



PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

> Dossier de Projet Arrêté

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	29/06/2022	04/06/2025	-
<i>Le Maire</i>			



SOMMAIRE

PREAMBULE	1
1 - PROTEGER LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES ET LES ESPACES LITTORAUX	2
2 - PROTEGER LES RICHESSES PATRIMONIALES ET PAYSAGERES.....	5
3 - PRENDRE EN COMPTE LES FACTEURS DE RISQUES ET LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE.....	8
4 - FAVORISER UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POSITIVE EN PRIORISANT LE RENFORCEMENT DE L'HABITAT DANS LE BOURG	10
5 - SOUTENIR LA VIE ECONOMIQUE, LES FONCTIONS TOURISTIQUES ET LES SERVICES DE PROXIMITE .	13
6 - OBJECTIFS DE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	16

PREAMBULE

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales du projet communal en matière de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

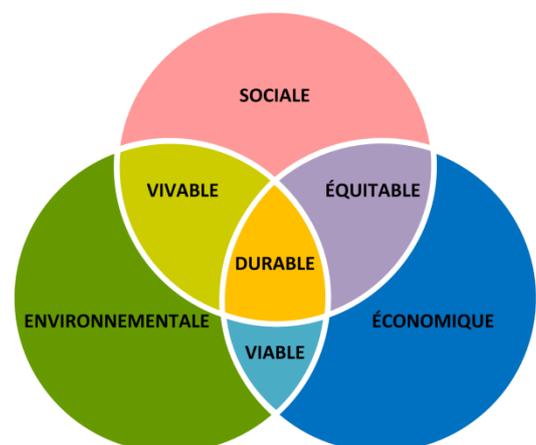
Le PADD définit également les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

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

Le présent document constitue le support pour le débat en Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD, prévu à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

Ces orientations sont déclinées ci-après en tenant compte des trois volets environnemental, social et économique, qui constituent les piliers du développement durable.

Les outils réglementaires, d'aménagement et de programmation mis en œuvre ensuite dans les pièces du Plan Local d'Urbanisme traduisent ces orientations générales pour permettre leur réalisation, en précisant les modalités de leur application sur le territoire.



1 - PROTÉGER LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES ET LES ESPACES LITTORAUX

■ LES ENJEUX PRIS EN COMPTE

Le territoire de Mortagne-sur-Gironde est riche et diversifié en espaces naturels et grands paysages de fort intérêt : marais côtiers et autres zones humides liées à l'Estuaire, continuités des falaises calcaire accompagnées de lignes arborées, forêt de Valleret, vallonnements plus ou moins larges (combes), haies et bosquets maillant les coteaux.

Dans le prolongement de l'Estuaire, la plupart de ces espaces font déjà l'objet de **dispositifs de protections naturelles**, notamment en tant que sites Natura 2000, qu'il s'agit de prendre en compte dans les choix du PLU.

A une échelle élargie au-delà de la proximité du fleuve, ces espaces sont représentatifs des milieux et paysages visés par **les principes de protection de la Loi Littoral** à appliquer sur la commune : bande littorale, espaces remarquables, espaces boisés significatifs, coupures d'urbanisation.

Il importe également de préserver **les continuités écologiques et paysagères**, qui s'opèrent le long de la frange littorale, entre celle-ci et les territoires ruraux d'arrière-pays. Cette logique de "corridors écologiques" suppose d'être vigilant sur le maintien des bosquets, haies et petites zones humides au sein des espaces agricoles et des vallons, qui apportent la diversité biologique et facilitent le déplacement des espèces.

L'approche environnementale implique de limiter la pression humaine sur ces espaces naturels, fragilisés pour certains par les changements climatiques. Cela concerne notamment :

- une gestion de l'estran et des prairies qui le prolonge respectueuse de la sensibilité des milieux,
- des activités agricoles développées dans le respect des paysages de coteaux,
- une valorisation touristique autour du port conservant l'intégrité des paysages côtiers,
- une urbanisation contenue par les limites boisées et topographiques (vallons et falaises).



