

# COMMUNE DE TONNAY-CHARENTE

## Plan Local d'Urbanisme

### 4 – PLANS DE ZONAGE

#### DOSSIER D'APPROBATION Conseil municipal du 4 Avril 2022

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



Monsieur le Maire,

Eric AUTHIAT

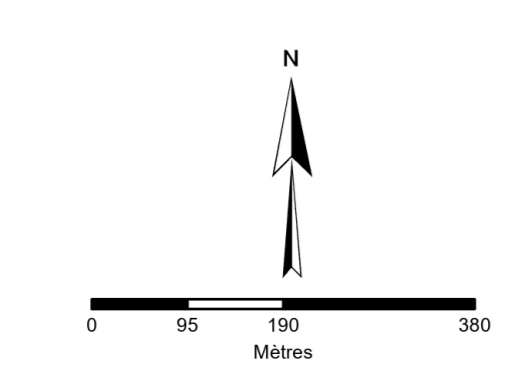
- UA Tisseu urbain ancien du centre-ville de la commune
- UAA Tisseu urbain ancien des royaux anciens de Fossache et du village de Champserville-Haut
- UAE Secteur urbain de centre-ville (mont Croix-Rouge) réservé aux équipements d'intérêt collectif
- UAL Secteur urbain de centre-ville avec objectifs de mixité sociale renforcée
- UXp Secteur destiné à la valorisation du centre ancien en lien avec les activités portuaires et de la gare
- UB Zone urbaine périphérique du centre-ville de la commune
- UBa Secteur résidentiel périphérique des villages de la Noue, de Champserville-Haut et de la Dorathie
- UBF Secteur de terrasses familiales
- UBH Secteur destiné à recevoir un programme de logements spécialisés (logements seniors)
- UBL Secteur urbain avec objectifs de mixité sociale renforcée
- UE Secteur d'équipements d'intérêt collectif
- UEa Secteur d'équipements d'intérêt collectif (centre de première intervention)
- UEgv Aire d'accueil des gens du voyage
- UV Secteur d'activités économiques mixtes (industrielles, artisanales, tertiaires) - Fraternel nord, Port Neuf, Croix Bron
- UXa Secteur d'activités de services-activités tertiaires - hébergement hôtelier
- UXc Secteur d'activités commerciales (La Varenne, La Touche)
- UXcp Secteur d'activités avec OAP
- UXi Secteur d'activités industrielles (TIMAC, Fraternel sud)
- UXp Secteur d'activités portuaires
- 1AU Zone à urbaniser à vocation d'habitat (avec OAP)
- 1AUu Zone à urbaniser à vocation industrielle (avec OAP) - extension zone Boulevard du Port Rouge
- 1AUe Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif (futur crématorium)
- 2AU Zone à urbaniser à vocation d'habitat (zone fermée à l'urbanisation)
- 2AUu Zone à urbaniser à vocation économique (zone fermée à l'urbanisation)
- A Zone agricole
- A' Secteur agricole non constructible / zone tampon ou secteur enclavé au sein de zones bâties-amenagées
- Ag Secteur de faire de grand passage (Pefineau)
- N Zone naturelle
- Ns Secteur de la STEP
- Nj Secteur de jardins
- Ngv Secteur d'aires d'accueil des gens du voyage
- NL Secteur de loisirs, parcs publics
- Nr Zone naturelle en espace remarquable au titre de la loi Littoral

