

## Révision du Plan Local d'Urbanisme



### >> Orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

> Document de débat en Conseil Municipal  
*Septembre 2026*

## SOMMAIRE

|                                                                                                                            |              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Cadrage préalable</b>                                                                                                   | <b>p. 3</b>  |
| <b>1. Orientations pour la protection des espaces et paysages naturels, agricoles, forestiers, littoraux</b>               | <b>p. 4</b>  |
| <b>2. Orientations pour la gestion durable des ressources, la prise en compte des risques et du changement climatique</b>  | <b>p. 7</b>  |
| <b>3. Orientations de développement démographique et urbain, et objectifs de modération de la consommation de l'espace</b> | <b>p. 10</b> |
| <b>4. Orientations pour les activités, les infrastructures et la mobilité</b>                                              | <b>p. 13</b> |
| <b>5. Schéma illustratif des principales orientations du PADD</b>                                                          | <b>p. 16</b> |

Conformément au Code de l'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales du projet communal en matière de 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.

Le PADD définit également les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

**Le présent document constitue le document de support pour le débat en Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD, prévu à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.**

Il s'inscrit dans la relance de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme, faisant suite notamment aux approbations récentes des nouveaux SCOT et PLH communautaires lesquels impliquent une refonte du projet de PLU précédemment arrêté.

# **1. Orientations pour la protection des espaces et paysages naturels, agricoles, forestiers, littoraux**

Le territoire d'Etaules est au croisement d'espaces naturels et paysages de fort intérêt, associés aux marais, espaces forestiers et agricoles du plateau de la presqu'île, ou liés à l'estuaire de la Seudre..

Une partie important de ces espaces font l'objet de dispositifs de protections, notamment en tant que sites Natura 2000, qu'il s'agit de prendre en compte dans le PLU et d'étendre au bénéfice des continuités écologiques et paysagères.

- **Sauvegarder par des mesures d'inconstructibilité les milieux naturels d'intérêt majeur, constitutifs d'espaces remarquables du littoral :**
  - > les marais salés liés à la Seudre, en tenant compte des aménagements liés aux activités ostréicoles,
  - > les prairies et boisements humides du secteur des marais de Saint-Augustin en partie au sud de la commune,
  - > les autres zones naturelles humides déjà identifiées par le SAGE Seudre ou révélées ultérieurement.
- **Encadrer strictement l'évolution des espaces et paysages qui s'inscrivent dans l'armature littorale et agricole intercommunale, cadrée par le SCOT de la CARA :**
  - > la bande littorale aux abords de la Seudre,
  - > les grands paysages ouverts en lien avec le rivage estuarien, à partir de la ligne topographique formalisée par le chemin de Maine Simon,
  - > les continuités agricoles et belles perspectives sur le côté Est de l'Ile d'Etaules, à fixer comme espaces de limite et coupure urbaine.
- **Protéger les espaces boisés supports de fonctions environnementales, paysagères et de qualité du cadre de vie, en tenant compte de leurs éventuels usages économiques ou de loisirs de plein air :**
  - > les forêts de l'Est de la commune, de *Chassagne* aux *Brenelles*, partie du massif se prolongeant sur Chaillevette,
  - > les ensembles boisées du plateau qui cernent les espaces urbains actuels, notamment à *la Lainerie*, *l'Espie - Petit Bois*, autour de *la Picauderie*, *Clos de La Porte - Bois de Larniée*, *Maugrézat*,
  - > les îlots arborés au sein des espaces urbains ou agricoles qui contribuent aux continuités écologiques.

- **Préserver les sites et paysages identitaires et d'intérêt patrimonial de la commune.**

Outre les grands espaces de marais et forestiers visés par la Loi Littoral, il s'agit d'assurer les qualités paysagères et patrimoniales des sites suivants par des mesures réglementaires ou d'orientations d'aménagement adaptées :

- > les grands paysages cultivés du nord de la commune entre marais et plateau urbanisé, et de l'est en direction des Mathes et d'Arvert, où tout mitage est à proscrire,
- > les franges urbaines donnant sur les panoramas agricoles, à traiter de manière qualitative,
- > les linéaires de haies et ripisylves porteurs d'enjeux écologiques et structurants des paysages ruraux, notamment, au sein des marais doux au sud, sur le secteur de *La Croix*, en limites d'urbanisation,
- > les grands parcs arborés en évitant leur division et morcellement pour la construction,
- > les continuités de jardins d'intérêt paysager et local, notamment ceux formant des "cœurs verts" au sein des ilots bâtis à préserver d'une densification,
- > les abords de la voie ferrée qui accueille le train touristique des Mouettes,
- > les propriétés bâties (logis, grands fermes, maisons bourgeoises ...) et les arbres remarquables, ainsi que le petit patrimoine représentatif de l'identité locale,
- > les caractéristiques urbaines et architecturales qui font la spécificité des centralités anciennes du bourg et de l'Ile d'Étaules.

