



LES MATHES | LA PALMYRE
DESTINATION NATURE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



>> Réunion Publique

> Le 26 février 2025

1. Le contenu et les étapes de l'élaboration du PLU

✓ Le PLU est un document de planification

- Il analyse le fonctionnement et les enjeux du territoire
- Il définit les objectifs communaux pour environ 10 ans
- Il doit veiller à articuler de multiples thématiques : environnement, agriculture, habitat, activités, mobilités, équipements, réseaux, paysages, patrimoines ...

✓ Le PLU est un document de droit du sol

- Il fixe les règles d'utilisation du sol qui s'imposent à tous projets d'aménagement et de construction, publics ou privés

✓ Le PLU traduit un projet d'intérêt général

- Il doit répondre aux exigences législatives (code de l'urbanisme, de l'environnement, de la construction)
- Il doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la CARA
- Il ne peut être la somme de projets ou de souhaits individuels



Document de travail

Rapport de
Présentation

Présente le diagnostic, explique les choix, intègre l'évaluation environnementale

Projet
d'Aménagement
et de
Développement
Durables
(PADD)

Exprime les orientations générales du projet communal

Document
Graphique

Règlement

Orientations
d'aménagement et
de Programmation

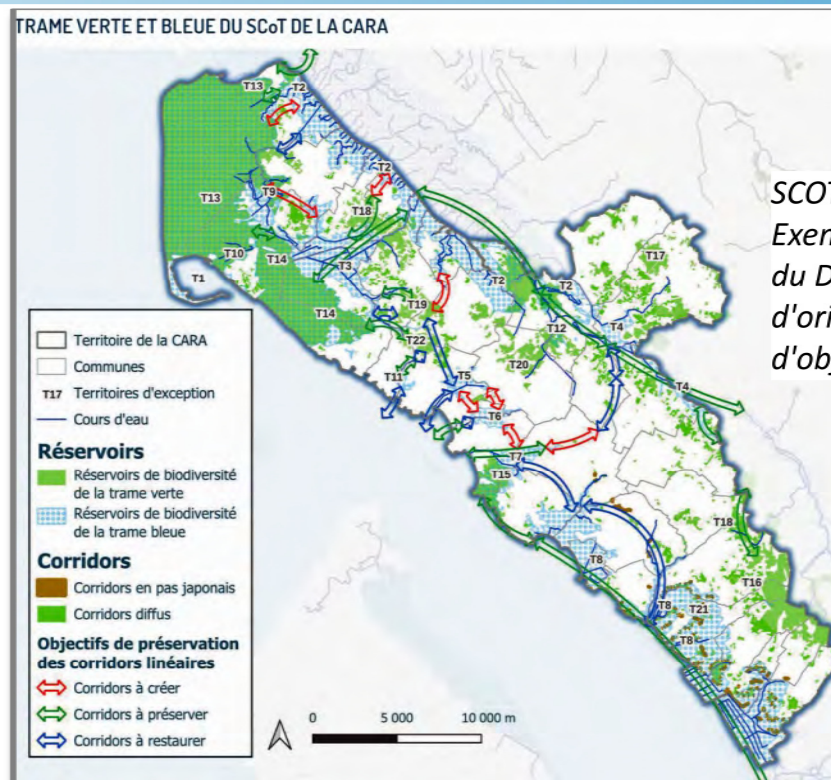
Fixes les obligations qui s'appliquent aux projets

Annexes

Informent et complètent les règles

Document de travail

- ✓ Une commune classée littorale, avec des implications sur les règles à définir pour l'ensemble de son territoire
- ✓ Une commune régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU) depuis 2020
- ✓ Une démarche "d'Aménagement Durable de la Station" en 2021-22, qui donne des pistes d'actions pour l'évolution du territoire, la modernisation et l'adaptation de l'offre touristique
- ✓ Une élaboration de PLU relancée en 2023
Des orientations générales de projet débattues en novembre 2023 par le Conseil municipal
- ✓ Un nouveau SCOT approuvé en décembre 2024, qui introduit de nombreuses obligations pour le contenu du PLU et qui précise l'application de la Loi Littoral

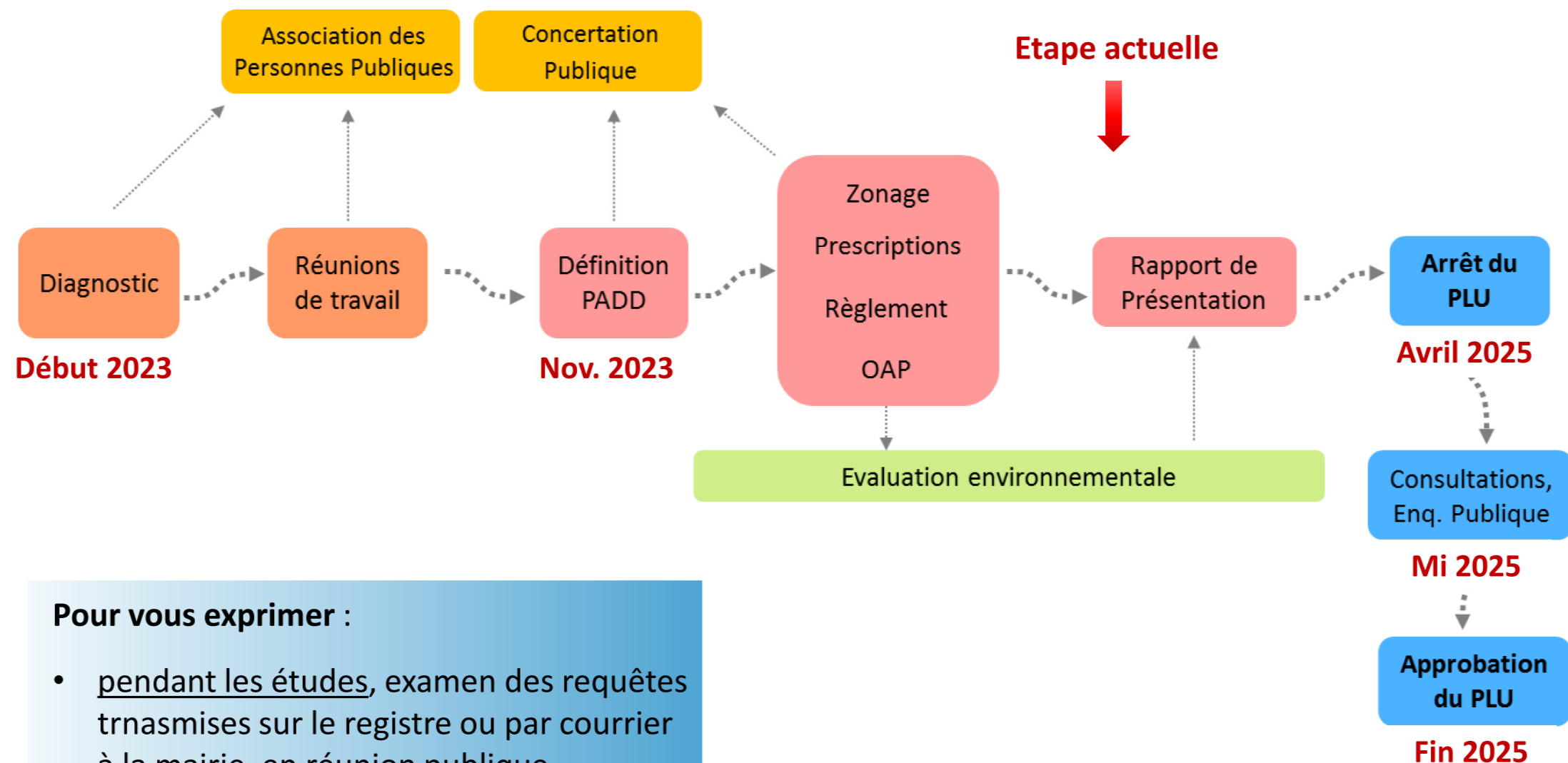


SCOT de la CARA
Exemple de contenu
d'orientations et
d'objectifs (DOO)