Plan d'ensemble

CHEDO Urbanistes  
Date : mars 2022  
Echelle : 1/7 500e

Vu pour être annexé à la délibération du 04 avril 2022.  
Monsieur le Maire,

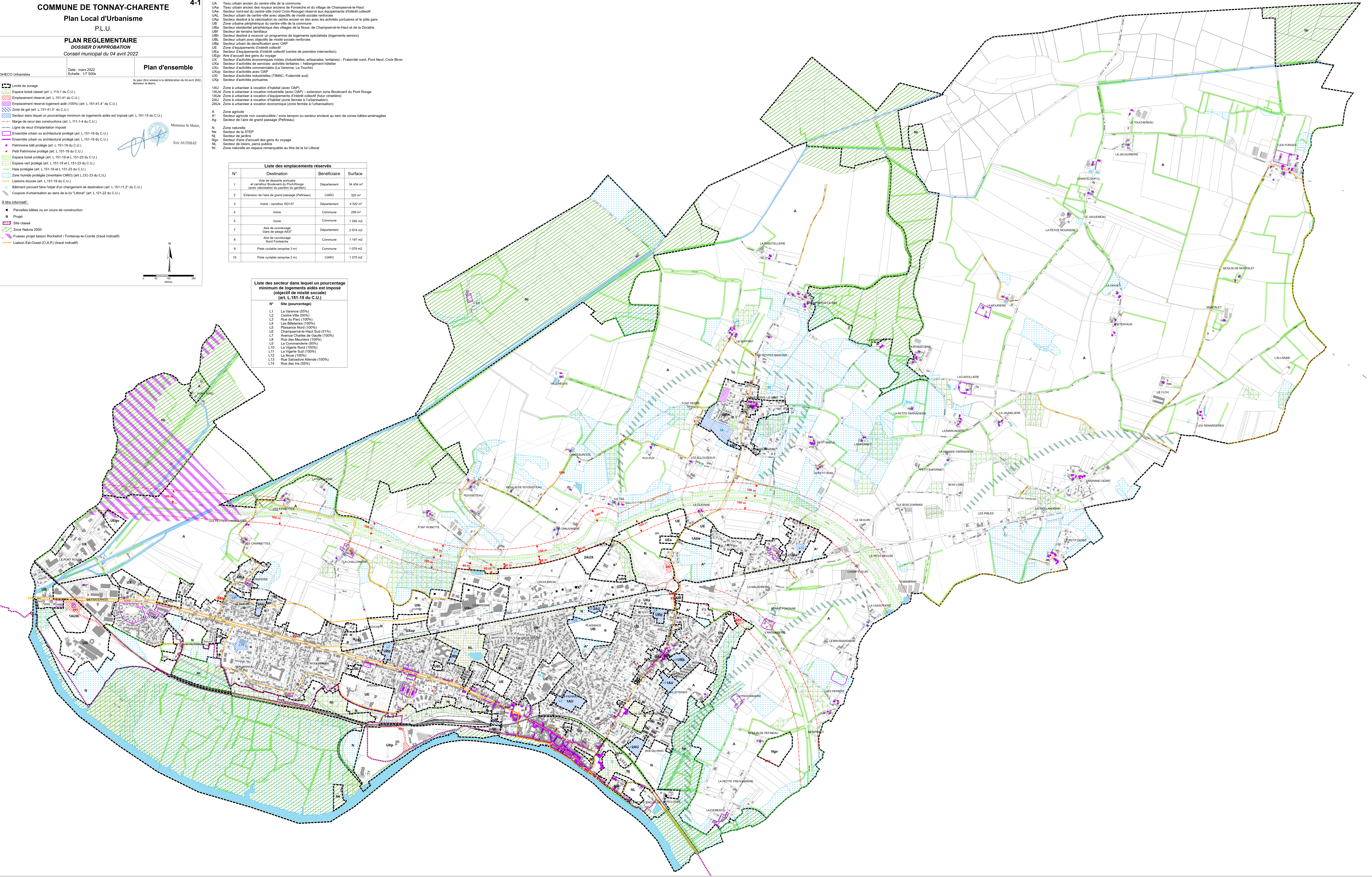
Monsieur le Maire,  
Eric AUTHIAT



- Limite de zonage
- Espace boisé classé (art. L.113-1 du C.U.)
- Emplacement réservé (art. L.151-41 du C.U.)
- Emplacement réservé logement aidé (100%) (art. L.151-41,4° du C.U.)
- Zone de gel (art. L.151-15 du C.U.)
- Secteur dans lequel un pourcentage minimum de logements aidés est imposé (art. L.151-15 du C.U.)
- Marge de recul des constructions (art. L.111-4 du C.U.)
- Ligne de recul d'implantation imposé
- Ensemble urbain ou architectural protégé (art. L.151-19 du C.U.)
- Ensemble urbain ou architectural protégé (art. L.151-19 du C.U.)
- Patrimoine bâti protégé (art. L.151-19 du C.U.)
- Petit Patrimoine protégé (art. L.151-19 du C.U.)
- Espace boisé protégé (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
- Espace vert protégé (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
- Hase protégée (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
- Zone Natura 2000 (inventaire CARO) (art. L.151-23 du C.U.)
- Liaisens doux (art. L.151-19 du C.U.)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.151-11'2° du C.U.)
- Coupure d'urbanisation au sens de la loi "Littoral" (art. L.121-22 du C.U.)

