

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

PLU	Prescription	Approbation
Révision générale	02/06/2015	14/04/2022
Modification n°1	30/01/2023	15/06/2023
Modification simplifiée n°1	16/06/2025	05/01/2026

**Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date
du 05 janvier 2026**

Le Maire
Claude BAUDIN



PRÉAMBULE

La finalité du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de définir et préciser les objectifs d'aménagement et de développement retenus par la commune au regard des forces et faiblesses du territoire.

Le projet politique de la commune de SAINT-PALAIS-SUR-MER qui s'exprime à travers le PADD s'inscrit à la croisée entre :

- Les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Royan Atlantique,
- Les besoins et enjeux issus du diagnostic qui ont permis d'alimenter et de nourrir la définition des orientations du présent PADD,
- Les études thématiques ou sectorielles réalisées en parallèle ou antérieurement à la révision du PLU qui ont alimenté le projet communal (mission de réflexion globale sur l'aménagement du centre-ville, étude d'aménagement de l'avenue de la Grande Côte, etc.).

Ainsi, les orientations retenues par le PADD de SAINT-PALAIS-SUR-MER s'organisent autour de cinq grands axes :

1. **Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel et le patrimoine** de la commune composés de milieux humides, de massifs boisés et des éléments du patrimoine bâti
2. **Prévenir les risques naturels et assurer une gestion durable des ressources** notamment la ressource en eau
3. **Répondre aux besoins en logements tout en réduisant l'étalement urbain** de la commune en s'appuyant en priorité sur la densification douce et le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine
4. **Améliorer les infrastructures et les équipements publics** par le renforcement des équipements, l'organisation de la circulation et le développement des liaisons douces
5. **Conforter le tissu économique local**, en soutenant le développement touristique, commercial et artisanal

AXE N°1

PROTÉGER ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE



Orientation 1 : Protéger les espaces de biodiversité

La commune de Saint-Palais-sur-Mer compte des espaces d'intérêt écologique sur son territoire, dont les principaux sont identifiés au SCoT comme «territoires d'exception» à protéger. L'objectif est d'assurer la protection des milieux boisés et humides suivants :

- La forêt des Combots d'Ansoine, au nord ouest de la commune
- Les marais de Saint Augustin, au nord de la commune
- Le bois de Champagnole, au nord-est de la commune

D'autres espaces sont identifiés par le diagnostic, participant à la diversité et à la richesse de l'environnement naturel de la commune de Saint-Palais-sur-Mer, notamment :

- Les anciens marais du Rhâ et les milieux attenants,
- L'estran du linéaire côtier,
- Le canal du marais de Bernezac, le secteur de la Monge
- Les milieux naturels plus ordinaires dans la ville (arbres remarquables, parcs boisés, espaces verts, parc Raymond Vigne,s ...),
- Les milieux ouverts à haute valeur environnementale, notamment les pelouses sèches et l'habitat de l'Azuré du Serpolet (papillon protégé au niveau européen).
- Les corridors écologiques présents sur le territoire (dans la forêt des Combots d'Ansoine, le corridor formé par les différents espaces de nature en ville, milieux ouverts et le canal du marais de Bernezac),

La protection de ces espaces est à prendre en compte.

Orientation 2 : Traiter les interfaces entre l'enveloppe urbaine et les milieux naturels

L'enveloppe urbaine de Saint-Palais-sur-Mer présente des contours «flous» et n'est pas clairement définie, notamment dans sa partie ouest, en limite avec le massif boisé.

Dans le respect de loi littoral, il s'agit de préserver les coupures d'urbanisation formées, notamment, par la forêt des Combots d'Ansoine, à l'ouest, et le marais de Saint-Augustin, au nord.

L'objectif est d'établir des mesures d'insertion paysagère des opérations d'urbanisation localisées en franges de la commune, à la fois en termes d'implantation des constructions et d'accompagnement végétal. Ces mesures doivent permettre de proposer une limite claire à l'enveloppe urbaine et préserver le massif boisé.

Orientation 3 : Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti de la commune

Saint-Palais-sur-Mer possède un riche patrimoine bâti. La commune souhaite préserver et mettre en valeur ce patrimoine urbain et architectural témoin de l'histoire locale et balnéaire.

