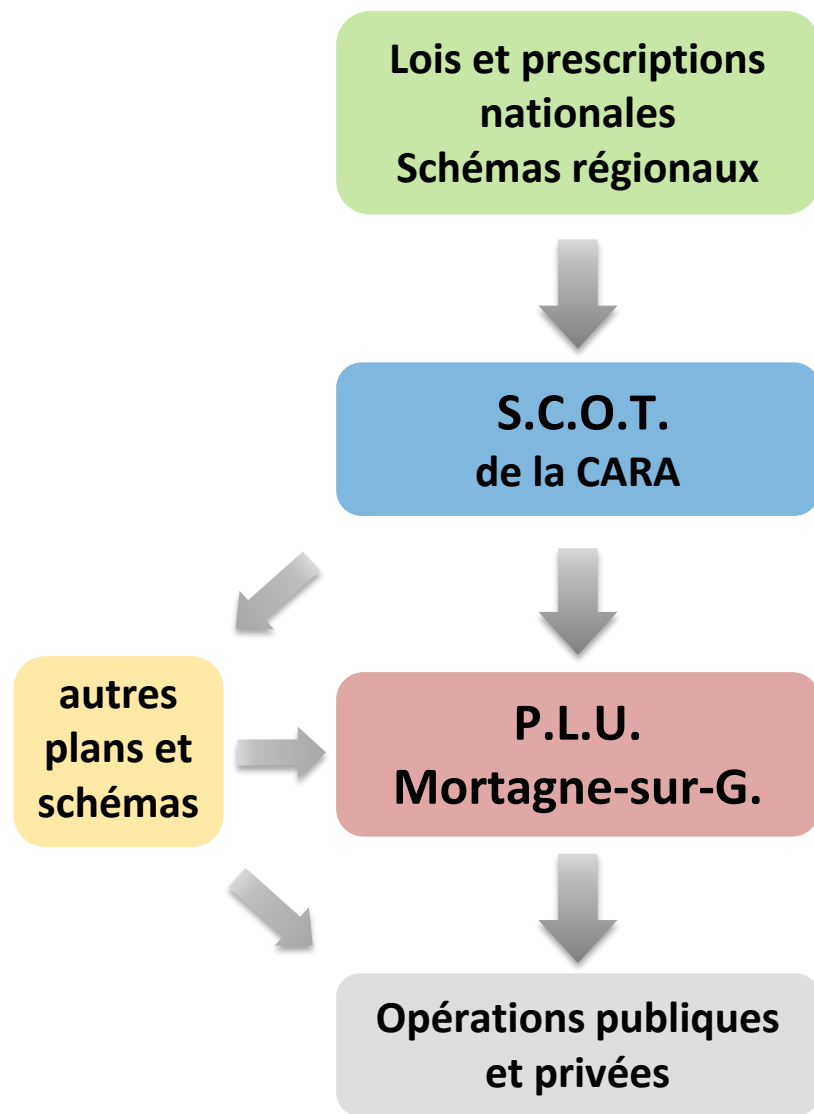


## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

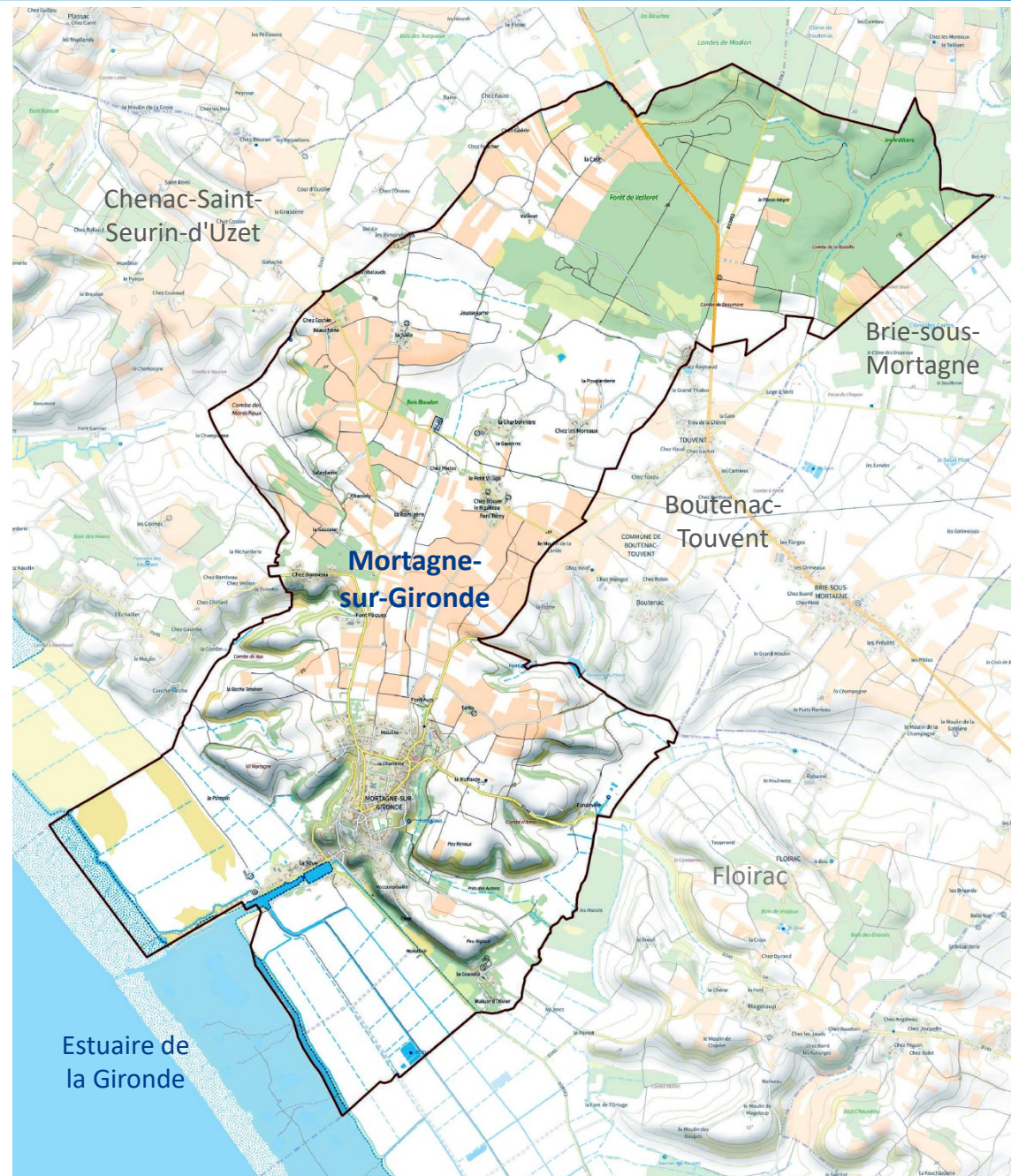


>> **Réunion Publique**

18 décembre 2023

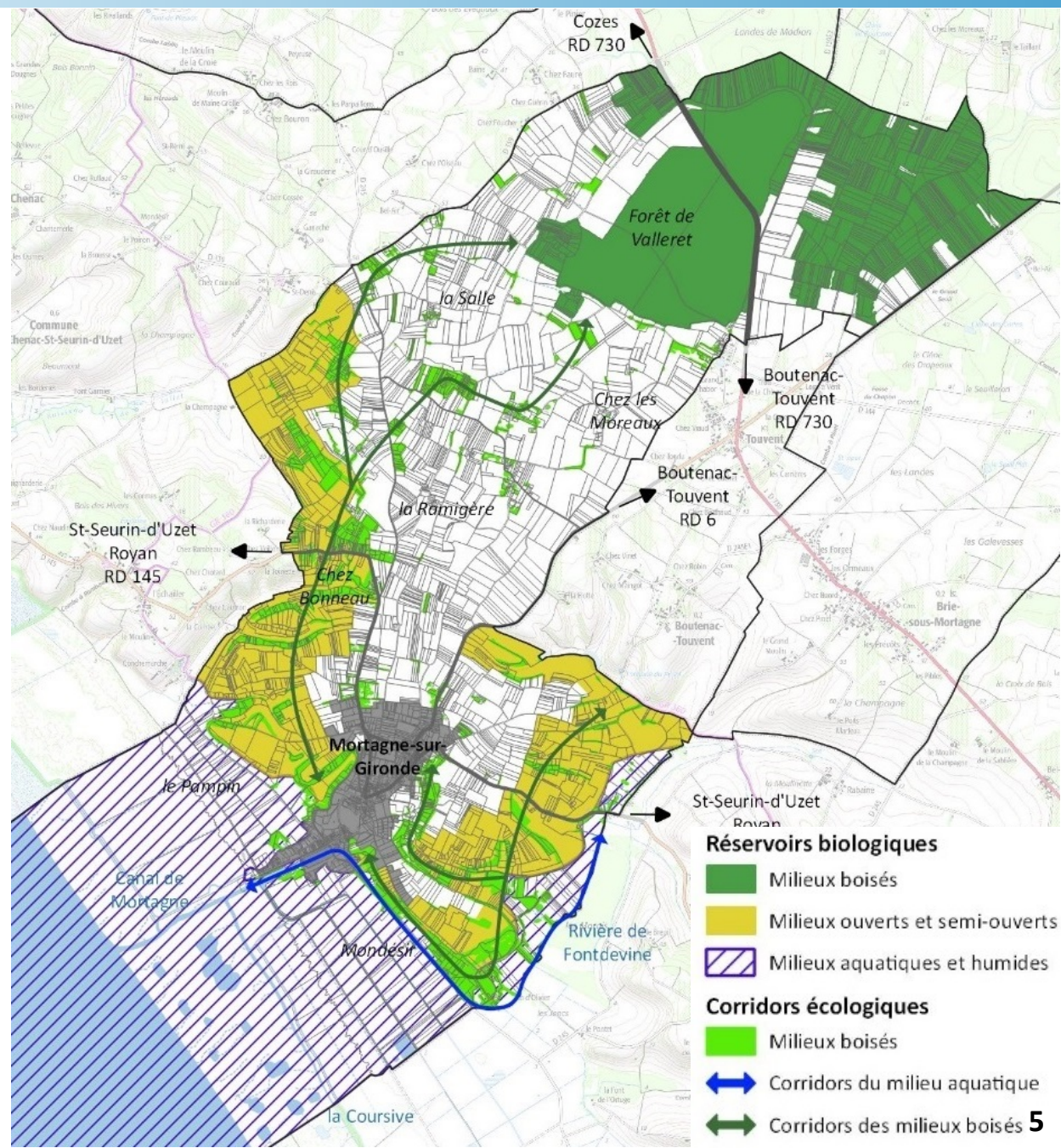


