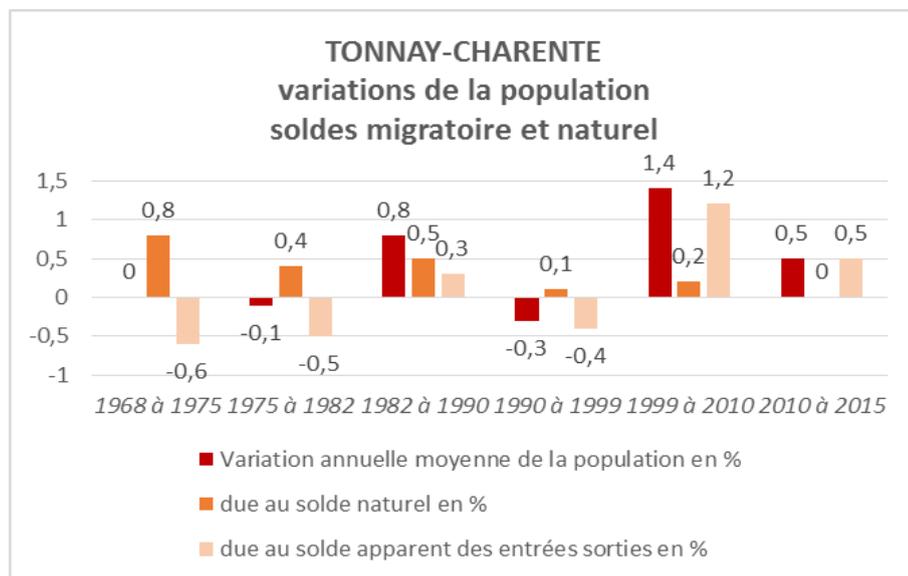
En effet, malgré les départs massifs avant 1982, le solde naturel reste positif et est donc le moteur exclusif de développement démographique et du renouvellement de la population. L'hypothèse peut être faite que la population restante correspond à des jeunes couples, favorisant la natalité.

De 1982 à 1990, le solde migratoire positif a conforté une hausse simultanée du solde naturel.

La période 1990-1995 connaît une chute du solde migratoire, et le solde naturel est de suite impacté. Le nombre de naissances ne compense pas celui des départs d'où la décroissance démographique. On peut alors supposer le départ de jeunes couples et une population restante vieillissante, ce qui a impacté négativement la natalité.

A l'inverse, la forte croissance démographique entre 1999 et 2008 est due à un important solde migratoire.

Néanmoins malgré les fluctuations constatées, la commune de Tonnay-Charente a su se positionner depuis 1999, comme une commune attractive et démographiquement dynamique, en rupture avec les pertes de population observées durant les périodes précédentes.



Population saisonnière :

La commune compte une offre très faible en hébergements touristiques et peu de résidences secondaires (une soixantaine en 2015, insee 2019).

- Une capacité d'environ 100 personnes (dans les hôtels, chambres d'hôtes, meublés touristiques).
- 200 personnes environ dans les 61 résidences secondaires (3 à 4 personnes par résidences secondaire)
- Une cinquantaine de personnes dans les camping-cars qui stationnent sur la commune

(l'ancien camping n'est plus en activité en raison du risque inondation-submersion)

Soit un TOTAL de 300 à 350 personnes supplémentaires

La capacité d'accueil de populations saisonnières est peu significative en comparaison avec les communes « littorales », plus attractives et où la pression générée par l'accueil de population à la journée et en nuitées est plus forte.

II.2.2. Structure par âges de la population et tendances d'évolution

La population de la commune de Tonnay-Charente suit la tendance du vieillissement démographique observée pour la CA Rochefort Océan.

A l'échelle de la communauté d'agglomération :

Les parts des moins de 10 ans et celle des 18/24 ans baissent.

La part des 25-54 ans diminue également.

La part des plus de 55 ans augmente quant à elle.

Ces chiffres traduisent un vieillissement de la population et un faible potentiel de renouvellement du fait de la baisse du nombre de jeunes actifs.

A l'échelle de Tonnay-Charente (insee 2015) :

La part des moins de 30 ans diminue également, légèrement ; toutefois le nombre des moins de 15 ans augmente, celui des 15/29 ans baisse légèrement

La part des plus de 60 ans augmente fortement (près de 30 % en 2015 contre 26 % en 2010)

La part des 30/44 ans, en âge d'être actifs et d'avoir des enfants, baisse légèrement (18,2 % en 2015)

La part des 45/59 ans se stabilise (20,9 % en 2015).

Le nombre d'actifs entre 30 et 60 ans est en hausse. Néanmoins la proportion plus importante des 45-59 ans indique que le vieillissement de la population communale devrait se maintenir, voire s'intensifier dans les années à venir.

Malgré la tendance vieillissante de la population de Tonnay-Charente, sa répartition par tranches d'âge est aujourd'hui plutôt homogène en comparaison à d'autres communes du département.

Le potentiel de renouvellement (population entre 15 et 44 ans) du au solde naturel est en déficit sur la période 2008-2013 : 38.6% en 1999 et 33.3% en 2013. Toutefois certaines opérations résidentielles sur la commune (récentes, en cours, programmées) tendent à le compenser en accueillant des familles notamment (ex : La Vigerie, Le Clos de La Perrière, Plaisance...)

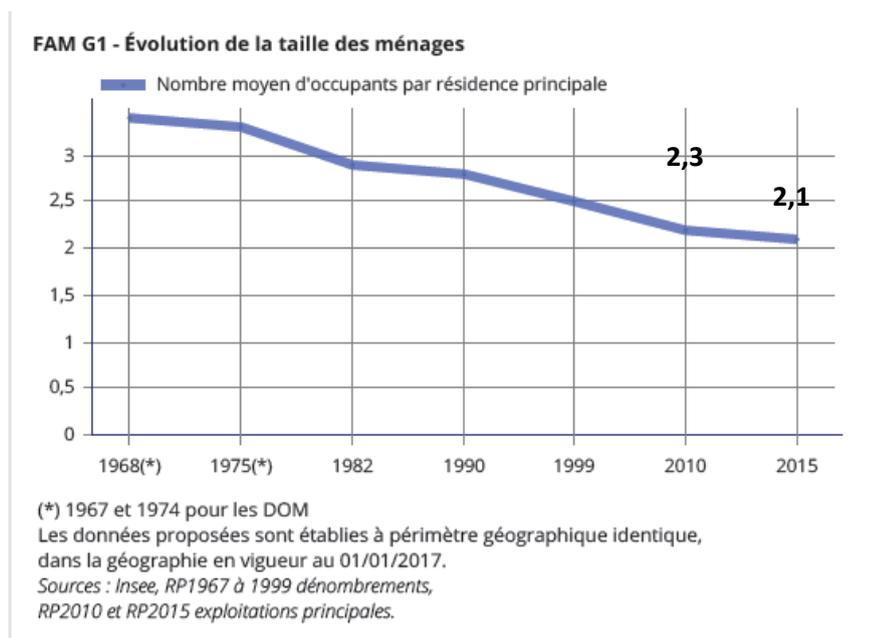
Cette évolution démographique implique une adaptation de la commune en termes de logements (hausse de la demande d'habitats de taille plus réduite et/ou spécialisés, hausse de la vacance ou du nombre de logements sur le marché suite à des départs en EHPAD par exemple ...), d'équipements et de services.

II.2.3. Taille des ménages et tendances d'évolution

Tonnay-Charente, comme la majorité des communes françaises, connaît une diminution de la taille de ses ménages. Celle-ci est décroissante depuis 1968, et cette tendance s'accroît depuis les années 2000. En effet, les ménages comptaient en moyenne 2.5 personnes en 1999, 2.3 personnes en 2010 et 2.1 en 2015.

Cette progression décroissante est similaire entre la commune et l'agglomération pour atteindre une taille moyenne identique de **2,1 pers/ ménage en 2015**.

En effet en 2013, les personnes seules et les ménages constitués de deux personnes représentaient plus de 72% de la population Tonnacquoise, et le nombre de personnes vivant seules a augmenté de +23% entre 2008 et 2013.



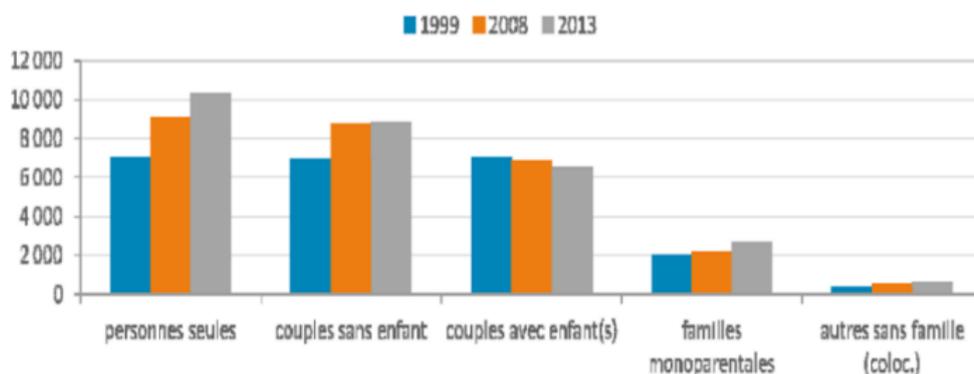
La commune est à l'image de son agglomération. En effet, depuis 2008, il y a davantage de personnes seules habitants la CARO que de familles avec enfants (10 350 personnes seules contre 9 176 familles avec enfant, respectivement 36 et 32% des ménages).

Les couples sans enfant sont également très nombreux, représentant 30% des ménages, et parmi les familles avec enfants, on note une hausse du nombre famille monoparentale au dépend des couples avec enfants.

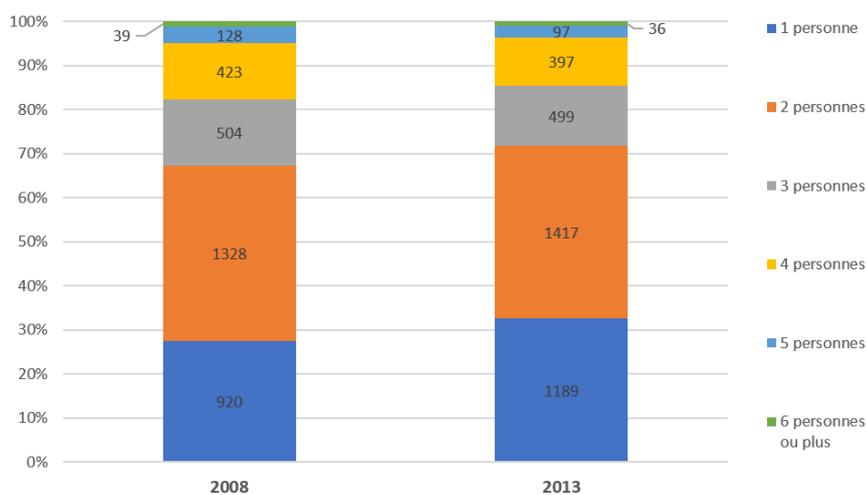
La tendance peut s'expliquer par le contexte actuel d'évolution de la structure familiale (diminution du taux de natalité, augmentation du nombre de séparation...) mais aussi par le vieillissement de la population constaté précédemment.

Si elle se maintient dans le temps, il y aura un impact sur le taux de renouvellement (car baisse de la natalité) notamment, et la commune devra adapter son offre de logements.

Evolution de la composition familiale des ménages de la CARO entre 1999 et 2013 - en volume de ménages - recensements Insee



Evolution de la taille des ménages entre 2008 et 2013



Source : Données INSEE 2008 2013

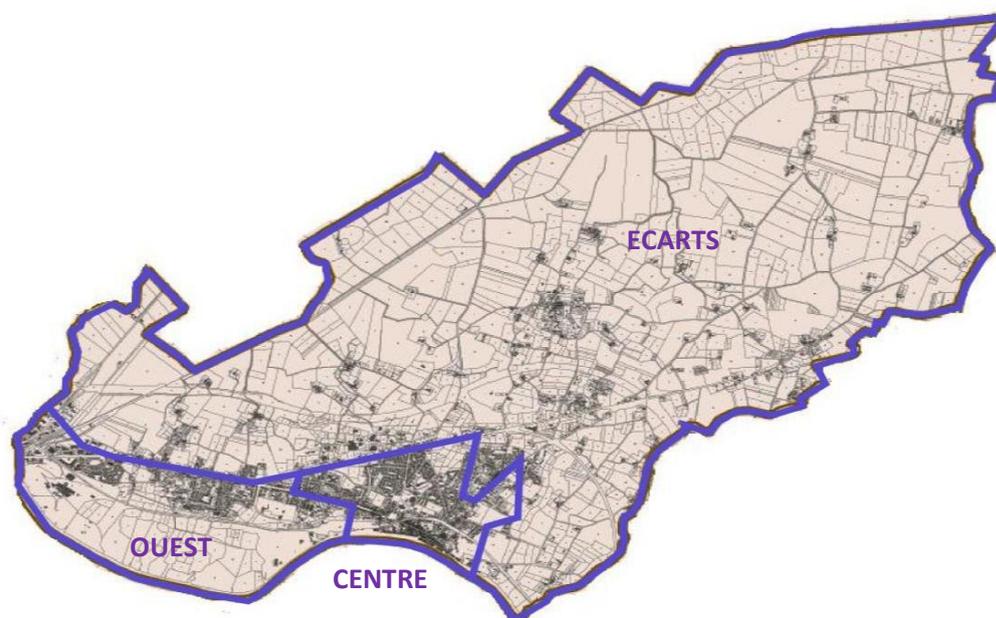
II.3. La répartition des habitants sur la commune

L'insee fournit des données statistiques relatives aux logements et au nombre de ménages par « quartiers » dits « iris » :

Libellé de l'IRIS	Logements en 2013 (princ)	Ménages en 2013 (princ)	nbre habitants estimation (sur la base de 2,1 personnes/ménage)	Répartition des habitants en % (estimation)
Centre	1727	1512	3175	41,7
Ouest	1329	1161	2438	32,0
Ecart	1024	957	2010	26,4

Insee 2013 / traitement gheco 2018

Carte des IRIS de la commune (insee, 2013)



La population se concentre essentiellement dans le quartier « centre » :

- près de 42 % des habitants vivent dans le centre-ville ancien et les quartiers périphériques résidentiels aux abords des écoles, collège, la Varenne, Plaisance sud, les Billetries, La Pierrière
- 32 % habitent dans le quartier « ouest », entre Rochefort et le centre-ville, au sud des avenues (RD137)

Soit les 3/4 de la population.

Les 26,4 % qui vivent dans le quartier « écarts » se répartissent en réalité dans le quartier de Fontsèche (aggloméré), les 2 villages de La Noue et de Champservé le Haut, et très ponctuellement dans des écarts quartiers diffus.

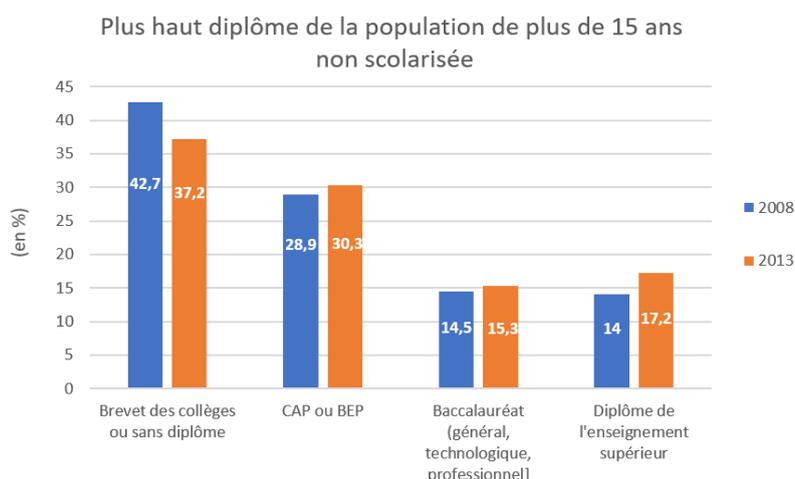
Même si ce quartier (iris) s'est développé au cours des années 2010 : La Commanderie, La Vigerie, La Noue... les opérations résidentielles ont apporté des habitants en couronne autour de la ville agglomérée essentiellement ; ce n'est donc pas dans des « écarts » diffus que la commune accueille de nouvelles populations (la loi Littoral ni le PLU en vigueur ne le permettant).

Par ailleurs les opérations réalisées dans le centre-ville élargi (réhabilitations centre ancien, quartiers Plaisance en cours) ont et vont apporter de nouvelles populations dans les quartiers du « centre ».

II.4. Les caractéristiques sociales de la population

II.4.1. Le niveau de formation et d'études de la population

Même si aujourd'hui encore la population possédant un diplôme de l'enseignement supérieur est minoritaire dans la commune, on observe que la population sans diplôme ou avec le brevet des collèges a diminué entre 2008 et 2013.



Source : Données INSEE 2008 et 2013

II.4.2. Le revenu des ménages

Le nombre de foyers allocataires à Tonny-Charente suit l'évolution de la population communale jusqu'en 2013. Il diminue et se stabilise sur les deux années suivantes, alors que la population continue de croître.

La médiane du niveau de vie de la commune est inférieure à celui de la CARO et du département de la Charente Maritime : 18 793 pour Tonny-Charente, contre 19 206 et 19 631 respectivement pour la CARO et la Charente-Maritime.

La part des ménages non imposés est également plus importante sur la commune qu'au niveau de l'agglomération et du département.

Part des ménages imposables en 2013			
	Part des ménages imposés	Part des ménages non imposés	Taux de pauvreté
Tonny-Charente	49.5	50.5	13.3
CARO	51.7	48.3	14.2
Charente-Maritime	54.2	45.8	13.5

La tendance s'accroît : en 2015 seulement 47,3 % des ménages fiscaux étaient imposés (insee 2015) contre 49,5 % en 2013.

II.4.3. La population active et catégories socioprofessionnelles

Après une augmentation variable depuis 1982, Tonny-Charente a connu une augmentation de 50% de son nombre d'actifs entre 2006 et 2015, portant sa population active à 4804 personnes.

Le taux de chômage progresse, passant de 10,2 % en 2010 à 12,4% en 2015. Le chômage touche plus fortement les 15-24, et en particulier les femmes.

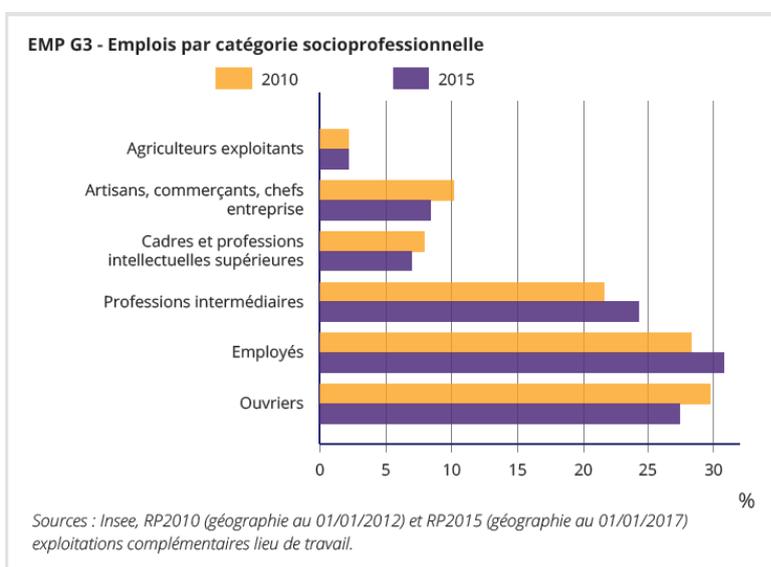
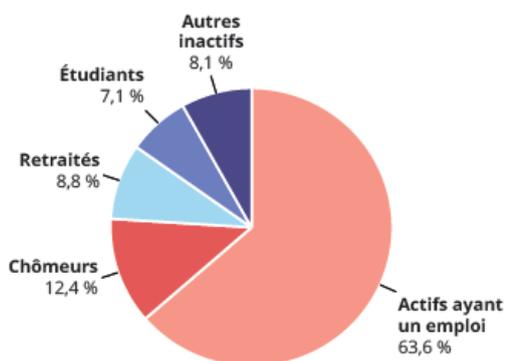
Les CSP les plus représentées sont les employés (31 %, en progression depuis 2010) et les ouvriers (27 %, en baisse depuis 2010). Les artisans, commerçants, chefs d'entreprises, cadres et professions intellectuelles supérieures ne représentent que 15 % des actifs.

	2015
Ensemble	4 804
Actifs en %	76
actifs ayant un emploi en %	63,6
chômeurs en %	12,4
Inactifs en %	24,9
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,1
retraités ou préretraités en %	8,8
autres inactifs en %	8,1

Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2015

	Nombre
Ensemble	3604
Agriculteurs exploitants	35
Artisans, commerçants, chefs entreprise	214
Cadres et professions intellectuelles supérieures	249
Professions intermédiaires	862
Employés	1147
Ouvriers	1067

Source : Insee, RP2013 exploitation complémentaire lieu de travail.



II.5. Les hypothèses de développement démographique

Définition de 3 hypothèses de développement : « faible », « forte », « intermédiaire maîtrisée »

Sur la base de 8200 habitants en 2018 (estimation communale), avec un taux de progression de la population, différencié, la population estimée fin 2028 est de :

Scenario 1 :

9801 habitants en 2028 avec un taux de croissance de 1,80 % annuel (très fort, taux constaté dans la période 1999/2008) (+ 1601 habitants)

Ce taux ne peut pas être retenu car il n'a été observé que sur une période courte (1999/2008). Malgré les programmes résidentiels diversifiés en cours et programmés de Plaisance sud, Champservé-le-Haut, Le Clos de la Pierrière), ce taux apparaît trop fort au regard du vieillissement de la population et de la baisse progressive de la taille des ménages. De plus un tel taux de croissance nécessiterait de déployer encore plus rapidement des équipements scolaires, sociaux, services seniors (à l'étude), cimetière (programmé). Enfin, la commune doit accompagner l'accueil, d'habitants par des emplois, pour cela elle doit mettre en œuvre, avec la CARO notamment, l'extension des ZA d'activités de la Croix Biron, du Bd Pont Rouge (nord Timac), du port de Tonnay, pour la création d'emplois. Ce taux de croissance annuel est trop élevé par rapport à l'échéancier envisagé des programmes résidentiels mixtes à l'étude et au regard des délais nécessaires à l'extension et l'aménagement de la zone d'activités (création d'emplois pour les habitants).

Scenario 2 :

8449 habitants en 2028 avec un taux de croissance de 0,30 % annuel (faible, taux constaté entre 2008/013) (+ 249 habitants)

Ce taux de croissance est trop faible au regard de la position centrale de Tonnay-Charente, pôle complémentaire à Rochefort pour l'accueil d'habitants, emplois, logements mixtes et diversifiés. Il ne peut pas être retenu car il ne permettrait pas d'atteindre les objectifs fixés par la commune de poursuivre et renforcer l'accueil de populations et en particulier des populations à l'année dans des logements aidés (objectifs loi SRU). Ce taux n'intégrerait pas, non plus, les programmes résidentiels en cours (plaisance sud, Champservé le Haut (2), le clos de la Pierrière, les projets de réhabilitation du parc ancien (centre-ville). En particulier les programmes de logements mixtes et sociaux, en intégrant des logements adaptés à l'accueil de jeunes ménages et familles, devrait permettre de rééquilibrer le solde naturel en favorisant un certain rajeunissement de la population (naissances).

Scenario 3 :

8 880 habitants en 2028 avec un taux de croissance annuelle de +0,8 % HYPOTHESE RETENUE (+ 680 habitants)

LE SCENARIO RETENU

La commune retient ce 3^e scénario basé sur une croissance de +0,80 % annuel pour un apport de 680 habitants environ, d'ici 2028.

Par rapport au projet de SCOT en cours de révision (DOO en cours de mise au point, 02/2020), la commune retient volontairement un taux de croissance supérieur à celui envisagé au SCOT (DOO en cours de mise au point), de 0,4 % annuel sur les 3 communes de Tonnay, Echillais et Fouras, considérant :

a/ D'une part, le positionnement de Tonnay-Charente dans l'agglomération et dans le département (6^e commune en poids de population), comme commune « périphérique » mais aussi et surtout constitutive du pôle urbain principal de Rochefort (« bi-pôle ») et sa capacité à accueillir des habitants, équipements, activités prioritairement du fait de sa desserte (voirie, TC), de son niveau d'équipement, de sa situation en « contact » direct avec Rochefort

b/ D'autre part, la nécessaire prise en compte d'arrivée/apports de populations nouvelles dans les programmes de logements en cours d'aménagement et/ou programmés :

- le programme amorcé de Plaisance sud (en cours) : cette opération correspond à la réalisation de 86 logements, soit un apport de population « brut » de 170 à 260 (si familles) habitants minimum.
- les programmes en cours de réalisation de Champservé-le Haut (sud village et programme de logements sociaux sur l'ancien terrain de football) : ces 2 opérations correspondent à environ 64 + 21 logements, soit encore 170 à 250 habitants minimum dans les 3 ans à venir
(total estimé : entre 340 et 500 habitants)

Enfin, les obligations SRU vont conduire la commune à produire des logements sociaux qui vont naturellement générer un accroissement démographique.

Cet accroissement devrait logiquement dépasser la croissance moyenne (globalisée Tonnay/Echillais/Fouras) de 0,4 % annuelle.

Grilles de calcul :**Hypothèse 1 - taux de variation annuel de 1,80 %**

années		Evolution démographique
2018	0,00	8200
2019	147,60	8348
2020	150,26	8498
2021	152,96	8651
2022	155,71	8807
2023	158,52	8965
2024	161,37	9126
2025	164,28	9291
2026	167,23	9458
2027	170,24	9628
2028	173,31	9801

+ 1601 habitants sur 10 ans

Hypothèse 2 - taux de variation annuel de 0,30 %

années		Evolution démographique
2018	0,00	8200
2019	24,60	8225
2020	24,67	8249
2021	24,75	8274
2022	24,82	8299
2023	24,90	8324
2024	24,97	8349
2025	25,05	8374
2026	25,12	8399
2027	25,20	8424
2028	25,27	8449

+ 249 habitants sur 10 ans

Hypothèse 3 - taux de variation annuel de 0,80 %- HYPOTHESE RETENUE

années		Evolution démographique
2018	0,00	8200
2019	65,60	8266
2020	66,12	8332
2021	66,65	8398
2022	67,19	8466
2023	67,72	8533
2024	68,27	8602
2025	68,81	8670
2026	69,36	8740
2027	69,92	8810
2028	70,48	8880

+ 680 habitants sur 10 ans

POPULATION ET PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES

POPULATION

- 8200 habitants environ au 1^{er} janvier 2018 (estimation communale)
- Forte croissance de 1999 à 2008 : +1,8 %/an
- Croissance ralentie de 2008 à 2015 : +0.5%/an
- Reprise de la croissance à partir de 2008
- Variation démographique faible (0,3%) entre 2008 et 2013 et inférieure à celle des communes riveraines (St Hippolyte 2,33% ; St Coutant le Grand 4,11%, Lussant 1,6%...), hormis Rochefort (-0,72%).
- Soldes migratoire et naturel : 2010/2015 : solde naturel nul
- Opérations résidentielles récentes et en cours :
Plusieurs opérations en cours vont attirer de nouvelles populations : Clos de La Pierrière, La Vigerie, Champservé-le-Haut, Plaisance...
- Age de la population : le vieillissement est moins marqué sur la commune que sur le littoral mais il y a une tendance au vieillissement des habitants
Les opérations en cours, notamment la Vigerie, Plaisance, Champservé-le-Haut peuvent participer au renouvellement de la population en accueillant des familles.
- Baisse de la taille des ménages : 2,2 personnes par ménage en 2016 (2,5 en 1999 ; 2,3 en 2010)

Au regard des évolutions passées et des tendances démographiques récentes, la commune de Tonnay-Charente apparaît comme un territoire dynamique et attractif, à l'image de l'agglomération Rochefort Océan. Cette situation laisse à supposer un solde migratoire positif pour les prochaines années, avec l'accueil d'une population nouvelle permanente. Toutefois, la commune est impactée par le contexte démographique actuel avec un vieillissement de sa population et une réduction de la taille de ses ménages.

Infléchir ces évolutions est donc un enjeu important pour Tonnay-Charente pour maintenir, voire renforcer son attractivité résidentielle. La modification des besoins de la population Tonnacquoise qu'elles entraînent, notamment en termes de logements (en nombre et en typologie), d'espaces publics (lieux de rencontre, espaces verts...) mais aussi en termes d'offre en équipements (de transports, culturels ...) et des services (services à la personne...)

La commune souhaite développer une urbanisation maîtrisée de son territoire, tout en répondant, en tant que commune « structurante » du pôle rochefortais, aux besoins en logements diversifiés (enjeu communal et supra communal) et équipements d'intérêt général liés.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES et OBJECTIFS DU PADD

A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés, dans la ville agglomérée, à Champservé-Le-Haut et à La Noue

En tant que « ville » du pôle rochefortais, elle doit accueillir de nouveaux ménages et permettre les « parcours résidentiels » sur son territoire, en privilégiant les opérations résidentielles « dans la ville » et en continuité des quartiers agglomérés, à proximité directe des équipements, commerces, services.

La commune souhaite permettre une croissance démographique maîtrisée (croissance de l'ordre de + 0,8% annuel en moyenne), pour atteindre environ 8900 habitants d'ici 10 ans.

III. L'habitat : situation, typologie et évolutions

III.1. Le parc de logements à l'échelle du territoire CARO

Extrait du bilan PLH 2010/2015 :

« Objectifs et résultats :

Favoriser la construction de logements dans le pôle central, par rapport aux pôles secondaires et au reste du territoire.

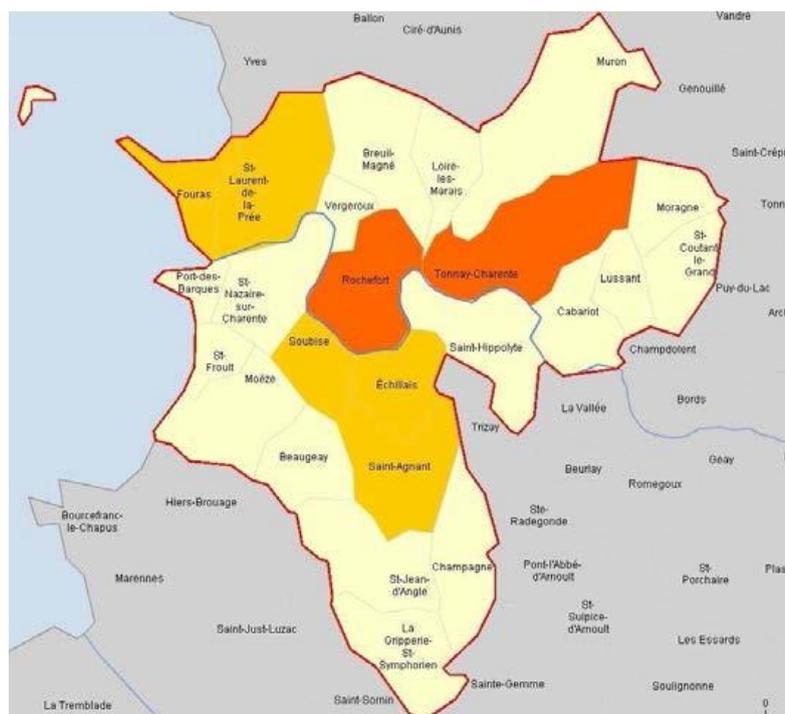
La production de logements sociaux privés est très en deçà des objectifs (8% des 280 logements visés), surtout sur le territoire.

S'agissant de logements sociaux publics :

- *Le pôle urbain a réalisé 350 logements pour un objectif de seulement 145 (soit un taux d'atteinte de l'objectif de 241%).*
- *Les pôles secondaires n'ont réalisé que 37 logements sociaux publics, soit seulement 27% de leur objectif.*
- *Le reste du territoire a mieux atteint son objectif, or c'est dans les pôles secondaires que les besoins sont plus importants.*

En ce qui concerne les logements en accession :

- *Le pôle urbain n'atteint son objectif qu'à hauteur de 51% (484 /940)*
- *Les pôles secondaires et le reste du territoire ont atteint leur objectif, avec 563/601 et 534/529 logements respectivement. Le PLH n'a pas constitué le frein au développement que de nombreuses communes redoutaient.*
- *En outre, le nombre de PTZ (prêt à taux zéro) octroyés par les banques pour l'achat d'un logement neuf sur la CAPR a largement dépassé l'objectif fixé dans le PLH en matière d'accession aidée : 415 contre un objectif de 180. »*

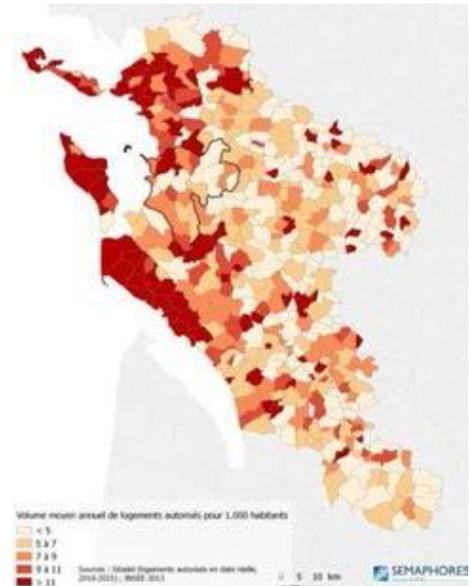
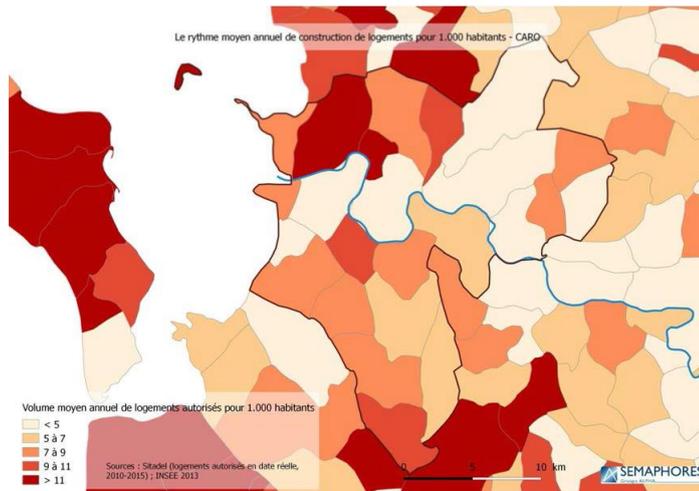


L'objectif était de **concentrer principalement la construction** des logements **dans le pôle central** et ainsi limiter le développement en dehors des pôles. Sur la période d'action de l'ancien PLH (2010-2015), la répartition souhaitée était de 75% de logements construits dans les pôles contre 25% en dehors de ces zones. La **répartition effective est en réalité 67/33**.

De plus, sur le territoire de l'ancienne CA du Pays Rochefortais, où se retrouvent les pôles central et secondaires de l'actuelle CA Rochefort Océan, la **répartition de la construction entre le pôle central et les pôles secondaires n'a pas été respectée**. Les proportions réalisées sont **58/42** contre un objectif de **61/39**.

On note par exemple, que **les communes constituant le pôle central, Rochefort et Tonnay Charente, ont produit le moins de logements proportionnellement au poids de leur population communale**.

Elles ont construit en moyenne moins de 5 logements par an pour 1000 habitants soit respectivement moins de 125 logements et moins de 40 logements par an.

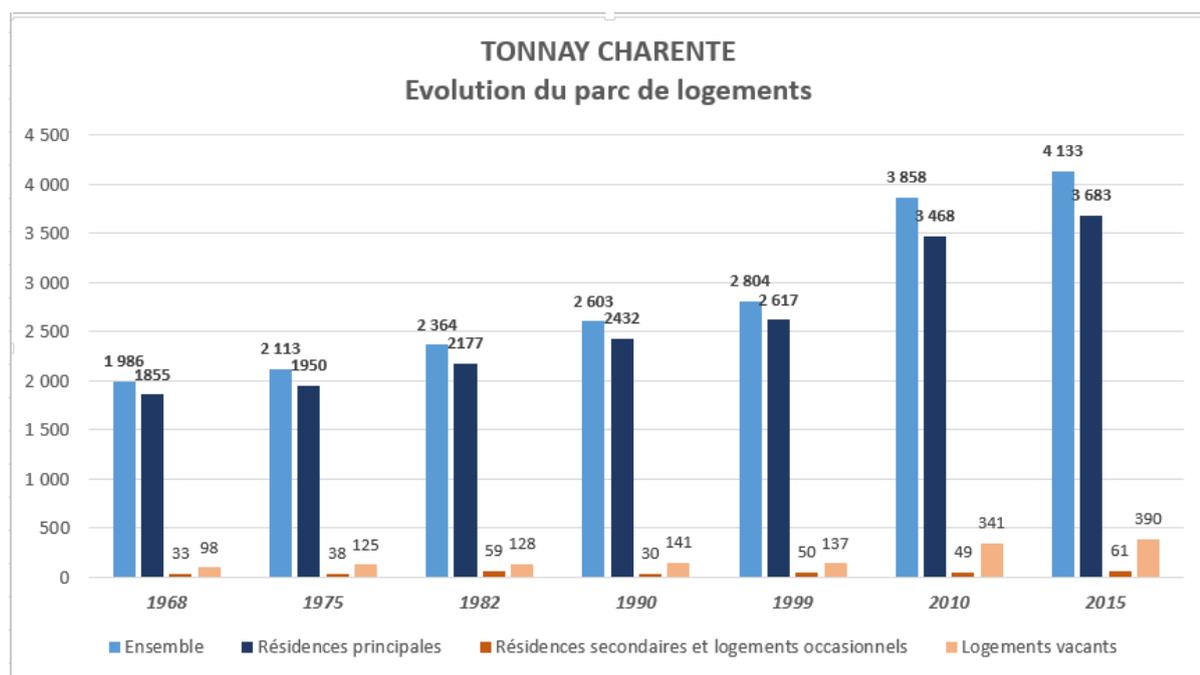


III.2. L'évolution et la structure de l'offre en logements sur Tonnay-Charente

III.2.1. Une typologie des habitations qui évolue

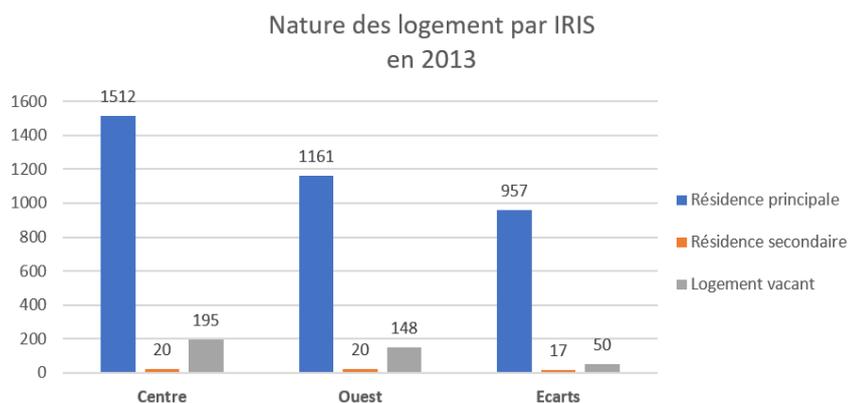
Une progression des appartements

La forte croissance du parc de logements de la commune entre 1999 et 2013 s'explique par une augmentation du nombre de maisons (+ 604 soit une hausse de 25%) mais également d'appartements (+674 soit une hausse de 190%).



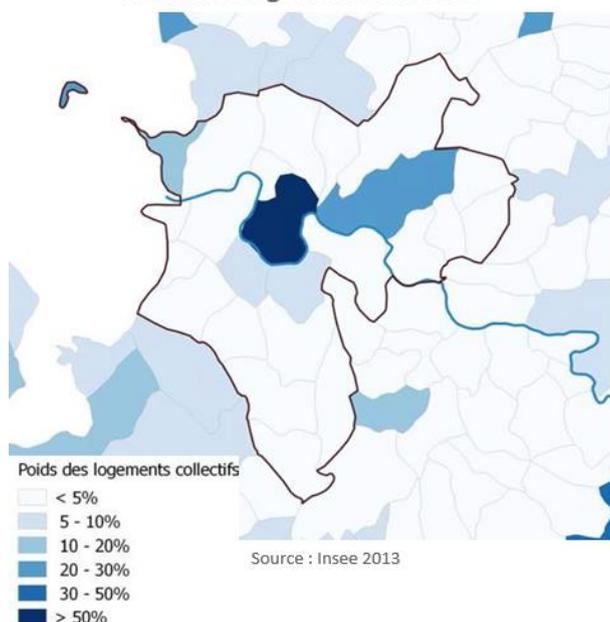
La variation importante de la part d'appartements au sein du parc de logements s'explique en partie par la réalisation d'opérations d'habitat collectif. 383 logements en collectif ont été commencés entre 2005 et 2008, par exemple. (Données SITADEL)

Elles ont permis d'accroître le nombre de logements en collectif de la commune, et ainsi la placer au deuxième rang de la CARO, derrière Rochefort, en termes de poids du logement collectif.



Source : Données INSEE 2013

Poids des logements collectifs



Une progression des logements locatifs

Ces opérations peuvent également expliquer en partie l'évolution du statut d'occupation des résidences principales sur la commune.

Le nombre de propriétaires a augmenté de 25% entre 1999 et 2015 (2 313 RP en propriété en 2015).

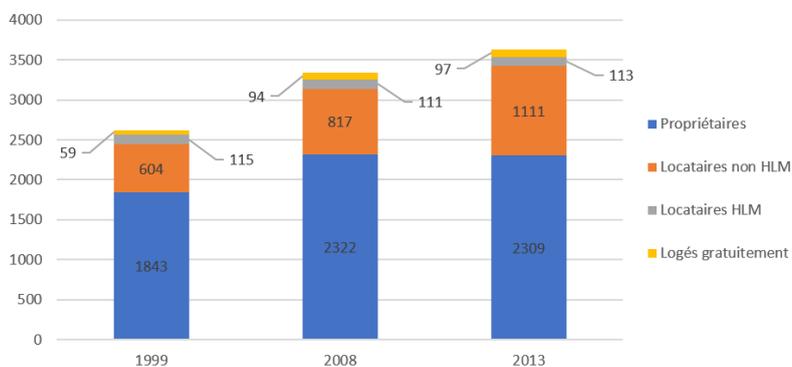
Cependant la hausse du nombre de locataires est la plus marquante : +75% (1300 RP en location en 2015).

La mise en application de la loi SRU, imposant la production de logements sociaux, a participé à cette augmentation.

En effet, les opérations d'habitats collectifs ont dû inclure une part importante de LLS (ex : opération de la Commanderie : 100% LLS).

On assiste à un rééquilibrage progressif entre le nombre de propriétaires et celui de locataires. Les proportions vont évoluer à la marge avec les nouvelles opérations, à l'étude ou programmées : Plaisance (en cours de réalisation 2021), la Vigerie, Champservé-le-Haut (nord et sud, en cours de réalisation 2021), Les Billetries (PA en cours 2021)... En particulier la part des locataires va augmenter progressivement, en raison des programmes de logements locatifs sociaux.

Statut d'occupation des résidences principales



Sources : Données INSEE

De grands logements

La part de logements de 4 pièces ou plus est majoritaire sur la commune, sur la période 1999-2013. Ils représentaient 77% du parc en 1999 et 2008, et 70% en 2013. Cette légère baisse est due à l'augmentation du nombre d'habitations de 2 ou 3 pièces. En effet, leur part était de 21% en 1999 et 2008, et de 28% en 2013. Quant aux logements comportant 1 seule pièce ils sont légèrement en baisse en nombre (54 en 1999 et 52 en 2013) et en pourcentage (2.1% en 1999 et 1.4% en 2013).

Même si les logements sont majoritairement de grande taille (+ de 4 pièces) sur la commune, l'évolution de la structure familiale et le vieillissement de la population font que nombre d'entre eux sont sous occupés. En effet, lors de la révision du PLH, une étude a été réalisée sur l'ensemble de la CARO, qui a montré que 31% des résidences

principales du territoire sont sous occupées. Pour cette étude, un logement est considéré comme sous occupé s'il compte deux pièces de plus que le nombre d'occupants.

La production de logements locatifs sociaux sous la forme de petits collectifs et logements individuels groupés va conduire progressivement à un certain rééquilibrage des logements selon la taille : augmentation des petits et moyens logements (programmes en cours et programmés de Plaisance, Champservé-le-Haut, les Billetries...).

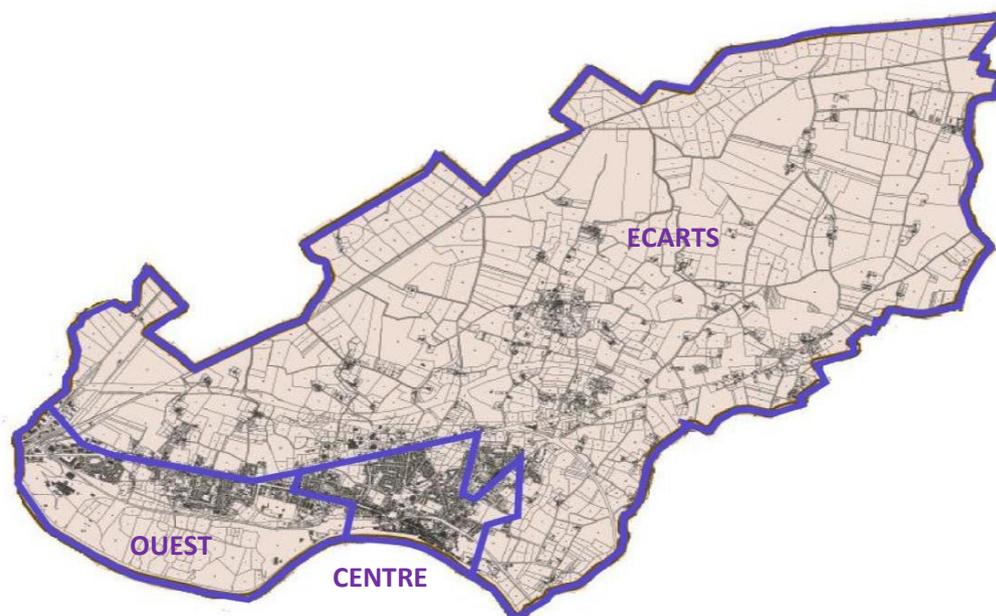
III.2.2. A l'échelle infra-communale (quartiers insee)

Au sein même de la commune, il existe des différences notables en matière de logement. On **peut analyser** ces différences à l'échelle des 3 IRIS de la commune. L'insee fournit des données statistiques relatives aux logements et au nombre de ménages par « quartiers » dits « iris » :

Libellé de l'IRIS	Logements en 2013 (princ)	Résidences principales en 2013 (princ)	Rés secondaires et logts occasionnels en 2013 (princ)	Logements vacants en 2013 (princ)
Centre	1727	1512	20	195
Ouest	1329	1161	20	148
Ecart	1024	957	17	50

Insee 2013

Carte des IRIS de la commune (insee, 2013)



L'IRIS « Centre » concentrait en 2013 42,3% des logements de la commune, et cette concentration a tendance à augmenter. En effet, l'augmentation du nombre de logements entre 2008 et 2013 s'est fait selon les proportions suivantes :

- +16% pour l'IRIS Centre
- +7% pour l'IRIS Ouest
- +10% pour l'IRIS Ecart

Les différences de nombre de logements entre les 3 « quartiers » se maintiennent voire s'accroissent. Par exemple, l'IRIS « écarts » qui compte le moins de logements est également celui qui a construit le moins de logements entre 2008 et 2013. Cette situation s'explique par l'application du PLU (extensions en continuité de l'agglomération prioritaire) et le respect de la loi Littoral (pas d'extensions urbaines autour des écarts diffus).

Elle s'inscrit dans l'objectif de limitation de l'étalement urbain porté par les lois SRU, ALUR, Grenelle, Littoral, Climat, par le SCOT et par la commune.

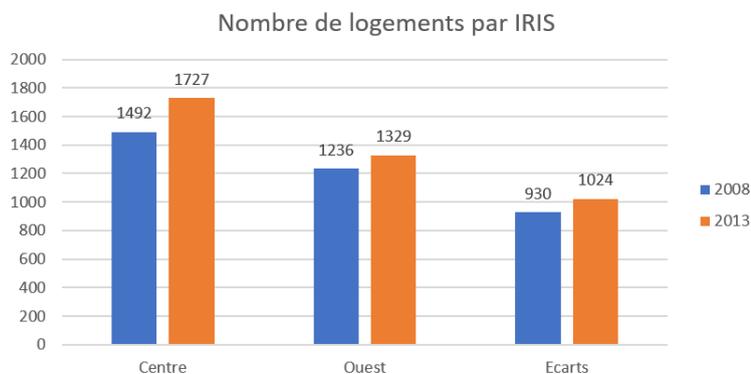
C'est dans le quartier « centre » que vont se concentrer majoritairement les programmes résidentiels et les futures populations. Toutefois certains secteurs du quartier aggloméré « centre », contraints par le risque inondation (PPR), les zones humides (inventaire CARO 2021), la sensibilité archéologique... ne seront pas densifiés ou aménagés.

En revanche certains îlots et « dents resues » du quartier « ouest », hors zone inondable et suffisamment éloignés du site industriel Timac, pourraient évoluer par la mutation, démolition-reconstruction de logements ou d'activités artisanales diffuses (exemple de projets de mutations et de programmes de logements mixtes rue des Iris).

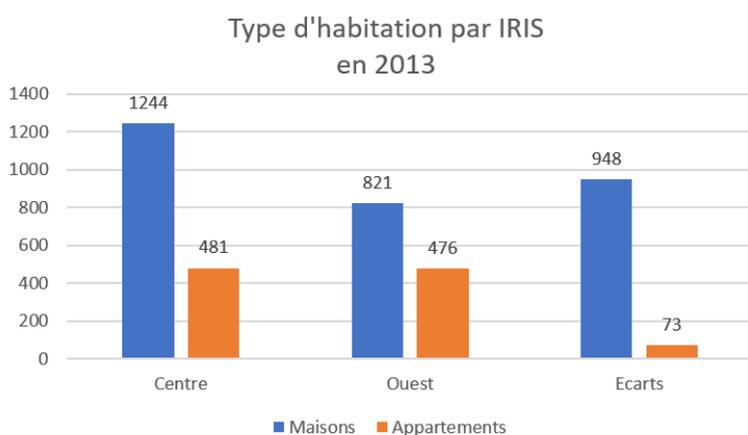
Enfin, les deux programmes résidentiels récents, en cours de réalisation sur le village (au sens de la loi Littoral) de Champservé-le-Haut (programme LLS au nord sur l'ancien terrain de football et programme mixte au sud), vont modifier la répartition des habitants sur le territoire communal : ces 2 opérations correspondent à environ 64 + 21 logements, soit 170 à 250 habitants minimum dans les 3 ans à venir.

La différence entre les « quartiers » s'observe aussi au niveau du profil des logements.

Tout d'abord, les proportions entre le nombre de maisons et d'appartements varient. Les « écarts » comportent presque exclusivement des « maisons ». Même si elles sont majoritaires dans les deux autres IRIS, la répartition y est toutefois plus équilibrée notamment dans le quartier Ouest (présence de collectifs et d'appartements sur ce « quartier »). Au vu des programmes résidentiels en cours d'étude depuis 2020/2021, dans le secteur ouest sont plutôt attendus des logements individuels groupés. En revanche dans le quartier « centre », pour optimiser les terrains disponibles dans l'enveloppe urbaine (« vides urbains ») et les secteurs de développement en « extension », les programmes résidentiels vont proposer des densités globalement plus fortes que celles observées ces dernières années, en intégrant des petits collectifs.



Source : Données INSEE



Source : Donnée INSEE 2013

Près de la moitié des résidents de la commune était installée dans son logement depuis plus de 10 ans, en 2015. La population vivant dans son habitation depuis moins de 5 ans représente 36 % des ménages (insee 2013). Ce chiffre prend également en compte la population récemment implantée sur la commune. Il y a donc un phénomène de turn-over plutôt faible, pouvant signifier une difficulté (financière, d'offre adaptée...) à changer de logement ou satisfaction éprouvée avec l'actuel.

Cette caractéristique s'explique :

- Par la part importante de propriétaires résidents (63,6% en 2013) et une ancienneté moyenne dans le logement de 20.2 ans.
- Par la part, par conséquent, plutôt faible de locataires (33,7% en 2013) qui occupent en moyenne 5.3 ans leur logement.

De plus, parmi les locataires, 3 % louent un logement social et y restent en moyenne 9 ans.

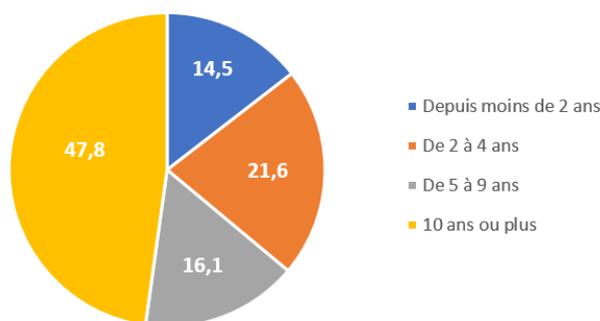
Les chiffres concernant les résidents locataires peuvent exprimer une certaine difficulté à accéder à la propriété.

Néanmoins, d'après l'étude Analyse des Besoins Sociaux datant de Juin 2015, le logement n'est pas une préoccupation principale pour les personnes interrogées, et seulement 8% d'entre elles le considère comme une préoccupation. Parmi ces dernières, les raisons avancées sont :

- Le coût du loyer, des charges...
- L'état du logement
- Les « problèmes de voisinage »

Même si la dimension financière est énoncée comme une problématique, l'accessibilité financière des logements était une des raisons d'installation sur la commune les plus souvent citées.

Ancienneté d'emménagement des ménages
en 2013



Source : Données INSEE

III.3. Le rythme de construction

Une augmentation du parc de logements, une relance de la construction en 2017

Le nombre de logements était de 4133 à Tonnay-Charente en 2015, alors qu'il était de 3 858 en 2010 et de 2 804 en 1999.

Le parc de logements a donc connu une croissance importante depuis les années 2000 avec 1 329 logements construits entre 1999 et 2015, soit une augmentation de +47% au sein du parc.

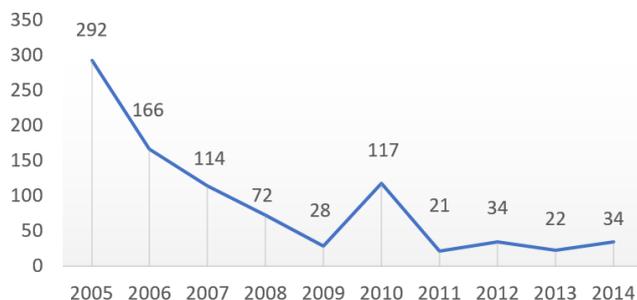
Cette augmentation s'observe également grâce au nombre total de logements commencés par an sur la commune.

Après un rythme de construction très dynamique jusqu'en 2010 avec par exemple, 292 logements commencés en 2005 et 117 en 2010 (début de l'opération de la Commanderie), elle s'est stabilisée depuis 2011 avec en moyenne 27 logements commencés par an (Données SITADEL).

Mi-2017 on relève autant de permis déposés que sur la seule année 2016, on sent donc une « relance » de la construction sur la commune.

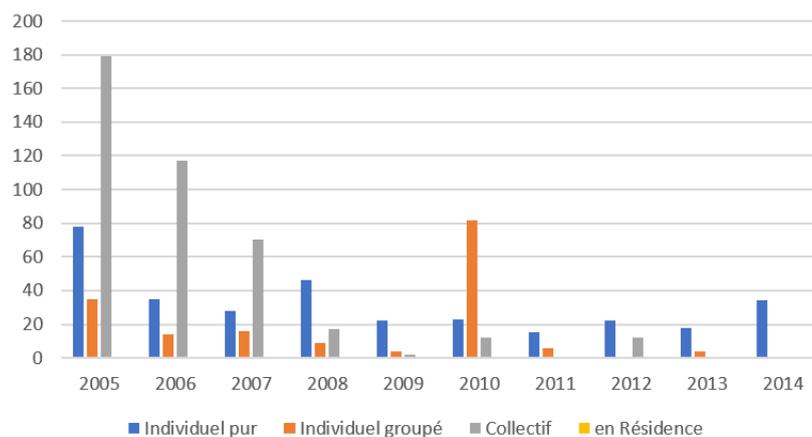
Cette évolution prend en compte les variations du nombre de résidences principales et secondaires, mais également celui des logements vacants. En effet, la construction de nouveaux logements peut entraîner une vacance dans les logements plus anciens, pouvant être vétustes.

Nombre total de logements commencés
par an à Tonnay Charente



Sources : Données SITADEL

Evolution du nombre de logements commencés par an à Tonnay Charente



Sources : Données SITADEL

III.4. La vacance

L'insee fournit un chiffre de 390 logements vacants (insee 2015). Les données département et insee ne sont pas fiables : sont comptabilisés les garages, des locaux qui ne sont pas des logements...

La commune estime que le nombre de logements vacants « réel » est d'environ 150 à 200 maximum. Par ailleurs le nombre de logements vacants imposés à la taxe d'habitation sur la commune était de : 80 en 2013, 63 en 2015, 58 en 2017.

Plusieurs résidences « Demoiselles de Tonnay », avenue Dulin et Jules Ferry, Clos Enery sont peu occupées, en raison du prix du loyer, trop élevé.

La vacance générée par les loyers trop élevés ne peut pas être résorbée par la commune ni par le PLU. En revanche des dispositifs tels que OPAH permettent de résorber la vacance en centres anciens.

La ville incite à la rénovation avec des aides, par le conventionnement avec l'ANAH pour créer des logements aux loyers « plafonnés ». Une concertation publique a été faite auprès des habitants avec l'ADIL.

Bilan : 17 logements ont été conventionnés entre 2015 et 2018, plusieurs opérations en cours (15 à 20 logements supplémentaires).

Sur les 3 dernières années 2017/2018/2019 on comptabilise la création de 4 à 5 logements/an produits dans le parc ancien (réhabilitations, reconquête de la vacance, divisions...), pour du logement principal ou secondaire/occasionnel.

Dans le cadre du PLH la commune a sollicité une attention particulière sur la question de la réhabilitation et des opérations d'amélioration de l'habitat pour reconquérir le parc vacant et/ou dégradé et/ou sous-exploité, en particulier dans le centre-ville.

La commune a lancé une démarche d'inventaire des logements véritablement vacants pour démontrer le décalage entre les chiffres insee et la réalité.

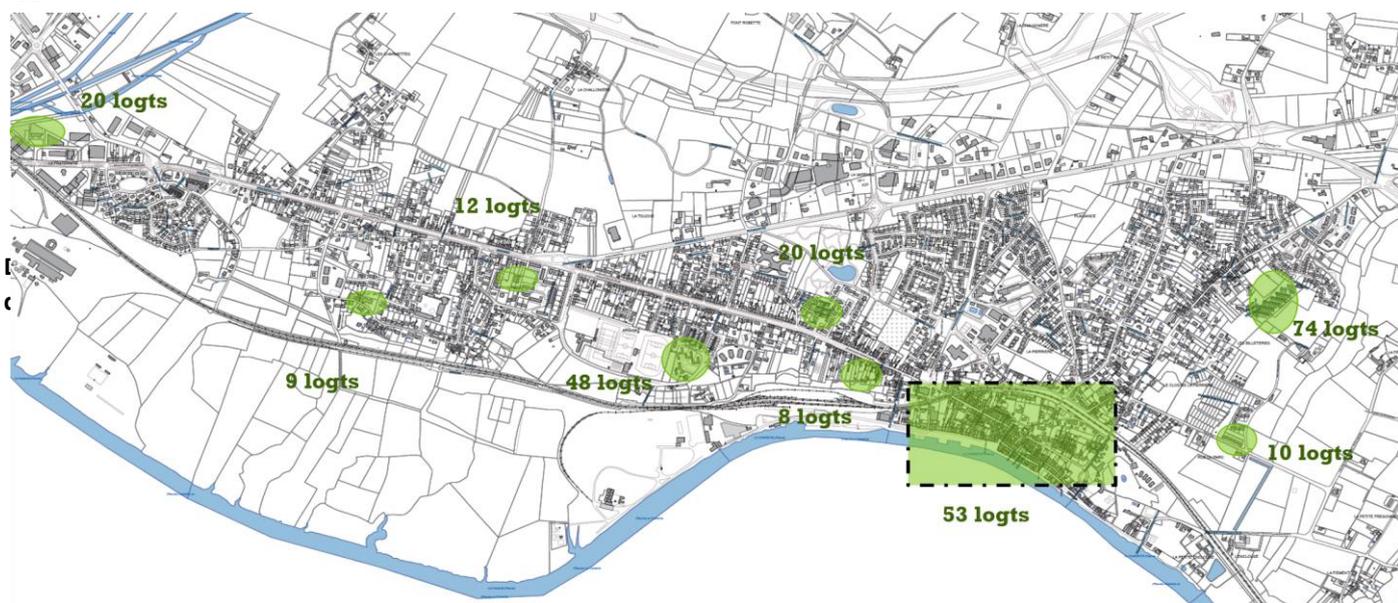
Une fois que cet inventaire sera réalisé, la commune pourra poursuivre et renforcer la communication et exposer aux propriétaires les outils et leviers financiers disponibles pour mobiliser Ce parc (conventionnement opération de rénovation urbaine, plan rénovation...).

La production de programmes de logements sociaux et mixtes ne pourra pas se faire dans le tissu ancien ou pas dans les proportions attendues/exigées par la loi. La reconquête seule de la vacance ne permettra pas de répondre aux exigences SRU (25 % LLS).

La commune souhaite afficher dans son projet une part de reconquête forte (8 logts par an contre 4 à 5 produits sur les années 2017/2019) et espère des résultats plus favorables encore, pour revitaliser son bourg. Mais elle doit s'appuyer sur des hypothèses raisonnables, basées sur les constats et prévoir des projets en extensions, plus simples à mettre en œuvre rapidement.

III.5. Le parc de logements sociaux – les obligations Loi SRU – les démarches en faveur de la production de logements sociaux

La loi SRU impose la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour les communes de plus de 3500 habitants. **En 2019 la commune compte 292 logements sociaux répartis de manière homogène sur l'ensemble de la zone agglomérée.**



subvention CARO de plus de 8000 euros par logement

Répartition des LLS sur la commune de Tonnay-Charente

→ promotion du conventionnement sans travaux auprès des investisseurs/défiscalisation...

commune met à disposition un foncier gratuit aux opérateurs de logements social, bailleurs.

Non cartographiés : en cours, Plaisance sud, Champservé-le-Haut, la Vigerie nord-ouest (3 opérations en cours)

La commune informe régulièrement les propriétaires et investisseurs sur la possibilité de conventionnement (concertation publique de logements vacants avec l'ADIL.

Eléments de contexte

Sur le territoire CARO, 4 communes sont soumises à l'obligation de l'article 55 de la loi SRU : Rochefort/Tonnay-Charente/Fouras/Echillais.

A noter ces communes bénéficient d'une obligation de 20% au lieu de 25% aujourd'hui (20/02/2020).

3 communes déficitaires : Tonnay-Charente, Fouras et Echillais (depuis le 1er janvier 2018).

Le nombre de logements locatifs sociaux publics ou privés à produire avant 2025 :

Communes	Pourcentage	logts manquants
Tonnay Charente	7.44 %	477 logements

→ Le pourcentage s'établissait à 7,44 % pour Tonnay-Charente en 2017, très inférieur aux 20 % exigés.

→ **La commune devrait donc produire 477 logements sociaux supplémentaires d'ici 2025 pour répondre à son obligation actuelle.** Le pourcentage étant calculé sur le nombre de résidences principales, le nombre de logements sociaux à réaliser augmente mécaniquement à chaque construction nouvelle.

→ Des programmes sont en cours et/ou à l'étude pour développer des opérations mixtes de logements :

- Plaisance sud (travaux en cours)
- Champservé-le-Haut sud : permis d'aménager avec logements sociaux validé 2019, en cours 2021/2022

- Champservé le Haut : opération sociale sur l'ancien terrain de football en cours 2021/2022

La volonté communale de produire des logements sociaux doit cependant faire face à des difficultés pour attirer des bailleurs sociaux mais aussi à de fortes contraintes liées aux risques (PPR), aux zones humides (inventaire CARO 2021) et à la Loi Littoral.

De plus, l'Etat demande d'inscrire la production déficitaire, ramenée à 6 ans, et non pas la production à prévoir en fonction :

- des capacités de développement des PLU des communes,
- de capacités de production des bailleurs publics
- de la demande des futurs locataires qui est en deçà (exemple environ 100 demandes de logements sociaux publics sur Tonnay)...

La commune souhaite intégrer dans son PLU un objectifs « réaliste », suivant un objectif PLH ajusté.

Le PLH 2020/2025 prévoit la déclinaison des objectifs de production de logements par commune du pôle urbain secondaire suivante :

	Nombre de logements à produire par an	Nombre de logements sociaux à produire par an
Pôle urbain secondaire	160	74
Tonnay-Charente	70	34
Fouras	50	22
Echillais	40	18

source PLH 2020/2025

- **Sur la commune de Tonnay-Charente le PLH 2020/2025 prévoit donc la production de 70 logements par an pour les 6 ans à venir**

(Le projet de SCOT reprend ces objectifs pour la durée du PLH 2020/2025, puis projette une diminution du rythme).

CONTEXTE ET BILAN DES ACTIONS ET DEMARCHES COMMUNALES - MANDAT 2014/2020 (commune, 20/02/20)

Contexte :

- **Eviter le carencement et la multiplication de la pénalité "loi SRU" en démontrant les efforts de la commune pour soutenir et augmenter la production de logement social.**

Bilan des actions (mandat 2014-2020)

2014 :

- Les élus constatent qu'aucun bailleur social ne vient s'engager pour construire des LLS prévus sur le lotissement de la Vigerie.
- Le Maire écrit à 13 bailleurs publics et privés afin de leur exposer que 2 parcelles sont disponibles pour recevoir une opération de Logements Sociaux en petit collectif sur le lotissement. Sur les 13 courriers, seulement 3 réponses négatives.
- Contact avec France 3 pour annoncer que personne ne vient alors que la commune propose les terrains gratuitement. Diffusion sur la télévision pour alerter de la problématique.

2015 :

- Rendez-vous du 1^{er} adjoint avec le cabinet du ministère du logement.
- Réception au ministère en mars 2015 pour exposer la problématique de l'application de la loi SRU sur la commune au vu des nombreuses zones inconstructibles, ou très « contraintes » (PPRN, Natura 2000, zone agricole et naturelle, loi Littoral, loi Elan, etc...).
- Le ministère a entendu la requête comme le Préfet de Charente-Maritime que la commune a rencontré la même année.
- Inauguration de 5 logements sociaux dans un petit lotissement avec RHO, bailleur du territoire. À

Champservè-le-Haut.

2016 :

- relance des bailleurs sociaux locaux, régionaux, nationaux.
- rencontre avec Atlantic Aménagement,
- rencontre avec Ermes (bailleur social toulousain),
- rencontre avec Edouard Denis, aménageur bordelais pour un projet 100% LLS
- rencontre Habitat 17
- rencontre avec Rochefort Océan Habitat

- Réunion d'information en mairie pour les particuliers pour présenter les conventionnements ANAH.
- Information du conventionnement ANAH sur le Bulletin Municipal

- Début de la révision du PLU pour prendre en compte la Loi Littoral, Loi ALUR, loi SRU, loi ELAN, Loi Grenelle II

2017 :

- Projet de création d'un lotissement 100% LLS (70 logements) sur l'actuel Domaine de Plaisance avec le Groupe Edouard Denis, investisseur et Rochefort Habitat Ocean et Habitat 17, bailleurs.

- Opération annulée suite à l'incapacité des bailleurs de porter financièrement un si gros projet de LLS.

- Courrier à la Préfecture pour alerter sur la difficulté de faire venir des bailleurs sociaux sur la commune suite à l'abandon du projet de 70 LLS alors que nous sommes carencés.

- Projet de création d'un lotissement à Plaisance par la société AMORI CONSEIL, aménageur, le projet porterait sur 52 parcelles libres de constructeur et 35 LLS. Le contact est pris avec RHO.

2018 :

- Rencontre avec RHO, AMORI CONSEIL et la commune pour la réalisation de 35 LLS sur le lotissement Plaisance.
- RHO ne peut pas tout porter, il faut trouver un autre bailleur.

- La commune exige des engagements de bailleurs sociaux avant dépôt de permis d'aménager pour être sûr que l'opération LLS se fasse.

- Contact avec un nouveau bailleur pour ce projet, Atlantic Aménagement. Il souhaite porter tout le projet avec un constructeur. Contact pris avec LMA BREUIL ELYSEE OCEAN, constructeur qui réalisera les 35 LLS.

- Permis d'aménager du lotissement déposé avec avis favorable en 2018 et engagement du bailleur Atlantic Aménagement et du constructeur pour les LLS. 15 LLS agrément 2018, 19 LLS agrément 2019.
- LLS en cours de construction en 2020.

2019 :

- La commune possède une parcelle en zone UB à Champservè. Elle décide de faire une opération 100% LLS. Contact avec NEXITY, constructeur et RHO, bailleur.
- Décision de créer 21 LLS sur Champservè-le-Haut, agrément 2019.
- Début des travaux mi-2020.
- Projet de création d'un lotissement par un privé à Champservè-le Haut (44 lots + 23 LLS).
- Projet discuté avec la commune.
- Contact avec un constructeur pour les LLS, LMA BREUIL ELYSEE OCEAN.
- Pas encore de bailleur en vue.
- Contact avec RHO.
- Permis d'aménager favorable en septembre 2019 pour le lotissement Les Allouzeaux avec 43 lots + 23 LLS (minimum).

Projet LLS pour 2021.

2020 :

- Programmation des 28 LLS pour le lotissement Les Allouzeaux à Champservè-le-Haut.
- Nombreux conventionnements sur la période (30 environ)

- Programmation de construction de LLS inscrit dans le PLU arrêté.

2021/2022

- en cours, réalisation des 28 LLS du lotissement Les Allouzeaux à Champservé-le-Haut
- en cours réalisation du programme de Logements sociaux à Champservé le Haut Nord (ancien terrain de football : 21 LLS)
- en cours, réalisation du programme résidentiel de La Vigerie nord-ouest : 32 LLS (depuis 01/2022)
- Permis d'Aménager en cours pour 40 logements sociaux sur le secteur des Billetries, sud Fontèsèche
- permis accordé rue des iris (16 LLS)
- Plusieurs projets résidentiels mixtes ou tout social à l'étude, avenue de Gaulle, centre-ville...

L'accueil de logements diversifiés sur les villages en complément du parc en centre-ville aggloméré :

Sur Champservé-le Haut les projets sont en cours d'aménagement (programme 100 % social sur l'ancien terrain de foot, opération résidentielle mixte au sud-ouest du village.

Le PLU prévoit également une servitude pour logements aidés au village de La Noue (comme à La Vigerie).

En effet la commune souhaite offrir des produits diversifiés en matière de logement et de terrains, de cadre de vie. Y compris sur les « villages » et sur les quartiers plus excentrés.

A l'échelle de l'agglomération CARO, La Noue et Champservé le Haut sont des villages très proches des centres-villes de Tonnay et de Rochefort, proches aussi des zones d'activités (ZAE), des équipements, des nœuds routiers et autoroutiers.

Ces villages sont attractifs pour des résidents, mêmes ceux ayant accès au parc social. La ville doit proposer des logements aidés en ville, en extension du centre-ville mais aussi dans les villages qui sont à 5 ou 10 minutes en voitures, des équipements et des ZAE.

III.6. Le bilan du PLH 2010/2015 - Les objectifs du Programme Local de l'Habitat 2020/2025

LES CONSTATS

Source : PLH, DIAGNOCTIC

Le deuxième PLH de l'ancienne communauté d'agglomération du Pays Rochefortais 2010/2015, visait plusieurs objectifs majeurs son périmètre de 18 communes :

Objectifs inscrits dans le PLH 2010/2015	Constats sur le territoire de l'ancienne CAPR (avant évolution administrative et territoriale devenue CARO)
- Produire suffisamment de logements pour garantir la capacité de croissance démographique, touristique et économique de la CAPR,	La croissance démographique baisse sur la période 2008-2013 par rapport à la période 1999-2008, mais reste positive (respectivement +0,2 % et +0,9 % par an).
- Maintenir un parc de résidences principales adaptées aux capacités financières des ménages de l'agglomération,	Au global, le territoire propose un large panel d'offre de logement en termes de prix, mais sans que cette diversité soit présente sur l'ensemble des communes. En outre, certaines strates de la population peuvent rencontrer des difficultés à se loger, notamment les personnes isolées à faibles revenus.
- Développer le parc locatif social sur l'ensemble du territoire, dans un objectif de meilleure répartition territoriale de l'offre et de péréquation de l'effort de production,	79 % de la production 2010-2015 s'est concentrée sur le pôle urbain (71 % à Rochefort et 8 % à Tonnay-Charente). Les pôles secondaires ont regroupé seulement 9 % de la production (soit 43 logements). 6 communes de l'ancienne CAPR n'ont aucun logement appartenant à un bailleur social.
- Offrir des logements aux plus démunis et aux publics spécifiques,	Une résidence sociale a été créée à Saint-Agnant (Emmaüs) ainsi qu'une vingtaine de logements en maison relais à Rochefort (Altéa Cabestan).
- Accompagner le vieillissement de la population par la production de logements adaptés à l'évolution des modes de vie,	L'ancienne CAPR puis la CARO ont aidé 49 propriétaires à financer des travaux d'adaptation à la perte d'autonomie (20 au cours du PIG 2012- 2013 de la CAPR, 29 au cours des 2 premières années du PIG 2014-2016 de la CARO). 2 EHPAD totalisant 117 places d'hébergement ont été livrées depuis 2010 (Echillais et Saint-Agnant), pour atteindre un total de 754 places d'hébergement pour personnes âgées sur l'ancienne CAPR. En outre, la CARO a participé financièrement à la création de 4 logements intergénérationnels à Rochefort (gérés par l'OPH).

<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la politique de renouvellement urbain pour endiguer la vacance et la dévalorisation dans le tissu urbain le plus ancien, tout en préservant le rôle d'accueil social que peut jouer le parc privé en complément du parc public, 	<p>Un Programme d'intérêt général (PIG) a été mis en oeuvre à la place d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Le PIG a participé à réhabiliter 254 logements de l'ex-CAPR et de la CARO entre 2012 et 2015 (84 sur 2012-2013; 170 sur 2014-2015). Il s'agit surtout de travaux de réhabilitation énergétique. 36 dossiers du PIG ont concerné des projets de sortie d'indignité ou de rénovation de logements dégradés voire très dégradés.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Répondre aux besoins quantitatifs en logement tout en assurant la qualité urbaine et paysagère des programmes immobiliers, grâce à une politique de réduction de la consommation foncière, de densification des opérations et en se positionnant dans une démarche de développement durable. 	<p>De nombreuses actions ont été mises en place (mise à disposition d'un poste de chargé de mission planification et aménagement, création d'un poste de paysagiste pour contribuer à la qualité des projets, diffusion d'une charte des extensions urbaines et appui aux communes dans leurs projets d'extension urbaine et de documents de planification...). Mais un apport de service qui est réalisé à la demande des communes car la CARO n'est pas compétente en matière d'urbanisme. En effet, le territoire n'est pas doté d'une stratégie foncière commune, qui permettrait d'assurer une plus grande maîtrise, harmonie et qualité du développement résidentiel.</p>

Par ailleurs, concernant plus précisément les logements sociaux publics, la production neuve est restée très en deçà des objectifs.

Concernant les logements sociaux publics privés, 8 % des 280 logements prévus ont été réalisés. Cet objectif de production avait été fixé au regard du précédent OPAH.

S'agissant des logements sociaux publics, le pôle urbain (Rocheft-Tonnay) a réalisé 350 logements pour un objectif de 145 constructions, soit un taux d'atteinte de l'objectif de 206 %.

Les pôles secondaires (Echillais, Fouras, St Aignant, St Laurent de la Prée) n'ont réalisé que 37 logements sociaux publics, soit seulement 27 % de leur objectif. Or, c'est dans les pôles secondaires que les besoins sont les plus importants.

Entre 2010 et 2015, la production neuve s'est fortement localisée dans les communes périurbaines du territoire, ainsi que dans les communes situées sur les franges de nord et sud de la CARO. Au contraire, la part de production neuve dans le pôle central a diminué, en particulier à Rocheft.

LES ORIENTATIONS DU PLH 2020/2025

Source : PLH, DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Les objectifs globaux de production de logements

Un objectif global de 570 nouveaux logements/an pour le territoire de la CARO

- Produits en production neuve comme en requalification du parc existant et lutte contre la vacance
- Décliné en objectifs territorialisés par secteurs et par communes

Sur les 3 Pôles urbains d'équilibre : Tonnay-Charente, Fouras, Echillais

Le scénario de développement concernant le pôle urbain secondaire est basé sur l'hypothèse :

- d'une participation à la croissance démographique
- et au rattrapage SRU.

Croissance démographique annuelle 2019-2025	0,80%
Population 2025	16 631
Evolution de la taille moyenne des ménages	-0,60%
Taille moyenne des ménages en 2025	1,99
Besoins annuels en logements	160

La déclinaison des objectifs de production de logements pour Rochefort et par commune du pôle urbain secondaire se présente ainsi :

Objectif PLH 2020/2025

Scénario « impulser une croissance raisonnée »			
	Nb de résidences principales à produire par an	PROPOSITION de taux de production de logement social	Nb de logements sociaux à produire par an
Rochefort	190	10%	10
Tonnay-Charente	70	49%	34
Fouras	50	44%	22
Echillais	40	45%	18

source : PLH 2020/2025

→ Sur la commune de Tonnay-Charente le PLH 2020/2025 prévoit donc la production de 70 logements par an pour les 6 ans à venir

(Le projet de SCOT reprend ces objectifs pour la durée du PLH 2020/2025, puis projette une diminution du rythme de constructions après 2025).

La répartition des objectifs de logements sociaux par mode de production

Le PLH de la CARO souhaite fortement insister sur la mobilisation du parc existant pour développer une offre de logements sociaux sur le territoire.

Sur les pôles urbains d'équilibre il est retenu une répartition des objectifs de logements sociaux entre construction neuve et mobilisation du parc existant de 50 %/ 50 %.

III.7. Le logement des publics spécifiques

Le logement des populations âgées

Les secteurs littoraux attirent de nombreux retraités, et la population continue de vieillir. Face à cette population âgée, plusieurs enjeux se posent : l'adaptation des logements évoquée auparavant, l'accessibilité des logements nouveaux, des services et des commerces, mais aussi l'hébergement des personnes âgées valides ou dépendantes.

Orientations politiques du Conseil Départemental relatives à la vieillesse

Le département de la Charente-Maritime s'est doté d'un Schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale pour la période 2011-2016. Les orientations définies dans ce cadre ont été regroupées autour de six axes thématiques :

1. Améliorer l'offre d'accompagnement des personnes âgées à domicile ;
2. Mieux adapter l'accueil en établissement aux besoins des personnes âgées ;
3. Soutenir et développer l'accueil familial ;
4. Optimiser le fonctionnement des structures et favoriser la coordination et le travail en réseau des acteurs intervenant auprès de la personne âgée ;
5. Encourager le maintien et l'intégration des personnes âgées dans la société ;
6. Organiser le pilotage de la politique départementale en faveur des personnes âgées.

Le Département propose, comme solution d'hébergement alternative à l'entrée en établissement ou au maintien à domicile, **l'accueil familial** chez des particuliers agréés par le Conseil Départemental (agrément accueil personnes âgées).

L'offre de résidences pour personnes âgées sur la CARO :

- 5 EHPAD à Rochefort
- 2 EHPAD à Soubise, dont 1 EHPA personnes handicapées vieillissantes

- **1 EHPAD à Tonnay Charente (97 places) : « Les Portes du jardin »**
- 1EHPAD sur Echillais
- 1EHPAD à St Agnant
- 1 EHPAD à Fouras
- 1 résidence autonomie à Echillais

Total 865 places en EHPAD et 896 toutes structures.

Projet de résidence de logements adaptés à La Varenne

L'Analyse des Besoins Sociaux réalisé par le CCAS en 2015 et les enjeux concernés par le Plan Local d'Habitation en cours de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan font apparaître un vieillissement de la population, un parc immobilier qui n'est pas toujours adapté aux propriétaires occupants (taille des logements), une offre de service d'habitats intermédiaires réservée aux « plus aisés » ainsi qu'une disponibilité foncière sur le territoire de Tonnay-Charente.

La commune souhaite répondre à ces enjeux par la création d'une offre de logements majoritairement destinée aux personnes âgées autonomes mais ouverte sur d'autres populations.

Cependant, le Conseil Départemental, qui est l'autorité compétente pour les établissements sociaux et médico-sociaux à destination des personnes âgées, n'a pas, pour le moment, prévu le déploiement de résidence pour personnes âgées dans son schéma gérontologique. **Le projet peut donc être envisagé avec une plus grande liberté en s'adressant à d'autres publics tel que les personnes handicapées ou les étudiants.**

Enjeux :

- développer et améliorer l'offre de logements intermédiaires pour apporter une réponse adaptée au besoin d'habitat et de services aux personnes âgées et rompre l'isolement ;
- développer une culture de prévention et d'autonomie ;

Le projet :

Le centre communal d'action sociale de Tonnay-Charente travaille sur un projet de résidence type résidence autonomie. Cette résidence serait composée d'une trentaine de logements de type 2 et 3.

Ces logements seraient adaptés à la perte d'autonomie et aux situations d'handicap.

En outre une majorité de ces logements seront comptabilisés au titre des logements sociaux pour pouvoir être en adéquation avec les ressources des habitants.

Une salle d'activité sera adossée à ce projet pour offrir un lieu adapté à différents ateliers en direction des locataires et des habitants, et leur permettre de maintenir un lien social.

La proximité de la maison de retraite « les portes du jardin » devrait faciliter la mutualisation de certains services tel que la restauration, activités, gardiennage, accueil de jour... La maison de retraite médicalisée accueille une unité Alzheimer, un accueil de jour qui facilitera la vie des résidents, proche aidant et/ ou conjoint confronté à la maladie.

Les besoins des personnes handicapées

La problématique particulière de l'hébergement des personnes handicapées doit être envisagée à une échelle plus large que la commune.

Le PLH prend en compte les différents schémas sectoriels visant à servir la réflexion du PLH tels que le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le Schéma départemental 2011-2016 en faveur des personnes âgées, Le Schéma départemental 2013-2017 en faveur des personnes adultes handicapées. Ces deux derniers seront fusionnés dans un schéma départemental de l'autonomie qui sera élaborée par le Département en 2017.

La mise en œuvre du PLH permettra de soutenir la production d'une offre locative intermédiaire permise par les PLS. Ce produit logement permettra de répondre en partie à certains types de demandes spécifiques (personnes âgées autonomes, personnes handicapées). Le PLH encourage le développement d'une offre de PLS en privé, en réhabilitation ou en construction neuve et renforcera la mobilisation des investisseurs privés sur ce segment d'offre.

La CARO travaillera de façon partenariale avec les bailleurs sociaux et les promoteurs privés, acteurs de premier ordre de la production de logements, au développement de logements adaptés aux personnes âgées et plus largement aux personnes en situation de handicap moteur, pour pouvoir proposer localement une offre de qualité.

Les besoins des personnes défavorisées et des jeunes

Conséquence du prix élevé du foncier, le logement des personnes défavorisées, des jeunes est souvent difficile voire précaire.

Ainsi, ces personnes défavorisées sont parfois dans des logements insalubres, des mobile-homes, caravanes. Pour les jeunes quand ce n'est pas la décohabitation qui est impossible, ce sont aussi des solutions d'hébergement précaires.

Il existe des logements spécifiques privés gérés en partenariat avec des associations d'aides au plus démunis.

La commune ne projette pas d'en proposer car la mairie n'accompagne pas ce type de public (CCAS).

Il existe aussi des hébergements de nuit temporaire gérés par Atlantic Aménagement.

Bilan logements spécialisés / logements d'urgence / accueil de nuit

Association	Dispositif	Nombre de logements	Adresse	Public/privé	Complément
ALTEA-CABESTAN	CADA	3 logements	24 avenue du pont rouge	Public	2 familles 1 colocation de 3 personnes isolées
ALTEA-CABESTAN	Accueil de nuit	2 T4	24 avenue du pont rouge	Public	Capacité d'accueil 10 places (le temps des travaux de l'accueil de nuit soit jusqu'à cet été)- Accueil et repas se font à l'accueil de jour par 2 salariés, et navettes jusqu'au lieu pour la nuit – présence d'un veilleur la nuit
Fondation diaconesses de Reuilly	CPH	1 T4	Rue des chardonnerets Bat 4 Apt 23	Privé – Foncia	En attente orientation du dispositif national d'une famille sur le CPH
L'escale	CADA	1 T4	Rue des mésanges	privé	Inoccupé actuellement car travaux nécessaires- Projet HUDA en stand by

A ce tableau/listing, il faut y ajouter les places :

- CHRS (géré par ALTEA) -> public personnes isolées
- IML (géré par ALTEA)

L'accueil des gens du voyage, les terrains familiaux

Sources : PLH 2020/2025 et schéma départemental des gens du voyage

La CARO a pris récemment la compétence complémentaire de l'accueil des grands passages des gens du voyage, signe d'une volonté forte de la part de l'intercommunalité d'agir sur le sujet.

Pendant la période 2010-2016, la CARO a aménagé 2 aires d'accueil des gens du voyage sur son territoire : l'une à Rochefort, comportant 20 emplacements, et l'autre à Tonnay-Charente, comportant 10 emplacements.

En 2014, 74 familles y ont séjourné. Leur taux d'occupation est de 50 %. La gestion est confiée par marché à l'entreprise VAGO.

Répartition des aires d'accueil des gens du voyage sur le territoire de la CARO. Source : Données CARO

Commune	Nombre d'aires ouvertes	Dont aire d'accueil communautaire	Dont aire de grand passage	Dont aire de petit passage
Rochefort	1	1		
Tonnay-Charente	2	1	1	
Soubise	1			1

Total CARO	4	2	1 (en période estivale)	1 (en période estivale)
------------	---	---	-------------------------	-------------------------

Les aires d'accueil

Une aire d'accueil comprend des emplacements. Un emplacement peut accueillir un ménage et comporte deux places-caravanes. D'une capacité se situant entre 12 et 40 places, ces aires sont ouvertes de façon permanente et gérées sur la base d'un règlement intérieur.

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage pour la période 2010 – 2016 avait pour objectif de parachever la couverture départementale en aires d'accueil et de réhabiliter certaines aires existantes qui n'étaient plus aux normes ou en mauvais état d'entretien.

Les aires de petit passage

En complément des équipements obligatoires listés dans le schéma départemental, des aires dites de petit passage peuvent être réalisées pour accueillir les gens du voyage et amortir la saturation des aires permanentes d'accueil. Ces terrains de petit passage sont sommairement aménagés (point d'eau et possibilité d'un branchement électrique), ont une capacité d'accueil de 30 caravanes au plus et permettent des haltes de courte durée pour des familles isolées ou pour des groupes.

Les aires de grand passage

Le nouveau Schéma départemental d'Accueil des gens du voyage fait les constats suivants :

- Les efforts doivent être poursuivis pour la préparation des grands passages

Chaque année, une circulaire du Ministre de l'Intérieur est adressée aux préfets de département pour la préparation des grands passages de la saison. La circulaire du Ministre de l'Intérieur du 31 mai 2018 précise que les aires doivent être installées sur des terrains stabilisés et permettre la circulation et le stationnement des caravanes et de leurs véhicules tracteurs, y compris par temps de pluie. **La surface souhaitable est de 4 hectares pour environ 200 caravanes** et le terrain mis à disposition des grands groupes de gens du voyage doit être stabilisé et disposer, dans la mesure du possible, d'une alimentation électrique suffisante en termes de puissance électrique, d'une arrivée d'eau courante et de la collecte des ordures ménagères.

- les efforts doivent être poursuivis pour la mise à disposition d'aires de grand passage

L'arrivée dans une commune d'un groupe de plus de 100 caravanes dont le passage n'est pas attendu ou préparé peut être source de conflits et de troubles à l'ordre public. L'existence d'une aire de grand passage disponible et conforme aux prescriptions (superficie, nature du terrain, capacité), permet d'éviter des stationnements illicites difficiles à gérer en raison du nombre de véhicules concernés.

Or les 10 aires de grand passage prévues dans le précédent schéma n'ont été que partiellement réalisées, la plupart demeurant des aires provisoires et nombre des terrains proposés n'étant pas conformes aux recommandations des circulaires (superficie de 4 hectares, terrain stabilisé).

L'aire de Péfineau n'est pas homologuée car elle doit être étendue à 4 ha (ER n°2 inscrit au PLU, bénéficiaire CARO, pour atteindre la surface réglementaire de 4 ha).

Les terrains familiaux privés

Plusieurs familles du voyage ont acheté des terrains dans le département afin de pouvoir stationner pendant la période estivale.

La commune avait inscrit plusieurs secteurs dédiés à l'aménagement de ces terrains familiaux au PLU en vigueur, au sud du village de La Noue le long de la RD et à l'est de la ZA de la Croix Biron.

Ces terrains n'ont pas été aménagés, la commune maintient un emplacement potentiel dans l'enveloppe urbaine de la partie agglomérée, à l'est de la ZA Croix Biron (à proximité d'habitations).

III.8. L'estimation des besoins en logements

L'objectif est de présenter les hypothèses d'évolutions à venir, à l'échéance 10 ans, afin de définir les besoins en logements correspondants, en intégrant :

- L'accueil de nouveaux habitants (progression démographique positive),
- La production de logements sociaux (obligation SRU)
- La progression des naissances et décès, le vieillissement de la population,
- Le phénomène de desserrement des ménages (réduction de la taille de ménages : vieillissement, séparations et divorces, décohabitations, taux de natalité en baisse...),
- Le phénomène de transformation de résidences principales en résidences secondaires, les démolitions/reconstructions...

Etape 1 – Intégration du « point mort »

1a / Le desserrement des ménages (la taille des ménages diminuant, il faut plus de logements pour loger le même nombre d'habitants)

En 2016 la taille de ménage était de 2,2. Elle est estimée à 2,2 en 2018 également.

Sur la base d'une hypothèse de poursuite de la baisse de la taille des ménages, passant de 2,2 à 1,99*pers/ménage, pour conserver le niveau de population actuelle il faudrait théoriquement produire 426 logements supplémentaires (dans l'urbain et en extension) pour maintenir la population à son niveau actuel

** Le PLH 2020/2025 prévoit une taille des ménages à 1,99 pers/ménage en 2023 sur les pôles d'équilibre Tonnay-Charente/Fouras/Echillais*

<i>Estimation population commune 2018</i>	2018	Perspective 2028
Nombre d'habitants	8200	8200
Nombre de ménages (ou RP) insee 2016	3695	4121
Taille moyenne des ménages	2,2	1,99
nbre de ménages suppl (ou RP)	0	426

→ **sur la base de 1,99 personnes/ménage, pour conserver le niveau de population actuelle il faudrait théoriquement produire 426 logements supplémentaires (dans l'urbain et en extension) pour maintenir la population à son niveau actuel**

1b / La capacité estimée de transformation de logements existants « RP » (résidences principales) en logements secondaires ou occasionnels (gîtes, meublés de tourisme...)

Cette capacité est faible, compte tenu de la part des logements secondaires sur la commune : 1,5 % du parc de logements (insee 2016).

Toutefois, pour tenir compte :

- de la pression exercée sur les communes littorales (et capacités d'accueil limitées par la loi Littoral et par la prise en compte du risque naturel submersion), des objectifs de développement touristique du territoire et de la commune,
- des projets de valorisation du centre-ville, de requalification et mise en valeur des quais, de restauration du pont,...,
- de l'accroissement observé des opérations de réhabilitations et transformations de logements, dont certains sont destinés à l'hébergement touristique, à la location saisonnière et au logement « secondaire »
- du vieillissement démographique et au développement des résidences secondaires sur le territoire,

... il est retenu une capacité de transformation de résidences principales en résidences secondaires sur la commune, équivalent à environ 25 (soit chaque année, 2 à 3 résidences principales susceptibles d'être transformés en logements occasionnels ou résidences secondaires)

→ **Pour compenser ces logements « sortis » du parc « principal » il faut prévoir au PLU la production de 25 logements.**

1c/ La capacité estimée de démolition/disparition/mutation de logements principaux

D'une part, la tendance à la densification ou intensification urbaine, le phénomène « bimby » soutenus par la CARO et par la commune pour lutter contre l'étalement urbain, a généré quelques démolitions sur la commune (exemples à Fontèsèche), notamment pour créer un accès en fond de parcelle et « re »construire un logement plus adaptés aux besoins (typologies, matériaux...)

D'autre part le risque submersion (mutation de logements en usages moins sensibles ?) ou la démolition d'immeubles résidentiels en très mauvais état ou altérés, inconfortables, peut générer des besoins en logements (compensation).

Enfin, l'objectif communal et communautaire de favoriser la mutation des logements implantés dans les zones d'activités (ex ZA de la Varenne en bordure nord de la RD 137/ avenue de Saintonge) en bâtiments économiques, va générer des besoins en logements (en compensation).

→ *Les besoins correspondants sont estimés à environ 13 logements / résidences principales à produire pour compenser la transformation ou la démolition de logements.*

Etape 2 : Besoins en logements générés par la croissance démographique, scénario retenu de + 0,80 %/an

En retenant le scénario 3 d'une progression démographique de +0,80 % annuel pour un apport de 680 habitants, cela nécessite de produire 340 logements (RP) : 680/ 1,99 personnes par ménages = 342 logements (« à l'année »)

	HYPOTHESE actualisée 04/2019
	Croissance démographique de 0,8 %/an Taux retenu
Population estimée 2018 (commune)	8200
Population estimée en 2028 (habitants)	8 880
Variation de population d'ici 2028 (habitants)	680
Taille moyenne des ménages (hypothèse d'évolution retenue cf PLH 2020/2025)	1,99
Nombre de logements supplémentaires nécessaires (résidences principales) = pop. suppl./taille moyenne des ménages : 1,99 (hypothèse retenue)	342

On peut donc estimer le besoin en logements principaux à produire d'ici 2028 à :

Besoin de produire un total de 806 logements environ (période 2018/2028 = 10 ans) : 426 + 342 = 768

... auxquels on doit ajouter :

- 25 logements à produire pour compenser la transformation de résidences principales en résidences secondaires
- 13 logements à produire pour compenser les logements détruits/démolis
Soit un total de 38 logements

Conclusion :

TOTAL BESOINS

426 (étape 1, 1a) + 25 (1b) + 13 (1c) + 342 (étape 2) = 806 logements
(soit 81 logements/an) sur 10 ans

(objectif PLH 2020/2025 = 70 logements /an sur la commune)

Le PLU doit donc inscrire les surfaces constructibles permettant d'accueillir ces 806 logements :

- Dans le bâti / tissu bâti existants
- dans les espaces résiduels (densification des enveloppes urbaines)
- en extension(s) de l'urbanisation (et de l'enveloppe urbaine existante) autour du centre-ville aggloméré et de façon maîtrisée, en continuité des 2 villages de La Noue et de Champservé-le-Haut

Etape 3 – Intégration de de la variation des logements vacant et des possibilités de changements de destination

La variation de logements vacants et les possibilités de changements de destination :

Si le nombre de logements vacants augmente, cela fait autant de logements à produire en plus, si leur nombre diminue, cela diminue d'autant le nombre de logements à produire ; cela correspond également à la création de plusieurs logements / appartements dans des grandes maisons... (rappel démarche OPAH dynamique et soutenue par la ville)

Les mutations couvrent des transformations de constructions non résidentielles en logements et les possibles changements de destinations sur les bâtiments identifiés en zone agricole (art L.151-11-2° du CU)

nota : La commune a lancé une démarche d'inventaire des logements véritablement vacants pour démontrer le décalage entre les chiffres insee et la réalité.

Une fois que cet inventaire sera réalisé, la commune pourra poursuivre et renforcer la communication et exposer aux propriétaires les outils et leviers financiers disponibles pour mobiliser Ce parc (conventionnement opération de rénovation urbaine, plan rénovation...). C'est dans cette optique que l'objectif de reconquête retenue a été défini (8 logements par an, supérieur à ce qui est observé ces dernières années...)

La commune a retenu une part de reconquête forte (8 logts par an contre 4 à 5 produits sur les années 2017/2019) et espère des résultats plus favorables encore, pour revitaliser son bourg. Mais elle doit s'appuyer sur des hypothèses raisonnables, basées sur les constats et prévoir des projets en extensions, plus simples à mettre en œuvre rapidement.

Prise en compte du potentiel de **reconquête de logements vacants et mutations** :

On estime le potentiel de reconquête de la vacance et de changements de destinations, sur 10 ans, à environ **80 logements d'ici 2028**,

soit environ 8 logements par an (qui ne seront pas à construire donc à soustraire)

Au besoin de 806 logements estimé on doit « soustraire » 80 logements produits par ailleurs dans le parc actuellement vacant ou dans le cadre de mutations de bâtiments existants

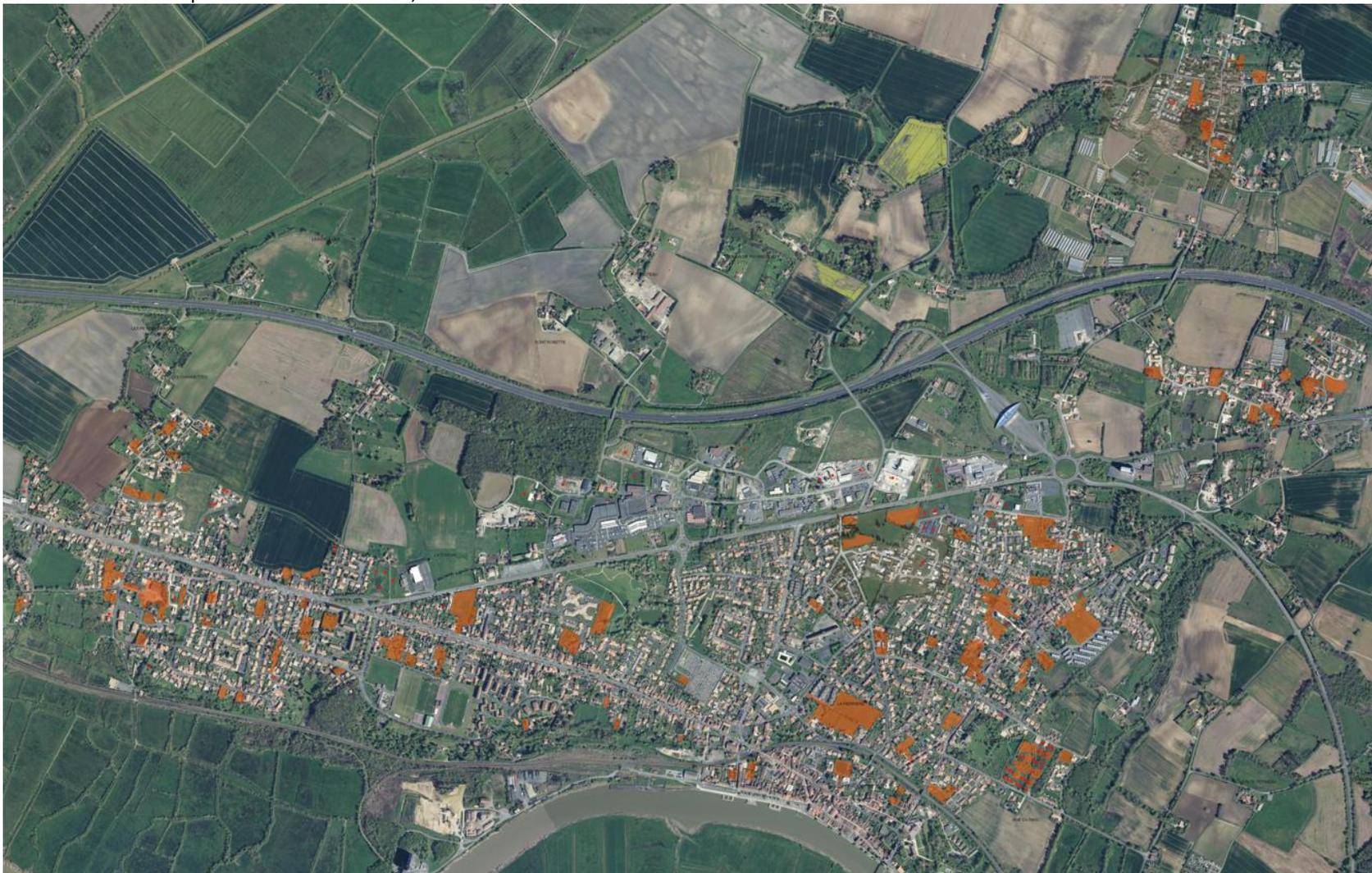
Etape 4 – Prise en compte de la capacité d'intensification avec application de la loi Littoral : intégration du potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine pour ne pas sur-évaluer les besoins en extension et pour limiter l'étalement urbain

Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du centre-ville aggloméré et des 2 villages de La Noue et de Champservé-le-Haut, correspond à **une capacité d'environ 23,7 ha**.

EVALUATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION DANS LES ESPACES BATIS – LOI ALUR

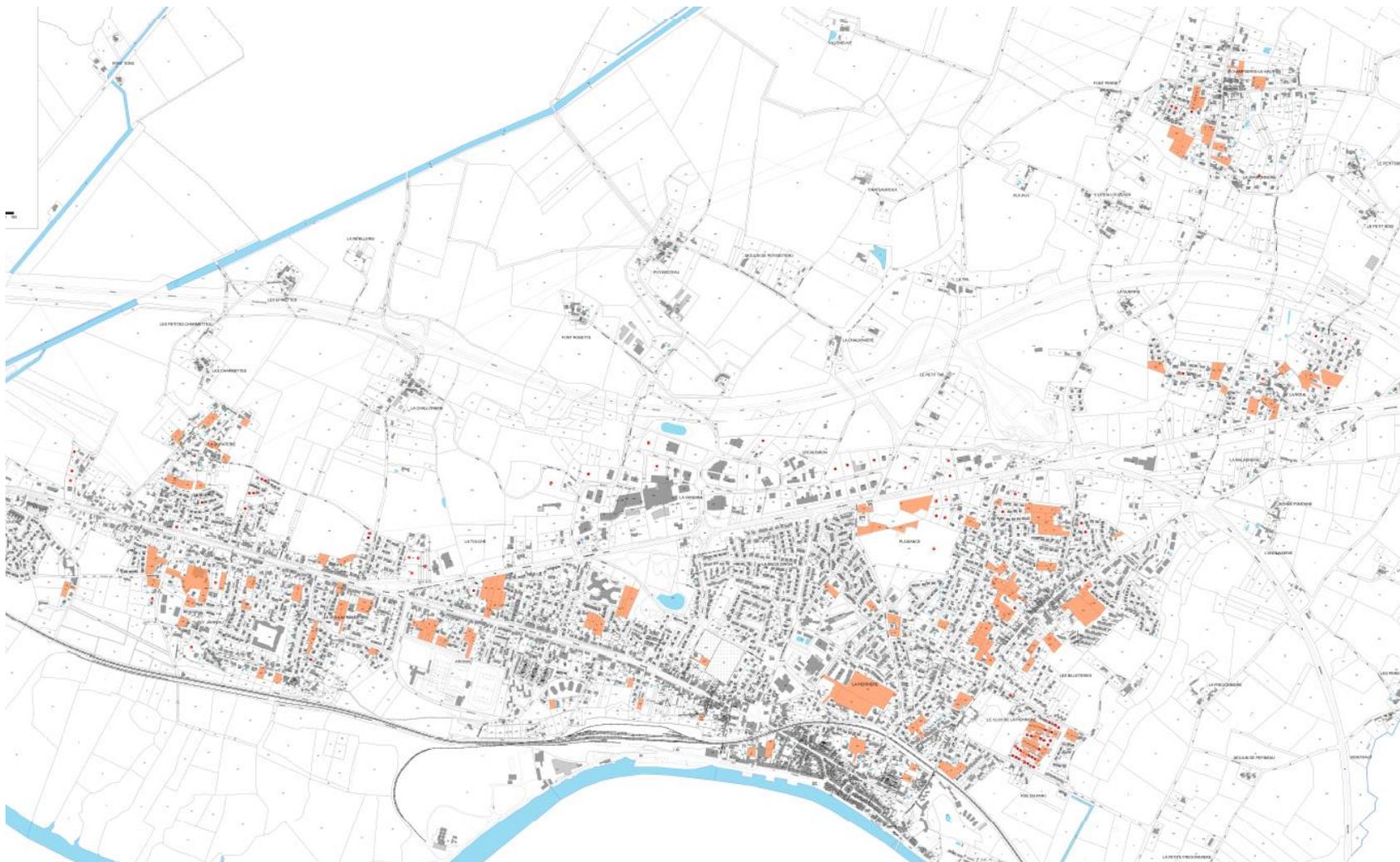
Les espaces résiduels et « friches » mutables de la commune, contenus dans l'enveloppe urbaine existante, se situent principalement sur la partie agglomérée de la commune, au sud du péage autoroutier et de l'autoroute.

La surface totale d'espaces résiduels est de 23,7 ha environ.



carte gheco fond de plan ign complété google (secteurs Plaisance et Champservé le Haut) – 01/2022

EVALUATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION DANS LES ESPACES BATIS – LOI ALUR



carte gheco fond de plan ign – 01/2022

En appliquant à cette surface « disponible » théorique potentielle de 23,7 ha, un taux de rétention foncière de 15%, on peut estimer la surface résiduelle « corrigée » à 20 ha et la capacité d'accueil en logements correspondante à environ 460 logements sur la base d'une densité moyenne de 23 logements/ha (20 ha X 23 logts/ha) = 460 logements).

Il s'agit d'une hypothèse haute, il est probable que d'ici 2028, 80 % des surfaces identifiées ne soient pas aménagées et que tous ces logements ne soient pas produits).

Cette capacité a été estimée de la manière suivante :

- calcul théorique chiffré, sur la base d'une surface globale de 20 ha mobilisables et d'une densité moyenne de 23 logements/ha
- une estimation théorique sur la base d'un calcul manuel, à la parcelle (simulation)
- vérifiée sur terrain et avec les services urbanisme de la commune en prenant en compte la situation et la configuration des terrains résiduels (ne sont pas retenus dans l'identification des espaces résiduels les espaces de parkings, aires de jeux, espaces publics communs, bassins d'orage...)

Elle a été ensuite ajustée et précisée pour mieux évaluer le potentiel en logements attendu :

- dans les « grands vides urbains », secteurs « stratégiques » (ciblés avec OAP ou dispositions réglementaires renforcées en faveur du logement social)
- dans le parc vacant (centre-ville)
- dans les possibilités de changements de destination de bâtiments existants
- dans les espaces résiduels de petite taille, diffus (lots non bâtis d'opérations groupées, parcelles en drapeaux...)

La capacité (sur 10 ans) est ainsi estimée à :

- 332 logements dans les secteurs stratégiques, grands vides urbains identifiés au cours du diagnostic et études, ajustées suite à l'inventaire des zones humides CARO 2021 (évolution entre PLU arrêté et approuvé)
- 80 logements env. dans le parc vacant et par changement de destination (objectif communal « optimiste »)
- 162 logements dans les parcelles résiduelles diffuses, reliquats d'opérations (estimation manuelle et théorique)

Détail des données chiffrées informatives :

Capacité d'accueil en logements dans les espaces résiduels et en renouvellement urbain :	total logts
A1 - Potentiel de logements dans l'enveloppe urbaine = dans espaces résiduels ou mutations d'espaces aménagés, friches	
avenue Charles de Gaulle	29
rue des Meuniers	25
La Commanderie	21
centre ville	41
Champservé nord	21
La Varenne	35
Fontsèche 1	5
Fontsèche 2	5
Fontsèche 3	5
rue Pierre Berne	4
rue des Iris	5
Stade Archiac	5
rue De Gaulle/Rue des Troènes	5
Plaisance sud	86
Plaisance Nord - ouest (rue S Allende)	11
rue des Iris (mutation)	29
sous total A1 - logts en intensification sur secteurs « ciblés », stratégiques	332
A2 - Potentiel logts dans le reste du résiduel "U" et mutations, comprenant :	
- la capacité estimée dans parcelles diffuses, lots non bâtis d'opérations groupées, etc (évaluation « manuelle », à la parcelle)	162
- la capacité estimée, de logements produits dans le parc vacant et/ou dans le cadre de changements de destination de bâtiments existants en zones urbaine et agricole (identifiés au titre de l'art. L.151-11-2 du cu) :	80
sous total A2 - logts en intensification sur secteurs déjà bâtis + mutations	242
sous total A1+A2 total logts en intensification (332+242)	574

SYNTHESE DES BESOINS EN LOGEMENTS ET REPARTITION

BESOINS	Nbre de logements	Production annuelle (2018/2028, 10 ans)
Etape 1 Point mort		
1a – Besoins en logements du fait du desserrement des ménages	426	4 à 5
1b – Besoins en logements dus à la transformation de logements existants « RP » (résidences principales) en logements secondaires ou occasionnels (gîtes, meublés de tourisme...)	25	2 à 3
1c/ Besoins en logements dus à la démolition / disparition/mutations de logements principaux	13	> 1
Etape 2 Besoins en logements du fait de la progression démographique + 0,8 %/an <i>Besoin « brut » en logements (Rés. Princ.) pour un développement démographique de 0,80% annuel (sur la base de 8200 habitants au 01/01/2018 et une taille des ménages de 1,99 personnes/ménage)</i>	342	34
	Sous total = 806 logts = besoin global	81
Etape 3 et étape 4		
Prise en compte de la capacité de reconquête de la vacance et mutations de bâtiments existants	- 80	- 8
Capacités de logements estimées dans le résiduel et en intensification urbaine : Capacités à soustraire pour évaluer les besoins en nouvelles zones constructibles (consommation d'espaces NAF) hors enveloppe urbaine	- 332 logements dans zones U et 1AU « ciblées » avec OAP notamment)	- 33
	- 162 capacités diffuses dans le résiduel ponctuels	
	Sous total : -574 (intensification urbaine)	- 57
Nombre de logements à produire en dehors des espaces résiduels = en extension (zones U, 1AU, 2AU) ET hors enveloppe urbaine	= 806 - 574 = 232	23

Bilan :

- Un besoin de 806 logements, soit 81 logements/ an en moyenne, dont 726 hors reconquête de la vacance (environ 80)
- Une estimation de production d'environ 574 logements dans les espaces résiduels « U » incluant :
 - o 332 lots/logements dans espaces résiduels : chiffrage basé sur les programmes, projets, avant-projets, PA en cours, estimations sur OAP du PLU, estimation sur la base du règlement UBL (5 lots minimum)
 - o 80 logements vacants potentiellement récupérables
 - o 162 lots/logements : estimation manuelle « et théorique » sur petits espaces résiduels diffus
- **232 logements environ à produire dans des secteurs hors enveloppe urbaine donc en extension (zones de type U, 1AU, 2AU)**

Compatibilité du PLU avec le PLH 2020/2025

Objectifs PLH :

→ 70 logements/an d'ici 2025

Objectifs PLU:

→ 81 logements/an d'ici 2028

→ Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH 2020/2025.

Le PLH envisage toutefois un « ralentissement » du rythme de construction après 2025.

La compatibilité du PLU révisé avec le PLH 2020/2025 passe par un « phasage » de l'ouverture à l'urbanisation des zones dédiées au logement (voir ci-après).

Compatibilité du PLU avec le projet de SCOT (projet de DOO en cours de construction)

Le projet de DOO prévoit, au regard de la production de logements, la production de 1660 logements sur les 3 communes de Tonnay, Echillais, Fouras à 2040 (20 ans)

Tonnay prévoit dans son PLU la production de 806 logements d'ici 2028 (10 ans) : soit la moitié de « l'enveloppe » programmée sur la durée du PLU, plus court que l'échéance scot 2040 (10 ans ou +).

→ La compatibilité du PLU avec l'avant-projet de DOO du SCOT en cours de révision passe par un « phasage » de l'ouverture à l'urbanisation des zones dédiées au logement : classement de zones dédiées à l'habitat en zonage « 2AU », permettant de phaser et de déployer l'offre en logements dans le temps, au-delà de la période référente 2018/2028.

III.9. Les besoins en surfaces constructibles en sus des surfaces comprises dans les enveloppes urbaines

Les besoins en surfaces constructibles en sus des surfaces comprises dans l'enveloppe urbaine

Estimation des besoins en logements et surfaces hors enveloppes urbaines (espaces résiduels et renouvellement urbain sur le bâti existant), en extension de l'agglomération et des villages

ESTIMATION THEORIQUE - CALCUL

Pour évaluer les surfaces nécessaires à l'accueil de logements, sur des zones à urbaniser hors enveloppe urbaine et hors espaces « résiduels » (cf chapitre et cartes ci-dessus), on retient :

- un besoin en logement de 232 logements (806 moins 574 logements potentiellement produits dans les résiduels et en renouvellement urbain)
- une hypothèse d'une densité moyenne de 30 à 31 logements/ha ; cette densité suit celles constatées sur les tout derniers projets résidentiels mixtes ou « tout sociaux » (avant projets programmes et PA) :
 - Les Billetries : 31 lots/ha ;
 - avenue de Gaulle : 29 lots/ha ;
 - rue des Iris : 35 lots/ha)
- des estimations de capacités d'accueil établies sur la base d'esquisses et OAP sur des zones « à urbaniser » Cette densité variera selon le secteur d'extension, le niveau d'équipement, la typologie de l'habitat, qui doit être diversifiée.

Estimation des besoins en surfaces nouvelles (ouvertures à l'urbanisation) :

Destination	Surface nécessaire pour l'habitat
Accueil de 232 logements	232 logements / 30,5 logts/ha (densité moyenne) = 7,6 ha

- **Le PLU doit inscrire dans son plan de zonage environ 7,5 à 7,8 ha de zones constructibles dédiées à l'habitat, en extensions, en continuité de la ville agglomérées et des 2 villages**
- **Ces surfaces pourront être classées en zones « U », zonages « 1AU » ou « 2AU », en sus des surfaces inscrites dans l'enveloppe bâtie (grands espaces résiduels ou espaces de « mutation ») et en extension**

Evolutions entre le projet arrêté et le PLU approuvé :

Le PLU arrêté prévoyait une surface d'ouverture à l'urbanisation « hors enveloppes bâties », en extension sur des espaces agricoles et naturels, « phasée » (1AU, 2AU) de 8 ha environ (accueil de 260 logements sur la base d'une densité moyenne de 32,5 logts/ha).

Le PLU arrêté inscrivait au total 12,2 ha de zones 1AU et 2AU, dont 6 ha hors enveloppe urbaine.

Après mises à jour et réévaluation des capacités de densification dans l'enveloppe urbaine (espaces résiduels), basée sur les projets en cours et programmes à l'étude, il apparaît que la capacité estimée à environ 546 logements au projet d'arrêt, peut être estimée aujourd'hui à environ 574 *logements.

**332 lots/logements dans espaces résiduels + 80 logements vacants potentiellement récupérables+ 162 lots/logements : estimation manuelle « et théorique » sur petits espaces résiduels diffus*

Les besoins en logements en extension des enveloppes urbaines sont donc réduits (232 contre 260 estimés au projet d'arrêt).

Cela permet de proposer une réduction des ouvertures à l'urbanisation et de modérer la consommation des espaces NAF, suivant ainsi les demandes de PPA de mieux économiser et/ou phaser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation et l'étalement urbain. Cette proposition intègre également la bonne prise en compte des inventaires zones humides établis par la CARO et validé mi 2021.

Concrètement, la commune a décidé de réduire la surface globale d'ouverture à l'urbanisation et donc des zonages constructibles entre l'arrêt et l'approbation du PLU (secteurs « Plaisance Nord » et « rue du Parc »).

HABITAT - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES

SYNTHÈSE

Le parc de logements de **Tonnay-Charente comptait 4 133 logements en 2015**, d'après l'INSEE et des opérations récentes, diversifiées (individuels, semi individuel...) et en cours continuent à le développer.

Tonnay-Charente est une des communes ayant produit le moins de logements proportionnellement au poids de la population communale.

Moins de 40 logements construits par an à Tonnay entre 2010 et 2015. (Comprenant les 74 logements de la Commanderie)

Rythme de construction qui ralentit depuis 2011, et inférieur aux objectifs PLH de concentration dans le pôle central.

Une relance de la construction en 2017 : mi 2017 on enregistre autant de permis déposé en 6 mois que sur la seule année 2016.

Construction de logements individuels dominante.

Une opération importante de semi-collectifs (La Commanderie, 2010).

70 % des résidences principales ont 4 pièces ou plus

Pourcentage de logements sociaux inférieur au quota de la SRU (7,44% contre 20% attendus).

Répartition géographique des LLS équilibrée.

Forte rotation dans les opérations très denses (ex de la Commanderie).

Des logements vacants dans le tissu ancien et dans des résidences ou opérations aux loyers trop chers.

En tant que « ville » du pôle rochefortais, elle doit accueillir de nouveaux ménages et permettre les « parcours résidentiels » sur son territoire, en privilégiant les opérations résidentielles « dans la ville » et en continuité des quartiers agglomérés, à proximité directe des équipements, commerces, services.

Pour répondre aux besoins en logements de la population actuelle (intégrant le phénomène de desserrement des ménages) et des futurs habitants, la commune a pour objectif la production d'environ 800 logements dans les 10 années à venir

ORIENTATIONS GÉNÉRALES et OBJECTIFS DU PADD

Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés, dans la ville agglomérée, à Champservé-Le-Haut et à La Noue.

La commune souhaite développer une urbanisation maîtrisée de son territoire, tout en répondant, en tant que commune « structurante » du pôle rochefortais, aux besoins en logements diversifiés (enjeu communal et supra communal) et équipements d'intérêt général liés.

Elle souhaite organiser son développement sur les quelques espaces résiduels du centre-ville, en extension directe et à proximité des axes routiers et pôles d'activités, d'équipements et d'emplois.

Toutefois, au regard des contraintes fortes du territoire (sensibilité environnementale, risque inondation, sensibilité archéologique, application de la loi Littoral, servitudes, nuisances (sonores, industrielles, ...), ..., la commune doit requalifier ses secteurs de développement.

LES OBJECTIFS DECLINES AU PADD

- ✓ **Conforter prioritairement les quartiers à l'intérieur du centre-ville, des quartiers agglomérés et en continuité**
 - ✓ Conforter le rôle de centralité du centre-ville identitaire, en y confortant les activités, équipements et commerces/services de proximité, le développement de l'habitat.
 - ✓ Optimiser et organiser l'aménagement des « dents creuses » et « vides urbains » insérés dans les quartiers agglomérés et desservis, tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux et paysagers, de cadre de vie : préservation-maintien de jardins, parcs de centre-ville et de faubourgs...
 - ✓ Reconquérir le parc de logements vacants
 - ✓ Favoriser la mutation-requalification de friches urbaines

- ✓ **Organiser l'aménagement de quartiers dans l'enveloppe bâtie et en extension, en maîtrisant la**

consommation des espaces agricoles et naturels

Assurer un développement qualitatif, maîtrisé, organisé et progressif en continuité de quartiers résidentiels mixtes (logements diversifiés) en continuité de l'habitat et des équipements existants sur la partie agglomérée

Par :

- Des aménagements en « greffes » des quartiers existants
 - Des liaisons/ circulations entre quartiers
 - Une diversité des formes urbaines et des logements
 - Le maintien de trames paysagères (haies, relief, vues...) et l'aménagement d'espace communs de qualité
- ✓ **Maîtriser ou requalifier les extensions urbaines et (re)qualifier les franges urbaines :**
- dans les espaces sensibles d'un point de vue environnemental : continuités écologiques, abords de marais, coulées vertes, passages de faune, zones humides...
 - dans les espaces contraints par des servitudes fortes (nuisances, risques, ...)
- ✓ **Maîtriser et organiser le développement des villages de Champservé-Le-Haut et de La Noue, des ensembles urbains et « quartiers » les plus constitués**
- Accueillir des habitations dans les espaces résiduels au sein du tissu bâti existant et permettre une extension organisée sur les deux villages (noyaux anciens, parties les plus denses et desservies/équipées) :
 - Articuler le développement résidentiel avec les activités économiques (agricoles, artisanales, ...) et les équipements d'intérêt collectif existants et programmés (caserne, Centre Technique municipal, cimetière... en extension de La Noue/La Guerrie)
- ✓ **Stopper la densification et le développement de nouvelles constructions en extension des petits écarts bâtis**
- Maintenir en l'état les écarts bâtis diffus, sans extension de l'urbanisation
 - Stopper les extensions urbaines et la création de nouveaux logements
 - Favoriser la réhabilitation et l'extension limitée des bâtiments existants
 - Maîtriser les extensions des bâtiments existants
 - Garantir le maintien des activités économiques existantes : hébergement/loisirs, artisanat diffus...

B1 – Définir, maîtriser et organiser « l'enveloppe » urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations Favoriser la mixité sociale et la production de logements diversifiés
La commune souhaite permettre une croissance démographique maîtrisée (croissance de l'ordre de + 0,8% annuel en moyenne), pour atteindre environ 8900 habitants d'ici 10 ans.

En tant que « ville » du pôle rochefortais, elle doit accueillir de nouveaux ménages et permettre les « parcours résidentiels » sur son territoire, en privilégiant les opérations résidentielles « dans la ville » et en continuité des quartiers agglomérés, à proximité directe des équipements, commerces, services.

Pour répondre aux besoins en logements de la population actuelle (intégrant le phénomène de desserrement des ménages) et des futurs habitants, la commune a pour objectif la production d'environ 800 logements dans les 10 années à venir

LES OBJECTIFS DECLINES AU PADD

- ✓ **Redéfinir l'enveloppe urbaine et les zones destinées à l'accueil de nouvelles constructions (habitat-équipement-activités) et permettre le développement de quartiers résidentiels nouveaux en continuité du centre-ville aggloméré, de Champservé et de la Noue, en respectant les dispositions de la Loi Littoral**
- En priorisant le développement urbain à proximité du centre-ville aggloméré en continuité des quartiers résidentiels, équipements et commerces, en tenant compte notamment des axes de desserte et proximité des infrastructures (RD), transports en commun...
 - En prévoyant un développement organisé en extension de La Noue et de Champservé-le-Haut
 - En requalifiant les limites de développement
 - En prévoyant la cohérence entre le projet et les moyens financiers et programmes de la collectivité
 - En inscrivant des orientations d'aménagement et de programmation sur les zones à urbaniser et secteur/îlots urbains « stratégiques » : schémas d'aménagement, densités et formes urbaines, principes d'accès et de liaisons à respecter...

- ✓ **Optimiser les opérations potentielles dans les espaces résiduels constructibles (« dents creuses », « vides urbains ») et envisager la mutation d'espaces bâtis ou aménagés, pour économiser la consommation d'espaces agricoles et naturels, en densifiant les zones déjà urbanisées, équipées, proches des pôles d'équipements**
- ✓ **Permettre et programmer la production de 800 logements environ répartis entre :**
 - des constructions et programmes réalisés en « intensification urbaine » (optimisation d'espaces résiduels, mutations, ..), avec des orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs les plus « stratégiques » de l'agglomération
 - la reconquête d'une partie du parc vacant
 - des opérations en « extensions » du centre-ville, de quartiers agglomérés
 - des extensions organisées autour de La Noue et de Champservé-le-Haut

...en respectant une répartition globale de l'ordre de :

 - 65 % environ en « intensification urbaine »
 - 35 % environ en « extension »
- **Poursuivre une politique de qualité, de diversité de l'offre en habitat pour favoriser la mixité fonctionnelle et sociale (respect de la loi SRU, des objectifs du futur SCoT et du futur PLH) :**
 - Imposer des projets d'habitat diversifié
 - Définir des secteurs destinés à des programmes de logements favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle
 - Soutenir la mixité sociale et intergénérationnelle et le maintien à domicile des populations les plus fragiles
 - Permettre des habitats adaptés pour certaines catégories de populations
- ✓ **Permettre le changement de destination afin de poursuivre la valorisation du bâti et du patrimoine**

Les lois LITTORAL, SRU, Grenelle II, ALUR et LAAF visent la limitation du « mitage » ; la commune en assure l'application, tout en préservant le bâti existant traditionnel épars et en développant de nouveaux sites pour accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins (renouvellement et diversification de la population, besoins économiques...).

IV.L'économie

IV.1. Les activités industrielles

IV.1.1. Le port de commerce Rochefort/Tonnay-Charente

Depuis les années 1970, le port de commerce de Rochefort/Tonnay-Charente est un complexe industriel portuaire d'importance. Son trafic moyen annuel compris entre 700 000 et un million de tonnes, le place au premier rang des ports départementaux français, mais aussi au troisième rang des ports français pour l'importation des sciages résineux, au sixième pour l'importation d'engrais et enfin au dixième pour celle des céréales.

Les deux ports se répartissent les activités.

Le port de Rochefort est principalement dédié aux exportations de produits recyclés (ferrailles, pneus broyés, copeaux de bois) -et non de céréales- et à l'accueil de cargos apportant du bois du Nord et des engrais. Alors que le port de Tonnay-Charente exporte des céréales (blé et maïs) et réceptionne des granulats marins.

Les arrivées et départs s'adaptent au rythme des marées, et sont au nombre de deux en moyenne par jour. La largeur des écluses et le tirant d'eau limitent toutefois les dimensions des cargos ; 16m de large et 116m de long maximum.

La CARO a établi un **Schéma d'Aménagement économique dans la zone péri-portuaire du port de commerce**, schéma d'aménagement de Zone destiné à améliorer le fonctionnement hydraulique du secteur tout en permettant le développement des entreprises fin 2015.

Source : Schéma d'Aménagement économique dans la zone péri-portuaire du port de commerce / L'ATELIER ACTURBA – ISL INGENIERIE–KALUTERE POLIS, 09/2015

Les scénarios établis dans le cadre de l'élaboration de ce schéma ont pu être présentés lors des ateliers acteurs du 29 avril 2015, ils ont servi de point d'appui à une discussion plus globale sur le positionnement économique du port dans les ateliers acteurs territoriaux (périportuaires) et sur les évolutions fonctionnelles de la plateforme et les mutations foncières précises, dans l'atelier acteur portuaires. Les ateliers ont permis de valider les ambitions du scénario numéro 3 comme objectifs pour le schéma d'aménagement. Il a aussi été souligné que la suite de l'étude devra expliciter les moyens et le tempo de mise en oeuvre de ce projet. Des remarques plus précises ont été faites concernant les scénarios de desserte :

- L'intérêt du projet est de desservir la friche SNCF, d'étendre le domaine portuaire, d'améliorer la circulation générale lors des fermetures des ponts sur l'avenue de la Libération...C'est aussi un moyen de répondre aux problèmes du carrefour avec le Lidl, et plus largement de constituer une « entrée du port » du côté ville, fermée aux poids lourds, mais qui pourrait être dédiée au trafic visiteur (cas Hermione si la solution en Charente ne fonctionne pas), à tout le moins piétons et modes doux.
- **Dans tous les scénarios, la gratuité du barreau autoroutier serait un vrai « plus » pour la zone : suppression du trafic poids lourds parasite qui contourne le péage en passant par Tonnay-Charente, simplification de la signalétique avec un accès routier unique pour les gros porteurs.**

Les besoins :

Il existe plusieurs projets de développement dans le secteur du port de commerce. Etant donné les difficultés de cohabitation entre la population et les poids-lourds, le projet de création d'une voie portuaire est à nouveau d'actualité.

Elle est inscrite au PLU en vigueur sous la forme d'un emplacement réservé le long de la voie ferrée (côté sud).

Les études d'aménagement sont en cours. Compte tenu des variantes et du dossier de DUP en cours, on sait que le PLU sera amené à évoluer près l'approbation de la révision, via une procédure adaptée (MECDU ou révision allégée) quand le projet de DUP du Département sera avancé.

Le Syndicat mixte du Port a engagé en 2018 des études de restructuration/confortement du port de Tonnay-Charente, intégrant le projet de création d'une voie portuaire entre le port et Rochefort, le long de la voie ferrée, pour faciliter et apaiser les échanges et le trafic des poids lourds dans l'agglomération. L'étude vise également à élaborer une stratégie de maîtrise foncière aux abords de la voie.

Deux axes de développement majeurs ont été identifiés :

- développer la capacité de traitement de produits vrac en importation et en exportation du site en complètement des activités du site de Rochefort ;
- accueillir des activités industrielles liées au nautisme (construction de grandes unités / maintenance / déconstruction).

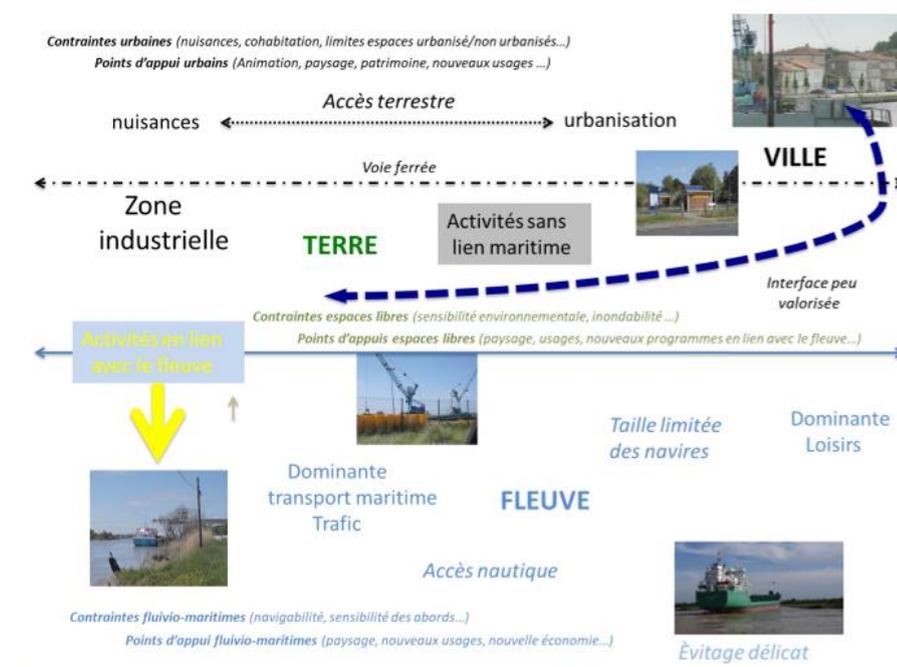
Les aménagements projetés répondent par ailleurs aux enjeux de requalification paysagères et urbaines du site (reconquête du centre-ville, requalification d'une friche industrielle et préservation des zones naturelles).

Le préalable indispensable à la mise en œuvre de ce schéma visant à la relance portuaire de Tonnay-Charente, consiste en la réalisation d'une voie de desserte portuaire.

Cet aménagement règle également une menace grave de sécurité routière dans Tonnay-Charente. Le centre-ville de Tonnay-Charente, situé à proximité des établissements scolaires, est en effet aujourd'hui traversé par plus de 10 000 camions/an avec une augmentation prévisible à court terme de 12 500 camions/an au regard des perspectives de développement des activités des entreprises déjà présentes sur site.

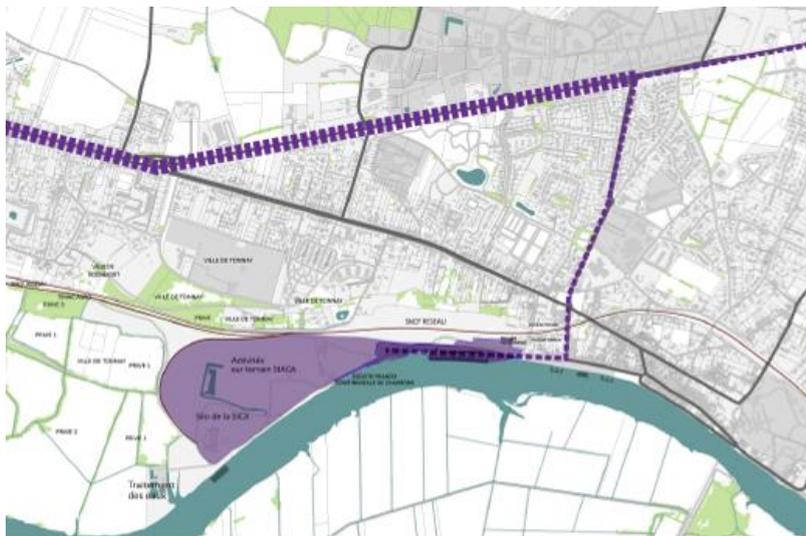
Les enjeux :

Source : Note d'enjeu - Réunion 061218 avec DREAL, DDTM et préfecture - p 18 **Document de travail** - t-e-d – Kaluterepolis – Yves Bouvart - Oteis



Le défi de ce projet est de trouver les moyens de réconcilier et de conjuguer les intérêts économiques de l'activité fluvio-maritime et ceux d'une volonté de développement touristique appuyée sur un patrimoine historique particulièrement riche.

Le paradoxe du port de Tonnay-Charente est que ses activités, quasi invisibles depuis le cœur de ville créent de vraies nuisances de trafic au sein de celle-ci alors même que les opérations portuaires se déroulent au sein d'un « no man's land » qui clôturé un front de fleuve urbain de grande qualité qui fût jusqu'au début du 20ème siècle le grand port de la Charente pour l'exportation du Cognac.



.a desserte routière du port

Schéma d'aménagement de la zone industrialo-portuaire



Plan d'insertion de la voie de desserte portuaire



Revaloriser le port de Tonnay-Charente, c'est aussi une question d'usages et de fonctionnement : fonctionnement des espaces économiques, mais également du système urbain élargi à la ville et au-delà.

Un des enjeux du projet sera donc de trouver une réponse pertinente aux questions des flux de marchandises sur le territoire, dans une optique d'optimisation des espaces publics, des usages et plus largement de l'impact des déplacements.

Valoriser le port de Tonnay-Charente, c'est enfin intégrer les différents risques qu'ils soient naturels, industriels ou conjugués dans l'organisation concrète des sites et aussi dans les process de gestion de sites.

Tonnay-Charente est concerné par trois risques importants : le risque de submersion marine, conjugué avec les crues de la Charente et des problèmes d'écoulement d'orage, des risques industriels et des risques liés au transport des matières dangereuses. La présence d'une grosse unité industrielle de fabrication d'engrais génère la présence de flux de matières dangereuses et induisent des contraintes de proximité et de voisinage. Bien que les volumes en cause n'induisent pas de classement à des niveaux élevés de risque industriel, Seveso haut ou bas, l'existence de ces activités doit être prise en compte en amont.

Les surfaces concernées sont importantes et de nombreuses actions d'information et de prévention sont engagées par l'ensemble des acteurs. Ces trois risques sont évidemment conjugués dans la zone d'étude. Il s'agira donc d'inclure dans la réflexion les mesures de prévention nécessaires pour faciliter le développement de ces activités, voire leur rationalisation avec d'autres flux.

Au croisement de ces enjeux, la mise à l'étude d'un Schéma d'Aménagement de la zone péri-portuaire vise donc à élaborer une stratégie de développement intégrée. Avec l'objectif central de dégager des capacités d'accueil de nouvelles activités, cette stratégie doit prendre en considération en amont l'ensemble des contraintes.

Sur ces bases partagées, il s'agit d'élaborer un projet qui fasse consensus et dont la réalisation contribue à améliorer la situation au regard de l'ensemble des paramètres économiques, environnementaux, patrimoniaux, etc.

Le projet de la ville de Tonnay

La ville de Tonnay-Charente est dans une phase importante de redéfinition de son projet de territoire : elle est en cours de révision de son PLU et a mené une étude sur la revitalisation des quais. Un certain nombre de sujets soulevés par ces deux démarches concernent les quais, le port et également la gestion des flux sur l'ensemble du territoire (flux routiers, mais également intégration d'itinéraires vélo Vélo-flow et Vélodyssée).

Le projet de revitalisation des quais, un projet qui questionne fortement le fonctionnement actuel du port

Le projet pour la revitalisation de quais de Tonnay repose sur 3 sujets majeurs pour le devenir du port

- **La reconquête de la rue de l'église et au-delà l'avenue Aristide Briand (D214)** jusqu'à l'avenue de Saintonge (D137) qui supportent aujourd'hui d'importants trafics notamment PL venant du port. Ce projet prévoit une reconquête des espaces publics et également la valorisation de certains fonciers au service du projet de ville. L'enjeu pour le projet du port sera de déterminer un nouvel itinéraire pour les liaisons entre le port et le réseau principal routier.

- **L'amplification de la halte SNCF par des aménagements attenants** : parking relais, station vélo... Le projet de la ville repose sur la mobilisation de foncier SNCF et dans une moindre mesure sur la mobilisation du hangar appartenant à Bolloré Port. L'amplification de la halte au-delà de l'augmentation souhaitée de la desserte est aussi un sujet d'articulation entre différentes polarités : polarité gare, polarité quais, polarité centre-ville, le tout dans un périmètre assez restreint, mais qui a l'avantage de la proximité. Nous ajouterons que la polarité « port » doit faire partie du dispositif.

- **La revitalisation des quais**, qui prévoient notamment d'implanter des fonctions commerciales et récréatives en front de Charente et également dans le premier front bâti (restaurant). Les enjeux vis-à-vis du port seront de définir une limite ou une articulation entre ces différentes vocations, à l'intérieur des espaces bâtis, mais aussi à l'extérieur de ces derniers pour gérer des flux de natures différentes (piétons, vélos, véhicules particuliers, véhicules lourds, pour les habitants, touristes, employés...). Des principes de partage de l'espace public devront être établis.

- **La requalification du front bâti**. La volonté de revaloriser la façade architecturale déjà qualitative des quais est affirmée par la mise en place d'une charte architecturale. Au-delà du patrimoine bâti existant, le projet du port sera déterminant pour le dessin de cette façade, de ses continuités ou discontinuités.

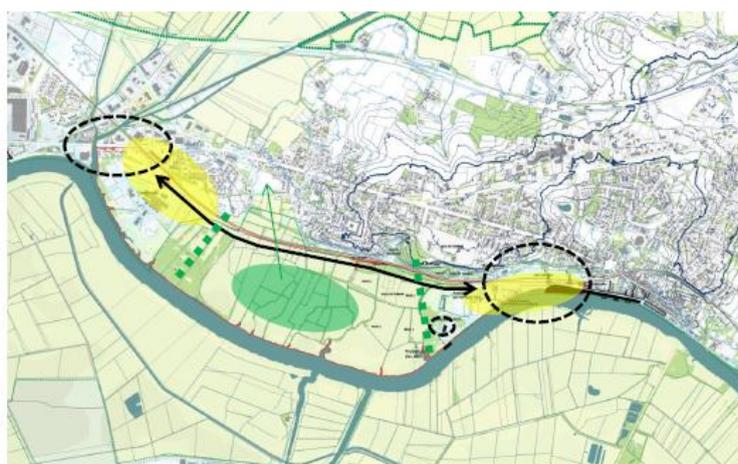
Les objectifs sur le site de Tonnay sont notamment :

- **La requalification des terrains du site portuaire : friches, espaces sous exploités, non accessibles**
- **La prise en compte des besoins des activités en place (silo, sables, copeaux de bois) et potentielles, sur des espaces déjà aménagés (stockages, friches)**
- **Conservation d'une estacade la plus à l'ouest (la centrale serait rétrocedée)**
- **La création d'une voie de desserte portuaire, indispensable pour requalifier le site de Tonnay**

Une voie cyclable serait réalisée à l'occasion de la voie portuaire.

Il n'est pas prévu d'extension du site portuaire au-delà des parcelles déjà aménagées, occupées). Toutefois le projet est de pouvoir développer des bâtiments, des installations nouvelles sur les friches et autour du silo notamment (dans les espaces boisés actuels).

Le périmètre d'étude retenu (janvier 2018) :



-  Liaison fonctionnelle
-  Valorisation urbaine
-  Valorisation foncière
-  Valorisation écologique
-  Limite écologique à renforcer
-  Continuité écologique à (eau, biodiversité)

4.1.2 L'industrie agroalimentaire

Premier opérateur du port de commerce de Rochefort/Tonnay-Charente avec 60% de son activité, l'usine Timac AGRO spécialisée dans la fabrication d'engrais en granulés et de fertilisants, a une place importante dans l'économie de la commune et du territoire intercommunal.

Située au bord de la Charente, l'usine s'étend sur 60 hectares.

L'emprise industrielle de la Timac agro travaille avec le port de Rochefort. Si une desserte portuaire devait être créée entre le port de Tonnay et Rochefort, cette dernière serait susceptible d'utiliser le port de Tonnay.

IV.2. Le tissu d'entreprises et les polarités

Les activités économiques de Tonnay-Charente sont localisées principalement sur 5 pôles :

- Le centre-ville
- La zone d'activités commerciales (ZAC) de la Varenne (communautaire)
- La zone d'activités commerciales (ZAC) de la Fraternité
- La zone d'activités (ZA) de la Croix Biron (communautaire)
- La zone d'activités (ZA) du Pont Neuf

Au 1^{er} janvier 2013, 264 établissements sont immatriculés au fichier consulaire sur Tonnay-Charente. Globalement, les activités tonnacquoises sont marquées par l'importance du secteur du commerce (39 % des établissements) et des services hors hébergement et restauration (34 %). Les autres secteurs sont en retrait.

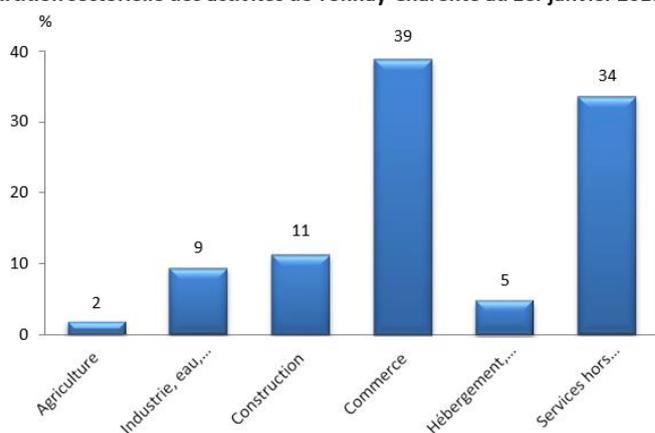
	Stocks établissements 2009	Stocks établissements 2013	Evolution 2009-2013 (nb)
Agriculture	3	5	2
Industries agricoles et	9	7	-2
Autres produits industriels	11	12	1
Energie, eau, gestion des déchets	3	6	3
Construction	24	30	6
Commerce, réparation auto et	107	102	-5
Transports	17	15	-2
Hébergement et restauration	11	13	2
Information et communication	-	1	1
Activités financières et	9	14	5
Activités immobilières	17	16	-1
Activités scientifiques et	24	22	-2
Enseignement, santé et action	6	4	-2
Autres services	17	17	0
TOTAL	258	264	6

Tonnay-Charente connaît une légère progression de 0,6 %/an du nombre d'établissements entre 2009 et 2013, soit un gain de 6 établissements. Aucun secteur n'a connu d'évolution significative du nombre d'établissements en 5 ans.



Source : Googlemaps, CCI Rochefort et Saintonge

Répartition sectorielle des activités de Tonnay-Charente au 1er janvier 2013 (%)



IV.2.1 Les Zones d'Activités, les besoins à l'échelle de la CARO

A l'échelle de la CARO, des demandes d'implantation par des acteurs économiques sont régulièrement faites sur le territoire. Ces demandes sont principalement localisées sur les communes de Rochefort, Saint Laurent de la Prée, Tonnay-Charente et Echillais.

Le constat : manque de foncier à destination d'activité sur le territoire de la CARO du fait des contraintes naturelles (zones humides...) et réglementaires (loi littoral).

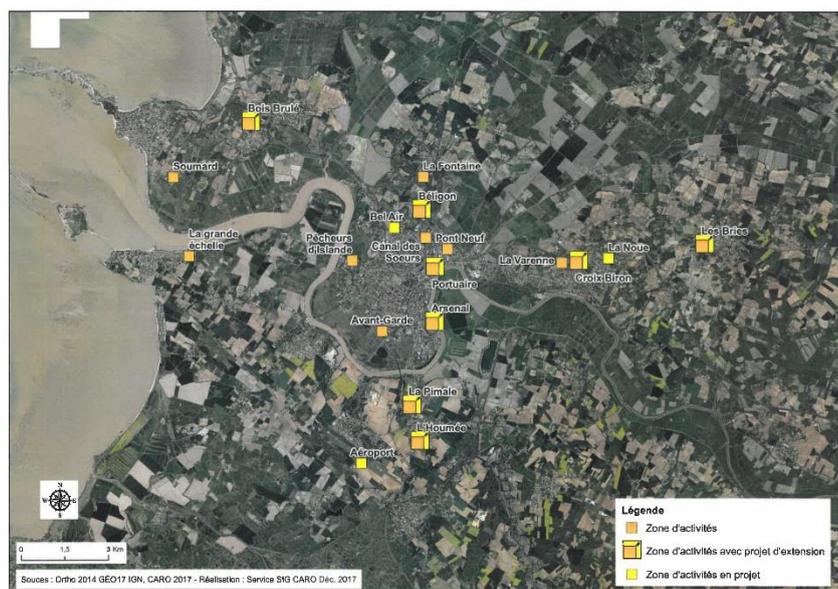
Actuellement on estime à 5,5 ha les terrains disponibles sur les ZA de la CARO contre un besoin de 152 ha sur 10 à 15ans.

Les projets d'extensions de ZA correspondent à 25 ha sur le territoire CARO, dont 12 ha de réserve foncière CARO.

→ **Véritable problème car le territoire a besoin du secteur économique en tant que créateur d'emplois.**

Malgré l'attractivité économique du territoire, **l'agglomération ne dispose pas de suffisamment de foncier dans les zones économiques.** La combinaison de la **raréfaction du foncier économique disponible conjuguée à une Stratégie de Développement Economique élaborée par la CARO** amène la collectivité à projeter une maîtrise foncière portant sur une surface totale de 130 ha.

Les besoins exprimés se portant essentiellement sur l'axe La Rochelle/Saintes/Bordeaux, le développement économique est projeté sur les communes de Saint-Laurent de la Prée, Echillais, Vergeroux, Rochefort, Tonnay-Charente et Lussant.



La pénurie d'espaces fonciers à vocation économique observée sur le territoire CARO a amené les Elus à questionner et élaborer **une stratégie de développement de l'offre foncière au travers de la Stratégie de Développement Economique adoptée fin 2016.** Elle vise à constituer un nouvel ensemble de 152 hectares répartis :

- **sur les zones d'activités existantes** au travers de futures extensions pour l'accueil d'activités artisanales,
- **sur de nouveaux espaces à vocation économiques ou requalifications d'espaces existants pour des activités industrielles, logistiques.**

Contexte foncier et perspectives :

- La réalité du territoire de Rochefort Océan se lit au travers de son histoire et de sa géographie.
- **Territoire contraint sur le plan environnemental** (présence du marais, territoires Natura 2000, Loi littoral, Plan de prévention des risques naturels dus à la submersion...), celui-ci a néanmoins réussi à se développer autour et avec ses contraintes paysagères dans une logique de résilience.
- Le territoire est riche de projets de développement qui témoignent d'une reprise franche de l'activité mais aussi d'une **attractivité croissante expliquée notamment par sa situation centrale à l'échelle départementale.**
- Les récentes difficultés à accompagner plusieurs projets de relocalisation d'acteurs majeurs présents sur le territoire de manière historique, et sur des espaces requis consommateurs d'espaces de 1 à 3 hectares, ont amené la CARO à sensibiliser les communes dans leurs démarches de révision de PLU afin que le volet du foncier économique puisse s'inscrire dans leurs réflexions et leur stratégie d'aménagement.

Stratégie de développement foncier :

Les 17 zones d'activités du territoire, mis à part quelques-unes qui offrent de rares espaces disponibles pour des activités artisanales (L'Houmée à Echillais, Breuil-Magné), présentent **un fort taux de saturation**. Certaines zones d'activités, jugées attractives, feront l'objet d'extensions pour accueillir des activités très majoritairement artisanales et en lien avec la démographie observée sur et aux abords de leurs territoires. Hormis une future zone d'activités commerciales sur le secteur de Bel Air à Rochefort pour héberger des activités présentes en centre-ville qui libéreront des emprises pour l'habitat, la CARO ne porte pas de nouveau projet de développement d'espaces à vocation commerciale.

Certains projets fonciers structurants recouvrent une volonté de spécialisation des zones d'activités industrielles :

- **développement des ports de Commerce de Rochefort et Tonnay-Charente,**
- **requalification de la ZAC de l'Arsenal à vocation aéronautique et implantation d'un technopôle d'innovation,**
- **développement d'une zone d'activités aéronautiques aux abords de l'aéroport de Saint-Agnant...**

Ces dynamiques obligent à trouver, sur des espaces économiques déjà restreints, des solutions de relocalisation d'activités qui n'apparaissent pas en lien avec les spécialités recherchées.

La conjugaison d'une pénurie d'offre foncière opposée à une forte attractivité observée ces dernières années montre l'impérieuse **nécessité de constituer de nouvelles réserves foncières pour satisfaire, de manière raisonnée, les besoins tant endogènes qu'exogènes, en mettant l'accent sur la déclinaison d'espaces voués aux activités industrielles et logistiques.**

Les statistiques montrent un intérêt prononcé pour les acteurs économiques à s'implanter sur le nord du territoire.

En effet, **les critères prioritaires d'implantation sont :**

- **la proximité d'échangeurs autoroutiers ou routiers,**
- **une situation le long de l'A837,**
- **une implantation privilégiée sur les communes de Saint-Laurent-de-la-Prée, Tonnay-Charente, Rochefort, Lussant et Vergeroux (par ordre décroissant de priorité),**
- **un espace foncier de 1 à 3 hectares pour certains porteurs de projet.**

Les objectifs CARO (inscrits au projet de SCOT révisé, DOO en cours de mise au pont 02/2020) :

- **Revitalisation du port de commerce grâce à la création de la desserte portuaire**
- **Valorisation des espaces libres à proximité de l'usine TIMAC**
- **Requalification des espaces sur le secteur de la Fraternité, et développement à terme de la vocation « activités productives » au lieu des activités commerciales**
- **Extension de la zone communautaire « Croix Biron » au Nord et au Nord Est, qui nécessite une dérogation à la Loi Barnier (réduction du recul de 100 m / axe de l'A837)**
- **Abandon dans le cadre de ce PLU des secteurs « la Noue » : « Ouest péage » et « Nord des pépinières » pour la vocation éco communautaire**

Pour rappel, les autres secteurs à destination tertiaire/commerce etc, sont des projets communaux

Compatibilité du PLU avec le projet d'orientations DOO du SCOT en cours de révision (DOO en cours de mise au point, 02/2020) :

Le projet de Scot révisé (DOO) prévoit plusieurs secteurs économiques communautaires : en extension de la ZA Croix Biron (en 2 « temps ») et en extension de la ZA « Timac » (sud bd Pont Rouge)

Tonnay prévoit dans son PLU révisé, l'ouverture à l'urbanisation de 10,8 ha (espaces NAF dans et hors « enveloppe urbaine ») pour les activités économiques sur ces 2 secteurs.

- La compatibilité du PLU avec l'avant-projet de DOO du SCOT en cours de révision passe par un « phasage » de l'ouverture à l'urbanisation des zones dédiées aux activités : classement en Ux ou 1AUxi ET en zone 2AUx (est Croix Biron), permettant de phaser le développement des ZA économiques dans le temps, au-delà de la période référente « PLU » 2018/2028. Egalement le PLU doit anticiper et intégrer les orientations du projet DAAC en, matière de répartition et de développement commercial.

IV.2.2 Les commerces du centre-ville

Source : « étude de ville », CCI mai 2013

Interpellée par les commerçants du centre-ville sur les difficultés ressenties par le manque d'attractivité, la commune de Tonnay-Charente s'interroge sur les actions à conduire pour dynamiser le commerce de centre-ville.

Sont concernés environ 50 commerces et services de proximité (35 sur les rues Alsace-Lorraine, Kilmaine et de Verdun et 15 sur l'Avenue de Gaulle).

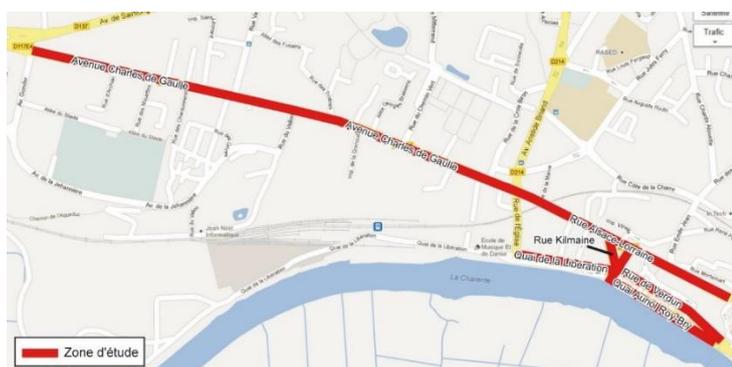
La Municipalité fait le constat que depuis de nombreuses années, le commerce de centre-ville souffre de la combinaison de plusieurs phénomènes et notamment :

- la proximité de Rochefort qui met à disposition de la population une offre de commerces et de services importante et diversifiée
- l'implantation de nouvelles activités installées en périphérie, au niveau de La Varenne qui contribue à la mise en concurrence des commerces du centre-ville
- l'instauration récente en centre-ville d'un plan de circulation et de stationnements à durée limitée, encore peu respectés par les usagers, qui peuvent entraîner également une baisse d'activités des commerçants.

La Municipalité a souhaité approfondir sa connaissance de l'appareil commercial existant et réfléchir en collaboration avec la Chambre de Commerce et d'Industrie aux actions éventuelles à mettre en œuvre. Elle a en 2013, confié une étude à la Chambre de Commerce et d'Industrie Rochefort et Saintonge avec plusieurs objectifs :

- réaliser un état des lieux du commerce actuel (nombre d'établissements, clientèle) et son évolution récente sur l'ensemble de la commune.
- rencontrer l'ensemble des chefs d'entreprise des commerces et des services de la commune afin de :
 - recenser leurs besoins et projets
 - identifier leurs attentes en matière d'actions commerciales
 - recueillir leurs avis sur les projets d'aménagement du périmètre d'étude (circulation, stationnement, nouveaux commerces et services, marché de plein air)
- avoir l'avis des tonnacquois pour :
 - Apprécier les comportements de consommation des habitants de la commune et recueillir leurs attentes en termes de commerces et de services de proximité et d'aménagement urbain
- Définir l'image, les atouts et les dysfonctionnements du commerce et de la commune.

Le périmètre géographique de l'étude couvre le centre-ville de Tonnay-Charente. Les rues concernées sont tout ou partie de l'avenue Charles de Gaulle, des rues de Verdun, Alsace-Lorraine, et Kilmaine, et des quais de la Libération et Auriol Roy Bry où sont implantés des commerces ou services avec vitrine.



Répartition sectorielle et spatiale des établissements de la commune

Au 1^{er} janvier 2013, 113 établissements correspondent à des commerces ou des services avec vitrine à destination des particuliers.

Ils se répartissent géographiquement sur la zone d'étude (centre-ville), la ZAC de La Varenne, la ZAC de La Fraternité, la ZA du Pont Neuf, la ZA de La Croix Biron et hors zone. La zone d'étude compte 47 établissements disposant d'une vitrine commerciale.

	Zone d'étude Centre ville	Hors zone d'étude					TOTAL
		ZA de la Croix Biron	ZA du Pont Neuf	ZAC de la Fraternité	ZAC de la Varenne	Autres	
Alimentaire généraliste	2	-	-	-	1	-	3
Alimentaire spécialisé	8	-	-	-	1	4	1
Automobiles motos bateaux	3	4	5	3	-	1	2
Biens d'occasion	-	-	-	-	-	1	1
Equiperment de la maison	-	-	1	6	3	5	1
Equiperment de la personne	5	-	-	2	-	-	7
Hôtellerie restauration	6	-	1	1	-	3	1
Loisirs	3	-	-	-	1	1	5
Non alimentaire généraliste	-	-	-	1	-	-	1
Santé beauté	3	-	-	1	2	-	6
Services aux personnes	17	-	-	-	4	2	2
TOTAL	47	4	7	14	12	2	113

Source : Fichier consulaire CCI Rochefort et Saintonge (nomenclature Viséo17)

Répartition sectorielle détaillée des établissements de la zone d'étude

Les **activités alimentaires** généralistes sont représentées par 1 établissement : le commerce d'alimentation générale Chez Cendras (crèmerie, primeurs).

Les **activités alimentaires spécialisées** sont au nombre de 8 avec :

- 4 boulangeries pâtisseries : Le Fournil, la Boulangerie- pâtisserie Léger, Fouquet et Aux 4 Epis qui fait également salon de thé avec plats à emporter ou à consommer sur place.
- 2 boucheries charcuteries : la Boucherie-charcuterie et la Boucherie-charcuterie.
- 1 commerce de détail de fruits et légumes : Le Panier du Maraîcher
- 1 poissonnerie : Au Fil de la Marée

Les **activités non alimentaires** à la fois commerciales et de services, constituent le reste des établissements soit un total de 37 établissements :

- **3 établissements du secteur automobiles motos bateaux** avec 1 garage automobile / atelier de réparation et vente d'automobiles et 2 autos école.
- **Les 5 établissements d'équipement de la personne** : habillement féminin, lingerie, accessoires de maroquinerie ; chaussures mixtes et maroquinerie ; tous situés rue de Verdun. S'y ajoutent 1 dépôt vente habillement enfant, jouets et matériel de puériculture et 1 bijouterie.
- **6 établissements d'hôtellerie-restauration** avec 2 restaurants traditionnels : La P'tite Gabarre avec entrée et terrasse donnant sur le quai Auriol Roy Bry (également débit de boissons en journée) et La Table d'Antoine, plus éloignée du centre-ville car située avenue du Général de Gaulle. 2 bars complètent cette offre : le Bar de la Marine (PMU, Française des jeux) et le Bar de l'Hôtel de Ville qui fait aussi tabac, journaux, presse, PMU, Française des jeux.
- **1 établissement de loisirs** : « Fafa Multiservices ».
- Les activités **beauté-santé** avec 2 pharmacies, une rue Alsace Lorraine et l'autre à l'extrémité de l'avenue du Général de Gaulle, éloignée de 1,5 km du centre-ville et une parfumerie.
- **Les 17 derniers établissements sont dédiés aux services aux personnes.** Il s'agit de 3 salons de coiffure, de 2 agences immobilières, de 2 agents d'assurance, des 2 agences bancaires disposant de distributeurs automatiques de billets (à noter la présence en léger retrait de La Poste avec son DAB sur la Place Jean Moulin). S'y ajoutent 3 établissements qui ont débuté leur activité en 2012 : Onglerie, salon de tatouage. Le centre-ville compte également et 1 laverie libre-service.

Le centre-ville compte également 15 locaux vacants, représentant 24 % du nombre total de commerces ou services avec vitrine de la commune.

La commune dispose d'un petit marché de plein air, place de La Marine, qui a lieu le dimanche matin. Il accueille 2 à 3 étals (fruits et légumes, huîtres, pâtisseries).

Le tissu commercial de la zone d'étude est composé d'entreprises dont l'âge les situe dans des périodes de vie de moins grande fragilité que pour d'autres communes.

26 % des établissements ont moins de 5 ans contre 32 % sur l'ensemble de Tonnay-Charente et 44 % au niveau départemental.

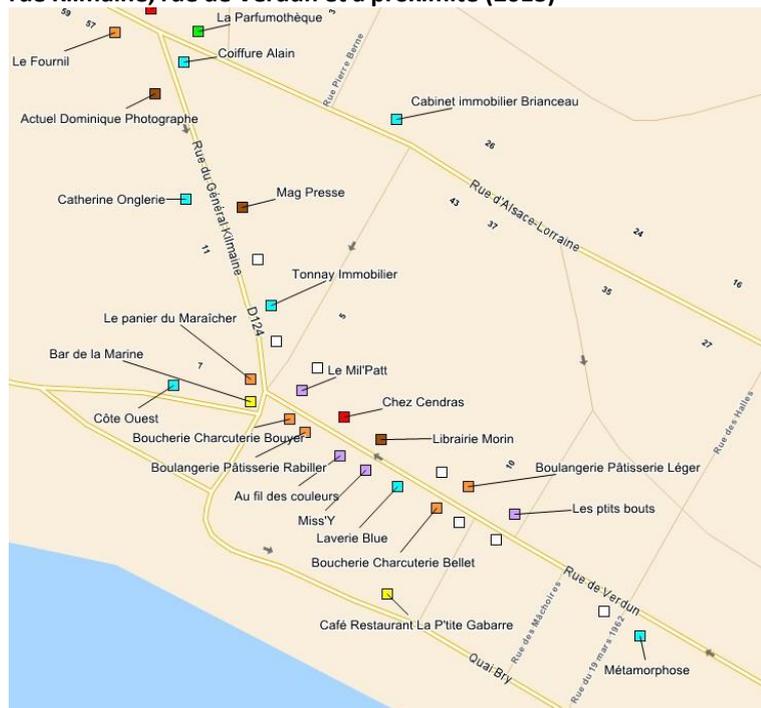
43 % des établissements existent depuis plus de 10 ans (40 % sur l'ensemble de la commune et 32 % au niveau départemental).

