



Commune de MESCHERS sur GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME Dossier d'Approbation



PIECE 2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PROCEDURE	PRESCRIT	PROJET ARRETE	APPROUVE
POS (dernière procédure)	—————	—————	Le 23/02/1994
ELABORATION PLU	Le 21/01/2004	Le 29/10/2012	Le 20 SEP. 2013

créham

VU POUR ETRE ANNEXE A LA
DECISION EN DATE DU :

20 SEP. 2013

LE MAIRE : Jean-François NEGRET



SOMMAIRE

page

I – Cadrage général de la démarche du projet communal	1
II – Orientations stratégiques et objectifs du projet.....	3
1 – Affirmer un cadre environnemental et paysager.....	3
2 – Conforter les espaces urbains et les pôles d'équipements.....	10
3 – Soutenir et encadrer les activités économiques et commerciales	16
4 – Mieux se déplacer aux différentes échelles du territoire.....	17
III – Schéma de synthèse des orientations du PADD.....	20

I – Cadrage général de la démarche du projet communal

La commune de Meschers-sur-Gironde se positionne au Sud de la presqu'île d'Arvert, à l'extrémité Est de l'agglomération urbaine Royannaise, aux portes de l'embouchure de la Gironde.

Située sur la rive droite de l'Estuaire de la Gironde, elle marque le passage entre les vastes marais de l'amont et les falaises abruptes de la pointe de Suzac en aval. Elle constitue ainsi une porte sur l'océan et sur l'estuaire de la Gironde.

Elle est séparée du pôle urbain de Royan par la forêt de Suzac.

Son territoire, qui couvre une superficie de 1.730 hectares, possède une façade littorale d'environ 5 km et des espaces naturels de qualité identitaires pour la commune.

La Commune a engagé une réflexion sur l'ensemble de son territoire visant à l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), document qui succède au Plan d'Occupation des Sols (POS).

En effet, la période récente a coïncidé avec des évolutions importantes, qui touchent à l'aménagement et au développement futur de la commune avec notamment,

- **Une pression foncière et immobilière qui s'est accentuée depuis quelques années**, à Meschers sur Gironde comme sur l'ensemble du secteur littoral, se traduisant par une forte consommation d'espaces et des difficultés d'accès au logement pour les populations à revenus modestes ou de niveau moyen, au profit d'une population estivale de plus en plus « fortunée ».

Dans ce contexte, il est nécessaire de définir des choix clairs d'évolution pour la commune sur les dix ans à venir, de manière :

- à renouveler les secteurs de développement,
 - à anticiper sur les besoins d'équipements futurs,
 - à gérer au mieux la "ressource" foncière,
 - ... tout en préservant les espaces écologiquement sensibles et ceux qui fondent la qualité des paysages et du cadre de vie des habitants de Meschers sur Gironde.
-
- **La mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale**, document qui détermine les orientations stratégiques du Pays Royannais sur 20 ans, en matière d'habitat, de déplacements, d'économie, d'environnement ...

A l'issue de la présentation d'un diagnostic portant sur l'ensemble des aspects environnementaux et socio-économiques de la commune, une série de commissions thématiques a permis d'affiner les enjeux et les objectifs relatifs :

- à l'organisation générale des espaces urbains, économiques, naturels et agricoles,
- aux problématiques de protection du patrimoine aujourd'hui non protégé,
- aux stratégies d'aménagement à appliquer sur les sites à fort enjeux de développement,
- aux choix stratégiques d'implantation des équipements touristiques, notamment des HLL.

C'est sur la base de ces éléments que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Meschers sur Gironde a été élaboré selon les choix stratégiques suivants :

- affirmer un cadre environnemental et paysager pour le projet d'évolution de la commune,
- conforter les espaces urbains et les pôles d'équipements,
- soutenir et encadrer l'activité touristique,
- mieux se déplacer aux différentes échelles de la commune.

La mise en œuvre de ces objectifs, ménagera les grands équilibres du territoire tout en organisant son développement.

II – Orientations stratégiques et objectifs du projet

1 – Affirmer un cadre environnemental et paysager pour le projet global d'évolution de la commune

Le territoire de Meschers sur Gironde propose une richesse et une variété d'entités paysagères remarquables, fortement identitaires pour l'image communale avec ses paysages côtiers en lien avec l'estuaire (marais, falaises, ...) et ses paysages terrestres des coteaux et terres hautes (terres agricoles, forêt ...)