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Voie de desserte portuaire et carrefour Boulevard du Port Rouge (avec délimitation du jardin de jardin)	Département	34 454 m²
2	Extension de faire de grand passage (Pefineau)	CARO	320 m²
3	Voie - carrefour RD137	Département	4 522 m²
4	Voie	Commune	259 m²
5	Voie	Commune	1 062 m²
7	Aire de couverture Ome de péage M37	Département	2 974 m²
8	Aire de couverture Nord Fossache	Commune	1 197 m²
9	Plate cyclable (emprise 3 m)	Commune	1 079 m²
10	Plate cyclable (emprise 2 m)	CARO	1 075 m²

N°	Site (pourcentage)
L1	La Varenne (50%)
L2	Centre-ville (50%)
L3	Rue du Parc (100%)
L4	Les Bâtisses (100%)
L5	Plaisance Nord (100%)
L6	Champserville-Haut Sud (31%)
L7	Avenue Charles de Gaulle (100%)
L8	Rue des Meuniers (100%)
L9	La Commarrière (50%)
L10	La Vigerie Nord (100%)
L11	La Vigerie Sud (100%)
L12	La Noue (100%)
L13	Rue Salvadore Allende (100%)
L14	Rue des Îles (55%)



Plan Local d'Urbanisme P.L.U.

PLAN REGLEMENTAIRE DOSSIER D'APPROBATION Conseil municipal du 04 avril 2022

Plan centre élargi

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Vie de desserte portuaire et carrefour Boulevard du Port Rouge (avec valorisation du pavillon du gardien)	Département	34 454 m <sup>2</sup>
2	Extension de l'aire de grand passage (Périsseau)	CARO	320 m <sup>2</sup>
3	Voirie - carrefour RD137	Département	4 522 m <sup>2</sup>
4	Voirie	Commune	259 m <sup>2</sup>
5	Voirie	Commune	1 092 m <sup>2</sup>
7	Aire de covotage Gare de péage A337	Département	2 974 m <sup>2</sup>
8	Aire de covotage Nord Fontaiche	Commune	1 197 m <sup>2</sup>
9	Plate cyclable (emprise 3 m)	Commune	1 079 m <sup>2</sup>
10	Plate cyclable (emprise 2 m)	Département	1 075 m <sup>2</sup>