Pour cela, la commune a approuvé, en juin 2019, une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) devenue immédiatement un Site Patrimonial Remarquable (SPR), qui comprend le centre-ville et les quartiers en façade littorale (quartiers «balnéaires»). L'objectif de ce document est la création d'un périmètre de protection permettant d'assurer la sauvegarde et le développement de l'ensemble patrimonial constitué par le centre-ville et les quartiers en façade littorale et favoriser sa valorisation. Ce SPR répond aux objectifs de la commune visant à préserver son patrimoine bâti.

En dehors de ce périmètre, la commune souhaite mettre en place des mesures de protection sur certains bâtiments et éléments identitaires.

La commune vise aussi la préservation des caractéristiques de certaines formes architecturales locales (traditionnel charentais), notamment présentes dans les anciens hameaux (Courlay, Maine Jollet, Maine Bertrand, La Palud, ...)

Au sein du massif forestier des Combots d'Ansoine, le hameau des Combots offre une opportunité de recevoir un centre d'accueil et de sauvegarde de la faune sauvage. Le PLU doit permettre la réalisation de ce projet en lien avec la nature, par la réhabilitation du bâtiment existant et des aménagements nécessaires pour assurer dans de bonnes conditions, leur accueil et leur bien-être.

Orientation 4 : Mettre en valeur le patrimoine paysager et la façade littorale

La commune se donne comme objectif la mise en valeur de son patrimoine paysager et de sa façade littorale. Pour cela, elle souhaite à la fois pouvoir protéger, réhabiliter et qualifier l'ensemble de la façade littorale de son territoire (quartier balnéaire, Grande Côte), en lien avec l'orientation précédente (voir orientation n°3). Cela passe notamment par l'application des dispositions liées à loi littoral (bande des 100m, définition des espaces proches du rivage, ...).

La commune vise aussi la valorisation et le maintien du lien entre la forêt, les marais et l'estuaire. En préservant ces sites (voir orientation n°1), et en permettant l'aménagement de cheminements doux entre ces entités (en lien avec l'orientation n°17).

La démarche Aménagement Durable des Stations (ADS) engagée en 2020 par la commune et le GIP Littoral Aquitain doit permettre la mise en œuvre d'une partie de ces objectifs.



AXE N°2

PRÉVENIR LES RISQUES NATURELS ET ASSURER UNE GESTION DURABLE DES RESSOURCES



Orientation 5 : Prévenir et prendre en compte les risques naturels présents sur la commune

La commune est concernée par plusieurs risques naturels :

- Risque d'érosion littorale, qui fait l'objet d'un PPRn «érosion littorale, submersion marine et feux de forêts»
- Risque de remontée de nappe, présent autour du lac, dans les marais de Saint-Augustin et autour du canal du marais de Bernezac
- Risque de mouvement de terrain, notamment lié au retrait-gonflement des argiles. La partie nord de la commune est classée en risque modéré alors que le reste de la commune est classée en risque faible à inexistant.
- Risque d'incendie de forêt. Le risque concerne notamment le massif forestier des Combots d'Ansoine (aléa feu de forêt faible à fort), mais aussi certains secteurs au sein de l'enveloppe urbanisée, notamment dans les quartiers marqués par un fort couvert végétal (aléa de feu forêt faible à très faible).

La commune souhaite prévoir des dispositions particulières sur les secteurs soumis à ces risques qui visent la limitation de la constructibilité et les modalités de construction.

