

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département de la Vendée (85)

Commune de La Tranche sur Mer

3. Orientations d'aménagement et de programmation

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	10/09/2012	30/01/2015	12/11/2015



INTRODUCTION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de la Tranche sur Mer sont organisées en 2 parties :

- > Un premier chapitre concernant l'estimation du nombre de logements à créer en vue de satisfaire les besoins identifiés sur la commune.
- > Un deuxième chapitre constitué d'orientations d'aménagement et de programmation.

Contenu des orientations d'aménagement et de programmation

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

1. ESTIMATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Dans le PADD, et sur la base des éléments de contexte actuel, il est estimé que **la construction annuelle de 80 logements** permet d'anticiper un taux de croissance annuel moyen compris entre 0,5 et 1 %, soit l'équivalent de la croissance démographique estimée sur la période 1999-2011.

> **Potentiel de densification de l'enveloppe urbaine**

Le potentiel estimé en comblement de « dents creuses » et en « division parcellaire » diffuses au sein du tissu urbain de la commune, en dehors des potentiels de renouvellement urbain, est de l'ordre de 470 logements (avec application d'un coefficient de rétention de l'ordre de 30% et conformément aux chiffres issus de l'analyse des dents creuses en tissu urbain menée en phase diagnostic). Il faut ajouter à ces secteurs, le potentiel de développement de projets identifiés à plus ou moins long terme sur la commune au sein de l'enveloppe urbaine :

- 54 villas balnéaires rue du Perthuis Breton
- Un potentiel de renouvellement d'une dizaine de logements minimum au parking de l'avenue Maurice Samson

> **Zones à urbaniser**

La carte page suivante localise les principaux secteurs envisagés de développement de l'urbanisation sur la commune. Hormis le site d'entrée de ville, l'ensemble des secteurs a une vocation principale d'habitat. Leur urbanisation est susceptible d'être mise en œuvre à plus ou moins long terme. Le potentiel total de ces secteurs est estimé à 208 logements.

Localisation des principaux secteurs de projet de la commune à vocation majoritaire d'habitat ou économique



Tableau récapitulatif de l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

	<i>Sites</i>	<i>Nombre de logements potentiels</i>	<i>Superficie aménageable</i>	<i>Densité minimale (logt/ha)</i>	<i>Echéances prévisionnelles</i>	<i>Zonage au PLU</i>
<i>Densification et renouvellement du tissu existant</i>	Dents creuses diffuses (coefficient de rétention de 30%)	407	26,3	15,5	Sur la durée de vie du PLU, estimée à 10 ans	U
	Divisions parcellaires diffuses (coefficient de rétention de 30%)	64	4	16,0		U
	Terrain de tennis Rue du Perthuis Breton	47	0,8	57,8		UA
	Parking Avenue Maurice Samson	10	0,29	34,5		UA
	SOUS-TOTAL	528	31,3	16,8		
<i>Zones à urbaniser</i>	La Grière Allée des Acacias	28	2,3	12	Court terme	1AU et N
	La Grière Est	28	1,4	20	Court / moyen terme	1AU
	La Grière centre-bourg	30	1,5	20	Moyen / long terme	2AU
	La Terrière ouest	51	2,2	23	Court / moyen terme	1AU et UB
	La Terrière nord	38	1,9	20	Moyen / long terme	2AU et UB
	La Terrière est	34	1,9	18	Moyen / long terme	2AU, UB et N
	SOUS-TOTAL	208	11	19		
TOTAL	<p><i>528 logements en densification du tissu existant</i> <i>106 logements potentiels en zone à urbaniser situées au sein de l'enveloppe urbaine</i> <i>102 logements potentiels en zones à urbaniser situées en extension urbaine</i> <i>736 logements potentiels au total, soit 80 logements environ par an sur près de 10 ans</i> <i>43 hectares au total</i> <i>17 logements par hectare en moyenne</i></p>					

2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

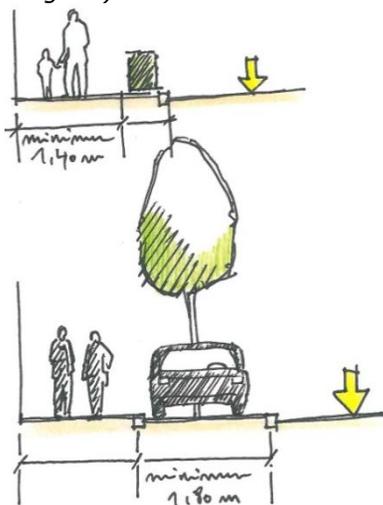
Les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet (valeur indicative)

Les voies structurantes

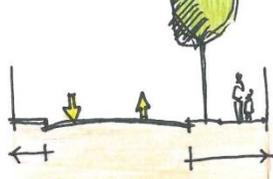
Il s'agira d'adapter l'aménagement au gabarit des voies tout en sécurisant et facilitant les modes de déplacements doux.

Selon la largeur de la voie, plusieurs principes peuvent être mis en œuvre, notamment :

Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (usage du végétal)



Privilégier la sécurisation d'un bas-côté lorsque la voie est trop étroite

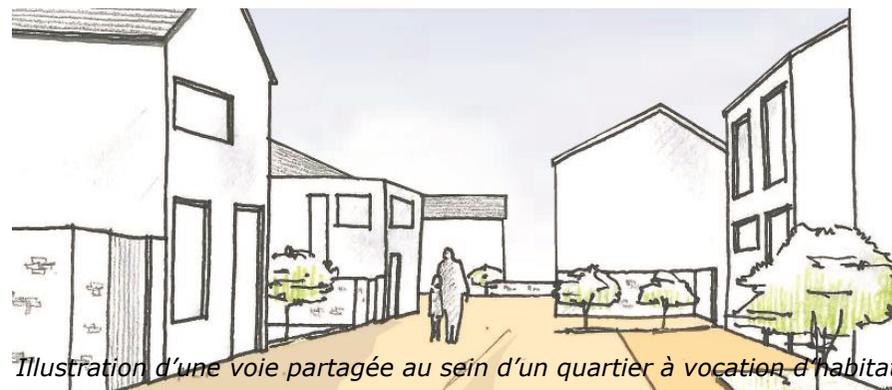


Dissocier l'espace piéton et l'espace circulé (alignement d'arbres associé à du stationnement)