24 chefs d'entreprise sont locataires (famille ou un tiers) avec, pour 79 % d'entre eux, un bail commercial 3/6/9, ce qui valide la notion de fonds de commerce et assure une stabilité à l'entreprise.

12 sont propriétaires des murs. A noter que 11 établissements n'ont pas communiqué ces informations.

97 % des chefs d'entreprise répondants sont propriétaires du fonds.

rue Kilmaine, rue de Verdun et à proximité (2013)



- Alimentaire généraliste
- Alimentaire spécialisé
- Automobiles, motos, bateaux
- Equipement de la personne
- Hôtellerie restauration
- Local vacant
- Loisirs
- Santé beauté
- Services aux personnes

rue Alsace-Lorraine



- Alimentaire généraliste
- Alimentaire spécialisé
- Automobiles, motos, bateaux
- Equipement de la personne
- Hôtellerie restauration
- Local vacant
- Loisirs
- Santé beauté
- Services aux personnes

Avenue Charles de Gaulle



- Alimentaire généraliste
- Alimentaire spécialisé
- Automobiles, motos, bateaux
- Equipement de la personne
- Hôtellerie restauration
- Local vacant
- Loisirs
- Santé beauté
- Services aux personnes

Conclusions de l'étude des commerces du centre-ville, CCI 2013 :

Points forts	Points faibles, menaces
La commune est implantée dans un territoire dynamique (communes centrales de l'agglomération Rochefort) et attractif : population variée avec un nombre d'actifs élevé, activités diversifiées, tourisme, thermalisme, cadre naturel agréable, établissements scolaires, sportifs, culturels, etc.	Le centre-ville, cœur des activités de commerces et de services est éloigné des axes fréquentés de circulation (13 300 véhicules/j sur la D137). La Poste est excentrée.
Le tissu commercial du centre-ville bénéficie d'une offre de commerces et de services de proximité complète et variée, soutenue par la fréquentation des usagers de la Mairie, de la médiathèque et des professionnels de santé	Les commerces, services et marchés de la commune sont confrontés à une concurrence directe forte de pôles voisins (Super U à Tonnay-Charente et établissements de la commune de Rochefort)
Le centre-ville a fait l'objet de travaux d'amélioration récents au niveau de la voirie, des trottoirs, du stationnement	La qualité architecturale du centre-ville est dégradée, les locaux vides nombreux
Le marché de plein air (dimanche matin) est installé à proximité des commerces et services sédentaires et d'emplacements de stationnement	Le marché de plein air propose une offre alimentaire peu développée
L'offre de stationnement semble suffisante et est positionnée à proximité des commerces et services (quais, rues commerçantes, Jean Moulin, mairie, anciennes Halles, etc.)	La signalétique valorisant les emplacements de parking est insuffisante voire inexistante. Les emplacements à durée réglementée sont peu lisibles. La multiplicité d'indications de parking dans les rues commerçantes rend le stationnement difficile à comprendre (revêtement, marquage au sol, présence de panneaux à durée limitée, présence de bornes, potelets). La durée de stationnement semble peu respectée (voitures ventouses).
La part des + de 60 ans, population traditionnellement attachée à la consommation dans le commerce traditionnel et les marchés, constitue 27 % de la population.	Le revenu médian des ménages est peu élevé par rapport aux communes voisines et aux espaces de référence
Tonnay-Charente est un pôle d'emploi totalisant 2 013 individus (soit 8 % de la CDA Pays Rochefortais) dont 62 % habitent hors de Tonnay-Charente (clientèle potentielle)	77 % des actifs tonnacois (soit 2 418 individus) travaillent hors de leur commune de résidence ce qui contribue à l'évasion commerciale
Tonnay-Charente dispose d'atouts au niveau de son patrimoine (pont suspendu, Charente, Halles, etc.) et de ses activités. Le site web de la commune semble attractif et bien renseigné.	Des atouts peu mis en valeur pour la clientèle de passage (touristes, excursionnistes) voire pour la population permanente

On peut observer quelques petits pôles d'activités le long des avenues : PMU et boulangerie avenue de Saintonge, à proximité du quartier en cours de construction de La Vigerie.

IV.2.3 Le projet de DAAC (CARO)

Dans son volet commercial, le **DOO définit les localisations préférentielles des commerces** en tenant compte des « objectifs :

- de revitalisation des centres-villes,
- de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les obligations de déplacements et les émissions de gaz à effet de serre,
- de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes ou de marchandises,
- de consommation économe de l'espace,
- de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture. »

Le DAAC **régule les implantations commerciales, notamment pour les commerces d'importance**

Le DOO peut comprendre un DAAC déterminant les conditions d'implantation du commerce qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable »

« Le document d'aménagement artisanal et commercial **localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, [...] dans lesquels se posent des enjeux spécifiques »**

L'annulation du DAAC ne compromet pas les autres documents du SCOT.

Le DAAC :

IL DOIT déterminer les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable. Ces conditions portent sur :

- **la consommation économe de l'espace**, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement.
- **la desserte de ces équipements** par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes
- **leur qualité environnementale, architecturale et paysagère**, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux.

IL DOIT localiser les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des mêmes objectifs que ceux mentionnés dans un DOO.

IL PEUT prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ci-dessus identifiés.

→ **Centralité inscrite au projet de DAAC : centre-ville Tonnay-Charente**

→ **Secteurs d'implantations périphériques : ZAC de la Varenne et ZAC de la Fraternité**

Source : CARO, juillet 2019

In appareil commercial en cohérence avec l'armature urbaine et les fréquences d'achat

règles selon différents niveaux de polarités urbaines en fonction de leur poids démographique ou économique, ainsi que du veau de services et d'équipements qu'ils offrent ou ont vocation à accueillir.

	Rayonnement	type et fréquence d'achat	Communes concernées sauf mention contraire
Polarités commerciales majeures	Zone d'influence s'étend au-delà du territoire communautaire	une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens ou hebdomadaires - avec notamment un équipement commercial de type hypermarché -), associée à une offre commerciale non alimentaire diversifiée pour des achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage, ...), occasionnels légers (équipement de la personne, de la maison, culture-loisirs, ...) et les services (coiffure, ...). Ils ont vocation à accueillir les commerces à fréquence d'achat exceptionnelle	Rochefort : - Centre-ville - ZC Villeneuve-Montigny / CC Intermarché Quatr'Ânes - ZC Leclerc-Martrou / Avenue du 11 nov. 1918 - ZAC des Pêcheurs d'Islande Tonnay Charente : - ZC de la Varenne / CC Super U - Zone Avenue de Saintonge (Aldi)
Polarités commerciales intermédiaires	Zone d'influence de plus de 5 000 habitants	une offre commerciale alimentaire complète (achats quotidiens ou hebdomadaires - avec notamment un équipement commercial de type supermarché ou hypermarché), associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les achats occasionnels lourds (bricolage, jardinage, ...), occasionnels légers (équipement de la personne, de la maison, culture loisirs,...) et les services (coiffure, ...).	Tonnay Charente : Centre-ville Fouras Échillais
Polarités commerciales de proximité	rayonnement communal + communes limitrophes destinées à répondre aux besoins d'une population d'environ 1 000 à 3 000 habitants	Une offre commerciale alimentaire complète (un équipement commercial de type supermarché ou alimentation générale supérette-épicerie), associée à une offre commerciale non alimentaire axée sur les services (coiffure, pressing, ...)	11 communes : Breuil-Magné, Cabariot, Île-d'Aix, Lussant, Muron, Port-des-Barques, Saint-Agnant, Saint-Hippolyte, Saint-Laurent-de-la-Prée, Saint-Nazaire-sur-Charente et Soubise
Polarités commerciales d'hyperproximité	rayonnement communal	Ces communes peuvent accueillir des commerces répondant uniquement à des achats du quotidien	Centres bourgs des autres communes

Les centralités urbaines

Elles sont destinées à recevoir tous les formats de commerces sous réserve de respect des règles urbaines. Les petits commerces ont prioritairement vocation à s'implanter dans les centralités. La présence de grands commerces dans certaines centralité peut y être recherchée afin de créer un effet locomotive pour les commerces traditionnels

Aucune règle de surface minimum sur ces espaces n'est mise en place.

Toutes les communes ont vocation à identifier un ou plusieurs espaces de centralité, que ce soit en centre-bourg, centre-ville ou pôle de quartier.

Les secteurs d'implantation périphérique

Les secteurs en périphérie sont privilégiés pour la création et le développement de grands commerces, dont le fonctionnement et la dimension peuvent être incompatibles avec les centralités.

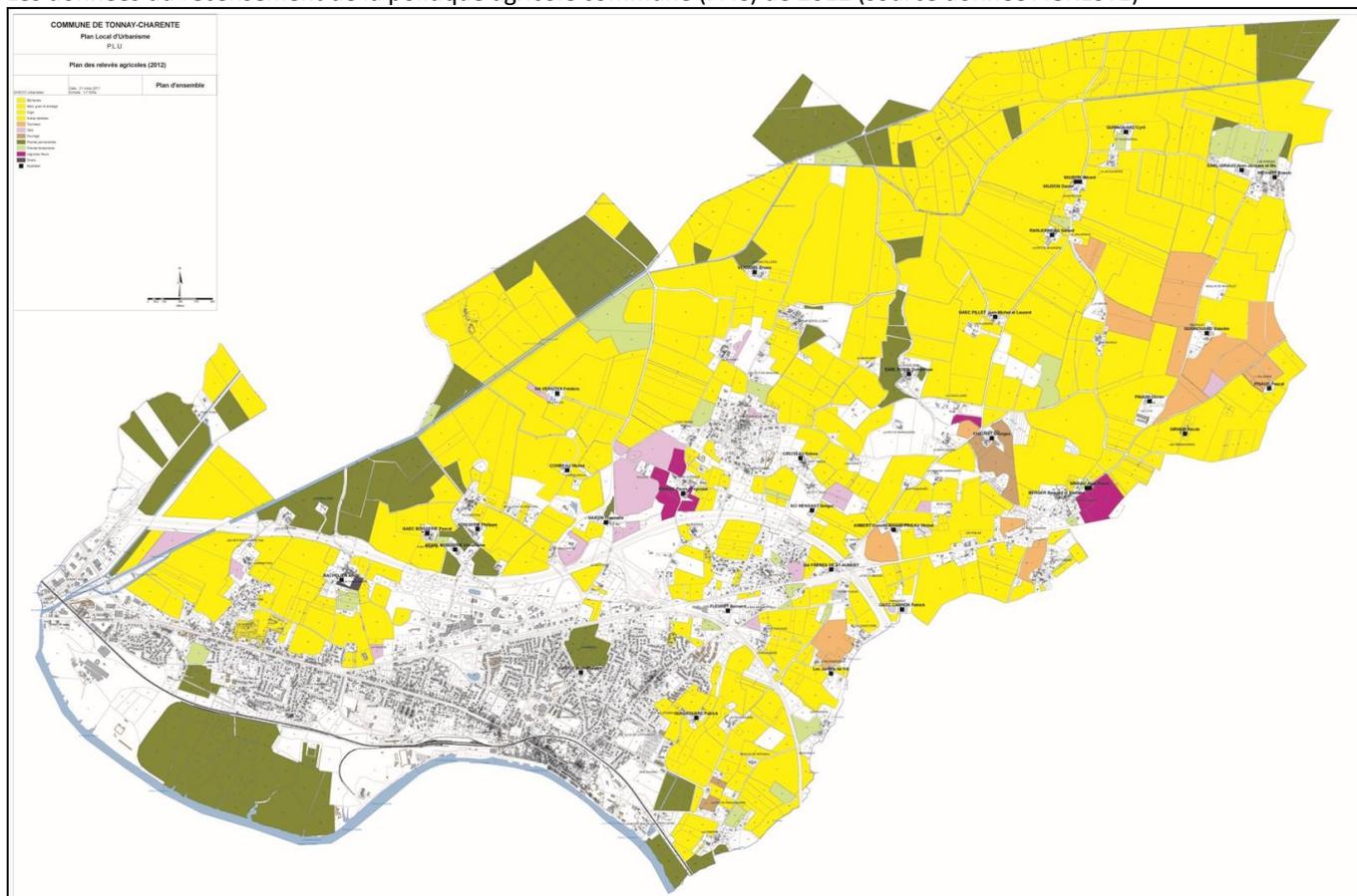
Ces espaces n'ont pas vocation à accueillir des activités commerciales de moins de 200 m² ou 300 m² de surface de vente (création ou transformation de bâtiment existant), selon le niveau de l'armature commerciale) et doivent limiter l'implantation de trop grandes surfaces

Synthèse des règles d'implantation

Type de sites	Règles retenues
Centralités urbaines	- Pas de restriction sur l'implantation du commerce
Secteurs d'implantation périphérique	- Constructions et modifications possibles pour les commerces, - Division cellulaire d'un bâtiment à usage commercial autorisée - Extension possible de tous les commerces existants à condition de réaliser un projet compris dans une fourchette variable de 200 m ² minimum à 10 000 m ² maximum de surface de vente selon le niveau de polarité commerciale et le type d'achat du secteur
Activités commerciales en dehors des centralités et des secteurs périphériques	- La destination commerciale des bâtiments existants en tant que telle reste acquise. - Possibilité d'extension mesurée des bâtiments à usage commercial qui n'excède pas 20% de la surface de vente existante. - Possibilité de création d'espaces de vente dès lors que ces espaces sont accolés à une activité de production et qu'ils permettent la commercialisation des produits issus de cette activité (type show room, magasin d'usine). - Les activités de commercialisation de produits issus de l'agriculture, aquacole et conchylicole sont admises à condition qu'elles soient localisées dans l'exploitation agricole.

IV.3. L'agriculture

Les données du recensement de la politique agricole commune (PAC) de 2012 (source donnée AGRESTE)



Carte agricole – concertation

	1988	2000	2010	
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	97	48	28	↘
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	125	65	54	↘
Superficie agricole utilisée en hectare	2729	2368	2655	→
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	2296	1616	1383	↘
Superficie en terres labourables en hectare	1921	1927	2008	↗
Superficie toujours en herbe en hectare	759	412	626	→

Synthèse activité agricole à Tonnay-Charente (18-02-2020)

La commune de Tonnay-Charente compte près de 30 exploitations agricoles (ayant majoritairement leur siège d'exploitation sur la commune). Ces exploitations sont principalement implantées dans la partie Nord de la commune, au-delà de l'A837.

La polyculture élevage (bovin lait ou viande) constitue l'orientation principale des exploitations présentes sur la commune, mais l'on retrouve également plusieurs exploitations maraichères, un élevage avicole, des exploitations céréalières, un horticulteur et un centre équestre.

Le profil des exploitants :

Presque la moitié des exploitants de la commune ont plus de 60 ans, l'autre moitié est représentée par une majorité ayant entre 40 et 59 ans, les jeunes exploitants sont sous-représentés.

Les bâtiments agricoles :

Les bâtiments agricoles d'élevage sont presque tous situés en dehors des secteurs d'habitat, dans les lieux-dits de : Montalet, Le Clou, Les Forges, le Touchereau, la petite Mourière, la Mourière, Puysoteau, Seule une stabulation est située à très grande proximité de l'enveloppe urbaine, lieu-dit « les Billeteries » (départ en retraite 2019).

Lieu-dit principal	Production	Age	Surf totale (ha)	Bâtiments
Les Forges	Polyculture bio Élevage vaches viande bio	60 ans et plus	130	stabulation stockage siège d'exploitation
Font Robette 1	Polyculture élevage vaches viande	entre 40 et 60 ans	250	2 hangars (<i>Font Robette</i>) 1 petit stockage (<i>La Challonière</i>)
La petite Mourière	Céréales Fourrage	60 ans et plus	150	Siège, stockage de matériel, maison, ancienne stabulation (<i>La petite Mourière</i>)
Siège hors commune	Céréaliculture	entre 40 et 60 ans	163	NC
Chasserat	Tabac Polyculture élevage	entre 40 et 60 ans	198	Bâtiment élevage Bâtiment stockage Séchoir à tabac
Le petit bois	Centre équestre	entre 40 et 60 ans	5	Ecurie Manège en sable
Les Forges	Polyculture élevage	moins de 40 ans	230 (70ha sur la commune)	Stabulation Bâtiment stockage
Montalet	Polyculture élevage vaches viande	moins de 40 ans	140 (80ha sur la commune)	2 Stabulations Bâtiment stockage fourrage
Le Touchereau	Polyculture Élevage vaches laitières	Entre 40 et 50 ans	210	Bâtiment élevage Bâtiment stockage Stabulation
Chanteloup (2 exploitants)	Céréales	60 ans et plus	300	2 bâtiments stockage
La Mourière	Polyculture élevage vaches viande	moins de 40 ans	315	Bâtiment stockage Stabulation
<i>La Jaunelière</i>	<i>Polyculture élevage</i>	<i>entre 40 et 60 ans</i>	<i>50</i>	<i>Fin d'activité bâtiment à l'abandon</i>
La Boisselière	Polyculture élevage vaches viande	60 ans et plus	190	Bâtiment stockage Bâtiment Fourrage Stabulation
Le bois d'Arnais	Polyculture élevage vaches laitières	60 ans et plus	110	Bâtiment Stabulation + stockage
Le Grand Géant 1	Maraichage	entre 30 et 60 ans	4	Bâtiment stockage Serres

Lieu-dit principal	Production	Age	Surf totale (ha)	Bâtiments
Le Clou	Élevage avicole Céréaliculture Vaches viande	Entre 40 et 50 ans	350	2 poulaillers Bâtiment Stabulation + stockage
Le Chêne vert	Horticulture	entre 40 et 60 ans	1	Serres Bâtiment commercial
Le petit Breuil	Maraichage	moins de 40 ans	3	2 serres Bâtiment stockage
Les Allouezaux	Maraichage	entre 40 et 60 ans	7	Serres Bâtiment stockage
Villeneuve	Céréaliculture bio	entre 40 et 60 ans	150	Bâtiment en ruine Bâtiment Stockage
La Rabotellerie	Céréaliculture	60 ans et plus	100	1 silo Bâtiment stockage
Chateauroux	Céréaliculture	60 ans et plus	30	Grand Bâtiment stockage
Le Tail	Céréaliculture	60 ans et plus	25	Petit Bâtiment stockage
Font Robette 2	Polyculture élevage Vaches viande	entre 40 et 60 ans	350	Battement stockage Batiment / Stockage (<i>Puyssoseau</i>) Stabulation (<i>Puyssoseau</i>)
<i>La Challonnaière</i>	<i>Polyculture élevage</i>	<i>60 ans et plus</i>	<i>80</i>	<i><u>Fin d'activité / Retraite</u></i>
<i>Les Billetteries</i>	<i>Polyculture élevage</i>	<i>60 ans et plus</i>	<i>80</i>	<i><u>Fin d'activité / Retraite</u></i>
Plaisance	Céréaliculture	entre 40 et 60 ans	30	Vieux bâtiments en mauvais états
Bel Air	Maraichage	Moins de 60 ans	2	Tunnels
Les Renardières	Céréaliculture élevage mouton	60 ans et plus	5	Vieux bâtiments stockage
Le Grand Géant 2 (MINEAU)	Céréales	60 ans et plus	12	Bâtiment stockage
Brossardière (Les jardins de Fifi)	Maraichage	Entre 40 et 60 ans	1	Serre
Ile de la Mazarine (DALLE)	Chenil	Entre 40 et 60 ans	5	Grand chenil

Les cartes agricoles sont annexées au présent RP, annexe 1.1

IV.4. L'activité touristique

En Charente-Maritime, le tourisme constitue l'un des piliers de l'économie départementale et l'un des secteurs les plus dynamiques et prospères du département.

On dénombre 100 millions de visiteurs pour 1.8 Milliard d'euros en 2018 selon Charentes Tourisme (environ 3 millions de visiteurs, lesquels entraînent une consommation touristique estimée à 1.6 milliard d'euros en 2011

IV.3.1 Les atouts du territoire

Tonnay-Charente s'inclut dans la destination touristique « Rochefort Océan ».

La commune ne fait toutefois pas partie des pôles à forte attractivité de celle-ci.

Les touristes privilégient en effet : l'île d'Aix, Fouras les Bains, le Fort Boyard, Rochefort (avec la Corderie Royale ou l'Hermione), Port les Barques et l'île Madame... L'Opération Grand Site représente de plus un potentiel un développement et de différenciation touristique pour l'agglomération.

L'activité touristique sur le territoire de la CARO est possible grâce à une bonne desserte routière et des équipements favorisant son accessibilité. En effet, au cœur du territoire, l'axe E602 (regroupant la D137 et l'A837) relie Rochefort/Tonnay-Charente aux agglomérations voisines : La Rochelle (~40min), Saintes (~35min) et Bordeaux (~1h30).

De plus l'A837 est connectée à hauteur de Saintes à l'A10 qui permet d'atteindre les grandes agglomérations françaises, mais aussi européennes. Le territoire est également accessible grâce à des équipements ferroviaires : réseau TER, gare TGV de Surgères ... Ces derniers placent Rochefort à 2h de Nantes, 2h de Bordeaux et 3h de Paris.

Le territoire a ainsi pu développer différents secteurs touristiques :

-L
e tourisme balnéaire familial sur le littoral avec les stations de Port des Barques et de Fouras notamment
-L
e tourisme de santé avec l'établissement thermal de Rochefort
-L
e tourisme culturel avec l'Arsenal de Rochefort, et plus de 20 sites de visites/musées
-L
e tourisme de nature avec de nombreuses « Echappée Nature » (pôles nature), un réseau d'itinéraires pédestres et cyclables et la présence de grand itinéraires avec la Vélodyssée Atlantique et la Flow Vélo mais aussi le géocaching (Terra Aventura) qui a une très bonne audience
-L
e tourisme insulaire sur l'île d'Aix et l'île Madame

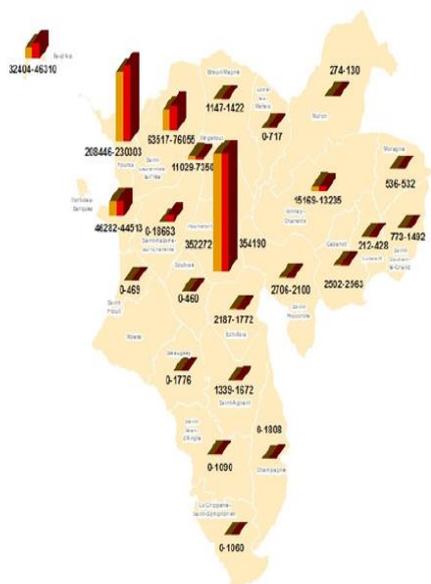
A partir de ces différents éléments, l'indice de Touristicité » a été calculé. Il mesure le potentiel touristique d'un territoire sur une échelle de 0 à 100 à travers 4 dimensions : accessibilité, attractivité, offre en tourisme de séjour, offre en tourisme d'excursion. **L'indice de Touristicité est de 88/100 pour la CA Rochefort Océan.**

Actuellement, la fréquentation touristique de Tonnay-Charente est en retard par rapport aux différents pôles d'attractivité du territoire Rochefort Océan, précédemment énoncés. Cette différence s'observe notamment avec l'évolution de la répartition des nuitées touristiques marchandes, ainsi qu'avec la répartition géographique des 14 500 lits touristiques marchands du territoire Rochefort Océan.

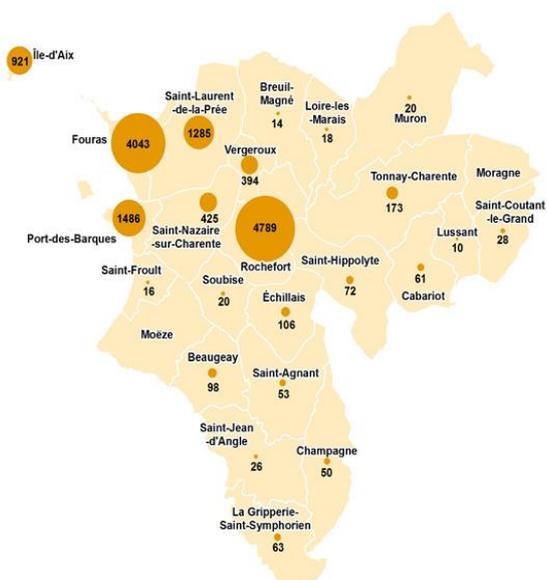
Un contrat de développement du fleuve Charente, prévoyant des équipements de tourisme fluvestre dans la Commune est en cours d'élaboration

A l'écart des dynamiques touristiques centrées sur Rochefort et tournées vers le littoral, Tonnay-Charente bénéficie néanmoins d'un patrimoine culturel et de sites naturels et d'activités de loisirs.

Sur le parcours de la Vélodyssée, Flou Vélo et le circuit des Aqueducs (boucle cyclable, CARO), profite de retombées liées au cyclotourisme.



Evolution du nombre de nuitées marchandes entre 2012 et 2015



Répartition des lits touristiques marchands (Memento du Tourisme, CARO)

IV.3.2 L'offre d'hébergement de la commune

Le territoire de Rochefort Océan compte 34 500 lits touristiques répartis en 20 000 lits non marchands associés aux résidences secondaires et 14 500 lits marchands correspondants aux meublés, campings, chambres d'hôtes, villages vacances, résidences de tourisme...

La commune de Tonnay-Charente représente 1.20% des lits marchands du territoire (173 sur 14 500 d'après l'étude Tourisme de la CARO, en 2016) et comptait 57 résidences secondaires en 2013, soit environ 300 lits * non marchands correspondants à 1.5% des lits non marchands présents sur le territoire.

**Estimation d'après les chiffres de la CARO : 3 866 résidences secondaires représentant 20 000 lits, soit environ 5.2 lits par résidence secondaire.*

L'offre d'hébergements touristiques marchands de la commune se décompose selon les proportions suivantes (source CARO) :

- aire d'accueil de camping-cars, avec 26 emplacements
- chambre d'hôtes proposant 2 lits (touristiques)
- hôtel avec 94 lits touristiques
- 24 meublés de tourisme
- 16 classés représentant 54 lits touristiques
- 8 non classés représentant 31 lits touristiques

La capacité d'accueil globale de ces hébergements est de 173 lits touristiques (personnes), contre 177 en 2013 (Source : étude CCI).

Avec 94 lits, l'hôtel Campanile est le principal hébergement sur la commune, situé avenue du Pont Neuf, aux portes de Rochefort. Les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes sont situés en majorité (près $\frac{3}{4}$ d'entre eux) dans le centre-ville et sa proche périphérie, ainsi que l'aire d'accueil pour camping-cars localisée sur les bords de la Charente à proximité du centre-ville. Les meublés restants sont plus ruraux et se trouvent dans les écarts, souvent dans des domaines.

Compte tenu de sa localisation, à environ 3,7 km du centre-ville de Tonnay-Charente, il est probable que la clientèle de l'hôtel privilégie l'offre touristique de Rochefort et y fréquente davantage les commerces et services, que ceux de Tonnay-Charente, plus éloignés.

Les activités du centre-ville de Tonnay-Charente sont ainsi davantage susceptibles de bénéficier des retombées économiques générées par les dépenses de la clientèle des meublés touristiques, des chambres d'hôtes et de l'aire d'accueil de camping-cars.

La population touristique a été estimée, lors de l'étude CCI (2013) à partir de la capacité d'accueil, de la fréquentation, du taux d'occupation des différents hébergements marchands et de la durée de séjour.

Sur l'année, Le potentiel de la population touristique hébergée dans les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes pourrait atteindre 2 000 personnes et 3 800 personnes pour le potentiel touristique de l'hôtel. Celui de l'aire d'accueil n'a pas été calculé.

IV.3.3 La fréquentation touristique

Avec 13 235 nuitées touristiques marchandes en 2015 sur les 810 111 nuitées marchandes comptabilisées sur le territoire Rochefort Océan, soit 1.64%, Tonnay-Charente est la 6^e commune pour l'accueil de touristes marchands. (En 2017 : 15042 nuitées.)

Cette fréquentation a été relativement stable entre 2013 et 2015, malgré une légère baisse : 13 910 nuitées en 2013, 14 056 en 2014 et 13 235 en 2015 (source : nuitées, taxe de séjour).

La commune ne fait pas partie des principaux acteurs touristiques participant à l'attrait de l'agglomération, mais joue un rôle non négligeable dans l'accueil des touristes, notamment du fait de sa proximité avec Rochefort.

De plus, le nombre de nuitées touristiques marchandes a baissé au cours des dernières années (- 1 934 entre 2012 et 2015) alors qu'il a augmenté sur le territoire de Rochefort Océan sur la même période (+ 57 559).

ECONOMIE - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES SYNTHÈSE

Tonnay-Charente doit conforter son rôle de pôle économique et porteur d'emplois à l'échelle de l'agglomération élargie, reposant sur un développement commercial, artisanal, industriel et tertiaire, basé sur une organisation territoriale lisible et qualitative.

Elle doit également soutenir les commerces et services de « proximité » dans son cœur de ville, en évitant leur dispersion dans les zones d'activités et quartiers résidentiels « périphériques ».

Enfin, elle doit s'inscrire dans le projet économique communautaire et intégrer les objectifs du DAAC en cours de construction.

La commune comporte 4 zones d'activités :

- La zone d'activités commerciales (ZAC) de la Varenne, ZC La Varenne
- La zone d'activités commerciales (ZAC) de la Fraternité
- La zone d'activités (ZA) de la Croix Biron
- La zone d'activités (ZA) du Pont Neuf

Aujourd'hui l'agglomération manque de foncier disponible dans les zones économiques et a besoin de développer de nouvelles zones adaptées aux besoins pour des entreprises diversifiées, desservies par les axes routiers structurants du territoire.

Tonnay-Charente bénéficie d'une situation stratégique, jouxtant Rochefort, disposant déjà de zones d'activités diversifiées et dynamiques, desservie par des axes routiers structurants. La commune doit inscrire et programmer plusieurs secteurs de développement économique adaptés aux besoins, tout en intégrant :

- la sensibilité écologique et paysagère du territoire
- les risques naturels et technologiques
- les usages agricoles (usage économique du foncier)
- les servitudes (canalisation de gaz notamment)
- les problématiques pluviales
- la sensibilité archéologique de certains secteurs
- les possibilités de desserte (échangeur autoroutier stratégique, avenues / RD 137, non adaptées au trafic poids lourds, projet de voie de desserte portuaire...)

Le site industriel « Timac AGRO », spécialisée dans la fabrication d'engrais en granulés et de fertilisants, constitue une activité économique majeure à l'échelle du territoire. Le confortement de ce pôle d'activités doit être programmé pour accueillir de nouvelles entreprises, en prenant en compte la proximité de quartiers résidentiels et son articulation avec les ports de Rochefort et de Tonnay-Charente.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES et OBJECTIFS DU PADD

A4 – Offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques et l'habitat en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal

B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le centre ancien, en requalifiant les zones d'activités, en créant une nouvelle ZA commerciale en extension de la ZA de la Varenne

B6 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques

✓ **Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités**

- dans les quartiers agglomérés si les activités sont compatibles avec l'habitat
- dans et en extension des ZA de La Varenne et de La Croix Biron jusqu'à l'A837, en préservant une bande paysagère (talus végétalisés)
- dans la ZA du Pont Neuf, en intégrant la problématique inondation
- en extension des bâtiments existants dans les autres quartiers bâtis

en tenant compte :

- de la grande sensibilité environnementale du territoire
- de la qualité exceptionnelle des paysages agricoles, de marais, forestiers...
- des contraintes et nuisances potentielles (poids lourds, sécurité des accès sur la voirie départementale, nuisances sonores...) de certaines activités

- ✓ **Envisager la mutation de hangars techniques (ateliers), sites de dépôts et d'activités du centre-ville (transformation en activités, services, équipements...)**
- ✓ **Poursuivre la démarche de requalification et de mises aux normes du site industriel Timac Agro à l'ouest de la ville et inscrire une extension du pôle d'activités en limite de Rochefort, connectée à l'avenue du Pont-Rouge et à la future voie de desserte portuaire**
- ✓ **Maîtriser l'évolution des activités nuisantes (bruit, trafic...), et favoriser leur déplacement hors centre-ville et quartiers résidentiels**
- ✓ **Renforcer les « centralités » en maîtrisant la « dispersion » des activités :**
 - confortement du pôle existant et de commerces et de services de proximité du « cœur de ville », lieu de vie sociale
 - maintien de petits pôles de quartiers : La Vigerie, Fonsèche, ... sans création de nouveaux petits commerces de détail
 - maîtrise de la dispersion des commerces de proximité dans les quartiers résidentiels et dans les zones d'activités « spécialisées » (dédiées aux grandes surfaces, à l'artisanat, à l'industrie...)
- ✓ **Poursuivre la démarche de requalification et de mises aux normes du site industriel Timac Agro à l'ouest de la ville et inscrire une extension du pôle d'activités en limite de Rochefort, connectée à l'avenue du Pont-Rouge et à la future voie de desserte portuaire**
- ✓ **Maîtriser l'évolution des activités nuisantes (bruit, trafic...), et favoriser leur déplacement hors centre-ville et quartiers résidentiels**

ACTIVITES PORTUAIRES SYNTHESE

Depuis les années 1970, le port de commerce de Rochefort/Tonnay-Charente est un complexe industriel portuaire d'importance.

L'agglomération (CARO) a établi un Schéma d'Aménagement économique dans la zone péri-portuaire du port de commerce, schéma d'aménagement de Zone destiné à améliorer le fonctionnement hydraulique du secteur tout en permettant le développement des entreprises.

Le Syndicat mixte du Port a engagé en 2018 des études de restructuration/renouvellement/confortement du port de Tonnay-Charente, intégrant le projet de création d'une voie de desserte portuaire entre le port et Rochefort, le long de la voie ferrée, pour faciliter et apaiser les échanges et le trafic des poids lourds dans l'agglomération.

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

B7 - Conforter et desservir le Port en lien avec le Port de Rochefort

- ✓ **La requalification des terrains du site portuaire : friches, espaces sous exploités, non accessibles**
- ✓ **La prise en compte des besoins des activités en place (silo, sables, copeaux de bois) et potentielles, sur des espaces déjà aménagés (stockages, friches)**
- ✓ **Conservation des installations, équipements et usages liés au transport fluvial sur la Charente**
- ✓ **La création d'une voie de desserte portuaire, indispensable pour requalifier le site de Tonnay et garantir la sécurité des habitants et réduire le trafic de poids lourds en centre-ville**

B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-ville aggloméré

- ✓ ***Créer une voie de desserte portuaire le long de la ligne ferroviaire pour la desserte des entreprises situées dans l'anse de la Charente. Cette voie sera exclusivement dédiée au trafic de poids lourds qui transitent actuellement par le centre-ville et posent des problèmes de sécurité (et autres véhicules professionnels travaillant sur le port)***

ACTIVITE AGRICOLE SYNTHESE

La commune comporte un vaste espace agricole et de nombreuses exploitations, implantées essentiellement au nord du territoire sur les terres hautes, au-delà des routes départementales et de l'autoroute.

Le projet de développement agricole doit s'inscrire dans une démarche de valorisation et de diversification agricole, qualitative, respectueuse de l'environnement et raisonnée.

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A1 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville

A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés dans la ville agglomérée, à Champservé-le-Haut et à La Noue

- ✓ **Organiser un développement de quartiers en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels**

B2 – Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels / objectifs qualitatifs et quantitatifs

B4 - Préserver les activités agricoles

- ✓ *Poursuivre la préservation des espaces agricoles et préserver un juste équilibre entre les extensions urbaines et les espaces nécessaires aux exploitations*
- ✓ ***Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place***
- ✓ ***Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures***
- ✓ ***Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles***
- ✓ ***Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation / prévoir les nouveaux bâtiments agricoles dans le respect des dispositions de la Loi Littoral***
- ✓ ***Maintenir des espaces tampons :***
 - ✓ *entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles et les tiers (habitations), pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l'agricole » et la pérennité des activités agricoles*
 - ✓ *entre les futurs quartiers résidentiels et les terres agricoles, en « interfaces »*

ACTIVITE TOURISTIQUE SYNTHESE

La ville de Tonnay-Charente s'inscrit dans un territoire très attractif (Rochefort, littoral proche...)

Depuis le Moyen Age, les quais de Tonnay-Charente connaissent le trafic intense des gabares chargées de sel et des bateaux de vin de Charente en partance pour la Hollande ou l'Angleterre. Au 18ème siècle, la cité portuaire devient le centre officiel des exportations des eaux de vie de cognac et le premier pont sur la Charente y est construit en 1842 : il est l'un des plus vieux ponts suspendus d'Europe et a gardé toute son élégance. De nos jours, sur les quais rénovés et dans les rues du vieux port, on mène l'enquête le temps d'une balade à la recherche des témoins de cette vie animée.

Riche de son passée, lieu de pêche, de promenade à vélo ou à pied, de nautisme et de festivité, les bords de Charente de la ville offrent un paysage unique entre terre, marais et fleuve. Grâce à un accueil de camping-cars, des pontons pour les bateaux de plaisances et des services de proximité la ville accueille de plus en plus de visiteurs et attire les amoureux de patrimoine et de nature.

Tonnay-Charente est la dernière ville de la vallée de la Charente structurée autour d'une ville « haute » et d'une ville « basse » ; ces hauteurs constituent, avec le pont suspendu, un des plus hauts points de vue du territoire de l'agglomération.

Le projet de développement touristique de la ville se fera en lien avec le label Grand Site de France, « Estuaire de la Charente et Arsenal de Rochefort ».

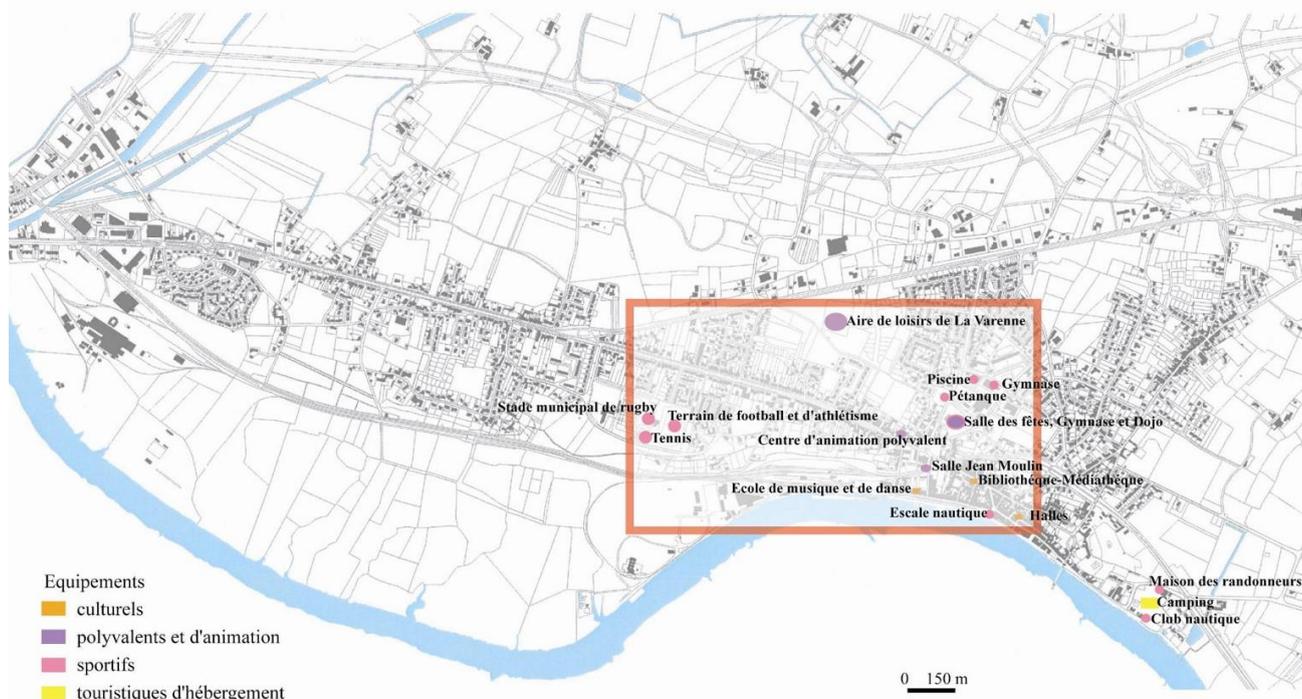
ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

B8 - Développer l'accueil et les activités touristiques et de loisirs

- ✓ **Affirmer une position de halte touristique au bord de la Charente en attirant les flux touristiques voisins avec des services adaptés.**
- ✓ **Mettre en lumière le patrimoine existant par la création de circuits touristiques, d'animations ...**
- ✓ **Poursuivre la mise en valeur du centre-ville historique et du pont, qui s'articule autour des enjeux suivants :**
 - Valoriser le Pont
 - Préserver le patrimoine : bâti traditionnel, espaces publics, ...
 - Garantir la qualité de l'accueil touristique et la prise en compte des besoins (hébergement, restauration, services...)
 - Valoriser les quais
- ✓ **Prévoir la valorisation du patrimoine par des changements de destination en zone agricole, naturelle**
- ✓ **Requalifier les quais en un lieu d'animations structurant, tout en y favorisant la déambulation**
- ✓ **Valoriser-aménager l'aire d'accueil des camping-cars à l'est du centre-ville**
- ✓ **Organiser les parcours vélos et piétons, sentiers de randonnées, itinéraires cyclables, de découverte... et développer les services liés au cyclotourisme**
- ✓ **Soutenir la création et la diversification de structures d'hébergement touristique**

V. Les équipements et les services

DES EQUIPEMENTS DE LOISIRS CENTRALISES



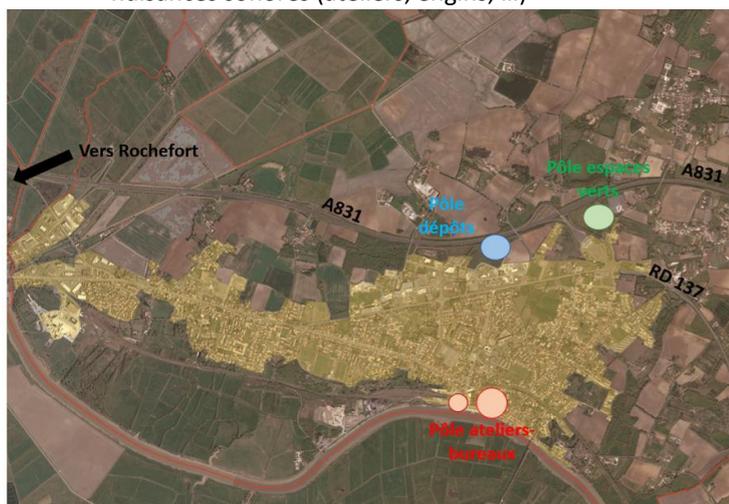
V.1. Les équipements administratifs et techniques municipaux

LES ATELIERS MUNICIPAUX

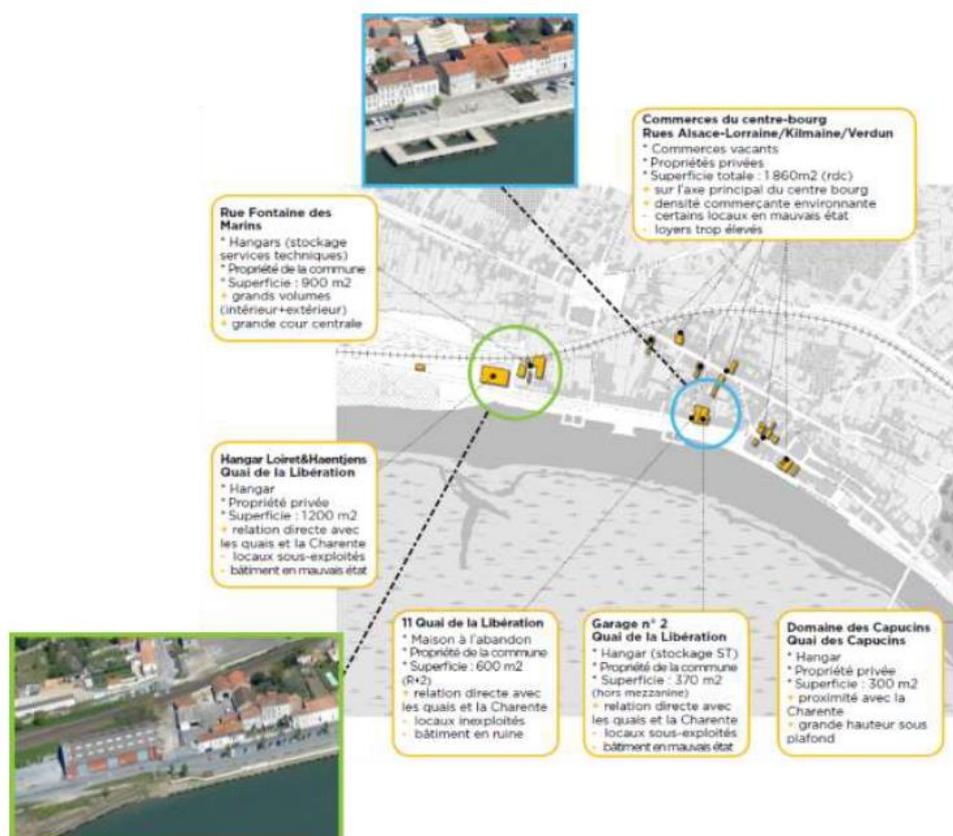
Les services techniques de la Tonnay-Charente sont aujourd'hui dispersés sur plusieurs sites sur l'ensemble du territoire communal, mais principalement en centre-ville où se situe le cœur de leur activité : s'y trouvent en effet : les ateliers municipaux (menuiserie, métallerie, peinture...), les vestiaires et les services administratifs (accueil, direction).

Cette configuration génère des nuisances et des risques pour les populations :

- traversées du centre-ville par des engins de travaux (camions, balayeuse...),
- stationnement des véhicules des agents qui réduisent les possibilités de stationnement en centre-ville...
- nuisances sonores (ateliers, engins, ...)



En outre, l'organisation multi-sites entraîne une efficacité limitée de l'activité de ces agents municipaux au service des habitants : temps de trajet entre les différents sites, difficulté de communication et de concertation entraînant un manque de coordination et des incohérences...



La commune souhaite en parallèle, mettre en œuvre des actions qualitatives de requalification du centre-ville et des quais et elle doit rechercher des moyens efficaces pour revitaliser le centre commerçant : renforcement du tissu commercial et de services, reconquête des rez-de-chaussée vacants, accueil d'équipements attractifs (comme une nouvelle médiathèque), mutation de foncier et d'immobilier pour accueillir services, commerces, stationnements....

En regroupant sur un seul site hors du centre-ville les services techniques municipaux, la collectivité disposera de bâtiments et de fonciers libres, qui évolueront vers des usages plus en adéquation avec un cœur de ville en bordure du fleuve Charente.

De nouvelles affectations permettront par exemple d'accroître les capacités de stationnement en centre-ville, d'affecter ces bâtiments et fonciers à des activités de services notamment des services de santé en faveur de la population, de développer des projets touristiques, commerciaux, culturels...

Le CTM dispose d'ores et déjà d'un pôle « espaces verts » au nord-est de la ville, à La Guerrie.

Ce secteur entre La Guerrie et La Noue, facile d'accès grâce au giratoire RD137/gare de péage de l'A837, situé à l'interface de la ville / quartiers résidentiels/écarts bâtis ruraux (territoire nord de la commune) est idéalement placé pour les interventions des agents municipaux.

La commune a donc retenu à La Noue, un secteur d'aménagement à l'ouest du village de La Noue, desservi par la rue des marais (VC6) et le chemin de la Guerrie (VC).

Un secteur dédié a été inscrit en continuité du village de la Noue (révision allégée approuvée le 3 mars 2020).

Situation du secteur objet du projet



LE CIMETIERE : Le cimetière est situé en cœur de ville, à proximité du parc de la Varenne. Il n'est bientôt plus en capacité d'accueillir l'ensemble des demandes.

Il n'y a pas d'espaces disponibles suffisants en extension du cimetière. De plus la commune doit respecter les contraintes réglementaires qui s'appliquent en zone agglomérée (distances de sécurité à respecter)



La commune procède à la récupération d'une centaine de concessions sur le cimetière existant, possibilité d'en récupérer 2 à 300 de plus dans les prochaines années mais risque réel de saturation de l'existant d'ici 4 à 5 ans.

Un nouveau cimetière doit être programmé :

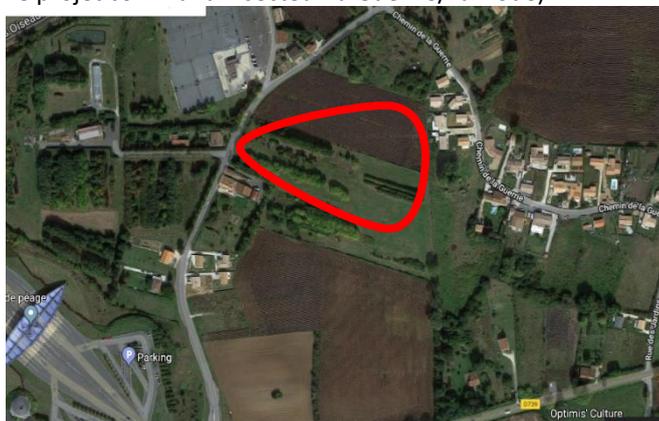
- Besoin de 4 ha maximum pour 40 ans car besoin d'environ 100 tombes / an actuellement donc 4 000 tombes à terme (en plusieurs phases d'extension).

Les extensions aux abords de l'actuel cimetière ne sont pas possibles :

- Parking du cimetière à l'ouest
- Jardins familiaux en cours d'aménagement au nord ouest
- Habitat au sud et à l'est

Les secteurs potentiels dans la partie agglomérée doivent prioritairement être réservés à l'habitat, notamment pour répondre aux exigences en matière de mixité-diversité de l'habitat (logements locatifs sociaux : Plaisance, centre ville, Commanderie,...)

Le projet communal : secteur la Guerrie/La Noue)



Motifs du choix retenu :

- La commune est déjà propriétaire d'un terrain d'environ 2ha, il y a 2 autres propriétés à proximité qui pourraient permettre de disposer au final de 4 ha 92a 82 ca
- Côté droit du VC 6 entre la VC 6 et le Chemin de La Guerrie avec possibilité de classer en EBC une partie des terrains de l'ancienne pépinière, hors future Centre Technique Municipal (CTM) et emprise futur Centre de Secours SDIS
- possibilité de mutualiser les aires de stationnement entre celles du nouveau cimetière et celles du Boulodrome

Il pourrait être envisagé en parallèle la construction d'un crématorium

V.2. Les équipements scolaires et liés à l'enfance

Les écoles

La commune de Tonnay-Charente compte 2 écoles maternelles et 1 école élémentaire publiques, ainsi qu'une école maternelle/élémentaire privée.

Effectifs au 01/01/2020

École Maternelle du Plateau d'Archiac	4 classes	104 élèves
École Maternelle Plaisance	5 classes	109 élèves
École Élémentaire Plaisance	17 classes + ULISS	475 élèves

La Maison de la Petite Enfance (Fonsèche)

La maison de la Petite Enfance est située rue de Fonsèche et regroupe la crèche, le Relais d'Assistance Maternelle (RAM) et les bureaux de la PMI (service de la Protection Maternelle et Infantile du Département)

La Crèche est gérée par l'Association Tonnacquoise « Nos P'tits Drôles » et a une capacité de 25 places en multi accueil pour une ouverture, en moyenne, de 235 jours annuels et un taux d'occupation de 80%.

Le RAM organise des journées et/ou ½ journée de regroupement avec les enfants et Nounous de Tonnay-Charente sur le site de la MPE mais également sur les petites communes environnantes : Cabariot, Saint-Hippolyte, Genouillé et Saint-Coutant.

La PMI est ouverte les mardis, mercredis (sur RDV) et jeudis

Le Collège

Le collège Joliot Curie compte près de 500 élèves (et 130 employés, professeurs, agents administratifs...)

V.3. Les équipements culturels et sportifs

EQUIPEMENTS		PROJETS ET ENJEUX
Halles	Espace de programmation culturelle (expo/théâtre/concerts/ résidences..) Capacité entre 150 et 270 personnes.	
Médiathèque	Plus de 18000 ouvrages. Située dans l'enceinte de la mairie. Gratuit pour les mineurs	Agrandissement et transfert dans un hangar technique (CTM°) sur les quais *
Musée des Echardrits	Ouverture le mercredi après-midi.	
Salle des fêtes	Dispose d'une scène et de gradins amovibles. Capacité entre 210 et 480 personnes.	
Auditorium du Centre Richard	Salle de cinéma et de conférence. Capacité de 130 places.	
Ecole de musique et de danse	Espaces d'apprentissages et de répétitions.	
Théâtre de Verdure du parc de la Varenne	Espace à disposition pour des manifestations culturelles ou animation.	
Locaux associatifs		

*Le projet de médiathèque

Le projet d'implanter une nouvelle médiathèque à Tonnay-Charente a deux origines conjointes :

1° Le constat que la médiathèque actuelle, équipement géré par la Communauté d'agglomération Rochefort Océan depuis le 1er janvier 2017 dans le cadre du réseau 'M, est largement sous-dimensionnée. La médiathèque occupe en effet 200 m² environ dans un local attenant à la Mairie. Or la commune compte plus de 8 000 habitants et la médiathèque représente le deuxième pôle d'activité de la CARO en matière de lecture publique, derrière Rochefort. La structure compte environ 1 000 adhérents actifs principalement rattachés à Tonnay-Charente et réalise environ 50 000 prêts à domicile par an.

Les usagers se plaignent de l'étroitesse des locaux, inadaptés pour séjourner et proposer les usages pourtant « classiques » d'une médiathèque. La dynamique du réseau 'M, après la phase de transfert des équipements et de création du réseau (équipe unique, carte commune, portail web partagé, navette inter-médiathèques) porte à présent sur la mise en oeuvre d'une véritable politique documentaire de réseau et sur la définition d'un Projet culturel, scientifique, éducatif et social (PCSES), selon les recommandations de la DRAC. Ce document validé par les élus de la CARO en septembre 2019 fixe les grandes orientations du service pour 4 ans et ce, pour l'ensemble du réseau.

2° La dynamique de redynamisation du centre-bourg amorcée par la commune, dont une part importante est la requalification des Quais de Charente.

La volonté politique affichée est celle d'implanter un équipement destiné à tous – lecteurs et non-lecteurs-, dynamique, intégré à l'activité nouvelle des Quais, et largement ouvert.

Le lieu choisi (le « Hangar n°2 ») est emblématique de la dynamique urbaine et culturelle, mais aussi de l'histoire de la commune (ancien chai de cognac, en zone de visibilité ABF à proximité immédiate d'un pont suspendu classé).

EQUIPEMENTS	
Piscine municipale	Ouverture de Juin à Septembre
Deux gymnases	A destination des équipements scolaires et des associations locales
Stade municipal	Terrains de football, de rugby, de tennis Equipements d'athlétisme
Boulodrome de la Guerrie	Terrains de boules lyonnaises et de pétanque
Dojos	2 espaces d'activités, d'entraînements et concours A destination des associations locales
Parc de la Varenne	3 espaces de jeux aménagés Parcours vélo Aire de jeux herbée Parcours santé
Jardin des Capucins	Un espace de jeux aménagé Un espace de pique-nique Boulodrome Aire de jeux herbée
Bois de la Jehannière	Skate parc Parcours VTT/BMX
City stade	Un espace de jeux aménagé

	Terrains de foot, basket et hand
Halte nautique	- 2 pontons par accueil bateaux de plaisance (centre-ville) - Club nautique (Capucins) avec pontons plus cale.
Jardins familiaux	- 15 parcelles de 100 m - Gestionnaire : Association « Jardinot » - Espace public (tables de pique-nique + voie cyclable et piétonne)

V.4. Les équipements et services de santé ou à vocation sociale

* Maison de la Petite Enfance : Crèche - halte garderie / RAM / PMI / Assistantes Sociales du Département

* CAP - Centre Social :

- Accueil des enfants : soirées, mercredis et vacances : Max 100 places
- Accueil des 15 clubs de l'association
- Accueil des activités adultes / familles
- Formations pour les adultes
- Mise en oeuvre de projets de jeunes

* Centre de Loisirs MATERNELLE : Utilisation de l'école maternelle ARCHIAC (Mercredis / Vacances) : 40 places

* Locaux de CHAMPSEVERE (Aire naturelle de loisirs + bâtiment) : Séjours avec nuitées : 20 places

* Locaux du CCAS

* Local Jeunes : Dévolu aux activités du Secteur Jeunesse du Centre Social : 30 places

* Salle voûtée : Dévolu aux activités du Secteur Enfance / Jeunesse du Centre Social : 30 places

* Maison des Services Publics (Rue Alsace Lorraine) : Gérée par le CAP

* Locaux ACTION PARTAGE

V.5. Le centre de première intervention (caserne pompiers)

La caserne des pompiers, située en centre-ville, au nord de la voie ferrée près des équipements scolaires, est obsolète.

L'actuel local nécessite de nombreux et coûteux travaux.

Son éloignement de la nouvelle caserne de Rochefort (localisation à l'ouest de Rochefort alors que l'ancienne caserne était entre Rochefort et Tonnay-Charente) rallonge le temps d'intervention sur certains secteurs de Tonnay-Charente.

Le SDIS souhaite aménager un nouveau centre « CPI » mieux desservi et fonctionnel :

- Projet d'un centre de secours (avec une ambulance en permanence sur site, voire d'autres véhicules d'intervention spécifiques : par ex véhicule de désincarcération lié à la proximité de l'A837, etc.) validé par le Directeur du SDIS suite rencontre avec le Maire en Mairie début décembre
- Ce centre de secours s'inscrirait dans un pôle urbain de secours, en complément du centre de Rochefort ouvert en juin 2018 (logique d'agglomération)
- Localisation à la Guerrie, à côté du futur CTM : intérêt de localisation pour le SDIS (proximité autoroute, départementale 137...) et complémentarité avec caserne Rochefort (dont la localisation est côté ouest de l'agglomération rochefortaise)

La commune et le SDIS ont recherché le site d'implantation le plus adapté pour aménager à très court terme cet équipement nécessaire à la sécurité civile et à la sécurité pour les habitants de l'agglomération :

Les critères retenus par le SDIS et par la commune sont les suivants :

- proximité des grands axes de la commune, permettant une intervention rapide des sapeurs-pompiers sur la commune de Tonnay-Charente, l'autoroute A837, ainsi que les communes périphériques
- hors zones soumises aux risques (inondation, submersion, ...)
- hors bande littorale (loi Littoral)
- hors espaces remarquables (loi Littoral)
- hors servitudes contraignantes (canalisation gaz par exemple)
- hors bande de recul inconstructible « Barnier » (de part et d'autre de l'axe de l'autoroute et de ses bretelles, des voies classées à grande circulation)

La commune a engagé mi 2018 une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU pour inscrire un zonage dédié sur le secteur de la Noue (PLU approuvé le 3 mars 2020).

L'emplacement du terrain se situe à proximité des grands axes de la commune, permettant une intervention rapide des sapeurs-pompiers sur la commune de Tonnay-Charente, l'autoroute A837, ainsi que les communes périphériques.

La parcelle communale est occupée actuellement par :

- le boulodrome,
- une serre horticole,
- une retenue d'eau,
- des locaux du service espace vert appartenant à la commune de Tonnay-Charente.



Le projet doit permettre de :

- Créer un outil permettant d'assurer au mieux la mission de service public du Centre d'incendie et de secours.
- Engager une réflexion orientée sur l'optimisation des locaux opérationnels (aménagement, localisation, identification, accès, liaisons,...).
- Créer des locaux fonctionnels et adaptés, et un lieu de vie convenable (et attractif) pour les sapeurs-pompiers volontaires (baisse des effectifs, le SDIS a besoin de nouveaux volontaires)

V.6. Le domaine fluvial

source : CD 17 – 2020

Un contrat de développement du fleuve Charente, prévoyant des équipements de tourisme fluvestre dans la Commune est en cours d'élaboration.

Les occupations publiques ou privées du Domaine Public Fluvial, sont consenties uniquement par le Département, propriétaire et gestionnaire. Ces autorisations sont délivrées à titre temporaire, précaire et révocable, en contrepartie d'une redevance correspondant à l'occupation de ce domaine public et ce sur la base de la politique tarifaire en vigueur.

Elles s'appliquent aux ouvrages notamment les pontons, descentes, mouillages pour stationnement de bateaux, prises d'eau, rampes de mise à l'eau, canalisations, prélèvements, équipements de protection de berge...

Ces autorisations, instruites dans le cadre du Schéma Départemental des Occupations Domaniales en vigueur, sont personnelles et non transmissibles. Elles ne se substituent pas aux autres autorisations au titre des autres réglementations, en particulier en cas de travaux soumis à déclaration ou autorisation.

Enfin, il est rappelé que les propriétaires riverains du fleuve Charente sont dans l'obligation de :

- lutter contre l'effet des eaux selon l'article 33 de la loi du 16 septembre 1807. Ils doivent donc se prémunir de l'éventuelle érosion des berges.
- respecter la servitude dite de marche-pied. En effet, l'article L 2131-2 du CGPPP précise que : "Les propriétaires riverains d'un cours d'eau ou d'un lac domanial ne peuvent planter d'arbres ni se clore par haies ou autrement qu'à une distance de 3,25 mètres. Leurs propriétés sont grevées sur chaque rive de cette dernière servitude de 3,25 mètres". Ce même article stipule que la servitude de marche-pied outre l'accès aux secours, bénéficie aux pêcheurs mais depuis la loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006 dite « Loi sur l'Eau », elle bénéficie également aux piétons».

EQUIPEMENTS - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES

SYNTHÈSE

La commune est dynamique du fait de ces équipements et du réseau associatif. En effet, la commune dispose d'équipements collectifs nombreux et diversifiés. Ils lui **permettent d'affirmer sa centralité au sein de l'agglomération.**

Cependant, il est nécessaire d'être vigilant aux besoins des populations actuelles et futures, et d'adapter en fonction les équipements de la commune.

- Plusieurs équipements sous dimensionnés pour la population communale future : médiathèque, cimetière, ...
- Une population qui évolue : mutation générationnelle, un besoin en services à la personne, en logements adaptés avec équipements intégrés
- Des ateliers municipaux « multi sites », des difficultés de fonctionnement et d'organisation
- Un centre de secours à requalifier : un centre modernisé, accessible, fonctionnel au carrefour des axes de desserte

De plus, pour un fonctionnement urbain cohérent, il s'agit de relier les équipements collectifs, l'habitat résidentiel et les établissements, des liens forts et affirmés doivent être définis (trame viaire / paysage / usages).

La création de nouveaux quartiers nécessite d'anticiper les besoins en termes de services et d'équipements publics mais aussi de constituer pour chacun d'eux des espaces publics aussi bien d'agrément que de circulation. Ces derniers devront être planifiés afin que chaque nouveau quartier soit relié au tissu urbain existant et participe à l'animation de la commune.

La commune doit assurer le maintien et le développement / confortement d'équipements sportifs, culturels, scolaires et parascolaires, sociaux, des loisirs, de santé... pour répondre :

- aux besoins des habitants actuels (de la commune et du territoire élargi, par exemple pour les équipements scolaires, culturels, de loisirs...)
- aux besoins générés par les zones d'accueil résidentiel en cours (La Vigerie, Plaisance, Clos de la Pierrière...), programmées et futures.

De plus,

La commune a programmé l'aménagement d'un nouveau cimetière qui ne peut pas être aménagé en extension de l'existant (terrains bâtis, aménagés) ni dans l'agglomération (distances de recul à respecter).

Le projet de valorisation des quais et du centre-ville vont engendrer des mutations et une réorganisation des équipements, en particulier les ateliers et bâtiments des services techniques actuellement sur les quais, doivent être déplacés vers un pôle plus fonctionnel (accessibilité, stockage, hors zone inondable... : La Noue).

Le SDIS doit aménager un nouveau centre de secours en complément du centre de Rochefort, pour couvrir le territoire Est du territoire, à proximité directe des axes routiers structurants (La Guerrie).

Enfin, l'aire de grand passage (gens du voyage) de Péfineau doit être agrandie pour répondre aux obligations réglementaires.

Les projets majeurs d'équipements :

Déplacement de la médiathèque

Déplacement et mutualisation du CTM

Aménagement d'un centre de première intervention (pompiers)

Agrandissement de l'aire de grand passage (CARO)

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A2 – Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire, développer des aménagements et équipements qualitatifs dans le centre-ville et sur les quais de la Charente, inscrits dans le projet de labellisation « Grand Site de France »

- ✓ *Déplacer les ateliers techniques du centre-ville vers un pôle « unique », fonctionnel et périphérique, adapté, et hors zone inondable (La Noue) et valoriser les hangars et ateliers actuels en y accueillant des activités, services, usages propres au centre-ville*
- ✓ *Maintenir et restructurer les équipements structurants, lieux de vie sociale de la ville*

A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés, dans la ville agglomérée, à Champservé-Le-Haut et à La Noue

- ✓ Conforter le rôle de centralité du centre-ville identitaire, en y confortant les activités, équipements et commerces/services de proximité, le développement de l'habitat.

A6 - Conforter les services de proximité, équipements scolaires et sportifs et de loisirs dans la ville et reporter les équipements techniques et liés à la sécurité publique sur un secteur plus adapté (accessibilité, fonctionnement, hors zone submersible)

- ✓ *Maintenir et restructurer les équipements du centre-ville*
 - maintien des équipements structurants en cœur de ville : administrations, services, enseignement, ...
 - restructuration d'équipements structurants : médiathèque, mairie...
 - maintien de la gare, amélioration de sa connexion avec le centre-ville
 - mutualisation d'équipements
 - organisation du stationnement
- ✓ *Intégrer les besoins en équipements fonctionnels dans les zones d'urbanisation projetées, faciliter les échanges entre îlots et quartiers, centre-ville et zones périphériques :*
- ✓ *Organiser le déplacement des ateliers techniques du centre-ville vers un pôle unique, fonctionnel, à La Noue et envisager la mutation des hangars et ateliers actuels :*
 - Extension de la Mairie
 - Accueil d'équipements, services, activités liées à la valorisation et à la vitalité du centre-ville : accueil touristique, services médicaux, médiathèque...
- ✓ *Aménager un nouveau cimetière en extension de La Noue*
- ✓ *Aménager un centre de secours aux abords de l'échangeur autoroutier (La Guerrie)*

VI. Les déplacements

VI.1. Les déplacements

Extrait diagnostic SCOT (projet révision, 2018)

« Le territoire est également parsemé de polarités de plusieurs types, qui génèrent des déplacements :

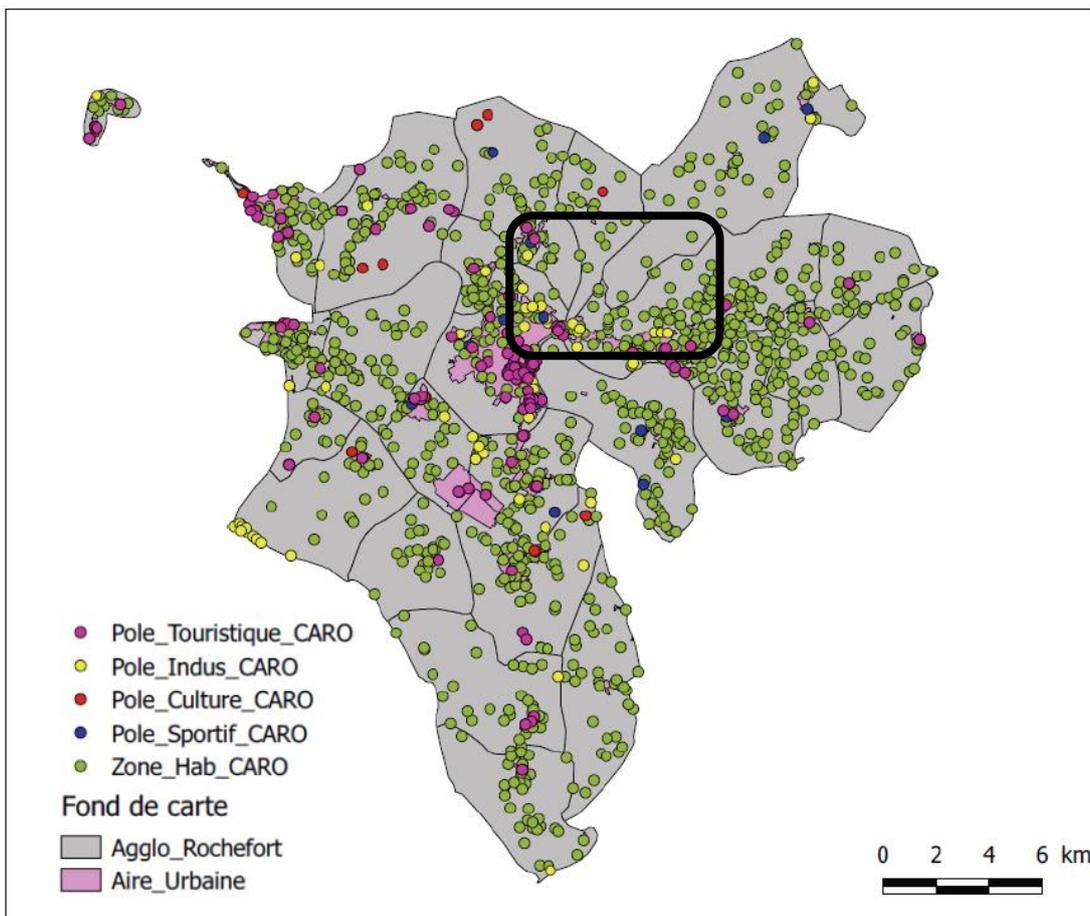
- Les principaux pôles urbains : Rochefort, Tonnay Charente, Fouras, Soubise ... avec des résidents et visiteurs (ex. actifs extérieurs, touristes)

- De l'habitat diffus, autour d'aires urbaines, ainsi que des sites touristiques et de loisirs,

(...)

Le nombre d'actifs, chômeurs, étudiants, et retraités est plus important sur Rochefort et Tonnay, et en moins grand nombre sur Soubise, Fouras. Il est nettement plus faible sur les autres communes, mais néanmoins stratégique (maintien de la population et des activités dans les villages).

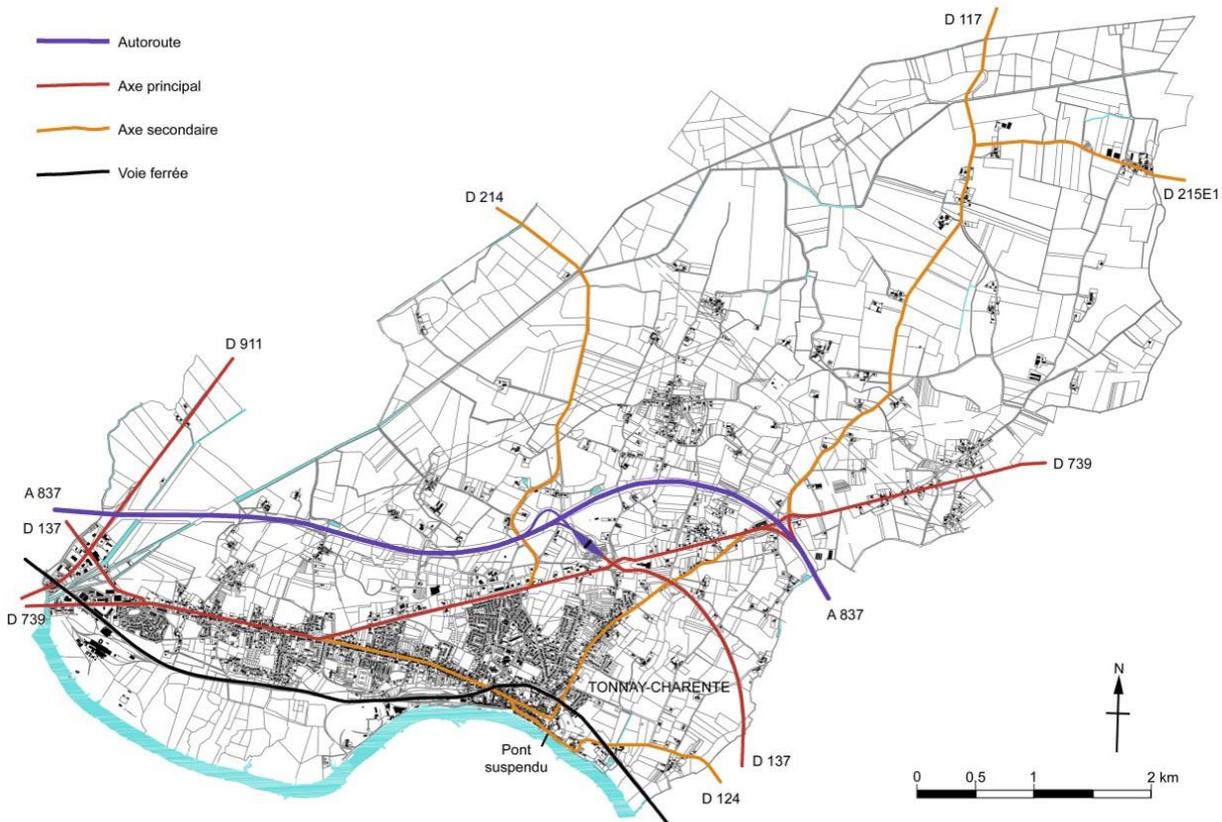
(...)



carte CARO, Scot projet de révision 2018 – source insee/CARO – traitement MOUVinnov

Les mobilités sont principalement générées par les pôles résidentiels et industriels (activités) sur Tonnay-Charente.

VI.2. Les infrastructures de transports



La giratoire du péage autoroutier, au croisement des RD (vers St Jean d'Angély, Saintes, Rochefort) constitue un des points d'entrée majeurs du territoire CARO.

La commune de Tonnay-Charente est traversée par la RD 137, voie fortement encombrée aux heures de pointe puisqu'elle est empruntée pour les flux domicile/travail entre Tonnay-Charente et Rochefort. Au Nord de cette voie, l'A837 est utilisée pour les trajets de grandes distances et relie Rochefort à Saintes.

Loi Barnier :

La commune de Tonnay Charente est traversée par deux routes classées à grande circulation listée au décret n°2010-578 du 31 mai 2010. (la RD 137 et l'A837).

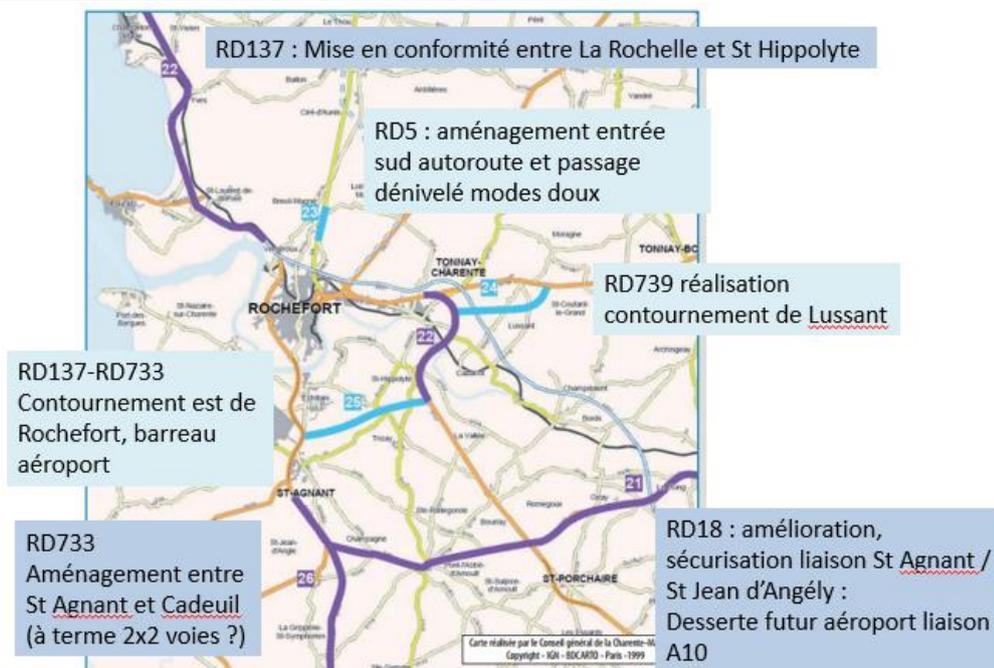
Les projets d'infrastructures identifiés

Du fait de la saturation de la RD 137, plusieurs projets ont été envisagés par la commune et la CARO :

- La **gratuité de l'A837**, de Tonnay-Charente à la RD 911, permettant de rejoindre Rochefort. Ce projet devrait permettre d'alléger les flux sur la RD 137 et de faire de l'autoroute une rocade Nord. Cependant, il se pose tout de même le problème de la saturation des voies pour aller au centre-ville de Tonnay-Charente. La gratuité de l'échangeur en sortie 33 et la possibilité de réserver des voies dédiées pour les transports collectifs sur la RD 137 entre Rochefort et Tonnay-Charente sont reprises dans le document communal et proposées dans la révision du SCoT en cours.
- La **création d'une voie nouvelle entre le rond-point de la Fraternité et le rond-point de la Varenne**, complétant la voie existante à l'Ouest, la RD739. Cette voie serait une alternative pour éviter le passage par l'entonnoir Rochefortais. De plus, de nouveaux aménagements pourraient se concevoir notamment en faveur des modes doux et des transports en commun si le flux de véhicules est moins conséquent sur la RD 137. Néanmoins, pour que ce projet fonctionne de manière cohérente, il est nécessaire de rattacher cette infrastructure aux autres voies par des voiries secondaires.

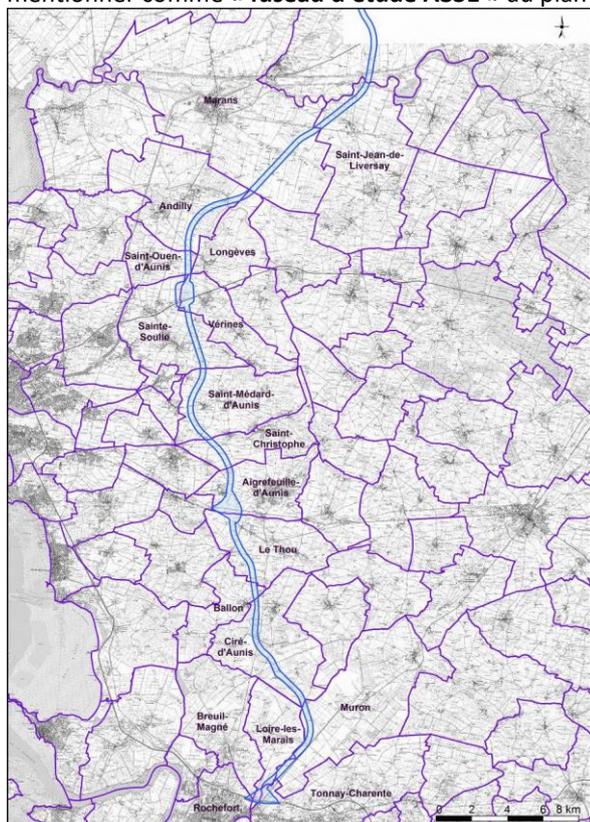
- l'aménagement d'une voie de desserte portuaire (PL) le long de l'actuelle voie ferrée, du port de Tonnay au bd du Pont Rouge, qui permettra de réduire fortement le trafic PL sur les avenues et le centre-ville : aménagement programmé
- Améliorer l'offre de transports en commun

Projets identifiés au schéma départemental 2010 2030 :



Le Département a demandé que soit pris en compte le **projet routier «2X2 voies Rochefort/Fontenay-le-Comte»**.

La délibération du conseil départemental de Charente Maritime du 18/06/2018 décide de relancer en accord avec le département de la Vendée, les études nécessaires à l'aboutissement d'un projet de liaison autoroutière entre Rochefort, la Rochelle et Fontenay le Comte. Le tracé précis de ce projet n'est pas connu, toutefois le PLU peut le mentionner comme « **fuseau d'étude A831** » au plan réglementaire.



VI.3. Le réseau de desserte urbain communal

Le réseau urbain est très hiérarchisé :

- Les **grands axes urbains** : avenue d'Aunis, avenue de Saintonge, avenue du Général De Gaulle, mais aussi certains axes de développement. Le caractère très routier de ces voies avec des gabarits imposants fait oublier la qualité urbaine qui les accompagne. Parfois les circulations y sont divisées avec une voie spécifique pour les liaisons douces mais le plus souvent elles sont entièrement dominées par les voitures.
- Les **voieries secondaires** : elles permettent de relier les quartiers d'habitations aux axes urbains, et sont généralement essentiellement consacrées à l'automobile.
- Les **ruelles piétonnes et venelles** : relié directement aux voies les plus importante se développe tout un réseau de voies étroites à caractère de venelles urbaines ou de route de campagne. Le bourg est organisé avec une trame de venelles très étroites avec des accès aux arrières de parcelles.



Avenue d'Aunis



rue Berne



impasse Vilenelle

VI.4. L'équipement automobile – les déplacements domicile-travail

	2013	%	2008	%
Ensemble	3 630	100,0	3 344	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	2 631	72,5	2 470	73,9
Au moins une voiture	3 190	87,9	2 916	87,2
1 voiture	1 766	48,7	1 658	49,6
2 voitures ou plus	1 423	39,2	1 257	37,6

Source INSEE

Les déplacements domicile-travail

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2013	%	2008	%
Ensemble	3 207	100	3 082	100
Travaillent :				
dans la commune de résidence	744	23,2	837	27,1
dans une commune autre que la commune de résidence	2 463	76,8	2 246	72,9

84,5% des entrants (sur le territoire SCOT) viennent travailler à Rochefort ou Tonny-Charente

VI.5. Les transports en commun et le transport à la demande (TAD)

Depuis juillet 2017, c'est la région Nouvelle Aquitaine qui est compétente en matière de déplacements.

La desserte en bus

La commune est actuellement desservie par les réseaux de cars (Les Mouettes) et de bus (R'bus) qui sont présents sur l'ensemble de l'agglomération.

La société de transport est Transdev Rochefort Océan.

Sur les 23 lignes de cars que compte le département, 2 traversent la commune. Elles permettent de relier Rochefort à Saintes et St Jean d'Angély, en s'arrêtant dans des communes intermédiaires, dont Tonnay-Charente. Cette offre est une alternative à la voiture pour se rendre dans les grandes villes du département.

Le réseau de bus de ville « R'Bus » dispose également de 2 lignes sur la commune. La ligne A, ligne principale sur la commune dessert les principaux quartiers d'habitation et équipements collectifs de la zone agglomérée de la commune. La ligne H relie notamment les villages de Champservé-le-Haut et de La Noue à Rochefort, le matin et le soir.

Le réseau de transport collectif R'Bus est ouvert à tous les usagers commerciaux, il n'existe pas de tarification scolaire mais un abonnement moins de 26 ans.

Un Plan Global de Déplacement est en cours d'élaboration et permettra d'apporter des recommandations ou prescriptions en terme de mobilité.

Pour les liaisons bus il n'est pas nécessaire de prévoir des emprises complémentaires, ni ER ni zonage particulier. Il faudra peut-être à terme programmer des travaux d'aménagements ponctuels pour les arrêts ou manœuvres des bus.

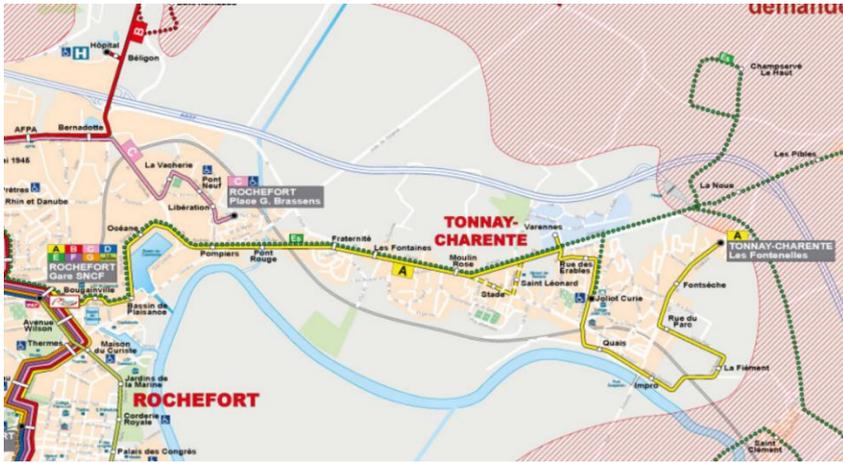
Le transport à la demande (TAD)

En complément au réseau R'Bus, un service de transport à la demande mis en place dans certaines communes de la Communauté d'Agglomération peu ou mal desservies par les lignes de bus : TIC TAD. Pour Tonnay-Charente, il couvre les hameaux situés au nord de l'autoroute A837. Il permet, sur simple appel de se rendre à Rochefort ou à Tonnay - Charente.

Pour le trajet « Aller », un véhicule prend en charge le particulier devant son domicile à la date et l'heure convenue lors de la réservation. Il le dépose au retour à un arrêt de proximité (la Varenne).



Le réseau « Les Mouettes »



Extrait du réseau "R'Bus

La desserte ferroviaire

La commune est aussi desservie par le réseau ferré. La ligne 15 relie Saintes à la Rochelle via Tonnay-Charente : 8 allers-retours.

L'ancienne gare ferroviaire, fait aujourd'hui place à une halte ferroviaire.

Cependant la commune souhaiterait développer ce réseau puisqu'il contribue à limiter l'utilisation de la voiture notamment au sein de l'agglomération et peut être une alternative au problème de saturation de la RD 137. La durée du trajet en train est de plus attractive, puisqu'il se réduit à **six minutes**.

Une demande de déplacement de la halte ferroviaire au sud du centre Richard a été faite par la municipalité auprès de la SNCF.

Dans le SCoT en révision, il est inscrit un intérêt à accroître le niveau d'offre de la halte TER ce qui est en concordance avec le projet de la commune de déplacer la halte.

VI.6. Les déplacements « doux » et alternatifs

La commune de Charente possède environ 83 kilomètres de voirie composée de chemin ruraux, voies communales, routes interurbaines communales et départementales et le passage de l'A831.

Dans le centre-ville, relié directement aux voies les plus importantes, se développe tout un réseau de voies étroites à caractère de venelles urbaines ou de route de campagne.

Le centre-ville se pratique très bien à vélo ou à pied. Pour faciliter la pratique du vélo et les déplacements doux, une grande partie du centre urbain de la ville est classé en Zone 30. Cela permet de partager les voies urbaines permettant de circuler entre les quartiers à pied ou à vélo avec moins de risques liés à la vitesse des voitures. La commune a lancé en 2015 une campagne de sensibilisation aux éco-gestes avec une action de promotion de l'usage des déplacements doux en ville afin de remettre en question les habitants sur l'utilisation de la voiture pour les courts trajets. "A vélo ou à pied, vivons mieux à Tonnay!"

Depuis 2017, la compétence vélotourisme a été prise entièrement par la CARO afin de développer des véloroutes touristiques au sein du territoire Rochefort Océan. Ainsi en mars 2018, la CARO a engagé un Plan Vélo pour favoriser le vélotourisme pour les touristes et le tourisme de loisirs pour les habitants (les déplacements doux utilitaires et développer le tourisme de nature et de loisirs).

Aujourd'hui, la commune est traversée par deux véloroutes, la Vélodyssée et la Flowvélo, qui empreint le même itinéraire et parcourent la commune d'ouest en est en passant par le centre-ville et les quais.

Des aménagements ont été réalisés sur l'avenue du Général De Gaulle et sur les quais pour sécuriser le passage des cyclistes.

** La Vélodyssée traverse la Charente-Maritime, elle relie le Pont du Brault dans le marais poitevin aux rives de l'estuaire de la Gironde à Royan, traversant 31 communes. Elle emprunte certains itinéraires déjà réalisés dont trois voies vertes : le canal de Marans-La Rochelle, Cabariot-Bellevue et la forêt de la Coubre. La liste de tous les itinéraires est consultable sur le site internet de l'association AF3V.*

La CA Rochefort Océan a également mis en place des boucles cyclables touristiques sur son territoire. L'une d'entre elle, la n°9, parcourt la commune de Tonnay-Charente.

La commune et la CARO envisage la construction d'une nouvelle Médiathèque / Ludothèque avec notamment un tiers-lieux qui sera dédié à l'accueil vélo (consigne, réparation, stationnement, point d'eau, etc...) pour les habitants et les cyclotouristes.

De plus, l'agglomération à développer une carte des déplacements doux sur le territoire en proposant, en plus des vélos-routes touristiques, des parcours fléchés dans tout le territoire. La commune de Tonnay-Charente est concerné par le parcours 8 qui est composé de chemin ruraux, de voies communales et départementales.

Afin d'améliorer les déplacements entre la zone rurale au Nord de l'A831 et la peripherie urbaine au Sud, la commune va engagée un réflexion pour la traversée de la RD 137 pour reconnecté les déplacements doux entre les 2 zones. A ce titre et au profit de la révision du PLU, la commune a proposée des emplacements réservés cyclable autour du rond-point de l'échangeur de l'A831 afin de sécuriser et améliorer la circulation piétonne et cycliste pour traverser la RD137 et reconnecté la ville et la campagne ainsi qu'un emplacement réservé entre Chateauroux et Puyssoteau pour une continuité de déplacement en campagne plus sécurisé.

Le stationnement vélos sont toujours prévus aux abords ou dans les batiments publics: (écoles, gymnase, stade, mairie et autres établissement recevant du public...). La commune compte environ 40 places de stationnement vélos sur la voie publique mais aussi dans des zones privées (ZAC de la Varenne, environ 30 places). Ce chiffre n'est pas suffisant, il manque encore aujourd'hui des arceaux ou des points de stationnement vélos en centre-ville, sur les quais et au Parc de la Varenne. La commune engagera une étude pour améliorer la circulation douce dans la commune et des stationnements à développer.

Enfin, l'objectif d'installation d'un fluviobus entre Tonnay-Charente et Rochefort a été inscrit dans le PADD du ScoT de la CARO comme volonté de favoriser les déplacements intercommunaux par le fleuve.

En lien avec le stationnement, l'accueil des vélotouristes est programmé à l'ancien camping, avec un projet de services de consignes.

Cependant à l'échelle de la commune, la voirie est pour l'instant utilisée et aménagée presque exclusivement pour la voiture. Le partage de la voirie ne concerne que certains axes sur lesquels il est possible de circuler en toute sécurité.

Il ne s'agit pas d'un réseau complet et bien identifié.

En fin de piste les cyclistes doivent réintégrer les voies routières ce qui n'est pas confortable et sécurisant.

Les transitions voies vélos / routes sont toujours difficiles à traiter. De plus les voies étroites dont le gabarit ne permet pas de diviser les circulations sont nombreuses.

Pour inciter le développement des déplacements à vélos (ou à pieds, ...) il faut anticiper leur place dans les aménagements urbains et au sein des futurs projets résidentiels d'ensemble, mais aussi **relier les quartiers d'habitats aux différentes centralités et fonctionnalités urbaines.**

La commune inscrit des réserves (ER) pour pistes cyclables et des OAP intégrant des liaisons douces au PLU révisé.

Par ailleurs la commune recherche des possibilités :

- de renforcer les liaisons bus

- d'établir des liaisons douces

entre ces écarts et le centre-Ville, voire Champservé et la Varenne (Zone Commerciale).

A ce jour les tracés et emprises de liaisons douces ne sont pas connus précisément, le PLU ne peut pas inscrire d'emprises précises.

Un cahier des charges a été lancé pour étudier les circuits (lancement courant 2021).

Les actions du Département de la Charente Maritime :

Les actions citées ne concernent que le vélotourisme, ces actions sont complétées par le Schéma Régional.

Source : Conseil départemental, 2019

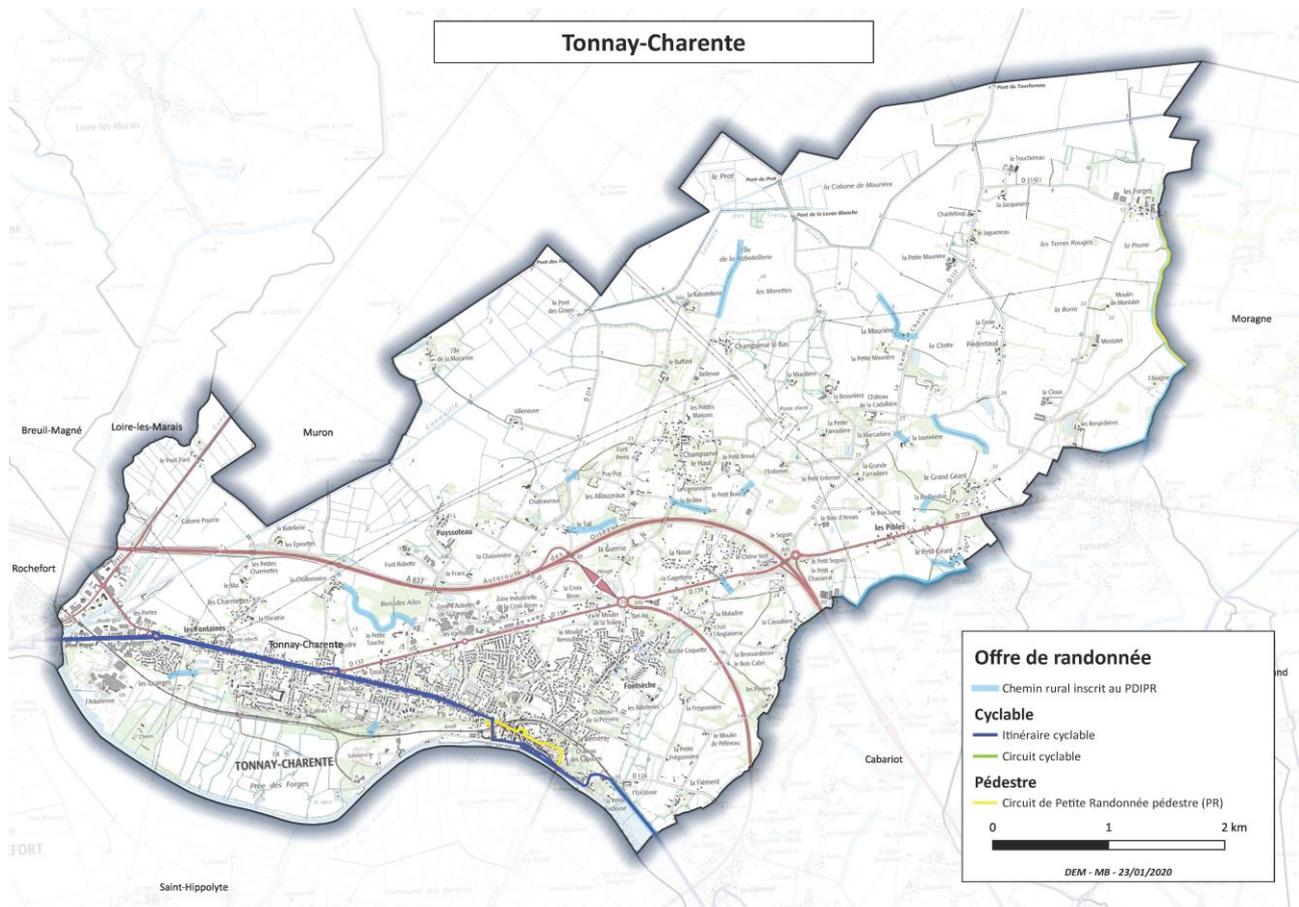
- Concernant les Cheminements

Concernant les cheminements, depuis plus de 20 ans, le Département est engagé dans une politique dynamique de randonnée cyclable et pédestre permettant de mailler l'ensemble du département, de valoriser les modes doux de déplacement et de développer son attractivité touristique. 4000 kilomètres pédestres et 4500 kilomètres cyclables sont recensés dans le département. Le Département établit un Schéma Départemental des Véloroutes, Voies Vertes et Randonnée dont l'un des objectifs est de développer à l'échelon intercommunal des boucles pédestres et cyclables en proposant des circuits de qualité qui devront suivre des critères techniques. Ces boucles seront créées par les Intercommunalités, financées par le Département et promues par le biais d'un site Internet départemental dédié aux véloroutes, voies vertes et à la randonnée.

Dans le cadre du Schéma départemental, le Département porte les véloroutes, voies vertes inscrites au Schéma National des Véloroutes et Voies Vertes. La Charente-Maritime est localisée à un carrefour de l'itinérance, elle compte 2 Eurvelo d'intérêt européen : N°1 Véلودyssée, N°3 Scandibérique, 3 véloroutes d'intérêt national : N°43 Vélo Francette, N°80 Canal des 2 Mers à vélo, N°92 la Flow Vélo, le long de la Charente ainsi que 3 itinéraires d'intérêt départemental : les Rives de Boutonne, le Cheminement littoral des falaises des Pertuis breton, les Chemins de la Seudre.

Charentes Tourisme valorise cette offre cyclable et développe le label national Accueil Vélo auprès des hébergeurs, des sites touristiques et des loueurs de vélos, ce qui engendre des retombées économiques conséquentes dans les territoires ruraux.

Les circuits de randonnée PDIPR



Source : conseil départemental 17, janvier 2020

VI.7. Le stationnement – inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités

Extrait de l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme :

Le diagnostic « établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ».

Tonnay-Charente dispose de nombreuses aires de stationnement : près de certains équipements collectifs (notamment le complexe scolaire de Plaisance) et en limite de centre-ville, dans les quartiers résidentiels et dans les zones d'activités.

Ces espaces sont généralement bitumés et peuvent avoir des usages mixtes (terrain de pétanque, par exemple).

Dans le centre-ville, les quais font actuellement office d'espace de stationnement principal avec 98 places.

Les autres places de stationnement dans le centre ancien sont le résultat d'aménagements de voies.

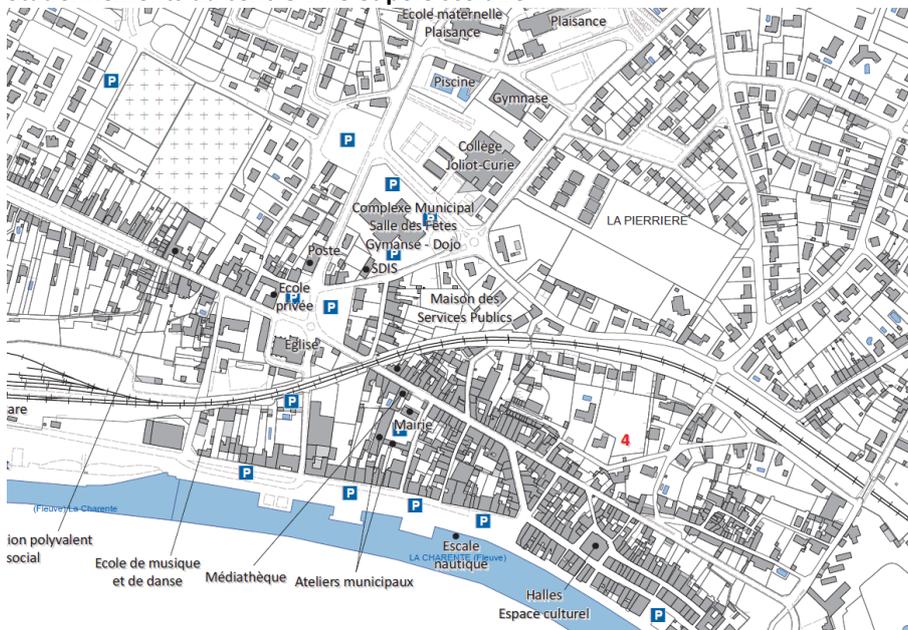
Les espaces en creux pouvant être en partie utilisés pour le stationnement sont rares dans le tissu ancien ce qui a contraint les gestionnaires de l'espace à utiliser des espaces publics de qualité dont l'usage pourrait être autre (abords des halles).

Cependant, afin d'accompagner les commerces du centre pour les aider à rester le plus attractif possible, le choix de trouver le plus de places de stationnement s'est imposé à la municipalité.

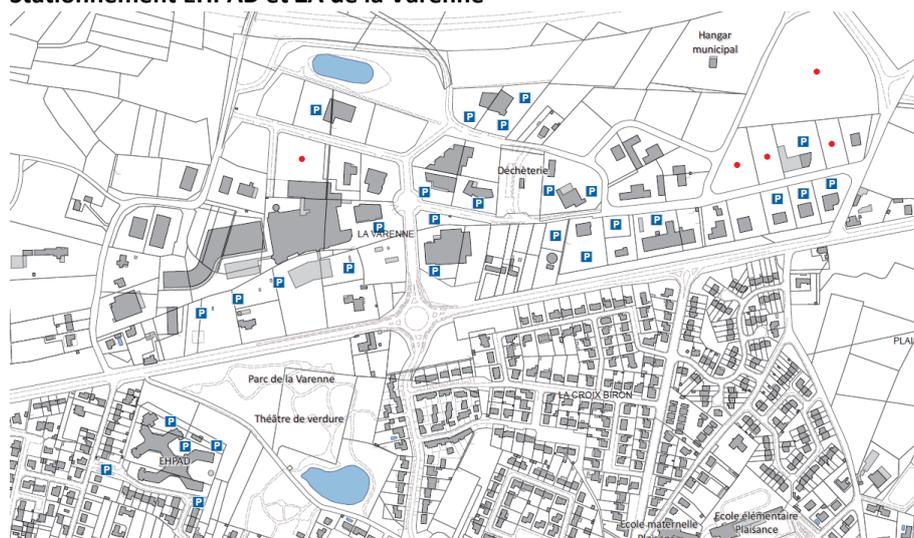
La commune réfléchit à des possibilités de requalification et aménagement d'espaces de stationnement :

- Sur les quais, dans le cadre de la requalification des quais,
- Sur des poches de stationnement : exemple du parking mairie/CTM : le déplacement du CTM, de la médiathèque, l'actuel parking peu fonctionnel, saturé, va faire l'objet d'un réaménagement
- L'acquisition de parcelles et ou/bâtiment par la ville (ex hangar arrière quais) va permettre de déployer des espaces ou « poches » de stationnement intégrées et fonctionnelles

Stationnements du centre-ville et pôle scolaire



Stationnement EHPAD et ZA de la Varenne



Parcs de stationnement :

- Dans le centre-ville : 670 places
- Dans les villages de La Noue et de Champservé le Haut : 162 places
- Parking halte ferroviaires : 12 places
- Parkings péage : 47 places

Il n'existe pas de parcs dédiés aux véhicules hybrides ou électriques.

Inventaire des capacités de stationnement

- **881 places voitures hors ZA et quartiers résidentiels périphériques**
- **40 places vélos**

Demandes/ besoins identifiés :

- requalification/confortement des stationnements en centre-ville
- Aménagement parkings : aires de covoiturage

VI.8. Les aires de covoiturage

En 2018 il existait 5 aires de covoiturage (département) sur le territoire CARO. Le département envisage l'aménagement d'une nouvelle aire de covoiturage en extension du parking de la gare de péage sur Tonny-Charente.

Par ailleurs il existe des parkings qui jouent le rôle « informel » d'aire de covoiturage : parkings publics, dans les zones d'activités, aux abords de l'échangeur autoroutier...).

Pour faciliter le développement de la pratique du covoiturage, le Conseil départemental de la Charente-Maritime a lancé la réalisation d'un schéma départemental des aires de covoiturage et un site Internet dédié. 50 aires ont déjà été mises en service dans le département.

Les réflexions et projets relatifs à la pratique du covoiturage ont été pris en compte dans le cadre de la révision du PLU, notamment les projets départementaux (projet d'aire aux bords du parking de la gare de péage A837).

Depuis la Loi d'Orientation des Mobilités, la CARO doit organiser ou contribuer à son développement au sein du territoire. La CARO devra être associée aux projets de covoiturage.

VI.9. L'accessibilité des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées concernant l'accessibilité au cadre bâti, aux transports et aux nouvelles technologies, apporte des évolutions fondamentales pour répondre aux attentes des personnes en situation de handicap notamment en termes d'accès à l'emploi, à l'éducation, à la santé, aux lieux publics...

Depuis de nombreuses années, la commune a déployé des moyens pour aménager une grande partie du territoire communal dans le but de garantir une intégration effective des personnes en situation de handicap et faire de l'égalité des chances une réalité.

La loi ELAN a introduit une modification de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme dans son article L.101-2 :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

(...)

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Le bilan 2020 sur les modalités d'accessibilité aux établissements communaux, scolaires, sites sportifs, de santé, commerces et services, parkings, places parkings PMR arrêt de bus est annexé au présent rapport de présentation.

DEPLACEMENTS ET MOBILITES - SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES

DEPLACEMENTS ET MOBILITES
SYNTHESE

La commune est caractérisée par :

- Une desserte autoroutière (A837) avec échangeur
- Une desserte en RD qui assurent des liens vers les pôles de La Rochelle, Saintes, Surgères-St Jean d'Angély
- Des avenues (traverses) et un centre-ville marqués par de forts trafics VL et PL, engendrant de fortes nuisances et des problèmes de sécurité (circulation, abords des écoles, ..)
 - Un trafic PL contraignant et nuisant sur les avenues et dans le centre-ville qui pourrait être réduit par :*
 - La gratuité de l'A837, de Tonnay-Charente à la RD 911, permettant de rejoindre Rochefort.
 - l'aménagement d'une voie portuaire (PL) le long de l'actuelle voie ferrée
- Une desserte ferroviaire insuffisante pour assurer le transport d'actifs ou de scolaires notamment depuis et vers Rochefort et Saintes
- Un réseau de transport en commun en évolution, pour tenir compte des quartiers résidentiels récents et des flux liés aux scolaires vers Rochefort)
- Des conditions de stationnement satisfaisantes quantitativement mais à requalifier
- Des circuits doux, piétons et vélos à renforcer, sécuriser, mieux connecter

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

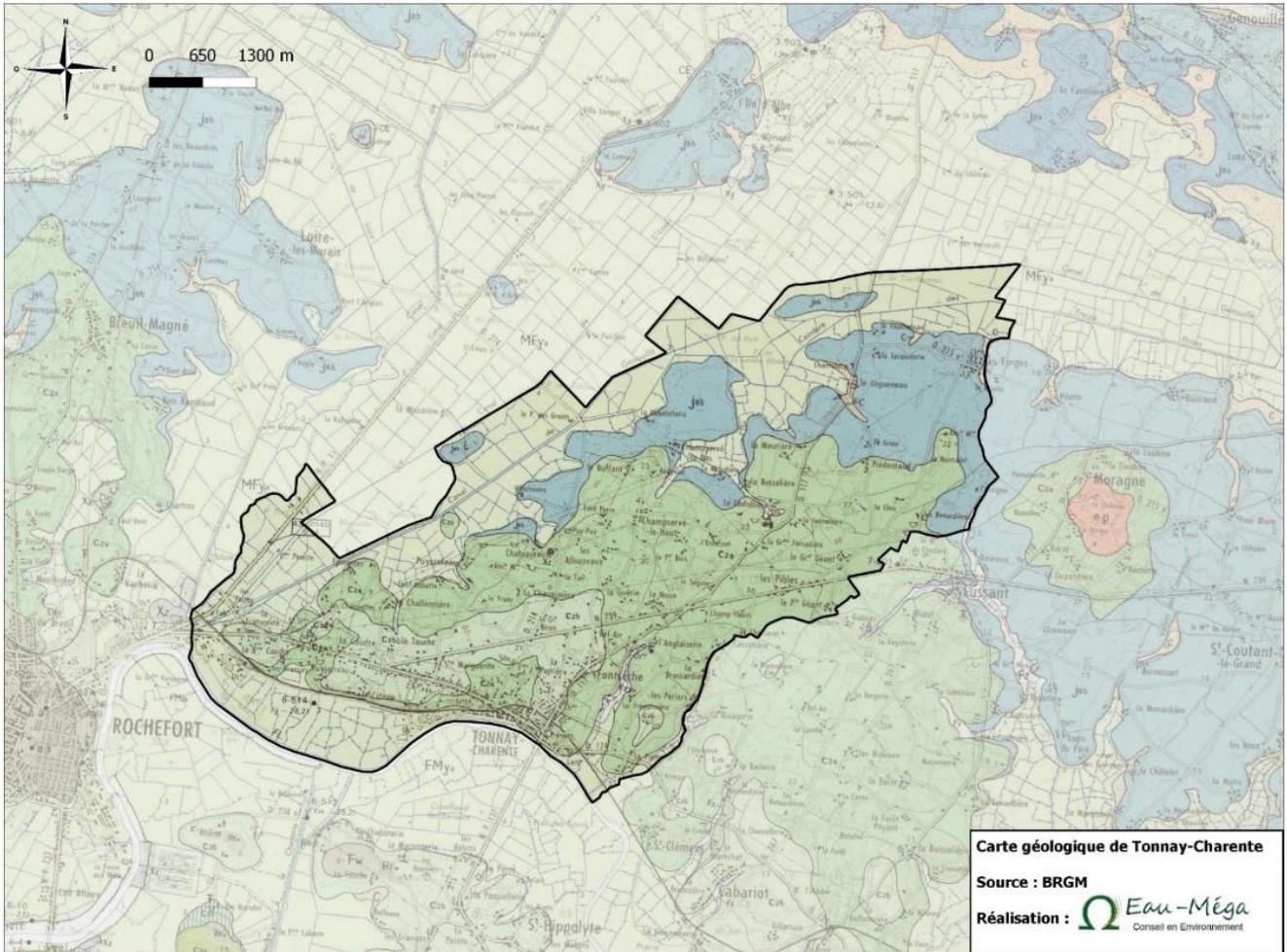
B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-ville aggloméré

- ✓ **Maîtriser l'étalement urbain et les déplacements « tout voiture », respecter les objectifs du développement durable, notamment la prise en compte des moyens de transport et la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile**
- ✓ **Créer des liaisons routières inter quartiers pour structurer et hiérarchiser les réseaux**
- ✓ **Anticiper les développements possibles de l'urbanisation à long terme, avec l'ouverture pour une liaison structurante inter quartiers Est-Ouest, depuis la zone de la Touche vers La Vigerie, en s'appuyant sur les axes d'organisation des quartiers existants, en cours d'aménagement et à venir**
- ✓ **Créer une voie de desserte portuaire le long de la ligne ferroviaire pour la desserte des entreprises situées dans l'anse de la Charente. Cette voie sera exclusivement dédiée au trafic de poids lourds qui transitent actuellement par le centre-ville et posent des problèmes de sécurité (et autres véhicules professionnels travaillant sur le port)**
- ✓ **Veiller à ce que les opérations d'ensemble comprennent la création d'espaces publics utiles et la mise en place de liaisons douces**
- ✓ **Renforcer le lien entre le centre-ville et la gare**
- ✓ **Prendre en compte l'aménagement potentiel à moyen long terme, d'un axe routier structurant potentiel connectant le pôle CARO/sud La Rochelle à la Vendée (fuseau d'étude A831)**
- ✓ **Intégrer le développement potentiel d'un transport fluvial entre Tonnay-Charente et Rochefort**

TOME II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. Le milieu physique

I.1. La géologie

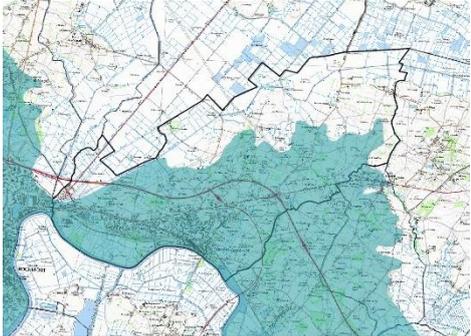


J8b	Calcaires argileux et marnes à <i>Exogyra virgula</i>	Aléa remontées de nappes très hétérogène Pas d'aléa retrait/gonflement des argiles
C2a	Sables, grès et argiles	Aléa remontées de nappes globalement faible Présente un aléa retrait/gonflement des argiles fort
C2b	Calcaires à Rudistes et Alvéolines	Aléa remontées de nappes globalement faible Présente un aléa retrait/gonflement des argiles moyen
FMya	Alluvions flandriennes (bri bleu) d'origine laguno-marine	Terrain propices aux zones humides Plus sensible à l'aléa remontées de nappes
C	Colluvions : agriles, débris calcaires, limons	Présente un aléa retrait/gonflement des argiles moyen

I.2. L'Hydrogéologie

A. Aquifères

La commune de Tonnay-Charente se situe au droit de trois aquifères. Ces aquifères sont les suivants :

113 Aunis/Charente Nord	
Epaisseur	50 m
Lithologie du réservoir	Calcaires marneux, localement calcaires oolithiques ou récifaux
Productivité	Environ 70 m ³ /h
Sensibilité	Vulnérabilité et teneurs en nitrates élevées
Usage	AEP, agricole
	
115a2 Cognacais/Cénomaniens Nord Charente	
Epaisseur	30 à 50 m
Lithologie du réservoir	Sables fins, argiles, grès et calcaires
Productivité	En moyenne 40 m ³ /h et maximum 200 m ³ /h
Sensibilité	Fortes teneurs en nitrates
Usage	AEP, agricole
	
116a2 Saintonge/Cénomaniens entre Charente et Seudre	
Epaisseur	10 m
Lithologie du réservoir	Sables fins, argile, grès et calcaires
Productivité	40 à 200 m ³ /h
Sensibilité	Teneurs en nitrates élevées
Usage	AEP
	

B. Masses d'eau souterraines

La commune de Tonnay-Charente est concernée par 6 masses d'eau souterraines.

Le bon état d'une eau souterraine est l'état atteint par une masse d'eau souterraine lorsque son état quantitatif et son état chimique sont au moins "bons".

- Le bon état quantitatif d'une eau souterraine est atteint lorsque les prélèvements ne dépassent pas la capacité de renouvellement de la ressource disponible
- L'état chimique est bon lorsque les concentrations en polluants dues aux activités humaines ne dépassent pas les normes et valeurs seuils, lorsqu'elles n'entravent pas l'atteinte des objectifs fixés pour les masses d'eaux de surface alimentées par les eaux souterraines considérées et lorsqu'il n'est constaté aucune intrusion d'eau salée due aux activités humaines.

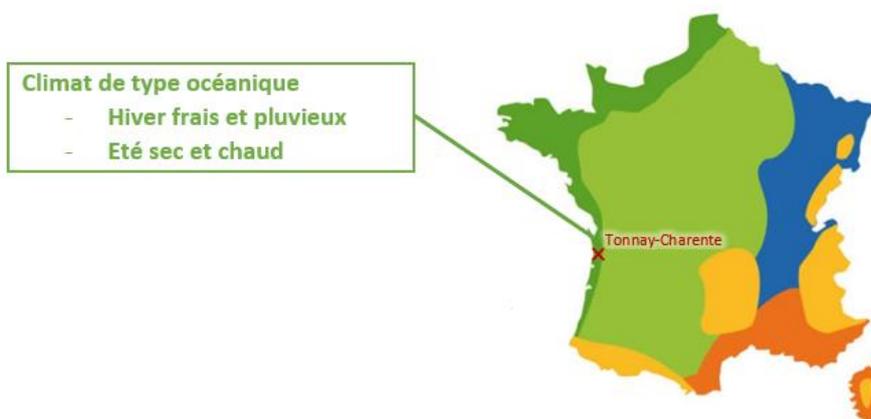
Etat écologique
Bon
Médiocre

Etat chimique
Bon
Pas bon

Le tableau suivant présente l'état des masses d'eau et les objectifs à atteindre dans le cadre du SDAGE 2016-2021.

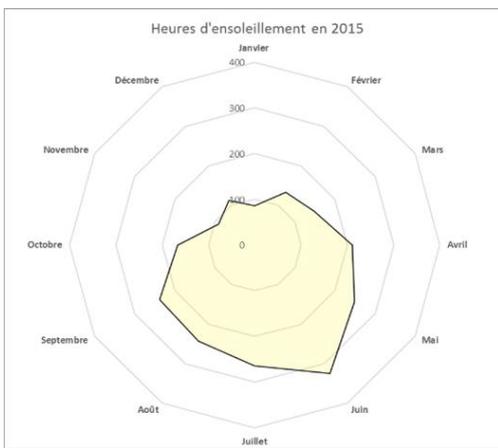
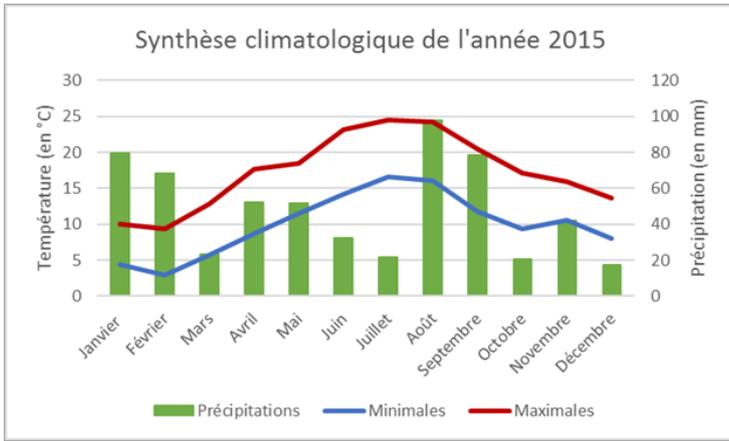
	Objectif de bon état quantitatif et raison de l'exemption	Objectif de bon état chimique et raison de l'exemption
FRFG015 - Calcaires du jurassique supérieur du bassin-versant de la Boutonnes	2027 Déséquilibre quantitatif	2027 Nitrates
FRFG027 – Alluvions fluvio-marines des marais de Rochefort, de Brouage et Seudre aval	2015	2015
FRFG064 – Calcaires du jurassique supérieur des bassins-versant de la Devise et des côtiers charentais	2021 Déséquilibre quantitatif	2027 Nitrates
FRFG075 – Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomannien/cénomannien captif Nord-aquitain	2015	2015
FRFG076 – Calcaires, grés et sables de l'infra-cénomannien/cénomannien libre	2015	2027 Nitrates, pesticides
FRFG078 – Sables, grés, calcaires et dolomies de l'infra-toarcien	2015	2027 Nitrates

I.3. Le climat



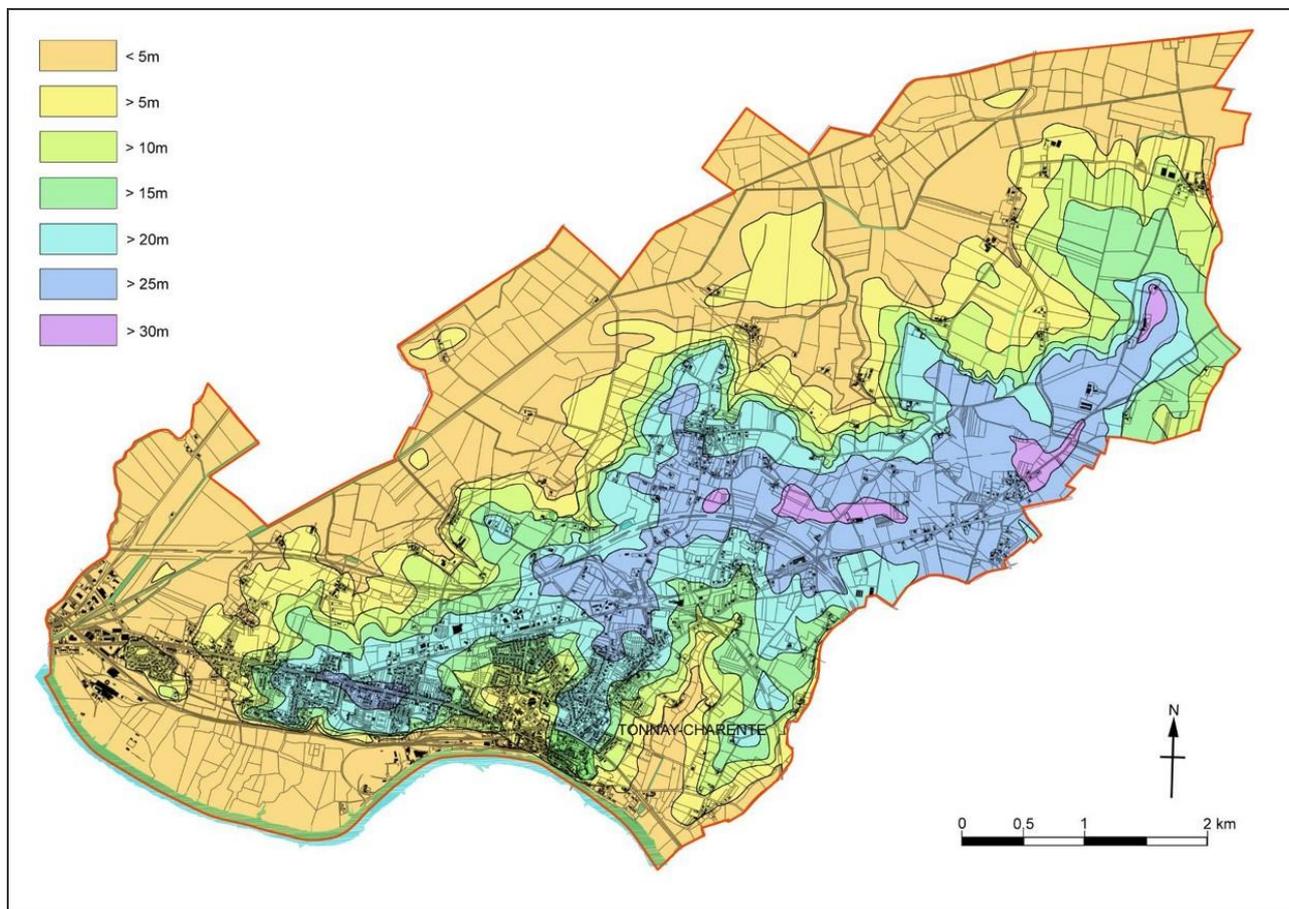
Les données météorologiques présentées sont issues de la station METEO-FRANCE de Saint-Agnant (Indicatif N° 17308001).

Le climat de la Charente-Maritime est océanique et la durée d'ensoleillement est comparable avec celle rencontrée dans le Sud-Est de la France avec 2 300 heures/an. La température dépasse les 30°C cinq fois par an en moyenne contre trois fois à Nice. Tout ceci contribue à faire du littoral du département l'exception de la façade atlantique.



I.4. Le relief

Amplitude d'environ 25 m entre le nord, territoire de marais et le sud est, territoire de la plaine du nord de Saintonge ou plateau.

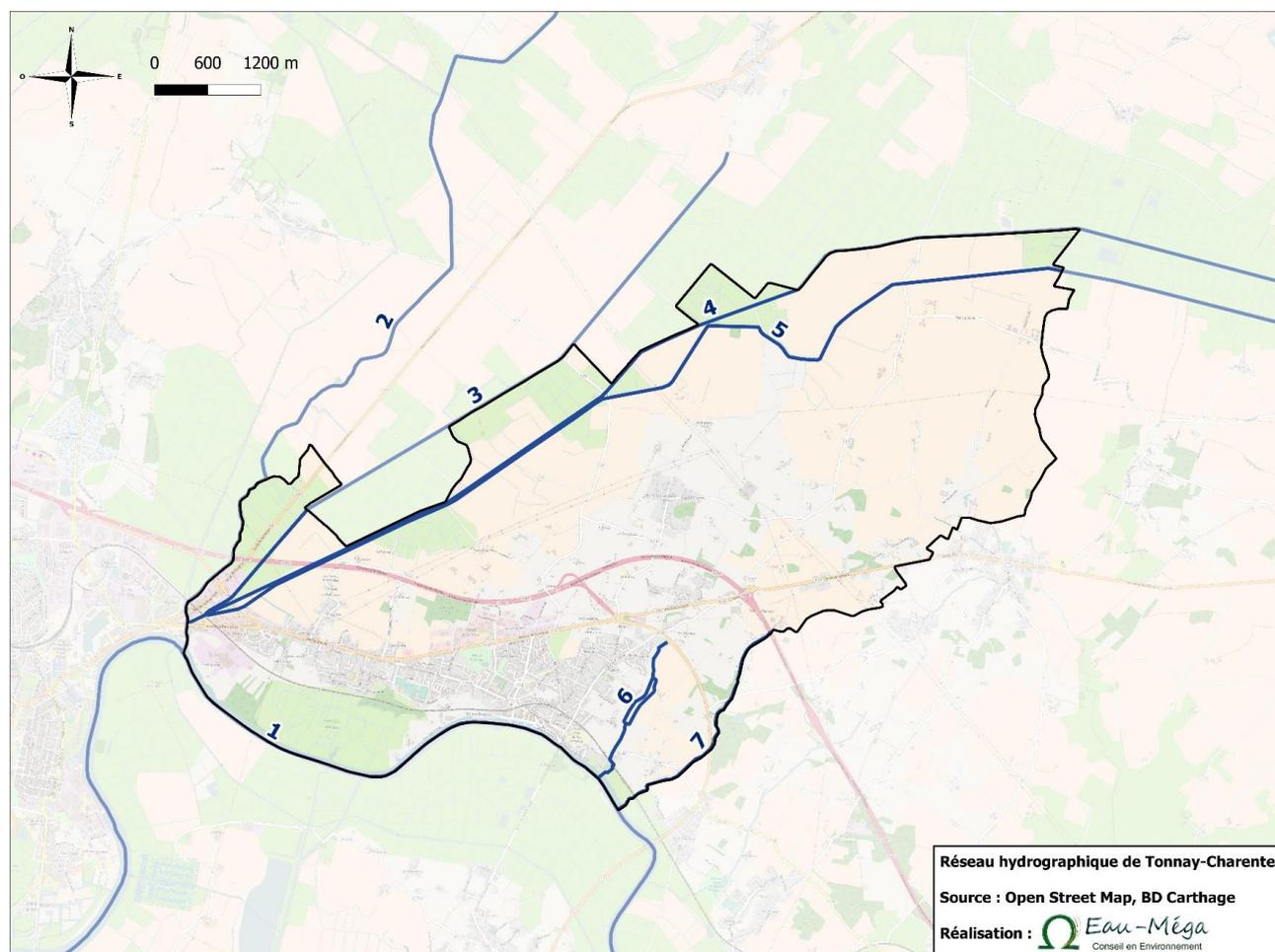


I.5. L'hydrographie

La commune de Tonnay-Charente se situe au sein du bassin versant de la Charente. La Charente constitue le squelette du réseau hydrographique de la commune en formant la limite communale Sud. Le canal de la Daurade rejoint la Charente à l'Ouest de la commune. Juste en amont, le canal de la Daurade est rejoint par 4 autres canaux : le canal de Saint-Louis, le canal de Genouillé et le canal de ceinture des Treize Prises. Ces canaux traversent la partie Sud du marais de Rochefort qui se situe au Nord de la commune.

Au Sud, deux petits cours d'eau prenant leur source sur la commune s'écoulent vers le Sud pour rejoindre la Charente. Il s'agit du Chasserat et d'un cours d'eau sans toponyme.

	Nom du cours d'eau	Source	Exutoire	Remarques
1	Charente	Chéronnac (295 m)	Port-des-Barques (0 m)	Marque la limite communale au Sud
2	Canal de la Daurade	Alimenté par le canal de Charras	Canal de Genouillé (4 m)	Marque la limite communale à l'Ouest
3	Canal de Saint-Louis	Fontaine Sainte-Gallery (5 m)	Canal de Genouillé (4 m)	
4	Canal de Genouillé	Le Petit Fougerolle (10 m)	Charente (1 m)	Marque une partie de la limite communale Ouest
5	Ceinture des Treize Prises	Nolon (5 m)	Canal de Genouillé (4 m)	
6	-	La Maladrie (13 m)	Charente (1 m)	
7	Chasserat	Chasserat (22 m)	Charente (1 m)	Marque une partie de la limite communale Sud-Est



La DCE définit le "bon état" d'une masse d'eau de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins bons.

- L'état écologique d'une masse d'eau de surface résulte de l'appréciation de la structure et du fonctionnement des écosystèmes aquatiques associés à cette masse d'eau. Il est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (espèces végétales et animales), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (par exemple les indices invertébrés ou poissons en cours d'eau). Pour chaque type de masse de d'eau (par exemple : petit cours d'eau de montagne, lac peu profond de plaine, côte vaseuse...), il se caractérise par un écart aux « conditions de référence » de ce type, qui est désigné par l'une des cinq classes suivantes : très bon, bon, moyen, médiocre et mauvais. Les conditions de référence d'un type de masse d'eau sont les conditions représentatives d'une eau de surface de ce type, pas ou très peu influencée par l'activité humaine.
- L'état chimique d'une masse d'eau de surface est déterminé au regard du respect des normes de qualité environnementales (NQE) par le biais de valeurs seuils. Deux classes sont définies : bon (respect) et pas bon (non-respect). 41 substances sont contrôlées : 8 substances dites dangereuses (annexe IX de la DCE) et 33 substances prioritaires (annexe X de la DCE).



Sur la commune de Tonnay-Charente, seule la Charente fait l'objet d'une masse d'eau. Il s'agit d'une masse d'eau de transition.

FRFT01 – Estuaire Charente	
Etat écologique	Bon
Etat chimique	Bon
Pressions	Altérations hydromorphologiques et régulations des écoulements

1.6. Les zones humides

Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les **zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval**. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide **peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que les lits majeurs des cours d'eau**.

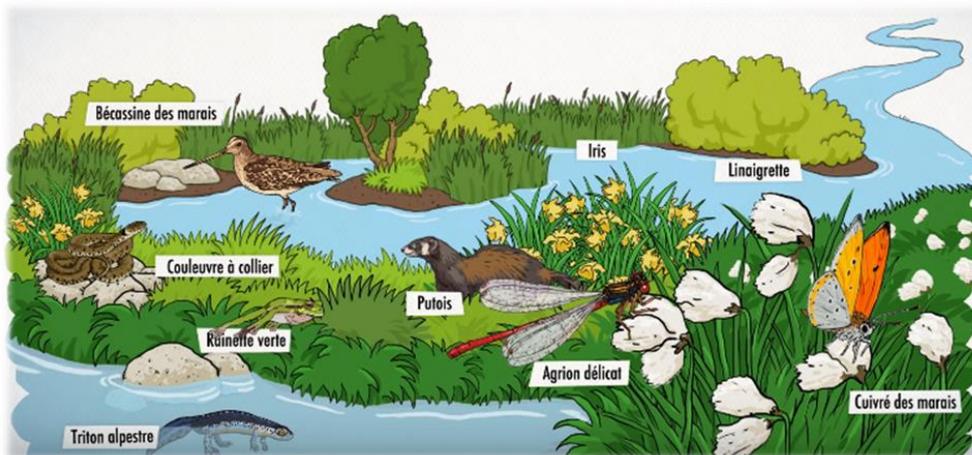
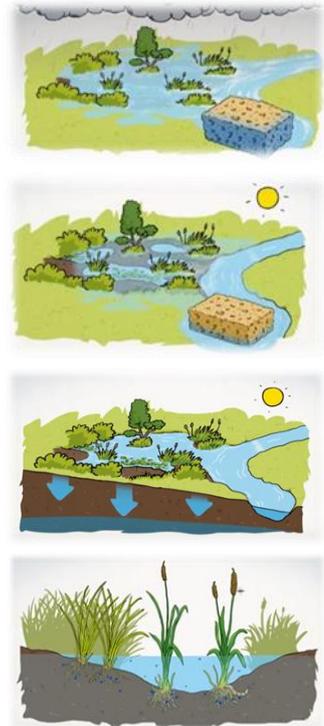
Certaines zones humides peuvent jouer un **rôle naturel de soutien des débits d'étiage** lorsqu'elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.

La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.

Les flux hydriques sont **chargés en nutriments d'origine agricole et domestique** et parfois de micropolluants. Les zones humides agissent comme des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux.

Les matières en suspension, mobilisées par l'érosion, sont transportées par les eaux de ruissellement et les cours d'eau lors des épisodes pluvieux ou des crues. Lors de la traversée d'une zone humide, la sédimentation provoque la rétention d'une partie des matières en suspension. Ce processus naturel est **à l'origine de la fertilisation des zones inondables puis du développement des milieux pionniers**. Il joue un rôle essentiel dans la régénération des zones humides mais induit à terme le comblement de certains milieux (lacs, marais, étangs). Cette fonction d'interception des matières en suspension contribue à **réduire les effets néfastes d'une surcharge des eaux tant pour le fonctionnement écologique des écosystèmes aquatiques que pour les divers usages de l'eau**. En outre, elle **favorise l'interception et le stockage de divers éléments polluants associés aux particules**.

Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi **un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié**. On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.

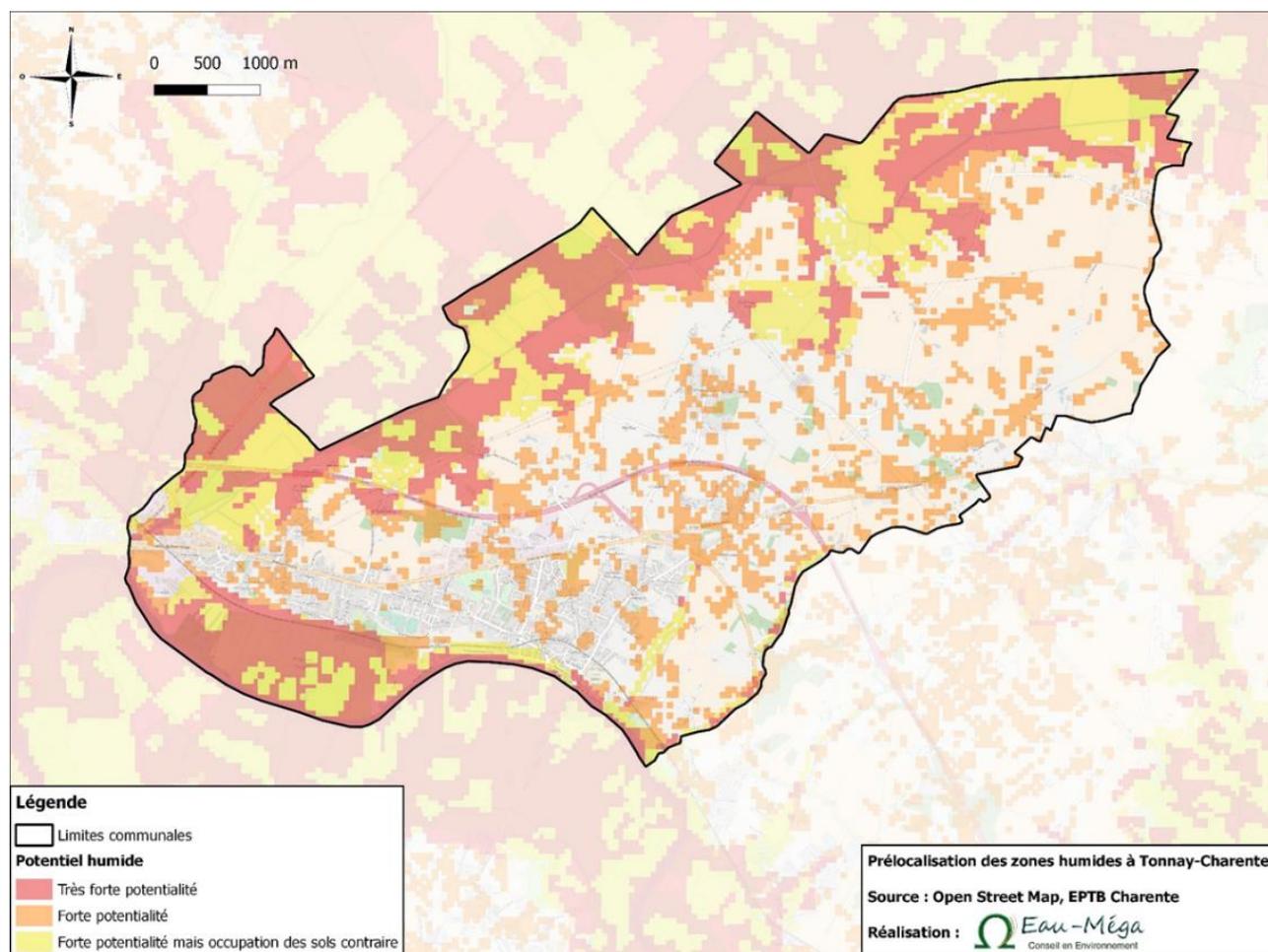


En 2007, une étude de pré-localisation des zones humides potentielles du bassin versant de la Charente a été entreprise par l'Institution interdépartementale pour l'Aménagement du fleuve Charente.

Cet inventaire n'a pas pour vocation à être exhaustif ou à avoir une quelconque valeur juridique.

Il permet uniquement d'indiquer une potentielle présence de zone humide. Les informations doivent être vérifiées sur le terrain en cas de nécessité.

La réalisation de cette pré-localisation est basée uniquement sur des données existantes : SCAN 25 et orthophoto, Base de données Done Sol, Indice de Beven Kirby, BD Alti, BD Carthage, zones inondables, Occupation du sol. Il s'agit d'une pré-localisation qui n'a pas fait l'objet de vérification sur le terrain.

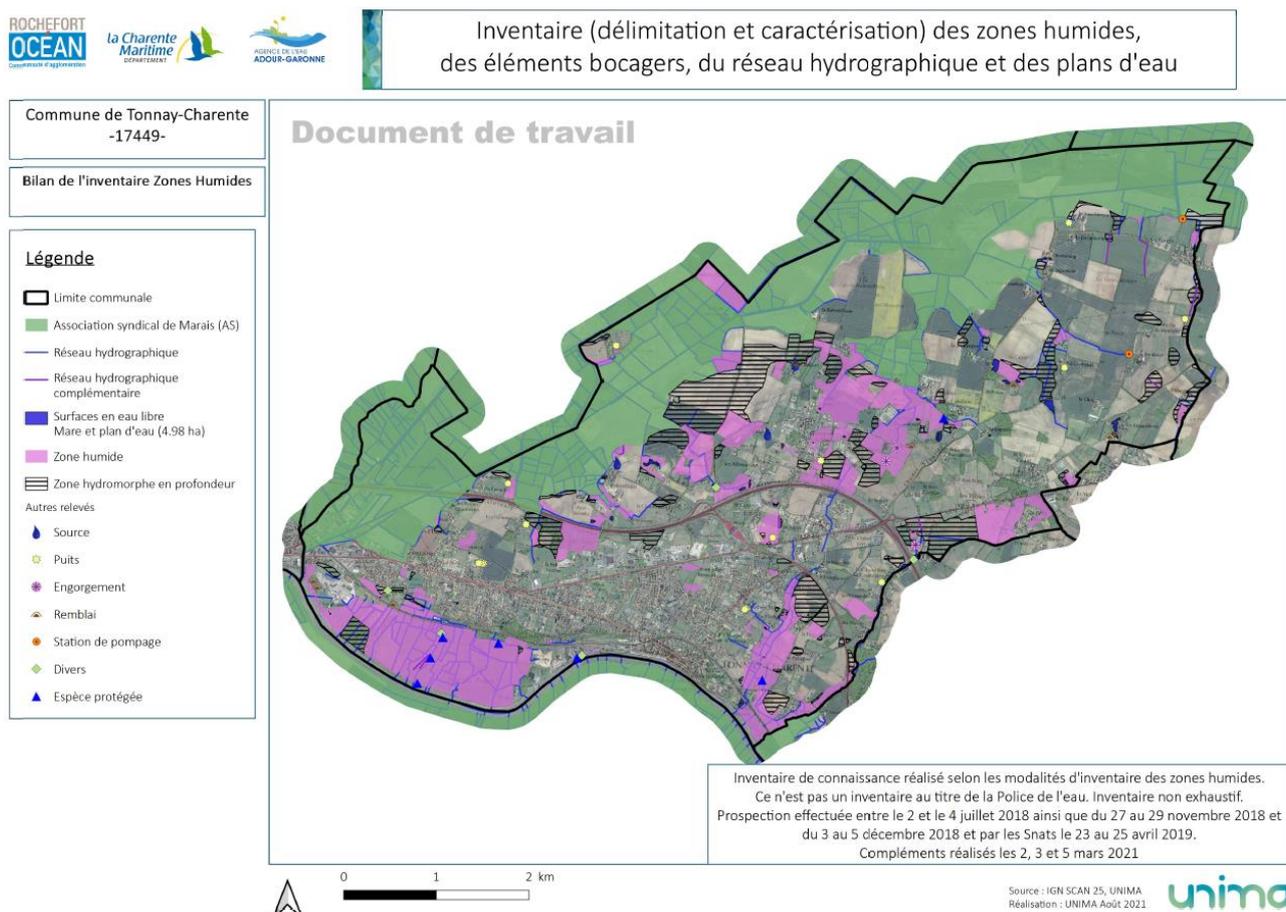


La CARO a lancé en juillet 2018, une étude d'inventaire des zones humides sur l'ensemble des communes de son territoire.

Cet inventaire a fait l'objet d'une consultation et a été validé mi 2021, après l'arrêt du PLU (03/2020).

Comme demandé par les services de l'Etat, l'inventaire a été intégré au PLU révisé dans sa version approuvée : trame réglementaire au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, règlement écrit complété adapté.

La carte suivante permet de localiser les différentes zones humides.



II. Le milieu naturel

II.1. Les zones réglementaires : Zones Natura 2000

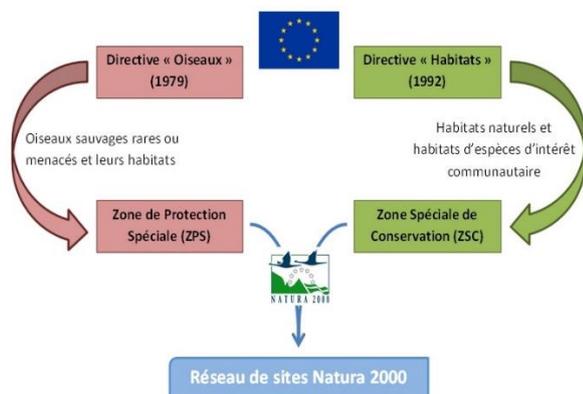
Natura 2000 est un réseau écologique européen, regroupant l'ensemble des espaces naturels désignés en application des directives européennes « Oiseaux » et « Habitats ». Il s'agit de favoriser une gestion concertée entre les acteurs intervenants sur ces espaces pour concilier les exigences écologiques avec les activités économiques, sociales et culturelles.

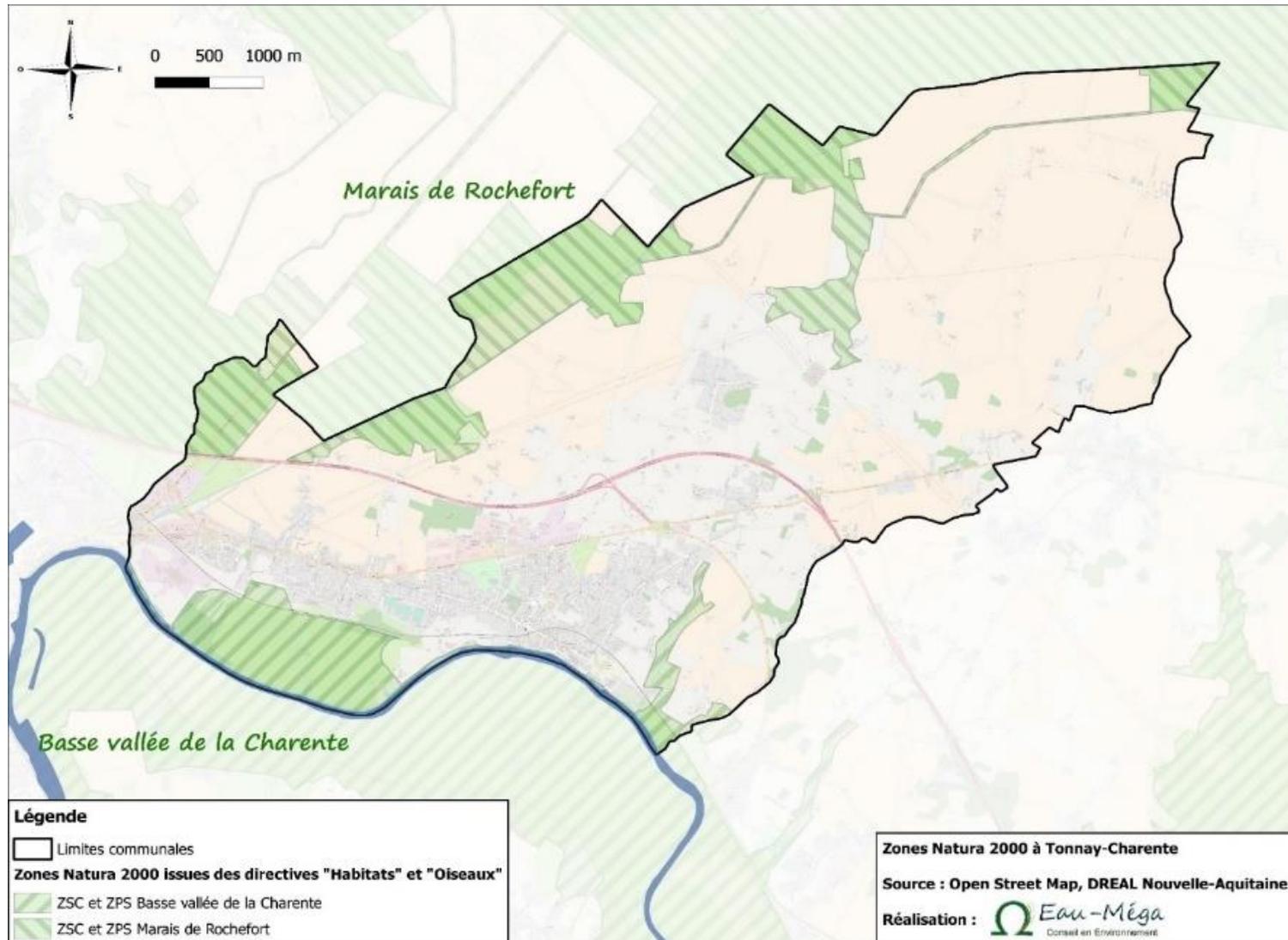
La directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacés à l'échelle de l'Europe. Pour assurer cette protection, sur l'initiative du ministère de l'Environnement, un inventaire scientifique a été réalisé, en lien avec les experts ornithologiques régionaux, permettant la délimitation de zones importantes pour la conservation des oiseaux (ZICO). Sur la base de cet inventaire l'Etat français classe les sites devant faire l'objet d'une protection pour contribuer à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages en zones de protection spéciale (ZPS).

La directive CEE n° 92/43 du 21 mai 1992, dite directive « Habitats », vise à l'établissement par les Etats membres de propositions de sites d'intérêt communautaire (pSIC) au regard des enjeux de protection d'habitats naturels, faune ou flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition. La vérification de la cohérence, à l'échelon européen, des propositions nationales qui seront inscrites dans la liste des sites d'intérêt communautaire (SIC) est réalisée par la Commission européenne en collaboration avec les Etats. Il appartient ensuite à chaque Etat de désigner les sites d'intérêt communautaire qui deviendront zones spéciales de conservation (ZSC).

Les ZPS et les ZSC constituent le réseau Natura 2000. Les activités humaines sans effet significatif pour la conservation et la préservation de ces zones sont autorisées. Les activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.

A Tonnay-Charente, on retrouve les marais de Rochefort au Nord et la basse vallée de la Charente au Sud.





II.1.1. ZSC et ZPS « Basse Vallée de la Charente »

L'Estuaire et la basse vallée de la Charente arbore un ensemble particulièrement diversifié de milieux estuariens comprenant entre autres des vasières tidales, des prés salés, un fleuve côtier soumis aux marées ainsi que des prairies hygrophiles à gradient décroissant de salinité de l'aval vers l'amont.

Au droit de la commune de Tonnay-Charente, on retrouve les habitats suivants :

Forêts mixtes de *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia* riveraines des grands fleuves (*Ulmenion minoris*)



Marais et prés salés méditerranéen et thermo-atlantique

Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*

Marais et prés salés méditerranéens et thermo-atlantiques

Intérêt floristique

L'intérêt floristique des prairies subhalophiles thermo-atlantiques de la Basse vallée de la Charente est remarquable car elles constituent le biotope de **plusieurs plantes rares ou menacées au niveau national, régional ou inscrites** sur le livre rouge de la flore menacée de Poitou-Charentes.

Dans certaines parcelles privilégiées et à gestion extensive (fauche tardive), le cortège peut s'enrichir d'espèces plus caractéristiques des prairies alluviales.

Intérêt faunistique

Ce type d'habitat est favorable à la Cistude d'Europe, à la Pie grièche, au Râle des genêts, à la Cigogne blanche, à la Grande aigrette, à la Spatule blanche, au Héron pourpré, au Héron garde bœuf et à l'Aigrette garzette.



Cistude d'Europe



Râle des genêts



Cigogne blanche

Il est à noter que l'estuaire de la Charente se situe sur **un des axes migratoires les plus importants au plan mondial** : le couloir migratoire Est-atlantique, drainant plus de 90 millions d'oiseaux. La présence de marais et de prés salés comme ceux que l'on rencontre à Tonnay-Charente constituent des zones de repos et de nourrissage pour ces espèces migratrices.



Forêts mixtes de *Quercus robur*, *Ulmus laevis*, *Ulmus minor*, *Fraxinus excelsior* ou *Fraxinus angustifolia* riveraines des grands fleuves (*Ulmion minoris*)

Intérêt floristique

Sur le plan botanique, la frênaie-ormaie n'abrite pas d'espèces végétales remarquables. Les lisières fraîches et les trouées plus ouvertes de ces bois accueillent des formations de mégaphorbiaies. La très faible surface de ces bois limite leur intérêt biologique et également leur rôle fonctionnel.

Intérêt faunistique

Les boisements alluviaux sont favorables au Vison d'Europe et à la Loutre d'Europe. Ils sont également des zones de nidification pour l'avifaune et notamment le Milan noir.



Milan noir



Loutre d'Europe



Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculon fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*

Intérêt floristique

Intérêt limité en raison du niveau trophique élevé des eaux

Intérêt faunistique

Ce type d'habitat correspond au fleuve Charente qui constitue un corridor régional pour les espèces piscicoles et notamment les espèces migratrices comme l'aloise feinte mais aussi pour les espèces semi-aquatiques comme le Vison d'Europe ou la Loutre d'Europe qui utilisent aussi bien le fleuve que la ripisylve.

Les berges du fleuve sont favorables au développement de l'Angélique des estuaires, espèce protégée.



Vison d'Europe



Alose feinte



Angélique des estuaires



II.1.2. ZSC et ZPS « Marais de Rochefort »



Marais et prés-salés méditerranéen et thermo-atlantique

Intérêt floristique

En marais de Rochefort, des prairies représentent la principale composante du paysage. Différents facteurs influencent le développement de cet habitat (argiles, micro relief, climat, gestion agricole, ...).

Intérêt faunistique

Ils constituent des zones d'alimentation pour l'avifaune hivernante et migratrice et des zones de chasse pour les chiroptères. Ils servent aussi pour la nidification de certaines espèces avifaunistiques comme le Vanneau huppé. Les marais sont également favorables à la reproduction du Cuivré des marais ou des amphibiens.



Vanneau huppé



Cuivré des marais



Grenouille verte

Il est à noter que l'estuaire de la Charente se situe sur un des axes migratoires les plus importants au plan mondial : le couloir migratoire Est-atlantique, drainant plus de 90 millions d'oiseaux. La présence de marais et de prés salés comme ceux que l'on rencontre à Tonny-Charente constituent des zones de repos et de nourrissage pour ces espèces migratrices.



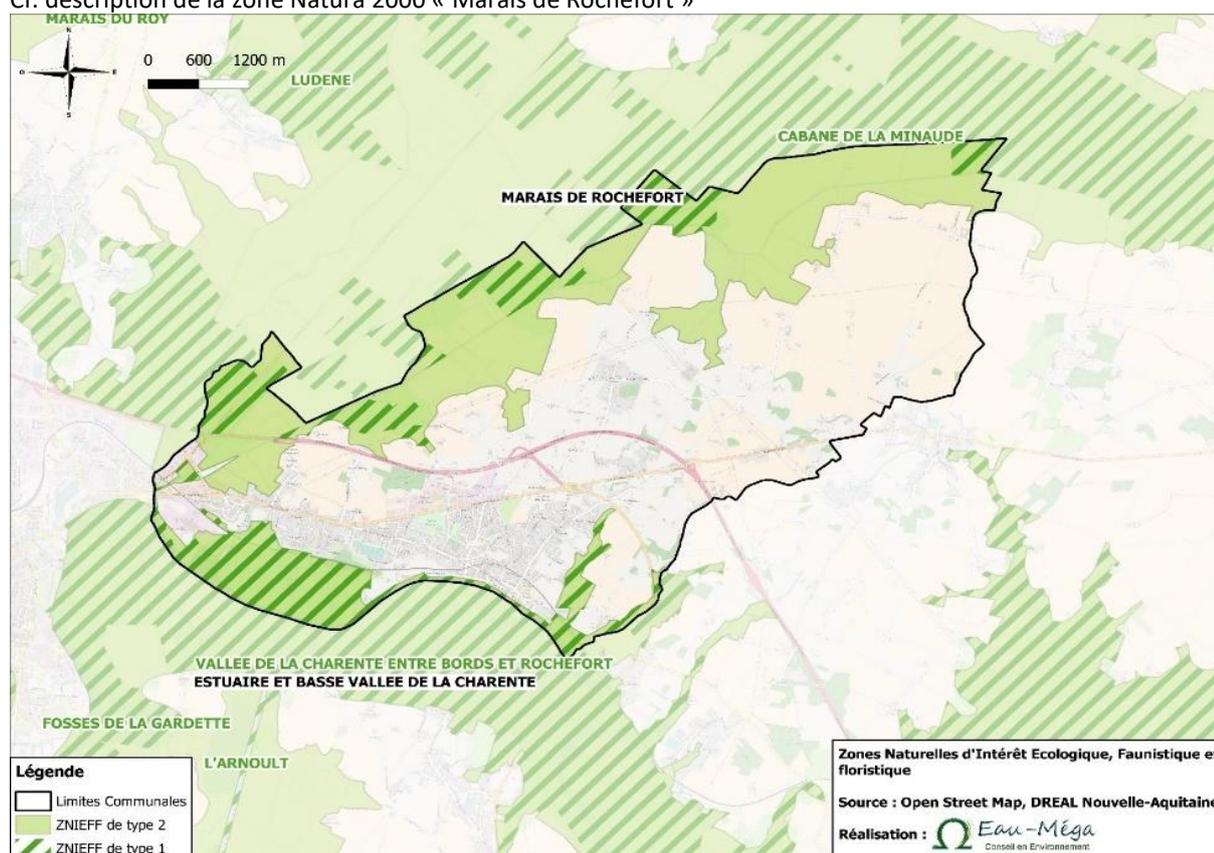
II.2. Les zones d'inventaires : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

II.2.1. ZNIEFF 2 (n°540014607) « Estuaire et basse vallée de la Charente » et ZNIEFF 1 (n°540120013) « Vallée de la Charente entre Bords et Rochefort »

Cf. description de la zone Natura 2000 « Estuaire et basse vallée de la Charente »

II.2.2. ZNIEFF 2 (n°540007609) « Marais de Rochefort » et ZNIEFF 1 (n°540014613) « Cabane de la Minaude »

Cf. description de la zone Natura 2000 « Marais de Rochefort »



Nom	Surface (en ha)	Surface sur la commune (en ha)	Distance au bourg (en m)	Enjeux
ZNIEFF II				
Estuaire et basse vallée de la Charente	13 561	266	350	Habitats, avifaune, ichtyofaune, mammifères, entomofaune, amphibien
Marais de Rochefort	17 319	969	1600	Habitats, avifaune, mammifères, entomofaune, amphibien
ZNIEFF I				
Vallée de la Charente entre Bords et Rochefort	4606	260	350	Habitats, avifaune, ichtyofaune, mammifères, entomofaune, amphibien
Cabane de la Minaude	2161	246	1600	Habitats, avifaune, mammifères, entomofaune, amphibien
Sites Natura 2000				
ZPS et ZSC Basse vallée de la Charente	10 704	211	350	Habitats, avifaune, ichtyofaune, mammifères, entomofaune, amphibien
ZPS et ZSC Marais de Rochefort	13 580	408	1600	Habitats, avifaune, mammifères, entomofaune, amphibien
Site classé				
Estuaire de la Charente	17 295	224	350	Patrimoine naturel

II.3. Le Site classé « Estuaire de la Charente »

Un site classé est un lieu dont le caractère exceptionnel a justifié une mesure de protection au niveau national, dans l'objectif de conserver ses caractéristiques et de le préserver de toute atteinte grave. La procédure de classement est régie par la loi du 21 avril 1906, complétée par la loi du 2 mai 1930. Elle est désormais codifiée aux articles L341-1 à L341-22 du code de l'environnement.

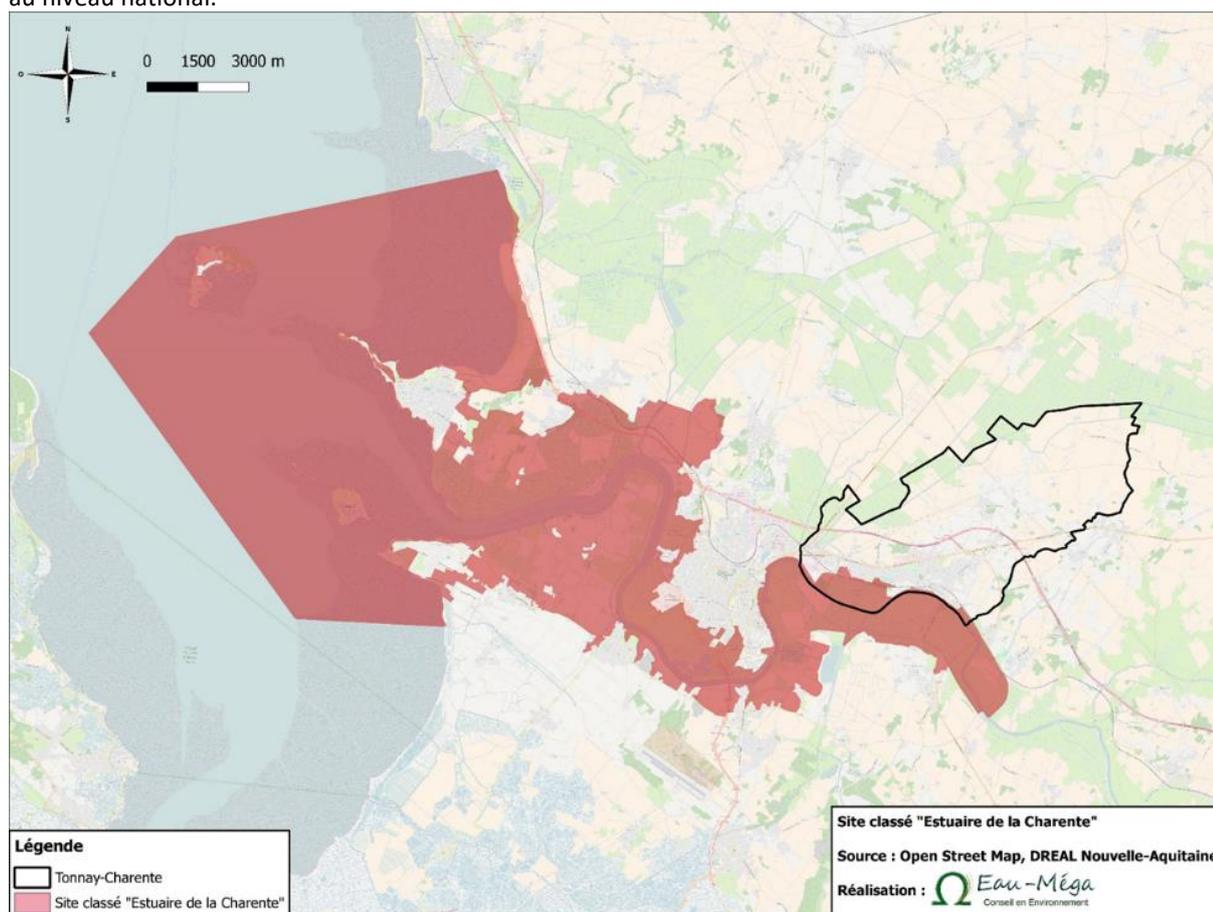
A l'occasion de la procédure de classement, sont définies les caractéristiques et les valeurs du site qui justifient de le protéger pour les générations futures. Celles-ci se réfèrent à l'intérêt du site qui doit être caractérisé « du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire et pittoresque », selon les termes de la loi.

En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux est soumise à autorisation spéciale délivrée, en fonction de la nature et de l'importance des travaux, par le ministre chargé des sites ou par le préfet.

Par décret en date du 22 août 2013, l'Estuaire de la Charente a été classé sur plus de 17 000 hectares afin de préserver et valoriser le patrimoine historique, naturel et paysager de ce territoire.