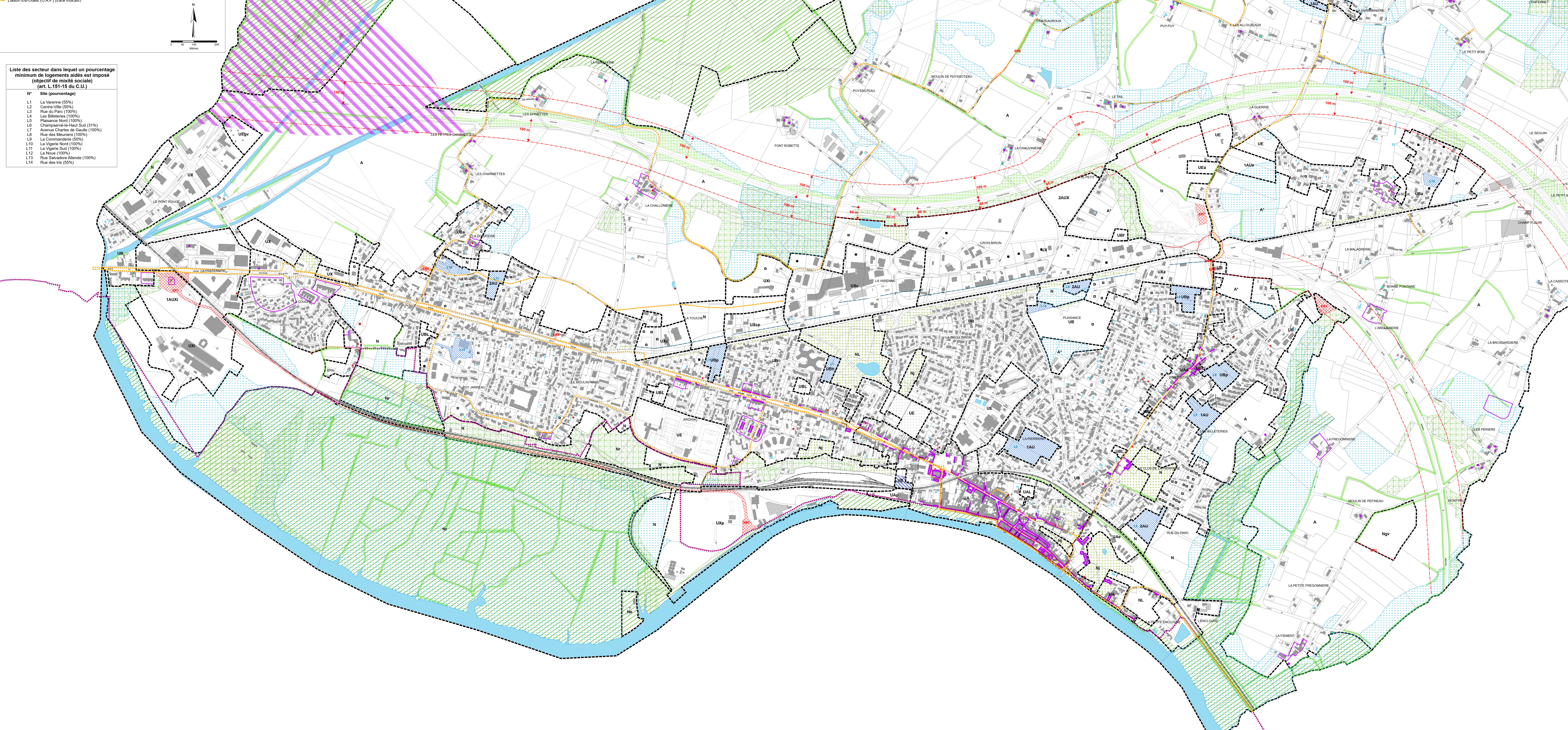
- UA Tissu urbain ancien du centre-ville de la commune
- UAa Tissu urbain ancien des noyaux anciens de Fonsèche et du village de Champservé-le-Haut
- UAb Secteur nord-est du centre-ville (Nord Croix-Rouge) réservé aux équipements d'intérêt collectif
- UAL Secteur urbain de centre-ville avec objectifs de mixité sociale renforcée
- UB Secteur destiné à la valorisation du centre ancien en lien avec les activités portuaires et le pôle gare
- UBa Zone urbaine périphérique du centre-ville de la commune
- UBb Secteur résidentiel périphérique des villages de la Houe, de Champservé-le-Haut et de la Doratne
- UBf Secteur de terrains familiaux
- UBi Secteur destiné à recevoir un programme de logements spécialisés (logements seniors)
- UBl Secteur urbain avec objectifs de mixité sociale renforcée
- UBp Secteur urbain de densification avec OAP
- UE Zone d'équipements d'intérêt collectif
- UEa Secteur d'équipements d'intérêt collectif (centre de première intervention)
- UEb Secteur d'équipements d'intérêt collectif (future aménagé)
- UEc Secteur d'activités économiques mixtes (industrielles, artisanales, tertiaires) - Fraternité nord, Pont Neuf, Croix Brion
- UEd Secteur d'activités de services-activités tertiaires - hébergement hôtelier
- UEe Secteur d'activités commerciales (La Varenne, La Touche)
- UXp Secteur d'activités avec OAP
- UXi Secteur d'activités industrielles (TIMAC, Fraternité sud)
- UXp Secteur d'activités portuaires
- 1AU Zone à urbaniser à vocation d'habitat (avec OAP)
- 1AUa Zone à urbaniser à vocation industrielle (avec OAP) - extension zone Boulevard du Port Rouge
- 1AUb Zone à urbaniser à vocation industrielle (avec OAP) - extension zone Boulevard du Port Rouge
- 2AU Zone à urbaniser à vocation d'habitat (zone fermée à l'urbanisation)
- 2AUX Zone à urbaniser à vocation économique (zone fermée à l'urbanisation)
- A Zone agricole
- A' Secteur agricole non constructible / zone tampon ou secteur enclavé au sein de zones bâties-aménagées
- Ag Secteur de l'aire de grand passage (Périsseau)
- N Zone naturelle
- Ns Secteur de la STEP
- Ni Secteur de jardins
- Ngv Secteur d'aire d'accueil des gens du voyage
- Nl Secteur de loisirs, parcs publics
- NL Zone naturelle en espaces remarquables au titre de la loi Littoral

