AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Commune de NIEULLE SUR SEUDRE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

1.RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'ARRET

Conseil Municipal du 23/02/2026

Vu pour être annexé à la délibération du 23/02/2026



MAIRIE DE NIEULLE-SUR-SEUDRE

Gheco Urbanisme

Eau-Méga Conseil en Environnement

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Table des matières

TOME I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 8
I. La situation géographique et administrative 9
I.1. La situation géographique 9
I.2. La situation administrative 9
II. Population et évolutions sociodémographiques 10
II.1. Les évolutions démographiques sur le territoire Marennes-Oléron 10
II.2. L'évolution et la structure de la population sur la commune 10
II.3. Les caractéristiques de la population : âge, taux d'activité 11
II.4. Les enjeux et projections démographiques à l'échelle du Scot 13
II.5. Les hypothèses d'évolution démographique sur la commune 14
II.6. POPULATION : BILAN – ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES 19
III. L'habitat : situation, typologie, évolutions et prospectives 20
III.1. L'habitat sur le territoire Marennes-Oléron 20
III.2. Le parc de logements de la commune – évolution et typologie 20
III.3. Le rythme de construction 21
III.4. La vacance 22
III.5. Les logements aidés, abordables 23
III.6. Le logement des publics spécifiques 24
III.7. Les hypothèses de développement de l'habitat à l'échelle du Scot révisé 26
III.8. HABITAT : BILAN - ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES 27
IV. L'organisation du territoire 28
IV.1. Synthèse historique 28
IV.2. Organisation spatiale 28
IV.3. Le développement des quartiers résidentiels autour du bourg 29
IV.4. Des espaces résiduels dans le bourg aggloméré 30
IV.5. Densités 30
IV.6. Le développement de la ZAE des Groies 30
V. Les activités économiques 31
V.1. Le contexte économique général 31
V.2. Les activités agricoles 32
V.3. Les activités aquacoles 45
V.4. Les activités commerciales et les services 47
V.5.Les activités artisanales et industrielles 48
V.6. Les activités touristiques et de loisirs / l'hébergement touristique 48
V.7. Les enjeux et orientations identifiés à l'échelle du SCOT2 48
V.8.LES ACTIVITES ECONOMIQUES / BILAN – ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES 48
VI. Les équipements et services 51
VI.1. Les équipements administratifs, techniques, de culte 51
VI.2. Les équipements scolaires et liés à l'enfance 51

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI.3. Les équipements sportifs et de loisirs 52
VI.4. Les enjeux en matière d'équipement à l'échelle communautaire 52
VI.5. Les besoins en équipements d'intérêt collectif 52
VI.6. LES EQUIPEMENTS - BILAN – ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES 53
VII. Les déplacements et mobilités 54
VII.1. Déplacements et mobilités du territoire 54
VII.2. Les modes de déplacements 55
VII.3. Les transports en commun et transport à la demande 55
VII.4. Les parcours piétons 56
VII.5. Les parcours cyclables 56
VII.6. Le stationnement : inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités, problématiques 57
VII.7. L'accessibilité des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie 58
VII.8. MOBILITES ET DEPLACEMENTS – BILAN ENJEUX ORIENTATIONS GENERALES 58
TOME II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 59
I. Le milieu physique 60
I.1. Climat 60
I.2. Relief 62
I.3. Géologie 62
I.4. Hydrographie et état des masses d'eau superficielles 64
I.5. Hydrogéologie et état des masses d'eau souterraines 66
I.6. Occupation des sols 67
II. Le milieu naturel 69
II.1. Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel 69
II.2. Sites Natura 2000 70
II.3. Parc Naturel Marin « Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis » 75
II.4. Périmètres du Conservatoire du Littoral 76
II.5. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique 77
II.6. Zones humides 81
II.7. Trames vertes et bleues 83
II.4. Nature en ville 88
II.8. ENVIRONNEMENT ET CONTINUITES ECOLOGIQUES - SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES 89
III. Les entités paysagères 90
III.1. Les paysages 90
III.2. Les éléments de paysage végétal, les espaces libres 91
III.2. LES PAYSAGES - SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES 92
IV. Le patrimoine architectural, urbain et archéologique 93
IV.1. La morphologie et l'évolution des formes urbaines 93
IV.2. Le patrimoine intéressant identifié 95
IV.3. Archéologie 103
IV.4. SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES –PATRIMOINE 103
V. Risques et nuisances 104

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.1. Les arrêtés de catastrophes naturelles 104
V.2. Les risques naturels 104
V.3. Les risques technologiques et sanitaires 110
V.4. Les nuisances sonores des infrastructures routières 111
V.5. LES RISQUES - SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES 113
VI. Réseaux et sources de pollutions 114
VI.1. Le réseau d'eau potable 114
VI.2. L'assainissement collectif 116
VI.3. L'assainissement non-collectif 117
VI.4. La gestion des eaux pluviales 118
VI.5. La défense incendie 124
VI.6. La collecte des déchets ménagers 126
VI.7. Développement des énergies renouvelables et réduction des consommations et émissions polluantes 127
VI.8. La desserte numérique 132
VI.9. LES RESEAUX / BILAN – ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES 133
VII. Documents et programmes de portée supérieure et servitudes d'utilité publique 134
VII.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) 135
VII.2. Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT2) du Pays Marennes-Oléron 136
VII.3. SDAGE Adour-Garonne 138
VII.4. SAGE Seudre 139
VII.5. PGRI Adour-Garonne 140
VII.6. Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) 140
VII.7. Les Servitudes d'utilité publique 141
VIII. Application de la loi Littoral (art. L 121 du Code de l'Urbanisme) 142
VIII.1. Capacité d'accueil 142
VIII.2. Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants- secteurs déjà urbanisés 142
VIII.3. Coupures d'urbanisation 144
VIII.4. Espaces boisés significatifs 147
VIII.5. Espaces remarquables 149
VIII.6. Espaces proches du rivage 152
VIII.7. Bande littorale 153
VII.8 SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE LOI LITTORAL 154
VII.9. DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AU REGARD DE LA LOI LITTORAL ET DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX - SYNTHESE ET ENJEUX 154
TOME III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR 155
I. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 156
I.1. Consommation passée 2011/2021 « temps 1 » - évaluation Portail de l'artificialisation 2011/2021 156
I.2. Consommation passée – évaluation complémentaire 157
I.3. Consommation passée 2015/2025 « 10 ans avant l'arrêt du PLU » 161
I.4. Consommation passée 2021/2025 « temps 2 » 161
I.5. Consommation « après 2025 » : « temps 3 » 163
I.6. Bilans de consommation, projet, articulation avec les objectifs du SCOT2 164

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS 166
II.1. L'enveloppe urbaine considérée, référente 166
II.2. Repérage et caractérisation des espaces résiduels des secteurs bâtis et aménagés 168
II.3. La carte de densification - carte des espaces résiduels 169
II.4. Identification des friches et immeubles vacants potentiellement aménageables 171
II.5. Estimation chiffrée de densification sur le bourg de Nieulle-sur-Seudre 171
III. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR 172
III.1. BILAN DU PADD 172
III.2. BILAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES 175
III.3. BILAN DU REGLEMENT ECRIT 177
III.4. BILAN DU REGLEMENT GRAPHIQUE - ZONAGE 177
III.5. BILAN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 178
III.6. BILAN DES EMPLACEMENTS RESERVES 179
TOME IV. **LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT** 180
I. LES HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATIONS, D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 181
I.1. HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DU PARC DE LOGEMENTS 181
I.2. LES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR L'HABITAT EN SUS DES ZONES RESIDUELLES 186
I.3. HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES 188
I.4. HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS 189
II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET OAP AU PLU 190
II.1. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD 190
II.2. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD AU PLU 190
II.3. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE 195
III. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD 197
III.1. LES OAP SECTORIELLES 198
III.2. LES OAP THEMATIQUES 200
TOME V. **CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE REGLEMENTAIRE** 205
I. DELIMITATION DES ZONAGES 206
II. JUSTIFICATION DES ZONES U ET DES ZONES AU 222
III. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES ET AQUACOLES AU PLU 224
IV. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES 226
V. LES EMPLACEMENTS RESERVES 227
VI. LA SERVITUDE DE GEL DE 5 ANS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-45-5° DU CU 228
VII. LES ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU 229
VIII. LES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU 231
IX. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU 233
X. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) 237
XI. LE PERIMETRE DE CENTRALITE – DIVERSITE COMMERCIALE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CU 246
XII. LE PERIMETRE SOUMIS AU RISQUE SUBMERSION- RENVOI AU PPRN 247

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TOME VI EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 248
I.CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 249
II. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES 249
III.PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD 253
IV.INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES, ZONE PAR ZONE 255
TOME VII. **COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE** 290
I. CADRAGE RÈGLEMENTAIRE 291
II. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT2 MARENNES-OLERON 292
III. COMPATIBILITÉ AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 297
TOME VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 298
I. CADRAGE REGLEMENTAIRE 299
II. LES INDICATEURS DE SUIVI 299
TOME IX. **RESUME NON TECHNIQUE** 302
I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 303
I.1. La situation géographique et administrative 303
I.2. Les évolutions démographiques 304
I.3. L'habitat 311
I.4. L'organisation du territoire 315
I.5. L'économie 316
I.6. Equipements et services 322
I.7. Déplacements et mobilités 324
II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 326
II.1. Milieu physique 326
II.2. Le milieu naturel 328
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – ENVIRONNEMENT ET CONTINUITES ECOLOGIQUES 332
II.3. Les entités paysagères 333
II.4. Le patrimoine architectural, urbain et archéologique 336
II.5. Risques et nuisances 340
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – RISQUES ET NUISANCES 341
II.6. Réseaux et sources de pollution 342
SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – RÉSEAUX ET SOURCES DE POLLUTION 348
II.1. Documents et programmes de portée supérieure 349
II.2. Application de la loi Littoral (art. L 121 du Code de l'Urbanisme) 350
III.CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR 360
III.1 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 360
III.2. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS 365
III.3. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR 367
IV.LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT 373

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV.1. LES HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATIONS, D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS 373

IV.2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET OAP AU PLU 379

IV.3. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD 383

V.CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE REGLEMENTAIRE 386

V.1. DELIMITATION DES ZONAGES 386

V.2. JUSTIFICATION DES ZONES U ET DES ZONES AU 395

V3. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES ET AQUACOLES AU PLU 396

V4. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES 397

V.5. LES EMPLACEMENTS RESERVES 397

V.6. LA SERVITUDE DE GEL DE 5 ANS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-45-5° DU CU 398

V7. LES ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU 398

V.8. LES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU 399

V.9. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU 399

V.10. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC) 401

V.11. LE PERIMETRE DE CENTRALITE – DIVERSITE COMMERCIALE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CU 402

V.12. LE PERIMETRE SOUMIS AU RISQUE SUBMERSION- RENVOI AU PPRN 402

VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 403

VI.1.CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 403

VI.2. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES 403

VI.3.PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD 404

VI.4.INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES, ZONE PAR ZONE 406

VI.5. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 411

VI.6. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE 416

VII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 417

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TOME I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I. La situation géographique et administrative

I.1. La situation géographique

Nieulle sur Seudre se situe dans la Région Nouvelle Aquitaine, dans le département de la Charente-Maritime.
La commune est située à proximité de trois pôles départementaux : à 25km de Rochefort au Nord, à 30km de Saintes à l'Est et à 18km de Royan au Sud.
Elle est desservie par la RD728 reliant Marennes et Saintes et par la RD733 reliant Royan et Rochefort (entrée Est de la commune, via Le Gua et St Sornin). Elle est bordée au sud par l'estuaire de la Seudre.

Situation géographique de Nieulle sur Seudre



Source : Géoportail

Nieulle sur Seudre dans la Communauté de Communes du Bassin de Marennes



Source : CCBMl

I.2. La situation administrative

Nieulle sur Seudre appartient à la Communauté de Communes du Bassin de Marennes (CCBM) qui compte 6 communes : Marennes-Hiers-Brouage, Bourcefranc-Le Chapus, Nieulle-sur-Seudre, Le Gua, Saint-Just Luzac et Saint-Sornin.
La CCBM a été créée le 1er janvier 1997, se substituant à l'ancien S.I.V.O.M. du Canton de Marennes. Il s'agit d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, régi par le Code Général des Collectivités Territoriales.
Disposant de compétences spécifiques – comme le développement économique ou l'aménagement du territoire – la CCBM est un espace de solidarité entre les six communes qui la composent, permettant d'optimiser leurs actions et les services offerts à la population.

La CCBM s'inscrit dans le territoire du Pays Marennes Oléron.
Depuis 2006, la CCBM est membre du Pôle Marennes Oléron, créé par Arrêté du Préfet de Charente Maritime, qui regroupe deux communautés de communes membres : celle de l'île d'Oléron (8 communes) et celle du Bassin de Marennes.
Le Pays Marennes Oléron a été transformé par arrêté préfectoral au 1er janvier 2015, en **Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR).**
Les compétences déléguées au PTER Marennes Oléron par ses communautés de communes membres sont :

-**l'exercice d'activités d'études, d'ingénierie, d'animation, de coordination** ou toute autre prestation nécessaire à la réalisation des projets de développement local, économiques, sociaux, environnementaux, culturels, technologiques et touristiques, d'intérêt collectif tels que définis dans le cadre des orientations de **la charte de développement durable du Pays Marennes Oléron.**

- l'élaboration**, le suivi et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Marennes Oléron (Scot2 approuvé le 05/07/2024)**

- **la représentation du Pays Marennes Oléron**, et en particulier l'aptitude à engager contractuellement ses membres avec l'Europe, l'Etat, le Conseil régional et le Conseil départemental, ou toute autre collectivité publique ou partenaire.

- **l'élaboration et la mise en œuvre du projet de territoire** pour le compte et en partenariat avec les communautés de communes. Ce projet définit les conditions du développement économique, écologique, culturel et social du territoire. Il précise les actions en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace et de promotion de la transition écologique qui sont conduites soit par les communautés de communes membres, soit, en leur nom et pour leur compte, par le PETR.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II. Population et évolutions sociodémographiques

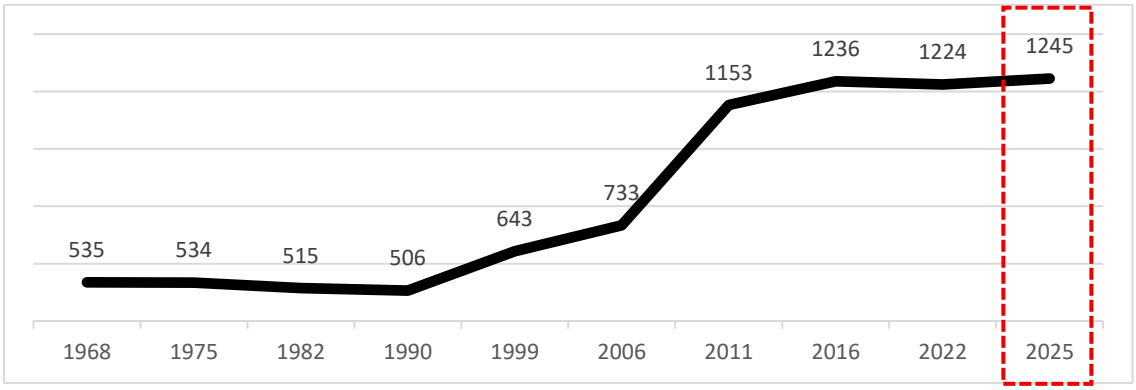
II.1. Les évolutions démographiques sur le territoire Marennes-Oléron

Le territoire de Marennes Oléron s'inscrit dans une dynamique démographique positive depuis cinquante ans, particulièrement forte entre les années 1990 et 2000.
Elle est fondée sur un solde migratoire (arrivée de nouveaux ménages) qui compense un déficit naturel qui s'intensifie (plus de décès que de naissances).

La croissance démographique s'est ralentie sur la dernière décennie et elle devrait se poursuivre à un rythme plus faible jusqu'en 2040.
Malgré une croissance proportionnellement plus forte sur la CCBM ces dernières années, le poids démographique de l'île d'Oléron influence fortement l'organisation du territoire, accentué de façon exponentielle par la fréquentation saisonnière (campings, hébergements divers).

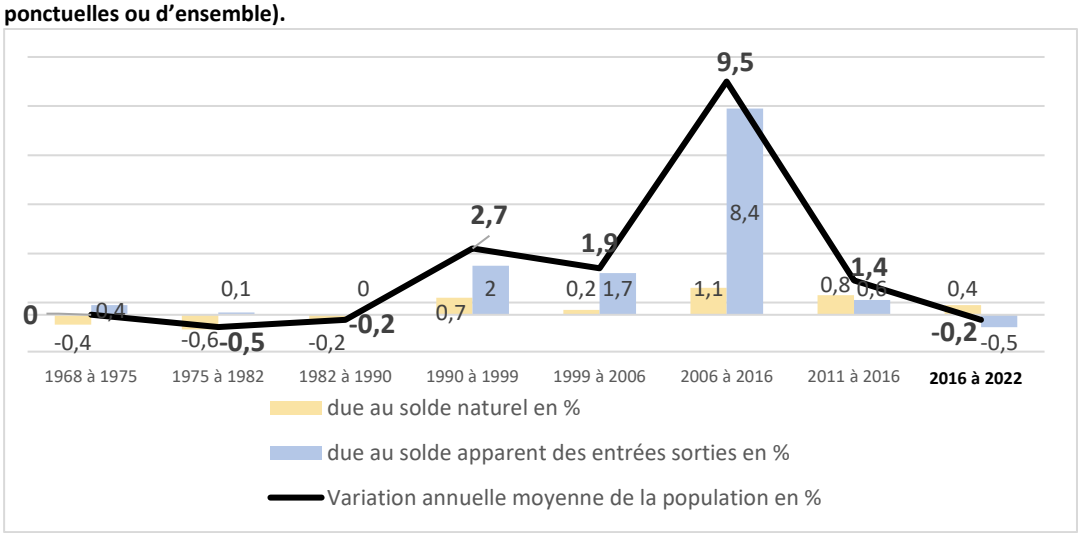
II.2. L'évolution et la structure de la population sur la commune

Une progression de population stabilisée depuis 2016
(1236 hbts en 2016, 1224 en 2024)
+ 5 habitants entre 2014 et 2020



2025 : estimation communale sur la base des arrivées de ménages dans les logements réalisés et habités depuis 2022 au 01/01/2025, voir chapitre II.4

Un taux de croissance annuel «faible» de 0,1 % entre 2014 et 2020 … contre 2,6 % entre 2009 et 2014, devenu négatif entre 2016 et 2022.
La croissance démographique est issue du solde naturel positif ; le solde migratoire est devenu négatif entre 2016 et 2022 alors qu'il avait généré en quasi-totalité la progression démographique depuis les années1990 (opérations résidentielles successives, ponctuelles ou d'ensemble).



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Le solde naturel reste positif dans la période 2016/2022 mais est en baisse.
Depuis Le nombre de naissance dépasse largement celui des décès globalement entre 2014 et 2019. Il se stabilise depuis 2020.

Naissances et décès domiciliés

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Décès domiciliés	10	6	12	6	3	11	10	9	8	8
Naissances domiciliées	13	13	13	17	12	7	14	9	16	4

Source : Insee, statistiques de l'état civil en géographie au 01/01/2025.

Depuis 2022 jusqu'à 09/2025 on décompte 30 naissances pour 34 décès.

II.3. Les caractéristiques de la population : âge, taux d'activité

Age de la population
La population vieillit progressivement,

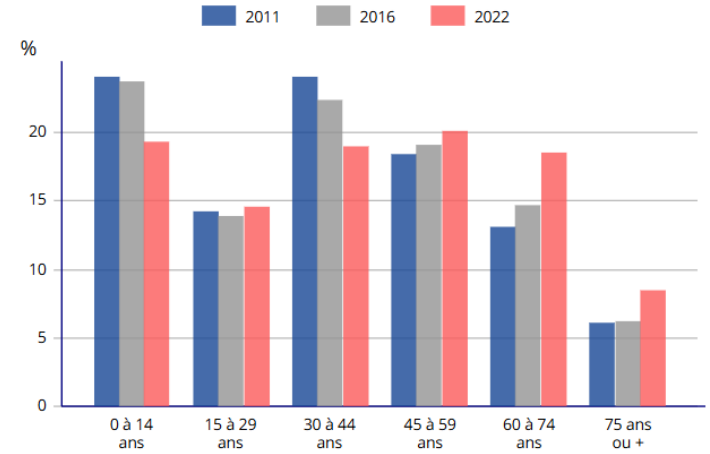
D'une part,

- La part des moins de 15 ans représentait environ 24 % de la population en 2011 et 2016, elle passe en dessous de 20 % en 2022 (237 enfants de moins de 15 ans en 2022)
- La part des 30/44 ans en âge d'avoir des enfants et potentiellement « actifs » baisse également, passant de 24 % en 2011 à 19,4 % en 2022, suivant ainsi l'évolution de la tranche d'âges de ses enfants

Par ailleurs,

- La part des 45 ans et plus augmente progressivement atteignant en 2022 47,1 % (contre 37,6 %en 2011)
- En particulier la proportion des personnes de 60 ans et plus passe de 19,2 % en 2011 à 26 % en 2022 (330 personnes en 2020)

Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025

Cette évolution du profil démographique génère et génèrera des besoins spécifiques pour les personnes vieillissantes et seniors en matière de services, accessibilité, mobilités, transports….
Mais aussi en termes de typologie de logements (plus petites surfaces, réduction des espaces libres/de jardins à entretenir, rez-de-chaussée, accessibilité…).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les actifs, retraités et pré-retraités

Une stabilisation des personnes en âge de travailler sur la commune, lié à la faible progression démographique depuis 2011.

La commune compte **749 actifs en 2022.**

Le taux d'actifs au chômage semble progresser passant de 7,7 % en 2011 à 11,2% en 2022.

Malgré le vieillissement de la population observé, La part des retraités ou pré-retraités baisse : 9,3% en 2022 contre 13,2% en 2011.

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

Type d'activité	2011	2016	2022
Ensemble	**725**	**756**	**749**
Actifs en %	**75,6**	**79,6**	**79,2**
Actifs ayant un emploi en %	67,9	69,2	68,0
Chômeurs en %	7,7	10,3	11,2
Inactifs en %	**24,4**	**20,4**	**20,8**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	5,1	6,2	6,8
Retraités ou préretraités en %	13,2	10,1	9,3
Autres inactifs en %	6,1	4,2	4,7

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

80,9 % des résidents de Nieulle-sur-Seudre occupent des emplois situés dans d'autres communes que celle de résidence, soit 416 actifs.

Cette situation est principalement due à la faible concentration d'emplois dans la commune, en raison de la proximité immédiate de pôles d'activités et d'emplois dans les ZAE et administrations, établissements publics (notamment groupes scolaires, collège, lycée, Ephad…) de la Communauté de communes CCBM et du Pays PETR MO et de pôles d'emplois proches tels que Rochefort, Royan, Saujon, Saintes.

Cette part est stable depuis 2011 (79,6 % en 2011).
Le nombre d'actifs qui doivent quitter la commune pour aller travailler (en véhicule motorisé très majoritairement pour 89,3 % des actifs) a légèrement augmenté en 10 ans (492 en 2011, 416 en 2022) mais a baissé depuis 2016 (529) du fait de la faible progression de population et du vieillissement de la population.

Le chiffre de population 2025 estimé par la commune sur la base de ménages arrivés dans des logements réalisés depuis 2022 est de 1245 habitants ; cette augmentation de la population, et l'équilibre naissance/décès sur la période 2022/2025) implique probablement une stabilisation voire une légère hausse de déplacements domicile-travail.
Les logements en cours de construction sur le bourg et les programmes de logements mixtes engagés et programmés secteur Montauban (17+24 logements entre 2026 et 2029) vont générer des arrivées de populations et des déplacements supplémentaires.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

Zone du lieu de travail	2011	%	2016	%	2022	%
Ensemble	**492**	**100**	**529**	**100**	**514**	**100**
Travaillent dans la commune de résidence	100	20,4	99	18,7	98	19,1
Travaillent dans une commune autre que la commune de résidence	392	79,6	430	81,3	416	80,9

Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.4. Les enjeux et projections démographiques à l'échelle du Scot

Source : Scot

Les enjeux :

- Phénomène structurel déjà bien marqué sur le territoire, le vieillissement de la population entraînera de besoins nouveaux en logement, en équipements, en termes d'espace public, en offre de culture et loisirs, ou dans l'accompagnement à « rester chez soi » au grand âge.
- La diminution de la taille des ménages (décohabitations, familles monoparentales, vieillissement de la population) implique le besoin d'un plus grand nombre de logements, à population égale.
- La saisonnalité, implique la nécessité d'accueillir temporairement des actifs ayant besoin de logements abordables sur une courte période.
- Les volontés locales de maintenir des actifs sur le territoire et d'en accueillir de nouveaux, en misant notamment sur le développement de l'économie présentielle10, appellent à une réflexion sur les équipements et services associés (éducation, santé, loisirs, mobilités, etc.) ainsi que sur la capacité du marché du logement à répondre à ce type de demande (logements abordables, de taille variable, en locatif et en accession, saisonnalité etc.).
- Les besoins pour l'accueil d'une population croissante sont aussi pensés en termes de capacité d'équipements et de réseaux ainsi que d'impact sur les ressources environnementales. Si les scénarios démographiques annoncés ne sont pas de nature à modifier profondément les équilibres existants, la manière d'habiter peut connaître des évolutions importantes et les enjeux environnementaux nous poussent à réorienter fermement certaines trajectoires (étalement urbain, occupation du littoral, etc.).

Les projections :
En 2005, le SCoT 1 visait un objectif démographique de 40 000 habitants en 2020.

Le SCoT2 vise une croissance démographique modérée par rapport à la période précédente (2000-2020), et plus équilibrée en faveur des jeunes et des familles.

- L'objectif de croissance démographique à l'échelle du SCoT correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,3 % par rapport à 2019, ce qui représente un gain d'environ 3 350 habitants sur 25 ans, pour atteindre près de 40 800 habitants en 2043.
- Cet objectif démographique se décline par EPCI pour tenir compte des spécificités locales.

	TRAJECTOIRE PASSÉE			OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE SCoT 2	
	Population 1999 (référence SCoT 1)	Population 2019 (diag SCoT 2)	Taux de Variation Annuel Moyen 1999-2019 (sur 20 ans)	Taux de Variation Annuel Moyen 2019-2043 (sur 25 ans)	Population 2043
CCIO	20 009	21 972	0,5 %	0,2 %	23 300
CCBM	12 470	15 487	1,1 %	0,5 %	17 500
PMO	32 479	37 459	0,7 %	0,3 %	40 800

A l'échelle de la CCBM le taux de variation annuel moyen est fixé à 0,5 % (sur 25 ans), pour atteindre une population de 17500 habitants en 2043.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.5. Les hypothèses d'évolution démographique sur la commune

La commune a étudié plusieurs hypothèses d'évolution démographique.

Le mode de calcul retenu se base sur les statistiques INSEE 2022 (disponibles 06/2025), sur le chiffre de population municipale de **1224 habitants.**

C'est à partir de ce chiffre de population de 1224 habitants que les hypothèses de développement sont établies (pour évaluer dans un second temps le nombre de résidences principales nécessaires aux populations à l'année, existantes et à venir).

Les hypothèses ont été établies sur la base de taux moyens de croissance annuelle :

- **« référents », passés (Insee)**
- **inscrit au DOO du SCOT2 pour la Communauté de Communes CCBM (0,5 %/an)**
- **intégrant l'estimation de population la plus récente possible (01/01/2025), postérieure aux statistiques Insee de 2022**
- **rejoignant les estimations d'arrivées de population dans les logements en cours de construction, de PC accordés et programmés à court-moyen terme) ET potentiels (capacité de logement dans les espaces résiduels)**

Certaines hypothèses s'appuient donc sur la croissance démographique estimée :

- au 01/01/2025 (logements réalisés, habités),
- au 01/01/2027 (logements en cours et programmés à court terme, dont opération groupée en cours de 17 logements au nord-est du bourg, Montauban),
- au 01/01/2029 (logements accordés et/ou programmés à court-moyen terme, dont opération groupée de 24 logements mixte, est Montauban),
- au 01/01/2036 (estimation des arrivées de populations dans des logements sur le bourg, sur espaces résiduels, sur la base de 3,5 logements/an de 2029 à 2036)

Ces hypothèses sont donc basées sur les arrivées de population en lien avec le développement du parc d'habitations (résidences principales) et en particulier 2 opérations groupées mixtes à l'étude depuis mi 2023, en cours d'aménagement (tranche 1) et accordée (tranche 2) au nord du bourg (secteur de Montauban) :

Au 01/01/2025 : + 21 habitants
Au 01/01/2027 : + 51 habitants
Au 01/01/2029 : + 76 habitants
Au 01/01/2036 : + 56 habitants

(voir détail des calculs page suivante)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	logements réalisés, habités au 01/01/2025		logements en cours ou programmés qui seront réalisés et habités au 01/01/2027		logements programmés et potentiels qui seraient réalisés et habités au 01/01/2029			logements potentiels qui seraient réalisés et habités au 01/01/2036 ('temps du PLU")		
Estimations établies par la commune sur la base des PC accordés pour résidences principales, de la connaissance des ménages occupants ou projetés, intégrant les mouvements internes et externes de populations (déménagements sur la commune, départs, arrivées, ventes et locations)	nbre de logements de PC accordés ET au 01/01/2025 fin 2025 (résidences principales)	estimation du nbre de personnes supplémentaires depuis 2022, qui habitent Nieulle au 01/01/2025	nbre de logements de PC accordés 2024 et 2025, en cours ou programmés court terme, qui seront terminés et habités au 01/01/2027	estimation du nbre de personnes supplémentaires entre 01/01/2025 et 01/01/2027	nbre de logements accordés et programmés ou potentiels	taille des ménages estimée (2,3 personnes/RP)	estimation du nbre de personnes supplémentaires entre 01/01/2027 et 01/01/2029	nbre de logements accordés et programmés ou potentiels	taille des ménages estimée	estimation du nbre de personnes supplémentaires entre 01/01/2029 et 01/01/2036
Logements réalisés entre 01/01/2022 fin 2024, habités au 01/01/2025										
2022	3	7								
2023	5	8								
2024	3	6								
apport total 01/01/2022 au 01/01/2025	**11**	**21**								
estimation nbre de logements (RP) 01/01/2025 (base 522 RP insee 2022 + estimation 2022/2025)	*533*									
estimation nbre d'habitants 01/01/2025 (base 1224 habitants insee 2022 + estimation 2022/2025)		*1245*								
Logements en cours ou programmées qui seront réalisés et habités au 01/01/2027										
2024			3	8						
2025			4	8						
2025 - Tranche 1 opération groupée Montauban			17	35						
apport total 01/01/2025 au 01/01/2027			**24**	**51**						
estimation nbre de logements (RP) 01/01/2027 (base 522 RP insee 2022 + estimation 2022/2027)			*557*							
estimation nbre d'habitants 01/01/2027 (base 1224 habitants insee 2022 + estimation 2022/2027)				*1296*						
Logements programmés qui seront réalisés et habités au 01/01/2029										
2025 - Tranche 2 opération groupée Montauban					24	2,3	55			
PC accordés ou à venir 2026/2029 (estimation sur la base de 3 logements (RP)/an de 2026 à 2028 sur 3 ans, dans les espaces résiduels du bourg)					9	2,3	21			
apport total 01/01/2027 au 01/01/2029					**33**		**76**			
estimation nbre de logements (RP) 01/01/2029 (base 522 RP insee 2022 + estimation 2022/2029)					*590*					
estimation nbre d'habitants 01/01/2029 (base 1224 habitants insee 2022 + estimation 2022/2029)							*1372*			
Logements potentiels réalisés et habités au 01/01/2036 ("temps du PLU")										
logements potentiels entre 01/01/2029 et 01/01/2036 dans les espaces résiduels du bourg) sur la base de 3,5 logements (RP)/an sur 7 ans								25	2,3	56
apport total 01/01/2029 au 01/01/2036								**25**		**56**
estimation nbre de logements (RP) 01/01/2036 (base 522 RP insee 2022 + estimation 2022/2036)								*615*		
estimation nbre d'habitants 01/01/2036 (base 1224 habitants insee 2022 + estimation 2022/2036)										*1428*

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

il est considéré que le solde naturel n'influera pas de manière significative les évolutions démographiques (équilibre naissances/décès depuis une dizaine d'années).

Nota : Le taux de croissance Insee 2016/2022 négatif, de -0,2 %/an, ne peut être retenu dans les hypothèses en raison :

- *De la croissance démographique observée (estimation communale : 1245 habitants au 01/01/2025)*
- *des arrivées de population observées depuis 2022 (11 maisons construites, réalisées, occupées par près de 30 personnes), à intégrer dans le taux de croissance projeté*
- *des populations attendues dans les programmes et projets individuels engagés en 2025 (programme de la tranche 1 de 17 logements sur le secteur de Montauban, permis de maisons individuelles accordés, constructions programmées 2026/2027, à intégrer dans le taux de croissance projeté*
- *des populations attendues dans le programme résidentiel mixte de la tranche 2 (24 logements) sur le secteur de Montauban et potentielles sur des logements diffus dans le bourg (résiduels équipés et desservis)*
- *de l'équilibre naissances/décès depuis 2022 : 30 naissances pour 34 décès de 2022 à 2025 (4 ans)*

4 hypothèses « tests » projetées

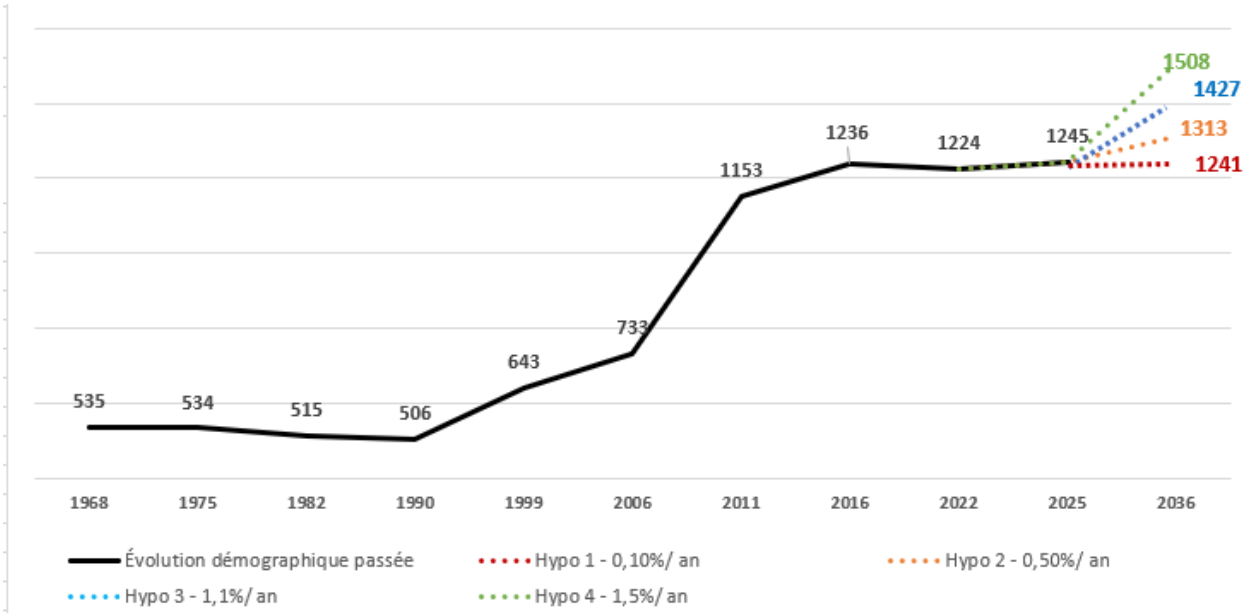
Hypothèse 1 : 0,10 %
= taux « référent » car récent, **« très faible »** période 2014/2020 Insee

Hypothèse 2 : 0,50 %/an
= **taux « dynamique », qui rejoint le TCAM de la CCBM inscrit au DOO du Scot 2**

Hypothèse 3 : 1,10%/an
= taux « fort » car bien supérieur au TCAM envisagé à l'échelle CCBM dans le DOO du SCOt,2 mais toutefois très inférieur aux TCAM observés entre 1990 et 2014 (+2,7% 1990/1999 ; + 1,9 % 1999/2006 ; +9,5 % 2006/2011, 1,4 % 2011/2016)

Hypothèse 4 : 1,50%/an
= taux « très fort »

Hypothèses démographiques « tests » projetées 2022/2036



Projection au 01/01/2036 TCAM	Hypothèse 1 0,10%	Hypothèse 2 0,50%	Hypothèse 3 1,10%	Hypothèse 4 1,50%
Population municipale INSEE 01/01/2022	1224	1224	1224	1224
Population municipale estimée 01/01/2036	1241	1313	1427	1508

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Hypothèse 1 : 0,10 %
= taux référent « référent » car récent, **« très faible »** période 2014/2020 Insee

Ce taux ne prend pas en compte :
- les arrivées de populations récentes estimées par la commune sur la base des logements réalisés et habités au 01/01/2025,
- les futurs ménages dans les opérations résidentielles individuelles et groupées mixtes en cours et programmées, en particulier la tranche 1 (17 logements, en cours 2025) et tranche 2 (24 logements accordés, programmés 2026/2028), ni les naissances potentielles dans ces ménages
- ni les arrivées potentielles de ménages dans des logements potentiels dans le bourg (espaces résiduels maintenus constructibles)

Ce taux conduit à l'apport de seulement 17 habitants supplémentaires sur la période 2022/2036 (et 14 sur la période 2025/2036), hypothèse qui ne permettrait pas d'assurer le renouvellement de population nécessaire notamment pour le maintien des équipements en place (groupe scolaire notamment).

Les besoins en logements pour ces 17 habitants sont estimés à 7 (=17/2,3 *taille des ménages de RP*) ; alors même que 17 logements sont en cours de constructions fin 2025 et que 24 sont programmé sur la seule opération de Montauban tranche2.
(ce même en intégrant les besoins en logements liés au desserrement des ménages, estimés à 11)

→ ***Cette hypothèse n'est pas réaliste, elle ne peut pas être retenue.***

Hypothèse 2 : 0,50 %/an
= **taux « dynamique », qui rejoint le TCAM de la CCBM inscrit au DOO du Scot 2**

Ce taux intègre bien les arrivées de populations récentes estimées par la commune sur la base des logements réalisés et habités au 01/01/2025.

Mais il n'intègre pas :
- les futurs ménages dans les opérations résidentielles individuelles et groupées (mixtes) en cours et programmées, en particulier la tranche 1 (17 logements, en cours 2025) et tranche 2 (24 logements accordés, programmés 2026/2029)
- les arrivées potentielles de ménages dans des logements potentiels dans le bourg (espaces résiduels maintenus constructibles)

Ce taux conduit à l'apport de 70 habitants supplémentaires sur la période 2025/2036.
Les besoins en logements pour ces 70 habitants sont estimés à 30 (=70/2,3 *taille des ménages de RP*). Ils ne couvrent pas les opérations engagées et programmées.
(apport de 89 habitants sur la période 2022/2036, besoin en logements estimé 38)

(ce même en intégrant les besoins en logements liés au desserrement des ménages, estimés à 11)

→ ***Cette hypothèse ne peut pas être retenue.***

Hypothèse 3 : 1,10%/an
= taux « fort » car bien supérieur au TCAM envisagé à l'échelle CCBM dans le DOO du SCOt,2 mais toutefois très inférieur aux TCAM observés entre 1990 et 2014 (+2,7% 1990/1999 ; + 1,9 % 1999/2006 ; +9,5 % 2006/2011, 1,4 % 2011/2016)

Toutefois, ce taux prend en compte et intègre :
- la croissance démographique 2022/2025
- les arrivées de populations projetées dans le programme résidentiel mixte de Montauban tranche 1 (17 logements)
- les ménages futurs des logements programmés accordés (2025)
- les arrivées de population projetées dans le programme de 24 logements Montauban tranche 2.

Il intègre les ménages futurs occupants d'une partie des logements potentiels identifiés dans le bourg (espaces résiduels).

Ce taux global moyen de 1,1%/an sur la période longue 2022/2036, peut être séquencé sur plusieurs temps ou périodes, qui reflètent les pics de croissance attendus dans les programmes d'opérations groupées de Montauban (17 + 24 logements d'ici le 01/01/2029) de la manière suivante :

+0,5%/an sur la période 2022/2025
+2,1%/an sur la période 2025/2027 (pic dû à l'opération Montauban tranche 1)
+2,9 %/an sur la période 2027/2029 (2e pic dû à l'opération Montauban tranche 2)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

+0.80%/an sur la période 2029/2036 (ralentissement du rythme de construction basé uniquement sur des opérations individuelles, de 3 à 4 logements(RP)/an)

Ce taux conduit à l'apport de 162 habitants supplémentaires sur la période 2025/2036, soit :

- les habitants (une cinquantaine) attendus dans les programmes d'ensemble (Montauban tranche1) et individuels en cours ou programmés à court terme (d'ici le 01/01/2027)
- une centaine d'habitants, qui pourraient être répartis entre 2028 et 2036
    - sur une partie des dents creuses du bourg
    - dans le programme de la 2e tranche Montauban (24 logements pour environ 55 habitants)

Les besoins en logements pour ces 162 habitants sont estimés à 70 (=70/2,3 *taille des ménages de RP*).
Ils intègrent les 2 opérations groupées mixtes engagées et programmées, ainsi qu'une quarantaine de logements dans les espaces résiduels du bourg, sur la base de 3 à 4 logements/an.
(apport de 203 habitants sur la période 2022/2036, besoin en logements de 88)

(à intégrer également, les besoins en logements liés au desserrement des ménages, estimés à 11)

- ***Cette hypothèse est la plus réaliste et la plus fiable :***
  . on base le calcul sur les estimations de populations récente (01/01/2025) et projetées
  . on rejoint un rythme de logements moyen de 6/an, qui s'explique par les 2 « pics » liés aux 2 opérations groupées de logements mixtes de Montauban

Hypothèse 4 : 1,50%/an
= taux « très fort »

Ce taux prend en compte et intègre un apport de population « maximal », dans l'hypothèse où les 2/3 des logements potentiels seraient réalisés d'ici 10 ans (01/01/2036), soit une soixantaine de logements : 6 par an alors que la moyenne est de 3 à 4 logements depuis 5 ans.

Si ce taux de croissance était constaté sur le long terme, sur les 10 années à venir, il serait plutôt dû à un solde naturel positif relancé par l'arrivée de jeunes ménages notamment dans les opérations mixtes de Montauban ; et cette croissance projetée ne nécessiterait pas la production de nouveaux logements (enfants de ménages déjà pris en compte).

→ ***Cette hypothèse n'est pas retenue.***

<u>Périodes de projection :</u>

Les hypothèses étudiées sont donc basées sur différents taux de croissance moyens annuels POSITIFS, sur la période 2022/2036 (pour couvrir le temps du PLU de 10 ans : 2025/2036).

Pour estimer le rapport de compatibilité au SCOt2, les résultats sont aussi observés sur la période 2023/2033 (temps1 du SCOt2)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.6. POPULATION : BILAN – ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Après une forte progression démographique depuis les années 1990 (issue d'arrivée d'habitants dans les lotissements, opérations groupées résidentielles) la commune voit sa population se stabiliser depuis 2014. **Une croissance démographique faible mais générée par le solde naturel positif (naissances).**	**Des services et équipements à maintenir aux nouvelles populations, selon les capacités de la commune (et via un renouvellement de la population, via des produits logements plus diversifiés** **Un vieillissement progressif de la population** Cette évolution du profil démographique génère et génèrera **des besoins spécifiques pour les personnes vieillissantes et seniors en matière de services, accessibilité, mobilités, transports….** **Mais aussi en termes de typologie de logements** (plus petite surfaces, réduction des espaces libres/de jardins à entretenir, rez-de-chaussée, accessibilité…). **Un solde migratoire devenu négatif en raison de la baisse De production de logements.**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

Accueillir de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants

- ✓ **Accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place**
  - **Intégrer et contenir les opérations résidentielles programmée au nord-est du bourg, secteur de Montauban**
  - **Favoriser l'accueil de logements neufs ou requalifiés/réhabilités dans le bourg**
  - **Permettre et anticiper la mutation et la valorisation de bâtiments vacants dans le bourg**
  - **Soutenir et favoriserles projets d'habitat diversifié : locatif, locatif social ou abordable, inclusif…**
- ✓ **Un projet de développement SOUTENABLE, alliant accueil de population et véritables capacités de la commune en matière de services, équipements, … préservation de la qualité du cadre de vie et du de l'environnement rural, gestion de la capacité d'accueil au regard de la gestion du risque (littoral)**
- ✓ **S'inscrire dans un projet de développement démographique maîtrisé, de « renouvellement » et de diversification pour maintenir es équipements en place**
- ✓ **Accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III. L'habitat : situation, typologie, évolutions et prospectives

III.1. L'habitat sur le territoire Marennes-Oléron

41 108 logements sont recensés (Insee 2023 - RP, 1968-2019), répartis à 77 % sur la CCIO (communauté de communes Ile d'Oléron) et 23 % sur la CCBM (communauté de communes du Bassin de Marennes).

Pendant la période de 2010 à 2019, 510 logements ont été commencés sur le périmètre du SCoT.
Plus des trois quarts de ces constructions correspondent à des logements individuels (purs et groupés). Les maisons occupent une part très importante des logements du territoire Marennes-Oléron, supérieure à 90%. La proportion de maisons est légèrement plus faible sur la CCBM (communauté de communes Bassin de Marennes).

On observe pour les deux CDC une part importante des constructions édifiées entre 2000 et 2010 (19 % sur la CCBM et 14 % sur la CCIO).

La vacance est faible : inférieure à 5 % entre 2008 et 2019. Cette faible proportion de logements vacants est particulièrement marquée sur la CCIO (3,4% en 2019). Sur la CCBM, elle est plus élevée et proche de la moyenne départementale, autour de 7%.

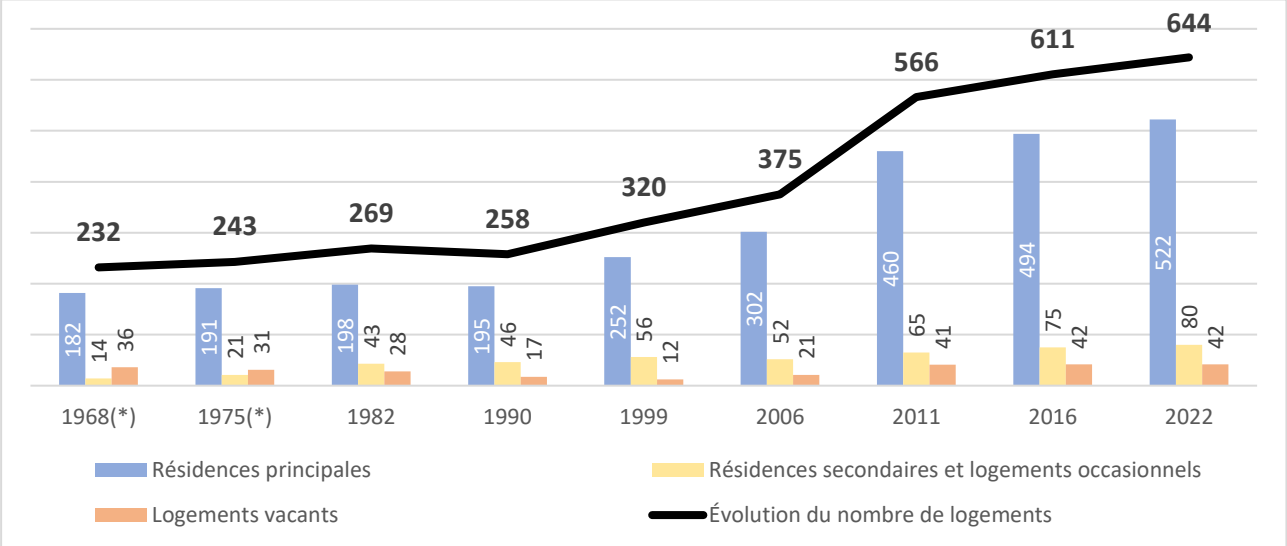
Le territoire du SCoT présente une part faible de résidences principales de 44 % au dernier recensement (Insee, RP 1968-2019) largement inférieure à la valeur départementale (71%). Cette différence s'explique par les valeurs très basses des communes de la CCIO, dont la moyenne est inférieure à 35% (sur le territoire départemental, seule l'ile de ré présente la même caractéristique). La CCBM affiche une valeur de 76%.
Sur la CCBM, la part de logements secondaires représente 17 % des logements, contre 61% pour la CCIO.

Environ 70% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, soit une part légèrement plus élevée que pour la moyenne départementale.

III.2. Le parc de logements de la commune – évolution et typologie

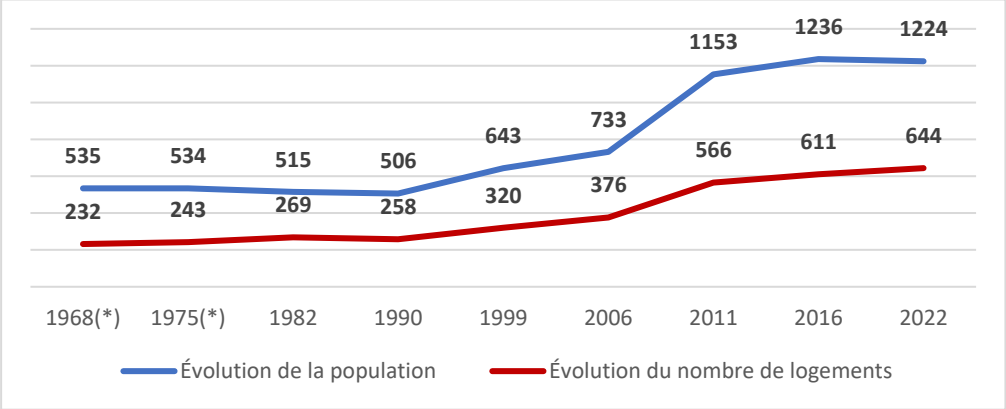
En 2022 : (Insee)

- **644 logements**
- **522 résidences principales**
- **80 résidences secondaires**
- *42 logements vacants : donnée erronée, cf. chapitre dédié*



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La progression du parc de logements suit celle de la population. Cela est dû à la **part importante des résidences principales** (81 % depuis 201), stable, très supérieure aux taux CCIO (<35 %) PMO (44 %) et CCBM (76 %).



Le parc comporte une part « maîtrisée » de logements secondaires (12,4 % en 2022) qui évolue peu. **Toutefois leur progression récente est significative : + 50 % entre 2006 et 2022** (80 résidences secondaires en 2022).

Les maisons constituent 96,9 % des logements de la commune en 2022. Ce taux est en progression régulière (93,2 % en 2011). (seulement 14 appartements sur la commune en 2022 contre 624 maisons).

Le parc comporte une large majorité (82,5 %) de grandes maisons de 4 pièces ou plus (35,6 % de 4 pièces, 46,9 % de 5 pièces ou +)

Le parc locatif contribue pour environ 30 % à l'offre de logements sur le PMO. **La part des résidences principales en location est plus faible sur la commune : 22,6 %.**
Il existe un réel besoin non satisfait en logements locatifs sur l'ensemble du territoire. Sur la CCBM, cette saturation est alimentée par l'attractivité touristique du littoral et d'Oléron et la recherche de biens spécifiques : maisons de plain-pied avec jardin et garage (*Soliha 2018, étude préalable pour la mise en place d'un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat).*

Le parc locatif est incontournable aux différentes étapes du parcours résidentiel d'un ménage : décohabitation, jeunes couples, séparations, jeunes travailleurs, personnes retraitées recherchant la proximité des services, etc. Le besoin de poursuivre la production de logements locatifs abordables est alors important, que ce soit dans le parc public ou dans le parc privé.
Deux programmes accordés, un engagé et l'autre programmé à court terme sur le secteur de Montauban au nord-est du bourg, prévoient la réalisation de 17 logements locatif sociaux dans les 5 ans à venir.

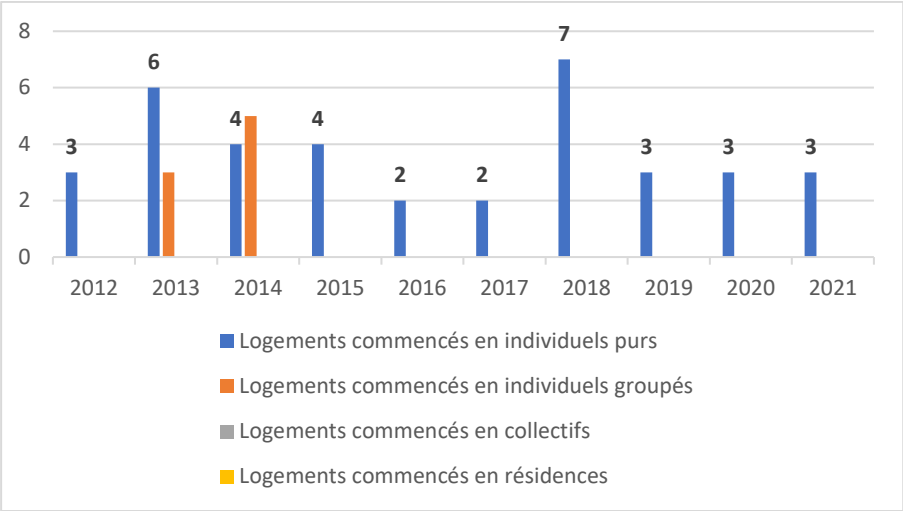
III.3. Le rythme de construction

Entre 2012 et 2021, 45 logements ont été « commencés », soit un rythme de 4 à 5 logements / an en moyenne (3 logements commencés/an entre 2019 et 2021). Sur ces 45 logements 37 sont des logements « individuels purs ».

Logements commencés *Données SIT@DEL 2023*

Type / Année	Logements commencés en individuels purs	Logements commencés en individuels groupés	Logements commencés en collectifs	Logements commencés en résidences	Total	Surface totale en m²
2012	**3**	**0**	**0**	**0**	**3**	**263**
2013	**6**	**3**	**0**	**0**	**9**	**1006**
2014	**4**	**5**	**0**	**0**	**9**	**1418**
2015	**4**	**0**	**0**	**0**	**4**	**418**
2016	**2**	**0**	**0**	**0**	**2**	**154**
2017	**2**	**0**	**0**	**0**	**2**	**223**
2018	**7**	**0**	**0**	**0**	**7**	**593**
2019	**3**	**0**	**0**	**0**	**3**	**268**
2020	**3**	**0**	**0**	**0**	**3**	**445**
2021	**3**	**0**	**0**	**0**	**3**	**302**
Total	**37**	**8**	**0**	**0**	**45**	**5090**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



III.4. La vacance

Rappel des bases statistiques :

- Chiffres Insee 2022 : 42 logements vacants.
- Données LOVAC : 18 logements vacants (2022)

Expertise commune sur l'état réel de la vacance :

- **1 logement vacant identifié au 01/09/2023** (sur les 18 recensés LOVAC), inchangé au 01/09/2025

Données LOVAC 2022		**Situation au 01/09/2023 (expertise commune)**
Réf cad	**adresse**	
ZA0231	10 rue fief du chêne	logement occupé
B1146	22 rue des myosotis	logement occupé
B1119	2 rue des tamaris	logement occupé
ZC0213	31 rue des échives	logement occupé
D0417	cabane de marais	cabane
B1160	10 rue des glycines	logement occupé + gite
ZA0206	21 rue des Gabelous	logement occupé
ZA0232	12 rue fief du chêne	logement occupé
B0109	34 rue des Myosotis	logement occupé
C1326	4 chemin du quarty	**vacant**
C0105	11 rue de la paix	
C1292	2 rue du portail rouge	hangar
B1068	24 rue des cyclamens	logement occupé
C1415	32 rue Isaac GARESCHE	en travaux
B1090	2b rue des glycines	Logement occupé (résidence secondaire)
C1121	3 rue cour des landes	logement occupé
ZC0074	8 rue de toucheronde	logement occupé
C0094	15 rue Isaac Garesché	logement occupé

Le parc « vacant » est quasi inexistant et ne constitue pas un potentiel mobilisable pour la création de logements.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.5. Les logements aidés, abordables

Le parc de logement social ou de logements dits « abordables » en location (Insee 2022**,** occupation des résidences principales)) :

- 2 logements « HLM loués vides »
- 12 logement « logés gratuitement » (23 personnes)

La commune dispose de :

- 2 logements loués pour le moment (2024), qu'elle propose à des loyers abordables.
- 1 logement au-dessus de la boulangerie, loué aux gérants

La SEMIS est propriétaire d'un immeuble de 3 logements locatifs aidés.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) de toutes les communes du PMO adoptent des règles de mixité sociale. Cependant, ces principes peuvent être difficiles à appliquer, notamment dans certaines communes de la CCBM, moins attractives pour les bailleurs sociaux.

Le SCOT fixe dans son DOO, des objectifs pour que les opérations résidentielles groupées intègrent une mixité de logement et la production de logement aidés.
Le PETR MO avait préalablement délibéré le 30/06/2023 pour acter ces objectifs de mixité de l'habitat.

Scot2 :

En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.

Ce pourcentage est variable en fonction de la dimension de l'opération et il sera adapté au contexte local :

Dimension de l'opération	*Pourcentage affecté à certaines catégories de logements*
Entre 4 et 9 logements	*25 % de logements INTERMÉDIAIRESOU ABORDABLES.*
À partir de 10 logements	*25 % de logements INTERMÉDIAIRESOU ABORDABLES.* *ET 25% de logements SOCIAUX.*
Entre 2 000 m² (ou 4 lots) et 3999 m² (ou 9 lots)	*25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.*
À partir de 4000 m² ou (10 lots)	*25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.* *ET 25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX.*

L'ancien SCOT, avant approbation du SCOT2 en juillet 2024, fixait les dispositions suivantes

- Le principe de réserves foncières à destination de l'habitat locatif conventionné dans les opérations d'ensemble

  Toute opération de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale. Si l'opérateur n'a pas réalisé le nombre de logements locatifs conventionnés comme définis précédemment alors il devra réserver au moins 15% de la superficie de l'opération au bénéfice de la collectivité pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15% d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs conventionnés.

C'est sur ce principe de l'ancien SCOT que les 2 opérations d'ensemble ont été instruites courant 2024, avant approbation du SCOT révisé (SCOT2). En l'état les 2 projets ont été accordés sur la base d'obligation de production de logements aidés globalement inférieure aux objectifs fixés au SCOT2 mais qui garantissent une mixité de l'habitat satisfaisante au regard de la taille et des équipements et services de la commune (emplois et zones commerciales éloignées, absence de services sociaux, de transports en commun nécessaires aux occupants de logements aidés) :

- Sur la tranche 1 : 17 logement dont 11 logements locatifs aidés
- Sur la tranche 2 : 24 logements, 18 « classiques » et 6 « sociaux », soit le tiers.

Bilan : 17 logements locatif sociaux programmés dans les 5 ans à venir

La commune souhaite dans le cadre de la révision du PLU, dans toutes les zones, reprendre la règle type du SCOT 2 pour production de logements aidés, abordables, même dans les zonages Ub et AU de Montauban engagés et programmés sur la base de PC qui ont imposé un minimum de 15 % de surface de l'opération dédiés aux logement locatifs sociaux (tranche 1 Montauban en cours, tranche 2 Montauban accordée, non démarrée). De fait si ces programmes devaient être modifiés, repris, l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation, il sera exigé de respecter les objectifs renforcés, fixés au SCOT2.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.6. Le logement des publics spécifiques

Il n'existe pas de logements spécialisé, adaptés de type logements seniors, foyer jeunes travailleurs, logements saisonniers sur la commune.

Le logement des populations âgées

Les secteurs littoraux attirent de nombreux retraités, et la population continue de vieillir. Face à cette population âgée, plusieurs enjeux se posent : l'adaptation des logements évoquée auparavant, l'accessibilité des logements nouveaux, des services et des commerces, mais aussi l'hébergement des personnes âgées valides ou dépendantes.

A l'échelle du PETR Marennes Oléron, le nombre des ménages âgés s'accroît et cette tendance continuera à s'affirmer dans les années à venir, comme dans le « Grand Sud-Ouest » et sur les communes littorales en particulier.

Au sein du territoire de la CCBM on recense de nombreux établissements, dont des EHPAD (Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) :

- centre Gérontologique de Le Gua (EHPAD)
- résidence Marquina de Marennes (EHPAD)
- maison de retraite publique « La Roseraie » de Bourcefranc-le-Chapus (EHPAD)
- maison de retraite Le Louvois de Bourcefranc-le-Chapus (EHPAD)
- studios pour personnes valides et autonomes au sein de l'annexe de l'hôpital de Marennes
- studios de personnes valides et autonomes « Les Hirondelles »

<u>Orientations politiques du Conseil Départemental relatives à la vieillesse</u>

Le département de la Charente-Maritime s'est doté d'un Schéma départemental de l'organisation sociale et médico-sociale pour la période 2011-2016. Les orientations définies dans ce cadre ont été regroupées autour de six axes thématiques :

1. Améliorer l'offre d'accompagnement des personnes âgées à domicile ;
2. Mieux adapter l'accueil en établissement aux besoins des personnes âgées ;
3. Soutenir et développer l'accueil familial ;
4. Optimiser le fonctionnement des structures et favoriser la coordination et le travail en réseau des acteurs intervenant auprès de la personne âgée ;
5. Encourager le maintien et l'intégration des personnes âgées dans la société ;
6. Organiser le pilotage de la politique départementale en faveur des personnes âgées.

Le Département propose, comme solution d'hébergement alternative à l'entrée en établissement ou au maintien à domicile, ***l'accueil familial*** chez des particuliers agréés par le Conseil Départemental (agrément accueil personnes âgées).

Concernant les services d'aide à domicile, Marennes apparaît comme le point d'ancrage du dispositif. En effet, les actions en faveur du maintien à domicile se font par l'intermédiaire du CIAS de Marennes**.** Ce dernier organise le service sur l'ensemble du territoire : aides à domicile, associés à un dispositif de soins infirmiers.

Les besoins des personnes défavorisées et des jeunes

Conséquence du prix élevé du foncier, le logement des personnes défavorisées, des jeunes est souvent difficile voire précaire.
Ainsi, ces personnes défavorisées sont parfois dans des logements insalubres, des mobile-homes, caravanes. Pour les jeunes quand ce n'est pas la décohabitation qui est impossible, ce sont aussi des solutions d'hébergement précaires.

Les besoins des personnes handicapées

La problématique particulière de l'hébergement des personnes handicapées doit être envisagée à une échelle plus large que la commune, la CCBM et du PETR Marennes-Oléron. Six structures d'accueil sont présentes sur le territoire :

- 1 établissement d'accueil pour enfants et adolescents en situation de handicap : enfants ou adolescents polyhandicapés ou déficients moteurs (80 places au total) ;
- 2 foyers d'accueil médicalisés (FAM) : Le Gua et St-Trojan-les-Bains (77 places) ;
- Un foyer de vie à Le Gua (35 places) ;
- Une maison d'accueil spécialisée (MAS) à Saint-Just Luzac de (40 places).

Le bassin de recrutement de ces structures est régional et non limité au seul territoire du PETR Marennes-Oléron.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

L'accueil des gens du voyage, les terrains familiaux

La problématique de l'habitat des gens du voyage sur le territoire concerne principalement le secteur de Marennes : les situations de fixation / sédentarisation y sont les plus importantes. Ce point était déjà identifié dans le cadre du 1er Schéma Départemental d'Accueil des Gens Du Voyage.

Des occupations illicites de terrains privés ou publics sont constatées sur le territoire Communautaire, notamment sur le terrain de football de Nieulle sur Seudre (mais aussi sur le terrain de football du Gua, l'aérodrome de Saint-Just Luzac, le long de la RD728 près du terrain de football de St Just Luzac…)

Le nouveau schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2018 -2024 de la Charente-Maritime a été adopté en délibération de l'assemblée plénière du conseil départemental le 20 décembre 2018.

Il prévoit les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés :

1. Des aires permanentes d'accueil, ainsi que leur capacité ;
2. Des terrains familiaux locatifs aménagés, ainsi que le nombre et la capacité des terrains ;
3. Des aires de grand passage, destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, ainsi que la capacité et les périodes d'utilisation de ces aires.

Il définit également la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

Les terrains familiaux locatifs sont destinés à l'habitat des voyageurs qui ont choisi un mode de vie sédentaire. Le schéma départemental prévoit la création de 80 terrains familiaux sur la base des besoins identifiés en concertation avec les services et collectivités concernés. Leur réalisation facilitera l'insertion sociale des voyageurs et permettra aussi de libérer des places sur les aires d'accueil existantes pour les familles itinérantes et de diminuer ainsi les besoins de construction de nouvelles aires.

La Charente-Maritime est l'un des départements les plus sollicités par les grands passages en période estivale, notamment en ce qui concerne les communes du littoral (*57 grands passages en 2018*). Le schéma départemental, comme le précédent, prévoit la création de 10 aires de grand passage.

Conformément à ces dispositions légales, le schéma départemental d'accueil des gens du voyage de Charente Maritime 2018/2024 a imposé la réalisation d'une aire de grand passage de sur le territoire Communautaire de la CCBM.

Les aires d'accueil

Dans le nouveau Schéma départemental d'Accueil des gens du voyage 2018/2024, la commune de Marennes n'a plus l'obligation d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage, mais doit réfléchir à l'échelle communautaire à l'organisation et à la gestion de l'accueil.

Les aires de petit passage

En complément des équipements obligatoires listés dans le schéma départemental, des aires dites de petit passage peuvent être réalisées pour accueillir les gens du voyage et amortir la saturation des aires permanentes d'accueil. Ces terrains de petit passage sont sommairement aménagés (point d'eau et possibilité d'un branchement électrique), ont une capacité d'accueil de 30 caravanes au plus et permettent des haltes de courte durée pour des familles isolées ou pour des groupes.

Aucune aire de petit passage n'est aménagée sur la CC du Bassin de Marennes.

Les aires de grand passage

Chaque année, une circulaire du Ministre de l'Intérieur est adressée aux préfets de département pour la préparation des grands passages de la saison. La circulaire du Ministre de l'Intérieur du 31 mai 2018 précise que les aires doivent être installées sur des terrains stabilisés et permettre la circulation et le stationnement des caravanes et de leurs véhicules tracteurs, y compris par temps de pluie. La surface souhaitable est de 4 hectares pour environ 200 caravanes et le terrain mis à disposition des grands groupes de gens du voyage doit être stabilisé et disposer, dans la mesure du possible, d'une alimentation électrique suffisante en termes de puissance électrique, d'une arrivée d'eau courante et de la collecte des ordures ménagères.

L'arrivée dans une commune d'un groupe de plus de 100 caravanes dont le passage n'est pas attendu ou préparé peut être source de conflits et de troubles à l'ordre public. Les 10 aires de grand passage prévues dans le précédent schéma n'ont été que partiellement réalisées, la plupart demeurant des aires provisoires et nombre des terrains proposés n'étant pas conformes aux recommandations des circulaires (superficie de 4 hectares, terrain stabilisé).

> **La CCBM étudie à la mise en place d'une aire de « Grand Passage ». Plusieurs sites ont été étudiés sur les communes de la CCBM. Aucun site n'a été retenu sur la commune de Nieulle-sur-Seudre. Le terrain objet du projet d'aire de grand passage se situe sur la commune déléguée de Marennes.**

Les terrains familiaux privés

Plusieurs familles du voyage ont acheté des terrains dans le département afin de pouvoir stationner pendant la période estivale. Sur la CC du Bassin de Marennes on en dénombre 42 (dont 32 sur ait Just Luzac, 2 à Bourcefranc le Chapus).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.7. Les hypothèses de développement de l'habitat à l'échelle du Scot révisé

Source : SCOT2 approuvé - DOO

Le DOO prévoit en orientation 12.1 : *« AUGMENTER LE PARC DE 230 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE (RP-RS-LV) : 80 LOGEMENTS POUR LA CCBM ET 150 LOGEMENTS POUR LA CCIO »*
Pour atteindre son objectif démographique, le territoire du Scot2 vise la production de 5 750 logements supplémentaires d'ici 2043* (*ce besoin est estimé par rapport à 2018,* soit environ 230 logements/an, avec en moyenne :

- 80 logements / an pour la CCBM
- 150 logements / an pour la CCIO.

Il s'agit d'organiser une production de logements correspondant aux étapes d'un parcours résidentiel.

Cette évolution intègre un rééquilibrage en faveur des résidences principales dans l'île d'Oléron, et une augmentation de la production neuve à Marennes et dans les pôles d'appuis de la CCBM.

La production de nouveaux logements prévue au DOO est programmée en 2 phases :

- la première décennie d'application du SCoT est la plus dynamique. Elle tient compte des évolutions déjà engagées : attractivité renforcée du littoral en période post-Covid-19, vieillissement structurel, décohabitations, projets en cours pour rééquilibrer l'offre en logements abordables (ZAC de la Marquina, ZAC Champlain, Opération de La Claircière).
- la deuxième décennie prévoit un rythme de production moins élevé. Elle devrait bénéficier des effets socio-démographiques liés aux projets réalisés sur la décennie précédente et des influences externes sur l'optimisation du parc de logements existants (réduction du nombre de

CCBM – Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 – 2043	Total 2018-2043
Pôle principal	· Marennes · Hiers · Brouage	175	350	175	**700 (35 %)**
Pôle d'appui	· Bourcefranc-Le Chapus · Saint-Just-Luzac · Le Gua	275	550	275	**1 100 (55 %)**
Pôle de proximité	· Saint-Sornin · Nieulle-sur-Seudre	50	100	50	**200 (10 %)**
	TOTAL CCBM	**500 (100/an)**	**1 000 (100/an)**	**500 (50/an)**	**2 000 (80/an)**

Sur la commune de Nieulle sur Seudre :

2023/2033	**Un besoin en logements estimé à 100**	**à répartir sur les 2 communes de Nieulle et de St Sornin**
2033/2043	**Un besoin en logements estimé à 50**	

Soit, pour chaque commune, une enveloppe théorique de :

- 50 logements sur 2023/2033
- 25 logements sur 2033/2043

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.8. HABITAT : BILAN - ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
-des opérations résidentielles récentes et en cours « attractives » **- des programmes résidentiels mixtes, engagés en extension directe du centre bourg, secteur Montauban, pour attirer de nouveaux ménages, pour renouveler la population** **Après une forte progression démographique depuis les années 1990 (issue d'arrivée d'habitants dans les lotissements, opérations groupées résidentielles) la commune voit sa population se stabiliser depuis 2014.** **- un niveau d'équipements et de services, des commerces de proximité adaptés à la population (scolarité, sports et loisirs, …)** **-la proximité directe des équipements (administratifs, scolaires…), commerces et services de Marennes** **- un cadre de vie agréable**	**Des services et équipements à maintenir aux nouvelles populations, selon les capacités de la commune (et via un renouvellement de la population, via des** **Des opérations résidentielles consommatrices d'espaces agricoles** **Encore quelques opérations « au coup par coup » très peu denses sur de grandes parcelles**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **Engager un projet de développement SOUTENABLE, permettant l'accueil et le renouvellement de la population,**
  - en maîtrisant le développement et les densités, pour garantir l'équilibre « ville/campagne » lisible,
  - en prenant en compte les capacités de la commune en matière de services et commerces de proximité, équipements, réseaux, gestion des risques et nuisances… ,
  - en préservant la qualité du cadre de vie et de l'environnement rural et naturel.
- ✓ **Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine du bourg, bâtie ou non, et en continuité directe du bourg,**
  - en dehors des espaces soumis aux risques naturels (submersion, inondation),
  - en préservant les espaces de jardins et espaces libres de qualité et/ou supports de passage d'eaux (fossés notamment),
  - en prenant en compte les sites agricoles, leur évolution potentielles, leurs abords,
  - en ménageant des espaces libres de jardins en interfaces agricoles et aux abords de la zone d'activités
- ✓ **Développer progressivement et favoriser le renouvellement urbain notamment par la valorisation et la mutation de bâtiments existants, l'aménagement ou la mise en valeur d'espaces résiduels,**
  - en assurant l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des projets par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation thématiques
  - en encadrant l'aménagement sur un grand vide urbain en entrée de bourg rue de La Vieille Forge, pour permettre à la commune d'engager une réflexion sur le ou les aménagements possibles, à phaser dans le temps pour maîtriser 'arrivée de populations
- ✓ **Organiser et encadrer l'urbanisation en extension secteur de Montauban, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements,**
  - intégration du bâti par rapport au tissu environnant (aspect, densité…),
  - mixité des usages, de l'habitat,
  - liaisons inter-quartiers, liaisons douces,
  - gestion des eaux pluviales, stationnement, espaces verts…
- ✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement :**
  - adaptées en surfaces et en situations aux besoins,
  - en « contenant » l'accueil de logements sur le bourg,
  - s'inscrivant dans les objectifs chiffrés du projet territorial (SCOT2).
- ✓ **Maintenir et restructurer les équipements pour répondre aux besoins des habitants et des usagers**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV. L'organisation du territoire

IV.1. Synthèse historique

Source : site internet association « les mille pattes de Saintonge », 2024

Le village est fondé au XII[e] siècle par le Prieuré de Saint-Sornin, qui voit dans le site un débouché pour le commerce du sel et du vin. Rapidement, deux bourgs distincts se développent : *Petit Nieulle* et *Grand Nieulle*. Le premier se développe autour d'une maison noble, *le logis de Feusse*, le second autour d'un petit château, *le logis de Toucheronde.*

Un premier moulin à marée est édifié en 1171, suivi d'un second en 1245, à la demande de *Geoffroy de Doë*. Les marais salants sont alors la principale activité économique, mais les habitants semblent avoir bien vite développés d'autres activités, tel l'élevage de seiches, pour la production d'encre.

Un chantier naval est installé sur les berges de la Seudre quelques siècles plus tard, de même qu'une corderie. Durant les Guerres de religion, la majorité des habitants s'est convertie à la réforme, tandis que ceux du village de Saint-Sornin restaient fidèles au catholicisme.

Les protestants persécutés furent nombreux à tenter de s'échapper en utilisant les marais et leur lacis de chenaux, afin de gagner les « Pays du Refuge » : Hollande, Angleterre... ce qui décida l'*intendant Arnoul*, en 1686, à faire construire un corps de garde, ainsi qu'une école, où l'éducation catholique était obligatoire.
L'édifice, de plan très simple, est formé d'une nef unique de deux travées, voûtée en moellons, sur laquelle se greffent deux chapelles saillantes tenant lieu de transept. Le chœur abrite un maître-autel réalisé en 1864, à la demande de l'*abbé Savary*, qui fut l'un des principaux organisateurs de la nouvelle paroisse.

En 1836, le temple protestant fut édifié à « Petit-Nieulle ».

Quelques années plus tard, en 1847, la communauté catholique en fit autant, et construisit son église à « Grand-Nieulle ».
Dépendant de Saint-Sornin depuis sa fondation, le village le restera au moment de la Révolution qui ne fit pas de Nieulle une commune.

Les habitants de Nieulle trouvant la tutelle de Saint-Sornin trop pesante (le 29 avril 1899, Saint-Sornin prend même le nom de Nieulle-et-Saint-Sornin), réclameront durant plusieurs décennies une autonomie qu'ils n'obtiendront que le 9 avril 1902.

IV.2. Organisation spatiale

La commune est caractérisée par une organisation urbaine structurée autour de 2 bourgs qui se sont agglomérés : le Petit Nieulle et le Grand Nieulle.

Le tissu bâti du bourg, porosité des îlots, enveloppes urbaines

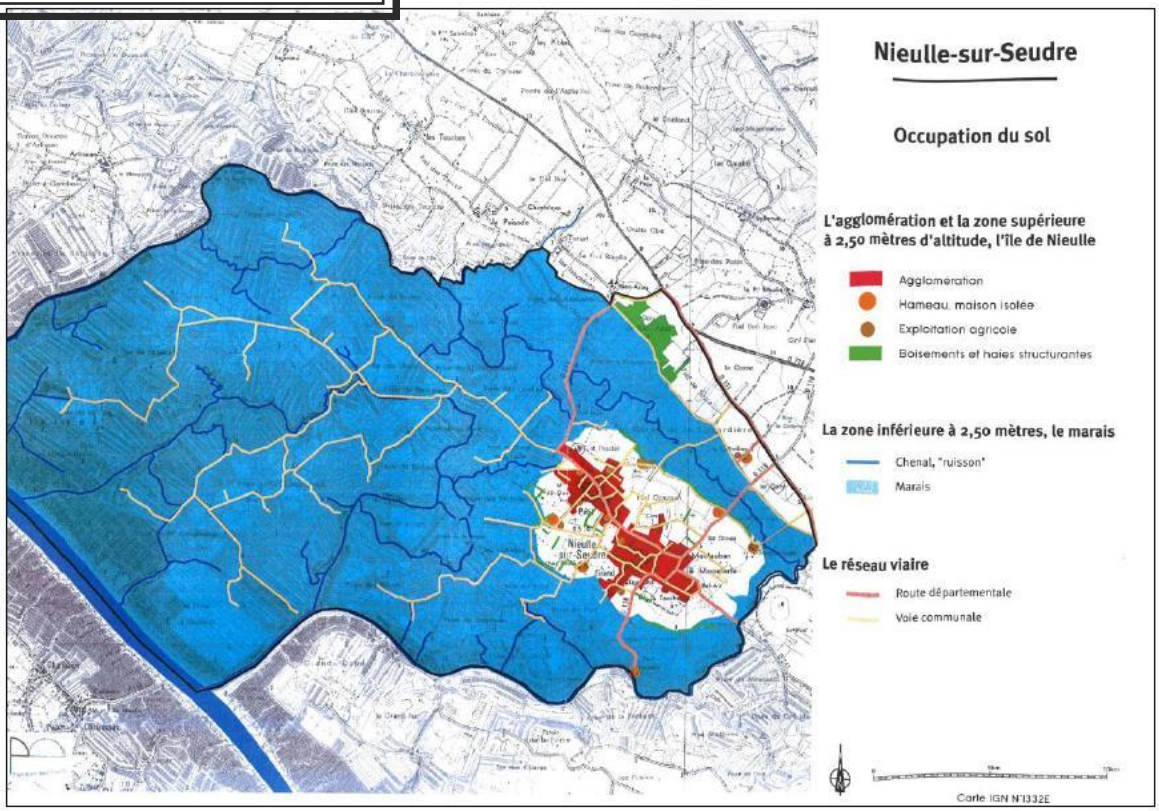
Le bourg aggloméré est caractérisé par :

- La présence de grands vides urbains dans le bourg, en prairie, potagers, jardins, terrains cultivés…
- Les limites « naturelles » des espaces bâtis et aménagés, encadrés par des espaces cultivés ou en prairies, des secteurs submersibles, des marais (sud-ouest, ouest)
- Un réseau viaire dense, hiérarchisé et un réseau de venelles dans le bourg

En dehors du bourg :

- Quelques constructions hors enveloppes urbaines, qui correspondent essentiellement à d'anciennes fermes, bâtiments et installations agricoles
- Quelques constructions et cabanes aquacoles dans les marais et sur le DPM (domaine public maritime) le long de la Seudre

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



IV.3. Le développement des quartiers résidentiels autour du bourg

Avant 2003

Avant l'approbation du PLU en 2003, aucun lotissement ou opération d'ensemble n'était proposé sur la commune.
L'urbanisation se faisait exclusivement au coup par coup.
Dans un contexte communal hostile au développement urbain car entouré de marais et soumis au risque de submersion, le renouvellement urbain a été favorisé :

- via une politique de réhabilitation et de rénovation du patrimoine bâti susceptible d'accueillir de nouvelles habitations. Ainsi, le patrimoine bâti ancien est particulièrement bien préservé.
- Via des constructions aménagées dans les espaces résiduels, en bord de rue… mais pas dans les cœurs d'îlot : cela a permis de préserver des espaces verts, de jardins, une trame « verte » dans le bourg, mais a conduit progressivement à l'enclavement de certains de ces espaces, qui doivent être entretenus, valorisés

Après 2003 : révision du PLU approuvée 12.2003, modification du PLU 01.2008

Le PLU approuvé le 12.12.2003 a ouvert 5 zones 1AU représentant 18,7 ha, à l'urbanisation, offrant ainsi des possibilités de construction importante sous forme de lotissements.

Fort du succès de ces lotissements, en janvier 2008, le PLU a été modifié pour prendre acte de l'urbanisation des zones 1AU concernées. Sont donc passées en zone U certaines zones 1AU, soit en totalité, soit en partie.

Le passage en zone U de zones 1AU a concerné 13,7 ha sur les zones suivantes :

- la majeure partie de la zone du Fief du Chêne, aménagée : lotissement des Aigrettes (une soixantaine de lots).
Le Nord-Ouest de la zone classé en 1AU a été aménagé après 2013
- la zone du Clône aménagée : lotissements du Clône 1 et du Clône 2 (une cinquantaine de lots en tout) entre le cimetière et le groupe scolaire
- la partie Ouest de la zone 1AU du Tourtelot , aménagée : lotissement du Port Paradis (23 lots).
Est restée classée en 1AU la partie Est entre le lotissement Port Paradis et le lotissement des Echives, aménagée partiellement après 2015
- la zone des Grandes Echives en frange est du bourg qui accueille le lotissement des Echives (16 lots)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV.4. Des espaces résiduels dans le bourg aggloméré

Dans le bourg certains espaces ont été aménagés « au coup par coup », sans réflexion globale à l'échelle de l'îlot ou du « quartier », ce qui peut générer :

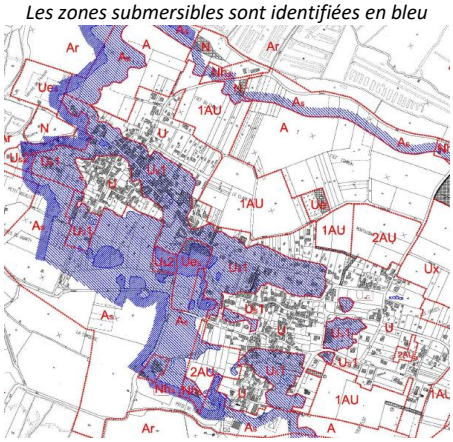
- une gestion du pluvial reportée « plus loin », ou « chez le voisin »,
- des problèmes d'accessibilité (voiries étroites, voitures garées dans les allées d'accès…),
- de sécurité (accès en cas d'incendie),
- de gestion des réseaux,
- de gestion des eaux pluviales…

Ce type d'urbanisation situation peut s'expliquer notamment par :

- l'inconstructibilité ou les fortes contraintes en zones submersibles
- l'absence ou l'insuffisance d'orientations « OAP » dans les grands « vides urbains » qui auraient permis de conserver des possibilités d'accès aux cœurs d'îlots
- des cas de rétention foncière ou contexte foncier complexe (plusieurs propriétaires sans projet « commun »

Identification des zones urbaines situées en zone submersible et ne permettant pas la construction

Les zones submersibles sont identifiées en bleu



Carte zone submersibles avant PPRN

Le cumul de voies démultipliées ou d'enclavement d'espaces conduit à une consommation d'espaces qui pourrait être réduite avec une organisation pensée plus globalement, entre propriétaires (avec possibilité de partager le cout de voirie).

IV.5. Densités

Centre bourg ancien

Le centre bourg est caractérisé par des densités fortes sur les 2 noyaux anciens : petites parcelles, implantations sur rue et e limites. Certaines maisons comportent toutefois des jardins clos importants. La présente de vergers, potagers, jardins traversés de venelles permettent d'aérer le tissu bâti dense. Quelques querreux et placettes offrent des espaces de respiration mais ils sont souvent encombrés de véhicules.

Lotissements

	Surface (VRD compris)	Nombre habitations	Densité moyenne (VRD compris)
Les Echives	1,9 5ha	17 habitations	**9 logts/ha**
Port Paradis	1,64 ha	19 habitations	**12 logts/ha**
Clône	4,65 ha	45 habitations	**10 logts/ha**
Les Aigrettes	3,95 ha	55 habitations	**14 logts/ha**
Le Grand Chêne	0,47 ha	5 habitations	**11 logts/ha**

Ces quartiers résidentiels réalisés « en extension urbaine » autour du bourg dans les années 2000/2015 principalement, présentent des densités comprises entre 9 et 14 logements/ha.

Ces densités sont faibles au regard des objectifs de maîtrise de la consommation foncières portés au niveau national et inscrits au projet de SCOT2 approuvé le 05/07/2024, qui dans son DOO que *« Un objectif de densité minimum (brute) est recherché pour les opérations à vocation principale d'habitat. Avec une densité moyenne minimale de 22 logements/ha ».*
Dans le cadre d'opérations futures, il faudrait par conséquent quasiment doubler la densité jusqu'ici pratiquée dans les différents lotissements.

IV.6. Le développement de la ZAE des Groies

La révision allégée n°1 du PLU approuvée le 21/07/2014 a permis :

- d'élargir la ZAE des Groies (+ 2,8 ha)
- d'inscrire un emplacement réservé de 3,2 ha destiné à un espace de rassemblement pour des manifestations publiques

La ZA a été agrandie, en revanche l'espace de rassemblement prévu au nord de la zone dans le PLU, ne sera pas aménagé ; l'emplacement réservé sera supprimé dans le cadre de la révision du PLU.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V. Les activités économiques

V.1. Le contexte économique général

A l'échelle du PETR Marennes Oléron
Source : diagnostic SCOt2, 2023

- importance de l'agriculture et la production de produits issus de la mer
- image du territoire et attractivité touristique liée aux paysages de marais et les ports que ces activités entretiennent
- le tourisme, première activité économique du territoire PETRMO, qui influence toutes les politiques sectorielles
- des zones d'activités économiques (ZAE) et les centres-bourgs, espaces importants du développement économique

A l'échelle de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes CCBM
Source : CCBM, 2023

Territoire en grande partie rural et ostréicole, le Bassin de Marennes se situe au cœur du deuxième département touristique de France. Il dispose d'un réseau de petites et moyennes entreprises qui contribuent à son dynamisme et à sa vitalité.
Les entreprises bénéficient d'une situation géographique et d'axes de communication structurants qui les placent au centre de l'activité économique avec Rochefort au nord, Royan au sud, Saintes à l'est et l'île d'Oléron à l'ouest.
Créatrices d'emplois et de richesses, ces entreprises s'appuient sur de nombreux atouts : une démographie dynamique à laquelle s'ajoute une population touristique, un bassin d'emploi qui s'étend au-delà du seul territoire du Bassin de Marennes, des institutions au service des entreprises : Communauté de Communes, Pôle Marennes Oléron (PETR), Espace régional d'information de proximité…

Des activités primaires, artisanales et commerciales
Fortement marqué par la conchyliculture (huîtres, moules, palourdes notamment) et par l'élevage extensif de bovins dans les marais, le tissu économique du Bassin de Marennes se caractérise par une grande diversité d'activités.

De nombreuses entreprises artisanales et de commerce proposent des services de proximité à la population, que ce soit en centres-bourgs ou dans l'une des sept Zones d'Activités Économiques gérées par la Communauté de Communes.

Le territoire est en outre marqué par une double saisonnalité : ostréicole en hier, et touristique en été (hôtellerie, restauration, loisirs, découverte…).

La CCBM est l'interlocuteur privilégié des entreprises du territoire ; son rôle est de :
- Accompagner le développement des entreprises
- Aider à la création et à la reprise d'activité
- Promouvoir le territoire pour attirer de nouvelles entreprises
- Soutenir l'emploi et accompagner au recrutement
- Mettre en contact les entreprises avec les partenaires institutionnels

La CCBM aménage des Parcs d'Activités pour permettre l'installation et le développement des entreprises. Elle commercialise des parcelles totalement viabilisées : voirie, réseaux d'eaux et électriques. Elle gère ainsi sept PAE à vocations essentiellement artisanales et commerciales.
Les ZAE sur la CCBM : Le Riveau (I et II) sur Bourcefranc, Fief de Feusse et Les Grossines à Marennes, Le Puits Doux et Les 4 moulins à St Just Luzac, **Les Groies à Nieulle sur Seudre**, Les Justices et Oméga (I et II) au Gua.
L'offre commerciale à l'échelle de la CCBM s'organise autour de deux pôles périphériques situés aux deux extrémités de la Communauté de Communes : Le Gua et Marennes/Bourcefranc-Le-Châpus.

Le territoire connait un fort dynamisme démographique, un solde migratoire élevé, mais des emplois encore éloignés, ce qui génère des migrations pendulaires, des déplacements domicile-travail importants (vers les pôles de Rochefort, Saintes, Royan, La Rochelle…) … « tout voiture » en raison de la faiblesse des transports en commun sur le territoire.

Afin de préserver l'équilibre économique du territoire, la CCBM promeut l'installation de commerces dans les centres-bourgs, correspondant aux attentes de la population et permettant d'apporter des services de proximité.

La zone d'activités de Nieulle sur Seudre « Les Groies »
La zone d'activités des Groies, de 2,5 ha, localisée en entrée nord-est du bourg, est dédiée aux activités industrielles et artisanales. Elle comporte plusieurs unités de production et de vastes espaces de dépôts et de stockages.

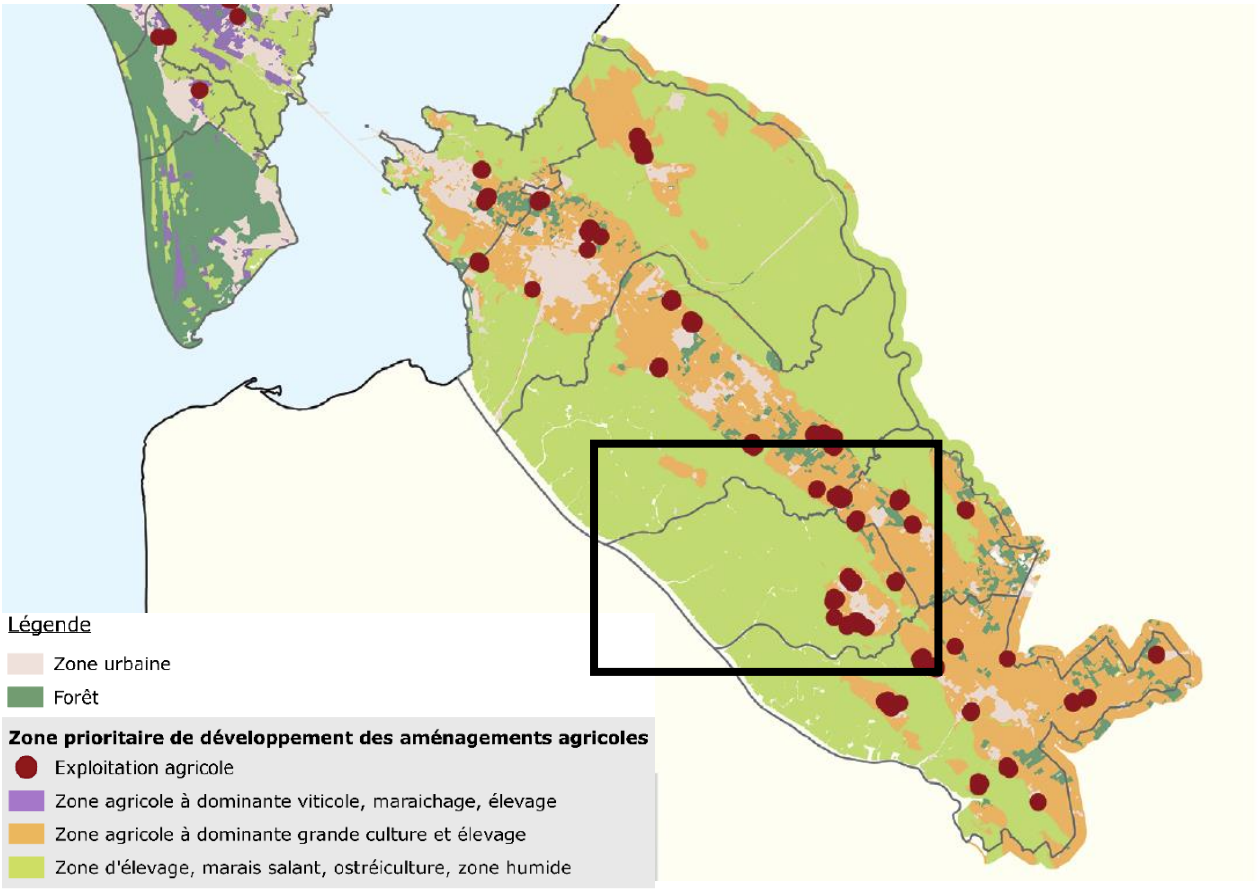
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.2. Les activités agricoles

A l'échelle du territoire élargi (PETR Marennes Oléron)
Source : diagnostic agricole, Chambre Agriculture 17

Les activités agricoles du Pôle Marennes Oléron regroupe les activités terrestres comme le maraîchage, la viticulture, l'élevage, les grandes cultures céréales et également les activités salicoles. Ces dernières, relevant du régime agricole, sont analysées séparément car leur cycle de production n'est pas comparable aux activités agricoles terrestres.

Au cours du XXème siècle, de multiples causes (exode rural, crise viticole, développement du tourisme) ont conduit à une forte réduction des activités agricoles du territoire : selon Agreste entre 2000 et 2010, le territoire de PMO a connu un recul de 39% des exploitations à temps plein, et des double actives. Il poursuit l'évolution de la période 1988 à 2010 où ce sont 44% des exploitations qui ont disparues.
Entre 2007 et 2019, les activités agricoles continentales connaissent un recul important (-21%), marqué par la forte régression des exploitations de grandes cultures et le maintien du nombre d'exploitations d'élevage.
La viticulture est stable, alors que le maraichage a légèrement progressé.
En 2019, sur le territoire de la CCBM, l'élevage et les grandes cultures sont les productions principales en représentant 82% des exploitations professionnelles réparties avec 44% d'exploitations d'élevages et 38% d'exploitations de grandes cultures.
La viticulture est en régression marquée avec une perte de près de 20% des exploitations à dominantes viticoles.



La SAU moyenne des exploitations est de 99 ha pour le territoire du Pôle Marennes Oléron en 2019.
Une grande disparité existe entre le continent et l'ile : la SAU moyenne est de 211 ha pour la CCBM alors qu'elle est de 29 ha pour la CCIO.
Cette différence est liée à la typologie d'exploitation : les exploitations d'élevage et de grandes cultures détiennent des surfaces plus importantes que les exploitations viticoles et de maraichage.
La tendance générale montre tout de même une augmentation de la SAU par exploitation, d'autant plus marquée pour les exploitations de grandes cultures et d'élevages.

La CCBM compte 15% de ses exploitations qui développent une activité de diversification (45 % sur la CC île d'Oléron). Cela représente ¼ des exploitations enquêtées.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Ce sont majoritairement des activités de vente des produits de l'exploitation de viande bovine, de volailles, de maraichage et de safran.
Le tourisme de logement (gite, camping …) est uniquement présent dans les exploitations d'élevage bovin.

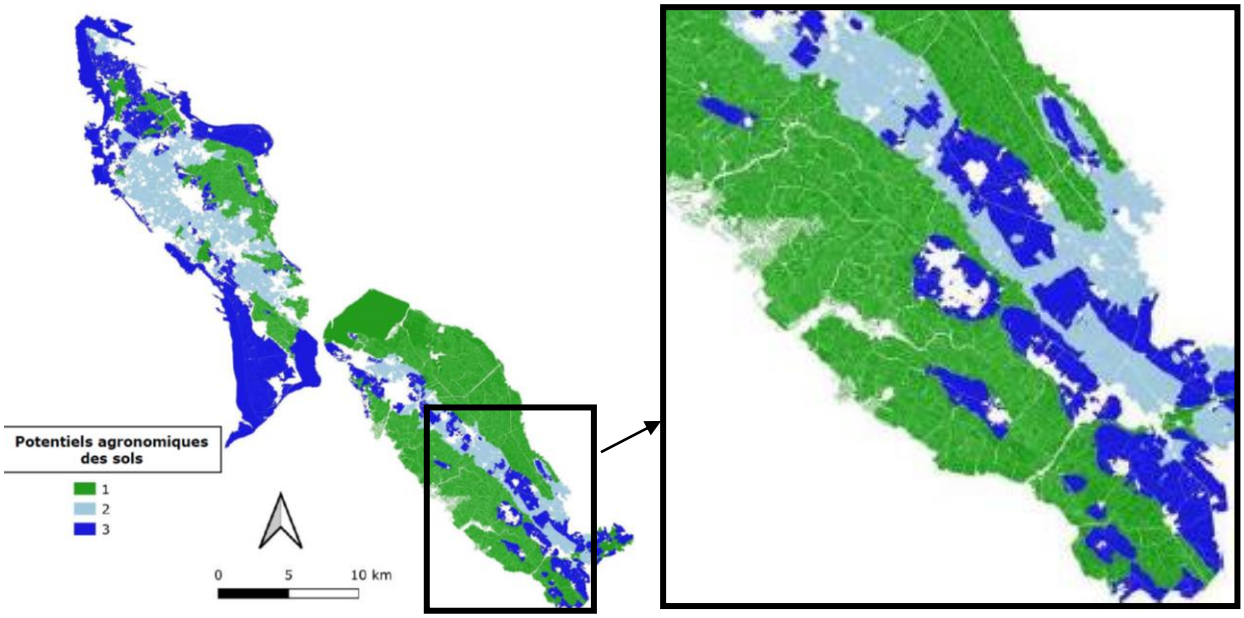
Les circuits courts
Ce mode de commercialisation est en voie de développement. En 2019, la mission conduite pour la Chambre d'agriculture sur les circuits-court dans le cadre d'une convention avec le Département permet d'identifier 13 exploitations sur la CCBM pratiquant les circuits courts et 34 sur la CCIO.
Cette voie de valorisation des productions concerne 25% des exploitations de la CCBM, alors que ce sont 43% des exploitations de la CCIO qui commercialisent leur production en totalité ou en partie par ce mode. Le tableau ci-dessous est un état du recensement en cours auprès des exploitations sur leur implication dans les circuits courts.

La qualité et le potentiel agronomique des terres
L'utilisation du logiciel de modélisation STICS permet d'établir une évaluation objective du potentiel agronomique des sols du territoire.
Il faut cependant bien comprendre que cette évaluation, certes objective, reste cependant relativement partielle car

- Elle ne prend pas en compte toutes les catégories de culture que l'on peut rencontrer sur le territoire : le potentiel des parcelles en praire est analysé à travers un potentiel d'une culture que le modèle permet d'analyser du point de vue strictement production agricole, sans tenir compte des autres contraintes existantes liées au milieu naturel ni au système d'exploitation.
- Elle s'appuie sur des profils types fiables à l'échelle du territoire mais trop imprécis pour une évaluation à l'échelle de l'exploitation

L'analyse conduite permet de hiérarchiser, les niveaux de production agricole selon les conditions évoquées ci-dessus.
Trois catégories de sol en ressortent et sont figurés sur la carte ci-contre :

- la catégorie 1 correspond aux doucins limoneux et sols de marais, comportant les meilleurs potentiels.
- la catégorie 2 correspond aux doucins sableux,
- la catégorie 3 correspond aux sols argilo-calcaires à potentiel les plus difficiles.



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

A l'échelle communale

L'agriculture sur Nieulle sur Seudre est caractérisée par la forte présence des activités d'élevage, la céréaliculture et la culture de la vigne.

Les données du dernier recensement général agricole (agreste, RA 2020) traduisent une modernisation régulière de l'agriculture déjà engagée depuis le dernier quart du 20ème siècle ; cela se traduit par :

- Une **augmentation de la SAU entre 2010 et 2020** : + 46,5 % (SAU de 1078 ha en 2020)
- La diminution de la population agricole (chefs d'exploitation, personne à temps complet, …) : 4 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune en 2023

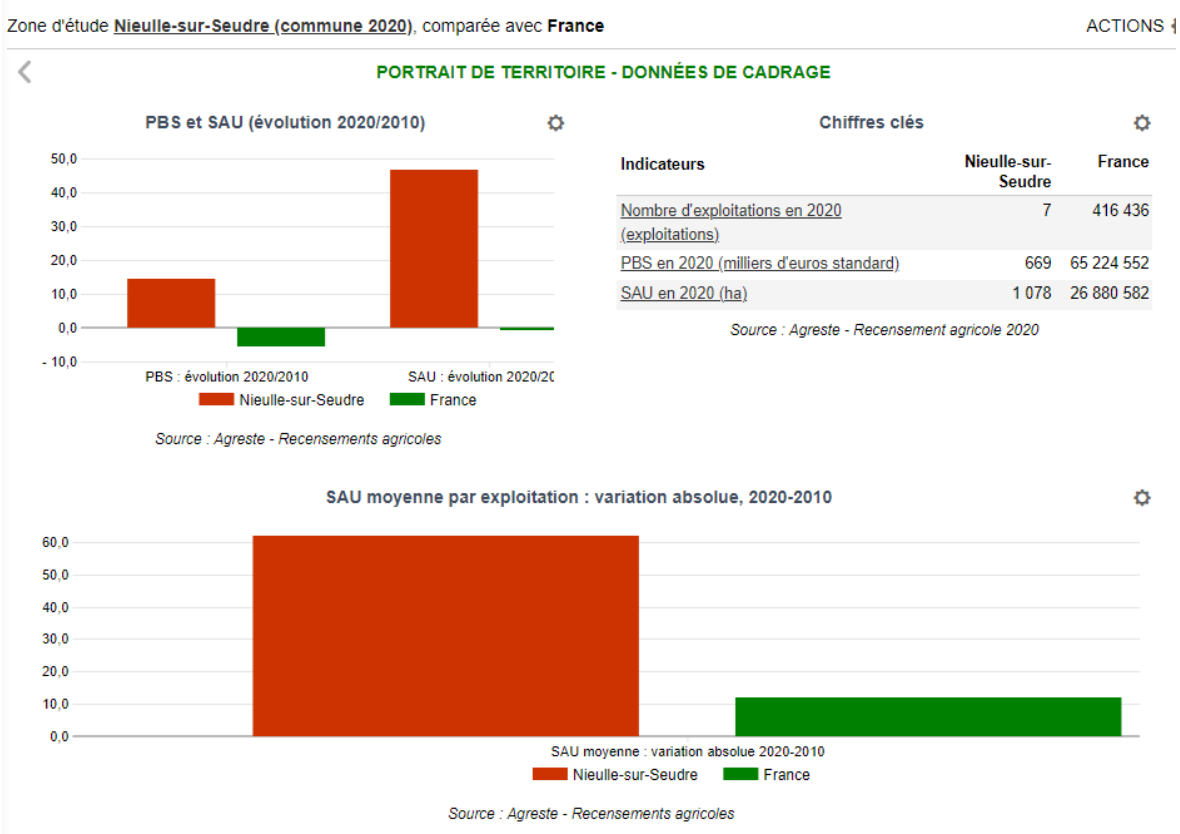
On assiste à un regroupement d'exploitations associé à un agrandissement des unités, à l'accroissement des moyens de production, à la spécialisation, à la mutualisation du matériel (CUMA).

Données statistiques AGRESTE 2020 (au 20/12/2023)

Avertissement :
Les données AGRESTE, seules, ne sont pas pertinentes car elles dépassent le territoire communal, et correspondent plus à des «ratios» qu'à des données brutes, exploitables pour appréhender les évolutions agricoles.
Par exemple :

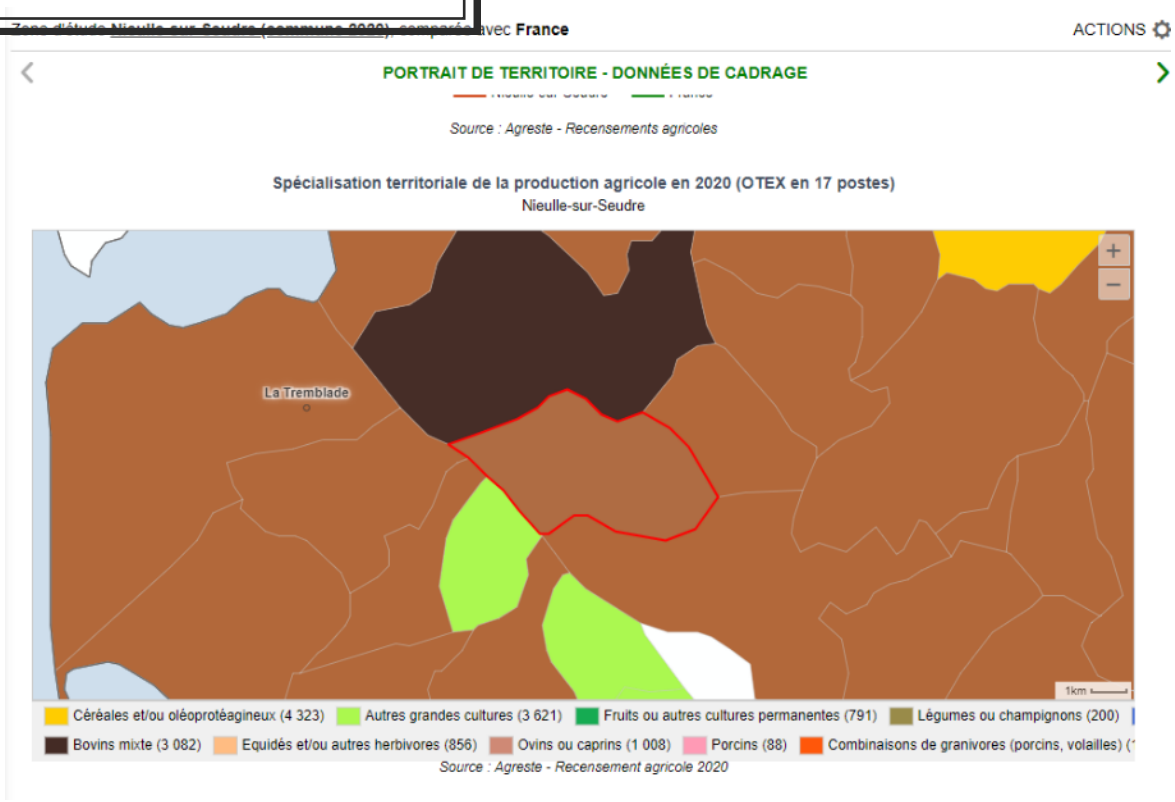
a) L'ensemble des exploitations agricoles ne sont pas comptabilisées (exemple du centre équestre).
b) Les chiffres des SAU (surfaces agricoles utilisées) intègrent les terres exploitées hors commune. On ne peut donc pas faire une estimation exacte des surfaces sur la commune et voir leur évolution d'un recensement agricole à l'autre.

Source : Agreste - Recensements agricoles, 12/2023

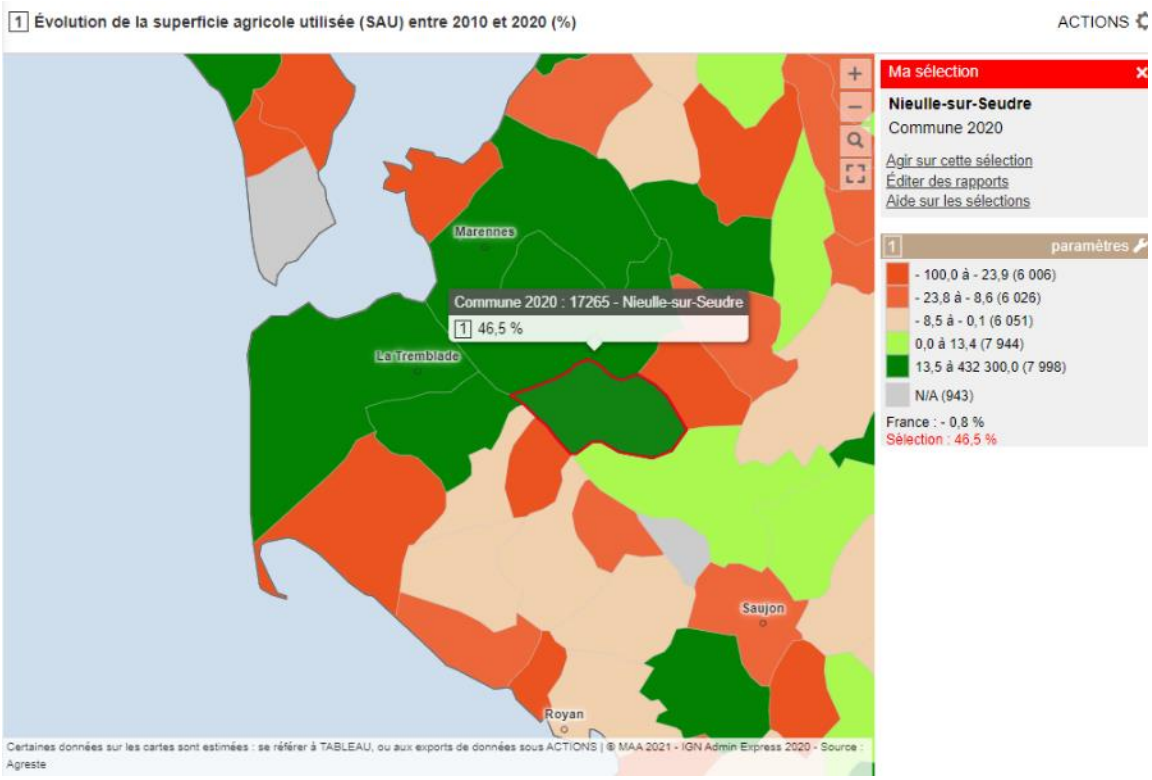


Agreste, 2025, recensement agricole 2020

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

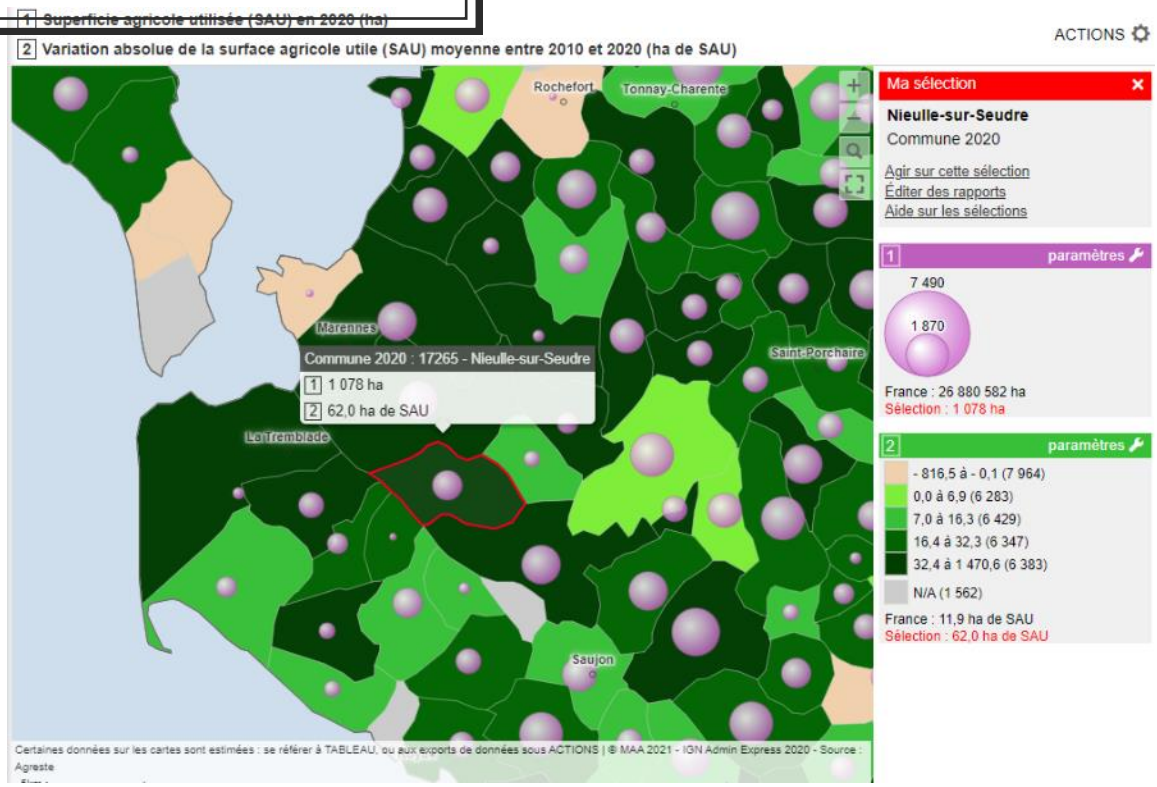


Agreste, 2025, recensement agricole 2020



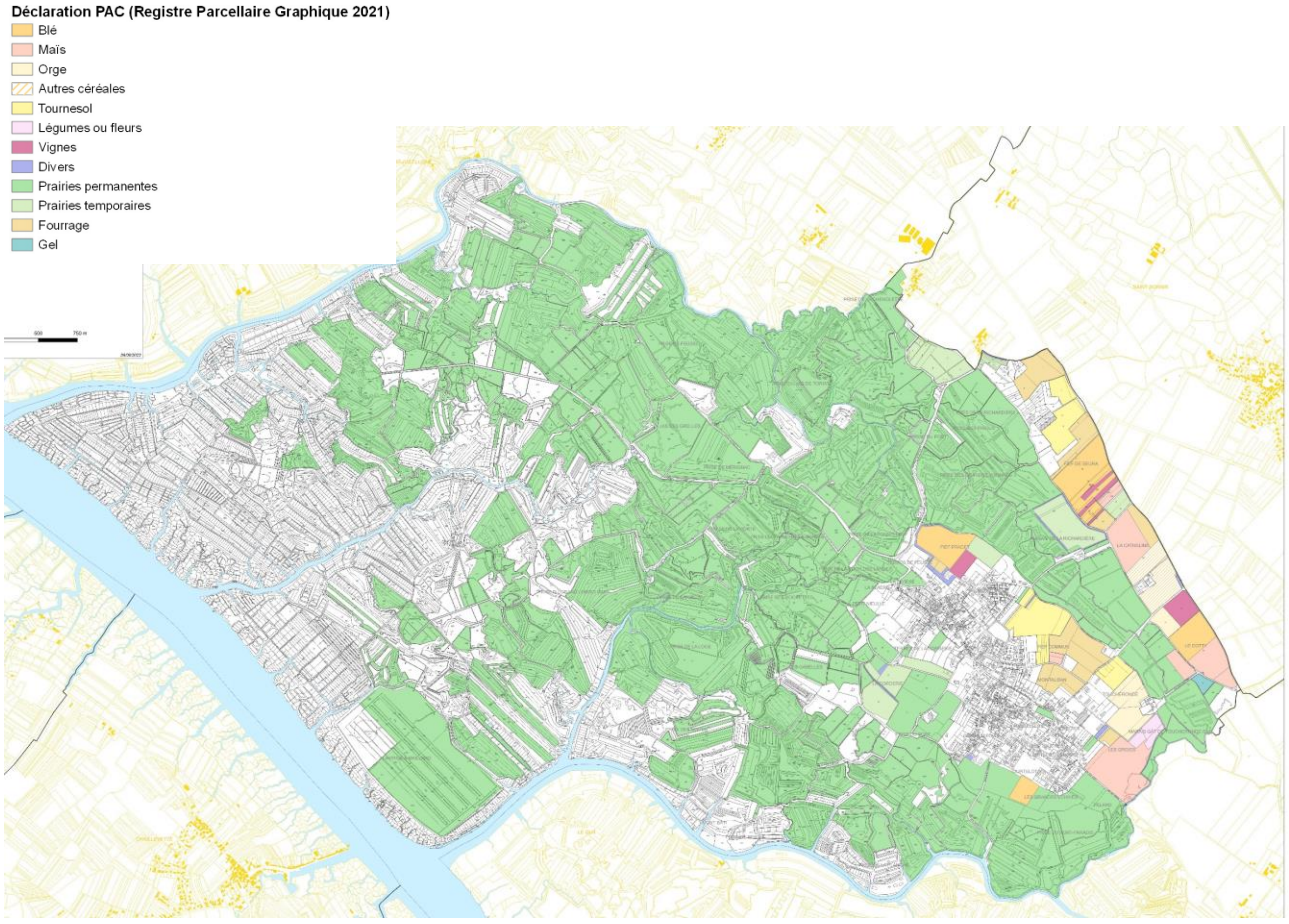
Agreste, 2025, recensement agricole 2020

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Agreste, 2025

Carte agricole – relevés PAC RGA 2021



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AOC ET IGP

Les producteurs situés sur la commune **Nieulle-sur-Seudre** peuvent produire les produits labélisés ci-dessous :

- **Beurre Charentes-Poitou**
- **Cognac ou Eau-de-vie de Cognac ou Eau-de-vie des Charentes**
- **Pineau des Charentes**
- **Agneau du Poitou-Charentes**
- **Charentais**
- **Charente-Maritime**
- **Huîtres Marennes Oléron**
- **Jambon de Bayonne**

Les AOC « beurre Charentes-Poitou » ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de parcelles ou de sections cadastrales. Ainsi, tout le territoire de la commune est concerné par cette appellation. La définition de la délimitation de l'AOC « Pineau des Charentes » est différente. L'aire géographique de cette appellation est identique à celle du Cognac et, en ce sens, toute la commune est potentiellement concernée par la production de Pineau des Charentes. Toutefois les parcelles utilisées pour la production de Pineau des Charentes doivent faire l'objet d'une identification par les services de l'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité).

Concertation agricole

Une concertation approfondie et privilégiée avec les acteurs agricoles réalisée à l'automne 2023 dès le début de la phase diagnostic, a permis de recueillir et de prendre en compte les évolutions et les projets de la profession.

Ont été invités à la concertation agricole :

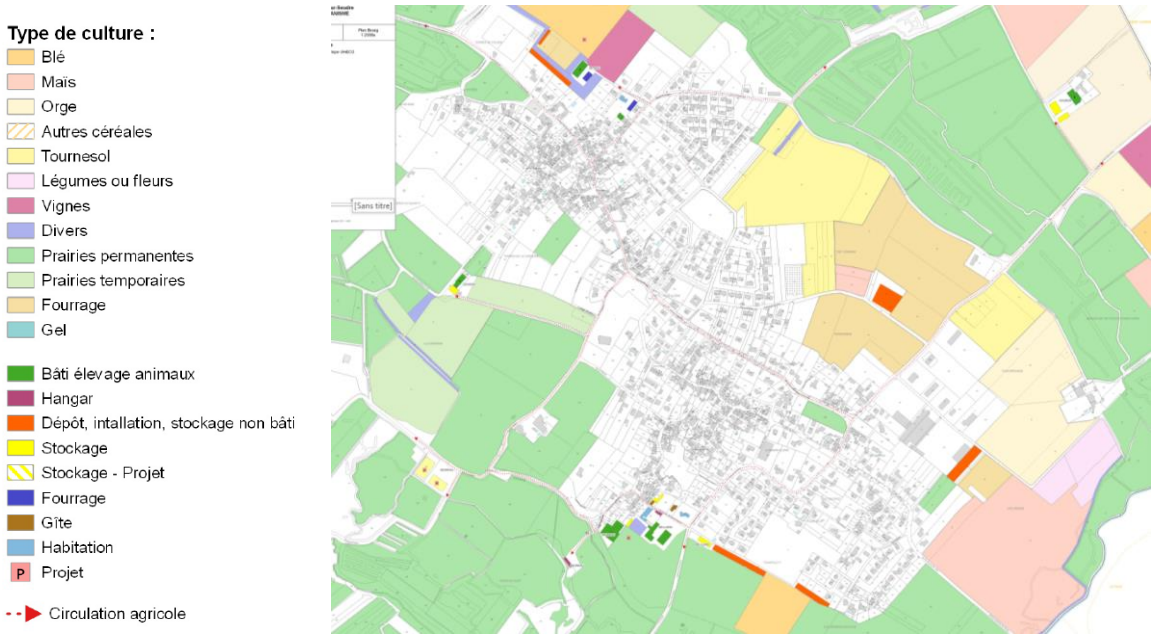
- les agriculteurs ayant leur siège d'exploitation ou des bâtiments et installations agricoles (et aquacoles) sur le territoire de Nieulle sur Seudre,
- les exploitants ayant leur siège d'exploitation sur une autre commune
- la Chambre d'Agriculture
- le CRC

Chaque exploitant invité avait préalablement reçu un questionnaire agricole, à renseigner et à adresser à la commune ou à apporter lors de la réunion de concertation (21/10/2023).

La carte et le bilan agricole sont établis sur la base des échanges en réunion et des documents fournis.

Les 4 exploitations sont toutes implantées en couronne du centre bourg, un des exploitant dispose d'installations, hangars stabulation en sortie nord est du bourg (location)

Plan agricole issu de la concertation avec les agriculteurs (bourgs et abords)



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Sièges d'exploitation sur la commune de NIEULLE-SUR-SEUDRE :

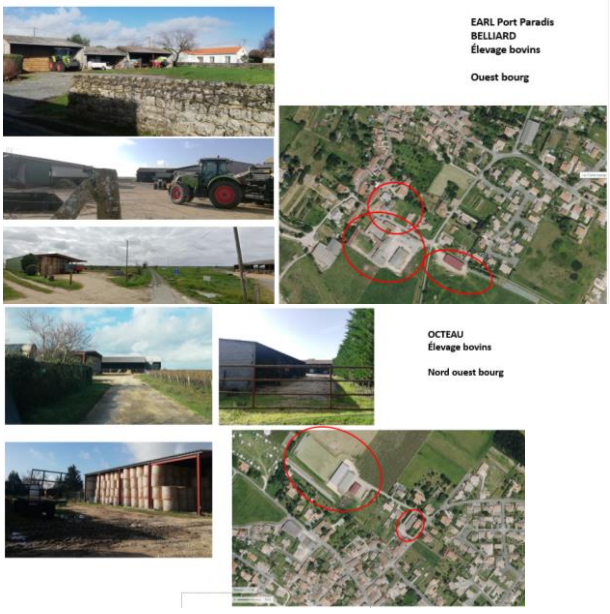
N° et NOM exploitant / exploitation	Présent en réunion de concertation le 21/11/23	Surfaces SAU (ha)	Description de l'activité	Constructions, installations existantes	Projets agricoles court-moyen terme (10 ans)	Evolution de l'exploitation	Problématiques rencontrées Points de vigilance
N°1 BELLIARD EARL Port Paradis	**Oui**		Élevage bovin	**Siège d'exploitation et installations à Nieulle-sur-Seudre :** - **1 maison d'habitation** - **3 bâtiments de stockage, fourrage, matériel** - **1 hangar** - **2 bâtiments élevage** - **3 sites d'installations stockage non bâtis** **Abords :** - **2 gîtes (le sien et celui de ses parents ?)** - **6 habitations de tiers à proximité, dont celle de ses parents (anciens exploitants ?)** **Accès :** - **Rue des glycines**	**Projet agrivoltaïque : création d'un bâtiment d'élevage avec couverture photovoltaïque**	Pérennité exploitation **Maintien / extension des bâtiments agricoles**	**Bien prendre en compte :** **Les circuits agricoles dans le bourg, induits notamment par la mutualisation du matériel agricole (Cuma) entre SE**
N°2 SEUREAU/HEBERT EARL chemin des prés	**Oui**	**273,30**	Elevage bovins Maraichage Culture **Vente sur place**	**Siège d'exploitation et installations à Nieulle-sur-Seudre :** - **1 bâtiment élevage** - **1 hangar** **Abords :** - **3 habitations à 100m** **Accès :** - **Chemin des prés**	1/ Projet de construction de 2 bâtiments (stockage / fourrage et élevage) **1 PC accordé 2023 ; construction programmée 2024 : hangar 1500 m²** **2e projet hangar 1000 m² à côté** 2/ Projet d'unité de méthanisation en cours de réflexion **sur les communes de Saint-Sornin, Nieulle-sur-Seudre, Saint-Just-Luzac. Il y a un besoin de mutualisation pour une grande partie**	Pérennité exploitation **Maintien / extension des bâtiments agricoles**	**Bien prendre en compte :** - **Les circuits agricoles dans le bourg, induits notamment par la mutualisation du matériel agricole (Cuma) entre SE** **Permettre la construction de la maison d'habitation sur le siège d'exploitation pour les éleveurs**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

N° et NOM exploitant / exploitation	Présent en réunion de concertation le 21/11/23	Surfaces SAU (ha)	Description de l'activité	Constructions, installations existantes	Projets agricoles court-moyen terme (10 ans)	Evolution de l'exploitation	Problématiques rencontrées Points de vigilance
					des agriculteurs compris entre Le Gua et Saint-Just-Luzac. L'implantation est conditionnée par : **•La proximité de la ligne de gaz** **•Une desserte rapide et évitant les traverses de bourgs** **•Insertion paysagère** **Le projet retenu serait implanté sur la commune de Saint-Sornin.** 3/ Projet d'habitation **à proximité de leur siège sur terrain familial (au nord de la maison des parents de Mme HEBERT *(risque submersion PPRn)***		
N°3 OCTEAU	**Oui**	**187**	<u>Élevage bovin</u> <u>Viticulture</u> <u>Culture céréalière</u>	**<u>Siège d'exploitation et installations</u>** - **Habitation** - **3 bâtiments de stockage, fourrage, matériel** - **1 bâtiment élevage** **<u>Abords :</u>** - **5 habitations de tiers à proximité** **<u>Accès :</u>** - **Impasse des cigognes** - **Rue du chemin bas**	**Projet de bâtiment au nord de la stabulation existante**	Pérennité exploitation **Maintien / extension des bâtiments agricoles**	**Bien prendre en compte :** **Les circuits agricoles dans le bourg, induits notamment par la mutualisation du matériel agricole (Cuma) entre SE** **Les problématiques pluviales générées par le développement de l'urbanisation ou la disparition de fossés (terres inondées)**
N°4 GOUBON La Catheline Rue de la Corderie / Ouest du bourg ***(habitation hors commune)***	**Oui**		<u>Elevage bovins</u>	**<u>Siège d'exploitation et installations répartis sur 2 sites à Nieulle-sur-Seudre :</u>** Rue de la Corderie :		Pérennité exploitation **Maintien / extension des bâtiments agricoles**	**Bien prendre en compte :** - **Les circuits agricoles dans le bourg, induits notamment par la**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

N° et NOM exploitant / exploitation	Présent en réunion de concertation le 21/11/23	Surfaces SAU (ha)	Description de l'activité	Constructions, installations existantes	Projets agricoles court-moyen terme (10 ans)	Evolution de l'exploitation	Problématiques rencontrées Points de vigilance
				- **1 bâtiment élevage** - **1 bâtiment de stockage** **<u>Abords :</u>** - **3 habitations de tiers à 125m env.** - **Skate parc à 400m** **<u>Accès :</u>** - **Rue de la Corderie** - **Rue des Aigrettes** La Catheline : - **1 bâtiment élevage** - **2 bâtiments de stockage** **<u>Abords :</u>** - **Habitation et annexes de tiers jouxtent la stabulation : (propriétaires fonciers et bâtis agricoles, qui lui louent)** **<u>Accès :</u>** - **La Catheline depuis la RD118**			**mutualisation du matériel agricole (Cuma) entre SE**

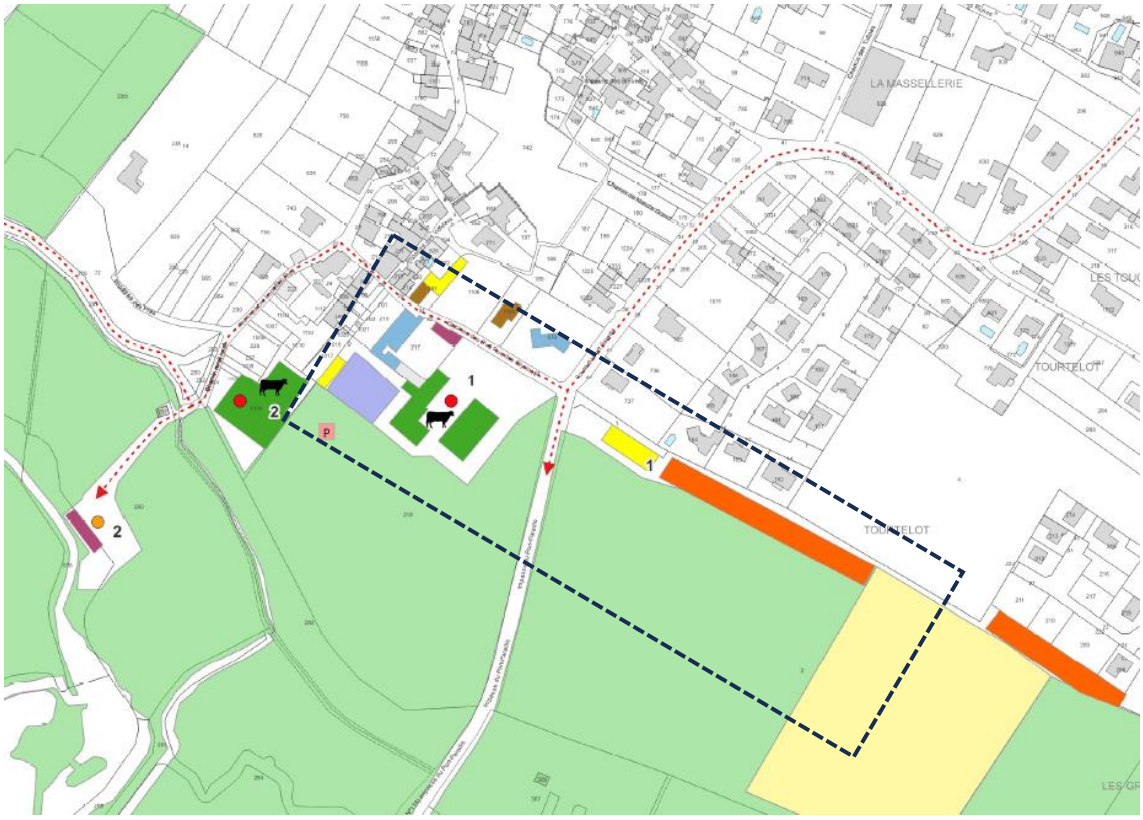




AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

N°1 - SE BELLIARD

Sud bourg



N°2 - SE SEUREAU/HEBERT SITE 1

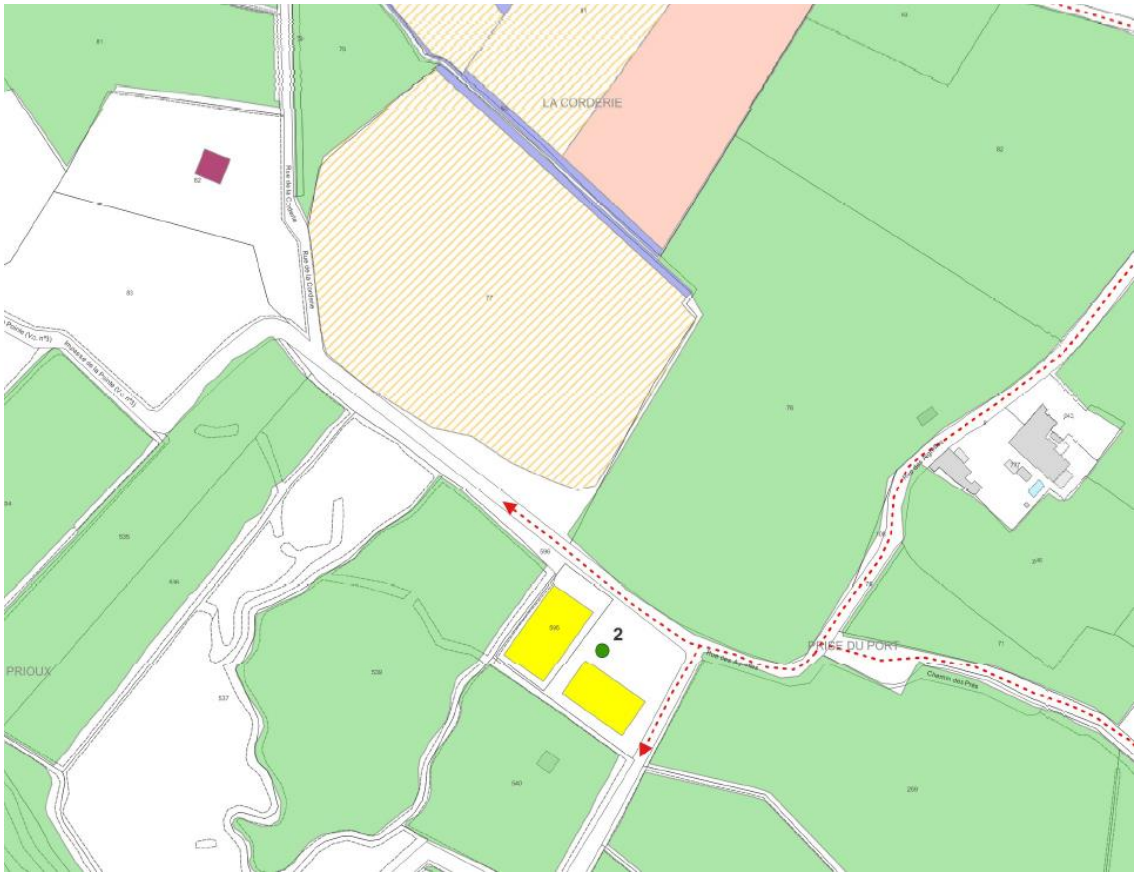
Sud bourg



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

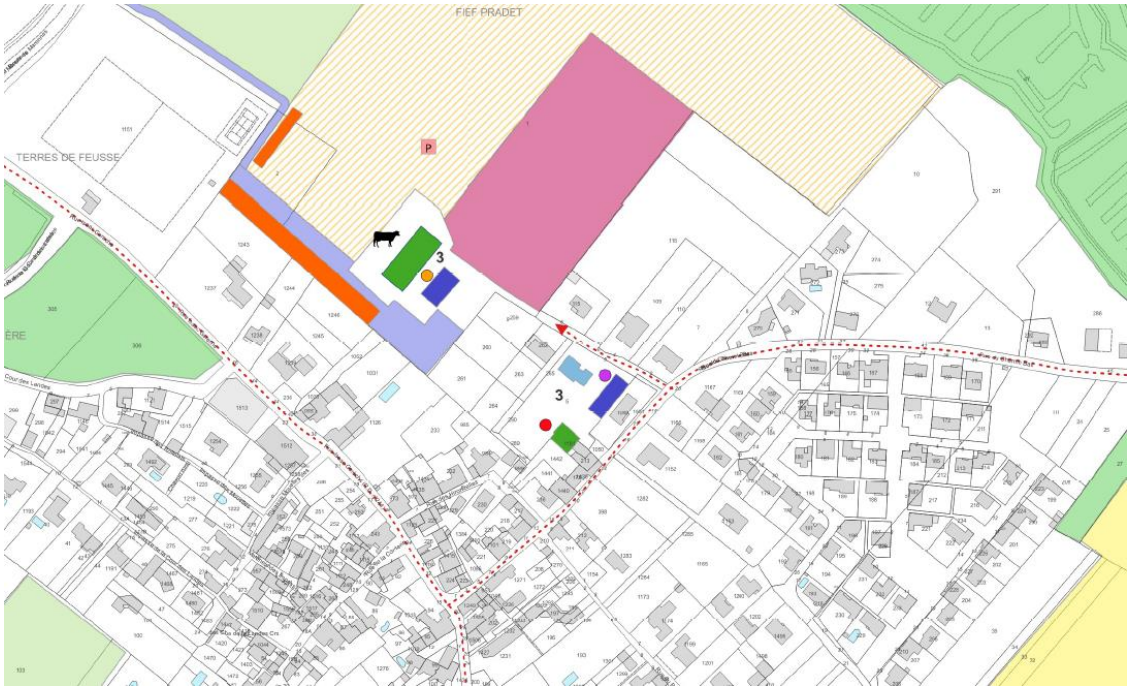
N°2 - SE SEUREAU / HEBERT SITE 2

Sud-ouest bourg



N°3 - SE OCTEAU

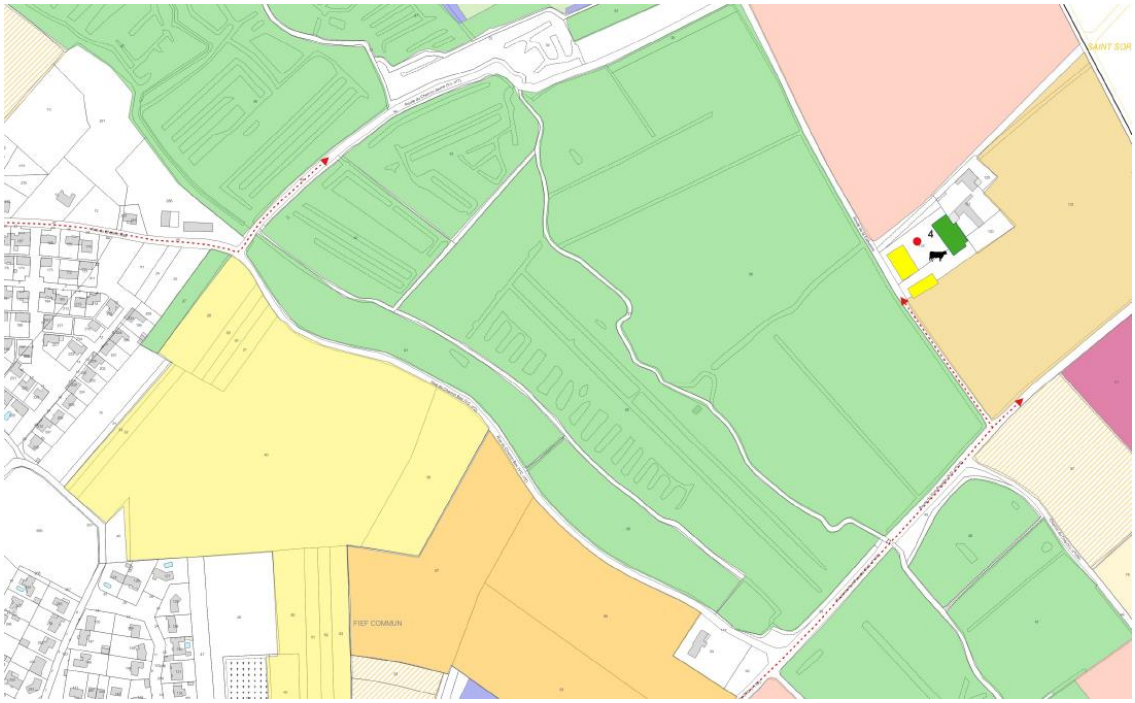
Nord-ouest bourg



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

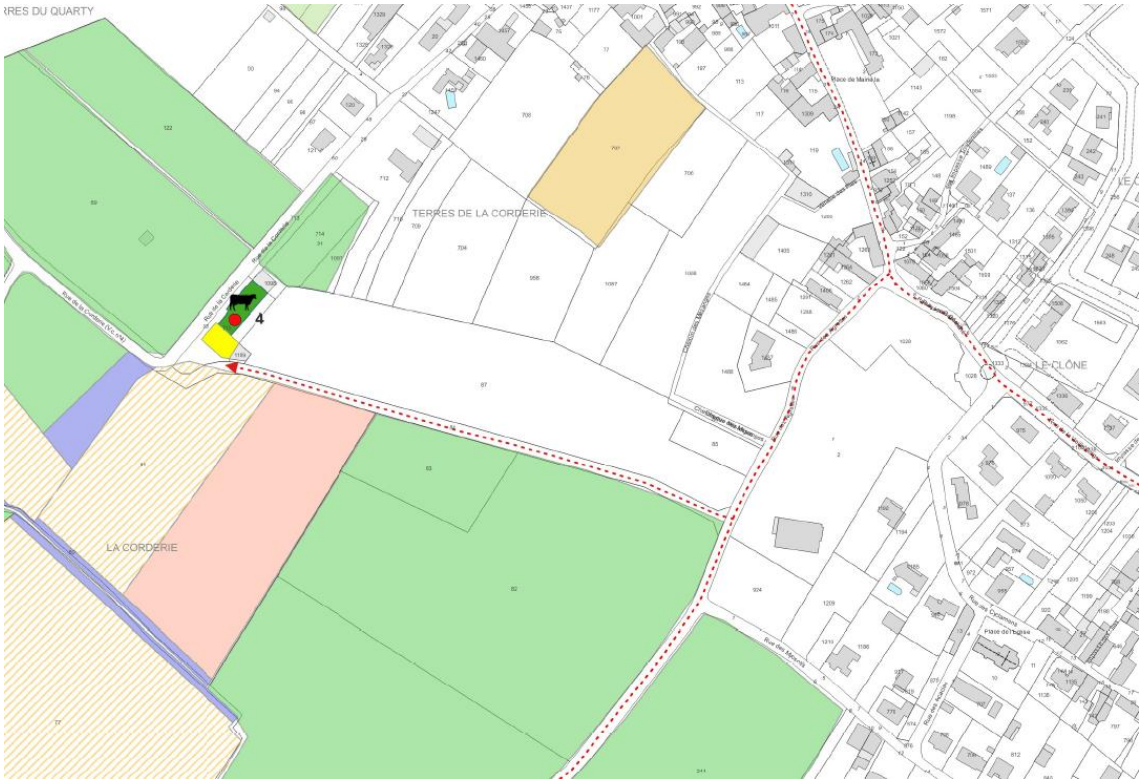
N°4 - SE GOUBON SITE 1

Entrée nord-est bourg



N°4 - SE GOUBON SITE 2

Ouest bourg



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

16 exploitants exploitent sur la commune en ayant leurs sièges d'exploitation implantés sur autres communes.
Ils ont été invités à participer à la concertation agricole. Ils n'ont pas émis d'observations ou de demandes ni évoqué de projets de constructions, installations sur la commune de Nieulle sur Seudre.

Les principaux enjeux identifiés lors de la concertation agricole

- La gestion des « zones de non traitement » ou « tampons » autour des quartiers d'habitat et des zones à urbaniser pour éviter de futurs conflits liés aux traitements (et aux passages d'engins).
- Les contraintes liées à la réglementation des espaces remarquables (loi littoral) lors de projets agricoles
- Les projets agrivoltaïques
- La prise en compte des circuits et des circulations agricoles : enjeu fort car beaucoup de circulation dans le bourg aggloméré, résidentiel (du fait de la structure en CUMA des exploitants : échanges réguliers/quotidiens de matériel, engins)

Les actions de la CCBM en faveur de l'activité agricole : le soutien à l'élevage
Activité cruciale pour la bonne gestion des marais (notamment le marais doux de Brouage), l'élevage extensif est au cœur du projet économique de la CCBM.

La CCBM apporte un appui technique et institutionnel, pour fédérer les éleveurs et promouvoir un mode de production respectueux des animaux, de la biodiversité et des consommateurs.

Les parcs photovoltaïques et les installations agrivoltaïques
Dans le cadre de l'association des personnes publiques associées, la Chambre d'Agriculture a rappelé que ces installations peuvent être autorisées, dans le respect de la loi Littoral et sous réserve des dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

Notamment,
L'installation agrivoltaïque devra apporter directement à la parcelle au moins un des services suivants :

- l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques
- l'adaptation au changement climatique
- la protection contre les aléas
- l'amélioration du bien-être animal

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés précédemment ou une atteinte limitée à deux de ces services.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole
- elle n'est pas réversible.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.3. Les activités aquacoles

Le bassin de Marennes Oléron est reconnu à l'échelle nationale et internationale comme un site identitaire de l'aquaculture et de l'ostréiculture.

L'activité ostréicole est pratiquée depuis longtemps sur le littoral (fin du XIXe siècle) mais n'a pris un véritable essor que depuis les années 1970. Le bassin de Marennes Oléron est au cœur de la production française d'huîtres et commercialise 45 000 à 55 000 tonnes d'huîtres par an.

L'activité ostréicole s'est progressivement substituée à l'exploitation du sel en occupant des bassins réaménagés en claires d'affinage. Les étapes nécessaires à l'élevage des huîtres se déroulent en différents lieux depuis le captage du naissain sur les collecteurs disposés sur la slikke puis leur élevage en sacs posés sur des trépieds plantés dans la vase, jusqu'à leur affinage dans les claires du marais.

L'ostréiculture connaît le même phénomène de concentration que l'agriculture : diminution du nombre de concessionnaires mais augmentation de la taille des concessions. L'activité ostréicole est un des pôles d'emplois majeurs sur le Pays puisqu'elle emploie 1300 salariés permanents mais également 3400 salariés saisonniers.

Les actions du Comité Régional Conchylicole (CRC)

Le décret n°24-1608 du 26 décembre 2014 fixe les missions des CRC. Les comités régionaux sont chargés :

1- D'étudier, de formuler et de proposer des recommandations relatives :

- aux méthodes de production et d'exploitation du domaine conchylicole
- aux bonnes pratiques culturales
- à une meilleure adaptation de la production aux besoins du marché

2- De réaliser des actions de promotion en faveur des produits conchylicoles de sa région

3- De créer, de faciliter ou d'assurer la gestion d'actions collectives de nature à favoriser l'exercice de la conchyliculture, dont ceux destinés à améliorer la productivité des exploitations ou à organiser l'exploitation des bassins conchylicoles

4- De proposer ou de prendre toutes mesures tendant à améliorer la formation professionnelle et l'emploi

Le rôle de la CCBM

La CdC du Bassin de Marennes est membre du Groupe d'Action Locale pour la Pêche et l'Aquaculture (GALPA) Marennes Oléron qui permet de mobiliser les aides du Fond Européen pour les Affaires Maritimes et la Pêche (FEAMP).

Elle gère également une plateforme de transit des produits de la mer à Bourcefranc-Le Chapus, établissement communautaire qui permet aux producteurs et aux transporteurs de disposer de conditions de travail normalisées et d'assurer le stockage dans des conditions sanitaires satisfaisantes.

Les activités aquacoles sur la commune

Les exploitants aquacoles ont été invités à la concertation agricole/aquacole (réunion du 21/10/2023).

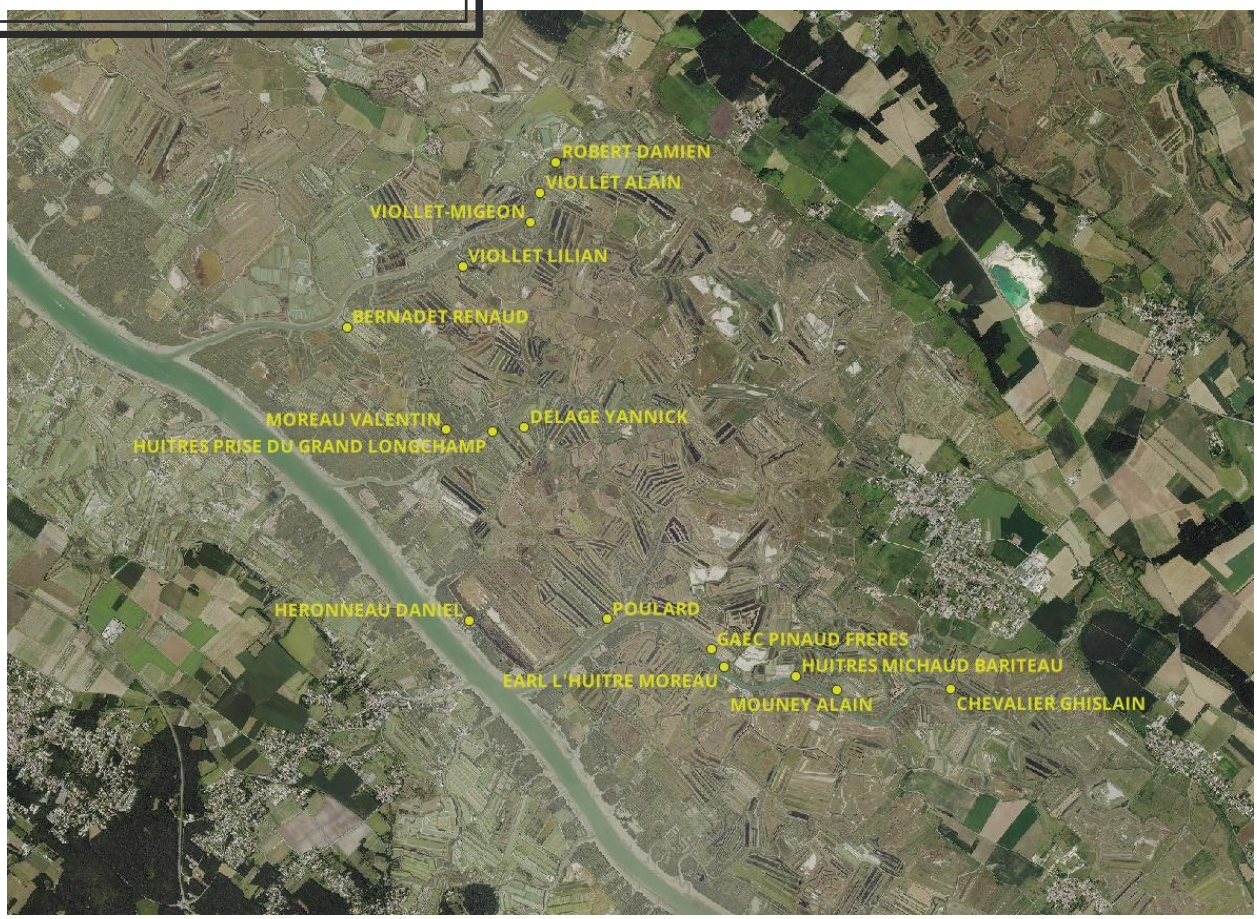
Les ostréiculteurs sur la commune :

- EARL Poulard
- GAEC Pinaud
- Gilles Bernardet
- L'Huître Moreau
- Patrick Robert
- EARL Viollet-Migeon
- Ghislain Chevalier
- Huîtres Michaud-Bariteau
- Lilian Viollet

Il ressort qu'il existe peu de constructions d'activités à l'exception du groupe de constructions et installation du Port Paradis (Gaec Port Paradis), toutes situées sur le domaine Public Maritime (DPM).

Le CRC adressé à la commune la carte de localisation des exploitants aquacoles (cabanes, installations) en précisant les usages (siège, production, vente, dégustation…).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Le CRC n'a pas relevé de demandes ou éventuels projets d'extension de la part des exploitants aquacoles.

Cadre réglementaire et Loi littoral

Rappel : l'ensemble de la commune est concerné par la loi littoral, il est essentiel que les personnes exerçant une activité conchylicole, piscicole et/ou liée aux marais en tiennent compte pour leurs projets et que le PLU soit compatible avec les dispositions de la Loi Littoral.

Les marais de Nieulle sur Seudre constituent dans leur globalité un espace remarquable, l'indice «R» et la qualité de remarquable doivent leur être attribués en totalité, y compris les éléments et emprises aménagées, bâties.

Risque submersion

L'ensemble des marais est fortement touché par le risque de submersion à un niveau d'aléa fort.

L'intégralité des installations aquacoles est concernée.

Le PPRn prévoit des dispositions spécifiques adaptées aux usages aquacoles (conchylicoles, ostréicoles, piscicoles, …).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.4. Les activités commerciales et les services





Le pôle de commerces et services du bourg

Les activités commerciales

Les commerces sont concentrés dans le bourg :

- Supérette alimentation COOP
- Boulangerie-pâtisserie
- 2 magasins d'antiquités/brocante
- 1 artisan-bijoutier – atelier d'art
- 1 salon de coiffure

Les enjeux identifiés à l'échelle communautaire

Différents documents réalisés sur le territoire du SCoT ont permis d'établir une stratégie d'aménagement commercial et de gestion des centres-bourgs.

À l'échelle du PMO, un document d'aménagement commercial (DAC) a défini la stratégie d'aménagement commercial en 2012 (annulé en 2016 mais qui a permis de définir les enjeux). À l'échelle des EPCI Lors de la réalisation du DAC, les élus du PMO avaient défini quatre axes majeurs pour la stratégie d'aménagement commercial du territoire :

- l'apport d'une offre diversifiée de base en commerces non alimentaires pour réduire les déplacements des habitants ;
- le renforcement du rôle des centres-bourgs et centres-villes sur les achats de proximité ;
- l'amélioration de la qualité urbaine et de l'ambiance d'achat sur les pôles de périphérie ;
- la maîtrise de la "périphérisation" et dispersion des activités autour des axes de flux.

Les objectifs suivants y sont associés :

- préserver les centres-bourgs ;
- maîtriser l'étalement urbain ;
- limiter une consommation souvent excessive du foncier ;
- améliorer la qualité des zones commerciales, et par conséquent les entrées de ville.

Étude de revitalisation des locaux vacants sur la CCBM :

L'identification des locaux vacants réalisée en 2015, et les discussions qui ont suivi ont permis d'identifier l'opportunité de mettre en œuvre un principe de pépinière commerciale ou de boutique à l'essai ou encore de boutique en ligne modérée pour stimuler la réimplantation d'activités dans les centres-bourgs.

Le PADD du SCOt2 prévoit en orientation 8 - ***Conforter les commerces et les services à la population dans les bourgs et les villages.***

Le SCOt2 a défini au sein de son armature territoriale multipolaire des « centralités »

Sur Nieulle sur Seudre, « pole de proximité », la centralité est localisée sur son bourg aggloméré autour du pôle « supérette/ boulangerie/cabinet médical », entre Grand Nieulle et Petit Nieulle.

Une centralité désigne une concentration d'activités ayant un pouvoir structurant sur un territoire plus large.

Quatre fonctions majeures construisent les centralités :

- **la fonction économique de la centralité renvoie à la présence de commerces et d'emplois et aux lieux d'échanges ;**
- la fonction identitaire consiste à initier chez les habitants un sentiment d'attachement au lieu, un point de repère ;
- la fonction résidentielle fait référence au parc de logements existant et à ses habitants participant au dynamisme de la centralité ;
- la fonction service permet de répondre aux besoins non marchands des habitants (services publics, médicaux, etc.).

La ou les centralité(s) communale(s) constitue(nt) le(s) lieu(x) regroupant l'ensemble de ces fonctions.

Les services

- Un cabinet médical (médecin, podologue, kinésithérapeute, psychologue, sage-femme)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.5.Les activités artisanales et industrielles

Les activités artisanales et industrielles

Les artisans sont implantés dans la ZA des Groies ou ont leur siège social dans le tissu bâti résidentiel du bourg :

- 3 entreprises de carrelage
- 2 entreprises de terrassement
- 1 entreprise bois de chauffage
- 1 entreprise de maçonnerie
- 1 entreprise de construction métallique/serrurerie/BTP (ZAE Les Groies)
- 2 entreprises paysagiste/aménagement d'espaces verts
- 1 entreprise de transport et terrassement (ZAE Les Groies)
- 1 entreprise pêche/ostréiculture (ZAE Les Groies)

Le nombre d'emplois des activités artisanales et industrielles est évalué à 112.

V.6. Les activités touristiques et de loisirs / l'hébergement touristique

La commune ne dispose pas de structures d'accueil et d'hébergement importantes (hôtels, campings) ce malgré l'attractivité touristique du territoire.
Elle comporte toutefois des gîtes et locations saisonnière (11 meublés de tourisme, 2 chambres d'hôtes),
Les campings les plus proches sont ceux de Saint Sornin (2) et de St-Just-Luzac.
Les hôtels de la CCBM sont principalement localisés sur la commune de Marennes-Hiers-Brouage.

V.7. Les enjeux et orientations identifiés à l'échelle du SCOT2

- Réfléchir à l'impact du changement climatique sur les activités économiques du territoire, notamment pour les activités primaires particulièrement sensibles.
- Faciliter l'installation des exploitants, y compris en site classé, afin d'agir contre la diminution de l'activité agricole sur le territoire du SCoT.
- Diversifier l'offre d'hébergement touristique et prendre en compte les enjeux climatiques.
- Le développement des zones commerciales de périphérie ne doit pas concurrencer l'activité commerciale des centres-bourgs. Le traitement paysager de ces espaces est aussi un enjeu important.
- Appliquer le principe de sobriété foncière aux activités économiques en optimisant les espaces existants et en les requalifiant.
- Garantir la qualité des prestations touristiques en favorisant le tourisme des quatre saisons, la coopération avec les territoires voisins et le développement d'infrastructures (cyclables, de régulation des flux, etc.)

V.8.LES ACTIVITES ECONOMIQUES / BILAN – ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES

ECONOMIE -EMPLOIS

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Des commerces et services de proximité dans le bourg Des emplois dans les équipements (groupe scolaire, mairie), dans la ZA des Groies Pôle d'emplois, commerces proches : Marennes, Le Gua, Saintes Rochefort…	Le maintien et le renforcement des commerces et services L'intégration des activités et dépôts de la ZAE

ENJEUX ORIENTATIONS GENERALES
✓ **Soutenir les activités de centre bourg : commerces, services** …, en complémentarité avec ceux de Marennes et des pôles environnants, du territoire ✓ **Contenir la zone d'activités artisanales et industrielle des Groies**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Une activité agricole dynamique **Les bâtiments agricoles de la commune sont dans l'ensemble hors zones soumise au risque et adaptés à l'agriculture actuelle** **Des projets agricoles (bâtiments, installations, …)** **Un projet d'unité de méthanisation sur la commune voisine de St Sornin**	**Des espaces de développement pour extensions, installations agricoles contraints par le site :** - **Sensibilité environnementale et paysagère** - **Loi littoral** - **Risque littoral** - **Proximité des habitations (bourg)** **Les échanges de la concertation agricole ont fait ressortir plusieurs points de vigilance :** **- maintien de circulations agricoles dans le bourg** **- gestion des interfaces agricoles et zones de non-traitement** **- prise en compte des usages résidentiels** **- respect de la Loi Littoral qui peut contraindre les projets de bâtiments agricoles**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

Activités agricoles :

- ✓ **Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place**
- ✓ **Tenir compte des caractéristiques locales de l'activité agricole (diversité, CUMA avec mutualisation des équipements, matériel agricole impliquant des parcours agricoles entre sièges, dans le bourg…)**
- ✓ **Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation /**
- ✓ **Prévoir les potentiels projets agricoles, en prenant en compte :**
  - **la qualité agronomique des terres, l'organisation des exploitations,**
  - **la sensibilité environnementale des sites exploités (valeur écologique, trame verte et bleue, Natura 2000, risques naturels…),**
  - **les usages avoisinants.**
- ✓ **Prendre en compte les évolutions des activités localisées en périphérie directe du bourg , anticiper la mutation de certains bâtiments et terrains agricoles**
- ✓ **Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures**
  - En maîtrisant le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extension limitée du bourg, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres
  - En prévoyant des modes de gestion des fonds de parcelles en interfaces agricoles (pour réduire et limiter les conflits entre usagers, entre « urbain » et « agricole », en complément des zones de non traitement)
  - En intégrant les circuits de déplacements et de stationnement des engins nécessaires aux activités agricoles,
  - En préservant des coupures d'urbanisation pour assurer le parcellaire agricole dans l'avenir et permettre la circulation des engins agricoles.

Activités aquacoles :

Protéger et valoriser les sites et les activités aquacoles, leurs accès, le patrimoine de « cabanes » typiques du bassin et de la Seudre *(implantées dans le Domaine Public Maritime)*

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Un **potentiel de développement touristique** Cheminements de randonnée, de découverte Découverte des marais et des ports	Des produits touristiques encore peu valorisés (accueil, restaurations, loisirs, …) Une offre en hébergement faible et peu diversifiée

ENJEUX ORIENTATIONS GENERALES

DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME VERT, CULTUREL ET PATRIMONIAL

- ✓ **Conforter la promotion du territoire et l'activité touristique de la commune en s'appuyant sur :**
  - Son cadre de vie privilégié, charnière entre marais et littoral
  - Un accès à la nature immédiat : marais, bords de Seudre, ….
  - Sa situation d'interface entre le bassin de Marennes/île d'Oléron, la Presqu'ile d'Arvert et l'arrière-Pays saintongeais
  - Sa proximité immédiate avec des sites historiques remarquables (Tour de Broue à St Sornin, Abbaye de Sablonceaux, citadelle de Brouage…) et les cultures marines, l'ostréiculture (bassins de la Seudre, de Brouage)

- ✓ **Poursuivre et accroître les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente pour :**
  - Maintenir et diversifier les activités d'animation et de loisirs, dont les parcours de découverte
  - Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine bâti et paysage, des espaces publics

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI. Les équipements et services

A l'échelle du Pays PETR Marennes territoire du SCoT on peut observer une armature multipolaire et hiérarchisée entre les pôles principaux, les pôles d'appuis, et les pôles de proximité.
Chaque commune apporte une réponse complémentaire aux besoins des habitants et des usagers du territoire.

Nieulle sur Seudre fait partie des « pôles de proximité » du Pays.
Le potentiel pour développer l'offre de service est assez restreint mais ces communes bénéficient de la proximité des pôles d'appui. L'objectif est d'y assurer un renouvellement de la population et de préserver un cadre environnemental et paysager de qualité, en offrant des possibilités de réponse à une demande pérenne de vivre et travailler à la campagne et à proximité du littoral.


La mairie et agence postale


L'école


L'école maternelle


L'ancien temple : bibliothèque


La salle des fêtes


Le terrain de football


Le cimetière


Le skate park


Les ateliers municipaux

VI.1. Les équipements administratifs, techniques, de culte

- La mairie
- L'agence postale communale (APC)
- Les ateliers municipaux
- L'église
- L'ancien temple (qui a accueilli la bibliothèque en 2025)
- Le cimetière

VI.2. Les équipements scolaires et liés à l'enfance

Sur la commune :
Le groupe scolaire (école élémentaire, école maternelle) de la commune accueille :
- 3 classes de maternelle
- 3 classes élémentaires : classe de CP-CE2 ; classe de CE1-CE2 ; classe de CM1-CM2 ;
- une salle de motricité, un dortoir et des locaux techniques.(deux enseignantes et deux ATSEM)
- le restaurant scolaire
- l'accueil périscolaire (garderie)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Sur la CCBM :

- Le collège de Marennes
- Le lycée de la mer à Bourcefranc le Chapus

VI.3. Les équipements sportifs et de loisirs

Sur la commune :

- La bibliothèque (ouverte 2 jours par semaine), qui sera transférée prochainement dans le temple
- La salle des fêtes (1 grande salle modulable ; 1 cuisine équipée ; sanitaires ; accessibilité PMR)
- Le city park
- Le court de tennis
- Le terrain de football
- La salle des Acacias
- Les jeux du square
- La salle de judo dans la salle de motricité de l'école maternelle

Sur la CCBM :

La CCBM dispose de nombreux équipements sportifs et de loisirs :
A Marennes : deux stades de football (Beaulieu et le Port : stade Chasseloup Laubat et stade A. Métreau), une salle omnisports attenante au collège, une école de voile intercommunale, des courts de tennis dont un court couvert, une salle de judo (dojo jouxtant la zone de la Marquina), une piste d'athlétisme, un stand de tir, un boulodrome et une salle d'animation et de loisirs abritant 4 salles pouvant être exploitées individuellement ou simultanément.
A Bourcefranc-le-Chapus : une piscine intercommunale
Les locaux jeunes du Bassin de Marennes sont des structures qui proposent des sorties et activités aux adolescents âgés de 11 à 17 ans. 4 structures sont présentes dans les communes de Bourcefranc-Le Chapus, Marennes, Le Gua et Saint-Just-Luzac. Les jeunes des autres communes, dont Nieulle-sur-Seudre, peuvent bénéficier d'un transport en minibus entièrement gratuit.

VI.4. Les enjeux en matière d'équipement à l'échelle communautaire

Le PADD duScot2 prévoit en orientation 9 de ***Créer des conditions d'accueil favorables pour attirer des actifs et des jeunes.***
Le DOO du SCOt2 inscrits les objectifs suivants :

- **Prioriser l'implantation des équipements d'intérêt collectif (hors station d'épuration et infrastructures réseaux…) :**
  - **dans les enveloppes urbaines existantes**, afin de faciliter la vitalité et l'intensité urbaine ainsi que l'accès à l'équipement par les modes actifs ou partagés. L'implantation d'un nouvel équipement en dehors des enveloppes urbaines n'est envisagée que si aucune possibilité d'implantation n'est réaliste au sein de l'enveloppe urbaine ;
  - dans ou à proximité des centralités des pôles principaux et pôles d'appui pour les équipements structurants (ayant un rayonnement large et attirant un nombre important d'usagers) ;
  - **dans les centralités de toutes les communes pour les équipements et services de proximité**.
- **Rechercher la mutualisation des équipements et leur polyvalence** dans le but d'enrichir la diversité des pratiques et de favoriser leur accès au plus grand nombre.
- Rechercher également la multifonctionnalité des équipements, en lien avec la saisonnalité des usages, afin d'éviter ou de limiter la consommation d'espaces.
- **Soutenir de manière générale une offre de services de santé** sur l'ensemble du périmètre du SCoT et encourager les solutions alternatives complémentaires (itinérance, dématérialisation…) rendues possibles par les technologies numériques (télémédecine…).

VI.5. Les besoins en équipements d'intérêt collectif

La commune a réalisé plusieurs équipements structurants importants ces dernières années, en particulier :

- Le groupe scolaire
- Le skate parc

La bibliothèque a été déplacée et aménage dans l'ancien Temple.

Un ancien hangar agricole est loué pour les ateliers municipaux. Les ateliers pourraient à moyen terme être relocalisés dans un secteur moins « central » du cœur de bourg, tout en prenant en compte la question du risque submersion et l'accessibilité aux engins et matériaux.

Un emplacement réservé n°2 est inscrit au PLU pour l'extension du cimetière à moyen terme. Cet emplacement réservé n'est pas reconduit au PLU révisé.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Un emplacement réservé n°9 est inscrit au PLU réservé à un terrain d'accueil de rassemblement public. Ce terrain n'est pas aménagé, il est cultivé. Cet aménagement est abandonné.

VI.6. LES EQUIPEMENTS - BILAN – ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Des équipements scolaires et sportifs récents, modernes et attractifs **Une nouvelle bibliothèque dans le Temple** **Des équipements diversifiés d'intérêt communal et intercommunal**, implantés à proximité sur la CCBM	**Extensions à anticiper autour des équipements existants** **Une dynamique démographique qui doit être soutenue et renouvelée pour maintenir les équipements et/ou services notamment les équipements scolaires…** **Des équipements à adapter pour les seniors**

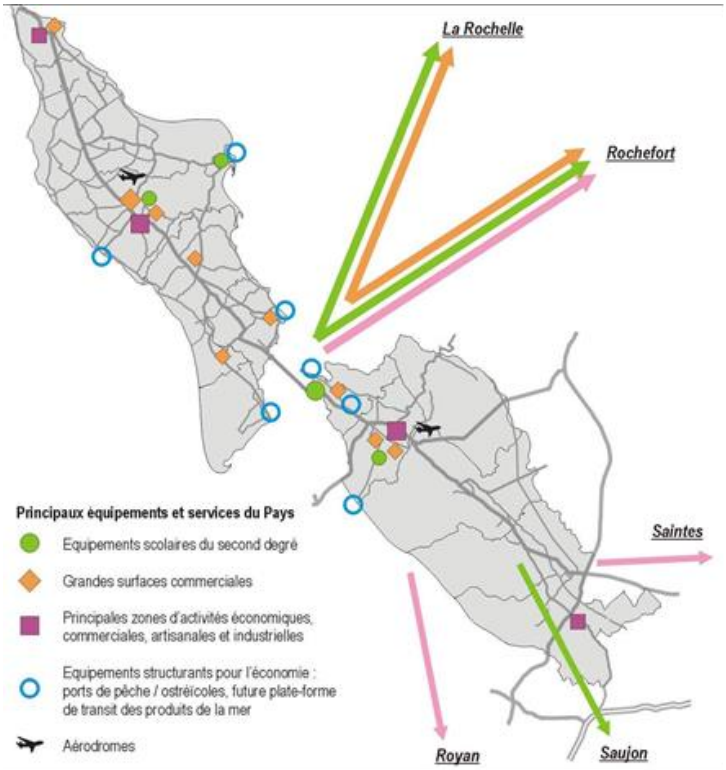
ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES
✓ **Accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place** ▪ **Intégrer et contenir les opérations résidentielles programmée au nord-est du bourg, secteur de Montauban** ▪ **Favoriser l'accueil de logements neufs ou requalifiés/réhabilités dans le bourg** ▪ **Permettre et anticiper la mutation et la valorisation de bâtiments vacants dans le bourg** ▪ **Soutenir et favoriserles projets d'habitat diversifié : locatif, locatif social ou abordable, inclusif…**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VII. Les déplacements et mobilités

VII.1. Déplacements et mobilités du territoire

Le développement démographique et urbain de la région s'accompagne, comme partout ailleurs, d'une forte croissance du besoin en mobilité individuelle sur le territoire.