Les marais côtiers



Les falaises mortes



Les combes qui entaillent le coteau

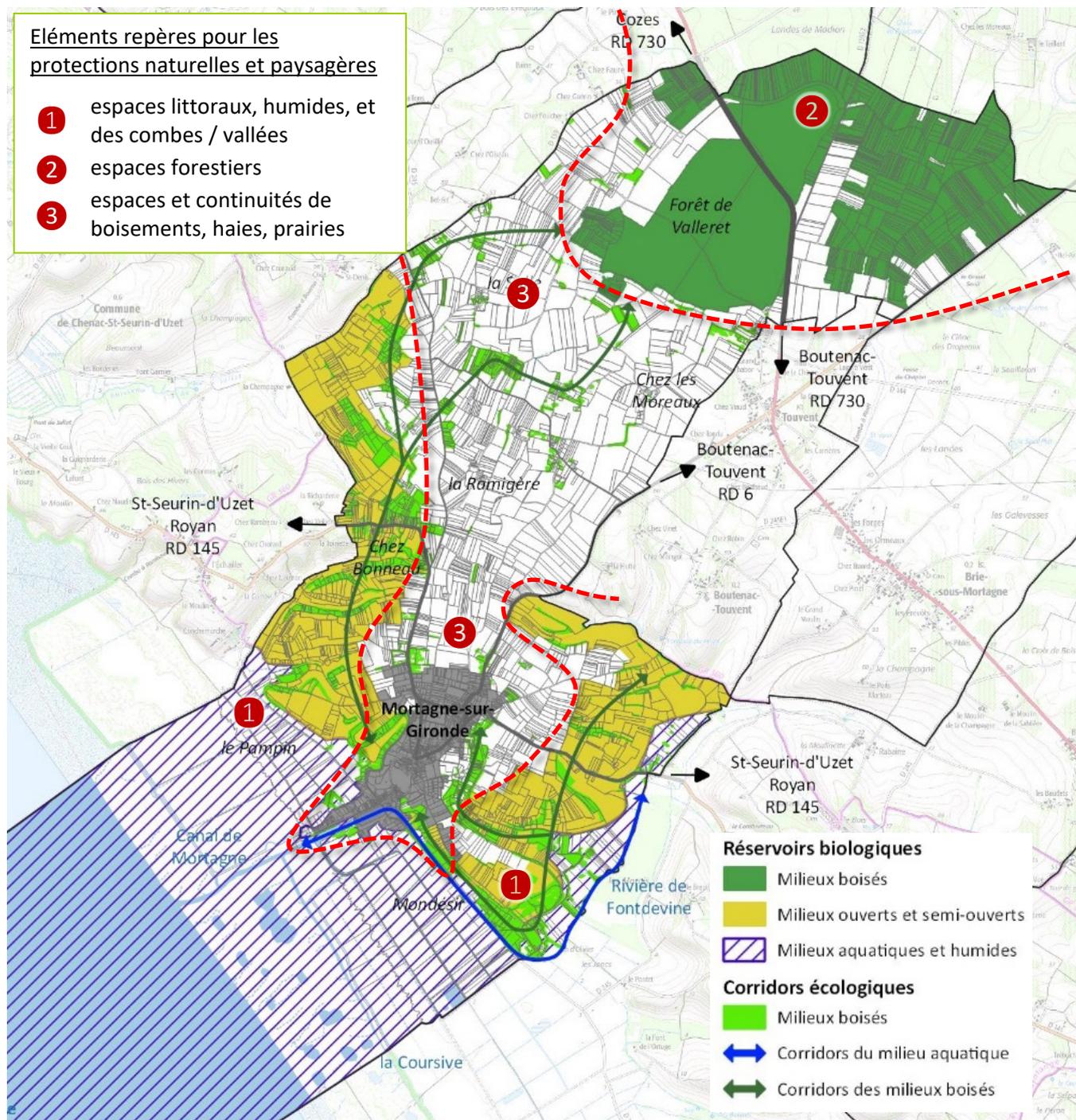


Haie arborée sur le coteau viticole



Boisement et prairies des vallons

■ TRAME VERTE ET BLEUE — OBJECTIFS DE PROTECTION D'ESPACES NATURELS ET DE GRANDS PAYSAGES



■ ORIENTATIONS DE PROJET

- Protéger par des mesures d'inconstructibilité les espaces estuariens de marais, zones humides et autres milieux naturels sensibles intégrés aux périmètres de sites Natura 2000, qui sont constitutifs d'espaces remarquables du littoral et forment la plus grande partie des réservoirs de biodiversité présents sur la commune.
- Protéger les trames et continuités végétales et/ou humides présentes dans le nord et en partie centrale de la commune, représentées par :
 - la forêt de Valleret, qui fait partie d'un espace forestier plus vaste sur le plateau,
 - l'ensemble des bosquets, cordons boisés et haies qui relie et prolongent le couvert végétal et structurent ainsi le paysage rural,
 - les vallées des fils d'eau (rivière de Fondevine ...), les combes et les petits espaces humides (mares).
- Préserver les franges boisées et de prairies naturelles qui soulignent la topographie naturelle autour du bourg, et maintenir l'urbanisation dans ces limites.
- Promouvoir, avec les acteurs publics, économiques et locaux concernés, des pratiques touristiques, de loisirs, agricoles, cynégétiques, halieutiques et de gestion de l'eau respectueuses des écosystèmes, de la qualité des sols et des paysages dans l'ensemble de ces espaces.

2 - PROTÉGER LES RICHESSES PATRIMONIALES ET PAYSAGERES

▪ LES ENJEUX PRIS EN COMPTE

La richesse du patrimoine paysager et architectural de Mortagne-sur-Gironde s'impose au visiteur. Les perspectives sur l'Estuaire, le cadre du port de "La Rive", les fronts de falaises, les vallonnements parcourus de chemins, le cadre bâti du bourg ancien, sont autant d'éléments significatifs du territoire, caractéristiques du site et d'une histoire, qu'il importe de pérenniser et de mettre valeur comme atout pour le cadre de vie communal.



