AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

Commune de NIEULLE SUR SEUDRE

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

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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_2-DE
Reçu le 26/02/2026

Table des matières

INTRODUCTION 3
5a - OAP SECTORIELLE – zone AU de Montauban 4
SITUATION, NOMINATION ET SURFACES 5
ECHEANCIER PREVISIONNEL 6
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 7
OBJECTIFS 7
L'OAP GRAPHIQUE 7
L'OAP ECRITE 8
5b - OAP THEMATIQUES 11
OAP THEMATIQUE N°1 - IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS 12
OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE 13
OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES 14
OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS 19
OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES 20

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

INTRODUCTION

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.

RAPPEL :

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVES A CERTAINS SECTEURS OU QUARTIERS NE SONT OPPOSABLES QUE DANS UN RAPPORT DE COMPATIBILITE AVEC L'ESPRIT DU PROJET, ET NON DE CONFORMITÉ.

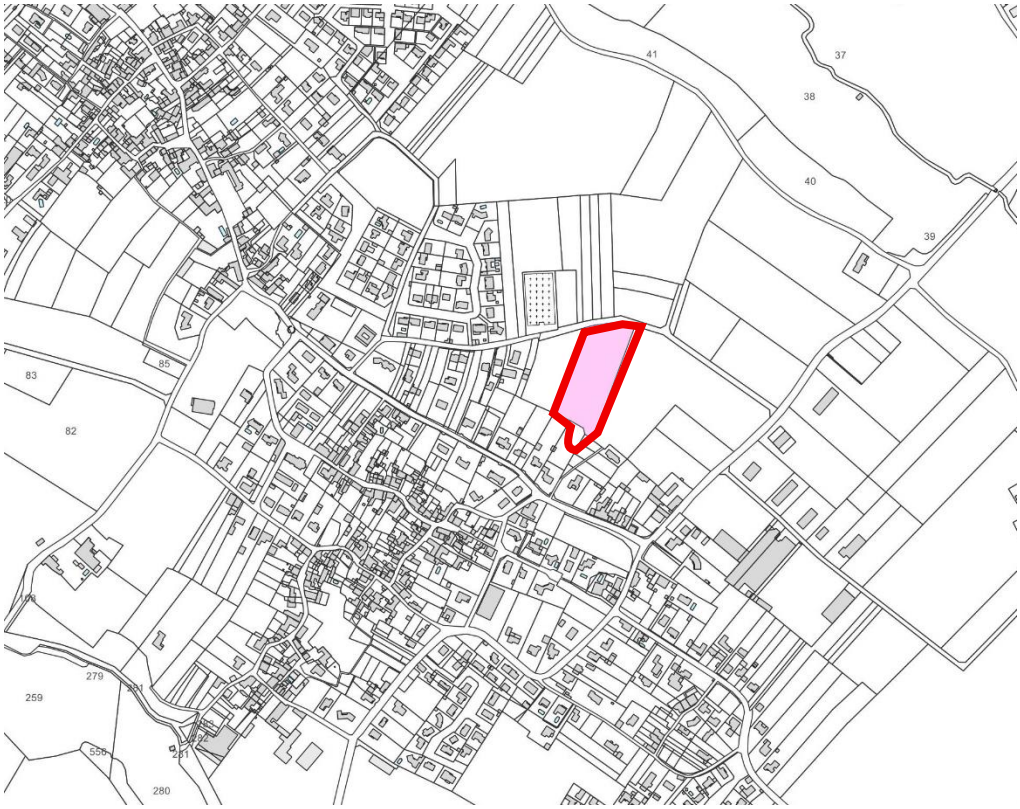
L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET ESPACES PUBLICS POURRA AINSI, A DEFAUT D'ETRE REMISE EN CAUSE, ETRE ADAPTEE LORS DE L'ELABORATION DES PROJETS D'AMENAGEMENT.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

5a- OAP SECTORIELLE – zone AU de Montauban

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

SITUATION, NOMINATION ET SURFACES





OAP	Surface en ha	Zonage PLU
MONTAUBAN	1,03 ha	AU

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-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**

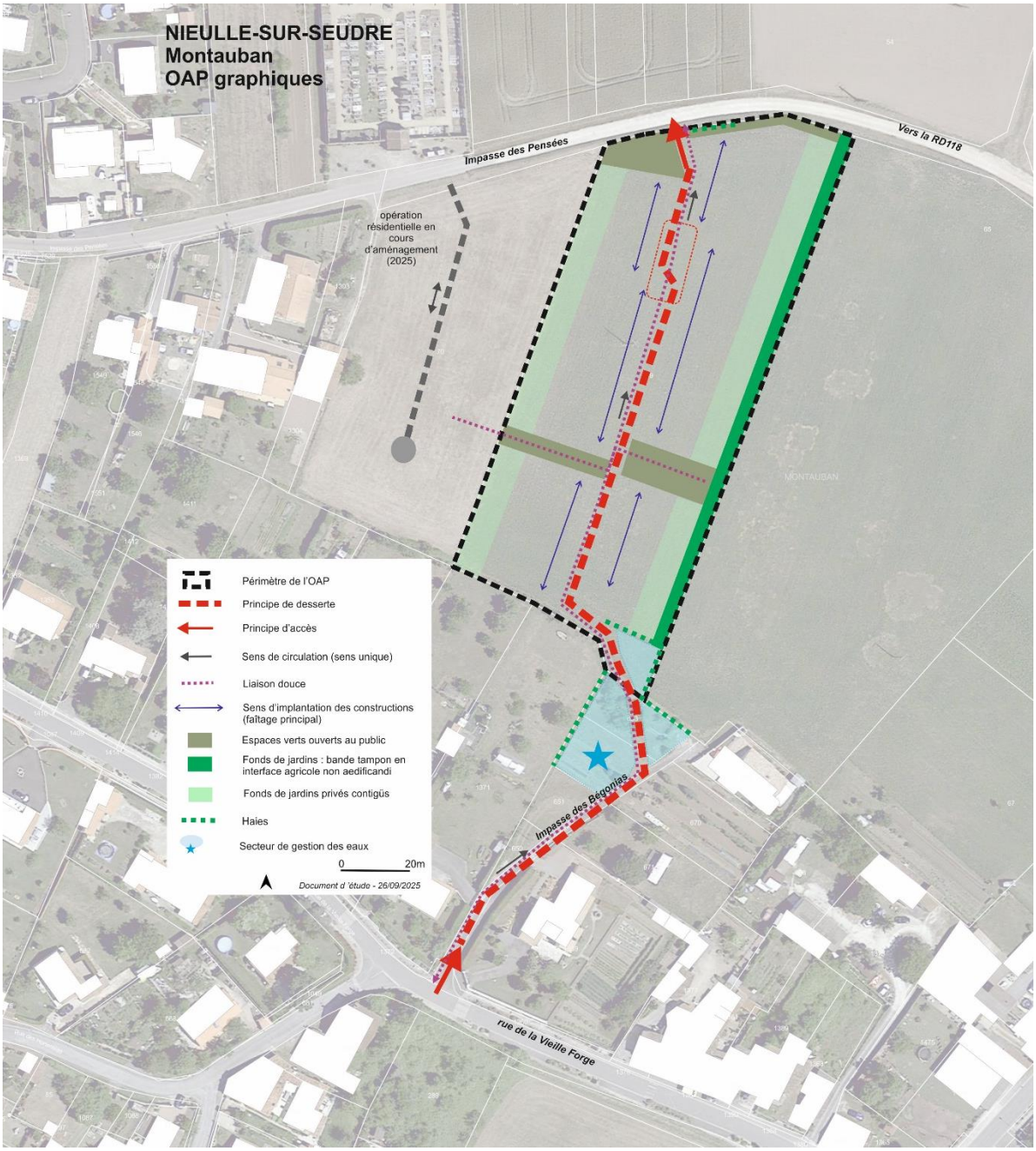
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OBJECTIFS