Le Pays Marennes Oléron est un territoire physiquement enclavé et peu accessible.
Son entité insulaire forme un véritable cul de sac relié au continent par un pont. L'entité continentale est au cœur des Marais de Brouage et de Seudre. Elle est séparée des Pays voisins par la Charente au Nord et par la Seudre au Sud.

Un axe routier principal permet de traverser quasiment toutes les communes de Le Gua à Saint-Denis-d'Oléron (D131, D728, D26, D734). Cette route départementale, aussi nommée localement « la dorsale », constitue l'entrée principale du territoire.

Les besoins en déplacements des habitants de Marennes Oléron, qu'ils soient quotidiens ou occasionnels, s'expriment principalement selon trois niveaux d'attraction :

- à l'échelle locale : les centres bourgs exercent une attraction forte sur les villages et quartiers, écarts résidentiels alentour pour des motifs d'accès aux commerces, services courants et lieux d'animations culturels et de loisirs,
- à l'échelle de chacune des entités du Pays : St Pierre d'Oléron et Marennes jouent un rôle prépondérant, polarisant la majeure partie des activités, équipements et services,
- à l'échelle de l'aire départementale : Les pôles urbains voisins de La Rochelle, Rochefort, Saintes, Saujon et Royan exercent une attraction importante en particulier pour l'accès au réseau ferré et aux services « rares » (hôpitaux, commerces spécifiques, spécialistes en tous genres…), pour l'accès aux fonctions urbaines supérieures, ainsi qu'aux services et équipements absents du Pays de Marennes.

Pour ce dernier point en particulier, deux tendances se dessinent : d'un côté les habitants de l'île d'Oléron et du Nord de la CC du Bassin de Marennes qui privilégient les pôles de Rochefort et La Rochelle pour accéder aux pôles urbains et d'un autre côté les communes « Sud » de la CC du Bassin de Marennes plus ouvertes sur le Royannais et la Saintonge.

Une partie de la population n'ayant pas la possibilité de se déplacer faute de moyens ou de capacité (personnes à mobilité réduite, jeunes), le déficit en transport public du Pays se fait particulièrement sentir.

Les principaux pôles d'activités structurants générateurs de déplacements au de la CCBM sont :

- les zones d'activités (Bourcefranc-le-Chapus, Marennes, Le Gua),
- les établissements scolaires (collège à Marennes, Lycée de la mer à Bourcefranc le Chapus),
- la plate-forme de transit des produits de la mer (le Riveau à Bourcefranc).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Le premier facteur d'attraction du territoire, en matière de tourisme, est «la plage». Le territoire Marennes Oléron compte de nombreuses plages qui concentrent les destinations touristiques. Elles sont génératrices de flux à l'intérieur du territoire entre les lieux d'hébergements (résidences secondaires, campings,…) et les plages. Elles exercent aussi une attraction importante sur l'ensemble de l'arrière-pays de la Charente-Maritime pour des visites à la journée. Ceci peut s'expliquer par la gratuité du pont mais aussi par le fait que de nombreuses plages du Pertuis d'Antioche ne sont pas praticables à marée basse.

Ces déplacements sont concentrés dans le temps et génèrent un certain nombre de nuisances : congestion, pollution, bruit, insécurité. Ils concernent principalement les axes structurants RD 728 et RD 728E mais n'impactent pas directement Nieulle sur Seudre qui se trouve en retrait de la RD 728.

VII.2. Les modes de déplacements

Au sein du Pays Marennes Oléron, l'utilisation de la voiture (ou de camions) domine. La part modale de ces moyens de transport de 82,0 % à l'échelle du département est dépassée à la CCBM où elle représente 86,1 %.

Sur la commune, 52,5 % des ménages ont 2 voitures ou plus et 89,2 % des actifs utilisent voiture, camion ou fourgonnette pour se rendre au travail en 2020.

Équipement automobile des ménages

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	**427**	**100,0**	**486**	**100,0**	**513**	**100,0**
Au moins un emplacement réservé au stationnement	**349**	**81,7**	**381**	**78,4**	**436**	**84,9**
Au moins une voiture	**405**	**94,8**	**462**	**95,1**	**490**	**95,6**
1 voiture	191	44,7	213	43,8	221	43,1
2 voitures ou plus	214	50,1	249	51,2	269	52,5

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020

	Pourcentage
Pas de déplacement	*5,1*
Marche à pied (ou rollers, patinette)	*1,8*
Vélo (y compris à assistance électrique)	*1,2*
Deux-roues motorisé	*2,0*
Voiture, camion ou fourgonnette	*89,2*
Transports en commun	*0,8*

Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2020 exploitation principale, géographie au 01/01/2023.

VII.3. Les transports en commun et transport à la demande

Les transports en commun
La commune n'est pas desservie par les transports en commun.
Des cars régionaux permettent d'effectuer des trajets

- entre Marennes et Saintes (ligne 8), arrêt le Gua (Cadeuil) ou St Just Luzac (place Papin ou ZA des Moulins) ou Marennes : 4 allers-retours du lundi au vendredi : 5 allers retours du lundi au vendredi en période scolaires ; 3 allers retours vacances scolaires
- entre Royan et Rochefort (ligne 9), arrêt le Gua (Cadeuil, poste, Croix de Châlons)
- entre Royan/Rochefort/la Rochelle (ligne 9E), arrêt le Gua (Cadeuil) : 2 départs le matin, 1 départ le soir du lundi au vendredi

Les transports à la demande (TAD)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

L'offre de transports à la demande sur le territoire est un service public et collectif, ouvert à tous, proposé par la région Nouvelle-Aquitaine, permettant de se déplacer de son domicile jusqu'aux services de proximité (médecins, supermarchés, centre social, etc.) et jusqu'à la gare la plus proche (au minimum à 3 km du domicile). Ce service n'est pas disponible pendant les mois de juillet et d'août.
Sur la CCBM, ce service est proposé dans toutes les communes en direction de Marennes ou de Saujon.

Une société de taxi

- 1 autorisation de stationnement accordée

VII.4. Les parcours piétons

La commune est caractérisée par un réseau de venelles piétonnes dans son centre bourg.
Bordées de murs en pierre et traversant des îlots le long de jardins verdoyants, ces venelles participent à la qualité patrimoniale et du cadre de vie de la commune.

VII.5. Les parcours cyclables

Le développement de l'offre cyclable sur le Pays Marennes Oléron est au cœur des préoccupations des acteurs locaux.
Il s'agit en effet de développer des itinéraires courts et attractifs toute l'année non seulement pour les populations touristiques mais aussi pour la population permanente pour ses déplacements de proximité.

L'aménagement des itinéraires cyclables initié par la Communauté de Communes du Bassin de Marennes a pour ambition de réaliser une boucle reliant la commune du Gua à celle de Bourcefranc-Le-Chapus, en passant par Nieulle-sur-Seudre, Saint-Just-Luzac et Marennes-Hiers-Brouage.



Ces itinéraires cyclables visent à mettre en valeur le patrimoine naturel et historique du Bassin de Marennes et constituent un outil de développement local et de renforcement de l'intercommunalité. Ils permettent un déplacement à la fois pratique pour les usagers et doux pour la planète.
Le tracé de cette boucle d'une soixantaine de kilomètres a été défini dans l'optique d'assurer la plus grande sécurité et de respecter la spécificité des milieux environnementaux traversés.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les pistes cyclables, chaussées exclusivement réservées aux cyclistes, séparées de la chaussée générale, exigent de l'espace. La coexistence de différents types d'usagers sur l'espace public conduit les cycles à être à la fois protégés des autres usagers motorisés mais également, à leur tour, faire preuve de vigilance et de respect envers les piétons. La commune de Marennes souhaite contribuer à l'évolution des pratiques cyclistes tout en améliorant la sécurité des usagers vulnérables et en développant l'usage des modes doux.

La Vélodyssée
Cette véloroute européenne, qui en France arrive du Sud-Ouest de l'Angleterre, longe l'Atlantique jusqu'à la Côte Basque sur plus de 1200 km. À l'échelle départementale, la Vélodyssée® relie la Vendée à la Gironde, en passant notamment par Hiers-Brouage et Marennes. Elle ne passe pas par Nieulle sur Seudre.

VII.6. Le stationnement : inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités, problématiques





Parkings et places de stationnement :

- Mairie/groupe scolaire : 30 places
- Pôles commerces : 14 places
- Salle de fêtes : 50 places
- Cimetière : 30 places
- Stade de football : 50 places
- Eglise : 30 places
- Cabinet médical : 16 places (réalisation2024)
- City-stade : 8 places
- Place Papineau : 8 places

Stationnements dédiés aux véhicules électriques et hybrides :

- 2 places (cabinet médical : réalisation 2024)

Aire de covoiturage
Le covoiturage est une autre alternative routière à l'usage prédominant de la voiture individuelle. Pour cela, plusieurs aires de covoiturage sont aménagées sur le territoire.

Il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune.
Les plus proches sont situées à Marennes et à st Sulpice de Royan.

Problématiques identifiées
La commune relève des dysfonctionnement et problématiques de stationnement des résidents dans certains quartiers du bourg : stationnements sur rue, sur les querreux, sur des espaces privés qui peuvent générer des problèmes de circulation automobiles, gêner les circulations agricoles, les parcours piétons et vélos.
Elle souhaite aménager des petites poches de stationnement, petits parkings de quartiers.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VII.7. L'accessibilité des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées concernant l'accessibilité au cadre bâti, aux transports et aux nouvelles technologies, apporte des évolutions fondamentales pour répondre aux attentes des personnes en situation de handicap notamment en termes d'accès à l'emploi, à l'éducation, à la santé, aux lieux publics…

La loi ELAN a introduit une modification de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme dans son article L.101-2 :

> *« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (…)*
> ***8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »***

Par ailleurs, l'article 45 de la loi rend obligatoire l'accessibilité de toute la chaine du déplacement qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité.
Les outils de programmation de la loi de 2005 sont, notamment le plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE), document qui précise les conditions et délais de réalisation des équipements et des aménagements en vue de rendre accessible aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, l'ensemble des circulations piétonnes et des aires de stationnement présentes sur le territoire de la commune.

VII.8. MOBILITES ET DEPLACEMENTS – BILAN ENJEUX ORIENTATIONS GENERALES

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Une bonne desserte routière. **Une traverse de bourg est-ouest requalifiée :** - **traitements qualitatif aménagements des sols** - **pôle commerçant** - **habitat et clôtures soignés** - **plantations** - **…** **Un réseau de venelles et cheminements bordés de murs et murets** **Des parcours de randonnée / promenade et des liaisons douces**	**Des liaisons et dessertes peu lisibles, un réseau viaire et des circulations à hiérarchiser, à requalifier, des mobilités à améliorer** **Stationnement anarchique dans les quartiers « denses », manque de petits parkings** **Absence de parcours vélos lisibles et sécurisés vers et depuis le bourg** **Insuffisance des transports publics en commun**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **Assurer la qualité des déplacements et mobilités, renforcer les liens « doux » entre quartiers**
  - ✓ Poursuivre le renforcement et l'aménagement de liaisons douces pour faciliter et sécuriser les liens entre quartiers, entre équipements (notamment scolaires)
  - ✓ Aménager des espaces de petits parkings de quartier dans le bourg
  - ✓ Préserver et développer les itinéraires de « promenade», de «découverte» en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires découverte du territoire (Vélodyssée,…)
  - ✓ Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures, la pratique de nouvelles mobilités
- ✓ **Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine du bourg, bâtie ou non, en continuité directe du bourg,**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TOME II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

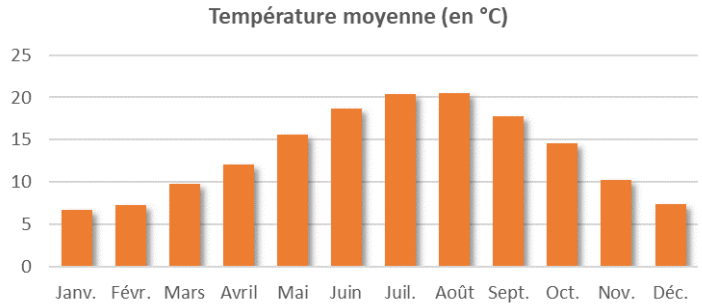
I. Le milieu physique

I.1. Climat

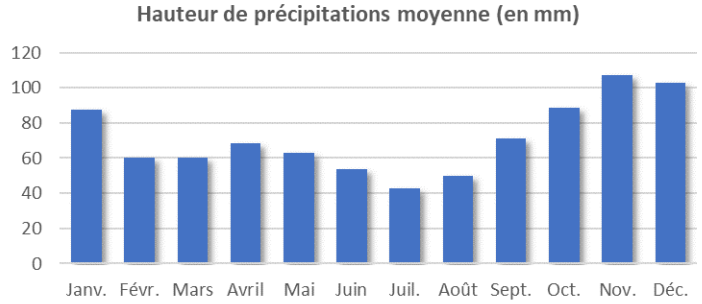
Source : données issues de Météo-France

L'ensemble du bassin de la Seudre bénéficie d'un climat océanique. Situé en continuité de l'Océan Atlantique, le climat est tempéré en été et doux en hiver. Cela est dû à l'inertie thermique de l'océan : la chaleur accumulée en été est restituée en hiver et la fraîcheur accumulée en hiver est restituée l'été.

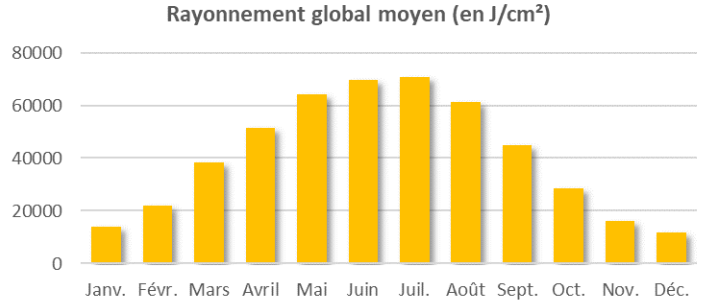
Ci-dessous sont illustrées les données de température, précipitation, rayonnement et vitesse du vent moyennes annuelles enregistrées par la station de Royan-Médis (identifiant : 17306004. Période de référence utilisée : 1991-2020).



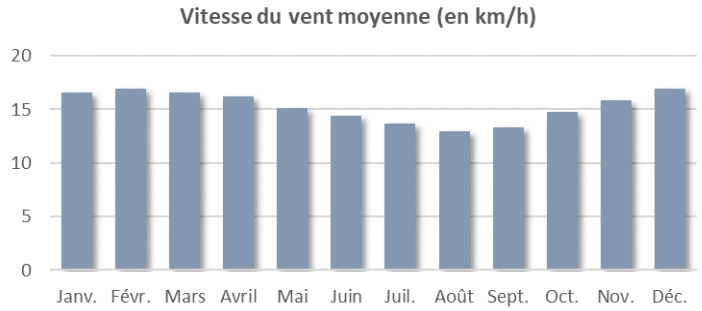
Les températures moyennes fluctuent de 6,7°C en hiver à 20,5°C en été.
La moyenne annuelle est de 13,4°C.



Les hauteurs de précipitations moyennes varient entre 42,6 mm en été et 107,3 mm en hiver.
La moyenne annuelle est de 855,5 mm.



Le rayonnement solaire est compris entre 11 711 J/cm² (en hiver) et 70 812 J/cm² (en été).
La moyenne annuelle est de 492 156 J/cm².



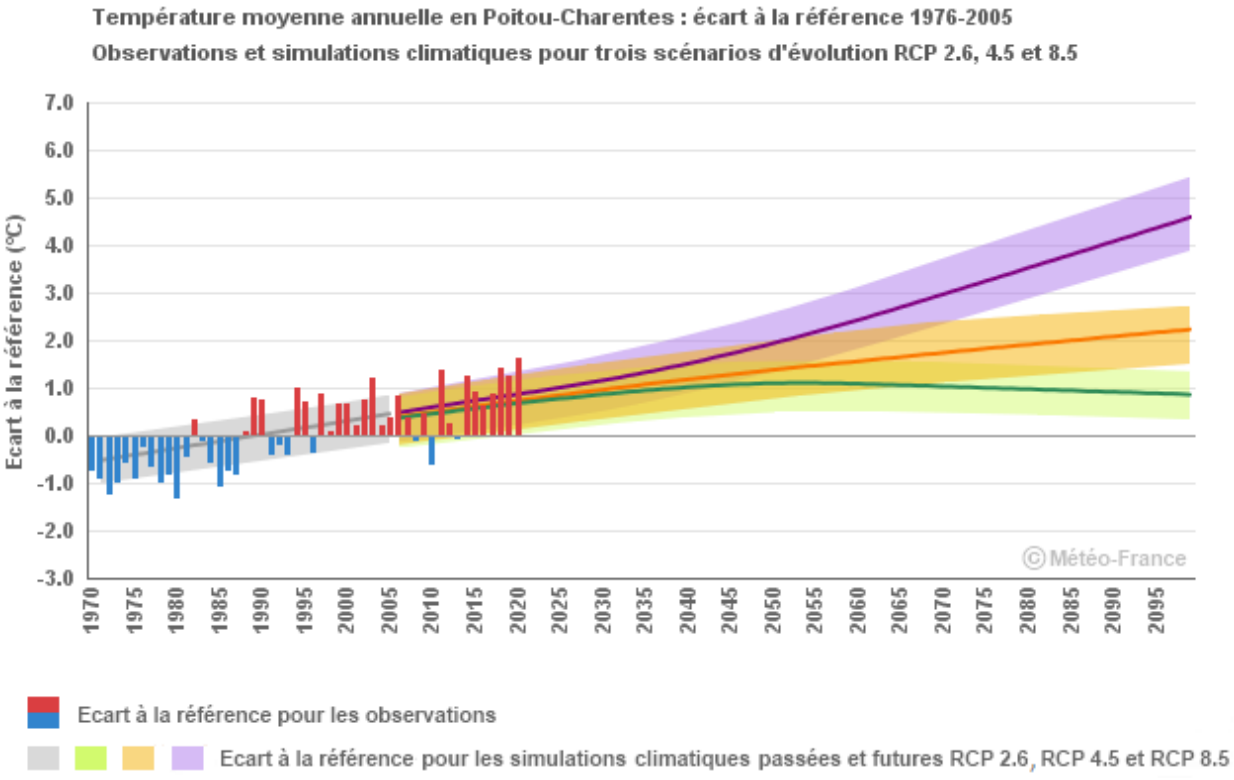
Les vitesses du vent moyennes avoisinent 17 km/h en été et atteignent 23 km/h en hiver.
La moyenne annuelle est de 15,12 km/h.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Une nette hausse des températures au XXIe siècle

L'évolution des températures moyennes annuelles en Poitou-Charentes montre un net réchauffement depuis 1959. Sur la période 1959-2009, la tendance observée sur les températures moyennes annuelles est de +0,3 °C par décennie. Les trois années les plus chaudes depuis 1959 en Poitou-Charentes, 2011, 2018 et 2020, ont été observées au XXIe siècle.

Les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario. Sur la seconde moitié du XXIe siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario de faibles émissions (RCP2.6). Selon le scénario de fortes émissions (RCP8.5), le réchauffement pourrait dépasser 4,6°C en fin de siècle.

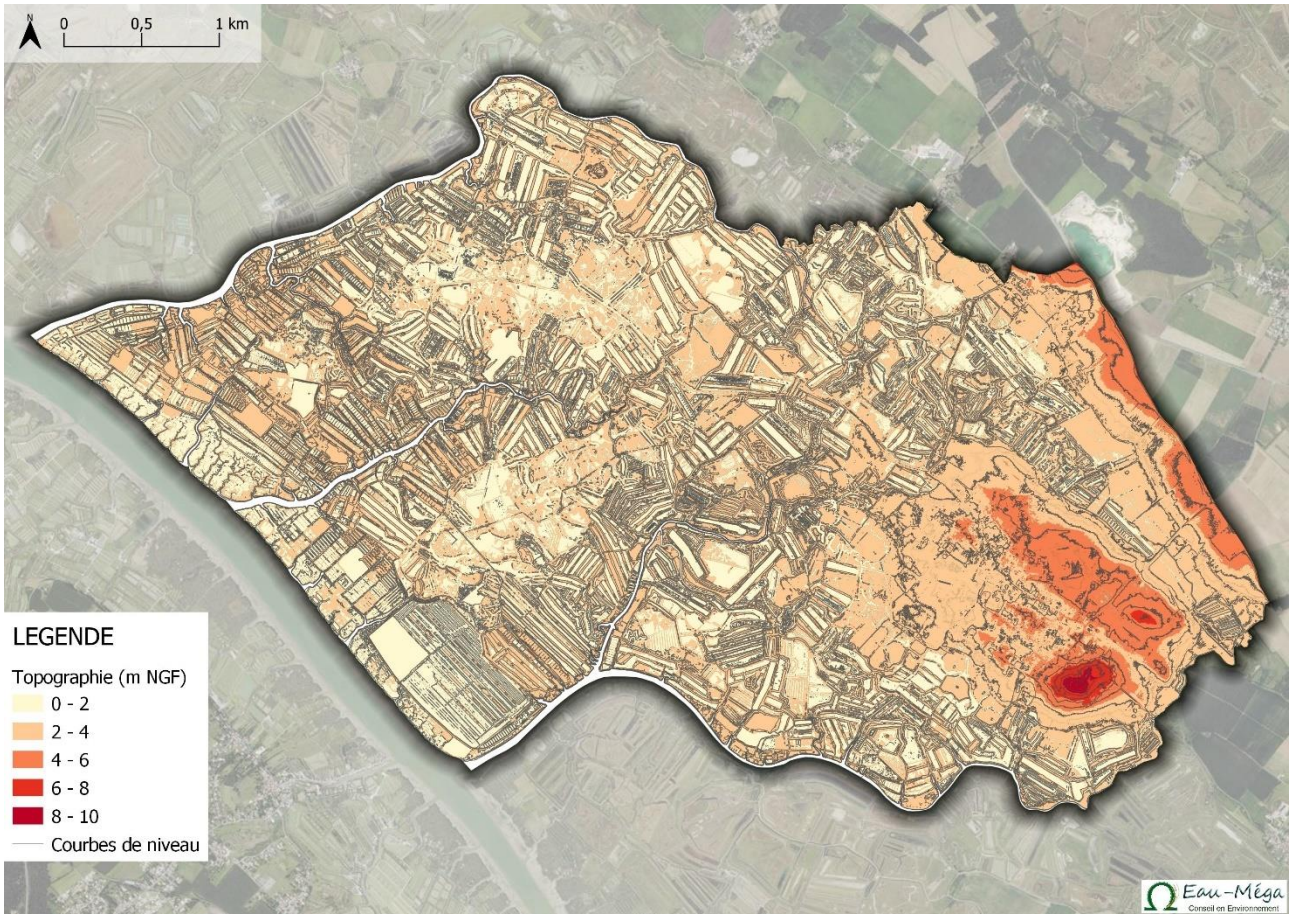


AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.2. Relief

La carte ci-après illustre le relief sur la commune de Nieulle-sur-Seudre. Le territoire est structuré par un relief peu marqué, lié à sa proximité avec le milieu côtier et le contexte palustre dans lequel il s'inscrit. Les marais, dont la surface prédomine le territoire communal, correspondent à des altitudes faibles comprises entre 2 et 4 m NGF. Les points hauts de la commune se situent à l'est et correspondent :

- Au bourg et enveloppes bâties ; le point culminant atteint 9 m NGF d'altitude.
- À la limite sud de la ligne de crête qui traverse la commune voisine, Saint-Sornin, selon un axe nord-ouest/sud-est.



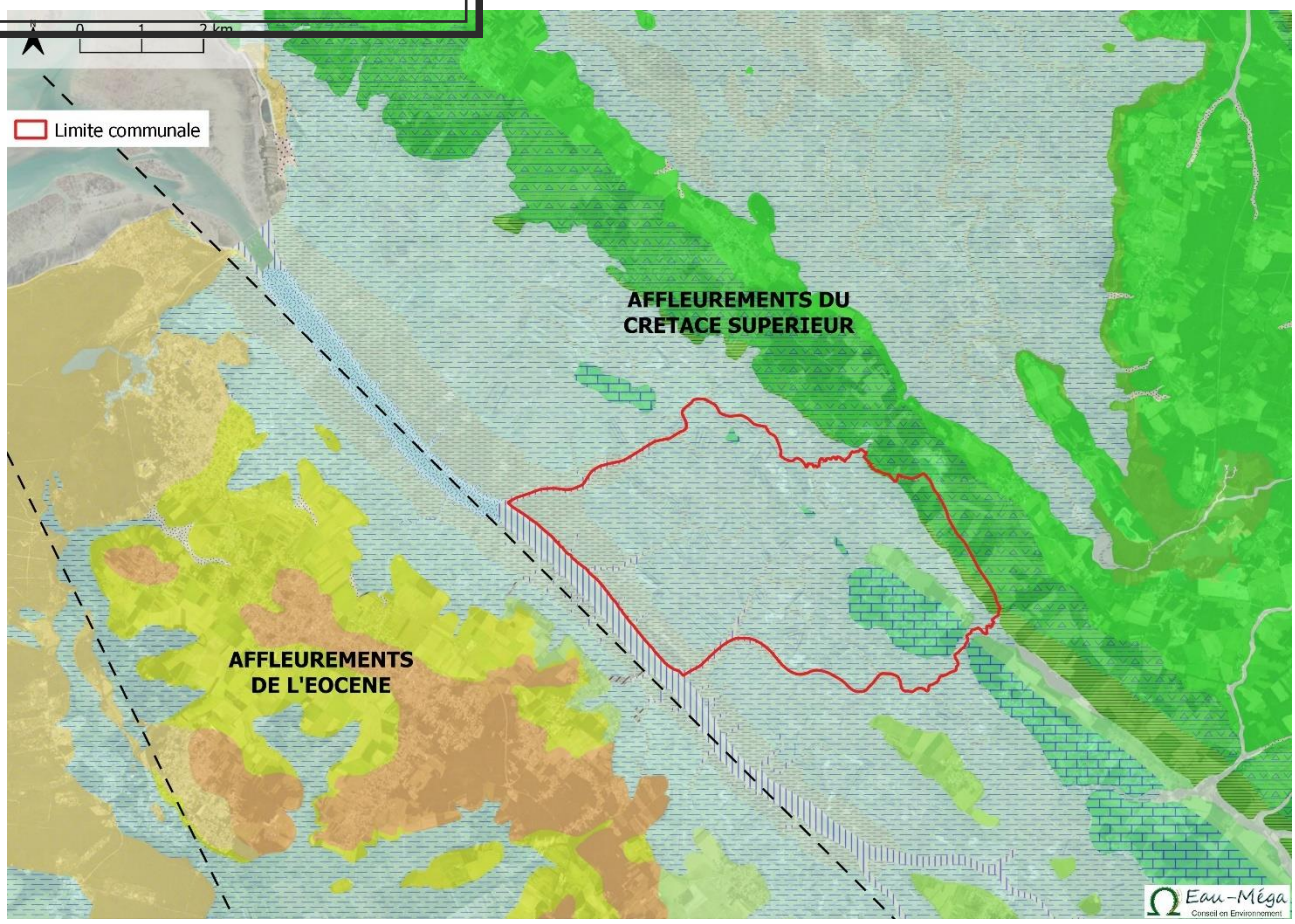
Carte : Relief (Source : IGN)

I.3. Géologie

La commune de Nieulle-sur-Seudre, comme l'ensemble du bassin de la Seudre, s'inscrit dans un contexte géologique très largement dominé par des formations calcaires, séparées par les alluvions marines sur lesquelles reposent les marais.
Le bassin de la Seudre a été façonné à partir de l'ère secondaire. Le substratum du marais de la Seudre a commencé à se constituer au Crétacé supérieur, période pendant laquelle le niveau de la mer a connu une succession de descentes et de montées.
La formation s'est poursuivie tout au long de l'ère tertiaire, qui correspond à une période d'évolution continentale. Pendant l'Eocène, la collision de l'Ibérie avec l'Europe donne naissance aux Pyrénées. La compression pyrénéenne est responsable d'un bombement lithosphérique et les surfaces émergées sont soumises aux altérations lessivantes par les eaux météoriques (eau issue des précipitations atmosphériques qui n'a pas encore touché la surface terrestre).

La commune de Nieulle-sur-Seudre repose majoritairement sur des alluvions marines et fluvio-marines flandriennes (argiles) correspondant aux zones de marais. Le bourg et le nord-est, décrits dans le chapitre précédent comme les points hauts de la commune, reposent sur des formations calcaires du Crétacé supérieur (c2b, c2a et c1c).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Carte : Géologie (Source : BRGM)

FORMATIONS GEOLOGIQUES

- MS-V, Sédiments marins meubles (pertuis charentais) : Silts et vases - 3
- MzG, Alluvions marines à galets - 5
- MzS, Alluvions marines à sables, sables argileux, sables coquilliers - 6
- MFzbS, Alluvions marines et fluvio-marines argileuses à sablo-argileuses des slikkes (apport marin dominant) - 7
- FMzbS, Alluvions marines et fluvio-marines à dominante argileuses des slikkes (apport fluviatile dominant-zones d'estuaires) - 8
- MFzaS, Alluvions marines et fluvio-marines argileuses des schorres - 9
- MFzflbA, Alluvions marines et fluvio-marines flandriennes : Argiles brunes à scrobiculaires ("bri" récent) - 11
- MFzflaA, Alluvions marines et fluvio-marines flandriennes : Argiles bleues à vertes à scrobiculaires ("bri" ancien) - 12
- MzflS, Alluvions marines flandriennes : Cordons littoraux et plages dominante de sables, sables coquilliers - 14
- X, Dépôts anthropiques : déblais miniers, déblais-remblais divers résultant de l'activité humaine ancienne (salines) à actuelle - 16
- Dzc, Dunes, cordons sableux, récents à actuels - 17
- Dza-b, Dunes protohistoriques à historiques (édifices de type barkhanoïde à parabolique) - 19
- Fz, Alluvions fluviatiles récentes à actuelles (Holocène) - 22
- C, Colluvions indifférenciées, de versants, de fonds de vallées - 30
- e4-5S, Formation des Sables, argiles, conglomérats du "Sidérolithique" (+/- remaniée) (Eocène inférieur à moyen) - 48
- c5c, Formation des Calcaire crayo-argileux glauconieux, à silex, des calcaires et marnes à terriers (Campanien 3 ; biozones CIVa, CIVb, CV) - 59
- c5b, Formation des Calcaire crayo-argileux à silex gris en alternance (Campanien 2 ; biozone CIII) - 60
- c3, Formation des Calcaires à Bryozoaires et Exogyra plicifera, des calcaires glauconieux, et des grès calcaires et sables (Coniacien) - 63
- c2b, Formation des Calcaires à rudistes de Garreau et calcaires crayeux à silex des Mauds (Turonien moyen-"Angoumien inférieur") - 66
- c2a, Formation des Calcaires marneux à huitres de Mosnac, calcaires crayeux de Pons (Turonien inférieur-"Ligérien à Angoumien basal") - 67
- c1c, Formation des Calcaires argileux, Sables, grès et calcaires à huîtres, Calcaires à Ichthyosarcolites, brachiopodes, Calycoceras et Arca, "argiles tégulines" de Coquand (Cénomanien supérieur) - 68
- c1b, Formation des Calcaires à rudistes et alvéolines (Cénomanien moyen) - 69
- c1a, Formation des Sables, grès, argiles, calcaires, à huîtres (Cénomanien inférieur) - 70
- n-c1, Formation des Sables, graviers, argiles panachés (Crétacé inférieur à Cénomanien basal) - 71

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.4. Hydrographie et état des masses d'eau superficielles

a) *Bassin versant*

La commune de Nieulle-sur-Seudre est située dans le bassin versant de la Seudre. Le syndicat mixte du bassin de la Seudre (SMBS) est une collectivité territoriale dont la mission est de porter les démarches de planification et de mise en œuvre des actions visant la préservation ainsi que la restauration de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Les principales missions portées par le SMBS sur le bassin de la Seudre sont :

- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) ;
- Le programme d'action de prévention des inondations (PAPI) ;
- Le projet de territoire pour la gestion de l'eau (PTGE) ;
- La gestion des milieux aquatiques (GEMA).

b) *Zonages réglementaires*

La commune de Nieulle-sur-Seudre est classée :

- **En zone vulnérable**, selon la directive 91/676 du 12 Décembre 1991 concernant la protection des eaux contre la pollution par les nitrates à partir de sources agricoles ;
- **En zone de répartition des eaux (ZRE)** définie par l'article R211-71 du code de l'environnement et fixée par le préfet.

Elle n'est pas concernée par une zone sensible définie par l'article R 211-94 du code de l'environnement et relative à l'eutrophisation selon la directive 91/271/EEC du 21 Mai 2005.

c) *Réseau hydrographique*

La carte qui suit représente le réseau hydrographique de la commune. Nieulle-sur-Seudre se situe sur la rive droite de la Seudre, sur la partie aval de son bassin versant.
D'une longueur de 64 km, le fleuve prend sa source sur la commune de Plassac et se jette dans la baie de Marennes-Oléron. Du fait de sa localisation entre le bassin versant de la Charente et l'estuaire de la Gironde, son bassin versant est assez longiligne ; autrement dit, le cours d'eau est alimenté par des affluents de petites tailles.
La Seudre constitue la limite sud de la commune. Le réseau hydrographique y est dense puisque constitué de fossés et canaux qui contribuent à former l'estuaire de la Seudre.

La commune de Nieulle-sur-Seudre est traversée par plusieurs cours d'eau nommés :

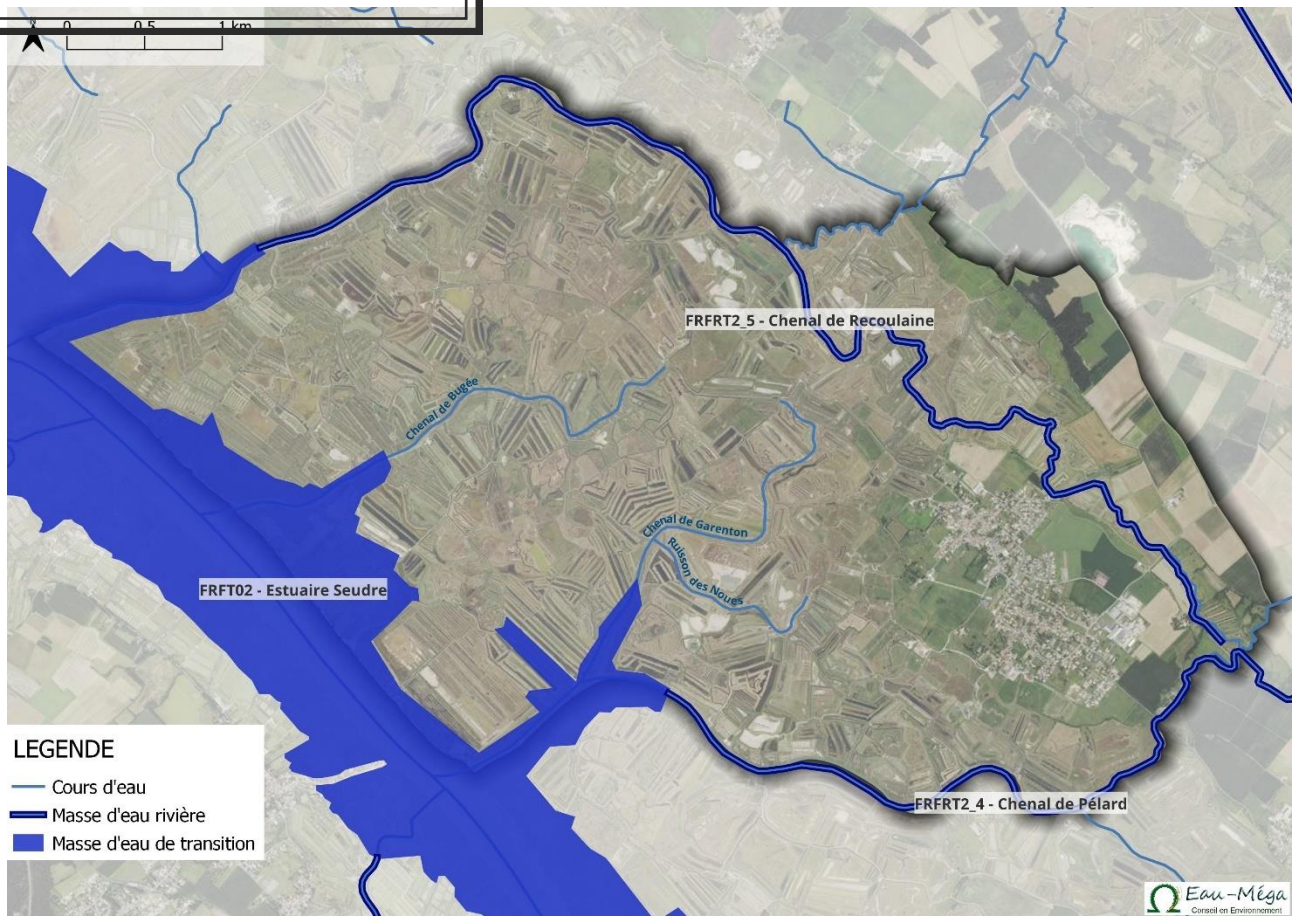
- **La Seudre**
- **Le chenal de Recoulaine**
- **Le chenal de Pélard**
- **Le chenal de Bugée**
- **Le chenal de Garenton**
- **Le ruisson des Noues**

Le classement des cours d'eau vise à la protection et à la restauration de la continuité écologique des rivières. Deux arrêtés ont été pris, portant classement des cours d'eau, tronçons de cours d'eau ou canaux du bassin Adour-Garonne au titre de l'article L. 214-17 du code de l'Environnement :

- Un premier arrêté établit la liste 1 des cours d'eau sur lesquels la construction de tout nouvel ouvrage faisant obstacle à la continuité écologique est interdit ;
- Un second arrêté établit la liste 2 des cours d'eau sur lesquels il convient d'assurer ou de rétablir la libre circulation des poissons migrateurs et le transit des sédiments, dans les 5 ans qui suivent la publication de la liste des cours d'eau.

L'ensemble des cours d'eau susnommés sont inscrits sur les listes des deux arrêtés pris au titre de l'article L. 214-17 du code de l'Environnement.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Carte : Hydrographie et masses d'eau superficielles (Source : Sandre)

d) Etat des masses d'eau superficielles

Etat écologique	Etat chimique
Très bon	Bon
Bon	Mauvais
Moyen	Non classé
Médiocre	
Mauvais	

Institué par la loi sur l'Eau de 1992 pour répondre aux exigences de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), le SDAGE fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ; il assigne des objectifs environnementaux à chaque masse d'eau et prévoit les dispositions nécessaires pour les atteindre. **La DCE définit le « bon état » d'une masse d'eau de surface lorsque l'état écologique et l'état chimique de celle-ci sont au moins bons.**

L'état écologique d'une masse d'eau est déterminé à l'aide d'éléments de qualité : biologiques (espèces végétales et animales), hydromorphologiques et physico-chimiques, appréciés par des indicateurs (IBGN, IPR…). Pour chaque type de masse d'eau (par exemple : petit cours d'eau de montagne, lac peu profond de plaine, côte vaseuse...), il se caractérise par un écart aux « conditions de référence » de ce type, qui est désigné par l'une des cinq classes suivantes : très bon, bon, moyen, médiocre et mauvais. Les conditions de référence d'un type de masse d'eau sont les conditions représentatives d'une eau de surface de ce type, pas ou très peu influencée par l'activité humaine.

L'état chimique d'une masse d'eau de surface est déterminé au regard du respect des normes de qualité environnementales (NQE) par le biais de valeurs seuils. Deux classes sont définies : bon (respect) et mauvais (non-respect). 41 substances sont contrôlées : 8 substances dites dangereuses (annexe IX de la DCE) et 33 substances prioritaires (annexe X de la DCE).

La commune est concernée par deux masses d'eau rivière et une masse d'eau de transition :

<u>Masses d'eau rivière</u>

- Chenal de Pélard (FRFRT2_4)
- Chenal de Recoulaine (FRFRT2_5)

<u>Masse d'eau de transition</u>

- Estuaire Seudre (FRFT02)

Le tableau ci-après récapitule les objectifs d'état et les résultats d'évaluation des masses d'eau superficielles, reposant sur le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Tableau : Etat des masses d'eau superficielles

Nom de la masse d'eau	Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)		Etat de la masse d'eau (évaluation SDAGE 2022-2027)		Pressions (évaluation SDAGE 2022-2027)
	Objectif d'état écologique	Objectif d'état chimique	Etat écologique	Etat chimique	
FRFT02 – Estuaire Seudre	Objectif moins strict *	Bon état 2015	Potentiel moyen	Bon	Pression diffuse – nitrates Altération hydromorphologique Altération continuité latérale
FRFRT2_4 – Chenal de Pélard	Objectif moins strict *	Bon état 2015	Moyen	Bon	Pression diffuse – nitrates, pesticides Prélèvements irrigation Altération de la morphologie élevée
FRFRT2_5 – Chenal de Recoulaine	Bon état 2021	Bon état 2015	Bon	Bon	Pression diffuse – nitrates, pesticides Prélèvements irrigation

** Définition d'Objectifs Moins Stricts pour les masses d'eau particulièrement altérées pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable.*

Les objectifs de bon état chimique sont atteints pour l'ensemble des masses d'eau superficielles. L'estuaire de la Seudre et le Chenal de Pélard sont soumis à des objectifs d'état écologique moins stricts.

I.5. Hydrogéologie et état des masses d'eau souterraines

L'Agence de l'Eau du Bassin Adour-Garonne fait état de 8 masses d'eau souterraines sur le territoire de Nieulle-sur-Seudre :

Code	Libellé	Etat hydraulique
FRFG073A	Multicouche calcaire captif du Turonien-Coniacien-Santonien du Nord-Ouest du Bassin aquitain	Captif
FRFG075A	Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Majoritairement captif
FRFG075B	Sables et graviers de l'infra-Cénomanien-Cénomanien captif du Nord du Bassin aquitain	Captif
FRFG076	Calcaires, grès et sables de l'Infra-Cénomanien-Cénomanien libre dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre	Libre
FRFG078A	Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-Toarcien libre et captif du Nord du Bassin aquitain	Majoritairement captif
FRFG080A	Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Majoritairement captif
FRFG093	Multicouche calcaire du Turonien-Coniacien-Santonien dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre	Libre
FRFG094	Calcaires, calcaires marneux et grès du sommet du Crétacé supérieur (Santonien supérieur à Maastrichtien) des bassins versants de la Charente, de la Seudre et de la Gironde en rive droite	Libre

Un système aquifère peut être soit entièrement libre, soit entièrement captif (alimenté uniquement par drainance), soit, et c'est le cas le plus général, avoir une ou des partie(s) libre(s) et une ou des partie(s) captive(s). Une masse d'eau captive, donc sous couverture, est peu sensible au risque de pollution par les activités de surface. En revanche, la modalité de recharge par drainance implique une durée de renouvellement des nappes captives beaucoup plus longue que pour les nappes libres : quelques mois à moins de cent ans pour les nappes libres, quelques milliers à dizaines de milliers d'années pour les nappes captives. Cette distinction implique des modalités de gestion très différentes.

L'évaluation de l'état d'une masse d'eau souterraine repose sur son état quantitatif et son état chimique. La méthodologie utilisée est celle précisée dans le guide mis à disposition par la Direction de l'eau et de la biodiversité du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire. Elle consiste à appliquer une série de tests visant spécifiquement à évaluer d'une part l'état quantitatif, d'autre part l'état chimique de la masse d'eau.

Chacun de ces tests vise à vérifier si les usages anthropiques et l'écologie des milieux aquatiques ne sont pas en danger au vu des données issues de la surveillance des eaux souterraines. À l'issue de chacun de ces tests, l'état de la masse d'eau est considéré comme bon ou médiocre/mauvais pour le test concerné. Si pour au moins un test (évaluant soit l'état quantitatif, soit l'état chimique), la masse d'eau est en état mauvais, alors l'ensemble de la masse d'eau est classé en état quantitatif ou chimique (selon le test réalisé) mauvais.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Le tableau ci-dessous récapitule les objectifs d'état et les résultats d'évaluation des masses d'eau souterraines, reposant sur le SDAGE Adour-Garonne 2022-2027 :

Tableau : Etat des masses d'eau souterraines

Nom de la masse d'eau	Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2022-2027)		Etat de la masse d'eau (évaluation SDAGE 2022-2027)		Pressions (évaluation SDAGE 2022-2027)
	Objectif d'état quantitatif	Objectif d'état chimique	Etat quantitatif	Etat chimique	
FRFG073A - Multicouche calcaire captif du Turonien-Coniacien-Santonien du Nord-Ouest du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significatives
FRFG075A - Calcaires du Cénomanien majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significatives
FRFG075B - Sables et graviers de l'infra-Cénomanien-Cénomanien captif du Nord du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2015	Bon	Bon	Non significatives
FRFG076 - Calcaires, grès et sables de l'Infra-Cénomanien-Cénomanien libre dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre	Bon état 2027	Bon état 2021	Mauvais	Bon	Nitrates d'origine agricole Prélèvements
FRFG078A - Sables, grès, calcaires et dolomies de l'infra-Toarcien libre et captif du Nord du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2021	Bon	Bon	Non significatives
FRFG080A - Calcaires du Jurassique moyen et supérieur majoritairement captif du Nord du Bassin aquitain	Bon état 2015	Bon état 2021	Bon	Bon	Non significatives
FRFG093 - Multicouche calcaire du Turonien-Coniacien-Santonien dans les bassins versants de la Charente et de la Seudre	Bon état 2027	Objectif moins strict *	Mauvais	Mauvais	Nitrates d'origine agricole Produits phytosanitaires Prélèvements
FRFG094 - Calcaires, calcaires marneux et grès du sommet du Crétacé supérieur (Santonien supérieur à Maastrichtien) des bassins versants de la Charente, de la Seudre et de la Gironde en rive droite	Bon état 2027	Objectif moins strict *	Mauvais	Mauvais	Nitrates d'origine agricole Produits phytosanitaires

** Définition d'Objectifs Moins Stricts pour les masses d'eau particulièrement altérées pour lesquelles l'atteinte du bon état en 2027 n'est pas envisageable.*

Les objectifs de bon état quantitatif et chimique sont atteints pour la majorité des masses d'eau souterraines. 3 masses d'eau entièrement libres, donc plus exposées aux pressions de surface, sont dans des états quantitatifs et/ou chimiques mauvais.

I.6. Occupation des sols

a) Occupation des sols à large échelle : CORINE Land Cover

La base de données géographique CORINE Land Cover est produite dans le cadre du programme européen CORINE, de coordination de l'information sur l'environnement. Cet inventaire biophysique de l'occupation des terres fournit une information géographique de référence pour 39 états européens.

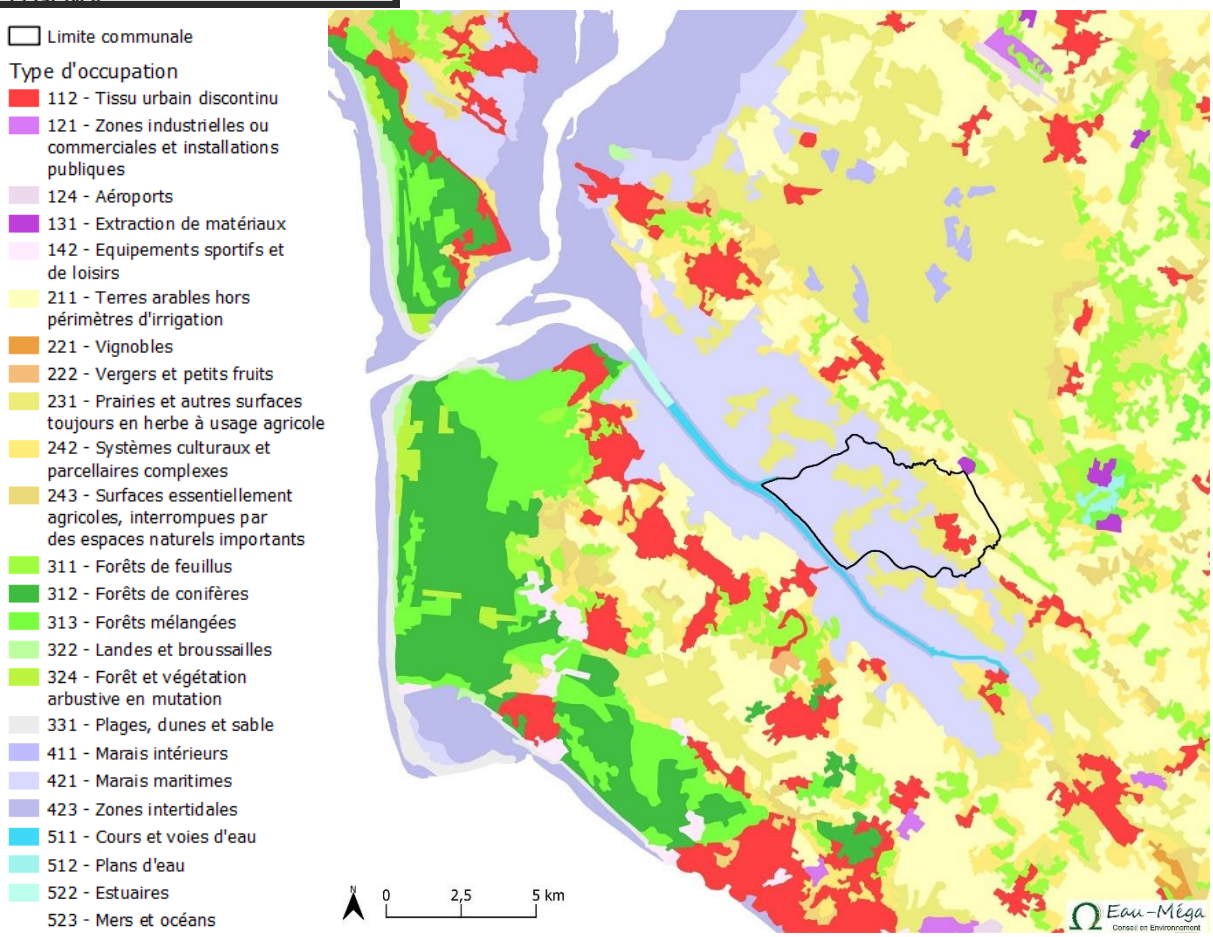
Cette représentation de l'occupation des sols met en évidence la situation de la commune vis-à-vis du marais de la Seudre, qui forme un ensemble assez homogène sur la partie aval du bassin versant. L'est de la commune est occupé par le bourg et des terres à usage agricole : principalement des prairies, ainsi que des terres arables.

b) Occupation des sols à l'échelle communale

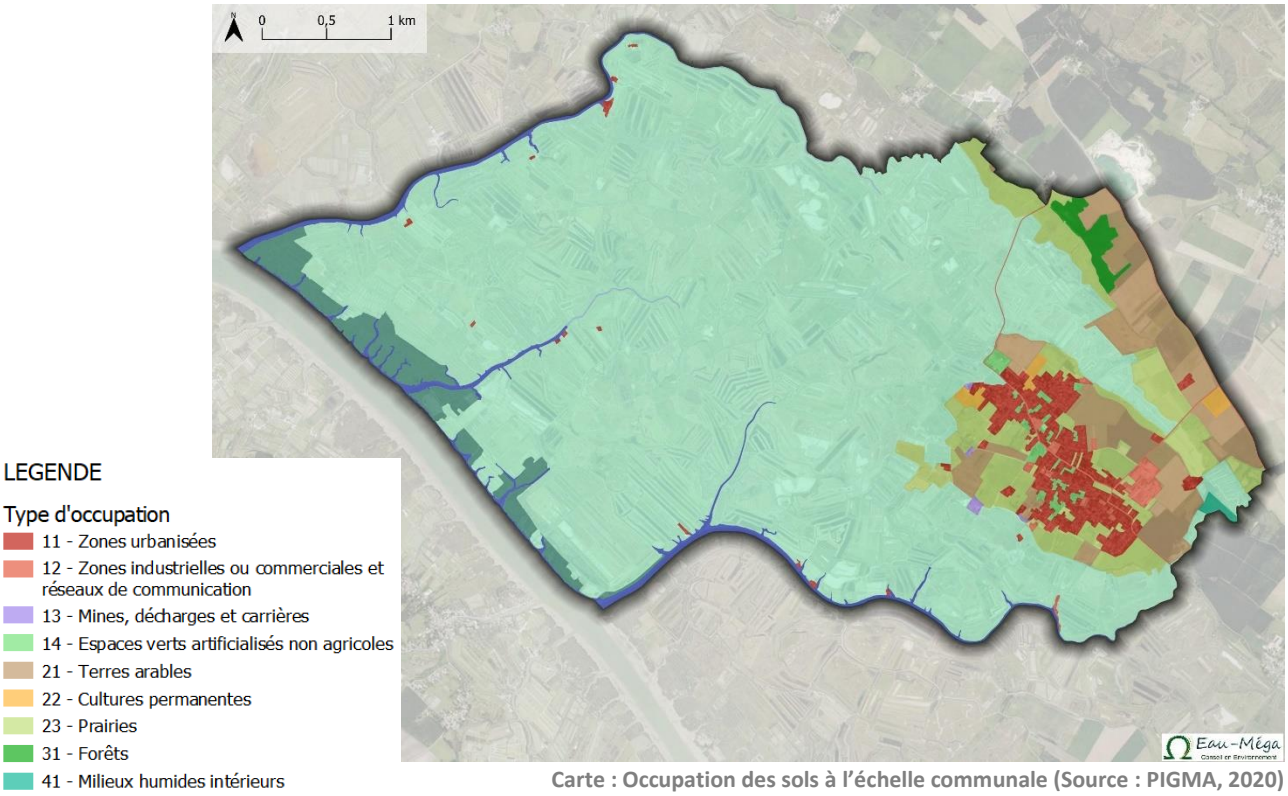
Le portail PIGMA, plateforme d'échange de données en Nouvelle-Aquitaine, met à disposition le Référentiel régional d'Occupation du Sol. Il s'agit d'une description fine du territoire dont la méthode de production s'appuie sur la photo-interprétation. Elle présente une nomenclature emboîtée à 4 niveaux (4 étant le niveau le plus précis), basée sur la nomenclature européenne Corine Land Cover. La cartographie ci-après s'appuie sur une précision au deuxième niveau.

D'après ces données d'occupation des sols, **la surface communale de Nieulle-sur-Seudre est occupée à 76% par les marais rétro-littoraux endigués**. Viennent ensuite **les terres agricoles, avec un total de 12%** du territoire communal (6% de prairies et 6% de terres arables). Il est à noter la différence de représentation de la surface agricole entre les 2 méthodes. Le registre parcellaire graphique (RPG) 2021 recense une majorité de prairies permanentes sur le territoire, dans les marais jusqu'aux abords du bourg. Quelques parcelles cultivées sont présentes au nord du bourg et en limite nord de la commune, ce qui correspond davantage à la représentation issue des données PIGMA. Par ailleurs, **l'urbanisation représente environ 4% de la surface communale**.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Carte : Occupation des sols à large échelle (Source : CORINE Land Cover, 2018)



Carte : Occupation des sols à l'échelle communale (Source : PIGMA, 2020)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II. Le milieu naturel

II.1. Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel

Le tableau ci-dessous liste les sites faisant l'objet d'inventaires et/ou de mesures de protection à moins de 5 km de la commune.

Tableau : Zones d'inventaires et protection du milieu naturel à moins de 5 km de la commune

Nom	Distance à la commune	Superficie totale (en ha)	Superficie sur la commune (en ha)	Enjeux
Sites Natura 2000				
ZSC FR5400432 Marais de la Seudre	Sur la commune	14 001	1 863 (86 % de la superficie communale)	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, amphibiens, autres espèces de l'annexe II (Cistude d'Europe, Alose feinte, Rosalie des Alpes…)
ZPS FR5412020 Marais de la Seudre et sud Oléron	Sur la commune	14 001	1 863 (86 % de la superficie communale)	
ZSC FR5400431 Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron)	800 m	26 095	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, tortues (Cistude, Caouanne), amphibiens, odonates, lépidoptères, coléoptères
ZPS FR5410028 Marais de Brouage, Île d'Oléron	800 m	26 080	-	
ZSC FR5400434 Presqu'île d'Arvert	2,4 km	11 545	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, coléoptères, lépidoptères, Cistude d'Europe, Vertigo de Des Moulins
ZPS FR5412012 Bonne Anse, marais de Bréjat et de Saint-Augustin	2,4 km	3 323	-	
ZSC FR5402001 Carrière de l'Enfer	Bordure	41	-	Habitats, chiroptères
ZSC FR5400465 Landes de Cadeuil	1,7 km	575	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, amphibiens, odonates, lépidoptères, coléoptères, Cistude d'Europe, Vertigo de Des Moulins
Parc Naturel Marin (PNM)				
PNM Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis	Sur la commune (chenaux)	650 000	Environ 43 ha	Habitats, flore, mammifères marins, ichtyofaune, oiseaux
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)				
ZNIEFF 2 – 540007610 Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron	Sur la commune	42 229	1 863 (86 % de la superficie communale)	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, odonates, lépidoptères, coléoptères
ZNIEFF 1 – 540120007 Marais de Seudre	Sur la commune	10 252	1 863 (86 % de la superficie communale)	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles
ZNIEFF 1 – 540120039 Marais de Brouage – Saint-Agnant	800 m	9 725	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles
ZNIEFF 1 – 540007633 La Garenne	4 km	9	-	Habitats, flore
ZNIEFF 2 – 540004575 Presqu'île d'Arvert	2,4 km	11 089	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, coléoptères, lépidoptères, Cistude d'Europe, Vertigo de Des Moulins
ZNIEFF 1 – 540014470 Marais de Saint-Augustin	2,4 km	1 479	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles
ZNIEFF 1 – 540014403 Lerpine Rivière de Cravans	4,5 km	424	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles
ZNIEFF 1 – 540120018 Carrière souterraine de l'Enfer	800 m	15	-	Habitats, chiroptères
ZNIEFF 1 – 540003352 Landes de Cadeuil	1,7 km	377	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, amphibiens, odonates, lépidoptères, coléoptères, Cistude d'Europe, Vertigo de Des Moulins
ZNIEFF 1 – 540003315 Tourbière de la Châtaigneraie	3,5 km	28	-	Habitats, flore

NB : La commune de Nieulle-sur-Seudre ne possède pas à ce jour de Zone de Préemption des Espaces Naturels Sensibles.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

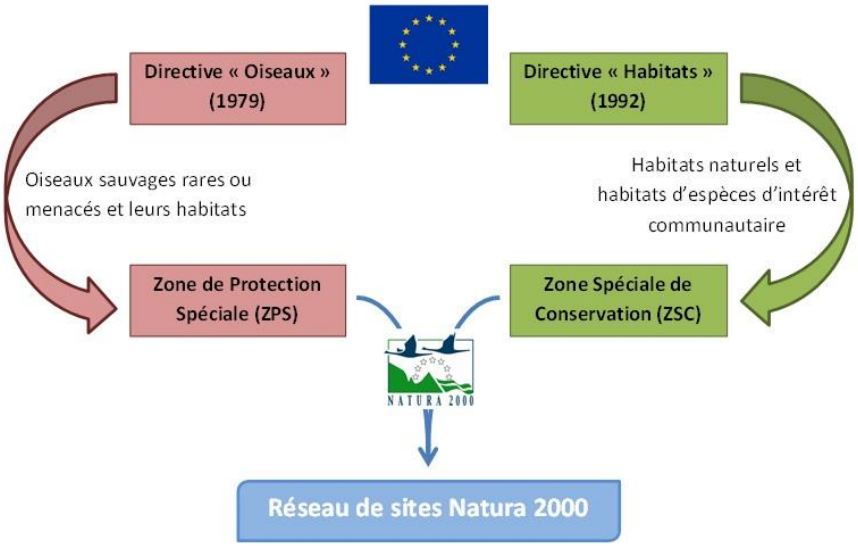
II.2. Sites Natura 2000

Natura 2000 est un réseau écologique européen, regroupant l'ensemble des espaces naturels désignés en application des Directives européennes « Oiseaux » et « Habitats, faune, flore ».

La Directive CEE n° 79/409 du 2 avril 1979, dite Directive « Oiseaux », prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérés comme rares ou menacées. Sur la base d'inventaires scientifiques, l'État classe les sites devant faire l'objet d'une protection pour contribuer à la survie et à la reproduction des oiseaux sauvages en **Zone de Protection Spéciale (ZPS)**.

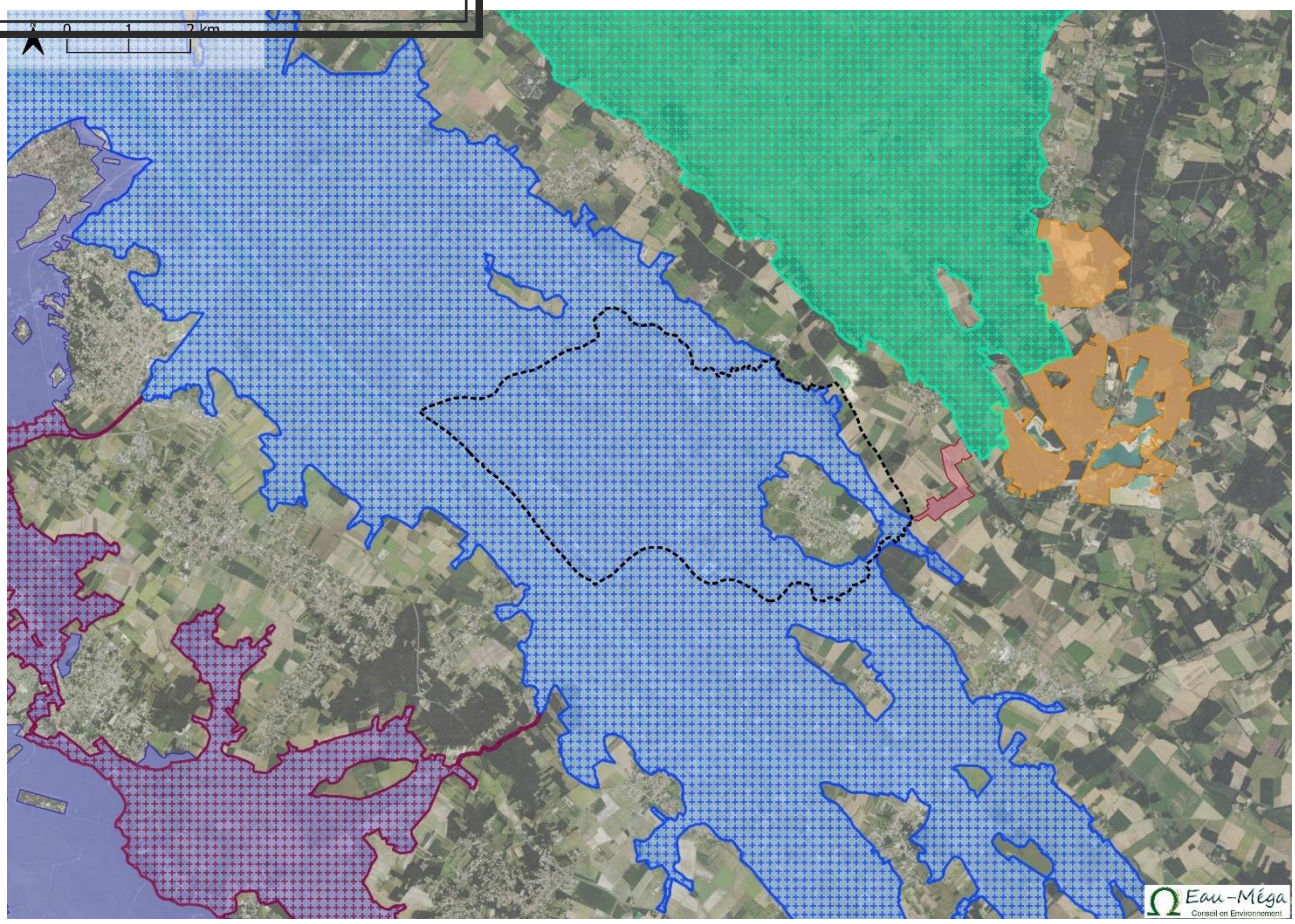
La Directive CEE n° 92/43 du 21 mai 1992, dite Directive « Habitats, faune, flore », vise à l'établissement par les États membres de propositions de sites d'intérêt communautaire (SIC) au regard des enjeux de protection d'habitats naturels, faune ou flore sauvage, rares, remarquables ou menacés de disparition. Il appartient ensuite à chaque État de désigner les sites d'intérêt communautaire qui deviendront **Zone Spéciale de Conservation (ZSC)**.

Les ZPS et les ZSC constituent le réseau Natura 2000. Les activités nouvelles soumises à autorisation ou approbation administrative susceptibles d'affecter notablement un site doivent faire l'objet d'une évaluation d'incidence appropriée.



La carte page suivante illustre les ZSC et les ZPS du réseau Natura 2000 présentes sur la commune de Nieulle-sur-Seudre ou à proximité.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Carte : Sites Natura 2000 (Source : INPN)

LEGENDE

Limite communale

Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Marais de la Seudre (FR5400432)
- Presqu'île d'Arvert (FR5400434)
- Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron) (FR540431)
- Carrière de l'Enfer (FR5402001)
- Landes de Cadeuil (FR5400465)

Zone de Protection Spéciale (ZPS)
- Marais de la Seudre et sud Oléron (FR5412020)
- Bonne Anse, marais de Bréjat et de Saint-Augustin (FR5412012)
- Marais de Brouage, Ile d'Oléron (FR5410028)

a) Site Natura 2000 du marais de la Seudre

Le site Natura 2000 du marais de la Seudre est couvert par une ZSC et une ZPS de superficies égales :

- La Zone Spéciale de Conservation FR5400432 : Marais de la Seudre
- La Zone de Protection Spéciale FR5412020 : Marais de la Seudre et sud Oléron

D'une superficie d'environ 14 000 ha, le site s'étend sur 18 communes, dont Nieulle-sur-Seudre, où il recouvre 86% de la superficie communale.

Le site Natura 2000 du marais de la Seudre dispose d'un **Document d'Objectifs (DOCOB) validé le 4 mars 2013** par arrêté préfectoral. Ce plan de gestion du site Natura 2000 définit les orientations et les mesures de gestion et de conservation des habitats et des espèces, les modalités de leur mise en œuvre et les dispositions financières d'accompagnement.

Habitats d'intérêt communautaire

17 habitats d'intérêt communautaire, dont 3 prioritaires, répartis au sein des habitats côtiers, forestiers et humides ont été répertoriés sur le site.
Sur les 14 001 ha du site, 9 547 ha (soit 68,18% du site) sont recouverts pas ces habitats d'intérêt communautaire, dont 2 154 ha (soit 19,73% du site) par les habitats prioritaires.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les habitats d'intérêt communautaire identifiés dans le périmètre du site Natura 2000 sont listés dans le tableau qui suit.

Tableau : Habitats d'intérêt communautaire (source : DOCOB)

Habitat d'intérêt communautaire	Code européen Natura 2000	Recouvrement par l'habitat	
		Surface (ha) Linéaire (km)	% par rapport au site
Estuaires	1130 Sous-type : 1130-1	2776 112,7	21,4
Lagunes côtières **(habitat prioritaire)**	1150* Sous-type : 1150-1	2136	14,26
Végétation annuelle des laisses de mer	1210 Sous-type : 1210-1	61 1,4	0 ,44
Végétations pionnières à *Salicornia* et autres espèces annuelles des zones boueuses et sableuses	1310 Sous-types : 1310-1 1310-2 1310-4	582	4,16
Prés salés à *Spartina*	1320 Sous-type : 1320-1	11	0,08
Prés salés atlantiques	1330 Sous-types : 1330-1 1330-2 1330-3 1330-5	2029	14,49
Prés salés méditerranéens : prairies subhalophiles thermoatlantiques	1410 Sous-type : 1410-3	1312	9,37
Fourrés halophiles thermo-atlantiques	1420 Sous-type : 1420-1	144	1,02
Dunes mobiles embryonnaires	2110 Sous-type : 2110-1	3 0,4	0,02
Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammonophila arenaria*	2120 Sous-type : 2120-1	0,8	-
Dunes boisées des régions atlantiques, boréales et continentales	2180 Sous-type : 2180-2	10	0,07
Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnopotamion* ou de l'*Hydrocharition*	3150 Sous-types : 3150-2 3150-3 3150-4	57 10,8	0,41
Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du *Molinio-Holoschoenion*	6420 Sous-type : 6420-1	4	0,03
Mégaphorbiaies riveraines	6430 Sous-types : 6430-4 6430-5	15	0,1
Marais calcaires à *Cladium mariscus* **(habitat prioritaire)**	7210* Sous-type : 7210-1	2	0,01
Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* **(habitat prioritaire)**	91E0* Sous-types : 91E0-8 91E0-11	16	0,12
Chênaies galicioportugaises à *Quercus robur* et *Quercus pyrenaica*	9230 Sous-type : 9230-1	17	0,12

Schématiquement, les habitats identifiés se répartissent en 4 grands groupes :

- **Le complexe estuarien et salé**

Il regroupe 7 habitats de l'annexe I (Estuaires, Lagunes côtières, Prés salés à *Spartina*, Végétations pionnières à *Salicornia*, Prés salés atlantiques, Fourrés halophiles thermoatlantiques, Végétation annuelle des laisses de mer) qui totalisent 7737 ha, soit 57,85% de la surface totale du site. Véritable cœur patrimonial du site, il s'agit d'un ensemble d'habitats qui gravitent autour des flux d'eau salée/saumâtre et dont la qualité biologique est fortement dépendante de la qualité de ces flux. Dans de nombreuses situations, ces habitats sont reliés spatialement (mosaïque, contact) et fonctionnellement, en sorte que leur état de conservation est intimement lié. Ce complexe estuarien qualifie le site FR 5400432 comme un des grands sites estuariens de la façade sud-atlantique et de nombreuses communautés végétales et animales particulières lui sont attachées. Par ailleurs, une de ses originalités réside dans sa

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

forte dépendance à certaines activités humaines qui ont modelé son visage et permettent encore, pour certaines, d'assurer son entretien et sa qualité : les 2137 ha de bassins, référés ici à l'habitat « Lagunes côtières », en constituent l'exemple le plus frappant.

- **Le complexe prairial**

Il regroupe 1 seul habitat (Prés salés méditerranéens : Prairies subhalophiles thermoatlantiques) couvrant néanmoins 1312 ha, soit 9,37% du site. Les prairies saumâtres constituent la matrice de nombreux autres habitats de l'annexe I et, au-delà de leur intérêt intrinsèque en tant qu'habitat menacé, forment un tissu plus ou moins dense reliant entre elles des entités séparées (bassins, par ex.). Cependant, du fait de la « jeunesse » des sols et de leur caractère encore fortement saumâtre, elles offrent moins de diversité végétale que leurs équivalents dans les marais de Brouage ou de Rochefort. Leur état de conservation est étroitement dépendant du type d'activité agricole pratiquée (pâturage, fauche, abandon).

- **Le complexe para-tourbeux insulaire**

Il regroupe 2 habitats ponctuels mais d'une grande signification écologique ou à fort intérêt biogéographique (Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du *Molinio-Holoschoenion*, Marais calcaires à *Cladium mariscus*). Pour le premier d'entre eux, le site FR 5400432 constitue le seul exemple de la façade atlantique abritant cet habitat principalement méditerranéen. Quant à la cladiaie, elle représente la seule occurrence insulaire sur la façade centre-atlantique pour cet habitat plutôt continental. Localisés tous les deux dans le marais d'Avail, petite entité gérée par le Conseil Général, ils restent très dépendants du niveau de la nappe aquifère qui a permis leur formation et assure leur pérennité.

- **Le complexe dunaire et dulçaquicole**

Il regroupe 7 habitats totalisant seulement 118 ha, soit 0,84% de la superficie totale (Lacs eutrophes naturels, Forêts alluviales, Mégaphorbiaies riveraines, Chênaies galicioportugaises, Dunes boisées, Dunes mobiles embryonnaires, Dunes mobiles du cordon littoral à *Ammophila arenaria*). Il s'agit d'habitats marginaux pour le site, dont les biotopes sont sous-représentés au sein du FR 5400432 mais très développés dans les sites Natura 2000 alentour.

Faune d'intérêt communautaire

Le DOCOB recense :

- 29 espèces de mammifères (hors chauves-souris) dont 2 citées à l'annexe II (aussi en annexe IV) et 2 à l'annexe IV de la Directive Habitats ;
- 17 espèces de chauves-souris, toutes citées à l'annexe IV dont 6 visées à l'annexe II de la Directive Habitats ;
- 8 espèces d'amphibiens dont 3 citées à l'annexe IV ;
- 7 espèces de reptiles dont 5 citées à l'annexe IV dont 1 à l'annexe II ;
- 4 espèces d'insectes citées à l'annexe II (2 papillons et 2 coléoptères) ;
- 1 espèce de poisson d'intérêt communautaire est présent sur le site tandis que 2 autres peuvent potentiellement fréquenter le site mais aucune étude n'a été réalisée afin d'infirmer ou de confirmer ces suppositions.

Les espèces citées à l'annexe II de la Directive « Habitats, faune, flore » et constituant un enjeu sur le site sont listées ci-après.

Tableau : Faune d'intérêt communautaire (source : DOCOB)

Taxon	Espèce (nom commun)	Code européen Natura 2000
	Alose feinte	1103
	Barbastelle	1308
	Grand Murin	1324
	Grand Rhinolophe	1304
	Minioptère de Schreibers	1310
	Murin à oreilles échancrées	1321
	Petit Rhinolophe	1303
	Loutre d'Europe	1355
	Vison d'Europe **(espèce prioritaire)**	1356
	Cistude d'Europe	1220
	Cuivré des marais	1060
	Rosalie des Alpes **(espèce prioritaire)**	1087

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

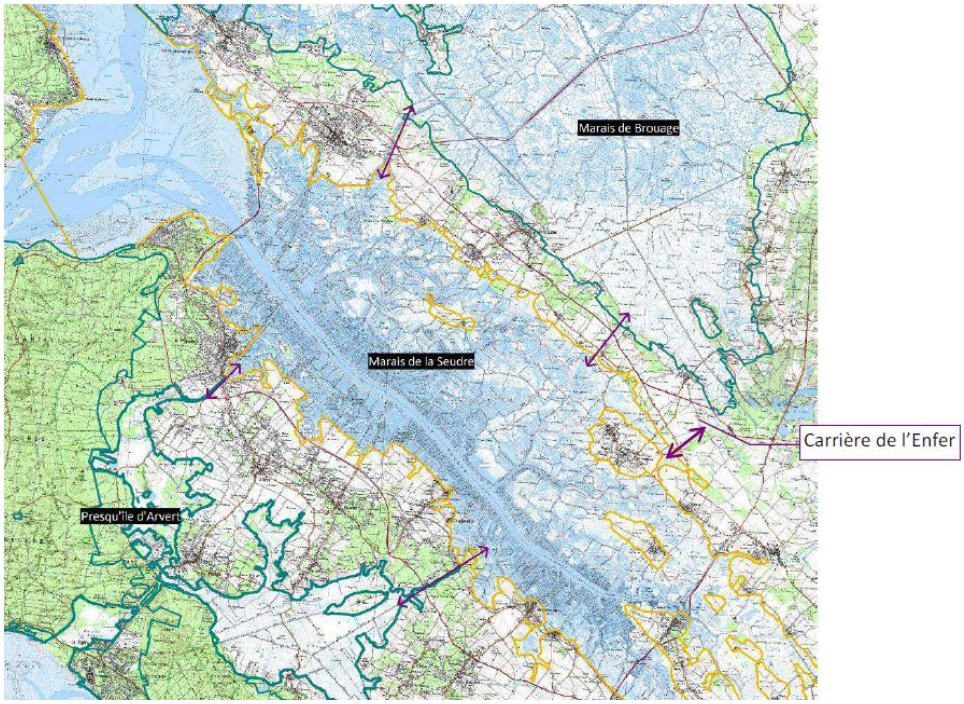
Le site présente un fort enjeu ornithologique : 183 espèces d'oiseaux ont été recensées sur le site, dont 82 sont nicheuses et 39 sont visées par l'annexe I de la Directive Oiseaux.
Les espèces citées à l'annexe I de la directive « Oiseaux » et constituant un enjeu sur le site sont listées ci-après.

Tableau : Avifaune d'intérêt communautaire (source : DOCOB)

Espèce (nom commun)	Code européen Natura 2000
Aigrette garzette	A026
Avocette élégante	A132
Balbuzard pêcheur	A094
Bihoreau gris	A023
Busard cendré	A084
Busard des roseaux	A081
Cigogne blanche	A031
Circaète Jean-le-Blanc	A080
Echasse blanche	A131
Engoulevent d'Europe	A224
Gorgebleue à miroir de Nantes	A272
Gravelot à collier interrompu	A138
Milan noir	A073
Pie-grièche écorcheur	A338
Spatule blanche	A034

b) Connexions écologiques avec les autres sites Natura 2000

De nombreuses espèces dépendent de la présence de milieux complémentaires aux habitats du site Natura 2000 du marais de la Seudre. La connexion du site avec les autres sites Natura 2000 via des corridors écologiques est donc essentielle pour la survie de ces espèces.
Deux corridors permettent une jonction entre marais de Seudre et marais d'Arvert. Il s'agit de **deux canaux homonymes, qualifiés tous deux de « canal de la Course »**. Le premier matérialise la limite communale entre Chaillevette et Breuillet ; le second, en aval, celle entre La Tremblade et Breuillet.
Sur la rive droite de la Seudre, **le canal de la Seudre à La Charente**, qui constitue la limite communale entre Marennes et Saint-Just-Luzac (aval), puis **le canal de la Chenolette**, entre Saint-Just-Luzac et Saint-Sornin (amont), relient les marais de Brouage à l'estuaire de la Seudre.
L'estuaire de la Seudre est par ailleurs une zone d'alimentation pour les chauves-souris se reproduisant dans le site Natura 2000 de la Carrière de l'Enfer, située sur la commune de Saint-Sornin et dont le périmètre étendu jouxte celui de l'estuaire. La connexion entre les deux sites s'effectue le long du **Bois des Bouards**. De la fonctionnalité de ce corridor et de celui connectant l'Enfer au marais de Brouage dépend étroitement la conservation des chauves-souris.



Localisation des corridors potentiels de liaison entre les marais d'Arvert, de Seudre et de Brouage (source : DOCOB)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

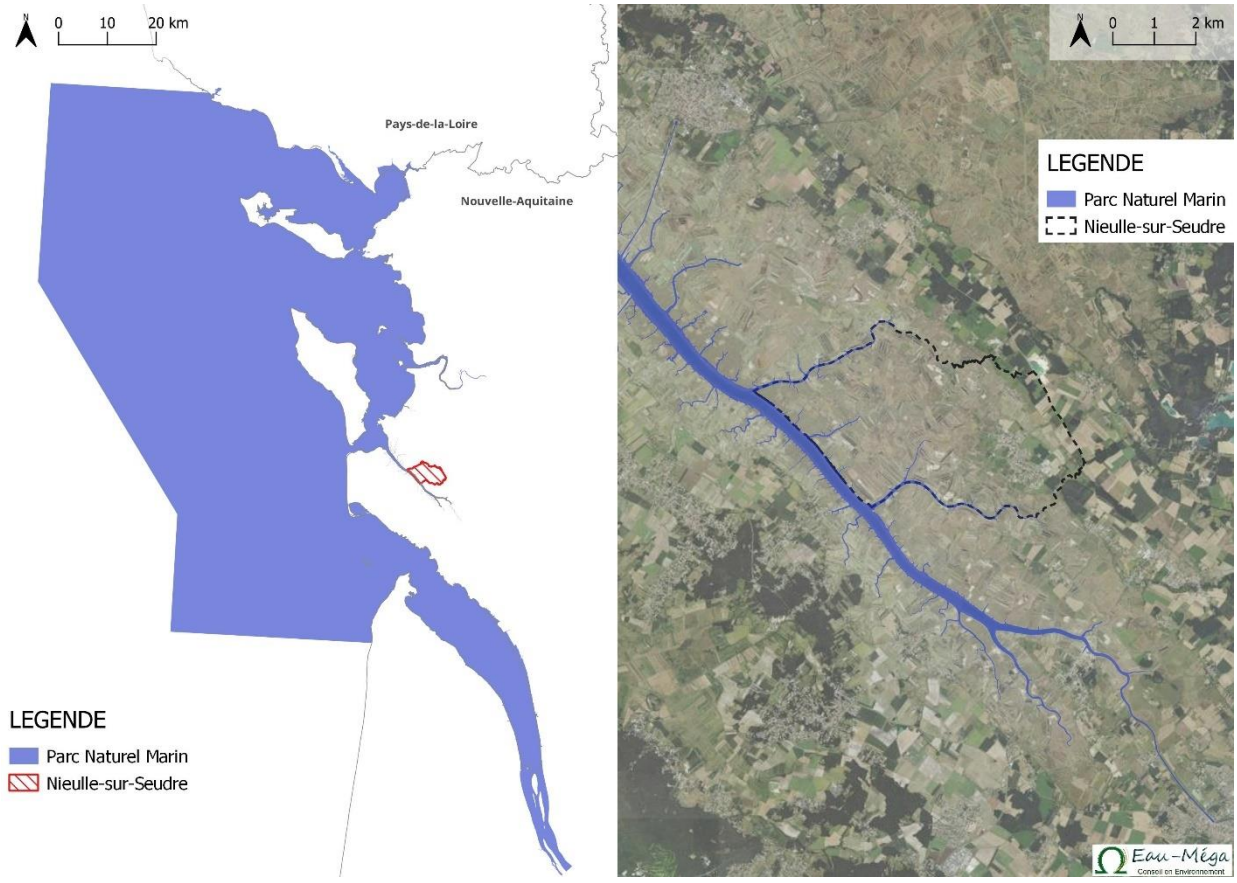
II.3. Parc Naturel Marin « Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis »

Instauré par la loi du 14 avril 2006, le Parc naturel marin (PNM) constitue l'une des 15 catégories d'aires marines protégées (AMP). Ses objectifs : contribuer à la protection et à la connaissance du patrimoine marin et promouvoir le développement durable des activités liées à la mer.
Par décret du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, le Parc Naturel Marin « Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis » a été créé le 15 avril 2015. Ce Parc couvre un espace maritime de 6500 km² jusqu'à plus de 50 km au large des côtes du littoral atlantique des départements de la Vendée, de la Charente-Maritime et de la Gironde. Ce sont l'ensemble des Pertuis Charentais et 700 km² de plan d'eau de l'estuaire de la Gironde qui font partie de ce Parc. Cela représente 700 km du trait de côte et 1000 km² de marais contigus.

Le plan de gestion du Parc a été approuvé par l'AFB en juin 2018. La conciliation entre préservation de la biodiversité marine et développement durable des activités maritimes est au cœur de ce plan de gestion qui dessine un projet de territoire à l'horizon 2033. Ce PNM doit répondre aux six grandes orientations de gestion retenues :

- Améliorer et partager la connaissance scientifique et empirique des milieux marins, des espèces et des usages ;
- Promouvoir et développer les activités de pêche professionnelle (côtière et estuarienne), aquacoles et conchylicoles dans le respect des écosystèmes marins ;
- Promouvoir et développer les activités maritimes portuaires et industrielles ainsi que les activités de loisirs dans le respect des écosystèmes marins ;
- Renforcer le lien « Mer et Terre » par le partenariat des acteurs concernés afin de préserver la qualité et la quantité des eaux ;
- Préserver et restaurer les milieux et les fonctionnalités écologiques, dans un équilibre durable entre biodiversité et activités socio-économiques ;
- Diffuser, auprès du plus grand nombre, la passion de la mer et impliquer chacun dans la préservation du milieu maritime et du littoral.

La carte ci-après illustre la situation de la commune de Nieulle-sur-Seudre vis-à-vis du Parc Naturel Marin. La Seudre et ses principaux affluents (voir chapitre relatif à l'hydrographie) sont compris dans le périmètre du PNM. Les vasières infralittorales (1160-1) sont le seul habitat marin élémentaire décrit (selon la typologie Natura 2000) sur ce secteur.



Carte : Parc Naturel Marin « Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis »

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

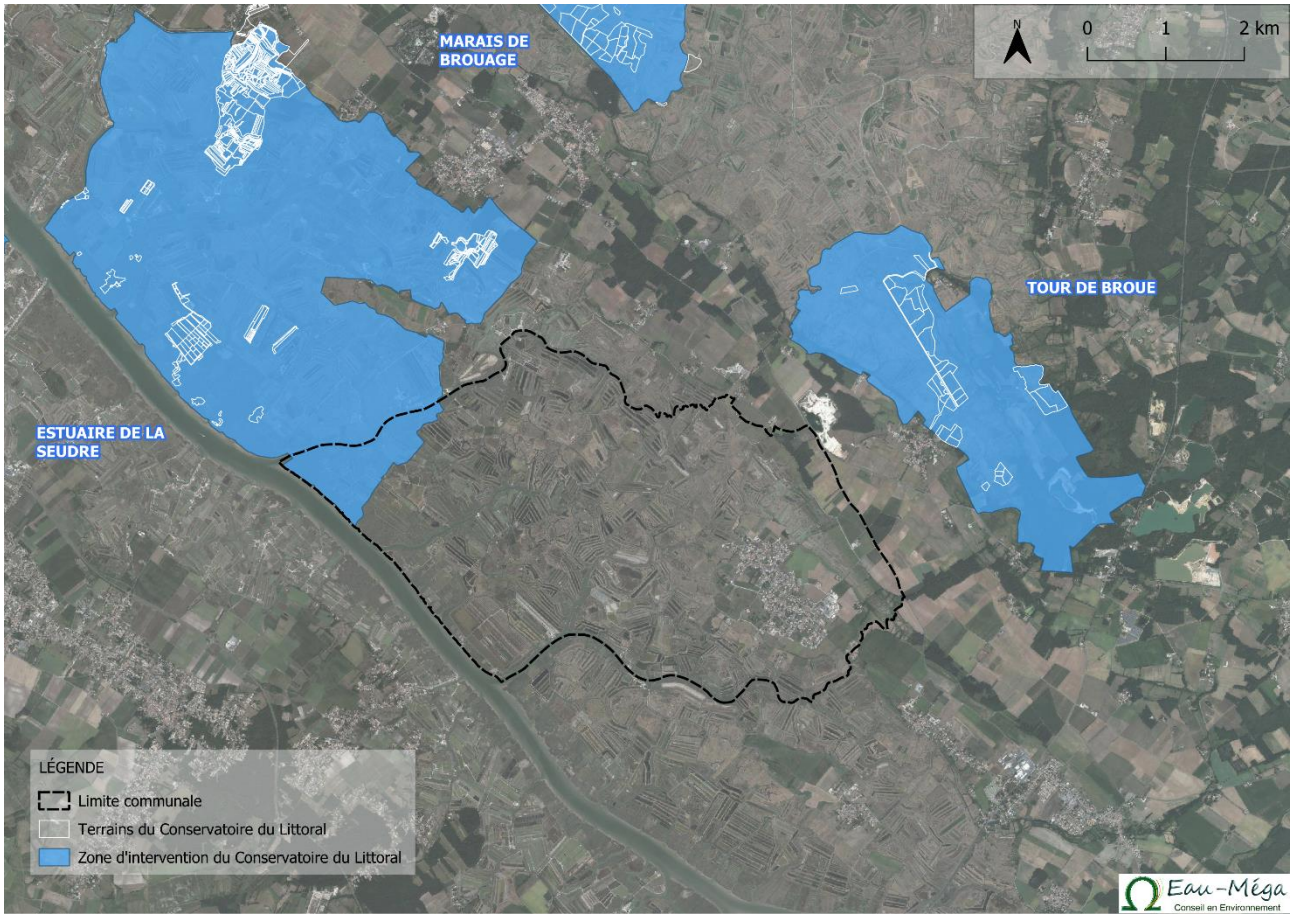
II.4. Périmètres du Conservatoire du Littoral

Le Conservatoire du Littoral est un établissement public crée en 1975, dans un objectif de protéger une part significative des espaces naturels littoraux et de les rendre accessible au plus grand nombre. Plus précisément, les objectifs du Conservatoire du Littoral sont :

- **La préservation** des milieux naturels et menacés
- **L'équilibre** des littoraux et la prise en compte du changement climatique par une gestion raisonnée avec ses partenaires locaux
- **L'accès et l'accueil** du public dans le respect des sites pour une sensibilisation à la préservation de l'environnement
- **Le développement durable** pour toutes les activités présentes sur les sites (agriculture, gestion du patrimoine…)

Le Conservatoire du Littoral mène ainsi une politique d'acquisition de terrains dégradés ou menacés par l'urbanisation.
Ces terrains acquis possèdent une valeur écologique, paysagère et patrimoniale qui justifie la mise en place d'un dispositif de protection. Dans une démarche partenariale, les différents acteurs construisent un projet de conservation (gouvernance, surveillance, aménagements potentiels) sur les différents sites. Le Conservatoire du Littoral confie ensuite la gestion, l'animation et le suivi aux régions, départements, communes, communautés de communes, syndicats mixtes ou associations.

La carte ci-dessous expose le périmètre de préemption-intervention du Conservatoire du Littoral sur la commune de Nieulle-sur-Seudre ainsi que les terrains acquis par la structure à proximité.



Carte : Périmètres de préemption-intervention et terrains propriétés du Conservatoire du Littoral

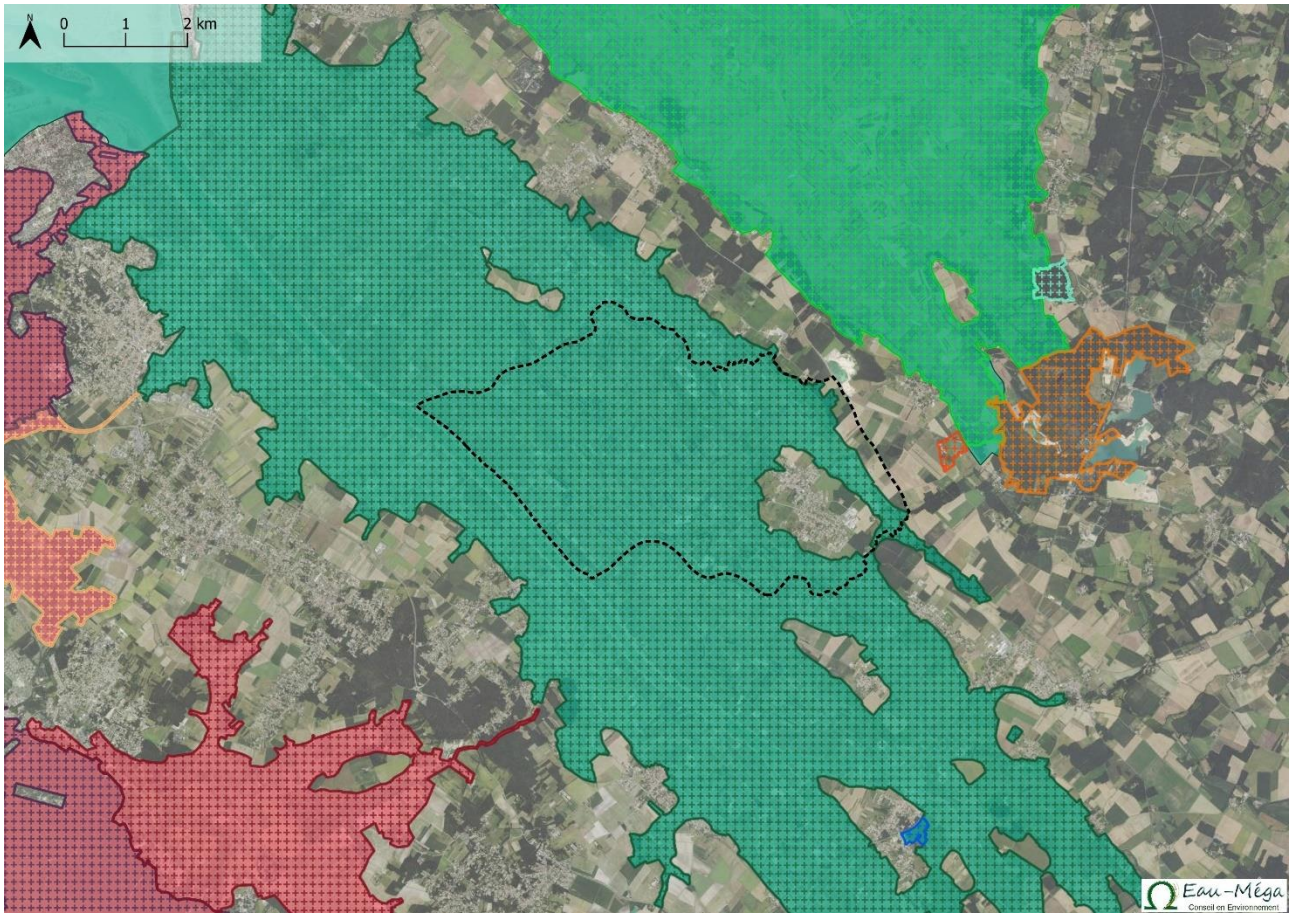
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.5. Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Lancé en 1982, l'inventaire des **Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)** a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe 2 types de ZNIEFF :

> Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
> Les ZNIEFF de type II : secteurs plus étendus formant de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, avec des potentialités biologiques importantes.

La carte ci-dessous représente les ZNIEFF 1 et 2 situées sur la commune de Nieulle-sur-Seudre ou à proximité.



Carte : ZNIEFF (Source : INPN)

LEGENDE

Limite communale

ZNIEFF 1
Marais de Seudre (540120007)
Marais de Brouage - Saint-Agnant (540120039)
La Garenne (540007633)
Marais de Saint-Augustin (540014470)
Lerpine Rivière de Cravans (540014403)
Forêt de la Coubre (540004571)
Carrière souterraine de l'Enfer (540120018)
Landes de Cadeuil (540003352)
Tourbière de la Châtaigneraie (540003315)

ZNIEFF 2
Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron (540007610)
Presqu'île d'Arvert (540004575)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

À noter que les périmètres des ZNIEFF décrites dans ce chapitre sont très proches des périmètres Natura 2000 présentés précédemment. Aussi, ce chapitre sera accompagné d'une description succincte pour chaque ZNIEFF.
La description détaillée du marais de la Seudre et ses relations fonctionnelles avec les sites adjacents sont précisées dans le chapitre relatif au réseau Natura 2000.

ZNIEFF 2 : Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron (540007610)

Grand ensemble s'étendant sur l'Île d'Oléron, le marais de Brouage et le marais de la Seudre, cette ZNIEFF de type 2 comprend un vaste complexe de milieux estuariens et de marais arrière-littoraux centre-atlantiques associant :

- Des prairies semi-naturelles sur des sols plus ou moins hydromorphes et halomorphes ;
- Des prés salés ;
- Des vasières tidales, des marais salants abandonnés ou partiellement reconvertis pour l'aquaculture ;
- Un fleuve soumis aux marées ;
- Un dense réseau de chenaux et d'étiers saumâtres.

Dans un périmètre de 5 km autour de Nieulle-sur-Seudre, elle englobe les ZNIEFF 1 suivantes :

- **Marais de Seudre**
- **Marais de Brouage – Saint-Agnant**
- **La Garenne**

ZNIEFF 1 : Marais de Seudre (540120007)

Cf : Chapitre relatif au site Natura 2000 du marais de la Seudre
Cette ZNIEFF couvre la zone estuarienne de la Seudre, bordée d'anciens marais salants souvent encore alimentés en eau de mer. Elle porte de très forts enjeux écologiques et notamment :

- Ornithologiques :
  - Présence de nombreux laro-limicoles nicheurs, migrateurs ou hivernants ;
  - Des colonies mixtes de hérons d'importance internationale ;
  - Unique site régional de nidification pour la Crabier chevelu ;
  - Site majeur pour le Héron garde-bœufs ;
  - Nidification d'espèces rares ou menacées (Cigogne blanche, rapaces) ;
  - Halte migratoire pour de nombreux canards.
- Mammalogiques et herpétologiques :
  - Présence d'une importante population de Loutre et de reptiles (ophidiens)
- Botaniques :
  - Présence de très riches cortèges de plantes halophiles (8 espèces de salicornes), parmi lesquelles plusieurs sont très rares ou en station régionale unique ;
  - Présence de communautés végétales originales, certaines synendémiques du Centre-Ouest.


Végétations pionnières à Salicornes
Source : DOCOB Marais Seudre


Crabier chevelu
Source : INPN


Héron garde-bœufs
Source : INPN

ZNIEFF 1 : Marais de Brouage – Saint-Agnant (540120039)

Vaste zone de prairies naturelles humides, quadrillée de canaux et d'anciens chenaux, cette ZNIEFF présente un très riche cortège d'espèces floristiques liées aux marais arrière-littoraux centre-atlantiques. Elle comprend plusieurs espèces rares et/ou protégées : Iris maritime (*Iris spuria*), Renoncule à feuilles d'ophioglosse (*Ranunculus ophioglossifolius*), Oseille des marais (*Rumex palustris*) … Elle porte également un intérêt ornithologique majeur : nidification de grands échassiers (cigognes, hérons), nidification et passage de nombreux limicoles, dont plusieurs espèces patrimoniales, nidification d'importantes populations de fauvettes paludicoles… Elle est un site d'importance pour la Loutre et la Cistude d'Europe (plusieurs sites de ponte). De plus, les murailles de la forteresse de Brouage représentent un site exceptionnel pour les ophidiens (plusieurs centaines d'individus en hivernage).


Cistude d'Europe
Source : Eau-Méga

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ZNIEFF 1 : La Garenne (540007633)

Cette ZNIEFF de 9 ha couvre une chênaie thermo-atlantique à Chêne vert et Chêne rouvre. Elle présente un fort intérêt botanique avec la présence de 2 espèces très rares en Poitou-Charentes : la Laîche appauvrie (*Carex depauperata*) en sous-bois et le Pois élevé (*Pisum sativum ssp. elatius*) en lisière.

ZNIEFF 2 : Presqu'île d'Arvert (540004575)

Cette ZNIEFF de type 2 couvre un vaste massif forestier qui s'est développé sur un système de dunes calcarifères fossiles dont le point culminant atteint 60 mètres.
Dans un périmètre de 5 km autour de Nieulle-sur-Seudre, elle englobe les ZNIEFF 1 suivantes :

- **Marais de Saint-Augustin**
- **Lerpine Rivière de Cravans**
- **Forêt de la Coubre**

ZNIEFF 1 : Marais de Saint-Augustin (540014470)

Marais arrière-littoral dulcicole sur alluvions fluviatiles, cette ZNIEFF couvre un ensemble de prairies plus ou moins hygrophiles, à caractère subhalophile très atténué, séparées par un dense réseau de fossés. Son intérêt botanique est renforcé par la présence de plusieurs espèces rares et/ou menacées : Grande Utriculaire, Renoncule à feuilles d'ophioglosse…
Le site est également intéressant pour la faune :

- Mammifères : présence de la Loutre d'Europe (le marais de St Augustin est en connexion hydraulique avec les marais de Seudre via l'étier de Chalézac, inclus dans le périmètre de la ZNIEFF) ;
- Reptiles : présence de la Cistude d'Europe (reproduction) ;
- Avifaune : terrain de chasse pour les rapaces nicheurs en forêt de la Coubre (Circaète Jean-le-Blanc, Faucon hobereau...), nidification de plusieurs espèces considérées comme menacées (Pie-grièche écorcheur, présence occasionnelle de la Pie-grièche à tête rousse, Vanneau huppé, Phragmite des joncs, etc.), forte densité de passereaux paludicoles inféodés aux linéaires de roselières des fossés.



Loutre d'Europe
Source : INPN



Circaète Jean-le-Blanc
Source : INPN



Pie-Grièche écorcheur
Source : INPN

ZNIEFF 1 : Lerpine Rivière de Cravans (540014403)

Cette ZNIEFF correspond à une zone humide présentant une forte diversité d'habitats : au sud, sur sol tourbeux, cladiaie-phragmitaie et prairies hygrophiles oligotrophes, au centre, prairies méso-hygrophiles sur sol sableux, au nord, complexe de prairies hygrophiles et mégaphorbiaies eutrophes séparées par des bosquets d'aulnaie. Elle cumule un intérêt pour la faune et pour la flore :

- Intérêt botanique très élevé avec la présence de nombreuses espèces rares/menacées : eaux méso-oligotrophes calciques à Grande utriculaire (*Utricularia vulgaris*) et Potamot coloré (*Potamogeton coloratus*), pelouses sablonneuses humides à Chlora imperfolié (*Blackstonia imperfoliata*) et Germandrée scordioïde (*Teucrium scordioides*), prairies hygrophiles oligotrophes à Orchis des marais (*Orchis palustris*) etc.
- Intérêt mammalogique : présence de la Loutre d'Europe.
- Intérêt herpétologique : présence de la Cistude d'Europe.
- Intérêt ornithologique : nidification de plusieurs espèces d'intérêt (Pie-grièche écorcheur, Huppe fasciée, Milan noir etc.)



Orchis des marais
Source : INPN

ZNIEFF 1 : Forêt de la Coubre (540004571)

Il s'agit d'une forêt thermo-atlantique à Pin maritime et Chêne vert sur vaste complexe de dunes calcarifères fossiles. Elle est associée à des milieux de plages, dunes vives, aulnaies, « lèdes » (dépressions arrière-dunaires avec affleurements phréatiques), et sables décalcifiés en lisière interne du massif.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Elle est associée à un intérêt botanique exceptionnel, avec un très riche cortège de plantes thermophiles dont beaucoup sont en aire disjointe ou en limite d'aire : Ciste à feuilles de laurier (Cistus laurifolius), Cytinet (Cytinus hypocistis), Osyris blanchâtre (*Osyris alba*) etc. Elle comprend également 2 espèces endémiques franco-aquitaines : la Linaire à feuilles de thym (*Linaria thymifolia*) et le Silène de thore (*Silene thorei*). Elle couvre de riches communautés de sables acides avec la Romulée à petites fleurs (*Romulea columnae*) dont c'est l'unique station régionale et le Lupin à feuilles étroites (*Lupinus angustifolius*).


Chêne vert
Source : Eau-Méga

Son intérêt ornithologique est également remarquable :

- Une riche guilde de rapaces forestiers nicheurs avec, notamment, le Circaète, la Bondrée apivore, l'Autour des palombes et le Faucon hobereau ;
- Une importante population nicheuse d'Engoulevent d'Europe ;
- Une petite population de Pipit rousseline dans les dunes et de Gravelot à collier interrompu en haut de plage ;
- Présence également de quelques passereaux forestiers rares en Charente-Maritime : Mésange huppée, Pouillot de Bonelli etc.

De plus, la ZNIEFF recense l'une des rares populations de Cerf de Charente-Maritime (27 mâles recensés lors du brâme de 2001).

ZNIEFF 1 : Carrière souterraine de l'Enfer (540120018)

D'une superficie de 15 ha, cette ZNIEFF correspond à une carrière souterraine exploitée de longue date (époque romaine) dont la forme actuelle se caractérise par la présence d'une grande salle parcourue de plusieurs cloches d'effondrement où la température est relativement élevée, et de galeries parallèles à plafond bas partant d'une salle latérale. Partout, les plafonds se détachent en gros blocs et, l'hiver, la remontée de la nappe d'eau noie une grande partie de la cavité.

Il s'agit d'un site d'intérêt majeur pour la reproduction des chiroptères, dont plusieurs espèces en déclin : Minioptère de Schreibers, Grand Rhinolophe, Rhinolophe euryale, Murin à oreilles échancrées… Pour le Rhinolophe euryale, il s'agit du seul site de reproduction régulier du département.


Minioptère de Schreibers
Source : INPN

ZNIEFF 1 : Landes de Cadeuil (540003352)

Il s'agit d'un ensemble de pelouses, landes et bois calcifuges installés sur des formations à dominante argilo-sableuse du Cénomanien. D'anciennes sablières inondées, devenues des étangs oligo-dystrophes, ajoutent à la diversité de l'ensemble. La ZNIEFF constitue l'un des deux grands systèmes calcifuges de la Charente-Maritime, département essentiellement calcaire.

Elle comprend un très riche cortège de plantes rares/menacées appartenant les unes à une flore plutôt « froide » - Lycopode des tourbières (*Lycopodiella inundata*), Iris de Sibérie (*Iris sibirica*) - les autres méridionales - Cytinet (*Cytinus hypocistis*), Ciste à feuilles de sauge (*Cistus salvifolius*), Spiranthe d'été (*Spiranthes aestivalis*) etc.


Iris de Sibérie
Source : INPN

Sur le plan faunistique :

- Intérêt mammalogique : présence de la Loutre d'Europe, en provenance du Marais de Brouage voisin et important territoire de chasse pour plusieurs espèces de chauves-souris dont plusieurs cavités de reproduction se trouvent à proximité de Cadeuil.
- Intérêt batrachologique et herpétologique : présence de la Cistude d'Europe, du Crapaud calamite et de la Rainette méridionale.
- Intérêt entomologique : site de reproduction pour 3 espèces d'odonates rares/menacés (l'Agrion de Mercure, l'Anax napolitain et le Caloptérix méditerranéen).
- Intérêt ornithologique : nidification d'un important cortège d'espèces inféodées aux landes (Busards cendré et Saint-Martin, Engoulevent d'Europe, Fauvette pitchou etc.)


Spiranthe d'été
Source : INPN

ZNIEFF 1 : Tourbière de la Châtaigneraie (540003315)

D'une superficie de 28 ha, cette ZNIEFF couvre une tourbière basicline de pente entourée de boisements variés : aulnaies méso-eutrophes, chênaie atlantique mixte à Jacinthe et Jonquille. Elle est associée à un intérêt botanique exceptionnel. Il s'agit d'une des tourbières neutro-alcalines majeures de l'ex-région Poitou-Charentes. Elle présente un très riche cortège d'espèces inféodées aux tourbières basiques, dont les plus remarquables sont le Liparis de Loesel (*Liparis loeselii*) et la Laîche de Maire (*Carex mairii*), connus tous les deux d'une seule autre station régionale.

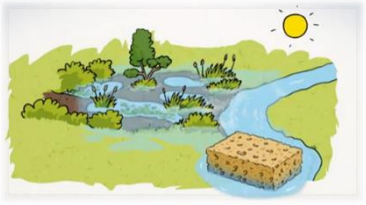
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.6. Zones humides

Les zones humides présentent de nombreuses fonctionnalités :

Grâce aux volumes d'eau qu'elles peuvent stocker, les zones humides évitent une surélévation des lignes d'eau de crue à l'aval. L'atténuation des crues peut avoir lieu sur l'intégralité du bassin versant. Toute zone humide peut contribuer au laminage d'une crue, autant les zones humides d'altitude que les lits majeurs des cours d'eau.

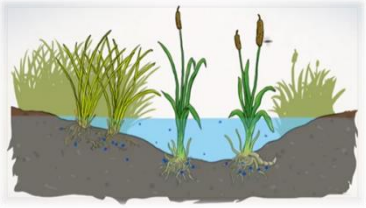




Certaines zones humides peuvent jouer un rôle naturel de soutien des débits d'étiage lorsqu'elles stockent de l'eau en période pluvieuse et la restituent lentement au cours d'eau. Cette régulation a toutefois un effet localisé et différé à l'aval de la zone humide.

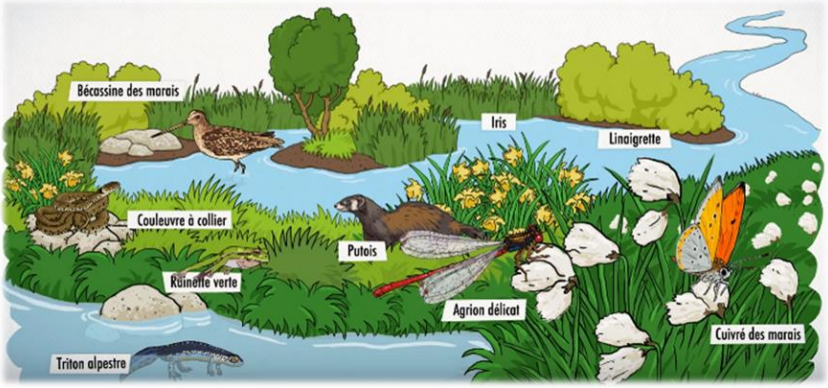
La recharge naturelle d'une nappe résulte de l'infiltration des précipitations ou des apports d'eaux superficielles dans le sol et de leur stockage dans les couches perméables du sous-sol.





Les flux hydriques dans les bassins versants anthropisés sont chargés en nutriments d'origine agricole et domestique et parfois de micropolluants. Parmi ces nutriments, l'azote, le phosphore et leurs dérivés conditionnent le développement des végétaux aquatiques. Les zones humides agissent comme des zones de rétention de ces produits et piègent des substances toxiques par sédimentation ou fixation par des végétaux. Elles sont donc bénéfiques pour la qualité physico-chimique des flux sortants.

Vitale pour tous les organismes vivants elle est aussi un milieu de vie aux conditions très particulières, à l'origine d'un patrimoine naturel riche et diversifié. On y retrouve une faune et une flore endémique ou très rare.



Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Déclinaison du SDAGE à une échelle plus locale, il vise à concilier la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités d'un territoire. Délimité selon des critères naturels, il concerne un bassin versant hydrographique ou une nappe. Il repose sur une démarche volontaire de concertation avec les acteurs locaux.

Le SAGE Seudre a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 février 2018. Les enjeux associés sont la gestion quantitative (étiages sévères, inondations, dessalures) et qualitative (pollutions microbiologiques, nitrates, pesticides, métaux lourds) de la ressource en eau et la reconquête des habitats (dégradation et assèchement faisant obstacle à la libre circulation des poissons).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Entre 2011 et 2013, le bassin versant de la Seudre a fait l'objet d'une étude afin de délimiter les zones humides, à laquelle s'ajoute une étude complémentaire réalisée en 2016. La délimitation des zones humides se base sur le décret du 22 mars 2007, complété par l'arrêté du 1er octobre 2009 modifiant l'arrêté du 24 juin 2008 et précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement. Par conséquent, une zone est considérée humide si elle remplit au moins un de ces deux critères :

- Un critère relatif à l'hydromorphologie des sols (étude de la pédologie)
- Un critère relatif aux plantes hygrophiles (étude de la flore)

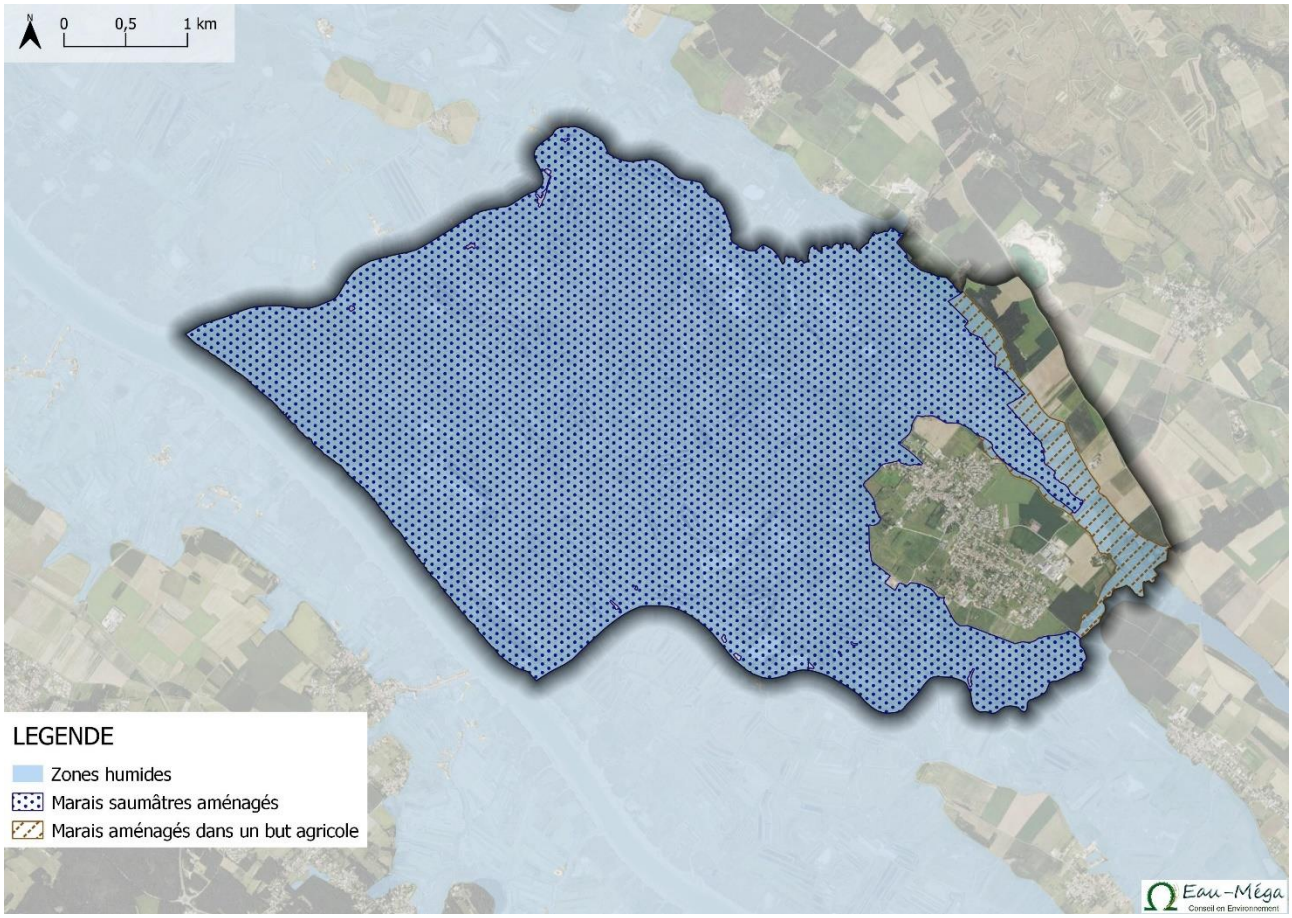
Ces critères sont alternatifs et interchangeables : il suffit que l'un des deux soit rempli pour qu'on puisse qualifier officiellement un terrain de zone humide. Si un critère ne peut à lui seul permettre de caractériser la zone humide, l'autre critère est utilisable.

La carte ci-après présente les zones humides délimitées sur la commune de Nieulle-sur-Seudre à l'issue de ces inventaires. Celles-ci couvrent 1 853 ha sur la commune, soit environ 90 % du territoire.

Les zones humides identifiées sur la commune présentent un fort intérêt car elles assurent à la fois une fonctionnalité hydraulique et une fonctionnalité d'ordre écologique. Elles sont identifiées comme prioritaire à l'échelle du bassin versant de la Seudre par le SAGE.

Les zones humides concernent 2 types de milieux sur le territoire communal :

- La large majorité des zones humides correspond à des marais saumâtres aménagés ;
- Une bande au nord-est du territoire correspond à des marais aménagés dans un but agricole.



Carte : Zones humides (Source : SAGE Seudre)

Complémentairement, en parallèle de la construction du zonage et de la définition des secteurs d'aménagement, des visites sur sites seront effectuées. A cette occasion, des sondages pédologiques seront réalisés pour vérifier la présence ou l'absence de zones humides.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II./. Trames vertes et bleues

a) *Généralités*

Les Trames vertes et bleues sont une mesure phare du Grenelle de l'Environnement visant à enrayer le déclin de la biodiversité par la préservation et la restauration des continuités écologiques ou corridors écologiques. La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement dite « Loi Grenelle I » instaure dans le droit français la création de la Trame verte et bleue, impliquant l'État, les collectivités territoriales et les parties concernées sur une base contractuelle.

Ainsi, les Trames vertes et bleues constituent un outil d'aménagement du territoire dont l'objectif est de (re)constituer un réseau écologique cohérent, à l'échelle du territoire national, pour permettre aux espèces animales et végétales, de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer, etc., en d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

Les continuités écologiques correspondent à l'ensemble des zones vitales (**réservoirs de biodiversité**) et des éléments qui permettent à une population d'espèces de circuler et d'accéder aux zones vitales (**corridors écologiques**). Les trames vertes et bleues sont ainsi composées des réservoirs de biodiversité et des corridors qui les relient.

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II », propose et précise ce projet parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant. Elle prévoit notamment l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ces dernières devant être prises en compte par les schémas régionaux. Les documents de planification et projets relevant du niveau national, notamment les grandes infrastructures linéaires de l'État et de ses établissements publics, devront être compatibles avec ces orientations. Les documents de planification et projets des collectivités territoriales et de l'État devront prendre en compte les schémas régionaux.

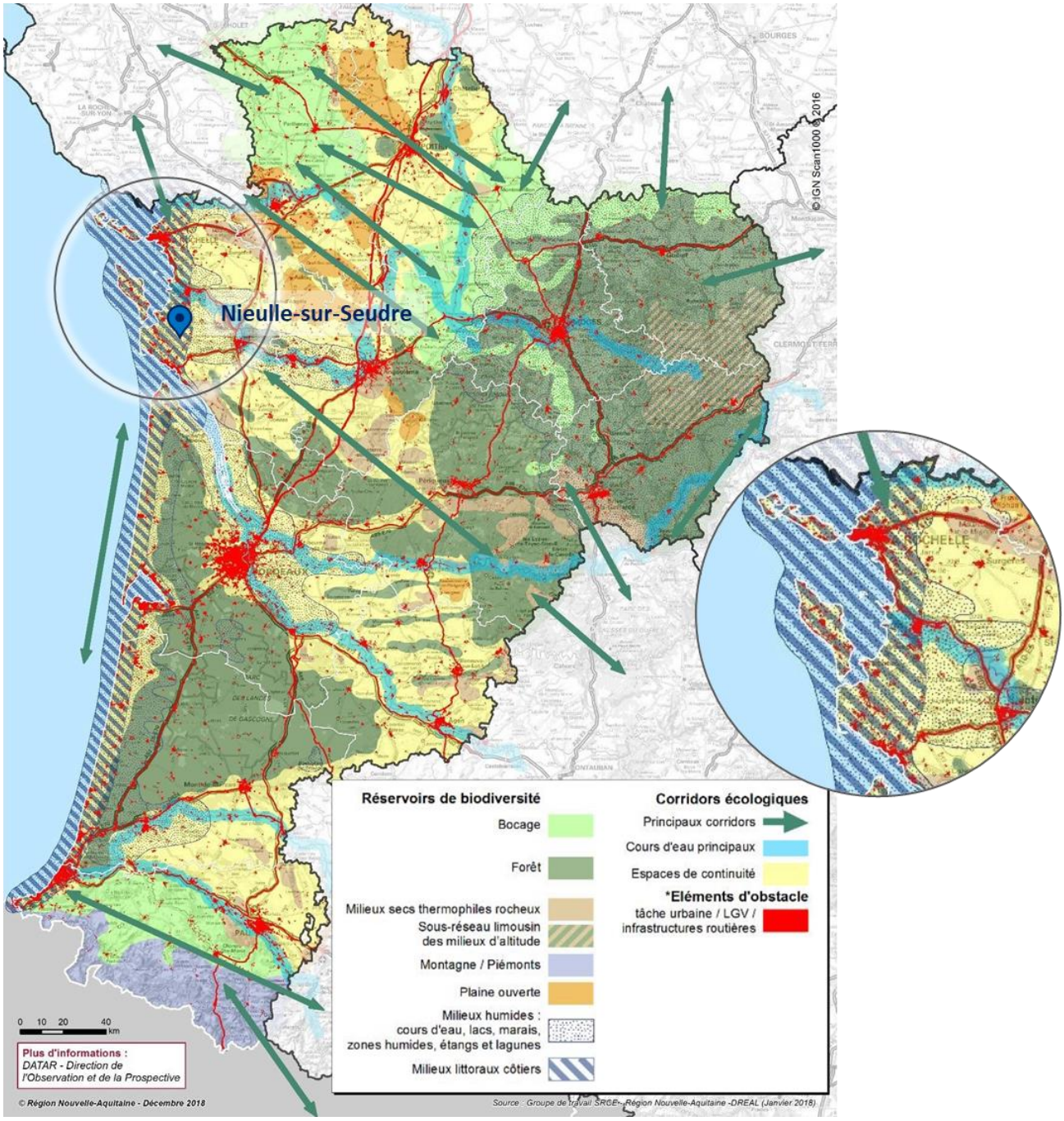
	**Orientations nationales** - Définit les grandes lignes directrices de la Trame Verte et Bleue
	**Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)** *Approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020* - Spatialise et hiérarchise les enjeux de continuités écologique à l'échelle régionale - Propose un cadre d'intervention pour la préservation et la restauration des continuités
	**Document de planification des collectivités** *Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plans Locaux d'Urbanisme (devant prendre en compte le SCoT)* - Précise les enjeux de continuités écologiques à l'échelle du territoire - Prévoit des éléments de protection ou de restauration de la Trame Verte et Bleue

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

b) Trame verte et bleue à l'échelle du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification territoriale qui précise à l'échelle régionale la stratégie, les objectifs et les règles fixés par la Région dans plusieurs domaines de l'aménagement du territoire, dont la protection et la restauration de la biodiversité.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020. L'état des lieux présente une carte de synthèse des continuités écologiques et des enjeux associés à l'échelle de la Nouvelle-Aquitaine. À ce niveau, la commune de Nieulle-sur-Seudre s'inscrit dans un espace de continuité écologique qui concerne toute la bordure du littoral atlantique. **Le document situe la commune dans un réservoir de biodiversité « milieux littoraux côtiers »**.



Trame verte et bleue à l'échelle du SRADDET Nouvelle-Aquitaine

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

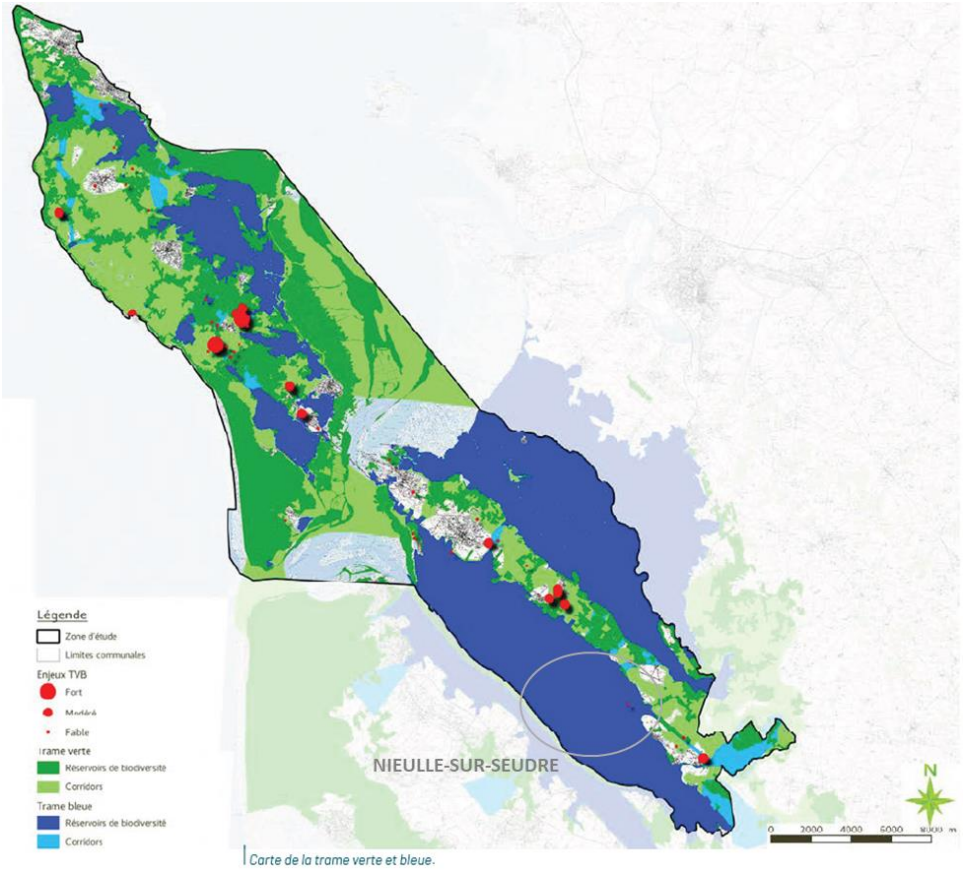
c) Trame verte et bleue à l'échelle du SCoT du Pays Marennes-Oléron

Dans le cadre de la révision du SCoT, le Pays Marennes-Oléron (PMO) a réalisé une étude sur la trame verte et bleue à l'échelle de son territoire. Celle-ci repose sur une double approche :

- Une approche réglementaire permettant de définir la partie structurelle de la TVB ;
- Une approche fonctionnelle qui, à partir des localisations réglementaires et de la cartographie de l'occupation des sols, permet de décrire le fonctionnement de la TVB du PMO, de compléter et de finaliser l'identification des réservoirs de biodiversité et des corridors biologiques fonctionnels.

La cartographie en résultant est illustrée ci-après. Elle cumule l'analyse de 5 sous-trames : une trame forestière, une trame ouverte, une trame « littoral », une trame humide et une trame landes. Le diagnostic du fonctionnement des réseaux écologiques dresse les conclusions suivantes :

- **Sous-trame forestière** : L'état de la sous-trame forestière semble très hétérogène sur le territoire avec une partie insulaire plutôt fonctionnelle bien que subissant d'importante pressions par endroits et une partie continentale très dégradée. Sur la partie continentale du territoire, les massifs forestiers relictuels se concentrent sur l'axe élevé séparant les marais de Brouage et Seudre où l'espace est partagé entre urbanisation et agriculture, ne laissant de fait que peu de place au milieu forestier. Ainsi, sur sa partie continentale, la sous-trame forestière est fortement dégradée et se structure dans l'axe de la dorsale jusqu'à Saint-Sornin où elle s'articule avec les grands massifs forestiers à l'est du territoire du PMO.
- Sur cette partie de la sous-trame forestière, la RD 734 ne semble pas être un obstacle majeur pour la traversée des espèces forestières ce qui peut de ce fait engendrer des collisions. Par contre, cette sous-trame est fortement fragilisée par le développement urbain, en particulier lorsque celui-ci s'opère perpendiculairement à l'axe de la dorsale constituant ainsi des barrières assez imperméables aux passage des espèces forestières.
- **Sous-trame milieux ouverts** : À l'échelle du PMO, cette sous-trame est la plus représentée et est très fonctionnelle sur l'ensemble du territoire.
- **Sous-trame littorale** : La sous-trame littorale telle que définie dans cette étude est essentiellement concentrée sur la façade ouest de l'île d'Oléron où elle y est bien fonctionnelle bien que réduite et mitée par l'urbanisation.
- **Sous-trame humide** : La sous-trame humide du territoire est très développée, et bien fonctionnelle à l'échelle du PMO. Elle s'articule autour des marais qui échangent entre eux grâce à des points d'eau, marais doux, cours d'eau, etc. relais qui permettent la fonctionnalité de corridors importants.
- **Sous-trame landes et milieux de transition** : À l'échelle du PMO, la sous-trame des landes et milieux de transition est quasiment exclusivement supportée par la dynamique d'enfrichement. Elle constitue de ce fait une sous-trame peu représentée et fonctionnelle sur le continent et plutôt bien représentée sur l'île.

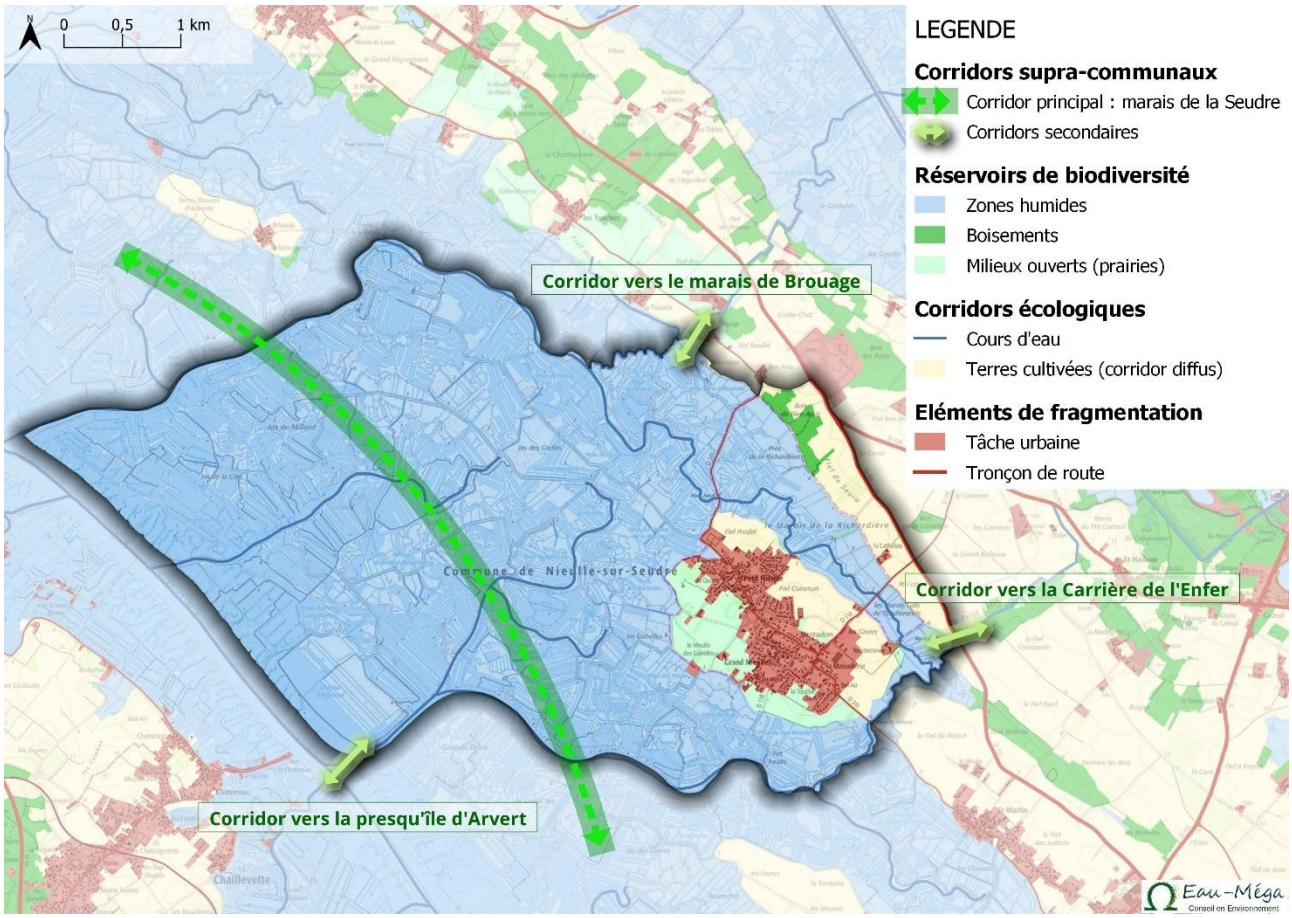


Trame verte et bleue à l'échelle du SCoT du Pays Marennes-Oléron

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

d) Trame verte et bleue à l'échelle de la commune

La description de la trame verte et bleue à l'échelle communale repose sur l'analyse cumulée de l'occupation des sols (sur base du référentiel régional d'occupation du sol, PIGMA, 2020) et d'une photo-interprétation par vue aérienne. Elle a été complétée des données issues du SAGE Seudre (inventaires zones humides), du DOCOB du site Natura 2000 du marais de la Seudre (relations fonctionnelles) ou encore du Registre Parcellaire Graphique (identification des parcelles cultivées). Outre cette phase d'analyse, une phase de prospections a été menée sur l'ensemble du territoire communal pour se rapprocher au plus près des réalités du terrain.
La cartographie de la trame verte et bleue de la commune de Nieulle-sur-Seudre est présentée ci-dessous.



Carte : Trame verte et bleue (Source : PIGMA 2020, SAGE Seudre, DOCOB Marais Seudre, Sandre, RPG 2021)

- **Les zones humides**

Le territoire communal est occupé à environ 90% par les marais salés de l'estuaire de la Seudre. Ces derniers sont formés de prairies saumâtres et dépressions plus ou moins inondées (anciens marais salants aujourd'hui abandonnés), associées à un dense réseau de fossés où circule encore de l'eau salée. Ils permettent ainsi le développement d'une imbrication de cortèges végétaux de milieux doux à milieux salés.

Ces milieux sont favorables à une grande diversité d'oiseaux, migrateurs ou sédentaires, qui viennent s'y nourrir et s'y reproduire. La base de données de l'Observatoire de la faune sauvage de Nouvelle-Aquitaine (FAUNA) recense sur la commune la présence de plusieurs limicoles (Echasse blanche, Avocette élégante, Vanneau huppé, chevaliers…), échassiers (Spatule blanche, Cigogne blanche, aigrettes, hérons…) et rapaces (Circaète Jean-le-Blanc, Busard cendré, Busard des roseaux, Faucon hobereau…).

En outre, le milieu est favorable à la Loutre d'Europe. Il constitue également une zone de chasse d'intérêt pour les chiroptères (corridor connectant les marais au site Natura 2000 de la Carrière de l'Enfer). D'un point de vue herpétologique, les bases de données recensent sur le territoire communal plusieurs amphibiens (Triton marbré, Rainette méridionale…) et reptiles (Lézard vert, Couleuvre verte et jaune…).



Marais de la Seudre (Port Paradis), Eau-Méga, 2023

Les différents cours d'eau affluents de la Seudre qui parcourent la commune (chenal de Recoulaine, chenal de Pélard, etc. - voir chapitre relatif à l'hydrographie) constituent des réservoirs de biodiversité, car ils permettent aux espèces aquacoles d'accomplir leur cycle de vie (alimentation, développement, reproduction…), et jouent également le rôle de corridors écologiques. La Seudre représente un habitat potentiel pour la Grande Alose ou encore l'Anguille d'Europe.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Au nord de la commune, le ruisson de la Chenolette et le chenal de Goëland forment un corridor écologique entre le marais de la Seudre et le marais de Brouage.
Au sud, le canal de la Course, limite entre les communes de Chaillevette et Breuillet, constitue un corridor écologique entre le marais de la Seudre et le marais de Saint-Augustin, et plus largement la presqu'île d'Arvert.
À l'est, les zones humides et le chenal de Pélard (limite sud-est de la commune) sont étroitement liées à un réseau de haies connecté au bois des Brouard. Ce boisement est intégré au site Natura 2000 de la Carrière de l'Enfer et constitue notamment un corridor pour les chiroptères. Cet espace de continuité écologique est détaillé en suivant.

La commune de Nieulle-sur-Seudre comprend un large réservoir de biodiversité formé par les zones humides. Celui-ci s'inscrit dans un espace de continuité écologique d'importance majeure, puisqu'il s'étend sur l'ensemble des marais de l'estuaire de la Seudre.

- **Les boisements**

Les boisements sont peu présents sur la commune de Nieulle-sur-Seudre, mais restent néanmoins des éléments de continuité écologique intéressants. Le bois de Bien Assis, au nord-est du territoire, constitue un réservoir de biodiversité en continuité du marais. De ce fait, il constitue un intérêt notamment pour l'avifaune. Il représente un habitat favorable pour les oiseaux dépendant à la fois des marais et des milieux boisés, comme les hérons.

En outre, l'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune met en évidence un corridor écologique formé par le bois des Brouards (voir aussi le chapitre relatif aux connexions entre les sites Natura 2000). Ce boisement se situe en continuité de la Carrière de l'Enfer, site d'intérêt majeur pour les chiroptères (détaillé dans le chapitre relatif aux ZNIEFF). Dans le prolongement de ce boisement, la commune de Nieulle-sur-Seudre présente un réseau de haies diversifiées et multistrates (à l'est du territoire communal, les Marais Gâts de Toucheronde - sud). Ce couloir végétal constitue un espace de continuité entre la carrière de l'Enfer (lieu de reproduction des chiroptères), le bois des Brouards, et le marais de la Seudre (lieux de chasse).
Outre les chiroptères, les boisements sont des espaces d'intérêt pour une diversité de taxons : mammifères terrestres, avifaune, arthropodes, etc.


Vue aérienne du réseau bocager de la commune en continuité du bois des Brouards


Photographie du réseau bocager à l'est de la commune (Eau-Méga, 2023)


Vue sur la RD 131 et le bois des Brouards (Eau-Méga, 2023)

- **Les milieux ouverts**

Le bourg de la commune et ses abords se situent sur les points hauts du territoire (voir chapitre « Relief »). Les points hauts situés au nord-est du bourg accueillent les terres cultivées. Ces espaces anthropisés sont identifiés comme corridor diffus dans l'analyse de la trame verte et bleue de la commune. Au sud-ouest du bourg, les points hauts se composent essentiellement de prairies (recensées au RPG 2021). Ces milieux ouverts mésophiles présentent une végétation herbacée majoritaire (strate arbustive ou arborée peu représentée voire absente).
Lors des prospections sur le terrain, plusieurs Chardonnerets élégants, ainsi qu'une Huppe fasciée, ont été observés à la sortie du bourg, aux abords de ces milieux.


Prairie au sud du bourg (Eau-Méga, 2023)

- **Les éléments de rupture de la continuité écologique**

La principale rupture de continuité écologique sur le territoire correspond au bourg de la commune, concentré comme mentionné précédemment sur les points hauts. Il se situe hors des milieux humides et est bordé par des terres cultivées au nord-est et des prairies au sud-ouest.

Le bourg est desservi par des axes routiers d'importance modérée, à savoir la RD 241 et la RD 118 (voir photo ci-contre). Ces tronçons peuvent constituer des ruptures locales de la continuité écologique, notamment du fait du risque de collision occasionné par le passage des véhicules motorisés.


Vue sur la RD 118, au nord de la commune (Eau-Méga, 2023)

La RD 131, bordant la limite communale nord-est, est un axe routier plus emprunté (axe entre l'île d'Oléron et Le Gua) et occasionnant par conséquent une rupture écologique plus forte entre les milieux présents à Nieulle-sur-Seudre et ceux situés de l'autre côté du tronçon routier.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.4. Nature en ville

La notion de « nature en ville » allie la préservation d'espaces de nature à l'aménagement du milieu urbain. La nature en ville peut se traduire à travers une multitude d'espaces aux caractéristiques fonctionnelles variées :

- Parcs, squares,
- Jardins collectifs, jardins potagers,
- Jardins privatifs,
- Petits boisements, bosquets, haies, alignements d'arbres,
- Noues, fossés, bassin aménagé,
- Bâti et murs anciens, toitures végétalisées…

Ces aménagements de nature en ville jouent de nombreux rôles dans le milieu urbain, ci-dessous résumés en 3 grands axes :

- **Une fonction sociale** : Valoriser le paysage, permettre l'accessibilité aux espaces de nature en ville, lieux de rencontre, de loisirs, d'activités sportives et culturelles…
- **Une fonction climatique** : Favoriser les îlots de fraîcheur pour faire face au changement climatique, aménager des espaces de récupération et/ou de gestion des eaux pluviales…
- **Une fonction biodiversité** : Offrir des refuges à la biodiversité synanthrope, assurer les continuités écologiques à travers les enveloppes urbaines…

L'analyse de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune ne permet pas de rendre compte de la perméabilité du bourg, qui apparaît comme une large zone de rupture de la continuité écologique.
En effet, le bourg comprend de multiples espaces de nature :

- les éléments boisés,
- les espaces verts,
- les jardins,
- les potagers,
- les cavités dans le bâti ancien, les vieux murs en pierre…



Exemples d'éléments de nature en ville

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.8. ENVIRONNEMENT ET CONTINUITES ECOLOGIQUES - SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES

Synthèse

La commune de Nieulle-sur-Seudre est couverte par le marais de la Seudre sur près de 90% de son territoire. Le bourg et les terres cultivées se situent sur les points hauts.

Le fort intérêt écologique du marais de la Seudre est reconnu par le réseau Natura 2000 (ZSC et ZPS) et les ZNIEFF (types 1 et 2) :

- **Zones humides remarquables, identifiées prioritaires par le SAGE Seudre à l'échelle du bassin versant, et associées à une diversité d'habitats d'intérêt communautaire,**
- **Faune et flore rares et/ou protégées, intégrant une grande richesse avifaunistique.**

La commune s'inscrit dans un important espace de continuités écologiques, marqué par :

- **Le marais de la Seudre,**
- **Les chenaux au nord de la commune, qui forment un corridor écologique en lien avec le marais de Brouage,**
- **Au sud, le chenal de la Course crée un lien écologique avec la presqu'île d'Arvert,**
- **À l'est, un réseau de haies en continuité du bois des Brouard offre un espace de continuité écologique en lien avec la Carrière de l'Enfer.**

Outre les connexions entre le marais de la Seudre et les milieux naturels remarquables susmentionnés, la commune offre une perméabilité aux déplacements des espèces à travers une multitude d'espaces de nature en ville. Ces derniers jouent par ailleurs un rôle dans le paysage, la gestion des eaux pluviales, l'aménagement d'espaces de loisirs, la lutte contre le changement climatique, etc.

ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **Préserver les espaces remarquables du marais de la Seudre, classé site Natura 2000.**

- ✓ **Préserver les fonctionnalités écologiques et hydrologiques du marais, garantir le maintien des corridors écologiques (chenaux, haies…) en lien avec les réservoirs de biodiversité d'importance majeure** situés à proximité de la commune : la Seudre, le marais de Brouage, le marais de St-Augustin…

- ✓ **Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue :**
  - **Zones humides** : prairies saumâtres et dépressions plus ou moins inondées
  - **Réseau hydrographique** : les bords de la Seudre et ses affluents (chenal de Recoulaine, chenal de Pélard, chenal de Bugée, chenal de Garenton, ruisson des Noues…)
  - **Boisements et haies** : bois de Bien Assis (au Nord-Est), linéaires de haies (notamment à l'Est, en continuité du bois des Brouards : réseaux de haies assurant un lien écologique avec le site Natura 2000 de la Carrière de l'Enfer)

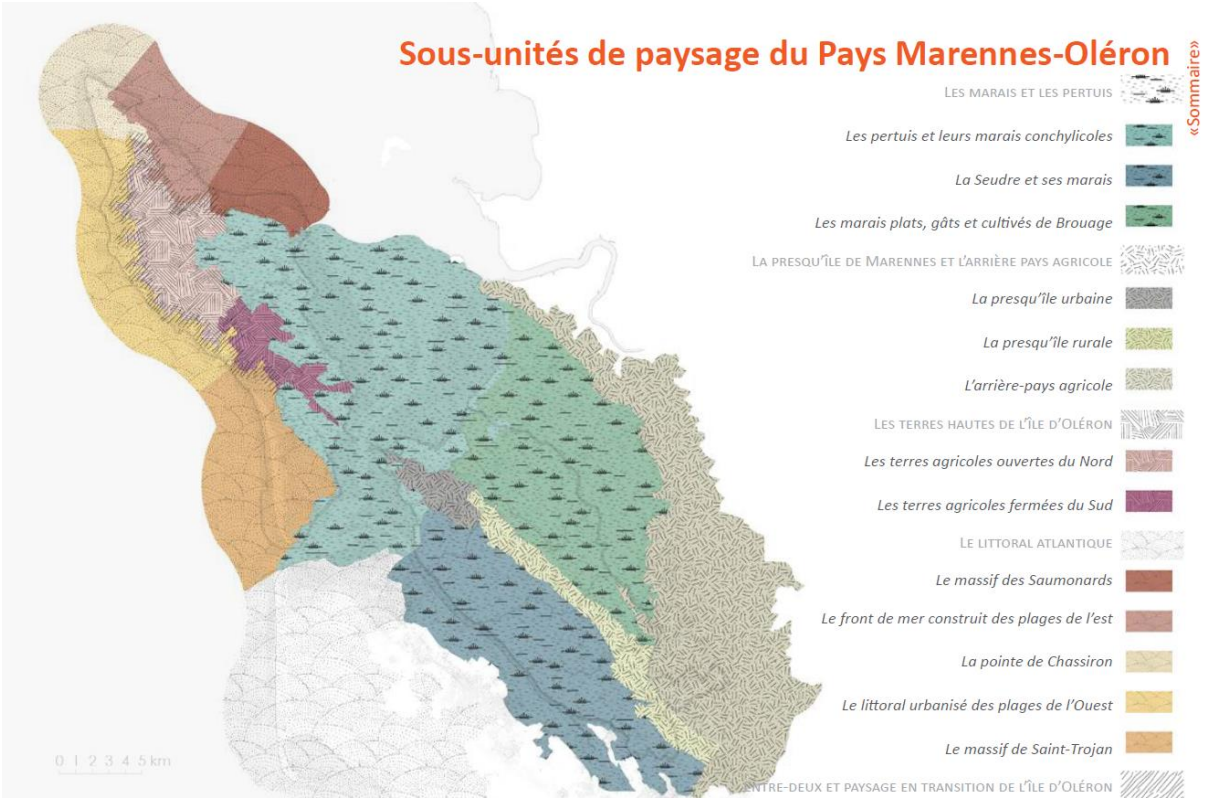
- ✓ **Conserver des éléments de nature à caractère « ordinaire », en pourtour de l'enveloppe urbaine** (linéaires de haies, milieux ouverts mésophiles types prairies…) **et au sein du tissu bâti** (éléments végétalisés, espaces verts et parcs, jardins et potagers, vieux murs en pierre…) pour :
  - Valoriser leur intérêt paysager en franges urbaines et comme « espaces de respiration » au sein du bourg
  - Prendre appui sur ces espaces pour la gestion des eaux pluviales
  - Profiter du rôle social des espaces de nature (promenades, activités de loisirs, pratiques sportives…)
  - Maintenir des espaces contribuant à la lutte contre le changement climatique

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III. Les entités paysagères

III.1. Les paysages

Historiquement, les communes littorales du Pays se sont constituées à la fois avec des part es sur les terres hautes et sur les marais pour profiter de chacune des occupations du sol qui pouvaient y être faites, avec accès à la mer, aux rivières, chenaux et canaux principaux pour y installer des ports, dans une logique transversale liée aux bassins versants et rythmée par rapport à la dorsale. Les limites communales sont souvent situées sur des chenaux importants.



Terres émergées de la côte, ces territoires sont résolument tournés vers le marais.
Des axes majeurs, dorsale et route de coteau (D733), passent sur les lignes de crêtes et permettent des traversées rapides en contournant les marais. Des axes longitudinaux secondaires, parallèles aux premiers suivent le relief (ligne topographique des 3 et 10m environ). Enfin, créent un quadrillage des routes et chemins relient les axes principaux et secondaires au marais

De grandes cultures céréalières font le lien dans cet ensemble et permettent régulièrement des vues dégagées vers le marais depuis les routes.
Les boisements, sont principalement d'anciennes garennes, propriétés des domaines agricoles. Très peu modifiées au cours du temps, l'enfrichement n'est que marginal.

Les bourgs organisés autour de l'ancien Temple et de l'église.
C'est durant les guerres de religion que se différencient, bourgs catholiques et bourgs protestants. En effet, ces derniers sont repoussés vers les territoires insalubres notamment les marais.

La faible épaisseur de l'urbain permet assez souvent des vues sur le marais et les routes y menant y sont nombreuses.
Les extensions récentes de ces bourgs tendent à s'installer sur les anciens jardins vivriers, tournant parfois le dos aux structures et formes urbaines anciennes, en extensions linéaires ou opérations de lotissements, souvent « déconnectés » du tissu traditionnel des noyaux anciens/bourgs.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.2. Les éléments de paysage végétal, les espaces libres

Sur la commune on relève,

- des alignements d'arbres et arbres : place de la mairie, abords du cimetière, lotissements, bordures de voies et rues
- des espaces libres, jardins «d'agrément ou arrière » (jardins, clos, …) qui participent à la qualité de vie de la commune, à la mise en valeur d'immeuble d'intérêt…. et à l'ambiance « rurale » de la commune, du bourg. Ils jouent également un rôle dans la gestion des eaux pluviales en bordure de passages d'eau et de fossés
- des haies
- un parc boisé (square du bourg)
- quelques boisements

Ces espaces et éléments apportent une qualité paysagère et de cadre de vie, et constituent des espaces de « nature en ville » *(voir chapitre II.7-Nature en ville).*



Mail devat la mairie



Alignement d'arbres mairie



Square



Clos privé planté



Arbre près du vieux fournil



Alignement devant le cimetière

On relève plusieurs espaces de jardins, potagers/vergers au sud st du bourg, traversés parfois par des fossés.



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Le réseau de haies est dense le long des fossés, chenaux, en bordures de marais, en frange sud du bourg particulièrement :




III.2. LES PAYSAGES - SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES

Synthèse

Terres émergées de la côte, le territoire communal est tourné vers le marais et la Seudre.

De grandes cultures céréalières permettent des vues dégagées vers le marais depuis les routes.
Les boisements, sont principalement d'anciennes garennes

Les bourgs organisés autour de l'ancien Temple et de l'église, qui se sont rejoints au fil du temps.

Le bourg est ponctué de jardins, vergers, potagers parfois traversé par un réseau de venelle ou de fossés.

La faible épaisseur de l'urbain permet assez souvent des vues sur le marais et les routes y menant y sont nombreuses.
Les extensions récentes tendent à s'installer sur les anciens jardins vivriers, en extensions linéaires ou opérations de lotissements ou mixtes.

ORIENTATIONS GENERALES

✓ **Préserver l'image du bourg et de son écrin paysager,**

- Maintenir des vues et perspectives qualitatives sur la silhouette du bourg et le clocher de l'église
- Encourager et encadrer la requalification du bâti, la mise en valeur d'édifices anciens
- Poursuivre le traitement paysager des axes routiers et des abords des voies d'entrées et traverses de bourg
- Stopper le développement de l'urbanisation linéaire en entrées de bourg, maintenir des espaces agricoles et naturels « tampons »
- Maîtriser les gabarits et des volumes dans les espaces ouverts en couronne du bourg et aux abords de l'église,
- Poursuivre et renforcer le traitement paysager des abords de la zone d'activités en entrée de bourg

✓ **Protéger et valoriser le patrimoine bâti, urbain et les paysages**

- Mettre en valeur la « trame verte » du bourg : des espaces libres «de respiration », espaces verts, espaces publics, réseau de venelles…en équilibre avec le tissu bâti

- Maintenir des espaces agricoles, parcs, jardins, potagers, espaces libres, les venelles qui contribuent au caractère «rural» du bourg et à la mise en valeur du tissu bâti traditionnel

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV. Le patrimoine architectural, urbain et archéologique

IV.1. La morphologie et l'évolution des formes urbaines

Le bourg de Nieulle-sur-Seudre est composé de deux villages, le Grand Nieulle et le Petit Nieulle

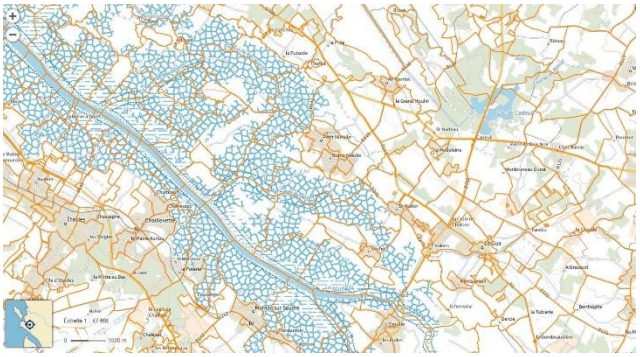
Construits sur une île, les villages de Nieulle-sur-Seudre ont conservé leur aspect compacte dense et homogène.



Carte de Cassini : la « butte » sur les marais est clairement identifiée



Carte d'Etat-Major, les deux villages bâtis anciens sont lisibles tels qu'on les perçoit encore aujourd'hui.

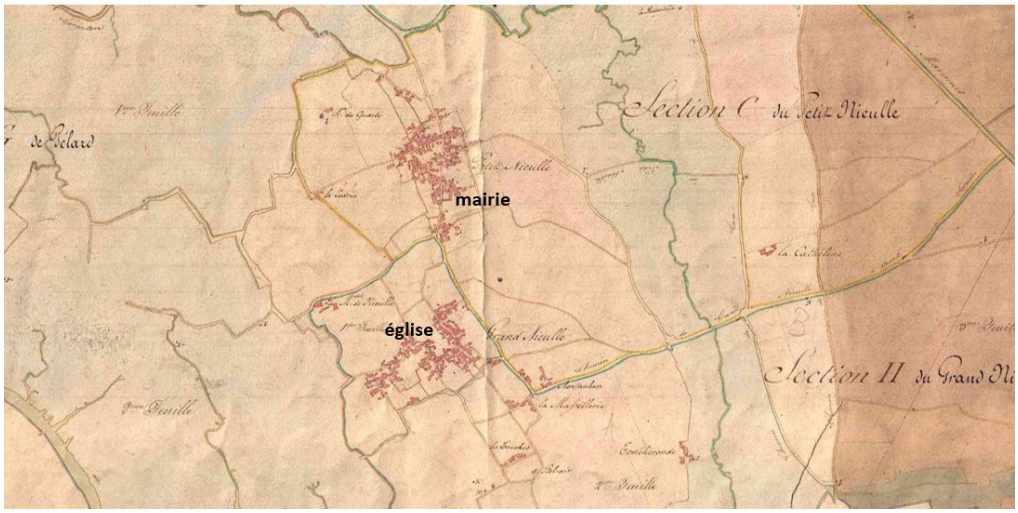


Géoportail 2025

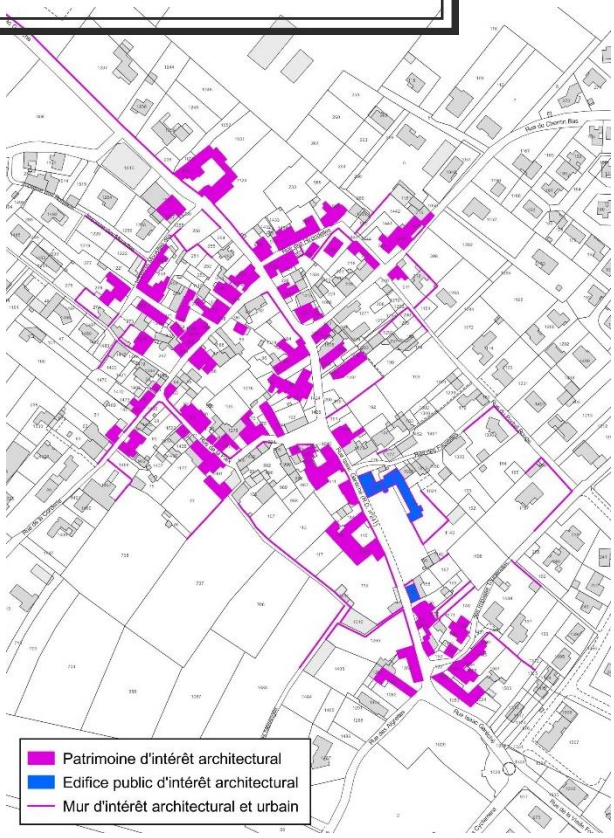
La structure paysagère de Nieulle-sur-Seudre a peu changé depuis le 18ème siècle, le réseau viaire principal reste le même (RD131, voie vers Saint-Sornin). Le caractère « ilien » reste perceptible.

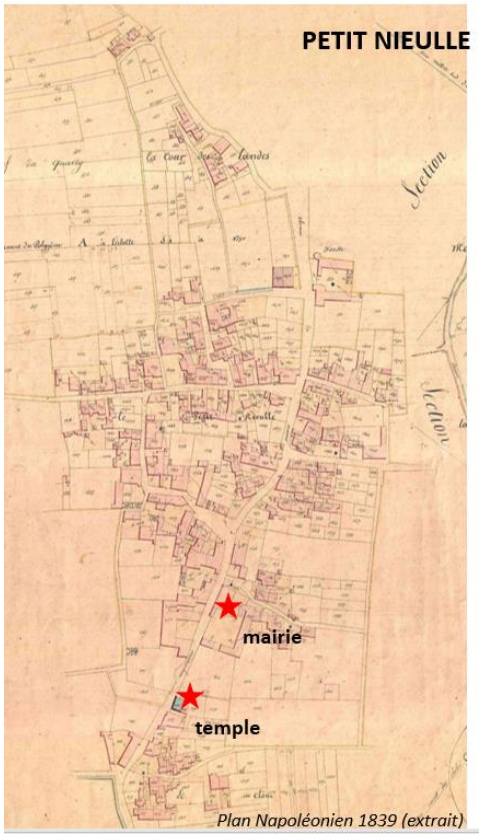
L'examen du plan napoléonien met en évidence la « permanence » de trames de voiries, ilots, immeubles sur le cadastre d'aujourd'hui.

CADASTRE NAPOLÉONIEN (1834)



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

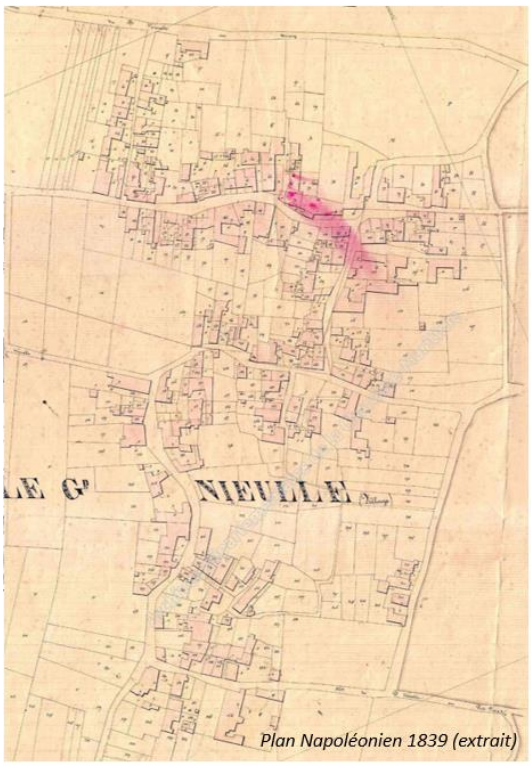




Plan Napoléonien 1839 (extrait)

GRAND NIEULLE





Plan Napoléonien 1839 (extrait)

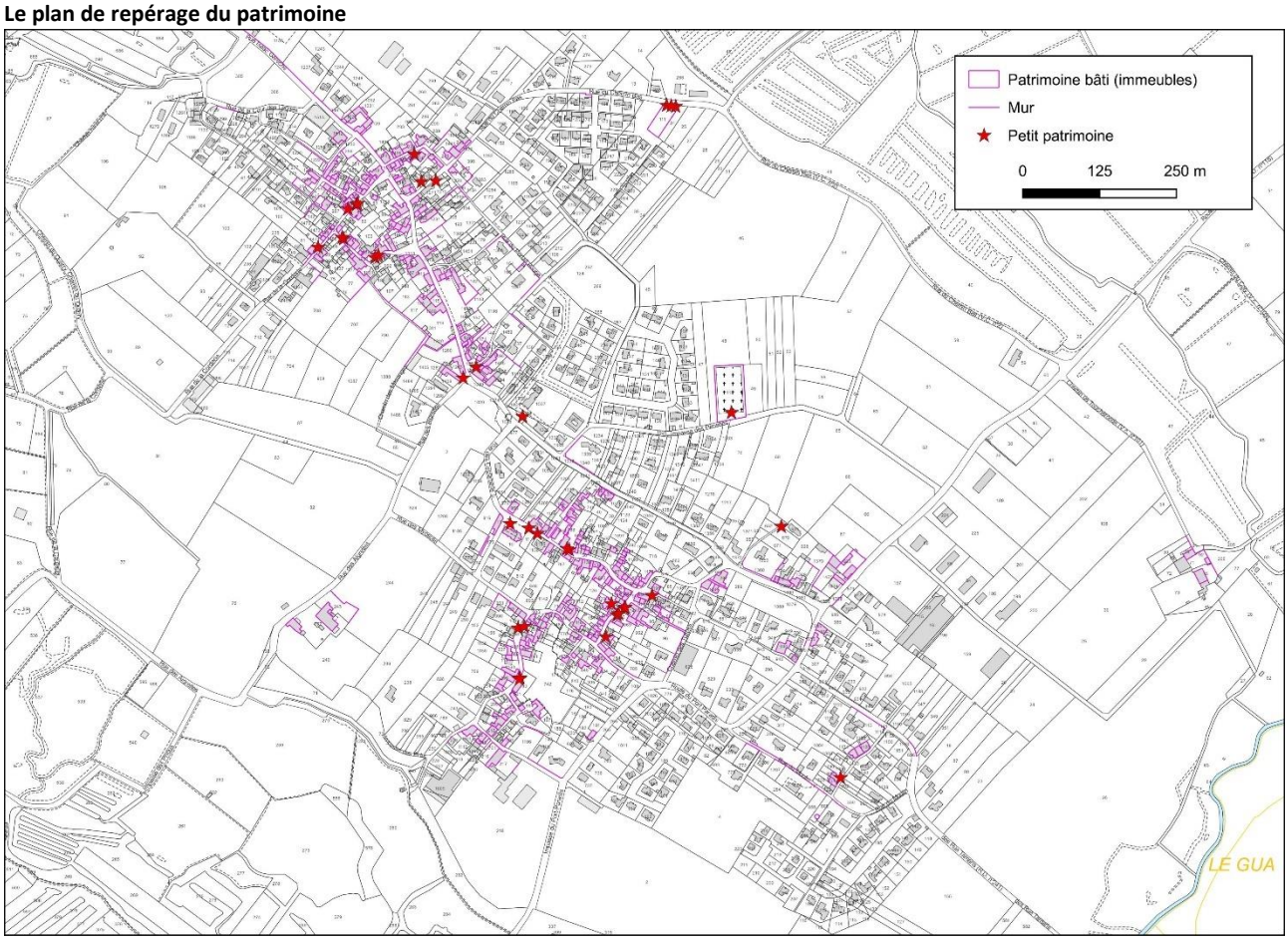
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV.2. Le patrimoine intéressant identifié

La commune ne dispose pas à ce jour de classement en Site Patrimonial Remarquable, ni de monuments historiques classés ou inscrits. Toutefois elle présente un ensemble urbain, villageois, composé de bâti traditionnel, visible, daté essentiellement du 17ème siècle au début du 20ème construit en pierre avec de nombreux édifices intéressants.

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement de PLU peut identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Le plan de repérage du patrimoine







La qualité de bourg cohérent, doté d'un patrimoine bâti de qualité, contribue à son attraction. Le bourg est bien entretenu et n'a pas été l'objet d'altérations importantes sur les deux noyaux anciens.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Parmi l'ensemble patrimonial bâti, la commune contient quelques édifices exceptionnels



L'église Notre-Dame 1847



L'ancien temple 1836 (médiathèque)



L'école communale 1880



La mairie 1880/ 1902



La maison de Pierre-Isaac Garesché 1747



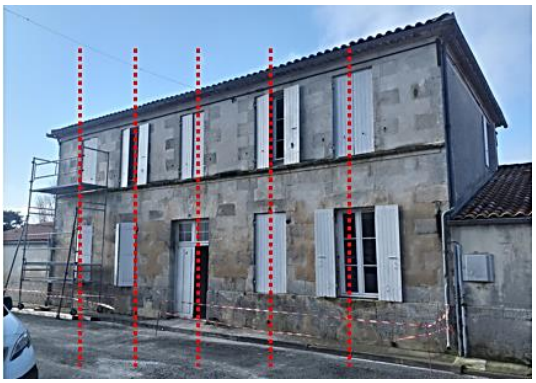


L'église et son clocher dominent un ensemble bâti cohérent de faible hauteur en harmonie avec le large paysage des marais

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les demeures, les maisons bourgeoises et les maisons de bourg : elles sont caractérisées par

- L'ordonnancement des portes et fenêtres, alignées verticalement et horizontalement, avec parfois des compositions symétriques,
- Une simplicité des volumes (parallélépipédiques),
- Quelques éléments de modénature, des encadrements de baies en pierres assisées, des bandeaux, corniches, encadrements pierre…)



L'ordonnancement se définit par l'alignement strict vertical et horizontal des baies de même forme.



Demeure composée sur un axe de symétrie à partir d'une travée centrale dotée de la porte d'entrée et d'un balcon.



Les travées constituées des baies des deux étages reliées verticalement entre elles, par la pierre de taille en allège, sont typiques de l'architecture charentaise urbaine et rurale



Les pierres en saillie sont conçues pour que l'enduit du moellonage soit arasé au nu des pierres d'encadrement





AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La façade possède peu d'ouvertures, non ordonnancées ou rarement :

- ouvertures « aléatoires » qui peuvent évoluer pour permettre des percements en cas de transformation)





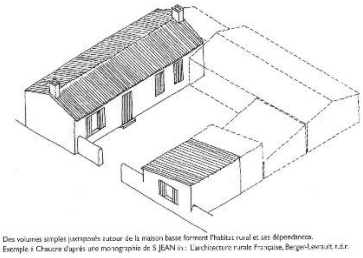




Le moellon est fait pour être enduit, même autrefois pour les granges. Il importe de ne pas le jointoyer au ciment et à minima de le jointoyer à la chaux à ras de la surface extérieure (joints beurrés).



L'ensemble constitué de la maison de maître et des dépendances, composé en « U » autour d'une cour



(extrait de la Charte Paysagère et Architecturale – Pays de Marennes-Oléron

Au cœur et en bordure des villages, nombreuses parcelles comportent des fermes composées autour d'une cour de ce type





AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La qualité des détails

La pierre calcaire s'inscrit dans la douceur du pays et, roche tendre, a pu être sculptée et adaptée aux besoins pour articuler les formes architecturales des baies des couronnements et de nombres détails. Ces détails « racontent » la vie locale.



Puissant encadrement de baie par pierres assisées, à joints vifs



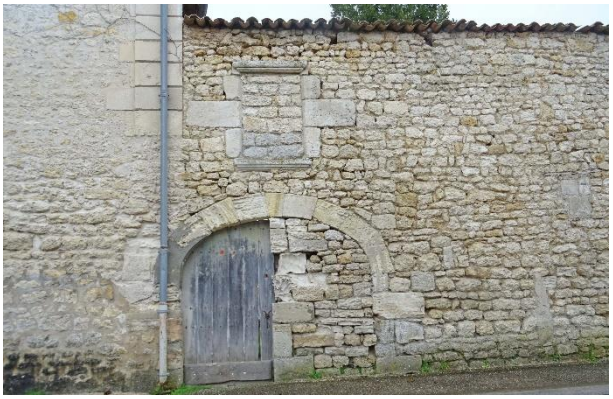
Elégante baie cintrée de type 18ème siècle, avec feuillure pour les volets.



Frise sculptée en corniche de toiture



Nombre de porches et portes de clôtures sont encadrés de piles avec des couronnements décoratifs



Une baie clavée en anse de panier qui pourrait être restaurée et ouverte à terme.



Jour ou ventilation de grange



Pierre d'évier



Nombre de maisons possèdent encore leurs pigeonniers

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les murs et murets

Dans les villages, la clôture participe à la vie de la rue et prolonge les alignements bâtis.

- Les murs massifs et épais sont constitués de moellons enduits ou non, parfois chaulés
- Les pierres choisies calibrées sont montées en lits bien réguliers ; le mortier est discret.
- Traditionnellement, le haut du mur était protégé des pluies par des pierres debout parfois remplacées par des tuiles creuses posées en long.

Ce type de mur de clos referme également les jardins potagers à en cours d'îlots et/ou à la lisière des bourgs.

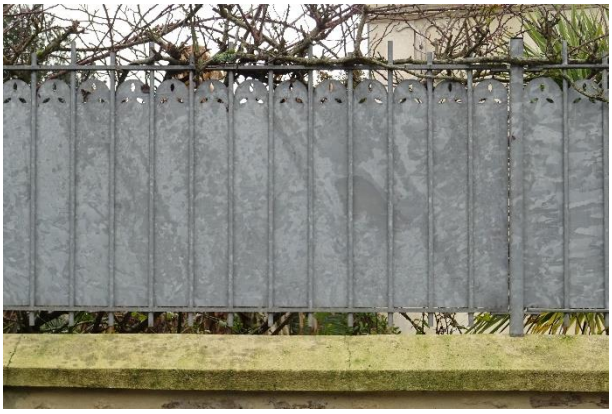




Outre la protection des propriétés, les murs de clôtures maçonnées joient un rôle important pour « l'effet village ». Il assurent la continuité du paysage « urbain » et évitent l'effet de « dent creuse ».