Réfléchir à l'intégration des déplacements cyclistes et à la mixité des usages

Les voies de desserte interne

Il est nécessaire de différencier les voies selon l'intensité envisagée des flux et leurs usages. Autant que possible, ces voies doivent être réalisées sous la forme de voie partagée, où la priorité est donnée aux piétons. Il s'agit de favoriser la mixité des usages sur l'espace public, en effaçant les limites entre chaussée et trottoirs.



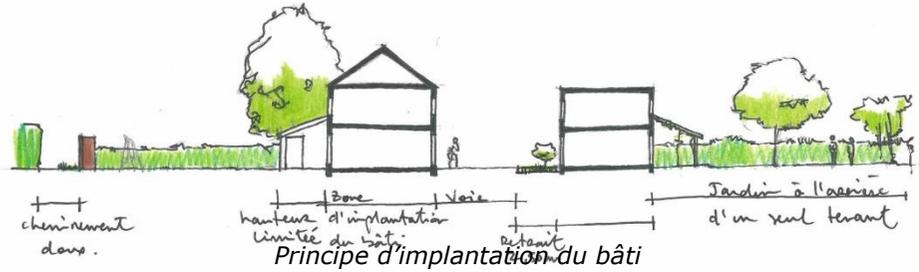
Les voies douces

Les espaces exclusivement réservés aux modes doux devront être clairement identifiés, notamment par l'usage de la végétation et du mobilier urbain, mais également par leur gabarit. Les voies douces doivent favoriser les déplacements inter et intra quartiers et faciliter l'accessibilité des équipements et des commerces de proximité.



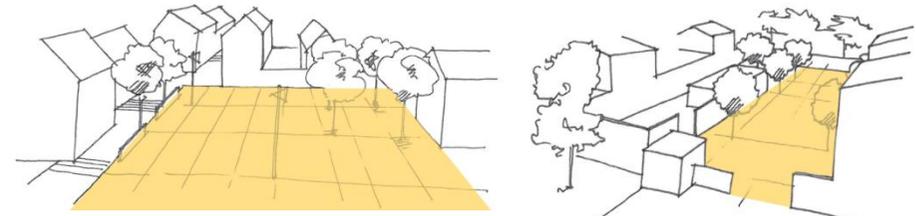
La préservation de l'intimité des espaces privés

Les transitions entre espaces privés et publics doivent permettre de préserver l'intimité de chacun. Côté rue, favoriser l'implantation du bâti en semi-mitoyenneté le long des voies de desserte permet de faire barrage au regard des passants. L'intimité du jardin, situé à l'arrière du jardin et d'un seul tenant, est ainsi protégée. Côté jardin, la vie privée peut être préservée, d'une part, par les éléments bâtis (annexes, murs de clôtures) et, d'autre part, par la trame végétale (haies, massifs boisés) qui limitent les vis-à-vis par rapport au voisinage.



La diversification des espaces publics

Il s'agit de créer des ambiances différentes et de rendre singulier chaque espace public. Enrichissant le paysage urbain, ils doivent être conçus, autant que possible, comme des espaces multifonctionnels (espace de jeu, de liaison, de stationnement, etc.) afin de favoriser des activités source d'animation au sein des quartiers.



Diversifier les types d'espaces : place urbaine, cour, venelle, etc.



Intégrer les dispositifs de gestion des eaux pluviales au sein des espaces verts

LA TERRIÈRE_SECTEUR NORD

Orientation d'aménagement et de programmation



Situé au nord du bourg de la Terrière, ce secteur est destiné à accueillir, à long terme, de l'habitat pavillonnaire.

LES ENJEUX

- > Créer un espace paysager le long de la RD 105 b afin de développer une frange urbaine qualitative et limiter les nuisances liées au trafic automobile ;
- > Conserver des perspectives en direction du centre-bourg depuis la RD 105b ;
- > Favoriser les liaisons en direction du centre-bourg.

PROGRAMMATION

Surface du secteur : 2,9 ha

Surface urbanisable : 1,9 ha

Surface à vocation d'habitat : 1,9 ha

Nombre de logements estimés : 38 (20 log/ha minimum)

LÉGENDE

Principales affectations du sol

-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Espace paysager / Jardins potagers

Principaux équipements

-  Requalification de l'axe : sécurisation des déplacements piétons, limitation de la vitesse automobile, etc.
-  Principe de liaison douce
-  Noue paysagère

