

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



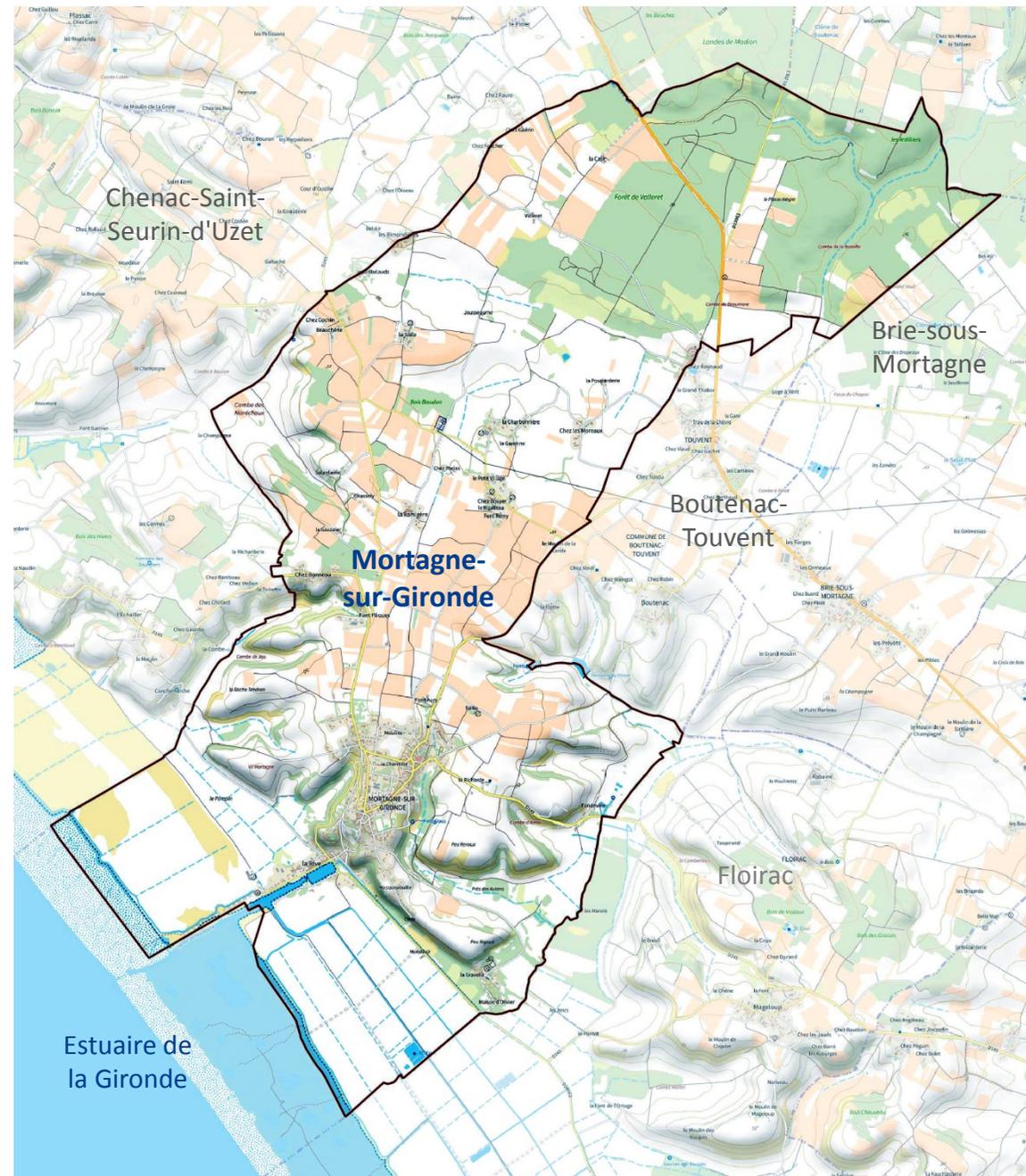
>> Réunion Publique

7 juillet 2023

1.

Contexte de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

- ✓ Territoire de 1890 hectares, entre estuaire et falaises, coteaux et combes, plateau agricole et forêt
- ✓ 930 habitants environ
- ✓ 780 logements, distribués entre le Bourg, le secteur du Port, et une 10^{aine} de hameaux principalement sur le plateau central
- ✓ Une des 33 communes membres de la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA)
- ✓ Commune classée "littorale"



Rapport de
Présentation

Présente le diagnostic, explique les choix, intègre une évaluation environnementale

Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durables

Exprime les orientations générales du projet communal

Document
Graphique

Règlement

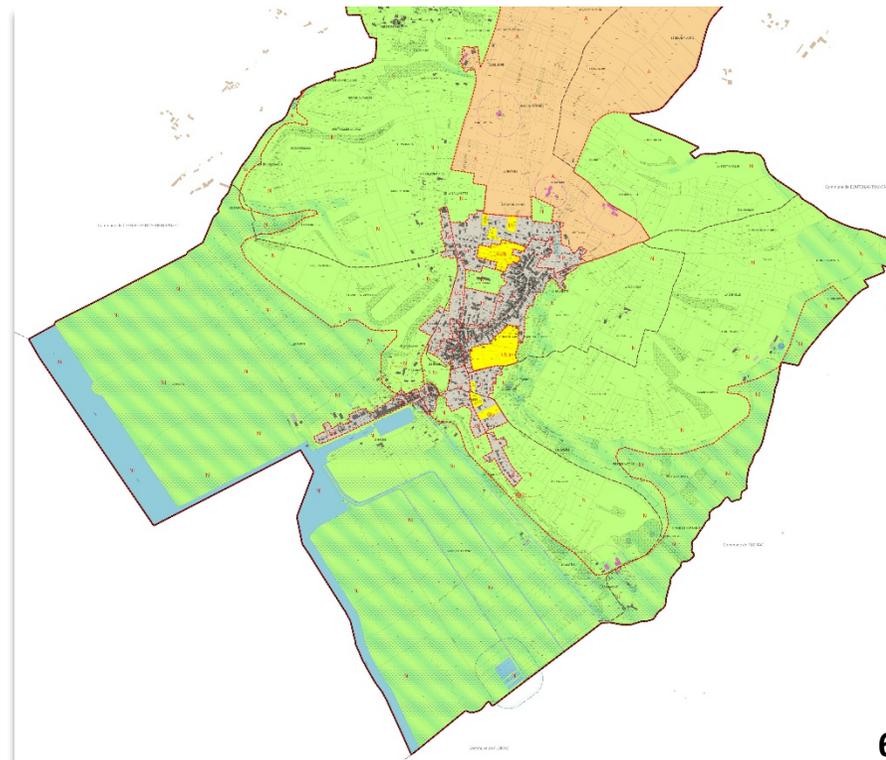
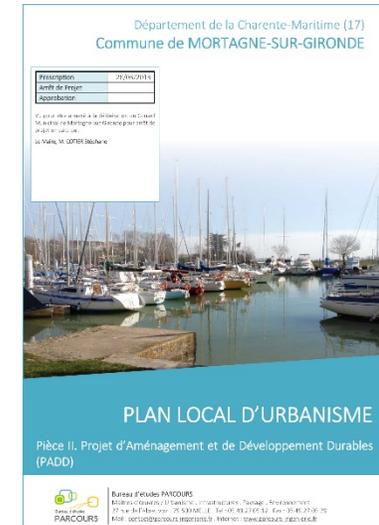
Orientations
d'aménagement et
de Programmation