L'Estuaire de la Charente offre un ensemble de paysages remarquables marqués par l'histoire de l'arsenal maritime. Parmi les cinq critères pouvant justifier un classement au titre des sites, ont été retenus l'intérêt historique et pittoresque de cet ensemble unique.

Il s'agit d'un site particulièrement naturel et peu urbanisé, avec un grand fleuve, des îles, des marais. Le site reste exceptionnel aussi bien de par ses paysages que par ses qualités écologiques mais c'est sans doute le caractère historique majeur de l'arsenal de Rochefort et de ses fortifications qui justifie une reconnaissance patrimoniale du site au niveau national.



II.4. Le Parc Naturel Marin de l'Estuaire de Gironde et de la mer des Pertuis

Nés de la loi du 14 avril 2006, les parcs naturels marins sont des outils de protection spécifiquement créés pour répondre aux enjeux du milieu marin.

Chaque parc a ses propres orientations de gestion, traduisant ses enjeux locaux, mais tous poursuivent trois objectifs :

- > la connaissance du milieu marin,
- > sa protection,
- > le développement durable des activités maritimes.

Ils ont un mode de gouvernance original :

- > outils de l'Etat pour protéger le milieu
- > marin, ils sont gérés par un conseil de
- > gestion composé d'acteurs locaux.

L'action des parcs s'inscrit dans les grandes stratégies nationales et internationales de protection de la biodiversité et dans les conventions de mers régionales. Au niveau européen, les parcs naturels marins sont gestionnaires de 51 sites Natura 2000 en mer, mis en place pour protéger des espèces et des habitats d'intérêt communautaire. Ils contribuent également à la directive cadre stratégie pour le milieu marin qui vise à atteindre le bon état écologique du milieu marin, ainsi qu'à la directive cadre sur l'eau, pour le bon état des masses d'eau.

Au niveau national, les parcs naturels marins concourent à la stratégie nationale des aires marines protégées et à la stratégie nationale de la biodiversité.

Le Parc naturel marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis, 7^{ème} parc naturel marin français, est créé le 15 avril 2015 par décret du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie.

Le Parc naturel marin couvre 6 500 km² d'espace marin sur la façade atlantique. Il borde environ 1000 km de côtes et 114 communes de la Vendée, de la Charente-Maritime et de la Gironde.

Situé au cœur du golfe de Gascogne, le Parc naturel marin de l'estuaire de la Gironde et de la mer des Pertuis s'étend de l'embouchure du Payré en Vendée au nord, à la pointe de la Négade en Gironde au sud.

Il inclut 3 pertuis (les espaces marins entre les îles de Ré et d'Oléron et le continent) ainsi que les estuaires du Payré, du Lay, de la Sèvre Niortaise, de la Charente, de la Seudre et de la Gironde jusqu'au bec d'Ambès. Au large, il s'étend jusqu'aux fonds de 50 mètres.

Sous influence des apports en eaux douces par les fleuves et les marais, cette aire marine présente une forte production planctonique déterminante pour la biodiversité. Les côtes sableuses, les estrans rocheux, les vastes vasières qui caractérisent le Parc naturel marin sont des lieux d'alimentation, de frayère et de nourricerie essentiels pour de nombreuses espèces. Couloir de migration des poissons amphihalins, tels que les anguilles, esturgeons, le Parc est également un carrefour ornithologique d'importance internationale.

Les caractéristiques climatiques, géomorphologiques et physiques du Parc permettent l'existence et le fonctionnement d'écosystèmes riches et diversifiés qui sont le support de nombreuses activités maritimes professionnelles et de loisirs :

- > 1^{er} bassin conchylicole européen,
- > une pêche côtière et estuarienne exploitant,
- > une ressource à forte valeur ajoutée,
- > un maillage portuaire important,
- > des activités de loisir multiples et très pratiquées sur un plan d'eau exceptionnel.

Les six orientations de gestion du Parc Marin sont les suivantes :

1. Améliorer et partager la connaissance scientifique et empirique des milieux marins, des espèces et des usages.
2. Préserver et restaurer les milieux et les fonctionnalités écologiques, dans un équilibre durable entre biodiversité et activités socio-économiques.

3. Renforcer le lien « Mer & Terre » par le partenariat des acteurs concernés afin de préserver la qualité et la quantité des eaux.
4. Promouvoir et développer les activités de pêche professionnelle (côtière et estuarienne), aquacoles et conchylicoles, dans le respect des écosystèmes marins.
5. Promouvoir et développer les activités maritimes portuaires et industrielles ainsi que les activités de loisirs dans le respect des écosystèmes marins.
6. Diffuser, auprès du plus grand nombre, la passion de la mer et impliquer chacun dans la préservation du milieu maritime et littoral.

Ces orientations sont déclinées en objectifs et en finalités qui sont les suivantes :

Le bon fonctionnement des écosystèmes marins du Parc : une biodiversité marine préservée et un support pour les activités maritimes
Les dynamiques hydro-sédimentaires, un facteur essentiel du fonctionnement du système Gironde Pertuis
Maintenir les dynamiques sédimentaires en zone d'avant plage
Les enjeux quantitatifs de l'eau, une spécificité importante d'un parc naturel marin sous influence fluviale et bordant de vastes marais littoraux
Les débits d'eau douce permettent le maintien des activités et usages ainsi que le bon fonctionnement des écosystèmes estuariens, littoraux et marins
Eviter les dessalures brutales des eaux littorales
La qualité de l'eau et des sédiments, un enjeu central pour les écosystèmes et les activités
Améliorer la qualité écologique globale des eaux à l'échelle du Parc, dans le respect et selon les critères DCE et DCSMM.
Améliorer la qualité microbiologique des eaux
Améliorer la qualité physico-chimique des eaux
Diminuer la quantité de déchets dans le milieu marins (macro déchet et de microparticules)
Maintenir ou améliorer la qualité des sédiments
Le milieu vivant : un patrimoine, des ressources, des fonctions
Maintenir le niveau de production primaire des habitats benthiques et pélagiques
Maintenir des nourriceries et des frayères fonctionnelles
Maintenir des ressources alimentaires suffisantes et accessibles pour les oiseaux d'eau.
Maintenir ou augmenter les effectifs d'oiseaux en période inter-nuptiale, ainsi que l'importance internationale du Parc pour les espèces à enjeu majeur de préservation
Augmenter le nombre total de couples nicheurs de gravelot à collier interrompu et le taux de réussite de reproduction
Restaurer les populations d'amphihalins
Préserver les ressources halieutiques locales
Maintenir ou restaurer le niveau de représentativité des espèces d'élaémobranches dont les enjeux de conservation sont les plus forts à l'échelle de la façade atlantique
Maintenir le niveau de représentativité de 4 espèces de mammifères marins : le dauphin commun, le marsouin commun le globicéphale noir, et le grand dauphin
Maintenir les effectifs de tortue luth et de tortue caouanne
Maintenir le bon état écologique des habitats pélagiques, garantissant leur rôle pour les réseaux trophiques
Maintenir le bon état écologique des habitats sédimentaires littoraux et côtiers à caractère vaseux
Maintenir le bon état écologique des habitats rocheux littoraux et côtiers
Maintenir ou restaurer le bon état écologique des habitats particuliers
Maintenir la surface de mosaïque d'habitats benthiques du médiolittoral
Le développement durable des activités maritimes : des activités socio-économiques ancrées dans leur territoire et respectueuses des écosystèmes marins
Une activité conchylicole dynamique, sensible à la qualité de l'eau et en interaction avec le milieu marin
Maintenir un bon niveau de captage de naissain d'huîtres creuses et de moules
Favoriser la diversification des productions et les nouvelles pratiques contribuant à l'adaptabilité de l'activité et respectant la biodiversité
Maintenir un tissu d'entreprises variées maillant le territoire
Limiter les effets négatifs de l'activité sur le milieu marin : modifications hydro-sédimentaires, déchets, espèces et habitats à enjeu majeur de préservation
Limiter l'impact des espèces invasives concurrentes des coquillages cultivés
Une pêche diversifiée, exploitant une ressource à forte valeur ajoutée, en interaction avec les espèces et habitats marins
Maintenir ou augmenter la diversité des métiers et pratiques de pêche
Assurer le renouvellement des générations de marins pour pérenniser l'activité
Développer la diversification des ressources exploitées dans le respect du milieu et du bon état des populations
Valoriser et promouvoir les produits de la pêche durable issus du Parc
Limiter les effets négatifs de la pêche professionnelle sur les habitats benthiques d'intérêt communautaire
Limiter les effets négatifs de la pêche professionnelle sur les espèces d'intérêt communautaire
Des activités industrielles maritimes compatibles avec la préservation du milieu marin

Pour les exploitations en cours, réduire les impacts de l'extraction de granulats sur le milieu marin, par des pratiques adaptées
Pour les projets d'extraction, éviter les secteurs à enjeu majeur de préservation (habitats et zones fonctionnelles) et garantir l'absence d'effet sur le trait de côte et sur le transit sédimentaire
Les énergies marines renouvelables sont compatibles avec les enjeux majeurs de préservation des espèces, habitats et fonctions écologiques.
Rendre exemplaires d'un point de vue environnemental les projets d'EMR expérimentaux, de la conception au démantèlement.
Exploiter durablement la biomasse marine par des biotechnologies marines compatibles avec les enjeux de préservation du milieu marin
Des ports nombreux et divers, supports d'une économie maritime, littorale et territoriale respectueuse du milieu marin
Maintenir la répartition spatiale des ports ainsi que leur diversité
Réduire les impacts, y compris cumulés, de la gestion des sédiments sur le milieu marin
Réduire les impacts négatifs des activités portuaires sur le milieu marin
Favoriser les activités portuaires contribuant positivement à la qualité du milieu marin, par des actions de génie écologique
Des activités de loisirs multiples et très pratiquées, valorisant et préservant le milieu marin, sur un plan d'eau exceptionnel
Maintenir la diversité des activités de loisirs
Développer une offre de loisirs valorisant et préservant le milieu et le paysage marins
Réduire les pressions des activités et manifestations de loisirs sur la qualité de l'eau
Réduire les pressions des activités et manifestations de loisirs sur les espèces et habitats à enjeu majeur de préservation
Sensibilisation et connaissance : des axes stratégiques transversaux
Stratégie de sensibilisation
Garantir l'appropriation du Parc, l'outil, ses enjeux et objectifs
Développer la compréhension du milieu marin, des activités maritimes et de leurs interrelations
Adopter les pratiques pour la préservation du milieu

II.4. Les Trames vertes et bleues

A. Généralités

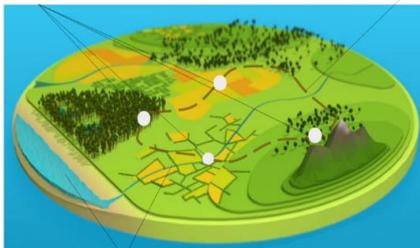
Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques. La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, d'ici à 2012, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

Ainsi, les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (réservoirs de biodiversité) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (corridors écologiques). Les trames vertes et bleues sont ainsi composées des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux de cohérence écologique co-élaborés par les régions et l'État. Les documents de planification et projets relevant du niveau national, notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État et de ses établissements publics, devront être compatibles avec ces orientations. Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront prendre en compte les schémas régionaux.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.



Les cours d'eau, canaux et zones humides constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

	<p>Orientations nationales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue
	<p>Schéma Régionale de Cohérence Ecologique <i>Adopté le 3 novembre 2015</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle régionale - Propose un cadre d'intervention pour la préservation et la restauration des continuités
	<p>Document de planification des collectivités</p> <p>Schéma Cohérence Territoriale SCOT Plan Locaux d'Urbanisme PLU(i) devant prendre en compte le SCOT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Précise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire - Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue

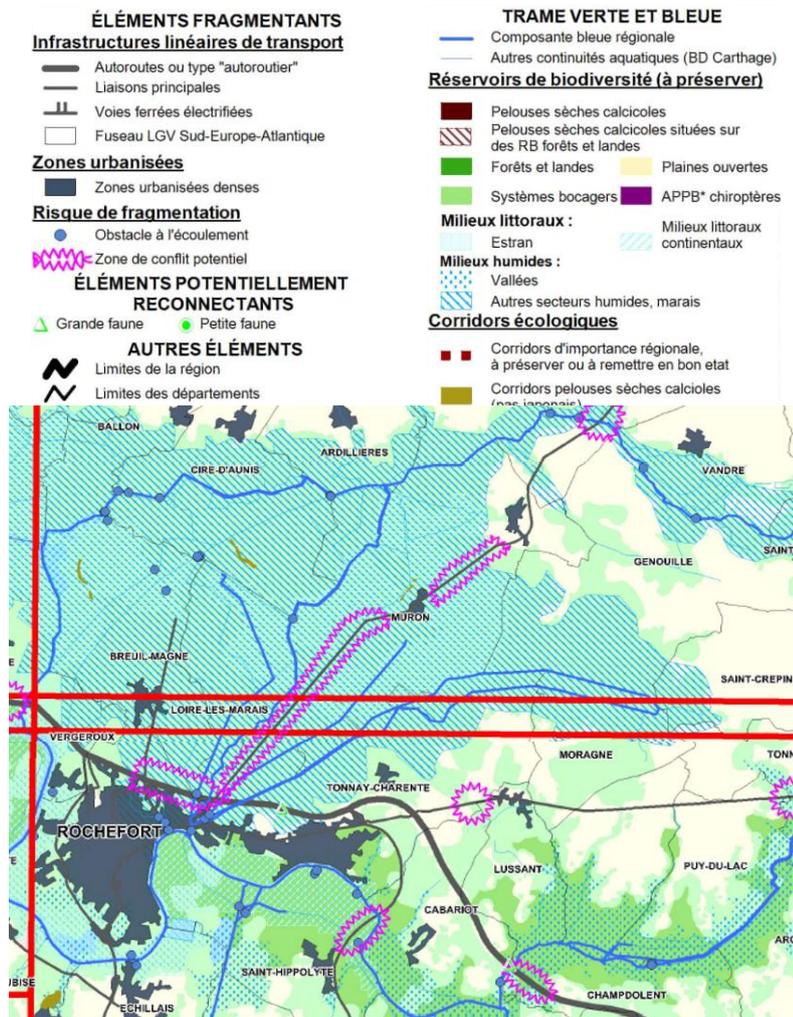
B. Schéma Régional de Cohérence Ecologique du Poitou-Charentes

Le SRCE est un document de cadrage pour les différents projets et documents de planification locaux (SCoT, PLU). Le législateur a prévu le plus faible niveau d'opposabilité pour ce schéma, à savoir la « prise en compte ».

Le SRCE étant un outil d'aménagement du territoire à l'échelle régionale, construit au 1/100000ème, de nombreux éléments utiles à l'échelle locale n'y sont pas détaillés. Le rôle des collectivités locales est donc de prendre en compte les différents éléments du SRCE tout en ayant la possibilité d'en décliner le contenu à leur propre échelle de territoire, en réalisant si nécessaire des études complémentaires s'appuyant sur les données locales. Le projet de Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) du Poitou-Charentes a été adopté le 3 novembre 2015.

La carte suivante issue du SRCE Poitou-Charentes identifie les éléments principaux de la trame verte et bleue.

Faiblesse	Atout	Conséquences
	Charente et sa vallée = composante régionale	Favorise les échanges fonctionnels des espèces aquatiques et semi-aquatiques
	Canal de Genouillé et Canal des Treize Prises = composante bleue	
	Secteur de marais au Nord de la commune	Favorise la présence des espèces semi-aquatiques et de l'avifaune
Urbanisation étalée de Tonnay-Charente		Empêche les échanges fonctionnels entre la vallée de la Charente et les marais de Rochefort Augmente le risque de mortalité de la faune
Autoroute	Passage à faune	
RD 911		
Voie ferrée		



C. Trame verte et bleue à l'échelle territoriale

La trame verte et bleue est ensuite déclinée à l'échelle du SCOT. Le SCOT en vigueur laisse apparaître plusieurs réservoirs de biodiversité sans toutefois décliner les cartographier :

- Les marais
- La vallée de la Charente
- Le littoral
- Les terres hautes et la trame boisée

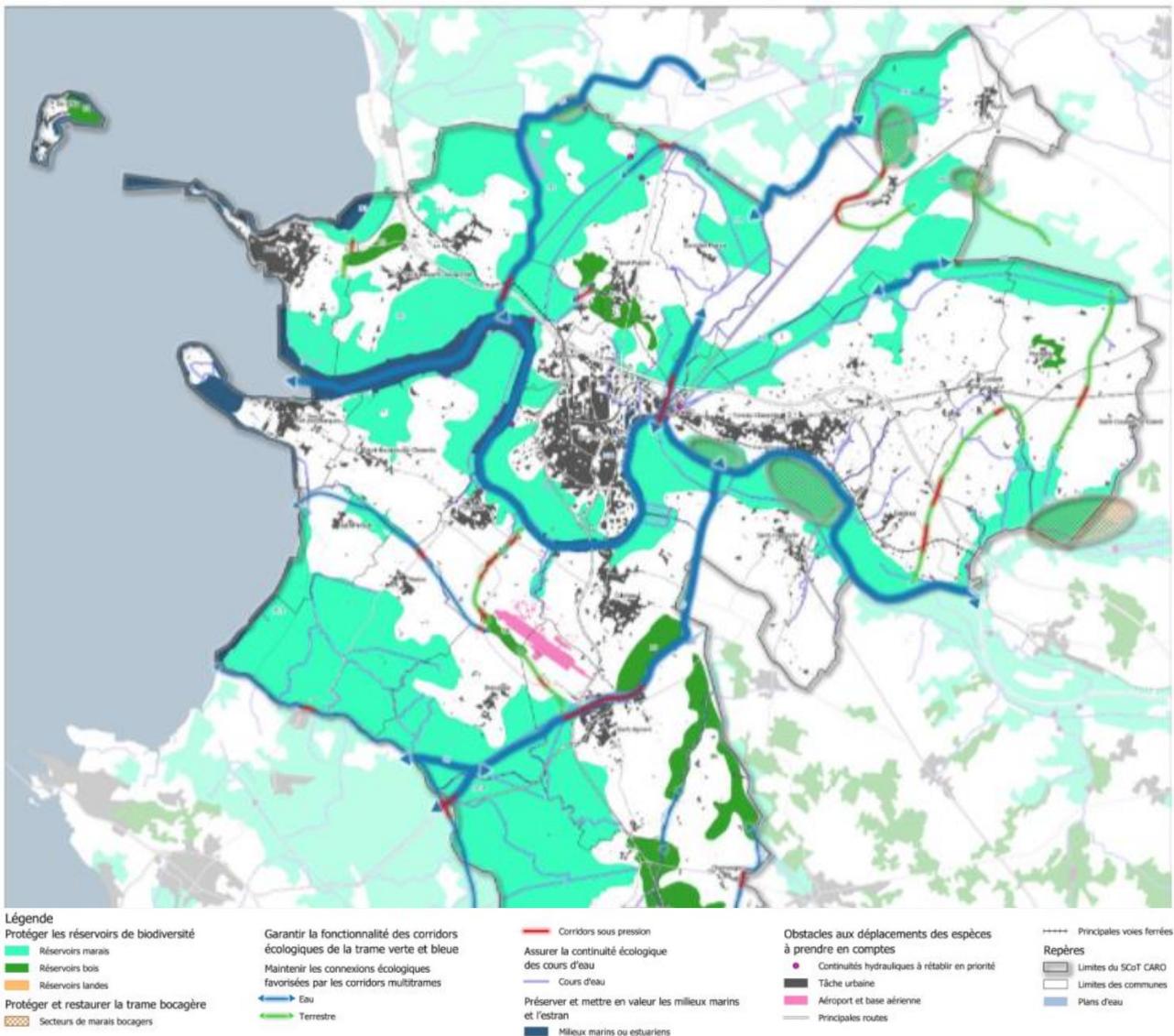
Aucun corridor n'a été clairement défini ni cartographier.

Le SCOT est actuellement en révision. Les éléments de la trame verte et bleue à l'échelle du SCOT sur la commune de Tonnay-Charente sont :

- la vallée de la Charente et les marais bocagers riverains
- les marais de Rochefort
- le canal de Loire sous pression sur sa partie aval (hors commune de Tonnay-Charente)

Les zones urbanisées s'étendant de façon linéaire le long des infrastructures routières sur Tonnay-Charente créent une rupture des continuités écologiques entre la vallée de la Charente et les marais de Rochefort.

La carte suivante est issue du SCOT du Pays Rochefortais en cours d'élaboration.



D. Trame verte et bleue à l'échelle de la commune

➤ Méthode d'élaboration et de détermination des corridors écologiques

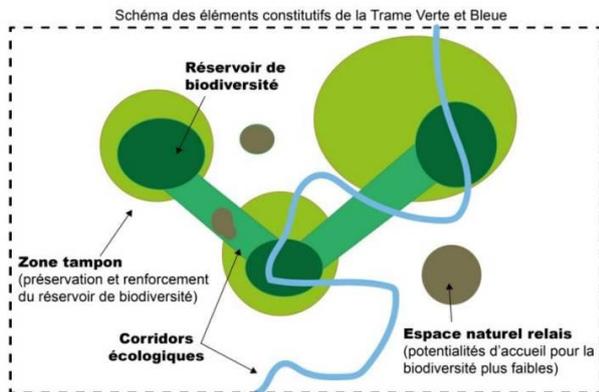
La première étape consiste à identifier les zonages écologiques déterminés par les services de la DREAL auxquels s'ajoutent les secteurs particuliers et ayant un intérêt écologique précédemment identifiés sur le territoire d'étude (réservoirs de biodiversité).

L'analyse des habitats et des espèces en présence permet d'envisager le fonctionnement des écosystèmes, leurs interactions et les échanges entre zones homogènes.

La superposition cartographique des zonages naturels, de l'occupation des sols, et des structures paysagères (haies, cours d'eau, boisements) identifiés sur le terrain permet de visualiser les distances entre zones homogènes (prairies, culture, réseau hydrographique...). A cela s'ajoutent les structures pouvant constituer un obstacle ou une contrainte (route, urbanisation...). Ainsi sont déterminées les connexions les plus favorables et les plus courtes entre zones homogènes.

Ces connexions sont ensuite confirmées ou démenties en fonction des espèces potentiellement présentes (bibliographie, terrain) et de leurs affinités pour les habitats et structures paysagères identifiées.

Lorsque cela est envisageable, les connexions sont vérifiées par des investigations de terrain visant à confirmer l'état des habitats et des structures paysagères et rechercher des indices de présences des espèces (traces, coulées...).



L'ensemble de ces paramètres permet alors d'estimer la présence des principaux corridors écologiques à l'échelle d'un territoire.

Le diagnostic communal fait ressortir les mêmes constats que le SRCE. On retrouve du Nord au Sud les marais de Rochefort, des boisements dispersés en « pas japonais », l'urbanisation très étalée de Tonnay-Charente et l'autoroute puis la vallée alluviale de la Charente.

La vallée de la Charente est un des éléments fondamentaux de la trame verte et bleue au niveau régional. En effet, elle est à la fois un réservoir de biodiversité pour les espèces aquatiques et semi-aquatiques et un corridor de déplacement présent sur une grande partie de la région.

Deux réservoirs de biodiversité important existent, les marais de Rochefort et la vallée de la Charente, sans toutefois qu'il y ait une communication aisée entre ces deux entités. L'urbanisation de Tonnay-Charente constitue une rupture écologique importante. Les échanges entre des deux réservoirs de biodiversité s'effectuent via la Boutonne plus à l'Est. Les boisements sont très diffus et morcelés mais leur disposition en pas japonais est toutefois favorable aux échanges notamment vers l'Est de Saintes où les boisements se densifient

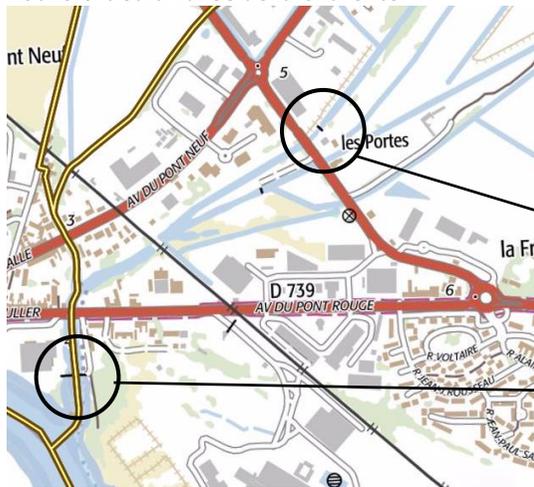
Les deux zones de conflits identifiées sont liées à des infrastructures routières fortement fréquentées. L'une d'entre elle ne se situe pas sur le territoire communal. La seconde se situe sur la RD 739 et a été identifié en raison de la forte mortalité observée en raison de la présence de bois de part et d'autre de la voie.

Marais de Rochefort

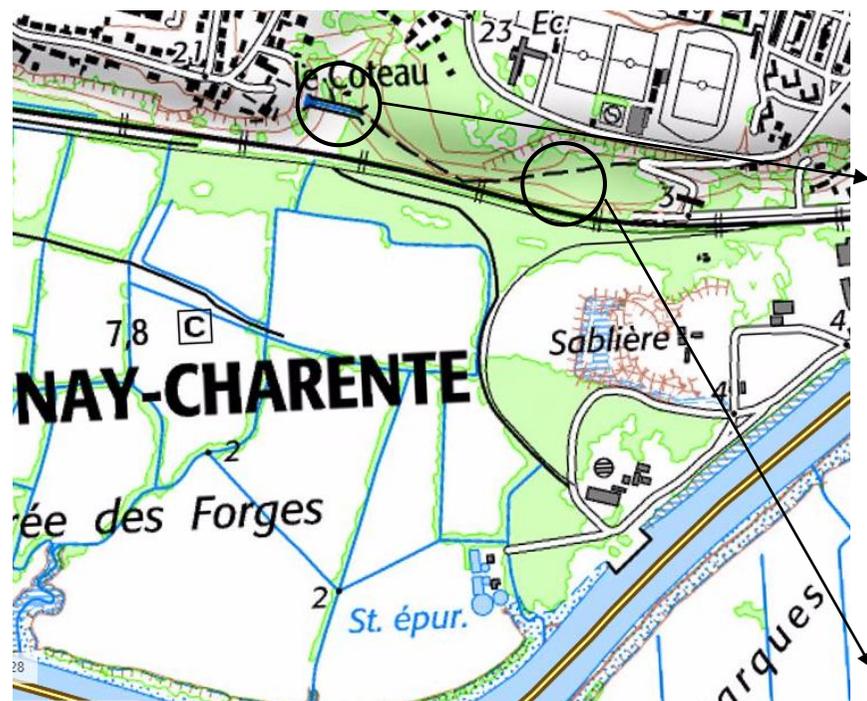
Les marais de Rochefort sont constitués de paysages très agricoles (cultures, prairie, ...). Les nombreux canaux sont autant de continuités aquatiques pour les espèces cependant l'absence de ripisylve rend ces milieux peu favorables pour les espèces semi-aquatiques et la petite faune car les milieux découverts les rends plus vulnérables.



Plus à l'Ouest, au niveau de l'arrivée de ces canaux à la Charente, on recense de nombreux ouvrages obstruent totalement la continuité hydraulique. L'urbanisation crée également une importante discontinuité des corridors terrestres. Il y a donc une réelle discontinuité entre les marais de Rochefort et la vallée de la Charente.



Le coteau



Le coteau se situe à l'interface entre l'urbanisation et les marais de la basse vallée de la Charente.

Globalement boisé, il s'agit d'un secteur en lien étroit avec le fleuve. La proximité des marais en fait un secteur intéressant pour la grande faune qui y trouvent à la fois des zones de repos et d'alimentation.

Les haies et les boisements à l'Est



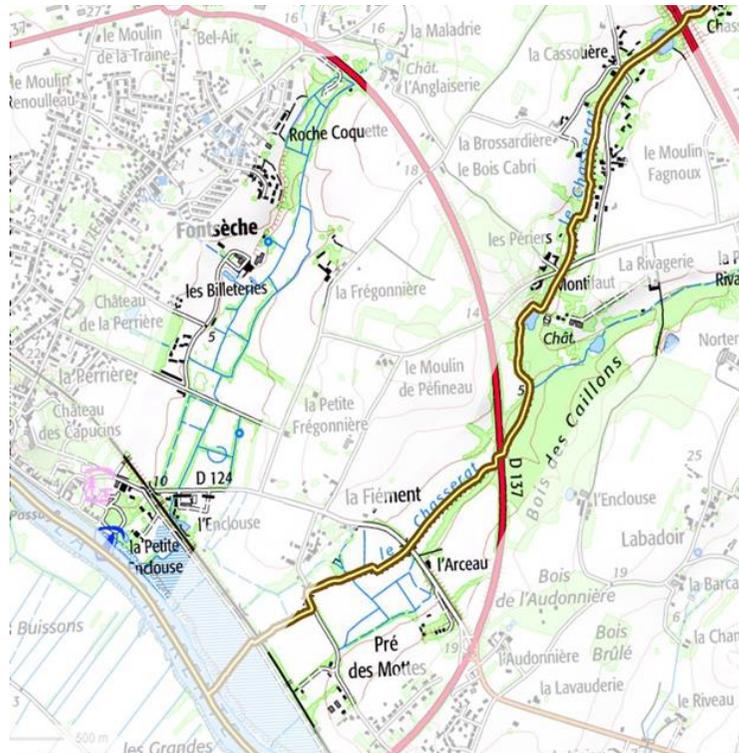
Bien que diffus, des boisements existent notamment à l'Est de la commune. Ces bois sont reliés par de nombreuses haies qui, de ce côté, sont de très bonne qualité (densité, essences, ...).

Les boisements sont favorables à la petite et grande faune et aux espèces avifaunistiques. Les haies sont autant de corridors qui permettent les liens et les échanges entre les bois, elles sont également le site de nidification de nombreuses espèces d'oiseaux.

Ces éléments sont importants à conserver sur la commune au regard de leur rareté sur l'ensemble du territoire.



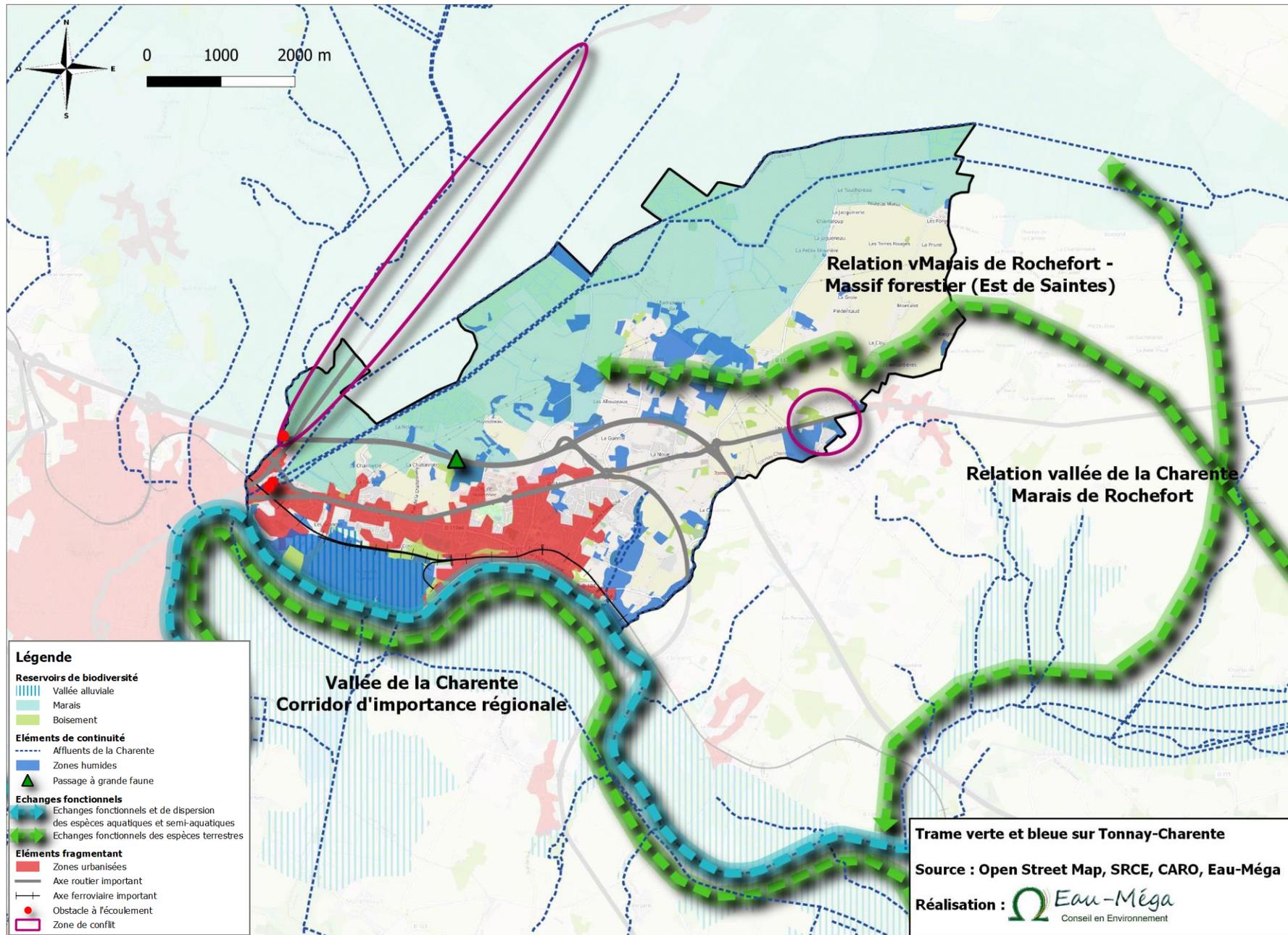
La vallée du Chasserat et La Roche Coquette



Ces deux cours d'eau disposent de berges boisées et arbustives. Il s'agit de deux corridors reliant la Charente à de petits boisements alluviaux. Cela est favorable à la petite faune et aux mammifères semi-aquatiques.

Toutefois, la continuité écologique de ces cours d'eau s'arrête avant la Charente. En effet, au niveau du passage de la voie ferrée, le Chasserat est busé et le cours d'eau ressort en bas de la voie ferrée par résurgence. La continuité entre les cours d'eau et la Charente est donc compromise.

La carte de la TVB fait bien apparaître les deux ruisseaux en éléments de continuité et la voie ferrée comme élément fragmentant



II.5. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Un ENS est un site naturel ou semi-naturel qui héberge une faune et une flore remarquables, constitue une vitrine de paysages emblématiques de la Charente-maritime ou présente des fonctionnalités écologiques à conserver et est susceptible d'être ouvert au public pour permettre la compréhension de ce patrimoine (dans la mesure où la fragilité des milieux le permet).

Il peut bénéficier d'une intervention financière départementale (Taxe d'Aménagement ou Ecotaxe) pour la protection de la nature et des paysages.

Les espaces naturels remarquables de la commune de Tonnay-Charente sont représentés principalement par le marais de Rochefort, au Nord, et les marais inondables de la vallée de la Charente au Sud.

Dans le cadre du schéma départemental des espaces naturels sensibles, constitué d'un réseau évolutif de 50 sites actifs et 80 sites candidats, deux sites candidats sont situés dans la commune :

- le site n°111 marais de Rochefort
- le site n°86 Fosses de la Gardette.

Ce dernier site recouvre en partie un périmètre d'intervention foncière du Conservatoire du Littoral. Dans ces sites candidats, le Département conduit une veille sur le développement de projets de protection et de valorisation des espaces naturels en lien avec les volontés d'animation locale ».



source conseil départemental 17, document d'étude

Ces périmètres sont en cours d'affinages/recalages. Il n'existe pas de ZPENS sur ces Sites actuellement.

ENVIRONNEMENT ET CONTINUITES ECOLOGIQUES - SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES

SYNTHESE

Géologie à dominante calcaire comportant une ressource en eau utilisées principalement à des fins domestiques et agricoles et connaissant des déséquilibres quantitatifs et chimique (nitrates).

Commune qui s'est historiquement développée à proximité de la Charente pour le transport fluvial. La partie Nord de la commune, concernée par les marais de Rochefort, est plutôt dédiée à l'agriculture.

Omniprésence des zones humides notamment dans la vallée alluviale de la Charente et dans les marais qui sont le support de milieux écologiques exceptionnels et indispensables à l'échelle du territoire. Des patches boisés de moindre importance et plutôt dégradés qui contribuent cependant à créer une trame verte au sein de la commune.

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A1 – Préserver et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville

- ✓ Protéger et entretenir les paysages emblématiques et porteurs de « l'identité » de la commune et du territoire, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux (Réseau Natura 2000, trame « bleue »...), des paysages et des dispositions de la Loi Littoral

A3 – Veiller au maintien des espaces naturels supports des continuités écologiques en particulier au niveau des marais, de la vallée de la Charente et de ses affluents.

- ✓ Protéger la biodiversité
- ✓ Garantir le maintien des continuités écologiques indispensables aux déplacements des espèces au sein des espaces naturels et agricoles mais aussi au sein des zones urbaines ou à urbaniser
- ✓ Préserver la qualité des eaux par un traitement et une gestion adéquate des eaux usées et des eaux pluviales
- ✓ Assurer un développement harmonieux des activités au sein des espaces naturels et agricoles, en fonction de la sensibilité de ces derniers

III. Les paysages

III.1. Le Grand Site Estuaire de la Charente - Arsenal de Rochefort

Source : dossier de classement Grand Site

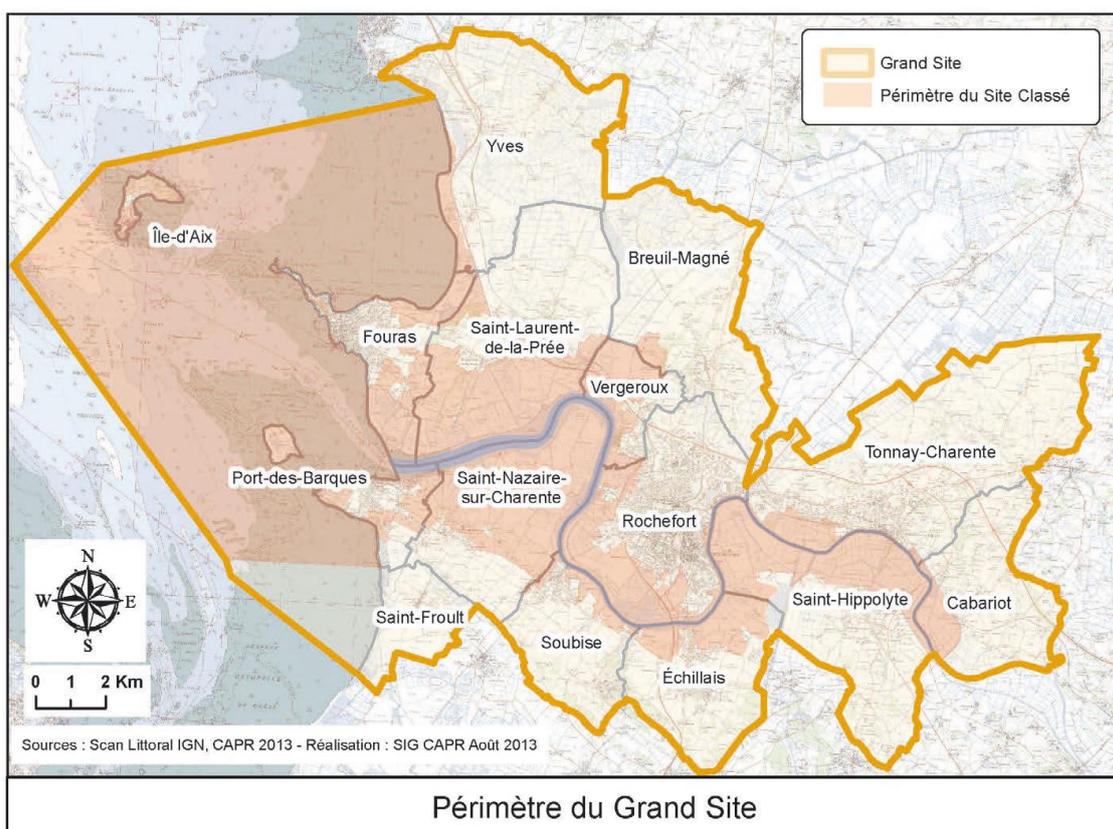
Les patrimoines naturels et bâtis font déjà l'objet d'une attention toute particulière en Pays rochefortais : d'importants travaux de restauration des sites militaires emblématiques ont été réalisés et le marais fait l'objet de diverses mesures de protection – Natura 2000, Plan de Prévention des Risques Naturels...

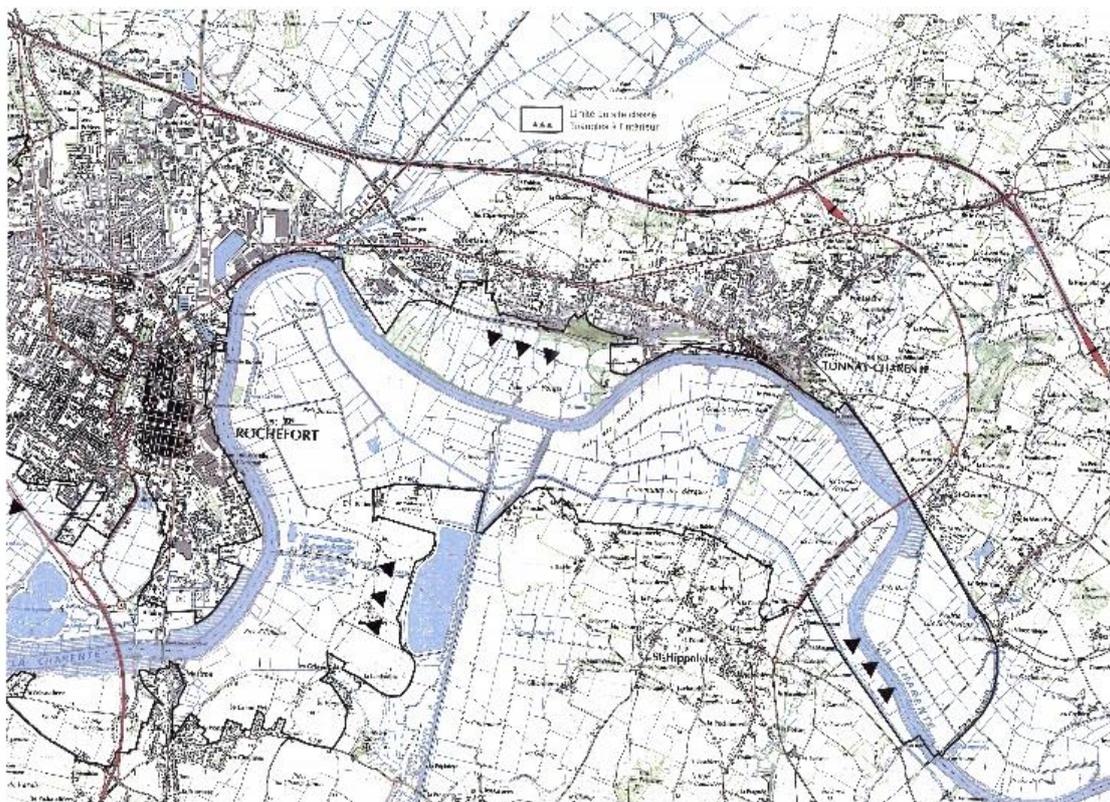
Ces mesures de protection confèrent à l'estuaire de la Charente le statut d'environnement protégé abritant un patrimoine historique et naturel remarquable.

Le projet de classement fournira aux responsables locaux, dans le cadre de l'Opération « Grand Site » les outils pour mettre en valeur les paysages et les sites, favoriser et développer les déplacements cyclistes et fluviaux, implanter des équipements touristiques de découverte et de loisirs.

Différents types d'aménagements devront être réalisés comme le traitement d'espaces publics en bordure du fleuve et sur le littoral, la création de pistes cyclables et de pontons, la valorisation des fortifications, l'aménagement de sites d'accueil pour les visiteurs...

L'opération « Grand Site » permettra de rassembler des financements de l'Etat, de l'Europe, du Conseil général et du Conseil régional aux côtés des collectivités locales.





Le site classé

A l'embouchure du Grand Site de France en projet Estuaire de la Charente - Arsenal de Rochefort, les sites de la Pointe de la fumée, de l'île Madame et de l'île d'Aix, soumis à des fréquentations fortes, font l'objet de projets visant à améliorer la qualité des espaces et à limiter l'impact des véhicules.

Dans le méandre de Rochefort, passe maritime de l'estuaire, le site du Pont Transbordeur, qui fait figure d'Arche du Grand Site, sera interprété dans un nouveau parcours de visite afin de comprendre le monument et son environnement.

Les terrains de l'ancienne base aéronavale, aujourd'hui propriétés du Conservatoire du littoral, vont bénéficier d'une restauration écologique et hydraulique et d'une requalification de la route historique entre la ville et le fleuve.

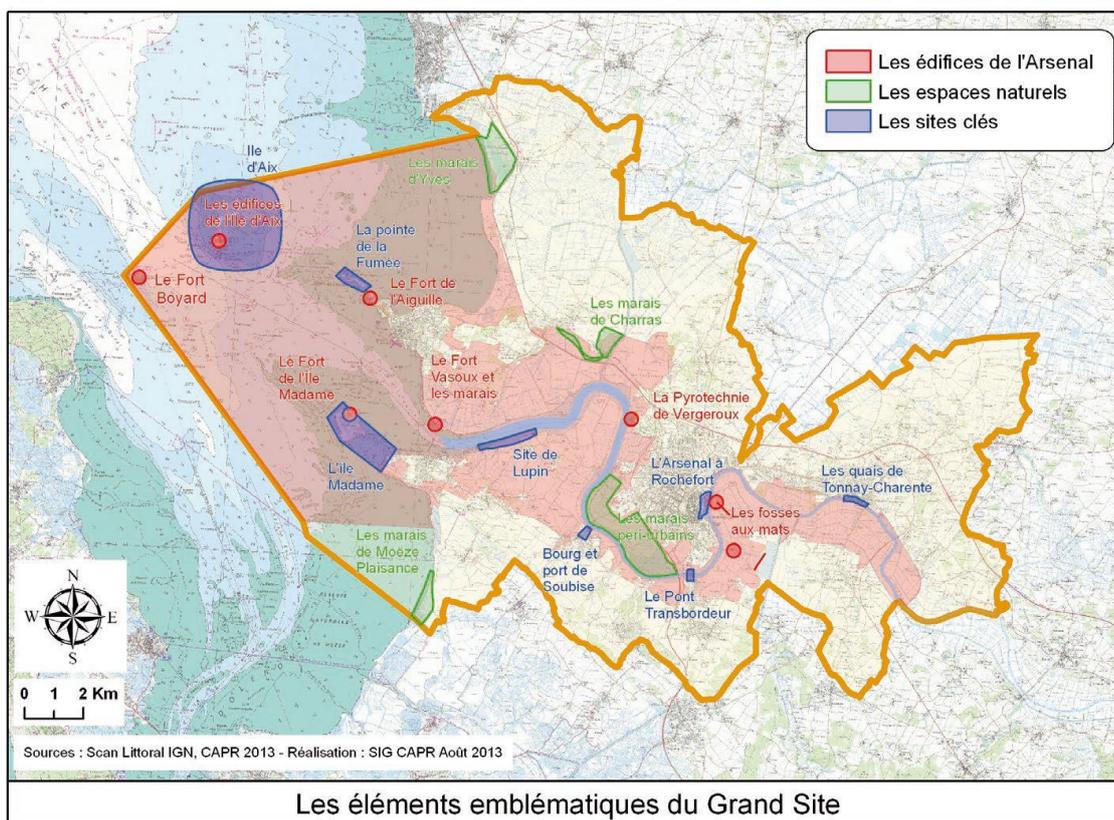
Les ports de Rochefort et Tonnay-Charente rassemblent des patrimoines emblématiques aux retombées économiques significatives.

Le site de l'arsenal à Rochefort, port d'attache de la frégate Hermione, fait l'objet d'une redéfinition de l'accueil des visiteurs.

Quant aux quais de Tonnay-Charente, ils sont au cœur d'un projet de redynamisation du bourg.

Des lieux discrets mais majeurs – le chapelet de fortifications de l'arsenal, les Pôles Nature - sont également concernés par des actions de préservation et de sensibilisation du public. Par ailleurs, **l'estuaire et l'arsenal se découvrent avec des itinéraires cyclables sans cesse améliorés dans le cadre de la Vélodyssée et de la Charente à vélo, ainsi qu'à bord de bacs ou de navettes fluviales au départ des pontons, modernisés et accessibles, progressivement installés au Pont Transbordeur, à Tonnay-Charente et à la Corderie Royale.**

Enfin, l'estuaire de la Charente, reconnu pour son intérêt historique, paysager, et écologique, connaît toutefois des pressions qui conduisent la Communauté d'agglomération Rochefort Océan à engager une gestion des espaces qui intègre l'urbanisme, le paysage, la biodiversité et la prévention de la submersion.

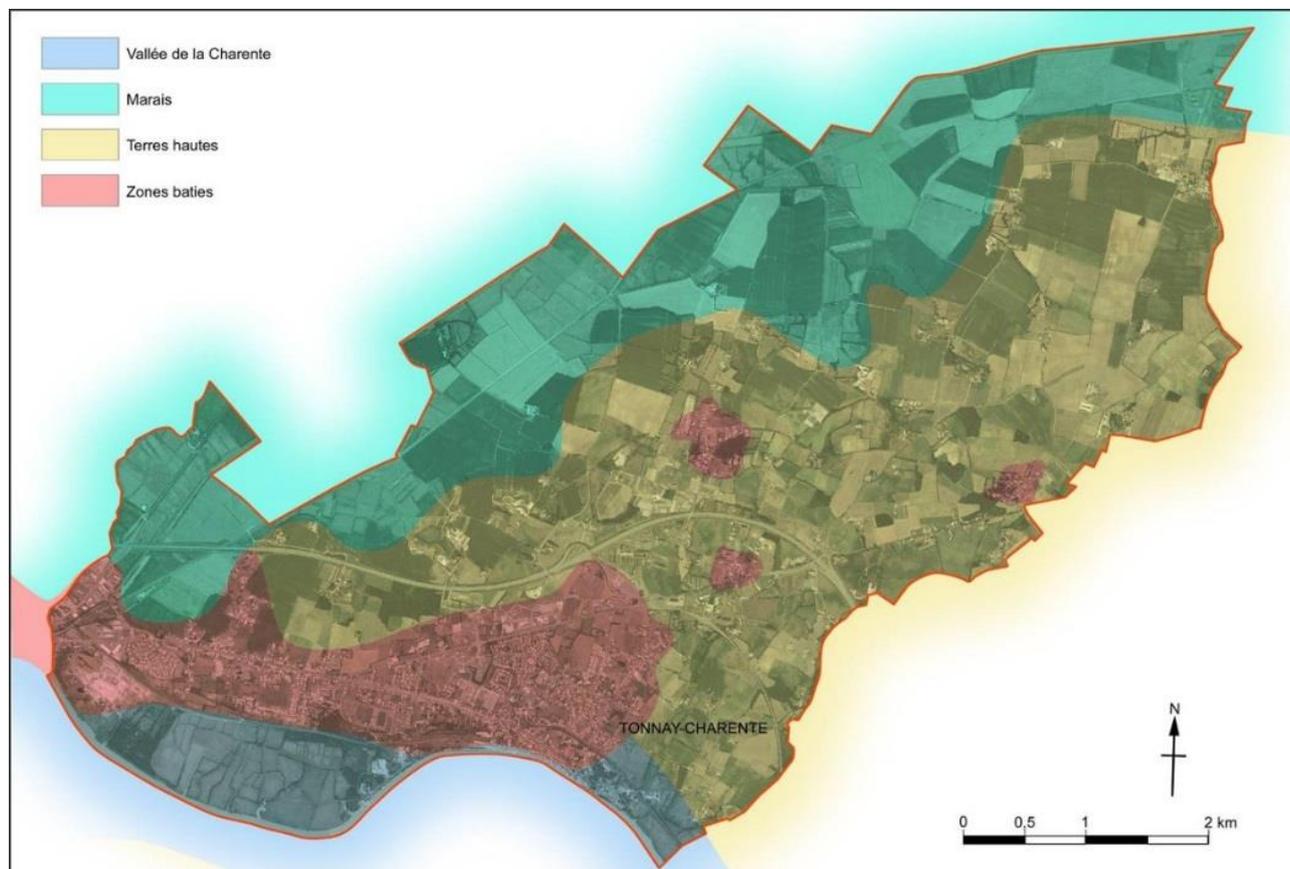


Le projet Grand Site doit à la fois tenir compte des mutations majeures du territoire et les infléchir afin de préserver la qualité des patrimoines et paysages qui ont justifié le classement du site et le lancement du projet Grand Site.

III.2. Les entités paysagères du territoire communal

D'après l'inventaire des Paysages de Poitou-Charentes, on identifie principalement 4 grands secteurs :

- Les terres hautes – Plaine du Nord de la Saintonge
- Les marais du Nord de Rochefort
- La Vallée de la Basse Charente
- Les zones bâties



LES ENTITES PAYSAGERES DU GRAND SITE



source : travail des étudiants de l'ENS de Versailles dans le cadre de l'appel à projet Estuaire de la Charente

Les paysages du Grand Site sont plus vastes que ceux qui sont en site classé.

A la fois naturels, ruraux et urbains, ils comprennent un ensemble paysager, architectural et historique qui vient compléter le patrimoine du site classé et lui apporte une valeur ajoutée.

Les entités de paysages sont découpées en fonction de la géographie et se succèdent sur un gradient ouest-est.

On retrouve :

- les espaces insulaires à l'ouest,
- les portes de l'estuaire,
- les hameaux,
- les villages développés de bord de marais,
- l'île urbaine centrale de Rochefort.

Le territoire est également composé de deux grandes entités que sont les terres hautes et les marais, constituant l'essentiel du paysage.

De l'ouverture sur la mer au resserrement intérieur dans les terres

Deux grands paysages se dessinent dans la zone de l'estuaire, un paysage ouvert sur l'océan et un paysage intérieur.

A l'ouest, la mystérieuse entrée de l'estuaire est porteuse d'imaginaire.

Après St Nazaire et Saint Laurent-de-la-Prée, la Charente devient plus étroite, l'échelle du paysage change et se rapproche de celle de l'homme : le patrimoine bâti, les canaux artificiels, les ponts, l'agriculture prennent du relief. L'ambiance marine s'estompe et laisse place à une atmosphère plus agricole et terrestre.

S'opposent donc un paysage intérieur où la Charente serpente au milieu des marais cultivés ou pâturés, et un paysage extérieur maritime ouvert sur l'océan en raison de l'imposante largeur de l'embouchure et l'étendue des baies.

Les paysages insulaires

L'île d'Aix et l'île Madame forment des paysages à part entière. Ce sont des morceaux de terre émergeant de l'océan. Ces îles sont aussi marquées par l'histoire, notamment navale avec la présence de forts. Elles annoncent l'infini de l'océan et sont hautement touristiques.

Les portes de l'estuaire

Fouras et Port-des-Barques sont les entrées nord et sud de l'estuaire. Elles marquent le début terrestre de la Charente.

Les hameaux du marais

Le cœur du marais est parsemé de nombreux petits hameaux contraints par une géographie insulaire. Ils sont souvent constitués d'une dizaine de maisons. Leur implantation s'explique par l'activité agricole dans le marais. Juchées sur ces petites îles, les exploitations sont ainsi proches des prairies humides alentour. Leur extension est aujourd'hui limitée par les zones de protections qui sont déjà mises en place sur les marais.

Les villages développés de bord de marais

Les villages de bordure de marais situés sur les principales îles ont connu ces dernières années un développement spectaculaire. Hier encore petits bourgs, ce sont aujourd'hui de vraies petites villes. En périphérie s'étendent des zones pavillonnaires. La proximité de Rochefort et La Rochelle et l'accessibilité des prix du foncier dans l'estuaire expliquent ce développement rapide.

L'île urbaine de Rochefort - Tonnay

La ville de Rochefort a été construite à partir de la moitié du XVII^e siècle. Elle s'est installée au cœur d'un méandre de la Charente. Cet ensemble urbain construit autour de l'Arsenal et de la vieille ville a fondé son développement autour de l'activité navale. **Peu à peu l'urbanisation de Rochefort a rejoint celle de Tonnay-Charente, plus ancienne avec le développement d'une zone d'activité le long de l'axe Rochefort – Tonnay-Charente. Les deux villes forment aujourd'hui un pôle urbain au fort pouvoir attractif.**

La Charente

La Charente est le fil conducteur du territoire, elle coule des terres vers l'océan en déroulant des paysages divers et contrastés. **Vers Tonnay-Charente, elle est fine et discrète et se faufile au milieu des marais.** Puis elle prend de l'importance devenant de plus en plus large jusqu'à terminer sa course dans l'océan. A ce stade, l'eau douce est devenue salée. Elle est rarement visible dans l'immensité plate des marais et la voir demande une certaine persévérance et crée l'évènement.

Les marais

Cernés par des terres hautes et des coteaux, les marais de Rochefort sont l'un des principaux éléments qui constituent le territoire et lui donnent sa particularité. C'est une zone de contact entre la terre et l'eau. Bordés de canaux ou laissés libres, ils sont utilisés pour les pâturages extensifs, dans certains cas mis en culture et dans d'autres mis en réserve pour la faune et la flore. Les contours irréguliers des marais s'accrochent entre la Charente et les terres hautes, un peu comme une toile d'araignée.

Les terres hautes

Situées sur les points hauts, en retrait de la Charente, les terres hautes sont les anciennes îles du golf qui existaient avant la constitution de l'estuaire. Elles sont marquées par des variations topographiques peu importantes qui prennent cependant beaucoup d'ampleur au regard de la platitude des marais. Sur les terres hautes se développe une agriculture intensive et les principales zones urbaines y sont construites.

Rappel de Géologie – Pedologie

Les terrains les plus anciens proviennent de sédiments déposés il y a 150-140 millions d'années, dans une mer du Jurassique supérieur (Rauracien, Séquanien, Kiméridgien, Portlandien et Purbeckien) qui recouvrait alors le Bassin Aquitain, au Nord duquel se rattache la Charente-Maritime. C'est l'ère secondaire. Elle se poursuit avec le crétacé (Cénomaniens, Turonien et Sénonien).

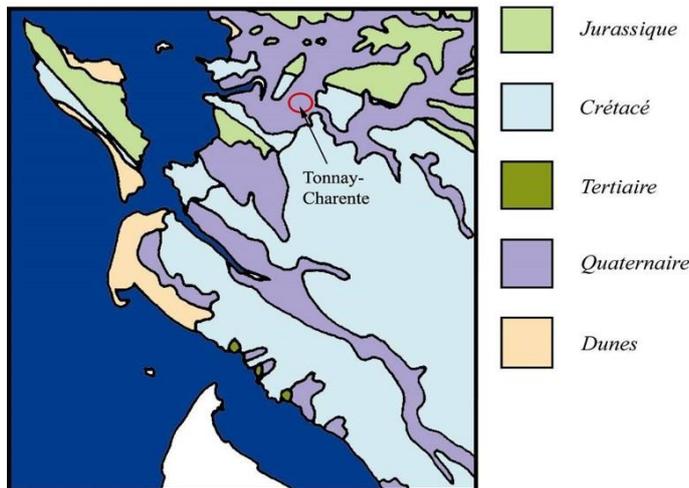
La mer en retrait a facilité le dépôt de couches superposées en stratification concordante et régulière en retrait les unes par rapport aux autres.

L'ère tertiaire (Eocène, Oligocène, Miocène et Pliocène) se caractérise par plusieurs phases de plissements alpins créant des failles.

L'ère quaternaire (Pléistogène et Hologène) se caractérise également par une dernière phase de plissements alpins (phase de Wallache) il y a environ un million d'années, qui a notamment réveillé les volcans d'Auvergne.

De manière schématique, la commune de Tonnay Charente se trouve dans un secteur de l'ère quaternaire en bordure du fleuve. Elle est responsable des dépôts de "bri", sorte d'argile compacte à pâte fine et homogène, bleu grisâtre ou brun jaunâtre contenant de 12 à 18 % de carbonate de calcium, formant les sols des prairies et marais.

Le sol est formé alternativement de couches perméables (terre végétale et sable) et de couches imperméables (calcaire, grès, argile). Ces dernières couches sont des réservoirs pour les eaux de pluie qui se dirigent vers une grande nappe souterraine.



Carte géologique de la Charente-Maritime d'après l'étude géologique abrégée de la Charente-Maritime de Marguerite Corlieux

III.2.1. Plaine du Nord de la Saintonge

Ce sont des **terres hautes** constituées par des plaines ouvertes couvertes principalement de céréales, oléagineux mais aussi vignes et maraîchage à proximité des villages. La diversité des cultures offre selon les différentes saisons un damier de couleurs constamment renouvelé.

Certains **panoramas** sur le marais sont remarquables.

En opposition avec les paysages de marais ou vallée, **l'eau est absente visuellement**. Seuls certains ouvrages nous rappellent sa proximité (ouvrage d'adduction, puits etc.)



Prairie vers la Varronnière



*Couleurs tendres de printemps
La Varronnière*



Paysage hivernal et frênes têtards isolés

La présence de **haies**, anciennes ou récentes et de petits **boisements** rend particulièrement attractive cette entité de paysage en complément des **vallonements** doux : image bucolique de certains secteurs, source d'évasion (promenades etc.).

Ces écrans végétaux rythment également les perceptions sur les champs agricoles, le marais, sur les fermes isolées etc.

En transition avec le bâti, on remarquera la présence de **nombreux potagers, vergers**

Enfin, les lignes électriques et autres **éléments verticaux** sont très présents et font partie intégrante de cette unité de paysage



*Arbres en limite d'une prairie à
Bellevue*



*Haie bocagère en limite de parcelles
cultivées*



Potagers vers la Varronnière



*Fruitiers entre le Petit Breuil et la
Varronnière*



*Lignes Haute Tension entre Bellevue et
Champservé le Bas*

III.2.2. Marais du Nord de Rochefort

La première caractéristique de ce territoire est sa **platitude**, permettant des perceptions très lointaines dans lesquelles se détachent parfois des éléments verticaux singuliers : éoliennes, châteaux d'eau, lignes Haute Tension etc. Ces espaces ouverts et amples permettent de visualiser également le contact entre les terres hautes (plaine du nord de la Saintonge) et le marais, soulignant ainsi le trait des anciennes côtes.

Ce territoire pourrait paraître monotone. Pourtant, lorsqu'on y pénètre, on découvre un milieu très riche, riche de couleurs au fil des saisons, riche de par sa biodiversité tant flore que faune, riche par sa lumière intense etc.



Figure Eoliennes et lignes Haute Tension



Les couleurs du marais



Lignes Haute Tension – Champservé le Bas



Silo et gare de péage



Les couleurs du marais

Ce paysage s'organise également autour de l'élément principal qui le compose : **l'eau**. Seulement si on remarque la sinuosité du fleuve, au contraire dans ce paysage de marais on constate une organisation spatiale très ordonnée entre les canaux, les fossés et autres ouvrages nécessaires au dessèchement de ces terres.

Le **bâti** est pratiquement absent de cette entité de paysage. On découvre seulement quelques 'cabanes', maisons du marais, aujourd'hui abandonnées pour des raisons d'accessibilité (voies d'eau).

La **végétation arbustive et arborescente** n'est pas très présente. On la remarquera principalement aux bords des voies d'accès ou voies d'eau. La **strate herbacée** prédomine avec une végétation très spécifique.

Ce territoire est particulièrement destiné à **des pratiques agricoles extensives** compte tenu de son caractère inondable et des difficultés d'accessibilité. Cependant on remarquera sur certains secteurs le développement de cultures maïs et autres banalisant et appauvrissant le paysage de marais.



Cabane au bord du canal – le Pont des Groies



Cabane Pourrie



Marais au-delà de l'île de la Rabotellerie



Végétation en bord de chemin d'accès

III.2.3. Vallée de la basse Charente

Ce paysage s'organise également autour de l'élément principal qui le compose : **l'eau**. La nonchalance du fleuve, sa sinuosité, son débit modeste, sa capacité durant les saisons pluvieuses à couvrir le fond de vallée d'un voile d'eau, confèrent à l'ensemble des ambiances très particulières, directement associées à l'eau.

A l'approche de l'océan, le fleuve traverse une campagne ouverte et plate, vastes étendues de prés marécageux, mais, dans laquelle la vallée s'efface.

Cependant les reliefs occasionnent des points de vue permettant d'embrasser largement ce paysage de vallée. En témoignent, l'architecture du vieux château de Tonny-Charente ou encore celle du pont suspendu associée aux mouvements du coteau et procurant une image pittoresque.



Les bords de la Charente



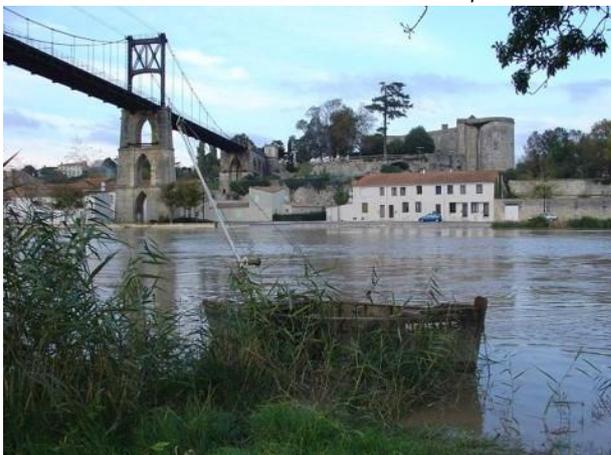
La vallée de la Charente



Bateaux sur la Charente



Le pont transbordeur et le pont sur la Charente



Le pont suspendu et le château de Tonny-Charente

Cette vallée joue également à plusieurs titres le rôle de transition :

- transition administrative entre Tonny-Charente et Saint-Hippolyte,
- transition du paysage entre la vallée elle-même et l'Océan,
- transition du paysage entre la plaine du nord de la Saintonge et la campagne de Pont-l'Abbé-d'Arnoult au sud.

Ce territoire est particulièrement destiné à des pratiques agricoles extensives compte tenu de son caractère inondable et des difficultés d'accès.



Inondabilité de la Charente



Etendue de vase sur les rives de la Charente



Fossé de drainage



Petits boisements et prairie de joncs, cardamines

III.2.4. Les zones bâties

Les zones urbaines sont principalement représentées par le bourg de Tonnay-Charente puis par l'urbanisation le long de la RD 137 qui regagne l'agglomération de Rochefort. Ensuite dans le tissu agricole, sont disséminés de petits villages, secteur bâtis, domaines ou fermes isolées.

En matière de paysage ce qui semble important d'examiner, ce sont les modes d'implantation du bâti par rapport aux paysages ou encore les différents traitements des transitions entre zones bâties et espaces agricoles.

On constate par exemple l'importance de la localisation du vieux Tonnay Charente par rapport à la Charente : la ville est venue se lover au bord de l'eau.

Puyssteau s'est installé à « flanc de colline », surplombant ainsi le marais.

En terme de transition, si autrefois les murs de clôture en pierres de pays ou encore les potagers vergers faisaient office de transition, aujourd'hui les traitements ne sont pas systématiques ou lorsqu'ils le sont, ils ne sont pas en adéquation avec des éléments identitaires du territoire : matériaux et végétations non locaux



Transition – vieux murs



Transition – murs récents vers Les Allouzeaux et Font Perre



Le centre-ville et la Charente depuis le pont



Tonnay-Charente



Champservé le Haut



La Rabotellerie



Puyssteau et le marais

III.3. Les éléments structurants du paysage

III.3.1. Le relief

- Depuis le marais perception des lignes de rupture entre ce paysage et celui de la plaine. Inversement depuis certains points hauts, perception très large sur le marais.
- Perception des anciennes « îles » plus ou moins marquées.
- Vallonnements plus ou moins prononcés dans le secteur de la plaine du nord de Saintonge.
- Cas spécifique de la ville de Tonnay-Charente : contraste entre la ville haute et la ville basse en liaison avec la Charente



L'île de la Rabotellerie



Depuis Pont Tord – lisibilité de la ligne de crête avec divers éléments singuliers verticaux



Panorama sur le marais depuis Puy Puy



Panorama sur le marais depuis Puy Puy – on voit les îles



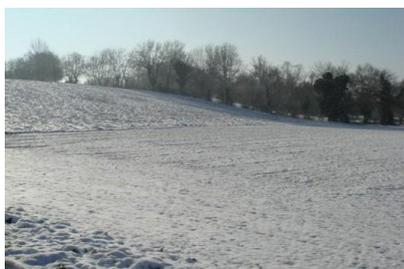
Ile des marais depuis la RD 214



Ville Haute/Ville Basse



Panorama après Bellevue



Champservé le Bas



*Coteau derrière le site de l'entreprise
France Charbon*



Vallonnements à Font Perre

III.3.2. L'eau

Nombreuses voies d'eau :

- au sud la Charente et le ruisseau Le Chasserat en limite communale,
- plus au nord, différents canaux permettant de drainer les marais, Canal de la Daurade, Canal de Saint Louis, Canal de Genouillé, Ceinture des Treize Prises, y compris un grand nombre de fossés secondaires.

Ces voies d'eau sont principalement rencontrées dans les entités de paysage 'Vallée de la Basse Charente' et 'Marais du nord de Rochefort'.



La Charente



*Canal de Genouillé depuis le pont de
Genouillé*



Canal des Longées au droit de la D 911



Fossé dans le marais à Puyssoteau



La Ceinture des Treize Prises



Fossé bordant la D 214

Dans la « plaine du nord de la Saintonge », l'eau est moins visible. Parfois celle-ci est captée et préservée sous la forme de plan d'eau notamment après exploitation d'anciennes carrières.

On remarquera également la présence de nombreux puits dans les différents villages.



Plan d'eau visible depuis la RD 117



Plan d'eau à la Clotte

Au travers du thème de l'eau, c'est également un patrimoine spécifique : les puits précédemment cités, mais aussi les ponts au-dessus des différents canaux, le Pont Suspendu au-dessus de la Charente, des ouvrages d'adduction d'eau etc.



Petit ouvrage passant sur fossé après la Bosselière



Pont de Prat sur le Canal de Genouillé



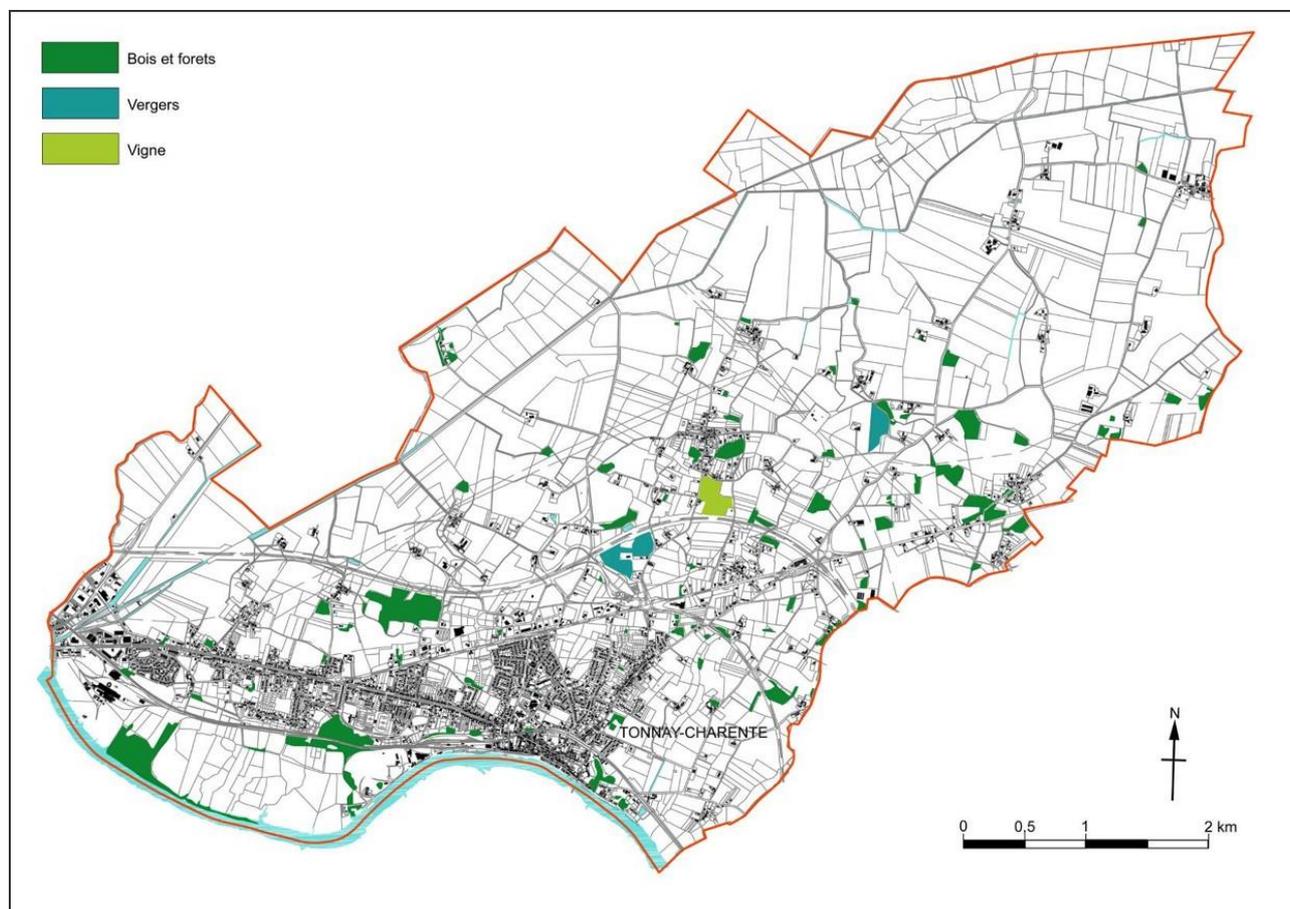
Petit pont sur la Ceinture des Treize Prises



Ouvrage d'adduction d'eau sur la RD 214 entre Villeneuve et Châteauroux

III.3.3. La végétation

Cette carte établie d'après la carte IGN ne prend en compte que les bois, vergers et vignes présents sur le territoire. En réalité la vigne a été fortement supprimée.



La végétation, en s'adaptant aux conditions climatiques, et aux différents milieux, permet de comprendre et de lire le paysage.

Dans les marais, on découvre :

- peu d'arbres en groupe ou isolé : frêne, orme,
- quelques haies bordant les voies d'eau ou voies d'accès : végétation locale composée de frêne, saule marsault, tamaris,
- aucun boisement,
- une végétation herbacée spécifique souligne les rives ou anime les prairies humides : phragmite, jonc, carex, iris des marais.
- D'une manière générale, la végétation arbustive et arborescente lorsqu'elle est présente, est en mauvais état.



Joncs



Phragmites en hiver



Arbre isolé dans le marais



Roseaux



Prèles



Carex



Saule marsault

Dans la vallée, on découvre :

- des arbres en groupe ou isolé : frêne traité ou non en têtard,
- de nombreuses haies bordant le parcellaire ou voies d'accès composées d'une végétation indigène,
- quelques boisements,
- une végétation herbacée spécifique souligne les berges de la Charente, les rives des différents fossés ou anime les prairies humides.
- D'une manière générale, la végétation arbustive et arborescente lorsqu'elle est présente, est en plus ou moins bon état.



Taillis dans la vallée



Mauvais état de la végétation

Sur le coteau/ la falaise

Le coteau situé entre l'emprise de la voie ferrée et les quartiers résidentiels et sportifs de Tonny Charente à l'ouest du centre-ville est caractérisé par une végétation assez dense, qui borde le tissu bâti et crée une zone tampon avec la vallée en contrebas.

Le coteau et la falaise urbanisés (ville basse/ville haute) du centre-ville comportent des parcs et jardins intéressants, qui participent à la qualité du centre ancien, aux paysages et abords du pont suspendu (vues larges) et au cadre de vie.

Sur les terres hautes, on découvre :

- des arbres en groupe ou isolé : frêne traité ou non en têtard,
- de nombreuses haies bordant le parcellaire ou voies d'accès avec des campagnes récentes de replantation pour densifier la trame végétale,
- quelques boisements composés d'une végétation indigène : chêne, frêne, charme, ail, fragon, anémone des bois etc. ou monospécifique: robinier faux acacia, frêne,
- des productions végétales nombreuses : céréales, oléagineux, légumes, vigne, fruits, etc.
- D'une manière générale, la végétation arbustive et arborescente est en bon état.



Frêne isolé à Bellevue



Lisières boisées vers Le Buffant



Chêne vers La Chauvinière



Nouvelle haie'



Jeunes frênes entre le Petit Breuil et la Varronnière



Robiniers faux acacias après la Varronnière



Plantations liées à l'autoroute



Haies champêtres après le Pont de la Levée Blanche



Vers Champservé Le Bas



Le Bois d'Arnais



Lisière boisée entre Les Pibles et la Riollanderie



Boisement aux Terres Rouges



Charme



Sous bois La Jaunellière



La Jaunellière



Vieux chênes – D 739



Vignes vers le Petit Breuil



Vers les Renardières



Ormeau



Plus spécifiquement, à l'approche des villages, de domaines, ou encore de traitements des abords d'infrastructures lourdes, on découvre :

- des arbres en alignement : platane, peuplier etc.
- ou des plantations plus aléatoires à l'aide d'une palette, témoignage de modes anciennes : cèdre, pin etc



Pin au Château des Capucins



Cèdre à la Cadolière



Alignement d'arbres – La Cadolière



Alignement de platanes - Chasserat



Végétation de parc - Chasserat



Alignement d'arbres – D 739

Dans la ville et les quartiers bâtis

La ville agglomérée présente :

- des espaces libres
- des jardins d'agrément
- quelques petites places, placettes plantées
- des parcs publics (parc de la Varenne, ancien camping) et privés (parcs de châteaux par ex. Prieuré rue du Parc, ...)
- quelques petits espaces boisés,
- des jardins potagers
- des jardins familiaux (proches cimetière)
- des espaces anciennement agricoles, bocagers (Plaisance)



*Jardins et espaces libre sur la ville haute/falaise
Vue depuis le pont suspendu*



*Jardins et espaces libre sur la ville haute/falaise
Vue depuis le pont suspendu*



Vue oblique sur le centre ville et abords- Parcs et jardins sur la ville haute
Photos DREAL



Placette de centre-ville (ville basse)



Parc du château



Parc du Prieuré



Aire municipale pour camping-cars



Parc de la Varenne



Coteau boisé au nord de la voie ferrée
Photo DREAL



Coteau boisé au nord de la voie ferrée
Photo commune

III.4. Les altérations du paysage

D'une manière générale, on constate un délaissement du paysage de marais : végétation très abîmée, suppression de haies, développement de friches, banalisation des cultures par le développement des céréales sur certains secteurs, nombreuses décharges sauvages etc.



Cultures céréales dans le marais en contrebas des Forges



Décharge au droit de la RD 911



Mauvais état de la végétation

Le passage de l'A837 a généré une « fracture dans le paysage et dans le fonctionnement même de la commune, ce malgré les nombreux franchissements.

Elle a également induit des modifications de gestion de l'espace notamment à ses abords. On constate que les terrains situés à proximité sont parfois laissés en friche faute de liaison évidente



Les franges des villages et de l'agglomération, l'urbanisation en « mitage » ou linéaire en bordure de voies, peut, ponctuellement, altérer les entrées de ville et de villages et le paysage agricole.



Au sud de La Noue (abords RD route de St Jean d'Angély), l'habitat dispersé « mite » le paysage agricole



La Guerrie, aux abords de l'échangeur autoroutier : l'habitat diffus qui crée un effet de « mitage » agricole, déconnecté du village de La Noue

La traverse de ville RD 137 offre un aspect très routier, dont le traitement paysager doit se poursuivre et être renforcé : le trafic routier et poids lourds limite et contraint les possibilités de traitement paysager et de plantations, toutefois les abords des espaces dédiés aux activités, parkings de surfaces commerciales, clôtures, abords de dépôts de matériaux pourraient être améliorés pour conférer à la traverse de ville un caractère plus qualitatif



Aménagement paysager qualitatif de l'entrée de ZA de La Varenne : plantations, plate-formes enherbées en bordures de RD137.



Traitement paysager et plantation à renforcer sous la forme de bosquets le long de l'avenue de Saintonge



traitement paysager à renforcer, clôtures végétales à créer

L'entrée de ville depuis le nord ouest (Rochefort et ZA) est également altérée par des secteurs délaissés, espaces de dépôts, parkings, plateformes (ex abords Conforama).

III.5. La Loi Barnier et dérogation (application de l'article L.111-8 du CU)

Application de la Loi Barnier :

La commune de Tonnay Charente est traversée par deux routes classées à grande circulation listée au décret n°2010-578 du 31 mai 2010. (la RD 137 et l'A837).

L'article 52 de la Loi Paysage, transcrit dans le Code de l'Urbanisme (article L111-6), a instauré une mesure de non constructibilité des terrains immédiatement situés de part et d'autre des grandes infrastructures routières, de manière à ce qu'une étude préalable en définisse les modalités d'urbanisation dans le respect d'exigences qualitatives. Ces dispositions ont été maintenues dans les différentes réformes réglementaires intervenues depuis. Les terrains concernés par la servitude de recul ne peuvent devenir constructibles qu'en fonction d'une réflexion d'urbanisme globale, qui va préciser à la fois les contenus, les formes et les conditions paysagères de cette urbanisation, afin d'en assurer une qualité satisfaisante.

L'instauration de nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme a été accompagnée d'une circulaire de la Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme (n° 96-32 du 13 mai 1996) qui a précisé un certain nombre de points, aidant à mieux cerner "l'esprit" de la loi. "La loi invite donc les communes à édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère." Le moyen de parvenir à cet objectif est d'engager une "démarche de projet urbain. La qualité de l'urbanisation "s'apprécie au cas par cas, en fonction des caractéristiques des espaces concernés", ce qui suppose l'établissement d'un diagnostic du site et d'une réflexion sur son devenir. Par la suite, ce projet doit être traduit en termes réglementaires dans les documents d'urbanisme.

A837

La commune du TONNAY-CHARENTE est notamment concernée par cette mesure sur le secteur de la Croix Biron, site pressenti pour le développement des activités économiques (recul inconstructible de 100m depuis l'axe de l'autoroute A837).

Le site concerné :



La zone d'activités de la Croix Biron se situe au nord de l'agglomération de Tonnay-Charente, entre l'avenue de Saintonge et l'A837.



Bande de 100m actuelle sur photo aérienne oblique (2019)

Le PLU doit **assurer la qualité de l'urbanisation aux abords des grandes infrastructures routières.**

La commune souhaite modifier la profondeur de cette bande inconstructible de 100 m, pour cela, le dossier de dérogation à la loi Barnier vient justifier et motiver, dans le PLU, le projet au regard notamment :

- des nuisances,
- de la sécurité,
- de la qualité architecturale,
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages ;

La bande inconstructible pourra donc être réduite en fonction du site retenu, des incidences paysagères du projet, des orientations et obligations d'aménagement inscrites au PLU.

Le dossier de dérogation à la Loi Barnier (article L.111-8 du CU) est annexé au présent rapport de présentation, annexe 1.6.

RD 137

Un dossier de dérogation à la loi Barnier avait été produit et versé au PLU en vigueur en vue de l'aménagement de la zone de La Vigerie ; aujourd'hui ce projet, objet de la demande de dérogation est bâti et aménagé. Le dossier de dérogation du PLU en vigueur « La Vigerie » n'est pas annexé au PLU révisé.

Le long de la RD 137 et de l'A837 et de ses bretelles d'accès, les marges de recul issues de l'application de la Loi Barnier sont portées au plan de zonage.

III.6. Le projet de Parc Naturel Régional

Les Communautés d'Agglomération Rochefort Océan (CARO) et Royan Atlantique (CARA), et la Communauté de Communes du Bassin de Marennes, constituées en Entente, ont décidé de lancer une étude d'opportunité relative à la création d'un Parc naturel régional (PNR).

Il s'agit d'engager une réflexion collective sur la pertinence d'un tel outil structurer une politique globale de préservation, d'aménagement, de développement et de promotion de leur territoire.

Un Parc naturel régional est un territoire rural habité, reconnu au niveau national pour sa forte valeur patrimoniale et paysagère mais dont l'équilibre est fragile. Il s'organise autour d'un projet concerté de développement durable qui associe tous les acteurs locaux.



Un PNR a pour vocation de mettre en œuvre une politique innovante d'aménagement et de développement économique, social et culturel, respectueuse de l'environnement.

Les PNR ont 5 missions (article R333-4 du Code de l'Environnement) :

- la protection et la gestion du patrimoine naturel, culturel et des paysages,
- l'aménagement du territoire,
- le développement économique et social,
- l'accueil, l'éducation et l'information du public,
- l'expérimentation et l'innovation.

Concrètement, le rôle d'un PNR est d'apporter une expertise et d'accompagner les collectivités et les porteurs de projets dans la réalisation d'actions entrant dans le cadre d'une charte élaborée en concertation avec l'ensemble des acteurs du territoire.

Les trois intercommunalités à l'initiative du projet ont des territoires aux caractéristiques communes :

- une composante littorale,
- la présence de zones humides,
- des économies marquées par la saisonnalité et le tourisme,
- des atouts patrimoniaux et architecturaux parfois mal connus,
- d'importants secteurs ruraux avec des centres-bourgs à dynamiser,
- ou encore une forte pression anthropique consommatrice d'espaces.

Conscientes des problématiques qu'elles partagent en matière d'aménagement et de développement, les trois intercommunalités coopèrent en outre déjà depuis plusieurs années : gestion des fonds européens pour la pêche et l'aquaculture, animations Natura 2000, Contrat de ruralité avec l'État, Contrat territorial avec la Région, notamment. D'où l'idée en 2016, d'engager une réflexion sur la création d'un Parc naturel régional, qui permettrait une approche plus globale du territoire et de ses enjeux, et constituerait un projet ambitieux pour structurer un développement local durable.

Les trois conseils communautaires ont décidé par délibération commune fin 2017, de solliciter la Région Nouvelle-Aquitaine afin d'engager une étude d'opportunité.

Lancée en octobre 2018 pour une durée de deux ans, l'étude a été confiée à une équipe regroupant sociologue, écologues, environnementalistes, urbanistes et juristes. Il s'agit d'une étape préalable importante qui doit permettre d'analyser la plus-value d'un Parc naturel régional par rapport aux dispositifs existants, de proposer un périmètre cohérent, et de confirmer l'engagement des acteurs locaux.

L'étude a débuté par la réalisation d'un diagnostic territorial sur la base de la documentation existante, de rencontres avec les acteurs socio-économiques, et d'entretiens collectifs avec les maires des trois territoires (64 Communes sont concernées).

À partir de ce travail, des enjeux seront formulés, posant les bases d'une réflexion sur la pertinence d'un PNR et sur son périmètre potentiel.

L'étude se déroulera jusqu'à l'automne 2020. Elle donnera lieu à des réunions publiques ouvertes aux habitants et aux acteurs locaux, et à la publication d'un rapport final. Sur la base de celui-ci, le Conseil régional pourra engager – si telle est la volonté collective – la procédure de classement. S'ouvrira alors la période d'élaboration de la charte. C'est en effet aux Conseils régionaux que revient légalement l'initiative de créer les PNR. La Région doit notamment proposer un périmètre d'étude et les dispositions retenues (portage) pour la mise en place de la procédure de préparation de la charte.

La création d'un PNR peut prendre environ 10 à 12 ans. Elle se fait sous la responsabilité de la Région et est actée par un décret du Premier Ministre. La démarche se déroule en 3 temps : la réalisation de l'étude d'opportunité (2 ans), l'élaboration de la charte du PNR (6 ans), l'adhésion des collectivités et la validation par l'État (2 ans).

Des réunions de concertation avec les élus locaux, les acteurs socio-économiques et la population, ont lieu tout au long du processus de construction, notamment durant la phase d'élaboration de la charte, afin d'aboutir à un projet partagé de développement du territoire.

PAYSAGES - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES

SYNTHÈSE

La Charente :

C'est le fil conducteur du territoire, déroulant des paysages divers et contrastés, des terres vers l'océan. Sur Tonnay Charente elle longe d'Est en Ouest : les espaces agricoles et marais, la ville historique, le Port, les espaces naturels avant de rejoindre un pôle d'activités industriels et le Port de Rochefort.

Les marais

Cernés par des terres hautes et des coteaux, les marais de Rochefort sont l'un des principaux éléments qui constituent le territoire et lui donnent sa particularité. C'est une zone de contact entre la terre et l'eau. Bordés de canaux ou laissés libres, ils sont utilisés pour les pâturages extensifs, dans certains cas mis en culture et dans d'autres mis en réserve pour la faune et la flore. Les contours irréguliers des marais s'accrochent entre la Charente et les terres hautes, bordant et pénétrant la ville.

Les terres hautes

Situées sur les points hauts, en retrait de la Charente, les terres hautes sont les anciennes îles du golf qui existaient avant la constitution de l'estuaire. Elles sont caractérisées par une topographie peu marquée, toutefois amplifiée du fait de la platitude des marais. Sur les terres hautes se développe une agriculture intensive et maraîchère, les principales zones urbaines y sont construites. Elles sont « coupées » par des infrastructures routières majeures : A837, routes départementales, ...

ORIENTATIONS GÉNÉRALES et OBJECTIFS DU PADD

A1 – Préserver et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville

- ✓ *S'inscrire dans un projet de protection et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti du territoire dans sa globalité*
- ✓ *Protéger et entretenir les paysages emblématiques et porteurs de « l'identité » de la commune et du territoire, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux (Réseau Natura 2000, trame «bleue»...), des paysages et des dispositions de la Loi Littoral*
 - **La Charente**
 - Protéger le réseau hydrographique et ses affluents
 - Valoriser les quais
 - Conforter le pôle portuaire et le connecter avec le Port de Rochefort
 - Intégrer la problématique du risque inondation/érosion
 - Intégrer des activités fluviales, touristiques, de loisirs
 - **Les marais**
 - Garantir le maintien des espaces : fonctionnalités écologiques, hydrologiques et paysages
 - Prendre en compte les exploitations et les usages agricoles liés aux marais
 - Entretenir et valoriser le réseau hydrographique : chenaux, canaux...
 - Garantir la bonne intégration paysagère du bâti et des installations, pour une bonne insertion des activités, compatibles avec le caractère du site
 - **Les terres hautes, espaces agricoles**
 - Préserver les espaces agricoles ouverts, en prenant en compte les sièges d'exploitation et les bâtis agricoles existants et les écarts bâtis résidentiels
 - Protéger les réseaux de haies structurants (notamment ceux plantés au moment de la réalisation de l'A837)
 - Garantir un juste équilibre entre les extensions urbaines autour du centre-ville aggloméré et les espaces nécessaires aux exploitations
 - Assurer la bonne intégration des projets agricoles et du bâti dans l'espace agricole (hauteur,

gabarits, implantation, matériaux, clôtures...)

- Permettre le développement qualitatif et intégré d'activités et hébergement touristique (gîtes, ...)

- **Les boisements**

- Protéger les boisements selon leurs usages, fonctions, valeur écologique et paysagère
- Préserver les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral
- Conserver des espaces boisés et alignements d'arbres à valeur paysagère aux abords des infrastructures routières (hauts de talus plantés en bordure de l'A837, alignement le long de la route de Saint Jean d'Angély, ...)
- Valoriser et conserver des espaces boisés composants de la trame verte et du cadre de vie local

- **Le coteau**

- Valoriser le coteau du centre-ville vers l'Ouest, le long de la voie ferrée en parallèle à la Charente : maintien et requalification du végétal, mise en place de parcours pédestres/vélos

✓ *Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, garantir la qualité :*

- **du développement et de l'évolution des quartiers récents** : espaces publics, espaces verts, formes urbaines, ...
- **de l'insertion des constructions dans les quartiers existants**
- **des extensions urbaines programmées, futures** :
 - quartiers en « greffes »
 - maîtrise des hauteurs et des implantations,
 - maintien de « fenêtres » sur les marais, les espaces agricoles ouverts, la Charente, perspectives sur la silhouette du clocher, du pont, de la ville historique...
 - qualité des interfaces, transitions entre les secteurs d'habitat et les espaces agricoles et naturels (clôtures, occupation des abords,...)

✓ *Intégrer dans le projet de valorisation et de développement du centre-ville aggloméré structurant, la préservation d'espaces libres qui participent à la qualité du cadre de vie:*

- des jardins d'agrément et parcs qualitatifs, espaces boisés, des jardins potagers/ jardins familiaux,...
- de petites poches de stationnement de centre-ville, intégrées

✓ *Préserver les axes structurants, d'accès et de découverte de la ville :*

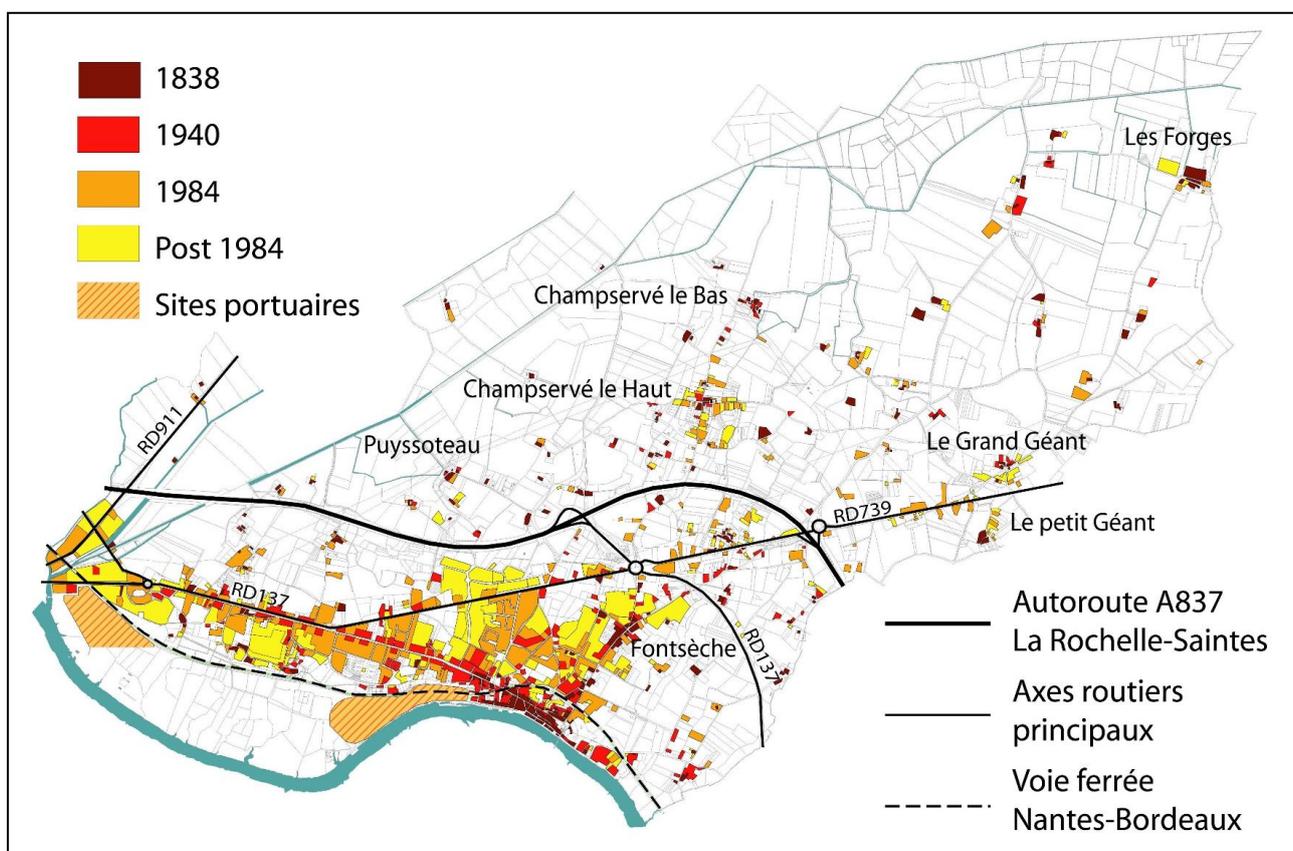
- Envisager à terme l'évolution des avenues de Saintonge et d'Aunis comme des avenues urbaines (conditionnée par le report des poids lourds vers l'A837 et vers une voie de desserte portuaire à aménager)
- Renforcer les aménagements paysagers des avenues structurantes (plantations, clôtures, qualité des opérations...)
- Améliorer la lisibilité des entrées de ville et des parcours

IV. La morphologie et les formes urbaines, le patrimoine architectural, l'archéologie

IV.1. L'évolution urbaine, la morphologie et les formes urbaines

IV.1.1. L'évolution de l'urbanisation

L'urbanisation de la commune de Tonnay-Charente s'est effectuée en quatre temps. Une première étape correspond à l'établissement même de la ville en bordure de Charente et ce dès l'Antiquité. La ville est ainsi née de l'opportunité de commercer par voie navigable et s'est imposée au fil du temps comme un point de rupture de charges entre terre et mer. Tonnay-Charente est ainsi le premier port de Saintonge avant la création de celui de Rochefort au 17^{ème} siècle. L'arrière-pays de l'époque est constitué de fermes et de domaines isolés. Quelques espaces urbanisés, groupes d'habitations ponctuent le milieu rural, tels Fontsèche et Champservé-le-Bas pour les plus importants.



Un second temps de l'essor urbain se fait fin 19^{ème} début 20^{ème} siècle. Ceci correspond à l'émancipation de nouvelles activités industrielles et portuaires. Deux sites sont investis en bordure de Charente, entre Tonnay et Rochefort, et profitent de la desserte de la voie ferrée Nantes-Bordeaux. De l'habitat ouvrier se développe en conséquence non loin des usines, à l'Ouest du bourg, le long de l'actuelle RD137. La fine urbanisation linéaire qui en découle permet la jonction physique entre Tonnay et Rochefort, lesquelles forment une agglomération dès le début du 20^{ème} siècle.

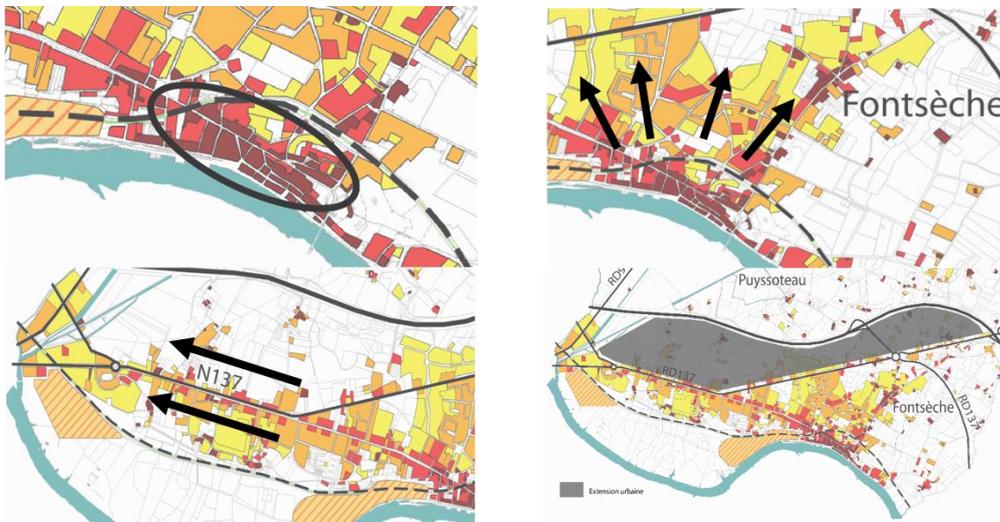
L'après seconde Guerre mondiale marque un nouvel élan démographique et une accélération de l'urbanisation. Tonnay-Charente s'étale avec la création de lotissements et de zones d'activités économiques.

La RD137, entre Tonnay-Charente et Rochefort, est confortée dans son statut d'axe structurant avec notamment l'installation d'une zone commerciale en entrée de ville. Tonnay-Charente se développe également vers le Nord, le long de routes menant à l'arrière-pays. Le déploiement urbain, matérialisé par la construction massive de lotissements des années 1970 et 1980, « annexe » l'ancien bourg de Fontsèche et quelques fermes autrefois périphériques.

L'évolution de l'urbanisation de ces 40 dernières années confirme l'étalement de la ville vers le nord avec la création de la ZAC de la Varenne, intercalée entre l'autoroute et la RD137.

Cet axe qui jusque-là contenait la ville, est aujourd'hui dépassé. Au-delà de l'espace urbain, le milieu rural mute lentement en un espace périurbain.

- Des opérations groupées ou ponctuelles de constructions individuelles se greffent progressivement au tissu bâti des villages de Champservé-le-Haut, la Noue. Deux opérations groupées de logements mixtes sont en cours d'étude sur Champservé le Haut, pour une mise en couvre courant 2020. En extension ouest de la Noue, la commune programme l'aménagement d'un pôle CTM et du 2^e cimetière
- Des opérations ponctuelles se sont greffées aux quartiers urbanisés et écarts bâtis du Grand et Petit Géant, La Guerrie. La loi Littoral ne permet pas/plus (depuis 1986) de développer l'habitat sur ces espaces (uniquement l'extension bâtiminaire des habitations existantes) ; toutefois la construction d'un centre de première intervention (pompiers) est programmée à La Guerrie entre le service espaces verts du CTM et la gare de péage autoroutière)



Ces 10 dernières années l'urbanisation s'est également développée en extensions ouest (La Vigerie) et Est (La Commanderie) du centre-ville aggloméré.

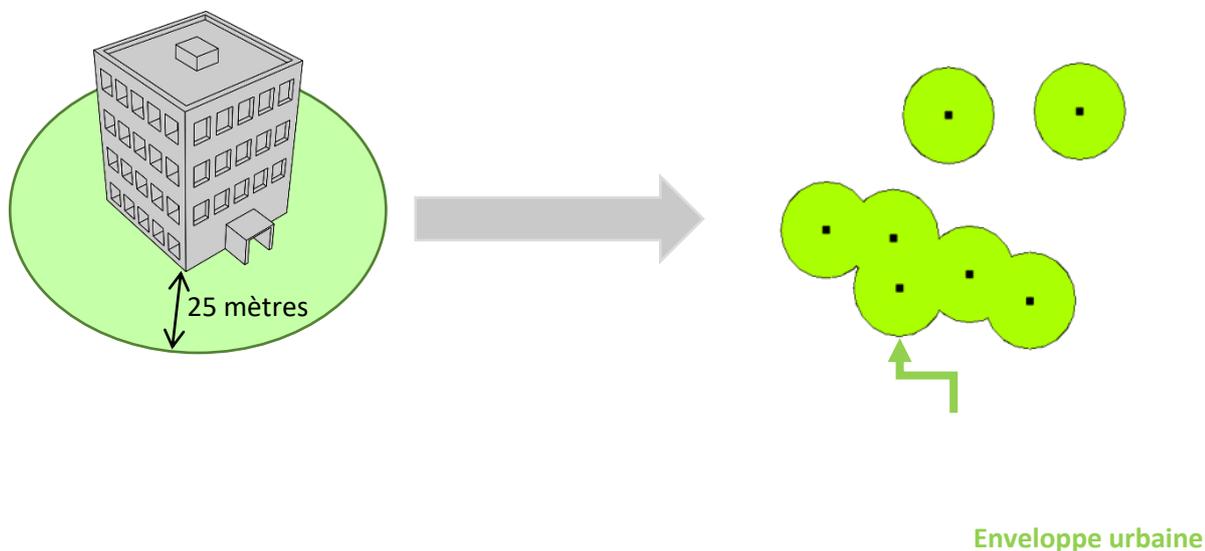
Le projet communal traduit la volonté de recentrer encore l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine et en extension de l'agglomération ; les extensions prévues autour des villages correspondent :

- à la prise en compte de programmes, projets résidentiels avancés (PA au sud de Champservé le Haut)
- d'extensions très ponctuelles de l'habitat à La Noue
- à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectif qui doivent « sortir » de la ville agglomérée pour des raisons fonctionnelles, de nuisances ou pour sortir de la zone soumise au risque (CTM, caserne, 2^e cimetière) et pour lesquels des secteurs d'implantation n'ont pas pu être trouvés e, extension directe de l'agglomération

IV.1.2. Analyse des densités bâties

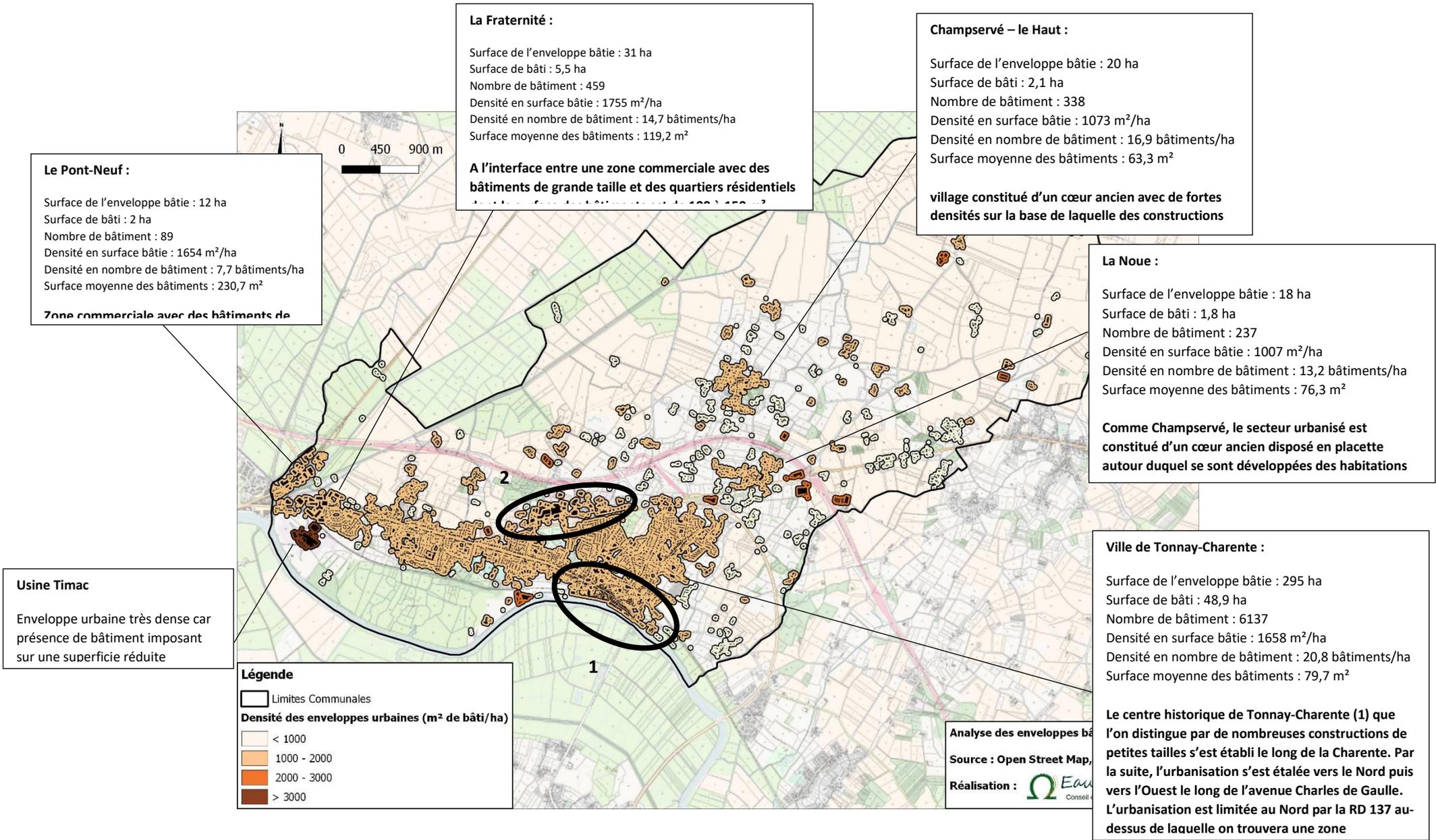
Afin d'analyser le milieu urbain, des enveloppes urbaines ont pu être définies à partir des bâtiments existants sur la commune.

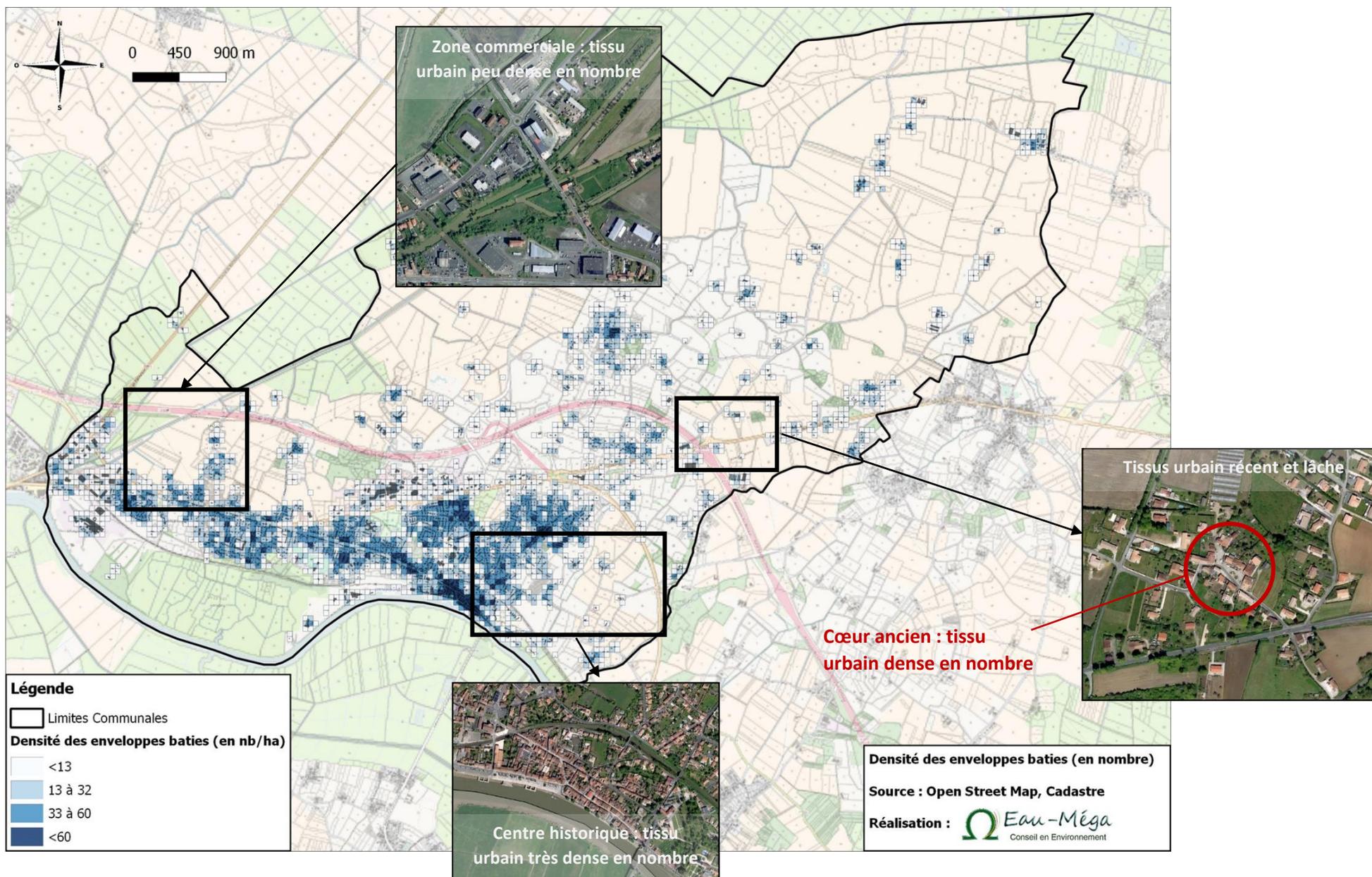
Un périmètre de 25 m autour de chaque bâtiment a été considéré comme urbanisé. La carte suivante a ainsi pu être établie et met en évidence les enveloppes urbaines de la commune.

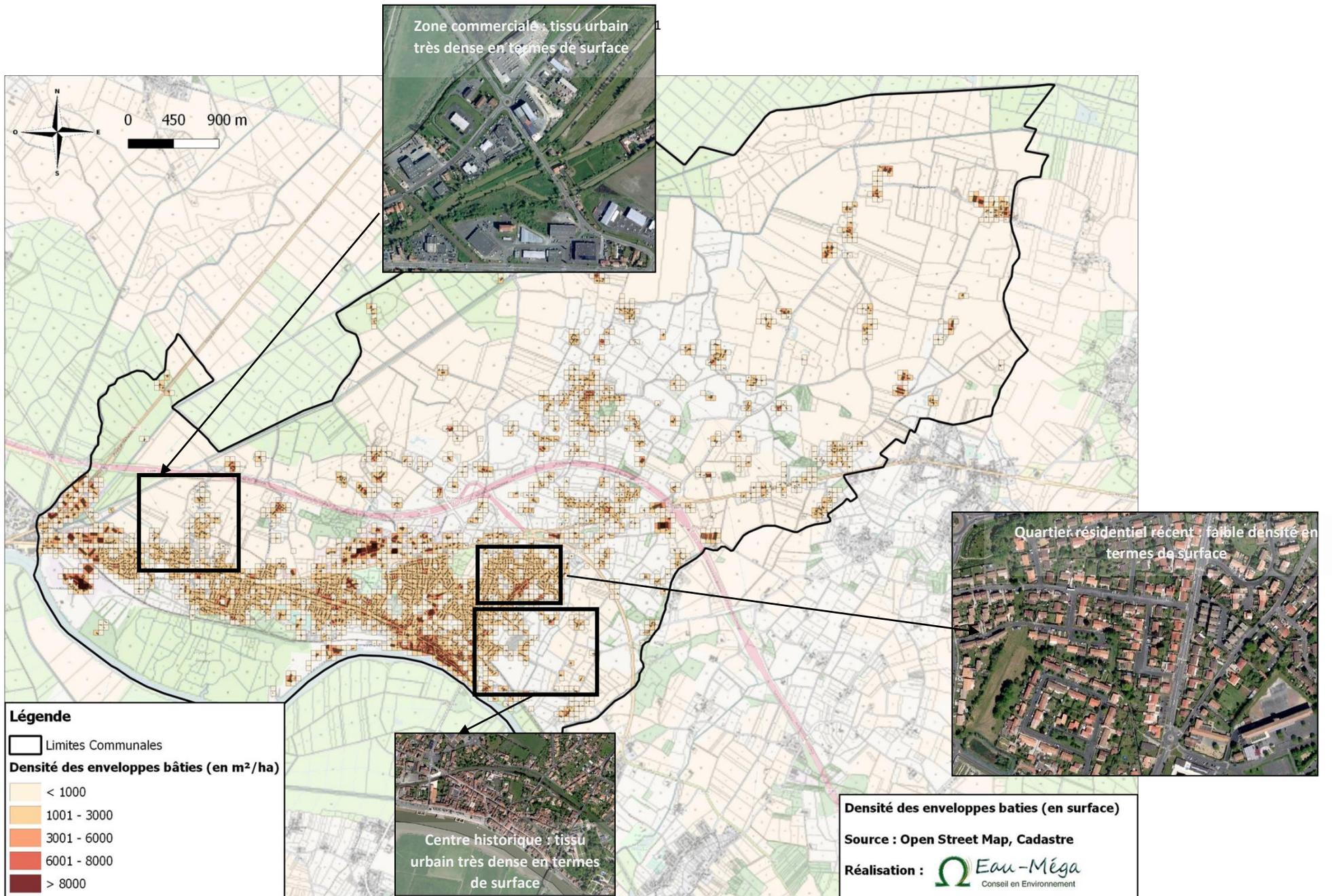


Les cartes suivantes présentent les principales enveloppes urbaines et leurs caractéristiques en termes de densité de bâti et de surface.

Elles permettent de se rendre compte des différents types d'urbanisation qui se sont développés en fonction des usages.







IV.1.3. les morphologies et formes urbaines

L'implantation du bâti s'est réalisée selon des éléments tels que :

- la Charente (bourg ancien sur les quais)
- les marais avec la typologie particulière des cabanes (dessèchements dus aux abbayes puis Henri IV en fut l'instigateur en faisant venir des ingénieurs hollandais tels que Bradley)
- la présence d'eau dans le sol (source, fontaine, puits) associée au dénivelé du terrain (lignes de crête) exploitée avec les moulins
- la présence d'importants axes de circulation (axe Rochefort-St Jean d'Angély principalement).

Il en résulte aujourd'hui le paysage urbanisé suivant :

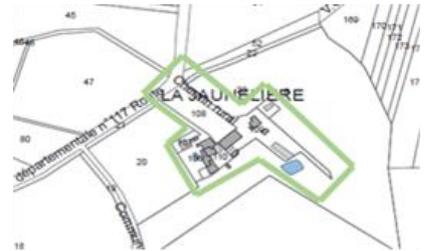
- un bourg ancien développé et péri-urbanisé c'est-à-dire étendu jusqu'à englober les anciens « bourgs » (Fontèsche) ainsi que d'anciennes fermes, traditionnellement implantées de manière isolée (Roche Coquet).
- les villages de Champservé-le-Haut et de La Noue, des groupes d'habitations et construction répartis sur le territoire (La Guerrie, les Forges, le Grand Géant...)
- puis une multitude de sièges de fermes isolés (dont certaines propriétés ou châteaux)
- seulement quelques cabanes subsistent (beaucoup ont disparu faute d'entretien).

Si les morphologies historiques des noyaux anciens et du centre-ville ont peu évolué, la péri urbanisation du bourg à vue apparaît une diversité de formes urbaines. Cette diversité est nécessaire, notamment pour adapter au mieux le parc de logements à la population, mais constitue un enjeu important en termes d'intégration des quartiers entre eux, de valeur identitaire

Les morphologies rurales

LES FERMES ISOLEES (ici la Jaunelière)

Les fermes sont le plus souvent détachées de la route principale et sont accessibles par une voie privée. Les propriétés prennent place au centre de leurs exploitations et sont ouvertes sur l'extérieur.



LES DOMAINES (ici la Mourière)

La demeure est mise en scène depuis la route principale par une allée plantée. L'ensemble du domaine se présente sous la forme d'un espace clos. Les bâtiments agricoles se positionnent de part et d'autre du logis central.



L'HABITAT REGROUPE (ici Champservé le Bas)

Les habitations, liées ou non aux exploitations agricoles, se développent sur une rue ou autour d'une petite esplanade. Les maisons sont individuelles et non attenantes. Les logements bordent la rue et les jardins et activités agricoles se localisent à l'arrière des parcelles.



LE CENTRE BOURG HISTORIQUE

De vocation portuaire, la ville de Tonnay-Charente adopte un réseau viaire et une organisation parcellaire orientée vers le fleuve de la Charente.

Le réseau de voiries comporte de longs axes parallèles au fleuve, reliés par des rues perpendiculaires, plus courtes.

Ainsi se développent sur les berges du fleuve des îlots aux parcelles étirées, en lanière, qui existent, presque à l'identique aujourd'hui, et forment le centre bourg historique.



Caractéristiques :

Bâti en ordre continu

Développement autour d'un carrefour ou d'une section

Parcelle : étroite (ex parcelle type 416 m² (52*8)), en lanière ou remplie à 100 %

Implantation sur la parcelle : Alignement sur rue

Position jardin/cour : si jardin ou cours, à l'arrière du bâti

Hauteur du bâti : R à R+1

Enjeux :

Restaurer et valoriser le patrimoine existant

Prévoir la mutation d'immeubles anciens dans le cadre d'un projet de valorisation du centre ville et des quais

Valoriser le patrimoine portuaire

Valoriser le patrimoine archéologique s'inscrire dans un projet de valorisation en articulé autour du pont suspendu, des quais, de la Charente, dans la démarche de Grand Site

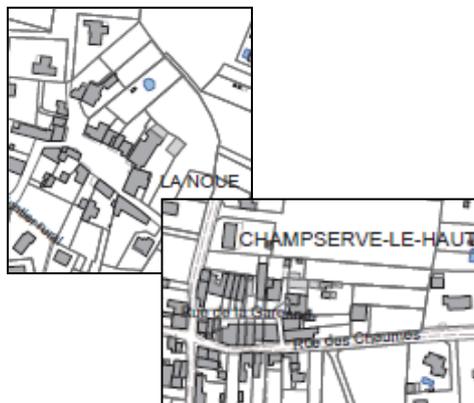


NOYAUX HISTORIQUES

(Ecart, villages, ...)

Il s'agit du bâti ancien dense autour duquel se sont développés les villages et « hameaux ».

On note une organisation en îlot qui témoigne d'un cœur de vie ancien avec notamment la présence d'un puit.



Caractéristiques :

Bâti en ordre continu

Superficie de la parcelle : étroite (ex parcelle type 84m² (12*7))

Orientation de la parcelle : Lanières

Implantation sur la parcelle : Alignement de voie

Position jardin/cour : Habitation généralement sans jardin ni cours

Hauteur du bâti : R+1 à R+2

Enjeux :

Rénover et valoriser le patrimoine existant

Conserver l'identité de chaque noyau



Champserve le Haut



La Noue

CAS PARTICULIER DE FONTSECHE

Ancien cœur de village, Fontseche est englobé par extension du centre bourg.
Il peut être considéré par conséquent comme un faubourg.



Extrait cadastre



extrait plan napoléonien

Caractéristiques :

- Bâti en ordre continu
- parcelle : Etroite, en lanière
- Implantation sur la parcelle : Alignement sur rue
- Position jardin/cour : Habitation généralement sans jardin ni cours
- Hauteur du bâti : R+1 à R+2

Enjeux :

- Restaurer et valoriser le patrimoine existant (bâti, paysager, archéologique)
- Conserver l'identité du quartier tout en permettant son intensification
- Conserver les équipements structurants



FAUBOURGS

Il s'agit notamment de séquences urbaines rencontrées en entrée de ville et le long de l'avenue du Général De Gaulle. Ces séquences sont de plus en plus longues en se rapprochant du Centre-bourg et le bâti est en meilleur état, notamment à partir de l'avenue de Gaulle.

Cette voie bénéficie d'un traitement urbain, contrairement aux avenues d'Aunis et de Saintonge, avec de la végétation, des liaisons douces ... créant un cadre de vie plus agréable.



Caractéristiques :

Bâti en ordre continu

Superficie de la parcelle : Etroite (ex parcelle type 693m² (63*11))

Orientation de la parcelle : Lanières

Implantation sur la parcelle : Alignement de voie, limite séparative

Position jardin/cour : à l'arrière du bâti

Hauteur du bâti : R à R+1

Clôtures basses avec mur bahut surmonté d'une grille

Enjeux :

Quartier dense, mais plus aéré que les noyaux historiques

Protéger ces séquences et leur identité visuelle



avenue de Gaulle

LES ECHOPPES

Habitat destiné aux ouvriers dès la fin 19^{ème} et au début du 20^{ème} siècle, les échoppes sont des maisons basses sans étage. L'avenue du Général De Gaulle présente des enfilades d'échoppes, attenantes les unes aux autres et alignées, avec un léger retrait (environ 2m), sur la voie principale. Cette typologie accompagne avantageusement la rue.

Le parcellaire adopte une forme en lanière.

Les jardins prennent place à l'arrière des habitations.



Caractéristiques :

Bâti en ordre continu

Ensemble homogène, « identitaire »

Superficie de la parcelle : Etroite (ex parcelle type 198m² (33*6))

Orientation de la parcelle : en « lanières », nord-sud

Implantation sur la parcelle : Alignement de voie avec un léger retrait

Position jardin/cour : jardin en longueur à l'arrière du bâti

Hauteur du bâti : plain-pied (R)

Enjeux :

Conserver l'identité de ces séquences (pas de surélévation, etc...) mais permettre des extensions mesurées à l'arrière

Protéger les jardins de cœurs d'îlot (arrières) en évitant les constructions en drapeaux



avenue de Gaulle

DEMEURES ET VILLAS

Les demeures sont des bâtisses plus imposantes en taille mais également en retrait de la voirie. Chaque demeure est signalée par des portails encadrés de piliers en pierre de taille et coiffés d'une décoration sculptée (flamme, vasque, gland, animal...).

Une villa est une habitation en retrait d'un grand jardin ou un par cet qui n'est pas en limite séparative.



Caractéristiques :

Superficie de la parcelle : large (ex parcelle type 1325m² (25*53))

Orientation de la parcelle : « horizontale »

Implantation sur la parcelle : en fond de parcelle ou au milieu d'un parc

Position jardin/cour : à l'avant du bâti ou tout autour

Hauteur du bâti : R à R+2

Enjeux :

Protection des quelques villas intéressantes, « identitaires »



Rue Alsace Lorraine



Avenue Aunis



Rue Alsace Lorraine

LES CHATEAUX

Patrimoine public ou privé, les châteaux représentent une forme urbaine très spécifique. Séparés de l'espace public par un enclos muré ou végétal, ils se situent en retrait, au sein d'un parc.



Caractéristiques :

Bâti isolé

Superficie de la parcelle : conséquente (ex parcelle type 10 174m²)

Orientation de la parcelle : variable

Implantation sur la parcelle : emprise bâtie importante au cœur d'un parc

Position jardin/cour : tout autour du bâti

Enjeux :

Protéger le patrimoine

Mettre en « lumière » le patrimoine en protégeant des points de vue, en créant un parcours touristiques...



Priuré St Eloy de la Perrière



Chateau des Capucins



CITES OUVRIERES

Les cités ouvrières sont des logements conçus par des propriétaires d'usine pour leurs employés. Tout d'abord, la société TIMAC, aussi appelée « les engrais de Tonnay-Charente », a construit dans les années 1920 à 1940, des logements de contremaîtres (Rue du Pont Rouge), une cité de 14 logements ouvriers (Avenue d'Aunis), une caserne... Une seconde usine d'engrais, l'usine St Gobain, a également construits une cité ouvrière en 1929. Elle est composée de 3 ensembles de 8 logements.

Ces cités ont pour point commun d'être constituées d'un bâtiment divisé en plusieurs logements.



Caractéristiques :

Ensemble continu homogène

Superficie de la parcelle : étroite (ex parcelle type 120m² (16*7.5))

Orientation de la parcelle : en lanières

Implantation sur la parcelle : Au milieu de la parcelle, en limite séparative

Position jardin/cour : à l'avant et à l'arrière du bâti

Hauteur du bâti : R+1

Enjeux :

Préserver l'harmonie visuelle (hauteur, rythme de fenêtre, toiture...) en évitant les extensions, la surélévation ...

Conserver la ligne des jardins avant et arrière



Rue du Pont Rouge



Rue Voltaire



Rue des Pinsons

QUARTIERS DE LOGEMENTS OUVRIERS



Caractéristiques :

Superficie de la parcelle : étroite (ex parcelle type 360m² (24*15))

Orientation de la parcelle : « lanières »

Implantation sur la parcelle : à l'alignement ou en fond de parcelle, limite séparative

Position jardin/cour : à l'avant ou à l'arrière du bâti

Hauteur du bâti : plain-pied

Enjeux :

Préserver l'identité architecturale

Densité plutôt importante (densité moyenne :) à conserver



Rue des Goëlands



Rue du Parc

HABITAT COLLECTIF

Cette typologie caractérise des opérations de grands ensembles composés d'appartements avec un ensemble d'espaces mutualisés : stationnement, entrées des bâtiments, espaces verts communs

Destiné à répondre le plus souvent à une demande d'origine sociale, l'habitat collectif des années 1970 et 1980 se manifeste par des « barres » de 3 étages maximum. Les résidences prennent place au centre d'un parc ouvert sur l'extérieur. Ces formes bâties sont très visibles dans le paysage urbain, du fait de leurs volumétrie et gabarits importants.



Caractéristiques :

Espaces communs intérieurs et extérieurs
Hauteur du bâti : R+1 à R+3

Enjeux :

Intégration au tissu urbain voisin
Gestion des espaces communs
Compenser la densité par la gestion des voiries, des espaces publics, etc...



Rue du Moulin Rose

Rue des Merles

HABITAT COLLECTIF SPECIALISE



Caractéristiques :

Espaces communs intérieurs et extérieurs
Hauteur du bâti : R+1 à R+1 +c
Compacité des volumes

Enjeux :

Intégration au tissu urbain voisin
Gestion des espaces communs
Compenser la densité par la gestion des voiries, des espaces publics, etc...



Résidence seniors



Ehpad

HABITAT SEMI COLLECTIF/INTERMEDIAIRE

De hauteur souvent inférieure et avec un nombre d'appartements moindre, l'habitat semi collectif, aussi appelé habitat intermédiaire, se différencie de l'habitat collectif au regard des espaces mutualisés. S'ils sont présents dans une opération d'habitat semi collectif, ils ne peuvent être qu'extérieurs (jardins partagés...) : chaque logement à son entrée indépendante.

Tout comme les opérations de collectifs, l'habitat intermédiaire fait l'objet d'un travail de composition de la voirie, des espaces verts, etc ... Cependant, il peut aboutir à la création de voies privées quand les opérations de collectifs favorisaient l'ouverture.



Caractéristiques :

Espaces extérieurs en commun, entrées individuelles

Hauteur du bâti : R+1

Enjeux :

Forme urbaine dense à très dense : densité à maîtriser pour une vie en collectivité agréable

Intégration des volumes dans le paysage urbain environnant

Compenser la densité par la gestion des voiries, des espaces publics, etc...



Rue Jules Ferry



Rue Jean Jaurès



Rue Jean Jaurès (Commanderie)



Rue des Lauriers

HABITAT INDIVIDUEL GROUPE (DENSE)

Il s'agit de petites opérations résidentielles « compactes », implantées le plus souvent le long d'une rue existante. Leur composition présente une (trop ?) grande homogénéité, une continuité de front bâti et de de traitement de la clôture et/ou du jardin « de devant ».

Ces séquences courtes se différencient ainsi des lotissements denses qui nécessitent un travail sur la voirie de desserte.



Caractéristiques :

Superficie de la parcelle : étroite (ex parcelle type 240m² (24*10))

Orientation de la parcelle : « lanrière »

Implantation sur la parcelle : variable, limite séparative

Position jardin/cour : variable

Hauteur du bâti : R à R+1

Enjeux :

Conserver un cadre de vie agréable : jardins de « devant » ou en cœurs d'îlot, maîtrise des hauteurs, maintien des formes urbaines « structurantes », tout en permettant les extensions et les opérations de renouvellement urbain



Rue du Parc

Rue de la Sallée

Rue Auguste Rodin

HABITAT INDIVIDUEL EN OPERATION DE LOTISSEMENT (PEU DENSE)



Caractéristiques :

Ordre discontinu

Superficie de la parcelle : large (ex parcelle type 486 m² (27*18))

Orientation de la parcelle :

Implantation sur la parcelle : au milieu de la parcelle

Position jardin/cour : devant/ derrière le bâti et latéralement

Hauteur du bâti : majoritairement de plain-pied

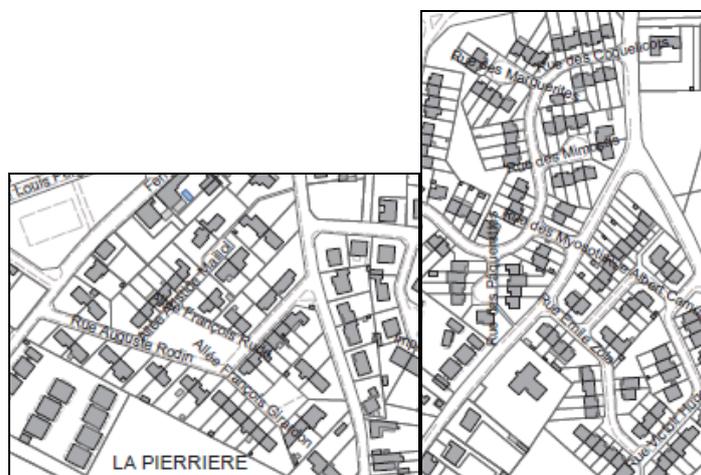
Enjeux :

Limiter la consommation d'espace

Problématique énergétique



HABITAT INDIVIDUEL EN OPERATION DE LOTISSEMENT (DENSE)



Caractéristiques :

Superficie de la parcelle : étroite (ex parcelle type 202.5m² (27*7.5))

Orientation de la parcelle : « lanières »

Implantation sur la parcelle : au milieu de la parcelle, limite séparative

Position jardin/cour : Devant et derrière le bâti

Hauteur du bâti : Majoritairement R+1

Enjeux :

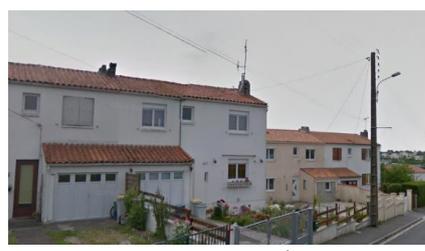
Conserver un cadre de vie agréable : jardins de « devant » ou en cœurs d'îlot, maîtrise des hauteurs, maintien des formes urbaines « structurantes », tout en permettant les extensions et les opérations de renouvellement urbain



Rue des Coquelicots



Rue Victor Hugo



Rue Auguste Rodin

HABITAT INDIVIDUEL PUR HETEROGENE

Il s'agit d'un habitat n'ayant pas fait l'objet d'une réflexion d'ensemble, qui s'est réalisé au coup par coup. Source de diversité, il peut aussi entraîner des problèmes d'insertion dans le paysage : volumes bâtis très « basiques » ou trop « complexes », verdissement lent des jardins, clôtures, espaces verts communs...

Elle génère également, souvent, des circulations routières et/ou douces complexes, qui « isolent » leurs habitants (culs de sac, impasses, voies privées générées par des constructions en 2^e rang, « bimby », « en drapeau »...)

Cette typologie d'habitat est présente dans la partie agglomérée de Tonnay-Charente mais aussi à La Noue, Champservé



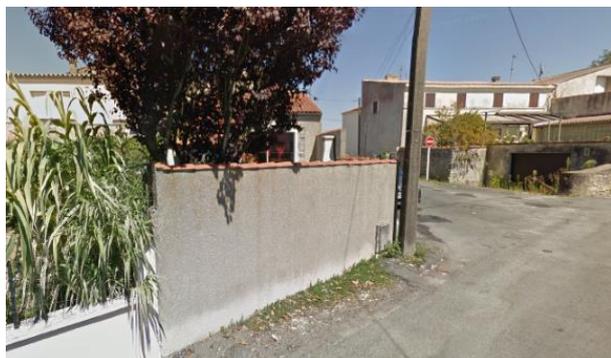
Caractéristiques :

Peu de caractéristiques communes entre les différents bâtis.

Enjeux :

Réflexion sur un fonctionnement global en aval

Privilégier des opérations groupées avec un schéma fonctionnel sur des secteurs ciblés, stratégiques, pour éviter le « gaspillage » de terrains résiduels et les opérations en « culs de sacs », stopper l'urbanisation « linéaire »



Rue Napoléon



Impasse de la Grenouillère



Impasse des Rosiers

SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES, INDUSTRIELLES ET ARTISANALES

Localisées à la croisée des voies de communication, les zones économiques, qu'elles soient industrielles, artisanales ou commerciales, se déploient sur de vastes emprises foncières. Les bâtiments sont en retrait des voies et s'entourent de parkings ou encore d'étendues vertes aptes à accueillir de possibles extensions. Rares sont les traitements paysagers.



Enjeux :

Optimisation des espaces libres

Requalification des zones d'activités : bâtis, espaces résiduels libres, stationnements, zones de dépôts et matériaux...)

Requalification des entrées et « traverses » de ville

Spécialisation des activités, pour éviter les conflits d'usage et la « banalisation » des entrées et traverses de ville

Accueil-report d'activités artisanales de quartiers résidentiels vers les ZA aménagées et dédiées à ces activités-usages



Zone d'activités de la Croix Biron



Zone d'activité de la Varenne

IV.2. Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques

Le territoire de la commune de Tonnay-Charente est concerné par les édifices protégés suivants :

- le **Pont suspendu** franchissant la Charente, classé le 14 novembre 1988 (précédente protection datant du 30 juin 1987) -Deux anciens pavillons de péage situés à l'entrée nord-est du pont suspendu, inscrits le 14 novembre 1988 (précédente protection datant du 30 juin 1987).

Construit en 1842, le **Pont suspendu de Tonnay-Charente** est l'un des plus vieux ponts suspendus d'Europe. Il enjambe le fleuve juste en amont du port fluvial de Tonnay. D'une hauteur impressionnante pour l'époque avec ses 23 mètres, il laissait passer le trafic fluvial en provenance de Cognac et assurait la liaison routière entre Saintes, Rochefort et la Rochelle.

Le Pont suspendu fait partie de l'identité de la commune. Or, il est peu mis en valeur hormis sa fonction de traversée de la Charente pour les modes doux. Sur la rive gauche (côté St Hippolyte), ce pont présente en partie basse un ensemble maçonné de grande qualité composé d'une succession de piles formant une arcature. Cette promenade architecturale amène à la rive pour contempler les quais de Tonnay-Charente.

C'est un potentiel très important de mise en valeur de l'édifice et de développement touristique. Le périmètre de protection adapté au Pont suspendu recoupe le périmètre du centre-ville de la commune et permet une protection patrimoniale de celui-ci au titre des abords. Il sera apporté une attention particulière à la succession des Quais sur la rive droite de la Charente avec des édifices remarquables comme la Distillerie d'eaux-de-vie de Cognac Girard ou encore la maison art déco.

Il est aujourd'hui rendu à la contemplation des visiteurs, piétons et cyclistes et offre un panorama magnifique sur l'Estuaire de la Charente.

IV.3 Les éléments patrimoine intéressant (non protégés au titre des MH)

IV.3.1. Le patrimoine industriel

Le pont suspendu

D'une longueur de 204 mètres (620 en tout avec un tablier à 23mètres au-dessus du fleuve), l'ouvrage est classé Monument Historique depuis le 14 novembre 1988. Depuis cette date, les deux pavillons bordant son accès sont quant à eux inscrits à l'inventaire supplémentaire.

C'est en 1842 que le premier pont suspendu remplaça le désuet bac pour traverser la Charente. L'idée évoquée depuis 1931 se concrétisa sous le contrôle de l'ingénieur en chef du département, Louis Dor. Après une reconstruction en 1884 et des travaux de reconsolidation en 1935, le pont est interdit à toute circulation depuis 2004 en attendant sa restauration.

Il s'agit d'un des 100 ponts suspendus construits entre 1831 et 1846. La technique du pont suspendu à câbles métalliques permet d'améliorer la portée de l'ouvrage et la rapidité de sa construction en comparaison avec un ouvrage de maçonnerie. C'est également celle utilisée pour le pont transbordeur de Rochefort construit par Arnodin qui orchestra en 1884 la reconstruction d'une partie de celui de Tonnay-Charente.

La société anonyme créée à l'occasion de la construction du pont reçut une importante subvention d'Etat en échange de la perception du droit de péage pendant plus de 77 ans (présence des pavillons du côté de la ville de Tonnay-Charente).

Le périmètre du Monument Historique – loi du 31 décembre 1913

Le classement du pont impliquait un périmètre de 500 mètres autour du monument dans lequel l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France était demandé pour toute transformation ou modification.



Le pont suspendu



Le pont suspendu

Les distilleries au bord de la Charente

En 1881, la distillerie de Gustave Delagarde qui comprenait déjà le logement patronal s'agrandit avec la création de bureaux et de magasins, toujours sur les bords de Charente. **Etienne Girard** en devient propriétaire en 1886 et modernise cette distillerie d'eaux-de-vie de cognac (machine à vapeur, nouvelle distillerie en 1894). Depuis sa fermeture après rachat en 1975, seuls les chais sur la route de l'église rappellent cette activité aujourd'hui disparue dans le centre de Tonnay-Charente.

La seconde distillerie date également de la fin du 19^{ème} siècle et fut rachetée par la **maison hollandaise Boltz en 1930**. Elle fonctionna jusqu'en 1950, date du déménagement de la société vers Bordeaux. A l'état de dépôt dans les 10 années suivantes, les bâtiments accueillent désormais des logements et les chais sont en partie réinvestis par les services techniques de la mairie.

Les usines

L'usine LCC (Lamy Combustibles Carburants)

Elle fut créée en 1899 sous le nom de Charvet, sur les bords de Charente par Delage et Cie avant d'être rachetée par la société Charvet, établie dès 1832 dans la région du Rhône. Le charbon venant de Grande-Bretagne y était transformé en briquettes et boulets destinés au chauffage domestique mais aussi à l'usage industriel (locomotives, usines). L'usine d'agglomérés de houille s'est ensuite modernisée dans les années 30 puis 60, date à laquelle l'énergie électrique a remplacé la vapeur. Devenue Société Charentaise d'Agglomérés en 1878 puis France Charbon, sa production, tout comme ses effectifs ne cessent de diminuer.

La Société TIMAC

Il s'agit d'une usine de raffinage de zinc installée en 1915 (anciennement Interfert) suite à l'occupation de l'usine de la compagnie royale asturienne des mines au début de la première guerre mondiale. L'activité liée au zinc perdure jusqu'en 1970, date à laquelle la production chimique a définitivement remplacé la métallurgie. En 1979 le groupe Roullier se sépare d'Asturonia pour devenir "les Engrais de Tonnay Charente". En plus de l'usine en elle-même, les propriétaires marquent le paysage de la commune avec la création de cités ouvrières entre les années 1920 et 1940.



La distillerie Girard



La distillerie Boltz



L'usine d'engrais St Gobain

La société d'engrais chimiques agricoles s'implanta en 1888 sur les bords de Charente. Rachetée par la société St Gobain en 1899 pour y fabriquer des superphosphates, le site fermera en 1958, après la reconstruction partielle de l'usine, dix années plus tôt. Tout comme l'usine TIMAC, les dirigeants de l'usine ont participé au patrimoine urbain avec la création d'une cité ouvrière. Aujourd'hui la silhouette imposante des silos SICA (construit par une coopérative agricole pour le stockage de céréales) marque toujours le paysage de Tonnay-Charente.

La laiterie industrielle et caséinerie de la Fiément

Construite en 1911 pour les besoins de la société coopérative de Tonnay-Charente, une porcherie (aujourd'hui disparue) et un logement y sont ajoutés. Elle devient, en 1949, une des 18 laiteries les plus importantes du département. L'activité cesse en 1960 après l'ajout d'une chaufferie dix années plus tôt. Aujourd'hui le bâtiment appartient à la commune qui en a fait des locaux sociaux (proximité de la maison des randonneurs). La cheminée de brique de 25 mètres de haut environ a été détruite en 1984.

L'ancien abattoir

Aujourd'hui, le club nautique de Tonny-Charente l'utilise en tant que local. La tête de taureau en façade témoigne bien de l'ancienne fonction du bâtiment. Celui-ci est construit en 1845 par l'architecte Bouvier sur un terrain situé le long du chemin de halage, puis réaménagé par un architecte rochelais (Auguste Cotton) dans un style industriel, alliant briques et pierres de Carzannes. Il ferma en 1975 après restauration en 1937. Un épurateur pour les eaux résiduaires, réalisé par Auguste Gotton, y est accolé en 1885.



Sillo de l'usine St Gobain



Laiterie de la Fiément



L'ancien abattoir

IV.3.2. Le patrimoine public

L'hôtel de ville, 1848

L'ensemble classique est fortement marqué par la symétrie (façade avec portique soutenu par des colonnes doriques ainsi que les deux pavillons sur la rue, pavillons que l'on retrouve d'ailleurs devant plusieurs autres propriétés dans le bourg). Une extension contemporaine a été réalisée en continuité de l'édifice et accueille la bibliothèque.

Les halles

Le cadastre napoléonien nous indique que les halles de 1838 étaient deux fois plus petites que celles actuelles. L'îlot adjacent a sûrement été annexé afin de construire l'édifice de 1850. L'inscription "marché 1905" sur le fronton face à la Charente révèle d'éventuelles modifications jusqu'à cette date. Il s'agit actuellement d'un lieu d'exposition.

L'Eglise Saint-Etienne

Même si l'édifice a subi différents remaniements dont un au XIII^{ème} siècle et une destruction en 1580 par les calvinistes, on peut y identifier des éléments datant du XI^{ème} siècle : la base du clocher ainsi que le portail. C'est à l'occasion de sa reconstruction que les nefs centrales et du midi furent ajoutées. Ses deux rangées de colonnes doriques témoignent de sa restauration au XIX^{ème} siècle sous l'influence néoclassique. Elle renferme un retable en bois doré à la feuille, véritable chef d'œuvre du baroque. La découverte de sarcophages lors de travaux de voirie en 1999 atteste de l'existence d'une nécropole mérovingienne d'une surface de 7500m² au Nord de l'Eglise.

Les querreux

Sur une parcelle privée mais appartenant à plusieurs propriétaires était implanté le puits assurant l'alimentation en eau des co-propriétaires. Le lavage du linge y était également pratiqué.

Témoin de la vie domestique à un moment donné, cette parcelle ainsi que la présence du puits attestent des pratiques domestiques et de la mise en commun des "infrastructures" avant l'arrivée de l'eau courante.

Aujourd'hui ces espaces sont privés ou publics, mais ils sont souvent un lieu de rencontre apprécié pour les habitants d'un quartier.

Un réseau de ruelles et impasses

Essentiellement localisées dans le centre bourg, elles témoignent de la présence de fontaines. Entre la rue Pierre Berne et la rue Alsace Lorraine, ces passages desservent aujourd'hui principalement des jardins.

Le cadastre napoléonien montre quant à lui que ces ruelles délimitaient les îlots bâtis en 1838. Des porches matérialisent la progression de ce parcours en fond d'îlot depuis la rue Alsace Lorraine.

Les escaliers

Construits pour faire la liaison entre la ville basse et la ville haute, ils permettent encore aujourd'hui de structurer le centre bourg.

IV.3.3. Le patrimoine lié au port

Le centre-ville garde en mémoire l'ancienne activité portuaire qui prenait place quai de la Libération. Pour permettre l'accostage des bateaux à fort tirant d'eau et pallier au fort marnage, des quais ouvragés, supportés par des arcades, ont été construits sur le lit de la Charente à la fin du 19^{ème} siècle. Des postes d'attente en béton ont été ajoutés par la suite, au 20^{ème} siècle.

Au sol, l'esplanade de l'ancien port est sillonnée par un réseau de voies ferrées. Une manette d'aiguillage existe sur place et rappelle que le quai s'apparentait à une gare de triage.

IV.3.4. Le petit patrimoine

Des propriétés nobles se répartissent sur l'ensemble de la commune. Chaque demeure est signalée par des portails encadrés de piliers en pierre de taille et coiffés d'une décoration sculptée (flamme, vasque, gland, animal...). Une porte ouverte aux piétons est, dans la plupart des cas, accolée aux portails.

Liste des portes, portails et grilles visibles en annexe.

IV.3.5. Le patrimoine lié à l'eau

Commune riche en sources, Tonny-Charente dispose de nombreuses fontaines publiques.

En complément, des puits anciens ponctuent le domaine public et les espaces privés tels les jardins et les querreux.

Des lavoirs prennent place dans les anciens bourgs et hameaux, soit en captant l'eau d'une source, soit en s'établissant sur un cours d'eau.

Enfin, l'aqueduc du Coteau et le château d'eau de la Coudre sont les témoins du système d'adduction d'eau mis en place au 17^{ème} siècle pour alimenter la ville nouvelle de Rochefort.

Liste des fontaines, lavoirs et puits visibles en annexe.

IV.3.6. Les moulins à vent

Les moulins qui subsistent aujourd'hui sont tous antérieurs à 1838, date du cadastre napoléonien sur lequel ils étaient déjà recensés. Ils étaient attenants à des fermes pour certaines encore en place.

Liste des moulins visibles en annexe.

IV.3.7. Des maçonneries en pierre de lest

Construite principalement en pierre de taille calcaire, Tonny-Charente dénombre également un bâti ancien fait de pierres réemployées et maçonnées de manière irrégulière. Ces pierres, que l'on ne trouve pas dans la région (granite, schiste...), ont pu être déchargées par les bateaux étrangers qui s'en servaient pour lester leur embarcation.

Liste des maçonneries visibles en annexe.

IV.4. Les altérations du bâti ancien

IV.4.1. Les dégradations du bâti

Les aménagements ou réaménagements sur le bâti ancien sont parfois réalisés au détriment de l'identité historique du bâtiment.

On peut différencier ces aménagements qui altèrent l'intégrité du patrimoine :

- La modification des volumes : extension, surélévation, vérandas...
- L'emploi de matériaux ou de coloris dénotant : volets, ravalement, ...
- Le changement d'usage du bâti : multiplication d'enseignes publicitaires, modification des ouvertures, ...



Avenue De Gaulle



Rue Alsace Lorraine

Les enjeux :

- **conservation des caractères** de l'habitat ancien (proportions des volumes bâtis, fenêtres plus hautes que larges en façade...)
- **connaissance du patrimoine existant** pour une meilleure prise en compte de ses qualités propres.
- **connaissance des outils existants en matière de conseil** (C.A.U.E. 17, CARO))

le PAC du PLU mentionnait l'enjeu patrimonial et suggérait la création d'un SPR (site patrimonial remarquable). La commune ne s'est pas engagée dans la création d'un SPR, elle réfléchit à l'élaboration d'une charte architecturale et paysagère.

IV.4.2. Les conséquences de la vacance commerciale

En plus des conséquences économiques, la vacance commerciale impacte sur le paysage urbain et sur l'image de la ville :

- Les vitrines vides parfois peu entretenues depuis des années, recouvertes de panneaux, affichages, banalisent les immeubles anciens,
- Les étages supérieurs de locaux commerciaux vacants le sont également,
- Les ouvertures des immeubles sont « condamnées ».

Quelques vitrines traditionnelles anciennes pourraient être conservées.



Rue de Verdun



Avenue De Gaulle



Rue Alsace Lorraine

IV.4.3. Les démolition et altérations du bâti ancien traditionnel

La destruction du bâti ancien (pour créer un accès, construire en second rang, créer un jardin...), peut conduire à des ruptures de continuité urbaines et à une altération du tissu urbain traditionnel.

2 rue Tarif



33 rue de Fontèsèche



IV.5. Les formes urbaines récentes, contemporaines, les nouveaux matériaux

Les point faibles

On constate :

- **Une uniformisation** de la typologie du pavillon sans lien avec son contexte bâti,
- **La juxtaposition** de formes architecturales sans réflexion globale
- **L'insuffisance d'aménagements publics** si ce n'est que des espaces délaissés,
- **L'insuffisance de traitement paysager** des opérations d'ensemble, en particulier sur les interfaces agricoles ou naturelles (ex La Vigerie, La Commanderie)
- **aucune prise en compte de la mixité** dont les centre-bourgs étaient fait et qui garantissaient un meilleur lien social
- construction d'inspiration traditionnelle mais avec des **matériaux** d'aujourd'hui qui dénaturent toutes les références à l'ancien
- **aucune véritable création** en fonction du site et des lieux et par là,
- aucune création novatrice ou véritablement **contemporaine d'initiative privée**.

Les points forts

Une recherche architecturale : certaines opérations récentes, et notamment des opérations de logements sociaux, ont bénéficié d'une recherche architecturale (volumes, matériaux, ...). Même s'il diffère de celui de l'architecture traditionnelle, l'aspect des bâtiments participe à l'identité du quartier.

Un traitement paysager réfléchi : des opérations de lotissement ont fait l'objet d'une réflexion paysagère aboutissant à un plan de composition des espaces verts commun.

Des liaisons douces au cœur de quartiers : les opérations d'ensemble des dernières années tentent d'intégrer au mieux les cheminements piétons avec une réflexion plus globale des liaisons douces.



Opération de la Commanderie



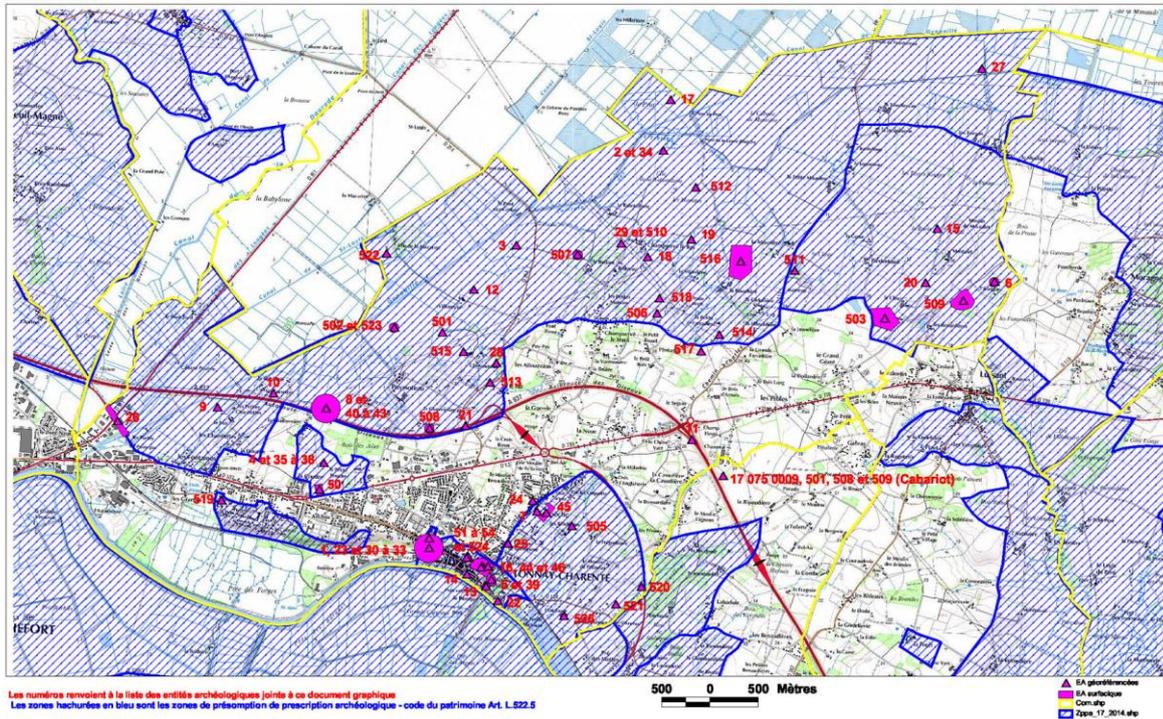
Nord est Fontèsèche et Commanderie

IV.6. Le patrimoine archéologique



Département de la Charente-Maritime Commune de Tonnay-Charente

Extrait de la carte des entités archéologiques recensées (12/12/18)



La commune comporte :

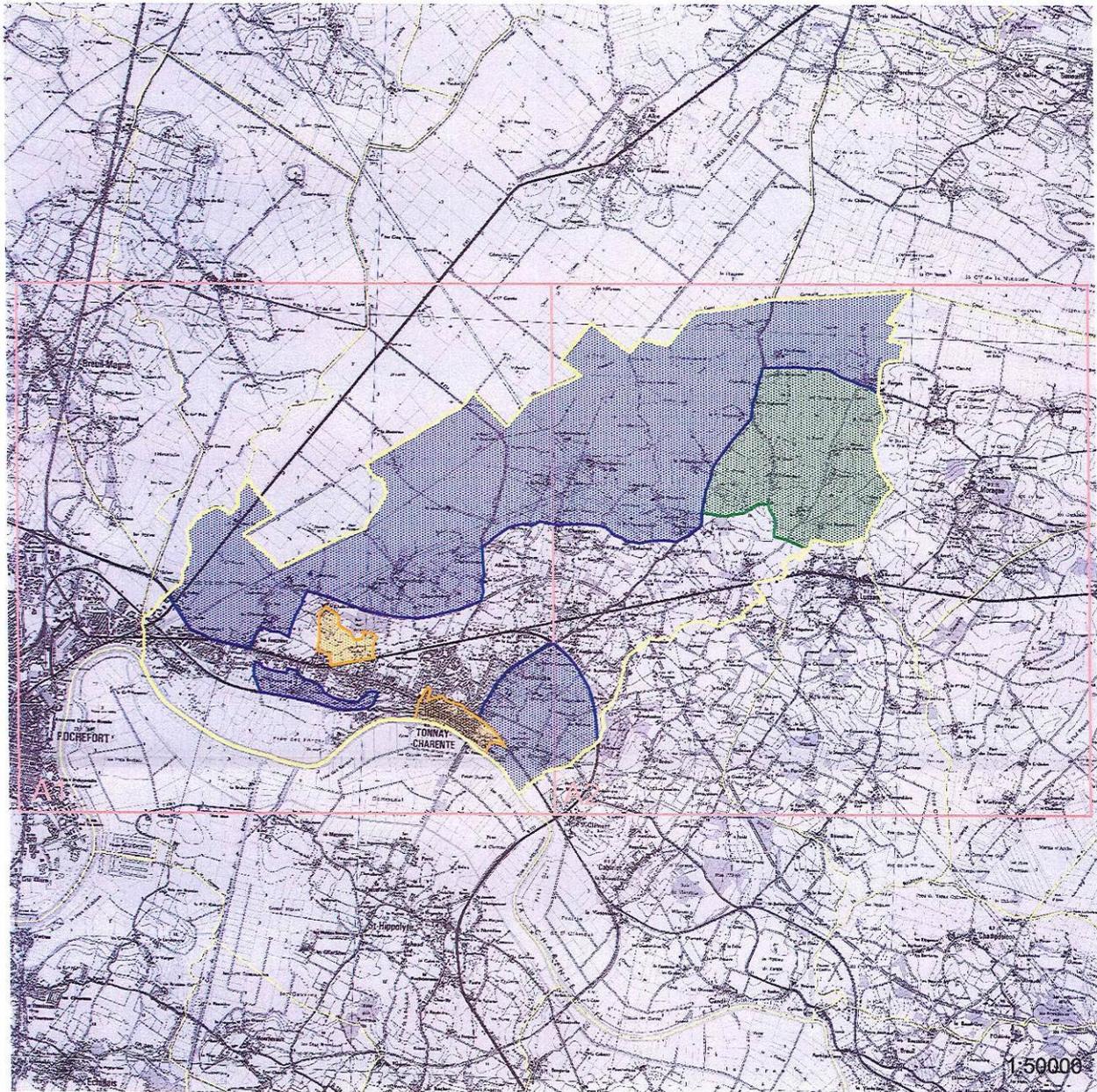
- 3 zones A pour le centre-ville, La petite Touche et la Chalonnaire (saisine de tout dossier)
- 13 zones B pour Fonsèche, Le Fiément, Roche Coquette, Puyjareau, Le Coteau, La Chalonnaire, Puyssoseau, Villeneuve, Champservéle-Bas, La Mourière, Les Forges, La Prat et le Touchereau (seuil de la surface des terrains d'assiette supérieur à 1000 m²) pour lesquelles les autorisations d'urbanisme doivent être transmises au Service Régional de l'archéologie de la DRAC selon les conditions énoncées dans l'arrêté n° 05.17.079/486 du 7 avril 2005.
- cinq zones C pour Piédentaud, le Clou, Les Renardières, La Jacquinerie et Les Terres Rouges pour lesquelles les autorisations d'urbanisme devront être transmises à la DRAC pour instruction et prescriptions archéologiques éventuelles pour les surfaces des terrains d'assiette est supérieure à 10 000 m².

Le seuil de transmission par défaut de 30 000 m² s'applique sur le reste du territoire communal

La liste des entités archéologiques recensées dénombre 71 entités allant du Néolithique à l'époque moderne. Cela porte un point de vigilance relatif à une présomption archéologique pour toute opération nouvelle. Cela révèle aussi la richesse historique de la commune d'où l'exigence patrimoniale attendue dans le PLU.

PAC 2017 :

Le document d'urbanisme est un outil de prise en compte des richesses patrimoniales au cœur de projet de territoire. Il peut permettre une véritable anticipation de la question archéologique dans l'aménagement du territoire. Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. L'archéologie préventive a pour vocation de préserver et d'étudier les éléments significatifs du patrimoine archéologique menacés par les travaux d'aménagement. Elle peut impliquer la mise en œuvre de diagnostics archéologiques (sondages), de fouilles (fouilles de sauvetage ou fouilles préventives) et dans certains cas, des mesures de sauvegarde. L'État délimite des zones dites « zones de présomption de prescription archéologique » où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Ces zones sont créées, à partir des informations données par la carte archéologique régionale, par arrêté du préfet de région. A l'intérieur des périmètres qu'elles définissent, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc) seront transmis au service régional de l'Archéologie, sous l'autorité du préfet de région. En dehors de ces zones, le préfet de Région (DRAC -Service Régional de l'Archéologie) doit être saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de ZAC, les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact, les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation ainsi que certains travaux.



Préfecture de la région POITOU-CHARENTES

Feuille 1/3

Direction régionale des affaires culturelles
Service régional de l'archéologie



Document graphique annexé à l'arrêté définissant
les zones géographiques au regard de l'archéologie
préventive (livre V du Code du Patrimoine)

TONNAY-CHARENTE 17449 (Charente-Maritime)

- | | | | |
|--|--|--|---------------------------------|
| | Zone de saisine A [tout dossier] | | Carroyage |
| | Seuil B [supérieur à 1000m ²] | | Limite administrative communale |
| | Seuil C [supérieur à 10000m ²] | | © IGN Paris - Scan 25 © 2001 |

Seuil communal général : supérieur à 30000 m² (en dehors des zones indiquées ci-dessus)

Date : 07 AVR. 2005

Le Préfet de la région Poitou-Charentes

Le Préfet de Région
et par délégué
le Directeur régional des
Affaires culturelles

Jean-Claude VAN DAM

MORPHOLOGIE URBAINE ET PATRIMOINE - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES

SYNTHÈSE

La commune est caractérisée par un patrimoine bâti très riche : monuments, immeubles, murs, patrimoine hydraulique, petit patrimoine,...