- ✓ Territoire de 1890 hectares, entre estuaire et falaises, coteaux et combes, plateau agricole et forêt
- ✓ 930 habitants environ
- ✓ 780 logements, distribués entre le Bourg, le secteur du Port, et une 10<sup>aine</sup> de hameaux principalement sur le plateau central
- ✓ Une des 33 communes membres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



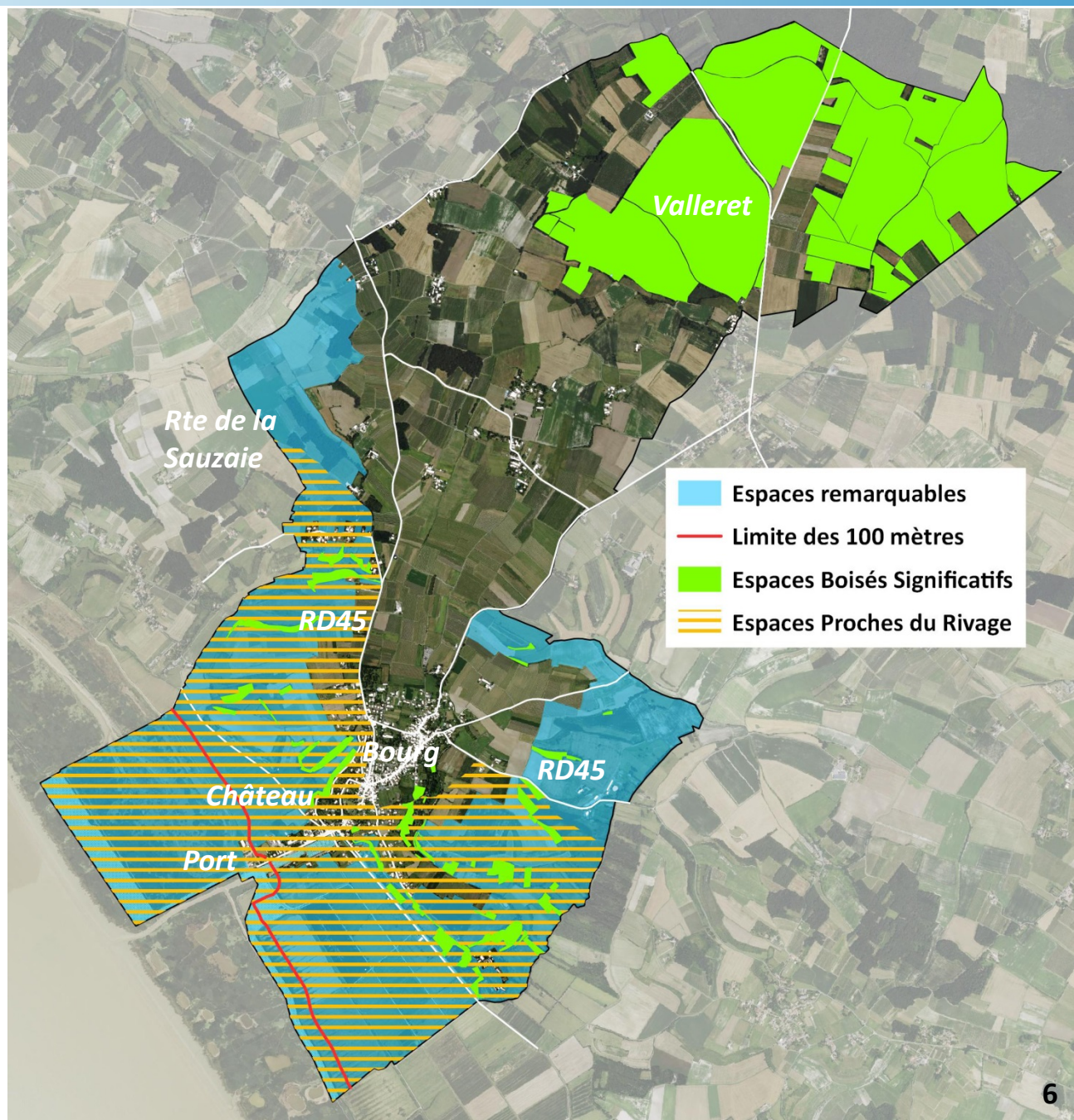
# **1. Les principaux enjeux pour l'élaboration du PLU**