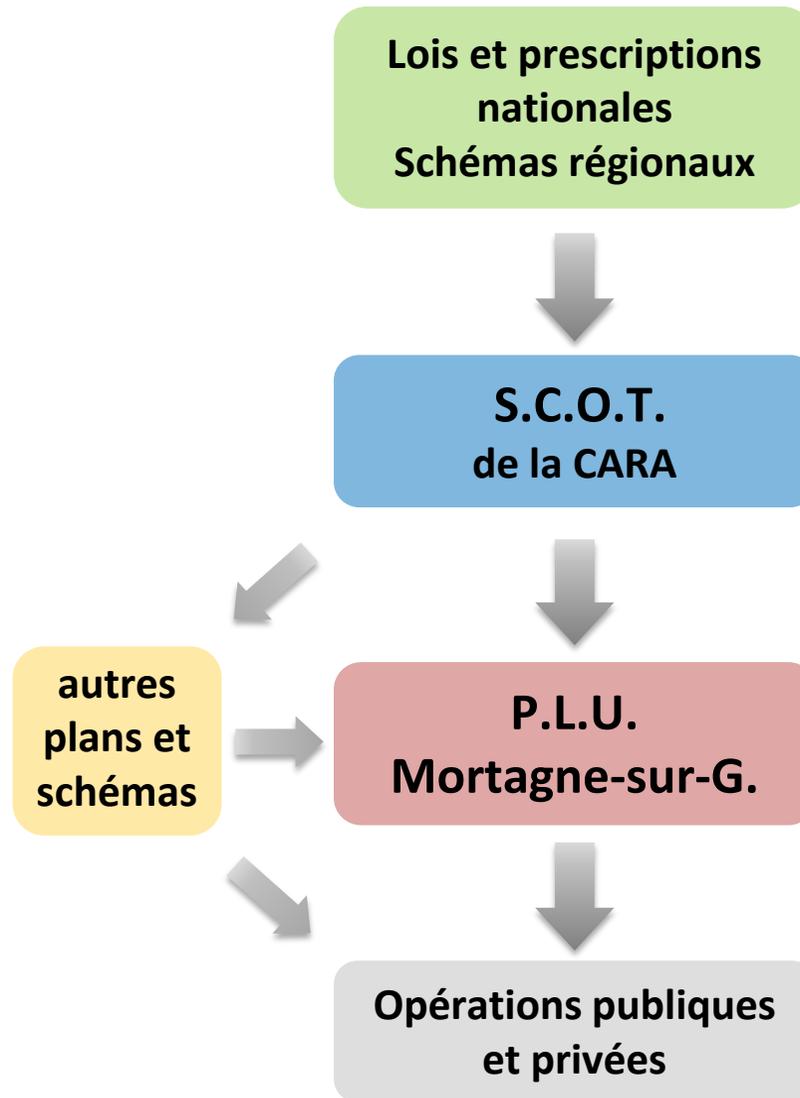
Fixes les obligations qui s'appliquent aux projets

Annexes

Informent et complètent les règles

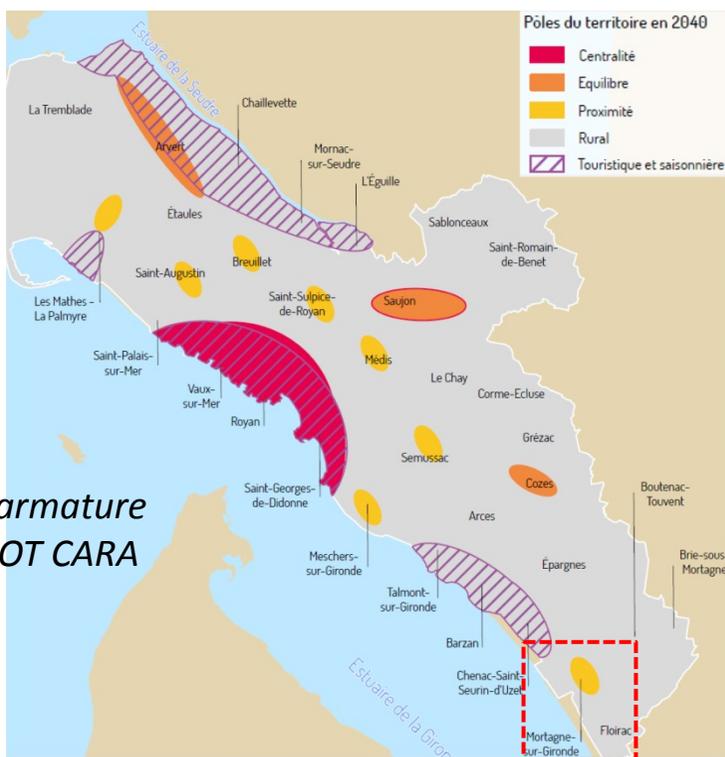
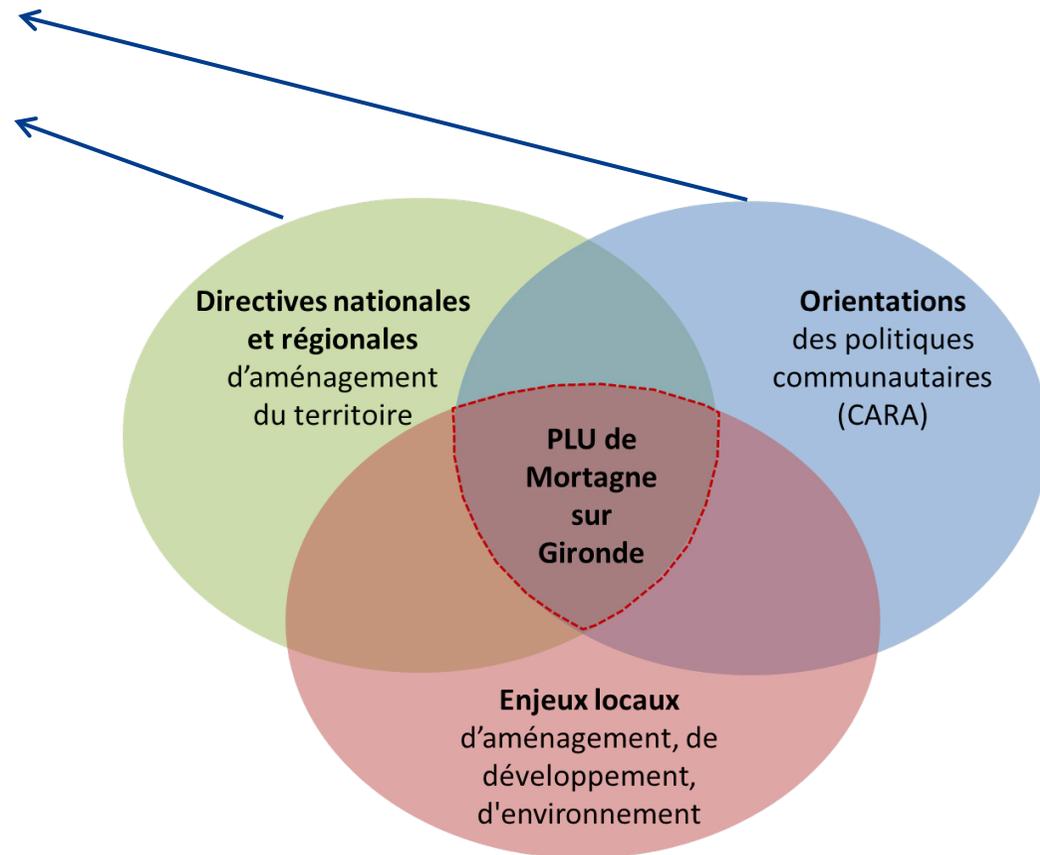
- ✓ **Un ancien Plan d'Occupation des Sols (POS) devenu caduque le 31 décembre 2020**
- ✓ **Depuis cette date, la commune est régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) :**
 - Un cadre général "par défaut"
 - Pas de règles choisies et spécifiques à Mortagne (*par exemple pour aspect, implantation, hauteur des constructions ...*)
 - Une part d'interprétation dans l'application du RNU aux projets
- ✓ **Une élaboration de PLU engagée de longue date mais qui reste à faire aboutir :**
 - Prescrite une première fois en mars 2013
 - Travail engagé en 2016, mais qui a subi divers aléas (disparitions de B.E. précédents)
 - Démarche relancée mi-2022, avec une nouvelle prescription délibérée le 29 juin 2022





✓ Prendre en compte les évolutions récentes législatives, des schémas régionaux et communautaires, notamment :