Le contexte physique et naturel a fortement orienté la formation et l'organisation des espaces bâtis, lesquels se sont positionnés principalement au sud de la commune, en lien avec le bourg originel.

C'est cet équilibre et ce cadre paysager qu'il s'agit de préserver, de valoriser ou le cas échéant de restaurer, au travers de l'application de 3 grands principes :

- **Assurer durablement les grands équilibres de l'environnement**, à l'échelle de la commune et en prenant en compte les territoires limitrophes.
- **Garantir la pérennité des éléments structurants**, identitaires et de richesse patrimoniale.
- **Organiser le développement urbain dans des limites paysagères claires**, éviter ainsi la banalisation du territoire et la dégradation des espaces sensibles.

Ces principes trouvent leur traduction dans le cadre des orientations suivantes.

1.1 La préservation des grandes entités naturelles et paysagères structurantes du territoire

Ces espaces, écologiquement sensibles, sont couverts par de nombreux dispositifs (Loi Littoral, Natura 2000, ZICO, ZNIEFF,...), qui assurent la reconnaissance et la sauvegarde de leur valeur patrimoniale exceptionnelle.

1.1.1. Le marais des Barrails, limite est du territoire



Sa valeur écologique et paysagère est reconnue.

Toutefois, la maîtrise de la qualité de ces espaces doit être garantie jusqu'à ses limites physiques avec les coteaux agricoles - préservation du cordon boisé - et sa frange urbaine du port lien entre espace naturel et espace urbanisé.

Il importe de préserver ou d'améliorer :

- le paysage littoral en façade de l'estuaire, pour une valorisation forte de la porte de l'estuaire,
- les relations visuelles entre les espaces urbains ou les axes de circulation et le marais attenants, notamment en limite est de la ville,
- les continuités écologiques et hydrauliques, en veillant notamment à la qualité des eaux.
- Son statut de porte verte de l'estuaire.

Le marais doit retrouver sa vocation originelle d'élevage et devenir un lieu de découverte du milieu naturel.

1.1.2. Les espaces boisés en partie ouest de la commune : Forêt de Suzac et de Compin



Cet ensemble paysager qui se prolonge sur le territoire limitrophe de St Georges de Didonne sera confirmé dans son double rôle :

- une coupure d'urbanisation d'intérêt supra-communal à l'échelle de l'agglomération Royannaise, rappelé dans le projet politique de SCOT,
- un poumon vert appropriable par les habitants les estivants.

La cohérence de cet ensemble suppose:

- de veiller à la qualité de ses lisières, en fixant des limites claires et durables entre espaces boisés et urbain par l'inscription de zones inconstructibles,
- de veiller à l'amélioration des paysages aux abords des infrastructures,
- de veiller à l'intégration paysagère des infrastructures touristiques de type HLL, aujourd'hui particulièrement prégnantes,
- de maîtriser l'équilibre entre fréquentation touristique et préservation des milieux naturels,
- de faciliter la reconquête progressive par le conservatoire du littoral qui s'investit dans la remise en état du couvert forestier en supprimant les constructions illicites,
- de préserver les boisements dans les secteurs constructibles.

Des déclassements ponctuels d'EBC sont toutefois envisagés afin de permettre la pérennité des sites d'hébergement touristiques.

1.1.3. La préservation ou remise en état des continuités écologiques

En premier lieu, il s'agira de maintenir le caractère protégé et inconstructible des espaces littoraux et arrière-littoraux de l'estran et des marais, qui s'inscrivent dans le vaste ensemble estuarien de fort intérêt écologique.

Le massif de Suzac constitue un élément aujourd'hui plus isolé entre urbanisations et espaces agricoles. Il constitue toutefois un ensemble caractéristique des milieux forestiers de la région, reconnu d'intérêt à l'échelle supracommunale, et avec des connections sur les espaces humides plus au nord de la commune. Il s'agit en conséquence de mettre en œuvre des prescriptions d'inconstructibilité sur les parties dunaires et les plus boisés, ainsi que de limitation ou cadrage de l'urbanisation sur ses lisières, aujourd'hui en partie occupées par l'urbanisation touristique et résidentielle.