- ✓ Les zones littorales et humides des rives de l'Estuaire et du Fontdevine, couvertes par de nombreuses protections
- ✓ Le massif forestier de Valleret
- ✓ Les paysages de coteaux agricoles, de prairies et de combes, classés en Natura 2000 et ZNIEFF
- ✓ Les boisements et le réseaux de haies, autour des coteaux, combes et falaises



✓ La mise en œuvre sur le territoire communal des principes protecteurs de la Loi Littoral :

- Limite des 100 mètres
- Espaces remarquables
- Espaces Proches du Rivage
- Espaces Boisés Significatifs



- ✓ La définition du périmètre de "village", seul support possible d'urbanisation future, par densification ou par extension en continuité :
  - Le Bourg, de la rue de la Sauvagette à la rue des Lilas
  - Le Port, autour du quai de l'Estuaire



- ✓ Aléas de submersion marine, sur le sud et les marges est et ouest de la commune
- ✓ Aléas forts de débordements de nappes sur les mêmes secteurs "bas" que la submersion
- ✓ Exposition forte aux mouvements des sols argileux sur quasiment l'ensemble de la commune (hors au sud des falaises)
- ✓ Risque sismique faible



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



- ✓ Un objectif "Loi Climat" de réduction 50% par rapport aux consommations d'espaces naturels et agricoles passées
- ✓ Un peu moins de 3 ha consommés en 10 ans sur Mortagne ... soit un maximum d'environ 1,5 ha prévisible dans le PLU
- ✓ Une enveloppe que le SCOT de la CARA doit préciser, en tenant compte du rôle de "pôle de proximité" de la commune



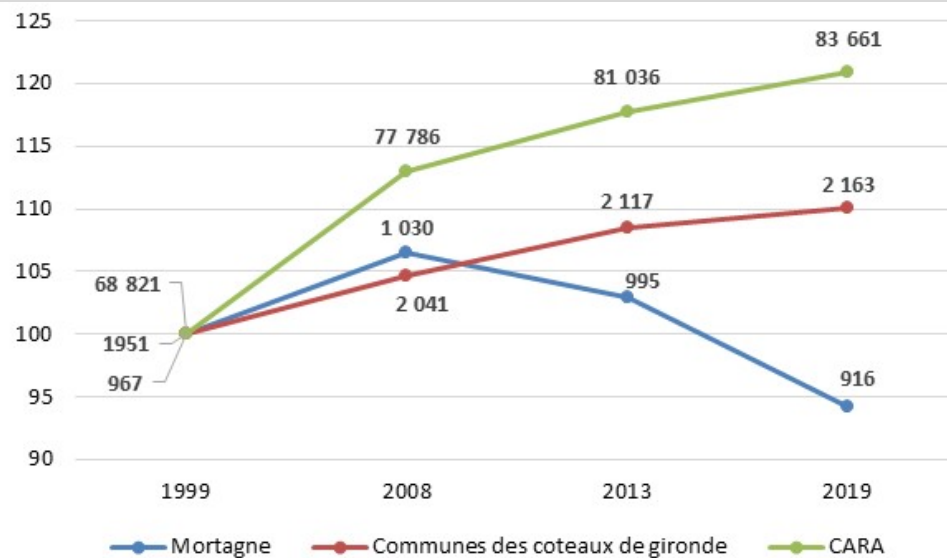
Planification du "ZAN" par la Loi Climat et résilience



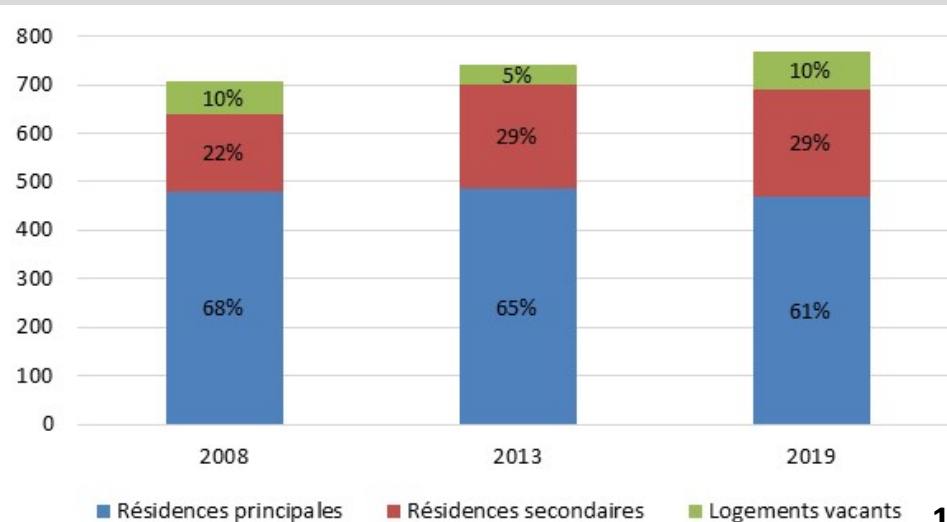
Espaces NAF  
consommés entre  
2010 et 2022