- Limite de zonage
- Espace boisé classé (art. L.151-14 du C.U.)
- Emplacement réservé (art. L.151-41 du C.U.)
- Emplacement réservé logement aidé (100%) (art. L.151-41-4° du C.U.)
- Secteur dans lequel un pourcentage minimum de logements aidés est imposé (art. L.151-15 du C.U.)
- Zone de gel (art. L.151-41-5° du C.U.)
- Marge de recul des constructions (art. L.111-1-4 du C.U.)
- Ligne de recul d'implantation imposée
- Ensemble urbain ou architectural protégé (art. L.151-19 du C.U.)
- Ensemble urbain ou architectural protégé (art. L.151-19 du C.U.)
- Patrimoine bâti protégé (art. L.151-19 du C.U.)
- Petit Patrimoine protégé (art. L.151-19 du C.U.)
- Espace boisé protégé (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
- Espace vert protégé (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
- Haie protégée (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
- Zone humide protégée (invertebrale ORG) (art. L.151-23 du C.U.)
- Liasons douces (art. L.151-19 du C.U.)
- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.151-11-2° du C.U.)

CHICO Urbanistes  
Date : mars 2022  
Echelle : 1:5 000

Vu pour être annexé à la délibération du 04 avril 2022.  
Monsieur le Maire,  
Eric AUTHAT

- Liste des secteurs dans lesquels un pourcentage minimum de logements aidés est imposé (objectif de mixité sociale) (art. L.151-15 du C.U.)**
- | N°  | Site (pourcentage)              |
|-----|---------------------------------|
| L1  | La Varenne (50%)                |
| L2  | Centre-Ville (50%)              |
| L3  | Rue du Parc (100%)              |
| L4  | Les Billeteries (100%)          |
| L5  | Planisac Nord (100%)            |
| L6  | Champservé-le-Haut Sud (31%)    |
| L7  | Avenue Charles de Gaulle (100%) |
| L8  | Rue des Meuniers (100%)         |
| L9  | La Commarterie (50%)            |
| L10 | La Vignerie Nord (100%)         |
| L11 | La Vignerie Sud (100%)          |
| L12 | La Houe (100%)                  |
| L13 | Rue Salvadore Allende (100%)    |
| L14 | Rue des Iris (50%)              |



