RAPPORT DE STAGE

2016 - 2017

Gheco Urbanisme

Révision du PLU de TONNAY-CHARENTE

UNIVERSITÉ FRANÇOIS - RABELAIS TOURS

FOREAU Clémence

Encadrée par Mme JAFFRE et suivie par M. SERRANO

POLYTECH TOURS
Département Aménagement

REMERCIEMENTS

Je tiens tout particulièrement à remercier, ma responsable de stage, Madame JAFFRE, pour sa disponibilité et la confiance qu'elle m'a accordée. Partager son quotidien et son expérience a enrichi mon stage.

Je souhaite également remercier l'ensemble des employés de l'agence GHECO pour leur bienveillance et l'aide qu'ils m'ont apportée.

Mon stage nécessitant l'appui des élus et des employés de Mairie de la commune de Tonnay-Charente, je voudrais les remercier pour leur disponibilité lors de rencontres ou pour la recherche et l'envoie de documents.

Sur la même période, l'agence GHECO accueillait une seconde stagiaire de ma promotion. Je la remercie pour nos échanges constructifs, ses conseils et son soutien.

Je finirais en remerciant, mon tuteur de stage, Monsieur SERRANO pour ses conseils et sa compréhension.

Merci,

Table des matières

REMERCIEMENTS 2
INTRODUCTION 4
TACHES REALISEES 6
Collecte et classement des données 6
Analyse des données 8
Restitution des données 9
RAPPORT DE PRESENTATION 11
CONCLUSION 178
ANNEXES 179
ANNEXE 1 : Contre rendu réunion 11 Mai 179
ANNEXE 2 : Contre rendu réunion 31 Mai 183
ANNEXE 3 : Questionnaire agricole 185
ANNEXE 4 : Diaporama réunion 16 Juin 190
ANNEXE 5 : Diaporama réunion 30 Juin 216
ANNEXE 6 : Contre rendu réunion 28 Avril 241
ANNEXE 7 : Contre rendu réunion 16 Juin 248
ANNEXE 8 : Contre rendu réunion 30 Juin 258
ANNEXE 9 : Analyse des espaces résiduels 263
ANNEXE 10 : Schéma d'aménagement pour OAP 319

INTRODUCTION

Le présent rapport rend compte des différentes missions et tâches accomplies par une stagiaire en 4e année du cycle ingénieur de l'Ecole Polytechnique de l'Université de Tours, spécialité Aménagement et Environnement, durant son stage au sein d'un bureau d'études d'architecture et d'urbanisme. Cette agence située à La Rochelle, est actuellement composée de deux architectes respectivement spécialisés dans le volet patrimonial et dans le domaine des espaces publics, deux chargées d'études urbanistes ainsi que trois dessinateurs/cartographes.

Le stage au sein du bureau d'études ***Gheco***, s'est déroulé dans le cadre de la révision du **Plan Local d'Urbanisme** de la commune de **Tonnay-Charente**. Ce document comprend notamment le diagnostic territorial et environnemental, le bilan du PLU en vigueur, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le zonage réglementaire de la commune.

La ville appartient à la Communauté d'Agglomération de Rochefort Océan (**CA Rochefort Océan** ou **CARO**), dans le département de la Charente Maritime, et est riveraine de la ville centre : Rochefort. La commune de plus de 8 000 habitants, a lancé la révision de son document d'urbanisme en Février 2017, puisque le PLU en vigueur a été approuvé en 2011 avec un horizon de 10 ans. Suite à un appel d'offre, cette mission a été conjointement confiée à l'agence d'urbanisme *Gheco* et au bureau d'études environnementales *Eau Méga*. Ayant des connaissances et des compétences complémentaires les deux bureaux se sont répartis les différentes thématiques à traiter, tout en s'associant pour les divers rendus écrits et oraux (Réunions de commission PLU, rapports de synthèse…).

Au sein de l'agence *Gheco*, les différentes études sont confiées à une chargée d'étude référente. L'élaboration de documents d'urbanisme étant un long processus pouvant être sujet à divers aléas de la part des nombreux acteurs sollicités, chacune d'entre elles est simultanément en charge de plusieurs dossiers. L'étude portant sur Tonnay-Charente a été attribuée à Carole JAFFRE, chargée d'étude, responsable de l'agence, et par conséquent ma responsable de stage.

Contrairement aux chargées d'études, dont le travail est réparti entre une dizaine d'études en cours, le mien s'est concentré sur la révision du PLU de Tonnay-Charente. Pour cela, j'ai essentiellement travaillé avec Mme JAFFRE, tout en traitant avec les autres membres de l'agence pour des points spécifiques.

Le début de la période de stage coïncidait avec le début de l'étude. La mission confiée visait donc à élaborer le diagnostic territorial et à dégager les enjeux de la commune, en tenant compte de la mise à jour du code de l'urbanisme concernant la structuration des Plans Locaux d'Urbanisme.

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du 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.

Il 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. »

Afin de retransmettre au mieux la démarche suivie durant le stage, les taches effectuées seront tout d'abord expliquées dans une première partie, puis le contenu sera présenté au travers des divers documents produits pendant la période du stage.

TACHES REALISEES

Tout d'abord, un travail préalable sur la mise en page du futur rapport de présentation a été demandé. Il s'agit d'un document officiel qui sera consultable en Mairie, mais aussi accessible par tous via Internet. Il représente la commune, mais aussi l'image du bureau d'études, c'est pourquoi une recherche sur l'esthétisme fût souhaitée. De plus, le document est amené à être modifié, annoté et consulté par différents acteurs, les règles de mise en page doivent donc être clairement énoncées et rigoureusement respectées.

La charte de mise en page validée, le stage a consisté à collecter des données, les analyser et les restituer, pour les différentes thématiques abordées. Ces étapes ont pris plusieurs formes, qui vont être présentement expliquées.

Collecte et classement des données

Avant mon arrivée, un ensemble de documents avait été transmis par la municipalité et classé sur le serveur de l'agence : PLU en vigueur, plaquettes touristiques, etc… Toutefois, la collecte des données et leurs mises à jour se fait tout au long de l'étude.

- Toutes les demandes de documents se font par mail auprès de quatre interlocuteurs référents :
    - Le Directeur Général des Services de la commune (M.BRULAY)
    - L'adjoint à l'urbanisme de la commune (M. TEXIER)
    - La responsable de l'aménagement du territoire de l'agglomération (Mme GAUYACQ)
    - L'environnementaliste du bureau d'étude *Eau Méga* en charge du dossier de Tonnay-Charente (M. MAZZARINO)

  Ces personnes peuvent également être des intermédiaires entre l'agence *Gheco* et les différents services de la Mairie, de la CA Rochefort Océan, etc…

- Le diagnostic territorial de la commune comprend une analyse statistique de celle-ci à différentes échelles. Afin de pouvoir comparer le territoire, des bases de données nationales sont recommandées : INSEE, Observatoire des Territoires, SITADEL, Data France, etc… Toutefois, ces chiffres datent parfois et sont contestés par les communes. Néanmoins leur analyse permet de rendre compte de l'évolution de certains indicateurs de la situation communale.

- Pour des sujets spécifiques, il est nécessaire de rencontrer les interlocuteurs référents, ou bien de leur demander d'organiser un entretien avec la ou les personnes responsables du domaine. Durant la période du stage, j'ai été amenée à réaliser plusieurs entretiens, accompagnée par une chargée d'études de l'agence, ou individuellement.
    - 11 Mai : Rencontre dans les locaux de la CARO, avec Mme GAUYACQ, de la paysagiste conseil, de la responsable transports et déplacements, du responsable développement et projets touristiques et du directeur développement économique. Les échanges avec les personnes rencontrées ont permis de situer précisément la situation de la commune dans le contexte de l'agglomération. (Voir **ANNEXE 1 : Contre rendu réunion 11 Mai**)
    - 31 Mai : Rencontre dans les locaux de la Mairie, de l'adjointe aux affaires sociales et directrice du CCAS et de l'adjointe à la jeunesse. Les entretiens avaient pour objectif de synthétiser la situation du logement social sur la commune, ainsi que celle des équipements et de leur capacité. (Voir **ANNEXE 2 : Contre rendu réunion 31 Mai**)
    - 02 Juin : Rencontre dans les locaux de la Mairie de l'adjoint à l'urbanisme. Une carte répertoriant les espaces résiduels de la commune avait été remise lors d'une précédente réunion à la commission PLU, afin qu'ils vérifient le caractère résiduel de ces secteurs. Il s'agissait de mettre à jour la carte et de définir les

espaces résiduels à enjeux, nécessitant une analyse plus précise. (Voir **ANNEXE 9 : ANALYSE DES ESPACES RESIDUELS**)

- 30 Juin : Rencontre des agriculteurs exploitants sur la commune, dans les locaux de la Mairie dans le cadre de la réunion de lancement de la concertation agricole. Suite à la réunion de lancement de la concertation agricole, une première série d'entretiens individuels ont été effectués auprès des agriculteurs présents. En s'appuyant sur un questionnaire agricole (Voir **ANNEXE 3 : Questionnaire agricole**), l'objectif était de mettre à jour à la carte des relevés PAC [1], d'évaluer la pérennité de l'exploitation et prendre connaissance de leurs projets éventuels. Ces éléments sont importants, notamment pour préserver et permettre le développement de l'activité agricole lors de la réalisation du zonage réglementaire.

- De plus, des études ciblées nécessitent un travail de terrain. Essentiels pour comprendre au mieux le territoire, ces travaux ont été majoritairement réalisés individuellement.
  - 16 Mai : Travail sur les morphologies urbaines. Dans le PLU en vigueur, toutes les zones résidentielles, hormis le centre historique, sont inscrites en zone Ub. Des immeubles de 3 étages et des lotissements peu denses sont ainsi soumis au même règlement. Afin de pouvoir protéger des identités urbaines et de maîtriser l'urbanisation de la commune, il est important d'affiner le règlement. Pour cela, il est nécessaire de préciser et de localiser les typologies d'habitat. Le travail a consisté à étudier, pour chaque quartier, des éléments caractéristiques : dimensions de la parcelle, emplacement de l'habitation sur la parcelle, orientation de la parcelle, hauteur du bâti… Ce travail aboutira à la définition de morphologies urbaines et de leur cartographie. (Voir **Les morphologies urbaines**)
  - 31 Mai : Etude de la vacance commerciale et recherche d'espaces potentiellement mutables dans le centre-ville. Afin de compléter l'étude CCI[2], les commerces vacants, ou destinés à devenir habitation, sont référencés et localisés. De plus, le code de l'urbanisme recommande d'étudier le potentiel densifiable et mutable sur les communes. Celle de Tonnay-Charente souhaite développer son centre-ville, notamment en favorisant l'activité touristique, la connaissance de ces espaces revêt donc un intérêt supplémentaire. Il s'agit de répertorier les espaces pas ou sous exploités.
  - 2 Juin : Analyse fonctionnelle des espaces résiduels à enjeux. Il s'agissait de photographier les espaces, noter les accès existants et possibles, d'échanger avec les populations voisines sur des projets futurs éventuels, etc… Cette étude aboutira à des schémas fonctionnels pour une possible urbanisation de ces zones. (Voir **ANNEXE 9 : ANALYSE DES ESPACES RESIDUELS**)

[11] Dans le cadre de la Politique Agricole Commune européenne, les agriculteurs déclarent notamment leurs surfaces agricoles et usages associés. Ces informations permettent de cartographier l'activité agricole de la commune.

[2] La Chambre de Commerce et de l'Industrie de Rochefort a réalisé une étude sur l'activité commerciale sur Tonnay-Charente en 2013.

Analyse des données

Les informations et données nécessaires à l'élaboration du nouveau document d'urbanisme de la commune sont récupérées par les bureaux d'études selon des modes de collecte variés. Leur analyse prend également différentes formes : traduction en éléments graphiques de synthèse, cartographie, calculs comparatifs, rédaction de documents d'analyse et de projection, réalisation de schémas et de plans, etc…

La quantité de documents obtenus est importante, il est nécessaire de sélectionner les informations utiles à l'étude et de les synthétiser. L'analyse est globalement répartie en une rédaction explicative et une production d'éléments visuels complémentaires.

- La rédaction de documents dits « de travail » est importante puisqu'elle est le lien entre la récupération de données diverses et la rédaction du rapport de présentation officiel. Les principaux documents intermédiaires rédigés ont été le profil comparé de la commune en matière de démographie et d'habitat à l'échelle de l'agglomération, l'analyse morphologique de la commune qui détaillait les différentes typologies d'habitat présentes, l'analyse du potentiel de densification[3] sur la commune, etc…Ces documents comprennent une explication de la démarche, une présentation du ou des résultat(s) obtenu(s) et éventuellement un travail de projection, et sont transmis aux élus. (Voir **Restitution des données**)
- L'analyse comparative du territoire s'appuie aussi sur des calculs statistiques : dispersion des salaires, taux d'évolution, etc… L'outil de calcul a également été utilisé pour réaliser les hypothèses de développement démographique et calculer les besoins en logements : calculs du point mort, hypothèses de croissance… (Voir **Hypothèses d'évolution démographique**)
- La synthétisation en éléments graphiques est essentiellement utilisée pour les données chiffrées et/ou statistiques. Elle a nécessité l'utilisation de l'outil tableur (Excel) mais également de logiciels de dessin (Illustrator, Corel Draw…). Cette méthode d'analyse permet de produire des éléments visuels, notamment utiles pour la compréhension des volets démographie, habitat et économie du diagnostic territorial. (Voir **DEMOGRAPHIE, HABITAT-LOGEMENT-DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION, ACTIVITES ECONOMIQUES**)
- La cartographie est second élément visuel explicatif. Elle permet de relater une information en l'associant à localisation géographique. Au sein de l'agence, la cartographie est principalement confiée aux dessinateurs/cartographes. Pour cela les chargées d'études dessinent sur plans papiers les éléments qu'elles souhaitent cartographier et les légendent. J'ai procédé ainsi pour réaliser la carte des morphologies urbaines, la carte des espaces résiduels, et pour débuter la carte issue de la concertation agricole. Toutefois la réalisation personnelle de cartes simples est possible : carte des équipements, des infrastructures de transports…
- Afin de me faire découvrir un autre aspect de la réalisation d'un PLU, Mme JAFFRE m'a confié la réalisation d'un schéma d'aménagement pour une future OAP sur une zone AU. Il s'agissait de réfléchir à l'intégration de la zone aux quartiers alentours, d'étudier la question du stationnement, de gérer la zone de marais à l'Est, … et de proposer une urbanisation mixte illustrée par des exemples de densités présents sur la commune. (Voir **ANNEXE 10 : Schéma d'aménagement pour OAP**). De plus, j'ai été amenée à faire des schémas de principe d'aménagement pour des espaces résiduels à « enjeux » pour permettre aux élus de visualiser les possibilités et de définir les besoins de la commune sur ces secteurs. Cela nécessite une étude des accès, du foncier (nombre de propriétaires…) et d'intégrer la zone aux habitations voisines. (Voir **ANNEXE 9 : ANALYSE DES ESPACES RESIDUELS**)

[3] L'analyse du potentiel de densification s'appuie sur l'étude des espaces dits « résiduels ». Il s'agit de parcelles inscrites en zones Ub ou Ua au PLU en vigueur, non construites.

Restitution des données

Tout au long du processus de révision du PLU les bureaux d'études informent les élus, qui composent la commission PLU, de leur avancée, et tiennent compte de leurs retours éventuels. Cette restitution est à la fois écrite et orale.

Cette dernière prend principalement la forme de réunions thématiques en Mairie, avec la présence du Maire, du Directeur Général des Services, de l'adjoint à l'urbanisme et de conseillers municipaux. Durant la période du stage, trois réunions de ce type ont été organisées. L'une d'entre elle visait à présenter mon travail portant sur le diagnostic socio-démographique et le volet habitat du diagnostic territorial.

- 28 Avril : Suite du bilan des Zones Au.

Le code de l'urbanisme permet aux communes d'inscrire certains secteurs en zones à urbaniser, dîtes zones Au, au zonage réglementaire du PLU. « Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation » (Article R 123-6 du code de l'urbanisme). Le classement de ces secteurs en zone Au s'accompagne d'une Orientation d'Aménagement Programmée qui guide leur urbanisation selon la volonté municipale. Dans le PLU en vigueur, la commune de Tonnay-Charente comptait 8 zones Au (~35ha), 5 zones 1Au (~25ha) et 2 zones Aux (~40ha). La réunion visait à poursuivre l'état des lieux de ces zones : constructions réalisées, projet en cours, modification de l'orientation voulue, etc… Ce retour est obligatoire dans le cadre de la synthèse du PLU en vigueur. De plus, 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 redevenir naturelle ou agricole.

- 16 Juin : Présentation des volets démographie et habitat du diagnostic territorial. Examen des espaces résiduels à enjeux.

La réunion avait pour objectif d'exposer l'analyse des données statistiques sur les thématiques démographie et habitat, d'échanger avec les élus sur les enjeux dégagés et d'étudier avec eux les hypothèses de développement et les calculs de besoins en logements. (Voir **ANNEXE 4 : Diaporama réunion 16 Juin**)

La deuxième partie de la réunion était consacrée à la présentation des espaces résiduels « à enjeux » sélectionnés et les aménagements possibles sur ces derniers. La projection de schémas visuels de fonctionnement a permis de nous éclairer sur les volontés municipales pour la réalisation d'OAP éventuelles. (Voir **ANNEXE 9 : ANALYSE DES ESPACES RESIDUELS**)

- 30 Juin : Retour sur la situation et des enjeux agricoles et explication du déroulement de la concertation agricole auprès des agriculteurs exploitant sur la commune.

Les enjeux du PLU et les conséquences particulières de l'application de la loi Littoral[4] sont énoncés aux exploitants, et l'intérêt de réaliser une concertation agricole est expliqué. (Voir **ANNEXE 5 : Diaporama réunion 30 Juin)**

Ce processus de concertation réalisé par Mme Sillas, urbaniste *Gheco* en charge de la thématique agricole, se déroule généralement selon les étapes suivantes :

  - Réunion de lancement de la concertation en Mairie et remise du questionnaire agricole. (Voir **ANNEXE 3 : Questionnaire agricole**)

[4] *« L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. » Article L146-4 du Code de l'Urbanisme*

- Journées d'entretiens individuels pour identifier, sur plan, les bâtiments, les projets, les difficultés rencontrées…
- Cartographie de synthèse des éléments collectés.

A la suite de chaque réunion, des mises à jour de données sont nécessaires et certains éléments nouveaux sont à ajouter aux documents écrits de travail. De plus, toutes les réunions font l'objet d'un contre rendu rédigé par l'agence *Gh*eco et transmis à la Mairie de la commune. Il s'agit d'un document officiel qui protège les urbanistes mais aussi la Mairie, en cas de conflits éventuels. La rédaction des contres rendus des réunions auxquelles j'ai assisté m'a été confiée. (Voir **ANNEXE 6 : Contre rendu réunion 28 Avril**, **ANNEXE 7 : Contre rendu réunion 16 Juin**, **ANNEXE 8 : Contre rendu réunion 30 Juin**)

La restitution des données collectées et analysées se fait également par écrit, avec la rédaction progressive du futur rapport de présentation.

Ce dernier doit répondre aux nouvelles directives du Code de l'urbanisme. L'organisation type d'un rapport de présentation, précédemment choisie par le bureau d'études, a donc dû être revue. Un travail de recherche avec Mme JAFFRE et Mme SILLAS a permis d'aboutir à une structuration des données découlant du texte de loi. Selon cette mise en forme, et en appliquant la charte de mise en page réalisée, mon travail a consisté à rédiger le rapport de présentation d'après l'analyse des données effectuée. (Voir ci-dessous) Comme énoncé précédemment, la rédaction se fait en collaboration avec le bureau d'études environnemental, certaines parties du sommaire leur sont donc réservées. Ce document peut être demandé à tout moment par les élus, et il leur est remis à titre informatif, à la finalisation des étapes de la révision.

En parallèle de la rédaction du rapport de présentation, des documents écrits de travail sont transmis au DGS et à l'adjoint à l'urbanisme de la commune : synthèse des zones Au (livret bilan), travail sur les morphologies urbaines (cartographie et livret explicatif), étude et classification des espaces résiduels (cartographie, livret bilan et propositions de schémas d'aménagement), hypothèses de développement démographique et besoins en logements associés (tableaux explicatifs) … Ces échanges réguliers permettent à la commune de prendre connaissance de l'avancée de la révision du PLU et au bureau d'études de compléter ou de modifier leurs informations selon les retours éventuels.

RAPPORT DE PRESENTATION

Comme évoqué précédemment, la restitution des données se fait via la rédaction progressive du rapport de présentation. La présentation de ce document[5], tel qu'il a été transmis au bureau d'études environnemental pour compléments à la fin de la période de stage, permet de retransmettre le fond du travail que j'ai effectué au sein de l'agence.

[5] Il s'agit d'un document en cours de rédaction, il comprend donc des annotations pour compléments et mises à jour. De plus, certaines parties sont vides ; elles sont soit à la charge d'Eau Méga, soit elles n'ont pas encore été traitées par le bureau d'étude.

VILLE DE Tonnay Charente PAYS ROCHEFORTAIS

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Tonnay-Charente

RAPPORT DE PRESENTATION

1. Diagnostic territorial
2. Etat initial de l'environnement
3. Conclusions et annexes
4. Bilan du PLU en vigueur
5. PADD
6. Zonage
7. Evaluation environnementale
8. Indicateurs de suivi du PLU

Table des matières

TOME 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 18

1. SITUATION DU TERRITOIRE 19

1.1 Situation géographique 19

1.2 Situation administrative 20

2 DEMOGRAPHIE 23

2.1 Le contexte démographique de la CARO 23

2.2 La situation démographique de Tonnay-Charente 26

2.2.1 Evolution récente de la population 26

2.2.2 Structure par âges de la population et tendance d'évolution 28

2.2.3 Taille des ménages et tendance d'évolution 30

2.2.4 Le niveau de formation et d'études de la population 32

2.2.5 Le revenu des ménages 33

2.2.6 *La population active* 34

2.3 Hypothèses d'évolution démographique 37

2.3.1 Calcul du point mort 37

2.3.2 Hypothèses de croissance démographique 38

2.4 Démographie : synthèse et enjeux 40

3 HABITAT-LOGEMENT-DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION 41

3.1 Retours de l'ancien PLH 42

3.2 L'évolution du parc de logements 43

3.2.1 A l'échelle de la CARO 43

3.1.2 A l'échelle de Tonnay-Charente 44

3.1.3 A l'échelle infra communale (Quartiers INSEE) 48

3.2 La population et son rapport au logement 49

3.3 Le logement social 50

3.4 *La vacance* 52

3.5 *Les besoins en logements* 53

3.6 *Habitat-Logement : synthèse et enjeux* 54

4 ACTIVITES ECONOMIQUES 55

4.1 L'*organisation générale du travail* 55

4.1.2 *La répartition de l'emploi par secteur d'activité* .55

4.2 *Le tissu industriel* 55

4.2.2 Le port de commerce Rochefort/Tonnay-Charente 55

4.2.3 *L'industrie agroalimentaire* 56

4.3 Le tissu d'entreprises et les polarités 57

4.3.1 Les Zones d'Activités 58

4.3.2 *Les commerces du centre-ville* 59

4.3.3 *Les autres activités dispersées* 59

4.4 Les déplacements domicile-travail 60

4.4.1 Les actifs résidents, leur lieu de travail et leur mode de déplacement 60

4.4.2 L'origine des actifs travaillant sur le territoire ..60

4.5 L'activité touristique 61

4.5.1 Les atouts du territoire 62

4.5.2 L'offre d'hébergement de la commune 64

4.5.3 La fréquentation touristique 65

4.5.4 L'activité touristique : synthèse et enjeux 66

4.6 L'activité agricole 67

4.7 Les activités économiques : synthèse et enjeux 69

5 MORPHOLOGIE ET FORMES URBAINES 70

5.3 L'évolution de l'urbanisation 70

5.4 Les morphologies actuelles 72
5.4.1 Les morphologies rurales 72
5.4.2 Les morphologies urbaines 73
6 EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS 94
6.1 Les équipements scolaires 95
6.2 Les équipements municipaux 96
6.3 Les équipements sportifs 96
6.4 Les équipements socio-culturels 97
6.5 Les équipements : synthèse et enjeux 98
7 MOBILITES-DEPLACEMENTS-STATIONNEMENT 99
7.1 Les infrastructures de transports 100
7.2 L'équipement automobile 102
7.3 Le stationnement 103
7.4 Les transports en commun 104
7.5 Les liaisons douces 106
7.6 *Transports : synthèse et enjeux* 107
TOME 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 108
1 LE CADRE PHYSIQUE 109
2 LES PAYSGAES 110
2.1 Les entités paysagères 110
2.2 Les éléments structurants 119
2.2.1 Le relief 119
2.2.2 L'eau 122
2.2.3 La végétation 125
3 HISTOIRE, PATRIMOINE ET ARCHEOLOGIE 132
3.1 *Note historique* 132
3.2 Le patrimoine industriel 133
3.3 Le patrimoine public 136
3.4 Le patrimoine lié au port 138
3.5 Le petit patrimoine 138
4 Le *patrimoine archéologiqu*e 140
5 L'altération du bâti ancien 141
5.1 Les aménagements dégradés du bâti 141
5.2 Les conséquences de la vacance commerciale 142
5.2.1 Les destructions du bâti 143
5.3 Les constructions contemporaines 144
5.3.1 Les points faibles 144
5.3.2 Les points forts 145
8 BIODIVERSITE ET ESPACES NATURELS 146
9 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES 147
10 LES NUISANCES ET RISQUES ROUTIERS 148
11 LA POLLUTION DES SOLS 149
12 ENJEUX LIES A L'EAU 150
13 GESTION DES DECHETS 151
14 ASSAINISSEMENT ET GESTION DU PLUVIAL 152
15 TELECOMMUNICATIONS 153
16 ENERGIES RENOUVELABLES 154
TOME 3 : CONCLUSIONS ET ANNEXES 155
1 LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC : mise en tension des thématiques 156
2 ANNEXES ayant permis d'aboutir à ces conclusions 161
TOME 4 : BILAN DU PLU EN VIGUEUR 162
1 BILAN PLU EN VIGUEUR 163

1.1 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 163
1.2 L'état actuel des zones AU 166
1.3 Le bilan du règlement urbain 168
1.4 Bilan des Orientations d'Aménagement Programmées 168
1.5 Le PLU en vigueur : synthèse et enjeux 168
2 ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION AU CŒUR DES ESPACES BÂTIS 169
2.1 Présentation de la méthode utilisée 169
2.2 Repérage et caractérisation des espaces bâtis 170
2.2.1 Les espaces résiduels disponibles 170
2.2.2 Les espaces ou bâtiments mutables 171
2.3 Contraintes de densification ou de mutation du bâti existant 172
2.3.1 Prise en compte de la biodiversité et de la qualité paysagère 172
3 ANNEXE 1 : Estimation du nombre de ménages supplémentaires 173
4 ANNEXE 2 : Index du petit patrimoine 176

MISE EN PAGE

Format : paysage

Marges : haut/bas 2.54 cm, droite/gauche 1.91 cm

2 colonnes : droite 10.32 cm, gauche 14.32 cm, espacement 1.25 cm

Figures : à droite, sur fond gris (R242, V245, B242)

Niveau	Police	Maj/min	Taille	Couleur	Interligne
Titre 1	Tw Cen (T)	Maj	16	117, 164, 46	2
Titre 2	Tw Cen (C)	Maj	13	166,166, 166	2
Titre 3	Tw Cen (C)	Min	14	77, 109, 30	1.5
Normal	Tw Cen (C)	/	11	Noir	1.15

PREAMBULE

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

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

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du 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.

Il 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. »

TOME 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. SITUATION DU TERRITOIRE

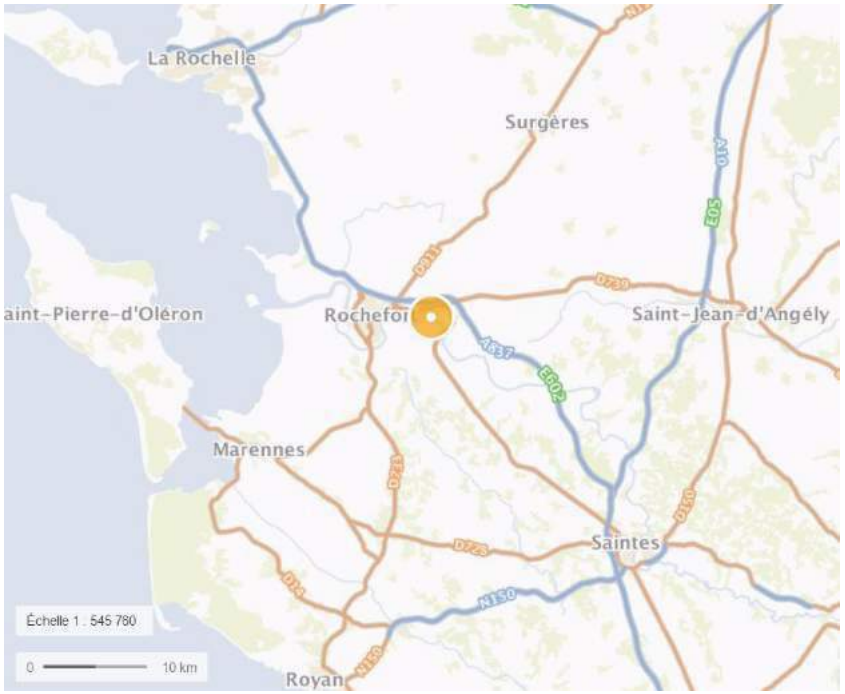
1.1 Situation géographique

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 7 914 habitants en 2013, 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.

Contexte géographique départemental ?



Localisation de Tonnay-Charente (carte IGN, Géoportail)

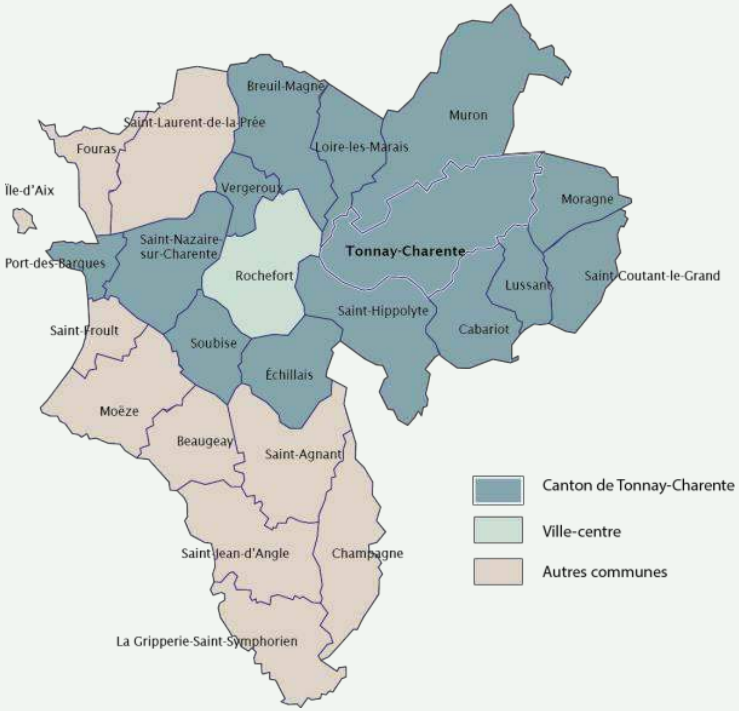
1.2 Situation administrative

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, comme son nom l'indique. 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 Ecarts.

La Communauté d'agglomération Rochefort Océan



Source *rapport* ABS

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

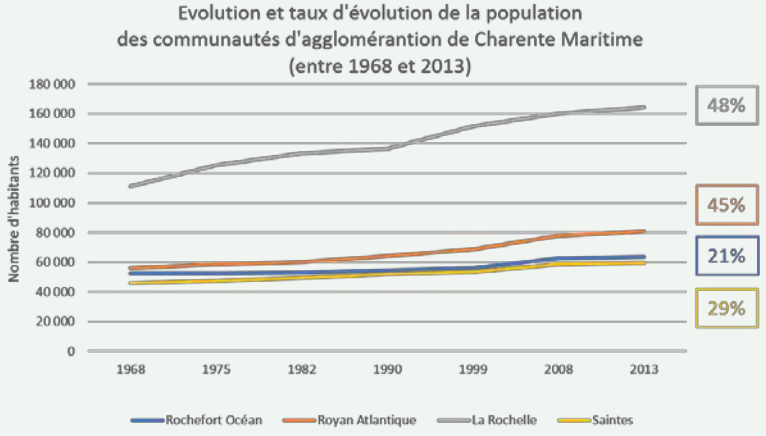
2 DEMOGRAPHIE

2.1 Le contexte démographique 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 minime 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 3e 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.

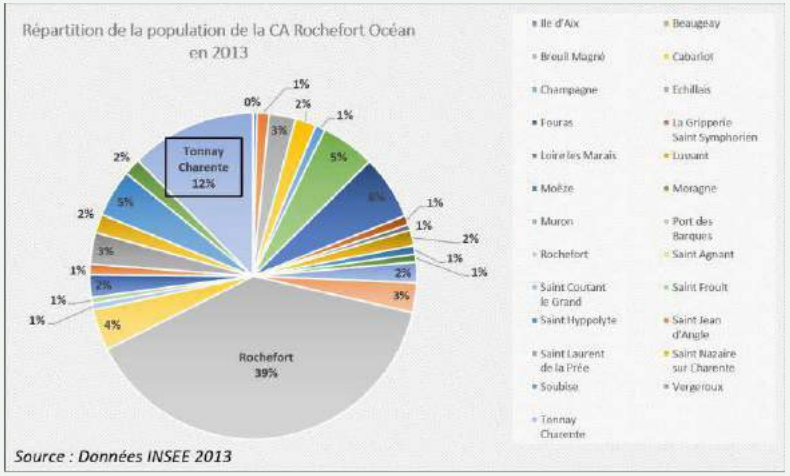
Source : Données INSEE



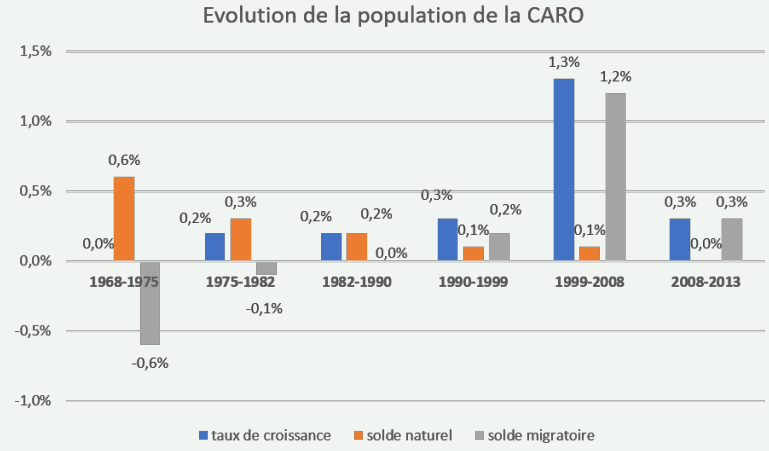
Source : Données INSEE

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.

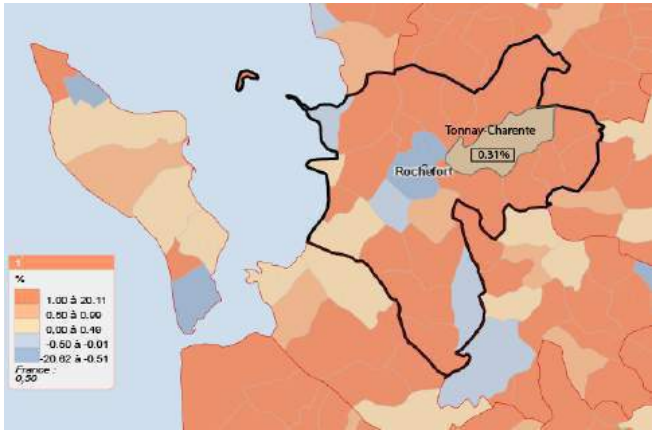


Source : Données INSEE 2013



Source : Données INSEE

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

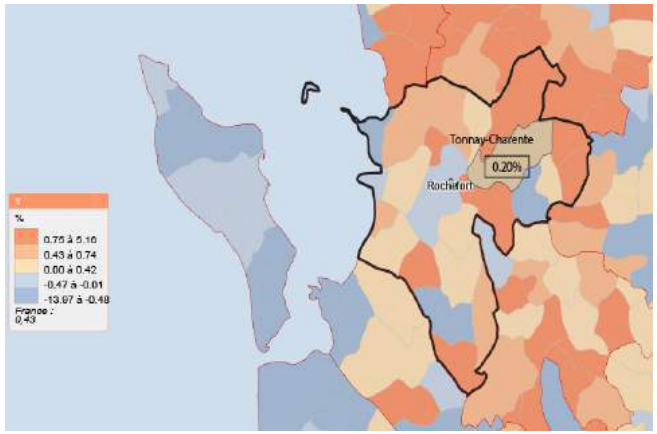
Variation de la population due au solde migratoire

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

2.2 La situation démographique de Tonnay-Charente

2.2.1 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 – 0.31% 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 2013 : la commune a eu une croissance forte jusqu'en 2008, avec un taux annuel de près de 1.8% sur cette période et un gain de 1164 habitants. Cette augmentation démographique est toutefois ralentie depuis (0.30% de croissance moyenne annuelle soit +122 habitants entre 2008 et 2013). A noter que depuis 2013, de nouvelles opérations résidentielles pourraient faire croître la population : l'opération du Clos des Perrières, l'opération de la Vigerie…

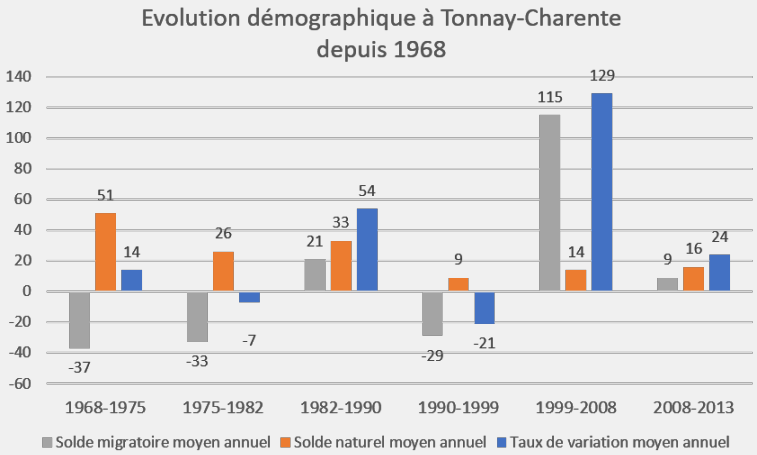
Les variations démographiques de Tonnay-Charente s'expliquent par les variations du solde migratoire et du solde naturel. La période de décroissance entre 1990 et 1999 est due à un nombre important de départs (en comparaison aux arrivées) et à un faible nombre de naissances (en comparaison aux décès).

Sources : Données INSEE 1968/2013
Donnée communale 2017

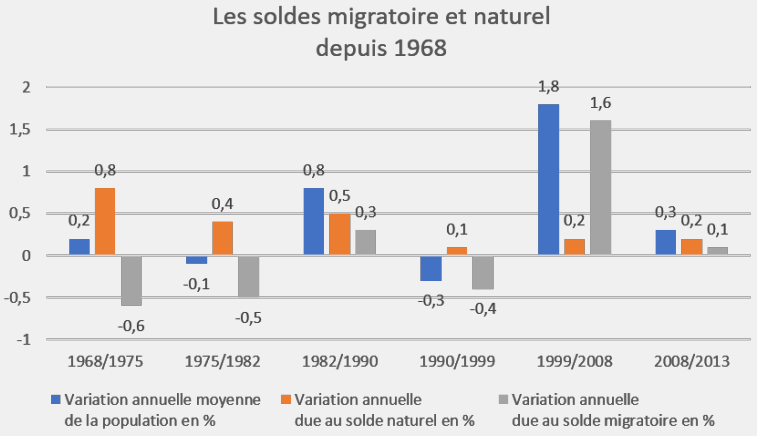
Le solde migratoire influe sur le solde naturel de manière décalée pour la commune :

- 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.



Source : Données INSEE



Source : Données INSEE

2.2.2 Structure par âges de la population et tendance 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 :

- La part des moins de 10 ans et celle des 18-24ans baissent.
- La part des 25-54 ans diminue également.
- La part des plus de 55 ans augmente quant à elle.

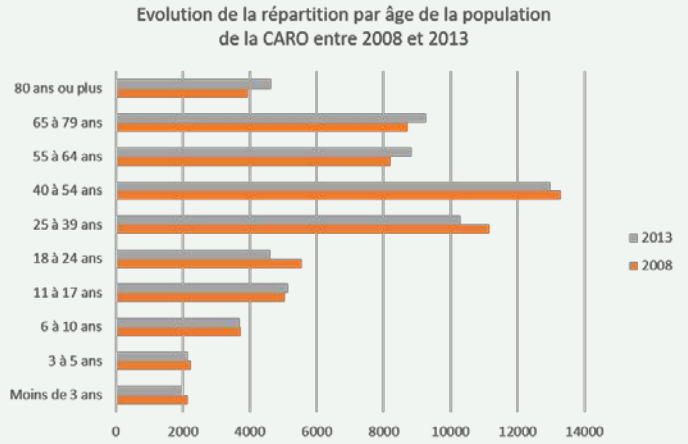
Ces chiffres traduisent un vieillissement de la population et un faible potentiel de renouvellement du fait de la baisse du nombre de jeunes actifs.

A l'échelle de Tonnay-Charente maintenant :

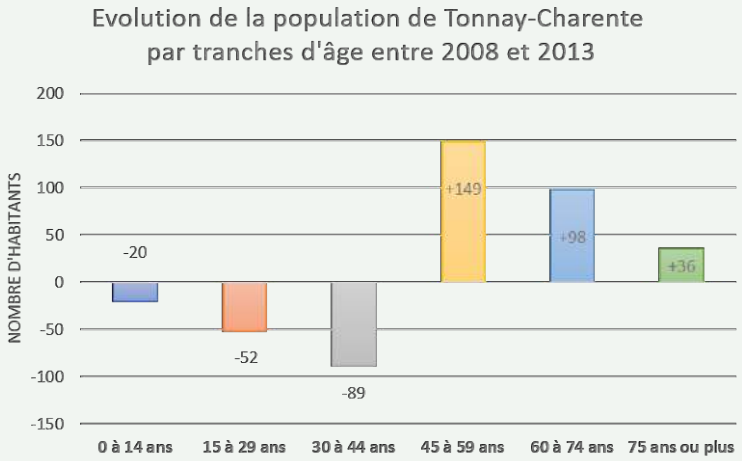
- Le nombre de personnes de moins de 30 ans diminue également.
- Le nombre d'habitants de plus de 60 ans est aussi grandissant.
- La part des 30/44 ans, en âge d'être actif et d'avoir des enfants, baisse de 20% à 18%.
- Les 45/59 ans confirment leur poids et représentent près d' ¼ de la population en 2013 (contre 21,5% en 2008).

Le nombre d'actifs entre 30 et 60 ans est en hausse. Néanmoins la proportion plus importante des 45-59ans 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 foncières sur la commune pourraient le compenser en accueillant des familles notamment (ex : La Vigerie, Le Clos des Perrières…)

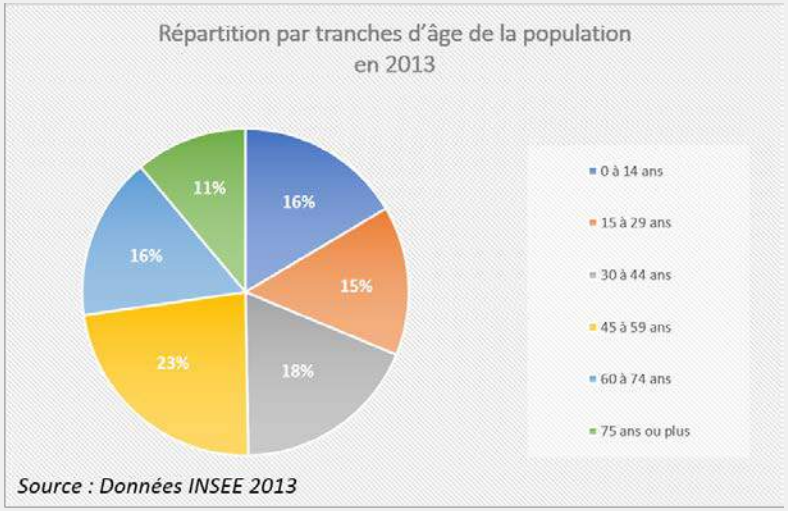


Source : Données INSEE 2008 et 2013



Source : Données INSEE 2008 et 2013

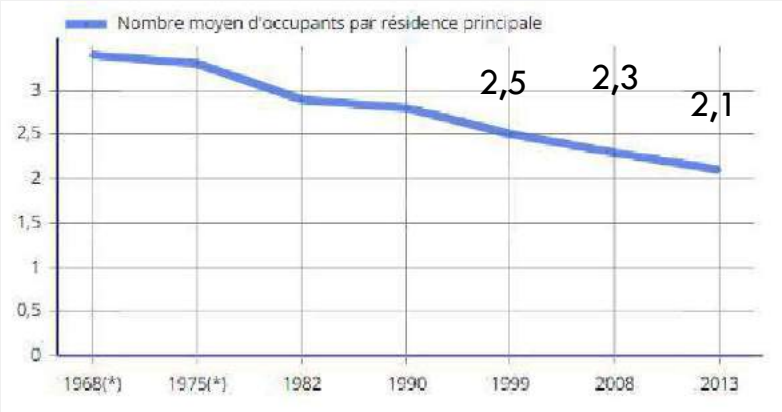
Cette évolution démographique implique une adaptation de la commune en termes de logements (hausse de la demande d'habitats de taille plus réduite et/ou spécialisés, hausse de la vacance ou du nombre de logements sur le marché suite à des départs en EHPAD par exemple …), d'équipements et de services.

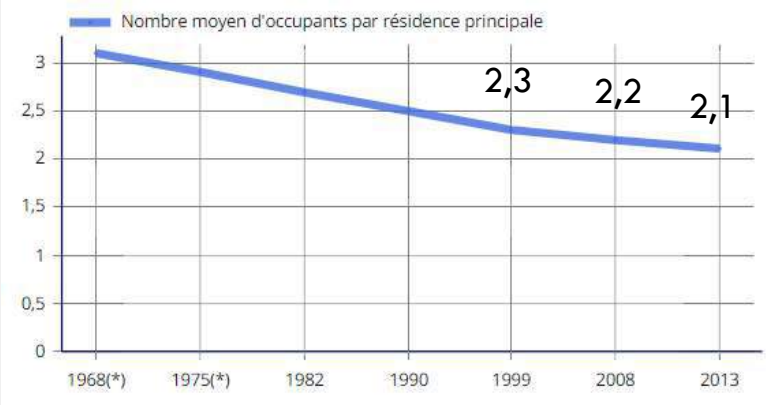


2.2.3 Taille des ménages et tendance d'évolution

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'accentue depuis les années 2000. En effet, les ménages comptaient en moyenne 2.5 personnes en 1999, 2.3 personnes en 2008 et 2.1 en 2013.

Cette progression décroissante est similaire entre la commune et l'agglomération pour atteindre une taille moyenne identique de **2,1 pers/ ménage en 2013.**

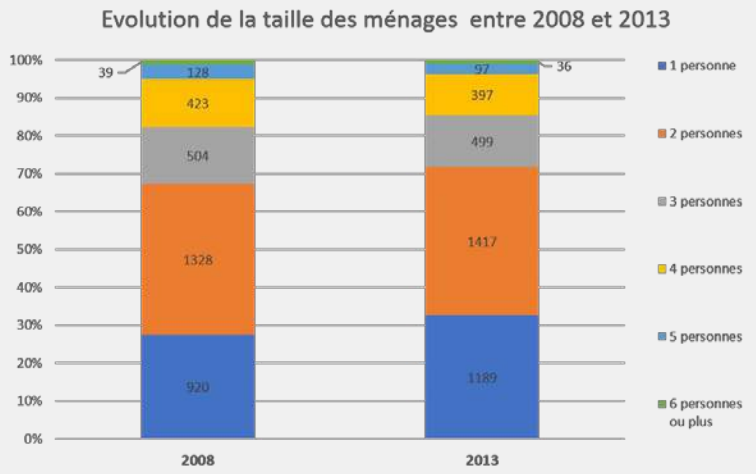




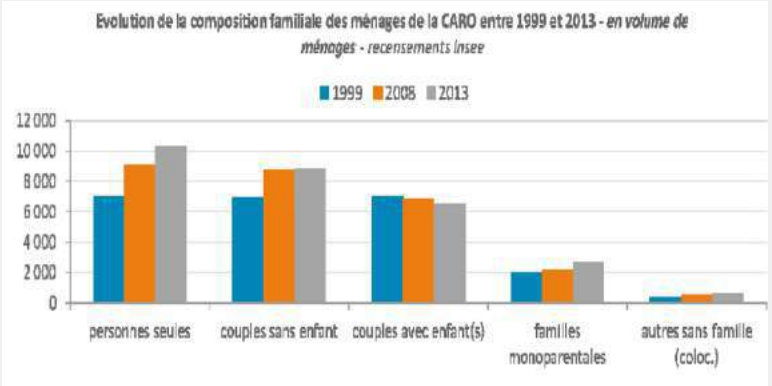
En effet en 2013, les personnes seules et les ménages constitués de deux personnes représentaient plus de 72% de la population Tonnacquoise, et le nombre de personnes vivant seules a augmenté de +23% entre 2008 et 2013.

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.



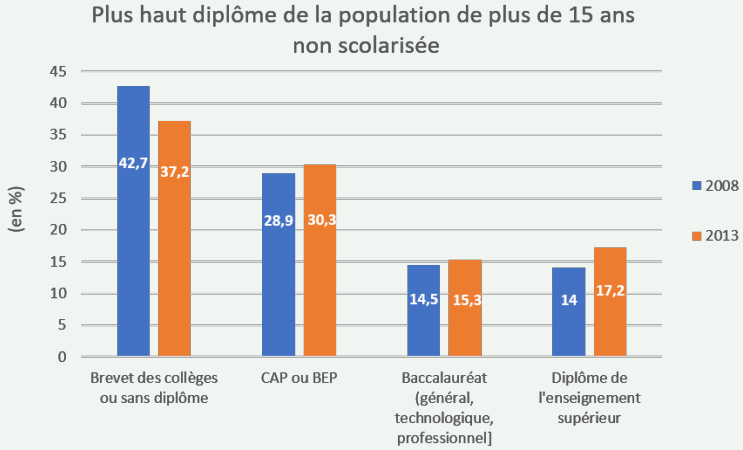
Source : Données INSEE 2008 2013



2.2.4 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.

- ➔ Signification ?
- ➔ Lien avec le revenu ?



Source : Données INSEE 2008 et 2013

2.2.5 Le revenu des ménages

Le nombre de foyers allocataires à Tonnay-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 Tonnay-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
Tonnay-Charente	49.5	50.5	13.3
CARO	51.7	48.3	14.2
Charente-Maritime	54.2	45.8	13.5

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.

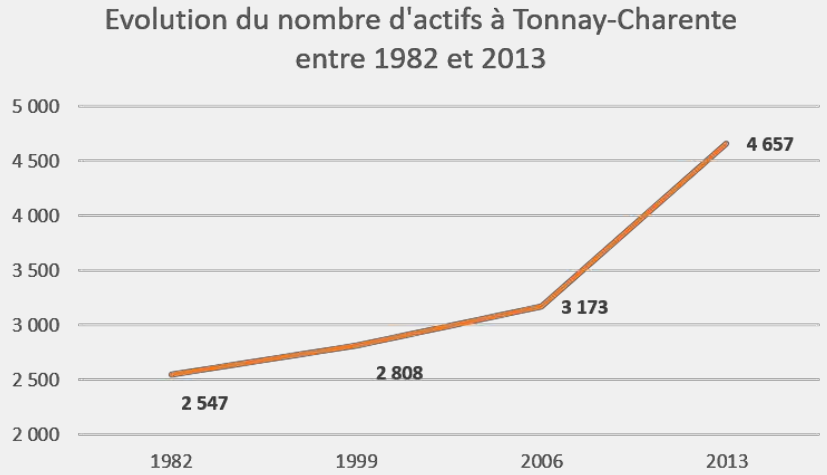
Infléchir ces évolutions est donc un enjeu important pour Tonnay-Charente pour maintenir, voire renforcer son attractivité résidentielle. La modification des besoins de la population Tonnacquoise qu'elles entrainent, notamment en termes de logements (en nombre et en typologie), d'espaces publics (lieux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

2.2.6 La population active

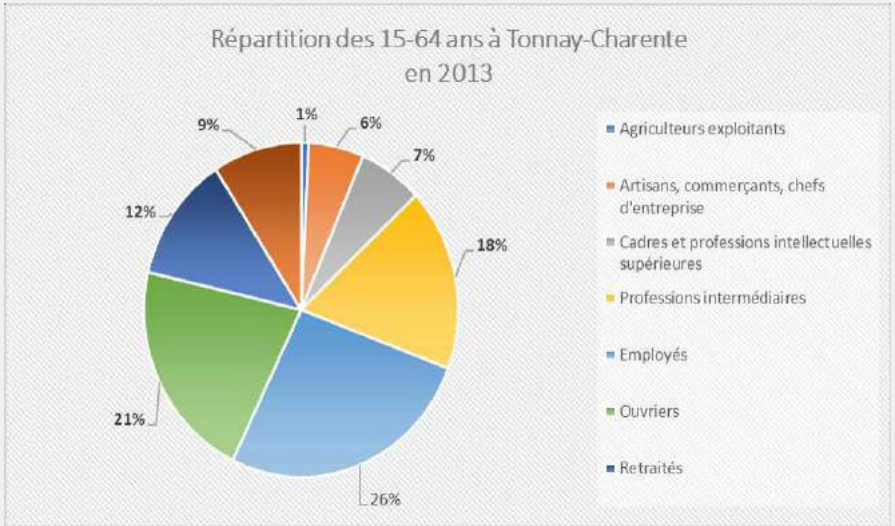
La place de Tonnay-Charente dans la CARO

Le profil de la population active de Tonnay-Charente

Après une augmentation variable depuis 1982, Tonnay-Charente a connu une augmentation de +47% de son nombre d'actifs entre 2006 et 2013, portant sa population active à 4 657 personnes.



