

DOSSIER COMPLEMENTAIRE

« Création des réserves foncières multisites pour le développement de l'offre en logement social »

PREAMBULE

Le présent document constitue un complément au dossier de DUP et intègre les modifications apportées au périmètre.

INTERET GENERAL DE L'OPERATION

La commune de La Tremblade est confrontée aujourd'hui à la baisse de sa population causée par une pression foncière en constante augmentation. Le caractère balnéaire de la commune, et la rareté du foncier disponible pour y construire des logements locatifs sociaux pour les ménages modestes sont les principales raisons de cette problématique.

Au 1er janvier 2019 le taux de logements sociaux sur le territoire communal est de 7,01 % soit 182 LLS au lieu de 649, c'est pourquoi la commune fait l'objet d'un constat de carence dressé par le Préfet de la Charente-Maritime depuis le 22 décembre 2017, renouvelé le 11 décembre 2020.

Conformément au bilan triennal 2017-2019 mené par la préfecture de la Charente-Maritime, la commune n'ayant pas atteint le taux requis, elle est soumise à un plan de rattrapage, dont le rythme est fixé à 50% de logements manquants pour la période triennale 2020-2022.

L'objectif de rattrapage pour la période 2020-2022 est donc fixé à 233 LLS avec un minimum de 70 PLAI et un maximum de 47 PLS.

La collectivité souhaitant rattraper son retard, a conduit avec l'appui de l'EPFNA une étude de gisement foncier en densification urbaine visant à identifier des réserves foncières mobilisables pouvant répondre aux enjeux fixés par l'Etat. Le repérage de ces fonciers a abouti à la réalisation d'études permettant d'évaluer la faisabilité de plusieurs opérations.

De ces études succinctes, il ressort que la maîtrise foncière urgente s'impose afin d'engager de nouvelles opérations de logements sociaux correspondants aux besoins de la commune en termes de typologie de taille de logements.

Les parcelles initialement identifiées ont été les suivantes :

- AI n°117 (3 501 m²) ;
- AE n°214 (1 513 m²) ;
- AC n°136 (617 m²) ;
- AD n°74 (239 m²) ;
- AD n°75 (1 085 m²) ;
- AR n°180 (605 m²) ;
- AR n°188 (630 m²).

À la suite des réflexions entamées par la commune, la parcelle cadastrée AE n° 214 a été retirée de la procédure de déclaration d'utilité publique.

Par ailleurs, la commune de La Tremblade est également concernée par une baisse de l'activité économique et la dévitalisation de son centre-ville. L'un des piliers économiques de la ville, le Port du Chenal, est confronté à son sous-dimensionnement et peine à accueillir des nouveaux navires. Afin d'y remédier, la collectivité a initié une opération d'aménagement visant à créer une extension du bassin portuaire reliée au centre-ville de la commune.

La commune a donc confié à l'EPFNA, par le biais de la convention projet n° CP 17-13-007 et de ses avenants n° 1 et n°2, la maîtrise foncière des emprises foncières nécessaires à la matérialisation de son projet.

Afin d'apporter une nouvelle image à son centre-ville et de renforcer un vecteur de croissance économique, la collectivité, au travers d'une étude de gisement foncier finalisée en juillet 2021, a identifié les parcelles suivantes :

- AC n° 89 (336 m²) ;
- CZ n° 29 (387 m²) ;
- CZ n° 30 (473 m²) ;
- AE n° 5 (1544 m²).