Le port de « La Rive », les marais et l'estuaire de la Gironde

L'importance de ce patrimoine a conduit à la mise en place de protections nationales au titre des paysages, des monuments historiques et de l'archéologie : large Site inscrit du bourg à l'Estuaire, protection de l'Église et du site de l'Ermitage, nombreux sites archéologies identifiés et protégés. Il s'agit de prendre en compte ces dispositifs dans le PLU et de les prolonger par des mesures adaptées visant **la préservation des éléments et paysages significatifs, mais également de l'architecture reconnue comme référentiel local.**

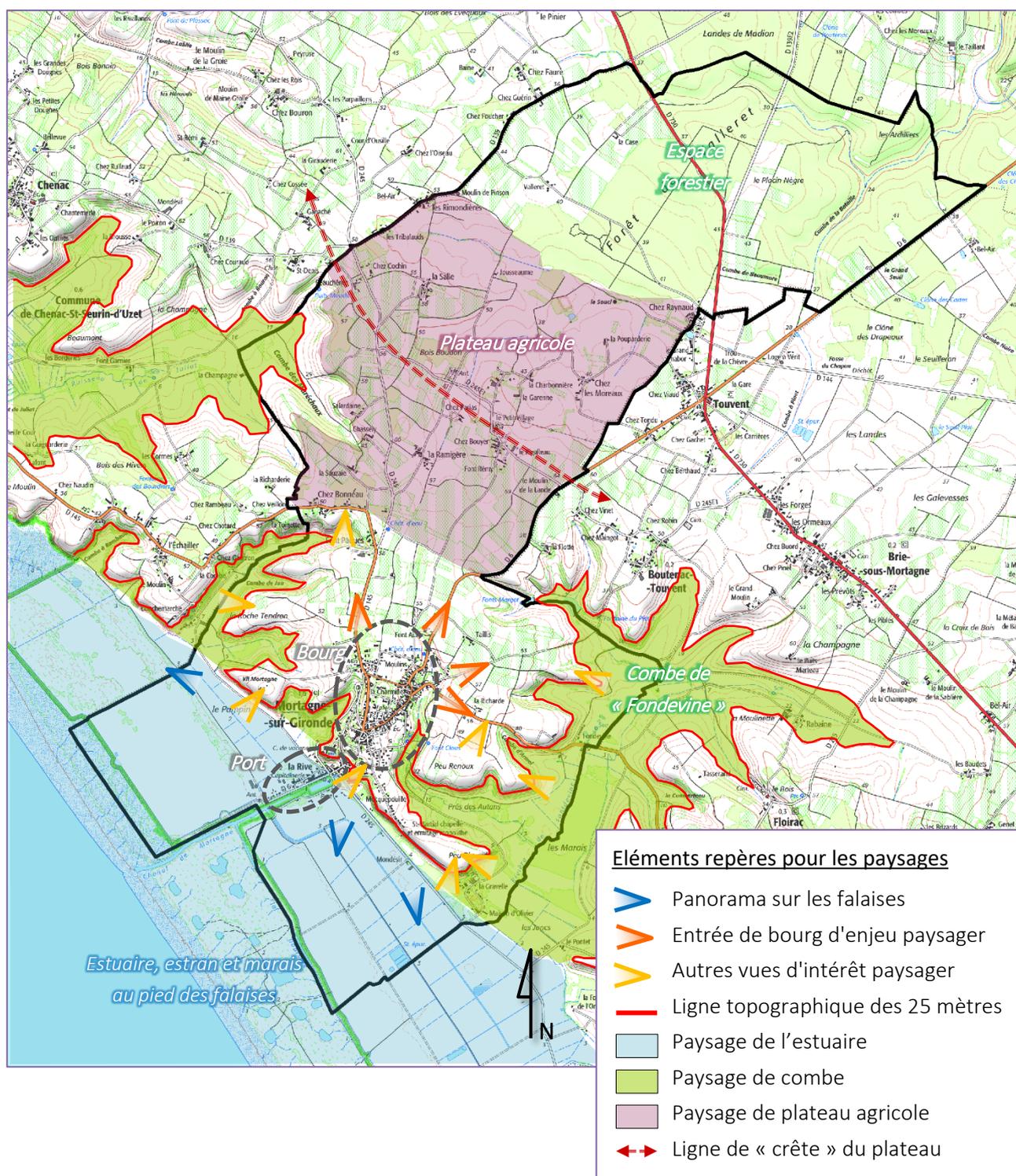
De ce point de vue, le Port constitue un lieu remarquable du fait de son lien direct avec l'Estuaire et comme supports de multiples usages passés ou actuels. **La valorisation de ce site constitue ainsi un élément majeur du projet communal**, avec de multiples aspects à prendre en compte : le grand paysage, le bâti de qualité architecturale et représentatif de l'histoire industrielle, les activités pratiquées (pêche, nautisme, tourisme, manifestations), les itinéraires et continuités piétonnes.

Au-delà du port, la Loi Littoral impose une large prise en compte du paysage estuarien au travers de **la notion d'Espaces proches du rivage** : la topographie marquante de la commune et les vastes panoramas qu'elle induit suppose d'intégrer nombres de secteurs dans cette notion, jusqu'en partie sud du bourg du fait de sa position de belvédère. Il s'agit ainsi de préserver **la qualité des covisibilités paysagères entre estuaire, port, falaises et bourg.**

La question des vues paysagères concerne également les entrées sur le site du bourg de Mortagne depuis les coteaux et plateau nord (RD145, RD6, routes du Rivallet et du Poirier d'Hiver notamment). **Une attention particulière doit être portée à la qualité des transitions entre espaces ruraux et urbains**, en pérennisant des limites claires appuyées sur les paysages, les grandes continuités agricoles et les espaces boisés visés à l'orientation précédente.