Etude
d'Aménagement
durable de la
station (ADS)



Document de travail



Pour vous exprimer :

- pendant les études, examen des requêtes transmises sur le registre ou par courrier à la mairie, en réunion publique
- après l'arrêt du projet PLU, dans le cadre de l'Enquête Publique (été 2025)

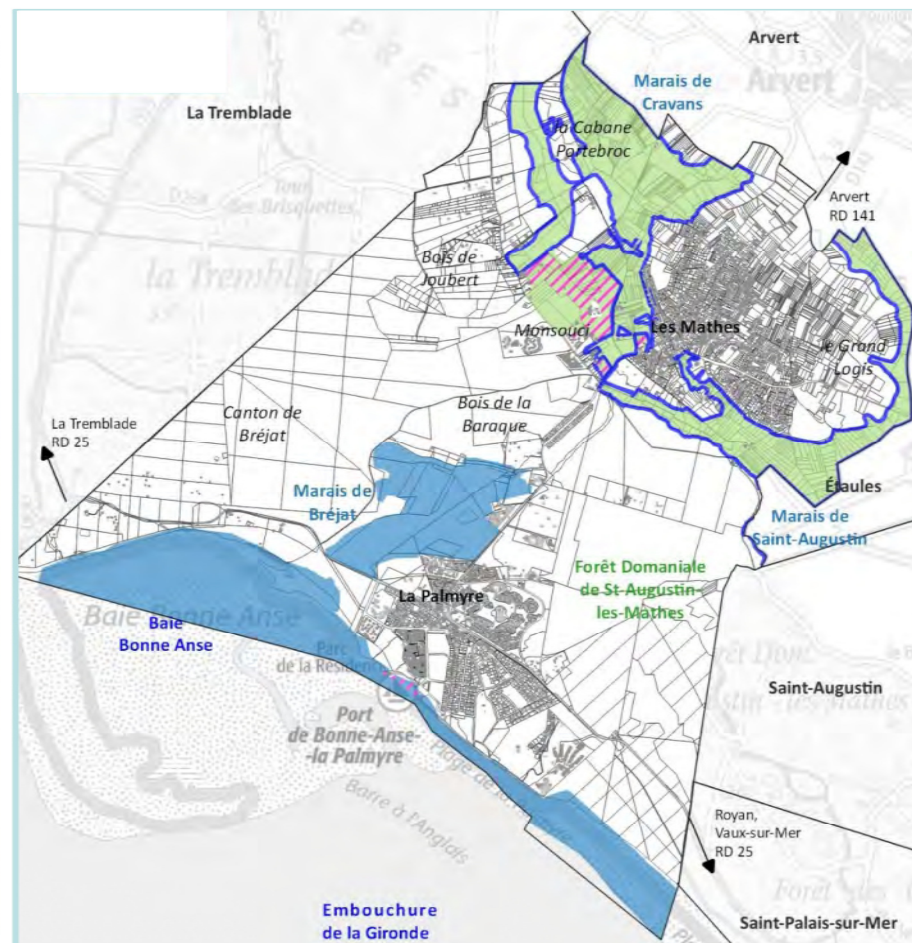
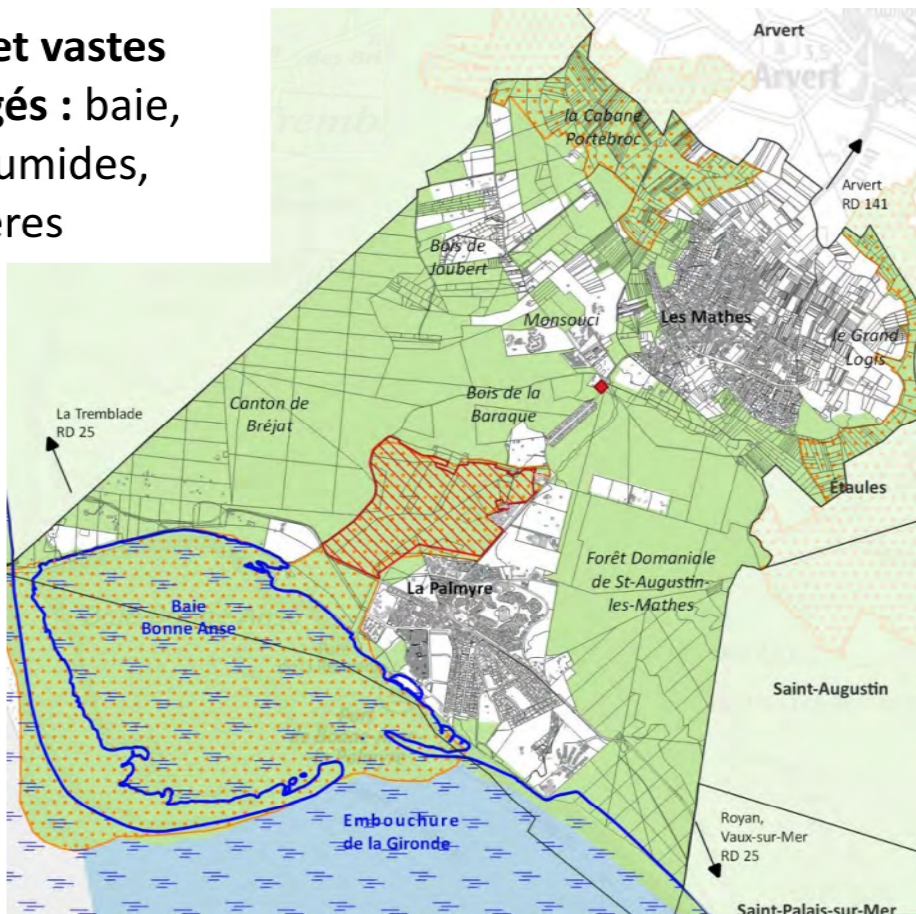
Document de travail