Source : Données INSEE



La position du chômage

	2013	2008
Ensemble	4 994	4 843
Actifs en %	***73,8***	***72,5***
actifs ayant un emploi en %	*63,6*	*63,3*
chômeurs en %	*10,1*	*9,3*
Inactifs en %	***26,2***	***27,5***
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	*6,3*	*8,2*
retraités ou préretraités en %	*11,4*	*9,3*
autres inactifs en %	*8,5*	*10,0*

	2013	2008
Nombre de chômeurs	506	449
Taux de chômage en %	13,7	12,8
Taux de chômage des hommes en %	12,1	10,4
Taux de chômage des femmes en %	15,4	15,4
Part des femmes parmi les chômeurs en %	55,5	57,5

A analyser

2.3 Hypothèses d'évolution démographique

2.3.1 Calcul du point mort

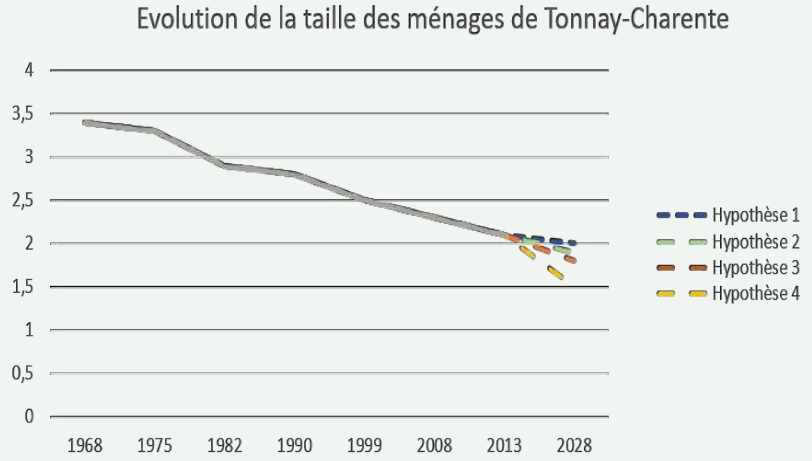
Cette méthode consiste à estimer le nombre de ménages supplémentaires pour que la commune conserve la population actuelle dans un contexte où la taille moyenne des ménages diminue. Cette évolution de la taille des ménages s'explique par les phénomènes de décohabitation et de séparation, le vieillissement de la population …

La taille moyenne des ménages en 2013 était de 2.1 personnes (*Source : INSEE*). Différentes hypothèses sont faites pour l'estimer à l'horizon 2028 :

- Hypothèse 1 : « stabilité de la taille des ménages ». L'arrivée de familles nombreuses compense la baisse liée au vieillissement et la restructuration des ménages, et la taille des ménages se stabilise à 2pers/log.
- Hypothèse 2 : « légère diminution de la taille des ménages ». Les ménages compteraient en moyenne 1.9 pers.
- Hypothèse 3 : « diminution plus prononcée de la taille des ménages ». Les ménages compteraient en moyenne 1.8 pers.
- Hypothèse 4 : « forte diminution de la taille des ménages » pour atteindre une taille moyenne de 1.5 pers/log.

Le nombre de ménages supplémentaires, lié au phénomène de desserrement des ménages, est calculé à partir de ces hypothèses. **Il est compris entre 308 et 1667 ménages supplémentaires.**

			Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3	Hypothèse 4
	2013 (INSEE)	*2017 (estim. com)*	*2028*	*2028*	*2028*	*2028*
Taille moyenne des ménages	2,17	2,1	**2**	**1,9**	**1,8**	**1,5**
Nombre d'habitants	7914	8156	8156	8156	8156	8156
Nombre de ménages (ou RP)	3634	3770	4078	4293	4531	5437
Nombre de ménages suppl. (ou RP)			308	523	761	1667



Source : Données INSEE

2.3.2 Hypothèses de croissance démographique

La commune a une population grandissante depuis les années 2000 et souhaite maintenir cette croissance. L'arrivée de nouveaux ménages due au solde migratoire est donc fortement envisagée. Différentes hypothèses de croissances démographiques positives ont donc été réalisées afin d'estimer le nombre de ménages supplémentaires sur la commune du fait d'une hausse de population :

- 0.3% par an : croissance démographique « faible » qui rejoint le taux de croissance de la période 2008/2013.
- 1.8% par an : croissance démographique « forte » qui rejoint le taux de croissance de la période 1999/2008.
- 1.0% par an : croissance démographique « intermédiaire ».

A partir de ces hypothèses, le nombre de ménages supplémentaires a été calculé avec les différentes tailles moyennes de ménage, mentionnées ci-dessus.

Dans l'exemple suivant, le choix d'une taille de ménage intermédiaire a été fait. Si on ajoute à ces estimations les 523 ménages supplémentaires pour le maintien de la population actuelle (cf. Calcul du point mort), on obtient un résultat compris entre 667 et 1453 ménages.

(Autres hypothèses en ANNEXE, voir TOME 3)

	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C
	Croissance démographique « faible » de **0,30% par an** **(qui rejoint le taux de croissance 2008/2013)**	Croissance démographique intermédiaire de **1,0% par an**.	Croissance démographique « forte » de **1,8% par an**. **(qui rejoint le taux de croissance 1999/2008)**
Population INSEE 2013	7 914	7 914	7 914
Population estimée (janv 2017)	8 156	8 156	8 156
Population estimée en 2028	8 429	9 099	9 924
Variation de population d'ici 2028	273	943	1 768
Taille moyenne des ménages (hypothèse d'évolution choisie)	1,9	1,9	1,9
Nombre de logements supplémentaires nécessaires = population supplémentaire/taille moyenne des ménages	144	496	930
Nombre de logements supplémentaires nécessaires **MAJORE** (+523) pour tenir compte des besoins liés au desserrement de la taille des ménages	**667**	**1 019**	**1 453**

2.4 Démographie : synthèse et enjeux

La **population globale de Tonnay Charente était de 7 914 habitants en 2013,** d'après l'INSSE et est estimée à …. Pour l'année 2016-2017. Cela place la commune au 2e rang de la CA Rochefort Océan, juste derrière Rochefort, et confirme sa place au sein du pôle central de celle-ci.

La **variation démographique de la commune est positive sur la période 2008-2013,** avec un gain de 122 personnes. Toutefois **le potentiel de renouvellement du au solde naturel (population entre 15 et 44 ans) est en déficit sur la période 2008-2013.** La commune doit attirer de nouveaux flux pour compenser la baisse prévue.

La **taille moyenne des ménages est en baisse : 2.1 pers/ménage en 2013** contre 2.5 pers/ménage en 1999. Ce phénomène est à la fois lié au vieillissement de la population et à l'augmentation du pourcentage de la population active vivant seule.

Une **population est essentiellement active** (73%) : 63 % de la population a un emploi et 10 % est au chômage. **Le chômage touche plus durement les 15-24,** et en particulier les femmes.

Indicateurs	Enjeux
Variation démographique faible (0,31%) et inférieure à celle des communes riveraines (St Hyppolyte 2,33% ; St Coutant le Grand 4,11%, Lussant 1,6%...), hormis Rochefort (-0,72%).	*Capter les flux internes de population au sein de la CARO et limiter la « fuite » de population du pôle central vers les communes périurbaines et rurales.*
Mutation générationnelle avec un vieillissement progressif de la population (50% de la population à + de 45ans, et en particulier 27% à plus de 60 ans)	*Attirer une population permettant de faire croître le potentiel de renouvellement et ainsi rééquilibrer la structure d'âges, en tenant compte des opérations en cours.*
Taille des ménages en baisse (2,1 pers/men en moyenne en 2013)	*Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs : logements locatifs sociaux de petite et moyenne taille, résidence «services» ?* *Adapter les équipements et services aux populations actuelles et futures : écoles, cimetière, équipements sportifs, CCAS (aides à la personne, services médicaux…), …*

3 HABITAT-LOGEMENT-DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION

Extrait du Porter A Connaissance :

« La commune de Tonnay-Charente est concernée par le programme local de l'habitat de la CARO qui est en cours de révision.

Une étude réalisée en 2010/2011 par la DREAL de Poitou-Charentes, sur les besoins en logements à l'horizon 2020, a permis d'établir une typologie des territoires en fonction de dynamiques et de problématiques comparables. L'étude avait pour objet de hiérarchiser les besoins en fonction de la typologie des territoires, aussi les chiffres donnés le sont uniquement à titre indicatif et ne prétendent pas définir précisément le niveau de construction nécessaire sur chaque EPCI.

L'EPCI auquel appartient la commune de Tonnay-Charente est qualifié de : pôle structurant. Les traits marquants de chaque type de territoire sont établis pour les dynamiques démographiques et d'emploi, les caractéristiques et la situation sociale des ménages, la construction neuve et les marchés foncier et immobilier, le parc de logements (dont le logement social).

Des préconisations ont été ensuite proposées sur les axes d'intervention en habitat. Pour les pôles structurants, il s'agit de :

•répondre aux besoins liés aux phénomènes de desserrement et de renouvellement,

•poursuivre voire renforcer le renouvellement urbain en traitant le parc occupé et le parc vacant,

• permettre l'accueil de population active issue de la saturation des principales agglomérations ou des territoires de péri-urbanisation afin de créer un report de croissance.

Pour les territoires intermédiaires, il s'agit de :

- *assurer l'amélioration du parc existant ;*
- *proposer une plus grande diversification de l'offre en logements notamment en accession sociale et en collectif,*
- *travailler les formes urbaines et l'accès aux services et équipements,*
- *proposer des actions afin de lutter contre l'étalement urbain.*

Pour les territoires en expansion récente, il s'agit de :

•diversifier les produits logement notamment en collectif,

•travailler les formes urbaines et l'accès aux services et équipements,

•anticiper l'évolution de la population nouvelle en répondant aux besoins liés aux phénomènes de desserrement et de renouvellement : les ménages étant de taille importante le phénomène de desserrement pourrait s'accroître dans les années à venir engendrant de nouveaux besoins,

•proposer des actions afin de lutter contre l'étalement urbain. Pour les territoires à dominante rurale, il s'agit de :

•assurer l'amélioration du parc existant (résorption de la vacance et de l'habitat indigne),

•proposer une plus grande mixité de l'offre en logements notamment en collectif et logements sociaux,

•enrayer la paupérisation des campagnes.

Sur l'ensemble de l'EPCI, les besoins annuels en logements sont estimés entre 533 et 579 logements pour la période 2007/2020. En tout état de cause, il est rappelé que les chiffres ci-dessus n'ont pas vocation à définir précisément les besoins en logement. En effet, ces derniers ne peuvent être définis qu'à l'appui d'un véritable projet de territoire. »

3.1 Retours de l'ancien PLH

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), partout 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.

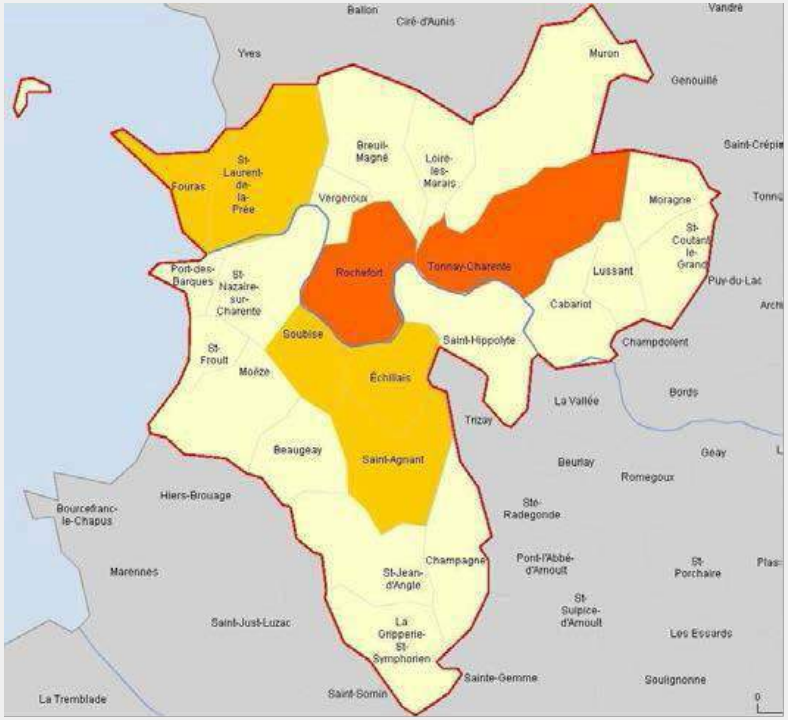
  •Le reste du territoire a mieux atteint son objectif, or c'est dans les pôles secondaires que les besoins sont plus importants.

- *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. »



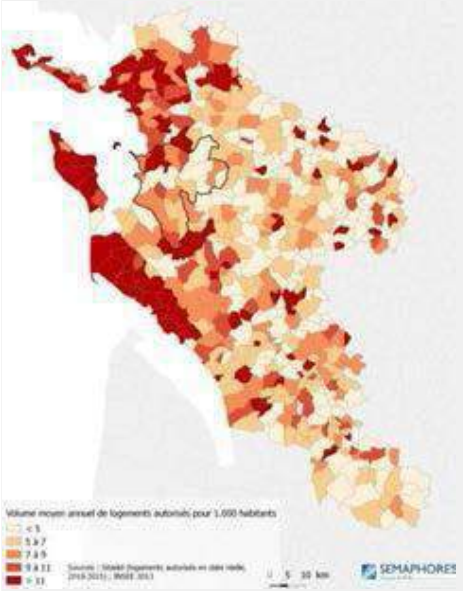
3.2 L'évolution du parc de logements

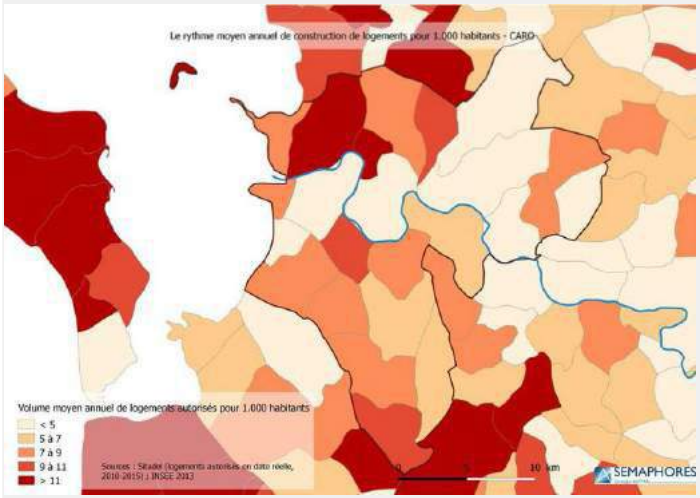
3.2.1 A l'échelle de la CARO

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.





3.1.2 A l'échelle de Tonnay-Charente

Une augmentation qui tend à se stabiliser

Le nombre de logements était de 4 080 à Tonnay-Charente en 2013, alors qu'il était de 3 658 en 2008 et de 2 806 en 1999. Le parc de logements a donc connu une croissance importante depuis les années 2000 avec 1 274 logements construits entre 1999 et 2013, soit une augmentation de +45% au sein du parc.

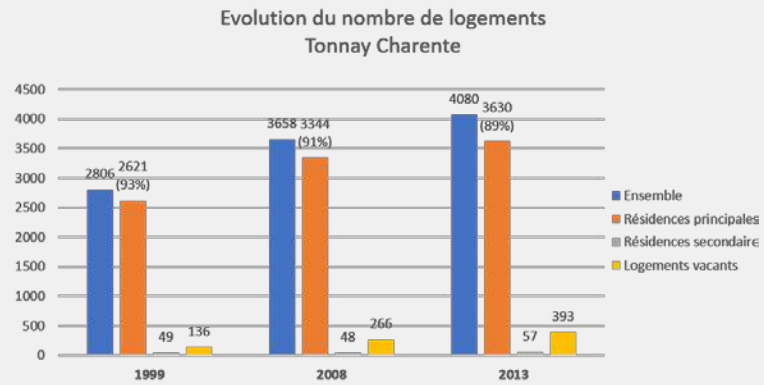
Cette augmentation s'observe également grâce au nombre total de logements commencés par an sur la commune. Après un rythme de construction très dynamique jusqu'en 2010 avec par exemple, 292 logements commencés en 2005 et 117 en 2010 (début de l'opération de la Commanderie), elle s'est stabilisée depuis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

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. Ces fluctuations sont réparties selon les proportions suivantes :

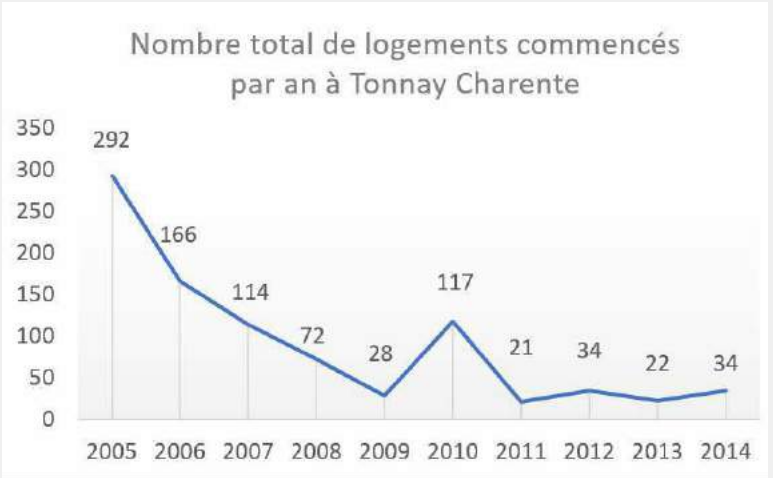
- +38% pour les résidences principales
- +16% pour les résidences secondaires
- +189% pour les logements vacants

La hausse remarquable du nombre de logements vacants interroge sur la qualité du parc et son adaptation à la population.

→ Chiffres sur la vacance à vérifier



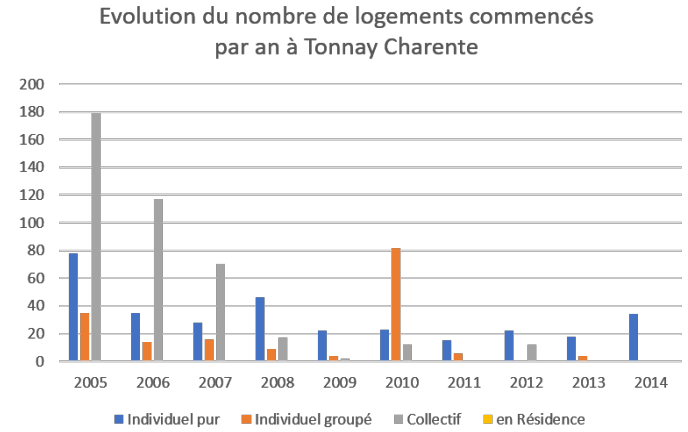
Source : Données INSEE



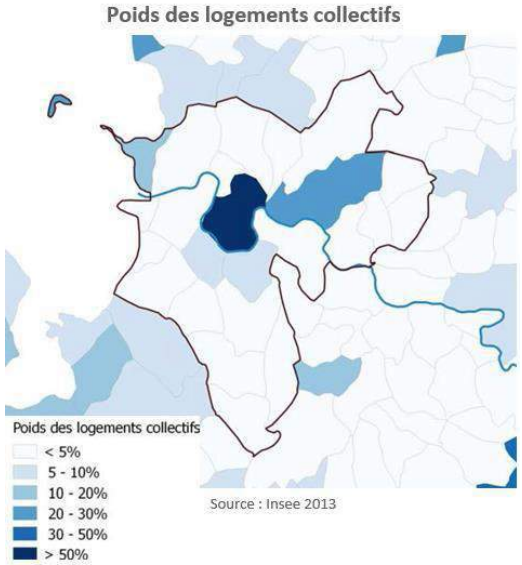
Sources : Données SITADEL

Une typologie des habitations qui évolue

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'appartement 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 CA , derrière Rochefort, en termes de poids du logement collectif.



Sources : Données SITADEL



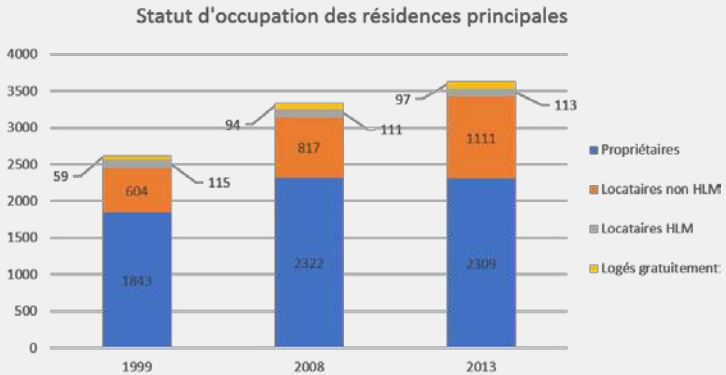
Ces opérations peuvent également expliquer en partie l'évolution du statut d'occupation des résidences principales sur la commune.

Le nombre de propriétaires a augmenté de 25% entre 1999 et 2013, avec 466 nouveaux propriétaires.

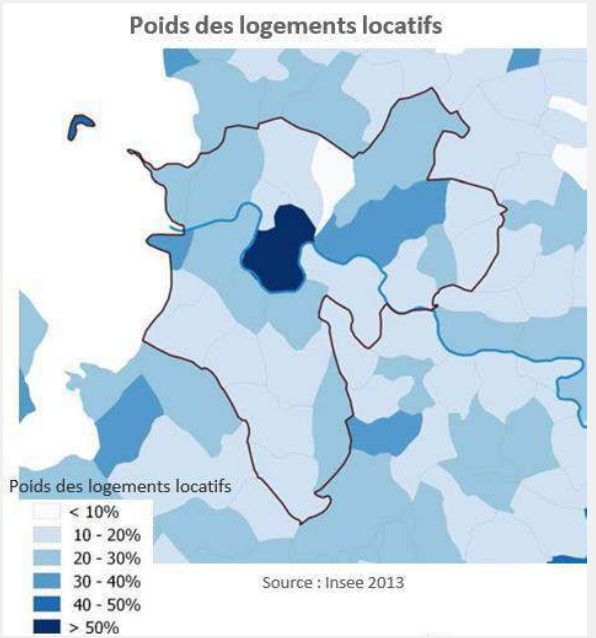
Cependant la hausse du nombre de locataires est la plus marquante : +70% soit 505 nouveaux locataires. La mise en application de la loi SRU, imposant 25% de logements sociaux sur la commune d'ici 2025, a participer à cette augmentation.

En effet, les opérations d'habitats collectifs ont dû inclure une part importante de LLS (ex : opération de la Commanderie, 2010, 100% LLS).

On assiste alors à un rééquilibrage entre le nombre de propriétaires et celui de locataires. Les proportions vont évoluer à la marge avec les nouvelles opérations : la Vigerie (opération mixte)…



Sources : Données INSEE



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).

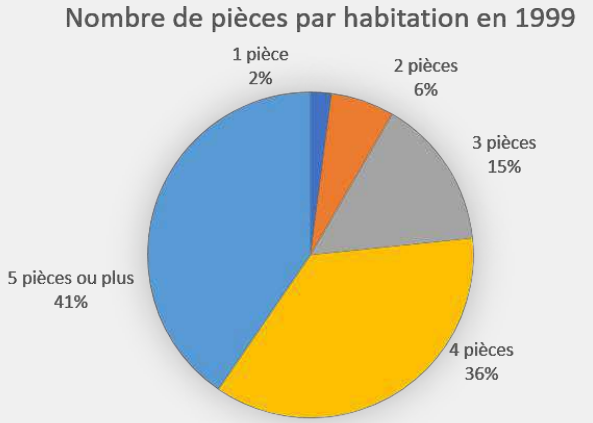
Même si logements sont majoritairement de grande taille (+ de 4 pièces) sur la commune, l'évolution de la structure familiale et le vieillissement de la population font que nombre d'entre eux sont sous occupés. En effet, lors de la révision du PLH, une étude a été réalisée sur l'ensemble de la CARO et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

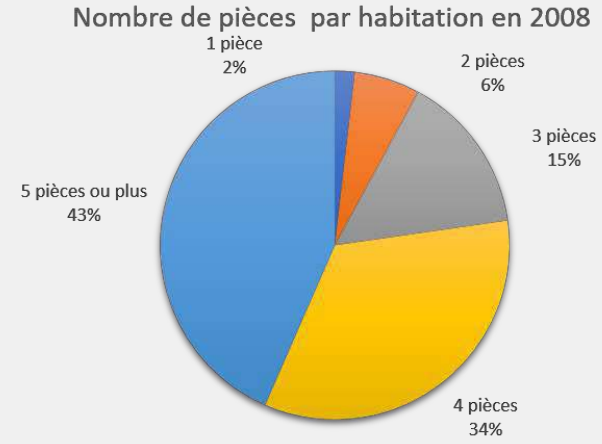
Résidences principales par nombre de pièces et nombre d'occupants (Insee 2013) échelle de la CARO

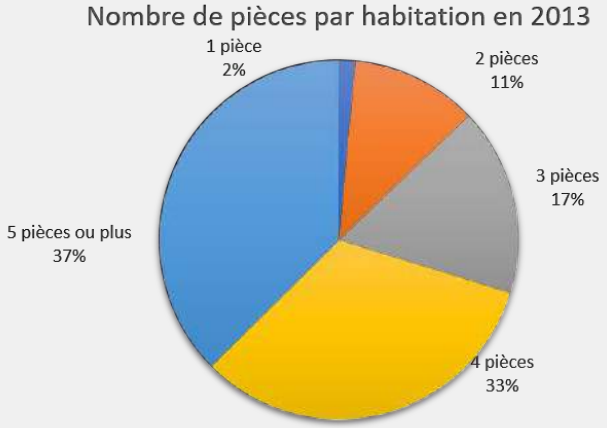
	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	6 personnes ou plus	Ensemble
1 pièce	816	70	4	0	1	1	892
2 pièces	2 592	507	62	22	1	1	3 185
3 pièces	2 753	2 169	622	178	28	2	5 752
4 pièces	2 389	3 735	1 483	998	224	57	8 886
5 pièces	1 191	2 507	947	1 047	307	98	6 096
6 pièces ou plus	610	1 713	654	751	316	109	4 152
Ensemble	10 350	10 701	3 772	2 996	877	267	28 964

Source : PLH

Ces résultats révèlent un manque d'adaptation du parc de logement à la population.







3.1.3 A l'échelle infra communale (Quartiers INSEE)

Au sein même de la commune, il existe des différences notables en matière de logement. On analysera ces différences à l'échelle des 3 IRIS de la commune.

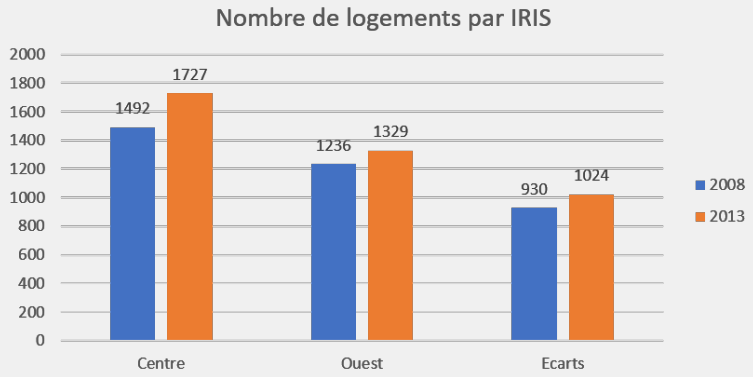
L'IRIS Centre concentrait en 2013 42.3% des logements de la commune, et cette concentration a tendance à augmenter. En effet, l'augmentation du nombre de logements entre 2008 et 2013 s'est fait selon les proportions suivantes :

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

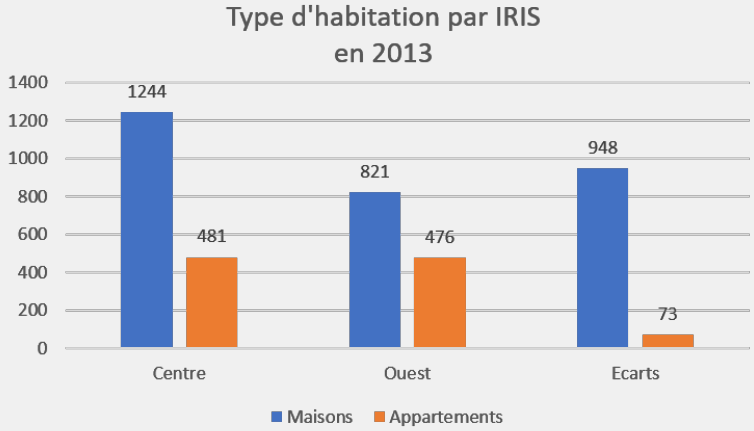
Les différences de nombre de logements entre les 3 « quartiers » se maintiennent voire s'accentuent. Par exemple, l'IRIS Ecarts qui compte le moins de logements est également celui qui a construit le moins de logements entre 2008 et 2013. Cette tendance n'est pas nécessairement négative, puisqu'elle peut révéler une limitation de l'étalement urbain.

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 Ecarts 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.



Source : Données INSEE



Source : Donnée INSEE 2013

3.2 La population et son rapport au logement

Près de la moitié des résidents de la commune était installée dans son logement depuis plus de 10 ans, en 2013. La population vivant dans son habitation depuis moins de 5ans représente 36% des ménages. 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 9.2ans.

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

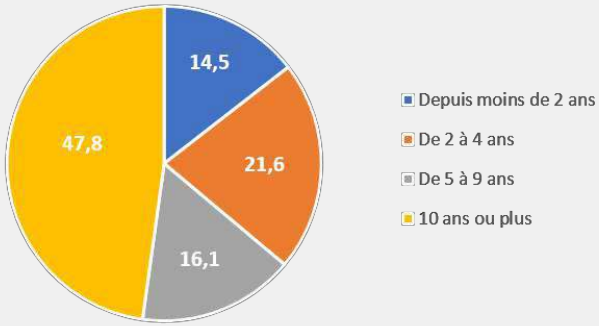
Néanmoins, d'après l'étude Analyse des Besoins Sociaux datant de Juin 2015, le logement n'est pas une préoccupation principale pour les personnes interrogées, et seulement 8% d'entre elles le considère comme une préoccupation.

Parmi ces dernières, les raisons avancées sont :

- Le coût dû au loyer, aux charges…
- L'état du logement
- Les problèmes de voisinages

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

3.3 Le logement social

La loi SRU impose la production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour les communes de plus de 3500 habitants. Le pourcentage s'établit à 7,44 % pour Tonnay-Charente en 2017, loin des 25 % exigés. La commune devrait donc produire 469 logements sociaux supplémentaires 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 études sont en cours pour programmer des Logements Locatifs Sociaux, notamment sur la zone AU de Plaisance. Le projet prévoit la construction de 88 logements comprenant entre 15 et 30 LLS (part non définitive).

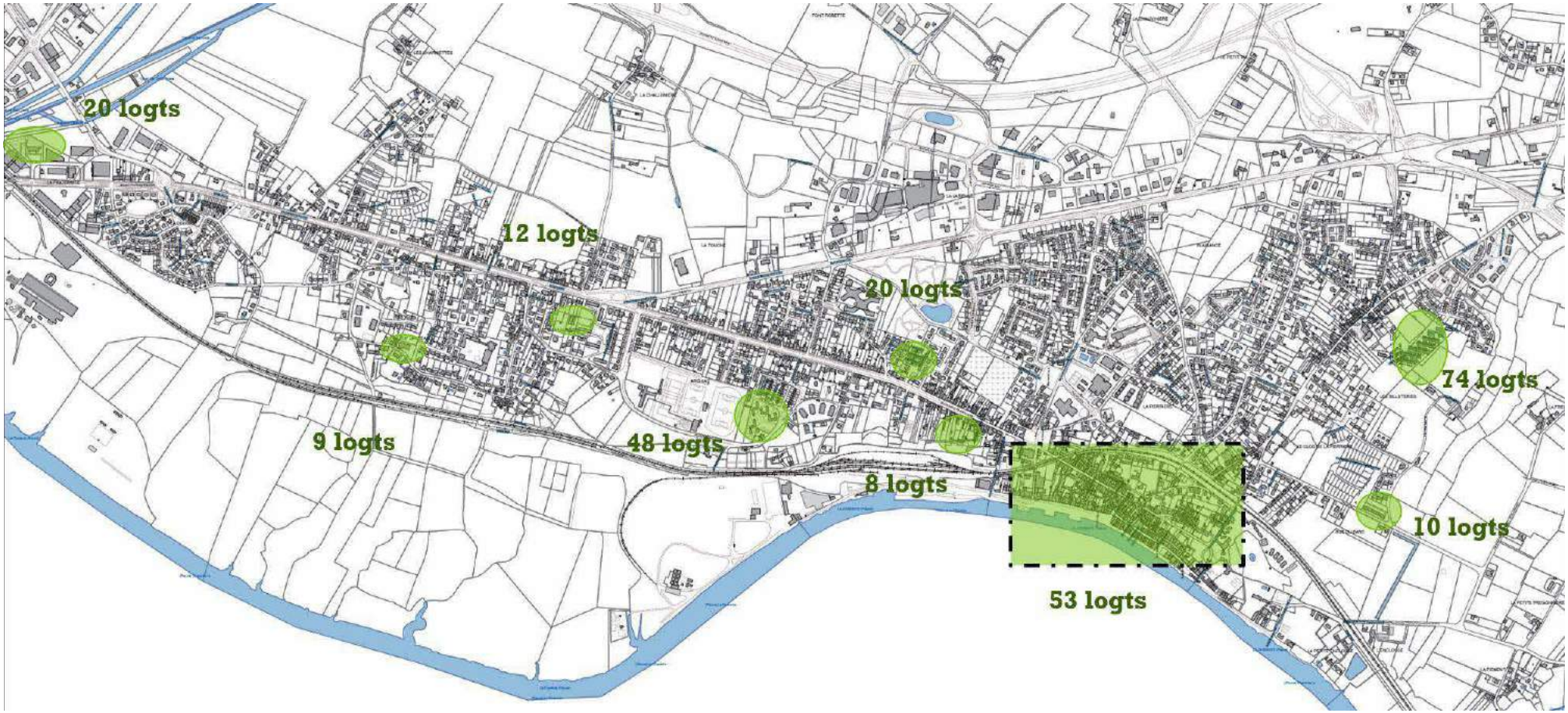
La commune met en place différentes actions pour implanter de LLS ou favoriser l'accueil de populations paupérisées :

- Opération résidentielle de la Commanderie : 74 LLS en 2010
- Aire d'accueil de grands voyageurs
- Production de logements réservés aux réfugiés
- Actions du CCAS

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 et à la loi littoral.

La commune compte 254 logements sociaux répartis de manière homogène sur l'ensemble de la zone agglomérée.

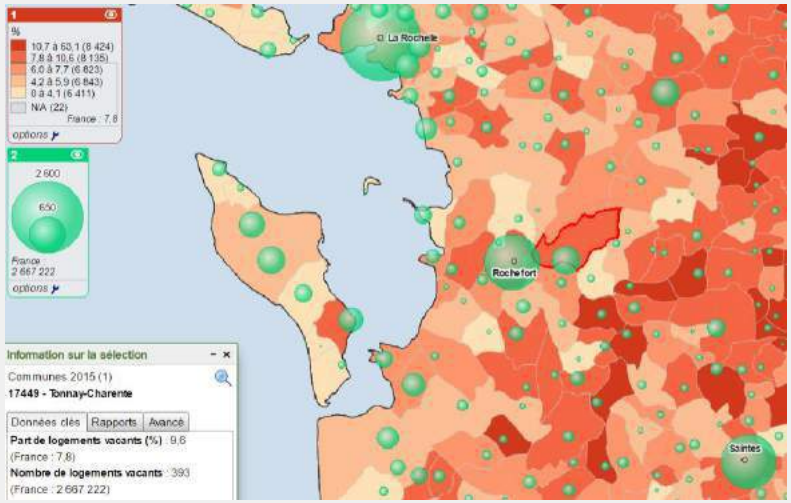
Chiffres à mettre à jour au besoin

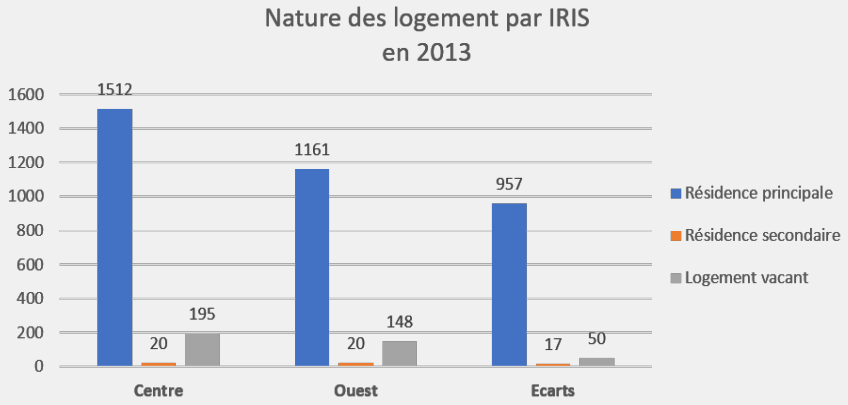


Répartition des LLS sur la commune de Tonnay-Charente

3.4 La vacance

En attente de données confirmées





Source : Données INSEE 2013

3.5 Les besoins en logements

3.6 Habitat-Logement : synthèse et enjeux

4 ACTIVITES ECONOMIQUES

COLLECTE DE DONNEES EN COURS

4.1 L'organisation générale du travail

4.1.2 La répartition de l'emploi par secteur d'activité

4.2 Le tissu industriel

4.2.2 Le port de commerce Rochefort/Tonnay-Charente

Depuis les années 1970, le port de commerce de Rochefort/Tonnay-Charente est un complexe industrialo portuaire d'importance. Son trafic moyen annuel compris entre 800 000 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 céréales (blé et maïs) et à l'accueil de cargos apportant du bois du Nord. Alors que le port de Tonnay-Charente réceptionne essentiellement des engrais et du charbon en vrac et expédie graviers et sables, mais également des céréales et notamment du maïs.

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.

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

4.3 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 nommée dans l'étude Zone Commerciale, 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

Au 1er janvier 2013, 264 établissements sont immatriculés au fichier consulaire[2] 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

4.3.1 Les Zones d'Activités

Les zones d'activités

Les enjeux de développement

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. Sur l'ensemble des demandes de foncier effectuées6 (209 150m²) sur l'agglomération, Tonnay-Charente a reçu une demande directe pour 4 000 m² de foncier et un total de 20 700 m² pour les alentours de Rochefort. Si on additionne les deux types de demandes près de 2.5 ha d'activités économiques auraient pu s'implanter sur la commune de Tonnay-Charente.

De plus, 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. Une étude est lancée par le Syndicat Mixte sur la faisabilité du projet. Elle vise également à élaborer une stratégie de maîtrise foncière aux abords de la voie.

Malgré l'attractivité économique du territoire, l'agglomération ne dispose de suffisamment de foncier dans les zones économiques. Le territoire de la CARO dispose actuellement de 6 parcelles, 5 sur Echillais et 1 sur Tonnay-Charente (propriété de la ville), pour un total de 8 ha seulement (moins de la moitié des demandes effectuées).

La combinaison de la raréfaction du foncier économique disponible conjuguée à une Stratégie de Développement Economique élaborée par la CARO fin 2016 amène la collectivité à projeter une maîtrise foncière portant sur une surface totale de 152 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. En plus des différents projets à l'étude sur les communes d'Echillais, de Rochefort et de St Laurent de la Prée, il est souhaité de développer des réserves foncières économiques de l'ordre de 30 ha sur les communes de Tonnay-Charente et de Lussant.

6 A noter qu'un même acteur a pu effectuer des demandes sur plusieurs communes de l'agglomération pour un même projet.

4.3.2 Les commerces du centre-ville

4.3.3 Les autres activités dispersées

4.4 Les déplacements domicile-travail

4.4.1 Les actifs résidents, leur lieu de travail et leur mode de déplacement

4.4.2 L'origine des actifs travaillant sur le territoire

La commune de Tonnay-Charente est traversée dans partie Nord par la RD137 desservant majoritairement les flux domicile-travail entre la commune et Rochefort, sans toutefois pénétrer dans le centre-ville de Tonnay-Charente.

4.5 L'activité touristique

Extrait du Porter A Connaissance :

« 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.

Seconde destination touristique de la France métropolitaine, la Charente-Maritime accueille chaque année environ 3 millions de visiteurs, lesquels entrainent une consommation touristique estimée à 1.6 milliard d'euros en 2011. »

4.5.1 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, le Fort Boyard, Rochefort (avec la Corderie Royale ou l'Hermione), 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 :

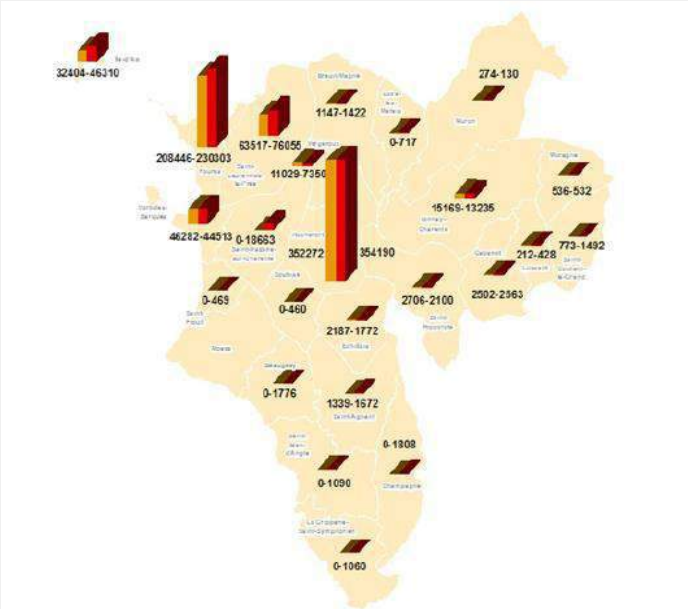
- Le **tourisme balnéaire** familial sur le littoral avec les stations de Port des Barques et de Fouras notamment
- Le **tourisme de santé** avec l'établissement thermal de Rochefort
- Le **tourisme culturel** avec l'Arsenal de Rochefort, et plus de 20 sites de visites/musées
- Le **tourisme de nature** avec de nombreux pôles nature, un réseau d'itinéraires pédestres et cyclables
- Le **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.**

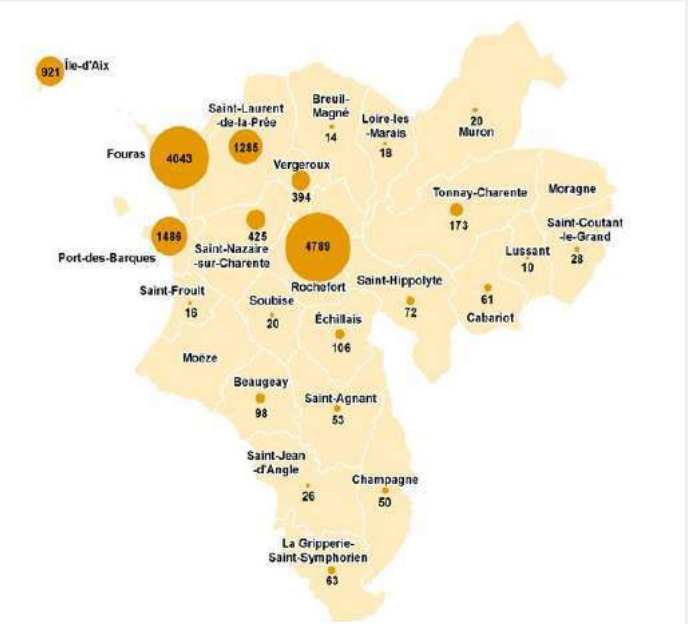
Accessibilité du territoire de la CARO (Memento du Tourisme, CARO)

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.

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 Vélodysée 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)

4.5.2 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 [7] non marchands correspondants à 1.5% des lits non marchands présents sur le territoire.

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

- 1 aire d'accueil de camping-cars, avec 16 emplacements
- 1 chambre d'hôtes proposant 2 lits (touristiques)
- 1 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 (pr ès ¾ d' entr e e ux) 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 restant 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.

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

4.5.3 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 6e commune pour l'accueil de touristes marchands. 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).

Profil de la population touristique

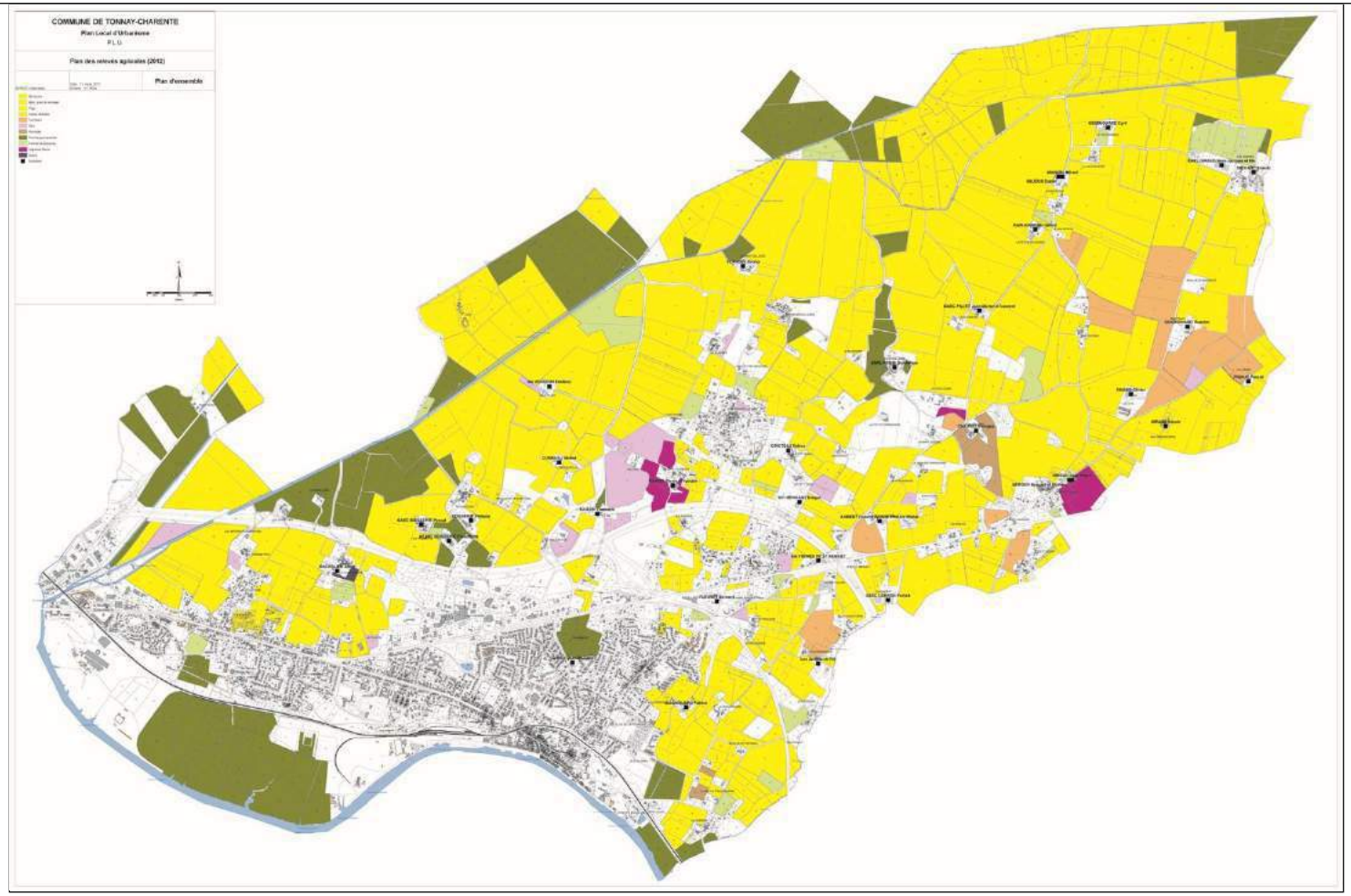
Répartition de la fréquentation touristique sur l'année

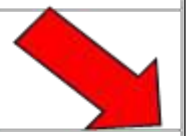
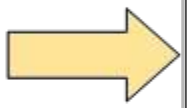
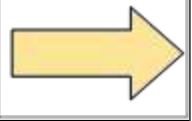
4.5.4 L'activité touristique : synthèse et enjeux

Indicateurs	Enjeux
Eloignement des flux touristiques majeurs de l'agglomération	*Affirmer une position de halte touristique au bord de la Charente en attirant les flux touristiques voisins avec des services adaptés.*
Patrimoine riche à valoriser	*Requalifier les quais en un lieu d'animations structurant, tout en y favorisant la déambulation.* *Mettre en lumière le patrimoine existant par la création de circuits touristiques, d'animations …*

4.6 L'activité agricole

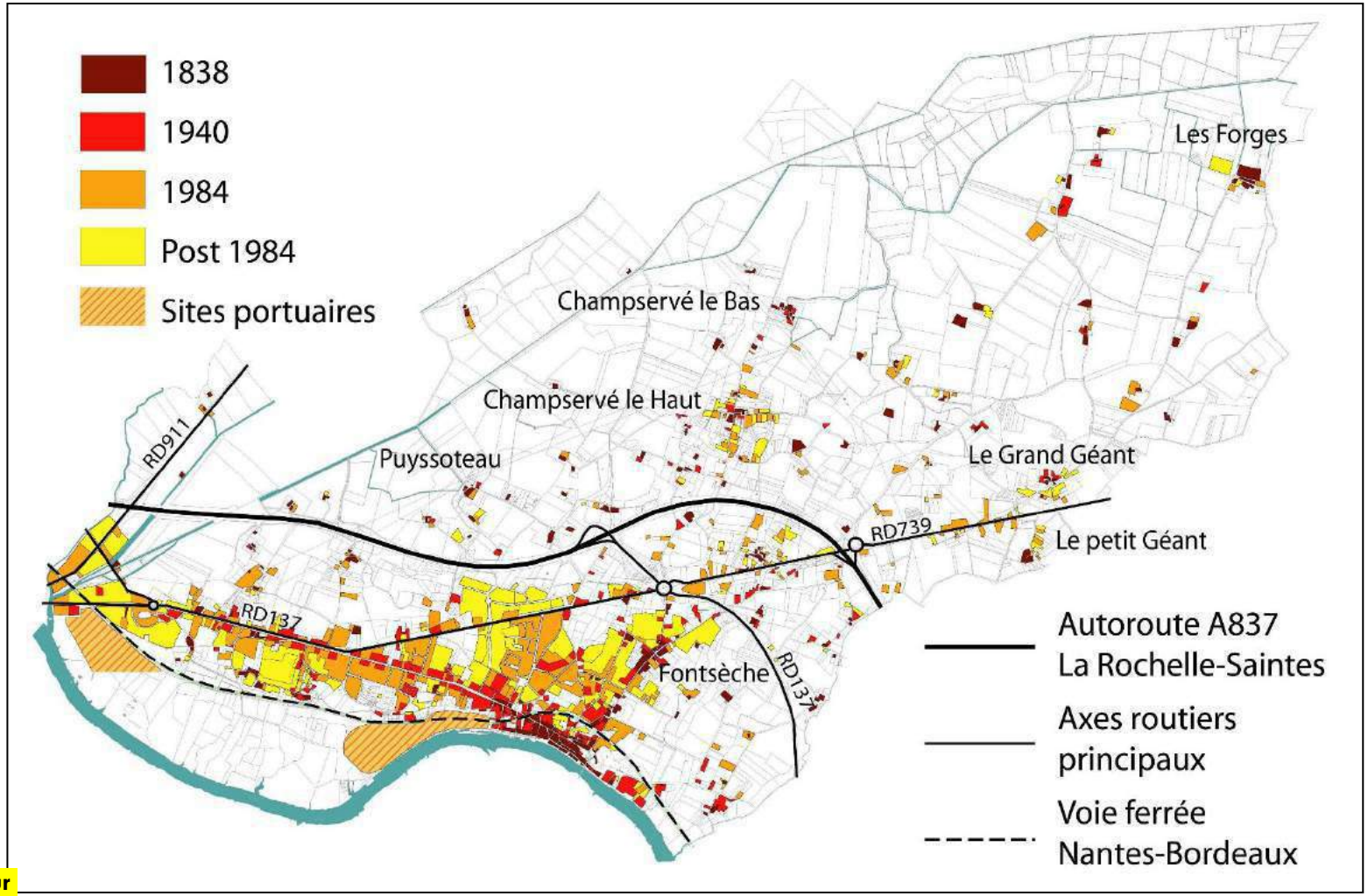
Concertation agricole débutée le 30/06/17



	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	

5 MORPHOLOGIE ET FORMES URBAINES

5.3 L'évolution de l'urbanisation



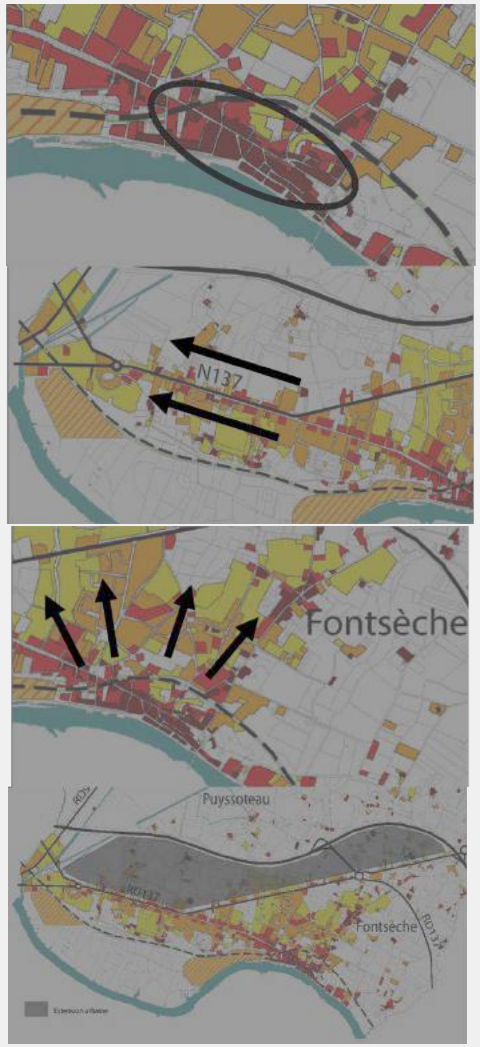
A mettre à jour

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 17ème siècle. L'arrière-pays de l'époque est constitué de fermes et de domaines isolés. Quelques hameaux ponctuent le milieu rural, tels Fontsèche et Champservé-le-Bas pour les plus importants.