Les multiples chemins qui irriguent le sud de la commune et se prolongent jusqu'au plateau forestier, constituent également des éléments importants de mise en valeur du patrimoine urbain, paysager et naturel de la commune, qu'il s'agit de préserver.

■ ELEMENTS STRUCTURANTS DES PAYSAGES DU SITE DE MORTAGNE-SUR-GIRONDE



■ ORIENTATIONS DE PROJET

- Maintenir l'urbanisation du bourg, du port et des hameaux à l'intérieur des limites fixées actuellement par les paysages et milieux estuariens, les grandes continuités agricoles et de prairies, les espaces boisés et les continuités arborées.
- Protéger les perspectives de qualités paysagères et identitaires du site, liées au littoral estuarien, aux vues sur ou depuis les falaises, et aux entrées du bourg notamment depuis le nord.
- Adopter des mesures protectrices pour le patrimoine bâti remarquable et pour la qualité architecturale dans les tissus anciens des alignements bâtis du bourg et du port.
- Préserver les espaces végétalisés et arborés marqueurs des paysages du bourg, notamment les grands parcs liés aux propriétés bourgeoises et les arbres remarquables
- Conserver des espaces végétalisés suffisants au sein des espaces urbanisés, sous la forme de jardins, d'espaces collectif et/ou de trames arborées, pour favoriser le développement de la biodiversité "ordinaire", l'infiltration naturelle des eaux pluviales et l'accès à des espaces extérieurs de détente.
- Préserver le réseau de chemins supports de promenades et de découverte du site de Mortagne en lien avec les itinéraires intercommunaux, développer si possible les accès à ce réseau et ses continuités.



Exemples de patrimoines bâtis et paysager à préserver

3 - PRENDRE EN COMPTE LES FACTEURS DE RISQUES ET LIES AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

■ LES ENJEUX PRIS EN COMPTE

Le territoire de Mortagne est principalement concerné par deux risques majeurs, l'inondation par submersion de l'Estuaire et les incendies de forêt notamment sur le secteur de la forêt de Valleret.

Il importe de **ne pas aggraver l'exposition de personnes et de biens à ces risques**, tout en tenant compte des constructions et des activités qui se positionnent déjà dans les zones concernées.

En ce qui concerne le risque de submersion, les aléas connus à ce jour concernent l'ensemble des secteurs "bas" de la commune reliés à l'Estuaire, dont le Port et les secteurs de combes en limites est (ruisseau de Fondevine) et ouest de la commune. Le PLU doit tenir compte de cette délimitation, qui fera l'objet d'une définition réglementaire dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques.



Les espaces littoraux de la commune, au pied des falaises mortes, soumis à risque de submersion



Les espaces forestiers au nord de la commune, soumis au risque incendie

L'importance des **enjeux liés aux changements climatiques et à la transition énergétique**, suppose d'apporter des réponses aux différentes échelles territoriales, en termes de modération des consommations énergétiques, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de diversification des sources énergétiques.

La commune peut contribuer à ces objectifs, au travers de son PLU ou dans d'autres cadres :

- par la préservation des espaces boisés et des trames arborées, en tant que puits de carbone et facteurs d'atténuation locale de la chaleur,
- en favorisant la compacité de l'urbanisation et en évitant tout étalement,
- par une réglementation permettant, dans le respect du cadre architectural, des constructions plus économes en énergie, utilisant des matériaux et principes constructifs efficaces (isolation extérieure, végétalisation des toitures, panneaux solaires...),
- en s'appuyant sur les compétences et actions de la CARA en matière d'amélioration de l'habitat et des déplacements doux, pour agir sur l'existant et les pratiques de chacun.

Les changements climatiques mettent également en exergue la nécessité de **protéger la ressource en eau**, un enjeu à traduire au niveau local en assurant l'adéquation et le bon fonctionnement du réseau d'assainissement des eaux usées, et par une bonne gestion des eaux pluviales.

■ ORIENTATIONS DE PROJET

- Interdire l'urbanisation nouvelle sur les terrains constituant des champs d'expansion d'inondations ou des secteurs d'aléas d'incendie de forêt.
- Assurer la défendabilité de la forêt contre les incendies, veiller à la mise en œuvre des mesures légales de débroussaillage
- Encadrer les possibilités de compléments (extensions, annexes, artificialisations de sols) sur les terrains inondables déjà bâtis, tout en permettant le développement des activités et équipements liés au site du Port.
- Préserver les zones humides et les éléments naturels (ripisylves, talus, bosquets) qui jouent un rôle d'écrêtement des crues et de régulation hydraulique.
- Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales urbaines, pour limiter les risques de débordements et préserver la qualité des milieux naturels sensibles du littoral, spécifiquement des marais et du cours de l'Estuaire. Pour cela, il importe de gérer ces eaux en amont au niveau des terrains d'urbanisation, de préserver les fils d'eau naturels et de mettre en œuvre les préconisations du Schéma directeur étudié par la CARA.
- Articuler le développement de l'urbanisation avec la capacité du système d'assainissement collectif des eaux usées, pour limiter les facteurs de pollutions.
- Contribuer aux objectifs et actions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la CARA en favorisant la compacité du tissu urbain, l'amélioration des performances énergétique des logements, la modération des besoins locaux en déplacements et le développement des mobilités douces.