2. Les principaux éléments de cadrage du projet


- ✓ Un territoire de 4370 ha y compris anse et baie
- ✓ De grandes entités paysagères :
 - . littoral estuaire / baie
 - . massif forestier dunaire
 - . marais doux autour du bourg et à Bréjat
 - . cordon agricole rétro-littoral
- ✓ Deux ensembles urbains, le Bourg et La Palmyre, placés sur des bassins distincts : l'Estuaire au sud et la Seudre au nord




- ✓ De nombreux et vastes espaces protégés : baie, forêts, zones humides, prairies bocagères




Protection contractuelle


 Parc Naturel Marin : Estuaire de la Gironde et mer des Pertuis

Site Natura 2000 - Directive "Habitats" :


 Presqu'île d'Arvert


 Estuaire de la Gironde


Site Natura 2000 - Directive "Oiseaux" :

 Bonne Anse, marais de Bréjat et de Saint Augustin


Protection réglementaire


 Site classé : Les deux arbres

 Arrêté de Protection de Biotope (APB) : Marais de Bréjat


 Zone humide urbanisée

SAGE Seudre

 Zone humide littorale

 Zone humide prioritaire

SAGE Estuaire

 Zone humide

Document de travail

✓ Des abords du littoral qui font l'objet de protections spécifiques, à intégrer dans les dispositions du PLU

- Limite haute de la bande littorale
- /// Bande littorale
- Projection de recul du trait de côte 2050 correspondant à un événement majeur
- Trait de côte 2018

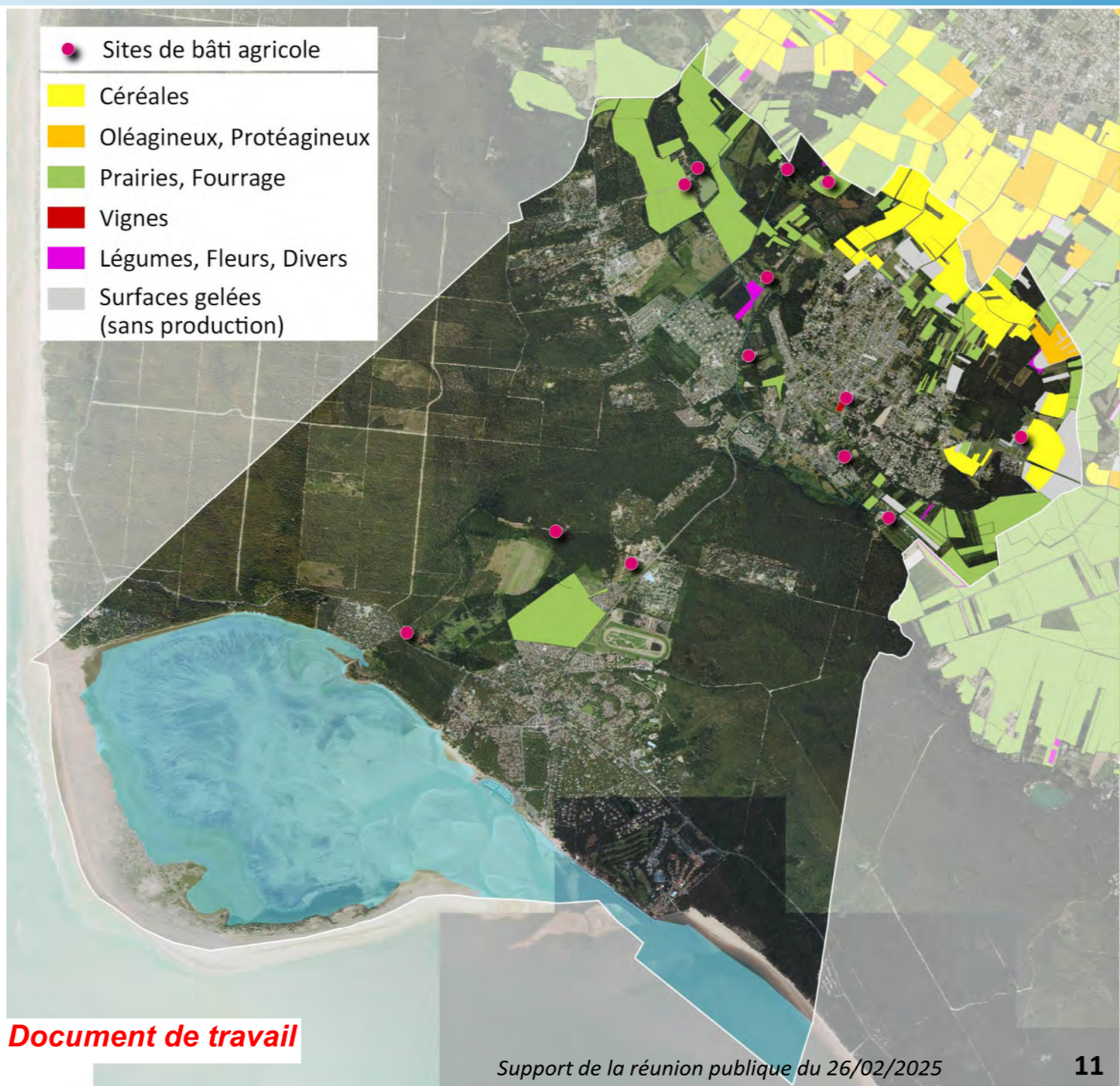


- Limite haute des EPR
- /// Espaces proches du rivage
- Trait de côte 2018

Document de travail

✓ **Des spécificités agricoles par rapport aux territoires alentours :**

- prairies dominantes, terres cultivées concentrées entre le bourg et Arvert
- situations de "double activité" agriculture et tourisme
- le zoo de la Palmyre assimilé à une exploitation agricole
- activités qui doivent conjuguer avec les enjeux d'espaces naturels et paysagers





✓ Un territoire soumis à de nombreux risques naturels, potentiellement aggravés par le changement climatique :

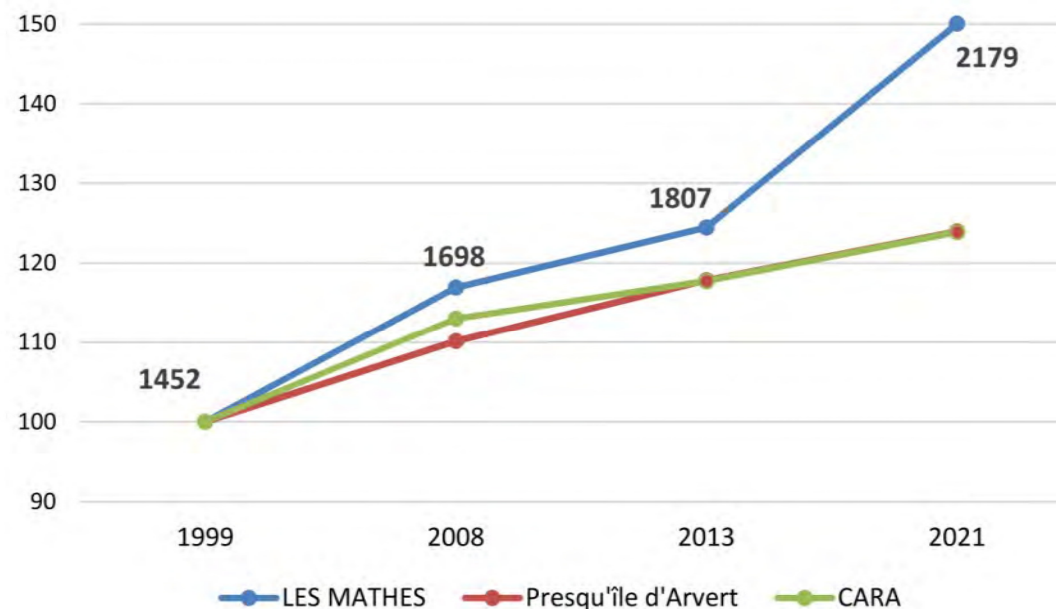
- Feux de forêt,
- Submersion marine
- Erosion du trait de côte
- Remontées de nappes
- Mouvements de sols argileux