- ✓ Un rythme de 60 à 70 logements sur les précédentes décennies,
- ... à maintenir pour la prochaine décennie,
- ... à orienter plus fortement vers les résidences principales et le locatif, pour contrer la baisse du nombre d'habitants

Evolution comparée des populations (base 100 en 1999)

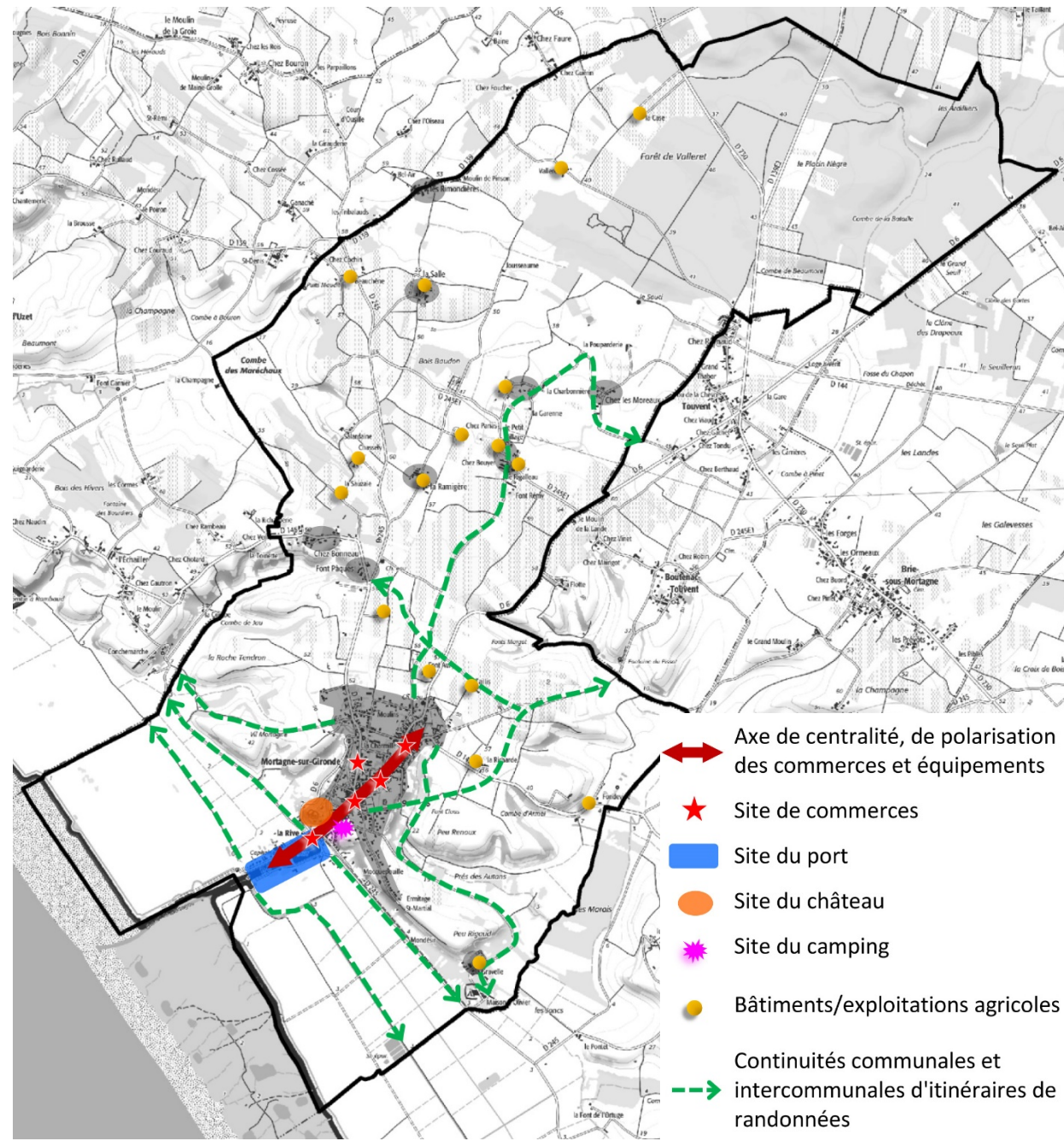


Evolution et composition des logements sur Mortagne



✓ Des activités et des sites à valoriser :