Plusieurs monuments sont protégés au titre des Monuments Historiques.

La grande qualité de la ville historique, du pont et des abords de Charente inscrits dans le projet de labellisation « Grand Site de France » et son attractivité justifient la poursuite d'aménagements qualitatifs.

Pour les noyaux historiques, les faubourgs et les quartiers de villas, il est nécessaire d'éviter la dégradation progressive du patrimoine architectural de Tonnay-Charente. Pour cela, il est essentiel de réfléchir à la cohérence des travaux de construction (hauteur, implantation... du bâti) et de rénovation, tout en adaptant le niveau d'exigence.

Pour les zones en extension, il est important pour la commune de maîtriser le phénomène d'urbanisation.

L'objectif est de favoriser la cohérence fonctionnelle, et de limiter au possible la consommation de terres agricoles. Pour cela, le code de l'urbanisme insiste sur la valorisation des espaces résiduels, avec le comblement de dents creuses ou la réalisation de divisions parcellaires, mais aussi sur la requalification d'espaces mutables.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES et OBJECTIFS DU PADD

A1 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville

- ✓ *S'inscrire dans un projet de protection et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti du territoire dans sa globalité*

A2 – Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire, développer des aménagements et équipements qualitatifs dans le centre-ville et sur les quais de la Charente, inscrits dans le projet de labellisation « Grand Site de France »

- ✓ *Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti, par des outils adaptés (projet de charte paysagère et architecturale) et un soutien aux travaux de réhabilitation, requalification des immeubles anciens*
- ✓ *Poursuivre la mise en valeur des espaces publics principaux : rues, places, placettes, espaces verts, liaisons douces...,*
- ✓ *Engager le programme d'aménagement et de valorisation des quais*

A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés, dans la ville agglomérée, à Champservé-Le-Haut et à La Noue

- ✓ *Conforter prioritairement les quartiers à l'intérieur du centre-ville, des quartiers agglomérés et en continuité*
- ✓ Renforcer la préservation du patrimoine bâti ancien, les formes urbaines et les éléments de paysage structurants
- ✓ *Permettre le changement de destination afin de poursuivre la valorisation du bâti et du patrimoine*

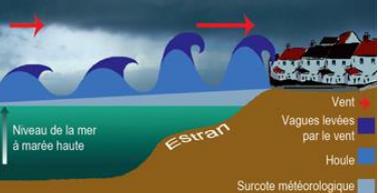
B8 – Développer l'accueil et les activités touristiques et de loisirs

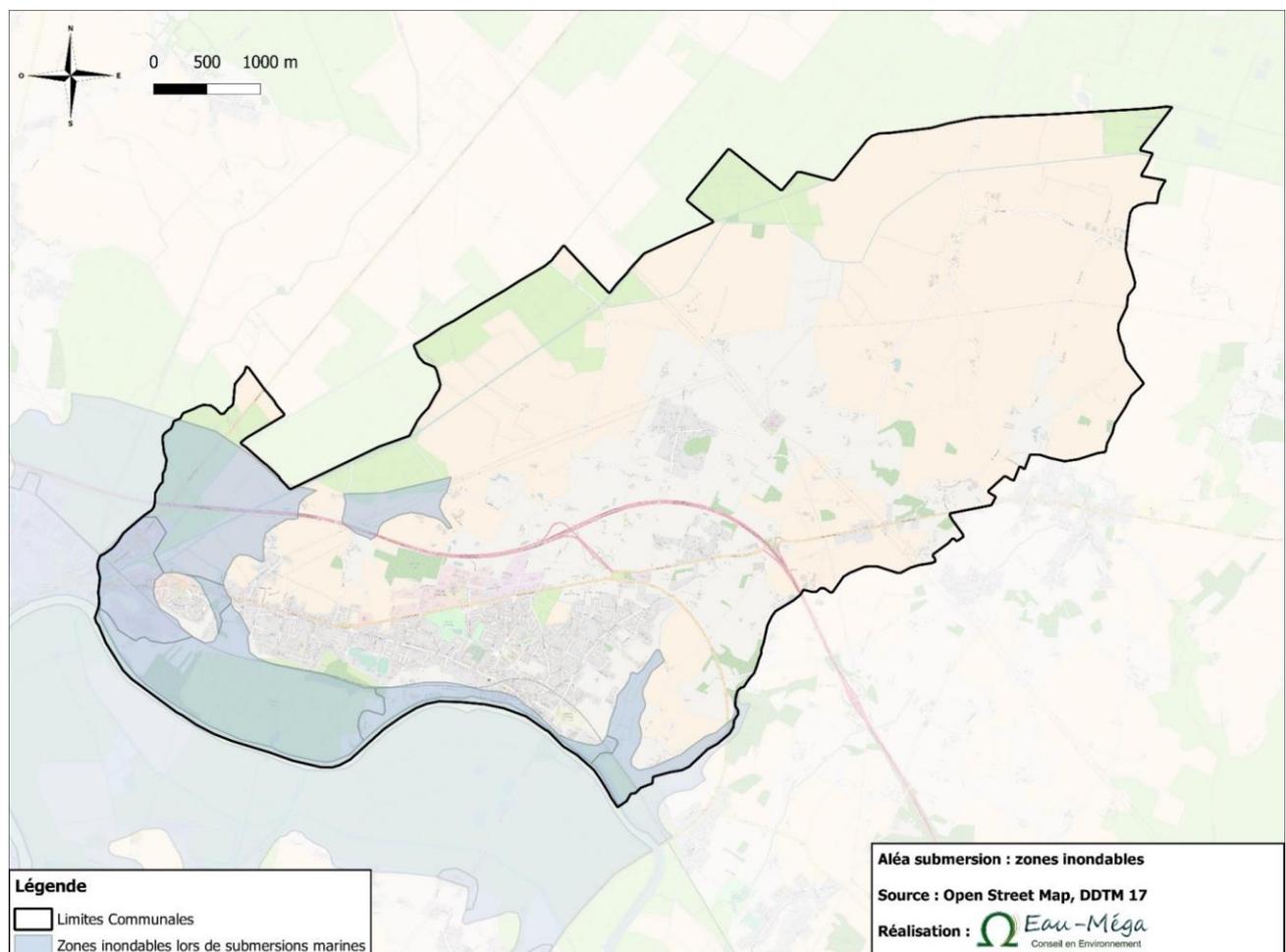
- ✓ *Mettre en lumière le patrimoine existant par la création de circuits touristiques, d'animations ...*
- ✓ *Poursuivre la mise en valeur du centre-ville historique et du pont, qui s'articule autour des enjeux suivants :*
 - Valoriser le Pont
 - Préserver le patrimoine : bâti traditionnel, espaces publics, ...
 - Garantir la qualité de l'accueil touristique et la prise en compte des besoins (hébergement, restauration, services...)
 - Valoriser les quais
- ✓ *Prévoir la valorisation du patrimoine par des changements de destination en zone agricole, naturelle*

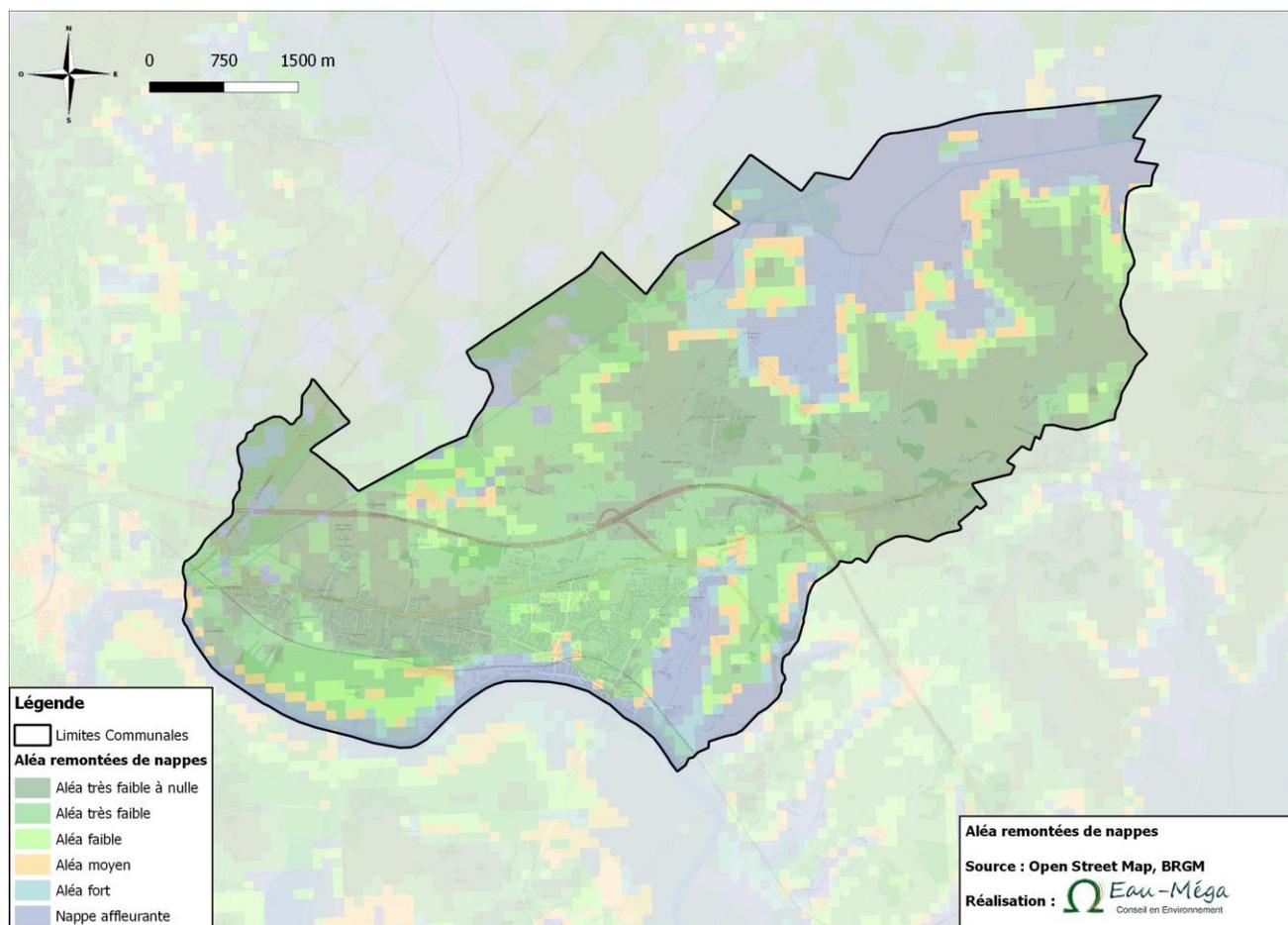
V. Risques et contraintes

V.1. Le risque inondation

Les inondations peuvent se produire de plusieurs manières. Elles peuvent être terrestres avec les crues de plaine (débordement d'un cours d'eau) et par les remontées de nappes, ou bien marines avec des submersions résultant de phénomènes météorologiques et marins.

Inondations de plaine	 <p>Lit majeur</p>	<p>La situation de Tonnay-Charente vis à vis de l'estuaire de la Charente rend l'aléa inondation par débordement de cours d'eau minime car la récurrence est faible.</p> <p>Le risque peut être accru par le phénomène de marée mais ne constitue pas un risque important.</p>
Submersion marine	 <p>Niveau de la mer à marée haute</p> <p>Estiran</p> <p>Vent</p> <p>Vagues levées par le vent</p> <p>Houle</p> <p>Surcote météorologique</p>	<p>Dans le premier cas, il s'agit d'une brusque remontée du niveau maritime liée aux marées et aux conditions hydrométéorologiques. Ce risque correspond à une inondation rapide.</p> <p>La commune de Tonnay-Charente est concernée par ce risque. La carte page suivante montre l'aléa inondation par submersion marine.</p>
Inondations par remontées de nappes	 <p>remontée de nappe</p>	<p>Lors d'une précipitation, une partie des pluies s'infiltrate dans le sol et atteint la nappe. Une pluviométrie particulièrement importante durant une période où la nappe est déjà haute peut induire une élévation du niveau de la nappe qui peut atteindre les sols superficiels.</p> <p>Cela induit alors une inondation par remontées de nappe.</p> <p>La carte page suivante montre l'aléa pour ce type d'inondations.</p>





Gestion des risques inondations

La gestion des risques inondations s'opère depuis l'échelle européenne avec la Directive Inondation jusqu'à l'échelle locale où se déclinent plusieurs stratégies.



Directive inondation

- Réduire les conséquences potentielles associées aux inondations



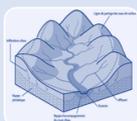
Stratégie Nationale de Gestion du Risque Inondation

- Augmenter la sécurité des populations
- Réduire le coûts des dommages
- Raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés



Plan de Gestion du Risque Inondation

- Evaluer les risques
- Sélectionner des Territoires à Risques importants (TRI)
- Elaborer des cartes des zones inondables et des risques inondations



Stratégies Locales de Gestion des Risques Inondations

- Prise en compte du risque inondations dans l'aménagement des territoires (PPRI)
- Information de public et développement de la culture du risque (IAL, DICRIM)
- Préparation à la gestion de crise (PCS)
- Mise en place de dispositifs de surveillance et d'alerte
- Mise en œuvre d'action permettant de réduire les dommages sur les biens et les personnes (PAPI)

- Plan de Gestion du Risque Inondations du bassin Adour-Garonne

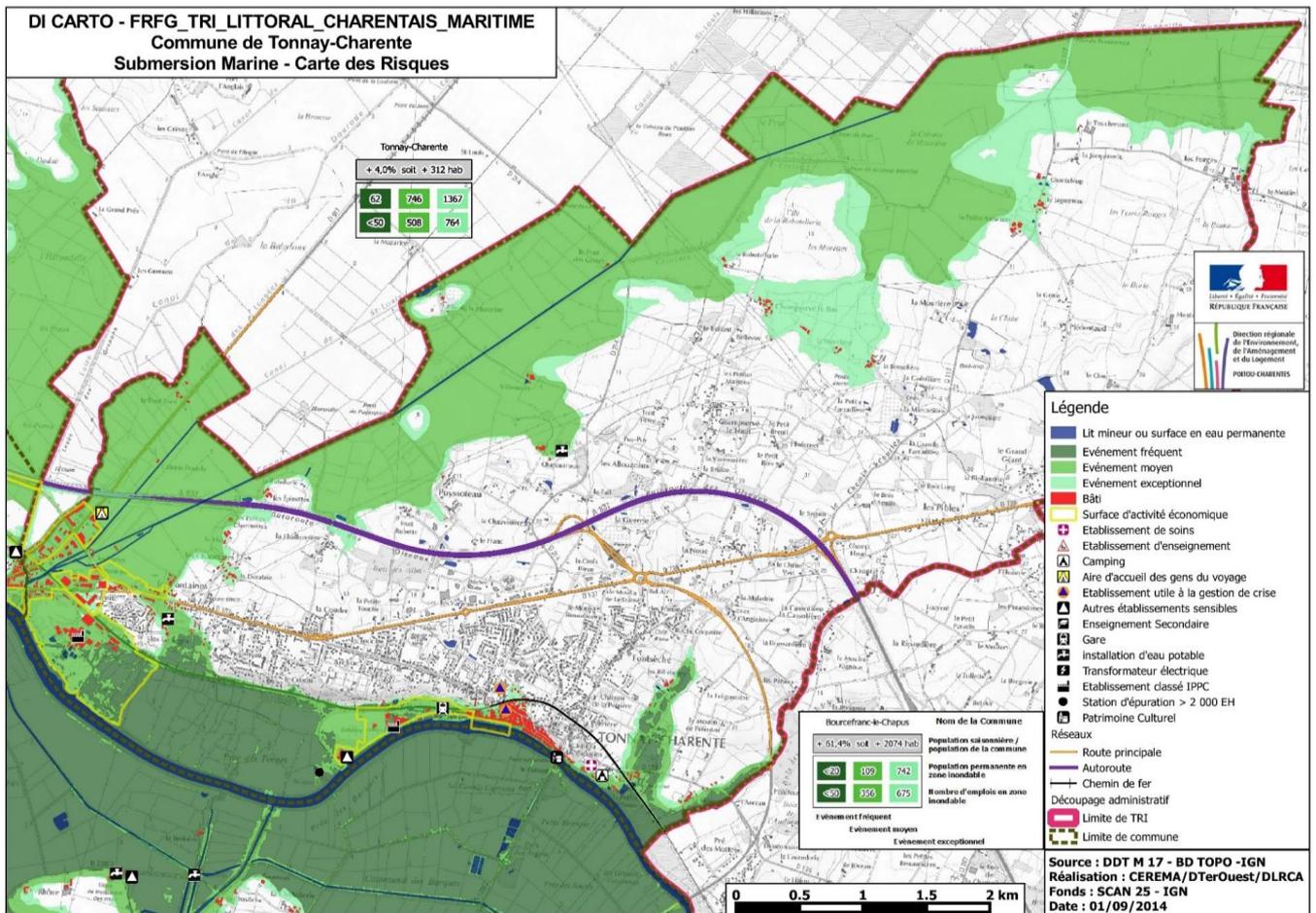
Le PGRI a pour objectif de réduire le coût des dommages induits par les inondations en établissant une stratégie nationale avec des déclinaisons à l'échelle des grands bassins hydrographiques français et des dispositions plus particulières à appliquer sur les Territoires à Risque Important (TRI) identifiés au préalable.

Les objectifs principaux du PGRI 2016-2021 sont les suivants :

- Développer des gouvernances, à l'échelle territoriale adaptée, structurées, pérennes, et aptes à porter des stratégies locales et programmes d'actions ;
- Améliorer la connaissance et la culture du risque inondation en mobilisant tous les acteurs concernés ;
- Améliorer la préparation et la gestion de crise et raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés ;
- Aménager durablement les territoires, par une meilleure prise en compte des risques d'inondation, dans le but de réduire leur vulnérabilité ;
- Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements ;
- Améliorer la gestion des ouvrages de protection. 48 dispositions associées pour atteindre ces objectifs, dont 13 sont communes avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion de l'Eau (SDAGE).

Sur la base de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation, le Littoral Charentais a été identifié comme Territoire à Risque Important (TRI) du fait de l'aléa submersion marine. Le TRI Littoral-Charentais a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin Adour-Garonne le 11 janvier 2013.

Une cartographie a donc été établie pour caractériser les surfaces inondables selon trois scénarios (fréquent, moyen, exceptionnel). La carte suivante présente ces zonages pour la commune de Tonnay-Charente.



- Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation

Les stratégies locales de gestion des risques d'inondation constituent la déclinaison des objectifs du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) pour les territoires à risque d'inondation important (TRI).

La stratégie locale a vocation à être déclinée de façon opérationnelle, via un ou des programmes d'actions. Ces programmes d'actions définissent une liste d'actions précises à mener, leur maître d'ouvrage ainsi que leur calendrier et leur plan de financement. Elles concernent plusieurs champs de la politique de prévention des risques d'inondation :

- La prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (via les orientations fondamentales et dispositions présentées dans les SDAGE) ;
- La surveillance, la prévision et l'information sur les phénomènes d'inondation, qui comprennent notamment le schéma directeur de prévision des crues ;
- La réduction de la vulnérabilité des territoires face aux risques d'inondation, comprenant des mesures pour le développement d'un mode durable d'occupation et d'exploitation des sols, notamment des mesures pour la maîtrise de l'urbanisation et la cohérence du territoire au regard du risque d'inondation, des mesures pour la réduction de la vulnérabilité des activités économiques et du bâti et, le cas échéant, des mesures pour l'amélioration de la rétention de l'eau et l'inondation contrôlée ;
- L'information préventive de la population, l'éducation, et la conscience du risque.

La Stratégie Locale de Gestion du Risque Inondation du territoire Littoral Charentais a été validée fin 2017 et sera appliquée dès Janvier 2018.

- Moyen de protection : Plan de Protection des Risques Naturels Estuaire-Charente

Le PPRN constitue un des outils d'une politique plus globale de prévention, mise en place par le gouvernement. Cette politique qui vise notamment à sécuriser les populations et les biens, doit aussi permettre un développement durable des territoires, en engageant les actions suivantes :

- Mieux connaître les phénomènes et leurs incidences,
- Assurer, lorsque cela est possible, une surveillance des phénomènes naturels,
- Sensibiliser et informer les populations sur les risques les concernant et sur les moyens de s'en protéger,
- Prendre en compte les risques dans les décisions d'aménagement et les actes d'urbanisme,
- Protéger et adapter les installations actuelles et futures,
- Tirer les leçons des événements naturels dommageables lorsqu'ils se produisent

Le précédent Plan de Prévention des Risques Naturels avait été approuvé par arrêté préfectoral le 21 mars 2013. Après approbation, le PPRN vaut servitude d'utilité publique conformément aux dispositions de l'article L562-4 du Code de l'environnement.

Depuis 2004, plusieurs éléments ont mené à réviser ce PPRN. On retrouve parmi eux la tempête Xynthia qui a eu pour conséquence une submersion importante de certains secteurs, la submersion de secteurs identifiés comme non submersibles dans le PPRN de 2004 et le recul du trait de côte. **En 2017, la révision du PPRN a été prescrite.**

Le PPRN révisé a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 juillet 2021. Il est annexé au présent PLU (annexe 6-1)

Ce nouveau PPRN prend en considération plusieurs éléments : analyse historique du trait de côte, évaluation de l'aléa érosion littorale : détermination d'un trait de côte à échéance 100 ans, définition de la tempête Xynthia comme événement de référence (submersion marine), prise en compte de l'impact du changement climatique à court et à long terme (court terme = Xynthia + 20 cm et long terme = Xynthia + 60 cm), prise en compte des ouvrages de protection, qualification de l'aléa de la submersion marine, évaluation de l'aléa feu de forêt.

V.2. Le risque tempête

Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau).

De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h (48 nœuds).

L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. On parle alors de « tempête d'hiver ».

- Au vu des derniers événements importants qu'a connu le département (tempête Martin de décembre 1999 et Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010), **le risque tempête doit être considéré comme un risque important pour la commune de Tonnay-Charente.**

V.3. Le risque sismique

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) et quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

- **L'ensemble du territoire communal de Tonnay-Charente est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré).**

En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.

V.4. Le risque mouvement de terrain

V.4.1. Aléa retrait/gonflement des argiles

Un matériau argileux voit sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau : dur et cassant lorsqu'il est desséché, il devient plastique et malléable à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volume, dont l'amplitude peut être parfois spectaculaire.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, donc leur potentiel de gonflement est limité. En revanche, elles sont éloignées de leur limite de retrait. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 mètres de profondeur, est alors soumise à l'évaporation. Il en résulte un retrait des argiles, qui se manifeste verticalement par un tassement et horizontalement par l'ouverture de fissures. L'amplitude de ce tassement est d'autant plus importante que la couche de sol argileux concernée est épaisse. Par ailleurs, la présence de drains et surtout d'arbres (dont les racines pompent l'eau du sol jusqu'à 3 voire 5 mètres de profondeur) accentue le phénomène en augmentant l'épaisseur de sol asséché.

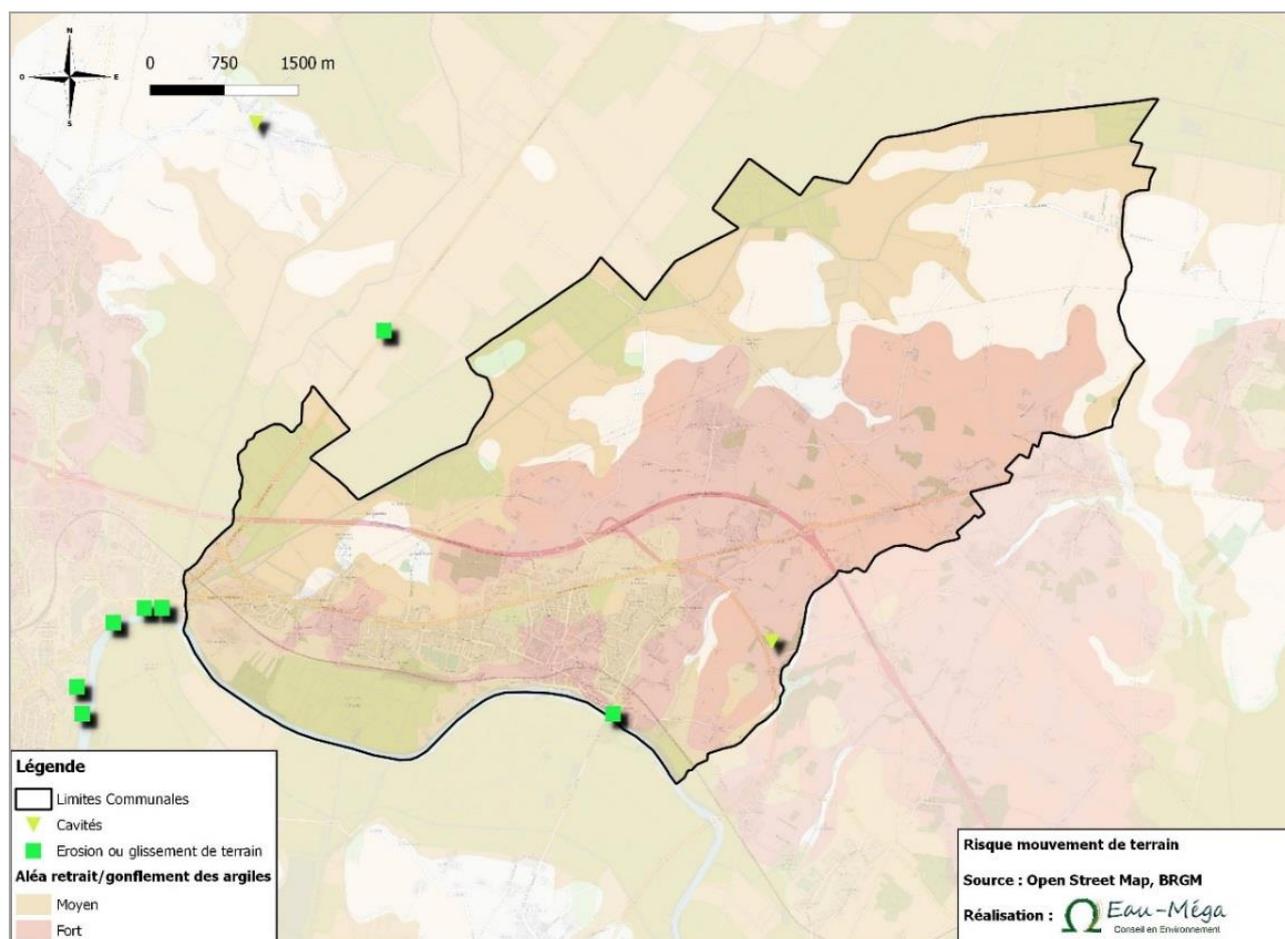
- **La quasi-totalité de la commune est soumise à un risque moyen à fort. Les assises du Cénomaniens inférieur sont soumises à un aléa fort et les assises du Cénomaniens moyen et des alluvions flandriennes sont soumises à un aléa moyen.**

V.4.2. Effondrement de cavités souterraines

Les phénomènes liés à la présence de cavités peuvent se manifester soit par des effondrements subits, soit par des tassements différentiels.

Leur connaissance est la meilleure garantie de prévention. Les services de l'État ne disposent pas d'études exhaustives quantifiant ce phénomène.

Il appartient donc à la collectivité de prendre les mesures nécessaires pour éviter toute aggravation du risque, voire pour diminuer la vulnérabilité des personnes et des biens. Il convient de rappeler les dispositions de l'article L.563-6 du Code de l'Environnement qui indique que : « Les communes ou leur groupement compétent en matière d'urbanisme élaborent en tant que de besoin les cartographies délimitant les sites où sont situés des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol ».



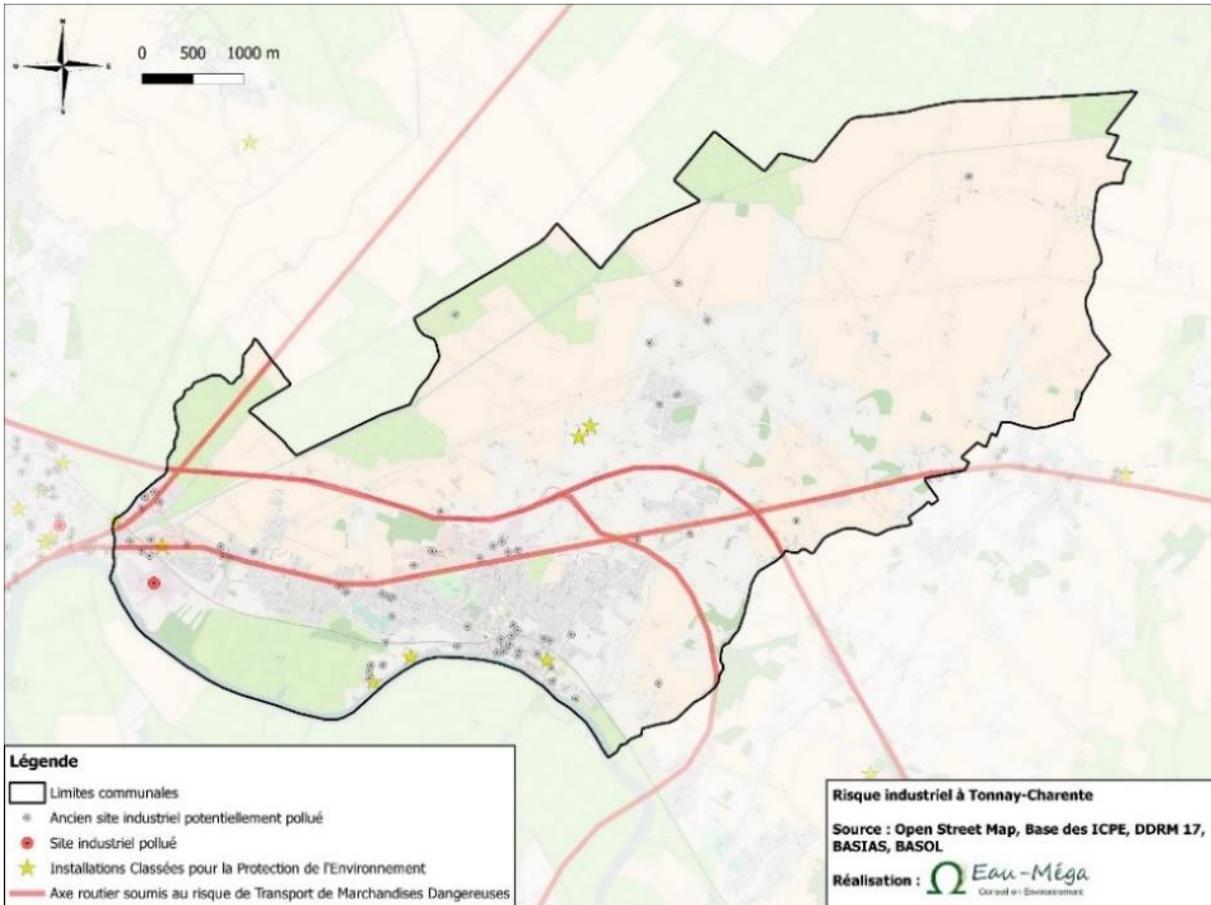
Il est à noter la présence de douves dans le centre-ville. Elles n'ont pas été recensées comme étant à risque par le BRGM toutefois, il faudra rester attentif à l'évolution de cet édifice.

V.4.3. Erosion de berges

Une érosion de berges est un phénomène régressif d'ablation de matériaux, dû à l'action d'un écoulement d'eau turbulent. L'effondrement des berges engendre une réduction du parcellaire.

V.5. Les risques technologiques et sanitaires

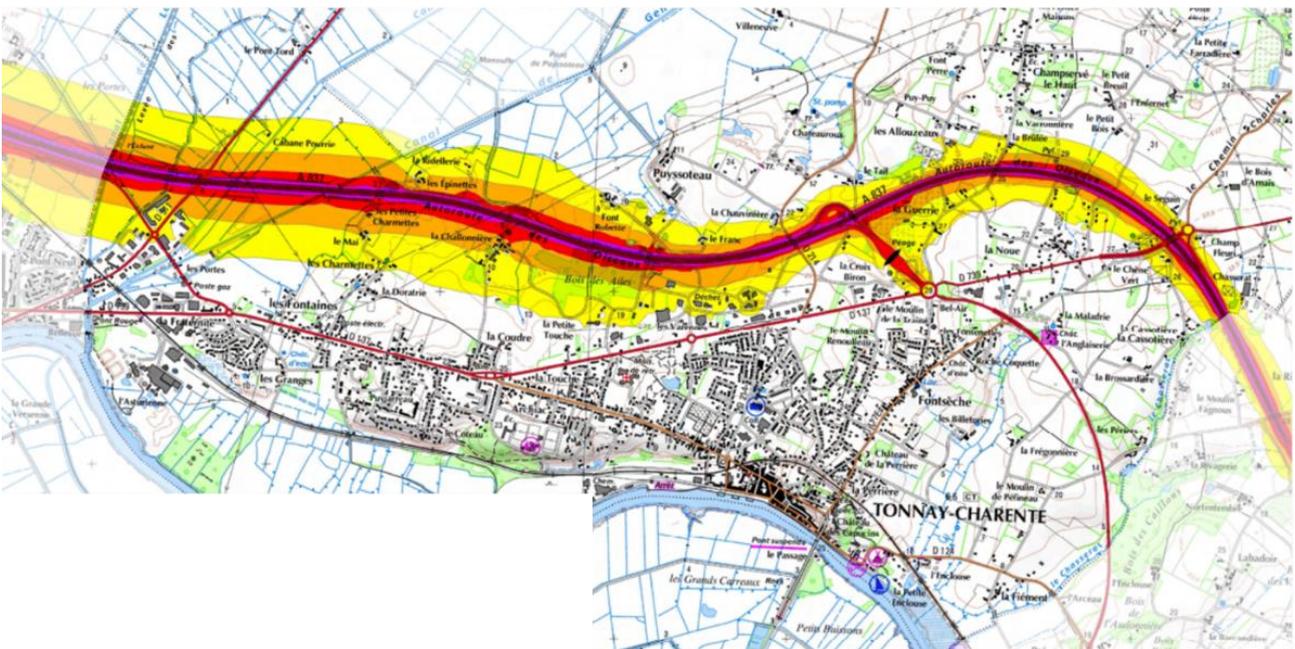
			Localisation
ICPE	<p>La base nationale des Installation Classée pour la Protection de l'Environnement recense les activités soumises à autorisation.</p> <p>L'application de règles d'implantation relevant de la réglementation des installations classées autour des certains établissements conduit à respecter, pour toute nouvelle construction voisine, les distances d'éloignement prescrites pour chaque installation.</p> <p>Les établissements qui ne sont pas soumis à des distances d'isolement ou ne font pas l'objet de servitudes d'utilité publique, sont néanmoins susceptibles de générer des nuisances ou des dangers vis-à-vis de leur environnement (nuisances sonores, rejets atmosphériques, risques d'incendie, ...). Il apparaît donc souhaitable de ne pas augmenter la population exposée en autorisant la construction de nouvelles habitations à proximité immédiate de ces sites industriels.</p>	<p>0 SEVESO</p> <p>3 en cessation d'activité</p> <p>7 soumises à autorisation</p>	Cf. Carte
Site BASOL/ Site BASIAS	<p>Contrairement aux actions de réduction des émissions polluantes de toute nature ou de prévention des risques accidentels, la politique de gestion des sites et sols pollués n'a pas pour objectif de prévenir un événement redouté mais de gérer des situations héritées du passé. Cette gestion va s'effectuer au cas par cas en fonction de l'usage du site et de l'évaluation du risque permettant de dimensionner les mesures de gestion à mettre en place sur ces sites pollués.</p> <p>Il est indispensable pour les collectivités devant établir un document d'urbanisme de connaître les sites et sols potentiellement pollués sur leur territoire afin de définir une utilisation du sol en cohérence avec le risque sanitaire possible appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.</p> <p>La base de données BASIAS enregistre tous les sites ayant une activité industrielle passée ou actuelle susceptible de polluer les sols et la base de données BASOL recense tous les sites faisant l'objet d'une pollution avérée.</p>	<p>69 sites potentiellement pollués (BASIAS)</p> <p>1 site faisant l'objet d'une pollution (BASOL) : Usine TIMAC (pollution métaux lourds)</p>	Cf. Carte
TMD	<p>Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.</p>	<p>Présence de l'A 837 et de la RD 137</p>	Cf. Carte



V.6. Les nuisances sonores des infrastructures

L'autoroute A837 et la route départementale RD137 génèrent des nuisances sonores.

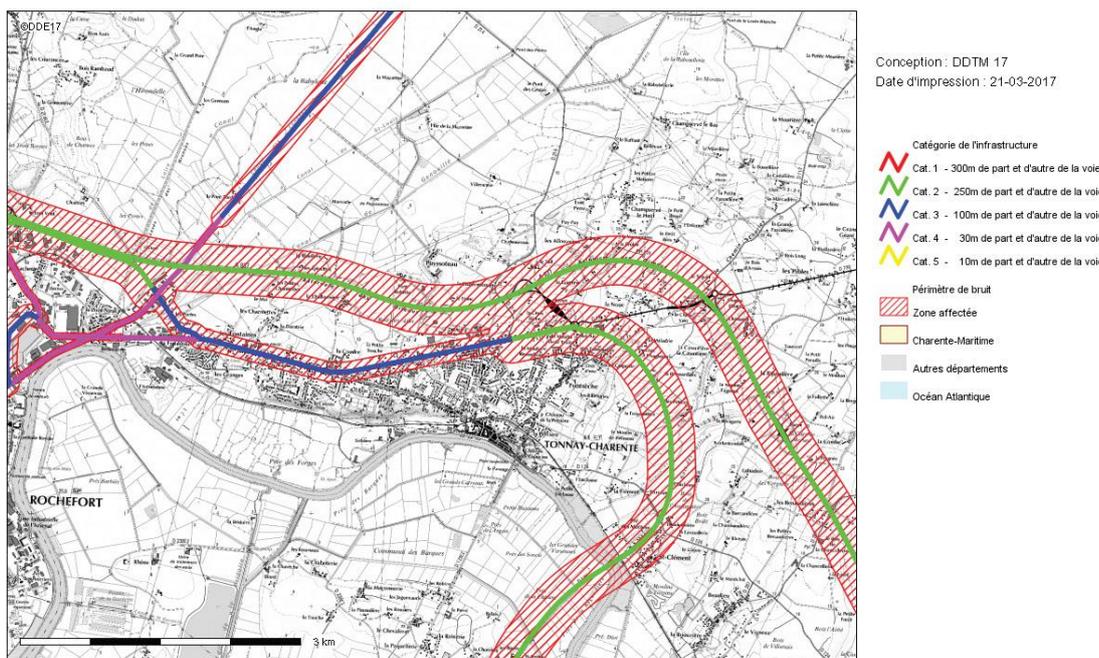
L'autoroute A837 traverse le territoire communal de Tonnay-Charente. Cet axe routier est générateur de nuisances sonores. Une carte de bruit a été établie dans le cadre du Plan de prévention du Bruit dans l'Environnement. La carte suivante présente les nuisances sonores provoquées par l'A837.



Classement sonore des routes



Conception : DDTM 17
Date d'impression : 21-03-2017

**Description :**

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Carte publiée par l'application CARTELIE
Ministère de l'égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'écologie, du Développement durable et de l'énergie
SG/SPSS/PS/PSH - CP21(DOMETER)

Sont annexés au PLU :

- Le plan des infrastructures routières classées à l'égard du bruit,
- Les dispositions réglementaires de l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit

V.7. Les autres nuisances et pollutions

L'usine d'engrais TIMAC constitue une nuisance importante sur la commune de Tonnay-Charente et des communes riveraines en raison des fortes odeurs dégagées.

Elle induit également un risque puisque de nombreux allers-retours se font jusqu'au port. Les camions n'ont pas d'autres choix que de circuler dans le centre-ville (Avenue Dublin et Avenue Saintonge) ce qui constitue à la fois des nuisances sonores, vibratoires et visuelles et des risques liés à la sécurité routière.

Les activités du port de Tonnay-Charente créent de vraies nuisances de trafic au sein de celle-ci alors même que les opérations portuaires se déroulent au sein d'un « no man's land » qui clôture un front de fleuve urbain de grande qualité qui fût jusqu'au début du 20ème siècle le grand port de la Charente pour l'exportation du Cognac.

V.8. La qualité de l'air

V.8.1. Station de surveillance ATMO

Aucune station de surveillance de la qualité de l'air n'est présente sur la commune. Toutefois, la qualité de l'air est estimée bonne sur l'ensemble de l'année.

L'inventaire des émissions polluantes recense plusieurs polluants : le méthane, le dioxyde de carbone, les composés organiques volatiles non méthanisés, le protoxyde d'azote, l'ammoniacque, l'oxyde d'azote, les particules fines 2,5 et 10 µm et le dioxyde de soufre. En comparaison avec la ville de Rochefort, la plupart des pollutions sont moins importantes exceptions faites pour l'ammoniacque. Les données montrent que la commune de Tonnay-Charente est particulièrement touchée par les émissions d'ammoniacque, d'oxyde d'azote et de dioxyde de soufre.

Des mesures portées les oxydes d'azote et les particules fines 10 µm ont été réalisées de septembre 2015 à février 2016 sur la ville de Rochefort permettent d'avoir une idée des problématiques rencontrées à Tonnay-Charente.

Les conclusions de cette étude montrent nettement que l'influence des sources anthropiques est visible sur les profils qui traduisent l'évolution des concentrations au cours de la journée ; les valeurs les plus élevées sont mesurées durant les pics de trafic du matin et du soir, ainsi qu'en fin de soirée et début de nuit, lors de la remise en route des moyens de chauffage.

V.8.2. Schéma Régionale Climat Air Energie

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Poitou-Charentes prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 17 juin 2013.

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans le Poitou-Charentes, prévoit en particulier pour 2020 :

- Une réduction de 20% (objectif européen et national) à 30% des émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2020, et de 75 à 80% d'ici 2050.
- Une multiplication par 3 de la part des énergies renouvelables dans la consommation régionale d'énergie finale d'ici 2020.

LES RISQUES ET NUISANCES - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Synthèse
<p>Le risque inondation constitue sûrement le risque naturel le plus important sur la commune de Tonnay-Charente notamment le long de la Charente où il est le plus fort.</p> <p>Le PPRN de Tonnay-Charente approuvé en date du 30 juillet 2021 est annexé au PLU en tant que servitude d'utilité publique.</p> <p>Du fait du passé de la commune, elle est actuellement une commune plutôt industrielle. Ces activités sont génératrices de risques mais aussi de nuisances. On peut citer l'usine TIMAC, usine fabriquant des engrais, parmi les plus nuisantes et génératrices de risques.</p> <p>La commune est aussi soumise au risque TMD en raison de la traversée de l'A837 et de la voie ferrée.</p>
ORIENTATIONS GÉNÉRALES et OBJECTIFS DU PADD
<p>A4 – Offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques et l'habitat en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ <i>Anticiper l'augmentation des risques en réservant des espaces potentiellement touchés dans le futur en s'appuyant notamment sur les milieux naturels</i> ✓ <i>S'adapter aux risques et nuisances liées aux activités historiques présentes sur le territoire (port, TIMAC, SILO...)</i>

VI. Réseaux et sources de pollutions

VI.1. Le réseau d'eau potable

La commune est alimentée par le réseau de Tonny-Charente dont la gestion est assurée par la R.E.S.E.

L'eau du fleuve Charente est prélevée et acheminée vers la retenue d'eau brute Sud-Charente à Saint-Hippolyte où se situe l'usine Lucien Grand. L'usine Lucien Grand est alimentée via le canal de l'UNIMA (Union des Marais de Charente Maritime).

Ce canal a été créé dans les années 1960, en lien avec la mise en place du barrage de Saint Savinien, pour l'alimentation en eau douce des marais de Rochefort à partir d'une prise d'eau sur la Charente, en amont du barrage. Depuis la création de l'usine Lucien Grand à Saint Hippolyte, ce canal sert également à alimenter en eau brute l'usine, pour une prise d'eau de l'ordre de 0,50 m³/s (0,6 m³/s maximum). Du fait des travaux d'extension de la capacité de traitement de l'usine Lucien Grand en 2009 (passage de 25 000 à 60 000 m³/j), le débit autorisé dans le canal de l'UNIMA n'a pas été augmenté. Aussi, durant la période estivale, au cours de laquelle l'usine Lucien Grand est utilisée à pleine capacité, le prélèvement dans le canal n'est pas augmenté (limité à 0,50 m³/s), et la réserve d'eau brute de 1,5 millions de m³ est utilisée.

Selon le Schéma Départemental d'Alimentation en eau potable, le fleuve Charente reste la seule ressource superficielle structurante mobilisable du département, les autres ressources superficielles ne permettant pas d'envisager de prélèvements complémentaires à ce jour.

L'autorisation de prélèvement pour cette prise d'eau est de 50 000 m³/j.

D'un point de vue qualitatif, le fleuve Charente reste soumis aux pollutions diffuses du fait de son bassin versant à forte vocation agricole, avec des teneurs en Nitrates globalement stables et des teneurs en phytosanitaires qui tendent à diminuer.

Toujours selon le Schéma Départemental d'Alimentation en eau potable, pour le secteur 1 dont fait partie Tonny-Charente, la répartition des prélèvements entre les usages agricoles, industriels et pour l'eau potable, par secteur et pour l'année 2011 (prélèvements bruts par secteur, n'incluant pas les échanges entre secteurs) sont les suivants :

- Prélèvements agricoles : 21 124 451 m³
- Prélèvements AEP : 24 937 296 m³
- Prélèvements industriels : 1 813 331 m³

Dans le domaine de l'eau potable, il existe de nombreux indicateurs permettant de connaître les performances des installations. Parmi les plus utilisés, on trouve les pertes en production et le rendement du réseau de distribution. Les pertes en production correspondent à la différence entre les volumes prélevés et les volumes produits et mis en distribution. Les origines de cette différence peuvent être multiples mais la principale est due au processus de traitement qui nécessite l'utilisation d'eau.

Le tableau suivant montre que les pertes en production de l'usine Lucien Grand en 2011 sont globalement faibles.

Volume prélevé en 2011	Volume produit en 2011	Perte en production en 2011	Perte en production en 2011
13 584 900 m ³	12 529 144 m ³	1 055 756 m ³	8 %

Le rendement du réseau de distribution est le rapport entre le volume d'eau consommé par les usagers (particuliers, industriels) et le service public (pour la gestion du dispositif d'eau potable) et le volume d'eau potable introduit dans le réseau de distribution.

Plus le rendement est élevé, moins les pertes par fuites sont importantes. De fait, les prélèvements sur la ressource en eau en sont d'autant diminués.

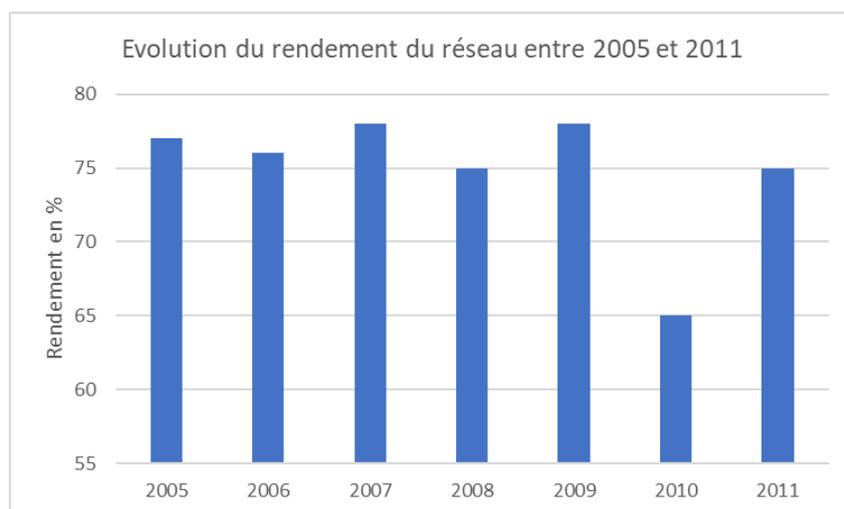
Il se calcule de la façon suivante :

$$\text{Rendement} = \frac{(\text{Volume consommé autorisé} + \text{volume vendu en gros})}{(\text{Volume produit} + \text{volume acheté en gros})} \times 100$$

Avec :

Volume produit = volume mis en distribution

Volume consommé autorisé = volume comptabilisé + volume consommateur sans comptage + volume de service du réseau



Sur le secteur de Tonnay-Charente, on observe une stagnation entre 2005 et 2007 autour de 76%, suivie d'une baisse importante jusqu'à 65% en 2010 mais un sursaut apparaît en 2011 remontant à 72%.

Le Schéma Départemental d'Alimentation en eau potable prévoit une augmentation de 9,84% des besoins futurs à l'échelle départementale par rapport à 2011, soit un besoin de 55 637 500 m³/an. **A l'échelle du secteur « Littoral » dont fait partie la commune de Tonnay-Charente, le besoin estimé pour 2030 est de 19 117 281 m³/an.**

Le bilan besoin-ressource pour 2030 est le suivant :

- Besoin en 2030 : 82 161 m³/j
- Productions + Import + Export : 68 676 m³/j
- **Déficit en 2030 : - 13 485 m³/j**

Pour pallier à ce déficit, il est prévu dans le Schéma Département d'Alimentation en Eau Potable, les actions suivantes :

- Création d'un volume de stockage de 5000 m³ : le renforcement de la capacité de stockage permettrait de mieux lisser les volumes à transférer vers le littoral et notamment l'île de Ré, ainsi que d'améliorer la gestion des volumes importés depuis l'interconnexion avec le département de la Vendée. Ces volumes supplémentaires permettront à terme de couvrir 5 à 10% du besoin de pointe journalier.
- Amélioration des performances des réseaux : Les services de la RESE ont mené une analyse sur les indices linéaires de perte, les gains actuels calculés sur ces réseaux, et les objectifs atteignables.
- L'indice de Perte Linéaire est de 2,24 m³/j/km sur le secteur dont fait partie la commune de Tonnay-Charente. Il s'agit d'une valeur peu satisfaisante à ce jour qui peut faire l'objet d'amélioration. L'atteinte d'un Indice de Perte Linéaire de 1,5 à 2 représenterait un gain de 500 000 à 700 000 m³/an et permettrait d'atteindre un rendement de 80 %. Ces améliorations permettraient de limiter les déficits en jour de pointe de l'ordre de 10 à 20%.

La qualité de l'eau distribuée en mars 2017 était conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

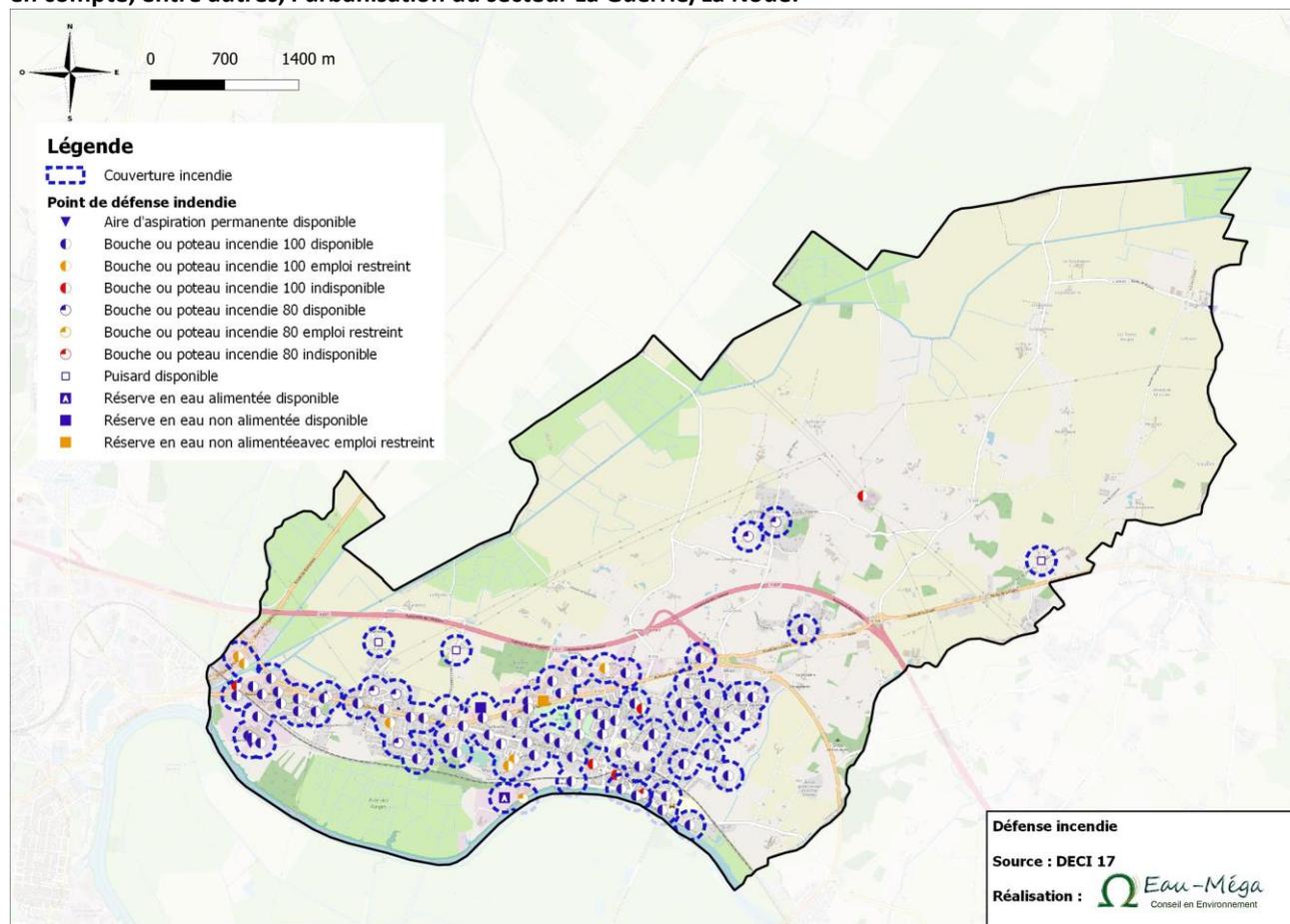
La ressource en eau bénéficie de périmètres de protection déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral. **La commune de Tonnay-Charente n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage.**

Le plan du réseau d'eau potable est annexé au PLU.

VI.2. La défense incendie

Selon les informations disponibles sur la géoplateforme DECI 17, la partie Sud de la commune dispose d'un bon réseau de défense incendie. Seul le village du Fiémant, des Periers et de la Frégonnière ne disposent pas de défense incendie. Au Nord de l'A837, en dehors du village du Grand Géant qui dispose d'une bonne couverture incendie et le village de Champservé le Haut qui dispose d'une couverture incendie partielle, aucun autre secteur bâti n'est couvert par des dispositifs de défense contre les incendies.

Le réseau de défense incendie est très hétérogène sur le territoire communal. L'autoroute marque une vraie séparation. **Toutefois, la commune est en train de démarrer un Schéma Directeur de Défense Incendie qui prendra en compte, entre autres, l'urbanisation du secteur La Guerrie/La Noue.**



VI.3. L'assainissement collectif

La commune de Tonnay-Charente dispose d'une station d'épuration des eaux usées d'une capacité nominale de 9500 EH.

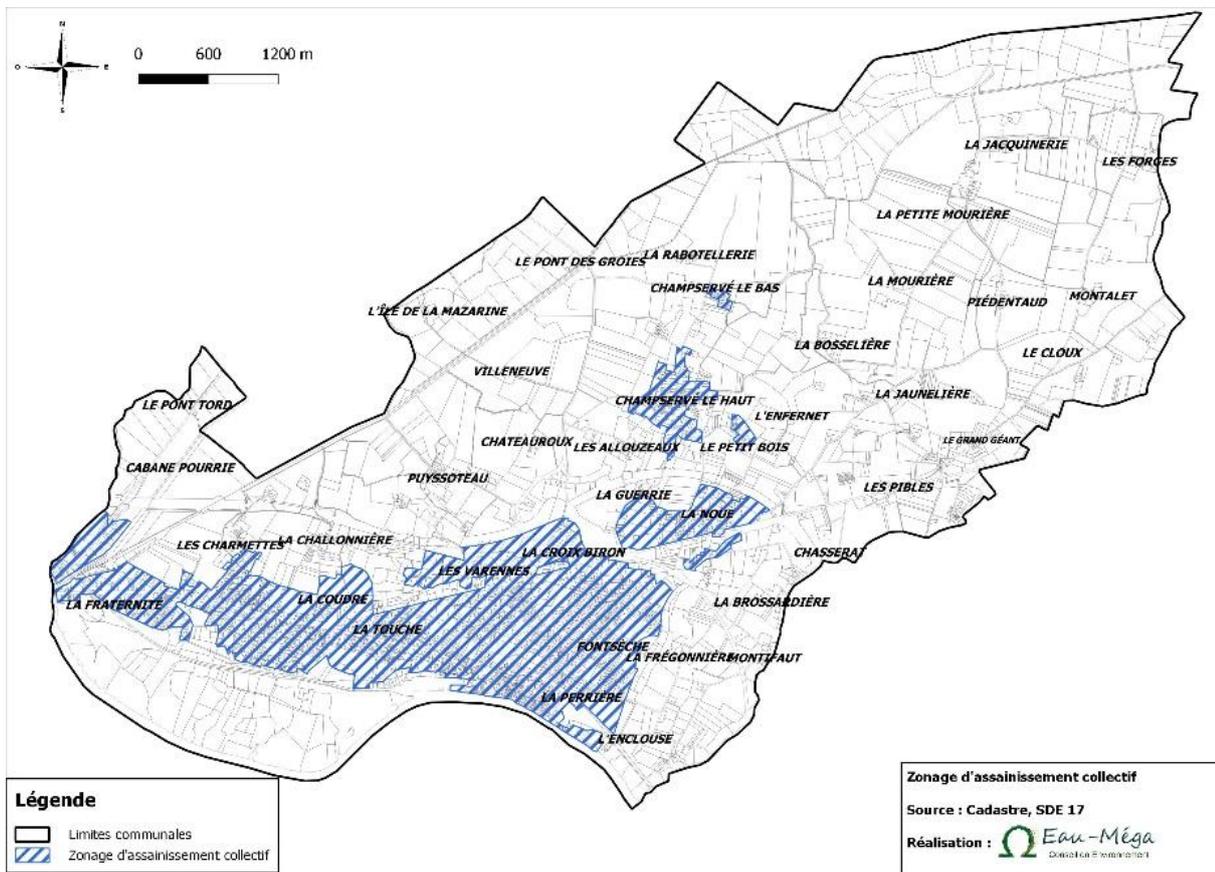
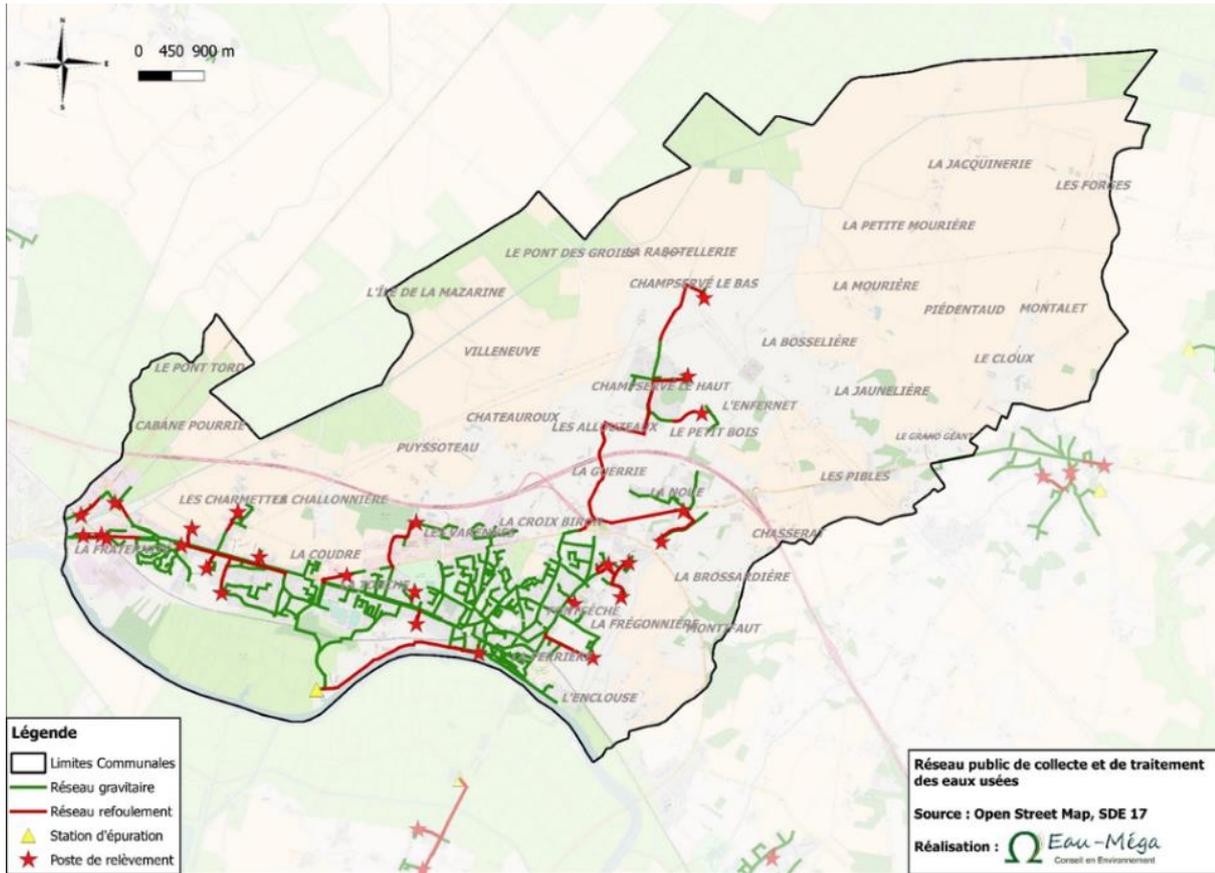
La charge entrante est de 6000 EH en moyenne sur l'année. La capacité résiduelle de la station est de 3500 EH soit environ 1823 logements.

Elle connaît quelques surcharges hydrauliques et organiques en période de pluie, mais des bassins tampons en amont permettent de réguler ce phénomène.

En 2019, une étude des réseaux d'assainissement a été produite et révèle de nombreuses fuites et problème d'étanchéité sur des regards. Ce rapport identifie les travaux à réaliser : travaux de renouvellement de réseaux et travaux de réhabilitation ponctuel. La première phase de travaux a débuté fin août et les suivantes se poursuivront jusqu'à fin 2021-mi 2022.



Les cartes suivantes présentent le réseau de collecte public et le zonage d'assainissement.



VI.4. L'assainissement individuel

Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau de collecte des eaux usées, elles doivent être équipées d'un système d'assainissement individuel des eaux usées.

Selon les données fournies par le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime, 57% des installations contrôlées sont conformes à la réglementation en vigueur. Le tableau suivant présente la synthèse des contrôles des installations sur Tonnay-Charente.

Etat des contrôles des installations d'assainissement non-collectif		
Commune de TONNAY CHARENTE - le 16/07/2018		
<i>Classement des installations d'assainissement non-collectif selon l'arrêté du 27 avril 2012 fixant les modalités du contrôle technique exercé par les communes sur les systèmes d'assainissement non collectif.</i>		
Installations ayant fait l'objet d'un contrôle d'exécution conforme	103	57%
Installations ayant fait l'objet d'un contrôle d'exécution non-conforme	5	3%
Absences d'installation (travaux dans les meilleurs délais)	3	2%
Installations présentant un danger pour la santé des personnes (travaux sous 4 ans)	23	13%
Installation incomplète, sous-dimensionnée ou présentant un dysfonctionnement majeur (travaux sous 1 an si vente)	21	12%
Installations présentant des défauts d'entretien ou d'usure	18	10%
Installations ne présentant pas de problème le jour du contrôle	7	4%
TOTAL des installations contrôlées	180	100%
TOTAL des installations non contrôlées	inconnu	inconnu

VI.5. La gestion des eaux pluviales

(d'après La ville et son assainissement – CERTU – 2003)

L'absence de gestion des eaux pluviales est une source importante de pollution des eaux. La pollution diffuse provient des eaux pluviales qui s'écoulent à la surface du sol.

Les eaux de ruissellement se chargent tout au long de leur parcours de diverses substances dans des proportions d'importance variable selon la nature de l'occupation des sols et selon le type de réseau hydrographique qui les recueille.

Cette pollution se caractérise par une place importante des matières minérales, donc des matières en suspension (M.E.S.), qui proviennent des particules les plus fines entraînées sur les sols sur lesquelles se fixent les métaux lourds qui peuvent provenir des toitures (Zinc, Plomb), de l'érosion des matériaux de génie civil (bâtiments, routes...), des équipements de voirie ou de la circulation automobile (Zinc, Cuivre, Cadmium, Plomb), ou encore des activités industrielles ou commerciales (sans oublier la pollution atmosphérique qui y entre pour une part minoritaire mais non négligeable).

Il faut noter la chute des teneurs en Plomb observée à la suite de la mise en œuvre de la réglementation qui a éliminé ce composant des carburants.

Le lessivage des voiries peut aussi entraîner des hydrocarbures, ainsi que tous les produits qui y auront été déversés accidentellement.

La pollution de ces eaux ne présente à l'origine du ruissellement que des teneurs relativement faibles.

C'est leur concentration, les dépôts cumulatifs, le mélange avec les eaux usées, le nettoyage du réseau et la mise en suspension de ces dépôts qui peuvent provoquer des chocs de pollution sur les milieux récepteurs par temps de pluie.

Définitions des principaux types de pollutions :

Matières en suspension : Les M.E.S. sont toutes les matières non solubles en suspension dans l'eau. La principale caractéristique physique de ces particules est leur aptitude (fonction de leur poids et de leur dimension) à se déposer sur le fond d'un bassin, d'un cours d'eau ou de n'importe quel ouvrage. Ce phénomène, appelé « décantation », peut entraîner sur le long terme, des modifications de l'écoulement. Ces M.E.S. représentent la majeure partie de la pollution des eaux de pluie et de ruissellement.

Demande biologique en oxygène : La D.B.O.₅ est un indicateur de la quantité de matière organique dégradable en cinq jours par les microorganismes présente dans l'eau. Cette valeur représente le besoin en oxygène dissous des microorganismes pour dégrader par voie biologique la matière organique. Plus la pollution va être importante en matière organique et plus la quantité d'oxygène dissous consommé pour les dégrader sera grande. Ceci peut entraîner

une telle baisse du taux d'oxygène présent dans l'eau qu'elle peut provoquer le dépérissement, voire la mort, de la faune et de la flore aquatique (notamment des poissons).

Demande chimique en oxygène : La D.C.O. est un indicateur de la quantité totale de matière organique présente dans l'eau. Il s'agit de la quantité d'oxygène dissous consommé par voie chimique pour oxyder l'ensemble des matières oxydables présentes dans un effluent. C'est-à-dire, la matière organique biodégradable (D.B.O.₅) ainsi que les sels minéraux oxydables peu biodégradables et donc non assimilables directement par les microorganismes.

Taux d'hydrocarbures : Il s'agit de la quantité d'hydrocarbures présente par litre d'eau. Ils sont connus pour être de redoutables polluants, nocifs pour le milieu naturel et ses écosystèmes. Ces polluants (essence, pétrole, mazout, huiles, ...) résultent de l'activité humaine.

Taux de micropolluants métalliques : Il s'agit de la quantité de métaux présente par litre d'eau. Il s'exprime en mg/L. La concentration exprimée est propre à chacun des métaux étudiés. Les métaux lourds sont tous les métaux dont la masse volumique est supérieure à 5 g/cm³, lors des mesures on recherche souvent le Plomb, le Mercure, le Cuivre, le Zinc, le Cadmium et le Sélénium qui font partie des plus nocifs.

Pollution liée aux véhicules		Pollution liée à l'urbanisation	
			
<p>H.A.P. : combustion du carburant (pyrogénique), fuite d'huile de moteur, carter, essence (pétrogénique)</p> <p>Zn : pneus, panneaux de signalisation, glissières de sécurité</p> <p>Cu : radiateurs, plaquettes de freins</p> <p>Pb : avant 1998, essence plombée, peinture pour marquage au sol</p> <p>Nonylphénols : additifs pour carburant, émulsion de bitume, lavage de voitures</p> <p>Cd : combustion de produits pétroliers</p>		<p>Cu : points singuliers de toitures, gouttières, bois</p> <p>Zn : toitures, gouttières, briques, bois peint</p> <p>Pb : peinture au plomb, toitures</p> <p>Cd : toitures en zinc (impureté)</p> <p>Nonylphénols : nettoyage de surfaces urbaines, utilisation dans certains matériaux de génie civil</p> <p>P.B.D.E. (Polybromodiphényléther) : toitures, matériels d'intérieur, informatique</p>	

Les effets du rejet de ces différents polluants dans le milieu naturels sont :

Rejets	Effets	Caractérisation
Matières organiques	Désoxygénation, mortalité piscicole, odeurs...	D.C.O. et D.B.O. ₅
Solides	Colmatage des fonds, dépôts de boue, turbidité...	M.E.S.
Toxiques	Mortalité, effets à long terme	Pollution accidentelle
Nutriments	Eutrophisation, consommation d'oxygène	D.C.O. et D.B.O. ₅
Flottants	Visuel	M.E.S.
Germes et virus	Problème sanitaire (baignade...)	Pollution accidentelle

Masses polluantes rejetées

Les masses polluantes annuellement rejetées à l'aval des collecteurs pluviaux sont très variables. Le tableau suivant fournit des ordres de grandeur des concentrations moyennes des principaux paramètres représentatifs de la pollution urbaine des eaux pluviales (source : CERTU, 2003).

Type d'aménagement	Quartiers résidentiels (habitat individuel)	Quartiers résidentiels (habitat collectif)	Habitations denses (zones industrielles et commerciales)	Quartiers très denses : centres-villes, parkings
Coefficient de ruissellement	0,20 à 0,40	0,40 à 0,60	0,60 à 0,80	0,80 à 1,00
M.E.S.	100-200 mg/l	200-300 mg/l	300-400 mg/l	400-500 mg/l
D.C.O.	100-150 mg/l	150-200 mg/l	200-250 mg/l	250-300 mg/l
D.B.O. ₅	40-50 mg/l	50-60 mg/l	60-70 mg/l	70-80 mg/l

Les autres paramètres caractéristiques de la pollution chronique des eaux pluviales urbaines dépendent directement de l'adsorption des polluants sur les M.E.S. On applique un simple coefficient pondérateur pour tenir compte de cette spécificité :

<i>Paramètres de pollution</i>				
<i>DCO %</i>	<i>DBO₅ %</i>	<i>HAP (3-4 cycles) %</i>	<i>HAP (5-6 cycles) %</i>	<i>Plomb %</i>
87,5	92,5	65	93	95

La gestion quantitative des eaux pluviales par des bassins écrêteurs de crues extensifs ou des noues bien conçues permet généralement un abattement de près de 90 % de la pollution.

L'imperméabilisation d'une zone a pour effet de modifier le débit de ruissellement à l'exutoire en raison de l'augmentation du coefficient de ruissellement et la diminution du coefficient de rugosité. Le coefficient de ruissellement est voisin de 0,1 sur une terre labourée est compris entre 0,4 pour une zone à lotir et 0,9 pour une zone commerciale.

Dans le cas où aucune mesure de régulation des eaux n'est prise, l'augmentation des surfaces imperméabilisées provoquera une augmentation des débits aux exutoires des zones ouvertes à l'urbanisation. Selon l'exutoire, l'augmentation des débits de pointe peut avoir une incidence plus ou moins importante.

Premiers éléments de diagnostic communal

Les compétences eau, assainissement ont été transférées à la CARO au 1^{er} janvier 2018.

Dans le cadre de la maîtrise de son développement urbain et afin d'appréhender au mieux la gestion des eaux pluviales sur son territoire, la commune de TONNAY CHARENTE a confié à l'UNIMA l'élaboration de son Schéma Directeur d'Assainissement Pluvial.

Cette étude consiste à :

- > Analyser le réseau existant,
- > Diagnostiquer ses dysfonctionnements,
- > Déterminer les débits et volumes à gérer dans les secteurs bâtis,
- > Déterminer la capacité d'acceptation du réseau actuel,
- > Proposer un mode de gestion des eaux pluviales avec la prise en compte des secteurs à urbaniser (quantitatif et qualitatif).

Le diagnostic hydraulique théorique réalisé dans le cadre du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales met en évidence les bassins versants présentant des insuffisances hydrauliques. Il s'agit des BV de la Fraternité, des Fontaines, des Charmettes, des Granges, de Fontsèche et Fontsèche 1, du bourg, de la ZA Pont Neuf, de l'Aire de camping-car, d'Emile Jean, de Champservé le Bas et du boulo-drome.

Le diagnostic qualitatif a pour but d'évaluer l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel. Concernant les eaux souterraines, les études menées sur l'infiltration des eaux pluviales montrent que les micropolluants sont retenus dans les premiers centimètres du sol, à l'exception des sols particulièrement perméables. Dans le cas d'une distance minimale de 1m entre le fond de l'ouvrage et le toit de la nappe, aucune contamination par les métaux, HAP, et composés organiques volatiles n'a été constatée.

Ainsi, les eaux pluviales seront considérées comme dépolluées et ayant un impact qualitatif négligeable sur les eaux souterraines.

Seul sera caractérisé l'impact potentiel des eaux pluviales de l'ensemble des bassins versants se rejetant directement dans la Charente pour un orage de période de retour 1 an (18mm en 2h).

En période d'étiage, les concentrations théoriques polluantes engendrées par les effluents des eaux pluviales sont pratiquement divisées par 3. La dilution de l'effluent par la Charente permet de diminuer l'impact sur le milieu naturel. Tout en gardant une classe d'aptitude à la biologie bonne, les facteurs déclassants sont plus nombreux : MES, DCO, et NTK.

En période hivernale, les concentrations théoriques polluantes engendrées par les effluents des eaux pluviales sont pratiquement divisées par 4. La dilution de l'effluent par la Charente permet de diminuer l'impact sur le milieu naturel. En effet, le rejet d'eau pluvial ne modifie pas la classe d'aptitude à la biologie.

Le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales préconise l'infiltration des eaux pluviales dès que la nature du sol le permet et la gestion des eaux de toitures à la parcelle par infiltration.

Des aménagements sont proposés par bassins versants pour améliorer la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales.

VI.6. La collecte des déchets ménagers

La gestion des déchets est une compétence de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan. Depuis janvier 2017, le système de collecte est le suivant :

- Ordures ménagères : une fois par semaine et deux fois par semaine pour l'habitat collectif
- Emballages/papiers : toute les deux semaines et une fois par semaine pour l'habitat collectif
- Verre : point d'apport volontaire
- Déchets verts : apport en déchetterie
- Textile : apport en borne TLC
- Autres déchets : apport en déchetterie

Les ordures ménagères sont traitées par l'usine d'incinération avec valorisation énergétique d'Echillais par le Syndicat Intercommunautaire du Littoral (SIL) depuis le 31 décembre 2004.

Concernant les déchets recyclables (plastique, cartons, papiers, ...) sont acheminés vers le centre tri Altrion situé à Mornac. Le verre est acheminé vers Saint-Gobain Emballages à Châteaubernard (16).

La déchetterie de Tonnay-Charente est située rue Nicolas Appert et l'accès se fait via des cartes magnétiques. Une carte permet 18 passages par an.

CARO : « Les voies en impasse sont proscrites; si de telles voies sont mises en place, la collectes des déchets ménagers ne pourra pas se faire en porte à porte mais sur un point de collecte commun en début d'impasse (pour éviter les marches arrières des véhicules de collecte). Un espace suffisant sera donc à prévoir dans tout projet pour la dépose des bacs. Le service en charge de la gestion des déchets de la CARO sera sollicité en amont du dépôt de l'autorisation d'urbanisme afin d'établir pour chaque opération d'aménagement les modalités de collecte. »

Un plan régional de prévention et de gestion des déchets (ou PRPGD) est élaboré sous l'autorité du Président du Conseil Régional et/ou le cas échéant du Préfet, conformément au Code de l'environnement.

VI.7 Le développement des énergies vertes

Actions du Département de la Charente Maritime :

Pour informer et accompagner les habitants de la commune dans le recours aux énergies renouvelables ainsi que sur la performance thermique des maisons :

- le Département de la Charente-Maritime est doté de 5 espaces info énergie (cf. annexe 1 - EIE), où maîtres d'ouvrages privés et publics peuvent obtenir des conseils et informations techniques et financiers gratuits, sur tout projet (construction, rénovation, énergies renouvelables),
- concernant l'énergie de la géothermie, un atlas des potentialités géothermiques comprenant des cartes de données géologiques, hydrogéologiques (profondeur des aquifères), de débits potentiels, de puissances unitaires disponibles par unité de captage, des caractéristiques hydrodynamiques des nappes est consultable à la Maison de l'Énergie de Jonzac. (cf. annexe 2 - Atlas),

VI.8 La desserte numérique

Source : conseil départemental 17, 02/2020

Desserte Haut-Débit (ADSL et technologies alternatives) :

Le Département de la Charente-Maritime s'est associé à la société « **17-Numérique** » en 2006 pour **desservir en Haut-Débit l'intégralité de son territoire (2 Mb/s minimum)**. Dans le cadre de ce programme, « 17-Numérique » a réalisé le dégroupage de la plupart des centraux téléphonique ADSL (Nœud de Raccordement des Abonnés ou « NRA »), ce qui ouvre le réseau à la concurrence pour les opérateurs et permet la réception d'offres « Triple Play » (internet, téléphone, télévision). En parallèle, a été construit un réseau WiMax qui permet **l'accès au Haut Débit jusqu'à 10 Mb/s dans les zones blanches ADSL** par voie hertzienne. Enfin, pour les cas isolés qui ne sont ni éligibles au WiMax, ni à l'ADSL, le Département et « 17-Numérique » ont mis en place des solutions permettant une connexion par satellite. Ce réseau Haut-Débit est rendu possible grâce à **une infrastructure de collecte en fibre optique de plus de 1 350 km** qui irrigue tout le département et **qui permet également aux entreprises d'accéder au Très Haut Débit** via les offres sur boucle optique dédiée de « 17-Numérique » (service premium).

La Délégation de Service Public Haut Débit départementale a permis la collecte en fibre optique et le dégroupage du NRA de Tonnay-Charente.

Les logements qui ne disposent pas d'une couverture suffisante par le réseau ADSL peuvent être reliés au réseau WiMax ou opter pour une connexion par satellite

Déploiement du Très Haut Débit via la fibre optique (FttH):

Eléments de contexte :

En Charente-Maritime, le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique (SDAN), approuvé par le Département le 25 juin 2015, prévoit **le raccordement de l'ensemble du territoire à la fibre optique jusqu'à l'habitant** (FttH – Fibre to the Home).

L'ensemble du Département est classé en « zone moins dense » par le Régulateur du secteur des télécom : l'ARCEP. Cela implique que, quelle que soit la commune, **un seul opérateur déploie les infrastructures de fibre optique** sur la boucle locale optique mutualisée (BLOM). Toutefois, tous les opérateurs qui le souhaitent peuvent venir commercialiser leur offre sur ces réseaux.

Le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'habitant sera réalisé par les opérateurs privés dans les 56 communes où la rentabilité économique est la plus forte (Communautés d'Agglomérations de La Rochelle, de Rochefort et de Saintes dans leur périmètre d'avant 2014 et ville de Royan).

Pour les 401 communes qui ne sont pas spontanément desservies par les opérateurs privés, le Conseil Départemental a confié en 2018 à la société « **Charente-Maritime Très Haut Débit** », filiale d'Orange, la mission de déployer un réseau de fibre optique pour desservir tous les logements **avant fin 2022**. Ce projet représente **270 000 logements à raccorder** en moins de 5 ans et plus de **17 000 kilomètres de fibre** à

installer. Tous les nouveaux logements qui seront construits pendant la période du contrat liant Charente-Maritime Très Haut Débit et le Département, soit jusqu'en 2042, seront également raccordés au réseau Très Haut Débit.

Le déploiement du Très Haut Débit à Tonnay-Charente :

La commune de Tonnay-Charente est située dans la zone d'initiative privée. Le déploiement est donc réalisé sur fonds propres par l'opérateur Orange, sans intervention du Département.

Données et statistiques relatives à aux infrastructures numériques dans la commune de Tonnay-Charente :

Secteur Grand Public :

Technologie zone blanche utilisées dans la commune, via le réseau Haut Débit départemental :

WiMax : 6 logements

Satellite : 0 logement

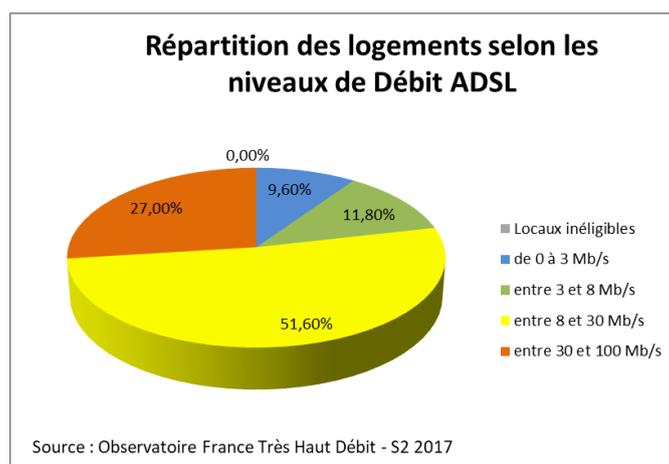
Eligibilité (sources : Plan France Très Haut Débit Fin-2017 ; ARCEP) :

ADSL : 100 % des logements

Fibre optique (FttH) : 23 % des logements

WiMax - distance de la station de base la plus proche : environ 6,5 km du centre-ville (distance maximale théorique de réception ~20 km).

Qualités des connexions ADSL dans la commune de Tonnay-Charente (source Plan France Très Haut Débit Fin-2017)



Secteur professionnel :

La fibre optique à destination des professionnels de 17-Numérique est disponible dans la commune (offres de type FTTO). Une extension du réseau peut toutefois être nécessaire pour raccorder une entreprise.

Les offres entreprises de type FttE seront disponibles sur le réseau Très Haut Débit déployé par Orange.

LES RESEAUX ET SOURCES DE POLLUTIONS - SYNTHÈSE ET ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Synthèse

Globalement la défense incendie est bonne mais mériterait d'être conforter dans certains secteurs. Toutefois, la commune est en train de démarrer un Schéma Directeur de Défense Incendie.

La commune dispose d'une station d'épuration dont la capacité résiduelle est de 3500 EH. Quelques dysfonctionnements hydrauliques ont pu être observés mais des aménagements ont permis de résoudre ce problème.

Un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales a été récemment réalisé et met en évidence les bassins versants présentant des insuffisances hydrauliques. Il s'agit des BV de la Fraternité, des Fontaines, des Charmettes, des Granges, de Fontsèche et Fontsèche 1, du bourg, de la ZA Pont Neuf, de l'Aire de camping-car, d'Emile Jean, de Champservé le Bas et du boulodrome. Un programme d'action a été mis en œuvre et les aménagements se poursuivent.

Le développement des énergies renouvelables est encore timide sur la commune.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES et OBJECTIFS DU PADD

A3 – Veiller au maintien des espaces naturels supports des continuités écologiques en particulier au niveau des marais, de la vallée de la Charente et de ses affluents.

- ✓ *Préserver la qualité des eaux par un traitement et une gestion adéquate des eaux usées et des eaux pluviales*

En requalifiant les limites de développement de manière à prendre en compte le schéma directeur d'assainissement et des capacités de la station existante et les enjeux hydrauliques et de gestion du pluvial

B9 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

- ✓ *Intégrer le développement des communications numériques et réseaux d'énergie, pour faciliter les communications et le développement local*
- ✓ *Prévoir les possibilités de raccordements aux réseaux futurs*
- ✓ *Prendre en compte le développement potentiel d'une filière d'énergie hydrolienne sur la Charente*

VII. Documents et programmes de portée supérieure

VII.1. Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Poitou-Charentes prescrit par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement a été adopté par arrêté du Préfet de région le 17 juin 2013.

Le SRCAE vise à définir les orientations et les objectifs stratégiques régionaux en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), d'économie d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'adaptation au changement climatique et de préservation de la qualité de l'air.

Le scénario proposé suggère des objectifs chiffrés ambitieux visant une accentuation de l'effort en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques et une valorisation du potentiel régional des énergies renouvelables dans des conditions acceptables sur les plans économique, environnemental et social. Ce scénario, qui traduit un engagement volontariste de la transition énergétique dans le Poitou-Charentes, prévoit en particulier pour 2020 :

- Une réduction de 20% (objectif européen et national) à 30% des émissions de Gaz à Effet de Serre d'ici 2020, et de 75 à 80% d'ici 2050.
- Une multiplication par 3 de la part des énergies renouvelables dans la consommation régionale d'énergie finale d'ici 2020.

VII.3. Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets

Depuis la loi de décentralisation NOTRe de 2015, la Région Nouvelle-Aquitaine est chargée de planifier la prévention et la gestion des déchets. Dans le cadre de cette nouvelle compétence, elle a piloté et met en œuvre le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Le Plan régional constitue le volet propre aux déchets du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire, le SRADDET. Cette planification encadre l'action des différents acteurs locaux en charge de la réduction, de la collecte et du traitement des déchets en définissant une stratégie propre au territoire de la Nouvelle-Aquitaine, et respectant les objectifs et priorités fixés au niveau national (proximité, modes de traitement...).

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) a ainsi été élaboré sous la responsabilité de la Région, en associant les acteurs de la filière déchets, les collectivités locales, les citoyens et les associations.

Huit principes directeurs ont appuyé la construction du PRPGD de Nouvelle-Aquitaine :

- donner la priorité à la prévention des déchets, c'est-à-dire à leur réduction ;
- développer la valorisation matière des déchets ;
- améliorer la gestion des déchets du littoral (ambition « littoral zéro déchets ») ;
- améliorer la gestion des déchets dangereux ;
- préférer la valorisation énergétique à l'élimination ;
- diviser par 2 les quantités de déchets non dangereux non inertes stockés en 2020 par rapport à 2010 ;
- améliorer la lutte contre les pratiques et les installations illégales, notamment en ce qui concerne les déchets inertes du BTP et les véhicules.
-

La mise en œuvre du PRPGD permettra, à horizon 2025 et 2031, de :

- limiter les quantités de déchets collectées permettant ainsi d'optimiser les collectes et de réduire le trafic ;
- réduire le transport des déchets par rapport au scénario tendanciel du fait de la gestion de proximité et de la limitation des déchets collectés ;
- recycler plus (permettant d'économiser les ressources en matières premières) et au niveau organique (économie en engrais et amélioration de la qualité agronomique des sols) ;
- réduire la part de fermentescibles dans les déchets résiduels par le développement d'un tri à la source des biodéchets et donc les quantités ensuite stockées, ce qui permet une réduction des émissions de biogaz (gaz à effet de serre) ;
- limiter les impacts environnementaux du stockage par une réduction des quantités enfouies (impactant notamment la consommation d'espace, les paysages...);
- augmenter la quantité d'énergie produite par une amélioration de la performance énergétique des installations de traitement et la mise en œuvre d'une filière de production et de valorisation des combustibles récupérés.

VII.4. SDAGE Adour-Garonne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) Adour Garonne a été adopté en décembre 2015 pour la période 2016-2021. Les objectifs du S.D.A.G.E. consistent en la mise en place d'une stratégie visant un retour au bon état écologique des deux tiers des eaux du bassin Adour-Garonne contre seulement un quart aujourd'hui. Le SDAGE Adour-Garonne a été élaboré afin de répondre aux préconisations de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) d'octobre 2000. Pour cela des orientations fondamentales et des dispositions sont prévues pour atteindre les objectifs d'atteinte du bon état des eaux. Certaines ont des implications directes lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme.

A l'issue de l'élaboration du PLU de Tonnay-Charente, la synthèse des mesures prises pour répondre aux objectifs du SDAGE sera réalisée. Les orientations fondamentales et les dispositions prévues sont présentées ci-après :

Objectif	Compatibilité avec le PLU
ORIENTATION A : CREER LES CONDITIONS DE GOUVERNANCE FAVORABLES A L'ATTEINTE DES OBJECTIFS DU SDAGE	
Optimiser l'organisation des moyens et des acteurs	Non Directement Concerné
Mieux connaître pour mieux gérer	Non Directement Concerné
Développer l'analyse économique dans le SDAGE	Non Directement Concerné
Concilier les politiques de l'eau et de l'aménagement du territoire	L'évaluation environnementale a permis de faire ressortir les enjeux liés à l'eau et d'en assurer la prise en compte dans le PLU. Le présent chapitre vise à démontrer l'adéquation du projet avec les objectifs du SDAGE.
ORIENTATION B. REDUIRE LES POLLUTIONS	
Agir sur les rejets en micropolluants et micropolluants	Non Directement Concerné
Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée	Non Directement Concerné
Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau	Non Directement Concerné
Protéger les ressources alimentant les captages les plus menacés	Non Directement Concerné
Sur le littoral, préserver et reconquérir la qualité des eaux des estuaires et des lacs naturels	Le classement en zone Nr des marais vise à réglementer la constructibilité et donc l'usage qui en est fait. Ainsi, un grand nombre d'activité polluante sont, de fait, interdite.
ORIENTATION C : AMELIORER LA GESTION QUANTITATIVE	
Mieux connaître et faire connaître pour mieux gérer	Non Directement Concerné
Gérer durablement la ressource en eau en intégrant le changement climatique	Non Directement Concerné
Gérer la crise	Non Directement Concerné
ORIENTATION D : PRESERVER ET RESTAURER LES FONCTIONNALITES DES MILIEUX AQUATIQUES	
Réduire l'impact des aménagements et des activités sur les milieux aquatiques	Le zonage du PLU permet de préserver les milieux naturels les plus sensibles de l'urbanisation.
Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau, la continuité écologique et le littoral	Le PLU a pris en compte les éléments de la trame bleue : > Zonage N ou Nr > EBC > EBP > Protection de haies
Préserver, restaurer la continuité écologique	
Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau	
Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation	Les futures zones à urbaniser se situent en dehors des zones inondables. De plus, la protection des marais permet de conserver la capacité de stockage des eaux. Un emplacement réservé a aussi été créé pour permettre la mise en œuvre des travaux à réaliser pour améliorer la gestion des eaux pluviales.

→ **Le PLU est donc compatible avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne.**

VII.5. SAGE Charente

Le territoire se situe dans le périmètre du SAGE Charente dont le projet a été approuvé en octobre 2019.

Objectif	Compatibilité avec le PLU
ORIENTATION A : ORGANISATION, PARTICIPATION DES ACTEURS ET COMMUNICATION	
Organiser la mise en œuvre du SAGE Charente	Non Directement Concerné
Orienter les financements, sensibiliser et accompagner les acteurs du bassin	
Améliorer la connaissance	
ORIENTATION B : AMENAGEMENTS ET GESTION SUR LES VERSANTS	
Connaître, préserver et restaurer les éléments du paysage stratégiques pour la gestion de l'eau sur les versants	Le PLU a pris en compte les éléments de la trame bleue : la vallée alluviale de la Charente et les marais de Rochefort sont zoné Nr. En milieu urbain, des emplacements réservés sont prévus afin de mener à bien les travaux nécessaires à la bonne gestion des eaux pluviales. Pour les nouvelles zones à urbaniser, le règlement prévoit les modalités de gestion des eaux pluviales. En milieu rural, la préservation des haies et boisements permettent une meilleure infiltration des eaux et une diminution de la vitesse de ruissellement.
Prévenir et gérer les ruissellements en milieu rural	
Prévenir et gérer les ruissellements en milieu urbain	
ORIENTATION C : AMENAGEMENT ET GESTION DES MILIEUX AQUATIQUES	
Protéger et restaurer les zones humides	Le PLU a pris en compte les éléments de la trame bleue : les milieux humides sont zonés Nr.
Protéger le réseau hydrographique	
Restaurer le réseau hydrographique	
Encadrer et gérer les plans d'eau	
Développer la connaissance pour gérer les marais rétro-littoraux, l'estuaire et la mer du pertuis d'Antioche	
ORIENTATION D : PREVENTION DES INONDATIONS	
Améliorer la connaissance et favoriser la culture du risque inondation	Non Directement Concerné
Préserver et restaurer les zones d'expansion des crues et de submersion marine	Les futures zones à urbaniser se situent en dehors des zones inondables. De plus, la protection des marais permet de conserver la capacité de stockage des eaux.
ORIENTATION E : GESTION ET PREVENTION DU MANQUE D'EAU A L'ETIAGE	
Préciser des modalités de gestion et de prévention des étiages	La préservation des fonctionnalités des marais permet aussi de réduire les étiages du fait de la capacité des zones humides à restituer les eaux stockées.
Maîtriser les demandes en eau	
Optimiser la répartition quantitative de la ressource	
ORIENTATION F : GESTION ET PREVENTION DES INTRANTS ET REJETS POLLUANTS	
Organiser et accompagner les actions de restauration de la qualité de l'eau	Le règlement prévoit que les eaux usées et pluviales soient gérées et notamment en termes de dépollution avant le rejet au milieu naturel.
Améliorer l'efficacité de l'utilisation des intrants et réduire les rejets polluants d'origine Agricole	
Réduire les rejets et polluants d'origine non agricole	
Suivre l'état des eaux et des milieux aquatiques	

→ **Le PLU est donc compatible avec les objectifs du SAGE Charente.**

VII.6. Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole

Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Sont désignées comme zones vulnérables les zones où :

- les eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable, ont une teneur en nitrates supérieure à 40 mg/l,
- les eaux des estuaires, les eaux côtières ou marines et les eaux douces superficielles qui ont subi ou montrent une tendance à l'eutrophisation susceptible d'être combattue de manière efficace par une réduction des apports en azote et qui présentent une teneur en nitrates supérieures à 18mg/L.

La liste des communes ou parties de communes du district Adour-Garonne classées en zone vulnérable est issue de l'annexe à l'arrêté préfectoral n°2012-574 du 31/12/2012, complétée par les annexes de l'arrêté préfectoral n° 2015072-0003 du 13/03/2015 et de l'arrêté préfectoral 2015072-0004 du 13/03/2015.

→ **La commune de Tonnay-Charente est concernée.**

VII.7. Zone sensible à l'eutrophisation

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive "eaux brutes", "baignade" ou "conchyliculture").

→ **La commune de Tonnay-Charente est classée en zone sensible à l'eutrophisation sur 21,67 % de sa surface.**

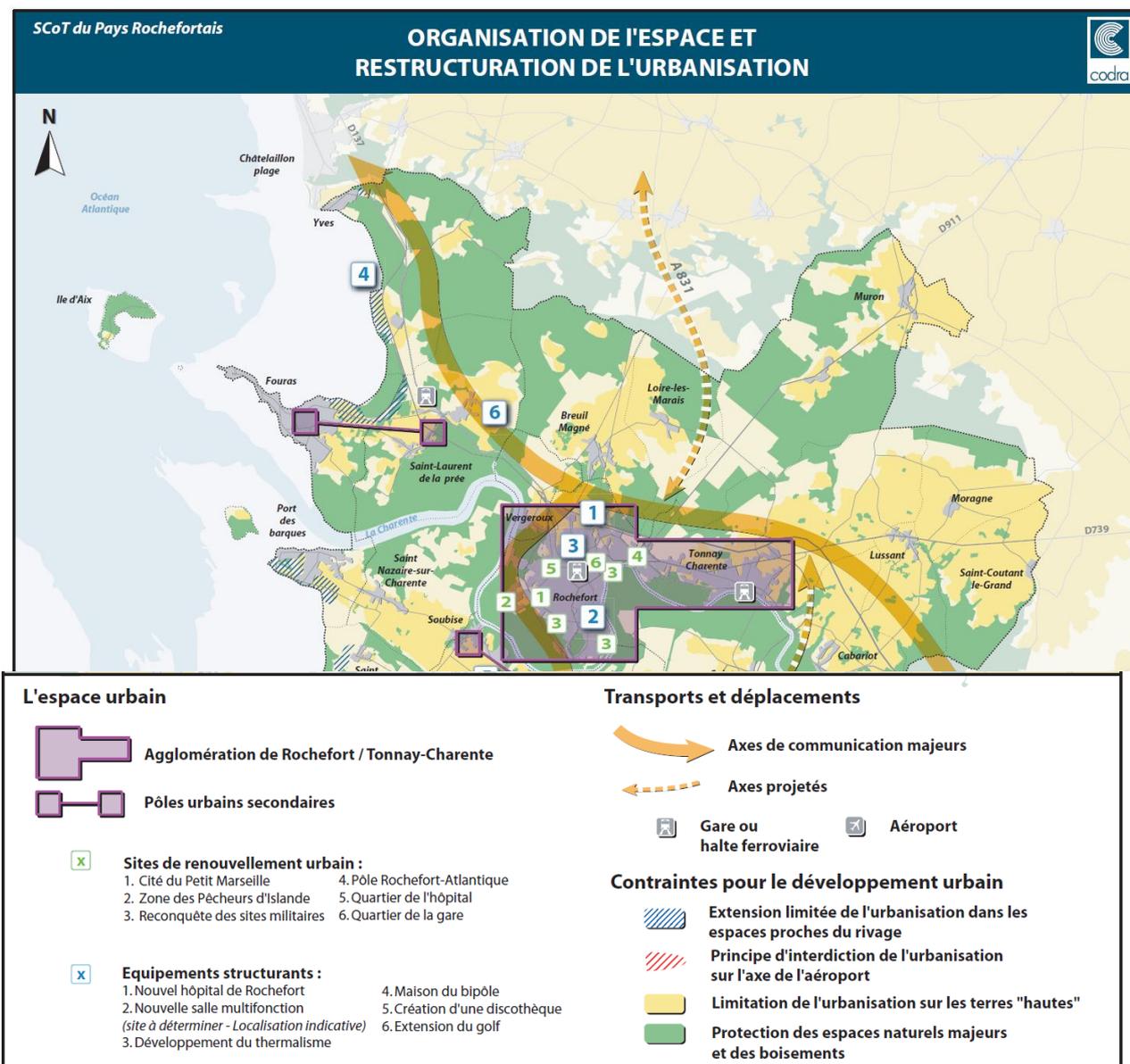
VII.8. Zone de Répartition des Eaux (ZRE)

Les zones de répartition des eaux sont des zones comprenant des bassins, sous-bassins, fractions de sous-bassins hydrographiques ou des systèmes aquifères, caractérisées par une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, des ressources par rapport aux besoins.

Ces zones sont définies par le décret n°94-354 du 29 avril 1994, modifié par le décret n°2003-869 du 11 septembre 2003. Classées par décret, ces zones sont traduites en liste de communes par les préfets des départements. Dans ces zones, les seuils d'autorisation et de déclarations des prélèvements dans les eaux superficielles comme dans les eaux souterraines sont abaissés. Ces dispositions sont destinées à permettre une meilleure maîtrise de la demande en eau, afin d'assurer au mieux la préservation des écosystèmes aquatiques et la conciliation des usages économiques de l'eau. Dans ces zones, les prélèvements d'eau supérieurs à 8m3/h sont soumis à autorisation et tous les autres sont soumis à déclaration.

→ **La commune de Tonnay-Charente est classée en zone de répartition des eaux.**

VII.9. Schéma de Cohérence territoriale – SCOT Rochefort Océan et projet de révision

Le scot en vigueur (2007)

Extrait DOG

Tonnay Charente est intégré au « pôle » « agglomération de Rochefort/Tonnay-Charente ».

→ **Le PLU révisé est compatible avec les orientations du SCOT en vigueur.**

Le projet de SCOT en révision (2020)

PADD DÉBATTU EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 27 JUIN 2019

ORIENTATIONS GENERALES DEBATTUES	Objectifs détaillés	A l'échelle de Tonnay-Charente
AXE 1. UNE AGGLOMÉRATION MULTIPLE « Rochefort Océan est composé de différentes identités, potentiellement vectrices d'une attractivité résidentielle, touristique et économique. L'objectif est de conserver cette diversité tout en créant une unité territoriale : les complémentarités entre les espaces du SCOT étant la base d'un projet global cohérent. »		
1.1 Organiser une armature polycentrique dans le respect de la trame paysagère	<u>Une ambition démographique permettant d'articuler développement territorial et préservation de la qualité du cadre paysager</u> UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ DU TERRITOIRE DES OBJECTIFS COMPATIBLES AVEC LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX	Equilibre entre le développement démographique, économique et urbain ET la préservation et la valorisation des espaces agricoles et naturels, à forte valeur paysagère, en articulation avec le projet « Grand Site » Mise en valeur des paysages et du patrimoine
	<u>Une armature urbaine polycentrique pour un développement organisé et cohérent</u> RENFORCER L'OFFRE EN LOGEMENTS DÉFINIR UNE ARMATURE URBAINE STRUCTURANTE Pôle urbain central (Rochefort) Pôles urbains structurants (Tonnay-Charente-, Fouras, Echillais) Pôles relais Villages et bourgs ruraux	Un cœur d'agglomération se dégage, composé de Rochefort, Tonnay-Charente et Echillais, du fait de fonctionnalités urbaines communes : une interdépendance des flux domicile-travail, une porosité urbaine du fait de l'organisation des axes de transports, l'activité portuaire (port de commerce) à Rochefort et Tonnay-Charente, l'organisation des pôles commerciaux... Les 3 « pôles urbains structurants » qui desservent chacun leur propre bassin de vie du fait d'une offre développée en services, commerces et équipements, et qui permettent un maillage plus complet du territoire. Ces pôles jouent un rôle important dans l'accueil de population, d'emplois et de services, en complément du pôle urbain central ;
	<u>Une trame paysagère riche à conserver</u> METTRE EN VALEUR DES PATRIMOINES D'EXCEPTION DES TRANSITIONS PAYSAGÈRES À TRAVAILLER	Valorisation du patrimoine exceptionnel : Charente, marais, terres hautes et plateau cultivées, boisements, centre ville ancien patrimonial remarquable
	DES TRANSITIONS PAYSAGÈRES À TRAVAILLER	Traitement paysager et insertion du bâti agricole et économique Requalification des entrées de ville (avenues) Gestion des lisières et interface urbaines existantes et en extension (U/A et N, 1AU/A et N) Espaces tampons entre les espaces urbanisés et la trame agri-naturelle (entre zones U, 1AU, 1AUx et A ou N)
1.2 Renforcer les complémentarités territoriales pour répondre aux attentes	<u>Réinvestir les centres des villes et des bourgs</u>	Optimiser le potentiel des espaces au sein des enveloppes urbaines Donner de la visibilité en gagnant en intensité urbaine

ORIENTATIONS GENERALES DEBATTUES	Objectifs détaillés	A l'échelle de Tonnay-Charente
des habitants	ENGAGER UNE POLITIQUE VOLONTARISTE DE RENOUVELLEMENT URBAIN	notamment pour Rochefort et Tonnay-Charente Réemployer des friches : site du port de Tonnay-Charente, ZA de la Fraternité...
	PROMOUVOIR LA QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS ET LA VALORISATION DU PATRIMOINE BÂTI	traitement des espaces publics la valorisation du patrimoine bâti existant (centre-ville historique, domaines, écarts, noyaux anciens, bâti ouvrier, petit patrimoine...) aménagement des quais restauration du pont
	PROPOSER UNE POLITIQUE DE REDYNAMISATION GRÂCE À LA MIXITÉ DES FONCTIONS DANS LES CENTRES : HABITAT, COMMERCES, SERVICES ET ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	Mixité des usages et fonctions, animations en centre-ville
	<u>Diversifier l'offre de logements en tous points du territoire</u> DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS VARIÉE, QUALITATIVE ET ACCESSIBLE À TOUS	Soutenir la diversité des logements Faciliter l'intervention sur le patrimoine bâti ancien pour améliorer sa qualité Répondre aux besoins en logements de tous types, plus particulièrement logements sociaux sur Tonnay-Charente (cf PLH + SRU)
	RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES EN LOGEMENTS	Produire des logements spécifiques : Logements abordables Logements intermédiaires Logements seniors Logements adaptés aux personnes e situation de handicap Habitat ou hébergement pour publics spécifiques (gens du voyage, sans domicile fixe...)
	<u>Développer une offre de commerces, services et équipements répondant aux besoins différenciés</u> UNE OFFRE DE PROXIMITÉ DANS LES CŒURS DE VILLES TROUVER UN ÉQUILIBRE ENTRE COMMERCES DE CENTRE ET DE PÉRIPHÉRIE	Offre commerciale bien répartie et accessible, sans création de nouveaux pôles commerciaux « excentrés » Renforcement du centre ville, confortement de la ZA commerciales Complémentarité centre-ville/ZA périphériques Optimisation des ZA existantes (espaces disponibles, friches, reliquats agricoles...) : - Croix Biron - Fraternité - etxnesion maîtrisée abords usine Timac (ZA Pont Rouge) (= rapprocher les habitants des pôles d'animation xistant plutôt que disperser des activités dans les quartiers résidentiels récents ou futurs : donc limiter l'étalement urbain, réduire les déplacements, prioriser le renouvellement urbain et l'intensification urbaine dans la ville agglomérée) Respect du projet de DAAC

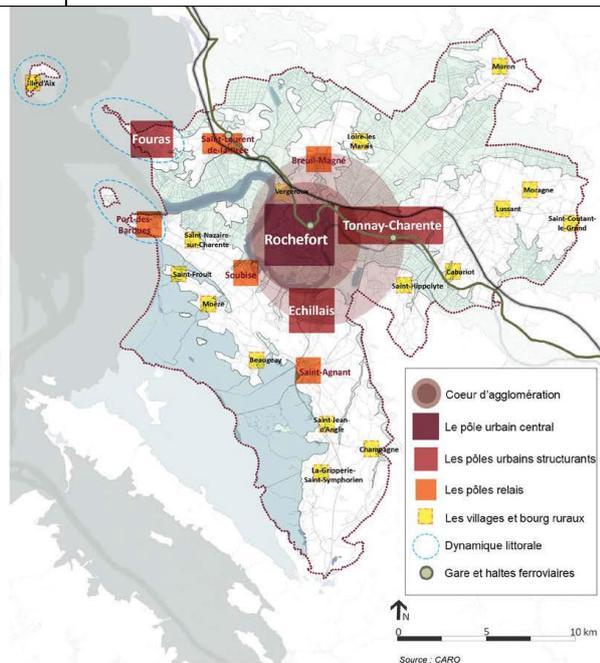
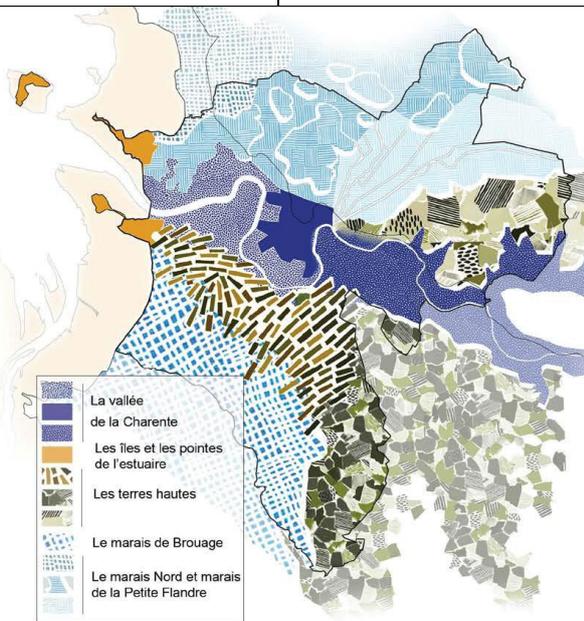
ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉBATTUES	Objectifs détaillés	A l'échelle de Tonnay-Charente
1.3 Organiser les mobilités internes pour une cohérence et une unité territoriale, en intégrant les temps de déplacements	<p><u>Créer l'unité territoriale grâce aux Mobilités</u></p> <p>LIER LES ESPACES AU NORD ET AU SUD DE LA CHARENTE</p>	<p>- Fluidifier les franchissements routiers en réduisant les flux grâce aux transports en communs, au covoiturage, aux modes actifs</p> <p>- Améliorer les franchissements pédestres et cyclables et assurer les continuités des cheminements</p> <p>- Étudier l'opportunité de créer des navettes fluviales.</p>
	<p>DÉSENGORGER LES AXES STRATÉGIQUES</p>	<p>Assurer la gratuité de l'échangeur 33 permettrait d'améliorer l'accès à Rochefort et Tonnay-Charente. D'autres points d'actions visant à répondre aux enjeux d'engorgement seront mis en place comme :</p> <p>- Limiter la circulation des poids lourds et trafics engendrant des nuisances au sein de la ville en créant des accès directs aux sites de productions et des solutions alternatives de livraison en centre-ville</p> <p>- Créer une voie de desserte dédiée au trafic portuaire entre Rochefort et Tonnay-Charente en lien avec les projets de développement des deux ports (ports de commerce de Rochefort et Tonnay-Charente) ;</p> <p>- Favoriser l'émergence du projet de liaison entre Rochefort et Fontenay-le-Comte.</p>
	<p><u>Proposer des mobilités alternatives à la voiture individuelle</u></p> <p>ADAPTER L'OFFRE DE TRANSPORTS COLLECTIFSET DE TRANSPORT À LA DEMANDE</p> <p>AMÉLIORER LES DÉPLACEMENTS DOMICILETRAVAIL</p> <p>RENFORCER LES LIAISONS DOUCES</p> <p>FAVORISER UN USAGE COLLECTIF DE LA VOITURE</p> <p>PROMOUVOIR L'INTERMODALITÉ DES NŒUDS DE MOBILITÉ DU TERRITOIRE</p>	<p>Maintien de la halte ferroviaire, développement du cadencement TER</p> <p>Concentration des quartiers résidentiels dans les enveloppes urbaines, en extension de l'agglomération et village avec desserte bus</p> <p>construction d'une véritable politique cyclable sera soutenue par la réalisation d'un schéma vélo, basé sur un réseau d'aménagements hiérarchisés et reliés à la Véloodyssée, les berges de la Charente, et à des centres urbains pacifiés</p> <p>confortement trafic ferroviaire (et repositionnement de la halte ?), aires de covoiturage, stationnements vélos...</p>
	<p><u>Adapter l'offre de transport aux différents usagers et usages</u></p> <p>PROPOSER UNE OFFRE ADAPTÉE AUX TOURISTES</p> <p>APPORTER DES RÉPONSES AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DE MOBILITÉ</p>	<p>valorisation des liaisons douces entre les sites</p> <p>connexions entre véloodyssée et la flow velo</p> <p>liens entre centre-ville et sites touristiques</p>
<p>AXE 2. UNE AGGLOMÉRATION D'AVENIR</p> <p>« La stratégie de la CARO est de s'inscrire dans une logique d'avenir pour préserver ses ressources naturelles et paysagères, conserver la qualité de son cadre de vie et ainsi continuer d'attirer. L'enjeu est donc d'articuler et d'allier préservation des équilibres environnementaux et développement territorial. »</p>		
<p>2.1 Préserver le cadre environnemental au service d'un développement durable et d'une responsabilité envers les habitants</p>	<p><u>Dessiner la trame verte et bleue de la CARO et veiller à la remise en bon état des continuités écologiques</u></p> <p>PROTÉGER LES ESPACES DE</p>	<p>Préserver les principaux réservoirs et réservoirs complémentaires de biodiversité :</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>

ORIENTATIONS GENERALES DEBATTUES	Objectifs détaillés	A l'échelle de Tonnay-Charente
	<p>PLUS GRANDE QUALITÉ ÉCOLOGIQUE CONFORTER ET RESTAURER LES CONTINUITÉS BOISÉES PROTÉGER ET VALORISER LES CONTINUITÉS HYDRAULIQUES ET LITTORALES RÉDUIRE LES RISQUES D'OBSTACLES AU BON FONCTIONNEMENT ÉCOLOGIQUE UNE TRAME VERTE ET BLEUE PRENANT APPUI SUR LE PAYSAGE ET S'INVITANT DANS LE TISSU URBAIN</p>	<p>Préservation des masses boisées, coteau boisé, talus boisés + parcs boisés urbains</p> <p>Trame bleue Zone humides identifiées ou prélocalisées</p> <p>Parcs urbains publics Parcs et jardins privés Coteau boisé Bords de Charente</p>
	<p>OPTIMISER LE RÔLE D'AMÉNITÉ DES ESPACES NATURELS S'APPUYER SUR LES PAYSAGES POUR DÉVELOPPER LES LIENS ET RENFORCER LES COMPLÉMENTARITÉS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS CONSTRUIRE UN PLAN D'ACTION POUR LA PRÉSERVATION ET LA RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE EN COHÉRENCE AVEC LES DÉMARCHES SUPRA-TERRITORIALES</p>	<p>Développement touristique, fluvial Développement agricole (élevage extensif en marais) Marais comme outil de gestion des risques liés à l'eau</p> <p>(Actions supra communales)</p>
	<p><u>Valoriser les ressources naturelles du territoire</u></p> <p>ÊTRE EXIGEANT COLLECTIVEMENT POUR GARANTIR UNE EAU ABONDANTE ET DE QUALITÉ PRÉSERVER LES PAYSAGES ET ACTIVITÉS AGRICOLES ET CONCHYLICOLES SOULIGNER LES QUALITÉS ET PARTICULARITÉS DU PAYSAGE ANCIENNES CARRIÈRES</p>	<p>Protection des activités et paysages agricoles : terres hautes, marais, flancs de coteau et espaces de transitions</p> <p>Préservation de coupures d'urbanisation</p> <p>Valorisation des vues exceptionnelles : depuis les bords de Charente, le pont, la ville haute...</p> <p>Non concerné</p>
<p>2.2 Mieux aménager l'espace à l'avenir pour un territoire résilient face au changement climatique et aux risques</p>	<p><u> limiter la consommation d'espace en répondant aux besoins de développement</u></p>	<p>Objectif de réduction sensible de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle enregistrée précédemment</p>
	<p><u>Optimiser les usages du foncier résidentiel et économique</u></p> <p>PRIVILÉGIER LES CONSTRUCTIONS AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE ET FAVORISER DES AMÉNAGEMENTS PEU</p>	<p>Optimisation et intensification de l'enveloppe agglomérée de la ville et des 2 villages de La Noue et de Champservé-le-Haut</p>

ORIENTATIONS GENERALES DEBATTUES	Objectifs détaillés	A l'échelle de Tonnay-Charente
	<p>CONSOMMATEURS D'ESPACES</p> <p><u>Promouvoir la qualité des aménagements</u></p> <p>PRÔNER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE DU BÂTI RÉSIDENTIEL ET ÉCONOMIQUE VEILLER À LA QUALITÉ DES ENTRÉES DE VILLE ET À UNE BONNE GESTION DES LISIÈRES URBAINES</p>	<p>Préservation du patrimoine architectural et paysager centre ville, noyaux traditionnels de villages, domaines, écarts bâtis</p> <p>Requalification des abords des avenues (RD) de traverse de la ville</p> <p>Gestion et traitement paysager des interfaces urbaine/agriles existantes et programmées</p>
	<p><u>Engager la transition énergétique de la CARO</u></p> <p>DÉVELOPPER LES ÉNERGIES RENOUVELABLES VALORISER L'ÉCONOMIE DE PROXIMITÉ DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE PROMOUVOIR LA RÉNOVATION THERMIQUE DU BÂTI</p>	<p>Développement des énergies renouvelables, Conditionné sur le centre ville historique pour assurer la préservation du patrimoine le plus remarquable et sensible de la commune</p> <p>Priorisé sur les quartiers neufs et zones d'activités</p>
	<p>Articuler le développement et la bonne gestion des risques</p> <p>PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES POUR ASSURER LA SÉCURITÉ DES POPULATIONS : INONDATION/ SUBMERSION</p> <p>PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES POUR ASSURER LA SÉCURITÉ DES POPULATIONS : LES AUTRES RISQUES ET NUISANCES</p> <p>DÉVELOPPER UNE CULTURE DU RISQUE DANS LES CHOIX D'AMÉNAGEMENT</p>	<p>Zone submersible de la Charente (PPRn révisé approuvé le 30/07/2021)</p> <p>Mouvements de terrain Sismique Bruit Air Industriel Servitudes (canalisation gaz)</p> <p>Pas de recul stratégique de la ville basse historique, mais une prudence et des choix de développement hors zones soumises aux risques</p>
<p>AXE 3. UNE AGGLOMÉRATION RAYONNANTE</p> <p><i>Renforcer la compétitivité et l'attractivité économique du territoire pour attirer des actifs et des entreprises et ainsi accompagner le développement doit permettre à la CARO de rayonner au-delà de ses frontières et de s'inscrire dans des dynamiques territoriales à double échelle : au sein du département, et plus largement sur la façade Atlantique.</i></p>		
<p>3.1 Etablir une stratégie économique d'excellence autour des filières spécifiques au territoire</p>	<p><u>L'aéronautique : pilier économique en renouvellement</u></p> <p>CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DE LA FILIÈRE AÉRONAUTIQUE ENCOURAGER LES SYNERGIES POUR FAVORISER L'INNOVATION ET LA PERFORMANCE</p>	<p>Potentiel d'accueil d'activités complémentaires et liées sur les site d'activités, ZA de Tonnay-Charente</p>

ORIENTATIONS GENERALES DEBATTUES	Objectifs détaillés	A l'échelle de Tonnay-Charente
	<p><u>Le tourisme : diversification, structuration et valorisation de l'offre</u></p> <p>DÉVELOPPER ET DIVERSIFIER L'OFFRE D'HÉBERGEMENT ASSURER UNE GESTION DURABLE DES SITES À ENJEUX</p> <p>APPUYER LE DÉVELOPPEMENT DU THERMALISME SUR LE TERRITOIRE AINSI QUE TOUTES LES ACTIVITÉS « PÉRI-THERMALES »</p> <p>RENFORCER LES ACTIVITÉS LIÉES AU TOURISME DURABLE, DE NATURE ET DE VALORISATION ENVIRONNEMENTALE</p> <p>SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DU TOURISME CULTUREL ET ÉVÈNEMENTIEL GÉNÉRATEUR DE RETOMBÉES ÉCONOMIQUES PLUS FORTES (NUITÉES)</p>	<p>Potentiel d'accueil sur le centre-ville, ZA dédiées, les villages et potentiels changements de destination</p> <p>En accompagnement : activités complémentaires : hébergement, loisirs, restauration, tourisme fluvial...</p> <p>Valorisation-découverte du grand Site PDI – PDR, circuits vélos</p> <p>Valorisation des quais / centre ville / tourisme fluvial</p>
	<p><u>L'agriculture et la conchyliculture</u></p> <p>MAINTENIR ET SOUTENIR L'ENSEMBLE DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET CONCHYLICOLES VALORISER LES PRODUCTIONS LOCALES ACCOMPAGNER LA DIVERSIFICATION DES ACTIVITÉS</p>	<p>Activités agricole : nord et est commune</p>
	<p>ACCOMPAGNER LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT DES PORTS DE COMMERCE DE ROCHEFORT ET TONNAY-CHARENTE</p> <p>ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE LA PLAISANCE ET DES ACTIVITÉS NAUTIQUES</p>	<p>Projet de requalification/développement du port de Tonnay</p> <p>Projet de voie de desserte portuaire engagé</p> <p>Potentiel tourisme fluvial</p>
	<p><u>Développer une filière économique environnementale innovante</u></p>	<p>Potentiel d'accueil d'activités complémentaires et liées sur les sites d'activités, ZA de Tonnay-Charente</p>
<p>3.2 Organiser l'armature économique afin de répondre aux besoins à différentes échelles</p>	<p><u>Une armature économique pour une irrigation globale du territoire et l'affirmation d'un cœur métropolitain</u></p> <p>LES ATTRACTEURS ÉCONOMIQUES</p>	<p>(Rochefort)</p> <p>Parmi les zones à vocation spécifiques et de rayonnement majeur :</p> <p>ZA dédiées ou mixtes de Tonnay-Charente : la Fraternité, Croix Biron, La Varenne,</p>

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉBATTUES	Objectifs détaillés	A l'échelle de Tonnay-Charente
	AMÉLIORER LA VISIBILITÉ DES COLONNES VERTÉBRALES ÉCONOMIQUES	- Les zones portuaires, ayant vocation à être développées et requalifiées : Port de Rochefort, Port de Tonnay-Charente
	<p><u>Assurer l'accessibilité des espaces économiques et zones d'emploi</u></p> <p>PROMOUVOIR LA BONNE DESSERTE DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET D'EMPLOI</p>	<p>Des actions fortes visant à assurer une bonne desserte de ces espaces, dans une perspective de développement durable :</p> <p>restauration-requalification des axes routiers structurants développement des mobilités douces covoiturage programmation de la voie de desserte portuaire</p> <p>ces actions visent également à apaiser les trafics et mobilités</p>
	<p><u>Encourager la qualité des aménagements économiques</u></p> <p>PRIORISER LA REQUALIFICATION DES ZONES EXISTANTES INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE DES NOUVELLES ZONES ÉCONOMIQUES</p>	<p>ZA Fraternité Croix Biron</p> <p>Croix Biron, Pont Rouge</p>
3.3 S'inscrire dans les dynamiques métropolitaines pour renforcer sa compétitivité	<p><u>Renforcer les connexions avec les territoires voisins dans une logique de réseau de coopération-concurrence</u> <u>Coopérer sur des sujets partagés avec les territoires voisins</u></p>	<p>Renforcement ses intermodalités : covoiturage, cadencement ter, projet 2X2 voies Rochefort/Fontenay leComte...</p> <p>Tourisme : Grand Site, projet Par Naturel Régional... Economie (partenariats, articulation et complémentarité des ZA et polarités)</p>



→ **Compatibilité du PLU avec le projet d'orientations DOO du SCOT en cours de révision (DOO en cours de mise au point, 02/2020) :**

Objectifs de développement démographique

Le projet de DOO prévoit une croissance annuelle moyenne de + 0,4 % pour les 3 communes de Tonnay, Fouras et Echillais.

La commune retient un scénario basé sur une croissance de +0,80 % annuel pour un apport de 680 habitants environ, d'ici 2028.

Par rapport au projet de SCOT en cours de révision (DOO en cours de mise au point, 02/2020), la commune retient volontairement un taux de croissance supérieur, considérant :

a/ D'une part, le positionnement de Tonnay-Charente dans l'agglomération et dans le département (6^e commune en poids de population), comme commune « périphérique » mais aussi et surtout constitutive du pôle urbain principal de Rochefort (« bi-pôle ») et sa capacité à accueillir des habitants, équipements, activités prioritairement du fait de sa desserte (voirie, TC), de son niveau d'équipement, de sa situation en « contact » direct avec Rochefort

b/ D'autre part, la nécessaire prise en compte d'arrivée/apports de populations nouvelles dans les programmes de logements en cours d'aménagement et/ou programmés :

- le programme amorcé de Plaisance sud (en cours) : cette opération correspond à la réalisation de 86 logements, soit un apport de population « brut » de 170 à 260 (si familles) habitants minimum.

- les programmes de Champservé-le Haut (sud village et programme de logements sociaux sur l'ancien terrain de football) : ces 2 opérations correspondent à environ 64 + 21 logements, soit encore 170 à 250 habitants minimum dans les 3 ans à venir

(total estimé : entre 340 et 500 habitants)

Enfin, les obligations SRU vont conduire la commune à produire des logements sociaux qui vont naturellement générer un accroissement démographique.

Cet accroissement devrait logiquement dépasser la croissance moyenne (globalisée Tonnay/Echillais/Fouras) de 0,4 % annuelle.

Objectifs de production de logements :

Le projet de DOO prévoit, au regard de la production de logements, la production de 1660 logements sur les 3 communes de Tonnay, Echillais, Fouras à 2040 (20 ans).

Tonnay prévoit dans son PLU la production de 806 logements d'ici 2028 (10 ans) : soit la moitié de « l'enveloppe » programmée sur la durée du PLU, plus court que l'échéance scot 2040 (10 ans ou +).

Objectifs de surfaces ouvertes à l'urbanisation / phasage

Le projet de scot – DOO prévoit 33 ha répartis sur les 3 communes de Tonnay, Echillais, Fouras à 2040 (20 ans), pour l'habitat.

→ La compatibilité du PLU avec l'avant-projet de DOO du SCOT en cours de révision passe par un « phasage » de l'ouverture à l'urbanisation des zones dédiées au logement : classement de zones dédiées à l'habitat en zonage « 2AU », permettant de phaser et de déployer l'offre en logements dans le temps, au-delà de la période référente 2018/2028.

La surface d'ouverture à l'urbanisation consommatrice NAF de 8,7 ha correspond à un peu plus du 1/4 de l'enveloppe totale inscrite au SCOT.

Les zones 2AU qui seront ouvertes dans un second temps, correspondent à 2,55 ha.

Le PLU approuvé prend mieux en compte les objectifs du SCOT.

Objectifs économiques

Le projet de SCOT (DOO et DAAC en cours de construction) prévoient des pôles économiques sur La Croix Biron et aux abords de l'usine Timac / sud bd du Pont Rouge, ainsi que la valorisation/développement des Ports.

→ Le PLU révisé inscrit ces objectifs au PADD et au PLU réglementaires ainsi qu'aux OAP

Objectifs de préservation de l'environnement et des paysages

→ Le PLU révisé préserve les trames vertes et bleues, espaces remarquables, paysages, patrimoines ; il a été construit en coordination avec les services compétents de la ville et de la CARO.

VII.10. Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020/2025 approuvé le 20/02/2020

LES ORIENTATIONS DU PLH 2020/2025

Source : projet PLH 2020, DOCUMENT D'ORIENTATIONS

Les objectifs globaux de production de logements

Un objectif global de 570 nouveaux logements/an pour le territoire de la CARO

- Produits en production neuve comme en requalification du parc existant et lutte contre la vacance
- Décliné en objectifs territorialisés par secteurs et par communes

Sur les 3 Pôles urbains d'équilibre : Tonnay-Charente, Fouras, Echillais

Le scénario de développement concernant le pôle urbain secondaire est basé sur l'hypothèse :

- d'une participation à la croissance démographique
- et au rattrapage SRU.

Croissance démographique annuelle 2019-2025	0,80%
Population 2025	16 631
Evolution de la taille moyenne des ménages	-0,60%
Taille moyenne des ménages en 2025	1,99
Besoins annuels en logements	160

La déclinaison des objectifs de production de logements pour Rochefort et par commune du pôle urbain secondaire se présente ainsi :

Objectif PLH 2020/2025

	Scénario « impulser une croissance raisonnée »		
	Nb de résidences principales à produire par an	PROPOSITION de taux de production de logement social	Nb de logements sociaux à produire par an
Rochefort	190	10%	10
Tonnay-Charente	70	49%	34
Fouras	50	44%	22
Echillais	40	45%	18

source : PLH 2020/2025

- Sur la commune de Tonnay-Charente le PLH 2020/2025 prévoit donc la production de 70 logements par an pour les 6 ans à venir

Objectifs PLU:

- **81 logements/an d'ici 2028**

Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH 2020/2025.

Le PLH envisage toutefois un « ralentissement » du rythme de construction après 2025.

La compatibilité du PLU révisé avec le PLH 2020/2025 passe par un « phasage » de l'ouverture à l'urbanisation des zones dédiées au logement.

VII.11. Le SRADDET approuvé le 28/03/2020

Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 16 décembre 2019 par le Conseil régional. Cette étape clôt la large concertation organisée entre l'été 2017 et l'automne 2019. Le SRADDET a été approuvé le 20/03/2020.

68

Orientation 1 - Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois..... 70

- Objectif stratégique 1.1 : Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles 71
- Objectif stratégique 1.2 : Développer l'économie circulaire 83
- Objectif stratégique 1.3 : Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter..... 88
- Objectif stratégique 1.4 : Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée..... 96
- Objectif stratégique 1.5 : Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisins, l'Europe et le monde 107

Orientation 2 - Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux 111

- Objectif stratégique 2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat..... 113
- Objectif stratégique 2.2 : Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau 122
- Objectif stratégique 2.3 : Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain 132
- Objectif stratégique 2.4 : Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation 156
- Objectif stratégique 2.5 : Etre inventif pour limiter les impacts du changement climatique 165

Orientation 3 - Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous 170

- Objectif stratégique 3.1 : Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux 171
- Objectif stratégique 3.2 : Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs..... 179
- Objectif stratégique 3.3 : Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité 185
- Objectif stratégique 3.4 : Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages..... 190

Extrait carte de synthèse des objectifs du SRADDET, projet 2019.



Attractivité résidentielle : un étalement urbain à maîtriser

- Croissance urbaine très forte (1999-2012)
- Croissance urbaine forte (1999-2012)

Sites et infrastructures à protéger et développer pour encourager le report modal du fret

-  Ports de commerce
-  Plateforme multimodale
-  Gare de fret
-  Ligne de fret

Carte de synthèse des objectifs du SRADET – 1/150 000ème



Planche n° 14 sur 64

Communes
(moins de 2000 hab. en italique)

- Préfecture de région
- Préfecture de département
- Sous-préfecture
- Chef-lieu de canton
- Commune simple

Réseau routier

- Autoroute et route à 2x2 voies
- Route nationale
- Route départementale
- Lignes maîtresses fluviales régulières

Réseau hydrographique

- Cours d'eau principaux
- Cours eau secondaires

Types d'espaces spécifiques

- espace littoral
- espace rétro-littoral (jusqu'à 30 km du trait de côte)
- espace de montagne

Limites administratives

- Limites régionales
- Limites départementales

0 2 4 8 km

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	
54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	

© IGN 2019 - Sca250 - Routes500 - BDTopo

Carte de synthèse des objectifs du SRADET – 1/150 000ème

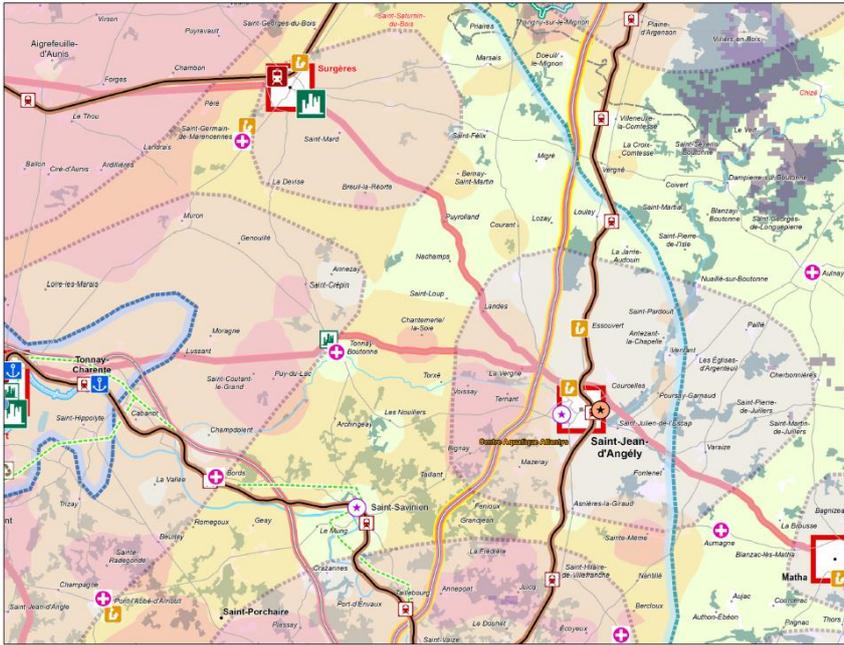


Planche n° 15 sur 64

Communes
(moins de 2000 hab. en italique)

- Préfecture de région
- Préfecture de département
- Sous-préfecture
- Chef-lieu de canton
- Commune simple

Réseau routier

- Autoroute et route à 2x2 voies
- Route nationale
- Route départementale
- Lignes maîtresses fluviales régulières

Réseau hydrographique

- Cours d'eau principaux
- Cours eau secondaires

Types d'espaces spécifiques

- espace littoral
- espace rétro-littoral (jusqu'à 30 km du trait de côte)
- espace de montagne

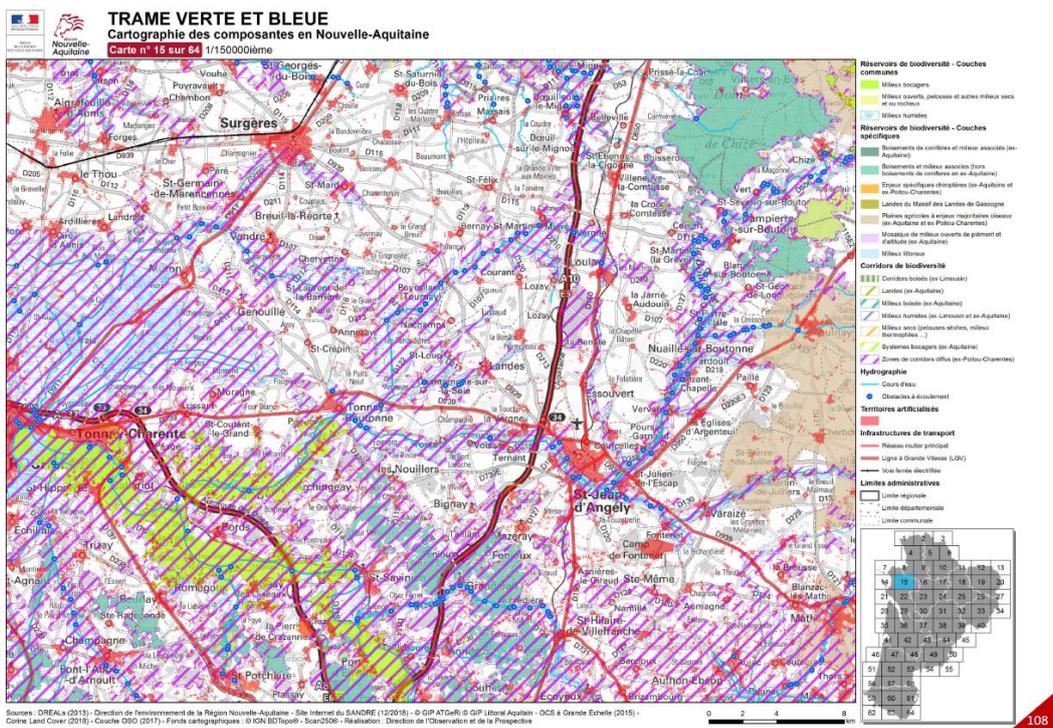
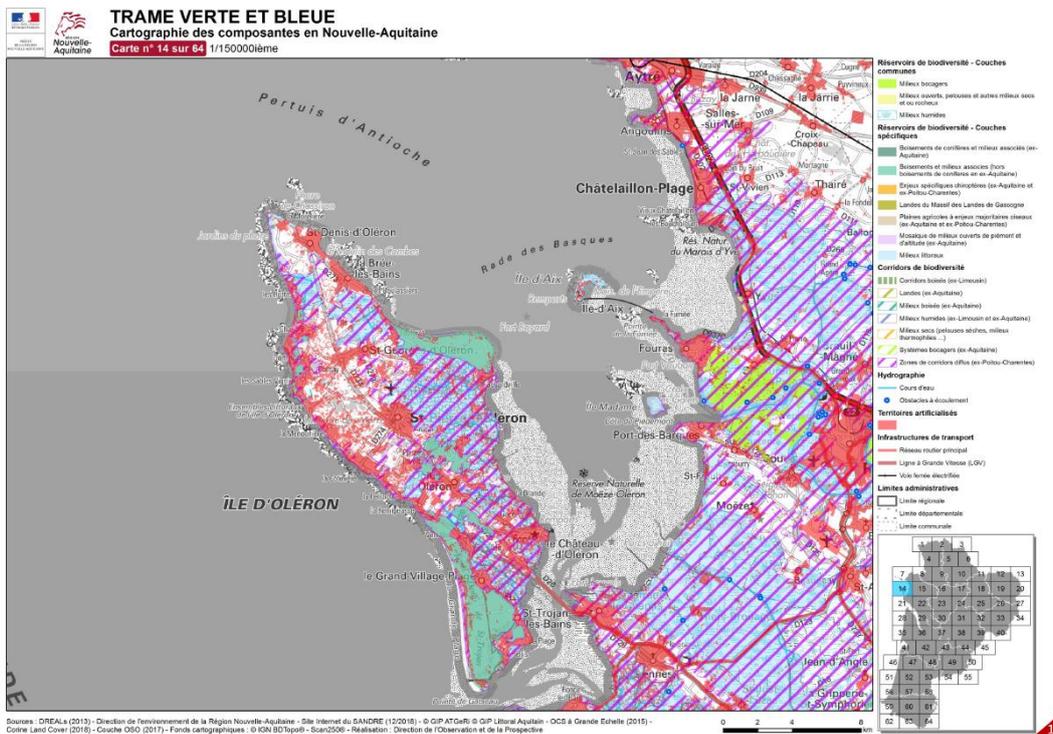
Limites administratives

- Limites régionales
- Limites départementales

0 2 4 8 km

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	
41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	
54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	

© IGN 2019 - Sca250 - Routes500 - BDTopo



Fascicule des règles du SRADDET

Le fascicule des règles constitue la deuxième partie du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET). Le schéma étant structuré autour de trois éléments principaux :

- Le rapport comprenant la synthèse de l'état des lieux et la stratégie déclinée au travers de 80 objectifs
- **Le fascicule** regroupant les règles, les mesures d'accompagnement et les indicateurs de suivi/évaluation
- Les annexes

Il a pour objet :

- D'exposer les règles prévues par la Région pour contribuer à atteindre les objectifs fixés, en vertu de l'article L.4251-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,
 - De faciliter la mise en oeuvre de ces règles sur le territoire régional,
- De proposer un dispositif de suivi et d'évaluation

Les règles du SRADET s'imposent dans un rapport de compatibilité aux décisions et Schémas de cohérence territoriale (SCoT) ou en l'absence de SCoT applicable, aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) communaux et intercommunaux (PLUi) et aux documents tenant lieu de PLU (article L. 4251-3 du CGCT), et, en l'absence, aux cartes communales.

Liste des 41 règles générales SRADET	Compatibilité PLU révisé
I- Développement urbain durable et gestion économe de l'espace	
<i>RG1- Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.</i>	OUI Le PLU prévoit plus de 75 % de la production de logements dans les enveloppes urbaines Des OAP prévoient l'optimisation et la densification dans les espaces résiduels stratégiques <i>Le SRADET fixe un objectif de réduction de 50 % de la consommation des espaces NAF ; cet objectif doit être analysé à l'échelle régionale, pas à l'échelle de chaque PLU (ni de chaque SCOT) : les objectifs du PLU doivent s'en approcher au maximum. Les objectifs chiffrés au PADD de Tonnay Charente sont fixés à une réduction de 25 % de la consommation NAF ; en considérant les zonages fermés à l'urbanisation « 2AU » et « 2AUX » (plus de 4ha) on s'approche encore de l'objectif de réduction de 50 % global, à l'échéance 5/10 ans)</i> L'objectif de modération de la consommation correspond à une réduction de 66 % pour l'habitat. L'objectif total de modération de la consommation NAF est donc de 36 % (36,3 %).
<i>RG2- Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.</i>	OUI Redéfinition des zonages commerciaux Respect du projet de DAAC
<i>RG3- Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en faisant référence à l'armature régionale.</i>	OUI Prise en compte projet d'équipements communaux, communautaires, départementaux Respect du projet de DAAC
<i>RG4- Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif.</i>	OUI Le PLU prévoit plus de 75 % de la production de logements dans les enveloppes urbaines Des OAP prévoient l'optimisation et la densification dans les espaces résiduels stratégiques
<i>RG5- Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés</i>	OUI Valorisation friches du port Valorisation – mutation hangars (quais)
II- Cohésion et solidarités sociales et territoriales	
<i>RG6- Les complémentarités interterritoriales sont identifiées par les SCoT et les chartes de PNR.</i>	OUI Préservation des espaces naturels, agricoles, Charente, Grand Site, espaces remarquables
<i>RG7- Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.</i>	OUI Zonage dédié Périmètre de préservation commerciale Projets d'équipements centre-ville Projet valorisation des quais
<i>RG8- Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.</i>	OUI Zonage UE sur équipements agglomération Projet d'équipements en, centre ville Report d'équipement techniques et d'importance (en surface) : CTM, caserne, cimetière
<i>RG9- L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme.</i>	OUI Projet valorisation et accessibilité centre-ville, quais, stationnements adaptés *projet résidence logts spécialisés dont seniors à côté de l'eypad (La Varenne, UBh)
<i>RG10- Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme :</i>	OUI Préservation zonages agricoles Maîtrise de la consommation d'espaces agricoles et de

Liste des 41 règles générales SRADDET	Compatibilité PLU révisé
<p>– Par la préservation du foncier agricole</p> <p>– Par la promotion de stratégies alimentaires locales et autres dispositifs de valorisation de la ressource agricole en proximité</p>	l'étalement urbain (objectif fixé à une réduction de 25 % de la consommation passée, < 50 % inscrits au SRADDET mais objectif adapté à la situation de la commune (bi pôle avec Rochefort) et permet de répondre aux besoins communaux et communautaires en matière de création de logements dont LLS (SRU), économiques, d'équipements stratégiques (caserne, cimetière)
III- Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports	
RG11- Le développement des pôles d'échanges multimodaux, existants ou en projet, s'accompagne d'une identification et d'une préservation des espaces dédiés et/ou à dédier à l'intermodalité.	OUI Maintien-renforcement halte ferroviaire Projets d'aires de covoiturage (2) ER pour pistes cyclables
RG12- Les autorités organisatrices de la mobilité recherchent la compatibilité de leurs outils billettiques et d'informations voyageurs avec ceux portés par le syndicat mixte intermodal régional.	///
RG13- Les réseaux de transport publics locaux sont organisés en cohérence avec le réseau de transports collectifs structurant de la Région et dans la recherche d'une optimisation des connexions entre les lignes de transport.	///
RG14- Dans le cas de PDU limitrophes, chacun des PDU veille à optimiser les interfaces transport entre les territoires.	///
RG15- L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile est recherchée.	OUI ER pour pistes cyclables Identification-préservation liaisons – cheminement de découverte, vélodysée flow vélo, PDI-PDR CD17... OAP chemin et parcours
RG16- Les stratégies locales de mobilité favorisent les pratiques durables en tenant compte de l'ensemble des services de mobilité, d'initiative publique ou privée.	OUI Zonages constructibles connectés aux réseaux TC
RG17- Dans les zones congestionnées, les aménagements d'infrastructures routières structurantes privilégient l'affectation de voies pour les lignes express de transports collectifs et, en expérimentation, pour le covoiturage.	OUI Projets d'aires de covoiturage (2)
RG18- Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en oeuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens.	OUI ER pour pistes cyclables Identification-préservation liaisons – cheminement de découverte, vélodysée flow vélo, PDI-PDR CD17...
RG19- Les stratégies locales de mobilité développent les zones de circulation apaisée pour faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux (PEM) et aux équipements publics par les modes actifs.	OUI Liaisons interquartiers prévues dans les OAP
RG20- Les espaces stratégiques pour le transport de marchandises (ports maritimes et fluviaux, chantiers de transport combiné, gares de triage, cours de marchandises, emprises ferrées, portuaires, routières, zones de stockage et de distribution urbaine) et leurs accès ferroviaires et routiers sont à préserver. Les espaces nécessaires à leur développement doivent être identifiés et pris en compte, en priorisant les surfaces déjà artificialisées.	OUIU Voie de desserte portuaire programmée
RG21- Le réseau routier d'intérêt régional est composé des axes départementaux suivants : ***	OUI Prise en compte projets routiers dont fuseau A831
IV- Climat, Air et Énergie	
RG22- Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.	OUI Cf OAP Exceptions dispositions spécifiques, adaptées en zone patrimoniale UA (PDA) et bâti identifié protégé art L 151-19 du cu.
RG23- Le rafraîchissement passif est mis en oeuvre dans les espaces urbains denses	OUI Maintien de jardins privés et publics, zonage NL sur jardins familiaux parc Varenne...
RG24- Les documents de planification et d'urbanisme intègrent	OUI

Liste des 41 règles générales SRADDET	Compatibilité PLU révisé
la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.	Règlement adapté Prise en compte SD pluvial
RG25- Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer	/// En cours
RG26- Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.	OUI Prise en compte PPRn révisé approuvé 30/07/2021
RG27- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.	OUI Exceptions dispositions spécifiques, adaptées en zone patrimoniale UA (PDA) et bâti identifié protégé art L 151-19 du cu.
RG28- L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée.	OUI Exceptions dispositions spécifiques, adaptées en zone patrimoniale UA (PDA) et bâti identifié protégé art L 151-19 du cu.
RG29- L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.	OUI Exceptions dispositions spécifiques, adaptées en zone patrimoniale UA (PDA) et bâti identifié protégé art L 151-19 du cu.
RG30- Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.	OUI Exceptions dispositions spécifiques, adaptées en zone patrimoniale UA (PDA) et bâti identifié protégé art L 151-19 du cu.
RG31- L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.	/// Echelle intercommunale
RG32- L'implantation des infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'Etat.	/// Echelle intercommunale
V- Protection et restauration de la biodiversité	
RG33- Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : 1. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance 2. caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.	OUI TVB identifiée à l'échelle communale
RG34- Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64 planches : «Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine»).	OUI Prise en compte des réservoirs et corridors
RG35- Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.	OUI zonage A et N et indicés Identification EBC et espaces boisés, jardins, haies art L 151-19 et 23 du CU
RG36- Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. Pour cela ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les	OUI zonage A et N et indicés Identification EBC et espaces boisés, jardins, haies art L 151-19

Liste des 41 règles générales SRADDET	Compatibilité PLU révisé
zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la définition d'un Coefficient de Biotope par Surface, ou encore la définition d'emplacements réservés.	et 23 du CU Maintien de jardins privés et publics, zonage NL sur jardins familiaux parc Varenne...
VI- Prévention et gestion des déchets	
RG37- Les acteurs mettent en oeuvre prioritairement des actions visant à la prévention des déchets avant toute opération de valorisation puis d'élimination.	///
RG38- Les acteurs mettent en oeuvre des actions visant à la valorisation matière des déchets avant toute opération d'élimination et après toute opération de prévention.	///
RG39- L'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes, n'est pas autorisée sur l'ensemble du territoire régional.	///
RG40- Les documents d'urbanisme définissent les emplacements nécessaires aux installations de transit, de tri, de préparation, de valorisation et d'élimination des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (BTP), dès lors que les besoins sont identifiés.	///
RG41 - Les collectivités en charge de la gestion des déchets et les services de l'Etat identifient les installations permettant de collecter et de traiter les déchets produits lors de situation exceptionnelle.	///

VIII. Application de la loi Littoral (art. L.121 du Code de l'Urbanisme)

Sur le territoire de la CARO,

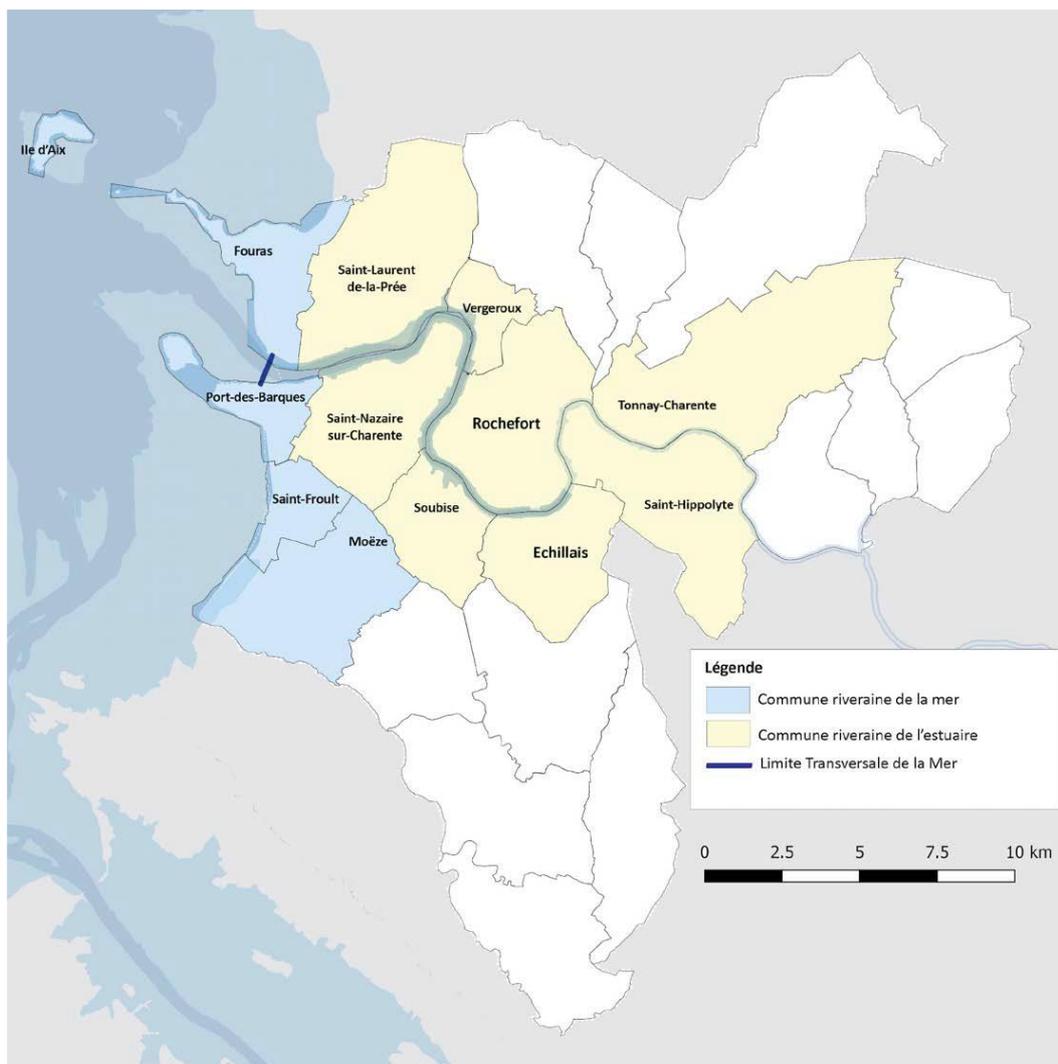
13 communes sont soumises aux dispositions de la loi Littoral.

L'île d'Aix, Fouras, Port-des-Barques, Saint-Froult et Moëze, riveraines de la mer

St-Laurent-de-la-Prée, Vergeroux, Rochefort, Tonnay-Charente, Saint-Hippolyte, Echillais, Soubise et Saint Nazaire sur Charente, riveraines de l'estuaire

Limite Territoriale de la Mer (décret 9/9/1899) :

Ligne passant par le centre du feu aval de la rive gauche (commune de Port des Barques) et le centre du fort La Pointe (dit fort Vasou) sur la rive droite (commune de Fouras)



source : CARO, 2019

VIII.1. Capacité d'accueil

Pour organiser le développement du territoire et définir la constructibilité dans le PLU, la capacité d'accueil doit être appréciée. Celle-ci détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques.

Les articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme disposent que pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents doivent tenir compte de :

- la préservation des espaces et milieux mentionnés aux articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme,
- l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine,
- la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

L'objectif est d'évaluer la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logements, d'équipements et de services, d'activités économiques et d'emplois et enfin de réseaux d'assainissement et d'eau potable, de défense incendie, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacements de la population résidente et saisonnière.

La population de la commune est estimée à 8200 habitants en 2018.

L'hypothèse de développement démographique retenue par la commune, de 0,80 % annuel, conduirait à accueillir 680 0 700 habitants supplémentaires.

Soit un TOTAL de 8880 habitants « permanents » d'ici 2028.

Population saisonnière :

La commune compte une offre très faible en hébergements touristiques et peu de résidences secondaires (une soixantaine en 2015, insee 2019).

- Une capacité d'environ 100 personnes (dans les hôtels, chambres d'hôtes, meublés touristiques).
- 200 personnes environ dans les 61 résidences secondaires (3 à 4 personnes par résidences secondaire)
- Une cinquantaine de personnes dans les camping-cars qui stationnent sur la commune

Soit un TOTAL de 300 à 350 personnes supplémentaires

La capacité d'accueil de populations saisonnières est peu significative en comparaison avec les communes « littorales », plus attractives et où la pression générée par l'accueil de population à la journée et en nuitées est plus forte.

TOTAL 8880 + 350 = 9230 HABITANTS environ

Capacité du territoire à intégrer ces populations, au regard :

a/ Des risques :

Créée par la loi du 13 août 2004 de modernisation de la sécurité civile, le plan communal de sauvegarde (PCS) est un outil opérationnel de gestion de crise qui doit permettre aux maires d'affronter une situation exceptionnelle sur le territoire communal (tempête, canicule, accident, inondation, catastrophe naturelle...) impliquant des mesures de sauvegarde de la population.

Arrêté par le maire, le PCS complète les dispositifs de secours des services de l'Etat. Il définit, sous l'autorité du maire, l'organisation prévue par la commune pour assurer l'alerte, l'information et la protection des populations.

Le PCS s'appuie sur une analyse des risques auxquels est exposée la commune. L'évaluation des risques repose sur les informations contenues dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) établi par le préfet. La commune de Tonnay-Charente étant située dans le périmètre du PPRn Estuaire de la Charente, l'élaboration de ce PCS est obligatoire. Il a été mis à jour en août 2014.

Le PPRn a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 juillet 2021.

b/ des capacités des réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales :

> Gestion des eaux usées

La quasi-totalité des zones AU sont situées en zone d'assainissement collectif. L'objectif de la commune est d'accueillir 800 logements. En prenant en compte 1,9 habitant par logement, cela correspond à une charge entrante supplémentaire d'environ 1520 EH. La capacité de la STEP étant de 3500 EH, elle est tout à fait en mesure de traiter la charge supplémentaire.

Seul le secteur de la Petite Touche n'est pas en zone d'assainissement collectif mais aucune zone à urbaniser n'est prévue sur ce secteur.

> Gestion des eaux pluviales

Un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales a été approuvé en 2016.

Il préconise l'infiltration des eaux pluviales dès que la nature du sol le permet et la gestion des eaux de toitures à la parcelle par infiltration. Des aménagements sont proposés par bassins versants pour améliorer la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales.

D'une manière générale, les prescriptions du service Eau de la CARO pour chaque règlement de zone sont les suivantes :

Par principe, tous les projets de construction et tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (constructions, voies, cheminements, parkings...) ne doivent pas augmenter le débit de fuite du terrain naturel existant.

Toutes les eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, de préférence à l'aide de techniques dites alternatives (puisard, noues d'infiltrations...) dimensionnées en fonction de l'opération, de la nature des sols et de l'espace disponible. L'infiltration des eaux de ruissellement est donc la règle de base.

A titre dérogatoire, en cas d'impossibilité de conserver les eaux pluviales sur la parcelle (manque de place, nature des sols...), un rejet pourra être autorisé par l'autorité compétente dans le réseau collecteur ou sur le domaine public à débit limité seulement en cas d'impossibilité d'infiltration avérée et justifiée.

Conformément au SDAGE le débit sera limité à 3 l/s/Ha pour une surface de bassin versant inférieure à 20 hectares dans la limite de 20 l/s maximum et à 1 l/s/ha pour les bassins versants d'une superficie supérieure à 20 hectares.

Ainsi, tout projet devra faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Service compétent de la Communauté d'Agglomération Rochefort Océan, en adéquation avec les prescriptions figurant dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

c / de la défense incendie

Depuis mars 2017, le département de la Charente-Maritime est doté d'un Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie qui indique pour chaque type de bâtiment le besoin minimal en eau et la distance maximale des points d'eau incendie.

La présence de point d'eau incendie à bonne distance et de bonne capacité conditionne l'obtention des permis d'aménager.

Des points d'eau devront donc être prévus notamment à Champservé le Haut, dans le secteur de la Croix Biron et la Perrière notamment.

Il est à noter également qu'un centre de première intervention est en cours de construction à la Guerrie. Le choix de cette zone a été fait dans le but d'un accès rapide à l'A837.

f/ des déplacements (trafic, sécurité)

Pour faciliter le développement de la pratique du covoiturage, le Conseil départemental de la Charente-Maritime a lancé la réalisation d'un schéma départemental des aires de covoiturage et un site Internet dédié. 50 aires ont déjà été mises en service dans le département. D'ici fin 2016, l'ensemble des 64 aires programmées en Charente-Maritime devraient ouvrir.

Du fait de la saturation de la RD 137, plusieurs projets ont été envisagés par la commune et la CARO :

- La **gratuité de l'A837**, de Tonnay-Charente à la RD 911, permettant de rejoindre Rochefort. Ce projet devrait permettre d'alléger les flux sur la RD 137 et de faire de l'autoroute une rocade Nord. Cependant, il se pose tout de même le problème de la saturation des voies pour aller au centre-ville de Tonnay-Charente.
- La **création d'une voie nouvelle entre le rond-point de la Fraternité et le rond-point de la Varenne**, complétant la voie existante à l'Ouest, la RD 739. Cette voie serait une alternative pour éviter le passage par l'entonnoir Rochefortais. De plus, de nouveaux aménagements pourraient se concevoir notamment en faveur des modes doux et des transports en commun si le flux de véhicules est moins conséquent sur la RD 137. Néanmoins, pour que ce projet fonctionne de manière cohérente, il est nécessaire de rattacher cette infrastructure aux autres voies par des voiries secondaires.
- **l'aménagement d'une voie portuaire (PL) le long de l'actuelle voie ferrée**
- **Améliorer l'offre de transports en commun**

La commune est actuellement desservie par les réseaux de cars (Les Mouettes) et de bus (R'bus) qui sont présents sur l'ensemble de l'agglomération.

En complément au réseau R'Bus, un service de transport à la demande mis en place dans certaines communes de la Communauté d'Agglomération peu ou mal desservies par les lignes de bus : TIC TAD. Pour Tonnay-Charente, il couvre les hameaux situés au nord de l'autoroute A837. Il permet, sur simple appel de se rendre à Rochefort ou à Tonnay - Charente.

La commune est aussi desservie par le réseau ferré. La ligne relie Saintes à la Rochelle via Tonnay-Charente. Cependant la commune souhaiterait développer ce réseau puisqu'il contribue à limiter l'utilisation de la voiture notamment au sein de l'agglomération et peut être une alternative au problème de saturation de la RD 137. La durée du trajet en train est de plus attractive, puisqu'il se réduit à **six minutes**.

Une demande de déplacement de la halte ferroviaire au sud du centre Richard est faite par la municipalité auprès de la SNCF.

Dans le centre-ville, relié directement aux voies les plus importantes, se développe tout un réseau de voies étroites à caractère de venelles urbaines ou de route de campagne.

Le territoire de Tonnay-Charente est sur le parcours de la Vélodyssée et de la Flow Vélo, itinéraire cycliste touristique. Des aménagements ont été réalisés sur l'avenue du Général De Gaulle et sur les quais pour sécuriser le passage des cyclistes. La CARO a également mis en place des boucles cyclables touristiques sur son territoire. L'une d'entre elle, la n°9, parcourt la commune de Tonnay-Charente.

Cependant à l'échelle de la commune, la voirie est pour l'instant utilisée et aménagée presque exclusivement pour la voiture et en fin de piste les cyclistes doivent réintégrer les voies routières ce qui n'est pas confortable et sécurisant. Les voies étroites dont le gabarit ne permet pas de diviser les circulations sont nombreuses.

Actuellement le problème est peu visible car la pratique du vélo est peu développée. Pour inciter le développement des déplacements à vélos (ou à pied, ...) le PLU prévoit de réduire les déplacements automobiles et de développer les liaisons douces dans les opérations d'ensemble

e/ de la pression exercée sur les milieux, la faune et la flore

Sur la commune de Tonnay-Charente, la richesse écologique tient essentiellement à la présence des marais de Rochefort au Nord et au lit majeur de la Charente. Ces espaces sont principalement agricoles et sont très peu fréquentés puisqu'ils ne font pas l'objet d'espaces de promenade pour la population. La seule pression pouvant s'exercer sur ces milieux sont l'intensification de l'activité agricole avec la disparition des secteurs prairiaux.

C'est pourquoi le PLU prévoit un zonage Nr permettant l'occupation agricole de ces zones tout en réglementant strictement l'implantation de bâtiments agricoles.

VIII.2. Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants-secteurs déjà urbanisés (article L. 121-8 du CU)

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la Loi ELAN du 23 novembre 2018 (article 42) dispose que :

« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

L'objectif de cet article est de faire obstacle au mitage de l'espace qui tend spontanément à se développer. Cela vise par conséquent à regrouper les extensions urbaines autour des pôles existants, qu'elle désigne sous le terme d'« agglomérations » et de « villages ».