Document de travail

✓ La situation actuelle :

- 2250 à 2300 habitants estimés fin 2024.
- une des plus fortes croissances de la CARA : + 350 hab. environ et + 50 à 60 logements par an sur la dernière décennie
- 78% de résidences secondaires dans le parc de logements. L'accueil d'une population touristique qui atteint 42.350 personnes

Evolution comparée des populations (base 100 en 1999)



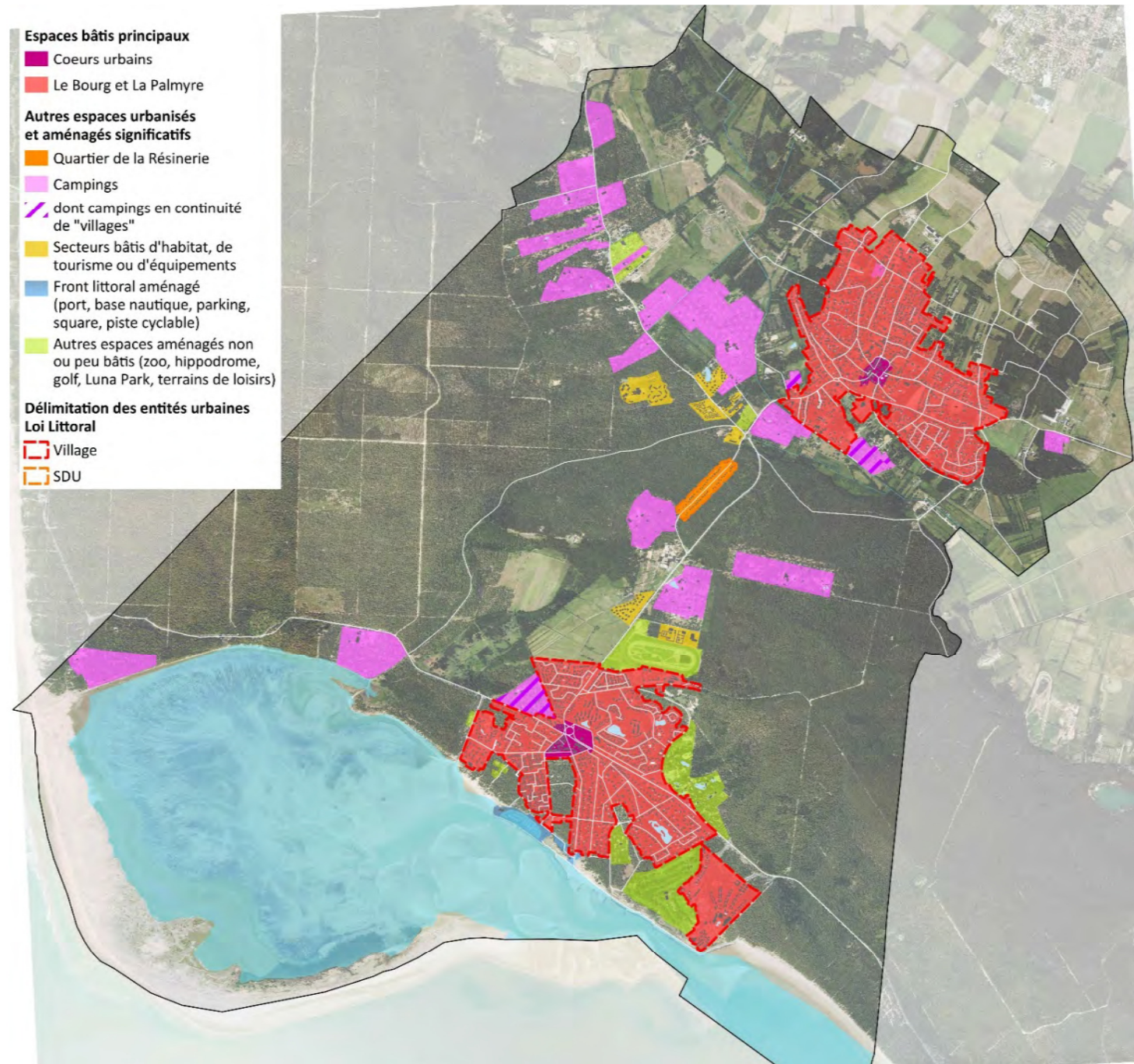
✓ Les objectifs du projet (PADD) :

- rythme de croissance réduit d'au moins de moitié
- 2400 à 2550 habitants à l'horizon 2035
- une 15^{aine} de résidences principales par an
- plus forte maîtrise du développement résidentiel

✓ Les espaces urbanisés et aménagés fin 2024 :

- Les "villages" du Bourg et de La Palmyre : urbanisation en dents creuses et extension urbaine possibles selon la Loi Littoral
- Le "Secteur déjà Urbanisé" du quartier de la Résinerie : urbanisation en dents creuses uniquement selon la Loi Littoral
- Les autres espaces bâtis et/ou aménagés : pas d'urbanisation nouvelle selon la Loi Littoral