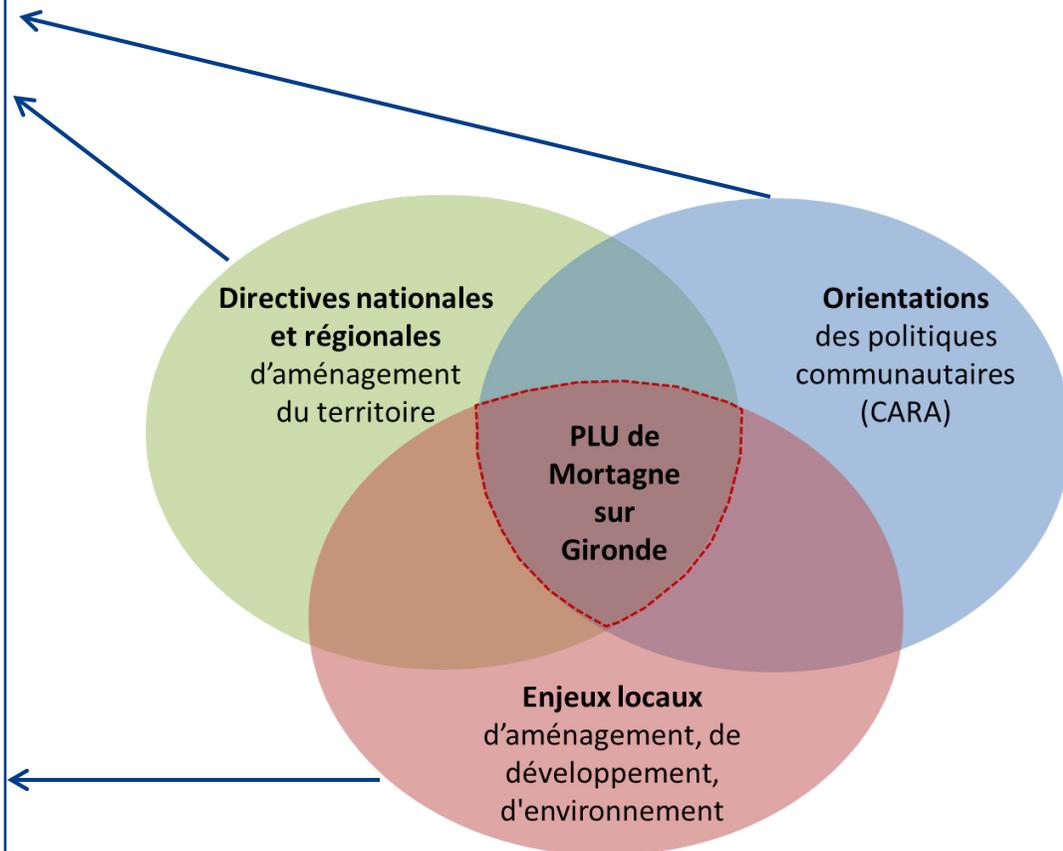
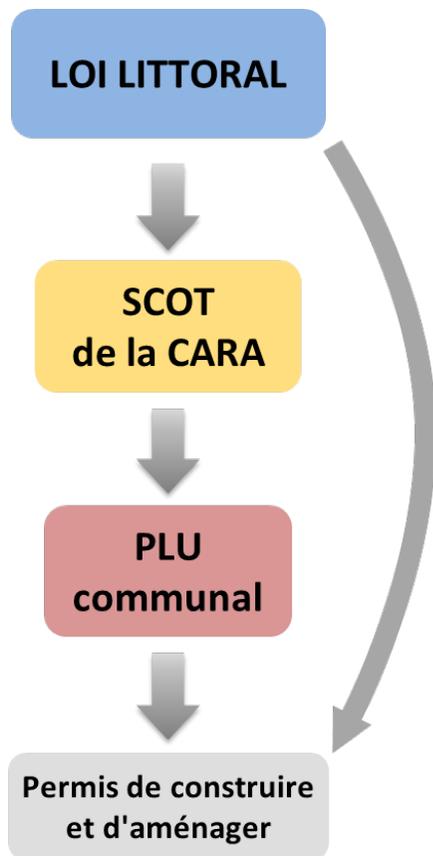
- . Loi *Climat et résilience*
- . SRADDET Nouvelle Aquitaine
- . SDAGE Adour Garonne
- . S.C.O.T. de la CARA



Carte de l'armature territoriale, SCOT CARA

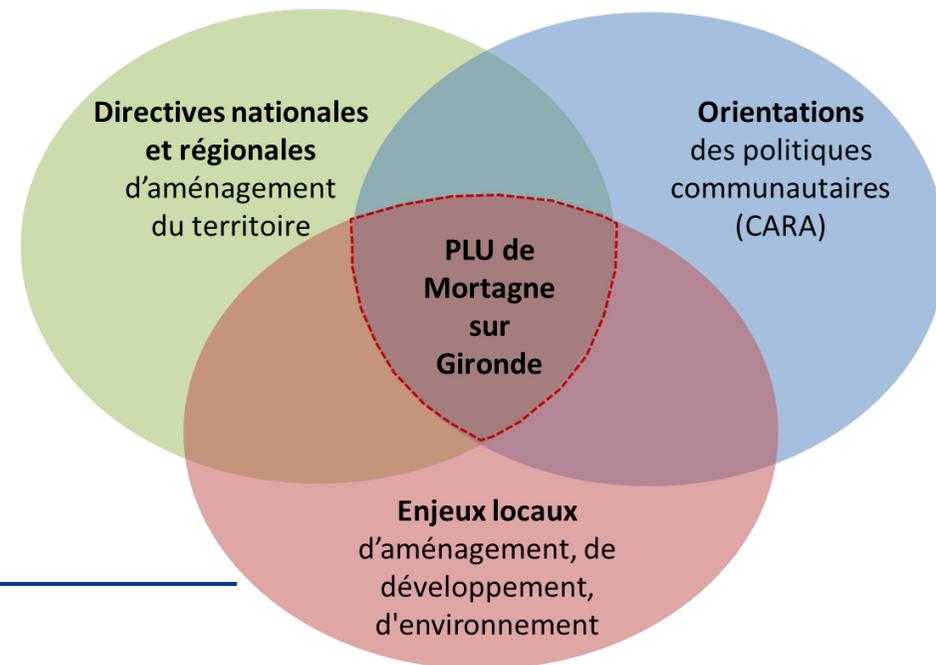
- ✓ Appliquer pleinement les dispositions de la Loi Littoral, pour sécuriser le PLU et la délivrance des autorisations d'urbanisme

Principe d'application des dispositions de la Loi Littoral



✓ **Disposer d'outils pour réponse aux enjeux communaux et mettre en œuvre des objectifs volontaristes d'aménagement et de développement :**

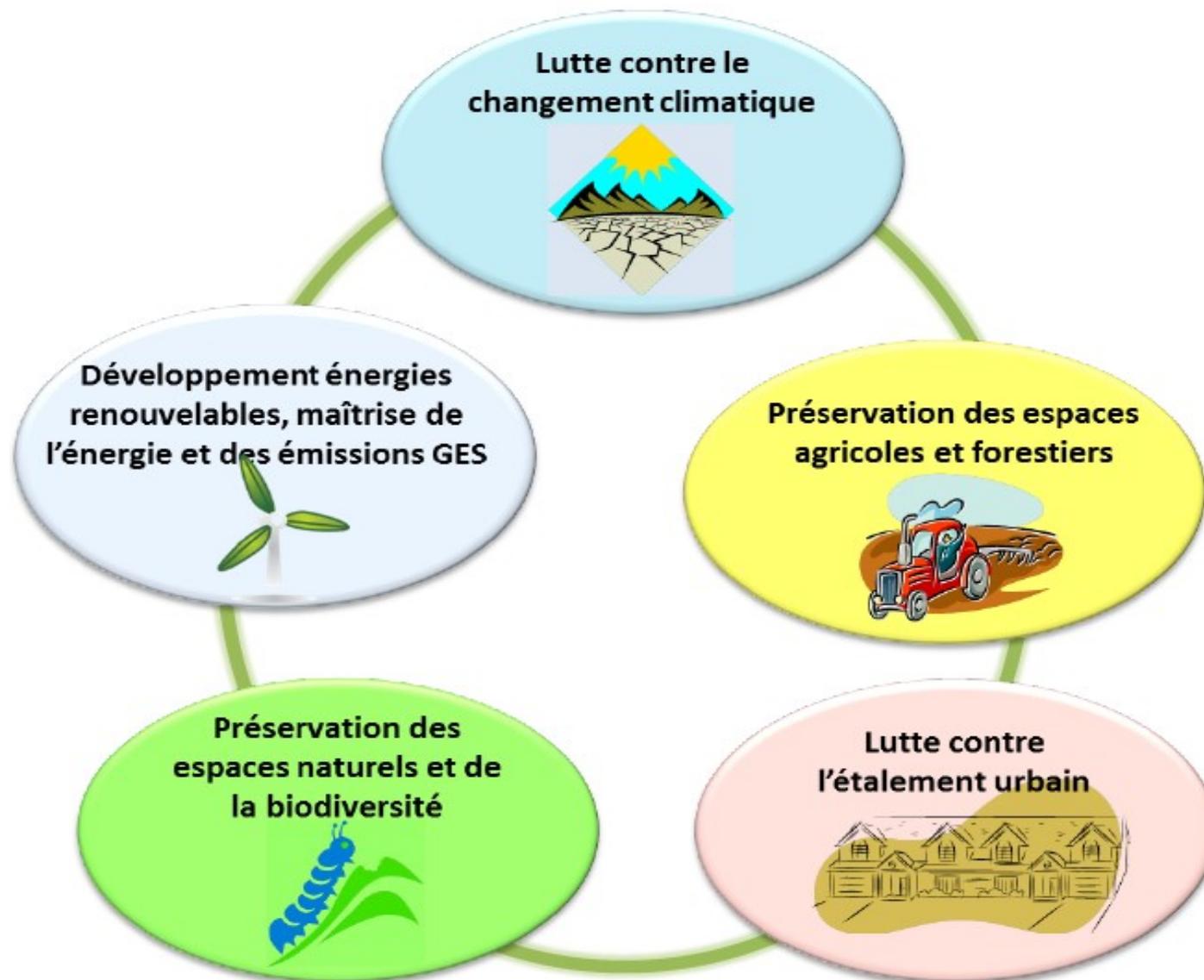
- Protéger les richesses environnementales et paysagères sur la commune
- Retrouver une dynamique démographique
- Permettre la création de logements, en veillant à la diversité de l'habitat et à la maîtrise de la consommation d'espaces
- Développer l'économie et les atouts touristiques
- Pérenniser les services marchands et le rôle de "pôle de proximité" de Mortagne
- Assurer la pérennité des activités agricoles, notamment viticoles, et aquacoles
- Prendre en compte les risques, notamment d'inondation



Synthèse des objectifs déclinés dans la délibération du Conseil Municipal du 29 juin 2022

2.