De façon générale, la notion d'extension de l'urbanisation correspond à toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, parc de stationnement, ...), réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé. Une rupture peut résulter de la présence d'un espace non bâti ou faiblement bâti, mais aussi de la présence d'une séparation physique (routes, boisements, cours d'eau, ...).

Plusieurs jurisprudences récentes avaient fait évoluer l'application de cet article, remettant en cause les droits à construire : la jurisprudence à partir de 2012 interdit les constructions nouvelles dans les hameaux..., considérés comme des espaces insuffisamment urbanisés pour être densifiés.

Depuis la loi Elan (2018), on différencie :

- les agglomérations et villages existants (qui doivent être une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions)
- les secteurs déjà urbanisés (SDU) : possibilité de densification, uniquement pour des vocations de logement, d'hébergement et d'implantation de services publics, seulement si en dehors de la bande des 100 m et des Espaces Proches du Rivage
- les zones d'urbanisation diffuse

La Loi ELAN a complété, par son article 42 l'article L 121-8 du CU, en précisant que pouvaient être autorisés dans des secteurs déjà urbanisés « autres que agglomérations et villages », des constructions et installations afin d'améliorer l'offre en logements ou pour réaliser des de service public. Les critères retenus pour identifier et délimiter (réglementairement au plan de zonage du PLU° ces secteurs sont, notamment :

- la densité de l'urbanisation,
- sa continuité,
- sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets,
- ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

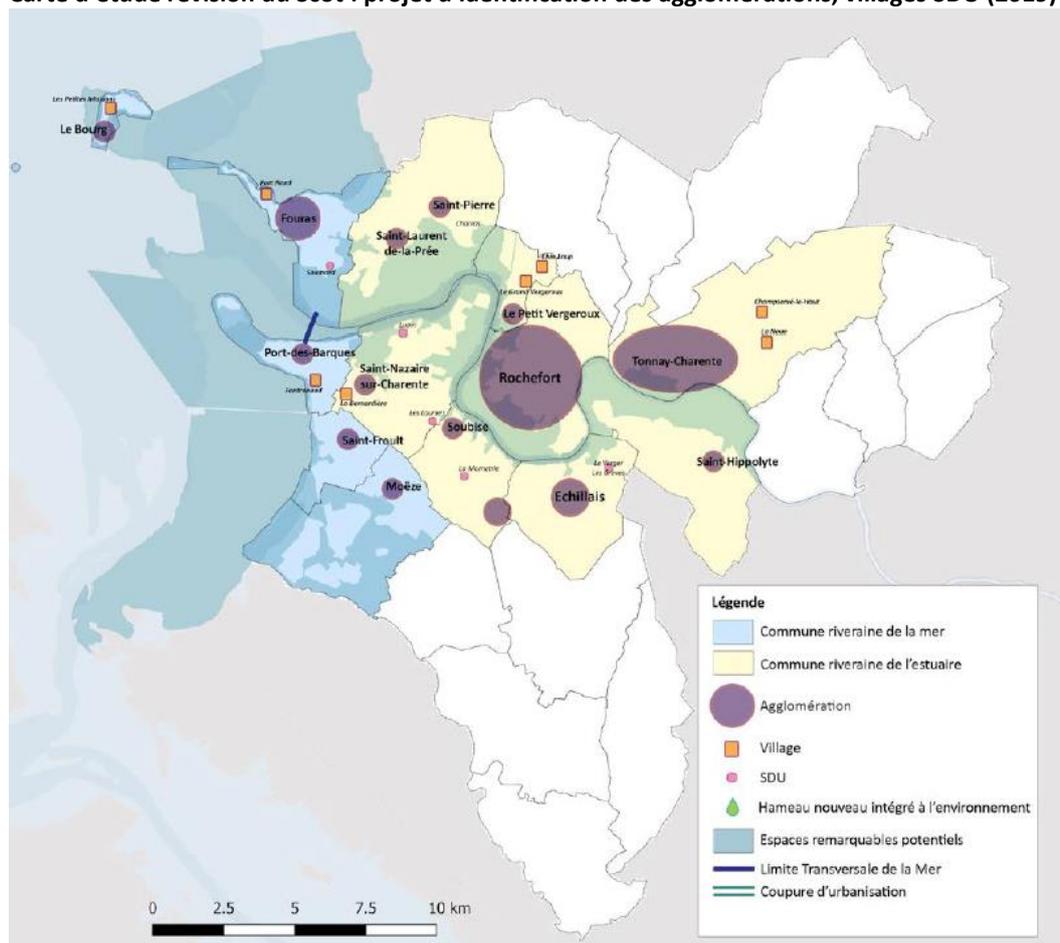
Les « secteurs déjà urbanisés » doivent donc être identifiés au SCOT et délimités (zonages) au PLU.

→ **Le SCOT doit déterminer les critères d'identification des Secteurs déjà urbanisés (SDU) et les localiser (les citer ou les localiser sur une carte) il doit également doit définir les principes de mise en oeuvre de ces critères dans les PLU et définir les conditions d'urbanisation au sein des SDU.**

Dans le cadre de la révision du SCOT, des études sont en cours pour identifier les agglomérations (ou bourgs) et villages ainsi que, conformément à l'article L 121-8 du CU modifié, ces « secteurs déjà urbanisés », selon des critères communs, sur l'ensemble du territoire CARO.

Ce travail était en cours de construction au moment de l'arrêt du PLU et n'avait pas fait l'objet d'une validation par les élus, ni par les services de l'Etat (mars 2019).

Carte d'étude révision du Scot : projet d'identification des agglomérations, villages SDU (2019)



Source : CARO, janvier 2020

Le SCOT en vigueur n'identifie pas ces entités (introduite par la Loi Elan fin 2018).

De fait, en l'absence de SCOT révisé intégrant cette identification de « SDU », le PLU a identifié et délimité le centre-ville aggloméré et villages, ainsi que les écarts ou autres quartiers « diffus ». Lorsque que le SCOT sera complété et approuvé il pourra être envisagé une évolution du PLU, pour adapter, au besoin, son zonage réglementaire (tout en intégrant les autres critères, justifiant ou non la constructibilité : risques, sensibilité écologique et/ou paysagère, dispositions de la loi Littoral, activités agricoles et aquacoles...).

Aucun « SDU » (secteur déjà urbanisé, loi Elan) n'est identifié à ce jour dans le cadre des travaux de révision du Scot (01/2020).

A noter que cette identification au SCOT ne préjuge pas de la constructibilité de ces entités :

Ce n'est pas parce qu'un espace sera reconnu comme agglomération ou village au SCOT qu'il doit ou peut obligatoirement faire l'objet d'une extension de l'urbanisation au PLU.

De la même manière les secteurs déjà urbanisés ne pourront pas systématiquement recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation ou de services publics.

Ces possibilités s'apprécieront au regard de l'ensemble des enjeux, des contraintes et des besoins identifiés pour le territoire.

Dans le cadre de la révision du PLU, l'ensemble des secteurs urbanisés a été examiné suivant un faisceau d'indices ou « critères » issus des jurisprudences et précisés par la loi ELAN, pour apprécier le caractère des entités bâties. Ont été distingués :

- 1/ Le centre ville aggloméré (« agglomération »)
- 2/ Les 2 « villages de Champservé-le-Haut et de La Noue
- Des écarts et quartiers bâtis, plus ou moins étendus, plus ou moins construits, plus ou moins denses, non caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives

L'ensemble des enveloppes bâties urbanisées identifiées comme « agglomération », « villages » ou « secteurs déjà urbanisés » (répondant aux critères de l'article L.121-8 du CU) sont donc délimitées au PLU en zones de types « U », indicées.

Les autres secteurs bâtis, aménagés, urbanisés mais pas « agglomération, village ou « secteur déjà urbanisé » au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, sont classés :

- Soit en zone A (domaine agricole, habitat et activités diffuses
- Soit en zone de type N (et secteurs) : habitat diffus, activités, équipements, ...

Les « limites » des enveloppes urbaines des « agglomérations et villages » et des secteurs déjà urbanisés ont été appréciées au regard :

- Du niveau de construction, d'aménagement des secteurs
- Des densités bâties observées
- De la présence de « ruptures » d'urbanisation lisibles : coupures agricoles, friches, boisés, voiries, ...
- Des effets de ruptures ou de faibles densités (en particulier en franges des villages)

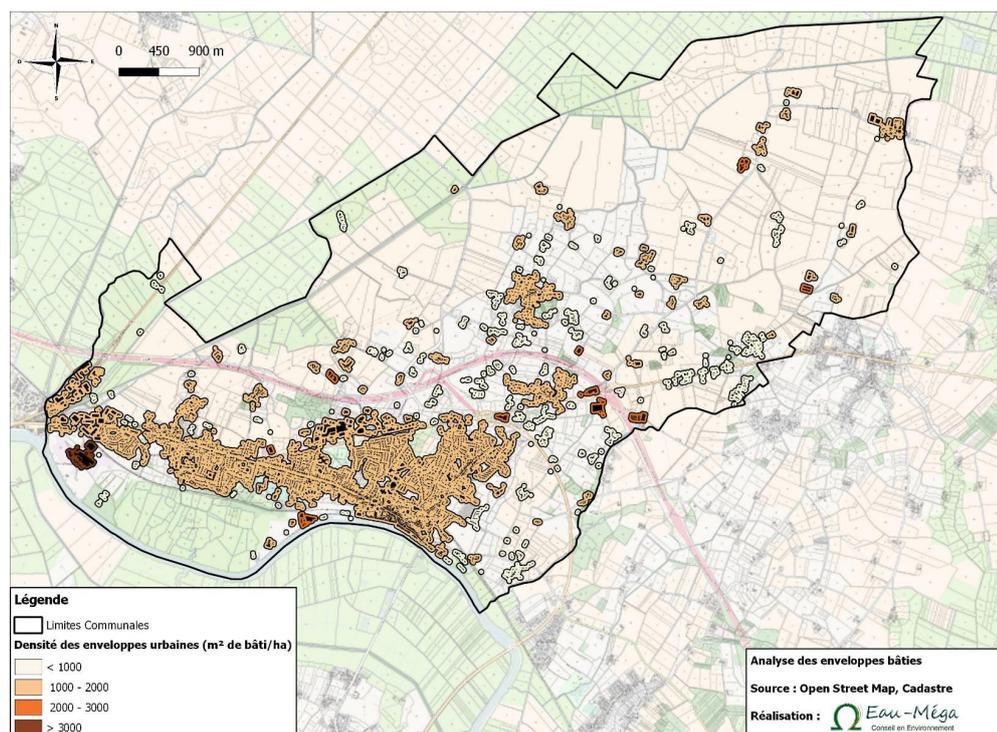


Projet séparé de l'agglomération par un espace non bâti

Source : guide bonnes pratiques - application loi Littoral, ddtm 17, 2016



Projet séparé de l'agglomération par une route



1/ Pour le centre-ville aggloméré (agglomération), ont été intégrés à l'enveloppe urbaine agglomérée, notamment :

- En limite ouest, les zones d'activités du Pont Rouge et « Timac » (sud)
- En limite nord, les ZA, le quartier de La Vigerie et noyau ancien au nord (La Doratrie)
- Les limites nord bâties ou aménagées des quartiers résidentiels et ZA La Varenne et La Croix Biron, limitées au nord par l'autoroute
- La bretelle d'autoroute (gare de page exclue)
- La RD 137 au Nord de Fontèsèche
- Les limites bâties et aménagées des quartiers résidentiels à l'est de Fontèsèche, La Commanderie, rue du Parc
- De part et d'autre du centre-ville :
 - o Côté halte ferroviaire et port : l'entrepôt et abords aménagés à l'ouest du centre-ville ancien
 - o Côté halte nautique et aire de camping-cars : le château, la rue des roseaux, la halte nautique et constructions environnantes (petit secteur bâti dense)

N'ont pas été intégrés à l'enveloppe urbaine agglomérée :

- Centre-ville :
 - o Les constructions et installations portuaires, silos, la STEP
 - o L'aire des camping-cars et au-delà
- Le péage autoroutier

Dans ces secteurs (bâties) au-delà de l'enveloppe « agglomérée » (indicative sur les cartes ci-après), les dispositions réglementaires du PLU permettent une constructibilité maîtrisée,

- dans le respect de l'article L.121-8 du CU
- et/ou pour préserver des espaces agricoles, naturels sensibles d'un point de vue paysager ou et/ou environnemental (rôle écologique, risques naturels ou technologiques, continuités hydrauliques...)

En continuité de l'enveloppe agglomérée ont toutefois été définies : des zones à urbaniser de type AU, (destinées à l'accueil de logements) et une zone UE pour le futur cimetière.

Enveloppe urbaine agglomérée



2/ Les villages identifiés :

Il s'agit des secteurs urbanisés et organisés, caractérisés notamment par une structure et une organisation urbaine, une surface, un nombre et une densité significative de constructions :

Les villages ont été identifiés en considération d'un faisceau d'indices :

- la densité et la compacité de l'espace construit, l'espace urbanisé n'offrant que quelques possibilités résiduelles limitées (à l'exclusion des vides urbains) de constructions en son sein ;
- le nombre de constructions, en tenant compte de la morphologie urbaine des territoires concernés ;
- les réseaux existants (voirie, eau, électricité, assainissement...), qui doivent permettre la densification sans travaux supplémentaires sur ces réseaux.
- Le périmètre de la « zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité, significatifs, de constructions » s'arrête là où des ruptures d'urbanisation apparaissent.

Les 2 villages identifiés sont :

- **La Noue**
- **Champservé-le Haut**

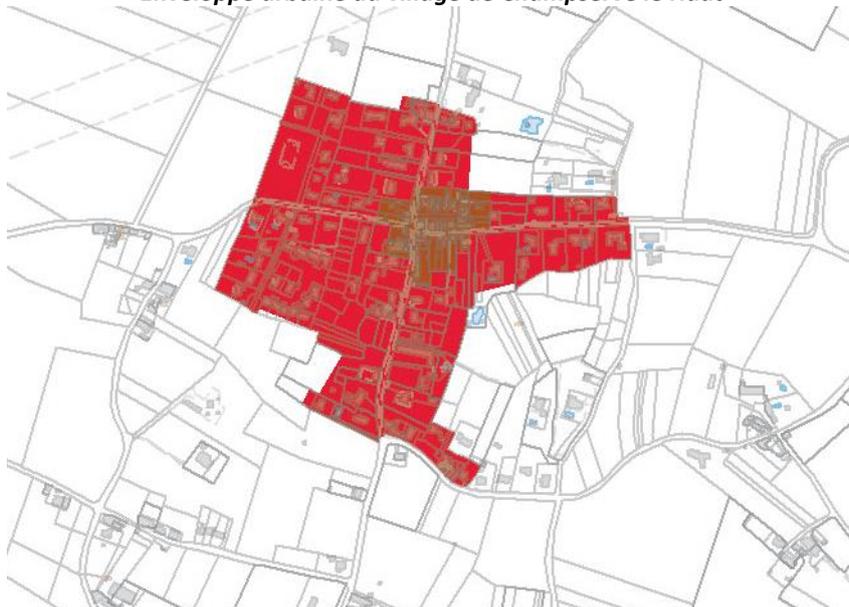
Pour les villages, **ont été intégrés à l'enveloppe urbaine**, notamment :

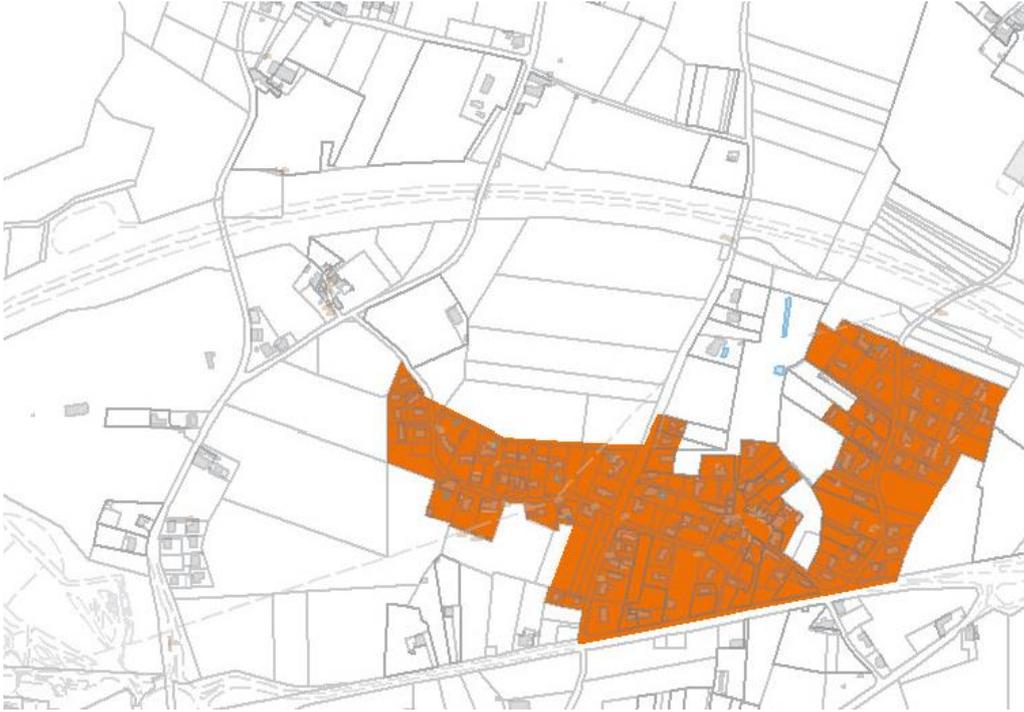
- les noyaux historiques, équipements, commerces (si existants)
- Les constructions agglomérées autour des noyaux historiques de chaque village (urbanisation concentrique et en « étoile », villages « rues »), existantes et/ou en cours de construction
- Les parties les plus densément bâties (nombre et densité de constructions)
- Les parties disposant d'un niveau d'équipement en voirie et réseaux et d'une structure viaire organisée
- Les espaces publics (y compris ancien terrain de football de Champservé le Haut)

N'ont pas été intégrés à l'enveloppe urbaine de ces villages :

- les secteurs aménagés ou urbanisés les moins denses ou à densité variable, en frange des villages :
 - o à Champservé-le-Haut :
 - les parcelles bâties (habitations) déconnectées de l'enveloppe urbaine la plus dense, par des voies de circulation, des vides urbains, de vastes jardins ou friches, et/ou bâties sur un seul côté de la voie (urbanisation linéaire d'un seul côté)
 - o à La Noue :
 - les parcelles bâties détachées de l'enveloppe bâtie organisée et dense, implantées en bordure de voie (VC 43, RD 739)
 - les serres à l'est du village
 - les habitations et équipements (boulodrome, CTM espaces verts) de La Guerrie

Enveloppe urbaine du village de Champservé le Haut



Enveloppe urbaine du village de La Noue

Enfin,

Les zonages « U » déterminés pour chaque secteur ont été adaptés selon :

- Le niveau d'urbanité,
- Le niveau de desserte et d'équipement,
- la morphologie urbaine, les volumétries (hauteurs, implantations en particulier) : extensions périphériques résidentielles différenciées des noyaux anciens, traditionnels des villages

Rappel : article L.121-8 du CU :

« L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »

VIII. 3. Coupures d'urbanisation (article L.121-22 du CU)

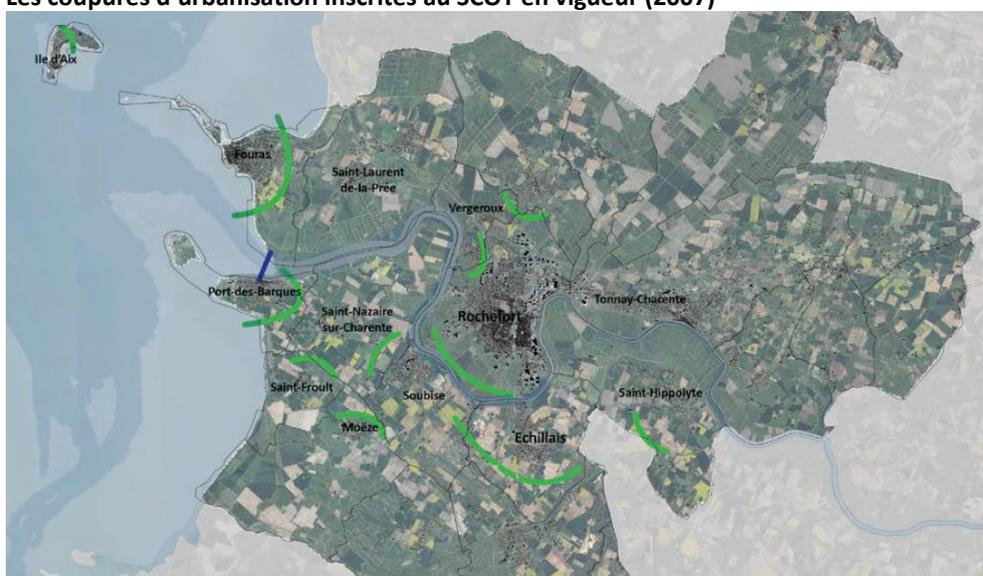
L'article L 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple.

Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir les fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles. Enfin, elles contribuent à la trame verte et bleue issue du Grenelle de l'environnement, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique.

Ces coupures sont à identifier au sein des espaces naturels encore préservés, les PLU permettant de les préserver en définissant une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi.

Les coupures identifiées au SCOT

Les coupures d'urbanisation inscrites au SCOT en vigueur (2007)



Dans le SCOT en vigueur aucune coupure d'urbanisation n'est identifiée.

Les coupures d'urbanisation inscrites projetée au SCOT révisé (2019)



Les coupures identifiées à l'échelle communale

Afin de déterminer où se justifient des coupures d'urbanisation sur la commune de Tonnay-Charente, la carte des enveloppes urbaines présentée dans l'état initial de la consommation des espaces et analyse de la densité du bâti a été reprise.

Pour rappel, cette carte est établie en partant du principe qu'une zone de 25 m autour de chaque bâtiment est urbanisée. Cela donne des masses plus ou moins denses qui constituent les enveloppes urbaines.

Chaque espace non bâti entre deux enveloppes urbaines matérialisera une coupure d'urbanisation. En voici le résultat.



Coupures d'urbanisation

La délimitation des coupures d'urbanisation et leur report au PLU, au plan de zonage réglementaire reprend les coupures d'urbanisation principales, suffisamment larges et significatives.

LES COUPURES D'URBANISATION Art L121-22 du CU, portées au plan de zonage PLU



Source : Gheco

VIII.4. Espaces boisés significatifs

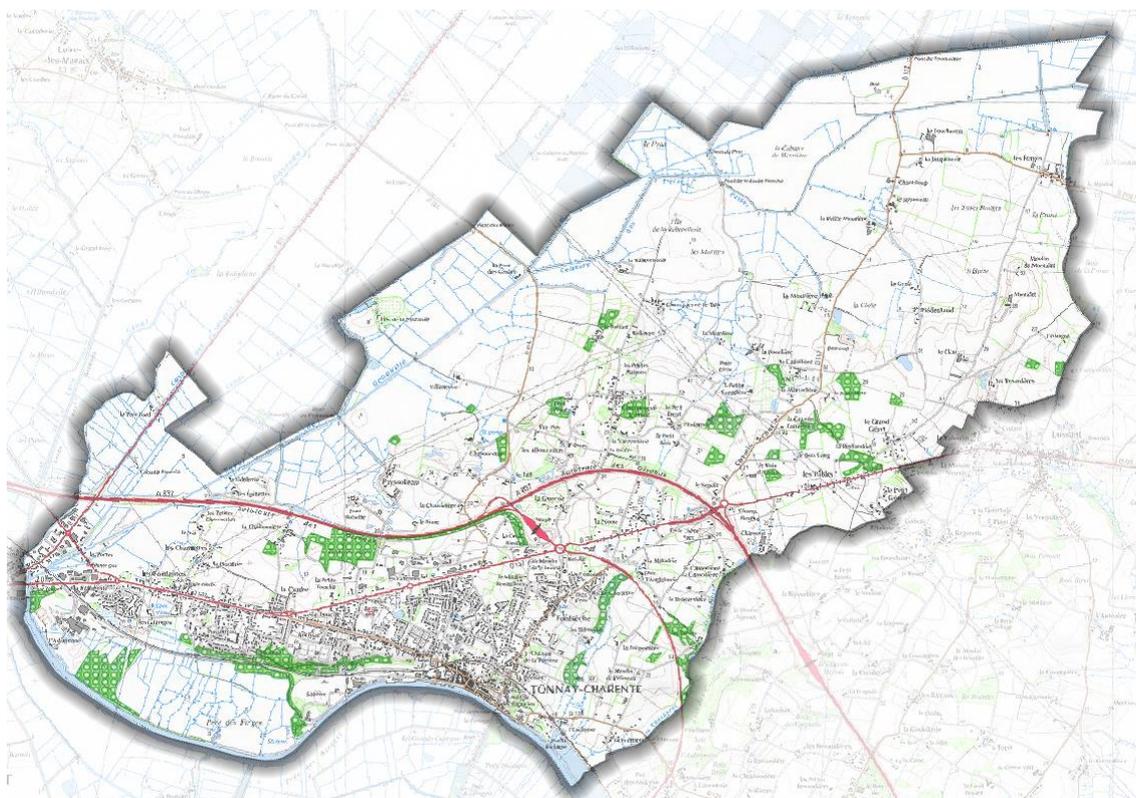
Les critères d'appréciation des espaces boisés significatifs sont d'une part la configuration des lieux (superficie, présence ou non de construction, urbanisation de la périphérie du boisement, ...) et d'autre part le caractère du boisement (densité d'arbres, boisement total ou partiel, espèces présentes, âge du boisement, ...).

Les PLU doivent classer en espaces boisés, au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme, les espaces boisés existants les plus significatifs des communes, après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Cependant, d'autres espaces boisés non identifiés comme significatifs, peuvent être classés en raison de leur intérêt paysager.

La commune de Tonnay-Charente a consulté la CDNPS en date du 6 février 2020 qui a émis un avis favorable sous réserve que les espaces boisés situés le long de l'A837 sur la partie talus plantée, entre le bois des Ailes et La Croix Biron soient maintenus en EBC. En effet, la proposition consistait à déclasser ces boisements pour une protection au titre de l'article L.151-23 du CU.

La commune a donc répondu favorablement à la demande de la commission. La carte suivante présente donc l'ensemble des boisements protégés au titre des EBC de la commune.



Le cahier des mouvements d'espaces boisés classés est annexé au présent rapport de présentation.

VIII.5. Espaces remarquables (article L.121-23 du CU)

L'article L 121-23 du code de l'urbanisme stipule que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. L'article R 121-4 du même code donne une liste détaillée des types d'espaces ayant vocation à être considérés comme « remarquables » :

- Dans un premier temps, **l'espace en question doit** :
 - **Constituer un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral,**
 - **Être nécessaire au maintien des équilibres écologiques,**
 - **Présenter un intérêt écologique**

- Dans un second temps, **l'espace doit comporter des milieux sensibles ou faisant l'objet d'une protection réglementaire** tels que :
 - Les dunes, les landes côtières, les plages, les lidos, les estrans, les falaises, ...
 - Les forêts, les zones boisées proches du rivage, les plans d'eau intérieurs supérieurs à 1000 ha, ...
 - Les îlots inhabités,
 - Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
 - Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés,
 - Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages
 - Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du Code de l'environnement ;
 - Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.

L'article R 121-5 énumère limitativement les « aménagements légers » pouvant être autorisés dans ces espaces, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites. Les aménagements autorisés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

De plus l'article L 121-24 du CU, modifié Loi Elan 23/11/2018 s'applique :

« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

Justifications de la délimitation des espaces remarquables

La méthodologie suivante a donc été appliquée :

Les espaces Natura 2000 comprenant l'ensemble des marais ont été d'office intégrés en tant qu'espaces remarquables. A savoir :

- Les prés salés situés entre l'usine TIMAC et le port
- Les marais et les boisements alluviaux du Chasserat et son affluent
- Les marais de Rochefort

Les limites de ces espaces ont fait l'objet d'une attention particulière. Ainsi, certains espaces agricoles ont été exclus de l'espace remarquable car purement agricole (souvent des grandes cultures) tandis que d'autres ont été considérés comme remarquables (prairies humides principalement). Il s'agit également de trouver une certaine cohérence. Ainsi, des parcelles isolées dans l'espace remarquable ont été inclus dans ce même zonage.

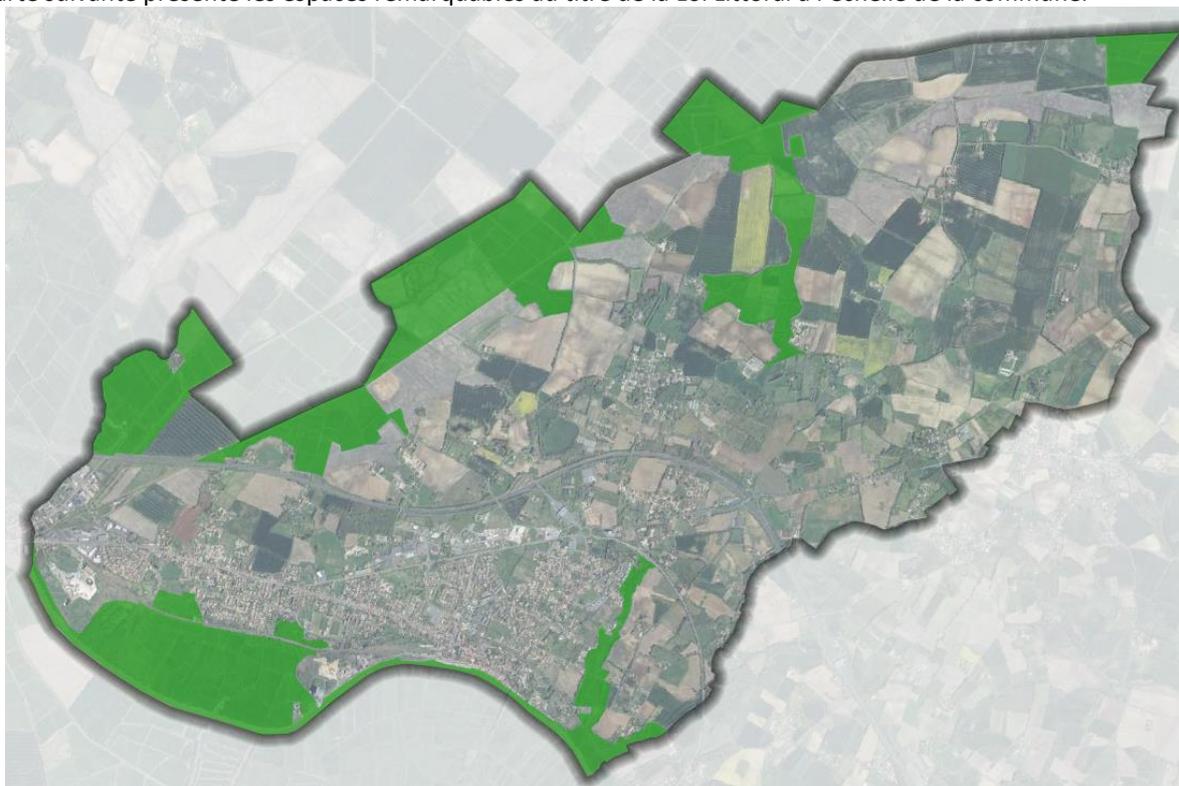


Exemples d'espaces inclus (en jaune) ou exclus (en rouge) de l'espace remarquable

Dans la vallée alluviale de la Charente, la station d'épuration de la commune n'a pas été inclus dans l'espace remarquable puisque considérée comme espace bâti ou aménagé.

Au Nord de la voie ferrée, sur le coteau, l'espace remarquable comprend les boisements compris dans le site classé, à l'exclusion des équipements situés au Nord en limite de zone UE.

La carte suivante présente les espaces remarquables au titre de la Loi Littoral à l'échelle de la commune.



Carte des espaces remarquables

VIII.6. Espaces proches du rivage (article L.121-13 du CU)

L'article L 121-13 du code l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les espaces proches du rivage. Elle est admise sous réserve :

- d'être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- hors de ces critères, uniquement si cette urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT.

Ces dispositions s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants (liste fixée par décret), mais ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en, amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité compétente de l'État.

L'estuaire de la Charente n'est pas listé dans le décret, de fait la bande littorale ne s'applique pas sur la commune de Tonnay-Charente.

VIII.7. Bande littorale (article L.121-16 du CU)

L'article L. 121-16 du code l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et notamment, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie.

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale. Le PLU peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

Ces dispositions s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants (liste fixée par décret), mais ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en, amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité compétente de l'État.

L'estuaire de la Charente n'est pas listé dans le décret, de fait la bande littorale ne s'applique pas sur la commune de Tonnay-Charente.

LOI LITTORAL - SYNTHÈSE ET ENJEUX – ORIENTATIONS GÉNÉRALES



Sont reportés au plan de zonage :

- Les espaces remarquables indicés « r » (Nr)
- Les espaces boisés significatifs classés en EBC
- Les coupures d'urbanisation

Les extensions de l'urbanisation ne sont inscrites qu'en continuité des parties agglomérées et des 2 villages de La Noue et de Champservé le Haut.

Le projet de requalification et renforcement du port de Tonnay (UXp), la desserte portuaire (ER1) sont inscrits au PLU révisé dans le respect de l'article L.121-4 du CU. Le secteur UXp comporte une OAP.

La totalité des écarts bâtis, constructions diffuses (constructions agricoles, habitations, installations, silos...) sont classés en zonages de type A ou N (et indicés) du PLU.

L'aire de grand passage de Péfineau est classée en secteur Ngv, la STEP en secteur Ne (ce ne sont pas des STECAL).

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A4 – Offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques et l'habitat en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal

En répondant aux exigences de la loi littoral

- En urbanisant en priorité au sein des espaces bâtis existants
- Développer les nouvelles zones d'habitat, économiques et/ ou d'équipements en continuité de la ville agglomérée, de Champservé-le-Haut et de La Noue
- Organiser le réaménagement, la mutation et le déplacement d'équipements d'intérêt collectif (ateliers municipaux, caserne de défense incendie, cimetière...)
- Maintenir des possibilités d'installation ou d'extension aux structures à vocation agricoles

A1 – Préserver et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville

Protéger et entretenir les paysages emblématiques et porteurs de « l'identité » de la commune et du territoire, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux (Réseau Natura 2000, trame « bleue »...), des paysages et des dispositions de la Loi Littoral

Préserver les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral

B2 – Maîtriser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers – objectifs qualitatifs et quantitatifs

- ***Respecter les principes de développement durable et d'équilibre entre les zones constructibles et les secteurs naturels et agricoles à préserver, maîtriser l'étalement urbain en respectant les dispositions de la Loi Littoral et le principe de continuité de l'urbanisation :***
 - en optimisant les secteurs de développement dans l'enveloppe urbaine et en continuité de l'agglomération par la mise en œuvre d'aménagements de qualité, organisés et cohérents (orientations d'aménagement et de programmation), en particulier

B4 - Préserver et soutenir les activités agricoles

Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation / prévoir les nouveaux bâtiments agricoles dans le respect des dispositions de la Loi Littoral

**TOME III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES
NATURELS ET FORESTIERS / CAPACITES DE DENSIFICATION ET
DE MUTATION DES ESPACES BATIS / BILAN DU PLU EN
VIGUEUR**

I. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La loi ALUR a introduit l'obligation d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers lors de la révision d'un PLU. Le chiffre de consommation agricole et naturelle servira lors de la définition de « l'objectif chiffré de maîtrise de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers » au PADD.

La loi ELAN (2018) précise la temporalité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le rapport de présentation. Cette analyse doit porter sur les « **dix années précédant l'arrêt du projet** » (article L.151-4 du code de l'urbanisme).

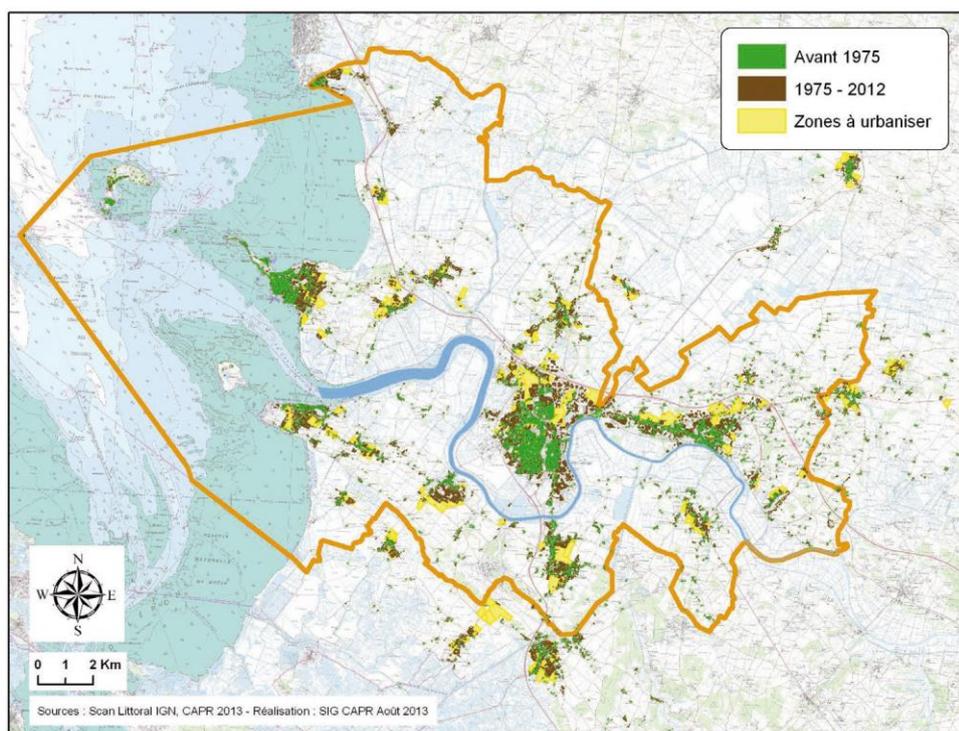
Sur le territoire du Grand Site en particulier et plus généralement dans le Pays rochefortais, il suffit de s'élever de quelques mètres pour qu'un archipel se dessine et pour percevoir les transitions subtiles entre les îles, les presqu'îles, les îles terrestres, les marais, l'estuaire et l'estran.

Si l'estuaire de la Charente constitue un site très préservé sur le plan paysager, écologique et culturel, il est en outre l'épine dorsale du territoire : **les communes riveraines de la Charente accueillent 80 % de la population du Pays et concentrent la plupart des infrastructures de transport.**

Dans la prochaine décennie, l'espace va être sensiblement modifié :

- Le Pays rochefortais, par sa position littorale et sa proximité de La Rochelle, est marqué par un accroissement sensible de la population (+ 13 % entre 1999 et 2010) et une accélération des extensions urbaines destinées au logement ;
- Le développement des activités et des transports induit la création de zones dédiées et d'infrastructures notamment à l'Est et au Sud à l'horizon 2020-2030 :
 - la zone aéroportuaire à Saint Agnant ;
 - la liaison autoroutière Rochefort-Fontenay le Comte ;
 - le contournement de Rochefort ;
 - la desserte portuaire de Tonnay-Charente ;
 - la zone d'activité de l'arsenal.

Evolution de la tâche urbaine de 1975 à 2012, source « Grand Site »



Cependant, l'essentiel de ces aménagements concernent essentiellement les « terres hautes » soit 50 % du territoire du Grand Site tandis que les marais, contraints par nature et protégés réglementairement, seront moins concernés.

La carte page suivante a été produite en superposant les cadastres du PLU en vigueur (approuvé 2011, cadastre 2010) et le fond cadastral transmis par la CARO, puis en y ajoutant les aménagements et opérations réalisées jusqu'à fin 2019 2020.

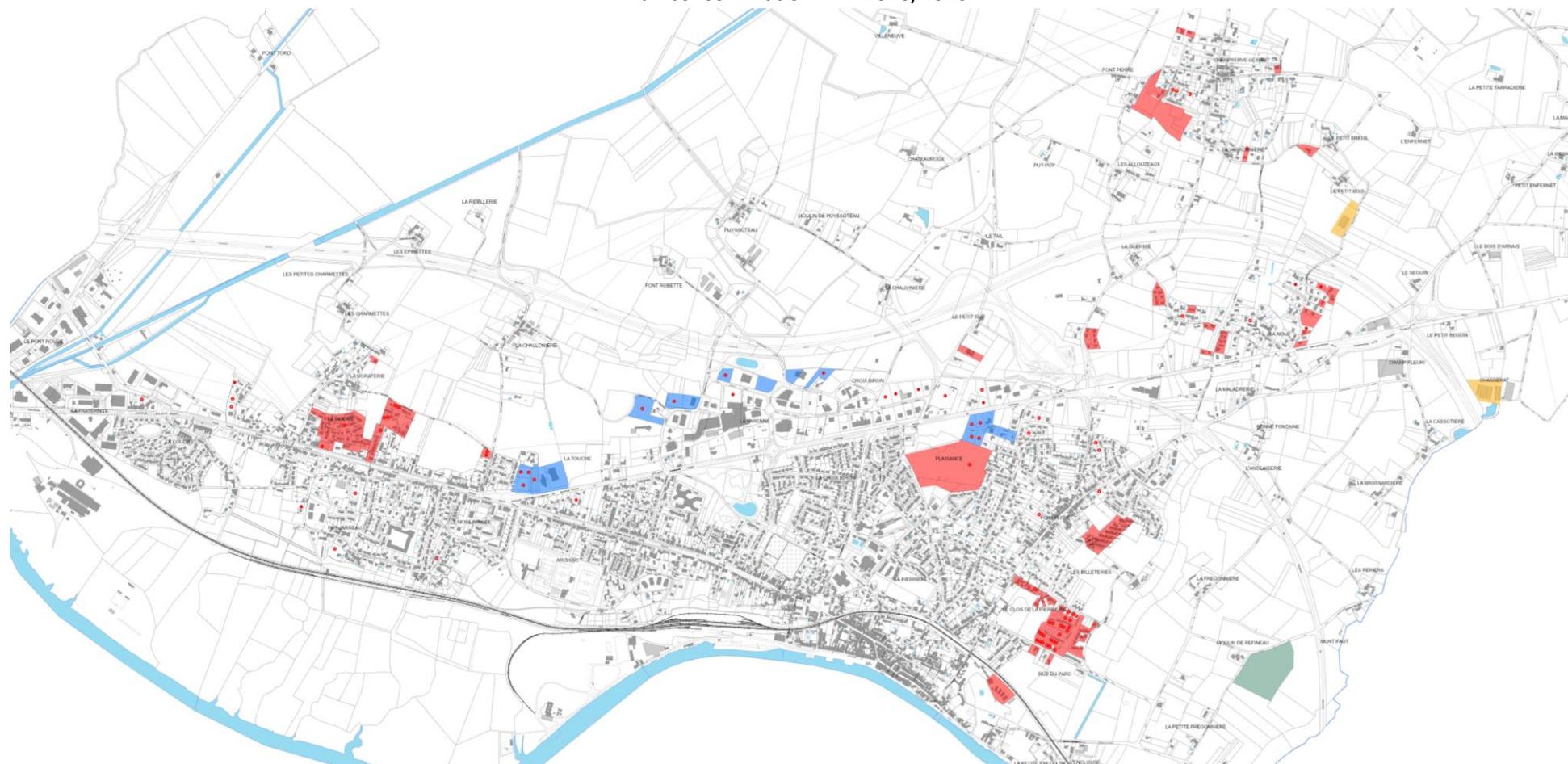
Le bilan a été actualisé entre l'arrêt (03/2020) et l'approbation du PLU (02/2022), en raison des délais importants passés entre les 2 étapes – crise sanitaire puis attente de la validation de l'inventaire des zones humides CARO mi 2021) et pour mieux prendre en compte les surfaces NAF consommées car aménagées courant 2020 (opération résidentielle de Champservé le Haut).

Cette superposition permet d'identifier les espaces aménagés, urbanisés depuis le dernier PLU :

- 25,6 ha environ ont été consommés pour de l'habitat (opérations d'ensemble et individuelles) en extension de l'agglomération et des villages principalement.
- 8 ha ont été consommés pour des activités économiques
- Près de 4 ha ont été consommés pour des équipements (aire de grand passage de Péfineau)

→ **Sans compter la consommation d'espaces à des fins agricoles (hangars, serres...), 37,7 ha de terrains naturels, agricoles et forestiers ont été consommés entre 2011 et fin 2019.**

Bilan consommation NAF 2010/2020



Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

- Habitat (25,63 ha)
- Activités (7,96 ha)
- Equipement (3,98 ha)
- Agricole (3,16 ha)

carte gheco, actualisée 12-2021

II. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

Rappel législatif (issus loi ALUR 2014):

Application L.151-4 du Code l'Urbanisme

*.../...Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la **capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

En 2014, la loi ALUR a réformé des règles d'urbanisme et a exigé une évolution du contenu des documents d'urbanisme.

L'article 139 de la loi modifie l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme de la manière suivante : « Le rapport de présentation du PLU (...) s'appuie sur un diagnostic (...) qui analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (...) ».

II.1. Présentation de la méthode utilisée

Le diagnostic foncier permet d'évaluer le potentiel de foncier mobilisables c'est-à-dire le potentiel résiduel constructible de la commune pour les dix prochaines années.

CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été effectuée selon les étapes suivantes:

- 1^{er} niveau d'analyse : analyse « théorique » du potentiel de densification ou mutation, par repérage sur plan. Elle est complétée par des vérifications sur place (sur site), à partir des photos aériennes et de l'orthophotoplan. Cette étape permet de réaliser une première cartographie globale non sélective des espaces potentiels de densification et de mutation urbaine ; et de chiffrer les surfaces potentiellement mobilisables.
- 2^{ème} niveau d'analyse : retour des élus et des techniciens municipaux sur certains espaces à retirer du potentiel : projets en cours, motifs qualitatifs, fonctionnels et contraintes (risques, réseaux, surcoûts...) :
 - espaces verts, libres de qualité à conserver
 - risque naturel ou technologique (PPRn)
 - sécurité des accès
 - problématiques pluviales ou réseaux divers engendrant de forts surcoûts
 - ...
- 3^{ème} niveau d'analyse : croisement de la cartographie mise à jour, avec les enjeux paysagers et environnementaux, les risques naturels connus, et les différentes contraintes qui s'imposent au territoire et viennent limiter le potentiel préalablement repéré. Ces éléments permettent d'aboutir à une carte du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis réellement mobilisable, après prise en compte des enjeux et/ou contraintes en matière environnementale, paysagère et patrimoniale.
- 4^{ème} niveau d'analyse : traduction de ce potentiel en nombre de logements attendus selon différentes densités.

- 5^{ème} niveau d'analyse : différenciation des espaces résiduels selon leur organisation fonctionnelle et leur superficie. Les espaces à fort enjeux pourront faire l'objet de prescriptions spécifiques ou d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation).

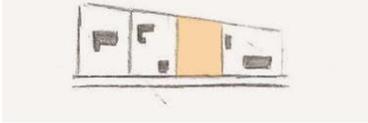
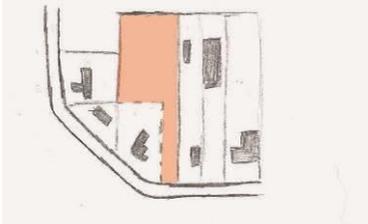
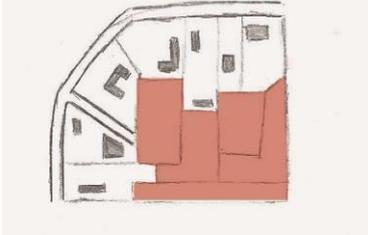
Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

Critères retenus pour identifier les parcelles non bâties potentiellement constructibles », en site aggloméré :

Repérage : les terrains vierges

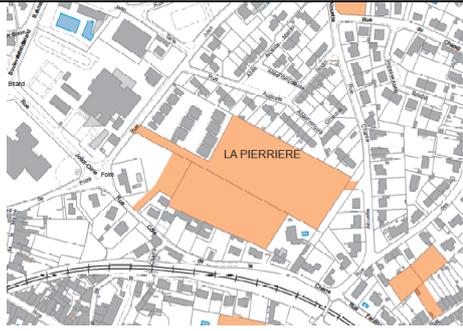
- situés dans l'enveloppe urbaine (entourées de plusieurs constructions et/ou d'espaces aménagés),
- desservis, équipés
- sur toute leur surface (les parcelles sont identifiées en totalité, sans prendre en compte les limites de zonage du document d'urbanisme en vigueur).

Ces espaces peuvent être regroupés en plusieurs catégories en fonction de leur organisation fonctionnelle (accès existants ou non, largeur des accès ...) et de leur complexité parcellaire (une ou plusieurs parcelles, un ou plusieurs propriétaires).

<p>Catégorie 1 : « Dent creuse simple » ; Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible. Cet espace comprend généralement qu'une parcelle et d'un accès direct à la voirie, la dureté ou risque de rétention est donc nul/faible.</p>	
<p>Catégorie 2 : « Espace de second rang » nécessitant ou non une division parcellaire. Il peut s'agir d'espaces privatifs de grande taille qui ont besoin d'une division parcellaire ou d'arrières de parcelles qui ont un accès indépendant à la voirie. Ces espaces comprennent ou non des parcelles existantes et disposent d'un accès à la voirie réduit (en forme de couloir). La construction au sein de ces espaces participe à l'optimisation du foncier existant.</p>	
<p>Catégorie 3 : Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble parcellaire complexe : espace sans accès direct à la voirie ou un ensemble de parcelles avec un accès unique. Le temps de mise en oeuvre d'une opération peut être plus longue (nbre de propriétaires, accessibilité). La catégorie n°3 peut représenter un enjeu plus fort que les deux précédentes. En effet, les deux premiers cas la construction est « simple », la densification se fera naturellement. Ce dernier cas de figure est plus complexe et nécessite une réflexion globale afin d'optimiser l'espace, de ne pas l'enclaver, d'éviter la construction d'un seul bâtiment en continuité de l'unique voirie...</p>	

Ces 3 catégories comportent plusieurs typologies d'espaces résiduels :

Ont été identifiés comme espaces potentiels de densification des espaces bâtis les espaces libres, non bâtis suivants :

<p>→ Typologie 1 : les lots résiduels au sein d'opérations d'ensemble (de type lotissements) lots cadastrés (découpage foncier établi en vue d'une urbanisation programmée)</p>	
<p>→ Typologie 2 : petits espaces résiduels : petits terrains et espaces résiduels, « dents creuses », accessibles depuis la voie, encadrés par des constructions terrains de taille moyenne (<10 lots « individuels ») sans découpage foncier pré-établi, non intégrés à des opérations d'ensemble</p>	
<p>→ Typologie 3 : terrains non bâtis ni aménagés en 2^e rang ou « drapeau » lots cadastrés (découpage foncier fait en vue d'une urbanisation programmée/potentielle, ou envisageable)</p>	
<p>→ Typologie 4 : grands espaces résiduels (« vides urbains ») terrains et espaces résiduels, « dents creuses » accessibles depuis la voie encadrés par des constructions terrains ou ensemble de terrains de taille importante (10 lots ou +) sans découpage foncier pré-établi non intégrés à des opérations d'ensemble</p>	

<p>→ Typologie 5 : espaces résiduels complexes accessible depuis la voie et donnant sur des cœurs d'îlots configuration parcelle complexe et irrégulière) plusieurs propriétés (foncier multiple)</p>	
<p>→ Typologie 6 : espaces résiduels en cœurs d'îlot / fonds de jardins fonds de jardins de grande taille accessibilité complexe front bâti sur rue</p>	

N'ont pas été intégrés au résiduel potentiel :

- Les parcelles objets de PC avancés, projets en cours de construction (mais pas figurés encore au cadastre)
- Tous les espaces résiduels inconstructibles au PPRn car soumis au risque
- Les espaces boisés classés
- Toutes les emprises d'équipements, de parkings
- Les surfaces de bassins d'orage
- Les surfaces d'espaces verts, boisés, jardins à préserver identifiés au plan de zonage (espaces verts, espaces boisés classés)

Les espaces naturels, boisés ou jardinés au sein des tissus urbanisés participent à la qualité de vie des habitants de Tonnay-Charente. Il est par conséquent important de les préserver quand ceux-ci présentent une valeur patrimoniale ou paysagère de qualité, ou bien quand il s'agit d'espaces de respiration à proximité de quartiers denses.

Ainsi, différents espaces sont retirés du potentiel de densification du fait de leur valeur paysagère et/ou écologique à conserver :

- des parcs d'agrément de villas ou demeures, pouvant être boisés, ainsi que des jardins de qualité créant une continuité verte. Leur préservation conforte la place de la nature en ville.
- des espaces boisés ...

Un certain nombre de fond de jardins, cœurs d'îlots « verts » a été identifié, en particulier sur des parcelles lanierées le long des avenues De Gaulle, dans les « faubourgs » ou quartiers d'échoppes.

II.2. Repérage et caractérisation des espaces résiduels des secteurs bâtis – capacité potentielle de construction

Le diagnostic a permis d'évaluer le potentiel de foncier mobilisables c'est-à-dire le potentiel résiduel constructible au sein des espaces déjà bâtis de la commune.

Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

Sur les zones résidentielles

Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg aggloméré, des 2 villages est d'environ 26 ha.

Toutefois, la totalité de ces surfaces ne sera pas urbanisée ou aménagée dans les 10 ans (mais plutôt sur les 25 ans à venir).

On peut donc intégrer un taux de rétention foncière pour minorer la capacité d'accueil réelle sur ces espaces résiduels.

En appliquant à cette surface « disponible » théorique potentielle de 26 ha, un taux de rétention foncière de 15%, on peut estimer la surface résiduelle « corrigée » à 22 ha et la capacité d'accueil en logements correspondante à environ 506 logements sur la base d'une densité moyenne de 23 logements/ha (22 ha X 23 logts/ha) = 506 logements).

Il s'agit d'une hypothèse haute, il est probable que d'ici 2028, 80 % des surfaces identifiées ne soient pas aménagées et que tous ces logements ne soient pas produits).

Cette capacité a été estimée de la manière suivante :

- calcul théorique chiffré, sur la base d'une surface globale de 22 ha mobilisables et d'une densité moyenne de 23 logements/ha
- une estimation théorique sur la base d'un calcul manuel, à la parcelle (simulation)
- vérifiée sur terrain et avec les services urbanisme de la commune en prenant en compte la situation et la configuration des terrains résiduels (ne sont pas retenus dans l'identification des espaces résiduels les espaces de parkings, aires de jeux, espaces publics communs, bassins d'orage...)

Elle a été ensuite ajustée et précisée pour mieux évaluer le potentiel en logements attendu :

- dans les « grands vides urbains », secteurs « stratégiques » (ciblés avec OAP ou dispositions réglementaires renforcées en faveur du logement social)
- dans le parc vacant (centre-ville)
- dans les possibilités de changements de destination de bâtiments existants
- dans les espaces résiduels de petite taille, diffus (lots non bâtis d'opérations groupées, parcelles en drapeaux...)

La capacité (sur 10 ans) est estimée à :

- 304 logements dans les secteurs stratégiques, grands vides urbains
- 80 logements dans le parc vacants ou en changement de destination
- 162 logements dans les parcelles résiduelles diffuses, reliquats d'opérations

Sur les zones d'ACTIVITES

L'identification des espaces résiduels dans les zones d'activités communale et communautaires a été faite en coordination avec les services de la commune et de la CARO.

- Sur la ZA Germaine Tillion il reste 2 lots disponibles.
- Sur la ZA Croix Brion : 4 lots disponibles
- Sur la ZA la Varenne : un espace / lot disponible

EVALUATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION DANS LES ESPACES BATIS – LOI ALUR - HABITAT

Les espaces résiduels et « friches » mutables de la commune, contenus dans l'enveloppe urbaine existante, se situent principalement sur la partie agglomérée de la commune, au sud du péage autoroutier et de l'autoroute.



La surface totale d'espaces résiduels est de 23,7 ha environ.

EVALUATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION DANS LES ESPACES BATIS – LOI ALUR - HABITAT

La surface totale d'espaces résiduels est de 23,7 ha environ.

II.3. Les capacités de mutation des espaces bâtis et aménagés

L'analyse du foncier montre que le potentiel de mutation du bâti est relativement faible sur la commune. En effet, peu de sites d'activités délocalisables ou de friches mutables ont été localisés et pourraient faire l'objet d'opérations résidentielles.

Plusieurs sites représentant un potentiel de mutation ont toutefois été répertoriés :

- des bâtiments économiques (ancien garage, siège d'artisan) encore activité ou non, au sein du tissu résidentiel.
- des hangars de stockage (publics ou privés) au cœur du centre-ville et à proximité de la Charente.
- des commerces vacants dans le centre-ville.
- des terrains municipaux sous exploités.
- des bâtiments appartenant à l'histoire et au patrimoine de la commune sous exploités.

Ont été identifiés plusieurs sites d'activités ou équipements délocalisables et quelques friches mutables (en particulier sur le site du Port), espaces qui pourraient faire l'objet d'opérations résidentielles, d'activités, d'équipements, notamment :

- les ateliers du CTM en centre-ville :

- La commune programme le déplacement et la mutualisation des équipements du CTM sur un pôle unique au nord-est de la Noue (révision allégée du PLU approuvée le 03/03/2020
- . Un des hangars fait l'objet d'une étude pour accueillir la nouvelle médiathèque
- . l'autre pourrait accueillir des bureaux de la Mairie, ou services (médicaux par exemple), activités et logements

- l'actuelle médiathèque : une fois réaménagée sur l'actuel hangar CTM, elle pourrait accueillir des bureaux et espaces pour l'hôtel de ville

- les friches industrielles du Port de Tonnay-Charente : espaces anciennement construits/aménagés, qui font l'objet d'un programme de requalification/confortement du site portuaire

- L'ancien camping du centre-ville (est centre-ville) : secteur en continuité du centre-ville, destiné à l'accueil des camping-cars et à l'aménagement sur ses 2/3 d'un parc urbain en connexion avec La Charente et la halte nautique

La requalification d'espaces ou bâtiments mutables ne doit pas être entièrement dédiée à la vocation résidentielle. Le développement touristique, des équipements publics ou bien d'autres activités économiques ont aussi besoin d'espace pour se développer.

En effet les différents sites « mutables », ne sont pas dédiés à l'habitat.

Par ailleurs, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés au plan de zonage (article L .151-11, 2° du CU) dans les zones agricoles, ils correspondent à :

- des constructions dans des domaines anciennement agricoles
- des constructions isolées anciennement agricoles

Voir annexe 1.5 illustrées

III. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR

III.1. Bilan du PADD

ORIENTATION DU PADD	OBJECTIFS ATTEINTS / NON ATTEINTS ENJEUX A INTEGRER AU NOUVEAU PADD
1- Organiser le développement urbain	
<p>La commune souhaite développer une urbanisation maîtrisée de son territoire. Elle souhaite organiser la majeure partie de son développement sur la dernière zone disponible entre le centre / les développements récents et les axes routiers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Concentrer le développement sur le centre et aux abords proches de la ville de Tonnay-Charente. Les nouvelles opérations, les plus importantes, sont prévues dans le prolongement est de la ville et s'achèveront en limite de vallon, vers le nord sur le village de la Noue tout en gardant un recul par rapport à l'autoroute, ainsi que vers l'ouest, en conjuguant développement économique et habitat dans la continuation et la restructuration d'unités urbaines similaires. • Ne pas favoriser le mitage. Aucun hameau ne pourra accueillir de nouvelle construction. Seules y seront autorisées les extensions mesurées et les annexes. En ce qui concerne les villages, seuls Champservé et La Noue se développeront. <ul style="list-style-type: none"> ○ Champservé est le seul village dissocié de la ville qui se développera, ce village comporte des équipements collectifs, les réseaux et nécessite d'être structuré notamment par la création d'un espace public. ○ La Noue se pose comme le prolongement de la ville et permet un développement de l'habitat proche du centre-ville. 	<p>Les opérations résidentielles d'ensemble et économiques se sont développées en continuité de l'agglomération :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Commanderie - La Vigerie - Plaisance (en cours) - Clos de La Pierrière <p>Quelques opérations résidentielles et économiques se sont insérées dans le tissu bâti dans les zones périphériques, aux abords de Font sèche.</p> <p>Quelles habitations individuelles ont été construites en extension du village de La Noue ou bien, très ponctuellement, sur des espaces « diffus » (écart bâtis : ex. La Guerrie) ; ce phénomène reste très limité en raison de l'application de la Loi littoral, art L.121-8 du CU.</p> <p>Notamment les extensions de La Noue et de Champservé ont été maîtrisées dans les parties les moins denses, franges peu aménagées/construites (sud La Noue, Est, nord Champservé-le Haut).</p> <p>Les activités se sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans et en continuité de la ZA Croix Biron/La Varenne - dans la zone Germaine Tillion (sud avenue) - sur le secteur de La Touche en continuité des quartiers résidentiels agglomérés <p>Equipements : uniquement aménagement de l'aire de grand passage de Péfineau, excentrée / déconnectée de la partie agglomérée</p>
<ul style="list-style-type: none"> • A l'exception de Champservé le développement urbain est strictement limité par l'emprise de l'autoroute 	<p>Pas de développement au-delà de l'autoroute (sauf continuité du village de Champservé le Haut)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Structurer le tissu urbain : <ul style="list-style-type: none"> ○ Créer des liaisons routières inter quartiers pour structurer et hiérarchiser les réseaux ; ○ Conserver et créer l'emprise pour le développement à terme d'un transport en commun en site propre en particulier aux abords de Font sèche. ○ Créer une liaison déviant la Noue pour des raisons de sécurité. 	<p>Liaison inter-quartiers intégrée au projet Plaisance (pas de liaison lisible et fonctionnelle inter-quartier sur La Commanderie ni sur la Vigerie (effet « cul de sac »)</p> <p>Pas d'aménagement ni d'acquisitions mises en œuvre</p> <p>Projet abandonné</p>

ORIENTATION DU PADD	OBJECTIFS ATTEINTS / NON ATTEINTS ENJEUX A INTEGRER AU NOUVEAU PADD
<ul style="list-style-type: none"> ○ Créer une voie sur l'emprise de la ligne ferroviaire pour la desserte des entreprises situées dans l'anse de la Charente. Cette voie sera presque exclusivement dédiée au trafic de poids lourds qui transitent actuellement par le centre-ville. ○ Anticiper les développements possibles de l'urbanisation au-delà du PLU avec l'ouverture pour une liaison structurante inter quartiers et un maillage hiérarchisé des voies sur les nouveaux quartiers depuis la Fraternité vers La Varenne. 	<p>Projet en cours d'étude, programmé (financement acté) : voie de desserte portuaire exclusivement (ER maintenu au PLU)</p> <p>Liaison « est-ouest » non réalisée mais emprises/faisceau potentiel préservé</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à ce que les opérations d'ensemble comprennent la création d'espaces publics utiles et la mise en place de liaisons douces. 	<p>Espaces publics inscrits et aménagés dans les opérations d'ensemble (Vigerie, Plaisance...)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Traiter l'insertion paysagère des franges urbaines et des entrées de ville. La mise en place de coupures vertes ceinturant les espaces bâtis permettra à la fois de restreindre l'urbanisation et de créer une zone de transition entre l'espace construit et l'espace naturel, en favorisant la plantation d'espèces végétales locales. 	<p>Aucun traitement paysager des interfaces agricoles et transitions entre l'urbain et l'agricole (la Vigerie, Commanderie...)</p> <p>Sur Plaisance : traitement paysager, maintien d'une trame bocagère</p> <p>Sur Champservé le Haut : recherche de traitement paysager qualitatif et « couture » paysagère avec l'espace agricole au sud</p>
<p>2- Accompagner le développement économique</p>	
<p>Le contexte est représenté par un tissu économique organisé sur un centre ancien commercial, des zones d'activités économiques, des sites industriels, des pôles spontanés et une relation à Rochefort très forte.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'activité économique sur les zones d'activité de La Varenne, de la Croix Biron, de la Vigerie et de Fontèsche. Ces pôles restent les principaux sites de développement économique. Ils peuvent encore accueillir de nouvelles entreprises sur les parties aménagées et à aménager. De plus la zone d'activité économique de la Varenne et de la Croix Biron sera étendue en partie ouest. 	<p>Les activités se sont implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans et en continuité de la ZA Croix Biron/La Varenne - dans la zone Germaine Tillion (sud avenue) - sur le secteur de La Touche en continuité des quartiers résidentiels agglomérés <p>Pas d'extension directe mais la création d'un pôle à La Touche, en accroche avec le carrefour et le quartier résidentiel</p> <p>Dans le cadre de la mise au point du DAAC et de la révision du SCOT, pas de développement économique à court-moyen terme entre la Varenne et la Touche.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'aménagement et la modernisation des zones d'activité de la Fraternité avec notamment la définition précise des aménagements possibles compatibles avec le PPRI. 	<p>Aménagements ponctuels mais pas de requalification de la zone à ce jour</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir les activités économiques présentes dans la boucle de la Charente avec la création d'une voie de liaison et aucune extension ou autre aménagement pour ne pas impacter le site Natura 2000. 	<p>Etude de développement des 2 ports de Rochefort et de Tonnay en cours</p> <p>Projet de voie de desserte portuaire exclusivement, en cours d'étude, programmé (financement acté)</p>

ORIENTATION DU PADD	OBJECTIFS ATTEINTS / NON ATTEINTS ENJEUX A INTEGRER AU NOUVEAU PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner l'activité commerciale du centre ancien en conservant les pas-de-porte pour des activités commerciales et de service. En organisant le développement urbain au plus proche du centre et en rendant ce centre le plus attractif possible notamment par sa valorisation patrimoniale (aménagement d'espaces urbains, aménagement des quais, organisation des stationnements...). 	<p>Actions de la commune en faveur du maintien des petits commerces de proximité</p> <p>Valorisation du patrimoine ancien</p> <p>Etude et programmation de requalification des quais</p> <p>Projet de déplacement des services CTM vers un pôle à La Noue : potentiel de valorisation des hangars et bâtis CTM centre-ville</p> <p>Projet médiathèque sur hangar (quais)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Offrir des potentialités d'accueil pour de nouvelles entreprises, sur les zones d'activités économiques mais aussi dans les zones urbaines sous réserve que l'activité soit compatible avec la proximité de l'habitat. 	<p>Activités ponctuelles dans le centre-ville et aux abords de La Vigerie/avenue</p> <p>Nouvelles orientations fixées dans le projet de DAAC pour maîtriser l'éclatement/la diffusion des commerces</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Accroître le nombre habitants, pour qu'il y ait corrélation et amplification entre le nombre d'habitants et le dynamisme économique (emplois et consommation). 	<p>Progression démographique générée par la croissance du parc résidentiel</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Porter une attention particulière aux exploitations agricoles pour permettre leurs développements. Gérer les proximités habitat / exploitation, patrimoine / exploitation...Valoriser le patrimoine bâti agricole pour une exploitation touristique. 	<p>Activités agricoles maintenue, sauf activité sud Plaisance (siège enclavé dans le tissu urbain sud avenue, terrains vendus pour opération résidentielle...)</p>
<p>3- Diversifier l'offre d'habitat et répondre aux besoins des habitants</p>	
<p>L'urbanisation devra répondre aux besoins de la mixité sociale : logements pour les personnes âgées, les populations défavorisées, les jeunes et les jeunes couples.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Densifier le tissu urbain <ul style="list-style-type: none"> ○ Encourager la restauration des immeubles anciens du centre, en particulier en assouplissant les contraintes de création de stationnement. ○ Adapter le règlement pour permettre la densification des zones de lotissements. ○ Organiser l'aménagement des cœurs d'îlots encore disponibles. ○ Il conviendra également d'être en cohérence avec l'évolution de la population d'une manière générale : la typologie des logements devra s'adapter au desserrement des ménages et donc au besoin de logements plus petits (T1 et T2). 	<p>Objectif partiellement atteint</p> <p>Augmentation des projets de réhabilitation avec ou sans conventionnement OPAH</p> <p>Extensions en limites, densifications ponctuelles observées</p> <p>Objectif non atteint</p> <p>Recherche de diversification, via les opérations d'ensemble et avec les bailleurs sociaux – action à poursuivre</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Développer les logements sociaux pour atteindre, voire dépasser, le taux requis sur la commune qui est de 6%. <ul style="list-style-type: none"> ○ Demander la création de logements sociaux sur les opérations d'ensemble. ○ Créer de nouveaux logements sociaux communaux ou en partenariat : commune 	<p>Recherche de diversification, via les opérations d'ensemble et avec les bailleurs sociaux – action à poursuivre</p> <p>Objectif taux SRU 20 % au 01.02.2020</p> <p>Mise en œuvre de projets mixtes : Plaisance, Champeservé le</p>

ORIENTATION DU PADD	OBJECTIFS ATTEINTS / NON ATTEINTS ENJEUX A INTEGRER AU NOUVEAU PADD
/ office HLM.	Haut (2 opérations) - action à poursuivre / à renforcer
<ul style="list-style-type: none"> • Encourager le développement de logements de qualité : <ul style="list-style-type: none"> ○ Permettre la création d'une architecture contemporaine et ou bioclimatique ○ Optimiser l'intégration pour les constructions se référant à l'architecture traditionnelle Définition du règlement sur toutes les zones dans ce sens et élaboration d'un carnet de recommandations développant des prescriptions sur l'architecture, l'environnement, le paysage.... 	<p>Peu de projets contemporains remarquables</p> <p>Objectif atteint en centre ville et périmètre PDA</p> <p>Recommandations à actualiser (via OAP du PLU)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Offrir des possibilités de sites constructibles diversifiés et complémentaires <ul style="list-style-type: none"> ○ Parcelles individuelles dans le tissu urbain. ○ Parcelles dans les opérations d'ensemble, permettant de diversifier l'offre de localisation et de taille de parcelle. ○ Ouverture de parcelles constructibles sur Champservé de façon raisonnée. 	<p>Constat de diversité</p> <p>Objectif atteint : les logements ont été produits « dans la ville » ET en extensions</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Développer les principales zones pour l'implantation de logements le plus proche possible du centre ancien, c'est-à-dire près des commerces et des équipements publics. 	<p>Objectif atteint partiellement (Commanderie, Plaisance, réhabilitations centre ville ancien...)</p> <p>Mais pas de développement sur des secteurs centraux « stratégiques » tels que vides urbains nord centre ville, grandes dents creuses centre ville et abords...</p> <p>En parallèle développement de programmes éloignés du centre-ville : La Vigerie, Champservé le Haut</p> <p>Pas (ou peu) de constructions diffuses très éloignées (application PLU et loi Littoral)</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Profiter des nouvelles opérations d'aménagement pour imposer le tracé d'une trame viaire pour organiser le maillage routier et développer les liaisons douces inter quartiers et vers les équipements collectifs et les commerces. 	<p>Objectif partiellement atteint : liaisons imposées dans les programmes résidentiels importants (Plaisance)</p> <p>Maillage routier : liaison est ouest non réalisée</p> <p>Voie de desserte portuaire non réalisée mais projet programmé CD17</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les sites potentiels pour le développement des équipements collectifs et particulièrement scolaires. 	<p>Objectif atteint</p> <p>Zonage dédié réservé aux seuls équipements</p> <p>Aujourd'hui la réflexion porte sur le maintien des équipements structurants et la restructuration ou le dé »placement des équipements techniques, nuisants, d'urgence (sécurité civile) : CTM, caserne, 2^e cimetière...</p>
4- Protéger l'environnement et intégrer les risques et nuisances	Objectif partiellement atteint

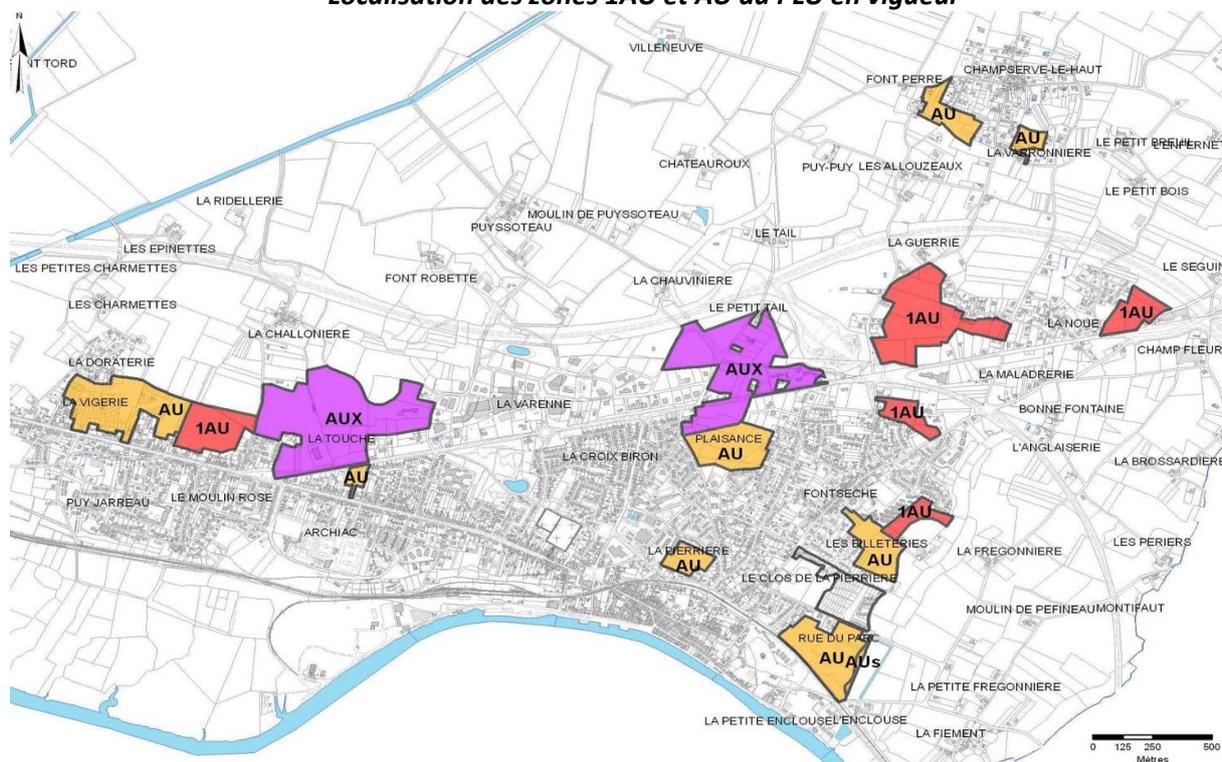
ORIENTATION DU PADD	OBJECTIFS ATTEINTS / NON ATTEINTS ENJEUX A INTEGRER AU NOUVEAU PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Intégration de la loi littoral en particulier en ne développant qu'un seul village (Champservé) et aucun hameau. Le choix de développer Champservé répond en particulier à la nécessité de mettre en place un assainissement collectif pour arrêter les pollutions, par les effluents, des zones de marais situés en contre bas. • Préservation des zones humides et des sites protégés. Ainsi l'ensemble du périmètre Natura 2000 et au-delà (périmètre ZNIEFF) sera classé en Nr, à l'exception de l'emprise de la future voie qui pourrait prendre place de long de la voie ferrée. De plus il n'est prévu aucun développement de l'urbanisation en limite des zones Nr. • Les points hauts de la partie est du territoire de la commune qui se posent comme le belvédère de la commune seront classés en Ap afin que la construction de bâtiments y soit interdite. • Une attention particulière sera portée à l'aménagement des franges urbaines, sensibles également en matière de paysage. • La prise en compte de la gestion de l'eau avec la proximité de la Charente et de la richesse écologique associée impose de trouver des solutions pour l'assainissement et la gestion des eaux pluviales respectueuses de l'environnement. Ainsi on retrouvera des principes de gestion déclinés dans le règlement et les orientations d'aménagement. • A une autre échelle, la préservation de l'environnement passera par le développement de solution pour limiter l'impact des circulations routières. La maîtrise de l'étalement urbain et la mixité des fonctions visent en partie à limiter les déplacements motorisés et contraints. De plus, la création de liaisons douces reliant les principaux pôles urbains de façon directe et confortable incitera aux développements de circulations non motorisés. La prise en compte dans la gestion de l'espace public, la position des équipements collectifs par rapport aux transports en commun auront les mêmes objectifs. • La prise en compte de l'environnement au niveau des projets individuels pourra s'appuyer sur un cahier de recommandations afin de préciser les types de plantation à favoriser, les implantations de constructions à privilégier pour réaliser 	<p>Application renforcée Loi littoral sur le département suite doctrine 17</p> <p>Zones humides préservées</p> <p>Paysages préservés (Site +PDA)</p> <p>Objectifs non atteints : les interfaces agricoles des projets urbains ne sont pas aménagés, traités : la Vigerie, la Commanderie</p> <p>Préservation de l'eau</p> <p>SD pluvial approuvé</p> <p>Prise en compte du risque</p> <p>Objectif non atteint : la commune demande la gratuité de l'A837, qui permettrait de délester la RD 137 de trafics « lourds » et impactants</p> <p>Le projet de voie de desserte portuaire devrait résoudre les nuisances et problèmes de sécurité lié au trafic PL vers le port de Tonnay</p> <p>Atteint en partie</p>

ORIENTATION DU PADD	OBJECTIFS ATTEINTS / NON ATTEINTS ENJEUX A INTEGRER AU NOUVEAU PADD
<p>des économies de surface et d'énergie, comment organiser une bonne gestion des déchets, etc...</p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les risques de nuisances et les risques définis par des périmètres de protections validés ou à créer. <ul style="list-style-type: none"> ○ Le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N) « Estuaire de la Charente-Marais d'Yves-Ile d'Aix portant sur les risques littoraux est intégré au PLU. Les modalités d'application du PPRN et les différents niveaux d'aléas sont indiqués dans le rapport de présentation. Les zones concernées par le PPRN sont indicées « s » sur le plan de zonage. Le PPRN est annexé au présent PLU. ○ Les sites industriels, de par leur proximité aux sites Natura 2000, sont restreints. ○ Aucune urbanisation n'est prévue à proximité des exploitations agricoles. 	<p>Risques intégrés</p> <p>PPRn révisé approuvé 30/07/2021</p> <p>//</p> <p>Oui sauf SE sud Plaisance (vente de terres agricole, opération résidentielle en cours) : pas de maintien de l'activité à moyen terme</p>
<p>5- Protéger le paysage et le patrimoine bâti de la commune</p>	
<p>La commune présente sur son territoire de nombreux éléments patrimoniaux, qu'ils soient architecturaux ou paysagers, qu'il convient de préserver et de valoriser.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La protection du patrimoine naturel s'appuiera sur des zonages de protection pour les zones de marais et les sites sensibles. Les zones N permettront également de créer des espaces de transition verts entre les différentes occupations du sol (quand leurs rapprochements pourraient engendrer des nuisances). • Des protections spécifiques seront mises en place pour la préservation et l'entretien : <ul style="list-style-type: none"> ○ des haies et la végétation haute importantes pour le paysage local ○ du petit patrimoine bâti et bâtiments repérés. • Réaliser un règlement qui prend en compte les particularités du territoire : les différentes typologies architecturales et urbaines (querreux, venelles, etc..) mais aussi les possibilités de créer des projets d'architecture contemporaine avec notamment des possibilités d'expression pour l'architecture bioclimatique. 	<p>Paysage préservé,</p> <p>Sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entrées de villes, traverse RD 137 sur quelques séquences - interface agricoles non aménagées <p>Patrimoine végétal préservé</p> <p>Patrimoine préservé (quelques démolitions à déplorer)</p>

ORIENTATION DU PADD	OBJECTIFS ATTEINTS / NON ATTEINTS ENJEUX A INTEGRER AU NOUVEAU PADD
<ul style="list-style-type: none"> • L'identification des éléments patrimoniaux de qualité au titre de l'alinéa 7 de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme permettra de préconiser leur préservation et de sensibiliser la population à la richesse de la commune en la matière. • Recréer par le biais des orientations d'aménagement des nouveaux quartiers avec une personnalité affirmée. Cela passera par les principes de paysagement et l'organisation des espaces publics. • Enoncer les principes architecturaux et de paysagement de qualité dans le règlement et à travers le cahier de recommandations. • L'activité touristique, qui permet de préserver le patrimoine, pourra être développée, notamment en ce qui concerne l'offre en hébergement et en activités de loisirs proposées aux visiteurs. L'aménagement des bords de la Charente et la mise en œuvre de liaisons piétonnes et cyclistes sont des éléments indispensables à la valorisation du patrimoine de la commune. La réouverture à la circulation du pont suspendu est un élément phare de ce développement. • Plus globalement, la valorisation du centre ancien et le dynamisme culturel et commercial sont fondamentaux pour créer l'attrait touristique. 	<p>Petit patrimoine préservé</p> <p>Peu de « nouveaux quartiers »</p> <p>Objectif non atteint sur La Vigerie : insuffisance du paysagement et formes architecturales « pauvres »</p> <p>En cours, avec le projet de requalification des quais, restauration du pont, développement de l'hébergement touristique (gites, chambres d'hôtes) et vélodysée + projet PNR</p> <p>Partiellement atteint, via aménagements, actions et études (valorisation des quais, projet de déplacement du CTM, d'une nouvelle médiathèque...)</p>

III.2. Bilan des zones à urbaniser du PLU en vigueur

Localisation des zones 1AU et AU du PLU en vigueur



Rappel : La loi ALUR prévoit qu'est soumise à une procédure de révision l'ouverture « à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Cela signifie qu'au-delà de 9 ans après sa création, une zone AU n'ayant pas été urbanisée peut être amenée à devenir naturelle ou agricole.

La révision du PLU doit permettre d'établir un bilan de l'aménagement et de l'urbanisation des zones à urbaniser.

L'analyse des zones AU, 1AU et AUx prend également en compte la zone du Clos de La Pierrière inscrite en zone N au PLU de 2011 ; en effet un permis y a été accordé juste avant l'approbation du PLU révisé (ex zone AU constructible).

Le zonage du PLU en vigueur comporte :

- 8 zones AU représentant 35,34 ha.
- 5 zones 1AU représentant 24,87 ha.
- 2 zones AUx représentant 39,73 ha.

Parmi ces zones AU, seule la zone de la Vigerie a été en partie construite (6.5 ha sur 10.42ha). Les espaces non bâtis en zone AU représentent ainsi environ 28.8 ha sur l'ensemble de la commune.

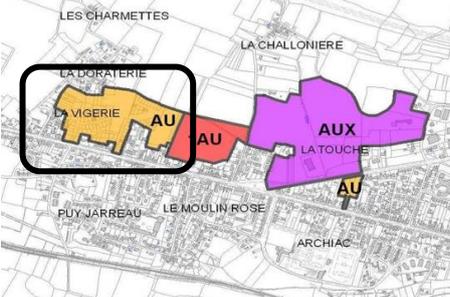
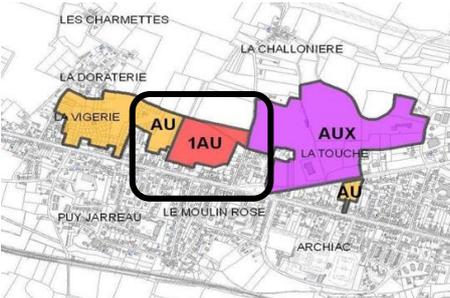
Aucune des zones 1AU n'a été construite au cours de la période 2011/2019.

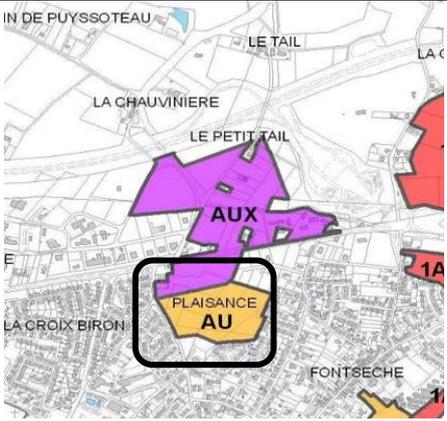
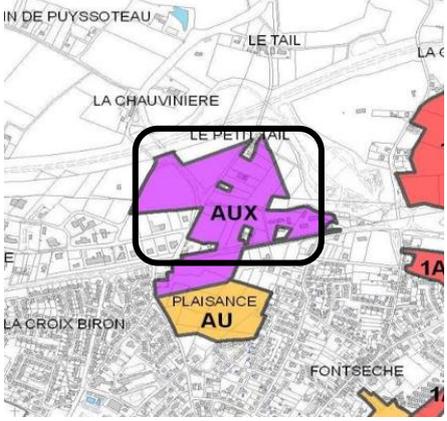
Les zones AUx ont été partiellement urbanisées : environ 8,5 ha sur 39,73 ha.

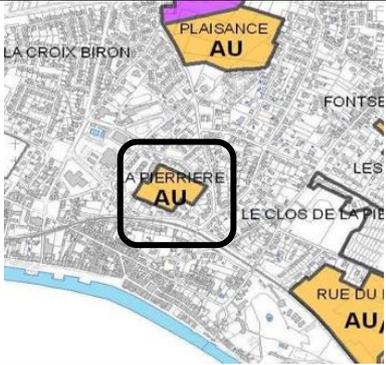
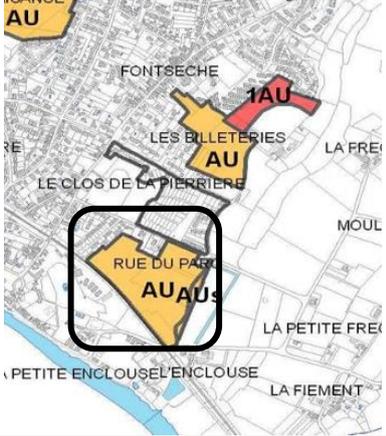
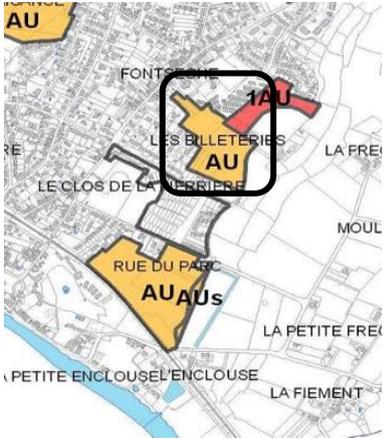
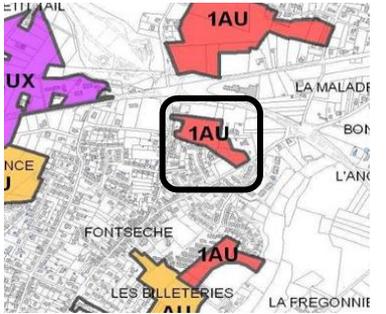
Ceci peut s'expliquer pour les raisons suivantes :

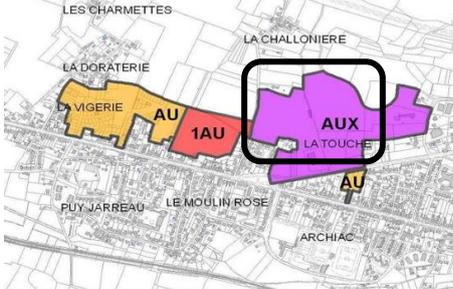
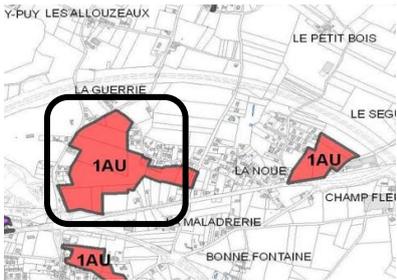
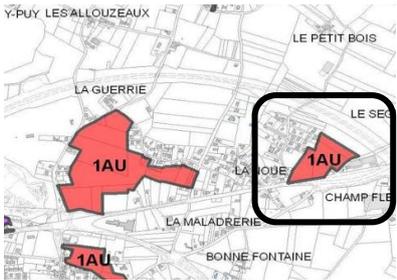
- Contrainte archéologique
- Canalisation de gaz (La Vigerie, La Coudre, La Touche, La Croix Biron)
- Sources (sud et Est Commanderie nord rue de la Sallée- Les Billetries)
- Blocages fonciers – rétention foncière (centre-ville, avenue De Gaulle, Plaisance (débloquée en 2018))
- Des usages agricoles (cultures) (Plaisance, La Coudre, Les Billetries)
- L'application stricte des dispositions de la Loi Littoral et l'obligation d'assurer la continuité de l'urbanisation avec l'agglomération et les « villages » (certaines zones AU ou AUx ne sont pas en continuité des agglomérations et villages)

BILAN ET ENJEUX RETENUS SUR LES ZONES A URBANISER DU PLU EN VIGUEUR (plus zone N du Clos de La Pierrière)

Zone	Bilan / Enjeux retenus
<p>LA VIGERIE</p> 	<p>Zone urbanisée en partie En attente programme de logements locatifs sociaux (lots réservés) Contraintes ligne HT Contrainte canalisation de gaz Pas de suspicion de zones humides (prospection mars 2017)</p> <p><i>Enjeux : poursuivre l'urbanisation phasée vers l'est et le nord, avec phasage et mixité de l'habitat Réduire l'ouverture à l'urbanisation pour privilégier l'accueil d'habitants et de logements autour du centre ville, sur secteurs moins contraints (servitude canalisation gaz)</i></p>
<p>LA COUDRE</p> 	<p>Terres agricoles Contrainte canalisation de gaz Pas de suspicion de zones humides (prospection mars 2017)</p> <p><i>Enjeux : Reclasser en zone agricole ces terrains cultivés pour limiter l'étalement urbain et pour privilégier l'accueil d'habitants et de logements autour du centre ville, sur secteurs moins contraints (servitude canalisation gaz) Conserver l'emplacement réservé entre le petit pôle commerçant sur l'avenue (RD137) et la zone agricole, pour anticiper un éventuelle développement de la zone, ultérieurement (long terme, notamment dans le cas où les secteurs maintenus constructibles présentaient des contraintes trop importantes pour le développement de la commune : sécurité, risques, servitudes, archéologie, environnement...)</i></p>
<p>PLAISANCE</p>	<p>PLAISANCE Programme de logements mixtes à l'étude (PA en cours d'aménagement pour 52 logements « classiques » et 34 LLS)</p>

	<p>NORD PLAISANCE</p> <p>Friches agricoles Espace en interface entre l'opération résidentielle de Plaisance et Rd et ZA Groix Biron et rue Germaine Tillion</p> <p><i>Enjeux :</i> Poursuivre l'urbanisation de ce « vide urbain » dans l'enveloppe agglomérée, proche des équipements, services, commerces et TC (en préservant une bande inconstructible paysagère en bordure de la RD 137) : habitat principalement (pas de dévpt d'une ZA commerciale) Organiser l'urbanisation de manière qualitative en intégrant des LSS et en conservant la trame végétale Prévoir des liaisons avec les quartiers voisins et Plaisance/Plaisance Nord Exclure la zone humide (inventaire CARO validé mi 2021) de la zone constructible Conserver une « poche » agricole sur le siège d'exploitation, sans constructions nouvelles pour ne pas développer l'activité et générer des conflits d'usages (les propriétaires de l'exploitation ont vendu les terres pour le programme Plaisance en cours d'aménagement) – pas de renforcement du siège et des activités dans cet espace contraint (voirie urbaines) et résidentiels, à proximité des équipements scolaires (mutation à moyen terme)</p>
<p>CROIX BIRON</p> 	<p>ZA économique Dépôts Site CTM Friches agricoles Abords A 837 Pas de suspicion de zones humides (prospection mars 2017)</p> <p><i>Enjeux :</i> Poursuivre l'urbanisation de ce « vide urbain » dans l'enveloppe agglomérée pour renforcer la ZA économique et accueillir de nouvelles entreprises, en phasant l'aménagement de la zone. Phase 1 : au nord de la ZA commerciale, sur les espaces en friche et la zone de dépôts du CTM Phase 2 (zone fermée à l'urbanisation) : au nord est de la ZA Croix Biron Optimiser l'urbanisation du site via : - une dérogation à la loi Barnier (recul 100 m/axe de l'A837, à réduire) - une OAP fonctionnelle sur la zone ouverte à l'urbanisation (phase 1)</p>
<p>CENTRE VILLE</p>	<p>Terrains non bâtis Enjeu de gestion du pluvial Espace « stratégique », « central » Pas de suspicion de zones humides (prospection mars 2017)</p> <p><i>Enjeux :</i> organiser et optimiser l'aménagement de la zone Favoriser la mixité sociale et du logement Gérer le pluvial</p>

	
<p>RUE DU PARC</p> 	<p>Terrains non bâtis, agricoles Pas de suspicion de zones humides (prospection mars 2017)</p> <p><i>Enjeux :</i> <i>organiser l'aménagement de la zone sur une partie seulement</i> <i>Favoriser la mixité sociale et du logement</i> <i>Gérer le pluvial</i> <i>Prise en compte proximité des marais</i> <i>Réduire la zone constructible en surface pour limiter l'étalement urbain</i></p>
<p>LES BILLETRIES</p> 	<p>Terrains agricoles Sources Archéologie Pas de suspicion de zones humides (prospection mars 2017)</p> <p><i>Enjeux :</i> <i>Anticiper l'aménagement de la zone (terrains en partie acquis par la collectivité), en phasant son ouverture à l'urbanisation</i> <i>Favoriser la mixité sociale et du logement</i> <i>Réduction de la zone constructible (usages agricoles) pour limiter l'étalement urbain : suppression de la zone de « 1AU » à l'est de la Commanderie (terres cultivées)</i></p>
<p>RUE DE FONTSECHE</p> 	<p>Terrains agricoles, friches Pas de suspicion de zones humides (prospection mars 2017)</p> <p><i>Enjeux :</i> <i>Préserver la zone agricole</i> <i>Eviter l'implantation de constructions agricoles dans ce quartier résidentiel (voiries non adaptées, maisons proches)</i></p>
<p>LA TOUCHE</p>	<p>Terres agricoles Contrainte canalisation de gaz Archéologie</p>

	<p>Source</p> <p><i>Enjeux :</i> <i>Préserver les usages agricoles</i> <i>Reclasser en zone agricole ces terrains cultivés pour limiter l'étalement urbain</i> <i>Eviter l'implantation de constructions agricoles pour anticiper une liaison potentielle au nord de l'avenue (est-ouest)</i></p>
<p>LA NOUE OUEST LA GUERRIE</p> 	<p>Terrains agricoles</p> <p>PROJETS d'équipements structurants :</p> <p>Projet caserne (centre de première intervention) programmé (PLU modifié par déclaration de projet valant mise en compatibilité, approuvé le 03/03/2020)</p> <p>Projet CTM en cours (révision allégée PLU approuvée 03/03/2020)</p> <p>Projet d'aménagement d'un 2^e cimetière (en plusieurs phases) en continuité du village et du CTM</p> <p>Suspicion de zones humides (prospection mars 2017) en fond de parcelles le long d'une haie en point bas</p> <p><i>Enjeux :</i> <i>Ce secteur constituait un espace stratégique pour la CARO en matière de développement économique.</i> <i>L'application de la Loi Littoral, par son article L.121-8 du CU, interdit l'aménagement interdit l'extension de l'urbanisation en discontinuité des agglomérations et villages au-delà de la RD 137 aux abords de La Guerre. Seule une extension organisée en continuité du village de la Noue est possible.</i> <i>Cette extension est inscrite au PLU pour des équipements, phasés (CTM, puis cimetière) et de l'habitat (ponctuellement, à l'est)</i> <i>Par ailleurs la servitude « canalisation de gaz » génère de fortes contraintes et réduit le terrain d'assiette d'aménagement.</i> <i>La CARO a donc reporté ses projets de développement et d'accueil d'entreprises au nord de la ZA de la Croix Biron et en extension du pôle « Timac » (sud bd du Pont Rouge).</i></p> <p><i>Enjeux :</i> <i>Prendre en compte les 3 projets d'équipements en inscrivant les zonages et règlements adaptés :</i> <i>- en continuité du village de la Noue</i> <i>- sur un secteur dédié pour la caserne</i></p> <p><i>Reclasser en zone agricole les terrains cultivés au sud de l'emprise du futur cimetière jusqu'au giratoire, pour limiter l'étalement urbain</i></p>
<p>LA NOUE EST</p> 	<p>Terrains agricoles</p> <p>Pas de suspicion de zones humides (prospection mars 2017)</p> <p><i>Enjeux :</i> <i>Préserver la zone agricole</i> <i>Reclasser en zone agricole ces terrains cultivés pour limiter l'étalement urbain</i> <i>Eviter l'implantation de constructions agricoles (voiries non adaptées, maisons proches)</i></p>
<p>CHAMPSERVE LE HAUT-FONT PERRE</p>	<p>Terrains agricoles, partiellement bâtis et aménagés</p>

	<p>Pas de suspicion de zones humides (prospection mars 2017)</p> <p>Sud ouest village :</p> <ul style="list-style-type: none"> • PA pour quartier résidentiel mixte validé septembre 2019 <p>Sud est village :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur enclavé, bâti en partie <p><i>Enjeux :</i></p> <p><i>Prise en compte du projet en cours (PA) au sud-ouest du village</i></p> <p><i>Zonage à requalifier au sud est du village : zonage U limité aux parties les plus denses et organisées du village / pas de développement de l'urbanisation à l'arrière</i></p>
<p>CLOS DES PERRIERES</p>	<p>Ce site est classé en zone N au PLU en vigueur mais une autorisation d'urbanisme a été délivrée sous l'ancien PLU, avant l'approbation du PLU : une opération est en cours depuis plusieurs années sur ce secteur. La voirie a été réalisée, environ la moitié des lots ont été construits.</p> <p><i>Enjeux :</i></p> <p><i>Prise en compte du bâti et des aménagements réalisés.</i></p> <p><i>Préservation des espaces boisés et zone humide</i></p> <p><i>Gestion du pluvial et emprises à maîtriser</i></p> <p><i>Maîtrise de l'urbanisation</i></p>

III.3. Bilan du règlement écrit

Le règlement du PLU est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

- Le PLU révisé doit être structuré selon 3 chapitres et en se référant aux destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.
- Les dispositions réglementaires doivent être adaptées et modifiées pour
 - bien intégrer les dispositions de la Loi littoral (compatibilité du PLU avec la loi)
 - adapter les dispositifs réglementaires propres à l'application de la loi SRU en matière de logement social

III.4. Bilan des zonages du règlement graphique

D'une manière générale,

L'ensemble des zonages du PLU révisé doit être adapté pour :

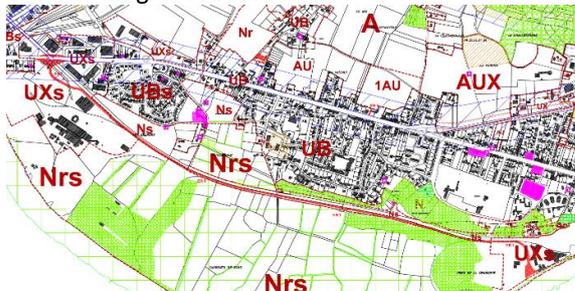
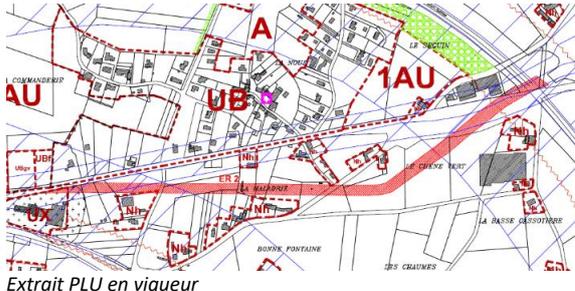
- actualiser les zonages en fonction des opérations réalisées, projets, des objectifs de réduction de la consommation d'espaces et de l'étalement urbain (PADD débattu en CM de 09/2020 puis CM du 18/12/2020)
- mieux intégrer les dispositions de la loi Littoral : en particulier les zonages des parties aménagées et bâties en discontinuité des agglomérations et villages tels que les habitations, activités et équipements diffus,
- délimiter les zones agricoles, en intégrant les exploitations, projets
- re-délimiter les zonages naturels
- intégrer le périmètre du PAC 2016 (risque)

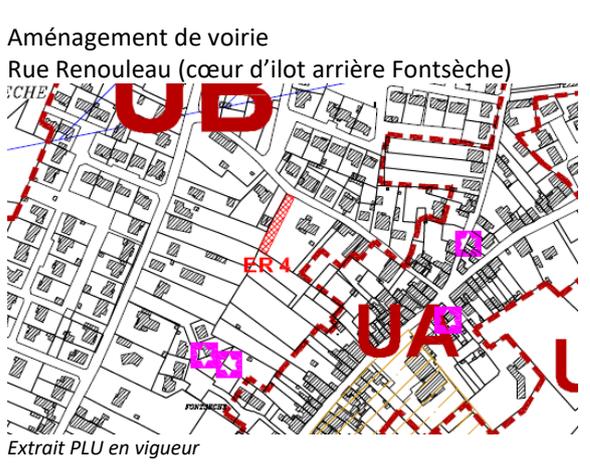
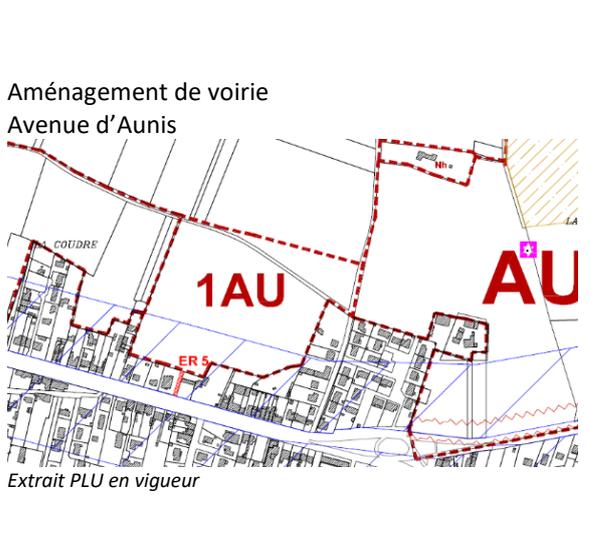
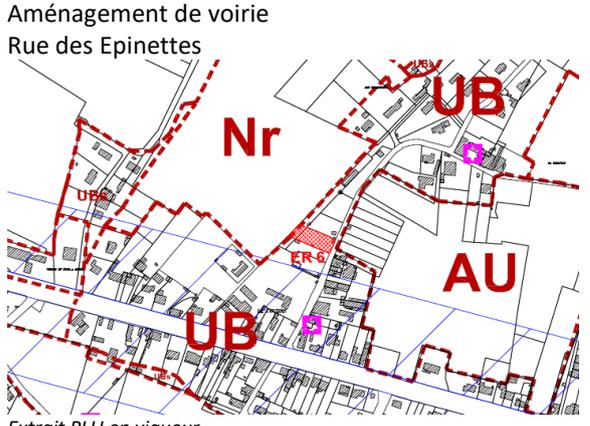
III.5. Bilan des emplacements réservés

Les emplacements réservés doivent être actualisés pour tenir compte :

- des opérations et projets réalisés,
- des acquisitions publiques,
- des projets abandonnés,
- des nouveaux projets, notamment les aires de covoiturage, liaisons vélos, l'extension (réglementaire) de l'aire de grand passage de Péfineau.

Bilan des ER du PLU en vigueur

N°	Destination	Bénéficiaire	Bilan 2020 Evolution PLU révisé
1	<p>Voirie le long de la voie ferrée</p>  <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p>	Département	<p>La voie de desserte de la zone d'activité portuaire (lien Rochefort/Port de Tonnay) n'a pas été réalisée.</p> <p>Elle a fait l'objet d'études approfondies courant 2018/2019 et le département a inscrit sa programmation et son financement : l'emplacement réservé est conservé, ajusté au niveau du carrefour avec le bd du Pont Rouge (département).</p>
2	<p>Voie publique et espaces publics sud de La Noue La Maladrerie</p>  <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p>	Département	<p>Aucune acquisition n'a été faite ; le secteur de La Maladrerie n'est pas destiné à recevoir de nouvelles habitations et habitants.</p> <p>Le département ne souhaite pas conserver cet emplacement réservé : projet abandonné.</p>
3	<p>Aménagement de voirie angle RD 137/rue de Fontèsche</p>	Département	<p>Cette emprise n'a pas été achetée ni aménagée.</p>

N°	Destination	Bénéficiaire	Bilan 2020 Evolution PLU révisé
	 <p>Extrait PLU en vigueur</p>		<p>Le département souhaite conserver cette emprise en emplacement réservé pour anticiper un éventuel aménagement sur ce carrefour (sécurité)</p>
4	<p>Aménagement de voirie Rue Renouveau (cœur d'îlot arrière Fontèsèche)</p>  <p>Extrait PLU en vigueur</p>	Commune	<p>Cette emprise visait à desservir un cœur d'îlot enclavé pour y recevoir des habitations avec une desserte commune (amorce d'accès par la commune) Aujourd'hui des constructions (habitations, annexes) ont été construites en fonds de jardins (opérations en drapeaux, « bimby » accessibles depuis les rues adjacentes et parcelles bâties en « front ».</p> <p>Cet emplacement réservé est abandonné.</p>
5	<p>Aménagement de voirie Avenue d'Aunis</p>  <p>Extrait PLU en vigueur</p>	Commune	<p>Cet emplacement réservé était inscrit pour aménager un accès à la zone 1AU du PLU en vigueur. Même si la commune classe en zone agricole cette ex zone 1AU dans un objectif de maîtrise de consommation des espaces et de l'étalement urbain, cet accès potentiel reste stratégique et sera indispensable dans le cas où cette zone était aménagée en toute ou partie, à long terme (en contact avec la zone agglomérée, le long d'un axe structurant desservi par les transports en commun)</p> <p>L'ER est conservé (ER4) au PLU révisé.</p>
6	<p>Aménagement de voirie Rue des Epinettes</p>  <p>Extrait PLU en vigueur</p>	Commune	<p>Cet emplacement réservé s'inscrit dans l'objectif d'une possibilité de liaison est/ouest en parallèle à l'axe de la RD137, à long terme, dans le cas d'un développement des zones d'activités ou équipement ou habitat.</p> <p>Cette réserve permet d'anticiper une voie « bis » à l'axe départemental (avenues RD137). L'ER est conservé (ER5) au PLU révisé.</p>

**TOME IV. LE PADD - COHERENCE ET
COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN
ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT**

I. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET OAP AU PLU

A – Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Orientation générale

A1 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
<p>Respect de la loi Paysage Respect des principes du site classé Respect de la loi littoral Gestion des espaces agricoles et marais Respect des lois Grenelle Prise en compte de la trame verte et bleue</p>	<p>Zonages adaptés, ajustés : Zones A et N Espaces remarquables indicés R</p> <p>Identification au plan : - Espaces remarquables Evolution des espaces boisés classés (mouvements)</p> <p>Ajustement des zones constructibles en tenant compte des usages agricoles, boisements, ...</p> <p>Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles sur - les espaces à sensibilité paysagère et/ou écologique</p> <p>Règlement écrit : - Reconduction des principes de constructibilité différenciée selon la qualité paysagère, le rôle écologique fonctionnel (échanges) et les densités des secteurs bâtis du PLU en vigueur - définition de zonages « U » indicés pour adapter la densité (emprises, extensions), les règles volumétriques au tissu bâti, avec pour objectif la densification en zones Ua et Ub, la préservation d'un tissu plus aéré et au velum maîtrisé en secteurs Uba - conservation de jardins et de parcs remarquables (ville haute, parc de châteaux/domaines) - ces règles viennent compléter/renforcer les dispositions de l'article L 121-8 du CU – loi littoral)</p> <p>OAP adaptées selon les secteurs : densités, hauteurs, formes urbaines adaptées aux quartiers résidentiels de l'agglomération et/ ou village (Champservé le Haut)</p>

Orientation générale

A2 – Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire, développer des aménagements et équipements qualitatifs dans le centre-ville et sur les quais de la Charente, inscrits dans le projet de labellisation « Grand Site de France »

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Prise en compte du PDA Respect de la loi Paysage Respect des principes du site classé Respect de la loi littoral	<p>Zonage UA et indicés sur le centre ville, intégrant le PDA et élargi sur l'entrée de ville ouest</p> <p>Dispositions réglementaires propres à reconduire les implantations et matériaux traditionnel (aspect)</p> <p>Limitation stricte des matériaux non qualitatifs ou remettre en cause l'unité et l'intégrité du patrimoine architectural des constructions et/ ou d'altérer la perception de la ville ancienne</p> <p>Renforcement /compléments de l'identification du patrimoine architectural (article L 151-19 du CU)</p> <p>Centre ville Faubourgs Noyaux anciens traditionnel (Fontsèche, villages...) Patrimoine diffus Petit patrimoine</p> <p>Démolition interdite (sauf exceptions) Règles propres au patrimoine identifié, dans tous les zonages</p> <p>Identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destinations : objectif de valorisation-restauration du patrimoine en zone agricole</p>

Orientation générale

A3 – Veiller au maintien des espaces naturels supports des continuités écologiques en particulier au niveau des marais, de la vallée de la Charente et de ses affluents.

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Loi ALUR – maîtrise de l'étalement urbain Respect de la loi littoral Gestion des espaces agricoles et marais Respect des lois Grenelle Prise en compte de la trame verte et bleue	<p>Zonages adaptés, ajustés :</p> <p>Zones A et N Espaces remarquables indicés R (NR)</p> <p>Identification au plan :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Espaces remarquables - Evolution des espaces boisés classés (mouvements) <p>Ajustement des zones constructibles en tenant compte des usages agricoles, boisements, ...</p> <p>Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles sur les espaces à sensibilité paysagère et/ou écologique</p> <p>Règlement écrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - principes de constructibilité différenciée selon la qualité paysagère, le rôle écologique fonctionnel (échanges) et les densités des secteurs bâtis - prise en compte de la TVP, des problématiques pluviales, des trames bocagères/boisées (Plaisance, Clos de la Pierrière...) <p>Préservation des espaces boisés, haies, compléments, actualisation</p> <p>Dispositions réglementaires</p>

Orientation générale**A4 – Offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques et l'habitat en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal**

- ✓ *En répondant aux exigences de la loi littoral*
- ✓ *Sans exposer les nouvelles populations aux risques et nuisances*
 - *Risque de submersion*
 - *Risques et nuisances liés aux activités historiques présentes sur le territoire (port, TIMAC, SILO...)*
 - *Risques et nuisances liés aux infrastructures routières (RD137, accès port, Autoroute A837)*

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Compatibilité du PLU avec le PPRN révisé Loi Grenelle	Adaptations des zonages constructibles en prenant en compte le PPRn révisé Prise en compte des servitudes et risques technologiques, nuisances diverses : bruit, circulation routière... Déplacement du CTM sur un pôle unique, hors centre-ville et hors zones soumises au risque Déplacement de la structure de défense incendie vers l'échangeur autoroutier et les axes départementaux pour optimiser la rapidité de des interventions Phasage de l'urbanisation avec zonages de type 1AU ET 2AU (et 2AUX)

Orientation générale**A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés dans la ville agglomérée, à Champservé-le-Haut et à La Noue**

- ✓ *Conforter prioritairement les quartiers à l'intérieur du centre-ville, des quartiers agglomérés et en continuité*
- ✓ *Organiser un développement de quartiers en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels :*
 - *optimisation des espaces résiduels et « vides urbains » du centre-ville, en conservant une trame verte urbaine de jardins et d'espaces libres*
 - *aménagement de quartiers résidentiels mixtes (logements diversifiés) en continuité de l'habitat et des équipements existants*
- ✓ *Contenir le développement des ensembles urbains et « quartiers » les plus constitués*
- ✓ *Stopper la densification et le développement de nouvelles constructions en extension des petits écarts bâtis*

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Respect loi ALUR Respect de la loi littoral Respect de la loi Paysage Gestion des espaces agricoles et marais Prise en compte des risques (PAC 2016 submersion)	Adaptation des zonages constructibles Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles Report des zones constructibles prioritairement dans et en accroche avec l'agglomération Optimisation de grands vides urbains : - zonages U, 1AU avec OAP - ou dispositions en faveur de la mixité de l'habitat : UAL, UBL, servitudes logements sociaux « L indicés 1 à 12 » + ER « 100 % social » (Champservé le Haut) Dispositions réglementaires différenciées entre le centre-ville, quartiers résidentiels périphériques, les « villages » et autres écarts bâtis (A, N) :

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
	Destinations et sous destinations autorisées adaptées Possibilité ou non de nouvelles constructions en dents creuses et / ou en extensions bâtementaires Possibilité d'annexes détachée sou non Maîtrise de l'étalement urbain Objectifs chiffrés maîtrisés Phasage de l'urbanisation avec zonages de type 1AU ET 2AU

Orientation générale

A6 - Conforter les services de proximité, équipements scolaires et sportifs et de loisirs dans la ville et reporter les équipements techniques et liés à la sécurité publique sur un secteur plus adapté (accessibilité, fonctionnement, hors zone submersible)

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Loi ALUR – maîtrise de l'étalement urbain Volonté de conserver les lieux d'animation et de lien social en centre ville aggloméré Prise en compte des risques et nuisances Sécurité civile	Zonages UE et indicé dédiés + UAe (nord est centre ville) pour équipements uniquement Zonages dédiés CTM, caserne + 1AUE pour aménagement d'un 2 ^e cimetière (extension La Noue) Interdiction de logement et activités dans le zonage UE (garantit la permanence des équipements et justifie les choix de développement résidentiel et économique de la ville)

B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

Orientation générale

B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser «l'enveloppe» urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations / Favoriser la mixité sociale et la production de logements diversifiés

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Evolution et adaptation des zonages constructibles en vue de permettre un renouvellement et un développement de la population locale prioritairement Prise en compte des démarches et projets de programmes de logements diversifiés, notamment accession sociale, mais aussi écohabitat Respect loi SRU Respect du PLH 2020/2025 Respect des orientations (projet DOO) du SCOT	Evolution des zonages U et AU Redéfinition des OAP Dispositions réglementaires différenciées selon les secteurs de développement : - taux de logements sociaux différenciés (voir règlement) selon la situation des zones, la densité, la proximité des équipements et services, et selon environnement urbain ou rural et proximité d'opérations « sociales (pour assurer la mixité/diversité au sein des quartiers) - dispositions en faveur de la mixité de l'habitat : UAL, UBL, servitudes logements sociaux « L » indicés 1 à 14 - 1 ER « 100 % social » (Champservé le Haut)

Orientation générale**B2 – Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels / objectifs qualitatifs et quantitatifs**

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Loi SRU Loi ALUR Loi GRENELLE Loi Littoral Projet SCOT	Adaptation des zonages constructibles Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles Report des zones constructibles prioritairement dans et en accroche avec l'agglomération Optimisation de grands vides urbains Maîtrise de l'étalement urbain Objectifs chiffrés maîtrisés Phasage de l'urbanisation avec zonages de type 1AU ET 2AU

Orientation générale**B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-ville aggloméré**

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Respect loi ALUR, lois Grenelles Limitation de l'étalement urbain Concentration des projets résidentiel, d'équipements et économiques (sauf agricole-aquacole) dans le bourg et en continuité du bourg	Adaptation du règlement graphique et écrit pour maîtriser la production de nouveaux logements sur les quartiers les plus éloignés du centre ville et équipements + commerces. Liaisons douces intégrées aux OAP ER pour emprises liaisons douces, aménagements viaires + voie de desserte portuaire et carrefour ER pour aires de covoiturage

Orientation générale**B4 - Préserver les activités agricoles**

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Gestion des espaces agricoles et marais Préservation des espaces cultivés et marais / maîtrise de l'étalement urbain Choix établis en concertation avec les acteurs agricoles (exploitants)	Zonages adaptés, ajustés : Zones A et N Ajustement des zones constructibles en tenant compte des usages agricoles, boisements, ... Evolution des espaces boisés classés Encadrement strict des possibilités de logements nécessaires aux activités agricoles, extension d'habitation et hébergement (touristique) en zone A <ul style="list-style-type: none"> . Logement agricole limité à 100 m² surface plancher (et à proximité immédiate des exploitations) . Extension des habitations limitées à 30 % de l'emprise au sol existante et dans la limite de 50 m² surface plancher, en une seule fois

Orientations générales

B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le centre ancien, en requalifiant les zones d'activités, en créant une nouvelle ZA commerciale en extension de la ZA de la Varenne

B6 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Maîtrise de l'éparpillement des commerces et services sur les axes de circulation, dans les quartiers résidentiels et dans les villages	Règlement graphique et écrit adaptés
Objectif d'équilibre entre le centre ville commerçant et les ZA périphériques	Règles spécifiques pour la maîtrise du développement d'activités hors centre bourg et ZA
Maintien activités existantes dans les villages, maîtrise des extensions et développement cadré des nouvelles activités	Linéaire commerçant préservé (maintien des rdc commerciaux en centre ville)
Respect orientations du projet de DAAC et de SCOT	

Orientation générale

B7 - Conforter et desservir le Port en lien avec le Port de Rochefort

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Développement économique	Maintien et ajustement ER1
Valorisation du site	
Réduction des nuisances liées au trafic PL vers et depuis le Port (transit par la ville actuellement)	Zonage UXp avec OAP
Respect orientations du projet de DAAC et de SCOT	Règlement écrit et graphique, OAP adaptés et ajustés dans le respect de la loi Littoral

Orientation générale

B8 - Développer l'accueil et les activités touristiques et de loisirs

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Préservation valorisation du centre ville et des quais	Zonages différenciés
Possibilités de changements de destination en zone agricole	Règlement écrit adapté, dans le respect des dispositions de la Loi littoral
	Identification et préservation du patrimoine et des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination
	ER pour pistes cyclables

Orientation générale

B9 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Inscription dans le projet communautaire et départemental de développement des communications	Règlement adapté

C - Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les zones à urbaniser inscrites au PLU en vigueur ont fait l'objet de plusieurs analyses et examen de fin 2017 à janvier 2020. Leur expertise et évaluation en association régulière avec les personnes publiques associées, a fait l'objet de plusieurs actualisations, faisant évoluer les choix de la commune,

- pour intégrer les évolutions récentes de l'application de la loi littoral,
- pour intégrer les actualisations des hypothèses de développement démographique et besoins en logements (prise en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des secteurs contraints par les risques naturels),
- pour intégrer la sensibilité environnementale et les corridors écologiques (travaux PLU, études trame verte et bleue).

Ainsi le PADD débattu en CM de septembre 2019, a fait l'objet d'un nouveau débat en CM de décembre 2019, pour affiner et ajuster le projet et permettre la finalisation du projet réglementaire et des OAP.

→ **Globalement la commune fixe un objectif chiffré de modération de 25 % environ de la surface consommée depuis 10 ans, sans dépasser une enveloppe comprise entre 25 et 30 hectares.**

Evolutions entre l'arrêt du projet et l'approbation du PLU

. Pour répondre à la demande de PPA de réduire et phaser des ouvertures à l'urbanisation (Etat, MRae...) d'une part,

. Pour garantir la prise en compte des zones humides à préserver (inventaire CARO validé mi 2021) d'autre part,

... la commune a décidé de réduire la surface globale d'ouverture à l'urbanisation et donc des zonages constructibles entre l'arrêt et l'approbation du PLU (secteurs « Plaisance Nord » et « rue du Parc »)

Plusieurs PPA (Etat, MRae) ont demandé à la commune de réduire encore les surfaces consommatrices NAF génératrices d'étalement urbain, et/ou à phaser / reporter l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs.

La commune a donc décidé,

- de transformer certains zonages U ou 1AU en zonages 1AU ou 2AU, pour mieux phaser les opérations
- de supprimer en toute ou partie des zonages constructibles projetés (de type U, 1AU ou 2AU) sur les emprises de zones humides recensées (inventaire CARO validé mi 2021)
- de revoir les limites de zonages constructibles projetés (de type U, 1AU ou 2AU) sur des zones cultivées déclarées à la PAC

Le PLU a été adapté-modifié tout en respectant :

- les orientations générales du PADD (il n'est pas possible de supprimer complètement des zones mentionnées au PADD, comme à développer pour l'habitat, l'économie ; toutefois leur emprise peut être réduite ou phasée)
- les objectifs de production de logements sociaux
- les engagements de la commune relatifs à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectifs nécessaires et structurants

Le PLU approuvé inscrit donc au total 8,71 ha cumulés de zones U, 1AU et 2AU à vocation « habitat » consommatrices d'espaces NAF (non aménagées fin 2021).

Sur ces 8,71 ha, on distingue :

- 2,76 ha de zones « U », équipées et desservies, dans l'enveloppe urbaine, en continuité de la partie agglomérée ou du village de La Noue (prise en compte de projets à l'étude au moment des études de révision et de l'arrêt du PLU)

- 3,4 ha de zones 1AU (hors espaces déjà aménagés, rues...)ouvertes à l'urbanisation (hors zones déjà aménagées, rues...) et 2,55 ha de zones 2AU (fermées à l'urbanisation),

dont :

- 4,76 ha en « extension » hors enveloppe urbaine
- 3,95 ha dans l'enveloppe urbaine

Ce sont donc 8,71 ha qui sont inscrits en zones « U » (à La Noue, au sud de La Coudre, à l'Est de Fontèsèche), « 1AU » et 2AU », sur des espaces situés dans et en dehors de l'enveloppe urbaine, consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers et pris en compte dans les objectifs chiffrés fixés au PADD (puisque « consommateurs d'espaces NAF).

Le bilan des espaces consommés actualisé courant 2021 correspond à une surface totale de 25,6 ha pour l'habitat seul (on y a intégré l'opération de Champservé Nord en cours d'aménagement depuis 2020 après l'arrêt du PLU).

- Cette surface « consommatrices d'espaces NAF » cumulée de 8,71 ha (habitat seul) est très inférieure aux 25,6 ha consommés entre 2010 et 2020 (66 % de réduction de la consommation passée).
- La modération de la consommation foncière pour l'habitat est donc renforcée de manière significative entre le projet arrêté et l'approbation :

Etapes	Bilan surfaces NAF consommées 10 ans	Surfaces consommatrices NAF inscrits au PLU	Effort de modération
Arrêt :03/2020	22,8 ha (2009/2019)	12,8 ha	moins 43,8 %
Approbation : 03/2022	25,6 ha consommés (2010/2020)	 8,71 ha	 <u>moins 66 %</u>

Evolution entre consommation passée, projet PLU arrêté et PLU approuvé :**Détail des évolutions de surfaces consommatrices NAF (bilan consommation passée / consommation programmée au PLU révisé :**

PROJET PLU ARRETE 03/2020	consommation passée	surfaces consommatrices NAF au projet PLU	effort modération
habitat	37,62	12,8	moins 43,8 %
économie	8 ha	10,8	plus 35 %
équipements	5 ha	5,5	plus 38 %
total	34,8 ha	29,12 ha	moins 16 %

PLU REVISE APPROUVE 03/2022	consommation passée	surfaces consommatrices NAF au projet PLU	effort modération
habitat	37,62	8,7	moins 66 %
économie	8 ha	10,8	plus 35 %
équipements	5 ha	4,5	plus 11,5 %
total	37,62 ha	23,96 ha	moins 36 %

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation NAF, fixés au PADD à une réduction de 25 % environ de la surface consommée depuis 10 ans, sans dépasser une enveloppe comprise entre 25 et 30 hectares, sont dépassés au PLU approuvé.

Ils correspondent à une réduction de 36 % :

L'objectif de réduction est passé de 43,8 % à 66 % entre le projet arrêté et l'approbation du PLU, du fait de :

- la mise à jour des espaces consommés 2010/2020, intégrant l'opération Champservé le Haut complètement aménagée (sans les constructions)
- de la suppression de zones constructibles (zone humide identifiée sur Plaisance Nord, sud Rue du Parc)

Le PLU révisé propose une réduction renforcée de la consommation NAF pour l'habitat, qui traduit une volonté de conforter l'urbanisation des dents creuses et la reconquête de la vacance notamment : moins 66 % de consommation pour l'habitat.

Cet objectif ambitieux compense l'absence d'objectifs chiffrés de modération :

- pour l'économie (projets économiques communaux et communautaires : + 35 %
- pour les équipements d'intérêt collectif, incontournables (déplacement CTM, accueil d'un centre intervention SDIS, cimetière, agrandissement aire de grand passage) : + 11,5 % (cet objectif a été renforcé du fait de la correction de surface d'extension de l'aire de grand passage, sur-estimée au projet d'arrêt)

**L'objectif total de modération de la consommation NAF est donc de 36 %
(contre 16 % au projet arrêté).**

Articulation du PLU avec le projet de SCOT

Le projet de SCOT en cours de révision (02/2022), prévoit 33 ha répartis sur les 3 communes de Tonnay, Echillais, Fouras à 2040 (20 ans), pour l'habitat.

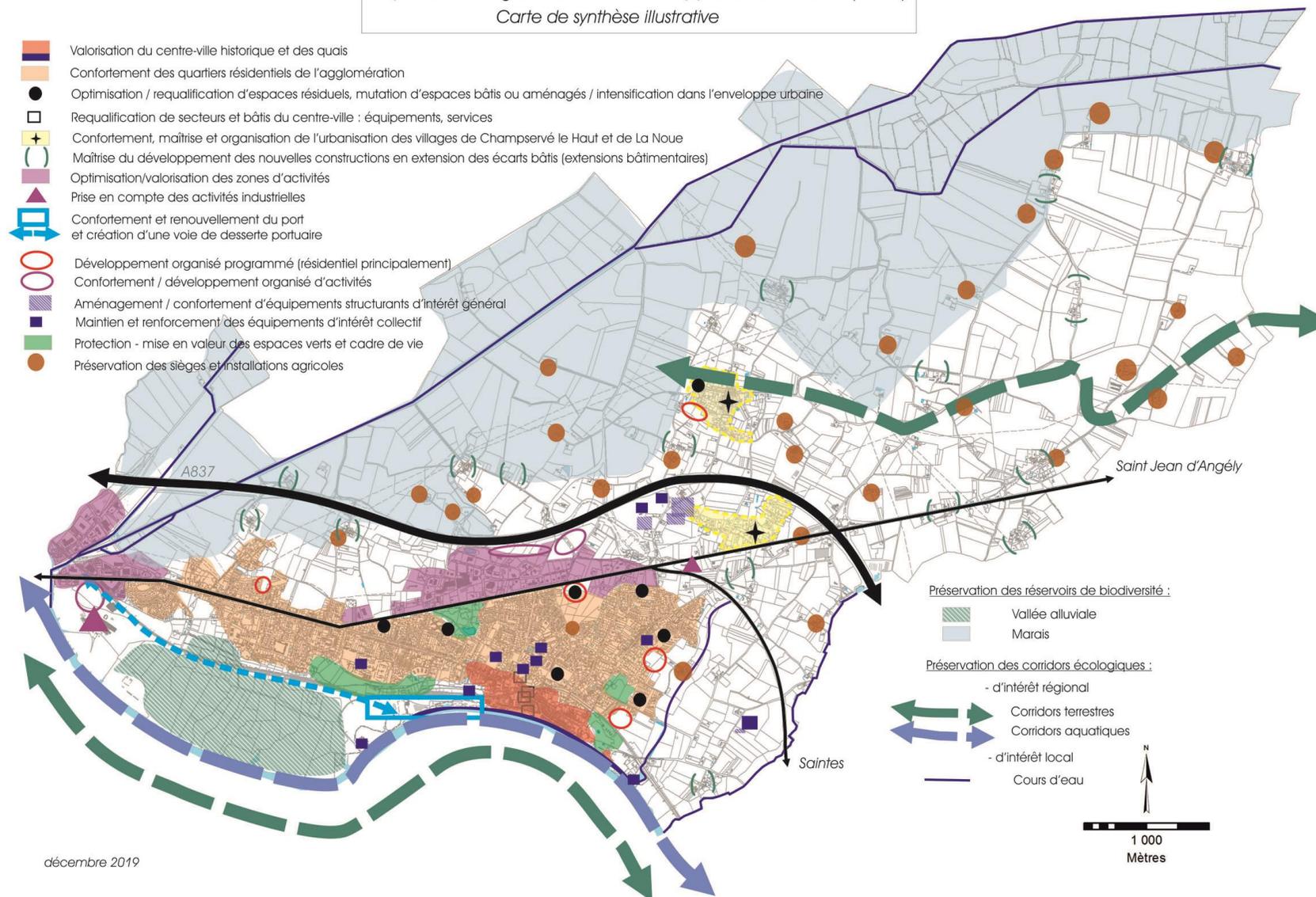
- La compatibilité du PLU avec l'avant-projet de DOO du SCOT en cours de révision passe par un « phasage » de l'ouverture à l'urbanisation des zones dédiées au logement : classement de zones dédiées à l'habitat en zonage « 2AU », permettant de phaser et de déployer l'offre en logements dans le temps, au-delà de la période référente 2018/2028.

La surface d'ouverture à l'urbanisation consommatrice NAF de 8,7 ha correspond à un peu plus du 1/4 de l'enveloppe totale inscrite au SCOT.

Les zones 2AU qui seront ouvertes dans un second temps, correspondent à 2,55 ha.

Le PLU approuvé prend mieux en compte les objectifs du SCOT.

Commune de Tonnay-Charente
 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 Carte de synthèse illustrative



II. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

SYNTHESE DES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – PRINCIPES INSCRITS DANS LES OAP TRADUISANT LES OBJECTIFS RETENUS

A – Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

ORIENTATION GENERALE PADD PLU REVISE	OAP SECTEURS UAL, UBL	OAP ZONES 1AU ET 2AU + 1AUe	OAP SECTEURS UX, UXcp ET 2AUX	OAP SECTEUR 1AUXi	OAP PORT	OAP SECTORIELLES
A1 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville	- traitement entrées de ville, abords RD 137-avenue (rue des Meuniers, Ch de Gaulle)	- traitement entrées de ville, abords RD 137-avenue (Plaisance Nord) - traitement interfaces agricoles : Vigerie, rue du Parc, Billetries, Champservé sud	- traitement entrées de ville, abords RD 137-avenue (ZA Varenne UXcp) et abords A 837 (UX nord Croix Biron et 2AUX)	- traitement abords ZA nord Timac / préservation abords Charente - traitement paysager du carrefour, maintien du pavillon gardien	- préservation abords Charente - insertion du projet	OAP dédiées pour traitement paysager et insertion des projets OAP franges urbaines, chemins et parcours...
A2 – Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire, développer des aménagements et équipements qualitatifs dans le centre-ville et sur les quais de la Charente, inscrits dans le projet de labellisation « Grand Site de France »	///	///	///	- traitement abords ZA nord Timac / préservation abords Charente	- préservation abords Charente - insertion du projet	
A3 – Veiller au maintien des espaces naturels supports des continuités écologiques en particulier au niveau des marais, de la vallée de la Charente et de ses affluents.	///	///	///	///	///	OAP franges urbaines

ORIENTATION GENERALE PADD PLU REVISE	OAP SECTEURS UAL, UBL	OAP ZONES 1AU ET 2AU + 1AUe	OAP SECTEURS UX, UXcp ET 2AUX	OAP SECTEUR 1AUXi	OAP PORT	OAP SECTORIELLES
A4 – Offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques et l'habitat en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal	Prise en compte des contraintes et servitudes, risques	Prise en compte des contraintes et servitudes, risques	Prise en compte des contraintes et servitudes, risques	Prise en compte des contraintes et servitudes, risques	Prise en compte des contraintes et servitudes, risques	Prise en compte des contraintes et servitudes, risques
A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés dans la ville agglomérée, à Champservé-le-Haut et à La Noue	OAP dédiée à l'habitat mixte avec liaisons vers le centre-ville et interquartiers	OAP dédiée à l'habitat mixte ou 100 % social, avec liaisons vers le centre-ville et interquartiers	///	///	///	///
A6 - Conforter les services de proximité, équipements scolaires et sportifs et de loisirs dans la ville et reporter les équipements techniques et liés à la sécurité publique sur un secteur plus adapté (accessibilité, fonctionnement, hors zone submersible)	///	OAP secteur 14AUe	///	///	///	///

B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

ORIENTATION GENERALE PADD PLU REVISE	OAP SECTEURS UAL, UBL	OAP ZONES 1AU ET 2AU + 1AUe	OAP SECTEUR UX ET 2AUX	OAP SECTEUR 1AUXi	OAP PORT	OAP SECTORIELLES
B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser «l'enveloppe» urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations / Favoriser la mixité sociale et la production de logements diversifiés	OAP dédiée à l'habitat mixte avec liaisons vers le centre-ville et interquartiers	OAP dédiée à l'habitat mixte ou 100 % social, avec liaisons vers le centre-ville et interquartiers	///	///	///	///
B2 – Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels / objectifs qualitatifs et quantitatifs	///	///	///	///	///	OAP interfaces agricoles
B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-ville aggloméré	OAP intégrant liaisons vers le centre-ville et interquartiers	OAP intégrant liaisons vers le centre-ville et interquartiers	OAP intégrant liaisons interquartiers	OAP intégrant voie de desserte portuaire	OAP intégrant voie de desserte portuaire	OAP « liaisons et chemins »
B4 - Préserver les activités agricoles	///	///	///	///	///	OAP interfaces agricoles
B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le centre ancien, en requalifiant les zones d'activités, en créant une nouvelle ZA commerciale en extension de la ZA de la Varenne	///	///	///	///	///	///

ORIENTATION GENERALE PADD PLU REVISE	OAP SECTEURS UAL, UBL	OAP ZONES 1AU ET 2AU + 1AUe	OAP SECTEUR UX ET 2AUX	OAP SECTEUR 1AUXi	OAP PORT	OAP SECTORIELLES
B6 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques	///	///	OAP qualitative liée à la dérogation Loi Barnier OAP « bâti »	OAP qualitative / abords Charente et Grand Site OAP « bâti »	OAP qualitative / abords Charente et Grand Site OAP « bâti »	///
B7 -Conforter et desservir le Port en lien avec le Port de Rochefort	///	///	///	OAP intégrant voie de desserte portuaire	OAP dédiée à cette orientation	///
B8 - Développer l'accueil et les activités touristiques et de loisirs	///	///	///	///	///	///
B9 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie	///	///	///	///	///	///

Estimation des densités et potentiels de logements par zone :

site	zonage	surface	densité moyenne	nombre logements potentiel
avenue Charles de Gaulle	Ubp1	1,00	29	29
rue des Meuniers	Ubp2	0,99	20	25
La Commanderie	Ubp3	1,10	19	21
centre ville	1AU	2,06	20	41
Champservé le Haut (sud)	Uba et 1AU	3,20	20	64
Les Billetries	1AU	1,29	31	40
rue du Parc <i>*1,3 ha mais bande tampon interface à exclure du calcul (base calcul 1,20 ha)</i>	2AU	1,20*	32	38
Plaisance Nord	2AU	0,55	30	17
La Vigerie sud	2AU	0,70	17	12

A - LES OAP SECTORIELLES**RAPPELS**

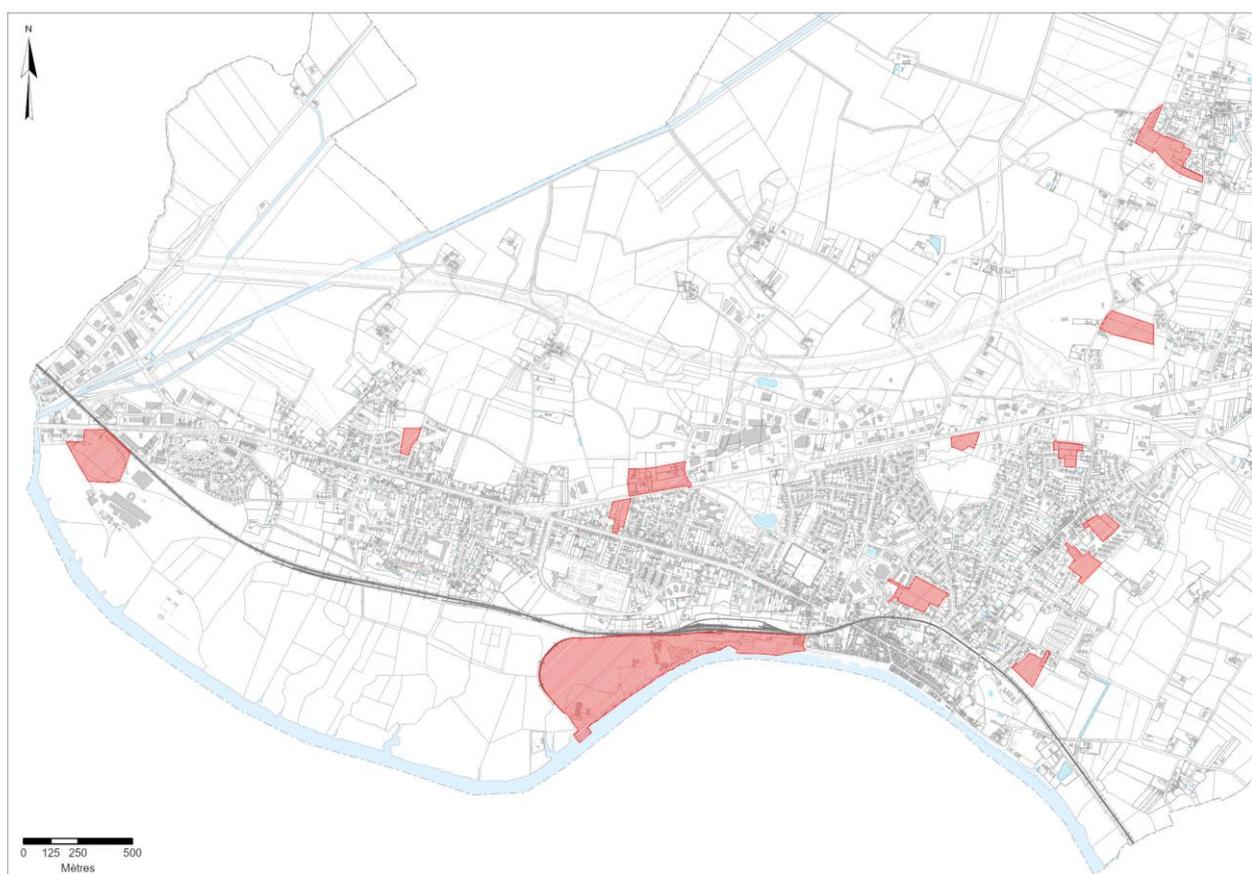
- L'OAP doit servir de base de réflexion aux propriétaires de la zone, qui pourront apporter un autre projet s'ils le souhaitent. »
- L'OAP n'impose pas aux propriétaires d'aménager, elle précise les conditions d'aménagement dans le cas d'un projet résidentiel. Dans le cas d'un projet, il faudrait envisager une « entente » et des partages entre propriétaires.

Les OAP définies dans la zone « urbaine » (UBp + UXcp, Uba Champservé le Haut) et en zones 1AU (+ 2AU) visent :

- à organiser et optimiser l'urbanisation de secteurs stratégiques dans l'agglomération,
- à garantir une certaine densification de l'urbanisation pour éviter de « gaspiller » des espaces constructibles « centraux », desservis et équipés, permettant ainsi de contenir l'étalement urbain (application de la loi ALUR, des lois Grenelle)
- à organiser et optimiser l'aménagement des espaces ouverts à l'urbanisation en zones agricoles (hors enveloppe urbaine)
- à prévoir les principes d'accès de dessertes, de liaisons inter-quartiers, liaisons douces
- à préciser dans certains cas les formes urbaines attendues
- à localiser (de manière indicative) les espaces « communs », espaces verts, ouvrages de gestion du pluvial
- ...

Liste, surfaces et situation des OAP sectorielles :

OAP	Surface en ha
Rue des Meuniers	0,99
Avenue De Gaulle	0,92
La Commanderie	1,10
Centre-Ville	2,31
Les Billetries	1,34
Champservé le Haut	3,20
La Vigerie	0,72
Rue du Parc	1,31
Plaisance Nord	0,74
Boulevard du Pont Rouge	4,77
La Noue	2,25
La Touche	3,07
Port	23,90



Orientations communes aux zones et secteurs avec OAP :

L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

Elle permet d'aborder l'aménagement avec un regard nouveau et vise les principaux objectifs à respecter pour un développement durable :

- lutter contre l'étalement de l'urbanisation, favoriser la densification et le renouvellement urbain
- favoriser la diversité urbaine
- limiter les déplacements automobiles et prévoir, développer, renforcer les liaisons douces
- penser les projets en fonction du climat, de l'ensoleillement, des orientations
- préserver la végétation, freiner l'imperméabilisation, améliorer la gestion des eaux pluviales.

ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES U ET 1AU/2AU OBJETS D'OAP

- Éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
- Insérer une diversité de logements dans les opérations d'habitat
- Exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
- Définir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages
- Réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées
- Améliorer la qualité de vie

B - LES OAP THEMATIQUES

Les OAP thématiques retenues sont les suivantes :

OAP THEMATIQUES	OBJECTIFS EXPLICATION DES CHOIX RETENUS
OAP 1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS	- améliorer les implantations de bâtis pour aboutir à des formes urbaines structurées et économes d'espaces
OAP 2 - ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE	- améliorer les implantations de bâtis pour aboutir à des formes urbaines structurées et économes d'espaces - anticiper les évolutions de bâtis pour évoluer dans la parcelle en particulier par rapport aux limites séparatives
OAP 3 - LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES	- (re)qualifier les transitions entre l'urbain et les espaces agricoles et naturels
OAP 4 - LES CHEMINS ET PARCOURS	- assurer le maintien et la préservation des qualités paysagère des réseaux de cheminements
OAP 5 - CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS	- encourager une conception bioclimatique qualitative, intégrée au paysage urbain et agricole, facteur d'économie de l'espace
OAP 6 - LIAISON EST-OUEST	<p>Anticiper un éventuel axe de liaison « bis » à la RD 137 (long terme) Le PLU en vigueur intégrait déjà une OAP pour anticiper l'aménagement d'un éventuel itinéraire (ou liaison) « bis » au nord des avenues très fréquentées. Même si le PLU révisé supprime la quasi-totalité des zonages constructibles « AU » au nord des avenues, pour mieux tenir compte des enjeux agricoles, archéologiques, de maîtrise de l'étalement urbain, la commune a souhaité maintenir une OAP allégée sur cette possibilité de liaison. Il ne s'agit pas d'un emplacement réservé mais d'une OAP, plus souple, qui ne fixe pas strictement une emprise de liaison qui ne sera envisagée que si nécessaire, si aménagement de l'échangeur autoroutier Rochefort/Fontenay le Comte...</p> <p>Cette OAP est justifiée, elle traduit l'orientation du PADD suivante : <i>« Anticiper les développements possibles de l'urbanisation à long terme, avec l'ouverture pour une liaison structurante inter quartiers Est-Ouest, depuis la zone de la Touche vers La Vigerie, en s'appuyant sur les axes d'organisation des quartiers existants, en cours d'aménagement et à venir »</i></p> <p>Il n'est pas possible de tracer exactement l'emprise de la voie structurante ;</p>

	<p>d'où le choix d'une OAP indicative.</p> <p>L'OAP ne fixe aucune règle de distances / d'éloignement par rapport à ce « faisceau » indicatif.</p> <p>Cette OAP dans son écriture, ne contraint donc pas les exploitants et agriculteurs, car la liaison est envisagée sur le tracé d'un chemin rural existant puis sur l'emprise de la canalisation de gaz où aucune construction agricole n'est envisageable.</p> <p>Enfin, le tracé borde des habitations (distance de recul imposée, de fait), et talus au nord de la surface commerciale alimentaire... (et sur une zone humide). L'espace couvert par le tracé d'OAP est déjà très contraint, (topographie, zones humides, archéologies, ...) aucun agriculteur ne viendrait s'implanter dans ce faisceau.</p>
<p>OAP 7 - FUSEAU A831 ROCHEFORT/FONTENAY-LE- COMTE</p>	<p>Traduire au PLU le projet départemental programmé (demande CD17)</p>

III. RESPECT DES OBJECTIFS DE PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLU DANS LE PROJET

Le PLU révisé respecte et précise/complète les objectifs initiaux de la révision (délibération de prescription de la révision du PLU : la révision du PLU a été prescrite par **délibération du Conseil Municipal du 18 juillet 2016** afin de répondre aux **objectifs suivants** :

Objectifs initiaux de la révision	Prise en compte au PLU révisé
<p>- hiérarchiser l'ouverture des zones prévues à l'urbanisation dans le PLU actuel, pour permettre un étalement dans le temps des opérations d'urbanisation en réalisant un diagnostic de consommation des terres agricoles et naturelles, et en prévoyant, dans les documents du PLU, l'obligation de justifier de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées</p>	<p>Application loi ALUR : bilan de la consommation espaces NAF, estimation des capacités d'accueil dans l'enveloppe urbaine</p> <p>Réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation hors enveloppe urbaine et consommatrices des espaces NAF (25 à 30 %)</p> <p>Hiérarchisation et phasage des ouvertures à l'urbanisation pur l'habitat et les activités (2AU, 2AUx)</p> <p>Choix de classement en zone 1AUE uniquement la première tranche d'aménagement d'un 2^e cimetière</p>
<p>- prioriser l'urbanisation des zones dans l'agglomération et contigües à celle-ci pour diminuer les déplacements motorisés, éviter les déperditions d'énergie, développer les communications électroniques</p>	<p>Zonages U et 1AU indicés pour confirmer et prioriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Tonnay Charente, tout en prenant en compte les parcs urbains, publics et privés à conserver-préserver (« poumons verts » de la ville)</p> <p>Suppression des zonages constructibles « habitat » et « activités » dans les espaces agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au-delà de la RD 137 (est Vigerie/La Coudre) et abords « La Noue » - à l'est de l'agglomération (nord-est et est Fontèsche est rue du Parc) <p>Respect de la Loi Littoral</p>
<p>- revitaliser le centre-ville</p>	<p>Zonage UA dédié à l'habitat et aux activités de centre-ville »</p> <p>Périmètre de préservation commerciale rues commerçantes centre-ville</p> <p>Déplacement programmé du CTM (report ouest village de la Noue)</p> <p>Mutation de hangars dans le centre ville (projets stationnement, médiathèque...)</p>
<p>- supprimer l'emprise maximale de construction au sol prévue dans le PLU actuel pour permettre la densification de la construction et étudier la mise en place d'une surface de construction minimale</p>	<p>Redéfinition des règles volumétriques et d'emprises pour favoriser la densification urbaine</p> <p>Redéfinition des règles volumétriques et d'emprises + OAP ciblées (habitat, activités) pour favoriser la densification urbaine</p>
<p>- trouver une harmonisation entre la loi « littoral », la loi ALUR et les contraintes du PPRN qui permette une densification plus importante de notre territoire</p>	<p>Redéfinition des zonages et dispositions réglementaires pour l'application stricte de la Loi Littoral</p> <p>Prise en compte du PPRN révisé</p>

Objectifs initiaux de la révision	Prise en compte au PLU révisé
<p>-adapter les règles du PLU actuel pour permettre la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, notamment l'isolation extérieure</p>	<p>Adaptations réglementaires et actualisation des OAP pour favoriser la performance énergétique, tout en conservant un « régime » réglementaire spécifique sur le centre-ville ancien (périmètre PDA) et sur le patrimoine identifié à préserver (pour intégration paysagère des dispositifs ou architectures)</p>
<p>Les nouvelles dispositions normatives visent également à renforcer la prise en compte des objectifs de développement durable dans les documents d'urbanisme (préservation et la restauration des continuités écologiques, l'utilisation économe des espaces naturels, la limitation de la consommation d'espace, l'amélioration des performances énergétiques, la diminution des obligations de déplacements, réduction des gaz à effet de serre...).</p>	<p>Identification et protection :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de la TVB - des espaces remarquables - des coupures d'urbanisation - du réseau de boisements et de haies, des jardins et parcs urbains <p>Réduction des zonages constructibles hors enveloppe urbaine (loi ALUR, loi Littoral, lois Grenelle...)</p>

TOME V. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

I. DELIMITATION DES ZONAGES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

Zones Urbaines U :

Nom	définition
UA	Centre-ville
UAa	Noyaux anciens de Fontèsèche et du village de Champservé-le-Haut (hors PDA)
UAe	Secteur nord-est centre-ville, nord site Croix Rouge réservé aux équipements (PDA)
UAL	Secteur urbain avec objectif renforcé de mixité de l'habitat (PDA)
UAp	Secteur destiné à la valorisation du centre ancien en lien avec les activités portuaires et le pôle gare (PDA)
UB	Zone urbaine périphérique du centre-ville
UBa	Secteur urbain périphérique des villages de la Noue et de Champservé-le Haut et de La Doratrie
UBh	Secteur urbain destiné à recevoir un programme de logements spécialisés (logements seniors)
UBL	Secteur urbain avec objectif renforcé de mixité de l'habitat
UBp	Secteur urbain de densification avec OAP
UBf	Secteur destiné à l'aménagement de terrains familiaux, destiné à la sédentarisation des gens du voyage
UE	Zone d'équipements d'intérêt collectif (CTM, équipements scolaires, de sports et loisirs...)
UEa	Secteur d'équipements d'intérêt collectif (centre de première intervention -caserne)
UEgv	Secteur de l'aire d'accueil des gens du voyage
UX	Zone d'activités économiques mixtes (industrielles, artisanales, tertiaires) Fraternité nord, Pont Neuf, Croix Biron
UXa	Secteur d'activités services- activités tertiaires – hébergement hôtelier
UXc	Secteur d'activités commerciales (La Varenne, La Touche)
UXcp	Secteur d'activités commerciales (La Varenne, La Touche) (avec OAP)
UXi	Secteur d'activités industrielles (sud Bd du Pont Rouge, Fraternité sud)
UXp	Secteur s'activités portuaires

Zones A Urbaniser 1AU et 2AU :

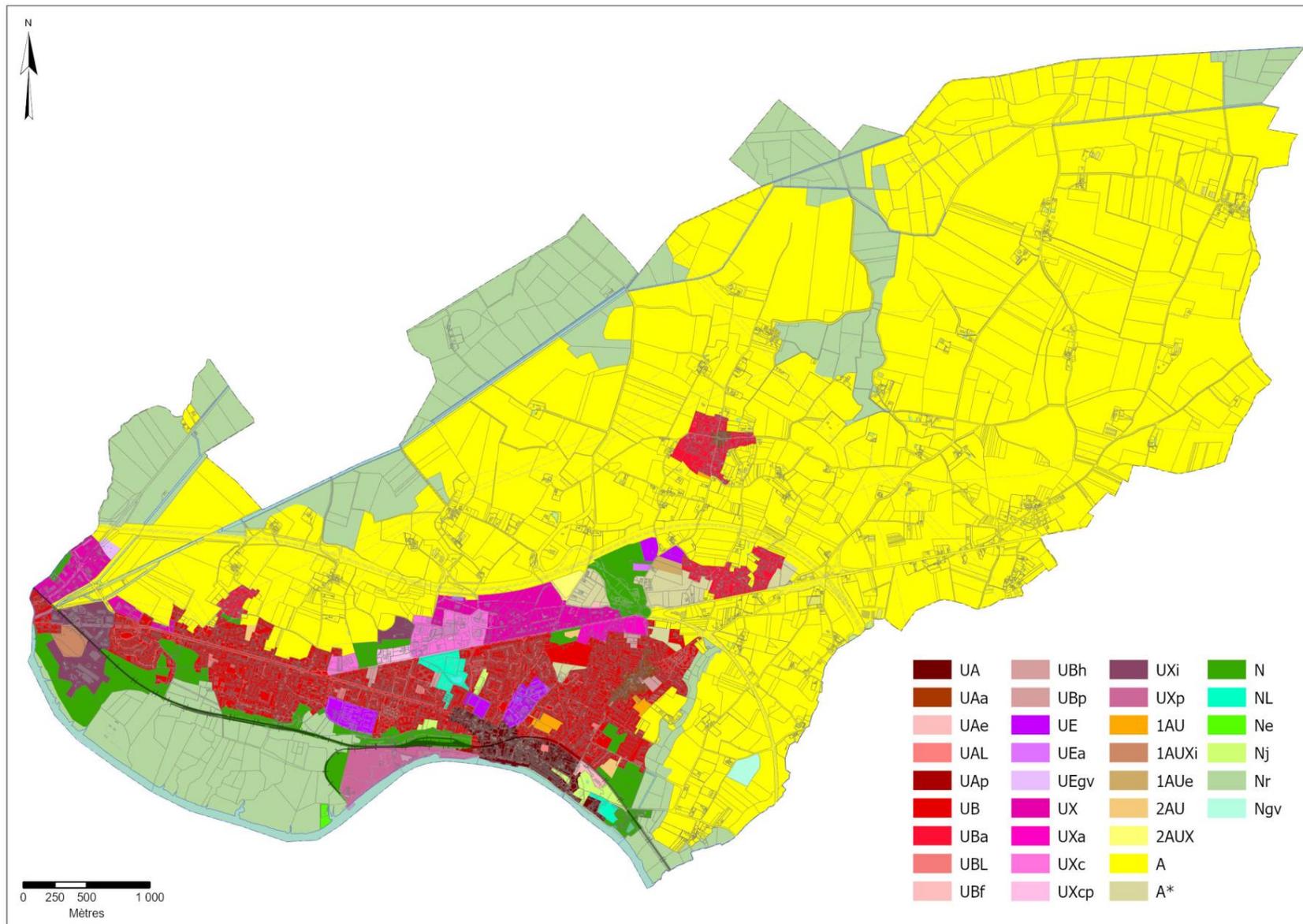
Nom	définition
1AU	Zone à urbaniser à vocation d'habitat (avec OAP)
1AUxi	Zone à urbaniser à vocation industrielle (avec OAP) – extension entrée ouest
1AUe	Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif (futur cimetière)
2AU	Zone à urbaniser habitat (zone fermée à l'urbanisation)
2AUx	Zone à urbaniser à vocation économique (avec OAP) (zone fermée à l'urbanisation)

Zones Agricoles A :

Nom	définition
A	Zone agricole
A*	Secteur agricole non constructible / zone tampon ou secteur enclavé au sein de zones bâties-aménagées

Zones Naturelles N :

Nom	définition
N	Zone naturelle
Ne	Secteur de la STEP
Ngv	Secteur de l'aire de grand passage (Pefineau)
Nj	Secteur de jardins
NL	Secteur de loisirs, parcs publics
Nr	Zone naturelle en espace remarquable au titre de la loi Littoral



LA ZONE UA ET SECTEURS

La zone UA caractérise le tissu urbain ancien du centre ville de la commune où sont regroupés les commerces de proximité, quelques équipements et les places publiques.

Les fonctions urbaines sont diversifiées dans la zone UA du centre ville.

L'habitat voisine dans le centre-ville avec des commerces et services de proximité, des activités de services et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions y sont implantées, en ordre continu, en bordure des voies et autres espaces collectifs. Lorsque les bâtiments ne sont pas édifiés ainsi, la continuité du front urbain est assurée par des clôtures, essentiellement des hauts murs en moellons, quelquefois des murs-bahuts surmontés de grilles ouvragées en serrurerie.

L'aspect extérieur et la volumétrie des constructions y sont relativement homogènes. La plupart des constructions est représentative de l'architecture vernaculaire (maisons de ville avec un commerce ou pas en rez-de-chaussée, maisons bourgeoises, ...).

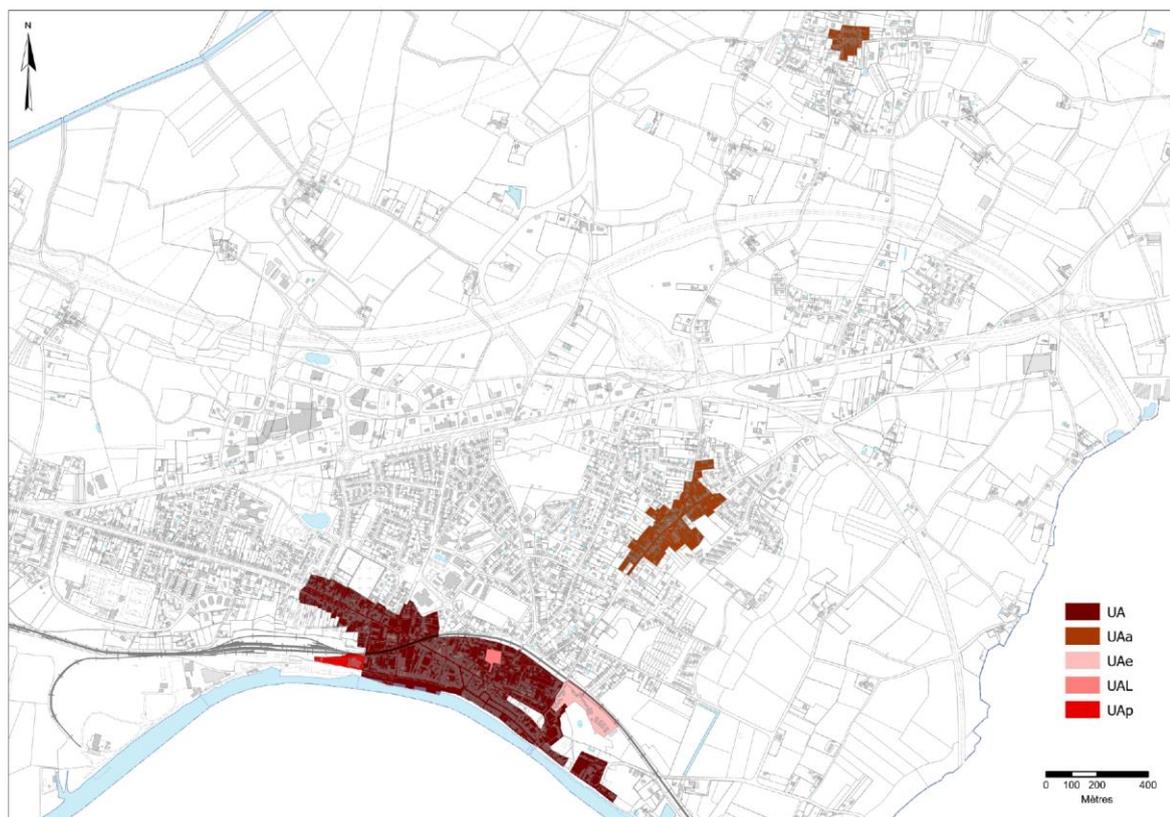
Le secteur UAa correspond aux noyaux anciens de Fonsèche et du village de Champservé-le Haut où l'habitat est prédominant.

Le secteur UAe correspond au secteur nord est du centre ville, au nord du site de la Croix Rouge (entre la voie ferrée et la rue Lattre de Tassigny, réservés à ses installations et constructions et aux équipements d'intérêt collectifs.

Le secteur UAL est un secteur à optimiser, dans lequel l'objectif de mixité et diversité de l'habitat est renforcé

Le secteur UAp est destiné à la valorisation du centre ancien en lien avec les activités portuaires et le pôle gare.

La zone UA est concernée par le risque de submersion marine.



Objectifs :

Les règles doivent permettre de conforter le centre-ville en prenant en compte la qualité architecturale et paysagère et les contraintes de circulation et de stationnement.

Le règlement de la zone vise :

- à préserver la morphologie urbaine existante et à assurer sa pérennité tout en permettant la réalisation de constructions contemporaines respectueuses de cet environnement,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à renforcer le rôle centralisateur du noyau historique de la commune en ce qui concerne le centre-ville, en diversifiant les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat telles que commerce et artisanat de détail, les services de proximité, restauration, bureaux, hébergement hôtelier et les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- à valoriser et connecter le centre-ville au site portuaire dans le cadre de la valorisation des quais et de la ville
- à préserver le site d'équipements et installations spécifiques au nord du site de la Croix Rouge

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
Ua	Centre ville ancien aggloméré	Habitat Commerces - services Equipements Respect du tissu ancien traditionnel Mixité avec dispositions pour logements aidés Linéaire commercial préservé	<i>Limites :</i> Périmètre du tissu bâti ancien, ville haute et ville basse, tissu traditionnel et dense (PDA élargi) <i>Règles :</i> Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (alignement, densité) Préservation du tissu bâti ancien, identitaire : art L151.19 du CU Règles architecturales adaptées aux exigences du site (PDA) Confortement des activités économique de « centre ville » et des services/équipements
Uaa	Noyau ancien du village de Champservé le Haut Et noyau ancien de Foontsèche	Nouveaux logements autorisés Extensions bâtementaires Annexes Respect du tissu ancien, traditionnel Mixité avec dispositions pour logements aidés	<i>Limites :</i> Périmètre du tissu bâti ancien, traditionnel et dense de « village » ou noyau ancien (hors PDA) <i>Règles :</i> Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (alignement, densité) Préservation du tissu bâti ancien, identitaire : art L151.19 du CU Limitation des activités économiques pour éviter la « dilution » des commerces et services hors « bourg » et ZA dédiés
UAL	Centre bourg – secteur de développement avec OAP	Habitat mixte avec dispositions pour logements aidés	<i>Limites :</i> Secteur résiduel important au nord du centre ville, potentiel pour accueillir une opération de logements locatifs sociaux <i>Règles :</i> Habitat seul opération comportant au moins 4 lots ou logements 75 % de logements « SRU » Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (alignement, densité)
UAp		valorisation du centre ancien en lien avec les activités portuaires et le pôle gare	<i>Limites :</i> Entrepôt en interface centre-ville / zone portuaires <i>Règles :</i> Habitat interdit

LA ZONE UB ET SECTEURS

La zone UB caractérise le tissu urbain périphérique du centre-ville de la commune.