Il s'agit enfin de préserver, et si possible de prolonger, les continuités de haies arborées ou arbustives encore présentes sur le plateau agricole ou en limite de celui avec les marais, et qui constituent des zones de refuges potentielles pour la petite faune.

Les prescriptions à mettre en place dans le PLU tiendront compte des périmètres de zones protégées (Natura 2000, ZNIEFF, SCOT ...), ainsi que des nécessités de gestion des occupations urbaines ou d'équipements existantes.

1.1.4. Les grandes étendues de paysage ouvert de production agricole



Dans les coteaux agricoles et les plaines céréalières des terres hautes la primauté doit être donnée à l'activité agricole et au caractère non bâti.

Les objectifs de la commune sont de conserver l'intégrité des espaces agricoles en continuité directe avec les sièges d'exploitations qui se répartissent principalement au nord de la commune et au lieu dit le Compin, en limite du périmètre urbain en lisière forestière.

Il s'agira donc de concilier maintien de l'activité agricole et développement urbain.

La préservation des coteaux agricoles assurera une limite claire et durable entre l'urbanisation et le marais, l'espace agricole préservé en frange de la forêt protégera les lisières boisées.

1.1.5. Les falaises crayeuses naturelles



A l'ouest du territoire, les falaises crayeuses forment le socle du massif boisé. Toute intervention (escaliers, chemins creusés, ...) devra être interdite.

La conservation des falaises et des espaces verts associés doit être assurée par un ensemble de mesures raisonnables. Le souci de préservation du site ne devra pas en aucun cas entraîner la fermeture au public.

1.2 La valorisation du cadre de vie et du patrimoine local pour la conservation de l'identité du territoire

1.2.1. Protéger les sites non bâtis d'intérêt paysager local.

Il s'agit principalement :

- de la structure de haies bocagères qui maille en partie le territoire agricole,
- le cordon boisé qui marque la limite entre le marais et les coteaux agricoles,
- les espaces naturels humides d'interface entre l'estuaire et le pôle urbain via le port,
- Les haies qui cernent les hameaux, assurant ainsi leur bonne intégration au sein de paysage agricole ouvert.

1.2.2. Préserver les effets de balcon sur l'estuaire et les points de vue sur l'estuaire

3

- protection des caps et rebords des falaises de l'urbanisation linéaire « en surplomb »,
- protection des quelques ouvertures visuelles qui restent depuis le boulevard de la corniche, notamment au bout de la rue des roches, pour une mise en relation du bourg avec l'estuaire : aménagement d'un belvédère ?
- protection, valorisation des points de vue sur l'anse de Talmont depuis les infrastructures principales.

1.2.3. Protéger la falaise troglodyte, façade emblématique de la commune

Instaurer des prescriptions spécifiques afin d'obtenir une image homogène dans le cadre des réhabilitations ponctuelles.



1.2.4. Conforter la trame verte existante au travers des nouvelles opérations d'urbanisme :

- imposer un traitement de qualité des franges urbaines dans les zones d'urbanisations future,
- imposer des espaces verts communs suffisamment dimensionnés support de liaisons douces au sein des futures opérations d'habitat en lien avec le réseau communal
- associer projets d'équipements et valorisation paysagère....
- mettre en synergie l'ensemble des quartiers d'habitat par la création d'une trame verte structurante support de liaisons douces reliant : le bourg, les extensions urbaines et les grands espaces naturels.

L'ensemble de ces mesures visera à proposer un cadre paysager de qualité qui contribuera à une certaine qualité de cadre de vie aux futurs habitants.

1.2.5. Préserver les valeurs patrimoniales bâties en maîtrisant les formes et l'organisation des constructions.

La qualité urbaine et architecturale est un objectif qui doit être poursuivi sur l'ensemble des secteurs constructibles de la commune, par le biais des dispositions réglementaires du P.L.U. et en s'appuyant sur les caractéristiques propres de chacun des quartiers et plus particulièrement :

- ***Le centre bourg originel, village rue ponctué de propriétés de caractères.***

Ces maisons bourgeoises méritent une attention particulière et une protection adaptée visant à éviter la fragmentation des unités foncières ou la dénaturation du patrimoine bâti et végétal.