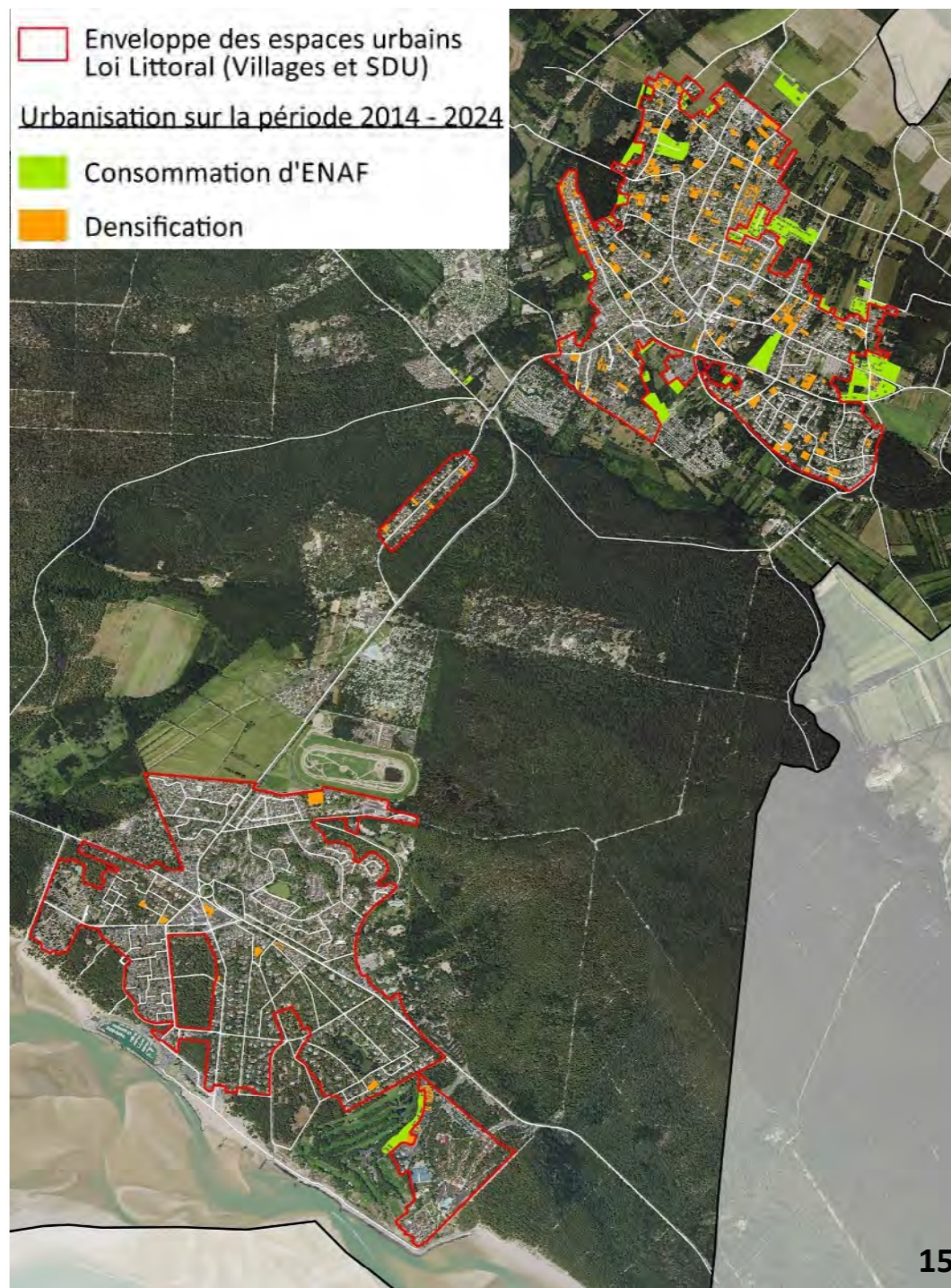
Document de travail



✓ **L'obligation de réduire les consommations d'espaces naturels, agricoles forestiers, inscrite dans la Loi et quantifiée par le SCOT**

- 18,5 ha d'espaces consommés sur la commune entre 2014 et 2024
- un maximum d'environ 5 ha prévus par le SCOT pour la décennie 2021-2031 sur Les Mathes
- une enveloppe déjà entamée par l'urbanisation réalisée sur 2021-2023 ... environ 0,5 ha restant selon les évaluations actuelles

Document de travail



3. Présentation synthétique du projet d PLU

- ✓ **La protection des espaces forestiers et boisés, y compris au sein des principales zones urbaines**
- ✓ **Un PLU qui "gère l'existant" en préservant les périmètres et contextes urbains actuels :**
 - absence de zone d'extension d'habitat
 - maintien des limites existantes des sites d'hébergements, de loisirs, d'activités diverses
 - adaptation fines des règles aux particularités d'occupations, et pour préserver le patrimoine
- ✓ **L'articulation avec la Loi Littoral et les objectifs du SCOT :**
 - mise en évidence et protection des espaces "remarquables", de "coupures d'urbanisation", de "boisements significatifs", "proches du rivage", de la bande littorale
 - respect du principe de "non extension de l'urbanisation" en dehors des périmètres des deux "villages"
 - orientation des principaux sites de développements au sein du bourg
 - intégration de projets émanant de la démarche ADS

Document de travail

✓ 3 types de zones :

- Urbaines
- Agricoles
- Naturelles et forestières

Comme indiqué lors de la réunion, ce projet est susceptible de faire l'objet d'ajustements faisant suite notamment aux observations des personnes publiques associées

Zones urbaines principales à dominante d'habitat

- UM1 - espaces urbanisés du bourg des Mathes
- UM2 - espaces urbanisés de la station de La Palmyre
- UM2p - espaces urbanisés d'habitat du Parc de la Résidence à La Palmyre