Le tissu urbain périphérique du centre-ville et des villages est composé de maisons anciennes de la maison de ville à l'échoppe et de pavillons isolés ou regroupés.

Le bâti de type habitat traditionnel est plus ou moins dense tandis que le bâti organisé dans des lotissements est lâche.

Le réseau de voirie est plus large que dans le centre-ville. Certaines voies se terminent en impasse.

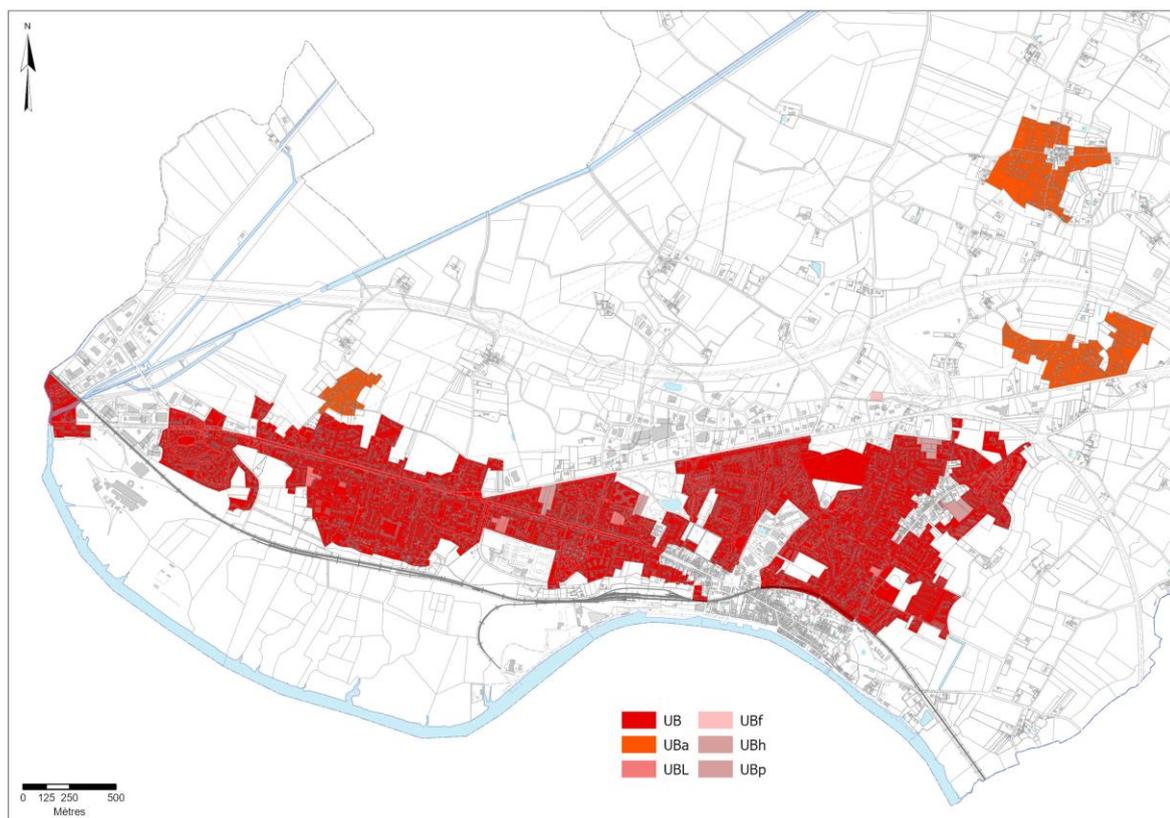
Les fonctions urbaines de cet espace sont peu variées. L'habitat, largement dominant, voisine avec quelques activités économiques et équipements publics ou d'intérêt général.

La zone UB comprend plusieurs sous-secteurs :

- le **secteur UBa**, tissu urbain périphérique des villages de La Noue et de Champservé-le-Haut et le quartier urbanisé de la Doratrie (Nord La Vigerie) : hauteur limitée
- le **secteur UBh**, dédié à des opérations de logements d'hébergement adaptés
- le **secteur UBL**, dans lequel l'objectif de mixité et diversité de l'habitat est renforcé
- le **secteur UBp**, secteur d'aménagement ou de renouvellement urbain, avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- le **secteur UBf**, terrains familiaux, destiné à la sédentarisation des gens du voyage. (les terrains familiaux, contrairement aux aires d'accueil des gens du voyage, ne sont pas assimilables à des équipements publics. Ils correspondent à un habitat privé qui peut être locatif ou en pleine propriété, sur des terrains bâtis ou non bâtis à aménager afin de permettre l'installation : de caravanes ; de constructions et d'annexés, constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs)

Une servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'urbanisme couvre une partie de la zone UB.

La zone UB est en partie concernée par le risque de submersion marine.



Objectifs :

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées :

- à renforcer « l'urbanité » de cet espace en permettant un resserrement du tissu urbain,
- à favoriser la mixité sociale dans l'habitat,
- à diversifier les fonctions urbaines présentes dans cette zone, notamment par l'installation d'activités compatibles avec l'habitat,

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT**JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES**

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
Ub	Zones d'extension du bourg aggloméré, moyennement denses à denses	Habitat prioritaire (création et/ou extension) Mixité avec dispositions pour logements sociaux	<i>Limites :</i> Périmètre des espaces urbanisés résidentiels en continuité du bourg (respect article L 121-8 du CU) <i>Règles :</i> Règles volumétriques (emprises, hauteur, implantations) définies dans le but de favoriser la densification (surélévation, hauteurs renforcées, implantations en limites possibles) Implantations dans une bande de 0 à 10 m avec exceptions Dispositions pour favoriser la mixité sociale (logements « SRU ») et respecter le PLH 2020/2025
Uba	Zones d'extensions résidentielles autour des villages de La Noue, Champservé le Haut et quartier de la Doratrie	Habitat prioritaire (création et/ou extension) Mixité avec dispositions pour logements sociaux	<i>Limites :</i> Périmètre des espaces urbanisés résidentiels en continuité des villages (respect article L 121-8 du CU) <i>Règles :</i> Idem Ub, sauf hauteur limitée à R +1 (pour limiter l'impact sur les paysages agricoles environnants)
UBL		Habitat mixte avec dispositions pour logements aidés	<i>Limites :</i> Secteurs résiduels significatifs ou terrains bâtis à requalifier (abord Fontèche) constituant un potentiel pour accueillir des opérations de logements locatifs sociaux <i>Règles :</i> Idem UB Habitat seul Opération portant sur 5 lots ou logements minimum Pourcentage de logements « SRU » imposé (50 % minimum)

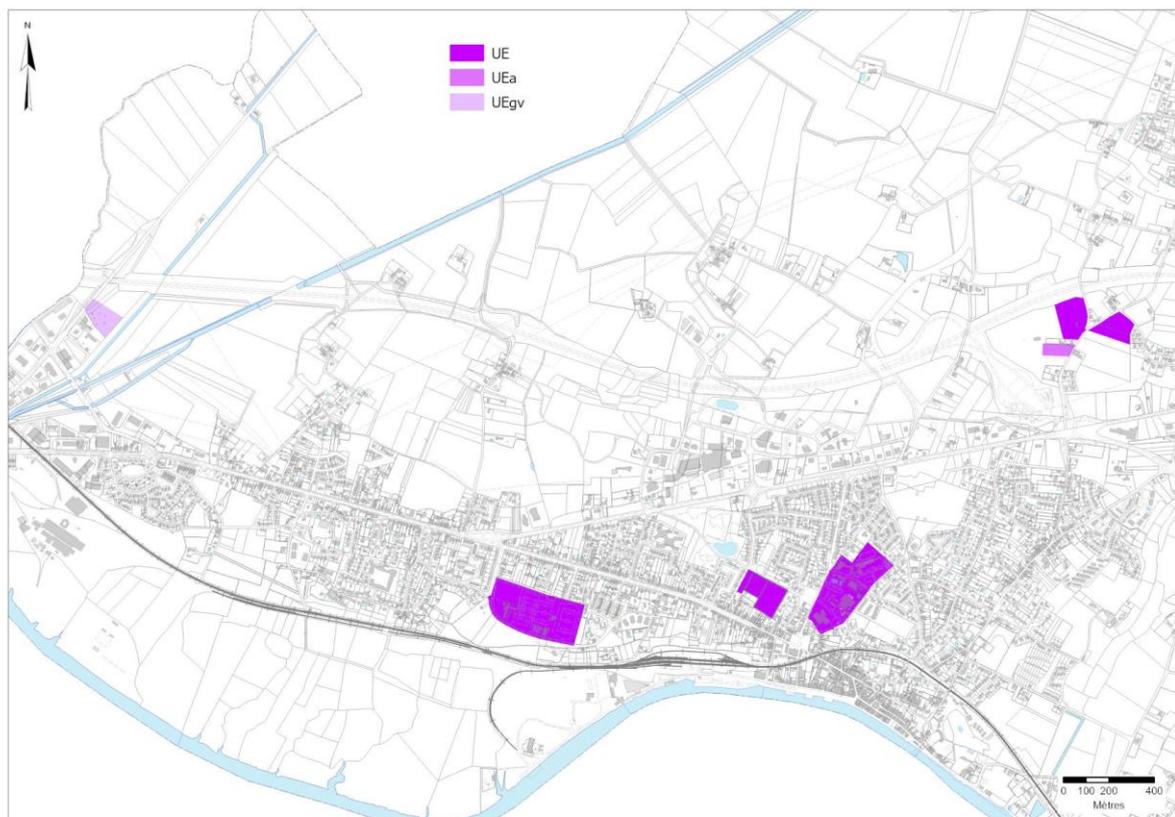
LA ZONE UE ET SECTEURS

La zone UE est destinée aux équipements d'intérêt collectifs :

- Equipements scolaires, sportifs et de loisirs et cimetière au nord-ouest du centre-ville (pôle d'équipements)
- Boulodrome à La Guerre
- Futur Centre Technique municipal à La Noue Ouest

Elle comporte :

- un **secteur UEa** destiné à l'aménagement de la caserne à La Guerre.
- un **secteur UEgv** : aire d'accueil des gens du voyage, Pont Rouge



**PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES**

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
Ue	Zone d'équipement	Préservation-maintien des équipements structurants	<p><i>Limites :</i> Secteurs d'équipements structurants (sportifs, scolaires, de loisirs)</p> <p><i>Règles :</i> Règles limitées, adaptées aux besoins générés par les équipements (équipements publics, vigilance assurée sur la forme urbaine et l'impact sur les quartiers environnants))</p>
Uea	Secteur dédié à l'aménagement de la caserne	Mise en œuvre du projet de CPI (caserne)	<p><i>Limites :</i> Périmètre (terrain d'assiette) du projet de CPI (caserne) défini dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU</p> <p><i>Règles :</i> Règles limitées, adaptées aux besoins générés par les équipements (équipements publics, vigilance assurée sur la forme urbaine et l'impact sur les quartiers environnants))</p>
Uegv	Secteur de l'aire des gens du voyage	Prise en compte aire des gens du voyage	<p><i>Limites :</i> Périmètre de l'aire des gens du voyage</p> <p><i>Règles :</i> Règles limitées, adaptées aux seuls aménagements autorisés (loi Littoral)</p>

LA ZONE Ux et SECTEUR Uxc

La zone UX caractérise le tissu bâti et aménagé des activités économiques.

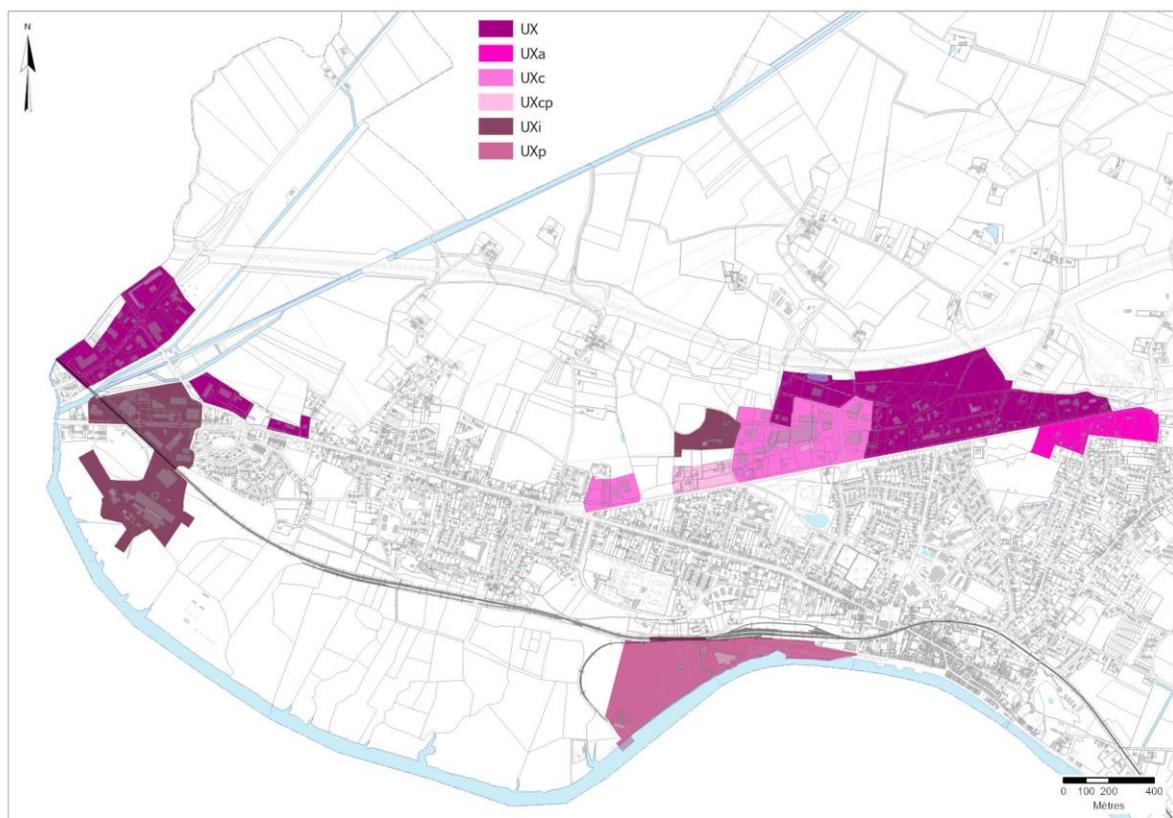
Le tissu est caractéristique de ce type d'espace avec une concentration de bâtiments d'activités industrielles artisanales et tertiaires ainsi que quelques enseignes commerciales, et implantés en retrait des voies de desserte et entourés de parcs de stationnement ou d'aires de stockage.

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à permettre un développement rationnel et maîtrisé de ces constructions. Elles doivent également réduire les nuisances liées à ces activités vis à vis des espaces urbanisés qui l'entourent et favoriser une intégration paysagère des constructions.

La zone UX comporte :

- Un **secteur UXa** : correspondant à la zone d'activités services- activités tertiaires – hébergement hôtelier
- Un **secteur UXc** : correspondant aux zones d'activités de bureaux et commerciales (La Varenne, La Touche)
- Un **secteur UXcp** : secteur d'activité de bureaux et commerciales, de mutation-renouvellement urbain, avec OAP
- Un **secteur UXi** : correspondant aux activités industrielles (TIMAC, Fraternité sud)
- Un **secteur UXp** : correspondant à la zone portuaire

Une partie de la zone UX et du secteur UXi sont concernés par le risque de submersion marine.



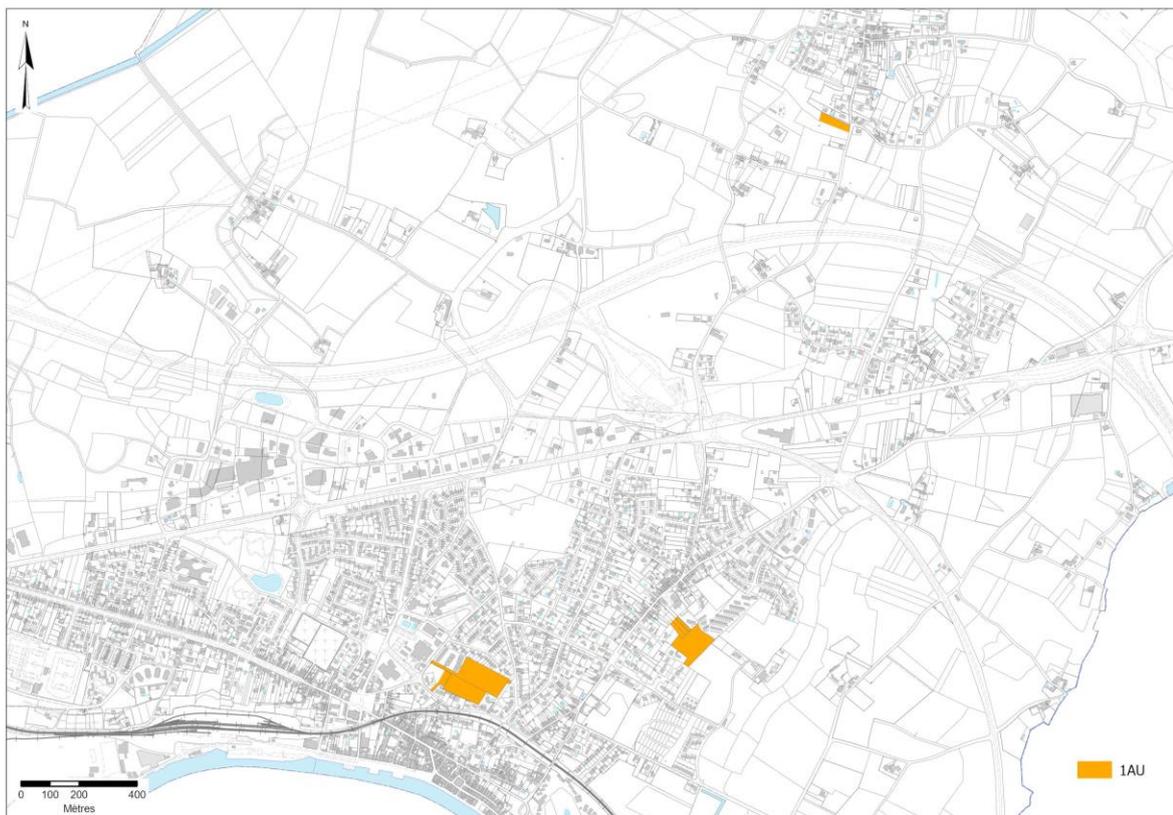
**PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES**

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
Ux	Zones d'activités prioritairement artisanales, industrielles	Confortement des activités sans extensions	<i>Limites :</i> Périmètre des ZA existantes <i>Règles :</i> respect des dispositions des cahiers de charges de la ZA.
Uxa	zone d'activités services- activités tertiaires – hébergement hôtelier	activités services- activités tertiaires – hébergement hôtelier	<i>Limites :</i> Périmètre de la ZA communale Germaine Tillion <i>Règles :</i> Encadrement des activités autorisées Habitat interdit
UXc	zones d'activités de bureaux et commerciales La Varenne, La Touche	Activités commerciales (suivant projet DAAC)	<i>Limites :</i> Périmètre des ZA existantes <i>Règles :</i> Adaptées aux implantations commerciales + bureaux Habitat interdit
UXcp	Secteur activité de bureaux et commerciales, de mutation- renouvellement urbain, avec OAP	Mutation de la zone en tout « activité » (disparition des logements + requalification des abords de RD 137	<i>Limites :</i> Périmètre de ZA existante y compris logements entre La Varenne et La Touche <i>Règles :</i> Adaptées aux implantations commerciales + bureaux Habitat interdit + OAP
Uxi	Zone industrielle	Activités industrielles	<i>Limites :</i> Périmètre des activités de l'usine Timac <i>Règles :</i> Adaptées aux implantations industrielles Commerce interdit Habitat interdit
UXp	zone portuaire	Activités portuaires	<i>Limites :</i> Périmètre d'étude du projet portuaire <i>Règles :</i> projets portuaires et liés prise en compte des projets en cours de définition (usages, volumétries, ...)

LES ZONES 1AU

La zone 1AU comporte les secteurs suivants :

- Le secteur **CENTRE VILLE**
- le secteur **LES BILLETRIES**
- Le secteur **CHAMPSERVE LE HAUT (est)**



Objectifs :

Le règlement de la zone et des secteurs vise à permettre l'aménagement de quartiers à vocation principale résidentielle, diversifiés, hébergements (et équipements associés).

**PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES**

	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
1AU CENTRE VILLE	Habitat mixte : habitat social 50 % OAP	<i>Limites :</i> Périmètre du grand « vide urbain » non aménagé, incluant l'accès nord est, l'accès ouest et une partie du parc à l'ouest <i>Règles :</i> Habitat prioritaire Mixité de l'habitat Formes urbaines intégrées au site
1AU CHAMPSERVE LE HAUT	Habitat (éco habitat) Part globale de logements aidés de 31 % minimum OAP	<i>Limites :</i> Périmètre du permis d'aménager en cours (opération résidentielle mixte), élargi à l'est pour permettre une liaison avec la voie d'entrée sud au village <i>Règles :</i> Habitat prioritaire Mixité de l'habitat Formes urbaines intégrées au site
1AU LES BILLETRIES	Habitat social : 100 % OAP	<i>Limites :</i> Périmètre du permis d'aménager en cours (opération habitat social) <i>Règles :</i> Habitat social Formes urbaines intégrées au site

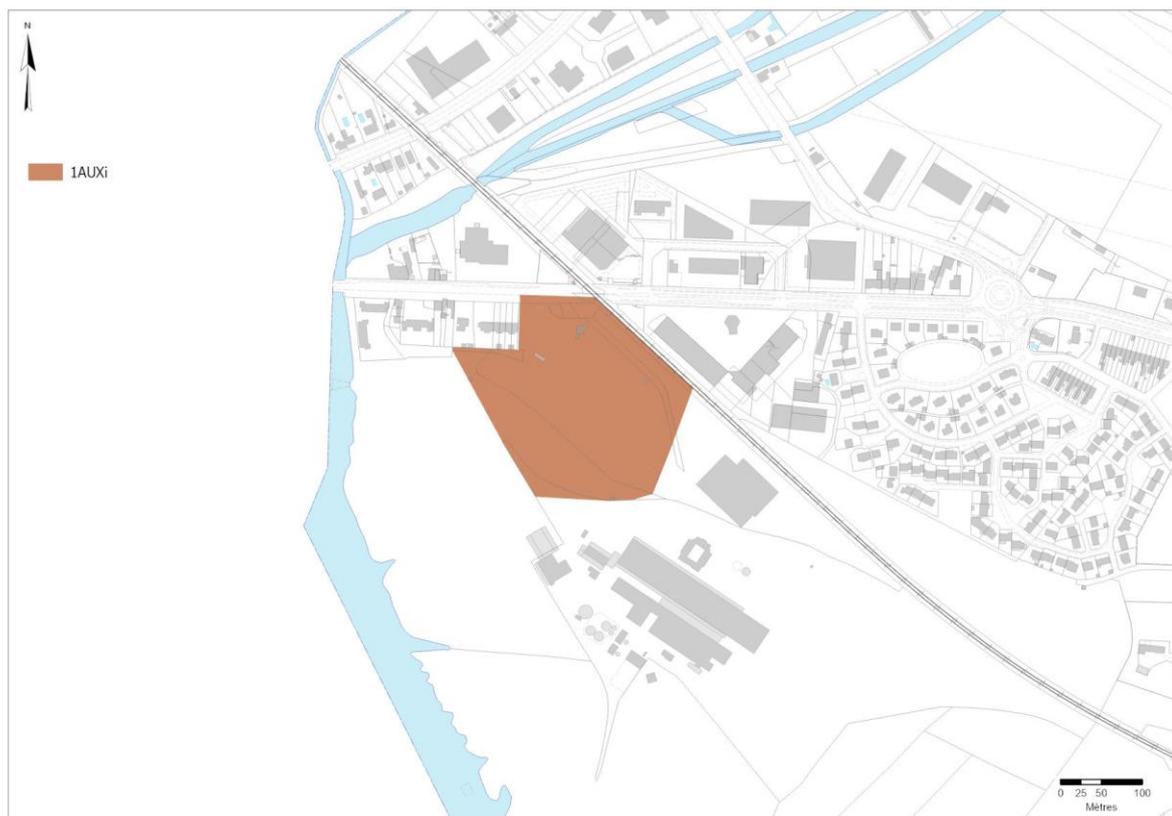
LA ZONE 1AUxi

Le **secteur 1AUxi** correspond à la zone à urbaniser à vocation industrielle (avec OAP) – extension boulevard Pont Rouge (Nord TIMAC)

Les règles énoncées ci-dessous sont essentiellement destinées à encadrer l'évolution des constructions existantes et à ne pas porter atteinte à l'aménagement futur de la zone, notamment en ce qui concerne l'organisation future de la trame viaire qui devra s'interconnecter à l'existant.

Les principes d'aménagement de ces espaces sont précisés dans les « Orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs » du présent plan local d'urbanisme (pièce n°5).

La zone **1AUxi** est concernée par le risque de submersion marine.



Objectifs :

Le règlement de la zone et des secteurs vise à permettre l'aménagement de quartiers à vocation principale résidentielle, diversifiés, hébergements (et équipements associés).

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
Activités industrielles	<p><i>Limites :</i> Périmètre compris entre l'usine Timac et le bd du pont Rouge, incluant le projet de carrefour et de voie de desserte portuaire</p> <p><i>Règles :</i> Activités industrielles et entrepôts Habitat interdit</p>

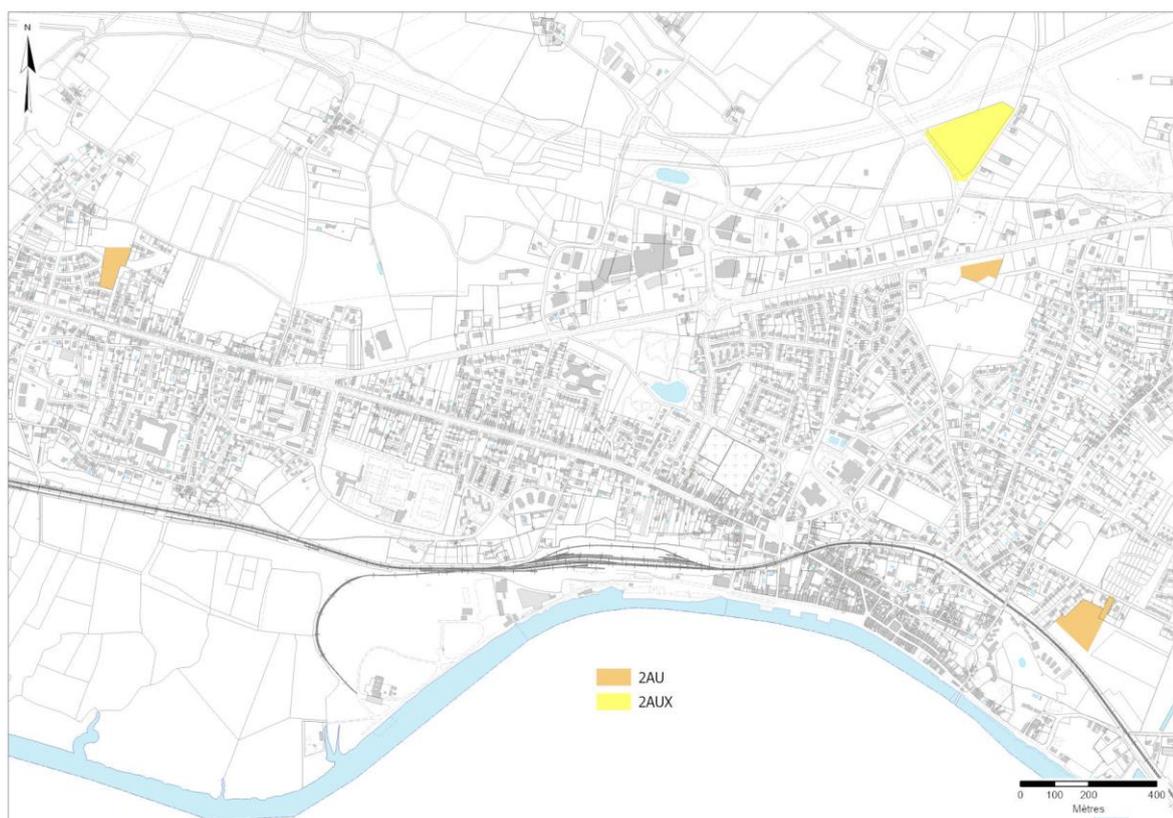
LA ZONE 2AU et le secteur 2AUx

La **zone 2AU** caractérise des espaces destinés à être ouverts, à moyen/long terme, à une urbanisation à vocation résidentielle, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble :

- Le secteur de LA VIGERIE
- Le secteur RUE DU PARC
- Le secteur PLAISANCE NORD

La **zone 2AUx** correspond à l'extension future de la ZA Croix Biron : espaces destinés à être ouverts, à moyen/long terme, à une urbanisation à vocation économique, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces zones sont fermées à l'urbanisation. Les dispositions réglementaires et OAP seront définies ou complétées lors de leur ouverture à l'urbanisation, dans le cadre d'une modification ou révision du PLU.



Objectifs :

- assurer le développement mesuré des quartiers résidentiels à moyen terme (zone à urbanisée fermée)
- Les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités sont « gelés » dans l'attente de la modification ou révision du PLU permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
2AU LA VIGERIE	Secteur à urbaniser en extension du quartier résidentiel de La Vigerie	Habitat social : 100 % logements aidés Sans OAP graphique	<i>Limites :</i> Périmètre compris entre les quartiers résidentiels réalisés (dents creuse, friche agricole) <i>Règles :</i> Pas de règles : zone fermée à l'urbanisation
2AU RUE DU PARC		Habitat social : 100 % logements aidés Sans OAP graphique	<i>Limites :</i> Périmètre compris entre les quartiers résidentiels réalisés rue de Fontèsèche et rue du Parc, avec bande non constructible maintenue en bordure de la voie ferrée (bande « tampon » agricole) <i>Règles :</i> Pas de règles : zone fermée à l'urbanisation
2AU PLAISANCE NORD		Habitat social : 100 % logements aidés Sans OAP graphique	<i>Limites :</i> Périmètre compris entre la ZA rue Germaine Tillion, l'avenue (RD) et la zone humide inventoriée au nord du quartier résidentiel en cours (plaisance) <i>Règles :</i> Pas de règles : zone fermée à l'urbanisation

LA ZONE A ET SECTEURS A*

La zone A correspond à l'espace agricole.

Elle couvre des constructions, installations agricoles, des habitations diffuses, quelques bâtiments d'activités, dont silos.

Elle comporte :

- un secteur A* non constructible, zone tampon ou secteur enclavé au sein de zones bâties

Une partie des zones est concernée par le risque de submersion marine. Les zones indicées « s » sont concernées par l'application du PPRN Estuaire de la Charente-Marais d'Yves-Ile d'Aix portant sur les risques littoraux, annexé au présent PLU.

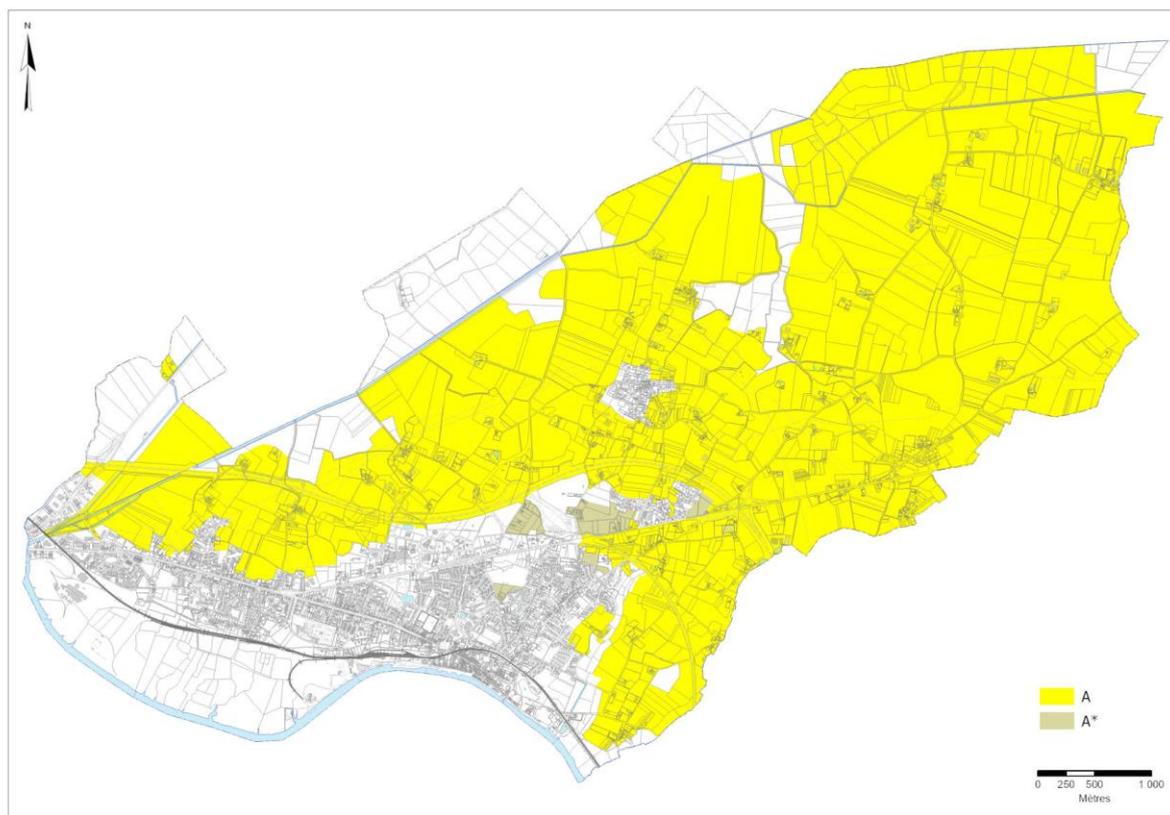
La zone A est concernée par le risque de submersion marine.

Rappels :

Les dispositions de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Dans les coupures d'urbanisation portées au plan, les dispositions de l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

Nonobstant les règles d'urbanisme énoncées ci-après, les dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent.



Objectifs :

- Préservation des activités agricoles
- Préservation des paysages agricoles

Le secteur A* a été inscrit au PLU pour garantir l'inconstructibilité :

- éviter des conflits d'usages
- pour anticiper besoin en infrastructures et/ou développement à long terme d'activités économiques ou équipements structurants (suivant les orientations du SCOT en cours de révision, et des projets communaux) ; la commune

Suite aux observations et demandes de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la consultation des PPA sur le dossier d'arrêt, le zonage règlementaire du PLU a été modifié en vue de son approbation, pour prendre en compte en partie l'avis de la Chambre :

- classement en zone agricole A du secteur des Billeteries
- classement en zone N du secteur de La Touche ; cette zone n'a aucune valeur agronomique : pas d'enjeu agricole

Les secteurs A* sur les secteurs de La Noue est (route de St Jean d'Angély) sont maintenus pour éviter la construction de bâtiments-installations agricoles (pas de besoin recensé sur l'entreprise du pépiniériste).

Les secteurs A* de sud Plaisance et rue de Fonsèche sont également maintenus, car enclavés dans l'espace aggloméré résidentiel.

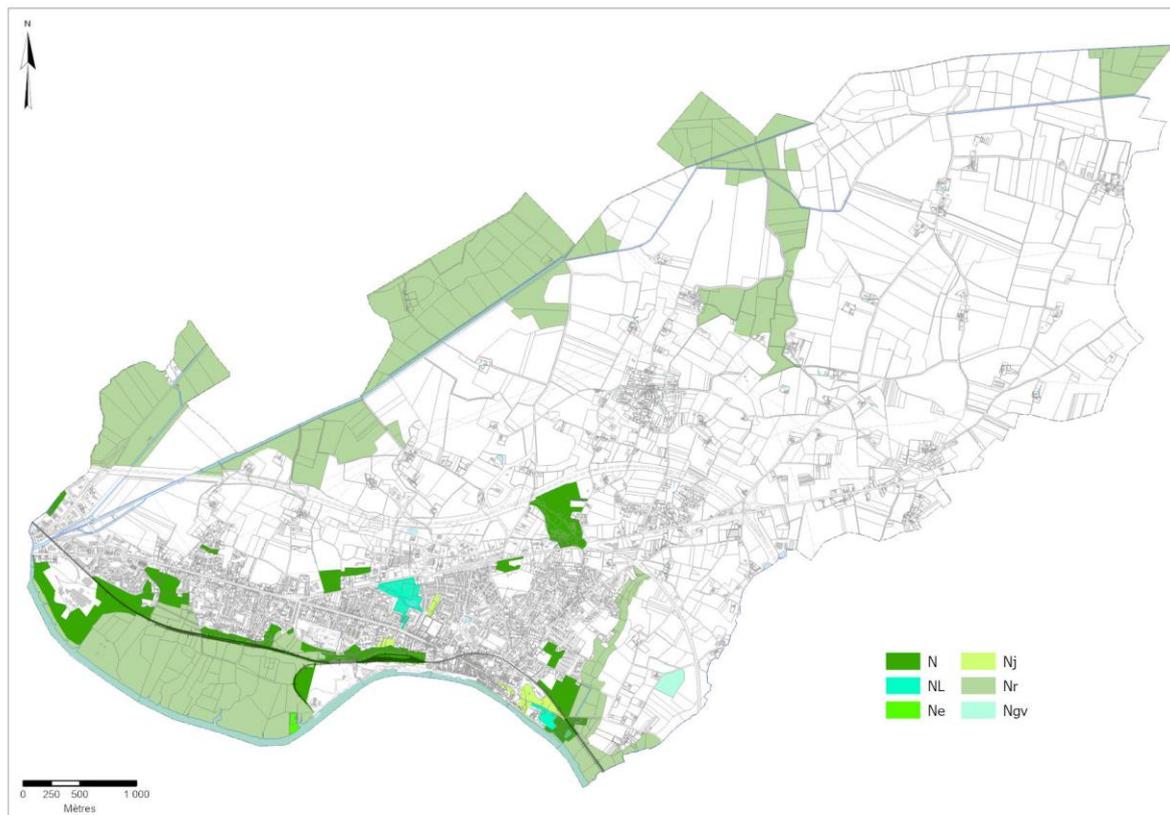
Sud Plaisance : l'activité agricole est enclavée, encadrée par des équipements et des quartiers résidentiels : aucun projet agricole potentiel ou souhaitable. La commune envisage plutôt la valorisation du site proche et dans zone humide pour un jardin public à terme.

PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
A	Zone agricole	Usages agricoles	<p><i>Limites :</i> La zone recouvre les espaces agricoles identifiés dans le cadre de la concertation agricole (rencontre des exploitants) et dans le cadre de l'association avec les PPA, en particulier la Chambre d'Agriculture. Les exploitations et domaines agricoles sont classés en zone A.</p> <p><i>Règles :</i> Sont autorisées en zone A les constructions à usage agricole (-et forestier). Le changement de destination de bâtiments identifiés est également prévu.</p>
A*	Zone agricole inconstructible	Inconstructibilité pour éviter conflits d'usages et pour anticiper besoin en infrastructures et/ou développement à long terme d'activités économiques ou équipements structurants	<p><i>Limites :</i> Espaces agricoles insérés dans l'enveloppe urbaine (Croix Biron, sud Plaisance), ou sur des sites « stratégiques » : - entrée de ville est route de St Jean d'Angély</p> <p><i>Règles :</i> Zone inconstructible</p>

LA ZONE N ET SECTEURS



PRINCIPALES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

JUSTIFICATION DES LIMITES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RETENUES

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
N	Zone naturelle	<p>Préservation de la zone naturelle</p> <p>Prise en compte des équipements d'intérêt collectif, des activités économiques</p> <p>Respect Loi Littoral</p> <p>Respect des servitudes</p> <p>Prise en compte des risques naturels (PPRN)</p>	<p><i>Limites :</i></p> <p>La zone N couvre les petites zones naturelles, non incluses dans l'espace « remarquable » : espaces boisés ponctuels au sein de terres agricoles, interfaces entre villages ou quartiers diffus et espaces agricoles ou marais....</p> <p>Elle englobe également, en application des dispositions de l'article L 121-8 du CU (loi littoral) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des habitations, écarts bâtis, - des équipements ponctuels, techniques, <p>... « diffus », dispersés (hors Natura 2000).</p> <p>Les dispositions réglementaires du PAC 2016 « risque » doivent être pris en compte.*</p> <p><i>Règles :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Destinations limitées et conditionnées par les dispositions de la loi Littoral et du PAC risque 2016 notamment. - Les constructions à destination agricole sont interdites en N et secteur sauf Nr (sous réserve article R 121-5 du CU), les constructions à destination forestière sont interdites. <p>L'extension bâtementaire des habitations, l'hébergement touristique dans le cas de changement de destination de bâtiments existants, identifiés au plan de zonage.</p>

	Définition	Dispositions principales - objectifs	Limites et justification des principales règles
NL			<p><i>Limites :</i> Périmètres des parcs urbains : parc de la Varenne, aire de camping-cars</p> <p><i>Règles :</i> Intérêt collectif Aménagements légers, de loisirs</p>
Ne		Equipements d'intérêt collectif Extensions bâtementaires	<p><i>Limites :</i> Périmètre de la STEP''</p> <p><i>Règles :</i> Intérêt collectif Respect loi Littoral</p>
Ngv	Secteur de l'aire des gens du voyage	Prise en compte aire de grand passage	<p><i>Limites :</i> Périmètre de l'aire de grand passage + ER pour extension à 4 ha (obligation réglementaire)</p> <p><i>Règles :</i> Règles limitées, adaptées aux seuls aménagements autorisés (loi Littoral)</p>
Nj			<p><i>Limites :</i> Périmètre des jardins familiaux au sein de la zone agglomérée « U »</p> <p><i>Règles :</i> Intérêt collectif</p>
Nr	Secteur en espaces remarquables	Respect de la loi Littoral : espace remarquable (article R.121-5 du code de l'urbanisme).	<p><i>Limites :</i> La zone Nr recouvre les espaces identifiés comme « remarquables » (voir chapitre « loi littoral » du présent rapport de présentation).</p> <p><i>Règles :</i> Sont autorisées en zone NR les occupations et utilisations du sol listées à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.</p>

II. JUSTIFICATION DES ZONES U ET DES ZONES AU

Les principes généraux retenus qui ont fait progresser le projet de révision de PLU et qui ont abouti à la délimitation de nouvelles zones U et AU :

- Ajuster et redéfinir les besoins en zones constructibles en fonction :

- de la position stratégique de la commune au sein du territoire de la CARO : enjeu économique, d'équipements, d'accueil de populations (confirmés par les projets SCOT et PLH en cours)
- du niveau de desserte et d'équipement de la commune
- de la progression démographique observée et envisagée
- des obligations en matière de production de logement aidés : application loi SRU et objectif de « rattrapage »
- de projet supra d'intérêt supra communal, stratégiques, notamment : requalification et développement du site portuaire, voie portuaire, zones d'activités économiques communautaires, accueil de la caserne pompiers, extension réglementaire de l'aire de Grand passage...
- des contraintes et servitudes identifiées

- S'inscrire dans un projet de développement durable en préservant les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager, les espaces agricoles et naturels, en respectant les principes des lois Littoral, Paysage, Grenelle, ALUR...

RAPPEL : évolution des dispositions de la Loi Littoral

Depuis la loi Elan (2018), on différencie :

- les agglomérations et villages existants (qui doivent être une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions)
- les secteurs déjà urbanisés (SDU) : possibilité de densification, uniquement pour des vocations de logement, d'hébergement et d'implantation de services publics, seulement si en dehors de la bande des 100 m et des Espaces Proches du Rivage
- les zones d'urbanisation diffuse

La loi prévoit que le SCOT doit déterminer les critères d'identification des Secteurs déjà urbanisés (SDU) et les localiser (les citer ou les localiser sur une carte) il doit également définir les principes de mise en oeuvre de ces critères dans les PLU et définir les conditions d'urbanisation au sein des SDU.

Dans le cadre de la révision du SCOT, des études sont en cours sur l'ensemble du territoire CARO. Ce travail est en cours de construction.

A noter que cette identification ne préjuge pas de la constructibilité de ces entités :

Ce n'est pas parce qu'un espace sera reconnu comme agglomération ou village au SCot qu'il doit ou peut obligatoirement faire l'objet d'une extension de l'urbanisation au PLU.

De la même manière les secteurs déjà urbanisés ne pourront pas systématiquement recevoir de nouvelles constructions à usage d'habitation ou de services publics.

Ces possibilités s'apprécieront au regard de l'ensemble des enjeux, des contraintes et des besoins identifiés pour le territoire.

Le SCOT en vigueur n'identifie pas ces entités (introduite par la Loi Elan fin 2018).

De fait, en l'absence de SCOT révisé intégrant cette identification de « SDU », le PLU a identifié et délimité le centre ville aggloméré et 2 villages.

II.1. Les zones U et AU retenues pour l'habitat, en intensification et en extension d'urbanisation – évolution du projet entre arrêt et approbation

a/ Les zones U retenues

Les justifications des limites de zonages U ont été exposées précédemment, zone par zone.

Les zones U correspondent aux parties urbanisées et/ou résiduelles inscrites dans ces enveloppes bâties :

- Du centre ville aggloméré, résidentiel, économique, d'équipements...
- Des 2 villages

b/ Les zones 1AU et 2AU retenues :

Les zones à urbaniser inscrites au PLU en vigueur ont fait l'objet de plusieurs analyses et examen de fin 2017 à janvier 2020.

Leur expertise et évaluation a fait l'objet de plusieurs actualisations, faisant évoluer les choix de la commune,

- pour intégrer les évolutions récentes de l'application de la loi littoral,
- pour intégrer les actualisations des hypothèses de développement démographique et besoins en logements (prise en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des secteurs contraints par les risques naturels),
- pour intégrer la sensibilité environnementale et les corridors écologiques (travaux PLU, études trame verte et bleue).

c/ Les objectifs chiffrés inscrits au PADD

Ainsi le PADD débattu en CM de septembre 2019, a fait l'objet d'un nouveau débat en CM de décembre 2019, pour affiner et ajuster le projet et permettre la finalisation du projet réglementaire et des OAP.

Globalement la commune fixe un objectif chiffré de modération de 25 % environ de la surface consommée depuis 10 ans, sans dépasser une enveloppe comprise entre 25 et 30 hectares.

d/ Evolution du projet entre arrêt et approbation

Rappel - PROJET ARRETE (03/2020) :

Pour l'habitat, le projet de PLU arrêté inscrivait au total 12,2 ha de zones 1AU et 2AU, dont 6 ha hors enveloppe urbaine.

Sur les 12,2 ha, on distinguait 10,2 ha de zones 1AU ouvertes à l'urbanisation et 1,99 ha de zones 2AU (fermées à l'urbanisation), dont :

- 6 ha en « extension » hors enveloppe urbaine
- 6,2 ha dans l'enveloppe urbaine

Il avait été estimé un besoin de 8 ha environ de zonages constructibles « U » et « AU » en extension, hors enveloppes urbaines.

12,8 ha étaient inscrits en zones « U », « 1AU » et « 2AU » sur des espaces situés dans et en dehors de l'enveloppe urbaine, consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers et pris en compte dans les objectifs chiffrés fixés au PADD.

Cette surface projetée était est très inférieure aux 22,8 ha consommés estimés fin 2019 (près de 44 % de réduction de la consommation passée)

Evolution entre l'arrêt du projet et l'approbation du PLU

- . Pour répondre à la demande de PPA de réduire et phaser des ouvertures à l'urbanisation (Etat, MRae...) d'une part,
- . Pour garantir la prise en compte des zones humides à préserver (inventaire CARO validé mi 2021) d'autre part,
- ... la commune a décidé de réduire la surface globale d'ouverture à l'urbanisation et donc des zonages constructibles entre l'arrêt et l'approbation du PLU (secteurs « Plaisance Nord » et « rue du Parc »)

Plusieurs PPA (Etat, MRae) ont demandé à la commune de réduire encore les surfaces consommatrices NAF génératrices d'étalement urbain, et/ou à phaser / reporter l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs.

La commune a donc décidé,

- de transformer certains zonages U ou 1AU en zonages 1AU ou 2AU, pour mieux phaser les opérations
- de supprimer en toute ou partie des zonages constructibles projetés (de type U, 1AU ou 2AU) sur les emprises zones humides recensées
- de revoir les limites de zonages constructibles projetés (de type U, 1AU ou 2AU) sur des zones cultivées déclarées à la PAC

Le PLU a été adapté-modifié tout en respectant :

- les orientations générales du PADD (il n'est pas possible de supprimer complètement des zones mentionnées au PADD, comme à développer pour l'habitat, l'économie ; toutefois leur emprise peut être réduite ou phasée)
- les objectifs de production de logements sociaux
- les engagements de la commune relatifs à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectifs nécessaires et structurants

Ces évolutions de zonages concernent :

- le secteur « rue du Parc » : le zonage 1AU a été classé en zonage 2AU et réduit (environ d'un tiers), ainsi que la servitude LLS correspondante, au bénéfice d'un zonage N en bordure de voie ferrée
- le secteur de Plaisance Nord : le zonage a été réduit, ainsi que la servitude LLS correspondante, pour en exclure la zone humide recensée (inventaire CARO) et transformé en zonage 2AU

Important :

Pour respecter le PADD et les objectifs de production de logements aidés fixés, en compensation de la réduction de zonages constructibles (Plaisance Nord, rue du Parc), la commune propose :

- de compléter le plan de zonage en ajoutant ou en ajustant des servitudes réservées à des programmes de logements mixtes ou 100 % sociaux (programmés) : cela implique l'ajout de servitudes LLS (rue des iris, rue S. Allende)
- de majorer les capacités d'accueil et/ou pourcentages de logements sociaux imposés sur plusieurs secteurs objets de programmes mixtes à l'étude, avancés (avenue De Gaulle, Les Billetries, Plaisance Nord et rue S. Allende...)

Le PLU approuvé inscrit donc au total 8,71 ha cumulés de zones U, 1AU et 2AU à vocation « habitat » consommatrices d'espaces NAF (non aménagés fin 2021).

Sur ces 8,71 ha, on distingue :

- 2,76 ha de zones « U », équipées et desservies, dans l'enveloppe urbaine, en continuité de la partie agglomérée ou du village de La Noue (prise en compte de projets à l'étude au moment des études de révision et de l'arrêt du PLU)
- 3,4 ha de zones 1AU (hors espaces déjà aménagés, rues...) ouvertes à l'urbanisation et 2,55 ha de zones 2AU (fermées à l'urbanisation),

dont :

- 4,76 ha en « extension » hors enveloppe urbaine
- 3,95 ha dans l'enveloppe urbaine

SECTEUR	Surface consommatrice NAF en ha
COMPRIS DANS LES ENVELOPPES URBAINES	
La Commanderie (UBp)	1,05
Centre- ville (1AU)	2,03
Plaisance Nord (UB)	0,32
Plaisance Nord (2AU)	0,55
<i>Sous total</i>	3,95
HORS ENVELOPPES URBAINES	
rue du Jet d'Eau (UB)	0,27
rue de Fontèsèche (UB)	0,28
La Noue - rue de la Noue (UBa)	0,41
La Noue nord (UBa)	0,21
La Noue ouest (UBa)	0,22
Les Billetries (1AU)	1,03
La Vigerie sud (2AU)	0,7
Rue du Parc (2AU)	1,3
Champservé le Haut (1AU) partie est NON AMENAGEE	0,34
<i>Sous total</i>	4,76
TOTAL HABITAT	8,71

Rappel : le périmètre en cours d'aménagement, déjà « consommé » comme NAF fin 2020 de Champservé-le-Haut, classé en Uba, d'une surface de 2,86 ha, n'est pas comptabilisé comme surface de consommation projetée du PLU révisé (mais versé à la consommation passée 2010/2020).

Ce sont donc 8,71 ha qui sont inscrits en zones « U » (à La Noue, au sud de La Coudre, à l'Est de Fontèsèche), « 1AU » et 2AU », sur des espaces situés dans et en dehors de l'enveloppe urbaine, consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers et pris en compte dans les objectifs chiffrés fixés au PADD (puisque « consommateurs d'espaces NAF).

Le bilan des espaces consommés actualisé courant 2021 correspond à une surface totale de 25,6 ha pour l'habitat seul (on y a intégré l'opération de Champservé Nord en cours d'aménagement depuis 2020 après l'arrêt du PLU).

- Cette surface « consommatrices d'espaces NAF » cumulée de 8,71 ha (habitat seul) est très inférieure aux 25,6 ha consommés entre 2010 et 2020 (66 % de réduction de la consommation passée).
- La modération de la consommation foncière pour l'habitat est donc renforcée de manière significative entre le projet arrêté et l'approbation :

Etapes	Bilan surfaces NAF consommées 10 ans	Surfaces consommatrices NAF inscrits au PLU	Effort de modération
Arrêt : 03/2020	22,8 ha (2009/2019)	12,8 ha	43,8 %
Approbation : 03/2022	25,6 ha consommés (2010/2020)	 8,71 ha	 <u>66 %</u>



Surfaces en consommation NAF du centre ville aggloméré est



Surfaces en consommation NAF La Vigerie et Sud La Coudre



Surfaces en consommation NAF villages La Noue et Champservé le Haut

e/ Approche ciblée sur l'incidence du PLU en terme d'étalement urbain

Par rapport aux besoins en surfaces estimés pour l'accueil de logements en dehors des enveloppes urbaines (agglomérées ou au sein de villages), ce sont moins de 8 ha qui sont inscrits au PLU révisé ;

Ces surfaces EN EXTENSION HORS ENVELOPPE URBAINE sont envisagées sur les secteurs suivants :

	Surfaces en ha « consommatrices d'espaces NAF » parties non aménagées, non bâties	surface en ha <u>non</u> <u>consommatrices d'espaces NAF</u> <u>car déjà aménagées</u> (sans livraison logements fin 2021)
La Noue (AUa)	0,84	
La Coudre - rue du Jet d'Eau (UB)	0,27	
rue de Fontèsche UB)	0,28	
Les Billetries (1AU)	1,03	
Champservé le Haut (1AU) partie est	0,34	
Champservé le Haut (UBa) partie ouest		2,86
La Vigerie sud (2AU)	0,7	
Rue du Parc (2AU)	1,3	
TOTAL (HABITAT)	4,76	2,86

soit un total de 7,6 ha environ

NOTA

. Certaines des zones constructibles dans l'enveloppe bâties, non inscrites dans le tableau ci-dessus car non génératrice d'étalement urbain et « d'extension », sont prises en compte dans le calcul de la consommation « projetée » d'espace NAF (naturel, agricoles et forestiers) – tableau précédent, avec sous total de 8,71 ha consommateurs espaces NAF

Le PLU prévoit donc une surface d'ouverture à l'urbanisation « hors enveloppes bâties », en extension sur des espaces agricoles et naturels, « phasée » (U, 1AU, 2AU) de 7,6 ha.

Dans cette enveloppe est comprise la surface déjà en cours d'aménagement depuis fin 2020, à Champservé le Haut (classée en Uba au PLU approuvé) mais intégrée aux besoins pour l'accueil le logements (pas encore construits fin 2021)

La re-évaluation des capacités d'accueil sur ces surfaces réduites et ajustées, associée à la prise en compte des projets, programmes et PA en cours, conduit à une estimation d'accueil de moins de 200 logements (187 environ), potentiel inférieur au besoin « théorique » de 232.

e/ répartition des logements en intensification et en extension

articulation scot

	total logts	répartition en %	
A -logts enveloppe urbaine			
avenue Charles de Gaulle	29		
rue des Meuniers	25		
La Commanderie	21		
centre ville	41		
Champservé nord	21		
La Varenne	35		
Fontsèche 1	5		
Fontsèche 2	5		
Fontsèche 3	5		
rue Pierre Berne	4		
rue des Iris	5		
Stade Archiac	5		
rue De Gaulle/Rue des Troènes	5		
Plaisance sud	86		
Plaisance Nord - ouest (rue S Allende)	11		
rue des Iris (mutation)	29		
reconquête vacance	80		
sous total A1 - logts en intensification	412		
sous total A2 - potentiel logts dans le reste du résiduel "U"	162		
sous total A1+A2 total logts en intensification	574	75,4	75,4 % en intensification
B - logts en extensions			<i>(60 % mini au scot)</i>
rue du Parc	38		
Les Billetries	40		
Plaisance Nord	17		
Champservé le Haut (sud)	64		
La Vigerie Sud	12		
La Noue	8		
rue de Fontsèche	4		
rue du jet d'eau (sud Coudre)	4		
TOTAL logts en extension	187	24,6	24,6 % en extension
TOTAL LOGTS POTENTIELS PLU	760	100	<i>(40 % max au scot)</i>

CONCLUSIONS:

1/ sur les besoins estimés à 232 logements estimés à produire en sus des aménagements à l'intérieur des enveloppes urbaines le PLU approuvé prévoit des zonages pour environ 187 logements, donc un potentiel inférieur ; ceci est dû à la réduction des zonages constructibles entre l'arrêt et l'approbation du PLU, justifiés par :

- la demande de PPA de réduire des ouvertures à l'urbanisation
- la prise en compte des zones humides à préserver (inventaire CARO validé mi 2021)

2/ Le PADD prévoit de :

« **Permettre et programmer la production de 800 logements environ (...)** :

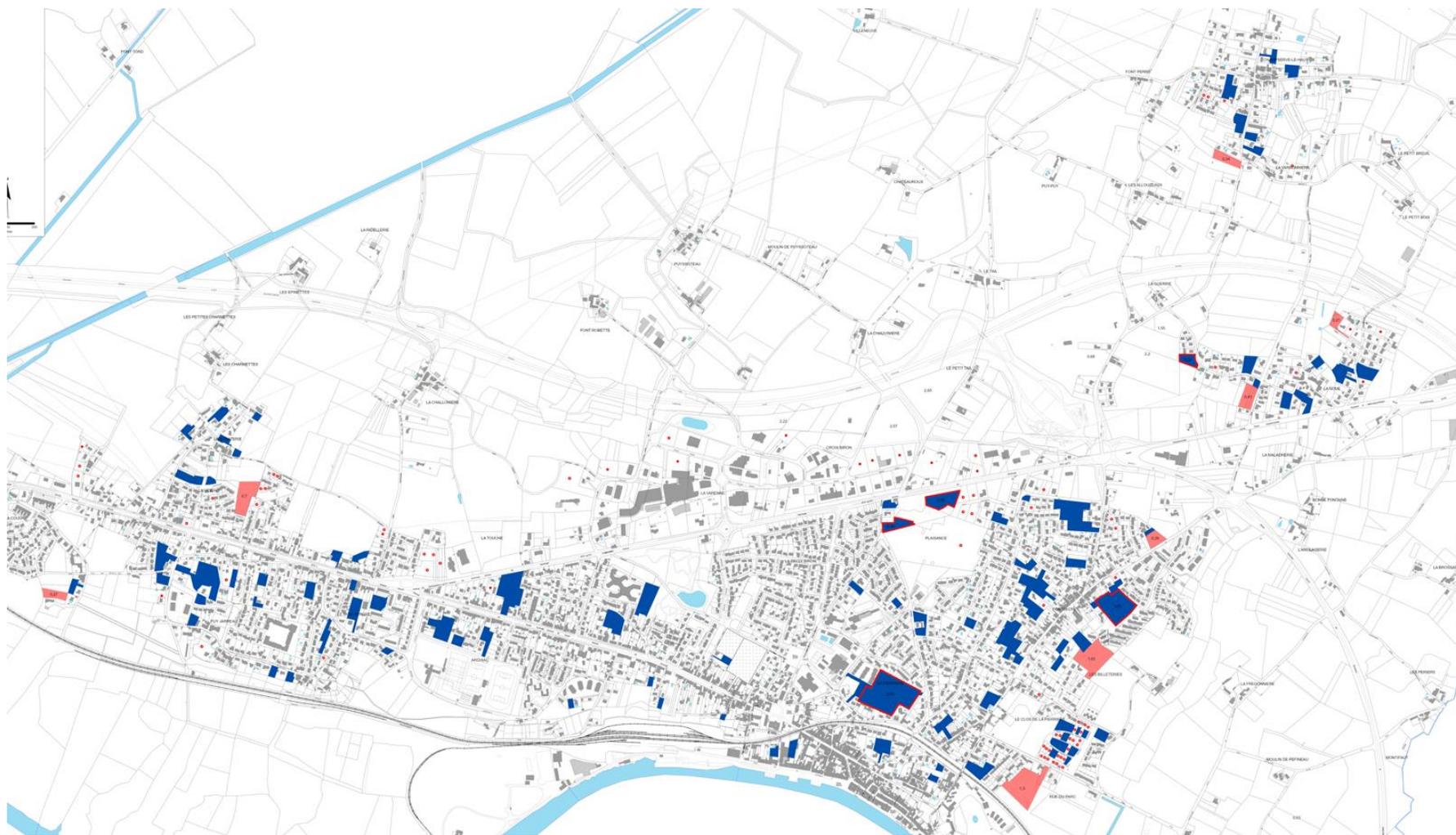
...en respectant une répartition globale de l'ordre de :

- 65 % environ en « intensification urbaine »
- 35 % environ en « extension »

→ Le PLU révisé respecte et dépasse les objectifs chiffrés au PADD et la répartition inscrite au projet de DOO de la révision du SCOT en cours

- 75,4 % des logements projetés en « intensification » dans les enveloppes urbaines (> 65 %)
- 24,6 % des logements programmés en « extensions » hors enveloppes urbaines (< 35 %)

espaces résiduels (enveloppe urbaine) : poché bleu
espaces consommateurs NAF (hors enveloppe urbaine) : poché orange
espaces consommateurs NAF (dans l'enveloppe urbaine) : poché bleu encadré rouge



carte GHECO – 01/2022

DETAIL AGGLOMERATION OUEST

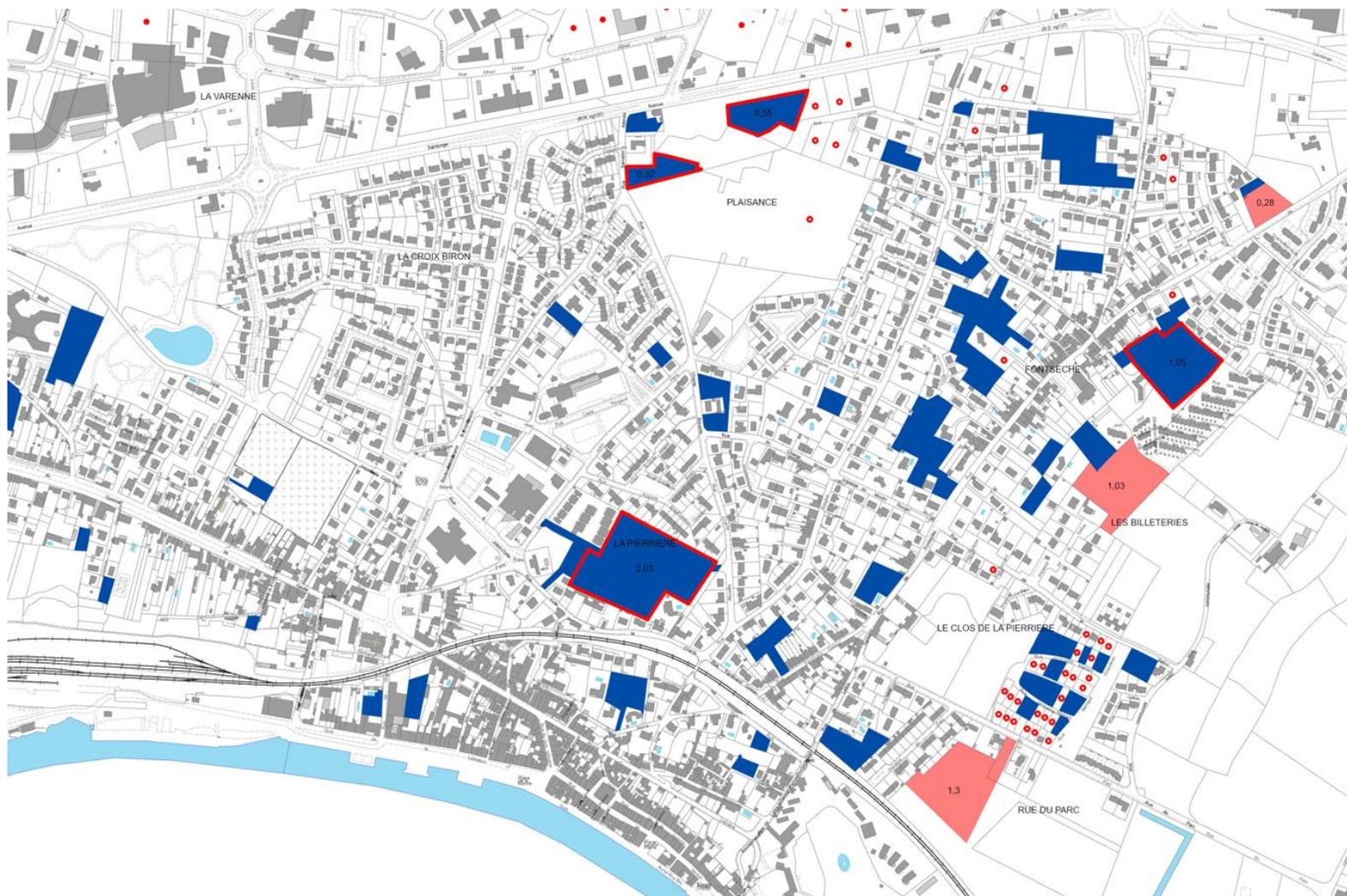
espaces résiduels (enveloppe urbaine) : poché bleu

espaces consommateurs NAF (hors enveloppe urbaine) : poché orange

espaces consommateurs NAF (dans l'enveloppe urbaine) : poché bleu encadré rouge



carte GHECO – 01/2022

DETAIL AGGLOMERATION CENTRE ET EST*espaces résiduels (enveloppe urbaine) : poché bleu**espaces consommateurs NAF (hors enveloppe urbaine) : poché orange**espaces consommateurs NAF (dans l'enveloppe urbaine) : poché bleu encadré rouge*

carte GHECO – 01/2022

DETAIL VILLAGES

espaces résiduels (enveloppe urbaine) : poché bleu

espaces consommateurs NAF (hors enveloppe urbaine) : poché orange

espaces consommateurs NAF (dans l'enveloppe urbaine) : poché bleu encadré rouge



carte GHECO – 01/2022

f/ Compatibilité du PLU avec le projet d'orientations DOO du SCOT en cours de révision (02/2022) :

Le projet de SCOT prévoit 33 ha répartis sur les 3 communes de Tonnay, Echillais, Fouras à 2040 (20 ans), pour l'habitat.

- La compatibilité du PLU avec le projet de DOO du SCOT (en cours de révision) passe par un « phasage » de l'ouverture à l'urbanisation des zones dédiées au logement : classement de zones dédiées à l'habitat en zonage « 2AU », permettant de phaser et de déployer l'offre en logements dans le temps, au-delà de la période référente 2018/2028.

Le PLU arrêté inscrivait 12,8 ha de zones « U », « 1AU » et 2AU » sur des espaces situés dans et en dehors de l'enveloppe urbaine, consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Soit plus du 1/3 de l'enveloppe totale programmée, en 10 ans (période moyenne PLU) au lieu de 20 ans (période SCOT).

Pour finaliser le PLU en vue de son approbation, cette enveloppe a été réduite à 8,7 ha :

- **pour tenir compte des observations des Personnes Publiques Associées (Etat, MRae, CARO) et de l'avis de la CDPENAF, pour mieux « phaser » l'urbanisation (via des zonage de type 2AU)**
- **pour prendre en compte l'inventaire des zones humides (CARO, 2021) : ajustement et réductions de zonages de type « AU » sur les zones humides identifiées (Plaisance Nord)**
- **pour prendre en compte des demandes faites dans le cadre de l'enquête publique : intégration de projets et programmes résidentiels mixtes ou sociaux avancés (PC, PA déposés 2021)**

La surface d'ouverture à l'urbanisation consommatrice NAF de 8,7 ha correspond à un peu plus du 1/4 de l'enveloppe totale inscrite au SCOT.

Les zones 2AU qui seront ouvertes dans un second temps, correspondent à 2,55 ha.

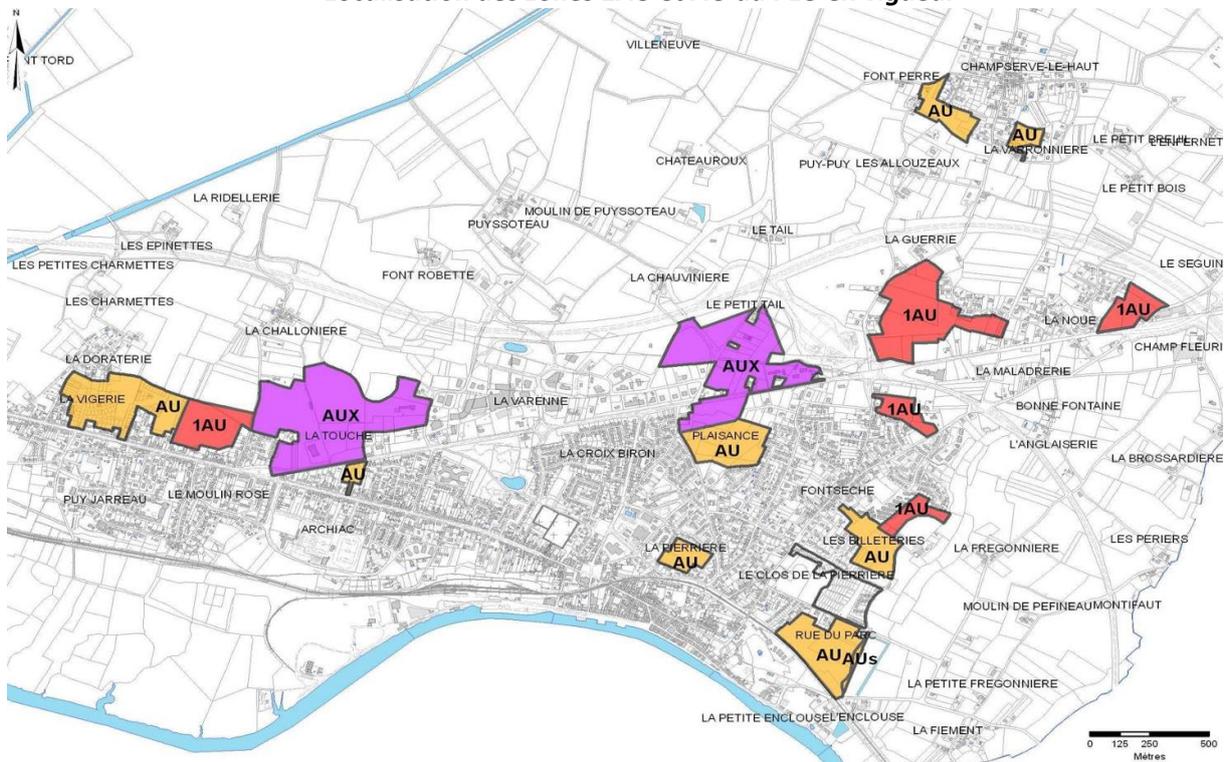
Le PLU approuvé prend mieux en compte les objectifs du SCOT.

En terme de répartition des logements entre intensification et extension, le PLU révisé respecte et dépasse les objectifs inscrits au projet de SCOT (révision en cours).

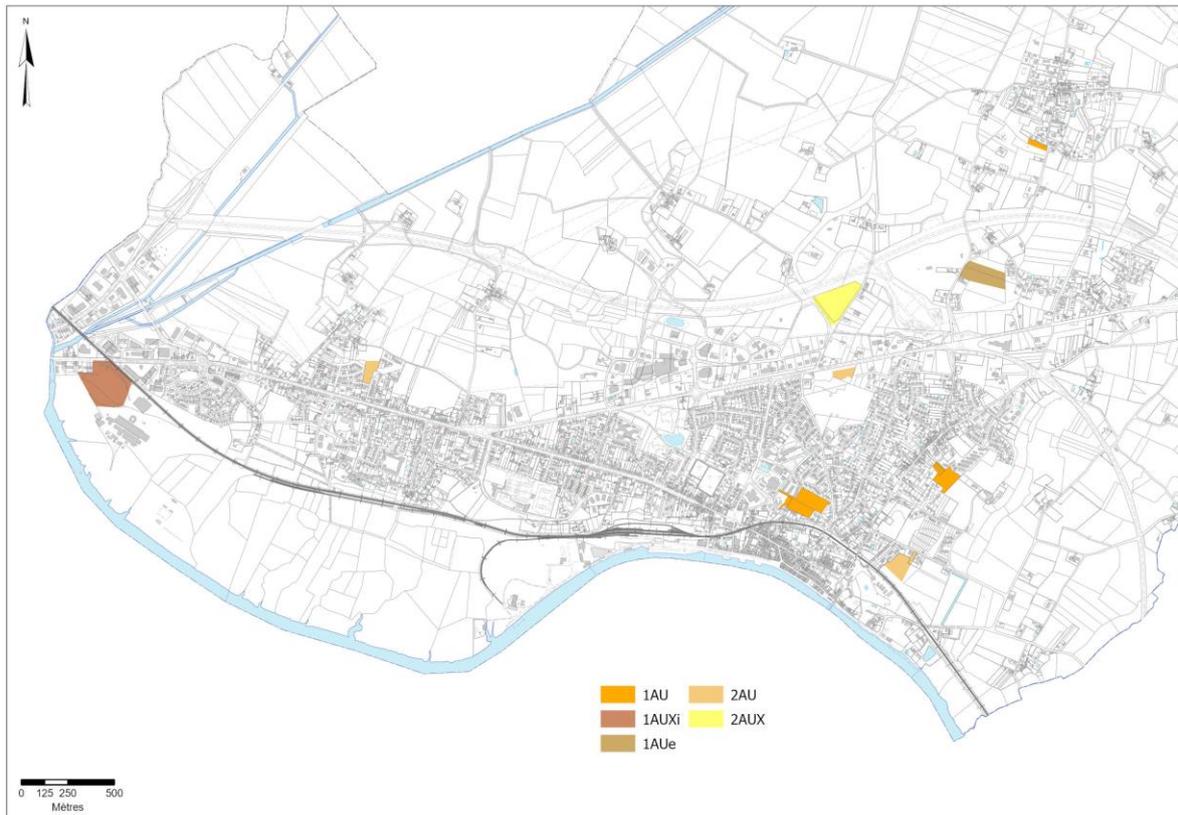
- 75,4 % des logements projetés en « intensification » dans les enveloppes urbaines (> 65 %)
- 24,6 % des logements programmés en « extensions » hors enveloppes urbaines (< 35 %)

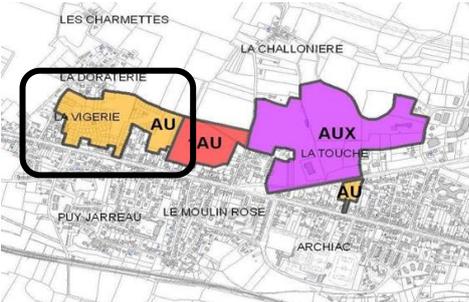
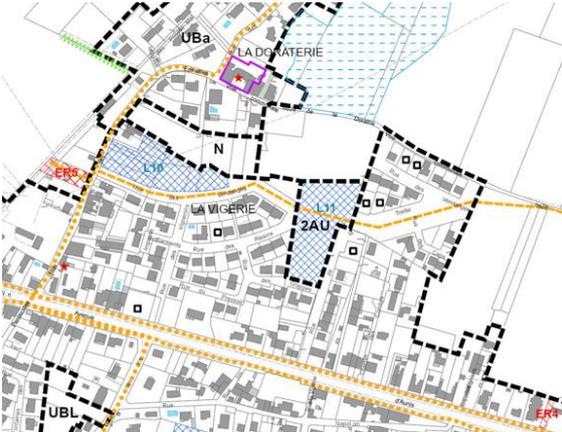
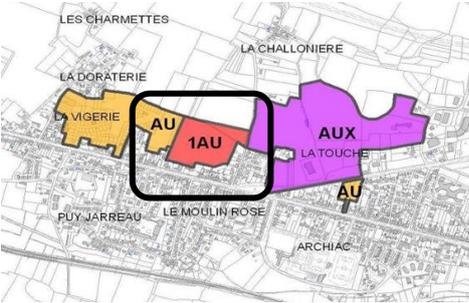
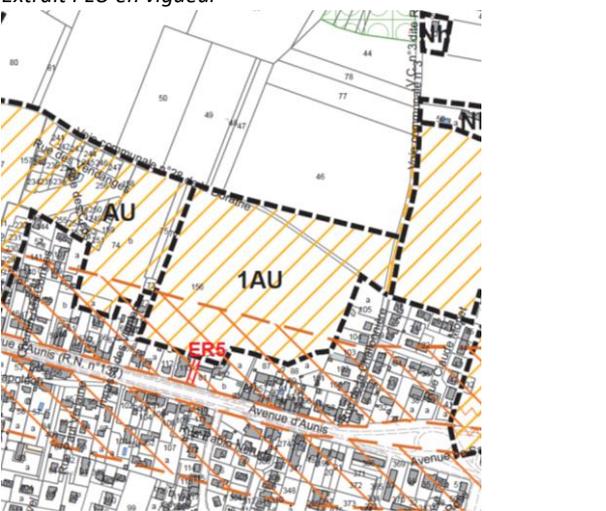
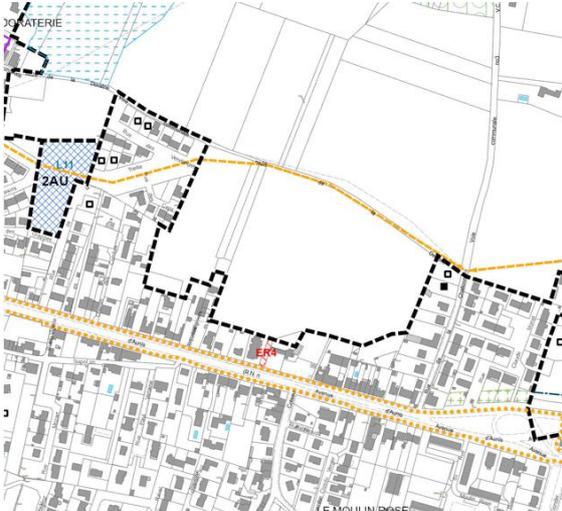
II.2. L'évolution des zonages de type AU du PLU vers le PLU révisé

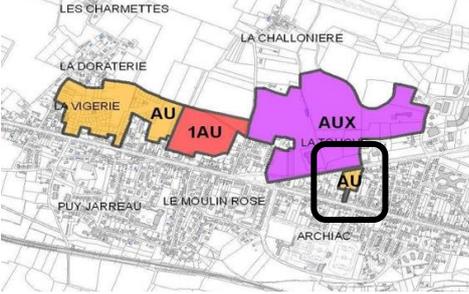
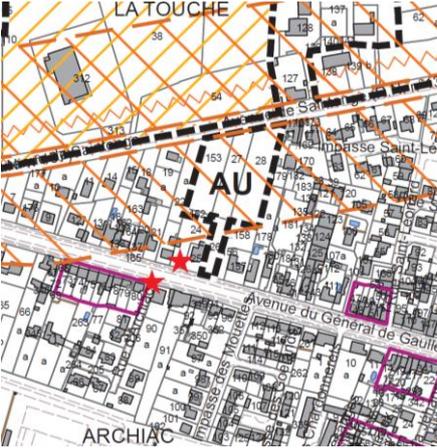
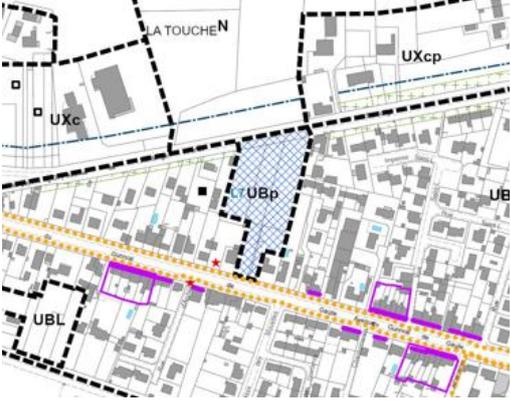
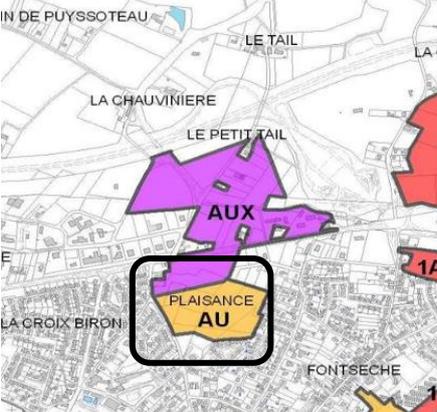
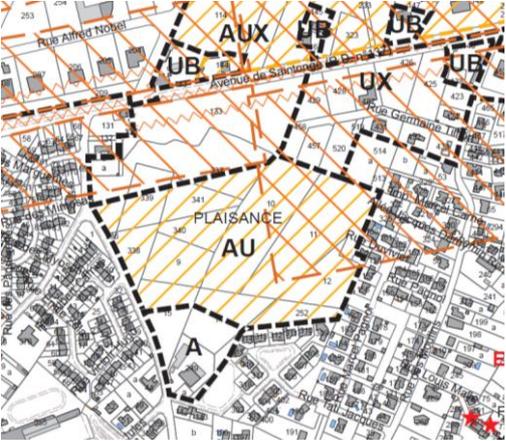
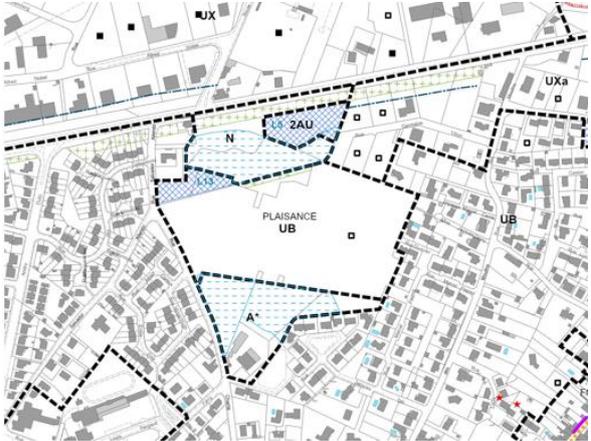
Localisation des zones 1AU et AU du PLU en vigueur

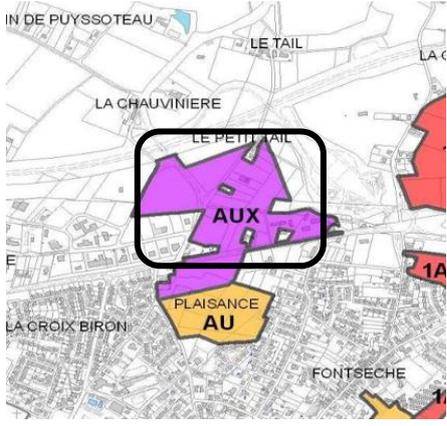
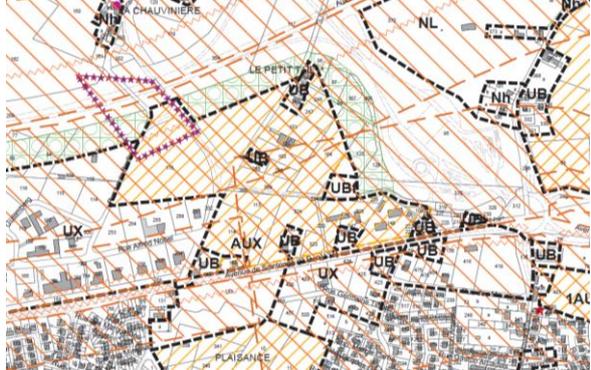
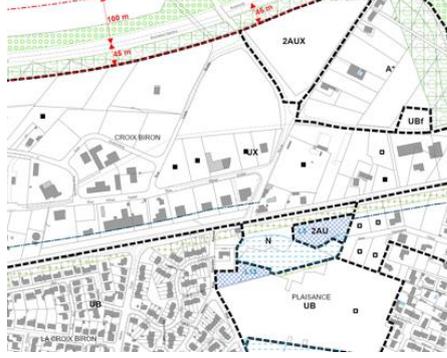
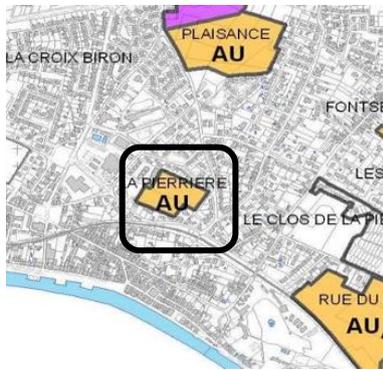
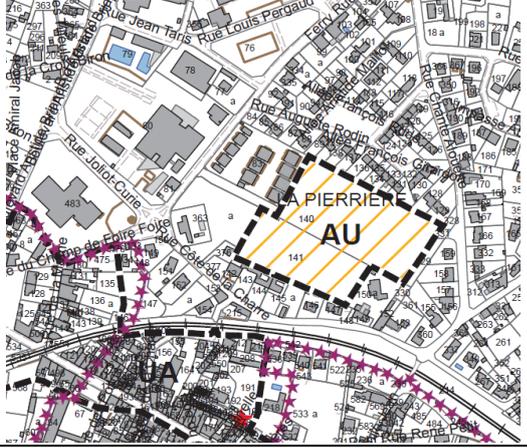
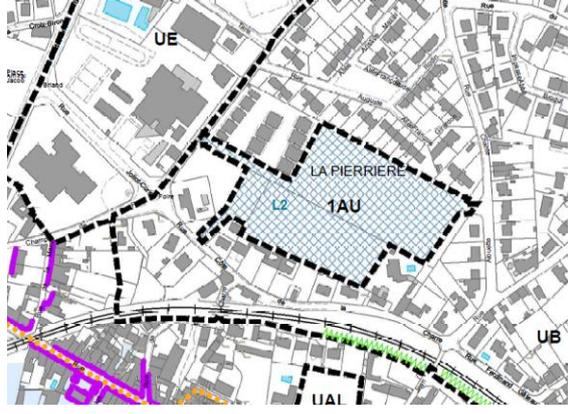


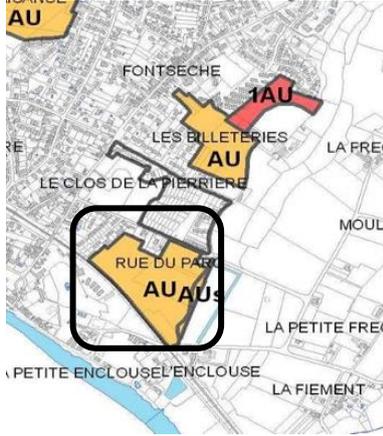
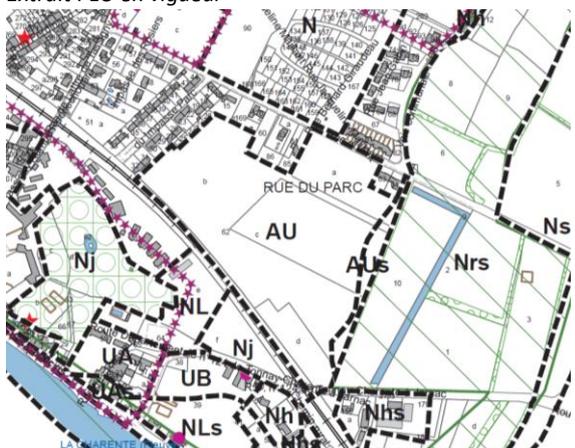
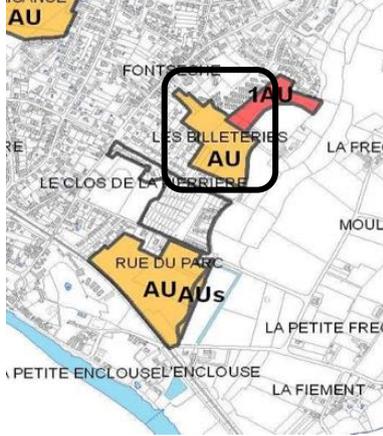
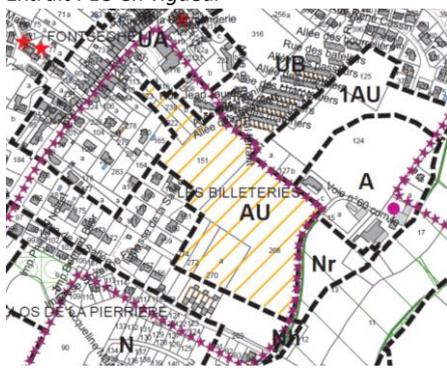
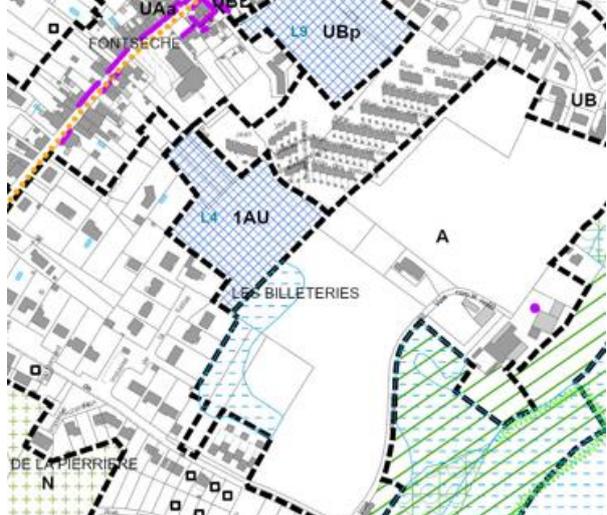
Localisation des zones 1AU et 2AU du PLU révisé



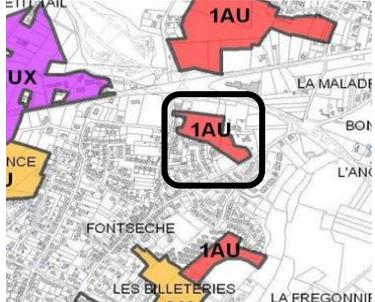
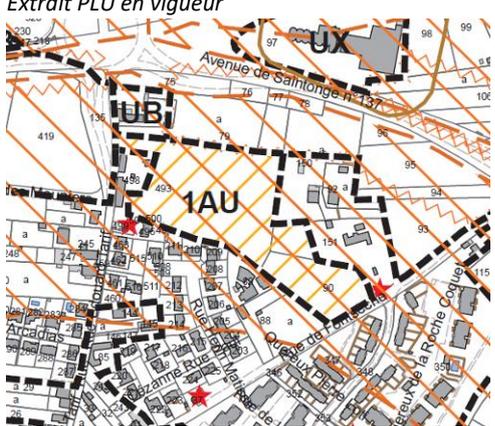
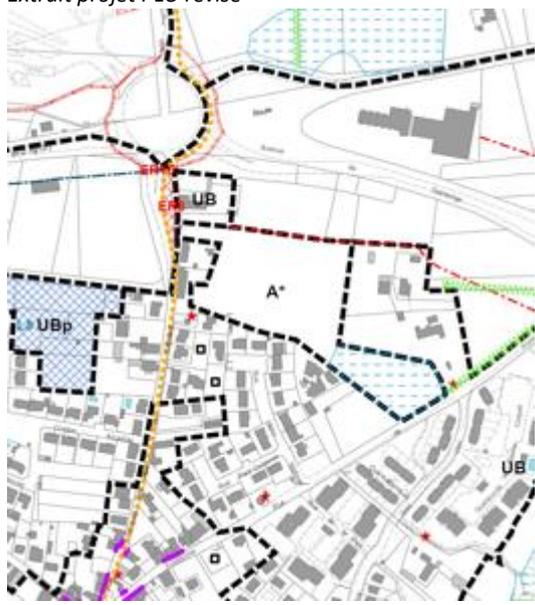
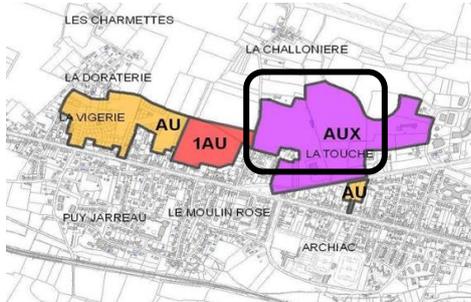
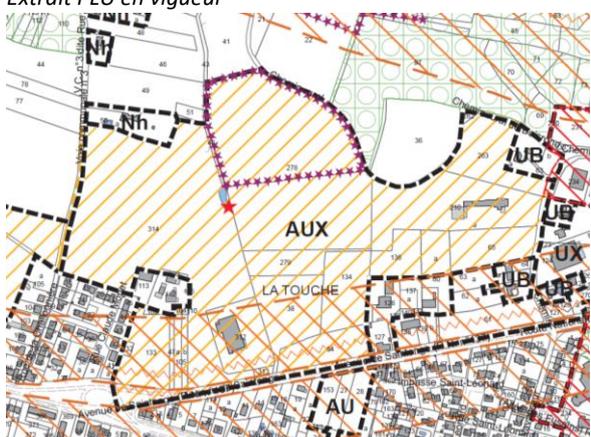
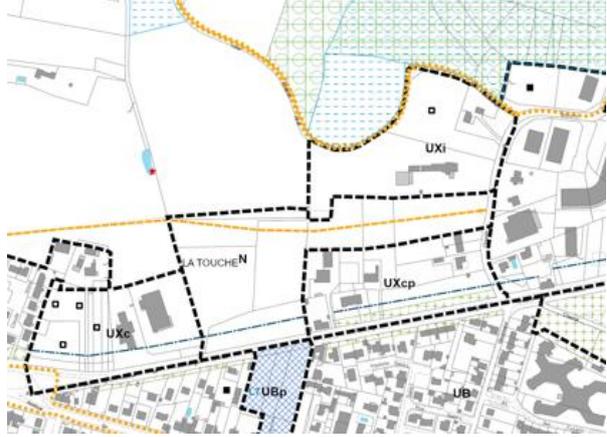
SITUATION ZONAGE PLU EN VIGUEUR	ZONAGE PLU REVISE EVOLUTION
<p>LA VIGERIE</p>  <p>Extrait PLU en vigueur</p> 	<p>Classement partie urbanisées en « U » Déclassement en zone agricole secteur nord Classement en 2AU Est Vigerie (« dent creuse ») entre 2 quartiers résidentiels</p> <p>Extrait projet PLU révisé</p> 
<p>LA COUDRE</p>  <p>Extrait PLU en vigueur</p> 	<p>Déclassement en zone agricole</p> <p>Extrait projet PLU révisé</p> 
<p>AVENUE DU GAL DE GAULLE</p>	

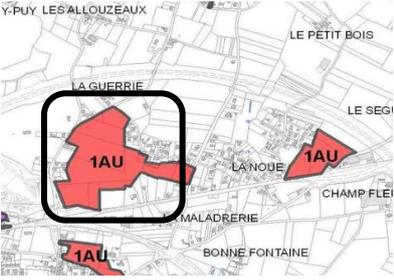
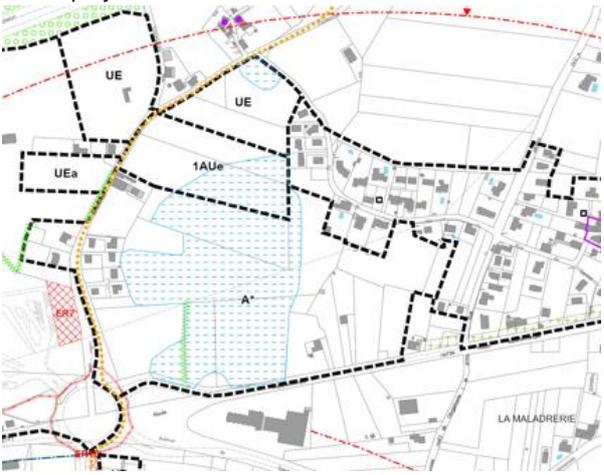
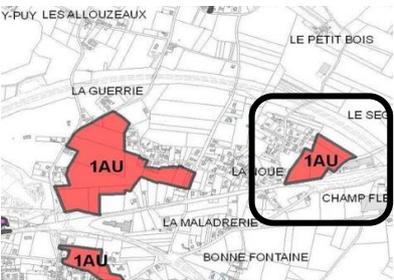
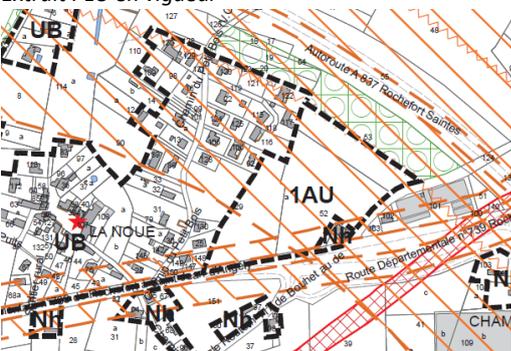
SITUATION ZONAGE PLU EN VIGUEUR	ZONAGE PLU REVISE EVOLUTION
 <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p> 	<p>Classement en secteur UBp avec OAP et servitudes 100 % logements « SRU »</p> <p><i>Extrait projet PLU révisé</i></p> 
<p>PLAISANCE</p>  <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p> 	<p>Classement partie urbanisées en « U »</p> <p>Classement en 2AU partie Nord-Est (sud avenue Saintonge) avec OAP et servitude logements aidés SRU (100%)</p> <p>Classement en U secteur ouest en bordure de la rue S.Allende avec servitude logements aidés SRU (100%)</p> <p>Classement en zone N de la zone humide inventoriée par la CARO en 2021</p> <p>Maintien classement zone agricole inconstructible sur le siège agricole et ses abords directs</p> <p><i>Extrait projet PLU révisé</i></p> 
<p>CROIX BIRON</p>	

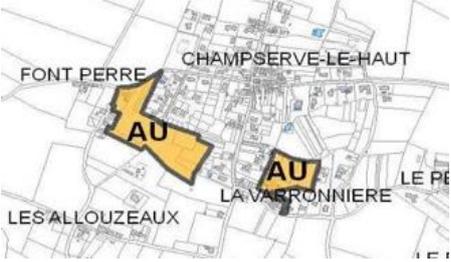
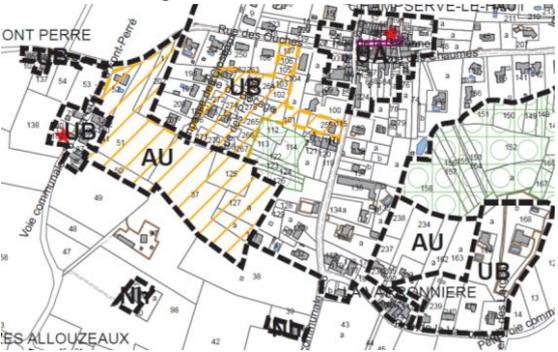
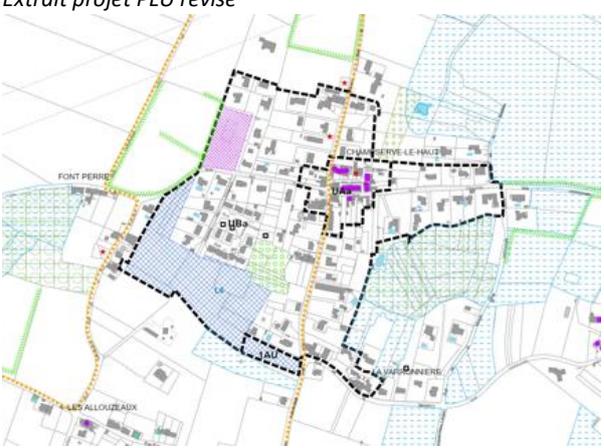
SITUATION ZONAGE PLU EN VIGUEUR	ZONAGE PLU REVISE EVOLUTION
 <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p> 	<p>Classement en Ux de la partie nord de la ZA Classement en 2AUX de la partie « centrale » au nord (aménagement différé, phasé) Déclassement de la partie est en zone agricole A* (inconstructible) Classement de la partie sud de la zone AUX (sud avenue) en :</p> <ul style="list-style-type: none"> -2AU partie Nord-Est (sud avenue Saintonge) avec OAP et servitude logements aidés SRU (100%) -en U secteur ouest en bordure de la rue S.Allende avec servitude logements aidés SRU (100%) -en N de la zone humide inventoriée par la CARO en 2021 <p><i>Extrait projet PLU révisé</i></p> 
<p>CENTRE VILLE</p>  <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p>  <p>RUE DU PARC</p>	<p>Maintien du zonage 1AU sur ce secteur (insuffisamment équipé et desservi), dans l'enveloppe urbaine OAP et servitude logements aidés « SRU »</p> <p><i>Extrait projet PLU révisé</i></p> 

<p>SITUATION ZONAGE PLU EN VIGUEUR</p>	<p>ZONAGE PLU REVISE EVOLUTION</p>
 <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p> 	<p>Réduction de la zone constructible Classement en zone N :</p> <ul style="list-style-type: none"> -de la partie est, inconstructible -de la frange sud sur une bande large cultivée en bordure de voie ferrée (suite observations des PPA sur la réduction des zones ouvertes à l'urbanisation et sur la consommation des espaces NAF <p><i>Extrait projet PLU révisé</i></p> 
<p>LES BILLETRIES</p>  <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p> 	<p>Réduction du zonage AU (terrain en partie acquis par la commune) Classement en zone 1AU avec servitudes de logements sociaux 100% pour prendre en compte une opération de logements mixtes et sociaux en cours d'étude (PA déposé en 2021) (classement 2AU transformée en 1AU suite enquête publique)</p> <p><i>Extrait projet PLU révisé</i></p> 

RUE DE FONTSECHE

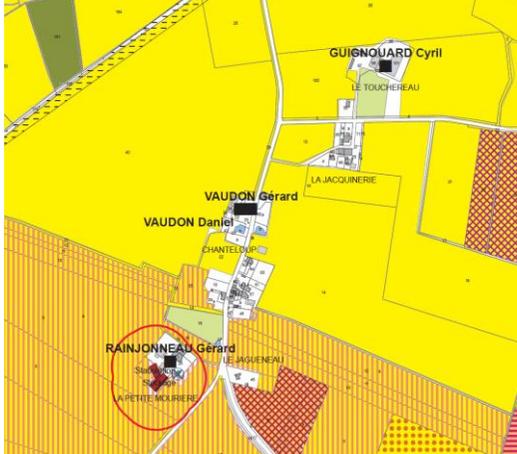
<p>SITUATION ZONAGE PLU EN VIGUEUR</p>	<p>ZONAGE PLU REVISE EVOLUTION</p>
 <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p> 	<p>Déclassement en zone A* inconstructible Maintien des zonages « U » aux abords (habitations existantes ou en cours de construction) Ajout de la trame zones humides (suite inventaire CARO 2021)</p> <p><i>Extrait projet PLU révisé</i></p> 
<p>LA TOUCHE</p>  <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p> 	<p>Classement en UX des parties urbanisées- aménagées (activités) Déclassement en zone N inconstructible</p> <p><i>Extrait projet PLU révisé</i></p> 
<p>LA NOUE OUEST</p>	

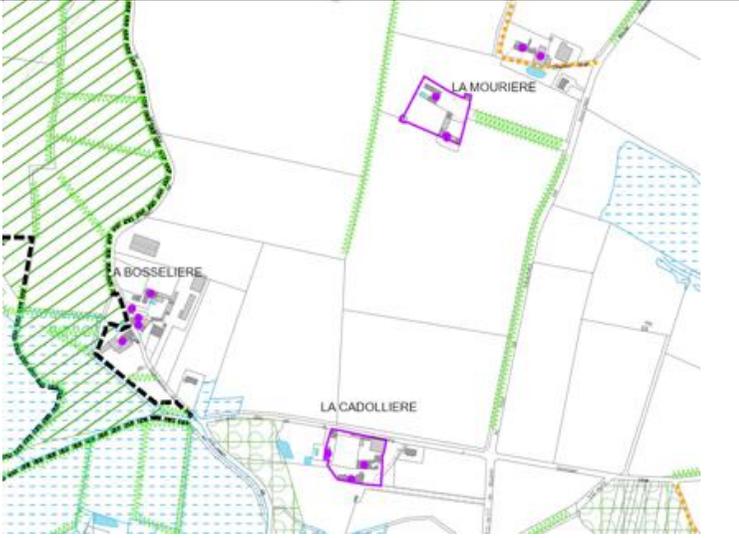
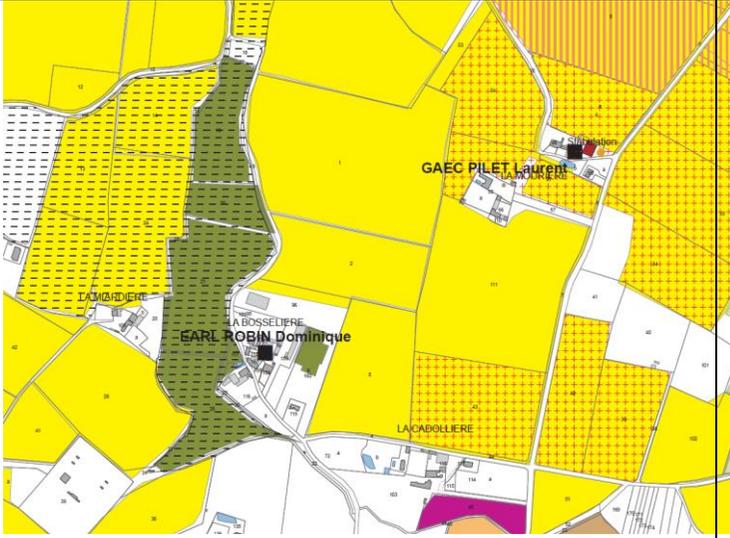
SITUATION ZONAGE PLU EN VIGUEUR	ZONAGE PLU REVISE EVOLUTION
<p>LA GUERRIE V. PUY LES ALLOUZEUX</p>  <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p> 	<p>Classement en zone UE le secteur d'implantation du futur CTM (révision allégée approuvée 03/03/2020) Classement en zone 1AUe le secteur d'implantation du futur cimetière (tranche 1) Déclassement en zone A* inconstructible des ex zones UB (habitations diffuses) et sud ex-1AU Ajout de la trame zones humides (suite inventaire CARO 2021)</p> <p><i>Extrait projet PLU révisé</i></p> 
<p>LA NOUE EST V. PUY LES ALLOUZEUX</p>  <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p> 	<p>Déclassement en zone A* inconstructible Ajout de la trame zones humides (suite inventaire CARO 2021)</p> <p><i>Extrait projet PLU révisé</i></p> 

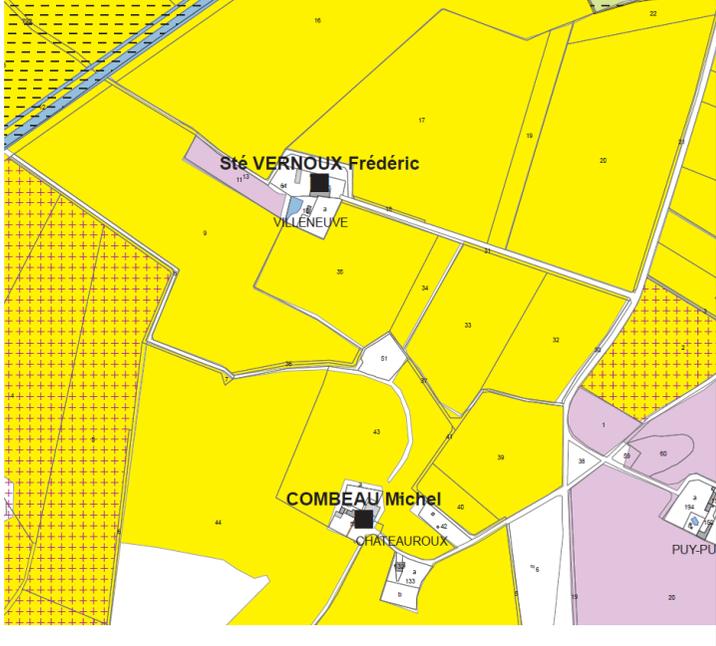
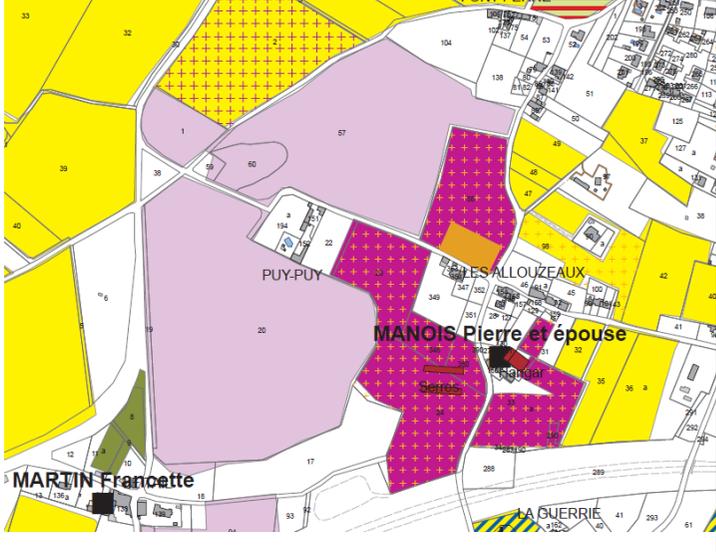
SITUATION ZONAGE PLU EN VIGUEUR	ZONAGE PLU REVISE EVOLUTION
<p>CHAMPSERVE LE HAUT FONT PERRE</p>  <p><i>Extrait PLU en vigueur</i></p> 	<p>Classement en zone Uba des paries en cpurs d'aménagement 2021(suivant les limites du PA accordé 2019)</p> <p>Classement zone 1AU en extension au sud est village pour lien avec la voie d'entrée de village sud)</p> <p>Servitude logement sociaux (sur Uba et sur 1AU)</p> <p>Ajout de la trame zones humides (suite inventaire CARO 2021)</p> <p>Suppression ER 6 après EP (observation PPA)</p> <p>Suppression du zonage AU est village</p> <p><i>Extrait projet PLU révisé</i></p> 

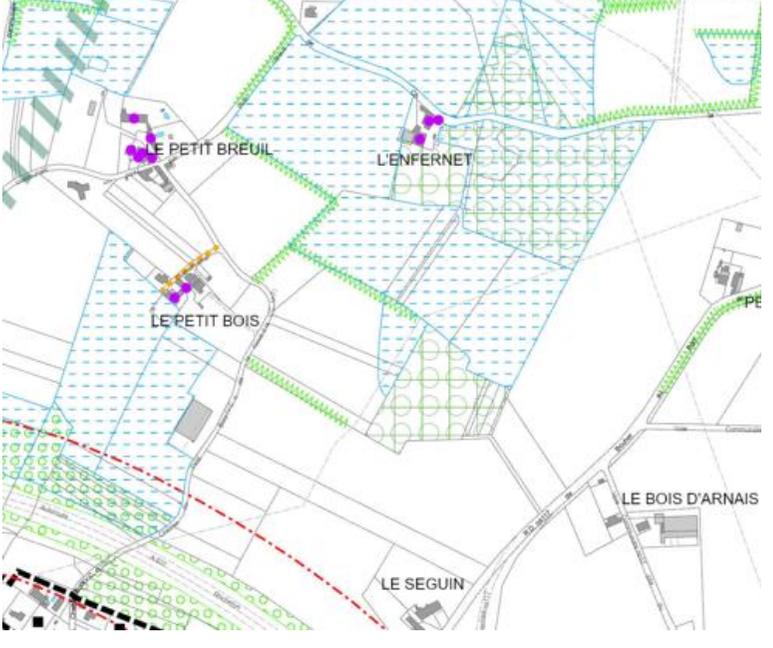
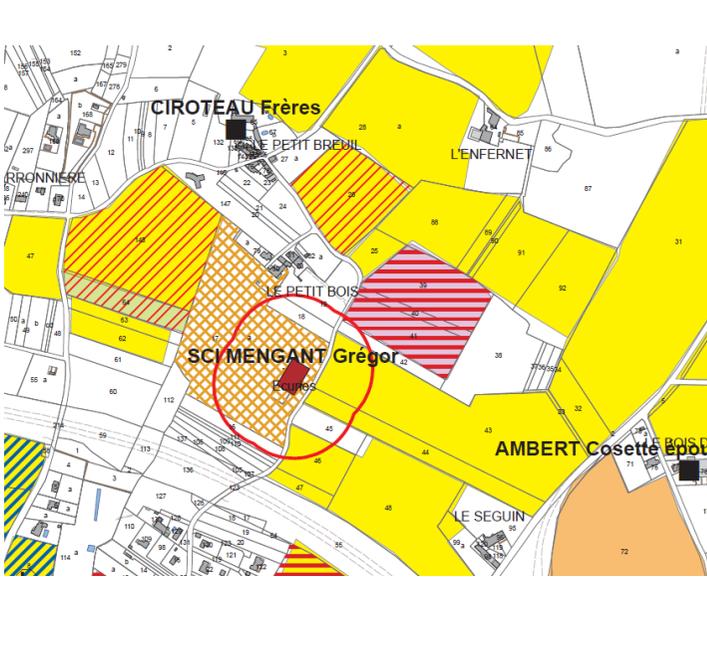
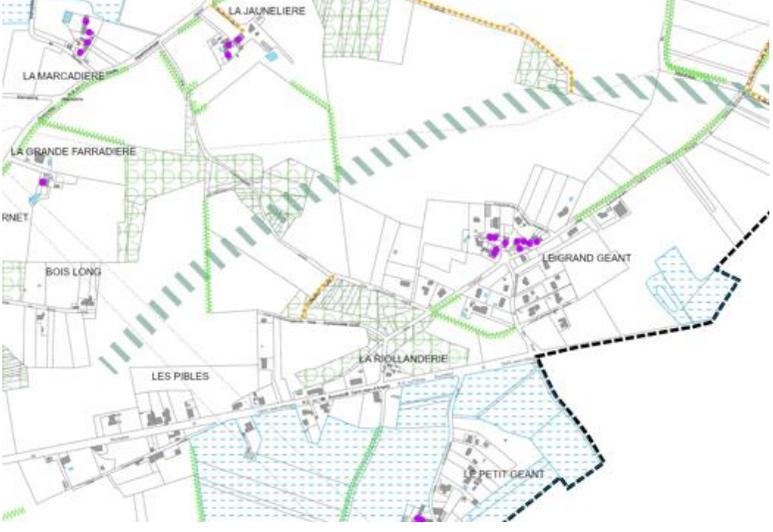
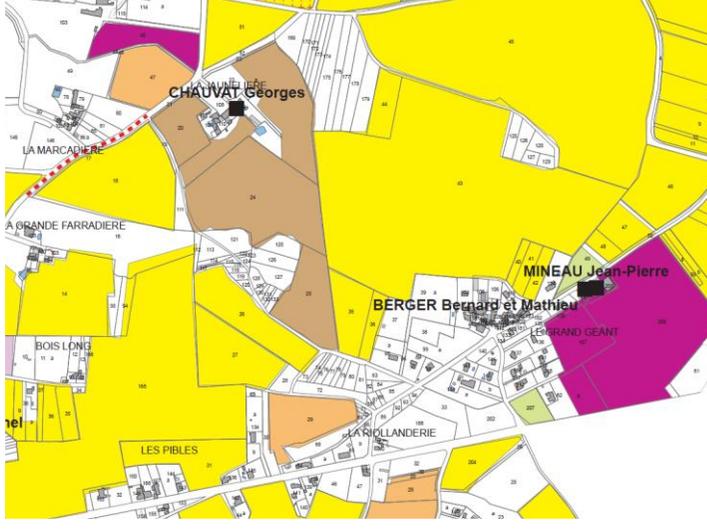
III. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES AU PLU

III.1. Prise en compte des enjeux agricoles dans le zonage révisé

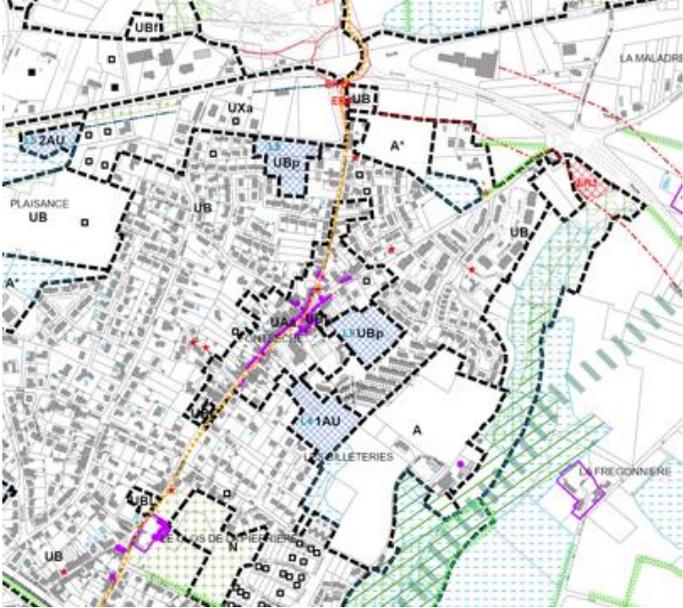
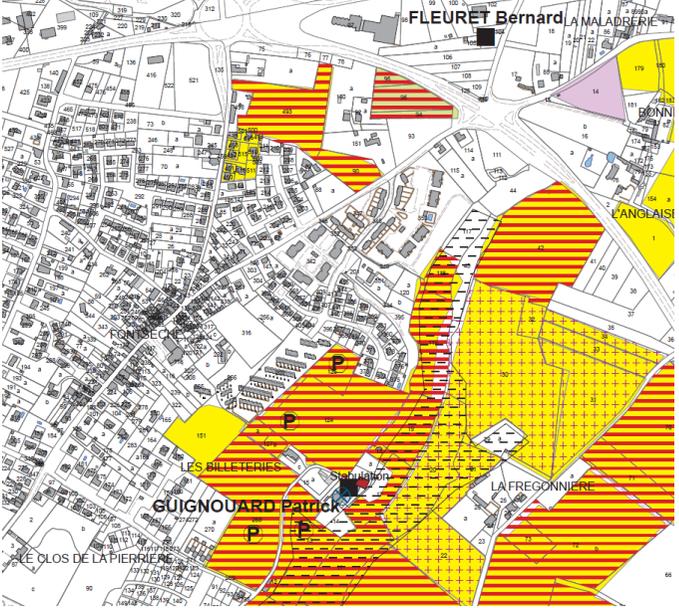
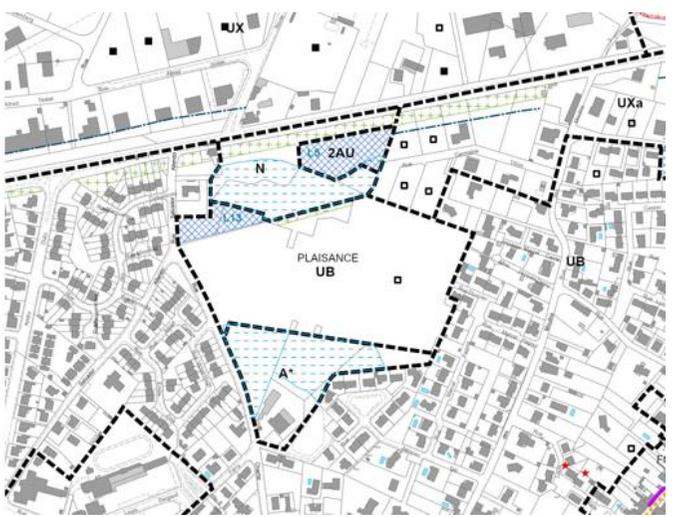
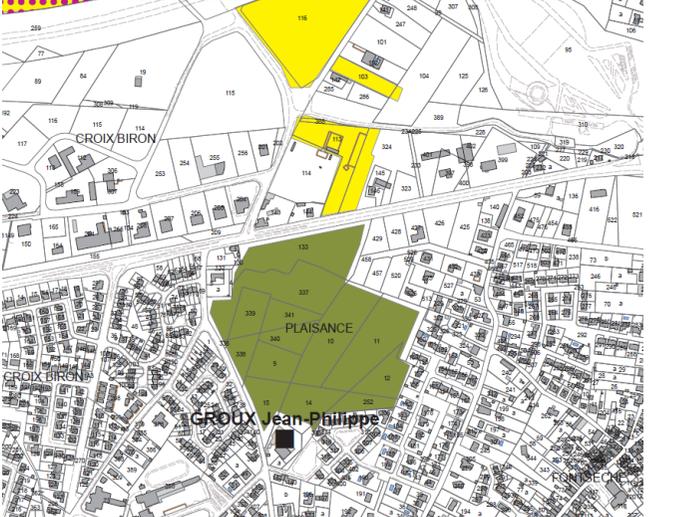
Lieu-dit	Extrait projet de zonage	Extrait carte agricole	Commentaire
Les Forges	 <p>Extrait du projet de zonage pour le lieu-dit Les Forges. Le plan montre des parcelles avec des contours en vert et orange, et des bâtiments représentés par des formes grises. Le nom 'LES FORGES' est inscrit en lettres capitales au-dessus du plan.</p>	 <p>Extrait de la carte agricole pour le lieu-dit Les Forges. La carte est colorée en rose et orange avec des motifs de hachures. Une zone est délimitée par un cercle rouge et étiquetée 'EARL GIRAUD Jean Jacques et fils'. Le nom 'LES FORGES' est également visible sur la carte.</p>	<p>Zonage A, adapté aux enjeux agricoles forts (présence d'une unité d'élevage)</p>
Chanteloup	 <p>Extrait du projet de zonage pour le lieu-dit Chanteloup. Le plan montre des parcelles avec des contours en vert et orange, et des bâtiments représentés par des formes grises. Les noms 'LE TOUCHEREAU', 'LA JACQUINERIE', 'CHANTELOUP', 'LE JAGUENEAU' et 'LA PETITE MOIRIERE' sont inscrits sur le plan.</p>	 <p>Extrait de la carte agricole pour le lieu-dit Chanteloup. La carte est colorée en jaune et orange avec des motifs de hachures. Une zone est délimitée par un cercle rouge et étiquetée 'RAINJONNEAU Gérard'. Les noms 'GUIGNOUARD Cyril', 'VAUDON Gérard', 'VAUDON Daniel', 'CHANTELOUP', 'LE TOUCHEREAU', 'LA JACQUINERIE', 'LE JAGUENEAU' et 'LA PETITE MOIRIERE' sont également visibles sur la carte.</p>	<p>Zonage A, adapté aux enjeux agricoles</p>

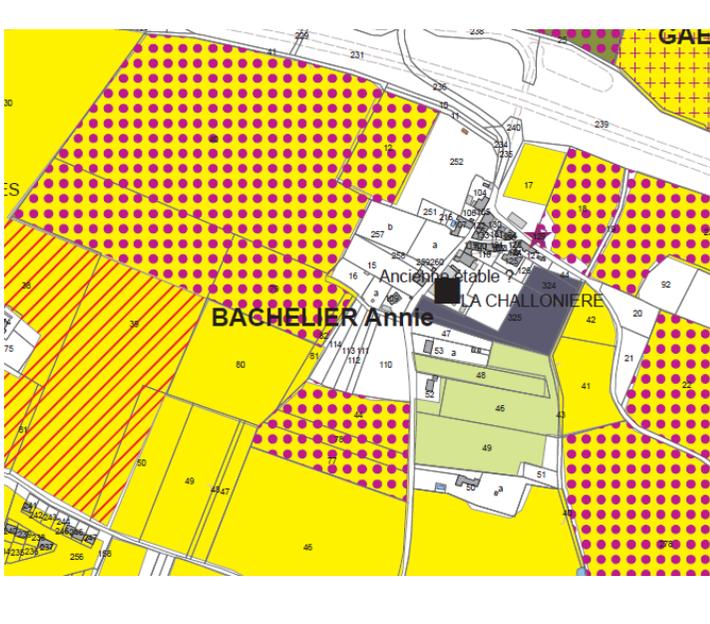
Lieu-dit	Extrait projet de zonage	Extrait carte agricole	Commentaire
<p>La Rabotellerie</p> <p>Le Buffant</p>			<p>Zonage A , adapté aux enjeux agricoles (prévoit les potentielles reprises d'activités)</p>
<p>La Mourière</p> <p>La Bosselière</p>			<p>Zonage A , adapté aux enjeux agricoles</p>

Lieu-dit	Extrait projet de zonage	Extrait carte agricole	Commentaire
Villeneuve Châteauroux			<p>Zonage A , adapté aux enjeux agricoles (prévoit les potentielles reprises d'activités)</p> <p>1 changement de destination possible, sur l'ancien site agricole de Châteauroux</p>
Les Allouzeaux			<p>Zonage A , adapté aux enjeux agricoles</p> <p>Les changements de destination, possibles, sont situés à plus de 90m des bâtiments agricoles (maraichage)</p>

Lieu-dit	Extrait projet de zonage	Extrait carte agricole	Commentaire
Le Petit bois	 <p>Map showing zoning project for Le Petit bois. Key locations include LE PETIT BREUIL, L'ENFERNET, LE PETIT BOIS, LE BOIS D'ARNAIS, and LE SEGUIN. The map features various colored zones and green hatched areas representing agricultural or natural zones.</p>	 <p>Agricultural map for Le Petit bois. Key locations include CIROTEAU Frères, LE PETIT BREUIL, L'ENFERNET, LE PETIT BOIS, SCI MENGANT Grégor, AMBERT Cosette épouse, and LE SEGUIN. The map shows agricultural parcels with different colors and patterns, and a red circle highlights the SCI MENGANT Grégor area.</p>	Zonage A , adapté aux enjeux agricoles
La Cadollière Le Grand Géant	 <p>Map showing zoning project for La Cadollière and Le Grand Géant. Key locations include LA JAUNELIERE, LA MARCADIÈRE, LA GRANDE FARRADIÈRE, LE GRAND GÉANT, LES PIBLES, LA RIOLLANDERIE, and LE PETIT GÉANT. The map features various colored zones and green hatched areas.</p>	 <p>Agricultural map for La Cadollière and Le Grand Géant. Key locations include CHAUVAT Georges, LA MARCADIÈRE, LA GRANDE FARRADIÈRE, BOIS LONG, LES PIBLES, LA RIOLLANDERIE, MINEAU Jean-Pierre, and BERGER Bernard et Mathieu. The map shows agricultural parcels with different colors and patterns.</p>	Zonage A adapté aux enjeux agricoles (prévoit les potentielles reprises d'activités) Aujourd'hui plus d'activité agricole connue sur ces sites.

Lieu-dit	Extrait projet de zonage	Extrait carte agricole	Commentaire
<p>Montalet Le Clou</p>			<p>Zonage A adapté aux enjeux agricoles (forts)</p>
<p>Chasserat</p>			<p>Zonage A adapté aux enjeux agricoles</p>

Lieu-dit	Extrait projet de zonage	Extrait carte agricole	Commentaire
<p>La Maladrerie</p> <p>Les Billeteries</p>			<p>Les Billeteries : le zonage agricole A</p> <p>En raison de la disparition du siège d'exploitation au sud est du secteur il n'est pas pressenti de développement de constructions ou installations agricoles importantes sur ce site.</p> <p>Le secteur classé en A* au projet arrêté a été classé A à la demande de la Chambre d'Agriculture dans le cadre de la consultation des PPA.</p>
<p>Plaisance</p>			<p>Le zonage A* permet seulement le maintien de l'exploitation sans développement</p> <p>La proximité avec les quartiers d'habitat ne permet pas d'envisager un développement agricole important sur ce site. La commune pourrait y envisager l'aménagement d'un espace vert à terme.</p>

Lieu-dit	Extrait projet de zonage	Extrait carte agricole	Commentaire
La Challonière			<p>Zonage A, adapté aux enjeux agricoles (prévoit les potentielles reprises d'activités)</p> <p>1 changement de destination possible, sur l'ancien site agricole</p>
Les marais			<p>Les marais ont été placés en zone Nr (espaces remarquables identifiés au titre de l'article L 121- du CU) en application de la Loi Littoral.</p> <p>Les bâtiments agricoles nécessaires à l'activité agricole dans les marais sont autorisés et encadrés.</p>

III.2 Prise en compte des déclarations PAC dans le zonage révisé

Dans le cadre de la consultation des PPA sur le projet arrêté, il a été demandé de préciser et recenser les terrains ayant un usage agricole déclaré à la PAC, afin de mieux apprécier les surfaces NAF destinées à être consommées, y compris au sein de l'enveloppe urbaine.

Sur les différents zonages de types U/AU inscrits au PLU révisé, les usages agricoles réels ont donc été re-examinés avec les élus, exploitants, chambre d'agriculture (réunion janvier 2021), en sus des cartes de déclarations et relevés PAC les plus récents disponibles (géoportail 2020) :

Champservé le Haut (Uba et 1AU) :

A l'ouest du secteur, un permis d'aménager a été délivré en 2020, l'opération est en cours d'aménagement depuis 2020 sur la majeure partie du site : classement Uba des emprises aménagées

- Cette surface avait été comptabilisée comme surface consommatrice d'espaces NAF au projet arrêté en mars 2020. Etant donné le temps passé depuis l'arrêt le bilan des surfaces consommées NAF et de celles « consommatrices » par le PLU révisé, a été actualisé. Dans le PLU approuvé cette surface est comptabilisée comme consommée (2010-2020) et n'est plus « consommatrice » (toutefois les logements attendus sur cette zone, pas réalisés début 2022, sont intégrés dans les futurs logements nécessaires pour atteindre les objectifs de la commune en matière d'habitat et habitat social).

Sur la partie sud-est : pas de déclaration PAC, pas d'usage agricole : classement 1AU.

- Cette surface 1AU est bien comptabilisée comme consommatrice NAF du PLU révisé

Centre-ville (1AU) :

Une partie des terrains inscrits dans l'enveloppe urbaine sont déclarés à la PAC ; il s'agit de prairies entretenues, sans cultures ni animaux.

- Cette surface ouverte à l'urbanisation est bien considérée comme consommatrice d'espaces agricoles (NAF) ; mais le zonage retenu est justifié par la situation même du secteur, en cœur de ville, à proximité directe des commerces, services et équipements. Le zonage constructible est maintenu au PLU révisé, pour favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

Plaisance Nord (Ub, 2AU, N) :

Une partie des terrains déclarés à la PAC est en cours d'aménagement depuis 2019 (sud) et a complètement perdu tout usage agricole depuis près de 3 ans.

Au nord la situation très enclavée des terrains et l'absence de « cultures » a conduit la commune à confirmer la volonté d'aménager « dans la ville », en continuité de l'opération résidentielle mixte en cours et de la zone d'activités rue Germaine Tillion.

Toutefois après l'arrêt du PLU et à l'issue de la consultation des PPA, la suspicion de zones humides sur le site, confirmée par l'inventaire CARO validé mi 2021, a conduit à une évolution significative du zonage et des possibilités de constructibilité du site dans le PLU approuvé :

- classement en zone N de la partie identifiée « zone humide »,
- classement en zone 2AU sur périmètre hors zone humide à l'est ; ce phasage permettra de mieux appréhender les questions liées à la zone humide proche et de l'accès à la zone (zone humide au bout de la rue G. Tillion)
- classement en Ub des terrains en bordure de la rue S Allende

Les OAP et servitudes de logements sociaux ont été adaptés/ajustés sur le secteur. La vocation économique a été abandonnée (vocation unique logement)

- Les surfaces déclarées PAC classées en Ub et 2AU, largement réduites entre l'arrêt et l'approbation du PLU (zonage N soustrait) sont comptabilisées dans la consommation NAF future

Rue du Parc (2AU) :

Sur ce secteur la vocation agricole est bien confirmée.

Evolution entre arrêt et approbation du PLU : pour répondre à la demande de PPA de réduction de la consommation foncière,

- une partie du zonage constructible a été reclassé en zone A en bordure de la voie ferrée
- le classement 1AU à l'arrêt a été transformé en 2AU pour « reporter » l'aménagement dans le temps

- La surface déclarée PAC classée 2AU, réduite entre l'arrêt et l'approbation du PLU, est comptabilisée dans la consommation NAF future
- Le zonage 2AU permet un phasage dans le temps pour cet aménagement.

La Noue Est (Uba) :

L'urbanisation de ce secteur ne remet pas en cause la pérennité de l'exploitation agricole. Même déclarée à la PAC cette surface s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du village de La Noue : elle est encadrée sur 3 côtés de constructions et est bordée par une voie de desserte.

Croix Biron (2Aux) :

La situation du terrain présente un certain « enclavement » entre activités économiques, A832, habitations. L'activité agricole disparaîtra à moyen terme.

- La surface déclarée PAC classée 2AUx, est comptabilisée dans la consommation NAF future
- Le zonage 2AUx permet un phasage dans le temps pour cet aménagement.

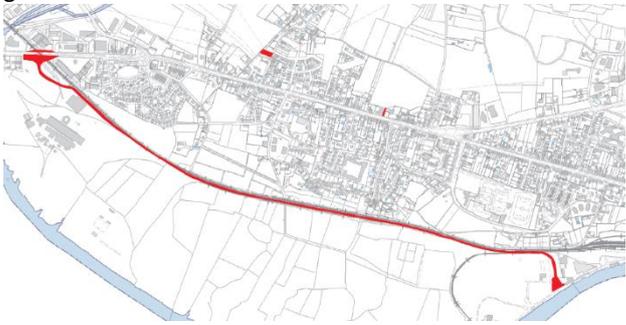
IV. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES

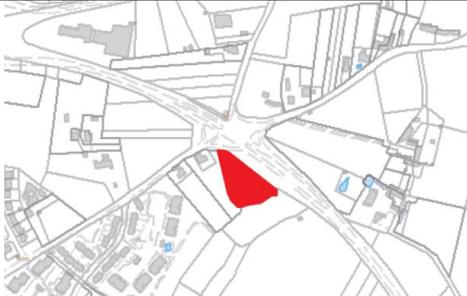
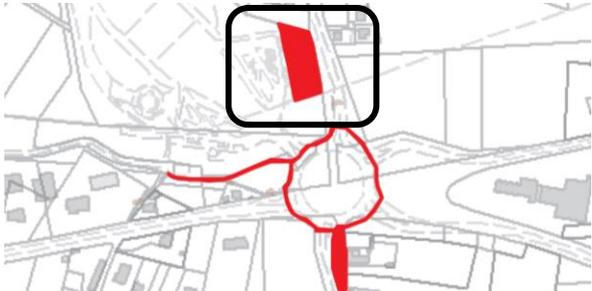
UA	26,91	
UAa	7,67	
UAe	2,14	
UAL	0,33	
UAp	0,78	
UB	226,40	
UBa	36,88	
UBf	0,32	
UBh	0,57	
UBL	1,79	
UBp	3,10	
UE	20,63	
UEa	0,71	
UEgv	1,47	
UX	51,40	
UXa	6,88	
UXc	19,73	
UXcp	3,06	
UXi	25,68	
UXp	19,55	
TOTAL U	455,99	13,06 %
1AU	3,91	
1AUe	2,25	
1AUXi	4,86	
2AU	2,55	
2AUX	3,09	
TOTAL AU	16,66	0,45 %
TOTAL U+AU	472,65	
A	2252,39	
A*	26,27	
TOTAL A	2278,66	65,23 %
N	93,58	
Ne	1,26	
Ngv	4,01	
Nj	7,21	
NL	10,41	
Nr	622,42	
TOTAL N	738,88	21,17 %
TOTAL	3490,20	100 %

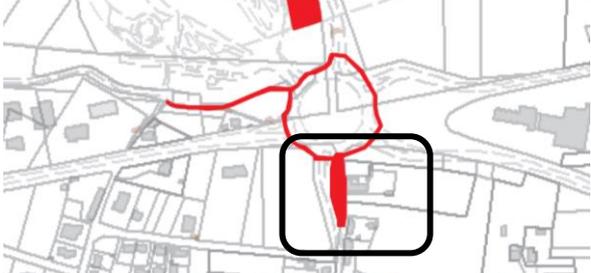
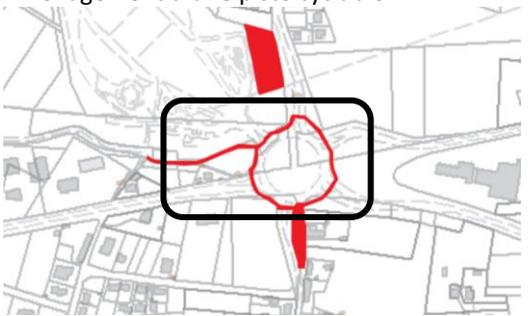
V. LES EMPLACEMENTS RESERVES

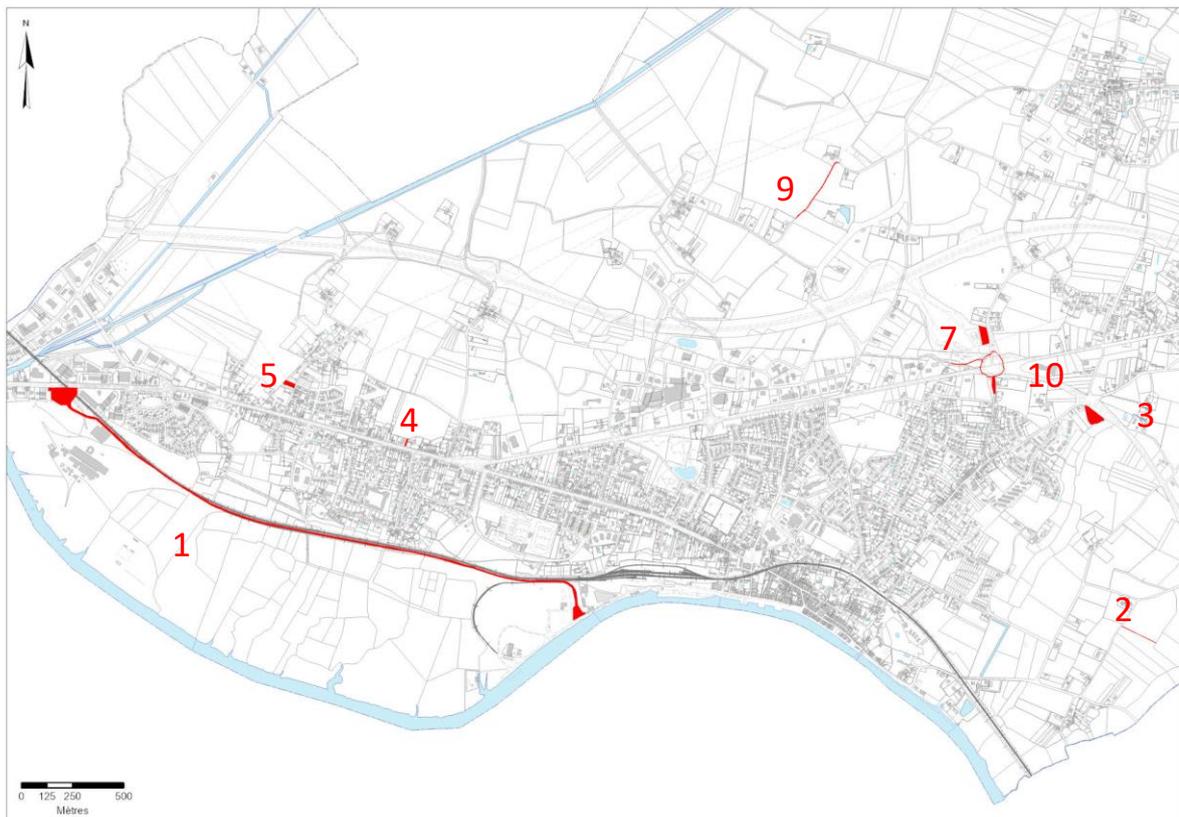
Les emplacements réservés ont été actualisés pour tenir compte des opérations et projets réalisés, des acquisitions publiques, des projets abandonnés, des nouveaux projets.

LES EMPLACEMENTS RESERVES INSCRITS AU PLU REVISE

N°	Destination	Bénéficiaire	Justification
1	<p>Voie de desserte portuaire et aménagement du carrefour bd du Pont Rouge, valorisation de la maison du gardien</p> 	Département	<p>La voie de desserte de la zone d'activité portuaire (lien Rochefort/Port de Tonnay) inscrite au PLU (ER1) n'a pas été réalisée.</p> <p>Elle a fait l'objet d'études approfondies courant 2018/2019 et le département a inscrit sa programmation et son financement : l'emplacement réservé est conservé, ajusté au niveau du carrefour avec le bd du Pont Rouge (département).</p> <p>L'emprise est large, pour tenir compte des contraintes techniques générées par le passage à niveaux, les courbes et girations (passage à l'ouest ou à l'est du pavillon du gardien)</p> <p>Le tracé exact n'étant pas connu, il n'est pas possible d'évaluer les incidences sur le milieu naturel. Néanmoins, la création de cette voie sera soumise à minima à étude d'impact et à évaluation des incidences sur Natura 2000.</p>
2	<p>Extension de l'aire de grand passage (Péfineau)</p> 	CARO	<p>Pour être homologuée l'aire de grand Passage de Péfineau doit avoir une superficie de 4 ha.</p> <p>Un ER est inscrit au PLU pour atteindre la superficie réglementaire exigée (environ 350 m²).</p>
3	Aménagement de voirie angle RD 137/rue de Fontèsèche	Département	<p>Cette emprise n'a pas été achetée ni aménagée.</p> <p>Le département souhaite conserver cette emprise en emplacement réservé pour</p>

N°	Destination	Bénéficiaire	Justification
			anticiper un éventuel aménagement sur ce carrefour (sécurité)
4	<p>Voirie - Avenue d'Aunis</p> 	Commune	ER conservé (renuméroté) Même si la commune classe en zone agricole cette ex zone 1AU dans un objectif de maîtrise de consommation des espaces et de l'étalement urbain, cet accès potentiel reste stratégique et sera indispensable dans le cas où cette zone était aménagée en toute ou partie, à long terme (en contact avec la zone agglomérée, le long d'un axe structurant desservi par les transports en commun)
5	<p>Voirie Rue des Epinettes</p> 	commune	ER conservé (renuméroté) Cette réserve permet d'anticiper une voie « bis » à l'axe départemental (avenues RD137). L'ER est conservé (ER5) au PLU révisé.
7	<p>Aire de covoiturage La Guerrie - Gare de péage autoroutier</p> 	Département	Le département, dans son programme de développement d'aires de covoiturages aux abords des axes routiers structurants et lieux d'échanges, demande la création d'un emplacement réservé en continuité du parking du péage autoroutier
8	<p>Aire de covoiturage Entrée nord / giratoire RD137/gare de péage</p>	Commune	La commune inscrit un emplacement réservé sur des emprises déjà occupées en toute ou partie par des espaces de stationnement de covoiturage.

N°	Destination	Bénéficiaire	Justification
			
9	Aménagement d'une piste cyclable 	Commune	La commune souhaite renforcer et aménager une liaison vélos entre le Moulin de Puysoteau et Chateauroux, s'inscrivant dans les cheminements et parcours existants (PDIPDR). (emprise 3 m)
10	Aménagement d'une piste cyclable 	CARO	La commune demande l'inscription d'un emplacement réservé autour du giratoire de la RD 137/gare de péage pour faciliter et sécuriser les liaisons douces entre la ville agglomérée et les villages au nord de la Rd 137 (La Noue et Champservé le Haut), en connexion avec la ZA également.



Evolutions entre l'arrêt et l'approbation du PLU :

- Suppression de l'ER 6 : la gestion des eaux pluviales est inscrite dans le périmètre de l'opération, l'ER est inutile
- Ajustement de la surface de l'ER 2 : la surface inscrite au PLU arrêté était trop importante : la réglementation impose une surface de 4 ha pour les aires de grand passage ; la surface de l'ER nécessaire pour atteindre ces 4 ha est de 350 m².
- Modification du bénéficiaire de l'ER 10 : CARO au lieu du Département

VI. LES SERVITUDES ET DISPOSITIFS REGLEMENTAIRES EN FAVEUR DE LA MIXITE DE L'HABITAT ET DE LA CREATION DE LOGEMENTS AIDES

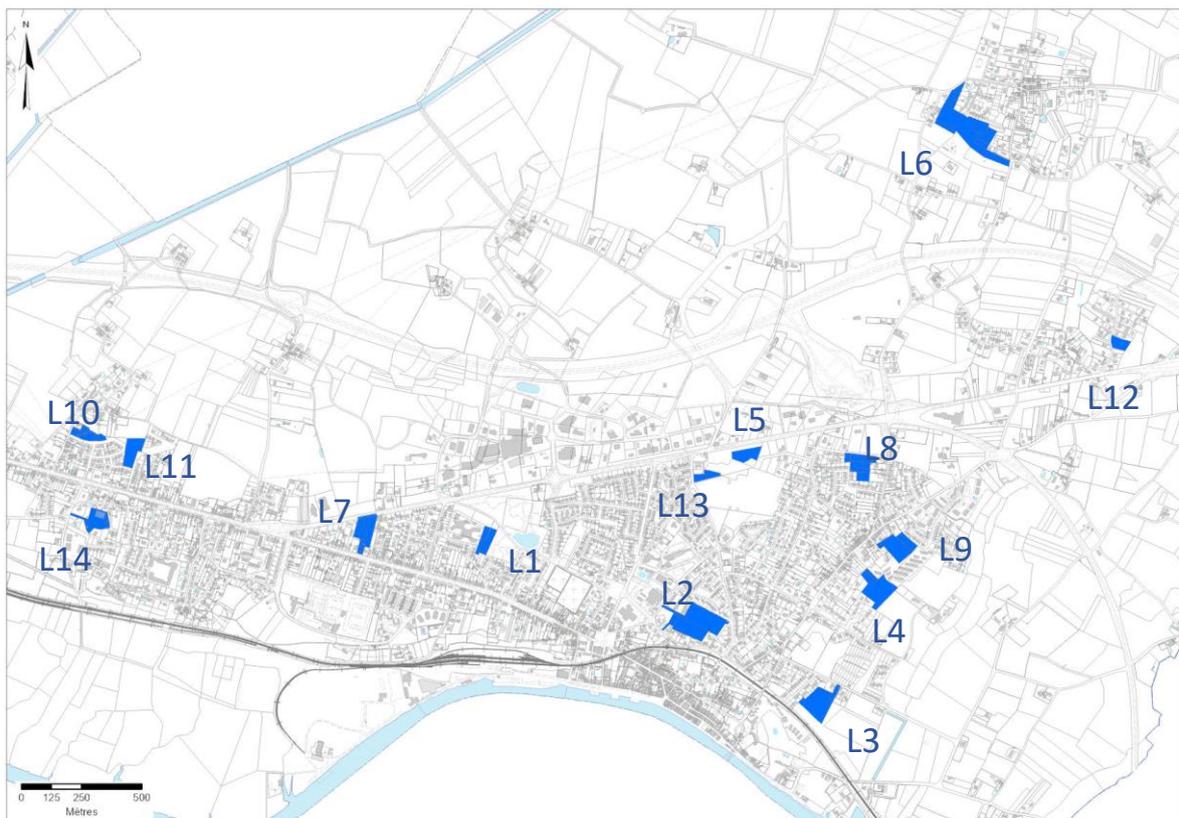
Sont inscrits au PLU :

- Des ER POUR LOGEMENTS AIDES – article L.151-41-4 du CU
- Des SERVITUDES POUR LOGEMENTS AIDES – article L.151-15 du CU

Le plan local d'urbanisme prévoit le développement de logements sociaux en fixant :

- *un ratio de logements locatifs sociaux à réaliser en cas d'opération d'ensemble dans les zones « U » et « AU » à vocation résidentielle*
- *un ratio de logements sociaux majoré sur des secteurs ciblés UAL et UBL*
- *des secteurs et servitudes permettent d'encadrer les nouvelles opérations résidentielles afin que leur programme comprenne un pourcentage minimum de logements sociaux (servitudes) : introduction de servitudes de logements sociaux différenciées par îlot ou secteur (terrains résiduels ou bâtis stratégiques au sein des quartiers agglomérés)*
- *des secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ET servitude de production de logements locatifs sociaux (L1 à L14) visant à une diversification de l'habitat (obligation de production d'un pourcentage de logements locatifs aidés) et à une densification de l'urbanisation permettant ainsi de contenir l'étalement urbain (secteurs UAL, UBL, AU)*

Les servitudes de logements L1 à L14 sont inscrites en zones « U » et « AU », pour imposer une part de logements locatifs aidés, pour accompagner la démarche PLH et diversifier le parc de logements, en répondant progressivement aux exigences de la Loi.



Liste des secteurs dans lequel un pourcentage minimum de logements aidés est imposé (objectif de mixité sociale) (art. L.151-15 du C.U.)

N°	Site (pourcentage)
L1	La Varenne (55%)
L2	Centre-Ville (50%)
L3	Rue du Parc (100%)
L4	Les Billeteries (100%)
L5	Plaisance Nord (100%)
L6	Champservé-le-Haut Sud (31%)
L7	Avenue Charles de Gaulle (100%)
L8	Rue des Meuniers (100%)
L9	La Commanderie (50%)
L10	La Vigerie Nord (100%)
L11	La Vigerie Sud (100%)
L12	La Noue (100%)
L13	Rue Salvadore Allende (100%)
L14	Rue des Iris (55%)

Evolutions entre l'arrêt et l'approbation du PLU :

Pour respecter le PADD et les objectifs de production de logements aidés fixés, en compensation de la réduction de zonages constructibles (Plaisance Nord, rue du Parc), la commune a retenu :

- de compléter le plan de zonage en ajoutant ou en ajustant des servitudes réservées à des programmes de logements mixtes ou 100 % sociaux (programmés) : cela implique l'ajout de servitudes LLS (rue des iris, rue S. Allende)
- de majorer les capacités d'accueil et/ou pourcentages de logements sociaux imposés sur plusieurs secteurs objets de programmes mixtes à l'étude, avancés (avenue De Gaulle, Les Billetries, Plaisance Nord et rue S. Allende...)

Au PLU approuvé :

- adaptation de la servitude LLS de Plaisance Nord, détachée en 2 servitudes distinctes (1 sur la zone 2AU Plaisance nord à l'est, 1 à l'ouest rue S. Allende – zonage Ub) – 100 % LLS au lieu de 60 % au projet arrêté
- ajout de 2 servitudes LLS : rue S Allende et rue des Iris (programme en cours de mise au point fin 2021)

Un emplacement réservé « ER » pour aménagement de 100 % de logements sociaux est inscrit au nord du village de Champservé le Haut (ancien terrain de football), pour la réalisation d'une vingtaine de logements (programmé, en cours de réalisation 2021/2022).



ER 100 % LLS Champservé le Haut

Estimation des potentiels d'accueil en logements et la part en logements aidés, zone par zone

site	zonage	surfaces zones et servitudes LLS	densité moyenne	nombre logements potentiel	% LLS	nbre LLS potentiel (minimum)	n° L (article 151-15 du CU) cf plan zonage
A - Potentiel estimé dans les secteurs objets de servitudes LS (art L 151-15 du CU)							
avenue Charles de Gaulle	Ubp1	1,00	29	29	100%	29	L7
rue des Meuniers	Ubp2	0,99	20	25	100%	25	L8
La Commanderie	Ubp3	1,10	19	21	50%	10	L9
	sous total Ubp	3,09	24,2	75		64	
centre ville	1AU	2,06	20	41	50%	21	L2
rue du Parc	2AU	1,20	32	38	100%	38	L3
Les Billeteries	1AU	1,29	31	40	100%	40	L4
Plaisance Nord (est)	2AU	0,55	30	17	100%	17	L5
Champservé le Haut (sud)	1AU et UBa	3,20	20	64	31%	20	L6
La Vigerie sud	2AU	0,70	17	12	100%	12	L11
	sous total 1AU et 2AU	9,00	23,6	212		147	
sous total A (total Ubp + 1AU + 2AU)	TOTAL	12,09	24	287		212	
B - Potentiel estimé sur autres secteurs "U" avec % LS minim							
La Vigerie Nord	Ub			32	100%	32	L10
La Noue Est		0,34	25	9	100%	9	L12
La Varenne	UBh			35	55%	19	L1
Plaisance Nord - ouest (rue S Allende)	Ub	0,3	35	11	100%	11	L13
rue des Iris	Ub		35	29	55%	16	L14
sous total B				115		86	
C - Potentiel théorique dans secteurs UAL et UBL							
Fontèsèche 1	UBL	5 logts minim		5	50%	3	arrondi chiffre supérieur
Fontèsèche 2	UBL	5 logts minim		5	50%	3	arrondi chiffre supérieur
Fontèsèche 3	UBL	5 logts minim		5	50%	3	arrondi chiffre supérieur
rue Pierre Berne	UAL	4 logts minim		4	75%	3	arrondi chiffre supérieur
rue des Iris	UBL	5 logts minim		5	50%	3	arrondi chiffre supérieur
Stade Archiac	UBL	5 logts minim		5	50%	3	arrondi chiffre supérieur
rue De Gaulle/Rue des Troènes	UBL	5 logts minim		5	50%	3	arrondi chiffre supérieur
sous total C				34		21	arrondi chiffre supérieur
			total logements avec servitudes			total LLS secteurs avec servitudes	
			436	436		319	
D - Potentiel théorique en zones U (règlement général)							
estimation du potentiel de LS en zone U (application règle générale PLU) en cas de mutations, démolitions-reconstructions	UA, UB et secteurs					45	
					total logements aides	364	
E - programmes en cours (Plaisance et Champservé Nord)							
site	zonage	surface	densité moyenne	nombre logements potentiel	% LLS	nbre LLS potentiel (minimum)	
Plaisance	UB			86	40	34	
Champservé Nord	Uba			21	100%	21	
						55	
TOTAL LLS EN COURS - PROGRAMMES ET INSCRITS AU PLU						419	

Evolutions entre l'arrêt et l'approbation du PLU :

Des ajustements significatifs ont été apportés entre le projet arrêté et l'approbation du PLU révisé, pour actualiser les calculs et estimations :

- prise en compte des opérations en cours : Champservé le Haut (opération communale sur l'ancien terrain de football), en sus de l'opération Plaisance Sud ; soit 21 logements sociaux
- prise en compte des projets à l'étude et / ou permis déposés qui présentent des programmes résidentiels globalement plus denses que ceux envisagés au moment de l'arrêt : par exemple,
 - .Les Billetries : 31 lots/ha ;
 - .avenue de Gaulle : 29 lots/ha ;
 - .rue des Iris : 35 lots/ha)
- augmentation globale des densités estimées (sans obligation réglementaire) pour tenir compte des densités observées sur projets en cours
- augmentation de pourcentage de LLS sur secteurs ciblés (Plaisance Nord,...)
- prise en compte des observations faites au cours de l'enquête publique pour ajuster les règles applicables dans les secteurs UAL et UBL (faisabilité)
- adaptation de la servitude LLS de Plaisance Nord, détachée en 2 servitudes distinctes (1 sur la zone 2AU Plaisance nord à l'est, 1 à l'ouest rue S. Allende – zonage Ub)
- ajout de 2 servitudes LLS : rue S Allende et rue des Iris (programme en cours de mise au point fin 2021)

Il apparait que ces ajustements ne bouleversent pas les estimations de capacités potentielles d'accueil en logements et logements sociaux.

En effet les capacités en logements sociaux attendues dans les zonages initialement inscrits au projet d'arrêt (U, 1AU, 2AU), déclassés en zones A ou N après enquête publique (réduction de la consommation NAF, prise en compte des zones humides...) se reportent sur des secteurs de l'enveloppe urbaine (avenue de Gaulle, rue des Iris...) ou en extension (Billetries) où les programmes à l'étude ou déposés sont plus denses.

Ainsi le potentiel en logements sociaux « SRU » estimé à 412 au moment de l'arrêt, passe à 419 dans le dossier d'approbation du PLU.

Les estimations en logements sociaux via le dispositif de conventionnement sont inchangées.

Bilan - Estimation des potentiels d'accueil en logements sociaux « SRU »

objectif SRU à atteindre, - sur la base du taux imposé de 20 % à février 2020 - sur la base du parc de RP actuel (2385 RP)	477
A - déduction estimation potentiel logements sociaux UBp, UBL, UBh, 1AU, 2AU, servitudes	-212
B – déduction du potentiel estimé sur autres secteurs « U » avec % « logements SRU » minimum	- 86
C – déduction du potentiel estimé sur secteurs UAL et UBL	-21
D - déduction estimation potentiel en zone U (application règle générale PLU) + cas de mutations, démolitions-reconstructions	-45
E - déduction programmes en cours (Plaisance et Champservé Nord)	-55
Sous total production LLS potentiel	419
sous total NET objectif SRU – (A + B + C + D + E) = 477 - 419	58

taux 20 % loi SRU – explications :

La commune de Tonnay-Charente a construit son PLU en association avec les services de l'Etat et de la CARO, pour proposer des dispositifs réglementaires écrits et graphiques tenant compte :

- Du taux réglementaire « SRU » au 01.02.2020 : 20 % *
- Du PLH 2020/2025 validé en communauté d'agglomération et approuvé le 20/02/2020

L'évolution législative a depuis le décret du 6 aout 2020, porté le taux réglementaire à 25 %. Toutefois ce décret étant postérieur à l'arrêt du PLU (03/2020) il a été acté avec es services de l'Etat que le PLU révisé propose des objectifs de production sur la base du taux de 20 %.

L'objectif théorique minimal inscrit au PLU est donc de 419 logements aidés sur les 477 à atteindre (SRU / taux de 20 %)

- soit 88 % des objectifs de production de LS inscrits/prévus au PLU, programmés ou en cours
- conclusion : restent 65 logements à produire pour répondre aux objectifs (477 moins 419) (sans compter les besoins qui seront générés par la production de logements)

Par ailleurs, on observe un rythme de 4 logements/conventionnés par an (entre 3 et 7/an conventionnés entre 2014 et 2019. Ces logements sont comptabilisés comme « logements SRU ».

- Estimation d'ici 10 ans : 40 logements conventionnés (minimum)

Enfin le PLH 2020/2025 prévoit la possibilité de conventionner des logements sociaux locatifs dans le « neuf » : ce dispositif peut compléter et renforcer une autre forme de logement social (correspondant au logement article 55 loi SRU). On peut estimer que 15 à 20 logements locatifs sociaux privés, conventionnés, pourraient être produits via ce dispositif dans les 10 ans à venir.

Conclusion : avec les logements conventionnés on pourrait atteindre via les dispositions réglementaires du PLU, au minimum :

$$419 + 40 \text{ logts conventionnés dans l'ancien} + 18 \text{ conventionnés dans le neuf (15 à 20)} \\ = \underline{\underline{477 \text{ logements aidés potentiels}}}$$

On atteint « théoriquement », sur la base :

- des opérations résidentielles mixtes en cours et programmées
- des dispositions réglementaires inscrites au PLU révisé (calcul basé sur les taux minimaux d'obligation de création de LLS publics ou privés)
- ...les objectifs SRU sur le parc de résidences principales actuel (2385 RP) : 477 logements « SRU » (477 exigés sur la base du taux 20 %).

Il est ENCORE rappelé ici que l'estimation de production de logement « SRU » se base sur les taux minimum, il est envisageable que certaines opérations produisent plus de logements sociaux : sur certains secteurs ciblés, le porteur de projet, la commune, le bailleur social aura tout intérêt à produire une opération « 100 % logements locatifs sociaux » ou au moins une part plus importante de logements sociaux pour faciliter leur constructions, leur gestion...

Les nombreux programmes engagés et à l'étude depuis l'arrêt du PLU confirment cette tendance (Les Billetries, rue de Iris, Champservé le Haut -sud.....

Toutefois,

On doit souligner que cet objectif SRU de 477 LLS correspond au retard calculé sur la base 20 % (taux SRU au 01.02.2020).

Or l'objectif SRU devra porter sur la totalité du parc de résidences principales à terme, soit :

- 20 % du parc actuel (477 logements sociaux)
 - plus 20 % du parc produit, estimé à + 806 logements (objectif communal) : 161 logements sociaux
- Soit un total de 477 + 161 = 638 logements sociaux « SRU » à produire à terme.

Le PLU affiche un objectif de production estimé de 477 LLS (419 + 40 + 18)

Explication des choix retenus :

La commune de Tonnay-Charente a construit son PLU en association avec les services de l'Etat et de la CARO, pour proposer des dispositifs réglementaires écrits et graphiques tenant compte :

- **Du taux réglementaire « SRU » au 01.02.2020 : 20 % ***
- **Du PLH 2020/2025 validé en communauté d'agglomération et approuvé le 20/02/2020**, dont les objectifs sont basés également sur ce taux de 20 %
- Des capacités financières et techniques de la commune en termes d'acquisitions foncières et d'aménagement de ce type d'opérations résidentielles mixtes ou « tout social » : aujourd'hui la commune ne peut pas assumer financièrement l'achat de nouveaux terrains et leur équipement en faveur de bailleurs sociaux ; c'est pourquoi la commune n'inscrit qu'un seul ER « 100 % logements sociaux » au nord de Champservé-le-Haut
- Des demandes recensées en commune (nombre, typologie des logements demandés)
- De l'expérience depuis de nombreuses années, acquise dans le cadre d'échanges, négociations pour la mise en oeuvre de projets de logements locatifs sociaux, qui a révélé la difficulté de trouver des bailleurs sociaux en capacité de produire des programmes de logements mixtes ou « tout social »

***L'évolution législative a depuis le décret du 6 aout 2020, porté le taux réglementaire à 25 %. Toutefois ce décret étant postérieur à l'arrêt du PLU (03/2020) il a été acté avec es services de l'Etat que le PLU révisé propose des objectifs de production sur la base du taux de 20 %.**

(nota : sur la base d'un taux de 25 % le besoin en logements « SRU » était évalué début 2020 à 797 (= 25 % de 2385 RP + 25 % de 806 RP envisagés à 10 ans).