- Aménager un quartier résidentiel d'habitat mixte diversifié, en extension du bourg et d'une opération résidentielle mixte groupée en cours d'aménagement (Montauban ouest, « tranche 1 »

L'OAP GRAPHIQUE



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

L'OAP ECRITE

PHASAGE OPERATIONNEL

- Opération en une ou plusieurs phases / tranches possibles

LA DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

PRINCIPES D'ACCES DE DESSERTES

Les accès, les principes de desserte

Accès :

- 1 accès unique depuis la rue de la Vieille Forge (sud)
- 1 sortie au nord impasse des Pensées

Desserte :

- Une voie de desserte nord/sud en sens unique entre la rue de la Vieille Forge et l'impasse des Bégonias qui va prendre appui sur l'actuelle impasse des Bégonias
- Accès individuels aux lots/logements depuis la voie de desserte principale

L'aménagement et le gabarit des voies sera adapté au programme résidentiel et en fonction de l'intensité envisagée des flux et le(s) programme(s).

STATIONNEMENT

Seront inscrits au sein de l'opération :

- Des espaces de stationnements le long de la rue devant les lots

PLACES-/ PLACETTES / ESPACES VERTS

Seront inscrits au sein de l'opération :

- L'espace destiné au dispositif de gestion du pluvial au sud de la zone (jusqu'à 'impasse de bégonias)
- Des espaces verts :
  - en entrée nord de la zone,
  - dans la zone en frange ouest support d'un lien piéton avec le quartier résidentiel à l'ouest et à l'est (ouverture sur l'espace agricole)
  - autour de l'espace destiné au dispositif de gestion du pluvial
- Le maintien d'une bande non aedificandi (on constructible), et « verte » (plantée) en frange est de la zone, (en fonds de jardins des habitations*) avec clôture végétale à privilégier (haie d'essences diversifiées à planter, doublée d'un grillage)*

LES PARCOURS DOUX

- Voirie partagée, pour favoriser la mixité des usages sur l'espace public
- Une liaison douce est-ouest : lien avec le quartiers ouest (en cours d'aménagement)
- Une liaison douce avec l'impasse des bégonias

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 20/02/2026

LA DESSERTE EN RESEAUX

Le raccordement aux réseaux existants s'effectuera en concertation avec les gestionnaires de réseaux depuis l'impasse des Pensées.

L'ensemble des constructions sera raccordé :

- Au réseau d'eau potable
- Au réseau collectif d'assainissement,
- Au réseau d'électricité par voie souterraine,
- Au réseau de fibre optique

LA GESTION DU PLUVIAL :

Le principe de gestion de l'assainissement pluvial est la gestion à la parcelle et complété par des ouvrages et dispositifs complémentaires au sud de la zone
De manière générale, la ou les opérations d'aménagement devront prendre en compte l'enjeu du ruissellement pluvial par la mise en œuvre de systèmes permettant de compenser l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle. La mise en œuvre de ces compensations pourra se traduire, sur la base d'études hydrauliques systématiques (notamment l'étude des capacités d'infiltration des sols), par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de dispositifs de rétention et/ou d'infiltration ;
- Une limitation de la proportion des surfaces imperméables grâce à l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation des cheminements doux, des stationnements.
- Un aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux.

Dans tous les cas, en cas de rejet des eaux pluviales dans un réseau collectif envisagé après validation du gestionnaire, les eaux seront obligatoirement tamponnées et régulées avant rejet.

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_2-DE
Reçu le 26/02/2026

SCHEMA ILLUSTRATIF

Plan du PA 2025



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

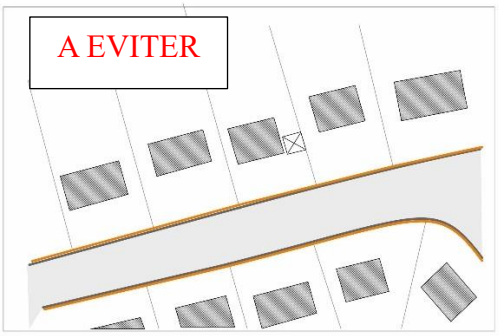
5b- OAP THEMATIQUES

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

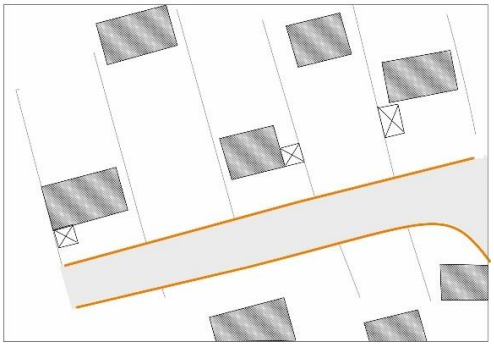
OAP THEMATIQUE N°1- IMPLANTATION DU BATI DANS LES QUARTIERS NEUFS

L'OAP thématique n°1 s'applique en zones Ub et AU

A - Ordre discontinu régulier :



B - Ordre discontinu irrégulier :



NON

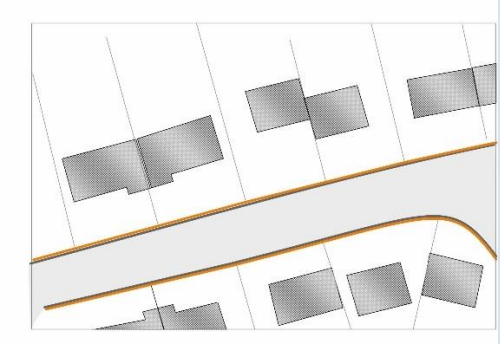
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

En quartiers neufs, des espaces résidentiels cohérents qu'il est possible de densifier

Ce qu'on peut faire :

Ordre varié et ordonnancé
Le bâti est implanté de manière irrégulière, à distance presque constante par rapport à la voie.
L'implantation en limite permet d'envisager une extension, l'évolutivité du bâti dans la parcelle.