Un second temps de l'essor urbain se fait fin 19ème début 20ème 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 20ème 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 70 et 80, annexe l'ancien bourg de Fontsèche et quelques fermes autrefois périphériques.

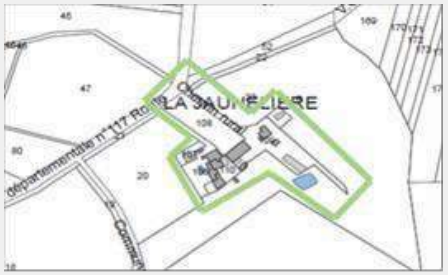
L'évolution de l'urbanisation de ces 30 dernières années confirme l'étalement de la ville vers le nord avec la création de la ZAC de la Varenne, intercalée entre l'autoroute et la RD137. Cet axe qui jusque là contenait la ville, est aujourd'hui dépassé. Au-delà de l'espace urbain, le milieu rural mute lentement en un espace périrubain. Des constructions individuelles se greffent progressivement au tissu bâti des anciens hameaux de Champservé-le-Haut, du Grand et Petit Géant, aux abords immédiats du bourg de Tonnay-Charente.



5.4.1 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.



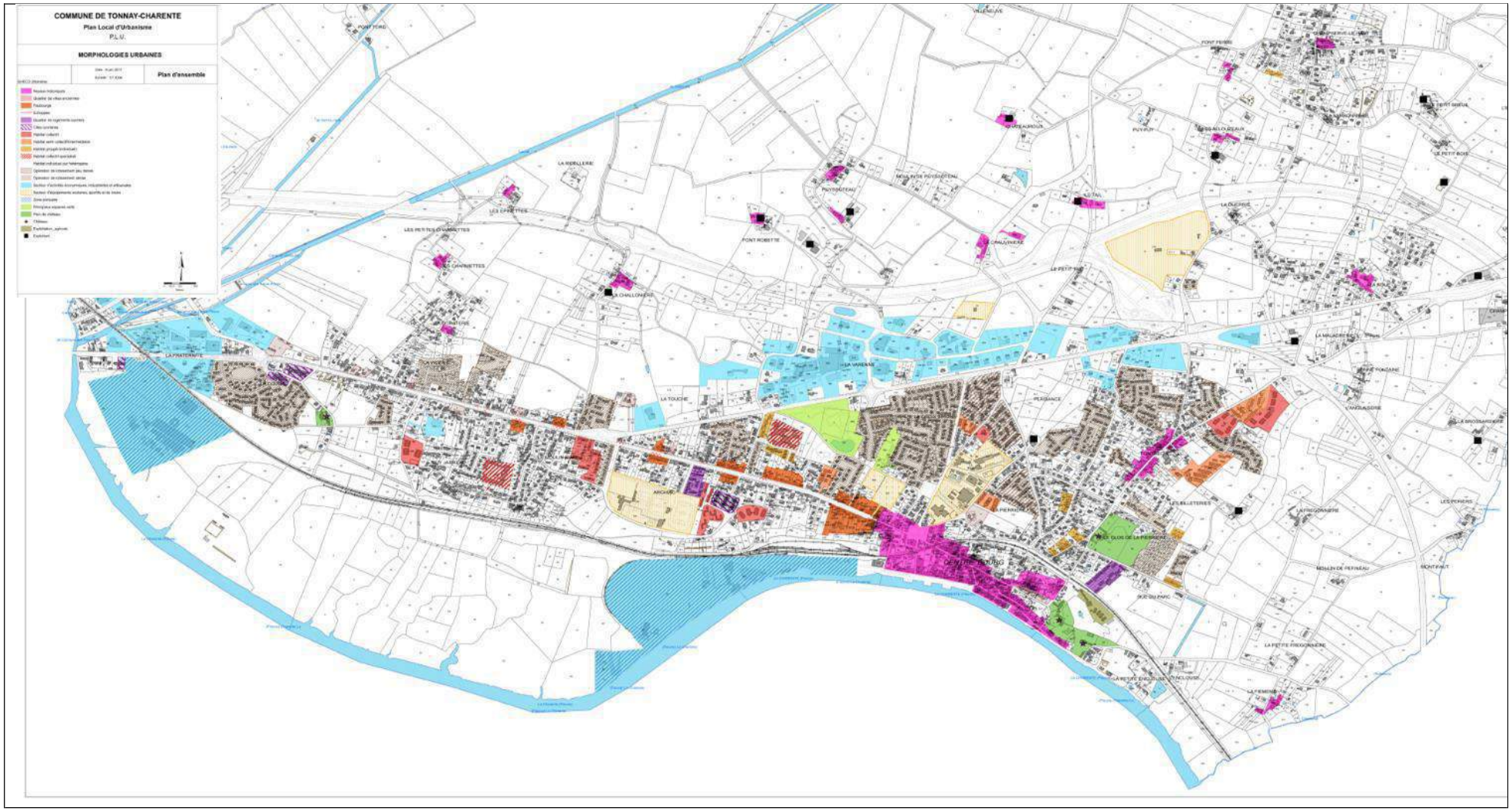
LES DOMAINES (ici la Mourière)

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, le plus souvent à vocation agricole, 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.

5.4.2 Les morphologies urbaines



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
- Superficie de la parcelle : Etroite (ex parcelle type 416 m² (52*8))
- Orientation de la parcelle : Lanières
- Implantation sur la parcelle : Alignement de voie
- Position jardin/cour : si jardin ou cours, à l'arrière du bâti
  (sauf Champserve où une cours marque la transition entre l'espace public et l'espace privé)
- Hauteur du bâti : R à R+1

Enjeux :

- Rénover et valoriser le patrimoine existant

Centre bourg

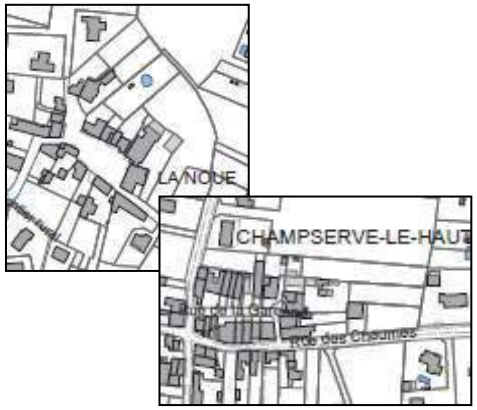
Centre bourg

NOYAUX HISTORIQUES

(Ecarts, villages, …)

Il s'agit du bâti ancien dense autour duquel se sont développés les villages et « hameaux ».

On note une organisation en ilot qui témoigne d'un cœur de vie ancien avec notamment la présence d'un puit.



Caractéristiques :

- Bâti en ordre continu
- Superficie de la parcelle : Etroite (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, Fontsèche est englobé par extension du centre bourg. Il peut être considéré par conséquent comme un faubourg.

Fontsèche

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

Enjeux :

- Quartier dense, mais plus aéré que les noyaux historiques
- Protéger ces séquences et leur identité visuelle

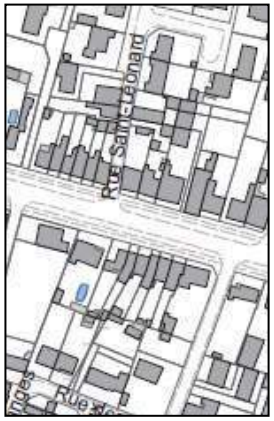
Avenue De Gaulle

Avenue De Gaulle

Avenue De Gaulle

LES ECHOPPES

Habitat destiné aux ouvriers dès la fin 19ème et au début du 20ème 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.



Avenue De Gaulle

Caractéristiques :

- Bâti en ordre continu
- Ensemble homogène
- Superficie de la parcelle : Etroite (ex parcelle type 198m² (33*6))
- Orientation de la parcelle : Lanières
- 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…)
- Protéger les jardins en évitant les constructions en drapeaux

QUARTIERS DE 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 :

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…

Prieuré St Eloy de la Perrière

Chateau des capucins

Les Granges
Les Forges
La Cadellère

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 20 à 40, 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 :

- Préverser 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

Habitat collectif caractérise des opérations de grands ensembles composés d'appartements avec un ensemble d'espaces mutualisés : stationnement, entrées des bâtiments … Les espaces non bâtis sont importants et bénéficient d'une réflexion globale

Destiné à répondre le plus souvent à une demande d'origine sociale, l'habitat collectif des années 70 et 80 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 éprouvent des difficultés à s'insérer dans le paysage urbain.

Caractéristiques :

- Espaces communs intérieurs et extérieurs
- Hauteur du bâti : R+1 à R+3

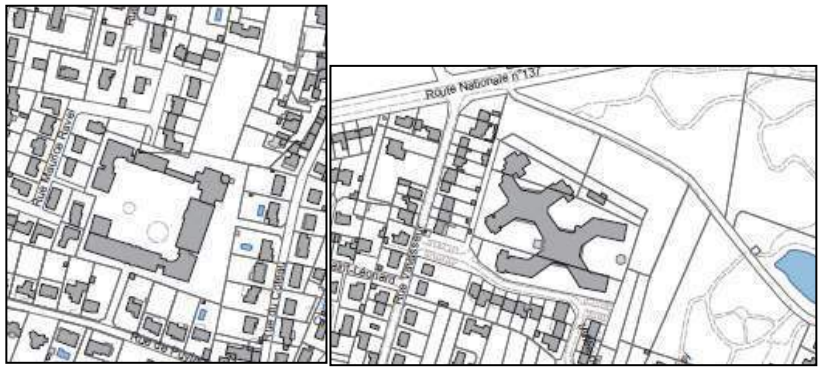
Enjeux :

- Intégration au tissu urbain voisin
- Gestion des espaces communs
- Compenser la densité par la gestion des voieries, des espaces publics, etc…

Rue du Moulin Rose

Rue des Merles

HABITAT COLLECTIF SPECIALISE



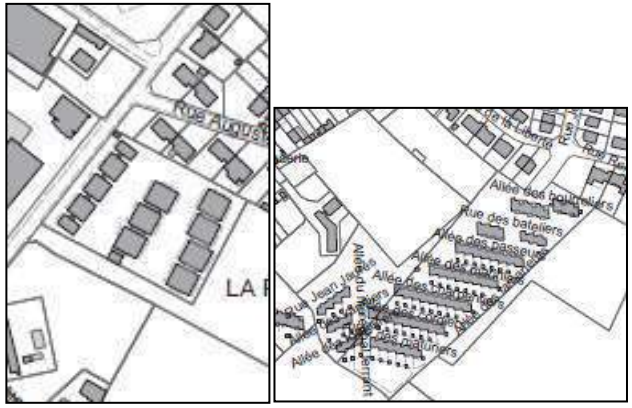
Résidence seniors

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 voieries, des espaces publics, etc…

Rue Jules Ferry

Rue Jean Jaurès

Rue Jean Jaurès (Commanderie

Rue des Lauriers

HABITAT INDIVIDUEL GROUPE

Il s'agit de petites opérations le long d'une rue existante. 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 : « lanière »
- Implantation sur la parcelle : variable, limite séparative
- Position jardin/cour : variable
- Hauteur du bâti : R à R+1

Enjeux :

-

Rue du Parc

Rue de la Sallée

Rue Auguste Rodin

HABITAT INDIVIDUEL EN OPERATION DE LOTISSEMENT

(PEU DENSE)

Caractéristiques :

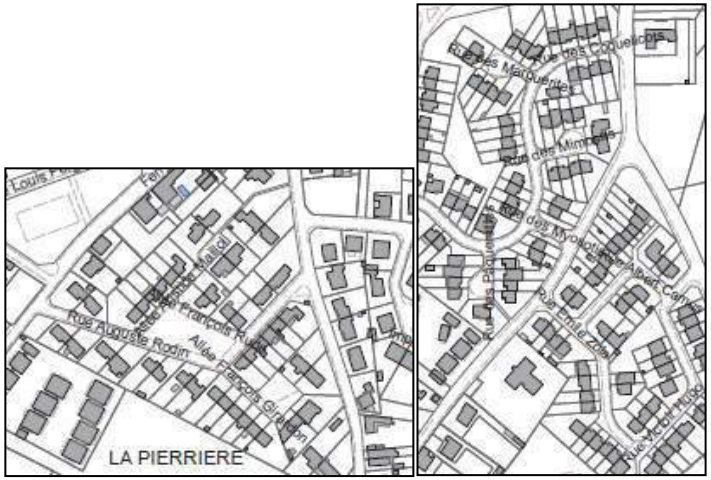
- Ordre discontinu
- Superficie de la parcelle : large (ex parcelle type 486 m² (27*18))
- Orientation de la parcelle :
- Implantation sur la parcelle : au milieu de la parcelle
- Position jardin/cour : Devant/ derrière le bâti et latéralement
- Hauteur du bâti : Majoritairement de plain-pied

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 :

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 de fluidité dans les cheminements (voies en cul de sac)

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

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.

Zone d'activités de la Croix Biron

Zone d'activité de la Varenne

Résumé des enjeux :

- **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.**

Il est important de se souvenir que 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 (desséchements 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 villages (Fontsèche) ainsi que d'anciennes fermes, traditionnellement implantées de manière isolée (Roche Coquet).

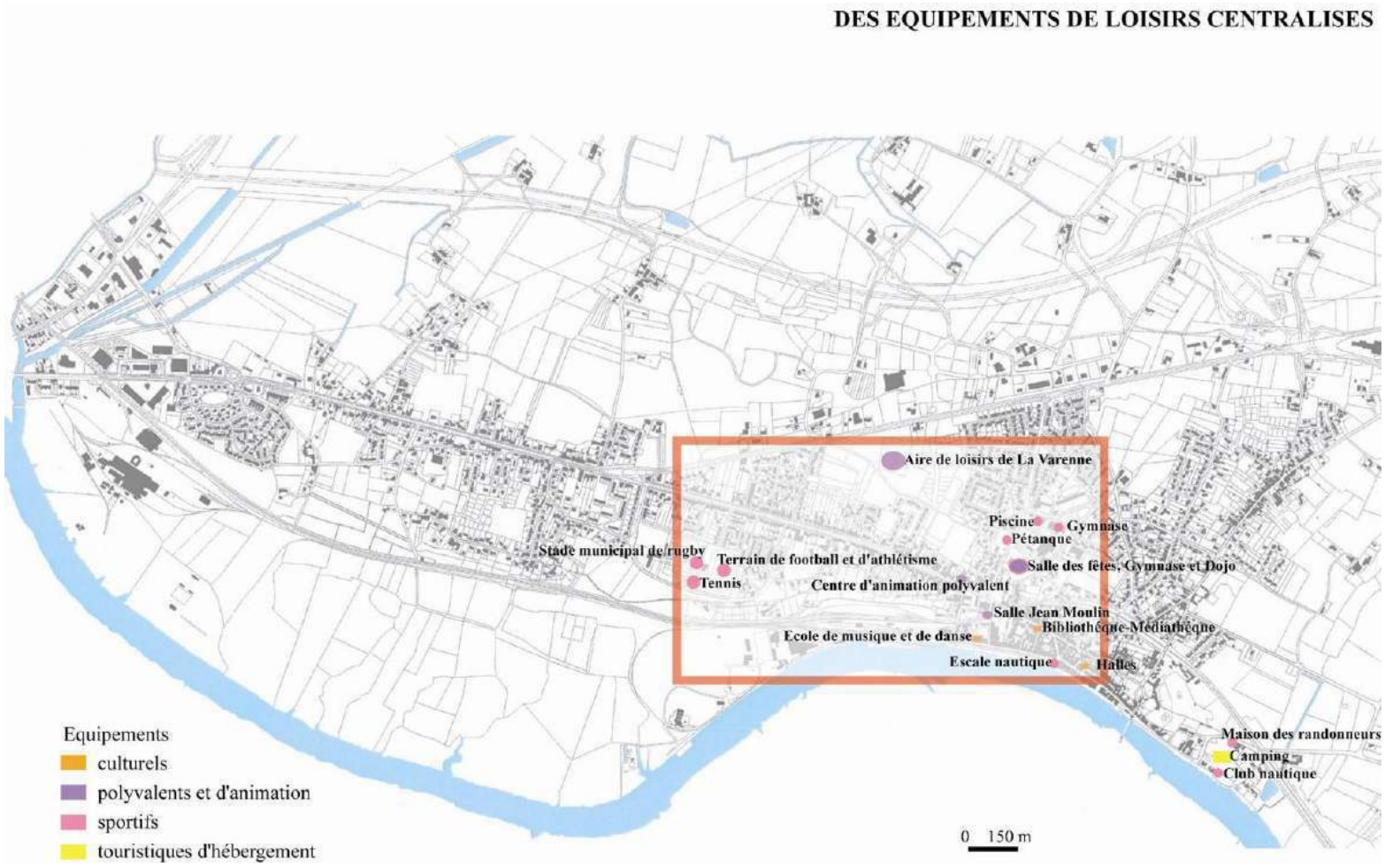
-un village principal (Champservé) ainsi que des hameaux répartis sur le territoire (les Forges, le Grand Géant…)

-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 et du bourg anciens ont peu évolué, la péri urbanisation du bourg à vue apparaître une multitude de formes urbaines. Cette diversité est nécessaire, notamment pour adapter au mieux le parc de logements à la population, mais est un enjeu important en termes d'intégration des quartiers entre eux, de valeur identitaire …

6 EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS



Manque collège et demander détail par école/classe depuis 10 ans, comme pour le PLU en vigueur pour une analyse rigoureuse.

6.1 Les équipements scolaires

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

Chiffres de fréquentation à la rentrée 2016/2017 :

ECOLES MATERNELLES				
Nom de l'école		Plaisance	Archiac	St Anne
Effectifs par école				
Effectifs par classe	PS			
	MS			
	GS			
Total		**252**		

ECOLES PRIMAIRES			
Nom de l'école		Plaisance	St Anne
Effectifs par école			
Effectifs par classe	CP		
	CE1		
	CE2		
	CM1		
	CM2		
Total		**423**	

Au total, les écoles maternelles et primaires ont accueilli 675 élèves pour l'année scolaire 2016/2017.

Effectifs scolaires :

- *Maternelle ; 2014 : 267, 2015 : 263, 2016 : 252*
- *Primaires ; 2014 : 429, 2015 : 418, 2016 : 423*

6.2 Les équipements municipaux

- Les **ateliers municipaux** : le dispatchement des bâtiments pose des problèmes d'organisation, un rassemblement des ateliers faciliterait le fonctionnement. Il est donc envisager de regrouper l'ensemble des ateliers, le lieu reste à déterminer. (au nord de la ZA ?)
- La **Maison de la Petite Enfance** :
- La **déchetterie** :
- Le **cimetière** : 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 (**chiffres en attente : M. Machemer**). De plus, une réflexion est menée à l'échelle de l'agglomération pour l'implantation d'un crématorium sur la commune.

6.3 Les équipements sportifs

EQUIPEMENTS		PROJETS ET ENJEUX
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'entrainements 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	

6.4 Les équipements socio-culturels

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 les bâtiments en face de la mairie.
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 danses	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		

6.5 Les équipements : synthèse et enjeux

Indicateurs	Enjeux
Des équipements sous dimensionnés pour la population communale future.	*Porter attention à la capacité de certains équipements à moyen et long terme, avec la croissance de la population : écoles/collège, cimetière …*
Une population qui évolue : mutation générationnelle, Une dispersion des ateliers municipaux sur le territoire communal.	*Adapter les équipements aux besoins de la population actuelle et future.* *Faciliter l'organisation des employés municipaux avec la centralisation des ateliers.*

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 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'agréments 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.

7 MOBILITES-DEPLACEMENTS-STATIONNEMENT

Extrait du Porter A Connaissance :

« L'établissement d'un document d'urbanisme doit être l'occasion d'appréhender de façon globale le sujet des déplacements et de la sécurité de tous les usagers piétons, cyclistes, deux roues motorisées, conducteurs de poids lourds et automobilistes.

Le schéma départemental des transports publics en Charente-Maritime, élaboré sous l'autorité du conseil départemental, responsable des transports interurbains (notamment scolaires) dans le département a été approuvé en novembre 2006. Le réseau départemental des transports publics a été mis en place le 4 juillet 2008.

Les conditions de desserte des zones à urbaniser depuis le réseau départemental devront être concertées en amont avec les services de la Direction des Infrastructures du Département, gestionnaire de la voirie départementale.

L'existence d'itinéraires de transports exceptionnels assurant une fonction essentielle pour le bon fonctionnement du système de transports, et au-delà, du système économique, doit être mentionnée. Ce statut particulier devra être pris en compte, en particulier lors de la réalisation d'aménagements de voirie, et dans le cadre de projets de traverse de bourgs.

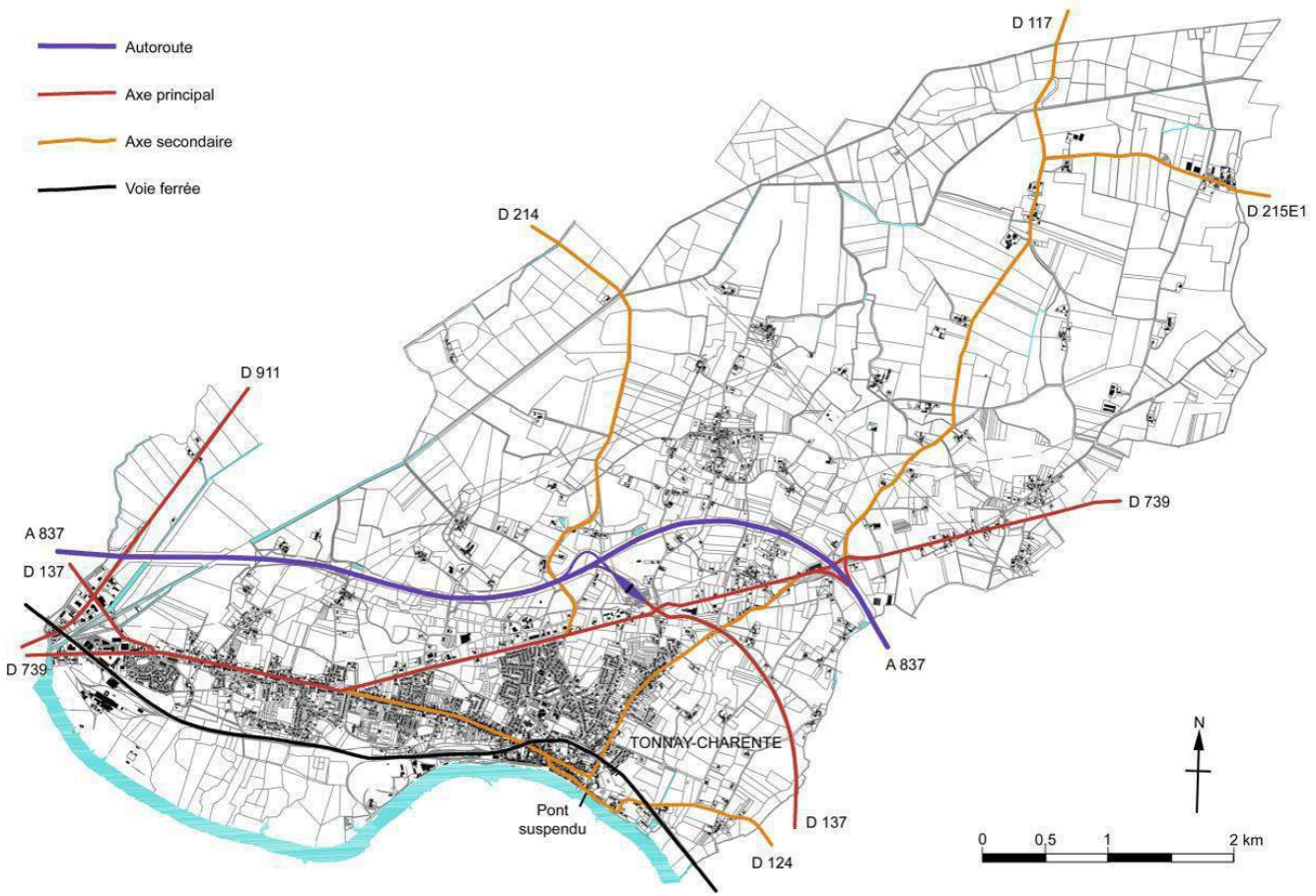
La commune de Tonnay Charente est traversée par deux routes classées à grande circulation listée au décret n°2010-578 du 31 mai 2010. (la RN 137 et l'A837).

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. Une réflexion sur la pratique du covoiturage devra être menée dans le cadre du document d'urbanisme en complémentarité de l'action menée par le conseil départemental sur le déploiement d'aires de covoiturages notamment lorsque des projets aménagements d'ensemble sont prévus.

Le règlement du PLU fixera les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Il convient de noter également que lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement pourra fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. »

7.1 Les infrastructures de transports



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. 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 733. 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.

- **Améliorer l'offre de transports en commun**

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 qui le relient aux arrières des habitations

A COMPLETER

Avenue d'Aunis

Rue Berne

Impasse Villenelle

7.2 L'équipement automobile

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

Source INSEE à rédiger

7.3 Le stationnement

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 plusieurs aires de stationnement au sein de la commune : près de certains équipements collectifs (notamment le complexe scolaire de Plaisance) et en limite de centre-ville. 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 sur les 116 que compte la zone. Dans le cadre de la réflexion sur la requalification des quais, cet usage est toutefois remis en question. Un espace « résiduel » à proximité de l'impasse de la Villenelle pourrait alors accueillir 75/80 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. Cette réflexion est aujourd'hui sujette à discussion (centralisation des parkings pour limiter la place de la voiture dans le centre bourg).

EXISTANCE DE PARKINGE VELOS/VEHICULES HYBRIDES/VEHICULES ELECTRIQUES A VERIFIER

7.4 Les 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.

Sur les 23 lignes de cars que comptent 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 Es est une ligne dite « scolaire ». Elle relie notamment les villages de Champservé et de La Noue à Rochefort, le matin et le soir.

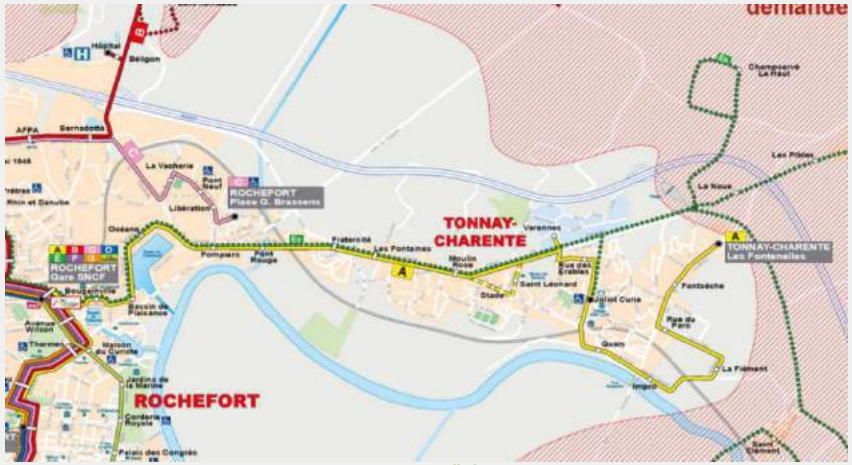
Le réseau R'BUS subi actuellement des modifications : fiches horaires et tracés définitifs à récupérer en Aout.

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 vous prend en charge devant chez vous à la date et l'heure convenue lors de la réservation. Il vous dépose à l'arrêt du Réseau Urbain de votre choix (Rochefort / Tonnay - Charente) à 9 h 30, 10 h 30, 11h30,13 h 30, 14 h 30 ou 15h30. Pour le « Retour », le conducteur vous reprend au point où vous êtes descendu, l11 h 30, 13h30, 14h30, 15h3016 h 30 ou 18 h 00 pour vous reconduire chez vous. Le tarif est attractif : 5€ (A/R) pour un adulte, 3€ pour un jeune et une tarification sociale (2€) est prévue.

Le service peut évoluer début septembre : nouveau fonctionnement à demander en Aout.

Le réseau « Les Mouettes »



Extrait du réseau "R'Bus

La commune est aussi desservie par le réseau ferré. La ligne relie Saintes à la Rochelle via Tonnay-Charente. Il y a 4 passages journaliers (6h51, 7h33, 8h11 et 18h12) à Tonnay-Charente dans le sens Rochefort > Saintes, et 3 passages (7h02, 17h07 et 18h45) dans le sens inverse en semaine, contre 1 à 2 le week-end.

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

7.5 Les liaisons douces

Le territoire de Tonnay-Charente est sur le parcours de la Vélodyssée8, 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 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.

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. Cependant 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.

Actuellement le problème est peu visible car la pratique du vélo est peu développée. Pour inciter le développement des déplacements à vélos (ou à pieds, …) il faudrait 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**.

8 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.

7.6 Transports : synthèse et enjeux

TOME 2

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 LE CADRE PHYSIQUE

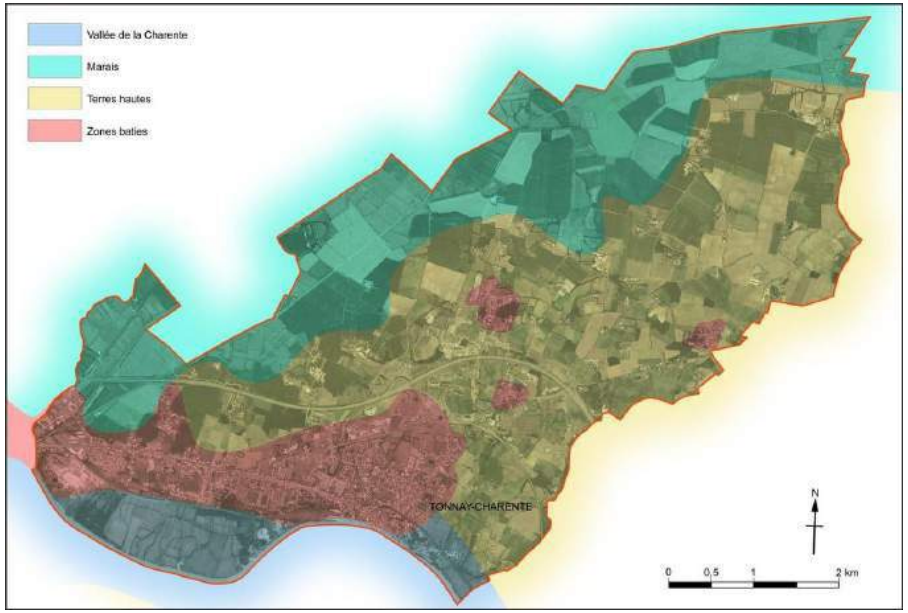
Pour mémoire : EAU MEGA

2 LES PAYSGAES

2.1 Les entités paysagères

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



Rappel de Géologie – Pedologie

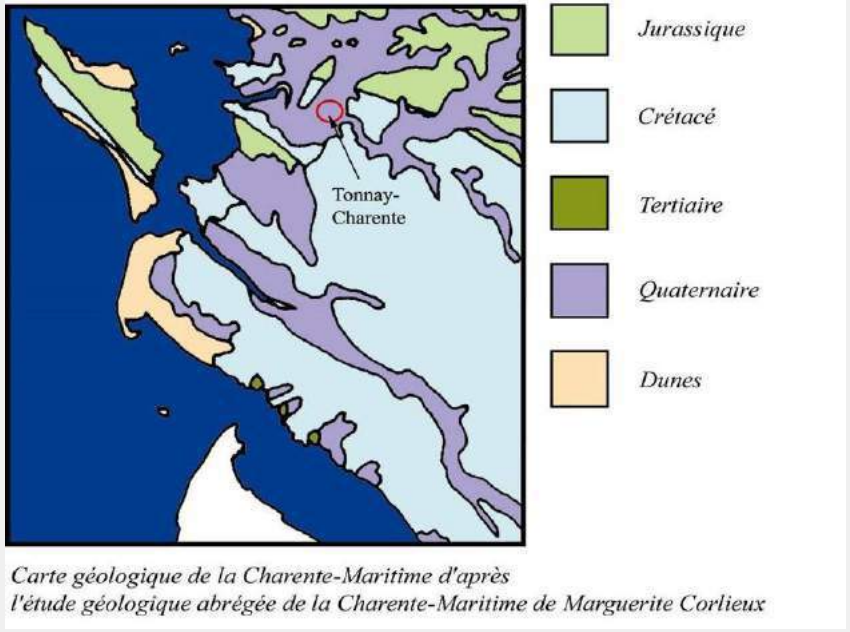
Les terrains les plus anciens proviennent de sédiments déposés il y a 150-140 millions d'années, dans une mer du Jurassique supérieur (Rauracien, Séquanien, Kiméridgien, Portlandien et Purbeckien) qui recouvrait alors le Bassin Aquitain, au Nord duquel se rattache la Charente-Maritime. C'est l'ère secondaire. Elle se poursuit avec le crétacé (Cénomanien, 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.



Carte géologique de la Charente-Maritime d'après l'étude géologique abrégée de la Charente-Maritime de Marguerite Corlieux

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.

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.)

Puits à Bellevue

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 **vallonnements** 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

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.

Lignes Haute Tension – Champservé le Bas

Silo et gare de péage

Figure Eoliennes et lignes Haute Tension

Les couleurs du marais

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'Ile de la Rabotellerie

Végétation en bord de chemin d'accès

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 Tonnay-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 Tonnay-Charente

Cette vallée joue également à plusieurs titres le rôle de transition :

- transition administrative entre Tonnay-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'accessibilité.

Inondabilité de la Charente

Etendue de vase sur les rives de la Charente

Fossé de drainage

Petits boisements et prairie de joncs, cardamines

Le pont suspendu et le château de Tonnay-Charente

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, hameaux 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 a la Charente : la ville est venue se lover au bord de l'eau. Dans un autre cas de figure, Puyssoteau 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

Tonnay-Charente

Champservé le Haut

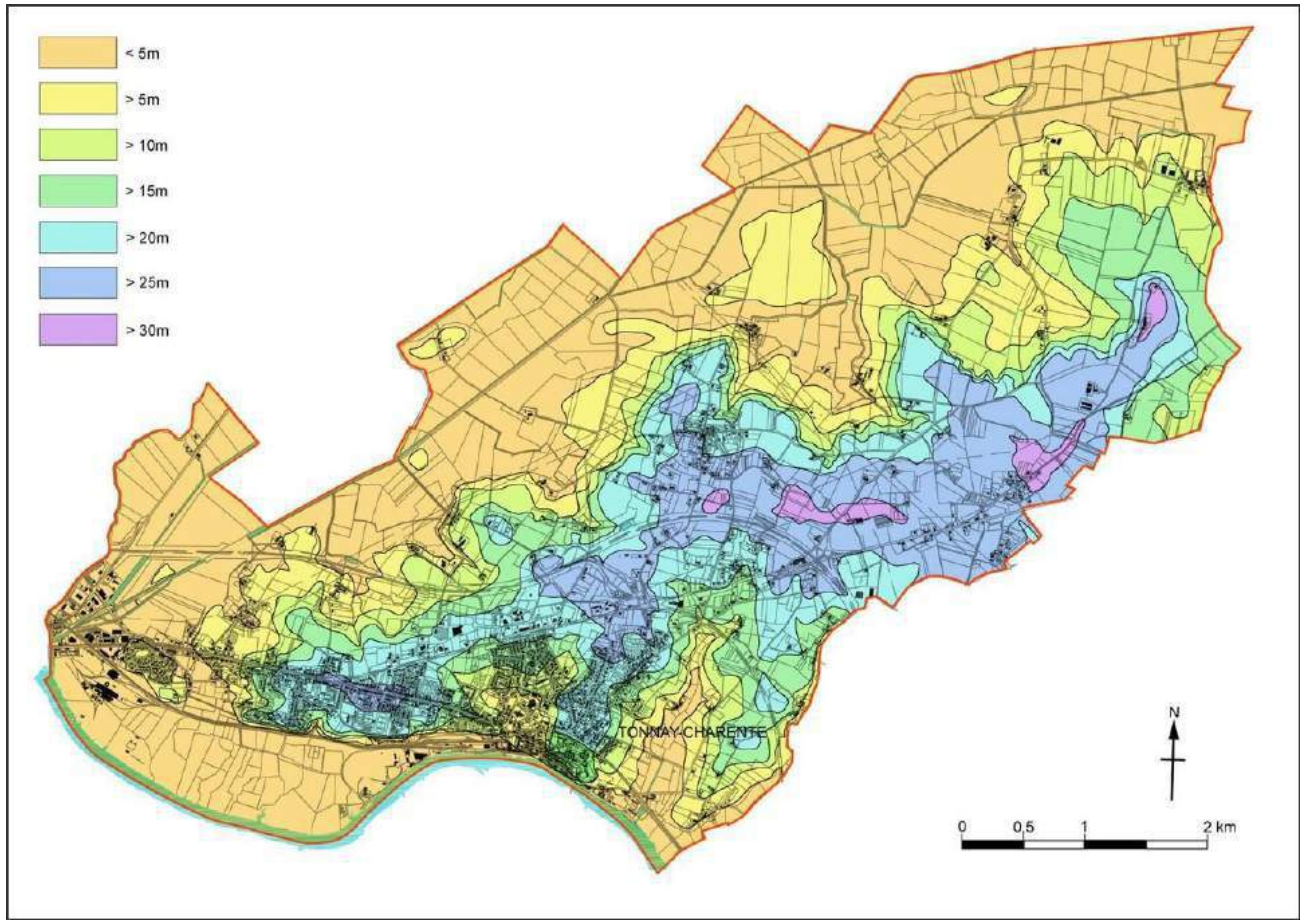
La Rabotelerie

Tonnay-Charente

Puyssoteau et le marais

2.2.1 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



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.

L’île de la Rabotelerie

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 D 214

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

Ville Haute/Ville Basse

Panorama après Bellevue

Champservé le Bas

FCoteau derrière le site de l'entreprise France Charbon

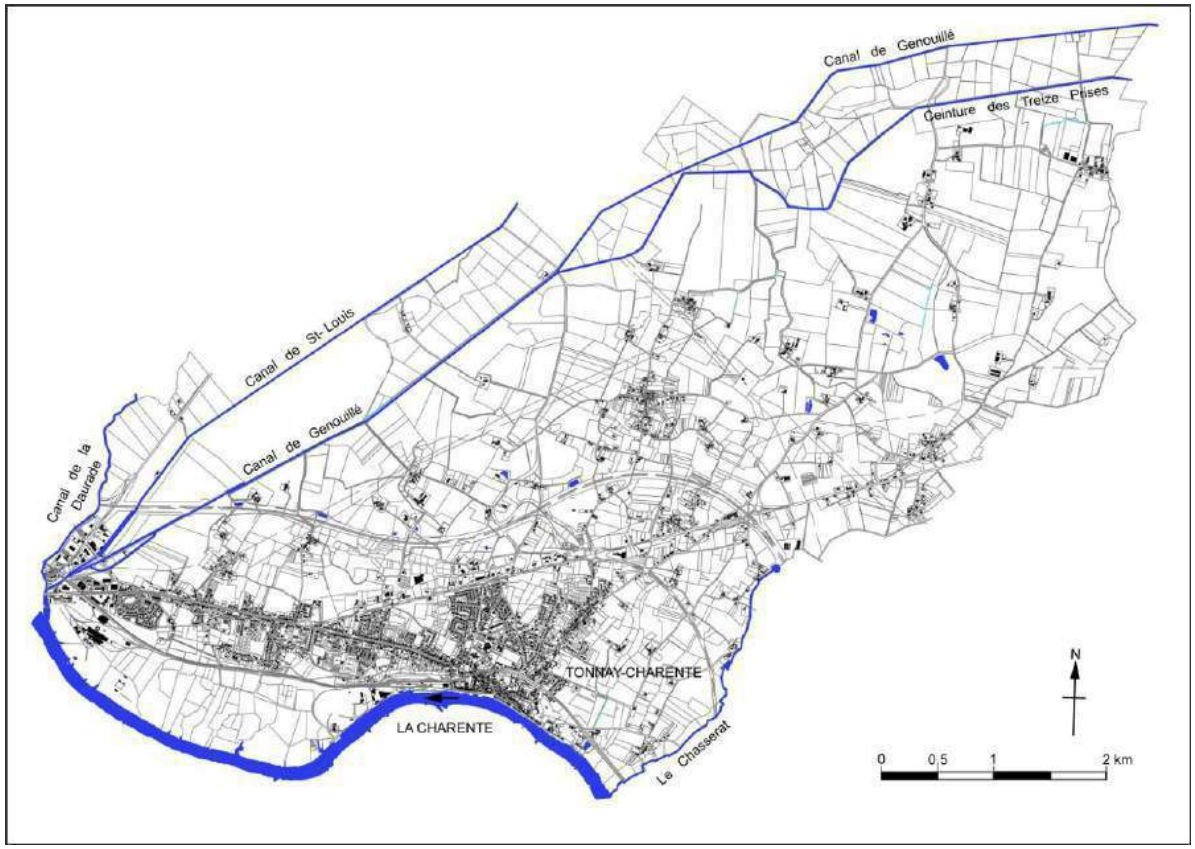
Vallonnements à Font Perre

2.2.2 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 D 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

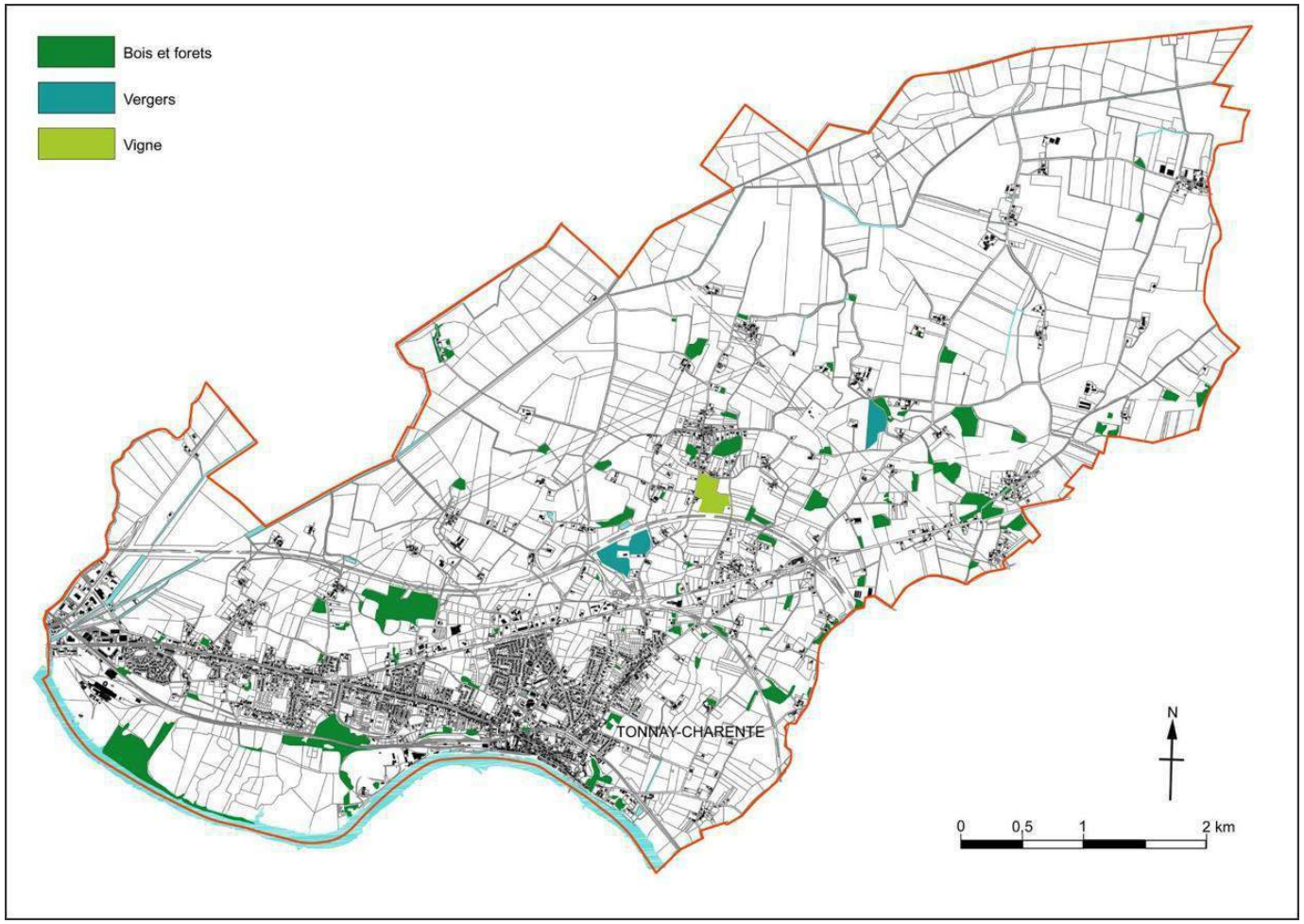
Pont de Prat sur le Canal de Genouillé

Petit pont sur la Ceinture des Treize Prises

Ouvrage d’adduction d’eau sur la D 214 entre Villeneuve et Châteauroux

2.2.3 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 et les haies très nombreuses n'ont pas été repérées. Elles constituent pourtant une ossature végétale importante sur la commune de Tonnay- Charente.



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

Mauvais état de la végétation

Prêles

Carex

Tamaris

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.

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.

Taillis dans la vallée

Mauvais état de la végétation

Cardamine

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

Vers les Renardières

Boisement aux Terres Rouges

Charme

Sous bois La Jaunellière

Ormeau

La Jaunellière

Vieux chênes – D 739

Vignes vers le Petit Breuil

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

n t r a n s i t i o n a v e c l e b â t i , o n r e m a r q u e r a l a p

3 HISTOIRE, PATRIMOINE ET ARCHEOLOGIE

3.1 Note historique

3.2 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.

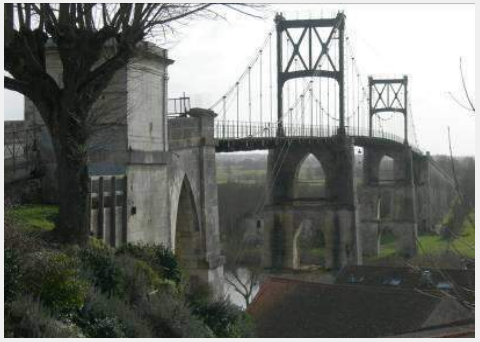
Il s'agit d'un des 100 ponts suspendus construits entre 1831 et 1846. La technique du pont suspendu à câbles métalliques permet d'améliorer la portée de l'ouvrage et la rapidité de sa construction en comparaison avec un ouvrage de maçonnerie. C'est également celle utilisée pour le pont transbordeur de 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. (Périmètre aujourd'hui)

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 19ième 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 Interfertil) 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 ***(cf. morphologies urbaines)*** entre les années 20 et 40.

La distillerie Girard

La distillerie Boltz

L'usine LCC

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 Tonnay-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 fermera 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

3.3 Le patrimoine public

Les monuments publics

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 XIIIième siècle et une destruction en 1580 par les calvinistes, on peut y identifier des éléments datant du XIième 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 XIXième 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.

3.4 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 19ème siècle. Des postes d'attente en béton ont été ajoutés par la suite, au 20ème 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.

3.5 Le petit patrimoine

Les portes, portails et grilles

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.

Le patrimoine se rapportant à l'eau

Commune riche en sources, Tonnay-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 17ème siècle pour alimenter la ville nouvelle de Rochefort.

Liste des fontaines, lavoirs et puits visibles en annexe.

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.

Des maçonneries en pierre de lest

Construite principalement en pierre de taille calcaire, Tonnay-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.

5 L'altération du bâti ancien

5.1 Les aménagements dégradés du bâti

Les aménagements ou réaménagements sur le bâti ancien sont parfois réalisés au détriment de l'identité historique du bâtiment.

Nous pouvons différencier ces aménagements à risque :

- 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

5.2 Les conséquences de la vacance commerciale

En plus des conséquences économiques, la vacance commerciale impacte sur le paysage urbain.

Rue de Verdun

Avenue De Gaulle

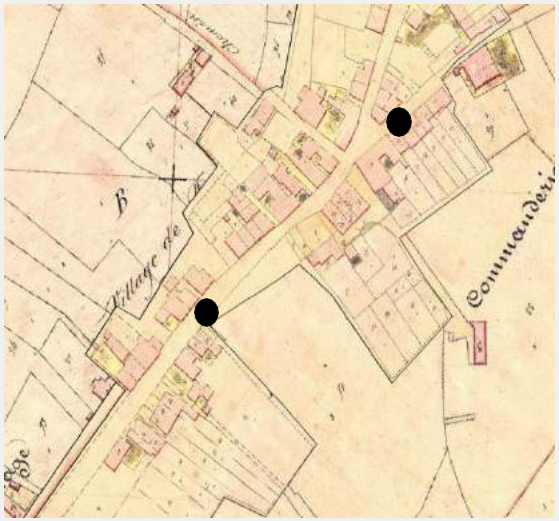
Rue Alsace Lorraine

5.2.1 Les destructions du bâti

La banalisation du bâti ancien peut parfois aboutir à des destructions, créant des percées dans des unités urbaines anciennes.