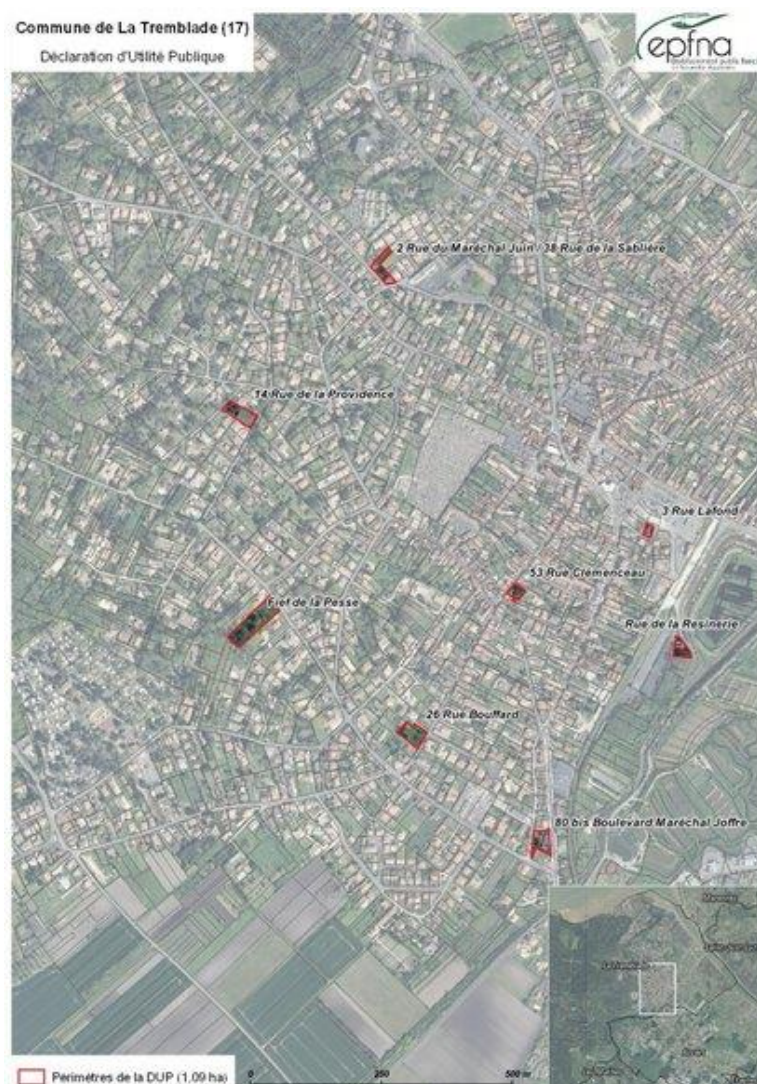
Ces parcelles ont vocation à accueillir de nouveaux logements sociaux et s'ajoutent aux parcelles initialement présentées dans le dossier de déclaration d'utilité publique.

La maîtrise foncière de ces emprises est nécessaire pour y développer un projet de logements permettant la création de nouveaux logements sociaux.

Nouveau périmètre de la DUP multisite

Compte tenu des modifications ajoutées, le nouveau périmètre de la DUP est constitué des parcelles suivantes :

- AI n°117 (3 501 m²) ;
- AC n°136 (617 m²) ;
- AD n°74 (239 m²) ;
- AD n°75 (1 085 m²) ;
- AR n°180 (605 m²) ;
- AR n°188 (630 m²) ;
- AC n° 89 (336 m²) ;
- CZ n° 29 (387 m²) ;
- CZ n° 30 (473 m²) ;
- AE n° 5 (1544 m²).



Ces parcelles abritent des espaces en friche ainsi que des bâtis anciens et dégradés présentant un réel potentiel en renouvellement urbain pouvant concourir au développement de l'habitat abordable et à la redynamisation du centre-ville dans un territoire tendu.

Ces projets structurants ont été intégrés dans le ScoT de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique et participent à :

- prioriser le développement de l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine,
- favoriser la mixité sociale en garantissant une offre adaptée en logements locatifs sociaux,
- revitaliser le centre-ville de la commune de La Tremblade.

Dans le cadre des conventions conclues avec la commune de La Tremblade, l'EPFNA a engagé de démarches afin d'acquérir à l'amiable ces propriétés. Ces démarches n'ayant pas abouti, la collectivité a confirmé l'intérêt général des projets et a décidé de confier la procédure de déclaration d'utilité publique « réserve foncière » à l'EPFNA.

Compte tenu de la raréfaction du foncier sur la commune, due notamment aux contraintes imposées par la loi littorale, au PPRN, au zonage « après Xynthia » et aux espaces naturels remarquables, cette mosaïque foncière doit être maîtrisée rapidement pour conduire les études opérationnelles longues à mettre en œuvre et permettant in fine de réaliser les logements nécessaires aux besoins de la commune.

A cet égard, le projet contribue au rattrapage des objectifs de production de logements locatifs sociaux ainsi qu'à la redynamisation du centre-ville, et répond à une finalité d'intérêt général inscrite dans les documents de planification de la commune.

Annexes :

- Plans des nouvelles parcelles

- AC n° 89 (336 m²)



- CZ n° 29 (387 m²) et CZ n° 30 (473 m²)



- AE n° 5 (1544 m²)