Ordre varié et ordonnancé :



OUI – A DEVELOPPER

Cette disposition (qui n'exclue pas d'autres variations) rejoint les orientations d'aménagement relatives à:

- L'économie parcellaire
- La préservation de l'évolutivité du bâti

L'ordonnancement varié, mais relativement régulier permet les adaptations pour la maîtrise des ombres portées, notamment lorsque des installations solaires préexistent en parcelles motoyennes.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

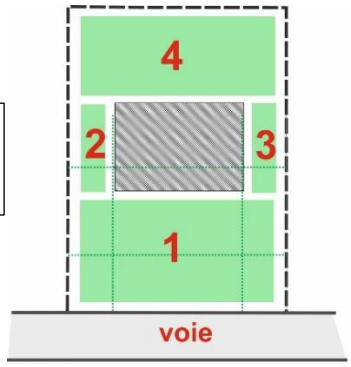
OAP THEMATIQUE N°2 – ECONOMIE PARCELLAIRE ET EVOLUTIVITE

L'OAP thématique n°2 s'applique en zones Ub et AU

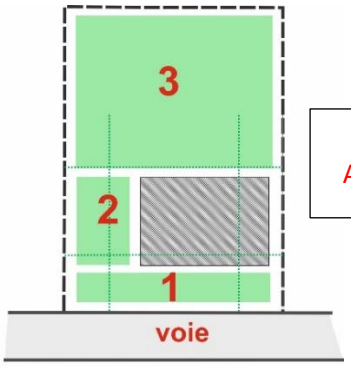
TYPOLOGIES DE SITUATIONS *(Schémas illustratifs)*

Implantation des constructions et jardin

NON
A EVITER



A



B

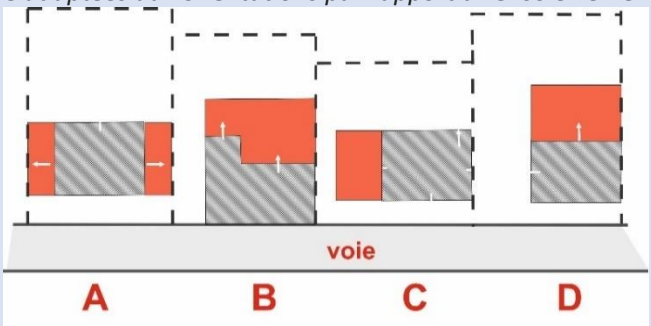
OUI
A DEVELOPPER

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ECONOMISER L'ESPACE

- 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.
  Exemple, ci-dessus :
  - **Plan A :** la maison au milieu de la parcelle coupe le jardin en 4 entités, dont deux sont des « couloirs » entre les clôtures et le bâti et deux autres des jardins de taille moyenne.
  - **Plan B** : la maison dispose d'un petit jardin (1) entre la rue et le bâti (qui peut s'établir à 3,00m environ), d'un large espace latéral (2) : jardin, jeux, stationnement, etc., et d'un grand jardin (3) dont l'espace permet les loisirs, planter un arbre, etc.

Ces dispositions doivent être adaptées aux orientations par rapport à l'ensoleillement.



PREVOIR L'AVENIR - ANTICIPER

- 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.

PROGRAMMATION

- En cas d'opération groupée ou de lotissement le permis d'aménager doit qualifier la position potentielle du bâti par rapport à l'espace commun.
- L'implantation des clôtures doit être cohérente avec les clôtures environnantes (on évitera le recul des clôtures ou portails).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

L'OAP thématique n°3 s'applique en zones de type Ub et AU

OBJECTIFS DE L'OAP

- 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/économiques et agricoles

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES/ESSENCES VEGETALES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A/ Sur les parcelles bâties (privatives) :

- Prévoir un espace végétalisé entre jardins privatifs et cultures pour préserver les paysages, éviter les conflits d'usages (circulation des véhicules agricoles…).
- Organiser le paysage des fonds de parcelles s'ils doivent être vus depuis les entrées de ville et axes de circulations, les parcours et chemins (vues lointaines et proches sur la silhouette des quartiers)
- Privilégier les abris de jardins et les annexes conçus en ensembles harmonisés

ILLUSTRATIONS

Croquis illustratif « traitement des franges urbaines » (zones « U »)



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES / ESSENCES VEGETALES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

B / Clôtures de « transition » sur les franges urbaines à dominante végétale (haies, haies + grillages, alternance de petits murets et haies…



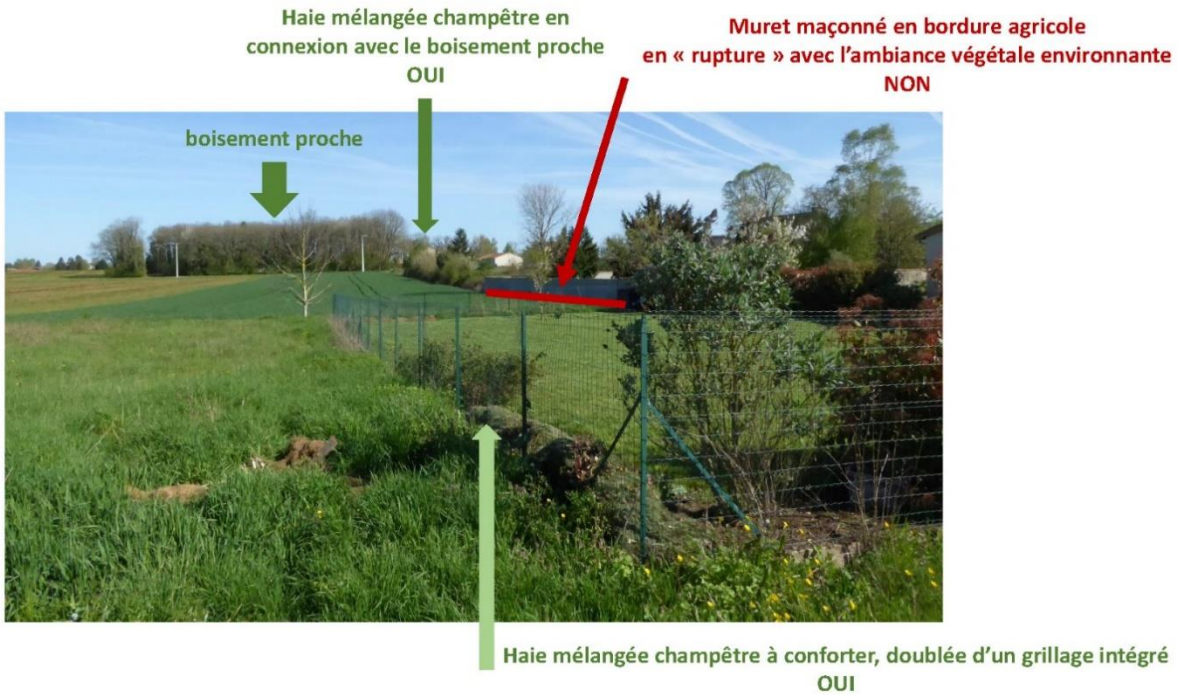
exemple en entrée Est de Nieulle, clôtures légères et végétales en frange agricole, quartier rue des Echives ; vue depuis la route du Gua, RD241



exemple en entrée Est de Nieulle, clôtures légères et végétales en frange agricole, qurtier rue des gabelous, vue depuis la rue du chemin bas