2 rue Tarif

33 rue de Fontsèche



5.3 Les constructions contemporaines

5.3.1 Les points faibles

Compte tenu de la richesse des caractéristiques de l'architecture traditionnelle, les aménagements et bâtiments récents sont réducteurs. Il s'agit d'une architecture souvent pastiche mais jamais réellement adaptée au caractère local :

- **uniformisation** de la typologie du pavillon sans lien avec son contexte bâti,
- **juxtaposition** de ces formes architecturales sans réflexion globale ou **aucun aménagement public** si ce n'est que des espaces délaissés,
- **absence de traitement paysager** de l'ensemble des opérations,
- **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 (en particulier le PVC)
- **aucune conservation des caractères** de l'habitat ancien (proportions des volumes bâtis, fenêtres plus hautes que larges en façade…)
- **aucune véritable création** en fonction du site et des lieux et par là,
- aucune création novatrice ou véritablement **contemporaine d'initiative privée.**
- **Méconnaissance du patrimoine existant** et donc pas de prise en compte de ses qualités propres.
- **Méconnaissance des outils existants en matière de conseil** (le C.A.U.E. 17 réalise des documents très complets et pédagogiques à destination du grand public, dont un *guide architectural et paysager du pays Rochefortais*, à consulter)

5.3.2 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

8 BIODIVERSITE ET ESPACES NATURELS

9 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

10LES NUISANCES ET RISQUES ROUTIERS

11 LA POLLUTION DES SOLS

12 ENJEUX LIES A L'EAU

13 GESTION DES DECHETS

14 ASSAINISSEMENT ET GESTION DU PLUVIAL

15 TELECOMMUNICATIONS

16 ENERGIES RENOUVELABLES

TOME 3

CONCLUSIONS ET ANNEXES

1 LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC : mise en tension des thématiques

	SYNTHESE	ENJEUX
DEMOGRAPHIE		
HABITAT		
ECONOMIE		

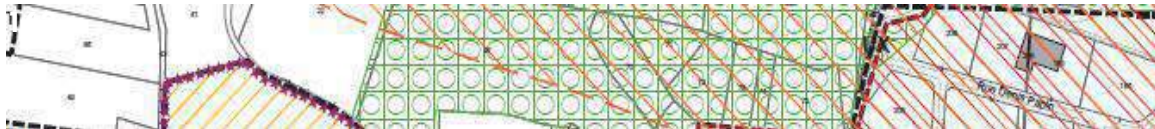
	SYNTHESE	ENJEUX
MORPHOLOGIES ET FORMES URBAINES		
EQUIPEMENTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS		
MOBILITES DEPLACEMENTS STATIONNEMENT		

	SYNTHESE	ENJEUX
CADRE PHYSIQUE		
PAYSAGES		
HISTOIRE, ARCHEOLOGIE, PATRIMOINE BATI ET ARCHITECTURAL		
BIODIVERSITE ET ESPACES NATURELS		

	SYNTHESE	ENJEUX
RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES		
NUISANCES ET RISQUES ROUTIERS		
POLLUTION DES SOLS		
ENJEUX LIES A L'EAU		

	SYNTHESE	ENJEUX
GESTION DES DECHETS		
ASSAINISSEMENT ET GESTION DU PLUVIAL		
TELECOMMUNICATIONS		
ENERGIES RENOUVELABLES		

2 ANNEXES ayant permis d'aboutir à ces conclusions



1 BILAN PLU EN VIGUEUR

1.1 La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

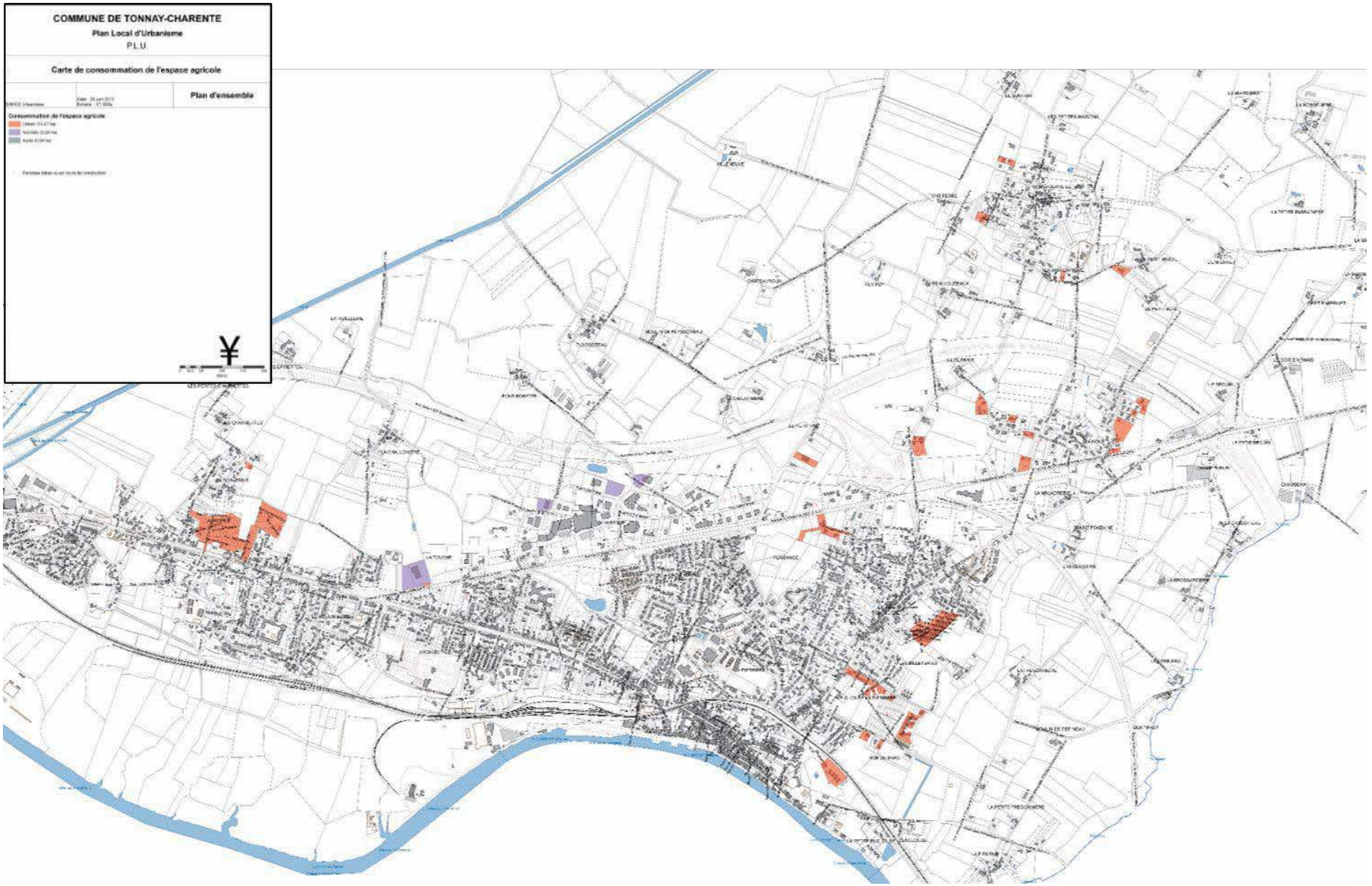
La loi ALUR a introduit l'obligation d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers lors de la révision d'un PLU. Le chiffre de consommation agricole et naturelle servira lors de la définition de « l'objectif chiffré de maîtrise de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers » au PADD.

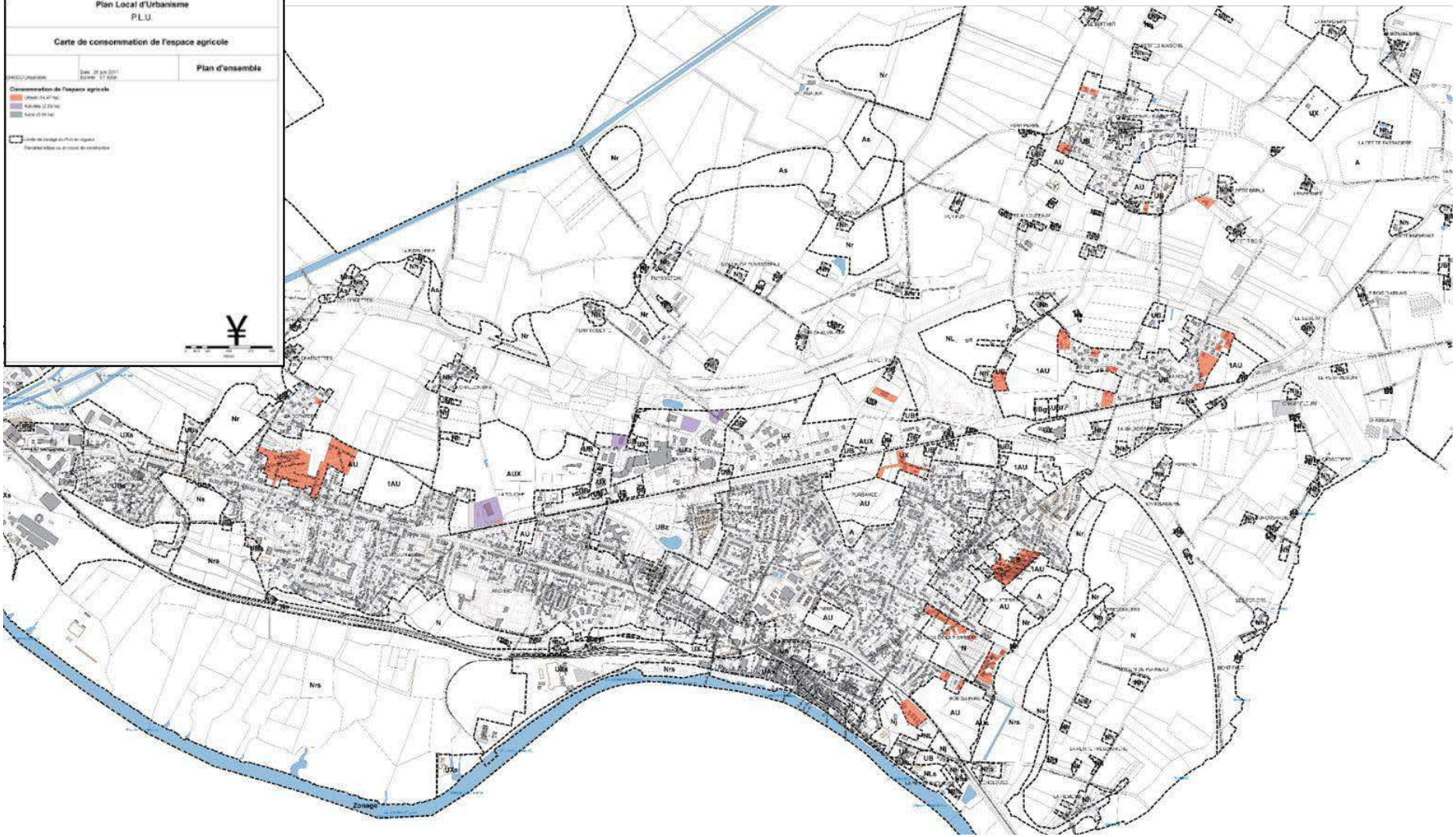
Les cartes ci-dessous ont été produites en superposant le cadastre du PLU en vigueur (approuvé 2011, cadastre 2009 ou 2010) et le fond cadastral transmis par la CARO début 2017.

L'étude montre que :

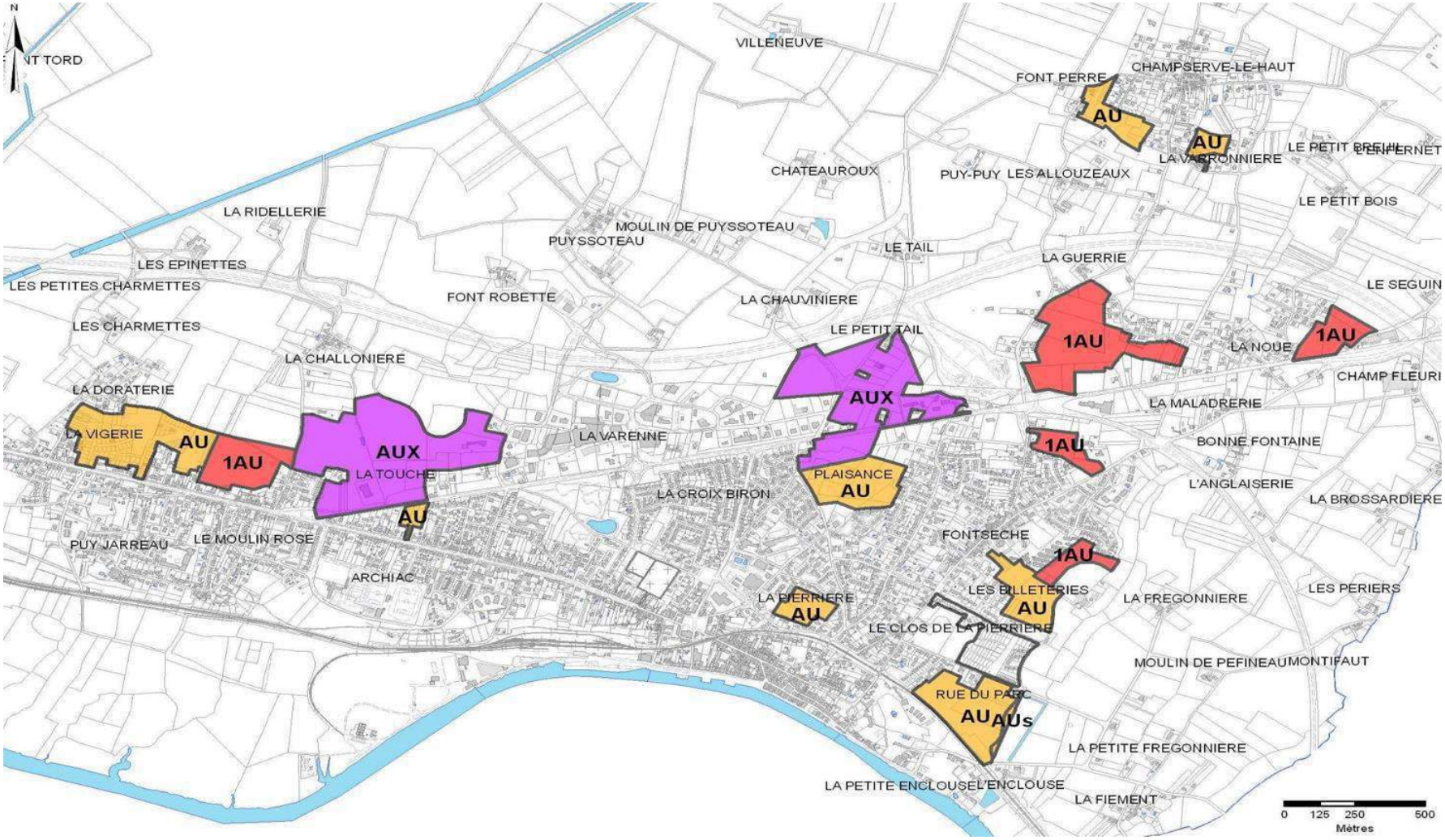
- 14,47 ha ont été consommés pour de l'habitat (opérations d'ensemble et individuelles) en extension de l'agglomération et des écarts, hameaux.
- 2,59 ha ont été consommés pour des activités économiques.

Sans compter la consommation d'espaces à des fins agricoles, 17,06 ha de terrains naturels, agricoles et forestiers ont consommés entre 2011 et 2017.


COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE
Plan Local d'Urbanisme
P.L.U.
Carte de consommation de l'espace agricole
Plan d'ensemble


COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE
Plan Local d'Urbanisme
P.L.U.
Carte de consommation de l'espace agricole
Plan d'ensemble
Consommation de l'espace agricole
Zonage

1.2 L'état actuel des zones AU



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.

L'analyse des zones AU, 1AU et AUx prend également en compte la zone du Clos des Pièrrières inscrite en zone N au PLU de 2011. Celle-ci avait en effet fait l'objet d'un permis de construire accordé avant l'approbation du PLU en vigueur (**à confirmer**).

Le zonage du PLU en vigueur comptait :

- 8 zones AU représentant 35.34 ha.
- 5 zones 1AU représentant 24.87 ha.
- 2 zones Aux représentant 39.73 ha.

Parmi l'ensemble de des zones AU, seule la zone de la Vigerie a été en partie construite (6.5 ha sur 10.42ha). Les espaces résiduels en zone AU représentent ainsi 28.84 ha sur l'ensemble de la commune.

Aucune des zones 1AU n'a été construite au cours de la période 2011/2017.

Les zones AUx ont été partiellement urbanisées : 7.98 ha sur 39.73 ha.

Bilan détaillé en **ANNEXE**

1.3 Le bilan du règlement urbain

1.4 Bilan des Orientations d'Aménagement Programmées

1.5 Le PLU en vigueur : synthèse et enjeux

2 ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION AU CŒUR DES ESPACES BÂTIS

En 2014, la loi ALUR réforme des règles d'urbanisme et exige une évolution du contenu des documents d'urbanisme, dont certaines dispositions sont d'effet immédiat.

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 (…) ».

Pour être en accord avec la nouvelle réglementation, le diagnostic de la commune de Tonnay-Charente est ainsi complété par une analyse de la capacité de densification et de mutation dans le tissu bâti.

2.1 Présentation de la méthode utilisée

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été effectuée selon les étapes suivantes :

- 1er niveau d'analyse : analyse « théorique » du potentiel de densification ou mutation, par repérage sur plan. Elle est complétée tant que possible par des vérifications à partir des photos aériennes et de l'ortho-photo plan. 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.

- 2ème niveau d'analyse : retour des élus et des techniciens municipaux sur certains espaces à retirer du potentiel : espaces verts de qualité à conserver, espaces faisant l'objet de projet par la commune …

- 3ème 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.

- 4ème niveau d'analyse : traduction de ce potentiel en nombre de logements attendus selon différentes densités.

- 5ème niveau d'analyse : différenciation des espaces résiduels selon leur organisation fonctionnelle et leur superficie. Les espaces à fort enjeux bénéficieront d'une analyse supplémentaire pouvant aboutir à une OAP.

Cette analyse se conclura par une carte de synthèse des espaces densifiables ou potentiellement mutables au regard du projet de PLU (localisation, surface, nombre de logements attendus). Seront alors précisés les surfaces qui pourront être :

- soit mobilisées pour un développement de l'habitat en densification.

- soit mobilisées pour un développement par mutation de tissus existants.

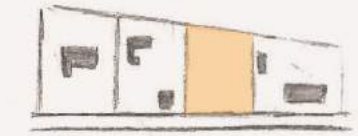
Le reste du développement attendu pourra par ailleurs se faire, en accord avec la loi littoral, en extension des espaces bâtis.

2.2.1 Les espaces résiduels disponibles

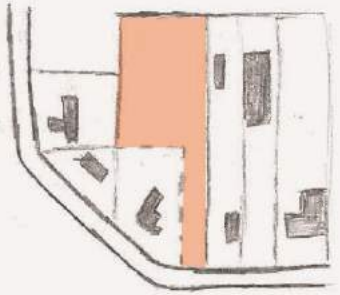
Le diagnostic foncier permet d'évaluer le potentiel de foncier mobilisables c'est-à-dire le potentiel résiduel constructible de la commune pour les dix prochaines années. Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit.

Ces espaces peuvent être regroupés en 3 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).

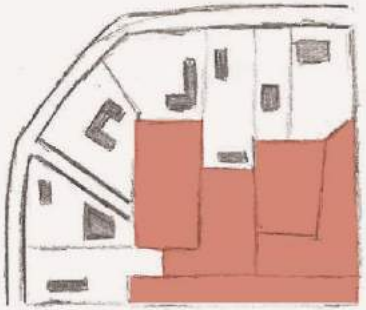
- ***Cas 1*** : « Dent creuse simple » ; Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible. Cet espace comprend généralement qu'une parcelle et d'un accès direct à la voirie, son taux de rétention est donc faible.



- ***Cas 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 dispose d'un accès à la voirie réduit (en forme de couloir), leur taux de rétention est moyen. La construction au sein de ces espaces participe à l'optimisation **du foncier existant.**



- ***Cas 3 :*** Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble parcellaire complexe : parcelle sans accès direct à la voirie ou un ensemble de parcelles avec un accès unique. Le taux de rétention est ici important.



La catégorie n°3 représente un enjeu plus fort que les deux précédentes. En effet, les deux premiers cas la construction est plus ou moins simple, la densification aura donc lieu naturellement. Le dernier cas de figure est plus complexe et nécessite une réflexion globale afin d'optimiser l'espace et d'éviter la construction d'un seul bâtiment en continuité de l'unique voirie.

Cette réflexion aboutira à des OAP pour certains secteurs

2.2.2 Les espaces ou bâtiments mutables

L'analyse du foncier montre que le potentiel de mutation bu 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.

A noter que la requalification de ces espaces n'est toutefois pas entièrement à vocation résidentielle. En effet, le développement touristique de la commune nécessite la mise en valeur et l'utilisation de certains bâtiments.

POTENTIEL DE REMOBILISATION LOGEMENTS VACANTS A ESTIMER

2.3 Contraintes de densification ou de mutation du bâti existant

L'analyse qui suit vise à intégrer les contraintes de nature diverse qui impactent le potentiel de densification ou de mutation des espaces bâtis, des points de vue environnemental et paysager.

Les éléments suivants sont pris en compte :

- La préservation de la biodiversité et des qualités paysagères
- Les risques naturels (submersion, …)
- Les risques de pollution
- Les besoins identifiés pour des usages non résidentiels

2.3.1 8.2.1 Prise en compte de la biodiversité et de la qualité paysagère

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 …
-

Cette analyse aboutit à la suppression de ha du potentiel de densification, afin d'assurer la préservation de la biodiversité et du patrimoine paysager au sein des espaces bâtis.

3 ANNEXE 1 : Estimation du nombre de ménages supplémentaires

	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C
	Croissance démographique « faible » de **0,30% par an** **(qui rejoint le taux de croissance 2008/2013)**	Croissance démographique intermédiaire de **1,0% par an**.	Croissance démographique « forte » de **1,8% par an**. **(qui rejoint le taux de croissance 1999/2008)**
Population INSEE 2013	7 914	7 914	7 914
Population estimée (janv 2017)	8 156	8 156	8 156
Population estimée en 2028	8 429	9 099	9 924
Variation de population d'ici 2028	273	943	1 768
Taille moyenne des ménages (hypothèse d'évolution choisie)	2	2	2
Nombre de logements supplémentaires nécessaires = population supplémentaire/taille moyenne des ménages	137	472	884
Nombre de logements supplémentaires nécessaires **MAJORE** (+308) pour tenir compte des besoins liés au desserrement de la taille des ménages	**445**	**780**	**1 192**

On assimile ici un ménage à une résidence principale, et donc un logement à produire.

Taille des ménages : 2 pers

Taille des ménages : 1.8pers

	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C
	Croissance démographique « faible » de **0,30% par an** **(qui rejoint le taux de croissance 2008/2013)**	Croissance démographique intermédiaire de **1,0% par an**.	Croissance démographique « forte » de **1,8% par an**. **(qui rejoint le taux de croissance 1999/2008)**
Population INSEE 2013	7 914	7 914	7 914
Population estimée (janv 2017)	8 156	8 156	8 156
Population estimée en 2028	8 429	9 099	9 924
Variation de population d'ici 2028	273	943	1 768
Taille moyenne des ménages (hypothèse d'évolution choisie)	1,8	1,8	1,8
Nombre de logements supplémentaires nécessaires = population supplémentaire/taille moyenne des ménages	152	524	982
Nombre de logements supplémentaires nécessaires **MAJORE** (+761) pour tenir compte des besoins liés au desserrement de la taille des ménages	**913**	**1 285**	**1 743**

Taille des ménages : 1.5pers

	Hypothèse A	Hypothèse B	Hypothèse C
	Croissance démographique « faible » de **0,30% par an** **(qui rejoint le taux de croissance 2008/2013)**	Croissance démographique intermédiaire de **1,0% par an**.	Croissance démographique « forte » de **1,8% par an**. **(qui rejoint le taux de croissance 1999/2008)**
Population INSEE 2013	7 914	7 914	7 914
Population estimée (janv 2017)	8 156	8 156	8 156
Population estimée en 2028	8 429	9 099	9 924
Variation de population d'ici 2028	273	943	1 768
Taille moyenne des ménages (hypothèse d'évolution choisie)	1,5	1,5	1,5
Nombre de logements supplémentaires nécessaires = population supplémentaire/taille moyenne des ménages	182	629	1 179
Nombre de logements supplémentaires nécessaires **MAJORE** (+1 667) pour tenir compte des besoins liés au desserrement de la taille des ménages	**1 849**	**2 296**	**2 846**

4 ANNEXE 2 : Index du petit patrimoine

Les portes, portails et grilles visibles :

- La Commanderie, Fontsèche, 6 rue de Fontsèche
- Bellevue, voie communale de Fontsèche à la Rabotellerie
- Roche Coquet, rue de Fontsèche
- La Challonière, voie communale dite rue de la Challonière
- La Coudre, voie communale de la Doraterie
- La Coudre, rue des Epinettes (face à la centrale EDF)
- La Basse Coudre, 20 rue du jet d'eau
- Fief du Petit Breuil, voie communale du Petit Breuil
- Puy Puy, voie communale de Puy Puy à la Brulée
- La Cadollière, D117
- La Marcadière, D117
- La Mourière, D117
- Les Forges, chemin des forges
- Tonnay-Charente, 1 rue de Lattre de Tassigny
- Tonnay-Charente, 61 avenue d'Aunis
- Tonnay-Charente, angle rue d'Archiac/ av. Général de Gaulle
- Tonnay-Charente, n°4 et 6 rue de Fontsèche
- Tonnay-Charente, angle des rues de Fontsèche/Pierre Vendôme
- Tonnay-Charente, n°5 quai des Capucins
- Tonnay Charente, n°10 rue Chante Alouette

Les fontaines et les lavoirs visibles :

- Tonnay-Charente : impasse Villenelle
- Tonnay-Charente, 2 fontaines rue Alsace-Lorraine
- Fontsèche, lavoir/fontaine
- Les Forges, lavoir/fontaine
- Tonnay-Charente, pompe à eau, quai des Capucins

Les puits visibles :

- Le Coteau, 2 puits dans jardins rue du Coteau (après n°3)
- Tonnay-Charente, puits dans un mur, 6 rue Fontsèche
- Tonnay-Charente, puits dans un mur, 7 rue Ferdinand Gateau
- Tonnay-Charente, puits place jean Moulin (Eglise)
- Tonnay-Charente, puits dans querreux, rue du Champ de foire (entre le n°5 et le n°7)
- Tonnay-Charente, puits dans jardin, 1 rue de Lattre de Tassigny
- Tonnay-Charente, puits dans querreux, impasse de La Fragnée
- Tonnay-Charente, puits dans jardin, 62 av. du Général De Gaulle
- Tonnay-Charente, puits dans jardin, 84 av. du Général de Gaulle
- Tonnay-Charente, puits dans jardin, 1 rue des Troënes
- Fontsèche, 2 puits dans cours, 2 et 4 rue Edouard Tarif
- La Basse Coudre, 3 puits dans cours, 20, 22, 26 rue du jet d'eau
- La Challonière, puits dans querreux
- Champservé le Haut, puits dans querreux, rue de la garenne
- Champservé le Haut, puits dans jardins, 37 rue du marais
- Champservé le Haut, puits dans champ, 41 rue du Marais
- Champservé le Bas, puits dans cour,
- Les Forges, puits dans jardins et cours
- Bellevue, puits dans champ, voie communale de Fontsèche à la Rabotellerie
- Fief du Petit Breuil, puits dans champ, voie communale de Puy-Puy à la Brûlée
- La Brossardière, puits dans cour

Des moulins encore visibles :

- Moulin de Montalet : Montalet
- Moulin des Granges : avenue du Pont Rouge
- Moulin de la Traine : rue Edouard Tarif
- Moulin d'Archiac : rue des Merles

Des maçonneries encore visibles :

- Rue Emile Jean
- Rue de la Somme
- Rue Bouthet des Gennetières
- Quai de la Libération

Monuments funéraires :

- Croix de carrefour, Champservé le Haut, angle rue du marais/voie communale de Fontsèche à la Rabotellerie
- Monument aux morts, Tonnay-Charente, place Jean Moulin (église)
- Caveau familial protestant, Les Forges, route de Tonnay-Charente

CONCLUSION

Pour conclure le présent rapport, je souhaiterais effectuer un retour sur mon expérience au sein du bureau d'études *Gheco Urbanisme*. Première immersion professionnelle dans le domaine de l'urbanisme, le stage fût une découverte enrichissante à plusieurs titres.

Tout d'abord, il m'a permis d'appréhender le quotidien de chargés d'études en urbanisme, une organisation ainsi qu'une répartition du travail au sein d'un bureau d'études, particulière. La diversité des études, tant par leur nature (PLU, PLUi AVAP, SCOT…) et par leur répartition géographique ainsi que par les acteurs sollicités, est un élément inhérent du métier, qui participe, selon moi, à sa richesse. Impliquée dans toutes les démarches de suivi du dossier de Tonnay-Charente, j'ai pu approcher la complexité de l'élaboration d'un document d'urbanisme : non linéarité de l'étude, jeu d'acteurs avec des intérêts parfois contraires, la hiérarchie des documents et des lois d'urbanisme… et surtout la place et le rôle du bureau d'études pour le commanditaire, la commune.

Comme évoqué dans le paragraphe précédent, l'urbanisme réglementaire s'appuie sur des acteurs à différentes échelles. Le stage fût l'occasion d'être en contact direct avec cette organisation administrative et de mettre en application des connaissances et compétences acquises lors de ma formation au sein de la spécialité Aménagement et Environnement. Un travail personnel complémentaire fût toutefois nécessaire en matière de droit de l'urbanisme et de l'histoire de l'urbanisme, notamment. J'ai de plus, été amenée à améliorer ma maitrise de l'outil informatique, et en particulier celle de logiciels de dessin et de mise en forme.

D'un point de vue plus personnel, les réunions et les rencontres avec les élus, ainsi que les retours positifs de ma responsable de stage m'ont permis de gagner assurance et en autonomie. Le stage a également confirmé mon intérêt pour les problématiques de développement urbain et la question environnementale.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Contre rendu réunion 11 Mai

W:\Tonnay-Charente\organisation\CR

Révision du PLU de Tonnay Charente

Réunion du 11 mai 17
CA Rochefort Océan

Y:\Tonnay-Charente\organisation\CR\Réunion du 11 mai 17.docx

Personnes rencontrées :

GAUYACQ Carole c.gauyacq@agglo-rochefortocean.fr (tous les mails des agents : première lettre du prénom.nom@agglo-rochefortocean.fr)
GAYET Emilie, paysagiste conseil e.gayet@agglo...
MARTIN Laure, responsable transports et déplacements
COURTOIS Samuel, responsable développement et projets touristiques
TREGRET Olivier, directeur développement économique

GHECO URBANISTES :
JAFFRE Carole, urbaniste, chef de projet
FOREAU Clémence, stagiaire

A - Entretien avec Carole GAUYACQ

La responsable du logement n'a pu être présente : contacter Mme Guyon pour demande de rdv. (v.guyon@agglo-rochefortocean.fr). 3 eme Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration
Ressenti de Mme GAUYACQ sur la thématique logement :

- Absence de maîtrise foncière
- Accumulation d'opérations privées sans vision d'ensemble
- Absence de lien des acteurs privés avec les aménageurs sociaux en amont des projets

➔ Volonté de partenariat public/privé pour plus de cohérence, de lien entre les quartiers

VOLET EQUIPEMENTS :

Ecole

Ecole actuelle importante d'un point de vue des effectifs scolaires (la commune va les fournir).
Nota : la commune a suggéré de construire une nouvelle école au niveau de la Noue (en option)

→ **Voir quels sont les besoins exacts : surfaces, nombre de classes, etc**
→ Gheco : on va rechercher des secteurs possibles pour un nouvel établissement, à proximité du bourg et des équipements scolaires (pour réduire les déplacements voiture et mutualiser les services : cantine, périscolaire,…) jusqu'au siège agricole de Plaisance sud par exemple, ou dans le quartier de Fontsèche par exemple (secteurs de développement résidentiel)

Ateliers Municipaux

Mme GAUYACQ :
. comprend la volonté de vouloir concentrer les différents ateliers, actuellement ateliers derrière la mairie, « éclatement » des pôles
. Question sur la localisation souhaitée (mais refusée par la DDTM au titre de la loi littoral) : il y avait un projet de parc urbain à cet emplacement lors du précédent PLU, alors que l'Agglo aurait préféré une orientation activité : le projet de parc urbain existe-t-il toujours ?

→ Gheco :
  - Le projet d'extension est refusé car 300 % d'extension du bâti existant
  - A demandé de rechercher d'un autre site (ou autres sites potentiels) : au nord de la ZA au sud de l'A837, avec suppression de l'EBC (partiellement) et étude Barnier pour réduire le recul de 100 m depuis l'axe de l'A 837.
  - Le déplacement des ateliers du bourg pourrait offrir des locaux et espaces stratégiques très bien placés en cœur de ville : réfléchir à la mutation de ces locaux publics

Cimetière

Besoin d'un nouveau cimetière

Mme GAUYACQ confirme qu'il n'y a apparemment pas assez de crématoriums sur le territoire de l'Agglomération et qu'il y a eu il y a quelques années une réflexion pour une implantation sur la commune de Tonnay Charente ou sur celle de St Agnant. Le projet semble au point mort depuis environ 3 ans.

→ Gheco : il faudrait connaître le dimensionnement nécessaire afin de réfléchir à un terrain : vérifier avant si c'est pertinent (quel portage ? pas certain que la CARO ré ouvre ce dossier vu le contexte financier)

→ Des sites ont été examinés avec la commune pour le cimetière : rue du Parc à l'Est de l'agglomération, mais avec la loi littoral ces terrains sont précieux car rares et on ne pourra pas accueillir l'habitat, les équipements si il n'y a pas continuité avec l'agglomération

Médiathèque

Le projet de la nouvelle médiathèque en face de la Mairie est compatible avec les volontés de la CARO, une consultation est en cours pour déterminer le coût du projet. Il semblerait que la commune envisage également une implantation dans un nouveau bâtiment (sur quel site ?).

Il y a également un projet d'agrandissement/construction de médiathèque à Echillais. Pas de concurrence car ce type d'équipement a un périmètre d'attraction limité.

Equipement sportif

Mme GAUYACQ se souvient que la construction d'un Dojo avait été mentionnée : projet réalisé

Point à faire sur le volet équipements sportifs, en commune

QUESTION DE LA SITUATION DE LA NOUE AU REGARD DE LA LOI LITTORAL :

Mme GAUYACQ : l'infrastructure de transport (A837) et le carrefour/nœud routier avec les RD pourrait être vue comme un lien entre les deux tissus, et non pas comme une « rupture de continuité » ? L'enjeu étant de développer sur ce secteur au contact avec le nœud routier de l'activité économique, et pas du logement (car trop éloigné des services et équipements).

Mais la faible densité de l'urbanisation au niveau de ce carrefour pose question pour justifier la « continuité » avec la partie agglomérée.

→ Volonté CARO d'une orientation économique sur la zone 1AU lors du précédent PLU (demande d'un zonage Aux au moment de l'avis PPA).

ATTENTION CONFIDENTIEL :

Difficultés aujourd'hui du service ADS : la DDTM avait instruit favorablement des déclarations préalables de division et un permis d'aménager il y a 5 à 7 ans (lieu dit la Guérrie). Aujourd'hui des permis de construire sont déposés sur les parcelles issues de ces divisions : le service instructeur de la CARO a émis un avis défavorable au motif de la loi littoral. La commune a demandé l'arbitrage de la DDTM qui a confirmé qu'il fallait faire des refus (non continuité par rapport à une agglomération ou un village. Face au risque important de recours en indemnisation des lotisseurs, la mairie de Tonnay-Charente va probablement délivrer des arrêtés favorables.

Plusieurs permis favorables ont par ailleurs été accordés avec un avis favorable de l'Etat au contact du « village » de la Noue.

Voir avec Monsieur Texier adjoint à l'urbanisme pour les localiser.

DOCUMENTS EN COURS A L'ECHELLE DE LA CARO :

PLH : La phase de diagnostic est terminée et le rapport définitif devrait être disponible fin Mai, mais les données brutes le sont déjà. Actuellement en phase de définition des orientations.

- **La CARO transmettra les données brutes et le diag finalisé dès que les documents seront validés**

Ce *qui ressort du diagnostic PLH* : Tonnay Charente joue son rôle de pôle central, aux côtés de Rochefort, dans la construction de logements, ainsi qu'au niveau de la production de LLS même si la commune reste déficitaire au regard de la loi.

Il sera souhaitable de définir des outils mieux adaptés dans le PLU : pourcentages importants de logements sociaux sur des zones spécifiques…

→ Possibilité de rencontrer Mme PAVAGNEAU, Directrice de l'office de Rochefort Habitat Océan pour avoir plus d'éléments.

SCOT : Première réunion de lancement de la révision prévue début Juin.

B - Entretien avec Emilie GAYET – paysagiste conseil

La CARO propose un conseil aux communes lors d'opérations d'aménagement, pour la thématique du paysage, ainsi qu'aux agriculteurs pour leurs différents projets. Elle intervient notamment dans le cadre du projet Grand Site.

L'ensemble de la commune de Tonnay Charente est compris dans le périmètre du projet Grand Site.

→ Aujourd'hui : aucune demande de la part de la commune ou des exploitants agricoles, mais peut être des demandes futures avec le projet de revitalisation des quais.

Une plaquette de présentation a été envoyée aux agriculteurs par le biais de la Chambre d'Agriculture, fin 2016.

La CARO propose un questionnaire aux bureaux d'étude pour l'agriculture (récupéré). Il est toutefois plutôt orienté sur l'accueil du public dans les exploitations.

➔ Envoyer celui de GHECO à la CARO

Accompagnement du projet de révision du SCOT :
Dans la réalisation du SCOT, plusieurs thématiques sont détachées de la réalisation du diagnostic général :

- Le volet commercial
- Le diagnostic agricole et conchylicole

Il débute en Juin et vise à étudier l'évolution de l'activité agricole, de cartographier la valeur agronomique des sols…

De plus le volet « paysage » est intégré au SCOT mais une étude détachée sur les Trames Vertes et Bleues commencera début 2018 en septembre 2017 (Atelier Pédagogique Régional, étudiants ecole de Blois)

La CARO transmettra :

- **Un Plan Paysage réalisé en 2003**
- **Le rendu de l'atelier pédagogique sur les TVB à Tonnay Charente**
- …

Mme GAYET insiste sur la nécessité d'OAP thématiques notamment sur le paysage / le végétal avec la proposition de typologies différenciées de trames de haies et de gestion des franges, et l'importance d'imager et de donner des exemples (essences et schémas de plantations).

C- Entretien avec Laure MARTIN – transports en commun

= mobilité au sein de l'agglomération et en particulier ce qui concerne les transports en commun.

Contournement Est : Il était mentionné dans l'ancien SCOT, et proposait de passer par Tonnay et Echillais, il **semble aujourd'hui abandonné.**

Les élus de la CARO s'orientent plutôt sur un travail sur le contournement Ouest de Rochefort : sécurisation, végétalisation, liaisons douces, traversées, lien avec les marais périurbains…

Réseau R' Bus : modifications en cours et mises en place en Septembre.

- Ligne A :
  - Modification du **parcours avec une connexion au lycée Merlaux Ponty et à la gare de Rochefort** (**carte à récupérer**)
  - Augmentation de la fréquence en heure creuse : 23 aller/retour par j, au lieu de 17, passage toutes les 30 min en heure pleine, et 45 min en heure creuse.
- Ligne H : ancienne ligne Es desservant la Noue et Champservé
  - **Ligne scolaire** : 2 passages matin, 3 le soir (**fiche à récupérer)**

Plan vélo **(à récupérer) : à** destination touristique plutôt que pour les trajets domicile/travail. / importance sur la commune de la future Charente à vélo (« flow vélo)

Desserte ferroviaire : Navette ferroviaire TER La Rochelle/Rochefort arrêtée avant Tonnay : contraintes techniques trop importantes pour permettre un arrêt de liaison cadencée TER. **Horaires de la gare à vérifier.**

TAP : Offre maintenue, mais la dépose se fera maintenant au niveau d'un pôle de proximité (arrêt de bus), et les 6 aller/retour quotidiens se feront à des horaires prédéfinis. (Voir plan du secteur concerné par l'offre)

D - Entretien avec Samuel COURTOIS - tourisme

= chargé de la thématique « tourisme » au sein de l'agglomération et estime que Tonnay Charente a un potentiel touristique certain mais qui n'est pas valorisé aujourd'hui.

<u>Documents disponibles concernant le secteur touristique :</u>

- Le **memento du tourisme (à récupérer**) : Décris la situation touristique de la CARO et présente l'offre de chaque commune, le profil de la clientèle, des zooms sur certains secteurs spécifiques (thermalisme, cyclotourisme, nautisme …)
- La **stratégie touristique de la CARO (à récupérer**) : décline l'objectif d'accroître l'attractivité du territoire tout en préservant l'environnement se décline en 4 axes.
  - Valorisation de l'offre dans les filières spécifiques

- Equilibre des activités/animations tout au long de l'année (pour une répartition des nuitées touristiques équilibrée)
- Création d'un réseau de prestataires
- Renforcement des liens entre l'office du tourisme et l'agglo

- Le **diagnostic de la redynamisation des quais** : Elaborer en concertation entre la commune et l'agglomération, avec la participation des habitants (pique-nique, questionnaires, diagnostic en marchant…). Etude prévue pour fin Septembre.

A retenir :

- Tonnay se destine à devenir une « halte touristique au bord de la Charente » avec une clientèle ciblée.

➔ Adapter l'offre à des séjours avec maximum une nuit

- Manque de points d'accroche pour capter le flux, de Rochefort par exemple.

➔ Créer des services attendus et adaptés (aire de camping-car, restaurant au bord de la Charente…)

- Valoriser le patrimoine, avec des parcours urbains par exemple

➔ S'appuyer sur la **grille de critères pour le classement « petite cité de caractère »** pour le règlement du PLU. **(à récupérer)**

- Navettes fluviales : le nouveau ponton permet l'accueil de pénichettes touristiques et la connexion avec Rochefort par un croisiériste (pour des groupes dans un premier temps)

Etude sur la réalisation d'une piscine à Rochefort, décrit celle de Tonnay également. (à récupérer)

E - Entretien avec Olivier TREGNET - deveco

= en charge du développement économique de l'agglomération.

Port de Commerce Rochefort/Tonnay Charente :
Une étude pour « révéler le port dans la ville » est en cours, mais se concentre sur le site de Rochefort et l'aménagement spatial du site de Tonnay Charente est peu évoqué.

Fonctionnement du port :

- Rochefort : Bois, Ciment blanc, Tri à souder (?)
- Tonnay : Engrais, Céréales, Broyats de bois, Sable…

Collecte les céréales du territoire par la route et exportation par le port. (SICA)
Importation d'acide par le port et exportation d'engrais par la route. (TIMAC)

➔ Etudes distinctes pour une éventuelle connexion du réseau

Le port accueille des bateaux avec un tonnage maximum de 5 tonnes, il y a donc une complémentarité avec le port de la Rochelle qui se concentre sur des bateaux avec un tonnage compris entre 5 et 50 tonnes.

En plus de l'accès à l'eau, il y a des estacades à proximité de la gare qui permettent le déchargement des bateaux en attente. Cependant les installations (grues) sont peu efficaces.

Environs du Port :
Le trafic de camions au sein de la ville, lié à l'activité portuaires pose des problèmes de sécurité (passage devant les écoles), de nuisances sonores…
Volonté de créer un itinéraire dédié longeant la voie ferrée. Ce projet est la condition de la commune pour accepter l'agrandissement de la SICA. Ce projet est présent dans l'actuel PLU.

Cependant, de nombreuses contraintes :

- Loi littoral : peut-on créer une nouvelle voie à proximité de l'estuaire ? (interdit en bordure liitorale, même si on s'appuie sur la voie ferrée ?)
- Périmètre Natura 2000 : impact, compensations, … ?
- Site classé

➔ **Une étude de faisabilité est envisagée pour la fin d'année, avec la question des enjeux et de la compétence associée à cette voie**
Itinéraires actuel et projeté à mettre sur une carte (CF PLU actuel)
Questionnements sur la faisabilité réglementaire de l'extension du port à Tonnay Charente (continuité) ?

Zones d'activités :

- ZA Varennes : usage mixte
- ZA Croix Biron : usage artisanal

➔ **Récupérer mise à jour du résiduel des zones économiques (commune + CARO)**

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 9ha les terrains disponibles contre un besoin de 150ha sur 10 à 15ans.

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

Actuellement les terrains aménagés se vendent entre 20€ et 40€ le m² (regarder projet Belligon, à côté de Rochefort), il y a donc nécessité de « trouver » du terrain (et si possible au nord de la Charente car ce sont les secteurs les plus attractifs) : enjeu très important pour la CARO. Secteur de La Noue très bien placé.

ANNEXE 2 : Contre rendu réunion 31 Mai

Entretien du 31 mai 2017

Révision du PLU Tonnay-Charente

Personnes rencontrées :

LE CREN Anne, adjointe aux affaires sociales
PREVOST Catherine, adjointe à la jeunesse

Entretien avec Anne LE CREN

Les espaces résiduels

- Terrain de la Jehannière :

Vérifier la propriété foncière avec M. Texier : organisme HLM ? des privés ? Il s'agit d'anciens jardins des éclaireurs de France.
Mme Le Cren ajoute que s'il y a constructions, elles devraient être de plain-pied pour prendre en compte les mouvements de terrain dans une zone où la densité est déjà importante.
Néanmoins si la population continue de croître les équipements de la commune risquent d'être sous dimensionnés. Ne pas construire sur cette zone peut donc être judicieux, s'il y a besoin d'agrandir le stade, avec des salles de réunion par exemple.

- La Fraternité :

Zone intéressante d'un point de vue de la superficie pour la création de logements, mais la présence de l'usine TIMAC à proximité et le risque de submersion posent question. De plus, **question de la zone Ns voisine.** *(De quoi s'agit-il ?)*

- Archillac :

Terrain intéressant pour accueillir des familles notamment, du fait de la présence d'une école maternelle et du stade à proximité. (**Dessiner des hypothèses**)

- Zone A (voisine de Plaisance) :

On pourrait y envisager le transfert et le développement du centre social, car son emplacement actuel ne permet pas d'évolution et le bâtiment n'est pas fonctionnel.

Etude d'opportunité d'une résidence service

Le CCAS souhaitait construire une résidence « autonomie » pour répondre au vieillissement de la population, au besoin de logements sociaux et au problème des logements non adaptés. Cependant pour obtenir cette appellation, il est demandé de répondre à un appel d'offre du département.

Le PLH montre également le besoin de logements intermédiaires, à l'EHPAD. Le CCAS a donc demandé à un bureau d'étude de réfléchir sur la forme d'une résidence « sociale » avec des services supplémentaires pour se rapprocher d'une résidence « autonomie ». La résidence comprendrait entre 70 et 80 logements avec des services de restauration, de blanchisserie et de gardiennage ainsi que des salles d'activités, informatique et de réunion. Elle pourrait par exemple accueillir les Ainés Ruraux pour remplacer la salle au centre Richard, trop petite.

Estimation du foncier nécessaire en cours sur la base de petites maisons individuelles en T2. (Exemple de la « résidence SOLEIL » à Saintes)

Situation du logement social

Difficultés, voir blocage, pour construire des logements sociaux sur la commune, alors que la commune souhaite réduire l'écart entre son pourcentage de logements sociaux et les obligations de la loi SRU (7.44% contre les 20% demandés)

Les raisons énoncées par les bailleurs sont :

- La demande effective est inférieure aux obligations de la loi SRU. D'après les estimations de l'office Rochefort Habitat Océan, elle avoisine 120/130 logements, contre 480 exigés.
- Refus d'agrément
- Problème d'emplacement : taille, localisation… Les bailleurs sont très exigeants pour les terrains d'implantation.
- La différence entre le prix des logements privés et sociaux n'est pas assez attractive.
- Problème de volonté politique ?

Ex : projet Plaisance

le nombre de logements sociaux envisagés a été réduit au fur et à mesure des réunions de travail.
Des mesures sont prises et des actions réalisées par la commune :

- Réunion publique pour motiver le conventionnement des logements afin de réduire la vacance
- CADA et Aire de grand passage : le préfet note les efforts réalisés.

Mme Le Cren explique qu'il n'y a pas de vacance dans les logements mais qu'ils sont touchés par un fort turn-over.

Il y a une forte demande de LLS, principalement de petite taille (T2).

Une réflexion est en cours au sein de la CARO pour la mise en place d'une démarche qualité pour les logements sociaux, prenant en compte les services environnants par exemple.

Documents :

- Liste des logements vacants (fourni le 02/06)
- Grille de répartition des demandes de logement par type (à fournir)
- Mise à jour des opérations de logements sociaux, liste et carte (à fournir)
- Synthèse de la réunion avec le préfet (à fournir)
- Courrier du préfet expliquant que la commune n'est pas carencée en logements sociaux. Une carence multiplie par 5 les pénalités et donne un droit de préemption au préfet. (fourni)
- Article explicatif dans le bulletin communal (fourni le 02/06, daté de 2017 ?)

Entretien avec Catherine PREVOS

L'école élémentaire de Tonnay Charente est l'une des plus importante de l'agglomération, et elle accueille environ 450 élèves. La commune dispose également de 2 écoles maternelles publics qui comptent environ 120 écoliers chacune, et d'un collège qui accueillait 538 élèves en Avril 2017.
La commune a transmis les effectifs scolaires des écoles élémentaires et maternelles le 05/06/17.

ANNEXE 3 : Questionnaire agricole

COMMUNE TONNAY-CHARENTE
REVISION DU P.L.U.

DIAGNOSTIC AGRICOLE

Cette enquête est réalisée dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Tonnay-Charente

Son objectif est de prendre en compte avec un maximum de précisions les besoins des agriculteurs (éleveurs, maraîchers, céréaliculteurs …) et leurs projets futurs (le document d'urbanisme est élaboré pour une durée d'environ 5-10 ans).

L'enquête se compose :

- *D'un questionnaire visant à mieux connaître les exploitants et leurs activités,*
- *D'une localisation sur plans du siège d'exploitation et des bâtiments annexes. Les informations nominatives recueillies par le biais du questionnaire resteront confidentielles.*

Seule la synthèse sera reprise dans le rapport de présentation du PLU.

1. L'EXPLOITANT

Nom : ……..
Prénom ……
Nom de la société : ……..

Age du chef d'exploitation ……..
Situation de famille : ……..
Enfants (nb) :
Si vous avez plus de 50 ans, votre succession est-elle ☐ ASSUREE

☐ INCERTAINE

☐ NON ASSUREE

Si elle est assurée, âge et lien de parenté de votre successeur (quelle échéance ?) :

Exercez-vous une activité autre qu'agricole ☐ OUI ☐ NON

Si oui laquelle: ……

2. L'EXPLOITATION

Adresse de l'exploitation : …… Commune :

Date d'installation : ……

Contexte d'installation

Reprise familiale : ☐OUI ☐ NON

Forme juridique : individuelle ☐ EARL☐ GAEC ☐ SCEA ☐ autre ☐

Statut de l'exploitation :
RSD ☐ **ICPE**☐

Surface de l'exploitation :

Surface TOTALE de votre exploitation ….Ha ……a ……ca

Dont en propriété :

Dont combien sur la commune de Tonnay-Charente……Ha ……a ……ca
Dont en propriété :

La main d'œuvre :
Famille (nb) :……..
Salariés permanents (nb) …….. **Salariés saisonniers (nb)……**
Chef d'exploitation à temps complet ☐OUI ☐ NON

3. PRODUCTIONS

Vos parcelles sont elles déclarées à la PAC ? ☐OUI ☐ NON
Type de production principale : végétale ☐ animale ☐

Types de productions végétales

Nature des cultures	Surface en Ha	Surface en A
Céréalier		
Fourrage		
Maraîchage		
Fruitier		
Viticulture		
Forestier – Sylviculture		
Autres cultures		

186

Autonomie fourragère : ☐OUI ☐ NON

Elevage :

Nature	Nb de bêtes	Type *(aire paillée, stabulation entravée, hors-sol…)*	Installation Classée *(si oui préciser si soumise à déclaration ou autorisation)*
Bovins viande			
Bovins lait			
Bovins à l'engraissement			
Veaux de lait sous la mère			
Porcins			
Ovins			
Caprins			
Equins			
Volailles (préciser)			
Poissons (préciser)			
Apiculture (nbr de ruches)			
Autre			

Agriculture biologique : ☐OUI ☐ NON
Préciser la nature des productions

Zone AOP ☐OUI ☐ NON
Préciser la nature des productions

Les bâtiments agricoles et techniques :

Nature (stockage, matériel, élevage, préciser si Installation classée)	Numéroter et localiser sur plans	Préciser si vous souhaitez les désaffecter (pour quel usage ?) *Préciser les numéros des parcelles*

Plan d'épandage (fumier/lisier) déposé ☐OUI ☐ NON

Préciser les numéros des parcelles lorsque cela concerne une partie seulement des terres : ……..

Irrigation : ☐OUI ☐ NON
Préciser les numéros des parcelles

Drainage ☐OUI ☐ NON
Préciser les numéros des parcelles

Activités complémentaires (secondaires liés à l'exploitation agricole):

Autres activités (transformation, agro-tourisme : gîte, camping à la ferme, loisirs, vente, activité équestre…) :

☐- Hébergement (chambres d'hôtes, …) précisez (capacité d'accueil, lieu):

☐- Restauration (fermes auberges, ...) précisez :

☐- Vente directe précisez les besoins en bâtiments :

☐- Transformation (précisez) :

☐- Centre équestre et pension :

☐- Pêche :

☐- Autres (précisez) :

☐- Appartenance à un ou plusieurs réseaux (bienvenue à la ferme, accueil paysan, gîtes de France, ...) précisez :

4. BESOINS, PROJETS ET DIFFICULTES

Cette enquête est réalisée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune. Afin de définir les besoins en constructions nécessaires à votre exploitation, nous devons les identifier et les localiser afin d'adapter, le cas échéant, le plan de zonage et le règlement. Ces besoins doivent être envisagés sur le long terme.

Les projets :

Avez-vous des projets de construction ?

☐ NON ☐OUI : Quel projet ? Localisation du projet ? Quelles échéances ?

Avez-vous des projets d'agrandissement ?

☐ NON ☐OUI (précisez dans quelle mesure et quand) :

Souhaitez-vous développer une nouvelle activité ?

☐ NON ☐OUI (précisez quoi et quand) :

Vous voudrez bien localiser précisément ces projets sur un plan et d'annoter à la main toute information utile.

Les difficultés :

Rencontrez-vous des **difficultés particulières** liées à l'exploitation de vos parcelles ?

☐ NON ☐ OUI

Si OUI lesquelles ?

Lieux-dits :

Numéros de parcelles :

Les points noirs de circulation :

Y a-t-il un ou des points noirs de circulation (troupeau, matériel)?

☐ NON ☐ OUI (précisez et situer) : ……

SOUHAITS ET COMMENTAIRES

……
……
……
……
……

LOCALISATION SUR PLANS (*extrait cadastral …)*

Localiser sur les plans :
- le siège d'exploitation,
- les bâtiments agricoles. (Parmi ces bâtiments, signaler les installations classées (IC ou RSD)
- les silos,
- les zones d'épandage,
- les terres irriguées, les pivots…
- les serres
- les parcours agricoles empruntés

Pour les bâtiments futurs, mettre sur le plan cadastral de la commune :
Indice « f » en précisant la destination (HG hangar, H habitation, E entrepôt, E élevage, S silo, …)

+ ANNEXER LE RELEVE – DECLARATION PAC LE PLUS RECENT

L'entretien individuel proposé dans le cadre de la concertation agricole vous permettra de situer et expliquer vos projets ou difficultés actuelles.

