

COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE

Plan Local d'Urbanisme

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

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

rappel

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les 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** ;

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 l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

(...) »

Table des matières

1- Les orientations générales du PADD	3
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.	6
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.....	7
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 »	9
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.	10
A4 – Offrir des capacités d'accueil pour les activités économiques et l'habitat en s'adaptant aux contraintes touchant le territoire communal	11
A5 – Accueillir de nouveaux habitants, logements diversifiés, dans la ville agglomérée, à Champservé-Le-Haut et à La Noue.....	12
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)	14
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.	15
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.....	16
B2 – Maîtriser la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers – objectifs qualitatifs et quantitatifs.....	18
B3 - Assurer la qualité des déplacements et réduire les déplacements automobiles en favorisant le développement du centre-ville aggloméré	19
B4 - Préserver et soutenir les activités agricoles.....	20
B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le centre ancien et en requalifiant les zones d'activités.....	21
B6 – Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques.....	22
B7 - Conforter et desservir le Port en lien avec le Port de Rochefort.....	23
B8 – Développer l'accueil et les activités touristiques et de loisirs	24
B9 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie.....	25
2- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	26

1- Les orientations générales du PADD

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

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 »

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.

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)

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

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)

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.

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

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

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

B4 - Préserver les activités 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

B6 - Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques

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

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

B9 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

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 – 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

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 maraîchères, les principales zones urbaines y sont construites. Elles sont « coupées » par des infrastructures routières majeures : A837, routes départementales, ...

LES OBJECTIFS

- ✓ ***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

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 »

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.

LES OBJECTIFS

- ✓ *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*
- ✓ *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*
- ✓ *Prévoir des « poches » de stationnement » à proximité du centre-ville*

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.

Le territoire est sensible du point de vue environnemental, en raison de sa biodiversité et des continuités écologiques portées par des milieux riches : Charente, marais, boisements...

LES OBJECTIFS

- ✓ ***Protéger la biodiversité***
 - Protéger les sites d'intérêt communautaire (Réseau Natura 2000) et les espèces rares et menacées, en prenant en compte les activités existantes
 - Préserver les milieux naturels plus ordinaires (boisements, cours d'eau, haies, etc.) jouant un rôle fondamental et complémentaire aux sites protégés sur la commune
 - Préserver une qualité des eaux, nécessaire au bon état des écosystèmes aquatiques, des zones humides, ...

- ✓ ***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 des coupures d'urbanisation en particulier au droit des corridors écologiques
 - Encadrer les aménagements pour préserver des espaces de transparence pour les déplacements des espèces terrestres, tout en pouvant être associés à des liaisons douces ou des zones de gestion des eaux pluviales
 - Intégrer des liens et des continuités dans le tissu urbain et dans les futurs quartiers

- ✓ ***Préserver la qualité des eaux par un traitement et une gestion adéquate des eaux usées et des eaux pluviales***
 - Prendre en compte les zones humides et zones d'accumulation des eaux pluviales au sein des zones urbanisées et urbanisables
 - Assurer la préservation des continuités hydrauliques
 - Intégrer les problématiques de gestion des eaux
 - Maintenir une adéquation entre les capacités d'alimentation en eau potable, entre les capacités de collecte et de traitement des eaux usées et les capacités d'accueil de nouvelles populations

- ✓ ***Assurer un développement harmonieux des activités au sein des espaces naturels et agricoles, en fonction de la sensibilité de ces derniers***
 - Concilier le développement des activités agricoles avec le paysage et les sensibilités du marais.
 - Favoriser une gestion extensive des milieux humides
 - Maîtriser les flux routiers en limitant l'étalement urbain et en poursuivant l'interdiction de « mitage agricole »

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

La commune est concernée par un certain nombre d'obligations et de contraintes liées :

- aux risques naturels et technologiques
- aux dispositions réglementaires de la loi Littoral
- à ses obligations en termes de logements sociaux
- à des flux routiers et à des circulations poids lourds contraignants dans le centre-ville, liés aux installations portuaires (silos)

La commune doit concilier ces enjeux à ses objectifs de développement et de valorisation.