Finition de la partie haute du mur par couronnement en glacis



Possibilité d'occulter les grilles par un festonnage adapté



Le mur bahut, de soubassement a perdu sa grille



mur bahut surmonté d'une grille en serrurerie

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Le petit patrimoine



Saloche des marais



Puits et auges





Puits sur un quéreu



Puits encastré dans une clôture

Le patrimoine aquacole



Un pan majeur de l'histoire communale : « Ne manquez pas la découverte du port paradis, un petit port ostréicole authentique, situé sur le chenal de Pélard, au cœur du Marais de la Seudre. » (site internet)



Les cabanes se succèdent suivant le même modèle, bardées de planches verticales avec couvre-joints, couvertes de tuiles de Marseille et dotées d'une forte cheminée en pignon

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les cimetières

Ils sont clos de murs en pierre avec porche ou piles en pierre et serrureries



Cimetière communal



Cimetière protestant

L'insertion de l'architecture d'aujourd'hui



Le bâti neuf s'insère par le traitement maçonné des façades, de ton clair (ton sable ou blanc) et une couverture en tuiles canal



Les édifices publics se distinguent parfois par leur expression architecturale ; ici les coursives de l'école se déploient devant la façade conservée en en reprenant l'ordonnancement



Le pavillon moderne se traduit bien souvent par un volumen couvert par un toit en tuiles canal à deux pentes. La clôture est traitée en continuité de l'architecture du bâti, enduite



Les bâtiments d'exploitation font appel aux matériaux d'aujourd'hui, de formes simples, leur insertion au paysage se fait par des tons sombres, vert pastel, terre-cuite et divers gris

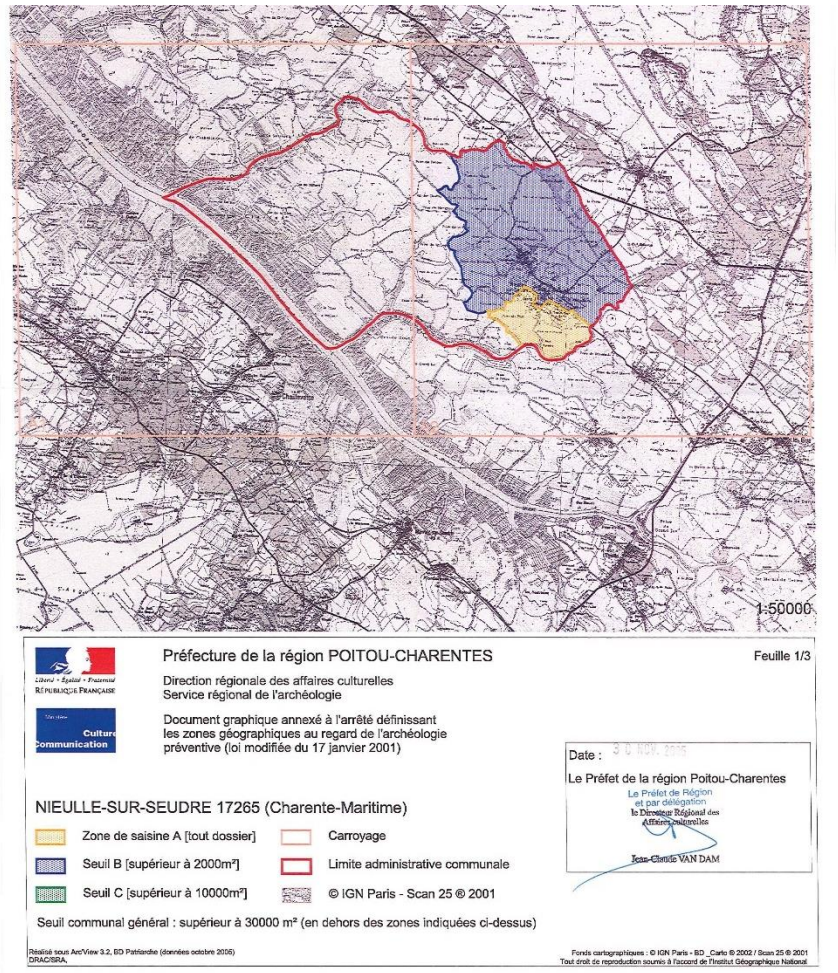
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV.3. Archéologie

En application de l'article 1er du décret n°86-192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.
Rappel de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique*. ».

A ce jour, aucun site archéologique n'a été relevé sur la commune de Nieulle-sur-Seudre.

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture, Direction des Antiquités Historiques à POITIERS, conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.
La carte et l'arrêté préfectoral du 30/11/2005 sont annexés au PLU.



IV.4. SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES –PATRIMOINE

Synthèse
La qualité de bourg ancien, doté d'un patrimoine bâti de qualité contribue à son attraction. Le réseau de murs et murets en pierre de taille ou moellons présente un intérêt paysager, patrimonial et environnemental. Le bourg est bien entretenu et n'a pas été l'objet d'atteintes sur les 2 noyaux/villages anciens du « bourg ».

ORIENTATIONS GENERALES
✓ **Protéger et valoriser le patrimoine bâti, urbain et les paysages** ▪ Protéger les éléments de patrimoine architectural (immeubles, murs, petit patrimoine…) , les ensembles urbains traditionnels autour des ceux anciens bourgs (Petit Nieulle et Grand Nieulle)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V. Risques et nuisances

L'enjeu, dans le cadre du PLU, est de distinguer l'aléa du risque. Dans les zones d'aléa, l'objectif sera de préserver la zone de l'urbanisation de façon à ne pas exposer de nouvelles populations et à préserver les zones d'expansion des crues permettant de ne pas aggraver le risque en aval. Dans les zones à risques, le PLU devra prendre des dispositions permettant l'évolution de l'existant sans pour autant augmenter le nombre d'habitants dans ces zones à risques.



V.1. Les arrêtés de catastrophes naturelles

Type de périls	Arrêté du	Parution au journal officiel le
Inondations et/ou coulées de boues, chocs mécaniques liés à l'action des vagues, mouvement de terrain	01/03/2010	02/03/2010
Sécheresse	02/03/2006	11/03/2006
Inondations et/ou coulées de boues, chocs mécaniques liés à l'action des vagues, mouvement de terrain	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et/ou coulées de boues	29/11/1999	04/12/1999
Chocs mécaniques liés à l'action des vagues	02/02/1996	14/02/1996
Inondations et/ou coulées de boues	11/01/1983	13/01/1983

Arrêtés de catastrophes naturelles sur la commune de Nieulle-sur-Seudre

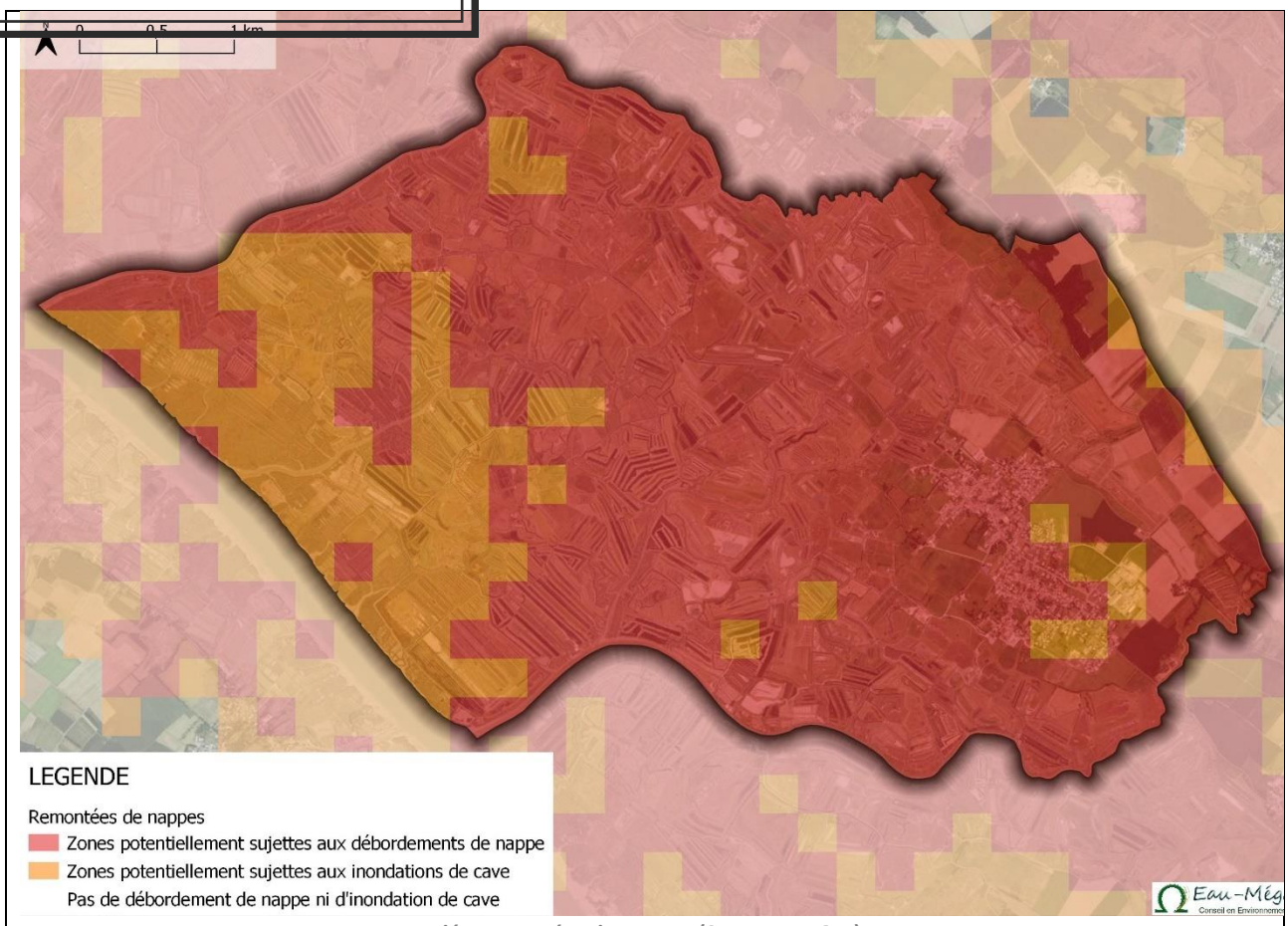
V.2. Les risques naturels

a) Le risque d'inondation

Phénomène saisonnier qui trouve sa source dans des précipitations soutenues et durables, l'inondation peut se produire de plusieurs manières. Elle peut être d'origine terrestre avec les crues de plaine (débordement de cours d'eau), provenir de la mer (submersions marines), ou des eaux souterraines (remontées de nappes).

Submersion marine et érosion côtière	Le risque de submersion marine et le risque d'érosion côtière entraînent dans les deux cas des inondations. Dans le premier cas, il s'agit d'une brusque remontée du niveau maritime liée aux marées et aux conditions hydrométéorologiques. Ce risque correspond à une inondation rapide. Au contraire, le risque d'érosion marine correspond à un phénomène plus lent. Il s'agit du recul progressif du trait de côte sous l'action de la mer, notamment le déferlement des fortes vagues, associées aux coups de vents et aux tempêtes. Une tempête correspond à l'évolution d'une perturbation atmosphérique, ou dépression, le long de laquelle s'affrontent deux masses d'air aux caractéristiques distinctes (température, teneur en eau). De cette confrontation naissent notamment des vents pouvant être très violents. On parle de tempête lorsque les vents dépassent 89 km/h. L'essentiel des tempêtes touchant la France se forme sur l'océan Atlantique, au cours des mois d'automne et d'hiver. Les derniers événements importants qu'a connu le département (tempêtes Martin de décembre 1999, Klaus en janvier 2009, Xynthia en février 2010) démontrent le risque majeur que constituent les inondations associées au risque de tempête.
Remontées de nappes	Lors d'une précipitation, une partie des pluies s'infiltre dans le sol et atteint la nappe. Une pluviométrie particulièrement importante durant une période où la nappe est déjà haute peut s'accompagner d'une élévation du niveau de la nappe qui peut atteindre les sols superficiels. Cela induit alors une inondation par remontées de nappe. La carte ci-après illustre cet aléa sur le territoire communal. **La commune est concernée par un aléa important de remontées de nappes. La majorité du territoire est potentiellement sujet aux débordements de nappe.**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Aléa remontées de nappes (Source : BRGM)

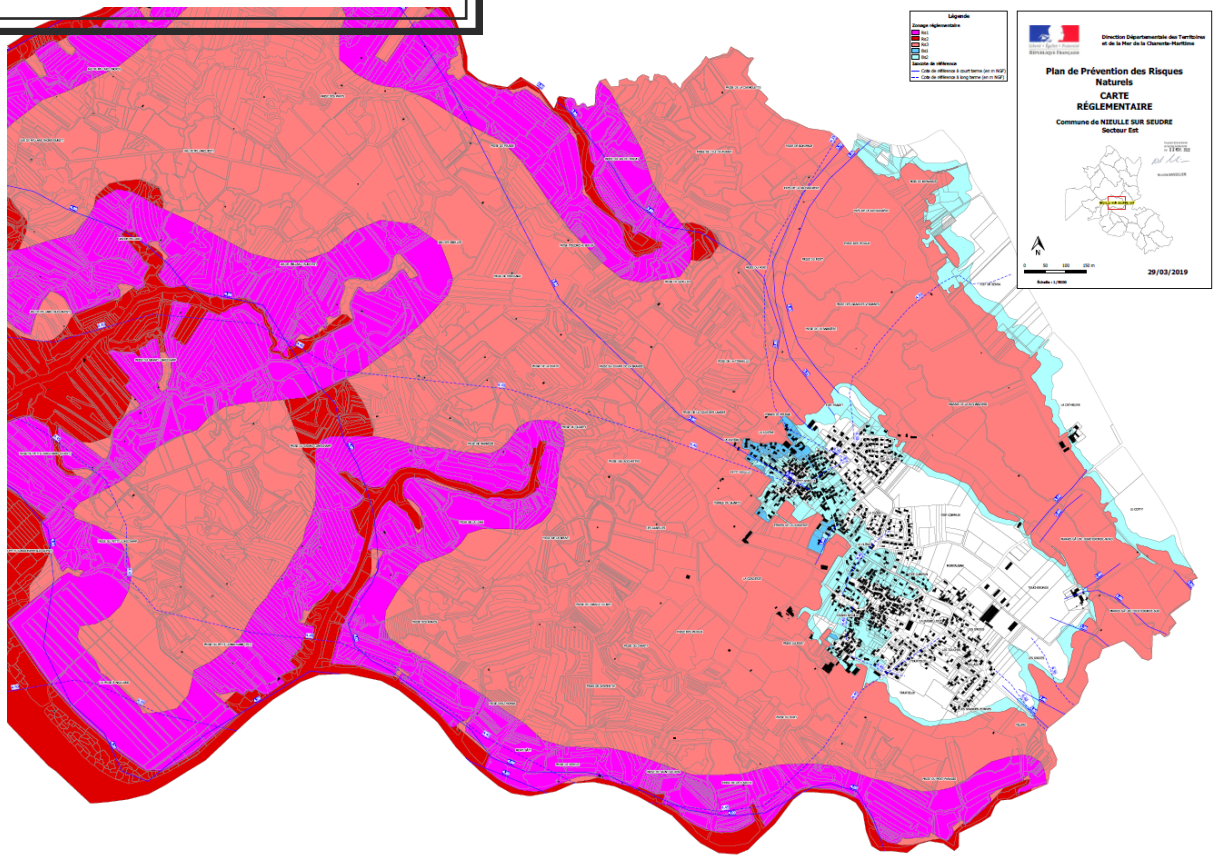
Ruissellement pluvial	L'infiltration des eaux pluviales dans le sol dépend de plusieurs facteurs : épaisseur du sol, perméabilité, érodibilité, relief, etc. Une ville composée de larges surfaces imperméabilisées accentue le risque de survenue d'inondation par ruissellement en cas d'évènement climatique important. L'imperméabilisation d'une zone a pour effet de modifier le débit de ruissellement à l'exutoire en raison de l'augmentation du coefficient de ruissellement et la diminution du coefficient de rugosité. Le coefficient de ruissellement est voisin de 0,1 sur une terre labourée, 0,4 pour une zone à lotir et 0,9 pour une zone commerciale. Dans une ville où le végétal occupe une place prépondérante, les avantages sont multiples. Le coefficient de ruissellement va fortement diminuer ; cela veut dire que lors d'un fort épisode pluvial, l'eau aura davantage de possibilité pour s'infiltrer dans les sols et le risque d'inondation est donc fortement diminué. Les eaux s'infiltreront dès qu'elles toucheront le sol et auront moins le temps de se charger en polluant. Le PLU devra être cohérent avec la prévention du risque d'inondation par ruissellement pluvial urbain lors de la définition des zones constructibles, du choix des densités et de l'établissement des modalités de gestion des eaux pluviales. Le réseau existant sera décrit dans un chapitre ultérieur (cf. « Réseaux et sources de pollutions »).

Plusieurs moyens de protection contre le risque d'inondation couvrent la commune de Nieulle-sur-Seudre :

> **Le PPRN de la commune de Nieulle-sur-Seudre**

La commune de Nieulle-sur-Seudre dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 17 août 2018 par arrêté préfectoral. Il porte sur le risque de submersion marine. La carte ci-dessous est extraite du zonage réglementaire.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Extrait du zonage réglementaire du PPRn de la commune de Nieulle-sur-Seudre

Le PPRN compte 5 zones concernant le risque de submersion marine :

- La zone rouge Rs1, qui correspond à une zone de danger englobant l'ensemble des zones submersibles situées :
  - Dans la bande de précaution liée à la présence des ouvrages de protection et donc susceptibles, à ce titre, d'être soumise à une aggravation du risque par rupture de l'ouvrage (effet de vague et de survitesses) ;
  - Dans les zones d'extrême danger.

  L'inconstructibilité est la règle générale.

- La zone rouge Rs2, qui correspond à des zones soumises aux submersions marines :
  - Toutes les zones naturelles ou agricoles situées dans les secteurs d'aléa très fort à court terme ;
  - Toutes les zones urbanisées situées dans les secteurs d'aléa très fort à court terme.

  L'inconstructibilité est la règle générale.

- La zone rouge Rs3, qui correspond à des zones soumises aux submersions marines :
  - Les zones naturelles en aléas faible, modéré, et fort pour l'aléa à court terme et les zones naturelles hors aléa à court terme et en aléas modéré, fort et très fort à long terme ;
  - Les zones urbanisées en aléa modéré et fort pour l'aléa court terme (hors zones fortement urbanisées ou centre urbain en aléa modéré).

  L'inconstructibilité est la règle générale.

- La zone bleue Bs1, qui correspond aux zones urbanisées soumises à un aléa submersion marine faible à court terme.
  L'intensité faible de l'aléa dans ces zones permet d'admettre une densification ou un développement urbain à condition de respecter des mesures de nature à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.
  La constructibilité est la règle générale, sous réserve de l'observation des prescriptions.

- La zone bleue Bs2, qui correspond à des secteurs non exposés par l'aléa submersion marine à court terme mais définis comme submersibles pour l'aléa long terme (horizon 2100). La zone Bs2 concerne :
  - L'ensemble des zones urbanisées comprises entre les limites de l'aléa court terme et long terme ;
  - L'ensemble des zones naturelles en aléa faible pour le long terme.

  La constructibilité sous conditions est la règle générale à l'exception de certains établissements.

Le PPRN approuvé fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n° PM1). A ce titre, il a vocation à être annexé aux plans locaux d'urbanisme. Il s'impose par ce biais aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire…).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

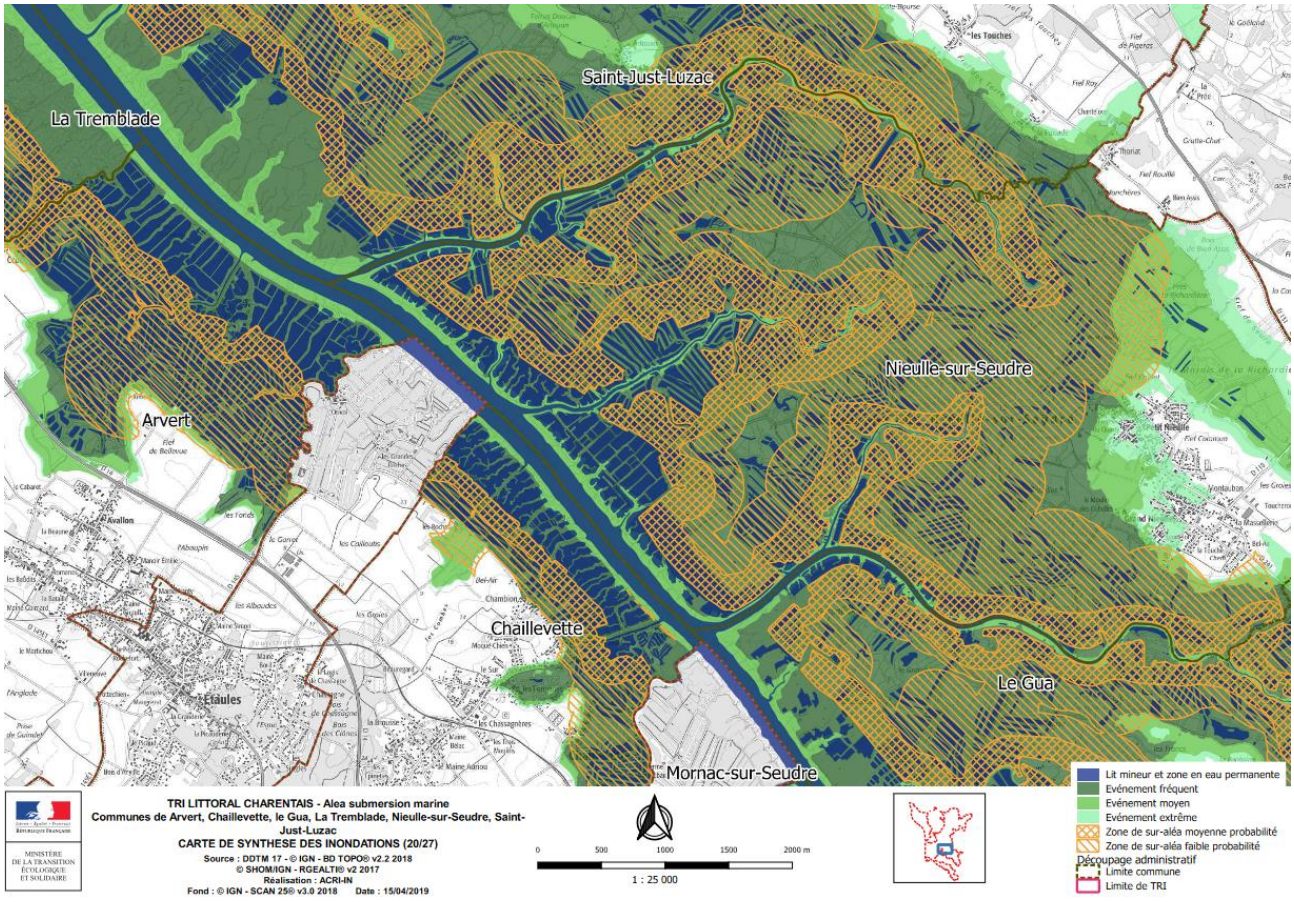
> **Le PGRI Adour-Garonne**

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) Adour-Garonne 2022-2027 a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin le 10 mars 2022. Ce second PGRI, dans la continuité du premier, a pour ambition de réduire les conséquences dommageables des inondations pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique sur le bassin et ses 19 territoires identifiés à risques importants d'inondation (TRI). Il vise à accompagner et contribuer à dynamiser les démarches déjà engagées (programmes d'action de prévention des inondations PAPI, plans de prévention des risques…).

Sur la base de l'évaluation préliminaire des risques d'inondation, le Littoral Charentais a été identifié comme Territoire à Risque Important du fait de l'aléa submersion marine. Le TRI Littoral-Charentais, dont fait partie la commune de Nieulle-sur-Seudre, a été arrêté par le Préfet coordonnateur de bassin Adour-Garonne le 11 janvier 2013.
Dans le cadre de l'élaboration des stratégies locales de gestion des risques d'inondation pour les territoires à risque important (SLGRI), afin d'éclairer les choix à faire et partager localement les priorités, la connaissance des inondations a été approfondie dans chaque territoire à risque important. Une cartographie des surfaces inondables et des risques (croisement aléas / enjeux impactés) a été réalisée. Elle est représentée ci-après.
Ces cartes sont réalisées pour 3 scenarii d'aléas basés sur :

- Un événement fréquent (période de retour de l'ordre de 10 à 30 ans= une possibilité sur 10 à 30 de se produire tous les ans),
- Un événement d'occurrence moyenne (période de retour de l'ordre de 100 à 300 ans),
- Un événement exceptionnel dit « extrême » (au-delà de 1000 ans) afin d'apporter des éléments de connaissance visant à améliorer la préparation de la gestion de crise.

Elles doivent contribuer à la définition partagée d'un diagnostic de vulnérabilité de chaque TRI, afin d'en déduire les actions prioritaires à engager dans le cadre d'une stratégie locale de gestion du risque inondation sur le TRI.



Carte de synthèse des inondations du PGRI Adour-Garonne 2022-2027

> **Le PAPI Seudre**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) ont pour objectif de réduire les conséquences négatives des inondations sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement.

À la suite de la succession d'événements qui ont sévi sur le département (crue centennale en 1982, tempête Martin en 1999, tempête Xynthia en 2010), l'ancien syndicat mixte d'accompagnement du SAGE Seudre (devenu aujourd'hui le SMBS) a engagé en septembre 2012 le lancement d'un PAPI, pour se prémunir face aux risques d'inondation fluviale et de submersion marine.

Pour obtenir le label « PAPI », garant de la qualité des projets, les actions du programme doivent être réparties de façon équilibrée entre 7 axes de travail, de façon à agir sur l'ensemble des facettes de la gestion du risque. Ces axes de travail sont les suivants :

Axe 1 - Amélioration de la connaissance et de la conscience du risque
Axe 2 - Surveillance, prévision des inondations
Axe 3 - Alerte et gestion de crise
Axe 4 - Prise en compte du risque dans l'urbanisme
Axe 5 - Réduction de la vulnérabilité des biens et des personnes
Axe 6 - Ralentissement des écoulements
Axe 7 - Gestion des ouvrages de protection hydraulique

Le PAPI d'intention a été déposé et labellisé en octobre 2013 par la commission mixte inondation. Le PAPI d'intention Seudre a été mis en œuvre entre 2014 et 2017. Le PAPI complet a été labellisé par la suite, en octobre 2017.

b) Le risque de mouvements de terrain

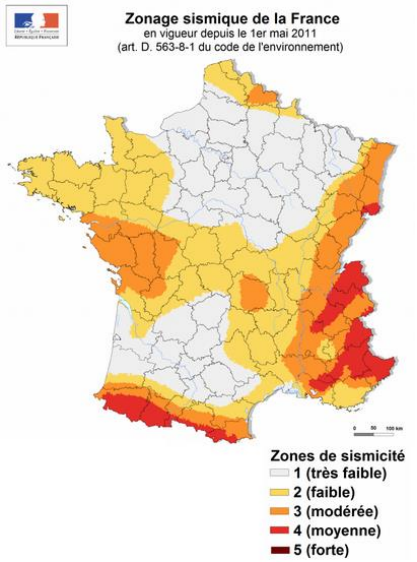
Les mouvements de terrain sont les manifestations du déplacement gravitaire de masses de terrain déstabilisées sous l'effet de sollicitations naturelles (fonte des neiges, pluviométrie anormalement forte, séisme, etc) ou anthropiques (terrassement, vibration, déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères, etc.).

- **<u>Séismes et glissements de terrain</u>**

Les séismes sont l'une des causes naturelles susceptibles de déclencher un glissement de terrain.

Depuis le 1er mai 2011, la France dispose d'un zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes (articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010) :

- ► Une zone de sismicité 1 où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal (l'aléa sismique associé à cette zone est qualifié de très faible) ;
- ► Quatre zones de sismicité 2 à 5, où les règles de construction parasismique sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.



L'ensemble du territoire communal de Nieulle-sur-Seudre est concerné par l'existence d'un risque sismique de niveau 3 (modéré). En zone d'aléa modéré, certains bâtiments (établissements scolaires, certains bâtiments recevant du public ou pouvant accueillir simultanément plus de 300 personnes, les bâtiments dont la protection est primordiale pour les besoins de la sécurité civile et de la défense nationale ainsi que pour le maintien de l'ordre public) seront concernés par des règles de construction parasismique figurant dans l'arrêté du 22 octobre 2010 précité. Ces nouvelles dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1er mai 2011.

- **<u>Effondrements de terrain</u>**

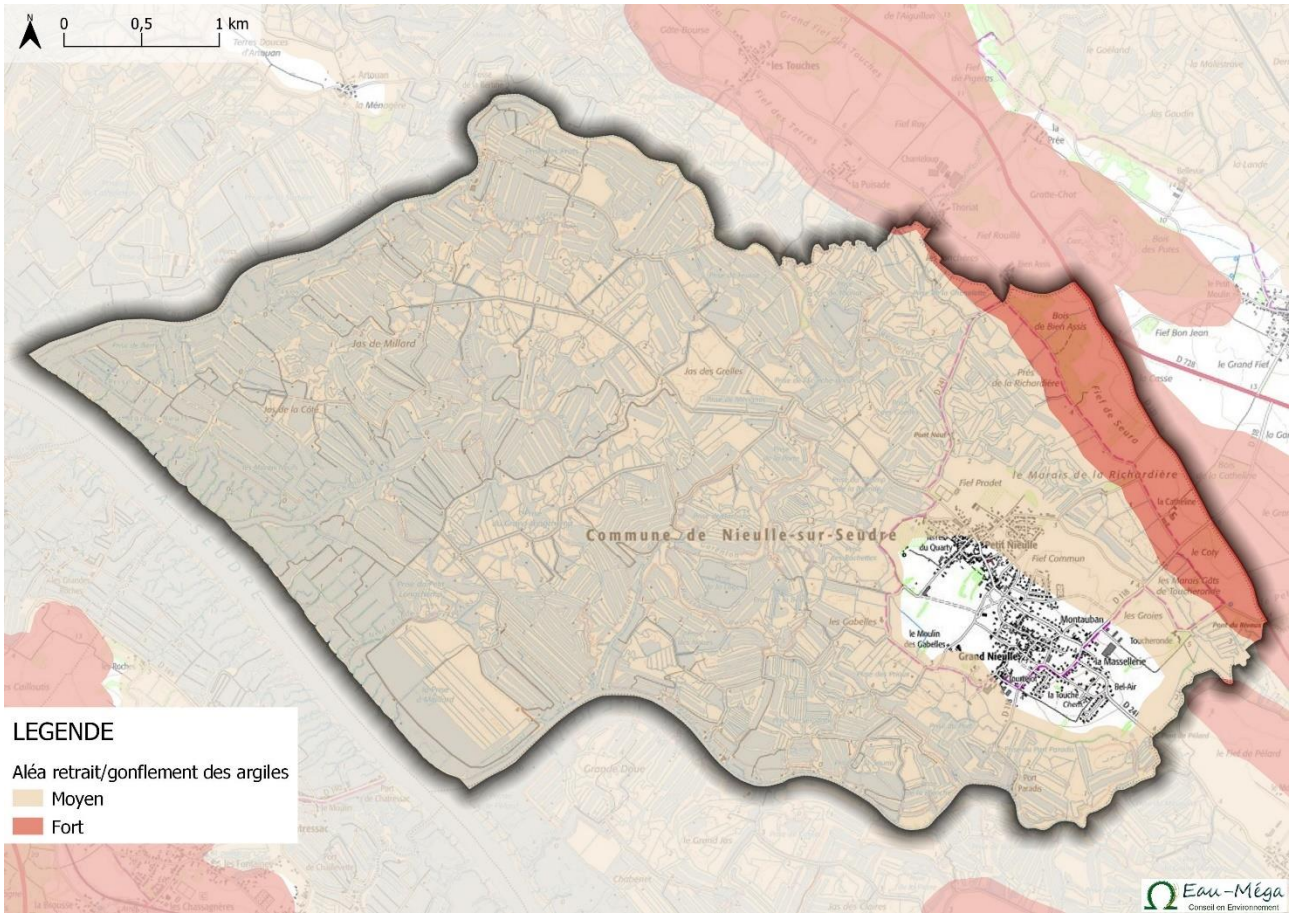
La présence de cavités souterraines est la cause essentielle d'apparition des effondrements de terrain.
Il n'existe aucune cavité (carrière, cave, ouvrage militaire, origine naturelle…) susceptible de provoquer un effondrement de terrain sur la commune de Nieulle-sur-Seudre.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- **Retrait/gonflement des argiles**

Les terrains argileux superficiels peuvent voir leur volume varier à la suite d'une modification de leur teneur en eau, en lien avec les conditions météorologiques. Ils se « rétractent » lors des périodes de sécheresse (phénomène de « retrait ») et gonflent au retour des pluies lorsqu'ils sont de nouveau hydratés (phénomène de « gonflement »). Ces variations sont lentes, mais elles peuvent atteindre une amplitude assez importante pour endommager les bâtiments localisés sur ces terrains.

L'aléa retrait/gonflement des argiles est fort sur une bande suivant la limite communale de Saint-Sornin. Il est négligeable sur la majorité du bourg, hormis la partie nord du Petit Nieulle, qui est en aléa moyen, comme le reste de la commune.



Aléa retrait/gonflement des argiles (Source : BRGM)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.3. Les risques technologiques et sanitaires

a) *Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime selon l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- **Autorisation** : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- **Enregistrement** : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- **Déclaration** : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire. Les activités soumises à déclaration ne sont pas recensées dans la base de données ICPE.

La commune de Nieulle-sur-Seudre recense une seule installation classée pour la protection de l'environnement. Celle-ci n'étant ni soumise à autorisation, ni soumise à enregistrement, elle n'est pas recensée dans la base de données ICPE. Il s'agit d'une stabule implantée en périphérie au sud du bourg, en activité.

b) *Les sites industriels et les sites et sols pollués*

Contrairement aux actions de réduction des émissions polluantes de toute nature ou de prévention des risques accidentels, la politique de gestion des sites et sols pollués n'a pas pour objectif de prévenir un événement redouté mais de gérer des situations héritées du passé. Cette gestion va s'effectuer au cas par cas en fonction de l'usage du site et de l'évaluation du risque permettant de dimensionner les mesures de gestion à mettre en place sur ces sites pollués. Il est indispensable pour les collectivités devant établir un document d'urbanisme de connaître les sites et sols potentiellement pollués sur leur territoire afin de définir une utilisation du sol en cohérence avec le risque sanitaire possible appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

L'article L.125-6 du code de l'environnement prévoit que l'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Ceux-ci comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement. L'élaboration des SIS par l'Etat est en cours sur l'ensemble du territoire. Dans le département de la Charente-Maritime, certains SIS sont déjà publiés, mais d'autres sont encore en cours de consultation.

En complément des SIS, l'information de l'administration concernant des pollutions suspectées ou avérées (ex-BASOL) a été consultée. Les informations de l'administration sont généralement associées à des diagnostics de sols réalisés dans le cadre d'une cessation d'activité d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), à des recherches historiques documentaires, à des travaux, à des transactions ou changements d'usage du site ou projet d'aménagement, et, à la demande de l'administration, à des analyses de la qualité des eaux (captages d'alimentation en eau potable, puits, eaux superficielles) et enfin aux actions engagées lors de pollutions accidentelles.

La base de données recensant les pollutions suspectées ou avérées ne comporte aucun site localisé sur la commune de Nieulle-sur-Seudre.

c) *Le transport de matières dangereuses (TMD)*

Le risque TMD est en général consécutif à un accident qui se produit lors du transport de matières dangereuses par voie routière, ferroviaire, aérienne, d'eau ou par canalisation. Ce risque peut entraîner des conséquences graves pour la population, les biens ou l'environnement. Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident de TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département.

Les routes départementales RD 728 et RD 131, situées en limite communale de Nieulle-sur-Seudre, sont les plus fréquentées et susceptibles d'être concernées par le risque TMD. En outre, une canalisation de transport de gaz est enterrée à proximité de ces deux axes routiers, à l'extérieur des limites de la commune. Par conséquent, bien que par nature le risque TMD ne soit pas nul, il est à considérer faible sur la commune de Nieulle-sur-Seudre.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.4. Les nuisances sonores des infrastructures routières

a) Cartes stratégiques et PPBE

Le bruit est un phénomène acoustique produisant une sensation auditive considérée comme désagréable ou gênante. Les nuisances sonores sont l'une des principales causes de la dégradation du cadre de vie en milieu urbain ou au voisinage des grandes infrastructures de transport. L'excès de bruit a des effets sur les organes de l'audition (dimension physiologique), mais peut aussi perturber l'organisme en général, notamment le sommeil ou le comportement (dimension psychologique).

Face à ce constat, l'Etat met en place le 31 décembre 1992 la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit, qui guide vers une politique à la fois préventive et curative dans le domaine des transports terrestres et aériens. Puis, le 25 juin 2002, la Commission Européenne dote les États membres d'un cadre harmonisé avec la directive 2002/49/CE relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement. Celle-ci vient renforcer la loi de 1992 afin d'éviter, de prévenir ou de réduire les effets nocifs de l'exposition au bruit dans l'environnement. Les deux principaux objectifs sont :

- L'établissement de cartes de bruit stratégiques ;
- Sur la base de ces cartes, l'adoption de plans d'actions, dits Plans de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), en matière de prévention et de réduction du bruit dans l'environnement.

Les cartes et plans sont à élaborer tous les 5 ans pour :

- Les grandes infrastructures de transport (routes de plus de 3 millions de véhicules par an et voies ferrées de plus de 30 000 passages de trains par an) ;
- Les aéroports de plus de 50 000 mouvements par an ;
- Les grandes agglomérations de plus de 100 000 habitants.

- **Les cartes de bruit stratégiques**

L'arrêté préfectoral du 14 décembre 2022 pris pour la quatrième échéance a arrêté et publié les cartes stratégiques du bruit des infrastructures de transports terrestres du département de la Charente-Maritime.

Les cartes de bruit sont des documents stratégiques à l'échelle de grands territoires. Elles visent à donner une représentation de l'exposition au bruit des populations, vis-à-vis des principales sources de bruit. Les autres sources de bruit, à caractère plus ou moins fluctuant, local ou événementiel ne sont pas représentées sur ce type de document. Les cartes de bruit ne sont pas des documents opposables.

Les cartes de bruit sont établies, avec les indicateurs harmonisés à l'échelle de l'Union Européenne, Lden (jour, soirée, nuit, soit 24 heures) et Ln (pour la nuit). Les niveaux de bruit sont évalués au moyen de modèles numériques intégrant les principaux paramètres qui influencent sa génération et sa propagation. Les cartes de bruit ainsi réalisées sont ensuite croisées avec les données démographiques afin d'estimer la population exposée.

La commune de Nieulle-sur-Seudre n'est pas concernée par les zones exposées au bruit identifiées par les cartes de bruit stratégiques.

- **Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)**

Les PPBE tendent à prévenir les effets du bruit et à réduire, si nécessaire, les niveaux de bruit. Ils sont à établir un an après les cartes de bruit stratégiques.
Le PPBE des infrastructures de transport terrestre de l'État dans le département de la Charente-Maritime 4ème échéance est en cours de réalisation. Le PPBE 3ème échéance a été approuvé par arrêté préfectoral le 26 mars 2019 pour la période 2018-2023.

Le plan d'action associé classe les mesures de réduction du bruit en deux grandes catégories :

- Réduction du bruit à la source
- Limitation de la propagation des ondes sonores

Les mesures de réduction du bruit programmées et envisagées au cours des cinq prochaines années sont les suivantes :

- Etudes pour le contournement d'agglomérations ;
- Mise en service de déviations ;
- Développement des mobilités douces avec la création de bandes cyclables ;
- Développement du covoiturage ;
- Transformation de carrefours à feux tricolores en giratoire ;
- Mise en place d'aménagements ponctuels de voirie ;
- Installation de protections acoustiques ;
- Entretien régulier de la voirie départementale avec des opérations de renouvellement des enrobés de chaussée.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

b) Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Le classement du réseau de transports terrestres en 5 catégories sonores et la délimitation géographique en secteurs dits « affectés par le bruit » constituent un dispositif réglementaire préventif qui permet de fixer les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments sensibles devront respecter.

Le classement est défini par l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013). L'article 1 de l'arrêté prévoit :

- De déterminer, en fonction des niveaux sonores de référence diurnes et nocturnes, les 5 catégories dans lesquelles sont classées les infrastructures de transports terrestres recensées ;
- De fixer la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces infrastructures ;
- De fixer les modalités de mesure des niveaux sonores de référence et les prescriptions que doivent respecter les méthodes de calcul prévisionnelles ;
- De déterminer, en vue d'assurer la protection des occupants des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs, l'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines vis-à-vis des bruits des transports terrestres.

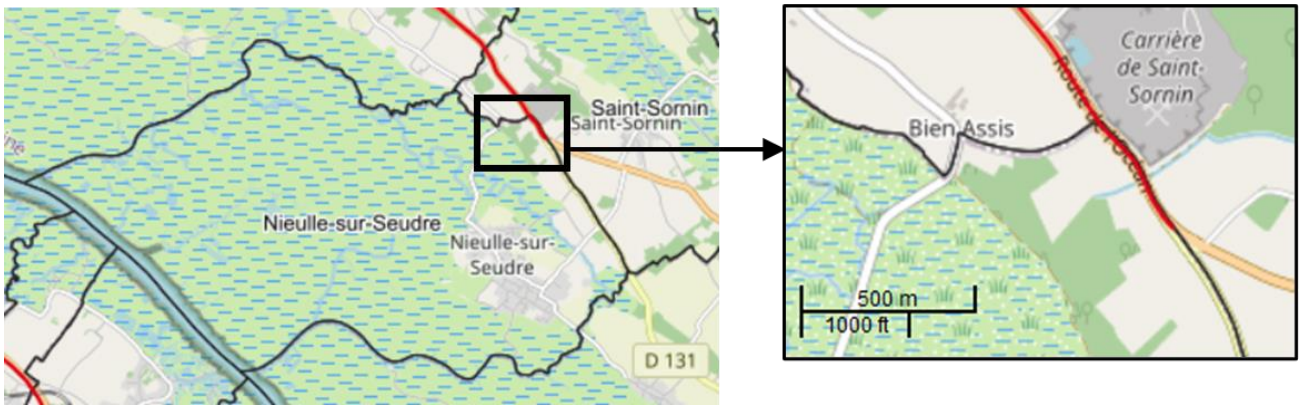
Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre concerne :

- Les voies routières dont le trafic journaliser moyen annuel existant ou prévu dépasse 5 000 véhicules par jour ;
- Les lignes ferroviaires interurbaines dont le trafic journalier moyen dépasse 50 trains ;
- Les lignes en site propre de transports en commun et les lignes ferroviaires urbaines dont le trafic journalier moyen est supérieur à 100 autobus ou trains.

Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en 5 catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Après consultation des communes, le préfet détermine les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures, les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs et les isolements acoustiques à respecter lors de la construction d'un bâtiment.

L'arrêté préfectoral n°99-2695 du 17 septembre 1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente-Maritime classe en catégorie 3 la RD 728. Elle borde la limite communale au nord-est de Nieulle-sur-Seudre.

- **Catégorie 3 :**
  - > **Largeur de l'impact sonore de part et d'autre de l'infrastructure : 100 m**
  - > **Impact sonore diurne : 72 dB**
  - > **Impact sonore nocturne : 63 dB**



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres (Source : DDTM)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.5. LES RISQUES – SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES

Synthèse
La commune de Nieulle-sur-Seudre est soumise au risque d'inondation, qu'elle soit d'origine superficielle ou souterraine. Le projet de PLU devra intégrer cet enjeu, notamment en se conformant aux dispositions réglementaires du PPRN, document opposable aux documents d'urbanisme identifiant les zones soumises au risque de submersion marine. **Le territoire communal est soumis à un risque sismique modéré, comme l'ensemble de la moitié nord du département. Bien que le marais de la Seudre soit également exposé au retrait/gonflement des argiles, le bourg de Nieulle-sur-Seudre n'est pas concerné par cet aléa.** **Au regard des effectifs des sites et installations présentant un risque pour l'environnement, et du gabarit des infrastructures de transport terrestre, les risques technologiques (ICPE, TMD...) sont faibles sur la commune.** **De même que la conclusion précédente, les infrastructures de transport terrestre présentes sur la commune ne sont pas susceptibles d'occasionner des nuisances sonores figurant sur les cartes de bruit ou le classement sonore départemental.**
ENJEUX
✓ **Maîtriser, voire stopper l'urbanisation dans les zones soumises au risque d'inondation / submersion afin de :** ▪ Ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes ▪ Ne pas augmenter l'aléa et préserver les zones d'expansion des crues ✓ **Anticiper les risques d'inondations par accumulation des eaux pluviales dans les espaces aménagés, assurer la gestion de l'eau** : ▪ Subordonner l'urbanisation (en intensification ou en extension), à la capacité des réseaux et installations existants ou travaux programmés ▪ **Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation**, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement ▪ **Maîtriser ou stopper l'urbanisation et les aménagements dans les secteurs les plus sensibles** ▪ **Prévoir et encadrer la mise en place de dispositifs techniques de collecte et/ou d'infiltration des eaux pluviales** sur les secteurs à projet, en privilégiant une gestion au plus près du point de chute, entretenir les réseaux de fossés et prendre en compte les axes de ruissellement et passages d'eau ✓ **Prendre en compte les nuisances générées par le trafic routier et par certaines activités** (pollutions, nuisances sonores, olfactives…), en particulier : ✓ **Aux abords de la zone d'activités artisanale et industrielles** ✓ **Aux abords des voies de circulation** ✓ **Aux abords des sites d'exploitations agricoles** ✓ **Veiller à la desserte et à la capacité des réseaux** (assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, défense incendie…) pour mettre en œuvre un projet de développement soutenable

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI. Réseaux et sources de pollutions

VI.1. Le réseau d'eau potable

La commune de Nieulle-sur-Seudre est alimentée par le réseau de Champagne - Le Gua, dont la gestion est assurée par la R.E.S.E. Les communes alimentées par ce réseau sont : Champagne, La Gripperie-Saint-Symphorien, Le Gua, Nieulle-sur-Seudre, Sainte-Gemme, Saint-Jean-d'Angle, Saint-Just-Luzac et Saint-Sornin.

Les tableaux qui suivent renseignent :

- Les captages d'alimentation en eau potable (AEP) alimentant la commune de Nieulle-sur-Seudre
- Les volumes d'eau prélevés entre 2018 et 2022 par captage
- Les volumes d'eau distribués sur la commune de Nieulle-sur-Seudre

À noter que ces captages d'eau potable alimentent un réseau interconnecté plus vaste que la commune de Nieulle-sur-Seudre. Son alimentation en eau potable représente moins d'1% des prélèvements effectués sur les captages. Les capacités restantes de production permettent théoriquement un développement démographique. Elles seront à confronter avec les évolutions des autres secteurs géographiques.

Une étude prospective destinée à analyser l'équilibre besoins / ressources en application de l'article L2224.7-1 du CGCT a été engagée par Eau 17 sur l'ensemble de son territoire. Cette étude permettra d'affiner les données actuellement disponibles.

Source des données : EAU17

Captages AEP alimentant le secteur	Aquifère capté	N° arrêté préfectoral	Date arrêté préfectoral
ECURAT *"Pelouses de Réveilloux"*	Nappe captive du Cénomien	07-425	29 janvier 2007
NIEUL LES SAINTES *"La Métairie"*		08-287	5 février 2008
SAINTES *"Lucérat"*	Nappe semi-captive du Turono-Coniacien	18-1285	2 juillet 2018
TRIZAY *"Bouil de Chambon"*	Nappe libre du Turono-Coniacien	07-424	29 janvier 2007
ST HIPPOLYTE *"Usine Lucien Grand"*	Eau de surface : fleuve Charente	07-2823	26 juillet 2007

Captages d'alimentation en eau potable (AEP) alimentant la commune de Nieulle-sur-Seudre

Captages AEP alimentant le secteur	Volume annuel autorisé	Volumes prélevés (m³/an)				
		2018	2019	2020	2021	2022
ECURAT *"Pelouses de Réveilloux"*	1 752 000	457 504	378 706	396 847	410 126	406 961
NIEUL LES SAINTES *"La Métairie"*	1 200 000	336 511	902 828	558 283	464 910	653 787
SAINTES *"Lucérat"*	10 950 000	4 490 568	4 350 481	4 484 249	4 997 022	5 570 639
TRIZAY *"Bouil de Chambon"*	4 015 000	1 972 737	2 026 935	1 856 295	2 084 985	2 066 185
ST HIPPOLYTE *"Usine Lucien Grand"*	18 250 000	13 021 801	12 707 184	13 011 865	12 477 283	13 066 741
Total	**36 167 000**	**20 279 121**	**20 366 134**	**20 307 539**	**20 434 326**	**21 764 313**

Volumes d'eau prélevés (m³/an) entre 2018 et 2022 par captage

	2018	2019	2020	2021	2022
VOLUMES DISTRIBUES SUR LA COMMUNE DE NIEULLE-SUR-SEUDRE (m³/an)	**46 313**	**44 010**	**44 369**	**46 614**	**47 647**
Pourcentage de production dédié à l'alimentation de la commune de Nieulle-sur-Seudre	**0,2%**	**0,2%**	**0,2%**	**0,2%**	**0,2%**

Volumes d'eau distribués (m³/an) sur la commune de Nieulle-sur-Seudre

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

D'un point de vue qualitatif, **les analyses de conformité concluent à une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés** (détails dans le tableau ci-dessous).

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	14,8 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Température de l'air *	14,3 °C		
Couleur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif)	Aspect normal		
Odeur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	0,20 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,79 mg(Cl2)/L		
Chlore total *	0,98 mg(Cl2)/L		
pH *	7,4 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
pH	7,6 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	640 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Ammonium (en NH4)	<0,01 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L
Nitrates (en NO3)	26 mg/L	≤ 50 mg/L	

* Analyse réalisée sur le terrain

La commune de Nieulle-sur-Seudre n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI.2. L'assainissement collectif

La commune de Nieulle-sur-Seudre dispose d'un zonage d'assainissement collectif approuvé. Il dessert le bourg de la commune (Grand Nieulle, Petit Nieulle).

Les eaux usées sont acheminées par le réseau de collecte, puis par le réseau de refoulement, jusqu'à la station d'épuration située sur la commune du Gua (voir carte ci-dessous).
À noter que le poste de refoulement a été changé récemment. Par ailleurs, le réseau de la commune a fait l'objet de travaux en raison de problèmes d'entrée d'eau dans le réseau d'assainissement (2018-2019).

Les données relatives à la station d'épuration du Gua sont présentées ci-après. Elles sont issues du Portail national de l'assainissement collectif (données collectées en septembre 2023).



STEP Le Gua (La Madeleine)

Année de mise en service : 2017.

Filières de traitement principales : boues activées faible charge, filtres plantés.

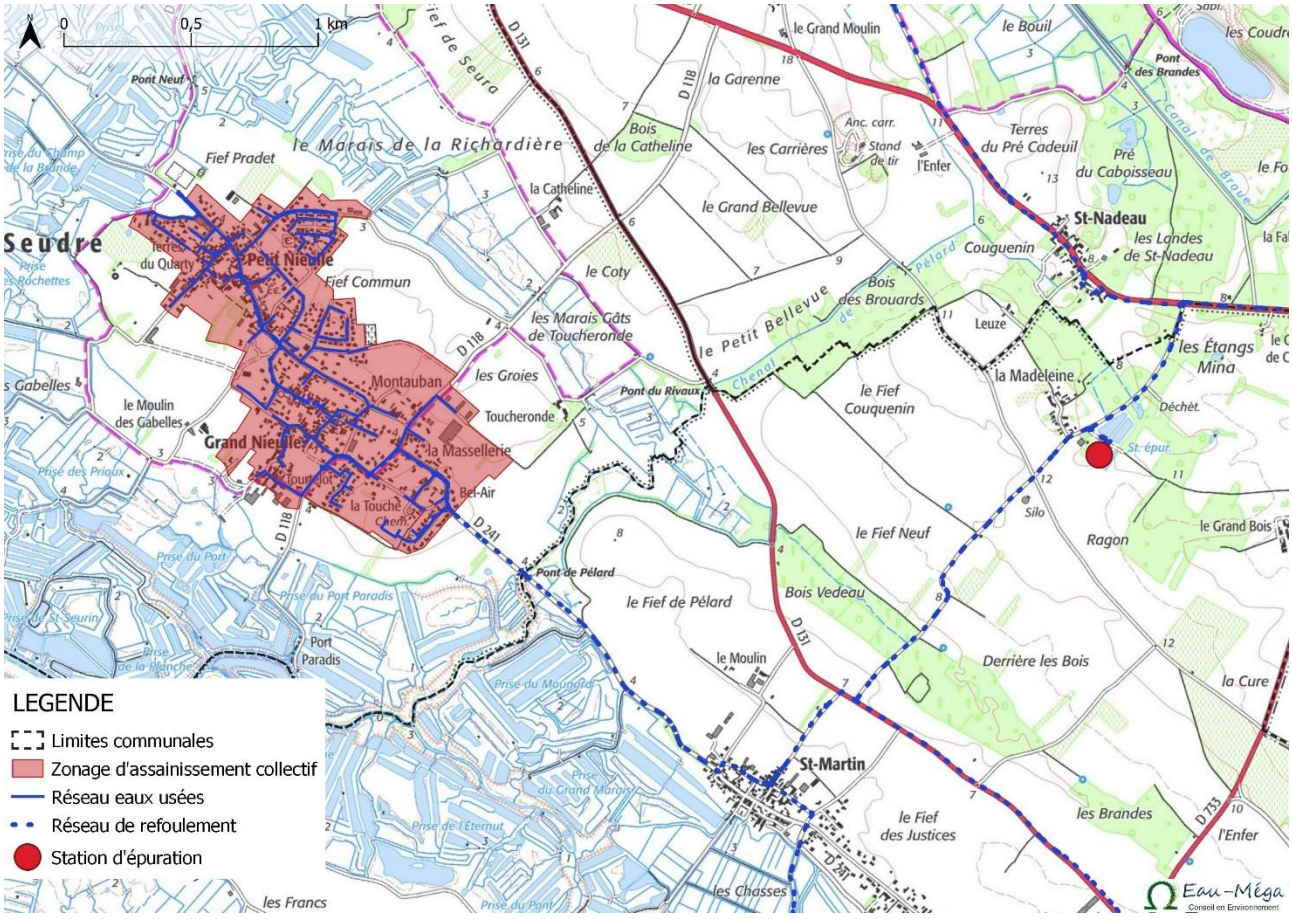
Secteurs concernés : collecte les eaux usées des communes du Gua, Nancras, Nieulle-sur-Seudre, Sainte-Gemme et Saint-Sornin.

Capacité nominale : 8 900 EH.

Charge maximale en entrée : 3 608 EH.

Capacité résiduelle (capacité nominale - charge maximale) : 5 292 EH.

(EH = Equivalent Habitant)



Réseau d'assainissement collectif (Source : EAU17)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI.3. L'assainissement non collectif

Les aménagements en zone non couverte par le zonage d'assainissement collectif sont équipés d'installations d'assainissement individuel. Ces dispositifs doivent faire l'objet d'un contrôle obligatoire de conformité assuré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Le bilan SPANC fait état de 26 installations d'assainissement non-collectif, dont :

- **8 sans risque pour la salubrité**
- **3 soumises à amélioration**
- **9 non-conformes**
- **3 avis conformes pour travaux**
- **1 avis non-conforme pour travaux**

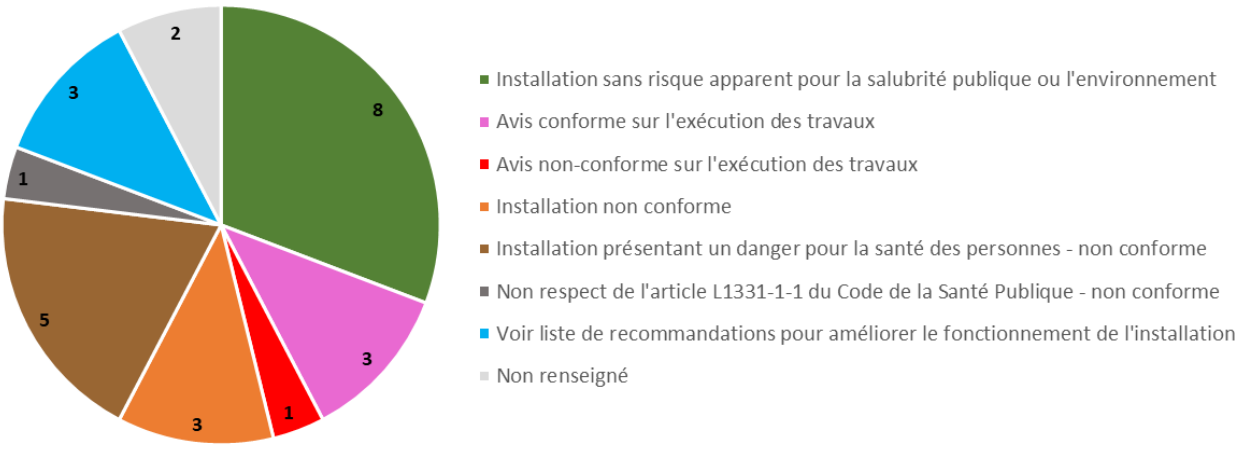
Le graphique ci-dessous illustre le nombre d'installations concernées par chacune des catégories et la carte qui suit localise ces installations sur la commune.
En outre, la carte renseigne les données à disposition sur la connaissance de l'aptitude des sols à recevoir un dispositif d'assainissement non-collectif. La connaissance du sol permet de déterminer la perméabilité du sol, autrement dit la capacité d'infiltration de l'eau dans le sol. La perméabilité, la topographie, l'espace disponible sont autant de critères permettant de définir et de dimensionner le dispositif le plus adapté au site (épandage par tranchées, filtre à sable, massif à zéolithes, tertre filtrant, filtres compacts…).
Les connaissances relatives à l'aptitude des sols se concentrent sur des sites proches du bourg et déjà équipés de dispositifs d'assainissement individuel. Les zones visées présentent toutes une aptitude des sols défavorable à l'installation d'un dispositif d'assainissement non-collectif.

Les prescriptions techniques et les règles d'implantation, d'exploitation et d'entretien des installations d'assainissement non-collectif sont définies par :

- L'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5
- L'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5

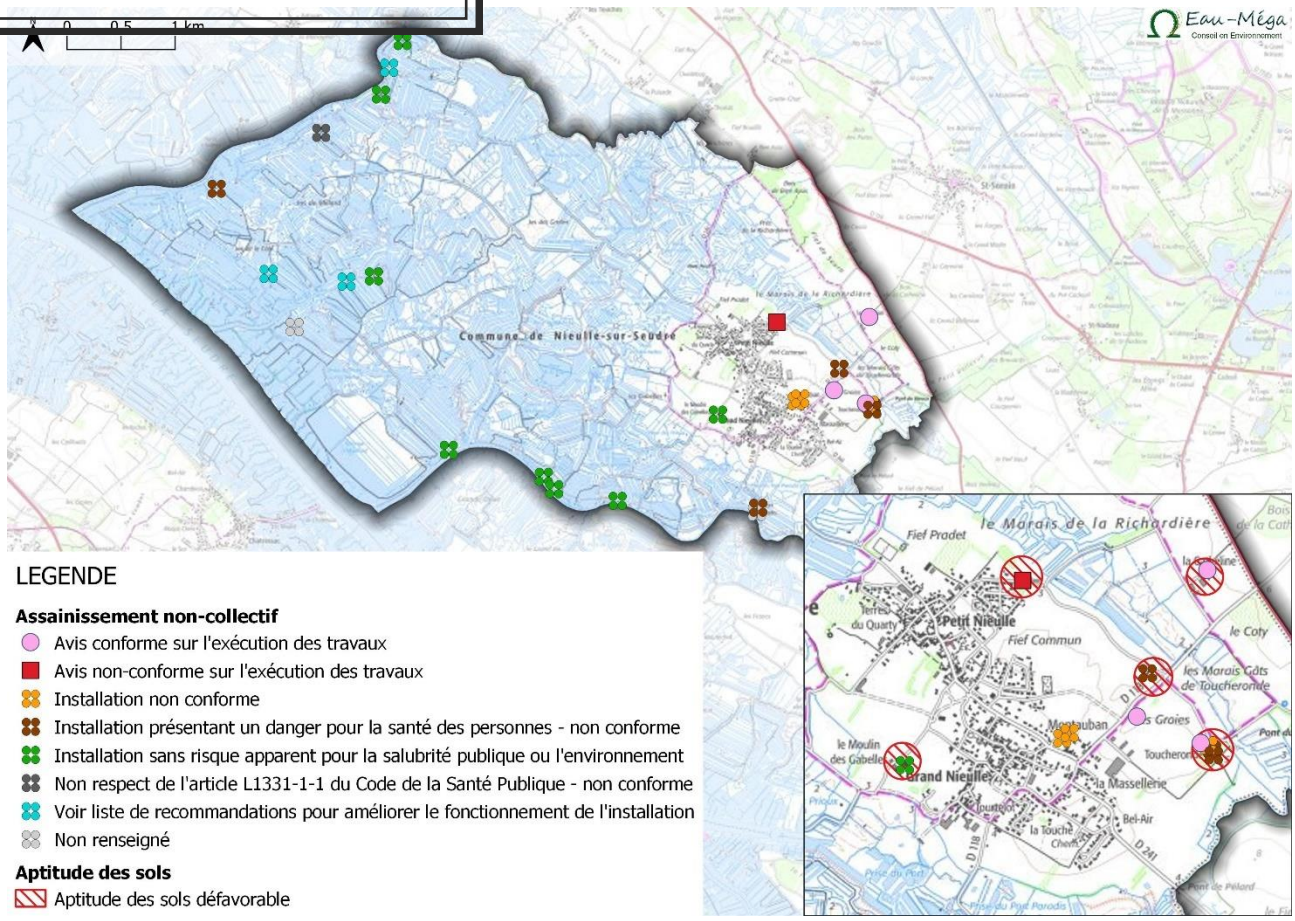
Le contrôle des dispositifs d'assainissement non-collectif est encadré par :

- L'arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités de l'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif



Bilan SPANC de la conformité des dispositifs d'assainissement non-collectif

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Assainissement non-collectif et aptitude des sols (Source : EAU17)

VI.4. La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales, et les enjeux liés à l'eau en général, concernent de près la commune de Nieulle-sur-Seudre :

- Le territoire est largement occupé par les marais de la Seudre ;
- Il est concerné par un PPRN, dont le zonage réglementaire (BS1, BS2) atteint le bourg ;
- Ce contexte humide est constaté sur le territoire (jardins en eau en hiver).

Afin d'appréhender la gestion des eaux pluviales sur son territoire, la commune s'est engagée dans la réalisation d'un schéma directeur pluvial (il est prévu une enquête publique conjointe avec celle du PLU).

En cohérence avec ce schéma et avec son projet de territoire, la commune souhaite mobiliser les outils à sa disposition dans le cadre de la révision du PLU pour assurer à long terme la gestion des eaux pluviales.

Un schéma directeur pluvial est en cours d'élaboration sur la commune de Nieulle-sur-Seudre, en parallèle des études de révision du PLU. Sa réalisation a été confiée à l'UNIMA. Cette étude consiste à :

- Analyser le réseau existant,
- Diagnostiquer ses dysfonctionnements,
- Déterminer les débits et volumes à gérer dans les secteurs bâtis,
- Déterminer la capacité d'acceptation du réseau actuel,
- Proposer un mode de gestion des eaux pluviales avec la prise en compte des secteurs à urbaniser (quantitatif et qualitatif).

Les données qui suivent sont issues du rapport d'étude du schéma directeur pluvial.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- **Un réseau séparatif**

Le réseau des eaux pluviales de la commune est de type « séparatif ». C'est-à-dire que les eaux usées domestiques (ou industrielles), et les eaux pluviales, transitent dans des réseaux distincts.
Le réseau séparatif a comme avantages principaux :

- De décharger les stations d'épuration des variations de charges importantes que produisent les évènements pluvieux,
- L'absence de déversoirs d'orage et donc l'absence d'écoulement d'eaux usées au milieu naturel.

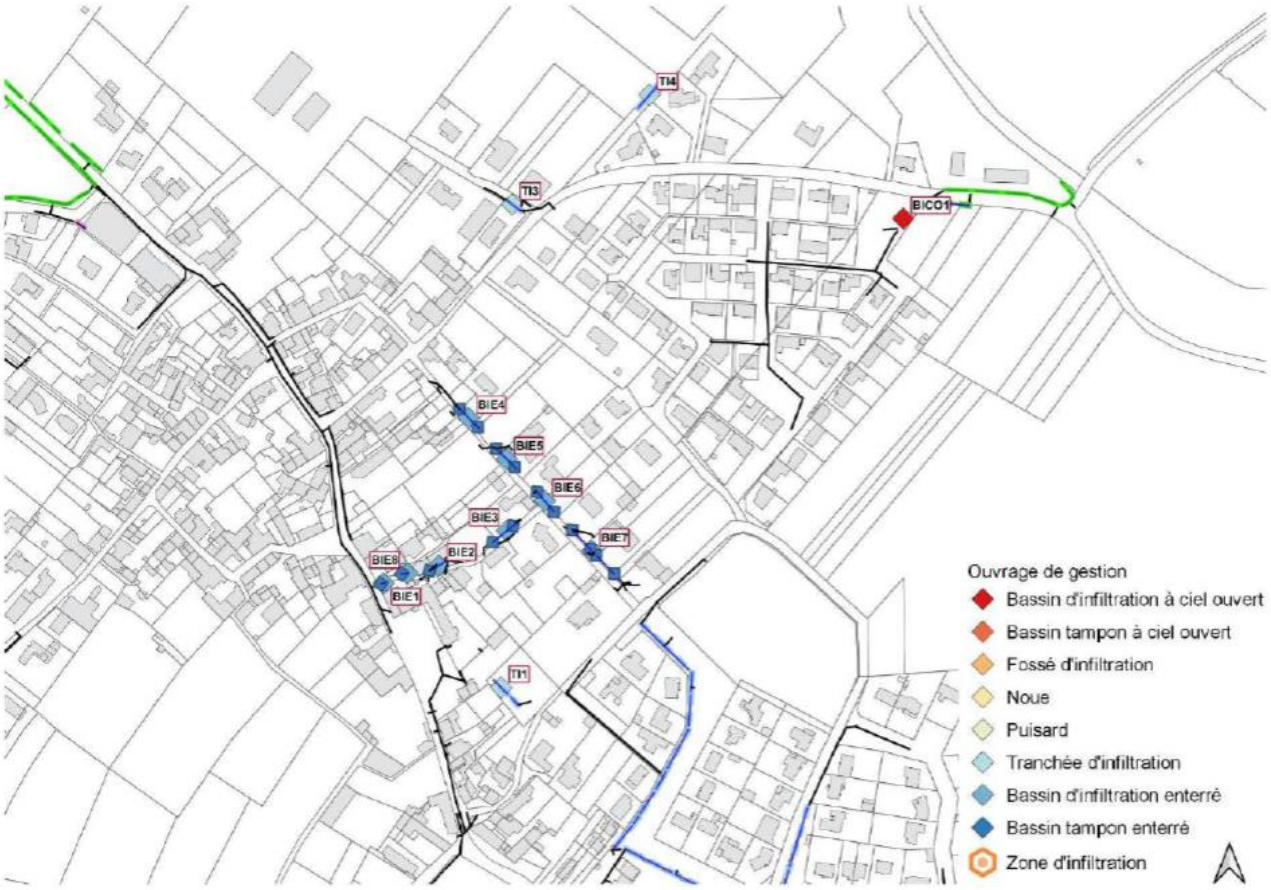
- **Le réseau de collecte**

L'ensemble du réseau d'eaux pluviales de la commune s'évacue via des canalisations gravitaires enterrées (8250ml), des fossés (1510ml) et noues (245ml).

- **Les ouvrages de gestion**

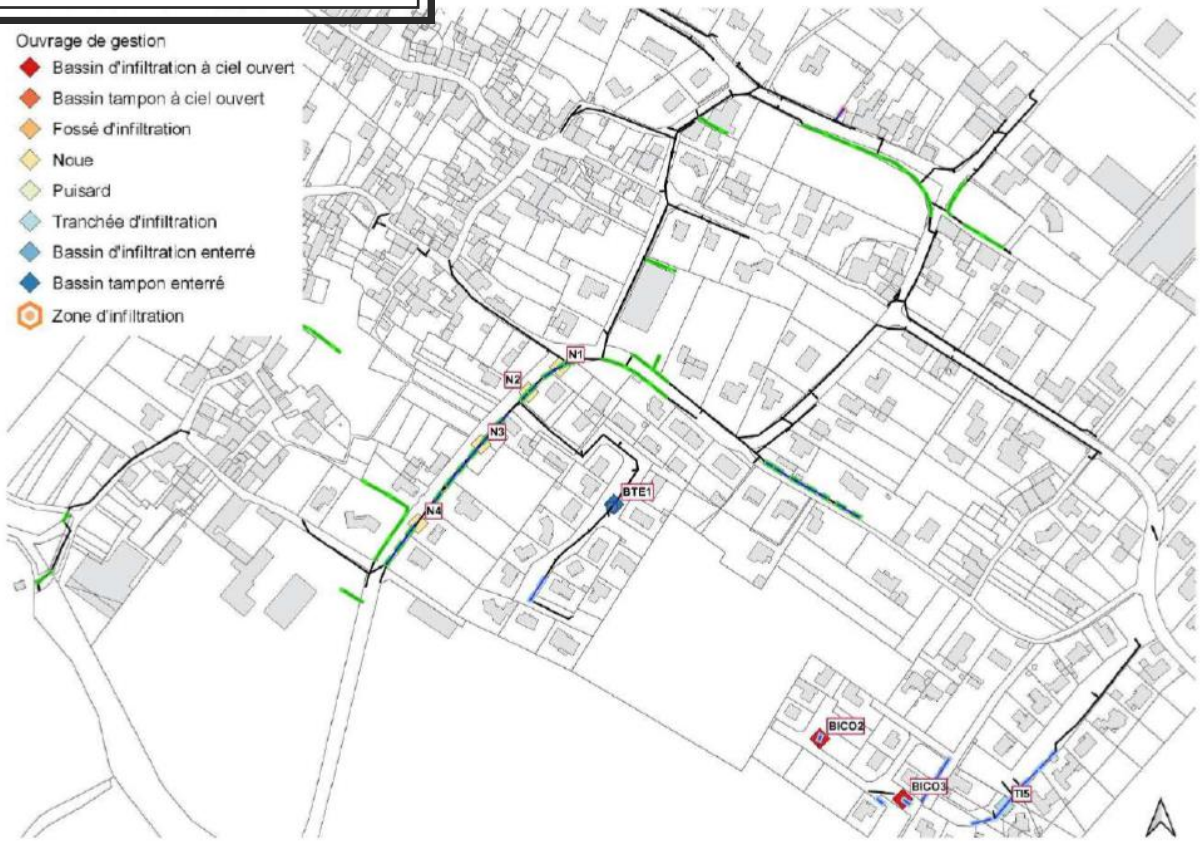
Le réseau est constitué de différents ouvrages de gestion. Comme leur nom l'indique ils permettent de gérer le flux d'eau dans le réseau par infiltration (bassin d'infiltration, noue …) ou par régulation (bassin tampon, vanne) :

- 3 bassins d'infiltration à ciel ouvert
- 4 noues
- 5 tranchées d'infiltration
- 1 bassin tampon enterré
- 8 bassins d'infiltration enterré
- 1 déshuilleur (séparateur hydrocarbure)



Ouvrages de gestion partie nord du bourg (Source : UNIMA)

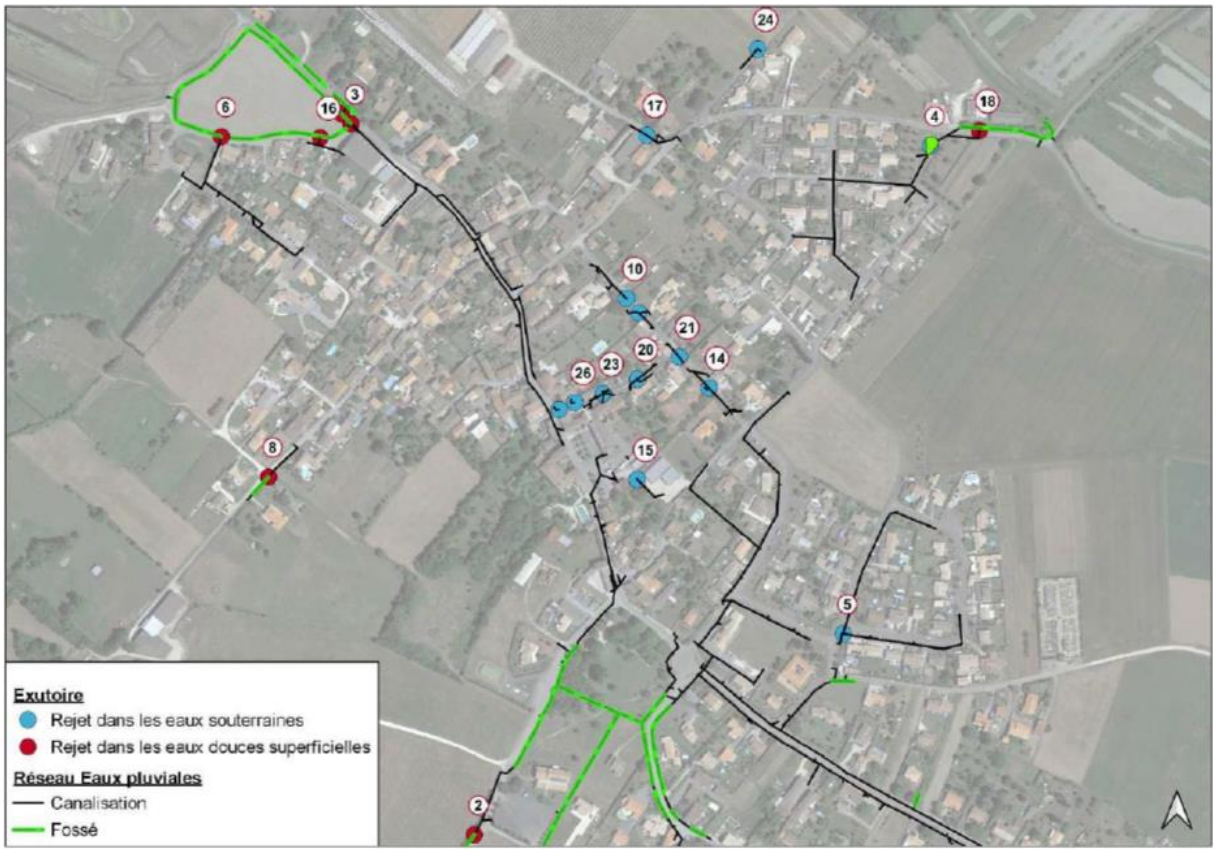
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Ouvrages de gestion partie sud du bourg (Source : UNIMA)

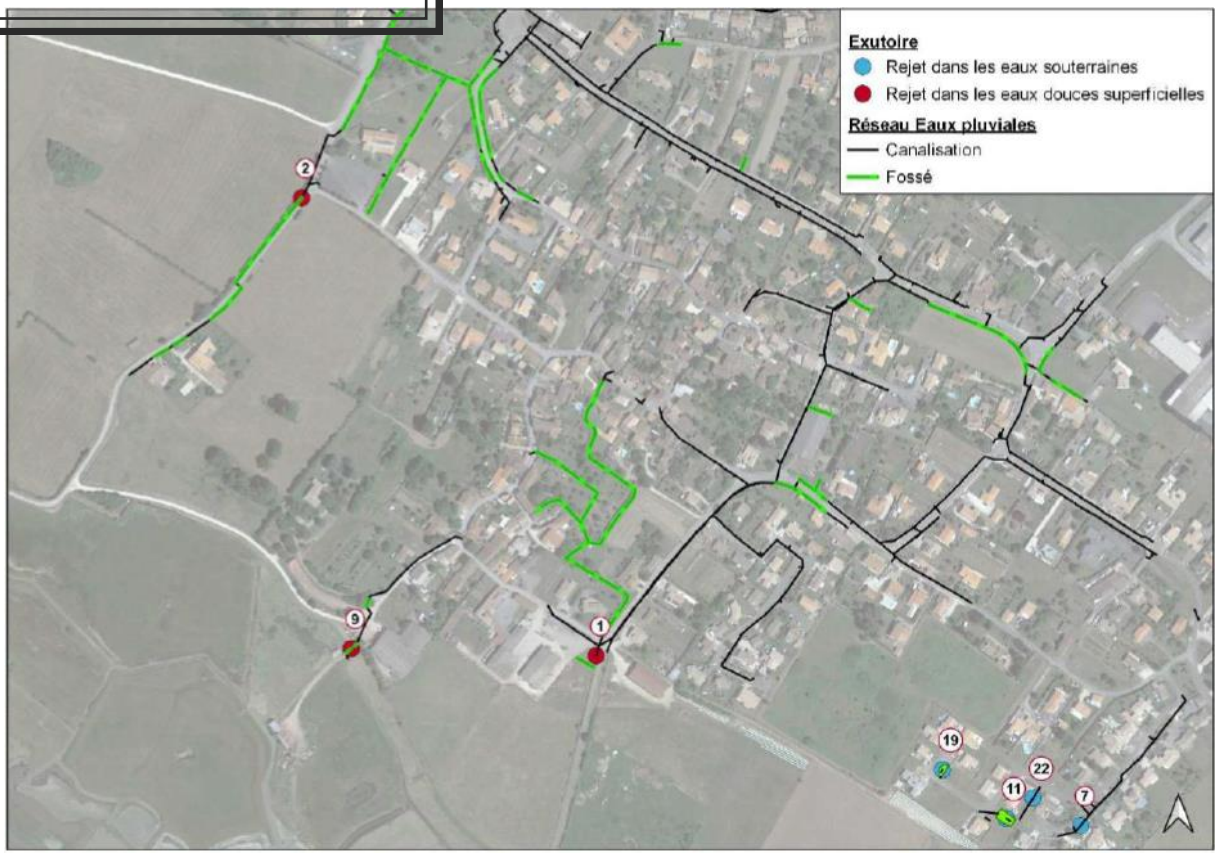
- **Les exutoires**

Chaque bassin versant raccordé à un réseau canalisé se compose à minima d'un exutoire au milieu récepteur. Cet exutoire constitue le point limite entre le réseau pluvial en amont, et le milieu « naturel » en aval. La commune compte 26 exutoires pluviaux.



Localisation des exutoires partie nord du bourg (Source : UNIMA)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Localisation des exutoires partie sud du bourg (Source : UNIMA)

b) Diagnostic hydraulique

Le diagnostic hydraulique a consisté à modéliser le réseau pluvial actuel afin d'observer son fonctionnement et d'analyser les éventuels dysfonctionnements quantitatifs (mises en charges et débordements).

Les résultats sont classés selon 3 catégories :

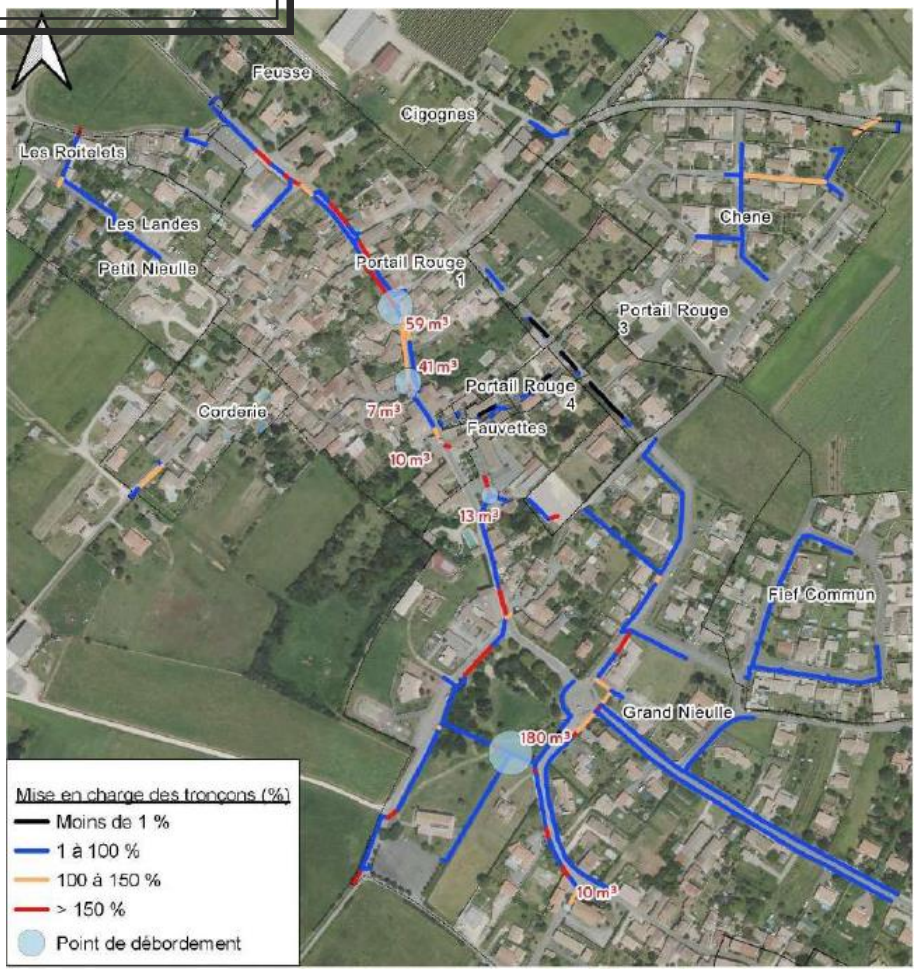
- Suffisant : le réseau permet l'évacuation de la pluie de projet
- Limitant : la pluie de projet engendre une mise en charge sans débordement
- Insuffisant : la pluie de projet engendre une mise en charge avec débordement

Sur l'ensemble du réseau, la modélisation hydraulique relève 3 points « insuffisants » et 1 point « limitant » :

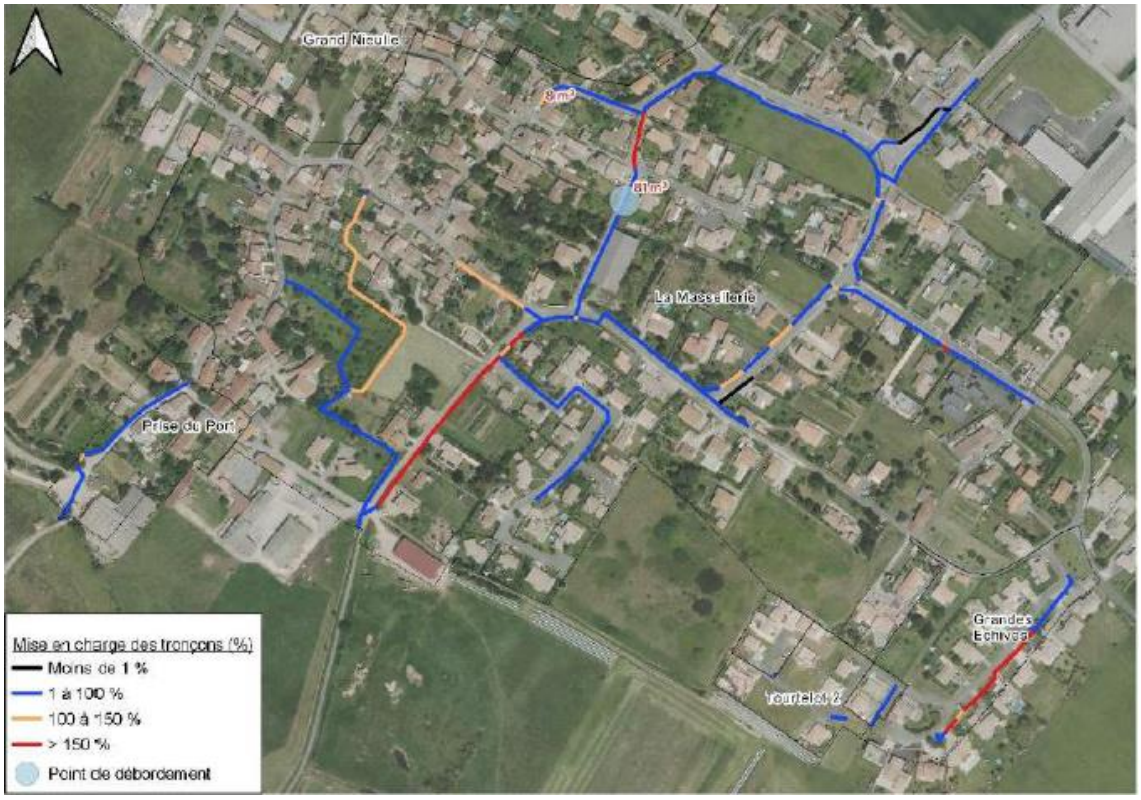
- **Insuffisant :**
  - Grand Nieulle, exutoire n°2
  - La Massellerie, exutoire n°1
  - Petit Nieulle, exutoire n°3
- **Limitant :**
  - Grandes Echives, exutoire n°7

La localisation des exutoires est visible sur les cartes présentées dans le chapitre dédié à la description du réseau pluvial.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Résultats du diagnostic hydraulique, partie nord du bourg (Source : UNIMA)



Résultats du diagnostic hydraulique, partie sud du bourg (Source : UNIMA)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Conclusion du diagnostic hydraulique :

Le réseau pluvial existant est, dans son ensemble, bien dimensionné pour la pluie de période de retour 20 ans. Le modèle hydraulique montre des dysfonctionnements sur les bassins versants La Massellerie, Grand Nieulle, et Petit Nieulle.

La modélisation informatique montre des débordements surestimés sur le bassin versant Petit Nieulle. En effet, à la connaissance des représentants de la commune, il n'a jamais été constaté de débordements provoquant des risques ou dommages aux habitations avoisinantes. Cela a été confirmé lors des échanges avec les élus dans le cadre de la révision du PLU. L'étude alerte néanmoins sur la nécessite de garder en mémoire l'insuffisance de ce réseau.

c) Diagnostic qualitatif

En général, les eaux pluviales se chargent en polluants principalement lors du ruissellement sur les surfaces imperméabilisées (toitures et chaussées) et lors du transit dans le réseau en cas d'apports (maitrisés ou non) d'eaux usées.

Les résultats de l'étude mettent en évidence plusieurs secteurs générant des matières en suspension (exprimées en kg MES / an). Il s'agit principalement des bassins versants suivants :

- Grand Nieulle (2009 kg MES / an)
- La Masseleerie (1979 kg MES / an)
- Petit Nieulle (1188 kg MES / an)

Dans une moindre mesure, sont également concernés :

- Les Landes (162 kg MES / an)
- Prise du Port (153 kg MES / an)
- Chemin Bas (133 kg MES / an)
- Corderie (127 kg MES / an)
- Les Roitelets (41 kg MES / an)
- Feusse (30 kg MES / an)

Préconisations à l'issue du diagnostic qualitatif :

- **Un entretien régulier du réseau pluvial**
- **Un nettoyage régulier de la voirie et des avaloirs**
- **Dans la mesure du possible, le maintien et l'entretien des fossés enherbés existants**
- **Sur les secteurs bâtis : une campagne de recherche des mauvais branchements**
- **Sur les secteurs à urbaniser : l'infiltration prioritaire des eaux pluviales (dès lors que la nature du sol le permet) ; si l'infiltration n'est pas envisageable, le rejet au milieu superficiel sera régulé afin d'assurer une décantation de l'effluent avant rejet au milieu naturel**
- **La gestion des eaux de toitures à la parcelle**
- **La mise en place prioritaires de techniques alternatives lors de la création de réseau (création de noues d'infiltration, de puisards avec surverse…)**

L'ensemble de ces préconisations sont transcrites dans la carte de zonage pluvial (en lien avec le chapitre 9 du schéma directeur pluvial). Celui-ci est consultable en annexe du PLU.

d) Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP)

La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) est une stratégie globale qui a fait son apparition au début des années 2000 avec pour l'objectif d'infiltrer l'eau au plus près de son point de chute. Cette stratégie permet de lutter contre le changement climatique, à travers de la réduction de l'imperméabilisation croissante des sols et en protégeant la ressource en eau.

Les principaux enjeux de la GIEP dans le cadre de la commune sont la préservation de la ressource en eau et des milieux naturels récepteurs, la lutte contre les îlots de chaleur ainsi que la protection contre les inondations, en moindre mesure. Les orientations proposées dans l'étude du schéma directeur, pour tout aménagement, sont les suivantes :

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Niveau de gestion	Pluies concernées	Principaux enjeux	Principes généraux
Gestion des pluies courantes	Période de retour de d'1 mois à 2 ans	Préservation des ressources en eau et des milieux naturels récepteurs et lutte contre les ilots de chaleur	Limiter au maximum la production des écoulements **Favoriser l'infiltration** Infiltration, végétalisation des toitures et réutilisation des eaux pluviales
Gestion des pluies moyennes à fortes	Période de retour de 50 ans	Préservation des ressources en eau et des milieux naturels récepteurs et protection contre les inondations	Maitriser les écoulements **Favoriser une gestion mieux intégrée efficace et pérenne**, limitant le recours aux ouvrages dédiés à la seule gestion des eaux pluviales
Gestion des pluies très fortes à exceptionnelles	Période de retour de 100 ans	Protection contre les inondations	Adapter l'aménagement du territoire pour limiter les risques pour les personnes et les biens **Favoriser une ville plus résiliente**

Le code de l'urbanisme permet au travers du PLU d'être cohérent avec la prévention du risque d'inondation par ruissellement pluvial urbain : définition de zones constructibles, densité, gestion des eaux pluviales (à travers notamment règlement, OAP).

VI.5. La défense incendie

Le Département de la Charente-Maritime s'est doté d'un règlement départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) approuvé par l'arrêté préfectoral du 17 mars 2017. Ses objectifs sont de préciser le rôle des différents acteurs, et d'évaluer la couverture des risques, les caractéristiques des points d'eau d'incendie et leur contrôle, les modalités de réalisation des schémas communaux ou intercommunaux de la DECI.
Afin d'optimiser la couverture incendie, le document prend en compte la notion de risques à défendre. Ainsi, il distingue le risque courant du risque particulier. Le risque courant correspond généralement aux incendies affectant les bâtiments d'habitation. Le risque particulier qualifie un événement dont l'occurrence est très faible, mais dont les enjeux humains, économiques ou patrimoniaux peuvent être importants. Il peut concerner par exemple : les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur, les bâtiments relevant du patrimoine culturel, les sites industriels hors installations classées pour la protection de l'environnement…
En fonction du niveau de risque, les installations doivent présenter une réserve en eau et un débit suffisant, et se trouver à une distance suffisamment proche des bâtiments.

Un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie a été réalisé sur la commune de Nieulle-sur-Seudre. Il constitue la déclinaison locale du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie. Il prend en compte l'évolution prévisible des risques liés à l'urbanisation ou de possibles changements de destination d'un bâtiment.

Le maire de Nieulle-sur-Seudre a confié le contrôle des points incendie de sa commune à la RESE par délibération du 05/10/2021 et a souhaité disposer d'un schéma communal de défense incendie par convention du 10/10/2021.

Le schéma communal DECI a pour objectifs de mettre à la disposition de la commune un rapport précis sur :

- L'état de l'existant en matière de DECI sur le territoire communal
- La couverture DECI au regard des prospectives de développement de la commune
- Les carences constatées et les priorités d'équipement
- Une planification chiffrée des travaux à envisager par ordre de priorité

Les données qui suivent sont issues de l'étude réalisée sur la commune par la RESE dans le cadre de la réalisation du schéma communal DECI.

Les risques répertoriés sur la commune sont de type :

- Risque courant faible
- Risque courant ordinaire

Aucun risque important courant, ni de risque particulier n'ont été diagnostiqué sur la commune.

L'étude répertorie :

- 670 habitations de 1ère famille (maisons individuelles et en bande)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

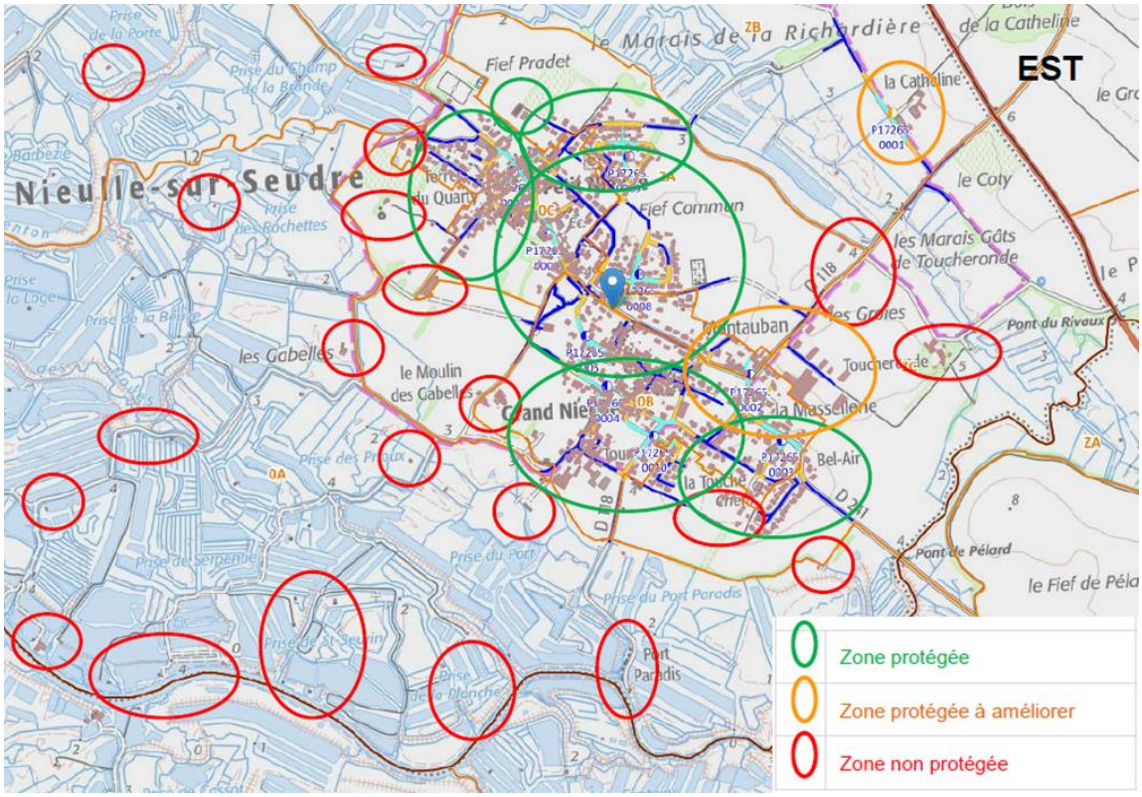
- 2 bâtiments industriels
- 18 bâtiments agricoles (bovins, ostréicoles)
- 5 ERP publics : salle polyvalente, mairie, école, salle associative, vestiaire foot
  (ERP = Etablissements Recevant du Public)
- 4 ERP privés : boulangerie, salon de coiffure, supérette COOP, cabinet médical
- 4 sites remarquables : église, temple, manoir, logis

Le tableau ci-dessous décrit les 10 points d'eau incendie existants sur la commune et précise la disponibilité des dispositifs (disponible, emploi restreint ou indisponible). Le bilan indique que 8 points d'eau incendie sont dans un état « disponible » et 2 points d'eau incendie sont dans un état « restreint ».

Numéro	Type d'hydrant*	Localisation	Statut	Pression statique (bar)	Pression dynamique (bar)	Débit sous1bar (M³/h)	Volume M³	Dernier contrôle	Disponibilité	Contrôleur
P17265.0001	Poteau incendie 100	Lieu dit La Cateline	public	4,5	2,9		60	08/12/2021	restreint	RESE
P17265.0002	Poteau incendie 100	Entrée Nieulle / Ancienne station	public	4,3	2		60	08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0003	Poteau incendie 100	Route de Saint Martin du Gua	public	4,3	2		60	08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0004	Poteau incendie 100	Rue des Myosotis / Impasse des Bleuets	public	4,3	2,1		60	08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0005	Poteau incendie 100	Eglise du Grand Nieulle	public	4,3	1,6		60	08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0006	Poteau incendie 100	Rue Yssac Garesché	public	4,3	1,8		60	08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0007	Poteau incendie 100	Rue Yssac Garesché	public	4,5	1,7		60	08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0008	Poteau incendie 100	Rue du Clône / Lotissement le Clône	public	4,3	1	43		08/12/2021	restreint	RESE
P17265.0009	Poteau incendie 100	Rue du Fief du Chêne / Lotissement les Aigrettes	public	4,3	1	58		08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0010	Poteau incendie 100	Angle rue du port paradis et rue de tourtelot	public	4,4	1,1		60	08/12/2021	disponible	RESE

Etat des points incendie existants sur la commune (Source : Rapport d'étude schéma communal DECI)

La carte ci-après situe les 10 points d'eau incendie existants sur la commune et illustre la couverture incendie à proximité du bâti. Le bourg dispose majoritairement d'une bonne défense incendie, à l'exception des quartiers est, où la protection est à améliorer. Par ailleurs, plusieurs bâtis isolés ne disposent pas d'une protection contre les incendies.



Cartographie de la DECI existante (Source : Rapport d'étude schéma communal DECI)

Sur base de cette cartographie, l'étude s'accompagne de préconisations pour de nouveaux dispositifs, permettant de renforcer la défense incendie sur l'ensemble du territoire.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Dans l'objectif d'améliorer la défense incendie sur la commune, plusieurs dispositions ont été prises (données recueillies en 2023 auprès des élus lors des échanges sur l'état initial de l'environnement) :

- **Les 2 dispositifs existants à emploi restreint ont été réparés.**
- **2 bornes vont être installées pour renforcer la protection de l'habitat contre les incendies :**
  - **Rue I. Garesche, à l'angle de la Rue de la Cr. des landes (stade)**
  - **Secteur square / salle des fêtes**
- **Des points de pompage seront mis en place à proximité des cabanes ostréicoles.**

VI.6. La collecte des déchets ménagers

La Communauté de Communes du Bassin de Marennes assure la collecte et le traitement des déchets. Elle met en œuvre différentes actions pour agir sur la production d'ordures ménagères et ainsi limiter l'incinération et l'enfouissement des déchets :

- **La réduction des déchets**
  - Le tri sélectif : À l'aide des sacs jaunes et des points d'apport volontaire, il contribue à diminuer le volume d'ordures ménagères résiduelles déposées dans les poubelles grises.
  - La redevance incitative : Il s'agit d'un mode de facturation de la collecte calculé au service rendu. Elle incite les habitants à réduire leur production de déchets pour diminuer leur facture.
  - La lutte contre le gaspillage alimentaire : Elle permet d'agir sur sa propre consommation pour limiter sa production de déchets.

- **La valorisation des déchets**
  - Les filières de tri mises en place dans les déchèteries, permettent de recycler un grand nombre de déchets : pneus, gravas, coquilles d'huîtres…
  - Le compostage : grâce à des composteurs fournis aux habitants, il permet de transformer les déchets organiques en engrais naturel ou en paillage.

- **La maîtrise des coûts**
  - La Régie des déchets de la Communauté de Communes,
  - Les financements de Citeo, liés à la revente des déchets valorisables,
  - La baisse de la facture, grâce à la redevance incitative.

Plusieurs modalités de collecte et de traitement des déchets existent sur la commune de Nieulle-sur-Seudre :

1) La collecte en porte-à-porte

Les déchets ménagers sont collectés une fois par semaine, en porte-à-porte, en distinguant les ordures ménagères (bac noir) des emballages ménagers recyclables (sac jaune).

2) Les points d'apport volontaire

La commune de Nieulle-sur-Seudre est équipée de points d'apport volontaire pour y déposer le papier, le verre et le textile.

3) Le dépôt en déchetterie-recyclerie

Le Bassin de Marennes est équipé de deux déchetteries :

- ► Déchetterie « La Madeleine », au Gua, réservée aux particuliers ;
- ► Déchetterie « Le Bournet », à Saint-Just-Luzac, destinée aux particuliers et professionnels.

Elles sont à la disposition des 6 communes du territoire sur présentation d'un « pass déchetterie ».

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI.7. Développement des énergies renouvelables et réduction des consommations et émissions polluantes

NB : La commune de Nieulle-sur-Seudre n'est pas couverte par un Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET). La réalisation d'un PCAET est rendue obligatoire par la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (article L.229-26 du code de l'environnement) pour les EPCI regroupant plus de 20 000 habitants ; un effectif à ce jour non atteint par la Communauté de Communes du Bassin de Marennes.

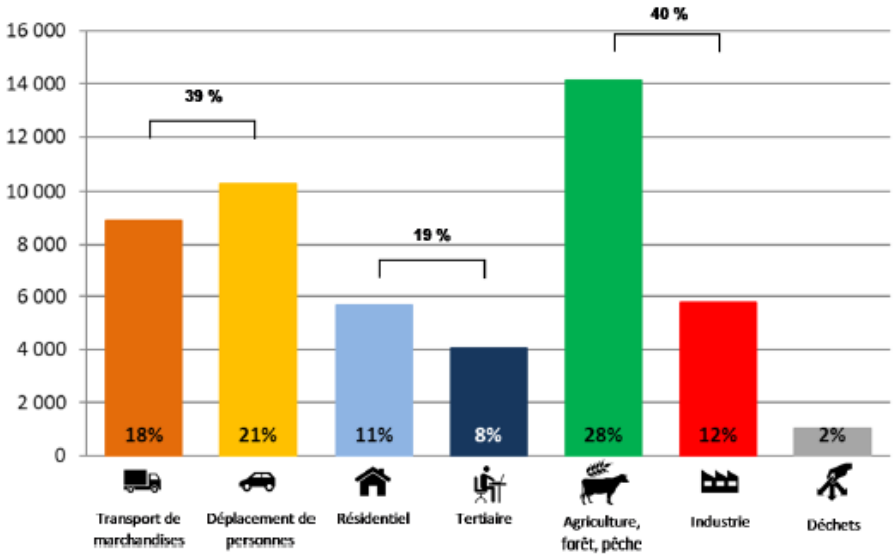
Les données qui suivent sont issues du diagnostic climat-air-énergie du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 27 mars 2020.

a) Emissions de gaz à effet de serre et de polluants

► **Les gaz à effet de serre (GES)**

Les gaz à effet de serre (GES) sont des gaz présents dans l'atmosphère qui absorbent une partie des rayons solaires et les redistribuent sous la forme de radiations au sein de l'atmosphère terrestre, ce qui entraine le phénomène d'effet de serre.
L'effet de serre est un phénomène naturel d'absorption d'une partie du rayonnement émis par la surface de la Terre par les gaz présents dans la partie inférieur de l'atmosphère. L'excès de GES, notamment émis par les activités anthropiques, entraine une accentuation du phénomène, provoquant un réchauffement climatique.

Les émissions d'origine humaine (anthropiques) de gaz à effet de serre en Nouvelle-Aquitaine sont estimées à 49 900 ktCO2e en 2015. Rapportées par habitant, elles s'élèvent à 8,4 tCO2e 2 et sont plus élevées que la moyenne nationale française (6,8 tCO2e/habitant).



Répartition des émissions de GES (Source : SRADDET, 2015)

Les secteurs des transports (39 %) et de l'agriculture (28 %) occupent une part importante dans la composition régionale des émissions de GES. L'importance de ces deux secteurs en région s'explique par le caractère rural du territoire : la faible densité urbaine du territoire engendre des besoins de déplacements importants, tandis que les activités agricoles y sont largement développées.

► **Les polluants de l'air**

Malgré une amélioration continue de la qualité de l'air sur le territoire de la Nouvelle-Aquitaine, la population reste exposée localement à des concentrations atmosphériques significatives pour deux familles de polluants : les particules en suspension PM_{10} et le dioxyde d'azote. La valeur limite annuelle relative au NO_2 est ponctuellement dépassée certaines années à proximité des axes routiers majeurs tandis que les particules en suspension PM_{10} sont responsables de la quasi-totalité des épisodes de pollution constatés chaque année.
Trois autres polluants présentent également des niveaux qui s'approchent ou dépassent les seuils tels que les particules en suspension $PM_{2,5}$, le dioxyde de soufre ou l'ozone, polluant secondaire qui n'apparait que l'été en fortes concentrations.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les tableaux qui suivent synthétisent les principaux secteurs émetteurs pour chaque type de polluants posant des problèmes de pollution de l'air en Nouvelle-Aquitaine.

Particules en suspension

PM_{10} - Particules en suspension dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres
$PM_{2,5}$ - Particules en suspension dont le diamètre est inférieur à 2,5 micromètres

Les particules sont particulièrement nocives pour la santé. Elles provoquent des irritations et des problèmes respiratoires chez les personnes sensibles et sont associées à une augmentation de la mortalité (affections respiratoires, maladies cardiovasculaires, cancers…).

Principaux secteurs émetteurs

	**Secteur résidentiel (43%)** : équipements de chauffage individuel au bois d'anciennes générations
	**Secteur agricole et sylvicole (22%)** : travail du sol, récolte et gestion des résidus, combustion et abrasion des pneus et freins des engins motorisés
	**Secteur des transports routiers (20%)** : émissions à l'échappement des véhicules, abrasion des routes, pneus et freins
	**Secteur de l'industrie manufacturière (13%)**

Oxydes d'azote (NO_X)

Les oxydes d'azote (NOx) regroupent le monoxyde d'azote (NO) et le dioxyde d'azote (NO2).
Les principaux effets sur l'environnement des NOx sont :

- L'acidification des milieux, qui peut entraîner des chutes de feuilles ou d'aiguilles, des nécroses et influencer de façon importante les milieux aquatiques ;
- L'eutrophisation (apport excédentaire d'azote dans les milieux naturels et notamment les sols) qui conduit à une réduction de la biodiversité.

À forte concentration, le dioxyde d'azote est un gaz toxique entraînant une inflammation importante des voies respiratoires.
C'est aussi le principal agent responsable de la formation des aérosols de nitrates, qui représentent une proportion importante des $PM_{2.5}$.

Principaux secteurs émetteurs

Les oxydes d'azote sont majoritairement émis lors de la combustion (chauffage, production d'électricité, moteurs thermiques des véhicules…).

	**Secteur des transports routiers (64%)**
	Secteur agricole et sylvicole (12%)
	Secteur de l'industrie manufacturière (10%)
	Secteur du bâtiment : tertiaire et résidentiel (9%)

Dioxyde de soufre (SO_2)

Le SO_2 s'associe à des particules en suspension qui ont une affinité avec l'eau. Des gouttelettes de liquide sont ainsi formées dans lesquelles le gaz irritant (SO_2) est fixé. Une mince pellicule imperméable autour de ces gouttelettes empêche leur évaporation.
Le dioxyde de soufre affecte le système respiratoire, le fonctionnement des poumons et il provoque des irritations oculaires.
Il contribue aux pluies acides qui appauvrissent les milieux naturels (sols et végétaux) et participent à la dégradation des bâtiments.

Principaux secteurs émetteurs

Le dioxyde de soufre est un polluant essentiellement d'origine industrielle. La source anthropique principale de SO_2 est la combustion des énergies fossiles contenant du soufre.

	**Secteur de l'industrie manufacturière (58%)**
	Secteur du bâtiment : tertiaire et résidentiel (21%)
	Secteur agricole (11%)

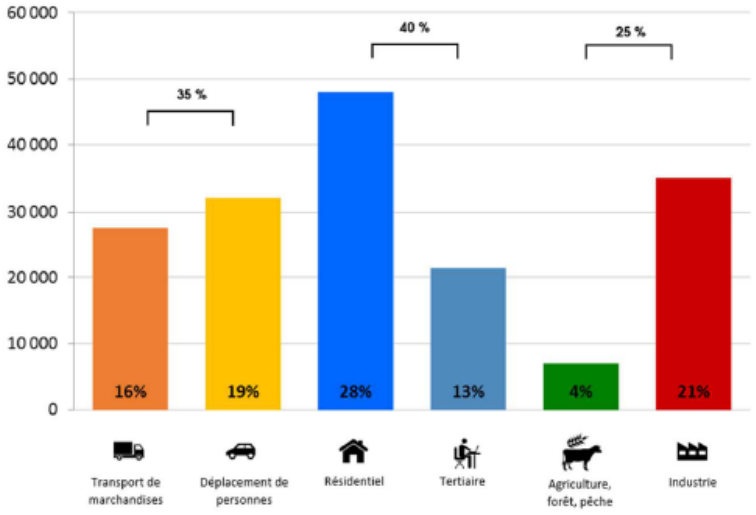
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Ozone
L'ozone est un polluant dit « secondaire » : il n'est quasiment pas émis directement dans l'atmosphère, et résulte généralement de la transformation photochimique de certains polluants dans l'atmosphère (en particulier les **oxydes d'azote** et les **composés organiques volatils**) sous l'effet des rayonnements ultraviolets. L'ozone est un gaz agressif qui pénètre facilement jusqu'aux voies respiratoires les plus fines. Il a un effet néfaste sur la végétation (sur le rendement des cultures par exemple) et sur certains matériaux (caoutchouc...). Il contribue également à l'effet de serre.
Principaux secteurs émetteurs de composés organiques volatils non méthanique (COVNM)
Secteur résidentiel (55%) : usage domestique de solvants (peintures, colles, produits nettoyants, etc.) et le chauffage au bois
Secteur industriel (26%) : application de peintures, revêtements, dégraissants, décapants, etc.
Secteur agricole (11%)

La commune de Nieulle-sur-Seudre est susceptible d'être concernée par certains secteurs émetteurs susmentionnés (secteurs agricoles, résidentiels, transports routiers principalement). Néanmoins, il est à noter la forte prédominance des marais (plus de 80% du territoire) gérés en prairies permanentes et situés en zone non constructible (servitude PPRN). Par conséquent, la commune représente une part limitée des émissions de GES et de polluants de l'air.

b) Consommation énergétique et développement des énergies renouvelables

La consommation d'énergie finale de la région Nouvelle-Aquitaine s'élève à 171 527 GWh en 2015, soit 10,6 % de la consommation nationale.
Le secteur du transport (déplacement des personnes et des marchandises) et le secteur du bâtiment (résidentiel et tertiaire) sont les secteurs les plus énergivores. Ils représentent plus des trois quarts de la consommation énergétique régionale.



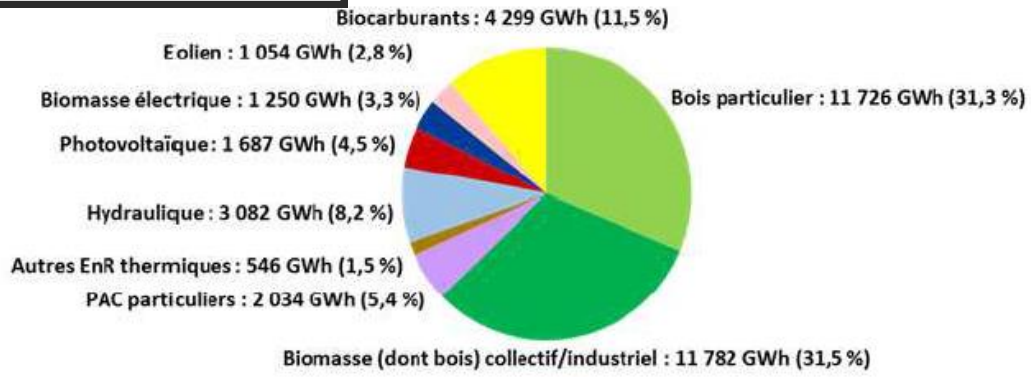
Répartition des consommations énergétiques finales (Source : SRADDET, 2015)

En termes de ressources primaires, la consommation énergétique de Nouvelle-Aquitaine repose à 88 % sur des importations, principalement de l'uranium enrichi et des produits pétroliers raffinés, qui représentent 75 % des ressources primaires d'énergie consommées sur le territoire. Les autres ressources importées sont le gaz naturel, le charbon, les biocarburants (incorporés dans les produits pétroliers routiers) et la biomasse. En effet, les échanges interrégionaux de bois sont déficitaires : il est nécessaire d'en importer pour satisfaire les besoins locaux de production d'électricité et de chaleur.

La production d'électricité en Nouvelle-Aquitaine, issue des deux centrales nucléaires (Blaye et Civaux) et des installations de production d'électricité renouvelable, permet de satisfaire les besoins électriques des consommateurs de la région et d'en exporter une partie. Le pétrole brut issu des forages aquitains et le biocarburant produit sont eux aussi exportés vers les raffineries françaises (hors région).

La production énergétique renouvelable de la région s'élève à 37 459 GWh en 2015. Elle correspond à environ 22 % de l'énergie finale totale consommée au sein de la région en 2015, ce qui est à comparer à une moyenne nationale de 14,9 %9, ainsi qu'à l'objectif de 23 % en 2020, fixé par le Paquet Énergie Climat repris dans la Loi de Transition Énergétique pour la Croissance Verte (LTECV).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Répartition par filière de la production réelle régionale d'origine renouvelable (Source : SRADDET, 2015)

- **BIOMASSE**

Atout principal de la région, la biomasse représente plus de 78 % de la production énergétique renouvelable de la région en 2015 (29 367 GWh). Le gisement biomasse local représente 83 % du gisement total.

Les différentes ressources valorisables de la filière sont :

► **Le bois énergie et les sous-produits du bois**
Ils constituent la première source d'énergie renouvelable de la région (61%).
Au vu de la faible superficie de boisements sur Nieulle-sur-Seudre, la commune n'est pas porteuse d'un potentiel significatif pour la production de chaleur à partir de bois énergie et des sous-produits du bois.

► **Les « biocarburants »**
Il existe trois unités industrielles de production de « biocarburants » en Nouvelle-Aquitaine mises en service sur 2007 et 2008, dans la Vienne, la Gironde et les Pyrénées-Atlantiques.

► **La valorisation énergétique du biogaz**
La production de biogaz provient des installations de stockage de déchets non dangereux. En Nouvelle-Aquitaine, 16 installations de ce type valorisent énergétiquement le biogaz produit.
Le biogaz est également produit dans les unités de méthanisation. Les déchets organiques les plus fréquents sont issus des activités agricoles, agroalimentaires et industrielles : boues de stations d'épuration, biodéchets, effluents d'élevage, résidus de cultures, etc. Deux produits sont issus de ce mécanisme : du biogaz et un digestat. En Nouvelle-Aquitaine, il existe 51 unités de méthanisation, dont la plus grande part valorise le biogaz par cogénération. De plus, au second trimestre 2018, huit unités étaient en construction.

Une structure de méthanisation est envisagée sur la commune voisine de Saint Sornin (à l'étude).

► **La valorisation énergétique des déchets urbains**
Dans certaines installations de traitement des déchets, l'énergie produite par l'incinération des ordures ménagères est valorisée : ce sont les Unités de Valorisation Energétique (UVE). En Nouvelle-Aquitaine, douze unités d'incinération des déchets urbains, mises en service entre 1972 et 1998, sont des UVE.

- **EOLIEN**

Fin 2015, la filière éolienne ne représente que 3% de la production énergétique d'origine renouvelable en Nouvelle-Aquitaine (1054 GWh).

Le développement de cette filière est assez récent puisque les premiers parcs éoliens de la région ont été mis en service en 2004. Ce n'est, par ailleurs, qu'à partir de 2008 que le rythme de mise en service des parcs s'est accéléré. La région totalise 50 parcs en service fin 2015 (551 MW).

D'après le portail cartographique de l'IGN sur les énergies renouvelables (consulté dans sa version beta en octobre 2023), le territoire de Nieulle-sur-Seudre se trouve dans une zone non potentiellement favorable à l'éolien.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- **SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE**

La filière photovoltaïque connaît un fort développement depuis les années 2010, tout particulièrement en Nouvelle-Aquitaine qui bénéficie d'un ensoleillement favorable.
La région accueille ainsi 26% du parc solaire national sur son territoire et se positionne au 1er rang des régions pour sa production photovoltaïque, qui atteint 1 687GWh en 2015.

D'après le portail cartographique de l'IGN sur les énergies renouvelables (consulté dans sa version beta en octobre 2023), le territoire de Nieulle-sur-Seudre possède un faible potentiel de production solaire photovoltaïque annuel (5-15 GWh/an).

En effet, la commune ne possède pas de friche susceptible d'accueillir des installations photovoltaïques au sol, ni de surface de stationnement favorable à la pose d'ombrière de parking.
En outre, le potentiel solaire sur toiture est restreint par le nombre de bâtiments limités (notamment des bâtiments de grande superficie), en raison des sensibilités environnementales (zones humides, risque d'inondation…).
Les communes du territoire MO ont délibéré pour cibler des secteurs dédiés aux énergies renouvelables (zones d'accélération) parcs photovoltaïques notamment en privilégiant les espaces « délaissés », friches, terres sans valeur agronomique
Les chambres d'agriculture doivent établir dans les 9 mois un document cadre qui comportera des propositions de secteurs dédiés aux énergies renouvelables (proposition au préfet début 2025)

Le PLU doit prendre en compte la loi APER et les décrets récents notamment celui du 8 avril 2024, mais en tenant compte,
- du contexte local (loi Littoral, PPRN…)
- des démarches menées en parallèle par les communes et par la Chambre d'agriculture.

Dans tous les cas elles ne seront pas admises en espaces remarquables ni en coupures d'urbanisation.
Enfin la CDPENAF donnera son avis sur tous ces projets en zone agricole (ou naturelle), parcs et agrivoltaïques.

- **AGRIVOLTAIQUE**

Les projets sont systématiquement refusés en CDPENAF car il n'est pas démontré l'intérêt agricole.
Le principe : on ne fait pas du photovoltaïque « en préservant les activités et les terres agricoles » ; mais plutôt, on maintient, on améliore, on optimise les rendements agricoles ou le bien-être animal via l'agrivoltaïque.
Pour chaque projet des critères doivent être respectés et il devra être démontré :
- que l'activité agricole reste l'activité principale,
- que l'agrivoltaïque va optimiser l'activité ou la qualifier.

- **GEOTHERMIE**

Le principal potentiel géothermique en Nouvelle-Aquitaine est situé dans le Bassin aquitain. Ce fort potentiel, bien que connu, a longtemps été sous-exploité. Plusieurs projets de moyenne à forte puissance ont vu le jour à Bordeaux Grand Parc, Bordeaux Bastide Niel, Mont-de-Marsan…

La commune de Nieulle-sur-Seudre n'est pas concernée par ce secteur à fort potentiel géothermique.

- **SOLAIRE THERMIQUE**

En 2015, la production de chaleur solaire s'élève à 140 GWh, soit 0,4 % de la production renouvelable régionale totale.

- **HYDROELECTRICITE**

Les installations de production d'hydroélectricité en Nouvelle-Aquitaine sont de plusieurs types : les ouvrages de production au fil de l'eau, les ouvrages d'éclusée et les ouvrages de lac. La puissance de ces installations varie de quelques dizaines de kilowatts (petits moulins) à plusieurs centaines de mégawatts (grands barrages).
En 2015, la production réelle atteint 3 082 GWh en région Nouvelle-Aquitaine. Cette production est directement impactée par les niveaux de pluviométrie et peut ainsi varier fortement d'une année sur l'autre.

Le registre national des installations de production et de stockage d'électricité ne recense aucune installation de ce type sur le bassin de la Seudre.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI.8. La desserte numérique

- **LE DÉPLOIEMENT DE LA FIBRE**

La fibre optique a commencé à être installée en 2022. La commune est située en zone peu dense où le déploiement de la fibre optique est assuré par un réseau d'initiative publique (RIP).
Un opérateur s'occupe alors de créer un réseau très haut-débit unique et neutre pour le compte d'une collectivité locale, et sur lequel les opérateurs commerciaux proposent leurs offres de fibre aux particuliers et aux entreprises.
La fibre optique à Nieulle-sur-Seudre concerne 701 locaux raccordables soit 2 de plus qu'au trimestre précédent.
2 points de mutualisation (PM) sont installés dans la ville pour desservir les foyers éligibles aux offres internet très haut-débit.

- **LES FOURNISSEURS D'ACCES**

Les offres fibre des opérateurs Orange, Sosh, Free, SFR, RED by SFR et Bouygues Telecom sont commercialisées dans la ville de Nieulle-sur-Seudre.
En revanche, le fournisseur d'accès OVH Telecom ne propose pas encore la fibre à Nieulle-sur-Seudre et commercialise uniquement des box ADSL.

Le réseau ADSL
Un central téléphonique est installé dans la commune de Nieulle-sur-Seudre (17265NUL). Ce nœud de raccordement (NRA) permet à Orange Free, SFR et Bouygues Telecom de fournir des connexions haut débit ADSL aux foyers qui ne sont pas encore éligibles à la fibre. Entre 2023 et 2030, le réseau « cuivre » de Nieulle-sur-Seudre sera progressivement fermé. Dans un premier temps, la fermeture « commerciale » bloquera les nouveaux abonnements aux offres ADSL, puis dans un second temps, la fermeture « technique » définitive du réseau ADSL interviendra une fois que le déploiement de la fibre optique sera achevé.

- **OBJECTIF DÉPARTEMENTAL D'AMÉNAGEMENT NUMÉRIQUE**

Le Conseil départemental a adopté en 2013 un schéma directeur d'aménagement numérique (SDAN) prévoyant de raccorder la totalité de la population du département à la fibre à l'horizon 2030.
La mise en œuvre du SDAN a été accélérée afin de porter la couverture départementale à 100 % en 2025. 150 000 prises publiques seront réparties dans les intercommunalités du département. Le Conseil départemental est le maître d'ouvrage du projet qui bénéficie de la participation financière de l'État.

- **POLITIQUE DÉPARTEMENTALE D'ACCÈS INCLUSIF AU NUMÉRIQUE**

Le numérique étant un facteur essentiel d'insertion face à la dématérialisation de nombreuses procédures administratives, le département poursuit des objectifs d'accès au numérique par la population. Afin de répondre aux enjeux auxquels le territoire fait face en ce qui concerne le numérique, le département a signé en 2019 une charte « Territoires France connectée pour un numérique inclusif » s'articulant autour de cinq axes :

- renseigner les personnes sur l'offre numérique, en indiquant les lieux de connexion et d'ateliers de formation numérique ;
- permettre l'accès à Internet, en disposant de la connexion et de l'équipement nécessaires à Internet ;
- faciliter les démarches pour les services en ligne du Département, en proposant des outils en ligne faciles d'utilisation, à la présentation simple et offrant une ergonomie intuitive ;
- accompagner aux usages des outils numériques, en aidant les Charentais-Maritimes dans leurs démarches en ligne, en particulier pour l'accès à leurs droits, ou en les formant aux outils numériques ;
- coordonner les actions à l'échelle départementale, en positionnant le Département comme coordinateur des actions afin de fédérer et mettre en réseau l'ensemble des acteurs de l'inclusion numérique en Charente-Maritime.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI.9. LES RESEAUX / BILAN – ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES

Synthèse

La commune est desservie par les réseaux :

- **Eau potable**
- **L'eau distribuée représente moins d'1% des prélèvements effectués sur les captages et répond aux exigences de qualité en vigueur**

- **Assainissement collectif**
- **Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration du Gua (La Madeleine), qui présente une capacité résiduelle suffisante pour traiter des eaux usées nouvellement générées par une ouverture à l'urbanisation**

- **Gestion des eaux pluviales : un schéma directeur en cours d'élaboration sur la commune**
- **Le diagnostic hydraulique met un point de vigilance sur la capacité du réseau à gérer les eaux pluviales, néanmoins aucun problème n'a été recensé sur Nieulle-sur-Seudre.**
- **Le diagnostic qualitatif relève des secteurs générant des matières en suspension. Il dispense des préconisations visant à les limiter. Le projet de PLU veillera à s'articuler en cohérence avec le zonage du schéma directeur pluvial de la commune.**

- **Défense incendie : la commune dispose d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie**
- **En réponse aux problématiques identifiées dans le diagnostic du schéma, des dispositions ont été prises par les représentants communaux pour améliorer la défense incendie.**

- **Collecte et traitement des déchets : ces compétences sont assurées par la Communauté de Communes du Bassin de Marennes (collecte en porte-à-porte, points d'apport volontaire, déchetterie-recyclerie).**

- **La desserte numérique**

S'agissant du potentiel en énergie renouvelable, la commune de Nieulle-sur-Seudre est peu favorable au développement des filières, avec toutefois un faible potentiel de production solaire photovoltaïque.

Une structure de méthanisation est envisagée sur la commune voisine de Saint-Sornin à proximité directe de la servitude gaz (à l'étude).

ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **Anticiper les risques d'inondations par accumulation des eaux pluviales dans les espaces aménagés, assurer la gestion de l'eau** :
- ✓ Subordonner l'urbanisation (en intensification ou en extension), à la capacité des réseaux et installations existants ou travaux programmés
- ✓ **Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation**, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement
    - ✓ **Maîtriser ou stopper l'urbanisation et les aménagements dans les secteurs les plus sensibles**
    - ✓ **Prévoir et encadrer la mise en place de dispositifs techniques de collecte et/ou d'infiltration des eaux pluviales** sur les secteurs à projet, en privilégiant une gestion au plus près du point de chute, entretenir les réseaux de fossés et prendre en compte les axes de ruissellement et passages d'eau
- ✓ **Veiller à la desserte et à la capacité des réseaux** (assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, défense incendie…) pour mettre en œuvre un projet de développement soutenable
- ✓ **Favoriser la mobilisation des énergies renouvelables, aux modes constructifs ou aux équipements techniques permettant une économie d'énergie, tout en respectant le contexte patrimonial et paysager**
- ✓ **Favoriser le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergie**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VII. Documents et programmes de portée supérieure et servitudes d'utilité publique

L'article L.131-7 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.* »

D'après l'article précédemment cité, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux articles L.131-4 et L.131-5 du même code, à savoir :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCoT),
- Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM),
- Les plans de mobilité,
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH),
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les chartes des parcs naturels régionaux (sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au SRADDET),
- Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux,
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans,
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,
- Les schémas régionaux des carrières,
- Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime,
- Le schéma régional de cohérence écologique,
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement,
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **prendre en compte** les documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le SCoT du Pays Marennes Oléron a été approuvé le 5 juillet 2024.

À l'occasion de son approbation récente, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, qui sont repris dans l'article L.131-6 mentionné précédemment.

Au regard de ces éléments, le PLU devra être compatible avec le SCoT.

Néanmoins, afin de renforcer le diagnostic et la prise en compte des enjeux territoriaux, une vigilance a été portée sur les objectifs et dispositions des documents de portée supérieure au SCoT. En suivant sont présentés les principaux documents qui ont été pris en compte au cours des études de révision du PLU, dont le SCoT approuvé en 2024

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VII.1. Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) est un document de planification territoriale institué par la loi portant sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) promulguée le 7 août 2015. Elaboré par chaque Région, le SRADDET encadre les orientations des stratégies et des actions opérationnelles des collectivités territoriales vers un aménagement plus durable, à travers notamment les futurs documents de planification que celles-ci élaboreront.

Le SRADDET fixe les objectifs de moyen et long termes en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets.

Le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020. La modification n°1 a été adoptée le 14 octobre 2024. Les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents locaux d'urbanisme : SCoT, PLU… Ils sont listés ci-dessous.

ORIENTATION 1 – UNE NOUVELLE-AQUITAINE DYNAMIQUE, DES TERRITOIRES ATTRACTIFS, CREATEURS D'ACTIVITES ET D'EMPLOIS
Objectif stratégique 1.1 : Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles
Objectif stratégique 1.2 : Développer l'économie circulaire
Objectif stratégique 1.3 : Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter
Objectif stratégique 1.4 : Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée
Objectif stratégique 1.5 : Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le monde
ORIENTATION 2 - UNE NOUVELLE AQUITAINE AUDACIEUSE, DES TERRITOIRES INNOVANTS FACE AUX DEFIS DEMOGRAPHIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX
Objectif stratégique 2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat
Objectif stratégique 2.2 : Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau
Objectif stratégique 2.3 : Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain
Objectif stratégique 2.4 : Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation
Objectif stratégique 2.5 : Être inventif pour limiter les impacts du changement climatique
ORIENTATION 3 - UNE NOUVELLE AQUITAINE SOLIDAIRE, UNE REGION ET DES TERRITOIRES UNIS POUR LE BIEN-VIVRE DE TOUS
Objectif stratégique 3.1 : Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux
Objectif stratégique 3.2 : Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs
Objectif stratégique 3.3 : Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité
Objectif stratégique 3.4 : Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages

Objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VII.2. Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT2) du Pays Marennes-Oléron

Le SCoT 2 du Pôle Marennes Oléron a été approuvé le 5 juillet 2024, succédant à un premier SCoT du Pays Marennes Oléron approuvé en 2005. Le périmètre du Pôle Marennes Oléron comprend la Communauté de Commune de l'Ile d'Oléron (la CCIO, 8 communes), et la Communauté de Communes du Bassin de Marennes (la CCBM, 6 communes).
Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme stratégique. Il détermine, à l'échelle d'un ou plusieurs groupements de communes, un projet de territoire à 20 ans. Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière de développement économique, d'habitat, de consommation foncière, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, de paysage…

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT2 :

1/Relever les défis du changement climatique

1.Limiter l'exposition aux risques naturels sur le temps long
2. Protéger la ressource en eau
3. Réduire et valoriser les déchets
4. Augmenter la production locale d'énergie renouvelable
5. Oser l'innovation dans les réponses architecturales, urbaines et paysagères pour une occupation de l'espace plus résiliente

2/ Garantir l'accès à un logement abordable pour la population locale

6. Produire plus de résidences principales, abordables et diversifiées
7. Garder l'esprit village et accueillir des habitants dans toutes les communes
8. Conforter les commerces et les services à la population dans les bourgs et les villages
9. Créer des conditions d'accueil favorables pour attirer des actifs et des jeunes

3/Conforter les atouts d'une économie non délocalisable

10. Soutenir les activités d'aquaculture et de pêche durables
11. Promouvoir et développer un tourisme responsable, en concertation avec les acteurs locaux
12. Pérenniser une agriculture locale performante sur les plans économiques, sociaux et environnementaux
13. Sécuriser la vocation du foncier pour l'exploitation agricole et aquacole
14. Accompagner le développement artisanal, industriel et des services au plus près des besoins du territoire
15. Intégrer les exigences numériques
16. La croissance bleue, "un océan des possibles"

4/ Actives, alternatives, et numériques : améliorer les mobilités

17. Assurer la cohérence entre l'urbanisation, les logiques de déplacement, et la capacité des infrastructures
18. Encourager et amplifier le développement des alternatives à la voiture solo pour les déplacements du quotidien
19. Réguler la mobilité et le stationnement vers et sur les sites touristiques en périodes de pointe
20. "La dorsale" : Requalifier les entrées de ville et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité
21. Favoriser l'inclusion numérique

5/ Protéger nos valeurs paysagères et environnementales

22. Accompagner un développement plus économe en foncier
23. Proposer une déclinaison de la "Loi Littoral" adaptée au contexte local et partagée par les communes
24. Préserver l'authenticité du cadre de vie par la promotion de la qualité des paysages "naturels" et leur diversité
25. Trame Verte et Bleue : Conserver les réservoirs de biodiversité et préserver des corridors écologiques
26. Poursuivre les actions en faveur de la biodiversité dans les projets d'aménagement 28 Un principe d'amélioration : Coopérer, monter en compétence, évaluer et s'adapter
27. Coopérer
28. Accompagner la montée en compétence des acteurs et usagers du territoire sur les enjeux de transition écologique
29. Faciliter l'appropriation et la mise en œuvre du SCoT
30. Promouvoir un SCoT évolutif : observer, comprendre, s'adapter

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) précise les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les traduit en prescriptions opposables.
Le DOO définit des objectifs qui s'imposent aux documents de rang inférieur dans la hiérarchie des normes :
- les plans locaux d'urbanisme;
- les programmes locaux de l'habitat;

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- les plans de mobilité;
- la délimitation des périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains;
- Certaines opérations foncières et les opérations d'aménagement

Les 20 objectifs réglementaires du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

PARTIE 1 Préserver nos ressources naturelles en relevant les défis du changement climatique

- Objectif 1. Accompagner une gestion intégrée de la ressource en eau La disponibilité de la ressource en eau potable, ainsi que les capacités d'assainissement, sont des conditions à l'extension de l'urbanisation. Les projets d'aménagement préservent des capacités d'infiltration des sols.
- Objectif 2. Protéger les milieux aquatiques La protection des zones humides est une priorité, qu'il s'agisse des vastes zones d'intérêt européen des marais de Brouage et de la Seudre, ou d'espaces plus restreints avec une grande importance locale : petites zones humides, cours d'eau et leurs abords, bocage…
- Objectif 3. Préserver et restaurer les continuités écologiques Les réservoirs et les corridors de biodiversité sont préservés pour les milieux forestiers, les milieux ouverts, les milieux humides, les milieux littoraux et les milieux en transition. Les secteurs très sensibles font l'objet d'une attention renforcée : le canal Charente-Seudre, la zone humide boisée au sud de Le Gua, les espaces agricoles entre Luzac et Saint-Just, les marais doux sur l'île d'Oléron. Dans les espaces urbanisés, les projets d'aménagement prévoient des espaces libres végétalisés (nature en ville).
- Objectif 4. Mieux prendre en compte les risques naturels Les choix d'aménagement intègrent les risques naturels sur le long terme. Pour l'aléa inondation, cela implique d'éviter l'urbanisation nouvelle dans les zones d'aléas, et d'adapter les aménagements existants. Pour l'aléa incendie, cela consiste à prévoir et mettre en œuvre les aménagements nécessaires. Pour l'aléa érosion, il s'agit d'éviter toute urbanisation dans les zones d'érosion du trait de côte.
- Objectif 5. Limiter l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances Les choix d'aménagement intègrent les risques technologiques et les nuisances auxquels la population est susceptible d'être confrontée.
- Objectif 6. S'inscrire dans une stratégie d'approvisionnement durable en ressources minérales La thématique "carrières" est intégrée dans les PLU.
- Objectif 7. Économiser l'énergie et utiliser des ressources renouvelables La sobriété est recherchée. La production d'énergie renouvelable (solaire en majorité) est encouragée dans les espaces déjà urbanisés, sous condition d'intégration paysagère et architecturale.
- Objectif 8. Déchets : promouvoir l'économie circulaire L'évolution des équipements de tri et valorisation des déchets est prévue afin de garantir un accès de proximité aux habitants et aux professionnels

PARTIE 2 Miser sur un développement local responsable et solidaire

- Objectif 9. Tisser des alliances territoriales à géométrie variable Les coopérations institutionnelles et territoriales se renforcent pour faire face aux enjeux communs.
- Objectif 10. Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire Le principe est de limiter les pressions exercées sur les ressources naturelles. L'objectif démographique est mesuré. Il est orienté vers un rééquilibrage social en faveur des jeunes et des actifs.
- Objectif 11. Conforter une armature territoriale multipolaire Les pôles principaux continuent à accueillir en priorité le développement urbain. Les pôles d'appui et les pôles de proximité sont maintenus et renforcés dans leurs fonctions. Les centralités sont confortées.
- Objectif 12. Répondre aux besoins en logements La rénovation du parc ancien est une priorité. La création de 200 logements par an est attendue, répartie entre les deux communautés de communes et entre les communes. Les objectifs de mixité sociale sont renforcés pour atteindre 50% de logement social, intermédiaire ou abordable dans les principales opérations de logements. Des besoins spécifiques sont pris en compte pour les jeunes, les saisonniers, les personnes âgées, les gens du voyage…
- Objectif 13. Conforter les activités primaires Les zones agricoles et aquacoles sont protégées. En corollaire, le renouvellement et la diversification des activités primaires sont soutenus.
- Objectif 14. Concilier accueil touristique et préservation des paysages et de l'environnement L'amélioration et la diversification des hébergements touristiques se poursuivent sur la communauté de communes de l'île d'Oléron, sans augmentation du nombre d'emplacements de camping. L'offre en hébergement de plein air pourrait être renforcée sur la communauté de communes du Bassin de Marennes. Pour les camping-cars, l'accueil et le stationnement se coordonnent à l'échelle intercommunale.
- Objectif 15. Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal Les commerces et les services marchands s'installent prioritairement dans les centralités. La fonction artisanale des zones d'activités économiques est renforcée.
- Objectif 16. Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE, adaptable dans le temps Les zones d'activités existantes sont optimisées, et certaines peuvent s'étendre de façon limitée. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité urbaine, environnementale et paysagère des projets. Aucune ZAE ne sera créée sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.
- Objectif 17. Améliorer et diversifier les mobilités Des aménagements sont prévus pour améliorer les conditions de circulation sur les routes. Le développement des solutions de transports en commun et de mobilités « décarbonées » est attendu. Le rôle des pôles locaux de mobilité de Saint-Pierre et de Marennes est renforcé. Deux autres pôles de mobilités pourraient émerger à proximité du viaduc et sur la commune du Gua. Les stratégies communales et les projets d'aménagement visent à rationaliser l'offre de stationnement. Plusieurs projets d'itinéraires structurants pour les piétons et cycles sont prévus, par exemple un itinéraire rapide pour les vélos le long de l'axe départemental sur l'île d'Oléron.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- Objectif 18. Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation La consommation foncière pour l'urbanisation est réduite d'au moins 50% entre 2021 et 2031 (60% sur Oléron et 40% sur le Bassin de Marennes). Une trajectoire vertueuse est maintenue entre 2031 et 2043. Si la première tranche de consommation n'est pas atteinte, la suivante ne pourra être entamée. Le SCoT relaie l'objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050. Le développement résidentiel s'effectue majoritairement dans les espaces urbains existants, et une stratégie foncière propre à chaque intercommunalité accompagne des opérations de qualité.
- Objectif 19. Partager des objectifs de qualité paysagère Quatre objectifs de qualité paysagère communs à tous les projets d'aménagement sont fixés :
  • mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et culturel, héritage de l'histoire des lieux et inspirant pour de nouveaux modèles;
  • porter une approche paysagère ambitieuse pour « la dorsale »; • structurer les paysages de la route;
  • préserver les vues.
- Objectif 20. Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la « loi littoral » L'extension de l'urbanisation est possible uniquement en continuité des agglomérations et villages localisés par le SCoT. La densification (sans extension) est possible sous condition pour d'autres secteurs déjà urbanisés. Par ailleurs ces possibilités sont encadrées par toutes les autres dispositions du SCoT.

Il appartient au PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu de délimiter chaque objectif prescrit à son échelle.

VOIR TOME VII, II-COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU LE SCOT2

VII.3. SDAGE Adour-Garonne

La Directive Cadre Européenne sur l'eau (DCE) établit un cadre juridique et réglementaire pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau. Son objectif est d'atteindre le « bon état » écologique et chimique des cours d'eau, lacs, nappes souterraines, estuaires et du littoral en 3 cycles de gestion de 6 ans (2010-2015, 2016-2021, 2022-2027), et de préserver ceux qui sont déjà en très bon état. La D.C.E. vise à prévenir et réduire la pollution des eaux, à promouvoir son utilisation durable, à protéger l'environnement, à améliorer l'état des écosystèmes aquatiques (zones humides) et à atténuer les effets des inondations et des sécheresses.

Le SDAGE est le document qui planifie les priorités de la politique de l'eau dans le bassin Adour-Garonne. Le SDAGE et son programme de mesures (PDM) sont conçus pour répondre à l'obligation de résultat de la DCE.

L'état des lieux 2019 montre une amélioration de l'état des eaux démontrant l'efficacité des plans d'actions engagés et de la mobilisation de tous les acteurs de l'eau pour la reconquête de la qualité des eaux du bassin. 50% de masses d'eau superficielles sont en bon état écologique (contre 43 % lors du dernier exercice en 2013). Toutefois, l'état des lieux révèle aussi les problématiques prégnantes du bassin :

- Les masses d'eaux souterraines dégradées représentent près de 35% de sa surface ;
- 3 sources de pression encore importantes : les pollutions diffuses liées à l'utilisation des pesticides et l'excès d'azote, et leur impact notamment sur les eaux souterraines, la performance insuffisante des réseaux et de certaines stations d'épuration, ainsi que les altérations de l'hydromorphologie des cours d'eau.

Le SDAGE Adour-Garonne a été approuvé par l'arrêté du 10 mars 2022. Sur la base de l'état des lieux de 2019, l'ambition du SDAGE est d'atteindre **70% de cours d'eau en bon état d'ici 2027**. Il fixe 4 catégories d'objectifs majeurs :

- **Créer les conditions de gouvernance favorables**
- **Réduire les pollutions**
- **Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau**
- **Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VII.4. SAGE Seudre

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification élaboré de manière collective, pour un périmètre hydrographique cohérent. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Le territoire se situe dans le périmètre du SAGE Seudre dont le projet a été approuvé le 7 février 2018.

Les documents d'urbanisme des communes du bassin de la Seudre doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs et dispositions du SAGE Seudre. Ils sont listés ci-après.

GOUVERNANCE, COMMUNICATION ET SUIVI
Arrêter un schéma organisationnel pour mettre en œuvre les politiques de l'eau
Suivre et valoriser les actions mises en œuvre en faveur de la ressource en eau et des milieux aquatiques
Animer la réflexion sur les politiques foncières à l'échelle du bassin
Communiquer et sensibiliser les élus, les socio-professionnels et le grand public
QUALITE DES MILIEUX
Améliorer les connaissances nécessaires à la planification et à la gestion
Restaurer l'hydromorphologie et la continuité écologique des cours d'eau
Protéger les milieux humides, valoriser leurs fonctionnalités, restaurer les milieux dégradés, gérer les systèmes anthropisés
Réguler les espèces exotiques invasives
Préserver et gérer les marais salés et l'estuaire
GESTION QUANTITATIVE
Améliorer la connaissance de l'état quantitatif des ressources
Limiter les impacts des prélèvements d'eau sur le fonctionnement des milieux aquatiques
Sécuriser et satisfaire l'usage AEP tout en limitant ses impacts sur le milieu et la ressource en eau
Accompagner l'adaptation de l'activité agricole aux capacités du bassin
Encadrer l'impact des activités industrielles sur la ressource en eau
Développer une politique d'économie d'eau
QUALITE DES EAUX
Améliorer la connaissance de la qualité des ressources en eau pour mieux cibler les efforts de restauration et de préservation
Atteindre et préserver le bon état des masses d'eau
Limiter les transferts de substances polluantes vers le réseau hydrographique et les masses d'eau souterraines
Préserver la qualité des ressources destinées à la production d'eau potable
Restaurer la qualité des eaux littorales
GESTION DES INONDATIONS
Maîtriser le risque d'inondation et de submersion

Objectifs du SAGE Seudre

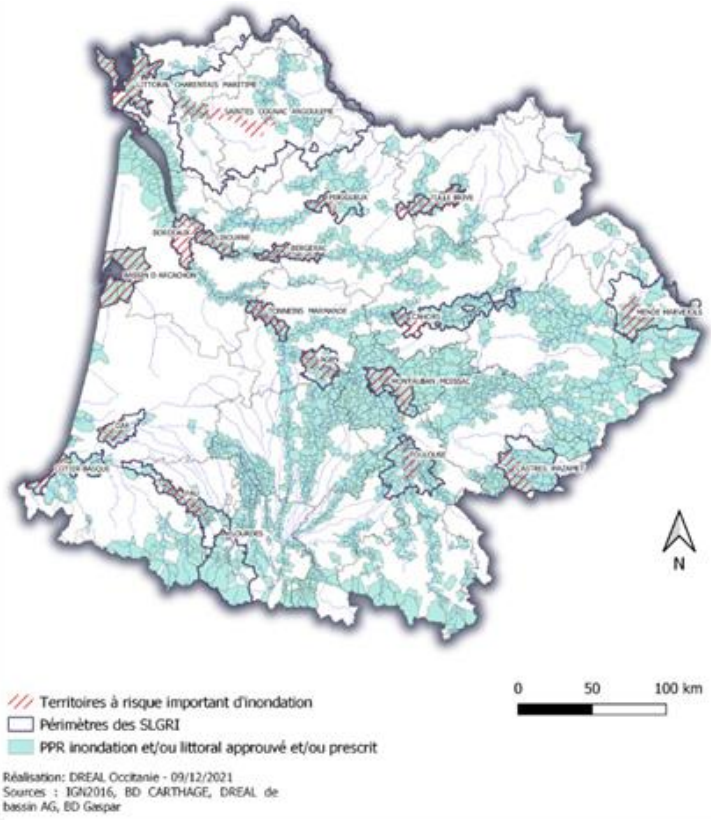
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VII.5. PGRI Adour-Garonne

La commune est soumise aux dispositions réglementaires du PGRI Adour-Garonne.

Le PGRI 2022-2027 du bassin Adour-Garonne a été approuvé par le préfet coordonnateur du bassin le 10 mars 2022.

Le PGRI, déclinaison de la Directive européenne à l'échelle des bassins, a défini 7 objectifs stratégiques comprenant 45 dispositions, dont 15 sont communes avec le SDAGE.



- **Objectif stratégique n°0** : Veiller à la prise en compte des changements majeurs (changement climatique et évolutions démographiques).
- **Objectif stratégique n°1** : Poursuivre le développement des gouvernances à l'échelle territoriale adaptée, structurées et pérennes.
- **Objectif stratégique n°2** : Poursuivre l'amélioration de la connaissance et culture du risque inondation en mobilisant tous les outils et acteurs concernés.
- **Objectif stratégique n°3** : Poursuivre l'amélioration de la préparation à la gestion de crise et veiller à raccourcir le délai de retour à la normale des territoires sinistrés.
- **Objectif stratégique n°4** : Réduire la vulnérabilité via un aménagement durable des territoires.
- **Objectif stratégique n°5** : Gérer les capacités d'écoulement et restaurer les zones d'expansion des crues pour ralentir les écoulements.
- **Objectif stratégique n°6** : Améliorer la gestion des ouvrages de protection contre les inondations ou les submersions.

VII.6. Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Depuis la loi de décentralisation NOTRe de 2015, la Région Nouvelle-Aquitaine est chargée de planifier la prévention et la gestion des déchets.
Dans le cadre de cette nouvelle compétence, elle a piloté et met en œuvre le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets de la Région Nouvelle-Aquitaine a été adopté le 21 octobre 2019. Il est intégré au SRADDET.

Il inclut :

- Un état des lieux de la prévention et de la gestion des déchets ;
- Un prospective à 6 ans et à 12 ans ;
- Des objectifs en matière de prévention, de recyclage et de valorisation des déchets ;
- Une planification de la prévention et de la gestion des déchets aux termes de 6 ans et de 12 ans ;
- Un plan régional d'actions en faveur de l'économie circulaire.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VII.7. Les Servitudes d'utilité publique

Source : DDTm, 06/2023

Les servitudes suivantes concernent la commune :

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements				
Énergie – Électricité et gaz				
I1	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	Zone d'effets de la canalisation : Saint-Romain-de-Benet_Marennes DN 100 (552 m)	AP 29/01/2018	GRT Gaz
Communications – Circulation aérienne				
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	DGAC – SNIA
Télécommunications				
PT2	Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	Liaison hertzienne – zone spéciale de dégagement entre les stations de Royan (Le Maine Arnaud) et de Rochefort (Béligon les Quatre Anes)	Décret 09/09/2015	SGAMI-SUD-OUEST
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques				
Salubrité publique – Cimetières				
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Voisinage du cimetière : impasse des pensées	Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales	Commune
Salubrité publique – Établissements conchylicoles				
AS2	Périmètres de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers pour la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles	Périmètre de protection autour des établissements conchylicoles et gisements naturels coquilliers naturels de la région de Marennes	Décret 23/01/1945	ARS
Sécurité publique				
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers – Document valant PPRN	PPRN relatif à la submersion marine	AP 02/11/2022	DDTM 17

Concernant la servitude T7, elle s'applique sur l'ensemble du territoire national et se définit comme suit :
"À l'extérieur des zones grevées de servitudes de dégagement en application du présent titre, l'établissement de certaines installations qui, en raison de leur hauteur, pourraient constituer des obstacles à la navigation aérienne est soumis à une autorisation... "
Il n'y a pas d'acte instituant la servitude, cependant l'arrêté du 25 juillet 1990 définit les installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

La carte, la liste et les actes des différentes servitudes sont annexés au PLU.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VIII. Application de la loi Littoral (art. L 121 du Code de l'Urbanisme)

VIII.1. Capacité d'accueil

Pour organiser le développement du territoire et définir la constructibilité dans le PLU, la capacité d'accueil doit être appréciée. Celle-ci détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques.

Les articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme disposent que pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents doivent tenir compte de :

- La préservation des espaces et milieux mentionnés aux articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme,
- L'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine,
- La protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

L'objectif est d'évaluer la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logements, d'équipements et de services, d'activités économiques et d'emplois et enfin de réseaux d'assainissement et d'eau potable, de défense incendie, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacements de la population résidente et saisonnière.

Capacité du territoire à intégrer de nouvelles populations (enveloppe urbaine) :

Il s'agit dans le PLU, de déterminer un équilibre qui rendra compatible le projet de développement de la commune avec sa capacité à intégrer une croissance en termes : de population, de logements, d'équipements, d'activités économiques, d'emploi, de réseaux et d'infrastructures.

Le marais de la Seudre, exploité ou non par l'activité agricole et/ou ostréicole, ainsi que le Bois de Bien Assis, constituent les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral sur le territoire communal. Ces espaces remarquables sont à préserver dans le PLU, par un zonage indicé « r » (Ar, Aor, Nr), détaillé au chapitre VIII section 5.

La commune de Nieulle-sur-Seudre est couverte par un PPRN lié au risque de submersion marine, qui s'applique en tant que servitude et s'impose donc au PLU. Ce PPRN a été pris en compte dès le lancement des études relatives à la révision du PLU. De ce fait, aucune ouverture à l'urbanisation n'est admise dans les zones à risque identifiées par le PPRN. Lors de l'étude des espaces résiduels des secteurs bâtis et aménagés, les zones inconstructibles au PPRN n'ont pas été incorporées au résiduel potentiel sur la commune.

L'ensemble des espaces naturels supports des activités agricoles et aquacoles reste peu fréquenté. Seul le Port Paradis, à proximité de l'affluent de la Seudre nommé le chenal de Pélard, possède un accès facilité. Cet espace est déjà aménagé, matérialisé par l'implantation d'une table de pique-nique et d'une zone de stationnement. Le Port Paradis ne nécessite pas d'actions supplémentaires pour réguler sa fréquentation. Ce site est inclus en secteurs Ar et Aor, assurant une protection renforcée au titre de sa localisation en espaces remarquables. Le PLU révisé ne prévoit pas d'ouverture d'espaces à vocation touristique sur le territoire communal.

La capacité de traitement des eaux usées par la station d'épuration située sur la commune voisine du Gua a été analysée en parallèle du besoin de logements et de la croissance démographique induite. L'analyse est ainsi développée au sein de l'évaluation environnementale du PLU aux sections dédiées aux zones « U » et AU (tome VI, chapitre IV, section 1 et 2 : « assainissement des eaux usées »). La station possède ainsi une capacité de traitement suffisante pour absorber les consommations générées par la création de logements et l'arrivée de nouvelles populations (au sein de l'enveloppe urbaine).

VIII.2. Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants- secteurs déjà urbanisés

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme, modifié par la Loi ELAN du 23 novembre 2018 (article 42) dispose que :
« L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants.
Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages *identifiés par le schéma de cohérence territoriale et* ***délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et installations peuvent être autorisées****, en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13,* ***à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et***

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs. *L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. »*
L'objectif de cet article est de faire obstacle au mitage de l'espace qui tend spontanément à se développer. Cela vise par conséquent à regrouper les extensions urbaines autour des pôles existants, qu'elle désigne sous le terme d'« agglomérations » et de « villages ». De façon générale, la notion d'extension de l'urbanisation correspond à toute forme d'urbanisation (habitat, activité économique, parc de stationnement, …), réalisée en dehors d'un espace déjà urbanisé. Une rupture peut résulter de la présence d'un espace non bâti ou faiblement bâti, mais aussi de la présence d'une séparation physique (routes, boisements, cours d'eau, …).
Plusieurs jurisprudences récentes ont fait évoluer l'application de cet article, remettant en cause les droits à construire : la jurisprudence à partir de 2012 interdit les constructions nouvelles dans les hameaux…, considérés comme des espaces insuffisamment urbanisés pour être densifiés.

Depuis la loi Elan (2018), on différencie :

- **les agglomérations et villages existants** (qui doivent être une zone déjà urbanisée caractérisée par un nombre et une densité significatifs de constructions)
- **les secteurs déjà urbanisés (SDU)** : possibilité de densification, uniquement pour des vocations de logement, d'hébergement et d'implantation de services publics, seulement en dehors de la bande des 100 m et des Espaces Proches du Rivage (SDU identifiés au SCOT approuvé)
- **les zones d'urbanisation diffuse ou « écarts »**

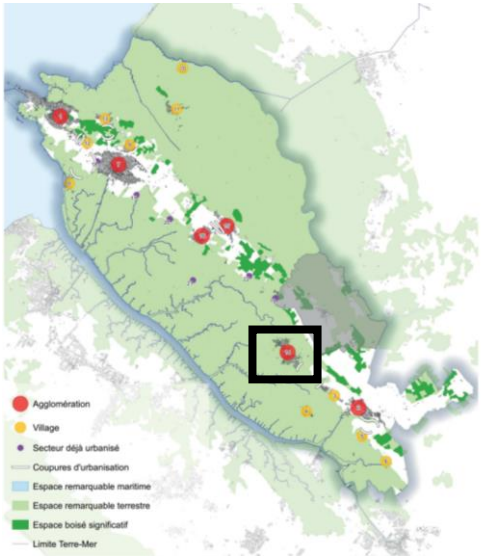
La Loi ELAN a complété, par son article 42, l'article L 121-8 du CU, en précisant que pouvaient être autorisées dans des secteurs déjà urbanisés (SDU) « autres que agglomérations et villages », des constructions et installations afin d'améliorer l'offre en logements ou pour réaliser des équipements de service public. Les critères retenus pour identifier et délimiter (règlementairement au plan de zonage du PLU° ces secteurs sont, notamment :
– la densité de l'urbanisation,
– sa continuité,
– sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets,
– ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

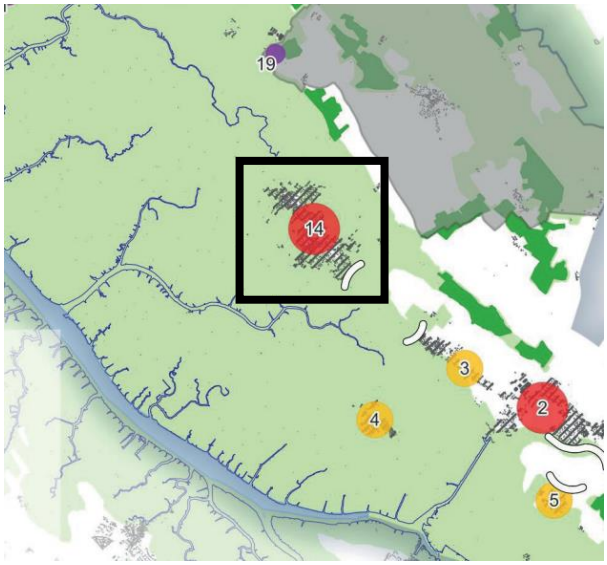
Les « secteurs déjà urbanisés » doivent donc être identifiés au SCOT et délimités (zonages) au PLU.
IMPORTANT : c'est le SCoT qui doit déterminer les critères d'identification des « Secteurs Déjà urbanisés » (SDU) et les localiser (les citer ou les localiser sur une carte) ; il doit également définir les principes de mise en œuvre de ces critères dans les PLU et définir les conditions d'urbanisation au sein des SDU.

Sur la commune de Nieulle sur Seudre, le SCOt identifie uniquement un bourg aggloméré décrit ainsi : « *Zone agglomérée de Nieulle-sur-Seudre, constituée des villages anciens du Grand Nieulle et du Petit Nieulle et de leurs extensions sur les terres hautes d'une ancienne île du marais de la Seudre.* »

- **Aucun « village » identifié**
- **Aucun « SDU » identifié**

Extrait DOO SCOt





AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Objectif 20 (suite)

Concilier aménagement et protection de littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

LOCALISATION DES AGGLOMÉRATIONS ET DES VILLAGES de la communauté de communes du bassin de Marennes

Identifiant (carte de synthèse)	Commune CCBM	Typologie	Situation	Lieu(x)-dit(s)
15	NIEULLE-SUR-SEUDRE	Agglomération	Zone agglomérée de Nieulle-sur-Seudre, constituée des villages anciens du grand Nieulle et du petit Nieulle et de leurs extensions sur les terres hautes d'une ancienne île du marais de la Seudre.	Nieulle-sur-Seudre

Le PLU doit caractériser ces espaces bâtis/aménagés, pour examiner ensuite les possibilités réglementaires en matière d'accueil de nouvelles à usages d'habitation : les options pour accueillir quelques nouvelles constructions (sous réserve du contexte environnemental (enjeux écologiques, TVB, réseaux…), des autres dispositions de la Loi Littoral, de l'accessibilité, du respect des servitudes d'utilité publique PPRn…

En outre, par dérogation au principe de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, peuvent être autorisées les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ne fait pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

VIII.3. Coupures d'urbanisation

L'article L 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple. Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir les fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles.
Enfin, elles contribuent à la trame verte et bleue issue du Grenelle de l'environnement, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique. Ces coupures sont à identifier au sein des espaces naturels encore préservés, les PLU permettant de les préserver en définissant une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi.

Les coupures d'urbanisation sont entendues comme des espaces à dominante naturelle ou agricole séparant deux parties urbanisées.

Les coupures d'urbanisation évitent que des extensions d'urbanisation, possibles en continuité du bourg aggloméré, créent un continuum urbain.

Le SCoT identifie à son échelle des espaces qui présentent le caractère d'une coupure d'urbanisation structurante. Il s'agit d'espaces naturels situés entre des espaces urbanisés.
L'existence ancienne de constructions isolées ou d'urbanisation diffuse ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.

Sur la commune, le SCOt2 identifie au DOO, objectif 20, point 20.4. « PRÉSERVER DES COUPURES D'URBANISATION » :

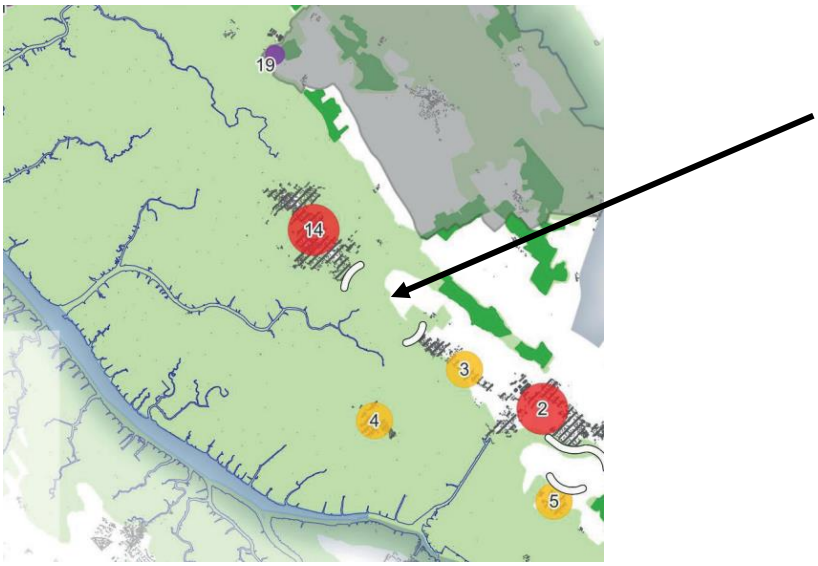
- **une coupure d'urbanisation entre Saint Martin (Le Gua) et le bourg de Nieulle-sur-Seudre, avec pour objectif de *« préserver une limite d'urbanisation claire entre les 2 zones agglomérées en évitant l'extension linéaire le long de la RD141 ».***

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Extrait DOO du SCOT , point 20.4, page 71

Communes concernées	Localisation de la coupure	Objectifs de protection
LE GUA/ NIEULLE-SUR-SEUDRE	Entre Saint Martin (Le Gua) et le bourg de Nieulle-sur-Seudre.	Préserver une limite d'urbanisation claire entre les 2 zones agglomérées en évitant l'extension linéaire le long de la RD 141.

Extrait DOO SCOt



Si le SCOT identifie les principales coupures d'urbanisation, ces dernières doivent être affinées dans le PLU, et ce notamment, afin de gérer l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels constituant un enjeu paysager ou de gestion environnementale propice à valoriser l'approche vers le littoral.

Traduction au PLU :

. Délimiter et localiser ces coupures d'urbanisation afin qu'elles ne recouvrent aucun espace urbanisé, même si des secteurs d'urbanisation diffuse existants peuvent y figurer.

. Ajouter, le cas échéant, des coupures pertinentes à l'échelle plus locale.

Les coupures d'urbanisation inscrites au PLU sont délimitées dans le respect du SCOT et en prenant en compte les incidences réglementaires et en particulier les contraintes en matière de constructions et installations agricoles :
Ces coupures sont inconstructibles, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières Y SONT INTERDITES.

Le règlement peut en revanche permettre, dans les coupures d'urbanisation, l'évolution des constructions existantes agricoles si cette évolution ne remet pas en cause le caractère de coupure d'urbanisation desdits espaces.
Ainsi, les extensions limitées seront autorisées ainsi que les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles.

Leur délimitation doit donc prendre en compte les bâtis et installations agricoles existantes et futures/projetées.

Les coupures d'urbanisation sont classées en zone de type naturelle (N) ou agricole (A) ; le règlement ne peut pas y autoriser les constructions constituant une urbanisation. Au sein d'une coupure d'urbanisation, une construction ne peut pas être autorisée même si son terrain d'assiette se situe en continuité des zones urbanisées entre lesquelles la coupure a été instaurée.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

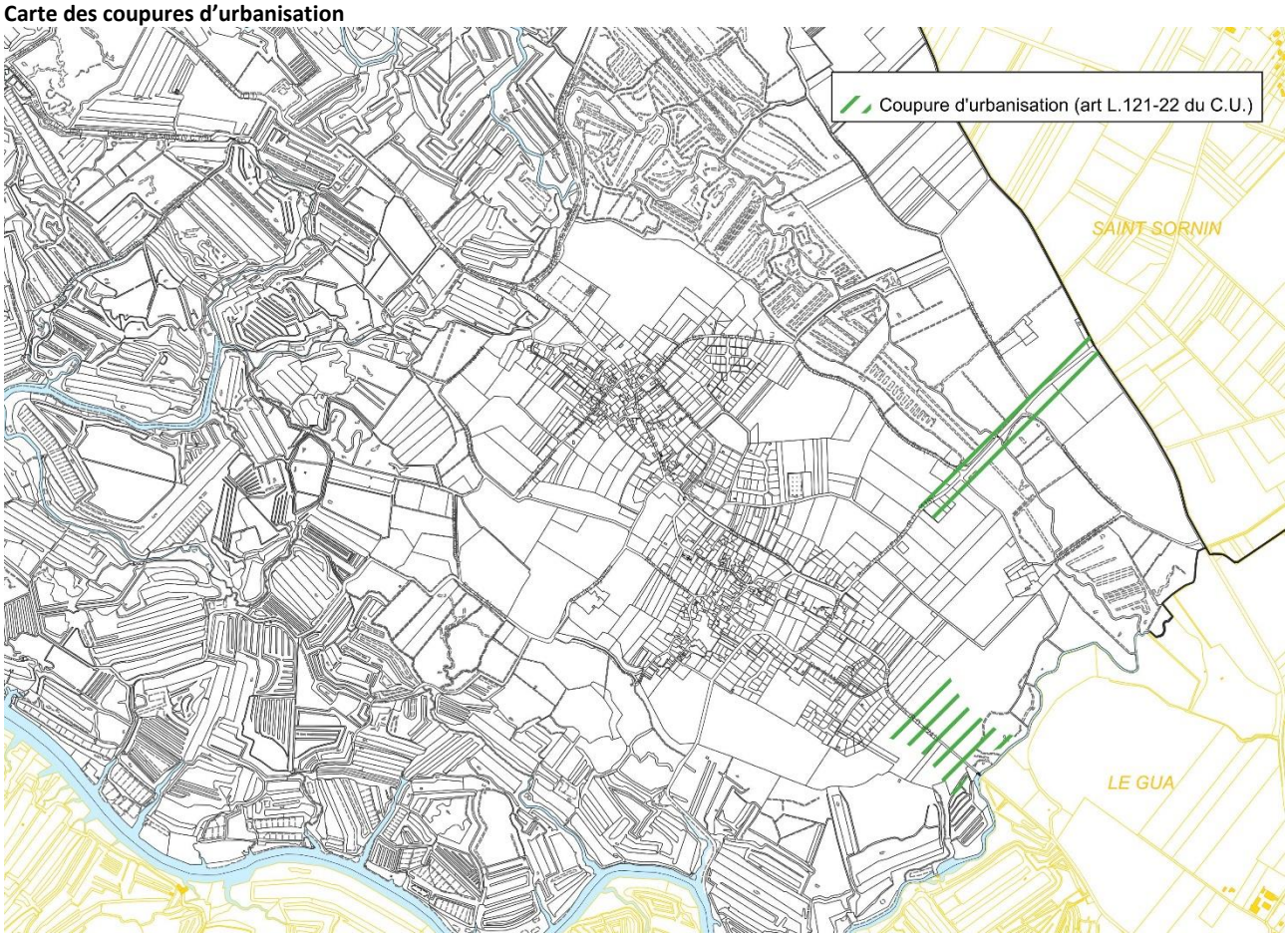
Les coupures retenues :

- **entre le bourg de Nieulle et St Martin (Le Gua, de part et d'autre de la RD141)**
- **en entrée nord est de Nieulle, entre la ZA des Groies et la limite communale de St Sornin, commune non "littorale" au sens de la Loi Littoral, de part et d'autre de la RD118**

Les coupures sont délimitées,

- **en prenant en compte les constructions et installation agricoles (La Catheline, nord bourg, en retrait de la RD118**

Carte des coupures d'urbanisation



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VIII.4. Espaces boisés significatifs

Les PLU doivent classer en espaces boisés, au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs des communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les critères d'appréciation des espaces boisés significatifs sont d'une part la configuration des lieux (superficie, présence ou non de construction, urbanisation de la périphérie du boisement, …) et d'autre part le caractère du boisement (densité d'arbres, boisement total ou partiel, espèces présentes, âge du boisement, …)

Rappels :

Code de l'urbanisme – Loi littoral / *Article L121-28 du CU*

> *« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Jurisprudences

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage. Afin d'apprécier si un parc ou ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, le juge examine (CE, 14 novembre 1990, Dame Collin, n°109154 109372) :

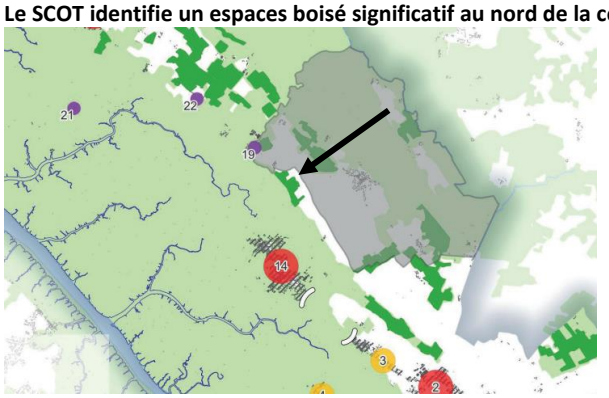
- la configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité);
- le caractère du boisement : il convient d'analyser l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces) ; et compare ces différents éléments aux autres espaces boisés de la commune ou du groupement de communes.