4 - FAVORISER UNE EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE POSITIVE EN PRIORISANT LE RENFORCEMENT DE L'HABITAT DANS LE BOURG

▪ LES ENJEUX PRIS EN COMPTE

Mortagne-sur-Gironde compte environ 920 habitants selon les dernières données disponibles (2021). **La commune connaît actuellement une baisse ou au mieux une stabilisation de sa population**, selon la période prise en compte.

Cette évolution contraste avec les croissances moyennes constatées à l'échelle de la CARA et, dans une moindre mesure, des communes proches des coteaux de Gironde. Elle est la résultante d'un vieillissement de la population, non spécifique à Mortagne mais qui semble plus marqué que sur les autres communes du secteur, associé au creusement du déficit de nouveaux arrivants.

En effet, **le site de Mortagne est reconnu et attractif, mais les opportunités d'installations sur le territoire, dans l'habitat ancien ou en neuf, apparaissent relativement limitées.**

Les opérations menées sur le bâti existant cette dernière décennie ont permis de réduire la vacance, notamment dans le bourg (15 maisons ou appartements vacants depuis plus de 2 ans comptabilisés en 2022) avec comme résultante un potentiel de mutations et de réhabilitations aujourd'hui réduit. Les opérations neuves réalisées sur cette même décennie, évaluées à environ 4 logements en moyenne par an, ont produit presque exclusivement des maisons individuelles : ces réalisations ont contribué au maintien du niveau d'habitants, mais de manière insuffisante pour compenser la baisse de la taille des ménages.

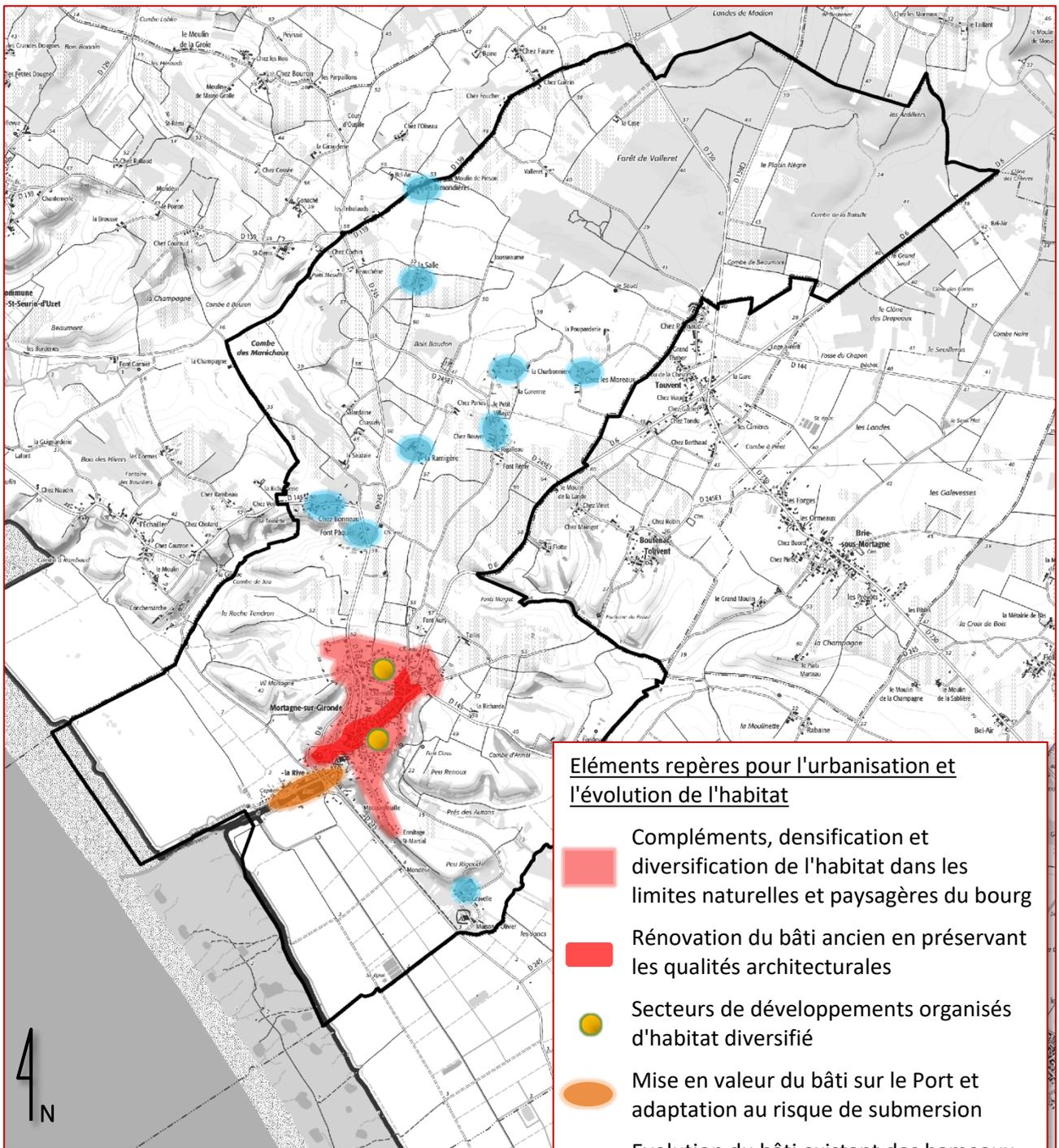
Couplées au maintien d'un taux de résidences secondaires relativement important (environ 29 % du parc total de logements), ces insuffisances génèrent une tension et des prix croissants sur le marché immobilier.