Pensez à rapporter votre questionnaire, ainsi que tout schéma de projets éventuels et plans (PAC, situation des bâtiments…)

ANNEXE 4 : Diaporama réunion 16 Juin

Révision du PLU Tonnay-Charente

réunion du 16 juin 2017

1. Diagnostic socio démographique
2. Hypothèses de développement démographique et besoins en logements
3. *Remise de la carte et des fiches d'analyse des morphologies urbaines*

| Gheco Urbanistes

Diagnostic socio démographique

DEMOGRAPHIE

Evolution démographique

1999/2008 : forte croissance

1,8% de taux de croissance annuel
+ 1164 habitants

2008/2013 : croissance ralentie

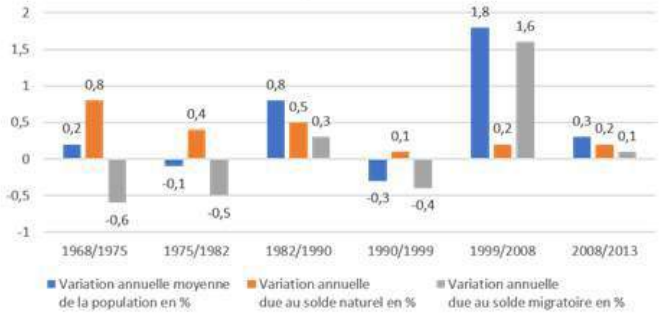
0,3% de taux de croissance annuel
+ 122 habitants

2013/ 2017 : reprise de la croissance

~ 0,77% de taux de croissance annuel
Opérations résidentielles qui génèrent de nouvelles populations : **8 156 hbts estimé au 1er janvier 2017**

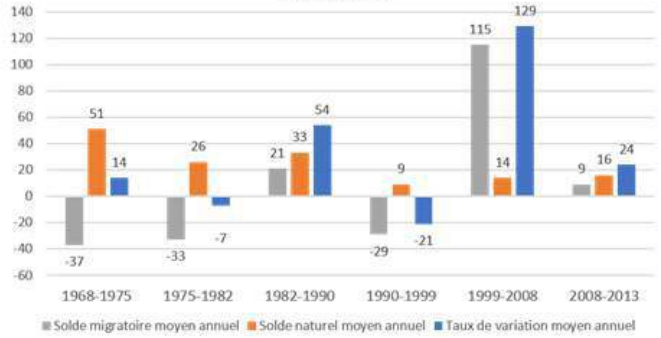
Sources : Données INSEE 1968/2013
Donnée communale 2017

Les soldes migratoire et naturel
depuis 1968



Source : Données INSEE

Evolution démographique à Tonnay-Charente
depuis 1968



Source : Données INSEE

Soldes migratoires et naturels

1999/2008 : le solde migratoire, source de l'évolution démographique

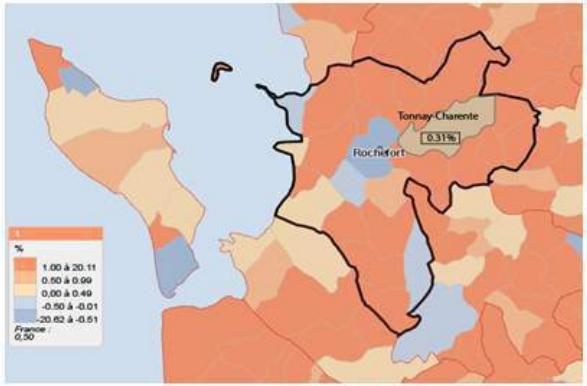
- ~ 89 % de la croissance annuelle du au solde migratoire (1,6% pour un taux de 1,8%)

2008/2013 :

- solde naturel stable
- chute du solde migratoire

Explication des évolutions de population au sein de la CARO

Taux d'évolution annuel de la population 2008/2013

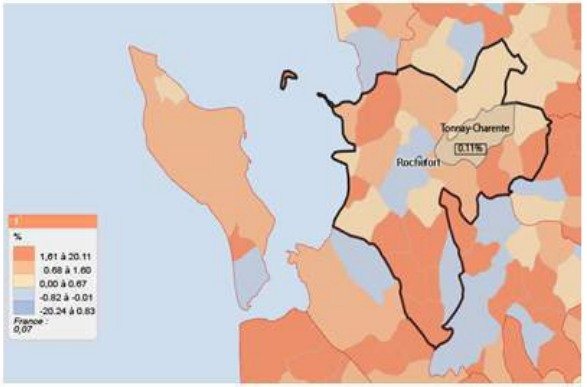


Tonnay-Charente :
+0,31 % soit +24 habitants

Rochefort :
- 0,72% soit -183 habitants

St Hyppolyte :
+2,33% soit +30 habitants

Variation de la population due au solde migratoire

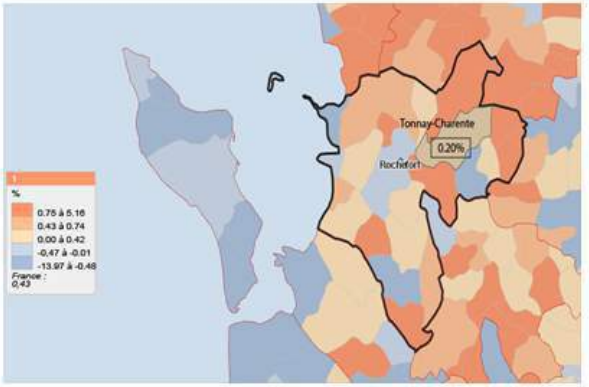


Tonnay-Charente :
+0,11 % soit +9 habitants

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

Des opérations résidentielles récentes et en cours

Depuis 1999 :

- Commune attractive et démographiquement dynamique
- Rupture avec les pertes de population précédentes

Depuis 2008 :

- Un ralentissement qui tend à s'inverser avec des opérations attirant de nouvelles populations :

  * Le Clos de perrière
  * La Vigerie

Opération de la Commanderie

Opération du Clos de la Perrière

Opération de la Vigerie

Age de la population

Entre 2008 et 2013 :

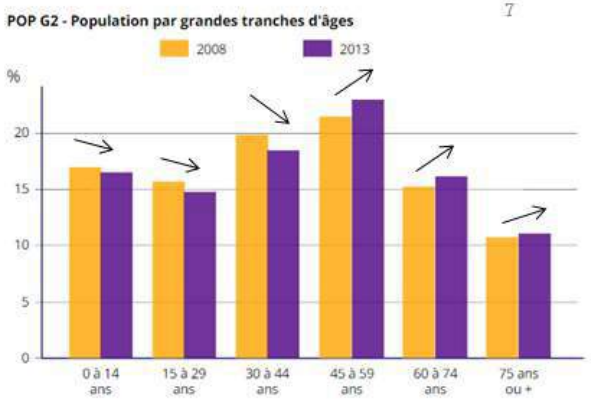
Baisse de la part de population de – 30 ans.

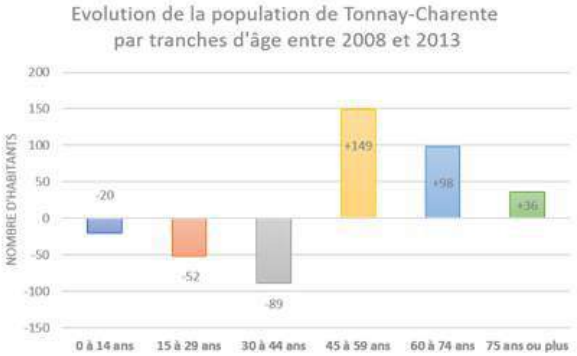
Baisse de la part des 30/44 ans en âge d'être actif et d'avoir des enfants. (**de 20% à 18%**)

Les **45/59 ans** confirment leur poids et représentent **près d' ¼ de la population en 2013 (contre 21,5% en 2008).**

Potentiel de renouvellement du au solde naturel (population entre 15 et 44ans) **en déficit : 38,6% en 1999 et 33,3% en 2013.**

Cependant les opérations en cours, notamment la Vigerie, peuvent participer au renouvellement de la population en accueillant des familles.





Source : Données INSEE 2008 et 2013

Taille des ménages

Une diminution de la taille des ménages :

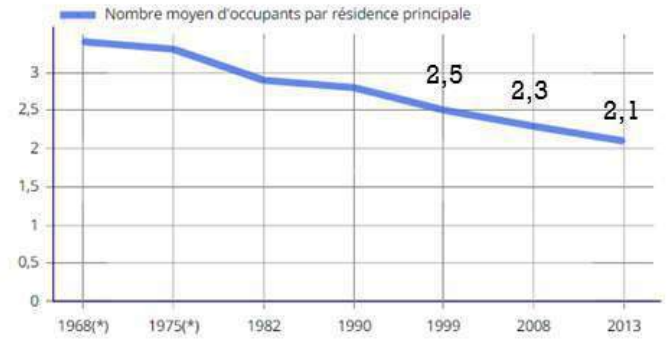
Une progression décroissante similaire entre la commune et l'agglomération pour atteindre une taille moyenne identique de **2,1 pers/ ménage en 2013**.

Explications :

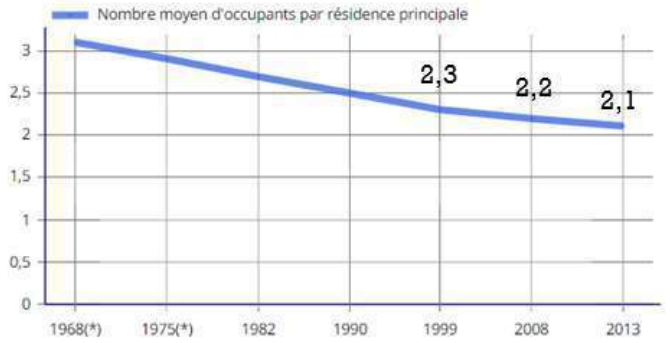
- évolutions de la structure familiale

- vieillissement de la population

Evolution de la taille des ménages
Tonnay-Charente



Evolution de la taille des ménages
CA Rochefort Océan



Bilan

La **population globale de Tonnay-Charente était de 7 914 habitants en 2013**, d'après l'INSEE et est **estimée à 8 156 au 1er janvier 2017**. Cela place la commune au 2e rang de la CA Rochefort Océan, juste derrière Rochefort, et confirme sa place au sein du pôle central de celle-ci.

Indicateurs	Enjeux
Variation démographique faible (0,31%) et inférieure à celle des communes riveraines (St Hyppolyte 2,33% ; St Coutant le Grand 4,11%, Lussant 1,6%...), hormis Rochefort (-0,72%).	*Capter les flux internes de population au sein de la CARO et limiter la « fuite » de population du pôle central vers les communes périurbaines et rurales*
Vieillissement progressif de la population (50% de la population à + de 45ans, et en particulier 27% à plus de 60 ans)	*Attirer une population permettant de faire croître le potentiel de renouvellement et ainsi rééquilibrer la structure d'âges, en tenant compte des opérations en cours.*
Taille des ménages en baisse (2,1 pers/men en moyenne en 2013)	*Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs : logements locatifs sociaux de petite et moyenne taille, résidence «services» ?* *Adapter les équipements et services aux populations actuelles et futures : écoles, cimetière, équipements sportifs, CCAS (aides à la personne, services médicaux…) , …*

Diagnostic socio démographique

HABITAT

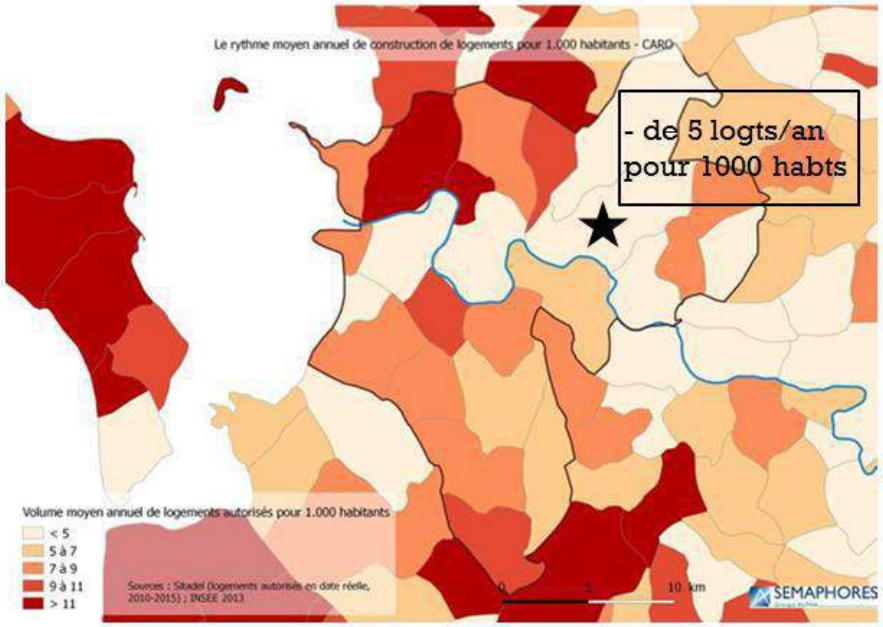
Rythme de construction

- Une concentration de la construction dans le pôle central en deçà des objectifs de l'ancien PLH : 67% contre les 75% souhaités. **(TC 11,2% du parc de la CARO)**

- 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 moyen annuel de construction de logements pour 1000 habitants entre 2010 et 2015 (CARO, *révision du PLH*)



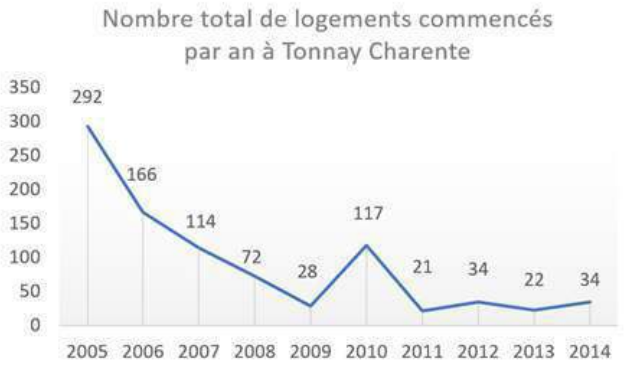
Evolutions de la construction de logements :

2005/2007 :

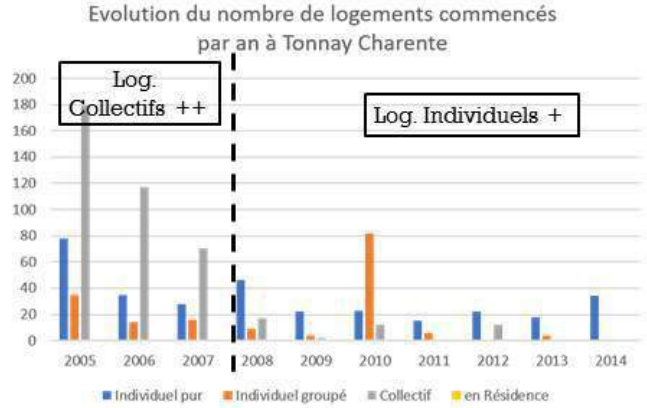
- 572 logements commencés
- ~191 logements /an
- Principalement opérations de collectifs

2008/2014 :

- 328 logements commencés
- ~ 47 logements/an (en baisse depuis 2011)
- Principalement des logements individuels purs et l'opération de la Commanderie (commencée en 2010)



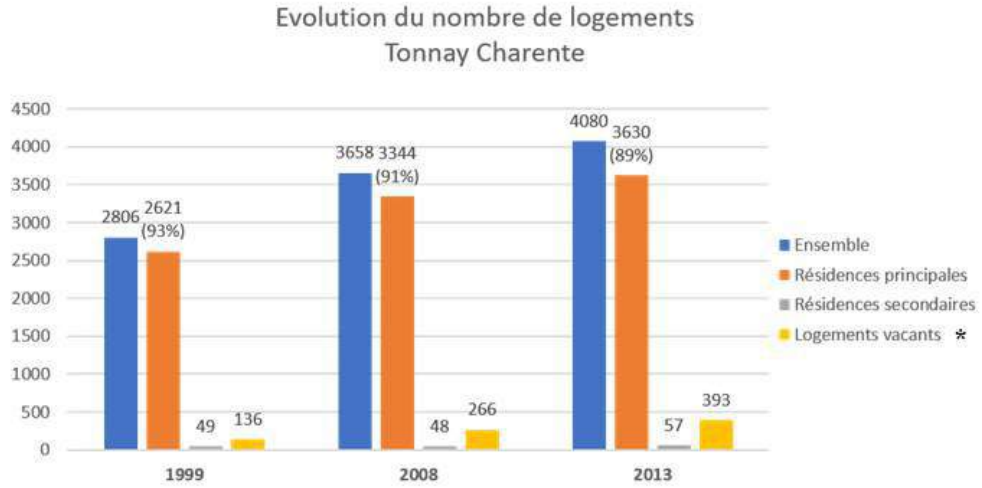
Sources : Données SITADEL



Sources : Données SITADEL

Le parc de logements

- + 1 274 logements entre 1999 et 2013 , soit une hausse de 45% du parc.
- Evolutions au sein du parc :
  - + 38% résidences principales
  - + 16% résidences secondaires



Source : Données INSEE

** Les statistiques des logements vacants sont données à titre indicatif.*
Un examen complémentaire de la vacance effective devra être mis en œuvre (estimation communale en cours)

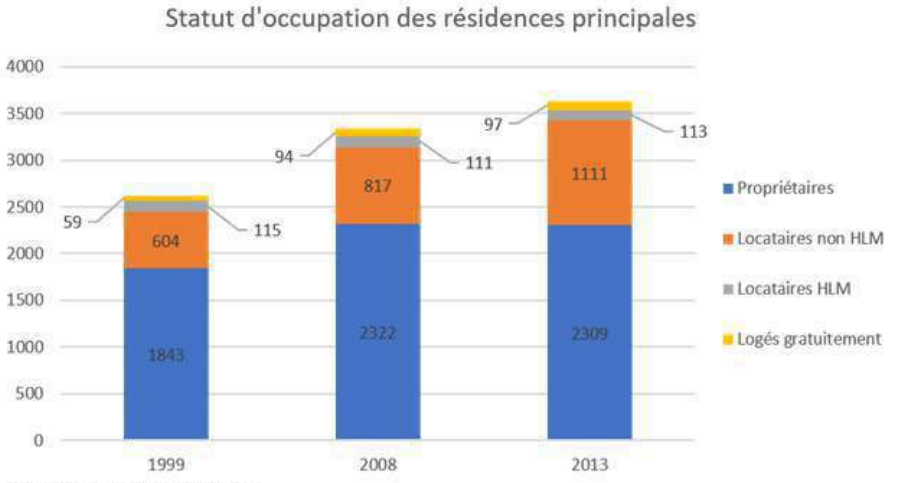
Statut d'occupation des RP

Evolution de l'occupation des résidences principales (1999/2013) :

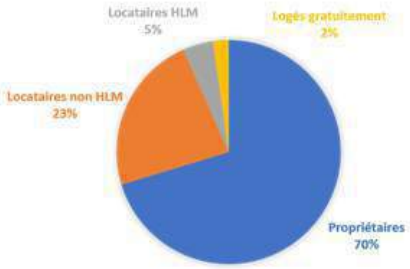
+ 466 propriétaires, hausse de 25%

+ 505 locataires, hausse de 70%

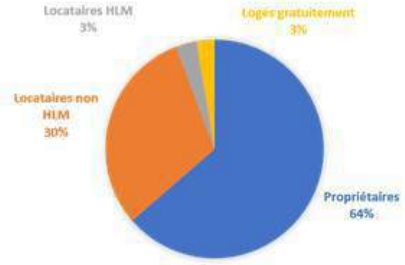
Rééquilibrage entre le nombre de propriétaires et de locataires, notamment avec l'opération de la Commanderie (LLS). Les proportions vont évoluer à la marge avec les nouvelles opérations : Vigerie (mixte)…



Sources : Données INSEE

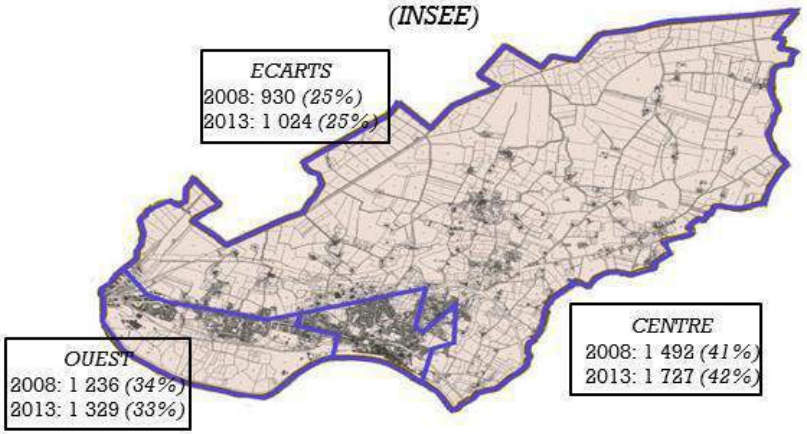


1999

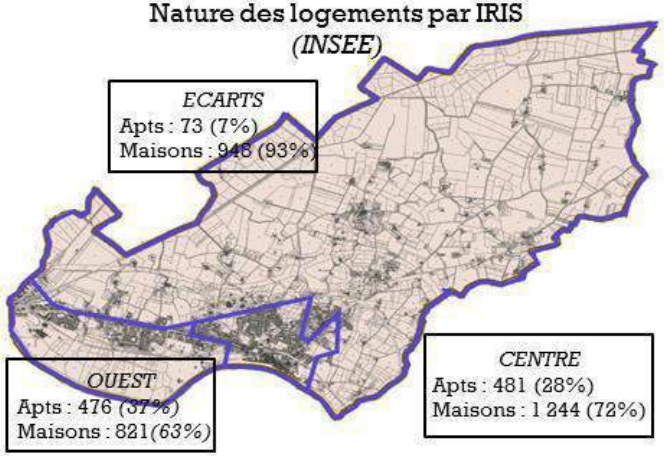


2013

Répartition des logements par IRIS (INSEE)



Nature des logements par IRIS (INSEE)



Variation du nombre de logements (2008/2013) :

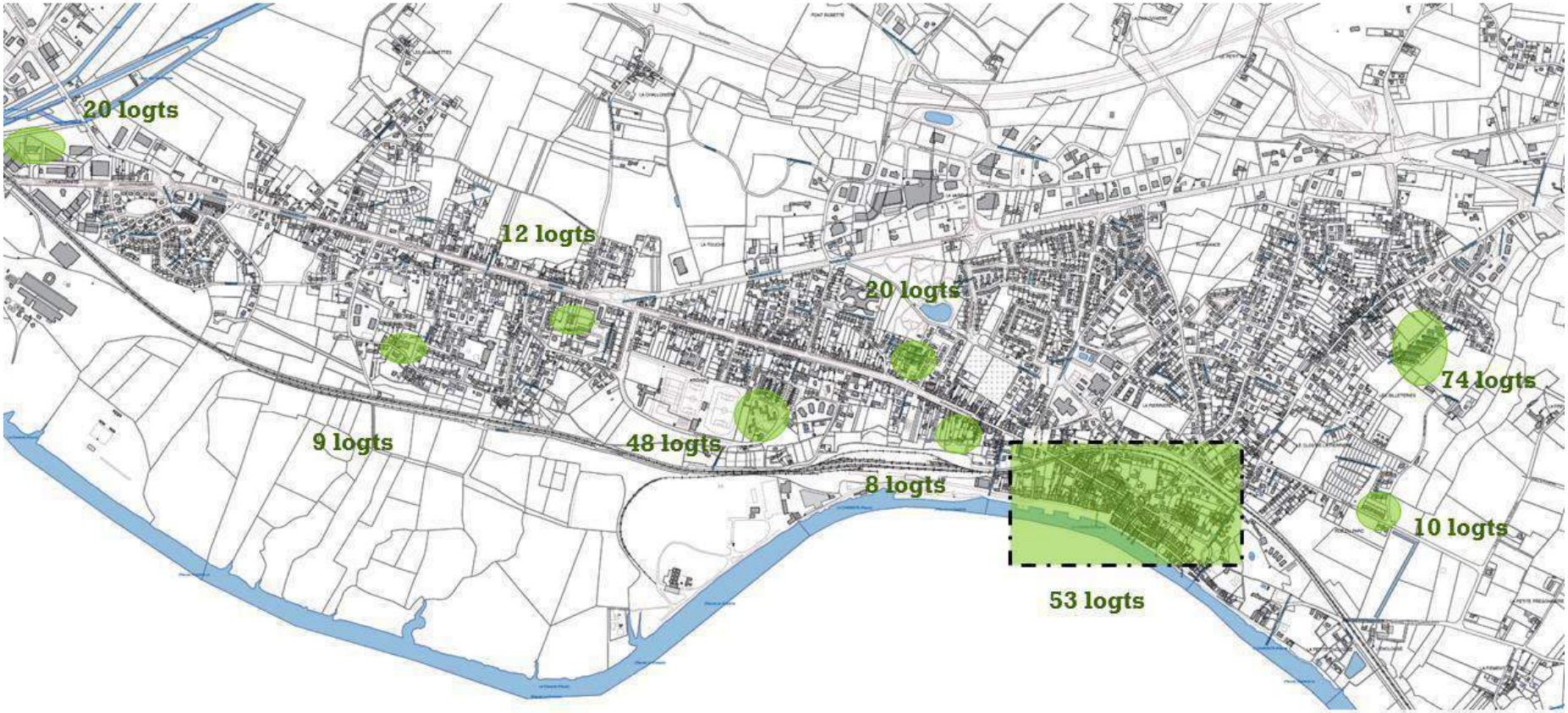
- +16% pour l'IRIS Centre
- + 7% pour l'Iris Ouest
- + 10% pour l'Iris Ecarts (comprenant Fontsèche)

Répartition Maisons/Appartements plus équilibrée au sein de l'IRIS Ouest

Logement Locatif Social :

- Loi SRU : 25% de logements sociaux pour les communes de + 3 500 habitants
- Pourcentage actuel : 7,44%
- Besoins en logements sociaux : 469 log à produire pour répondre à l'obligation actuelle

- Etude(s) en cours pour programmer des Logements Locatifs Sociaux
- Difficulté d'attirer des bailleurs pour la production de logements sociaux
- Actions de la commune : Commanderie (2010), aire d'accueil grands voyageurs, actions CCAS, logements réservés aux réfugiés…
- Contraintes fortes liées aux risques et à la loi littoral



REVISION PLU TONNAY-CHARENTE / Réunion 16 juin 2017

Bilan

Le parc de logements **de Tonnay-Charente comptait 4 080 logements en 2013**, d'après l'INSEE et des opérations récentes et en cours continuent à le développer.

Indicateurs	Enjeux
Rythme de construction qui ralentit depuis 2011, et inférieur aux objectifs PLH de concentration dans le pôle central.	*Permettre le développement d'opérations résidentielles sur l'ensemble de la commune pour conforter son rôle de pôle central.*
Construction de logements individuels dominante. Une opération importante de semi-collectifs (la Commanderie, 2010).	*Diversifier l'offre de nouveaux logements : semi-collectifs, individuels groupés, produits spécifiques (résidence « services »)… Pour augmenter le nombre de logements, tout en limitant la consommation d'espace*
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).	*Poursuivre la concertation avec les bailleurs sociaux* *Veiller à une mixité raisonnée (quantativement et qualitativement) : répartition LLS/autres logements, densités …* *Introduire des outils réglementaires au PLU pour traiter la production de logements sociaux : réserves et servitudes de LLS sur secteurs ciblés, implication en amont des bailleurs…*

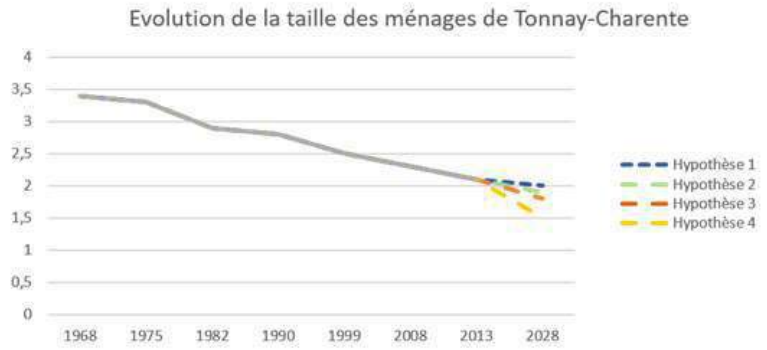
Hypothèses de développement démographique et besoins en logements

Etape 1 : Calcul du point mort

Estimation des besoins en logements (RP) pour le maintien de la population actuelle :

Prise en compte du resserrement de la taille des ménages

Selon l'évolution de la taille des ménages, il faudra produire entre 300 et 1670 logts pour maintenir la population à son niveau actuel.



Source : Données INSEE

			Hypothèse 1	Hypothèse 2	Hypothèse 3	Hypothèse 4
	2013 (INSEE)	*2017 (estim. com)*	*2028*	*2028*	*2028*	*2028*
Taille moyenne des ménages	2,17	2,1	2	1,9	1,8	1,5
Nombre d'habitants	7914	8156	8156	8156	8156	8156
Nombre de ménages (ou RP)	3634	3770	4078	4293	4531	5437
Nombre de ménages suppl. (ou RP)			308	523	761	1667

Explication (hypothèse 1) :

Nb de RP suppl = (Nb d'hbts/nbre pers par ménage)-Nb de RP en 2017 (308)
= (8 156/2) – 4 078)

Etape 2 : Calcul besoin en logts

Estimation du besoin en logements selon différentes hypothèses de croissance démographique :

(Choix d'une taille de ménage intermédiaire : 1,9 pers)

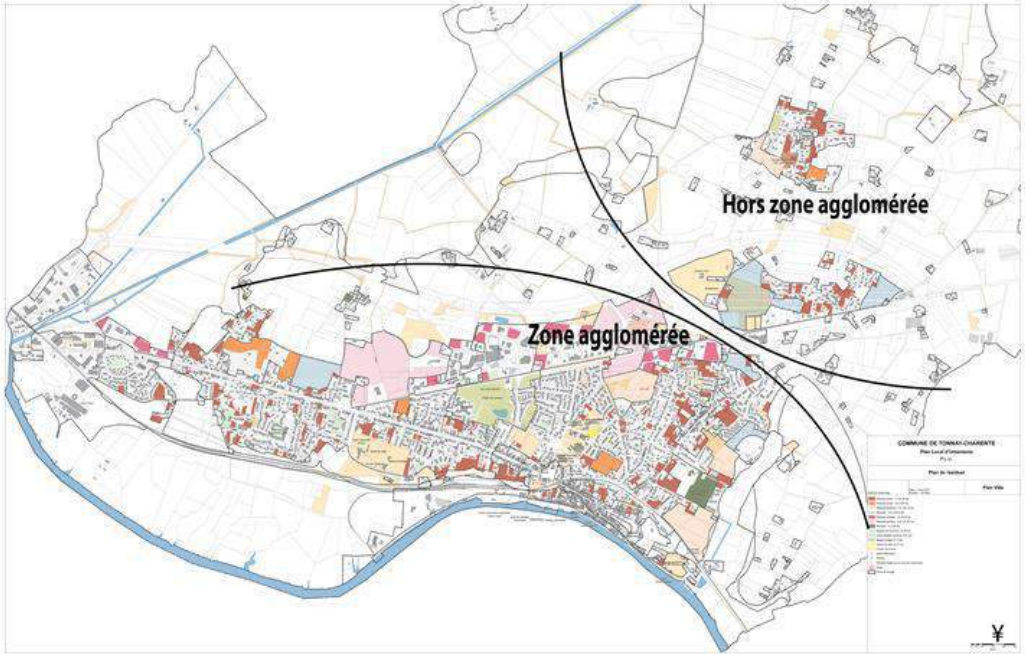
Besoin en logts estimé entre 667 et 1453 logts

	Hypothèse A Croissance démographique « faible » de 0,30% par an (qui rejoint le taux de croissance 2008/2013)	Hypothèse B Croissance démographique intermédiaire de 1,0% par an.	Hypothèse C Croissance démographique « forte » de 1,8% par an. (qui rejoint le taux de croissance 1999/2008)
Population INSEE 2013	7 914	7 914	7 914
Population estimée (janv 2017)	8 156	8 156	8 156
Population estimée en 2028	8 429	9 099	9 924
Variation de population d'ici 2028	273	943	1 768
Taille moyenne des ménages (hypothèse d'évolution choisie)	1,9	1,9	1,9
Nombre de logements supplémentaires nécessaires = population supplémentaire/taille moyenne des ménages	144	496	930
Nombre de logements supplémentaires nécessaires MAJORE (+523) pour tenir compte des besoins liés au desserrement de la taille des ménages	667	1 019	1 453

Etape 3 : Le potentiel constructible

Application de la loi littoral en zone non agglomérée :

- Réduction de moitié des espaces en résiduel urbain
- Non prise en compte des secteurs en extension AU et 1AU

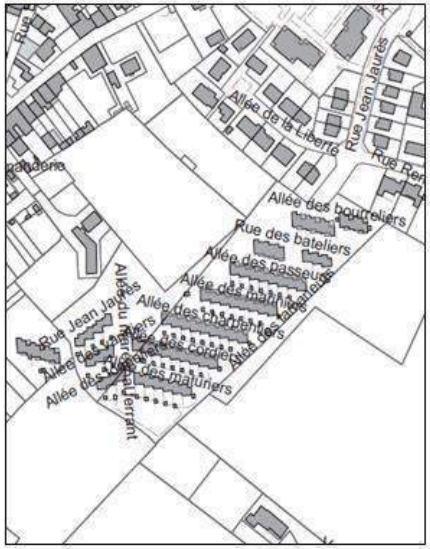


Etape 3 : Le potentiel constructible

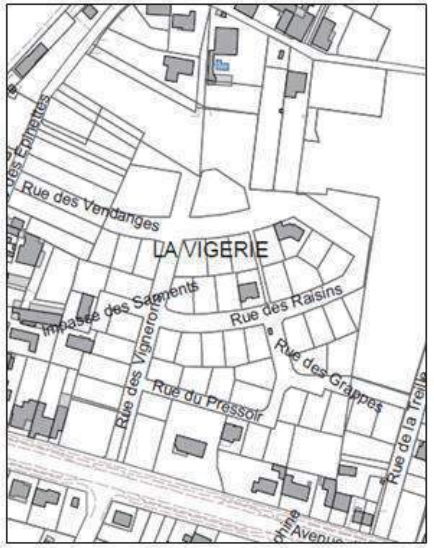
Hypothèses de densités :

- 43 logts/ha : « Type Commanderie »
- 17 logts/ha : « Type Vigerie »
- 30 logts/ha : intermédiaire

43 logts/ ha



17 logts/ ha



Etape 3 : Le potentiel constructible

Estimation du potentiel constructible selon les hypothèses de densité :

- Application de la loi littoral
- Application d'un coefficient de rétention dans le résiduel (25%)

Coef -25% exclusion résiduel U

	Densité 43 logts/ha		
	Zone agglomérée	Hors zone agglomérée	
Potentiel résiduel U (logts)	1183/ *887*	347/ *174*	Application stricte de la loi littoral
Potentiel résiduel AU (logts)	1072	168/ *0*	
Potentiel résiduel 1AU (logts)	405	649/ *0*	
Total (logts)	2661/ *2364*	1164/ *174*	3824/ *2538*
Total minoré (-20%) (rétention foncière)	2129/ *1891*	931/ *139*	3060/ *2030*

	Densité 17 logts/ha		
	Zone agglomérée	Hors zone agglomérée	
Potentiel résiduel U (logts)	468/ *351*	137/ *69*	Application stricte de la loi littoral
Potentiel résiduel AU (logts)	424	66/ *0*	
Potentiel résiduel 1AU (logts)	160	257/ *0*	
Total (logts)	1052/ *935*	460/ *69*	1512/ *1004*
Total minoré (-20%) (rétention foncière)	842/ *748*	368/ *55*	1210/ *803*

	Densité 30 logts/ha		
	Zone agglomérée	Hors zone agglomérée	
Potentiel résiduel U (logts)	826/ *620*	242 / *121*	Application stricte de la loi littoral
Potentiel résiduel AU (logts)	748	117/ *0*	
Potentiel résiduel 1AU (logts)	283	453/ *0*	
Total (logts)	1856/ *1651*	812 / *121*	2668/ *1772*
Total minoré (-20%) (rétention foncière)	1485/ *1321*	650/ *97*	2135/ *1418*

Etape 3 : Le potentiel constructible

CONCLUSIONS

En conclusion:

- Sur la base d'une densité forte de 43logts/ha, on pourrait produire dans la zone agglomérée 1851 logts.

- Sur la base d'une densité faible de 17logts/ha, on pourrait produire dans la zone agglomérée 748 logts.

- Sur la base d'une densité intermédiaire de 30logts/ha, on pourrait produire dans la zone agglomérée 1321 logts.

Rappel : Les besoins en logements sont estimés (pour une taille des ménages moyenne de 1,9pers) entre 670 et 1450 pour une croissance annuelle comprise entre 0,3% et 1,8%.

ANNEXE 5 : Diaporama réunion 30 Juin

Révision du PLU Tonnay-Charente

réunion du 30 juin 2017

Réunion de concertation agricole

| Gheco Urbanistes

Le PLU fait sa révision !

- La Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine qui fixe le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

- <u>Pour quelle durée?</u>

Un moyen terme de 8-10 ans. Mais entre temps il peut faire l'objet de révisions allégées ou modifications simplifiées avant une révision générale.

- <u>Ses effets:</u>

Le PLU approuvé est opposable aux personnes publiques et privées.

Le zonage et le règlement sont les 2 pièces fondamentales définissant les usages autorisés sur les différents secteurs du territoire communal.

INTEGRATION DES ENJEUX AGRICOLES DANS LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DES OBJECTIFS COMMUNS

. Protéger l'activité agricole: terres, qualité agronomique des sols, bâtiments, installations, production d'excellence

. Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation des espaces naturels et agricoles, forestiers

. Mettre en valeur et protéger : les paysages et le patrimoine

. Partager l'espace entre les différentes usagers et fonctions et préserver de l'espace résidentiel à la mesure du besoin en logements et de sa diversité/mixité

INTEGRATION DES ENJEUX AGRICOLES DANS LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- LE PLAN LOCAL D'URBANISME DOIT DÉSORMAIS:

Diminuer la consommation d'espace : Identification des espaces agricoles et naturels consommés depuis 10 ans – définir des objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces agricoles – proposer des formes urbaines plus denses (urbanisation prioritaire des bourgs), estimer et mobiliser du résiduel constructible, des possibilités de densification et de mutations d'espaces (friches, mutations de bâtiments commerciaux, vacants, etc)

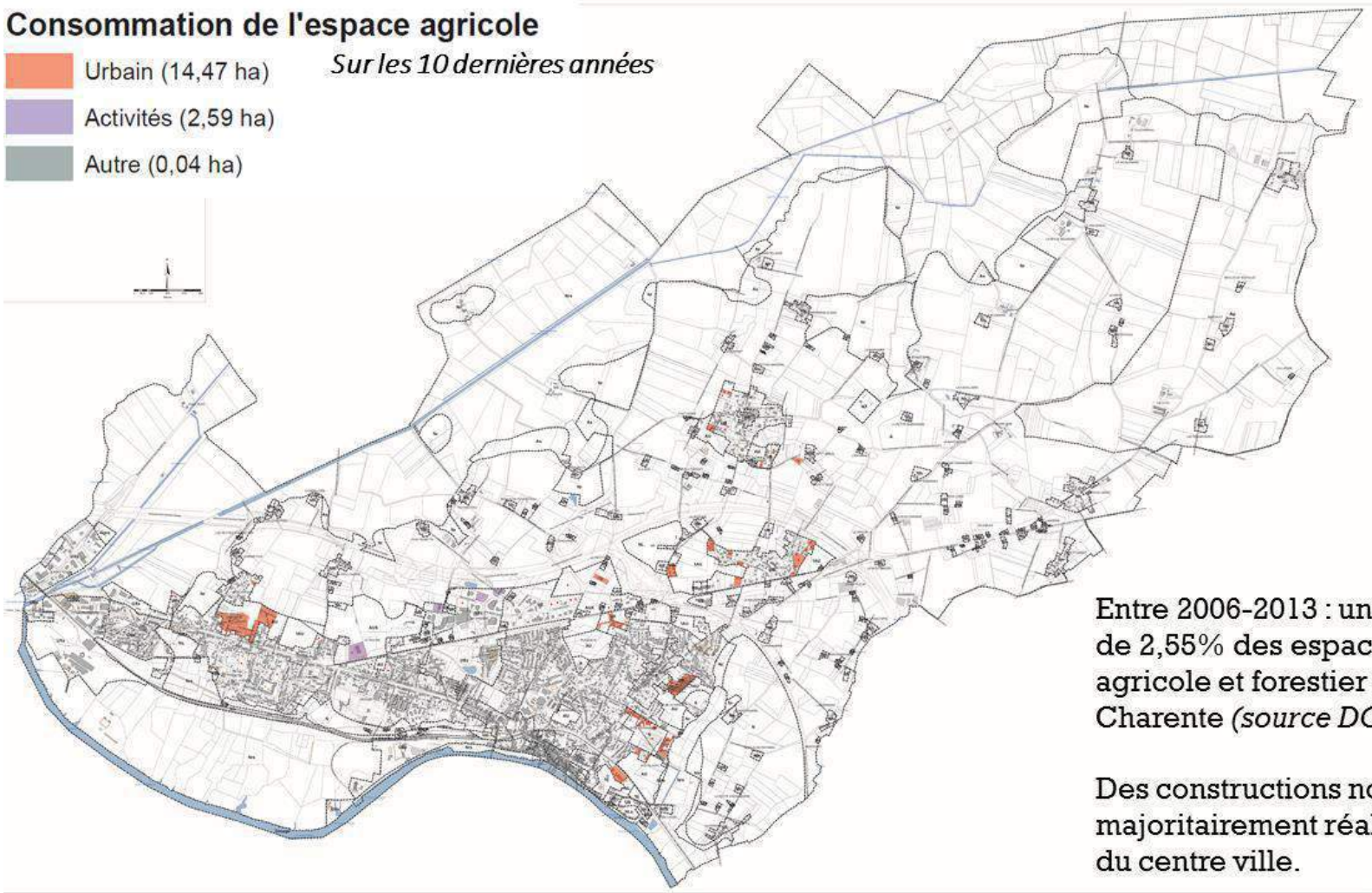
Préserver la biodiversité et prendre en compte des continuités écologiques (TVB, SRCE) : préservation des zones humides, de la trame bocagère

Le PLU doit fixer les Volets « paysage » et « continuités écologiques »

- CES ENJEUX VOUS CONCERNENT DIRECTEMENT – L'AGRICULTURE CULTIVE LES PAYSAGES !

Consommation de l'espace agricole

Sur les 10 dernières années



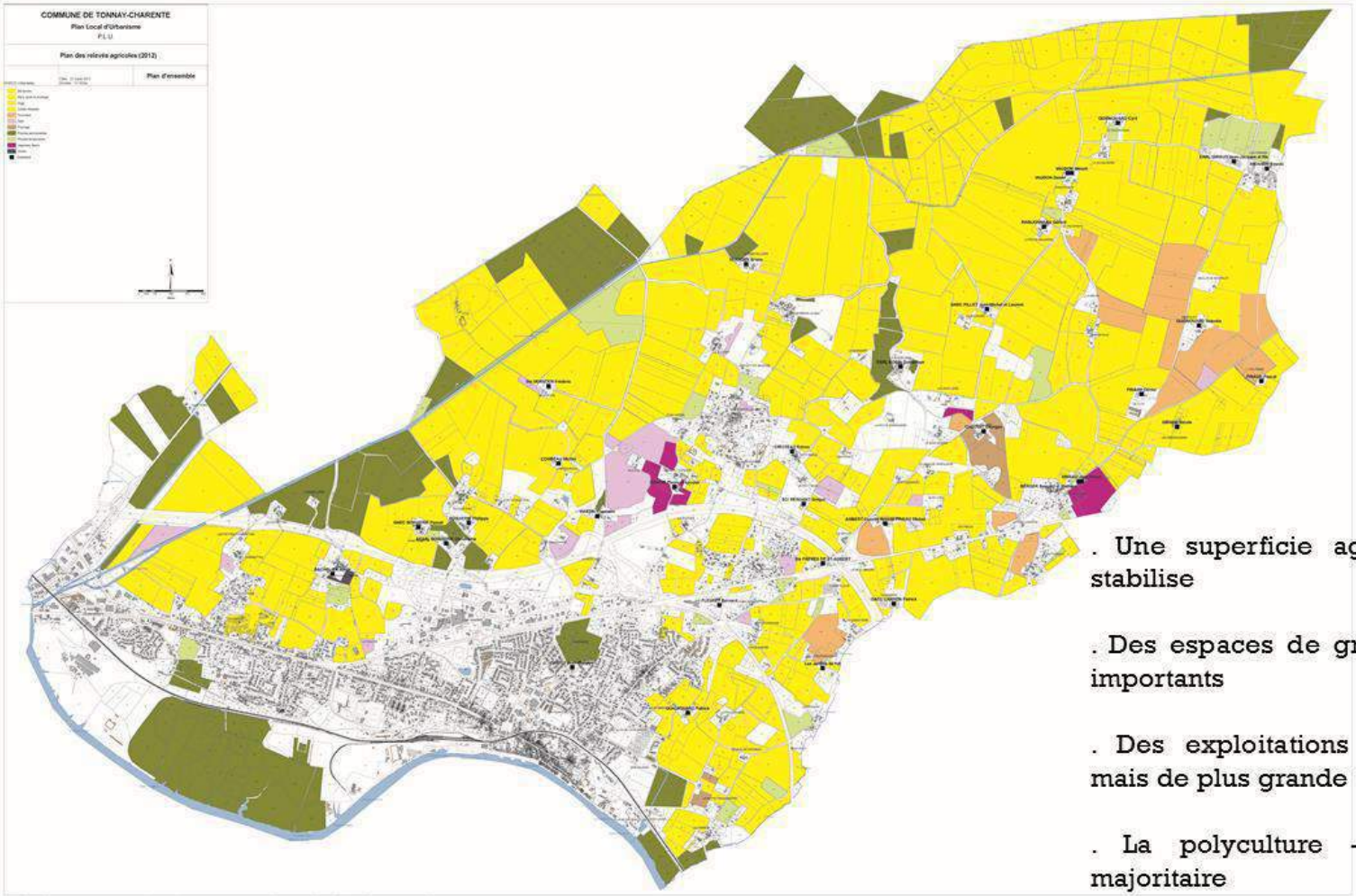
Entre 2006-2013 : une régression de 2,55% des espaces naturel, agricole et forestier de Tonnay-Charente *(source DGFIP 2015)*

Des constructions non agricoles, majoritairement réalisées autour du centre ville.

Le contexte et les caractéristiques de l'agriculture locale

Résultats du RGAgricole de 2012

	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	→

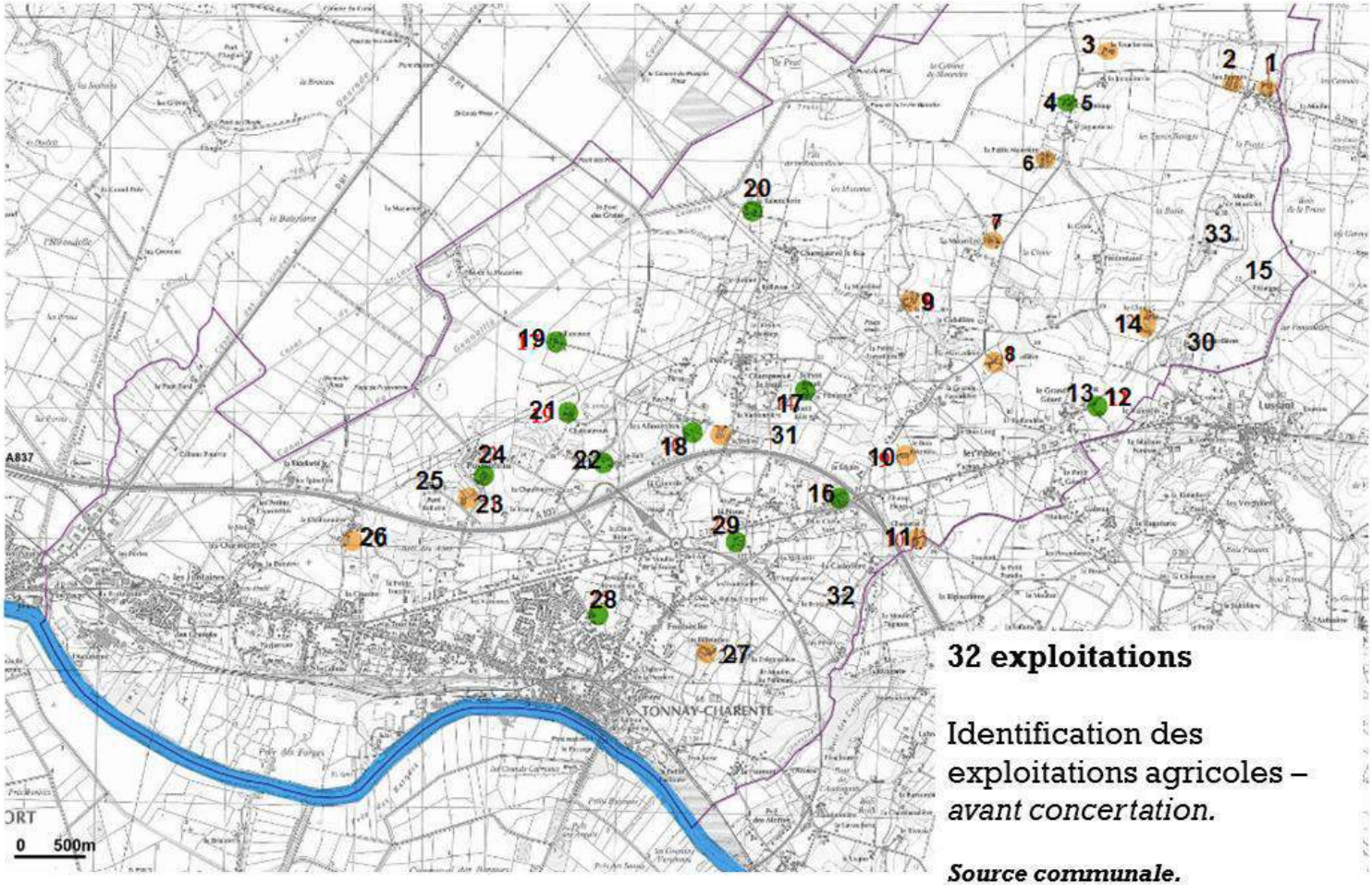


. Une superficie agricole utile qui se stabilise

. Des espaces de grandes cultures, plus importants

. Des exploitations moins nombreuses mais de plus grande taille

. La polyculture – élevage toujours majoritaire



32 exploitations

Identification des exploitations agricoles – *avant concertation.*

Source communale.

Le Plan Local d'Urbanisme et l'Agriculture

Vos projets futurs et le PLU

S'installer, transmettre, aménager, agrandir ou construire :
Le prévoir

- La proximité de maisons de tiers détermine les possibilités de construction sur place: la règle de réciprocité.

- La construction de bâtiments agricole nécessite d'être situé en zone A.

Il est donc nécessaire d'anticiper vos futurs besoins pour permettre le développement de votre exploitation.

Nature, nombre d'animaux, ouvrages annexes, évolutions probables ?
Le nombre d'animaux, la surface, la fonction des bâtiments, exploitation au RSD ou en ICPE : des éléments déterminants.

La construction d'une maison d'exploitation sur le site agricole (zone A) ?
L'introduction de la notion de nécessité (*dans le code de l'urbanisme)*, pour les zones A.

Le contexte communal

« la loi Littoral » : un aspect à anticiper.

Conséquence de la loi Littoral:

« L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. » Article L146-4 du CU

- Par dérogation:

- les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières (incompatibles avec le voisinage des zones habitées) peuvent être autorisées, en dehors des espaces proches du rivage.

- Conditions : accord du préfet, après avis de la CDNPS, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet.

- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles reste possible sans dérogation, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus

En continuité

Fig.1.7 : Secteur où la route n'est pas une limite mais est englobée dans l'urbanisation

■ terrain non constructible au regard de la loi littoral uniquement
■ terrain constructible au regard de la loi littoral uniquement

En discontinuité

Fig.1.6 : Projet séparé de l'agglomération ou du village existant par une route

Le contexte communal

« la loi Littoral » : un aspect à anticiper.