Orientation 6 : Limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols

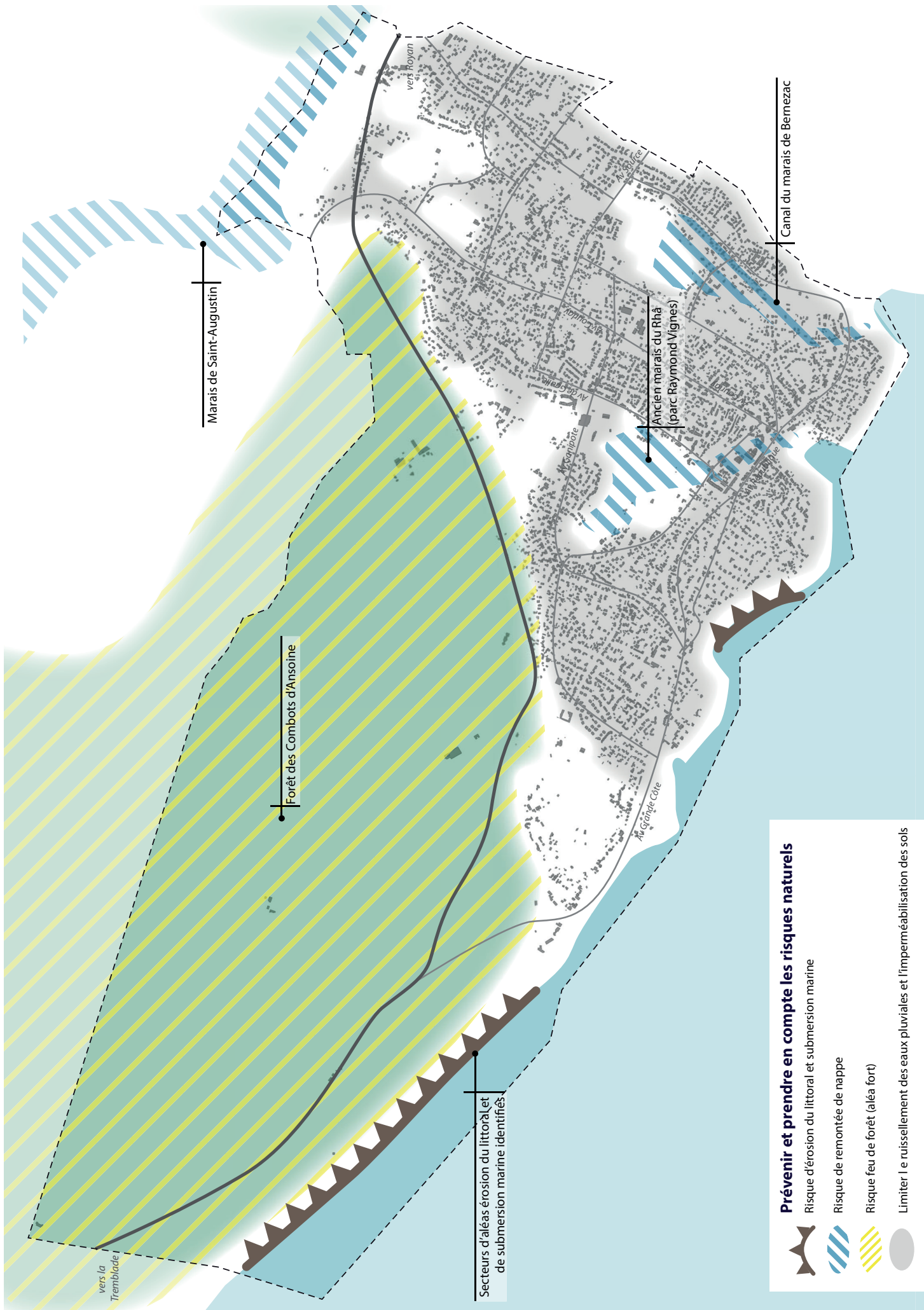
La commune souhaite limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols, afin de ne pas accentuer le risque d'inondation et de diminuer les pressions et pollutions d'origines urbaines ou agricoles sur les masses d'eau.

Orientation 7 : Poursuivre la politique de développement durable en matière d'économie d'eau

La protection, la mise en valeur et la diversification de la ressource en eau, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. La commune de Saint-Palais-sur-Mer s'engage à poursuivre les démarches d'économies d'eau et de sensibilisation de la population à ces enjeux.

Orientation 8 : Poursuivre la politique de gestion durable des déchets

La commune s'est engagée dans une politique de réduction et de gestion durable des déchets. Cette mesure sera complétée par un volet d'accompagnement de la politique d'urbanisme et d'aménagement destiné à intégrer la question des déchets dans tout projet d'aménagement public ou privé.



AXE N°3

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS TOUT EN RÉDUISANT L'ÉTALEMENT URBAIN



Orientation 9 : Produire environ 800 à 850 logements d'ici 10 ans

Au regard de son positionnement géographique, à proximité de Royan et des besoins recensés sur la commune, l'objectif est de produire environ 800 à 850 logements sur 10 ans (soit en moyenne 80 à 85 logements par an), permettant un gain de population estimé à environ 600 habitants sur la prochaine décennie.

Orientation 10 : Poursuivre l'effort de production de logements locatifs sociaux

Saint-Palais-sur-Mer accuse un déficit légal important en terme de logements locatifs sociaux. La commune souhaite poursuivre son effort de construction de logements locatifs sociaux en mobilisant l'ensemble des outils du PLU. L'objectif est de produire au moins 400 logements locatifs sociaux, représentant au moins la moitié des 800 à 850 logements prévus sur 10 ans.