Principes d'ordonnancement

-  Haie à préserver ou développer
-  Cône de vue à préserver



LA TERRIÈRE_SECTEUR NORD

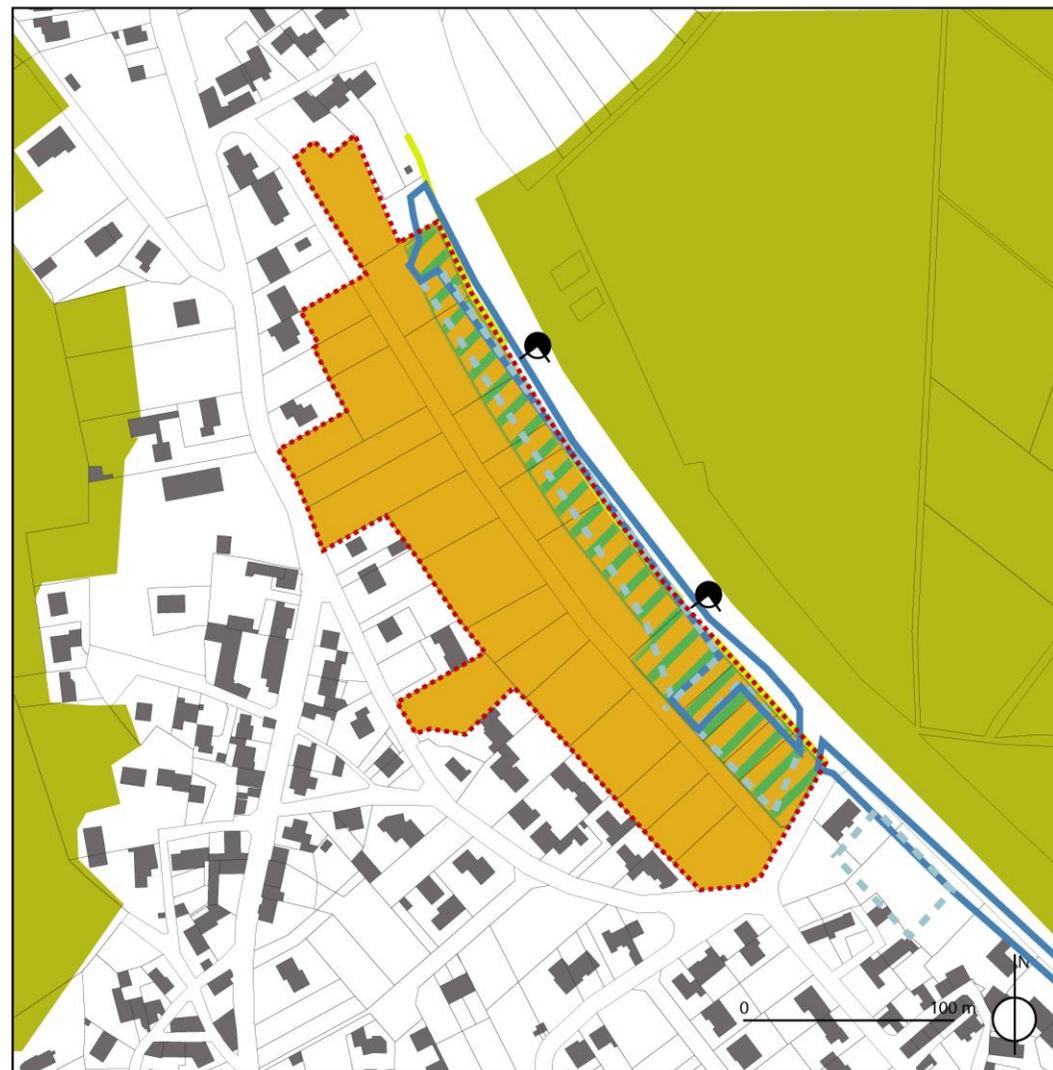
Orientation d'aménagement et de programmation

LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- > Préserver les zones humides présentes sur le secteur
- > Conserver et créer les perspectives visuelles en direction du Bourg
- > Conserver le caractère paysager des Planches liés aux différentes cultures
- > Renforcer la trame verte et bleue sur le secteur

LÉGENDE

-  NATURA 2000
-  Zone humide à fort intérêt écologique
-  Zone humide à très faible intérêt écologique
-  Espace paysager actuel préservé
-  Haie à préserver ou renforcer
-  Espace de culture les Planches



LA TERRIÈRE_SECTEUR OUEST

Orientation d'aménagement et de programmation



Situé en continuité immédiate du bourg de la Terrière, ce secteur constitué de dents creuses est destiné à accueillir de l'habitat pavillonnaire.

LES ENJEUX

- > Densifier le tissu existant au sein de l'enveloppe urbaine ;
- > Clarifier les limites de l'urbanisation ;
- > Favoriser les liaisons douces intra et inter quartiers ;
- > Limiter l'emprise destinée à l'automobile.

PROGRAMMATION

Surface du secteur : 2,5 ha
Surface urbanisable : 2,2 ha
Surface à vocation d'habitat : 2,2 ha

Nombre de logements estimés : 51 (23 log/ha minimum)