D'autres éléments patrimoniaux pourront être identifiés au cours de la démarche.

L'affirmation de densité urbaine sera assurée par des contraintes d'implantations (alignement, ...) et des choix de densité adaptées.

Une action connexe de requalification des espaces publics permettra de conforter l'attractivité du centre bourg.

- ***Les hameaux concentrés***, qui doivent être protégés.



Dans les hameaux, le développement des constructions rompt avec l'esthétique et le charme des lieux.

Il faudra veiller au maintien de règles encadrant l'aspect architectural et la qualité d'intégration des bâtiments et définir un zonage qui permette d'enrayer les effets de dilution, favorisant une banalisation de la forme urbaine et s'attacher à définir des règles strictes de traitement des lisières urbanisées.

1.2.6. Intégrer l'urbanisation future dans l'environnement et le paysage local

- Prendre en compte en amont du projet, de sa localisation, de sa conception et de sa programmation, les éléments de topographie, hydrographie, accessibilité aux espaces verts ou naturels voisins, structures urbaines et paysagères locales, ...
 - préserver les lignes de crête de l'urbanisation,
 - éviter de développer une urbanisation linéaire le long des voies ...
- Intégrer les techniques alternatives de gestion des eaux de manière à les adapter aux projets et aux milieux.

1.3 La prévention des risques et des nuisances

1.3.1. Appliquer un principe d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée dans les secteurs soumis aux risques naturels

1.3.2. S'assurer de la cohérence entre problématiques d'assainissement et renforcement éventuel de l'urbanisation et des activités.

- En améliorant la maîtrise quantitative (contrôle du débit) et qualitative (éviter la pollution éventuelle du milieu récepteur) des eaux de ruissellement en secteur urbanisé.
- En poursuivant le développement du réseau d'assainissement collectif des eaux usées sur les nouveaux secteurs d'extension urbaine.

2 – Conforter les espaces urbains et les pôles d'équipements

Rappel des principaux constats

- Une croissance démographique continue, une commune à fort développement au sein du territoire
- Le principal moteur de la croissance démographique est le solde migratoire (arrivée de population nouvelle)
- Diminution régulière de la taille des ménages (en 2006 : 2,01 pers/ménage)
- Depuis les années 1990 : une croissance du parc de logements relativement constante (entre 95-03 : moyenne de 30 logements neufs réalisés /an)
- En 2004 et 2006, des pics de la construction neuve (110 et 105 logements neufs réalisés) liés à la réalisation de grosses opérations d'habitat. Depuis 2007, on constate l'amorce d'une chute du nombre de logements neufs.
- Un parc de logements largement dominé par la maison individuelle
- Une homogénéisation et banalisation des typologies et formes urbaines
- Un contexte de marché foncier et immobilier de plus en plus tendu (proximité agglomération royannaise, attrait du littoral)

Les objectifs communaux

L'objectif démographique retenu est d'accroître la population communale à un rythme modéré, pour atteindre environ 3.200 habitants d'ici environ 10 ans.

Cet objectif correspond à une volonté de prolonger la dynamique de développement démographique observée sur la période récente, de favoriser l'arrivée de nouvelles familles sur la commune et d'enrayer ainsi la tendance au vieillissement de la population.

Pour atteindre ces objectifs démographique et résidentiel ambitieux, le potentiel en terrains urbanisables sur la commune doit être redéfini, en tenant compte des sensibilités naturelles, agricoles et paysagères, et en visant une gestion plus économique de la ressource foncière.

La capacité foncière à rechercher devra traduire un triple objectif:

- Inscrire le projet de développement communal sur le long terme, en valorisant au mieux les terrains déjà constructibles et en ouvrant de nouveaux secteurs d'urbanisation.
- Privilégier pour cela le montage d'opérations d'ensemble, qui permettront le désenclavement et l'équipement en profondeur des terrains, et faciliteront la maîtrise de l'organisation et des types de constructions.

En particulier, il s'agit de limiter dans la construction neuve future la proportion de résidences secondaires, source de "consommation foncière" au détriment des logements familiaux.

- Mettre en place une politique d'ouverture progressive à l'urbanisation à court et moyen terme en hiérarchisant les secteurs en fonctions des besoins et des contraintes techniques.