L'instauration du "permis de démolir" est également prévue pour mieux maîtriser l'évolution du tissu urbain, afin de préserver le patrimoine bâti et de garantir un développement par renouvellement urbain cohérent.

## **2. Orientations pour la gestion durable des ressources, la prise en compte des risques et du changement climatique**

- **Assurer l'adéquation du projet communal aux capacités des réseaux d'eau et d'assainissement et à leurs programmations intercommunales, en visant :**
  - > une urbanisation nouvelle positionnée uniquement dans les secteurs desservies par l'assainissement collectif ou raccordables à celui-ci,
  - > la sécurisation des besoins en eau à moyen-long terme dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie d'adaptation définie par la CARA et Eau17 à l'horizon 2050,
  - > l'évitement de l'implantation de "gros consommateurs" en eau sur la commune, en dehors des besoins d'intérêt collectif,
  - > l'encouragement au recours à des techniques économes en eau dans les pratiques publiques et privées (récupération et réutilisation des eaux de pluie ...).
- **Porter une attention particulière à la gestion des eaux pluviales urbaines, pour limiter les risques de débordements et préserver la qualité des sols et milieux naturels :**
  - > par une gestion en amont privilégiant l'infiltration/rétention au niveau des terrains, conformément aux dispositions du Schéma directeur intercommunal,
  - > par la préservation des fils d'eau naturels,
  - > par l'encadrement de l'imperméabilisation des sols et une présence végétale favorisée dans les espaces urbains.

- **Appliquer dans le PLU le principe de prévention des risques et nuisances, par :**
  - > la défendabilité de la forêt et des espaces urbains proches contre les incendies, en veillant à la suffisance et accessibilité des installations, et à la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillage,
  - > en l'absence de plan de prévention des risques, la prise en considération des aléas d'inondation qui couvrent l'ensemble des marais nord, ainsi que potentiellement les secteurs principalement agricoles proches et de faible hauteur,
  - > l'intégration au PLU de mesures de prise en compte des aléas de remontées de nappes,
  - > la poursuite des aménagements de voies permettant de limiter l'incidence sonore du trafic sur les axes principaux traversant les espaces urbains (RD145 et RD14E notamment).
- **Favoriser la transition énergétique :**
  - > contribuer aux objectifs et actions du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) communautaire, en favorisant la compacité du tissu urbain, l'amélioration des performances énergétique des logements, la modération des besoins locaux en déplacements et le développement des mobilités douces,
  - > permettre les petites installations solaires ou photovoltaïques d'autoconsommation et sur des espaces déjà aménagés, bien intégrées aux tissus bâtis,
  - > permettre la mise en œuvre d'un projet agrivoltaïque dans le cadre prévu par les textes (réservabilité, production agricole restant prédominante ...) et compatible avec les objectifs de protection des espaces naturels et des paysages littoraux.

### **3. Orientations de développement démographique et urbain, et objectifs de modération de la consommation de l'espace**

- **Poursuivre la croissance démographique et résidentielle à un rythme plus modéré qu'auparavant et inscrit dans les prévisions communautaires.** Pour cela, le projet communal vise :
  - > un scénario d'environ 3.200 habitants à l'horizon 2040, soit environ + 0,55% par an et 240 habitants supplémentaires par rapport à la population communale estimée en 2026 (*comparé à environ + 1,3% par an et + 375 habitants sur la décennie passée*),
  - > un développement équivalent à environ 20 résidences principales en moyenne par an pour répondre à cette perspective en tenant compte de la baisse de la taille des ménages (*comparé à une 30<sup>aine</sup> par an sur la décennie passée*),
  - > une offre diversifiée d'habitat, en construction nouvelle ou par l'évolution de l'existant, facilitant les parcours résidentiels par l'intégration d'une part de logements locatifs sociaux et autres logements abordables.
- **Proposer une offre en équipements et services en adéquation avec les évolutions sociodémographiques et le rôle de "pôle de proximité" d'Étaules au sein de l'espace communautaire :**
  - > mettre en œuvre au niveau du pôle de la Picauderie la réalisation du projet d'équipement aquatique prévu dans le plan piscine de la CARA,
  - > anticiper les besoins en équipements de sports-loisirs, éducatifs et culturels, venant notamment conforter le pôle communal,
  - > conforter le pôle commercial de centre-bourg autour des places Verdun - Champ de Foire et de la rue Charles Hervé, en veillant au maintien des locaux commerciaux existants et en évitant une dispersion commerciale aux entrées de ville ou au sein des tissus d'habitat.