Avec le taux de 25 % il serait demandé environ ~~330~~ 320 logements sociaux « SRU » pour atteindre l'objectif de rattrapage « 25 % » (objectif 797 MOINS env. ~~470~~ 477 logements produits = ~~327~~ 320)

Le PLU ne constitue pas à lui seul le document propre à assurer ni « réglementer » les opérations de logements sociaux, la commune va poursuivre la recherche de programmes pour répondre à l'objectif « SRU », par :

- une concertation dynamique et accrue avec les bailleurs et aménageurs, avec l'EPF,....
- une association avec la CARO dans le cadre de la mise en oeuvre et la traduction des objectifs du PLH
- le soutien aux dispositifs de conventionnements de logements (dans l'ancien comme dans le neuf)
- une action de « vigilance » et de « suivi » sur le foncier nu et bâti, pour acquérir ou anticiper des possibilités de programmes sociaux

VII. LE SECTEUR DE PRESERVATION COMMERCIALE

La commune souhaite préserver le tissu commerçant du centre-ville et prioriser les usages d'activités, services, équipements, sources d'animation et de vie locale, et éviter la transformation progressive de rez de chaussée commerciaux en garages ou logements (façades et vitrines peu adaptées à ce type de transformation).

Par ailleurs elle souhaite assurer une mixité des usages « commerces/habitat » et préserver les accès aux logements aux étages.

Le règlement du PLU est donc adapté à ces enjeux, graphiquement et dans le règlement écrit, sur un périmètre défini de « centralité » :

Dispositions réglementaires du PLU révisé :

« Dans le secteur de "préservation commerciale" délimités au plan de zonage :

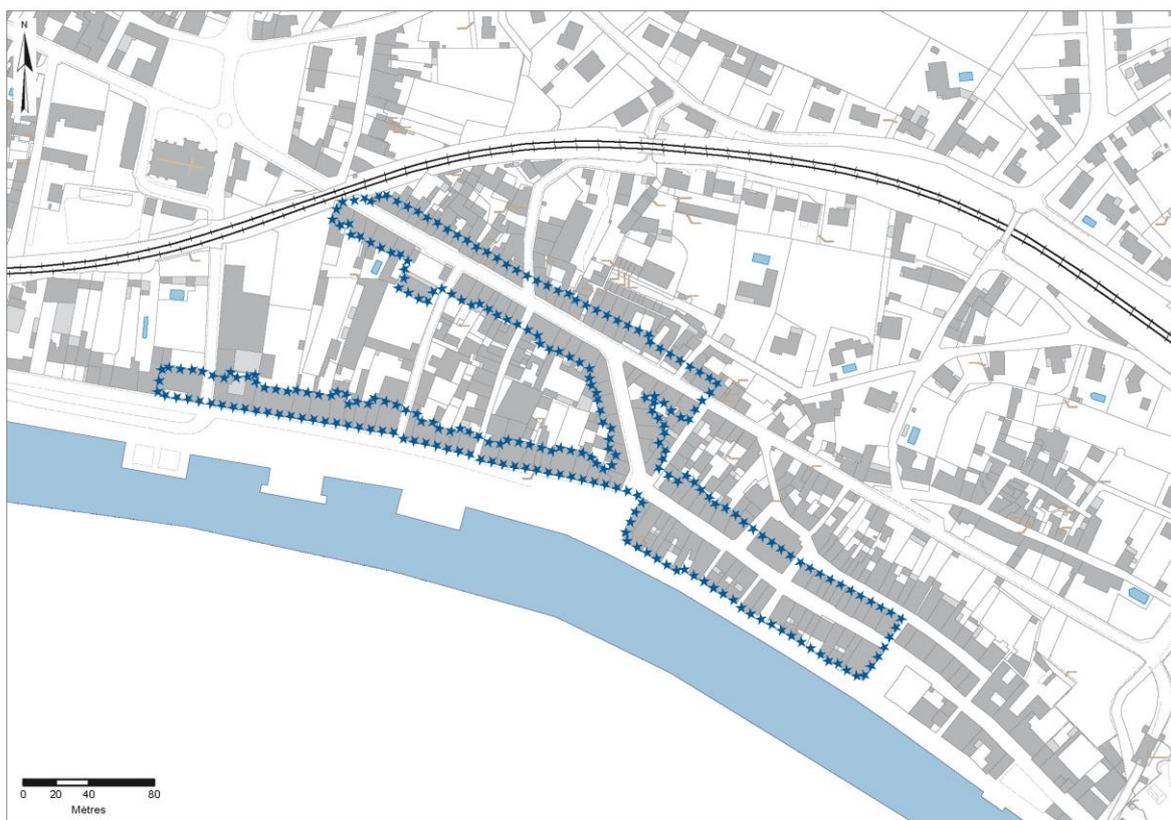
- les locaux à usage commercial en rez-de-chaussée ne peuvent changer de destination, hormis pour une destination de :

- Bureau
- Equipement d'intérêt collectif

sauf dans le cas de cellules de surface de plancher inférieure à 30 m²

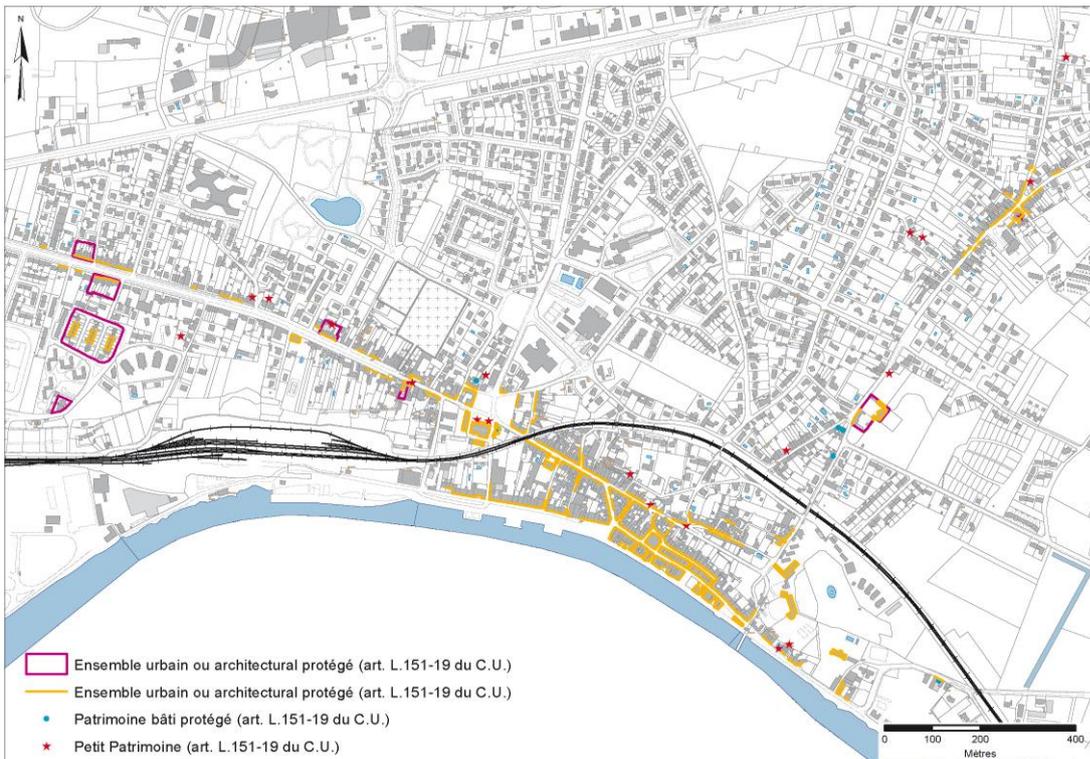
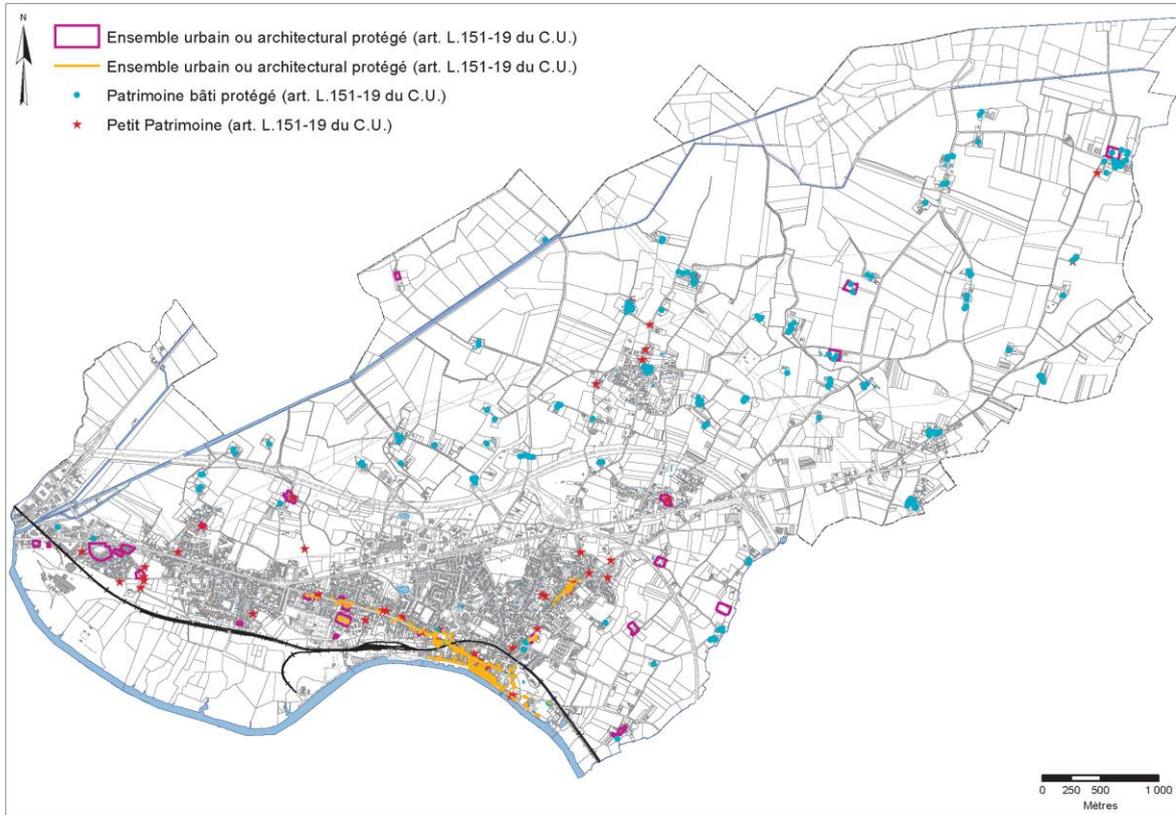
- l'aménagement des constructions comportant des locaux commerciaux en rez-de-chaussée est admis aux conditions suivantes :

- les accès en rez-de-chaussée distincts des accès aux locaux d'activités, et permettant la desserte des étages supérieurs de la construction depuis la rue ou une allée privée, doivent être maintenus,
- l'aménagement des rez-de-chaussée ne doit pas empêcher l'occupation des étages supérieurs à destination d'habitat. »



VIII. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

Des ensembles urbains, immeubles et éléments bâtis sont identifiés au PLU au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Des dispositions réglementaires spécifiques sont inscrites au règlement (mises au point avec l'UDAP dans le cadre de la révision).

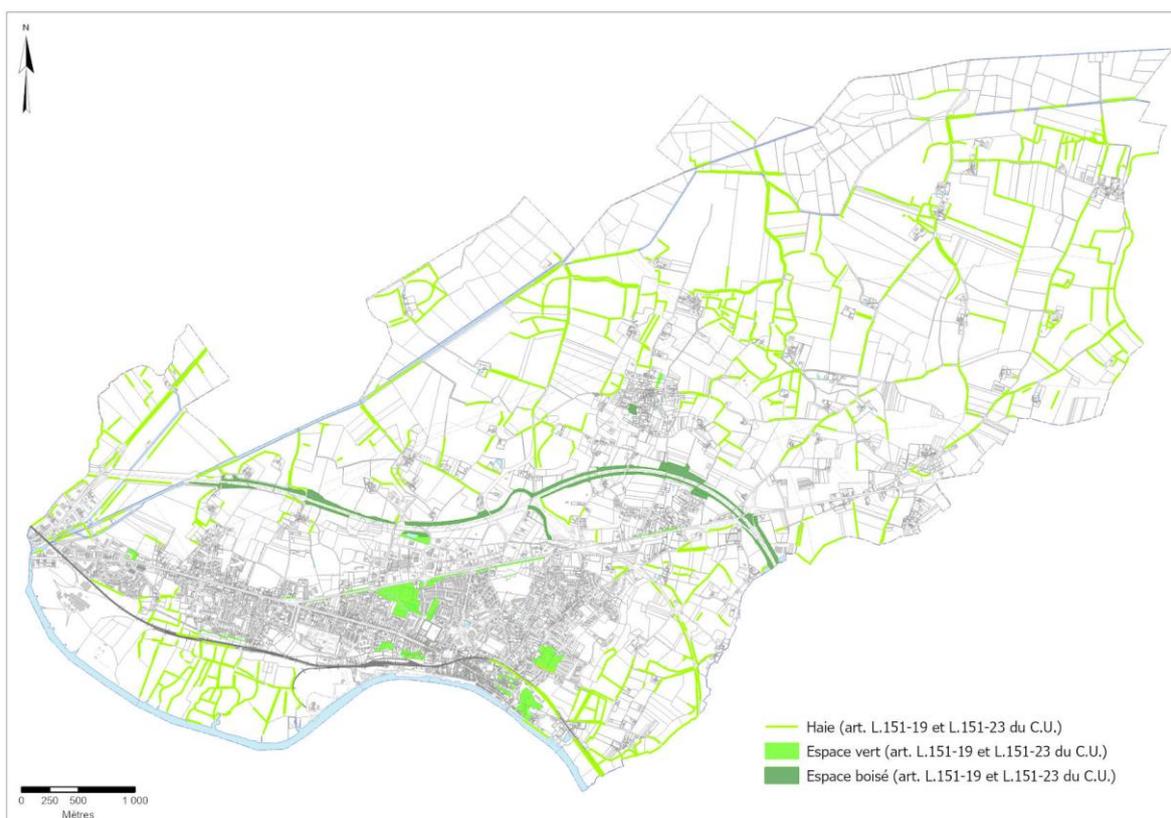


IX. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU

Sont identifiés au plan de zonage, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien et la remise en état des continuités écologiques :

- Espaces boisés
- Haies issues de l'inventaire de l'UNIMA réalisé au printemps/été 2019 pour le compte de la CARO
- Zones humides issues de l'inventaire de l'UNIMA réalisé au printemps/été 2019 pour le compte de la CARO (hors périmètres ASA)

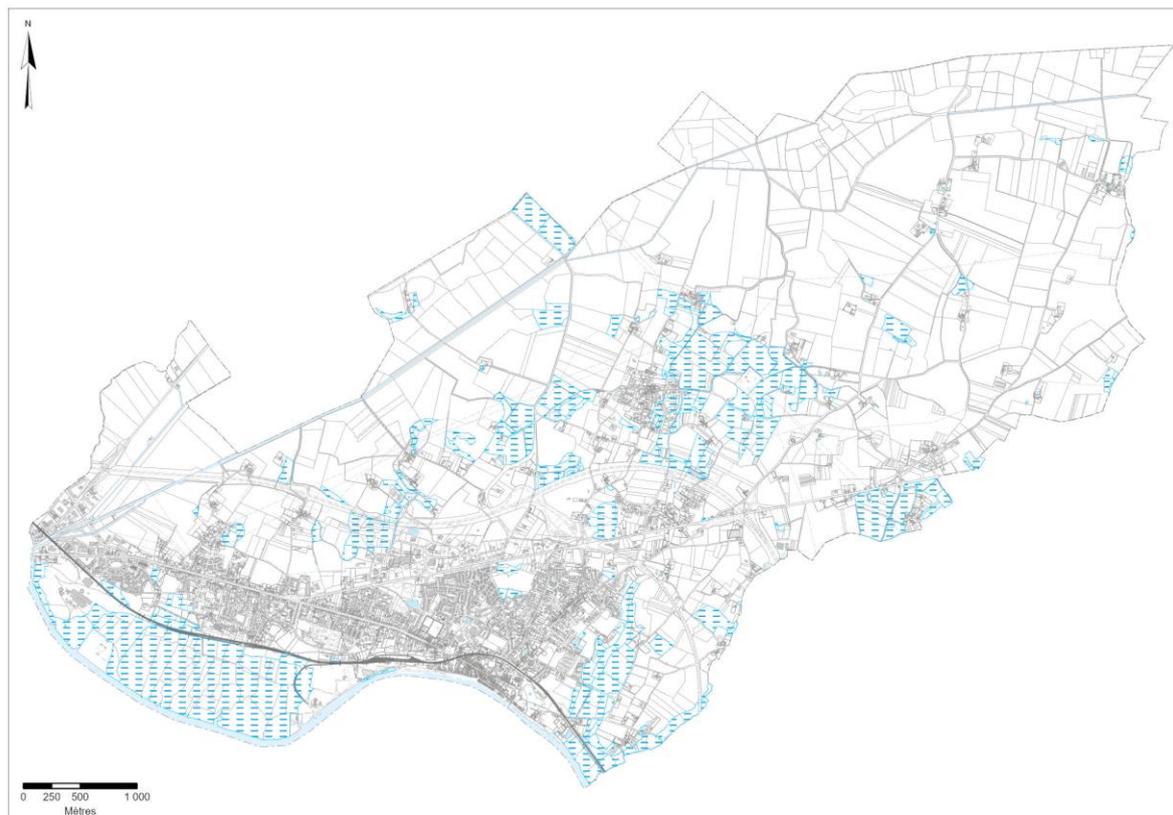
Carte des éléments protégés identifiés au titre des art. L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme



Extrait règlement ARRET:

Les haies protégées ou les espaces boisés protégés identifiés sur le document graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Les arrachages sont autorisés pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc...). Des accès peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, notamment. Toute haie abattue ou boisement arraché doit être remplacé tel que par des essences similaires ou locales s'il s'agit d'une essence exogène. Pour les haies et boisements longeant le réseau hydrographique, l'arrachage nécessité par les travaux liés à la restauration du réseau hydrographique sont autorisés.

Carte des zones humides identifiées au titre de l'art. L.151-23 du code de l'urbanisme



Extrait règlement :

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau) et dans le respect des règles édictées dans le SAGE Charente, dans toutes les zones repérées comme humides, sont interdits :

- Les constructions et l'imperméabilisation des sols, sauf mise en place d'équipements publics d'intérêt général, rendus obligatoires à défaut d'autres alternatives et sous réserve que ces derniers fassent l'objet d'une compensation conformément au SDAGE Adour Garonne ;
- Les affouillements et exhaussements de sol permanents sauf lorsqu'ils sont liés à la revalorisation ou reconstitution d'une zone humide dégradée ou lorsqu'ils sont liés à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de protection contre les inondations.

Dans le cas d'une compensation, elles doivent prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la création ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité.

La gestion et l'entretien de ces milieux doivent être garantis sur le long terme selon un plan de gestion établi au minimum pour cinq ans, avec un calendrier de mise en œuvre et une identification précise des gestionnaires et de la structure en charge du suivi et de l'évaluation des actions.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 150 % (conformément au SDAGE Adour-Garonne) de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité, prioritairement sur le territoire communautaire de la CARO.

X. LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION IDENTIFIES EN ZONES A ET N AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11, 2° DU CU

Des bâtiments ont été identifiés au PLU dans les zones A et N, pour permettre un changement de destination.



XI. LA SERVITUDE DE GEL (article L.151-45-5° du CU)

Une **servitude de « gel »** au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'urbanisme est inscrite au PLU sur des parcelles situées en frange du centre-ville ancien, entre l'église et la voie de chemin de fer.

Ce site est occupé par un artisan, la commune souhaite maîtriser le développement et l'urbanisation de l'activité et des constructions sur ce secteur, pour anticiper sa requalification et envisager une liaison stratégique entre la halte ferroviaire et la place de l'église. Ce secteur pourrait également accueillir des équipements, stationnements à proximité de la halte ferroviaire aujourd'hui « englobée » dans le secteur « Port ».

Extrait règlement PLU ARRETE :

A l'intérieur de la servitude de « gel » au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'urbanisme :

- *L'emprise au sol est limitée à l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20 % de l'emprise existante, en une fois.*
- *L'emprise au sol est limitée à 20 m² pour les installations techniques.*



TOME VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

I. UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE EN TOUTE TRANSPARENCE

I.1. Méthodologie d'évaluation des incidences du PADD sur l'environnement

Les incidences du PADD sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le PADD a des incidences négatives, neutres ou positives.

Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences du PADD sur chaque thème et permettant d'évaluer rapidement l'incidence globale de ce PADD pour la commune.

Incidence du PADD sur la qualité de vie

Critères	-	0	+
Vie associative, culturelle et sportive	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante
Présence de commerces de proximité			
Présence de services publics			
Nombre d'emplois sur la commune			
Transport en commun			
Moyens de communication numérique			
Prise en compte des nuisances			
Prise en compte des risques			
Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier			
Présence d'espaces publics/verts			
Cadre de vie/ Paysage			
Total			

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

Incidence du PADD sur l'économie et l'emploi

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les secteurs d'activité considérés sont les suivants :

Critères	-	0	+
Agriculture	Le PADD a des incidences négatives sur le secteur d'activité et risque de dégrader ce qui existe déjà	Le PADD ne prend pas en compte ce secteur ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant	Le PADD a des incidences positives sur le secteur et tend à améliorer la situation existante
Services			
Artisanat			
Commerce			
Industrie			
Tourisme et loisirs			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

Incidence du PADD sur le logement

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'habitat. Les critères suivants sont pris en compte :

Critères	-	0	+
Augmentation du nombre de logements	Ce critère est évalué par comparaison entre la construction de logements ces 10 dernières années et la création de logements prévue par le PADD. Plus le rythme de construction est important, plus la notation de ce critère est positive. Le barème est le suivant : -3 : Aucune création de logement prévue -2 : Le nombre de logement prévu est compris entre 0 et 15 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années -1 : Le nombre de logement prévu est compris entre 15 et 30 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 0 : Le nombre de logement prévu est compris entre 30 et 45 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 1 : Le nombre de logement prévu est compris entre 45 et 60 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 2 : Le nombre de logement prévu est compris entre 60 et 75 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années 3 : Le nombre de logement prévu est supérieur à 75 % du nombre de logement créés ces 10 dernières années		
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

Incidence du PADD sur la consommation des espaces

Le critère pris en compte ici est la surface ouverte à l'urbanisation. Elle est évaluée en fonction de la surface ouverte à l'urbanisation ces 10 dernières années.

Critères	-	0	+
Surface ouverte à l'urbanisation	Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le PADD. Moins l'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine est importante, plus la notation du critère est positive. N'est pris en compte ici seulement la surface ouverte à l'urbanisation se situant en dehors de l'enveloppe urbaine déjà existante. On ne considère pas le comblement de dents creuses comme étant consommateur d'espace. Le barème est le suivant : -3 : Surface ouverte à l'urbanisation > 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années 1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle 3 : Renouvellement urbain		
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

Incidence du PADD sur l'environnement

Critères	-	0	+
Gestion des eaux usées	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Gestion des eaux pluviales			
Gestion des déchets			
Qualité de l'air			
Politiques concernant les énergies renouvelables ou les économies d'énergie			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

Incidence du PADD sur le milieu naturel

Critères	-	0	+
Impact sur les espèces	Le PADD a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà	Le PADD ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant	Le PADD a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante
Impact sur les habitats			
Politique concernant la trame verte et bleue			
Protection des zones Natura 2000			
Protection des zones humides	Chaque critère compte pour -3/5	Chaque critère compte pour 0	Chaque critère compte pour +3/5
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le PADD est positif pour la thématique traitée.

1.2. Méthodologie d'évaluation des incidences de la traduction du PADD à travers les règlements graphique et écrits sur l'environnement

Comme pour le PADD, les incidences du zonage sont évaluées selon 6 grandes thématiques regroupant dans chacune d'entre elle des critères. Il est déterminé pour chaque critère si le zonage a des incidences négatives, neutres ou positives.

Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Dès lors, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences pour chaque zonage.

Incidence du zonage sur la qualité de vie

Critères	-	0	+
Vie associative, culturelle et sportive	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le PADD prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante
Présence de commerces de proximité			
Présence de services publics			
Transport en commun			
Moyens de communication numérique			
Prise en compte des nuisances			
Prise en compte des risques			
Présence de liaisons douces alternatives au réseau routier			
Présence d'espaces publics/verts			
Cadre de vie/Paysage			
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.

Incidence du zonage sur l'économie et l'emploi

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du zonage sur l'ensemble des secteurs d'activité. Les secteurs d'activité considérés sont les suivants :

Critères		-	0	+
Agriculture	Zonage spécifique à l'activité agricole	Le zonage a des incidences négatives sur le secteur d'activité et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/6	Le zonage ne prend pas en compte ce secteur ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur le secteur et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/6
Services	Zonage spécifique à l'artisanat, le commerce et les services Autorisation en zone urbaine sous conditions de compatibilité avec les habitations			
Artisanat				
Commerce				
Industrie	Zonage spécifique à l'industrie			
Tourisme et loisirs	Zonage spécifique aux installations de tourisme et de loisirs			
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée.

Incidence du zonage sur l'habitat

Le critère pris en compte dans cette thématique est l'impact du PADD sur l'habitat. Les critères suivants sont pris en compte :

Critères	-	0	+
Création/destruction de logements	Le zonage a pour conséquence la destruction de logements Chaque critère compte pour -1	Le zonage ne permet pas la construction de logements dans des zones ce qui va maintenir l'état actuel sans l'améliorer ni le dégrader Chaque critère compte pour 0	Le zonage autorise la construction de logement Chaque critère compte pour +1
Total	Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

Incidence du zonage sur la consommation des espaces

Le critère pris en compte ici est la surface ouverte à l'urbanisation. Elle est évaluée en fonction de la surface ouverte à l'urbanisation ces 10 dernières années.

Critères	
Surface ouverte à l'urbanisation	<p>Ce critère est évalué par comparaison entre la consommation d'espaces naturels ou agricoles ces 10 dernières années et l'ouverture à l'urbanisation de ces espaces prévue par le zonage. <u>N'est pris en compte ici seulement la surface ouverte à l'urbanisation se situant en dehors de l'enveloppe urbaine déjà existante. On ne considère pas le comblement de dents creuses comme étant consommateur d'espace</u></p> <p>Différents degrés permettent de qualifier l'incidence du zonage sur la consommation des espaces. Le barème est le suivant :</p> <p>-3 : Surface ouverte à l'urbanisation > 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -2 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 25 et 50% de la surface urbanisée des 10 dernières années -1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 10 et 25 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 0 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 5 et 10% de la surface urbanisée des 10 dernières années 1 : Surface ouverte à l'urbanisation comprise entre 0 et 5 % de la surface urbanisée des 10 dernières années 2 : Surface ouverte à l'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine nulle 3 : Renouvellement urbain</p> <p>Moins l'ouverture en dehors de l'enveloppe urbaine est importante, plus la notation du critère est positive.</p>
Total	Résultat compris entre -3 et +3

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

Incidence du zonage sur l'environnement

Critères		-	0	+
Gestion des eaux usées	Prise en compte dans le zonage	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Qualité de l'air	Emplacements réservés			
Gestion des déchets	Prise en compte dans le règlement			
Gestion des eaux pluviales	Règlement autorisant ce type d'installations			
Politiques concernant les énergies renouvelables ou les économies d'énergie	Prise en compte dans le zonage			
Total		Résultat compris entre -3 et +3		

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

Incidence du zonage sur le milieu naturel

Critères	-	0	+
Impact sur les espèces	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà Chaque critère compte pour -3/5	Le zonage ne prend pas en compte les critères ce qui va donc maintenir ce qui est existant sans dégrader ni améliorer ou alors le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant Chaque critère compte pour 0	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante Chaque critère compte pour +3/5
Impact sur les habitats			
Politique concernant la trame verte et bleue			
Protection des zones Natura 2000			
Protection des zones humides			
Total		Résultat compris entre -3 et +3	

Plus la note est haute, plus le zonage est positif pour la thématique traitée.

II. INCIDENCES DU PADD SUR L'ENVIRONNEMENT

II.1. Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

A – Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Éléments de l'état initial	<p>Géologie à dominante calcaire comportant une ressource en eau utilisées principalement à des fins domestiques et agricoles et connaissant des déséquilibres quantitatifs et chimique (nitrates). Commune qui s'est historiquement développée à proximité de la Charente pour le transport fluvial. La partie Nord de la commune, concernée par les marais de Rochefort, est plutôt dédiée à l'agriculture. Omniprésence des zones humides notamment dans la vallée alluviale de la Charente et dans les marais qui sont le support de milieux écologiques exceptionnels et indispensables à l'échelle du territoire. Des patchs boisés de moindre importance et plutôt dégradés qui contribuent cependant à créer une trame verte au sein de la commune.</p> <p>Le paysage se caractérise par les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Charente : C'est le fil conducteur du territoire, déroulant des paysages divers et contrastés, des terres vers l'océan. Sur Tonny Charente elle longe d'Est en Ouest : les espaces agricoles et marais, la ville historique, le Port, les espaces naturels avant de rejoindre un pôle d'activités industriels et le Port de Rochefort. - Les marais Cernés par des terres hautes et des coteaux, les marais de Rochefort sont l'un des principaux éléments qui constituent le territoire et lui donnent sa particularité. C'est une zone de contact entre la terre et l'eau. Bordés de canaux ou laissés libres, ils sont utilisés pour les pâturages extensifs, dans certains cas mis en culture et dans d'autres mis en réserve pour la faune et la flore. Les contours irréguliers des marais s'accrochent entre la Charente et les terres hautes, bordant et pénétrant la ville. - Les terres hautes Situées sur les points hauts, en retrait de la Charente, les terres hautes sont les anciennes îles du golf qui existaient avant la constitution de l'estuaire. Elles sont caractérisées par une topographie peu marquée, toutefois amplifiée du fait de la platitude des marais. Sur les terres hautes se développe une agriculture intensive et maraîchère, les principales zones urbaines y sont construites. Elles sont « coupées » par des infrastructures routières majeures : A837, routes départementales, ... <p>Le risque inondation constitue sûrement le risque naturel le plus important sur la commune de Tonny-Charente notamment le long de la Charente où il est le plus fort. *</p> <p>Du fait du passé de la commune, elle est actuellement une commune plutôt industrielle. Ces activités sont génératrices de risques mais aussi de nuisances. On peut citer l'usine TIMAC, usine fabriquant des engrais, parmi les plus nuisantes et génératrices de risques. La commune est aussi soumise au risque TMD en raison de la traversée de l'A837 et de la voie ferrée.</p> <p>Globalement la défense incendie est bonne mais mériterait d'être confortée dans certains secteurs. Toutefois, la commune est en train de démarrer un Schéma Directeur de Défense Incendie.</p> <p>La commune dispose d'une station d'épuration dont la capacité résiduelle est de 3500 EH. Quelques dysfonctionnements hydrauliques ont pu être observés mais des aménagements ont permis de résoudre ce problème.</p> <p>Un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales a été récemment réalisé et met en évidence les bassins versants présentant des insuffisances hydrauliques. Il s'agit des BV de la Fraternité, des Fontaines, des Charmettes, des Granges, de Fontèsche et Fontèsche 1, du bourg, de la ZA Pont Neuf, de l'Aire de camping-car, d'Emile Jean, de Champservé le Bas et du boulodrome. Un programme d'action a été mis en œuvre et les aménagements se poursuivent.</p> <p>Le développement des énergies renouvelables est encore timide sur la commune.</p>
----------------------------	---

Objectifs du PADD	<p>A1 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville</p> <p>A2 – Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire, développer des aménagements et équipements qualitatifs dans le centre-ville et sur les quais de la Charente, inscrits dans le projet de labellisation « Grand Site de France »</p> <p>A3 – Veiller au maintien des espaces naturels supports des continuités écologiques en particulier au niveau des marais, de la vallée de la Charente et de ses affluents.</p> <p>A4 – Offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques et l'habitat en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal</p> <p>A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés dans la ville agglomérée, à Champservé-le-Haut et à La Noue</p> <p>A6 - Conforter les services de proximité, équipements scolaires et sportifs et de loisirs dans la ville et reporter les équipements techniques et liés à la sécurité publique sur un secteur plus adapté (accessibilité, fonctionnement, hors zone submersible)</p>					
	Incidences	<p>Les incidences sur le milieu naturel sera très positif puisque la commune souhaite préserver au maximum les espaces naturels ainsi que leurs fonctionnalités écologiques. L'incidence sur l'environnement est aussi globalement positive car la qualité de l'eau est une thématique forte du PADD. Sont notamment évoqués de manière répétée, la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et le bon traitement des eaux usées.</p> <p>Le cadre de vie est une thématique forte du premier axe du PADD. La commune souhaite se développer et améliorer le cadre de vie. En effet, la configuration de la commune (commune linéaire traversée par des axes de communication compartimentant le territoire) est aujourd'hui peu propice aux espaces publics et aux lieux de vie. C'est ce que la commune souhaite retrouver en améliorant la circulation et en multipliant les espaces verts et publics liés entre eux par de multiples liaisons douces. Ce point vise aussi à développer les circulations douces et contribue à améliorer la qualité de l'air. L'amélioration des circulations et des franges urbaines permettront de réduire les risques et les nuisances auxquelles sont confrontés les habitants d'aujourd'hui et de demain.</p> <p>L'incidence sur l'économie et l'emploi est positive du fait que la commune veuille conforter les activités de type commerces, services et artisanat au cœur de l'urbanisation mais en permettant le développement de activités agricoles, portuaires et touristiques (et de loisirs) à l'extérieur de l'enveloppe urbaine. Ces dernières seront néanmoins maîtrisées de façon à limiter le mitage des espaces et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>L'incidence sur le logement et la consommation d'espaces sera traitée dans le second axe du PADD.</p>				
Critères d'appréciation		Milieu naturel	Environnement	Qualité de vie	Economie et emplois	Consommation d'espaces
	Habitat d'espèces Faune/Flore Trame verte et bleue Zones Natura 2000 Zones humides	Gestion des eaux pluviales Gestion des eaux usées Qualité de l'air	Vie associative socio-culturelle et sportive Services de proximité Infrastructures publiques Emplois Risques Nuisances Liaisons douces Espaces verts Respect du paysage/Patrimoine	Agriculture Services publics Commerces Industrie portuaire Tourisme/Loisirs	-	-

II.2. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

Éléments de l'état initial

Au regard des évolutions passées et des tendances démographiques récentes, la commune de Tonnay-Charente apparaît comme un territoire dynamique et attractif, à l'image de l'agglomération Rochefort Océan. Cette situation laisse à supposer un solde migratoire positif pour les prochaines années, avec l'accueil d'une population nouvelle permanente. Toutefois, la commune est impactée par le contexte démographique actuel avec un vieillissement de sa population et une réduction de la taille de ses ménages.

Infléchir ces évolutions est donc un enjeu important pour Tonnay-Charente pour maintenir, voire renforcer son attractivité résidentielle. La modification des besoins de la population Tonnacquoise qu'elles entraînent, notamment en termes de logements (en nombre et en typologie), d'espaces publics (lieux de rencontre, espaces verts...) mais aussi en termes d'offre en équipements (de transports, culturels ...) et services (services à la personne...)

La commune souhaite développer une urbanisation maîtrisée de son territoire, tout en répondant, en tant que commune « structurante » du pôle rochefortais, aux besoins en logements diversifiés (enjeu communal et supra communal) et équipements d'intérêt général liés.

En tant que « ville » du pôle rochefortais, elle doit accueillir de nouveaux ménages et permettre les « parcours résidentiels » sur son territoire, en privilégiant les opérations résidentielles « dans la ville » et en continuité des quartiers agglomérés, à proximité directe des équipements, commerces, services.

Pour répondre aux besoins en logements de la population actuelle (intégrant le phénomène de desserrement des ménages) et des futurs habitants, la commune a pour objectif la production d'environ 800 logements dans les 10 années à venir

Tonnay-Charente doit conforter son rôle de pôle économique et porteur d'emplois à l'échelle de l'agglomération élargie, reposant sur un développement commercial, artisanal, industriel et tertiaire, basé sur une organisation territoriale lisible et qualitative.

Elle doit également soutenir les commerces et services de « proximité » dans son cœur de ville, en évitant leur dispersion dans les zones d'activités et quartiers résidentiels « périphériques ».

Enfin, elle doit s'inscrire dans le projet économique communautaire et intégrer les objectifs du DAAC en cours de construction.

Aujourd'hui l'agglomération manque de foncier disponible dans les zones économiques et a besoin de développer de nouvelles zones adaptées aux besoins pour des entreprises diversifiées, desservies par les axes routiers structurants du territoire. Tonnay-Charente bénéficie d'une situation stratégique, jouxtant Rochefort, disposant déjà de zones d'activités diversifiées et dynamiques, desservie par des axes routiers structurants. La commune doit inscrire et programmer plusieurs secteurs de développement économique adaptés aux besoins. Le site industriel « Timac AGRO », spécialisée dans la fabrication d'engrais en granulés et de fertilisants, constitue une activité économique majeure à l'échelle du territoire. Le confortement de ce pôle d'activités soit être programmé pour accueillir de nouvelles entreprises, en prenant en compte la proximité de quartiers résidentiels et son articulation avec les ports de Rochefort et de Tonnay-Charente.

La commune est dynamique du fait de ces équipements et du réseau associatif. En effet, la commune dispose d'équipements collectifs nombreux et diversifiés. Ils lui permettent d'affirmer sa centralité au sein de l'agglomération. Cependant, il est nécessaire d'être vigilant aux besoins des populations actuelles et futures, et d'adapter en fonction les équipements de la commune. De plus, pour un fonctionnement urbain cohérent, il s'agit de relier les équipements collectifs, l'habitat résidentiel et les établissements, des liens forts et affirmés doivent être définis (trame viaire / paysage / usages).

La commune est caractérisée par :

- Une desserte routières performante
- Des avenues (traverses) et un centre-ville marqués par de forts trafics VL et PL, engendrant de fortes nuisances et des problèmes de sécurité (circulation, abords des écoles, ..) qui pourrait être réduit par :
- La gratuité de l'A837, de Tonnay-Charente à la RD 911, permettant de rejoindre Rochefort.
- L'aménagement d'une voie portuaire (PL) le long de l'actuelle voie ferrée
- Une desserte ferroviaire insuffisante pour assurer le transport d'actifs ou de scolaires notamment depuis et vers Rochefort et Saintes
- Un réseau de transport en commun en évolution, pour tenir compte des quartiers résidentiels récents et des flux liés aux scolaires vers Rochefort)
- Des conditions de stationnement satisfaisantes quantitativement mais à requalifier
- Des circuits doux, piétons et vélos à renforcer, sécuriser, mieux connecter

Objectifs du PADD	<p>B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser « l'enveloppe » urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations / Favoriser la mixité sociale et la production de logements diversifiés</p> <p>B2 – Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels / objectifs qualitatifs et quantitatifs</p> <p>B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-ville aggloméré</p> <p>B4 - Préserver les activités agricoles</p> <p>B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le centre ancien, en requalifiant les zones d'activités, en créant une nouvelle ZA commerciale en extension de la ZA de la Varenne</p> <p>B6 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques</p> <p>B7 -Conforter et desservir le Port en lien avec le Port de Rochefort</p> <p>B8 - Développer l'accueil et les activités touristiques et de loisirs</p> <p>B9 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie</p>					
Incidences	<p>Les deux premiers objectifs visent la production de logement et la modération de la consommation d'espaces. La commune a pour objectif de produire près de deux fois plus de logement que ces dix dernières années tout en réduisant de 35 % la consommation d'espaces. Même si la commune va consommer des espaces agricoles et naturels, les chiffres montrent que les objectifs en termes de densité sont très ambitieux.</p> <p>L'incidence sur l'environnement est positive car les futures zones à urbaniser tiendront compte des capacités de traitement des eaux usées et de la capacité à gérer les eaux pluviales. Le PADD évoque également le développement d'une filière d'énergie hydrolienne sur la Charente. Le PADD montre la volonté de la commune à améliorer la qualité de vie notamment par le biais de la prise en compte des risques et des nuisances, du développement d'espaces publics et verts support de liaisons douces et de lieux de rencontre. Y est intégré aussi le développement des communications numériques.</p> <p>Du côté des activités économiques, le PADD entend renforcer les centralités et en maîtrisant la dispersion des activités.</p> <p>L'incidence sur le milieu naturel est nulle car cette thématique est traitée dans le premier axe.</p>					
Critères d'appréciation	Milieu naturel	Environnement	Qualité de vie	Economie et emplois	Consommation d'espaces	Logement
		Gestion des eaux pluviales Gestion des eaux usées Qualité de l'air Energies renouvelables	Services de proximité Risques Transports en commun Communications numériques Nuisances Risques Liaisons douces Espaces verts Respect du paysage/Patrimoine	Agriculture Commerces Industrie portuaire Tourisme/Loisirs	Une réduction de 35 % de la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à ces 10 dernières années.	Une augmentation de plus de 200 % du nombre de logement

II.4. Conclusion

Le projet de PADD a pour objectifs de préserver les espaces naturels en particulier les plus sensibles (d'ailleurs concernés par Natura 2000) et ceux constituant des réservoirs de biodiversité et nécessaires aux déplacements de la faune.

Il vise aussi à maintenir voire améliorer la qualité des eaux et de l'air. En effet, la gestion qualitative des eaux pluviales et des eaux usées est un objectif clairement identifié dans le PADD. La notion de qualité de l'air y est moins évoquée mais la volonté de réduire l'urbanisation en extension de l'urbanisation va pleinement dans le sens de la réduction des temps de trajet et la volonté de développer des liaisons douces inter-quartiers vise à favoriser les déplacements non motorisés et donc moins polluants.

Le tout dernier axe du PADD identifie le développement des énergies renouvelables et notamment la filière hydrolienne comme un objectif.

Le cadre de vie est également bien pris en compte dans le projet politique. En effet, la préservation du patrimoine et du paysage aussi bien rural qu'urbain sont largement évoqués dans le PADD.

En termes de mobilité, le développement des liaisons douces est un enjeu fort notamment pour améliorer l'accès à la gare.

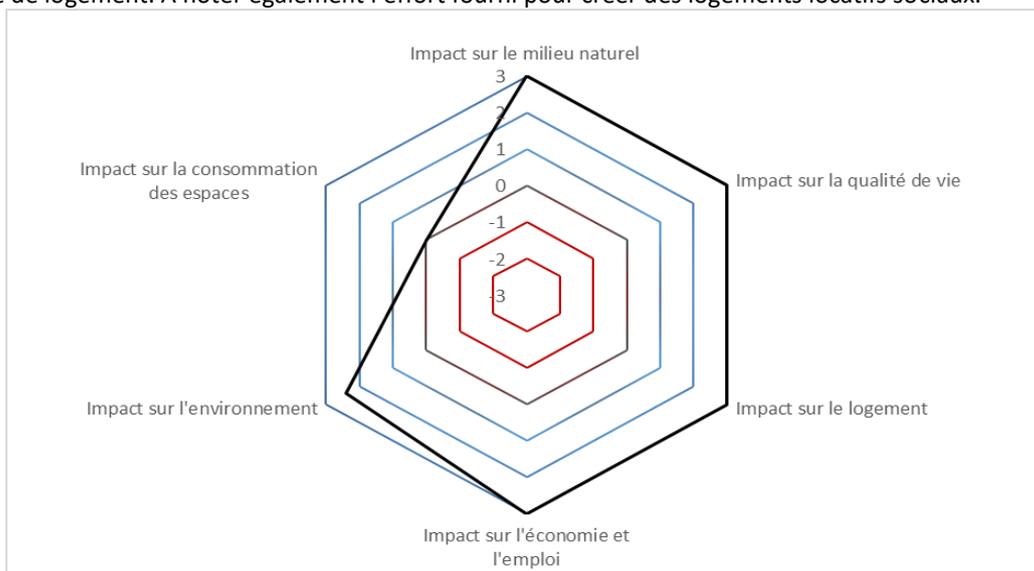
Pour améliorer et faciliter le quotidien des habitants, la commune porte une attention particulière à la restructuration des équipements et des services de proximité du centre-ville et souhaite développer et organiser les activités économiques, sources d'emplois, situées hors du bourg.

Chaque espace du territoire doit pouvoir accueillir les secteurs d'activités économiques en fonction des sensibilités. Aucun secteur économique n'est oublié dans le PADD mais font l'objet d'objectifs différents selon leurs besoins.

Enfin, le choix d'un développement des futures zones à urbaniser en dehors des zones à risques et de nuisances est aussi primordiale pour garantir une certaine qualité de vie aux habitants.

Pour finir, selon la méthodologie employée, l'incidence sur la consommation des espaces est négative puisque la commune va encore consommer des espaces agricoles et naturels. Cependant, il est à noter les efforts que produit la commune pour réduire au maximum les extensions urbaines notamment en mobilisant les dents creuses, les logements vacants, les réhabilitations, ... qui permettent une réduction de 35 % de la consommation par rapport à ces dix dernières années.

En termes de logement, l'ambition communale est très forte car elle souhaite multiplier par près de deux, le nombre de logement. A noter également l'effort fourni pour créer des logements locatifs sociaux.



III. INCIDENCES DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT ET DES OAP SUR L'ENVIRONNEMENT

III.1. Les zonages U

En vert : mesures d'évitement En orange : mesures de réduction En rouge : mesure de compensation En noir : absence d'incidence négative	Incidences			
	-	0	+	Impact sur le milieu naturel
Sur les habitats d'espèces		X		<p>Les zones U correspondent globalement à des espaces déjà bâtis. Aucune incidence sur le milieu naturel n'est donc prévisible.</p> <p>Seule la zone UXp s'étend en partie sur des boisements qui jouxtent le site Natura 2000. L'OAP prévoit cependant une zone tampon végétalisée afin d'éviter les co-visibilités et les nuisances sur le marais (Natura 2000).</p> <p>L'OAP thématique sur les franges urbaines permet indirectement de garantir une certaine quiétude pour la faune.</p> <p>Afin de réduire l'incidence sur la trame verte et bleue, les clôtures doivent être conçues de façon à réduire au maximum la gêne pour les passages de la petite faune.</p>
Sur la faune et la flore		X		
Sur les sites Natura 2000 et les ZNIEFF		X		
Sur les zones humides		X		
Sur la trame verte et bleue		X		
Impact sur l'environnement				
Sur la gestion des eaux usées		X		<p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public. En cas d'impossibilité, elles devront être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.</p>
Sur la gestion des eaux pluviales		X		<p>Afin de réduire l'incidence sur la gestion des eaux pluviales, les clôtures doivent être conçues de façon à maintenir les continuités hydrauliques.</p> <p>Par principe, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.</p> <p>Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent être conformes au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux</p>

En vert : mesures d'évitement En orange : mesures de réduction En rouge : mesure de compensation En noir : absence d'incidence négative	Incidences			
	-	0	+	Impact sur le milieu naturel
				<p>Pluviales.</p> <p>En secteur UBp, rue des Meuniers, l'OAP prend en compte la topographie rendant difficile la gestion des eaux en imposant la gestion des eaux à la parcelle sur la partie basse de la zone et en plaçant la voirie de façon à évacuer les eaux pluviales collectées plus facilement.</p>
Sur la gestion des déchets		X		Les zones U correspondant aux zones urbaines existantes, elles bénéficient déjà de la collecte des déchets.
Sur la qualité de l'air		X		Les zones U correspondant aux zones urbaines existantes ne sont pas susceptibles de générer des pollutions de l'air supplémentaires significatives.
Sur la ressource en énergie			X	<p>Afin de réduire l'incidence sur la ressource en énergie, les éoliennes et les pompes à chaleur sont autorisées en zone UA. En zone UB, les capteurs solaires sous forme de panneaux s'ajoutent aux installations autorisées en zone UA.</p> <p>Une OAP thématique traitant de la conception bioclimatique des constructions devraient permettre de réduire la consommation d'énergies fossiles.</p>
Impact sur la qualité de vie				
Sur la vie associative socio-culturelle et sportive			X	Les équipements sont autorisés dans certains secteurs Ua et Ub, au plus proches des zones résidentielles.
Sur les services de proximité			X	Les zones U à vocation résidentielle Ua et Ub autorisent l'implantation de services de proximité.
Sur les infrastructures publiques			X	Le secteur UAe est réservé entre-autre aux équipements.
Sur l'offre d'emploi		X		<p>La vocation principale de la zone U est résidentielle. Malgré la possibilité d'implantation de commerces et d'artisans, l'augmentation du nombre d'emploi ne peut pas être considérées comme significativement positive dans ces zones.</p> <p>Les activités industrielles et artisanales existantes bénéficient d'un zonage Up ou Ux qui permet de les limiter à un usage uniquement économique et non pas résidentiel. S'agissant d'activités existantes, les zones U permettent la pérennité des emplois.</p>
Sur le développement des moyens de transports en commun		X	X	L'OAP de la zone UXp prévoit le maintien et la revitalisation de la halte ferroviaire.

En vert : mesures d'évitement En orange : mesures de réduction En rouge : mesure de compensation En noir : absence d'incidence négative	Incidences			
	-	0	+	Impact sur le milieu naturel
Sur le développement des moyens de communications numériques			X	Tout projet de construction, travaux ou aménagement, doit prévoir les espaces et réservations nécessaires au développement des infrastructures et réseaux de communications électroniques (fibre optique, etc.)
Sur l'exposition aux nuisances		X		<p>Afin de réduire l'exposition aux nuisances, les clôtures <u>végétales</u> sont recommandées en limites de zone agricole ou naturelle.</p> <p>Les activités sont, pour la plupart, autorisées seulement si elles sont compatibles avec la sécurité et la salubrité et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.</p> <p>Une OAP thématique sur les franges urbaines a été créée pour réduire les nuisances visuelles et sonores et garantir un cadre de vie agréable aux habitants.</p> <p>Les activités et constructions dont la nature et l'importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, ou générant des nuisances incompatibles avec l'habitat sont interdites en zone UA et UB.</p>
Sur l'exposition aux risques		X		Les zones U ne seront pas susceptibles de générer de nouveaux risques. Elles ne seront pas non plus exposées à de nouveaux risques.
Sur le développement des liaisons douces			X	<p>Certains secteurs U disposent d'OAP qui prescrivent toutes la création de liaisons douces. En zone U, des emplacements réservés ont été identifiés au plan de zonage dans le but de créer des liaisons douces.</p> <p>Les OAP des zones UBp prévoient des liaisons douces.</p>
Sur la préservation du paysage			X	<p>Afin de réduire l'incidence sur le paysage, les clôtures <u>végétales</u> sont recommandées en limites de zone agricole ou naturelle.</p> <p>De la même manière, lorsqu'ils sont autorisés, les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.</p> <p>Une OAP thématique sur les franges urbaines a été créée pour améliorer les transitions entre l'urbain et le rural.</p> <p>Le règlement graphique identifie des espaces verts, des haies et des arbres protégés au titre de l'article L.151-23 du CU. Certains boisements sont aussi classés en EBC.</p> <p>L'OAP de la zone UXp prévoit que le site logistique du port soit intégré avec un traitement paysager notamment pour préserver les vues depuis la Charente.</p>

En vert : mesures d'évitement En orange : mesures de réduction En rouge : mesure de compensation En noir : absence d'incidence négative	Incidences			
	-	0	+	Impact sur le milieu naturel
				<p>Les OAP prévoient des espaces verts, le maintien de haies, des bandes « tampons » paysagères en limites agricoles ou en bordures de RD (RD37) (UBp, UXcp).</p> <p>L'OAP en bordure d'A837 intègre des orientations paysagères (étude Barnier).</p> <p>Afin de cadrer l'urbanisation de certaines grandes dents creuses, des OAP ont été dessinées.</p>
Sur la préservation du patrimoine			X	<p>Afin de respecter la qualité architecturale de la commune qui dépend entre autres de l'époque de construction, la zone U a été divisée en plusieurs zones et secteurs afin de tenir compte des particularités architecturales de chacune. Ainsi, les zones UA et UB et leurs secteurs correspondent au centre-ville et aux villages et distinguent selon les sous-secteurs les noyaux anciens des extensions pavillonnaires. Les règles régissant les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère différent donc pour prendre compte des spécificités.</p> <p>Le règlement graphique identifie des bâtiments, des éléments de petit patrimoine, des murs, des détails architecturaux protégés au titre de l'article L.151-19 du CU.</p> <p>L'OAP de la zone UXp vise, entre-autre, à la requalification des quais</p>
Impact sur l'économie et l'emploi				
Sur l'activité agricole	X	X		De manière générale, les constructions à vocation agricoles ne sont pas autorisées en zone U.
Sur l'activité artisanale			X	Le PLU favorise le maintien et le développement du petit artisanat compatible avec l'habitat dans les zones urbaines. La limite fixée est une emprise au sol de 450 m ² ou de 300 m ² de surface de vente. Au-delà, ces entreprises devront se délocaliser dans des zones dédiées aux activités économiques.
Sur l'activité commerciale			X	Le PLU favorise le maintien et le développement du petit commerce compatible avec l'habitat dans les zones urbaines. La limite fixée est une emprise au sol de 450 m ² ou de 300 m ² de surface de vente. Au-delà, ces entreprises devront se délocaliser dans des zones dédiées aux activités économiques.
Sur les services publics			X	Les locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés sont toujours autorisés sous réserves qu'ils soient compatibles avec l'habitat. Concernant les autres sous-destinations, ce qui est autorisés diffère selon les zones et les secteurs visés.
Sur l'activité industrielle			X	En zone UA, ce type d'activité est généralement interdite. Seules les extensions sont autorisées en secteur UAp si elles sont nécessaires aux activités portuaires. En zone UB, seules les extensions sont autorisées et limitées à 100 m ² .

En vert : mesures d'évitement En orange : mesures de réduction En rouge : mesure de compensation En noir : absence d'incidence négative				Incidences
	-	0	+	Impact sur le milieu naturel
				En zone UX, elles sont autorisées en zone UXp dédiée au port et en zone UXi.
Sur l'activité de tourisme et de loisirs			X	Les constructions à vocation touristiques (restauration, hébergements touristiques, activités de services avec accueil de clientèle) sont autorisées uniquement en secteur Ua, Uap et dans certains secteurs UB.
Impact sur la consommation des espaces				
Sur la consommation d'espaces naturels et agricoles		X		<p>Les zones U couvrent les espaces déjà urbanisés, aménagés, plus quelques secteurs résiduels et en extensions directe des enveloppes urbaines, desservies.</p> <p>Les OAP participent à l'effort de densification/optimisation des espaces résiduels (Ubp, UXcp).</p>
Impact sur le logement				
Création de nouveaux logements en extension		X		Les zones U ont une vocation résidentielle au sein desquelles les dents creuses, les logements vacants, les changements de destination et la mutation des espaces bâtis identifiés en Uap pourront être mobilisés.
Mobilisation des dents creuses			X	
Mobilisation des logements vacants			X	
Mobilisation des bâtiments pouvant changer de destination		X	X	

III.2. Les zonages 1AU, 1AUxi, 2AU, 2AUx

Zone 1AU Secteur Centre-Ville

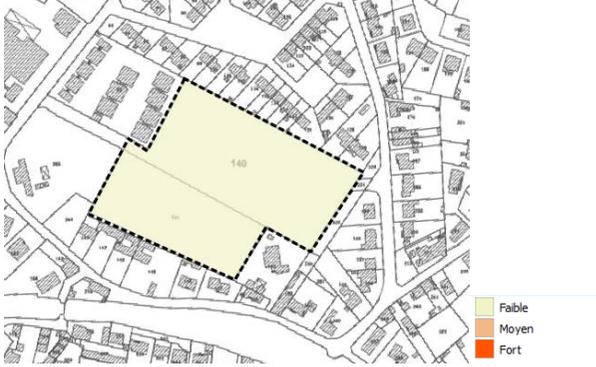


La zone est composée d'une rue, d'un fond de jardin/par cet d'une prairie temporaire (RPG 2017) enclavée dans le milieu urbain. L'accès s'y fait par l'ouest (rue aménagée desservant une résidence privée); un 2^e accès par l'Est depuis la rue Chante-Alouette est prévu : foncier acquis par la commune.



Vues du site depuis l'entrée ouest



	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Incidence résiduelle
Milieu naturel	<p>La zone ne prend pas place sur des espaces à enjeux écologiques : pas d'habitats d'intérêt communautaire, pas d'habitat d'espèces protégées, pas de zones humides (inventaire CARO), pas de rupture de la trame verte et bleue.</p>  <p><i>Evaluation des enjeux écologiques réalisés dans le cadre du PLU des zones AU du PLU en vigueur</i></p> <p>En mars 2017, la zone n'abritait pas de flore caractéristique des zones humides et les sondages à la tarière n'ont pas révélé la présence d'hydromorphie.</p> <p>De plus, le règlement prévoit que les clôtures permettent le passage de la petite faune.</p>		L'incidence sur le milieu naturel est nulle.
Environnement	<p>La zone se situe en zone d'assainissement collectif.</p> <p>Lors des visites de terrain, une problématique concernant les eaux pluviales avait été détectée. L'eau stagnait en partie basse de la zone sans possibilité d'exutoire. Il convient de trouver un ou plusieurs exutoires aux eaux pluviales vers le chemin du Pré mineau et/ou la rue de la Charre. Les eaux pluviales devront être régulées conformément au schéma directeur des eaux pluviale, à savoir : « Le ruissellement des eaux pluviales sera géré par stockage avant infiltration si les sols en place le permettent. Dans le cas contraire, les eaux pluviales devront être stockées, traitées et rejetées avec un débit de fuite limité sans aggraver le réseau existant ou le milieu naturel. Les eaux de toitures seront infiltrées à la parcelle tant que possible ».</p>	<p>Située à proximité des services et commerces, les déplacements seront plus facilement non motorisés et donc moins polluants. Il en est de même pour la gestion des déchets. Les déplacements supplémentaires pour le ramassage des déchets seront très limités.</p> <p>Le règlement autorise l'implantation de dispositif de production d'énergie renouvelable sur ce secteur. Une OAP thématique traitant de la conception bioclimatique des constructions devraient permettre de réduire la consommation d'énergies fossiles.</p>	L'incidence sur l'environnement est donc négligeable.

	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Incidence résiduelle
	Les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont autorisés.		
Qualité de vie	<p>Le règlement prévoit les modalités de desserte pour les moyens de communication numérique.</p> <p>L'emplacement de la zone au sein de l'enveloppe urbaine rend l'incidence sur les risques et les nuisances négligeables car la zone de se situe pas à proximité d'infrastructures à risque. De plus, afin d'éviter le risque d'inondation pluviale, l'OAP prévoit qu'un ou plusieurs exutoires doivent être trouvés (servitude vers la rue de la Charre et/ou vers le chemin du Pré Mineau. Sans prise en compte de cette problématique, les eaux pluviales ne pourraient s'évacuer et pourrait inonder les parcelles voisines.</p> <p>La zone n'est pas concernée par des risques naturels et technologiques.</p> <p>Le secteur centre-ville dispose d'une bonne couverture de défense incendie. A minima un poteau devrait être implanté sur la zone AU de façon à garantir un accès aisé à un point de défense incendie à proximité.</p>	<p>Afin de favoriser les déplacements doux, l'OAP prévoit des liaisons piétonnes afin de connecter la zone avec le centre-ville.</p> <p>L'OAP qui prévoit le maintien des haies et la création d'espaces verts, contribue à un bon cadre de vie. Les dispositifs techniques devront, selon le règlement être intégrés à la fois au paysage mais aussi au bâti.</p>	<p>Outre le fait que l'apport de nouvelles populations va permettre aux associations sportives et culturelles et aux services de proximité de se maintenir, la vocation de la zone n'est pas d'accueillir des équipements ou d'infrastructures publics. L'incidence est donc très limitée. L'incidence sur l'emploi est elle aussi très limitée.</p> <p>Globalement l'incidence sur la qualité de vie est positive car les populations accueillies disposeront d'un cadre de vie agréable.</p>
Economie/emplois			La zone a uniquement une vocation résidentielle, l'incidence sur l'économie et l'emploi sera donc nulle.
Logement			L'incidence est positive pour le logement car elle contribue à l'augmentation du nombre de logements diversifiés sur la commune. La zone va permettre la création de 35 à 40 logements dont 50 % devront être des logements aidés (servitude L2).
Consommation d'espaces	<p>La zone se situe au sein de l'enveloppe urbaine. Elle n'aura pas pour conséquence de consommer des espaces agricoles et naturels réellement « fonctionnels » (la surface en prairies déclarées à la PAC est bien comptabilisée comme consommatrice d'espaces NAF dans le calcul d'objectifs de modération de consommation d'espaces).</p> 	La méthodologie globale du PLU ayant pour objectif de comptabiliser tous les potentiels mobilisables a permis de réduire au strict nécessaire le nombre de logement à créer en extension de la zone urbaine.	<p>L'incidence sur la consommation d'espaces est négligeable car elle ne remet ni en cause le milieu naturel ni l'activité agricole.</p> <p>De plus, elle peut être considérée comme de l'intensification urbaine et ne génère pas d'étalement urbain.</p>

Zone UBa/1AU Champservé le Haut



google 2021

La partie centrale était ~~est~~ occupée par une grande culture (RPG 2017) tandis que le reste de la zone est en herbe mais n'est plus agricole. Un permis d'aménager a été déposé, les aménagements d'une opération résidentielle mixte sont en cours depuis 2020. Fin 2021 les aménagements sont quasiment achevés et la construction des logements est programmée pour 2022. Cette partie objet du PA est classée en Uba (suffisamment équipée et desservie) à l'approbation du PLU (1AU u projet arrêté). La partie Est de la zone est concernée par des fonds de jardins arborés (peupliers). L'ensemble de la zone est l'objet de l'OAP (et d'une servitude pour création de logements sociaux)



Vues du site



	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Incidence résiduelle
Milieu naturel	<p>La zone ne prend pas place sur des espaces à enjeux écologiques : pas d'habitats d'intérêt communautaire, pas d'habitat d'espèces protégées, pas de zones humides, pas de rupture de la trame verte et bleue).</p> <p>De plus, le règlement prévoit que les clôtures permettent le passage de la petite faune.</p>		L'incidence sur le milieu naturel est nulle.
Environnement	<p>La zone se situe en zone d'assainissement collectif.</p> <p>Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement précise les modalités de gestion pour éviter la restitution d'eaux pluviales non traitées dans le milieu naturel.</p> <p>Les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont autorisés.</p>	<p>Même si cette zone se situe en continuité d'un village, la création de logement engendrera de nouveaux déplacements motorisés.</p> <p>Les déplacements supplémentaires pour le ramassage des déchets seront très limités du fait que le village bénéficie déjà de la collecte des déchets.</p> <p>Le règlement autorise l'implantation de dispositif de production d'énergie renouvelable sur ce secteur. Une OAP thématique traitant de la conception bioclimatique des constructions devraient permettre de réduire la consommation d'énergies fossiles.</p> <p>Sur Champservé-le Haut les projets sont en cours d'aménagement (programme 100 % social sur l'ancien terrain de foot, opération résidentielle mixte au sud-ouest du village.</p> <p>La commune recherche des possibilités de renforcer les liaisons bus et d'établir des liaisons douces entre ces écarts et le centre-Ville, voire Champservé. A ce jour les tracés et emprises de liaisons douces ne sont pas connus précisément, le PLU ne peut pas inscrire d'emprises précises.</p> <p>Un cahier des charges a été lancé pour étudier les circuits (lancement courant 2021).</p>	La qualité de l'air risque de se dégrader du fait de l'éloignement de la zone avec les services et commerces de proximité du centre-ville.
Qualité de vie	<p>Le règlement prévoit les modalités de desserte pour les moyens de communication numérique.</p> <p>La zone a fait l'objet d'un Permis d'Aménager et a fait l'objet d'un Dossier Loi sur l'Eau qui décrit la façon dont les eaux pluviales seront gérées afin de ne pas créer de débordement sur les parcelles en aval.</p> <p>La zone n'est pas concernée par des risques naturels et technologiques.</p> <p>Il existe à proximité directe du site un poteau de défense incendie. A minima un poteau de défense incendie pourra être implanté sur</p>	<p>Afin de favoriser les déplacements doux, l'OAP prévoit des liaisons piétonnes afin de connecter la zone avec les zones urbaines situées à proximité.</p> <p>Afin de limiter les nuisances liées l'espace agricole, l'OAP impose une large bande paysagère pour créer une zone tampon entre l'agricole et l'habitat.</p> <p>Les dispositifs techniques devront, selon le règlement être intégrés à la fois au paysage mais aussi au bâti.</p>	Outre le fait que l'apport de nouvelles populations va permettre aux associations sportives et culturelles et aux services de proximité de se maintenir, la vocation de la zone n'est pas d'accueillir des équipements ou d'infrastructures publics. L'incidence est donc très limitée. L'incidence sur l'emploi est elle aussi très limitée. Globalement l'incidence sur la qualité de vie est positive car les populations accueillies disposeront d'un cadre de vie agréable.

	<p>la zone pour compléter la couverture incendie.</p>  <p><i>Extrait géoplateforme DECI 17</i></p>		
Economie/emplois			<p>La zone est à vocation résidentielle uniquement, l'incidence sur l'économie sera nulle. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne remet pas en cause une exploitation agricole.</p>
Logement			<p>L'incidence est positive pour le logement car elle contribue à l'augmentation du nombre de logement sur la commune. La zone va permettre la création de 60 à 70 logements dont 31 % devront être des logements aidés.</p>
Consommation d'espaces		<p>La méthodologie globale du PLU ayant pour objectif de comptabiliser tous les potentiels mobilisables a permis de réduire au strict nécessaire les surfaces réservées à la création de logements en extension des enveloppes urbaines et sur des espaces NAF.</p>	<p>La création de cette zone va engendrer la consommation de 0,34 ha de zone agricole et naturelle.</p>

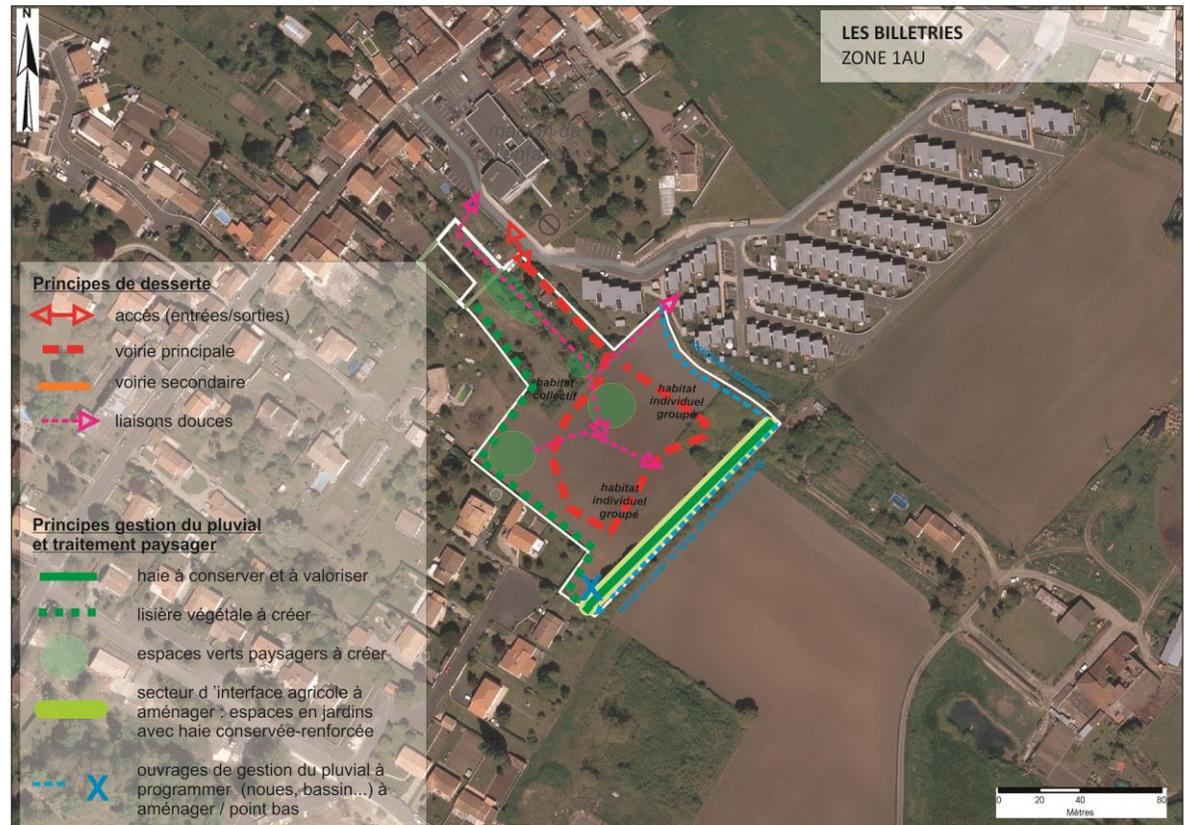
Zone 1AU Les Billeteries



La zone est composée d'une zone en friche et d'une zone occupée par des grandes cultures (RPG 2017). Elle est encadrée par deux zones résidentielles l'une ayant une densité très importante et la seconde ayant une densité bien plus modérée.

Une haie limite la zone au sud-est.

Un permis d'aménagé a été déposé courant 2021 sur la zone, dont les principes ont été repris dans l'OAP du PLU approuvé (suite enquête publique)



Vues du site



Vue depuis le Nord

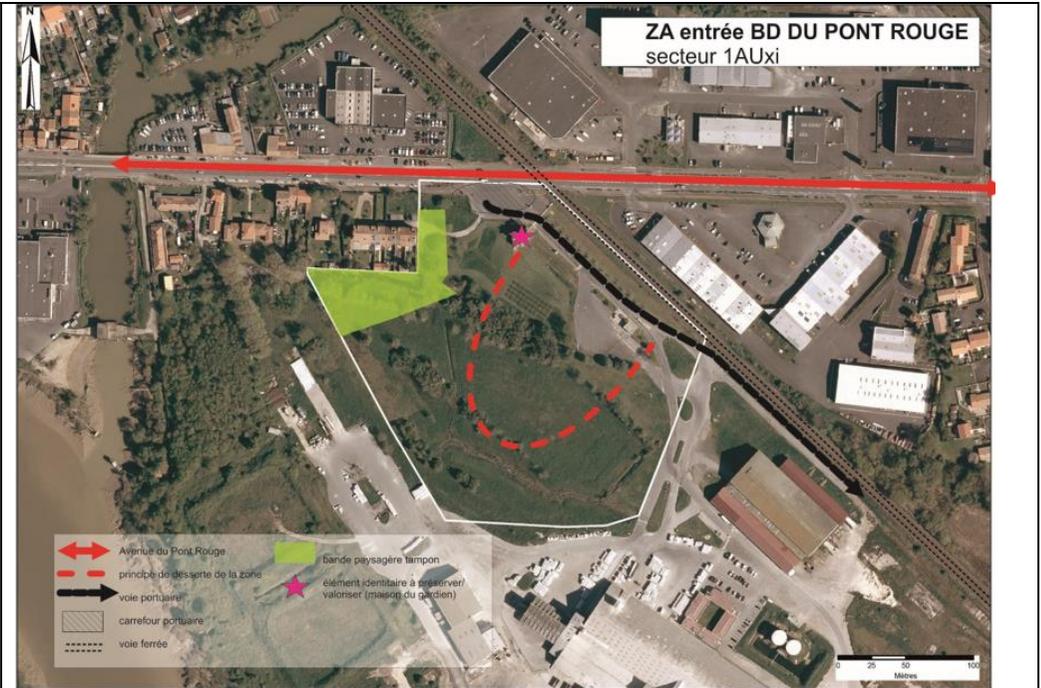
	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Incidence résiduelle
Milieu naturel	<p>La zone ne prend pas place sur des espaces à enjeux écologiques : pas d'habitats d'intérêt communautaire, pas d'habitat d'espèces protégées, pas de zones humides (inventaire CARO), pas de rupture de la trame verte et bleue).</p>  <p><i>Evaluation des enjeux écologiques réalisés dans le cadre du PLU des zones AU du PLU en vigueur</i></p> <p>La haie au sud-est doit être conservée et valorisée pour protéger l'interface agricole et réduire les nuisances entre zone agricole et quartiers résidentiel projeté.</p> <p>De plus, le règlement prévoit que les clôtures permettent le passage de la petite faune.</p>		L'incidence sur le milieu naturel est nulle.
Environnement	<p>La zone se situe en zone d'assainissement collectif.</p> <p>Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement précise les modalités de gestion pour éviter la restitution d'eaux pluviales non traitées dans le milieu naturel. Le PA établi sur la zone en 2020 prévoit la gestion des eaux pluviales qui sont reprises dans l'OAP.</p> <p>Les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont autorisés.</p>	<p>Située à proximité des services et commerces (20 minutes à pied), les déplacements seront plus facilement non motorisés et donc moins polluants. Il en est de même pour la gestion des déchets. Les déplacements supplémentaires pour le ramassage des déchets seront très limités.</p> <p>Le règlement autorise l'implantation de dispositif de production d'énergie renouvelable sur ce secteur.</p>	L'incidence sur l'environnement est donc négligeable.
Qualité de vie	Le règlement prévoit les modalités de desserte pour les moyens de communication numérique.	Afin de favoriser les déplacements doux, l'OAP prévoit des liaisons piétonnes afin de connecter la zone avec le	Outre le fait que l'apport de nouvelles populations va permettre aux associations sportives et culturelles et aux services de proximité de se maintenir, la vocation de la zone n'est pas d'accueillir des équipements

	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Incidence résiduelle
	<p>Les eaux pluviales seront évacuées en direction du réseau existant avec un débit de fuite limité. Aucun risque d'inondation pluviale n'est donc possible.</p> <p>La zone n'est pas concernée par des risques naturels et technologiques.</p> <p>Le secteur dispose d'une bonne couverture de défense incendie. Un poteau devrait être implanté sur la zone pour compléter la couverture incendie.</p>	<p>centre-ville.</p> <p>Afin de limiter les nuisances liées au milieu agricole, l'OAP impose une large frange paysagère qui devra permettre de faire tampon entre l'espace bâti et l'espace agricole.</p> <p>Les dispositifs techniques devront, selon le règlement être intégrés à la fois au paysage mais aussi au bâti. Une OAP thématique traitant de la conception bioclimatique des constructions devraient permettre de réduire la consommation d'énergies fossiles.</p>	<p>ou d'infrastructures publics. L'incidence est donc très limitée. L'incidence sur l'emploi est elle aussi très limitée. Globalement l'incidence sur la qualité de vie est positive car les populations accueillies disposeront d'un cadre de vie agréable.</p>
Economie/emplois			<p>La zone a uniquement une vocation résidentielle, l'incidence sur l'économie et l'emploi sera donc nulle.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne remet pas en cause une exploitation agricole.</p>
Logement			<p>L'incidence est positive pour le logement car elle contribue à l'augmentation du nombre de logement sur la commune. La zone va permettre la création d'environ 40 logements qui devront tous être des logements aidés.</p>
Consommation d'espaces		<p>La méthodologie globale du PLU ayant pour objectif de comptabiliser tous les potentiels mobilisables a permis de réduire au strict nécessaire les surfaces réservées à la création de logements en extension des enveloppes urbaines et sur des espaces NAF.</p> <p>De plus, cette zone dispose d'un linéaire important en interface avec le lieu agricole. En comblant cet espace, on réduit la cohabitation avec le milieu agricole.</p>	<p>La création de cette zone va engendrer la consommation de 1,29 ha de zone agricole.</p> <p>La densité attendue sur le projet (PA) de 41 logements correspond à 31 logements/ha.</p>

Zone 1AUXi Boulevard du Pont Rouge



La zone jouxte le site industriel existant de TIMAC et est longée au Nord par l'avenue du Pont Rouge (axe Tonny-Charente-Rochefort) et la voie ferrée. La zone n'est actuellement pas cultivée (RGP 2017).



Vues du site



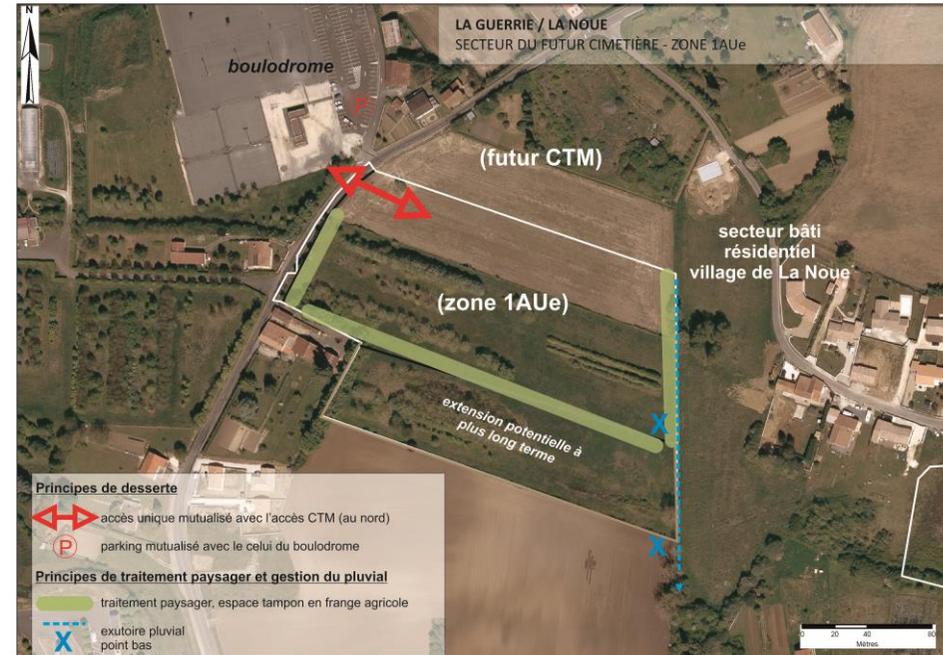
Source dreal

	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Incidence résiduelle
Milieu naturel	<p>La zone ne prend pas place sur des espaces à enjeux écologiques : pas d'habitats d'intérêt communautaire, pas d'habitat d'espèces protégées, pas de zones humides (inventaire CARO), pas de rupture de la trame verte et bleue).</p> <p>En mars 2017, la zone n'abritait pas de flore caractéristique des zones humides et les sondages à la tarière n'ont pas révélé la présence d'hydromorphie.</p> <p>De plus, le règlement prévoit que les clôtures permettent le passage de la petite faune.</p>		L'incidence sur le milieu naturel est nulle.
Environnement	<p>La zone se situe en dehors de la zone d'assainissement collectif. Elle devra disposer d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement précise les modalités de gestion pour éviter la restitution d'eaux pluviales non traitées dans le milieu naturel.</p> <p>Les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont autorisés.</p>		En termes de mobilité la création d'entreprises va générer une augmentation de la circulation automobile.
Qualité de vie	<p>Le règlement prévoit les modalités de desserte pour les moyens de communication numérique.</p> <p>Si une activité nuisante ou à risque souhaitait s'implanter, un dossier ICPE devra être produit et devra exposer les mesures prises pour éviter ou réduire ces nuisances/risques et la façon dont les incidents seront gérés. Selon l'activité, une autorisation devra être délivrée.</p> <p>Le secteur dispose d'une bonne couverture de défense incendie. Un poteau devrait être implanté sur la zone AU si cela est nécessaire.</p> <p>L'accès et la desserte de la zone sont prévus dans le cadre du projet de voie portuaire porté par le Conseil Départemental : emplacement réservé n°1 carrefour et voie de desserte entre l'avenue du Pont Rouge et le port.</p>	<p>Afin de limiter les nuisances sonores ou visuelles des activités sur l'habitat proche, l'OAP prévoit qu'une large bande boisée soit conservée en interface avec les habitations. Cette bande boisée a fait d'ailleurs l'objet d'un classement en EBC.</p> <p>Les dispositifs techniques devront, selon le règlement être intégrés à la fois au paysage mais aussi au bâti.</p>	La création de zone économique va élargir l'offre d'emploi sur le territoire.
Economie/emplois			La zone est à vocation économique, de fait l'incidence sera positive. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne remet pas en cause une exploitation agricole.
Logement			L'incidence est nulle car la vocation est uniquement économique.
Consommation d'espaces		La méthodologie globale du PLU ayant pour objectif de comptabiliser tous les potentiels mobilisables a permis de réduire au strict nécessaire les surfaces à urbaniser en extension de la zone urbaine et sur des espaces NAF..	La création de cette zone va dans le sens de l'intensification urbaine.

Zone 1AUe La Guerrie/La Noue



La zone prend place en partie sur une parcelle cultivée au Nord et sur une parcelle enherbée avec des plantations d'arbres linéaires. L'enjeu écologique est ici très faible mais la zone est très fortement soumise au risque TMD, à la servitude canalisation de gaz et aux nuisances sonores. Une zone humide prend place sur la moitié de la zone (inventaire CARO validé 2021).



Vues du site



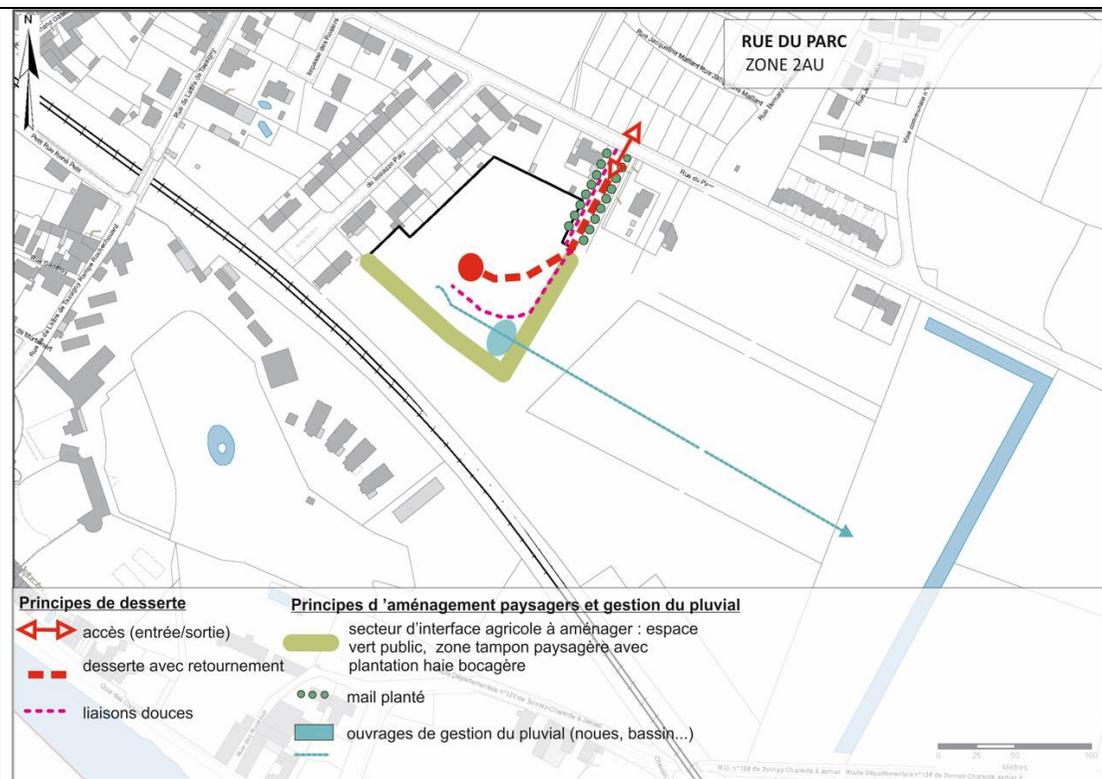
	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Incidence résiduelle
Milieu naturel	La zone ne prend pas place sur des espaces à enjeux écologiques : pas d'habitats d'intérêt communautaire, pas d'habitat d'espèces protégées, pas de rupture de la trame verte et bleue.		La zone 1AUe ayant pour objectif de créer un cimetière dont la superficie est imposée par la réglementation et dont le positionnement doit être conforme à la Loi Littoral, il n'a pas été possible d'éviter la destruction d'une partie de la zone humide. Des mesures de compensations devront être validées par les services de l'Etat compétents avant l'aménagement de la zone.
Environnement	La zone se situe en zone d'assainissement collectif. Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement précise les modalités de gestion pour éviter la restitution d'eaux pluviales non traitées dans le milieu naturel.	En termes de déplacements, voies douces et desserte par les transports en commune, la ville et la CARO devront prévoir un renforcement des parcours doux sécurisés et de la desserte en TC (bus).	L'incidence sur l'environnement est négligeable.
Qualité de vie	Ce secteur dispose d'une très mauvaise couverture incendie. Des dispositifs de défense incendie devront être mis en place au plus tard au moment de l'aménagement de la zone.	L'OAP prévoit que des haies prennent place en limite des zones 1AUe. Cela permet de préserver le cadre de vie des habitants. En termes de nuisances, le cimetière ne générera ni nuisances sonores, ni nuisances olfactives.	L'incidence sur la qualité de vie est nulle.
Economie/emplois			L'incidence sur l'économie est nulle.
Logement			L'incidence sur le logement est nulle.
Consommation d'espaces		La méthodologie globale du PLU ayant pour objectif de comptabiliser tous les potentiels mobilisables a permis de réduire au strict nécessaire les surfaces à urbaniser en extension de la zone urbaine.	La zone 1AUe va engendrer la consommation d'environ 2,2 ha.

Zone 2AU Rue du Parc



geoportail 2022

La zone est cultivée en grandes cultures (RPG 2017) et est située en continuité de l'urbanisation le long de la voie ferrée



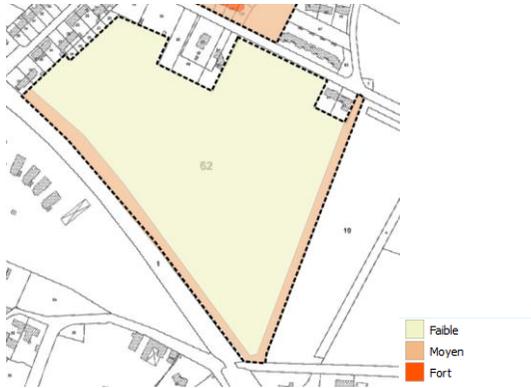
Vue depuis la rue du Parc



Rue du Parc (vues Ouest-est)



Accès vers la zone depuis la rue du Parc

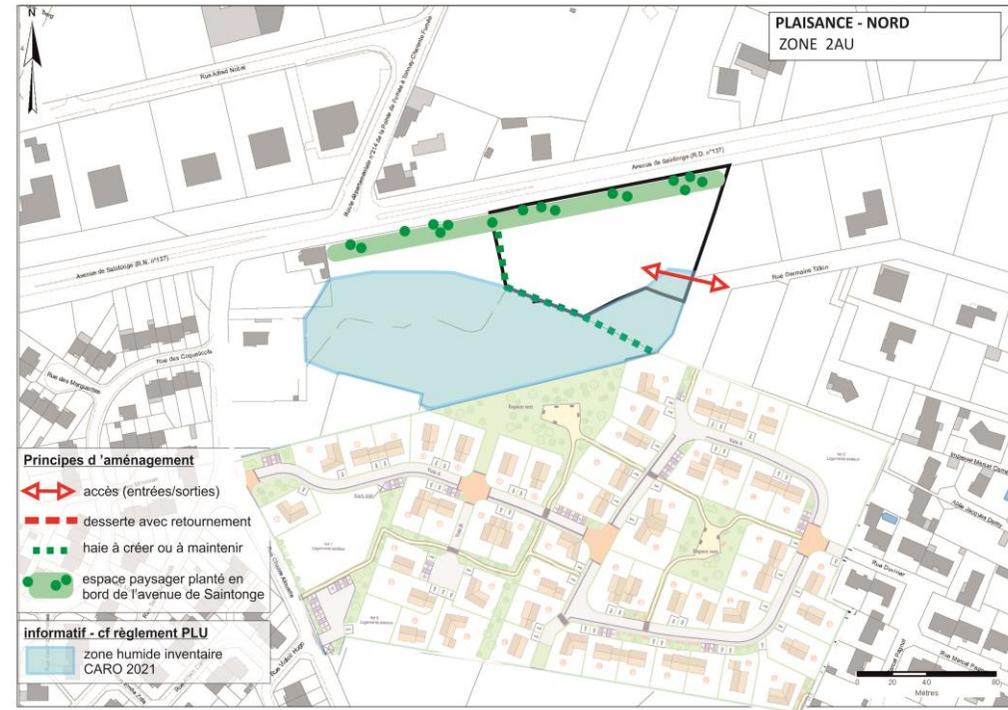
	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Incidence résiduelle
Milieu naturel	<p>La zone ne prend pas place sur des espaces à enjeux écologiques : pas d'habitats d'intérêt communautaire, pas d'habitat d'espèces protégées, pas de zones humides (inventaire CARO), pas de rupture de la trame verte et bleue).</p>  <p><i>Evaluation des enjeux écologiques réalisés dans le cadre du PLU des zones AU du PLU en vigueur</i></p> <p>En mars 2017, la zone n'abritait pas de flore caractéristique des zones humides et les sondages à la tarière n'ont pas révélé la présence d'hydromorphie.</p> <p>Le long de la voie ferrée, une zone tampon agricole est maintenue entre la voie ferrée et les nouvelles habitations. Un large secteur d'interface agricole est inscrit en limite est de la zone pour limiter les nuisances entre zone agricole et quartier résidentiel projeté.</p> <p>De plus, le règlement prévoit que les clôtures permettent le passage de la petite faune.</p>		L'incidence sur le milieu naturel est nulle.
Environnement	<p>La zone se situe en zone d'assainissement collectif.</p> <p>Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement précise les modalités de gestion pour éviter la restitution d'eaux pluviales non traitées dans le milieu naturel.</p> <p>Les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont autorisés.</p>	<p>Située à proximité des services et commerces, les déplacements seront plus facilement non motorisés et donc moins polluants. Il en est de même pour la gestion des déchets. Les déplacements supplémentaires pour le ramassage des déchets seront très limités.</p> <p>Le règlement autorise l'implantation de dispositif de production d'énergie renouvelable sur ce secteur.</p>	L'incidence sur l'environnement est donc négligeable.

	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Incidence résiduelle
Qualité de vie	<p>Le règlement prévoit les modalités de desserte pour les moyens de communication numérique.</p> <p>Les eaux pluviales seront évacuées en direction du vallon. Aucun risque d'inondation pluviale n'est donc possible.</p> <p>La zone n'est pas concernée par des risques naturels et technologiques.</p> <p>Ce secteur dispose d'une couverture incendie quasiment absente car situé en extension de l'urbanisation. La disponibilité des poteaux incendie situés aux alentours montrent que les débits sont suffisamment bons pour défendre la zone. De nouveaux poteaux incendie seront implantés sur ou à proximité de la zone pour assurer la protection de cette zone.</p>	<p>Afin de favoriser les déplacements doux, l'OAP prévoit des liaisons piétonnes afin de connecter la zone avec le centre-ville.</p> <p>Afin de réduire la consommation foncière d'espaces NAF, pour limiter les nuisances sonores liées à la proximité de la voie ferrée, les abords de la voie ferrée ont été reclassés en zone N. De plus, l'OAP impose une large bande paysagère qui devra permettre de réduire les nuisances sonores, mais aussi d'éviter les co-visibilités et de faciliter la cohabitation entre usages agricoles et résidentiels.</p> <p>Les dispositifs techniques devront, selon le règlement être intégrés à la fois au paysage mais aussi au bâti. L'OAP thématique traitant de la conception bioclimatique des constructions devrait permettre de réduire la consommation d'énergies fossiles.</p>	<p>Outre le fait que l'apport de nouvelles populations va permettre aux associations sportives et culturelles et aux services de proximité de se maintenir, la vocation de la zone n'est pas d'accueillir des équipements ou d'infrastructures publics. L'incidence est donc très limitée. L'incidence sur l'emploi est elle aussi très limitée. Globalement l'incidence sur la qualité de vie est positive car les populations accueillies disposeront d'un cadre de vie agréable.</p>
Economie/emplois			La zone a uniquement une vocation résidentielle, l'incidence sur l'économie et l'emploi sera donc nulle.
Logement			L'incidence est positive pour le logement car elle contribue à l'augmentation du nombre de logement sur la commune. La zone va permettre la création de 35 à 40 logements qui devront tous être des logements aidés.
Consommation d'espaces		<p>La méthodologie globale du PLU ayant pour objectif de comptabiliser tous les potentiels mobilisables a permis de réduire au strict nécessaire les surfaces dédiées à l'accueil de nouveaux logements en extension de la zone urbaine et sur des espaces NAF.</p> <p>La zone constructible était bien plus étendue au PLU en vigueur. Elle a été très réduite dans le projet de PLU arrêté pour limiter la consommation foncière.</p> <p>Suite aux avis des PPA de phaser et réduire encore les ouvertures à l'urbanisation, la commune a choisi de reclasser en zone N une bande cultivée le long de la voie ferrée, sur une épaisseur suffisante pour poursuivre l'activité agricole, mais en conservant une surface « AU » permettant de répondre aux obligations SRU de production de logements aidés. La zone a été classée 2AU pour phaser l'urbanisation.</p> <p>C'est naturellement le secteur en continuité avec les habitations existantes qui est classée en zone 2AU et la partie située le long de la voie ferrée (réduction des nuisances sonores) qui a été reclassée en zone N.</p>	La création de cette zone va engendrer la consommation de 1,3 ha de zone agricole.

Zone 2AU Plaisance Nord



La zone est composée d'une prairie permanente (RPG 2017). La partie au Sud de la zone est aujourd'hui en cours de construction. La zone agricole est donc enclavée entre l'avenue de Saintonge et la zone urbaine. Une zone humide prend place juste au Sud de la zone (inventaire CARO validé mi 2021).



Vues du site



	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Incidence résiduelle
Milieu naturel	<p>La zone ne prend pas place sur des espaces à enjeux écologiques : pas d'habitats d'intérêt communautaire, pas d'habitat d'espèces protégées, pas de rupture de la trame verte et bleue).</p> <p>De plus, le règlement prévoit que les clôtures permettent le passage de la petite faune.</p>	<p>Afin de limiter les incidences sur la zone humide juste au Sud, la zone constructible a été largement réduite.</p>	<p>Une zone humide est identifiée (inventaire CARO validé mi 2021) au sud de la zone retenue classée 2AU. Elle est aussi identifiée à l'est du secteur à l'extrémité de la rue Germaine Tillion.</p> <p>Les limites du zonage 2AU excluent la zone humide identifiée à l'exception de la partie située à l'extrémité de la rue Germaine Tillion.</p> <p>L'incidence sur le milieu naturel porte sur environ 950 m² de zones humides impactées et qui n'a pas pu être réduite davantage.</p> <p>En effet, les problématiques d'accès à la zone à urbaniser ne laisse pas d'autre opportunité au vu de la voirie existante. Des mesures de compensation répondant aux prescriptions du PLU en vigueur et validées par les services compétents devront être trouvées avant de pouvoir rendre la zone constructible (zone 2AU).</p>
Environnement	<p>La zone se situe en zone d'assainissement collectif.</p> <p>Pour la gestion des eaux pluviales, le règlement précise les modalités de gestion pour éviter la restitution d'eaux pluviales non traitées dans le milieu naturel.</p> <p>Les dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable sont autorisés.</p>	<p>Située à proximité des services et commerces (15 minutes à pied), les déplacements seront plus facilement non motorisés et donc moins polluants. Il en est de même pour la gestion des déchets. Les déplacements supplémentaires pour le ramassage des déchets seront très limités.</p> <p>Le règlement autorise l'implantation de dispositif de production d'énergie renouvelable sur ce secteur.</p>	<p>L'incidence sur l'environnement est donc négligeable.</p>
Qualité de vie	<p>Le règlement prévoit les modalités de desserte pour les moyens de communication numérique.</p> <p>Les eaux pluviales seront gérées et rejetées avec un débit de fuite limité et inférieur au débit actuel en direction du réseau créé pour l'opération située au Sud. Aucun risque d'inondation pluviale n'est donc possible.</p> <p>La zone n'est pas concernée par des risques naturels.</p> <p>Ce secteur dispose d'une couverture incendie quasiment absente car aujourd'hui non urbanisée. La disponibilité des poteaux incendie situés aux alentours montrent que les débits sont suffisamment bons pour défendre la zone. De nouveaux poteaux incendie seront implantés sur ou à proximité de la zone pour en assurer la protection.</p>	<p>Afin de limiter les nuisances liées à l'avenue, l'OAP un large espace paysager le long de l'avenue de Saintonge.</p> <p>Les dispositifs techniques devront, selon le règlement être intégrés à la fois au paysage mais aussi au bâti. Une OAP thématique traitant de la conception bioclimatique des constructions devraient permettre de réduire la consommation d'énergies fossiles.</p>	<p>Outre le fait que l'apport de nouvelles populations va permettre aux associations sportives et culturelles et aux services de proximité de se maintenir, la vocation de la zone n'est pas d'accueillir des équipements ou d'infrastructures publics. L'incidence est donc très limitée. L'incidence sur l'emploi est elle aussi très limitée. Globalement l'incidence sur la qualité de vie est positive car les populations accueillies disposeront d'un cadre de vie agréable.</p>
Economie/emplois		<p>Ces espaces ne sont pas cultivés.</p> <p>Enclavé dans l'espace urbain, l'exploitant agricole implanté au sud de la zone de Plaisance, est conscient de sa situation et envisage de se délocaliser pour poursuivre son activité.</p>	<p>L'incidence du projet sur l'activité agricole est faible du fait de la situation actuellement compliqué pour un exploitant.</p>

Logement			L'incidence est positive pour le logement car elle contribue à l'augmentation du nombre de logement sur la commune. La zone va permettre la création de 15 à 20 logements sociaux (servitude 100 % LLS).
Consommation d'espaces	<p>La zone est enclavée dans l'enveloppe urbaine entre des secteurs résidentiels en cours de construction et l'avenue de Saintonge, très fréquentée. A court terme ces espaces agricoles seront condamnés du fait de son enclavement et de sa difficulté d'accès mais aussi du fait des nuisances que l'activité agricole peut générer.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone n'aura pas pour conséquence de consommer des espaces agricoles et naturels réellement « fonctionnels » (la surface en prairies déclarées à la PAC est bien comptabilisée comme consommatrice d'espaces NAF dans le calcul d'objectifs de modération de consommation d'espaces).</p>	<p>La méthodologie globale du PLU ayant pour objectif de comptabiliser tous les potentiels mobilisables a permis de réduire au strict nécessaire les surfaces dédiées aux logements en extension de la zone urbaine sur des espaces NAF. Cette ouverture à l'urbanisation génèrera la consommation d'espaces NAF mais pas d'étalement urbain.</p>	<p>L'incidence sur la consommation d'espaces est négligeable car elle ne remet ni en cause le milieu naturel et n'a pas d'impact nouveau sur l'agriculteur. De plus, elle peut être considérée comme de l'intensification urbaine et ne génère pas d'étalement urbain.</p>

Zone 2AU La Vigerie



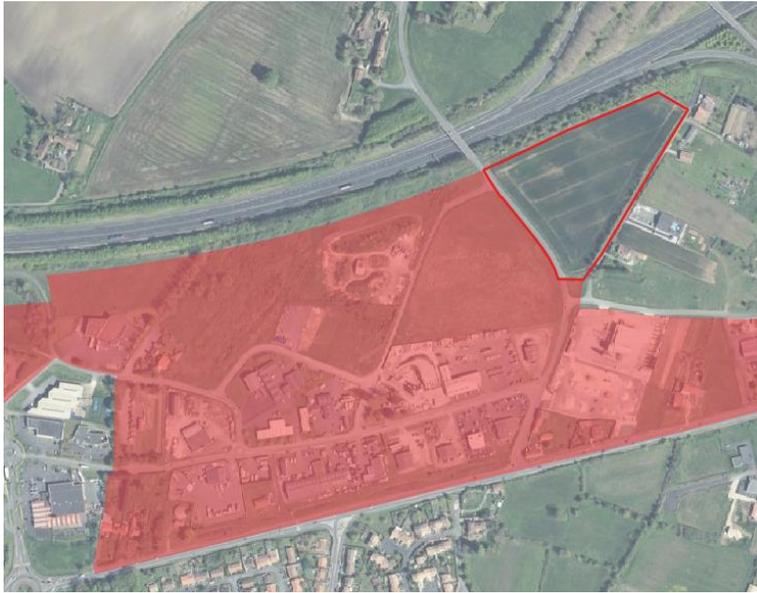
La zone prend place sur une prairie de fauche qui n'a pas de vocation agricole officielle (non inscrit au RPG).

Elle est enclavée dans l'urbain.

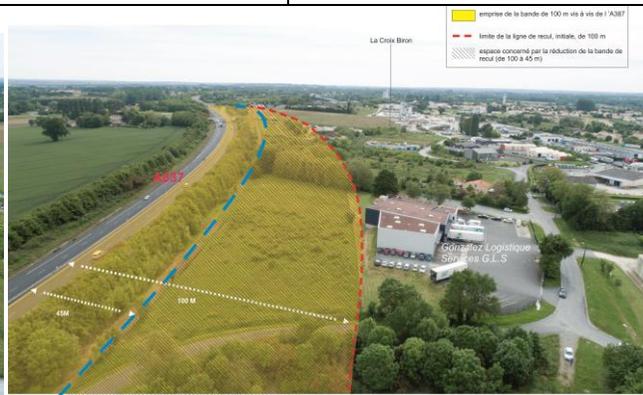
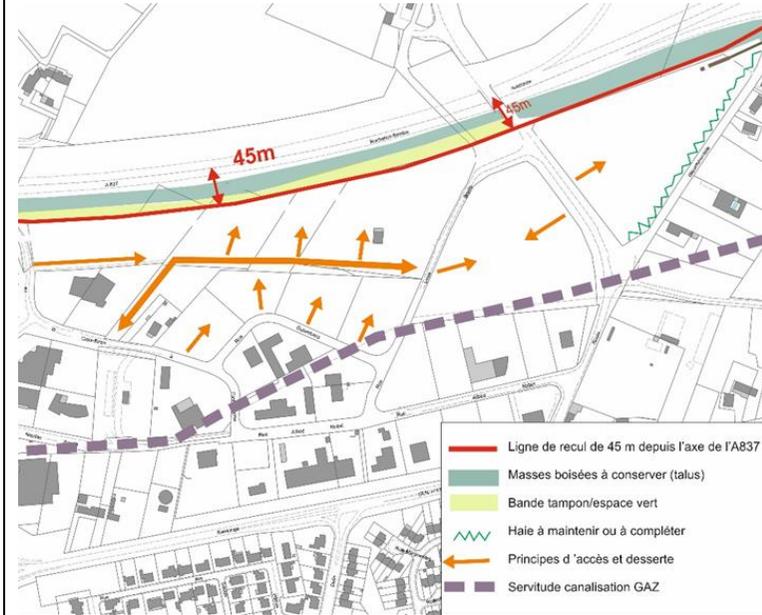


	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Incidence résiduelle
Milieu naturel	<p>La zone ne prend pas place sur des espaces à enjeux écologiques : pas d'habitats d'intérêt communautaire, pas d'habitat d'espèces protégées, pas de zones humides (inventaire CARO), pas de rupture de la trame verte et bleue). De plus, le règlement prévoit que les clôtures permettent le passage de la petite faune.</p> <p>En mars 2017, la zone n'abritait pas de flore caractéristique des zones humides et les sondages à la tarière n'ont pas révélé la présence d'hydromorphie.</p>		L'incidence sur le milieu naturel est nulle.
Environnement	<p>La zone se situe en zone d'assainissement collectif.</p> <p>Le règlement prévoit que la gestion des eaux pluviales soit prévue lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.</p>	<p>La zone se situe à proximité de l'avenue desservie par les transports en commun (vers Tonnay et vers Rochefort) et à environ 10 minutes à vélo du centre-ville, équipements principaux et zone commerciale. Un petit pôle de commerces de proximité se situe sur l'avenue.</p>	L'incidence sur l'environnement est négligeable.
Qualité de vie	<p>Le secteur dispose d'une bonne couverture de défense incendie. Un poteau devrait être implanté sur la zone pour compléter la couverture incendie.</p>		L'incidence sur la qualité de vie est nulle.
Economie/emplois			L'incidence sur l'économie est nulle.
Logement			L'incidence sur le logement est positive.
Consommation d'espaces		<p>La méthodologie globale du PLU ayant pour objectif de comptabiliser tous les potentiels mobilisables a permis de réduire au strict nécessaire les surfaces à urbaniser en extension de la zone urbaine.</p> <p>Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.</p>	L'incidence sur le milieu naturel est nulle.

Zone 2AUx La Croix Biron



La zone 2AUx prend place sur une parcelle occupée par des grandes cultures enclavées. Elle est encadrée par l'A837 au nord, la zone d'activité existante au sud ouest, des habitations à l'est.



	Mesure d'évitement	Mesure de réduction	Incidence résiduelle
Milieu naturel	<p>La zone ne prend pas place sur des espaces à enjeux écologiques : pas d'habitats d'intérêt communautaire, pas d'habitat d'espèces protégées, pas de zones humides (inventaire CARO), pas de rupture de la trame verte et bleue).</p> <p>De plus, le règlement prévoit que les clôtures permettent le passage de la petite faune.</p>		L'incidence sur le milieu naturel est nulle.
Environnement	<p>La zone se situe en zone d'assainissement collectif.</p> <p>Le règlement prévoit que la gestion des eaux pluviales soit prévue lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.</p>		L'incidence sur l'environnement est négligeable.
Qualité de vie	<p>Afin de ne pas augmenter les co-visibilités entre l'A837 et la zone, une bande boisée sera conservée.</p> <p>Ce secteur dispose d'une très mauvaise couverture incendie. Des dispositifs de défense incendie devront être mis en place au plus tard au moment de l'aménagement de la zone.</p>		L'incidence sur la qualité de vie est nulle.
Economie/emplois			L'incidence sur l'économie sera positive du fait de l'accueil de nouvelles entreprises.
Logement			L'incidence sur le logement est positive.
Consommation d'espaces		<p>La méthodologie globale du PLU ayant pour objectif de comptabiliser tous les potentiels mobilisables a permis de réduire au strict nécessaire les surfaces à urbaniser en extension de la zone urbaine.</p> <p>Cette zone 2AUx ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU.</p>	L'incidence sur le milieu naturel est nulle.

III.3. Les zonages A

En vert : mesures d'évitement En orange : mesures de réduction En rouge : mesure de compensation En noir : absence d'incidence négative	Incidences			Impact sur le milieu naturel
	-	0	+	
Sur les habitats d'espèces		X		<p>Les espaces zonés A sont des espaces purement agricoles qui ne participent pas aux réservoirs ou corridors écologiques.</p> <p>L'ensemble des marais étant classé en site Natura 2000, le PLU rend inconstructible la majeure partie des zones humides. Si une zone humide était détectée dans le cadre d'un projet de construction, les mesures d'évitement, de réduction et/ou de compensation devront être détaillées dans le Dossier Loi sur l'Eau</p> <p>Par conséquent, aucune incidence sur le milieu naturel n'est prévisible.</p>
Sur la faune et la flore		X		
Sur les sites Natura 2000 et les ZNIEFF		X		
Sur les zones humides		X		
Sur la trame verte et bleue		X		
Impact sur l'environnement				
Sur la gestion des eaux usées		X		Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public. En cas d'impossibilité, elles devront être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.
Sur la gestion des eaux pluviales		X		<p>Afin de réduire l'incidence sur la gestion des eaux pluviales, les clôtures doivent être conçues de façon à maintenir les continuités hydrauliques.</p> <p>Par principe, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.</p> <p>Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent être conformes au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.</p>
Sur la gestion des déchets		X		Les déchets produits en zone A ne peuvent, pour la plupart, pas être considérés comme ménagers. Leur collecte est à la charge de l'exploitant.

En vert : mesures d'évitement En orange : mesures de réduction En rouge : mesure de compensation En noir : absence d'incidence négative	Incidences			
	-	0	+	Impact sur le milieu naturel
Sur la qualité de l'air		X		
Sur la ressource en énergie			X	L'OAP thématique traitant de la conception bioclimatique des constructions devrait permettre de réduire la consommation d'énergies fossiles.
Impact sur la qualité de vie				
Sur la vie associative socio-culturelle et sportive		X		La vocation de la zone A est l'activité agricole. Il n'y aura aucune incidence.
Sur les services de proximité			X	La vocation de la zone A est l'activité agricole. Il n'y aura aucune incidence.
Sur les infrastructures publiques		X		Sans objet
Sur l'offre d'emploi		X		L'incidence sera positive pour l'offre d'emploi dans le domaine de l'agriculture.
Sur le développement des moyens de transports en commun		X		La vocation de la zone A est l'activité agricole. Il n'y aura aucune incidence.
Sur le développement des moyens de communications numériques			X	Sans objet
Sur l'exposition aux nuisances		X		Afin de ne pas augmenter les nuisances, la construction de bâtiments agricoles en zone tampon avec l'urbain et dans des secteurs enclavés et isolés est interdite (zone A*).
Sur l'exposition aux risques		X		Le projet prend en compte et annexe le PPRN approuvé en 2021 Porter à Connaissance de l'Etat en ce qui concerne le risque inondations. Les espaces concernés sont zonés prioritairement en N de façon à ne pas augmenter le risque mais peuvent aussi être zonés A dans une moindre mesure. Les bâtiments agricoles n'étant pas des zones de sommeil, le risque n'augmentera pas.
Sur le développement des liaisons douces			X	Sans objet
Sur la préservation du paysage			X	En zone A, les règles de volumétrie et d'implantation contribuent à préserver le paysage.
Sur la préservation du patrimoine			X	Sans objet
Impact sur l'économie et l'emploi				

En vert : mesures d'évitement En orange : mesures de réduction En rouge : mesure de compensation En noir : absence d'incidence négative				Incidences
	-	0	+	Impact sur le milieu naturel
Sur l'activité agricole	X	X		La zone A est spécifiquement dédiée à l'activité agricole.
Sur l'activité artisanale			X	La vocation de la zone A est l'activité agricole. Il n'y aura aucune incidence.
Sur l'activité commerciale			X	La vocation de la zone A est l'activité agricole. Il n'y aura aucune incidence.
Sur les services publics			X	La vocation de la zone A est l'activité agricole. Il n'y aura aucune incidence.
Sur l'activité industrielle			X	La vocation de la zone A est l'activité agricole. Il n'y aura aucune incidence.
Sur l'activité de tourisme et de loisirs			X	La vocation de la zone A est l'activité agricole. Il n'y aura aucune incidence.
Impact sur la consommation des espaces				
Sur la consommation d'espaces naturels et agricoles		X		La zone A concerne des espaces agricoles. La consommation d'espaces sera strictement dédiée à des usages agricoles et sera très limitée, car encadrée par l'application de la Loi Littoral.
Impact sur le logement				
Création de nouveaux logements en extension		X		La vocation de la zone A est l'activité agricole. La création de logement de fonction pour l'activité agricole ne sera pas significative. Elle est très encadrée par l'application de la Loi Littoral.
Mobilisation des dents creuses			X	
Mobilisation des logements vacants			X	
Mobilisation des bâtiments pouvant changer de destination		X	X	

III.4. Les zones N

En vert : mesures d'évitement En orange : mesures de réduction En rouge : mesure de compensation En noir : absence d'incidence négative	Incidences			
	-	0	+	Impact sur le milieu naturel
Sur les habitats d'espèces		X		Les espaces zonés N sont des espaces dont la vocation est purement naturelle.
Sur la faune et la flore		X		La zone Nr comprend les espaces naturels concernés par Natura 2000. La constructibilité y est de fait très encadrée et limitée. Les autres espaces naturels non concernés par Natura 2000 sont zonés N, la constructibilité y est toujours limitée mais plus souple qu'en Nr.
Sur les sites Natura 2000 et les ZNIEFF		X		
Sur les zones humides		X		Seuls 5 secteurs classés Natura 2000, n'ont pas été intégrés à la zone Nr dans le zonage :
Sur la trame verte et bleue		X		<p>L'un d'entre eux concerne la station d'épuration, pour ne pas compromettre les éventuelles évolutions nécessaires de l'installation pour gérer correctement les eaux usées et ainsi ne pas créer une pollution importante du milieu aquatique (Charente) et par conséquent avoir une incidence bien plus négative pour le site Natura 2000, un zonage Ne a été choisi sur ce secteur.</p> <p>Les 4 autres secteurs sont des espaces purement agricoles (grande culture) et où l'on observe une rupture nette des entités paysagères et dont l'intérêt écologique est bien plus limité pour les espèces visées par le site Natura 2000.</p>
				 <p>Par conséquent, aucune incidence sur le milieu naturel n'est prévisible.</p>
Impact sur l'environnement				
Sur la gestion des eaux usées		X		Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public. En cas d'impossibilité, elles devront être raccordées à un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement.

En vert : mesures d'évitement En orange : mesures de réduction En rouge : mesure de compensation En noir : absence d'incidence négative	Incidences			
	-	0	+	Impact sur le milieu naturel
				Le secteur Ne correspond à la station d'épuration.
Sur la gestion des eaux pluviales		X		<p>Afin de réduire l'incidence sur la gestion des eaux pluviales, les clôtures doivent être conçues de façon à maintenir les continuités hydrauliques.</p> <p>Par principe, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain d'assiette des projets.</p> <p>Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de résorber sur la parcelle, les eaux pluviales doivent être rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p>Les modalités de gestion des eaux pluviales doivent être conformes au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales.</p>
Sur la gestion des déchets		X		Les déchets produits en zone N ne peuvent, pour la plupart, pas être considérés comme ménagers (uniquement quelques habitations isolés et écarts bâtis) mais plutôt agricoles. Leur collecte est à la charge de l'exploitant.
Sur la qualité de l'air		X		Sans objet
Sur la ressource en énergie			X	Sans objet
Impact sur la qualité de vie				
Sur la vie associative socio-culturelle et sportive		X		<p>La zone N ne prévoit pas de constructions ou aménagements socio culturel ou sportifs.</p> <p>Le secteur NL est très limité et inclus dans l'enveloppe urbaine, sur un espace déjà aménagé.</p>
Sur les services de proximité			X	<p>La vocation de la zone A est l'activité agricole. Il n'y aura aucune incidence.</p> <p>La zone N ne prévoit pas de constructions ou aménagements liés aux services de proximité.</p>
Sur les infrastructures publiques		X		Le secteur Ne correspond à la station d'épuration déjà en place.

En vert : mesures d'évitement En orange : mesures de réduction En rouge : mesure de compensation En noir : absence d'incidence négative	Incidences			
	-	0	+	Impact sur le milieu naturel
				Le secteur Ngv correspond à l'aire de grand passage des gens du voyage déjà en place (sas constructions)
Sur l'offre d'emploi		X		Sans objet
Sur le développement des moyens de transports en commun		X		Sans objet
Sur le développement des moyens de communications numériques			X	Sans objet
Sur l'exposition aux nuisances		X		La construction est interdite en zone N. Le secteur Ngv est éloigné des infrastructures générant des nuisances sonores. Les autres secteurs indicés N ne sont pas destinés à des constructions accueillant des personnes ni des logements.
Sur l'exposition aux risques		X		Le projet prend en compte et annexe le PPRN approuvé en 2021 en ce qui concerne le risque inondations. Les espaces concernés sont zonés prioritairement en N de façon à ne pas augmenter le risque.
Sur le développement des liaisons douces			X	Sans objet
Sur la préservation du paysage			X	Le secteur Nj vise à préserver les espaces de jardins et de parcs afin de garantir une qualité de vie aux habitants. Le secteur NL préserve un vaste secteur de loisirs paysagé dans l'agglomération de Tonnay, en bordure de la RD 137, qui participe directement à la qualité de l'image de la ville dans sa « traverse ». il couvre également un espace qualitatif proche de la Charente à l'est du centre ville, qui constitue une frange « verte » entre la ville et es espaces agricoles.
Sur la préservation du patrimoine			X	Sans objet
Impact sur l'économie et l'emploi				
Sur l'activité agricole	X	X		La zone N interdit la construction de bâtiments agricoles mais n'interdit pas l'exploitation des terres. En zone Nr, seules les constructions autorisées dans le cadre de la Loi Littoral seront autorisées. La zone N n'aura donc pas d'incidence significative pour l'activité agricole.
Sur l'activité artisanale			X	En zone N, la règle générale est l'inconstructibilité. Les activités en place pourront s'étendre de manière limitée mais

En vert : mesures d'évitement En orange : mesures de réduction En rouge : mesure de compensation En noir : absence d'incidence négative	Incidences			Impact sur le milieu naturel
	-	0	+	
Sur l'activité commerciale			X	aucune nouvelle construction n'y sera autorisée.
Sur les services publics			X	
Sur l'activité industrielle			X	
Sur l'activité de tourisme et de loisirs			X	Le secteur NL correspond aux espaces destinés à accueillir des activités de loisirs ou touristiques à infrastructures limitées.
Impact sur la consommation des espaces				
Sur la consommation d'espaces naturels et agricoles		X		La zone N concerne des espaces naturels.
Impact sur le logement				
Création de nouveaux logements en extension		X		La vocation de la zone N est la préservation du milieu naturel et des paysages. La règle générale concernant les logements est l'inconstructibilité.
Mobilisation des dents creuses			X	
Mobilisation des logements vacants			X	
Mobilisation des bâtiments pouvant changer de destination		X	X	

IV. INCIDENCES DU PLU SUR NATURA 2000

IV.1. Détérioration/destruction des habitats et destruction d'espèces

Le zonage a été réalisé de façon à préserver les espaces constitutifs des sites Natura 2000 des marais de Rochefort et de la vallée alluviale de la Charente.

Ainsi, comme cela a été expliqué dans le chapitre relatif aux espaces remarquables, la quasi-totalité des sites Natura 2000 a été zoné Nr où seules les constructions ou aménagements liés à la valorisation du milieu et nécessitant la proximité de la mer ainsi que les constructions limitées agricoles y seront autorisées. Les espaces non zonés Nr sont ceux qui ont perdu leur caractère remarquable (grandes cultures, station d'épuration par exemple).

Parmi les projets pouvant engendrer une destruction d'habitats d'intérêt communautaire, il est à noter le projet de voie portuaire visant à délester le centre-ville des poids-lourds souhaitant accéder au port de commerce.

Actuellement, le marais est longé par la voie ferrée effectuant la liaison entre Rochefort et Tonnay-Charente. Une voie ferrée abandonnée longe cette voie ferrée. C'est en lieu et place que la voie portuaire prendra place. Aucun habitat d'intérêt communautaire ne sera donc détruit.

Ce projet nécessitera dans tous les cas une évaluation des incidences sur Natura 2000 et une étude d'impact. La présence d'espèces d'intérêt communautaire sera étudiée à cette occasion. Dans le cas où la création de cette voie portuaire aurait des incidences avérées, la démarche ERC « Eviter Réduire Compenser » devra être suivie jusqu'à ce que les incidences résiduelles soient négligeables.

Vue de la voie ferrée abandonnée



IV.3. Rejet/prélèvement dans le milieu naturel

Dans le PLU n'est pas susceptible d'engendrer des prélèvements. Cependant, il va engendrer des rejets d'eaux pluviales et usées supplémentaires.

Concernant les eaux pluviales, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, le règlement prévoit que les eaux de toitures soient prioritairement gérées à la parcelle et que les eaux de voiries soient collectées et infiltrées ou, en cas d'impossibilité, fassent l'objet d'une gestion avant rejet.

Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite au réseau pluvial existant.

Le PLU prévoit que les nouvelles constructions nécessitant une gestion des eaux usées soit raccordées au réseau de collecte des eaux usées, auquel cas les eaux usées seront acheminées vers la station d'épuration de Tonnay-Charente conforme à la fois en équipement et en performance. Cela permet de restituer au milieu une eau conforme aux exigences en vigueur. Dans le cas où un raccordement à l'assainissement collectif est impossible, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ces installations de traitement des eaux usées seront contrôlées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif afin de s'assurer de leur bonne conception, réalisation et fonctionnement.

La capacité résiduelle de la station d'épuration est de 3500 EH ce qui correspond à 1823 logements environ. Le PLU de la commune estimant à 800 le nombre de nouveaux logements, la station d'épuration sera en capacité de traiter les effluents des nouvelles constructions.

Le PLU n'aura pas pour conséquence de dégrader la qualité du milieu aquatique.

IV.4. Effets repousseurs, nuisances sonores et nuisances visuelles

Les nuisances pouvant avoir un effet négatif sont les nuisances sonores qui, dans le cadre du PLU, seront liées à l'augmentation de la fréquentation sur les sites à enjeux écologiques.

Les politiques touristiques ont depuis peu donné lieu à la Flow Vélo, piste cyclable reliant Thiviers en Dordogne à Fouras en Charente-Maritime. La fréquentation a donc augmenté depuis l'ouverture de cette piste. Néanmoins, la Flow Vélo ne traverse pas des espaces naturels fragiles et sensibles sur la commune de Tonnay-Charente. Le PLU ne traduit aucune ambition de développer significativement l'hébergement touristique sur la commune de Tonnay-Charente. Le flux touristique en provenance de la commune devrait donc se limiter au flux existant et ne devrait pas être plus important.

Aucun projet touristique n'est en cours à l'échelle de la CARO cependant, la voie portuaire va engendrer un trafic supplémentaire qui devrait être limité puisque la voie ne dessert que le port. Cela devrait créer une nuisance sonore ponctuelle et acceptable pour les espèces. De plus, elle ne devrait pas être plus gênante que le trafic ferroviaire existant au même endroit.

Les autres espaces des sites Natura 2000 sont également zonés Nr ou A lorsque le caractère remarquable n'existait pas.

Quoi qu'il en soit l'aménagement de la voie portuaire fera l'objet d'une évaluation des incidences sur Natura 2000 qui prendra en compte les détails des projets qui ne sont aujourd'hui pas connus. Le PLU n'aura donc pas pour conséquence de créer un effet repoussoir important, que ce soit par des nuisances sonores ou visuelles, pour la faune.



IV.5. Respect des objectifs du DOCOB

La commune de Tonnay-Charente est concernée par deux DOCOB. Le premier concerne la ZPS et la ZSC du site Natura 2000 « Basse vallée de la Charente ».

Restaurer et entretenir l'intérêt écologique et la dynamique naturelle du fleuve et de ses affluents à l'échelle du bassin versant	Le PLU prend en compte le site Natura 2000 de la Basse Vallée de la Charente en zonant l'intégralité des espaces naturels du site Natura 2000 en Nr. Cela réduit fortement la constructibilité et le mitage.
Conservier les milieux estuariens et littoraux ainsi que les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui leur sont associés	
Conservier les milieux ouverts ainsi que les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui leur sont associés	Le PLU prévoit de préserver les espaces agricoles ouverts en les zonant A.
Conservier la typicité et le caractère naturel des boisements alluviaux et thermophiles et des cavités souterraines ainsi que les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui leur sont associés	Les boisements alluviaux et les boisements participant à la trame verte sont des Espaces Boisés Classés. L'outil permet de garantir le maintien des boisements nécessaires aux maintiens des espèces d'intérêt communautaires associés à cet habitat.
Restaurer ou maintenir les populations de Vison d'Europe	Le maintien des habitats de marais et des abords des affluents de la Charente permet de maintenir l'habitat du Vison d'Europe.
Faciliter l'appropriation des enjeux écologiques par les acteurs locaux et le public	Non directement concerné
Améliorer les connaissances biologiques du site, suivre l'évolution des habitats et des espèces d'intérêt communautaire et mettre en œuvre le DocOb	Non directement concerné

Le second concerne la ZPS et la ZSC du site Natura 2000 « Marais de Rochefort » approuvé en 2010.

VOLET AGRICOLE	
Mettre en place un dispositif agri-environnemental pour le maintien des prairies permanentes de marais	Non directement concerné
Soutenir l'activité d'élevage en zones humides	Bien qu'en Nr la loi Littoral s'impose, l'élevage en zone de marais n'est pas interdit.
Mettre en place des dispositifs enherbés en marais dans l'objectif de favoriser la biodiversité en marais	Non directement concerné
Mettre en place des lagunes extensives à la sortie des réseaux de drainage	Non directement concerné
Suivre l'évolution des exploitations agricoles sur le site	Non directement concerné
VOLET HYDRAULIQUE	
Entretien le réseau hydraulique de marais selon les préconisations environnementales	Non directement concerné
Contribuer à la lutte contre les ragondins à l'échelle du marais de Rochefort	Non directement concerné
Contribuer à la lutte contre les plantes aquatiques envahissantes	Non directement concerné
Suivre la qualité du réseau hydraulique	
Aménager les berges de fossés afin de restaurer les végétations rivulaires	Non directement concerné
VOLET LITTORAL	
Améliorer les potentialités biologiques des vasières de la baie d'Yves	
Entretien les marais conchylicoles selon les préconisations environnementales	Non directement concerné
Conservier les milieux dunaires	
VOLET HABITATS	
Accompagner les mesures d'entretien et de reconstitution du maillage bocager de marais	Même s'il ne s'agit pas d'un accompagnement, la protection des haies au titre de l'article L.151-23 du CU vise à maintenir un maillage bocager sur la commune.
Favoriser une gestion environnementale des mégaphorbiaies et roselières	
Restaurer et entretenir les pelouses calcaires	
Coordonner les opérations de maîtrise foncière et d'usage à des fins de gestion conservatoire	Non directement concerné
Elaborer des préconisations de gestion des plans d'eau à vocation cynégétique dans l'objectif de favoriser l'avifaune nicheuse	
VOLET ESPECES	
Prise en compte de la fragmentation des habitats de la Loutre et du Vison d'Europe	Le PLU prend en compte le site Natura 2000 du marais de Rochefort en zonant l'intégralité des espaces naturels du site Natura 2000 en Nr. Cela réduit fortement la constructibilité et le mitage.
Améliorer la connaissance et la protection des chauve-souris et de leurs habitats	
Réaliser des aménagements hydrauliques en faveur de l'avifaune	
Favoriser la préservation des colonies d'ardéidés nicheurs par une gestion adaptée des boisements	Selon leurs fonctionnalités, les boisements sont soit classés (EBC) soit protégés (article L.151-23 du CU). Cela participe à la préservation d'une trame boisée favorable aux ardéidés.
Suivre et gérer les sites de reproduction de la Guifette noire	
Soutenir le programme de sauvegarde du Busard cendré	
Mettre en place un observatoire de l'évolution de l'avifaune en marais de Rochefort	Le PLU permet de préserver les espaces de marais en évitant un mitage trop important. Par conséquent, il est favorable au maintien des populations en place.
Prendre en compte les amphibiens dans les projets et améliorer les connaissances sur ce groupe menacé	
VOLET MISE EN OEUVRE DU DOCOB	
Coordonner la mise en œuvre des actions	
Mettre en cohérence le périmètre du site Natura 2000	
Sensibiliser le public à l'intérêt environnemental du site	Non directement concerné
Suivre l'évolution des habitats et des espèces d'intérêt communautaire sur site.	

**TOME VII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU –
JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES
RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU**

I. CADRAGE REGLEMENTAIRE

Une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement, doit faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipule l'article L.123-12-1 du Code de l'Urbanisme, « neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. [...].

L'autorité administrative compétente de l'Etat peut, après la délibération prévue au deuxième alinéa de l'article L. 153-27, demander les modifications qu'elle estime nécessaire d'apporter au plan lorsque ce dernier ne répond pas aux objectifs définis à l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation. Dans un délai d'un mois, l'établissement public de coopération intercommunale fait connaître à l'autorité administrative compétente de l'Etat s'il entend procéder aux modifications. A défaut d'accord ou à défaut d'une délibération approuvant les modifications demandées dans un délai d'un an à compter de la demande de modifications, l'autorité administrative compétente de l'Etat engage la mise en compatibilité du plan. »

Ce chapitre a ainsi pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU sur les thématiques suivantes :

- > L'équilibre entre le développement urbain maîtrisé, la consommation des espaces naturels et agricoles, la protection du patrimoine naturel, paysager et architectural et les besoins en matière de mobilité ;
- > La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- > La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- > La préservation des ressources en énergie en réduisant les consommations et en favorisant les énergies renouvelables, la préservation des ressources naturelles (air, eau, sol, biodiversité, ...) et la prévention des risques naturels prévisibles

II. ORGANISATION DU SUIVI : FREQUENCE ET OPERATEURS CHARGES DU SUIVI

La commune sera l'opérateur chargé du suivi. Certaines données pourront être collectées en interne au fur et à mesure (autorisations d'urbanisme...), alors que d'autres seront réalisées ponctuellement (comptage...) tous les ans. Il est envisagé qu'une synthèse de ces données soit effectuée tous les 3 ans, période identique à celle du bilan de la consommation de l'espace exigé dans le cadre de la loi.

III. LES INDICATEURS DE SUIVI POSSIBLES

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :

- > En rapport avec l'état initial ;
- > Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLU identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- > Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;
- > Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- > Issus de sources précises et fiables ;
- > Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs
- > Compréhensibles de tous

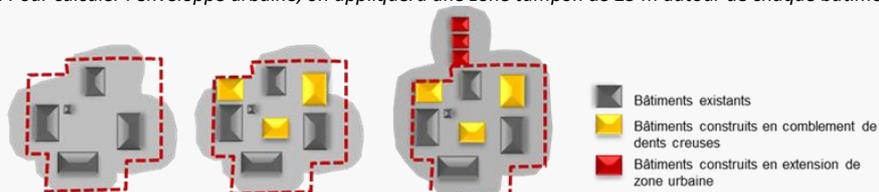
	Etat initial	Objectif	Source
A. Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques			
Nombre d'éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU non détruit	237	Suivi	Mairie
Linéaire de bâti d'intérêt patrimonial identifié au plan non détruit	6359 m	Suivi	Mairie
Surface d'espace vert protégé au titre de l'article L.151-19 du CU non détruit	23 ha	Suivi	Mairie
Surface d'espace boisé protégé au titre de l'article L.151-19 du CU non détruit	23,7 ha	Suivi	Mairie
Linéaire de haie protégée au titre de l'article L-151-23 du CU non détruite	107,5 km	Suivi	Mairie
Surface d'EBC non détruit	103,39 ha	Suivi	Mairie
Nombre de constructions réalisées au sein des réservoirs de la trame verte et bleue	398	Suivi	Service instructeur
Nombre de construction en zone Nr	61	Suivi	Service instructeur
Surface aménagée en zone 1AUx depuis l'approbation	-	Suivi	Service instructeur
Surface aménagée en zone 1AUxi depuis l'approbation	-	Suivi	Service instructeur
Surface aménagée en zone 1AUe depuis l'approbation	-	Suivi	Service instructeur
Nombre de bâtiment en zone d'aléa Xynthia + 20 cm	522	Suivi	Service instructeur
Nombre de bâtiment en zone d'aléa Xynthia + 60 cm	791	Suivi	Service instructeur
Nombre de points de défense incendie créés sur la commune depuis l'approbation du PLU	-	Suivi	SDIS

Capacité résiduelle de la station d'épuration	3500 EH	Suivi	Eau 17
- Conformité en équipement	Oui	Conforme	Eau 17
- Conformité en performance	Oui	Conforme	Eau 17

B. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économiques et les loisirs, retenues pour la commune

Nombre d'habitants	8200 en 2018	Suivi	INSEE
Nombre d'enfant à l'école publique	214 élèves en maternelle 475 élèves en primaire 500 élèves en collège	Suivi	Mairie
Nombre de logements neufs construits en extension depuis l'approbation	-	213	Mairie
Nombre de logements neufs construits en dents creuses depuis l'approbation	-	506	Mairie
Nombre de logements locatifs sociaux construits depuis l'approbation	-	34 logements/an	Mairie
Rythme constaté de création de logements conventionnés	4 logt/an	Suivi	Mairie
Nombre de logements créé par démolition/reconstruction	-	15	
Nombre de logement vacant réhabilité	-	25	
Surface de l'enveloppe urbaine principale en ha	295 ha	Suivi d'évolution	SIG/Cadastre
Densité de l'enveloppe urbaine principale	20,8 constructions/ha	Suivi d'évolution	SIG/Cadastre

Remarque : Le nombre de nouveaux logements est analysé en distinguant où ils sont construits (proportion en dents creuses, en réhabilitation de logements vacants, en changement de destination et en extension). L'enveloppe urbaine pouvant s'étendre, sa superficie est donc recalculée. Pour calculer l'enveloppe urbaine, on appliquera une zone tampon de 25 m autour de chaque bâtiment.



Nombre d'activité agricole	28 en 2010	Maintien voire augmentation	RGA
Surface de SAU en ha	2655 ha en 2010	Maintien voire augmentation	RGA
Comptage routier RD 137	Est Tonnay Charente : moyenne journalière mensuelle : 10569 véhicules dont 862 Poids Lourds Ouest Tonnay-Charente : moyenne journalière mensuelle : 12537 véhicules dont 1042 Poids Lourds	Suivi	Mairie
Nombre de commerce dans le périmètre de l'ABF (centre-ville)	32	Suivi	Mairie
Nombre d'aire de covoiturage	0 mais présence de covoiturage sur des parkings de manière informelle	Suivi	Mairie
Trafic port de commerce	327 769 en 2018	Suivi	Port de commerce

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Indicateurs de suivi déjà proposés			
------------------------------------	--	--	--

TOME VIII. RESUME NON TECHNIQUE

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I.1. La situation géographique et administrative

Sur le lit majeur du fleuve, le centre-ville de Tonnay-Charente suit le méandre de la Charente, quand la ville haute le surplombe. Le fleuve traverse le département de la Charente Maritime et rejoint l'océan Atlantique.

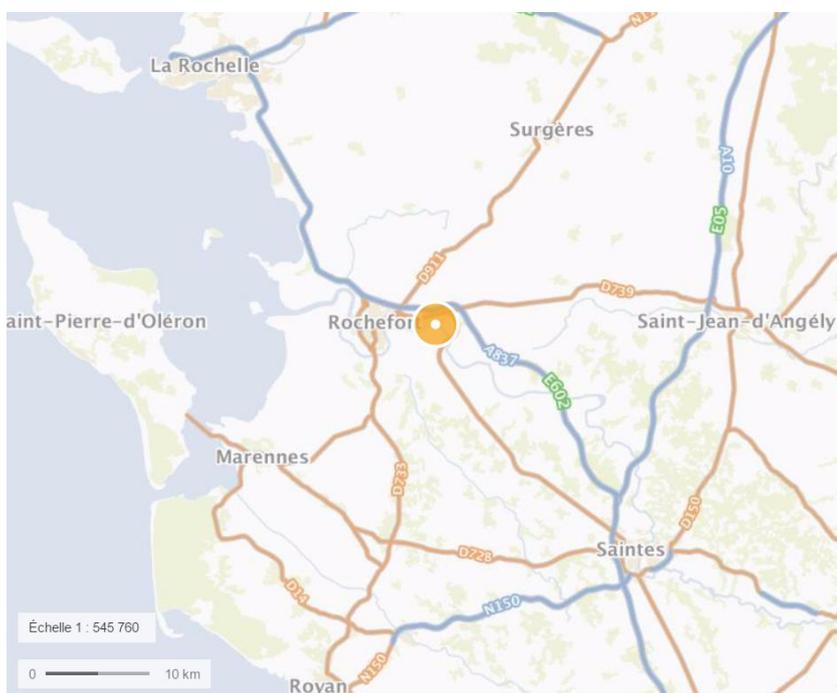
Située à 40 kilomètres au Sud-Est de l'agglomération de la Rochelle, la commune de Tonnay-Charente est attenante à Rochefort.

Cette localisation impacte son identité. Le territoire appartient au pays Rochefortais par son histoire, par la présence de la Charente, et cela se traduit, aujourd'hui encore dans ses paysages ; le patrimoine bâti avec notamment le pont suspendu ou les distilleries, les bords du fleuve, les marais...

Formant avec Rochefort, le pôle central de l'agglomération Rochefort Océan, la commune s'étend sur une superficie de 3 439 hectares, soit environ 34 km², et compte environ 8200 habitants en 2018, contre 6 834 en 1999, soit une densité moyenne de 232 habitants par kilomètre carré.

Deuxième ville en termes d'habitants de l'agglomération, Tonnay-Charente se place au sixième rang des villes les plus peuplées du département.

La commune est traversée d'Est en Ouest par la RD137, l'axe routier principal qui est dédoublé par l'autoroute A837 depuis 1997. Cette dernière relie Rochefort (à 6km à l'Ouest de Tonnay-Charente) à Saintes (à 34km au Sud-Est). Grâce à ces infrastructures routières, Tonnay Charente est directement reliée à la Rochelle et à Saintes, respectivement en 35 et 30min.



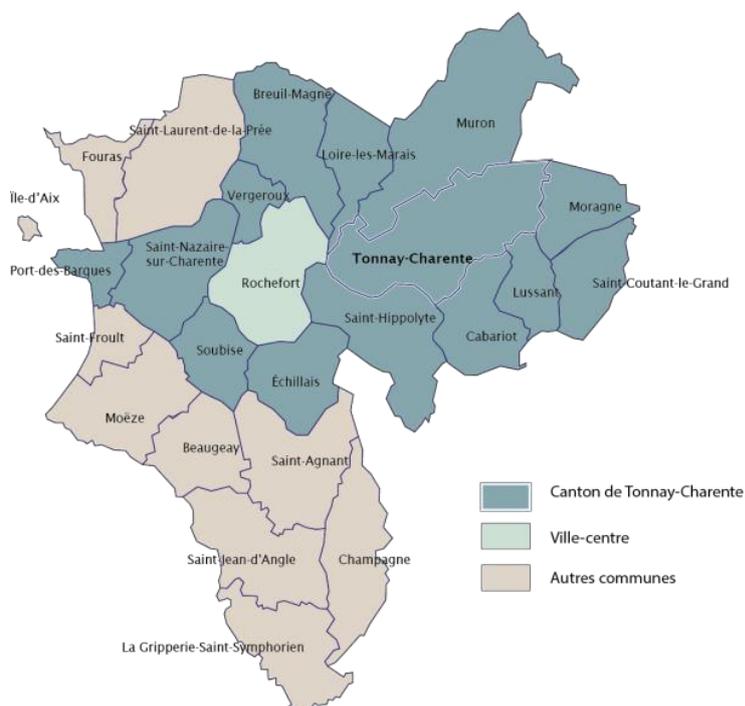
Localisation de Tonnay-Charente (carte IGN, Géoportail)

La commune de Tonnay-Charente appartient à un EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) : la Communauté d'agglomération Rochefort Océan. Cette intercommunalité récente, créée en 2014, regroupe l'ancienne Communauté d'Agglomération du Pays Rochefortais et la Communauté de Communes Sud Charente. Elle compte aujourd'hui 25 communes et plus de 63 000 habitants. Tonnay-Charente est la seconde commune la plus peuplée de la Communauté d'Agglomération, derrière Rochefort, la ville-centre de cet EPCI.

La commune est également située dans le canton de Tonnay-Charente. Ce canton rassemble 14 communes, autour de la ville de Rochefort. Tonnay-Charente fait partie de l'unité urbaine de Rochefort, mais est entouré par des communes rurales.

Le territoire de Tonnay-Charente est de plus divisé en 3 IRIS. Un IRIS (Ilots Regroupés pour l'Information Statistique) est un découpage, réalisé par l'INSEE, du territoire d'une commune à des fins statistiques notamment. La commune se décompose donc en 3 territoires avec une identité : l'IRIS Centre, l'IRIS Ouest et l'IRIS Ecart.

La Communauté d'agglomération Rochefort Océan



I.2. Les évolutions démographiques

- 8200 habitants environ au 1^{er} janvier 2018 (estimation communale)
- Forte croissance de 1999 à 2008 : +1,8 %/an
- Croissance ralentie de 2008 à 2015 : +0.5%/an
- Reprise de la croissance à partir de 2008

- Variation démographique faible (0,3%) entre 2008 et 2013 et inférieure à celle des communes riveraines (St Hippolyte 2,33% ; St Coutant le Grand 4,11%, Lussant 1,6%...), hormis Rochefort (-0,72%).
- Soldes migratoire et naturel : 2010/2015 : solde naturel nul

- Opérations résidentielles récentes et en cours :
Plusieurs opérations en cours vont attirer de nouvelles populations : Clos de Perrière, La Vigerie, Champservé-le-Haut (2) , Plaisance...

- Age de la population : le vieillissement est moins marqué sur la commune que sur le littoral mais il y a une tendance au vieillissement des habitants
Les opérations en cours, notamment la Vigerie, Plaisance, Champservé-le-Haut peuvent participer au renouvellement de la population en accueillant des familles.

- Baisse de la taille des ménages : 2,2 personnes par ménage en 2016 (2,5 en 1999 ; 2,3 en 2010)

Au regard des évolutions passées et des tendances démographiques récentes, la commune de Tonnay-Charente apparaît comme un territoire dynamique et attractif, à l'image de l'agglomération Rochefort Océan. Cette situation laisse à supposer un solde migratoire positif pour les prochaines années, avec l'accueil d'une population nouvelle permanente. Toutefois, la commune est impactée par le contexte démographique actuel avec un vieillissement de sa population et une réduction de la taille de ses ménages.

Infléchir ces évolutions est donc un enjeu important pour Tonnay-Charente pour maintenir, voire renforcer son attractivité résidentielle. La modification des besoins de la population Tonnacquoise qu'elles entraînent, notamment en termes de logements (en nombre et en typologie), d'espaces publics (lieux de rencontre, espaces verts...) mais aussi en termes d'offre en équipements (de transports, culturels ...) et services (services à la personne...)

La commune souhaite développer une urbanisation maîtrisée de son territoire, tout en répondant, en tant que commune « structurante » du pôle rochefortais, aux besoins en logements diversifiés (enjeu communal et supra communal) et équipements d'intérêt général liés.

Hypothèse de développement démographique

- **8880 habitants en 2028 avec un taux de croissance annuelle de +0,8 % HYPOTHESE RETENUE (+ 680 habitants)**

La commune retient ce scénario basé sur une croissance de +0,80 % annuel pour un apport de 680 habitants environ, d'ici 2028.

Par rapport au projet de SCOT en cours de révision (DOO en cours de mise au point, 02/2020), la commune retient volontairement un taux de croissance supérieur à celui envisagé au SCOT (DOO en cours de mise au point), de 0,4 % annuel sur les 3 communes de Tonnay, Echillais et Fouras, considérant :

a/ D'une part, le positionnement de Tonnay-Charente dans l'agglomération et dans le département (6^e commune en poids de population), comme commune « périphérique » mais aussi et surtout constitutive du pôle urbain principal de Rochefort (« bi-pôle ») et sa capacité à accueillir des habitants, équipements, activités prioritairement du fait de sa desserte (voirie, TC), de son niveau d'équipement, de sa situation en « contact » direct avec Rochefort

b/ D'autre part, la nécessaire prise en compte d'arrivée/apports de populations nouvelles dans les programmes de logements en cours d'aménagement et/ou programmés :

- le programme amorcé de Plaisance sud (en cours) : cette opération correspond à la réalisation de 86 logements, soit un apport de population « brut » de 170 à 260 (si familles) habitants minimum.
- les programmes de Champservé-le Haut (sud village et programme de logements sociaux sur l'ancien terrain de football) : ces 2 opérations correspondent à environ 64 + 21 logements, soit encore 170 à 250 habitants minimum dans les 3 ans à venir
(total estimé : entre 340 et 500 habitants)

Enfin, les obligations SRU vont conduire la commune à produire des logements sociaux qui vont naturellement générer un accroissement démographique.

Cet accroissement devrait logiquement dépasser la croissance moyenne (globalisée Tonnay/Echillais/Fouras) de 0,4 % annuelle.

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés, dans la ville agglomérée, à Champservé-Le-Haut et à La Noue

En tant que « ville » du pôle rochefortais, elle doit accueillir de nouveaux ménages et permettre les « parcours résidentiels » sur son territoire, en privilégiant les opérations résidentielles « dans la ville » et en continuité des quartiers agglomérés, à proximité directe des équipements, commerces, services.

La commune souhaite permettre une croissance démographique maîtrisée (croissance de l'ordre de + 0,8% annuel en moyenne), pour atteindre environ 8900 habitants d'ici 10 ans.

I.3. L'habitat

Le parc de logements **de Tonnay-Charente comptait 4 133 logements en 2015**, d'après l'INSEE et des opérations récentes, diversifiées (individuels, semi individuel...) et en cours continuent à le développer. Tonnay-Charente est une des communes ayant produit le moins de logements proportionnellement au poids de la population communale.

Moins de 40 logements construits par an à Tonnay entre 2010 et 2015. (Comprenant les 74 logements de la Commanderie)

Rythme de construction qui ralentit depuis 2011, et inférieur aux objectifs PLH de concentration dans le pôle central.

Une relance de la construction en 2017 : mi 2017 on enregistre autant de permis déposé en 6 mois que sur la seule année 2016.

Construction de logements individuels dominante.

Une opération importante de semi-collectifs (La Commanderie, 2010).

70 % des résidences principales ont 4 pièces ou plus

Pourcentage de logements sociaux inférieur au quota de la SRU (7,44% contre 20% attendus).

Répartition géographique des LLS équilibrée.

Forte rotation dans les opérations très denses (ex de la Commanderie).

Des logements vacants dans le tissu ancien et dans des résidences ou opérations aux loyers trop chers.

En tant que « ville » du pôle rochefortais, elle doit accueillir de nouveaux ménages et permettre les « parcours résidentiels » sur son territoire, en privilégiant les opérations résidentielles « dans la ville » et en continuité des quartiers agglomérés, à proximité directe des équipements, commerces, services.

Pour répondre aux besoins en logements de la population actuelle (intégrant le phénomène de desserrement des ménages) et des futurs habitants, la commune a pour objectif la production d'environ 800 logements dans les 10 années à venir

SYNTHESE DES BESOINS EN LOGEMENTS ET REPARTITION

BESOINS	Nbre de logements	Production annuelle (2018/2028, 10 ans)
Etape 1 Point mort		
1a – Besoins en logements du fait du desserrement des ménages	426	4 à 5
1b – Besoins en logements dus à la transformation de logements existants « RP » (résidences principales) en logements secondaires ou occasionnels (gîtes, meublés de tourisme...)	25	2 à 3
1c/ Besoins en logements dus à la démolition / disparition/mutations de logements principaux	13	> 1
Etape 2 Besoins en logements du fait de la progression démographique + 0,8 %/an <i>Besoin « brut » en logements (Rés. Princ.) pour un développement démographique de 0,80% annuel (sur la base de 8200 habitants au 01/01/2018 et une taille des ménages de 1,99 personnes/ménage)</i>	342	34
	Sous total = 806 logts = besoin global	81
Etape 3 et étape 4 Prise en compte de la capacité de reconquête de la vacance et mutations de bâtiments existants	- 80	- 8
Capacités de logements estimées dans le résiduel et en intensification urbaine : Capacités à soustraire pour évaluer les besoins en nouvelles zones constructibles (consommation d'espaces NAF) hors enveloppe urbaine	- 332 logements dans zones U et 1AU « ciblées » avec OAP notamment)	- 33
	- 162 capacités diffuses dans le résiduel ponctuels	
	Sous total : -574 (intensification urbaine)	- 57
Nombre de logements à produire en dehors des espaces résiduels = en extension (zones U, 1AU, 2AU) ET hors enveloppe urbaine	= 806 - 574 = 232	23

Bilan :

- **Un besoin de 806 logements, soit 81 logements/ an en moyenne, dont 726 hors reconquête de la vacance (environ 80)**
- **Une estimation de production d'environ 574 logements dans les espaces résiduels « U » incluant :**
 - o 332 lots/logements dans espaces résiduels : chiffrage basé sur les programmes, projets, avant-projets, PA en cours, estimations sur OAP du PLU, estimation sur la base du règlement UBL (5 lots minimum)
 - o 80 logements vacants potentiellement récupérables
 - o 162 lots/logements : estimation manuelle « et théorique » sur petits espaces résiduels diffus
- **232 logements environ à produire dans des secteurs hors enveloppe urbaine donc en extension (zones de type U, 1AU, 2AU)**

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés, dans la ville agglomérée, à Champservé-Le-Haut et à La Noue.

La commune souhaite développer une urbanisation maîtrisée de son territoire, tout en répondant, en tant que commune « structurante » du pôle rochefortais, aux besoins en logements diversifiés (enjeu communal et supra communal) et équipements d'intérêt général liés.

Elle souhaite organiser son développement sur les quelques espaces résiduels du centre-ville, en extension directe et à proximité des axes routiers et pôles d'activités, d'équipements et d'emplois.

Toutefois, au regard des contraintes fortes du territoire (sensibilité environnementale, risque inondation, sensibilité archéologique, application de la loi Littoral, servitudes, nuisances (sonores, industrielles, ...), ..., la commune doit requalifier ses secteurs de développement.

LES OBJECTIFS DECLINES AU PADD

✓ **Conforter prioritairement les quartiers à l'intérieur du centre-ville, des quartiers agglomérés et en continuité**

- ✓ Conforter le rôle de centralité du centre-ville identitaire, en y confortant les activités, équipements et commerces/services de proximité, le développement de l'habitat.
- ✓ Optimiser et organiser l'aménagement des « dents creuses » et « vides urbains » insérés dans les quartiers agglomérés et desservis, tout en tenant compte des enjeux patrimoniaux et paysagers, de cadre de vie : préservation-maintien de jardins, parcs de centre-ville et de faubourgs...
- ✓ Reconquérir le parc de logements vacants
- ✓ Favoriser la mutation-requalification de friches urbaines

✓ **Organiser l'aménagement de quartiers dans l'enveloppe bâtie et en extension, en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels**

Assurer un développement qualitatif, maîtrisé, organisé et progressif en continuité de quartiers résidentiels mixtes (logements diversifiés) en continuité de l'habitat et des équipements existants sur la partie agglomérée

Par :

- Des aménagements en « greffes » des quartiers existants
- Des liaisons/ circulations entre quartiers
- Une diversité des formes urbaines et des logements
- Le maintien de trames paysagères (haies, relief, vues...) et l'aménagement d'espaces communs de qualité

✓ **Maîtriser ou requalifier les extensions urbaines et (re)qualifier les franges urbaines :**

- dans les espaces sensibles d'un point de vue environnemental : continuités écologiques, abords de marais, coulées vertes, passages de faune, zones humides...
- dans les espaces contraints par des servitudes fortes (nuisances, risques, ...)

✓ **Maîtriser et organiser le développement des villages de Champservé-Le-Haut et de La Noue, des ensembles urbains et « quartiers » les plus constitués**

- Accueillir des habitations dans les espaces résiduels au sein du tissu bâti existant et permettre une extension organisée sur les deux villages (noyaux anciens, parties les plus denses et desservies/équipées) :
- Articuler le développement résidentiel avec les activités économiques (agricoles, artisanales, ...) et les équipements d'intérêt collectif existants et programmés (caserne, Centre Technique municipal, cimetière... en extension de La Noue/La Guerrie)

✓ **Stopper la densification et le développement de nouvelles constructions en extension des petits écarts bâtis**

- Maintenir en l'état les écarts bâtis diffus, sans extension de l'urbanisation
- Stopper les extensions urbaines et la création de nouveaux logements
- Favoriser la réhabilitation et l'extension limitée des bâtiments existants
- Maîtriser les extensions des bâtiments existants
- Garantir le maintien des activités économiques existantes : hébergement/loisirs, artisanat diffus...

B1 – Définir, maîtriser et organiser « l’enveloppe » urbaine destinée à l’accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations Favoriser la mixité sociale et la production de logements diversifiés
 La commune souhaite permettre une croissance démographique maîtrisée (croissance de l’ordre de + 0,8% annuel en moyenne), pour atteindre environ 8900 habitants d’ici 10 ans.

En tant que « ville » du pôle rochefortais, elle doit accueillir de nouveaux ménages et permettre les « parcours résidentiels » sur son territoire, en privilégiant les opérations résidentielles « dans la ville » et en continuité des quartiers agglomérés, à proximité directe des équipements, commerces, services.

Pour répondre aux besoins en logements de la population actuelle (intégrant le phénomène de desserrement des ménages) et des futurs habitants, la commune a pour objectif la production d’environ 800 logements dans les 10 années à venir

LES OBJECTIFS DECLINES AU PADD

- ✓ **Redéfinir l’enveloppe urbaine et les zones destinées à l’accueil de nouvelles constructions (habitat-équipement-activités) et permettre le développement de quartiers résidentiels nouveaux en continuité du centre-ville aggloméré, de Champservé et de la Noue, en respectant les dispositions de la Loi Littoral**
 - En priorisant le développement urbain à proximité du centre-ville aggloméré en continuité des quartiers résidentiels, équipements et commerces, en tenant compte notamment des axes de desserte et proximité des infrastructures (RD), transports en commun...
 - En prévoyant un développement organisé en extension de La Noue et de Champservé-le-Haut
 - En requalifiant les limites de développement
 - En prévoyant la cohérence entre le projet et les moyens financiers et programmes de la collectivité
 - En inscrivant des orientations d’aménagement et de programmation sur les zones à urbaniser et secteur/îlots urbains « stratégiques » : schémas d’aménagement, densités et formes urbaines, principes d’accès et de liaisons à respecter...
- ✓ **Optimiser les opérations potentielles dans les espaces résiduels constructibles (« dents creuses », « vides urbains ») et envisager la mutation d’espaces bâtis ou aménagés, pour économiser la consommations d’espaces agricoles et naturels, en densifiant les zones déjà urbanisées, équipées, proches des pôles d’équipements**
- ✓ **Permettre et programmer la production de 800 logements environ répartis entre :**
 - des constructions et programmes réalisés en « intensification urbaine » (optimisation d’espaces résiduels, mutations, ..), avec des orientations d’aménagement et de programmation sur les secteurs les plus « stratégiques » de l’agglomération
 - la reconquête d’une partie du parc vacant
 - des opérations en « extensions » du centre-ville, de quartiers agglomérés
 - des extensions organisées autour de La Noue et de Champservé-le-Haut

...en respectant une répartition globale de l’ordre de :

 - 65 % environ en « intensification urbaine »
 - 35 % environ en « extension »
- **Poursuivre une politique de qualité, de diversité de l’offre en habitat pour favoriser la mixité fonctionnelle et sociale (respect de la loi SRU, des objectifs du futur SCoT et du futur PLH) :**
 - Imposer des projets d’habitat diversifié
 - Définir des secteurs destinés à des programmes de logements favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle
 - Soutenir la mixité sociale et intergénérationnelle et le maintien à domicile des populations les plus fragiles
 - Permettre des habitats adaptés pour certaines catégories de populations
- ✓ **Permettre le changement de destination afin de poursuivre la valorisation du bâti et du patrimoine**

Les lois LITTORAL, SRU, Grenelle II, ALUR et LAAF visent la limitation du « mitage » ; la commune en assure l’application, tout en préservant le bâti existant traditionnel épars et en développant de nouveaux sites pour accueillir de nouveaux habitants et répondre aux besoins (renouvellement et diversification de la population, besoins économiques...).

I.4. L'économie

ACTIVITES ECONOMIQUES

Tonnay-Charente doit conforter son rôle de pôle économique et porteur d'emplois à l'échelle de l'agglomération élargie, reposant sur un développement commercial, artisanal, industriel et tertiaire, basé sur une organisation territoriale lisible et qualitative.

Elle doit également soutenir les commerces et services de « proximité » dans son cœur de ville, en évitant leur dispersion dans les zones d'activités et quartiers résidentiels « périphériques ».

Enfin, elle doit s'inscrire dans le projet économique communautaire et intégrer les objectifs du DAAC en cours de construction.

La commune comporte 4 zones d'activités :

- La zone d'activités commerciales (ZAC) de la Varenne, ZC La Varenne
- La zone d'activités commerciales (ZAC) de la Fraternité
- La zone d'activités (ZA) de la Croix Biron
- La zone d'activités (ZA) du Pont Neuf

Aujourd'hui l'agglomération manque de foncier disponible dans les zones économiques et a besoin de développer de nouvelles zones adaptées aux besoins pour des entreprises diversifiées, desservies par les axes routiers structurants du territoire.

Tonnay-Charente bénéficie d'une situation stratégique, jouxtant Rochefort, disposant déjà de zones d'activités diversifiées et dynamiques, desservie par des axes routiers structurants. La commune doit inscrire et programmer plusieurs secteurs de développement économique adaptés aux besoins, tout en intégrant :

- la sensibilité écologique et paysagère du territoire
- les risques naturels et technologiques
- les usages agricoles (usage économique du foncier)
- les servitudes (canalisation de gaz notamment)
- les problématiques pluviales
- la sensibilité archéologique de certains secteurs
- les possibilités de desserte (échangeur autoroutier stratégique, avenues / RD 137, non adaptées au trafic poids lourds, projet de voie de desserte portuaire...)

Le site industriel « Timac AGRO », spécialisée dans la fabrication d'engrais en granulés et de fertilisants, constitue une activité économique majeure à l'échelle du territoire. Le confortement de ce pôle d'activités doit être programmé pour accueillir de nouvelles entreprises, en prenant en compte la proximité de quartiers résidentiels et son articulation avec les ports de Rochefort et de Tonnay-Charente.

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A4 – Offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques et l'habitat en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal

B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le centre ancien, en requalifiant les zones d'activités, en créant une nouvelle ZA commerciale en extension de la ZA de la Varenne

B6 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques

✓ **Préserver les emplois des activités existantes et développer de nouvelles activités**

- dans les quartiers agglomérés si les activités sont compatibles avec l'habitat
- dans et en extension des ZA de La Varenne et de La Croix Biron jusqu'à l'A837, en préservant une bande paysagère (talus végétalisé)
- dans la ZA du Pont Neuf, en intégrant la problématique inondation
- en extension des bâtiments existants dans les autres quartiers bâtis

en tenant compte :

- de la grande sensibilité environnementale du territoire

- de la qualité exceptionnelle des paysages agricoles, de marais, forestiers...
- des contraintes et nuisances potentielles (poids lourds, sécurité des accès sur la voirie départementale, nuisances sonores...) de certaines activités
- ✓ **Envisager la mutation de hangars techniques (ateliers), sites de dépôts et d'activités du centre-ville (transformation en activités, services, équipements...)**
- ✓ **Poursuivre la démarche de requalification et de mises aux normes du site industriel Timac Agro à l'ouest de la ville et inscrire une extension du pôle d'activités en limite de Rochefort, connectée à l'avenue du Pont-Rouge et à la future voie de desserte portuaire**
- ✓ **Maîtriser l'évolution des activités nuisantes (bruit, trafic...), et favoriser leur déplacement hors centre-ville et quartiers résidentiels**
- ✓ **Renforcer les « centralités » en maîtrisant la « dispersion » des activités :**
 - confortement du pôle existant et de commerces et de services de proximité du « cœur de ville », lieu de vie sociale
 - maintien de petits pôles de quartiers : La Vigerie, Fontèsèche, ... sans création de nouveaux petits commerces de détail
 - maîtrise de la dispersion des commerces de proximité dans les quartiers résidentiels et dans les zones d'activités « spécialisées » (dédiées aux grandes surfaces, à l'artisanat, à l'industrie...)
- ✓ **Poursuivre la démarche de requalification et de mises aux normes du site industriel Timac Agro à l'ouest de la ville et inscrire une extension du pôle d'activités en limite de Rochefort, connectée à l'avenue du Pont-Rouge et à la future voie de desserte portuaire**
- ✓ **Maîtriser l'évolution des activités nuisantes (bruit, trafic...), et favoriser leur déplacement hors centre-ville et quartiers résidentiels**

ACTIVITES PORTUAIRES

Depuis les années 1970, le port de commerce de Rochefort/Tonnay-Charente est un complexe industriel portuaire d'importance.

L'agglomération (CARO) a établi un Schéma d'Aménagement économique dans la zone péri-portuaire du port de commerce, schéma d'aménagement de Zone destiné à améliorer le fonctionnement hydraulique du secteur tout en permettant le développement des entreprises.

Le Syndicat mixte du Port a engagé en 2018 des études de restructuration/renouvellement/confortement du port de Tonnay-Charente, intégrant le projet de création d'une voie de desserte portuaire entre le port et Rochefort, le long de la voie ferrée, pour faciliter et apaiser les échanges et le trafic des poids lourds dans l'agglomération.