- Privilégier les clôtures basses et ajourées végétales avec ou sans grillage
- Prévoir la perméabilité/des passages pour la petite faune et l'hydraulique

ILLUSTRATIONS



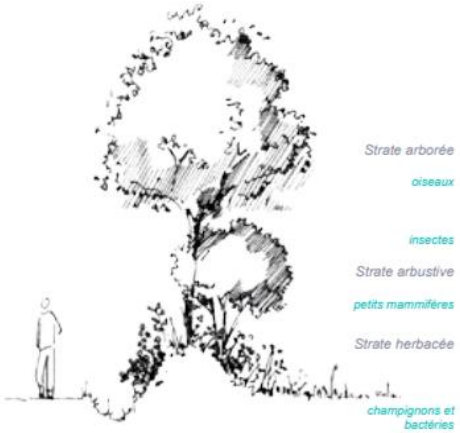
AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

OAP THEMATIQUE N°3 – LES FRANGES URBAINES / INTERFACES AGRICOLES/ ESSENCES VEGETALES

ILLUSTRATIONS

Haies libres, champêtres à privilégier:

Haie vive ou défensive
Haie multi strates
Haie aux variations de feuillages



Coupe de principe de l'étagement végétal d'une haie





Haie arbustive avec arbres
Haie vive basse taillée en alignement
Arbres moyenne/haute tige

Exemples de haies végétales mélangées à favoriser







Formes de haies à proscrire :

Haie trop proche de la limite ou « mur » végétal





AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

C / Traitement d'espaces d'interfaces avec la zone agricole ou naturelle :

Toutes zones et secteurs Ua, Ub, AU : clôtures d'habitations en zones A et N

Plantation, essences végétales :

- Privilégier les essences locales (liste essences recommandées, ci-après)
- Préserver / renforcer les réseaux de haies, bosquets, etc. existants lorsque cela est possible
- Privilégier les espaces plantés « communs » (espaces verts, espaces de jeux, stationnements plantés…) en bordure des opérations d'aménagement (haies, verger, etc.) et sur des espaces communs dédiés. Un pré-verdissement pourra être réalisé le long des voies de desserte

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

D / Essences recommandées

Toutes zones et secteurs

Liste (non exhaustive de végétaux recommandés)	
Arbres	**Arbustes**
A privilégier (essences avec bonne adaptabilité au territoire) : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) Chêne pédonculé (*Quercus robur*) Alisier torminal (*Sorbus torminalis*) Charme commun (*Carpinus betulus*) Erable champêtre (*Acer campestre*) Châtaignier (*Castanea sativa*) Merisier (*Prunus avium*) Eventuellement : Alisier torminal (*Sorbus torminalis*) Chêne sessile (Q*uercus petraea*) Chêne vert (*Quercus ilex*) Sur sol frais à humide : Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) Frêne commun (*Fraxinus excelsior*) (la chalarose incite à planter des arbres d'essences diverses pour éviter la propagation de la maladie) Orme champêtre (*Ulmus minor*) Saule blanc (*Salix alba*) Saule roux (*Salix atrocinerea*)	A privilégier (essences avec bonne adaptabilité au territoire) : Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) Eglantier (*Rosa canina*) Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) Houx commun (*Ilex aquifolium*) Noisetier commun (*Corylus avellana*) Prunellier (*Prunus spinosa*) Troène commun (*Ligustrum vulgare*) Viorne lantane (*Viburnum lantana*) Eventuellement : Bourdaine commune (*Frangula dodonei*) Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*) Sur sol frais à humide : Sureau noir (*Sambucus nigra*) Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Liste de végétaux interdits	
Espèces envahissantes : Ailante glanduleux (*Ailanthus altissima*) Erable negundo (*Acer negundo*) Erable faux-platane (*Acer pseudoplatanus*) Sumac de Virginie (*Rhus typhina*) Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)	Renouées (Renouée du Japon, Renouée de Bohème, Renouée de Sakhaline…) (*Reynoutria sp.*) Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*) Herbe de la Pampa (*Cortaderia selloana*)
En limite avec l'espace public : Haies persistantes mono spécifiques constituées de conifères (thuya, chamaecyparis, cyprès de Leyland etc) ou d'espères horticoles persistantes (photinias, lauriers palmes etc)	
Espèces allergisantes : La plantation d'espèces à fort potentiel allergisant devra être limitée dans les espaces urbanisés, en particulier dans les lieux publics et dans les lieux de résidence. Les plantations monospécifiques sont à éviter, au profit de mélanges avec des espèces peu allergisantes.	

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

OAP THEMATIQUE N°4 – CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES CONSTRUCTIONS

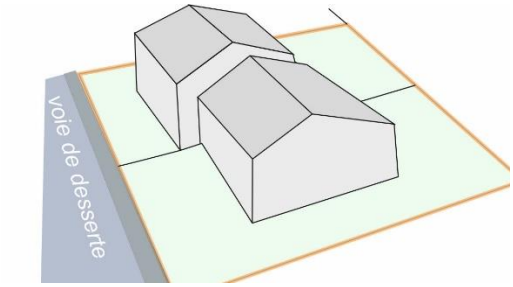
L'OAP thématique n°4 s'applique dans toutes les zones et secteurs

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

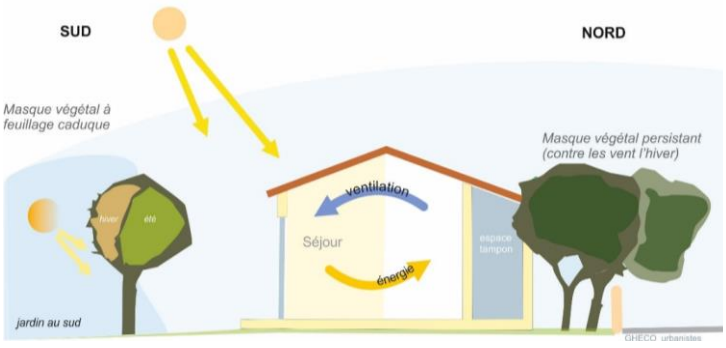
- Favoriser les implantations en mitoyenneté pour limiter les déperditions
- Adapter la position, l'orientation et la hauteur du bâti par rapport à son propre ensoleillement, mais aussi envers celui du voisin
- Varier les implantations pour la protection contre le vent
- Préserver le bâti ancien, construit 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).