LES OBJECTIFS

- ✓ **Anticiper l'augmentation des risques en réservant des espaces potentiellement touchés dans le futur en s'appuyant notamment sur les milieux naturels**
 - Prévoir l'élévation future des niveaux tels que prévu par l'application anticipée du Plan de Prévention des Risques (PAC Etat)
 - Lorsque cela est possible, autoriser l'adaptation du bâti ou des infrastructures pour garantir la mise en sécurité des biens et des personnes, et pour maintenir durant un évènement, le fonctionnement normal des installations et permettre un retour à la normale rapide.
 - Maintenir la transparence hydraulique et le champ d'expansion des crues au niveau des marais, de la vallée de La Charente et de ses affluents
 - Ne pas aggraver les aléas et le cumul des risques en anticipant les modalités de gestion des eaux de ruissellement
- ✓ **S'adapter aux risques et nuisances liées aux activités historiques présentes sur le territoire (port, TIMAC, SILO...)**
 - Informer les populations sur les risques et nuisances existantes
 - Limiter l'exposition de nouvelles populations aux vents dominants sous les émissions de l'usine d'engrais
 - Prévoir le développement futur du port de commerce et l'amélioration de ces accès routiers afin de réduire les nuisances et risques liés au passage de pondéreux dans le centre-ville
 - Etre vigilant sur la manière d'urbaniser à proximité des axes sources d'émissions sonores et recevant des transports de matières dangereuses (RD 137, Autoroute A837)
- ✓ **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

A5 – 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 des abords de Charente et des marais,*
- *risque inondation,*
- *sensibilité archéologique,*
- *application de la loi Littoral*
- *servitudes : canalisation de gaz, lignes électriques HT, ...*
- *nuisances (sonores, industrielles, ...)*
- *...*

... la commune doit requalifier ses secteurs de développement.

LES OBJECTIFS

✓ 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.
- ✓ Renforcer la préservation du patrimoine bâti ancien, les formes urbaines et les éléments de paysage structurants
- ✓ 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 :

- Plaisance : assurer la finalisation du projet en articulation avec les quartiers résidentiels riverains, les équipements scolaires proches, la zone d'activités (nord, nord-est), le siège agricole, en préservant la trame bocagère caractéristique
- Rue du Parc : permettre le développement de l'urbanisation sur une

première phase (en une ou plusieurs tranches), en conservant une bande tampon préservée en interface avec les espaces agricoles et les marais

- Clos de la Pierrière : permettre la finalisation de l'opération résidentielle en conservant des espaces boisés, en assurant la bonne gestion de l'eau
- Les Billeteries : permettre une extension maîtrisée de l'urbanisation en continuité de Fonsèche et de La Commanderie, en ménageant une coupure avec les espaces agricoles et naturels à l'est
- La Vigerie : permettre une extension mesurée du quartier résidentiel, en assurant des liaisons inter-quartiers de qualité et un traitement paysager

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 Guerre)

✓ ***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...

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)

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,

Elle doit programmer rapidement 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).

LES OBJECTIFS

- ✓ **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)**

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 – 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

LES OBJECTIFS

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

- ✓ ***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** de manière à préserver :
 - la qualité des sites et paysages
 - des coupures d’urbanisation (loi Littoral, Loi Paysage)
 - les espaces sensibles d’un point de vue environnemental : continuités écologiques, coulées vertes, passages de faune, zones humides...
 - des « ruptures de continuités » (routes départementales, voie ferrée,...)
 - les activités agricoles
 - la sensibilité archéologiqueet en prenant en compte :
 - le schéma directeur d’assainissement et des capacités de la station existante
 - les enjeux hydrauliques et de gestion du pluvial
 - les risques et contraintes (inondation, nuisances industrielles, servitudes...)
 - **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/ilots 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**

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

La commune bénéficiant d'un rôle de « polarité » complémentaire à Rochefort au sein du territoire, a développé des opérations résidentielles, d'équipements et d'activités qui confirment son attractivité.

Toutefois ces aménagements ont été réalisés prioritairement dans le centre-ville et quartiers agglomérés.