Zones urbaines spécialisées

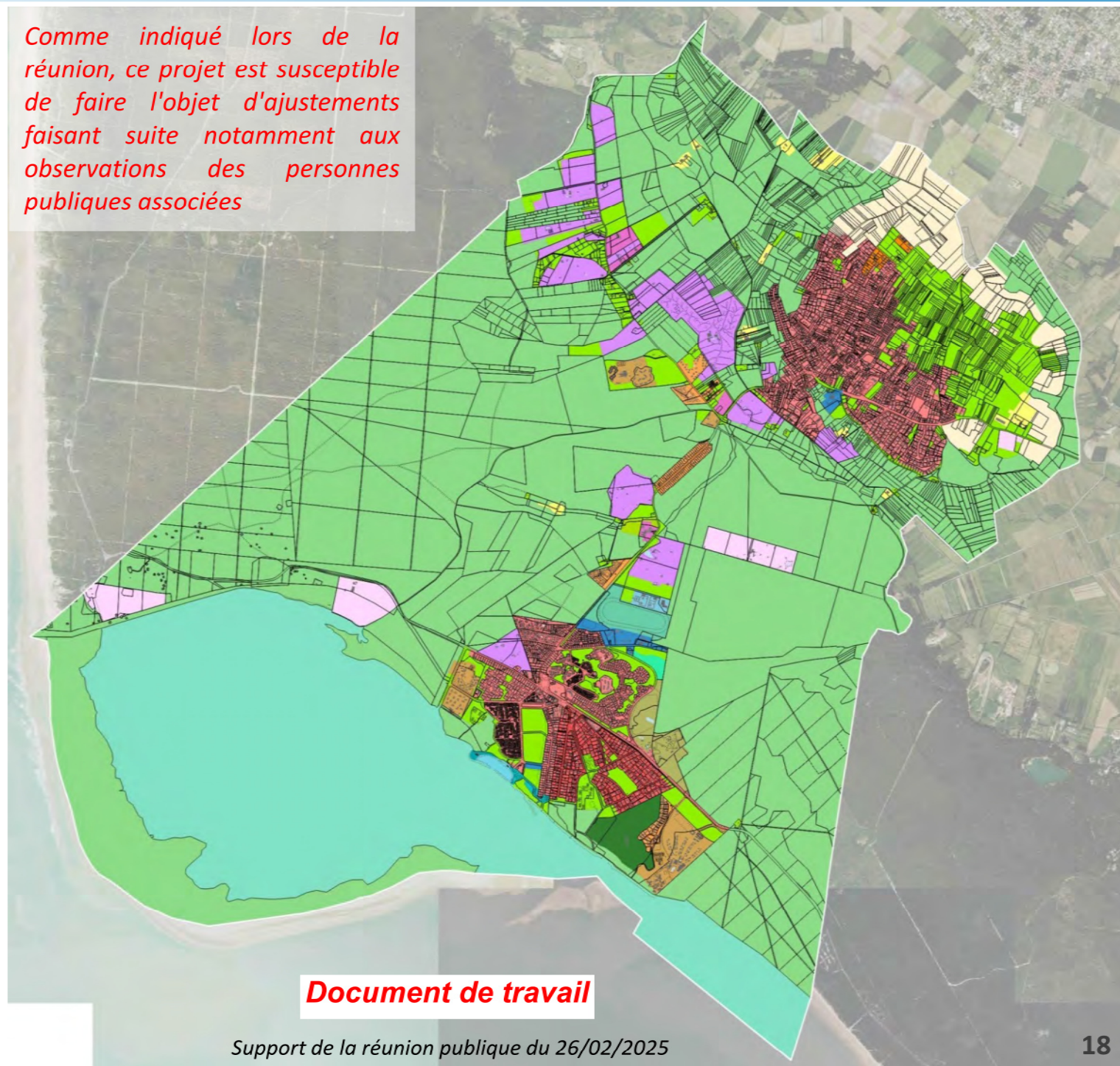
- UC1 - secteur d'habitat de la Résinerie constituant un SDU
- UC2 - secteur d'habitat intégré au périmètre urbanisé de La Palmyre
- UC3 - secteurs d'habitat en discontinuité des principaux espaces urbains
- UEa - secteurs d'équipements intégrés aux principaux espaces urbains
- UEb - secteur d'équipements en discontinuité des espaces urbains de La Palmyre
- UEh - secteur non bâti des pistes de l'hippodrome de La Palmyre
- UEo - site de projet d'observatoire à La Palmyre
- UEs - site de projet d'aire de stationnements publics à La Palmyre
- UL1 - sites d'activités de loisirs en discontinuité des principaux espaces urbains
- UL2 - sites d'activités diverses des principaux espaces urbains
- UP1 - site aménagé d'accueil de la base nautique
- UP2 - site aménagé du port de plaisance
- UP3 - espaces aménagés d'aires de stationnements et de détente
- UT1 - site d'hébergements touristiques résidentiels en partie Est de La Palmyre
- UT2 - site d'hébergements touristiques résidentiels en partie Ouest de La Palmyre
- UT3 - site de village-vacances en discontinuité des principaux espaces urbains
- UT4 - site de centre de vacances en discontinuité des principaux espaces urbains
- UTc - sites d'hébergements touristiques principalement de plein air
- UX1 - site d'activités de la ZA de Néré
- UX2 - site d'activités diverses en discontinuité des principaux espaces urbains

Zones agricoles

- A - espaces de constructions et installations d'exploitation agricole
- AP - espaces d'exploitation de terres et de protection des paysages agricoles
- AR - espaces agricoles constitutifs d'espaces remarquables du littoral
- AZ - espaces d'exploitation des emprises du zoo de La Palmyre

Zones naturelles et forestières

- N - espaces naturels et boisés protégés
- NR - espaces naturels et forestiers constitutifs d'espaces remarquables du littoral
- Ng - secteur des espaces aménagés du golf de La Palmyre
- Nt - secteurs d'hébergements touristiques de plein air, à l'écart des espaces déjà urbanisés



Document de travail

✓ Les zones Naturelles et Forestières sont des zones d'espaces protégés, qui admettent des aménagements limités

Zone NR - espaces remarquables

Uniquement les aménagements légers prévus au code de l'urbanisme, dont ceux nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dans la limite de 50m² d'emprise au sol

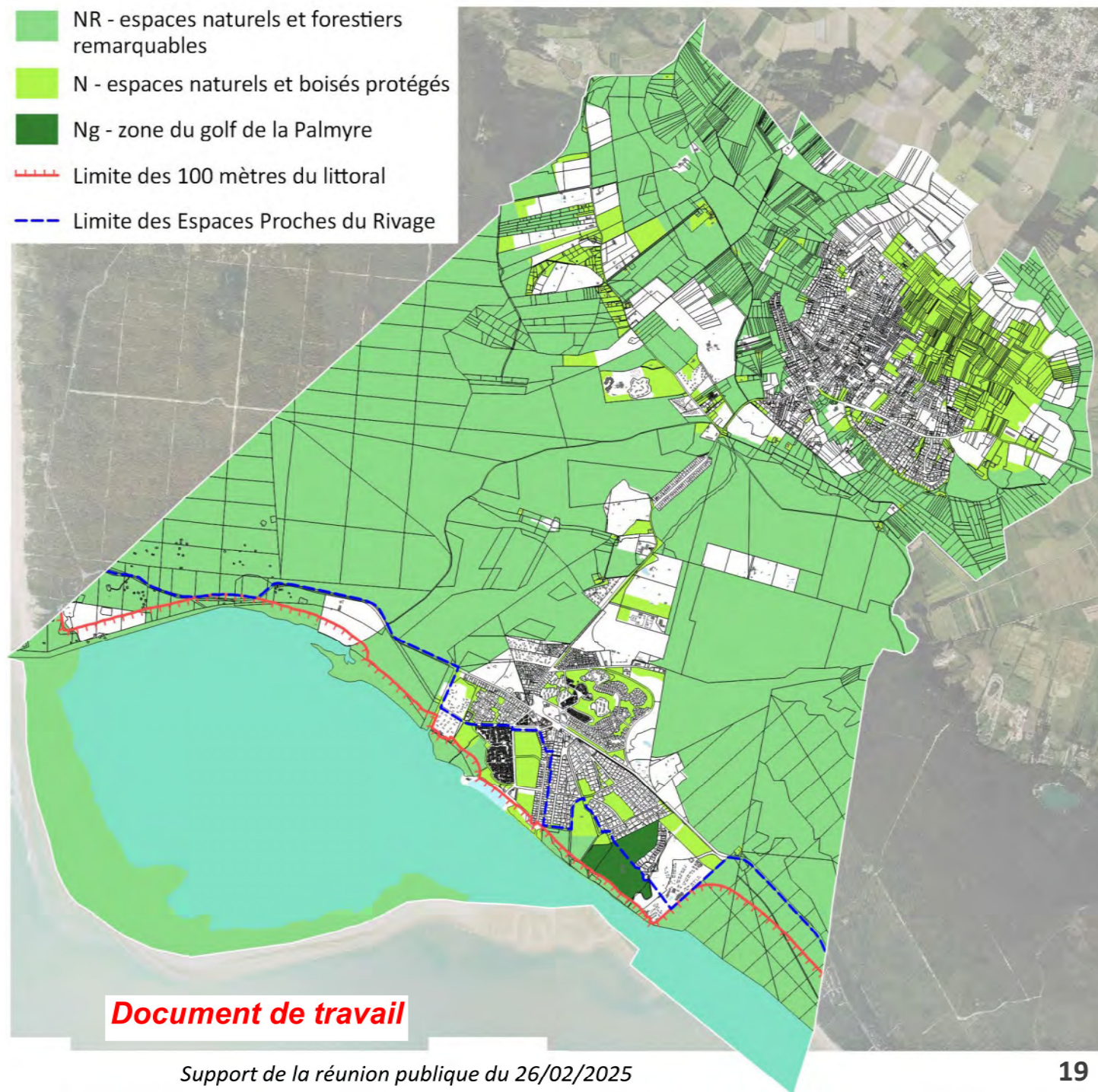
Zone N – autre espaces naturels et boisés protégés