Éléments principaux de cadrage du Plan Local d'Urbanisme



✓ Un sujet au cœur des contenus et des choix du PLU :

- Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur les 10 années précédentes
- Prise en compte des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- Fixation d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

✓ La trajectoire fixée par la Loi Climat et Résilience :

- Un objectif national de "Zéro Artificialisation Nette" des sols à l'horizon 2050
- Une 1ère décennie de réduction d'au moins 50% des consommations d'ENAF



✓ **Bilan des consommations d'espaces 2010 - 2022 sur Mortagne :**

- Environ 3 hectares utilisés par l'urbanisation d'habitat en 12 ans
- Baisse tendancielle des superficies utilisées par logement : de 1750 m² à environ 1100 m² en moyenne

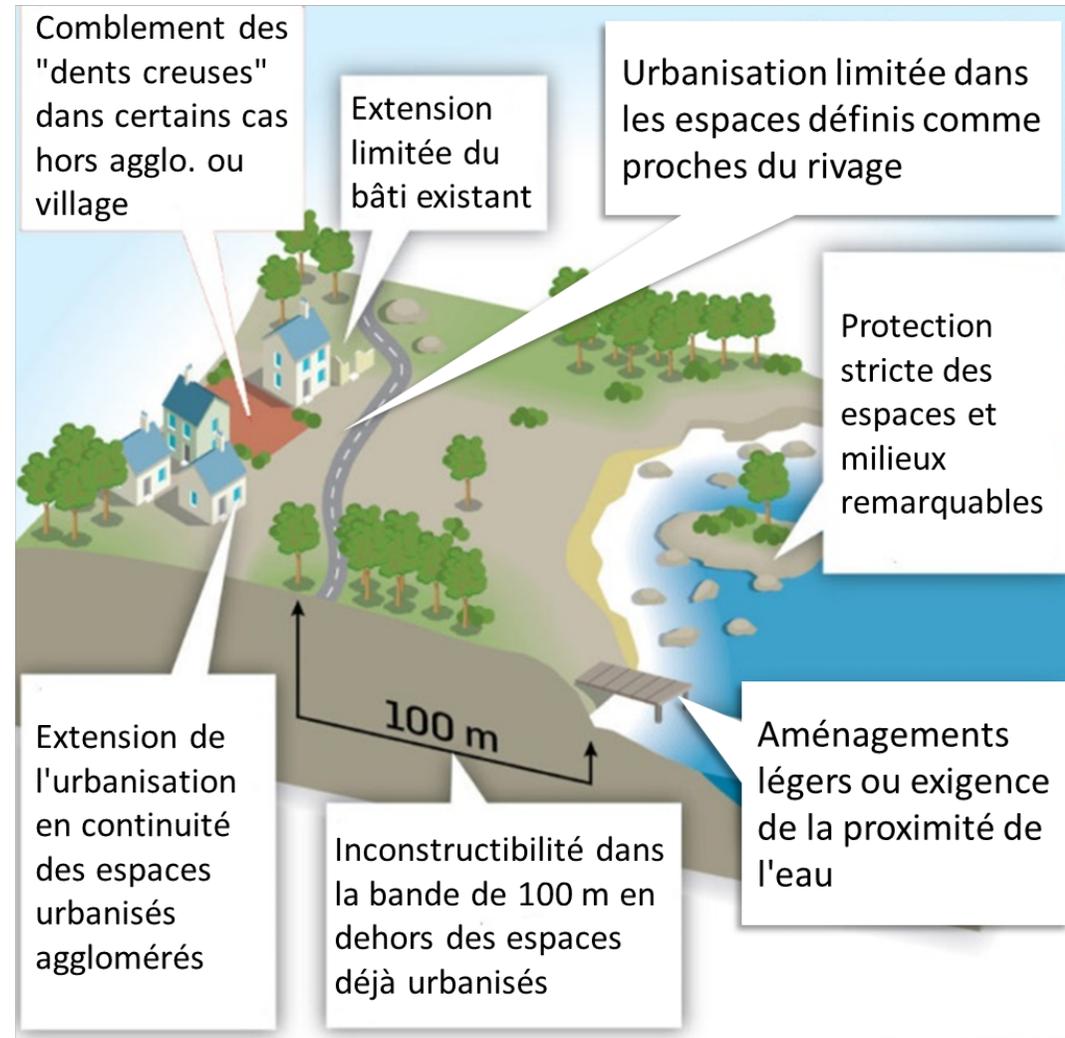
✓ **Objectifs Loi Climat / projet de SCOT :**

- Réduction d'au moins 50%
- Une consommation nouvelle d'espaces limitée à environ 1,5 hectares maximum dans le PLU



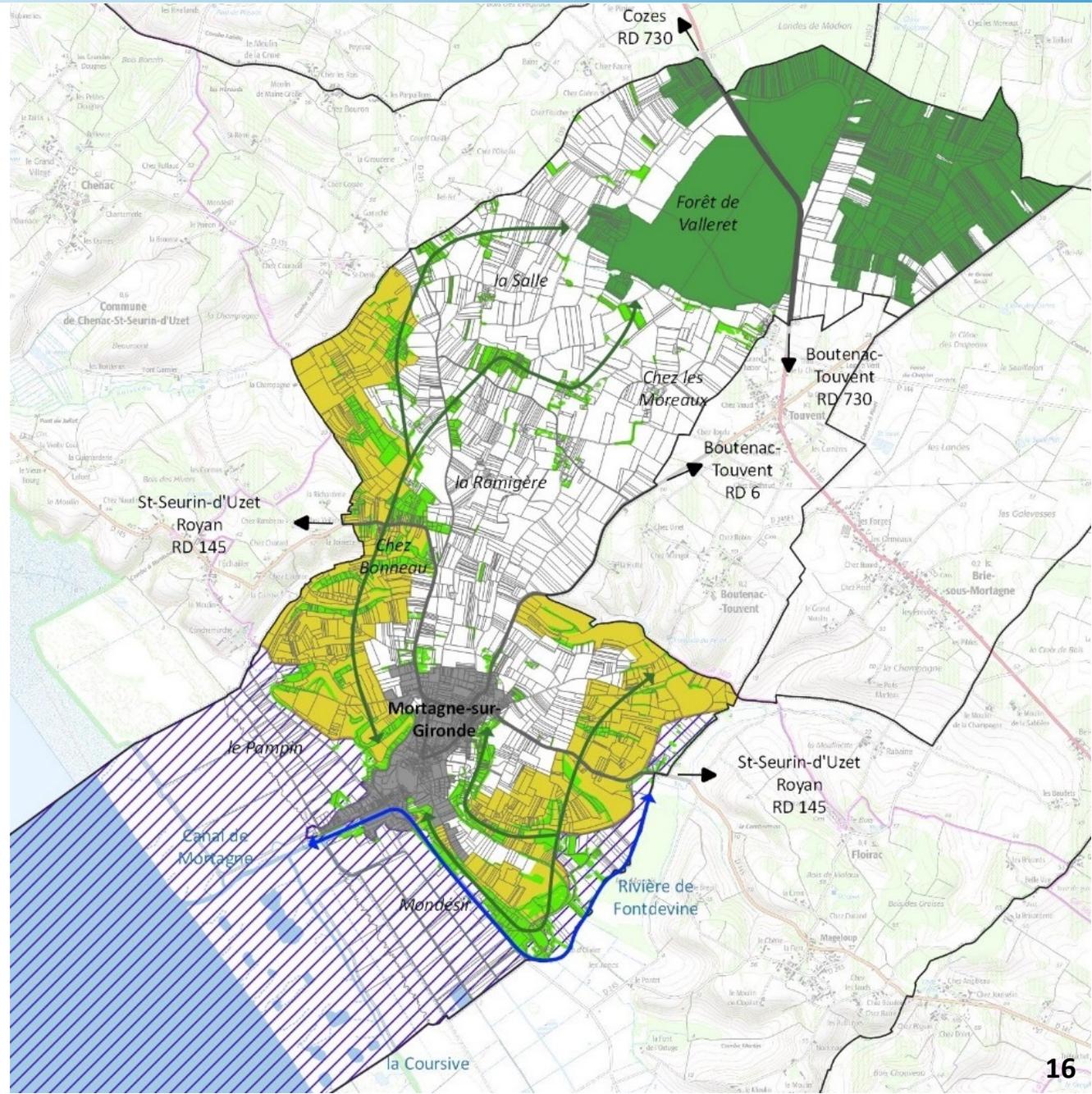
Volet 1 - la protection des espaces et paysages en lien avec le littoral :