LÉGENDE

Principales affectations du sol

- Secteur à vocation principale d'habitat
- Espace paysager

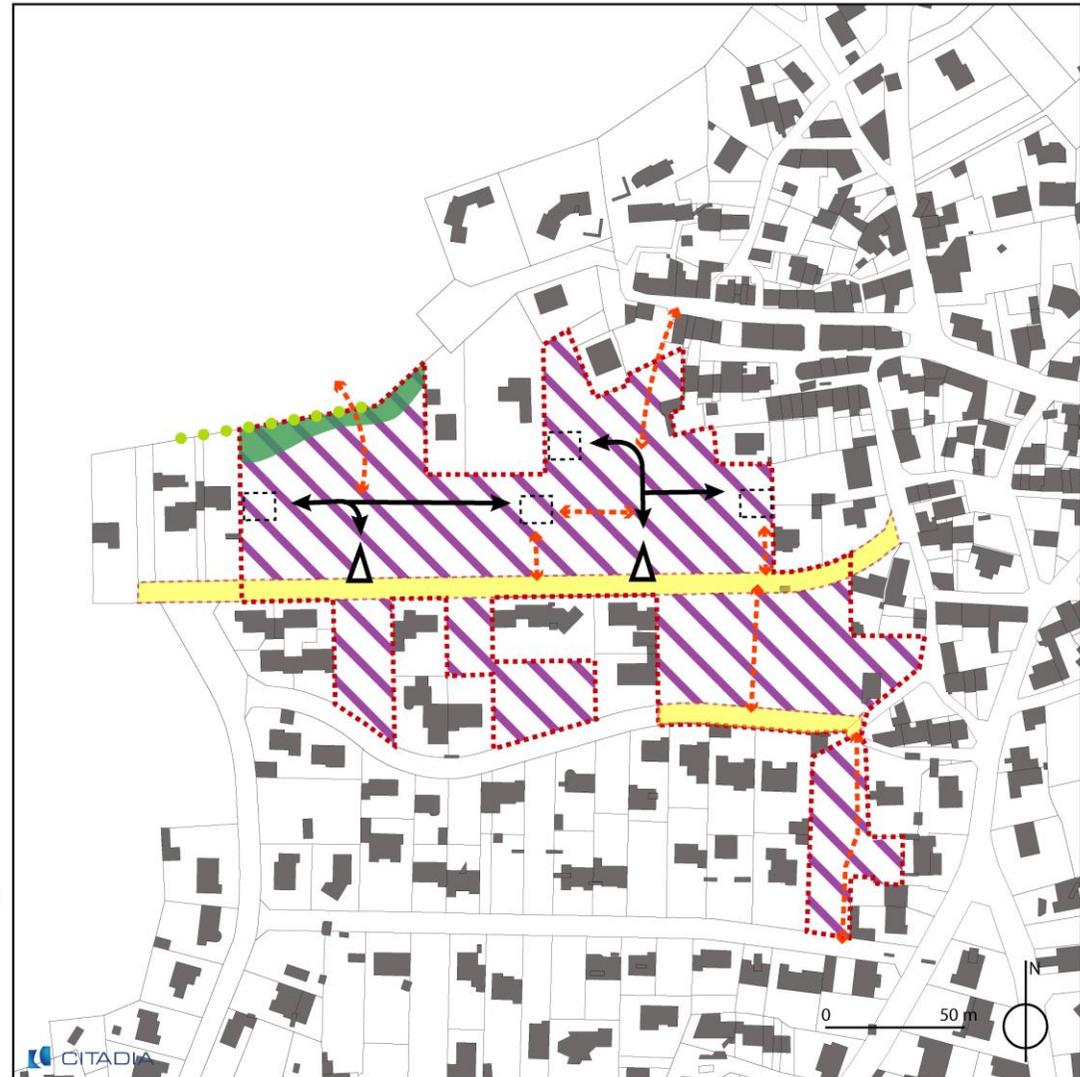
Principaux équipements

- Requalification de l'axe : sécurisation des déplacements piétons, limitation de la vitesse automobile, etc.
- Principe de liaison douce
- Principe de desserte interne