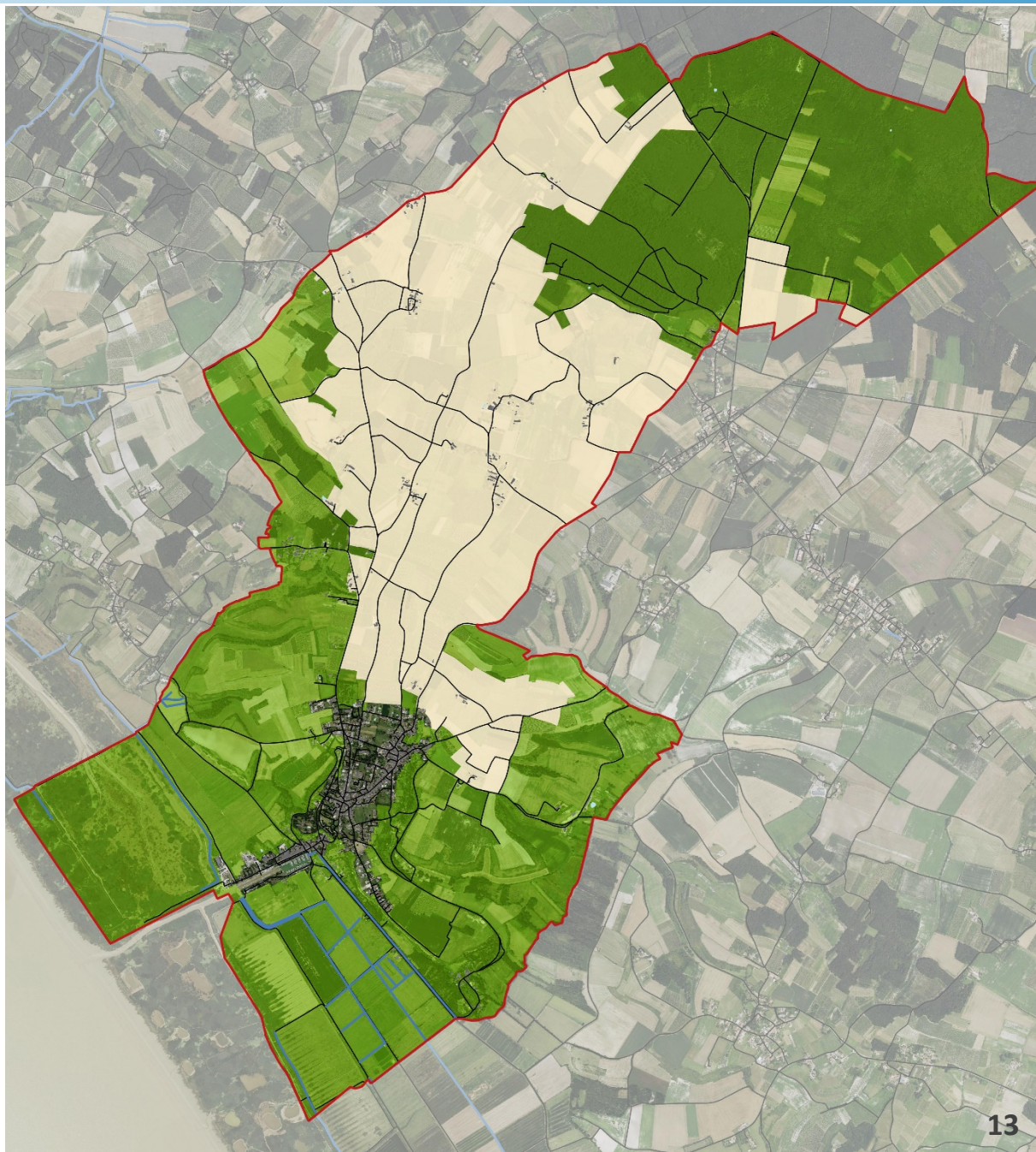
- préservation de l'offre commerciale de proximité et des activités agricoles
- aménagement et embellissement du Port
- restauration du site "du Château" et développement d'activités tourisme/loisirs
- préservation des cheminements, intégrés aux itinéraires du littoral et arrière-pays royannais