Possibilité d'extension des constructions existantes

Zone Ng – site du golf

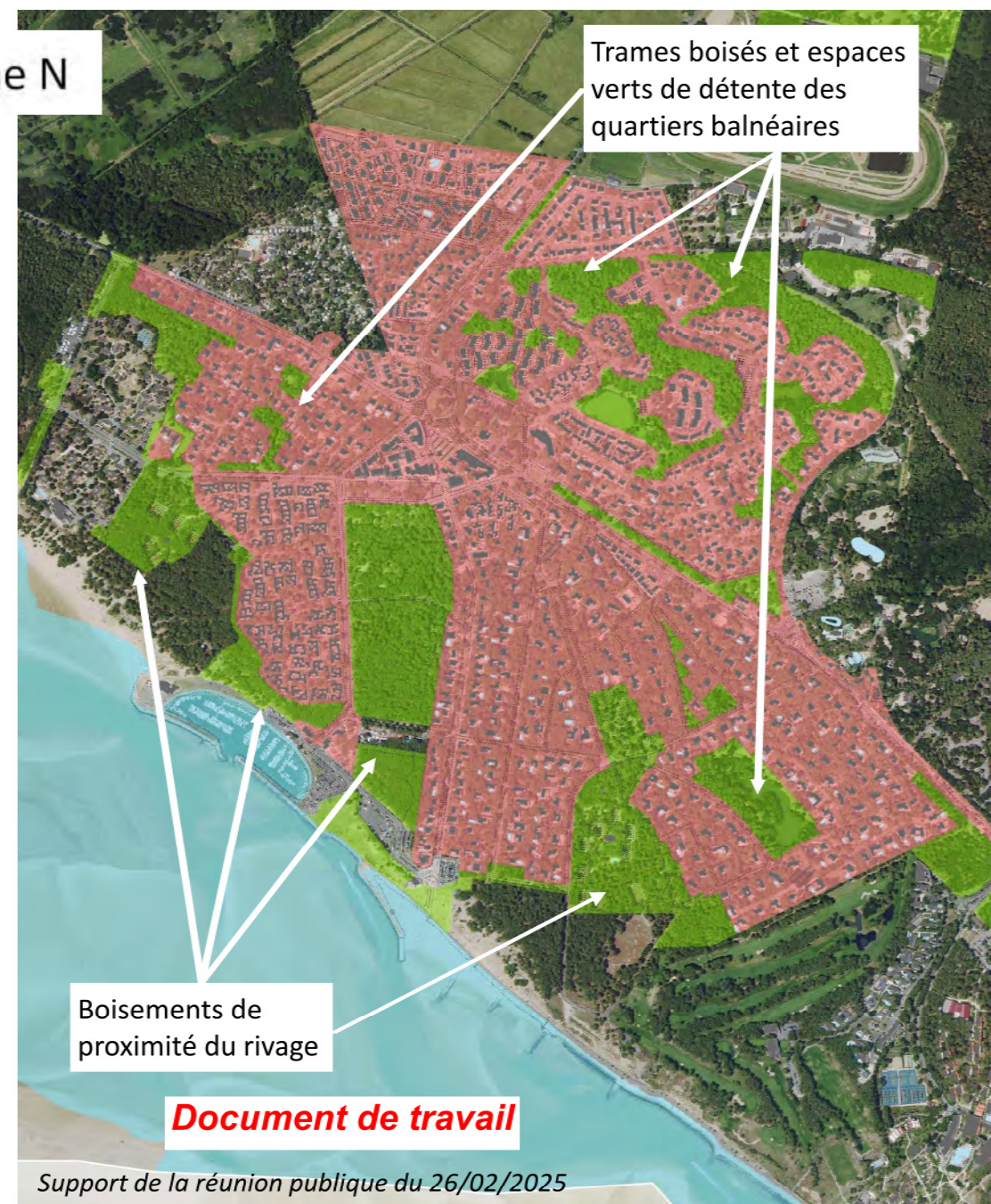
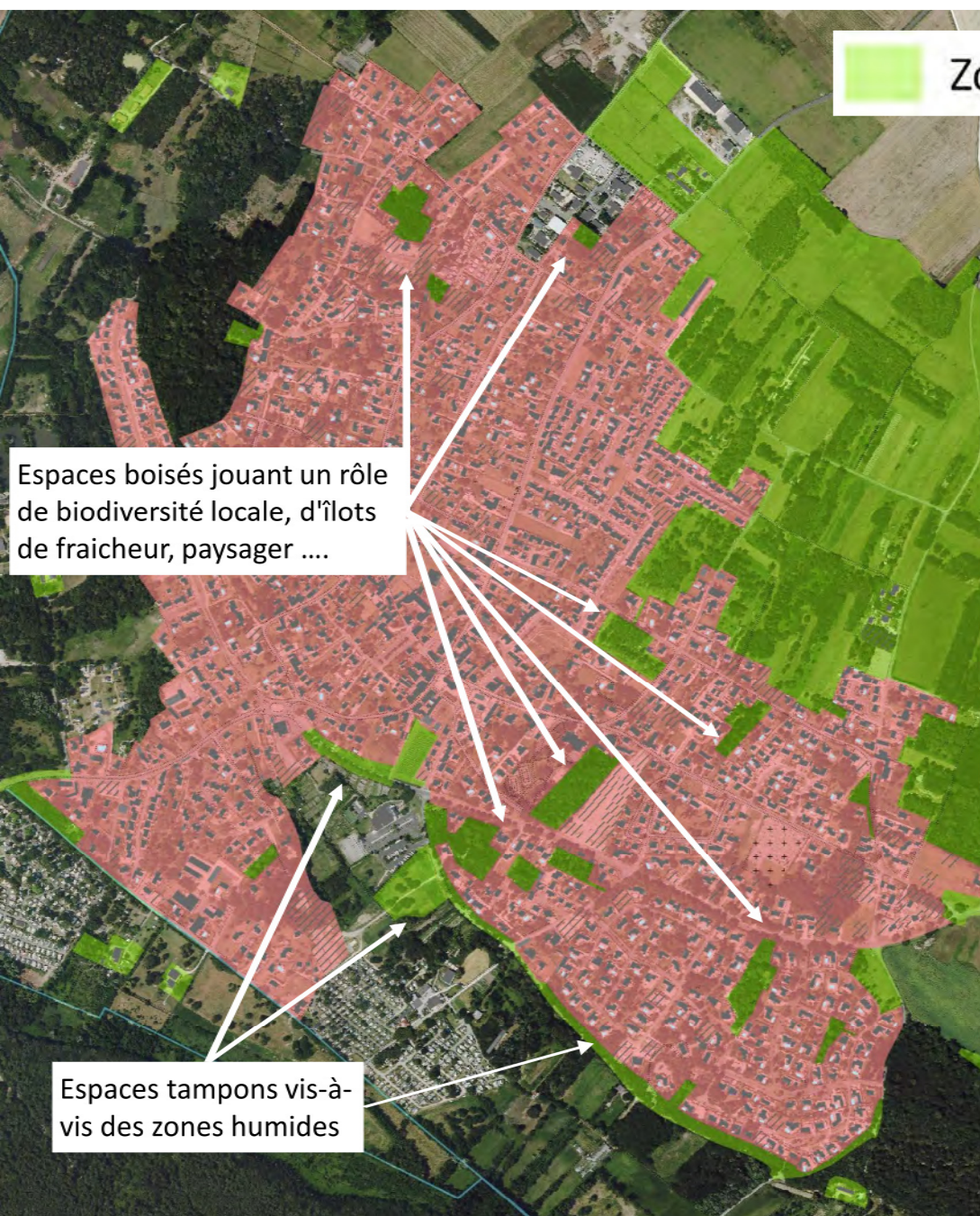
Aménagements et extension des constructions liés au golf