Principe d'accès

Principes d'ordonnement

- Haie à préserver ou développer
- Placette à créer



LA TERRIÈRE_SECTEUR OUEST

Orientation d'aménagement et de programmation

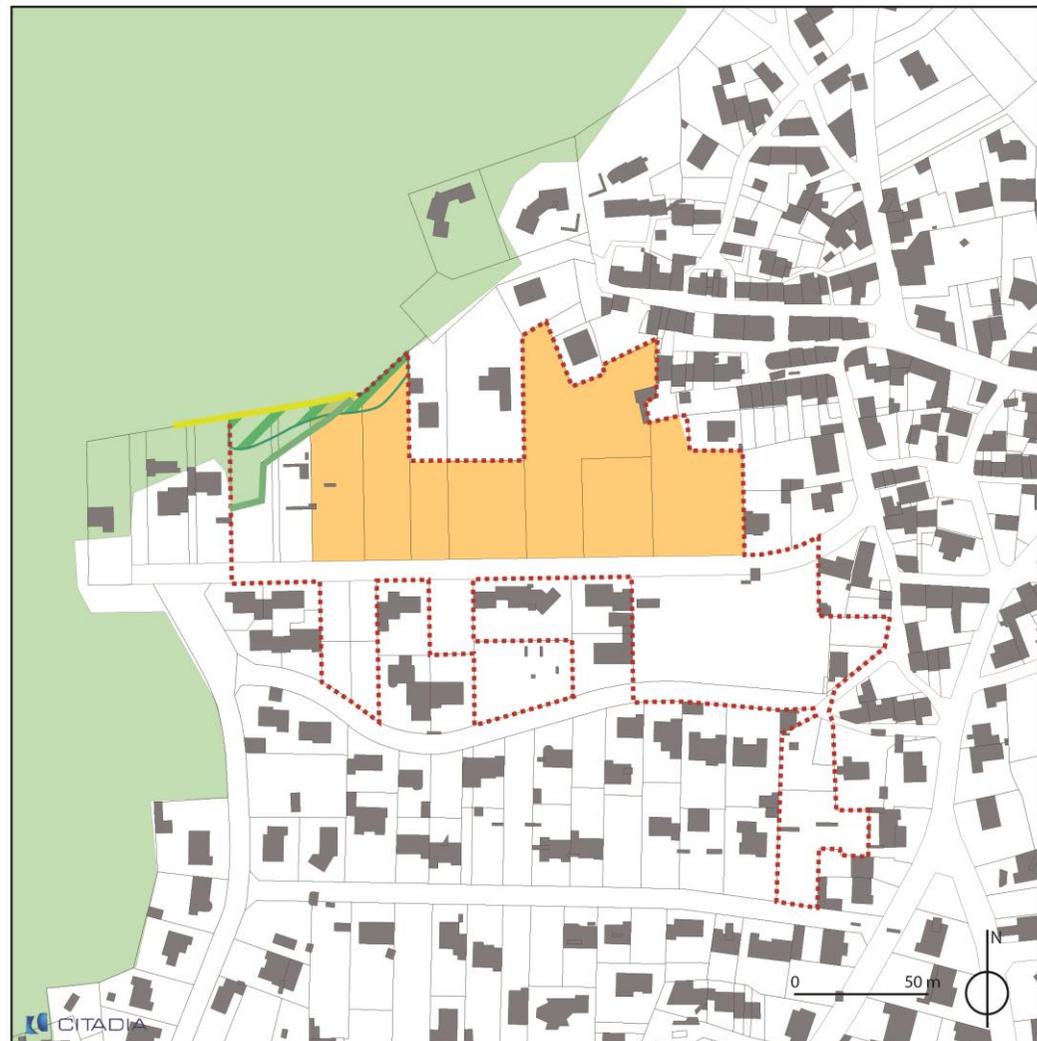
LES ENJEUX

- > Préserver l'espace naturel remarquable et conserver une zone tampon entre cet espace et les premières constructions.
- > Préserver le caractère paysager des Planches
- > Préserver les personnes et les biens des risques feu de forêt et submersion marine

LÉGENDE

Principales affectations du sol

-  NATURA 2000 à préserver
-  Espace de culture : les Planches
-  Espace paysager actuel préservé
-  Haie à préserver ou renforcer
-  Zone tampon de 5 mètres entre l'urbanisation et l'espace naturel NATURA 2000



LA TERRIÈRE_SECTEUR OUEST

Compléments (valeur indicative)

PRÉCONISATIONS

- Proposer des parcelles de tailles et de formes diversifiées

Limiter l'espace destiné à l'automobile :

- > Préférer une voirie partagée plutôt qu'une segmentation de l'espace public
- > Identifier des lieux potentiels de mutualisation du stationnement, de préférence en périphérie du secteur

- ↔ Privilégier les liaisons douces inter et intra-quartiers

- ↗ Intégrer et connecter le quartier à l'espace boisé situé au nord du secteur

- ▨ Privilégier une implantation bâti favorisant la création d'espace ouvert au sud

- intégrer le bâti dans l'alignement de l'habitat existant.

- ⊞ Organiser la composition urbaine autour de petites placettes, permettant notamment le retournement des automobiles



LA TERRIÈRE_SECTEUR EST

Orientation d'aménagement et de programmation



Situé en frange est du bourg de la Terrière, le secteur est localisé à proximité immédiate du centre-bourg. Il est destiné à accueillir de l'habitat pavillonnaire.

LES ENJEUX

- > Densifier le tissu existant ;
- > Insérer le projet en cohérence avec le tissu urbain limitrophe ;
- > Développer une urbanisation prenant en compte les contraintes environnementales (topographie, proximité des zones humides, etc.) ;
- > Préserver le système existant d'écoulement des eaux de pluie.

PROGRAMMATION

Surface du secteur : 5,2 ha

Surface urbanisable : 1,95 ha

Surface à vocation d'habitat : 1,95 ha

Nombre de logements estimé : 34 (18 log/ha minimum)

LÉGENDE

Principales affectations du sol

- Secteur à vocation principale d'habitat
- Espace paysager / Jardins potagers

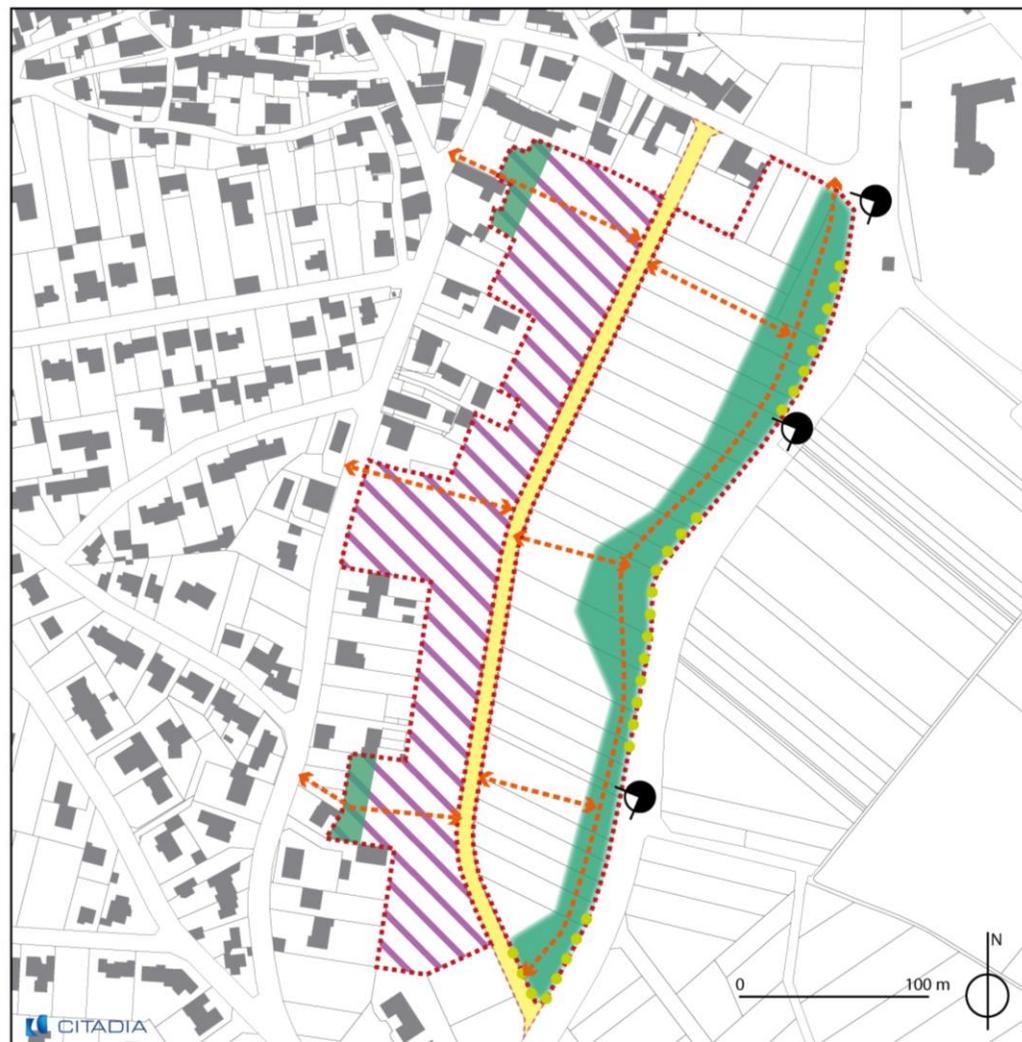
Principaux équipements

- Requalification de l'axe : sécurisation des déplacements piétons, limitation de la vitesse automobile, etc.