Ces principes trouvent leur traduction dans le cadre des orientations suivantes.

2.1 Mettre en place des stratégies de renforcement et de développement urbain

2.1.1. Diversifier l'offre d'habitat et les formes urbaines

La diversification de l'offre d'habitat sur Meschers apparaît comme un des enjeux important pour :

- répondre aux besoins des jeunes ménages en quête d'habitat locatif,
- trouver des petits logements,
- limiter dans la construction neuve future la proportion de résidences secondaires, source de "consommation foncière" au détriment des logements familiaux.
- assurer les objectifs de mixité sociale prescrits par la loi SRU, tant en opérations publiques que privées.

Elle sera l'occasion de proposer des formes et des densités urbaines différentes – groupé, collectif - qui seront une alternative à l'étalement urbain qui s'est imposé sur la commune jusqu'à aujourd'hui au dépend des espaces collectifs verts.

2.1.2. Affirmer le centre bourg comme de pôle de centralité de la commune :

Ce pôle d'équipement, de services et de commerces constitue le lieu emblématique et fédérateur de la vie communale, qui doit être valorisés dans l'organisation globale de la commune :

- par le développement de l'habitat à leur proximité,
- par le rapprochement et le renforcement des équipements,
- par l'amélioration des espaces publics et des circulations douces
- par une meilleure signalétique depuis le cordon littoral et une traitement des entrée du bourg.

2.1.3. Conforter la centralité par des greffes lien direct avec le centre bourg :

Le renforcement de la centralité passera par la reconstruction dans le centre d'une part (dents creuses) et par une greffe directe des extensions avec le cœur existant.

Un site d'enjeu est identifié : les terrains au lieu dit l'Enclave et Château Bardon situés entre la RD 145 et la propriété Bardon.

Sa position en interface entre le bourg, la RD 145 serait l'occasion d'étirer celui ci jusqu'à la RD 145. Cette greffe rendrait le centre bourg plus lisible depuis le cordon littoral et serai l'occasion de traiter une articulation urbaine vers les quartiers résidentiels récent et / ou futurs.

2.1.4. Requalifier le secteur du port, interface entre l'estuaire et le pôle urbain :

La requalification du secteur du port et la zone du Diou où des opérations immobilières sont en cours de construction en lien avec le réaménagement du port.

Le plan-guide réalisé dans le cadre de la Charte paysagère et environnementale de l'estuaire de la Gironde donne des pistes pour le renforcement de la centralité et la valorisation des espaces naturels et du port en lien avec le centre bourg.

Plan guide réalisé dans le cadre de la Charte paysagère et environnementale de l'estuaire de la Gironde



Ce travail de réappropriation des « langues marécageuses » devra être poursuivi au delà du secteur du port pour préserver les espaces naturels à l'est de la commune.

2.1.5. Développer progressivement de nouveaux quartiers résidentiels au nord du cordon littoral, en continuité de l'urbanisation existante.

Les projets de développement de ces secteurs devront intégrer en amont les problématiques qualitatives :

- **de déplacement et de desserte des secteurs d'urbanisation** : création d'un maillage de voies hiérarchisées à l'échelle de chaque secteur, de manière à assurer la structuration des futurs quartiers et leur raccordement aux voies limitrophes, et déplacements deux-roues
- **d'aménagement de qualité** au travers de l'organisation et de la réalisation des espaces publics.
- **de diversité sociale et paysagère** en intégrant des tailles de parcelles variées.

Par ailleurs, compte tenu du fort découpage parcellaire sur certains îlots, des interventions publiques (acquisitions foncières, procédures type PVR., ...) pourront être prévues, le cas échéant, pour solutionner les situations de blocages fonciers.

Ces nouveaux quartiers se développeront dans l'épaisseur des zones urbaines existantes afin d'éviter tout étalement urbain le long des voies structurantes préjudiciable à la mise en valeur des paysages communaux et générant un surcoût d'aménagement pour la collectivité.

2.1.6. Limiter l'urbanisation des hameaux.

Cette limitation sera l'occasion de maintenir l'identité propre de chaque hameau.
Les extensions éventuelles seront strictement délimitées aux hameaux du Berceau sur des secteurs de faibles impacts paysagers.