EXEMPLES ***(Schémas illustratifs)***

L'implantation de 2 bâtiments en mitoyenneté limite les déperditions énergétiques



Privilégier une implantation avec les pièces de vie au sud pour bénéficier d'un ensoleillement maximal et anticiper les ombres portées.



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

OAP THEMATIQUE N°5 – CORRIDORS ECOLOGIQUES

Article L.151-6-2 du Code de l'urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

5.1. – TRAME VERTE : UNE SOUS-TRAME ARBOREE PEU REPRESENTEE A PRESERVER

La commune de Nieulle-sur-Seudre est occupée à environ 90% par les marais salés de l'estuaire de la Seudre. Ceux-ci se caractérisent par des 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. La trame arborée y est peu représentée.



Prise de vue du paysage formé par les marais salés de l'estuaire de la Seudre

Les prairies humides constituent ainsi la principale composante de la trame verte de Nieulle-sur-Seudre. Le marais de la Seudre, classé Natura 2000, est protégé par plusieurs outils réglementaires dans le PLU : zonage Ar/Aor, dispositions réglementaires du PPRN, zones humides du SAGE Seudre…

Les composantes arborées (boisements, haies) sont moins représentées à l'échelle communale. Elles ont été identifiées dans le cadre du diagnostic. Il s'agit notamment :

- du bois de Bien Assis et quelques réseaux de haies en continuité, au nord-est du territoire
- d'un corridor formé de haies et boisement à l'est du territoire, en continuité du bois des Brouards
- de haies formant un maillage constitutif dans le paysage entre le sud du bourg et le marais de la Seudre



Bois de Bien Assis



Haies au Sud du bourg



Réseau de haies en continuité du bois des Brouards

Dans le règlement graphique du PLU, les haies les plus qualitatives et les plus fonctionnelles sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Les boisements les plus significatifs sont classés en Espaces Boisés Classés (conformément à la réglementation associée à la Loi Littoral).

L'OAP thématique n°5 a ainsi avant tout une visée pédagogique, de compréhension, d'accompagnement, de caractérisation et de localisation des enjeux écologiques du territoire.
Les orientations qui suivent visent à préserver, voire renforcer, la sous-trame arborée.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

5.1.1. Entretenir et renforcer la sous-trame arborée, notamment bocagère, afin de bénéficier de ses fonctionnalités

La trame boisée du territoire est confortée par la présence de linéaires de haies qui bordent les prairies humides. En connexion avec les boisements, les haies contribuent aux continuités écologiques de la commune.

La création de haies au droit des futurs projets présente plusieurs intérêts :

- Profiter du rôle de la haie dans le paysage, en particulier dans le cadre bocager identitaire du territoire pissottais
- Renforcer le maillage bocager existant, support de biodiversité et de continuité écologique
- Bénéficier des fonctions régulatrices : limiter la propagation et favoriser la dégradation des nitrates et produits phytosanitaires, favoriser l'infiltration des eaux pluviales par le réseau racinaire
- …

Une haie fonctionnelle dépend de plusieurs critères :

- La diversité des essences qui la composent
- La multiplicité des strates : strate arborée, strate arbustive, strate herbacée…
- Sa densité
- Sa largeur
- Sa longueur
- …



Source illustration : trameverteetbleue.fr (Méthode d'identification des haies, PNR Normandie-Maine)

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **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_2-DE
Reçu le 26/02/2026

5.2. – TRAME BLEUE : UN ATOUT POUR LA GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

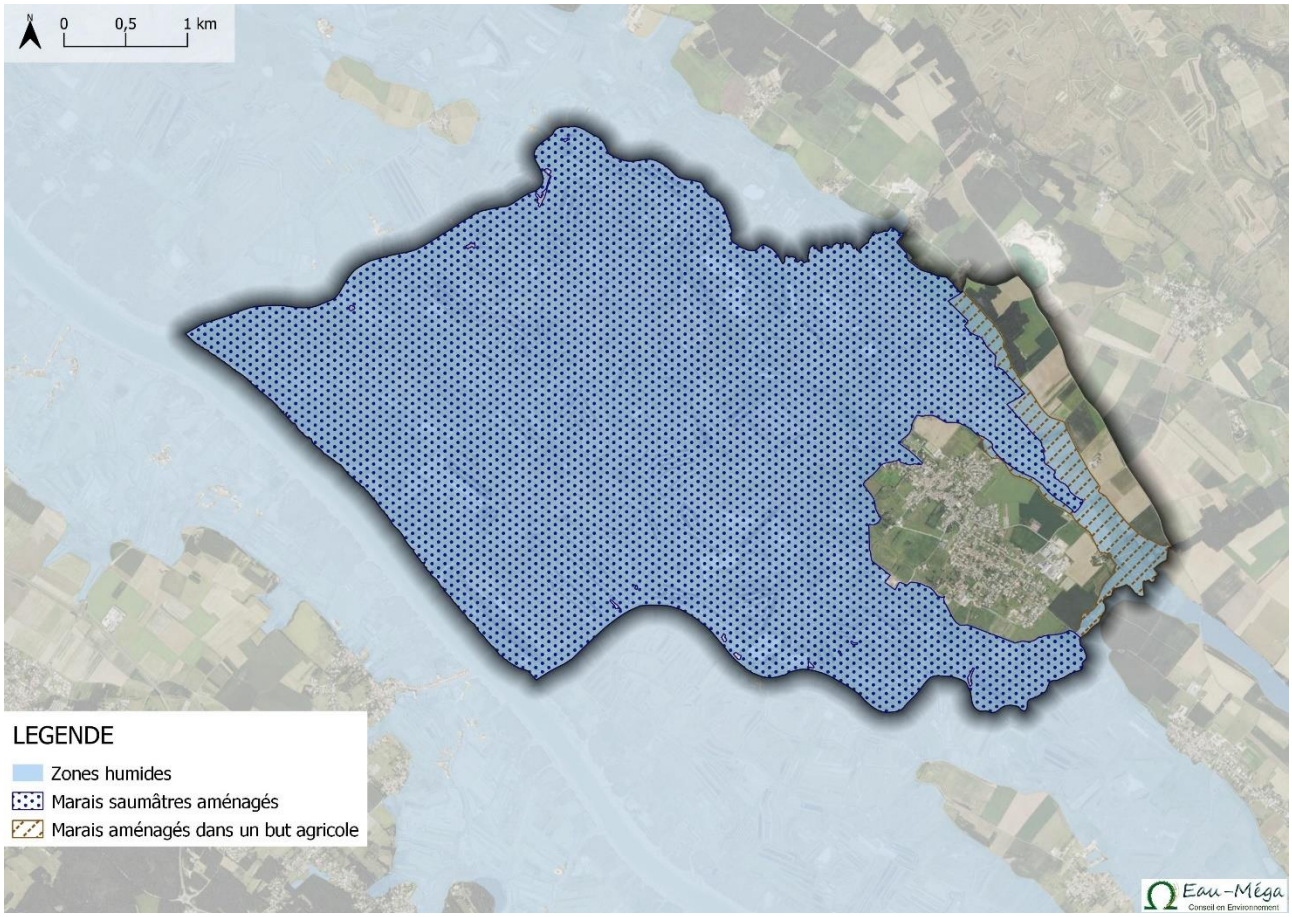
La trame bleue est très représentée sur la commune. Le territoire de Nieulle-sur-Seudre est bordé en limite sud par la Seudre et il est maillé par un réseau dense de chenaux et fossés.