Il n'est pas possible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes. Dans un tel cas, le déclassement devra, conformément au principe de parallélisme des formes et des procédures, être opéré après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

L'espace boisé classé n'interdit pas toute construction, mais il prohibe tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Au regard de la jurisprudence il convient d'avoir une interprétation très stricte de ces dispositions et de considérer ces espaces comme inconstructibles.

Le SCOT identifie un espaces boisé significatif au nord de la commune :



Le cas échéant, il revient au PLU en tenant lieu à leur échelle et en fonction du projet d'aménagement de :

- définir les espaces à préserver comme espaces boisés classés significatifs relevant d'un intérêt communal ou local ;
- identifier, justifier et localiser de manière précise à la parcelle chacun de ces espaces boisés existants significatifs d'intérêt local.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

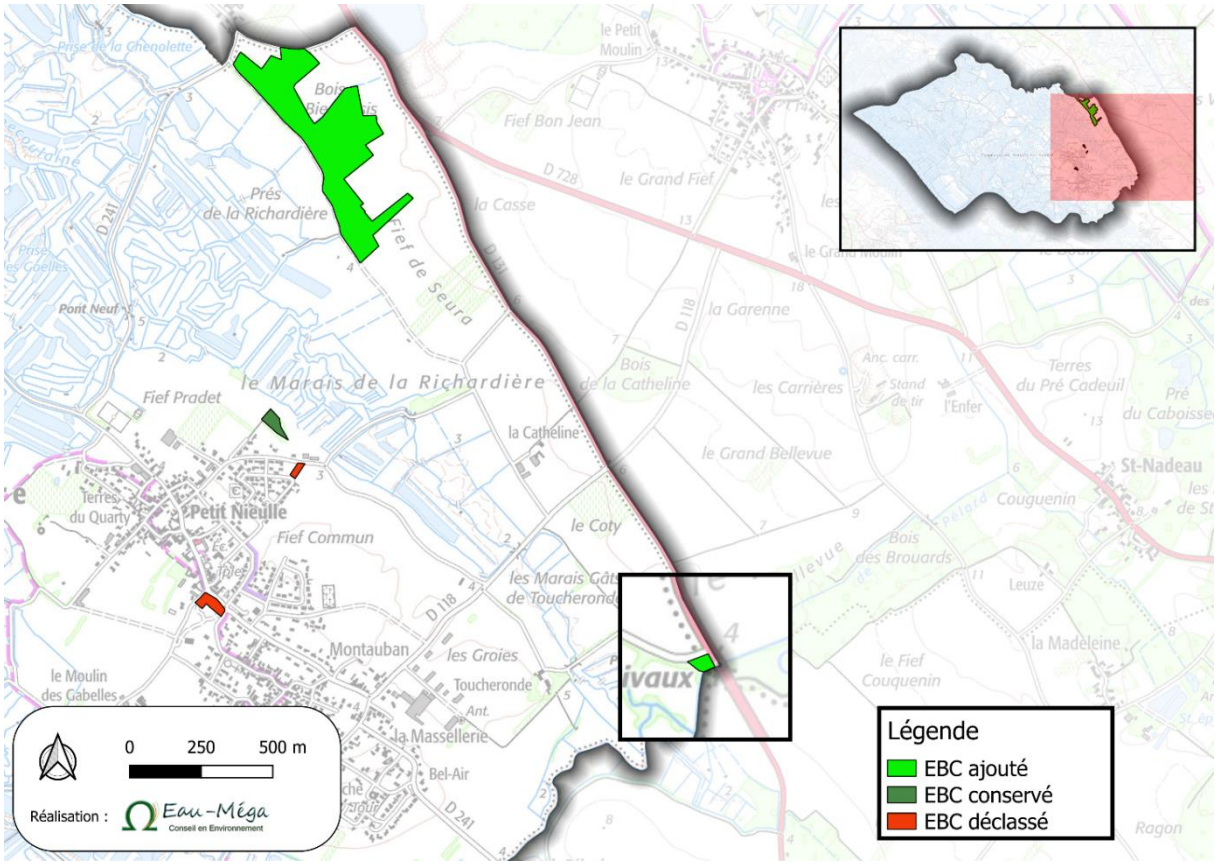
Les périmètres de ces espaces boisés significatifs sont étudiés finement au regard de la réalité de terrain et de la qualité des boisements :

- une attention particulière est apportée à l'analyse de la qualité et aux caractéristiques de chaque espace.
  En effet, afin de permettre une intervention de remise en état ou de gestion, les espaces boisés fortement enfrichés, les boisements ou alignements d'arbres fortement touchés par des maladies, ou les espaces boisés comportant des espèces invasives ne seront pas nécessairement protégés par l'outil Espace Boisé Classé ;
- l'outil réglementaire mis en place doit être adapté à l'état du boisement et à ses caractéristiques (Espace Boisé Classé, repérage au titre du L.151-23 du CU) ou à la prise en compte d'enjeux spécifiques pouvant exister sur ces espaces (accueil du public, présence de réseaux nécessitant de la maintenance, équipements existants ou à venir…).

Le PLU en vigueur comporte 3 espaces boisés classés au nord du bourg : petit boisement, emprise de l'ancien cimetière protestant, parc public du bourg (square Marthe Dufour).

Voir détail des analyses et propositions en chapitre X - LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

EVOLUTION DES EBC



Le PLU en vigueur comptabilise 0,85 hectares de boisements classés en EBC.

La révision du PLU porte cette surface à 13,32 hectares.

En déclassant certains espaces peu ou pas boisés, le bilan reste positif car 12,47 hectares sont classés en EBC.
De plus, les boisements proposés pour un classement en EBC sont anciens, supports de paysages et de continuités écologiques.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) du 11 décembre 2025 a rendu un avis favorable aux mouvements des EBC proposés dans le cadre de la révision du PLU sous réserve d'intégrer la totalité de la parcelle ZB 07.
Les limites de l'EBC sur le Bois de Bien Assis (4.1) ont été ajustées conformément à la demande de la CDNPS : la parcelle ZB 07 est ainsi intégrée à l'EBC au regard de sa nature végétale et de sa continuité avec le reste du boisement.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VIII.5. Espaces remarquables

Rappels :

- **Code de l'urbanisme – Loi littoral**

L'article L 121-23 du code de l'urbanisme stipule que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. L'article R 121-4 du même code donne une liste détaillée des types d'espaces ayant vocation à être considérés comme « remarquables » :

- Dans un premier temps, **l'espace en question doit :**
  - **Constituer un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral,**
  - **Être nécessaire au maintien des équilibres écologiques,**
  - **Présenter un intérêt écologique**

- Dans un second temps, **l'espace doit comporter des milieux sensibles ou faisant l'objet d'une protection règlementaire** tels que :
  - Les dunes, les landes côtières, les plages, les lidos, les estrans, les falaises, … (sans objet sur la commune)
  - Les forêts, les zones boisées proches du rivage, les plans d'eau intérieurs supérieurs à 1000 ha, (sans objet sur la commune)
  - Les îlots inhabités,
  - Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
  - Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés,
  - Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages
  - Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du Code de l'environnement ; (sans objet sur la commune)
  - Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables. … (sans objet sur la commune)

L'article R 121-5 énumère limitativement les « aménagements légers » pouvant être autorisés dans ces espaces, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites. Les aménagements autorisés doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
De plus l'article L 121-24 du CU, modifié Loi Elan 23/11/2018 s'applique :
« Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'Etat, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.
Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement dans les cas visés au 1° du I de l'article L. 123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. A l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan. »

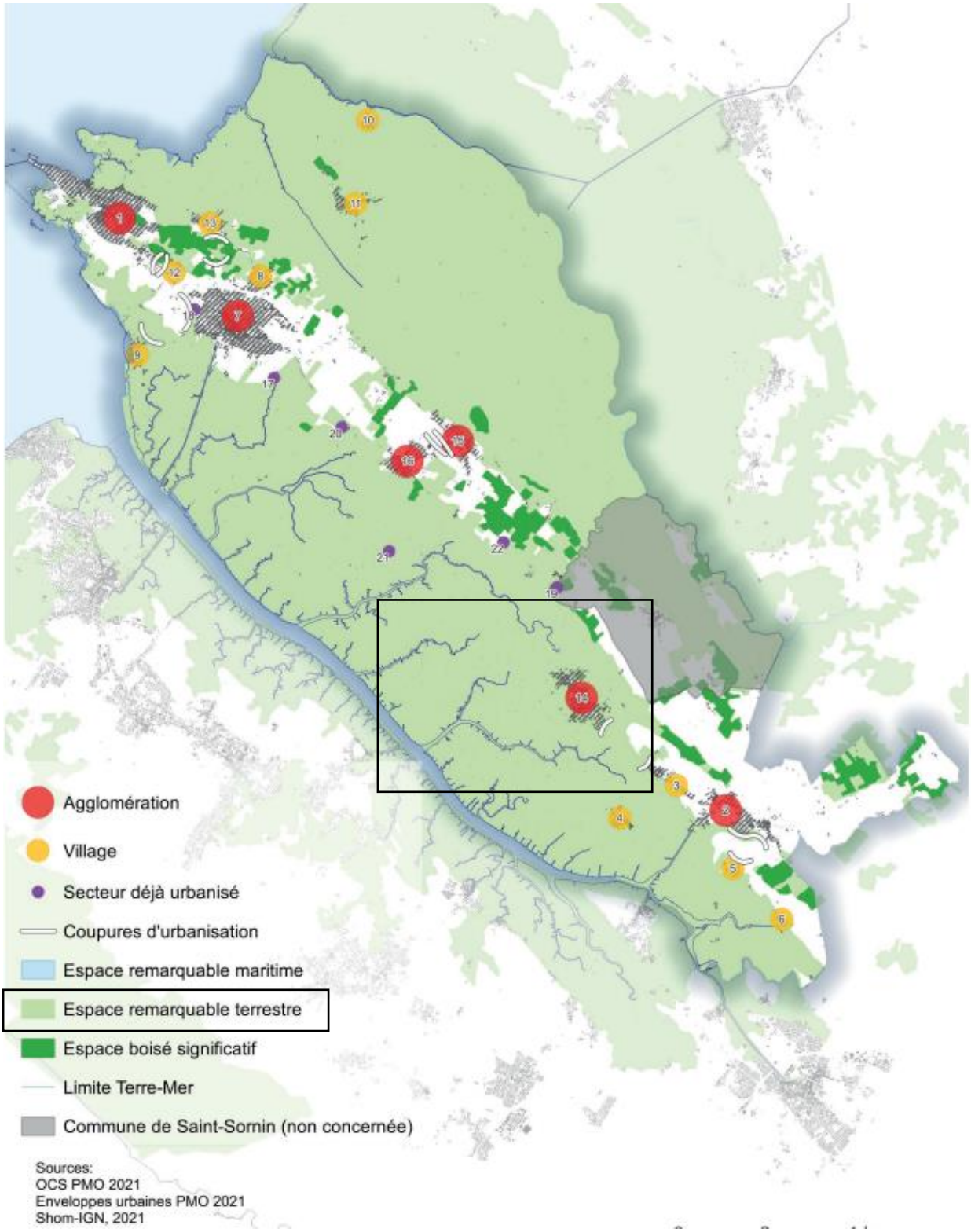
- **Le SCOT 2du Pôle Marennes Oléron (2024)**

Le SCoT délimite à son échelle les espaces remarquables qui d'une part présentent un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, et d'autre part sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.
Dans les parties naturelles des sites inscrits ou classés, les espaces naturels et agricoles qui présentent une très bonne fonctionnalité écologique et/ou une spécificité littorale remarquable et qui font l'objet d'un autre dispositif de protection (hors document d'urbanisme local) et/ou d'inventaire sont qualifiés d'espaces remarquables.
Sur l'île d'Oléron, toutes les parties naturelles et agricoles du site classé ne sont pas identifiées comme des espaces remarquables. Les parties urbanisées ou fortement artificialisées ont été exclues des espaces remarquables : les campings et zones à camper, ainsi

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

que des zones d'équipement public (complexe sportifs, déchetteries…), ou encore les zones de regroupement de bâti pour les cultures marines et autres activités liées à la mer et au littoral, sont notamment concernées.
Les Espaces Remarquables ont fait l'objet d'une cartographie à l'échelle du SCOT :

CARTE SCOT 2024



Principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT Communauté de communes de l'Île d'Oléron - Source DOO SCOT Pôle Marennes-Oléron 2024

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- Le SCoT ne fait pas obstacle au fait qu'un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu délimite des espaces remarquables différents, voire même plus réduits, de ceux identifiés par le SCoT, à condition que le secteur soit déjà urbanisé ou altéré par l'activité humaine ou que le document d'urbanisme justifie que ce secteur n'est pas un espace remarquable, car il n'est pas nécessaire au maintien des équilibres biologiques et ne présente pas un intérêt écologique spécifique.

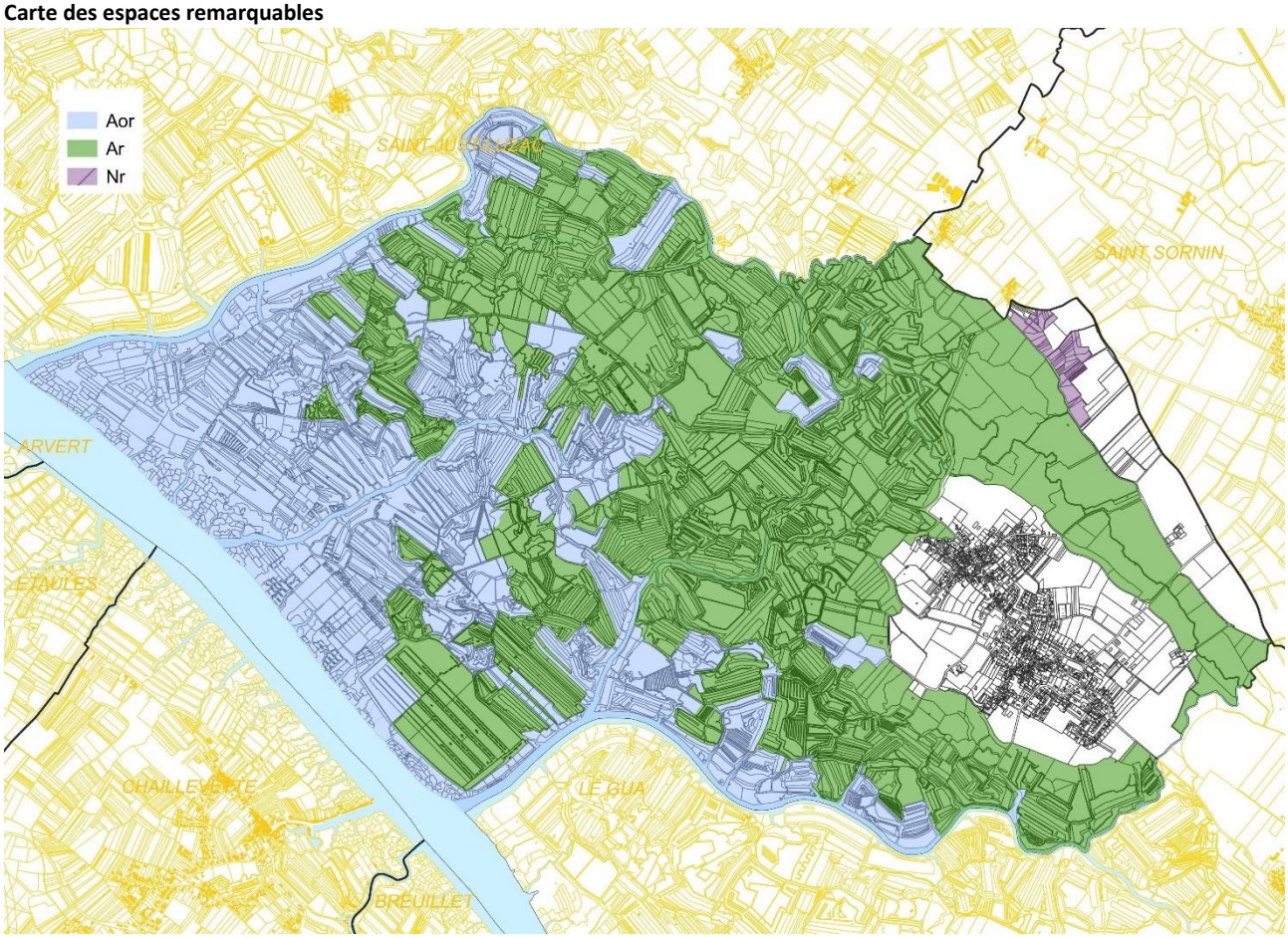
- Les documents locaux d'urbanisme peuvent identifier à leur échelle, sur la base de connaissance des éléments d'intérêt écologique majeur de leur territoire, les autres sites nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique spécifique.

- Dans des espaces situés au sein d'un site classé et ne recevant pas la qualification d'espace littoral remarquable, les documents locaux d'urbanisme prennent les dispositions adaptées pour assurer la préservation du site classé (par exemple les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone).

Traduction au règlement graphique du PLU révisé :

- Le secteur Ar couvre les espaces remarquables sur les surfaces du RPG 2023.
- Le secteur Aor couvre les espaces remarquables sur les surfaces non identifiées au RPG 2023. Il couvre les installations aquacoles.
- Le secteur Nr couvre un boisement significatif au sens de la Loi Littoral.

Carte des espaces remarquables



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

RAPPEL

Article R121-5 du CU

« Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. »

VIII.6. Espaces proches du rivage

L'article L 121-13 du code l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les espaces proches du rivage. Elle est admise sous réserve :

- d'être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- hors de ces critères, uniquement si cette urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT.

Ces dispositions s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants (liste fixée par décret), mais ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en, amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité compétente de l'État.

Champ d'application :
Les dispositions de l'article <L 121-13 du code de l'urbanisme s'appliquent :

- **aux rivages des communes riveraines des mers et océans ;**
- aux rives des plans d'eau intérieurs de plus de 1000 hectares ;
- aux rives des étangs salés ;
- **aux rives des estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde1 ;**
- aux rives des étiers et des rus2 .

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

En revanche, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- **aux rives des estuaires autres que la Seine, la Loire et la Gironde ;**
- en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte. Les dispositions applicables dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques sont définies aux articles L. 121-45 à L. 121- 49 du code de l'urbanisme.

L'estuaire de la Seudre n'est pas listé dans le décret, de fait la réglementation des espaces proches du rivage ne s'applique pas sur la commune de Nieulle sur Seudre.

Toutefois les espaces de marais riverains de l'estuaire sont préservés :

- les activités ostréicoles, aquacoles et les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont en espaces remarquables.
- le règlement du PPRn assure la bonne prise en compte du risque littoral.

VIII.7. Bande littorale

Les articles L. 121-16 à L. 121-19 du code de l'urbanisme fixent les règles applicables dans la bande littorale des 100 mètres.
L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou, pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, à compter de la limite des plus hautes eaux.
Cette interdiction ne s'applique pas aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant les énergies renouvelables. Leur réalisation est toutefois soumise à enquête publique conformément à l'article 236 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010.

L'objectif de cette règle est de préserver de l'urbanisation cette zone particulièrement sensible dans laquelle le principe de protection de l'environnement doit primer sur le principe d'aménagement.

Champ d'application
Les dispositions relatives à la bande littorale des 100 mètres s'appliquent :

- **aux rivages des communes riveraines des mers et océans ;**
- aux rives des plans d'eau intérieurs de plus de 1000 hectares ;
- aux rives des étangs salés ;
- **aux rives des estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde1 ;**
- aux rives des étiers et des rus2 .

En revanche, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- **aux rives des estuaires autres que la Seine, la Loire et la Gironde ;**
- en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte. Les dispositions applicables dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques sont définies aux articles L. 121-45 à L. 121- 49 du code de l'urbanisme.

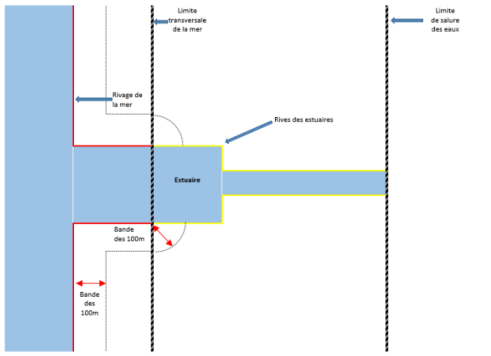
L'estuaire de la Seudre n'est pas listé dans le décret, de fait la bande littorale ne s'applique pas sur la commune de Nieulle sur Seudre.

La commune de Nieulle sur Seudre n'est pas riveraine d'une mer ou d'un océan ; l'estuaire de la Seudre n'entre pas dans le champ d'application de la loi.

La bande littorale n'est donc pas inscrite au PLU.
Toutefois les espaces de marais riverains de l'estuaire sont préservés :

- les activités ostréicoles, aquacoles et les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont en espaces remarquables.
- le règlement du PPRn assure la bonne prise en compte du risque littoral.

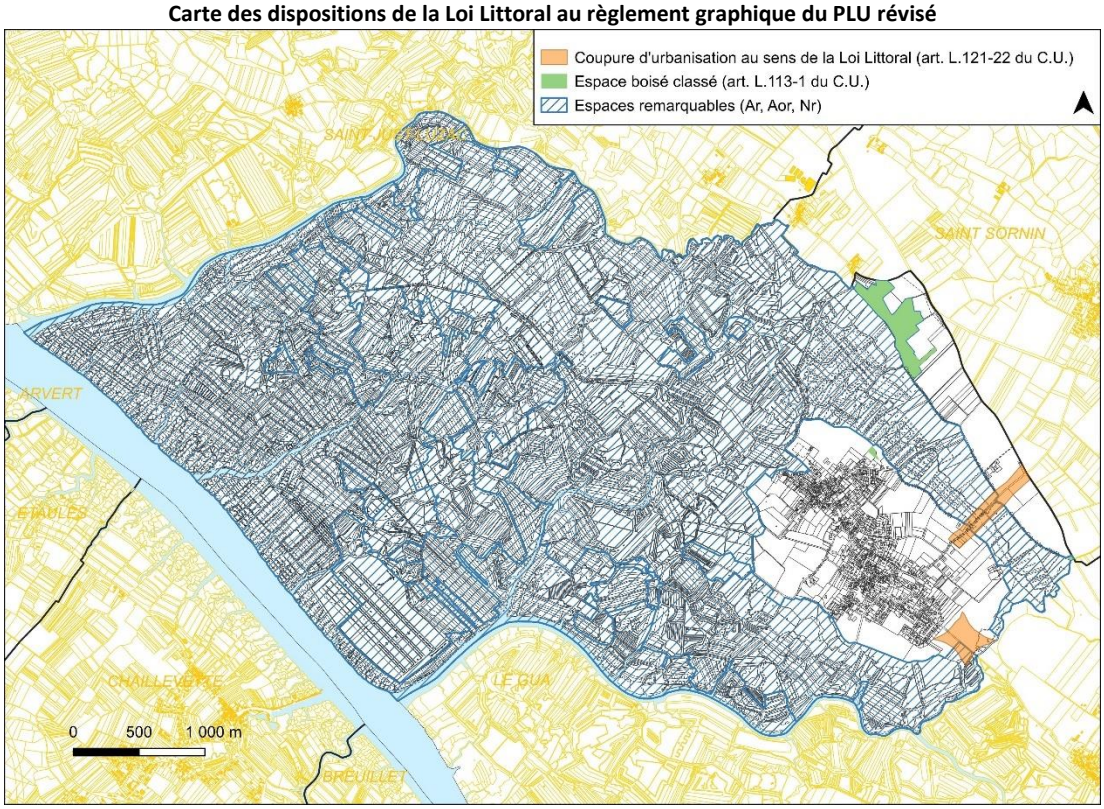
COMMUNES RIVERAINES DE LA MER ET D'UN ESTUAIRE AUTRE QUE SEINE, LOIRE, GIRONDE



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VII.8 SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE LOI LITTORAL

Carte des dispositions de la Loi Littoral au règlement graphique du PLU révisé



VII.9. DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AU REGARD DE LA LOI LITTORAL ET DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX - SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse
Un bourg aggloméré compact et lisible, sensible et contraint : constitué « *des villages anciens du Grand Nieulle et du Petit Nieulle et de leurs extensions sur les terres hautes d'une ancienne île du marais de la Seudre.* »
Aucun village, quelques rares écarts bâtis agricoles et résidentiels
Un vaste ensemble de marais, prairies, chenaux constituant des espaces remarquables
Une coupure d'urbanisation entre l'est du bourg et le Gua (entrée est de Nieulle), de part et d'autre de la RD 242
Une coupure d'urbanisation entre le nord du bourg (ZA des Groies) et le carrefour de la RD 131 de part et d'autre de la RD118
Des espaces boisés significatifs au nord de la commune

ORIENTATIONS GENERALES
✓ **Préserver les espaces remarquables du marais de la Seudre, classé site Natura 2000.**
✓ **Engager un projet de développement SOUTENABLE, permettant l'accueil et le renouvellement de la population,**
▪ en maîtrisant le développement et les densités, pour garantir l'équilibre « ville/campagne » lisible,
▪ en prenant en compte les capacités de la commune en matière de services et commerces de proximité, équipements, réseaux, gestion des risques et nuisances… ,
▪ en préservant la qualité du cadre de vie et du de l'environnement rural et naturel.
✓ **Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine du bourg, bâtie ou non, en continuité directe du bourg,**
▪ en dehors des espaces soumis aux risques naturels (submersion, inondation),
▪ en préservant les espaces de jardins et espaces libres de qualité et/ou supports de passage d'eaux (fossés notamment),
▪ en prenant en compte les sites agricoles, leur évolution potentielles, leurs abords.
✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement :**
▪ adaptées en surfaces et en situations aux besoins,
▪ en « contenant » l'accueil de logements sur le bourg

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TOME III. CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Rappel législatif (issus loi ALUR 2014) :
Application L.151-4 du Code l'Urbanisme
*…/…Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

UN CALCUL EN 3 TEMPS

- **Temps 1 « 10 ans avant loi Climat et résilience » (2011/2021) : base référente chiffrée**
  (+ temps « 10 ans avant l'arrêt ": 2015/2025)
- **Temps 2 « consommation depuis la loi Climat » (2021/2025) : ce qui a déjà été consommé sur la période 2021/2031**
- **Temps 3 « ce qui va être consommé après l'arrêt du PLU », ce que le projet PLU révisé va générer potentiellement en consommation d'espaces**

I.1. Consommation passée 2011/2021 « temps 1 » - évaluation Portail de l'artificialisation 2011/2021

Source : Cerema, 06/2025

Les données chiffrées du portail d'artificialisation indiquent une consommation passée sur la période « 10 ans » 2011/2021 de 6,56 ha, dont

- 4,19 ha pour l'habitat
- 2,16 ha pour les activités économiques

Temps 1 - 2011/2021 » (Cerema)

	total	activités	habitat
2011	789	0	789
2012	652	0	644
2013	1249	0	1246
2014	6060	0	5304
2015	1317	0	1317
2016	1556	0	1556
2017	13169	11620	660
2018	16263	0	16263
2019	812	812	0
2020	13733	9188	4069
2021	10040	0	10025
TOTAL M²	65640	21620	41873
TOTAL HA	*6,56*	*2,16*	*4,187*

→ **TOTAL CONSOMME ESPACES NAF 2011/2021 : 6,56 ha**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.2. Consommation passée – évaluation complémentaire

L'étude d'artificialisation porte sur l'estimation des espaces naturels, agricoles et forestiers artificialisés lors de la période 2011-2021, dans les limites communales.
Les espaces artificialisés sont des espaces ayant subi une mutation, et ayant perdu leur caractère naturel ou agricole.
La carte ci-après a été établie en juillet 2023, sur la base de comparaison de cadastres et de photos IGN 2011 et 2021.
Elle permet d'identifier les espaces aménagés et bâtis sur cette période référente « 10 ans » avant promulgation de la Loi Climat.



Carte des espaces consommés/aménagés entre 2011 et 2021



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

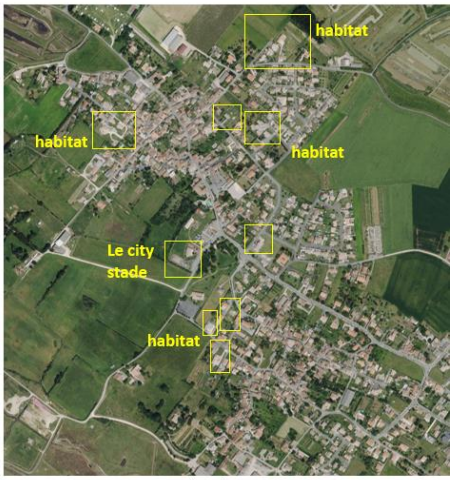
Comparaison des photos IGN 2011/2021

LA CONSOMMATION FONCIERE PASSEE
BILAN SUR 10 ANS (2011/2021)

Bourg ouest



Image satellite Google
07/2011



Ortho photo IGN
07/2021

Bourg est

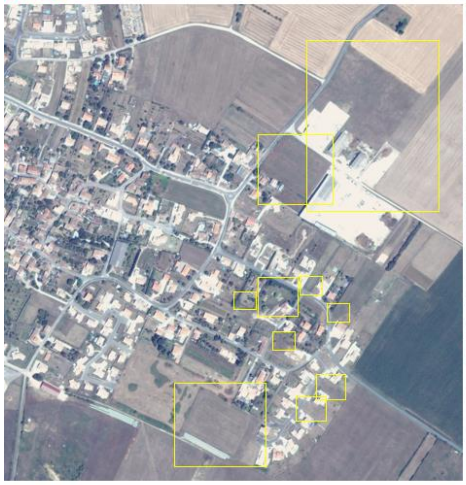
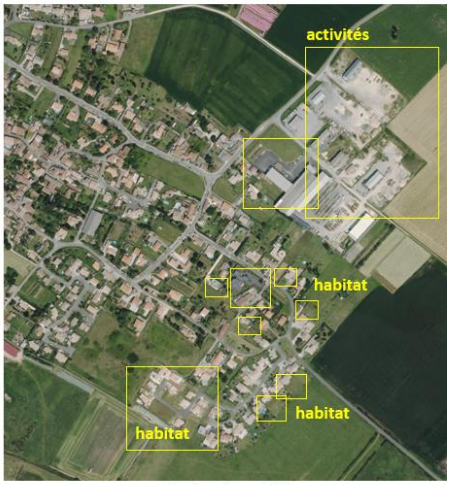


Image satellite Google
07/2011



Ortho photo IGN
07/2021

Quelques exemples d'artificialisation :

Création d'un lotissement :





AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

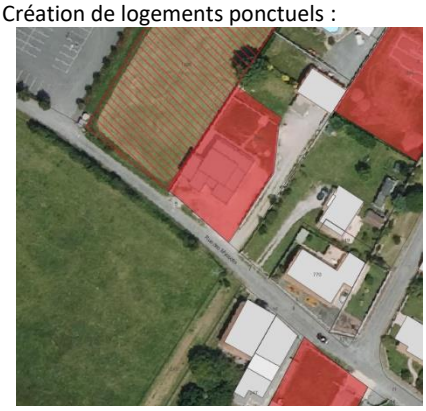
Constructions d'habitations dans des « dents creuses » :




Création de logements groupés :




Création de logements ponctuels :




Création du city park :




AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Extension de la zone d'activités :





La consommation foncière passée sur la période 2011/2021 est estimé à environ 7 ha aménagés.
Ces espaces sont concentrés en couronne du bourg pour l'habitat et sur le développement de la zone d'activités.

La différence entre la surface estimée ici par rapport aux données cerema, s'explique par la prise en compte sur la carte ci-dessus de plusieurs espaces interstitiels dans les parties aménagées de l'enveloppe urbaine du bourg, déclarés « habitats » et « activités » (mais considérés comme déjà « artificialisés » donc non comptabilisés par le portail de l'artificialisation.

CONSOMMATION NAF « TEMPS 1 »
10 ANS AVANT LOI CLIMAT 2011/2021



CONCLUSION
On considère le chiffre de 6,6 ha consommés sur la période 2011/2021 du Portail national d'artificialisation comme « fiable ».

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.3. Consommation passée 2015/2025 « 10 ans avant l'arrêt du PLU »

Le bilan des surfaces consommées sur la période de 10 ans avant l'arrêt a été établi pour s'assurer de la « pertinence » des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière.

CONSOMMATION NAF
10 ANS AVANT ARRET DU PLU 2015/2025



CONCLUSION
La consommation est estimée à 6,6 ha, comme sur la période 2011/2021 (« temps 1 »).

I.4. Consommation passée 2021/2025 « temps 2 »

Ce bilan de consommation est calculé sur la base des surfaces aménagées/bâties entre 2021 et mi 2025,

- En extension ou dans des résiduels identifiés agricoles OCS 2020 (au relevé PAC ou non)
- Sur des surfaces égales ou supérieures à 1500 m²
- Sur des terrains nus, non aménagés avant 2021

nota : un hangar agricole à couverture photovoltaïque a été aménagé au sud-ouest du bourg (d'emprise 1700 m²), non pris en compte dans la consommation agricole (usage agricole)

Il s'agit de terrains aménagés et construits ou en cours de construction mi 2025 :

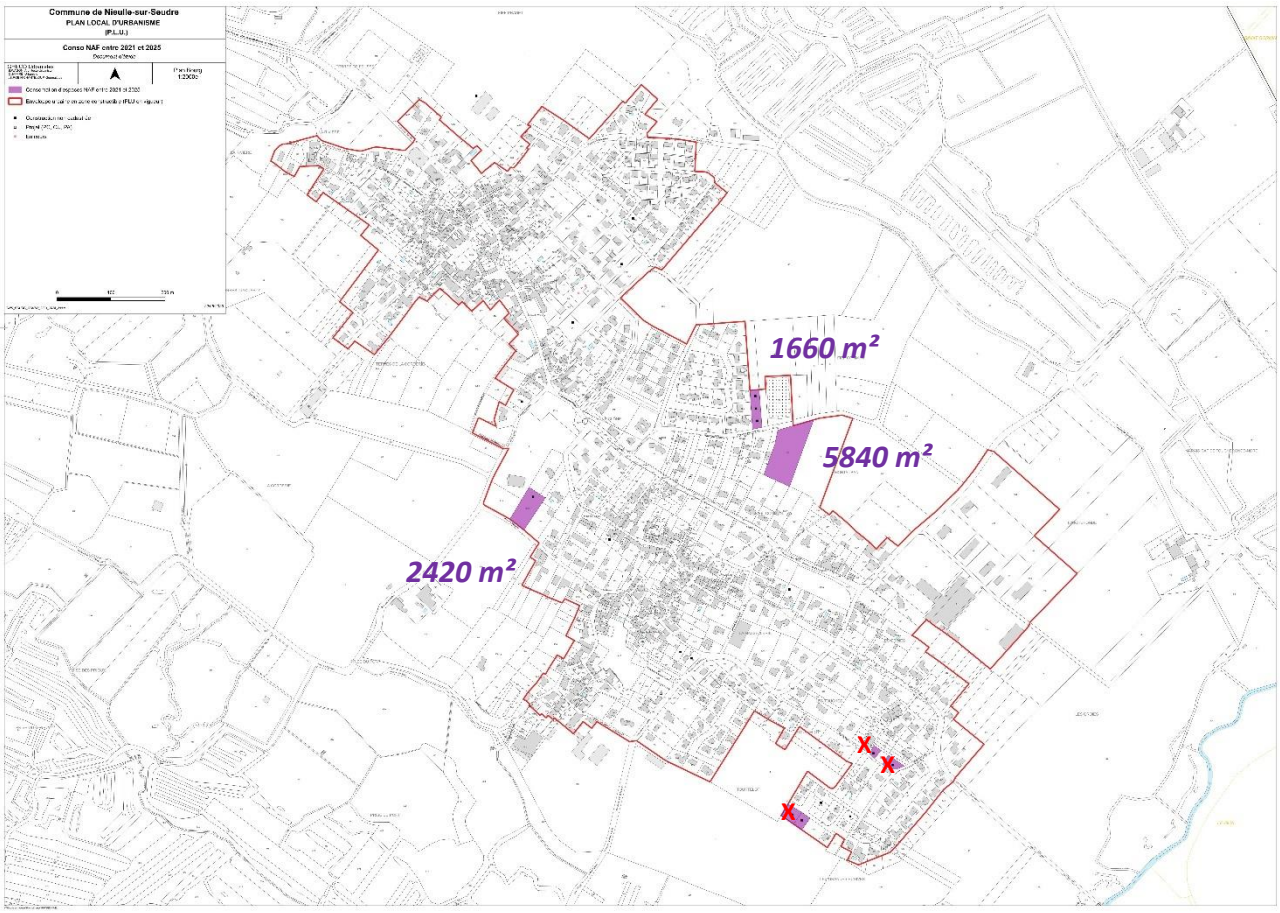
- Quelques opérations isolées, ponctuelles :
  - 2 habitations proches de la salle de fêtes, en frange sud-ouest du bourg)
  - 3 habitations secteur à l'ouest du cimetière (3 lots)
- Une opération d'ensemble, tranche 1 du programme résidentiel mixte de Montauban (opération engagée mi 2025, voirie et réseaux réalisés automne 2025)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Repérage des opérations et aménagements générateurs de consommation d'espaces NAF entre 2021 et 2025.



Photo google, 09/2025



→ **TOTAL CONSOMME ESPACES NAF 2021/2025 : 1 ha**

X surfaces OCS NA « agricoles » < 1500 m², enclavées dans le bourg ou intégrées au lotissement, sans caractéristique ni potentiel agricole (ou naturel)

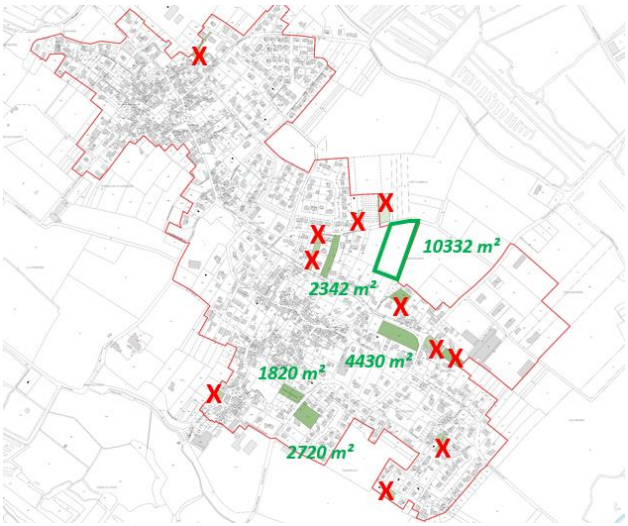
CONCLUSION :
Cette surface de 1 ha est à comptabiliser dans le temps « après Loi CLIMAT) » et temps SCOt 2021/2031.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.5. Consommation « après 2025 » : « temps 3 »

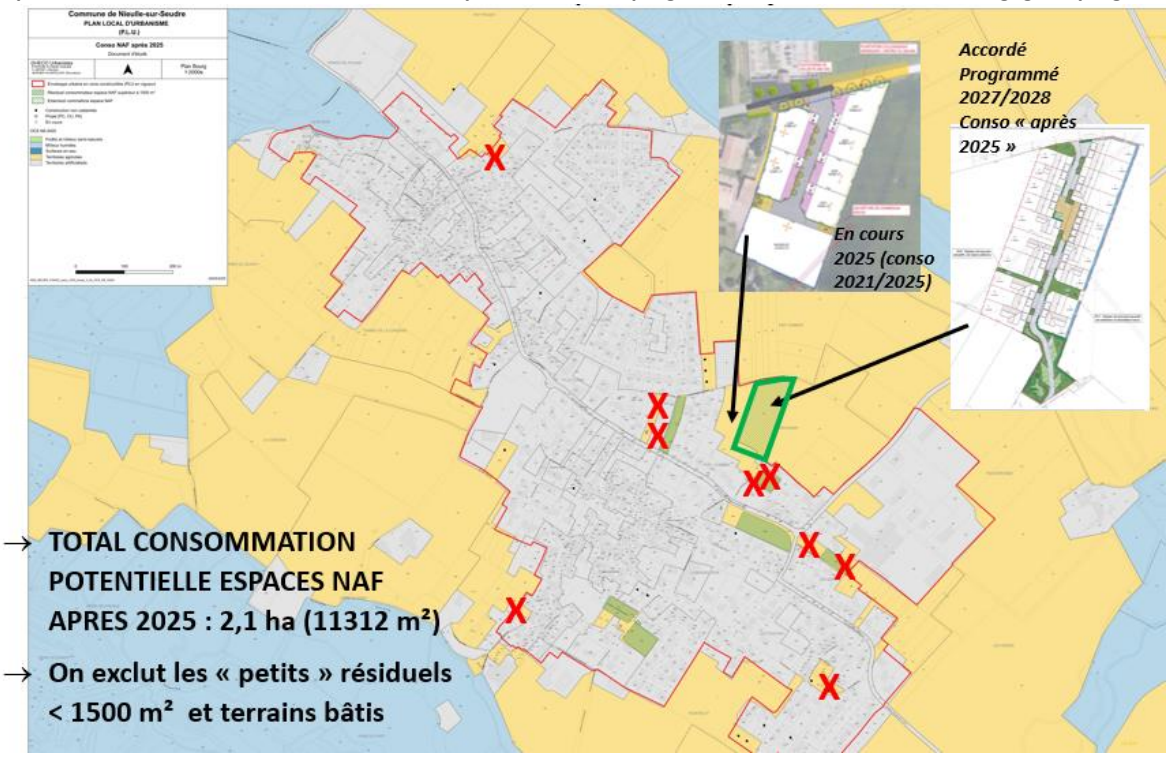
Cette estimation de consommation potentielle projetée est calculée sur la base des surfaces constructibles au projet PLU,

- En résiduels identifiés agricoles OCS 2020 (au relevé PAC ou non)
- Uniquement les surfaces > 1500 m² (on exclut les "petits" résiduels)
- Parcelles non aménagées, non construites (don exclut les surfaces résiduelles déjà artificialisées, les friches)
- En extension et identifiées agricoles OCS 2020 (au relevé PAC) : (Montauban est, tranche 2 opération programmée au nord-est du bourg)



CONSOMMATION NAF « TEMPS 3 »
consommation après 2025 = projet PLU

Superposition à la carte OCS NA 2020, illustrations plans masse des programmes résidentiel accordés, engagé et programmé

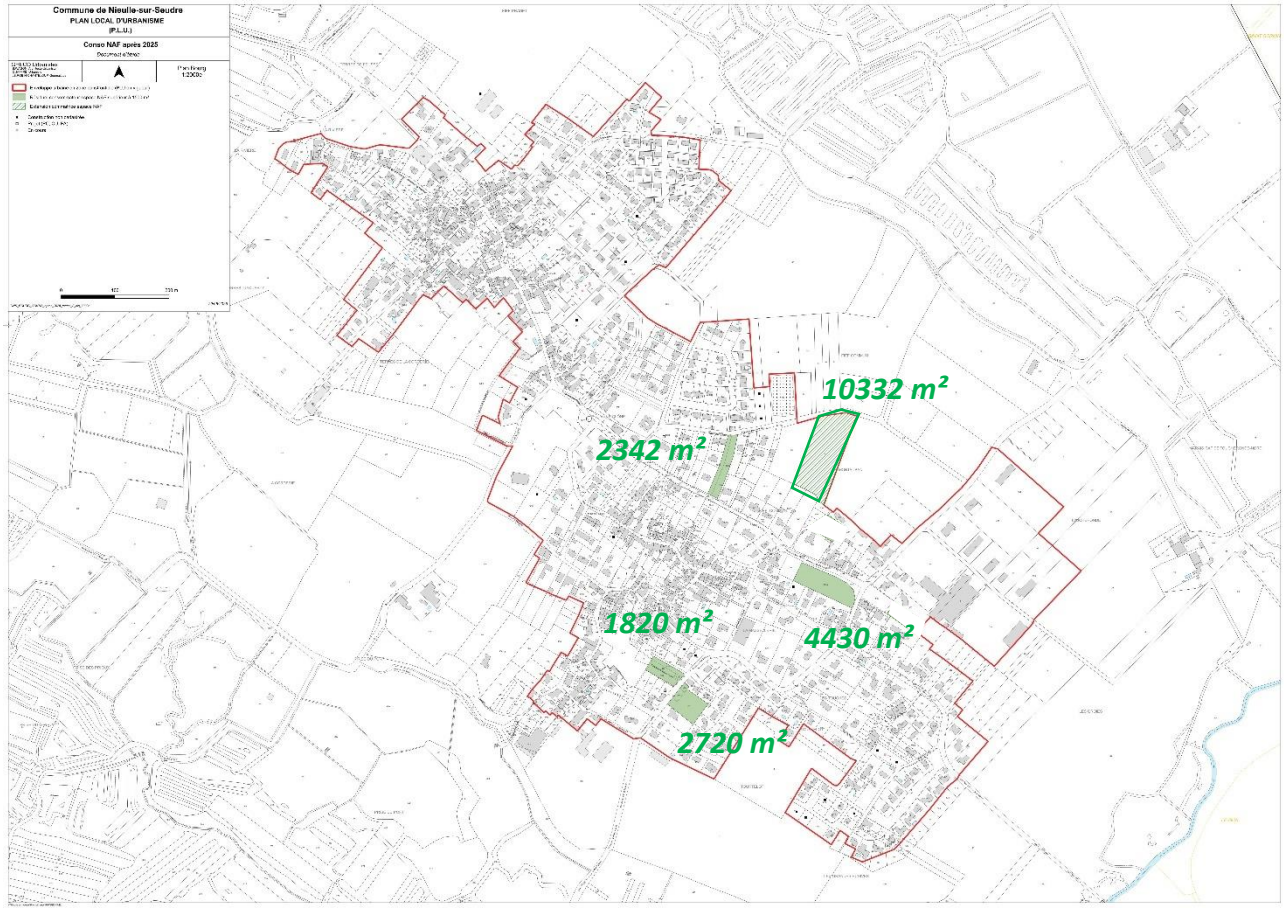


OCS NA 2020

- Forêts et milieux semi-naturels
- Milieux humides
- Surfaces en eau
- Territoires agricoles
- Territoires artificialisés

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

CONSOMMATION NAF « TEMPS 3 »
consommation après 2025 = projet PLU



→ **TOTAL CONSOMMATION POTENTIELLE/PRESSENTIE ESPACES NAF 2025/2036 : 2,1 ha**

I.6. Bilans de consommation, projet, articulation avec les objectifs du SCOT2

BILAN

Temps 1 :
→ 6,6 ha consommés 10 ans avant loi Climat (2011/2021)

Temps « 10 ans avant l'arrêt du PLU » :
→ 6,6 ha consommés 10 ans avant arrêt PLU (2015/2025)

Temps 2 (2021/2025) :
→ 1 ha consommés 2021/2025 (temps 2)

Temps 3 « après 2025 » (projet PLU) :
→ 2,1 ha « consommables » après 2025 (temps 3)

➢ **Soit 3,1 ha de consommation potentielle estimée pour a période « 10 ns après le PLU » : 2025/2036**

Soit, un projet qui peut générer la consommation d'espaces NAF de 3,1 ha, ce qui correspond,

- **À la moitié du bilan de consommation d'ENAF "avant loi Climat"(2011/2021)**
- **À la moitié du bilan de consommation d'ENAF 2015/2025 (10 ans passés avant l'arrêt)**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Rapport de compatibilité avec les objectifs chiffrés fixés au SCOT (DOO) :

- Le projet s'inscrit dans l'objectif de consommation SCOT 2021/2031 de 4 ha pour les 2 communes mais > à la part « théorique » de Nieulle (3,1 contre 2 ha) mais le temps PLU (2026/2036) « mord » sur le temps 2 du scot (2031/2043)
- Il s'inscrit dans l'objectif de consommation SCOT 2021/2043 de 7 ha pour les 2 communes mais rejoint dès 2036 la part « théorique » de Nieulle (3,1 pour 3,5 ha)

CCBM - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 - 2043	Total 2018-2043
Pôle principal	· Marennes · Hiers · Brouage	175	350	175	**700 (35 %)**
Pôle d'appui	· Bourcefranc-Le Chapus · Saint-Just-Luzac · Le Gua	275	550	275	**1 100 (55 %)**
Pôle de proximité	· Saint-Sornin · Nieulle-sur-Seudre	50	100	50	**200 (10 %)**
	TOTAL CCBM	**500 (100/an)**	**1 000 (100/an)**	**500 (50/an)**	**2 000 (80/an)**

Le SCoT fixe également un objectif de production de 65% des nouveaux logements sur des espaces déjà urbanisés sur l'île d'Oléron et 50 % sur le bassin de Marennes.

Cet objectif est décliné dans les documents d'urbanisme en fonction de l'armature territoriale et ne saurait s'entendre comme un objectif applicable à chaque commune.

→ Estimation sur la base des surfaces NAF consommées 2021/2025 et potentiellement consommatrices 2026/2036 :

	Les surfaces consommées d'espaces 2021/2025 Les logements réalisés ou en cours (Ub Montauban)	**Les surfaces consommatrices d'espaces au projet de PLU révisé - après 2025 (2026/2036)** Les logements potentiels
Total Surfaces (ha) en enveloppe urbaine (espaces déjà urbanisés)	**0,6 ha**	**1,13 ha**
% enveloppes urbaines	58,9 %	52,3 %
nombre logts enveloppes urbaines	5	16
% nbre logements	77 %	60 %
Total Surfaces (ha) en extension	**0,4 ha**	**1,03 ha**
% en extension	41,1 %	47,7 %
nombre logts en extension	17	24
% nbre logements	**23 %**	**40 %**

→ Estimation globale sur la base des **potentiels en logements** après arrêt du PLU (2026/2036)
Voir estimations et calculs chapitre suivant (étude densification)

Estimation du nombre de logements potentiels dans les espaces déjà urbanisés (enveloppes urbaines) (avec minoration « dureté foncière » 33%)	Part en %	Estimation du nombre de logements potentiels en extension (en cours 2026 + 2026/2036 programmés)	Part en %
44	51,8 %	17+24 = 41	48,2 %

→ **La répartition moyenne de 50 %/50 % est respectée.**

Un objectif de densité minimale (brute) est recherché pour les opérations à vocation principale d'habitat.
Cet objectif est adapté en fonction des configurations locales : sur la CCBM, 22 logements/ha ; sur la CCIO, 30 logements/ha.

→ **Les 2 opérations d'ensemble résidentielles en cours et programmées (Montauban) respectent et dépassent la densité minimale brute de 22 logements/ha :**

- **29 logements/ha sur la tranche 1**
- **23 logements/ha sur la tranche 2**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

En 2014, la loi ALUR a réformé des règles d'urbanisme et a exigé une évolution du contenu des documents d'urbanisme.

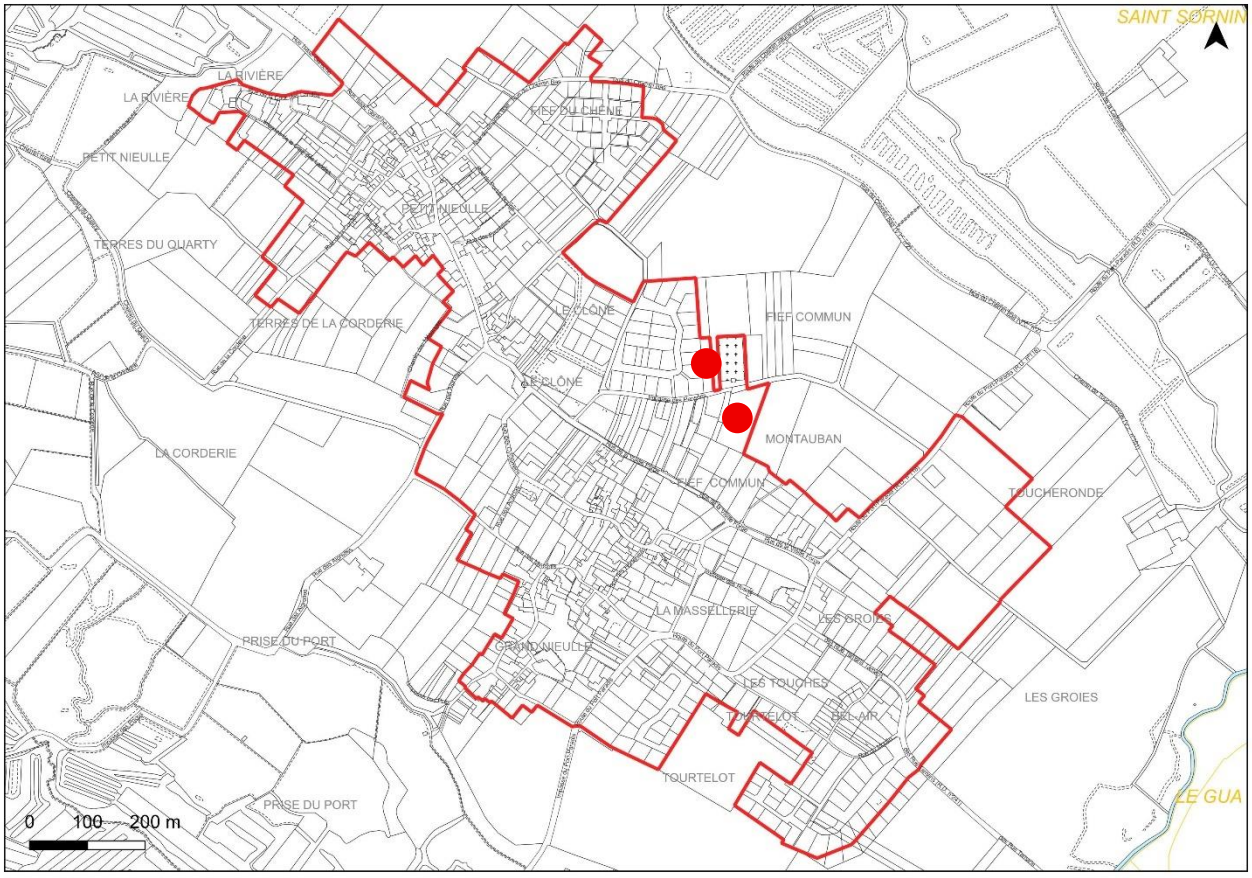
L'article 139 de la loi modifie l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme de la manière suivante : ***« Le rapport de présentation du PLU (…) s'appuie sur un diagnostic (…) qui analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (…) »***

II.1. L'enveloppe urbaine considérée, référente

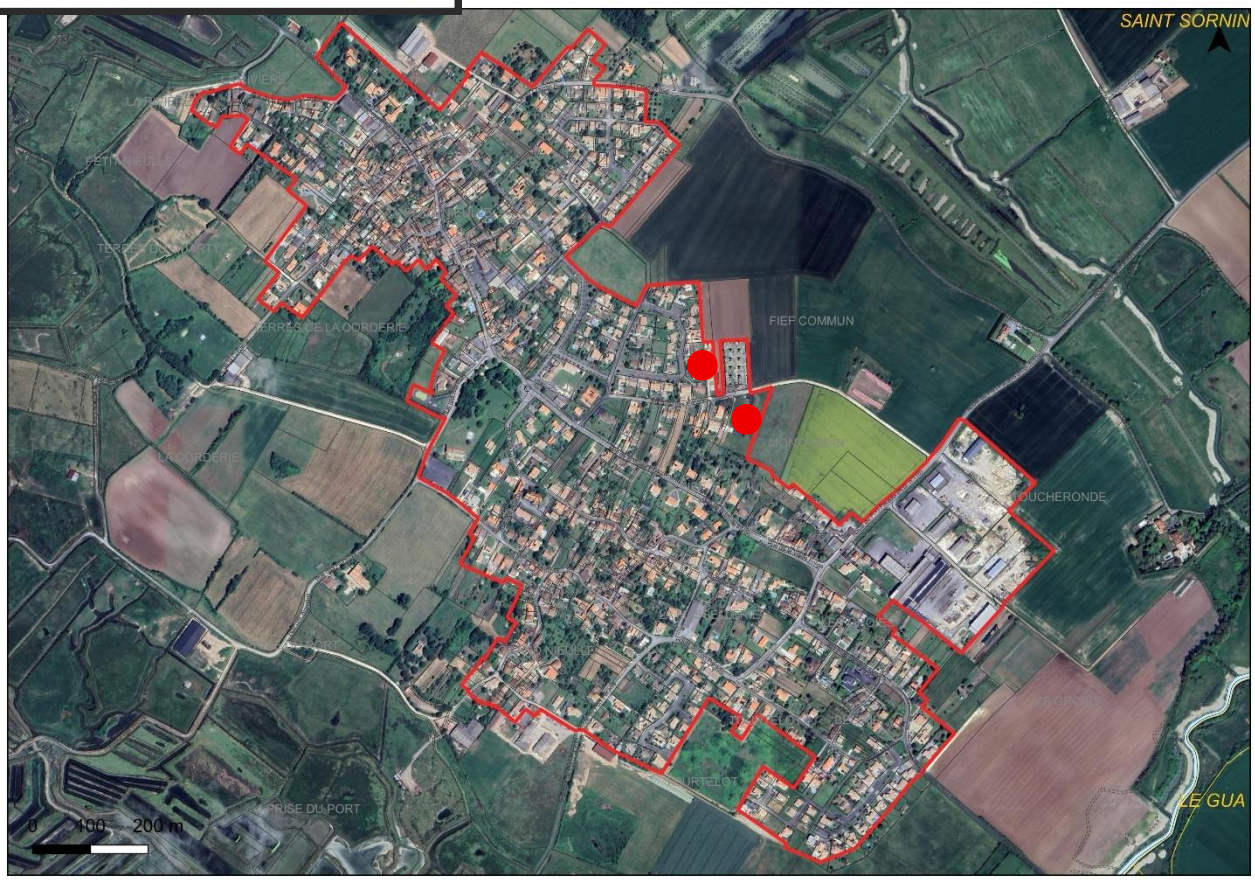
L'étude de densification porte sur l'estimation des espaces résiduels susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions (logements) dans l'enveloppe urbaine (bâti et aménagée) du bourg (enveloppe matérialisée par un trait épais noir sur les cartes ci-dessous). Cette enveloppe intègre :

- le Petit Nieulle
- le Grand Nieulle
- le quartier « La Massellerie »
- les aménagements en cours à Montauban (sud est cimetière) et ouest cimetière (3 lots) (2025)

Les enveloppes urbaines ne suivent pas les limites cadastrales ni les zonages du PLU en vigueur.



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026





AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.2. Repérage et caractérisation des espaces résiduels des secteurs bâtis et aménagés

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été effectuée selon les étapes suivantes :

- analyse « théorique » du potentiel de densification ou mutation, par repérage sur plan.
1er repérage sur cadastre et photos IGN

Il est complété par des vérifications sur place (sur site).

Cette étape permet de réaliser une première cartographie globale non sélective des espaces potentiels de densification et de mutation urbaine et de chiffrer globalement les surfaces potentiellement mobilisables.

- différenciation des espaces résiduels selon leur configuration, accessibilité, organisation fonctionnelle et leur superficie.
Les espaces à fort enjeux pourront faire l'objet de prescriptions spécifiques ou d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation), pour assurer l'organisation optimale de ces espaces (circulations, accès, …)

Critères retenus pour identifier les <u>parcelles non bâties potentiellement constructibles</u> » dans les secteurs bâtis et aménagés

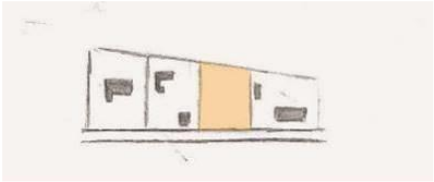
Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit ou aménagés (parkings, …) sur 3 cotés.

Repérage : les terrains vierges (ou occupés par un petit bâti ou annexe, ponctuellement) et leurs accès, desservis et équipés

Ces espaces peuvent être regroupés en plusieurs catégories en fonction de leur organisation fonctionnelle (accès existants ou non, largeur des accès …) et de leur complexité parcellaire (une ou plusieurs parcelles, un ou plusieurs propriétaires) :

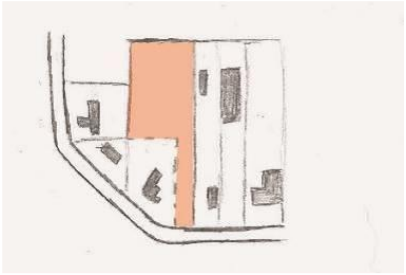
Catégorie 1 : Dent creuse simple
Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible.
Cet espace comprend généralement qu'une parcelle et d'un accès direct à la voirie, la dureté ou risque de rétention est donc nul/faible.
Cette catégorie inclut :

- Les lots résiduels au sein d'opérations d'ensemble (de type lotissements) les lots cadastrés (découpage foncier établi en vue d'une urbanisation programmée).
- Des petits terrains et espaces résiduels, « dents creuses », accessibles depuis la voie, encadrés par des constructions, de taille moyenne (en moyenne <10 lots « individuels »), sans découpage foncier préétabli, non intégrés à des opérations d'ensemble



Catégorie 2 : Espace « de second rang »
Nécessitant ou non une division parcellaire.
Il peut s'agir d'espaces privatifs de grande taille qui ont besoin d'une division parcellaire ou d'arrières de parcelles qui ont un accès indépendant à la voirie.
Ces espaces comprennent ou non des parcelles existantes et disposent d'un accès à la voirie réduit (en forme de couloir).

- lots cadastrés (découpage foncier fait en vue d'une urbanisation programmée/potentielle, ou envisageable)
- Lots non cadastrés mais adaptés à ce type d'urbanisation



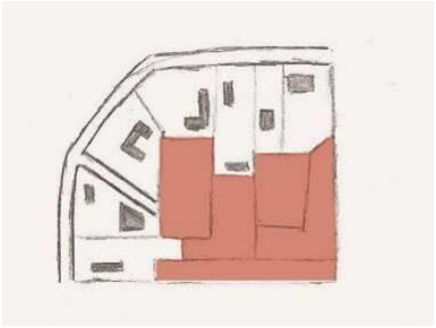
La surface de ces espaces est réduite et ne permet pas de grandes opérations résidentielles (en moyenne entre 1 et 2 lots individuels ou groupés).
La construction au sein de ces espaces participe à l'optimisation du foncier existant.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Catégorie 3 : Grand vide urbain à organiser

Il s'agit d'un espace non construit au sein du tissu urbanisé qui constitue une dent creuse potentiellement constructible, caractérisée,
-par une surface importante et un potentiel constructible important (>10 logements)
- et parfois une complexité foncière (plusieurs propriétaires)
De par sa situation et par sa surface, cet espace est stratégique et peut nécessiter une réflexion qui permettra d'« encadrer », via le PLU, l'organisation et l'aménagement de la zone,

- pour optimiser et qualifier l'urbanisation
- pour éviter de « gaspiller » ou d'enclaver ce secteur



Une 1ère expertise des espaces « libres » des enveloppes urbaines a été réalisée en juillet 2023.

Elle a fait l'objet de corrections, annotations, mises à jour avec les élus et techniciens de la commune :
- en septembre 2023
- puis en avril 2024,
- mai 2025,
- septembre 2025.

Des réunions techniques et visites régulières sur site ont permis :
- d'affiner le repérage et la carte de densification, des espaces libres non bâtis/non aménagés mobilisables pour accueillir des constructions
- d'estimer la faisabilité de constructions
- de prendre en compte des constructions en cours, programmées, PC, PA accordés/ en cours d'instruction
- de repérer les contraintes ou motifs d'exclusion d'espaces résiduels :
    - fossés
    - passages d'eaux
    - usages agricoles
    - défaut d'accès
    - nuisances
    - usages agricoles à proximité directe
    - …

II.3. La carte de densification - carte des espaces résiduels

Nota :

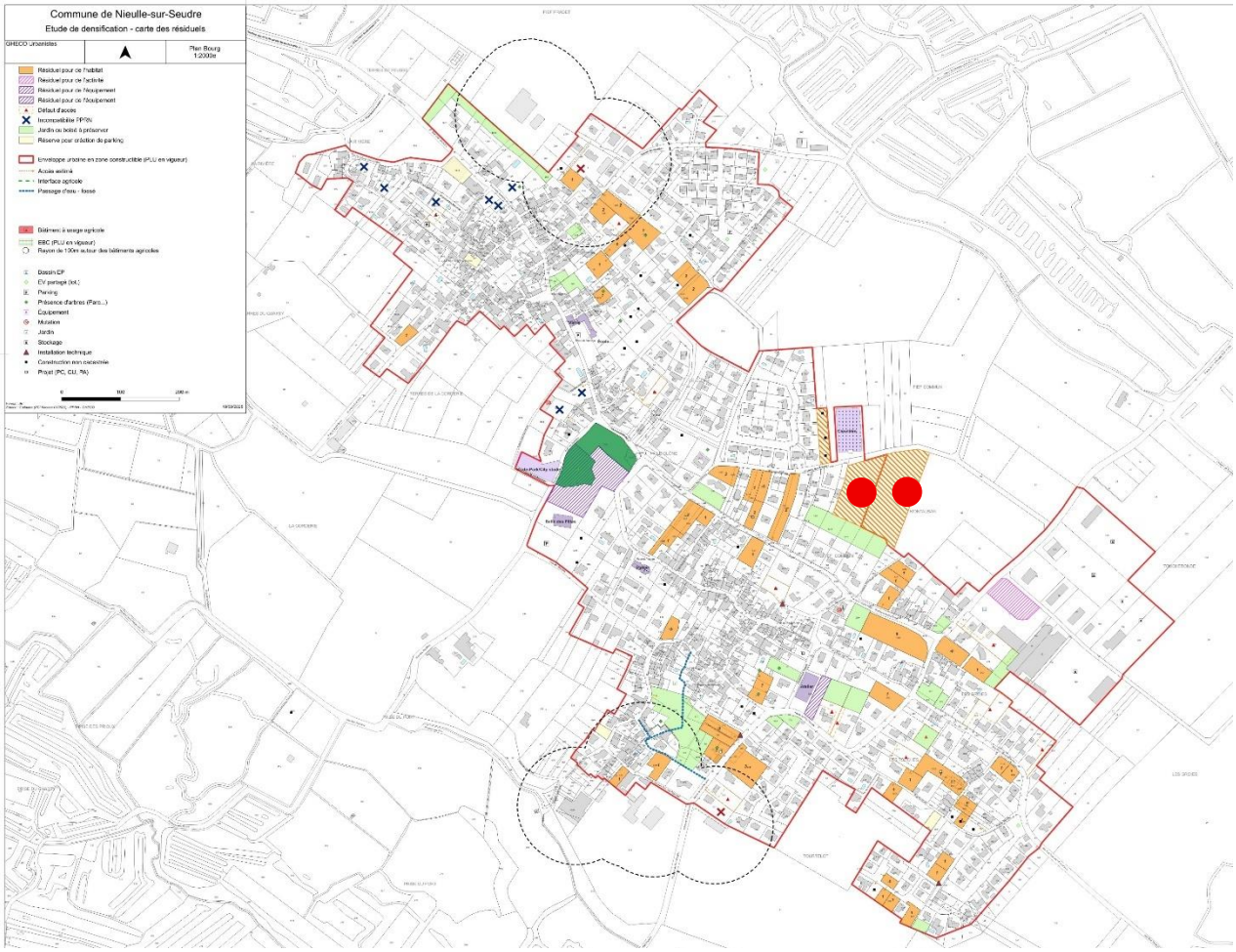
<u>Ne sont pas intégrés au résiduel potentiel :</u>

- Les parcelles bâties (mais pas figurés encore au cadastre)
- Les secteurs non constructibles en application du PPRN
- Les espaces boisés / jardins à préserver
- Les parkings
- Les terrains inaccessibles
- Les terrains contraints pas des problématiques de gestion de l'eau (passage d'eau, terrains inondés lors de fortes pluies…)
- Les terrains jouxtant des sièges et d'exploitations et bâtiments/installations agricoles
- …

La carte au formatA0 est annexée au rapport de présentation : 1.b – Carte d'étude de densification des espaces bâtis et aménagés

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ETUDE DE DENSIFICATION
CENTRE-BOURG DE NIEULLE SUR SEUDRE



Gheco, 09/2025

Résiduel pour de l'habitat

Aménagements en cours ET projetés secteur et cimetière (2025)

Résiduel pour de l'habitat
Résiduel pour de l'activité
Equipement
Résiduel pour de l'équipement
Défaut d'accès
Incompatibilité PPRN
Jardin à préserver
Extension
Enveloppe urbaine en zone constructible (PLU en vigueur)
Accès estimé
Interface agricole
Passage d'eau - fossé
Zonage réglementaire du PPRN (02/2022)
BS1
BS2
RS3
Bâtiment à usage agricole
Rayon de 100m autour des bâtiments agricoles (Non réglementaire, indicatif)

Bassin EP
EV partagé (lot.)
Parking
Présence d'arbres (Parc...)
Équipement
Mutation
Jardin
Stockage
Installation technique
Construction non cadastrée
Projet (PC, CU, PA)
En cours

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.4. Identification des friches et immeubles vacants potentiellement aménageables

Bilan :

- Pas de terrains en friche identifié (mi 2025)
- Pas de de potentiel dans des immeubles vacants pour l'habitat sur la commune (bilan commune 01/2025)
- Une maison sinistrée (incendie) dans le bourg potentiel pour 1 logement (rue de la Vieille Forge)

II.5. Estimation chiffrée de densification sur le bourg de Nieulle-sur-Seudre

BILAN CHIFFRE 09/2025 :

La surface totale résiduelle est de 5 ha, pour un potentiel théorique maximum de 68 logements environ.

En appliquant un taux de rétention ou de « dureté foncière » de 33 % (1/3) on estime le potentiel de logements à 44 logements environ, sur 10 ans.

	Surfaces en ha	logts potentiels	minoration 33 %
Résiduel habitat	5,0	68	44

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR

III.1. BILAN DU PADD

 I. Orienter le développement démographique et urbain L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement de ses équipements, services et commerces. Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont aussi déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune. **A. Un objectif de 850 habitants en 2010** La commune s'est fixé un objectif démographique de 850 habitants à l'horizon 2010. Cela implique la réalisation d'environ 8 à 10 logements nouveaux par an, soit le double du rythme de construction neuve actuelle. Cette production de logements nouveaux représenterait globalement une consommation maximale de 10 hectares de terrain à dix ans. En raison de la rareté des terrains non construits dans les terres fermes, c'est-à-dire hors marais, les parcelles rendues constructibles dans le cadre d'opérations d'ensemble ne devront pas dépasser 1 000 m². **B. Densifier le bourg** Six hectares de terrains déjà insérés dans le tissu urbain pourraient être construits à des fins d'habitat. Ils représentent une capacité de construction de l'ordre de 60 logements (parcelles de 800 m² en moyenne). Certaines poches d'urbanisation pourraient être moins densifiées en privilégiant le maintien ou la mise en place d'espaces verts communs à l'arrière des constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement (type d'opération adapté à la réalisation de petits locatifs). Le souci de densification du tissu urbain se traduit également par des modifications réglementaires permettant d'implanter deux constructions l'une derrière l'autre sur une même parcelle (suppression de l'interdiction de construction une habitation à plus de 15 m de la voie). **C. Développer l'urbanisation sur les marges du bourg** Des disponibilités foncières réservées aux extensions urbaines sont prévues en contiguïté du bourg. Elles représentent une capacité d'accueil totale de 150 à 200 constructions nouvelles sur une superficie avoisinant les 20 ha. Cette capacité est supérieure aux besoins calculés pour les dix prochaines années afin de tenir compte du facteur de rétention foncière.	Objectif dépassé : Population 1070 habitants Objectif atteint dans les programmes groupé - lotissements Objectif atteint : densification ET maintien d'espaces verts, cœurs d'îlots en jardins Mais quelques espaces enclavés Objectifs atteints : zones 1AU classées en U (modification PLU 2008), aménagées en partie Opérations engagées, en cours sur la zone 1AU Montauban mi 2025
D. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif La présence d'équipements est un des indicateurs du dynamisme de la vie communale. Offrir des activités et des services à une population est un paramètre d'attractivité d'une commune et un gage de sociabilité au sein de la commune. Il s'agit de maintenir ces équipements et des potentialités de développement en les intégrant au mieux dans la vie locale et le tissu urbain. **1. Considérer les possibilités d'extension de l'école** En lien avec la croissance démographique escomptée sur Nieulle-sur-Seudre, il convient de ménager des disponibilités foncières autour des équipements existants pour anticiper les nécessaires adaptations des équipements. Des terrains sont réservés à l'arrière de l'école pour en prévoir une possible extension. **2. Implanter une maison de retraite** L'accueil des personnes âgées dans un cadre de vie qui leur est familier est un souci partagé par l'hôpital de Marennes et les collectivités territoriales. Dans ce but, il est prévu d'implanter une maison de retraite intercommunale à Nieulle-sur-Seudre. Un terrain de 1,2 ha est prévu par le PLU pour implanter cet établissement dans le cadre d'une opération d'urbanisation d'ensemble. **E. Améliorer les circulations dans le bourg** Le développement de nouveaux quartiers d'habitation et le maintien de la qualité de vie dans Nieulle-sur-Seudre impose d'améliorer les circulations dans le bourg. Ainsi, des voies seront créées pour permettre l'intégration des secteurs d'urbanisation future au tissu urbain actuel : - une voie sera créée entre le secteur du Clône et la rue Isaac Garèche, - un accès au secteur de Montauban sera créé par l'aménagement et le prolongement du chemin existant à partir de la rue de la Vieille Forge, - deux voies seront créées pour permettre l'urbanisation future du secteur de Tourtelot : l'une à partir de la route de Port Paradis et l'autre à partir du chemin d'exploitation n°15. D'autre part, l'amélioration des circulations piétonnes dans le bourg passe par l'aménagement du cheminement entre l'église (rue des Cyclamens) et la rue de la Vieille Forge.	Objectif atteint : groupe scolaire réalisé Objectif non atteint : projet non réalisé Objectifs partiellement atteints

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II. Favoriser un équilibre social de la commune Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune. Des logements locatifs offert en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région. Pour les jeunes ménages, il convient de leur offrir des potentialités d'installation peu onéreuse et transitoire. Pour les personnes âgées, des solutions alternatives d'habitat doivent être prévues. Il convient de retenir les jeunes et de favoriser l'accueil de ménages sur la commune en leur proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages. - *Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir* Il s'agit d'offrir des parcelles de tailles différentes, variant entre 500 et 1 000 m². - *Favoriser la mixité des opérations d'aménagement* L'installation de ménages exige une offre en accession à la propriété mais aussi en locatifs. Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir la réalisation de logements locatifs. - *Développer l'offre en logements locatifs* (répondre à la demande) en cohérence avec les orientations débattues et arrêtées au plan intercommunal (PLH, OPAH...).	Objectif partiellement atteint : Les lotissements ont permis de renouveler la population et d'accueillir des familles Toutefois, - pas de développement du locatif - pas de logements locatifs sociaux ni « abordables »
III. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités **A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité** Les services et les commerces de proximité, à travers leur fréquentation, sont indispensables pour affirmer et pérenniser la vie de village. Les implantations commerciales et de l'artisanat doivent être réfléchis de manière à créer des complémentarités dans l'offre de produits. Il s'agit de maintenir voire accueillir des activités de proximité répondant au souci d'offrir les services de base indispensables à la population actuelle et à de nouveaux habitants. La politique de dynamisation commerciale suppose le développement d'un partenariat étroit entre la collectivité et les acteurs économiques pour trouver des solutions pragmatiques : - favoriser la reprise des commerces et l'apport de services complémentaires, - localiser un projet nouveau (en fonction de la nature du projet, des commerces existants, des dessertes...), - permettre la reprise de bâtiments dans le bourg pour installer des commerces de proximité. **B. Assurer les possibilités de développement de l'agriculture** Malgré un nette baisse du nombre d'exploitations au cours des années 1990 (7 exploitations professionnelles selon le RGA de 2000), l'agriculture reste une activité économique importante à Nieulle-sur-Seudre. La taille moyenne des exploitations est en forte hausse (105 ha au RGA de 2000) et des jeunes chefs d'exploitation se sont récemment installés sur la commune. Il appartient donc d'assurer des bonnes conditions de développement de ce secteur d'activité, au-delà du simple respect du principe de réciprocité énoncé dans la loi d'orientation agricole, il s'agit de préserver des zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. **C. Favoriser l'accueil d'entreprises** Une zone d'activités est créé au nord de la commune à proximité de l'entrée principale du bourg. Les nouvelles activités s'implantant sur la commune, à l'exclusion des services et commerces de proximité, devront y être regroupées. L'accueil d'activités à Nieulle-sur-Seudre suppose en amont une réflexion sur l'intégration des entreprises dans la vie communale de manière à éviter des conflits de voisinage. L'intégration de la zone d'activités dans la vie locale répond à plusieurs objectifs : - participer à la vie locale en offrant des emplois et des services de proximité à la population, - créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place, - respecter les commodités de voisinage avec les quartiers résidentiels riverains.	Objectif atteint : implantation des commerces et services dans le bourg Objectif atteint : Maintien et développement des exploitations agricoles Objectif atteint : Développement de la ZAE des Groies et d'activités dans le bourg

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV. Préserver la qualité des milieux et des paysages

La commune de Nieulle-sur-Seudre bénéficie d'une qualité de ses sites, particulièrement ressentie à travers :

- ses vues larges et lointaines sur les espaces dégagés des marais,
- ses ambiances propres au bourg, liées à la proximité du littoral et à un mode de vie intimiste traduit dans l'urbanisme local (maisons basses, petits jardins et potagers à l'arrière, parcelles parfois étriquées...)

A. Préserver et valoriser les espaces de marais

1. Interdire les constructions neuves en espaces remarquables

Seules certaines constructions directement liées aux activités ostréicoles et agricoles peuvent être admises sur les marais (Art. L. 146-6).

Toute construction à usage d'habitat est interdite.

Objectif atteint
Respect Loi Littoral
Mais nécessité de vérifier/préciser les limites des espaces « remarquables » (sur certain espaces artificialisés, abords de sièges agricoles)

2. Valoriser les marais par des pratiques souples de loisirs

La diversification des activités agricoles et ostréicoles sur le marais peut être soutenue dans le cadre de la mise en place d'activités récréatives, de loisirs voire de tourisme "vert" (randonnées, visites culturelles, découvertes des activités économiques présentes sur le marais...).

Ces activités devront toutefois être encadrées et canalisées sur les espaces de marais pour éviter des dégradations majeures des milieux naturels et une perturbation des activités existantes.

Objectif atteint

B. Préserver la qualité du bourg, ses ambiances, son identité

Les conditions et les choix d'urbanisation des espaces prennent en considération la relation du bâti avec son environnement, autant pour créer un habitat qui bénéficie de la plénitude de son cadre de vie, que pour intégrer de nouveaux quartiers sans perturber les champs visuels remarquables qui constituent des repères paysagers pour la population locale.

La préservation de la qualité du site passe par la préservation et la mise en valeur :

- des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural,
- de la trame végétale d'intérêt paysager,
- de quelques espaces "boisés".

Par ailleurs, des zones tampons végétales devront être aménagées sur les abords de la zone d'activités créée de manière à limiter les risques de nuisances (visuelle, acoustique) par rapport aux riverains, de manière à préserver des marges de sécurité et à prévoir le cas échéant des espaces réservés à la gestion des eaux de ruissellement du site.

Objectif atteint partiellement :

- Qualité des espaces publics, aménagements et constructions
- Maintien des venelles, murs et murets
- Réhabilitations d'immeubles anciens de qualité

Quelles améliorations peuvent être apportées :

- Traitement paysager de l'entrée de bourg au niveau de la ZAE (plantations « écran » non réalisée »
- Préservation du bâti ancien
- Traitement des franges urbaines et interfaces agricoles
- Gestion de l'eau renforcé (SD pluvial établi en 2023)
- …

C. Traiter l'entrée nord du Grand Nieulle

La qualité du cadre de vie sur la commune de Nieulle-sur-Seudre se traduit par le traitement de ses espaces publics urbains. Il s'agit notamment d'affirmer la qualité du territoire dès l'entrée du bourg.

Ainsi, un soin particulier doit être apporté à l'aménagement de l'entrée principale du bourg.

La valorisation de l'entrée par la RD 118 suppose un retraitement de la Route du Port Paradis en accompagnement de l'aménagement du front urbain nord du bourg.

Objectif atteint partiellement :

- Traitement paysager de l'entrée de bourg au niveau de la ZAE (plantations « écran » non réalisée »

D. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine

Le patrimoine, dans ce qu'il a de bâti, de paysager ou de naturel, représente un cadre référentiel tant pour l'architecture du territoire que pour le simple projet de construction ou de rénovation.

La qualité architecturale du bourg est préservée à travers l'institution du permis de permis de démolir dans toute la zone urbaine.

Certains éléments du patrimoine bâti, architectural et culturel méritent d'être préservés et mis en valeur (cf. document graphique) :

- Ensembles architecturaux intéressants
- Patrimoine vernaculaire : calvaires, pigeonnier, murs de clôture en pierres, saloches, etc...

Ces éléments sont protégés au titre de l'article L. 123-1 7° ; les permis de construire les concernant seront refusés si le projet va à l'encontre de leur préservation ou de leur mise en valeur.

Objectif atteint partiellement

! Aucun élément identifié article L 123-1-7° du cu (devenu art L 151-19 du cu)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.2. BILAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Les zones U

Les zones U sont quasiment toutes aménagées et construites dans l'enveloppe urbaine, à l'exception,

- Des zones submersibles principalement à l'ouest et au sud du centre bourg (déjà identifiées au PLU, confirmées et actualisées par le PPRN approuvé le 02/11/2022)
- Dans des grands espaces de jardins et friches traversés par des fossés, secteurs de passages d'eaux pluviales
- Sur quelques fonds de parcelles en jardins, enclavés
- Aux abords de l'église (Petit Nieulle) et sur des terrains ou groupes de terrains le long de la rue de la vieille Forge
- Sur le jardin public au nord de la Salle des fêtes (espaces boisés classés)
- Au sud du bourg, aux abords directs de la zone submersible et/ou d'exploitations et installations agricoles

En dehors de l'enveloppe urbaine (mi 2025), les zones U non aménagées sont principalement :

- Le terrain dédié à l'extension du cimetière (avec emplacement réservé)
- Un terrain au nord du centre bourg, à l'angle des rues de la Saloche et des Gabelous

Les zones 1AU et 2 AU

Sur les 4,9 ha de zones 1AU ouvertes à l'urbanisation à vocation résidentielles,

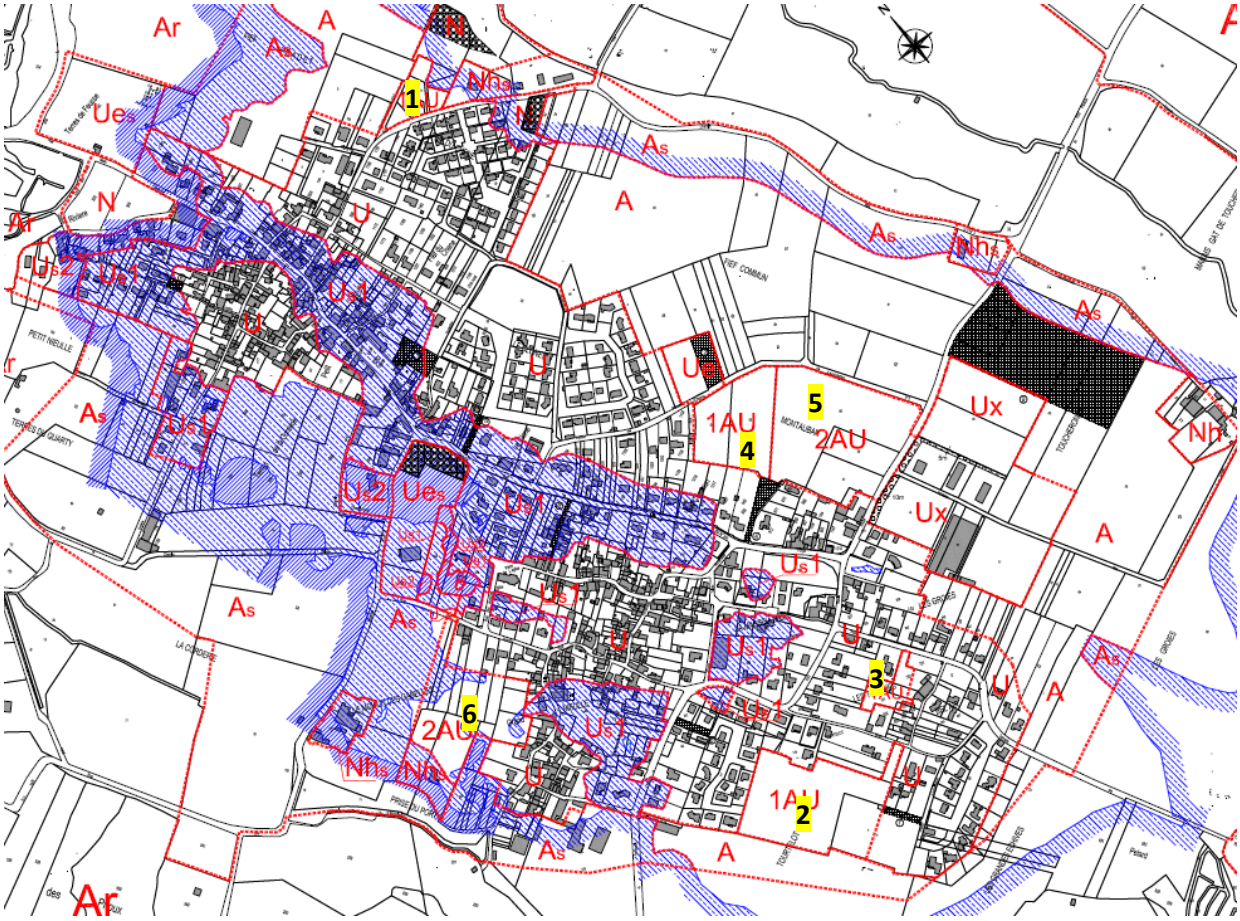
Avant 2025,
3 zones ont été aménagées en tout ou partie, pour une surface cumulée de 1,16 ha pour 7 lots bâtis (sur 0 parcelles) :

- Au nord du bourg, Fief du Chêne
- Au sud-est du bourg : Tourtelot
- 1 lot « Les Touches » le long de la rue des Tamaris

Fin 2025, une zone supplémentaire est aménagée ou en cours d'aménagement (2 tranches, opérations résidentielles mixtes) :

- Zone 1AU de Montauban (1,60 ha)

Les 2 zones 2AU n'ont pas été aménagées.



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

N° au plan ci-dessus	Nom	Surface	Etat 09/2025	Evolution du zonage PLU
1	1AU Fief du Chêne	0,49 ha	Aménagée	Zonage de type Ub
2	1AU Tourtelot	2,81 ha	Aménagée en partie (0,57 ha)	Zonage de type Ub sur la partie aménagée Zonage A sur la partie non aménagée ER pour parking de quartier en bordure de la rue du Moulin
3	1AU Les Touches	0,3 ha	Aménagée en partie (0,1 ha)	Zonage de type Ub
4	1AU Montauban	1,60 ha	Tranche 1 en cours d'aménagement mi 2025 Tranche 2 programmée 2026/2029 (PC accordé)	Zonage de type Ub sur la partie en cours d'aménagement tranche 1, ouest Zonage de type AU sur la tranche 2 programmée (est)
5	2AU Montauban	3,48 ha	Non aménagée	Zonage A
6	2AU Le Moulin des Gabelles	2,0 ha	Non aménagée	Zonage A

Projets en cours de réalisation (2025) sur le secteur 1AU de Montauban

Sur le secteur de Montauban (zone 1AU), un projet résidentiel a été déposé mi 2023 en mairie pour l'aménagement de 9 logements sur la partie ouest de la zone 1AU du PLU en vigueur (environ 0,6 ha). Le projet en cours d'aménagement et de construction mi 2025, a évolué et programme aujourd'hui 17 logements.
Un 2e projet a été déposé fin 2024 sur la parcelle adjacente à l'est, pour 24 logements. Il a été engagé à l'automne 2025.

Les projets à l'étude dès 2023 au moment du lancement de la révision générale du PLU, déposés en 2024, ont fait l'objet de réflexions et d'échanges entre la commune, les pétitionnaires, la CARO, le bureau d'études PLU.
La commune a souhaité permettre l'aménagement de cette zone résidentielle aux motifs suivants :

- Le risque submersion contraint fortement les espaces sud et ouest du village y compris dans les zones déjà urbanisées, aménagées.
- L'accueil de logement et notamment de logements locatifs ou sociaux pour des familles susceptibles de renouveler la population et de maintenir les équipements en place en particulier les écoles, est un enjeu majeur pour la commune.
  Ces populations ne peuvent être accueillies que dans les secteurs les moins sensibles en matière de risque et nuisances. Ce secteur est hors zone submersible, proches de voies départementales d'accès au bourg, proches des équipements et commerces.

Toutefois, l'aménagement de cette zone 1AU génère une consommation d'espaces agricoles significative (1,60 ha) qui va conditionner le projet de zonage du PLU révisé, dans le respect des Lois ALUR, Climat et Résilience, ZAN et des objectifs chiffrés inscrit au SCOT révisé. Les projets ont donc été accompagnés par la commune et partenaires de la révision du PLU, pour définir un projet qualitatif, dynamique pour la commune et soutenable :

- Aménagement optimisé, qualitatif (augmentation du nombre de logements programmés)
- Diversité de logements, accueil de familles (garantie de la production de logements aidés, locatifs)
- Gestion de l'eau
- Enfouissement de la ligne électrique (option retenue, à l'étude)

La commune a confirmé que le PLU ne reconduirait pas le zonage de type « AU » ce secteur et la zone d'activités (zonage 2AU au PLU en vigueur). Un zonage agricole A est inscrit au PLU révisé.

Fermeture à l'urbanisation de zones 1AU et 2 AU :

Pour rappel, la loi ALUR du 24 mars 2014 a imposé aux collectivités de passer par une procédure de révision du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui ne l'a pas été dans les 9 ans suivant sa création ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'autorité compétente. Le délai de 9 ans est largement dépassé pour les zones 1AU et 2AU inscrites au PLU approuvé en 2009, depuis non aménagées et sans travaux amorcés :

- La zone 1AU de Tourtelot au sud du bourg
- Les zones 2AU de Montauban (3,48 ha) et du Moulin des Gabelles (2,0 ha)

La commune dans le cadre de la révision de son PLU, a retenu de ne pas ouvrir à l'urbanisation ces 3 secteurs, par un déclassement des zonages 1AU ou 2AU vers un zonage agricole A.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.3. BILAN DU REGLEMENT ECRIT

Le règlement du PLU en vigueur est structuré selon l'ancien code de l'urbanisme.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des PLU a conduit à une re-écriture de la partie réglementaire relative aux destinations de constructions pouvant être réglementées par le PLU.
Le PLU révisé doit structurer son règlement selon 3 chapitres et se référer aux 5 destinations et 22 sous destinations du code de l'urbanisme, article R 151-27 et R 151-28, définies par l'arrêté du 10 novembre 2016, complétées par le décret n°2023-195 du 22 mars 2023.

Les dispositions réglementaires doivent être adaptées et modifiées pour bien intégrer les dispositions de la Loi littoral (compatibilité du PLU avec la loi) ainsi que le PPRN.

Prioritairement, les dispositions réglementaires doivent être précisées, redéfinies pour :
- Préciser les destinations et usages, zone par zone, secteur par secteur, pour traduire les orientations communales et communautaires
- Encourager la densification : règles d'implantation, d'emprise tout en préservant la trame verte du bourg (jardins, parcs, terrains cultivés….) et les franges et interfaces agricoles (paysages ouverts)
- Mieux prendre en compte l'évolution des immeubles patrimoniaux de qualité (identifiés dans le cadre de la révision) avec des règles dédiées

III.4. BILAN DU REGLEMENT GRAPHIQUE - ZONAGE

Les dispositions réglementaires doivent être adaptées et modifiées :
- pour bien intégrer les dispositions de la Loi littoral (compatibilité du PLU avec la loi)
- pour adapter le document au PPRN (prise en compte du risque)
- pour requalifier les zonages constructibles selon les besoins « réels »
- pour actualiser les emplacements réservés
- pour compléter les protections paysagères et patrimoniales

Les choix retenus :

Les zones U :
Les zonages de type U sont globalement maintenus. Ils sont actualisés et élargis sur les emprises classées en zones de type 1AU aménagées, construites, en cours d'aménagement : Ub.
La zone Ua est inscrite sur les 2 noyaux de bourg (petit Nieulle, Grand Nieulle).
La zone Ux est reconduite (ZA des Groies).
La zone Ue est reconduite (équipements).

La zone Ub au nord du bourg est classée en zone A agricole (fermeture à l'urbanisation), pour ne pas générer de consommation d'espaces agricoles supplémentaires.

Les zones de type AU :
Les zonages de type AU sont requalifiés :
- Classement en Ub des zones AU aménagées, construites,
- Classement en Ub du secteur de Montauban "ouest" en cours d'aménagement (2025) : tranche 1,
- Classement en zone AU du secteur de Montauban "est" (tranche 2 , PC accordé, programmé 2026/2029),
- Les zones 1AU et 2AU non aménagées, objets d'aucune démarche foncière, de travaux ou pré aménagement, équipements sont classées en zone de type A agricole (Montauban est, Tourtelot, Moulin des Gabelles).

Les zones de type A :
Les zonages de type A sont requalifiés,
- pour mieux prendre en compte les bâtiments et installations agricoles : zonage A
- pour mieux distinguer, au sein des espaces remarquable au sens de la Loi Littoral, les espace agricole des espaces aquacoles : un zonage Ar est retenu pour les espaces en prairies déclarés à la PAC (RGP 2023) alors que les espaces de marais, en eau, non identifiés au RGP 2023 comme terres agricoles ou prairies/fourrages sont classés en Aor *(nota : les dispositions de la loi littoral propres aux espaces remarquables s'appliquent de la même manière sur les zones Ar et Aor)*

Les zones de type N :
Les zonages N et Nr (remarquables) sont réservés aux espaces boisés, par ailleurs classés en EBC.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.5. BILAN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU en vigueur comporte 3 OAP sectorielles et aucune OAP thématique.

Les OAP des zones 1AU des Touche et de Montauban sont très succinctes et ne donnent pas d'orientations qualitatives lisibles, « directrices ».

La zone 1AU de Montauban est partiellement en cours d'aménagement (2025, tranche 1) ou programmée (tranche2, PC accordé) pour la mise en œuvre de programmes résidentiels mixtes, dans le respect des OAP.

L'OAP des Touches n'a pas permis de bloquer un projet d'habitation le long de la rue qui enclave la zone 1AU.

L'OAP de la zone Ux (ZA) confirme une bande paysagère en bord de route, prévoit des orientations préférentielles de bâtiments et un écran végétal en entrée nord du bourg (interface agricole).
Aujourd'hui la bande paysagère n'est qu'une bande enherbée, l'écran végétal n'a pas été planté (simple clôture métallique).



Nota :
La zone 1AU de Tourtelot ne comporte pas d'OAP au PLU en vigueur.
Une partie de la zone 1AU a été aménagée sous la forme d'un lotissement.
Le PLU révisé inscrit un classement en zone A « agricole » au lieu du zonage actuel « 1AU » (sauf sur la partie aménagée, classée en Ub).

Pour rappel, la loi ALUR du 24 mars 2014 a imposé aux collectivités de passer par une procédure de révision du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui ne l'a pas été dans les 9 ans suivant sa création ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'autorité compétente. Le délai de 9 ans est largement dépassé, la zone 1AU ayant été inscrite au PLU approuvé en 2009.
La commune dans le cadre de la révision de son PLU, a retenu de ne pas ouvrir à l'urbanisation ce secteur, par un déclassement de la zone 1AU vers un zonage agricole.
Toutefois, la parcelle B855 en bordure de voie fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'aménagement d'un petit parking de quartier.

Bilan :
Les OAP sectorielles du PLU sont sans objet pour :

- **opérations réalisées ou en cours (et classement en zone U)**
- **zones 1AU et 2AU supprimées, reclassées en zone A agricole, sans OAP**

L'OAP sectorielle de Montauban doit être actualisée sur la partie classée en zone AU PLU révisé (PA accordé, opération programmée), de manière à encadrer le projet tant qu'il n'est pas engagé en termes de travaux et construction.

Le PLU révisé est complété par des OAP thématiques pour apporter des orientations en matière de formes urbaines, implantation du bâti dans la parcelle, gestion des interfaces agricoles.
Il est en outre obligatoirement être doté d'une OAP thématique relative aux corridors écologiques (obligatoire).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.6. BILAN DES EMPLACEMENTS RESERVES

Une grande partie des aménagements inscrits sous la forme d'emplacements réservés ont été réalisés.

Les aménagements et la réserve inscrite (ER 9) au nord de la ZA en entrée de bourg nord sont abandonnés car le besoin en secteur d'accueil de rassemblement n'est pas démontré et le site retenu peu pertinent.

La réserve dédiée à l'extension du cimetière est abandonnée car la commune a procédé à un recensement des concessions et espaces disponibles qui fait apparaître des capacités suffisantes pour les 10 ans à venir. De plus la demande s'oriente de plus en plus vers d'autre dispositifs tels que jardin du souvenir ou columbarium avec urnes funéraires.

La suppression de ces 2 emplacements réservés permet d'éviter la consommation d'importants espaces agricoles pour des aménagements qui ne sont plus justifiés aujourd'hui.

Emplacements réservés:	Bénéficiaire:	Surperficie	
1 - Réserve pour l'extension de l'école	Commune	2200 m²	Réalisé
2 - Réserve pour l'extension du cimetière	Commune	2300 m²	**Abandonné**
3 - Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	450 m²	Réalisé
4 - Aménagement de l'impasse des Bégonias	Commune	1500 m²	Réalisé
5 - Desserte routière rue Gorèche	Commune	500 m²	Réalisé
6 - Desserte routière la route de Port Paradis	Commune	700 m²	Réalisé
7 - Desserte routière de Tourtelot	Commune	520 m²	Réalisé
8 - Création d'une pallette de retournement	Commune	526 m²	**Abandonné**
9 - Secteur pour l'accueil de rassemblements publics	Commune	32 000m²	**Abandonné**

En revanche **la commune a identifié des problématiques de stationnement récurrents dans les bourgs et quartiers résidentiels. Le PLU révisé inscrit donc 4 emplacement réservés dédiés à des petits parkings de quartiers**.

Elle souhaite également acquérir le bâtiment et le terrain actuellement loués pour les ateliers municipaux. Un emplacement réservé est inscrit au PLU à cet effet.

Sont inscrits au PLU les emplacements réservés suivants :

Liste des emplacements réservés			
N°	**Destination**	**Surface (m²)**	**Bénéficiaire**
1	Ateliers municipaux	3270	Commune
2	Aménagement parking	465	Commune
3	Aménagement parking	912	Commune
4	Aménagement parking	430	Commune
5	Aménagement parking	503	Commune

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TOME IV. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I. LES HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATIONS, D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

I.1. HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DU PARC DE LOGEMENTS

Le chapitre II.4 du présent rapport expose les différentes hypothèses démographiques de la commune, intégrant les populations récemment installées et à venir, non intégrées dans les statistiques Insee 2022, des opérations de logements récentes, opérations d'ensemble en cours et programmées (Montauban, tranches 1 et 2), opérations individuelles.

Rappels :
La commune a étudié plusieurs hypothèses d'évolution démographique.

Le mode de calcul retenu se base sur les statistiques INSEE 2022 (disponibles 06/2025), sur le chiffre de population municipale de **1224 habitants.**

C'est à partir de ce chiffre de population de 1224 habitants que les hypothèses de développement sont établies (pour évaluer dans un second temps le nombre de résidences principales nécessaires aux populations à l'année, existantes et à venir).

Les hypothèses ont été établies sur la base de taux moyens de croissance annuelle :

- **« référents », passés (Insee)**
- **inscrit au DOO du SCOT2 pour la Communauté de Communes CCBM (0,5 %/an)**
- **intégrant l'estimation de population la plus récente possible (01/01/2025), postérieure aux statistiques Insee de 2022**
- **rejoignant les estimations d'arrivées de population dans les logements en cours de construction, de PC accordés et programmés à court-moyen terme) ET potentiels (capacité de logement dans les espaces résiduels)**

Plusieurs hypothèses s'appuient donc sur la croissance démographique estimée :

- au 01/01/2025 (logements réalisés, habités),
- au 01/01/2027 (logements en cours et programmés à court terme, dont opération groupée en cours de 17 logements au nord-est du bourg, Montauban),
- au 01/01/2029 (logements accordés et/ou programmés à court-moyen terme, dont opération groupée de 24 logements mixte, est Montauban),
- au 01/01/2036 (estimation des arrivées de populations dans des logements sur le bourg, sur espaces résiduels, sur la base de 3,5 logements/an de 2029 à 2036)

Ces hypothèses sont donc basées sur les arrivées de population en lien avec le développement du parc d'habitations (résidences principales) et en particulier 2 opérations groupées mixtes à l'étude depuis mi 2023, en cours d'aménagement (tranche 1) et accordée (tranche 2) au nord du bourg (secteur de Montauban) :
Au 01/01/2025 : + 21 habitants
Au 01/01/2027 : + 51 habitants
Au 01/01/2029 : + 76 habitants
Au 01/01/2026 : + 56 habitants
(voir détail des calculs CHAPITRE II-4)

Il est considéré que le solde naturel n'influera pas de manière significative les évolutions démographiques (équilibre naissances/décès depuis une dizaine d'années).

Nota : Le taux de croissance Insee 2016/2022 négatif, de -0,2 %/an, ne peut être retenu dans les hypothèses en raison :

- *De la croissance démographique observée (estimation communale : 1245 habitants au 01/01/2025)*
- *des arrivées de population observées depuis 2022 (11 maisons construites, réalisées, occupées par près de 30 personnes), à intégrer dans le taux de croissance projeté*
- *des population attendues dans les programmes et projets individuels engagés en 2025 (programme de la tranche 1 de 17 logements sur le secteur de Montauban, permis de maisons individuelles accordés, constructions programmées 2026/2027, à intégrer dans le taux de croissance projeté*
- *des populations attendues dans le programme résidentiel mixte de la tranche 2 de 24 logements sur le secteur de Montauban et potentielles sur des logements diffus dans le bourg (résiduels équipés et desservis)*
- *de l'équilibre naissances/décès depuis 2022 : 30 naissances pour 34 décès de 2022 à 2025 (4 ans)*

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

4 hypothèses « tests » projetées

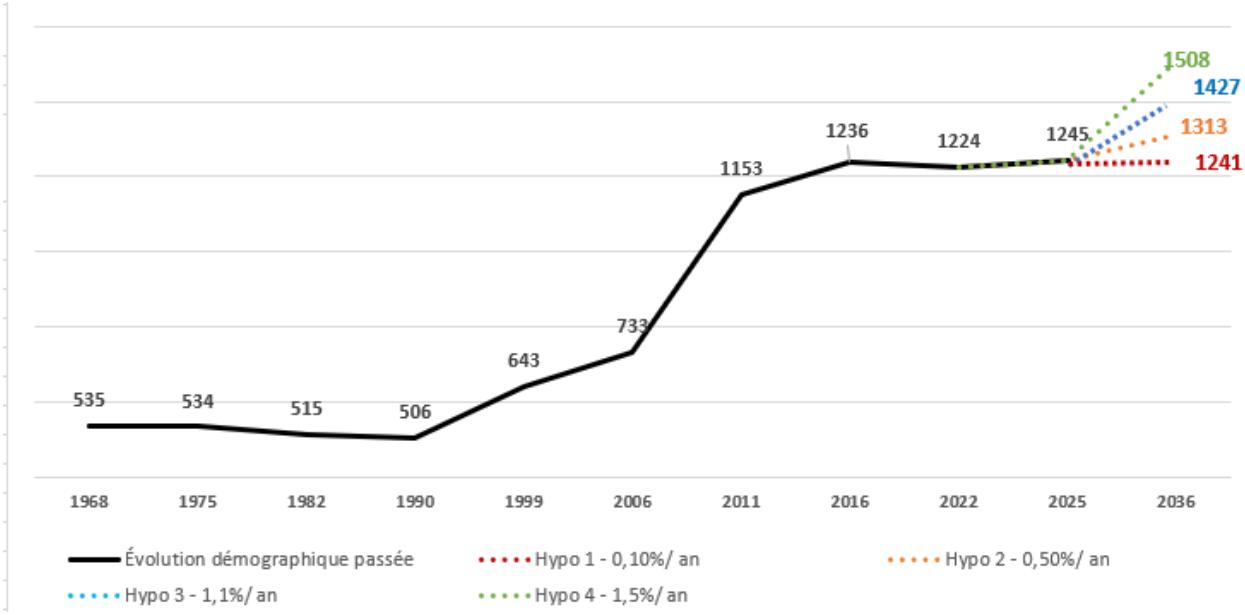
Hypothèse 1 : 0,10 %
= taux « référent » car récent, **« très faible »** période 2014/2020 Insee

Hypothèse 2 : 0,50 %/an
= **taux « dynamique », qui rejoint le TCAM de la CCBM inscrit au DOO du Scot 2**

Hypothèse 3 : 1,10%/an
= taux « fort » car bien supérieur au TCAM envisagé à l'échelle CCBM dans le DOO du SCOt,2 mais toutefois très inférieur aux TCAM observés entre 1990 et 2014 (+2,7% 1990/1999 ; + 1,9 % 1999/2006 ; +9,5 % 2006/2011, 1,4 % 2011/2016)

Hypothèse 4 : 1,50%/an
= taux « très fort »

Hypothèses démographiques « tests » projetées 2022/2036



Projection au 01/01/2036 TCAM	Hypothèse 1 0,10%	Hypothèse 2 0,50%	Hypothèse 3 1,10%	Hypothèse 4 1,50%
Population municipale INSEE 01/01/2022	1224	1224	1224	1224
Population municipale estimée 01/01/2036	1241	1313	1427	1508

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

PLUSIEURS ETAPES dans le calcul et les estimations

Méthode : 5 étapes de calculs

1/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique
2/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages – « point mort »
3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires dans la production de logements (avec renforcement de la part des résidences principales)
4/ Prise en compte de la transformations et valorisation du parc vacant dans l'estimation du besoin en logements
5/ Prise en compte des changements de destination

1/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique

Projection à 2036 **TCAM**	**Hypothèse 1** **0,10%/an**	**Hypothèse 2** **0,50%/an**	**Hypothèse 3** **1,10%/an**	**Hypothèse 4** **1,50%/an**
Population municipale INSEE 01/01/2022	1224	1224	1224	1224
Population estimée 01/01/2025	*1245*	*1245*	*1245*	*1245*
Population projetée estimée 01/01/2036	1241	1313	1427	1508
Variation de population 2022/ 2036 théorique	**17**	**89**	**203**	**284**
Taille moyenne des ménages	2,30	2,30	2,30	2,30
Nombre de logements (RP) supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles population	**7**	**38**	**88**	**123**

- **Les 4 hypothèses génèrent un besoin en « RP » de 7, 38, 88, 123 logements « RP sur la période 2022/ 2036.**
- **La moyenne constatée entre 2020 et 2025 est de 3 à 4 logements/ an (hors PC d'opérations groupées Montauban, accordés mais pas terminés)**
- **Rappel : les programmes engagés sur le secteur de Montauban prévoient la production de 14 logements (tranche 1) et 24 logements (tranche 2)**

Estimation des « besoins » rapportée à la période 2025/2036 (« 10 ans du PLU ») :

- **70** *pour apport de 162 habitants*

2/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages (« point mort »)

= produire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants du fait de la baisse des ménages (divorces, décès, décohabitation…)

		Projection taille des ménages
	2022	**2036**
Population des ménages (stable sans augmentation)	1224	1224
Nombre de ménages (ou RP)	521	532
Taille moyenne des ménages	2,35	2,30
Nb de ménage supplémentaire (ou RP)	0	**11**

Étant donné la baisse régulière de la taille des ménages, il est envisageable de définir une taille des ménages à 2,3 pour le calcul de besoins en logement.

Si on retient une baisse maîtrisée de la taille des ménages (2,30 contre 2,35 en 2022) **il faudra <u>créer 11 résidences principales</u> pour conserver la population des ménages actuelle**

- **<u>Besoin : 11 RP</u>**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires dans la production de logements

Rappel bases statistiques Insee (2022) :
80 résidences secondaires (12,4 % du parc) et une progression de 15 entre 2011 et 2022 (+ de 1 par an)

- **+ 10 logements à prévoir pour répondre aux besoins pour l'accueil de populations « à l'année » pour « compenser » les résidences secondaires**

4/ Prise en compte de la transformation et valorisation du parc vacant

Chiffres Insee 2022 : 42 logements vacants

Estimation commune au 09/2025 : **1 logement vacant sur la commune**

- **Étant donné la rareté des logements vacants, nous exclurons toute éventuelle transformation du parc vacant en logements principaux de notre calcul de la production de logements d'ici à 2036.**

5/ Prise en compte des changements de destination

Pas de changement de destination identifié en zone A ou N

- **Nous exclurons la production de logement dans l'ancien bâti agricole de notre calcul de la production de logements d'ici à 2036.**

CONCLUSION / SYNTHESE

Hypothèse « réaliste » retenue : taux de 1,1%/an	***1,1% /an 2025/2036***
Nombre de logements pour l'accueil de nouvelles populations = Résidences Principales à produire **Période 2025/2036**	**70 résidences principales**
Nombre de logements supplémentaire **MAJORÉ pour tenir compte des besoins liés au desserrement de la taille des ménages** = + 11 RP à créer	***70+11*** **81 résidences principales**
Logements supplémentaires à créer pour prendre en compte la part des logements secondaires qui sont susceptibles d'être produits (10 d'ici 2033) +10 logements	***81+10*** **Soit 91 logements à produire au total** Cela rejoint l'objectifs chiffré Scot 2 (150 logements à répartir entre Nieulle sur Seudre et St Sornin sur la période 2023/2043
Total logements programmes, potentiels et besoins	**91 LOGEMENTS**

Donc,

- 70 logements pour accueillir les nouvelles populations ET INTEGRER LES 2 PROGRAMMES DE LOGEMENTS MIXTES DE MONTAUBAN (en cours tranche 1, programmé 2025/2029 tranche 2)
- 11 RP pour le desserrement des ménages
- 10 logements à créer pour compenser la production de résidences secondaires
  Soit 91 logements (environ 8 logements par/an intégrant les 2 gros PC de programmes mixtes Montauban : 17 + 24)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Rapport aux OBJECTIFS DOO SCOT2

Rapport aux objectifs de production de logements inscrits au SCOT2 – DOO :
à répartir avec St Sornin (« pôles de proximité »)

- **2023/2033 : 100 logements (10/an)**
- **2033/2043 : 50 logements (5/an)**

CCBM - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 - 2043	Total 2018-2043
Pôle principal	· Marennes · Hiers · Brouage	175	350	175	**700 (35 %)**
Pôle d'appui	· Bourcefranc-Le Chapus · Saint-Just-Luzac · Le Gua	275	550	275	**1 100 (55 %)**
Pôle de proximité	· Saint-Sornin · Nieulle-sur-Seudre	50	100	50	**200 (10 %)**
	TOTAL CCBM	**500 (100/an)**	**1 000 (100/an)**	**500 (50/an)**	**2 000 (80/an)**

Estimation détaillée des logements en cours (2025), accordés, programmés et potentiels sur la période 2023/2033

Source : relevé des logements réalisés, en cours 2025, PC accordés programmés 2025/2029, estimation des logements potentiels périodes 2025/2029)

année	Nombre de logements
2023	5
2024	6
2025	4
2025/2027	21
2026/2029	33
2029/2033	14
TOTAL	**83**

TEMPS 1 SCOT2 - Période 2023/2033

100 logts à répartir avec St Sornin (« pôles de proximité »)

- **83 logements réalisés, en cours, programmés COMPATIBLE avec DOO SCot2**
- Nombre de logements SUPERIEUR à 50 % des objectifs fixés sur les 2 communes

TEMPS 2 SCOT 2 - Période 2033/2043

50 logts à répartir avec St Sornin (« pôles de proximité »)

- **35 logements possibles (3 à 4 par an) COMPATIBLE avec DOO SCot2**
- Mais dans une période plus courte (2033/2036)
- Nombre de logements SUPERIEUR à 50 % des objectifs fixés sur les 2 communes

→ **Le potentiel en logements estimé est > aux objectifs chiffrés du SCOT :**
- **plus de 80 logements sur la seule commune de Nieulle/Seudre, dans la période 2023/2033**
- **35 logements sur la seule commune de Nieulle/Seudre, dans la période 2033/2036**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.2. LES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR L'HABITAT EN SUS DES ZONES RESIDUELLES

Comme vu plus haut, l'hypothèse de développement démographique retenue intègre :

- l'estimation de population récente (au 01/01/2025)
- les arrivées de populations pressenties dans les opérations en cours de constructions, accordées 2024 et 2025, programmées
- les apports de populations potentiels d'une partie des logements possibles dans les espaces résiduels du centre-bourg équipés et desservis (petits terrains, 1 à 3 constructions maximum) : une quarantaine sur les 60 identifiés

Le taux retenu théorique de 1,1 %/an conduit à l'apport de 162 habitants supplémentaires sur la période 2025/2036, soit :

- les habitants (une cinquantaine) attendus dans les programmes d'ensemble (Montauban tranche1) et individuels en cours ou programmés à court terme (d'ici le 01/01/2027)
- une centaine d'habitants, qui pourraient être répartis entre 2028 et 2036
    - sur une partie des dents creuses du bourg
    - dans le programme de la 2e tranche Montauban (24 logements pour environ 55 habitants)

Les besoins en logements pour ces 162 habitants sont estimés à 70 (=70/2,3 *taille des ménages de RP*).
Ils intègrent :

- les 2 opérations groupées mixtes engagées et programmées sur des surfaces en extension (agricoles en 2024) en partie aménagées en 2025 (tranche 1),
- ainsi qu'une quarantaine de logements dans les espaces résiduels du bourg, sur la base de 3 à 4 logements/an.

> *Cette hypothèse est retenue car elle est considérée la plus fiable et « réaliste » :*
> *. on base le calcul sur les estimations de populations récente (01/01/2025) et projetées*
> *. on rejoint un rythme de logements moyen de 6/an, qui s'explique par les 2 « pics » liés aux 2 opérations groupées de logements mixtes de Montauban, engagées*

De fait le taux retenu a été calculé de manière à intégrer les surfaces en extensions en cours et programmées.

Il a été retenu d'intégrer au projet communal et au PLU révisé les 2 projets résidentiels mixtes avec habitat locatif social à l'étude sur le secteur Montauban au nord-est du bourg et objets d'avant projets dès le début des études de révision mi 2023, aux motifs suivants :

- **zonage constructible au PLU**
- **situation :**
    - **en extension nord-est du bourg hors zone submersible et proche entrée principale du bourg**
    - **éloignée des installations et bâtis agricoles (principalement concentrés au sud et nord-ouest du bourg**
- **projets résidentiels diversifiés avec logements sociaux**

Des permis ont été accordés sur ces 2 projets, (17 logements en tranche 1 en cours d'aménagement mi 2025, 24 logements en tranche 2).

Les surfaces de ces 2 projets sont les seules surfaces constructibles <u>en « extension »</u> de l'enveloppe urbaines du PLU révisé (1,60 ha).

> **La commune n'envisage AUCUNE extension nouvelle du bourg sur des espaces agricoles ou naturels en dehors des surfaces objets d'opérations en cours et programmées sur le secteur de Montauban.**
>
> Elle doit prendre en compte et maintenir dans la zone constructible du PLU révisé, les terrains en cours d'aménagement et de construction sur le secteur de Montauban, au nord-est du bourg (2 opérations résidentielles de logements diversifiés), sur une surface d'environ 1,60 ha.
> En effet la commune a accompagné la mise en œuvre de ces 2 opérations dont les avant-projets ont été présentés dès 2023 au moment de début des études de révision. En raison :
>
> - du zonage constructible 1AU au PLU en vigueur,
> - de leur situation en continuité directe du bourg, hors zone inondable et submersible,
> - de l'éloignement suffisant des sièges et installations agricoles
> - et de l'intérêt d'accueillir des logements sur des programmes intégrant des logements sociaux, suivant ainsi les orientations retenues au niveau communautaire (CCBM et SCOT révisé),
>
> la commune a souhaité travailler avec les porteurs de projets pour améliorer, optimiser et qualifier les projets.

L'intégralité des autres zones de type U ou AU non aménagées, non bâties ont été reclassées en zonage de type A agricole.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

rappel :

L'estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis (chapitre II, II.5) établit un bilan de 68 logements potentiels dans les enveloppes urbaines du bourg, sur une surface d'environ 5 ha.

Ce bilan peut être minoré si l'on considère que tous les logements ne seront pas aménagés dans les espaces résiduels et « dents creuses » sur le temps théorique du PLU (10 ans) (taux de rétention foncière ou de dureté foncière de 33 %, le tiers) : la capacité d'accueil peut être estimée à environ: 44 logements.
Ce taux de 33 % (le 1/3 du potentiel) est justifié par :

- le rythme de permis et de logements constaté depuis 5 ans : entre 3 et 4 par an (44 logements sur la période 2025/2036 : 11 ans)
- le choix d'inscrire une zone de "gel" au titre de l'article L151-41-5° du CU sur un grand vide urbain en entrée de bourg : la commune s'engage à étudier les possibilités d'aménagement de cet espace (logement, espaces verts, stationnement, équipement)
  En effet les 2 opérations résidentielles mixtes" (avec habitat social) de Montauban vont générer des arrivées de population (même en intégrant des mouvements "internes" des habitants déjà installés sur Nieulle). La commune souhaite donc marquer un temps de réflexion et de "pause" pour maîtriser le rythme de construction et la progression démographique dans le moyen terme (5/10 ans).

Toutefois, si on ajoute à ce potentiel, les logements programmés sur Montauban (2 opérations d'ensemble de 17 et 24 logements en cours et programmées d'ici fin 2025/mi 2026) : le **potentiel d'accueil en logements est de <u>85 logements.</u>**

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg offrent des capacités d'accueil « brutes » en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité, dans le bourg aggloméré, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, <u>dès lors qu'ils ne présentent pas</u> ,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés…
- De risques ou nuisances, pollutions
- Des problématiques de gestion de l'eau (ruissellement, débordements de fossés…)
- Des risques de conflits avec les activités agricoles

Donc,

→ **Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des villages "constitués".** Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

→ **La majorité des surfaces constructibles de type "AU" en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles au PLU révisé**

<u>Rapport aux objectifs de production de logements inscrits au SCOT2 – DOO :</u>

à répartir avec St Sornin (« pôles de proximité »)

- **2023/2033 : 100 logements (10/an)**
- **2033/2043 : 50 logements (5/an)**

Pour maîtriser le rythme de construction de logements sur la commune et mieux anticiper et programmer les besoins en équipements liés (réseaux, collecte de déchets, ouvertures de classes dans l'école suffisamment dimensionnée par ailleurs), la commune a inscrit sur un terrain résiduel situé dans le bourg aggloméré à l'angle de la rue de la Haute forge et route du Port Paradis, une réserve au titre de l'article L151-41-5° du CU ; le zonage constructible est maintenu (Ub), mais le terrain « gelé » sur 5 ans maximum, dans l'attente d'un projet d'aménagement global voté par la commune.
Nota : ces terrains restent « consommateurs » d'espace mais avec un délai décalé (pour un phasage » ou échelonnement des constructions de logements et arrivées de populations) et la garantie d'un projet global, de qualité.
De plus, la réserve L.151.41-5° du CU permet d'envisager, d'étudier un programme diversifié, pas uniquement résidentiel (logement/équipements/parking…)

> *Extrait CU : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

Même si le potentiel en logements brut est inchangé, il sera de fait échelonné car sur ce secteur un éventuel programme de logements (8 environ) serait engagé sur la 2e période du Scot (2033/2043)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.3. HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune souhaite conforter les activités et les emplois sur son territoire, en équilibre et en complémentarité avec les pôles d'activités du territoire supra communal.
Elle doit respecter les orientations du SCOT.

Activités agricoles
En matière d'activités agricoles, la commune s'engage dans un projet de développement qui permet :

- De protéger particulièrement les terres à forte qualité agronomique
- D'intégrer des modes de gestion des interfaces agricoles pour anticiper et réduire les sources de conflits entre exploitants et résidents (ou autres tiers)
- D'accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles
- D'intégrer les besoins d'évolution et le fonctionnement des structures agricoles sur le territoire,
  . en prenant en compte les contraintes et nuisances, les circulations agricoles (notamment traverses de bourges et quartiers résidentiels)
  . en garantissant la bonne insertion des projets

La réduction significative des zonages constructibles de types U et AU PLU révisé traduit ce choix communal de mieux préserver les activités agricoles.
Les surfaces identifiées comme « agricoles » à l'OCS 2020, maintenues ou rendues constructibles par la révision du PLU, ne concernent aucun terrain à forte valeur agronomique, exploité.
Leur aménagement ne remet pas en cause la pérennité d'exploitations agricoles en place ou pressenties.

Activités aquacoles
Lors de la concertation avec les exploitants aquacoles et le CRC, il n'a pas été identifié de projets de construction ou d'installations aquacoles qui seraient incompatibles avec la loi littoral, les espaces remarquables, la Loi Littoral.
Les secteurs identifiés comme aquacoles (non identifiés comme prairies et fourrages au relevé PAC-RGP 2023) sont classés en zone Aor.

Commerces - services-artisanat
La commune souhaite poursuivre le confortement des activités de centre-bourg : commerces, services…, dans le bourg prioritairement, autour du pôle commerces et services.

Industrie
La commune veut contenir la zone d'activités artisanales et industrielle des Groies (pas d'extension de la ZAE, conformément au SCOT).

Activités touristiques, de loisirs
La commune doit conforter la promotion du territoire et l'activité touristique en s'appuyant sur :

- Son cadre de vie privilégié, charnière entre marais et littoral
- Un accès à la nature immédiat : marais, bords de Seudre, ….
- Sa situation d'interface entre le bassin de Marennes/île d'Oléron, la Presqu'ile d'Arvert et l'arrière-Pays saintongeais
- Sa proximité immédiate avec des sites historiques remarquables (Tour de Broue à St Sornin, Abbaye de Sablonceaux, citadelle de Brouage…) et les cultures marines, l'ostréiculture (bassins de la Seudre, de Brouage)

  … sans toutefois développer de structures d'hébergement et d'accueil types hôtels, campings, résidences touristiques, pas à l'échelle du bourg et de la commune, aux capacités en matière de réseaux, desserte, services et équipements et non adaptées au contexte environnemental sensible et aux risques naturels (submersion).

En revanche le PLU doit permettre d'accompagner les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente pour :

- Maintenir et diversifier les activités d'animation et de loisirs, dont les parcours de découverte
- Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, des espaces publics

Le PLU ne prévoit aucun scenario de développement en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation économique.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.4. HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS

La commune retient :

- La suppression de l'emplacement réservé destiné à l'extension du cimetière au nord du bourg, secteur Montauban : n°1 sur une emprise de 2 330 m² environ (terrain agricole déclaré à la PAC)
- 1 emplacement réservé sur la parcelle et le local actuellement en location pour ses ateliers municipaux (n°1), à l'angle du chemin des tulipes et de la route du Port Paradis
- 4 emplacements réservés pour des espaces de stationnement de quartier, dans le bourg et ses extensions : N°3, 4, 5, dans les quartiers déjà bâtis et aménagés, de petite surface (entre 400 et 900 m² environ)

Ces emplacements réservés destinés à des projets d'intérêt collectif n'ont pas d'incidences en matière de consommation d'espaces :

- ateliers municipaux déjà installés dans un hangar et sur un terrain aménagé (en location) en centre bourg : terrains artificialisés
- espaces de stationnement au sein du tissu déjà urbanisé/aménagés (dents creuses)

rappel :
Les aménagements et la réserve inscrite (ER 9) au nord de la ZA en entrée de bourg nord sont abandonnés car le besoin en secteur d'accueil de rassemblement n'est pas démontré et le site retenu peu pertinent.
La réserve dédiée à l'extension du cimetière est abandonnée car la commune a procédé à un recensement des concessions et espaces disponibles qui fait apparaître des capacités suffisantes pour les 10 ans à venir. De plus la demande s'oriente de plus en plus vers d'autre dispositifs tels que jardin du souvenir ou columbarium avec urnes funéraires.

La suppression de ces 2 emplacements réservés permet d'éviter la consommation d'importants espaces agricoles pour des aménagements qui ne sont plus justifiés aujourd'hui.

Le PLU ne prévoit pas de projet d'équipements générant une consommation d'espaces agricoles ou naturels.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET OAP AU PLU

II.1. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

Les orientations générales retenues débattues en Conseil Municipal le 09/09/2024 et Conseil Municipal le 01/12/2025 :

1) **Préserver le cadre naturel exceptionnel de la commune, les continuités écologiques, la trame verte du bourg, les paysages, le patrimoine bâti traditionnel**
2) **Protéger les terres et les marais, accompagner l'évolution des activités agricoles et aquacoles**
3) **Être soucieux du caractère rural de la commune et de la sensibilité du territoire dans les choix de développement pour demain**
4) **Accueillir de de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants**
5) **Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant sa situation privilégiée entre marais et littoral**
6) **Prendre en compte les risques, aléas et nuisances, les besoins en réseaux et accompagner le développement des énergies renouvelables dans le projet de développement communal**

II.2. TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD AU PLU

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTIONAU PLU REVISE
Préserver le cadre naturel exceptionnel de la commune, les continuités écologiques, la trame verte du bourg, les paysages, le patrimoine bâti traditionnel	
✓ **Préserver les marais de la Seudre, remarquables d'un point de vue environnemental et paysager, support des activités agricoles et aquacoles du territoire, inscrit dans le réseau Natura 2000.**	Espaces remarquables au sens de la Loi Littoral Zonage Ar, Aor
✓ **Préserver les fonctionnalités écologiques et hydrologiques du marais, garantir le maintien des corridors écologiques (chenaux, haies…) en lien avec les réservoirs de biodiversité d'importance majeure** situés à proximité de la commune : la Seudre, le marais de Brouage, le marais de St-Augustin…	Espaces remarquables au sens de la Loi Littoral Zonage Ar, Aor Haies protégées (art L151-23 du cu)
✓ **Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue :** ▪ **Zones humides** : prairies saumâtres et dépressions plus ou moins inondées ▪ **Réseau hydrographique** : les bords de la Seudre et ses affluents (chenal de Recoulaine, chenal de Pélard, chenal de Bugée, chenal de Garenton, ruisson des Noues…) ▪ **Boisements et haies** : bois de Bien Assis (au Nord-Est), linéaires de haies (notamment à l'Est, en continuité du bois des Brouards : réseaux de haies assurant un lien écologique avec le site Natura 2000 de la Carrière de l'Enfer)	Espaces remarquables au sens de la Loi Littoral Zonage Ar, Aor
✓ **Conserver des éléments de nature à caractère « ordinaire », en pourtour de l'enveloppe urbaine** (linéaires de haies, milieux ouverts mésophiles types prairies…) **et au sein du tissu bâti** (éléments végétalisés, espaces verts et parcs, jardins et potagers, vieux murs en pierre, réseau de venelles et de fossés…) pour : – Valoriser leur intérêt paysager en franges urbaines et comme « espaces de respiration » au sein du bourg	Protection de la trame verte et bleue support des motifs paysagers remarquables (N, Nr, EBC, haies protégées (art L151-23 du cu)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTIONAU PLU REVISE
– Prendre appui sur ces espaces pour la gestion des eaux pluviales – Profiter du rôle social des espaces de nature (promenades, activités de loisirs, pratiques sportives…) – Maintenir des espaces contribuant à la lutte contre le changement climatique	Espace boisé (art L151-23 du cu) sur le square Marthe Dufour Espaces verts protégés (art L 151-19 du cu) sur jardins, parcs, fonds de jardins en interfaces agricoles…
✓ **Préserver l'image du bourg et de son écrin paysager, les grands paysages** ▪ Maintenir des vues et perspectives qualitatives sur la silhouette du bourg et le clocher de l'église ▪ Encourager et encadrer la requalification du bâti, la mise en valeur d'édifices anciens ▪ Poursuivre le traitement paysager des axes routiers et des abords des voies d'entrées et traverses de bourg ▪ Stopper le développement de l'urbanisation linéaire en entrées de bourg, maintenir des espaces agricoles et naturels « tampons » entre bourg et marais ▪ Maîtriser les gabarits et des volumes dans les espaces ouverts en couronne du bourg et aux abords de l'église, ▪ Poursuivre et renforcer le traitement paysager des abords de la zone d'activités en entrée de bourg	Réduction significative de la constructibilité sur les espaces contraints, soumis aux risques : - Passage d'eau, axes de ruissellements - Zone humides, inondables Réduction significative de la constructibilité en couronne du bourg et depuis les arais et/ou entrée de bourg (nord) : - en entrée de bourg nord (Montauban), - au sud-est du bourg en interface avec l'espace agricole - au sud-ouest du bourg (moulin des Gabelles)
✓ **Protéger et valoriser le patrimoine bâti, urbain et les paysages** Protéger les éléments de patrimoine architectural (immeubles, murs, petit patrimoine…), les ensembles urbains traditionnels autour des deux anciens bourgs (Petit Nieulle et Grand Nieulle)	Identification et protection du patrimoine bâti traditionnel : maisons, murs, petit patrimoine, monuments….(art L 151-19 du cu)
Protéger les terres et les marais, accompagner l'évolution des activités agricoles et aquacoles **<u>Activités agricoles :</u>** ✓ **Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place**	Zonage agricole sur l'ensemble des sièges d'exploitation agricoles et installations- bâtis agricoles Zonage Aor sur exploitations aquacoles (bâti, bassins)
✓ **Tenir compte des caractéristiques locales de l'activité agricole (diversité, CUMA avec mutualisation des équipements, matériel agricole impliquant des parcours agricoles entre sièges, dans le bourg…)**	Réduction / suppression de zonage U et AU aux abords sièges, sites agricoles, parcours agricoles (sud bourg)
✓ **Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation /**	
✓ **Prévoir les potentiels projets agricoles, en prenant en compte :** ▪ **la qualité agronomique des terres, l'organisation des exploitations,** ▪ **la sensibilité environnementale des sites exploités (valeur écologique, trame verte et bleue, Natura 2000, risques naturels…),** ▪ **les usages avoisinants.**	Zonage agricole A élargis aux abords des sites et sièges agricoles et est bourg entre Montauban et la ZAE, hors zone submersible.
✓ **Prendre en compte les évolutions des activités localisées en périphérie directe du bourg , anticiper la mutation de certains bâtiments et terrains agricoles**	
✓ **Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures**	Prise en compte des projets en cours, à l'étude (sud bourg) : zonage A
▪ En maîtrisant le développement urbain en l'inscrivant	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTIONAU PLU REVISE
prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extension limitée du bourg, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres ▪ En prévoyant des modes de gestion des fonds de parcelles en interfaces agricoles (pour réduire et limiter les conflits entre usagers, entre « urbain » et « agricole », en complément des zones de non traitement) ▪ En intégrant les circuits de déplacements et de stationnement des engins nécessaires aux activités agricoles, ▪ En préservant des coupures d'urbanisation pour assurer le parcellaire agricole dans l'avenir et permettre la circulation des engins agricoles.	
<u>Activités aquacoles :</u> **Protéger et valoriser les sites et les activités aquacoles, leurs accès, le patrimoine de « cabanes » typiques du bassin et de la Seudre**	Zonage Aor (et ponctuellement Ar) sur espaces constructions aquacoles (application loi Littoral, espaces remarquables)
Être soucieux du caractère rural de la commune et de la sensibilité du territoire dans les choix de développement pour demain ✓ Préserver l'image d'une petite commune "rurale" où il fait bon vivre, entre marais, Seudre et littoral ✓ **Engager un projet de développement SOUTENABLE, permettant l'accueil et le renouvellement de la population,** ▪ en maîtrisant le développement et les densités, pour garantir la lisibilité de l'équilibre « ville/campagne », ▪ en prenant en compte les capacités de la commune en matière de services, commerces de proximité, équipements, réseaux, gestion des risques et nuisances… , ▪ en préservant la qualité du cadre de vie et du de l'environnement rural et naturel. ✓ **Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine du bourg, bâtie ou non, en continuité directe du bourg,** ▪ en dehors des espaces soumis aux risques naturels (submersion, inondation), ▪ en préservant les espaces de jardins et espaces libres de qualité et/ou supports de passage d'eaux (fossés notamment), ▪ en prenant en compte les sites agricoles, leurs évolutions potentielles, leurs abords et leurs circulations dans le bourg. ✓ **Développer progressivement et favoriser le renouvellement urbain notamment par la valorisation et la mutation de bâtiments existants, l'aménagement ou la mise en valeur d'espaces résiduels,** ▪ en anticipant les mutations possibles pour optimiser la valorisation des secteurs potentiels de renouvellement, ▪ en encadrant ou en phasant la mise en œuvre d'opérations sur certains espaces stratégiques, ▪ en assurant l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des projets. ✓ **Organiser et encadrer l'urbanisation des extensions et de certains espaces résiduels « stratégiques », pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements,** ▪ intégration du bâti par rapport au tissu environnant (aspect, densité…), préservation des vues sur le paysages, sur des	Zonages « U » sur les espaces aménagés et construits Ua sur les noyaux du bourg « mixte (habitat, activités, équipements) Ub sur les quartiers résidentiels UbL sur le quartier résidentiel d'habitat diversifié (part de logements aidés) de Montauban en cours d'aménagement (2025) Ue sur les fonciers d'équipements (stade, square, salle des fêtes, city-park, cimetière…) Suppression des zones U nord bourg et zones 1AU, 2AU non aménagées (Montauban est, Moulin des Gabelles, Tourtelot)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTIONAU PLU REVISE
édifices « repères » ▪ mixité des usages, de l'habitat, ▪ densités minimales pour ne pas gaspiller le foncier, en restant « en rapport » avec le tissu urbain ▪ liaisons inter-quartiers, liaisons douces, gestion des eaux pluviales, stationnement, espaces verts… ✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement :** ▪ adaptées en surfaces et en situations aux besoins, ▪ en « contenant » l'accueil de logements sur le bourg uniquement, s'inscrivant dans les objectifs chiffrés SCOT2.	Règlement du PLU Zone de « gel » 5 ans sur terrain stratégique rue de la Vieille Forge, pour encadrer le futur projet Voir ci-dessus
Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants ✓ **Accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place** ▪ Intégrer et contenir les opérations résidentielles programmées au nord-est du bourg, secteur de Montauban ▪ Favoriser l'accueil de logements neufs ou requalifiés/réhabilités dans le bourg ▪ Permettre et anticiper la mutation et la valorisation de bâtiments vacants dans le bourg ▪ Soutenir et favoriser les projets d'habitat diversifié : locatif, locatif social ou abordable, inclusif… ✓ **Maintenir, requalifier les équipements, soutenir les commerces de proximité et les services du bourg pour répondre aux besoins des habitants** ▪ Permettre le renforcement, l'amélioration ou l'accueil d'équipements et de structures d'intérêt collectif, en complément du groupe scolaire, du skate park, de l'aménagement de la médiathèque dans l'ancien Temple…. ▪ Soutenir l'économie locale (commerces, services…) prioritairement en ci-dessus de bourg entre la rue du Fournil et la Mairie. ✓ **Assurer la qualité des déplacements et mobilités, renforcer les liens « doux » entre quartiers** ✓ Poursuivre le renforcement et l'aménagement de liaisons douces pour faciliter et sécuriser les liens entre quartiers, entre équipements (notamment scolaires) ✓ Préserver et développer les itinéraires de « promenade», de «découverte» en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires découverte du territoire (Vélodyssée,…) ✓ Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures, la pratique de nouvelles mobilités	Voir ci-dessus Des emplacements réservés pour programmer les aménagements d'équipements utiles aux habitants actuels et futurs, usagers des équipements, et au fonctionnement du bourg : - petits parkings de quartiers - extension du cimetière
Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant sa situation privilégiée entre marais et littoral ✓ **Soutenir les activités économiques et l'emploi :** ✓ Poursuivre le confortement les activités de centre-bourg : commerces, services…, ✓ Contenir la zone d'activités artisanales et industrielle des Groies ✓ **Conforter la promotion du territoire et l'activité touristique de la commune en s'appuyant sur :**	Commerces et services priorisés en zone Ua Maîtrise des activités en zones résidentielles pavillonnaires Ub et secteur UbL Maintien de la ZA des Groies dans son emprise actuelle

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTIONAU PLU REVISE
▪ Son cadre de vie privilégié, charnière entre marais et littoral ▪ Un accès à la nature immédiat : marais, bords de Seudre, …. ▪ Sa situation d'interface entre le bassin de Marennes/île d'Oléron, la Presqu'ile d'Arvert et l'arrière-Pays saintongeais ▪ Sa proximité immédiate avec des sites historiques remarquables (Tour de Broue à St Sornin, Abbaye de Sablonceaux, citadelle de Brouage…) et les cultures marines, l'ostréiculture (bassins de la Seudre, de Brouage) ✓ **Accompagner les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente** pour : ▪ Maintenir et diversifier les activités d'animation et de loisirs, dont les parcours de découverte ▪ Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, des espaces publics	Préservation des paysages et activités agricoles
Prendre en compte les risques, aléas et nuisances, les besoins en réseaux et accompagner le développement des énergies renouvelables dans le projet de développement communal ✓ **Maîtriser, voire stopper l'urbanisation dans les zones soumises au risque d'inondation / submersion afin de :** ▪ Ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes ▪ Ne pas augmenter l'aléa et préserver les zones d'expansion des crues ✓ **Anticiper les risques d'inondations par accumulation des eaux pluviales dans les espaces aménagés, assurer la gestion de l'eau** : ▪ Subordonner l'urbanisation (en intensification ou en extension), à la capacité des réseaux et installations existants ou travaux programmés ▪ **Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation**, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement ▪ **Maîtriser ou stopper l'urbanisation et les aménagements dans les secteurs les plus sensibles** ▪ **Prévoir et encadrer la mise en place de dispositifs techniques de collecte et/ou d'infiltration des eaux pluviales** sur les secteurs à projet, en privilégiant une gestion au plus près du point de chute ▪ **Préserver et entretenir les réseaux de fossés et prendre en compte les axes de ruissellement et passages d'eau** ✓ **Prendre en compte les nuisances générées par le trafic routier et par certaines activités** (pollutions, nuisances sonores, olfactives…), en particulier : ✓ Aux abords de la zone d'activités artisanale et industrielles des Groies ✓ Aux abords des voies de circulation ✓ Aux abords des sites d'exploitations agricoles ✓ **Veiller à la desserte et à la capacité des réseaux** (assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, défense incendie…) pour mettre en œuvre un projet de développement soutenable ✓ **Prévoir le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergie** ✓ **Favoriser la mobilisation des énergies renouvelables, aux modes constructifs ou aux équipements techniques permettant une économie d'énergie, tout en respectant le contexte patrimonial et paysager**	Adaptation du règlement graphique et écrit au PPRn Respect de la servitude PPR (annexé) Identification des passages d'eau, axes de ruissellements Réduction de la constructibilité sur espaces contraints (espaces verts, passages d'eau) Réduction des zones constructibles en entrée nord et face à la ZA des Groies (RD118) Requalification des zonages constructibles suivant les études du SD pluvial et de l'identification des passages d'eau Dispositions intégrées au règlement Concentration des projets résidentiels d'ensemble, équipements et activités dans le bourg

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.3. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Voir détails calculs et cartes TOME III, chapitre I – CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Temps 1 référent « 10 ans avant loi Climat » (2011/2021)	Les surfaces consommées dans la période 2011/2021 sont estimées à : **6,6 ha**
Temps 2 « depuis la loi Climat » (2021/2025) à intégrer dans l'enveloppe de consommation inscrite au PADD Les constructions et aménagements réalisés sur la commune entre 2021 et mi 2025 se concentrent sur le centre bourg (habitat) ; la surface est calculée, - sur la base des surfaces aménagées/bâties entre 2021 et mi 2025, - en extension ou dans des résiduels identifiés agricoles OCS 2020 (et identifiés ou non comme terres agricoles au relevé PAC /RGP 2023) Ne sont prise en compte que les surfaces aménagées > 1500 m² Il s'agit de terrains aménagés et construits ou en cours de construction mi 2025 : - Quelques opérations résidentielles isolées, ponctuelles (proche salle de fêtes) - zone de Montauban (opération d'ensemble ouest engagée) - secteur à l'ouest du cimetière (3 lots)	Leur surface cumulée est de : **1 ha**
Temps 3 : consommation projetée mi 2025/mi 2035 ("10 ans" du PLU) Estimation calculée sur la base des surfaces constructibles au projet PLU révisé, - En résiduels identifiés agricoles OCS 2020 (au relevé PAC ou non) - Uniquement les surfaces > 1500 m² (on exclut les "petits" résiduels), nues (sans bâtiment, sans aménagements) - En extension identifiés agricoles OCS 2020 (au relevé PAC) **Soit,** **- 1,1 ha de surface « résiduelles »** **- 1 ha tranche 2 Montauban**	La surface cumulée de la consommation théorique est de : **2,1 ha**

Par ailleurs,

Temps « 10 ans avant l'arrêt du PLU révisé « (2015/2025)	Les surfaces consommées dans la période 2015/2025 sont estimées à : **6,6 ha**

HABITAT

La commune n'envisage AUCUNE extension nouvelle du bourg sur des espaces agricoles ou naturels en dehors des surfaces objets d'opérations en cours et programmées sur le secteur de Montauban.

Elle doit prendre en compte et maintenir dans la zone constructible du PLU révisé, les terrains en cours d'aménagement et de construction sur le secteur de Montauban, au nord-est du bourg (2 opérations résidentielles de logements diversifiés), sur une surface d'environ 1,60 ha.

Le choix de la collectivité

En effet la commune a accompagné la mise en œuvre de ces 2 opérations dont les avant-projets ont été présentés dès 2023 au moment de début des études de révision. En raison :

- du zonage constructible 1AU au PLU en vigueur,
- de leur situation en continuité directe du bourg, hors zone inondable et submersible,

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- de l'éloignement suffisant des sièges et installations agricoles
- et de l'intérêt d'accueillir des logements sur des programmes intégrant des logements sociaux, suivant ainsi les orientations retenues au niveau communautaire (CCBM et SCOT révisé), la commune a souhaité travailler avec les porteurs de projets pour améliorer, optimiser et qualifier les projets.

En intégrant les propositions et esquisses des bureaux d'études chargés de la révision du PLU, après plusieurs mois d'échanges entre la collectivité, la CARO et les porteurs de projets, deux permis ont été déposés et validés.

Le 1er projet (17 logements programmés) est en cours d'aménagement depuis le printemps 2025.
La 2e tranche (2e projet pour 24 logements) sera engagée d'ici la fin 2025, en continuité du 1er projet en cours.

Ces opérations sont réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble, afin d'assurer la cohérence des aménagements et le respect des orientations d'aménagement et de programmation du PLU en vigueur. La collectivité a obtenu de requalifier les avant-projets pour garantir :

- une meilleure organisation de la zone
- plus de densité
- une mixité des logements avec logements aidés
- la bonne gestion des eaux et des réseaux
- un stationnement adapté

dans le respect des objectifs et orientations du SCOT.

CONCLUSIONS

Sur la période 2021/2036,

- ont été déjà consommés 2021/2025: 1 ha (Montauban tranche 1), lots ouest cimetière, maisons proches salle des fêtes)
- vont être consommés : tranche Montauban, plus 1,1 ha résiduels bourgs (exclus les résiduels <1500 m² et bâtis-aménagés)
  total : 3,1 ha

Rapport de compatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT : surfaces maximales mobilisables inscrites au SCOT2 – DOO :

CCBM	2021-2031	2031-2043	TOTAL 2021-2043
Pôle principal	8 ha	8 ha	16 ha
Pôles d'appui	12 ha	9 ha	21 ha
Pôles de proximité	4 ha	3 ha	7 ha
TOTAL CCBM	**24 ha**	**20 ha**	**44 ha**

à répartir avec St Sornin (« pôles de proximité »)

- **2021/2031 : 4 ha**
- **2031/2043 : 3 ha**

→ **La consommation 2021/2035 est estimée à 3,1 ha, elle reste inférieure à l'enveloppe 2021/2031 (temps 1 du SCOT) inscrite au SCOT de 4ha pour les 2 pôles de proximité Nieulle/St Sornin mais dépasse la moitié de cette enveloppe**

→ **Le rythme de consommation passé depuis 2021 et projeté jusqu'à 2035 ("10 ans du PLU") est SUPERIEUR aux objectifs chiffrés du SCOT qui prévoit un enveloppe de 7 ha sur la période totale 2021/20243, pour les 2 pôles**

→ **3,1 ha sur la période 2021/2035, alors que le Scot prévoit une enveloppe moyenne de l'ordre de 7 ha sur la période 2021/2043 pour les 2 communes de Nieulle sur Seudre et de St Sornin.**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Les OAP sont inscrites en application de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme.
« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (…). »

Article L151-7 du code de l'urbanisme

> *« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
> *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
> *2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
> *3° (Abrogé) ;*
> *4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*
> *5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
> *6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
> *7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.*
> *(…) »*

Article R 151-8 du code de l'urbanisme

> *Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*
> *Elles portent au moins sur :*
> *1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
> *2° La mixité fonctionnelle et sociale ;*
> *3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
> *4° Les besoins en matière de stationnement ;*
> *5° La desserte par les transports en commun ;*
> *6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.*
> *Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.*

Les projets d'actions ou d'opérations d'aménagement qui peuvent être inscrits dans les OAP concernent les espaces privés comme les espaces publics.

Les OAP sectorielles fixent des principes d'aménagement et d'organisation : dessertes, liaisons douces, principes d'implantations, gestion des interfaces agricoles, gestion des eaux pluviales…
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation relatives à certains secteurs ou quartiers ne sont opposables que dans un rapport de compatibilité avec l'esprit du projet, et non de conformité.
L'implantation des voiries et espaces publics pourra ainsi, à défaut d'être remise en cause, être adaptée lors de l'élaboration des projets d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques viennent également compléter le règlement notamment sur les questions suivantes :

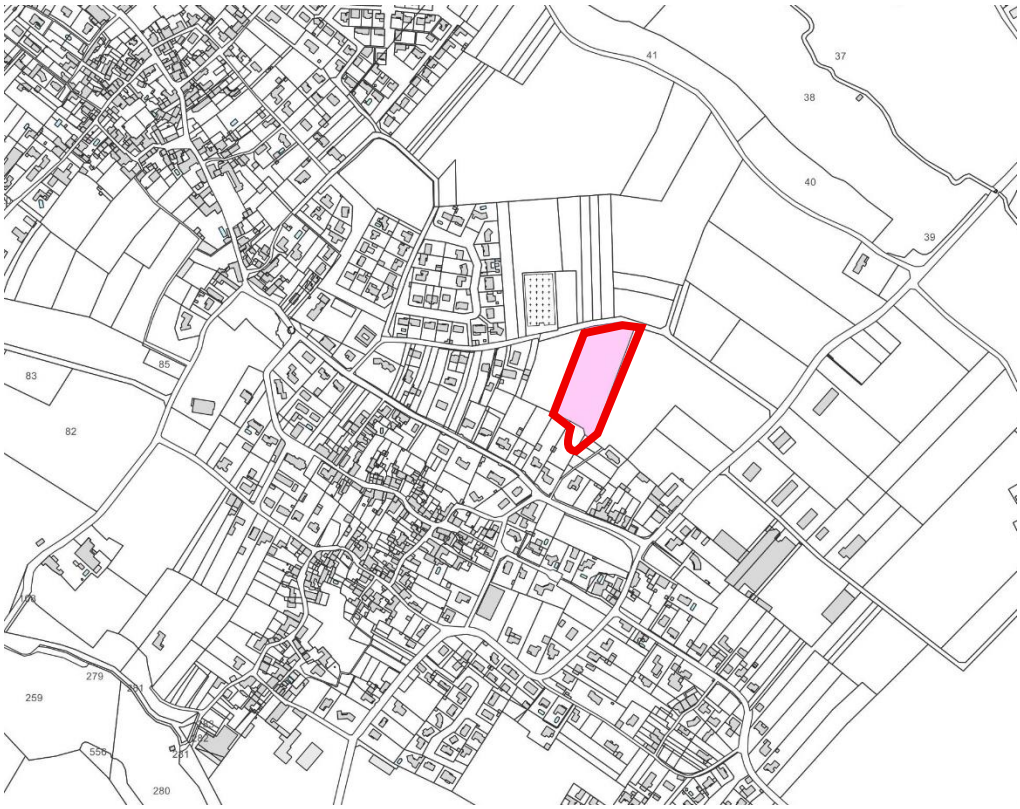
- traitement des franges urbaines en interface avec l'espace naturel ou agricole
- conception bioclimatiques,
- corridors écologiques.

Ces orientations doivent permettre de tendre vers des aménagements plus « qualitatifs » et intégrés à l'ensemble existant. Elles viennent compléter le règlement graphique et écrit du PLU.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.1. LES OAP SECTORIELLES

Le PLU comporte des OAP sectorielles sur le secteur de Montauban classé en zone AU.
Ce terrain fait l'objet d'un PA accordé pour un programme de logement mixte, non encore engagé à l'automne 2025.





OAP	Surface en ha	Zonage PLU
MONTAUBAN	1,03 ha	AU

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

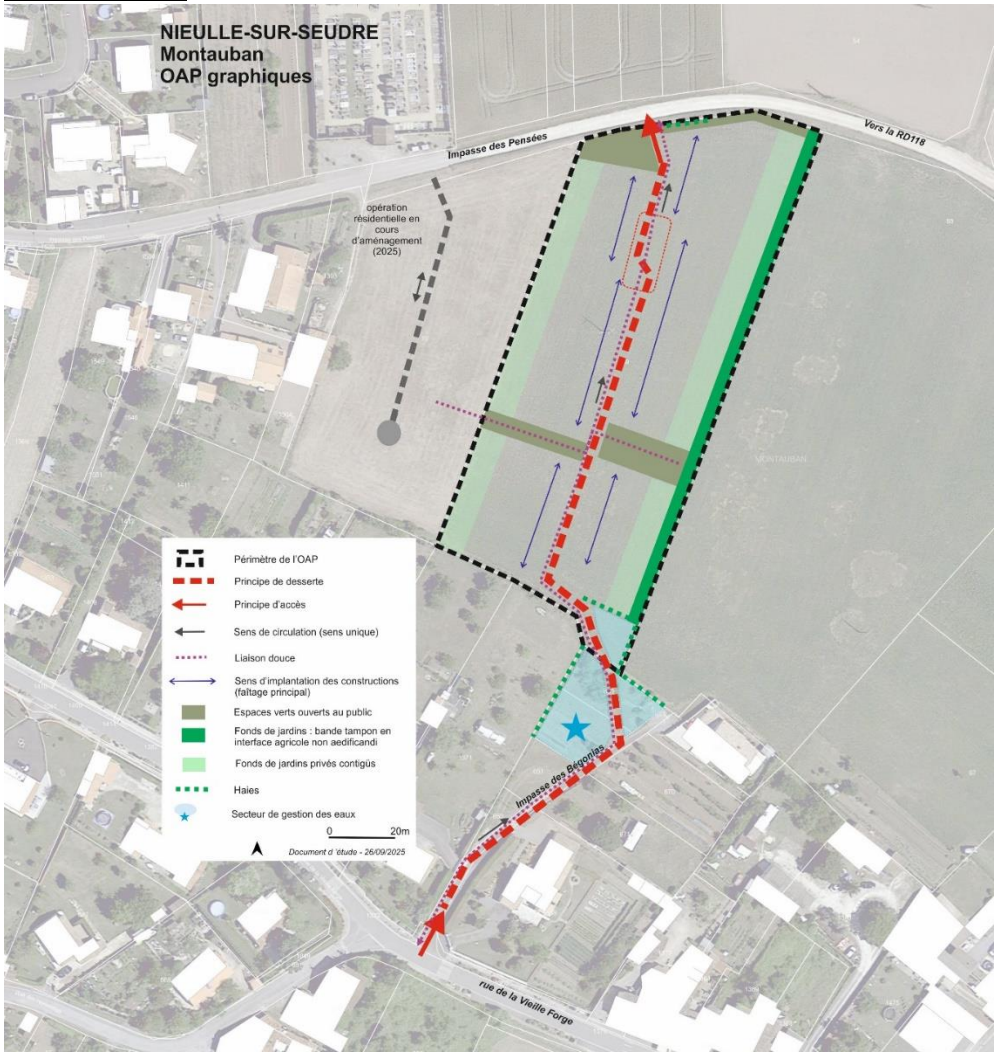
ECHEANCIER PREVISIONNEL

OAP	DELAIS PREVISIONNEL DE L'URBANISATION	DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS – VRD
MONTAUBAN	2026/2029	2026/2027

OBJECTIFS

- **Aménager un quartier résidentiel d'habitat mixte diversifié, en extension du bourg et d'une opération résidentielles mixte groupée en cours d'aménagement (Montauban ouest, « tranche 1 »**

L'OAP GRAPHIQUE



DENSITE ET FORMES URBAINES

Programmation en matière de typologie de logements :

- Soit des logements individuels
- Soit des logements individuels groupés
- Soit une mixité de logements individuels/individuels groupés

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE

- 24 lots/logements
  Soit une densité de 24 logements/ha

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Obligation de mixité de logements avec logements sociaux (cf règlement)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.2. LES OAP THEMATIQUES

Le PLU comporte 5 OAP thématiques :

OAP THEMATIQUE N°1 – IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
1 -IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS	- Ordre varié et ordonnancé L'ordonnancement varié, mais relativement régulier permet les adaptations pour la maîtrise des ombres portées, notamment lorsque des installations solaires préexistent en parcelles motoyennes.	***Être soucieux du caractère rural de la commune et de la sensibilité du territoire dans les choix de développement pour demain*** ***Préserver l'image d'une petite commune "rurale" où il fait bon vivre, entre marais, Seudre et littoral*** ***Développer progressivement et favoriser le renouvellement urbain notamment par la valorisation et la mutation de bâtiments existants, l'aménagement ou la mise en valeur d'espaces résiduels,*** - *en assurant l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des projets par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation thématiques*
2- ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE	– Economiser de l'espace « en plein jardin » en évitant l'implantation au milieu de la parcelle, ce qui morcelle l'espace vert. – Composer pour disposer d'un « grand » jardin. – Penser l'implantation de la maison pour faciliter son évolution (extensions, annexes…), – Favoriser la compacité et la simplicité des constructions, éviter la « dispersion » des constructions sur la parcelle.	***Préserver l'image d'une petite commune "rurale" où il fait bon vivre, entre marais, Seudre et littoral*** ***Engager un projet de développement SOUTENABLE, permettant l'accueil et le renouvellement de la population,*** - *en maîtrisant le développement et les densités, pour garantir la lisibilité de l'équilibre « ville/campagne »,* - *en prenant en compte les capacités de la commune en matière de services, commerces de proximité, équipements, réseaux, gestion des risques et nuisances… ,* - *en préservant la qualité du cadre de vie et de l'environnement rural et naturel.* ***Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine du bourg, bâtie ou non, et en continuité directe du bourg,*** - *en dehors des espaces soumis aux risques naturels (submersion, inondation),* - *en préservant les espaces de jardins et espaces libres de qualité et/ou supports de passage d'eaux (fossés notamment),* - *en prenant en compte les sites agricoles, leurs évolutions potentielles, leurs abords et leurs circulations dans le bourg,* - *en ménageant des espaces libres de jardins en interfaces agricoles et aux abords de la zone d'activités* ***Développer progressivement et favoriser le renouvellement urbain notamment par la valorisation et la mutation de bâtiments existants, l'aménagement ou la mise en valeur d'espaces résiduels,***

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
		- *en assurant l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des projets par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation thématiques*
3- LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES	– Veiller à la qualité paysagère des entrées et « franges » urbaines en interfaces agricoles – Faire « rentrer » la campagne dans son jardin – Assurer la continuité paysagère entre les espaces résidentiels et les espaces ruraux – Estomper les ruptures des formes entre le lieu « géométrique » des parcelles bâties et les paysages – Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles – Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels et agricoles	***Être soucieux du caractère rural de la commune et de la sensibilité du territoire dans les choix de développement pour demain*** ***Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine du bourg, bâtie ou non, et en continuité directe du bourg,*** – *en dehors des espaces soumis aux risques naturels (submersion, inondation),* – *en préservant les espaces de jardins et espaces libres de qualité et/ou supports de passage d'eaux (fossés notamment),* – *en prenant en compte les sites agricoles, leurs évolutions potentielles, leurs abords et leurs circulations dans le bourg,* – *en ménageant des espaces libres de jardins en interfaces agricoles* ***Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures*** - *En maîtrisant le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extension limitée du bourg, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres* - *En prévoyant des modes de gestion des fonds de parcelles en interfaces agricoles (pour réduire et limiter les conflits entre usagers, entre « urbain » et « agricole », en complément des zones de non traitement)* ***Conserver des éléments de nature à caractère « ordinaire », en pourtour de l'enveloppe urbaine*** *(linéaires de haies, milieux ouverts mésophiles types prairies…)* ***et au sein du tissu bâti*** *(éléments végétalisés, espaces verts et parcs, jardins et potagers, vieux murs en pierre, réseau de venelles et de fossés…) pour :* – *Valoriser leur intérêt paysager en franges urbaines et comme « espaces de respiration » au sein du bourg*
4- CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS	– Favoriser les implantations en mitoyenneté pour limiter les déperditions – Adapter la position, l'orientation et la hauteur du bâti par rapport à son propre ensoleillement, mais aussi envers celui du voisin – Varier les implantations pour la protection contre le vent – Préserver le bâti ancien, construit en pierre et moellons de pierre doté d'inertie thermique – Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au Sud, moins au Nord)	*Intégrer le développement des énergies renouvelables et permettre les dispositifs d'économie d'énergie tout en garantissant leur bonne intégration paysagère* ***Accompagner le développement des dispositifs de développement durable (économie et production d'énergie) dans le site,*** - *en intégrant sa qualité paysagère et patrimoniale et les perspectives paysagères lointaines sur l'Abbaye en particulier* - *en veillant à la préservation des usages agricoles et à la préservation des terres exploitées* - *en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et naturels*

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
	– Préférer l'éclairage naturel > économies d'énergie, vue, apport qualitatif – Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une bonne gestion climatique (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été) – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'aménagements d'espaces publics, intégrer des espaces non imperméabilisés, végétalisé ou enherbés, propices à rafraichir le quartier ou secteur (compensant les effets d'îlots de chaleur générés par les opérations et aménagements) – Réduire au maximum l'emprise de surface revêtue noire et ombrager les bords de voies – Encourager les volumétries simples plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes (économie du projet générant des économies de consommations).	
5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES Entretenir et renforcer la sous-trame arborée, notamment bocagère, afin de bénéficier de ses fonctionnalités	- Prévoir l'espace suffisant pour la plantation des haies : une haie champêtre nécessite une largeur de 3 à 4 mètres pour s'épanouir pleinement et offrir un bénéfice écologique optimal - Mélanger les essences pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental de la haie - Privilégier les essences locales (cf. Essences recommandées – OAP thématique n°3), adaptées aux conditions du milieu (type de sol, climat, hydromorphie…), et proscrire la plantation d'espèces à caractère envahissant - Proscrire le broyage de l'ourlet herbacé et le désherbage chimique à moins de 1 m de l'axe de la haie - Enrichir les haies dégradées ou relictuelles - Conserver les sujets sains - Recéper les arbres buissonnants par une coupe au plus près du sol, pour densifier le pied de haie - Planter de nouveaux sujets d'essence locale dans les trouées	***Préserver le cadre naturel exceptionnel de la commune, les continuités écologiques, la trame verte du bourg, les paysages, le patrimoine bâti traditionnel*** ✓ ***Préserver les marais de la Seudre, remarquables d'un point de vue environnemental et paysager, support des activités agricoles et aquacoles du territoire, inscrit dans le réseau Natura 2000.*** ✓ ***Préserver les fonctionnalités écologiques et hydrologiques du marais, aarantir le maintien des corridors écologiques (chenaux, haies…) en lien avec les réservoirs de biodiversité d'importance majeure*** *situés à proximité de la commune : la Seudre, le marais de Brouage, le marais de St-Augustin…* ✓ ***Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue :*** ▪ ***Zones humides*** *: prairies saumâtres et dépressions plus ou moins inondées* ▪ ***Réseau hydrographique*** *: les bords de la Seudre et ses affluents (chenal de Recoulaine, chenal de Pélard, chenal de Bugée, chenal de Garenton, ruisson des Noues…)* ▪ ***Boisements et haies*** *: bois de Bien Assis (au Nord-Est), linéaires de haies (notamment à l'Est, en continuité du bois des Brouards : réseaux de haies assurant un lien écologique avec le site Natura 2000 de la Carrière de l'Enfer)*

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
5- CORRIDORS ECOLOGIQUES **Protéger les zones humides**	– Les futurs projets (= nouvelles constructions en zone U) devront faire l'objet de prospections visant à déterminer la présence ou l'absence de zones humides, en se conformant aux exigences réglementaires de la Loi sur l'Eau. – En cas de détection de zones humides, le projet appliquera la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) : • Prioritairement éviter tout intervention sur la zone humide : soit en adaptant l'emprise du projet, soit (en cas d'une emprise trop importante de la zone humide pour permettre son évitement), déplacer le projet sur un autre site qui ne présenterait pas de zone humide ; • En cas d'impossibilité d'éviter la zone humide, adapter le projet pour réduire au strict minimum les incidences (dégradation, destruction) sur les zones humides ; • Les incidences résiduelles devront être compensées conformément aux dispositions du SDAGE Adour-Garonne.	*Voir ci-dessus*
5- CORRIDORS ECOLOGIQUES **Valoriser les points bas dans la stratégie de gestion du risque d'inondation**	**Dans les secteurs de points bas identifiés hors zones remarquables et zone rouge du PPRN :** – **Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux.** – **Les projets privilégieront prioritairement une gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière (conformément aux dispositions du schéma directeur pluvial, du règlement écrit du PLU et en suivant les orientations du chapitre 5.2.3 ci-dessous).** – **Les revêtements imperméables devront être limités au strict minimum. Les projets devront maintenir des espaces de pleine terre et favoriser l'emploi de matériaux perméables.**	***Prendre en compte les risques, aléas et nuisances, les besoins en réseaux et accompagner le développement des énergies renouvelables dans le projet de développement communal*** ✓ **Maîtriser, voire stopper l'urbanisation dans les zones soumises au risque d'inondation / submersion afin de :** ▪ Ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes ▪ Ne pas augmenter l'aléa et préserver les zones d'expansion des crues ✓ **Anticiper les risques d'inondations par accumulation des eaux pluviales dans les espaces aménagés, assurer la gestion de l'eau** : ▪ Subordonner l'urbanisation (en intensification ou en extension), à la capacité des réseaux et installations existants ou travaux programmés ▪ **Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation**, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement ▪ **Maîtriser ou stopper l'urbanisation et les aménagements dans les secteurs les plus sensibles** ▪ **Prévoir et encadrer la mise en place de dispositifs techniques de collecte et/ou d'infiltration des eaux pluviales** sur les secteurs à projet, en privilégiant une gestion au plus près du point de chute
5-CORRIDORS ÉCOLOGIQUES **Favoriser la perméabilité, la végétalisation et la gestion des eaux pluviales à la source**	- **La gestion des eaux pluviales à la source doit être la première solution recherchée** - **Sur les futurs aménagements, les matériaux perméables et semi-perméables seront privilégiés**	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

OAP	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE ET COHERENCE AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD
pour prévenir les risques de ruissellement		▪ **Préserver et entretenir les réseaux de fossés et prendre en compte les axes de ruissellement et passages d'eau**
5- CORRIDORS ÉCOLOGIQUES **Encourager la réutilisation des eaux pluviales**	- **Les dispositifs de récupération des eaux pluviales doivent être proportionnés à l'échelle du projet, garantir une bonne intégration paysagère et ne pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques** - **L'utilisation des eaux de pluie devra se conformer aux mesures visant à limiter le risque de prolifération de moustiques vecteurs de maladie**	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TOME V. CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I. DELIMITATION DES ZONAGES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes catégories de zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A. Ces quatre catégories peuvent être subdivisées en zones afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des sites concernées., elles même pouvant comporter des secteurs spécifiques.

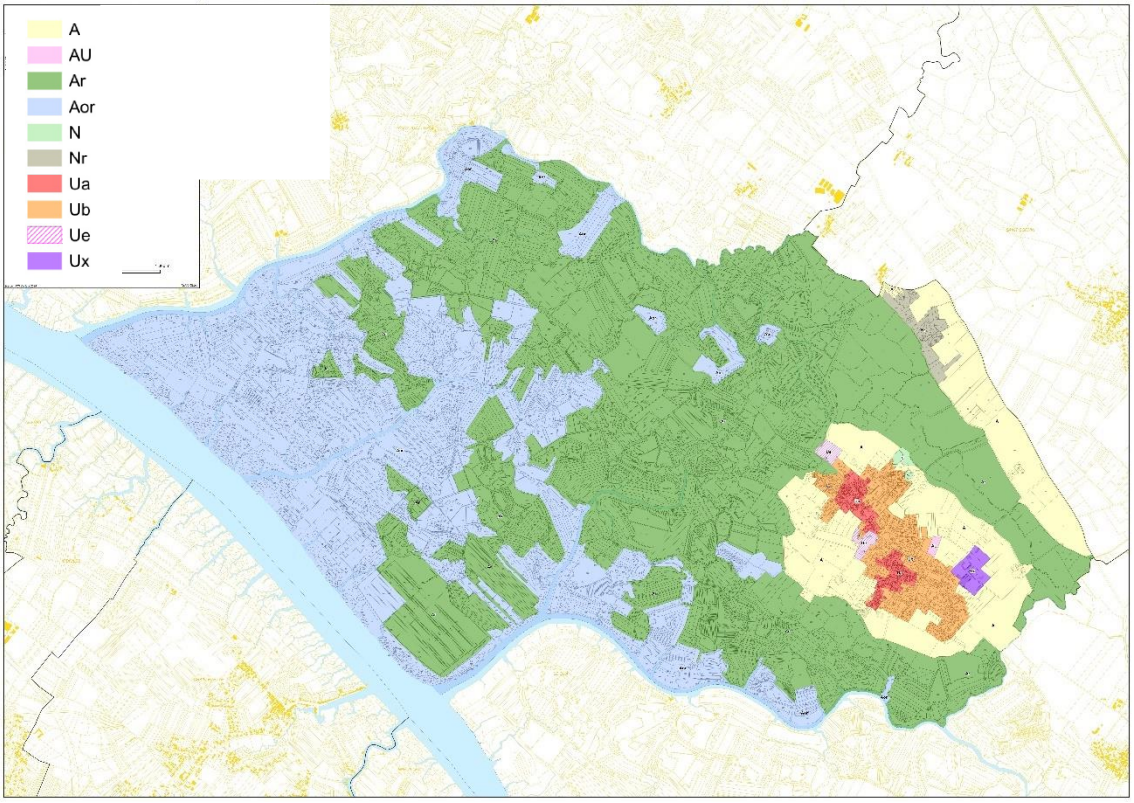
Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

Les différents zonages sont reportés au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (plan de zonage).
Les zones comprennent des secteurs.