- Principe de liaison douce
- Noue paysagère

Principes d'ordonnement

- Haie à préserver ou développer
- Cône de vue à préserver



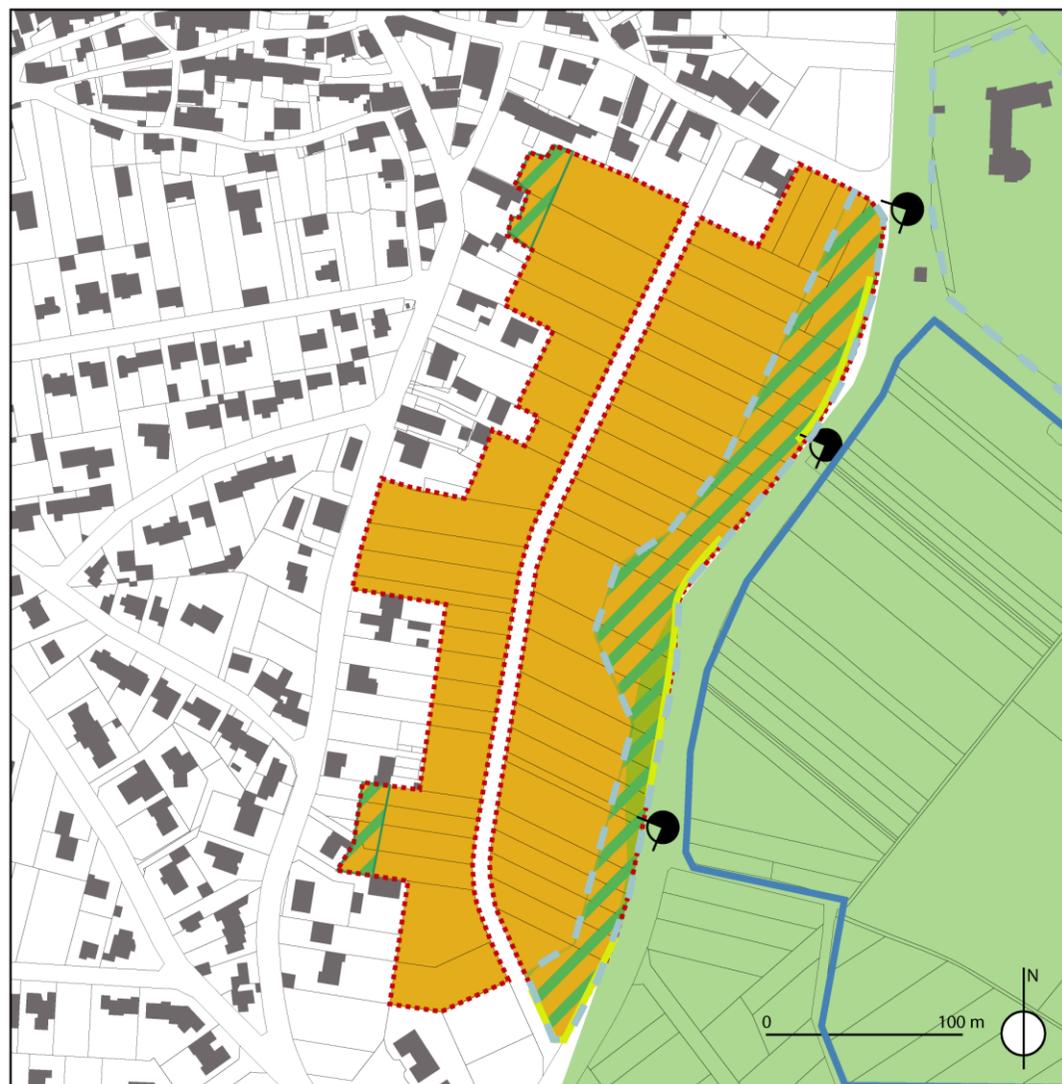
LES ENJEUX

- > Préservation d'un espace tampon avec l'espace naturel remarquable à l'est et conservation/renforcement des haies existantes
- > Conservation du caractère agricole et paysager des planches sur cet espace
- > Conservation des cônes de vue sur l'espace paysager et le quartier
- > Créer une trame verte et bleue entre la zone humide est et la ZNIEFF au nord-est

LÉGENDE

Principales affectations du sol

-  Limites avec la ZNIEFF à traiter
-  Zone humide à fort intérêt écologique
-  Zone humide à très faible intérêt écologique
-  Espace paysager actuel préservé
-  Haie à préserver ou renforcer
-  Espace de culture les Planches
-  Cône de vue à préserver