- Dans les secteurs identifiés comme « espaces remarquables » :

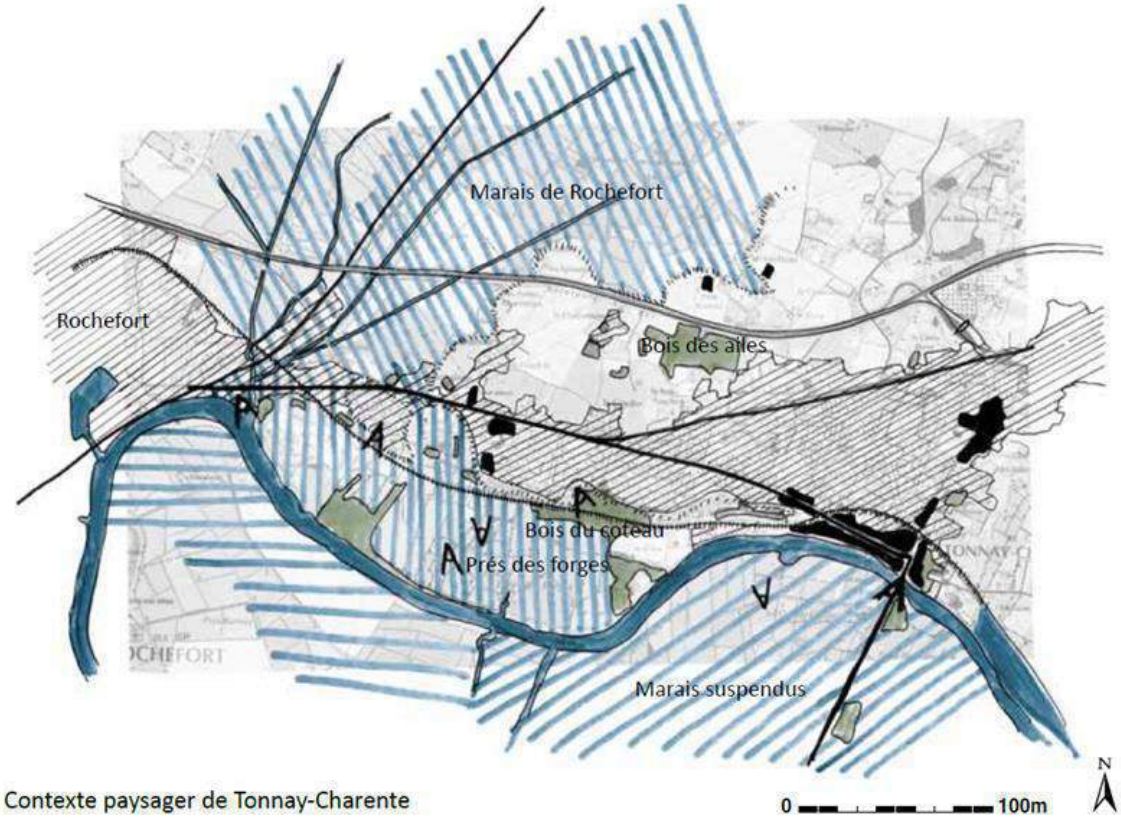
- Pas de dérogation mais une possibilité de construire des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, est inf à 50 m²

- Pour les activités de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et **d'élevage d'ovins de prés salés**, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

Sous réserver : de ne pas dénaturer le paysage, de ne pas porter atteinte à la préservation des milieux, de ne pas comporter d'hébergement, et à condition d'être en harmonie avec le site et les constructions existantes.

Tonnay-Charente [17] et le projet de Grand Site

Les espaces les plus caractéristiques seront mis en espaces remarquables : les lieux les plus sensible, en Natura 2000, en site classé, submersibles…



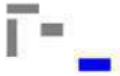
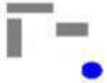
Contexte paysager de Tonnay-Charente

- Les marais
- Espace urbanisé
- Noyau bâti ancien
- Boisement
- Point de vue majeur
- Topographie
- Axe historique
- Route départementale

Application de la loi Littoral

Préconisations

➔ Il appartient au pétitionnaire de solliciter ladite dérogation auprès du préfet, en justifiant dans sa demande de l'incompatibilité de son projet avec le voisinage des zones habitées. Il fournira également à l'appui de sa demande tous les éléments, notamment d'architecture et d'insertion paysagère, permettant à la commission départementale de statuer en toute connaissance.

	extension mesurée de bâtiment existant	construction d'un bâtiment agricole au sein du périmètre bâti d'une exploitation	construction d'un bâtiment en discontinuité	construction dans le cadre de travaux de mise aux normes sans augmentation des effluents
				
Espace remarquable	oui, jusqu'à 50 m²	oui, jusqu'à 50 m²	oui, jusqu'à 50 m²	oui, jusqu'à 50 m²
Reste de la commune	oui	oui	oui sous réserve de dérogation	oui

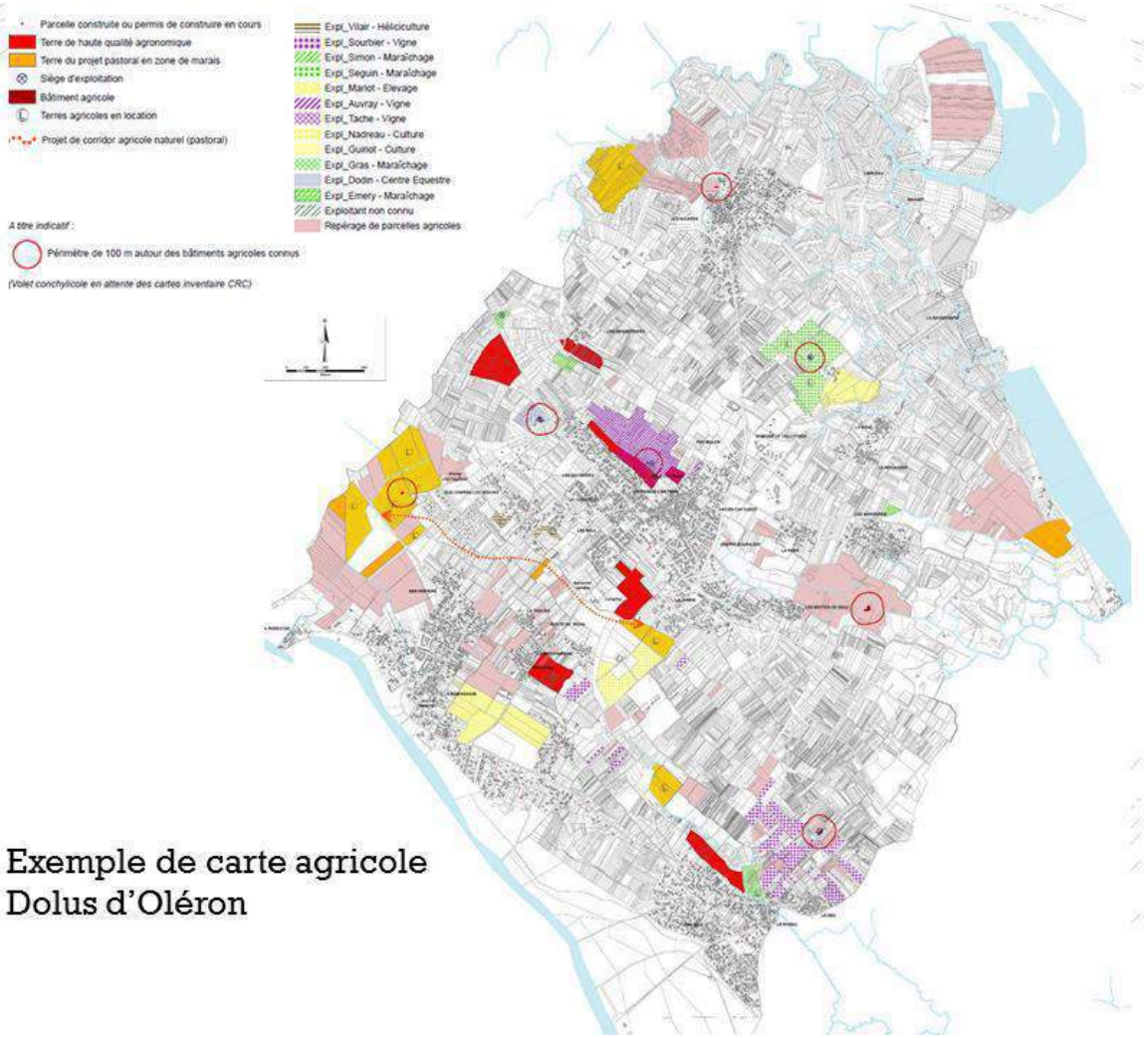
Concertation agricole … la suite

1 . La remise du questionnaire agricole (en mairie ou lors de l'entretien)

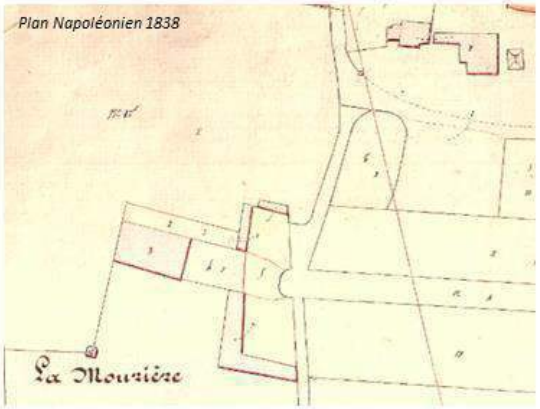
2 . Journée d'entretien individuel à prévoir à la rentrée pour identifier, ensemble, sur plan, vos projets et vos bâtiments

3 . Nous réaliserons ensuite une carte de synthèse qui sera mis à la disposition du public.

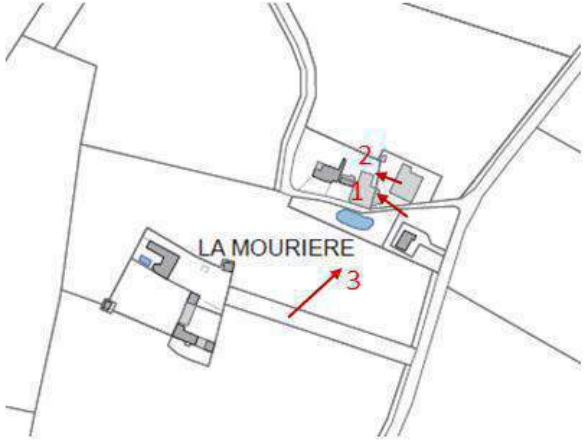
La production d'une carte agricole suite à la concertation



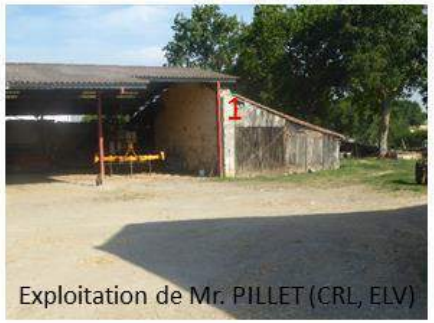
Exemple de carte agricole
Dolus d'Oléron



Extrait Photo IGN



LA MOURIERE

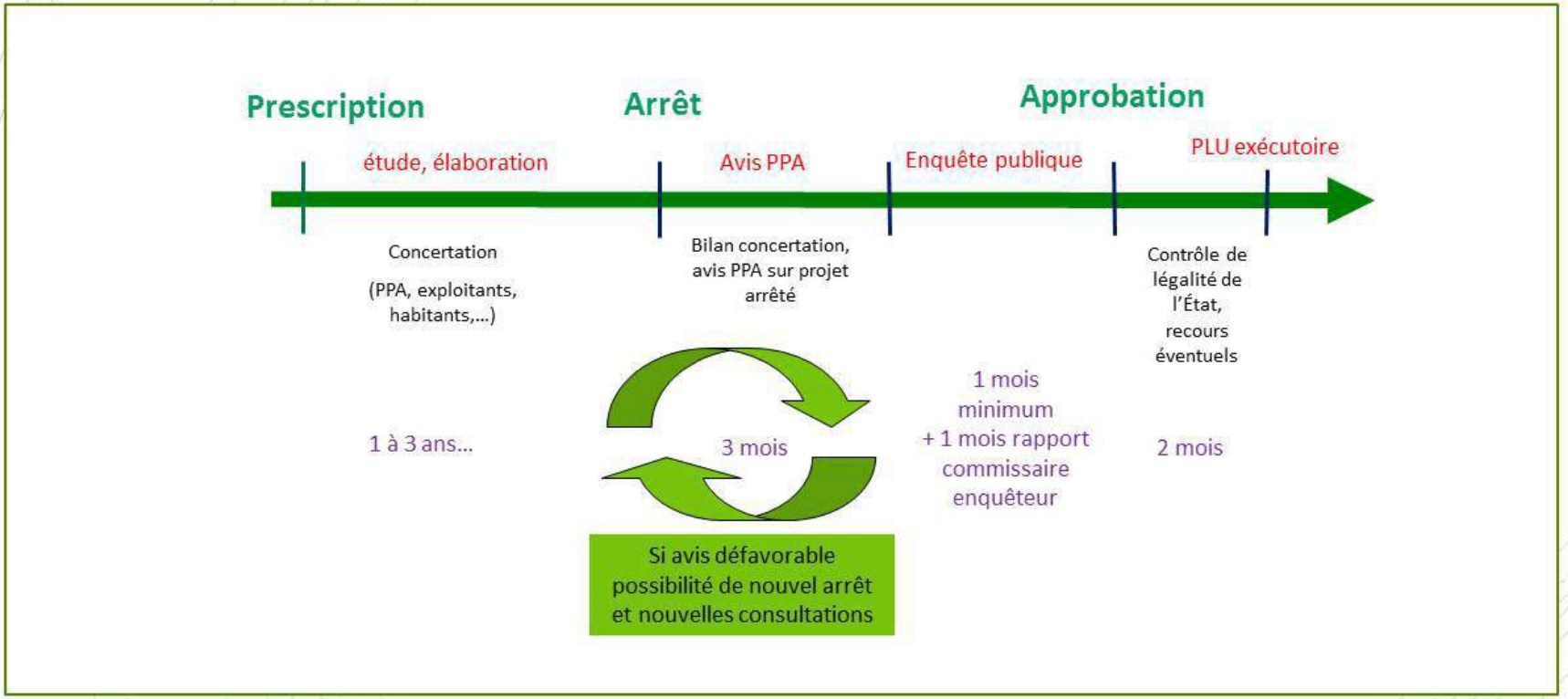


LES FORGES

Extrait Photo aérienne Google Earth – 07/2016

Exploitations de Mr. GIRAUD (CRL, ELV)
Et Mr MICHAUD (CRL,ELV)

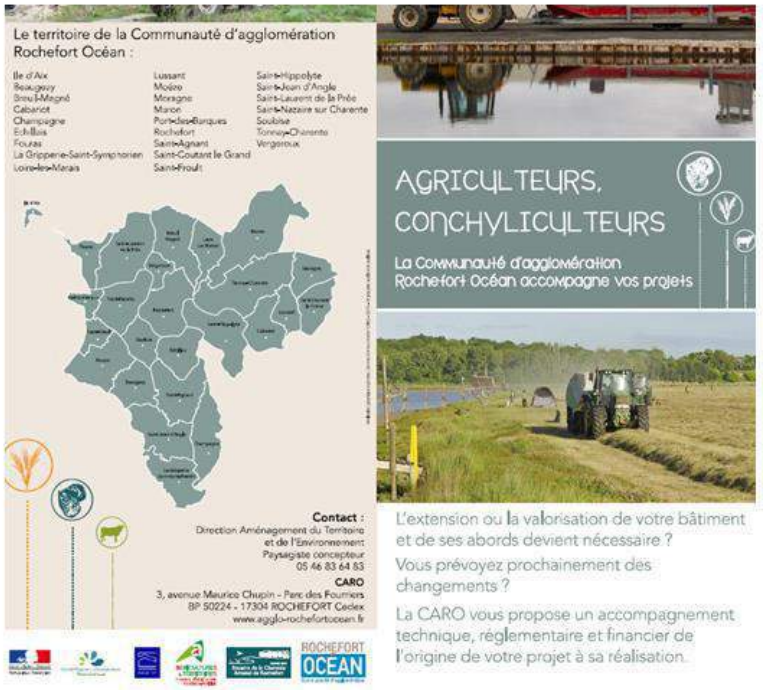
Déroulement de l'étude



Un projet de construction, d'extension, de rénovation, de vente directe … sur votre exploitation ou à ses abords ?

ETAPES DU PROJET | 1. Identification de vos besoins | 2. Développement de votre projet (réglementation / intégration paysagère) | 3. Finalisation du projet par l'exploitant et dépôt des demandes d'autorisation

L'agriculteur est le maître d'ouvrage de son projet. A sa demande il peut être accompagné par le technicien de la CARO qui assure les échanges avec les différents interlocuteurs au cours de la conception du projet.



AGRICULTEURS, CONCHYLICULTEURS

La Communauté d'agglomération Rochefort Océan accompagne vos projets

L'extension ou la valorisation de votre bâtiment et de ses abords devient nécessaire ?

Vous prévoyez prochainement des changements ?

La CARO vous propose un accompagnement technique, réglementaire et financier de l'origine de votre projet à sa réalisation.

ANNEXE 6 : Contre rendu réunion 28 Avril

W:\Tonnay-Charente\organisation\CR\CR-280417.docx

| GHECO

|EAU MEGA

Commune de TONNAY CHARENTE

Révision du Plan Local d'Urbanisme P.L.U.

Réunion du 28 Avril 2017

Etaient présents :

M. AUTHIAT, Maire
M. TEXIER, adjoint à l'urbanisme
M. BOURBIGOT, adjoint aux finances, au tourisme et à l'économie
Mme LE CREN, adjointe aux affaires sociales et au logement
M. NORMAND, conseiller municipal
Mme MINEAU, conseillère municipale
M. GUIGNOUARD, conseiller municipal
Mme PERIER, conseillère municipale
M. CHAGNEAUD, conseiller municipal
M. WALRAEVE, conseiller municipal
Mme AUGE, conseillère municipale
Mme FAGET, DGS

Mme JAFFRE, urbaniste GHECO
Melle FOREAU, stagiaire GHECO
M. MAZZARINO, EAU MEGA

Etait excusé :
M. BRULAY, DGS

Objets de la réunion :

- **A- Bilan des zones AU/1AU du PLU (2/2)**
- **B- Concertation Agricole**
- **C- Détermination des espaces résiduels à enjeux**
- **D- Questions diverses**

241

Mme JAFFRE demande s'il y a des observations sur le compte rendu du 7 avril dernier.

M. TEXIER : - p. 3 du CR, les 13,38 ha d'espaces résiduels intitulés « jardins potagers communs » semblent sur-estimés ?

Mme JAFFRE : Il ne s'agit pas d'une erreur de surface, mais de nomination. Sur la légende de la carte des résiduels, les 13,38 ha correspondent aux emprises d' « espaces verts communs », et non pas « jardins potagers ».

A- Bilan des zones AU/1AU du PLU (2/2)

Mme JAFFRE propose de revenir sur les zones AU étudiées lors de la précédente réunion, pour exposer les éléments nouveaux.

ZONE AU AV GAL DE GAULLE-STADE ARCHIAC

M. TEXIER :
- A l'Est de la zone AU une maison a été construite
- Le projet de logements sociaux a été abandonné
- une DP a été accordée à l'Ouest de la zone AU, côté RD137 : 1 CUB pour la construction d'une maison individuelle avec un accès à la RD 137.

Mme JAFFRE : l'accès est-il autorisé sur la RD137 malgré le fort trafic ?

M. AUTHIAT explique en effet, que la commune et la CARO souhaitent modifier le statut de la RD137 pour qu'elle devienne voie urbaine et non plus voie de transit. Il évoque la demande de mise en gratuité du contournement de Tonnay-Charente (axe autoroutier Rochefort/Tonnay). Une étude a été réalisée pour la recherche d'une voie de contournement de Rochefort, fin 2014.

.

Mme JAFFRE souligne l'intérêt **d'élargir l'OAP pour une réflexion plus globale** :

- **Intégrer la parcelle à l'Ouest et les « fonds de parcelles » à l'Est à la zone AU.**
- **Intégrer le petit collectif de bureaux/services (anciens kinésithérapeutes) le long de l'avenue De Gaulle, et la parcelle en drapeau qui la jouxte.**

Mme JAFFRE rappelle que la révision du PLU donne à la commune la possibilité de faire des « sursis à statuer » ; cela permet d'empêcher la réalisation de projets susceptibles de rendre plus coûteux, voire impossible, l'aménagement d'une zone. Pour motiver un sursis à statuer, il faut toutefois édicter clairement les enjeux sur les secteurs/ilots concernés, et les inscrire dans les comptes rendus de réunion PLU et surtout dans le PADD.

Documents à récupérer :
- Mise à jour des Permis de Construire délivrés et de la carte du résiduel.
- Comptages automobiles réalisés par la CARO.
- Le détail de l'état du foncier sur toute la zone élargie.

ZONE AU DE PLAISANCE

Mme JAFFRE rappelle l'importance d'un accès au Nord (voie à sens unique, liaison douce…) pour plus de fluidité dans la zone et une connexion avec les quartiers alentours. M. TEXIER indique qu'une DP a été réalisée et qu'un PC a été délivré au Nord de la zone AU, mais les travaux n'ont pas commencé.

Il est confirmé que l'accès Sud sera reporté plus à l'Est, au-delà du jardin de la maison existante. Mme JAFFRE rappelle que les zones AU sont « applicables » pour une durée maximale de 9ans et qu'au-delà de cette période, la zone sera requalifiée en zone A ou N, donc non constructible (2018). Cela peut influencer le blocage foncier actuel.

Mme LE CREN et M. TEXIER informent que le projet est en cours d'élaboration et que rien n'est à ce jour arrêté :

- Les bailleurs sociaux n'ont pas encore fixé définitivement le nombre de logements sociaux en raison de plusieurs motifs : problèmes d'agréments (budgets), de typologies de l'habitat, d'une crainte de vacance au sein du parc social (existant et futur)… En effet, même si la commune est identifiée comme carencée, ils expliquent qu'il y a moins de demandes que le nombre de logements exigés par la loi SRU. Par ailleurs, la production de Logements Locatifs Sociaux neufs et attractifs risque d'impacter négativement l'occupation du parc plus ancien, à Rochefort par exemple ; il y a un risque de déplacements des résidents du parc social « ancien » vers le parc social neuf.
- L'aménageur, pour la partie privée, attend une décision définitive des bailleurs

Documents à récupérer :
-Evolution du projet (programmation et plans)
- Localisation sur plan du permis de construire accordé au Nord

ZONE AU RUE DU PARC

Mme JAFFRE présente les 2 projets établis pour cette zone et suggère :

- Une définition de la typologie du bâti pour une mixité
- Une « bande » bâtie structurée au Nord Est le long de la rue créant une unité avec le bâti lui faisant face
- Un travail sur le front urbain rue du Parc, avec un espace vert engazonné ou planté entre la voirie et les façades (jardins privatifs Sud)
- Une intégration de logements sociaux dans chaque tranche
- Une prise en compte des zones de stationnement
- Un réseau d'espaces communs
- Une zone tampon à l'Est, à la lisière des marais
- Un réseau de liaisons douces ….

M. AUTHIAT explique que le second projet est satisfaisant et pourrait servir de base pour une future OAP puisqu'il prenait en compte : la typologie du bâti, l'orientation des façades, la gestion des eaux pluviales, les liaisons douces… ainsi qu'une part de LLS.

ZONE CLOS DES PERRIERES

M. BOURBIGOT signale que l'aménageur prévoit le début de commercialisation de la seconde tranche, donnant sur la rue du Parc, côté Sud. Il souhaite vendre des lots de deux parcelles, car celles prévues dans la configuration initiale sont très étroites et difficile à vendre.

Pour rappel, s'il dépose un nouveau Permis de Construire, ce dernier sera refusé car le PLU inscrit un zonage N sur ce secteur (le PC a été obtenu sous POS). M. MAZZARINO rappelle également que le dossier loi sur l'eau est obsolète et qu'une zone humide a été identifiée sur une partie du terrain d'assiette du projet.

Après ces différents retours, l'assemblée passe à l'étude des zones AU et 1AU restantes.

ZONE AU ET 1AU DE LA BILLETTERIE

Mme JAFFRE propose de retravailler et d'affiner l'OAP existante. Elle insiste notamment sur la précision de **voies d'accès et d'un bouclage routier en intégrant l'ensemble des terrains jusqu'à la rue de la Salée, y compris les terrains classés en zone U. L'enjeu est d'accéder à la zone par le Nord (A837, RD137 …) et le Sud, et de prévoir des liaisons douces**. En effet, la zone permettrait d'accueillir entre 50 et 100 logements (ou plus si présence de collectifs), elle doit donc bénéficier d'un réseau de desserte structuré et pas seulement d'un accès depuis la rue de la Salée et un autre depuis la Commanderie.

M. TEXIER indique que l'OAP prévoit à ce jour une desserte par le Sud au niveau de la rue de la Salée et M. BOURBIGOT évoque quant à lui, un accès piéton possible à l'Ouest depuis le lotissement (au niveau de l'arbre)

Mme JAFFRE demande si une liaison est possible avec le quartier Nord de la Commanderie. Mme LE CREN explique qu'on devra porter une attention particulière à la sécurité, suite à des plaintes contre la vitesse excessive des usagers et les sens de circulation qui posent problème dans un quartier avec beaucoup de résidents d'enfants (maison de l'enfance, …).

M. Le Maire : réflexion sur le stationnement indispensable rue de la Salée pour éviter un stationnement direct qui pose déjà problème avec les quelques opérations réalisées.

Mme JAFFRE : dans l'OAP, il faudra prévoir des espaces de parkings mutualisés et des contre allées le long de la rue de la Salée.

M. le Maire explique qu'il y a un contentieux sur l'emprise de la rue qui borde la zone, puisque suite à un décalage de 3m du géomètre, elle se trouve sur la propriété du fermier. Il se questionne également sur le devenir de la zone A.

M. GUIGNOUARD indique qu'il n'y aurait à priori pas de reprise de l'exploitation agricole.

Mme JAFFRE ajoute que **dans tous les cas sur ce secteur, une évaluation de la surface nécessaire devra être obligatoire, en fonction des besoins de la commune et de son projet de développement de sa population et de son parc de logements.**

M. NORMAND informe également d'un patrimoine archéologique riche et de nombreuses sources dans ce périmètre. (présence du lavoir à Fontsèche, fossé sur la zone AU/1AU)

ZONE AU RUE DE FONTSECHE

Mme JAFFRE demande si la présence d'un puit, de sources… peut poser des problèmes ?

M. Le Maires signale qu'il n'y pas eu de problème pour les constructions alentours sur le secteur des Billetrries et de la rue de la Salée, même si celles-ci ne peuvent pas avoir de sous-sol.

Pas de pression foncière passée ou actuelle sur cette friche agricole.

Des **problèmes de circulation actuels sur la rue Tarif confirment l'utilité d'une voie nouvelle reliant cette dernière à la rue de Fontsèche et débouchant à proximité du giratoire**. En effet, les résidents de la Commanderie, de Fontsèche… privilégieraient ce parcours. **La création d'un itinéraire bis soulève la question de la sécurité et donc de l'usage de la zone : activité ou logement**.

Mme JAFFRE explique que l'implantation de logements n'est pas incompatible avec par exemple une forme compacte (petits collectifs) en recul de cette voie à créer. L'implantation de bureaux est également envisageable, mais aussi un hôtel du fait de la proximité de l'autoroute, de la RD137 et d'un parc boisé. (cadre agréable et retrait par rapport au trafic routier)

Mme JAFFRE s'interroge l'emprise de la zone AU qui semble empiéter sur le parc voisin.

Il semble toutefois inutile d'intégrer cette partie du parc à la zone AU. En revanche, M. le Maire demande que soit rattachés les champs en friche le long de la rue de Fontsèche, à la zone AU ainsi qu'à l'OAP.

Sont ensuite examinées les **zones AU et 1AU en dehors de la partie agglomérée.** Mme JAFFRE rappelle que le territoire communal est soumis à **la loi littoral,** ainsi que les conséquences qu'elle implique pour celui-ci.
L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme fixe la règle d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants selon la rédaction suivante : *« l'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. » et « pour recevoir la qualification de « village », un espace urbanisé doit répondre à l'ensemble des critères suivants :*

-Existence d'un noyau traditionnel
-Nombre de constructions significatif en faisant un ensemble urbanisé constitué
-Organisation urbaine autour d'une centralité et de voiries
-Lieu de vie collectif existant ou ayant existé »

M. TEXIER explique que, selon ces critères, CHAMP SERRE est considéré comme un « village » mais que LA NOUE correspond à un « hameau ».

ZONE AU DE FONT PERRE OUEST
Mme LE GREN explique que les 5 logements sociaux (Habitat Océan) construits à proximité sont très appréciés par les résidents.
L'ancienne école accueille aujourd'hui différentes associations.

Le terrain de foot est actuellement en friche, à l'Ouest du village.
La CAP appartient à la commune, avec un bail emphytéotique qui arrive bientôt à terme.
La zone devra être évaluée au regard des besoins en logements (surface, capacité d'accueil).

Documents à récupérer :
-PC de la nouvelle maison réalisée
-Projets d'accès et de construction (Demande de plan annoté à M.TEXIER)

ZONE AU DE LA VARRONIERE (FONT PERRE EST)

Mise au point du Permis de Construire en cours.

Des questions se posent concernant :
- Les accès
- Les nuisances sonores : présence de canards sur la zone AU

Le zonage sera adapté en fonction des nouvelles constructions (la zone AU actuelle coupe des parcelles et une maison en deux)

ZONE AU DE LA NOUE

Ce hameau n'étant pas considéré comme « village » au titre de la loi littoral, les zonages en extension de type AU ou 1AU ne sont pas recevables.

M. Le Maire : le département a jugé qu'un accès par la RD739 ne représentait pas un danger, et qu'il était donc possible.

ZONE AU DE LA GUERRERIE (LA NOUE)
La zone n'est pas constructible au regard de la seule réglementation de la loi littoral. Le projet d'extension des ateliers municipaux a fait l'objet d'un avis défavorable de la DDTm au regard de la loi littoral. L'extension est jugée trop importante (+ 300%)

Mme JAFFRE demande si d'autres sites peuvent être envisagés pour les ateliers, au Nord de la ZA par exemple.

M. Le Maire : les terrains communaux de la Noue accueillent déjà les ateliers dédiés aux espaces verts et des bureaux. Le long de l'A837, au Nord de la ZA, il y a d'autres contraintes (recul de 100 m, EBC…)

Questions relatives à la loi littoral à traiter (avec la DDTM et la CARO) :
-Statut de La Noue
-Besoin d'une nouvelle école
-Agrandissement/ création d'un nouveau cimetière
-Déplacement et centralisation des ateliers techniques municipaux

Mme JAFFRE poursuit par l'analyse de zones d'activités.

ZONE DE LA TOUCHE
M. NORMAND rappelle qu'un rapport archéologique détaillé a été établi pour cette zone, et un surcoût d'environ 1 million d'€ a été estimé pour réaliser les fouilles.

Mme LE CREN demande s'il serait envisageable d'implanter une **résidence services** sur ce site, en dehors de la zone archéologique et elle explique qu'une étude d'opportunité est en cours.
Cette étude fait suite à une autre, annonçant le vieillissement de la population et les besoins associés : nécessité de programmer des logements intermédiaires entre le logement individuel et l'EHPAD.

M. BOURBIGOT évoque le **risque de manquer de zones d'activités à moyen terme sur l'agglomération.** Cela doit être évalué lors du diagnostic du PLU avec la commune et la CARO.

Documents à récupérer :
-Plan des DP pour la voirie
-Rapport archéologique
-Etude sur le vieillissement de la population

ZONE DE LA CROIX BIRON

Sur le site :
- Une entreprise de béton
- Un projet d'entreprise de communication (DP en 4 parcelles)
- Un CUb

Mme JAFFRE : il reste quelques lots disponibles dans la Zone d'Activité.
M. Le Maire : Le terrain étant viabilisé, le coût du foncier est important. Négociations éventuelles pour un achat communal.

Le Maire demande si la distance de recul de 100 m à l'autoroute A837 peut être réduite.
Mme JAFFRE : Oui, d'après l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme (ancien art L111-1-4)
« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »
Une étude « Barrier » pourrait être réalisée au titre de l'article L111-8 pour réduire le recul inconstructible et de fait aménager les ateliers techniques au bord de l'autoroute sachant que sur cette séquence l'autoroute est encaissée et les abords boisés.

B- Concertation agricole

Mme JAFFRE rappelle brièvement les étapes de la concertation agricole. M. GUIGNOUARD propose de commencer par une réunion explicative avant d'envoyer les questionnaires aux agriculteurs. Il trouve le questionnaire très détaillé et demande si toutes ces informations sont nécessaires ?
Mme JAFFRE : le questionnaire est détaillé, mais certains éléments sont plus importants que d'autres : l'âge, la reprise d'activité ou non, les contraintes rencontrées, les projets de bâti…
Cela sera expliqué lors de la réunion de présentation, avant les entretiens individuels.

Cette proposition est validée et la réunion est programmée en début de deuxième quinzaine de Juin, à 9h30.

C-Détermination des espaces résiduels à enjeux

Mme JAFFRE a remis la cartographie des espaces résiduels de la commune, le 7 Avril. M. TEXIER doit organiser une réunion interne avec les élus et conseillers municipaux concernés et de retourner aux urbanistes les secteurs représentant un fort enjeu.

D-Questions diverses

Mme FAGET demande comment gérer les **demandes individuelles de modification de zonage** dans le contexte de révision du PLU.
Mme JAFFRE explique qu'elles :

- Doivent faire l'objet de demandes écrites à l'attention de M. Le Maire
- Seront traitées après la phase du PADD, au moment de la construction du zonage et du règlement
- Pourront faire l'objet d'un examen en commission PLU

Les pétitionnaires peuvent venir consulter le PLU arrêté lors de l'enquête publique et ainsi vérifier la bonne prise en compte de leur demande. En cas de désaccord, ils peuvent noter une observation dans le registre du commissaire enquêteur.

Prochaines réunions :

- *Concertation agricole : mi juin (à programmer)*
- *Diagnostic territorial : juin (à programmer)*

ANNEXE 7 : Contre rendu réunion 16 Juin

Y:\Tonnay-Charente\organisation\CR\TONNAY-CHARENTE-CR04-160617.docx

GHECO

EAU MEGA

Commune de TONNAY CHARENTE

Révision du Plan Local d'Urbanisme P.L.U.

Réunions du 16 Juin 2017
9 heures et 14 heures

Etaient présents :

M. AUTHIAT, Maire
M. TEXIER, adjoint à l'urbanisme
Mme MINEAU, conseillère municipale
M. GUIGNOUARD, conseiller municipal
Mme PERIER, conseillère municipale
M. CHAGNEAUD, conseiller municipal
Mme AUGE, conseillère municipale
M. BRULAY, DGS

Mme JAFFRE, urbaniste GHECO
Melle FOREAU, stagiaire GHECO

Etaient excusés :
M. BOURBIGOT, adjoint aux finances, au tourisme et à l'économie
Mme LE CREN, adjointe aux affaires sociales et au logement
M. NORMAND, conseiller municipal
M. WALRAEVE, conseiller municipal

248

Objet de la réunion :

- **E- Diagnostic démographie et habitat**
- **F- Hypothèses de développement démographique et estimation des besoins en logements**
- **G- Morphologie urbaine**
- **H- Examen des espaces résiduels à enjeux**

A - Diagnostic démographie et habitat

Mme JAFFRE et Melle FOREAU présentent les éléments de diagnostic :

A1 - Démographie :

Population estimée à 8156 habitants au 1er janvier 2017 (source commune).
M le Maire précise que les chiffres INSEE sont faux depuis des années (cela joue sur plusieurs dizaines d'habitants).
Mme JAFFRE explique qu'on utilise tout de même ces statistiques car elles sont officielles et comparables aux autres territoires (communes voisines, CARO…)

Constats :

- Forte croissance de 1999 à 2008 : +1,8 %/an
- Croissance ralentie de 2008 à 2013 : +0.3%/an
- Reprise de la croissance à partir de 2008

- Variation démographique faible (0,31%) et inférieure à celle des communes riveraines (St Hyppolyte 2,33% ; St Coutant le Grand 4,11%, Lussant 1,6%...), hormis Rochefort (-0,72%).

- Soldes migratoire et naturel : 2008/2013 : solde naturel stable, chute du solde migratoire

- Opérations résidentielles récentes et en cours :
  Depuis 2008, plusieurs opérations en cours vont attirer de nouvelles populations : Clos de Perrière, La Vigerie…
  L'opération de la Commanderie (LLS) a été réalisée courant 2010, les statistiques insee prennent en compte les populations intégrées à cette opération.

- 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
  Baisse de la part des 30/44 ans en âge d'être actif et d'avoir des enfants (de 20% à 18%)
  Les 45/59 ans confirment leur poids et représentent près d' ¼ de la population en 2013 (contre 21,5% en 2008).
  Les opérations en cours, notamment la Vigerie, peuvent participer au renouvellement de la population en accueillant des familles.

- Baisse de la taille des ménages : 2,1 personnes par ménage en 2013

Enjeux dégagés :

- *Capter les flux internes de population au sein de la CARO et limiter la « fuite » de population du pôle central vers les communes périurbaines et rurales*
- *Attirer une population permettant de faire croître le potentiel de renouvellement et ainsi rééquilibrer la structure d'âges, en tenant compte des opérations en cours*
- *Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs : logements locatifs sociaux de petite et moyenne taille, résidence «services» ?*
- *Adapter les équipements et services aux populations actuelles et futures : écoles, cimetière, équipements sportifs, CCAS (aides à la personne, services médicaux…) ,*

A2 – Habitat :

Constats :

- 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.

  M TEXIER : le rythme de PC se relance, mi juin on arrive à un nombre de PC égal à celui de l'année 2016 : un effet « dynamique » de la construction se ressent.

- Vacance : il est important de bien mesurer-estimer la vacance car elle peut être la source d'une reconquête pour produire des logements, requalifier le bâti ancien et éviter la consommation de terres agricoles.

  Mme JAFFRE demande si la commune travaille sur l'estimation et le repérage géographique des logements vacants. Certaines communes vérifient la vacance avec les compteurs edf. Peut-être y a-t-il plus de vacance dans certains quartiers, aux étages de commerces (eux même parfois vacants…) en centre ville ?

  M le Maire : les données disponibles (ddtm) sont fausses, sont comptabilisés les garages, des locaux qui ne sont pas des logements…
  Plusieurs résidences « Demoiselles de Tonnay », avenue Dulin et Jules Ferry, Clos Enery sont peu occupées, en raison du prix du loyer, trop élevé.

  Mme JAFFRE : on devra expliquer ce phénomène dans le rapport de présentation du PLU car la vacance générée par les loyers trop élevés ne peuvent pas être résorbés par la commune ni par le PLU. En revanche des dispositifs tels que OPAH permettent de résorber la vacance en centres anciens. Ce dispositif a-t-il été envisagé sur la commune ?

  M le Maire indique qu'il y a eu une OPAH il y a plusieurs années, qui a très peu fonctionné…. Les subventions « façades » ont mieux marché.
  M TEXIER : la ville incite à la rénovation avec des aides, par le conventionnement avec l'ANAH pour créer des logements aux loyers « plafonnés ». Une réunion publique a été faite, mais très peu de résultats : seulement 2 conventionnements ont été réalisés…

  M le Maire : on relève également quelques cas d'insalubrité.

- Construction de logements individuels dominante.
- Une opération importante de semi-collectifs (la Commanderie, 2010).

- Pourcentage de logements sociaux inférieur au quota de la SRU (7,44% contre 25% attendus).
- Répartition géographique des LLS équilibrée.
- Forte rotation dans les opérations très denses (ex de la Commanderie).

  M le Maire : la part à atteindre est de 25 % mais la commune n'est pas déclarée « carencée ». Toutefois malgré la volonté communale et les nombreuses sollicitations, l'offre de terrains gratuits aux bailleurs, les opérations ne sortent pas car il y a véritablement un « blocage » de la part des bailleurs. Pourtant le Préfet a confirmé que les bailleurs auraient de manière certaine les agréments nécessaires.
  Sur le secteur de Plaisance le constructeur/aménageur recherche un nouveau bailleur ; l'objectif est de créer 80 logements locatifs sociaux sur 3 tranches (ou de diminuer l'opération).
  M TEXER : la commune a une forte demande en T2, mais les bailleurs considèrent que ces logements ne correspondent plus à la typologie demandée ; ils favorisent des maisons en plain pied (individuel ou individuel groupé). La commune qui doit rattraper son retard en matière de LLS, doit produire un peu de collectif.

Enjeux dégagés :

- *Permettre le développement d'opérations résidentielles sur l'ensemble de la commune pour conforter son rôle de pôle central.*
- *Diversifier l'offre de nouveaux logements : semi-collectifs, individuels groupés, produits spécifiques (résidence « services »)… Pour augmenter le nombre de logements, tout en limitant la consommation d'espace*

- *Poursuivre la concertation avec les bailleurs sociaux*
- *Veiller à une mixité raisonnée (quantativement et qualitativement) : répartition LLS/autres logements, densités …*
- *Introduire des outils réglementaires au PLU pour traiter la production de logements sociaux : réserves et servitudes de LLS sur secteurs ciblés, implication en amont des bailleurs*

B - Hypothèses de développement démographiques et estimation des besoins en logements

Mme JAFFRE et Melle FOREAU présentent les hypothèses de besoins en logements, suivant plusieurs étapes :

→ Etape 1 : calcul du « point mort »
→ Etape 2 : Calcul besoin en logements
→ Etape 3 : articulation des besoins avec le potentiel constructible du PLU

Etape 1 : Calcul du « point mort »

Il s'agit de l'estimation des besoins en logements (RP) pour le maintien de la population actuelle, en prenant en compte le phénomène de desserrement de la taille des ménages.

			Hypothèse 1	**Hypothèse 2**	**Hypothèse 3**	**Hypothèse 4**
	2013 (INSEE)	*2017 (estim. com)*	*2028*	*2028*	*2028*	*2028*
Taille moyenne des ménages	2,17	2,1	**2**	**1,9**	**1,8**	**1,5**
Nombre d'habitants	7914	8156	8156	8156	8156	8156
Nombre de ménages (ou RP)	3634	3770	4078	4293	4531	5437
Nombre de ménages suppl. (ou RP)			308	523	761	1667

Explication du mode de calcul (hypothèse 1) :
Nb de RP suppl = (Nb d'hbts/nbre pers par ménage)-Nb de RP en 2017 (308) = (8 156/2) – 4 078)

Conclusion : selon l'évolution de la taille des ménages (entre 2,1 et 1,5 pers/ménage), il faudra produire entre 300 et 1670 logts pour maintenir la population à son niveau actuel.

Etape 2 : Calcul besoin en logements avec une croissance démographique variable

C'est l'estimation du besoin en logements selon différentes hypothèses de croissance démographique selon le postulat retenu : choix d'une taille de ménage intermédiaire : 1,9 pers.

	Hypothèse A	**Hypothèse B**	**Hypothèse C**
	Croissance démographique « faible » de **0,30% par an (qui rejoint le taux de croissance 2008/2013)**	Croissance démographique intermédiaire de **1,0% par an.**	Croissance démographique « forte » de **1,8% par an. (qui rejoint le taux de croissance 1999/2008)**
Population INSEE 2013	7 914	7 914	7 914
Population estimée (janv 2017)	8 156	8 156	8 156
Population estimée en 2028	8 429	9 099	9 924
Variation de population d'ici 2028	273	943	1 768

Taille moyenne des ménages (hypothèse d'évolution choisie)	1,9	1,9	1,9
Nombre de logements supplémentaires nécessaires = population supplémentaire/taille moyenne des ménages	144	496	930
Nombre de logements supplémentaires nécessaires **MAJORE** (+523) pour tenir compte des besoins liés au desserrement de la taille des ménages	**667**	**1 019**	**1 453**

Conclusion : le besoin en logements est estimé entre 667 et 1453.

Etape 3 : articulation des besoins avec le potentiel constructible du PLU

Il s'agit d'examiner le potentiel constructible dans les zones constructibles du PLU :

- Espaces résiduels (zonages urbains, « U »)
- Zones AU, 1AU (à vocation « habitat »)

… sur la base de densités différenciées :

- 43 logts/ha : « Type Commanderie »*
- 17 logts/ha : « Type Vigerie »**
- 30 logts/ha : intermédiaire

** M le Maire rappelle que la densité de la Commanderie a été dictée par le site archéologique ; on n'a pas pu intégrer les terrains de l'ancienne commanderie, on a donc densifié l'opération résidentielle en la reportant à l'Est.*

*** M le Maire demande de vérifier la densité sur cette opération, elle- même conditionnée par le passage de la canalisation de gaz (la servitude doit être exclue du calcul car elle « fausse » la densité)*

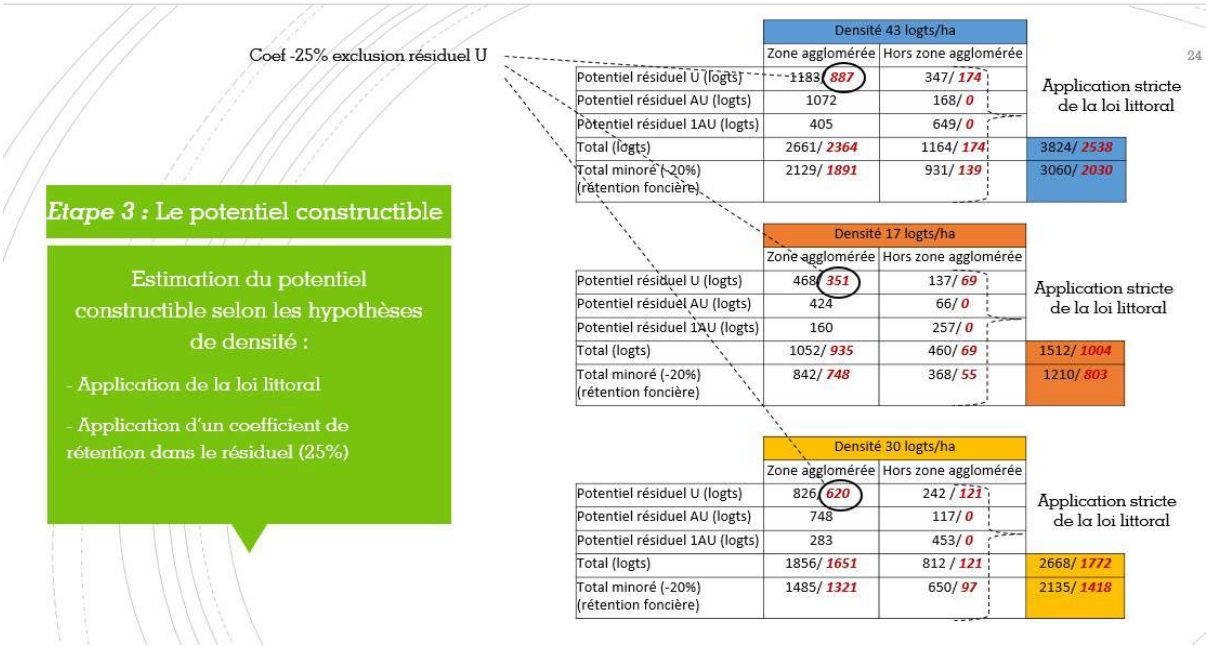
Pour cette estimation on a délibérément choisi de :

- ne pas prendre en compte les zones AU et 1AU de La Noue et de Champservé (application de la Loi Littoral, ajustements de zonage à prévoir, destination des zones à préciser…)
- de considérer un taux d'exclusion de 50 % dans le résiduel urbain de la zone non agglomérée (application de la loi littoral, maîtrise de la consommation d'espaces agricole autour du village de Champservé…)

L'estimation se fait donc essentiellement sur la 252 partie agglomérée de la commune, au sud du péage autoroutier et de l'autoroute,

- en retenant dans la capacité en logement du résiduel, systématiquement, 25 % (exclusion des espaces qui ne pourront pas être retenus comme du « résiduel disponible » : espaces verts, poches de stationnement, espaces soumis au risque, talus, relief inconstructible, archéologie…
- en retenant une capacité des logements de 20 % (rétention foncière, dans le résiduel et dans les zones AU, 1AU)

Remarque : sur certaines zones AU, 1AU la prise en compte de l'archéologie pourrait encore minorer (ou « retarder » et reporter au-delà des 10 ans du PLU, période référente du projet) la capacité en logements (cas des terrains situés au nord de la Sallée, Est de la Commanderie…)



Conclusions :

- **Sur la base d'une densité forte de 43logts/ha, on pourrait produire dans la zone agglomérée 1851 logts.**
- **Sur la base d'une densité faible de 17logts/ha, on pourrait produire dans la zone agglomérée 748 logts.**
- **Sur la base d'une densité intermédiaire de 30logts/ha, on pourrait produire dans la zone agglomérée 1321 logts.**

<u>Rappel : Les besoins en logements sont estimés (pour une taille des ménages moyenne de 1,9pers) entre 670 et 1450 pour une croissance annuelle comprise entre 0,3% et 1,8%.</u>

C - Morphologie urbaine

La carte des morphologies urbaines est remise à la commune, pour relecture et vérifications.
Elle est accompagnée d'un cahier descriptif, illustré des morphologies.

Ce travail doit permettre de compléter, préciser le zonage réglementaire pour mieux tenir compte des typologies, ambiances de quartiers…

2e partie de la réunion : 14 heures

D - Examen des espaces résiduels à enjeux

M le Maire rappelle que l'enjeu pour la commune est de garantir une diversité des ménages, en attirant aussi des ménages et familles avec des revenus moyens et élevés, pas seulement des ménages pouvant prétendre à des logements locatifs sociaux.
Ces ménages avec pouvoir d'achat peuvent participer au dynamisme économique, au maintien et au développement d'activités de loisirs, de détente… Il cite l'exemple du quartier des Hauts de Fontsèche avec grandes parcelles et grandes maisons, qui permettent une mixité des ménages au sein du quartier et de la commune.

M TEXIER : les nouvelles entreprises installées (projet bureau d'experts comptables à côté du ALDI, installation de la « Maison du bâtiment »…) peuvent amener de nouvelles populations sur la commune.

M BRULAY : le foncier sur la commune est précieux, la CARO a besoin de terrains à vocation économique, la ville de Rochefort n'a plus de foncier disponible.
M le Maire : oui enjeu majeur, au-delà de la Charente certaines entreprises ne s'installent pas car ils ont moins d'accessibilité, de « visibilité ».

Examen des secteurs résiduels, propositions :

1. LE RESIDUEL A ENJEUX

Archiac

Plusieurs schémas sont présentés, avec ou sans parking pour le stade.

Le stationnement s'y fait de manière anarchique le long de la rue, mais les élus ne considèrent pas qu'il y a un réel besoin sur ce site.
M le Maire : on ne doit pas créer d'emplacement réservé sur cet îlot pour du parking, il n'y a pas de besoin.
Il pense que les propriétaires ne sont pas prêts à vendre et à aménager à court terme.

Conclusion :

- *On retient une OAP avec bouclage desserte en « U » de l'impasse d'Archiac à l'avenue au nord, sans parking « stade »*

Sud EHPAD

M le Maire demande à vérifier si l'accès à l'est est possible : construction récente ?
Axe Est-Ouest difficile car il y a eu un découpage et des constructions en drapeaux (3 à la suite) qui viennent occuper le cœur d'îlot sans réflexion d'ensemble…

Conclusion :

- *On retient une OAP avec voie commune et espace en « querreu » ; on peut avoir un peu de densité (individuel groupé ou petit collectif) ici du fait de la proximité du Parc de la Varenne.*

Ilot jet d'Eau

Risque submersion R3 : le risque vient des accès en cas d'inondation

- *A examiner avec M TEXIER*

Ilot Grenouillère

Avantages : hors risque submersion, promontoire, effet belvédère
Contrainte : remontées de nappes phréatiques, à évaluer

M le Maire : sur les délaissés SNCF au sud il y a un projet de liaison douce-parcours

Conclusion :

- *Elargir la réflexion au-delà du résiduel, au projet interface ville/port*

Commanderie

Vigilance : archéologie : voir M NORMAND

En zone UB au PLU mais ce ne sera jamais construit
M le Maire : favoriser ici un parc, un jardin (sauf côté rue Fontsèche : peu de risque « archéologique »)

Mme JAFFRE : on pourrait aménager des jardins familiaux ?
M le Maire : oui ; c'était des anciens potagers il y a 40 ans… en plus il y a un puits qui a été conservé dans le cadre du projet de la Commanderie (enterré mais pompe immergée installée à la demande du Maire)

Fontsèche

Un immeuble a été démoli pour permettre un accès à une construction dans le cœur d'îlot.

Mme JAFFRE : c'est regrettable car le front urbain bâti, à l'alignement doit être conservé pour maintenir le tissu bâti traditionnel de ce noyau historique.
Elle suggère à la commune de solliciter les urbanistes dans le cas de tels projets. A minima un mur aligné sur la rue doit être imposé pour restituer la continuité urbaine.

En plus la construction qui sera réalisée à l'arrière risque de bloquer la desserte et d'enclaver les terrains situés au sud… il faudrait négocier un passage nord/sud pour éviter l'enclavement de ces terrains.

Conclusion :
- *Maintien de l'ER 4 (accès Nord)*
- *OAP sur l'ensemble avec voie de desserte nord sud*
- *Restitution d'un alignement par un mur rue Fontsèche*

Sud Fontsèche

M TEXIER : sur l'îlot plus au sud, un projet au nord du secteur ; si le PC est accepté on va enclaver toute la partie sud….

M le Maire : un accès est possible depuis la rue Fontsèche, au n°34 par exemple (garage)

Conclusion :
- *OAP sur le secteur*
- *Vérifier accès (piscine, garage…)*

La Noue

Mme JAFFRE : attention si on reste en secteur de type « 3e voie » il n'y aura pas d'extension possible on ne pourra que remplir les « dents creuses ».