2.1.7. Maitriser l'implantation et l'insertion urbaine et paysagère de l'habitat saisonnier.

L'implantation de l'habitat temporaire se limitera à des sites peu sensibles au plan environnemental et paysager.

Une attention particulière sera donnée au traitement des lisières des sites touristiques afin de minimiser leur impact visuel : distances minimales d'implantation, bande paysagère obligatoire ...
Une meilleure insertion de ses structures permettra de véhiculer une image plus qualitative.

2.1.8. Modérer la consommation d'espaces et lutter contre l'étalement urbain.

- Mieux ajuster les disponibilités constructibles pour le résidentiel aux perspectives de développements et capacités d'accueil de la commune, en intégrant d'une part un dispositif de progressivité dans le temps (zones de réserves éventuelles d'urbanisation future, débloquées en fonction des besoins) et d'autre part des besoins d'habitat répertoriés à l'échelle communautaire notamment en logements sociaux (secteur de "l'aire urbaine Royan-Saujon" défini au PLH)
- Inscrire l'urbanisation future au sein et dans la continuité de l'enveloppe urbaine principale de la ville, conformément aux principes de la Loi Littoral, en investissant les "dents creuses" intra-boulevards et en complétant les quartiers résidentiels présents au nord de la ville (entre route de Semussac et route de Royan)
- Rechercher la production d'un tissu urbain et bâti compact, en réponse à de multiples enjeux : optimisation du foncier urbanisable et équipé, diversité de l'offre résidentielle, maîtrise des consommations énergétiques,
Cet objectif pourra se traduire de différentes manières dans le PLU :
 - une densité favorisée, par la réduction des contraintes inutiles de constructibilité, lorsqu'elles ne répondent pas à un enjeu environnemental ou de cadre de vie,
 - une densité prescrite au travers des orientations d'aménagement,
 - une densité accompagnée, ménageant des espaces de respirations dans le tissu urbain (parcs et jardins préservés, ou à créer, liaisons douces).

2.2 La gestion des besoins en équipements et services de proximité

- L'évolution de la population prévue à échéance 2020-2025 laisse supposer des besoins scolaires supplémentaires.

On observe aujourd'hui un ralentissement de l'augmentation des effectifs scolaires. Entre 2005 et 2008 l'augmentation des effectifs scolaire est de 7 élèves en primaire et 3 élèves en maternelle (+10 en primaire et +13 en maternelle entre 2001 et 2005).

Compte tenu de ces données, et que l'école dispose de 2 classes vacantes, s'il s'avérait nécessaire de trouver des locaux supplémentaires pour l'école, le choix de la municipalité s'oriente vers l'agrandissement de la structure actuelle pour la maintenir dans le centre bourg.

- Dans le cadre d'études et d'investissements fonciers (acquisitions ou négociations de terrains), seront envisagés au fur et mesure du développement de l'urbanisation :
 - l'extension et la modernisation du pôle d'équipements sportifs;
 - l'opportunité de nouveaux équipements ou espaces publics dans les secteurs d'extension nord de la ville, de manière à créer une offre de proximité et accompagner le développement démographique.
- Il s'agit également de poursuivre le développement des infrastructures de communications numériques sur l'aire urbaine du royannais, de manière à permettre à chaque foyer d'accéder à une connexion internet satisfaisante en haut débit, à résorber les éventuelles zones blanches ou grises, et à déployer progressivement la fibre optique sur les sites économiques et urbains les plus denses.

3 – Soutenir et encadrer les activités économiques et commerciales

Le territoire de Meschers sur Gironde, de par ses caractéristiques physiques et naturelles, n'a pas vocation à accueillir de grandes zones de développement artisanales ou commercial.

Les projets portés ou soutenus par la Commune s'inscrivent ainsi autour de 5 grandes orientations :

3.1 Conforter l'offre en commerce et services en centre ville

Il s'agit de confirmer le rôle du centre-ville et de ses secteurs proches en termes d'activités commerciales et de services de proximité.

- éviter la création de pôles commerciaux concurrentiels sur la commune, qui serait susceptibles de le dévaloriser et de créer des déséquilibres, par la limitation du développement des activités commerciales hors du centre-ville,
- permettre le maintien sur la commune et le développement des structures économiques, notamment de l'offre locale en petite ou moyenne surface commerciale.