Ainsi, **l'enjeu pour la commune est de retrouver une dynamique de croissance d'habitants**, pour rééquilibrer sa structure sociodémographique, pour soutenir les commerces et équipements de proximité, notamment l'école, et ainsi consolider son rôle de pôle de proximité reconnu par le SCOT.

Cette ambition de "croissance retrouvée" doit être raisonnée et réaliste, c'est-à-dire tenir compte des capacités réelles d'accueil sur le territoire et des enjeux environnementaux, paysagers ou de risques qui s'y imposent.

Le bourg constitue d'évidence le lieu privilégié des renforcements d'habitat et urbains à venir sur la commune, dans le cadre des objectifs de qualités architecturales et paysagères décrits précédemment, tandis qu'un **principe de limitation de la constructibilité** doit nécessairement s'imposer sur les autres secteurs bâtis de la commune compte tenu de la problématique d'inondation et en application de la Loi Littoral.

■ **SYNTHESE DES OBJECTIFS EN MATIERE D'URBANISATION D'HABITAT OU MIXTE**



■ ORIENTATIONS DE PROJET

- Viser dans le PLU un potentiel de production de logements similaire à la décennie précédente, c'est-à-dire d'environ 60 à 70 logements, pour soutenir une reprise démographique d'environ + 0,1% à + 0,3% par an selon l'évolution de la taille des ménages.
- Positionner ce potentiel au niveau du bourg, en associant :
 - habitat nouveau en opérations organisées et favorisant la densité,
 - valorisation des dents creuses du tissu urbain existant, sous forme de terrains "à bâtir",
 - réinvestissements sur les biens vacants et/ou dégradés, soutenus par les programmes d'aides communautaires précisés dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH).
- Prévoir des opérations d'aménagement d'ensemble prioritairement sur le secteur à enjeu au nord du bourg, afin de valoriser au mieux l'ensemble de grands terrains encore non bâtis situés entre la rue de la Sauvagette et la rue du Moulin, pour le développement de logements diversifiés.

Par ailleurs, il a été examiné la possibilité de mener une opération mixte sur le sud du cœur de bourg, à partir de la réaffectation de l'ensemble stade/tennis et de développements sur des terrains adjacents. Le choix est fait d'envisager cette option dans le cadre d'une évolution ultérieure du PLU et de maintenir en attendant la fonction sportive et de loisirs de ces équipements.

- Diversifier l'offre d'habitat en développant des programmes de logements abordables (sociaux ou pour primo-accédants) pour favoriser l'implantation de ménages jeunes et/ou à revenus limités.
- Permettre l'évolution du bâti existant sur le site du Port et dans les hameaux, dans le cadre des exigences découlant de la Loi Littoral et de la prise en compte du risque de submersion marine.

5 - SOUTENIR LA VIE ECONOMIQUE, LES FONCTIONS TOURISTIQUES ET LES SERVICES DE PROXIMITE

▪ LES ENJEUX PRIS EN COMPTE

Mortagne-sur-Gironde est reconnue dans le projet de SCOT de la CARA comme **pôle de proximité**, un rôle à maintenir et à pérenniser.

Pour cela, la commune peut s'appuyer sur plusieurs atouts :

- une palette commerciale relativement complète pour une commune d'environ 1.000 habitants (supérette, boulangeries, boucherie, café/tabac, restauration ...)
- des services et artisans de proximité, dont notamment une maison médicale, un garage automobile ...
- une école aux effectifs stables ces dernières années et qui dispose de capacités d'évolutions sur son site,
- un territoire reconnu comme étape touristique de part la qualité de ses paysages et de son patrimoine (l'Estuaire, le site du port, les falaises, l'Ermitage, les domaines agricoles, les chemins de balades ...), ce qui génère une véritable économie.