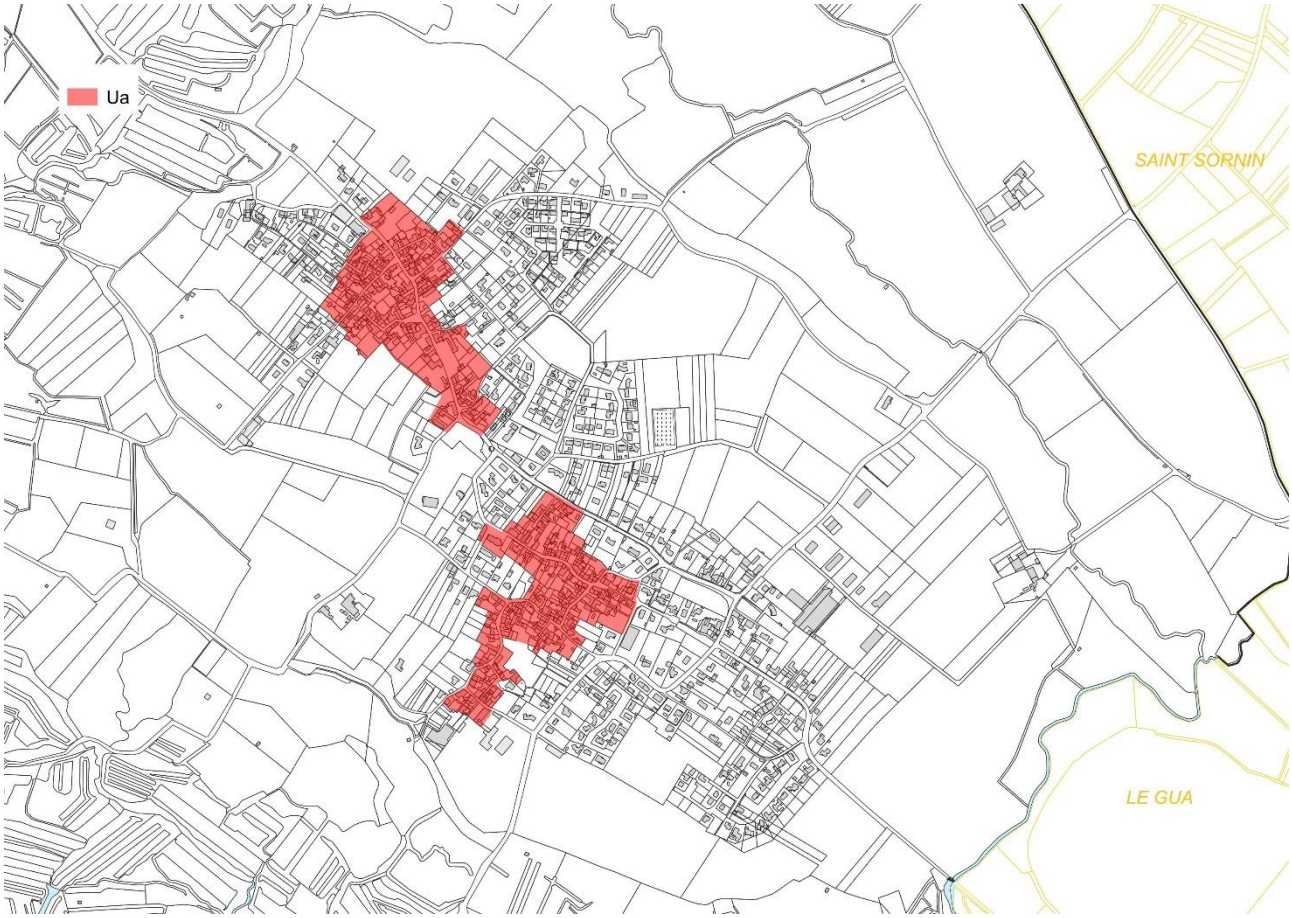
Ua	Noyaux anciens du bourg
Ub	Quartiers résidentiels en extensions des noyaux anciens
Ue	Secteurs d'équipements d'intérêt collectif
Ux	Zone d'activités des Groies
AU	Zone à urbaniser (à vocation d'habitat)
A	Zone agricole
Ar	Secteur agricole en espace remarquable au sens de la loi Littoral
Aor	Secteur aquacole en espace remarquable au sens de la loi Littoral
N	Zone naturelle
Nr	Secteur naturel en espace remarquable au sens de la loi Littoral

Plan de zonage réglementaire synthétique



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.1 La zone Ua



La zone Ua

Définition

La zone Ua couvre les 2 noyaux anciens du bourg de Nieulle sur Seudre.

Il s'agit de zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Le bâti est généralement organisé selon des constructions à l'alignement sur rue et des jardins en arrière de parcelle.

Objectifs :

- confirmer et renforcer le rôle « centre » du bourg (habitat, services, commerces…)
- préserver le patrimoine urbain et architectural des noyaux anciens de "bourg"
- protéger des espaces de jardins au sein du bourg ancien

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Justification de la délimitation de zonage

Le périmètre de la zone Ua couvre les 2 noyaux ou « cœurs » de bourg.
Le zonage comprend, dans ses périmètres :

- le tissu bâti ancien, traditionnel
- la Mairie, l'église, le temple (bibliothèque-médiathèque), l'école ancienne

Justification des principales dispositions réglementaires

Les règles doivent permettre de conforter le bourg en prenant en compte la qualité architecturale et paysagère et les contraintes de circulation et de stationnement, en intégrant les équipements d'intérêt collectif (mairie, école, temple/bibliothèque).

Usages, constructions et aménagements

- Les activités agricoles et forestières y sont interdites
- Les activités économiques propres à la centralité : commerces, services, …sont autorisées en Ua
- Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés

Mixité sociale

Dans le respect des objectifs du DOO du SCOT, en cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements « intermédiaires » ou « abordables » (logement sociaux).

Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines traditionnelles (hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

Maintien de règles de hauteurs propres aux immeubles de centre-bourg (6 m à l'égout, 8 m au faîtage maximum).
Pas de règle pour les équipements d'intérêt collectif.

- Emprise au sol :

Les constructions et aménagements sont limités dans les trames d'espaces verts protégés, dans lesquelles sont interdits les nouveaux logements (uniquement extension des constructions existantes et annexes).
Des emprises maximales sont fixées pour maîtriser les activités industrielles.

- Alignement

L'alignement sur rue est la règle générale, pour reconduire ou retrouver les principes d'implantation traditionnelle et pour « densifier » les bourgs ;
Des exceptions sont possibles, précisées, notamment pour les annexes, les constructions de second, rang, pour tenir compte de la configuration parcellaire et/ou de la topographie…. Un recul des constructions peut être imposé le long des voies départementales pour des raisons de sécurité.

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite. Les règles sont nuancées selon les cas de figure : extensions piscines, annexes, …
Un retrait est imposé par rapport aux limites séparatives en interfaces de zones agricoles (A) ou naturelles (N).

Préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver
Sont distingués les dispositions pour :

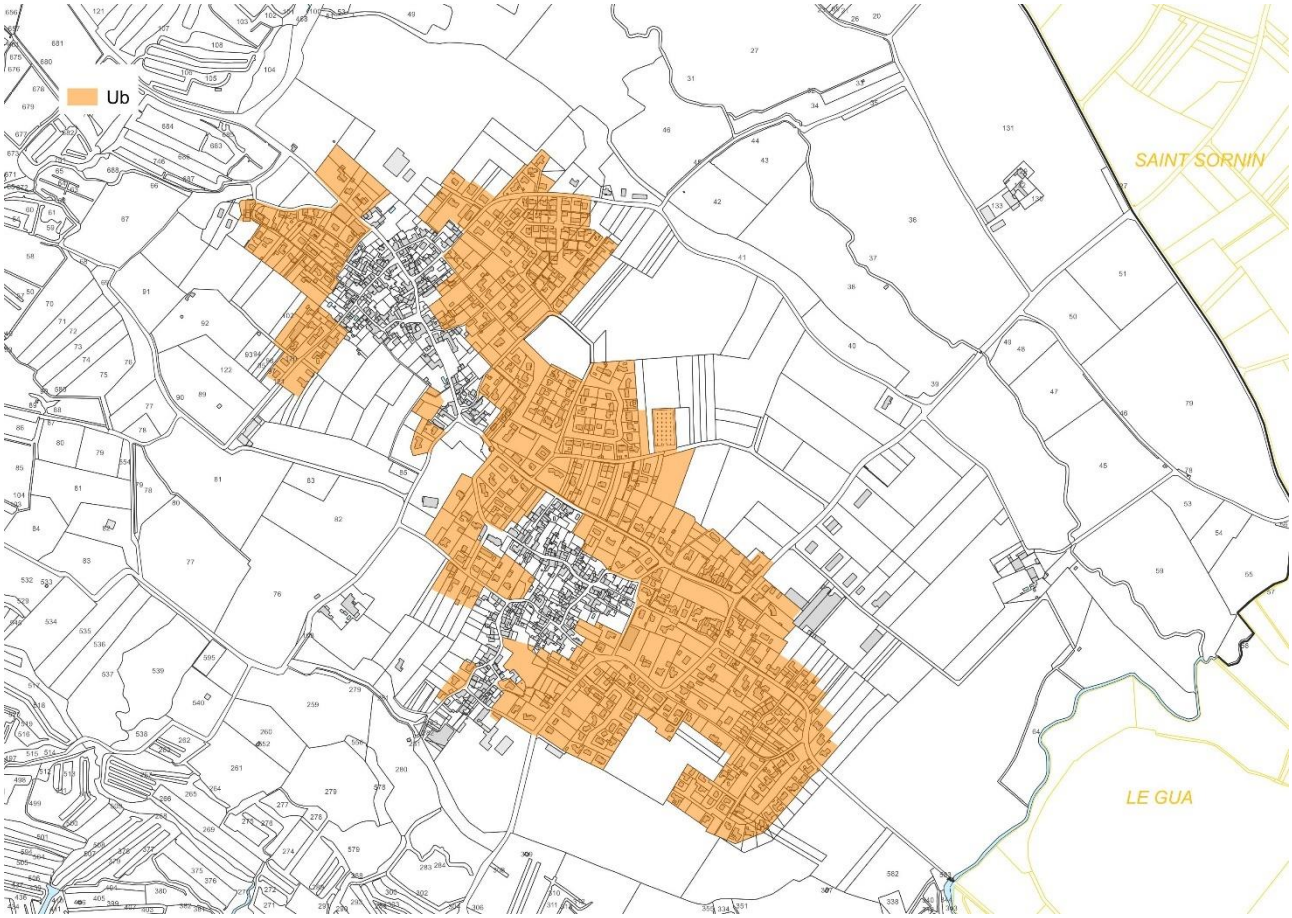
- les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes
- les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures
- la préservation des jardins et espaces verts intéressants (constructibilité limitée)
- les nouvelles clôtures doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations pour prendre en compte le tissu urbain dense et pour éviter les conflits d'usages, problèmes de circulations et de sécurité sur les rues qui irriguent le bourg.
2 places de stationnement par logement sont exigées sauf pour les logements locatifs sociaux (1place).

Gestion du pluvial : Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.
La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.2 La zone Ub



La zone Ub

Définition

La zone Ub correspond aux parties actuellement urbanisées et équipées, extensions résidentielles denses à moyennement denses, en extension du cœur de bourg.
Elle couvre les quartiers résidentiels composés/organisés (« lotissements », opérations groupées) existants ou en cours d'aménagement fin 2025 (Montauban ouest).

La proximité des équipements publics existants, en cours de réalisation ou programmés permet d'admettre immédiatement des constructions.

Objectifs :

- privilégier un développement résidentiel qualitatif autour du bourg
- requalifier les entrées de village et le tissu résidentiel «pavillonnaire » principalement
- favoriser la mixité des logements
- renforcer le pôle commerçant en cœur de bourg, entre les 2 noyaux anciens
- optimiser et (re)qualifier un grand espace résiduel rue de la Vieille Forge

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Justification de la délimitation du zonage

La zone Ub suit les limites des parties actuellement urbanisées et équipées, résidentielles, récentes, en cours d'aménagement (Montauban), comportant peu ou pas de bâti ancien traditionnel.
Elle couvre :

- la nouvelle école, le cimetière; les ateliers municipaux
- le pôle commerçant et de services, la maison médicale

Elle exclue les secteurs d'équipements : square, salle de Fêtes, city park, terrain de football

Justification des principales dispositions réglementaires

Usages, constructions et aménagement

- Les activités agricoles et forestières y sont interdites
- Habitation : logements autorisés
- Les activités d'artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, services, sont autorisées dans le périmètre de centralité commerciale
- L'extension mesurée des activités existantes est conditionnée
- Les équipements d'intérêt collectif sont autorisés sous conditions (compatibles avec la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement)

Mixité sociale
Dans le respect des objectifs du DOO du SCOT, en cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements « intermédiaires » ou « abordables » (logement sociaux).

Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines d'habitat individuel, « pavillonnaire » (hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

La hauteur est limitée pour éviter l'apport de constructions « masses », qui pourraient perturber/altérer la silhouette des quartiers, le cadre paysager. La hauteur maximale est fixée à 8 m au faîtage.

- Emprise au sol :

Emprises limitées à 70 % de la surface de la parcelle.

Les constructions et aménagements sont limités dans les trames d'espaces verts protégés, (uniquement extension des constructions existantes et annexes).
Des emprises maximales sont fixées pour les activités (extension d'activités d'artisanat et d'« industrie », bureau).

- Alignement sur rue :

Implantation de la façade sur rue dans une bande de 0 à 8 m comptés depuis l'alignement des voies et emprises publiques ; exceptions possibles, précisées.

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite séparative

Dispositions spécifiques en limites de zones de type A, N, d'EBC : constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 3 m à compter de la limite de zonages de types A ou N, à l'exception des abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m².

Préservation du tissu bâti ancien, identitaire : identification des immeubles, clôtures, détails architecturaux à préserver
Sont distingués les dispositions pour :

- les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes
- les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures

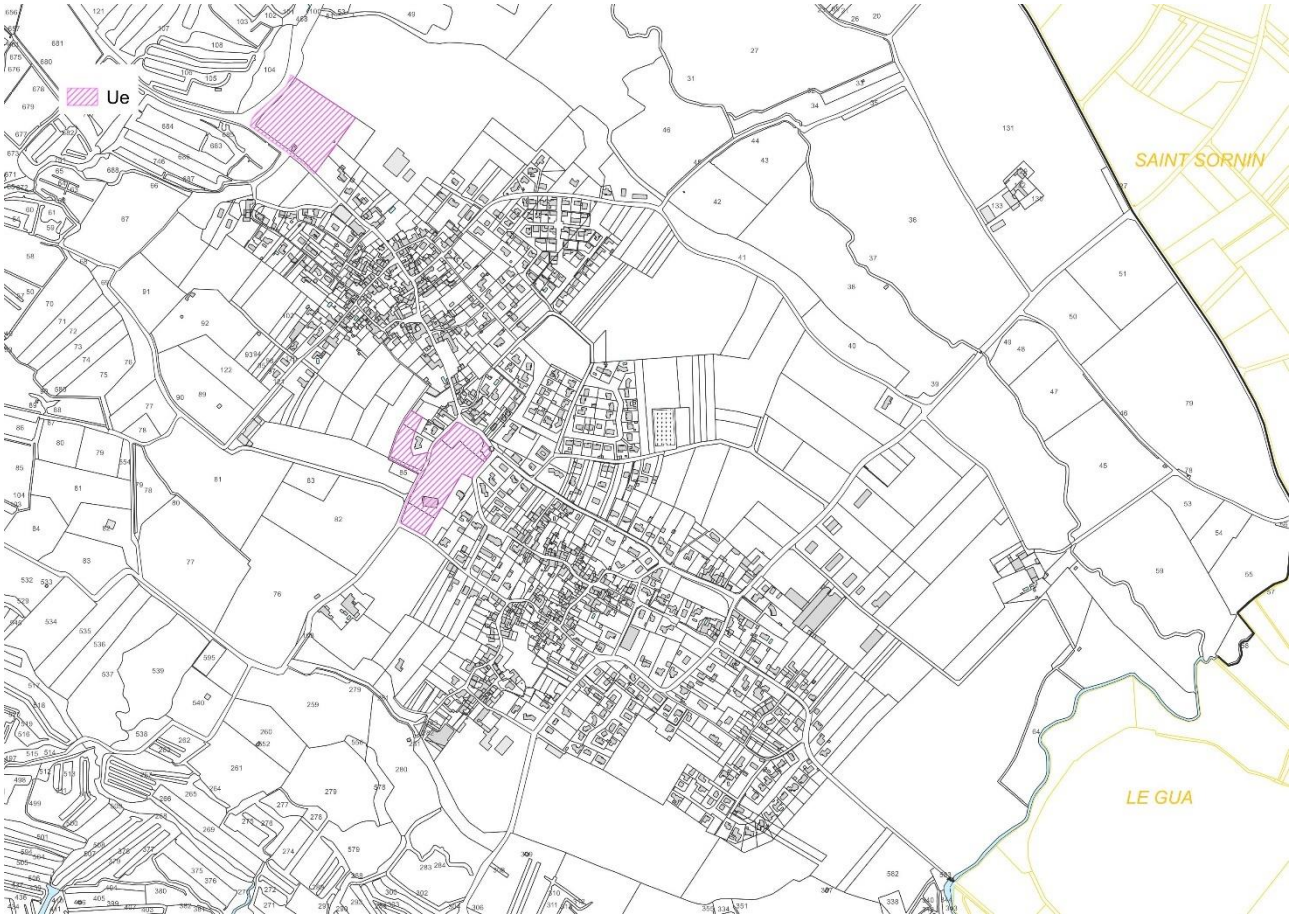
- Les clôtures :
  - règles différenciées sur rue/en limites séparatives et en frange agricole/naturelle
  - doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune
- Préservation des espaces verts intéressants art L 151-19 du CU (constructibilité limitée)

Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations pour prendre en compte le tissu urbain dense et pour éviter les conflits d'usages, problèmes de circulations et de sécurité sur les rues qui irriguent le bourg.
2 places de stationnement par logement sont exigées sauf pour les logements locatifs sociaux (1place).

Gestion du pluvial : Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.
La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.3 La zone Ue



La zone Ue

Définition

La zone Ue correspond aux équipements d'intérêt collectifs de loisirs, sportifs : : terrain de football, city park, square, salle des fêtes.

Les autres équipements scolaires, techniques, culturels sont classés en zone Ua ou Ub.

Objectifs :

- Confirmer la vocation d'équipement en cœur de bourg sans mutation vers l'habitat ou les activités, pour préserver et renforcer la centralité dans le bourg et garantir un bon niveau d'équipements pour les résidents existants et à venir

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Justification de la délimitation du zonage

La zone Ue suit les limites des équipements suivants : terrain de football, city park, square, salle des fêtes

Justification des principales dispositions réglementaires

Usages, constructions et aménagement

- Les activités agricoles et forestières y sont interdites
- les logements y sont interdits
- Les activités y sont interdites
- Seuls les équipements d'intérêt collectif sont autorisés

Mixité sociale

Sans objet.

Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines d'habitat individuel, « pavillonnaire » (hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

Non réglementé

- Emprise au sol :

Non réglementé

- Implantation

Non réglementé

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière. Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
Tout pastiche est interdit.
Les constructions d'équipements publics se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et leur bonne intégration paysagère.
Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.
Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Les **espaces boisés protégés du square**, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité

Règles de stationnement

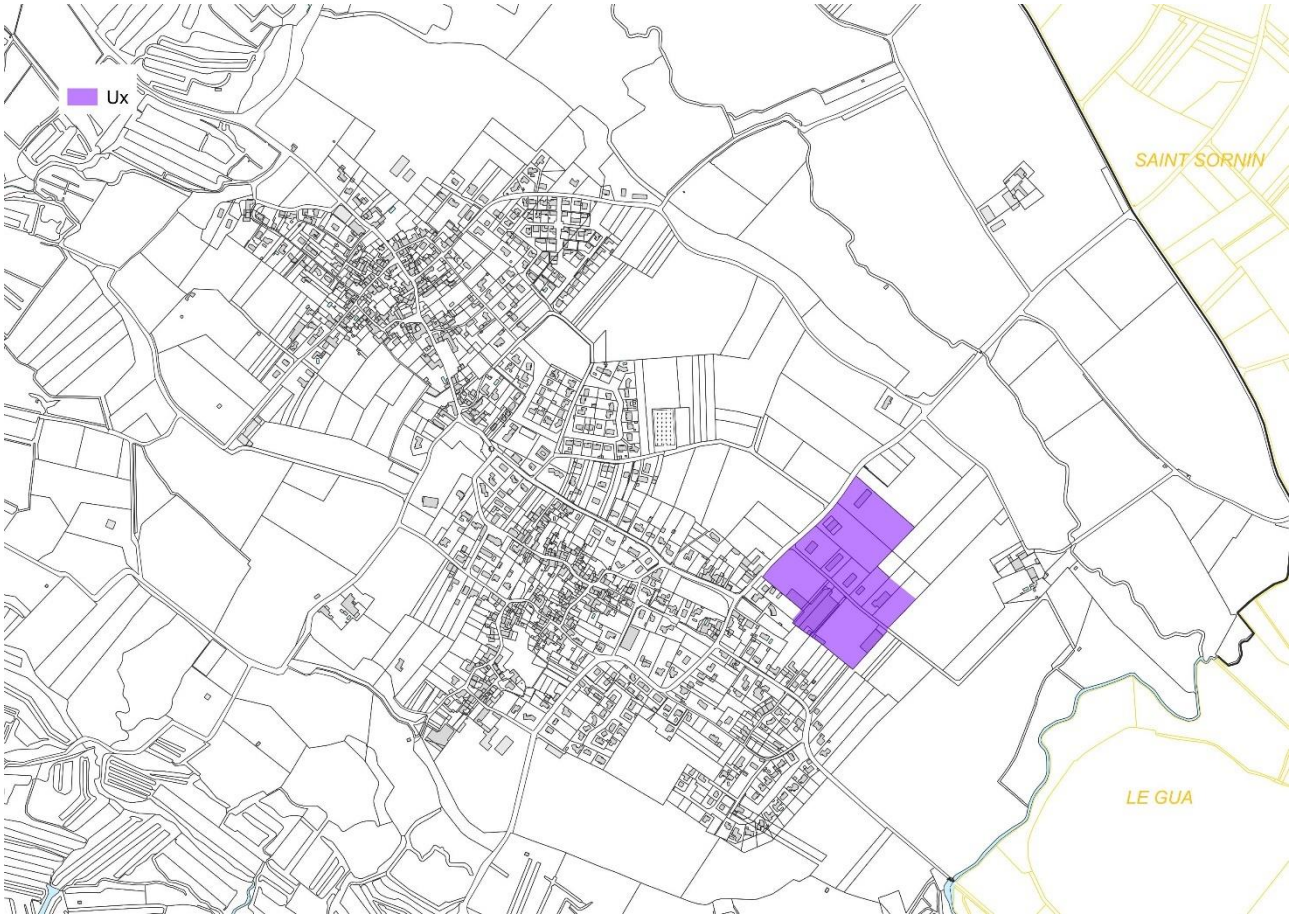
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet ou sur une unité foncière privée située dans l'environnement immédiat du projet.
Pour les constructions existantes, étendues ou faisant l'objet d'un changement de destination, il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications apportées.

Gestion du pluvial :

Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.
La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.4 La zone Ux



La zone Ux

Définition

La **zone UX** correspond à la zone d'activités économiques.

Objectifs :

- permettre le confortement et l'aménagement des activités économiques artisanales et industrielles.

Justification de la délimitation du zonage

Le zonage UX suit les limites exactes de la ZAE (compétence CCBM).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Principales dispositions réglementaires

Usages, constructions et aménagement
Sont seules autorisées les activités dédiées à la ZA "artisanale et industrielle"
Y sont interdit notamment :

- Les activités agricoles et forestières
- L'habitation : logement, hébergement
- La restauration
- Les bureaux
- Cuisine dédiée à la vente en ligne L'hébergement hôtelier et touristique
- Les équipements d'intérêt collectif
- Les carrières
- Les parcs photovoltaïques

Y sont conditionnés :

- Les commerces de détail en annexe à une activité de production sur place, type show-room

Y sont autorisés :

- Industrie
- Entrepôts
- Commerce de gros
- Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Implantations et volumes adaptés à la ZA et à l'objectif de densification (hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

La hauteur maximale est fixée à 8 m.

- Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de la parcelle

- Implantations :

- Alignement, retrait maximum de 5 m sans excéder 15 m
- En limite séparative ou retrait

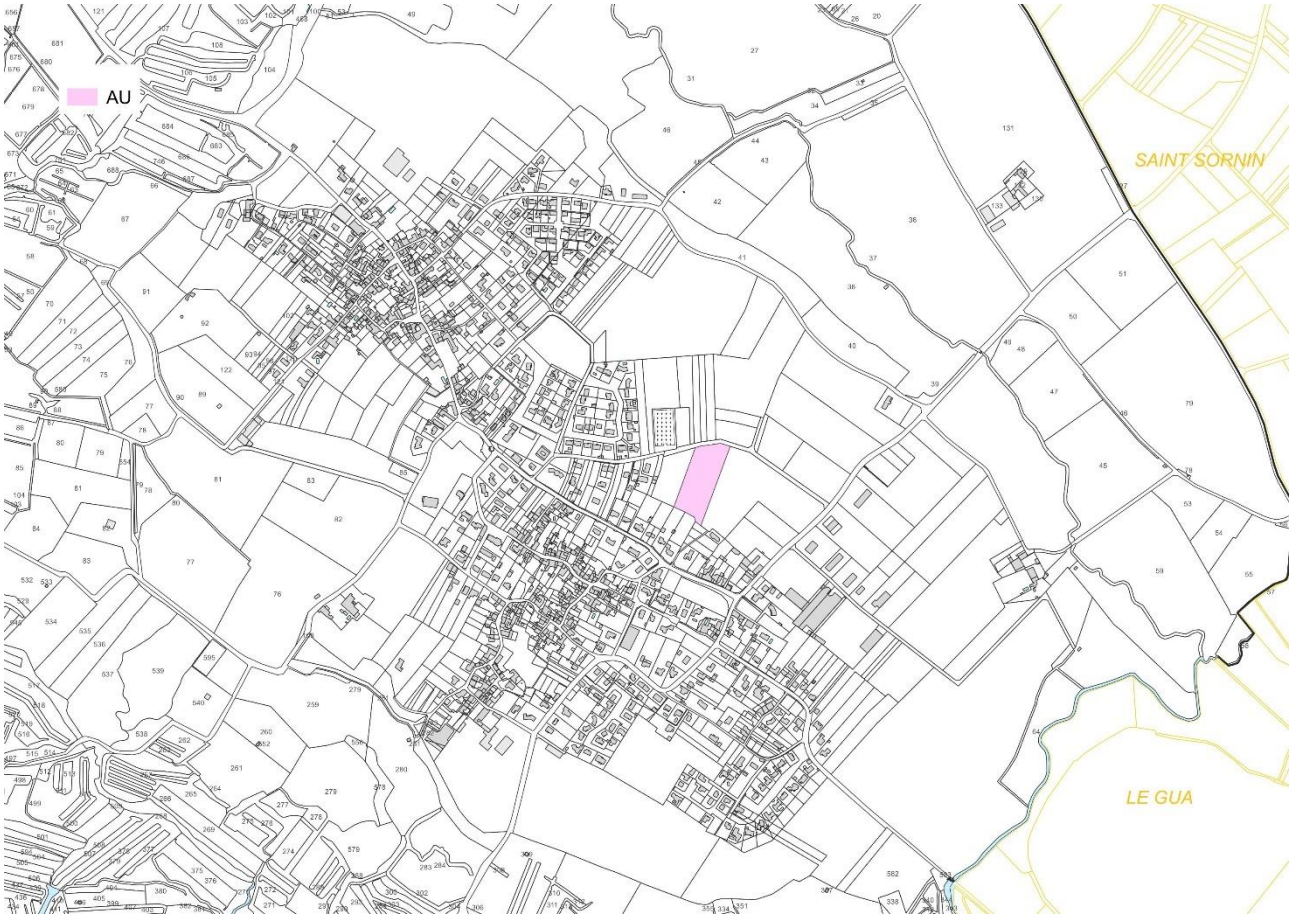
Aspect architectural
Règles d'aspect, coloris, clôtures…

Stationnement :
Possibilité de mutualiser les espaces de parkings.

Gestion du pluvial :
Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.
La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.5 La zone AU



La zone AU

Définition
La zone AU correspond à la zone à urbaniser au nord-est du bourg, secteur Montauban.

Objectifs :

- accueillir de nouvelles habitations en extension de l'opération résidentielle engagée au sud du cimetière
- diversifier le parc de logements en imposant une mixité des logements avec logements sociaux

Justification de la délimitation du zonage

La zone AU suit le terrain objet d'une opération résidentielle mixte accordée, programmée 2026/2029.

Elle doit permettre à la commune de renforcer à l'accueil résidentiel en extension directe du bourg principal sous la forme d'une opération groupée, organisée, mixte.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Principales dispositions réglementaires

Les règles sont adaptées à la vocation d'extension résidentielle (habitat individuel, individuel groupé).
Seuls les logements sont autorisés.

Mixité sociale
Dans le respect des objectifs du DOO du SCOT, en cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements « intermédiaires » ou « abordables » (logement sociaux).

Implantations et volumes adaptés aux formes urbaines d'habitat individue et individuel groupé (hauteur, alignement, densité)

- Hauteur :

La hauteur est limitée pour éviter l'apport de constructions « masses », qui pourraient perturber/altérer la silhouette des quartiers, le cadre paysager. La hauteur maximale est fixée à 8 m au faîtage.

- Emprise au sol :

Emprises limitées à 60 % de la surface de la parcelle.

- Alignement sur rue :

Alignement ou retrait de 5m minimum.

- Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront édifiées sur les deux limites séparatives en ordre continu ou sur une seule limite séparative

Dispositions spécifiques en limites de zones de type A, N, d'EBC : constructions de toute nature sont interdites dans une bande de 3 m à compter de la limite de zonages de types A ou N, à l'exception des abris de jardin d'une surface inférieure à 20 m².

Aspect extérieur :
D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants et une simplicité de volume compatible avec l'harmonie du paysage urbain et naturel.
L'aspect architectural doit être adapté à l'unité foncière.
Le choix et l'implantation de la construction devront être en accord avec la topographie originelle du terrain. Les constructions ne doivent pas faire référence à des architectures typiques d'autres régions.
Tout pastiche est interdit.

Les clôtures :

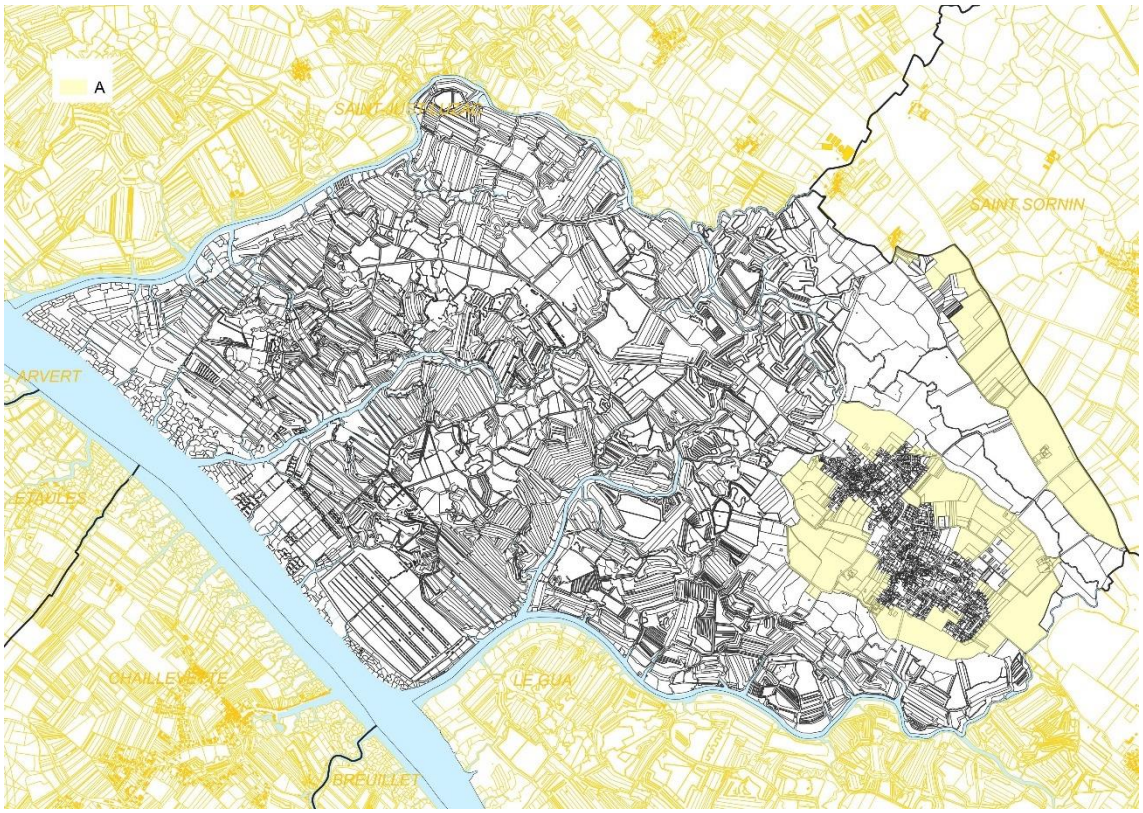
- règles différenciées sur rue/en limites séparatives et en frange agricole/naturelle
- doivent permettre les circulations hydrauliques et le passage de la petite faune

Règles de stationnement différenciées selon les destinations/sous destinations, complément pour imposer des stationnements 2 roues non motorisés ; 2 places par logement (1 place par logement social)
Respect loi APER (stationnement des véhicules électriques pour parking > 1500 m²)

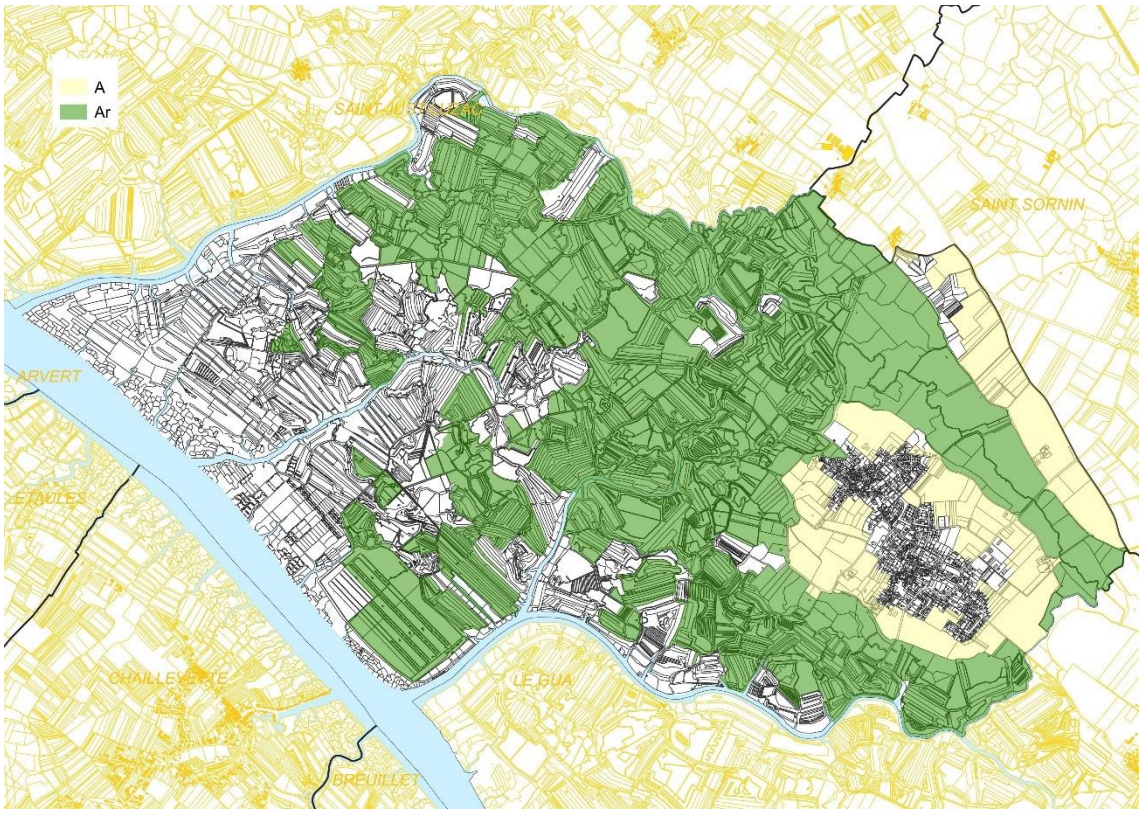
Gestion du pluvial :
Les eaux pluviales doivent être gérées prioritairement sur les unités foncières de l'aménagement, avec si possible infiltration.
La gestion des eaux pluviales devra respecter les dispositions du schéma directeur pluvial et le zonage associé.

Les conditions d'urbanisation de ces zones sont soumises au présent règlement ainsi qu'aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies au PLU.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

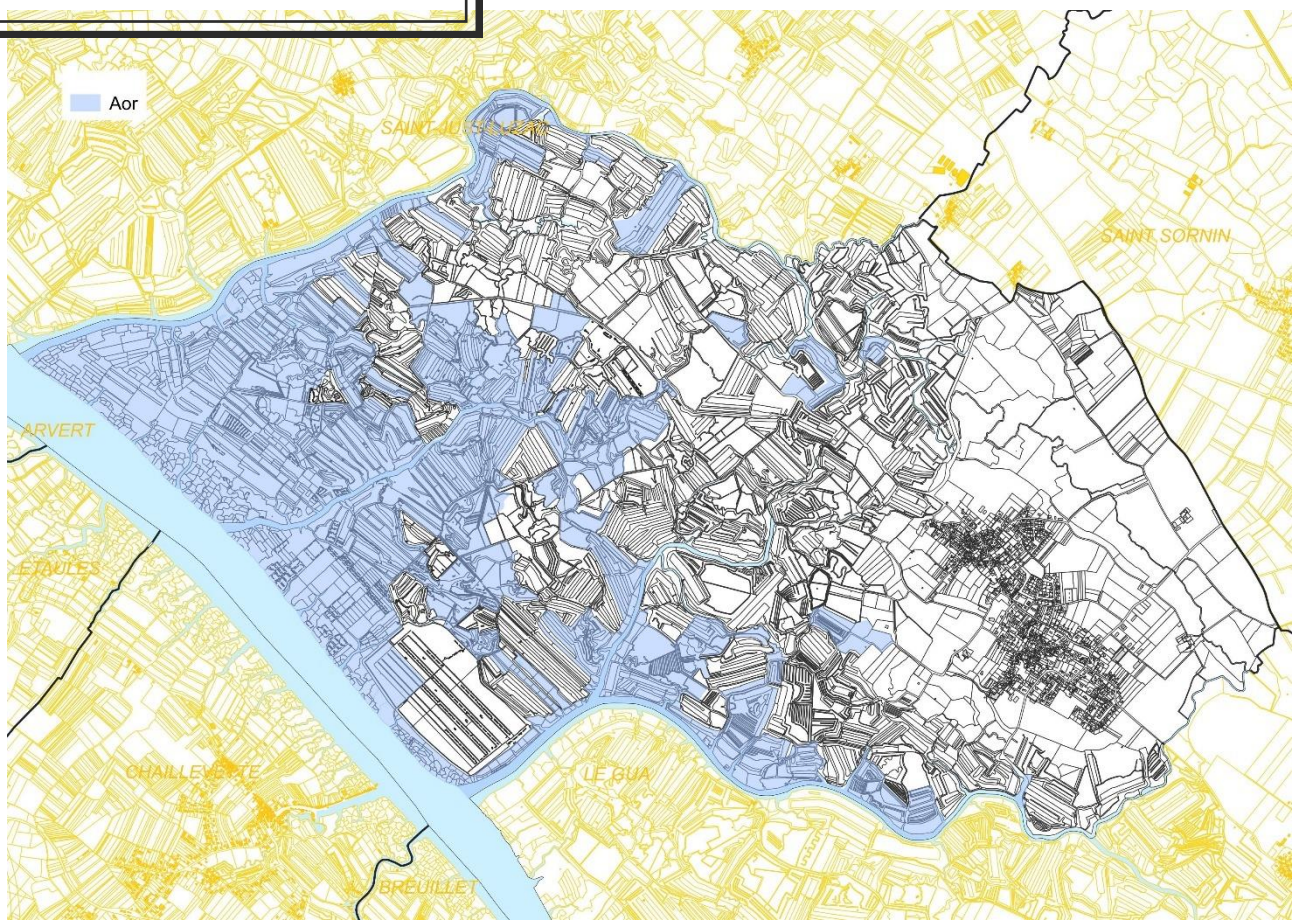


La zone A



La zone A et le secteur Ar

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Le secteur Aor

Définition

La zone A correspond à l'espace agricole, elle comporte des habitations isolées et écarts bâtis résidentiels et agricoles.

La zone A comprend :

- **un secteur Ar,** secteur agricole en espace remarquable au sens de la loi Littoral
- **un secteur Aor**, secteur aquacole en espace remarquable au sens de la loi Littoral

Objectifs :

- favoriser l'activité agricole et développer les sièges d'exploitation
- préserver les espaces remarquables agricoles et aquacoles

Justification de la délimitation du zonage

La zone A couvre les espaces agricoles cultivés, exploités.
Elle couvre l'ensemble des sièges et sites d'exploitations agricoles.
Elle couvre quelques rares écarts bâtis (habitations) pour lesquelles des règles sont fixées pour maîtriser le « mitage » (extension limitée des habitations, règles d'implantations…).
Elle exclut les espaces remarquables indicés « r » (Ar,Aor) réglementés par la loi Littoral (article R.121-5 du CU).

Le secteur Ar couvre les espaces remarquables sur les surfaces du RPG 2023.
Le secteur Aor couvre les espaces remarquables sur les surfaces non identifiées au RPG 2023. Il couvre les installations aquacoles.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Principales dispositions réglementaires

En zone A :

Autorisés :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Les constructions à usage agricole y compris l'habitation de l'exploitant agricole, sous réserve :
  - qu'il soit nécessaire à l'activité agricole exercée sur le site ou à proximité directe
  - que la présence permanente de l'exploitant sur le site soit justifiée
  - que l'habitation soit implantée en continuité de bâtiments
  - d'une superficie de 120 m² maximum (emprise au sol)
  - de se situer en dehors des coupures d'urbanisation

  Il doit être démontré que ce logement "sur site agricole" est nécessaire et accessoire à l'activité agricole, à proximité immédiate des bâtiments et installations d'exploitation.

Evolution des habitations dispersées, écarts bâtis :

- Extension des habitations : une extension de l'existant dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante, en une seule fois, dans une limite de 50 m² de surface plancher
  Les annexes sont autorisées uniquement si elles sont accolées aux constructions existantes ou sous la forme d'extension bâtimentaire.
  - L'emprise au sol est limitée à 25 m² maximum par construction.
  - L'emprise au sol totale cumulée des constructions annexes est de 60 m² maximum.

  Les piscines : à proximité directe de la construction principale, surface max 25 m²

En secteur Ar et Aor :

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent

A l'intérieur des zones figurées en aplat bleu :

- les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 2 novembre 2022 annexé au PLU s'appliquent.

A l'intérieur de la trame zones humides protégées portée au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :
Les dispositions de l'article A II-3 s'appliquent.

Le long des fossés protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :
Les dispositions de l'article A II-3 s'appliquent.

Sur les trames de haies protégées portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :
Les dispositions de l'article A II-3 s'appliquent.

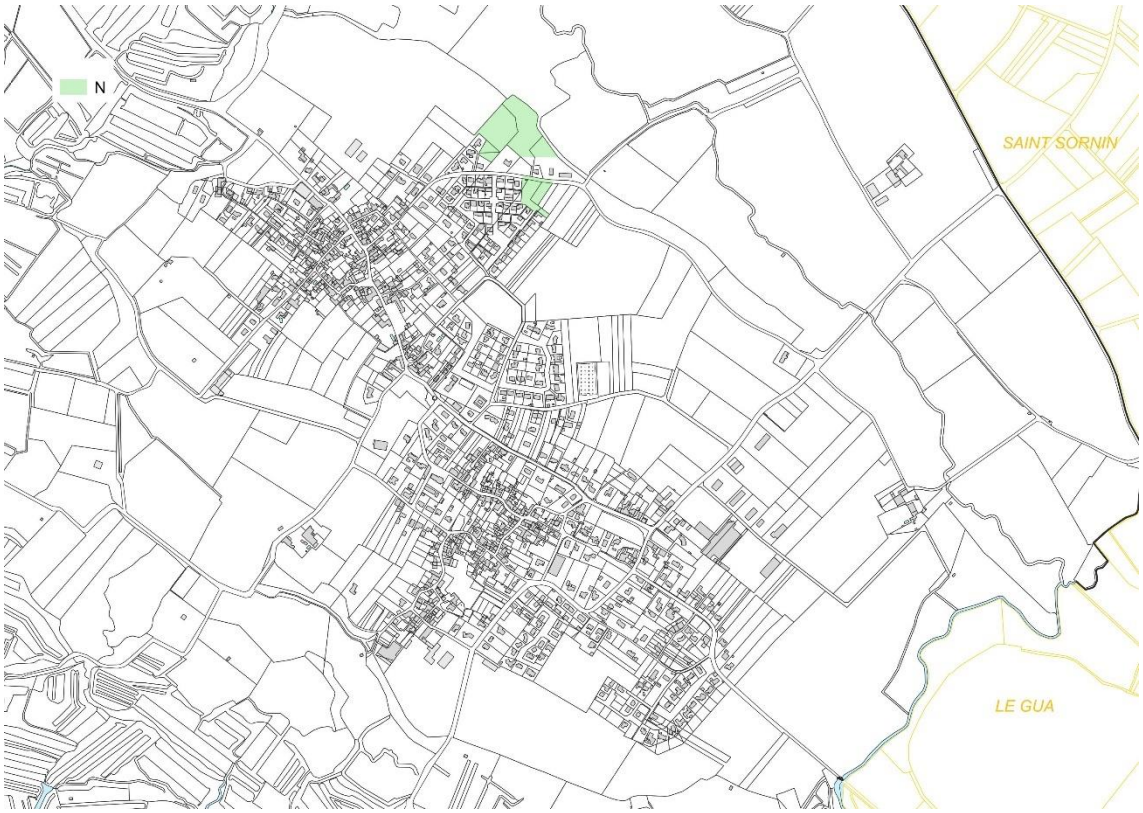
Les parcs photovoltaïques et les installations agrivoltaïques peuvent être autorisés en zone A,

- sous réserve du respect de la Loi Littoral, d'être compatibles avec l'activité agricole et sous condition d'intégration au site
- sous réserve du respect de l'article L.121-10 du cu et dans le respect des dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.
- L'implantation des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol et sur les bassins est interdite en secteurs Ar et Aor.
- En secteur Ar et Aor les toitures couvertures photovoltaïques de bâtiments aquacoles et sur dégorgeoirs sont autorisés sous conditions de bonne insertion sur la couverture et dans le grand paysage.

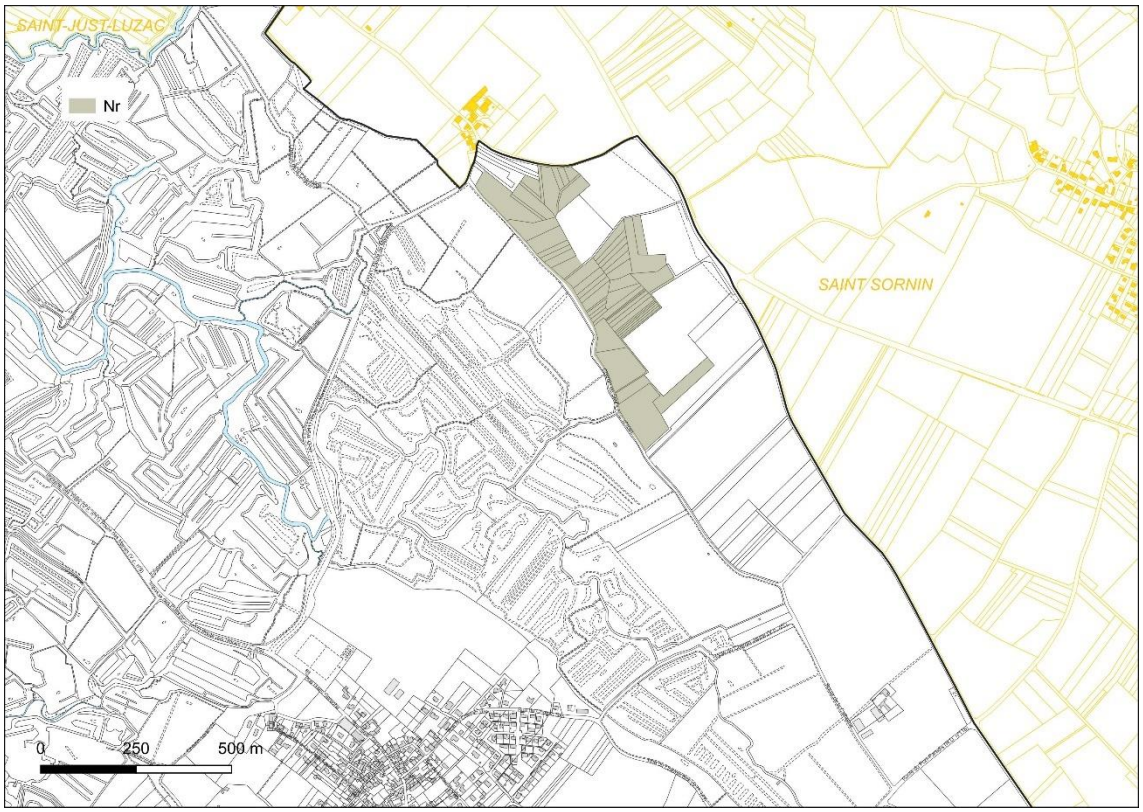
Le grand éolien est interdit sur toute la commune.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.7 La zone N et le secteur Nr



La zone N



Le secteur Nr

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Définition

La zone N correspond à dus espaces naturels : boisement et ancien cimetière protestant au nord du bourg

Le secteur Nr correspond à un boisement en espace remarquable au sens de la loi littoral.

Objectifs :

- préserver et requalifier les espaces naturels
- protéger strictement les secteurs les plus sensibles (secteur Nr)

Justification de la délimitation du zonage

La zone N couvre les boisements principaux de la commune et quelques espaces agricole inscrits dans la trame verte et bleue.
Elle inclut quelques parcelles bâties (habitat).

Le **secteur Nr** correspond à un boisement en espace remarquable au sens de la loi littoral (secteur « Bien Assis »).

Principales dispositions réglementaires

En secteur Nr :

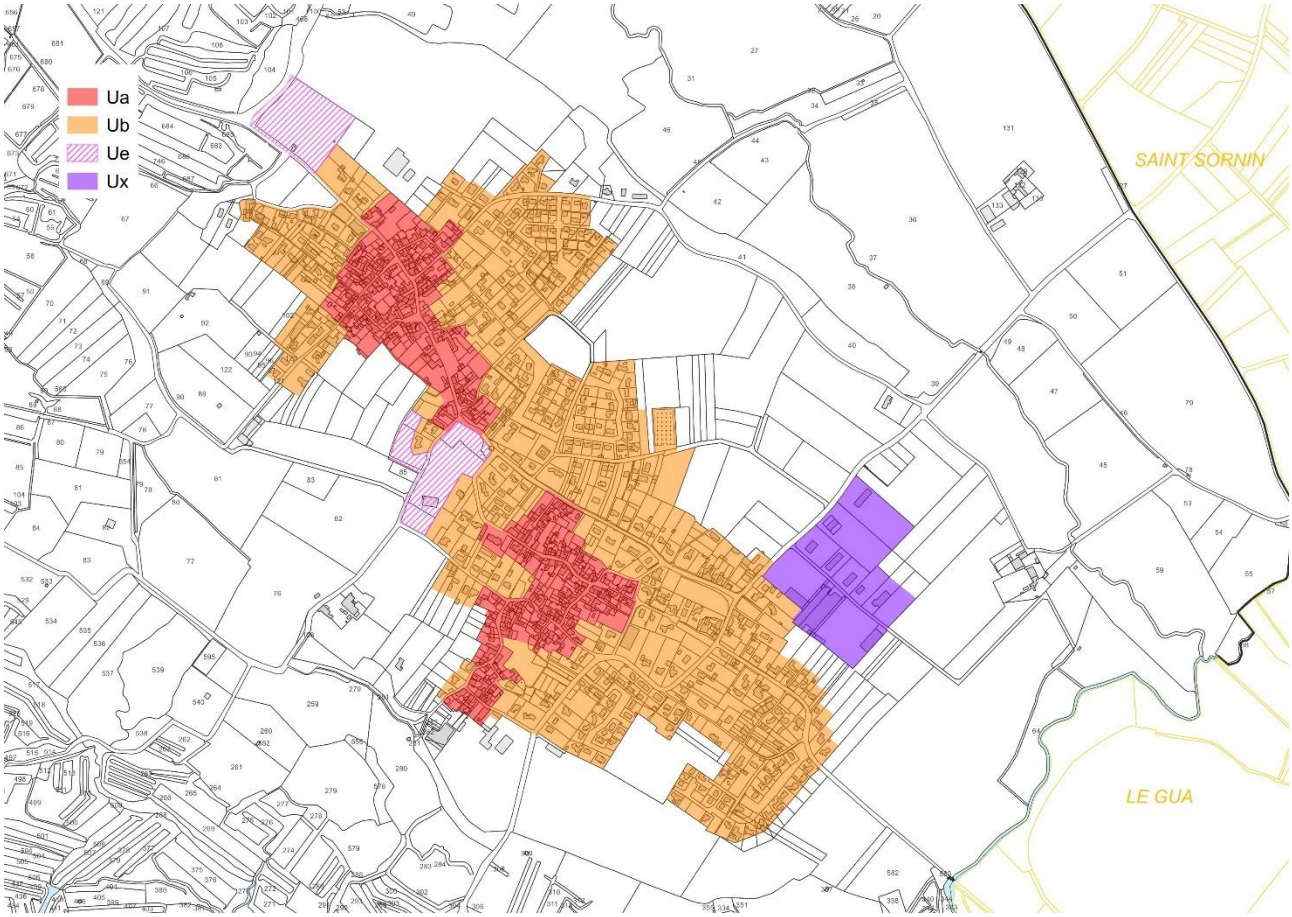
- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles prévues à l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les dispositions de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme s'appliquent

Le grand éolien est interdit sur toute la commune.

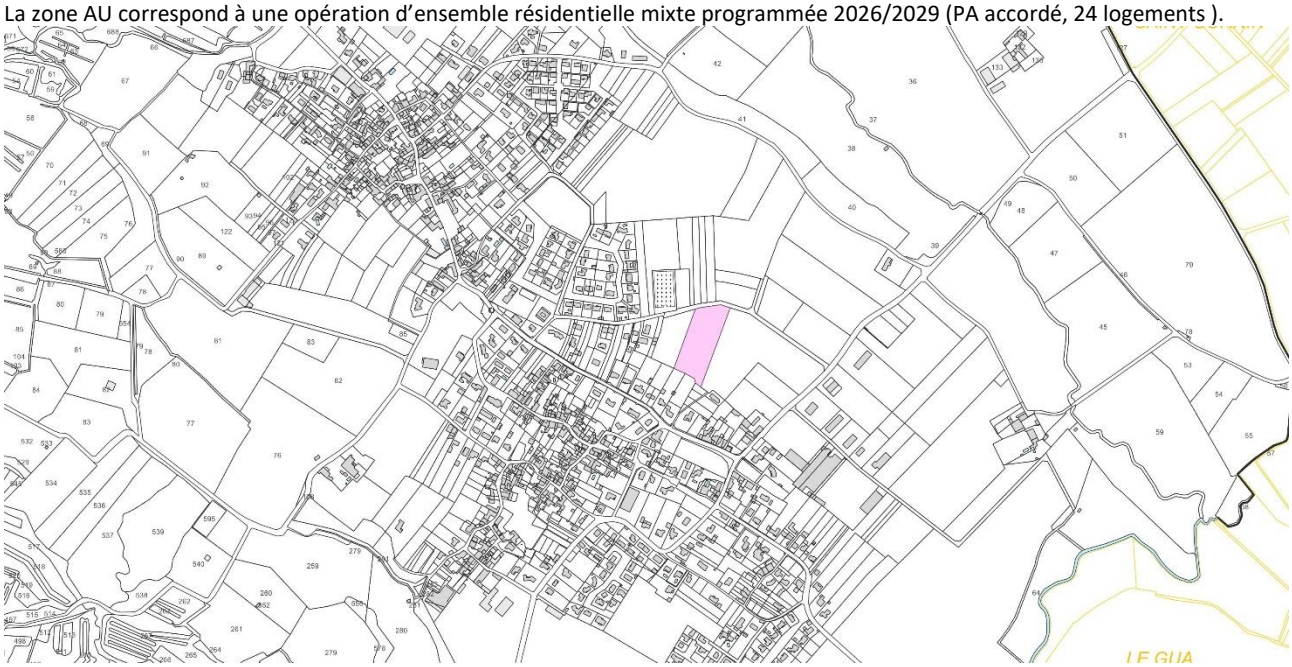
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II. JUSTIFICATION DES ZONES U ET DES ZONES AU

La quasi-totalité des zones U sont aménagées ou en cours d'aménagement (opération Montauban au sud du cimetière).
Les surfaces non aménagées sont inscrites dans l'enveloppe urbaine du bourg, équipées et desservies.



La zone AU correspond à une opération d'ensemble résidentielle mixte programmée 2026/2029 (PA accordé, 24 logements).



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

il a été retenu d'intégrer au projet communal au PLU révisé les 2 projets résidentiels mixtes avec habitat locatif social à l'étude sur le secteur Montauban au nord-est du bourg et objets d'avant projets dès le début des études de révision mi 2023, aux motifs suivants :

- **zonage constructible au PLU**
- **situation :**
  - **en extension nord-est du bourg hors zone submersible et proche entrée principale du bourg**
  - **éloignée des installations et bâtis agricoles (principalement concentrés au sud et nord-ouest du bourg**
- **projets résidentiels diversifiés avec logements sociaux**

Des permis ont été accordés sur ces 2 projets, (17 logements en tranche 1 en cours d'aménagement mi 2025, 24 logements en tranche 2).

Les surfaces de ces 2 projets sont les seules surfaces constructibles <u>en « extension »</u> de l'enveloppe urbaines du PLU révisé (1,60 ha).

La commune n'envisage AUCUNE extension nouvelle du bourg sur des espaces agricoles ou naturels en dehors des surfaces objets d'opérations en cours et programmées sur le secteur de Montauban.

Elle doit prendre en compte et maintenir dans la zone constructible du PLU révisé, les terrains en cours d'aménagement et de construction sur le secteur de Montauban, au nord-est du bourg (2 opérations résidentielles de logements diversifiés), sur une surface d'environ 1,60 ha.

En effet la commune a accompagné la mise en œuvre de ces 2 opérations dont les avant-projets ont été présentés dès 2023 au moment de début des études de révision. En raison :

- du zonage constructible 1AU au PLU en vigueur,
- de leur situation en continuité directe du bourg, hors zone inondable et submersible,
- de l'éloignement suffisant des sièges et installations agricoles
- et de l'intérêt d'accueillir des logements sur des programmes intégrant des logements sociaux, suivant ainsi les orientations retenues au niveau communautaire (CCBM et SCOT révisé),

la commune a souhaité travailler avec les porteurs de projets pour améliorer, optimiser et qualifier les projets.

L'intégralité des autres zones de type U ou AU non aménagées, non bâties ont été reclassées en zonage de type A agricole.

<u>rappel :</u>

L'estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis (chapitre II, II.5) établit un bilan de 68 logements potentiels dans les enveloppes urbaines du bourg, sur une surface d'environ 5 ha.

Ce bilan peut être minoré si l'on considère que tous les logements ne seront pas aménagés dans les espaces résiduels et « dents creuses » sur le temps théorique du PLU (10 ans) (taux de rétention foncière ou de dureté foncière de 33 %, le tiers) : la capacité d'accueil peut être estimée à environ : 44 logements.

Ce taux de 33 % (le 1/3 du potentiel) est justifié par :

- le rythme de permis et de logements constaté depuis 5 ans : entre 3 et 4 par an (44 logements sur la période 2025/2036 : 11 ans)
- le choix d'inscrire une zone de "gel" au titre de l'article L151-41-5° du CU sur un grand vide urbain en entrée de bourg : la commune s'engage à étudier les possibilités d'aménagement de cet espace (logement, espaces verts, stationnement, équipement)

  En effet les 2 opérations résidentielles mixtes" (avec habitat social) de Montauban vont générer des arrivées de population (même en intégrant des mouvements "internes" des habitants déjà installés sur Nieulle). La commune souhaite donc marquer un temps de réflexion et de "pause" pour maîtriser le rythme de construction et la progression démographique dans le moyen terme (5/10 ans).

Toutefois, si on ajoute à ce potentiel les logements programmés sur Montauban (2 opérations d'ensemble de 17 et 24 logements en cours et programmées d'ici fin 2025/mi 2026) : le **potentiel d'accueil en logements est de <u>85 logements.</u>**

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg offrent des capacités d'accueil « brutes » en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité, dans le bourg aggloméré, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, <u>dès lors qu'ils ne présentent pas</u> ,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés…
- De risques ou nuisances, pollutions
- Des problématiques de gestion de l'eau (ruissellement, débordements de fossés…)
- Des risques de conflits avec les activités agricoles

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Donc,

- → **Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des villages "constitués".** Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

- → **La majorité des surfaces constructibles de type "AU" en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles au PLU révisé**

Les surfaces cumulées constructibles des espaces résiduels des enveloppes urbaines du bourg (lotissement, parcelles libres, …) permettront d'accueillir des logements « libres ».

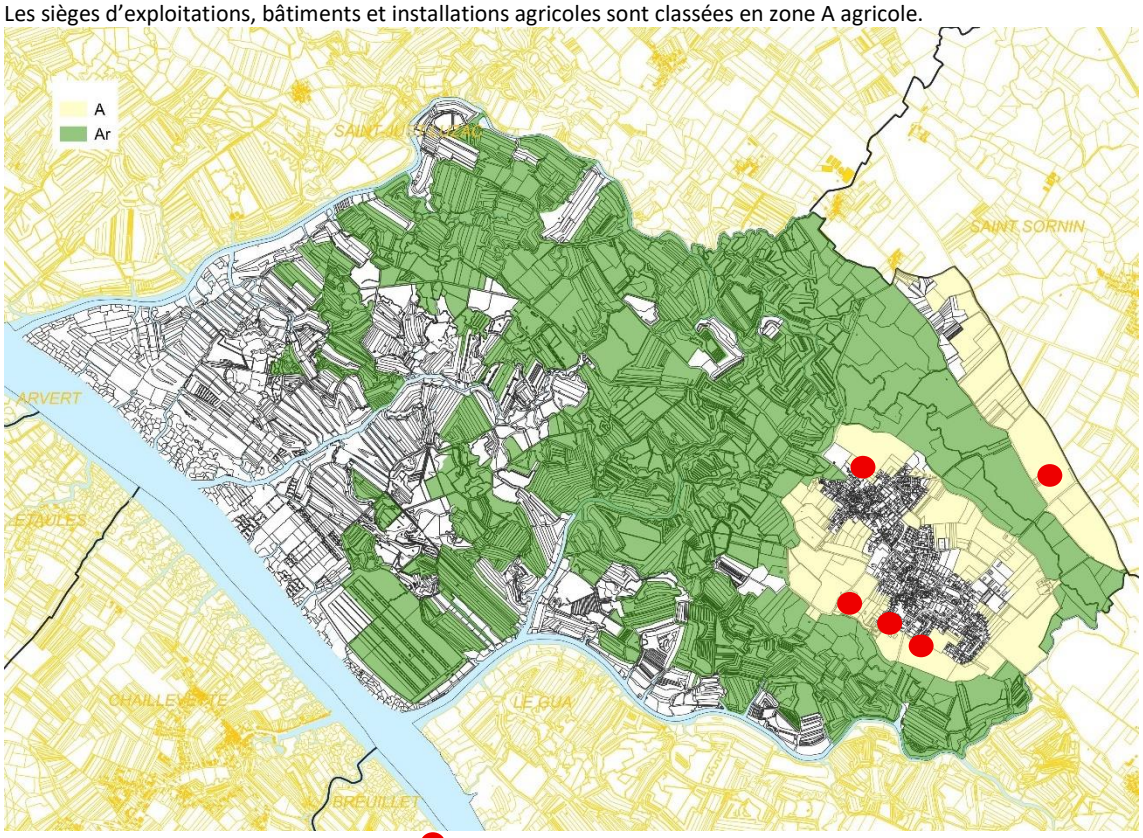
La zone Ub de Montauban (sud cimetière) est en cours d'aménagement (17 logements mixtes).
La zone AU correspond à une opération d'ensemble résidentielle mixte programmée 2026/2029 (PA accordé, 24 logements).

Le secteur de Montauban doit permettre d'organiser des opérations groupées optimisées, mixtes (locatif social…) en extension directe du bourg principal à conforter prioritairement pour rééquilibrer les dynamiques de logements et de population sur la commune, à proximité directe des équipements, services, commerces.

Les surfaces cumulées constructibles pour l'habitat et la vie communale (équipements et aménagement pour la commune) s'inscrivent dans les enveloppes et objectifs chiffrés retenus et inscrits au SCOT approuvé.

III. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES ET AQUACOLES AU PLU

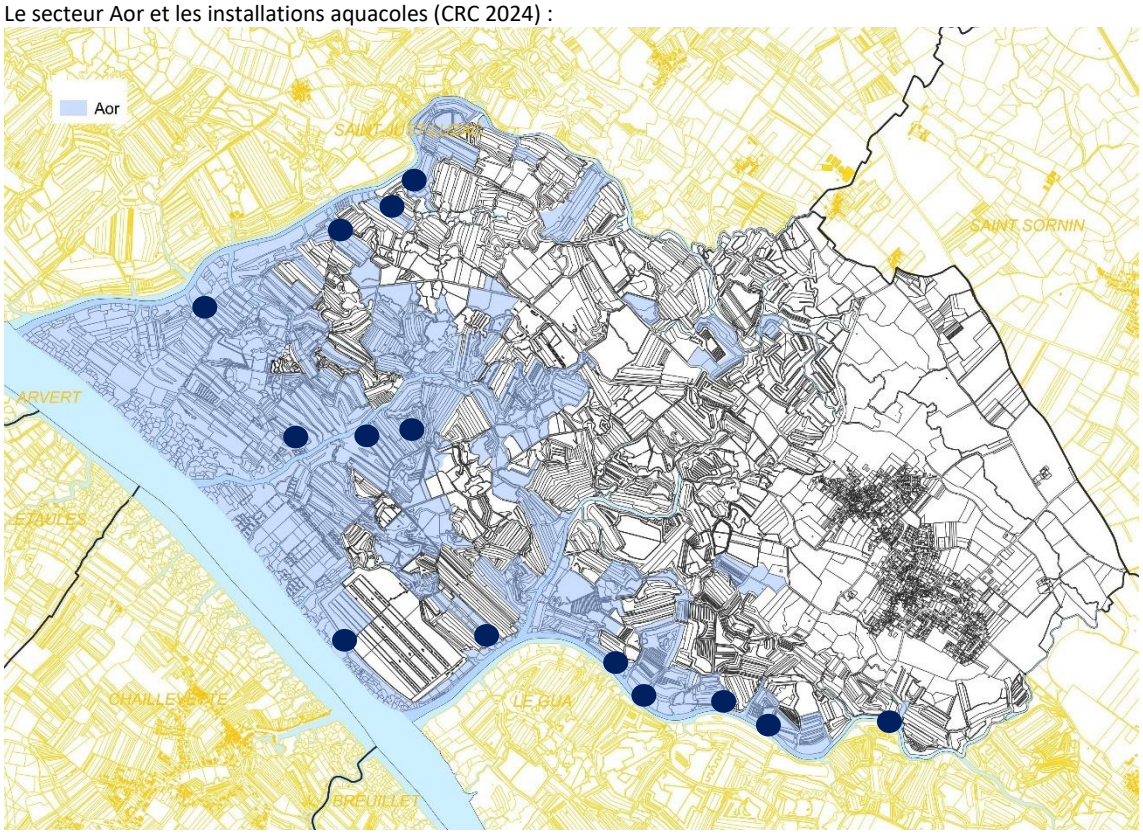
Les sièges d'exploitations, bâtiments et installations agricoles sont classées en zone A agricole.



SIEGES ET INSTALLATIONS AGRICOLES

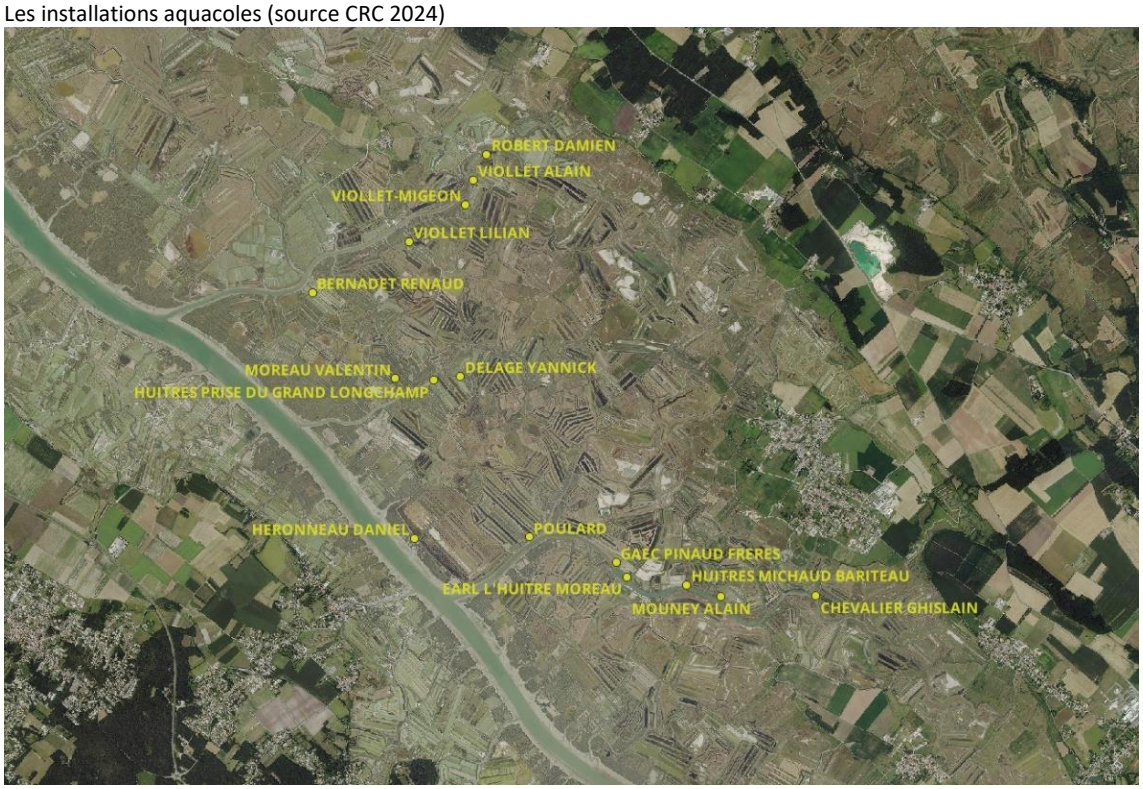
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Le secteur Aor et les installations aquacoles (CRC 2024) :



SIEGES ET INSTALLATIONS AQUACOLES

Les installations aquacoles (source CRC 2024)



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES

Zonage	Surface en ha
Ua	16,10
Ub	57,85
Ue	4,69
Ux	6,71
AU	1,03
A	206,66
Ar	1136,10
Aor	717,55
N	2,11
Nr	12,87
	2160,67

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Une grande partie des aménagements inscrits sous la forme d'emplacements réservés ont été réalisés.

Les aménagements et la réserve inscrite (ER 9) au nord de la ZA en entrée de bourg nord sont abandonnés car le besoin en secteur d'accueil de rassemblement n'est pas démontré et le site retenu peu pertinent.

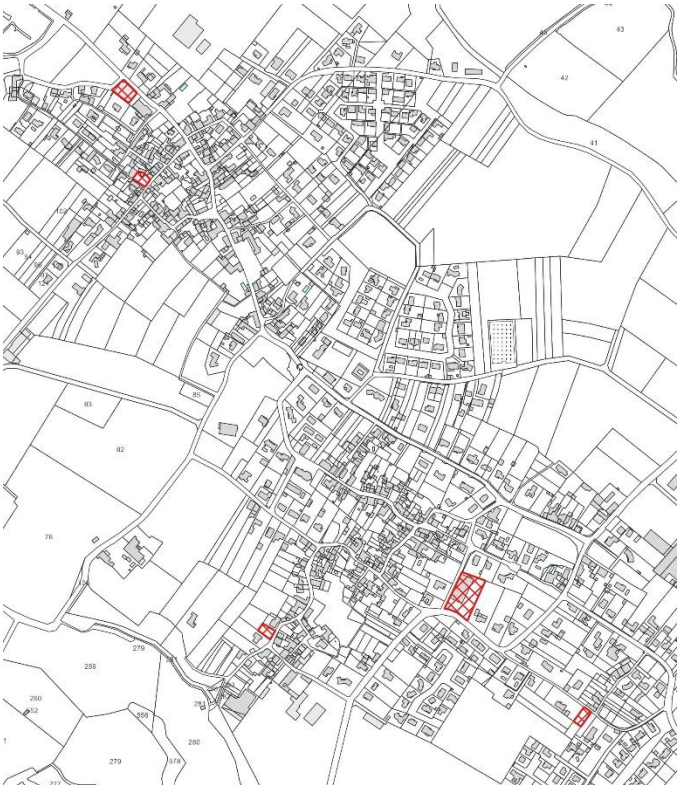
La réserve dédiée à l'extension du cimetière est abandonnée car la commune a procédé à un recensement des concessions et espaces disponibles qui fait apparaître des capacités suffisantes pour les 10 ans à venir. De plus la demande s'oriente de plus en plus vers d'autre dispositifs tels que jardin du souvenir ou columbarium avec urnes funéraires.

La suppression de ces 2 emplacements réservés permet d'éviter la consommation d'importants espaces agricoles pour des aménagements qui ne sont plus justifiés aujourd'hui.

Projet PLU :
La commune a identifié des problématiques de stationnement récurrents dans les bourgs et quartiers résidentiels**. Le PLU révisé inscrit donc 4 emplacements réservés dédiés à des petits parkings de quartiers.**

Elle souhaite également acquérir le bâtiment et le terrain actuellement loués pour les ateliers municipaux. Un emplacement réservé est inscrit au PLU à cet effet.

Sont inscrits au PLU les emplacements réservés suivants :



Liste des emplacements réservés			
N°	Destination	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Ateliers municipaux	3270	Commune
2	Aménagement parking	465	Commune
3	Aménagement parking	912	Commune
4	Aménagement parking	430	Commune
5	Aménagement parking	503	Commune

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI. LA SERVITUDE DE GEL DE 5 ANS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-45-5° DU CU

Pour maîtriser le rythme de construction de logements sur la commune et mieux anticiper et programmer les besoins en équipements liés (réseaux, collecte de déchets, ouvertures de classes dans l'école suffisamment dimensionnée par ailleurs), la commune a inscrit sur un terrain résiduel situé dans le bourg aggloméré à l'angle de la rue de la Haute forge et route du Port Paradis, une réserve au titre de l'article L151-41-5° du CU.

Le zonage constructible est maintenu (Ub), mais le terrain « gelé » sur 5 ans maximum après la date d'approbation du PLU, dans l'attente d'un projet d'aménagement global voté par la commune.





Vue depuis la rue de la Vieille Forge



Vue satellite google 2025

Nota : ces terrains restent « consommateurs » d'espace mais avec un délai décalé (pour un phasage » ou échelonnement des constructions de logements et arrivées de populations) et la garantie d'un projet global, de qualité.

De plus, la réserve L.151.41-5° du CU permet d'envisager, d'étudier un programme diversifié, pas uniquement résidentiel (logement/équipements/parking…)

> *Extrait CU : 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

Même si le potentiel en logements brut est inchangé, il sera de fait échelonné car sur ce secteur un éventuel programme de logements (8 environ) serait engagé sur la 2e période du Scot (2033/2043

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VII. LES ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

Article L151-19 du code de l'urbanisme :
Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

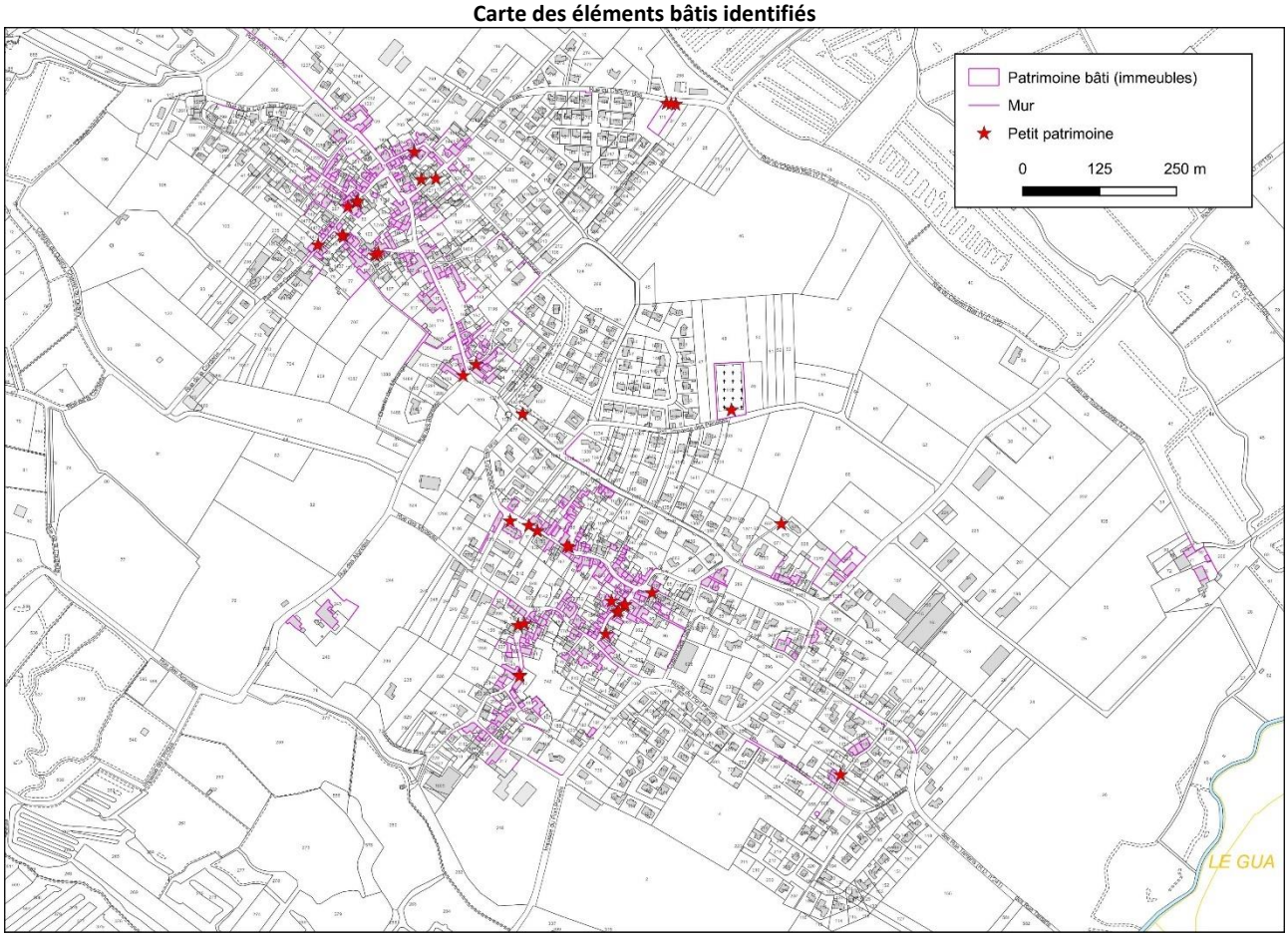
La qualité de bourg ancien, doté d'un patrimoine bâti de qualité contribue à son attraction. Le bourg est bien entretenu et n'a pas été l'objet d'atteintes sur les deux noyaux anciens.

La protection du patrimoine par le PLU permet de faire perdurer l'image de « village ».

Différents types de patrimoine bâti ont été identifiés et repérés (en cours) :

- Les maisons de bourg : elles sont caractérisées par l'ordonnancement des portes et fenêtre, des ouvertures symétriques, une simplicité de volume, quelques éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements pierre…)
- Les maisons de maître, les demeures remarquables
- Les ensemble agricole, dépendances : architecture dont les percements sont bien souvent disposés de manière « aléatoire », au gré des fonctions. Les ouvertures peuvent être modifiés pour la réhabilitation/transformation en habitation.
- Les équipements : éléments « repères », qui structurent par leurs implantations : église, temple, …
- Les murs et murets

Carte des éléments bâtis identifiés



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Au règlement, sont distingués en zones Ua, Ub, Ue et A, les dispositions pour :

A - les interventions sur le patrimoine bâti protégé identifié au plan graphique règlementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

B - l'édification de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes protégées (identifiés au document graphique) ou non

C – les ouvrages techniques apparents, les installations techniques extérieures (valable pour « A et B »)

D - Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie

Conservation du bâti identifié, restauration, modifications :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus en tout ou partie, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs
- Les modifications doivent s'inscrire suivant les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti
- Des démolitions partielles peuvent être admises sous réserve de maintenir les parties d'intérêt patrimonial ou architectural
  L'identification des éléments bâtis protégés (polygones) est portée sur l'ensemble de la construction cadastrée.
  Les parties dont l'intérêt n'est pas manifeste (ajouts divers) pourront être supprimées.
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis

Il en est de même :

- pour les clôtures repérées au plan
- pour les éléments de petit patrimoine architecturaux repérés au plan

Les clôtures repérées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être préservées et mises en valeur.
Les clôtures en pierre de taille ne devront être ni peintes, ni enduites.

Les modifications ou reconstructions des clôtures en pierres en moellons doivent être réalisées dans le respect de la structure initiale, en privilégiant la pierre locale (le liant, l'enduit ou le jointoiement en ciment sont proscrits), en prenant en compte la végétation spontanée, la flore rupestre, la petite faune et l'écoulement des eaux pluviales.

La charte architecturale et paysagère du PETR Marennes-Oléron est annexée au PLU révisé :

- palette de couleurs pour enduits, menuiseries, …
- volumes et façades
- entretien des murs
- …

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

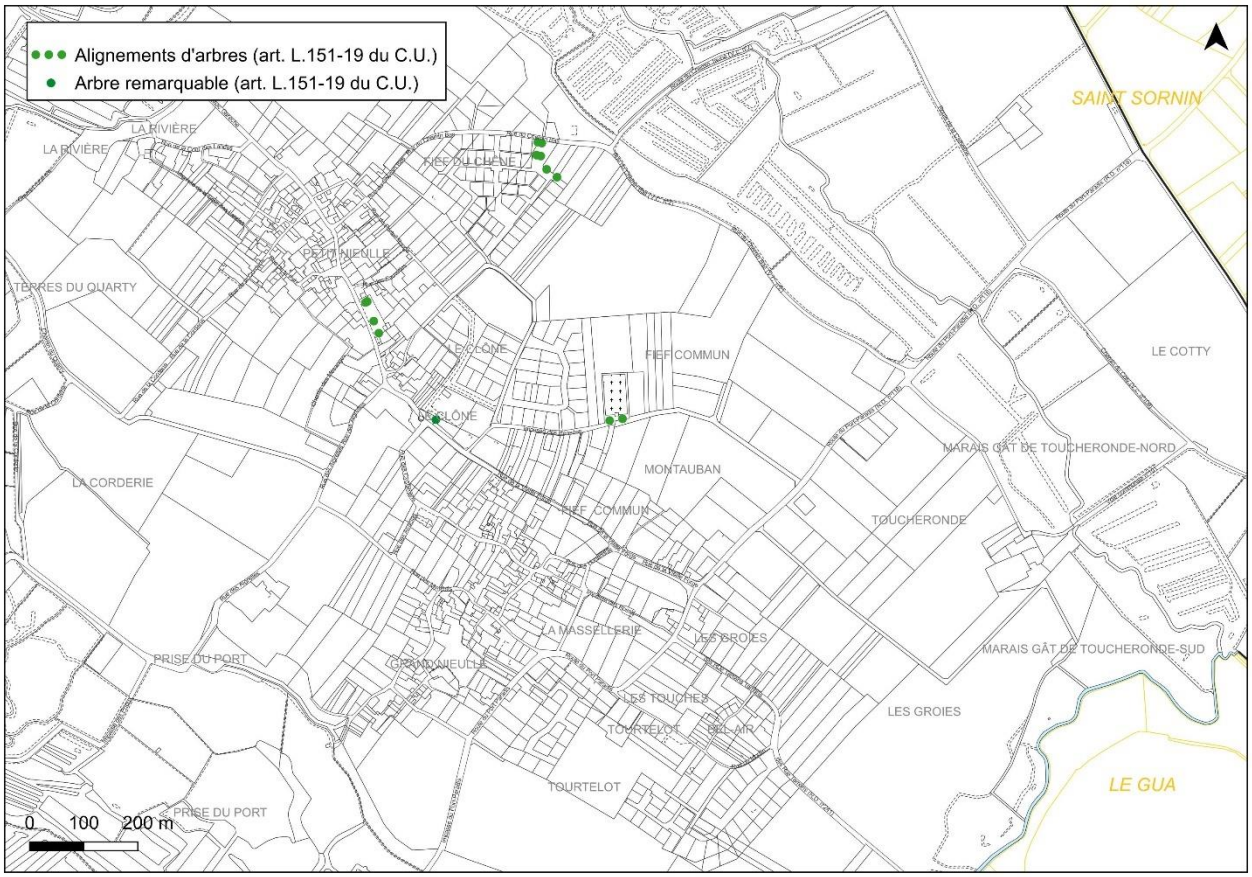
VIII. LES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

Le PLU identifie et protège règlementairement, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- Des alignements d'arbres et arbres
- des espaces libres, jardins «d'agrément, d'arrière » (jardins, clos, …) car ils participent à la qualité de vie de la commune, à la mise en valeur d'immeuble d'intérêt…. et à l'ambiance « rurale » de la commune, du bourg.
  Ils jouent également un rôle dans la gestion des eaux pluviales en bordure de passages d'eau et de fossés.

Cette trame permet le maintien d'une trame verte dans le bourg et les quartiers.

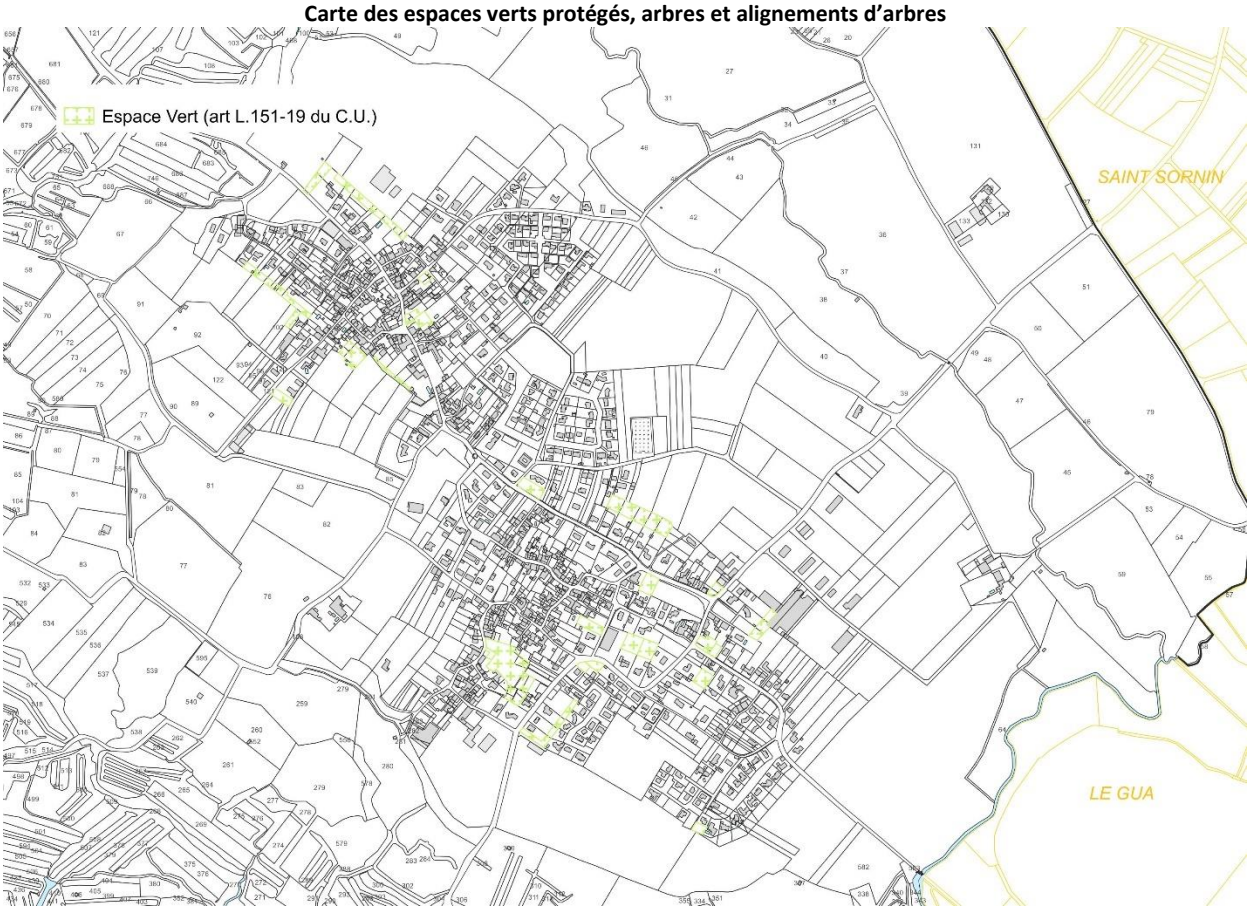
Carte des arbres et alignements d'arbres



Au règlement :
Les alignements d'arbres et arbres remarquables, portés au plan, identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Carte des espaces verts protégés, arbres et alignements d'arbres



Au règlement :

A l'intérieur des trames d'espaces verts protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :
Sont autorisés sous conditions :

- l'extension des constructions existantes, les piscines et les annexes dès lors qu'elles s'inscrivent :
  - dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins
  - une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- les abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, …)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le cœur d'îlot végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

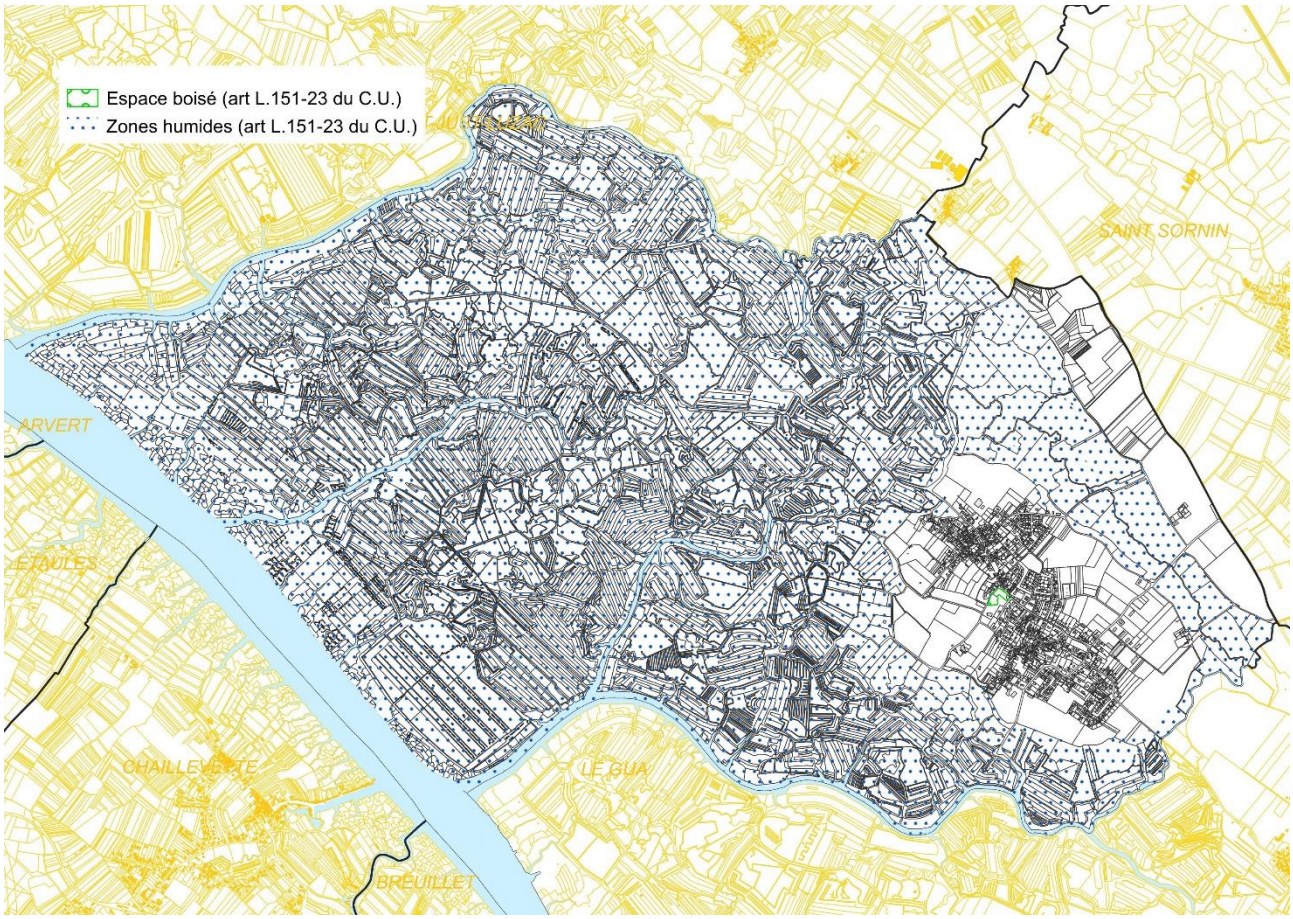
IX. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU

Les dispositions réglementaires liées aux éléments identifiés, protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les zones humides (SAGE Seudre)
- Les espaces boisés (square du bourg)
- Les haies
- Les fossés

Fossé (art L.151-23 du C.U.)
Espace boisé (art L.151-23 du C.U.)
Zones humides (art L.151-23 du C.U.)
Haie (art L.151-23 du C.U.)

Carte des zones humides



Au règlement :
Les zones humides sont classées en zones de types A ou N.

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées, dans le respect des objectifs du SAGE Seudre visant la non-dégradation, le maintien et la restauration des fonctionnalités et des continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans les zones repérées comme humides, tout nouveau projet entrainant une imperméabilisation, un remblaiement, un drainage, un assèchement ou une mise en eau persistante n'est permis que s'il est démontré par le pétitionnaire :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones des extensions de bâtiments existants d'activité agricole, ou d'activité nécessitant la proximité immédiate de l'eau ;

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- L'existence d'une déclaration d'utilité publique ;
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ;
- Que les installations, ouvrages, travaux ou activités sont rendus nécessaires pour le bon entretien ou la restauration hydromorphologique des cours d'eau, et qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de bon état du SDAGE Adour-Garonne.

Si tel est le cas, et à défaut de toute solution alternative à un coût raisonnable visant à prioritairement éviter, ou à réduire, la destruction ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, une compensation sera mise en œuvre, conformément au SDAGE Adour-Garonne.

La compensation devra prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. En cas d'absence de cette démonstration, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150 % de la surface perdue.

Carte du boisement protégé (square)



Au règlement :

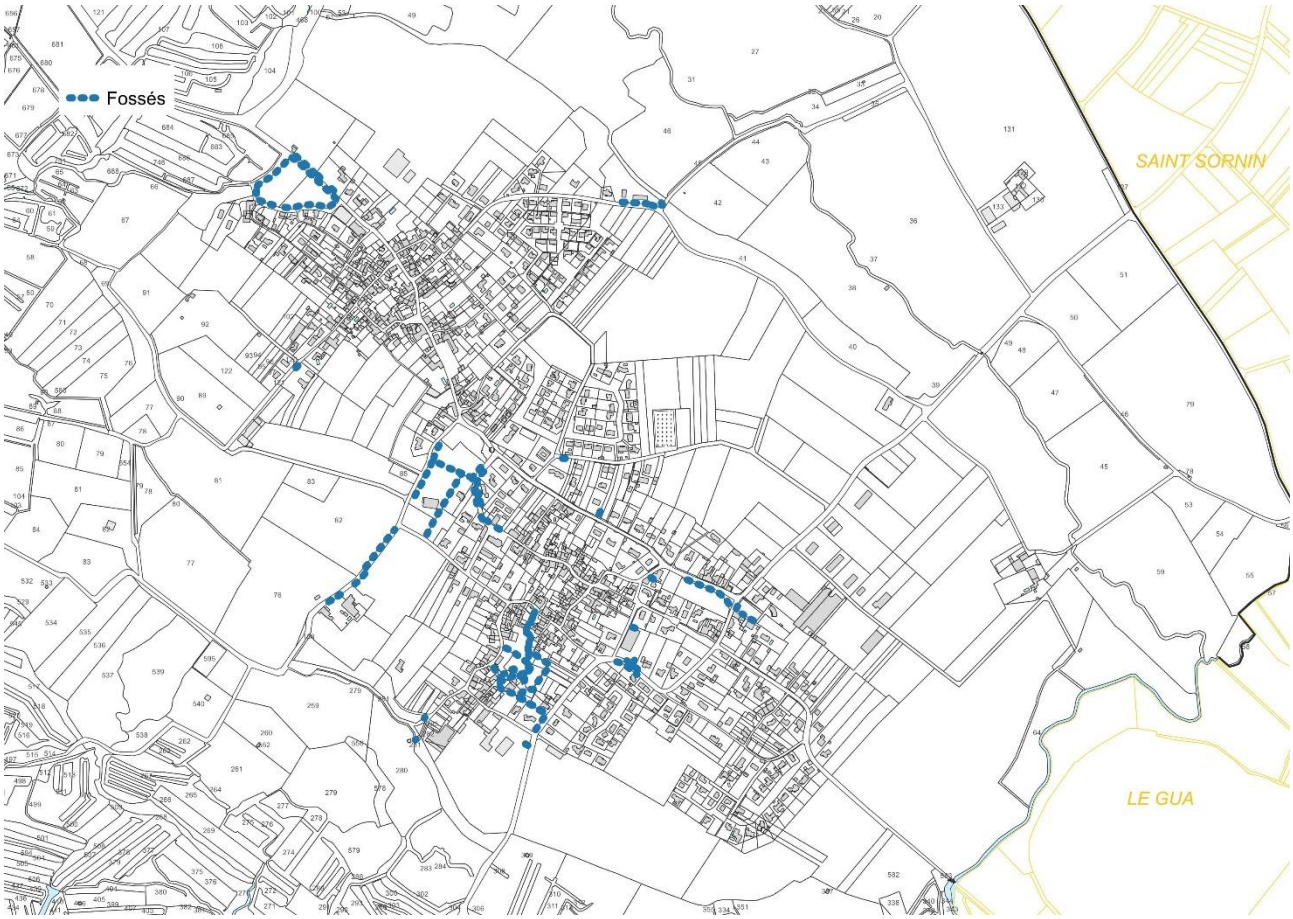
Les espaces boisés protégés, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

De façon dérogatoire, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, installation d'un équipement public, entretien des réseaux...), phytosanitaires (maladie), ou sécuritaires (réduction des risques).

Ces interventions devront conduire au maintien de l'intérêt paysager et/ou écologique du boisement.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Carte des fossés



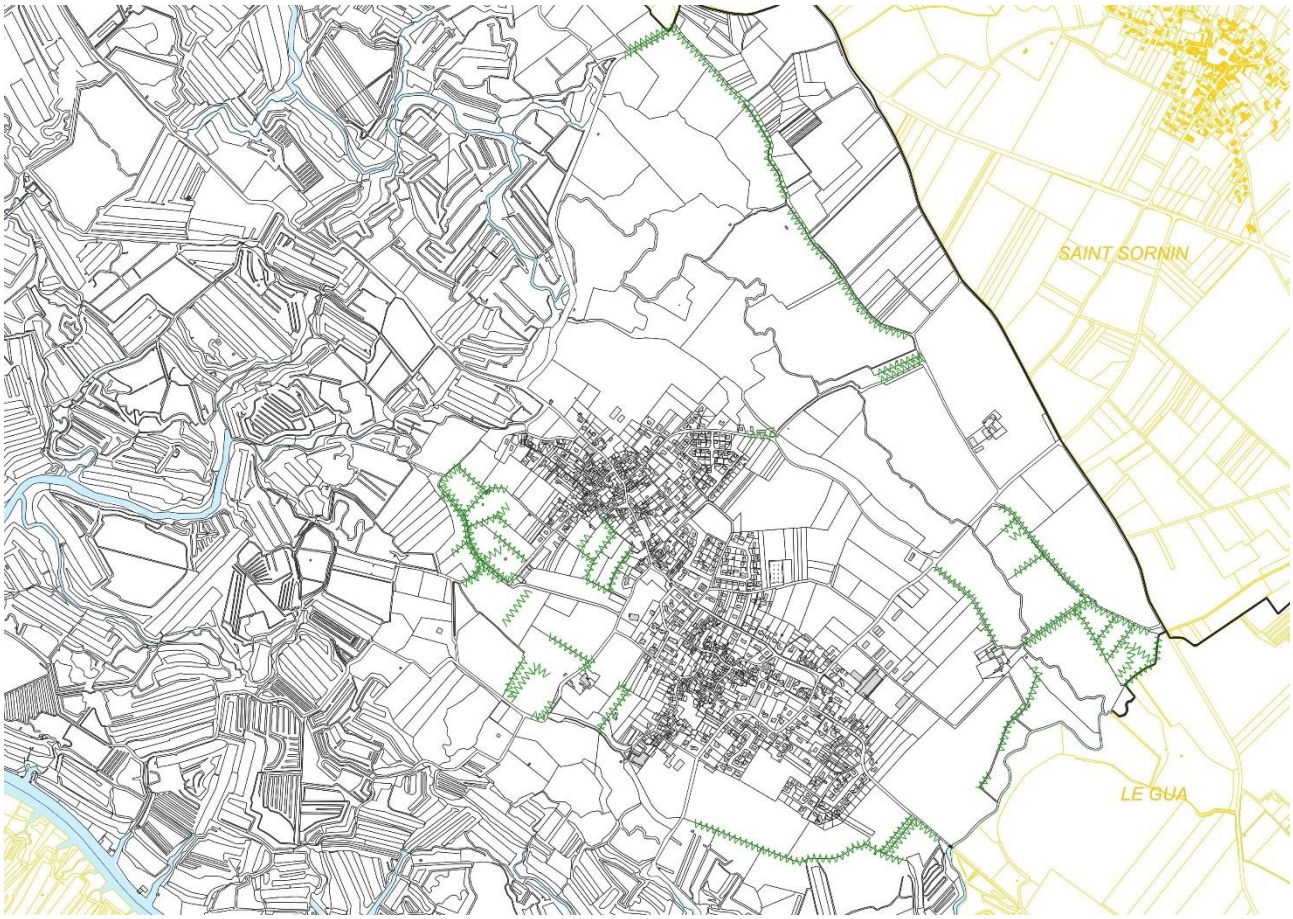
Au règlement :

Le long des fossés protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :

- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre afin de permettre :
  - le libre écoulement de l'eau vers les fossés,
  - l'accès par les services communaux pour l'entretien ou la remise en état des fossés.
- Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit.
- Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Carte des haies



Au règlement :

Dans les trames de haies protégées, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.

La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales si la haie détruite était composée d'essences exogènes. Chaque haie nouvelle doit être composée d'essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

X. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

RAPPELS
L'article L121-27 du Code de l'urbanisme indique que dans les communes soumises à la Loi Littoral, « *le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites* ». **La commune de Nieulle-sur-Seudre est soumise aux dispositions de la Loi Littoral.**

En outre, l'article L113-1 du Code de l'urbanisme dispose que « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements* ».
En conséquence, et d'après les termes de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme, « *le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* ». À ce titre, un permis de construire sera refusé dans un espace boisé classé, même si la construction projetée ne requiert aucune coupe d'arbre.

Dans le cadre de la révision du PLU une analyse de l'ensemble des boisements de la commune a été réalisée. Cette analyse se base sur un repérage préalable par photographie aérienne, sur l'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre du PLU, ainsi que sur des prospections menées sur l'ensemble de la commune pour vérifier les réalités du terrain.

À partir des données collectées, une liste de critères a été prise en compte afin d'évaluer le plus finement possible la valeur d'un boisement. Les critères utilisés sont les suivants :

- Evolution temporelle : estimation de la valeur historique du boisement ;
- Occupation des sols : description du contexte dans lequel s'inscrit le boisement, prise en compte des usages et des pratiques au sein du boisement ;
- Intérêt du boisement : cumule l'intérêt paysager (insertion dans le paysage et proximité avec des aménagements urbains tels que voiries, habitations, etc.) et l'intérêt écologique (essences, présence d'espèces exogènes, intégration dans la trame verte et bleue, etc.)

Ces critères ont ensuite permis de :

- Déterminer si le boisement peut être considéré comme un espace boisé significatif ;
- Proposer, si nécessaire, une évolution des EBC.

À l'issue de cette analyse, l'objectif a été de proposer un certain nombre de classements et déclassements visant à intégrer au futur PLU des EBC actualisés, en cohérence avec le territoire et en conformité avec la réglementation.

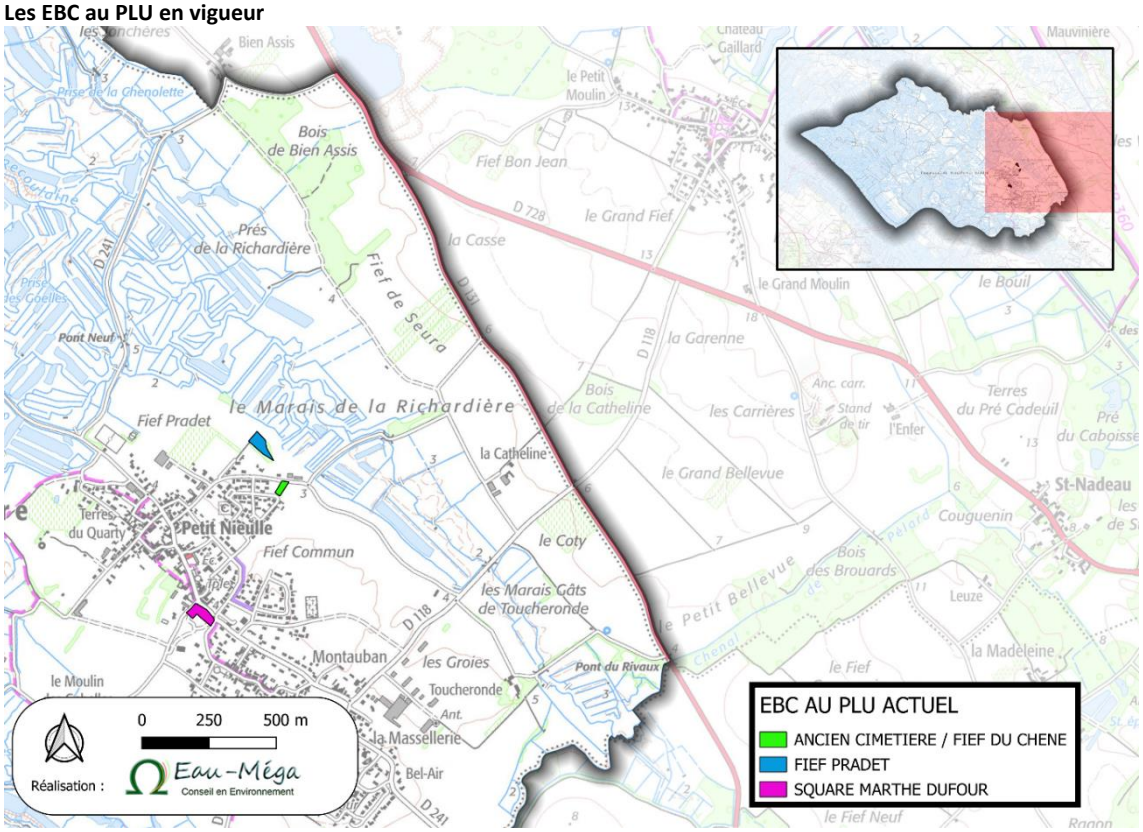
Les cartes ci-après illustrent :

- Les EBC au PLU en vigueur
- Les EBC proposés dans le cadre de la révision du PLU
- Une comparaison des EBC avant et après la révision du PLU

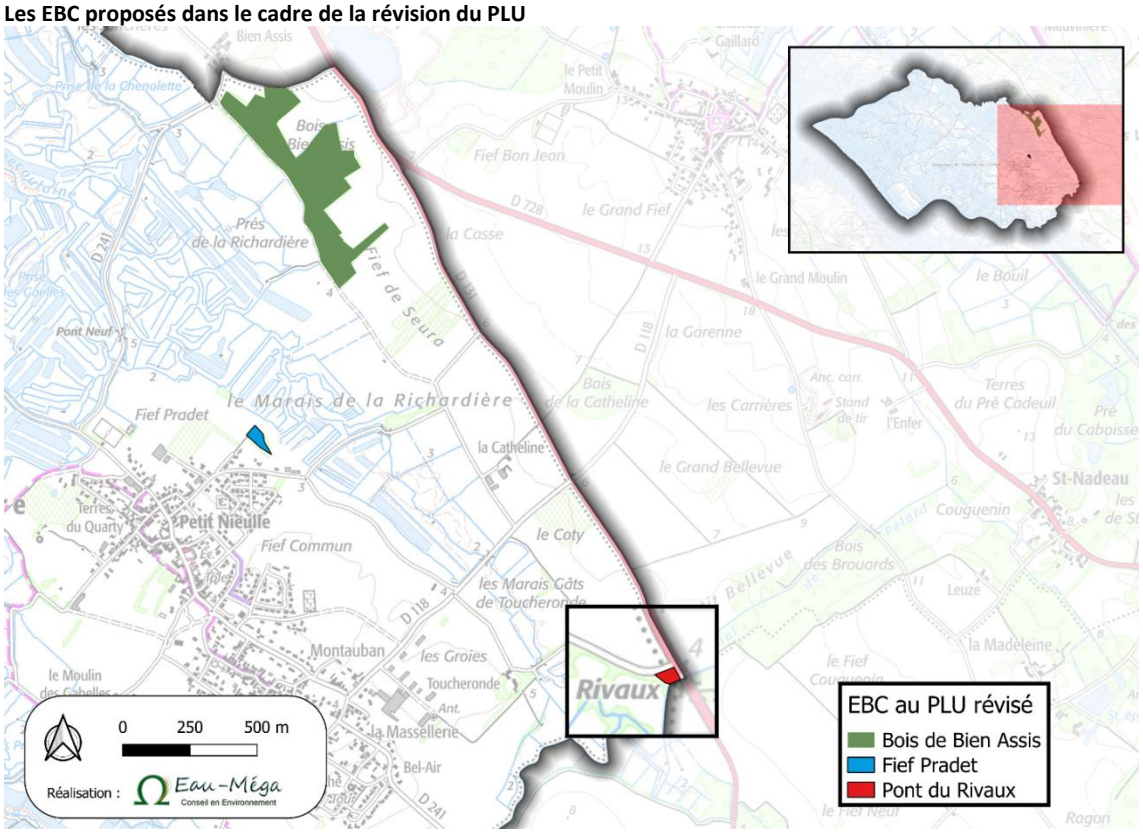
Ces cartes présentent également les secteurs d'étude délimités pour l'analyse des boisements de la commune.
Elles sont suivies de fiches par secteur, qui reprennent les critères d'analyse retenus et qui décrivent, au moyen de cartographies et d'un chiffrage des surfaces, l'évolution du classement en EBC proposée.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les EBC au PLU en vigueur

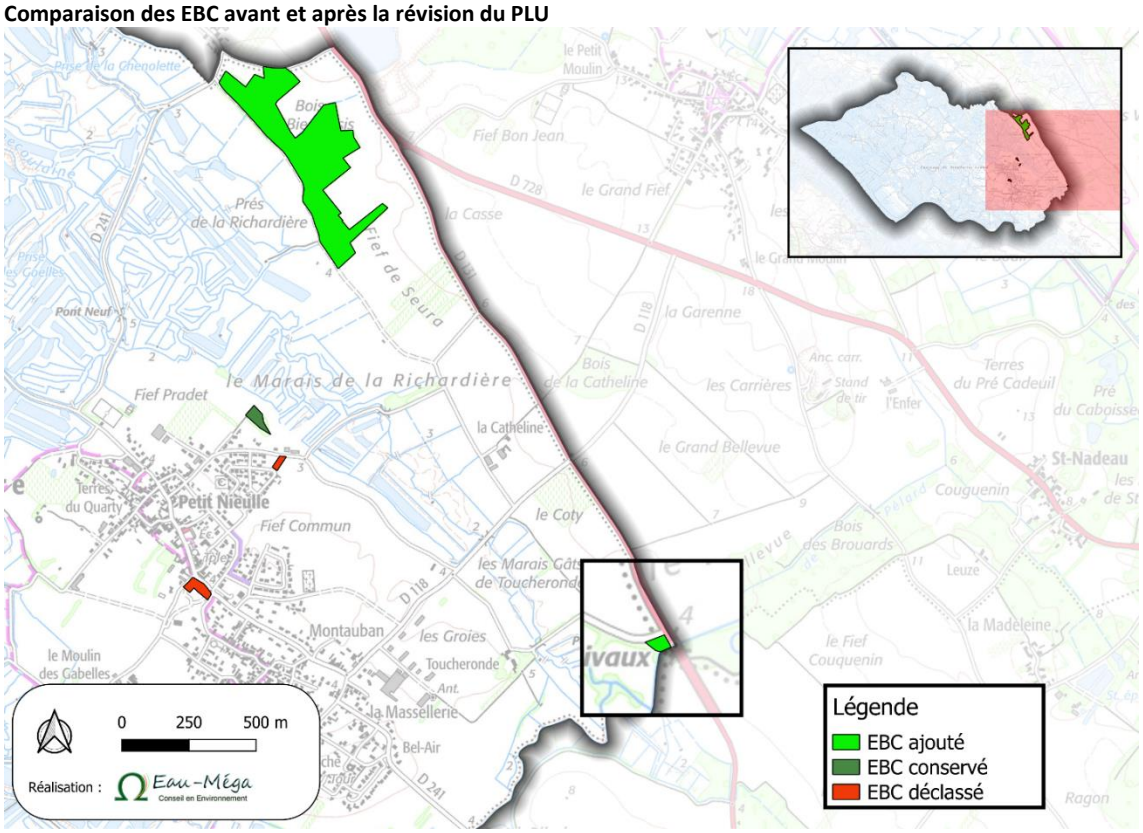


Les EBC proposés dans le cadre de la révision du PLU

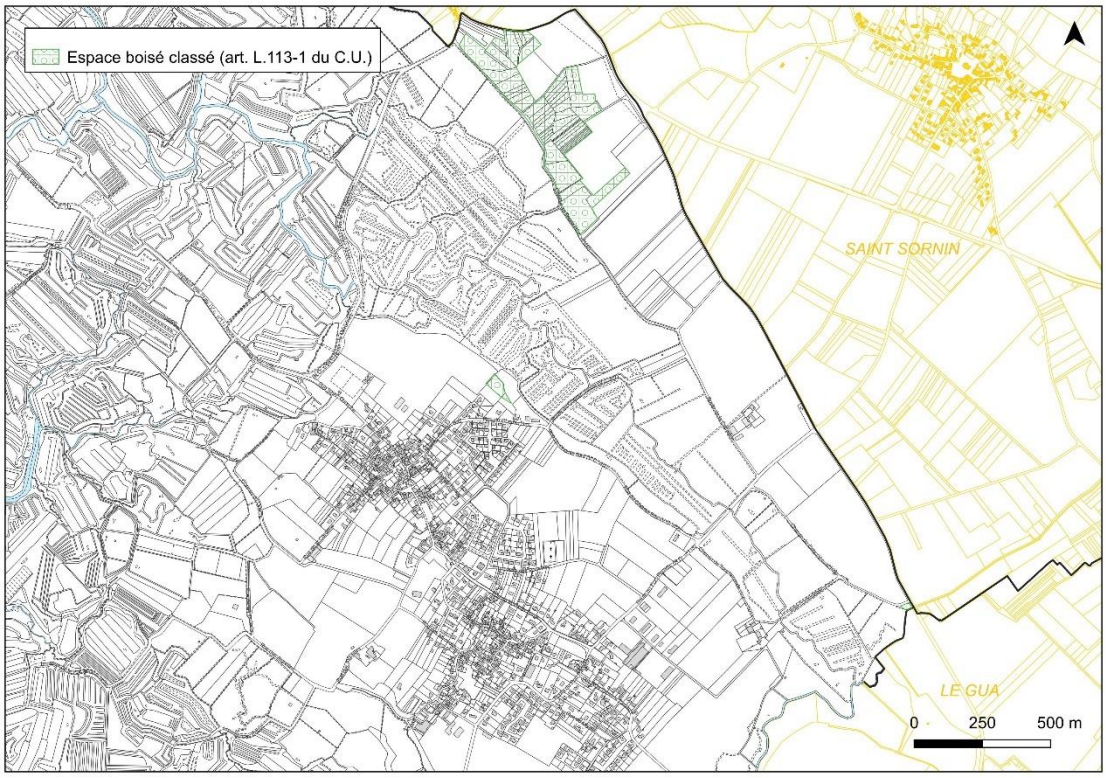


AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Comparaison des EBC avant et après la révision du PLU



Carte des EBC portés règlement graphique du PLU



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ANALYSE DÉTAILLÉE PAR SECTEUR : ESPACES BOISÉS SIGNIFICATIFS AU SENS DE LA LOI LITTORAL, CLASSÉS (EBC)

NB : Pour faciliter la lecture, les boisements ont été traités par des ensembles répondant à des caractéristiques similaires. Les dénominations des secteurs associés sont définies à titre indicatif de manière à permettre le repérage.

BOIS DE BIEN ASSIS



1983



2005



2025



EBC au PLU actuel



EBC au PLU révisé

Évolution temporelle : C'est un boisement ancien, déjà visible sur des prises de vues datant des années 1930. Une partie du boisement a été défrichée à l'ouest afin de dégager une parcelle agricole.

Occupation actuelle des sols : Le boisement est encastré par plusieurs parcelles agricoles, non incorporées au futur EBC (fourrage et prairies).

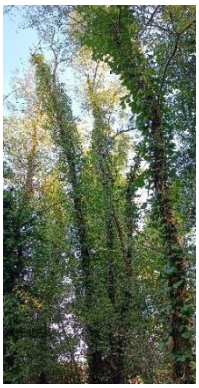
Intérêt du boisement : Le boisement se constitue de frênes et de chênes bien développés, formant un ensemble végétal dense. Le sol demeure riche et caractéristique d'un sol frais. La strate abrustive y est également bien marquée.
Ce boisement représente un réservoir de biodiversité, en continuité du marais, possédant un intérêt avifaunistique et paysager. Il forme ainsi un habitat favorable pour les oiseaux dépendant à la fois des marais et des milieux boisés, comme les hérons.

Espace boisé significatif : Oui, car il fait partie d'un espace Natura 2000 (ZPS et ZSC) et représente une ZNIEFF de type 1 et 2 (enjeu écologique et paysager) Enfin, il est situé en espace remarquable au titre de la Loi Littoral (SCoT, PLU). Le SCoT Marennes-Oléron l'identifie comme espace boisé significatif.

Proposition d'évolution : Au regard des intérêts et enjeux explicités ci-dessus, ce boisement justifie un classement en EBC au sein du futur PLU.
Avis CDNPS : Sur proposition de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), l'EBC a été étendu à la bande boisée comprise sur la parcelle ZB 07. Aujourd'hui, cette bande représente un ensemble végétal dense de même nature que le reste du boisement. De plus, cette emprise est comprise dans les espaces boisés significatifs du SCoT. De même, l'OCS et la carte forestière Géoportail incorporent cette parcelle au sein de l'ensemble du Bois de Bien Assis.









Surface en EBC au PLU actuel	Surface après révision du PLU	Évolution
0 ha	12,90 ha	+12,90 ha

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



1983



2005



2025



EBC au PLU en vigueur



EBC au PLU révisé

Évolution temporelle : Le boisement est ancien, caractérisé par une végétation développée, du bois mort, des arbres de plusieurs âges et différentes strates. Cet ensemble forme un réservoir de biodiversité pour une faune variée. Au fil de la décennie 1980-1990, le boisement a perdu sa végétation au nord-est, ainsi que la haie qui s'étendait vers le nord-ouest. La haie qui séparait la parcelle voisine a également perdu en densité au fil des décennies.

Occupation actuelle des sols : Ce boisement est localisé en continuité nord du bourg**.** Cet espace jouxte une prairie pâturée au nord-ouest. Au sud, il existe plusieurs habitations, qui marquent une entrée sur la commune. Ce boisement se situe sur une parcelle privée et la présence d'activités humaines est visible (aménagements pour stocker du bois).

Intérêt du boisement : Ce boisement se compose d'une majorité de feuillus, dont le frêne est le principal élément. Il est assez densément fourni. Il existe quelques jeunes pousses de Robinier faux-acacia (plante exotique envahissante), qui demeurent cependant minoritaire à l'échelle du boisement. Cet espace est intéressant car est localisé proche des habitations et constitue une frange urbaine importante.

Espace boisé significatif : Oui, par sa réalité fonctionnelle et son intérêt paysager.

Proposition d'évolution : Maintien de cet espace en EBC dans le PLU révisé.





Surface en EBC au PLU actuel	Surface après révision du PLU	Évolution
0,35 ha	0,35 ha	-

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



1983



2005



2025



EBC au PLU en vigueur



EBC au PLU révisé

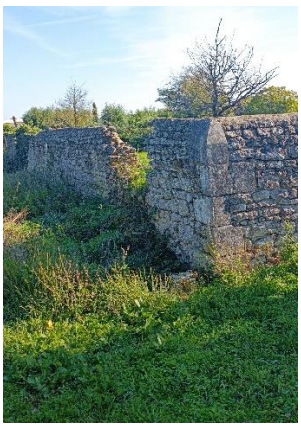
Évolution temporelle : Le site a connu plusieurs évolutions : dans les années 1960/1970, cette parcelle est couverte par un boisement dense. Dans les années 1980, le boisement est supprimé. Dès les années 1990, le boisement regagne en vitalité pour redevenir un espace densément arboré. À partir des années 2010, le boisement est à nouveau rasé puis délimité par quatre murs.

Occupation actuelle des sols : La parcelle se situe en limite de l'enveloppe urbaine et correspond à un ancien cimetière protestant. Aujourd'hui, le site est laissé à l'abandon et les quatre murs érigés autour sont abîmés. Un lotissement s'étend au sud du site, tandis que quelques arbres ont été plantés à l'ouest.

Intérêt du boisement : Le site possède une partie herbacée et plusieurs zones jalonnées de ronces. Le site se distingue par une absence de boisement.

Espace boisé significatif : Non, car le site n'est pas arboré et n'a pas vocation à le devenir (ancien cimetière).

Proposition d'évolution : L'absence de boisement et son caractère aménagé justifient le déclassement de cet espace hors EBC. Sur le site, il n'y a ni pierres, ni tombes ni caveaux. Les murs de pierre et la grille sont protégés (article 151-19 du CU). Aucun aménagement n'est envisagé, ni autorisé.







Surface en EBC au PLU actuel	Surface après révision du PLU	Évolution
0,12 ha	0 ha	-0,12 ha

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

SQUARE MARTHE DUFOUR



1983



2005



2025



EBC au PLU actuel



EBC au PLU révisé

Évolution temporelle : Jusqu'au début des années 2000, le site n'est pas aménagé et ne possède qu'un chemin. Des abres sont ensuite plantés et l'espace se transforme en parc, matérialisé par l'apparition d'équipements au sein du boisement.

Occupation actuelle des sols : L'espace se situe au sein de l'enveloppe urbaine et est délimité par une haie basse. Le site est encerclé par des habitations, la route et la salle des fêtes au sud. Une prairie s'étend au sud de la parcelle, tandis que le boisement qui court le long de la rue des Aigrettes n'est pas classé en EBC.

Intérêt du boisement : Le boisement se compose de feuillus exclusivement, implantés de manière éparse. Entre ces arbres, de nombreux équipements (aire de jeux, bancs, table de pique-nique) parsèment l'espace. Le parc est entretenu. Il constitue un espace anthropisé.

Espace boisé significatif : Non, au regard de la nature du boisement mais surtout de la fonctionnalité du site.

Proposition d'évolution : Le classement actuel en EBC, non-adapté, empêche l'entretien ou toutes modifications des équipements en place. Un déclassement est donc envisagé, mais une protection adaptée de ces espaces verts est toutefois prévue dans le PLU révisé (au titre de l'article 151-23 du CU).





Surface en EBC au PLU actuel	Surface après révision du PLU	Évolution
0,38 ha	0 ha	-0,38 ha

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

PONT DU RIVAUX



1983



2005



2025



EBC au PLU révisé

Évolution temporelle : Le boisement en limite de commune à l'est a pu se développer au fil des décennies sans intervention, à l'inverse des haies qui le prolongent vers l'ouest, qui ont alterné entre disparition et développement.

Occupation actuelle des sols : Le boisement est enclavé entre deux parcelles agricoles, au nord (maïs) et au sud (colza). Il est situé en limite communale et borde directement la RD131. Enfin, cet espace est coupé par le chemin de La Touche Ronde.

Intérêt du boisement : Ce boisement s'assimile à une frênaie, composée de jeunes bois. Ce boisement, en prolongement des haies multistrates à l'ouest, représente un corridor écologique, en continuité du Bois des Brouards. Ce site possède un intérêt majeur pour les chiroptères et la circulation de ces derniers entre les zones Natura 2000 de la Carrière de l'Enfer et du Marais de la Seudre.

Espace boisé significatif : Oui, au regard de son statut de couloir végétal et de corridor écologique situé en zone Natura 2000. De plus, ce boisement est situé dans un espace remarquable au titre de la Loi Littoral (SCoT, PLU).

Proposition d'évolution : Au prisme des enjeux mentionnés ci-dessus, ce boisement justifie un classement en EBC au futur PLU. Ce classement s'accompagne d'une protection des haies rattachées à ce boisement (article 151.23 du CU).







Surface en EBC au PLU actuel	Surface après révision du PLU	Évolution
0 ha	0,07 ha	+0,07 ha

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

BILAN COMPARATIF DES EBC

Secteur	Surface en EBC dans le PLU actuel (ha)	Surface après révision (ha)	Évolution (ha)
Bois de Bien Assis	0	12,90	+12,90
Fief Pradet	0,35	0,35	-
Ancien cimetière / Fief du Chêne	0,12	0	-0,12
Square Marthe Dufour	0,38	0	-0 ,38
Pont du Rivaux	0	0,07	+0,07
TOTAL	**0,85**	**13,32**	+12,47

Le PLU en vigueur comptabilise 0,85 hectares de boisements classés en EBC.

La révision du PLU porte cette surface à 13,32 hectares.

En déclassant certains espaces peu ou pas boisés, le bilan reste positif car 12,47 hectares sont classés en EBC. De plus, les boisements proposés pour un classement en EBC sont anciens, supports de paysages et de continuités écologiques.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a rendu un avis favorable aux mouvements des EBC proposés dans le cadre de la révision du PLU sous réserve d'intégrer la totalité de la parcelle ZB 07 (11/12/2025). Les limites de l'EBC sur le Bois de Bien Assis (4.1) ont été ajustées conformément à la demande de la CDNPS : la parcelle ZB 07 est ainsi intégrée à l'EBC au regard de sa nature végétale et de sa continuité avec le reste du boisement.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.
Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

XI. LE PERIMETRE DE CENTRALITE – DIVERSITE COMMERCIALE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CU

Dans son DOO le SCOT inscrit les objectifs et sous-objectifs suivants :

Objectif 15 Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal

15.1 FAVORISER LE MAINTIEN ET L'INSTALLATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES DANS LES CENTRALITÉS

- Prioriser l'installation des commerces et des activités de service dans les centralités.

Sous réserve des évolutions réglementaires, les commerces et activités de service correspondent à la destination prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme, à l'exception de la sous-destination « commerce de gros ». Les sous-destinations suivantes sont particulièrement visées : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma.

- Préciser les dispositions qui permettent de préserver et de renforcer les centralités dans les pôles principaux et les pôles d'appuis (par exemple : mise en œuvre de « périmètres de centralité », de secteurs stratégiques à l'intérieur desquels le changement de destination des cellules commerciales existantes est interdit, *d'une règle de non-transformation des commerces en habitation, de préservation des accès séparés aux étages supérieurs, d'un droit de préemption commercial et artisanal…).*

15.2 LIMITER LA LOCALISATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES EN DEHORS DES CENTRALITÉS

Éviter la création de commerces de moins de 300 m² en dehors des centralités (voir les exceptions prévues ci-après dans « encadrer l'évolution du commerce diffus existant »).

> Identifier et protéger les linéaires commerciaux des centralités.

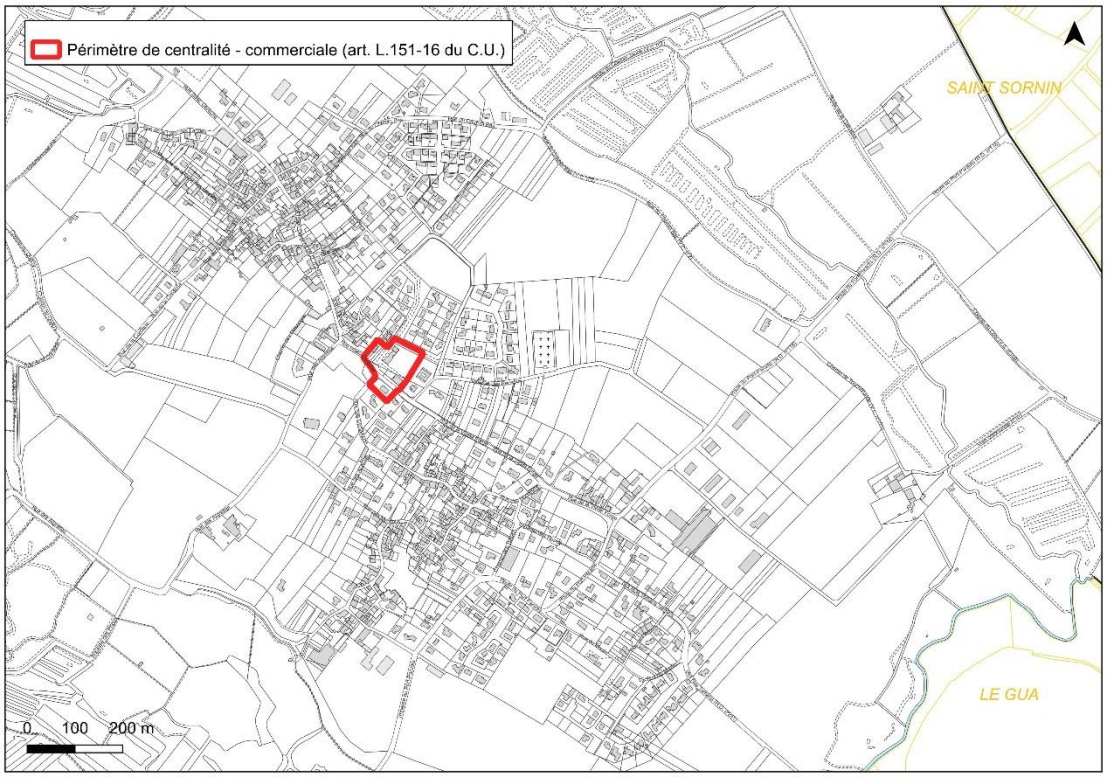
> Réserver les espaces commerciaux périphériques à l'installation de commerces de plus de 300 m² de surface de vente, lorsque ces derniers ne peuvent trouver d'emplacement adapté dans les centralités.

> Éviter l'augmentation des surfaces commerciales à prédominance alimentaire dans les ZAE

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, un **périmètre de centralité est identifié :**

Art L151-16 du cu : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. »

Le PLU délimite un périmètre de centralité dans son cœur de bourg sur la zone Ub autour du pôle commerçant, entre les deux noyaux anciens Grand Nieulle et Petit Nieulle (classés en zone Ua, où commerces, services, restaurants sont autorisés).



Dans ce périmètre de centralité / diversité commerciale, sont autorisés : -tous commerces et artisanat de détail, restaurants, services avec accueil du public (Et équipements).

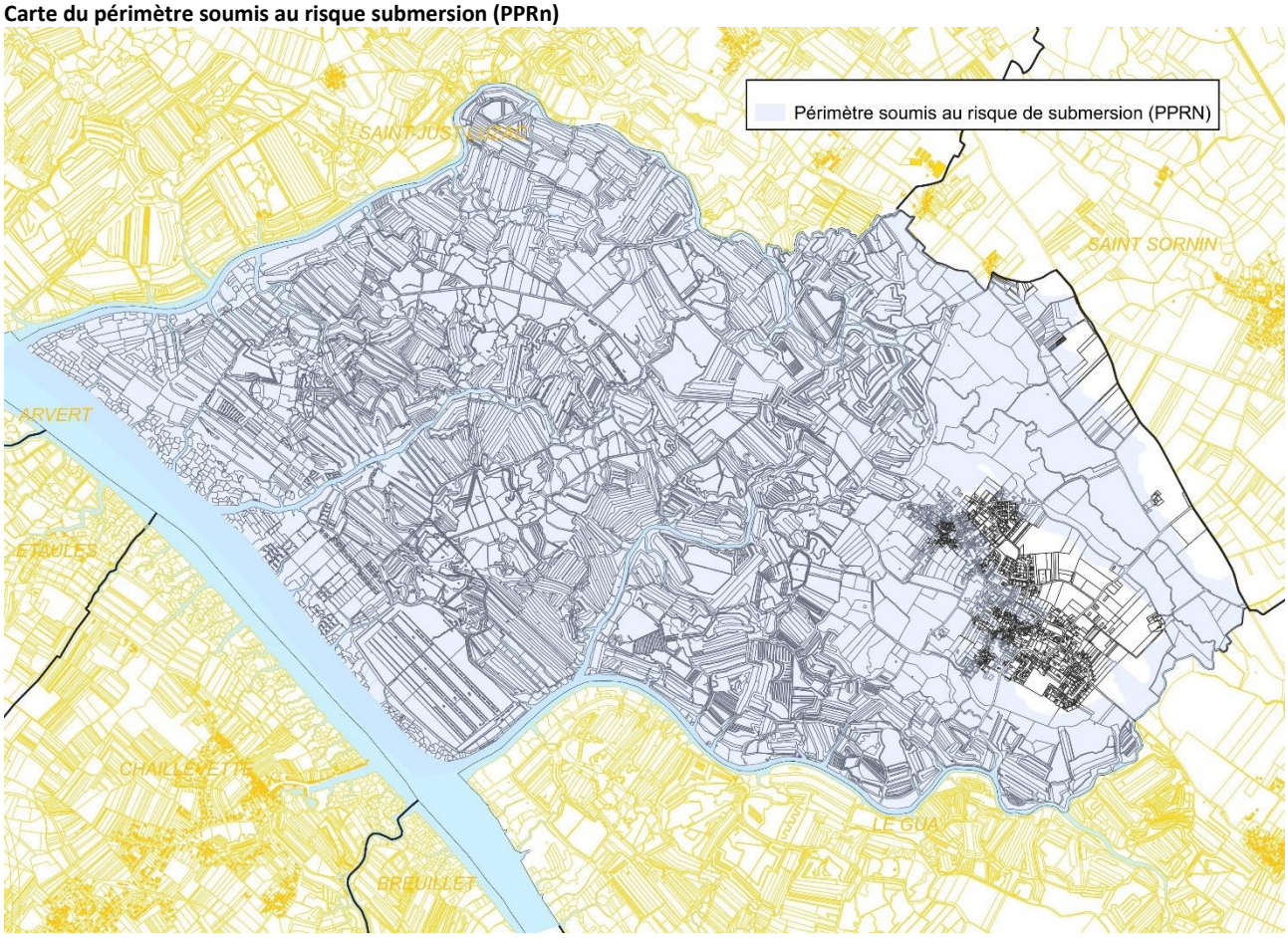
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

XII. LE PERIMETRE SOUMIS AU RISQUE SUBMERSION- RENVOI AU PPRN

Les zones figurées en aplat bleu correspondent au périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 2 novembre 2022 annexé au PLU.

Cette trame renvoie directement au règlement écrit et graphique du PPRN, annexé intégralement en tant que servitude du PLU.

Carte du périmètre soumis au risque submersion (PPRn)



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TOME VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision lorsque celle-ci :

- *permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *implique de changer les orientations définies par le PADD.*

À ce titre, la révision du PLU de la commune de Nieulle-sur-Seudre est soumise à évaluation environnementale.

Le territoire communal est concerné par la ZSC « Marais de la Seudre » et la ZPS « Marais de la Seudre et sud Oléron », qui couvrent 86% de la commune de Nieulle-sur-Seudre.
L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

II. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Les chapitres qui suivent s'articulent en deux phases :

1) L'analyse de la prise en compte des composantes environnementales dans le PADD,
2) L'évaluation des incidences de la traduction règlementaire du projet politique de la commune (zonage, règlement écrit, OAP…) sur les composantes environnementales.

II.1. CATÉGORISATION DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Selon l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000.

Dans les chapitres qui suivront, les composantes environnementales seront traitées en 6 grandes thématiques :

- **Milieux naturels** : Natura 2000 et autres espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, interfaces avec l'enveloppe urbaine, éléments de continuité écologique au sein du tissu bâti…
- **Paysages et cadre de vie** : réduction du mitage des espaces naturels et agricoles au profit d'une confortation des enveloppes bâties existantes, valorisation des franges urbaines, des espaces de nature dans le bourg et les SDU…
- **Risques et nuisances** : risques naturels, technologiques, nuisances sonores et vibratoires, pollutions…
- **Eau** : gestion des réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau…
- **Air** : usage de la voiture individuelle, développement des parcours doux, des sources d'énergies renouvelables…
- **Confort de vie et santé** : disponibilité en logements, création d'emploi, accès aux services et équipements, enjeux sanitaires…

NB : Le climat ne fait pas l'objet d'une thématique distincte, car celle-ci se situe en réalité à la croisée des 6 thématiques susmentionnées (préservation des espaces puits de carbone, de la ressource en eau, de la qualité de l'air…). Le climat sera ainsi traité au fur et à mesure de l'analyse. L'évaluation environnementale s'efforcera d'apporter les conclusions nécessaires sur ce volet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.2. PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Ce chapitre sera présenté sous la forme d'un tableau croisant les thématiques précédemment citées avec les objectifs du PADD.

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	Paysages et cadre de vie	Risques et nuisances	Eau	Air	Confort de vie et santé
OBJECTIF N°1						
OBJECTIF N°2						
…						

Lorsque qu'un objectif traite d'un enjeu environnemental, la thématique correspondante est indiquée en face de l'objectif au moyen d'un code couleur et les enjeux visés par l'objectif sont synthétisés.

Cette représentation a vocation à permettre une lecture rapide de l'articulation de chacun des objectifs du PADD avec les enjeux environnementaux.

Elle est suivie par un chapitre d'évaluation des incidences de la traduction réglementaires sur les composantes environnementales, autrement dit l'évaluation des incidences de la concrétisation du PADD.

II.3. ÉVALUATIONS DES INCIDENCES DE LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRES SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Les incidences du zonage sont évaluées selon les six grandes thématiques mentionnées précédemment, regroupant dans chacune d'entre elle des critères.

Il est déterminé pour chaque critère si le zonage a des incidences négatives, neutres ou positives.

Chaque thématique obtient une note allant de -3 à 3. Ainsi, il sera possible de présenter un graphique synthétisant les incidences pour chaque zonage. **Plus la note est haute, plus le zonage a des incidences positives pour la thématique traitée**.

INCIDENCE DE LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE SUR LES MILIEUX NATURELS

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Boisements	Zonage, règlement, prescriptions/EBC	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/4.	Le zonage ne prend pas en compte les critères, ce qui va donc maintenir ce qui est existant, sans dégradation ni amélioration., ou bien le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/4.
Haies	Zonage, règlement, prescriptions OAP thématique			
Zones humides	Zonage, règlement, prescriptions OAP thématique			
Cours d'eau	Zonage, règlement, prescriptions			

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

INCIDENCE DE LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Franges urbaines	Zonage, règlement, prescriptions OAP thématique	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/4.	Le zonage ne prend pas en compte les critères, ce qui va donc maintenir ce qui est existant, sans dégradation ni amélioration., ou bien le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/4.
Éléments de paysage / patrimoine	Zonage, règlement, prescriptions OAP thématique			
Espaces publics / espaces verts	Zonage, règlement, prescriptions OAP sectorielle OAP thématique			
Insertion paysagère des aménagements	Règlement, prescriptions OAP sectorielle OAP thématique			

INCIDENCES DE LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE SUR LES RISQUES ET NUISANCES

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Risques naturels	Zonage, règlement, OAP thématique	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères, ce qui va donc maintenir ce qui est existant, sans dégradation ni amélioration., ou bien le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Risques industriels	Zonage, règlement			
Nuisances	Zonage, règlement OAP sectorielle			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE SUR LA RESSOURCE EN EAU

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Assainissement des eaux usées	Zonage, règlement	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères, ce qui va donc maintenir ce qui est existant, sans dégradation ni amélioration., ou bien le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Gestion des eaux pluviales	Zonage, règlement, prescriptions OAP sectorielle OAP thématique			
Ressource en eau potable	Zonage, règlement OAP thématique			

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

INCIDENCE DE LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE SUR LA QUALITÉ DE L'AIR

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Optimisation / mutualisation des espaces	Zonage, règlement	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/3.	Le zonage ne prend pas en compte les critères, ce qui va donc maintenir ce qui est existant, sans dégradation ni amélioration., ou bien le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/3.
Développement des mobilités douces	Règlement OAP sectorielle			
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables	Règlement OAP thématique			

INCIDENCE DE LA TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTÉ

Critères	Outils du PLU mobilisés	-	0	+
Besoin de logements	Zonage, règlement, OAP sectorielle	Le zonage a des incidences négatives sur les critères et risque de dégrader ce qui existe déjà. Chaque critère compte pour -3/4.	Le zonage ne prend pas en compte les critères, ce qui va donc maintenir ce qui est existant, sans dégradation ni amélioration., ou bien le zonage prévoit de maintenir en l'état actuel ce qui est existant. Chaque critère compte pour 0.	Le zonage a des incidences positives sur les critères et tend à améliorer la situation existante. Chaque critère compte pour +3/4.
Emplois	Zonage, règlement			
Proximité des commerces, services, équipements	Zonage, règlement			
Sécurité et salubrité	Règlement			

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
1. Préserver le cadre de vie exceptionnel de la commune, les continuités écologiques, la trame verte du bourg, les paysages, le patrimoine bâti traditionnel	Préserver le Marais de la Seudre ; protéger la trame verte et bleue ; préserver les fonctionnalités écologiques des marais ; protéger les zones humides	Conserver les éléments de nature en pourtour de l'enveloppe urbaine ; préserver l'image du bourg ; le patrimoine bâti et les grands paysages				
2. Protéger les terres et marais, accompagner l'évolution des activités agricoles et aquacoles	Prendre en compte la sensibilité environnementale	Protéger le patrimoine des « cabanes » typique du bassin et de la Seudre ; favoriser l'insertion paysagère des nouvelles installations	Prévoir un mode de gestion des parcelles en interfaces agricoles afin de limiter les nuisances			Développer les activités agricoles et aquacoles : installation d'exploitations, accueil de jeunes
3.Être soucieux du caractère rural de la commune et de la sensibilité du territoire dans les choix de développement pour demain		Préserver l'image d'une petite commune « rurale »			Réduire les déplacements en concentrant l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine et en continuité de celle-ci	Redéfinir les emprises constructibles dédiées au logement ; engager un projet de développement soutenable (accueil et renouvellement de populations)
4.Accueillir de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique, la diversité des ménages et répondre aux besoins des habitants	Éviter l'étalement urbain et la consommation d'espaces		Éviter le développement de l'urbanisation au sein des zones soumises au risque submersion / inondation	Desservir l'ensemble des secteurs concernés par les réseaux	Renforcer les liens « doux » entre quartiers ; garantir des services, équipements et commerces de proximité	Faire du bourg un pôle de proximité, qui concentre logements, services et équipements

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
5.Soutenir les activités et l'emploi s'inscrivant dans le contexte territorial en optimisant sa situation privilégiée entre marais et littoral	Mettre en valeur du patrimoine naturel	Mettre en valeur du patrimoine paysager et historique				Soutenir les activités économiques et l'emploi ; Conforter la promotion du territoire et l'activité touristique
6. Prendre en compte les risques, aléas et nuisances, les besoins en réseaux et accompagner le développement des énergies renouvelables dans le projet de développement communal		Favoriser l'intégration des équipements techniques de production d'énergies renouvelables dans le contexte paysager	Maîtriser voire stopper l'urbanisation dans les zones soumises au risque d'inondation / submersion ; anticiper les risques liés à l'accumulation des eaux pluviales ; prendre en compte les nuisances liées au trafic routier et à certaines activités	Assurer la gestion de l'eau, notamment pluviale ; subordonner l'urbanisation à la capacité des réseaux ; veiller à la desserte et capacité des réseaux	Développement des énergies renouvelables	Développement des communications numériques

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV.INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES, ZONE PAR ZONE

IV.1. INCIDENCES DES ZONES « U » : SECTEURS Ua, Ub, Ue, Ux

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LES MILIEUX NATURELS					
Boisements				Les boisements jouant un rôle dans la trame verte et bleue sont classés Ar, N ou Nr (voir chapitres suivants). De plus, les espaces verts parfois arborés les plus qualitatifs, au sein de l'enveloppe urbaine ou constitutifs des franges marquant la transition entre milieu urbain et milieu agricole, sont protégés au titre de l'article L.151-19 (voir section « espaces publics / espaces verts »). Le square Marthe Dufour, constituant un parc partiellement boisé au sein de la zone Ue a été déclassé des Espaces Boisés Classés en raison de soin caractère aménagé (équipements et loisirs) et anthropique, qui ne justifiait pas d'imposer une destination forestière. Il voit son périmètre agrandit. Par ailleurs, la protection au titre de l'article L.151-23 du CU permet l'entretien de ce secteur végétalisé mais anthropisé, garantissant ainsi sa pérennité et la qualité de ses équipements.  *Périmètre graphique de l'espace boisé (L.151-23 du CU) du Square Marthe Dufour*  *Photographie du Square Marthe Dufour (Eau-Méga, 2025)* **Le PLU révisé maintient ajuste la protection de l'espace boisé présent en zone « U » au regard de son caractère anthropisé et dans l'optique de garantir ses fonctionnalités propres.**	Espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme Espaces boisés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

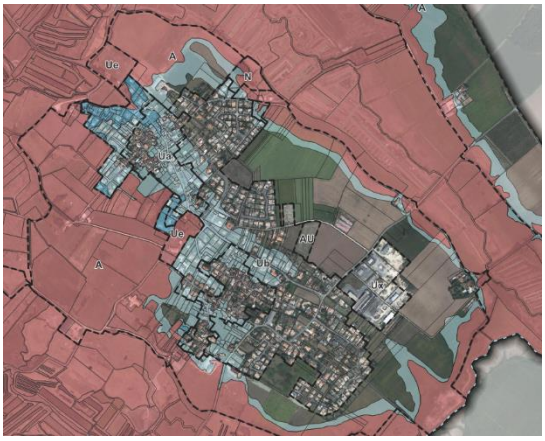
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
Haies				Les principaux linéaires de haies de la commune s'étendent en secteur A (voir chapitres suivants). Aucun linéaire de haies constitutif de la trame verte et bleue ne se situe en zones « U ». Les OAP thématiques n°3 « Les Franges urbaines / interfaces agricoles / essences végétales » et n°5.1 « Corridors écologiques » portent des orientations visant à favoriser le développement de haies qualitatives et pérennes sur les futurs projets urbains. **Les zones « U » ne portent pas atteinte au réseau de haies de la commune. Les orientations visant le renforcement de la trame haie au sein des zones urbaines constituent une incidence positive sur la trame verte du bourg.**	OAP thématiques n°3 et n°5.1
Zones humides				Le PLU révisé protège les zones humides du SAGE SEUDRE (voir chapitre relatif aux secteurs Ar /Aor). Afin d'éviter les impacts sur les zones humides, les secteurs à projet du PLU (zone AU et zone de gel du bourg) ont fait l'objet de prospections par sondages pédologiques. **Aucune zone humide n'a été détectée sur ces secteurs** Les potentiels projets devront faire l'objet de prospections visant à déterminer ou non la présence de zones humides, en adéquation avec la Loi sur l'Eau et l'OAP thématique n°5.2. Si ces zones humides sont détectées, la séquence Éviter-Réduire-Compenser s'applique, aux conditions de l'OAP précédemment évoquée.	OAP thématique n°5.2
Cours d'eau				Malgré la prépondérance du réseau hydrographique sur le territoire communal, aucun cours d'eau ne traverse le bourg et donc les zones « U ». **Les zones « U » ne sont pas concernées par les cours d'eau, les incidences sont donc négligeables.**	
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				D'un point de vue graphique, le PLU révisé insiste sur la protection et la valorisation des franges urbaines : -Les fonds de jardin situés en limite de zones « U » sont identifiés comme « espaces verts » au titre de l'article 151-19 du CU. Le règlement fournit également des directives relatives à la préservation des franges urbaines : -un retrait est imposé par rapport aux limites séparatives en interfaces des zones agricoles (A) ou naturelles (N) pour les zones Ua et Ub. -la construction de toute nature en limites de zones A, N ou EBC est interdite dans une bande de 3 mètres (à l'exception des abris de jardin d'une surface inférieure à 20m²) pour les secteurs « Ua » et « Ub » -les clôtures végétalisées sont encouragées en limites de zones A ou N. -au sein des espaces verts protégés, les aménagements et installations doivent maintenir au moins 50% de l'emprise mentionnée au plan de l'espace vert, jardin ou parc Ces éléments sont complétés par l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines - interfaces agricoles », qui assure une qualité et une continuité paysagère entre espaces de transition et franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles. Cette OAP thématique encadre : -le traitement des espaces végétalisés sur les parcelles bâties (privatives) -la composition des clôtures de « transition » sur les franges urbaines à dominante végétale -les essences végétales à privilégier **Incidence positive de la révision du PLU, par l'intermédiaire de nouvelles protections pour les franges urbaines**	Espaces verts protégés au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme OAP thématique n°3

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
Éléments de paysage / patrimoine				Le règlement écrit des secteurs formant les zones « U » comprend un chapitre dédié à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Celui-ci détaille ainsi les règles à respecter au regard des éléments végétaux et bâtis d'intérêt patrimoniaux/paysagers identifiés dans le règlement graphique. Ces éléments regroupent ainsi les espaces verts, le patrimoine bâti, les composantes du petit patrimoine ou encore certains murs/murets. Ces éléments sont représentés au sein du règlement graphique du PLU révisé. **L'incidence est donc positive car le PLU révisé introduit des protections nouvelles des éléments de paysage et du patrimoine.**	Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme Alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme Arbres remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
Espaces publics / espaces verts				En complément de la protection des éléments constitutifs des franges urbaines explicités précédemment, le PLU révisé assure la protection : - des alignements d'arbres et arbres remarquables, - des espaces libres et des jardins « d'agrément, d'arrière » (notamment en garantissant un maintien de 50% de l'emprise mentionnée au plan en espace vert ou jardin en cas de constructions) Ces espaces verts jouent également un rôle dans la gestion des eaux pluviales (voir prochains chapitres). Ces protections règlementaires permettent de favoriser la qualité de vie de la commune et de renforcer l'ambiance « rurale » du bourg. Une trame verte est ainsi consolidée au cœur de l'enveloppe urbaine.  *Localisation des espaces verts protégés (L.151-19 du CU) ajoutés sur le secteur du «Grand Nieulle»*	Espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme Alignements d'arbres protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme Arbres remarquables protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme Espaces boisés au titre de

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				De plus, comme évoqué précédemment, le square Marthe Dufour profite d'une protection « espace boisé » au titre de l'article L.151-23 du CU tandis que son périmètre graphique a été élargi. Le règlement assure un entretien afin « de garantir leur pérennité » et un « renouvellement de la végétation […] en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat ». Ces dispositions sont consolidées par l'OAP thématique n°2 « Économie parcellaire et évolutive », qui vise à éviter le morcellement des espaces verts et l'implantation de grand jardin. **L'incidence de la révision du PLU est donc positive, ajoutant de nouvelles protections aux espaces verts compris dans l'enveloppe urbaine**	l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme OAP thématique n°2
Insertion paysagère des aménagements				Les règles ultérieurement énoncées s'appliquent aux futurs projets et contribuent à l'insertion paysagère de ces derniers. Elles sont accompagnées de règles complémentaires (emprise au sol, hauteur maximale, implantation, qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère…). L'ensemble de ces règles sont également renforcées par l'OAP n°1 « Implantation du bâti dans les quartiers neufs » et l'OAP n°2 « Économie parcellaire et évolutive ». Ces deux OAP encadrent l'implantation du bâti et la gestion de l'espace. Ces dispositions réduisent donc les incidences prévisibles liées aux futurs aménagements. **Elles tendent également à rendre négligeables les incidences des projets futurs sur le paysage et le patrimoine.**	OAP thématique n°1 et n°2
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LES RISQUES ET LES NUISANCES					
Risques naturels				Les risques naturels ont été identifiés dans la phase d'état initial de l'environnement : -La commune de Nieulle-sur-Seudre connaît un risque de submersion marine et dispose par conséquent d'un PPRN. Les zones « U » sont affiliées graphiquement aux zones bleues Bs1 et Bs2. La zone Bs1 correspond « aux zones urbanisées soumises à un aléa submersion faible à court terme ». Sur ces zones, l'intensité faible de l'aléa permet d'admettre une densification ou un développement urbain, à condition de respecter certaines mesures de nature à réduire la vulnérabilité des individus et biens. La zone Bs2 correspond à des secteurs non exposés à l'aléa submersion marine à court terme, mais demeure définie submersible à long terme. La constructibilité sous conditions est la règle générale. Le PPRN approuvé le 2 novembre 2022 fait partie des servitudes d'utilité publique affectant les sols et, à ce titre, il s'impose aux autorisations d'occupation des sols.  *Extrait du zonage règlementaire du PPRN de la commune de Nieulle-sur-Seudre*	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

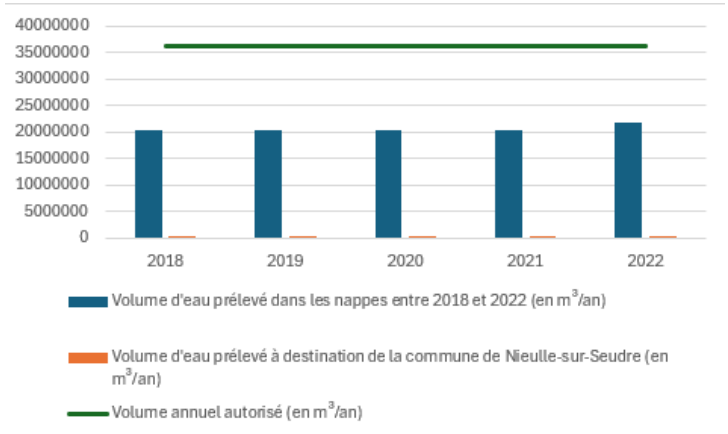
	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				-Le territoire communal est également concerné par un aléa important de remontées de nappes. -Le risque sismique est modéré sur la commune -Les zones « U » ne sont pas confrontés à l'exposition au retrait/gonflement des argiles. **Le zonage du PPRN admet le caractère urbanisé des zones « U ». La densification et le développement urbains sont autorisés, dans une démarche de prise en compte de la vulnérabilité des individus et des biens. L'incidence relative aux zones « U » est donc faible par rapport aux risques naturels.**	
Risque industriels				Les risques industriels ont été identifiés dans la phase d'état initial de l'environnement. Sur la commune de Nieulle-sur-Seudre, les risques industriels sont faibles : -Une seule installation classée pour la protection de l'environnement est recensé sur le territoire communal, bien que non soumise à autorisation ni classée SEVESO (stabule au sud du bourg, située en zone A et donc hors des zones urbaines du PLU). -Aucun site de pollution suspectée ou avérée sur la commune **Les zones « U » ne sont pas concernées par les problématiques de risques industriels.**	
Nuisances				Les nuisances ont été identifiées lors de l'état initial de l'environnement. La commune de Nieulle-sur-Seudre n'abrite pas d'infrastructures de transport terrestres susceptibles d'occasionner des nuisances sonores. Toutefois, le règlement des zones « U » conditionne les nouveaux projets au respect de la « sécurité, de la salubrité ». Ces derniers ne doivent pas générer de « nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation, le stationnement… » Ces dispositions sont enfin consolidées au sein de l'OAP thématique n°3 « Franges urbaines - interfaces agricoles », qui vise à « limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels et agricoles ».	OAP thématique n°3

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

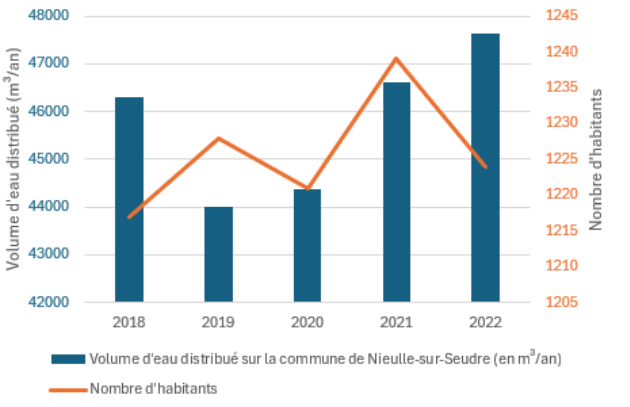
	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LA QUALITÉ DE L'AIR					
Assainissement des eaux usées				Les zones Ua, Ub, Ue et Ux représentent les zones du bourg, aménagées et desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées. Le PLU impose un raccordement à l'assainissement collectif sur les zones « U » qui sont desservies par le réseau public des eaux usées. Pour les autres, le règlement impose la mise en place d'un dispositif d'assainissement non-collectif dimensionné et conforme. De plus, le PPRN précise la conception et l'équipement nécessaire à la prévention des inondations par remontée des eaux par les réseaux. Les eaux usées sont acheminées par le réseau de collecte, puis par le réseau de refoulement, jusqu'à la station d'épuration située sur la commune de Gua. Aujourd'hui, la station d'épuration est conforme et en capacité de traiter les eaux usées collectées. **Capacité nominale :** 8 900 EH **Charge entrante :** 3 608 EH **Capacité résiduelle :** 5 292 EH Le besoin en logements formulé au chapitre IV.I.2/3 s'élève à 85 logements, soit 255 EH supplémentaire (estimation haute). Cette valeur est inférieure à la capacité résiduelle de la station d'épuration. **La station d'épuration du Gua a ainsi la capacité de gérer les eaux usées nouvellement générées par le projet porté par le PLU révisé.**	PPRN de Nieulle-sur-Seudre
Gestion des eaux pluviales				Au regard de l'importance des enjeux liés à l'eau sur la commune de Nieulle-sur-Seudre et d'une certaine vigilance soulevée autour de la capacité de gestion des réseaux, la commune s'est engagée dans la rédaction d'un schéma directeur des eaux pluviales. Elle souhaite également mobiliser les outils à sa disposition dans le cadre de la révision du PLU afin de s'engager sur une gestion des eaux pluviales sur le long terme. Dès lors, la gestion des eaux pluviales sur les zones « U » est encadrée : -par le règlement écrit, qui possède une section dédiée aux « installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement » -l'équipement nécessaire des réseaux pour éviter les inondations par remontée des eaux par les réseaux et la prise en compte des inondations par ruissellement et débordement, indiqués par le PPRN -une protection accrue des fossés, au titre de l'article L.151-23 du CU. Les projets doivent ainsi assurer le libre écoulement de l'eau vers les fossés et le libre accès à ces derniers pour leur entretien. -une OAP thématique, insistant sur le libre écoulement des eaux, une valorisation des points bas, une gestion des eaux pluviales sur les unités foncières du projet et une limitation des revêtements imperméables au profit des espaces en pleine terre et des matériaux perméables	PPRN de Nieulle-sur-Seudre Schéma Directeur des Eaux Pluviales Protection des fossés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme OAP thématique n°5.3 « Corridors écologiques »

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				 *Localisation des fossés protégés (L.151-23) sur le bourg de Nieulle-sur-Seudre* **Incidence positive de la révision du PLU : des dispositions qui précisent et renforcent les modalités de gestion des eaux pluviales**	
Ressource en eau potable				L'état initial de l'environnement dresse les chiffres de prélèvement d'eau annuel entre 2018 et 2022 (chapitre VI. 1 du tome 2). **Le diagramme de gauche** ci-dessous présente l'évolution des prélèvements en eau dans les captages entre 2018 et 2022. La moyenne du volume prélevé approche des 20 630 000 m³ sur la période étudiée. Le volume annuel autorisé s'élève à 36 167 000 m³/an, laissant une marge de 15 537 000 m³/an. Le diagramme permet enfin de rendre compte de la part des prélèvements destinée à la consommation de la commune nieulaise. **Le second diagramme** permet de se focaliser sur la commune de Nieulle-sur-Seudre. En effet, il permet de visualiser l'évolution des volumes distribués sur la commune, en fonction de l'évolution démographique. Le volume moyen distribué atteint 45 790 m³/an sur la période 2018-2022. **Les volumes de prélèvement d'eau à destination de la commune sont stables. Nieulle-sur-Seudre ne représente que 0,2% de la production d'eau potable dans le secteur.**	



(source : Eau 17)



(source : Eau 17, INSEE)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				Ce constat est à cumuler avec l'étude prospective engagée par EAU17. Le diagnostic prospectif donne les conclusions suivantes : - Pour la période hivernale, la capacité d'approvisionnement dépasse largement les besoins en eau, pour l'ensemble des secteurs d'approvisionnement, en 2035 comme en 2050. - Sur le littoral (132 communes), à l'horizon 2035, l'équilibre n'est pas garanti car il présente une marge faible voire un déficit pour le scénario le plus défavorable. En 2050, la capacité de production n'équilibre pas les besoins, quel que soit le scénario. Le déficit atteint 20 % dans la situation médiane.  En réponse à ce diagnostic, l'étude intègre des actions opérationnelles à mettre en œuvre. Les actions qui sont de la portée du PLU sont les suivantes : - *<u>Action « impérative » : Promouvoir un aménagement des territoires adapté à la ressource en eau potable</u>* *« Afin de ne pas aggraver le déficit, il est impératif de ne pas augmenter la consommation d'eau liée à l'activité touristique en période de pointe estivale. »* → **Le projet de PLU prévoit d'accompagner le développement du loisir sur la commune, autour de son cadre de vie privilégié et sa situation géographique particulière. Cependant, cette dernière n'envisage pas d'aménagements de structures d'hébergements, de campings ou de résidences touristiques, au regard des équipements existants et du contexte environnemental sensible du territoire. Aucun zonage spécifique aux activités touristiques n'a été incorporé au projet de PLU. Le PLU révisé ne prévoit aucun scénario de d'ouverture à l'urbanisation de surfaces à vocation économique.** *« De plus, les communes et les intercommunalités doivent intégrer la disponibilité de la ressource en eau dans les prévisions d'évolution démographique et de développement d'activités économiques consommatrices d'eau potable. »* → **La ressource en eau potable a été intégrée dès la phase de diagnostic du PLU, en parallèle des prévisions d'évolution démographique et des besoins liés aux activités agricoles et économiques. Le PLU révisé comprend la fermeture de plusieurs zones constructibles du PLU en vigueur et une croissance démographique communale réfléchie. De plus, le règlement et les OAP (sectorielle et thématiques) ont été travaillés pour favoriser le maintien de la perméabilité des sols, ainsi que leur rôle d'infiltration et d'épuration de l'eau.** - *<u>Action « nécessaire » : Mettre l'expertise d'Eau 17 au service des territoires</u>* *« La prise en compte des enjeux « eau » dans l'urbanisme et l'aménagement des territoires est une condition régalienne d'approbation des documents prospectifs (SCOT, PLUi).* *Eau 17 est à la disposition des communes et intercommunalités adhérentes pour expertiser l'incidence des projections sur la consommation en eau. A cet égard, il est rappelé que le système d'interconnexions ne permet pas d'avoir un traitement différencié des territoires raccordés aux mêmes ressources. »*	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				→ **EAU17 a été associée dans le cadre de l'étude sur le ressource en eau potable, ainsi que sur l'écriture des règles relatives aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.** Aucun périmètre de protection de périmètre de captage ne se situe sur le territoire communal. La délimitation des zones « U » suit les enveloppes urbaines bâtis, aménagées et desservies par les réseaux de gestion des eaux. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et au traitement des eaux usées décrites ci-dessus visent à limiter les risques de pollution de la ressource en eau. **Le PLU révisé à une incidence négligeable sur la ressource en eau potable.**	
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LA QUALITÉ DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				Le PLU révisé procède à une simplification du zonage tout en maintenant les objectifs de destination de chaque secteur. Ainsi, chaque zone est rattachée à une occupation et utilisation des sols spécifiques, complétées par un règlement adapté : -le secteur Ua correspond au cœur de ville et bâti ancien (« Petit-Nieulle » et « Grand-Nieulle »), marqué par une mixité fonctionnelle et sociale (habitat, commerce, équipements…). -le secteur « Ub » désigne des parties urbanisées et équipées, résidentielles, en extension du cœur de bourg et qui profitent de la proximité avec le centre-bourg -le secteur Ue réservé aux équipements et qui n'a pas vocation à accueillir de l'habitat, au regard notamment de son statut vulnérable au PPRN -le secteur Ux correspond aux activités économiques exclusivement, dans l'objectif de conforter ces dernières **Le PLU révisé met en place des outils favorisant l'enveloppe urbaine du bourg comme pôle central, permettant de ce fait de maîtriser l'urbanisation sur les autres secteurs (motif paysager, risques identifiés au PPRN, trame verte et bleue…) et d'identifier les espaces résiduels stratégiques.** Cette volonté de maîtriser et penser l'urbanisation s'illustre également par cette zone de « gel » (L.151-41.5 du CU) pour 5 ans dans le secteur stratégique Rue de la Vieille Forge. Cet outil permet de penser un projet global de qualité et diversifié. Le PLU révisé prévoit également cinq emplacements réservés (1 pour l'acquisition du foncier où sont implantés les ateliers municipaux, 4 pour l'aménagement de petits parkings de quartier), dans une optique d'optimisation et de maîtrise foncière. Enfin, les futurs projets sont encadrés par les deux OAP thématiques relatives d'abord à « l'implantation du bâti dans les quartiers neufs » puis à l'« économie parcellaire et évolutive ».	OAP thématiques n°1 & 2 Servitude de « gel » au titre de l'article L.151-41.5 du Code l'Urbanisme Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
Développement des mobilités douces				Les zones « U » correspondent à des secteurs aménagés, équipés et desservis. Le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle y est possible. Le développement des liaisons douces avec les projets d'urbanisation (secteur Montauban) est détaillé dans le chapitre relatif à la zone AU.	
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				Les dispositifs de production d'énergies de grande envergure (parc photovoltaïque, parc éolien) sont interdits en zones « U ». Les zones « U » admettent **l'installation de capteurs solaires photovoltaïques, panneaux et ardoises solaires / capteurs solaires thermiques par panneaux** sous réserve d'une bonne insertion vis-à-vis du paysage et de l'espace public. De plus, ces installations doivent être compatibles avec la santé et la salubrité, sans porter atteinte à l'habitat. **L'éolien domestique** est admis en dehors des faisceaux de perspectives sur un édifice, un site ou un ensemble bâti.	OAP thématique n°4

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

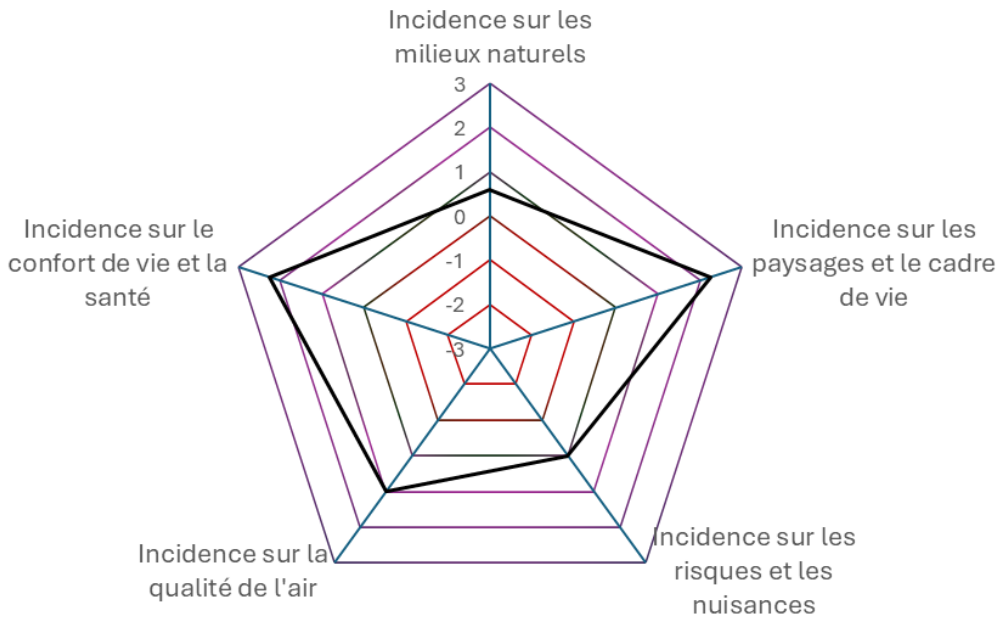
	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				Enfin, les futurs projets seront soumis à l'OAP thématique n°4 « Conception bioclimatique des constructions ».	
INCIDENCES DES ZONES « U » SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTÉ					
Besoin en logements				Les hypothèses de développement démographique et les besoins en logements correspondant sont détaillés dans les chapitres I. 1 et I. 2 du tome IV.	
Proximité des commerces, services, équipements				Les espaces résiduels du bourg, qui correspondent aux zones « U », offrent des capacités d'accueil « brutes » (85 logements), répondant globalement aux objectifs de production de logements répartis avec la commune voisine de Saint-Sornin, formulés par le SCoT.	
Emplois				Les zones Ua et Ub ont vocation à accueillir de l'habitat : le premier correspond au centre-bourg, qui profite d'une mixité fonctionnelle et sociale, le second s'assimile à des zones résidentielles, équipées et proche du centre-bourg. Le projet situé sur le secteur Montauban (zone Ub), en cours d'aménagement et porteur de 17 logements, s'inscrit dans cette dynamique d'accueil de populations. L'urbanisation demeure réglementée par le zonage, le règlement et les OAP, afin de contenir le développement au sein de l'enveloppe urbaine, en continuité du bourg. La zone Ux permet de pérenniser les activités économiques et ainsi favoriser l'emploi sur le territoire communal. La zone Ue est dédiée aux équipements sur la commune. La zone Ua autorise une mixité de l'habitat avec les services et commerces (dès lors que ces derniers sont compatibles avec la proximité de l'habitat) et intègre un périmètre de centralité inscrit au règlement écrit et graphique.	
Sécurité et salubrité				Les dispositions du règlement cherchent : -une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées -à assurer les conditions propices à la collecte des déchets -le raccordement des constructions aux réseaux de communication	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Conclusions sur les incidences résiduelles en zones « U » :

Les zones U ont des incidences nulles voire positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- Elles n'entrent pas en conflit avec des corridors écologiques identifiés au titre de la trame verte et bleue et ne croisent aucun réservoir de biodiversité
- Elles sont associées d'une trame verte, qui protège espaces verts et espace boisé, tout en assurant la qualité des franges urbaines
- Elles font l'objet d'une identification et d'une analyse du patrimoine bâti, végétal et paysager
- Elles sont soumises au règlement du PPRN, qui reconnaît les zones urbanisées mais introduit la prise en compte de la vulnérabilité des individus et des biens
- Elles tendent à anticiper de nouvelles nuisances par l'intermédiaire du règlement
- Elles sont d'ores et déjà desservies par les réseaux de collecte des eaux usées (station d'épuration conformes et en capacité de gérer les rejets induits par la croissance démographique) et renforcent les modalités de gestion des eaux pluviales
- Elles assurent une centralité au centre-bourg, qui concentre les logements, les services et les équipements
- Elles ajustent les besoins projetés de consommation d'espaces agricoles avec les besoins réels de la commune, en supprimant l'emplacement réservé dédié à l'extension du cimetière (n°2) et l'emplacement réservé destiné au secteur d'accueil pour des rassemblements publics (n°9)
- Elles intègrent des dispositions qualitatives, en accord avec l'insertion paysagère et l'espace public, des dispositifs de production d'énergies renouvelables et encouragent les conceptions bioclimatiques des futures constructions
- Elles offrent un potentiel d'accueil pour les populations futures, dans l'objectif de contenir l'urbanisation en continuité du centre-bourg et endiguer la consommation d'espaces naturels et forestiers.
- Elles permettent le développement et le maintien des activités économiques et donc des emplois
- Elles intègrent les dispositions visant la sécurité et la salubrité



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Vue aérienne du secteur AU

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DE LA ZONE AU SUR LES MILEUX NATURELS					
Boisements Haies Zones humides Cours d'eau				La zone à urbaniser AU sur le secteur Montauban correspond à un espace anthropisé, où subsistent seulement des plantes pionnières. Aucune haie ni boisement ne sont présents sur le secteur. Le site ne constitue aucun enjeu pour la biodiversité et demeure exclu des corridors écologiques identifiés par la trame verte et bleue. Le secteur n'est pas situé à proximité du réseau hydrographique. De plus, le site ne fait pas l'objet de prélocalisation zones humides : il est localisé hors des zones humides délimitées par le SAGE. Dans le cadre de la révision du PLU, des investigations zones humides ont été menées et n'ont pas abouti à une détection de zones humides.	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				La zone AU Montauban se situe au sein de l'enveloppe urbaine et poursuit un objectif d'urbanisation en continuité des espaces déjà aménagés. Par conséquent, les enjeux relatifs aux milieux naturels sont très faibles. Plusieurs mesures ont été mises en place dans le cadre du PLU révisé afin de garantir la qualité du projet : -OAP sectorielle -Maintien et mise en valeur des franges urbaines -Favoriser une gestion réfléchie de la ressource en eau et des eaux pluviales -Création de liaisons douces   *Photos de la zone AU secteur Montauban (Eau-Méga, 2025)*	
INCIDENCES DE LA ZONE AU SUR LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation implique une réflexion relative à la qualité des franges comme espaces de transition entre enveloppe urbaine et milieu agricole. L'OAP sectorielle fixe les futurs contours du projet sur la zone AU Montauban. Le projet prévoit ainsi l'implantation d'une « bande tampon en interface agricole » sur la partie est de la parcelle. Ces dispositions sont complétées par l'OAP thématique n°3 « Les franges urbaines et interfaces agricoles ». Cette dernière assure une qualité paysagère des entrées et « franges » urbaines, en interface avec le milieu agricole. **La zone « AU » vise une réduction des incidences sur la qualité des franges urbaines, par l'encadrement des futurs aménagements à travers l'OAP sectorielle, complétée par l'OAP thématique**	OAP sectorielle OAP thématique n°3

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
Éléments de paysage / patrimoine				**La zone AU porte des enjeux très faibles sur les aspects paysagers existants :** -la parcelle est encastrée entre des plaines agricoles et le secteur Ub, support de la tranche 1 de l'opération Montauban -quelques arbres ont été récemment plantés au bord de la route qui longe la parcelle. Le règlement impose une « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » du projet sur ce secteur. La réflexion portée aux franges urbaines (OAP thématique n°3) permet d'assurer la qualité et la continuité paysagère entre espaces résidentiels et agricoles.	
Espaces publics / verts				Les orientations et obligations relatives aux espaces publics et verts sont recensées dans l'OAP sectorielle et le règlement graphique du PLU révisé : -Un espace vert protégé (L.151-19 du CU) assure une séparation qualitative entre la zone de Montauban et les autres espaces résidentiels en zones « U » -Des haies à planter sont inscrites au sein de l'OAP sectorielle, en sud de parcelle, qui joueront également un rôle dans la gestion des eaux pluviales -Des espaces verts en entrée nord de la zone, dans la zone en frange ouest (quartier résidentiel en secteur Ub) et à l'est (espace agricole en zone A) -Une bande non constructible en fond de jardins, plantée et complétée d'une clôture végétale à privilégier. **L'OAP sectorielle impose un maintien d'espaces verts (publics ou privés). Ces mesures de réduction tendent à rendre l'incidence de la zone AU négligeable sur les espaces verts.**	OAP sectorielle Espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
Insertion paysagère des aménagements				Le règlement écrit encadre : -l'emprise au sol des bâtiments (maximum 70% de la surface de la parcelle) -la hauteur maximale des constructions (ne doit pas excéder 8 mètres) -l'implantation des constructions (par rapport aux voies, limites séparatives et les unes et aux autres) -les clôtures (sur rue et, le cas échéant, à l'intérieur des marges de recul) -la cohésion paysagère et architecturale avec l'espace urbain environnant, la qualité urbaine et environnementale des futurs projets -le stationnement Le règlement est complété par les orientations écrites de l'OAP sectorielle, la plantation de haies au sud, les espaces verts protégés sur les fonds de jardin adjacents dans le zonage **Le PLU révisé encadre l'insertion paysagère des futurs aménagements.**	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DE LA ZONE AU SUR LES RISQUES ET NUISANCES					
Risques naturels				Les risques naturels qui pèsent sur la commune ont été identifiées lors de la phase diagnostic (tome II, chapitre V, partie 2) : -Le risque inondation par submersion marine est identifié et délimité par le PPRN -Le territoire communal est également concerné par un aléa important de remontées de nappes. -Le risque sismique est modéré sur la commune -La zone AU n'est pas confrontée à l'exposition au retrait/gonflement des argiles. **La zone AU n'est pas incluse dans le périmètre à risque du PPRN.**	
Risques industriels				Les risques industriels ont été caractérisés en phase diagnostic (tome II, chapitre V, partie 3) : -Une seule installation classée pour la protection de l'environnement est recensé sur le territoire communal, bien que non soumise à autorisation ni classée SEVESO. -Aucun site de pollution suspectée ou avérée sur la commune **La zone AU n'est pas concernée par les risques industriels.**	
Nuisances				La zone AU Montauban est destinée à l'habitat mixte diversifié. L'OAP thématique n°3 « Les franges urbaine / interfaces agricoles » vise également à limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage induits par la proximité directe des usages résidentiels et agricoles. Enfin, le règlement écrit soumet les aménagements au respect de la sécurité, la salubrité, et ne générant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, la circulation ou encore le stationnement. **L'aménagement de la zone AU ne doit pas générer de nuisances supplémentaires.**	
INCIDENCES DE LA ZONE AU SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				La zone à urbaniser du secteur Montauban est comprise dans la zone d'assainissement collectif et demeure desservie par les réseaux de collecte des eaux usées. La zone est de Montauban correspond à la tranche 2 de l'aménagement sur ce secteur du bourg. 24 logements sont ainsi prévus. Ces nouveaux logements seront ainsi raccordés à la station d'épuration du Gua. Pour rappel : **Capacité nominale :** 8 900 EH **Charge entrante :** 3 608 EH **Capacité résiduelle :** 5 292 EH	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				Les 72 EH produits par les nouveaux logements de la zone AU peuvent donc être gérés par la station d'épuration du Gua. Les besoins en logements estimés pour l'ensemble de la commune sont détaillés au tome IV, chapitre I partie 2 et au sein de l'analyse des incidences des zones « U » précédemment présentée.	
Gestion des eaux pluviales				Le nouvel aménagement prévu en zone AU devra porter une attention particulière aux enjeux de gestion des eaux pluviales. En effet, le règlement vise à : -une gestion prioritaire sur l'unité foncière avec, si possible, infiltration -à rester conforme aux règles du PPRN, qui s'impose aux autorisations d'occupation du sol -à respecter les directions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales -à quantifier l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés Ces dispositions sont renforcées par l'OAP thématique n°5.3 « Corridors écologiques – valoriser les points bas dans la stratégie de gestion du risque inondation » : -les nouveaux aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux -les revêtements imperméables sont à limiter au maximum, en misant plutôt sur les espaces de pleine-terre et les matériaux perméables En contact direct de la parcelle concernée, le PLU révisé prévoit un espace vert protégé (L.151-19 du CU), qui participe à une gestion réfléchie des eaux pluviales et une prise en compte des ruissellements. L'OAP sectorielle possède une section au sein de son, règlement écrit destinée à la gestion du pluvial : -gestion à la parcelle, complétée par des ouvrages et dispositifs complémentaires au sud de la zone -prise en compte du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation induite par l'urbanisation -compensation qui se traduit par limitation des surfaces imperméables, l'utilisation de matériaux drainants et l'aménagement des espaces collectifs favorisant le stockage temporaire des eaux **Le PLU révisé assure une gestion renforcée des eaux pluviales, par anticipation des ruissellements et protection des espaces dédiés.**	PPRN de Nieulle-sur-Seudre OAP thématique n°5.3 OAP sectorielle Espaces verts protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
Ressource en eau potable				L'état initial de l'environnement du présent rapport dresse un tableau des prélèvements d'eau potable du secteur et à destination de la commune nieulaise. Le secteur Montauban, support de la zone AU, est raccordé au réseau de distribution d'eau potable.	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				L'étude des incidences sur la zone U et secteurs associés (IV.1) montre que la consommation d'eau tend à être stable sur la commune, en comptant l'apport de population projetée par le projet de PLU. La commune nieulaise représente seulement 0,2 % des prélèvements d'eau potable du secteur (période 2018-2022). Aucun périmètre de protection de captage ne se situe sur le territoire communal. Les dispositions relatives à la gestion des eaux usées et des eaux pluviales tendent à limiter les risques de pollution de la ressource en eau. **Le PLU révisé à une incidence négligeable sur la ressource en eau.**	
INCIDENCES DE LA ZONE AU SUR LA QUALITÉ DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				Au regard des évolutions démographiques, des besoins en logements induits et des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience), la majorité des zones « AU » au PLU en vigueur ont été reclassées en zone A / N au PLU révisé. La zone AU du secteur Montauban correspond à un terrain agricole désaffecté, en continuité du bourg et du secteur Ub. **Cette urbanisation s'inscrit dans l'objectif de contenir l'unité de vie résidentielle dans l'enveloppe urbaine du bourg, qui abrite les services, équipements et activités.** L'optimisation des emprises à urbaniser est encadrée par le règlement écrit, l'OAP sectorielle et les OAP thématiques n°1 (Implantation du bâti dans les quartiers neufs) et n°2 (Économie parcellaire et évolutive). Enfin, l'articulation entre la zone AU et l'ensemble des espaces résidentiels autour permet d'assurer une implantation qualitative des jardins privés (par le biais notamment de l'espace vert protégé au titre du L.151-19 du CU).	OAP sectorielle OAP thématiques n°1 et 2
Développement des mobilités douces				L'OAP sectorielle projette la création d'itinéraires doux au sein du projet : voirie partagée, liaison douce est-ouest et liaison douce avec l'Impasse des Bégonias **Le développement des mobilités douces est intégré à la zone AU.**	OAP sectorielle
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				Les dispositifs de production d'énergie de grande taille (parc photovoltaïque, grande éolienne) sont interdits sur la zone AU. **La zone AU autorise l'installation de dispositifs d'exploitation et de production d'énergies renouvelables à l'échelle urbaine** (capteurs solaires	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				photovoltaïques et thermiques, éoliennes domestiques…). Les futurs projets seront soumis à l'OAP thématique n°4 « Conception bioclimatique des constructions ».	
INCIDENCES DE LA ZONE AU SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTÉ					
Besoin en logements				Les hypothèses de développement démographique et les besoins en logements correspondant sont détaillés dans les chapitres I. 1 et I. 2 du tome IV. L'apport de 24 nouveaux logements, dont une part de logements sociaux, vient ainsi répondre en partie aux besoins estimés pour la commune de Nieulle-sur-Seudre et aux objectifs fixés par le SCoT. Pour rappel, la commune n'envisage aucune nouvelle extension sur des espaces agricoles ou naturels en dehors de cette zone AU du secteur Montauban.	
Emplois				Le PLU révisé tend à dynamiser le bourg en y développant l'habitat et les activités de proximité. La zone AU est implantée en continuité du bourg.	
Proximité des commerces, services, équipements					
Sécurité et salubrité				Les dispositions du règlement écrit visent : -une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées -à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics -le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Conclusions sur les incidences résiduelles de la zone « AU »

La zone AU a une incidence nulle voir positive sur l'ensemble des thématiques environnementales évaluées.