3.2 Maintenir au sein du territoire communal une zone à vocation d'activités économique

La municipalité souhaite pouvoir répondre à des demandes éventuelles de délocalisation d'entreprises déjà implantées sur la commune en créant une zone d'activités au lieu dit Fief de l'Yeuse.

3.3 Promouvoir l'activité agricole

La municipalité souhaite préserver dans leur intégrité les terres agricoles exploitées, associées aux sièges d'exploitation.

3.4 Maîtriser l'activité touristique

Meschers sur Gironde bénéficie de nombreux atouts à valoriser et à articuler dans le cadre de politiques touristiques, d'aménagements urbain et paysager : la qualité des ambiances de marais et des panoramas littoraux, le patrimoine historique, culturel et bâti du bourg et des hameaux, les falaises crayeuses et l'habitat troglodyte, les plages de sable fin...

L'attrait de ces sites doit être encore amélioré par une mise en valeur appropriée, préservant les ambiances boisées, ainsi que par un développement de l'hébergement touristique qui doit rester mesuré et se limiter à des sites peu sensibles au plan environnemental et paysager.

Les objectifs de la municipalité sont de maintenir un équilibre entre fréquentation touristique et préservation des milieux naturels.

4 – Mieux se déplacer aux différentes échelles du territoire

Afin de mettre en œuvre ses objectifs de développement mais aussi pour préserver son environnement et le cadre de vie de ses habitants, Meschers sur Gironde doit prévoir l'amélioration conjointe des infrastructures qui sont supports de déplacements sur son territoire, et prendre en compte les contraintes qui y sont liées.

- Les nuisances provoquées par l'automobile doivent être réduites autant que possible, tout en assurant une accessibilité optimale aux lieux de centralité et d'activités quelque soit le mode de transport.

Cette exigence s'exprime également en termes de proximité et de facilité d'accès aux équipements ou services pour l'ensemble des quartiers.

- La qualité des infrastructures et leur bonne organisation sont aussi des conditions indispensables au maintien et au développement des activités économiques et touristique, sur la commune et en liaison avec les pôles d'attraction extérieurs.
- enfin, la nécessité d'assurer la cohérence entre urbanisme et transport, en anticipant sur les besoins générés par la création de nouveaux quartiers ou équipements, et en gérant au mieux les investissements en matière d'infrastructures.

4.1 L'amélioration du fonctionnement et de la qualité d'image du réseau de voirie

4.1.1. Mise en valeur des itinéraires de découverte

- ***Maintien des coupures d'urbanisation le long des entrées de ville nord***

Les entrées de ville Nord, RD 145 et RD 117 Sont des entrées de ville à l'image encor rurale. Les coupures d'urbanisations sont préconisées dans un objectif :

- de valorisation du paysage communal et supra-communal, en ménageant des ouvertures visuelles sur les espaces agricoles (RD 1454) et l'anse de Talmont (RD)
- de rompre l'étalement urbain qui tendrait à banaliser ces entrées de ville.

- ***Requalifier la route touristique***

Le cordon littoral est aujourd'hui l'épine dorsale de la desserte communale et une route de transit très fréquentée.

- marquer les entrées du centre bourg (4) pour offrir une meilleur lecture de celui-ci
- prendre en compte la problématique des déplacements deux-roues
- qualifier ses abords (signalétique, ouvertures visuelles, paysagement...)
- réduire son effet de coupure en facilitant les traversées piétonnes pour mieux l'intégrer dans le fonctionnement urbain (devenir du projet de déviation ?).

4.1.3. Requalifier progressivement le réseau de voirie structurant de la ville.

Il s'agit de permettre une meilleure lisibilité de l'organisation des espaces urbains, à partir des entrées de ville et d'offrir une meilleure lecture des liaisons interquartiers.

Des aménagements ont déjà été réalisés en centre ville avec récemment le réaménagement de la place de l'église.

Cette politique ambitieuse est à poursuivre dans le centre bourg mais également au nord du cordon littoral où le réaménagement des chemins ruraux est à envisager compte tenu de leur nouveau rôle de desserte résidentielle.