Orientation 11 : Diversifier l'offre de logement

La commune vise à diversifier son offre de logements, aujourd'hui constituée à 80% de grands logements. Cet objectif permet de répondre aux besoins des différentes populations susceptibles de s'installer sur la commune (jeunes actifs, jeunes ménages, ...). Cette diversification de l'offre de logements se réalisera, par la construction neuve, et par la transformation et l'adaptation du parc existant.

La commune souhaite conserver une part de logements familiaux (T4) pour participer à son équilibre démographique.

Orientation 12 : Prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine constituée

La commune souhaite répondre aux besoins en logements tout en préservant les secteurs naturels et forestiers. Une part significative du développement futur de la commune est donc envisagée par le renouvellement, la transformation et l'évolution des tissus bâtis existants au sein de l'enveloppe urbaine constituée, définie comme l'ensemble des espaces bâtis ou imperméabilisés de la commune (avec un minimum de 5 constructions), excluant les terrains non urbanisés de plus d'un hectare.

Pour ce faire, l'objectif est d'activer l'ensemble des gisements :

- Les dents creuses identifiées dans l'enveloppe urbaine
- Les opérations de renouvellement urbain (Foyer Creusois, Béthanie, centre-ville, ...)
- L'intensification douce des parcelles bâties (voir orientation n°13)

Orientation 13 : Favoriser l'intensification des tissus urbains existants

La production de logements au sein de l'enveloppe urbaine repose de manière significative sur l'intensification douce des tissus existants. L'ambition de la commune est d'augmenter progressivement la densité en tenant compte des tissus bâtis existants selon la localisation des différents quartiers (améliorer les conditions de desserte, d'accès, de stationnement, de connexion aux réseaux).

La commune souhaite :

- Conforter, développer les fonctions de centralités et densifier le tissu urbain du Centre-ville balnéaire et du centre historique de Courlay.
- Faciliter l'intensification et la densification des tissus urbains dans une logique d'axe délimitée, par la rue des combattants d'Afrique du Nord à l'ouest et l'avenue des Accacias à l'est.
- Maîtriser et préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des tissus existants en périphérie des secteurs précités.
- En dehors des espaces agglomérés de la commune, il s'agit de limiter, à des évolutions ponctuelles, les constructions existantes, en application de la loi littoral.

Orientation 14 : Modérer la consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF)

Sur les 800 à 850 logements prévus pour la prochaine décennie, la commune envisage de réaliser environ la moitié en intensification urbaine (au sein de l'enveloppe urbaine constituée), l'autre moitié sera produite en extension de l'enveloppe urbaine.