- bande des 100 m inconstructibles
- espaces remarquables
- coupures d'urbanisation
- espaces boisés significatifs
- espaces proches du rivage

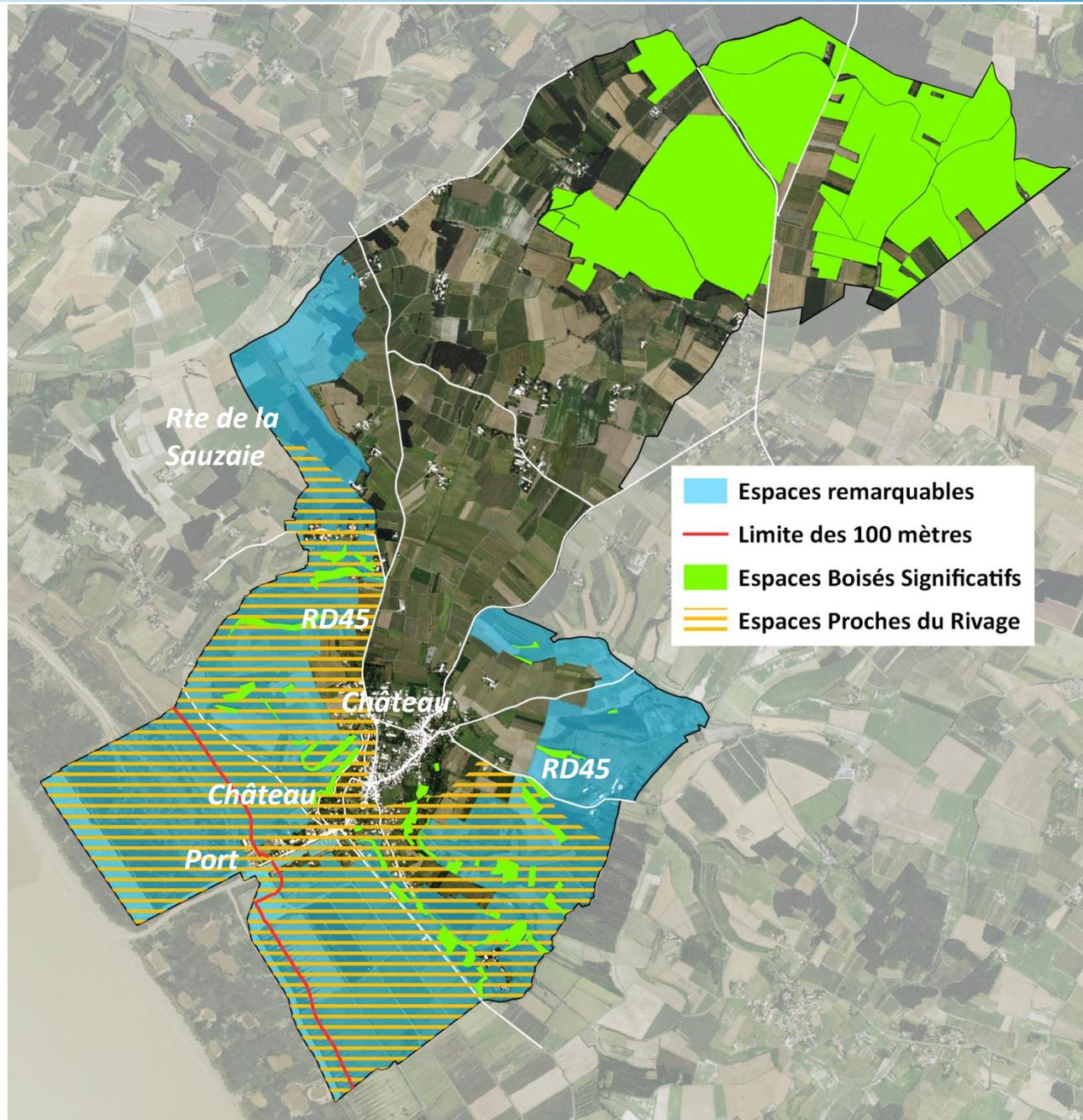


✓ Définition de la "Trame Verte et Bleue" (TVB) communale

-  Limite communale
- Réservoirs biologiques**
 -  Milieux boisés
 -  Milieux ouverts et semi-ouverts
 -  Milieux aquatiques et humides
- Corridors écologiques**
 -  Milieux boisés
 -  Corridors du milieu aquatique
 -  Corridors des milieux boisés
- Elements fragmentants**
 -  Zone urbanisée
 -  Route départementale 730



- ✓ **Des Espaces Remarquables** déterminés par les périmètres des sites Natura 2000 et des zones humides
- ✓ **Une limite des 100 mètres** fixée à partir du trait de côte connu à ce jour ... qui pourrait évoluer (prise en compte du chenal, étude des plus hautes eaux)
- ✓ **Des Espaces Proches du Rivage** définis au-delà des falaises, en intégrant les coteaux et les "balcons" sur l'Estuaire
- ✓ **Des Espaces Boisés Significatifs** qui comprennent la forêt de Valleret et les boisements de coteaux



Volet 2 - l'encadrement de l'urbanisation :

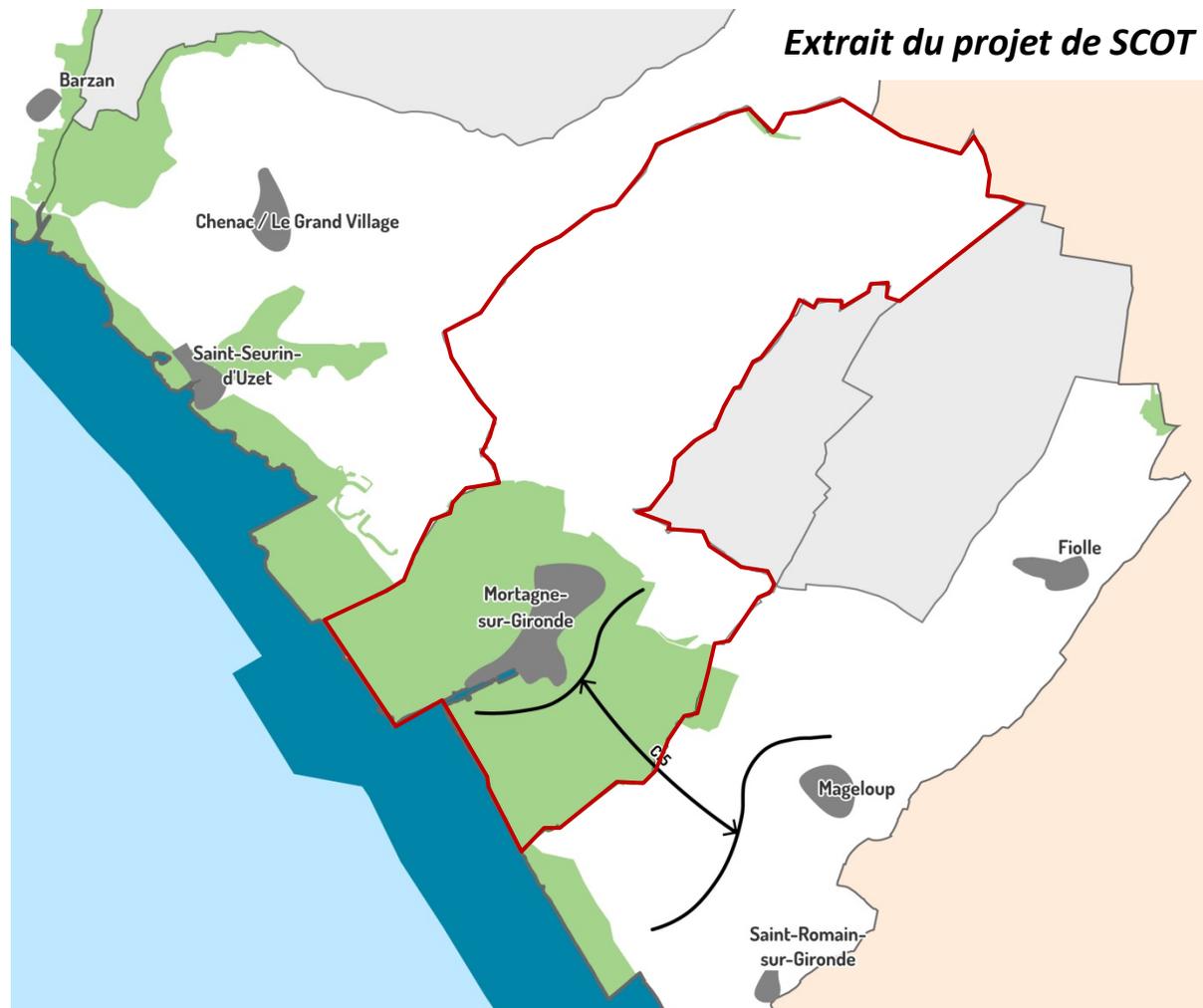
- Principe de continuité avec l'urbanisation existante des "agglomérations" et "villages"
- Possibilité de densification dans des "secteurs déjà urbanisés" spécifiquement désignés