Par définition, l'ouverture d'une zone à l'urbanisation implique une incidence négative au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, la réflexion qui a accompagné le choix de la zone à urbaniser s'est inscrite dans une démarche prioritaire d'évitement et s'articule en cohérence avec le projet communal :

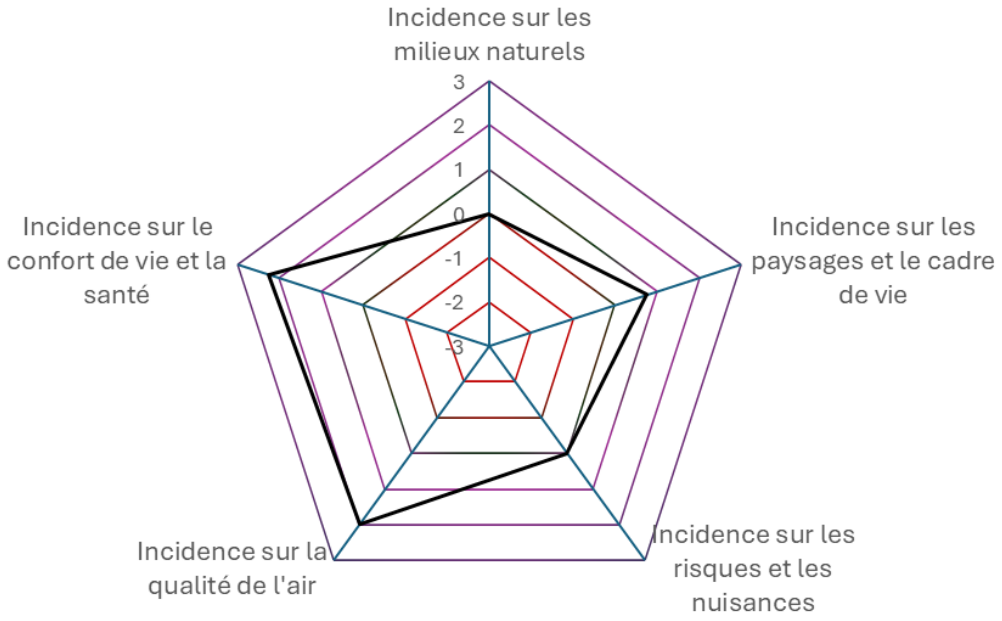
-La révision du PLU supprime 7,72 hectares de zones « AU », constructibles au PLU en vigueur, et les catégorise en zone A.

-La zone AU correspond à la tranche 2 du projet sur le secteur Montauban, en complémentarité de la tranche 1 (en cours d'aménagement à l'automne 2025). L'objectif demeure d'aménager un quartier résidentiel d'habitat mixte diversifié, en extension du bourg et d'une opération résidentielle mixte groupée en cours d'aménagement.
Ce secteur répond à la stratégie communale d'accueil de nouvelles populations au sein « d'unité résidentielle » dans l'enveloppe urbaine et en continuité du bourg. L'aménagement de la zone AU est associé à une OAP sectorielle.
Cette réflexion est détaillée dans les chapitres relatifs aux hypothèses d'évolution démographique et les besoins en logements induits (tome IV, chapitre I.1 et I.2).

-Le projet sur Montauban (tranche 1 en zone Ub et tranche 2 en zone AU) vient s'ajouter au potentiel de logements établi sur la commune. L'objectif reste de faire émerger un projet d'ensemble qualitatif et optimisé, en coordination avec l'équipe municipale.

-Par ses dispositions graphiques et écrites, la zone à urbaniser AU s'inscrit dans une démarche qui évite et réduit considérablement les incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation :

- La zone s'implante sur une ancienne terre agricole. La parcelle ne comporte aucun enjeu écologique et/ou paysager.
- Les études cartographiques et les inspections sur le terrain n'ont mené à aucune détection de zones humides
- Les franges agricoles ont été prises en compte par l'OAP sectorielle et font l'objet d'une OAP thématique
- La zone se situe hors des périmètres de risques
- La zone est d'ores et déjà desservie par les réseaux
- Elle intègre la possibilité, en accord avec l'insertion paysagère et l'espace public, d'implanter des dispositifs de production d'énergies renouvelables et encourage les conceptions bioclimatiques des futures constructions
- Le règlement écrit et les OAP (sectorielle et thématiques) encadrent la gestion des eaux pluviales. Ces dispositions sont également renforcées par le Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la commune et par le PPRN
- L'OAP sectorielle intègre le développement de liaisons douces (en lien avec la desserte du bourg). Par ailleurs, la proximité entre espace résidentiel, commerces et services réduit les besoins de déplacements.



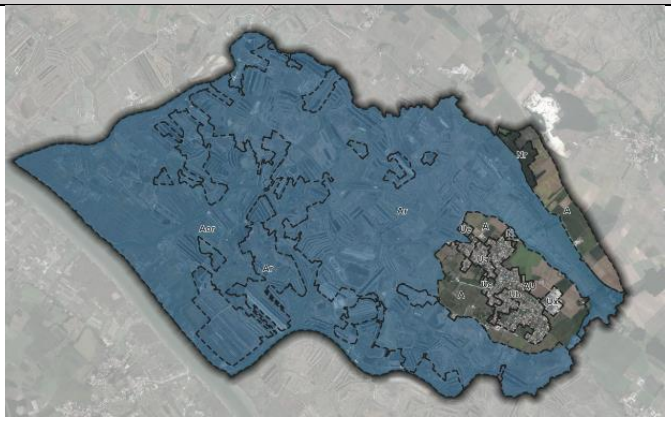
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LES MILIEUX NATURELS					
Boisements				Les boisements constitutifs de la trame verte et bleue sont tous protégés au titre des Espaces Boisés Classés. Ces boisements se situent en zone N, Nr ou A. Le boisement à l'extrémité est de la commune (Pont du Rivaux) fait l'objet d'un nouvel Espace Boisé Classé au PLU révisé. Il se situe en secteur Ar. Ce jeune bois fait partie du site Natura 2000 du Marais de la Seudre et forme un corridor écologique entre le réseau de haies (protégées par le PLU révisé) et le bois des Brouards, porte d'entrée du site Natura 2000 de la Carrière de l'Enfer. Il est ainsi situé dans les espaces remarquables du littoral et correspond à un espace boisé significatif au sens de la Loi Littoral **Aucun EBC en secteur Ar n'est identifié au PLU en vigueur. Le PLU révisé accorde une protection nouvelle à un boisement, prépondérant dans la trame verte du territoire nieulais.**  *Localisation de l'Espace Boisé Classé (secteur Ar), en continuité du Bois des Brouards, sur la commune voisine de Saint-Sornin* La trame verte fait également l'objet d'une OAP thématique (n°5.1).	Espace Boisé Classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme OAP thématique n°5
Haies				Les linéaires de haies sont largement présents en espace agricole et donc inclus en zone A et secteur Ar. Le règlement affilié aux zones « A » limite les constructions aux besoins de l'activité agricole et aux annexes et extensions des habitations existantes. Pour le secteur Ar, la Loi Littoral (article R.121-5 du CU) et les dispositions règlementaires du PPRN s'appliquent. Les haies identifiées comme constitutives d'une continuité écologique et/ou porteuses d'un intérêt paysager sont protégées au titre du L.151-23 du CU. Le règlement graphique répertorie et localise ces trames de haies protégées	Trames de haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme OAP n°3 et n°5.1

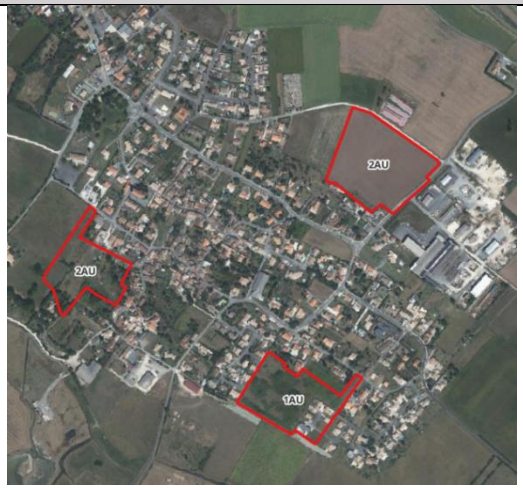
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				 *Représentation graphique non-exhaustive des haies protégées au titre du L.151-23 du CU* Le règlement encadre la gestion de ces trames haies : -l'arrachage est possible seulement pour des raisons sanitaires, de sécurité ou des besoins techniques d'intérêt collectif justifiés -l'accès ponctuels est autorisé pour le passage d'engins agricoles, pour raisons de sécurité et/ou de prévention des risques -toute haie abattue doit être remplacée au même emplacement -la haie remplacée doit contenir des essences similaires ou locales -la nouvelle haie doit comporter au moins trois essences adaptées au climat et aux substrats locaux, tout en évitant d'être sources d'allergies En complément des règlements graphique et écrit, l'OAP thématique n°3 (Les franges urbaines – interfaces agricoles) encadre la plantation de haies en interface agricole et fournit une liste d'essences recommandées et à proscrire. L'OAP thématique n°5.1 (Corridors écologiques) présente les conditions favorables aux fonctionnalités écologiques des haies. **Le PLU révisé protège le réseau de haies sur les zones « A », de façon proportionnée aux enjeux écologiques et paysagers.**	
Zones humides				Les secteurs notés Ar et Aor correspondent à des espaces maillés par des marais. L'ensemble de ces secteurs sont couverts par des zones humides validées par la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Seudre. La totalité de ces zones humides, non protégées dans le PLU en vigueur, sont repérées et protégées par une trame au titre de l'article L151-23 du CU dans le PLU révisé Aucune zone humide issue des délimitations du SAGE ne couvre les secteurs répertoriés en « A ». De plus, les règles de la zone et le PPRN restreignent la constructibilité sur la zone A.	Zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				 *Localisation des zones humides identifiées au SAGE Seudre* Par conséquent, les zones humides doivent être préservées, dans l'objectif de ne pas dégrader, de maintenir et de restaurer les fonctionnalités et les continuités des milieux aquatiques. Ces zones humides sont également identifiées au sein de la trame verte et bleue du territoire nieulais. Les règles inscrites au titre de l'article L.151-23 du CU reprennent les règles di SAGE Seudre. Les dispositions de la Loi Littoral, le PPRN et le règlement écrit du PLU révisé assurent une inconstructibilité sur ces secteurs, ce qui entraine de facto la protection des zones humides. Ces dispositions sont complétées par l'OAP thématique n°5.2 « Corridors écologiques – protéger les zones humides ». **Le PLU révisé sanctuarise et protège (L.151-23 du CU) les zones humides sur les secteurs Ar et Aor.**	
Cours d'eau				Les cours d'eau, qui serpentent au sein des secteurs Ar et Aor, sont intégrés à l'ensemble des zones humides, protégées et soumises à un règlement strict. **Les règles des secteurs Ar et Aor, couverts également par la Loi Littoral, protègent les chenaux, canaux, fossés qui sillonnent le marais de la Seudre.**	
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				Le zone A n'admet que des constructions nécessaires au bon déroulement des activités agricoles, aux conditions énoncées par le règlement écrit et par le PPRN. Les secteurs Ar et Aor sont régis par l'article R.121-5 (Loi Littoral) du CU et sont soumis à l'inconstructibilité générale induite par le PPRN. Les règles en secteurs A et Ar (zones concernées par la proximité directe avec l'enveloppe urbaine) tendent à limiter les incidences sur les interfaces entre espace urbain et espace agricole. Comme mentionné lors de l'analyse de la zone AU, 7,72 hectares constructibles au PLU en vigueur ont été reclassés en A au PLU révisé. De plus, ces secteurs de transition font l'objet d'une OAP thématique (n°3, Les Franges urbaines – interfaces agricoles), associée à une protection de plusieurs espaces verts stratégiques (L.151-19 du CU).	Conditions d'aménagements et de constructions énoncées par l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme Coupures d'urbanisation au titre de l'article L.121-22 du Code de l'Urbanisme

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				 *Localisation des deux zones 2AU reclassées en zone A* *La partie aménagée (sud-est) de la zone 1AU passe en Ub, le reste en A* Enfin, en application de l'article L.121-22 du CU, des coupures d'urbanisation sont représentées au règlement graphique. Ces espaces, qui prohibent la construction, permettent de différencier les parties agglomérées.  *Représentation au règlement graphique des coupures d'urbanisation (L.121-22 du CU)* **Le PLU révisé porte une attention particulière aux franges urbaines, par la mise en place de plusieurs protections détaillées précédemment.**	OAP thématique n°3 : Franges urbaines – interfaces agricoles Protection des espaces verts au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
Éléments de paysage / patrimoine				Les haies, dont l'intérêt paysager a été identifié, sont protégées au titre de l'article L.151-23 du CU. L'ensemble des marais salés, caractéristiques du paysage communal, est également protégé au titre de l'article 151-23 du CU (zones humides). **Le PLU révisé identifie et protège les éléments paysagers sur la commune.**	Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme Zones humides protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
Espaces publics / espaces verts				**La zone A et ses secteurs ne sont pas destinés à la préservation des espaces verts.**	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
Insertion paysagère des aménagements				**Le règlement écrit encadre les caractéristiques des futures constructions en zone A** : -emprise au sol -hauteur maximale -implantations -façades -toitures -vérandas -annexes -piscines -clôtures Les constructions en secteurs Ar et Aor sont interdites, sauf dans les cas énoncés à l'article R.121-5 du CU (Loi Littoral) et dans le PPRN.	Conditions d'aménagements et de constructions au titre de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme PPRN de Nieulle-sur-Seudre
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LES RISQUES ET NUISANCES					
Risques naturels				Les risques naturels ont été identifiés lors de la phase diagnostic. La commune de Nieulle-sur-Seudre est confrontée à deux risques : -inondation par submersion, déterminée et délimitée par le PPRN -inondation par remontée de nappes Le territoire couvert par la zone A, et secteurs Ar et Aor est classé en zone Rs1, Rs2 et Rs3 au PPRN. Ces trois classifications correspondent : -Rs1, zones submersibles situées dans la bande de précaution en arrière des ouvrages de protection ou en zone de danger extrême -Rs2, zones submersibles en aléa très fort à court terme -Rs3, zones naturelles en aléas faible, modéré et fort pour l'aléa court terme/zones naturelles hors aléa à court terme et en aléas modéré, fort et très fort pour l'aléa long terme En secteurs Ar et Aor, toutes les occupations et utilisations des sols autre que celles prévues à l'article R. 121-5 du CU et au PPRN. Enfin, la zone A autorise la construction d'un logement pour l'exploitant à condition : -qu'il soit nécessaire à l'activité agricole exercée sur le site ou à proximité directe -que la présence permanente de l'exploitant sur le site soit justifiée -que l'habitation soit implantée des bâtiments existants -de se situer en dehors des coupures d'urbanisation L'installation du logement ne peut que se faire qu'en extension de l'existant. **Le PPRN approuvé fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n° PM1). A ce titre, il a vocation à être annexé aux plans locaux d'urbanisme. Il s'impose par ce biais aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire…).** En complément du risque inondation identifié sur le territoire communal, un travail a été mené sur la gestion des eaux pluviales, détaillé à la section « Incidences des zones « A » sur la ressource en eau ». **Le PLU révisé permet ainsi d'éviter en priorité toute exposition de bien ou de personne aux risques naturels identifiés sur le territoire communal.**	PPRN de Nieulle-sur-Seudre

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Risques industriels				Les risques industriels ont été identifiés lors de la phase diagnostic. Sur le territoire communal, les risques industriels sont très faibles. La commune de Nieulle-sur-Seudre recense une seule installation classée pour la protection de l'environnement. Celle-ci n'étant ni soumise à autorisation, ni soumise à enregistrement, elle n'est pas recensée dans la base de données ICPE. Il s'agit d'une stabule en périphérie au sud du bourg, en activité. **Le risque industriel affilié à l'établissement existant mentionné ci-dessus demeure négligeable.**	
Nuisances				L'inconstructibilité reste la règle générale au titre du PPRN. Seules quelques modifications de l'existant sont possibles, mais restent très règlementées. Pour la zone A, les constructions et aménagements sont destinés aux activités agricoles, soumises à justification et doivent correspondre à des critères stricts. L'OAP thématique n°3 (Franges urbaines - interfaces agricoles) vise à limiter les nuisances entre usages résidentiels/économiques et les usages agricoles, par l'intermédiaire notamment des zones de non-traitement. **Le règlement graphique et écrit du PLU révisé, renforcé par l'OAP, tendent à réduire les nuisances des aménagements agricoles.**	
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				Seules les anciennes zones 2AU Montauban, 2AU Moulin des Gabelles et la zone 1AU Tourtelot (toutes sont classées en « A » au PLU révisé) sont englobées dans le réseau d'assainissement collectif. En dehors du bourg, la commune relève de l'assainissement individuel. **Les constructions à destination d'habitation sont interdites (au règlement écrit et au PPRN) en secteurs Ar et Aor, ne créant pas de nouveau besoin de raccordement au système d'assainissement collectif.** La création d'un logement en zone A est encadrée par le règlement écrit (extension de l'existant ou changement de destination admis) et par le PPRN (justification d'un besoin de surveillance d'une exploitation dont une ou plusieurs activités correspond à de l'élevage). Le règlement écrit détaille ensuite les obligations et interdictions en termes d'assainissement, notamment individuel (contrôle par le SPANC, infiltration des effluents privilégiée…). **L'incidence des zones « A » sur l'assainissement des eaux usées est ainsi négligeable.**	
Gestion des eaux pluviales				La gestion des eaux pluviales au sein des zones « A » est encadrée : -par le Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la commune (enquête publique conjointe à celle de la révision du PLU) -par le PPRN -par les fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du CU -par l'OAP thématique n°5.3 « Corridors écologiques », qui valorise la prise en compte des points bas dans la stratégie de gestion des eaux pluviales. Cette OAP tend à protéger le libre écoulement des eaux, à assurer une gestion des eaux pluviales sur la parcelle… Elle ne s'applique ici qu'à la zone A, les secteurs Ar et Aor se situant en espaces remarquables et au sein de la zone rouge du PPRN. **Incidence positive du PLU révisé : identification des axes de ruissellement, renforcement des dispositions à mettre en œuvre**	Fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme Schéma Directeur des Eaux Pluviales PPRN de Nieulle-sur-Seudre OAP thématique N°5.3 « Corridors écologiques »

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

				pour la gestion des eaux pluviales, prise en compte de la gestion des eaux pluviales dans le risque inondation…	
Ressource en eau potable				Aucun périmètre de protection de captage ne se situe sur la commune de Nieulle-sur-Seudre. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et au traitement des eaux usées décrites ci-dessus visent à limiter les risques de pollution de la ressource en eau. Les règles de la zone A et de ses secteurs n'auront pas une incidence significative sur la gestion quantitative de la ressource en eau. **Le PLU révisé à une incidence négligeable sur la ressource en eau potable**	
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LA QUALITÉ DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				**La zone A n'a pas vocation à développer de l'habitat, des commerces, des services, des équipements…** Le règlement de cette zone vise à limiter le mitage agricole.	
Développement des mobilités douces				**La zone A n'a pas vocation à influencer les besoins en mobilité.**	
Conceptions bioclimatiques et énergies renouvelables				Les ouvrages de production d'énergies sont interdits en secteurs Ar et Aor. Conformément à la Loi Littoral, ce type de dispositif est interdit s'il n'est pas en continuité de l'urbanisation. Le grand éolien est interdit au sein de la zone A et de ses secteurs. Les dispositifs de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sont admis en zone A sur des friches définies à l'article L. 111-26 du CU, à la condition de respecter l'environnement et le paysage tout en préservant la sécurité et la salubrité. **Les parcs photovoltaïques et les installations agrivoltaïques** peuvent être autorisés en zone A, - sous réserve du respect de la Loi Littoral, d'être compatibles avec l'activité agricole et sous condition d'intégration au site - sous réserve du respect de l'article L.121-10 du cu et dans le respect des dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. - L'implantation des panneaux photovoltaïques ou solaires au sol et sur les bassins est interdite en secteurs Ar et Aor. - En secteur Ar et Aor les toitures couvertures photovoltaïques de bâtiments aquacoles et sur dégorgeoirs sont autorisés sous conditions de bonne insertion sur la couverture et dans le grand paysage. Enfin, les futurs projets en zone A devront appliquer l'OAP thématique n°4 « Conception bioclimatique des constructions ». **La zone A est favorable au développement des énergies renouvelables. De plus, les règles affiliées aux secteurs Aor et Ar permettent de protéger l'environnement et le paysage dans ces espaces remarquables.**	Définition des friches au titre de l'article L.111-26 du Code de l'Urbanisme OAP thématique n°4 – « Conception bioclimatique des constructions »
INCIDENCES DES ZONES « A » SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTÉ					
Besoin en logements				**La zone A n'a pas vocation à accueillir de nouveaux logements. Les habitations sont interdites en Ar et Aor.** La zone A n'admet que des évolutions de l'existant dans les conditions strictement énoncées au règlement écrit et au PPRN. Même au sein de la zone A, l'établissement de logements doit être obligatoirement corrélé avec la nécessité de rester jour et nuit proche de l'exploitation agricole. L'implantation de logements correspond ainsi à des besoins précis et spécifiques, qui ne sauraient être comptabilisés dans le potentiel d'accueil de la commune.	

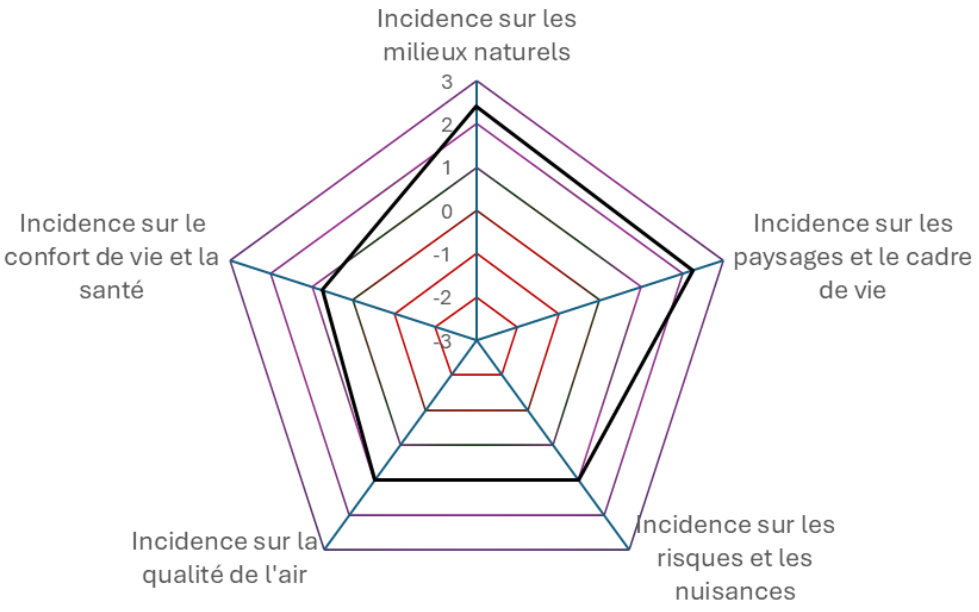
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Emplois				**La zone A vise à conforter l'activité agricole.** Les secteurs Ar et Aor correspondent aux territoires agricoles en espaces remarquables et aux territoires aquacoles en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral. L'inconstructibilité est la règle générale. **La zone A a une incidence positive sur l'emploi**	
Proximité des commerces, services, équipements				**La zone A n'a pas vocation à développer les commerces et services.**	
Sécurité et salubrité				Les dispositions du règlement visent : -une desserte par les réseaux de collecte des eaux usées, lorsqu'ils existent, ou à défaut la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel suivi par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif) -à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics -le raccordement des constructions aux réseaux de communications électroniques.	

Conclusions sur les incidences résiduelles de la zone « A »

La zone A et les secteurs Ar et Aor ont des incidences nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

-La zone A couvre des espaces agricoles et leurs exploitations, visant leur maintien, leur développement et leur pérennité
-Elles permettent le maintien voire le développement des activités agricoles, aquacoles et conchylicoles
-Les zones Ar et Aor représentent des secteurs agricoles et aquacoles en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral
-La révision du PLU supprime 7,2 hectares de zones AU, constructibles, classées en zones agricoles A
-L'inconstructibilité est la règle dans les secteurs Ar et Aor. Seules les modifications de l'existant sont possibles en zone A en fonction du règlement écrit et des conditions formulées par le PPRN de la commune
-Les règles restrictives en zone A évitent le mitage agricole
-Elles permettent de préserver les éléments de la trame verte et bleue et paysagers (haies, zones humides, cours d'eau…), en association avec les prescriptions (articles L.151-19, L.151-23), renforcées à l'occasion de la révision du PLU
-Elles préservent les franges urbaines, en complément des mesures adoptées en zones U et AU, par l'intermédiaire de l'OAP thématique n°3 et des coupures d'urbanisation
-Les règles de la zone A et ses secteurs sont cohérentes avec les dispositions réglementaires du PPRN, qui encadre strictement les utilisations et occupations du sol, afin de ne pas mettre en danger les individus et les biens
-Elle évite les incidences sur la ressource en eau (pas d'augmentation significative de la production des eaux usées en zone A, maintien de la perméabilité des sols et de leur capacité d'infiltrer les eaux de pluie…)
-Elles admettent, en zone A, le développement des énergies renouvelables



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV.4. INCIDENCES DE LA ZONE N ET SECTEUR Nr

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LES MILIEUX NATURELS					
Boisements				Les boisements constitutifs de la trame verte et bleue sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés. Plusieurs changements interviennent en zone N à l'occasion de la révision du PLU : -l'ancien cimetière protestant du Fief du Chêne est déclassé, au regard de l'absence effective de boisement sur la parcelle et son caractère aménagé. Ses murs revêtant néanmoins un enjeu patrimonial bénéficient d'une protection nouvelle au titre de l'article L151-19 du CU -Le Bois de Bien Assis au nord-est du territoire communal, est localisé en secteur Nr et reçoit une protection renforcée par un classement nouveau au titre des Espaces Boisés Classés (L.113-1 du CU). Le boisement du Fief Pradet est maintenu en Espace Boisé Classé au PLU révisé.  *Localisation des Espaces Boisés Classés (L.113-1 du CU) en zone N et secteur Nr*	Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				Le Bois de Bien Assis constitue un ensemble végétal dense et possède un intérêt avifaunistique et paysager important (espace Natura 2000, ZNIEFF de type 1 & 2). Il s'étend sur 12,91 hectares. Sa protection acquise au titre de l'article L.113-1 du CU permet de renforcer la trame verte et bleue. De plus, ce boisement significatif est identifié au SCoT Marennes-Oléron, au regard de la Loi Littoral (L.121-28 du CU). **Le PLU révisé accentue ainsi la protection des boisements les plus qualitatifs de la trame verte et bleue et procède à une actualisation des Espaces Boisés Classés du PLU en vigueur.**	
Haies				Les principaux linéaires de haies s'étendent en zone agricole (voir chapitre précédent). Plusieurs linéaires de haies forment la délimitation entre zone A et secteur Nr. Elles sont protégées en vertu de leur qualité écologique et paysagère au titre de l'article L.151-23 du CU. Cette protection est également renforcée par l'OAP thématique n°5.1 « Corridors écologiques ». **Le PLU révisé assure une protection des linéaires de haies les plus qualitatifs.**	Haies protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme OAP thématique 5.1
Zones humides				La zone N est couverte en partie par les zones humides inventoriées au SAGE Seudre et rapportées au règlement graphique du PLU révisé. Ces zones humides font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du CU. Aucune construction n'existe au sein de ces zones humides en zone N. Les règles de la zone N interdisent les nouvelles constructions, de même que le secteur Nr (espaces remarquables). Aucune zone humide n'est recensée par le SAGE Seudre au sein du secteur Nr. Ce dernier, correspondant au bois de Bien Assis, est intégralement couvert par des EBC, qui figent la destination forestière du site et donc renforcent l'inconstructibilité. Ces dispositions sont complétées par l'OAP thématique n°5.2 « Corridors écologiques – protéger les zones humides ». **Le PLU révisé protège les zones humides afin de garantir leur évitement prioritaire.**	Zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme OAP thématique n°5.2
Cours d'eau				**Les cours d'eau ne sont pas couverts par l'ensemble de la zone N et secteur Nr.**	
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LES PAYSAGES ET LE CADRE DE VIE					
Franges urbaines				La majorité des franges urbaines sont en interface avec le milieu agricole. **Les espaces classés en N sont localisés en contact direct avec les zones U. Le caractère inconstructible de ces espaces naturels permet de préserver les franges urbaines.**	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
Éléments de paysage / patrimoine				La zone N et secteur Nr permettent de préserver les différents éléments naturels et constitutifs du paysage nieulais, comme les boisements (à l'instar du bois de Bien Assis - voir chapitre précédent sur les incidences des zones « N » sur les milieux naturels) et les murs de l'ancien cimetière protestant (nouvellement protégés au titre de l'article L.151-19 du CU).	Patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
Espaces publics / espaces verts				La zone N protège la dominante naturelle des espaces hors des marais de la Seudre en frange de bourg (boisement exploité derrière les jardins, ancien cimetière protestant).	
Insertion paysagère des aménagements				Aucune nouvelle construction n'est admise en zone N.	
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LES RISQUES ET NUISANCES					
Risques naturels				Les risques naturels ont été identifiés lors de la phase diagnostic. La commune de Nieulle-sur-Seudre est confrontée à deux risques : -inondation par submersion, déterminée et délimitée par le PPRN -inondation par remontée de nappes La zone N et le secteur Nr sont tous deux classés en partie : -en zone Rs3, qui correspond aux zones naturelles en aléas faible, modéré et fort pour l'aléa court terme/zones naturelles hors aléa à court terme et en aléas modéré, fort et très fort pour l'aléa long terme -en zone Bs2 qui correspond à des secteurs non exposés à l'aléa submersion marine à court terme mais définis comme submersibles pour l'aléa long terme. La zone Rs3 érige l'inconstructibilité en règle générale et admet des utilisations et occupations des sols dans des conditions très strictes. La zone Bs2 autorise la constructibilité sous condition. Toutefois, le règlement écrit de la zone N interdit de toute façon les nouvelles constructions. **Le PPRN approuvé fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n° PM1). A ce titre, il a vocation à être annexé aux plans locaux d'urbanisme. Il s'impose par ce biais aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire…).** En complément du risque inondation identifié sur le territoire communal, un travail a été mené sur la gestion des eaux pluviales, détaillé à la section « Incidences des zones « N » sur la ressource en eau ». **Le PLU révisé permet ainsi d'éviter toute exposition de bien ou de personne aux risques naturels identifiés sur le territoire communal.**	PPRN de Nieulle-sur-Seudre
Risques industriels				Les risques industriels ont été identifiés lors de la phase diagnostic. Sur le territoire communal, les risques industriels sont très faibles.	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
				La commune de Nieulle-sur-Seudre recense une seule installation classée pour la protection de l'environnement. Celle-ci n'étant ni soumise à autorisation, ni soumise à enregistrement, elle n'est pas recensée dans la base de données ICPE. Il s'agit d'une stabule implantée au sud du bourg (en périphérie), en activité. **Elle est située en zone A, à distance de la zone N et du secteur Nr.**	
Nuisances				La zone N et le secteur Nr appliquent une inconstructibilité générale, renforcée par les dispositions du PPRN. **Aucune nouvelle nuisance n'est susceptible d'émerger.**	
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LA RESSOURCE EN EAU					
Assainissement des eaux usées				Aucune habitation ne se situe en zone N ou secteur Nr. **L'inconstructibilité étant la règle générale, aucun nouveau besoin de raccordement à un système d'assainissement collectif ne sera créé.**	
Gestion des eaux pluviales				La gestion des eaux pluviales au sein de la zone N est encadrée : -par le PPRN -par l'OAP thématique n°5.3 « Corridors écologiques », qui valorise la prise en compte des points bas dans la stratégie de gestion des eaux pluviales. **Incidence positive du PLU révisé : Le maintien de la perméabilité des espaces en zone N en périphérie Nord du bourg joue un rôle tampon entre le marais de la Seudre et l'enveloppe urbaine. Ces espaces seront préservés et contribueront à la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.**	Schéma Directeur des Eaux Pluviales de Nieulle-sur-Seudre Fossés protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme OAP thématique 5.3
Ressource en eau potable				Aucun périmètre de protection de captage ne se situe sur la commune de Nieulle-sur-Seudre. Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales et au traitement des eaux usées décrites ci-dessus visent à limiter les risques de pollution de la ressource en eau. L'inconstructibilité de la zone N n'occasionnera pas de nouveau besoin d'alimentation en eau potable. **Le PLU révisé à une incidence négligeable sur la ressource en eau potable.**	
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LA QUALITÉ DE L'AIR					
Optimisation / mutualisation des espaces				**Cette section ne concerne pas la zone N et le secteur Nr où l'inconstructibilité demeure la règle générale.**	
Développement des mobilités douces				**La zone N et le secteur Nr n'auront pas d'effet significatif sur les besoins en mobilités, aucune nouvelle habitation n'y est admise.**	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

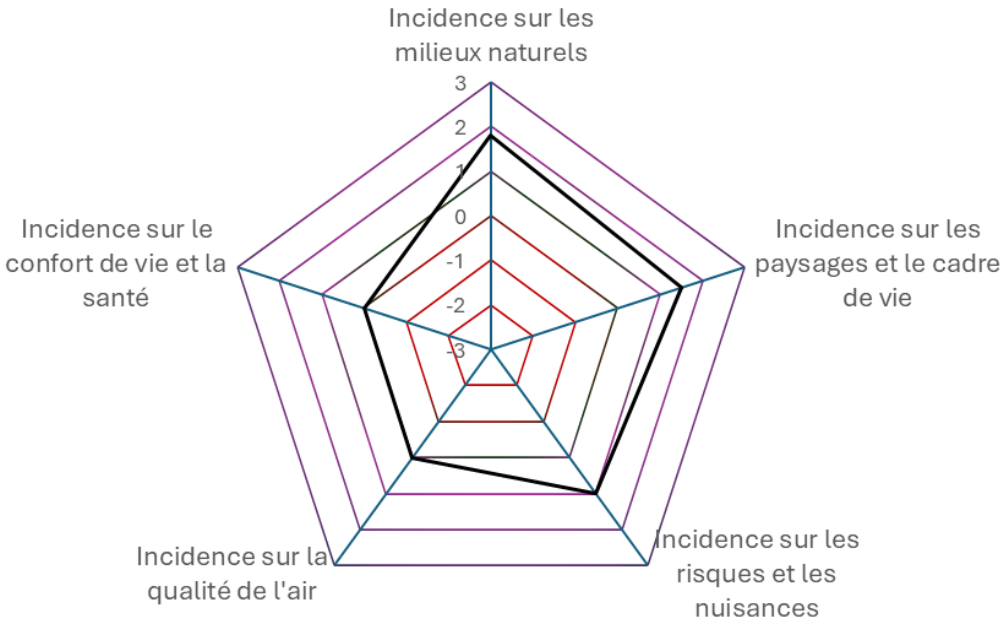
	Incidences			Mesures d'évitement et de réduction	Articulation avec les autres outils du PLU
	-	0	+		
Conception bioclimatique des constructions				Le grand éolien est interdit sur l'ensemble de la N et du secteur Nr Les ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique sont également interdits. Enfin, les installations agrivoltaïques sont également prohibées en zone N et secteur Nr. En effet, ces deux zonages correspondent à des espaces naturels, dépourvus de nature agricole, qui ne sont donc pas adaptés à abriter ce type d'équipements.	
INCIDENCES DES ZONES « N » SUR LE CONFORT DE VIE ET LA SANTÉ					
Besoin en logements				**La zone N n'est pas destinée à accueillir de nouveaux logements.**	
Emplois				**La zone N s'assimile à des espaces naturels, où aucune activité n'est établie.**	
Proximité des commerces, services, équipements				**La zone N n'a pas vocation à développer les commerces et services.** Cette démarche est détaillée dans les chapitres relatifs aux zones « U » et « AU », aux sections correspondantes.	
Sécurité et salubrité				Aucune habitation n'existe en zone N et aucune construction n'est autorisée par les règles associées à la zone et son secteur Nr.	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Conclusions sur les incidences résiduelles de la zone « N »

La zone N et le secteur Nr ont des incidences nulles ou positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

-La zone N correspond aux espaces naturels en interface des unités urbaines et des territoires agricoles (Fief Pradet, ancien cimetière protestant du Fief du Chêne)
-Le secteur Nr correspond à un secteur naturel en espace remarquable au sens de la Loi Littoral (Bois de Bien Assis)
-La révision du PLU procède à une actualisation des Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du CU), en ajoutant notamment un boisement déterminant dans la trame verte et bleue du territoire nieulais (Bois de Bien Assis). Cette réflexion s'est accompagnée d'une protection renforcée des haies les plus qualitatives en termes écologiques et paysagers (L. 151-23 du CU).
-La partie nord de la zone N du Fief Pradet est couverte par les zones humides répertoriées au SAGE Seudre et bénéficient d'une protection associée (L.151-23 du CU), qui renforce la protection déjà instaurée par les règles en N.
-L'inconstructibilité demeure la règle sur la zone N et secteur Nr : prévention du risque submersion par l'intermédiaire du règlement du PPRN, préservation de la qualité des franges urbaines, sauvegarde du patrimoine naturel et paysager de la commune, maintien des fonctionnalités écologiques des boisements…



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV.5. INCIDENCES DU PLU RÉVISÉ SUR LE RÉSEAU NATURA 2000

- Détérioration / destruction des habitats

La commune de Nieulle-sur-Seudre est couverte à 89% par les marais salés de l'estuaire de la Seudre. Ces espaces comportent une richesse écologique remarquable, détaillée dans l'état initial de l'environnement (tome II, chapitre II). Par conséquent, l'ensemble de ces marais est inclus au sein du réseau Natura 2000 (ZPS Marais de la Seudre et sud Oléron / ZSC Marais de la Seudre). Nieulle-sur-Seudre s'inscrit dans un réseau Natura 2000 plus vaste, en connexion directe avec d'autres ZPS (Marais de Brouage – Bonne Anse, marais de Bréjat et de Saint-Augustin) et ZSC (Presqu'île d'Arvert – Marais de Brouage – Carrière de l'Enfer). Une attention particulière a donc été portée aux corridors et continuités écologiques sur le territoire communal, notamment en lien avec les milieux humides. Le type de milieu naturel du territoire nieulais implique une protection renforcée des zones humides et du réseau hydrographique. L'analyse des continuités écologiques permet également d'identifier les haies et boisements importants au sein de la trame verte et bleue.
Ces marais sont également les supports d'activités agricoles et aquacoles typiques des milieux humides. Ainsi, l'ensemble des espaces Natura 2000 sont classés en secteur Ar (espaces agricoles en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral), Aor (espaces aquacoles en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral) et Nr (espaces naturels en espaces remarquables au sens de la Loi Littoral).

Au sein de ces secteurs, l'inconstructibilité demeure la règle générale, au regard du respect de la Loi Littoral, du PPRN de Nieulle-sur-Seudre et du règlement écrit et graphique du PLU révisé. Seules les modifications de l'existant sont possibles, dans les conditions strictes énoncées par les règlements précédemment mentionnés. Toutes évolutions de l'utilisation et de l'occupation des sols doivent être dûment justifiées au sein des secteurs Ar et Aor.
Les zones humides sont protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le réseau de haies constituant un corridor écologique est protégé au titre du même article du Code de l'Urbanisme. Enfin, les boisements les plus déterminants sont préservés au titre des Espaces Boisés Classés de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, avec notamment la protection nouvelle d'un boisement de plus de 12 ha au nord de la commune (bois de Bien Assis) et d'un petit boisement faisant la jonction entre un réseau de haies et le bois des Brouards, porte d'entrée du site Natura 2000 de la Carrière de l'Enfer.

Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de détériorer ou de détruire des habitats d'intérêt communautaire.

- Destruction d'espèces

Dans le projet de PLU, aucun habitat d'espèces protégées n'est visé par une urbanisation à court ou long terme. L'ensemble des zones « AU » au PLU actuel, non aménagées, ont été reclassées en zone A. Seule une zone à urbaniser a été conservé, correspondant à un projet déjà programmé. Ce projet se situe en cœur de bourg, hors du réseau Natura 2000, sans lien écologique ni hydrographique. Aucun habitat d'intérêt communautaire ni aucun habitat d'espèce d'intérêt communautaire ne se trouve au sein de cette zone AU, qui est une ancienne terre agricole.
Les habitats les plus sensibles, associés aux marais et aux boisements les plus qualitatifs, disposent d'un zonage Ar, Ao ou Nr au PLU révisé. Cette réflexion relative aux habitats est menée en complémentarité avec une étude de la trame verte et bleue et des corridors écologiques sur le territoire communal. Les protections détaillées au paragraphe précédent permettent de conforter des milieux favorables aux espèces.

Ces secteurs sont soumis à l'inconstructibilité. Le projet de PLU n'est donc pas susceptible d'occasionner la destruction d'espèces d'intérêt communautaire.

- Rejet / prélèvement dans le milieu naturel

Le projet de PLU ne prévoit aucun prélèvement nouveau dans le milieu naturel. Cependant, le PLU va nécessiter des rejets d'eaux pluviales et usées.

Une réflexion globale sur les eaux pluviales a été menée dans le cadre de ce PLU. Cette réflexion s'articule autour du Schéma Directeurs des Eaux Pluviales, du PPRN, du règlement écrit et graphique du PLU, associé à une OAP sectorielle et une OAP thématique (n°5.3, « Corridors écologiques »).

Le règlement écrit prévoit une protection des fossés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La trame haie joue également un rôle dans la gestion des eaux pluviales et sont donc protégées au titre du même article du Code de l'Urbanisme.
La perméabilité et l'infiltration sont privilégiées dans cette même gestion. Une gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) est également préférée à la solution « tout tuyau ». Les secteurs à dominante naturelle hors espace remarquables ont été classés en zone N. Ils constituent un espace tampon entre le marais de la Seudre et le bourg, tant pour la gestion des eaux pluviales que pour les continuités écologiques. Aujourd'hui non bâtis, le PLU révisé y interdits toute nouvelle construction.

L'OAP thématique n°5.3 est consacrée à la valorisation des « points bas dans la stratégie de gestion du risque inondation ». En effet, l'OAP prévoit de :
-favoriser le libre écoulement des eaux

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

-privilégier une gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière
-éviter les revêtements perméables au strict minimum, maintenir des espaces en pleine terre et favoriser l'emploi de matériaux perméables

L'OAP sectorielle rattachée à la zone AU et à la tranche 2 du projet Montauban prévoit un secteur dédié à la gestion des eaux, complété par la plantation de haies.

Faute d'alternatives liées à la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau public existant.

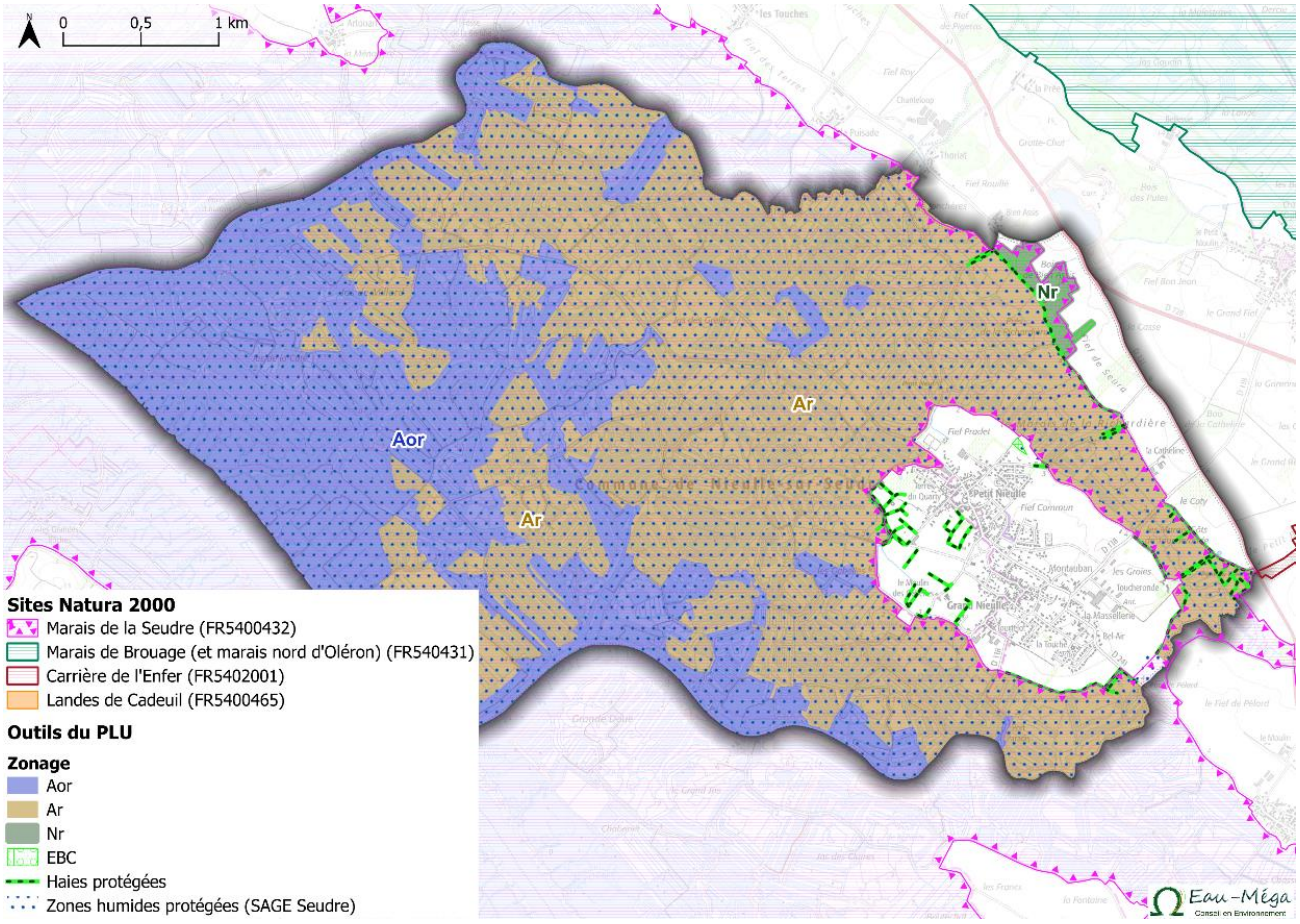
Concernant les eaux usées, les zones urbaines, comme la zone AU, sont couverts par le réseau d'assainissement collectif. Aucune station d'épuration n'est localisée sur le territoire nieulais, la commune étant rattachée à la station d'épuration de la commune voisine du Gua.
La capacité résiduelle de la station est estimée à 5 292 EH, pour un potentiel de 85 logements (soit 255 EH estimés) sur la commune. La station d'épuration est donc largement capable d'absorber les eaux usées induites par la croissance démographique communale.
Les autres zones (A et N) et secteurs affiliés n'autorisent pas de constructions destinées au logement.

Le projet PLU n'aura pas pour conséquence de dégrader la qualité des milieux aquatiques.

- Effets repoussoirs, nuisances sonores et nuisances visuelles

Les zones urbaines du PLU ainsi que la zone AU se situent au cœur de l'enveloppe urbaine et ne sont pas compris dans le réseau Natura 2000. La zone AU correspond à un projet d'ores et déjà engagé, tandis que les zones « AU » non-aménagées du PLU en vigueur sont classées en A. La constructibilité ne peut intervenir qu'au sein du centre-bourg ou en continuité directe de celui-ci.
Les espaces appartenant au réseau Natura 2000, catégorisés en Ar, Aor et Nr, n'admettent pas de nouvelles constructions, sauf dans les dispositions particulières et justifiées au sein de la Loi Littoral, du PPRN et du règlement écrit et graphique du PLU révisé.
Par conséquent, le projet de PLU n'occasionnera pas d'augmentation de fréquentation sur les sites à enjeux écologiques.

Le projet PLU n'implique pas le développement d'activité nouvelle susceptible d'occasionner un effet repoussoir, que ce soit par des nuisances sonores, vibratoires, olfactives, visuelles…



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TOME VII. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I. CADRAGE RÈGLEMENTAIRE

L'article L.131-7 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéa de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.* »

D'après l'article précédemment cité, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux articles L.131-4 et L.131-5 du même code, à savoir :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCoT),
- Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM),
- Les plans de mobilité,
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH),
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéa de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les règles générales du fascicule des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les chartes des parcs naturels régionaux (sauf avec les orientations et les mesures de la charte qui seraient territorialement contraires au SRADDET),
- Les objectifs de protection et les orientations des chartes des parcs nationaux,
- Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE),
- Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE),
- Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI) ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans,
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes,
- Les schémas régionaux des carrières,
- Les objectifs et dispositions des documents stratégiques de façade ou de bassin maritime,
- Le schéma régional de cohérence écologique,
- Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement,
- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages.

En l'absence de SCoT, les PLU doivent **prendre en compte** les documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6, à savoir :

- Les objectifs des schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET),
- Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Le SCoT du Pays Marennes Oléron a été approuvé le 5 juillet 2024.

À l'occasion de son approbation récente, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, qui sont repris dans l'article L.131-6 mentionné précédemment.

Au regard de ces éléments, le PLU doit être compatible avec le SCoT.

La compatibilité avec ce document de portée supérieure au PLU est présentée en suivant.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II. COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT2 MARENNES-OLERON

Le rapport de compatibilité du PLU avec le PADD du SCOT

ORIENTATIONS DU PADD SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILITEAVEC LE PLU
1/Relever les défis du changement climatique	
1.Limiter l'exposition aux risques naturels sur le temps long	Prise en compte du risque submersion et inondation : - Annexion du PPRN - Report de la zone soumise au risque submersion au PLU, pour information - Prise en compte des fossés identifiés au zonage (art L 151-23 du cu)
2. Protéger la ressource en eau	
3.Réduire et valoriser les déchets	
4.Augmenter la production locale d'énergie renouvelable	Energies renouvelables encadrées, conditionnées (parcs et structures sur bâti)
5. Oser l'innovation dans les réponses architecturales, urbaines et paysagères pour une occupation de l'espace plus résiliente	
2/ Garantir l'accès à un logement abordable pour la population locale	
6. Produire plus de résidences principales, abordables et diversifiées 7. Garder l'esprit village et accueillir des habitants dans toutes les communes	Dispositions réglementaires pour imposer la production de logements sociaux et opérations de logements mixtes (Ua, Ub, AU)
8. Conforter les commerces et les services à la population dans les bourgs et les villages	Commerces et services autorisés en Ua, Ub dans périmètres de centralité commerciale ; interdits en zone AU et Ux (ZAE)
9. Créer des conditions d'accueil favorables pour attirer des actifs et des jeunes	Secteurs dédiés équipements, équipements autorisés en zones U et AU
3/Conforter les atouts d'une économie non délocalisable	
10. Soutenir les activités d'aquaculture et de pêche durables	Zonage Aor dédié, intégrant toutes les installations aquacoles
11. Promouvoir et développer un tourisme responsable, en concertation avec les acteurs locaux	Activités touristiques maîtrisées ou interdites selon les zones pour ne pas déséquilibrer la commune et générer des déplacements et besoins en réseaux hors d'échelle
12. Pérenniser une agriculture locale performante sur les plans économiques, sociaux et environnementaux	Zonages A et Ar établis sur la base des travaux de concertation agricole Zonage A sur tous les bâtis et l agricoles Zonage Ar sur les espaces remarquables déclarés PAC (RGP 2023)
13. Sécuriser la vocation du foncier pour l'exploitation agricole et aquacole	
14. Accompagner le développement artisanal, industriel et des services au plus près des besoins du territoire	Développement artisanal et industriel priorisé sur la ZA existante, sans extension
15. Intégrer les exigences numériques	
16. La croissance bleue, "un océan des possibles"	
4/ Actives, alternatives, et numériques : améliorer les mobilités	
17. Assurer la cohérence entre l'urbanisation, les logiques de déplacement, et la capacité des infrastructures	Limitation de l'urbanisation, confortée sur le bourg et en extension directe, au nord (entrée principale de la commune)
18. Encourager et amplifier le développement des alternatives à la voiture solo pour les déplacements du quotidien	
19. Réguler la mobilité et le stationnement vers et sur les sites touristiques en périodes de pointe	//
	//

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ORIENTATIONS DU PADD SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILITEAVEC LE PLU
20. "La dorsale" : Requalifier les entrées de ville et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité 21. Favoriser l'inclusion numérique	Développement communal concentré sur le bourg équipé
5/ Protéger nos valeurs paysagères et environnementales 22. Accompagner un développement plus économe en foncier	Réduction significative des surfaces à urbaniser (U, AU) et emprises d'emplacement réservés réduites, abandonnées
23. Proposer une déclinaison de la "Loi Littoral" adaptée au contexte local et partagée par les communes	Requalification des zonage remarquables Inscription de coupures d'urbanisation Mouvements d'espaces boisés classés différenciant les espaces boisés significatifs au sens de la loi littoral
24. Préserver l'authenticité du cadre de vie par la promotion de la qualité des paysages "naturels" et leur diversité	Préservation des paysages, protection des réseaux de haies, alignements d'arbres, espaces verts, boisements
25. Trame Verte et Bleue : Conserver les réservoirs de biodiversité et préserver des corridors écologiques	Identification des zones humides, fossés : règlement et OAP dédiées
26. Poursuivre les actions en faveur de la biodiversité dans les projets d'aménagement	OAP thématiques dédiées
27. Coopérer	//
28. Accompagner la montée en compétence des acteurs et usagers du territoire sur les enjeux de transition écologique	//
29. Faciliter l'appropriation et la mise en œuvre du SCoT	//
30. Promouvoir un SCoT évolutif : observer, comprendre, s'adapter	//

Le rapport de compatibilité du PLU avec le DOO du SCOT

20 OBJECTIFS DOO SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILUTEAVEC LE PLU
PARTIE 1 Préserver nos ressources naturelles en relevant les défis du changement climatique	
- Objectif 1. Accompagner une gestion intégrée de la ressource en eau La disponibilité de la ressource en eau potable, ainsi que les capacités d'assainissement, sont des conditions à l'extension de l'urbanisation. Les projets d'aménagement préservent des capacités d'infiltration des sols.	Protection des fossés (L.151-23 du CU) OAP sectorielle : gestion des eaux pluviales anticipée et encadrée sur l'unique zone à urbaniser du PLU OAP thématique n°5.3 (Valoriser les points bas dans la stratégie de gestion du risque inondation) Prise en compte du Schéma Directeur des Eaux Pluviales en cours d'élaboration au moment de la révision du PLU (enquête publique conjointe)
- Objectif 2. Protéger les milieux aquatiques La protection des zones humides est une priorité, qu'il s'agisse des vastes zones d'intérêt européen des marais de Brouage et de la Seudre, ou d'espaces plus restreints avec une grande importance locale : petites zones humides, cours d'eau et leurs abords, bocage…	Respect du PPRN Prise en compte de la disponibilité de la ressource en potable : anticipation des nouvelles consommations issues de la croissance démographique, aucune ouverture l'urbanisation destinée aux activités économiques, fermeture de zones à urbaniser, OAP sectorielle et thématiques pour favoriser la permébailité des sols, construction des règlements avec Eau 17…
- Objectif 3. Préserver et restaurer les continuités écologiques Les réservoirs et les corridors de biodiversité sont préservés pour les milieux forestiers, les milieux ouverts, les milieux humides, les milieux littoraux et les milieux en transition. Les secteurs très sensibles font l'objet d'une attention	Secteurs Ar et Aor couvrent les zones humides et cours d'eau Identification et protection des zones humides du SAGE Seudre (L.151-23 du CU) Réalisation de prospections par sondages pédologiques sur les secteurs à projet (zone AU Montauban et zone de « gel » Rue de la Vieille Forge) : aucune zone humide détectée

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

20 OBJECTIFS DOO SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILUTEAVEC LE PLU
renforcée : le canal Charente-Seudre, la zone humide boisée au sud de Le Gua, les espaces agricoles entre Luzac et Saint-Just, les marais doux sur l'île d'Oléron. Dans les espaces urbanisés, les projets d'aménagement prévoient des espaces libres végétalisés (nature en ville).	La zone N et les secteurs Ar, Aor, N et Nr couvrent les espaces naturels à enjeux : les secteurs Ar, Aor, Nr sur les espaces remarquables du littoral (marais, prairies humides, chenaux, zone boisée de 12 ha) et zone N sur les espaces à dominante naturelle, non bâtie, en continuité de l'enveloppe urbaine. Protection des continuités écologiques, réservoirs de biodiversité et corridors : zones humides, réseau de haies, réseau hydrographique (L.151-23 du CU) Espaces Boisés Classés (L.113-1 du CU) Espaces verts (L.151-19) en secteur Ua et Ub / Espace boisé (L.151-23 du CU) en secteur Ue Coupures d'urbanisation (L.121-22 du CU)
- Objectif 4. Mieux prendre en compte les risques naturels Les choix d'aménagement intègrent les risques naturels sur le long terme. Pour l'aléa inondation, cela implique d'éviter l'urbanisation nouvelle dans les zones d'aléas, et d'adapter les aménagements existants. Pour l'aléa incendie, cela consiste à prévoir et mettre en œuvre les aménagements nécessaires. Pour l'aléa érosion, il s'agit d'éviter toute urbanisation dans les zones d'érosion du trait de côte.	Prise en compte du PPRN de Nieulle-sur-Seudre : inconstructibilité dans les zones à risques, urbanisation sous conditions dans les espaces urbains DECI décrite dans l'état initial. Des aménagements récents ont visé à renforcer la défense contre les incendie dans le bourg. Bonne couverture sur le bourg et en particulier sur la zone AU de Montauban.
- Objectif 5. Limiter l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances Les choix d'aménagement intègrent les risques technologiques et les nuisances auxquels la population est susceptible d'être confrontée.	Anticipation des nuisances possibles entre usage urbain et usage agricole : OAP thématique n°3 (Franges urbaines – interfaces agricoles) Le règlement conditionne certains aménagements et constructions à l'absence de nuisances vis-à-vis de l'habitat Pas de risques technologiques recensés sur le territoire communal
- Objectif 6. S'inscrire dans une stratégie d'approvisionnement durable en ressources minérales La thématique "carrières" est intégrée dans les PLU.	///
- Objectif 7. Économiser l'énergie et utiliser des ressources renouvelables La sobriété est recherchée. La production d'énergie renouvelable (solaire en majorité) est encouragée dans les espaces déjà urbanisés, sous condition d'intégration paysagère et architecturale.	Développement des unités de production d'énergies renouvelables solaires ou thermiques / agrivoltaïsme autorisés en zone A - Autorisation panneaux solaire photovolataïques en zones « U » OAP thématique n°4 (Conception bioclimatique des constructions)
- Objectif 8. Déchets : promouvoir l'économie circulaire L'évolution des équipements de tri et valorisation des déchets est prévue afin de garantir un accès de proximité aux habitants et aux professionnels	Le règlement écrit vise à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics
PARTIE 2 Miser sur un développement local responsable et solidaire - Objectif 9. Tisser des alliances territoriales à géométrie variable Les coopérations institutionnelles et territoriales se renforcent pour faire face aux enjeux communs.	///

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

20 OBJECTIFS DOO SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILUTEAVEC LE PLU
- Objectif 10. Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire Le principe est de limiter les pressions exercées sur les ressources naturelles. L'objectif démographique est mesuré. Il est orienté vers un rééquilibrage social en faveur des jeunes et des actifs.	Les projections démographiques sont établies sur l'évolution réelle et programmée en prenant en compte les opérations en cours d'aménagement (tranche 1 montauban, 17 logement) et qui devraient démarrere en 2026 (tranche 2 montauban, 24 logements) Les opérations d'ensemble programmées comportent des logements sociaux Le règlement du PLU impose la réalisation de logements sociaux, diversifiés (Ua, Ub, AU)
- Objectif 11. Conforter une armature territoriale multipolaire Les pôles principaux continuent à accueillir en priorité le développement urbain. Les pôles d'appui et les pôles de proximité sont maintenus et renforcés dans leurs fonctions. Les centralités sont confortées.	Le projet de développement reste concentré sur le bourg et en extension directe, unqiuement sur les PC/PA accordés et projets engagés 2025, 2026/2029 (Montauban) Toutes les autres zones constructibles de types U etAU sont classées en zone agricole Les nouveaux commerces et services sont autorisés en zone Ua et Ub uniquement sur le périmètres de centralité
- Objectif 12. Répondre aux besoins en logements La rénovation du parc ancien est une priorité. La création de 200 logements par an est attendue, répartie entre les deux communautés de communes et entre les communes. Les objectifs de mixité sociale sont renforcés pour atteindre 50% de logement social, intermédiaire ou abordable dans les principales opérations de logements. Des besoins spécifiques sont pris en compte pour les jeunes, les saisonniers, les personnes âgées, les gens du voyage…	Les opérations d'ensemble programmées comportent des logements sociaux Le règlement du PLU impose la réalisation de logements sociaux, diversifiés (Ua, Ub, AU)
- Objectif 13. Conforter les activités primaires Les zones agricoles et aquacoles sont protégées. En corollaire, le renouvellement et la diversification des activités primaires sont soutenus.	Zonages A et Ar établis sur la base des travaux de concertation agricole Zonage A sur tous les bâtis et l agricoles Zonage Ar sur les espaces remarquables déclarés PAC (RGP 2023)
- Objectif 14. Concilier accueil touristique et préservation des paysages et de l'environnement L'amélioration et la diversification des hébergements touristiques se poursuivent sur la communauté de communes de l'île d'Oléron, sans augmentation du nombre d'emplacements de camping. L'offre en hébergement de plein air pourrait être renforcée sur la communauté de communes du Bassin de Marennes. Pour les camping-cars, l'accueil et le stationnement se coordonnent à l'échelle intercommunale.	Activités touristiques maîtrisées ou interdites selon les zones pour ne pas déséquilibrer la commune et générer des déplacements et besoins en réseaux hors d'échelle
- Objectif 15. Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal Les commerces et les services marchands s'installent prioritairement dans les centralités. La fonction artisanale des zones d'activités économiques est renforcée.	Les nouveaux commerces et services sont autorisés en zone Ua et Ub uniquement sur le périmètres de centralité
- Objectif 16. Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE, adaptable dans le temps Les zones d'activités existantes sont optimisées, et certaines peuvent s'étendre de façon limitée. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité urbaine, environnementale et paysagère des projets. Aucune ZAE ne sera créée sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.	Développement artisanale et industriel priorisé sur la ZA existante, contenue
- Objectif 17. Améliorer et diversifier les mobilités Des aménagements sont prévus pour améliorer les conditions de circulation sur les routes. Le	///

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

20 OBJECTIFS DOO SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILUTEAVEC LE PLU
développement des solutions de transports en commun et de mobilités « décarbonées » est attendu. Le rôle des pôles locaux de mobilité de Saint-Pierre et de Marennes est renforcé. Deux autres pôles de mobilités pourraient émerger à proximité du viaduc et sur la commune du Gua. Les stratégies communales et les projets d'aménagement visent à rationaliser l'offre de stationnement. Plusieurs projets d'itinéraires structurants pour les piétons et cycles sont prévus, par exemple un itinéraire rapide pour les vélos le long de l'axe départemental sur l'île d'Oléron.	
PARTIE 3 Planifier la sobriété foncière pour une cohabitation harmonieuse entre l'homme et son environnement	
- Objectif 18. Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation La consommation foncière pour l'urbanisation est réduite d'au moins 50% entre 2021 et 2031 (60% sur Oléron et 40% sur le Bassin de Marennes). Une trajectoire vertueuse est maintenue entre 2031 et 2043. Si la première tranche de consommation n'est pas atteinte, la suivante ne pourra être entamée. Le SCoT relaie l'objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050.	La commune se donne pour objectif de réduire de plus de 50% la consommation d'espaces NAF sur les 10 prochaines années, sans dépasser une enveloppe totale de 3,3 hectares.
Le développement résidentiel s'effectue majoritairement dans les espaces urbains existants, et une stratégie foncière propre à chaque intercommunalité accompagne des opérations de qualité.	Réduction significative des surfaces à urbaniser (U, AU) et emprises d'emplacement réservés réduites, abandonnées Le projet de développement reste concentré sur le bourg et en extension directe, uniquement sur les PC/PA accordés et projets engagés 2025, 2026/2029 (Montauban) Toutes les autres zones constructibles de types U etAU sont classées en zone agricole
Le SCoT fixe également un objectif de production de 65% des nouveaux logements sur des espaces déjà urbanisés sur l'île d'Oléron et 50 % sur le bassin de Marennes.	**La répartition moyenne de 50 %/50 % est respectée.** 51,8% des des logements potentiels 2026/2036 dans les espaces déjà urbanisés (44 logements potentiels, après application du aux de dureté foncière de 33 %) ; 48,2 % en extension (Montauban : 2 programmes en cours ou moyen terme, 17+24 logements))
Un objectif de densité minimale (brute) est recherché pour les opérations à vocation principale d'habitat : sur la CCBM, 22 logements/ha	Les 2 opérations d'ensemble résidentielles en cours et programmées (Montauban) respectent et dépassent cette densité minimale brute de 22 logements/ha : 29 logements/ha sur la tranche 1 ; 23 logements/ha sur la tranche 2
- Objectif 19. Partager des objectifs de qualité paysagère Quatre objectifs de qualité paysagère communs à tous les projets d'aménagement sont fixés : • mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et culturel, héritage de l'histoire des lieux et inspirant pour de nouveaux modèles; • porter une approche paysagère ambitieuse pour « la dorsale »; • structurer les paysages de la route; • préserver les vues.	Identification et préservation du patrimoine bâti (art l 151-19 cu) Préservation des paysages, protection des alignements d'arbres, espace verts (art l 151-19 cu), réseaux de haies et boisement du square (art l 151-23 cu)
- Objectif 20. Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la « loi littoral » L'extension de l'urbanisation est possible uniquement en continuité des agglomérations et villages localisés par le SCoT. La densification (sans extension) est possible sous condition pour d'autres secteurs déjà urbanisés. Par ailleurs ces possibilités sont encadrées par toutes les autres dispositions du SCoT.	Requalification des zonage remarquables Inscription de coupures d'urbanisation Mouvements d'espaces boisés classés différenciant les espaces boisés significatifs au sens de la loi littoral Le projet de développement reste concentré sur le bourg et en extension directe

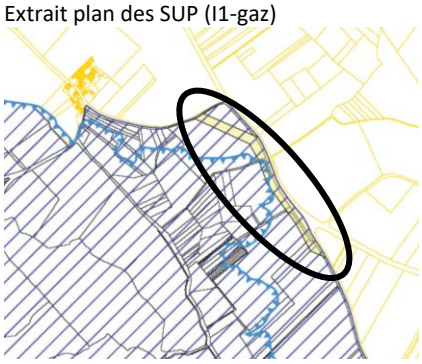
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III. COMPATIBILITÉ AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

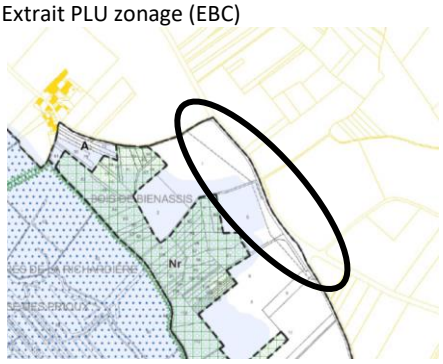
La carte, la liste et les actes des différentes servitudes sont annexés au PLU.

			PLU révisé
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements			
Énergie – Électricité et gaz			
I1	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	Zone d'effets de la canalisation : Saint-Romain-de-Benet_Marennes DN 100 (552 m)	I1 : aucune zone constructible « habitat » aux abords de la servitude gaz EBC significatifs éloignés de la servitude Zonage A constructible pour bâtis agricoles, dans le respect des distances imposées par la servitude
Communications – Circulation aérienne			
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	T7 : PLU compatible avec la servitude
Télécommunications			
PT2	Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	Liaison hertzienne – zone spéciale de dégagement entre les stations de Royan (Le Maine Arnaud) et de Rochefort (Béligon les Quatre Anes)	PT2 : servitude hors bourg et zonages constructibles « U »
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques			
Salubrité publique – Cimetières			
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Voisinage du cimetière : impasse des pensées	INT1 : constructions récentes, en cours, programmées sud est ouest cimetière – compatible
Salubrité publique – Établissements conchylicoles			
AS2	Périmètres de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers pour la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles	Périmètre de protection autour des établissements conchylicoles et gisements naturels coquilliers naturels de la région de Marennes	AS2 : PLU compatible
Sécurité publique			
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers – Document valant PPRN	PPRN relatif à la submersion marine	PM1 : PLU compatible Réduction des zonages constructibles U et AU sud et ouest bourg

Extrait plan des SUP (I1-gaz)



Extrait PLU zonage (EBC)



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TOME VIII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I. CADRAGE REGLEMENTAIRE

Comme le stipule l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation « **définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan** mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, **pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat** prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. »

Autrement dit, une fois le PLU approuvé, sa mise en œuvre, et en particulier ses incidences et dispositions en matière d'environnement et d'habitat, doivent faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.

Ce dispositif de suivi permettra de vérifier les hypothèses émises au cours de l'élaboration du document et d'adapter celui-ci et les mesures prises en fonction des résultats. Le suivi permet de faire face aux éventuelles incidences imprévues.

Comme le stipule l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, « **six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme**, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article**, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale**, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal **procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés** à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Ce chapitre a pour objet de proposer une gamme d'éléments de suivi pour évaluer les résultats de l'application du PLU en rapport avec les objectifs fixés dans le PADD.

Pour être efficaces, les indicateurs doivent être :

- En rapport avec l'état initial ;
- Choisis judicieusement au regard des enjeux environnementaux du PLU identifiés comme prioritaires pour n'en avoir qu'un nombre limité ;
- Représentatifs et adaptés à l'appréciation dans le temps de l'évolution des enjeux et objectifs retenus ;
- Simple à mettre en œuvre et reproductible ;
- Issus de sources précises et fiables ;
- Le reflet de ce que l'on souhaite suivre et indépendant de paramètres extérieurs ;
- Compréhensibles de tous

II. LES INDICATEURS DE SUIVI

Indicateur	État initial	Objectif	Source de la donnée / outil
AXE 1 – PRÉSERVER LE CADRE NATUREL EXCEPTIONNEL DE LA COMMUNE, LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, LA TRAME VERTE DU BOURG, LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE BÂTI TRADITIONNEL **AXE 3 – ÊTRE SOUCIEUX DU CARACTÈRE RURAL DE LA COMMUNE ET DE LA SENSIBILITÉ DU TERRITOIRE DANS LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT POUR DEMAIN**			
Nombre de nouvelles constructions / nouveaux aménagements en Ar, Aor, N et Nr après l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune, PC
Surfaces en Espaces Boisés Classés	12,47 ha	Maintien ou augmentation	EBC (L.113-1 du CU)
Linéaire de haies protégées	9 312 ml	Maintien ou augmentation	Prescription L.151-23 du CU
Surface de zones humides protégée	6 357 ha	Maintien	Prescription L.151-23 du CU
Espace boisé protégé	0,70 ha	Maintien ou augmentation	Prescription L.151-19 du CU
Espaces verts protégés	3,79 ha	Maintien ou augmentation	Prescription L.151-19 du CU
Nombre d'arbre remarquable protégé	1	Maintien ou augmentation	Prescription L.151-19 du CU
Linéaire d'alignement d'arbres protégé	229,4 ml	Maintien ou augmentation	Prescription L.151-19 du CU

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Indicateur	État initial	Objectif	Source de la donnée / outil
Restauration ou destruction de murs protégés depuis l'approbation du PLU *	-	Maintien / Suivi d'évolution	Prescription L.151-19 du CU
Réhabilitation ou destruction totale / partielle des éléments de bâti depuis l'approbation du PLU *	-	Maintien / Suivi d'évolution	Prescription L.151-19 du CU
Nombre d'éléments de petit patrimoine bâti protégé *	36	Maintien / Suivi d'évolution	Prescription L.151-19 du CU
AXE 2 – PROTÉGER LES TERRES ET LES MARAIS, ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET AQUACOLES			
Surface Agricole Utile	1078 ha en 2020	Suivi d'évolution	Agreste, Chambre d'Agriculture
Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	4 en 2025	Suivi d'évolution	Commune, Agreste, Chambre d'Agriculture
Nombre de sièges d'exploitation aquacole sur la commune	15 en 2025	Suivi d'évolution	Commune, Agreste, Chambre d'Agriculture
Nombre de nouvelles constructions en zone A depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de projets d'agrivoltaïsme depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, Chambre d'Agriculture
AXE 4 – ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS, FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DÉMOGRAPHIQUE, LA DIVERSITÉ DES MÉNAGES ET RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS			
Nombre total de logements créés depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ua depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ub depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ub et AU (Montauban) depuis l'approbation du PLU	-	41	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone AU (Montauban) depuis l'approbation du PLU	-	24	Commune, PC
Logements locatif sociaux programmés (Ub et AU Montauban)	0	17	Commune, PC
AXE 5- SOUTENIR LES ACTIVITÉS ET L'EMPLOI EN S'INSCRIVANT DANS LE CONTEXTE TERRITORIAL ET EN OPTIMISANT SA SITUATION PRIVILÉGIÉE ENTRE MARAIS ET LITTORAL			
Nombre de constructions réalisé sur la zone Ux (activités)	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation commerciale depuis l'approbation du PLU : -ensemble de la commune -zones Ua et Ub (périmètre de centralité commerciale)	-	Développement des activités dans le bourg ou en continuité directe de celui-ci	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation d'équipement depuis l'approbation du PLU : -sur l'ensemble de la commune -sur les zones Ue, Ua et Ub	-	Développement des équipements dans le bourg ou en continuité directe de celui-ci	Commune, PC

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Indicateur	État initial	Objectif	Source de la donnée / outil
Nombre d'hébergements touristiques crées depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre d'emplacements réservés aménagés depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution 5 emplacements réservés	Commune
AXE 6 – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES, ALÉAS ET NUISANCES, LES BESOINS EN RÉSEAUX ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL			
Linéaire de liaisons douces créé depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune
Surface de parc photovoltaïque créée depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Linéaire de fossés protégés	2 330,95 ml	Maintien ou augmentation	Prescription L.151.23 du CU
Nombre de constructions en zones Bs1 et Bs2 du PPRN après approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de sinistres liés à des inondations par submersion marine depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune
Nombre de locaux raccordables à la fibre optique	701 locaux	Maintien ou augmentation	Commune

***NB :**
Les murs identifiés et protégés (L.151-19 du CU) au plan de zonage ne peuvent être considérés comme des linéaires uniformes, car ils comportent des brèches, des accès et des sections altérées.
Les éléments de patrimoine bâti (immeubles) protégés (L. 151-19 du CU) ont été repérés par suivi des constructions cadastrées, qui peuvent comporter des adjonctions récentes, des parties altérées voire ruinées.
Les éléments de petit patrimoine protégés (L.151-19 du CU) possèdent un nombre d'entités identifiés au plan de zonage (état initial), le suivi permettant d'établir un bilan des éléments disparus ou démolis à terme.

Le suivi consiste à relever les restaurations/réhabilitations ou destructions totales / partielles de ces éléments de patrimoine protégés au PLU révisé et ainsi évaluer l'efficacité des outils de protection règlementaire.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

TOME IX. RESUME NON TECHNIQUE

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

I.1. La situation géographique et administrative

Situation géographique

Nieulle sur Seudre se situe dans la Région Nouvelle Aquitaine, dans le département de la Charente-Maritime.

La commune est située à proximité de trois pôles départementaux : à 25km de Rochefort au Nord, à 30km de Saintes à l'Est et à 18km de Royan au Sud.

Elle est desservie par la RD728 reliant Marennes et Saintes et par la RD733 reliant Royan et Rochefort (entrée Est de la commune, via Le Gua et St Sornin). Elle est bordée au sud par l'estuaire de la Seudre.

Situation géographique de Nieulle sur Seudre



Source : Géoportail

Nieulle sur Seudre dans la Communauté de Communes du Bassin de Marennes



Source : CCBMl

Situation administrative

Nieulle sur Seudre appartient à la Communauté de Communes du Bassin de Marennes (CCBM) qui compte 6 communes : Marennes-Hiers-Brouage, Bourcefranc-Le Chapus, Nieulle-sur-Seudre, Le Gua, Saint-Just Luzac et Saint-Sornin.

La CCBM a été créée le 1er janvier 1997, se substituant à l'ancien S.I.V.O.M. du Canton de Marennes. Il s'agit d'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, régi par le Code Général des Collectivités Territoriales.
Disposant de compétences spécifiques – comme le développement économique ou l'aménagement du territoire – la CdC est un espace de solidarité entre les six Communes qui la composent, permettant d'optimiser leurs actions et les services offerts à la population.

La CCBM s'inscrit dans le territoire du Pays Marennes Oléron.

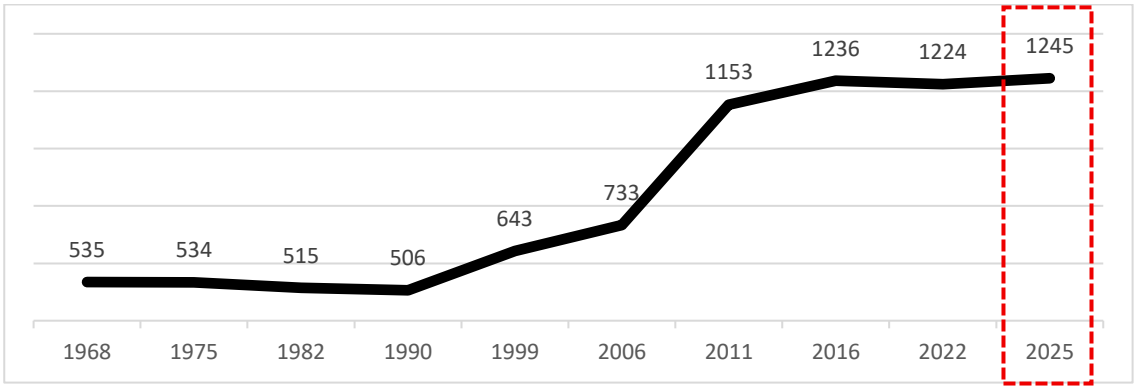
Depuis 2006, la CCBM est membre du Pôle Marennes Oléron, créé par Arrêté du Préfet de Charente Maritime, qui regroupe deux communautés de communes membres : celle de l'île d'Oléron (8 communes) et celle du Bassin de Marennes.
Le Pays Marennes Oléron a été transformé par arrêté préfectoral au 1er janvier 2015, en **Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR).**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.2. Les évolutions démographiques

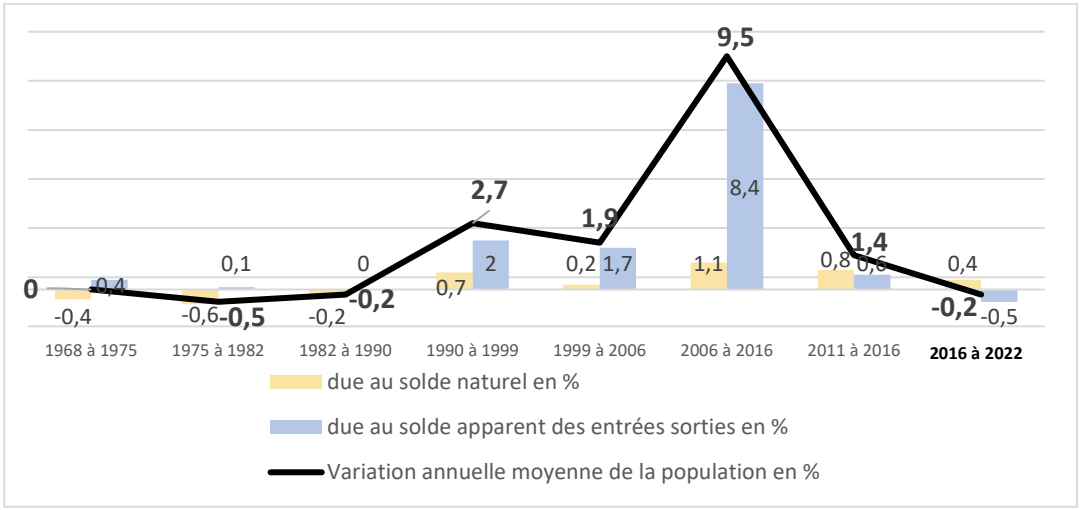
Une progression de population stabilisée depuis 2016

(1236 hbts en 2016, 1224 en 2024)
+ 5 habitants entre 2014 et 2020



2025 : estimation communale sur la base des arrivées de ménages dans les logements réalisés et habités depuis 2022 au 01/01/2025, voir chapitre II.4

Un taux de croissance annuel «faible» de 0,1 % entre 2014 et 2020 … contre 2,6 % entre 2009 et 2014, devenu négatif entre 2016 et 2022.
La croissance démographique est issue du solde naturel positif ; le solde migratoire est devenu négatif entre 2016 et 2022 alors qu'il avait généré en quasi-totalité la progression démographique depuis les années1990 (opérations résidentielles successives, ponctuelles ou d'ensemble).



Le solde naturel reste positif dans la période 2016/2022 mais est en baisse.
Depuis Le nombre de naissance dépasse largement celui des décès globalement entre 2014 et 2019. Il se stabilise depuis 2020.

Naissances et décès domiciliés

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Décès domiciliés	10	6	12	6	3	11	10	9	8	8
Naissances domiciliées	13	13	13	17	12	7	14	9	16	4

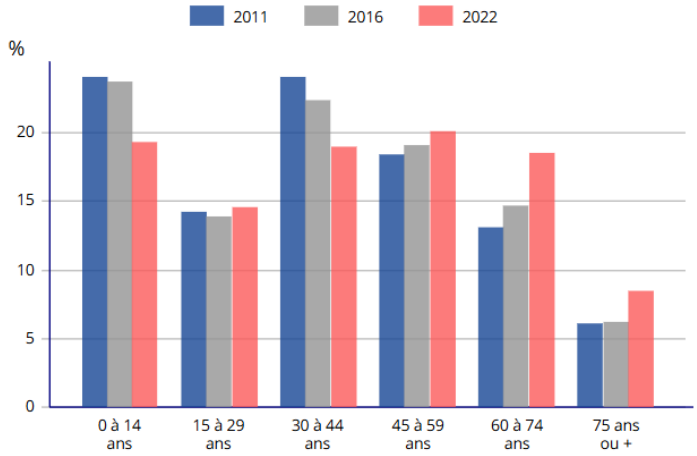
Source : Insee, statistiques de l'état civil en géographie au 01/01/2025.

Depuis 2022 jusqu'à 09/2025 on décompte 30 naissances pour 34 décès.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La population vieillit progressivement,

Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2011, RP2016 et RP2022, exploitations principales, géographie au 01/01/2025

Cette évolution du profil démographique génère et génèrera des besoins spécifiques pour les personnes vieillissantes et seniors en matière de services, accessibilité, mobilités, transports….
Mais aussi en termes de typologie de logements (plus petites surfaces, réduction des espaces libres/de jardins à entretenir, rez-de-chaussée, accessibilité…).

Les enjeux et projections démographiques à l'échelle du Scot

Source : Scot

Les enjeux :

- Phénomène structurel déjà bien marqué sur le territoire, le vieillissement de la population entraînera de besoins nouveaux en logement, en équipements, en termes d'espace public, en offre de culture et loisirs, ou dans l'accompagnement à « rester chez soi » au grand âge.
- La diminution de la taille des ménages (décohabitations, familles monoparentales, vieillissement de la population) implique le besoin d'un plus grand nombre de logements, à population égale.
- La saisonnalité, implique la nécessité d'accueillir temporairement des actifs ayant besoin de logements abordables sur une courte période.
- Les volontés locales de maintenir des actifs sur le territoire et d'en accueillir de nouveaux, en misant notamment sur le développement de l'économie présentielle10, appellent à une réflexion sur les équipements et services associés (éducation, santé, loisirs, mobilités, etc.) ainsi que sur la capacité du marché du logement à répondre à ce type de demande (logements abordables, de taille variable, en locatif et en accession, saisonnalité etc.).
- Les besoins pour l'accueil d'une population croissante sont aussi pensés en termes de capacité d'équipements et de réseaux ainsi que d'impact sur les ressources environnementales. Si les scénarios démographiques annoncés ne sont pas de nature à modifier profondément les équilibres existants, la manière d'habiter peut connaître des évolutions importantes et les enjeux environnementaux nous poussent à réorienter fermement certaines trajectoires (étalement urbain, occupation du littoral, etc.).

Les projections :
En 2005, le SCoT 1 visait un objectif démographique de 40 000 habitants en 2020.

Le SCoT2 vise une croissance démographique modérée par rapport à la période précédente (2000-2020), et plus équilibrée en faveur des jeunes et des familles.

- L'objectif de croissance démographique à l'échelle du SCoT correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,3 % par rapport à 2019, ce qui représente un gain d'environ 3 350 habitants sur 25 ans, pour atteindre près de 40 800 habitants en 2043.
- Cet objectif démographique se décline par EPCI pour tenir compte des spécificités locales.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	TRAJECTOIRE PASSÉE			OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE SCoT 2	
	Population 1999 (référence SCoT 1)	Population 2019 (diag SCoT 2)	Taux de Variation Annuel Moyen 1999-2019 (sur 20 ans)	Taux de Variation Annuel Moyen 2019-2043 (sur 25 ans)	Population 2043
CCIO	20 009	21 972	0,5 %	0,2 %	23 300
CCBM	12 470	15 487	1,1 %	0,5 %	17 500
PMO	32 479	37 459	0,7 %	0,3 %	40 800

A l'échelle de la CCBM le taux de variation annuel moyen est fixé à 0,5 % (sur 25 ans), pour atteindre une population de 17500 habitants en 2043.

Les hypothèses d'évolution démographique sur la commune

La commune a étudié plusieurs hypothèses d'évolution démographique.

Le mode de calcul retenu se base sur les statistiques INSEE 2022 (disponibles 06/2025), sur le chiffre de population municipale de **1224 habitants.**

C'est à partir de ce chiffre de population de 1224 habitants que les hypothèses de développement sont établies (pour évaluer dans un second temps le nombre de résidences principales nécessaires aux populations à l'année, existantes et à venir).

Les hypothèses ont été établies sur la base de taux moyens de croissance annuelle :

- **« référents », passés (Insee)**
- **inscrit au DOO du SCOT2 pour la Communauté de Communes CCBM (0,5 %/an)**
- **intégrant l'estimation de population la plus récente possible (01/01/2025), postérieure aux statistiques Insee de 2022**
- **rejoignant les estimations d'arrivées de population dans les logements en cours de construction, de PC accordés et programmés à court-moyen terme) ET potentiels (capacité de logement dans les espaces résiduels)**

Certaines hypothèses s'appuient donc sur la croissance démographique estimée :
- au 01/01/2025 (logements réalisés, habités),
- au 01/01/2027 (logements en cours et programmés à court terme, dont opération groupée en cours de 17 logements au nord-est du bourg, Montauban),
- au 01/01/2029 (logements accordés et/ou programmés à court-moyen terme, dont opération groupée de 24 logements mixte, est Montauban),
- au 01/01/2036 (estimation des arrivées de populations dans des logements sur le bourg, sur espaces résiduels, sur la base de 3,5 logements/an de 2029 à 2036)

Ces hypothèses sont donc basées sur les arrivées de population en lien avec le développement du parc d'habitations (résidences principales) et en particulier 2 opérations groupées mixtes à l'étude depuis mi 2023, en cours d'aménagement (tranche 1) et accordée (tranche 2) au nord du bourg (secteur de Montauban) :

Au 01/01/2025 : + 21 habitants
Au 01/01/2027 : + 51 habitants
Au 01/01/2029 : + 76 habitants
Au 01/01/2036 : + 56 habitants

(voir détail des calculs page suivante)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	logements réalisés, habités au 01/01/2025		logements en cours ou programmés qui seront réalisés et habités au 01/01/2027		logements programmés et potentiels qui seraient réalisés et habités au 01/01/2029			logements potentiels qui seraient réalisés et habités au 01/01/2036 ('temps du PLU")		
Estimations établies par la commune sur la base des PC accordés pour résidences principales, de la connaissance des ménages occupants ou projetés, intégrant les mouvements internes et externes de populations (déménagements sur la commune, départs, arrivées, ventes et locations)	nbre de logements de PC accordés ET au 01/01/2025 fin 2025 (résidences principales)	estimation du nbre de personnes supplémentaires depuis 2022, qui habitent Nieulle au 01/01/2025	nbre de logements de PC accordés 2024 et 2025, en cours ou programmés court terme, qui seront terminés et habités au 01/01/2027	estimation du nbre de personnes supplémentaires entre 01/01/2025 et 01/01/2027	nbre de logements accordés et programmés ou potentiels	taille des ménages estimée (2,3 personnes/RP)	estimation du nbre de personnes supplémentaires entre 01/01/2027 et 01/01/2029	nbre de logements accordés et programmés ou potentiels	taille des ménages estimée	estimation du nbre de personnes supplémentaires entre 01/01/2029 et 01/01/2036
Logements réalisés entre 01/01/2022 fin 2024, habités au 01/01/2025										
2022	3	7								
2023	5	8								
2024	3	6								
apport total 01/01/2022 au 01/01/2025	**11**	**21**								
estimation nbre de logements (RP) 01/01/2025 (base 522 RP insee 2022 + estimation 2022/2025)	*533*									
estimation nbre d'habitants 01/01/2025 (base 1224 habitants insee 2022 + estimation 2022/2025)		*1245*								
Logements en cours ou programmées qui seront réalisés et habités au 01/01/2027										
2024			3	8						
2025			4	8						
2025 - Tranche 1 opération groupée Montauban			17	35						
apport total 01/01/2025 au 01/01/2027			**24**	**51**						
estimation nbre de logements (RP) 01/01/2027 (base 522 RP insee 2022 + estimation 2022/2027)			*557*							
estimation nbre d'habitants 01/01/2027 (base 1224 habitants insee 2022 + estimation 2022/2027)				*1296*						
Logements programmés qui seront réalisés et habités au 01/01/2029										
2025 - Tranche 2 opération groupée Montauban					24	2,3	55			
PC accordés ou à venir 2026/2029 (estimation sur la base de 3 logements (RP)/an de 2026 à 2028 sur 3 ans, dans les espaces résiduels du bourg)					9	2,3	21			
apport total 01/01/2027 au 01/01/2029					**33**		**76**			
estimation nbre de logements (RP) 01/01/2029 (base 522 RP insee 2022 + estimation 2022/2029)					*590*					
estimation nbre d'habitants 01/01/2029 (base 1224 habitants insee 2022 + estimation 2022/2029)							*1372*			
Logements potentiels réalisés et habités au 01/01/2036 ("temps du PLU")										
logements potentiels entre 01/01/2029 et 01/01/2036 dans les espaces résiduels du bourg) sur la base de 3,5 logements (RP)/an sur 7 ans								25	2,3	56
apport total 01/01/2029 au 01/01/2036								**25**		**56**
estimation nbre de logements (RP) 01/01/2036 (base 522 RP insee 2022 + estimation 2022/2036)								*615*		
estimation nbre d'habitants 01/01/2036 (base 1224 habitants insee 2022 + estimation 2022/2036)										*1428*

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Il est considéré que le solde naturel n'influera pas de manière significative les évolutions démographiques (équilibre naissances/décès depuis une dizaine d'années).

Nota : Le taux de croissance Insee 2016/2022 négatif, de -0,2 %/an, ne peut être retenu dans les hypothèses en raison :

- *De la croissance démographique observée (estimation communale : 1245 habitants au 01/01/2025)*
- *des arrivées de population observées depuis 2022 (11 maisons construites, réalisées, occupées par près de 30 personnes), à intégrer dans le taux de croissance projeté*
- *des populations attendues dans les programmes et projets individuels engagés en 2025 (programme de la tranche 1 de 17 logements sur le secteur de Montauban, permis de maisons individuelles accordés, constructions programmées 2026/2027, à intégrer dans le taux de croissance projeté*
- *des populations attendues dans le programme résidentiel mixte de la tranche 2 (24 logements) sur le secteur de Montauban et potentielles sur des logements diffus dans le bourg (résiduels équipés et desservis)*
- *de l'équilibre naissances/décès depuis 2022 : 30 naissances pour 34 décès de 2022 à 2025 (4 ans)*

4 hypothèses « tests » projetées

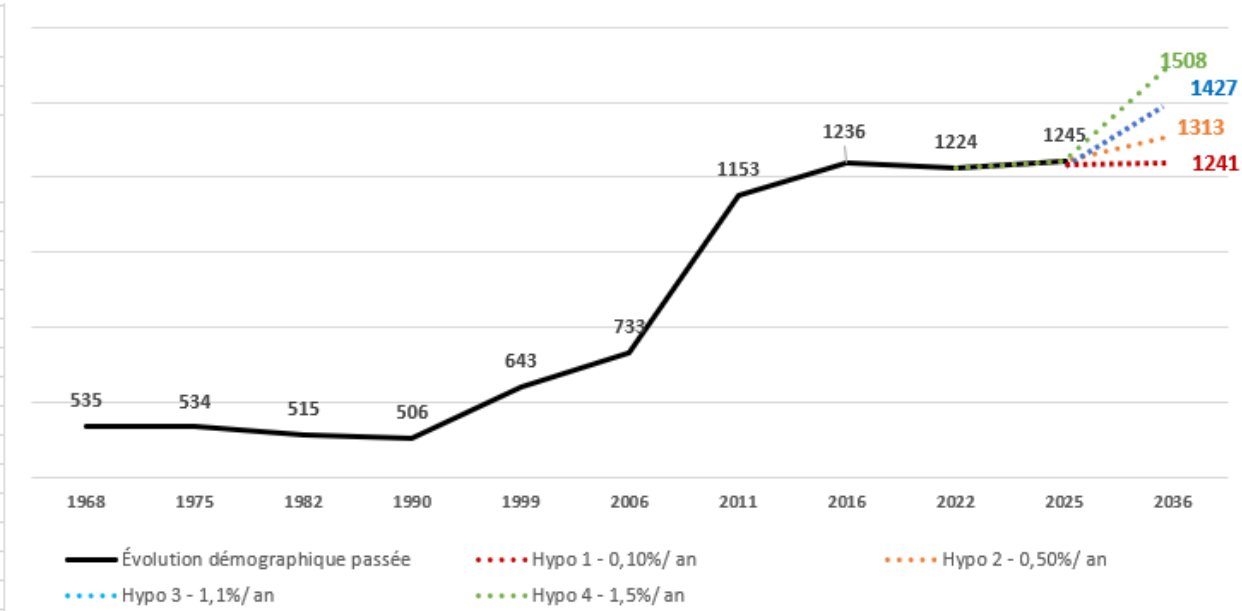
Hypothèse 1 : 0,10 %
= taux « référent » car récent, **« très faible »** période 2014/2020 Insee

Hypothèse 2 : 0,50 %/an
= **taux « dynamique », qui rejoint le TCAM de la CCBM inscrit au DOO du Scot 2**

Hypothèse 3 : 1,10%/an
= taux « fort » car bien supérieur au TCAM envisagé à l'échelle CCBM dans le DOO du SCOt,2 mais toutefois très inférieur aux TCAM observés entre 1990 et 2014 (+2,7% 1990/1999 ; + 1,9 % 1999/2006 ; +9,5 % 2006/2011, 1,4 % 2011/2016)

Hypothèse 4 : 1,50%/an
= taux « très fort »

Hypothèses démographiques « tests » projetées 2022/2036



Projection au 01/01/2036 TCAM	Hypothèse 1 0,10%	Hypothèse 2 0,50%	Hypothèse 3 1,10%	Hypothèse 4 1,50%
Population municipale INSEE 01/01/2022	1224	1224	1224	1224
Population municipale estimée 01/01/2036	1241	1313	1427	1508

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

EXAMEN DES HYPOTHESES

Hypothèse 1 : 0,10 %
= taux référent « référent » car récent, **« très faible »** période 2014/2020 Insee

Ce taux ne prend pas en compte :
- les arrivées de populations récentes estimées par la commune sur la base des logements réalisés et habités au 01/01/2025,
- les futurs ménages dans les opérations résidentielles individuelles et groupées mixtes en cours et programmées, en particulier la tranche 1 (17 logements, en cours 2025) et tranche 2 (24 logements accordés, programmés 2026/2028), ni les naissances potentielles dans ces ménages
- ni les arrivées potentielles de ménages dans des logements potentiels dans le bourg (espaces résiduels maintenus constructibles)

Ce taux conduit à l'apport de seulement 17 habitants supplémentaires sur la période 2022/2036. Les besoins en logements pour ces 17 habitants sont estimés à 7 (=17/2,3 *taille des ménages de RP*) ; alors même que 17 logements sont en cours de constructions fin 2025 et que 24 sont programmé sur la seule opération de Montauban tranche2.

→ ***Cette hypothèse n'est pas réaliste, elle ne peut pas être retenue.***

Hypothèse 2 : 0,50 %/an
= **taux « dynamique », qui rejoint le TCAM de la CCBM inscrit au DOO du Scot 2**

Ce taux intègre bien les arrivées de populations récentes estimées par la commune sur la base des logements réalisés et habités au 01/01/2025.

Mais il n'intègre pas :
- les futurs ménages dans les opérations résidentielles individuelles et groupées (mixtes) en cours et programmées, en particulier la tranche 1 (17 logements, en cours 2025) et tranche 2 (24 logements accordés, programmés 2026/2028)
- les arrivées potentielles de ménages dans des logements potentiels dans le bourg (espaces résiduels maintenus constructibles)

Ce taux conduit à l'apport de 70 habitants supplémentaires sur la période 2025/2036. Les besoins en logements pour ces 70 habitants sont estimés à 30 (=70/2,3 *taille des ménages de RP*). Ils ne couvrent pas les opérations engagées et programmées.

→ ***Cette hypothèse ne peut pas être retenue.***

Hypothèse 3 : 1,10%/an
= taux « fort » car bien supérieur au TCAM envisagé à l'échelle CCBM dans le DOO du SCOt,2 mais toutefois très inférieur aux TCAM observés entre 1990 et 2014 (+2,7% 1990/1999 ; + 1,9 % 1999/2006 ; +9,5 % 2006/2011, 1,4 % 2011/2016)

Toutefois, ce taux prend en compte et intègre :
- la croissance démographique 2022/2025
- les arrivées de populations projetées dans le programme résidentiel mixte de Montauban tranche 1 (17 logements)
- les ménages futurs des logements programmés accordés (2025)
- les arrivées de population projetées dans le programme de 24 logements Montauban tranche 2.

Il intègre les ménages futurs occupants d'une partie des logements potentiels identifiés dans le bourg (espaces résiduels). Ce taux global moyen de 1,1%/an sur la période longue 2022/2036, peut être séquencé sur plusieurs temps ou périodes, qui reflètent les pics de croissance attendus dans les programmes d'opérations groupées de Montauban (17 + 24 logements d'ici le 01/01/2029) de la manière suivante :

+0,5%/an sur la période 2022/2025
+2,1%/an sur la période 2025/2027 (pic dû à l'opération Montauban tranche 1)
+2,9 %/an sur la période 2027/2029 (2e pic dû à l'opération Montauban tranche 2)
+0,80%/an sur a période 2029/2036 (ralentissement du rythme de construction basé uniquement sur des opérations individuelles, de 3 à 4 logements(RP)/an)

Ce taux conduit à l'apport de 162 habitants supplémentaires sur la période 2025/2036, soit :
- les habitants (une cinquantaine) attendus dans les programmes d'ensemble (Montauban tranche1) et individuels en cours ou programmés à court terme (d'ici le 01/01/2027)
- une centaine d'habitants, qui pourraient être répartis entre 2028 et 2036
  - sur une partie des dents creuses du bourg
  - dans le programme de la 2e tranche Montauban (24 logements pour environ 55 habitants)

Les besoins en logements pour ces 162 habitants sont estimés à 70 (=70/2,3 *taille des ménages de RP*). Ils intègrent les 2 opérations groupées mixtes engagées et programmées, ainsi qu'une quarantaine de logements dans les espaces résiduels du bourg, sur la base de 3 à 4 logements/an (apport de 203 habitants sur la période 2022/2036, besoin en logements de 88) *(à intégrer également, les besoins en logements liés au desserrement des ménages, estimés à 11)*

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- ***Cette hypothèse est la plus réaliste et la plus fiable :***
  . on base le calcul sur les estimations de populations récente (01/01/2025) et projetées
  . on rejoint un rythme de logements moyen de 6/an, qui s'explique par les 2 « pics » liés aux 2 opérations groupées de logements mixtes de Montauban

Hypothèse 4 : 1,50%/an
= taux « très fort »

Ce taux prend en compte et intègre un apport de population « maximal », dans l'hypothèse où les 2/3 des logements potentiels seraient réalisés d'ici 10 ans (01/01/2036), soit une soixantaine de logements : 6 par an alors que la moyenne est de 3 à 4 logements depuis 5 ans.
Si ce taux de croissance était constaté sur le long terme, sur les 10 années à venir, il serait plutôt dû à un solde naturel positif relancé par l'arrivée de jeunes ménages notamment dans les opérations mixtes de Montauban ; et cette croissance projetée ne nécessiterait pas la production de nouveaux logements (enfants de ménages déjà pris en compte).

→ ***Cette hypothèse n'est pas retenue.***

Périodes de projection :
Les hypothèses étudiées sont donc basées sur différents taux de croissance moyens annuels POSITIFS, sur la période 2022/2036 (pour couvrir le temps du PLU de 10 ans : 2025/2036). Pour estimer le rapport de compatibilité au SCOt2, les résultats sont aussi observés sur la période 2023/2033 (temps 1 du SCOt2).

POPULATION : BILAN – ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Après une forte progression démographique depuis les années 1990 (issue d'arrivée d'habitants dans les lotissements, opérations groupées résidentielles) la commune voit sa population se stabiliser depuis 2014. **Une croissance démographique faible mais générée par le solde naturel positif (naissances).**	**Des services et équipements à maintenir aux nouvelles populations, selon les capacités de la commune (et via un renouvellement de la population, via des produits logements plus diversifiés** **Un vieillissement progressif de la population** Cette évolution du profil démographique génère et génèrera **des besoins spécifiques pour les personnes vieillissantes et seniors en matière de services, accessibilité, mobilités, transports….** **Mais aussi en termes de typologie de logements** (plus petite surfaces, réduction des espaces libres/de jardins à entretenir, rez-de-chaussée, accessibilité…). **Un solde migratoire devenu négatif en raison de la baisse De production de logements.**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

Accueillir de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants

- ✓ **Accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place**
  - **Intégrer et contenir les opérations résidentielles programmée au nord-est du bourg, secteur de Montauban**
  - **Favoriser l'accueil de logements neufs ou requalifiés/réhabilités dans le bourg**
  - **Permettre et anticiper la mutation et la valorisation de bâtiments vacants dans le bourg**
  - **Soutenir et favoriserles projets d'habitat diversifié : locatif, locatif social ou abordable, inclusif…**
- ✓ **Un projet de développement SOUTENABLE, alliant accueil de population et véritables capacités de la commune en matière de services, équipements, … préservation de la qualité du cadre de vie et du de l'environnement rural, gestion de la capacité d'accueil au regard de la gestion du risque (littoral)**
- ✓ **s'inscrire dans un projet de développement démographique maîtrisé, de « renouvellement » et de diversification pour maintenir es équipements en place**
- ✓ **accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place**

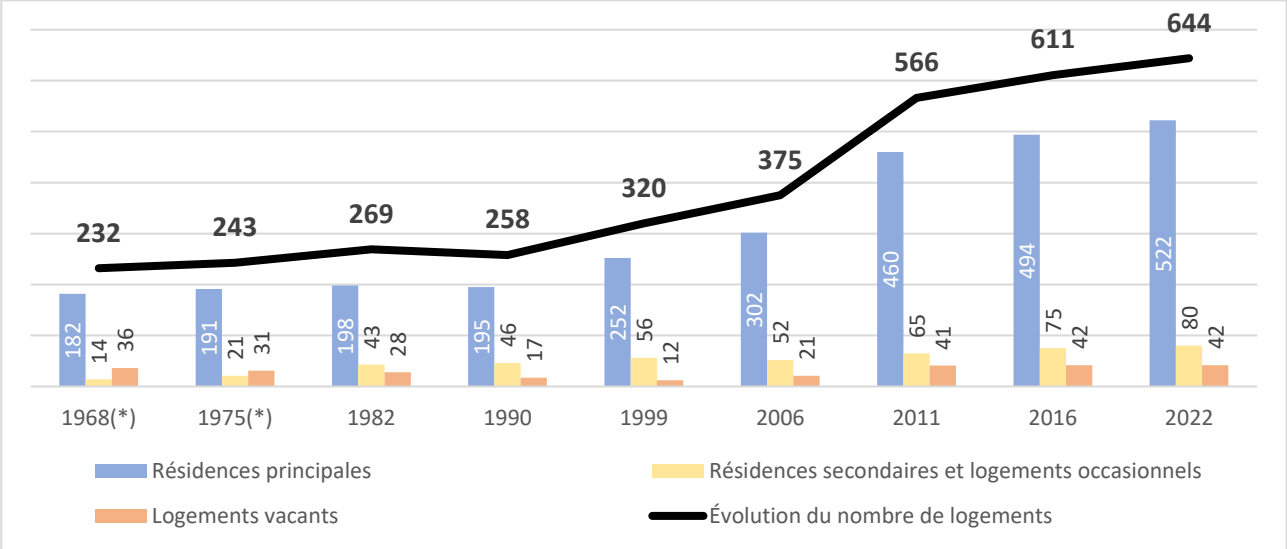
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.3. L'habitat

Le parc de logements de la commune – évolution et typologie

En 2022 : (Insee)

- 644 logements
- 522 résidences principales
- 80 résidences secondaires



La progression du parc de logements suit celle de la population. Cela est dû à la **part importante des résidences principales** (81 % depuis 201), stable, très supérieure aux taux CCIO (<35 %) PMO (44 %) et CCBM (76 %).
Le parc comporte une part « maîtrisée » de logements secondaires (12,4 % en 2022) qui évolue peu. **Toutefois leur progression récente est significative : + 50 % entre 2006 et 2022** (80 résidences secondaires en 2022).

Les maisons constituent 96,9 % des logements de la commune en 2022. Ce taux est en progression régulière (93,2 % en 2011). (seulement 14 appartements sur la commune en 2022 contre 624 maisons).

Le parc comporte une large majorité (82,5 %) de grandes maisons de 4 pièces ou plus (35,6 % de 4 pièces, 46,9 % de 5 pièces ou +)

La vacance

Rappel des bases statistiques :

- Chiffres Insee 2022 : 42 logements vacants.
- Données LOVAC : 18 logements vacants (2022)

Expertise commune sur l'état réel de la vacance :

- **1 logement vacant identifié au 01/09/2023** (sur les 18 recensés LOVAC), inchangé au 01/09/2025

Le parc « vacant » est quasi inexistant et ne constitue pas un potentiel mobilisable pour la création de logements.

Les logements abordables

Le parc locatif contribue pour environ 30 % à l'offre de logements sur le PMO. **La part des résidences principales en location est plus faible sur la commune : 22,6 %.**
Il existe un réel besoin non satisfait en logements locatifs sur l'ensemble du territoire. Sur la CCBM, cette saturation est alimentée par l'attractivité touristique du littoral et d'Oléron et la recherche de biens spécifiques : maisons de plain-pied avec jardin et garage (*Soliha 2018, étude préalable pour la mise en place d'un dispositif d'aide à l'amélioration de l'habitat).*
Le parc locatif est incontournable aux différentes étapes du parcours résidentiel d'un ménage : décohabitation, jeunes couples, séparations, jeunes travailleurs, personnes retraitées recherchant la proximité des services, etc. Le besoin de poursuivre la production de logements locatifs abordables est alors important, que ce soit dans le parc public ou dans le parc privé.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Le parc de logement social ou de logements dits « abordables » en location (Insee 2022**,** occupation des résidences principales)) :

- 2 logements « HLM loués vides »
- 12 logement « logés gratuitement » (23 personnes)

La commune dispose de :

- 2 logements loués pour le moment (2024), qu'elle propose à des loyers abordables.
- 1 logement au-dessus de la boulangerie, loué aux gérants

La SEMIS est propriétaire d'un immeuble de 3 logements locatifs aidés.

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) de toutes les communes du PMO adoptent des règles de mixité sociale. Cependant, ces principes peuvent être difficiles à appliquer, notamment dans certaines communes de la CCBM, moins attractives pour les bailleurs sociaux.

Le SCOT fixe dans son DOO, des objectifs pour que les opérations résidentielles groupées intègrent une mixité de logement et la production de logement aidés.
Le PETR MO avait préalablement délibéré le 30/06/2023 pour acter ces objectifs de mixité de l'habitat.

Scot2 :

En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.

Ce pourcentage est variable en fonction de la dimension de l'opération et il sera adapté au contexte local :

Dimension de l'opération	*Pourcentage affecté à certaines catégories de logements*
Entre 4 et 9 logements	*25 % de logements INTERMÉDIAIRESOU ABORDABLES.*
À partir de 10 logements	*25 % de logements INTERMÉDIAIRESOU ABORDABLES.* *ET 25% de logements SOCIAUX.*
Entre 2 000 m² (ou 4 lots) et 3999 m² (ou 9 lots)	*25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.*
À partir de 4000 m² ou (10 lots)	*25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.* *ET 25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX.*

L'ancien SCOT, avant approbation du SCOT2 en juillet 2024, fixait les dispositions suivantes

- Le principe de réserves foncières à destination de l'habitat locatif conventionné dans les opérations d'ensemble

  Toute opération de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale. Si l'opérateur n'a pas réalisé le nombre de logements locatifs conventionnés comme définis précédemment alors il devra réserver au moins 15% de la superficie de l'opération au bénéfice de la collectivité pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15% d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs conventionnés.

C'est sur ce principe de l'ancien SCOT que les 2 opérations d'ensemble ont été instruites courant 2024, avant approbation du SCOT révisé (SCOT2). En l'état les 2 projets ont été accordés sur la base d'obligation de production de logements aidés globalement inférieure aux objectifs fixés au SCOT2 mais qui garantissent une mixité de l'habitat satisfaisante au regard de la taille et des équipements et services de la commune (emplois et zones commerciales éloignées, absence de services sociaux, de transports en commun nécessaires aux occupants de logements aidés) :

- Sur la tranche 1 : 17 logement dont 11 logements locatifs aidés
- Sur la tranche 2 : 24 logements, 18 « classiques » et 6 « sociaux », soit le tiers.

Bilan : 17 logements locatif sociaux programmés dans les 5 ans à venir

La commune souhaite dans le cadre de la révision du PLU, dans toutes les zones, reprendre la règle type du SCOT 2 pour production de logements aidés, abordables, même dans les zonages Ub et AU de Montauban engagés et programmés sur la base de PC qui ont imposé un minimum de 15 % de surface de l'opération dédiés aux logement locatifs sociaux (tranche 1 Montauban en cours, tranche 2 Montauban accordée, non démarrée). De fait si ces programmes devaient être modifiés, repris, l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation, il sera exigé de respecter les objectifs renforcés, fixés au SCOT2.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les hypothèses de développement de l'habitat à l'échelle du Scot révisé

Source : SCOT2 approuvé - DOO

Le DOO prévoit en orientation 12.1 : *« AUGMENTER LE PARC DE 230 NOUVEAUX LOGEMENTS PAR AN EN MOYENNE (RP-RS-LV) : 80 LOGEMENTS POUR LA CCBM ET 150 LOGEMENTS POUR LA CCIO »*
Pour atteindre son objectif démographique, le territoire du Scot2 vise la production de 5 750 logements supplémentaires d'ici 2043* (*ce besoin est estimé par rapport à 2018,* soit environ 230 logements/an, avec en moyenne :

- 80 logements / an pour la CCBM
- 150 logements / an pour la CCIO.

Il s'agit d'organiser une production de logements correspondant aux étapes d'un parcours résidentiel.

Cette évolution intègre un rééquilibrage en faveur des résidences principales dans l'île d'Oléron, et une augmentation de la production neuve à Marennes et dans les pôles d'appuis de la CCBM.

La production de nouveaux logements prévue au DOO est programmée en 2 phases :

- la première décennie d'application du SCoT est la plus dynamique. Elle tient compte des évolutions déjà engagées : attractivité renforcée du littoral en période post-Covid-19, vieillissement structurel, décohabitations, projets en cours pour rééquilibrer l'offre en logements abordables (ZAC de la Marquina, ZAC Champlain, Opération de La Claircière).
- la deuxième décennie prévoit un rythme de production moins élevé. Elle devrait bénéficier des effets socio-démographiques liés aux projets réalisés sur la décennie précédente et des influences externes sur l'optimisation du parc de logements existants (réduction du nombre de

CCBM – Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 – 2043	Total 2018-2043
Pôle principal	· Marennes · Hiers · Brouage	175	350	175	**700 (35 %)**
Pôle d'appui	· Bourcefranc-Le Chapus · Saint-Just-Luzac · Le Gua	275	550	275	**1 100 (55 %)**
Pôle de proximité	· Saint-Sornin · Nieulle-sur-Seudre	50	100	50	**200 (10 %)**
	TOTAL CCBM	**500 (100/an)**	**1 000 (100/an)**	**500 (50/an)**	**2 000 (80/an)**

Sur la commune de Nieulle sur Seudre :

2023/2033	**Un besoin en logements estimé à 100**	**à répartir sur les 2 communes de Nieulle et de St Sornin**
2033/2043	**Un besoin en logements estimé à 50**	

Soit, pour chaque commune, une enveloppe théorique de :

- 50 logements sur 2023/2033
- 25 logements sur 2033/2043

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

HABITAT : BILAN - ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
-des opérations résidentielles récentes et en cours « attractives » **- des programmes résidentiels mixtes, engagés en extension directe du centre bourg, secteur Montauban, pour attirer de nouveaux ménages, pour renouveler la population** **Après une forte progression démographique depuis les années 1990 (issue d'arrivée d'habitants dans les lotissements, opérations groupées résidentielles) la commune voit sa population se stabiliser depuis 2014.** **- un niveau d'équipements et de services, des commerces de proximité adaptés à la population (scolarité, sports et loisirs, …)** **-la proximité directe des équipements (administratifs, scolaires…), commerces et services de Marennes** **- un cadre de vie agréable**	**Des services et équipements à maintenir aux nouvelles populations, selon les capacités de la commune (et via un renouvellement de la population, via des** **Des opérations résidentielles consommatrices d'espaces agricoles** **Encore quelques opérations « au coup par coup » très peu denses sur de grandes parcelles**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES

- ✓ **Engager un projet de développement SOUTENABLE, permettant l'accueil et le renouvellement de la population,**
  - en maîtrisant le développement et les densités, pour garantir l'équilibre « ville/campagne » lisible,
  - en prenant en compte les capacités de la commune en matière de services et commerces de proximité, équipements, réseaux, gestion des risques et nuisances… ,
  - en préservant la qualité du cadre de vie et de l'environnement rural et naturel.
- ✓ **Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine du bourg, bâtie ou non, et en continuité directe du bourg,**
  - en dehors des espaces soumis aux risques naturels (submersion, inondation),
  - en préservant les espaces de jardins et espaces libres de qualité et/ou supports de passage d'eaux (fossés notamment),
  - en prenant en compte les sites agricoles, leur évolution potentielles, leurs abords,
  - en ménageant des espaces libres de jardins en interfaces agricoles et aux abords de la zone d'activités
- ✓ **Développer progressivement et favoriser le renouvellement urbain notamment par la valorisation et la mutation de bâtiments existants, l'aménagement ou la mise en valeur d'espaces résiduels,**
  - en assurant l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des projets par le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation thématiques
  - en encadrant l'aménagement sur un grand vide urbain en entrée de bourg rue de La Vieille Forge, pour permettre à la commune d'engager une réflexion sur le ou les aménagements possibles, à phaser dans le temps pour maîtriser 'arrivée de populations
- ✓ **Organiser et encadrer l'urbanisation en extension secteur de Montauban, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements,**
  - intégration du bâti par rapport au tissu environnant (aspect, densité…),
  - mixité des usages, de l'habitat,
  - liaisons inter-quartiers, liaisons douces,
  - gestion des eaux pluviales, stationnement, espaces verts…
- ✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement :**
  - adaptées en surfaces et en situations aux besoins,
  - en « contenant » l'accueil de logements sur le bourg,
  - s'inscrivant dans les objectifs chiffrés du projet territorial (SCOT2).
- ✓ **Maintenir et restructurer les équipements pour répondre aux besoins des habitants et des usagers**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.4. L'organisation du territoire

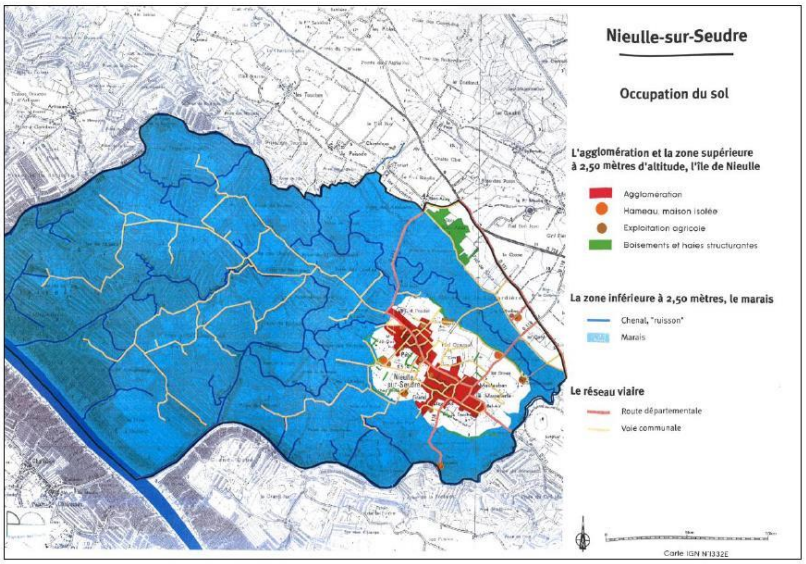
La commune est caractérisée par une organisation urbaine structurée autour de 2 bourgs qui se sont agglomérés : le Petit Nieulle et le Grand Nieulle.

Le bourg aggloméré est caractérisé par :

- La présence de grands vides urbains dans le bourg, en prairie, potagers, jardins, terrains cultivés…
- Les limites « naturelles » des espaces bâtis et aménagés, encadrés par des espaces cultivés ou en prairies, des secteurs submersibles, des marais (sud-ouest, ouest)
- Un réseau viaire dense, hiérarchisé et un réseau de venelles dans le bourg

En dehors du bourg :

- Quelques constructions hors enveloppes urbaines, qui correspondent essentiellement à d'anciennes fermes, bâtiments et installations agricoles
- Quelques constructions et cabanes aquacoles dans les marais et sur le DPM (domaine public maritime) le long de la Seudre



Dans le bourg certains espaces ont été aménagés « au coup par coup », sans réflexion globale à l'échelle de l'îlot ou du « quartier », ce qui peut générer :

- une gestion du pluvial reportée « plus loin », ou « chez le voisin »,
- des problèmes d'accessibilité (voiries étroites, voitures garées dans les allées d'accès…),
- de sécurité (accès en cas d'incendie),
- de gestion des réseaux,
- de gestion des eaux pluviales…

Ce type d'urbanisation situation peut s'expliquer notamment par :

- l'inconstructibilité ou les fortes contraintes en zones submersibles
- l'absence ou l'insuffisance d'orientations « OAP » dans les grands « vides urbains » qui auraient permis de conserver des possibilités d'accès aux cœurs d'îlots
- des cas de rétention foncière ou contexte foncier complexe (plusieurs propriétaires sans projet « commun »

Densités

Le centre bourg est caractérisé par des densités fortes sur les 2 noyaux anciens : petites parcelles, implantations sur rue et e limites. Certaines maisons comportent toutefois des jardins clos importants. La présente de vergers, potagers, jardins traversés de venelles permettent d'aérer le tissu bâti dense. Quelques querreux et placettes offrent des espaces de respiration mais ils sont souvent encombrés de véhicules.
Les lotissements et quartiers résidentiels récents réalisés « en extension urbaine » autour du bourg dans les années 2000/2015 principalement, présentent des densités comprises entre 9 et 14 logements/ha.

> **Ces densités sont faibles au regard des objectifs de maîtrise de la consommation foncières portés au niveau national et inscrits au SCOT2 approuvé le 05/07/2024, qui dans son DOO que *« Un objectif de densité minimum (brute) est recherché pour les opérations à vocation principale d'habitat. Avec une densité moyenne minimale de 22 logements/ha ».***
> **Dans le cadre d'opérations futures, il faudrait par conséquent quasiment doubler la densité jusqu'ici pratiquée dans les différents lotissements.**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.5. L'économie

Les activités agricoles

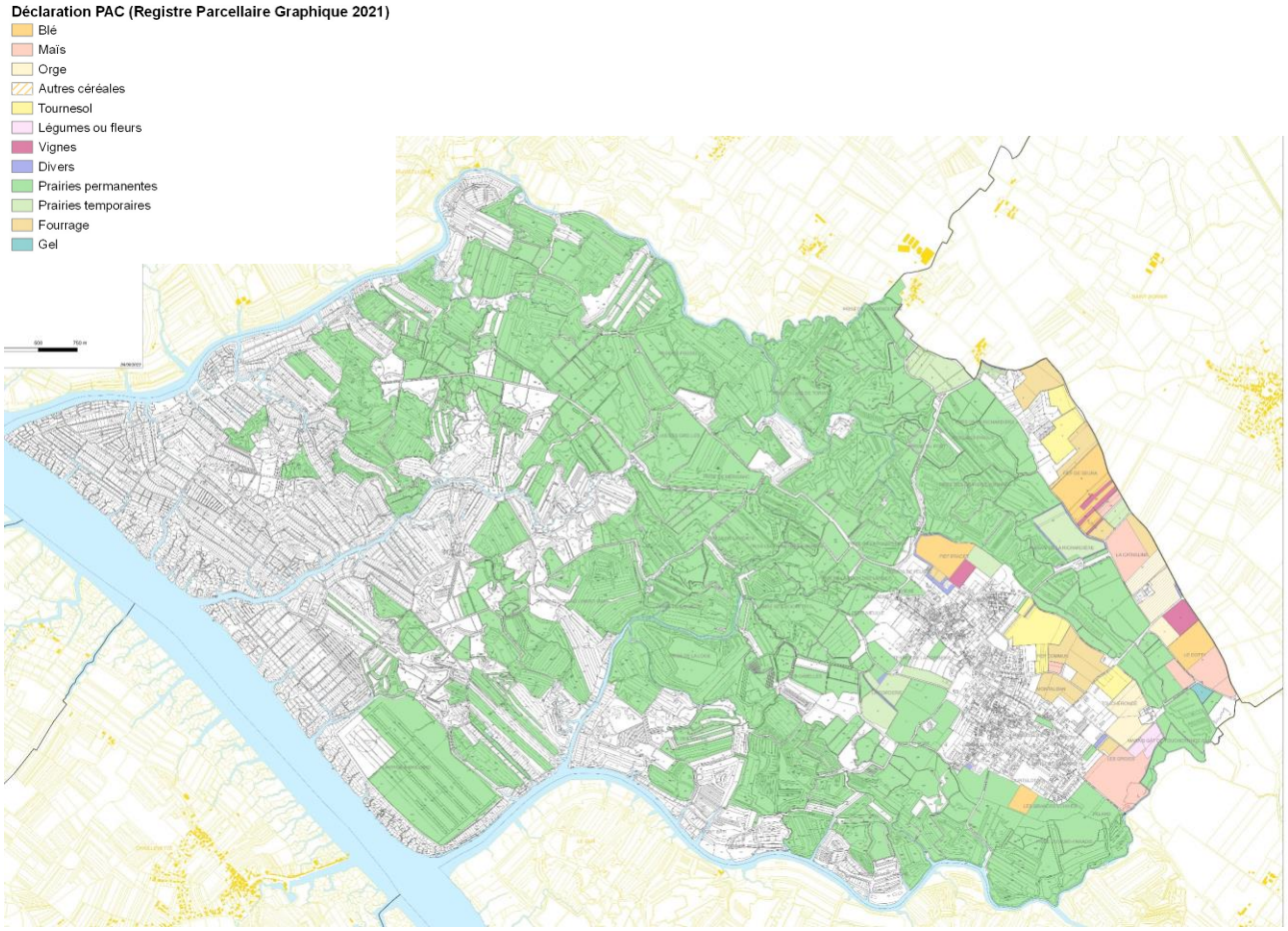
L'agriculture sur Nieulle sur Seudre est caractérisée par la forte présence des activités d'élevage, la céréaliculture et la culture de la vigne.

Les données du dernier recensement général agricole (agreste, RA 2020) traduisent une modernisation régulière de l'agriculture déjà engagée depuis le dernier quart du 20ème siècle ; cela se traduit par :

- Une **augmentation de la SAU entre 2010 et 2020** : + 46,5 % (SAU de 1078 ha en 2020)
- La diminution de la population agricole (chefs d'exploitation, personne à temps complet, …) : 4 exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune en 2023

On assiste à un regroupement d'exploitations associé à un agrandissement des unités, à l'accroissement des moyens de production, à la spécialisation, à la mutualisation du matériel (CUMA).

Carte agricole – relevés PAC RGP 2023



Gheco, 2025

AOC ET IGP

Les producteurs situés sur la commune **Nieulle-sur-Seudre** peuvent produire les produits labélisés ci-dessous :

- **Beurre Charentes-Poitou**
- **Cognac ou Eau-de-vie de Cognac ou Eau-de-vie des Charentes**
- **Pineau des Charentes**
- **Agneau du Poitou-Charentes**
- **Charentais**
- **Charente-Maritime**
- **Huîtres Marennes Oléron**
- **Jambon de Bayonne**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les AOC « beurre Charentes-Poitou » ne font pas l'objet d'une délimitation à l'échelle de parcelles ou de sections cadastrales. Ainsi, tout le territoire de la commune est concerné par cette appellation. La définition de la délimitation de l'AOC « Pineau des Charentes » est différente. L'aire géographique de cette appellation est identique à celle du Cognac et, en ce sens, toute la commune est potentiellement concernée par la production de Pineau des Charentes. Toutefois les parcelles utilisées pour la production de Pineau des Charentes doivent faire l'objet d'une identification par les services de l'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité).

Concertation agricole

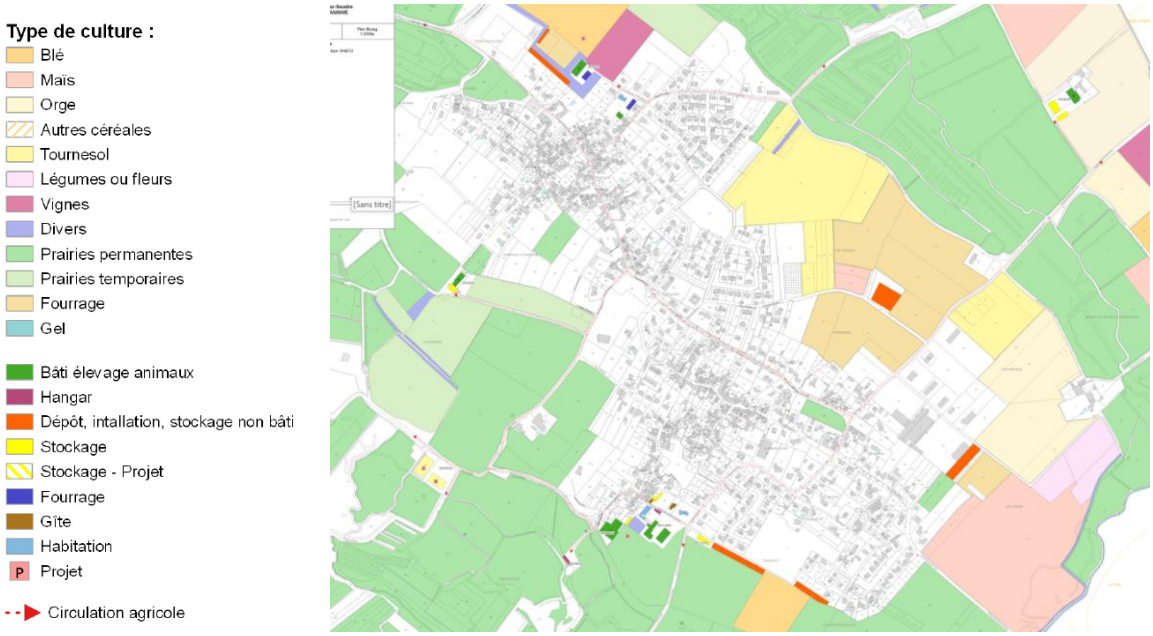
Une concertation approfondie et privilégiée avec les acteurs agricoles réalisée à l'automne 2023 dès le début de la phase diagnostic, a permis de recueillir et de prendre en compte les évolutions et les projets de la profession.
Ont été invités à la concertation agricole :

- les agriculteurs ayant leur siège d'exploitation ou des bâtiments et installations agricoles (et aquacoles) sur le territoire de Nieulle sur Seudre,
- les exploitants ayant leur siège d'exploitation sur une autre commune
- la Chambre d'Agriculture
- le CRC

Chaque exploitant invité avait préalablement reçu un questionnaire agricole, à renseigner et à adresser à la commune ou à apporter lors de la réunion de concertation (21/10/2023). La carte et le bilan agricole sont établis sur la base des échanges en réunion et des documents fournis. Elle a été actualisée fin 2025 (types d'activité, projet hangar photovoltaïque).

Les 4 exploitations sont toutes implantées en couronne du centre bourg, un des exploitant dispose d'installations, hangars stabulation en sortie nord est du bourg (location)

Plan agricole issu de la concertation avec les agriculteurs (bourgs et abords)







AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026





16 exploitants exploitent sur la commune en ayant leurs sièges d'exploitation implantés sur autres communes.
Ils ont été invités à participer à la concertation agricole. Ils n'ont pas émis d'observations ou de demandes ni évoqué de projets de constructions, installations sur la commune de Nieulle sur Seudre.

Les principaux enjeux identifiés lors de la concertation agricole

- La gestion des « zones de non traitement » ou « tampons » autour des quartiers d'habitat et des zones à urbaniser pour éviter de futurs conflits liés aux traitements (et aux passages d'engins).
- Les contraintes liées à la réglementation des espaces remarquables (loi littoral) lors de projets agricoles
- Les projets agrivoltaïques
- La prise en compte des circuits et des circulations agricoles : enjeu fort car beaucoup de circulation dans le bourg aggloméré, résidentiel (du fait de la structure en CUMA des exploitants : échanges réguliers/quotidiens de matériel, engins)

Les activités aquacoles

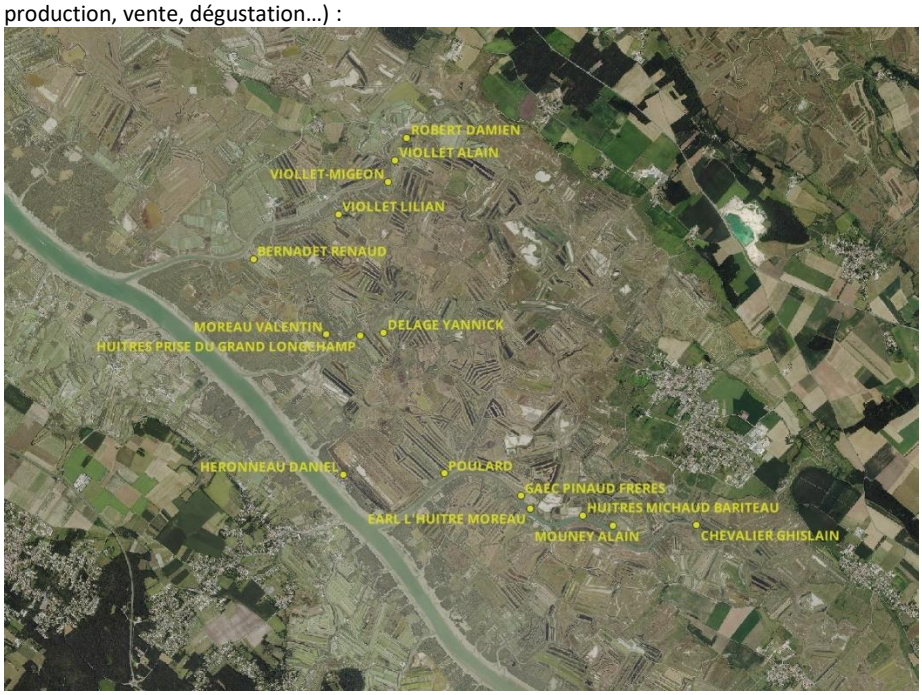
Les exploitants aquacoles ont été invités à la concertation agricole/aquacole (réunion du 21/10/2023).

Les ostréiculteurs sur la commune :

- EARL Poulard	- L'Huître Moreau	- Ghislain Chevalier
- GAEC Pinaud	- Patrick Robert	- Huîtres Michaud-Bariteau
- Gilles Bernardet	- EARL Viollet-Migeon	- Lilian Viollet

Il ressort qu'il existe peu de constructions d'activités à l'exception du groupe de constructions et installation du Port Paradis (Gaec Port Paradis), toutes situées sur le domaine Public Maritime (DPM).

Le CRC adressé à la commune la carte de localisation des exploitants aquacoles (cabanes, installations) en précisant les usages (siège, production, vente, dégustation…) :



Le CRC n'a pas relevé de demandes ou éventuels projets d'extension de la part des exploitants aquacoles.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Cadre réglementaire et Loi littoral

Rappel : l'ensemble de la commune est concerné par la loi littoral, il est essentiel que les personnes exerçant une activité conchylicole, piscicole et/ou liée aux marais en tiennent compte pour leurs projets et que le PLU soit compatible avec les dispositions de la Loi Littoral.

Les marais de Nieulle sur Seudre constituent dans leur globalité un espace remarquable, l'indice «R» et la qualité de remarquable doivent leur être attribués en totalité, y compris les éléments et emprises aménagées, bâties.

Risque submersion

L'ensemble des marais est fortement touché par le risque de submersion à un niveau d'aléa fort.

L'intégralité des installations aquacoles est concernée.

Le PPRn prévoit des dispositions spécifiques adaptées aux usages aquacoles (conchylicoles, ostréicoles, piscicoles, …).

Les activités commerciales et les services





Le pôle de commerces et services du bourg

Les activités commerciales

Les commerces sont concentrés dans le bourg :

- Supérette alimentation COOP
- Boulangerie-pâtisserie
- 2 magasins d'antiquités/brocante
- 1 artisan-bijoutier – atelier d'art
- 1 salon de coiffure

Le SCOt2 a défini au sein de son armature territoriale multipolaire des « centralités »

Sur Nieulle sur Seudre, « pole de proximité », la centralité est localisée sur son bourg aggloméré autour du pôle « supérette/ boulangerie/cabinet médical », entre le Grand Nieulle et le Petit Nieulle.

Une centralité désigne une concentration d'activités ayant un pouvoir structurant sur un territoire plus large.

Quatre fonctions majeures construisent les centralités :

- **la fonction économique de la centralité renvoie à la présence de commerces et d'emplois et aux lieux d'échanges ;**
- la fonction identitaire consiste à initier chez les habitants un sentiment d'attachement au lieu, un point de repère ;
- la fonction résidentielle fait référence au parc de logements existant et à ses habitants participant au dynamisme de la centralité ;
- la fonction service permet de répondre aux besoins non marchands des habitants (services publics, médicaux, etc.).

La ou les centralité(s) communale(s) constitue(nt) le(s) lieu(x) regroupant l'ensemble de ces fonctions.

Les services

- Un cabinet médical (médecin, podologue, kinésithérapeute, psychologue, sage-femme)

Les activités artisanales et industrielles

Les artisans sont implantés dans la ZAE des Groies ou ont leur siège social dans le tissu bâti résidentiel du bourg.

Le nombre d'emplois des activités artisanales et industrielles est évalué à 112.

Les activités touristiques et de loisirs / l'hébergement touristique

La commune ne dispose pas de structures d'accueil et d'hébergement importantes (hôtels, campings) ce malgré l'attractivité touristique du territoire.

Elle comporte toutefois des gîtes et locations saisonnière.

Les campings les plus proches sont ceux de Saint Sornin et de St-Just-Luzac.

Les hôtels de la CCBM sont principalement localisés sur la commune de Marennes-Hiers-Brouage.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les enjeux et orientations identifiés à l'échelle du SCOT2

- Réfléchir à l'impact du changement climatique sur les activités économiques du territoire, notamment pour les activités primaires particulièrement sensibles.
- Faciliter l'installation des exploitants, y compris en site classé, afin d'agir contre la diminution de l'activité agricole sur le territoire du SCoT.
- Diversifier l'offre d'hébergement touristique et prendre en compte les enjeux climatiques.
- Le développement des zones commerciales de périphérie ne doit pas concurrencer l'activité commerciale des centres-bourgs. Le traitement paysager de ces espaces est aussi un enjeu important.
- Appliquer le principe de sobriété foncière aux activités économiques en optimisant les espaces existants et en les requalifiant.
- Garantir la qualité des prestations touristiques en favorisant le tourisme des quatre saisons, la coopération avec les territoires voisins et le développement d'infrastructures (cyclables, de régulation des flux, etc.)

LES ACTIVITES ECONOMIQUES / BILAN – ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES

ECONOMIE -EMPLOIS

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Des commerces et services de proximité dans le bourg Des emplois dans les équipements (groupe scolaire, mairie), dans la ZA des Groies Pôle d'emplois, commerces proches : Marennes, Le Gua, Saintes Rochefort…	Le maintien et le renforcement des commerces et services L'intégration des activités et dépôts de la ZAE

ENJEUX ORIENTATIONS GENERALES
✓ **Soutenir les activités de centre bourg : commerces, services** …, en complémentarité avec ceux de Marennes et des pôles environnants, du territoire ✓ **Contenir la zone d'activités artisanales et industrielle des Groies**

ACTIVITES AGRICOLES

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Une activité agricole dynamique **Les bâtiments agricoles de la commune sont dans l'ensemble hors zones soumise au risque et adaptés à l'agriculture actuelle** **Des projets agricoles (bâtiments, installations, …)** **Un projet d'unité de méthanisation sur la commune voisine de St Sornin**	**Des espaces de développement pour extensions, installations agricoles contraints par le site :** - **Sensibilité environnementale et paysagère** - **Loi littoral** - **Risque littoral** - **Proximité des habitations (bourg)** **Les échanges de la concertation agricole ont fait ressortir plusieurs points de vigilance :** **- maintien de circulations agricoles dans le bourg** **- gestion des interfaces agricoles et zones de non-traitement** **- prise en compte des usages résidentiels** **- respect de la Loi Littoral qui peut contraindre les projets de bâtiments agricoles**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES
Activités agricoles : ✓ **Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place** ✓ **Tenir compte des caractéristiques locales de l'activité agricole (diversité, CUMA avec mutualisation des équipements, matériel agricole impliquant des parcours agricoles entre sièges, dans le bourg…)** ✓ **Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des sièges d'exploitation /**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- ✓ **Prévoir les potentiels projets agricoles, en prenant en compte :**
  - **la qualité agronomique des terres, l'organisation des exploitations,**
  - **la sensibilité environnementale des sites exploités (valeur écologique, trame verte et bleue, Natura 2000, risques naturels…),**
  - **les usages avoisinants.**
- ✓ **Prendre en compte les évolutions des activités localisées en périphérie directe du bourg , anticiper la mutation de certains bâtiments et terrains agricoles**
- ✓ **Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures**
  - En maîtrisant le développement urbain en l'inscrivant prioritairement dans les enveloppes urbaines, en extension limitée du bourg, en prenant en compte les activités en place et la valeur agronomique des terres
  - En prévoyant des modes de gestion des fonds de parcelles en interfaces agricoles (pour réduire et limiter les conflits entre usagers, entre « urbain » et « agricole », en complément des zones de non traitement)
  - En intégrant les circuits de déplacements et de stationnement des engins nécessaires aux activités agricoles,
  - En préservant des coupures d'urbanisation pour assurer le parcellaire agricole dans l'avenir et permettre la circulation des engins agricoles.

Activités aquacoles :

Protéger et valoriser les sites et les activités aquacoles, leurs accès, le patrimoine de « cabanes » typiques du bassin et de la Seudre *(implantées dans le Domaine Public Maritime)*

ACTIVITES DE LOISIRS ET TOURISTIQUES

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Un **potentiel de développement touristique** Cheminements de randonnée, de découverte Découverte des marais et des ports	Des produits touristiques encore peu valorisés (accueil, restaurations, loisirs, …) Une offre en hébergement faible et peu diversifiée

ENJEUX ORIENTATIONS GENERALES

DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES DE LOISIRS ET DE TOURISME VERT, CULTUREL ET PATRIMONIAL

- ✓ **Conforter la promotion du territoire et l'activité touristique de la commune en s'appuyant sur :**
  - Son cadre de vie privilégié, charnière entre marais et littoral
  - Un accès à la nature immédiat : marais, bords de Seudre, ….
  - Sa situation d'interface entre le bassin de Marennes/île d'Oléron, la Presqu'ile d'Arvert et l'arrière-Pays saintongeais
  - Sa proximité immédiate avec des sites historiques remarquables (Tour de Broue à St Sornin, Abbaye de Sablonceaux, citadelle de Brouage…) et les cultures marines, l'ostréiculture (bassins de la Seudre, de Brouage)
- ✓ **Poursuivre et accroître les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente pour :**
  - Maintenir et diversifier les activités d'animation et de loisirs, dont les parcours de découverte
  - Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine bâti et paysage, des espaces publics

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.6. Equipements et services

Les équipements administratifs, techniques, de culte

- La mairie
- L'agence postale communale (APC)
- Les ateliers municipaux
- L'église
- L'ancien temple (qui a accueilli la bibliothèque en 2025)
- Le cimetière

Les équipements scolaires et liés à l'enfance

Sur la commune :
Le groupe scolaire (école élémentaire, école maternelle) de la commune accueille :
- 3 classes de maternelle
  - 3 classes élémentaires : CP au CM2

→ une salle de motricité, un dortoir et des locaux techniques.(deux enseignantes et deux ATSEM)
- le restaurant scolaire
- l'accueil périscolaire (garderie)

Sur la CCBM :
- Le collège de Marennes
- Le lycée de la mer à Bourcefranc le Chapus

Les équipements sportifs et de loisirs

- La bibliothèque (ouverte 2 jours par semaine), qui sera transférée prochainement dans le temple
- La salle des fêtes (1 grande salle modulable ; 1 cuisine équipée ; sanitaires ; accessibilité PMR)
- Le city park
- Le court de tennis
- Le terrain de football
- La salle des Acacias
- Les jeux du square
- La salle de judo dans la salle de motricité de l'école maternelle

Les enjeux en matière d'équipement à l'échelle communautaire

Le PADD duScot2 prévoit en orientation 9 de ***Créer des conditions d'accueil favorables pour attirer des actifs et des jeunes.***
Le DOO du SCOt2 inscrits les objectifs suivants :
- **Prioriser l'implantation des équipements d'intérêt collectif (hors station d'épuration et infrastructures réseaux…) :**
  - **dans les enveloppes urbaines existantes**, afin de faciliter la vitalité et l'intensité urbaine ainsi que l'accès à l'équipement par les modes actifs ou partagés. L'implantation d'un nouvel équipement en dehors des enveloppes urbaines n'est envisagée que si aucune possibilité d'implantation n'est réaliste au sein de l'enveloppe urbaine ;
  - dans ou à proximité des centralités des pôles principaux et pôles d'appui pour les équipements structurants (ayant un rayonnement large et attirant un nombre important d'usagers) ;
  - **dans les centralités de toutes les communes pour les équipements et services de proximité**.
- **Rechercher la mutualisation des équipements et leur polyvalence** dans le but d'enrichir la diversité des pratiques et de favoriser leur accès au plus grand nombre.
- Rechercher également la multifonctionnalité des équipements, en lien avec la saisonnalité des usages, afin d'éviter ou de limiter la consommation d'espaces.
- **Soutenir de manière générale une offre de services de santé** sur l'ensemble du périmètre du SCoT et encourager les solutions alternatives complémentaires (itinérance, dématérialisation…) rendues possibles par les technologies numériques (télémédecine…).

Les besoins en équipements d'intérêt collectif

La commune a réalisé plusieurs équipements structurants importants ces dernières années, en particulier :
- Le groupe scolaire
- Le skate parc

La bibliothèque a été déplacée et aménage dans l'ancien Temple.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Un ancien hangar agricole est loué pour les ateliers municipaux. Les ateliers pourraient à moyen terme être relocalisés dans un secteur moins « central » du cœur de bourg, tout en prenant en compte la question du risque submersion et l'accessibilité aux engins et matériaux.

Un emplacement réservé n°2 est inscrit au PLU pour l'extension du cimetière à moyen terme. Cet emplacement réservé n'est pas reconduit au PLU révisé.

Un emplacement réservé n°9 est inscrit au PLU réservé à un terrain d'accueil de rassemblement public. Ce terrain n'est pas aménagé, il est cultivé. Cet aménagement est abandonné.

LES EQUIPEMENTS - BILAN – ENJEUX / ORIENTATIONS GENERALES

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Des équipements scolaires et sportifs récents, modernes et attractifs **Une nouvelle bibliothèque dans le Temple** **Des équipements diversifiés d'intérêt communal et intercommunal**, implantés à proximité sur la CCBM	**Extensions à anticiper autour des équipements existants** **Une dynamique démographique qui doit être soutenue et renouvelée pour maintenir les équipements et/ou services notamment les équipements scolaires…** **Des équipements à adapter pour les seniors**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES
✓ **Accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place** ▪ **Intégrer et contenir les opérations résidentielles programmée au nord-est du bourg, secteur de Montauban** ▪ **Favoriser l'accueil de logements neufs ou requalifiés/réhabilités dans le bourg** ▪ **Permettre et anticiper la mutation et la valorisation de bâtiments vacants dans le bourg** ▪ **Soutenir et favoriserles projets d'habitat diversifié : locatif, locatif social ou abordable, inclusif…**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

I.7. Déplacements et mobilités

Le Pays Marennes Oléron est un territoire physiquement enclavé et peu accessible.
Son entité insulaire forme un véritable cul de sac relié au continent par un pont. L'entité continentale est au cœur des Marais de Brouage et de Seudre. Elle est séparée des Pays voisins par la Charente au Nord et par la Seudre au Sud.

Un axe routier principal permet de traverser quasiment toutes les communes de Le Gua à Saint-Denis-d'Oléron (D131, D728, D26, D734). Cette route départementale, aussi nommée localement « la dorsale », constitue l'entrée principale du territoire.

Les transports en commun et TAD

La commune n'est pas desservie par les transports en commun.
Des cars régionaux permettent d'effectuer des trajets

- entre Marennes et Saintes (ligne 8), arrêt le Gua (Cadeuil) ou St Just Luzac (place Papin ou ZA des Moulins) ou Marennes :
- entre Royan et Rochefort (ligne 9), arrêt le Gua (Cadeuil, poste, Croix de Châlons)
- entre Royan/Rochefort/la Rochelle (ligne 9E), arrêt le Gua (Cadeuil)

L'offre de transports à la demande (TAD) sur le territoire est un service public et collectif, ouvert à tous, proposé par la région Nouvelle-Aquitaine, permettant de se déplacer de son domicile jusqu'aux services de proximité (médecins, supermarchés, centre social, etc.) et jusqu'à la gare la plus proche (au minimum à 3 km du domicile). Ce service n'est pas disponible pendant les mois de juillet et d'août.
Sur la CCBM, ce service est proposé dans toutes les communes en direction de Marennes ou de Saujon.

Les parcours piétons et cyclables

La commune est caractérisée par un réseau de venelles piétonnes dans son centre bourg.
Bordées de murs en pierre et traversant des îlots le long de jardins verdoyants, ces venelles participent à la qualité patrimoniale et du cadre de vie de la commune.

Le développement de l'offre cyclable sur le Pays Marennes Oléron est au cœur des préoccupations des acteurs locaux.
Il s'agit en effet de développer des itinéraires courts et attractifs toute l'année non seulement pour les populations touristiques mais aussi pour la population permanente pour ses déplacements de proximité.

L'aménagement des itinéraires cyclables initié par la Communauté de Communes du Bassin de Marennes a pour ambition de réaliser une boucle reliant la commune du Gua à celle de Bourcefranc-Le-Chapus, en passant par Nieulle-sur-Seudre, Saint-Just-Luzac et Marennes-Hiers-Brouage.
Ces itinéraires cyclables visent à mettre en valeur le patrimoine naturel et historique du Bassin de Marennes et constituent un outil de développement local et de renforcement de l'intercommunalité. Ils permettent un déplacement à la fois pratique pour les usagers et doux pour la planète.
Le tracé de cette boucle d'une soixantaine de kilomètres a été défini dans l'optique d'assurer la plus grande sécurité et de respecter la spécificité des milieux environnementaux traversés.

La Vélodyssée
Cette véloroute européenne, qui en France arrive du Sud-Ouest de l'Angleterre, longe l'Atlantique jusqu'à la Côte Basque sur plus de 1200 km. À l'échelle départementale, la Vélodyssée® relie la Vendée à la Gironde, en passant notamment par Hiers-Brouage et Marennes. Elle ne passe pas par Nieulle sur Seudre.

Le stationnement : inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés, véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités, problématiques

Parkings et places de stationnement :

- Mairie/groupe scolaire : 30 places
- Pôles commerces : 14 places
- Salle de fêtes : 50 places
- Cimetière : 30 places
- Stade de football : 50 places
- Eglise : 30 places
- Cabinet médical : 16 places (réalisation2024)
- City-stade : 8 places

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- Place Papineau : 8 places

Stationnements dédiés aux véhicules électriques et hybrides :

- 2 places (cabinet médical : réalisation 2024)

Aire de covoiturage

Il n'existe pas d'aire de covoiturage sur la commune.
Les plus proches sont situées à Marennes et à st Sulpice de Royan.

Problématiques identifiées

La commune relève des dysfonctionnement et problématiques de stationnement des résidents dans certains quartiers du bourg : stationnements sur rue, sur les querreux, sur des espaces privés qui peuvent générer des problèmes de circulation automobiles, gêner les circulations agricoles, les parcours piétons et vélos.
Elle souhaite aménager des petites poches de stationnement, petits parkings de quartiers.

MOBILITES ET DEPLACEMENTS – BILAN ENJEUX ORIENTATIONS GENERALES

POINTS FORTS	POINTS DE VIGILANCE
Une bonne desserte routière. **Une traverse de bourg est-ouest requalifiée :** - **traitements qualitatif aménagements des sols** - **pôle commerçant** - **habitat et clôtures soignés** - **plantations** - **…** **Un réseau de venelles et cheminements bordés de murs et murets** **Des parcours de randonnée / promenade et des liaisons douces**	**Des liaisons et dessertes peu lisibles, un réseau viaire et des circulations à hiérarchiser, à requalifier, des mobilités à améliorer** **Stationnement anarchique dans les quartiers « denses », manque de petits parkings** **Absence de parcours vélos lisibles et sécurisés vers et depuis le bourg** **Insuffisance des transports publics en commun**

ENJEUX – ORIENTATIONS GENERALES
✓ **Assurer la qualité des déplacements et mobilités, renforcer les liens « doux » entre quartiers** ✓ Poursuivre le renforcement et l'aménagement de liaisons douces pour faciliter et sécuriser les liens entre quartiers, entre équipements (notamment scolaires) ✓ Aménager des espaces de petits parkings de quartier dans le bourg ✓ Préserver et développer les itinéraires de « promenade», de «découverte» en connexion avec les chemins de randonnées, de découverte, itinéraires découverte du territoire (Vélodyssée,…) ✓ Sécuriser la circulation et favoriser la mixité piétons/vélos/voitures, la pratique de nouvelles mobilités ✓ **Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine du bourg, bâtie ou non, en continuité directe du bourg,**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

II.1. Milieu physique

a) *Climat*

L'ensemble du bassin de la Seudre bénéficie d'un climat océanique. Situé en continuité de l'Océan Atlantique, le climat est tempéré en été et doux en hiver. Cela est dû à l'inertie thermique de l'océan : la chaleur accumulée en été est restituée en hiver et la fraîcheur accumulée en hiver est restituée l'été.