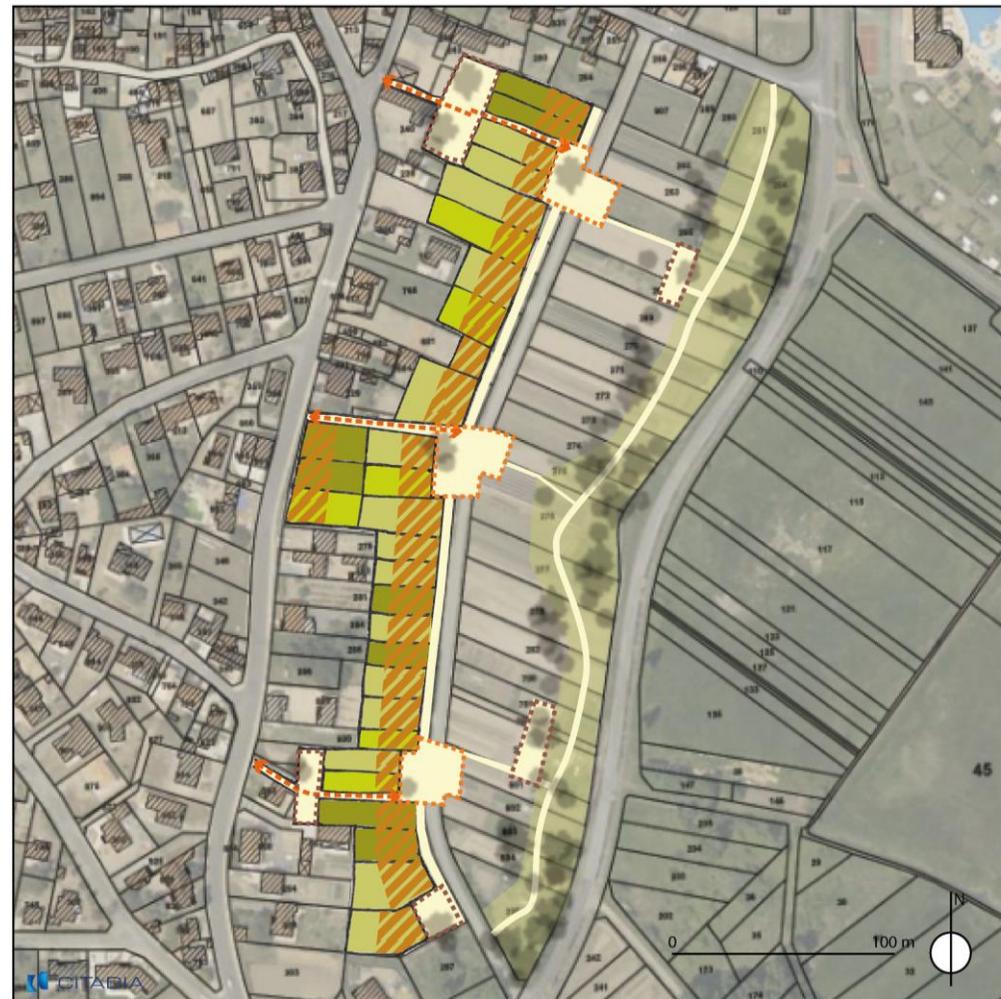
PRÉCONISATIONS

-  Reprendre le parcellaire actuel afin de ne pas nuire au potentiel de développement

- Définir des lieux de vie à l'échelle du quartier :
 -  > Limiter la linéarité de la voie de desserte par la mise en oeuvre de placette
 -  > Identifier des lieux d'animation (terrain de pétanque, jeux pour enfants, etc.) favorisant l'animation sociale intra et inter-quartiers.

-  Privilégier les liaisons douces inter et intra-quartiers

-  Privilégier une implantation bâti favorisant la création d'un front bâti



ALLEE DES ACACIAS

Orientation d'aménagement et de programmation



Situé à l'est de la partie agglomérée de la commune, ce secteur est destiné à accueillir, à court terme, de l'habitat pavillonnaire

LES ENJEUX

- > Protéger la population des risques
- > Densifier le tissu existant au sein de l'enveloppe urbaine
- > Favoriser les liaisons douces intra et inter quartiers
- > Limiter l'emprise destinée à l'automobile

PROGRAMMATION

Surface du secteur : 4,1 ha
Surface urbanisable : 2,3 ha
Surface à vocation d'habitat : 2.3 ha

Nombre de logements estimés : 28 (12 log/ha minimum)