La trame bleue est étroitement liée aux problématiques d'inondation (par submersion, par ruissellement des eaux pluviales…). La connaissance du risque et des milieux stratégiques à préserver pour réguler ces problématiques et protéger la ressource en eau est un atout précieux dans le cadre de la planification territoriale.

L'OAP thématique n°5 vient compléter les protections mises en place à travers les pièces réglementaires du PLU en inscrivant des orientations visant la préservation de la trame bleue, la prise en compte des ruissellements d'eaux pluviales et la protection de la ressource en eau.

5.2.1. Protéger les zones humides

Les zones humides ont fait l'objet d'inventaire dans le cadre du SAGE Seudre. L'étude menée entre 2011 et 2013 (complétée en 2016) a menée à l'identification de 1 853 ha de zones humides sur la commune.



Zones humides du SAGE Seudre

Dans le cadre du PLU :

- Toutes les zones humides inventoriées dans le cadre du SAGE sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- Une démarche d'évitement a été menée lors de la détermination des secteurs à projets.

En complément, sur les dents creuses en zone urbaine (U) qui n'auraient pas été investiguées, les orientations suivantes devront être respectées.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **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.**

5.2.2. Valoriser les points bas dans la stratégie de gestion du risque d'inondation

La commune de Nieulle-sur-Seudre est concernée par :

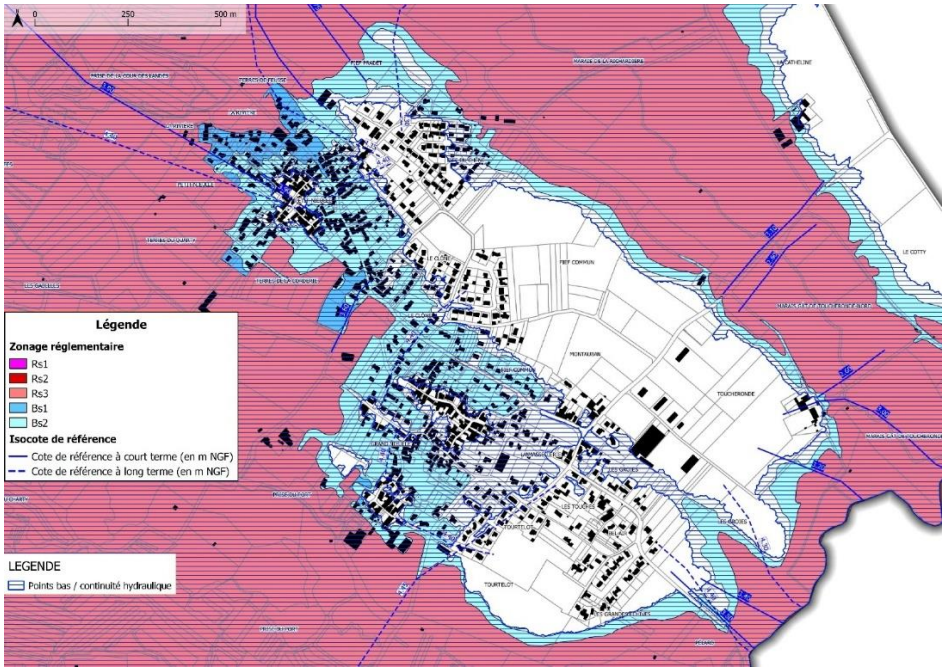
- Un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), qui encadre le risque d'inondation par submersion
- Un schéma directeur de gestion des eaux pluviales, qui encadre le risque de ruissellements et d'accumulations des eaux pluviales

En complément, le PLU comprend plusieurs dispositions réglementaires visant la prise en compte des zones à risque d'inondation et la gestion des eaux pluviales (à travers le zonage, les prescriptions, le règlement écrit…).
L'OAP thématique n°5 vient compléter les documents susmentionnés.

Dans le cadre de la révision du PLU, les points bas de la commune ont été déterminés sur base d'une analyse du Modèle Numérique de Terrain (MNT) à une précision de 1 mètre. Cette analyse vise à visualiser les sensibilités au-delà des zones identifiées par le PPRN et ainsi :

- Identifier les potentiels en termes de continuité hydraulique, voire champs d'expansion des crues ;
- Localiser les secteurs stratégiques pour l'infiltration et l'épuration des eaux ;
- Anticiper les risques d'inondation ;
- Profiter des fonctionnalités des sols ;
- …

La cartographie qui suit illustre les points bas identifiés (hachures bleues) et les superpose au zonage du PPRN en vigueur au moment de la révision du PLU.



Secteurs de points bas, stratégiques dans la prise en compte de la continuité hydraulique (hachures bleues), superposés au zonage réglementaire du PPRN (zones rouges et bleues)