L'évolution des températures moyennes annuelles en Poitou-Charentes montre un net réchauffement depuis 1959. Sur la période 1959-2009, la tendance observée sur les températures moyennes annuelles est de +0,3 °C par décennie. Les trois années les plus chaudes depuis 1959 en Poitou-Charentes, 2011, 2018 et 2020, ont été observées au XXIe siècle.

Les projections climatiques montrent une poursuite du réchauffement jusqu'aux années 2050, quel que soit le scénario. Sur la seconde moitié du XXIe siècle, l'évolution de la température moyenne annuelle diffère significativement selon le scénario considéré. Le seul qui stabilise le réchauffement est le scénario de faibles émissions (RCP2.6). Selon le scénario de fortes émissions (RCP8.5), le réchauffement pourrait dépasser 4,6°C en fin de siècle.

b) *Géologie, relief et hydrographie*

Nieulle-sur-Seudre est structuré par un relief peu marqué, lié à sa proximité avec le milieu côtier et le contexte palustre dans lequel il s'inscrit. Les marais, dont la surface prédomine le territoire communal, correspondent à des altitudes faibles comprises entre 2 et 4 m NGF. Les points hauts de la commune se situent à l'est et correspondent au bourg et enveloppe bâtis (point culminant atteint 9 m NGF d'altitude) et à la limite sud de la ligne de crête qui traverse la commune voisine de Saint-Sornin, selon un axe nord-ouest/sud-est.
La commune de Nieulle-sur-Seudre, comme l'ensemble du bassin de la Seudre, s'inscrit dans un contexte géologique très largement dominé par des formations calcaires, séparées par les alluvions marines sur lesquelles reposent les marais. La commune repose majoritairement sur des alluvions marines et fluvio-marines flandriennes (argiles) correspondant aux zones de marais. Le bourg et le nord-est reposent sur des formations calcaires du Crétacé supérieur.
Nieulle-sur-Seudre se situe sur la rive droite de la Seudre, sur la partie aval de son bassin versant. Elle constitue la limite sud de la commune. Le réseau hydrographique y est dense puisque constitué de fossés et canaux qui contribuent à former l'estuaire de la Seudre.

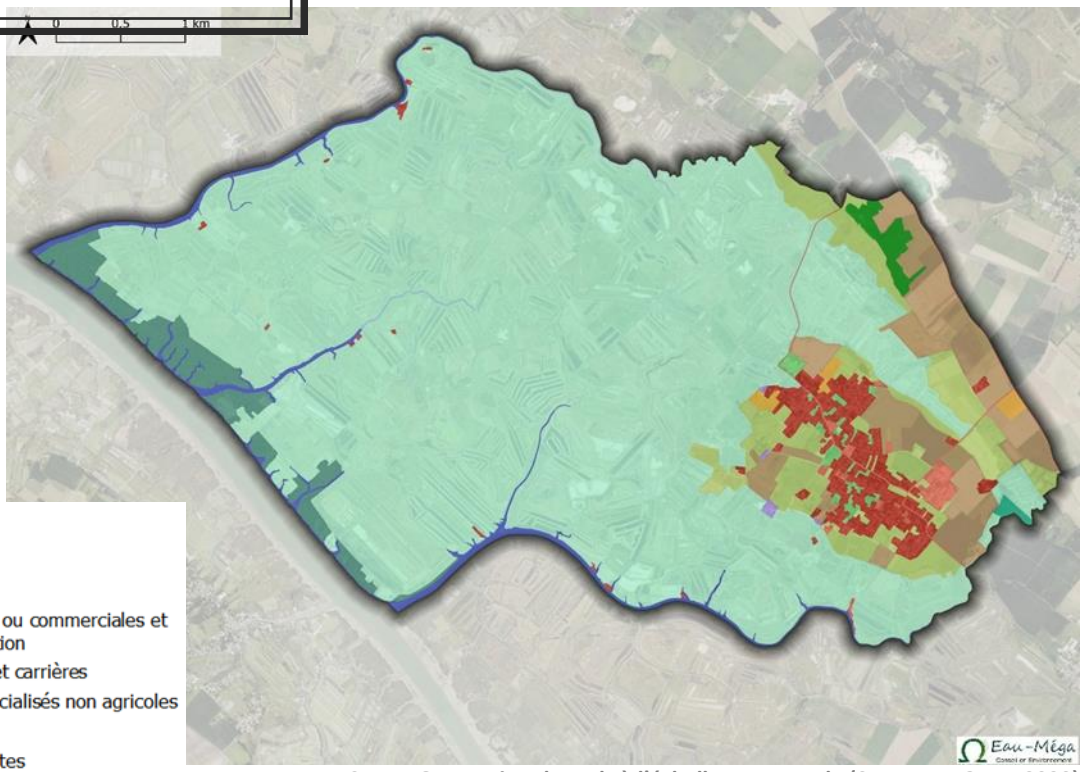
La commune de Nieulle-sur-Seudre est traversée par plusieurs cours d'eau nommés :

- La Seudre
- Le chenal de Recoulaine
- Le chenal de Pélard
- Le chenal de Bugée
- Le chenal de Garenton
- Le ruisson des Noues

c) *Occupation des sols*

La surface communale de Nieulle-sur-Seudre est occupée à 76% par les marais rétro-littoraux endigués. Viennent ensuite les terres agricoles, avec un total de 12% du territoire communal (6% de prairies et 6% de terres arables). Il est à noter la différence de représentation de la surface agricole entre les 2 méthodes. Le registre parcellaire graphique (RPG) 2021 recense une majorité de prairies permanentes sur le territoire, dans les marais jusqu'aux abords du bourg. Quelques parcelles cultivées sont présentes au nord du bourg et en limite nord de la commune, ce qui correspond davantage à la représentation issue des données PIGMA. Par ailleurs, l'urbanisation représente environ 4% de la surface communale.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Carte : Occupation des sols à l'échelle communale (Source : PIGMA, 2020)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.2. Le milieu naturel

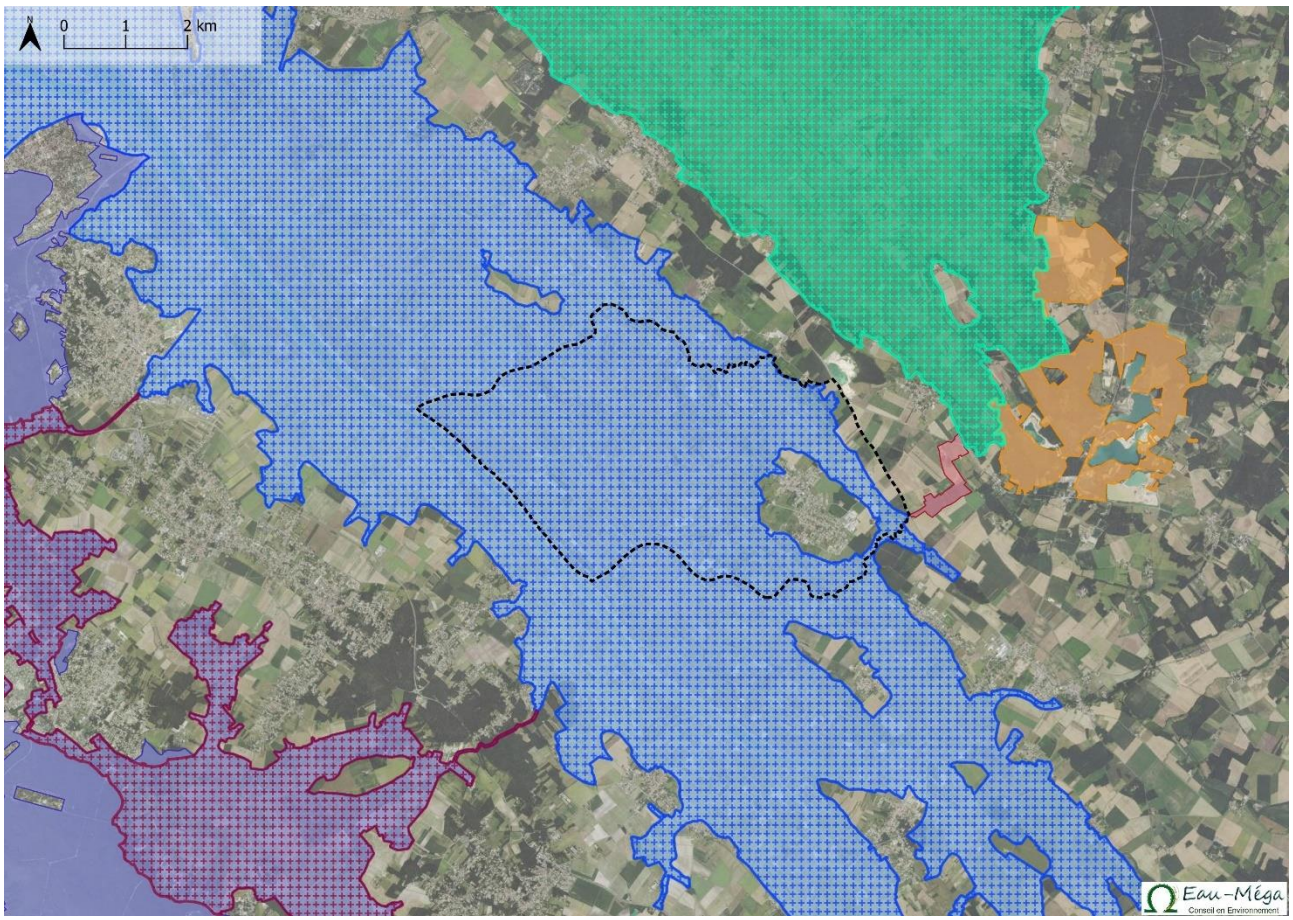
a) Identification des zones d'inventaires et de protection du milieu naturel

Le tableau ci-dessous liste les sites faisant l'objet d'inventaires et/ou de mesures de protection à moins de 5 km de la commune.

Nom	Distance à la commune	Superficie totale (en ha)	Superficie sur la commune (en ha)	Enjeux
Sites Natura 2000				
ZSC FR5400432 Marais de la Seudre	Sur la commune	14 001	1 863 (86 % de la superficie communale)	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, amphibiens, autres espèces de l'annexe II (Cistude d'Europe, Alose feinte, Rosalie des Alpes…)
ZPS FR5412020 Marais de la Seudre et sud Oléron	Sur la commune	14 001	1 863 (86 % de la superficie communale)	
ZSC FR5400431 Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron)	800 m	26 095	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, tortues (Cistude, Caouanne), amphibiens, odonates, lépidoptères, coléoptères
ZPS FR5410028 Marais de Brouage, Île d'Oléron	800 m	26 080	-	
ZSC FR5400434 Presqu'île d'Arvert	2,4 km	11 545	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, coléoptères, lépidoptères, Cistude d'Europe, Vertigo de Des Moulins
ZPS FR5412012 Bonne Anse, marais de Bréjat et de Saint-Augustin	2,4 km	3 323	-	
ZSC FR5402001 Carrière de l'Enfer	Bordure	41	-	Habitats, chiroptères
ZSC FR5400465 Landes de Cadeuil	1,7 km	575	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, amphibiens, odonates, lépidoptères, coléoptères, Cistude d'Europe, Vertigo de Des Moulins
Parc Naturel Marin (PNM)				
PNM Estuaire de la Gironde et Mer des Pertuis	Sur la commune (chenaux)	650 000	Environ 43 ha	Habitats, flore, mammifères marins, ichtyofaune, oiseaux
Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)				
ZNIEFF 2 – 540007610 Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron	Sur la commune	42 229	1 863 (86 % de la superficie communale)	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles, amphibiens, odonates, lépidoptères, coléoptères
ZNIEFF 1 – 540120007 Marais de Seudre	Sur la commune	10 252	1 863 (86 % de la superficie communale)	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles
ZNIEFF 1 – 540120039 Marais de Brouage – Saint-Agnant	800 m	9 725	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles
ZNIEFF 1 – 540007633 La Garenne	4 km	9	-	Habitats, flore
ZNIEFF 2 – 540004575 Presqu'île d'Arvert	2,4 km	11 089	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, coléoptères, lépidoptères, Cistude d'Europe, Vertigo de Des Moulins
ZNIEFF 1 – 540014470 Marais de Saint-Augustin	2,4 km	1 479	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles
ZNIEFF 1 – 540014403 Lerpine Rivière de Cravans	4,5 km	424	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, reptiles
ZNIEFF 1 – 540120018 Carrière souterraine de l'Enfer	800 m	15	-	Habitats, chiroptères
ZNIEFF 1 – 540003352 Landes de Cadeuil	1,7 km	377	-	Habitats, flore, mammifères, oiseaux, amphibiens, odonates, lépidoptères, coléoptères, Cistude d'Europe, Vertigo de Des Moulins
ZNIEFF 1 – 540003315 Tourbière de la Châtaigneraie	3,5 km	28	-	Habitats, flore

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La commune de Nieulle-sur-Seudre est couverte par la ZSC « Marais de la Seudre » (FR5400432) et la ZPS « Marais de la Seudre et sud Oléron » (FR54112020)., qui recouvrent 86% de la superficie communale.



Carte : Sites Natura 2000 (Source : INPN)

LEGENDE

- Limite communale

Zone Spéciale de Conservation (ZSC)
- Marais de la Seudre (FR5400432)
- Presqu'île d'Arvert (FR5400434)
- Marais de Brouage (et marais nord d'Oléron) (FR540431)
- Carrière de l'Enfer (FR5402001)
- Landes de Cadeuil (FR5400465)

Zone de Protection Spéciale (ZPS)
- Marais de la Seudre et sud Oléron (FR5412020)
- Bonne Anse, marais de Bréjat et de Saint-Augustin (FR5412012)
- Marais de Brouage, Ile d'Oléron (FR5410028)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

b) Etat des connaissances des zones humides

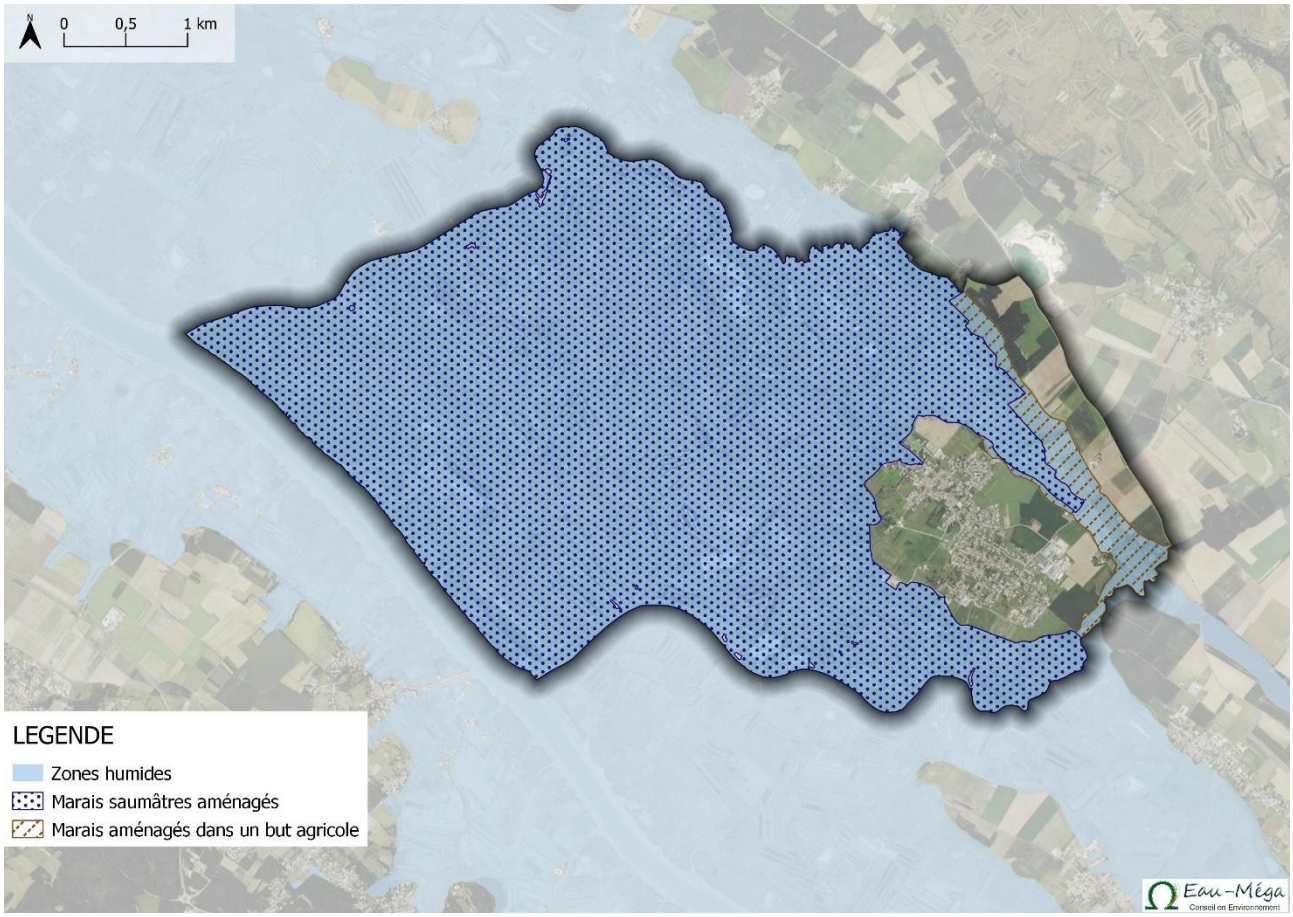
Entre 2011 et 2013, le bassin versant de la Seudre a fait l'objet d'une étude afin de délimiter les zones humides, à laquelle s'ajoute une étude complémentaire réalisée en 2016.

La carte ci-après présente les zones humides délimitées sur la commune de Nieulle-sur-Seudre à l'issue de ces inventaires. Celles-ci couvrent 1 853 ha sur la commune, soit environ 90 % du territoire.

Les zones humides identifiées sur la commune présentent un fort intérêt car elles assurent à la fois une fonctionnalité hydraulique et une fonctionnalité d'ordre écologique. Elles sont identifiées comme prioritaire à l'échelle du bassin versant de la Seudre par le SAGE.

Les zones humides concernent 2 types de milieux sur le territoire communal :

- La large majorité des zones humides correspond à des marais saumâtres aménagés ;
- Une bande au nord-est du territoire correspond à des marais aménagés dans un but agricole.



Carte : Zones humides (Source : SAGE Seudre)

Complémentairement, en parallèle de la construction du zonage et de la définition des secteurs d'aménagement, des visites sur sites seront effectuées. A cette occasion, des sondages pédologiques seront réalisés pour vérifier la présence ou l'absence de zones humides.

c) Trame verte et bleue

La description de la trame verte et bleue à l'échelle communale repose sur l'analyse cumulée de l'occupation des sols (sur base du référentiel régional d'occupation du sol, PIGMA, 2020) et d'une photo-interprétation par vue aérienne. Elle a été complétée des données issues du SAGE Seudre (inventaires zones humides), du DOCOB du site Natura 2000 du marais de la Seudre (relations fonctionnelles) ou encore du Registre Parcellaire Graphique (identification des parcelles cultivées). Outre cette phase d'analyse, une phase de prospections a été menée sur l'ensemble du territoire communal pour se rapprocher au plus près des réalités du terrain.

Les zones humides couvrent près de 90% du territoire nieulais, formant des prairies saumâtres et dépressions plus ou moins inondées, associées à un dense réseaux de fossés où circule l'eau salée. Ces milieux sont favorables à une grande diversité d'oiseaux migrateurs ou sédentaires, qui viennent s'y nourrir et s'y reproduire (limicoles et rapaces). Le territoire est également favorable à la Loutre d'Europe, aux chiroptères et aux amphibiens.

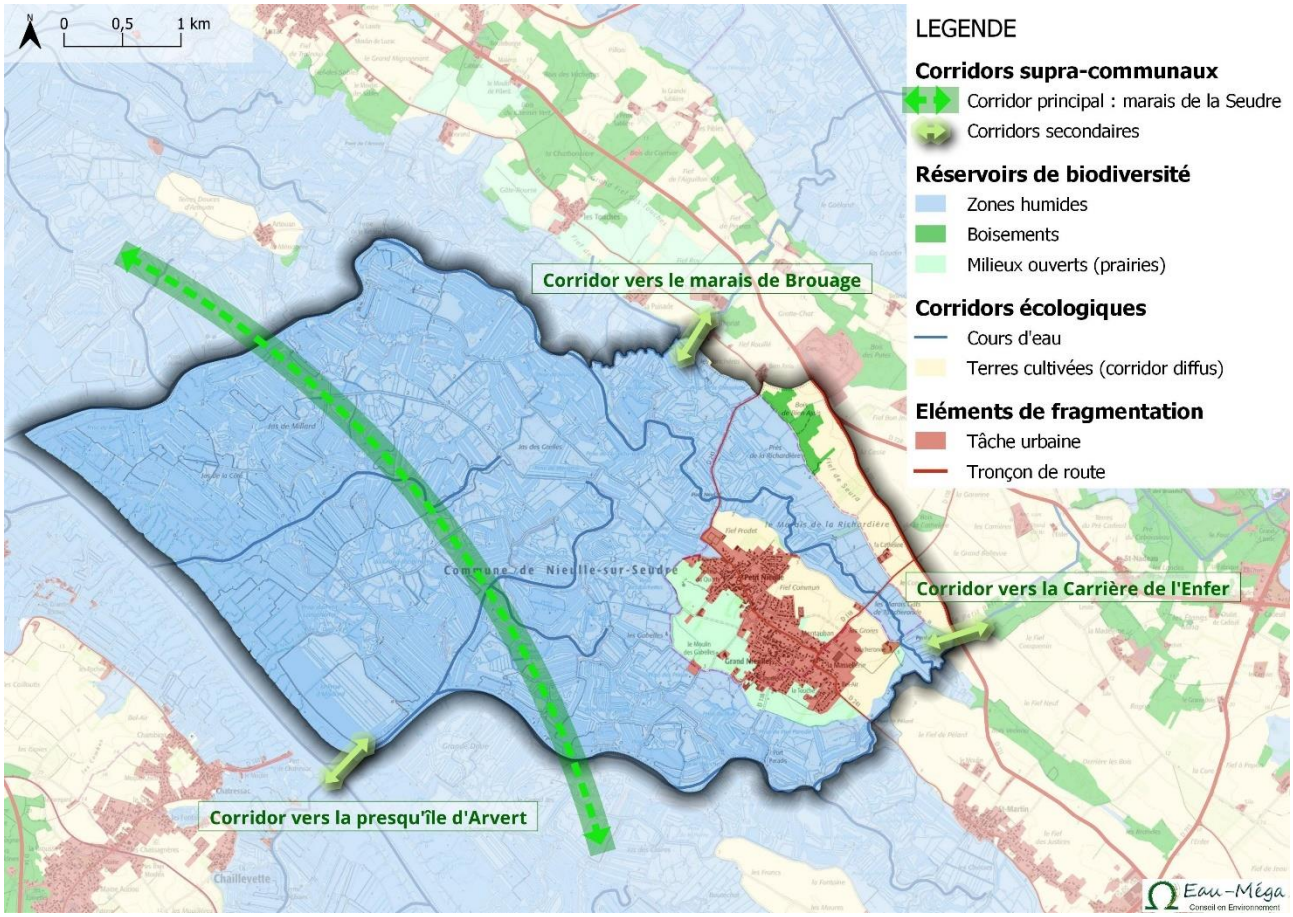
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les différents cours d'eau affluents de la Seudre qui parcourent la commune (chenal de Recoulaine, chenal de Pélard, etc. - voir chapitre relatif à l'hydrographie) constituent des réservoirs de biodiversité, car ils permettent aux espèces aquacoles d'accomplir leur cycle de vie (alimentation, développement, reproduction…), et jouent également le rôle de corridors écologiques. La Seudre représente un habitat potentiel pour la Grande Alose ou encore l'Anguille d'Europe

Les boisements sont peu présents sur la commune de Nieulle-sur-Seudre, mais restent néanmoins des éléments de continuité écologique intéressants. Le bois de Bien Assis, au nord-est du territoire, constitue un réservoir de biodiversité en continuité du marais. De ce fait, il constitue un intérêt notamment pour l'avifaune (hérons).
Dans le prolongement du Bois de Brouards, la commune de Nieulle-sur-Seudre présente un réseau de haies diversifiées et multistrate, constituant un couloir végétal pour les chiroptères, entre la carrière de l'Enfer (lieu de reproduction des chiroptères), le bois des Brouards, et le marais de la Seudre (lieux de chasse).

Les milieux ouverts forment des espaces anthropisés identifiés comme corridor diffus dans l'analyse de la trame verte et bleue de la commune. Ces milieux ouverts mésophiles présentent une végétation herbacée majoritaire (strate arbustive ou arborée peu représentée voire absente).

La cartographie de la trame verte et bleue de la commune de Nieulle-sur-Seudre est présentée ci-dessous.



Carte : Trame verte et bleue (Source : PIGMA 2020, SAGE Seudre, DOCOB Marais Seudre, Sandre, RPG 2021)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – ENVIRONNEMENT ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Synthèse
La commune de Nieulle-sur-Seudre est couverte par le marais de la Seudre sur près de 90% de son territoire. Le bourg et les terres cultivées se situent sur les points hauts. **Le fort intérêt écologique du marais de la Seudre est reconnu par le réseau Natura 2000 (ZSC et ZPS) et les ZNIEFF (types 1 et 2) :** - **Zones humides remarquables, identifiées prioritaires par le SAGE Seudre à l'échelle du bassin versant, et associées à une diversité d'habitats d'intérêt communautaire,** - **Faune et flore rares et/ou protégées, intégrant une grande richesse avifaunistique.** **La commune s'inscrit dans un important espace de continuités écologiques, marqué par :** - **Le marais de la Seudre,** - **Les chenaux au nord de la commune, qui forment un corridor écologique en lien avec le marais de Brouage,** - **Au sud, le chenal de la Course crée un lien écologique avec la presqu'île d'Arvert,** - **À l'est, un réseau de haies en continuité du bois des Brouard offre un espace de continuité écologique en lien avec la Carrière de l'Enfer.** **Outre les connexions entre le marais de la Seudre et les milieux naturels remarquables susmentionnés, la commune offre une perméabilité aux déplacements des espèces à travers une multitude d'espaces de nature en ville. Ces derniers jouent par ailleurs un rôle dans le paysage, la gestion des eaux pluviales, l'aménagement d'espaces de loisirs, la lutte contre le changement climatique, etc.**

ORIENTATIONS GENERALES
✓ **Préserver les espaces remarquables du marais de la Seudre, classé site Natura 2000.** ✓ **Préserver les fonctionnalités écologiques et hydrologiques du marais, garantir le maintien des corridors écologiques (chenaux, haies…) en lien avec les réservoirs de biodiversité d'importance majeure** situés à proximité de la commune : la Seudre, le marais de Brouage, le marais de St-Augustin… ✓ **Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue :** ▪ **Zones humides** : prairies saumâtres et dépressions plus ou moins inondées ▪ **Réseau hydrographique** : les bords de la Seudre et ses affluents (chenal de Recoulaine, chenal de Pélard, chenal de Bugée, chenal de Garenton, ruisson des Noues…) ▪ **Boisements et haies** : bois de Bien Assis (au Nord-Est), linéaires de haies (notamment à l'Est, en continuité du bois des Brouards : réseaux de haies assurant un lien écologique avec le site Natura 2000 de la Carrière de l'Enfer) ✓ **Conserver des éléments de nature à caractère « ordinaire », en pourtour de l'enveloppe urbaine** (linéaires de haies, milieux ouverts mésophiles types prairies…) **et au sein du tissu bâti** (éléments végétalisés, espaces verts et parcs, jardins et potagers, vieux murs en pierre…) pour : – Valoriser leur intérêt paysager en franges urbaines et comme « espaces de respiration » au sein du bourg – Prendre appui sur ces espaces pour la gestion des eaux pluviales – Profiter du rôle social des espaces de nature (promenades, activités de loisirs, pratiques sportives…) – Maintenir des espaces contribuant à la lutte contre le changement climatique

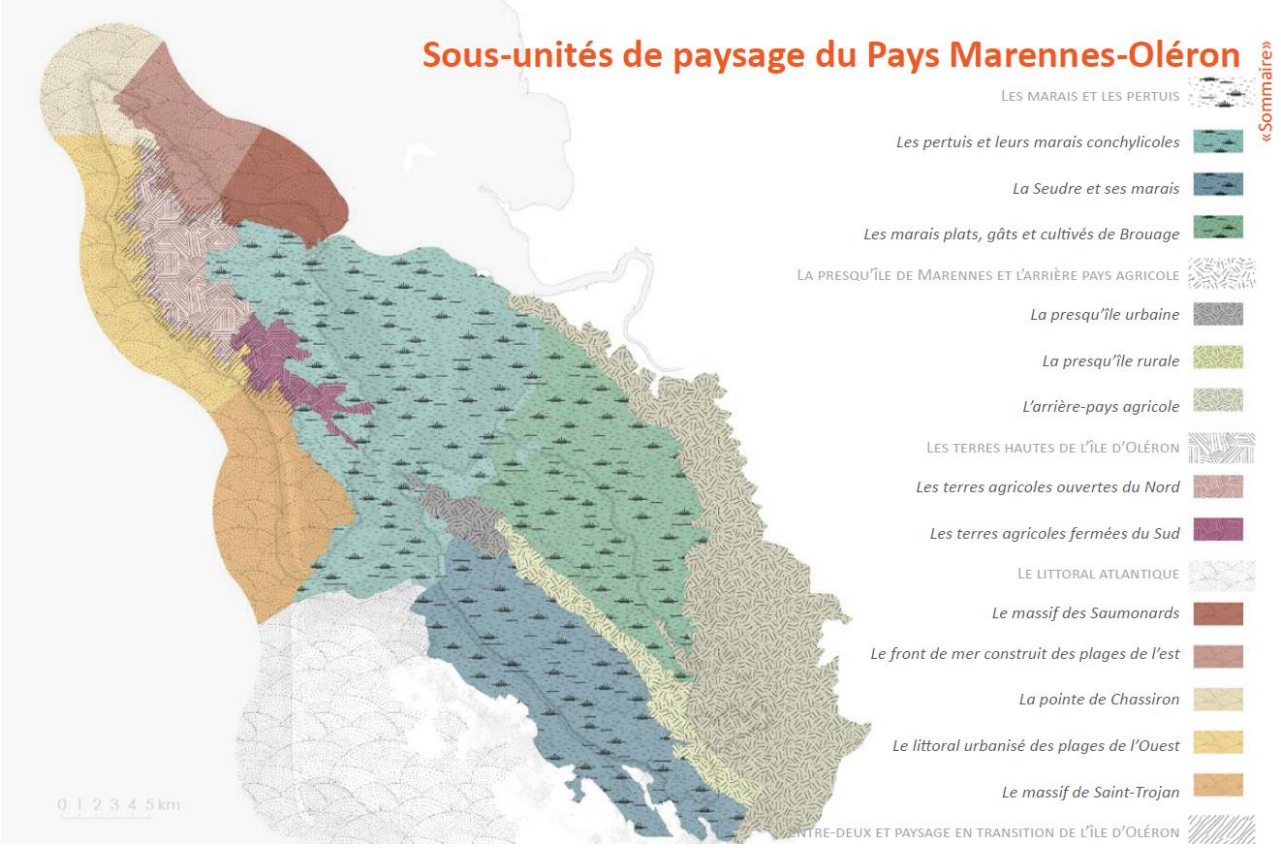
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.3. Les entités paysagères

Les paysages

Historiquement, les communes littorales du Pays se sont constituées à la fois avec des part es sur les terres hautes et sur les marais pour profiter de chacune des occupations du sol qui pouvaient y être faites, avec accès à la mer, aux rivières, chenaux et canaux principaux pour y installer des ports, dans une logique transversale liée aux bassins versants et rythmée par rapport à la dorsale.

Les limites communales sont souvent situées sur des chenaux importants.



Les éléments de paysage végétal, les espaces libres

Sur la commune on relève,

- des alignements d'arbres et arbres : place de la mairie, abords du cimetière, lotissements, bordures de voies et rues
- des espaces libres, jardins «d'agrément ou arrière » (jardins, clos, …) qui participent à la qualité de vie de la commune, à la mise en valeur d'immeuble d'intérêt…. et à l'ambiance « rurale » de la commune, du bourg. Ils jouent également un rôle dans la gestion des eaux pluviales en bordure de passages d'eau et de fossés.
- des haies
- un parc boisé (square du bourg)
- quelques boisements

Ces espaces et éléments apportent une qualité paysagère et de cadre de vie, et constituent des espaces de « nature en ville ».

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Mail devat la mairie



Alignement d'arbres mairie



Square



Clos privé planté



Arbre près du vieux fournil



Alignement devant le cimetière

On relève plusieurs espaces de jardins, potagers/vergers au sud st du bourg, traversés parfois par des fossés.



Le réseau de haies est dense le long des fossés, chenaux, en bordures de marais, en frange sud du bourg particulièrement :





AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

LES PAYSAGES - SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES

Synthèse
Terres émergées de la côte, le territoire communal est tourné vers le marais et la Seudre. De grandes cultures céréalières permettent des vues dégagées vers le marais depuis les routes. Les boisements, sont principalement d'anciennes garennes Les bourgs organisés autour de l'ancien Temple et de l'église, qui se sont rejoints au fil du temps. Le bourg est ponctué de jardins, vergers, potagers parfois traversé par un réseau de venelle ou de fossés. La faible épaisseur de l'urbain permet assez souvent des vues sur le marais et les routes y menant y sont nombreuses. Les extensions récentes tendent à s'installer sur les anciens jardins vivriers, en extensions linéaires ou opérations de lotissements ou mixtes.

ORIENTATIONS GENERALES

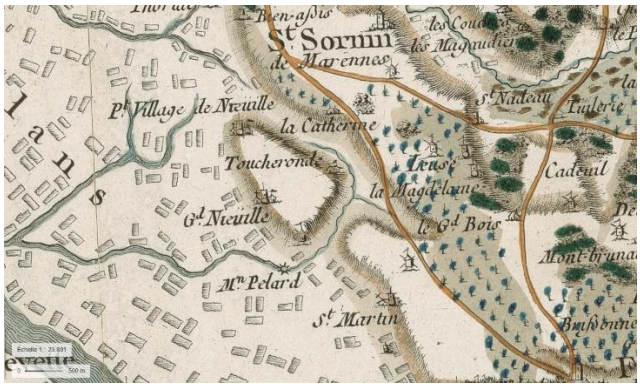
- ✓ **Préserver l'image du bourg et de son écrin paysager,**
  - Maintenir des vues et perspectives qualitatives sur la silhouette du bourg et le clocher de l'église
  - Encourager et encadrer la requalification du bâti, la mise en valeur d'édifices anciens
  - Poursuivre le traitement paysager des axes routiers et des abords des voies d'entrées et traverses de bourg
  - Stopper le développement de l'urbanisation linéaire en entrées de bourg, maintenir des espaces agricoles et naturels « tampons »
  - Maîtriser les gabarits et des volumes dans les espaces ouverts en couronne du bourg et aux abords de l'église,
  - Poursuivre et renforcer le traitement paysager des abords de la zone d'activités en entrée de bourg

- ✓ **Protéger et valoriser le patrimoine bâti, urbain et les paysages**
  - Mettre en valeur la « trame verte » du bourg : des espaces libres «de respiration », espaces verts, espaces publics, réseau de venelles…en équilibre avec le tissu bâti
  - Maintenir des espaces agricoles, parcs, jardins, potagers, espaces libres, les venelles qui contribuent au caractère «rural» du bourg et à la mise en valeur du tissu bâti traditionnel

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La morphologie et l'évolution des formes urbaines

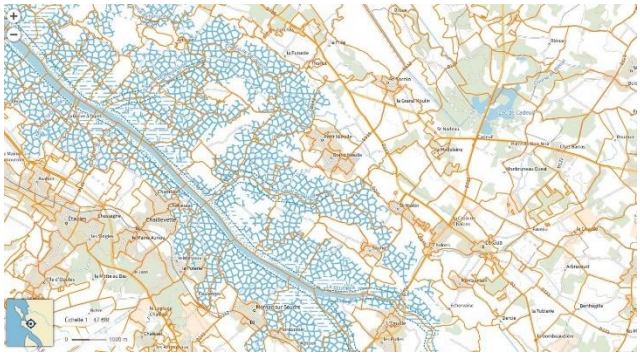
Le bourg de Nieulle-sur-Seudre est composé de deux villages, le Grand Nieulle et le Petit Nieulle
Construits sur une île, les villages de Nieulle-sur-Seudre ont conservé leur aspect compacte dense et homogène.



Carte de Cassini : la « butte » sur les marais est clairement identifiée



Carte d'Etat-Major, les deux villages bâtis anciens sont lisibles tels qu'on les perçoit encore aujourd'hui.

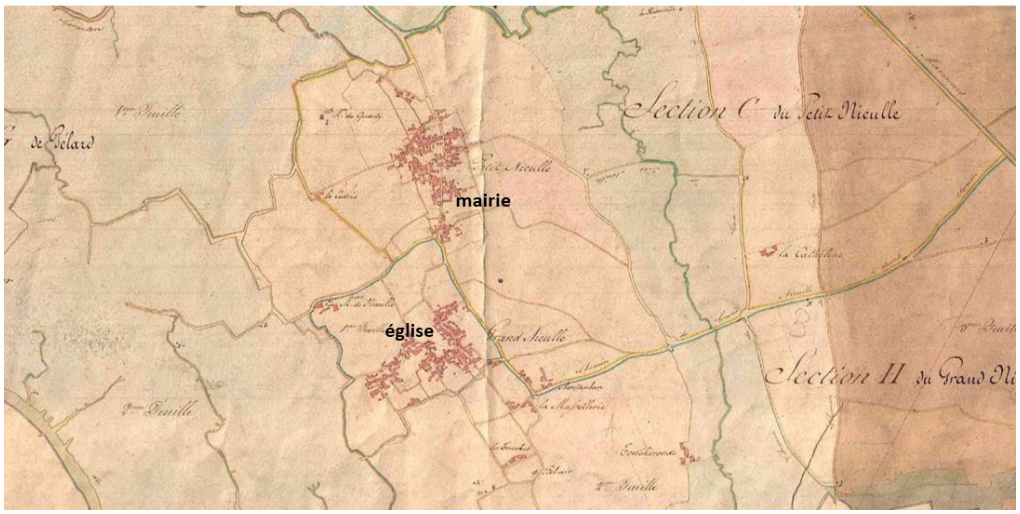


Géoportail 2025

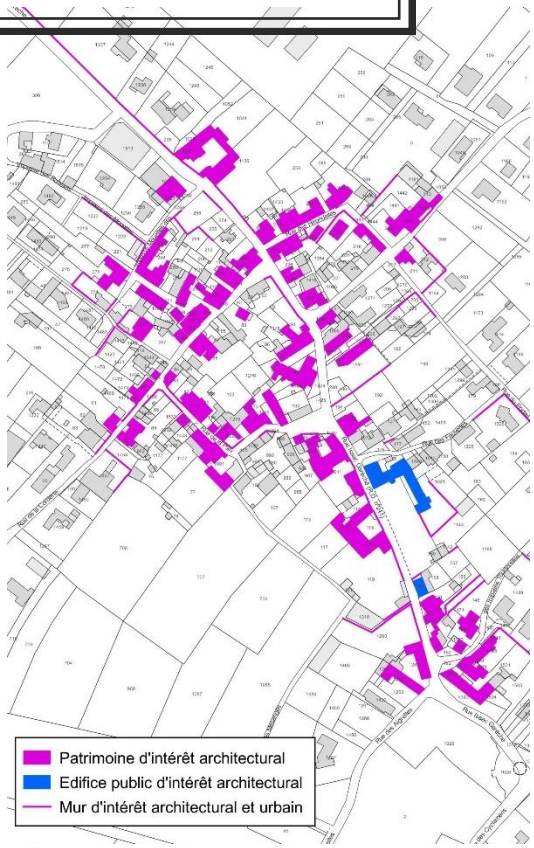
La structure paysagère de Nieulle-sur-Seudre a peu changé depuis le 18ème siècle, le réseau viaire principal reste le même (RD131, voie vers Saint-Sornin). Le caractère « ilien » reste perceptible.

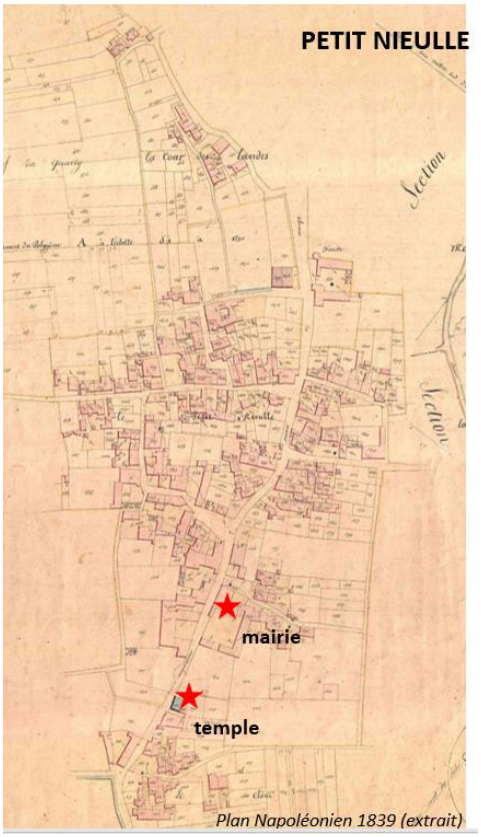
L'examen du plan napoléonien met en évidence la « permanence » de trames de voiries, ilots, immeubles sur le cadastre d'aujourd'hui.

CADASTRE NAPOLÉONIEN (1834)



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

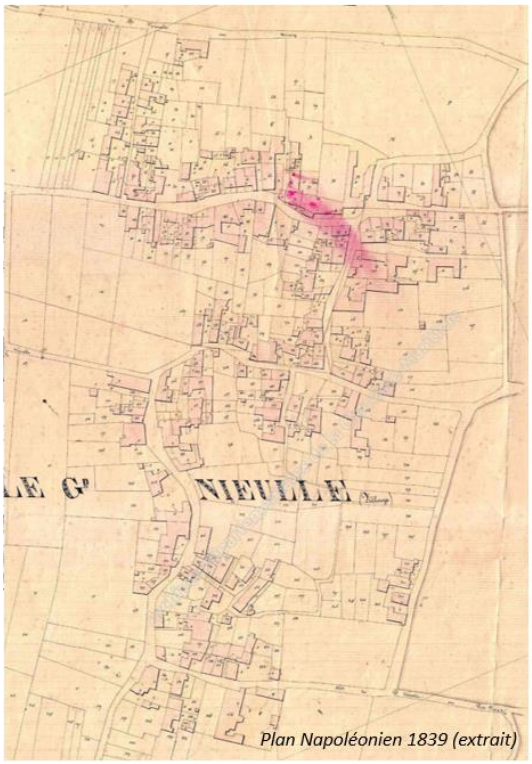




Plan Napoléonien 1839 (extrait)

GRAND NIEULLE





Plan Napoléonien 1839 (extrait)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Le patrimoine intéressant identifié

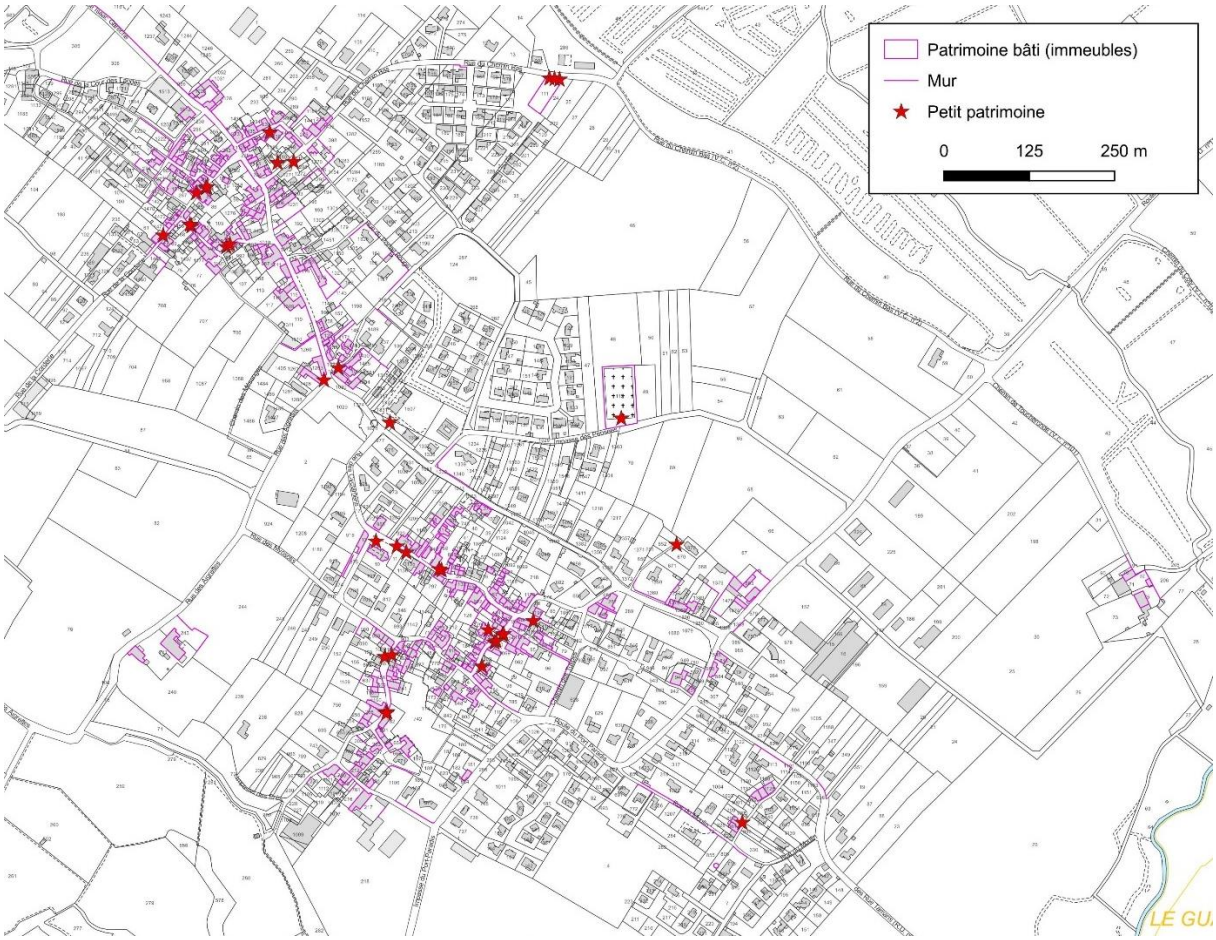
Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, le règlement de PLU peut identifier, **localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des **motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** et définir, le cas échéant, les **prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration**.
La qualité de bourg ancien, doté d'un patrimoine bâti de qualité contribue à son attraction. Le bourg est bien entretenu et n'a pas été l'objet d'atteintes sur les deux noyaux anciens.

La protection du patrimoine par le PLU permet de faire perdurer l'image de « village ».

Différents types de patrimoine bâti ont été identifiés et repérés (en cours) :

- Les maisons de bourg : elles sont caractérisées par l'ordonnancement des portes et fenêtre, des ouvertures symétriques, une simplicité de volume, quelques éléments de modénature (bandeaux, corniches, encadrements pierre…)
- Les maisons de maître, les demeures remarquables
- Les ensemble agricole, dépendances : architecture dont les percements sont bien souvent disposés de manière « aléatoire », au gré des fonctions. Les ouvertures peuvent être modifiés pour la réhabilitation/transformation en habitation.
- Les équipements : éléments « repères », qui structurent par leurs implantations : église, temple, …
- Les murs et murets

Le plan de repérage du patrimoine



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Archéologie

En application de l'article 1er du décret n°86-192 du 5 février 1986, le Préfet doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et d'autorisation d'installations et travaux divers, sur et aux abords des sites et zones archéologiques qu'ils risqueraient de compromettre.
Rappel de l'article R. 111-3-2 du Code de l'urbanisme : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou vestige archéologique*. ».

A ce jour, aucun site archéologique n'a été relevé sur la commune de Nieulle-sur-Seudre.

Les découvertes de vestiges archéologiques doivent être déclarées auprès du Ministère de la Culture, Direction des Antiquités Historiques à POITIERS, conformément à l'article 16 de la loi validée du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.

La carte et l'arrêté préfectoral du 30/11/2005 sont annexés au PLU.

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES –PATRIMOINE

Synthèse
La qualité de bourg ancien, doté d'un patrimoine bâti de qualité contribue à son attraction. Le réseau de murs et murets en pierre de taille ou moellons présente un intérêt paysager, patrimonial et environnemental. Le bourg est bien entretenu et n'a pas été l'objet d'atteintes sur les 2 noyaux/villages anciens du « bourg ».

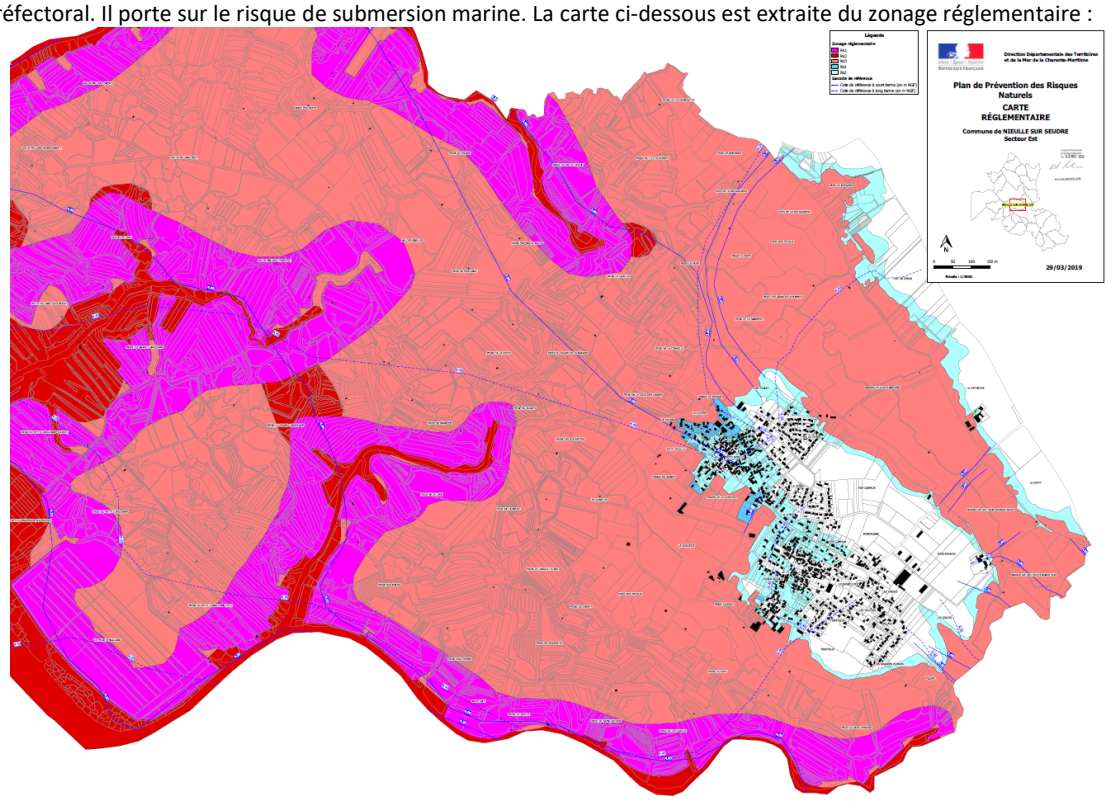
ORIENTATIONS GENERALES
✓ **Protéger et valoriser le patrimoine bâti, urbain et les paysages** ▪ Protéger les éléments de patrimoine architectural (immeubles, murs, petit patrimoine…) , les ensembles urbains traditionnels autour des ceux anciens bourgs (Petit Nieulle et Grand Nieulle)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.5. Risques et nuisances

a) *Le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN)*

La commune de Nieulle-sur-Seudre dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) approuvé le 17 août 2018 par arrêté préfectoral. Il porte sur le risque de submersion marine. La carte ci-dessous est extraite du zonage réglementaire :



Extrait du zonage réglementaire du PPRn de la commune de Nieulle-sur-Seudre

Le PPRN compte 5 zones concernant le risque de submersion marine :

- La zone rouge Rs1, qui correspond à une zone de danger englobant l'ensemble des zones submersibles situées :
  - Dans la bande de précaution liée à la présence des ouvrages de protection et donc susceptibles, à ce titre, d'être soumise à une aggravation du risque par rupture de l'ouvrage (effet de vague et de survitesses) ;
  - Dans les zones d'extrême danger.

  L'inconstructibilité est la règle générale.

- La zone rouge Rs2, qui correspond à des zones soumises aux submersions marines :
  - Toutes les zones naturelles ou agricoles situées dans les secteurs d'aléa très fort à court terme ;
  - Toutes les zones urbanisées situées dans les secteurs d'aléa très fort à court terme.

  L'inconstructibilité est la règle générale.

- La zone rouge Rs3, qui correspond à des zones soumises aux submersions marines :
  - Les zones naturelles en aléas faible, modéré, et fort pour l'aléa à court terme et les zones naturelles hors aléa à court terme et en aléas modéré, fort et très fort à long terme ;
  - Les zones urbanisées en aléa modéré et fort pour l'aléa court terme (hors zones fortement urbanisées ou centre urbain en aléa modéré).

  L'inconstructibilité est la règle générale.

- La zone bleue Bs1, qui correspond aux zones urbanisées soumises à un aléa submersion marine faible à court terme. L'intensité faible de l'aléa dans ces zones permet d'admettre une densification ou un développement urbain à condition de respecter des mesures de nature à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.
  La constructibilité est la règle générale, sous réserve de l'observation des prescriptions.

- La zone bleue Bs2, qui correspond à des secteurs non exposés par l'aléa submersion marine à court terme mais définis comme submersibles pour l'aléa long terme (horizon 2100). La zone Bs2 concerne :
  - L'ensemble des zones urbanisées comprises entre les limites de l'aléa court terme et long terme ;
  - L'ensemble des zones naturelles en aléa faible pour le long terme.

  La constructibilité sous conditions est la règle générale à l'exception de certains établissements.

Le PPRN approuvé fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n° PM1). A ce titre, il a vocation à être annexé aux plans locaux d'urbanisme. Il s'impose par ce biais aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire…).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

b) *Les risques technologiques et sanitaires*

La commune de Nieulle-sur-Seudre recense une seule installation classée pour la protection de l'environnement. Celle-ci n'étant ni soumise à autorisation, ni soumise à enregistrement, elle n'est pas recensée dans la base de données ICPE. Il s'agit d'une stabule implantée en périphérie au sud du bourg, en activité.
La base de données recensant les pollutions suspectées ou avérées ne comporte aucun site localisé sur la commune de Nieulle-sur-Seudre.
Les routes départementales RD 728 et RD 131, situées en limite communale de Nieulle-sur-Seudre, sont les plus fréquentées et susceptibles d'être concernées par le risque TMD. En outre, une canalisation de transport de gaz est enterrée à proximité de ces deux axes routiers, à l'extérieur des limites de la commune. Par conséquent, bien que par nature le risque TMD ne soit pas nul, il est à considérer faible sur la commune de Nieulle-sur-Seudre.

SYNTHESE ET ORIENTATIONS GENERALES – RISQUES ET NUISANCES

Synthèse

La commune de Nieulle-sur-Seudre est soumise au risque d'inondation, qu'elle soit d'origine superficielle ou souterraine. Le projet de PLU devra intégrer cet enjeu, notamment en se conformant aux dispositions réglementaires du PPRN, document opposable aux documents d'urbanisme identifiant les zones soumises au risque de submersion marine.

Le territoire communal est soumis à un risque sismique modéré, comme l'ensemble de la moitié nord du département. Bien que le marais de la Seudre soit également exposé au retrait/gonflement des argiles, le bourg de Nieulle-sur-Seudre n'est pas concerné par cet aléa.

Au regard des effectifs des sites et installations présentant un risque pour l'environnement, et du gabarit des infrastructures de transport terrestre, les risques technologiques (ICPE, TMD...) sont faibles sur la commune.

De même que la conclusion précédente, les infrastructures de transport terrestre présentes sur la commune ne sont pas susceptibles d'occasionner des nuisances sonores figurant sur les cartes de bruit ou le classement sonore départemental.

ENJEUX

- ✓ **Maîtriser, voire stopper l'urbanisation dans les zones soumises au risque d'inondation / submersion afin de :**
  - Ne pas augmenter l'exposition des biens et des personnes
  - Ne pas augmenter l'aléa et préserver les zones d'expansion des crues
- ✓ **Anticiper les risques d'inondations par accumulation des eaux pluviales dans les espaces aménagés, assurer la gestion de l'eau** :
  - Subordonner l'urbanisation (en intensification ou en extension), à la capacité des réseaux et installations existants ou travaux programmés
  - **Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation**, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement
  - **Maîtriser ou stopper l'urbanisation et les aménagements dans les secteurs les plus sensibles**
  - **Prévoir et encadrer la mise en place de dispositifs techniques de collecte et/ou d'infiltration des eaux pluviales** sur les secteurs à projet, en privilégiant une gestion au plus près du point de chute, entretenir les réseaux de fossés et prendre en compte les axes de ruissellement et passages d'eau
- ✓ **Prendre en compte les nuisances générées par le trafic routier et par certaines activités** (pollutions, nuisances sonores, olfactives…), en particulier :
  - ✓ **Aux abords de la zone d'activités artisanale et industrielles**
  - ✓ **Aux abords des voies de circulation**
  - ✓ **Aux abords des sites d'exploitations agricoles**
- ✓ **Veiller à la desserte et à la capacité des réseaux** (assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, défense incendie…) pour mettre en œuvre un projet de développement soutenable

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.6. Réseaux et sources de pollution

a) Le réseau d'eau potable

La commune de Nieulle-sur-Seudre est alimentée par le réseau de Champagne - Le Gua, dont la gestion est assurée par la R.E.S.E. Les communes alimentées par ce réseau sont : Champagne, La Gripperie-Saint-Symphorien, Le Gua, Nieulle-sur-Seudre, Sainte-Gemme, Saint-Jean-d'Angle, Saint-Just-Luzac et Saint-Sornin.

Les tableaux qui suivent renseignent :

- Les captages d'alimentation en eau potable (AEP) alimentant la commune de Nieulle-sur-Seudre
- Les volumes d'eau prélevés entre 2018 et 2022 par captage
- Les volumes d'eau distribués sur la commune de Nieulle-sur-Seudre

À noter que ces captages d'eau potable alimentent un réseau interconnecté plus vaste que la commune de Nieulle-sur-Seudre. Son alimentation en eau potable représente moins d'1% des prélèvements effectués sur les captages. Les capacités restantes de production permettent théoriquement un développement démographique. Elles seront à confronter avec les évolutions des autres secteurs géographiques.

Source des données : EAU17

Captages AEP alimentant le secteur	Aquifère capté	N° arrêté préfectoral	Date arrêté préfectoral
ECURAT *"Pelouses de Réveilloux"*	Nappe captive du Cénomien	07-425	29 janvier 2007
NIEUL LES SAINTES *"La Métairie"*		08-287	5 février 2008
SAINTES *"Lucérat"*	Nappe semi-captive du Turono-Coniacien	18-1285	2 juillet 2018
TRIZAY *"Bouil de Chambon"*	Nappe libre du Turono-Coniacien	07-424	29 janvier 2007
ST HIPPOLYTE *"Usine Lucien Grand"*	Eau de surface : fleuve Charente	07-2823	26 juillet 2007

Captages d'alimentation en eau potable (AEP) alimentant la commune de Nieulle-sur-Seudre

Captages AEP alimentant le secteur	Volume annuel autorisé	Volumes prélevés (m³/an)				
		2018	2019	2020	2021	2022
ECURAT *"Pelouses de Réveilloux"*	1 752 000	457 504	378 706	396 847	410 126	406 961
NIEUL LES SAINTES *"La Métairie"*	1 200 000	336 511	902 828	558 283	464 910	653 787
SAINTES *"Lucérat"*	10 950 000	4 490 568	4 350 481	4 484 249	4 997 022	5 570 639
TRIZAY *"Bouil de Chambon"*	4 015 000	1 972 737	2 026 935	1 856 295	2 084 985	2 066 185
ST HIPPOLYTE *"Usine Lucien Grand"*	18 250 000	13 021 801	12 707 184	13 011 865	12 477 283	13 066 741
Total	**36 167 000**	**20 279 121**	**20 366 134**	**20 307 539**	**20 434 326**	**21 764 313**

Volumes d'eau prélevés (m³/an) entre 2018 et 2022 par captage

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

	2018	2019	2020	2021	2022
VOLUMES DISTRIBUES SUR LA COMMUNE DE NIEULLE-SUR-SEUDRE (m³/an)	46 313	44 010	44 369	46 614	47 647
Pourcentage de production dédié à l'alimentation de la commune de Nieulle-sur-Seudre	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%	0,2%

Volumes d'eau distribués (m³/an) sur la commune de Nieulle-sur-Seudre

D'un point de vue qualitatif, les analyses de conformité concluent à une eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (détails dans le tableau ci-dessous).

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	<1 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	<1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	<1 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	<1 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	14,8 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Température de l'air *	14,3 °C		
Couleur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif)	Aspect normal		
Odeur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif)	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	0,20 NFU		≤ 2 NFU
Chlore libre *	0,79 mg(Cl2)/L		
Chlore total *	0,98 mg(Cl2)/L		
pH *	7,4 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
pH	7,6 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Conductivité à 25°C	640 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Ammonium (en NH4)	<0,01 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L
Nitrates (en NO3)	26 mg/L	≤ 50 mg/L	

* Analyse réalisée sur le terrain

La commune de Nieulle-sur-Seudre n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

b) L'assainissement collectif

La commune de Nieulle-sur-Seudre dispose d'un zonage d'assainissement collectif approuvé. Il dessert le bourg de la commune (Grand Nieulle, Petit Nieulle).

Les eaux usées sont acheminées par le réseau de collecte, puis par le réseau de refoulement, jusqu'à la station d'épuration située sur la commune du Gua (voir carte ci-dessous).
À noter que le poste de refoulement a été changé récemment. Par ailleurs, le réseau de la commune a fait l'objet de travaux en raison de problèmes d'entrée d'eau dans le réseau d'assainissement (2018-2019).

Les données relatives à la station d'épuration du Gua sont présentées ci-après. Elles sont issues du Portail national de l'assainissement collectif (données collectées en septembre 2023).



STEP Le Gua (La Madeleine)

Année de mise en service : 2017.

Filières de traitement principales : boues activées faible charge, filtres plantés.

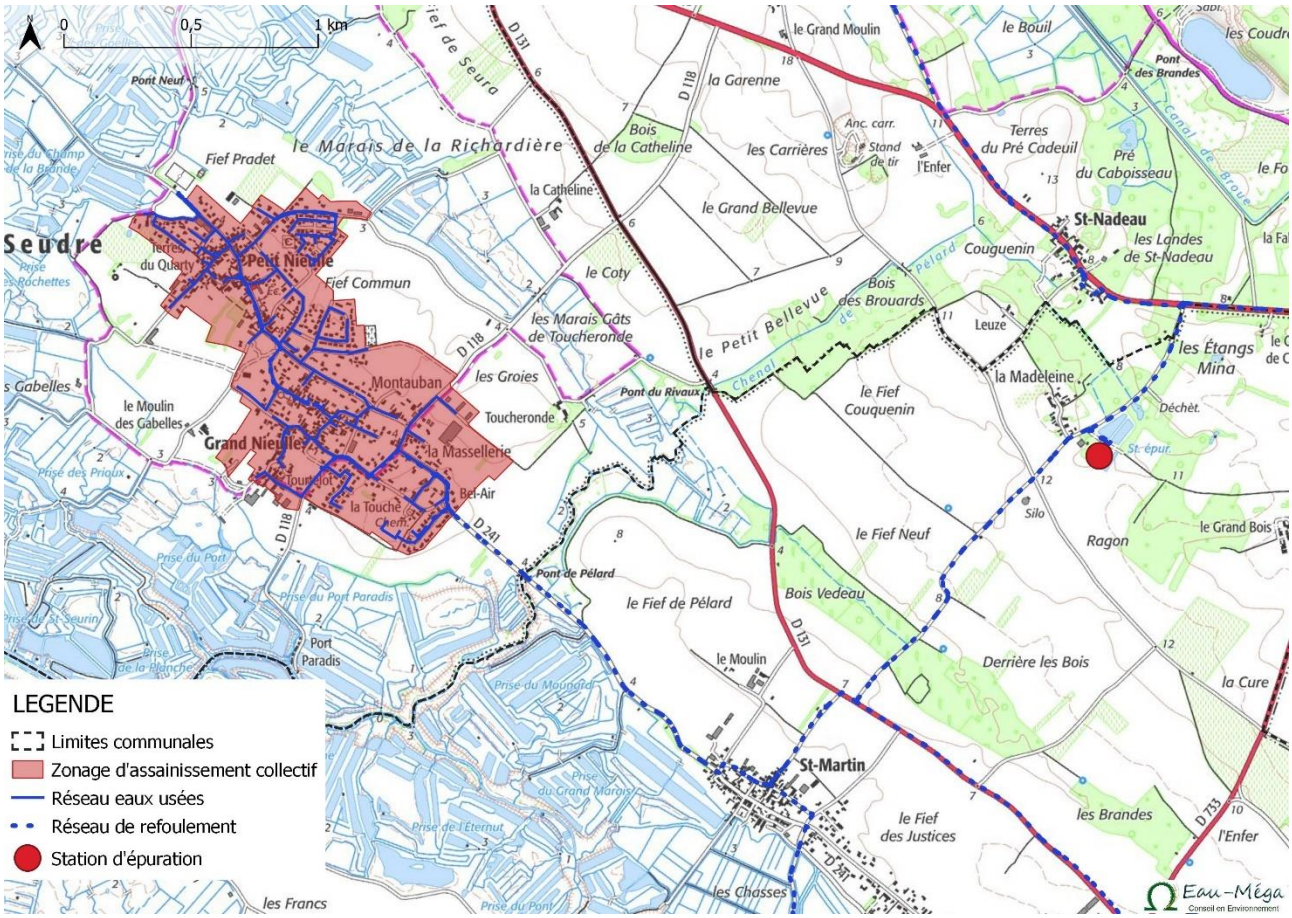
Secteurs concernés : collecte les eaux usées des communes du Gua, Nancras, Nieulle-sur-Seudre, Sainte-Gemme et Saint-Sornin.

Capacité nominale : 8 900 EH.

Charge maximale en entrée : 3 608 EH.

Capacité résiduelle (capacité nominale - charge maximale) : 5 292 EH

(EH = Equivalent Habitant)

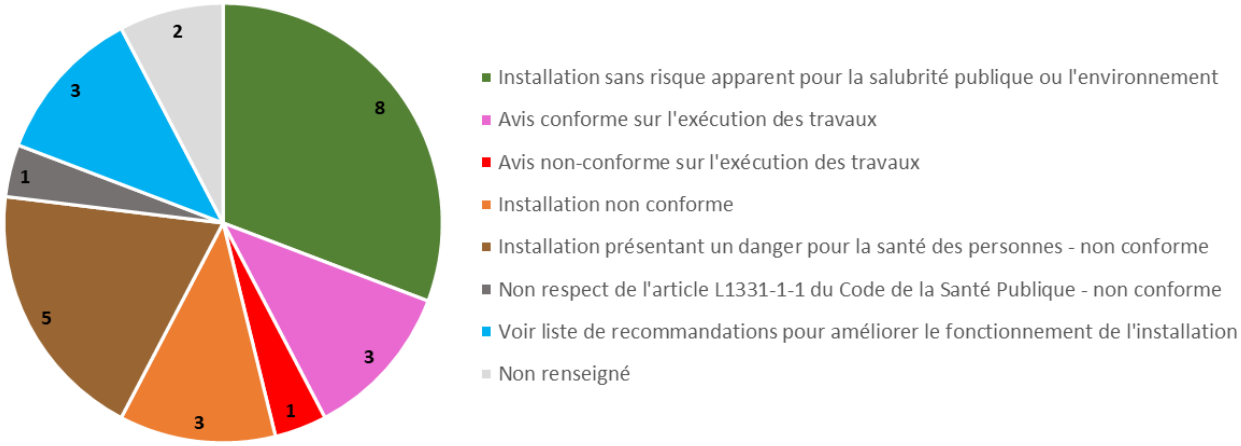


Réseau d'assainissement collectif (Source : EAU17)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

c) L'assainissement non-collectif

Les aménagements en zone non couverte par le zonage d'assainissement collectif sont équipés d'installations d'assainissement individuel. Ces dispositifs doivent faire l'objet d'un contrôle obligatoire de conformité assuré par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
Le graphique ci-dessous illustre le nombre d'installations concernées par chacune des catégories :



Bilan SPANC de la conformité des dispositifs d'assainissement non-collectif

d) La gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales, et les enjeux liés à l'eau en général, concernent de près la commune de Nieulle-sur-Seudre :

- Le territoire est largement occupé par les marais de la Seudre ;
- Il est concerné par un PPRN, dont le zonage réglementaire (BS1, BS2) atteint le bourg ;
- Ce contexte humide est constaté sur le territoire (jardins en eau en hiver).

Afin d'appréhender la gestion des eaux pluviales sur son territoire, la commune s'est engagée dans la réalisation d'un schéma directeur pluvial (il est prévu une enquête publique conjointe avec celle du PLU).

En cohérence avec ce schéma et avec son projet de territoire, la commune souhaite mobiliser les outils à sa disposition dans le cadre de la révision du PLU pour assurer à long terme la gestion des eaux pluviales

Le réseau des eaux pluviales de la commune est de type « séparatif ». C'est-à-dire que les eaux usées domestiques (ou industrielles), et les eaux pluviales, transitent dans des réseaux distincts.
L'ensemble du réseau d'eaux pluviales de la commune s'évacue via des canalisations gravitaires enterrées (8250ml), des fossés (1510ml) et noues (245ml).

En complément des éléments existants, un diagnostic hydraulique a permis de modéliser le réseau pluvial actuel afin d'observer son fonctionnement et d'analyser les éventuels dysfonctionnements quantitatifs (mises en charges et débordements).

Conclusion du diagnostic hydraulique :
Le réseau pluvial existant est, dans son ensemble, bien dimensionné pour la pluie de période de retour 20 ans. Le modèle hydraulique montre des dysfonctionnements sur les bassins versants La Massellerie, Grand Nieulle, et Petit Nieulle.

La modélisation informatique montre des débordements surestimés sur le bassin versant Petit Nieulle. En effet, à la connaissance des représentants de la commune, il n'a jamais été constaté de débordements provoquant des risques ou dommages aux habitations avoisinantes. Cela a été confirmé lors des échanges avec les élus dans le cadre de la révision du PLU. L'étude alerte néanmoins sur la nécessite de garder en mémoire l'insuffisance de ce réseau.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) est une stratégie globale qui a fait son apparition au début des années 2000 avec pour l'objectif d'infiltrer l'eau au plus près de son point de chute. Cette stratégie permet de lutter contre le changement climatique, à travers de la réduction de l'imperméabilisation croissante des sols et en protégeant la ressource en eau.

Les principaux enjeux de la GIEP dans le cadre de la commune sont la préservation de la ressource en eau et des milieux naturels récepteurs, la lutte contre les îlots de chaleur ainsi que la protection contre les inondations, en moindre mesure. Les orientations proposées dans l'étude du schéma directeur, pour tout aménagement, sont les suivantes :

Niveau de gestion	Pluies concernées	Principaux enjeux	Principes généraux
Gestion des pluies courantes	Période de retour de d'1 mois à 2 ans	Préservation des ressources en eau et des milieux naturels récepteurs et lutte contre les ilots de chaleur	Limiter au maximum la production des écoulements **Favoriser l'infiltration** Infiltration, végétalisation des toitures et réutilisation des eaux pluviales
Gestion des pluies moyennes à fortes	Période de retour de 50 ans	Préservation des ressources en eau et des milieux naturels récepteurs et protection contre les inondations	Maitriser les écoulements **Favoriser une gestion mieux intégrée efficace et pérenne**, limitant le recours aux ouvrages dédiés à la seule gestion des eaux pluviales
Gestion des pluies très fortes à exceptionnelles	Période de retour de 100 ans	Protection contre les inondations	Adapter l'aménagement du territoire pour limiter les risques pour les personnes et les biens **Favoriser une ville plus résiliente**

Le code de l'urbanisme permet au travers du PLU d'être cohérent avec la prévention du risque d'inondation par ruissellement pluvial urbain : définition de zones constructibles, densité, gestion des eaux pluviales (à travers notamment règlement, OAP).

e) La défense incendie

Un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie a été réalisé sur la commune de Nieulle-sur-Seudre. Il constitue la déclinaison locale du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie. Il prend en compte l'évolution prévisible des risques liés à l'urbanisation ou de possibles changements de destination d'un bâtiment.
Les données qui suivent sont issues de l'étude réalisée sur la commune par la RESE dans le cadre de la réalisation du schéma communal DECI.

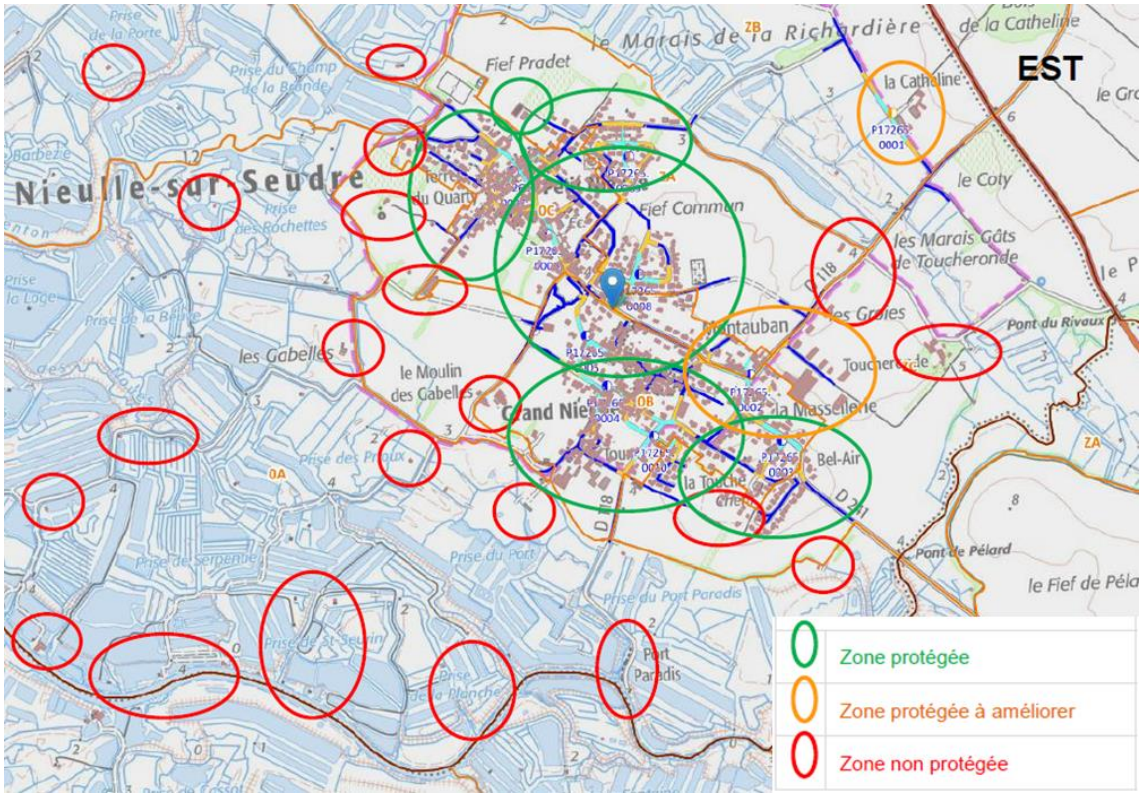
Le tableau ci-dessous décrit les 10 points d'eau incendie existants sur la commune et précise la disponibilité des dispositifs (disponible, emploi restreint ou indisponible). Le bilan indique que 8 points d'eau incendie sont dans un état « disponible » et 2 points d'eau incendie sont dans un état « restreint ».

Numéro	Type d'hydrant*	Localisation	Statut	Pression statique (bar)	Pression dynamique (bar)	Débit sous1bar (M³/h)	Volume M³	Dernier contrôle	Disponibilité	Contrôleur
P17265.0001	Poteau incendie 100	Lieu dit La Cateline	public	4,5	2,9		60	08/12/2021	restreint	RESE
P17265.0002	Poteau incendie 100	Entrée Nieulle / Ancienne station	public	4,3	2		60	08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0003	Poteau incendie 100	Route de Saint Martin du Gua	public	4,3	2		60	08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0004	Poteau incendie 100	Rue des Myosotis / Impasse des Bleuets	public	4,3	2,1		60	08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0005	Poteau incendie 100	Eglise du Grand Nieulle	public	4,3	1,6		60	08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0006	Poteau incendie 100	Rue Yssac Garesché	public	4,3	1,8		60	08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0007	Poteau incendie 100	Rue Yssac Garesché	public	4,5	1,7		60	08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0008	Poteau incendie 100	Rue du Clône / Lotissement le Clône	public	4,3	1	43		08/12/2021	restreint	RESE
P17265.0009	Poteau incendie 100	Rue du Fief du Chêne / Lotissement les Aigrettes	public	4,3	1	58		08/12/2021	disponible	RESE
P17265.0010	Poteau incendie 100	Angle rue du port paradis et rue de tourtelot	public	4,4	1,1		60	08/12/2021	disponible	RESE

Etat des points incendie existants sur la commune (Source : Rapport d'étude schéma communal DECI)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La carte ci-après situe les 10 points d'eau incendie existants sur la commune et illustre la couverture incendie à proximité du bâti. Le bourg dispose majoritairement d'une bonne défense incendie, à l'exception des quartiers est, où la protection est à améliorer. Par ailleurs, plusieurs bâtis isolés ne disposent pas d'une protection contre les incendies.



Cartographie de la DECI existante (Source : Rapport d'étude schéma communal DECI)

Dans l'objectif d'améliorer la défense incendie sur la commune, plusieurs dispositions ont été prises (données recueillies en 2023 auprès des élus lors des échanges sur l'état initial de l'environnement) :

- Les 2 dispositifs existants à emploi restreint ont été réparés.
- 2 bornes vont être installées pour renforcer la protection de l'habitat contre les incendies :
  - Rue I. Garesche, à l'angle de la Rue de la Cr. des landes (stade)
  - Secteur square / salle des fêtes
- Des points de pompage seront mis en place à proximité des cabanes ostréicoles.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Synthèse
La commune est desservie par les réseaux : • **Eau potable** - **L'eau distribuée représente moins d'1% des prélèvements effectués sur les captages et répond aux exigences de qualité en vigueur** • **Assainissement collectif** - **Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration du Gua (La Madeleine), qui présente une capacité résiduelle suffisante pour traiter des eaux usées nouvellement générées par une ouverture à l'urbanisation** • **Gestion des eaux pluviales : un schéma directeur en cours d'élaboration sur la commune** - **Le diagnostic hydraulique met un point de vigilance sur la capacité du réseau à gérer les eaux pluviales, néanmoins aucun problème n'a été recensé sur Nieulle-sur-Seudre.** - **Le diagnostic qualitatif relève des secteurs générant des matières en suspension. Il dispense des préconisations visant à les limiter. Le projet de PLU veillera à s'articuler en cohérence avec le zonage du schéma directeur pluvial de la commune.** • **Défense incendie : la commune dispose d'un schéma communal de défense extérieure contre l'incendie** - **En réponse aux problématiques identifiées dans le diagnostic du schéma, des dispositions ont été prises par les représentants communaux pour améliorer la défense incendie.** • **Collecte et traitement des déchets : ces compétences sont assurées par la Communauté de Communes du Bassin de Marennes (collecte en porte-à-porte, points d'apport volontaire, déchetterie-recyclerie).** • **La desserte numérique** **S'agissant du potentiel en énergie renouvelable, la commune de Nieulle-sur-Seudre est peu favorable au développement des filières, avec toutefois un faible potentiel de production solaire photovoltaïque.** **Une structure de méthanisation est envisagée sur la commune voisine de Saint-Sornin à proximité directe de la servitude gaz (à l'étude).**

ORIENTATIONS GENERALES
✓ **Anticiper les risques d'inondations par accumulation des eaux pluviales dans les espaces aménagés, assurer la gestion de l'eau** : ✓ Subordonner l'urbanisation (en intensification ou en extension), à la capacité des réseaux et installations existants ou travaux programmés ✓ **Intégrer la gestion des eaux pluviales et la problématique du risque inondation**, qu'il soit d'origine superficielle (ruissellements, débordements) ou souterraine (remontées de nappes), dans les choix d'aménagement ✓ **Maîtriser ou stopper l'urbanisation et les aménagements dans les secteurs les plus sensibles** ✓ **Prévoir et encadrer la mise en place de dispositifs techniques de collecte et/ou d'infiltration des eaux pluviales** sur les secteurs à projet, en privilégiant une gestion au plus près du point de chute, entretenir les réseaux de fossés et prendre en compte les axes de ruissellement et passages d'eau ✓ **Veiller à la desserte et à la capacité des réseaux** (assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, défense incendie…) pour mettre en œuvre un projet de développement soutenable ✓ **Favoriser la mobilisation des énergies renouvelables, aux modes constructifs ou aux équipements techniques permettant une économie d'énergie, tout en respectant le contexte patrimonial et paysager** ✓ **Favoriser le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergie**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.1. Documents et programmes de portée supérieure

L'article L.131-7 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune procède à une analyse de la compatibilité du plan local d'urbanisme, du document en tenant lieu ou de la carte communale avec les documents mentionnés à l'article L. 131-4 et à l'article L. 131-5 et délibère sur son maintien en vigueur, ou sur sa mise en compatibilité, laquelle s'effectue conformément aux dispositions des articles L. 153-45 à L. 153-48 pour le plan local d'urbanisme et le document en tenant lieu et de l'article L. 163-8 pour la carte communale. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, cette analyse et cette délibération portent également sur la compatibilité avec les documents mentionnés aux premier et troisième alinéas de l'article L. 131-6 et sur la prise en compte des documents mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 131-6.* »
D'après l'article précédemment cité, les PLU doivent **être compatibles** avec les documents mentionnés aux articles L.131-4 et L.131-5 du même code, à savoir :

- Les schémas de cohérence territoriale (SCoT),
- Les schémas de mise en valeur de la mer (SMVM),
- Les plans de mobilité,
- Les programmes locaux de l'habitat (PLH),
- Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

Schéma de Cohérence Territoriale (ScoT2) du Pays Marennes-Oléron

Le SCoT 2 du Pôle Marennes Oléron a été approuvé en juillet 2024, succédant à un premier SCoT du Pays Marennes Oléron approuvé en 2005. Le périmètre du Pôle Marennes Oléron comprend la Communauté de Commune de l'Ile d'Oléron (la CCIO, 8 communes), et la Communauté de Communes du Bassin de Marennes (la CCBM, 6 communes).
Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme stratégique. Il détermine, à l'échelle d'un ou plusieurs groupements de communes, un projet de territoire à 20 ans. Il vise à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, notamment en matière de développement économique, d'habitat, de consommation foncière, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement, de paysage…

Les Servitudes d'utilité publique

Les servitudes suivantes concernent la commune :

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements				
Énergie – Électricité et gaz				
I1	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	Zone d'effets de la canalisation : Saint-Romain-de-Benet_Marennes DN 100 (552 m)	AP 29/01/2018	GRT Gaz
Communications – Circulation aérienne				
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	DGAC – SNIA
Télécommunications				
PT2	Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	Liaison hertzienne – zone spéciale de dégagement entre les stations de Royan (Le Maine Arnaud) et de Rochefort (Béligon les Quatre Anes)	Décret 09/09/2015	SGAMI-SUD-OUEST
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques				
Salubrité publique – Cimetières				
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Voisinage du cimetière : impasse des pensées	Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales	Commune
Salubrité publique – Établissements conchylicoles				
AS2	Périmètres de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers pour la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles	Périmètre de protection autour des établissements conchylicoles et gisements naturels coquilliers naturels de la région de Marennes	Décret 23/01/1945	ARS
Sécurité publique				
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers – Document valant PPRN	PPRN relatif à la submersion marine	AP 02/11/2022	DDTM 17

Concernant la servitude T7, elle s'applique sur l'ensemble du territoire national
La carte, la liste et les actes des différentes servitudes sont annexés au PLU.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

II.2. Application de la loi Littoral (art. L 121 du Code de l'Urbanisme)

Capacité d'accueil

Pour organiser le développement du territoire et définir la constructibilité dans le PLU, la capacité d'accueil doit être appréciée. Celle-ci détermine ce que le territoire peut supporter comme activités et usages sans qu'il soit porté atteinte à son identité physique, économique, socio-culturelle et aux équilibres écologiques.

Les articles L.121-21 et L.121-22 du Code de l'urbanisme disposent que pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents doivent tenir compte de :

- La préservation des espaces et milieux mentionnés aux articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'Urbanisme,
- L'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine,
- La protection des espaces nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes,
- Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés.

Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes.

L'objectif est d'évaluer la capacité du territoire à intégrer une croissance en termes de population saisonnière et permanente, notamment en matière de logements, d'équipements et de services, d'activités économiques et d'emplois et enfin de réseaux d'assainissement et d'eau potable, de défense incendie, d'infrastructures, notamment de transport répondant aux besoins de déplacements de la population résidente et saisonnière.

Capacité du territoire à intégrer de nouvelles populations (enveloppe urbaine) :

> **Il s'agit dans le PLU, de déterminer un équilibre qui rendra compatible le projet de développement de la commune avec sa capacité à intégrer une croissance en termes : de population, de logements, d'équipements, d'activités économiques, d'emploi, de réseaux et d'infrastructures.**

Le marais de la Seudre, exploité ou non par l'activité agricole et/ou ostréicole, ainsi que le Bois de Bien Assis, constituent les espaces remarquables au sens de la Loi Littoral sur le territoire communal. Ces espaces remarquables sont à préserver dans le PLU, par un zonage indicé « r » (Ar, Aor, Nr), détaillé au chapitre VIII section 5.

La commune de Nieulle-sur-Seudre est couverte par un PPRN lié au risque de submersion marine, qui s'applique en tant que servitude et s'impose donc au PLU. Ce PPRN a été pris en compte dès le lancement des études relatives à la révision du PLU. De ce fait, aucune ouverture à l'urbanisation n'est admise dans les zones à risque identifiées par le PPRN. Lors de l'étude des espaces résiduels des secteurs bâtis et aménagés, les zones inconstructibles au PPRN n'ont pas été incorporées au résiduel potentiel sur la commune.

L'ensemble des espaces naturels supports des activités agricoles et aquacoles reste peu fréquenté. Seul le Port Paradis, à proximité de l'affluent de la Seudre nommé le chenal de Pélard, possède un accès facilité. Cet espace est déjà aménagé, matérialisé par l'implantation d'une table de pique-nique et d'une zone de stationnement. Le Port Paradis ne nécessite pas d'actions supplémentaires pour réguler sa fréquentation. Ce site est inclus en zone Ar et Aor, assurant une protection renforcée au titre de sa localisation en espaces remarquables. Le PLU révisé ne prévoit pas d'ouverture d'espaces à vocation touristique sur le territoire communal.

La capacité de traitement des eaux usées par la station d'épuration située sur la commune voisine du Gua a été analysée en parallèle du besoin de logements et de la croissance démographique induite. L'analyse est ainsi développée au sein de l'évaluation environnementale du PLU aux sections dédiées aux zones « U » et AU (tome VI, chapitre IV, section 1 et 2 : « assainissement des eaux usées »). La station possède ainsi une capacité de traitement suffisante pour absorber les consommations générées par la création de logements et l'arrivée de nouvelles populations (au sein de l'enveloppe urbaine).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants- secteurs déjà urbanisés

La Loi ELAN a complété, par son article 42, l'article L 121-8 du CU, en précisant que pouvaient être autorisées dans des secteurs déjà urbanisés (SDU) « autres que agglomérations et villages », des constructions et installations afin d'améliorer l'offre en logements ou pour réaliser des équipements de service public. Les critères retenus pour identifier et délimiter (règlementairement au plan de zonage du PLU° ces secteurs sont, notamment :

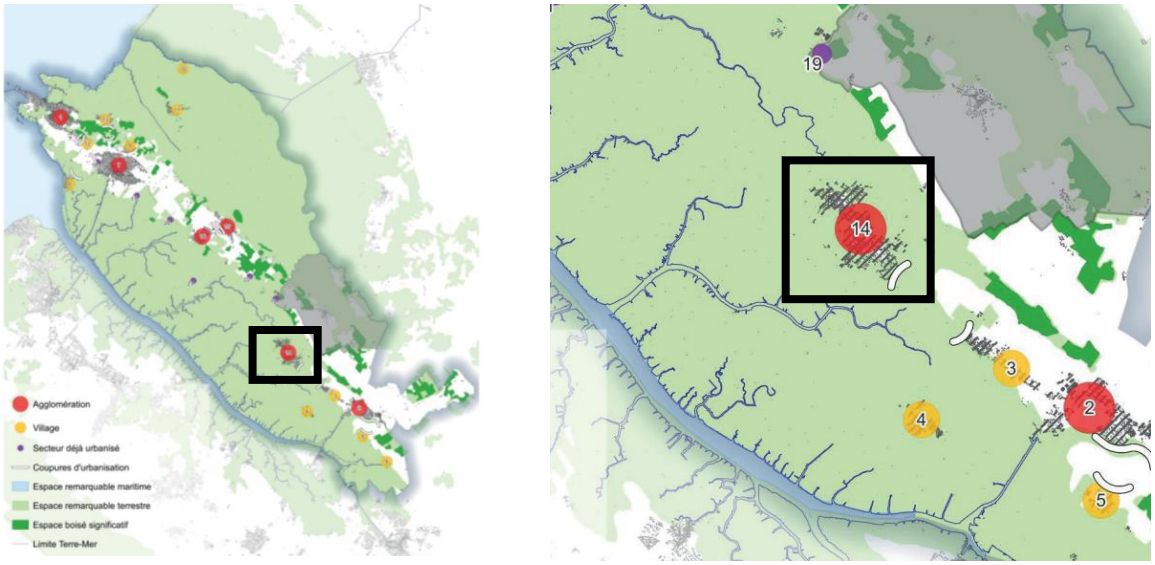
− la densité de l'urbanisation,
− sa continuité,
− sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets,
− ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

Les « secteurs déjà urbanisés » doivent donc être identifiés au SCOT et délimités (zonages) au PLU.
IMPORTANT : c'est le SCoT qui doit déterminer les critères d'identification des « Secteurs Déjà urbanisés » (SDU) et les localiser (les citer ou les localiser sur une carte) ; il doit également définir les principes de mise en œuvre de ces critères dans les PLU et définir les conditions d'urbanisation au sein des SDU.

Sur la commune, le SCOt identifie uniquement un bourg aggloméré décrit ainsi : « *Zone agglomérée de Nieulle-sur-Seudre, constituée des villages anciens du Grand Nieulle et du Petit Nieulle et de leurs extensions sur les terres hautes d'une ancienne île du marais de la Seudre.* »

- **Aucun « village »**
- **Aucun « SDU »**

Extrait DOO SCOt



Le PLU doit caractériser ces espaces bâtis/aménagés, pour examiner ensuite les possibilités réglementaires en matière d'accueil de nouvelles à usages d'habitation : les options pour accueillir quelques nouvelles constructions (sous réserve du contexte environnemental (enjeux écologiques, TVB, réseaux…), des autres dispositions de la Loi Littoral, de l'accessibilité, du respect des servitudes d'utilité publique PPRn…

En outre, par dérogation au principe de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants, peuvent être autorisées les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants ne fait pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Coupures d'urbanisation

L'article L 121-22 du code de l'urbanisme dispose que les SCoT et les PLU doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation. L'intérêt de maintenir des coupures d'urbanisation dans les communes littorales est multiple. Elles permettent une aération et une structuration du tissu urbain, elles peuvent remplir les fonctions récréatives ou contribuer au maintien et au développement d'activités agricoles.
Enfin, elles contribuent à la trame verte et bleue issue du Grenelle de l'environnement, aux équilibres écologiques de la biodiversité et permettent le maintien d'un paysage naturel caractéristique. Ces coupures sont à identifier au sein des espaces naturels encore préservés, les PLU permettant de les préserver en définissant une réglementation adaptée à l'objectif visé par la loi.

Les coupures d'urbanisation sont entendues comme des espaces à dominante naturelle ou agricole séparant deux parties urbanisées.

Les coupures d'urbanisation évitent que des extensions d'urbanisation, possibles en continuité du bourg aggloméré, créent un continuum urbain.

Le SCoT identifie à son échelle des espaces qui présentent le caractère d'une coupure d'urbanisation structurante. Il s'agit d'espaces naturels situés entre des espaces urbanisés.
L'existence ancienne de constructions isolées ou d'urbanisation diffuse ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation.

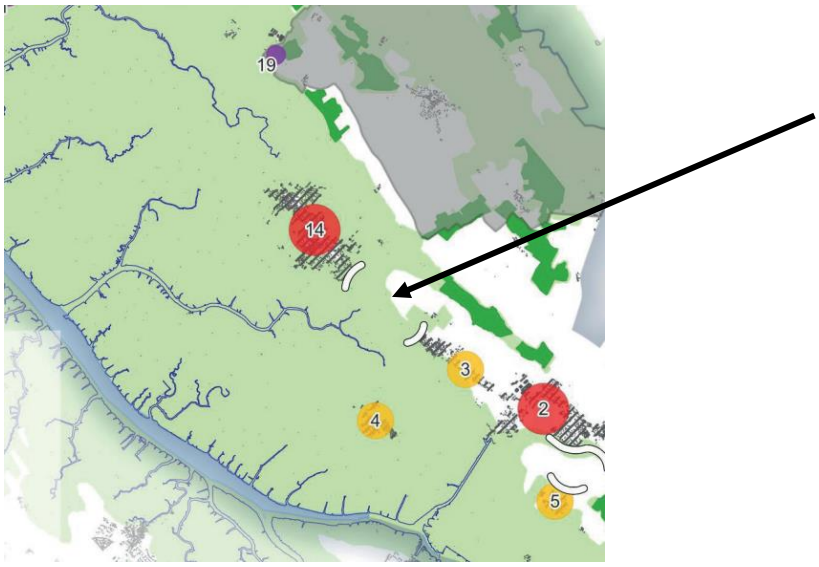
Sur la commune, le SCOt2 identifie au DOO, objectif 20, point 20.4. « PRÉSERVER DES COUPURES D'URBANISATION » :

- **une coupure d'urbanisation entre Saint Martin (Le Gua) et le bourg de Nieulle-sur-Seudre, avec pour objectif de *« préserver une limite d'urbanisation claire entre les 2 zones agglomérées en évitant l'extension linéaire le long de la RD141 ».***

Extrait DOO du SCOT, point 20.4, page 71

Communes concernées	Localisation de la coupure	Objectifs de protection
LE GUA/ NIEULLE-SUR-SEUDRE	Entre Saint Martin (Le Gua) et le bourg de Nieulle-sur-Seudre.	Préserver une limite d'urbanisation claire entre les 2 zones agglomérées en évitant l'extension linéaire le long de la RD 141.

Extrait DOO SCOt



Si le SCOT identifie les principales coupures d'urbanisation, ces dernières doivent être affinées dans le PLU, et ce notamment, afin de gérer l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels constituant un enjeu paysager ou de gestion environnementale propice à valoriser l'approche vers le littoral.

Traduction au PLU :

. Délimiter et localiser ces coupures d'urbanisation afin qu'elles ne recouvrent aucun espace urbanisé, même si des secteurs d'urbanisation diffuse existants peuvent y figurer.
. Ajouter, le cas échéant, des coupures pertinentes à l'échelle plus locale.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les coupures d'urbanisation inscrites au PLU sont délimitées dans le respect du SCOT et en prenant en compte les incidences réglementaires et en particulier les contraintes en matière de constructions et installations agricoles :
Ces coupures sont inconstructibles, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières Y SONT INTERDITES.

Les coupures d'urbanisation sont classées en zone de type naturelle (N) ou agricole (A) ; le règlement ne peut pas y autoriser les constructions constituant une urbanisation. Au sein d'une coupure d'urbanisation, une construction ne peut pas être autorisée même si son terrain d'assiette se situe en continuité des zones urbanisées entre lesquelles la coupure a été instaurée.

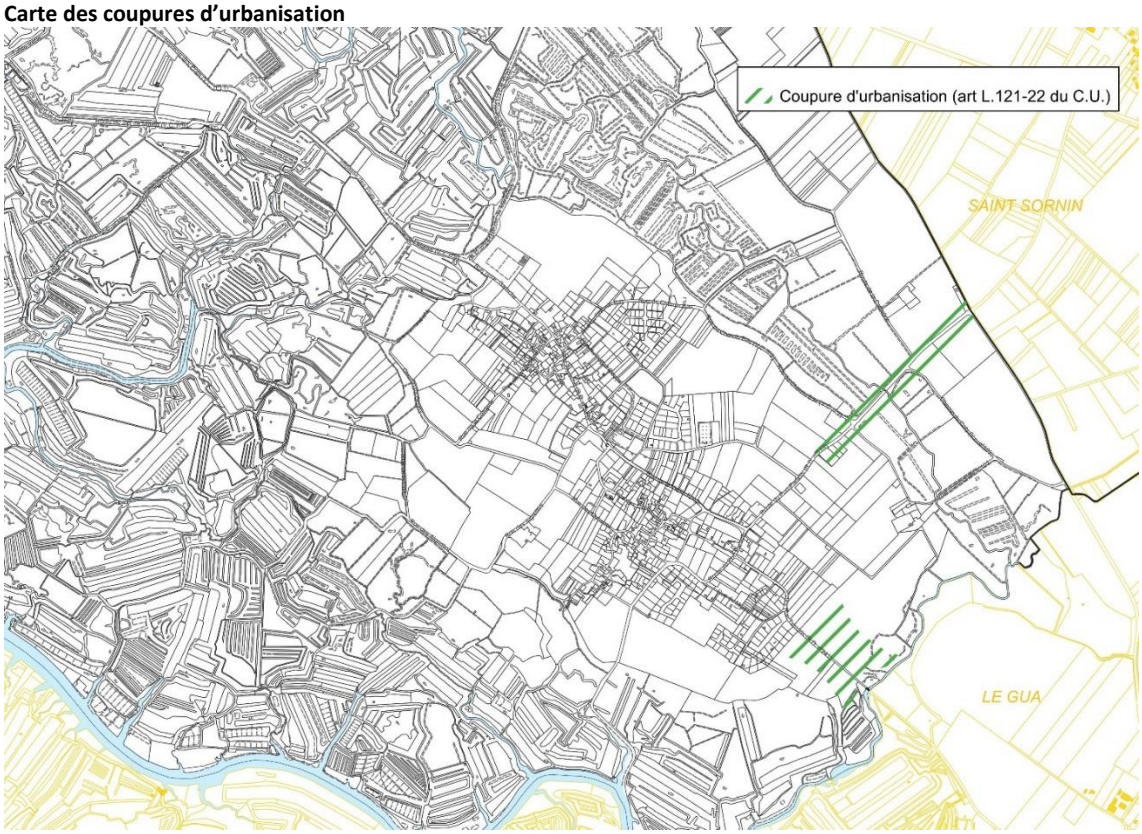
Les coupures retenues :

- **entre le bourg de Nieulle et St Martin (Le Gua, de part et d'autre de la RD141)**
- **en entrée nord est de Nieulle, entre la ZA des Groies et la limite communale de St Sornin, commune non "littorale" au sens de la Loi Littoral, de part et d'autre de la RD118**

Les coupures sont délimitées,

- **en prenant en compte les constructions et installation agricoles (La Catheline, nord bourg, en retrait de la RD118**

Carte des coupures d'urbanisation



Espaces boisés significatifs

Les PLU doivent classer en espaces boisés, au titre des articles L 113-1 et L 113-2 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs des communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les critères d'appréciation des espaces boisés significatifs sont d'une part la configuration des lieux (superficie, présence ou non de construction, urbanisation de la périphérie du boisement, …) et d'autre part le caractère du boisement (densité d'arbres, boisement total ou partiel, espèces présentes, âge du boisement, …)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Rappels :

Code de l'urbanisme – Loi littoral / *Article L121-28 du CU*

> *« Le plan local d'urbanisme classe en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Jurisprudences

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage. Afin d'apprécier si un parc ou ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, le juge examine (CE, 14 novembre 1990, Dame Collin, n°109154 109372):

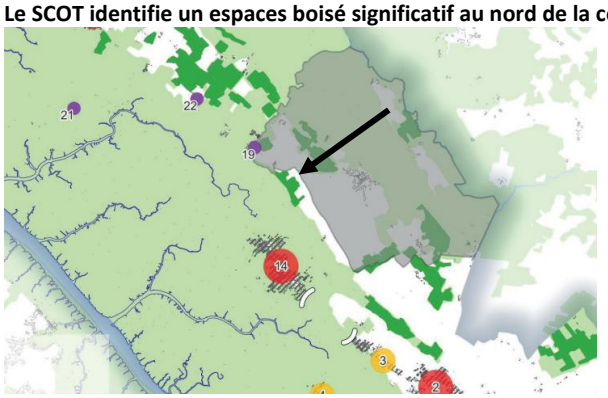
- la configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité);
- le caractère du boisement : il convient d'analyser l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces) ; et compare ces différents éléments aux autres espaces boisés de la commune ou du groupement de communes.

Il n'est pas possible de réduire ou supprimer les espaces boisés classés dans le cadre d'une révision ou d'une mise en compatibilité avec une déclaration d'utilité publique ou une déclaration de projet, sauf à démontrer que les boisements ne constituent pas l'un des ensembles boisés les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes. Dans un tel cas, le déclassement devra, conformément au principe de parallélisme des formes et des procédures, être opéré après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites.

L'espace boisé classé n'interdit pas toute construction, mais il prohibe tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Au regard de la jurisprudence il convient d'avoir une interprétation très stricte de ces dispositions et de considérer ces espaces comme inconstructibles.

Le SCOT identifie un espaces boisé significatif au nord de la commune :



Le cas échéant, il revient au PLU en tenant lieu à leur échelle et en fonction du projet d'aménagement de :

- définir les espaces à préserver comme espaces boisés classés significatifs relevant d'un intérêt communal ou local ;
- identifier, justifier et localiser de manière précise à la parcelle chacun de ces espaces boisés existants significatifs d'intérêt local.

Les périmètres de ces espaces boisés significatifs sont étudiés finement au regard de la réalité de terrain et de la qualité des boisements :

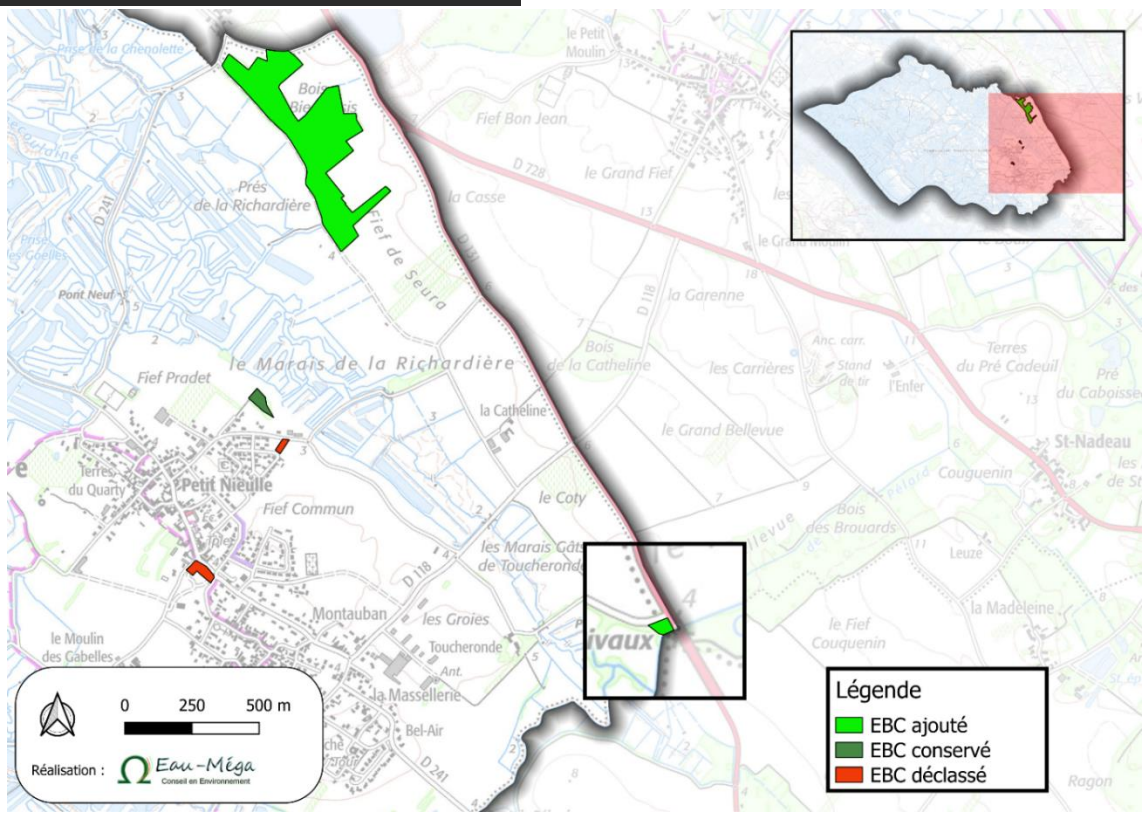
- une attention particulière est apportée à l'analyse de la qualité et aux caractéristiques de chaque espace.
  En effet, afin de permettre une intervention de remise en état ou de gestion, les espaces boisés fortement enfrichés, les boisements ou alignements d'arbres fortement touchés par des maladies, ou les espaces boisés comportant des espèces invasives ne seront pas nécessairement protégés par l'outil Espace Boisé Classé ;
- l'outil réglementaire mis en place doit être adapté à l'état du boisement et à ses caractéristiques (Espace Boisé Classé, repérage au titre du L.151-23 du CU) ou à la prise en compte d'enjeux spécifiques pouvant exister sur ces espaces (accueil du public, présence de réseaux nécessitant de la maintenance, équipements existants ou à venir…).

Le PLU en vigueur comporte 3 espaces boisés classés au nord du bourg : petit boisement, emprise de l'ancien cimetière protestant, parc public du bourg (square Marthe Dufour).

Voir détail des analyses et propositions en chapitre X - LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

EVOLUTION DES EBC



Le PLU en vigueur comptabilise 0,85 hectares de boisements classés en EBC.
La révision du PLU porte cette surface à 13,32 hectares.
En déclassant certains espaces peu ou pas boisés, le bilan reste positif car 12,47 hectares sont classés en EBC.
De plus, les boisements proposés pour un classement en EBC sont anciens, supports de paysages et de continuités écologiques.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) du 11 décembre 2025 a rendu un avis favorable aux mouvements des EBC proposés dans le cadre de la révision du PLU sous réserve d'intégrer la totalité de la parcelle ZB 07.

Les limites de l'EBC sur le Bois de Bien Assis (4.1) ont été ajustées conformément à la demande de la CDNPS : la parcelle ZB 07 est ainsi intégrée à l'EBC au regard de sa nature végétale et de sa continuité avec le reste du boisement.

Espaces remarquables

Rappels :

- **Code de l'urbanisme – Loi littoral**

L'article L 121-23 du code de l'urbanisme stipule que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. L'article R 121-4 du même code donne une liste détaillée des types d'espaces ayant vocation à être considérés comme « remarquables » :

- Dans un premier temps, **l'espace en question doit :**
  - **Constituer un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral,**
  - **Être nécessaire au maintien des équilibres écologiques,**
  - **Présenter un intérêt écologique**
- Dans un second temps, **l'espace doit comporter des milieux sensibles ou faisant l'objet d'une protection règlementaire** tels que :
  - Les dunes, les landes côtières, les plages, les lidos, les estrans, les falaises, … (sans objet sur la commune)
  - Les forêts, les zones boisées proches du rivage, les plans d'eau intérieurs supérieurs à 1000 ha, (sans objet sur la commune)
  - Les îlots inhabités,
  - Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps,
  - Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés,
  - Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du Code de l'environnement et les zones de repos,

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

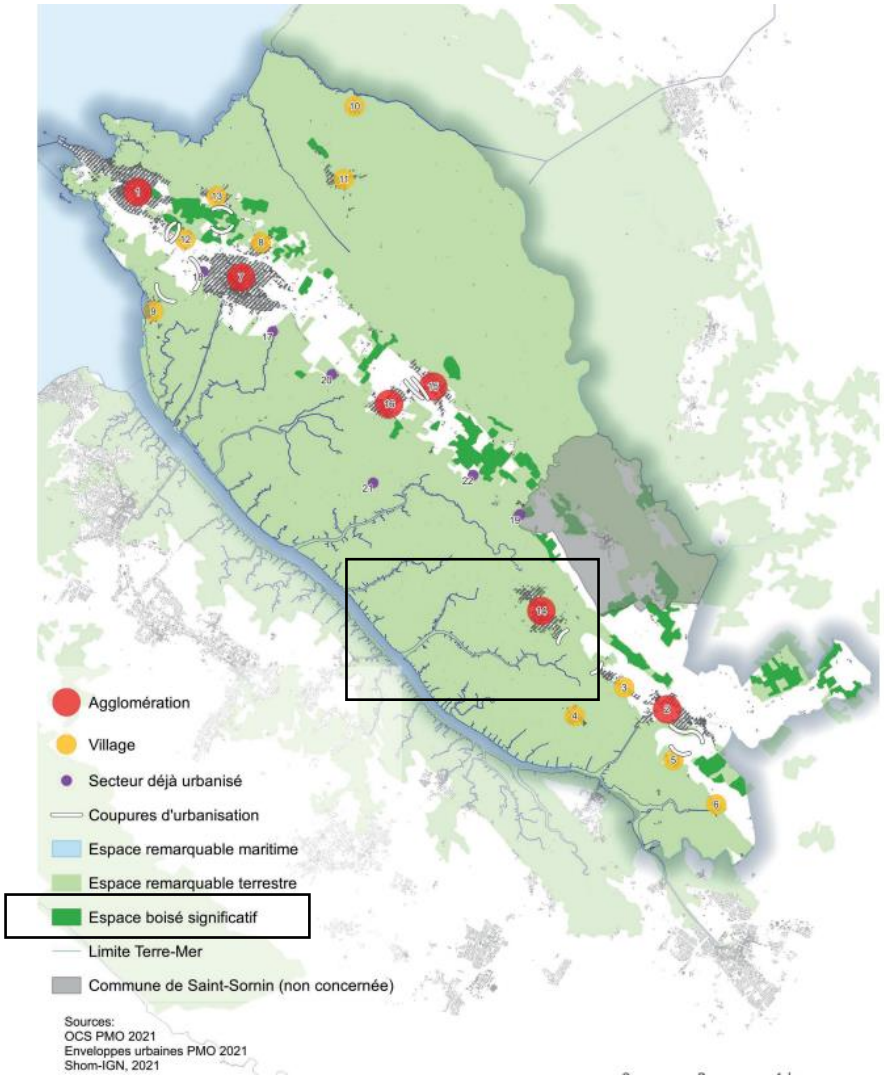
de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages

- Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du Code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du Code de l'environnement ; (sans objet sur la commune)
- Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables. … (sans objet sur la commune)

➢ **Le SCOT 2du Pôle Marennes Oléron (2024)**

Le SCoT délimite à son échelle les espaces remarquables qui d'une part présentent un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, et d'autre part sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique.
Dans les parties naturelles des sites inscrits ou classés, les espaces naturels et agricoles qui présentent une très bonne fonctionnalité écologique et/ou une spécificité littorale remarquable et qui font l'objet d'un autre dispositif de protection (hors document d'urbanisme local) et/ou d'inventaire sont qualifiés d'espaces remarquables.
Sur l'île d'Oléron, toutes les parties naturelles et agricoles du site classé ne sont pas identifiées comme des espaces remarquables.
Les parties urbanisées ou fortement artificialisées ont été exclues des espaces remarquables : les campings et zones à camper, ainsi que des zones d'équipement public (complexes sportifs, déchetteries…), ou encore les zones de regroupement de bâti pour les cultures marines et autres activités liées à la mer et au littoral, sont notamment concernées.
Les Espaces Remarquables ont fait l'objet d'une cartographie à l'échelle du SCOT :

CARTE SCOT 2024



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

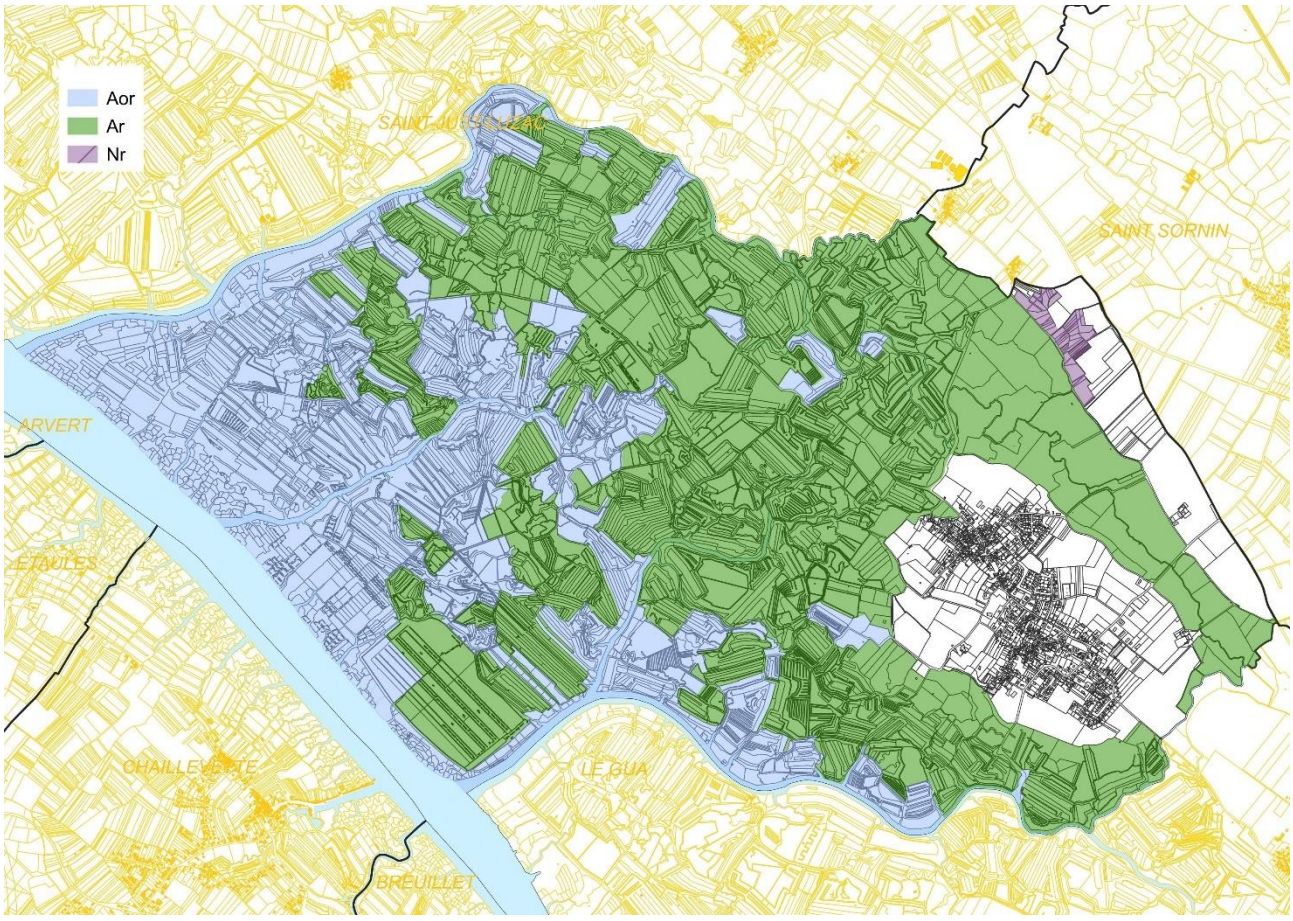
Principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT Communauté de communes de l'Île d'Oléron - Source DOO SCOT Pôle Marennes-Oléron 2024

- Le SCoT ne fait pas obstacle au fait qu'un PLU ou document d'urbanisme en tenant lieu délimite des espaces remarquables différents, voire même plus réduits, de ceux identifiés par le SCoT, à condition que le secteur soit déjà urbanisé ou altéré par l'activité humaine ou que le document d'urbanisme justifie que ce secteur n'est pas un espace remarquable, car il n'est pas nécessaire au maintien des équilibres biologiques et ne présente pas un intérêt écologique spécifique.
- Les documents locaux d'urbanisme peuvent identifier à leur échelle, sur la base de connaissance des éléments d'intérêt écologique majeur de leur territoire, les autres sites nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique spécifique.
- Dans des espaces situés au sein d'un site classé et ne recevant pas la qualification d'espace littoral remarquable, les documents locaux d'urbanisme prennent les dispositions adaptées pour assurer la préservation du site classé (par exemple les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone).

Traduction au règlement graphique du PLU révisé :

- Le secteur Ar couvre les espaces remarquables sur les surfaces du RPG 2023.
- Le secteur Aor couvre les espaces remarquables sur les surfaces non identifiées au RPG 2023. Il couvre les installations aquacoles.
- Le secteur Nr couvre un boisement significatif au sens de la Loi Littoral.

Carte des espaces remarquables



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Espaces proches du rivage

L'article L 121-13 du code l'urbanisme dispose que l'extension de l'urbanisation doit être limitée dans les espaces proches du rivage. Elle est admise sous réserve :

- d'être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau,
- hors de ces critères, uniquement si cette urbanisation est conforme aux dispositions d'un SCoT.

Ces dispositions s'appliquent aux rives des estuaires les plus importants (liste fixée par décret), mais ne s'appliquent pas aux rives des étiers et des rus, en, amont d'une limite située à l'embouchure et fixée par l'autorité compétente de l'État.

L'estuaire de la Seudre n'est pas listé dans le décret, de fait la réglementation des espaces proches du rivage ne s'applique pas sur la commune de Nieulle sur Seudre.

Toutefois les espaces de marais riverains de l'estuaire sont préservés :

- les activités ostréicoles, aquacoles et les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont en espaces remarquables.
- le règlement du PPRn assure la bonne prise en compte du risque littoral.

Bande littorale

Les articles L. 121-16 à L. 121-19 du code de l'urbanisme fixent les règles applicables dans la bande littorale des 100 mètres.
L'article L. 121-16 du code de l'urbanisme dispose qu'en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage ou, pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares, à compter de la limite des plus hautes eaux.

Champ d'application
Les dispositions relatives à la bande littorale des 100 mètres s'appliquent :

- **aux rivages des communes riveraines des mers et océans ;**
- aux rives des plans d'eau intérieurs de plus de 1000 hectares ;
- aux rives des étangs salés ;
- **aux rives des estuaires de la Seine, de la Loire et de la Gironde1 ;**
- aux rives des étiers et des rus2 .

En revanche, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- **aux rives des estuaires autres que la Seine, la Loire et la Gironde ;**
- en Guadeloupe, Guyane, Martinique, à La Réunion et à Mayotte. Les dispositions applicables dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques sont définies aux articles L. 121-45 à L. 121- 49 du code de l'urbanisme.

L'estuaire de la Seudre n'est pas listé dans le décret, de fait la bande littorale ne s'applique pas sur la commune de Nieulle sur Seudre.

La commune de Nieulle sur Seudre n'est pas riveraine d'une mer ou d'un océan ; l'estuaire de la Seudre n'entre pas dans le champ d'application de la loi.

La bande littorale n'est donc pas inscrite au PLU.
Toutefois les espaces de marais riverains de l'estuaire sont préservés :

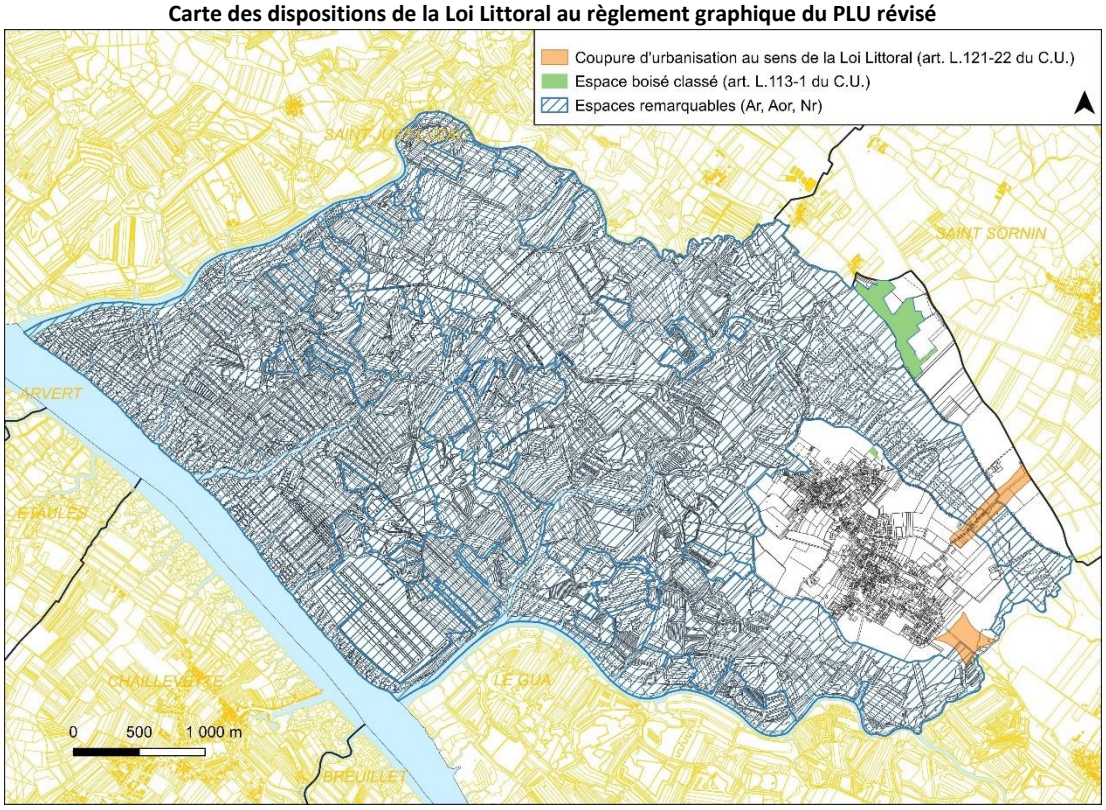
- les activités ostréicoles, aquacoles et les activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont en espaces remarquables.

→ le règlement du PPRn assure la bonne prise en compte du risque littoral.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE LOI LITTORAL

Carte des dispositions de la Loi Littoral au règlement graphique du PLU révisé



DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AU REGARD DE LA LOI LITTORAL ET DES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX - SYNTHESE ET ENJEUX

Synthèse
Un bourg aggloméré compact et lisible, sensible et contraint : constitué « *des villages anciens du grand Nieulle et du petit Nieulle et de leurs extensions sur les terres hautes d'une ancienne île du marais de la Seudre.* »
Aucun village, quelques rares écarts bâtis agricoles et résidentiels
Un vaste ensemble de marais, prairies, chenaux constituant des espaces remarquables
Une coupure d'urbanisation entre l'est du bourg et le Gua (entrée est de Nieulle), de part et d'autre de la RD 242
Une coupure d'urbanisation entre le nord du bourg (ZA des Groies) et le carrefour de la RD 131 de part et d'autre de la RD118
Des espaces boisés significatifs au nord de la commune

ORIENTATIONS GENERALES
✓ **Préserver les espaces remarquables du marais de la Seudre, classé site Natura 2000.**
✓ **Engager un projet de développement SOUTENABLE, permettant l'accueil et le renouvellement de la population,**
▪ en maîtrisant le développement et les densités, pour garantir l'équilibre « ville/campagne » lisible,
▪ en prenant en compte les capacités de la commune en matière de services et commerces de proximité, équipements, réseaux, gestion des risques et nuisances… ,
▪ en préservant la qualité du cadre de vie et du de l'environnement rural et naturel.
✓ **Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine du bourg, bâtie ou non, en continuité directe du bourg,**
▪ en dehors des espaces soumis aux risques naturels (submersion, inondation),
▪ en préservant les espaces de jardins et espaces libres de qualité et/ou supports de passage d'eaux (fossés notamment),
▪ en prenant en compte les sites agricoles, leur évolution potentielles, leurs abords.
✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement :**
▪ adaptées en surfaces et en situations aux besoins,
▪ en « contenant » l'accueil de logements sur le bourg

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES NATURELS ET FORESTIERS CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS - BILAN DU PLU EN VIGUEUR

Rappel législatif (issus loi ALUR 2014) : Application L.151-4 du Code l'Urbanisme
*…/…Il analyse la **consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

UN CALCUL EN 3 TEMPS

- **Temps 1 « 10 ans avant loi Climat et résilience » (2011/2021) : base référente chiffrée**
  (+ temps « 10 ans avant l'arrêt" : 2015/2025)
- **Temps 2 « consommation depuis la loi Climat » (2021/2025) : ce qui a déjà été consommé sur la période 2021/2031**
- **Temps 3 « ce qui va être consommé après l'arrêt du PLU », ce que le projet PLU révisé va générer en consommation d'espaces**

III.1 CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Consommation passée 2011/2021 « temps 1 » - évaluation Portail de l'artificialisation 2011/2021

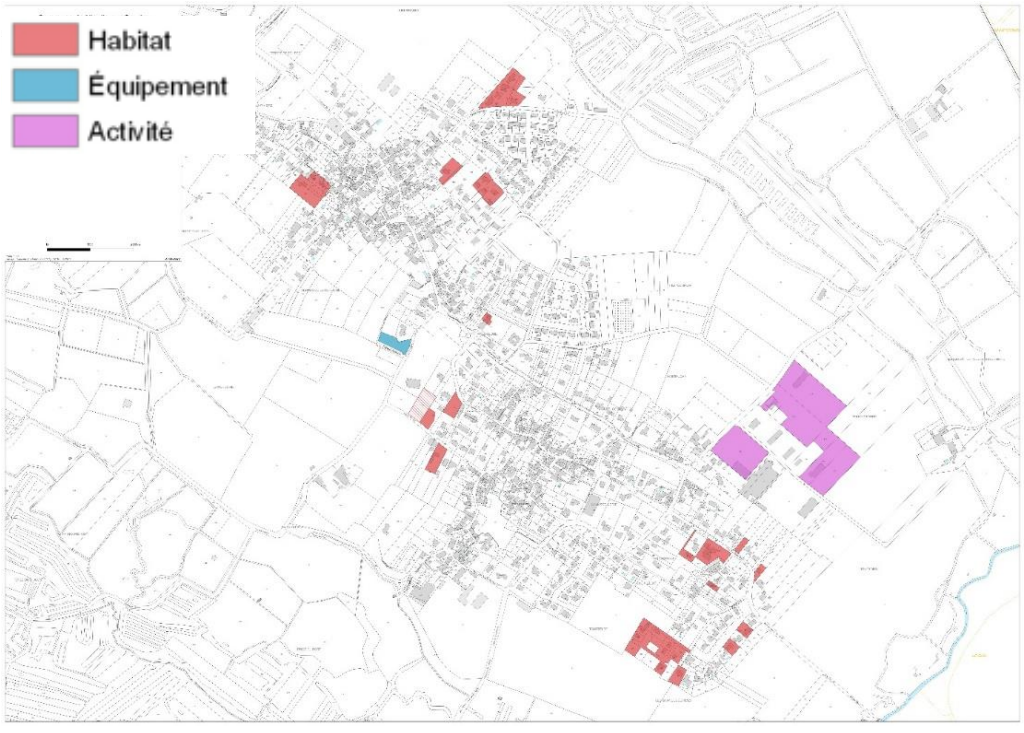
Source : Cerema, 06/2025

Les données chiffrées du portail d'artificialisation indiquent une consommation passée sur la période « 10 ans » 2011/2021 de 6,56 ha, dont

- 4,19 ha pour l'habitat
- 2,16 ha pour les activités économiques

→ **TOTAL CONSOMME ESPACES NAF 2011/2021 : 6,56 ha**

Carte des espaces consommés/aménagés entre 2011 et 2021 (Gheco)



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Consommation passée 2015/2025 « 10 ans avant l'arrêt du PLU »

Le bilan des surfaces consommées sur la période de 10 ans avant l'arrêt a été établi pour s'assurer de la « pertinence » des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière.

CONSOMMATION NAF
10 ANS AVANT ARRET DU PLU 2015/2025



CONCLUSION
La consommation est estimée à 6,6 ha, comme sur la période 2011/2021 (« temps 1 »).

Consommation passée 2021/2025 « temps 2 »

Ce bilan de consommation est calculé sur la base des surfaces aménagées/bâties entre 2021 et mi 2025,

- En extension ou dans des résiduels identifiés agricoles OCS 2020 (au relevé PAC ou non)
- Sur des surfaces égales ou supérieures à 1500 m²
- Sur des terrains nus, non aménagés avant 2021

nota : un hangar agricole à couverture photovoltaïque a été aménagé au sud-ouest du bourg (d'emprise 1700 m²), non pris en compte dans la consommation agricole (usage agricole)

Il s'agit de terrains aménagés et construits ou en cours de construction mi 2025 :

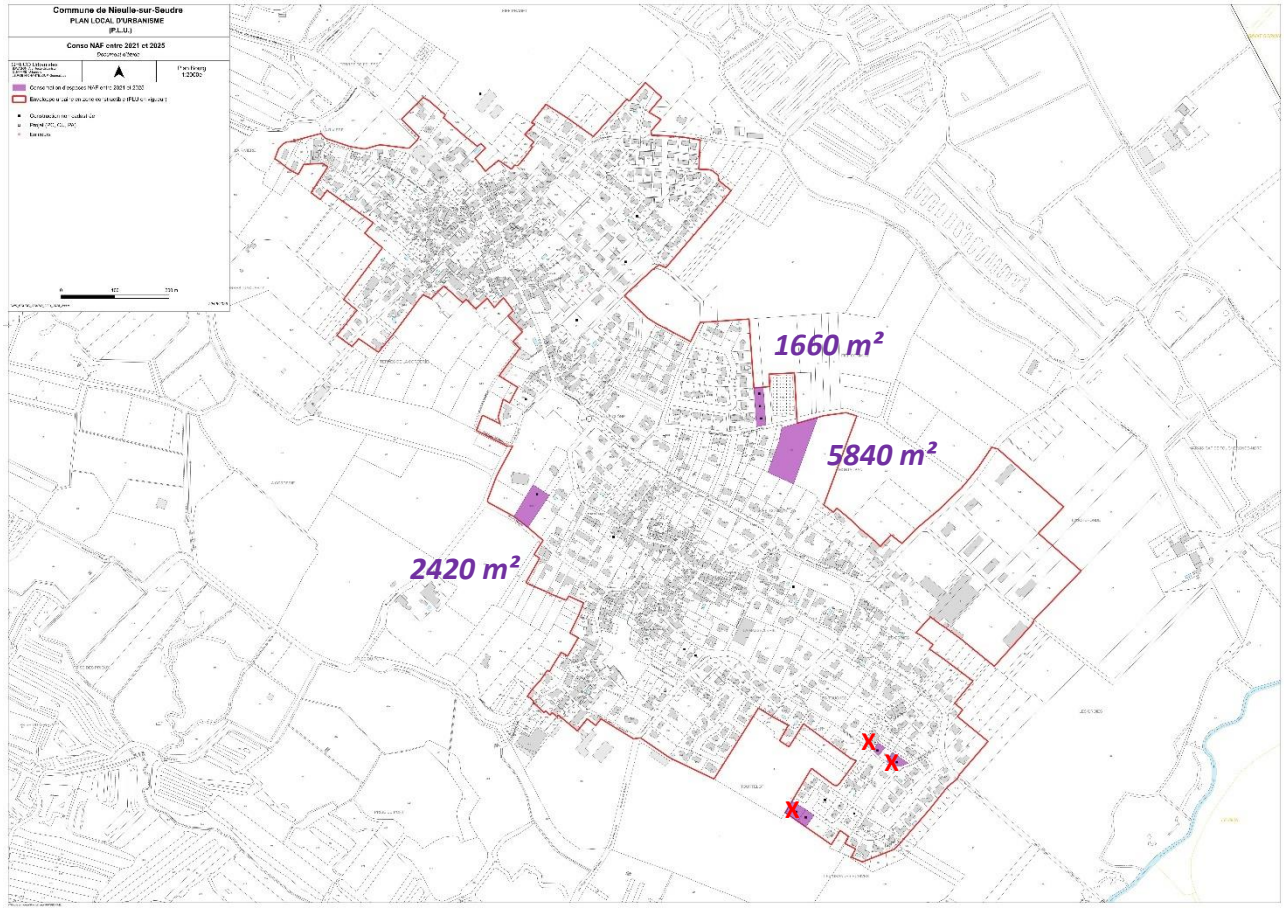
- Quelques opérations isolées, ponctuelles :
  - 2 habitations proches de la salle de fêtes, en frange sud-ouest du bourg)
  - 3 habitations secteur à l'ouest du cimetière (3 lots)
- Une opération d'ensemble, tranche 1 du programme résidentiel mixte de Montauban (opération engagée mi 2025, voirie et réseaux réalisés automne 2025)

Repérage des opérations et aménagements générateurs de consommation d'espaces NAF entre 2021 et 2025.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Photo google, 09/2025



→ **TOTAL CONSOMME ESPACES NAF 2021/2025 : 1 ha**

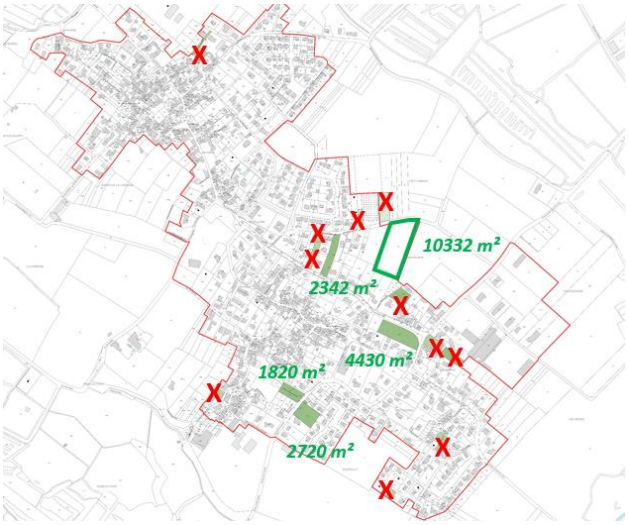
X surfaces OCS NA « agricoles » < 1500 m², enclavées dans le bourg ou intégrées au lotissement, sans caractéristique ni potentiel agricole (ou naturel)

CONCLUSION :
Cette surface de 1 ha est à comptabiliser dans le temps « après Loi CLIMAT) » et temps SCOt 2021/2031.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

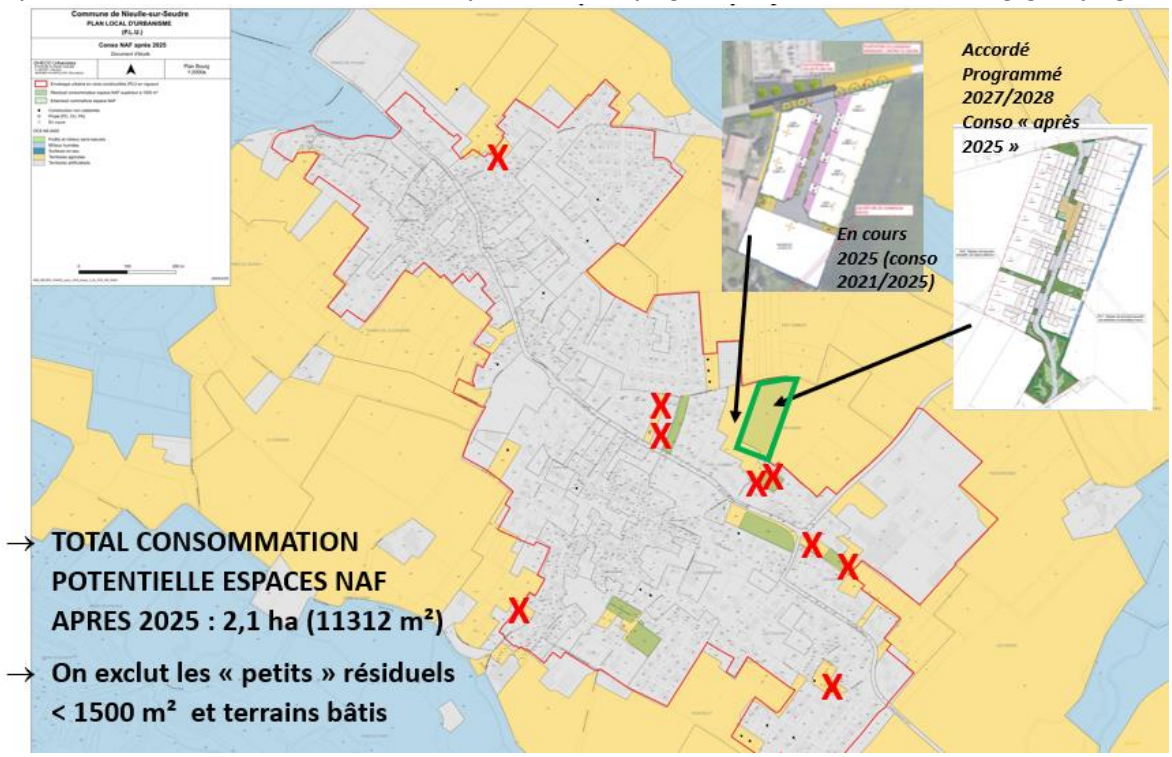
Cette estimation de consommation potentielle projetée est calculée sur la base des surfaces constructibles au projet PLU,

- En résiduels identifiés agricoles OCS 2020 (au relevé PAC ou non)
- Uniquement les surfaces > 1500 m² (on exclut les "petits" résiduels)
- Parcelles non aménagées, non construites (don exclut les surfaces résiduelles déjà artificialisées, les friches)
- En extension et identifiées agricoles OCS 2020 (au relevé PAC) : (Montauban est, tranche 2 opération programmée au nord-est du bourg)



CONSOMMATION NAF « TEMPS 3 »
consommation après 2025 = projet PLU

Superposition à la carte OCS NA 2020, illustrations plans masse des programmes résidentiel accordés, engagé et programmé

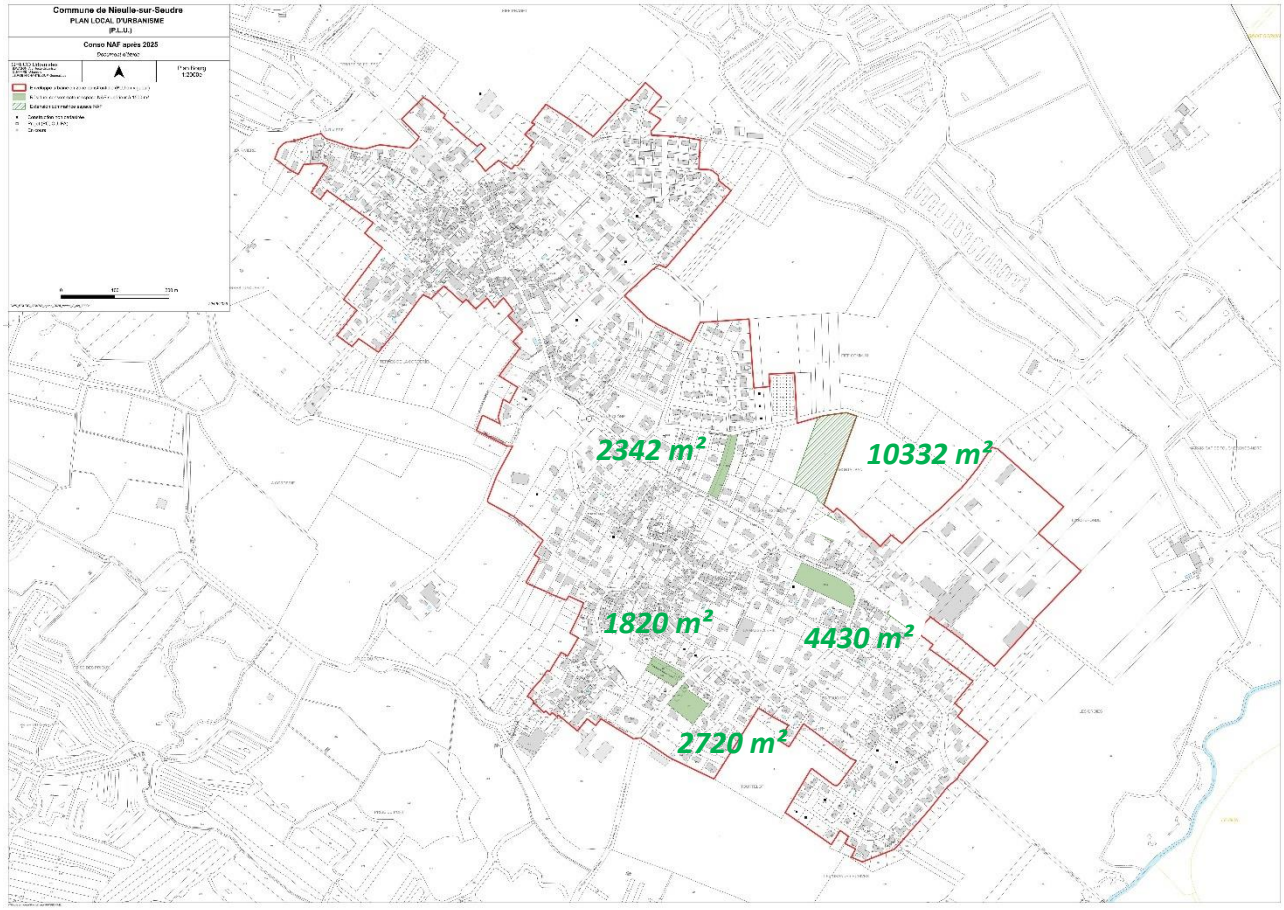


OCS NA 2020

- Forêts et milieux semi-naturels
- Milieux humides
- Surfaces en eau
- Territoires agricoles
- Territoires artificialisés

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

CONSOMMATION NAF « TEMPS 3 »
consommation après 2025 = projet PLU



→ **TOTAL CONSOMMATION POTENTIELLE/PRESSENTIE ESPACES NAF 2025/2036 : 2,1 ha**

Bilans de consommation, projet, articulation avec les objectifs du SCOT2

Temps 1 :
→ 6,6 ha consommés 10 ans avant loi Climat (2011/2021)
Temps « 10 ans avant l'arrêt du PLU » :
→ 6,6 ha consommés 10 ans avant arrêt PLU (2015/2025)
Temps 2 (2021/2025) :
→ 1 ha consommés 2021/2025 (temps 2)
Temps 3 « après 2025 » (projet PLU) :
→ 2,1 ha « consommables » après 2025 (temps 3)

➢ **Soit 3,1 ha de consommation potentielle estimée pour a période « 10 ns après le PLU » : 2025/2036**

Soit, un projet qui peut générer la consommation d'espaces NAF de 3,1 ha, ce qui correspond,
- **À la moitié du bilan de consommation d'ENAF "avant loi Climat"(2011/2021)**
- **À la moitié du bilan de consommation d'ENAF 2015/2025 (10 ans passés avant l'arrêt)**

Rapport de compatibilité avec les objectifs chiffrés fixés au SCOT (DOO) :
- Le projet s'inscrit dans l'objectif de consommation SCOT 2021/2031 de 4 ha pour les 2 communes mais > à la part « théorique » de Nieulle (3,1 contre 2 ha) mais le temps PLU (2026/2036) « mord » sur le temps 2 du SCOT (2031/2043)
- Il s'inscrit dans l'objectif de consommation SCOT 2021/2043 de 7 ha pour les 2 communes mais rejoint dès 2036 la part « théorique » de Nieulle (3,1 pour 3,5 ha)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

III.2. ESTIMATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

En 2014, la loi ALUR a réformé des règles d'urbanisme et a exigé une évolution du contenu des documents d'urbanisme.

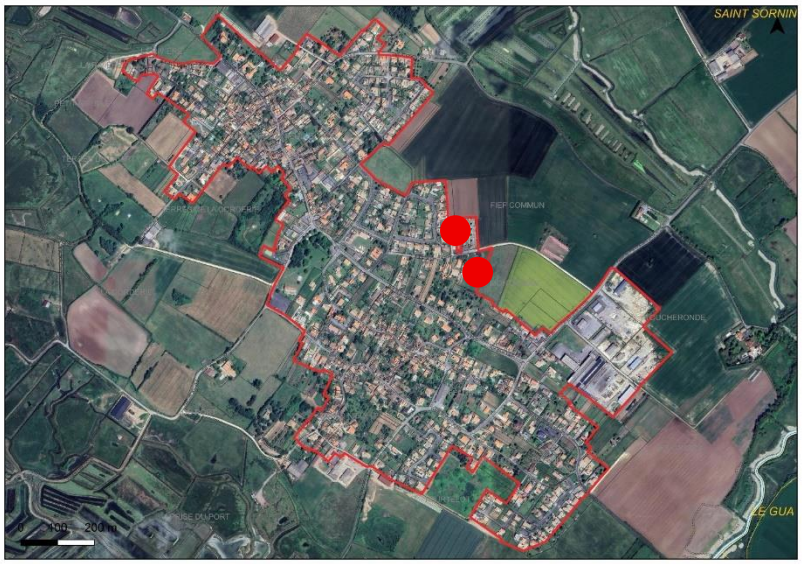
L'article 139 de la loi modifie l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme de la manière suivante : ***« Le rapport de présentation du PLU (…) s'appuie sur un diagnostic (…) qui analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (…)»***

L'enveloppe urbaine considérée, référente

L'étude de densification porte sur l'estimation des espaces résiduels susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions (logements) dans l'enveloppe urbaine (bâti et aménagée) du bourg (enveloppe matérialisée par un trait épais noir sur les cartes ci-dessous). Cette enveloppe intègre :

- le Petit Nieulle
- le Grand Nieulle
- le quartier « La Massellerie »
- les aménagements en cours à Montauban (sud est cimetière) et ouest cimetière (3 lots) (2025)

Les enveloppes urbaines ne suivent pas les limites cadastrales ni les zonages du PLU en vigueur.



Repérage et caractérisation des espaces résiduels des secteurs bâtis et aménagés

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis a été effectuée selon les étapes suivantes :

- analyse « théorique » du potentiel de densification ou mutation, par repérage sur plan.

1er repérage sur cadastre et photos IGN

Il est complété par des vérifications sur place (sur site).

Cette étape permet de réaliser une première cartographie globale non sélective des espaces potentiels de densification et de mutation urbaine et de chiffrer globalement les surfaces potentiellement mobilisables.

- différenciation des espaces résiduels selon leur configuration, accessibilité, organisation fonctionnelle et leur superficie.

Les espaces à fort enjeux pourront faire l'objet de prescriptions spécifiques ou d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation), pour assurer l'organisation optimale de ces espaces (circulations, accès, …)

Critères retenus pour identifier les <u>parcelles non bâties potentiellement constructibles</u> » dans les secteurs bâtis et aménagés

Les espaces résiduels sont des parcelles individuelles ou un groupement de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit ou aménagés (parkings, …) sur 3 cotés.

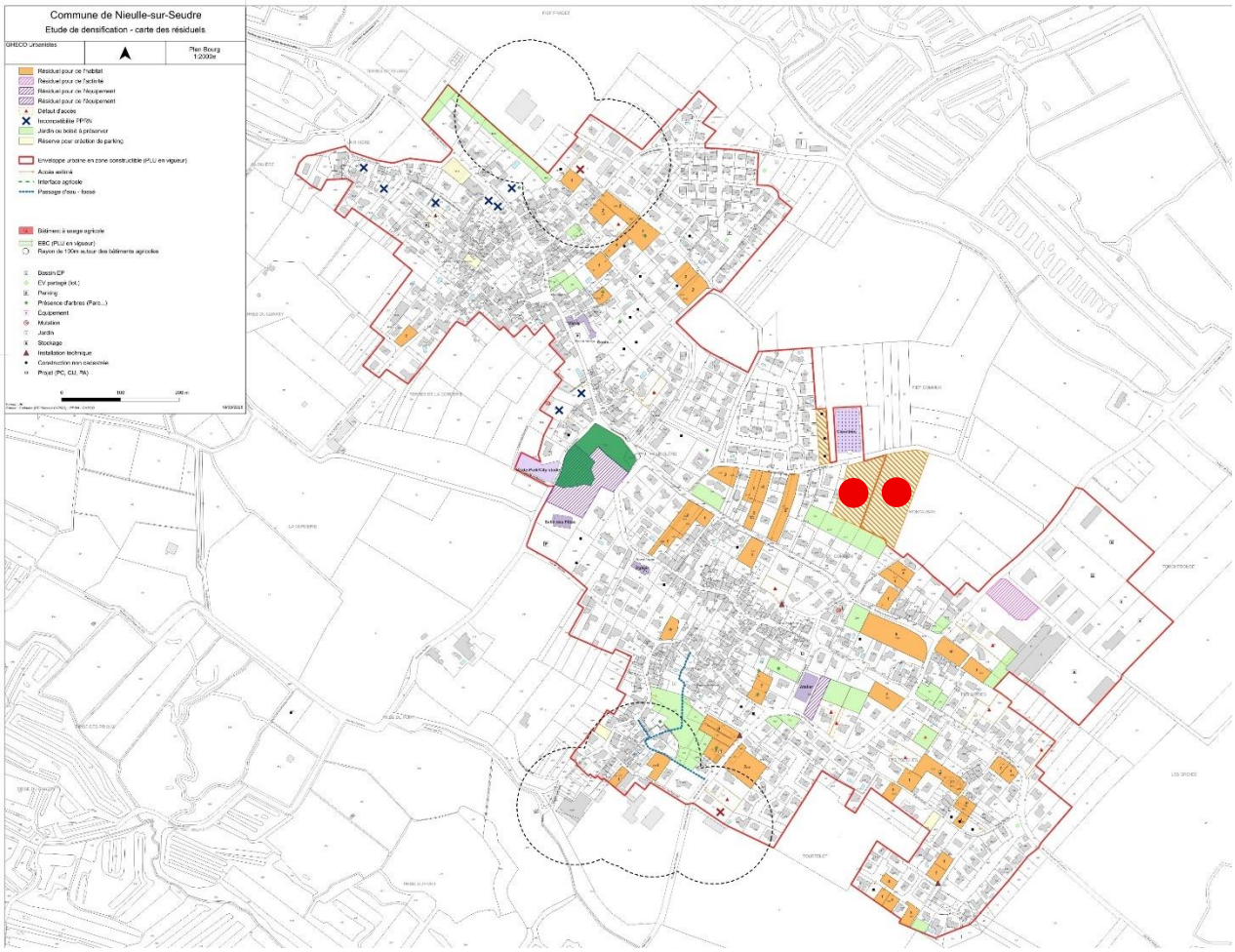
Repérage : les terrains vierges (ou occupés par un petit bâti ou annexe, ponctuellement) et leurs accès, desservis et équipés

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La carte de densification - carte des espaces résiduels

La carte au formatA0 est annexée au rapport de présentation : 1.b – Carte d'étude de densification des espaces bâtis et aménagés

ETUDE DE DENSIFICATION - CENTRE-BOURG DE NIEULLE SUR SEUDRE



Gheco, 09/2025

Résiduel pour de l'habitat

Aménagements en cours ET projetés secteur et cimetière (2025)

Résiduel pour de l'habitat
Résiduel pour de l'activité
Equipement
Résiduel pour de l'équipement
Défaut d'accès
Incompatibilité PPRN
Jardin à préserver
Extension
Enveloppe urbaine en zone constructible (PLU en vigueur)
Accès estimé
Interface agricole
Passage d'eau - fossé
Zonage réglementaire du PPRN (02/2022)
BS1
BS2
RS3
Bâtiment à usage agricole
Rayon de 100m autour des bâtiments agricoles (Non réglementaire, indicatif)

Bassin EP
EV partagé (lot.)
Parking
Présence d'arbres (Parc...)
Équipement
Mutation
Jardin
Stockage
Installation technique
Construction non cadastrée
Projet (PC, CU, PA)
En cours

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Identification des friches et immeubles vacants potentiellement aménageables

- Pas de terrains en friche identifié (mi 2025)
- Pas de de potentiel dans des immeubles vacants pour l'habitat sur la commune (bilan commune 01/2025)
- Une maison sinistrée (incendie) dans le bourg potentiel pour 1 logement (rue de la Vieille Forge)

Estimation chiffrée de densification sur le bourg de Nieulle-sur-Seudre

La surface totale résiduelle est de 5 ha, pour un potentiel théorique maximum de 68 logements environ.
En appliquant un taux de rétention ou de «dureté foncière» de 33 % (1/3) on estime le potentiel de logements à 44 logements environ, sur 10 ans.

III.3. BILAN DU P.L.U. EN VIGUEUR

BILAN DU PADD

Développement Durable **I. Orienter le développement démographique et urbain** L'apport de nouveaux résidents est un gage de pérennité de la vie communale et du fonctionnement de ses équipements, services et commerces. Les choix proposés dans l'offre de logements et dans la localisation des extensions urbaines prévues sont aussi déterminants pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité de la commune.	
A. Un objectif de 850 habitants en 2010 La commune s'est fixé un objectif démographique de 850 habitants à l'horizon 2010. Cela implique la réalisation d'environ 8 à 10 logements nouveaux par an, soit le double du rythme de construction neuve actuelle. Cette production de logements nouveaux représenterait globalement une consommation maximale de 10 hectares de terrain à dix ans. En raison de la rareté des terrains non construits dans les terres fermes, c'est-à-dire hors marais, les parcelles rendues constructibles dans le cadre d'opérations d'ensemble ne devront pas dépasser 1 000 m².	Objectif dépassé : Population 1070 habitants Objectif atteint dans les programmes groupé - lotissements
B. Densifier le bourg Six hectares de terrains déjà insérés dans le tissu urbain pourraient être construits à des fins d'habitat. Ils représentent une capacité de construction de l'ordre de 60 logements (parcelles de 800 m² en moyenne). Certaines poches d'urbanisation pourraient être moins densifiées en privilégiant le maintien ou la mise en place d'espaces verts communs à l'arrière des constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement (type d'opération adapté à la réalisation de petits locatifs). Le souci de densification du tissu urbain se traduit également par des modifications réglementaires permettant d'implanter deux constructions l'une derrière l'autre sur une même parcelle (suppression de l'interdiction de construction une habitation à plus de 15 m de la voie).	Objectif atteint : densification ET maintien d'espaces verts, cœurs d'îlots en jardins Mais quelques espaces enclavés
C. Développer l'urbanisation sur les marges du bourg Des disponibilités foncières réservées aux extensions urbaines sont prévues en contiguïté du bourg. Elles représentent une capacité d'accueil totale de 150 à 200 constructions nouvelles sur une superficie avoisinant les 20 ha. Cette capacité est supérieure aux besoins calculés pour les dix prochaines années afin de tenir compte du facteur de rétention foncière.	Objectifs atteints : zones 1AU classées en U (modification PLU 2008), aménagées en partie Opérations engagées, en cours sur la zone 1AU Montauban mi 2025

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

D. Prévoir les futurs besoins en équipements d'intérêt collectif

La présence d'équipements est un des indicateurs du dynamisme de la vie communale. Offrir des activités et des services à une population est un paramètre d'attractivité d'une commune et un gage de sociabilité au sein de la commune.

Il s'agit de maintenir ces équipements et des potentialités de développement en les intégrant au mieux dans la vie locale et le tissu urbain.

1. Considérer les possibilités d'extension de l'école

En lien avec la croissance démographique escomptée sur Nieulle-sur-Seudre, il convient de ménager des disponibilités foncières autour des équipements existants pour anticiper les nécessaires adaptations des équipements.

Des terrains sont réservés à l'arrière de l'école pour en prévoir une possible extension.

Objectif atteint :
groupe scolaire réalisé

2. Implanter une maison de retraite

L'accueil des personnes âgées dans un cadre de vie qui leur est familier est un souci partagé par l'hôpital de Marennes et les collectivités territoriales. Dans ce but, il est prévu d'implanter une maison de retraite intercommunale à Nieulle-sur-Seudre.

Un terrain de 1,2 ha est prévu par le PLU pour implanter cet établissement dans le cadre d'une opération d'urbanisation d'ensemble.

Objectif non atteint :
projet non réalisé

E. Améliorer les circulations dans le bourg

Le développement de nouveaux quartiers d'habitation et le maintien de la qualité de vie dans Nieulle-sur-Seudre impose d'améliorer les circulations dans le bourg.

Ainsi, des voies seront créées pour permettre l'intégration des secteurs d'urbanisation future au tissu urbain actuel :

- une voie sera créée entre le secteur du Clône et la rue Isaac Garèche,
- un accès au secteur de Montauban sera créé par l'aménagement et le prolongement du chemin existant à partir de la rue de la Vieille Forge,
- deux voies seront créées pour permettre l'urbanisation future du secteur de Tourtelot : l'une à partir de la route de Port Paradis et l'autre à partir du chemin d'exploitation n°15.

D'autre part, l'amélioration des circulations piétonnes dans le bourg passe par l'aménagement du cheminement entre l'église (rue des Cyclamens) et la rue de la Vieille Forge.

Objectifs partiellement atteints

II. Favoriser un équilibre social de la commune

Une offre diversifiée en logements permet de répondre à la possibilité pour un ménage de réaliser son "parcours résidentiel" sur une même commune. Des logements locatifs offert en tant que phase de transition à la possibilité d'accéder à la propriété, la commune peut ainsi escompter retenir des ménages qui auront pris leur repère de vie sur la région.

Pour les jeunes ménages, il convient de leur offrir des potentialités d'installation peu onéreuse et transitoire.

Pour les personnes âgées, des solutions alternatives d'habitat doivent être prévues.

Il convient de retenir les jeunes et de favoriser l'accueil de ménages sur la commune en leur proposant une offre diversifiée et adaptée en logements, la diversité devant répondre aux attentes de ces ménages.

- *Favoriser la diversité de l'offre en terrains à bâtir*
  Il s'agit d'offrir des parcelles de tailles différentes, variant entre 500 et 1 000 m².
- *Favoriser la mixité des opérations d'aménagement*
  L'installation de ménages exige une offre en accession à la propriété mais aussi en locatifs. Chaque opération d'aménagement d'ensemble devra prévoir la réalisation de logements locatifs.
- *Développer l'offre en logements locatifs* (répondre à la demande) en cohérence avec les orientations débattues et arrêtées au plan intercommunal (PLH, OPAH...).

Objectif partiellement atteint :
Les lotissements ont permis de renouveler la population et d'accueillir des familles

Toutefois,

- pas de développement du locatif
- pas de logements locatifs sociaux ni « abordables »

III. Soutenir le maintien et l'accueil d'activités

A. Soutenir les commerces, les services et activités de proximité

Les services et les commerces de proximité, à travers leur fréquentation, sont indispensables pour affirmer et pérenniser la vie de village. Les implantations commerciales et de l'artisanat doivent être réfléchis de manière à créer des complémentarités dans l'offre de produits.

Il s'agit de maintenir voire accueillir des activités de proximité répondant au souci d'offrir les services de base indispensables à la population actuelle et à de nouveaux habitants.

La politique de dynamisation commerciale suppose le développement d'un partenariat étroit entre la collectivité et les acteurs économiques pour trouver des solutions pragmatiques :

- favoriser la reprise des commerces et l'apport de services complémentaires,
- localiser un projet nouveau (en fonction de la nature du projet, des commerces existants, des dessertes...),
- permettre la reprise de bâtiments dans le bourg pour installer des commerces de proximité.

Objectif atteint :
implantation des commerces et services dans le bourg

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

B. Assurer les possibilités de développement de l'agriculture Malgré un nette baisse du nombre d'exploitations au cours des années 1990 (7 exploitations professionnelles selon le RGA de 2000), l'agriculture reste une activité économique importante à Nieulle-sur-Seudre. La taille moyenne des exploitations est en forte hausse (105 ha au RGA de 2000) et des jeunes chefs d'exploitation se sont récemment installés sur la commune. Il appartient donc d'assurer des bonnes conditions de développement de ce secteur d'activité, au-delà du simple respect du principe de réciprocité énoncé dans la loi d'orientation agricole, il s'agit de préserver des zones agricoles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement. **C. Favoriser l'accueil d'entreprises** Une zone d'activités est créé au nord de la commune à proximité de l'entrée principale du bourg. Les nouvelles activités s'implantant sur la commune, à l'exclusion des services et commerces de proximité, devront y être regroupées. L'accueil d'activités à Nieulle-sur-Seudre suppose en amont une réflexion sur l'intégration des entreprises dans la vie communale de manière à éviter des conflits de voisinage. L'intégration de la zone d'activités dans la vie locale répond à plusieurs objectifs : - participer à la vie locale en offrant des emplois et des services de proximité à la population, - créer une synergie de développement en drainant sur le territoire communal une population active qui fréquente les commerces locaux et consomme sur place, - respecter les commodités de voisinage avec les quartiers résidentiels riverains.	Objectif atteint : Maintien et développement des exploitations agricoles Objectif atteint : Développement de la ZAE des Groies et d'activités dans le bourg
Développement Durable **IV. Préserver la qualité des milieux et des paysages** La commune de Nieulle-sur-Seudre bénéficie d'une qualité de ses sites, particulièrement ressentie à travers : - ses vues larges et lointaines sur les espaces dégagés des marais, - ses ambiances propres au bourg, liées à la proximité du littoral et à un mode de vie intimiste traduit dans l'urbanisme local (maisons basses, petits jardins et potagers à l'arrière, parcelles parfois étriquées...) **A. Préserver et valoriser les espaces de marais** **1. Interdire les constructions neuves en espaces remarquables** Seules certaines constructions directement liées aux activités ostréicoles et agricoles peuvent être admises sur les marais (Art. L. 146-6). Toute construction à usage d'habitat est interdite. **2. Valoriser les marais par des pratiques souples de loisirs** La diversification des activités agricoles et ostréicoles sur le marais peut être soutenue dans le cadre de la mise en place d'activités récréatives, de loisirs voire de tourisme "vert" (randonnées, visites culturelles, découvertes des activités économiques présentes sur le marais...). Ces activités devront toutefois être encadrées et canalisées sur les espaces de marais pour éviter des dégradations majeures des milieux naturels et une perturbation des activités existantes. **B. Préserver la qualité du bourg, ses ambiances, son identité** Les conditions et les choix d'urbanisation des espaces prennent en considération la relation du bâti avec son environnement, autant pour créer un habitat qui bénéficie de la plénitude de son cadre de vie, que pour intégrer de nouveaux quartiers sans perturber les champs visuels remarquables qui constituent des repères paysagers pour la population locale. La préservation de la qualité du site passe par la préservation et la mise en valeur : - des bâtiments anciens présentant un intérêt architectural, - de la trame végétale d'intérêt paysager, - de quelques espaces "boisés". Par ailleurs, des zones tampons végétales devront être aménagées sur les abords de la zone d'activités créée de manière à limiter les risques de nuisances (visuelle, acoustique) par rapport aux riverains, de manière à préserver des marges de sécurité et à prévoir le cas échéant des espaces réservés à la gestion des eaux de ruissellement du site.	Objectif atteint Respect Loi Littoral Mais nécessité de vérifier/préciser les limites des espaces « remarquables » (sur certain espaces artificialisés, abords de sièges agricoles) Objectif atteint Objectif atteint partiellement : - Qualité des espaces publics, aménagements et constructions - Maintien des venelles, murs et murets - Réhabilitations d'immeubles anciens de qualité Quelles améliorations peuvent être apportées : - Traitement paysager de l'entrée de bourg au niveau de la ZAE (plantations « écran » non réalisée » - Préservation du bâti ancien - Traitement des franges urbaines et interfaces agricoles - Gestion de l'eau renforcé (SD pluvial établi en 2023) - …

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

C. Traiter l'entrée nord du Grand Nieulle La qualité du cadre de vie sur la commune de Nieulle-sur-Seudre se traduit par le traitement de ses espaces publics urbains. Il s'agit notamment d'affirmer la qualité du territoire dès l'entrée du bourg. Ainsi, un soin particulier doit être apporté à l'aménagement de l'entrée principale du bourg. La valorisation de l'entrée par la RD 118 suppose un retraitement de la Route du Port Paradis en accompagnement de l'aménagement du front urbain nord du bourg.	Objectif atteint partiellement : - Traitement paysager de l'entrée de bourg au niveau de la ZAE (plantations « écran » non réalisée »
D. Préserver et valoriser les éléments remarquables du patrimoine Le patrimoine, dans ce qu'il a de bâti, de paysager ou de naturel, représente un cadre référentiel tant pour l'architecture du territoire que pour le simple projet de construction ou de rénovation. La qualité architecturale du bourg est préservée à travers l'institution du permis de permis de démolir dans toute la zone urbaine. Certains éléments du patrimoine bâti, architectural et culturel méritent d'être préservés et mis en valeur (cf. document graphique) : - Ensembles architecturaux intéressants - Patrimoine vernaculaire : calvaires, pigeonnier, murs de clôture en pierres, saloches, etc... Ces éléments sont protégés au titre de l'article L. 123-1 7° ; les permis de construire les concernant seront refusés si le projet va à l'encontre de leur préservation ou de leur mise en valeur.	Objectif atteint partiellement ! Aucun élément identifié article L 123-1-7° du cu (devenu art L 151-19 du cu)

BILAN DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Les zones U

Les zones U sont quasiment toutes aménagées et construites dans l'enveloppe urbaine, à l'exception,

- Des zones submersibles principalement à l'ouest et au sud du centre bourg (déjà identifiées au PLU, confirmées et actualisées par le PPRN approuvé le 02/11/2022)
- Dans des grands espaces de jardins et friches traversés par des fossés, secteurs de passages d'eaux pluviales
- Sur quelques fonds de parcelles en jardins, enclavés
- Aux abords de l'église (petit Nieulle) et sur des terrains ou groupes de terrains le long de la rue de la vieille Forge
- Sur le jardin public au nord de la Salle des fêtes (espaces boisés classés)
- Au sud du bourg, aux abords directs de la zone submersible et/ou d'exploitations et installations agricoles

En dehors de l'enveloppe urbaine (mi 2025), les zones U non aménagées sont principalement :

- Le terrain dédié à l'extension du cimetière (avec emplacement réservé)
- Un terrain au nord du centre bourg, à l'angle des rues de la Saloche et des Gabelous

Les zones 1AU et 2 AU

Sur les 4,9 ha de zones 1AU ouvertes à l'urbanisation à vocation résidentielles,

. Avant 2025, 3 zones ont été aménagées en tout ou partie, pour une surface cumulée de 1,16 ha pour 7 lots bâtis (sur 0 parcelles) : au nord du bourg, Fief du Chêne, au sud-est du bourg : Tourtelot, 1 lot « Les Touches » le long de la rue des Tamaris

. Fin 2025, une zone supplémentaire est aménagée ou en cours d'aménagement (2 opérations résidentielles mixtes) :

- Zone 1AU de Montauban (1,60 ha)

Les 2 zones 2AU n'ont pas été aménagées.