- **Réduire de manière significative la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à l'importante extension urbaine des années passées.**

Les objectifs et les modalités de traduction prévus dans le PLU pour l'habitat et la vie locale sont :

- > diviser au moins par deux (– 50%) le rythme de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la décennie précédente (*consommation évaluée à ce jour à 17 ha entre 2014 et 2025*),
- > inscrire ainsi le PLU dans les objectifs de sobriété foncière et d'équilibres communaux fixés par le SCOT de la CARA (*pour rappel : 75 ha maximum pour la période 2021-2040 pour les "pôles d'équilibre", soit 15 ha par commune*), en tenant compte des espaces déjà consommés depuis 2021,
- > maintenir prioritairement le développement au sein de l'enveloppe urbanisée du bourg et de l'Ile d'Étaules, qui est à conforter en tenant compte du potentiel en "dents creuses" encore important (*évalué à ce jour à au moins 10 hectares*),
- > assurer la bonne valorisation des fonciers constructibles et la maîtrise de leur évolution, par des dispositions d'aménagement et de programmation favorisant les opérations d'ensemble et une densité maîtrisée, par leur phasage dans le temps sur l'horizon 2040, par la mise en place de réservations pour les opérations d'intérêt général,
- > envisager la mise en place d'une "servitude de résidences principales" sur les sites de développement, de manière à ce qu'ils répondent effectivement aux besoins en habitat permanent,
- > préciser le potentiel en rénovation et remise sur le marché de logements, de réaffectation de locaux vacants, et de changements de destination pouvant répondre aux besoins en habitat.

## **4. Orientations pour les activités, les infrastructures et la mobilité**

- **Contribuer à la pérennité des exploitations agricoles :**
  - > en préservant les terres supports de grandes cultures, vignes, maraichage, prairies, et bassins ostréicoles,
  - > en permettant l'évolution et la création des structures nécessaires aux activités agricoles (constructions, installations, aménagements divers), dans le cadre des règles spécifiques du littoral s'imposant au PLU,
  - > en ménageant sur le plateau les reculs et transitions nécessaires entre sites d'exploitations et urbanisation résidentielle, pour éviter les conflits de voisinage et faciliter l'évolution des structures.
- **Favoriser le maintien d'activités et le développement d'emplois en accord avec le cadre essentiellement résidentiel et le contexte territorial d'Etaules :**
  - > une offre commerciale support pour la vie locale et dirigée sur le centre-bourg,
  - > l'accueil ou le développement d'activités artisanales compatibles avec la proximité d'habitat, notamment en termes de nuisances de bruit, de circulation ou besoins en stationnements générés),
  - > des possibilités d'amélioration et modernisation du camping du Parc, et d'hébergements touristiques bâtis (petite hôtellerie, chambres d'hôtes ...),
  - > la possibilité de confortement des activités existantes, dans le respect des dispositions de la Loi Littoral.

- **Maîtriser les infrastructures de déplacements et favoriser une mobilité diversifiée :**

- > la préservation des fonctionnalités routières des axes départementaux en dehors des traversées du bourg et de quartiers, en évitant l'étalement urbain et en gérant les accès,
- > la poursuite des aménagements de mise à niveau et sécurisation de la voirie locale compte tenu du développement urbain récent,
- > la poursuite des aménagements cyclables, en espaces dédiés ou en emprises sécurisées sur voirie :
  - pour déployer des continuités infra-communales nord-sud entre le bourg de part et d'autre de la RD14E1, le pôle d'équipements de la Picauderie, les quartiers de l'Isle d'Étaules,
  - pour concrétiser les itinéraires structurants (*La Tremblade-Breuillet-Royan*) et secondaires (*vers les communes alentours et les chemins de la Seudre*) prévus au Schéma cyclable communautaire.
- > la mise en valeur de l'offre communautaire de transport et de services (arrêts bus, stationnements pour vélos ...) en direction des habitants et touristes,
- > la prévision des dessertes et maillages pour piétons-vélos sur les sites de développement urbain.

- **Intégrer les réseaux d'énergie et numériques :**

- > permettre l'installation d'équipements photovoltaïques/solaires intégrés au bâti, en ombrières suivants les textes en vigueur, ou en petites structures discrètes au sol pour l'autoconsommation,
- > privilégier la mise en place de réseaux électriques enterrés, au bénéfice des paysages,
- > valoriser la desserte effective haut débit du territoire, et prévoir le déploiement du réseau fibre dans les opérations d'ensemble nouvelles.

## **5. Schéma illustratif des principales orientations du PADD**

## Schéma illustratif des principales orientations du PADD