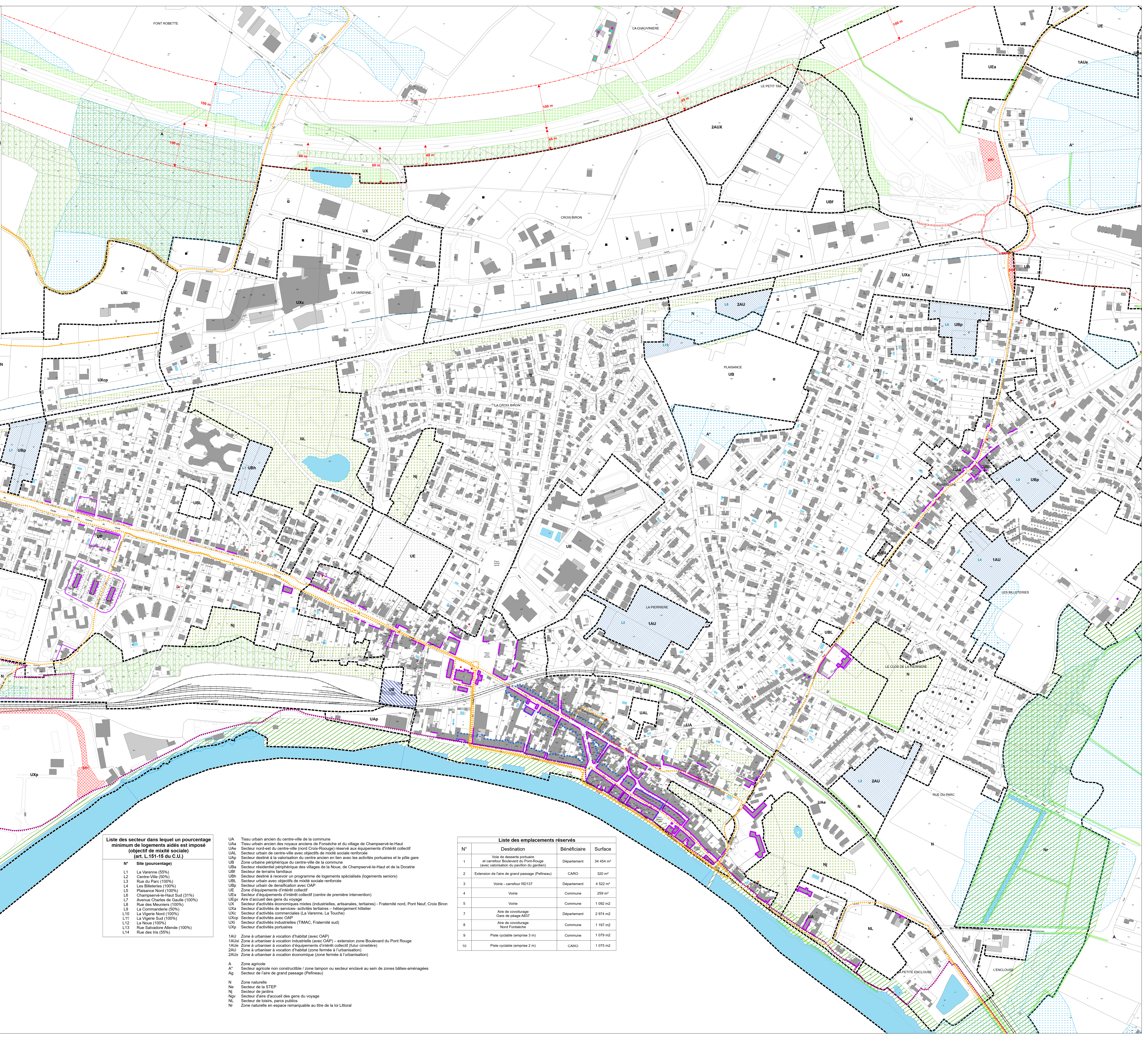
Plan Local d'Urbanisme P.L.U.

PLAN REGLEMENTAIRE DOSSIER D'APPROBATION Conseil municipal du 04 avril 2022

Date : Mars 2022 Echelle : 1/2 500e Plan centre-ville

- GHECO Urbanistes
- Monsieur Le Maire, Eric AUTHIAT
- Vu pour être annexé à la délibération du 04 avril 2022, Monsieur le Maire,
- Limite de zonage
  - Espace boisé classé (art. L.113-1 du C.U.)
  - Emplacement réservé (art. L.151-41 du C.U.)
  - Emplacement réservé logement aidé (100%) (art. L.151-41.4° du C.U.)
  - Zone de gel (art. L.151-41.5° du C.U.)
  - Secteur dans lequel un pourcentage minimum de logements aidés est imposé (art. L.151-15 du C.U.)
  - Marge de recul des constructions (art. L.111-1-4 du C.U.)
  - Ligne de recul d'implantation imposé
  - Ensemble urbain ou architectural protégé (art. L.151-19 du C.U.)
  - Ensemble urbain ou architectural protégé (art. L.151-19 du C.U.)
  - Patrimoine bâti protégé (art. L.151-19 du C.U.)
  - Petit Patrimoine (art. L.151-19 du C.U.)
  - Espace boisé (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
  - Espace vert (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
  - Haie (art. L.151-19 et L.151-23 du C.U.)
  - Zone humide protégée (inventaire CARO) (art. L.151-23 du C.U.)
  - Périmètre de préservation commerciale
  - Liaisons douces (art. L.151-19 du C.U.)
  - Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.151-11.2° du C.U.)