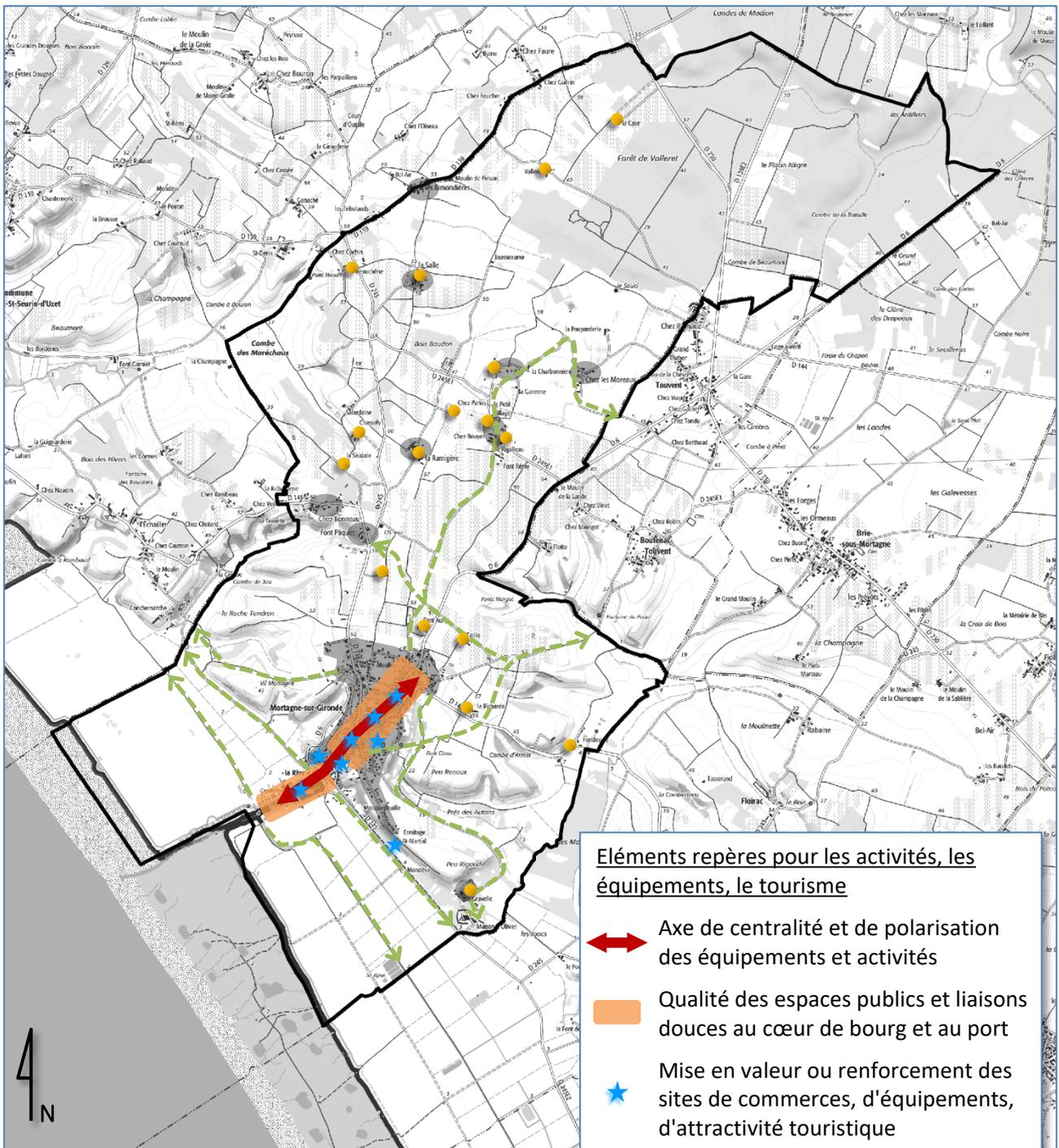
Ces atouts doivent être préservés et développés, en assurant **les complémentarités et les articulations entre le bourg, le port et les espaces ruraux**, en termes d'activités commerciales, de services, touristiques et agricoles.

De ce point de vue, **le site de l'ancienne colonie de vacances** constitue une opportunité à saisir pour le développement de nouvelles activités, emplois et équipements attractifs sur la commune. Ce site actuellement en friche est idéalement positionné entre bourg et port, et bénéficie d'un environnement exceptionnel (balcon sur l'Estuaire) qu'il s'agit de préserver et de valoriser.

Parallèlement, il apparaît nécessaire **d'améliorer le niveau des équipements** proposés sur la commune, pour certains vieillissants et plus adaptés aux besoins de la population (culturels, de loisirs ...). La requalification d'espaces publics doit également être envisagée, qu'ils soient emblématiques, tel qu'au port, ou d'usages plus quotidiens, tel que la place/parking de la rue du stade ...

Le projet communal consiste ainsi à **conforter les facteurs qui marquent sa polarité et sa centralité**, et qui doivent ainsi contribuer à la redynamisation démographique attendue : économie et équipements de proximité, activités et offre d'hébergements touristiques, sites emblématiques (port, falaises, vieux bourg ...), accessibilités et qualité des espaces publics.

■ SYNTHÈSE DES OBJECTIFS EN MATIÈRE D'ECONOMIE, DE TOURISME, D'EQUIPEMENTS



- Éléments repères pour les activités, les équipements, le tourisme**
-  Axe de centralité et de polarisation des équipements et activités
 -  Qualité des espaces publics et liaisons douces au cœur de bourg et au port
 -  Mise en valeur ou renforcement des sites de commerces, d'équipements, d'attractivité touristique
 -  Prise en compte des sites d'exploitation et de bâtis agricoles
 -  Continuités communales et intercommunales des itinéraires de randonnées

■ ORIENTATIONS DE PROJET

- Favoriser le maintien de l'offre commerciale et le développement des activités locales :
 - en permettant en zones urbaines ou dédiées les implantations et les extensions artisanales ou de services, compatibles le cas échéant avec l'habitat proche.
 - par la préservation des fonds commerciaux existants contre d'éventuels changements de destination,
 - en soutenant l'animation et la qualité des espaces publics, dans le Bourg et au niveau du Port.
- Soutenir la restauration et la valorisation du site "du Château", pour le développement de services de type tourisme, loisirs, thermalisme, et/ou d'autres types d'activités, des équipements et des hébergements.