4.1.4 Réaménager l'entrée vers le centre bourg par le port.

Cette nouvelle entrée se positionne à l'est du territoire communal, en limite du marais.

Le réaménagement de cette nouvelle entrée de ville est en lien avec le projet de requalification du secteur portuaire.

4.1.5. Organiser le maillage dans les nouvelles opérations.

Création d'un maillage de voies hiérarchisées à l'échelle de chaque secteur, de manière à assurer la structuration des futurs quartiers, la desserte des cœurs d'îlot et leur raccordement aux voies limitrophes et vers les différents pôles générateurs de déplacement.

4.2 Développer et sécuriser les itinéraires cyclables

Il s'agit de développer les réseaux support et la pratique de ce mode de déplacements alternatif à la voiture, tant pour les habitants pour leurs nécessités quotidiennes, qu'à usage des touristes pour la découverte du patrimoine et des paysages locaux.

Dans cette optique, le réseau global complètera les réseaux existants ou en projet :

- Les réseaux existants, notamment le circuit VTT des coteaux,
- Les projets du Conseil Général à d'échelle intercommunale, de manière à assurer les continuités de liaisons avec les territoires limitrophes St Georges de Didonne et d'Arces
- Le projet de randonnées cyclables inscrits au PDIPR.

Le réseau piéton et deux-roues complémentaire s'appuieront :

- **sur les chemins et rues à faible trafic** : chemins forestiers, chemins d'exploitation, passes des marais, allées du centre bourg, ...pour faciliter la mise en relation douce des quartiers d'habitats, des sites d'équipements communaux ou touristiques,
- **sur les équipements verts existants ou à créer ou les espaces naturels verts** pour développer des parcours « naturels » alternatifs,
- **sur l'intégration aux programmes d'opérations nouvelles de la problématique piéton et deux-roues** comme des éléments de valorisation résidentielle et de renforcement du réseau communal.

Les besoins éventuels d'élargissement des voies, nécessaires à l'inscription et à la sécurisation des déplacements cyclables le long de ces itinéraires, seront précisés dans le cadre de la mise au point du P.L.U.





PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

CONFORTER LES ESPACES URBAINS ET LES POLES D'EQUIPEMENTS







-  Conforter le centre bourg comme le pôle de centralité de la commune
-  Renforcer cette centralité par une greffe directe avec le centre bourg : densité et programmes spécifiques
-  Requalifier le secteur du port, interface entre l'estuaire et la pôle urbain en lien avec l'aménagement d'une nouvelle entrée de ville
-  Développer progressivement de nouveaux quartiers d'habitat au nord du cordon littoral, en continuité de l'urbanisation existante
-  Limiter l'extension des hameaux à des secteurs à faible impact paysager
-  Favoriser l'implantation d'équipements sur les secteurs d'enjeu

AFFIRMER UN CADRE ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER POUR LE PROJET GLOBAL D'EVOLUTION DE LA COMMUNE







Préservation des grandes entités naturelles et paysagère structurant le territoire

-  Le marais des Barrails
-  L'ensemble des espaces boisés : forêts de Suzac et de Compin
-  Les vastes espace agricoles ouverts
-  Les falaises crayeuses

La valorisation du cadre de vie et du paysage local

-  Protéger les petit patrimoine boisé (haies, rypisilve, cordon boisé ...)
-  Préserver les valeurs patrimoniales bâties en maîtrisant les formes et l'organisation des constructions (propriétés de caractère, hameaux, habitat troglodyte ...)
-  Préserver les points de vues remarquables sur l'estuaire
-  Conforter la trame verte au travers des nouvelles opérations, en lien avec les espaces naturels
-  Valoriser, voire renforcer les accès transversaux au rivage (servitude transversale ?)
-  Préserver la langue marécageuse d'interface estuaire/ terres hautes comme un espace naturel intermédiaire support d'équipements verts

MIEUX SE DEPLACER AUX DIFFERENTES ECHELLES DU TERRITOIRE

-  Maintenir des coupures d'urbanisation le long des entrées de ville nord
-  Requalifier le cordon littoral : séquence découverte du marais
-  séquence urbaine
-  séquence forêt
-  Marquer des entrées vers le bourg
-  Réaménager l'entrée de ville du port