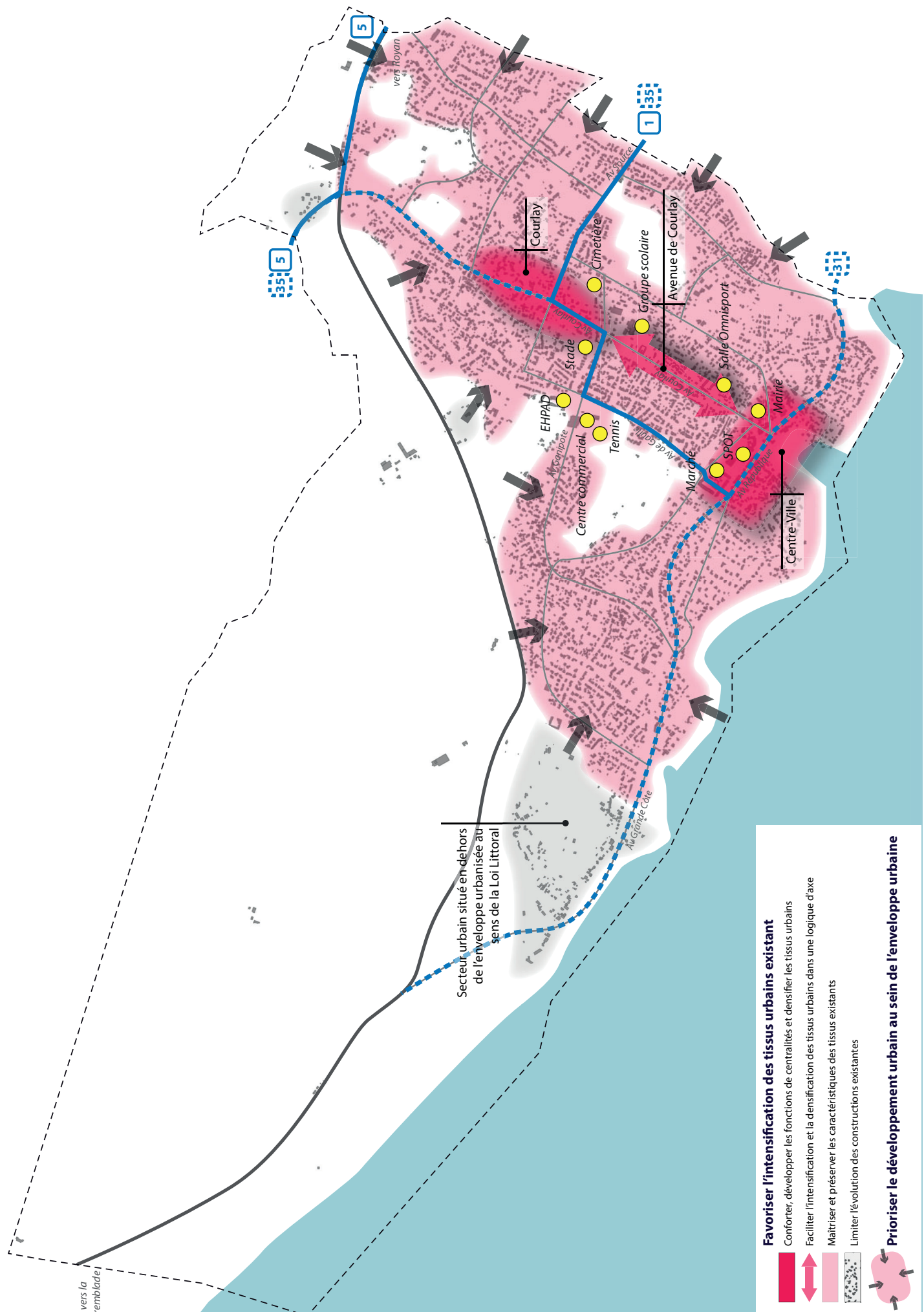
Au regard des besoins recensés en logements et de l'équilibre Intensification/Extension, la commune retient l'objectif de réduire d'environ 20% la consommation de ces espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la dernière décennie (17,4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés lors de la dernière décennie).

La production de logements en extension urbaine est localisée en continuité de l'espace aggloméré (tel que défini par la loi Littoral), en prenant en compte les enjeux liés à l'environnement, aux paysages et aux risques.

Orientation 15 : Favoriser le développement des énergies renouvelables et les économies d'énergies

La commune souhaite associer une démarche environnementale à la production de logements, en encourageant l'intégration de dispositifs portant notamment sur la production et l'économie d'énergie, le confort et la qualité d'usage des logements (ensoleillement, ventilation naturelle), l'isolation des constructions et le recours à des matériaux de construction sains et bio-sourcés ainsi que des dispositifs d'adaptation de ces constructions aux normes actuelles de confort.

Le projet d'urbanisme intègre aussi la volonté de favoriser le recours aux énergies renouvelables dans les projets de construction et de favoriser le développement urbain autour des sites raccordés aux différents réseaux d'énergie.



AXE N°4

AMÉLIORER LES INFRASTRUCTURES ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



Orientation 16 : Améliorer l'organisation de la circulation

Cet objectif d'amélioration du fonctionnement urbain passe notamment par :

- La qualification et la hiérarchisation du réseau viaire afin de faire cohabiter les différents usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes) sur des principes de mixité et de partage des emprises publiques disponibles. L'objectif est à la fois de sécuriser et de promouvoir le confort d'usage de l'espace public par un traitement au profit des piétons, en maintenant la présence automobile (qualité esthétique et d'usage des cheminements), et de rendre plus lisible les voies principales et secondaires de la commune.

- La hiérarchisation et la valorisation des différentes entrées de ville, ayant chacune une identité différente par un traitement paysagé et urbain différencié et adapté (Avenue de la Grande Côte, Rue du Logis, Avenue Charles de Gaulle, Avenue de Verdun, Avenue de Courlay, Avenue de Pontailac).

La démarche Aménagement Durable des Stations (ADS) engagée par la commune et le GIP Littoral Aquitain doit permettre la mise en œuvre d'une partie de ces objectifs, en particulier sur l'avenue de la Grande Côte.