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

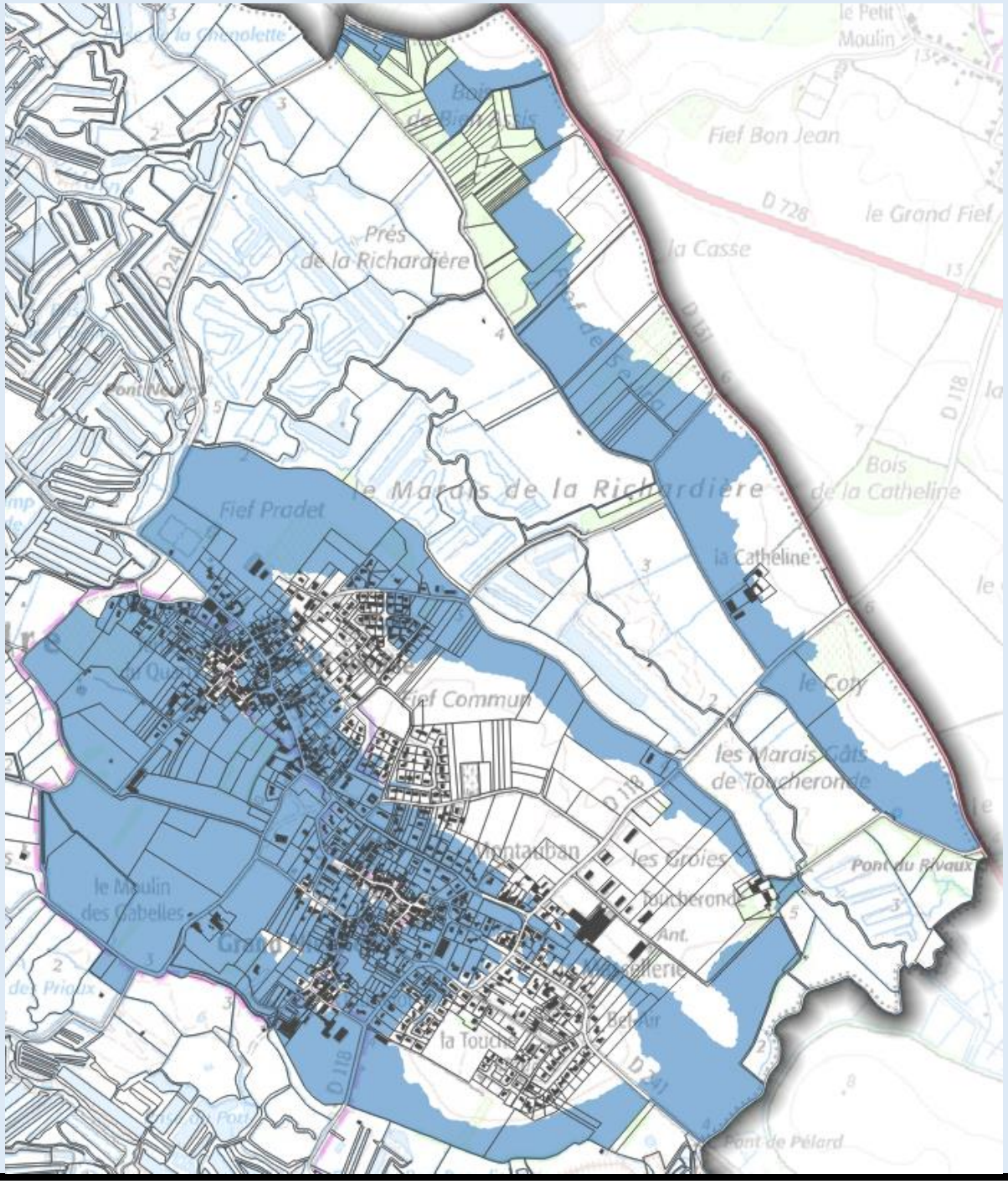
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations de ce volet 5.2.2 ne s'appliquent qu'au sein des secteurs situés en-dehors des espaces remarquables (qui sont inconstructibles par application de la Loi Littoral et de la zone rouge du PPRN).
Ainsi, dans les secteurs de points bas représentés par un fond bleu (zones U, A et N) sur la carte ci-dessous :

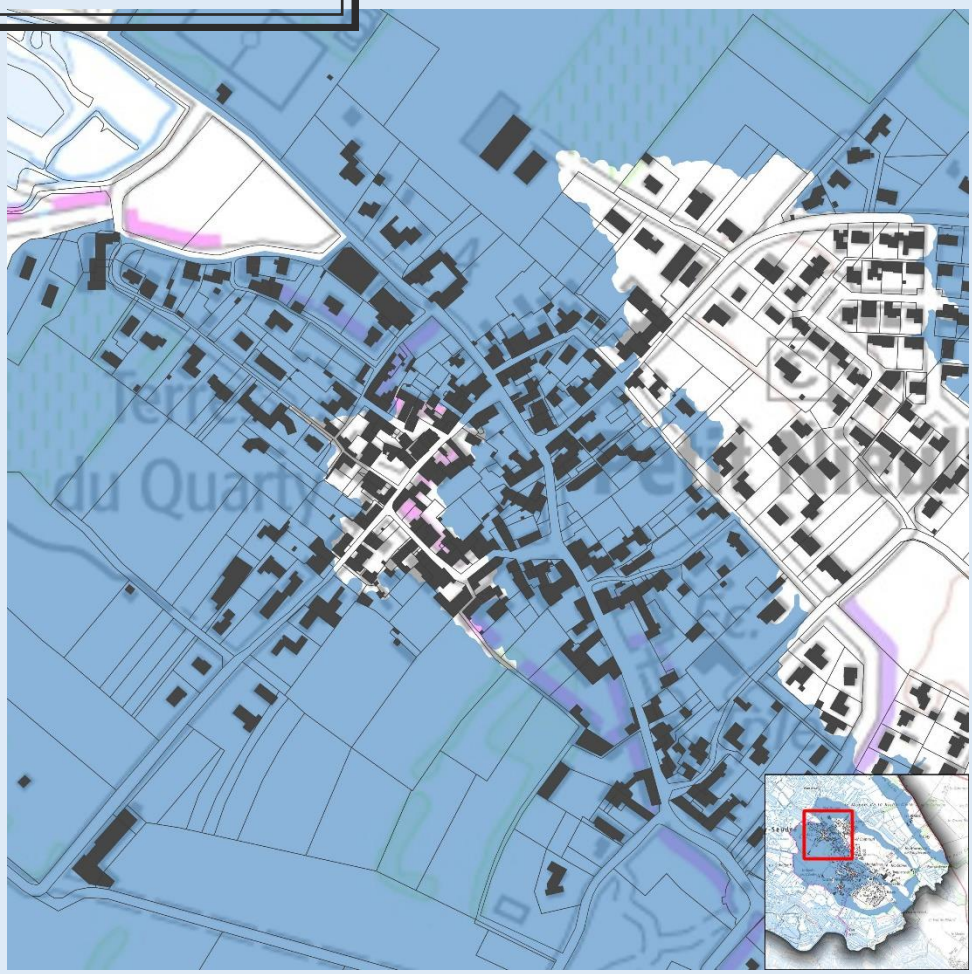
- **Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements ne doivent pas bloquer le libre écoulement des eaux.**