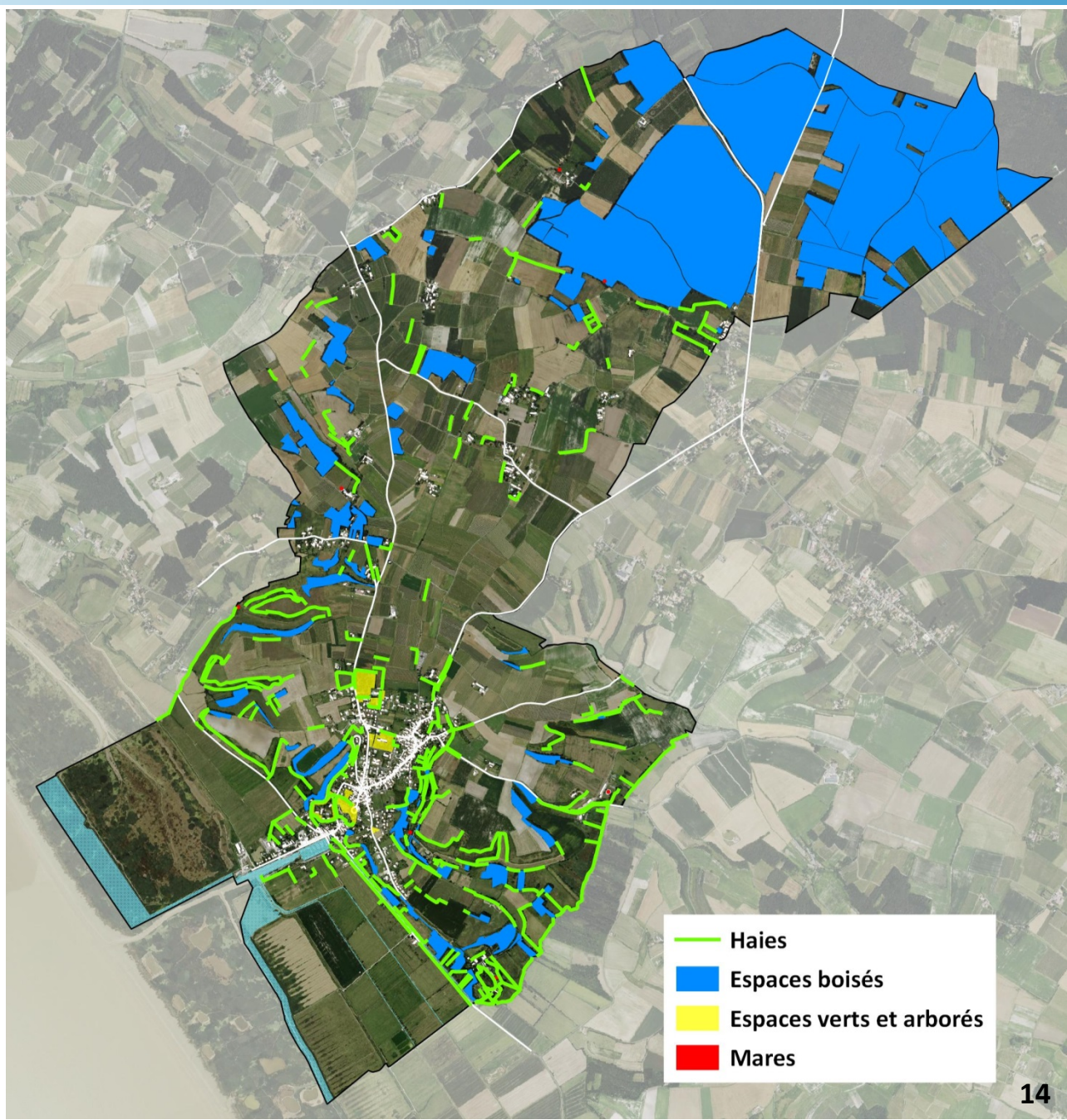
## **2. Synthèse du projet de zonage du PLU**



- ✓ Des zones naturelles délimitées en tenant compte des différents espaces et paysages littoraux à préserver
- ✓ Des zones agricoles englobant les terres du plateau central et permettant le bâti nécessaire aux exploitations
- ✓ Des possibilités d'extension des habitations existantes dans ces zones
- ✓ Des dispositifs spécifiques prévus pour protéger les espaces boisés 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<sup>aine</sup> de mares distribuées sur le territoire