Projets en cours de réalisation (2025) sur le secteur 1AU de Montauban

Sur le secteur de Montauban (zone 1AU), un projet résidentiel a été déposé mi 2023 en mairie pour l'aménagement de 9 logements sur la partie ouest de la zone 1AU du PLU en vigueur (environ 0,6 ha). Le projet en cours d'aménagement et de construction mi 2025, a évolué et programme aujourd'hui 17 logements.

Un 2e projet a été déposé fin 2024 sur la parcelle adjacente à l'est, pour 24 logements. Il a été engagé à l'automne 2025.

Les projets à l'étude dès 2023 au moment du lancement de la révision générale du PLU, déposés en 2024, ont fait l'objet de réflexions et d'échanges entre la commune, les pétitionnaires, la CARO, le bureau d'études PLU. La commune a souhaité permettre l'aménagement de cette zone résidentielle aux motifs suivants :

- Le risque submersion contraint fortement les espaces sud et ouest du village y compris dans les zones déjà urbanisées, aménagées.
- L'accueil de logements et notamment de logements locatifs ou sociaux pour des familles susceptibles de renouveler la population et de maintenir les équipements en place en particulier les écoles, est un enjeu majeur pour la commune.
  Ces populations ne peuvent être accueillies que dans les secteurs les moins sensibles en matière de risque et nuisances. Ce secteur est hors zone submersible, proches de voies départementales d'accès au bourg, proches des équipements et commerces.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Toutefois, l'aménagement de cette zone 1AU génère une consommation d'espaces agricoles significative (1,60 ha) qui va conditionner le projet de zonage du PLU révisé, dans le respect des Lois ALUR, Climat et Résilience, ZAN et des objectifs chiffrés inscrit au SCOT révisé. Les projets ont donc été accompagnés par la commune et partenaires de la révision du PLU, pour définir un projet qualitatif, dynamique pour la commune et soutenable :

- Aménagement optimisé, qualitatif (augmentation du nombre de logements programmés)
- Diversité de logements, accueil de familles (garantie de la production de logements aidés, locatifs)
- Gestion de l'eau
- Enfouissement de la ligne électrique (option retenue, à l'étude)

La commune a confirmé que le PLU ne reconduirait pas le zonage de type « AU » ce secteur et la zone d'activités (zonage 2AU au PLU en vigueur). Un zonage agricole A est inscrit au PLU révisé.

Fermeture à l'urbanisation de zones 1AU et 2 AU :

Pour rappel, la loi ALUR (2014) a imposé aux collectivités de passer par une procédure de révision du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui ne l'a pas été dans les 9 ans suivant sa création ou qui n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de l'autorité compétente. Le délai de 9 ans est largement dépassé pour les zones 1AU et 2AU inscrites au PLU approuvé en 2009, depuis non aménagées et sans travaux amorcés :

- La zone 1AU de Tourtelot au sud du bourg
- Les zones 2AU de Montauban (3,48 ha) et du Moulin des Gabelles (2,0 ha)

La commune dans le cadre de la révision de son PLU, a retenu de ne pas ouvrir à l'urbanisation ces 3 secteurs, par un déclassement des zonages 1AU ou 2AU vers un zonage agricole A.

BILAN DU REGLEMENT ECRIT

Le PLU révisé doit structurer son règlement selon 3 chapitres et se référer aux 5 destinations et 22 sous destinations du code de l'urbanisme, article R 151-27 et R 151-28, définies par l'arrêté du 10 novembre 2016, complétées par le décret n°2023-195 du 22 mars 2023.

Les dispositions réglementaires doivent être adaptées et modifiées pour bien intégrer les dispositions de la Loi littoral (compatibilité du PLU avec la loi) ainsi que le PPRN.

Prioritairement, les dispositions réglementaires doivent être précisées, redéfinies pour :

- Préciser les destinations et usages, zone par zone, secteur par secteur, pour traduire les orientations communales et communautaires
- Encourager la densification : règles d'implantation, d'emprise tout en préservant la trame verte du bourg (jardins, parcs, terrains cultivés….) et les franges et interfaces agricoles (paysages ouverts)
- Mieux prendre en compte l'évolution des immeubles patrimoniaux de qualité (identifiés dans le cadre de la révision) avec des règles dédiées

BILAN DU REGLEMENT GRAPHIQUE - ZONAGE

Les dispositions réglementaires doivent être adaptées et modifiées :

- pour bien intégrer les dispositions de la Loi littoral (compatibilité du PLU avec la loi)
- pour adapter le document au PPRN (prise en compte du risque)
- pour requalifier les zonages constructibles selon les besoins « réels »
- pour actualiser les emplacements réservés
- pour compléter le protections paysagères et patrimoniales

Les choix retenus :

Les zones U :

Les zonages de type U sont globalement maintenus. Ils sont actualisés et élargis sur les emprises classées en zones de type 1AU aménagées, construites, en cours d'aménagement : Ub.
La zone Ua est inscrite sur les 2 noyaux de bourg (petit Nieulle, Grand Nieulle).
La zone Ux est reconduite (ZA des Groies).
La zone Ue est reconduite (équipements).
La zone Ub au nord du bourg est classée en zone A agricole (fermeture à l'urbanisation), pour ne pas générer de consommation d'espaces agricoles supplémentaires.

Les zones de type AU :

Les zonages de type AU sont requalifiés :

- Classement en Ub des zones AU aménagées, construites
- Classement en Ub du secteur de Montauban "ouest" en cours d'aménagement (2025) : tranche 1,
- Classement en zone AU du secteur de Montauban "est" (tranche 2 , PC accordé, programmé 2026/2029)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- Les zones 1AU et 2AU non aménagées, objets d'aucune démarche foncière, de travaux ou pré aménagement, équipements sont classées en zone de type A agricole (Montauban est, Tourtelot, Moulin des Gabelles,

Les zones de type A :
Les zonages de type A sont requalifiés,

- pour mieux prendre en compte les bâtiments et installations agricoles : zonage A
- pour mieux distinguer, au sein des espaces remarquable au sens de la Loi Littoral, les espace agricole des espaces aquacoles : un zonage Ar est retenu pour les espaces en prairies déclarés à la PAC (RGP 2023) alors que les espaces de marais, en eau, non identifiés au RGP 2023 comme terres agricoles ou prairies/fourrages sont classés en Aor *(nota : les dispositions de la loi littoral propres aux espaces remarquables s'appliquent de la même manière sur les zones Ar et Aor)*

Les zones de type N :
Les zonages N et Nr (remarquables) sont réservés aux espaces boisés, par ailleurs classés en EBC.

BILAN DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU en vigueur comporte 3 OAP sectorielles et aucune OAP thématique.

Les OAP des zones 1AU des Touche et de Montauban sont très succinctes et ne donnent pas d'orientations qualitatives lisibles, « directrices ».La zone 1AU de Montauban est partiellement en cours d'aménagement (2025, tranche 1) ou programmée (tranche2, PC accordé) pour la mise en œuvre de programmes résidentiels mixtes, dans le respect des OAP.

L'OAP des Touches n'a pas permis de bloquer un projet d'habitation le long de la rue qui enclave la zone 1AU.

L'OAP de la zone Ux (ZA) confirme une bande paysagère en bord de route, prévoit des orientations préférentielles de bâtiments et un écran végétal en entrée nord du bourg (interface agricole).
Aujourd'hui la bande paysagère n'est qu'une bande enherbée, l'écran végétal n'a pas été planté (simple clôture métallique).

La zone 1AU de Tourtelot ne comporte pas d'OAP au PLU en vigueur. Une partie de la zone 1AU a été aménagée sous la forme d'un lotissement.

Bilan :
Les OAP sectorielles du PLU sont sans objet pour :

- **opérations réalisées ou en cours (et classement en zone U)**
- **zones 1AU et 2AU supprimées, reclassées en zone A agricole, sans OAP**

L'OAP sectorielle de Montauban doit être actualisée sur la partie classée en zone AU au PLU révisé (PA accordé, opération programmée), de manière à encadrer le projet tant qu'il n'est pas engagé en termes de travaux et construction.

Le PLU révisé est complété par des OAP thématiques pour apporter des orientations en matière de formes urbaines, implantation du bâti dans la parcelle, gestion des interfaces agricoles.
Il est en outre obligatoirement être doté d'une OAP thématique relative aux corridors écologiques (obligatoire).

BILAN DES EMPLACEMENTS RESERVES

Une grande partie des aménagements inscrits sous la forme d'emplacements réservés ont été réalisés.
Les aménagements et la réserve inscrite (ER 9) au nord de la ZA en entrée de bourg nord sont abandonnés car le besoin en secteur d'accueil de rassemblement n'est pas démontré et le site retenu peu pertinent.
La réserve dédiée à l'extension du cimetière est abandonnée car la commune a procédé à un recensement des concessions et espaces disponibles qui fait apparaître des capacités suffisantes pour les 10 ans à venir. De plus la demande s'oriente de plus en plus vers d'autre dispositifs tels que jardin du souvenir ou columbarium avec urnes funéraires.

La suppression de ces 2 emplacements réservés permet d'éviter la consommation d'importants espaces agricoles pour des aménagements qui ne sont plus justifiés aujourd'hui.

En revanche **la commune a identifié des problématiques de stationnement récurrents dans les bourgs et quartiers résidentiels. Le PLU révisé inscrit donc 4 emplacement réservés dédiés à des petits parkings de quartiers**.

Elle souhaite également acquérir le bâtiment et le terrain actuellement loués pour les ateliers municipaux. Un emplacement réservé est inscrit au PLU à cet effet.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV.LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD - COHERENCE ET COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE DANS LES OAP ET LE REGLEMENT

IV.1. LES HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL DE POPULATIONS, D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET D'EQUIPEMENTS – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET DU PARC DE LOGEMENTS

La commune a étudié plusieurs hypothèses d'évolution démographique.
Le mode de calcul retenu se base sur les statistiques INSEE 2022 (disponibles 06/2025), sur le chiffre de population municipale de **1224 habitants.**
C'est à partir de ce chiffre de population de 1224 habitants que les hypothèses de développement sont établies (pour évaluer dans un second temps le nombre de résidences principales nécessaires aux populations à l'année, existantes et à venir).

Les hypothèses ont été établies sur la base de taux moyens de croissance annuelle :

- **« référents », passés (Insee)**
- **inscrit au DOO du SCOT2 pour la Communauté de Communes CCBM (0,5 %/an)**
- **intégrant l'estimation de population la plus récente possible (01/01/2025), postérieure aux statistiques Insee de 2022**
- **rejoignant les estimations d'arrivées de population dans les logements en cours de construction, de PC accordés et programmés à court-moyen terme) ET potentiels (capacité de logement dans les espaces résiduels)**

4 hypothèses « tests » projetées

Hypothèse 1 : 0,10 %
= taux « référent » car récent, **« très faible »** période 2014/2020 Insee

Hypothèse 2 : 0,50 %/an
= **taux « dynamique », qui rejoint le TCAM de la CCBM inscrit au DOO du Scot 2**

Hypothèse 3 : 1,10%/an
= taux « fort » car bien supérieur au TCAM envisagé à l'échelle CCBM dans le DOO du SCOt,2 mais toutefois très inférieur aux TCAM observés entre 1990 et 2014 (+2,7% 1990/1999 ; + 1,9 % 1999/2006 ; +9,5 % 2006/2011, 1,4 % 2011/2016)

Hypothèse 4 : 1,50%/an
= taux « très fort »

PLUSIEURS ETAPES dans le calcul et les estimations

Méthode : 5 étapes de calculs

1/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique

2/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages – « point mort »

3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires dans la production de logements (avec renforcement de la part des résidences principales)

4/ Prise en compte de la transformations et valorisation du parc vacant dans l'estimation du besoin en logements

5/ Prise en compte des changements de destination

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

1/ Estimation du besoin en logements généré par la croissance démographique

Projection à 2036 **TCAM**	**Hypothèse 1** **0,10%/an**	**Hypothèse 2** **0,50%/an**	**Hypothèse 3** **1,10%/an** **retenue**	**Hypothèse 4** **1,50%/an**
Population municipale INSEE 01/01/2022	1224	1224	1224	1224
Population estimée 01/01/2025	*1245*	*1245*	*1245*	*1245*
Population projetée estimée 01/01/2036	1241	1313	1427	1508
Variation de population 2022/ 2036 théorique	**17**	**89**	**203**	**284**
Taille moyenne des ménages	2,30	2,30	2,30	2,30
Nombre de logements (RP) supplémentaire lié à l'accueil de nouvelles population	**7**	**38**	**88**	**123**

- **Les 4 hypothèses génèrent un besoin en « RP » de 7, 38, 88, 123 logements « RP sur la période 2022/ 2036.**
- **La moyenne constatée entre 2020 et 2025 est de 3 à 4 logements/ an (hors PC d'opérations groupées Montauban, accordés mais pas terminés)**
- **Rappel : les programmes engagés sur le secteur de Montauban prévoient la production de 14 logements (tranche 1) et 24 logements (tranche 2)**

Estimation des « besoins » rapportée à la période 2025/2036 (« 10 ans du PLU ») :

- **70** *pour apport de 162 habitants*

2/ Estimation du besoin en logements généré par le desserrement des ménages (« point mort »)
= produire plus de logements pour loger le même nombre d'habitants du fait de la baisse des ménages (divorces, décès, décohabitation…)

Si on retient une baisse maîtrisée de la taille des ménages (2,30 contre 2,35 en 2022) **il faudra <u>créer 11 résidences principales</u> pour conserver la population des ménages actuelle**

- **<u>Besoin : 11 RP</u>**

3/ Prise en compte de la part des résidences secondaires dans la production de logements

- **<u>+ 10 logements à prévoir</u> pour répondre aux besoins pour l'accueil de populations « à l'année » pour « compenser » les résidences secondaires**

4/ Prise en compte de la transformation et valorisation du parc vacant

Estimation commune au 09/2025 : **1 logement vacant sur la commune**

- **Étant donné la rareté des logements vacants, nous exclurons toute éventuelle transformation du parc vacant en logements principaux de notre calcul de la production de logements d'ici à 2036.**

5/ Prise en compte des changements de destination

Pas de changement de destination identifié en zone A ou N

- **Nous exclurons la production de logement dans l'ancien bâti agricole de notre calcul de la production de logements**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

CONCLUSION / SYNTHESE

Hypothèse « réaliste » retenue : taux de 1,1%/an	***1,1% /an 2025/2036***
Nombre de logements pour l'accueil de nouvelles populations = Résidences Principales à produire **Période 2025/2036**	**70 résidences principales**
Nombre de logements supplémentaire **MAJORÉ pour tenir compte des besoins liés au desserrement de la taille des ménages** = + 11 RP à créer	***70+11*** **81 résidences principales**
Logements supplémentaires à créer pour prendre en compte la part des logements secondaires qui sont susceptibles d'être produits (10 d'ici 2033) = +10 logements	***81+10*** **Soit 91 logements à produire au total** Cela rejoint l'objectifs chiffré Scot 2 (150 logements à répartir entre Nieulle sur Seudre et St Sornin sur la période 2023/2043
Total logements programmes, potentiels et besoins	**91 LOGEMENTS**

Donc,

- 70 logements pour accueillir les nouvelles populations ET INTEGRER LES 2 PROGRAMMES DE LOGEMENTS MIXTES DE MONTAUBAN (en cours tranche 1, programmé 2025/2029 tranche 2)
- 11 RP pour le desserrement des ménages
- 10 logements à créer pour compenser la production de résidences secondaires
  Soit 91 logements (environ 8 logements par/an intégrant les 2 PC de programmes mixtes Montauban : 17 + 24)

Rapport aux OBJECTIFS DOO SCOT2

Rapport aux objectifs de production de logements inscrits au SCOT2 – DOO : *à répartir avec St Sornin (« pôles de proximité »)*

- **2023/2033 : 100 logements (10/an)**
- **2033/2043 : 50 logements (5/an)**

CCBM - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 - 2043	Total 2018-2043
Pôle principal	· Marennes · Hiers · Brouage	175	350	175	**700 (35 %)**
Pôle d'appui	· Bourcefranc-Le Chapus · Saint-Just-Luzac · Le Gua	275	550	275	**1 100 (55 %)**
Pôle de proximité	· Saint-Sornin · Nieulle-sur-Seudre	50	100	50	**200 (10 %)**
	TOTAL CCBM	**500 (100/an)**	**1 000 (100/an)**	**500 (50/an)**	**2 000 (80/an)**

Estimation détaillée des logements en cours (2025), accordés, programmés et potentiels sur la période 2023/2033

TEMPS 1 SCOT2 - Période 2023/2033

100 logts à répartir avec St Sornin (« pôles de proximité »)

- **85 logements réalisés, en cours, programmés COMPATIBLE avec DOO SCot2**
- Nombre de logements SUPERIEUR à 50 % des objectifs fixés sur les 2 communes

TEMPS 2 SCOT 2 - Période 2033/2043

50 logts à répartir avec St Sornin (« pôles de proximité »)

- **35 logements possibles (3 à 4 par an) COMPATIBLE avec DOO SCot2**
- Mais dans une période plus courte (2033/2036)
- Nombre de logements SUPERIEUR à 50 % des objectifs fixés sur les 2 communes

→ **Le potentiel en logements estimé est > aux objectifs chiffrés du SCOT :**

- **plus de 80 logements sur la seule commune de Nieulle/Seudre, dans la période 2023/2033**
- **35 logements sur la seule commune de Nieulle/Seudre, dans la période 2033/2036**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

LES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR L'HABITAT EN SUS DES ZONES RESIDUELLES

Le taux retenu théorique de 1,1 %/an conduit à l'apport de 162 habitants supplémentaires sur la période 2025/2036, soit :

- les habitants (une cinquantaine) attendus dans les programmes d'ensemble (Montauban tranche1) et individuels en cours ou programmés à court terme (d'ici le 01/01/2027)
- une centaine d'habitants, qui pourraient être répartis entre 2028 et 2036
    - sur une partie des dents creuses du bourg
    - dans le programme de la 2e tranche Montauban (24 logements pour environ 55 habitants)

Les besoins en logements pour ces 162 habitants sont estimés à 70 (=70/2,3 *taille des ménages de RP*). Ils intègrent :

- les 2 opérations groupées mixtes engagées et programmées sur des surfaces en extension (agricoles en 2024) en partie aménagées en 2025 (tranche 1),
- ainsi qu'une quarantaine de logements dans les espaces résiduels du bourg, sur la base de 3 à 4 logements/an.

> *Cette hypothèse est retenue car elle est considérée la plus fiable et « réaliste » :*
> *. on base le calcul sur les estimations de populations récente (01/01/2025) et projetées*
> *. on rejoint un rythme de logements moyen de 6/an, qui s'explique par les 2 « pics » liés aux 2 opérations groupées de logements mixtes de Montauban, engagées*

De fait le taux retenu a été calculé de manière à intégrer les surfaces en extensions en cours et programmées.

Il a été retenu d'intégrer au projet communal et au PLU révisé les 2 projets résidentiels mixtes avec habitat locatif social à l'étude sur le secteur Montauban au nord-est du bourg et objets d'avant projets dès le début des études de révision mi 2023, aux motifs suivants :

- **zonage constructible au PLU**
- **situation :**
    - **en extension nord-est du bourg hors zone submersible et proche entrée principale du bourg**
    - **éloignée des installations et bâtis agricoles (principalement concentrés au sud et nord-ouest du bourg**
- **projets résidentiels diversifiés avec logements sociaux**

Des permis ont été accordés sur ces 2 projets, (17 logements en tranche 1 en cours d'aménagement mi 2025, 24 logements en tranche 2).

Les surfaces de ces 2 projets sont les seules surfaces constructibles <u>en « extension »</u> de l'enveloppe urbaines du PLU révisé (1,60 ha).

La commune n'envisage AUCUNE extension nouvelle du bourg sur des espaces agricoles ou naturels en dehors des surfaces objets d'opérations en cours et programmées sur le secteur de Montauban.

Elle doit prendre en compte et maintenir dans la zone constructible du PLU révisé, les terrains en cours d'aménagement et de construction sur le secteur de Montauban, au nord-est du bourg (2 opérations résidentielles de logements diversifiés), sur une surface d'environ 1,60 ha.
En effet la commune a accompagné la mise en œuvre de ces 2 opérations dont les avant-projets ont été présentés dès 2023 au moment de début des études de révision. En raison :

- du zonage constructible 1AU au PLU en vigueur,
- de leur situation en continuité directe du bourg, hors zone inondable et submersible,
- de l'éloignement suffisant des sièges et installations agricoles
- et de l'intérêt d'accueillir des logements sur des programmes intégrant des logements sociaux, suivant ainsi les orientations retenues au niveau communautaire (CCBM et SCOT révisé),

la commune a souhaité travailler avec les porteurs de projets pour améliorer, optimiser et qualifier les projets.

L'intégralité des autres zones de type U ou AU non aménagées, non bâties ont été reclassées en zonage de type A agricole.

<u>rappel :</u>
L'estimation du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis (chapitre II, II.5) établit un bilan de 68 logements potentiels dans les enveloppes urbaines du bourg, sur une surface d'environ 5 ha. Ce bilan peut être minoré si l'on considère que tous les logements ne seront pas aménagés dans les espaces résiduels et « dents creuses » sur le temps théorique du PLU (10 ans) (taux de rétention foncière ou de dureté foncière de 33 %, le tiers) : la capacité d'accueil peut être estimée à environ: 44 logements.
Ce taux de 33 % (le 1/3 du potentiel) est justifié par :

- le rythme de permis et de logements constaté depuis 5 ans : entre 3 et 4 par an (44 logements sur la période 2025/2036 : 11 ans)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- le choix d'inscrire une zone de "gel" au titre de l'article L151-41-5° du CU sur un grand vide urbain en entrée de bourg : la commune s'engage à étudier les possibilités d'aménagement de cet espace (logement, espaces verts, stationnement, équipement)
  En effet les 2 opérations résidentielles mixtes" (avec habitat social) de Montauban vont générer des arrivées de population (même en intégrant des mouvements "internes" des habitants déjà installés sur Nieulle). La commune souhaite donc marquer un temps de réflexion et de "pause" pour maîtriser le rythme de construction et la progression démographique dans le moyen terme (5/10 ans).

Toutefois, si on ajoute à ce potentiel les logements programmés sur Montauban (2 opérations d'ensemble de 17 et 24 logements en cours et programmées d'ici fin 2025/mi 2026) : le **potentiel d'accueil en logements est de 85 logements.**

Quelle que soit l'hypothèse de développement démographique retenue, les espaces résiduels du bourg offrent des capacités d'accueil « brutes » en logements sensiblement plus importantes que les besoins estimés pour accueillir de nouveaux habitants.

Toutefois, il ne saurait être retenu l'inconstructibilité , dans le bourg aggloméré, de terrains nus desservis, peu ou pas aménagés, dès lors qu'ils ne présentent pas ,

- D'intérêt paysager significatif
- D'intérêt environnemental (trame verte, secteur soumis au risque, continuités écologiques, espaces boisés…
- De risques ou nuisances, pollutions
- Des problématiques de gestion de l'eau (ruissellement, débordements de fossés…)
- Des risques de conflits avec les activités agricoles

Donc,

→ **Il n'est pas envisageable de rendre inconstructible les espaces résiduels, libres du bourg, ni les quelques espaces inscrits dans les enveloppes des villages "constitués".** Ils ne présentent pas de caractéristiques paysagères ni de sensibilités propres à un classement naturel ou une protection au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme. Ils n'ont aucune valeur agronomique ni potentiel agricole, qui justifierait un classement agricole.

→ **La majorité des surfaces constructibles de type "AU" en extension du bourg, inscrites au PLU en vigueur ne sont pas justifiées au regard des besoins en logements et au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces (Loi Climat et Résilience) ; elles sont reclassées en zones agricoles au PLU révisé**

Rapport aux objectifs de production de logements inscrits au SCOT2 – DOO :

à répartir avec St Sornin (« pôles de proximité »)

- **2023/2033 : 100 logements (10/an)**
- **2033/2043 : 50 logements (5/an)**

Pour maîtriser le rythme de construction de logements sur la commune et mieux anticiper et programmer les besoins en équipements liés (réseaux, collecte de déchets, ouvertures de classes dans l'école suffisamment dimensionnée par ailleurs), la commune a inscrit sur un terrain résiduel situé dans le bourg aggloméré à l'angle de la rue de la Haute forge et route du Port Paradis, une réserve au titre de l'article L151-41-5° du CU ; le zonage constructible est maintenu (Ub), mais le terrain « gelé » sur 5 ans maximum, dans l'attente d'un projet d'aménagement global voté par la commune.

Même si le potentiel en logements brut est inchangé, il sera de fait échelonné car sur ce secteur un éventuel programme de logements (8 environ) serait engagé sur la 2e période du Scot (2033/2043)

HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES

La commune souhaite conforter les activités et les emplois sur son territoire, en équilibre et en complémentarité avec les pôles d'activités du territoire supra communal.

Activités agricoles

En matière d'activités agricoles, la commune s'engage dans un projet de développement qui permet :

- De protéger particulièrement les terres à forte qualité agronomique
- D'intégrer des modes de gestion des interfaces agricoles pour anticiper et réduire les sources de conflits entre exploitants et résidents (ou autres tiers)
- D'accompagner les exploitants dans leurs projets de développement en veillant à la bonne insertion dans le site des installations et des constructions nouvelles
- D'intégrer les besoins d'évolution et le fonctionnement des structures agricoles sur le territoire

La réduction significative des zonages constructibles de types U et AU PLU révisé traduit ce choix communal de mieux préserver les activités agricoles.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les surfaces identifiées comme « agricoles » à l'OCS 2020, maintenues ou rendues constructibles par la révision du PLU, ne concernent aucun terrain à forte valeur agronomique, exploité.
Leur aménagement ne remet pas en cause la pérennité d'exploitations agricoles en place ou pressenties.

Activités aquacoles
Lors de la concertation avec les exploitants aquacoles et le CRC, il n'a pas été identifié de projets de construction ou d'installations aquacoles qui seraient incompatibles avec la loi littoral, les espaces remarquables, la Loi Littoral.
Les secteurs identifiés comme aquacoles (non identifiés comme prairies et fourrages au relevé PAC-RGP 2023) sont classés en zone Aor.

Commerces - services-artisanat
La commune souhaite poursuivre le confortement des activités de centre-bourg : commerces, services…, dans le bourg prioritairement, autour du pôle commerces et services.

Industrie
La commune veut contenir la zone d'activités artisanales et industrielle des Groies (pas d'extension de la ZA, conformément au SCOT)

Activités touristiques, de loisirs
La commune doit conforter la promotion du territoire et l'activité touristique en s'appuyant sur :

- Son cadre de vie privilégié, charnière entre marais et littoral
- Un accès à la nature immédiat : marais, bords de Seudre, ….
- Sa situation d'interface entre le bassin de Marennes/île d'Oléron, la Presqu'ile d'Arvert et l'arrière-Pays saintongeais
- Sa proximité immédiate avec des sites historiques remarquables (Tour de Broue à St Sornin, Abbaye de Sablonceaux, citadelle de Brouage…) et les cultures marines, l'ostréiculture (bassins de la Seudre, de Brouage)

  … sans toutefois développer de structures d'hébergement et d'accueil types hôtels, campings, résidences touristiques, pas à l'échelle du bourg et de la commune, aux capacités en matière de réseaux, desserte, services et équipements et non adaptées au contexte environnemental sensible et aux risques naturels (submersion).

En revanche le PLU doit permettre d'accompagner les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente pour :

- Maintenir et diversifier les activités d'animation et de loisirs, dont les parcours de découverte
- Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, des espaces publics

Le PLU ne prévoit aucun scenario de développement en matière d'ouvertures à l'urbanisation de surfaces à vocation économique

HYPOTHESES D'EVOLUTION EN MATIERE D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS

La commune retient :

- La suppression de l'emplacement réservé destiné à l'extension du cimetière au nord du bourg, secteur Montauban : n°1 sur une emprise de 2 330 m² environ (terrain agricole déclaré à la PAC)
- 1 emplacement réservé sur la parcelle et le local actuellement en location pour ses ateliers municipaux (n°1), à l'angle du chemin des tulipes et de la route du Port Paradis
- 4 emplacements réservés pour des espaces de stationnement de quartier, dans le bourg et ses extensions : n°3, 4, 5, dans les quartiers déjà bâtis et aménagés, de petite surface (entre 400 et 900 m² environ)

Ces emplacements réservés destinés à des projets d'intérêt collectif n'ont pas d'incidences en matière de consommation d'espaces :

- ateliers municipaux déjà installés dans un hangar et sur un terrain aménagé (en location) en centre bourg : terrains artificialisés
- espaces de stationnement au sein du tissu déjà urbanisé/aménagés (dents creuses)

Le PLU ne prévoit pas de projet d'équipements générant une consommation d'espaces agricoles ou naturels.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV.2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD – JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET DECLINAISONS REGLEMENTAIRES ET OAP AU PLU

TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PADD AU PLU

Sur la base des orientations générales retenues débattues en Conseil Municipal le 09/09/2024 et Conseil Municipal le 01/12/2025 :

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTIONAU PLU REVISE
Préserver le cadre naturel exceptionnel de la commune, les continuités écologiques, la trame verte du bourg, les paysages, le patrimoine bâti traditionnel	
✓ **Préserver les marais de la Seudre, remarquables d'un point de vue environnemental et paysager, support des activités agricoles et aquacoles du territoire, inscrit dans le réseau Natura 2000.**	Espaces remarquables au sens de la Loi Littoral Zonage Ar, Aor
✓ **Préserver les fonctionnalités écologiques et hydrologiques du marais, garantir le maintien des corridors écologiques (chenaux, haies…) en lien avec les réservoirs de biodiversité d'importance majeure** situés à proximité de la commune : la Seudre, le marais de Brouage, le marais de St-Augustin…	Haies protégées (art L151-23 du cu) Espaces remarquables au sens de la Loi Littoral
✓ **Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constitutifs de la trame verte et bleue :**	
✓ **Conserver des éléments de nature à caractère « ordinaire », en pourtour de l'enveloppe urbaine** (linéaires de haies, milieux ouverts mésophiles types prairies…) **et au sein du tissu bâti** (éléments végétalisés, espaces verts et parcs, jardins et potagers, vieux murs en pierre, réseau de venelles et de fossés…)	Protection de la trame verte et bleue support des motifs paysagers remarquables (N, Nr, EBC, haies protégées (art L151-23 du cu) Espace boisé (art L151-23 du cu) sur le square Marthe Dufour Espaces verts protégés (art L 151-19 du cu) sur jardins, parcs, fonds de jardins en interfaces agricoles…
✓ **Préserver l'image du bourg et de son écrin paysager, les grands paysages**	Réduction significative de la constructibilité sur les espaces contraints, soumis aux risques : - Passage d'eau, axes de ruissellements - Zone humides, inondables
✓ **Protéger et valoriser le patrimoine bâti, urbain et les paysages** Protéger les éléments de patrimoine architectural (immeubles, murs, petit patrimoine…), les ensembles urbains traditionnels autour des deux anciens bourgs (Petit Nieulle et Grand Nieulle)	Réduction significative de la constructibilité en couronne du bourg et depuis les arais et/ou entrée de bourg (nord) : - en entrée de bourg nord (Montauban), - au sud-est du bourg en interface avec l'espace agricole - au sud-ouest du bourg (moulin des Gabelles) Identification et protection du patrimoine bâti traditionnel : maisons, murs, petit patrimoine, monuments….(art L 151-19 du cu)
Protéger les terres et les marais, accompagner l'évolution des activités agricoles et aquacoles **Activités agricoles :** ✓ **Protéger et « reconnaître » le foncier agricole : qualité agronomique, structures foncières en place**	Zonage agricole sur l'ensemble des sièges d'exploitation agricoles et installations- bâtis agricoles Zonage Aor sur exploitations aquacoles (bâti, bassins)
✓ **Tenir compte des caractéristiques locales de l'activité agricole (diversité, CUMA avec mutualisation des équipements, matériel agricole impliquant des parcours agricoles entre sièges, dans le bourg…)**	Réduction / suppression de zonage U et AU aux abords sièges, sites agricoles, parcours agricoles (sud bourg)
✓ **Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles / Promouvoir l'installation des jeunes et le développement des**	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTIONAU PLU REVISE
sièges d'exploitation ✓ **Prévoir les potentiels projets agricoles,** ✓ **Prendre en compte les évolutions des activités localisées en périphérie directe du bourg , anticiper la mutation de certains bâtiments et terrains agricoles** ✓ **Protéger les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur qu'il s'agisse des bâtiments ou des aménagements contribuant au développement des agricultures** **<u>Activités aquacoles :</u>** **Protéger et valoriser les sites et les activités aquacoles, leurs accès, le patrimoine de « cabanes » typiques du bassin et de la Seudre**	Zonage agricole A élargis aux abords des sites et sièges agricoles et est bourg entre Montauban et la ZAE, hors zone submersible. Prise en compte des projets en cours, à l'étude (sud bourg) : zonage A Zonage Aor (et ponctuellement Ar) sur espaces constructions aquacoles (application loi Littoral, espaces remarquables)
Être soucieux du caractère rural de la commune et de la sensibilité du territoire dans les choix de développement pour demain ✓ **Préserver l'image d'une petite commune "rurale" où il fait bon vivre, entre marais, Seudre et littoral** ✓ **Engager un projet de développement SOUTENABLE, permettant l'accueil et le renouvellement de la population,** ✓ **Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine du bourg, bâtie ou non, en continuité directe du bourg,** ✓ **Développer progressivement et favoriser le renouvellement urbain notamment par la valorisation et la mutation de bâtiments existants, l'aménagement ou la mise en valeur d'espaces résiduels,** ✓ **Organiser et encadrer l'urbanisation des extensions et de certains espaces résiduels « stratégiques », pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements,** ✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement**	Zonages « U » sur les espaces aménagés et construits Ua sur les noyaux du bourg « mixte (habitat, activités, équipements) Ub sur les quartiers résidentiels aménagés et sur le quartier résidentiel d'habitat diversifié (part de logements aidés) de Montauban en cours d'aménagement (2025) Ue sur les fonciers d'équipements (stade, square, salle des fêtes, city-park, cimetière…) Suppression des zones U nord bourg et zones 1AU, 2AU non aménagées (Montauban est, Moulin des Gabelles, Tourtelot) Règlement du PLU Zone de « gel » 5 ans sur terrain stratégique rue de la Vieille Forge, pour encadrer le futur projet
Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants ✓ **Accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place** ✓ **Maintenir, requalifier les équipements, soutenir les commerces de proximité et les services du bourg pour répondre aux besoins des habitants** ✓ **Assurer la qualité des déplacements et mobilités, renforcer les liens « doux » entre quartiers**	Voir ci-dessus Des emplacements réservés pour programmer les aménagements d'équipements utiles aux habitants actuels et futurs, usagers des équipements, et au fonctionnement du bourg : - petits parkings de quartiers - extension du cimetière
Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant sa situation privilégiée entre marais et littoral	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	TRADUCTIONAU PLU REVISE
✓ **Soutenirlesactivitéséconomiques et l'emploi** ✓ **Conforter la promotion du territoire et l'activité touristique de la commune** ✓ **Accompagner les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente**	Commerces et services priorisés en zone Ua Maîtrise des activités en zones résidentielles pavillonnaires Ub et secteur UbL Maintien de la ZA des Groies dans son emprise actuelle Préservation des paysages et activités agricoles
Prendre en compte les risques, aléas et nuisances, les besoins en réseaux et accompagner le développement des énergies renouvelables dans le projet de développement communal ✓ **Maîtriser, voire stopper l'urbanisation dans les zones soumises au risque d'inondation / submersion** ✓ **Anticiper les risques d'inondations par accumulation des eaux pluviales dans les espaces aménagés, assurer la gestion de l'eau** : ✓ **Prendre en compte les nuisances générées par le trafic routier et par certaines activités** ✓ **Veiller à la desserte et à la capacité des réseaux** pour mettre en œuvre un projet de développement soutenable ✓ **Prévoir le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergie** ✓ **Favoriser la mobilisation des énergies renouvelables, aux modes constructifs ou aux équipements techniques permettant une économie d'énergie, tout en respectant le contexte patrimonial et paysager**	Adaptation du règlement graphique et écrit au PPRn Respect de la servitude PPR (annexé) Identification des passages d'eau, axes de ruissellements Réduction de la constructibilité sur espaces contraints (espaces verts, passages d'eau) Réduction des zones constructibles en entrée nord et face à la ZA des Groies (RD118) Requalification des zonages constructibles suivant les études du SD pluvial et de l'identification des passages d'eau Dispositions intégrées au règlement Concentration des projets résidentiels d'ensemble, équipements et activités dans le bourg

LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE

Temps 1 référent « 10 ans avant loi Climat » (2011/2021)	Les surfaces consommées dans la période 2011/2021 sont estimées à :**6,6 ha**
Temps 2 « depuis la loi Climat » (2021/2025) à intégrer dans l'enveloppe de consommation inscrite au PADD Les constructions et aménagements réalisés sur la commune entre 2021 et mi 2025 se concentrent sur le centre bourg (habitat) ; la surface est calculée, - sur la base des surfaces aménagées/bâties entre 2021 et mi 2025, - en extension ou dans des résiduels identifiés agricoles OCS 2020 (et identifiés ou non comme terres agricoles au relevé PAC /RGP 2023) Ne sont prise en compte que les surfaces aménagées > 1500 m² Il s'agit de terrains aménagés et construits ou en cours de construction mi 2025 : - Quelques opérations résidentielles isolées, ponctuelles (proche salle de fêtes) - zone de Montauban (opération d'ensemble ouest engagée) - secteur à l'ouest du cimetière (3 lots)	Leur surface cumulée est de : **1 ha**
Temps 3 : consommation projetée mi 2025/mi 2035 ("10 ans" du PLU) Estimation calculée sur la base des surfaces constructibles au projet PLU révisé, - En résiduels identifiés agricoles OCS 2020 (au relevé PAC ou non) - Uniquement les surfaces > 1500 m² (on exclut les "petits" résiduels), nues (sans bâtiment, sans aménagements) - En extension identifiés agricoles OCS 2020 (au relevé PAC) **Soit,** **- 1,1 ha de surface « résiduelles »** **- 1 ha tranche 2 Montauban**	La surface cumulée de la consommation théorique est de : **2,1 ha**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Par ailleurs,

Temps « 10 ans avant l'arrêt du PLU révisé » (2015/2025)	Les surfaces consommées dans la période 2015/2025 sont estimées à : **6,6 ha**

HABITAT

La commune n'envisage AUCUNE extension nouvelle du bourg sur des espaces agricoles ou naturels en dehors des surfaces objets d'opérations en cours et programmées sur le secteur de Montauban.

Elle doit prendre en compte et maintenir dans la zone constructible du PLU révisé, les terrains en cours d'aménagement et de construction sur le secteur de Montauban, au nord-est du bourg (2 opérations résidentielles de logements diversifiés), sur une surface d'environ 1,60 ha.

La commune a accompagné la mise en œuvre de ces 2 opérations dont les avant-projets ont été présentés dès 2023 au moment de début des études de révision.

En raison :

- du zonage constructible 1AU au PLU en vigueur,
- de leur situation en continuité directe du bourg, hors zone inondable et submersible,
- de l'éloignement suffisant des sièges et installations agricoles
- et de l'intérêt d'accueillir des logements sur des programmes intégrant des logements sociaux, suivant ainsi les orientations retenues au niveau communautaire (CCBM et SCOT révisé),

la commune a souhaité travailler avec les porteurs de projets pour améliorer, optimiser et qualifier les projets.

En intégrant les propositions et esquisses des bureaux d'études chargés de la révision du PLU, après plusieurs mois d'échanges entre la collectivité, la CARO et les porteurs de projets, deux permis ont été déposés et validés :

- Le 1er projet (15 logements programmés) est en cours d'aménagement depuis le printemps 2025.
- La 2e tranche (2e projet pour 24 logements) sera engagée d'ici la fin 2025, en continuité du 1er projet en cours.

Ces opérations sont réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble, afin d'assurer la cohérence des aménagements et le respect des orientations d'aménagement et de programmation du PLU en vigueur. La collectivité a obtenu de requalifier les avant-projets pour garantir :

- une meilleure organisation de la zone
- plus de densité
- une mixité des logements avec logements aidés
- la bonne gestion des eaux et des réseaux
- un stationnement adapté

dans le respect des objectifs et orientations du SCOT.

CONCLUSIONS

Sur la période 2021/2036,

- ont été déjà consommés 2021/2025: 1 ha (Montauban tranche 1), lots ouest cimetière, maisons proches salle des fêtes)
- vont être consommés : tranche Montauban, plus 1,1 ha résiduels bourgs (exclus les résiduels <1500 m² et bâtis-aménagés)
  total : 3,1 ha

Rapport de compatibilité avec les objectifs chiffrés du SCOT : surfaces maximales mobilisables inscrites au SCOT2 – DOO :

CCBM	2021-2031	2031-2043	TOTAL 2021-2043
Pôle principal	8 ha	8 ha	16 ha
Pôles d'appui	12 ha	9 ha	21 ha
Pôles de proximité	4 ha	3 ha	7 ha
TOTAL CCBM	**24 ha**	**20 ha**	**44 ha**

à répartir avec St Sornin (« pôles de proximité »)

- **2021/2031 : 4 ha**
- **2031/2043 : 3 ha**

→ **La consommation 2021/2035 est estimée à 3,1 ha, elle reste inférieure à l'enveloppe 2021/2031 (temps 1 du SCOT) inscrite au SCOT de 4ha pour les 2 pôles de proximité Nieulle/St Sornin mais dépasse la moitié de cette enveloppe**

→ **Le rythme de consommation passé depuis 2021 et projeté jusqu'à 2035 ("10 ans du PLU") est SUPERIEUR aux objectifs chiffrés du SCOT qui prévoit un enveloppe de 7 ha sur la période totale 2021/20243, pour les 2 pôles**

→ **3,1 ha sur la période 2021/2035, alors que le SCOT prévoit une enveloppe moyenne de l'ordre de 7 ha sur la période 2021/2043 pour les 2 communes de Nieulle sur Seudre et de St Sornin.**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

IV.3. COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Les OAP sont inscrites en application de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme. « Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (…). »

LES OAP SECTORIELLES

Le PLU comporte des OAP sectorielles sur les secteurs de Montauban classé en zone AU. Ce terrain (1,03 ha) fait l'objet d'une autorisation d'aménager et de construire accordée pour un programme de logements mixtes, non encore engagé début 2026.



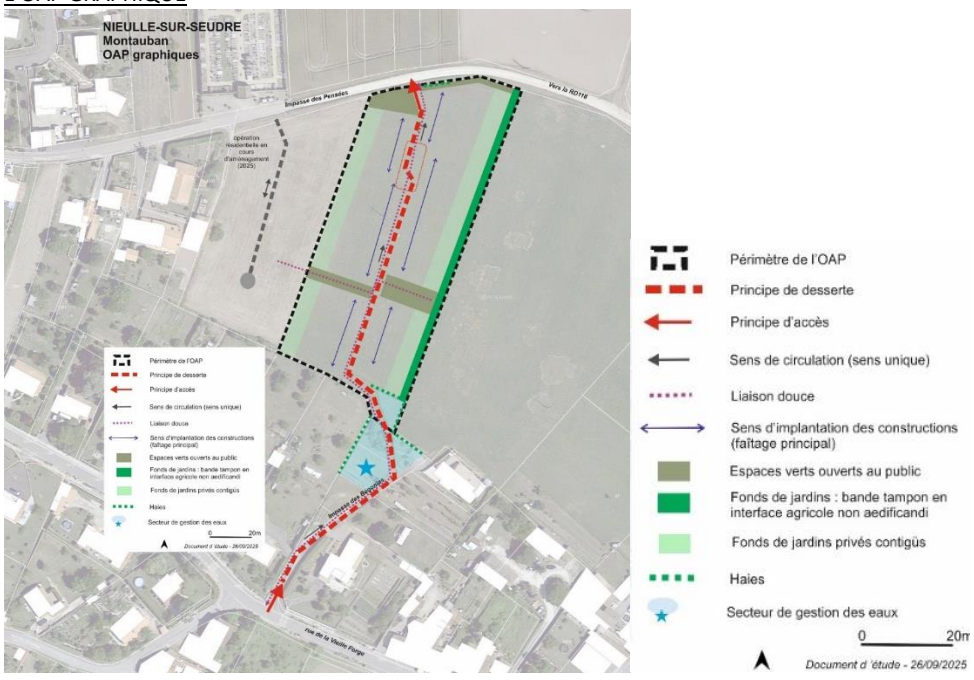
ECHEANCIER PREVISIONNEL

DELAIS PREVISIONNEL DE L'URBANISATION	DELAIS PREVISIONNEL DE REALISATION DES EQUIPEMENTS – VRD
2026/2029	2026/2027

OBJECTIFS

- **Aménager un quartier résidentiel d'habitat mixte diversifié, en extension du bourg et d'une opération résidentielles mixte groupée en cours d'aménagement (Montauban ouest, « tranche 1 »**

L'OAP GRAPHIQUE



DENSITE ET FORMES URBAINES : programmation en matière de typologie de logements : soit des logements individuels, soit des logements individuels groupés, soit une mixité de logements individuels/individuels groupés

NOMBRE DE LOGEMENTS ENVISAGE : 24 lots/logements, soit une densité de 24 logements/ha

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE : obligation de mixité de logements avec logements sociaux (cf règlement)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

LES OAP THEMATIQUES

Le PLU comporte 5 OAP thématiques :

OAP THEMATIQUE N°1 – IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

OAP	ORIENTATIONS
1 -IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS	- Ordre varié et ordonnancé L'ordonnancement varié, mais relativement régulier permet les adaptations pour la maîtrise des ombres portées, notamment lorsque des installations solaires préexistent en parcelles motoyennes.
2- ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE	– Economiser de l'espace « en plein jardin » en évitant l'implantation au milieu de la parcelle, ce qui morcelle l'espace vert. – Composer pour disposer d'un « grand » jardin. – Penser l'implantation de la maison pour faciliter son évolution (extensions, annexes…), – Favoriser la compacité et la simplicité des constructions, éviter la « dispersion » des constructions sur la parcelle.
3- LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES	– Veiller à la qualité paysagère des entrées et « franges » urbaines en interfaces agricoles – Faire « rentrer » la campagne dans son jardin – Assurer la continuité paysagère entre les espaces résidentiels et les espaces ruraux – Estomper les ruptures des formes entre le lieu « géométrique » des parcelles bâties et les paysages – Veiller à la qualité paysagère des espaces de transition et des franges urbaines en limite des espaces naturels et agricoles – Limiter les nuisances et prévenir les problèmes de voisinage liés à la proximité des usages résidentiels et agricoles
4- CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS	– Favoriser les implantations en mitoyenneté pour limiter les déperditions – Adapter la position, l'orientation et la hauteur du bâti par rapport à son propre ensoleillement, mais aussi envers celui du voisin – Varier les implantations pour la protection contre le vent – Préserver le bâti ancien, construit en pierre et moellons de pierre doté d'inertie thermique – Privilégier l'orientation qui optimise les apports solaires directs (plus de vitrages au Sud, moins au Nord) – Préférer l'éclairage naturel > économies d'énergie, vue, apport qualitatif – Incorporer au bâti les éléments architecturaux et végétaux nécessaires à une bonne gestion climatique (ombre, lumière, protection contre le vent, protection contre la chaleur d'été) – Dans le cadre d'opérations d'ensemble ou d'aménagements d'espaces publics, intégrer des espaces non imperméabilisés, végétalisé ou enherbés, propices à rafraichir le quartier ou secteur (compensant les effets d'îlots de chaleur générés par les opérations et aménagements) – Réduire au maximum l'emprise de surface revêtue noire et ombrager les bords de voies – Encourager les volumétries simples plus efficaces thermiquement : éviter la multiplication des volumes générateurs de ponts thermiques, et des surfaces de murs et toitures complexes (économie du projet générant des économies de consommations).
5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES Entretenir et renforcer la sous-trame arborée, notamment bocagère, afin de bénéficier de ses fonctionnalités	- Prévoir l'espace suffisant pour la plantation des haies : une haie champêtre nécessite une largeur de 3 à 4 mètres pour s'épanouir pleinement et offrir un bénéfice écologique optimal - Mélanger les essences pour maximiser l'intérêt paysager et environnemental de la haie - Privilégier les essences locales (cf. Essences recommandées – OAP thématique n°3), adaptées aux conditions du milieu (type de sol, climat, hydromorphie…), et proscrire la plantation d'espèces à caractère envahissant - Proscrire le broyage de l'ourlet herbacé et le désherbage chimique à moins de 1 m de l'axe de la haie - Enrichir les haies dégradées ou relictuelles - Conserver les sujets sains - Recéper les arbres buissonnants par une coupe au plus près du sol, pour densifier le pied de haie - Planter de nouveaux sujets d'essence locale dans les trouées

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

OAP	ORIENTATIONS
5- CORRIDORS ECOLOGIQUES **Protéger les zones humides**	– Les futurs projets (= nouvelles constructions en zone U) devront faire l'objet de prospections visant à déterminer la présence ou l'absence de zones humides, en se conformant aux exigences réglementaires de la Loi sur l'Eau. – En cas de détection de zones humides, le projet appliquera la séquence « Eviter-Réduire-Compenser » (ERC) : • Prioritairement éviter tout intervention sur la zone humide : soit en adaptant l'emprise du projet, soit (en cas d'une emprise trop importante de la zone humide pour permettre son évitement), déplacer le projet sur un autre site qui ne présenterait pas de zone humide ; • En cas d'impossibilité d'éviter la zone humide, adapter le projet pour réduire au strict minimum les incidences (dégradation, destruction) sur les zones humides ; • Les incidences résiduelles devront être compensées conformément aux dispositions du SDAGE Adour-Garonne.
5- CORRIDORS ECOLOGIQUES **Valoriser les points bas dans la stratégie de gestion du risque d'inondation**	Dans les secteurs de points bas identifiés hors zones remarquables et zone rouge du PPRN : – Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux. – Les projets privilégieront prioritairement une gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière (conformément aux dispositions du schéma directeur pluvial, du règlement écrit du PLU et en suivant les orientations du chapitre 5.2.3 ci-dessous). – Les revêtements imperméables devront être limités au strict minimum. Les projets devront maintenir des espaces de pleine terre et favoriser l'emploi de matériaux perméables.
5-CORRIDORS ÉCOLOGIQUES **Favoriser la perméabilité, la végétalisation et la gestion des eaux pluviales à la source pour prévenir les risques de ruissellement**	- La gestion des eaux pluviales à la source doit être la première solution recherchée - Sur les futurs aménagements, les matériaux perméables et semi-perméables seront privilégiés
5- CORRIDORS ÉCOLOGIQUES **Encourager la réutilisation des eaux pluviales**	- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales doivent être proportionnés à l'échelle du projet, garantir une bonne intégration paysagère et ne pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques - L'utilisation des eaux de pluie devra se conformer aux mesures visant à limiter le risque de prolifération de moustiques vecteurs de maladie

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.CHOIX ET JUSTIFICATIONS CONCERNANT LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

V.1. DELIMITATION DES ZONAGES

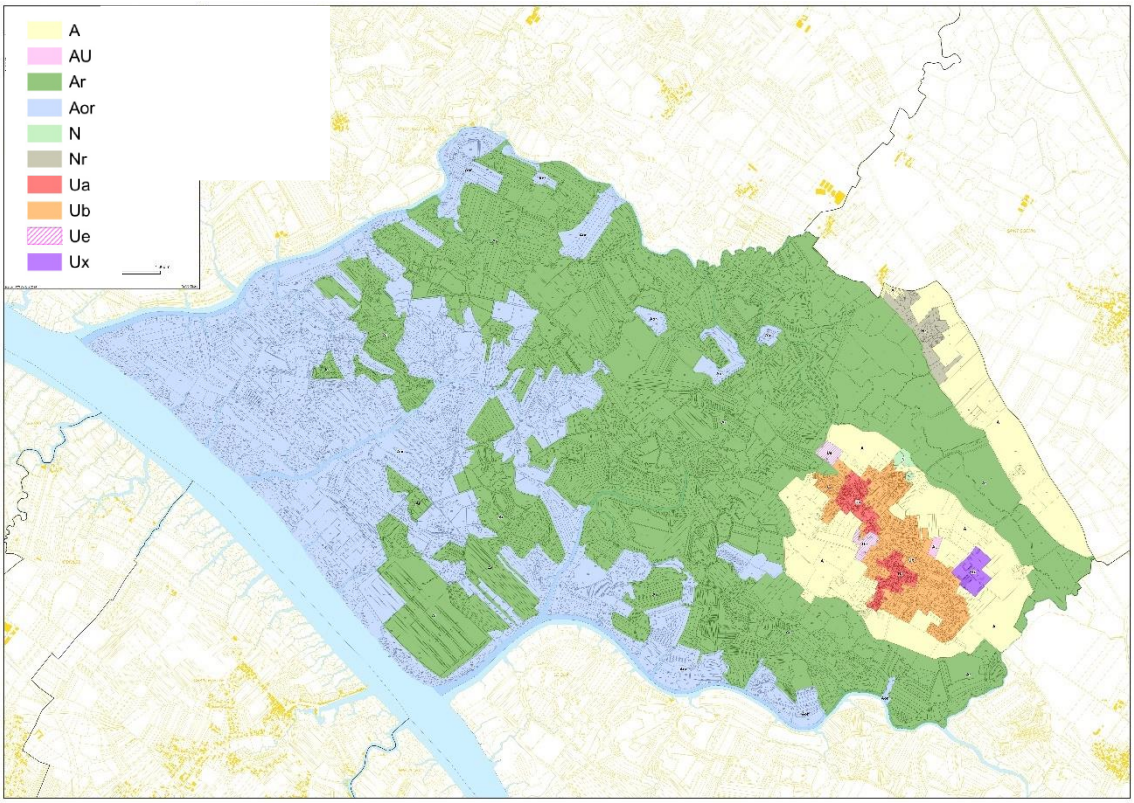
Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grandes catégories de zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A. Ces quatre catégories peuvent être subdivisées en zones afin d'adapter le dispositif réglementaire aux spécificités et aux objectifs des sites concernées., elles même pouvant comporter des secteurs spécifiques.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comporte 4 types de zones :

- La zone urbaine : « zone U »
- La zone à urbaniser : « zone AU »
- La zone agricole : « zone A »
- La zone naturelle et forestière : « zone N »

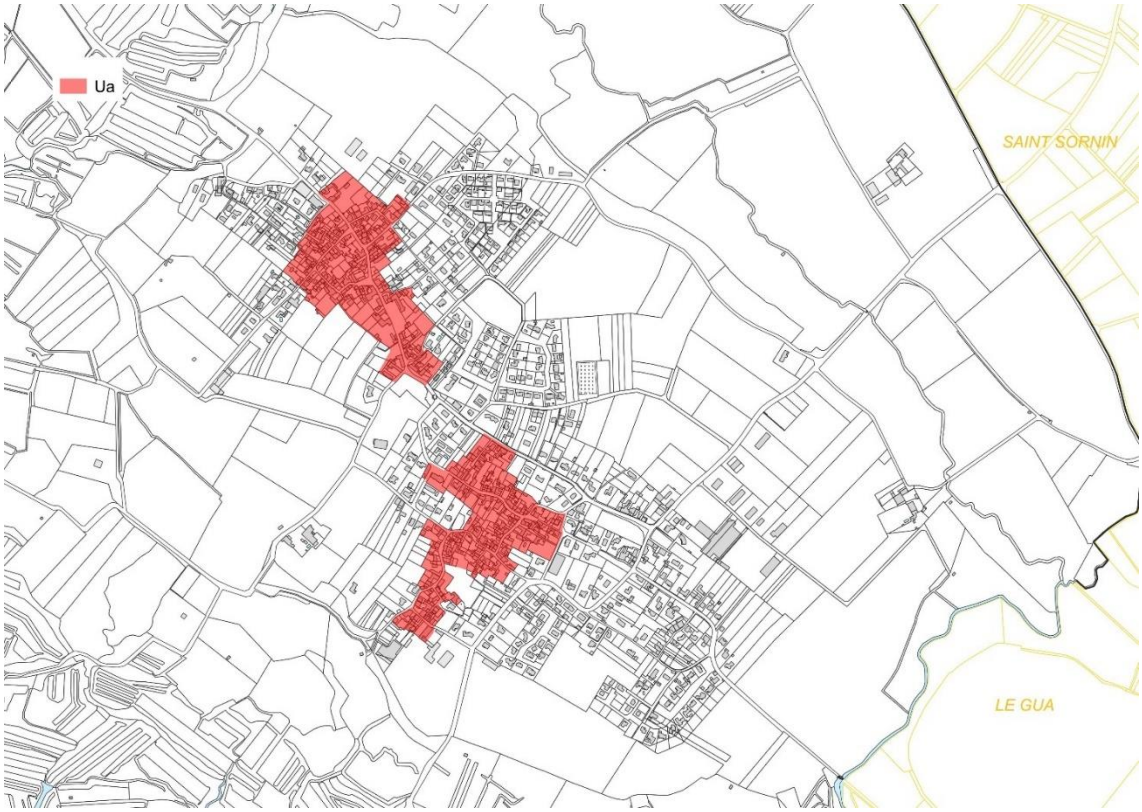
Ua	Noyaux anciens du bourg
Ub	Quartiers résidentiels en extensions des noyaux anciens
Ue	Secteurs d'équipements d'intérêt collectif
Ux	Zone d'activités des Groies
AU	Zone à urbaniser (à vocation d'habitat)
A	Zone agricole
Ar	Secteur agricole en espace remarquable au sens de la loi Littoral
Aor	Secteur aquacole en espace remarquable au sens de la loi Littoral
N	Zone naturelle
Nr	Secteur naturel en espace remarquable au sens de la loi Littoral

Plan de zonage réglementaire synthétique



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone Ua



Définition

La zone Ua couvre les 2 noyaux anciens du bourg de Nieulle sur Seudre.

Il s'agit de zones urbaines dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
Le bâti est généralement organisé selon des constructions à l'alignement sur rue et des jardins en arrière de parcelle.

Objectifs :

- confirmer et renforcer le rôle « centre » du bourg (habitat, services, commerces…)
- préserver le patrimoine urbain et architectural des noyaux anciens de "bourg"
- protéger des espaces de jardins au sein du bourg ancien

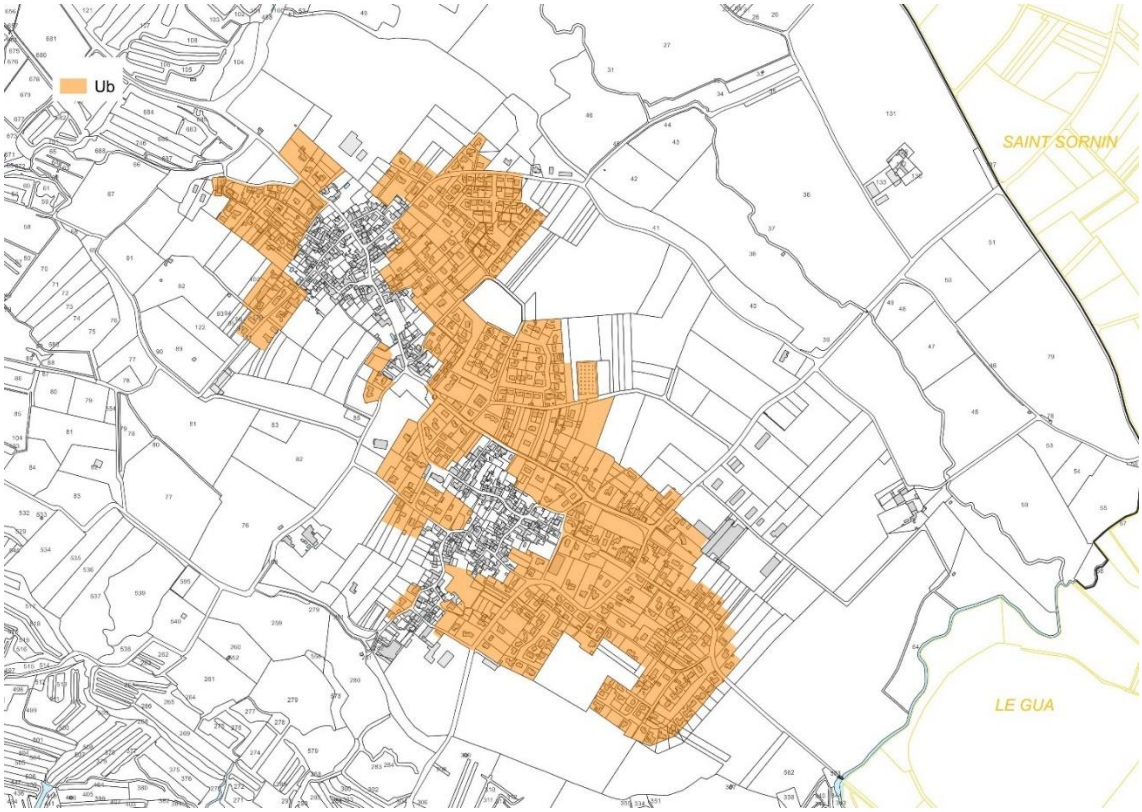
Justification de la délimitation de zonage

Le périmètre de la zone Ua couvre les 2 noyaux ou « cœur » de bourg.
Le zonage comprend, dans ses périmètres :

- le tissu bâti ancien, traditionnel
- la Mairie, l'église, le temple (devenu bibliothèque-médiathèque), l'ancienne école

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone Ub



Définition

La zone Ub correspond aux parties actuellement urbanisées et équipées, extensions résidentielles denses à moyennement denses, en extension du cœur de bourg.
Elle couvre les quartiers résidentiels composés/organisés (« lotissements », opérations groupées) existants ou en cours d'aménagement fin 2025 (Montauban ouest)

La proximité des équipements publics existants, en cours de réalisation ou programmés permet d'admettre immédiatement des constructions.

Objectifs :

- privilégier un développement résidentiel qualitatif autour du bourg
- requalifier les entrées de village et le tissu résidentiel «pavillonnaire » principalement
- favoriser la mixité des logements
- renforcer le pôle commerçant en cœur de bourg, entre les 2 noyaux anciens
- optimiser et (re)qualifier un grand espace résiduel rue de la Vieille Forge

Justification de la délimitation du zonage

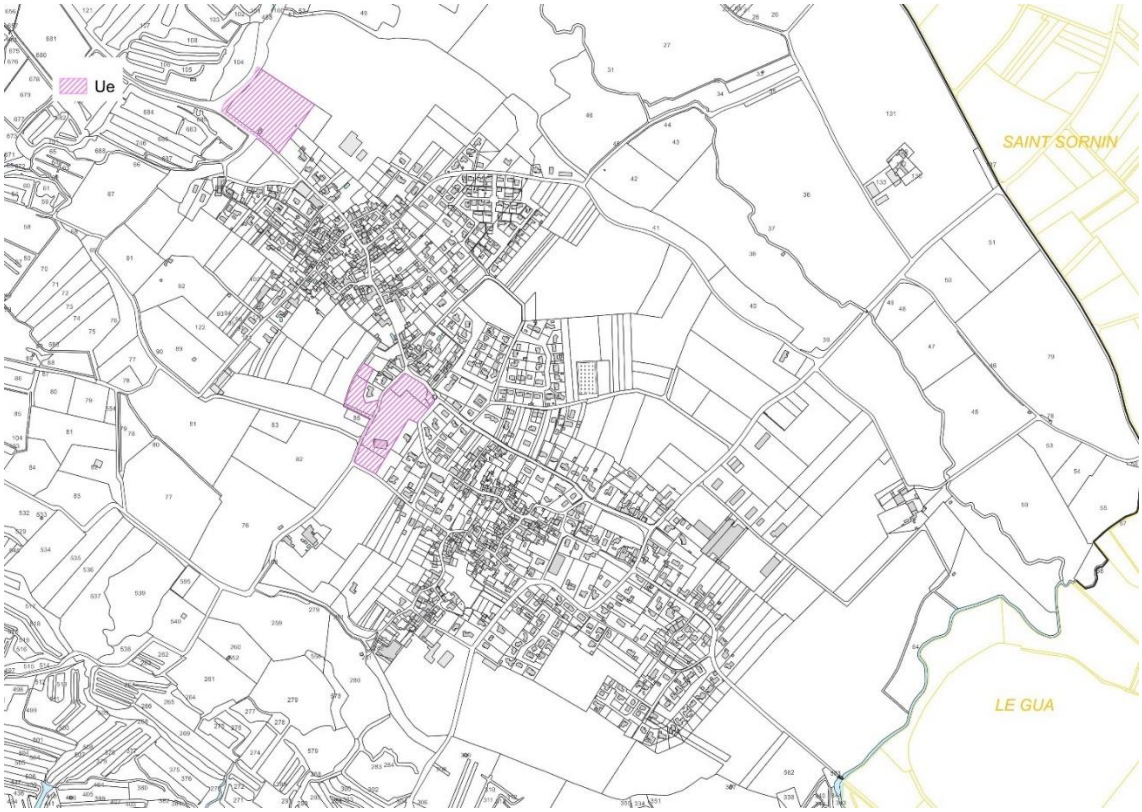
La zone Ub suit les limites des parties actuellement urbanisées et équipées, résidentielles, récentes, en cours d'aménagement (Montauban), comportant peu ou pas de bâti ancien traditionnel.
Elle couvre :

- la nouvelle école, le cimetière; les ateliers municipaux
- le pôle commerçant et de services, la maison médicale

Elle exclue les secteurs d'équipements : square, salle de Fêtes, city park, terrain de football

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone Ue



Définition

La zone Ue correspond aux équipements d'intérêt collectifs de loisirs, sportifs : : terrain de football, city park, square, salle des fêtes.

Les autres équipements scolaires, techniques, culturels sont classés en zone Ua ou Ub.

Objectifs :

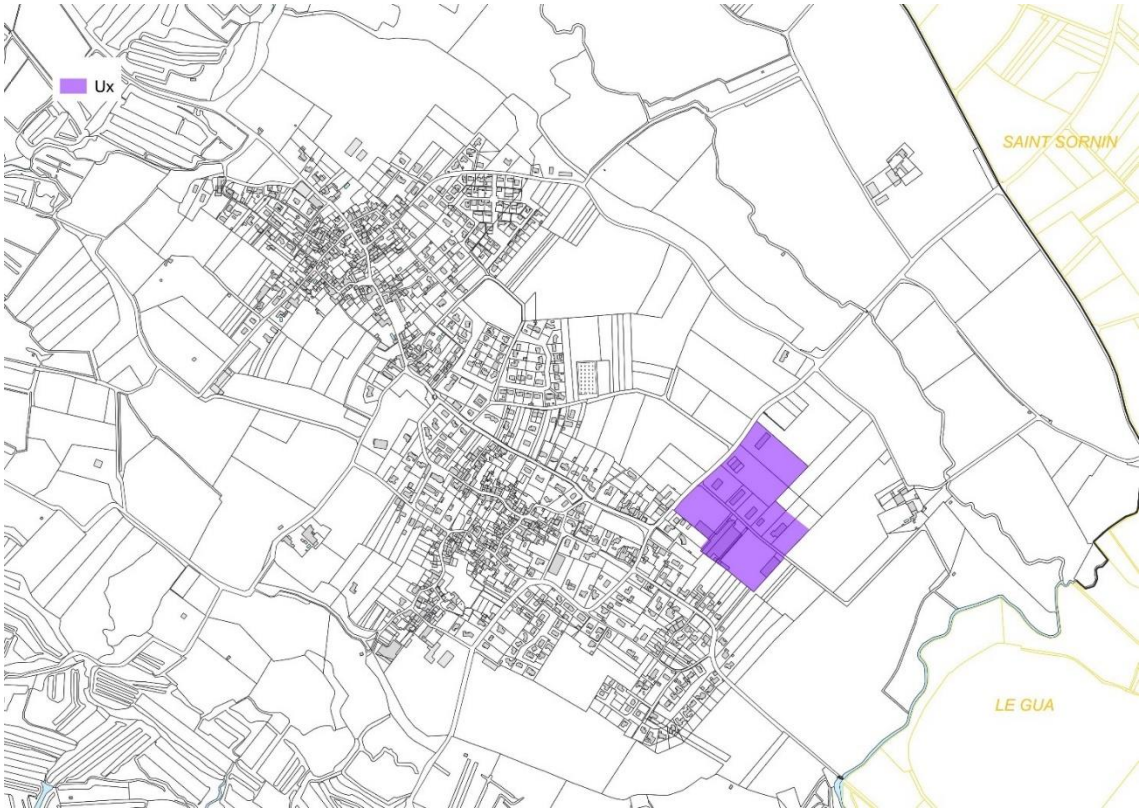
- Confirmer la vocation d'équipement en cœur de bourg sans mutation vers l'habitat ou les activités, pour préserver et renforcer la centralité dans le bourg et garantir u bon niveau d'équipements pour les résidents existants et à venir

Justification de la délimitation du zonage

La zone Ue suit les limites des équipements suivants : terrain de football, city park, square, salle des fêtes

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone Ux



Définition

La **zone UX** correspond à la zone d'activités économiques.

Objectifs :

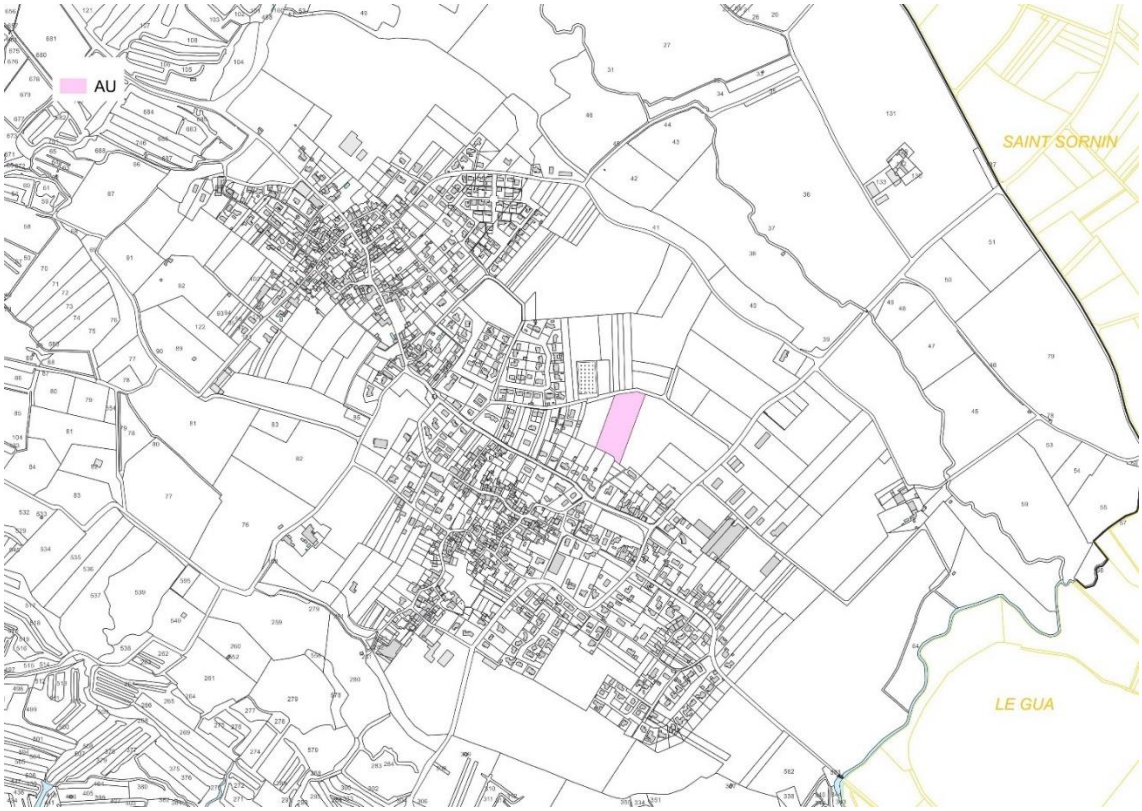
- permettre le confortement et l'aménagement des activités économiques artisanales et industrielles.

Justification de la délimitation du zonage

Le zonage UX suit les limites exactes de la ZAE (compétence CCBM).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone AU



Définition
La zone AU correspond à la zone à urbaniser au nord-est du bourg, secteur Montauban.

Objectifs :

- accueillir de nouvelles habitations en extension de l'opération résidentielle engagée au sud du cimetière
- diversifier le parc de logements en imposant une mixité des logements avec logements sociaux

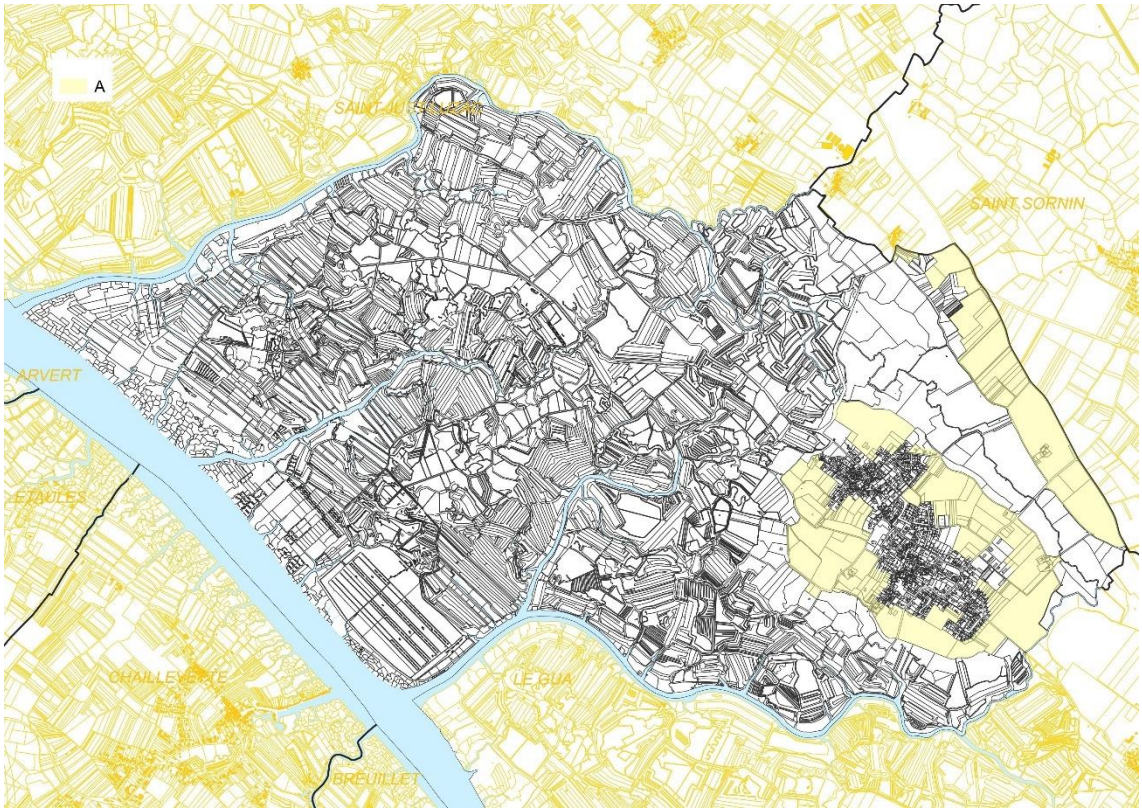
Justification de la délimitation du zonage

La zone AU suit le terrain objet d'une opération résidentielle mixte accordée, programmée 2026/2029.

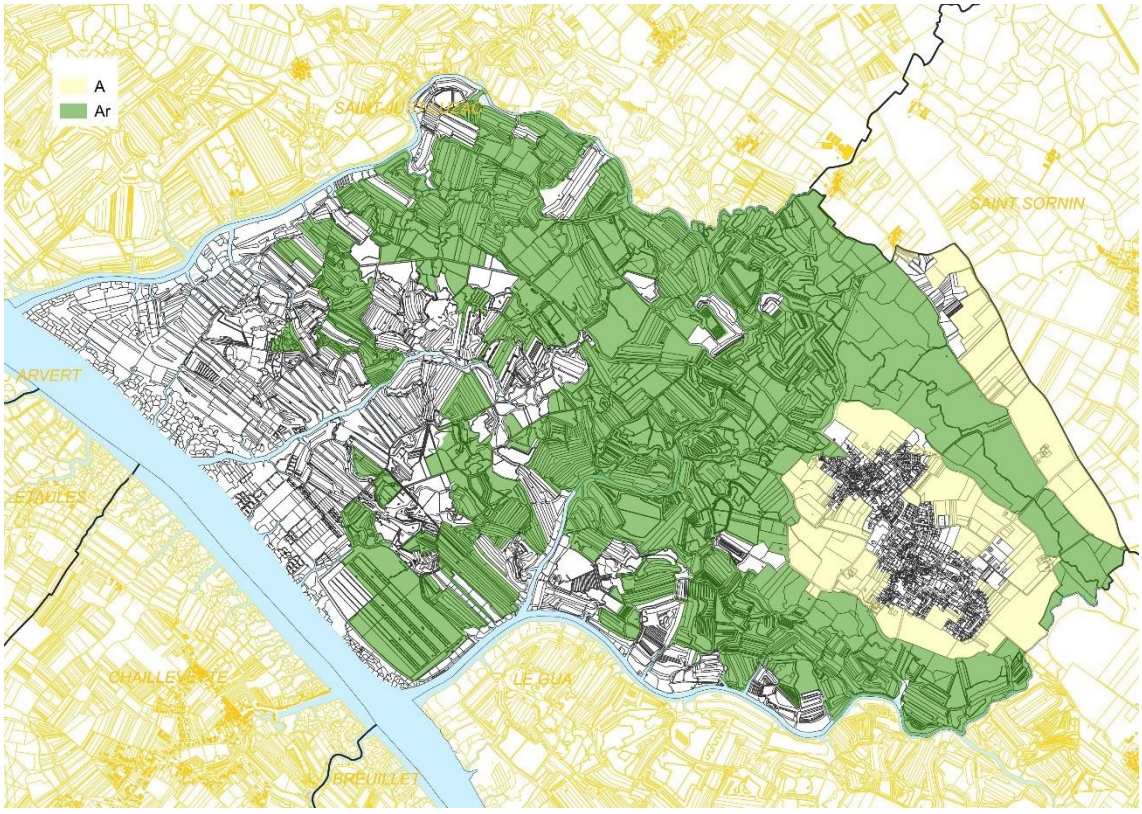
Elle doit permettre à la commune de renforcer à l'accueil résidentiel en extension directe du bourg principal sous la forme d'une opération groupée, organisée, mixte.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone A et secteur Ar, Aor

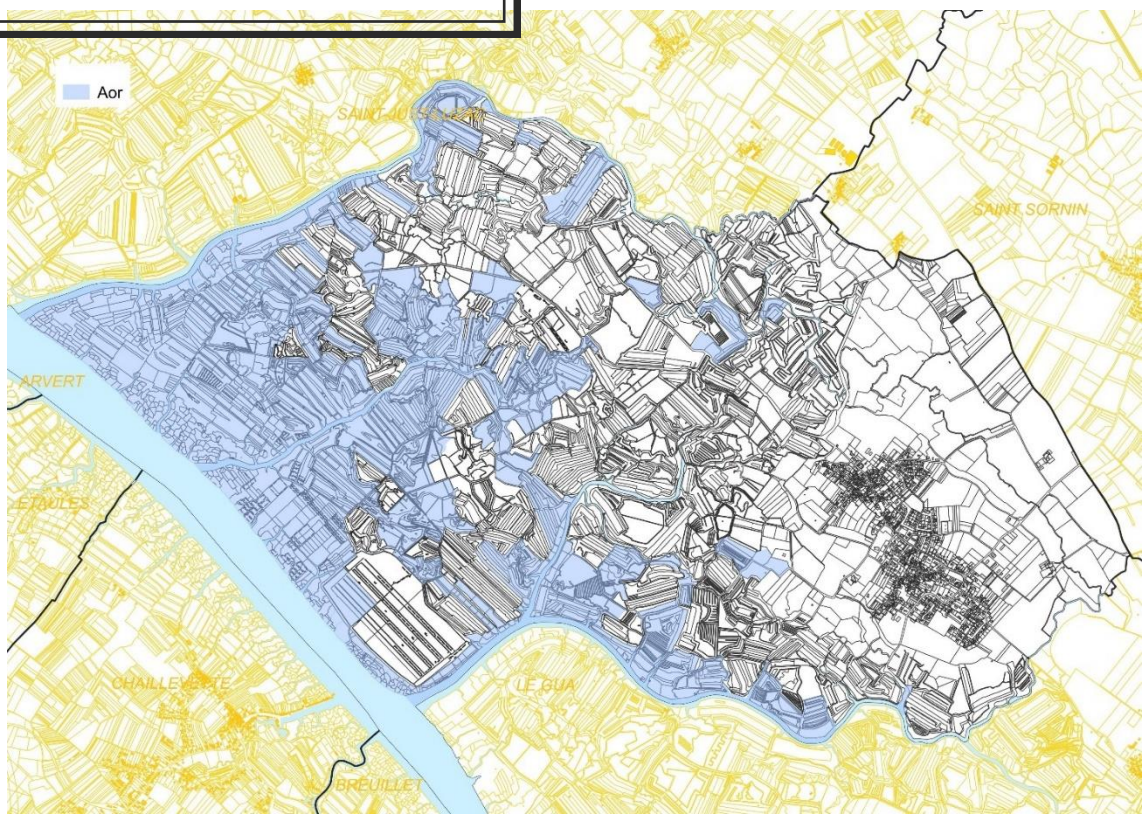


La zone A



La zone A et le secteur Ar

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026



Le secteur Aor

Définition

La zone A correspond à l'espace agricole, elle comporte des habitations isolées et écarts bâtis résidentiels et agricoles.

La zone A comprend :

- **un secteur Ar,** secteur agricole en espace remarquable au sens de la loi Littoral
- **un secteur Aor**, secteur aquacole en espace remarquable au sens de la loi Littoral

Objectifs :

- favoriser l'activité agricole et développer les sièges d'exploitation
- préserver les espaces remarquables agricoles et aquacoles

Justification de la délimitation du zonage

La zone A couvre les espaces agricoles cultivés, exploités.
Elle couvre l'ensemble des sièges et sites d'exploitations agricoles.
Elle couvre quelques rares écarts bâtis (habitations) pour lesquelles des règles sont fixées pour maîtriser le « mitage » (extension limitée des habitations, règles d'implantations…).
Elle exclut les espaces remarquables indicés « r » (Ar, Aor) réglementés par la loi Littoral (article R.121-5 du CU).

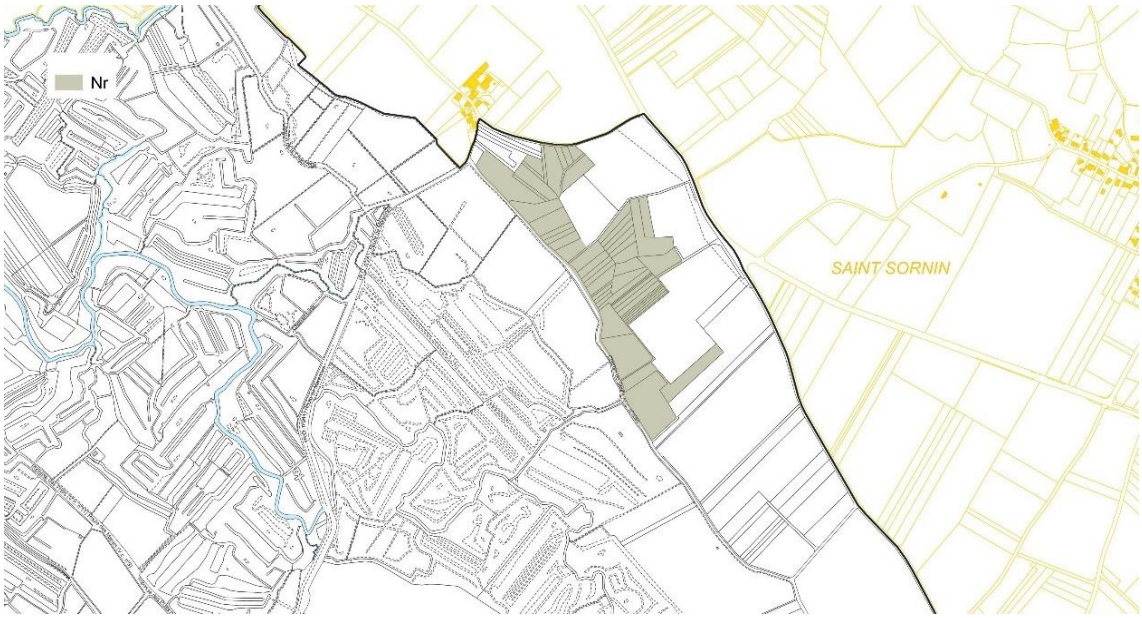
Le secteur Ar couvre les espaces remarquables sur les surfaces du RPG 2023.
Le secteur Aor couvre les espaces remarquables sur les surfaces non identifiées au RPG 2023. Il couvre les installations aquacoles.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

La zone N et le secteur Nr



La zone N



Le secteur Nr

Définition

La **zone N** correspond à dus espaces naturels : boisement et ancien cimetière protestant au nord du bourg

Le **secteur Nr** correspond à un boisement en espace remarquable au sens de la loi littoral.

Objectifs :

- préserver et requalifier les espaces naturels
- protéger strictement les secteurs les plus sensibles (secteur Nr)

Justification de la délimitation du zonage

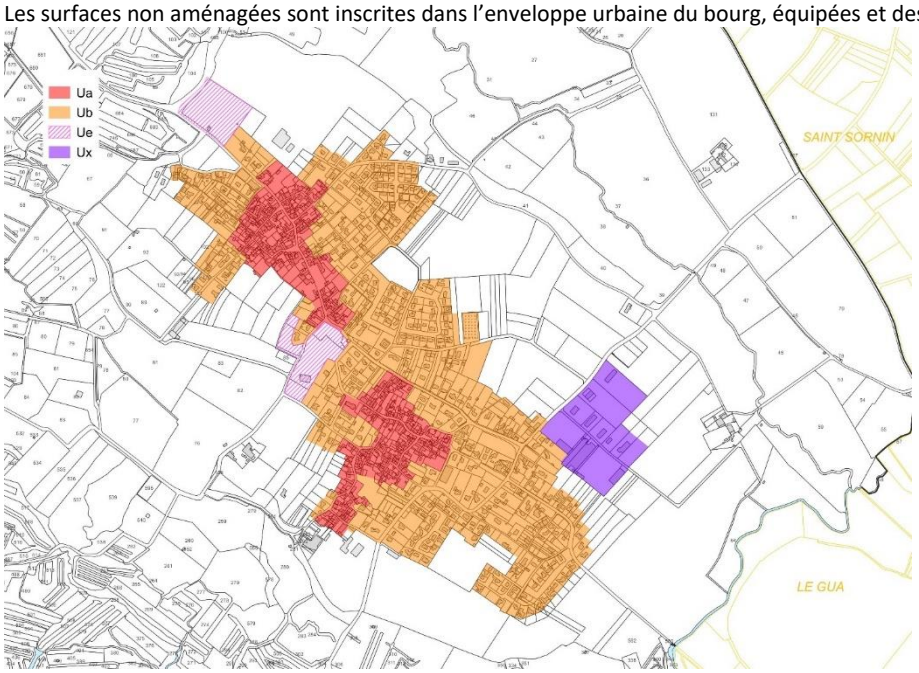
La zone N couvre les boisements principaux de la commune et quelques espaces agricole inscrits dans la trame verte et bleue. Elle inclut quelques parcelles bâties (habitat).

Le **secteur Nr** correspond à un boisement en espace remarquable au sens de la loi littoral (secteur « Bien Assis »).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.2. JUSTIFICATION DES ZONES U ET DES ZONES AU

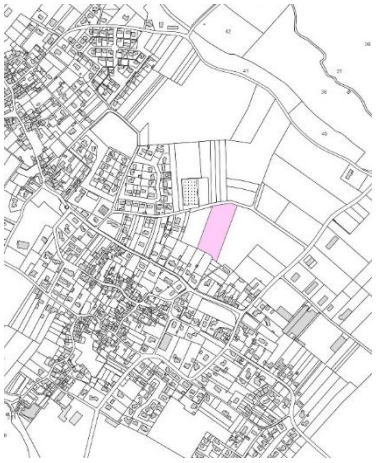
La quasi-totalité des zones U sont aménagées ou en cours d'aménagement (opération Montauban au sud du cimetière).
Les surfaces non aménagées sont inscrites dans l'enveloppe urbaine du bourg, équipées et desservies.



La zone AU correspond à une opération d'ensemble résidentielle mixte programmée 2026/2029 (PA accordé, 24 logements).
Il a été retenu d'intégrer au projet communal et au PLU révisé les 2 projets résidentiels mixtes avec habitat locatif social à l'étude sur le secteur Montauban au nord-est du bourg et objets d'avant projets dès le début des études de révision mi 2023, aux motifs suivants :

- **zonage constructible au PLU**
- **situation :**
  - **en extension nord-est du bourg hors zone submersible et proche entrée principale du bourg**
  - **éloignée des installations et bâtis agricoles (principalement concentrés au sud et nord-ouest du bourg**
  - **projets résidentiels diversifiés avec logements sociaux**

Des permis ont été accordés sur ces 2 projets, (17 logements en tranche 1 en cours d'aménagement mi 2025, 24 logements en tranche 2). **Les surfaces de ces 2 projets sont les seules surfaces constructibles <u>en « extension »</u> de l'enveloppe urbaines du PLU révisé (1,60 ha).**



La commune n'envisage AUCUNE extension nouvelle du bourg sur des espaces agricoles ou naturels en dehors des surfaces objets d'opérations en cours et programmées sur le secteur de Montauban.

L'intégralité des autres zones de type U ou AU non aménagées, non bâties ont été reclassées en zonage de type A agricole.
Les surfaces cumulées constructibles des espaces résiduels des enveloppes urbaines du bourg (lotissement, parcelles libres, …) permettront d'accueillir des logements « libres ».

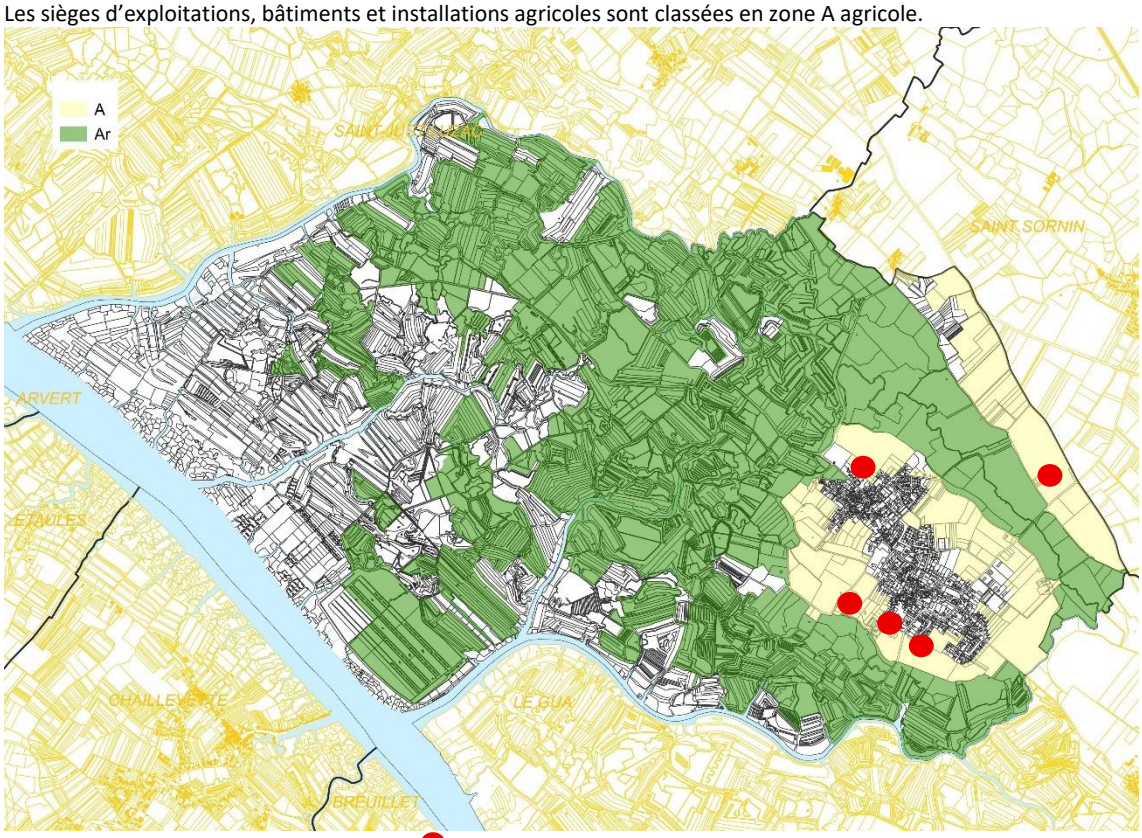
La zone Ub de Montauban (sud cimetière) est en cours d'aménagement (17 logements mixtes).
La zone AU correspond à une opération d'ensemble résidentielle mixte programmée 2026/2029 (PA accordé, 24 logements).
Le secteur de Montauban doit permettre d'organiser des opérations groupées optimisées, mixtes (locatif social…) en extension directe du bourg principal à conforter prioritairement pour rééquilibrer les dynamiques de logements et de population sur la commune, à proximité directe des équipements, services, commerces.

Les surfaces cumulées constructibles pour l'habitat et la vie communale (équipements et aménagement pour la commune) s'inscrivent dans les enveloppes et objectifs chiffrés retenus et inscrits au SCOT approuvé.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

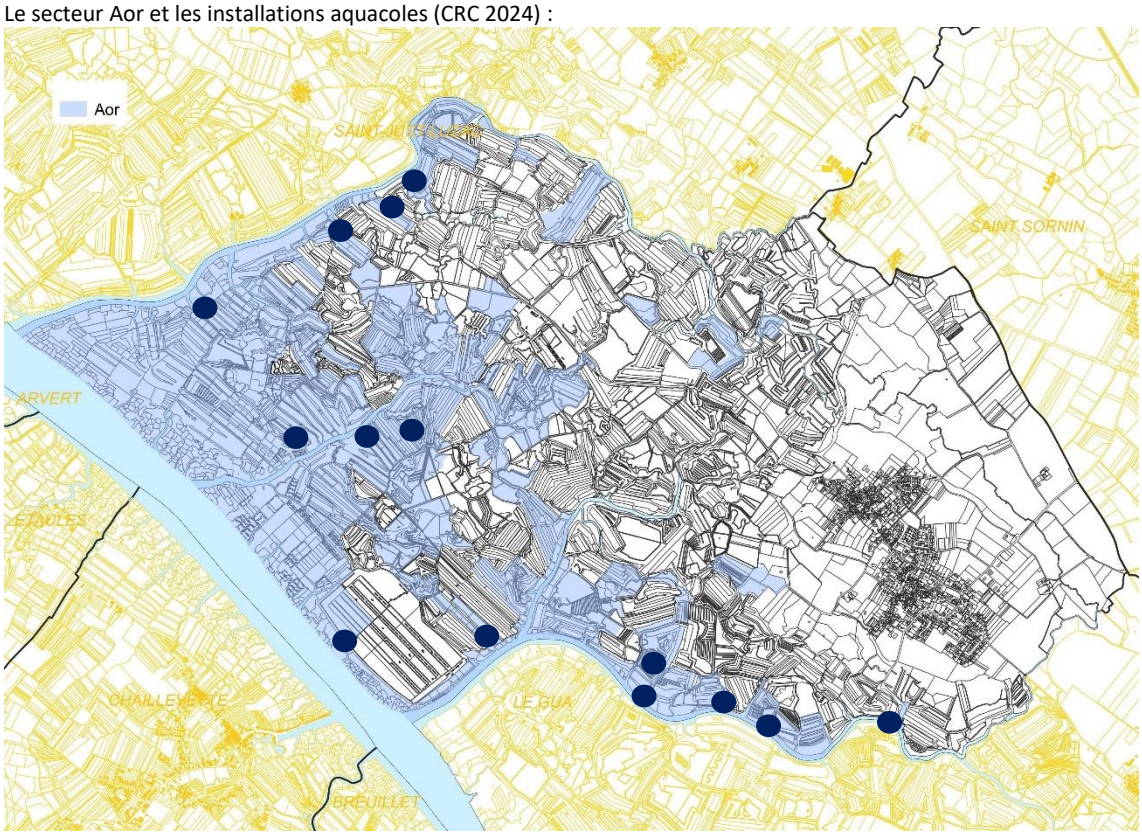
V3. PRISE EN COMPTE DES ACTIVITES AGRICOLES ET AQUACOLES AU PLU

Les sièges d'exploitations, bâtiments et installations agricoles sont classées en zone A agricole.



SIEGES ET INSTALLATIONS AGRICOLES

Le secteur Aor et les installations aquacoles (CRC 2024) :



SIEGES ET INSTALLATIONS AQUACOLES

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V4. TABLEAU DES SURFACES DE ZONAGES

Zonage	Surface en ha
Ua	16,10
Ub	57,85
Ue	4,69
Ux	6,71
AU	1,03
A	206,66
Ar	1136,10
Aor	717,55
N	2,11
Nr	12,87
Total	**2160,67**

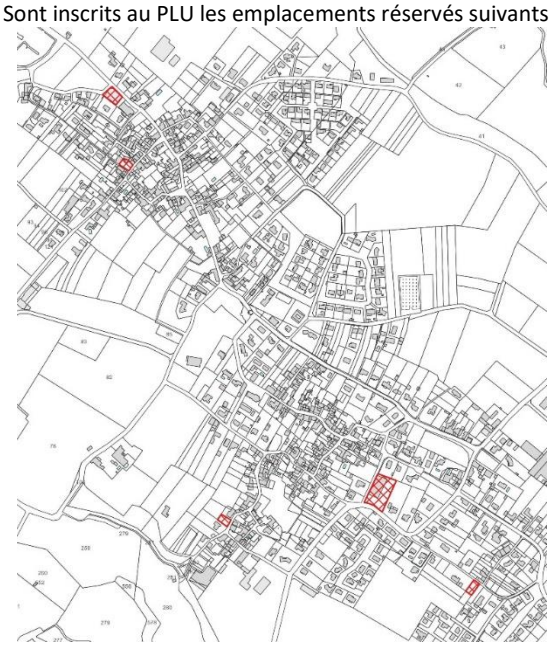
V.5. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Une grande partie des aménagements inscrits sous la forme d'emplacements réservés ont été réalisés.
Les aménagements et la réserve inscrite (ER 9) au nord de la ZA en entrée de bourg nord sont abandonnés car le besoin en secteur d'accueil de rassemblement n'est pas démontré et le site retenu peu pertinent.
La réserve dédiée à l'extension du cimetière est abandonnée car la commune a procédé à un recensement des concessions et espaces disponibles qui fait apparaître des capacités suffisantes pour les 10 ans à venir. De plus la demande s'oriente de plus en plus vers d'autre dispositifs tels que jardin du souvenir ou columbarium avec urnes funéraires.
La suppression de ces 2 emplacements réservés permet d'éviter la consommation d'important espaces agricoles pour des aménagements qui ne sont plus justifiés aujourd'hui.

Projet PLU :

- La commune a identifié des problématiques de stationnement récurrents dans les bourgs et quartiers résidentiels**. Le PLU révisé inscrit donc 4 emplacements réservés dédiés à des petits parkings de quartiers.**
- **Elle souhaite également acquérir le bâtiment et le terrain actuellement loués pour les ateliers municipaux**. Un emplacement réservé est inscrit au PLU à cet effet.

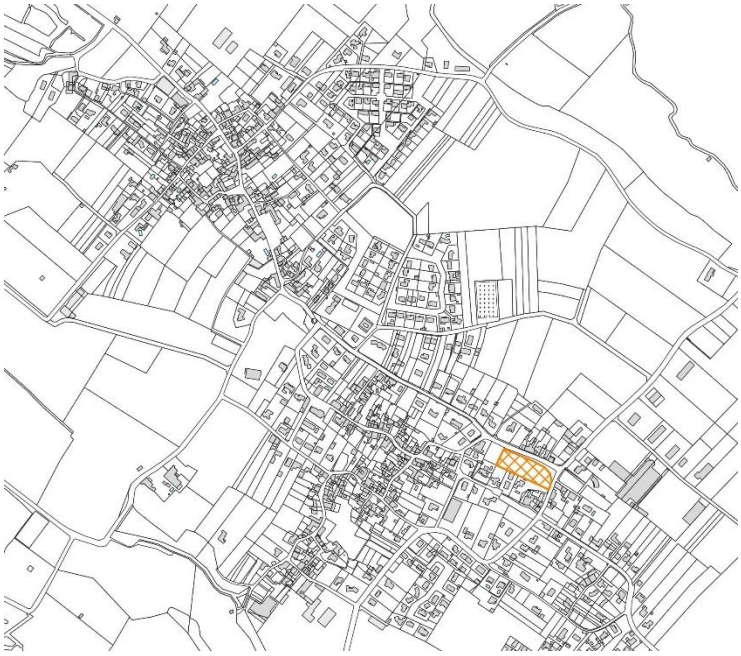
Sont inscrits au PLU les emplacements réservés suivants :



Liste des emplacements réservés			
N°	**Destination**	**Surface (m²)**	**Bénéficiaire**
1	Ateliers municipaux	3270	Commune
2	Aménagement parking	465	Commune
3	Aménagement parking	912	Commune
4	Aménagement parking	430	Commune
5	Aménagement parking	503	Commune

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.6. LA SERVITUDE DE GEL DE 5 ANS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-45-5° DU CU

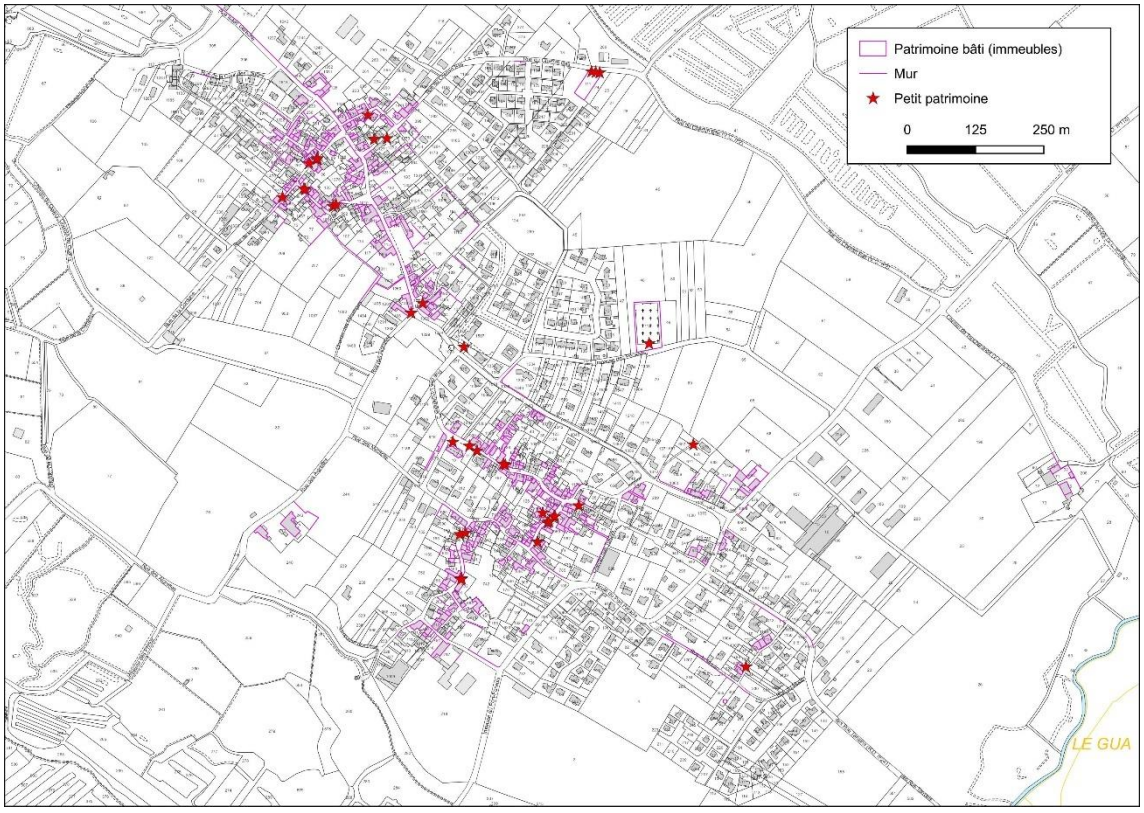


Pour maîtriser le rythme de construction de logements sur la commune et mieux anticiper et programmer les besoins en équipements liés (réseaux, collecte de déchets, ouvertures de classes dans l'école suffisamment dimensionnée par ailleurs), la commune a inscrit sur un terrain résiduel situé dans le bourg aggloméré à l'angle de la rue de la Haute Forge et route du Port Paradis, une réserve au titre de l'article L151-41-5° du CU.
Le zonage constructible est maintenu (Ub), mais le terrain « gelé » sur 5 ans maximum après la date d'approbation du PLU, dans l'attente d'un projet d'aménagement global voté par la commune.
Ces terrains restent « consommateurs » d'espace mais avec un délai décalé (pour un phasage » ou échelonnement des constructions de logements et arrivées de populations) et la garantie d'un projet global, de qualité.
Le potentiel en logements brut est inchangé, il sera échelonné car sur ce secteur un éventuel programme de logements (8 environ) serait engagé sur la 2e période du Scot (2033/2043

V7. LES ELEMENTS BATIS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

Article L151-19 du code de l'urbanisme : *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.*

Carte des éléments bâtis identifiés



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Conservation du bâti identifié, restauration, modifications :

- Les constructions et les éléments architecturaux identifiées au plan de zonage doivent être maintenus en tout ou partie, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles ou en tenant compte des apports postérieurs significatifs
- Les modifications doivent s'inscrire suivant les caractéristiques architecturales du bâti concerné : elles doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures, des décors (bandeaux, frises, corniches, encadrement de baies, menuiseries, etc.) et des éléments traditionnels propres au type du bâti
- Des démolitions partielles peuvent être admises sous réserve de maintenir les parties d'intérêt patrimonial ou architectural
  L'identification des éléments bâtis protégés (polygones) est portée sur l'ensemble de la construction cadastrée.
  Les parties dont l'intérêt n'est pas manifeste (ajouts divers) pourront être supprimées.
- La démolition totale peut être admise en cas de péril, d'insalubrité ou dans le cadre d'un projet d'ensemble d'intérêt collectif sous réserve de préserver la cohérence d'ensemble des îlots bâtis

Il en est de même :

- pour les clôtures repérées au plan
- pour les éléments de petit patrimoine architecturaux repérés au plan

V.8. LES ELEMENTS PAYSAGERS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CU

Le PLU identifie et protège règlementairement, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

- **Des alignements d'arbres et arbres**
- **des espaces libres, jardins «d'agrément, d'arrière » (jardins, clos, …)** car ils participent à la qualité de vie de la commune, à la mise en valeur d'immeuble d'intérêt…. et à l'ambiance « rurale » de la commune, du bourg.
  Ils jouent également un rôle dans la gestion des eaux pluviales en bordure de passages d'eau et de fossés.

Cette trame permet le maintien d'une trame verte dans le bourg et les quartiers.

Les alignements d'arbres et arbres remarquables, portés au plan, identifiés au titre de l'article L.151-19 du CU doivent être maintenus ou reconstitués sur l'emprise globale lors de renouvellements sanitaires.

A l'intérieur des trames d'espaces verts protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du C.U. :
Sont autorisés sous conditions :

- l'extension des constructions existantes, les piscines et les annexes dès lors qu'elles s'inscrivent :
  - dans une composition paysagère d'ensemble de l'unité foncière et notamment des espaces identifiés en espaces verts / jardins
  - une extension des constructions existantes à usage d'habitation, limitée à 20 m²
- les abris de jardins d'une surface inférieure à 20 m²
- les piscines non couvertes, sans superstructures
- Les petits édifices techniques, d'une surface inférieure à 6 m², liés aux piscines
- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux (aires de jeux, …)
- les aires de stationnement paysagères avec végétation (arbres, haies, massifs) permettant de masquer les véhicules

Dans le cas où le traitement actuel de ces espaces référencés présente un caractère minéral dominant ou un haut niveau d'aménagement et d'imperméabilisation, tout projet d'évolution doit intégrer des plantations, un traitement au sol ou des caractéristiques visant à conforter le cœur d'îlot végétal (pergolas, plantes grimpantes, pavages végétalisés, dallages sur lit de sable, stationnements enherbés, toitures végétalisées, sols stabilisés...).

Les aménagements et les installations doivent maintenir au moins 50 % de l'emprise mentionnée au plan en espace vert, jardin ou parc.

V.9. LES ELEMENTS IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CU

Les dispositions réglementaires liées aux éléments identifiés, protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- **Les zones humides**
- **Les espaces boisés**
- **Les haies**
- **Les fossés**

Les zones humides sont classées en zones de types A ou N.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les zones humides recensées identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être préservées, dans le respect des objectifs du SAGE Seudre visant la non-dégradation, le maintien et la restauration des fonctionnalités et des continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique.

Sauf autorisation dûment acceptée par les autorités administratives (police de l'eau), dans les zones repérées comme humides, tout nouveau projet entrainant une imperméabilisation, un remblaiement, un drainage, un assèchement ou une mise en eau persistante n'est permis que s'il est démontré par le pétitionnaire :

- L'existence d'enjeux liés à la sécurité des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports existants, sous condition de l'impossibilité technico-économique de délocaliser ou de déplacer ces enjeux ;
- L'impossibilité technico-économique d'implanter en dehors de ces zones des extensions de bâtiments existants d'activité agricole, ou d'activité nécessitant la proximité immédiate de l'eau ;
- L'existence d'une déclaration d'utilité publique ;
- L'existence d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du Code de l'environnement ;
- Que les installations, ouvrages, travaux ou activités sont rendus nécessaires pour le bon entretien ou la restauration hydromorphologique des cours d'eau, et qu'ils ne portent pas atteinte aux objectifs de bon état du SDAGE Adour-Garonne.

Si tel est le cas, et à défaut de toute solution alternative à un coût raisonnable visant à prioritairement éviter, ou à réduire, la destruction ou l'altération des fonctionnalités et de la biodiversité des zones humides, une compensation sera mise en œuvre, conformément au SDAGE Adour-Garonne.

La compensation devra prévoir, de préférence dans le même sous bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes en termes de fonctionnalité et de biodiversité. En cas d'absence de cette démonstration, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150 % de la surface perdue.

Boisement protégé (square)

Les espaces boisés protégés, identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus afin de garantir leur pérennité et le renouvellement de la végétation devra se faire en utilisant des essences végétales compatibles entre elles, adaptées au sol et au climat (cf. Essences recommandées - OAP thématique n°3).

De façon dérogatoire, un déboisement partiel et ponctuel peut être autorisé si celui-ci est nécessaire pour des raisons techniques (création d'accès, élargissement de voie, installation d'un équipement public, entretien des réseaux…), phytosanitaires (maladie), ou sécuritaires (réduction des risques).

Ces interventions devront conduire au maintien de l'intérêt paysager et/ou écologique du boisement.

Haies protégées :

Dans les trames de haies protégées, identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Seuls les arrachages rendus nécessaires pour des raisons sanitaires, de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voiries, etc.) sont autorisés.
- Des accès ponctuels peuvent être autorisés pour permettre la circulation des engins agricoles ou pour des raisons de sécurité, ou de prévention du risque (écoulement des eaux en zone inondable) notamment.

Toute haie abattue doit être replantée à l'emplacement du linéaire détruit, sinon sur un linéaire équivalent celui détruit, à un autre emplacement, adapté.

La haie abattue doit être remplacée par des essences similaires, ou locales si la haie détruite était composée d'essences exogènes.

Chaque haie nouvelle doit être composée d'essences adaptées au climat et aux substrats locaux ; la haie monospécifique est interdite.

Les essences peu allergisantes doivent être privilégiées.

La liste des essences recommandées et proscrites est précisée dans l'OAP thématique n°3.

Fossés protégés

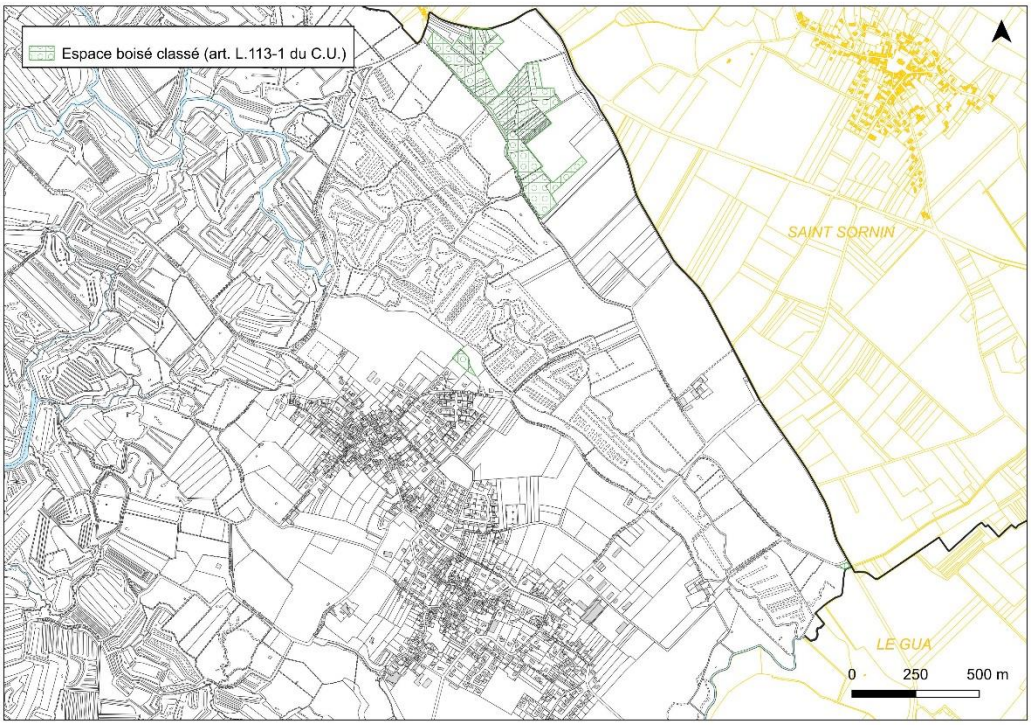
Le long des fossés protégés portés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du C.U. :

- Tout nouveau projet devra laisser l'accès libre afin de permettre :
  - le libre écoulement de l'eau vers les fossés,
  - l'accès par les services communaux pour l'entretien ou la remise en état des fossés.
- Le rebouchage, l'obstruction, ou toute autre détérioration susceptible d'altérer les fonctionnalités du fossé est interdit.
- Une bande de 4 mètres de large le long des fossés doit être maintenue libre pour permettre leur entretien.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.10. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

La révision du PLU porte la surface des EBC à 13,32 hectares.
En déclassant certains espaces peu ou pas boisés, le bilan reste positif car 12,47 hectares sont classés en EBC. De plus, les boisements proposés pour un classement en EBC sont anciens, supports de paysages et de continuités écologiques.



Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.
Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

V.11. LE PERIMETRE DE CENTRALITE – DIVERSITE COMMERCIALE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16 DU CU

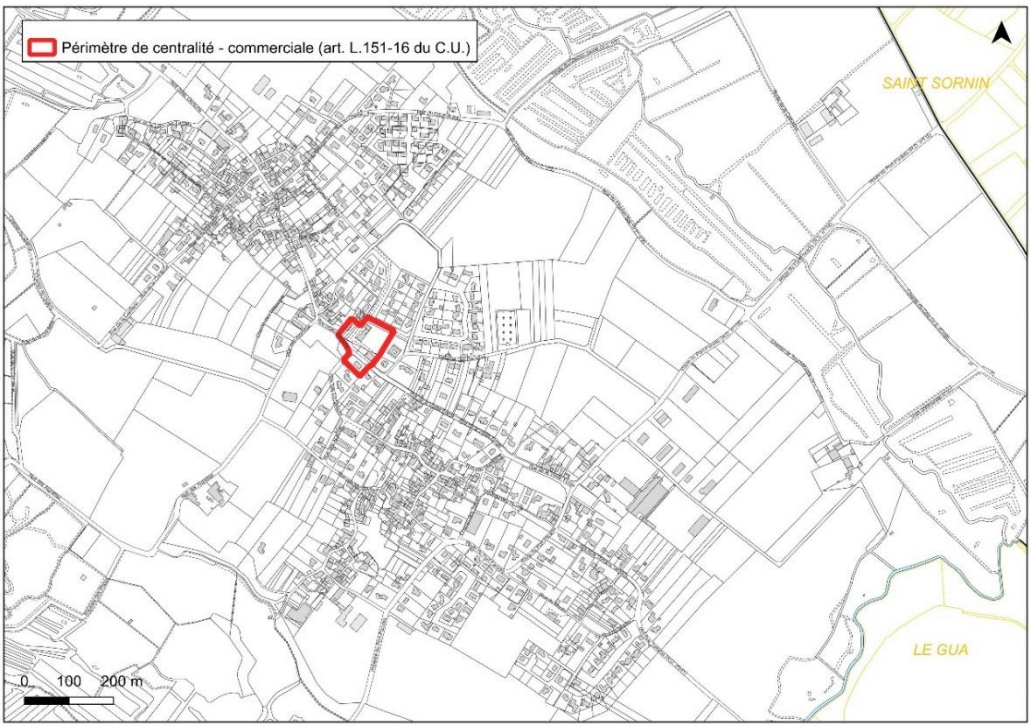
Dans son DOO le SCOT inscrit les objectifs et sous-objectifs suivants :

Objectif 15 Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal

15.1 FAVORISER LE MAINTIEN ET L'INSTALLATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES DANS LES CENTRALITÉS

15.2 LIMITER LA LOCALISATION DES ACTIVITÉS COMMERCIALES EN DEHORS DES CENTRALITÉS

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, un périmètre de centralité est identifié au PLU dans le cœur de bourg sur la zone Ub autour du pôle commerçant, entre les deux noyaux anciens Grand Nieulle et Petit Nieulle (classés en zone Ua, où commerces, services, restaurants sont autorisés).



Dans ce périmètre de centralité / diversité commerciale, sont autorisés : -tous commerces et artisanat de détail, restaurants, services avec accueil du public (et équipements).

V.12. LE PERIMETRE SOUMIS AU RISQUE SUBMERSION- RENVOI AU PPRN

Les zones figurées en aplat bleu correspondent au périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 2 novembre 2022 annexé au PLU.

Cette trame renvoie directement au règlement écrit et graphique du PPRN, annexé intégralement en tant que servitude du PLU.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

VI.1.CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'article R.104-11 du Code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme fassent l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur révision lorsque celle-ci :

- *permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- *implique de changer les orientations définies par le PADD.*

À ce titre, la révision du PLU de la commune de Nieulle-sur-Seudre est soumise à évaluation environnementale.

Le territoire communal est concerné par la ZSC « Marais de la Seudre » et la ZPS « Marais de la Seudre et sud Oléron », qui couvrent 86% de la commune de Nieulle-sur-Seudre.
L'évaluation environnementale constitue un réel outil d'aide à la décision, qui accompagne la collectivité dans ses choix tout au long de l'élaboration de son document d'urbanisme. Ainsi, elle ne vient pas remettre en question le projet, mais propose au contraire des outils pour l'améliorer. Elle doit donc être amorcée dès le début, garantissant ainsi une optimisation dans la conception du projet et une consolidation du dossier.

VI.2. MÉTHODOLOGIE D'ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES

Selon l'article R.151-3 du Code de l'urbanisme, au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000.

Dans les chapitres qui suivront, les composantes environnementales seront traitées en 6 grandes thématiques :

- **Milieux naturels** : Natura 2000 et autres espaces naturels remarquables, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, interfaces avec l'enveloppe urbaine, éléments de continuité écologique au sein du tissu bâti…
- **Paysages et cadre de vie** : réduction du mitage des espaces naturels et agricoles au profit d'une confortation des enveloppes bâties existantes, valorisation des franges urbaines, des espaces de nature dans le bourg et les SDU…
- **Risques et nuisances** : risques naturels, technologiques, nuisances sonores et vibratoires, pollutions…
- **Eau** : gestion des réseaux d'eaux usées, eaux pluviales, préservation quantitative et qualitative de la ressource en eau…
- **Air** : usage de la voiture individuelle, développement des parcours doux, des sources d'énergies renouvelables…
- **Confort de vie et santé** : disponibilité en logements, création d'emploi, accès aux services et équipements, enjeux sanitaires…

NB : Le climat ne fait pas l'objet d'une thématique distincte, car celle-ci se situe en réalité à la croisée des 6 thématiques susmentionnées (préservation des espaces puits de carbone, de la ressource en eau, de la qualité de l'air…). Le climat sera ainsi traité au fur et à mesure de l'analyse. L'évaluation environnementale s'efforcera d'apporter les conclusions nécessaires sur ce volet

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI.3.PRISE EN COMPTE DES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES DANS LE PADD

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
1. Préserver le cadre de vie exceptionnel de la commune, les continuités écologiques, la trame verte du bourg, les paysages, le patrimoine bâti traditionnel	Préserver le Marais de la Seudre ; protéger la trame verte et bleue ; préserver les fonctionnalités écologiques des marais ; protéger les zones humides	Conserver les éléments de nature en pourtour de l'enveloppe urbaine ; préserver l'image du bourg ; le patrimoine bâti et les grands paysages				
2. Protéger les terres et marais, accompagner l'évolution des activités agricoles et aquacoles	Prendre en compte la sensibilité environnementale	Protéger le patrimoine des « cabanes » typique du bassin et de la Seudre ; favoriser l'insertion paysagère des nouvelles installations	Prévoir un mode de gestion des parcelles en interfaces agricoles afin de limiter les nuisances			Développer les activités agricoles et aquacoles : installation d'exploitations, accueil de jeunes
3.Être soucieux du caractère rural de la commune et de la sensibilité du territoire dans les choix de développement pour demain		Préserver l'image d'une petite commune « rurale »			Réduire les déplacements en concentrant l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine et en continuité de celle-ci	Redéfinir les emprises constructibles dédiées au logement ; engager un projet de développement soutenable (accueil et renouvellement de populations)
4.Accueillir de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique, la diversité des ménages et répondre aux besoins des habitants	Éviter l'étalement urbain et la consommation d'espaces		Éviter le développement de l'urbanisation au sein des zones soumises au risque submersion / inondation	Desservir l'ensemble des secteurs concernés par les réseaux	Renforcer les liens « doux » entre quartiers ; garantir des services, équipements et commerces de proximité	Faire du bourg un pôle de proximité, qui concentre logements, services et équipements
5.Soutenir les activités et l'emploi s'inscrivant dans le contexte territorial en optimisant sa	Mettre en valeur du patrimoine naturel	Mettre en valeur du patrimoine paysager et historique				Soutenir les activités économiques et l'emploi ; Conforter la

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Les objectifs du PADD	Thématiques environnementales concernées par les orientations du PADD					
	Milieux naturels	**Paysages et cadre de vie**	**Risques et nuisances**	**Eau**	**Air**	**Confort de vie et santé**
situation privilégiée entre marais et littoral						promotion du territoire et l'activité touristique
6. Prendre en compte les risques, aléas et nuisances, les besoins en réseaux et accompagner le développement des énergies renouvelables dans le projet de développement communal		Favoriser l'intégration des équipements techniques de production d'énergies renouvelables dans le contexte paysager	Maîtriser voire stopper l'urbanisation dans les zones soumises au risque d'inondation / submersion ; anticiper les risques liés à l'accumulation des eaux pluviales ; prendre en compte les nuisances liées au trafic routier et à certaines activités	Assurer la gestion de l'eau, notamment pluviale ; subordonner l'urbanisation à la capacité des réseaux ; veiller à la desserte et capacité des réseaux	Développement des énergies renouvelables	Développement des communications numériques

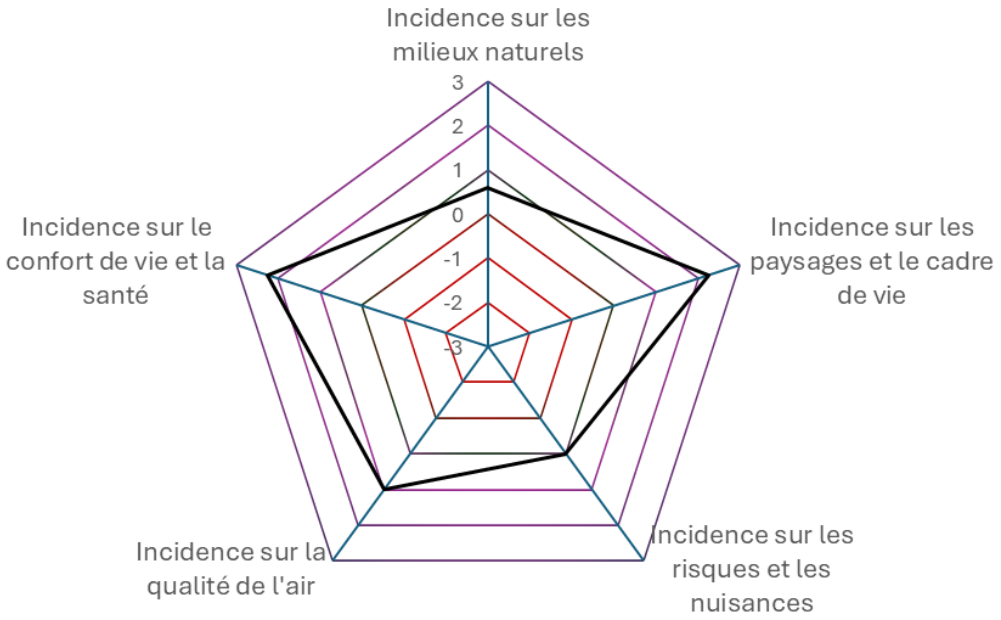
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI.4.INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES, ZONE PAR ZONE

a) INCIDENCES DES ZONES « U » : SECTEURS Ua, Ub, Ue, Ux

Les zones « U » ont des incidences nulles voire positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- Elles n'entrent pas en conflit avec des corridors écologiques identifiés au titre de la trame verte et bleue et ne croisent aucun réservoir de biodiversité
- Elles sont associées d'une trame verte, qui protège espaces verts et espace boisé, tout en assurant la qualité des franges urbaines
- Elles font l'objet d'une identification et d'une analyse du patrimoine bâti, végétal et paysager
- Elles sont soumises au règlement du PPRN, qui reconnaît les zones urbanisées mais introduit la prise en compte de la vulnérabilité des individus et des biens
- Elles tendent à anticiper de nouvelles nuisances par l'intermédiaire du règlement
- Elles sont d'ores et déjà desservies par les réseaux de collecte des eaux usées (station d'épuration conformes et en capacité de gérer les rejets induits par la croissance démographique) et renforcent les modalités de gestion des eaux pluviales
- Elles assurent une centralité au centre-bourg, qui concentre les logements, les services et les équipements
- Elles ajustent les besoins projetés de consommation d'espaces agricoles avec les besoins réels de la commune, en supprimant l'emplacement réservé dédié à l'extension du cimetière (n°2) et l'emplacement réservé destiné au secteur d'accueil pour des rassemblements publics (n°9)
- Elles intègrent des dispositions qualitatives, en accord avec l'insertion paysagère et l'espace public, des dispositifs de production d'énergies renouvelables et encouragent les conceptions bioclimatiques des futures constructions
- Elles offrent un potentiel d'accueil pour les populations futures, dans l'objectif de contenir l'urbanisation en continuité du centre-bourg et endiguer la consommation d'espaces naturels et forestiers.
- Elles permettent le développement et le maintien des activités économiques et donc des emplois
- Elles intègrent les dispositions visant la sécurité et la salubrité



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

b) INCIDENCES DE LA ZONE AU

La zone AU a une incidence nulle voir positive sur l'ensemble des thématiques environnementales évaluées.

Par définition, l'ouverture d'une zone à l'urbanisation implique une incidence négative au regard de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Ainsi, la réflexion qui a accompagné le choix de la zone à urbaniser s'est inscrite dans une démarche prioritaire d'évitement et s'articule en cohérence avec le projet communal :

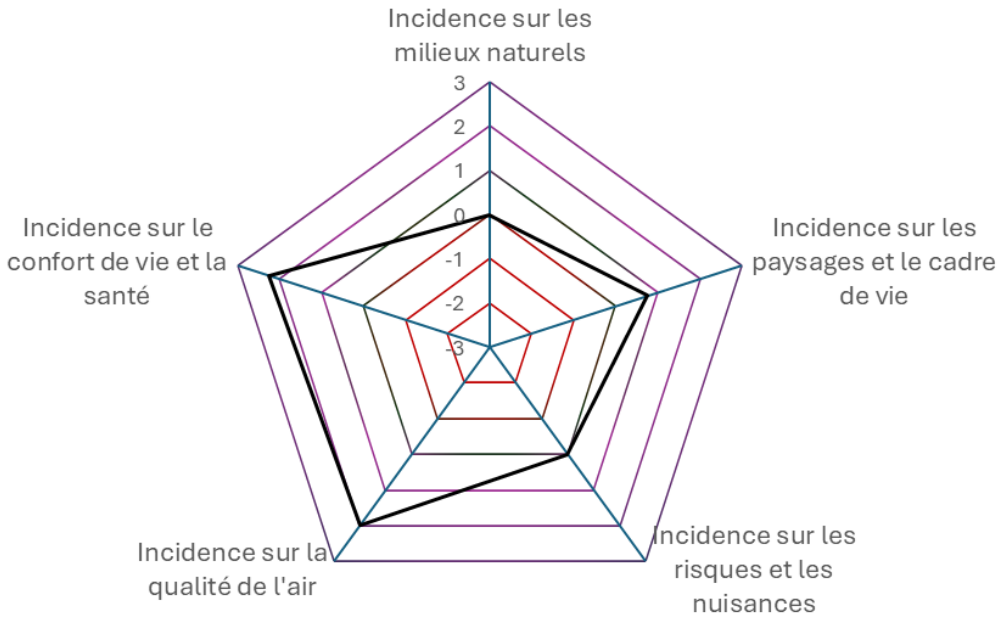
-La révision du PLU supprime 7,72 hectares de zones « AU », constructibles au PLU en vigueur, et les catégorise en zone A.

-La zone AU correspond à la tranche 2 du projet sur le secteur Montauban, en complémentarité de la tranche 1 (en cours d'aménagement à l'automne 2025). L'objectif demeure d'aménager un quartier résidentiel d'habitat mixte diversifié, en extension du bourg et d'une opération résidentielle mixte groupée en cours d'aménagement.
Ce secteur répond à la stratégie communale d'accueil de nouvelles populations au sein « d'unité résidentielle » dans l'enveloppe urbaine et en continuité du bourg. L'aménagement de la zone AU est associé à une OAP sectorielle.
Cette réflexion est détaillée dans les chapitres relatifs aux hypothèses d'évolution démographique et les besoins en logements induits (tome IV, chapitre I.1 et I.2).

-Le projet sur Montauban (tranche 1 en zone Ub et tranche 2 en zone AU) vient s'ajouter au potentiel de logements établi sur la commune. L'objectif reste de faire émerger un projet d'ensemble qualitatif et optimisé, en coordination avec l'équipe municipale.

-Par ses dispositions graphiques et écrites, la zone à urbaniser AU s'inscrit dans une démarche qui évite et réduit considérablement les incidences prévisibles de l'ouverture à l'urbanisation :

- La zone s'implante sur une ancienne terre agricole. La parcelle ne comporte aucun enjeu écologique et/ou paysager.
- Les études cartographiques et les inspections sur le terrain n'ont mené à aucune détection de zones humides
- Les franges agricoles ont été prises en compte par l'OAP sectorielle et font l'objet d'une OAP thématique
- La zone se situe hors des périmètres de risques
- La zone est d'ores et déjà desservie par les réseaux
- Elle intègre la possibilité, en accord avec l'insertion paysagère et l'espace public, d'implanter des dispositifs de production d'énergies renouvelables et encourage les conceptions bioclimatiques des futures constructions
- Le règlement écrit et les OAP (sectorielle et thématiques) encadrent la gestion des eaux pluviales. Ces dispositions sont également renforcées par le Schéma Directeur des Eaux Pluviales de la commune et par le PPRN
- L'OAP sectorielle intègre le développement de liaisons douces (en lien avec la desserte du bourg). Par ailleurs, la proximité entre espace résidentiel, commerces et services réduit les besoins de déplacements.

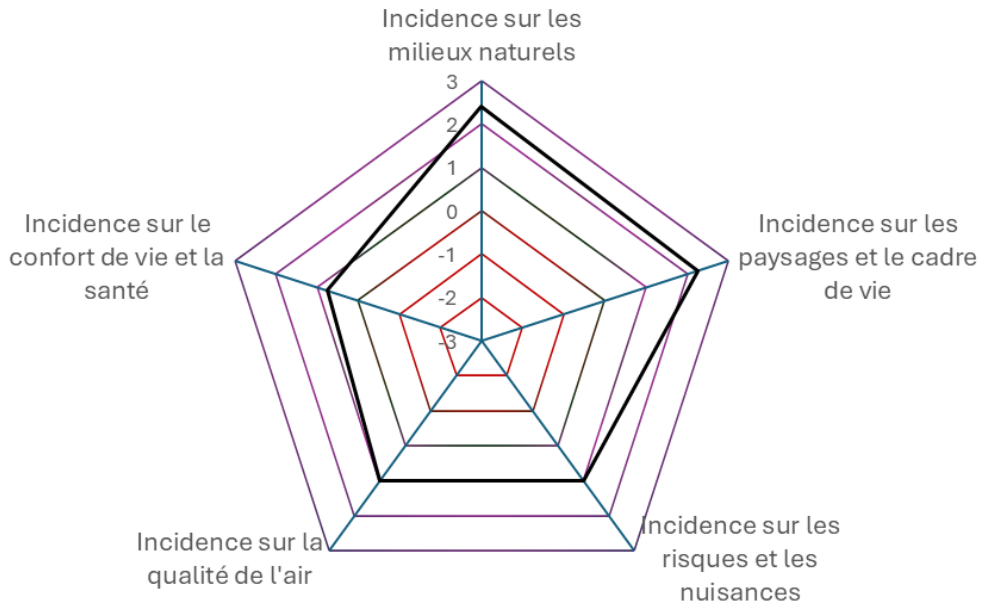


AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

c) INCIDENCES DE LA ZONE A ET SECTEURS Ar ET Aor

La zone A et les secteurs Ar et Aor ont des incidences nulles à positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

-La zone A couvre des espaces agricoles et leurs exploitations, visant leur maintien, leur développement et leur pérennité
-Elles permettent le maintien voire le développement des activités agricoles, aquacoles et conchylicoles
-Les zones Ar et Aor représentent des secteurs agricoles et aquacoles en espaces remarquables au titre de la Loi Littoral
-La révision du PLU supprime 7,2 hectares de zones AU, constructibles, classées en zones agricoles A
-L'inconstructibilité est la règle dans les secteurs Ar et Aor. Seules les modifications de l'existant sont possibles en zone A en fonction du règlement écrit et des conditions formulées par le PPRN de la commune
-Les règles restrictives en zone A évitent le mitage agricole
-Elles permettent de préserver les éléments de la trame verte et bleue et paysagers (haies, zones humides, cours d'eau…), en association avec les prescriptions (articles L.151-19, L.151-23), renforcées à l'occasion de la révision du PLU
-Elles préservent les franges urbaines, en complément des mesures adoptées en zones U et AU, par l'intermédiaire de l'OAP thématique n°3 et des coupures d'urbanisation
-Les règles de la zone A et ses secteurs sont cohérentes avec les dispositions réglementaires du PPRN, qui encadre strictement les utilisations et occupations du sol, afin de ne pas mettre en danger les individus et les biens
-Elle évite les incidences sur la ressource en eau (pas d'augmentation significative de la production des eaux usées en zone A, maintien de la perméabilité des sols et de leur capacité d'infiltrer les eaux de pluie…)
-Elles admettent, en zone A, le développement des énergies renouvelables

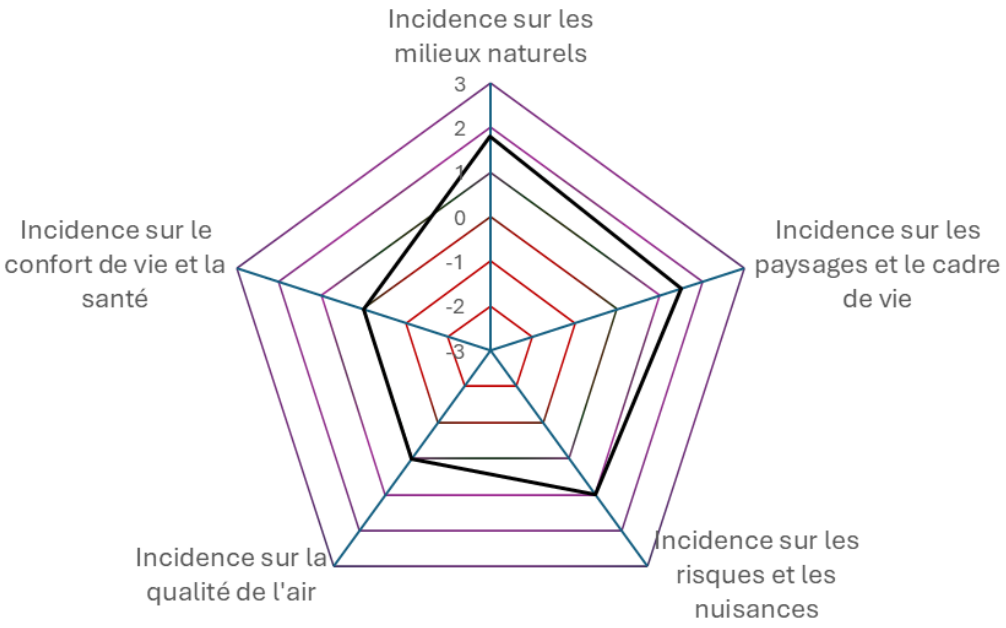


AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

d) INCIDENCES DE LA ZONE N ET SECTEUR Nr

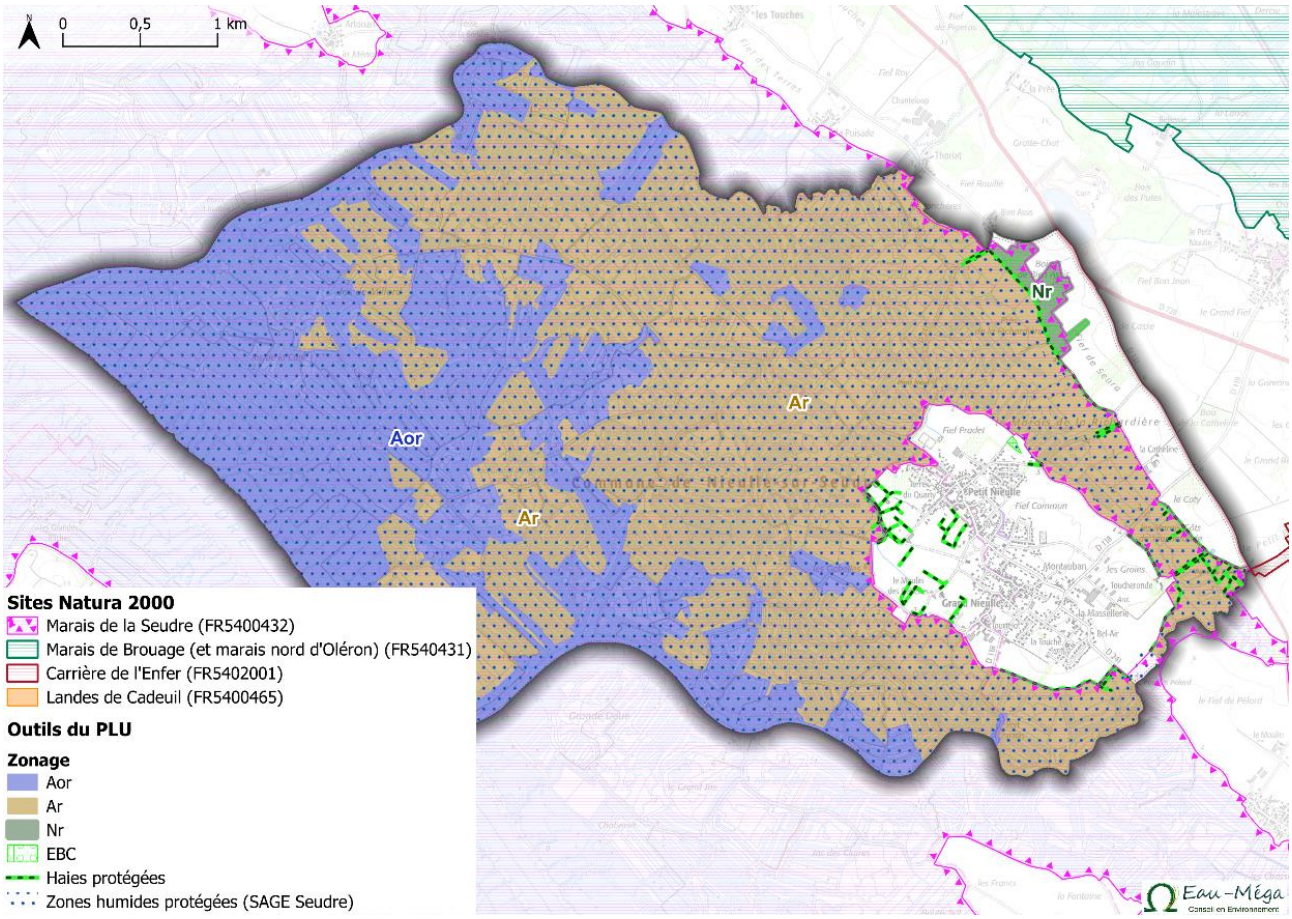
La zone N et le secteur Nr ont des incidences nulles ou positives sur toutes les thématiques environnementales évaluées.

- -La zone N correspond aux espaces naturels en interface des unités urbaines et des territoires agricoles (Fief Pradet, ancien cimetière protestant du Fief du Chêne)
- -Le secteur Nr correspond à un secteur naturel en espace remarquable au sens de la Loi Littoral (Bois de Bien Assis)
- -La révision du PLU procède à une actualisation des Espaces Boisés Classés (L. 113-1 du CU), en ajoutant notamment un boisement déterminant dans la trame verte et bleue du territoire nieulais (Bois de Bien Assis). Cette réflexion s'est accompagnée d'une protection renforcée des haies les plus qualitatives en termes écologiques et paysagers (L. 151-23 du CU).
- -La partie nord de la zone N du Fief Pradet est couverte par les zones humides répertoriées au SAGE Seudre et bénéficient d'une protection associée (L.151-23 du CU), qui renforce la protection déjà instaurée par les règles en N.
- -L'inconstructibilité demeure la règle sur la zone N et secteur Nr : prévention du risque submersion par l'intermédiaire du règlement du PPRN, préservation de la qualité des franges urbaines, sauvegarde du patrimoine naturel et paysager de la commune, maintien des fonctionnalités écologiques des boisements…



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

- Le projet de PLU n'aura pas pour conséquence de détériorer ou de détruire des habitats d'intérêt communautaire.
- Les habitats les plus sensibles, associés aux marais et aux boisements les plus qualitatifs, disposent d'un zonage Ar, Ao ou Nr au PLU révisé. Ces secteurs sont soumis à l'inconstructibilité. Le projet de PLU n'est donc pas susceptible d'occasionner la destruction d'espèces d'intérêt communautaire.
- Le projet PLU n'aura pas pour conséquence de dégrader la qualité des milieux aquatiques.
- Le projet PLU n'implique pas le développement d'activité nouvelle susceptible d'occasionner un effet repoussoir, que ce soit par des nuisances sonores, vibratoires, olfactives, visuelles…



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VI.5. COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

CADRAGE RÈGLEMENTAIRE

Le SCoT du Pays Marennes Oléron a été approuvé le 5 juillet 2024.

À l'occasion de son approbation récente, le document a dû répondre aux exigences des articles L.131-1 et L.131-2 du code de l'urbanisme, qui sont repris dans l'article L.131-6 mentionné précédemment.

Au regard de ces éléments, le PLU doit être compatible avec le SCoT.

La compatibilité avec ce document de portée supérieure au PLU est présentée en suivant.

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT2 MARENNES-OLERON

Le rapport de compatibilité du PLU avec le PADD du SCOT

ORIENTATIONS DU PADD SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILITEAVEC LE PLU
1/Relever les défis du changement climatique	
1.Limiter l'exposition aux risques naturels sur le temps long	Prise en compte du risque submersion et inondation : - Annexion du PPRN - Report de la zone soumise au risque submersion au PLU, pour information - Prise en compte des fossés identifiés au zonage (art L 151-23 du cu)
2. Protéger la ressource en eau	
3.Réduire et valoriser les déchets	
4.Augmenter la production locale d'énergie renouvelable	Energies renouvelables encadrées, conditionnées (parcs et structures sur bâti)
5. Oser l'innovation dans les réponses architecturales, urbaines et paysagères pour une occupation de l'espace plus résiliente	
2/ Garantir l'accès à un logement abordable pour la population locale	
6. Produire plus de résidences principales, abordables et diversifiées 7. Garder l'esprit village et accueillir des habitants dans toutes les communes	Dispositions réglementaires pour imposer la production de logements sociaux et opérations de logements mixtes (Ua, Ub, AU)
8. Conforter les commerces et les services à la population dans les bourgs et les villages	Commerces et services autorisés en Ua, Ub dans périmètres de centralité commerciale ; interdits en zone AU et Ux (ZAE)
9. Créer des conditions d'accueil favorables pour attirer des actifs et des jeunes	Secteurs dédiés équipements, équipements autorisés en zones U et AU
3/Conforter les atouts d'une économie non délocalisable	
10. Soutenir les activités d'aquaculture et de pêche durables	Zonage Aor dédié, intégrant toutes les installations aquacoles
11. Promouvoir et développer un tourisme responsable, en concertation avec les acteurs locaux	Activités touristiques maîtrisées ou interdites selon les zones pour ne pas déséquilibrer la commune et générer des déplacements et besoins en réseaux hors d'échelle
12. Pérenniser une agriculture locale performante sur les plans économiques, sociaux et environnementaux	Zonages A et Ar établis sur la base des travaux de concertation agricole Zonage A sur tous les bâtis et l agricoles Zonage Ar sur les espaces remarquables déclarés PAC (RGP 2023)
13. Sécuriser la vocation du foncier pour l'exploitation agricole et aquacole	
14. Accompagner le développement artisanal, industriel et des services au plus près des besoins du territoire	Développement artisanal et industriel priorisé sur la ZA existante, sans extension

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

ORIENTATIONS DU PADD SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILITEAVEC LE PLU
15. Intégrer les exigences numériques	
16. La croissance bleue, "un océan des possibles"	
4/ Actives, alternatives, et numériques : améliorer les mobilités	
17. Assurer la cohérence entre l'urbanisation, les logiques de déplacement, et la capacité des infrastructures	Limitation de l'urbanisation, confortée sur le bourg et en extension directe, au nord (entrée principale de la commune)
18. Encourager et amplifier le développement des alternatives à la voiture solo pour les déplacements du quotidien	
19. Réguler la mobilité et le stationnement vers et sur les sites touristiques en périodes de pointe	//
20. "La dorsale" : Requalifier les entrées de ville et les zones d'activités en assurant des aménagements paysagers de qualité	//
21. Favoriser l'inclusion numérique	Développement communal concentré sur le bourg équipé
5/ Protéger nos valeurs paysagères et environnementales	
22. Accompagner un développement plus économe en foncier	Réduction significative des surfaces à urbaniser (U, AU) et emprises d'emplacement réservés réduites, abandonnées
23. Proposer une déclinaison de la "Loi Littoral" adaptée au contexte local et partagée par les communes	Requalification des zonage remarquables Inscription de coupures d'urbanisation Mouvements d'espaces boisés classés différenciant les espaces boisés significatifs au sens de la loi littoral
24. Préserver l'authenticité du cadre de vie par la promotion de la qualité des paysages "naturels" et leur diversité	Préservation des paysages, protection des réseaux de haies, alignements d'arbres, espaces verts, boisements
25. Trame Verte et Bleue : Conserver les réservoirs de biodiversité et préserver des corridors écologiques	Identification des zones humides, fossés : règlement et OAP dédiées
26. Poursuivre les actions en faveur de la biodiversité dans les projets d'aménagement	OAP thématiques dédiées
27. Coopérer	//
28. Accompagner la montée en compétence des acteurs et usagers du territoire sur les enjeux de transition écologique	//
29. Faciliter l'appropriation et la mise en œuvre du SCoT	//
30. Promouvoir un SCoT évolutif : observer, comprendre, s'adapter	//

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

20 OBJECTIFS DOO SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILUTEAVEC LE PLU
PARTIE 1 Préserver nos ressources naturelles en relevant les défis du changement climatique	
- Objectif 1. Accompagner une gestion intégrée de la ressource en eau La disponibilité de la ressource en eau potable, ainsi que les capacités d'assainissement, sont des conditions à l'extension de l'urbanisation. Les projets d'aménagement préservent des capacités d'infiltration des sols.	Protection des fossés (L.151-23 du CU) OAP sectorielle : gestion des eaux pluviales anticipée et encadrée sur l'unique zone à urbaniser du PLU OAP thématique n°5.3 (Valoriser les points bas dans la stratégie de gestion du risque inondation) Prise en compte du Schéma Directeur des Eaux Pluviales en cours d'élaboration au moment de la révision du PLU (enquête publique conjointe)
- Objectif 2. Protéger les milieux aquatiques La protection des zones humides est une priorité, qu'il s'agisse des vastes zones d'intérêt européen des marais de Brouage et de la Seudre, ou d'espaces plus restreints avec une grande importance locale : petites zones humides, cours d'eau et leurs abords, bocage…	Respect du PPRN Prise en compte de la disponibilité de la ressource en potable : anticipation des nouvelles consommations issues de la croissance démographique, aucune ouverture l'urbanisation destinée aux activités économiques, fermeture de zones à urbaniser, OAP sectorielle et thématiques pour favoriser la permébailité des sols, construction des règlements avec Eau 17… Secteurs Ar et Aor couvrent les zones humides et cours d'eau
- Objectif 3. Préserver et restaurer les continuités écologiques Les réservoirs et les corridors de biodiversité sont préservés pour les milieux forestiers, les milieux ouverts, les milieux humides, les milieux littoraux et les milieux en transition. Les secteurs très sensibles font l'objet d'une attention renforcée : le canal Charente-Seudre, la zone humide boisée au sud de Le Gua, les espaces agricoles entre Luzac et Saint-Just, les marais doux sur l'île d'Oléron. Dans les espaces urbanisés, les projets d'aménagement prévoient des espaces libres végétalisés (nature en ville).	Identification et protection des zones humides du SAGE Seudre (L.151-23 du CU) Réalisation de prospections par sondages pédologiques sur les secteurs à projet (zone AU Montauban et zone de « gel » Rue de la Vieille Forge) : aucune zone humide détectée La zone N et les secteurs Ar, Aor, N et Nr couvrent les espaces naturels à enjeux : les secteurs Ar, Aor, Nr sur les espaces remarquables du littoral (marais, prairies humides, chenaux, zone boisée de 12 ha) et zone N sur les espaces à dominante naturelle, non bâtie, en continuité de l'enveloppe urbaine. Protection des continuités écologiques, réservoirs de biodiversité et corridors : zones humides, réseau de haies, réseau hydrographique (L.151-23 du CU) Espaces Boisés Classés (L.113-1 du CU) Espaces verts (L.151-19) en secteur Ua et Ub / Espace boisé (L.151-23 du CU) en secteur Ue Coupures d'urbanisation (L.121-22 du CU)
- Objectif 4. Mieux prendre en compte les risques naturels Les choix d'aménagement intègrent les risques naturels sur le long terme. Pour l'aléa inondation, cela implique d'éviter l'urbanisation nouvelle dans les zones d'aléas, et d'adapter les aménagements existants. Pour l'aléa incendie, cela consiste à prévoir et mettre en œuvre les aménagements nécessaires. Pour l'aléa érosion, il s'agit d'éviter toute urbanisation dans les zones d'érosion du trait de côte.	Prise en compte du PPRN de Nieulle-sur-Seudre : inconstructibilité dans les zones à risques, urbanisation sous conditions dans les espaces urbains DECI décrite dans l'état initial. Des aménagements récents ont visé à renforcer la défense contre les incendie dans le bourg. Bonne couverture sur le bourg et en particulier sur la zone AU de Montauban.
- Objectif 5. Limiter l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances Les choix d'aménagement intègrent les risques technologiques et les nuisances auxquels la population est susceptible d'être confrontée.	Anticipation des nuisances possibles entre usage urbain et usage agricole : OAP thématique n°3 (Franges urbaines – interfaces agricoles) Le règlement conditionne certains aménagements et constructions à l'absence de nuisances vis-à-vis de l'habitat Pas de risques technologiques recensés sur le territoire communal

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

20 OBJECTIFS DOO SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILUTEAVEC LE PLU
- Objectif 6. S'inscrire dans une stratégie d'approvisionnement durable en ressources minérales La thématique "carrières" est intégrée dans les PLU.	///
- Objectif 7. Économiser l'énergie et utiliser des ressources renouvelables La sobriété est recherchée. La production d'énergie renouvelable (solaire en majorité) est encouragée dans les espaces déjà urbanisés, sous condition d'intégration paysagère et architecturale.	Développement des unités de production d'énergies renouvelables solaires ou thermiques / agrivoltaïsme autorisés en zone A - Autorisation panneaux solaire photovolataïques en zones « U » OAP thématique n°4 (Conception bioclimatique des constructions)
- Objectif 8. Déchets : promouvoir l'économie circulaire L'évolution des équipements de tri et valorisation des déchets est prévue afin de garantir un accès de proximité aux habitants et aux professionnels	Le règlement écrit vise à assurer les conditions propices à la collecte des déchets par les services publics
PARTIE 2 Miser sur un développement local responsable et solidaire - Objectif 9. Tisser des alliances territoriales à géométrie variable Les coopérations institutionnelles et territoriales se renforcent pour faire face aux enjeux communs.	///
- Objectif 10. Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire Le principe est de limiter les pressions exercées sur les ressources naturelles. L'objectif démographique est mesuré. Il est orienté vers un rééquilibrage social en faveur des jeunes et des actifs.	Les projections démographiques sont établies sur l'évolution réelle et programmée en prenant en compte les opérations en cours d'aménagement (tranche 1 montauban, 17 logement) et qui devraient démarrere en 2026 (tranche 2 montauban, 24 logements) Les opérations d'ensemble programmées comportent des logements sociaux Le règlement du PLU impose la réalisation de logements sociaux, diversifiés (Ua, Ub, AU)
- Objectif 11. Conforter une armature territoriale multipolaire Les pôles principaux continuent à accueillir en priorité le développement urbain. Les pôles d'appui et les pôles de proximité sont maintenus et renforcés dans leurs fonctions. Les centralités sont confortées.	Le projet de développement reste concentré sur le bourg et en extension directe, unqiuement sur les PC/PA accordés et projets engagés 2025, 2026/2029 (Montauban) Toutes les autres zones constructibles de types U etAU sont classées en zone agricole Les nouveaux commerces et services sont autorisés en zone Ua et Ub uniquement sur le périmètres de centralité
- Objectif 12. Répondre aux besoins en logements La rénovation du parc ancien est une priorité. La création de 200 logements par an est attendue, répartie entre les deux communautés de communes et entre les communes. Les objectifs de mixité sociale sont renforcés pour atteindre 50% de logement social, intermédiaire ou abordable dans les principales opérations de logements. Des besoins spécifiques sont pris en compte pour les jeunes, les saisonniers, les personnes âgées, les gens du voyage…	Les opérations d'ensemble programmées comportent des logements sociaux Le règlement du PLU impose la réalisation de logements sociaux, diversifiés (Ua, Ub, AU)
- Objectif 13. Conforter les activités primaires Les zones agricoles et aquacoles sont protégées. En corollaire, le renouvellement et la diversification des activités primaires sont soutenus.	Zonages A et Ar établis sur la base des travaux de concertation agricole Zonage A sur tous les bâtis et l agricoles Zonage Ar sur les espaces remarquables déclarés PAC (RGP 2023)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

20 OBJECTIFS DOO SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILUTEAVEC LE PLU
- Objectif 14. Concilier accueil touristique et préservation des paysages et de l'environnement L'amélioration et la diversification des hébergements touristiques se poursuivent sur la communauté de communes de l'île d'Oléron, sans augmentation du nombre d'emplacements de camping. L'offre en hébergement de plein air pourrait être renforcée sur la communauté de communes du Bassin de Marennes. Pour les camping-cars, l'accueil et le stationnement se coordonnent à l'échelle intercommunale.	Activités touristiques maîtrisées ou interdites selon les zones pour ne pas déséquilibrer la commune et générer des déplacements et besoins en réseaux hors d'échelle
- Objectif 15. Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal Les commerces et les services marchands s'installent prioritairement dans les centralités. La fonction artisanale des zones d'activités économiques est renforcée.	Les nouveaux commerces et services sont autorisés en zone Ua et Ub uniquement sur le périmètres de centralité
- Objectif 16. Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE, adaptable dans le temps Les zones d'activités existantes sont optimisées, et certaines peuvent s'étendre de façon limitée. Une attention particulière est portée à l'amélioration de la qualité urbaine, environnementale et paysagère des projets. Aucune ZAE ne sera créée sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.	Développement artisanale et industriel priorisé sur la ZA existante, contenue
- Objectif 17. Améliorer et diversifier les mobilités Des aménagements sont prévus pour améliorer les conditions de circulation sur les routes. Le développement des solutions de transports en commun et de mobilités « décarbonées » est attendu. Le rôle des pôles locaux de mobilité de Saint-Pierre et de Marennes est renforcé. Deux autres pôles de mobilités pourraient émerger à proximité du viaduc et sur la commune du Gua. Les stratégies communales et les projets d'aménagement visent à rationaliser l'offre de stationnement. Plusieurs projets d'itinéraires structurants pour les piétons et cycles sont prévus, par exemple un itinéraire rapide pour les vélos le long de l'axe départemental sur l'île d'Oléron.	///
PARTIE 3 Planifier la sobriété foncière pour une cohabitation harmonieuse entre l'homme et son environnement - Objectif 18. Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation La consommation foncière pour l'urbanisation est réduite d'au moins 50% entre 2021 et 2031 (60% sur Oléron et 40% sur le Bassin de Marennes). Une trajectoire vertueuse est maintenue entre 2031 et 2043. Si la première tranche de consommation n'est pas atteinte, la suivante ne pourra être entamée. Le SCoT relaie l'objectif de « zéro artificialisation nette » en 2050. Le développement résidentiel s'effectue majoritairement dans les espaces urbains existants, et une stratégie foncière propre à chaque intercommunalité accompagne des opérations de qualité.	La commune se donne pour objectif de réduire de plus de 50% la consommation d'espaces NAF sur les 10 prochaines années, sans dépasser une enveloppe totale de 3,3 hectares. Réduction significative des surfaces à urbaniser (U, AU) et emprises d'emplacement réservés réduites, abandonnées Le projet de développement reste concentré sur le bourg et en extension directe, uniquement sur les PA accordés et prjets engagés 2025, 2026/2029 (Montauban) Toutes les autres zones constructibles de types U etAU sont classées en zone agricole

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

20 OBJECTIFS DOO SCOT	RAPPORT DE COMPATIBILUTEAVEC LE PLU
- Objectif 19. Partager des objectifs de qualité paysagère Quatre objectifs de qualité paysagère communs à tous les projets d'aménagement sont fixés : • mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et culturel, héritage de l'histoire des lieux et inspirant pour de nouveaux modèles; • porter une approche paysagère ambitieuse pour « la dorsale »; • structurer les paysages de la route; • préserver les vues.	Identification et préservation du patrimoine bâti (art l 151-19 cu) Préservation des paysages, protection des alignements d'arbres, espace verts (art L 151-19 cu), réseaux de haies et boisement du square (art L 151-23 cu)
- Objectif 20. Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la « loi littoral » L'extension de l'urbanisation est possible uniquement en continuité des agglomérations et villages localisés par le SCoT. La densification (sans extension) est possible sous condition pour d'autres secteurs déjà urbanisés. Par ailleurs ces possibilités sont encadrées par toutes les autres dispositions du SCoT.	Requalification des zonage remarquables Inscription de coupures d'urbanisation Mouvements d'espaces boisés classés différenciant les espaces boisés significatifs au sens de la loi littoral Le projet de développement reste concentré sur le bourg et en extension directe

VI.6. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

			PLU révisé
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements			
Énergie – Électricité et gaz			
I1	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	Zone d'effets de la canalisation : Saint-Romain-de-Benet_Marennes DN 100 (552 m)	I1 : aucune zone constructible « habitat » aux abords de la servitude gaz EBC significatifs éloignés de la servitude Zonage A constructible pour bâtis agricoles, dans le respect des distances imposées par la servitude
Communications – Circulation aérienne			
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Circulation aérienne – servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	T7 : PLU compatible avec la servitude
Télécommunications			
PT2	Servitude de protection des centres radio-électriques d'émission et de réception contre les obstacles	Liaison hertzienne – zone spéciale de dégagement entre les stations de Royan (Le Maine Arnaud) et de Rochefort (Béligon les Quatre Anes)	PT2 : servitude hors bourg et zonages constructibles « U »
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques			
Salubrité publique – Cimetières			
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Voisinage du cimetière : impasse des pensées	INT1 : constructions récentes, en cours, programmées sud est ouest cimetière – compatible
Salubrité publique – Établissements conchylicoles			
AS2	Périmètres de protection installés autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers pour la protection des eaux potables et les établissements ostréicoles	Périmètre de protection autour des établissements conchylicoles et gisements naturels coquilliers naturels de la région de Marennes	AS2 : PLU compatible
Sécurité publique			
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers – Document valant PPRN	PPRN relatif à la submersion marine	PM1 : PLU compatible Réduction des zonages constructibles U et AU sud et ouest bourg

La carte, la liste et les actes des différentes servitudes sont annexés au PLU.
Le PPRN complet est annexé au PLU.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

VII. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU – JUSTIFICATIONS NECESSAIRES A L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Indicateur	État initial	Objectif	Source de la donnée / outil
AXE 1 – PRÉSERVER LE CADRE NATUREL EXCEPTIONNEL DE LA COMMUNE, LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, LA TRAME VERTE DU BOURG, LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE BÂTI TRADITIONNEL **AXE 3 – ÊTRE SOUCIEUX DU CARACTÈRE RURAL DE LA COMMUNE ET DE LA SENSIBILITÉ DU TERRITOIRE DANS LES CHOIX DE DÉVELOPPEMENT POUR DEMAIN**			
Nombre de nouvelles constructions / nouveaux aménagements en Ar, Aor, N et Nr après l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune, PC
Surfaces en Espaces Boisés Classés	12,47 ha	Maintien ou augmentation	EBC (L.113-1 du CU)
Linéaire de haies protégées	9 312 ml	Maintien ou augmentation	Prescription L.151-23 du CU
Surface de zones humides protégée	6 357 ha	Maintien	Prescription L.151-23 du CU
Espace boisé protégé	0,70 ha	Maintien ou augmentation	Prescription L.151-19 du CU
Espaces verts protégés	3,79 ha	Maintien ou augmentation	Prescription L.151-19 du CU
Nombre d'arbre remarquable protégé	1	Maintien ou augmentation	Prescription L.151-19 du CU
Linéaire d'alignement d'arbres protégé	229,4 ml	Maintien ou augmentation	Prescription L.151-19 du CU
Restauration ou destruction de murs protégés depuis l'approbation du PLU	-	Maintien / Suivi d'évolution	Prescription L.151-19 du CU
Réhabilitation ou destruction d'éléments du bâti protégés depuis l'approbation du PLU	-	Maintien / Suivi d'évolution	Prescription L.151-19 du CU
Nombre d'éléments de petit patrimoine bâti protégé	36	Maintien / Suivi d'évolution	Prescription L.151-19 du CU
AXE 2 – PROTÉGER LES TERRES ET LES MARAIS, ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET AQUACOLES			
Surface Agricole Utile	1078 ha en 2020	Suivi d'évolution	Agreste, Chambre d'Agriculture
Nombre de sièges d'exploitation agricole sur la commune	4 en 2025	Suivi d'évolution	Commune, Agreste, Chambre d'Agriculture
Nombre de sièges d'exploitation aquacole sur la commune	15 en 2025	Suivi d'évolution	Commune, Agreste, Chambre d'Agriculture
Nombre de nouvelles constructions en zone A depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de projets d'agrivoltaïsme depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, Chambre d'Agriculture
AXE 4 – ACCUEILLIR DE NOUVELLES POPULATIONS, FAVORISER LE RENOUVELLEMENT DÉMOGRAPHIQUE, LA DIVERSITÉ DES MÉNAGES ET RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS			
Nombre total de logements créés depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ua depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone Ub depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Indicateur	État initial	Objectif	Source de la donnée / outil
Nombre de logements créés en zone Ub et AU (Montauban) depuis l'approbation du PLU	-	41	Commune, PC
Nombre de logements créés en zone AU (Montauban) depuis l'approbation du PLU	-	24	Commune, PC
Logements locatif sociaux programmés (Ub et AU Montauban)	0	17	Commune, PC
AXE 5- SOUTENIR LES ACTIVITÉS ET L'EMPLOI EN S'INSCRIVANT DANS LE CONTEXTE TERRITORIAL ET EN OPTIMISANT SA SITUATION PRIVILÉGIÉE ENTRE MARAIS ET LITTORAL			
Nombre de constructions réalisé sur la zone Ux (activités)	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation commerciale depuis l'approbation du PLU : -ensemble de la commune -zones Ua et Ub (périmètre de centralité commerciale)	-	Développement des activités dans le bourg ou en continuité directe de celui-ci	Commune, PC
Nombre de constructions à vocation d'équipement depuis l'approbation du PLU : -sur l'ensemble de la commune -sur les zones Ue, Ua et Ub	-	Développement des équipements dans le bourg ou en continuité directe de celui-ci	Commune, PC
Nombre d'hébergements touristiques crées depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre d'emplacements réservés aménagés depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution 5 emplacements réservés	Commune
AXE 6 – PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES, ALÉAS ET NUISANCES, LES BESOINS EN RÉSEAUX ET ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL			
Linéaire de liaisons douces créé depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune
Surface de parc photovoltaïque créée depuis l'approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Linéaire de fossés protégés	2 330,95 ml	Maintien ou augmentation	Prescription L.151.23 du CU
Nombre de constructions en zones Bs1 et Bs2 du PPRN après approbation du PLU	-	Suivi d'évolution	Commune, PC
Nombre de sinistres liés à des inondations par submersion marine depuis l'approbation du PLU	-	Minimum	Commune
Nombre de locaux raccordables à la fibre optique	701 locaux	Maintien ou augmentation	Commune

***NB :**
Les murs identifiés et protégés (L.151-19 du CU) au plan de zonage ne peuvent être considérés comme des linéaires uniformes, car ils comportent des brèches, des accès et des sections altérées.
Les éléments de patrimoine bâti (immeubles) protégés (L. 151-19 du CU) ont été repérés par suivi des constructions cadastrées, qui peuvent comporter des adjonctions récentes, des parties altérées voire ruinées.
Les éléments de petit patrimoine protégés (L.151-19 du CU) possèdent un nombre d'entités identifiés au plan de zonage (état initial), le suivi permettant d'établir un bilan des éléments disparus ou démolis à terme.

Le suivi consiste à relever les restaurations/réhabilitations ou destructions totales / partielles de ces éléments de patrimoine protégés au PLU révisé et ainsi évaluer l'efficacité des outils de protection règlementaire.

AR Prefecture

017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01-DE
Reçu le 26/02/2026

Plan Local d'Urbanisme (PLU)
NIEULLE SUR SEUDRE

Rapport de Présentation

DOSSIER D'ARRET

GHECO / EAU MEGA