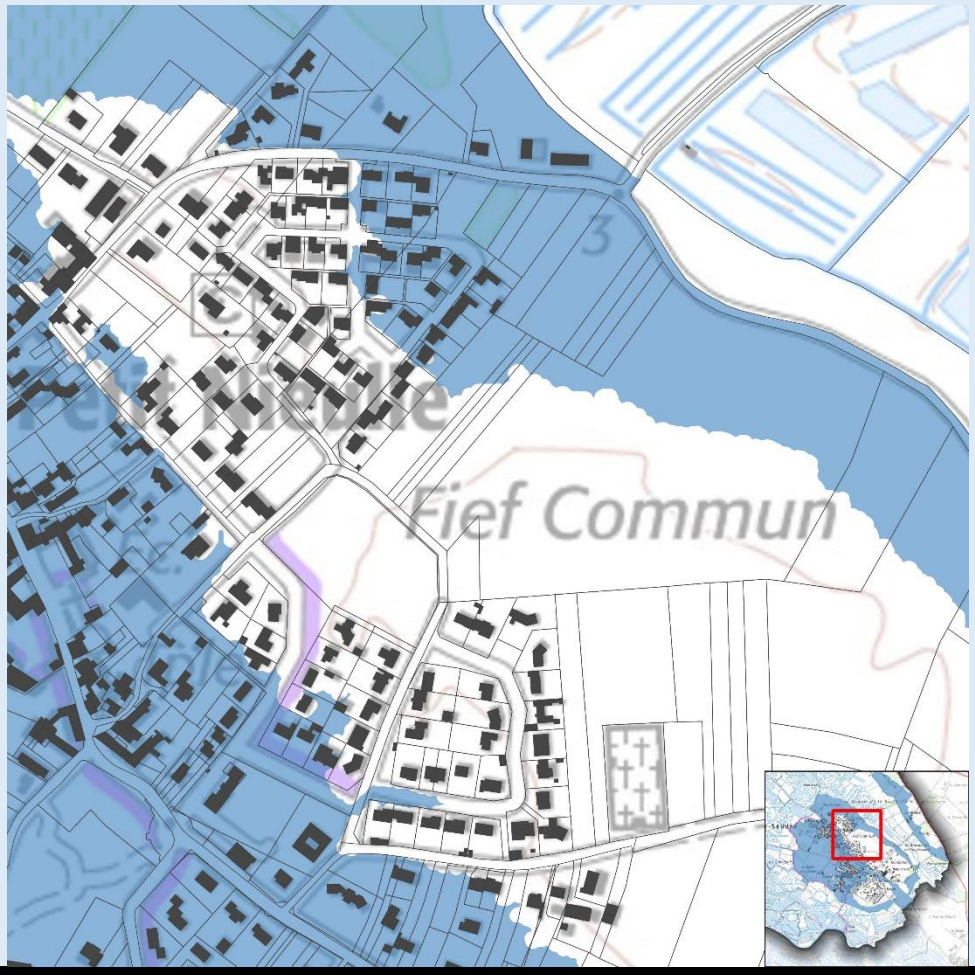
- **Les projets privilégieront prioritairement une gestion des eaux pluviales sur l'unité foncière (conformément aux dispositions du schéma directeur pluvial, du règlement écrit du PLU et en suivant les orientations du chapitre 5.2.3 ci-dessous).**

- **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.**



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 23/02/2026





AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 23/02/2026



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

5.2.3. Favoriser la perméabilité, la végétalisation et la gestion des eaux pluviales à la source pour prévenir les risques liés au ruissellement

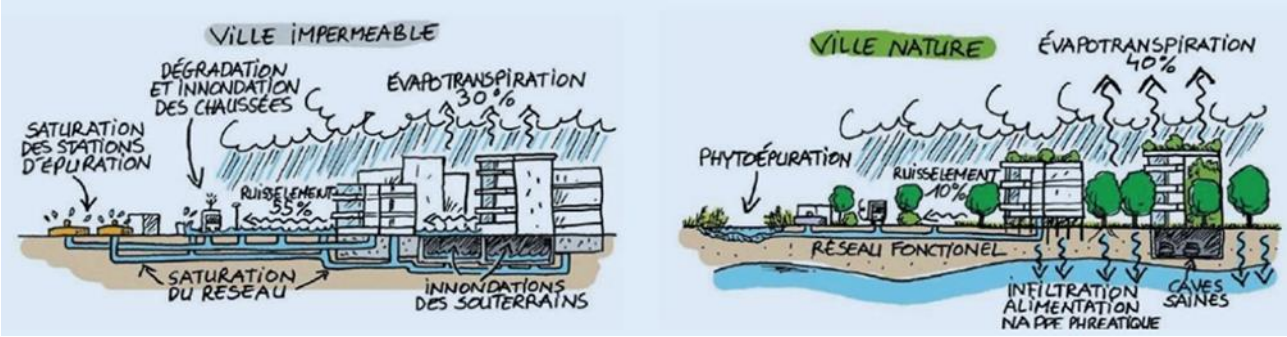
NB : La commune de Nieulle-sur-Seudre est couverte par un Schéma Directeur de gestion des eaux pluviales.

Pour mémoire : enquête publique conjointe à celle du PLU.

Les techniques dites du « tout tuyau » et l'imperméabilisation qui en découle ont montré des effets négatifs sur le milieu naturel et sur le milieu urbain :

- Concentration des flux d'eau et de pollution
- Augmentation du risque d'inondation
- Augmentation de la quantité d'eau de ruissellement
- Diminution de l'infiltration de l'eau dans la nappe phréatique
- Diminution de l'évapotranspiration et formation d'îlots de chaleur

Pour répondre à ces enjeux, les techniques dites « alternatives » permettent une gestion des eaux de pluie au plus près de leur point de chute. Lorsqu'ils sont végétalisés, ces aménagements remplissent généralement plusieurs fonctions et concourent à plusieurs usages dans la ville : promenades, jardins partagés, aires de jeux pour enfants, etc.



Source : Cerema, 2015

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La gestion des eaux pluviales à la source doit être la première solution recherchée.
Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie…) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- **Leur collecte**
- **Leur rétention**
- **Leur infiltration dans les sols, quand ceux-ci le permettent**

Ces fonctions seront assurées par des techniques privilégiant une gestion des eaux pluviales au plus près de leur point de chute, par exemple : noues et fossés, tranchées drainantes, puits d'infiltration, chaussées à structure réservoir, toitures stockantes et/ou végétalisées, bassins de rétention, jardins de pluie… Les techniques utilisées devront tenir compte de la topographie.

Sur les futurs aménagements, les matériaux perméables et semi-perméables seront privilégiés (cheminements doux, aires de stationnements des véhicules automobiles…). La trame viaire intégrera des éléments linéaires végétalisés. Les voies de circulation seront aménagées pour conserver et renforcer les éléments linéaires végétalisés existants (haies, alignements d'arbres, fossés…).

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

5.2.4. Encourager la réutilisation des eaux pluviales

La réutilisation des eaux pluviales est une disposition inscrite dans le SAGE Seudre. Cette pratique concourt à l'objectif d'économie de la ressource en eau en récupérant et en stockant les eaux de pluie, pour l'arrosage notamment.

Les futurs projets pourront ainsi prévoir des dispositifs de récupération des eaux pluviales, à la condition d'encadrer leurs usages, tel qu'indiqué dans les orientations ci-dessous.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **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 (zones humides, faune, flore…).**

- **L'utilisation des eaux de pluie devra se conformer aux mesures visant à limiter le risque de prolifération de moustiques vecteurs de maladie (article 3 de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments).**
  Les aérations devront être munies de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum.
  Tout point intérieur du réservoir doit pouvoir être atteint et nettoyable. Le réservoir doit pouvoir facilement être vidangé totalement.