 zones d'habitat et mixtes du bourg et du Port

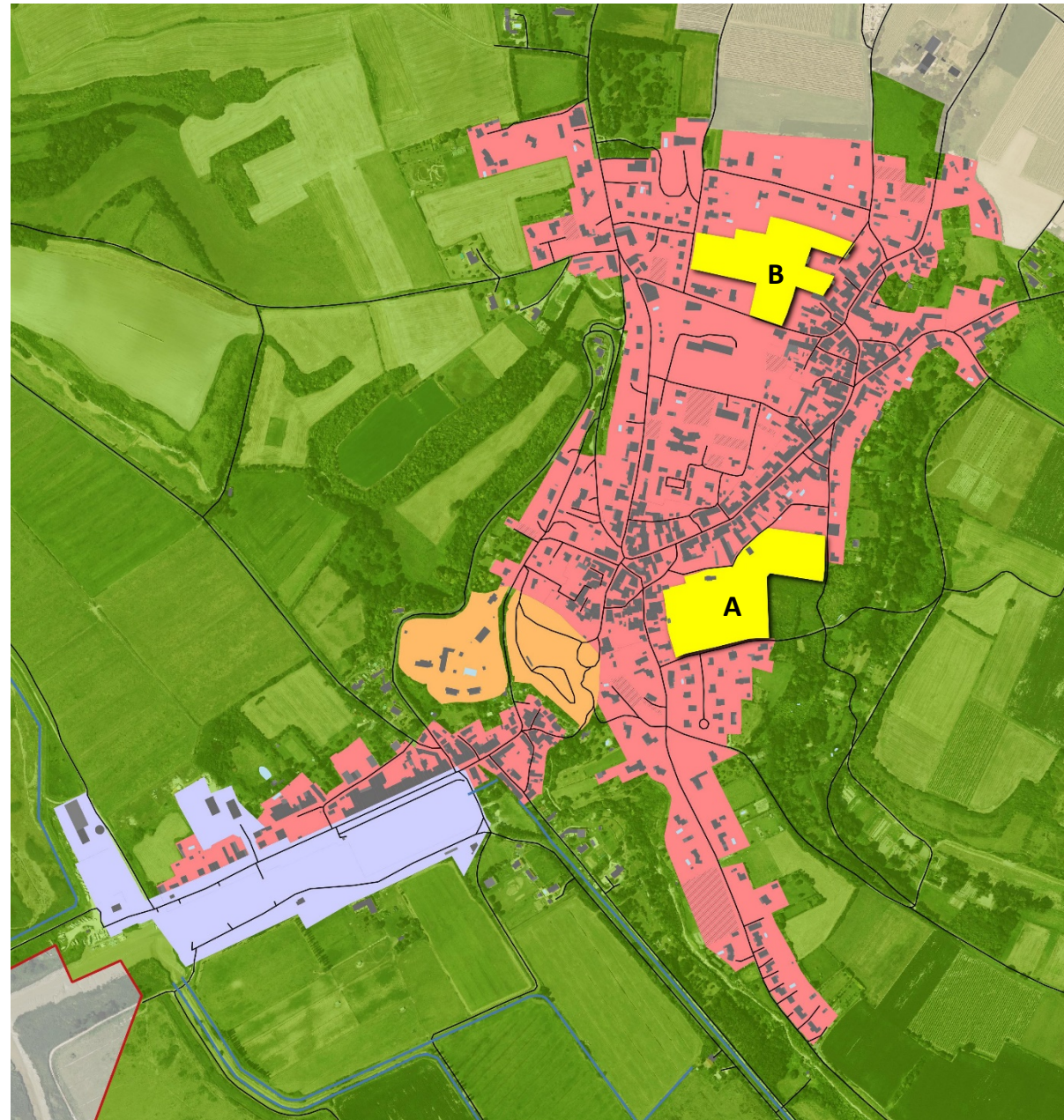
 zone d'activités et d'équipements autour du Port

 zones d'activités touristiques (camping, château) et de préservation du belvédère

 zones de possibles aménagements et urbanisations futures



- ✓ Des limites à fixer, en cohérence avec l'enveloppe maximale de consommation d'espaces
- ✓ Des aménagements d'ensembles à organiser et planifier
- ✓ Des objectifs de programmes à préciser : habitat, équipements ...








**3.**

## **Les secteurs d'aménagements futurs envisagés**



- Un secteur de renforcement du centre-bourg
- De nouveaux équipements / aménagements publics à envisager
- Des axes de vues sur les coteaux et l'Estuaire
- Des contraintes topographiques et de réseaux à prendre en compte

## Principes d'aménagement envisagés

-  Périmètre de réflexion
-  Secteur d'habitat futur
-  Secteur d'équipements, aires de jeux/loisirs
-  Principe d'accès principal et de voie de liaison
-  Continuités piétonnes/vélo









# Secteur A - "Stade - rue des Mimosas"



- Une grande "dent creuse" dans le nord du bourg, à dédier à priori à l'habitat
- Un développement à privilégier côté rue de la Sauvagette ; des contraintes plus fortes côté Est (accessibilité, arrières de maisons...)
- Des qualités de sols à vérifier, une gestion pluviale d'ensemble à prévoir

## Principes d'aménagement envisagés

-  Périmètre de réflexion
-  Secteur d'habitat en 1ère étape
-  Secteur d'habitat en possible 2ème étape
-  Principe d'accès principal et de voie de liaison
-  Continuités piétonnes/vélo
-  Trame verte / de gestion des eaux pluviales



# Secteur B - "rues de la Sauvagette - des Moulins"



## Exemples de bâti d'habitat existants à Mortagne (de 5 à 60 logements/ha)



Grande Rue



Cours Bellevue



Le Port



Rue de la Sauvagette



Rue des Lilas



Rue du Moulin du Terrier



Rue du Temple

Concilier logements individuels, densité et habitat abordable (*de 15 à 30 logements/hectare*) ...



Maisons en accession sociale à Royan



Exemple de logements individuels groupés



Exemple de maisons jumelées



Opération d'habitat mixte à Le Gua (ZAC Champlain)

Intégrer une opération de petit collectif en centre-bourg (de 40 à 80 logement/hectare) ? ...



Exemple de logements semi-collectifs (entrées partagées)



Ensemble collectif sur la commune des Mathes



Exemple de logements collectifs



Logements sociaux collectifs sur la commune de Vaux-sur-Mer

- Salle polyvalente ?
- Autre bâtiments publics ?
- Aire de sport / loisirs ?
- Espace vert "nature" (théâtre de verdure, prairie ...)
- Espaces de stationnements ?









## Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



**Merci pour votre participation et votre attention**