Orientation 17 : Promouvoir les mobilités douces

La commune souhaite renforcer les possibilités de déplacements alternatifs à la voiture. Cette ambition vise le développement des liaisons douces (piétons et cycles), en particulier en centre-ville. Cela se traduit, également, par la création d'une liaison douce structurante entre le centre-ville et le lieu-dit de Courlay.

L'objectif est également d'aménager et d'améliorer les cheminements et les accès au littoral, vers la forêt des Combots d'Ansoine et les anciens marais (Bernezac, ...).

De plus afin de limiter ces nuisances, la commune souhaite proposer des alternatives au «tout voiture» et une politique de sensibilisation de la population à cet enjeu, en cohérence avec le «Plan vélo» de la communauté d'agglomération Royan Atlantique.

Orientation 18 : Améliorer la qualité de l'accueil des espaces publics structurants

La commune souhaite développer et valoriser des espaces publics accueillants qui favorisent l'animation et la rencontre des différentes catégories d'âges et de populations.

Cet objectif se traduit par la requalification et la création d'espaces publics et parvis, notamment dans les centralités, mais aussi l'aménagement et la valorisation des différents équipements existants.

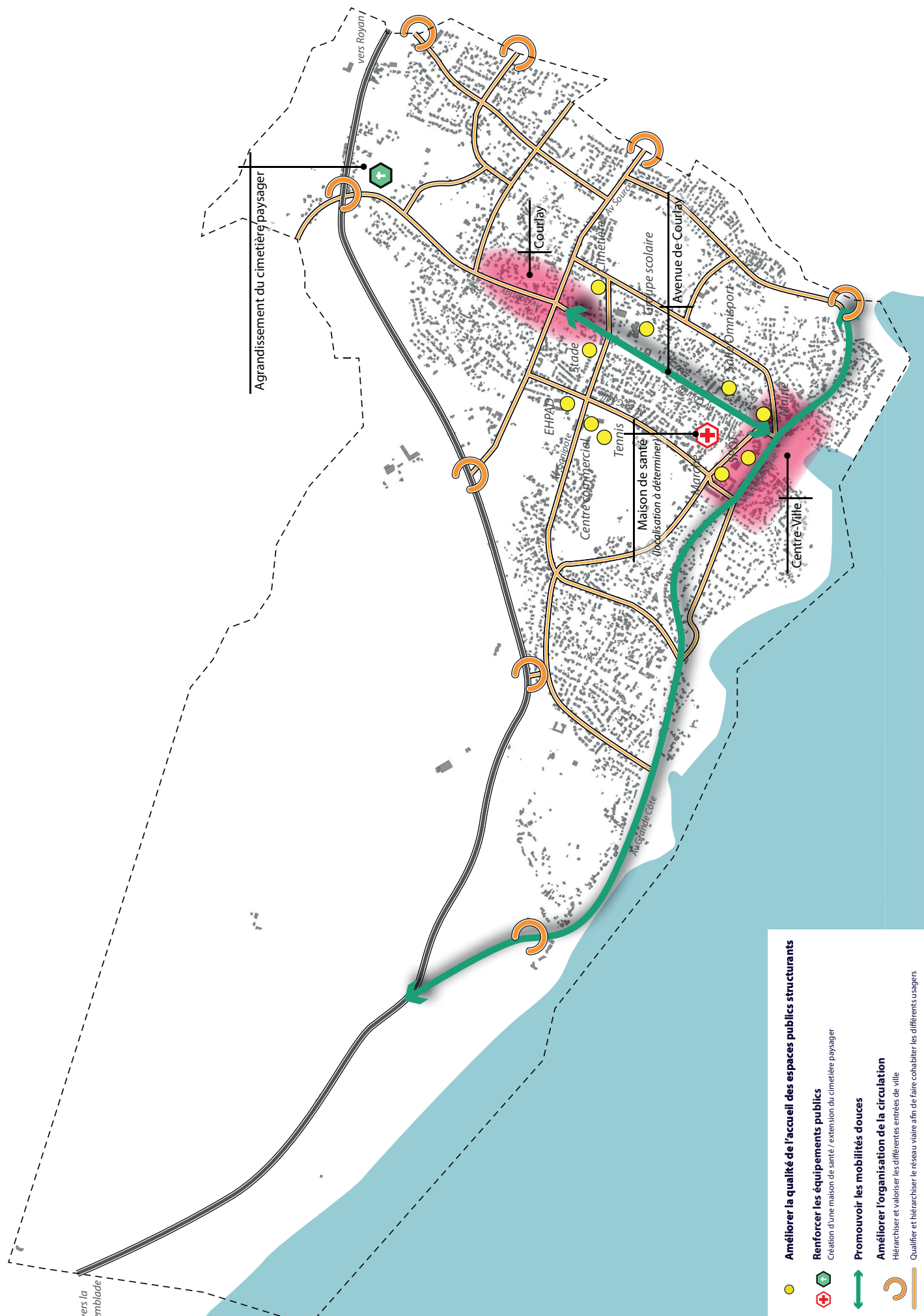
La démarche Aménagement Durable des Stations (ADS) doit permettre l'identification des lieux d'animation à mettre en valeur.