- A titre informatif :
- Parcelles bâties ou en cours de construction
  - Projet
  - Site classé
  - Zone Natura 2000
  - Liaison Est-Ouest (O.A.P.) (tracé indicatif)



**Liste des secteurs dans lequel un pourcentage minimum de logements aidés est imposé (objectif de mixité sociale) (art. L.151-15 du C.U.)**

N°	Site (pourcentage)
L1	La Varenne (55%)
L2	Centre-Ville (50%)
L3	Rue du Parc (100%)
L4	Les Bilettes (100%)
L5	Plaisance Nord (100%)
L6	Champservé-le-Haut Sud (31%)
L7	Avenue Charles de Gaulle (100%)
L8	Rue des Meuniers (100%)
L9	La Commanderie (50%)
L10	La Vierge Nord (100%)
L11	La Vierge Sud (100%)
L12	La Noue (100%)
L13	Rue Salvadore Allende (100%)
L14	Rue des Iles (55%)

- Liste des emplacements réservés**
- | N° | Destination  | Bénéficiaire | Surface               |
|----|--|--------------|-----------------------|
| 1  | Voie de desserte portuaire et carrefour Boulevard du Pont-Rouge (avec valorisation du pavillon du gardien) | Département  | 34 454 m <sup>2</sup> |
| 2  | Extension de faire de grand passage (Pefineau)   | CARO         | 320 m <sup>2</sup>    |
| 3  | Voies - carrefour RD1137   | Département  | 4 522 m <sup>2</sup>  |
| 4  | Voies  | Commune      | 259 m <sup>2</sup>    |
| 5  | Voies  | Commune      | 1 092 m <sup>2</sup>  |
| 7  | Aire de couchurage Gare de passage M27   | Département  | 2 974 m <sup>2</sup>  |
| 8  | Aire de couchurage Nord Fontalèche   | Commune      | 1 197 m <sup>2</sup>  |
| 9  | Piste cyclable (emprise 3 m)   | Commune      | 1 079 m <sup>2</sup>  |
| 10 | Piste cyclable (emprise 2 m)   | CARO         | 1 075 m <sup>2</sup>  |
- UA Tissu urbain ancien du centre-ville de la commune
  - UAa Tissu urbain ancien des royaux anciens de Fontalèche et du village de Champservé-le-Haut
  - UAab Secteur nord-est du centre-ville (nord Croix-Rouge) réservé aux équipements d'intérêt collectif
  - UAL Secteur urbain de centre-ville avec objectif de mixité sociale renforcée
  - UAp Secteur destiné à la valorisation du centre ancien en lien avec les activités portuaires et le pôle gare
  - UB Zone urbaine périphérique du centre-ville de la commune
  - UBa Secteur résidentiel périphérique des villages de la Noue, de Champservé-le-Haut et de la Doriette
  - UBf Secteur de terrains familiaux
  - UBn Secteur destiné à recevoir un programme de logements spécialisés (logements seniors)
  - UBp Secteur urbain de densification avec OAP
  - UBs Zone d'équipements d'intérêt collectif
  - UBt Secteur d'équipements d'intérêt collectif (centre de première intervention)
  - UBv Aire d'accueil des gens du voyage
  - UBw Secteur d'activités économiques mixtes (industrielles, artisanales, tertiaires) - Fraternité nord, Pont Neuf, Croix Biron
  - UBx Secteur d'activités de services - activités tertiaires - hébergement hôtelier
  - UBy Secteur d'activités commerciales (La Varenne, La Touche)
  - UBz Secteur d'activités avec OAP
  - UCp Secteur d'activités avec OAP
  - UCq Secteur d'activités industrielles (TIMAC, Fraternité sud)
  - UCr Secteur d'activités portuaires
  - 1AU Zone à urbaniser à vocation d'habitat (avec OAP)
  - 1AUu Zone à urbaniser à vocation industrielle (avec OAP) - extension zone Boulevard du Pont Rouge
  - 1AUv Zone à urbaniser à vocation d'équipements d'intérêt collectif (faux cimetières)
  - 2AU Zone à urbaniser à vocation d'habitat (zone fermée à l'urbanisation)
  - 2AUu Zone à urbaniser à vocation économique (zone fermée à l'urbanisation)
  - A Zone agricole
  - Aa Secteur agricole non constructible / zone tampon ou secteur enclavé au sein de zones bâties-aménagées
  - Ag Secteur de faire de grand passage (Pefineau)
  - N Zone naturelle
  - Ns Secteur de la STEP
  - Nj Secteur de jardins
  - Ngr Secteur d'aire d'accueil des gens du voyage
  - NL Secteur de loisirs, parcs publics
  - Nr Zone naturelle en espace remarquable au titre de la loi Littoral