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

B7 - Conforter et desservir le Port en lien avec le Port de Rochefort

- ✓ **La requalification des terrains du site portuaire : friches, espaces sous exploités, non accessibles**
- ✓ **La prise en compte des besoins des activités en place (silo, sables, copeaux de bois) et potentielles, sur des espaces déjà aménagés (stockages, friches)**
- ✓ **Conservation des installations, équipements et usages liés au transport fluvial sur la Charente**
- ✓ **La création d'une voie de desserte portuaire, indispensable pour requalifier le site de Tonnay et garantir la sécurité des habitants et réduire le trafic de poids lourds en centre-ville**

B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-ville aggloméré

- ✓ **Créer une voie de desserte portuaire le long de la ligne ferroviaire pour la desserte des entreprises situées dans l'anse de la Charente. Cette voie sera exclusivement dédiée au trafic de poids lourds qui transitent actuellement par le centre-ville et posent des problèmes de sécurité (et autres véhicules professionnels travaillant sur le port)**

ACTIVITE AGRICOLE

La commune comporte un vaste espace agricole et de nombreuses exploitations, implantées essentiellement au nord du territoire sur les terres hautes, au-delà des routes départementales et de l'autoroute.

Le projet de développement agricole doit s'inscrire dans une démarche de valorisation et de diversification agricole, qualitative, respectueuse de l'environnement et raisonnée.

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A1 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville

A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés dans la ville agglomérée, à Champservé-le-Haut et à La Noue

- ✓ **Organiser un développement de quartiers en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels**

B2 – Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels / objectifs qualitatifs et quantitatifs

B4 - Préserver les activités agricoles

- ✓ *Poursuivre la préservation des espaces agricoles et préserver un juste équilibre entre les extensions urbaines et les espaces nécessaires aux exploitations*
- ✓ **Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place**
- ✓ **Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures**
- ✓ **Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles**
- ✓ **Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation / prévoir les nouveaux bâtiments agricoles dans le respect des dispositions de la Loi Littoral**
- ✓ **Maintenir des espaces tampons :**
 - ✓ *entre les exploitations et/ ou bâtiments agricoles et les tiers (habitations), pour assurer la meilleure cohabitation entre le « résidentiel » et « l'agricole » et la pérennité des activités agricoles*
 - ✓ *entre les futurs quartiers résidentiels et les terres agricoles, en « interfaces »*

ACTIVITE TOURISTIQUE

La ville de Tonnay-Charente s'inscrit dans un territoire très attractif (Rochefort, littoral proche...)

Depuis le Moyen Age, les quais de Tonnay-Charente connaissent le trafic intense des gabares chargées de sel et des bateaux de vin de Charente en partance pour la Hollande ou l'Angleterre. Au 18ème siècle, la cité portuaire devient le centre officiel des exportations des eaux de vie de cognac et le premier pont sur la Charente y est construit en 1842 : il est l'un des plus vieux ponts suspendus d'Europe et a gardé toute son élégance. De nos jours, sur les quais rénovés et dans les rues du vieux port, on mène l'enquête le temps d'une balade à la recherche des témoins de cette vie animée.

Riche de son passée, lieu de pêche, de promenade à vélo ou à pied, de nautisme et de festivité, les bords de Charente de la ville offrent un paysage unique entre terre, marais et fleuve. Grâce à un accueil de camping-cars, des pontons pour les bateaux de plaisances et des services de proximité la ville accueille de plus en plus de visiteurs et attire les amoureux de patrimoine et de nature.

Tonnay-Charente est la dernière ville de la vallée de la Charente structurée autour d'une ville « haute » et d'une ville « basse » ; ces hauteurs constituent, avec le pont suspendu, un des plus hauts points de vue du territoire de l'agglomération. Le projet de développement touristique de la ville se fera en lien avec le projet de label Grand Site de France, « Estuaire de la Charente et Arsenal de Rochefort ».

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

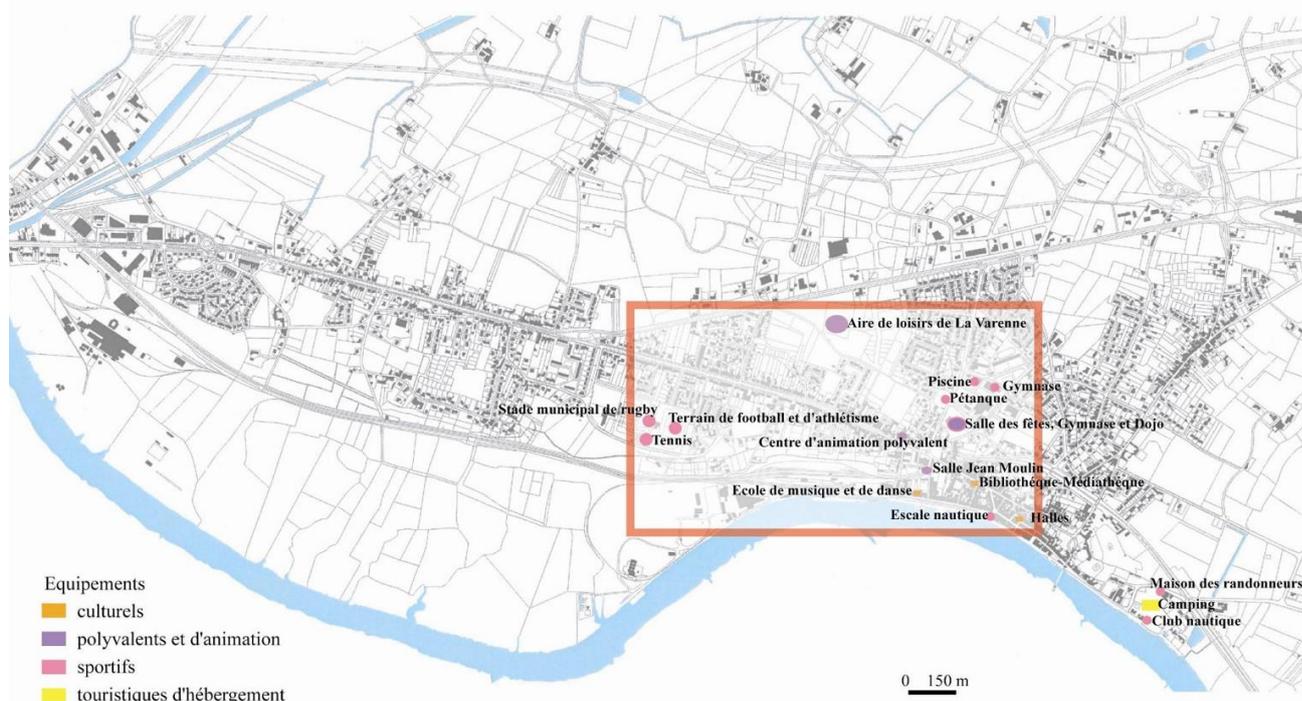
B8 - Développer l'accueil et les activités touristiques et de loisirs

- ✓ **Affirmer une position de halte touristique au bord de la Charente en attirant les flux touristiques voisins avec des services adaptés.**
- ✓ **Mettre en lumière le patrimoine existant par la création de circuits touristiques, d'animations ...**
- ✓ **Poursuivre la mise en valeur du centre-ville historique et du pont, qui s'articule autour des enjeux suivants :**
 - Valoriser le Pont
 - Préserver le patrimoine : bâti traditionnel, espaces publics, ...
 - Garantir la qualité de l'accueil touristique et la prise en compte des besoins (hébergement, restauration, services...)
 - Valoriser les quais
- ✓ **Prévoir la valorisation du patrimoine par des changements de destination en zone agricole, naturelle**
- ✓ **Requalifier les quais en un lieu d'animations structurant, tout en y favorisant la déambulation**
- ✓ **Valoriser-aménager l'aire d'accueil des camping-cars à l'est du centre-ville**
- ✓ **Organiser les parcours vélos et piétons, sentiers de randonnées, itinéraires cyclables, de découverte... et développer les services liés au cyclotourisme**
- ✓ **Soutenir la création et la diversification de structures d'hébergement touristique**

I.5. Les équipements

La commune est dynamique du fait de ces équipements et du réseau associatif. En effet, la commune dispose d'équipements collectifs nombreux et diversifiés. **Ils lui permettent d'affirmer sa centralité au sein de l'agglomération.**

DES EQUIPEMENTS DE LOISIRS CENTRALISES



Cependant, il est nécessaire d'être vigilant aux besoins des populations actuelles et futures, et d'adapter en fonction les équipements de la commune.

- Plusieurs équipements sous dimensionnés pour la population communale future : médiathèque, cimetière, ...
- Une population qui évolue : mutation générationnelle, un besoin en services à la personne, en logements adaptés avec équipements intégrés
- Des ateliers municipaux « multi sites », des difficultés de fonctionnement et d'organisation
- Un centre de secours à requalifier : un centre modernisé, accessible, fonctionnel au carrefour des axes de desserte

De plus, pour un fonctionnement urbain cohérent, il s'agit de relier les équipements collectifs, l'habitat résidentiel et les établissements, des liens forts et affirmés doivent être définis (trame viaire / paysage / usages).

La création de nouveaux quartiers nécessite d'anticiper les besoins en termes de services et d'équipements publics mais aussi de constituer pour chacun d'eux des espaces publics aussi bien d'agrément que de circulation. Ces derniers devront être planifiés afin que chaque nouveau quartier soit relié au tissu urbain existant et participe à l'animation de la commune.

La commune doit assurer le maintien et le développement / confortement d'équipements sportifs, culturels, scolaires et parascolaires, sociaux, des loisirs, de santé... pour répondre :

- aux besoins des habitants actuels (de la commune et du territoire élargi, par exemple pour les équipements scolaires, culturels, de loisirs...)
- aux besoins générés par les zones d'accueil résidentiel en cours (La Vigerie, Plaisance, Clos de la Pierrière...), programmées et futures.

De plus,

La commune a programmé l'aménagement d'un nouveau cimetière qui ne peut pas être aménagé en extension de l'existant (terrains bâtis, aménagés) ni dans l'agglomération (distances de recul à respecter).

Le projet de valorisation des quais et du centre-ville vont engendrer des mutations et une réorganisation des équipements, en particulier les ateliers et bâtiments des services techniques actuellement sur les quais, doivent être déplacés vers un pôle plus fonctionnel (accessibilité, stockage, hors zone inondable... : La Noue).

Le SDIS doit aménager un nouveau centre de secours en complément du centre de Rochefort, pour couvrir le territoire Est du territoire, à proximité directe des axes routiers structurants (La Guerrie).

Enfin, l'aire de grand passage (gens du voyage) de Péfineau doit être agrandie pour répondre aux obligations réglementaires.

Les projets majeurs d'équipements :

Déplacement de la médiathèque

Déplacement et mutualisation du CTM

Aménagement d'un centre de première intervention (pompiers)

Agrandissement de l'aire de grand passage (CARO)

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A2 – Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire, développer des aménagements et équipements qualitatifs dans le centre-ville et sur les quais de la Charente, inscrits dans le projet de labellisation « Grand Site de France »

- ✓ *Déplacer les ateliers techniques du centre-ville vers un pôle « unique », fonctionnel et périphérique, adapté, et hors zone inondable (La Noue) et valoriser les hangars et ateliers actuels en y accueillant des activités, services, usages propres au centre-ville*
- ✓ *Maintenir et restructurer les équipements structurants, lieux de vie sociale de la ville*

A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés, dans la ville agglomérée, à Champservé-Le-Haut et à La Noue

- ✓ Conforter le rôle de centralité du centre-ville identitaire, en y confortant les activités, équipements et commerces/services de proximité, le développement de l'habitat.

A6 - Conforter les services de proximité, équipements scolaires et sportifs et de loisirs dans la ville et reporter les équipements techniques et liés à la sécurité publique sur un secteur plus adapté (accessibilité, fonctionnement, hors zone submersible)

- ✓ *Maintenir et restructurer les équipements du centre-ville*
 - maintien des équipements structurants en cœur de ville : administrations, services, enseignement, ...
 - restructuration d'équipements structurants : médiathèque, mairie...
 - maintien de la gare, amélioration de sa connexion avec le centre-ville
 - mutualisation d'équipements
 - organisation du stationnement
- ✓ *Intégrer les besoins en équipements fonctionnels dans les zones d'urbanisation projetées, faciliter les échanges entre îlots et quartiers, centre-ville et zones périphériques :*
- ✓ *Organiser le déplacement des ateliers techniques du centre-ville vers un pôle unique, fonctionnel, à La Noue et envisager la mutation des hangars et ateliers actuels :*
 - Extension de la Mairie
 - Accueil d'équipements, services, activités liées à la valorisation et à la vitalité du centre-ville : accueil touristique, services médicaux, médiathèque...
- ✓ *Aménager un nouveau cimetière en extension de La Noue*
- ✓ *Aménager un centre de secours aux abords de l'échangeur autoroutier (La Guerrie)*

I.6. Les déplacements et mobilités

La commune est caractérisée par :

- Une desserte autoroutière (A837) avec échangeur
- Une desserte en RD qui assurent des liens vers les pôles de La Rochelle, Saintes, Surgères-St Jean d'Angély
- Des avenues (traverses) et un centre-ville marqués par de forts trafics VL et PL, engendrant de fortes nuisances et des problèmes de sécurité (circulation, abords des écoles, ..)
Un trafic PL contraignant et nuisant sur les avenues et dans le centre-ville qui pourrait être réduit par :
 - La gratuité de l'A837, de Tonnay-Charente à la RD 911, permettant de rejoindre Rochefort.
 - l'aménagement d'une voie portuaire (PL) le long de l'actuelle voie ferrée
- Une desserte ferroviaire insuffisante pour assurer le transport d'actifs ou de scolaires notamment depuis et vers Rochefort et Saintes
- Un réseau de transport en commun en évolution, pour tenir compte des quartiers résidentiels récents et des flux liés aux scolaires vers Rochefort)
- Des conditions de stationnement satisfaisantes quantitativement mais à requalifier
- Des circuits doux, piétons et vélos à renforcer, sécuriser, mieux connecter

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

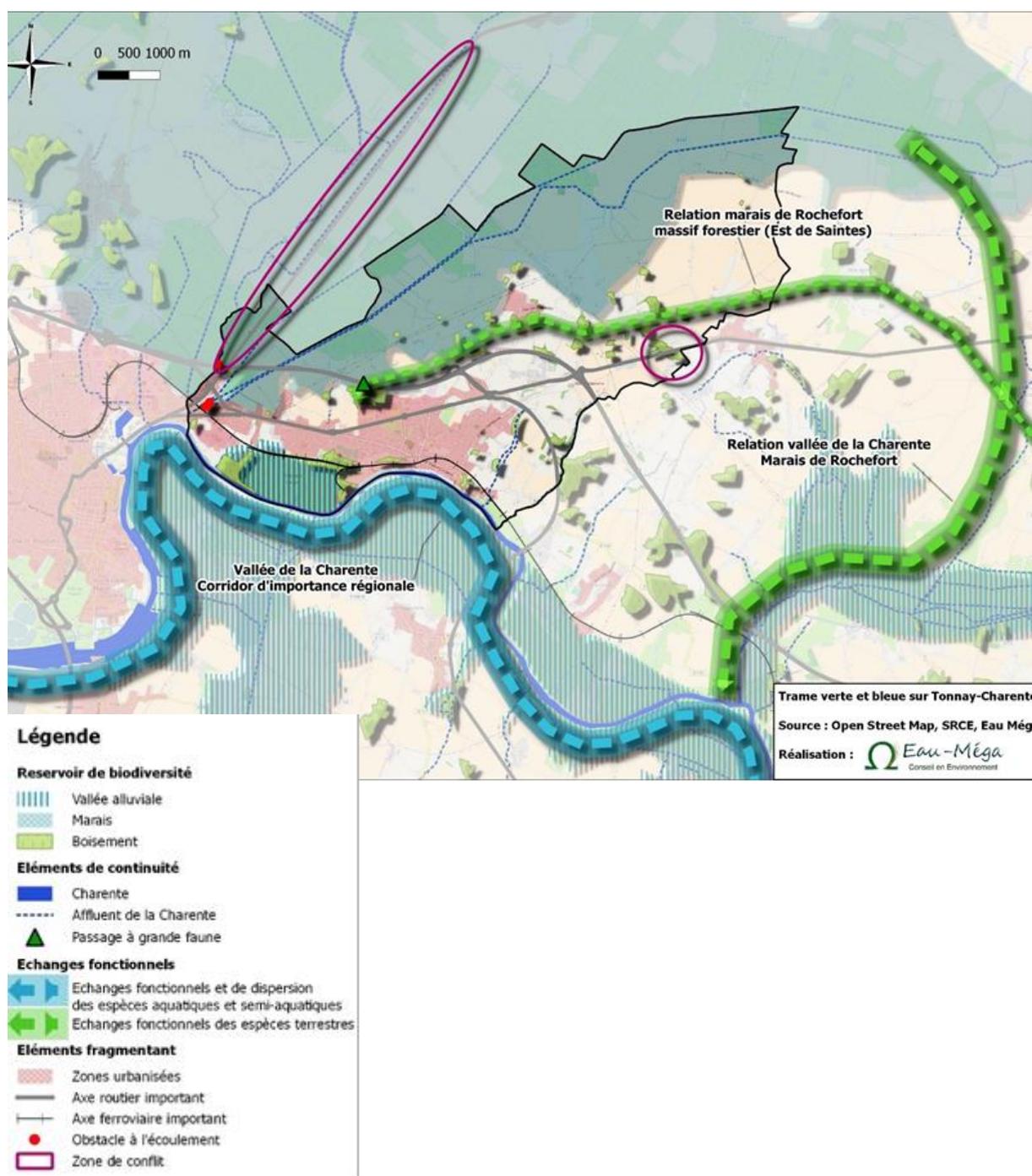
B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-ville aggloméré

- ✓ **Maîtriser l'étalement urbain et les déplacements « tout voiture », respecter les objectifs du développement durable, notamment la prise en compte des moyens de transport et la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile**
- ✓ **Créer des liaisons routières inter quartiers pour structurer et hiérarchiser les réseaux**
- ✓ **Anticiper les développements possibles de l'urbanisation à long terme, avec l'ouverture pour une liaison structurante inter quartiers Est-Ouest, depuis la zone de la Touche vers La Vigerie, en s'appuyant sur les axes d'organisation des quartiers existants, en cours d'aménagement et à venir**
- ✓ **Créer une voie de desserte portuaire le long de la ligne ferroviaire pour la desserte des entreprises situées dans l'anse de la Charente. Cette voie sera exclusivement dédiée au trafic de poids lourds qui transitent actuellement par le centre-ville et posent des problèmes de sécurité (et autres véhicules professionnels travaillant sur le port)**
- ✓ **Veiller à ce que les opérations d'ensemble comprennent la création d'espaces publics utiles et la mise en place de liaisons douces**
- ✓ **Renforcer le lien entre le centre-ville et la gare**
- ✓ **Prendre en compte l'aménagement potentiel à moyen long terme, d'un axe routier structurant potentiel connectant le pôle CARO/sud La Rochelle à la Vendée (fuseau d'étude A831)**
- ✓ **Intégrer le développement potentiel d'un transport fluvial entre Tonnay-Charente et Rochefort**

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. Milieu physique et naturel

- Géologie à dominante calcaire comportant une ressource en eau utilisées principalement à des fins domestiques et agricoles et connaissant des déséquilibres quantitatifs et chimique (nitrates).
- Commune qui s'est historiquement développée à proximité de la Charente pour le transport fluvial. La partie Nord de la commune, concernée par les marais de Rochefort, est plutôt dédiée à l'agriculture.
- Omniprésence des zones humides notamment dans la vallée alluviale de la Charente et dans les marais qui sont le support de milieux écologiques exceptionnels et indispensables à l'échelle du territoire. Des patchs boisés de moindre importance et plutôt dégradés qui contribuent cependant à créer une trame verte au sein de la commune.



ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A1 – Préserver et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville

- ✓ **Protéger et entretenir les paysages emblématiques et porteurs de « l'identité » de la commune et du territoire, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux (Réseau Natura 2000, trame « bleue »...), des paysages et des dispositions de la Loi Littoral**

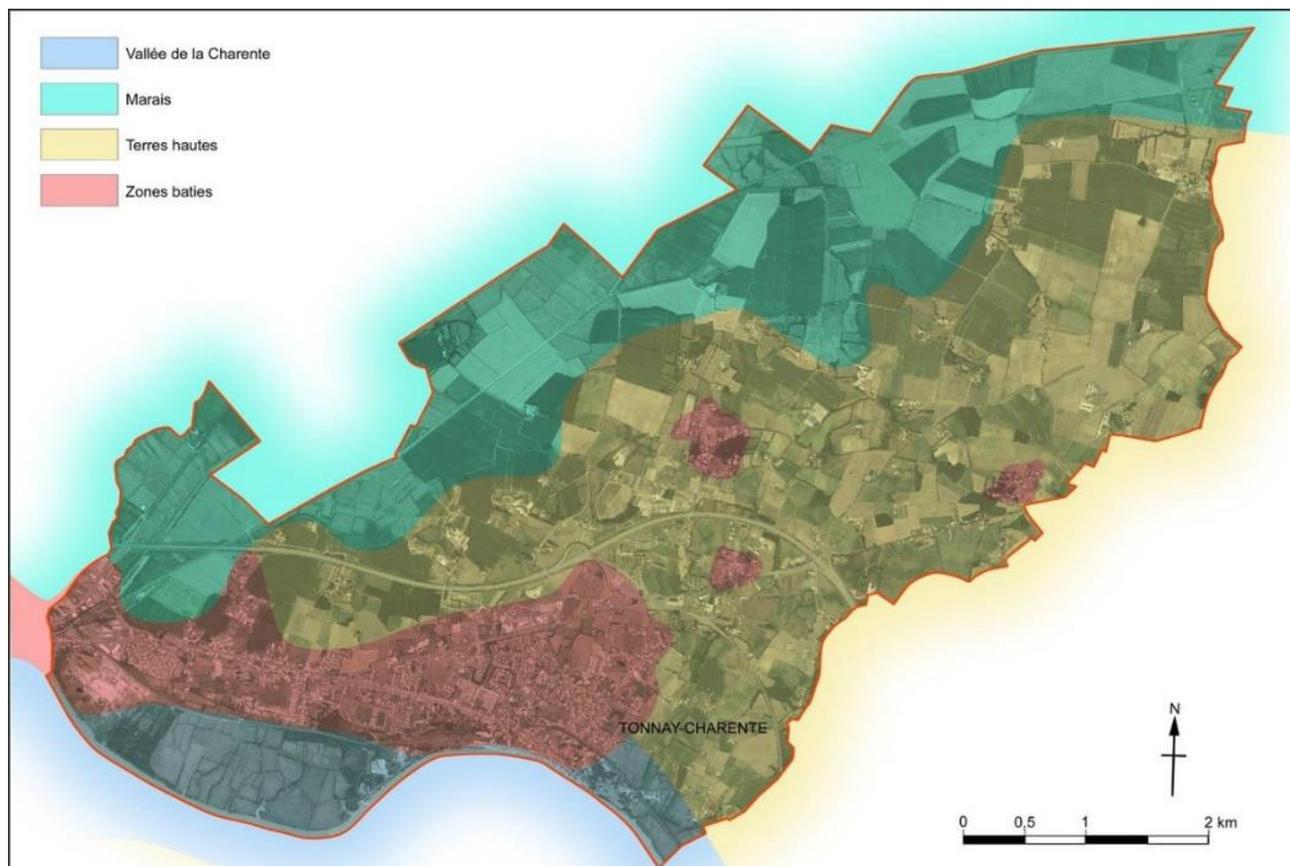
A3 – Veiller au maintien des espaces naturels supports des continuités écologiques en particulier au niveau des marais, de la vallée de la Charente et de ses affluents.

- ✓ **Protéger la biodiversité**
- ✓ **Garantir le maintien des continuités écologiques indispensables aux déplacements des espèces au sein des espaces naturels et agricoles mais aussi au sein des zones urbaines ou à urbaniser**
- ✓ **Préserver la qualité des eaux par un traitement et une gestion adéquate des eaux usées et des eaux pluviales**
- ✓ **Assurer un développement harmonieux des activités au sein des espaces naturels et agricoles, en fonction de la sensibilité de ces derniers**

II.2. Entités paysagères et morphologie urbaine

D'après l'inventaire des Paysages de Poitou-Charentes, on identifie principalement 4 grands secteurs :

- Les terres hautes – Plaine du Nord de la Saintonge
- Les marais du Nord de Rochefort
- La Vallée de la Basse Charente
- Les zones bâties



La Charente :

C'est le fil conducteur du territoire, déroulant des paysages divers et contrastés, des terres vers l'océan. Sur Tonnay Charente elle longe d'Est en Ouest : les espaces agricoles et marais, la ville historique, le Port, les espaces naturels avant de rejoindre un pôle d'activités industriels et le Port de Rochefort.

Les marais

Cernés par des terres hautes et des coteaux, les marais de Rochefort sont l'un des principaux éléments qui constituent le territoire et lui donnent sa particularité. C'est une zone de contact entre la terre et l'eau. Bordés de canaux ou laissés libres, ils sont utilisés pour les pâturages extensifs, dans certains cas mis en culture et dans d'autres mis en réserve pour la faune et la flore. Les contours irréguliers des marais s'accrochent entre la Charente et les terres hautes, bordant et pénétrant la ville.

Les terres hautes

Situées sur les points hauts, en retrait de la Charente, les terres hautes sont les anciennes îles du golf qui existaient avant la constitution de l'estuaire. Elles sont caractérisées par une topographie peu marquée, toutefois amplifiée du fait de la platitude des marais. Sur les terres hautes se développe une agriculture intensive et maraîchère, les principales zones urbaines y sont construites. Elles sont « coupées » par des infrastructures routières majeures : A837, routes départementales, ...

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A1 – Préserver et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville

- ✓ *S'inscrire dans un projet de protection et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti du territoire dans sa globalité*
- ✓ *Protéger et entretenir les paysages emblématiques et porteurs de « l'identité » de la commune et du territoire, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux (Réseau Natura 2000, trame « bleue »...), des paysages et des dispositions de la Loi Littoral*
 - **La Charente**
 - Protéger le réseau hydrographique et ses affluents
 - Valoriser les quais
 - Conforter le pôle portuaire et le connecter avec le Port de Rochefort
 - Intégrer la problématique du risque inondation/érosion
 - Intégrer des activités fluviales, touristiques, de loisirs
 - **Les marais**
 - Garantir le maintien des espaces : fonctionnalités écologiques, hydrologiques et paysages
 - Prendre en compte les exploitations et les usages agricoles liés aux marais
 - Entretien et valoriser le réseau hydrographique : chenaux, canaux...
 - Garantir la bonne intégration paysagère du bâti et des installations, pour une bonne insertion des activités, compatibles avec le caractère du site
 - **Les terres hautes, espaces agricoles**
 - Préserver les espaces agricoles ouverts, en prenant en compte les sièges d'exploitation et les bâtis agricoles existants et les écarts bâtis résidentiels
 - Protéger les réseaux de haies structurants (notamment ceux plantés au moment de la réalisation de l'A837)
 - Garantir un juste équilibre entre les extensions urbaines autour du centre-ville aggloméré et les espaces nécessaires aux exploitations
 - Assurer la bonne intégration des projets agricoles et du bâti dans l'espace agricole (hauteur, gabarits, implantation, matériaux, clôtures...)
 - Permettre le développement qualitatif et intégré d'activités et hébergement touristique (gîtes, ...)
 - **Les boisements**
 - Protéger les boisements selon leurs usages, fonctions, valeur écologique et paysagère
 - Préserver les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral
 - Conserver des espaces boisés et alignements d'arbres à valeur paysagère aux abords des infrastructures routières (hauts de talus plantés en bordure de l'A837, alignement le long de la route de Saint Jean d'Angély, ...)
 - Valoriser et conserver des espaces boisés composants de la trame verte et du cadre de vie local
 - **Le coteau**
 - Valoriser le coteau du centre-ville vers l'Ouest, le long de la voie ferrée en parallèle à la Charente : maintien et requalification du végétal, mise en place de parcours pédestres/vélos
- ✓ *Dans la structure urbaine et paysagère actuelle de la commune, garantir la qualité :*
 - **du développement et de l'évolution des quartiers récents** : espaces publics, espaces

verts, formes urbaines, ...

- **de l'insertion des constructions dans les quartiers existants**
 - **des extensions urbaines programmées, futures :**
 - quartiers en « greffes »
 - maîtrise des hauteurs et des implantations,
 - maintien de « fenêtres » sur les marais, les espaces agricoles ouverts, la Charente, perspectives sur la silhouette du clocher, du pont, de la ville historique...
 - qualité des interfaces, transitions entre les secteurs d'habitat et les espaces agricoles et naturels (clôtures, occupation des abords,...)
- ✓ *Intégrer dans le projet de valorisation et de développement du centre-ville aggloméré structurant, la préservation d'espaces libres qui participent à la qualité du cadre de vie:*
- des jardins d'agrément et parcs qualitatifs, espaces boisés, des jardins potagers/ jardins familiaux,...
 - de petites poches de stationnement de centre-ville, intégrées
- ✓ *Préserver les axes structurants, d'accès et de découverte de la ville :*
- Envisager à terme l'évolution des avenues de Saintonge et d'Aunis comme des avenues urbaines (conditionnée par le report des poids lourds vers l'A837 et vers une voie de desserte portuaire à aménager)
 - Renforcer les aménagements paysagers des avenues structurantes (plantations, clôtures, qualité des opérations...)
 - Améliorer la lisibilité des entrées de ville et des parcours

II.3. Le patrimoine architectural, urbain et archéologique

La commune est caractérisée par un patrimoine bâti très riche : monuments, immeubles, murs, patrimoine hydraulique, petit patrimoine,...

Plusieurs monuments sont protégés au titre des Monuments Historiques.

La grande qualité de la ville historique, du pont et des abords de Charente inscrits dans le projet de labellisation « Grand Site de France » et son attractivité justifient la poursuite d'aménagements qualitatifs.

Pour les noyaux historiques, les faubourgs et les quartiers de villas, il est nécessaire d'éviter la dégradation progressive du patrimoine architectural de Tonnay-Charente. Pour cela, il est essentiel de réfléchir à la cohérence des travaux de construction (hauteur, implantation... du bâti) et de rénovation, tout en adaptant le niveau d'exigence.

Pour les zones en extension, il est important pour la commune de maîtriser le phénomène d'urbanisation. L'objectif est de favoriser la cohérence fonctionnelle, et de limiter au possible la consommation de terres agricoles. Pour cela, le code de l'urbanisme insiste sur la valorisation des espaces résiduels, avec le comblement de dents creuses ou la réalisation de divisions parcellaires, mais aussi sur la requalification d'espaces mutables.

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A1 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville

- ✓ *S'inscrire dans un projet de protection et de valorisation du patrimoine naturel, paysager et bâti du territoire dans sa globalité*

A2 – Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire, développer des aménagements et équipements qualitatifs dans le centre-ville et sur les quais de la Charente, inscrits dans le projet de labellisation « Grand Site de France »

- ✓ *Poursuivre la valorisation du patrimoine bâti, par des outils adaptés (projet de charte paysagère et architecturale) et un soutien aux travaux de réhabilitation, requalification des immeubles anciens*
- ✓ *Poursuivre la mise en valeur des espaces publics principaux : rues, places, placettes, espaces verts, liaisons douces...*
- ✓ *Engager le programme d'aménagement et de valorisation des quais*

A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés, dans la ville agglomérée, à Champservé-Le-Haut et à La Noue

- ✓ *Conforter prioritairement les quartiers à l'intérieur du centre-ville, des quartiers agglomérés et en continuité*
- ✓ *Renforcer la préservation du patrimoine bâti ancien, les formes urbaines et les éléments de paysage structurants*
- ✓ *Permettre le changement de destination afin de poursuivre la valorisation du bâti et du patrimoine*

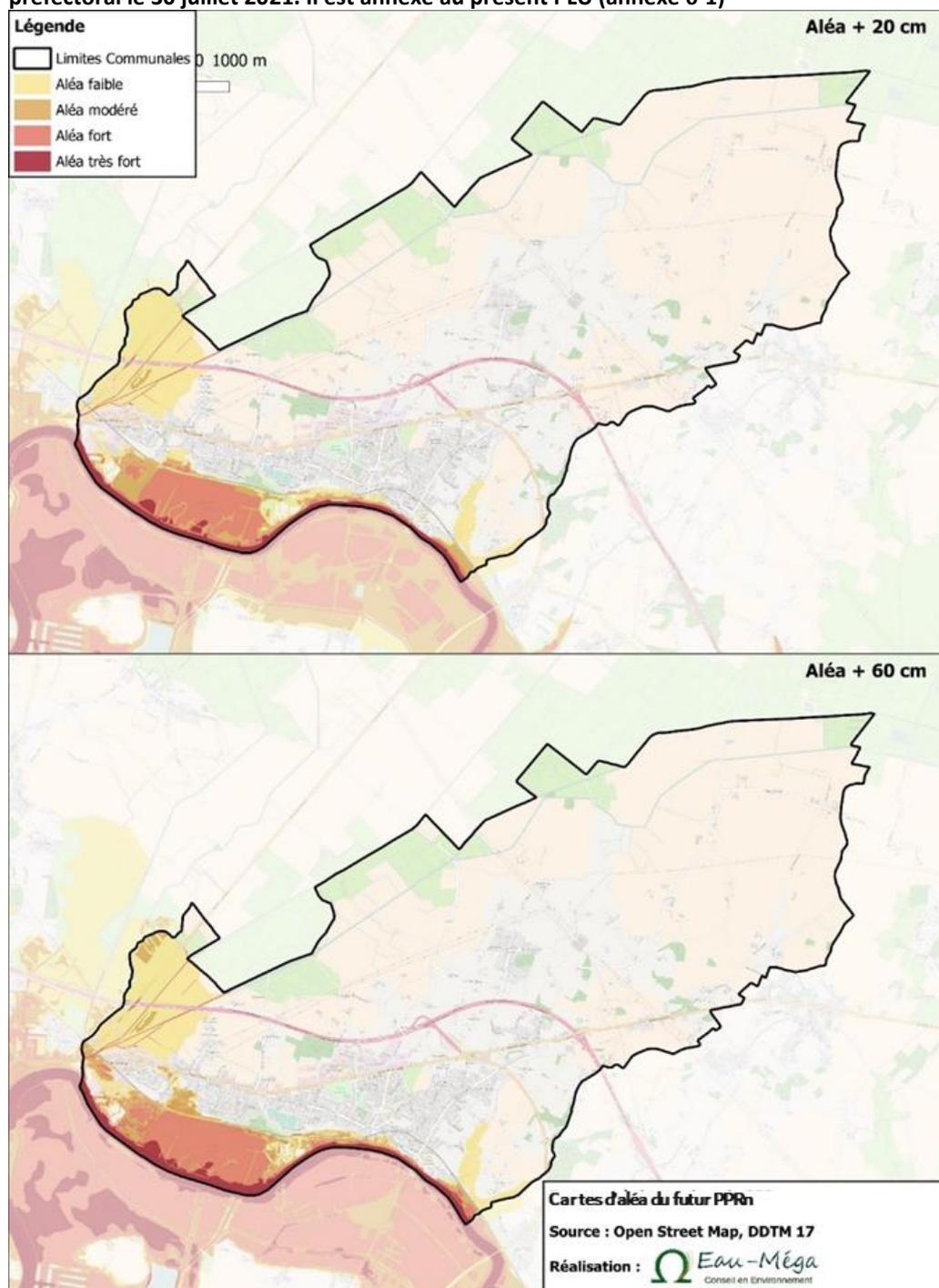
B8 – Développer l'accueil et les activités touristiques et de loisirs

- ✓ *Mettre en lumière le patrimoine existant par la création de circuits touristiques, d'animations ...*
- ✓ *Poursuivre la mise en valeur du centre-ville historique et du pont, qui s'articule autour des enjeux suivants :*
 - *Valoriser le Pont*
 - *Préserver le patrimoine : bâti traditionnel, espaces publics, ...*
 - *Garantir la qualité de l'accueil touristique et la prise en compte des besoins (hébergement, restauration, services...)*
 - *Valoriser les quais*
- ✓ *Prévoir la valorisation du patrimoine par des changements de destination en zone agricole, naturelle*

II.4. Risques et contraintes

Le risque inondation constitue sûrement le risque naturel le plus important sur la commune de Tonnay-Charente notamment le long de la Charente où il est le plus fort.

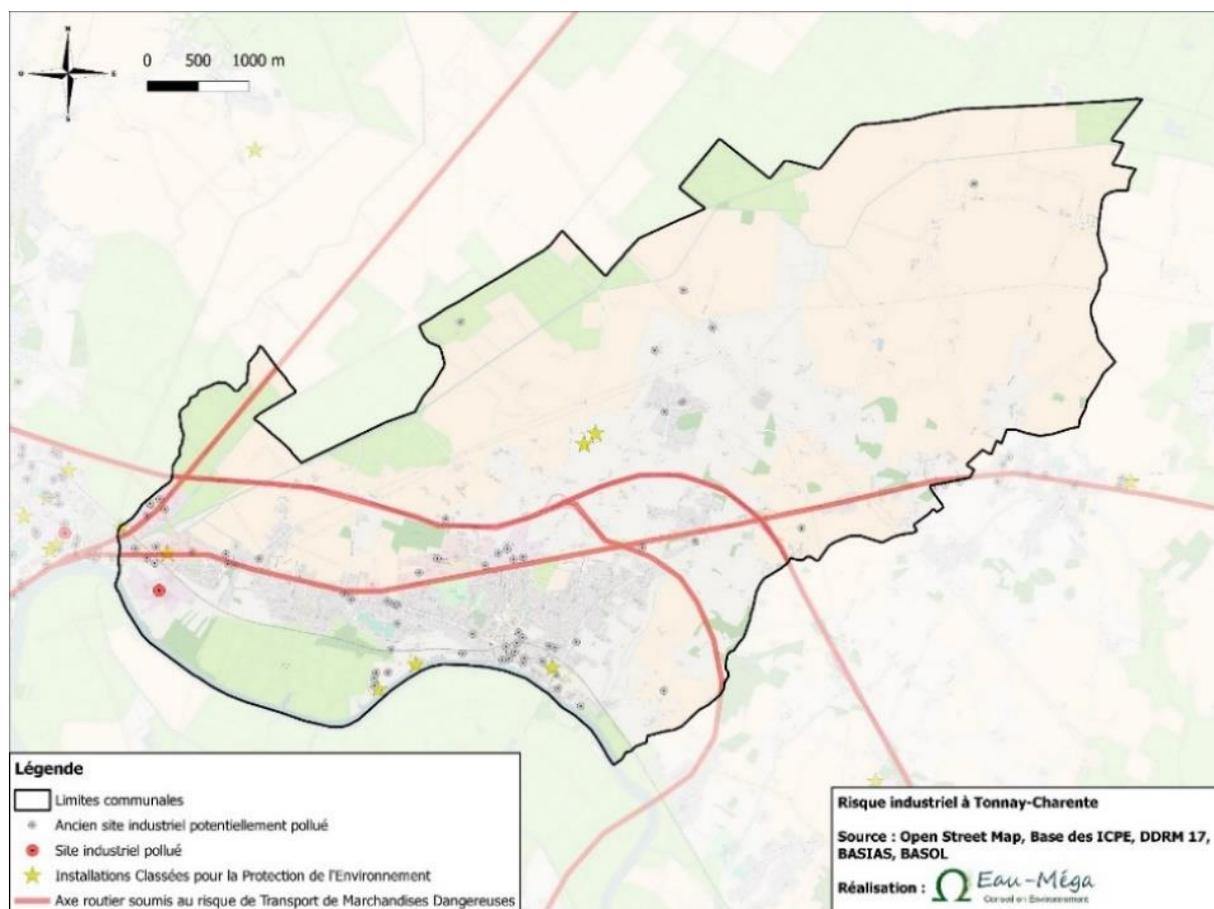
Le précédent Plan de Prévention des Risques Naturels avait été approuvé par arrêté préfectoral le 21 mars 2013. Depuis 2004, plusieurs éléments ont mené à réviser ce PPRN : la tempête Xynthia qui a eu pour conséquence une submersion importante de certains secteurs, la submersion de secteurs identifiés comme non submersibles dans le PPRN de 2004 et le recul du trait de côte. **Le PPRN révisé a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 juillet 2021. Il est annexé au présent PLU (annexe 6-1)**



Le nouveau PPRN prend en considération plusieurs éléments : analyse historique du trait de côte, évaluation de l'aléa érosion littorale : détermination d'un trait de côte à échéance 100 ans, définition de la tempête Xynthia comme événement de référence (submersion marine), prise en compte de l'impact du changement climatique à court et à long terme (court terme = Xynthia + 20 cm et long terme = Xynthia + 60 cm), prise en compte des ouvrages de protection, qualification de l'aléa de la submersion marine.

Du fait du passé de la commune, elle est actuellement une commune plutôt industrielle. Ces activités sont génératrices de risques mais aussi de nuisances. On peut citer l'usine TIMAC, usine fabriquant des engrais, parmi les plus nuisantes et génératrices de risques.

La commune est aussi soumise au risque TMD en raison de la traversée de l'A837 et de la voie ferrée.



ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

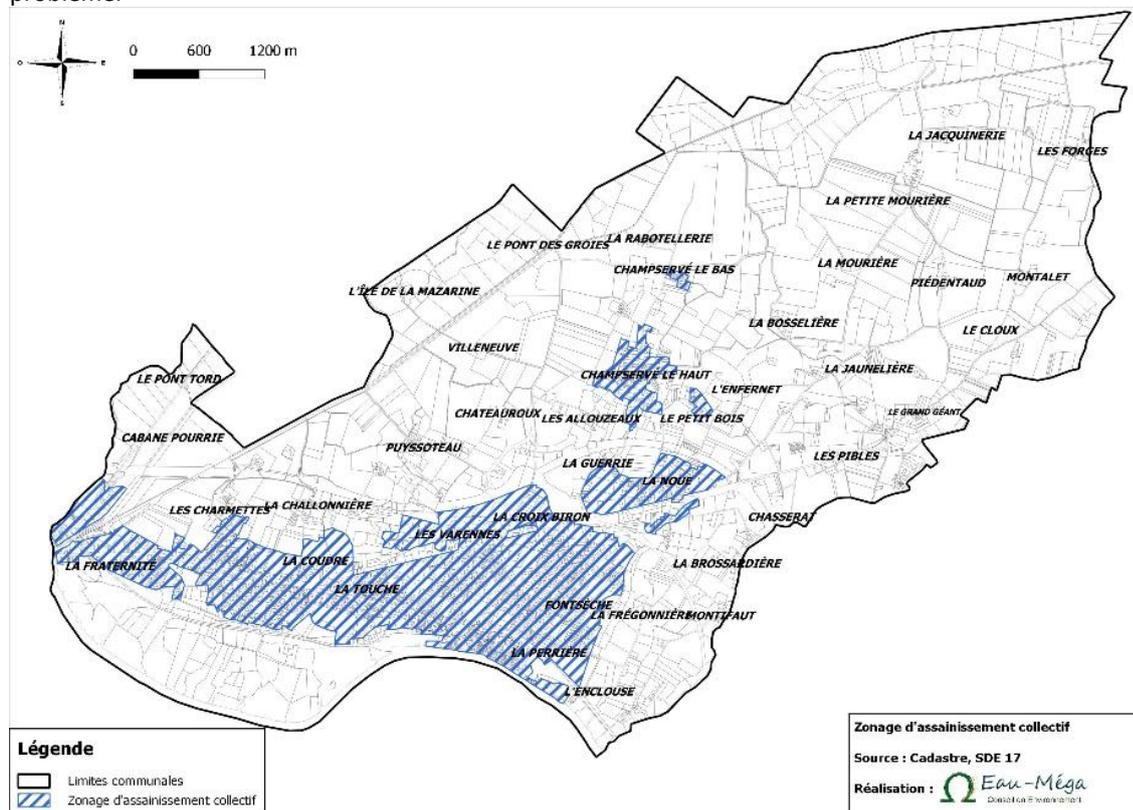
A4 – Offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques et l'habitat en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal

- ✓ Anticiper l'augmentation des risques en réservant des espaces potentiellement touchés dans le futur en s'appuyant notamment sur les milieux naturels
- ✓ S'adapter aux risques et nuisances liées aux activités historiques présentes sur le territoire (port, TIMAC, SILO...)

II.5. Réseaux et sources de pollution

Globalement la défense incendie est bonne mais mériterait d'être conforter dans certains secteurs. Toutefois, la commune est en train de démarrer un Schéma Directeur de Défense Incendie, qui prendra en compte, entre autre, l'urbanisation du secteur La Guerrie/La Noue.

La commune dispose d'une station d'épuration dont la capacité résiduelle est de 3500 EH. Quelques dysfonctionnements hydrauliques ont pu être observés mais des aménagements ont permis de résoudre ce problème.



Un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales a été récemment réalisé et met en évidence les bassins versants présentant des insuffisances hydrauliques. Il s'agit des BV de la Fraternité, des Fontaines, des Charmettes, des Granges, de Font sèche et Font sèche 1, du bourg, de la ZA Pont Neuf, de l'Aire de camping-car, d'Emile Jean, de Champservé le Bas et du boulodrome. Un programme d'action a été mis en œuvre et les aménagements se poursuivent.

Le développement des énergies renouvelables est encore timide sur la commune.

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A3 – Veiller au maintien des espaces naturels supports des continuités écologiques en particulier au niveau des marais, de la vallée de la Charente et de ses affluents.

- ✓ *Préserver la qualité des eaux par un traitement et une gestion adéquate des eaux usées et des eaux pluviales*

En requalifiant les limites de développement de manière à prendre en compte le schéma directeur d'assainissement et des capacités de la station existante et les enjeux hydrauliques et de gestion du pluvial

B9 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

- ✓ *Intégrer le développement des communications numériques et réseaux d'énergie, pour faciliter les communications et le développement local*
- ✓ *Prévoir les possibilités de raccordements aux réseaux futurs*
- ✓ *Prendre en compte le développement potentiel d'une filière d'énergie hydrolienne sur la Charente*

III. APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

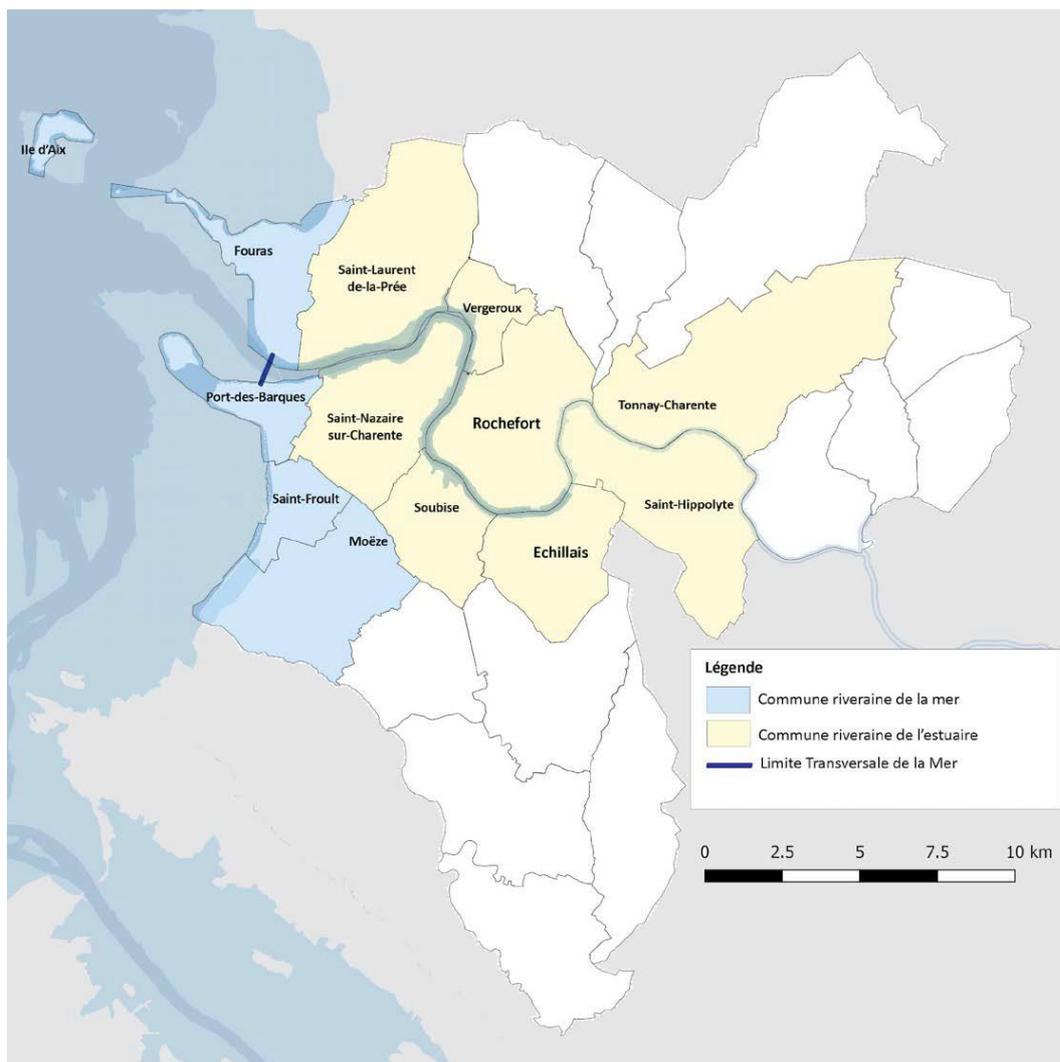
Sur le territoire de la CARO,

13 communes sont soumises aux dispositions de la loi littoral.

L'île d'Aix, Fouras, Port-des-Barques, Saint-Froult et Moëze, riveraines de la mer
 St-Laurent-de-la-Prée, Vergeroux, Rochefort, Tonnay-Charente, Saint-Hippolyte, Echillais, Soubise et
 Saint Nazaire sur Charente, riveraines de l'estuaire

Limite Territoriale de la Mer (décret 9/9/1899) :

Ligne passant par le centre du feu aval de la rive gauche (commune de Port des Barques) et le centre du fort La Pointe (dit fort Vasou) sur la rive droite (commune de Fouras)



source : CARO, 2019

III.1. La capacité d'accueil

Pour organiser le développement du territoire et définir la constructibilité dans le PLU, la capacité d'accueil doit être appréciée. Celle-ci détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques.

Les articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme disposent que pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents doivent tenir compte de :

- la préservation des espaces et milieux mentionnés aux articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme,
- l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine,
- la protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

L'objectif est d'évaluer la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logements, d'équipements et de services, d'activités économiques et d'emplois et enfin de réseaux d'assainissement et d'eau potable, de défense incendie, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacements de la population résidente et saisonnière.

La population de la commune est estimée à 8200 habitants en 2018.

L'hypothèse de développement démographique retenue par la commune, de 0,80 % annuel, conduirait à accueillir 680 0 700 habitants supplémentaires.

Soit un TOTAL de 8880 habitants « permanents » d'ici 2028.

Population saisonnière :

La commune compte une offre une très faible offre en hébergements touristiques et peu de résidences secondaires (une soixantaine en 2015, insee 2019).

- Une capacité d'environ 100 personnes (dans les hôtels, chambres d'hôtes, meublés touristiques).
- 200 personnes environ dans les 61 résidences secondaires (3 à 4 personnes par résidences secondaire)
- Une cinquantaine de personnes dans les camping-cars qui stationnent sur la commune

Soit un TOTAL de 300 à 350 personnes supplémentaires

La capacité d'accueil de populations saisonnières est peu significative en comparaison avec les communes « littorales », plus attractives et où la pression générée par l'accueil de population à la journée et en nuitées est plus forte.

TOTAL 8880 + 350 = 9230 HABITANTS environ

Au regard des capacités réseaux, voirie et des incidences sur l'environnement, la commune est en capacité d'accueillir ce poids de population envisagé.

III.2. Continuité de l'urbanisation (art. L.121-8 du CU)

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la Loi ELAN du 23 novembre 2018 (article 42) dispose que :
 « **L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.**

Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Depuis la loi Elan (2018), on différencie :

- les agglomérations et villages existants (qui doivent être une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions)
- les secteurs déjà urbanisés (SDU) : possibilité de densification, uniquement pour des vocations de logement, d'hébergement et d'implantation de services publics, seulement si en dehors de la bande des 100 m et des Espaces Proches du Rivage
- les zones d'urbanisation diffuse

Dans le cadre de la révision du SCOT, des études sont en cours pour identifier les agglomérations (ou bourgs) et villages ainsi que, conformément à l'article L 121-8 du CU modifié, ces « secteurs déjà urbanisés », selon des critères communs, sur l'ensemble du territoire CARO.

Ce travail était en cours de construction au moment de l'arrêt du PLU et n'avait pas fait l'objet d'une validation par les élus, ni par les services de l'Etat (mars 2019).

Le SCOT en vigueur (2007) n'identifie pas ces entités (introduite par la Loi Elan fin 2018).

De fait, en l'absence de SCOT révisé intégrant cette identification de « SDU », le PLU a identifié et délimité le centre-ville aggloméré et villages, ainsi que les écarts ou autres quartiers « diffus ». Lorsque que le SCOT sera complété et approuvé il pourra être envisagé une évolution du PLU, pour adapter, au besoin, son zonage réglementaire (tout en intégrant les autres critères, justifiant ou non la constructibilité : risques, sensibilité écologique et/ou paysagère, dispositions de la loi Littoral, activités agricoles et aquacoles...).

Aucun « SDU » (secteur déjà urbanisé, loi Elan) n'est identifié à ce jour dans le cadre des travaux de révision du Scot (01/2020).

Dans le cadre de la révision du PLU, l'ensemble des secteurs urbanisés a été examiné suivant un faisceau d'indices ou « critères » issus des jurisprudences et précisés par la loi ELAN, pour apprécier le caractère des entités bâties. Ont été distingués :

- 1/ Le centre ville aggloméré (« agglomération »)
- 2/ Les 2 « villages de Champservé-le-Haut et de La Noue
- Des écarts et quartiers bâtis, plus ou moins étendus, plus ou moins construits, plus ou moins denses, non caractérisés par une quantité et une densité de constructions significatives

L'ensemble des enveloppes bâties urbanisées identifiées comme « agglomération », « villages » ou « secteurs déjà urbanisés » (répondant aux critères de l'article L.121-8 du CU) sont donc délimitées au PLU en zones de types « U », indicées.

Les autres secteurs bâtis, aménagés, urbanisés mais pas « agglomération, village ou « secteur déjà urbanisé » au sens de l'article L.121-8 du code de l'urbanisme, sont classés :

- Soit en zone A (domaine agricole, habitat et activités diffuses)
- Soit en zone de type N (et secteurs) : habitat diffus, activités, équipements, ...

III.3. Les coupures d'urbanisation (art. L.121-22 du CU)

L'article L 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple.

Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir les fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles. Enfin, elles contribuent à la trame verte et bleue issue du Grenelle de l'environnement, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique.

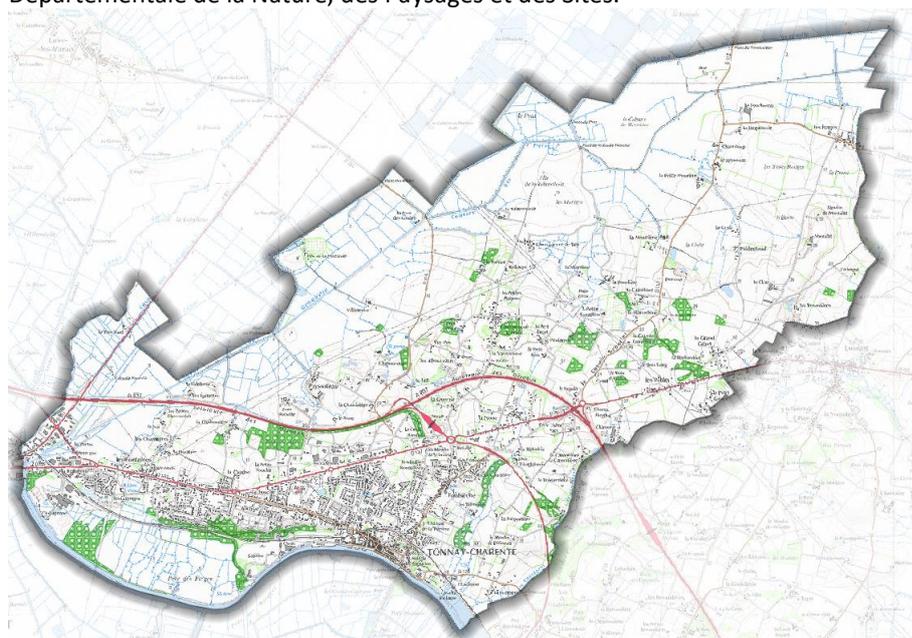
Ces coupures sont à identifier au sein des espaces naturels encore préservés, les PLU permettant de les préserver en définissant une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi.

LES COUPURES D'URBANISATION - Art L121-22 du CU, portées au plan de zonage PLU



III.4. Les espaces boisés significatifs-classés en EBC

Les PLU doivent classer en espaces boisés, au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme, les espaces boisés existants les plus significatifs des communes, après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.



Espaces Boisés classés en EBC comprenant à la fois les espaces boisés significatifs et non significatifs.

III.5. Les espaces remarquables (article L.121-23 du CU)

L'article L 121-23 du code de l'urbanisme stipule que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

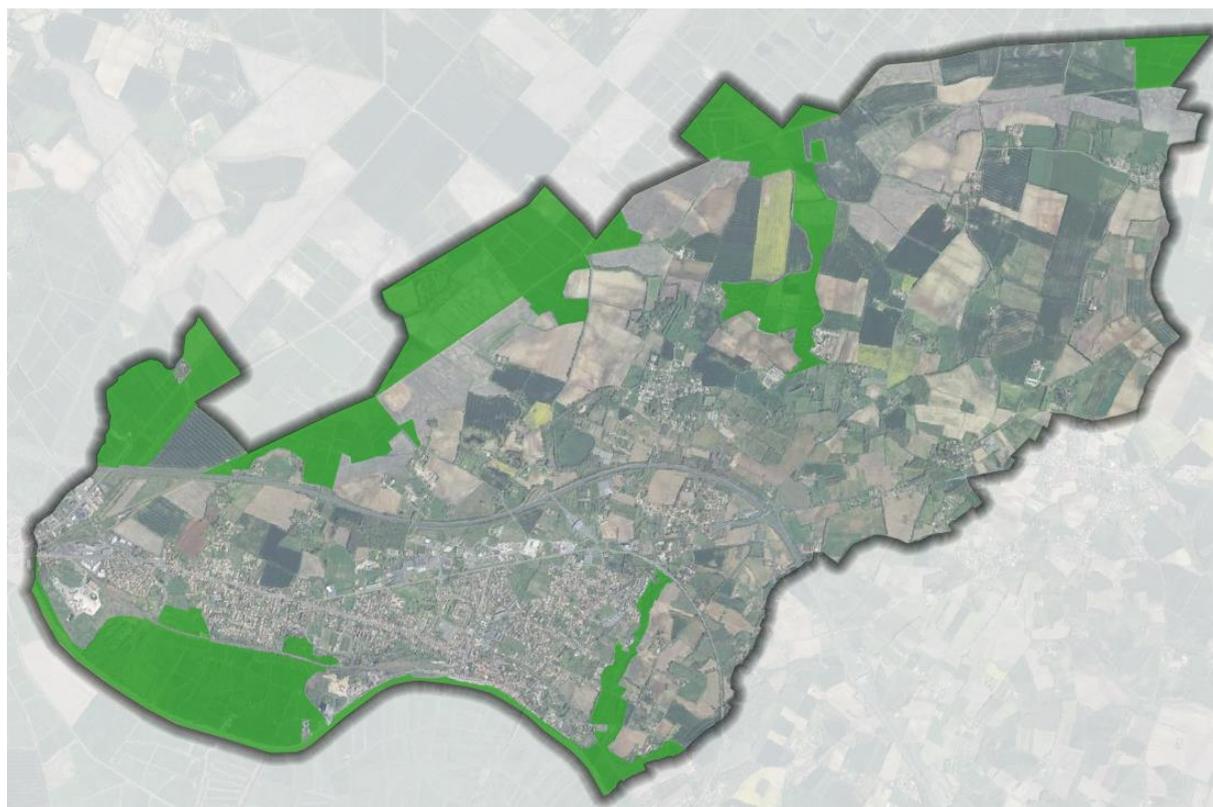
Justifications de la délimitation des espaces remarquables

Les espaces Natura 2000 comprenant l'ensemble des marais ont été d'office intégrés en tant qu'espaces remarquables. A savoir :

- Les prés salés situés entre l'usine TIMAC et le port
- Les marais et les boisements alluviaux du Chasserat et son affluent
- Les marais de Rochefort

Les limites de ces espaces ont fait l'objet d'une attention particulière. Ainsi, certains espaces agricoles ont été exclus de l'espace remarquable car purement agricole (souvent des grandes cultures) tandis que d'autres ont été considérés comme remarquables (prairies humides principalement). Il s'agit également de trouver une certaine cohérence. Ainsi, des parcelles isolées dans l'espace remarquable ont été inclus dans ce même zonage. Dans la vallée alluviale de la Charente, la station d'épuration de la commune n'a pas été inclus dans l'espace remarquable puisque considérée comme espace bâti ou aménagé.

Au Nord de la voie ferrée, sur le coteau, l'espace remarquable comprend les boisements compris dans le site classé, à l'exclusion des équipements situés au Nord en limite de zone UE (*complété suite avis PPA*).



SYNTHESE



Sont reportés au plan de zonage :

- Les espaces remarquables indicés « r » (Nr)
- Les espaces boisés significatifs classés en EBC
- Les coupures d'urbanisation

Les extensions de l'urbanisation ne sont inscrites qu'en continuité des parties agglomérées et des 2 villages de La Noue et de Champservé le Haut.

Le projet de requalification et renforcement du port de Tonnay (UXp), la desserte portuaire (ER1) sont inscrits au PLU révisé dans le respect de l'article L.121-4 du CU. Le secteur UXp comporte une OAP.

La totalité des écarts bâtis, constructions diffuses (constructions agricoles, habitations, installations, silos...) sont classés en zonages de type A ou N (et indicés) du PLU.

L'aire de grand passage de Péfineau est classée en secteur Ngv₇ la STEP en secteur Ne (ce ne sont pas des STECAL)

ORIENTATIONS GENERALES et OBJECTIFS DU PADD

A4 – Offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques et l'habitat en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal

En répondant aux exigences de la loi littoral

- En urbanisant en priorité au sein des espaces bâtis existants
- Développer les nouvelles zones d'habitat, économiques et/ ou d'équipements en continuité de la ville agglomérée, de Champservé-le-Haut et de La Noue
- Organiser le réaménagement, la mutation et le déplacement d'équipements d'intérêt collectif (ateliers municipaux, caserne de défense incendie, cimetière...)
- Maintenir des possibilités d'installation ou d'extension aux structures à vocation agricoles

A1 – Préserver et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville

Protéger et entretenir les paysages emblématiques et porteurs de « l'identité » de la commune et du territoire, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux (Réseau Natura 2000, trame « bleue »...), des paysages et des dispositions de la Loi Littoral

Préserver les espaces boisés significatifs au titre de la Loi Littoral

B2 – Maîtriser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers – objectifs qualitatifs et quantitatifs

- **Respecter les principes de développement durable et d'équilibre entre les zones constructibles et les secteurs naturels et agricoles à préserver, maîtriser l'étalement urbain en respectant les dispositions de la Loi Littoral et le principe de continuité de l'urbanisation :**
 - en optimisant les secteurs de développement dans l'enveloppe urbaine et en continuité de l'agglomération par la mise en œuvre d'aménagements de qualité, organisés et cohérents (orientations d'aménagement et de programmation), en particulier

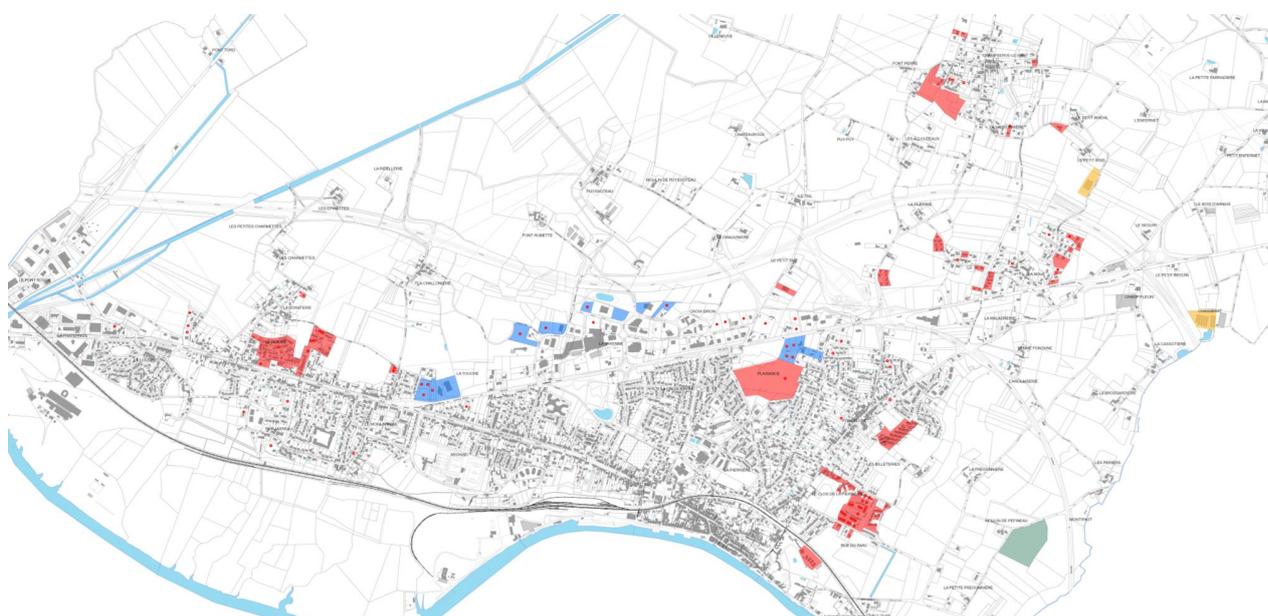
B4 - Préserver et soutenir les activités agricoles

Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation / prévoir les nouveaux bâtiments agricoles dans le respect des dispositions de la Loi Littoral

IV. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR

IV.1. Consommation des espaces NAF

La loi ALUR a introduit l'obligation d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers lors de la révision d'un PLU. Le chiffre de consommation agricole et naturelle servira lors de la définition de « l'objectif chiffré de maîtrise de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers » au PADD.



Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF)

■	Habitat (25,63 ha)
■	Activités (7,96 ha)
■	Equipement (3,98 ha)
■	Agricole (3,16 ha)

IV.2. Estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis

Sur les zones résidentielles

~~Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg aggloméré, des 2 villages est d'environ 26 ha.~~

Toutefois, la totalité de ces surfaces ne sera pas urbanisée ou aménagée dans les 10 ans (mais plutôt sur les 25 ans à venir).

On peut donc intégrer un taux de rétention foncière pour minorer la capacité d'accueil réelle sur ces espaces résiduels.

~~En appliquant à cette surface « disponible » théorique potentielle de 26 ha, un taux de rétention foncière de 15%, on peut estimer la surface résiduelle « corrigée » à 22 ha et la capacité d'accueil en logements correspondante à environ 506 logements sur la base d'une densité moyenne de 23 logements/ha (22 ha X 23 logts/ha) = 506 logements).~~

~~Il s'agit d'une hypothèse haute, il est probable que d'ici 2028, 80 % des surfaces identifiées ne soient pas aménagées et que tous ces logements ne soient pas produits).~~

La capacité (sur 10 ans) est estimée à :

- 304 logements dans les secteurs stratégiques, grands vides urbains
- 80 logements dans le parc vacants ou en changement de destination
- 162 logements dans les parcelles résiduelles diffuses, reliquats d'opérations

Sur les zones résidentielles

Le résiduel estimé dans les enveloppes bâties du bourg aggloméré, des 2 villages est d'environ 26 ha.

Toutefois, la totalité de ces surfaces ne sera pas urbanisée ou aménagée dans les 10 ans (mais plutôt sur les 25 ans à venir).

On peut donc intégrer un taux de rétention foncière pour minorer la capacité d'accueil réelle sur ces espaces résiduels.

En appliquant à cette surface « disponible » théorique potentielle de 26 ha, un taux de rétention foncière de 15%, on peut estimer la surface résiduelle « corrigée » à 22 ha et la capacité d'accueil en logements correspondante à environ 506 logements sur la base d'une densité moyenne de 23 logements/ha (22 ha X 23 logts/ha) = 506 logements).

Il s'agit d'une hypothèse haute, il est probable que d'ici 2028, 80 % des surfaces identifiées ne soient pas aménagées et que tous ces logements ne soient pas produits).

Cette capacité a été estimée de la manière suivante :

- calcul théorique chiffré, sur la base d'une surface globale de 22 ha mobilisables et d'une densité moyenne de 23 logements/ha
- une estimation théorique sur la base d'un calcul manuel, à la parcelle (simulation)
- vérifiée sur terrain et avec les services urbanisme de la commune en prenant en compte la situation et la configuration des terrains résiduels (ne sont pas retenus dans l'identification des espaces résiduels les espaces de parkings, aires de jeux, espaces publics communs, bassins d'orage...)

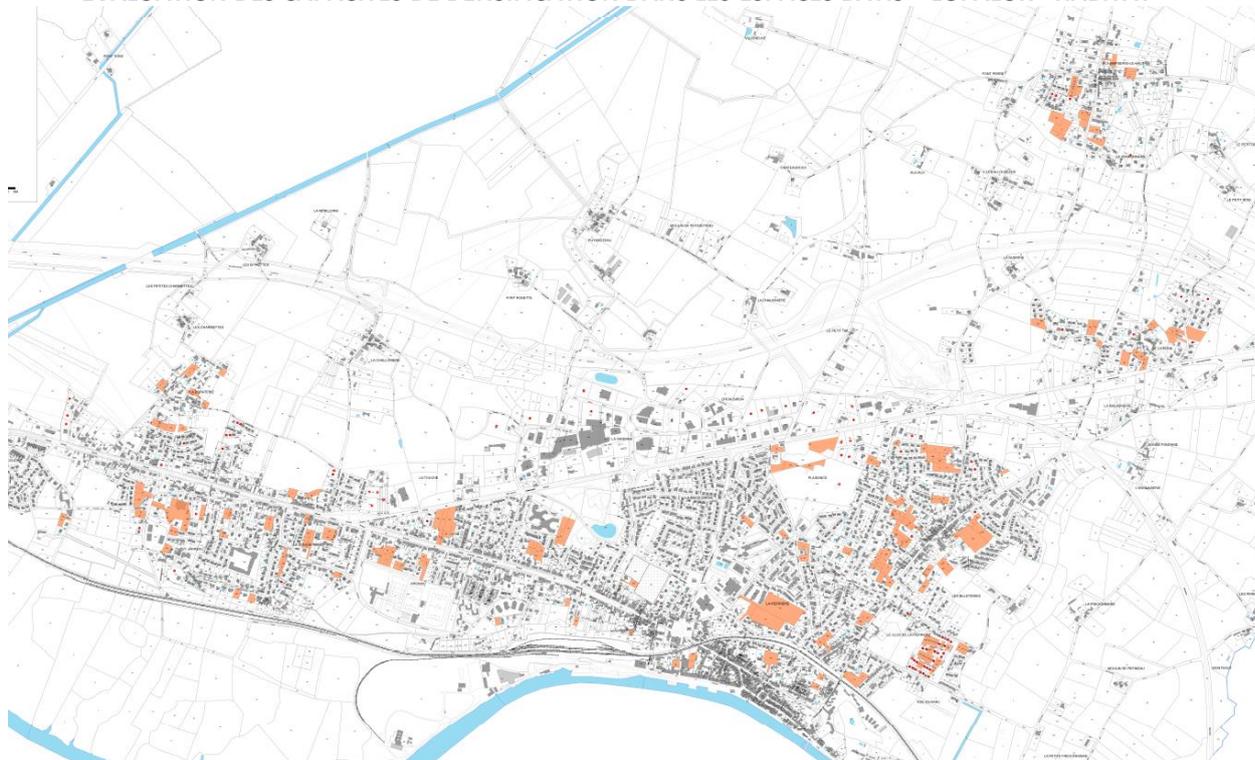
Elle a été ensuite ajustée et précisée pour mieux évaluer le potentiel en logements attendu :

- dans les « grands vides urbains », secteurs « stratégiques » (ciblés avec OAP ou dispositions réglementaires renforcées en faveur du logement social)
- dans le parc vacant (centre-ville)
- dans les possibilités de changements de destination de bâtiments existants
- dans les espaces résiduels de petite taille, diffus (lots non bâtis d'opérations groupées, parcelles en drapeaux...)

La capacité (sur 10 ans) est estimée à :

- 304 logements dans les secteurs stratégiques, grands vides urbains
- 80 logements dans le parc vacants ou en changement de destination
- 162 logements dans les parcelles résiduelles diffuses, reliquats d'opérations

EVALUATION DES CAPACITES DE DENSIFICATION DANS LES ESPACES BATIS – LOI ALUR - HABITAT



Sur les zones d'ACTIVITES

L'identification des espaces résiduels dans les zones d'activités communale et communautaires a été faite en coordination avec les services de la commune et de la CARO.

- Sur la ZA Germaine Tillion il reste 2 lots disponibles (2020).
- Sur la ZA Croix Brion : 4 lots disponibles
- Sur la ZA la Varenne : un espace / lot disponible

L'analyse du foncier montre que **le potentiel de mutation du bâti est relativement faible sur la commune**. En effet, peu de sites d'activités délocalisables ou de friches mutables ont été localisés et pourraient faire l'objet d'opérations résidentielles.

Plusieurs sites représentant un potentiel de mutation ont toutefois été répertoriés :

- des bâtiments économiques (ancien garage, siège d'artisan) encore activité ou non, au sein du tissu résidentiel.
- des hangars de stockage (publics ou privés) au cœur du centre-ville et à proximité de la Charente.
- des commerces vacants dans le centre-ville.
- des terrains municipaux sous exploités.
- des bâtiments appartenant à l'histoire et au patrimoine de la commune sous exploités.

Ont été identifiés plusieurs sites d'activités ou équipements délocalisables et quelques friches mutables (en particulier sur le site du Port), espaces qui pourraient faire l'objet d'opérations résidentielles, d'activités, d'équipements, notamment :

- **les ateliers du CTM en centre ville**
- **l'actuelle médiathèque**
- **les friches industrielles du Port de Tonnay-Charente : espaces anciennement construits/aménagés, qui font l'objet d'un programme de requalification/confortement du site portuaire**
- **L'ancien camping du centre ville (est centre ville)**

La requalification d'espaces ou bâtiments mutables ne doit pas être entièrement dédiée à la vocation résidentielle. Le développement touristique, des équipements publics ou bien d'autres activités économiques ont aussi besoin d'espace pour se développer.

En effet **les différents sites « mutables », ne sont pas dédiés à l'habitat.**

Par ailleurs, des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été identifiés au plan de zonage (article L.151-11, 2° du CU) dans les zones agricoles, ils correspondent à :

- des constructions dans des domaines anciennement agricoles
- des constructions isolées anciennement agricoles

IV.3. Bilan du PLU en vigueur

PADD

Les orientations du PADD ont été partiellement atteintes.

Les actions doivent être poursuivies particulièrement sur les volets suivants :

- Densification dans l'enveloppe urbaine
- Mixité de l'habitat, production de logements « SRU »
- Voie de desserte portuaire
- Développement-requalification du Port
- Accueil d'entreprises de production, d'emplois
- Revitalisation du centre ville

ZONAGE

D'une manière générale,

L'ensemble des zonages du PLU révisé doit être adapté pour :

- actualiser les zonages en fonction des opérations réalisées, projets, des objectifs de réduction de la consommation d'espaces et de l'étalement urbain (PADD débattu 12/2020)
- mieux intégrer les dispositions de la loi littoral : en particulier les zonages des parties aménagées et bâties en discontinuité des agglomérations et villages tels que les habitations, activités et équipements diffus,
- délimiter les zones agricoles, en intégrant les exploitations, projets
- re-délimiter les zonages naturels
- intégrer le périmètre du PAC 2016 (risque)

Parmi les zones AU, seule la zone de la Vigerie a été en partie construite (6.5 ha sur 10.42ha). Les espaces non bâtis en zone AU représentent ainsi environ 28.8 ha sur l'ensemble de la commune.

Aucune des zones 1AU n'a été construite au cours de la période 2011/2019. Toutefois une zone est en cours d'aménagement depuis 2020, à « Champservé le Haut sud » sur une surface de près de 3 ha.

Le bilan a été actualisé entre l'arrêt (03/2020) et l'approbation du PLU (03/2022), en raison des délais importants passés entre les 2 étapes – crise sanitaire puis attente de la validation de l'inventaire des zones humides CARO mi 2021) et pour mieux prendre en compte les surfaces NAF consommées car aménagées courant 2020 (opération résidentielle de Champservé le Haut).

Les zones AUx ont été partiellement urbanisées : environ 8,5 ha sur 39,73 ha.

Ceci peut s'expliquer pour les raisons suivantes :

- Contrainte archéologique
- Canalisation de gaz (La Vigerie, La Coudre, La Touche, La Croix Biron)
- Sources (sud et Est Commanderie nord rue de la Sallée- Les Billetries)
- Blocages fonciers – rétention foncière (centre-ville, avenue De Gaulle, Plaisance (débloquée en 2018))
- Des usages agricoles (cultures) (Plaisance, La Coudre, Les Billetries est)
- L'application stricte des dispositions de la Loi Littoral et l'obligation d'assurer la continuité de l'urbanisation avec l'agglomération et les « villages » (certaines zones AU ou AUx ne sont pas en continuité des agglomérations et villages)

REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.

- Le PLU révisé doit être structuré selon 3 chapitres et en se référant aux destinations et sous destinations définies par l'arrêté du 10 novembre 2016.
- Les dispositions réglementaires doivent être adaptées et modifiées pour
 - bien intégrer les dispositions de la Loi littoral (compatibilité du PLU avec la loi)
 - adapter les dispositifs
 - réglementaires propres à l'application de la loi SRU en matière de logement social

EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés doivent être actualisés pour tenir compte :

- des opérations et projets réalisés,
- des acquisitions publiques,
- des projets abandonnés,
- des nouveaux projets, notamment le projet affiné de voie portuaire, aires de covoiturage, liaisons vélos, l'extension (réglementaire) de l'aire de grand passage de Péfineau.

V. LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

V.1. Les orientations du PADD – explication des choix retenus et traduction au règlement et aux OAP

A – Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

A1 – Protéger et valoriser les paysages des espaces naturels identitaires du territoire en accompagnant les activités agricoles, portuaires, fluviales et touristiques, les paysages urbains et les entrées de ville

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
<p>Respect de la loi Paysage Respect des principes du site classé Respect de la loi littoral Gestion des espaces agricoles et marais Respect des lois Grenelle Prise en compte de la trame verte et bleue</p>	<p>Zonages adaptés, ajustés : Zones A et N Espaces remarquables indicés R</p> <p>Identification au plan : - Espaces remarquables Evolution des espaces boisés classés (mouvements)</p> <p>Ajustement des zones constructibles en tenant compte des usages agricoles, boisements, ...</p> <p>Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles sur - les espaces à sensibilité paysagère et/ou écologique</p> <p>Règlement écrit : - Reconstitution des principes de constructibilité différenciée selon la qualité paysagère, le rôle écologique fonctionnel (échanges) et les densités des secteurs bâtis du PLU en vigueur - définition de zonages « U » indicés pour adapter la densité (emprises, extensions), les règles volumétriques au tissu bâti, avec pour objectif la densification en zones Ua et Ub, la préservation d'un tissu plus aéré et au velum maîtrisé en secteurs Uba - conservation de jardins et de parcs remarquables (ville haute, parc de châteaux/domaines) - ces règles viennent compléter/renforcer les dispositions de l'article L 121-8 du CU – loi littoral)</p> <p>OAP adaptées selon les secteurs : densités, hauteurs, formes urbaines adaptées aux quartiers résidentiels de l'agglomération et/ ou village (Champservé le Haut)</p>

A2 – Poursuivre la préservation et la valorisation du patrimoine architectural, urbain et identitaire, développer des aménagements et équipements qualitatifs dans le centre-ville et sur les quais de la Charente, inscrits dans le projet de labellisation « Grand Site de France »

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
<p>Prise en compte du PDA Respect de la loi Paysage Respect des principes du site classé Respect de la loi littoral</p>	<p>Zonage UA et indicés sur le centre ville, intégrant le PDA et élargi sur l'entrée de ville ouest Dispositions réglementaires propres à reconduire les implantations et matériaux traditionnel (aspect) Limitation stricte des matériaux non qualitatifs ou remettre en cause l'unité et l'intégrité du patrimoine architectural des constructions et/ ou d'altérer la perception de la ville ancienne</p> <p>Renforcement /compléments de l'identification du patrimoine architectural (article L 151-19 du CU) Centre ville Faubourgs Noyaux anciens traditionnel (Fontsèche, villages...) Patrimoine diffus Petit patrimoine</p> <p>Démolition interdite (sauf exceptions) Règles propres au patrimoine identifié, dans tous les zonages</p> <p>Identification de bâtiments pouvant faire l'objet de changement de destinations : objectif de valorisation-restauration du patrimoine en zone agricole</p>

A3 – Veiller au maintien des espaces naturels supports des continuités écologiques en particulier au niveau des marais, de la vallée de la Charente et de ses affluents.

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
<p>Loi ALUR – maîtrise de l'étalement urbain Respect de la loi littoral Gestion des espaces agricoles et marais Respect des lois Grenelle Prise en compte de la trame verte et bleue</p>	<p>Zonages adaptés, ajustés : Zones A et N Espaces remarquables indicés R (NR)</p> <p>Identification au plan : - Espaces remarquables - Evolution des espaces boisés classés (mouvements)</p> <p>Ajustement des zones constructibles en tenant compte des usages agricoles, boisements, ... Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles sur les espaces à sensibilité paysagère et/ou écologique</p> <p>Règlement écrit : - principes de constructibilité différenciée selon la qualité paysagère, le rôle écologique fonctionnel (échanges) et les densités des secteurs bâtis - prise en compte de la TVP, des problématiques pluviales, des trames bocagères/boisées (Plaisance, Clos de la Pierrière... Préservation des espaces boisés, haies, compléments, actualisation Dispositions réglementaires</p>

A4 – Offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques et l'habitat en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal

- ✓ *En répondant aux exigences de la loi littoral*
- ✓ *Sans exposer les nouvelles populations aux risques et nuisances*
 - *Risque de submersion*
 - *Risques et nuisances liés aux activités historiques présentes sur le territoire (port, TIMAC, SILO...)*
 - *Risques et nuisances liés aux infrastructures routières (RD137, accès port, Autoroute A837)*

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Compatibilité du PLU avec le PPRN révisé Loi Grenelle	Adaptations des zonages constructibles en prenant en compte le PPRn révisé Prise en compte des servitudes et risques technologiques, nuisances diverses : bruit, circulation routière... Déplacement du CTM sur un pôle unique, hors centre ville et hors zones soumises au risque Déplacement de la structure de défense incendie vers l'échangeur autoroutier et les axes départementaux pour optimiser la rapidité de des interventions Phasage de l'urbanisation avec zonages de type 1AU ET 2AU (et 2AUX)

A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés dans la ville agglomérée, à Champservé-le-Haut et à La Noue

- ✓ *Conforter prioritairement les quartiers à l'intérieur du centre-ville, des quartiers agglomérés et en continuité*
- ✓ *Organiser un développement de quartiers en maîtrisant la consommation des espaces agricoles et naturels :*
 - *optimisation des espaces résiduels et « vides urbains » du centre-ville, en conservant une trame verte urbaine de jardins et d'espaces libres*
 - *aménagement de quartiers résidentiels mixtes (logements diversifiés) en continuité de l'habitat et des équipements existants*
- ✓ *Contenir le développement des ensembles urbains et « quartiers » les plus constitués*
- ✓ *Stopper la densification et le développement de nouvelles constructions en extension des petits écarts bâtis*

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Respect loi ALUR Respect de la loi littoral Respect de la loi Paysage Gestion des espaces agricoles et marais Prise en compte des risques (PAC 2016 submersion)	Adaptation des zonages constructibles Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles Report des zones constructibles prioritairement dans et en accroche avec l'agglomération Optimisation de grands vides urbains : - zonages U, 1AU avec OAP - ou dispositions en faveur de la mixité de l'habitat : UAL, UBL, servitudes logements sociaux « L indicés 1 » à « 14 » + ER « 100 % social » (Champservé le Haut) Dispositions réglementaires différenciées entre le centre-ville, quartiers résidentiels périphériques, les « villages » et autres écarts bâtis (A, N) : Destinations et sous destinations autorisées adaptées Possibilité ou non de nouvelles constructions en dents creuses et / ou en extensions bâtimementaires Possibilité d'annexes détachée sou non Maîtrise de l'étalement urbain Objectifs chiffrés maîtrisés Phasage de l'urbanisation avec zonages de type 1AU ET 2AU

A6 - Conforter les services de proximité, équipements scolaires et sportifs et de loisirs dans la ville et reporter les équipements techniques et liés à la sécurité publique sur un secteur plus adapté (accessibilité, fonctionnement, hors zone submersible)

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Loi ALUR – maîtrise de l'étalement urbain Volonté de conserver les lieux d'animation et de lien social en centre ville aggloméré Prise en compte des risques et nuisances Sécurité civile	Zonages UE et indicé dédiés + UAe (nord est centre ville) pour équipements uniquement Zonages dédiés CTM, caserne + 1AUe pour aménagement d'un 2 ^e cimetière (extension La Noue) Interdiction de logement et activités dans le zonage UE (garantit la permanence des équipements et justifie les choix de développement résidentiel et économique de la ville)

B - Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour la commune.

B1 - Redéfinir, maîtriser et organiser «l'enveloppe» urbaine destinée à l'accueil de nouveaux logements pour accueillir et renouveler les populations / Favoriser la mixité sociale et la production de logements diversifiés

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Evolution et adaptation des zonages constructibles en vue de permettre un renouvellement et un développement de la population locale prioritairement Prise en compte des démarches et projets de programmes de logements diversifiés, notamment accession sociale, mais aussi écohabitat Respect loi SRU Respect du PLH 2020/2025 (projet) Respect des orientations (projet DOO) du SCOT	Evolution des zonages U et AU Redéfinition des OAP Dispositions réglementaires différenciées selon les secteurs de développement : - taux de logements sociaux différenciés (voir règlement) selon la situation des zones, la densité, la proximité des équipements et services, et selon environnement urbain ou rural et proximité d'opérations « sociales (pour assurer la mixité/diversité au sein des quartiers) - dispositions en faveur de la mixité de l'habitat : UAL, UBL, servitudes logements sociaux « L indicés 1 » à « 14 » - 1 ER « 100 % social » (Champservé le Haut)

B2 – Maîtriser la consommation des espaces agricoles et naturels / objectifs qualitatifs et quantitatifs

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Loi SRU Loi ALUR Loi GRENELLE Loi Littoral Projet SCOT	Adaptation des zonages constructibles Suppression / réduction / re-délimitation de zonages constructibles Report des zones constructibles prioritairement dans et en accroche avec l'agglomération Optimisation de grands vides urbains Maîtrise de l'étalement urbain Objectifs chiffrés maîtrisés Phasage de l'urbanisation avec zonages de type 1AU ET 2AU

B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-ville aggloméré

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
<p>Respect loi ALUR, lois Grenelles</p> <p>Limitation de l'étalement urbain</p> <p>Concentration des projets résidentiel, d'équipements et économiques (sauf agricole-aquacole) dans le bourg et en continuité du bourg</p>	<p>Adaptation du règlement graphique et écrit pour maîtriser la production de nouveaux logements sur les quartiers les plus éloignés du centre ville et équipements + commerces.</p> <p>Liaisons douces intégrées aux OAP</p> <p>ER pour emprises liaisons douces, aménagements viaires + voie de desserte portuaire et carrefour</p> <p>ER pour aires de covoiturage</p>

B4 - Préserver les activités agricoles

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
<p>Gestion des espaces agricoles et marais</p> <p>Préservation des espaces cultivés et marais / maîtrise de l'étalement urbain</p> <p>Choix établis en concertation avec les acteurs agricoles (exploitants)</p>	<p>Zonages adaptés, ajustés : Zones A et N</p> <p>Ajustement des zones constructibles en tenant compte des usages agricoles, boisements, ...</p> <p>Evolution des espaces boisés classés</p> <p>Encadrement strict des possibilités de logements nécessaires aux activités agricoles, extension d'habitation et hébergement (touristique) en zone A</p> <ul style="list-style-type: none"> . Logement agricole limité à 100 m² surface plancher (et à proximité immédiate des exploitations) . Extension des habitations limitées à 30 % de l'emprise au sol existante et dans la limite de 50 m² surface plancher, en une seule fois

B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le centre ancien, en requalifiant les zones d'activités, en créant une nouvelle ZA commerciale en extension de la ZA de la Varenne

B6 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
<p>Maîtrise de l'éparpillement des commerces et services sur les axes de circulation, dans les quartiers résidentiels et dans les villages</p> <p>Objectif d'équilibre entre le centre ville commerçant et les ZA périphériques</p> <p>Maintien activités existantes dans les villages, maîtrise des extensions et développement cadré des nouvelles activités</p> <p>Respect orientations du projet de DAAC et de SCOT</p>	<p>Règlement graphique et écrit adaptés</p> <p>Règles spécifiques pour la maîtrise du développement d'activités hors centre bourg et ZA</p> <p>Linéaire commerçant préservé (maintien des rdc commerciaux en centre ville)</p>

B7 - Conforter et desservir le Port en lien avec le Port de Rochefort

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Développement économique Valorisation du site Réduction des nuisances liées au trafic PL vers et depuis le Port (transit par la ville actuellement)	Maintien et ajustement ER1 Zonage UXp avec OAP Règlement écrit et graphique, OAP adaptés et ajustés dans le respect de la loi Littoral
Respect orientations du projet de DAAC et de SCOT	

B8 - Développer l'accueil et les activités touristiques et de loisirs

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Préservation valorisation du centre ville et des quais Possibilités de changements de destination en zone agricole	Zonages différenciés Règlement écrit adapté, dans le respect des dispositions de la Loi littoral Identification et préservation du patrimoine et des bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination ER pour pistes cyclables

B9 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

Explication des choix retenus	Incidences réglementaires et/ou OAP
Inscription dans le projet communautaire et départemental de développement des communications	Règlement adapté

C - Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

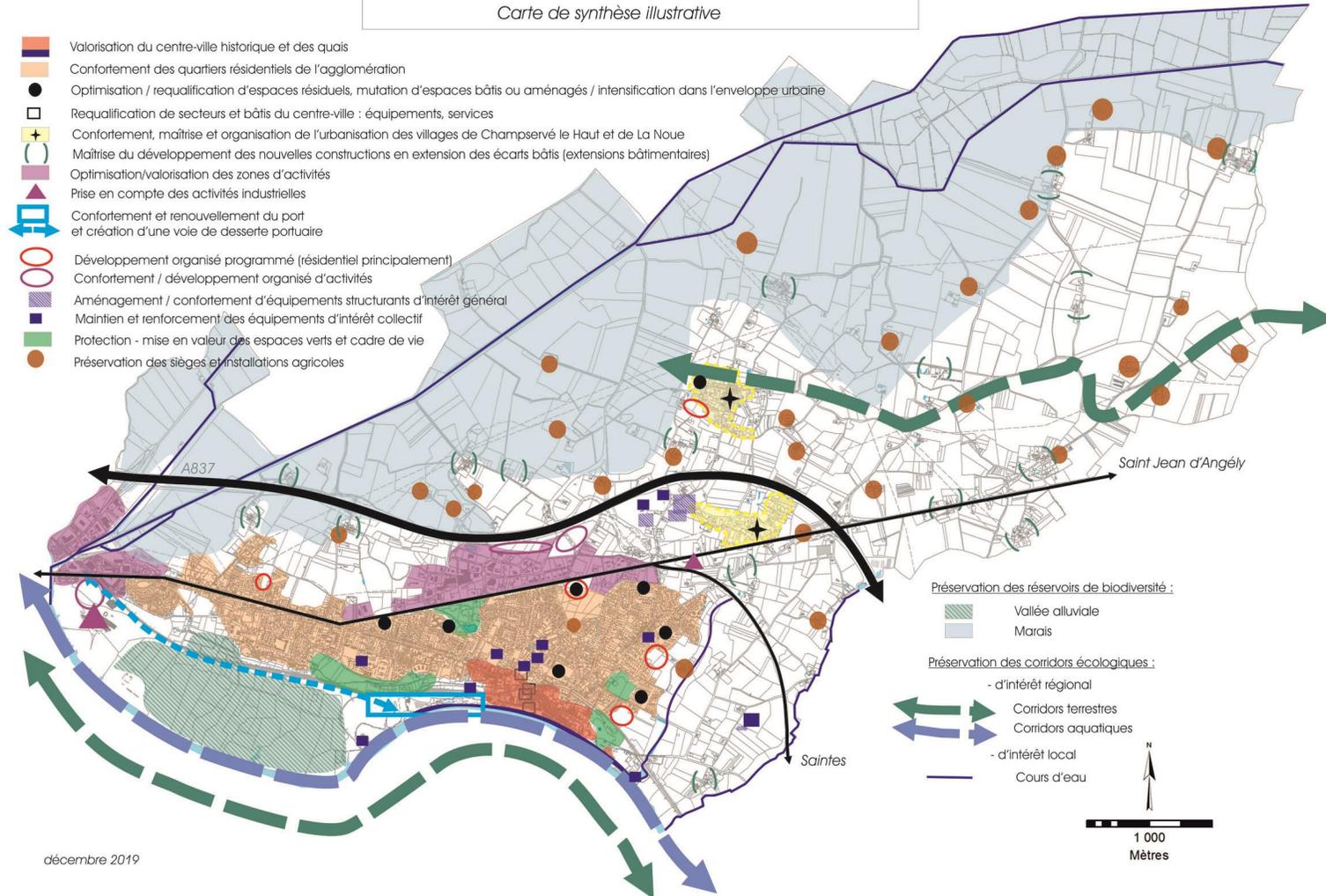
Les zones à urbaniser inscrites au PLU en vigueur ont fait l'objet de plusieurs analyses et examen de fin 2017 à janvier 2020. Leur expertise et évaluation en association régulière avec les personnes publiques associées, a fait l'objet de plusieurs actualisations, faisant évoluer les choix de la commune,

- pour intégrer les évolutions récentes de l'application de la loi littoral,
- pour intégrer les actualisations des hypothèses de développement démographique et besoins en logements (prise en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des secteurs contraints par les risques naturels),
- pour intégrer la sensibilité environnementale et les corridors écologies (travaux PLU, études trame verte et bleue).

Ainsi le PADD débattu en CM de septembre 2019, a fait l'objet d'un nouveau débat en CM de décembre 2019, pour affiner et ajuster le projet et permettre la finalisation du projet réglementaire et des OAP.

→ Globalement la commune fixe un objectif chiffré de modération de 25 % environ de la surface consommée depuis 10 ans, sans dépasser une enveloppe comprise entre 25 et 30 hectares.

Commune de Tonnay-Charente
Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
Carte de synthèse illustrative



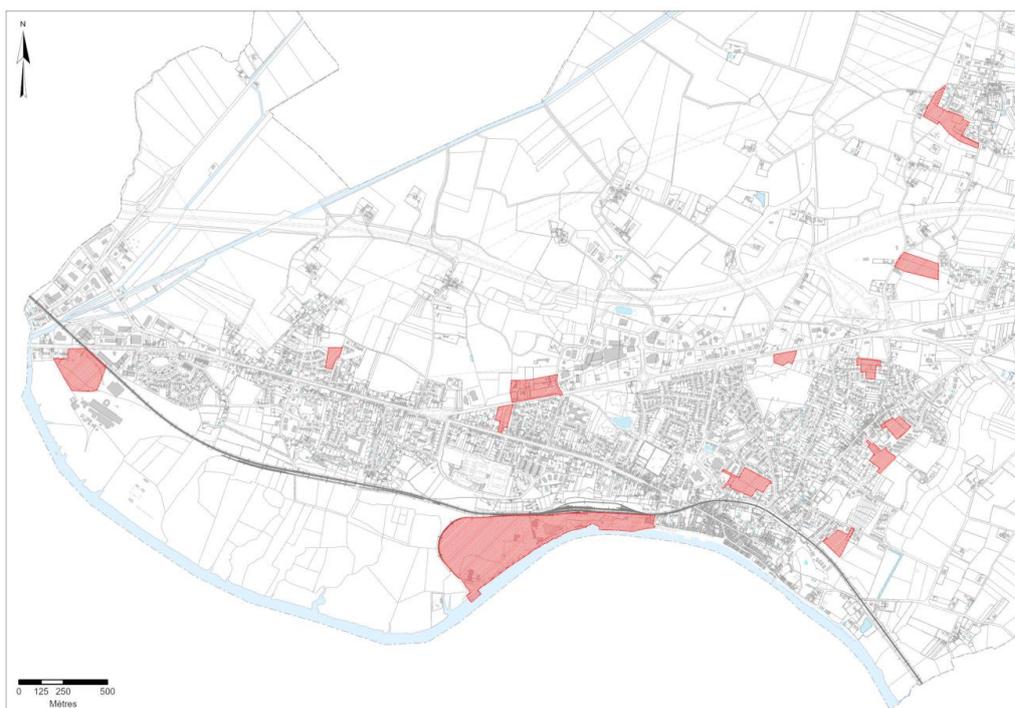
V.2. Les OAP

Les OAP définies dans la zone « urbaine » (UBp + UXcp, Uba Champservé le Haut) et en zones 1AU (+ 2AU) visent :

- à organiser et optimiser l'urbanisation de secteurs stratégiques dans l'agglomération,
- à garantir une certaine densification de l'urbanisation pour éviter de « gaspiller » des espaces constructibles « centraux », desservis et équipés, permettant ainsi de contenir l'étalement urbain (application de la loi ALUR, des lois Grenelle)
- à organiser et optimiser l'aménagement des espaces ouverts à l'urbanisation en zones agricoles (hors enveloppe urbaine)
- à prévoir les principes d'accès de dessertes, de liaisons inter-quartiers, liaisons douces
- à préciser dans certains cas les formes urbaines attendues
- à localiser (de manière indicative) les espaces « communs », espaces verts, ouvrages de gestion du pluvial
- ...

Liste, surfaces et situation des OAP sectorielles :

OAP	Surface en ha
Rue des Meuniers	0,99
Avenue De Gaulle	0,92
La Commanderie	1,10
Centre-Ville	2,31
Les Billetries	1,34
Champservé le Haut	3,20
La Vigerie	0,72
Rue du Parc	1,31
Plaisance Nord	0,74
Boulevard du Pont Rouge	4,77
La Noue	2,25
La Touche	3,07
Port	23,90



Orientations communes aux zones et secteurs avec OAP :

L'approche environnementale

Elle permet d'aborder l'aménagement avec un regard nouveau et vise les principaux objectifs à respecter pour un développement durable :

- lutter contre l'étalement de l'urbanisation, favoriser la densification et le renouvellement urbain
- favoriser la diversité urbaine
- limiter les déplacements automobiles et prévoir, développer, renforcer les liaisons douces
- penser les projets en fonction du climat, de l'ensoleillement, des orientations
- préserver la végétation, freiner l'imperméabilisation, améliorer la gestion des eaux pluviales.

ORIENTATIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES U ET 1AU OBJETS D'OAP

- Éviter les opérations d'urbanisme fermées, sans lien avec le tissu urbain
- Insérer une diversité de logements dans les opérations d'habitat
- Exiger des espaces publics qui ne soient pas entièrement dédiés aux voitures
- Définir la forme urbaine à partir du contexte bâti, paysager et des usages
- Réduire la minéralisation des espaces publics et des parcelles privées
- Améliorer la qualité de vie

B - LES OAP THEMATIQUES

Les OAP thématiques retenues sont les suivantes :

OAP THEMATIQUES	OBJECTIFS EXPLICATION DES CHOIX RETENUS
OAP 1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS	- améliorer les implantations de bâtis pour aboutir à des formes urbaines structurées et économes d'espaces
OAP 2 - ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE	- améliorer les implantations de bâtis pour aboutir à des formes urbaines structurées et économes d'espaces - anticiper les évolutions de bâtis pour évoluer dans la parcelle en particulier par rapport aux limites séparatives
OAP 3 - LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES	- (re)qualifier les transitions entre l'urbain et les espaces agricoles et naturels
OAP 4 - LES CHEMINS ET PARCOURS	- assurer le maintien et la préservation des qualités paysagère des réseaux de cheminements
OAP 5 - CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS	- encourager une conception bioclimatique qualitative, intégrée au paysage urbain et agricole, facteur d'économie de l'espace
OAP 6 - LIAISON EST-OUEST	<p>Anticiper un éventuel axe de liaison « bis » à la RD 137 (long terme) Le PLU en vigueur intégrait déjà une OAP pour anticiper l'aménagement d'un éventuel itinéraire (ou liaison) « bis » au nord des avenues très fréquentées. Même si le PLU révisé supprime la quasi-totalité des zonages constructibles « AU » au nord des avenues, pour mieux tenir compte des enjeux agricoles, archéologiques, de maîtrise de l'étalement urbain, la commune a souhaité maintenir une OAP allégée sur cette possibilité de liaison. Il ne s'agit pas d'un emplacement réservé mais d'une OAP, plus souple, qui ne fixe pas strictement une emprise de liaison qui ne sera envisagée que si nécessaire, si aménagement de l'échangeur autoroutier Rochefort/Fontenay le Comte...</p> <p>Cette OAP est justifiée, elle traduit l'orientation du PADD suivante : <i>« Anticiper les développements possibles de l'urbanisation à long terme, avec l'ouverture pour une liaison structurante inter quartiers Est-Ouest, depuis la zone de la Touche vers La Vigerie, en s'appuyant sur les axes d'organisation des quartiers existants, en cours d'aménagement et à venir »</i></p> <p>Il n'est pas possible de tracer exactement l'emprise de la voie structurante ; d'où le choix d'une OAP indicative.</p> <p>L'OAP ne fixe aucune règle de distances / d'éloignement par rapport à ce « faisceau » indicatif. Cette OAP dans son écriture, ne contraint donc pas les exploitants et agriculteurs, car la liaison est envisagée sur le tracé d'un chemin rural existant puis sur l'emprise de la canalisation de gaz où aucune construction agricole n'est envisageable. Enfin, le tracé borde des habitations (distance de recul imposée, de fait), et talus au nord de la surface commerciale alimentaire... (et sur une zone humide). L'espace couvert par le tracé d'OAP est déjà très contraint, (topographie, zones humides, archéologies, ...) aucun agriculteur ne viendrait s'implanter dans ce faisceau.</p>
OAP 7 - FUSEAU A831 ROCHEFORT/FONTENAY-LE-COMTE	Traduire au PLU le projet départemental programmé (demande CD17)

VI. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE

VI.1. Définition des zones et secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

Zones Urbaines U :

Nom	définition
UA	Centre-ville
UAa	Noyaux anciens de Fontèsèche et du village de Champservé-le-Haut (hors PDA)
UAe	Secteur nord-est centre-ville, nord site Croix Rouge réservé aux équipements (PDA)
UAL	Secteur urbain avec objectif renforcé de mixité de l'habitat (PDA)
UAp	Secteur destiné à la valorisation du centre ancien en lien avec les activités portuaires et le pôle gare (PDA)
UB	Zone urbaine périphérique du centre-ville
UBa	Secteur urbain périphérique des villages de la Noue et de Champservé-le Haut et de La Doratrie
UBh	Secteur urbain destiné à recevoir un programme de logements spécialisés (logements seniors)
UBL	Secteur urbain avec objectif renforcé de mixité de l'habitat
UBp	Secteur urbain de densification avec OAP
UBf	Secteur destiné à l'aménagement de terrains familiaux, destiné à la sédentarisation des gens du voyage
UE	Zone d'équipements d'intérêt collectif (CTM, équipements scolaires, de sports et loisirs...)
UEa	Secteur d'équipements d'intérêt collectif (centre de première intervention -caserne)
UEgv	Secteur de l'aire d'accueil des gens du voyage
UX	Zone d'activités économiques mixtes (industrielles, artisanales, tertiaires) Fraternité nord, Pont Neuf, Croix Biron
UXa	Secteur d'activités services- activités tertiaires – hébergement hôtelier
UXc	Secteur d'activités commerciales (La Varenne, La Touche)
UXcp	Secteur d'activités commerciales (La Varenne, La Touche) (avec OAP)
UXi	Secteur d'activités industrielles (sud Bd du Pont Rouge, Fraternité sud)
UXp	Secteur s'activités portuaires

Zones A Urbaniser 1AU et 2AU :

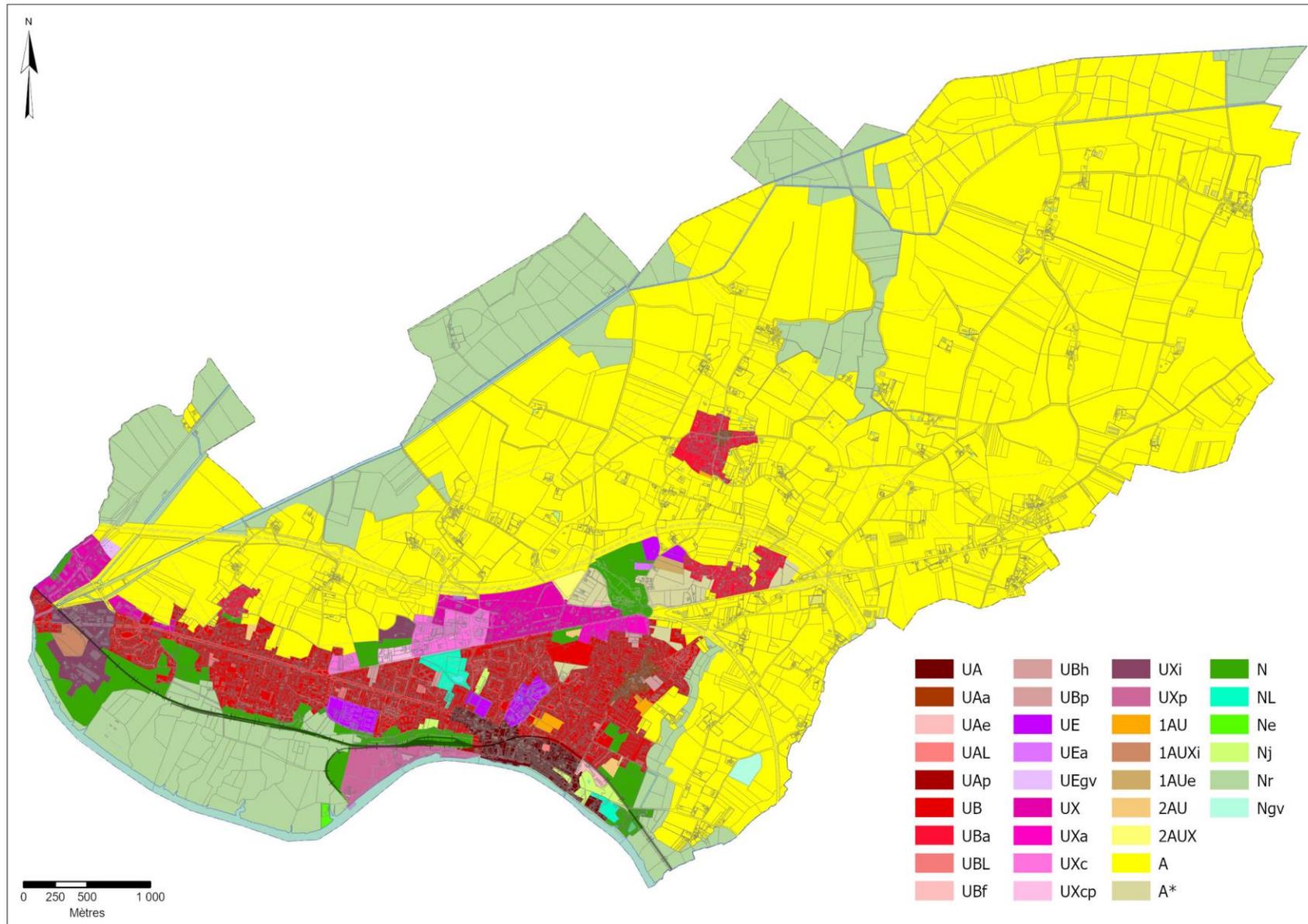
Nom	définition
1AU	Zone à urbaniser à vocation d'habitat (avec OAP)
1AUxi	Zone à urbaniser à vocation industrielle (avec OAP) – extension entrée ouest
1AUe	Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif (futur cimetière)
2AU	Zone à urbaniser habitat (zone fermée à l'urbanisation)
2AUx	Zone à urbaniser à vocation économique (avec OAP) (zone fermée à l'urbanisation)

Zones Agricoles A :

Nom	définition
A	Zone agricole
A*	Secteur agricole non constructible / zone tampon ou secteur enclavé au sein de zones bâties-aménagées

Zones Naturelles N :

Nom	définition
N	Zone naturelle
Ne	Secteur de la STEP
Ngv	Secteur de l'aire de grand passage (Pefineau)
Nj	Secteur de jardins
NL	Secteur de loisirs, parcs publics
Nr	Zone naturelle en espace remarquable au titre de la loi Littoral



VI.2. Justification des zones U et 1AU, 2AU

Les principes généraux retenus qui ont fait progresser le projet de révision de PLU et qui ont abouti à la délimitation de nouvelles zones U et AU :

- Ajuster et redéfinir les besoins en zones constructibles en fonction :

- de la position stratégique de la commune au sein du territoire de la CARO : enjeu économique, d'équipements, d'accueil de populations (confirmés par les projets SCOT en cours de révision et PLH révisé 2020/2025)
- du niveau de desserte et d'équipement de la commune
- de la progression démographique observée et envisagée
- des obligations en matière de production de logement aidés : application loi SRU et objectif de « rattrapage »
- de projet supra d'intérêt supra communal, stratégiques, notamment : requalification et développement du site portuaire, voie portuaire, zones d'activités économiques communautaires, accueil de la caserne pompiers, extension réglementaire de l'aire de Grand passage...
- des contraintes et servitudes identifiées

- S'inscrire dans un projet de développement durable en préservant les secteurs les plus sensibles d'un point de vue écologique et paysager, les espaces agricoles et naturels, en respectant les principes des lois Littoral, Paysage, Grenelle, ALUR...

Les zones U retenues

Les zones U correspondent aux parties urbanisées et/ou résiduels inscrits dans ces enveloppes bâties :

- Du centre ville aggloméré, résidentiel, économique, d'équipements...
- Des 2 villages

Les zones 1AU et 2AU retenues :

Les zones à urbaniser inscrites au PLU en vigueur ont fait l'objet de plusieurs analyses et examen de fin 2017 à janvier 2020. Leur expertise et évaluation a fait l'objet de plusieurs actualisations, faisant évoluer les choix de la commune,

- pour intégrer les évolutions récentes de l'application de la loi littoral,
- pour intégrer les actualisations des hypothèses de développement démographique et besoins en logements (prise en compte des capacités d'accueil en logements dans les espaces résiduels, des constructions réalisées, des secteurs contraints par les risques naturels),
- pour intégrer la sensibilité environnementale et les corridors écologiques (travaux PLU, études trame verte et bleue).

Ainsi le PADD débattu en CM de septembre 2019, a fait l'objet d'un nouveau débat en CM de décembre 2019, pour affiner et ajuster le projet et permettre la finalisation du projet réglementaire et des OAP.

Globalement la commune fixe un objectif chiffré de modération de 25 % environ de la surface consommée depuis 10 ans, sans dépasser une enveloppe comprise entre 25 et 30 hectares.

Evolutions entre l'arrêt du projet et l'approbation du PLU

- . Pour répondre à la demande de PPA de réduire et phaser des ouvertures à l'urbanisation (Etat, MRae...) d'une part,
- . Pour garantir la prise en compte des zones humides à préserver (inventaire CARO validé mi 2021) d'autre part,
- ... la commune a décidé de réduire la surface globale d'ouverture à l'urbanisation et donc des zonages constructibles entre l'arrêt et l'approbation du PLU (secteurs « Plaisance Nord » et « rue du Parc »)

Plusieurs PPA (Etat, MRae) ont demandé à la commune de réduire encore les surfaces consommatrices NAF génératrices d'étalement urbain, et/ou à phaser / reporter l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs.

La commune a donc décidé,

- de transformer certains zonages U ou 1AU en zonages 1AU ou 2AU, pour mieux phaser les opérations
- de supprimer en toute ou partie des zonages constructibles projetés (de type U, 1AU ou 2AU) sur les emprises zones humides recensées
- de revoir les limites de zonages constructibles projetés (de type U, 1AU ou 2AU) sur des zones cultivées déclarées à la PAC

Le PLU a été adapté-modifié tout en respectant :

- les orientations générales du PADD (il n'est pas possible de supprimer complètement des zones mentionnées au PADD, comme à développer pour l'habitat, l'économie ; toutefois leur emprise peut être réduite ou phasée)
- les objectifs de production de logements sociaux
- les engagements de la commune relatifs à l'aménagement d'équipements d'intérêt collectifs nécessaires et structurants

Ces évolutions de zonages concernent :

- le secteur « rue du Parc » : le zonage 1AU a été classé en zonage 2AU et réduit (environ d'un tiers), ainsi que la servitude LLS correspondante, au bénéfice d'un zonage N en bordure de voie ferrée
- le secteur de Plaisance Nord : le zonage a été réduit, ainsi que la servitude LLS correspondante, pour en exclure la zone humide recensée (inventaire CARO) et transformé en zonage 2AU

Important :

Pour respecter le PADD et les objectifs de production de logements aidés fixés, en compensation de la réduction de zonages constructibles (Plaisance Nord, rue du Parc), la commune a retenu :

- de compléter le plan de zonage en complétant ou en ajustant les servitudes réservées à des programmes de logements mixtes ou 100 % sociaux (programmés) : ajout de servitudes LLS (Plaisance, rue S. Allende, ajout servitude rue des iris)
- de majorer les capacités d'accueil et/ou pourcentages de logements sociaux imposés sur plusieurs secteurs objets de programmes mixtes à l'étude, avancés (avenue De Gaulle, Les Billetries...)

Le PLU approuvé inscrit donc au total 8,71 ha cumulés de zones U, 1AU et 2AU à vocation « habitat » consommatrices d'espaces NAF (non aménagés fin 2021).

Sur ces 8,71 ha, on distingue :

- 2,76 ha de zones « U », équipées et desservies, dans l'enveloppe urbaine, en continuité de la partie agglomérée ou du village de La Noue (prise en compte de projets à l'étude au moment des études de révision et de l'arrêt du PLU)
- 3,4 ha de zones 1AU (hors espaces déjà aménagés, rues...) ouvertes à l'urbanisation et 2,55 ha de zones 2AU (fermées à l'urbanisation),

dont :

- 4,76 ha en « extension » hors enveloppe urbaine
- 3,95 ha dans l'enveloppe urbaine

Ce sont donc 8,71 ha qui sont inscrits en zones « U » (à La Noue, au sud de La Coudre, à l'Est de Fontsetche), « 1AU » et 2AU », sur des espaces situés dans et en dehors de l'enveloppe urbaine, consommateurs d'espaces naturels, agricoles et forestiers et pris en compte dans les objectifs chiffrés fixés au PADD (puisque « consommateurs d'espaces NAF).

Le bilan des espaces consommés actualisé courant 2021 correspond à une surface totale de 25,6 ha pour l'habitat seul (on y a intégré l'opération de Champservé Nord en cours d'aménagement depuis 2020 après l'arrêt du PLU).

- Cette surface « consommatrices d'espaces NAF » cumulée de 8,71 ha (habitat seul) est très inférieure aux 25,6 ha consommés entre 2010 et 2020 (66 % de réduction de la consommation passée).
- La modération de la consommation foncière pour l'habitat est donc renforcée de manière significative entre le projet arrêté et l'approbation :

Etapes	Bilan surfaces NAF consommées 10 ans	Surfaces consommatrices NAF inscrits au PLU	Effort de modération
Arrêt :03/2020	22,8 ha (2009/2019)	12,8 ha	moins 43,8 %
Approbation : 03/2022	25,6 ha consommés (2010/2020)	 8,71 ha	 <u>moins 66 %</u>

Evolution entre consommation passée, projet PLU arrêté et PLU approuvé :

Détail des évolutions de surfaces consommatrices NAF (bilan consommation passée / consommation programmée au PLU révisé :

PROJET PLU ARRETE 03/2020	consommation passée	surfaces consommatrices NAF au projet PLU	effort modération
habitat	37,62	12,8	moins 43,8 %
économie	8 ha	10,8	plus 35 %
équipements	5 ha	5,5	plus 38 %
total	34,8 ha	29,12 ha	moins 16 %

PLU REVISE APPROUVE 03/2022	consommation passée	surfaces consommatrices NAF au projet PLU	effort modération
habitat	37,62	8,7	moins 66 %
économie	8 ha	10,8	plus 35 %
équipements	5 ha	4,5	plus 11,5 %
total	37,62 ha	23,96 ha	moins 36,3 %

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation NAF, fixés au PADD à une réduction de 25 % environ de la surface consommée depuis 10 ans, sans dépasser une enveloppe comprise entre 25 et 30 hectares, sont dépassés au PLU approuvé.

Ils correspondent à une réduction de 36 % :

L'objectif de réduction est passé de 43,8 % à 66 % entre le projet arrêté et l'approbation du PLU, du fait de :

- la mise à jour des espaces consommés 2010/2020, intégrant l'opération Champservé le Haut complètement aménagée (sans les constructions)
- de la suppression de zones constructibles (zone humide identifiée sur Plaisance Nord, sud Rue du Parc)

Le PLU révisé propose une réduction renforcée de la consommation NAF pour l'habitat, qui traduit une volonté de conforter l'urbanisation des dents creuses et la reconquête de la vacance notamment : moins 66 % de consommation pour l'habitat.

Cet objectif ambitieux compense l'absence d'objectifs chiffrés de modération :

- pour l'économie (projets économiques communaux et communautaires : + 35 %
- pour les équipements d'intérêt collectif, incontournables (déplacement CTM, accueil d'un centre intervention SDIS, cimetière, agrandissement aire de grand passage) : + 11,5 % (cet objectif a été renforcé du fait de la correction de surface d'extension de l'aire de grand passage, sur-estimée au projet d'arrêt)

L'objectif total de modération de la consommation NAF est donc de 36 % (36,3 %) (contre 16 % au projet arrêté).

Articulation du PLU avec le projet de SCOT

Le projet de SCOT en cours de révision (02/2022), prévoit 33 ha répartis sur les 3 communes de Tonnay, Echillais, Fouras à 2040 (20 ans), pour l'habitat.

- La compatibilité du PLU avec l'avant-projet de DOO du SCOT en cours de révision passe par un « phasage » de l'ouverture à l'urbanisation des zones dédiées au logement : classement de zones dédiées à l'habitat en zonage « 2AU », permettant de phaser et de déployer l'offre en logements dans le temps, au-delà de la période référente 2018/2028.

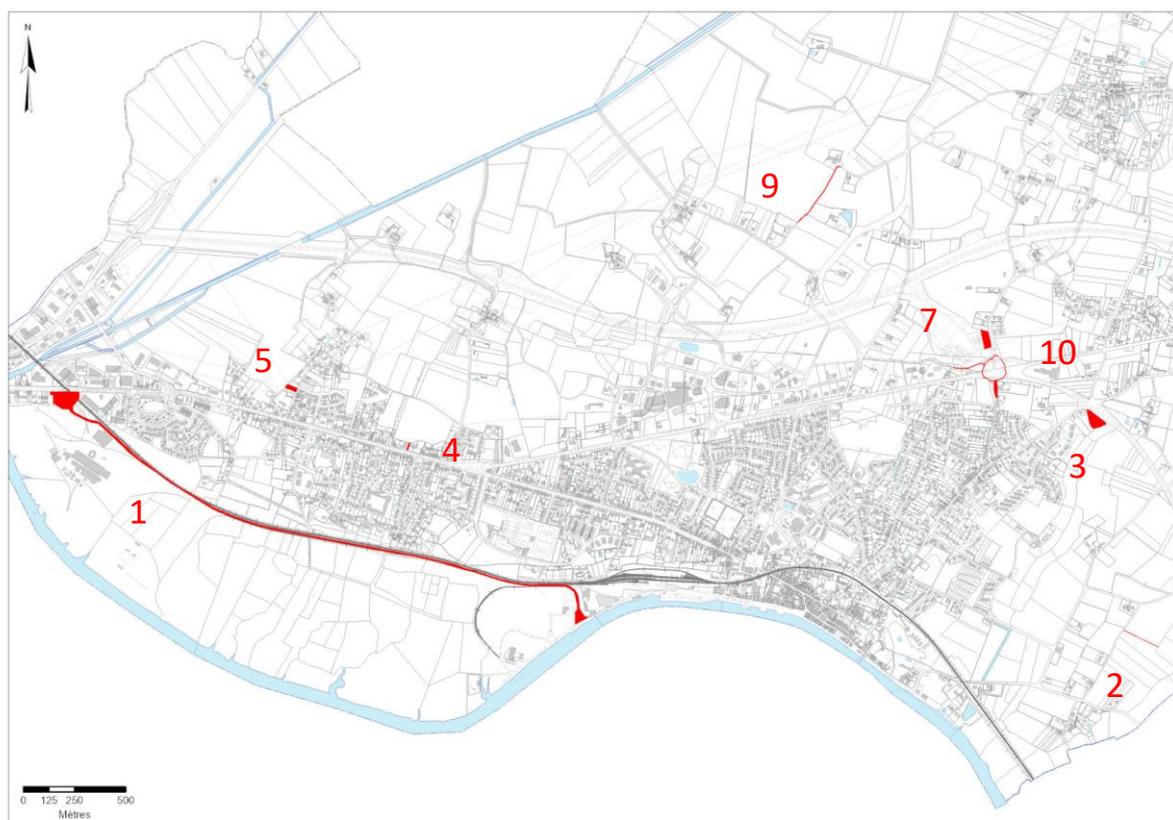
La surface d'ouverture à l'urbanisation consommatrice NAF de 8,7 ha correspond à un peu plus du 1/4 de l'enveloppe totale inscrite au SCOT.

Les zones 2AU qui seront ouvertes dans un second temps, correspondent à 2,55 ha.

Le PLU approuvé prend mieux en compte les objectifs du SCOT.

VI.3. Les emplacements réservés

N°	Destination	Bénéficiaire
1	Voie de desserte portuaire et aménagement du carrefour bd du Pont Rouge, valorisation de la maison du gardien	Département
2	Extension de l'aire de grand passage (Péfineau)	CARO
3	Aménagement de voirie angle RD 137/rue de Font sèche	Département
4	Voirie - Avenue d'Aunis	Commune
5	Voirie - Rue des Epinettes	Commune
7	Aire de covoiturage - La Guerrie - Gare de péage autoroutier	Département
8	Aire de covoiturage Entrée nord / giratoire RD137/gare de péage	Commune
9	Aménagement d'une piste cyclable	Commune
10	Aménagement d'une piste cyclable	CARO



Evolutions entre l'arrêt et l'approbation du PLU :

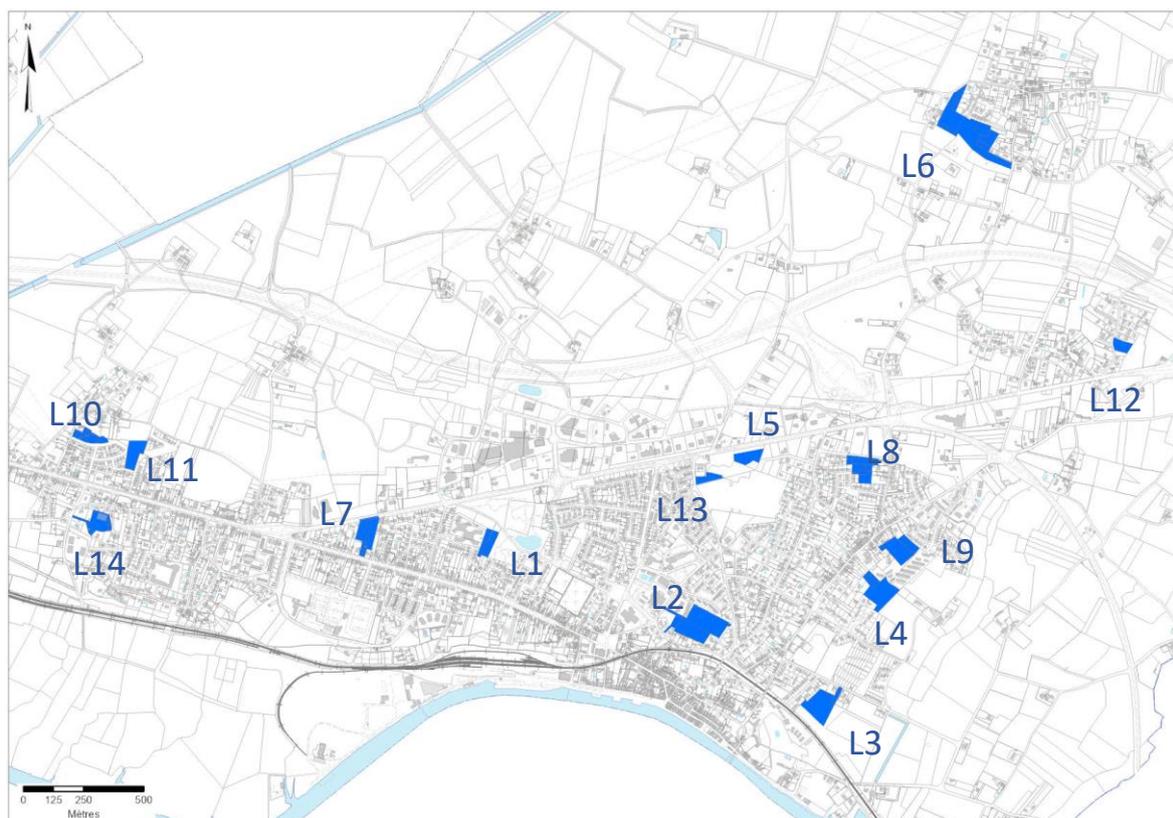
- Suppression de l'ER 6 : la gestion des eaux pluviales est inscrite dans le périmètre de l'opération, l'ER est inutile
- Ajustement de la surface de l'ER 2 : la surface inscrite au PLU arrêté était trop importante : la réglementation impose une surface de 4 ha pour les aires de grand passage ; la surface de l'ER nécessaire pour atteindre ces 4 ha est de 350 m².
- Modification du bénéficiaire de l'ER 10 : CARO au lieu du département

VI.4. Les dispositifs pour le renforcement du parc de logement social

AU TITRE DES OBJECTIFS DE RENFORCEMENT DE LA MIXITE SOCIALE ET DU LOGEMENT

- Au titre de l'article L.151-41, 4° du code de l'urbanisme, les **emplacements réservés en vue de la réalisation dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis**
- Au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, **des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale**

Les servitudes de logements L1 à L14 sont inscrites en zones « U » et « AU », pour imposer une part de logements locatifs aidés, pour accompagner la démarche PLH et diversifier le parc de logements, en répondant progressivement aux exigences de la Loi.



Un emplacement réservé « ER » pour aménagement de 100 % de logements sociaux est inscrit au nord du village de Chamservé le Haut (ancien terrain de football), pour la réalisation d'une vingtaine de logements (programmé).

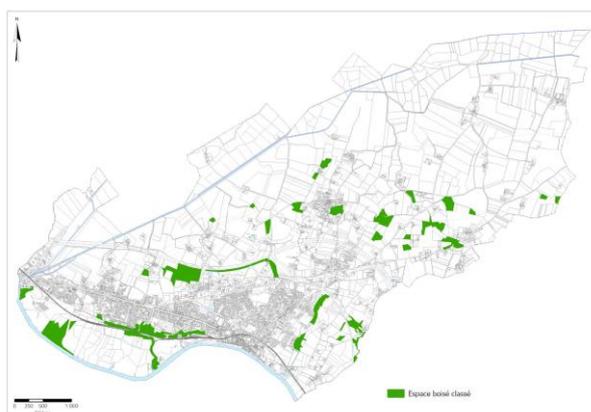
Evolutions entre l'arrêt et l'approbation du PLU :

- adaptation de la servitude LLS de Plaisance Nord, détachée en 2 servitudes distinctes (1 sur la zone 2AU Plaisance nord à l'est, 1 à l'ouest rue S. Allende – zonage Ub) – 100 % LLS au lieu de 60 % au projet arrêté
- ajout de 2 servitudes LLS : rue S Allende et rue des Iris (programme en cours de mise au point fin 2021)

VI.5. Les autres dispositions réglementaires

Le document graphique du règlement identifie, localise, délimite ou précise :

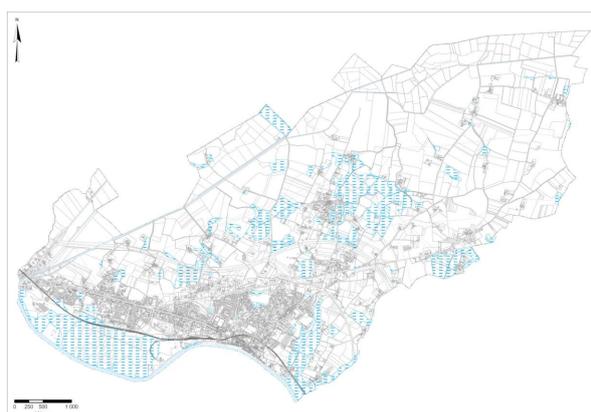
- Au titre de l'article L.151-11 alinéa 2 du code de l'urbanisme, **les bâtiments situés en zones agricoles ou naturelles pouvant faire l'objet d'un changement de destination**
- Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : **les ensembles urbains et éléments bâtis à valeur culturelle, historique ou architecturale (patrimoniales), les éléments paysagers**
- Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les éléments de paysage protégés pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation le maintien ou la remise en état des continuités écologiques**
- Au titre de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, **les bandes inconstructibles de part et d'autre des axes des voies classées à grande circulation et de l'autoroute (et ses bretelles)**
- Au titre des articles L. 113.1 et suiv., R 113.1 et suiv. du c. de l'urbanisme, les **Espaces Boisés Classés**
- Une **servitude de « gel »** au titre de l'article L.151.41-5° du Code de l'urbanisme
- Le **secteur de préservation commerciale**



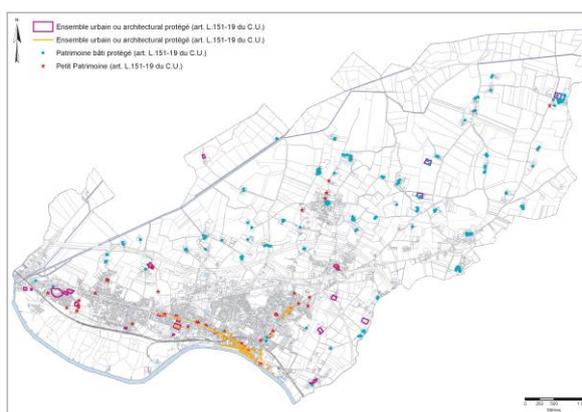
les espaces boisés classés EBC (L.113-1)



les éléments de paysage protégés (L.151.19 et 23)



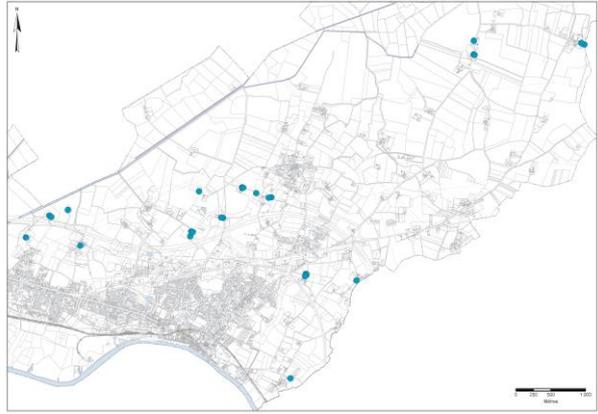
les zones humides identifiées (L.151-23)



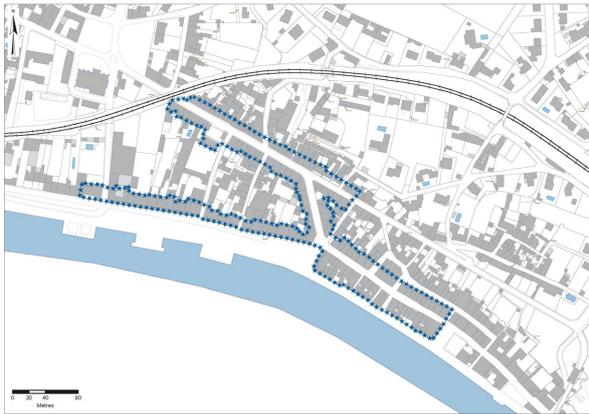
les éléments de patrimoine protégés (L.151-19)



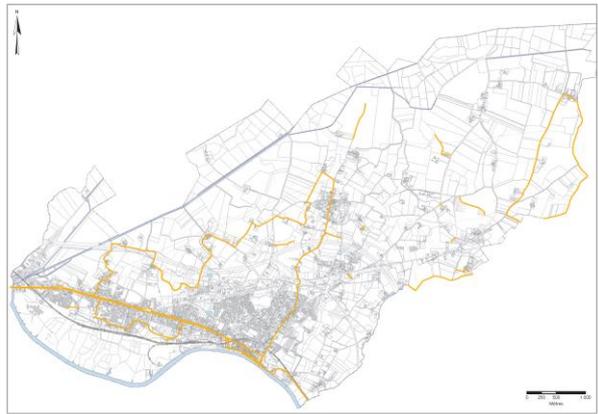
la servitude de « gel » (L.151-41-5)



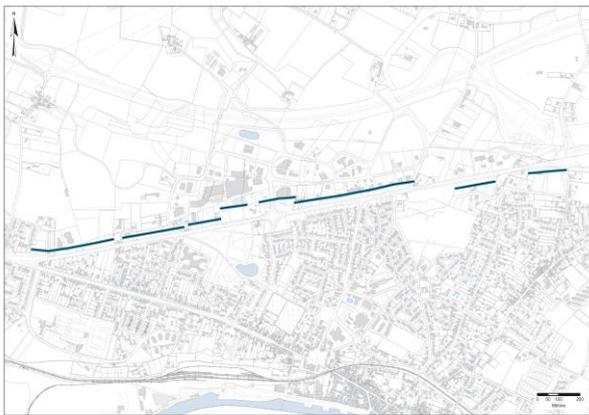
les bâtis pouvant faire l'objet de changement de destination (L.151-11-2°)



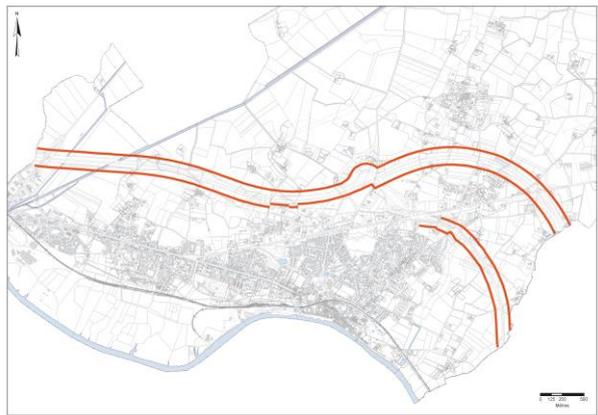
le secteur de préservation commerciale



les liaisons douces (L.151-19)



les lignes de recul imposées



les marges de recul des constructions

VI.6. La prise en compte des enjeux agricoles et relevés PAC

Sièges et bâtiments agricoles

L'ensemble des sièges d'exploitation agricole et bâtiments agricoles sont classés en zone de type A.

Un siège d'exploitation enclavé dans la partie agglomérée de Tonnay, sur le secteur de Plaisance est classé en secteur A* : le siège est encadré par des équipements et des quartiers résidentiels : aucun projet agricole potentiel ou souhaitable. Les terres associées à ce siège sont en cours d'urbanisation sur le secteur Plaisance sud et les surfaces restantes en bordure de la RD137 sont enclavées.

La commune envisage plutôt la valorisation du site proche et dans zone humide pour un jardin public à terme.

Le règlement prévoit la possibilité de constructions à usage agricole en zone A, sous réserve de l'application de la Loi Littoral.

Consommation d'espaces NAF sur des terrains déclarés à la PAC

Dans le cadre de la consultation des PPA sur le projet arrêté, il a été demandé de préciser et recenser les terrains ayant un usage agricole déclaré à la PAC, afin de mieux apprécier les surfaces NAF destinées à être consommées, y compris au sein de l'enveloppe urbaine.

Sur les différents zonages de types U/AU inscrits au PLU révisé, les usages agricoles réels ont donc été re-examinés avec les élus, exploitants, chambre d'agriculture (réunion janvier 2021), en sus des cartes de déclarations et relevés PAC les plus récents disponibles (géoportail 2020) :

Champservé le Haut (Uba et 1AU) :

A l'ouest du secteur, un permis d'aménager a été délivré en 2020, l'opération est en cours d'aménagement depuis 2020 sur la majeure partie du site : classement Uba des emprises aménagées

- Cette surface avait été comptabilisée comme surface consommatrice d'espaces NAF au projet arrêté en mars 2020. Etant donné le temps passé depuis l'arrêt le bilan des surfaces consommées NAF et de celles « consommatrices » par le PLU révisé, a été actualisé. Dans le PLU approuvé cette surface est comptabilisée comme consommée (2010-2020) et n'est plus « consommatrice ».

Sur la partie sud-est : pas de déclaration PAC, pas d'usage agricole : classement 1AU.

- Cette surface 1AU est bien comptabilisée comme consommatrice NAF du PLU révisé

Centre-ville (1AU) :

Une partie des terrains inscrits dans l'enveloppe urbaine sont déclarés à la PAC ; il s'agit de prairies entretenues, sans cultures ni animaux.

- Cette surface ouverte à l'urbanisation est bien considérée comme consommatrice d'espaces agricoles (NAF) ; mais le zonage retenu est justifié par la situation même du secteur, en cœur de ville, à proximité directe des commerces, services et équipements. Le zonage constructible est maintenu au PLU révisé, pour favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine.

Plaisance Nord (Ub, 2AU, N) :

Une partie des terrains déclarés à la PAC est en cours d'aménagement depuis 2019 (sud) et a complètement perdu tout usage agricole depuis près de 3 ans.

Au nord la situation très enclavée des terrains et l'absence de « cultures » a conduit la commune à confirmer la volonté d'aménager « dans la ville », en continuité de l'opération résidentielle mixte en cours et de la zone d'activités rue Germaine Tillion. Toutefois après l'arrêt du PLU et à l'issue de la consultation des PPA, la suspicion de zones humides sur le site, confirmée par l'inventaire CARO validé

mi 2021, a conduit à une évolution significative du zonage et des possibilités de constructibilité du site dans le PLU approuvé.

- Les surfaces déclarées PAC classées en Ub et 2AU, largement réduites entre l'arrêt et l'approbation du PLU (zonage N « zone humide » soustrait) sont comptabilisées dans la consommation NAF future

Rue du Parc (2AU) :

Sur ce secteur la vocation agricole est bien confirmée.

- La surface déclarée PAC classée 2AU, réduite entre l'arrêt et l'approbation du PLU, est comptabilisée dans la consommation NAF future
- Le zonage 2AU permet un phasage dans le temps pour cet aménagement.

La Noue Est (Uba) :

L'urbanisation de ce secteur ne remet pas en cause la pérennité de l'exploitation agricole.

- Même déclarée à la PAC cette surface s'inscrit dans l'enveloppe urbaine du village de La Noue : elle est encadrée sur 3 côtés de constructions et est bordée par une voie de desserte.

Croix Biron (2Aux) :

La situation du terrain présente un certain « enclavement » entre activités économiques, A832, habitations. L'activité agricole disparaîtra à moyen terme.

- La surface déclarée PAC classée 2AUx, est comptabilisée dans la consommation NAF future
- Le zonage 2AUx permet un phasage dans le temps pour cet aménagement.

VI.7. Tableau des surfaces de zonages

UA	26,91	
UAa	7,67	
UAe	2,14	
UAL	0,33	
UAp	0,78	
UB	226,40	
UBa	36,88	
UBf	0,32	
UBh	0,57	
UBL	1,79	
UBp	3,10	
UE	20,63	
UEa	0,71	
UEgv	1,47	
UX	51,40	
UXa	6,88	
UXc	19,73	
UXcp	3,06	
UXi	25,68	
UXp	19,55	
TOTAL U	455,99	13,06 %
1AU	3,91	
1AUe	2,25	
1AUXi	4,86	
2AU	2,55	
2AUX	3,09	
TOTAL AU	16,66	0,45 %
TOTAL U+AU	472,65	
A	2252,39	
A*	26,27	
TOTAL A	2278,66	65,23 %
N	93,58	
Ne	1,26	
Ngv	4,01	
Nj	7,21	
NL	10,41	
Nr	622,42	
TOTAL N	738,88	21,17 %
TOTAL	3490,20	100 %

VII. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

VII.1. Incidences du PADD sur l'environnement

Le projet de PADD a pour objectifs de préserver les espaces naturels en particulier les plus sensibles (d'ailleurs concernés par Natura 2000) et ceux constituant des réservoirs de biodiversité et nécessaires aux déplacements de la faune.

Il vise aussi à maintenir voire améliorer la qualité des eaux et de l'air. En effet, la gestion qualitative des eaux pluviales et des eaux usées est un objectif clairement identifié dans le PADD. La notion de qualité de l'air y est moins évoquée mais la volonté de réduire l'urbanisation en extension de l'urbanisation va pleinement dans le sens de la réduction des temps de trajet et la volonté de développer des liaisons douces inter-quartiers vise à favoriser les déplacements non motorisés et donc moins polluants.

Le tout dernier axe du PADD identifie le développement des énergies renouvelables et notamment la filière hydrolienne comme un objectif.

Le cadre de vie est également bien pris en compte dans le projet politique. En effet, la préservation du patrimoine et du paysage aussi bien rural qu'urbain sont largement évoqués dans le PADD.

En termes de mobilité, le développement des liaisons douces est un enjeu fort notamment pour améliorer l'accès à la gare.

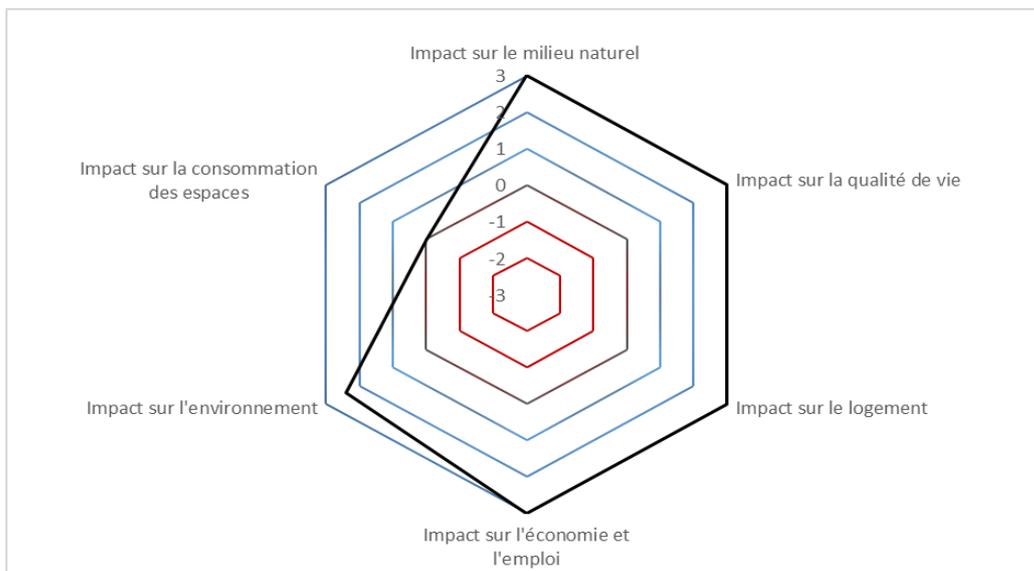
Pour améliorer et faciliter le quotidien des habitants, la commune porte une attention particulière à la restructuration des équipements et des services de proximité du centre-ville et souhaite développer et organiser les activités économiques, sources d'emplois, situées hors du bourg.

Chaque espace du territoire doit pouvoir accueillir les secteurs d'activités économiques en fonction des sensibilités. Aucun secteur économique n'est oublié dans le PADD mais font l'objet d'objectifs différents selon leurs besoins.

Enfin, le choix d'un développement des futures zones à urbaniser en dehors des zones à risques et de nuisances est aussi primordial pour garantir une certaine qualité de vie aux habitants.

Pour finir, selon la méthodologie employée, l'incidence sur la consommation des espaces est négative puisque la commune va encore consommer des espaces agricoles et naturels. Cependant, il est à noter les efforts que produit la commune pour réduire au maximum les extensions urbaines notamment en mobilisant les dents creuses, les logements vacants, les réhabilitations, ... qui permettent une réduction de 35 % de la consommation par rapport à ces dix dernières années.

En termes de logement, l'ambition communale est très forte car elle souhaite multiplier par près de deux, le nombre de logement. A noter également l'effort fourni pour créer des logements locatifs sociaux.



VII.2. Incidences du règlement graphique et écrit et OAP

Dans l'ensemble, le PLU traduit bien les objectifs de la commune. Ainsi le territoire est structuré et les activités compatibles avec l'habitat pourront être mixés dans le centre-ville afin de le redynamiser. Les secteurs d'activités générant le plus de nuisances sont d'ores et déjà excentrés et le règlement permet de maîtriser leur développement.

Le règlement prévoit les dispositions nécessaires au développement des liaisons douces par le biais d'emplacements réservés, des OAP mais prévoit les secteurs d'extension en continuité des zones urbaines et pourvus de services de proximité.

Les dispositions du règlement et des OAP concernant la gestion des eaux pluviales et usées permettent de rendre nulle l'incidence sur la qualité des eaux.

Les OAP intègrent des densités pour optimiser et renforcer l'intensification urbaine.

Les OAP thématiques et sectorielles prévoient notamment des orientations pour préserver, valoriser, renforcer les espaces verts, haies existantes ou à créer, ainsi que pour le traitement qualitatif des interfaces agricoles.

Le zonage prend en considération les enjeux environnementaux par le biais d'un zonage N. S'ajoutent à cela toutes les prescriptions permettant le maintien des éléments de patrimoine végétaux. Concernant les zones humides, le PLU a suivi la démarche éviter, réduire, compenser. La grande majorité des zones humides sont protégées (zone N et L.151-23 du CU), certaines zones de type AU ont été abandonnées ou réduites de façon à réduire les incidences. Certains impacts n'ayant pu être évités, des mesures de compensation seront demandées. Dans l'attente de mesures de compensation concrètes, les zones concernées sont zonées 2AU.

Enfin le rapport de présentation présente la démarche de la commune dans la recherche des potentiels mobilisables pour la création de nouveaux logements afin de réduire le plus possible la consommation d'espaces tout en créant un nombre de logement nécessaire à l'évolution démographique de la commune.

VII.3. Incidences du projet sur Natura 2000

<p>Détérioration/destruction des habitats et destruction d'espèces</p>	<p>Le zonage a été réalisé de façon à préserver les espaces constitutifs des sites Natura 2000 des marais de Rochefort et de la vallée alluviale de la Charente. Ainsi, comme cela a été expliqué dans le chapitre relatif aux espaces remarquables, la quasi-totalité des sites Natura 2000 a été zoné Nr où seules les constructions ou aménagements liés à la valorisation du milieu et nécessitant la proximité de la mer ainsi que les constructions limitées agricoles y seront autorisées. Les espaces non zonés Nr sont ceux qui ont perdu leur caractère remarquable (grandes cultures, station d'épuration par exemple). Parmi les projets pouvant engendrer une destruction d'habitats d'intérêt communautaire, il est à noter le projet de voie portuaire visant à délester le centre-ville des poids-lourds souhaitant accéder au port de commerce. Actuellement, le marais est longé par la voie ferrée effectuant la liaison entre Rochefort et Tonnay-Charente. Une voie ferrée abandonnée longe cette voie ferrée. C'est en lieu et place que la voie portuaire prendra place. Aucun habitat d'intérêt communautaire ne sera donc détruit.</p> <p>Ce projet nécessitera dans tous les cas une évaluation des incidences sur Natura 2000 et une étude d'impact. La présence d'espèces d'intérêt communautaire sera étudiée à cette occasion. Dans le cas où la création de cette voie portuaire aurait des incidences avérées, la démarche ERC « Eviter Réduire Compenser » devra être suivie jusqu'à ce que les incidences résiduelles soient négligeables.</p>
<p>Rejet/prélèvement dans le milieu naturel</p>	<p>Dans le PLU n'est pas susceptible d'engendrer des prélèvements. Cependant, il va engendrer des rejets d'eaux pluviales et usées supplémentaires. Concernant les eaux pluviales, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, le règlement prévoit que les eaux de toitures soient prioritairement gérées à la parcelle et que les eaux de voiries</p>

	<p>soient collectées et infiltrées ou, en cas d'impossibilité, fassent l'objet d'une gestion avant rejet.</p> <p>Conformément à la loi sur l'eau, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement. Le dispositif de gestion des eaux pluviales doit être dimensionné de manière à gérer les eaux sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration, et le cas échéant un débit de fuite au réseau pluvial existant.</p> <p>Le PLU prévoit que les nouvelles constructions nécessitant une gestion des eaux usées soit raccordées au réseau de collecte des eaux usées, auquel cas les eaux usées seront acheminées vers la station d'épuration de Tonnay-Charente conforme à la fois en équipement et en performance. Cela permet de restituer au milieu une eau conforme aux exigences en vigueur. Dans le cas où un raccordement à l'assainissement collectif est impossible, les constructions devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur. Ces installations de traitement des eaux usées seront contrôlées par le Service Public d'Assainissement Non Collectif afin de s'assurer de leur bonne conception, réalisation et fonctionnement.</p> <p>La capacité résiduelle de la station d'épuration est de 3500 EH ce qui correspond à 1823 logements environ. Le PLU de la commune estimant à 800 le nombre de nouveaux logements, la station d'épuration sera en capacité de traiter les effluents des nouvelles constructions.</p> <p>Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de dégrader la qualité du milieu aquatique.</p>
<p>Nuisances sonores et visuelles</p>	<p>Les nuisances pouvant avoir un effet négatif sont les nuisances sonores qui, dans le cadre du PLU, seront liées à l'augmentation de la fréquentation sur les sites à enjeux écologiques.</p> <p>Les politiques touristiques ont depuis peu donné lieu à la Flow Vélo, piste cyclable reliant Thiviers en Dordogne à Fouras en Charente-Maritime. La fréquentation a donc augmenté depuis l'ouverture de cette piste. Néanmoins, la Flow Vélo ne traverse pas des espaces naturels fragiles et sensibles sur la commune de Tonnay-Charente. Le PLU ne traduit aucune ambition de développer significativement l'hébergement touristique sur la commune de Tonnay-Charente. Le flux touristique en provenance de la commune devrait donc se limiter au flux existant et ne devrait pas être plus important.</p> <p>Aucun projet touristique n'est en cours à l'échelle de la CARO cependant, la voie portuaire va engendrer un trafic supplémentaire qui devrait être limité puisque la voie ne dessert que le port. Cela devrait créer une nuisance sonore ponctuelle et acceptable pour les espèces. De plus, elle ne devrait pas être plus gênante que le trafic ferroviaire existant au même endroit.</p> <p>Les autres espaces des sites Natura 2000 sont également zonés Nr ou A lorsque le caractère remarquable n'existait pas.</p> <p>Quoi qu'il en soit l'aménagement de la voie portuaire fera l'objet d'une évaluation des incidences sur Natura 2000 qui prendra en compte les détails des projets qui ne sont aujourd'hui pas connus.</p> <p>Le PLU n'aura donc pas pour conséquence de créer un effet repoussoir important, que ce soit par des nuisances sonores ou visuelles, pour la faune.</p>
<p>Respect des objectifs des DOCOB</p>	<p>Le PLU est compatible avec les DOCOB présents sur la commune.</p>

IX. COMPATIBILITE DU PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

IX.1. Compatibilité avec le SCOT

Le PLU est compatible avec le SCOT en vigueur (2007).

Il rejoint les objectifs pressentis (DOO en cours de construction du projet de SCOT en cours de révision).

Compatibilité du PLU avec le projet d'orientations DOO du SCOT en cours de révision (DOO en cours de mise au point, 02/2020) :

Objectifs de développement démographique

Le projet de DOO prévoit une croissance annuelle moyenne de + 0,4 % pour les 3 communes de Tonnay, Fouras et Echillais.

La commune retient un scénario basé sur une croissance de +0,80 % annuel pour un apport de 680 habitants environ, d'ici 2028.

Par rapport au projet de SCOT en cours de révision (DOO en cours de mise au point, 02/2020), la commune retient volontairement un taux de croissance supérieur, considérant :

a/ D'une part, le positionnement de Tonnay-Charente dans l'agglomération et dans le département (6^e commune en poids de population), comme commune « périphérique » mais aussi et surtout constitutive du pôle urbain principal de Rochefort (« bi-pôle ») et sa capacité à accueillir des habitants, équipements, activités prioritairement du fait de sa desserte (voirie, TC), de son niveau d'équipement, de sa situation en « contact » direct avec Rochefort

b/ D'autre part, la nécessaire prise en compte d'arrivée/apports de populations nouvelles dans les programmes de logements en cours d'aménagement et/ou programmés :

- le programme amorcé de Plaisance sud (en cours) : cette opération correspond à la réalisation de 86 logements, soit un apport de population « brut » de 170 à 260 (si familles) habitants minimum.

- les programmes de Champservé-le Haut (sud village et programme de logements sociaux sur l'ancien terrain de football) : ces 2 opérations correspondent à environ 64 + 21 logements, soit encore 170 à 250 habitants minimum dans les 3 ans à venir

(total estimé : entre 340 et 500 habitants)

Enfin, les obligations SRU vont conduire la commune à produire des logements sociaux qui vont naturellement générer un accroissement démographique.

Cet accroissement devrait logiquement dépasser la croissance moyenne (globalisée Tonnay/Echillais/Fouras) de 0,4 % annuelle.

Objectifs de production de logements :

Le projet de DOO prévoit, au regard de la production de logements, la production de 1660 logements sur les 3 communes de Tonnay, Echillais, Fouras à 2040 (20 ans)

Tonnay prévoit dans son PLU la production de 806 logements d'ici 2028 (10 ans) : soit la moitié de « l'enveloppe » programmée sur la durée du PLU, plus court que l'échéance scot 2040 (10 ans ou +).

Objectifs de surfaces ouvertes à l'urbanisation / phasage

Le projet de scot – DOO prévoit 33 ha répartis sur les 3 communes de Tonnay, Echillais, Fouras à 2040 (20 ans), pour l'habitat.

- La compatibilité du PLU avec l'avant-projet de DOO du SCOT en cours de révision passe par un « phasage » de l'ouverture à l'urbanisation des zones dédiées au logement : classement de zones dédiées à l'habitat en zonage « 2AU », permettant de phaser et de déployer l'offre en logements dans le temps, au-delà de la période référente 2018/2028.

La surface d'ouverture à l'urbanisation consommatrice NAF de 8,7 ha correspond à un peu plus du 1/4 de l'enveloppe totale inscrite au SCOT.

Les zones 2AU qui seront ouvertes dans un second temps, correspondent à 2,55 ha.

Le PLU approuvé prend mieux en compte les objectifs du SCOT.

Objectifs économiques

Le projet de SCOT (DOO et DAAC en cours de construction) prévoit des pôles économiques sur La Croix Biron et aux abords de l'usine Timac / sud bd du Pont Rouge, ainsi que la valorisation/développement des Ports.

- Le PLU révisé inscrit ces objectifs au PADD et au PLU réglementaires ainsi qu'aux OAP

Objectifs de préservation de l'environnement et des paysages

- Le PLU révisé préserve les trames vertes et bleues, espaces remarquables, paysages, patrimoines ; il a été construit en coordination avec les services compétents de la ville et de la CARO.

IX.2. Compatibilité avec le SDAGE Adour-Garonne

Le PLU est compatible avec les objectifs du SDAGE Adour-Garonne.

IX.3. Compatibilité avec le SAGE Charente

Le PLU est compatible avec les objectifs du SAGE Charente.

IX.4. Compatibilité avec le PLH 2020/2025

Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH 2020/2025.

Sur la commune de Tonnay-Charente le PLH 2020/2025 prévoit donc la production de 70 logements par an pour les 6 ans à venir

Objectifs PLU:

- **81 logements/an d'ici 2028**

Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH 2020/2025.

Le PLH envisage toutefois un « ralentissement » du rythme de construction après 2025.

La compatibilité du PLU révisé avec le PLH 2020/2025 passe par un « phasage » de l'ouverture à l'urbanisation des zones dédiées au logement.

IX.5. Compatibilité avec le SRADDET

Le PLU est compatible avec les objectifs du SRADDET.

X. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

	Etat initial	Objectif	Source
A. Définition des orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques			
Nombre d'éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU non détruit	237	Suivi	Mairie
Linéaire de bâti d'intérêt patrimonial identifié au plan non détruit	6359 m	Suivi	Mairie
Surface d'espace vert protégé au titre de l'article L.151-19 du CU non détruit	23 ha	Suivi	Mairie
Surface d'espace boisé protégé au titre de l'article L.151-19 du CU non détruit	23,7 ha	Suivi	Mairie
Linéaire de haie protégée au titre de l'article L-151-23 du CU non détruite	107,5 km	Suivi	Mairie
Surface d'EBC non détruit	103,39 ha	Suivi	Mairie
Nombre de constructions réalisées au sein des réservoirs de la trame verte et bleue	398	Suivi	Service instructeur
Nombre de construction en zone Nr	61	Suivi	Service instructeur
Surface aménagée en zone 1AUx depuis l'approbation	-	Suivi	Service instructeur
Surface aménagée en zone 1AUxi depuis l'approbation	-	Suivi	Service instructeur
Surface aménagée en zone 1AUe depuis l'approbation	-	Suivi	Service instructeur
Nombre de bâtiment en zone d'aléa Xynthia + 20 cm	522	Suivi	Service instructeur
Nombre de bâtiment en zone d'aléa Xynthia + 60 cm	791	Suivi	Service instructeur
Nombre de points de défense incendie créés sur la commune depuis l'approbation du PLU	-	Suivi	SDIS
Capacité résiduelle de la station d'épuration	3500 EH	Suivi	Eau 17
- Conformité en équipement	Oui	Conforme	Eau 17
- Conformité en performance	Oui	Conforme	Eau 17
B. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économiques et les loisirs, retenues pour la commune			
Nombre d'habitants	8200 en 2018	Suivi	INSEE
Nombre d'enfant à l'école publique	214 élèves en maternelle 475 élèves en primaire 500 élèves en collège	Suivi	Mairie
Nombre de logements neufs construits en extension depuis l'approbation	-	213	Mairie
Nombre de logements neufs construits en dents creuses depuis l'approbation	-	506	Mairie
Nombre de logements locatifs sociaux	-	34 logements/an	Mairie

construits depuis l'approbation			
Rythme constaté de création de logements conventionnés	4 logt/an	Suivi	Mairie
Nombre de logements créé par démolition/reconstruction	-	15	
Nombre de logement vacant réhabilité	-	25	
Surface de l'enveloppe urbaine principale en ha	295 ha	Suivi d'évolution	SIG/Cadastre
Densité de l'enveloppe urbaine principale	20,8 constructions/ha	Suivi d'évolution	SIG/Cadastre
<p><i>Remarque : Le nombre de nouveaux logements est analysé en distinguant où ils sont construits (proportion en dents creuses, en réhabilitation de logements vacants, en changement de destination et en extension). L'enveloppe urbaine pouvant s'étendre, sa superficie est donc recalculée. Pour calculer l'enveloppe urbaine, on appliquera une zone tampon de 25 m autour de chaque bâtiment.</i></p>			
Nombre d'activité agricole	28 en 2010	Maintien voire augmentation	RGA
Surface de SAU en ha	2655 ha en 2010	Maintien voire augmentation	RGA
Comptage routier RD 137	Est Tonnay Charente : moyenne journalière mensuelle : 10569 véhicules dont 862 Poids Lourds Ouest Tonnay-Charente : moyenne journalière mensuelle : 12537 véhicules dont 1042 Poids Lourds	Suivi	Mairie
Nombre de commerce dans le périmètre de l'ABF (centre-ville)	32	Suivi	Mairie
Nombre d'aire de covoiturage	0 mais présence de covoiturage sur des parkings de manière informelle	Suivi	Mairie
Trafic port de commerce	327 769 en 2018	Suivi	Port de commerce
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain			
Indicateurs de suivi déjà proposés			

COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE

Plan Local d'Urbanisme



DOSSIER D'APPROBATION

Conseil municipal du 4 Avril 2022

Vu pour être annexé à la délibération du 04/04/2022

Monsieur le Maire,

A handwritten signature in blue ink, written over the official seal of the Mayor of Tonnay-Charente. The seal is circular and contains the text "M. MAIRE DE TONNAY-CHARENTE" and "RICHARDE-MARTINE".

Eric AUTHIAT



Eau-Méga
Conseil en Environnement