Orientation 19 : Renforcer les équipements publics

Pour répondre aux besoins de la population actuelle et préparer le futur, la commune prévoit le renforcement ou la création de plusieurs équipements publics et collectifs.

Ainsi, la commune souhaite particulièrement :

- La création d'une maison de santé
- La requalification du secteur du marché
- Le développement du réseau numérique
- L'extension du cimetière paysager de Châtenet (au nord de la commune)



Améliorer la qualité de l'accueil des espaces publics structurants

Renforcer les équipements publics

Création d'une maison de santé / extension du cimetière paysager

Promouvoir les mobilités douces

Améliorer l'organisation de la circulation

Hierarchiser et valoriser les différentes entrées de ville

Qualifier et hiérarchiser le réseau viaire afin de faire cohabiter les différents usagers

AXE N°5

CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL



Orientation 20 : Pérenniser et développer l'offre touristique

Saint-Palais-sur-Mer est une station balnéaire qui attire chaque année de nombreux visiteurs et possède de nombreux atouts à la fois identitaires, économiques et touristiques.

La commune souhaite pérenniser et poursuivre le développement du tourisme. Cet objectif passe par la mise en valeur des sites touristiques comme la façade littorale, le massif boisé, mais aussi le patrimoine bâti, (voir Axe 1 du PADD), l'amélioration des espaces publics, de la circulation et des accès (voir Axe 4 du PADD), le développement des activités de loisirs (golf, centre équestre, école de voile, ...), le renforcement de l'activité commerciale (voir orientations suivantes), le confortement, le développement et l'amélioration de la qualité des différents types d'hébergements (hôtels, campings, ...) .

L'étude «Aménagement Durable des Stations» doit permettre de définir un programme d'actions sur ces différentes thématiques.

Orientation 21 : Pérenniser et densifier l'offre commerciale et les services de proximité des centralités

L'offre commerciale est principalement localisée en centre-ville, au nord du parc Raymond Vignes (supermarché, zone d'activité) et autour de la plage de Nauzan.

La commune souhaite pérenniser et densifier les commerces et les services de proximité présents sur la commune, notamment dans les centralités (centre-ville, Courlay, et l'axe reliant ces deux polarités) afin d'accompagner la croissance de la population, le développement touristique et afin de renforcer les services de proximité.

Orientation 22 : Conforter l'activité artisanale et favoriser la mixité des tissus bâtis

La commune compte sur son territoire une zone d'activités, localisée rue Raoul Soulard, gérée par la Communauté d'Agglomération de Royan Atlantique (CARA).

La commune souhaite conforter ces activités sur le territoire, notamment celles situées à proximité immédiate de l'avenue Charles de Gaulle.

Parallèlement, Saint-Palais-sur-Mer souhaite favoriser la multifonctionnalité des tissus urbains, en permettant l'implantation d'activités économiques compatibles avec l'habitat au sein des tissus existants. Cette mixité fonctionnelle pourra être graduée en fonction de la proximité avec les centralités, les lignes de transport en commun et les équipements.