Il s'agit ainsi de réinvestir les espaces et si possible les structures de l'ancienne colonie de vacances, délaissés de longue date, et de permettre de nouvelles réalisations respectant les qualités patrimoniales et paysagères fortes du site.
- De manière générale, accueillir une offre d'hébergements touristiques de taille raisonnée et bien intégrée au site de Mortagne, à partir des capacités existantes (camping municipal offre privée de plein air, résidences secondaires, chambres d'hôtes) ou d'éventuelles capacités nouvelles (ancienne colonie de vacances, camping à la ferme, gîtes chez l'habitant ...).

Dans ce cadre, envisager la modernisation de l'offre sur le camping municipal pour adapter les hébergements à la demande actuelle ou future, sans remettre en cause la qualité du lieu et des vues sur l'Estuaire.
- Déployer un programme d'aménagement et de renforcement du site du Port :
 - réaménagement des quais, au profit de l'embellissement du site et de la valorisation des commerces, des autres activités et du bâti patrimonial qu'ils desservent,
 - restructuration ou construction de bâtiments dédiés aux activités portuaires et d'intérêt général, pour répondre aux besoins de modernisation,
 - formalisation d'un "tour du port" piétonnier et attrayant, relié aux cheminements alentours (bord d'Estuaire, Ermitage, liaisons avec le camping et le bourg),
 - accroissement de la présence végétale (sols enherbés ...) et du patrimoine arboré.
- Préserver des emprises pour de nouveaux équipements et espaces collectifs dans le cadre du projet de reconfiguration du site du stade, notamment en vue de la création d'une salle des fêtes et d'installations de sports/loisirs modernisées.
- Favoriser les liaisons piétonnes et cyclables à l'échelle de l'ensemble bourg / port, ainsi qu'à l'échelle élargie littoral / arrière-pays royannais, en préservant et en complétant le réseau de sentiers.
- Dans le cadre des objectifs de protections d'espaces et du littoral exprimés précédemment, contribuer à la pérennité des activités agricoles, en préservant leurs espaces supports (terres de grandes cultures, de vignes, de maraichage, de prairies), et en permettant l'évolution des structures nécessaires aux exploitations (constructions, agrandissements, installations).

6 - OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

▪ LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE

L'analyse des constructions et aménagements passés montre que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur Mortagne a été relativement contenue sur la décennie précédente : elle s'établit aux environs de 3 hectares sur 10 ans selon les données recueillies (sources : portail de l'artificialisation, données d'Occupation des Sols-OCS, cartographie des opérations).

Cette consommation d'espaces a été presque exclusivement dédiée à la création d'habitations, localisées en partie nord du bourg, le long de la rue des Lilas et au niveau de certains hameaux

Il est également constaté une tendance à une compacité accrue des réalisations, avec une consommation moyenne par logement produit (y compris espaces communs de lotissements) qui sont passés d'environ 1750 m² en début de période d'analyse (2011-2015) à environ 1100 m² en fin de période (2016-2024).



■ LES OBJECTIFS DE MODERATION DES CONSOMMATIONS ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Pour la décennie à venir, il s'agit de s'inscrire dans le principe de sobriété foncière et les objectifs territorialisés qui sont fixés par le SCOT de la CARA récemment approuvé.

Dans le contexte de Mortagne-sur-Gironde, commune reconnue "pôle de proximité" dans l'armature urbaine du Pays Royannais, ces objectifs se déclinent de la manière suivante :

- le maintien de l'urbanisation du Bourg dans les limite des continuités d'espaces et de paysages naturels, boisées et agricoles qui le ceinturent ;
- la bonne valorisation des espaces qui constituent des potentiels de développements futurs au sein de l'enveloppe du Bourg, pour des opérations d'ensemble notamment sur le secteur de la rue de la Sauvagette, ou pour la construction individuelle sur des terrains en "dents creuses" de plus petite superficie ;
- une réduction d'environ de 25% des consommations d'espaces agro-naturels par rapport à aux années passées, permettant de respectant l'enveloppe foncière prévue par le SCOT, tout en confortant la polarité du bourg de Mortagne ;
- l'application de mesures d'encadrement et de limitation de la constructibilité au niveau des autres espaces urbanisés, conformément aux principes de la Loi Littoral (s'appliquant à l'ensemble du territoire) et à la prise en compte du risque d'inondation (s'appliquant à la partie sud du territoire dont le Port) ;
- le ciblage du site de l'ancienne colonie de vacances (site du "Château") comme lieu de renouvellement et de développements de nouvelles implantations d'activités, d'équipements ou d'hébergements, tout en préservant le patrimoine et les paysages emblématiques des lieux.