Plusieurs opérations ont été réalisées :

- ✓ En intensification urbaine : « dans l'agglomération », dans des espaces résiduels, dents creuses (habitat individuel, résidences, ...) et dans le village de Champservé et quartier de La Noue (habitat individuel)
- ✓ En extensions de l'agglomération, de l'opération de La Commanderie (logements collectifs, locatifs sociaux), de La Vigerie (habitat individuel), Clos de La Perrière et rue du Parc, Plaisance...
- ✓ En extensions de Champservé et de La Noue, autour des noyaux anciens et des constructions plus récentes

Les activités économiques se sont développées dans les différentes zones d'activités (Croix Biron, La Varenne,...) le long de l'avenue de Saintonge (La Touche). Sur ces zones il y a eu des mutations, déplacements de bâtiments et sièges, zones de dépôts d'activités.

La consommation d'espaces agricoles urbanisés ou aménagés depuis le dernier PLU (situation fin 2018) correspond à :

- Près de 23 hectares pour de l'habitat (opérations d'ensemble et individuelles) en extension de l'agglomération, de Champservé et de La Noue/La Guérie.
- Environ 8 hectares pour des activités économiques.
- Près de 4 ha pour l'aire de grand passage(Pefineau).

LES OBJECTIFS

- ✓ **Organiser, optimiser l'urbanisation des parcelles « résiduelles » de la ville agglomérée, pour favoriser l'intensification urbaine (selon des densités variables et en maintenant des espaces libres, des jardins et parcs pour garder un cadre de vie de qualité) et pour réduire la consommation des espaces agricoles (et naturels) : orientations d'aménagement et de programmations sur les espaces résiduels stratégiques de la ville**
- ✓ **Intégrer les capacités de requalification et/ou de mutations futures d'espaces déjà aménagés, stratégiques de par leur situation en centre-ville et abord directs**
- **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
 - en confirmant le maintien des espaces agricoles et naturels, sans développement de l'urbanisation :
 - sur les secteurs naturels sensibles, de qualité
 - autour des écarts bâtis (sauf confortement et extensions bâtimentaires des constructions existantes),
 - sur des espaces agricoles et autour de sièges d'exploitation,
 - en limitant et en conditionnant l'évolution des quartiers existants soumis au risque d'inondation

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

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, ..)
- 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

LES OBJECTIFS

- ✓ **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**

B4 - Préserver et soutenir les activités agricoles

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.

LES OBJECTIFS

- ✓ ***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 »***

B5 - Soutenir et organiser le développement de l'équipement commercial en favorisant les commerces dans le centre ancien et en requalifiant les zones d'activités

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.

LES OBJECTIFS

- ✓ **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...)

- ✓ **Requalifier et assurer le renouvellement de la ZA de La Varenne (autour de l'hypermarché) et prévoir son extension**

- ✓ **Accompagner la requalification de la ZA de la Fraternité, maîtriser les surfaces commerciales actuelles pour favoriser la vocation économique « productive »**

- ✓ **Articuler et « connecter » la ZA de la rue Germaine Tillion le long de l'avenue de Saintonge avec le quartier résidentiel au sud (Plaisance) : intégration paysagère, liaisons, gestion du pluvial, maîtrise des nuisances,...**

- ✓ **Organiser la requalification et le développement de la ZA commerciale de La Touche sur et autour des activités en place et programmées,**
 - en prévoyant un réaménagement phasé de la zone,
 - en assurant sa qualité paysagère, urbaine et architecturale,
 - en favorisant prioritairement le renouvellement urbain par la mutation de logements en activités
 - en préservant ses abords : terres agricoles exploitées, contraintes (archéologie, zone humide, canalisation de gaz...)
 - en prévoyant des dessertes fonctionnelles et un principe de liaison Est-Ouest...

- ✓ **Maîtriser et qualifier le développement économique de l'entrée de ville nord-est (giratoire, Fonsèche Nord)**

B6 – Soutenir un développement qualitatif et fonctionnel des activités économiques

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.

LES OBJECTIFS

- ✓ **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**

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

Le Port

Depuis les années 1970, le port de commerce de Rochefort/Tonnay-Charente est un complexe industrielo 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.

LES OBJECTIFS

- ✓ ***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***

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

Tonnay-Charente, un devenir 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 offre 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 ».

LES OBJECTIFS

- ✓ **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**

B9 - Favoriser le développement des communications numériques et réseaux d'énergie

LES OBJECTIFS

- ✓ *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*

2- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

✓ Objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

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.