Extrait du projet de SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) détermine le cadre local d'application de la Loi Littoral.

Le PLU doit préciser ce cadre à partir de l'analyse des milieux naturels, des paysages et des espaces urbanisés sur la commune



Statut des groupes bâtis et potentiel de développement urbain

-  Agglomérations pouvant être densifiées et étendues
-  Villages pouvant être densifiés et étendus
-  Secteurs déjà urbanisés pouvant être uniquement densifiés (sous conditions)

Maîtrise de l'urbanisation et protections environnementales et paysages

-  Coupures urbanisation
-  Espaces remarquables maritimes
-  Espaces remarquables terrestres

✓ **Identification de 2 "Villages" (le Bourg et le Port), distingués du fait des falaises**

→ Une urbanisation possible dans ou en continuité immédiate de ces "villages"

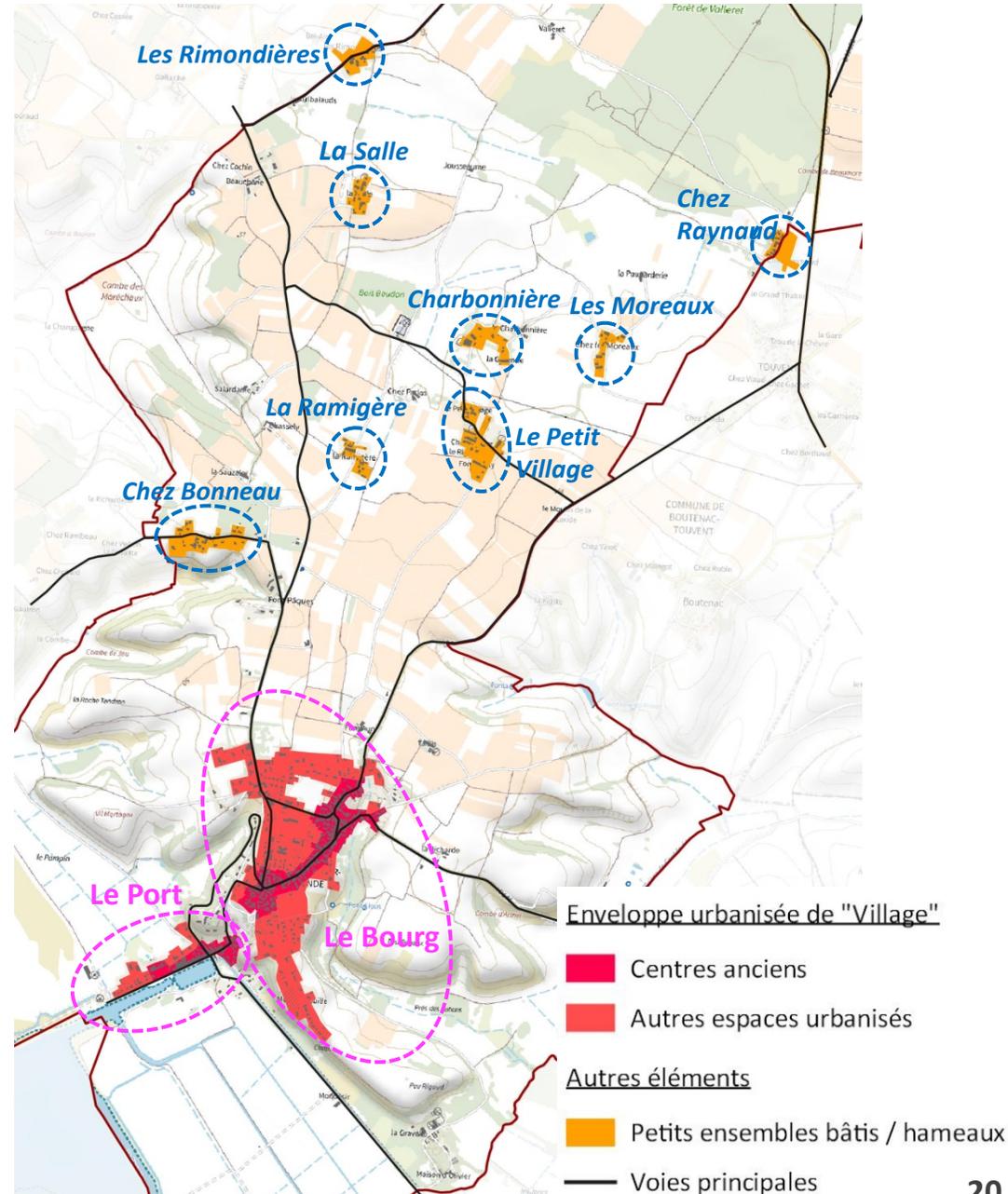
→ ... mais forcément limitée par les espaces littoraux protégés, les zones de risques, l'obligation de réduction des consommations d'espaces

✓ **Aucun "Secteur Déjà Urbanisé" identifié sur Mortagne, du fait de hameaux trop restreints et peu denses**

→ Pas d'urbanisation nouvelle dans ou autour de ces hameaux

→ Extension du bâti existant possible

→ Constructions agricoles possibles



Carte de la zone d'aléas de submersion marine (source DDTM17)



✓ **Un risque de submersion marine qui concerne le sud de la commune**

→ Secteur du Port, abords du ruisseau de Fondevine, combes en limite ouest

→ Un Plan de Prévention des Risques (PPR) en cours d'étude depuis janvier 2019

→ Une cartographie des aléas déjà établie et à prendre en compte dans l'attente de finalisation du PPR

3.

Quelques thématiques de travail du Plan Local d'Urbanisme

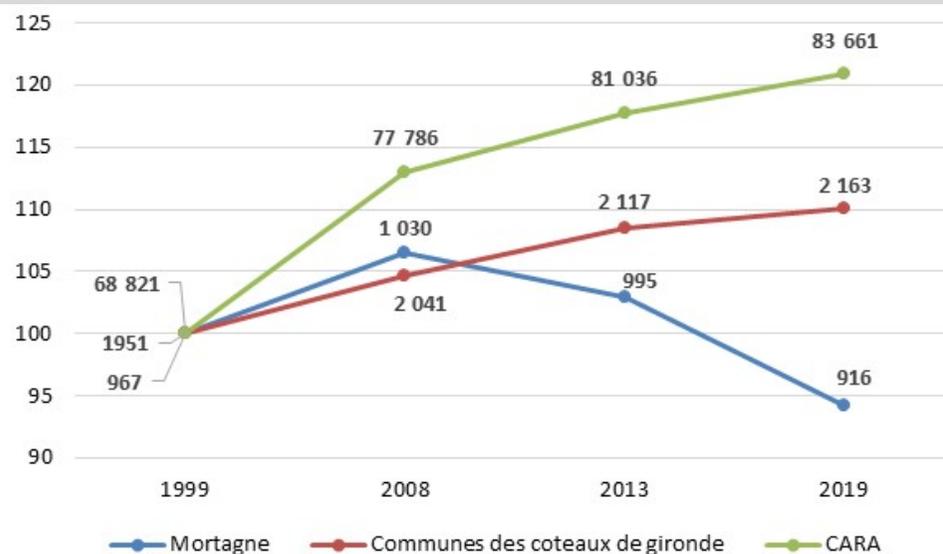
✓ **916 habitants en 2019 (INSEE), estimée à 930 habitants estimés en 2021**

- Jusqu'à 1990 habitants au début du 20^{ème} siècle
- Baisse sur les derniers 20 ans, contrairement aux communes proches
- Vieillesse et baisse de la taille des ménages (1,90 pers. par ménage en 2019)