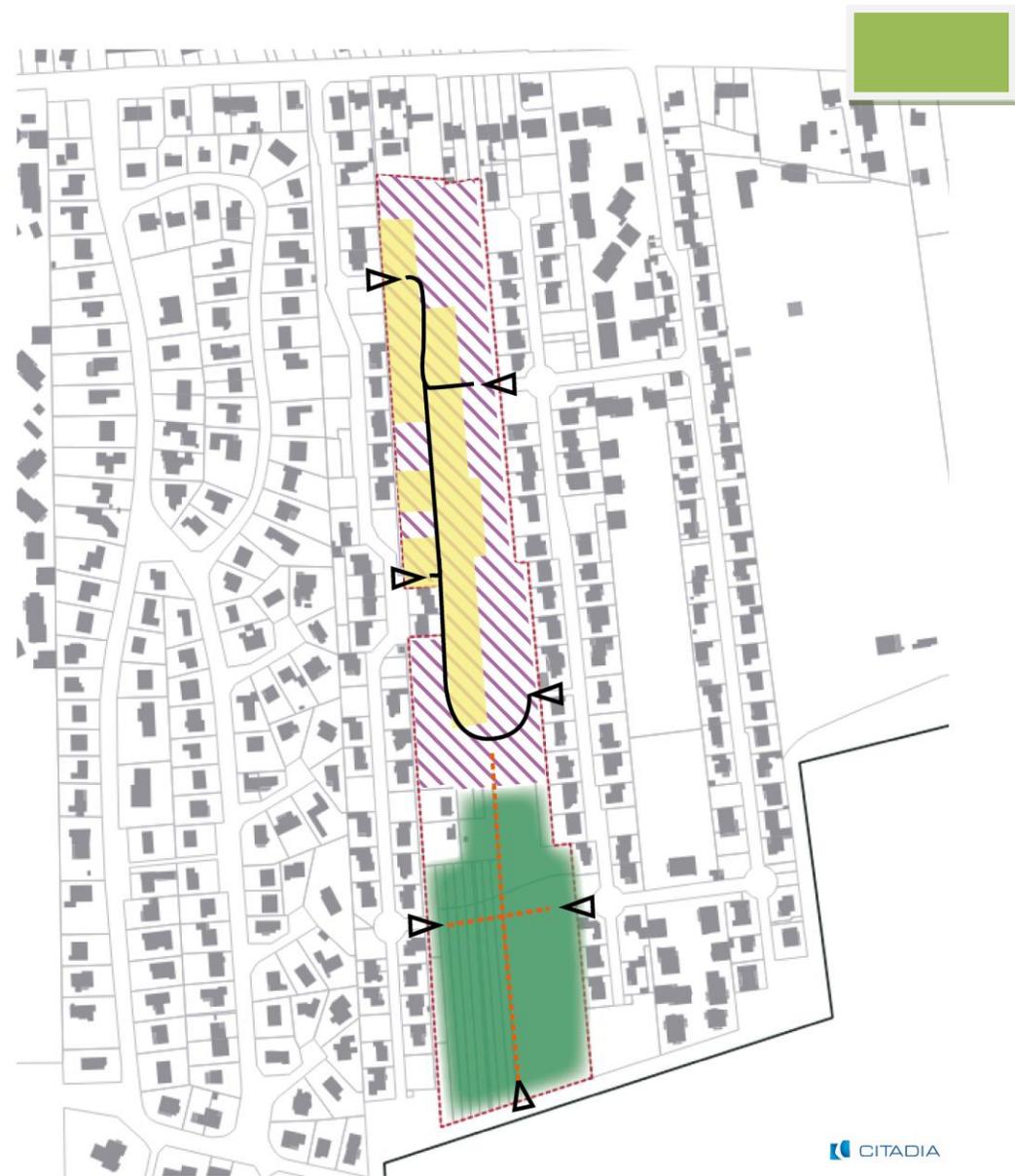
LEGENDE

Principales affectations du sol

-  Secteur à vocation principale d'habitat
-  Espace paysager

Principaux équipements

-  Principe d'accès
-  Principe de desserte interne (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Principe de liaison douce (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)
-  Projet en cours



ALLEE DES ACACIAS

Orientation d'aménagement et de programmation

LES ENJEUX

- > Préserver les personnes et les biens de l'aléa inondation terrestre
- > Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols sur l'ensemble du site
- > Favoriser l'intégration paysagère du bâti au sein d'un environnement boisé et préservé

LÉGENDE

-  Espace Boisé Classé au PLU
-  Boisement à préserver au PLU (Loi Paysage)
-  Zones humides
-  Aléa fort : risque de submersion marine
Maintenir le caractère non urbanisé du secteur
-  Limiter l'imperméabilisation sur l'ensemble du site



La Grière Est

Orientation d'aménagement et de programmation



Situé à l'est de la partie agglomérée de la commune, ce secteur est destiné à accueillir, à court ou moyen terme, de l'habitat pavillonnaire

LES ENJEUX

- > Densifier le tissu existant au sein de l'enveloppe urbaine
- > Favoriser les liaisons douces intra et inter quartiers
- > Désenclaver des parcelles
- > Limiter l'emprise destinée à l'automobile

PROGRAMMATION

Surface du secteur : 1,65 ha

Surface urbanisable : 1,65 ha

Surface à vocation d'habitat : 1,65 ha

Nombre de logements estimés : 33 (20 log/ha minimum)

LEGENDE

Principales affectations du sol

-  Secteur à vocation principale d'habitat

Principaux équipements

-  Principe d'accès
-  Principe de desserte interne (tracé à adapter lors de l'aménagement de la zone)



CENTRE-VILLE_ ENTRÉE DE VILLE

Orientation d'aménagement et de programmation



Le secteur est situé au niveau de la principale entrée de ville de la commune, le long de la déviation RD 105b. Il est destiné à accueillir des projets à vocation économique.

LES ENJEUX

- > Requalifier l'entrée de ville et redéfinir l'usage des espaces publics ;
- > Développer un secteur à vocation économique d'envergure à l'échelle de la commune.

PROGRAMMATION

Surface du secteur : 10,8 ha
Surface urbanisable : 7,2 ha
Surface à vocation commerciale : 7,2 ha

LÉGENDE

Principales affectations du sol

- Secteur à vocation économique
- Espace paysager

Principaux équipements

- Requalification de l'entrée de ville : sécurisation des déplacements piétons, limitation de la vitesse automobile, etc.
- Principe de liaison douce
- Voie privilégiée des déplacements automobiles

- Principe d'accès

Principes d'ordonnement

- Haie à préserver ou développer
- Cône de vue à développer



LES ENJEUX

- > Améliorer la qualité paysagère de l'entrée de ville
- > Conserver les espaces naturels remarquables (ZNIEFF) et les haies existantes supports de biodiversité et de paysage
- > Traiter les abords de l'espace naturel en proposant une zone tampon de plusieurs mètres (environ 5) afin de limiter les impacts de l'urbanisation
- > Préserver les zones humides présentes sur le secteur
- > Préserver les personnes et les biens de l'aléa inondation terrestre

LÉGENDE

-  NATURA 2000 à préserver
-  Limites avec la ZNIEFF à traiter
-  Zones humides (limite de l'aléa inondation terrestre)
-  Espace paysager actuel préservé
-  Haie à préserver ou renforcer
-  Cône de vue à développer
-  Entrée de ville à valoriser d'un point de vue paysager

