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

Commune de NIEULLE SUR SEUDRE

Plan Local d'Urbanisme

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PADD

Débattu en Conseil Municipal du 09/09/2024 et du 01/12/ 2025

DOSSIER D'ARRET

Conseil Municipal du 23/02/2026

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

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

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme *(modifié par la Loi Climat du 22/08/2021 et par la Loi APER du 10/03/2023)*

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques **d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de (…) la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (…) et en cohérence avec le diagnostic établi (…), **le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

(…) »

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

Table des matières

A - ORIENTATIONS GENERALES 4

Préserver le cadre naturel exceptionnel de la commune, les continuités écologiques, la trame verte du bourg, les paysages, le patrimoine bâti traditionnel 5

Protéger les terres et les marais, accompagner l'évolution des activités agricoles et aquacoles 6

Être soucieux du caractère rural de la commune et de la sensibilité du territoire dans les choix de développement pour demain 7

Accueillir de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique, la diversité des ménages et répondre aux besoins des habitants 8

Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant sa situation privilégiée entre marais et littoral 9

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 10

B – OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES 11

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

A - ORIENTATIONS GENERALES

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

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, 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, réseau de venelles et de fossés…) 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

- ✓ **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

- ✓ **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)

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

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**

- ✓ **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

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 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,**
  - 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 notamment pour maîtriser l'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…),
  - 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 du projet territorial communautaire (SCOT2 Marennes Oléron).

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

Accueillir de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique, la diversité des ménages 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 diversifiés (avec logements aidés) engagées ou programmées au nord-est du bourg, secteur de Montauban**
  - **Favoriser l'accueil de logements neufs ou requalifiés/réhabilités dans le bourg**
  - **Maîtriser et phaser les opérations résidentielles et les arrivées de population, infléchir le rythme de construction "fort" des projets engagés et programmés à court terme (Montauban)**
  - **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 coeur de bourg autour du pôle de commerces, de services et de santé**, 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)
  - 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

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

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 des 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 :**
  - 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'île 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

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

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**

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

B – OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES

BILAN DES SURFACES CONSOMMEES 2011/2021

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la commune est estimée à :

- ***6,6 ha sur la période 2011/2021*** *(« temps 1 », 10 ans avant la Loi Climat et Résilience)*

Les aménagements réalisés sur la commune depuis 2021 se concentrent sur le seul bourg de Nieulle-sur-Seudre (et extensions).

Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace

Le PLU révisé inscrit une extension urbaine en cours et/ou, programmée au nord-est du bourg, secteur Montauban, destinées à des logements diversifiés avec logements sociaux. Cette extension y sera réalisée sous la forme d'opérations d'ensemble, afin d'assurer la cohérence des aménagements et leur conformité aux orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU **ne prévoit pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour des équipement ou pour des activités économiques.**

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU correspond :

- *aux surfaces déjà aménagées depuis 2021*
- *aux surfaces aménageables et constructibles (habitat, commerces et services…) de grands terrains nus non artificialisés situés au sein de l'enveloppe urbaine (de fait intégrés dans les surfaces de consommation d'espaces potentielles/projetées)*
- *aux opérations résidentielles en cours et programmées au nord-est du bourg (secteur de Montauban)*

Soit une surface cumulée de l'ordre de 3 ha.

La commune se donne pour objectif de réduire de 50 % la consommation d'espaces NAF sur les 10 prochaines années, sans dépasser une enveloppe totale de 3,3 hectares.