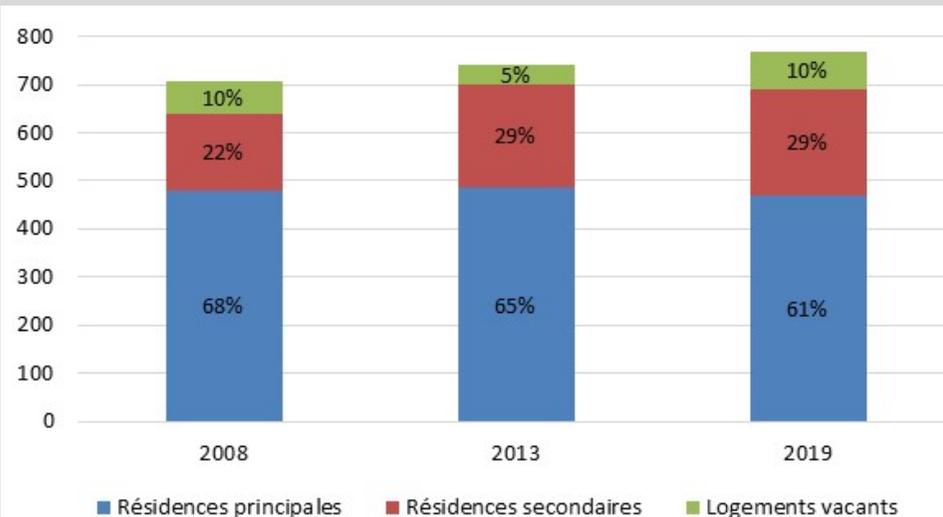
✓ **769 logements en 2019, dont 470 résidences principales**

- 74 logements réalisés en 10 ans
- une stagnation des résidences principales au profit des résidences secondaires
- 90 logements locatifs, dont 11 sociaux ... une part faible (20%) et qui stagne
- peu de logements vacants : 32 dénombrés après vérification des déclarations

Evolution comparée des populations (base 100 en 1999)

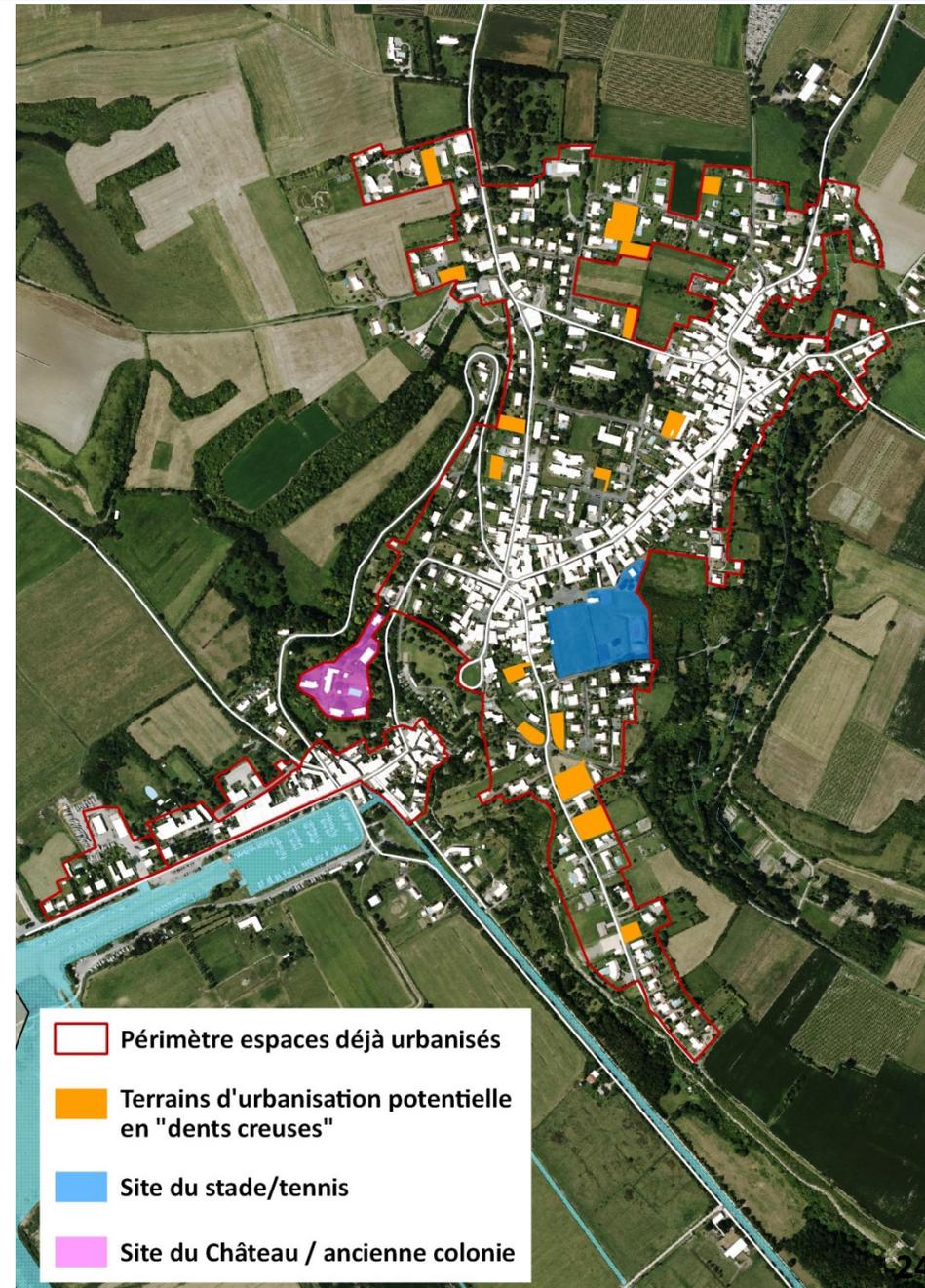


Evolution et composition des logements sur Mortagne



✓ **Des potentiels de densification du bourg et de renouvellement de sites à prendre en compte dans le PLU**

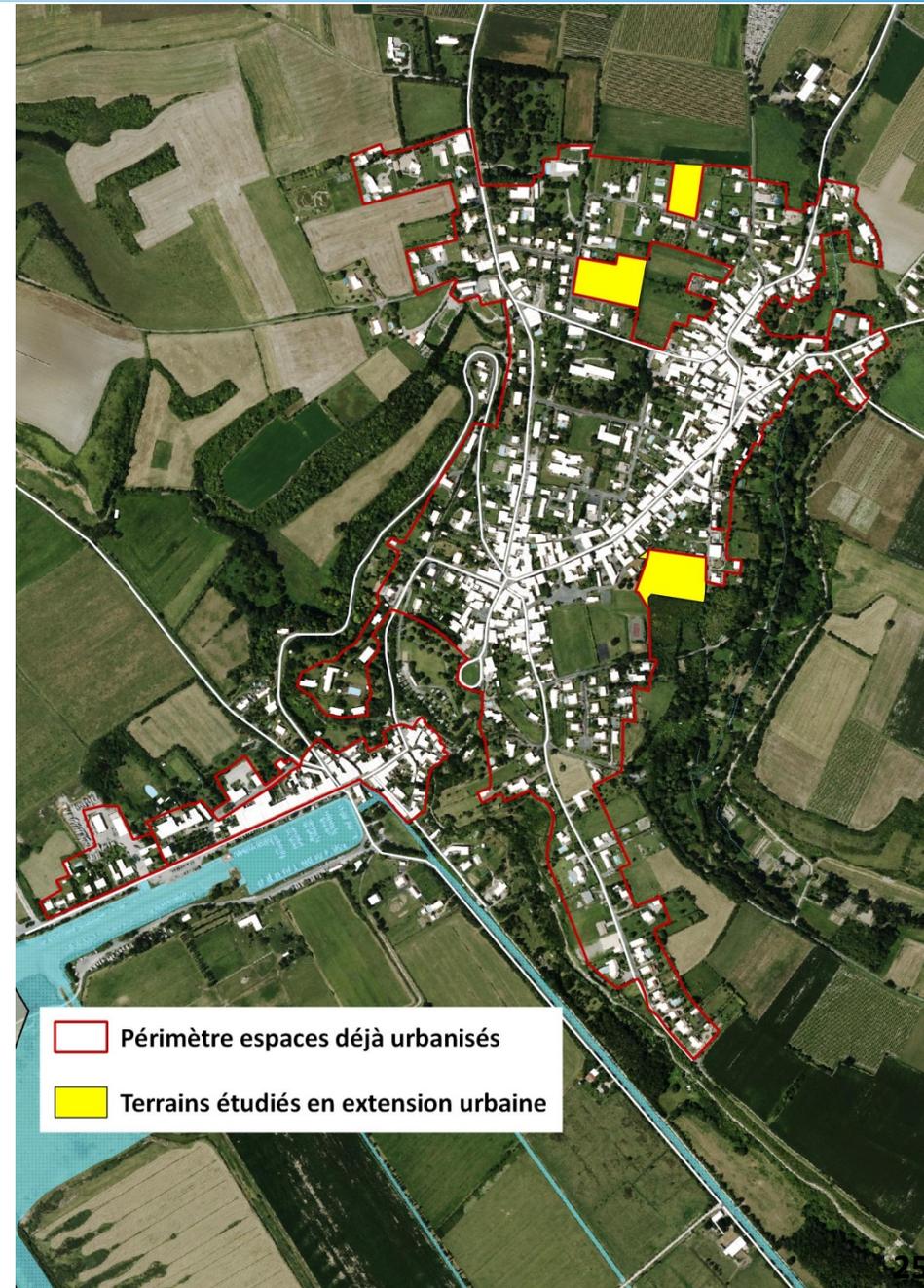
- des terrains en "dents creuses", non bâtis ou partiellement bâtis, qui représentent un total de 1,9 hectare mobilisable pour de nouveaux logements ou hébergements
- Le site de l'ancienne colonie de vacances : un lieu à restaurer et valoriser pour un projet de thermalisme ou autre projet tourisme/loisirs, dans le respect de ses qualités patrimoniales et paysagères
- Le site du stade / tennis, près de 2 hectares envisagés pour une opération mixte associant équipements et logements