Conclusion :
- *Pas d'OAP*
- *Réduction de la constructibilité (jardins nord, limites avec les serres agricole…)*
- *Maintien-préservation du passage d'eau (nord-sud), sans construction aux abords*

Champservé le Haut

Activité maçon et dépôts au nord : à prendre en compte

M le Maire : au sud du parc : aucune possibilité d'assainissement sans poste de relevage, terrain en pente marquée : vrai problème de traitement des eaux usées…

Conclusion :

- *Prévoir le développement des activités en place, les annexes aux habitations (dépôt maçon au nord)*
- *zone Au et faire une OAP*

Ilot Jehannière (rue des Chardonnerets/Avenue de la Jehannière)

M le Maire : propriété bailleur RHO, destiné à des LLS

Conclusion :
- *Pas de besoin d'agrandissement du stade*
- *Maintenir en zone UB avec une servitude LLS 100%*
- *Demander à RHO si projet (commune)*

2. LE RESIDUEL A EXCLURE DU POTENTIEL RESIDENTIEL

Sud Moulin Rose
Parcelle 224 : espace vert protégé (EVP) avec annexes possibles

M le Maire : forte pente, problématique de pluvial : ruissellement et effondrement (ravinement au niveau de l'aqueduc au sud)

Impasse Grenouillère (ouest centre ville)

1 seule impasse partagée par les riverains
Au sud : jardins
Pente, parcellaire laniéré

Conclusion :
- *EBC à poursuivre au sud de l'impasse (ajouter la submersion)*
- *Jardins au Nord de l'impasse : UA jardins protégés*

Ilots Prieuré (clos de la Pierriere) / Capucins (quai des Capucins)/ Mortemart (rue Geoffroy)
Proposition de maintien-protection du parc

M le Maire : Terrain stratégique car proche équipements et centre ville.

Conclusion :
- *Intégrer une partie du jardin (parc) au sud de la résidence des Demoiselles de Tonnay à la zone AU.*

3. LE POTENTIEL DE MUTATION

Garages individuels en location (rue de l'Eglise, arrière maison Girard)

Ilot stratégique
Entrée de ville majeure
Enjeu ++ projet quais/centre ville

Conclusions :

- *Pas de démolition avec reconstruction possible du fait du risque submersion.*
- *Réhabilitation du bâti*
- *Réflexion élargie avec les jardins à l'Est*

Ancienne Poissonnerie (?) (rue Boyer)

Immeuble à transformer- à requalifier

Conclusions :
- *Ancien stockage d'une poissonnerie transformé en hangar avec emplacements de stationnement.*
- *La création d'un parking entrainerait des flux.*
- *Réflexion pour l'ouverture d'un restaurant dans le hangar n°2 voisin. Possibilité d'activités annexes : auberge, location et réparation de vélos…*

Garage (rue des Roseaux)

Conclusions :
- *Actuellement 10 propriétaires en pré transaction*
- *Dépollution du garage*
- *Volonté de ne pas reproduire la construction des maisons au Nord.*
- *Zonage UA maintenu*

Ilot arrière centre Richard (rue Fontaine des Marins)

Espace résiduel stratégique

Conclusions :
- *Volonté de déplacer la halte ferroviaire et de l'implanter sur cet ilot.*
- *Création de logements difficile car terrain enclavé*
- *Mise en place d'un square, d'un parking pour la gare, d'un cheminement piéton vers le centre-ville…*
- *Patrimoine dans le centre Richard : salle voutée…*

Terrain artisan (rue des Iris)

257

Emprise importante : 7000 m²
Hors risque
Environnement résidentiel
Difficulté de trouver un autre terrain

Conclusions :
- *Ajouter les parcelles 27, 68, 69, 412 à la réflexion*
- *Faire une OAP sur l'ilot*
- *Accès Sud privé (en option) et accès rue Mozart.*

4. LE BATI A ENJEUX – ETUDE « QUAIS »

Le prochain COPIL est fixé au 4 juillet.
M BRULAY transmettra les documents
Les urbanistes examineront les propositions et complèteront le volet patrimonial du PLU.

Prochaine réunion :
Concertation agricole : le 30 Juin à 9h30

ANNEXE 8 : Contre rendu réunion 30 Juin

Y:\Tonnay-Charente\organisation\CR\TONNAY-CHARENTE-CR05-300617.docx

GHECO

Commune de TONNAY CHARENTE

Révision du Plan Local d'Urbanisme P.L.U

CONCERTATION AGRICOLE

Réunion du 30 Juin 2017 (9h30)

Etaient présents :

M. AUTHIAT, Maire
M. TEXIER, adjoint à l'urbanisme
M. GUIGNOUARD, conseiller municipal
M. BRULAY, DGS
M. BELMONTE, conseiller à Chambre d'Agriculture

RAINJONNEAU Gérard, agriculteur
CARRON Patrick, agriculteur
MICHAUD Christophe, agriculteur
CHAMPAGNE JP, agriculteur
BOISSON Wilfried, agriculteur
GUIGNOUARD Patrick , agriculteur
JOUVE Jean-Philippe, agriculteur
GUIGNOUARD Valentin, agriculteur
GROUX Jean-Philippe, agriculteur
MENGANT Grégor, agriculteur
JAUNAS Franck, agriculteur
BACHELIER Anne-Marie, agricultrice
GIRAUD Cécilia, agricultrice
GIRAUD Jean-Jacques, agriculteur

Mme SILLAS, urbaniste GHECO
Melle FOREAU, stagiaire GHECO

Objet de la réunion :

- **I- Présentation du processus de concertation agricole**
- **J- Début des entretiens individuels avec les exploitants agricoles présents**

Monsieur Texier présente la démarche de révision du PLU débutée en fin d'année 2016 et rappelle l'importance d'intégrer en amont les enjeux agricoles en concertant directement les professionnels du secteur.

A – Présentation du processus de concertation agricole

Mme SILLAS revient sur le contexte de la concertation agricole. Elle explique que le Plan Local d'Urbanisme (le document de planification urbaine qui fixe le projet d'aménagement et de développement durable de la commune) est actuellement en révision, et énonce les objectifs du nouveau document :

- Protéger l'activité agricole: terres, qualité agronomique des sols, bâtiments, installations, production d'excellence

- Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation des espaces naturels et agricoles, forestiers

- Mettre en valeur et protéger : les paysages et le patrimoine

- Partager l'espace entre les différentes usagers et fonctions et préserver de l'espace résidentiel à la mesure du besoin en logements et de sa diversité/mixité

Il découle de ces objectifs, deux enjeux majeurs qui concernent directement les agriculteurs :

- Maitriser la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers et permettre aux exploitants agricoles de continuer à pratiquer leur activité dans de bonnes conditions.
- Préserver la biodiversité et les continuités écologiques

Mme Sillas présente la carte de consommation des espaces naturels et agricoles sur les 10 dernières années. Elle tient à souligner que cette consommation a été raisonnable et que les dernières constructions ont majoritairement été réalisée en continuité des zones déjà urbanisées. Le PLU en vigueur avait déjà bien intégré ces enjeux de lutte contre la consommation des surfaces agricoles.
Les opérations qui ont engendré une consommation d'espaces naturels ou agricoles sont : la Vigerie (habitat), la Commanderie (habitat) et la Z.A (Aldi, …)
Cette consommation modérée s'explique également par l'application de la loi Littoral « renforcée « depuis 2 ans (contrôle de l'Eta sur les autorisations d'urbanisme, PC, en dehors des zones urbaines « centre ville ».

La loi Littoral s'impose au PLU.

« L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. » Article L146-4 du CU

Des dérogations sont toutefois envisageables pour des constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières (incompatibles avec le voisinage des zones habitées) peuvent être autorisées.

Mme Sillas demande si des exploitants agricoles de la commune ont déjà été confrontés à des situations de refus de permis de construire pour des bâtiments agricoles.

M. le Maire explique que deux projets ont été refusés au titre de la Loi Littoral. Mais les exploitants, avec le soutien de la mairie, ont monté des dossiers de dérogations qui ont été accordés par le Préfet. Cette démarche prend environ 6 mois, il est principalement demandé aux exploitants d'avoir un projet bien intégré dans le paysage.

M. le Maire rappelle que les services de la Mairie accompagneront les agriculteurs dans leurs démarches et demandes auprès des services de l'Etat.

Elle commente également la cartographie des relevés PAC, tout en signalant que les relevés datent de 2012 et qu'il est important que les agriculteurs participent à la concertation pour « critiquer » et mettre à jour ces données.
Contexte communal observé en analysant les données du RGA agricole de 2012 :

- Stabilisation de la surface agricole utile
- Augmentation des espaces de grandes cultures

- Baisse du nombre d'exploitations, mais augmentation de leur taille

Mme Sillas insiste auprès des agriculteurs sur la nécessité d'anticiper leurs futurs besoins pour permettre le développement de leur exploitation. S'ils sont énoncés en amont, ils pourront être pris en compte lors de la réalisation du zonage et du règlement d'urbanisme.

M. Belmonte confirme le cadre législatif présenté par Mme Sillas et explique que la chambre d'Agriculture se tient également à la disposition des exploitants pour les accompagner dans leurs projets.

Questions :

M. Rainjonneau demande si les anciens projets d'aménagements routiers sont toujours d'actualité ?

M. le Maire explique que :

.Concernant la déviation du Pays Rochefortais, la Mairie soutiendra la demande d'une gratuité du contournement autoroutier et assure qu'il sera toujours possible d'accéder au silo, mais pour le moment pas d'avancée sur ce projet.

.Concernant l'accès au port par les poids lourds : actuellement les camions sont obligés de traverser le centre ville, une réflexion a été engagée pour permettre la réalisation d'une voie de « contournement » le long de la voie ferrée pour désengorger le centre ville et faciliter la circulation des camions et tracteurs surtout en période estivale. Mais un grand nombre d'éléments sont encore à définir notamment les impacts vis-à-vis de la zone Natura2000.

M. Rainjonneau souligne que le projet de contournement du port faciliterait les déplacements des agriculteurs et qu'il est essentiel de tenir compte des flux vers le silo.

B – Les entretiens individuels

Mme Sillas explique comment va se dérouler la suite de la concertation agricole :

- La remise et explication du questionnaire agricole (en mairie ou lors de l'entretien)
- Journée d'entretien individuel prévu fin Septembre pour identifier, ensemble, sur plan, les projets et bâtiments
- Réalisation d'une carte de synthèse qui sera mis à la disposition du public.
- Les questionnaires sont remis aux agriculteurs présents et expliqués.

260

Monsieur Belmonte explique qu'il est important de repérer les stations d'irrigation sur les plans afin qu'elles soient situées en zone Agricole.

6 agriculteurs ont participé à l'entretien avec les chargées d'étude et Monsieur le Maire a accompagné le bureau d'étude lors des entretiens individuels.

GIRAUD JEAN-JACQUES

PRODUCTION : LAIT BIO, POLYCULTURE
AGE : 59 ANS
PERENNITE : OUI
"SURF TOTALE (HA)" : 130
"SURF TC (HA)" : 100
BATIMENTS : NC
DEMANDES/PROJETS : NC
PROBLEME(S) RENCONTRE(S) : NC

Compléments :

- Lors de l'entretien avec Monsieur Giraud, la question des tonnes à canards a été évoquée. Monsieur le Maire propose de les repérer au PLU en tant que petit patrimoine, ils ont une valeur culturelle.

BOISSERIE CHRISTOPHE

PRODUCTION : CEREALES, FOURRAGE, BOVINS VIANDE
AGE : 50 ANS
PERENNITE : OUI
"SURF TOTALE (HA)" : 250
"SURF TC (HA)" : 90
BATIMENTS : 2 HANGARS (FONT ROBETTE), 1 PETIT STOCKAGE (LA CHALLONIERE)
DEMANDES/PROJETS : 1 LOG POUR SON FILS QUI REPREND L'EXPLOITATION, PROJET D'AGGRANDISSEMENT (SOUS 2 ANS), D'AUTRES PROJETS A VENIR (NON PRECIS)
PROBLEME(S) RENCONTRE(S) : CIRCULATION IMPORTANTE AU NIVEAU DU SUPER U

RAINJONNEAU GERARD

PRODUCTION : CEREALES, FOURRAGE
AGE : 64 ANS
PERENNITE : NON
"SURF TOTALE (HA)" : 150
"SURF TC (HA)" : 130
BATIMENTS : SIEGE, STOCKAGE DE MATERIEL, MAISON, ANCIENNE STABULATION (LA PETITE MOURIERE)
DEMANDES/PROJETS : NON
PROBLEME(S) RENCONTRE(S) : NON

JOUVE PHILIPPE

PRODUCTION : CEREALES
AGE : 54 ANS
PERENNITE : INCERTAINE
"SURF TOTALE (HA)" : 163
"SURF TC (HA)" : 63
BATIMENTS : NC
DEMANDES/PROJETS : NON
PROBLEME(S) RENCONTRE(S) : NON

CARRON PATRICK

PRODUCTION : TABAC, BOVINS VIANDE
AGE : 50 ANS
PERENNITE : OUI
"SURF TOTALE (HA)" : 198
"SURF TC (HA)" : 30 **(A VERIFIER)**
BATIMENTS : BATIMENT ELEVAGE, BATIMENT STOCKAGE, SECHOIR A TABAC
DEMANDES/PROJETS : 1 MAISON D'EXPLOITANT, 1 BATIMENT DE STOCKAGE/ELEVAGE, ATELIER DE DECOUPE, EXTENSION
PROBLEME(S) RENCONTRE(S) : NON

MENGANT GREGOR

PRODUCTION : CENTRE EQUESTRE
AGE : 43 ANS
PERENNITE :

"SURF TOTALE (HA)" : *5*
"SURF TC (HA)" : *5*
BATIMENTS : ECURIE, MANEGE SABLE (LE PETIT BOIS)
DEMANDES/PROJETS : BATIMENT DE STOCKAGE/FOURRAGE
PROBLEME(S) RENCONTRE(S) : TRAVERSEE DANGEREUSE DU CHEMIN CHARLES (ROUTE DE MURON) : PAS D'ESPACE TROTTOIR

Les exploitants agricoles n'ayant pas pu s'entretenir individuellement avec les chargées d'étude, seront invités à un entretien individuel à programmer pour fin septembre 2017.
De plus, Madame Sillas explique que tous les exploitants pourront faire remonter leurs informations complémentaires tout au long de l'étude en cas d'évolutions dans leurs projets.

Tonnay-Charente révision du PLU

Examen – expertise

des espaces résiduels et « dents creuses » en zone urbaine

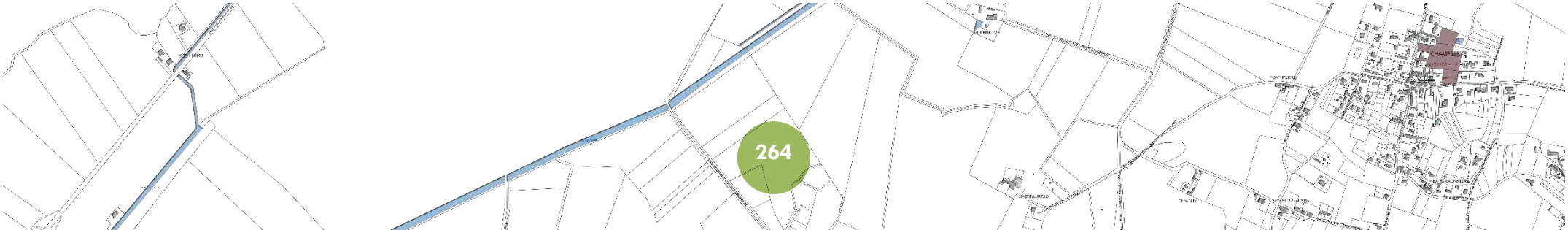
Réunion du 16 Juin 2017

GHECO Urbanistes

Eau Méga

Table des matières

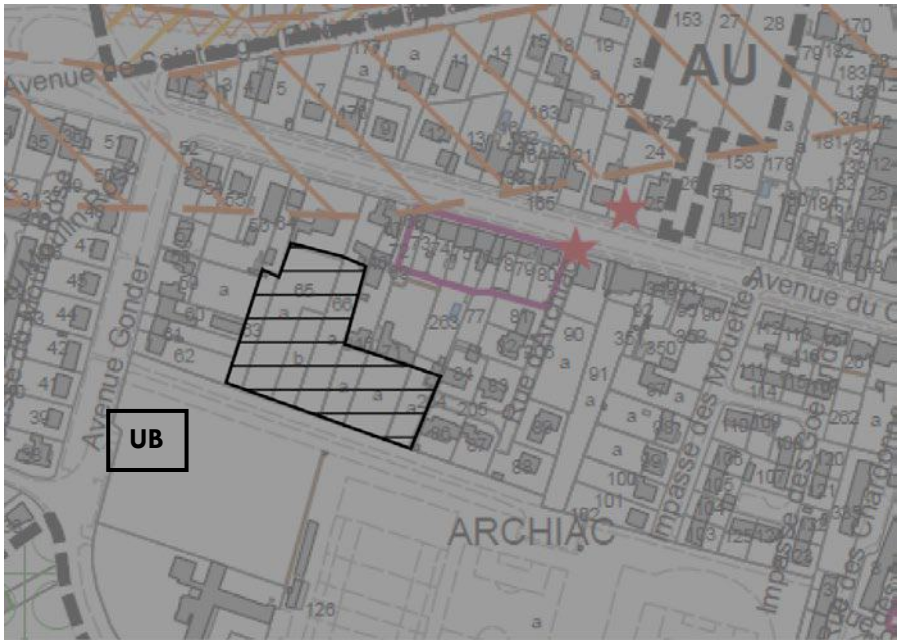
1. Le résiduel à enjeux ..... Erreur ! Signet non défini.
1.1 Ilot ARCHIAC (rue d'Archiac/allée du Stade/avenue Gonder) 265
1.2 Ilot sud EHPAD (allée des Fusains/rue Vavasseur/avenue De Gaulle) 266
1.3 Ilot rue du Jet d'Eau/rue des Boutons d'Or/rue Jean-Paul Sartre 275
1.4 Ilot Ouest Grenouillère (impasse de la Grenouillère) 276
1.5 Ilot Commanderie (rue de Fontsèche/rue Jean Jaurès) 280
1.6 Ilot Fontsèche (rue des Moulins/rue Renoudeau/rue de Fontsèche) 282
1.7 Ilot de la Noue (rue du Vieux Puits/chemin du Petit Bois) 286
1.8 Ilot de Champservé-le-haut (rue du Marais/rue des Chaumes) 288
2. Le résiduel à exclure du potentiel « résidentiel » 294
2.1 Ilot chemin de l'Aqueduc 295
2.2 Ilot Est Grenouillère (impasse de la Grenouillère) 297
2.3 Ilots Prieuré (clos de la Pierrière) / Capucins (quai des Capucins)/ Mortemart (rue Geoffroy) 256
2.4 Ilot Jehannière (rue des Chardonnerets/Avenue de la Jehannière) ..... Erreur ! Signet non défini.
2.5 Ilot Centre-Ville (impasse Vilnelle) 301
3. Le potentiel de mutation (non exhaustif) 303
3.1 Garages individuels en location (rue de l'Eglise, arrière maison « Girard ») 256
3.2 Ancienne Poissonnerie (rue Boyer) 257
3.3 Garage (rue des Roseaux) 257
3.4 Ilot arrière centre Richard (rue Fontaine des Marins) 257
. 257
4. Le résiduel à enjeux misation des quais) 313



Ilot ARCHIAC (rue d'Archiac/allée du Stade/avenue Gonder)

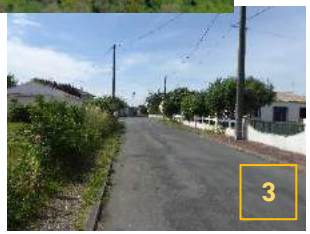
Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)



PLU en vigueur

Photo oblique (DREAL, 2016)



Accès :

- Accès rue d'Archiac (impasse)
- Accès potentiels depuis l'allée du Stade
- Accès potentiel depuis l'avenue De Gaulle

Avantages :

- Proximité des équipements : école, stade…
- Proximité de l'arrêt de bus avenue De Gaulle

Inconvénients :

- Foncier privé, nombreux propriétaires

Zonage au PLU en vigueur : UB
Surface de la zone : 0.71 ha
Nombre de propriétaires : ?

ILOT « ARCHIAC »

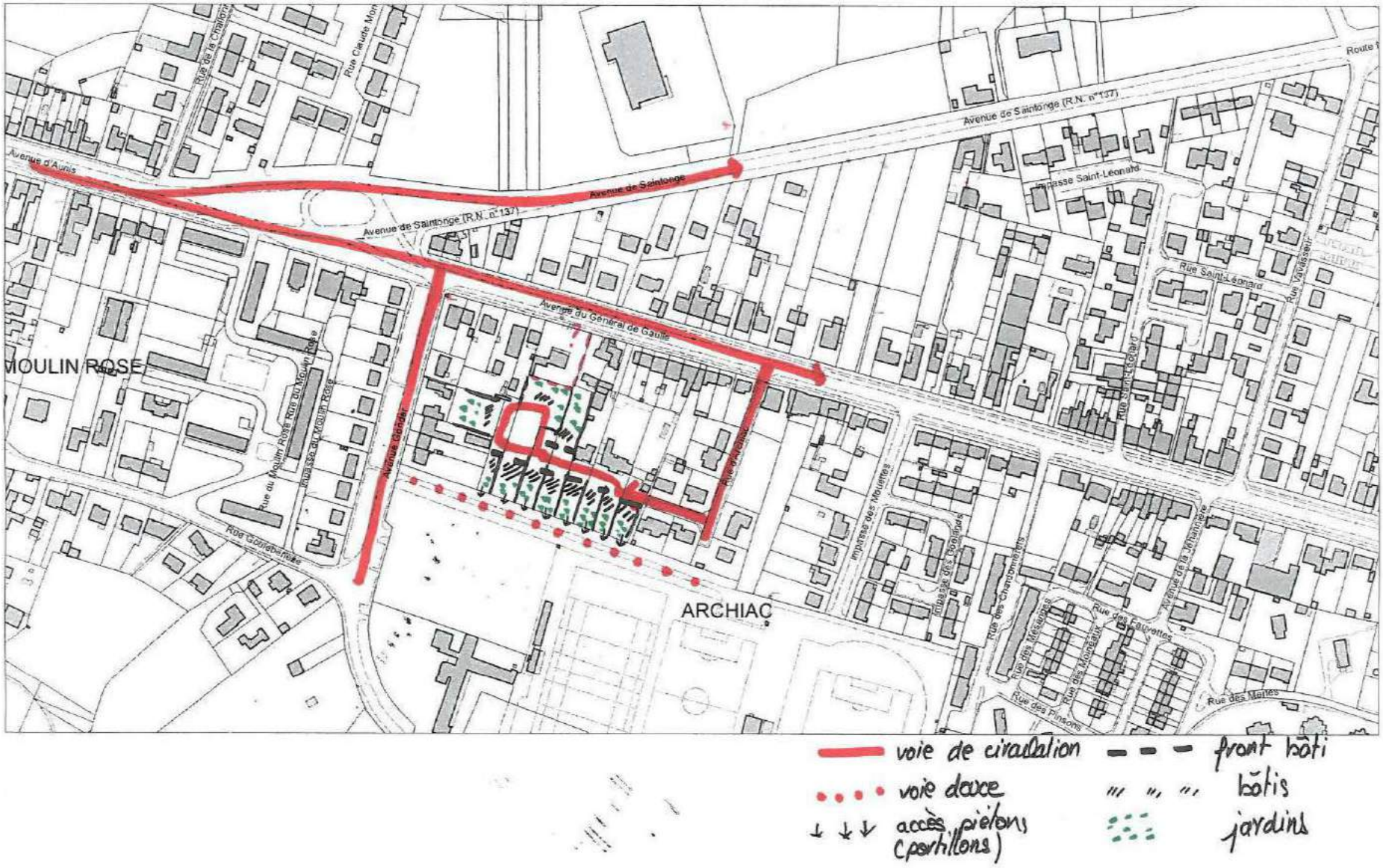
Option 1 : Habitat individuel

(Accès depuis Av. Gonder/ouverture à la circulation de l'allée du stade)

ILOT « ARCHIAC »

Option 2 : Habitat individuel

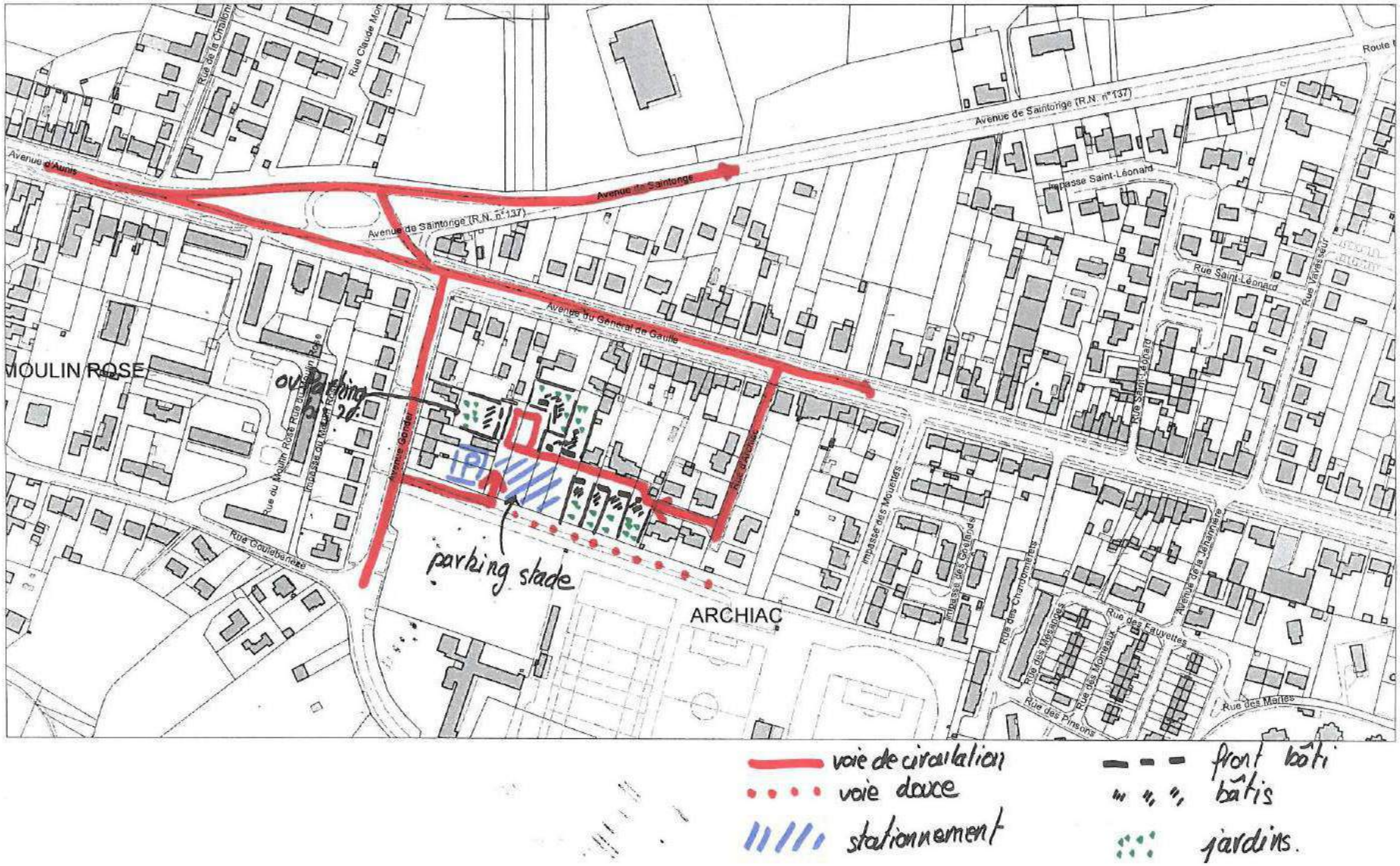
(Accès Est depuis rue et impasse d'Archiac/desserte intérieure)



ILOT « ARCHIAC »

Option 3 : Habitat individuel et Parking stade

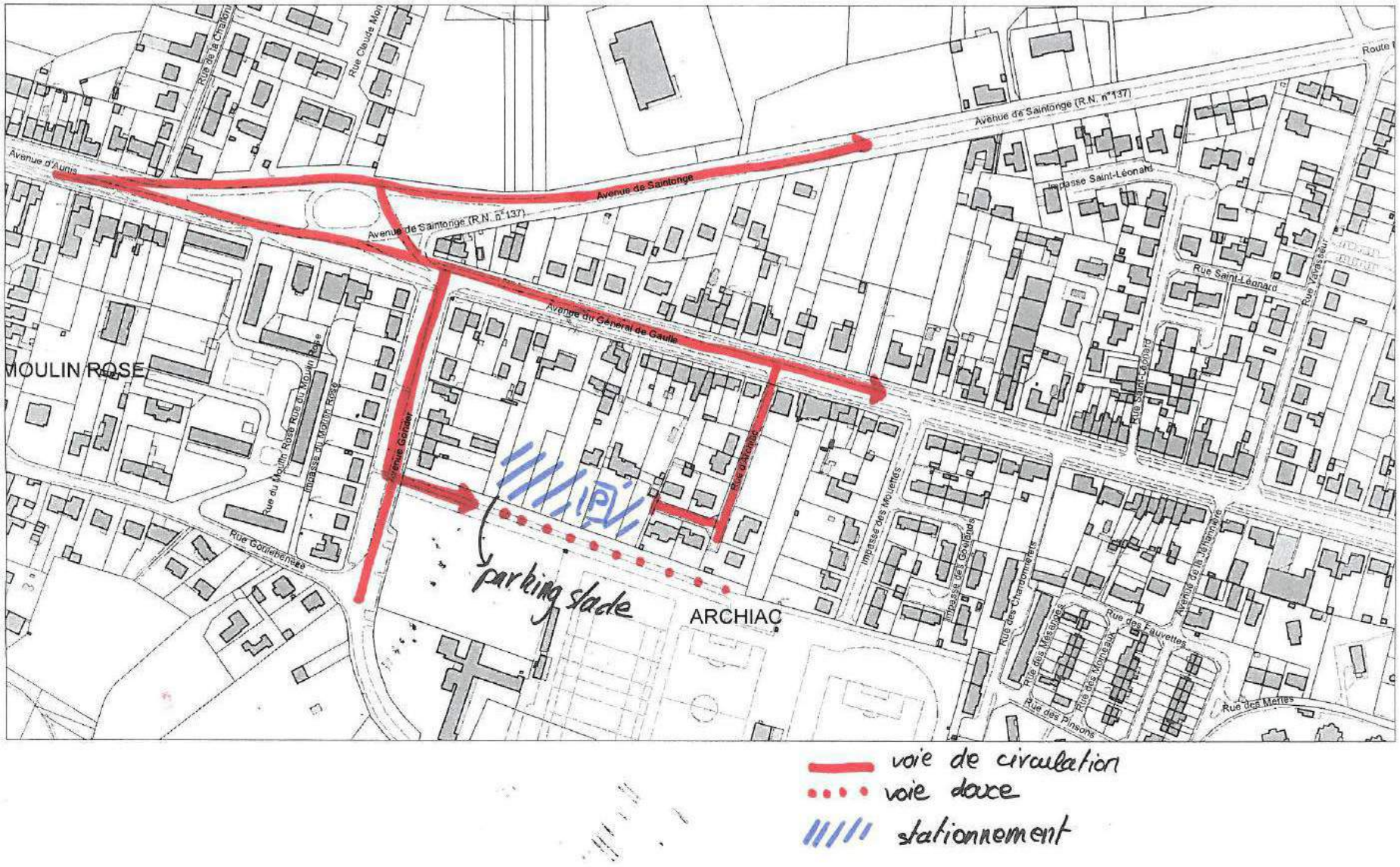
(Emplacement réservé de la commune)



ILOT « ARCHIAC »

Option 4 : Parking stade

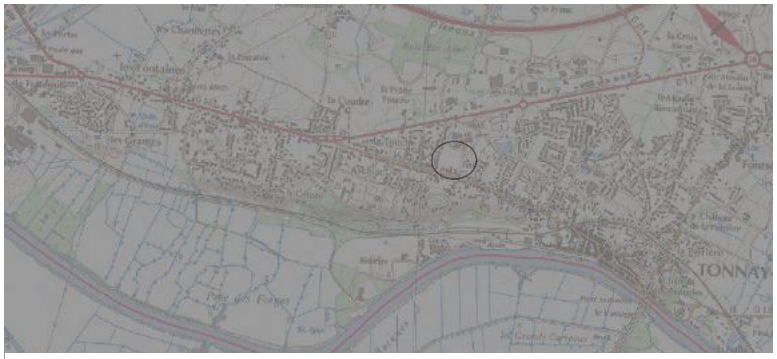
(Emplacement réservé de la commune)



Bilan réunion :

- Volonté de la commune d'une vocation résidentielle de la zone
- Pas de besoin de parking pour les équipements voisins. Organiser et optimiser le stationnement des futurs résidents.
- Pas d'ouverture à la circulation de l'allée du stade, car celle-ci occasionnerait des problèmes de stationnement.
- Servitude au Nord de la parcelle à vérifier
- Impasse Archiac actuelle : parcelles 206/205 communales, parcelle 204 privée.

Ilot au sud EHPAD (allée des Fusains/rue Vavasseur/avenue De



Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

Photo oblique (DREAL, 2016)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UB
Surface de la zone : 0.51 ha
Nombre de propriétaires :

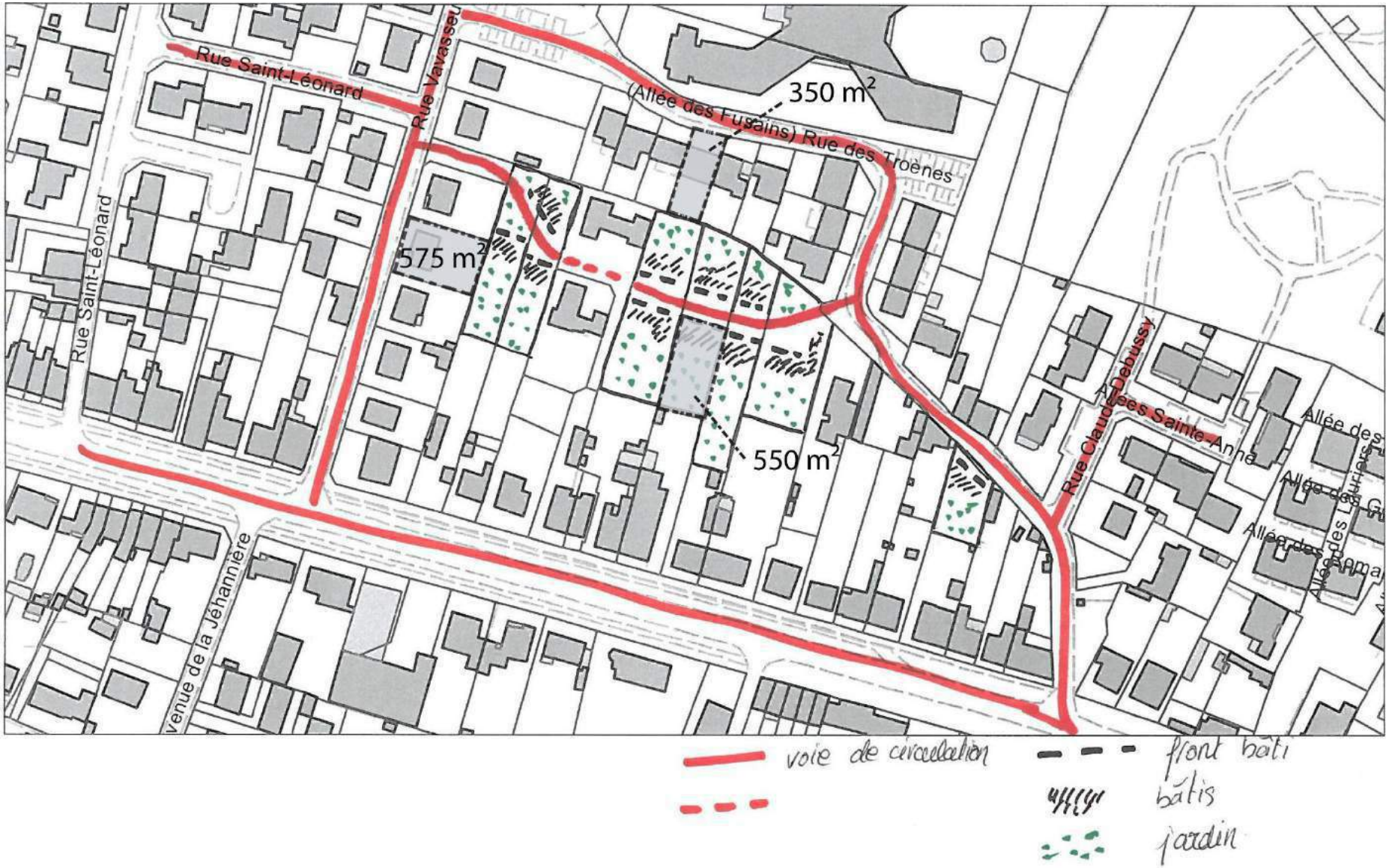
Accès :
- Accès rue des Troènes
- Accès potentiels depuis l'allée des Fusains
- Accès potentiel rue Vavasseur

Avantages :
- Proximité du centre-ville et du parc de la Varenne
- Proximité de l'arrêt de bus avenue De Gaulle

Inconvénients :
- Suppression de fonds de jardins laniérés (cadre de vie)
- Foncier privé, nombreux propriétaires

ILOT « SUD EHPAD »

<u>Option 1 :</u> Habitat individuel (effet greffe/village, front bâti de part et d'autre de la voie)



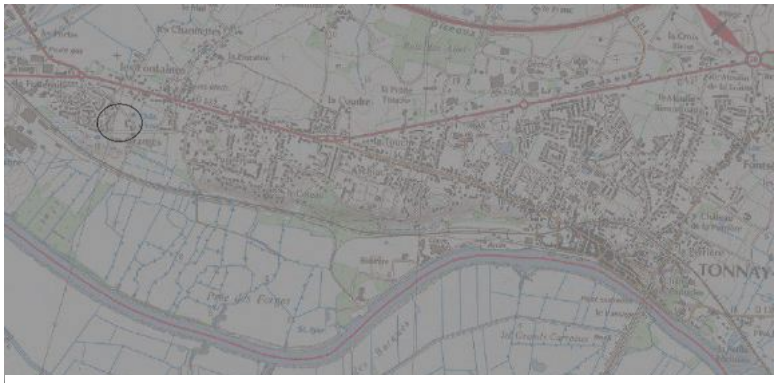
ILOT « SUD EHPAD »

Option 2 : Habitat individuel (jardins Sud)

Bilan réunion :

- Construction sur la parcelle 39 à vérifier.
- Accès à l'Est à vérifier
- Parcelle 18 : ancien espace réservé pour un accès au cœur d'ilot.
- Beaucoup de possibilités dans cet espace.
- Densité importante possible du fait de la proximité du parc de la Varenne.
- Implantation type quereux à étudier

Ilot rue du Jet d'Eau/rue des Boutons d'Or/rue Jean-Paul Sartre



Localisation (IGN)

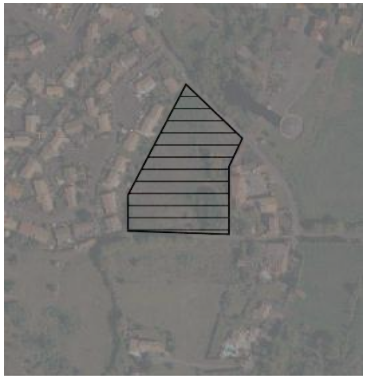
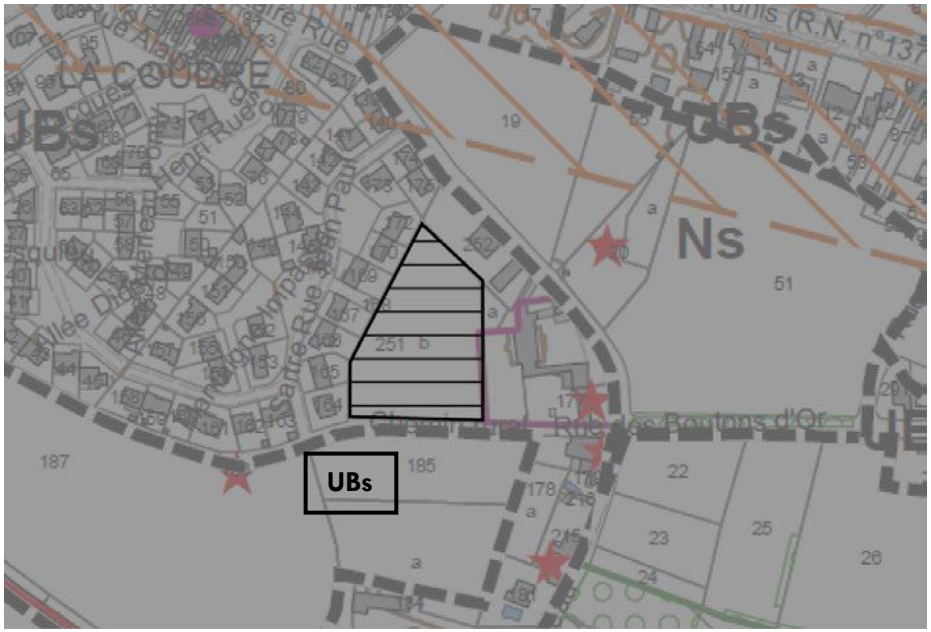


Photo aérienne (IGN)

Photo oblique (DREAL, 2016)



PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UBs
Surface de la zone : 0.64 ha
Nombre de propriétaires : 1

Accès :

- Accès rue des Boutons d'Or
- Accès potentiel depuis la rue du Jet d'Eau

Avantages :

- Accès existant chemin rural
- Une seule unité foncière (privée)

Inconvénients :

- Proximité usine TIMAC (nuisances éventuelles)
- Risque de submersion ? ilot isolé en cas de submersion

Ilot Ouest Grenouillère (impasse de la Grenouillère)

Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

Photo oblique (DREAL, 2016)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UB
Surface de la zone : 1.22 ha
Nombre de propriétaires :

Accès :

- Accès impasse de la Grenouillère
- Accès potentiel depuis la rue du Vallon

Avantages :

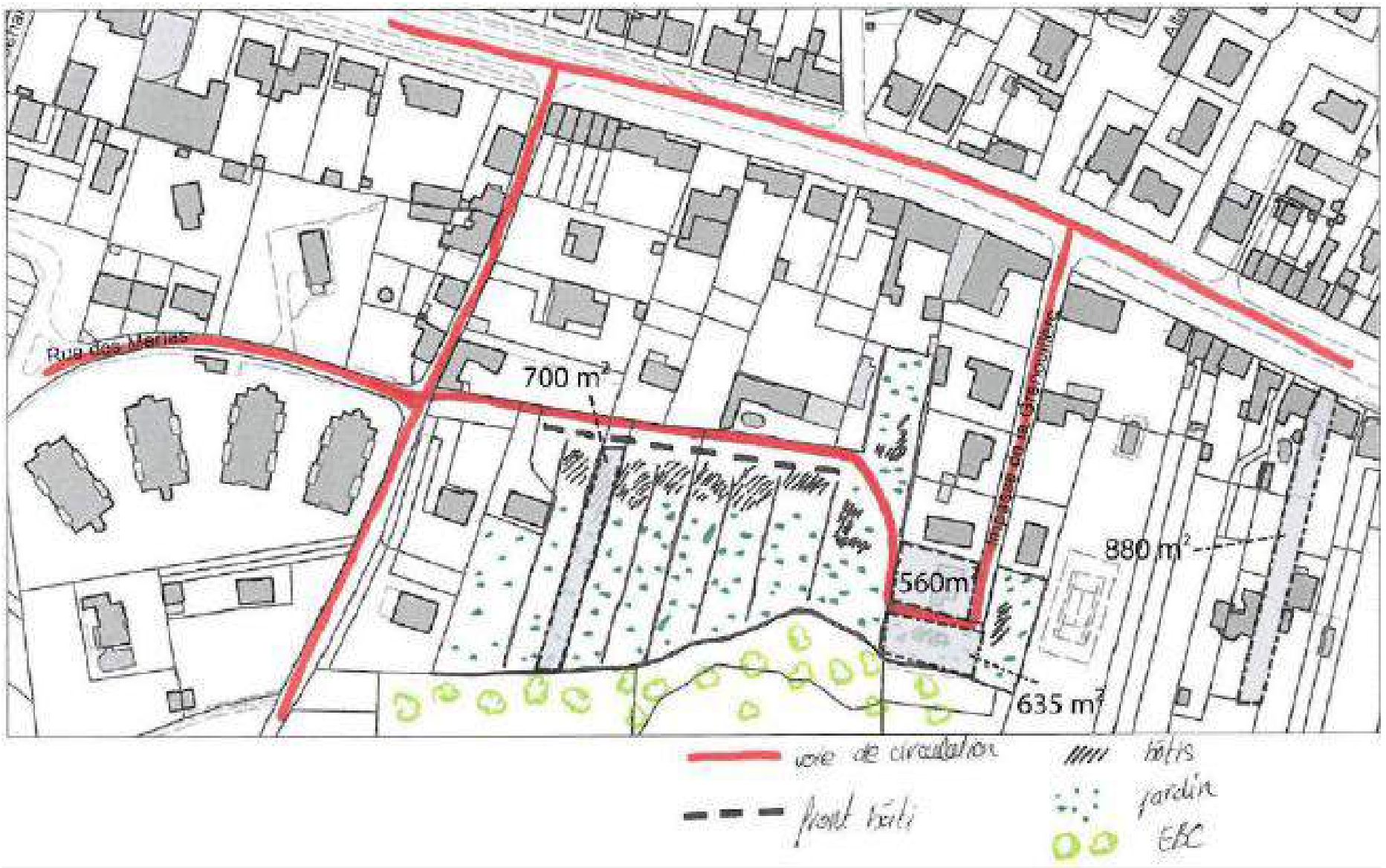
- Proximité de la gare et centre-ville
- Espace boisé au Sud de l'ilot (EBC)
- Effet de promontoire

Inconvénients :

- Foncier privé, plusieurs propriétaires
- Risque de remontées de nappe très fort
- Boisement au Sud de la parcelle contribuant à une continuité Est-Ouest

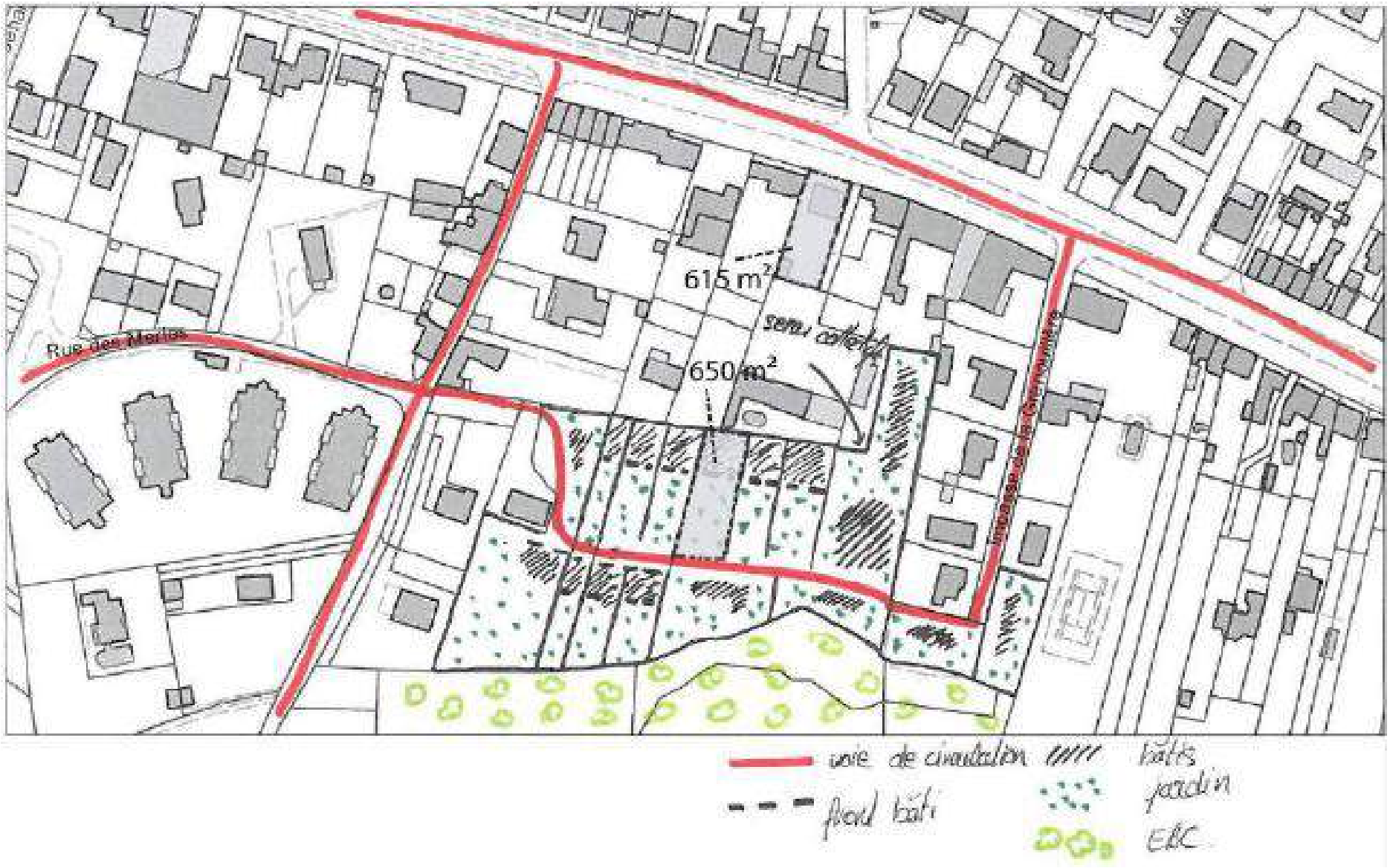
ILOT « OUEST GRENOUILLERE »

Option 1 : Habitat individuel



ILOT « OUEST GRENOUILLERE »

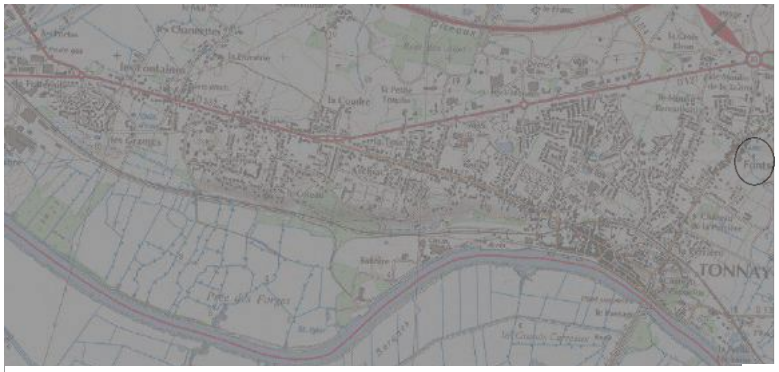
Option 2 : Habitat mixte (individuel/semi-collectif)



Bilan réunion :

- Volonté communale d'acquérir auprès de la SNCF l'espace au sud de l'ilot, pour aménager un cheminement piéton, un parc…
- Si implantation de semi collectif, problématique de la hauteur à prendre en compte (comparaison avec les collectifs rue des Merles)
- Elargir la réflexion au projet d'interface ville/port

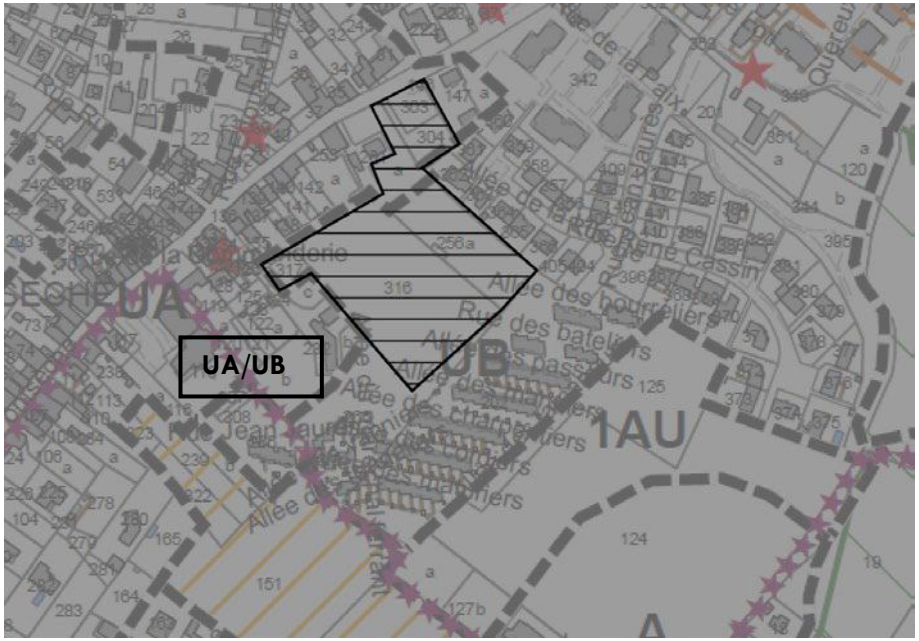
Ilot Commanderie (rue de Fontsèche/rue Jean Jaurès)



Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

Photo oblique (DREAL, 2016)



PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UA/UB
Surface de la zone : 1.31 ha
Nombre de propriétaires :

Accès :

- Accès rue de Fontsèche
- Accès rue Jean Jaurès

Avantages :

- Proximité du noyau historique de Fontsèche, maison de la petite enfance…
- Proximité d'axes routiers structurants : échangeur autoroutier (A837), RD 137 vers Saintes …

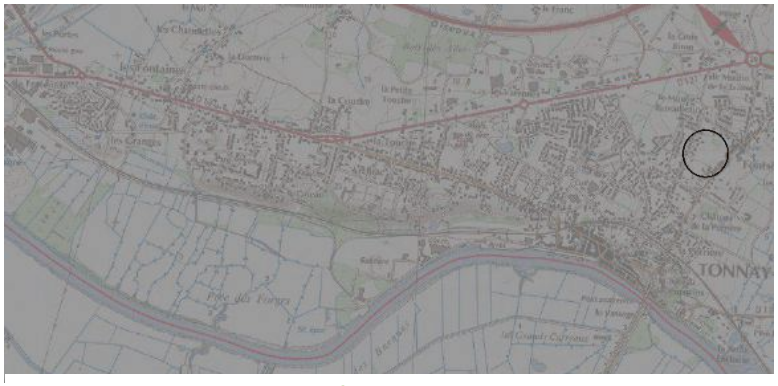
Inconvénients :

- Contrainte archéologique forte (ancienne Commanderie) Fouilles ?