Orientation 23 : Assurer le maintien des activités agricoles

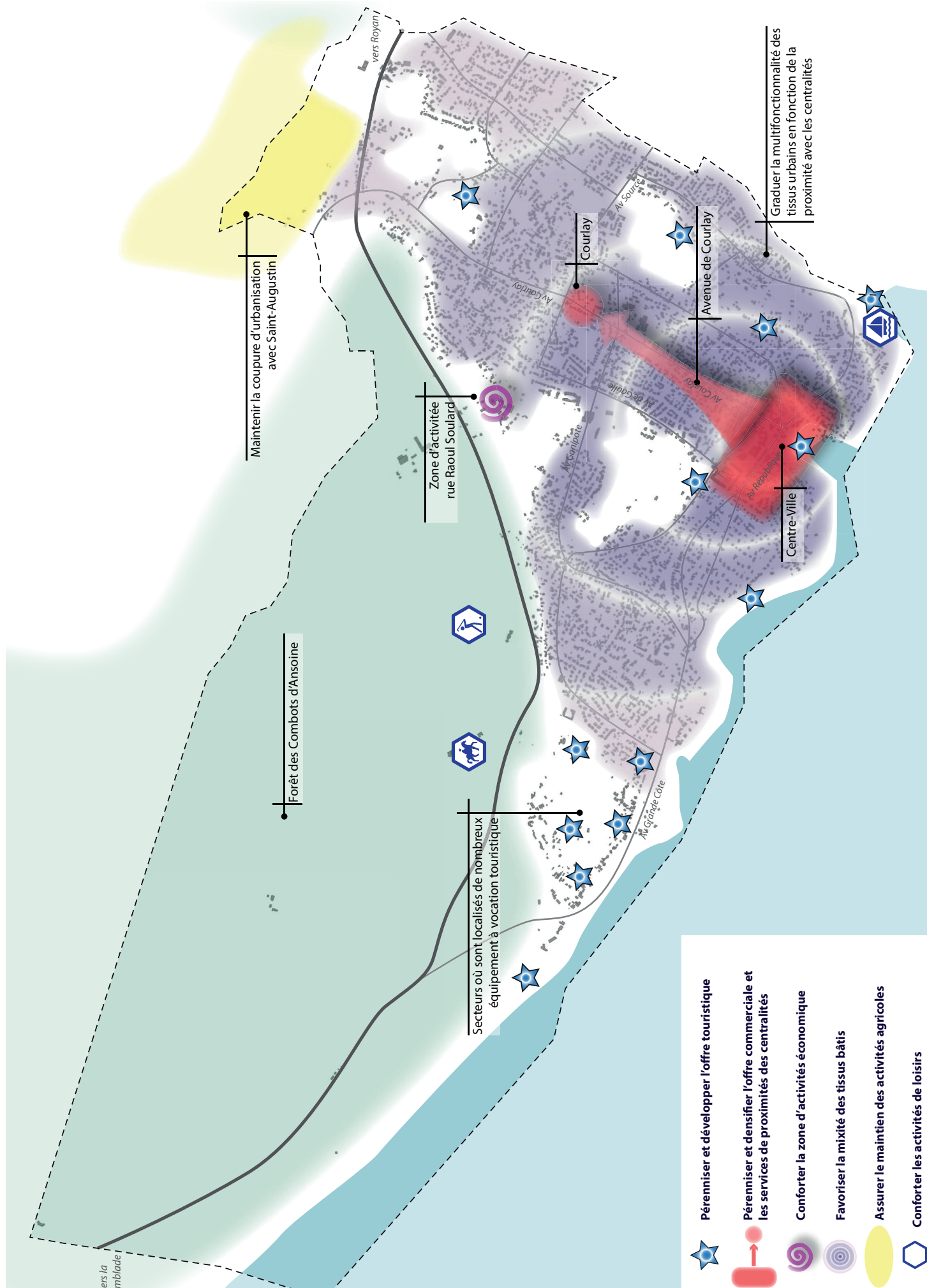
Les surfaces agricoles sont marginales sur le territoire de Saint-Palais-sur-Mer. L'agriculture est principalement localisée au nord du territoire.

La commune souhaite préserver cette activité, à la fois pour des enjeux économiques et paysagers, conformément aux orientations du SCoT, qui identifient une «continuité agricole» à maintenir et à préserver entre Saint-Palais-sur-Mer et Saint-Augustin. La commune vise aussi à permettre à ces acteurs une adaptation et une diversification de leurs activités.

Orientation 24 : Conforter les activités de loisirs

Saint-Palais-sur-Mer compte sur son territoire, en plus du parc de loisirs Raymond Vignes, et des activités nautiques, un centre équestre et un golf. Ces deux activités de loisirs sont localisées en dehors de l'enveloppe urbaine au sein de la forêt des Combots d'Ansoine.

La commune souhaite conforter ces activités qui participent à l'attrait touristique de la commune (voir orientation n°20).



CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