✓ **Des secteurs envisagés (en cours d'étude) venant en extension de l'urbanisation du bourg**

→ des terrains aux abords de la rue de la Sauvagette, côté nord du bourg (environ 1,1 hectare)

→ des terrains situés entre le chemin des Tulipes et le chemin des Roses Trémières (environ 7600 m²)

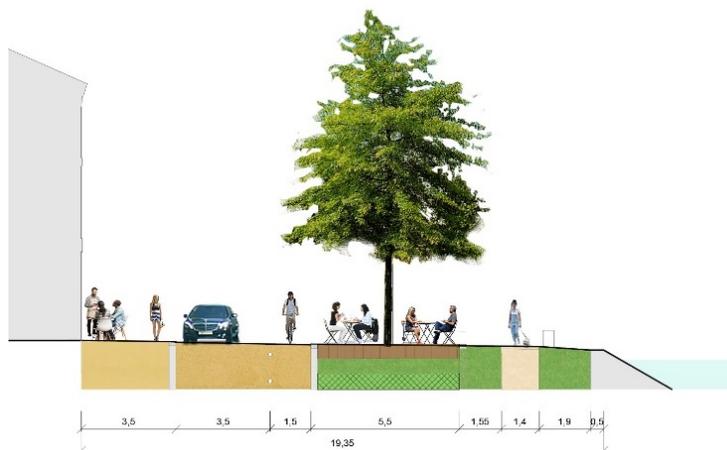


✓ Le projet de revalorisation du site du port

- Réaménagement des espaces publics, au profit de l'embellissement du site et de son attrait touristique
- Restructuration et construction de bâtiments (capitainerie, halle pêcheurs, sanitaires) pour les activités portuaires



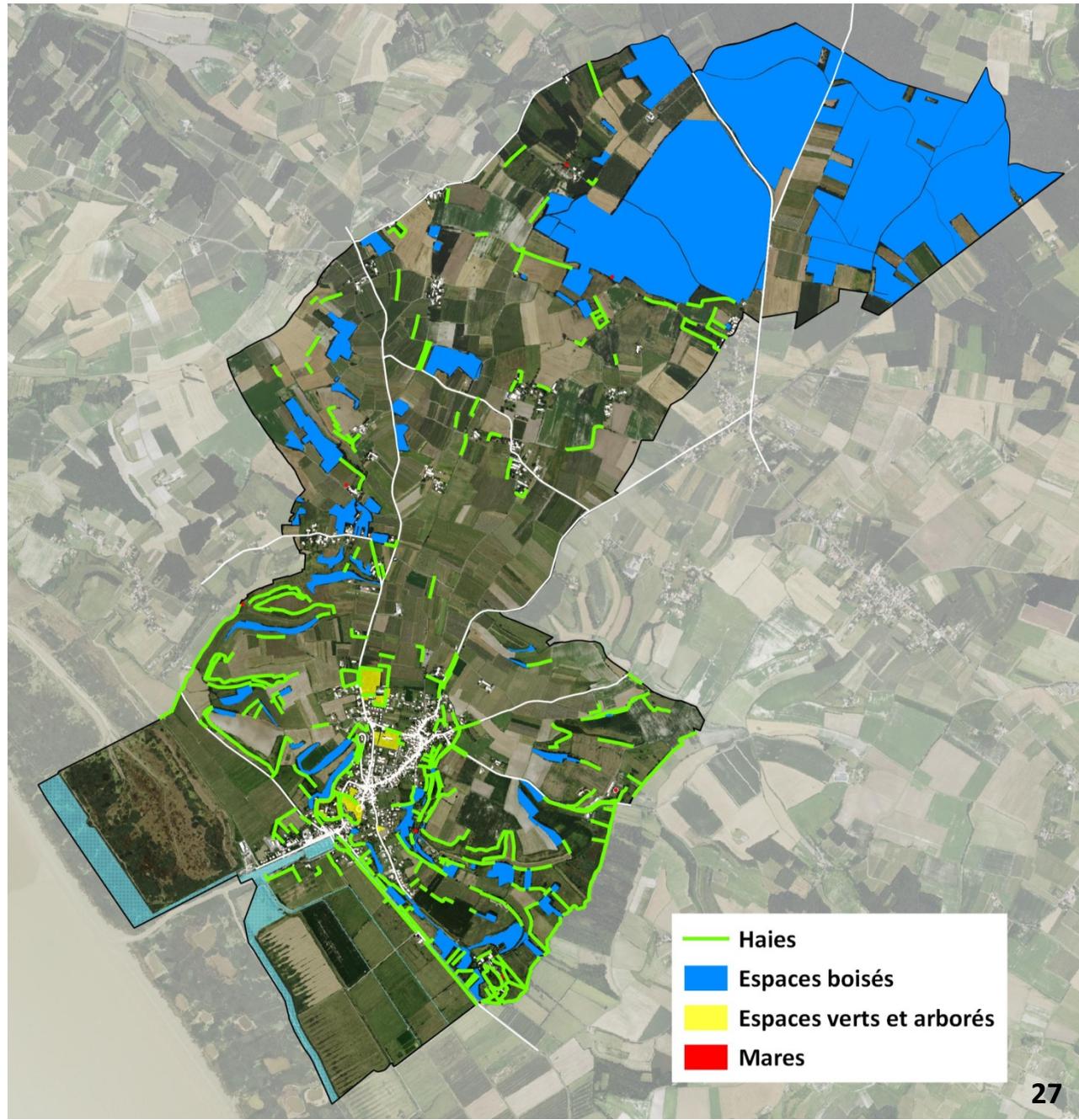
Quai de l'Estuaire Projet



Quai des pêcheurs projet



- ✓ Des outils dans le futur PLU pour protéger les espaces arborés et supports de biodiversité
 - des Espaces Boisés Classés sur les boisements littoraux, étendus aux petits boisements sur le plateau central
 - les réseaux de haies qui structurent les paysages des coteaux, combes et agricoles
 - des espaces verts arborés associés aux grandes propriétés bâties et en balcon sur l'Estuaire
 - Une 10^{aine} de mares distribuées sur le territoire



- Ancienne minoterie - ateliers
- Ancienne minoterie - bâtiment principal
- Ancienne minoterie - logements
- Abrî de débarcadère
- Temple
- Bâtiment façade du groupe scolaire
- Anciennes Halles
- Logis - Château
- Logis la Charmille
- Moulin et bâtiments attenants
- Maison bourgeoise rue de l'Eglise
- Logis le Couvent
- Maison bourgeoise rue du Poirier d'Hiver
- Château d'eau
- Logis - Clos de Bellevue
- Lavoir La Charbonnière
- Moulin à Beauchaigne
- Moulin Les Rimaudières



✓ Des mesures dans le PLU pour préserver les valeurs patrimoniales et la qualité du bâti sur Mortagne

→ identification et protection de bâtiments remarquables ou identitaires de la commune

→ travail sur les règles d'aspect des constructions et des aménagements du "quotidien", (façades, toitures, couleurs des menuiseries, clôtures ...)



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Merci pour votre participation et votre attention