Bilan réunion :

- Forte présence archéo à confirmer avec M. Normand
- Zone UB à transformer en Ne ? UE ?
- Création d'un jardin partagé ? un espace vert ? ancien potager et présence de puits accessibles

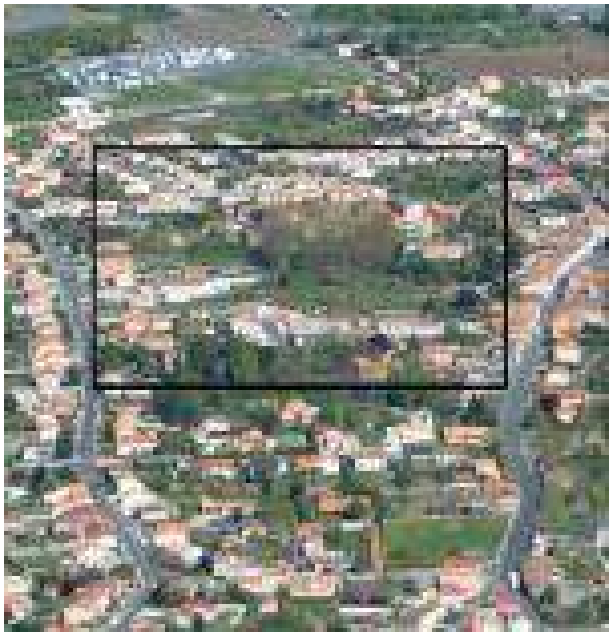
Ilot Fontsèche (rue des Moulins/rue Renoudeau/rue de Fontsèche)



Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

Photo oblique (DREAL, 2016)



PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UB
Surface de la zone : 1.11 ha
Nombre de propriétaires :

Accès :

- Accès depuis l'espace réservé (ER4) rue Renoulleau (à acquérir)
- Accès éventuel rue Louis Malle

Avantages :

- Proximité du noyau historique de Fontsèche, Maison de la petite enfance…
- Proximité d'axes routiers structurants : échangeur autoroutier (A837), RD 137 vers Saintes …

Inconvénients :

- Foncier privé, nombreux propriétaires
- Suppression de fonds de jardins laniérés (cadre de vie)
- Accès à acquérir
-

Ilot Fontsèche Sud (rue des Moulins/rue Louis Malle/rue de Fontsèche)

(Soumis par la commune lors de la réunion du 16/06/17)

Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UB
Surface de la zone : ha **Nombre de propriétaires** :

Photo oblique (DREAL, 2016)

Accès :

- Accès depuis la rue Louis Malle
- Accès rue Fontsèche à créer

Avantages :

- Proximité du noyau historique de Fontsèche, Maison de la petite enfance…
- Proximité d'axes routiers structurants : échangeur autoroutier (A837), RD 137 vers Saintes …

Inconvénients :

- Foncier privé, nombreux propriétaires
- Suppression de fonds de jardins laniérés (cadre de vie)

ILOTS « FONTSECHE »

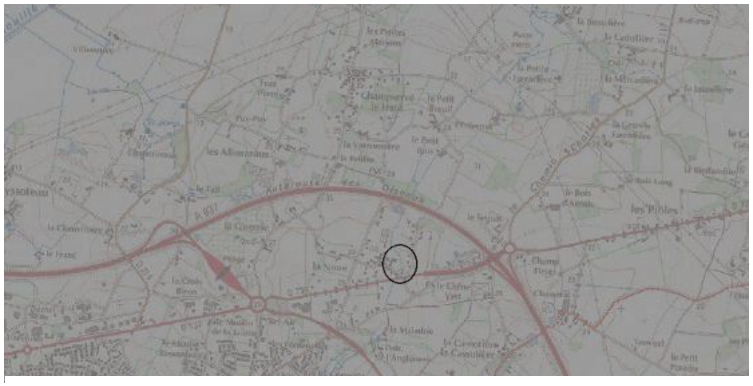
<u>Option 1 :</u> Accès rue Renoulleau/Louis Malle

Accès rue de Fontsèche

ILOTS « FONTSECHE »

Option 2 : Cours de stationnement et placette de retournement

Ilot de La Noue (rue du Vieux Puits/chemin du Petit Bois)



Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UB
Surface de la zone : 1.02 ha
Nombre de propriétaires :

Vue aérienne (Google Maps)

Accès :

- Accès rue du Vieux Puits
- Accès double depuis le chemin du Petit Bois

Avantages :

- Proximité du noyau historique de La Noue
- Proximité la RD739 et de l'échangeur autoroutier (A837)

Inconvénients :

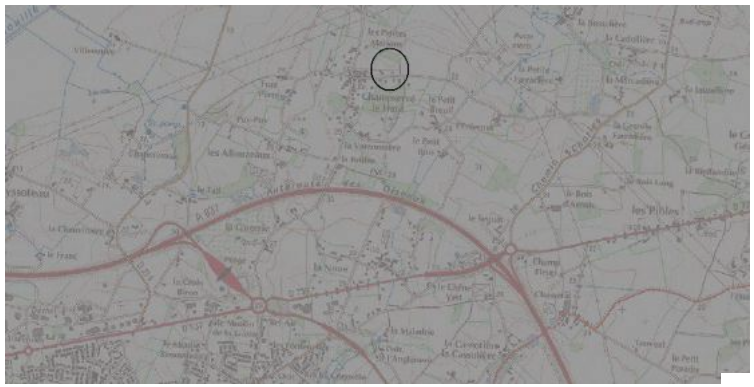
- Foncier privé, plusieurs propriétaires
- Suppression de fonds de jardins laniérés (cadre de vie)
- Aléa retrait/gonflement des argiles fort

<u>Rappel :</u> Application de la Loi Littoral. Cet espace peut constituer un « vide urbain de taille importante » en contact avec des espaces agricoles. Il pourrait ne pas être considéré comme une « dent creuse »

Bilan réunion :

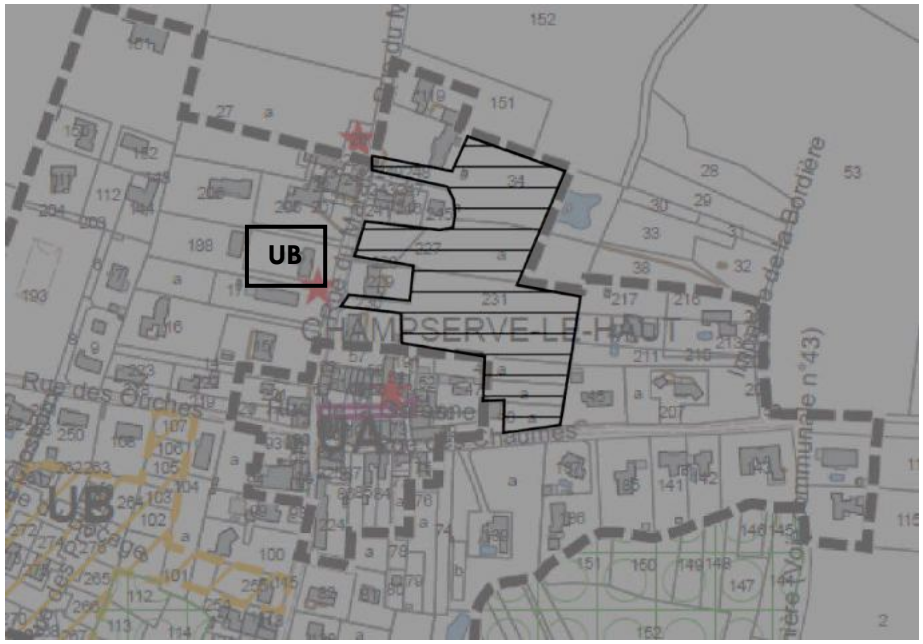
- Fossé pour écoulement pluvial (voir avec EAU MEGA)
- Pas d'OAP ; maintien du passage de l'eau
- Accorder la possibilité d'annexes dans le jardin.
- Etang du parc : N ou A ?

Ilot de Champservé le Haut (rue du Marais/rue des Chaumes)



Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)



PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UB
Surface de la zone : 1.6 ha
Nombre de propriétaires :

Vue aérienne (Google Maps)

Accès :

- Accès rue des Chaumes
- Accès double depuis la rue du Marais

Avantages :

- Proximité du noyau historique de Champservé
- Proximité la RD739

Inconvénients :

- Foncier privé, nombreux propriétaires
- Suppression de fonds de jardins (cadre de vie)
- Aléa retrait gonflement des argiles fort

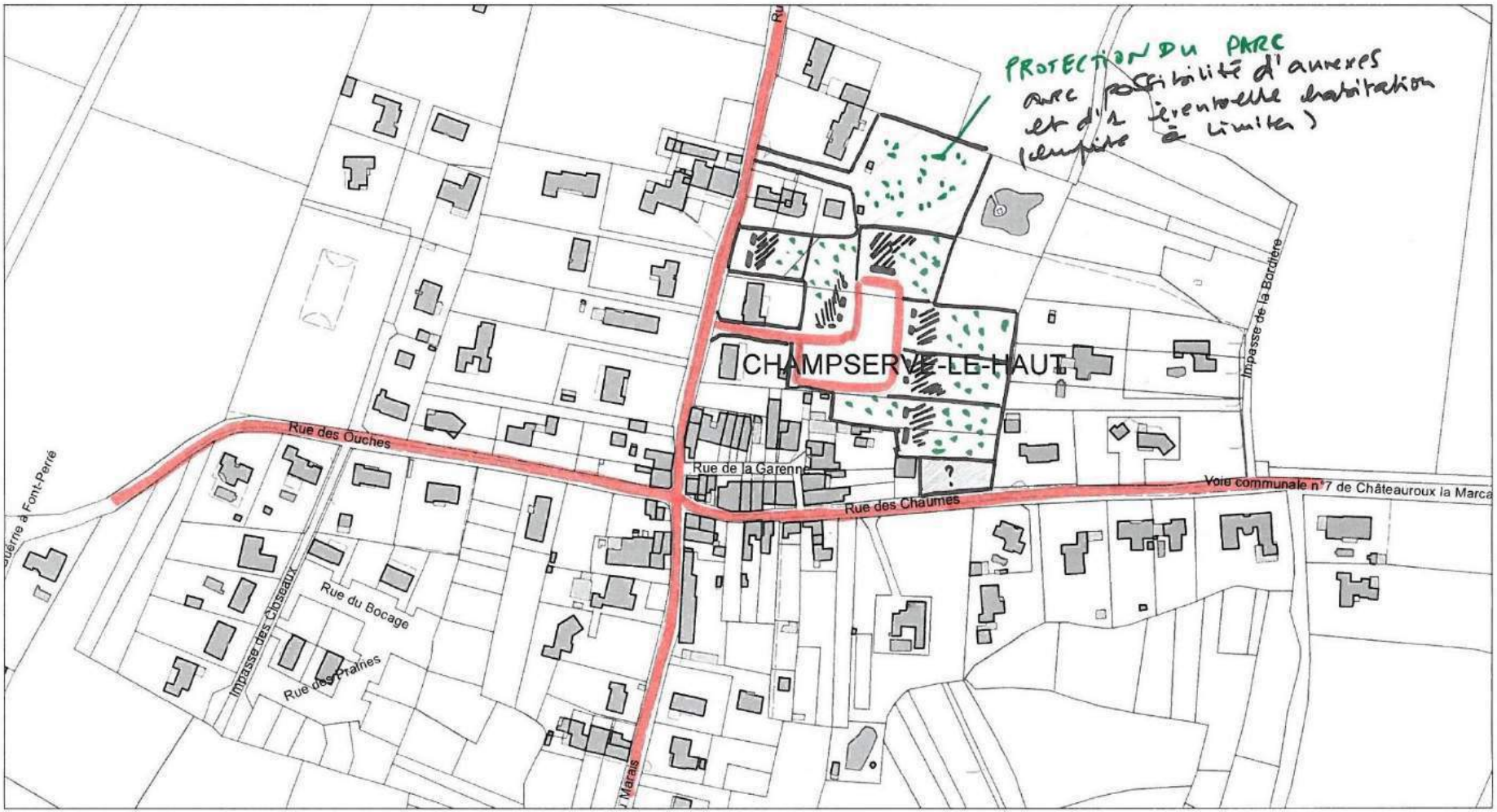
<u>Rappel :</u> Au titre de la Loi Littoral, Champservé le Haut peut être considéré comme un « village ». Des extensions sont donc envisageables.

Bilan réunion :

- Intégrer l'artisan à la zone U pour qu'il puisse faire des extensions sur son terrain.
- Pente importante à vérifier : pas d'assainissement possible sans poste de relevage.
- A mettre en zone Au et faire une OAP

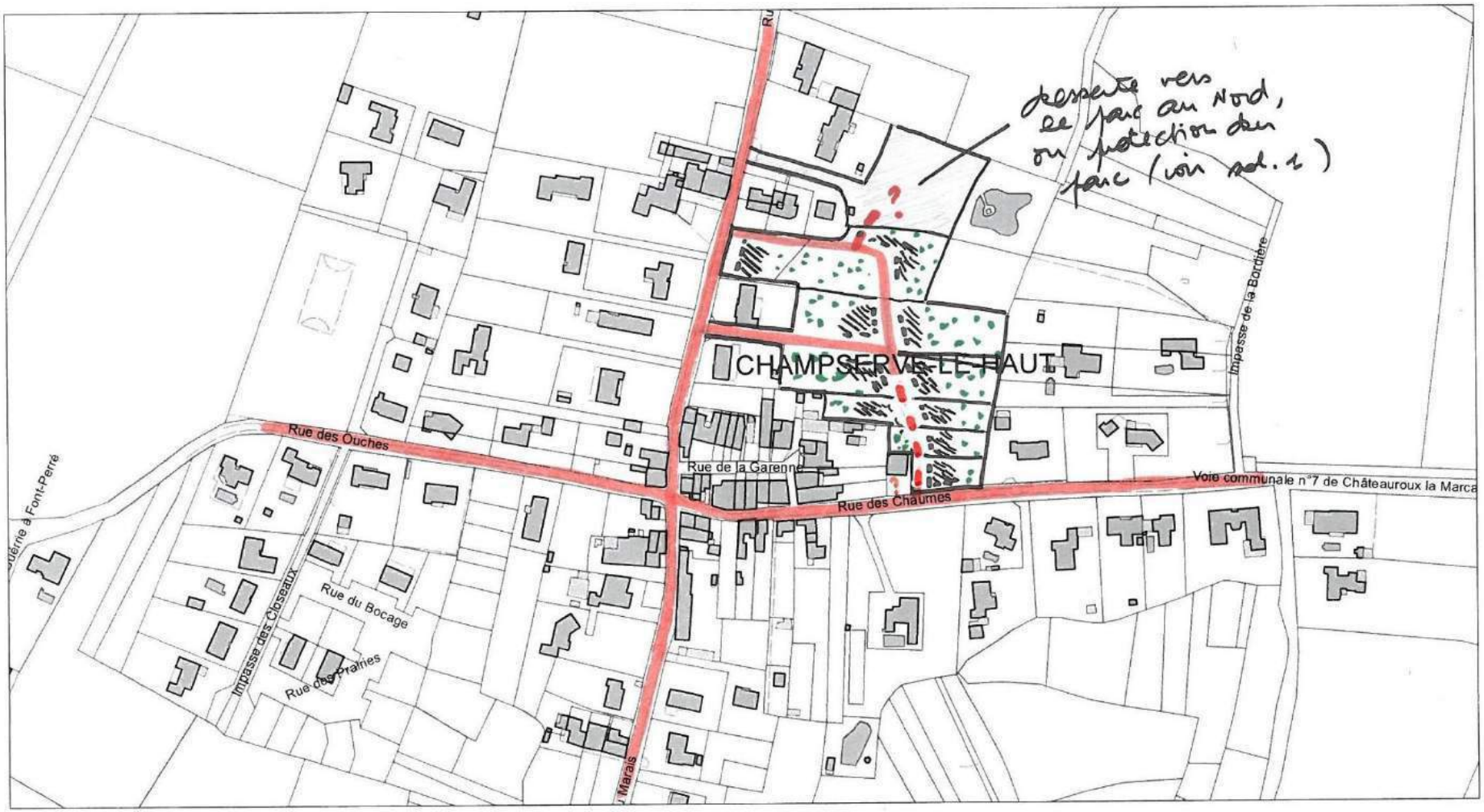
ILOT « CHAMPSERVE LE HAUT »

<u>Option 1 :</u> Placette de retournement

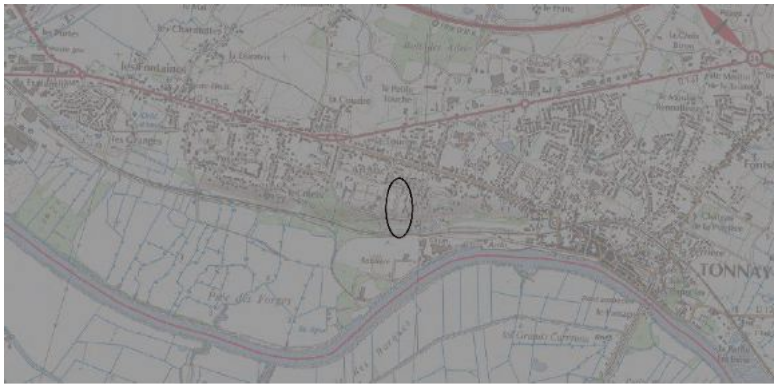


ILOT « CHAMPSERVE LE HAUT »

<u>Option 2 :</u> Accès éventuel via la rue de Chaumes



Ilot Jehannière (rue des Chardonnerets/Avenue de la Jehannière)



Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UB
Surface de la zone : 0.32 ha
Nombre de propriétaires : RHO

Photo oblique (DREAL, 2016)

Motif(s) d'exclusion du potentiel résidentiel :

- Espace naturel de qualité à proximité de logements collectifs (anciens jardins ?) Usage à vérifier
- Réflexion sur l'évolution des besoins du stade

Bilan réunion :

- Pas de besoin d'agrandissement du stade
- Maintenir en zone UB avec une servitude LLS 100%
- Demander à RHO si projet

Le résiduel à exclure du potentiel résidentiel

Ilot chemin de l'Aqueduc

Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

Photo oblique (DREAL, 2016)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UB
Surface de la zone : 0.36 ha
Nombre de propriétaires : 1

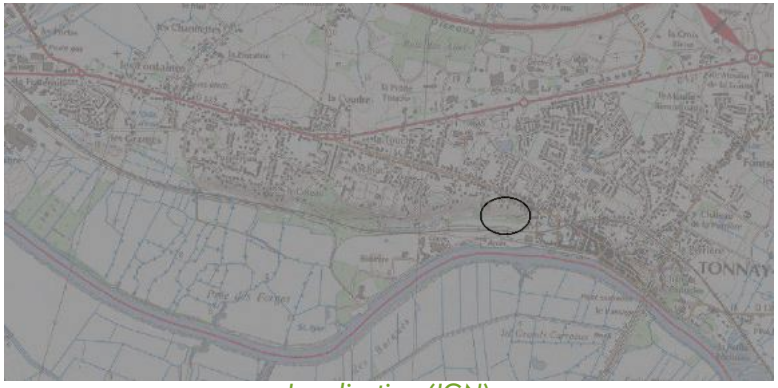
Motif(s) d'exclusion du potentiel résidentiel :

- Espace naturel de qualité à proximité de logements collectifs
- Volonté de la commune de l'intégrer à la zone N voisine avec ou sans EBC (à planter) complémentaire.

Bilan réunion :

- Parc parcelle 224 → Espace Vert Protégé avec annexes possibles.
- Grande pente : problème du pluvial
- Aqueduc au sud

Ilot Est Grenouillère (impasse de la Grenouillère)



Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

Photo oblique (DREAL, 2016)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UB
Surface de la zone : 1.18 ha
Nombre de propriétaires :

Motif(s) d'exclusion du potentiel résidentiel :

- Continuité de jardins laniérés : qualité paysagère forte
- Proximité du côteau (relief)

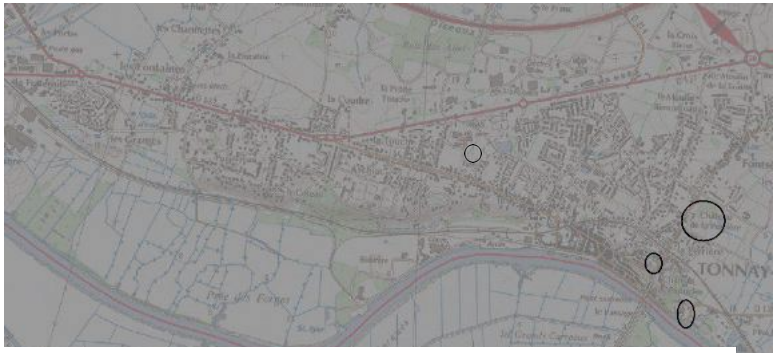
Bilan réunion :

- 1 seule impasse partagée avec les riverains
- Parcellaire laniéré
- Pente importante

Zonage :

- EBC à poursuivre au sud de l'impasse (ajouter la submersion)
- Jardins au Nord de l'impasse : UA jardins protégés

Ilots Prieuré (clos de la Pierriere) / Capucins (quai des Capucins)/ Mortemart (rue Geoffroy)



Localisation (IGN)

Rue Jules Ferry

Rue Geoffroy

Quai des Capucins

Rue du Parc
(Clos de la Perrière)

Motif(s) d'exclusion du potentiel résidentiel :

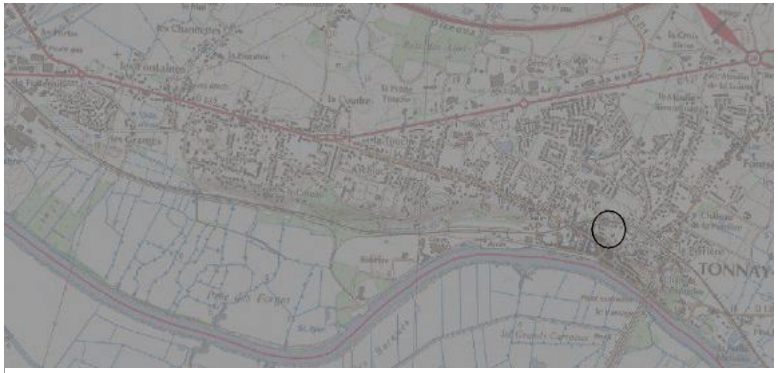
- Espaces naturels/boisés de qualité

Zonage au PLU en vigueur : UB/UA
Surface de la zone : 1.65 ha
Nombre de propriétaires :

Bilan réunion :

- Intégrer une partie du jardin au sud de la résidence des Demoiselles de Tonnay à la zone AU.

Ilot Centre-Ville (impasse Vilnelle)



Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UA
Surface de la zone : 0.17 ha
Nombre de propriétaires : 1

Photo oblique (DREAL, 2016)

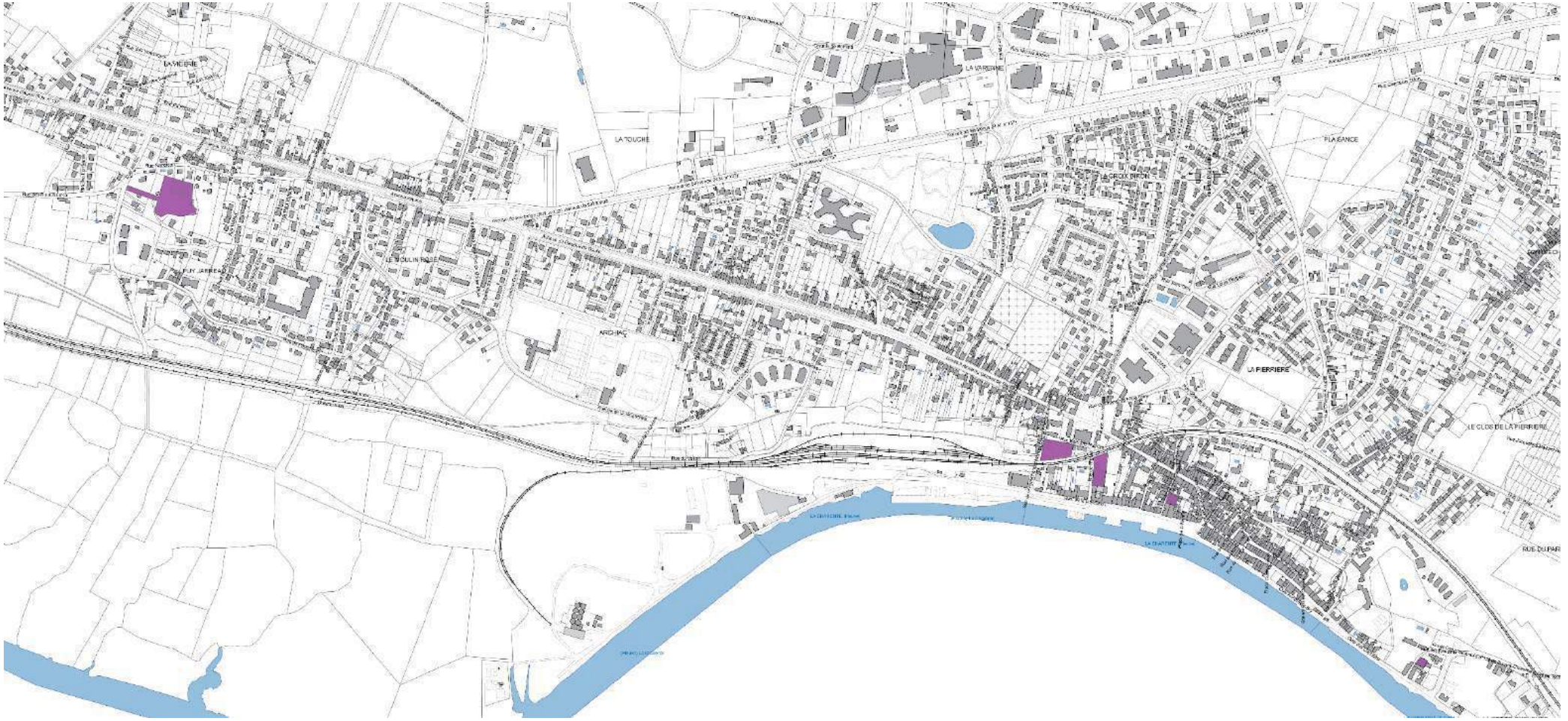
Motif(s) d'exclusion du potentiel résidentiel :

- Volonté de la mairie d'acquérir le terrain
- Etude sur l'implantation d'un parking centre-ville dans le but de supprimer des parkings sur les quais

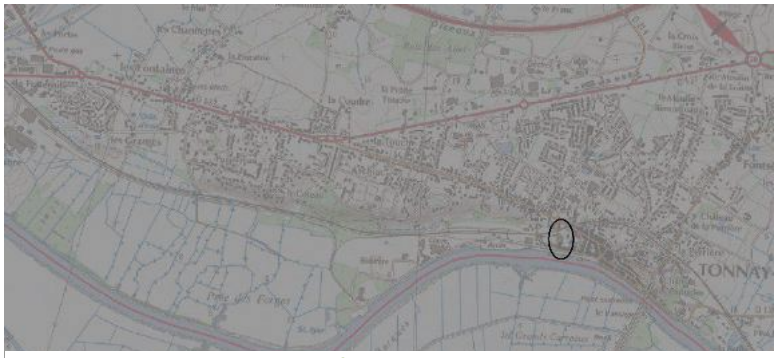
Bilan réunion :

- **Espace Réservé**
- Parking 70/75 places : décharger les quais d'espaces de stationnement et des places réservées aux résidents.

Le potentiel de mutation (non exhaustif)



Garages individuels en location (rue de l'Eglise, arrière maison



Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UAs
Surface de la zone : 0.21 ha
Nombre de propriétaires :

Photo oblique (DREAL, 2016)

Accès :

- Accès rue de l'Eglise

Avantages :

- Intérêt historique et esthétique (front bâti)
- Proximité de la gare et du centre-ville

Contraintes :

- Passage de camions
- Dégradations intérieures
- Aléa retrait/gonflement des argiles fort
- Risque de remontées de nappe très fort
- Aléa submersion faible (Xynthia + 20 cm et + 60 cm) à modéré (Xynthia + 60 cm)

Bilan réunion :

- Pas de démolition avec reconstruction possible du fait du risque submersion.
- Réhabilitation du bâti
- Réflexion élargie avec les jardins à l'Est

Ancienne Poissonnerie (?) (rue Boyer)

Localisation (IGN)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UAs
Surface de la zone : 0.06 ha
Nombre de propriétaires : 1

Photo oblique (DREAL, 2016)

Accès :

- Accès rue Boyer

Avantages :

- Proximité de la gare et du centre-ville

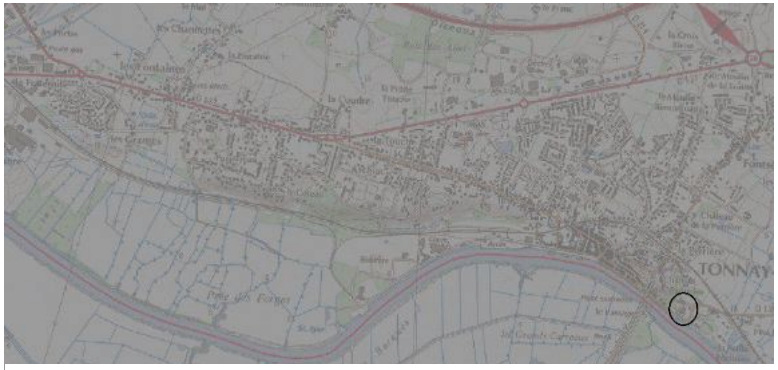
Contraintes :

- Risque de remontées de nappe très fort
- Aléa retrait/gonflement des argiles fort
- Risque submersion faible (Xynthia + 20cm et +60 cm à modéré (Xynthia + 60 cm)

Bilan réunion :

- Ancien stockage d'une poissonnerie transformé en hangar avec emplacements de stationnement.
- La création d'un parking entrainerait des flux.
- Réflexion pour l'ouverture d'un restaurant dans le hangar n°2 voisin. Possibilité d'activités annexes : auberge, location et réparation de vélos…

Garage (rue des Roseaux)



Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

Photo oblique (DREAL, 2016)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UA
Surface de la zone : 0.04 ha
Nombre de propriétaires : 1

Accès :

- Accès rue des Roseaux

Avantages :

- Proximité du centre-ville et des bords de Charente

Contraintes :

- Opération résidentielle au Nord limitant l'emprise de requalification
- Accessibilité contrainte
- Risque de remontées de nappe fort
- Aléa retrait/gonflement des argiles fort

Bilan réunion :

- Actuellement 10 propriétaires en pré transaction
- Dépollution du garage
- Volonté de ne pas reproduire la construction des maisons au Nord.
- Zonage UA maintenu

Ilot arrière centre Richard (rue Fontaine des Marins)

Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

Photo oblique (DREAL, 2016)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UB
Surface de la zone : 0.32 ha
Nombre de propriétaires : 1 (commune)

Accès :

- Accès rue Fontaine des Marins

Avantages :

- Proximité du centre-ville et de la Gare
- Terrain communal

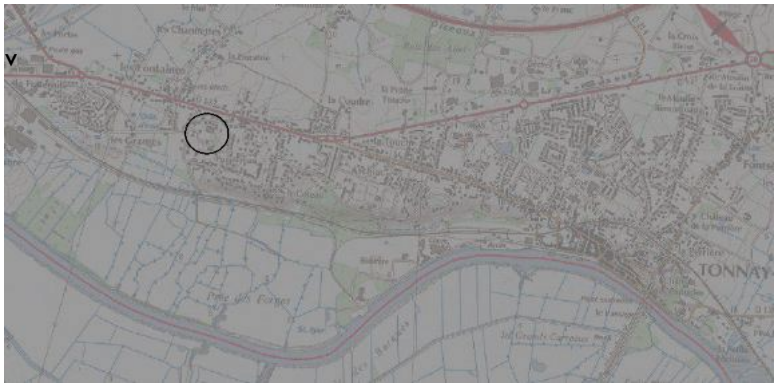
Contraintes :

- Proximité directe avec la voie ferrée
- Risque de remontées de nappe fort
- Aléa retrait/gonflement des argiles fort

Bilan réunion :

- Volonté de déplacer la halte ferroviaire et de l'implanter sur cet ilot.
- Création de logements difficile car terrain enclavé
- Mise en place d'un square, d'un parking pour la gare, d'un cheminement piéton vers le centre-ville…
- Patrimoine dans le centre Richard : salle voutée…

Terrain artisan (rue des Iris)



Localisation (IGN)

Photo aérienne (IGN)

Photo oblique (DREAL, 2016)

PLU en vigueur

Zonage au PLU en vigueur : UB
Surface de la zone : 0.7 ha
Nombre de propriétaires : 1

Accès :

- Accès rue des Iris

Avantages :

- Surface importante
- Tissu résidentiel environnant
- Proximité équipements, petit pôle de commerces

Inconvénients :

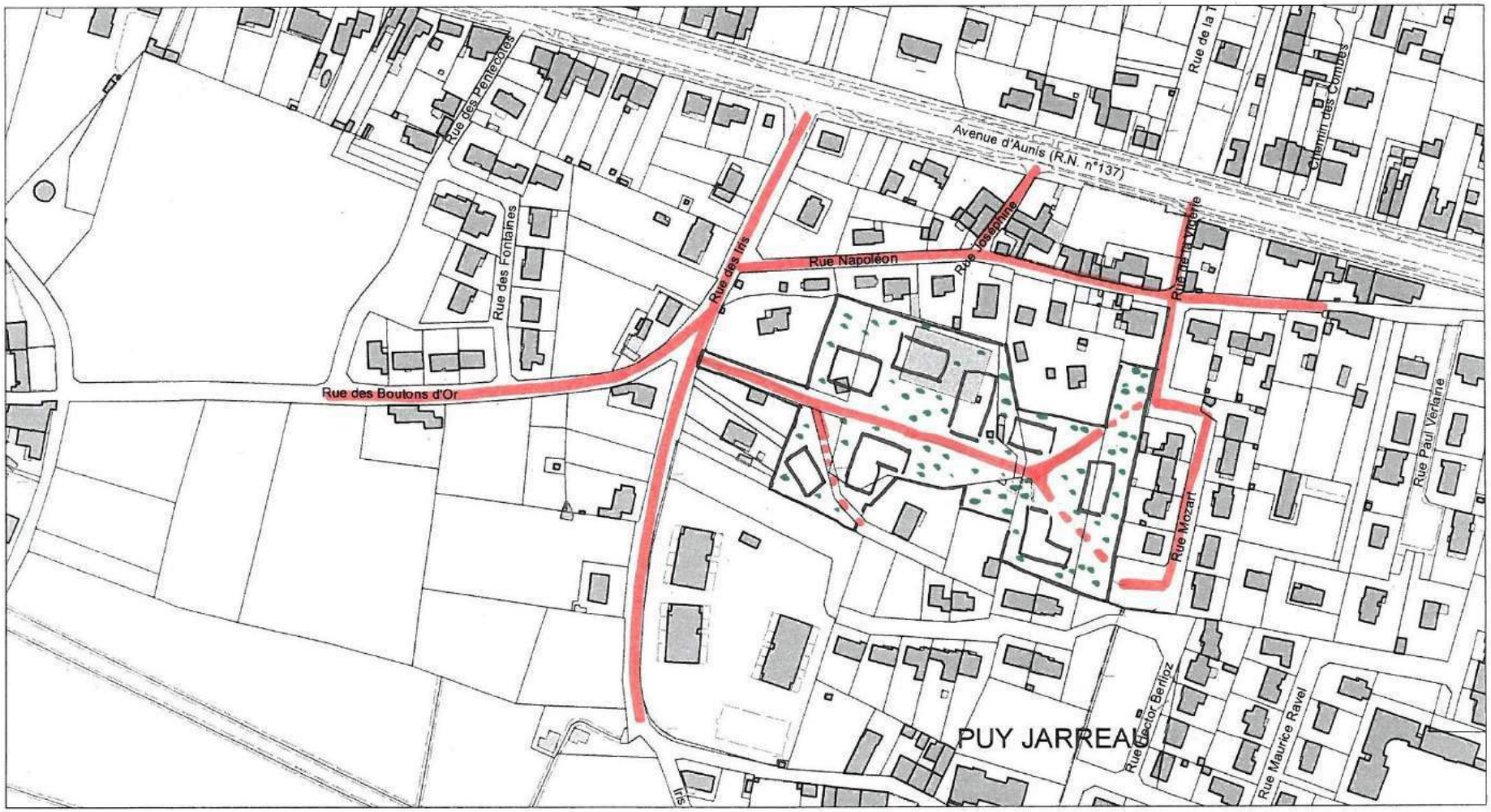
- Aléa retrait/gonflement des argiles fort

Bilan réunion :

- Ajouter les parcelles 27, 68, 69, 412 à la réflexion
- Faire une OAP sur l'ilot
- Accès Sud privé (en option) et accès rue Mozart.

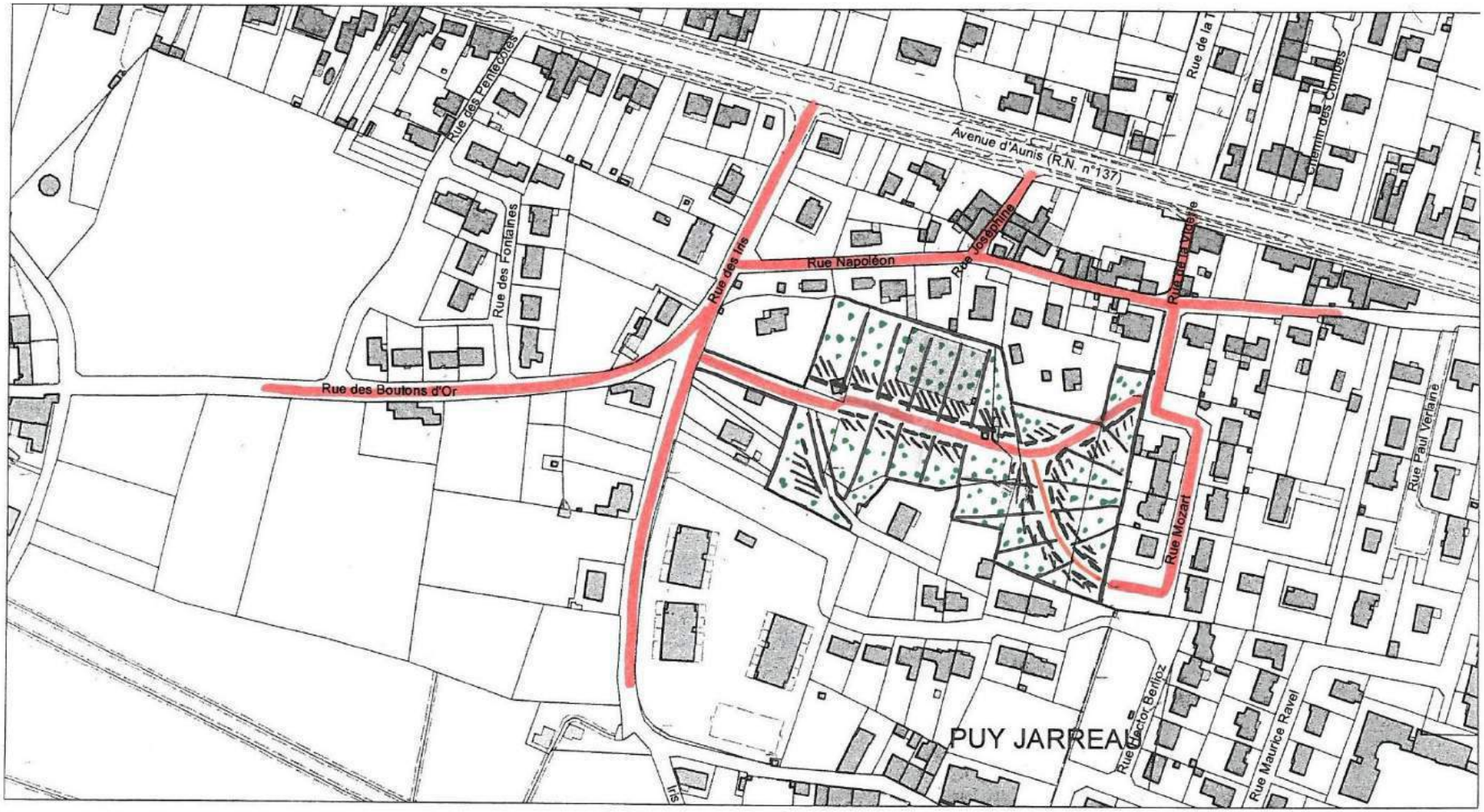
ILOT « IRIS »

Option 1 : Logements semi collectifs



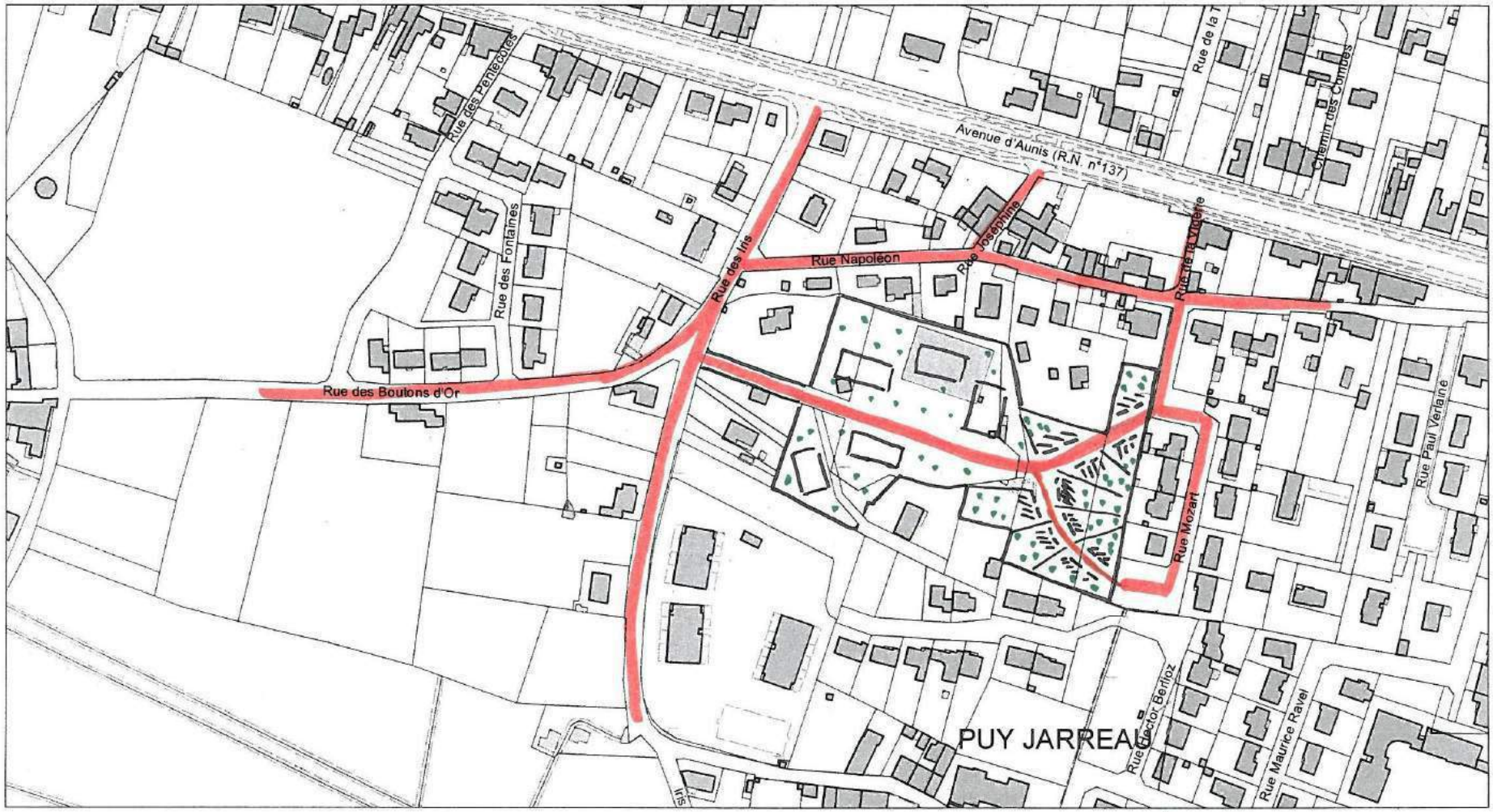
ILOT « IRIS »

Option 2 : Logements individuels (effet de greffe)

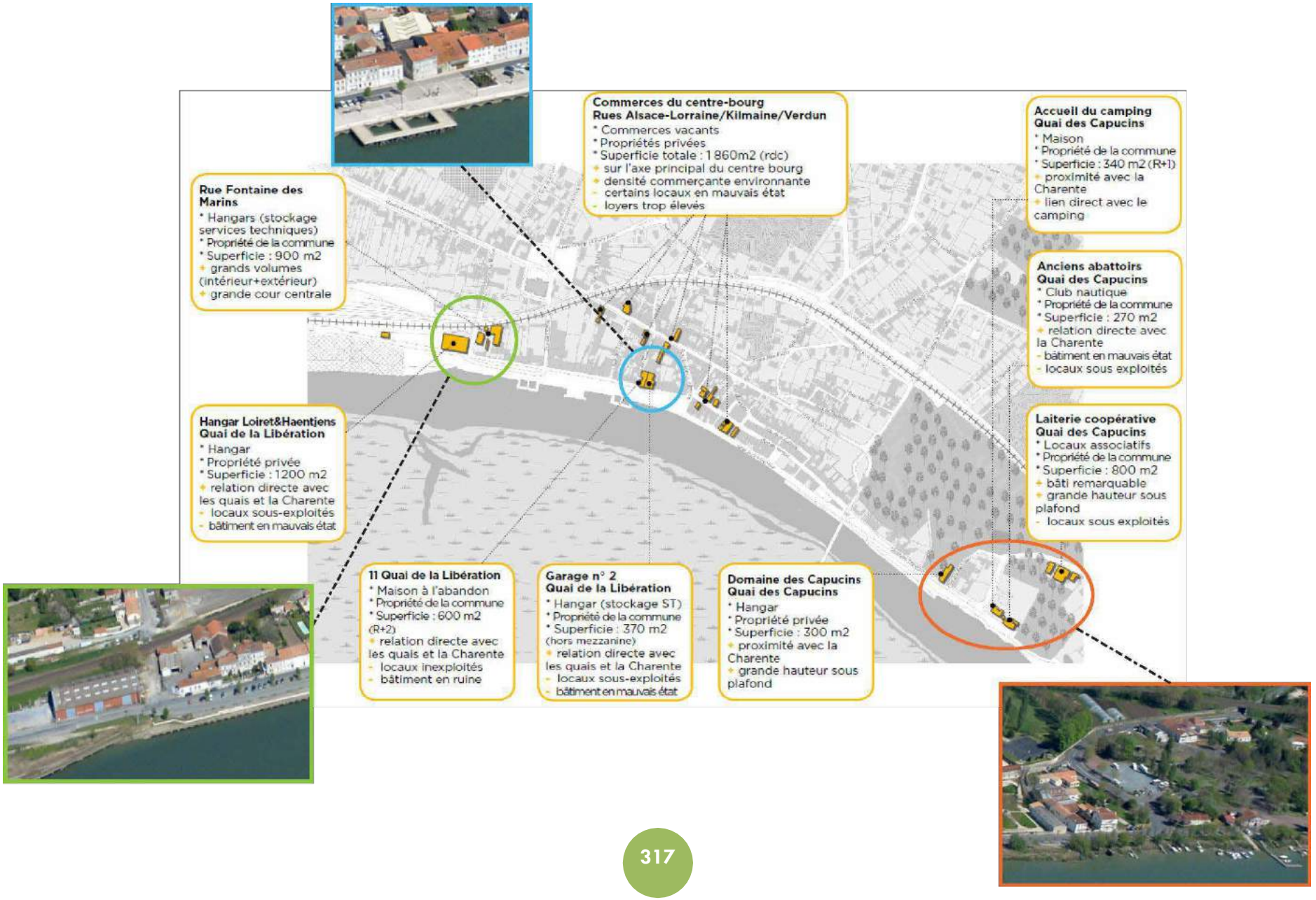
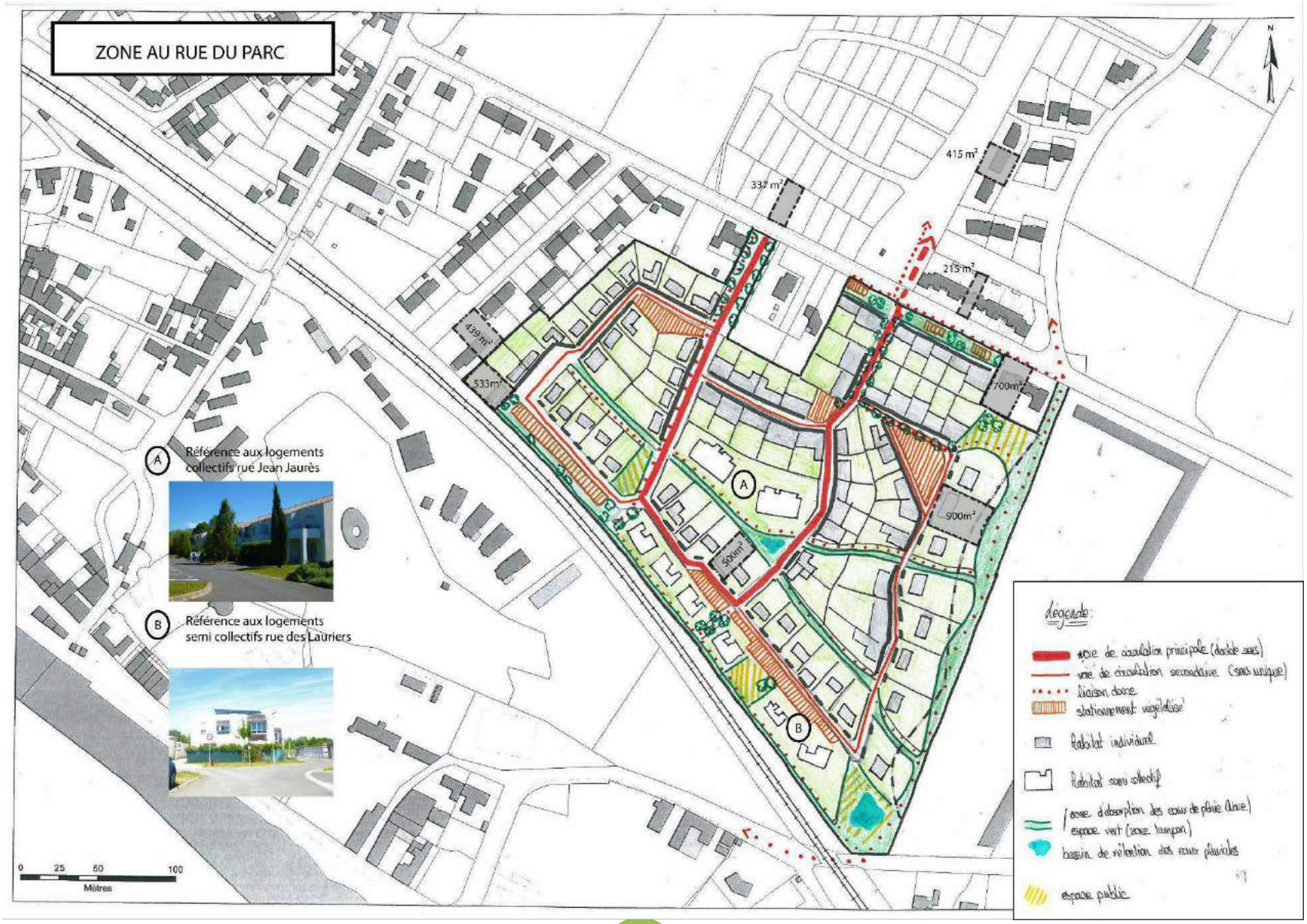


ILOT « IRIS »

Option 3 : Logements individuels (effet de greffe) et en semi collectifs



1. Le bâti à enjeux (étude redynamisation des quais)



ANNEXE 10 : Schéma d'aménagement pour OAP