- NR - espaces naturels et forestiers remarquables
- N - espaces naturels et boisés protégés
- Ng - zone du golf de la Palmyre
- Limite des 100 mètres du littoral
- Limite des Espaces Proches du Rivage



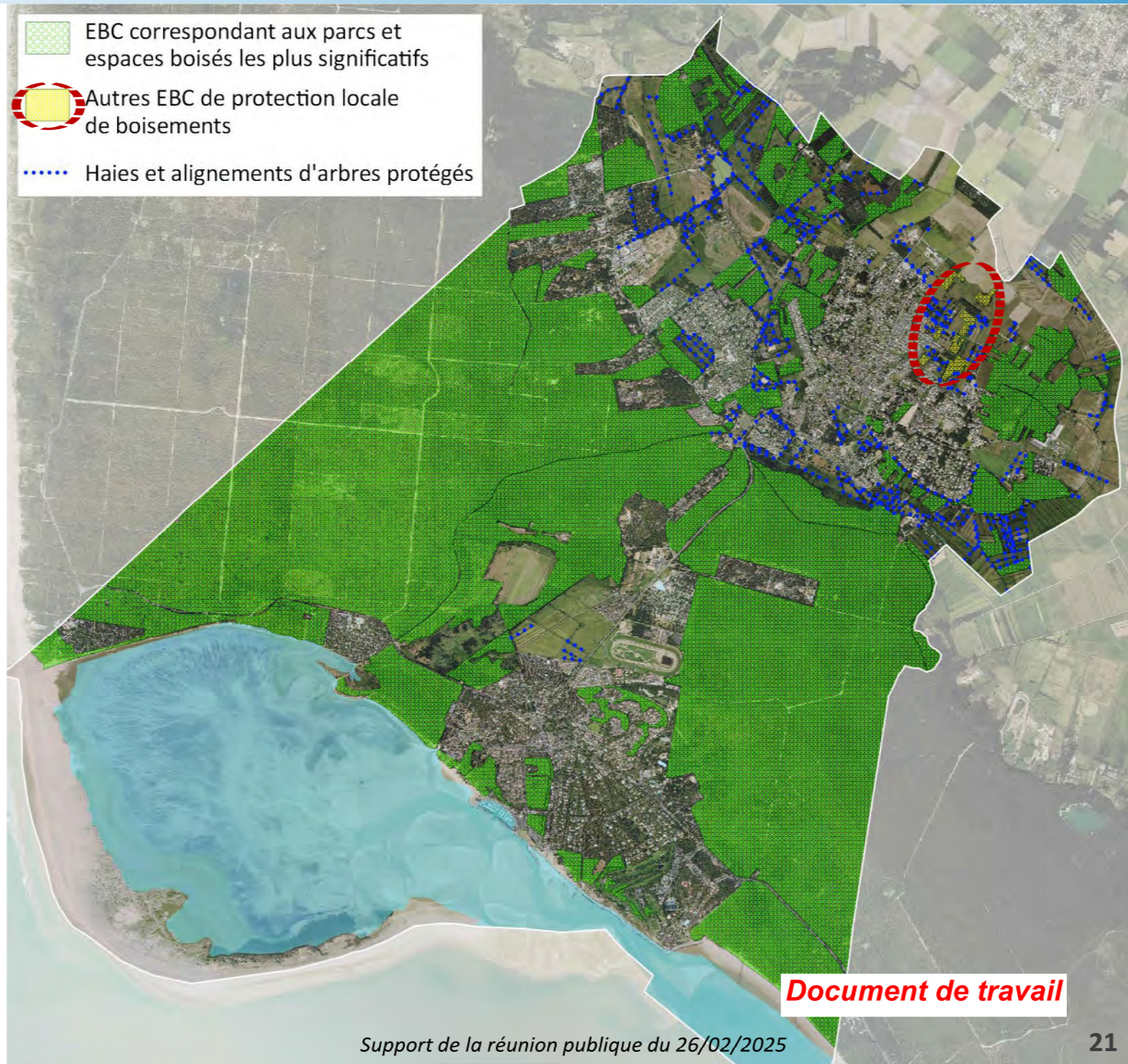
Document de travail

Protection des ilots boisés et des trames vertes au Bourg et à la Palmyre



✓ Une série de mesures dans le PLU pour protéger les boisements à plusieurs niveaux :

- Les grands espaces forestiers et les parcs boisés "significatifs du littoral"
- Les boisements des espaces bocagers au nord-est du bourg
- Les linéaires de haies, d'intérêt paysager et supports de continuités écologiques
- Le couvert arboré dans les espaces bâtis :
 - maintien des arbres les plus majestueux (grands arbres âgés)
 - obligation de compensation des arbres éventuellement coupés



✓ L'identification et la protection de d'éléments relevant d'un intérêt patrimonial

- les Platanes du roi de Rome
- des Villas balnéaires "classiques" et d'architecture moderniste
- des Logis et anciennes fermes
- des Maisons forestières



Document de travail

- ✓ Des zones Agricoles réservées à l'exploitation agricole, avec des règles fixées selon la sensibilité de l'environnement et des paysages

Zone A – sites de bâtiments et installations agricoles

Permet constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation, ainsi que l'extension du bâti non agricole existant

Zone AP – paysages protégés





Aménagements agricoles sans nouvelle construction pour préserver les paysages ouverts et les continuités écologiques entre marais

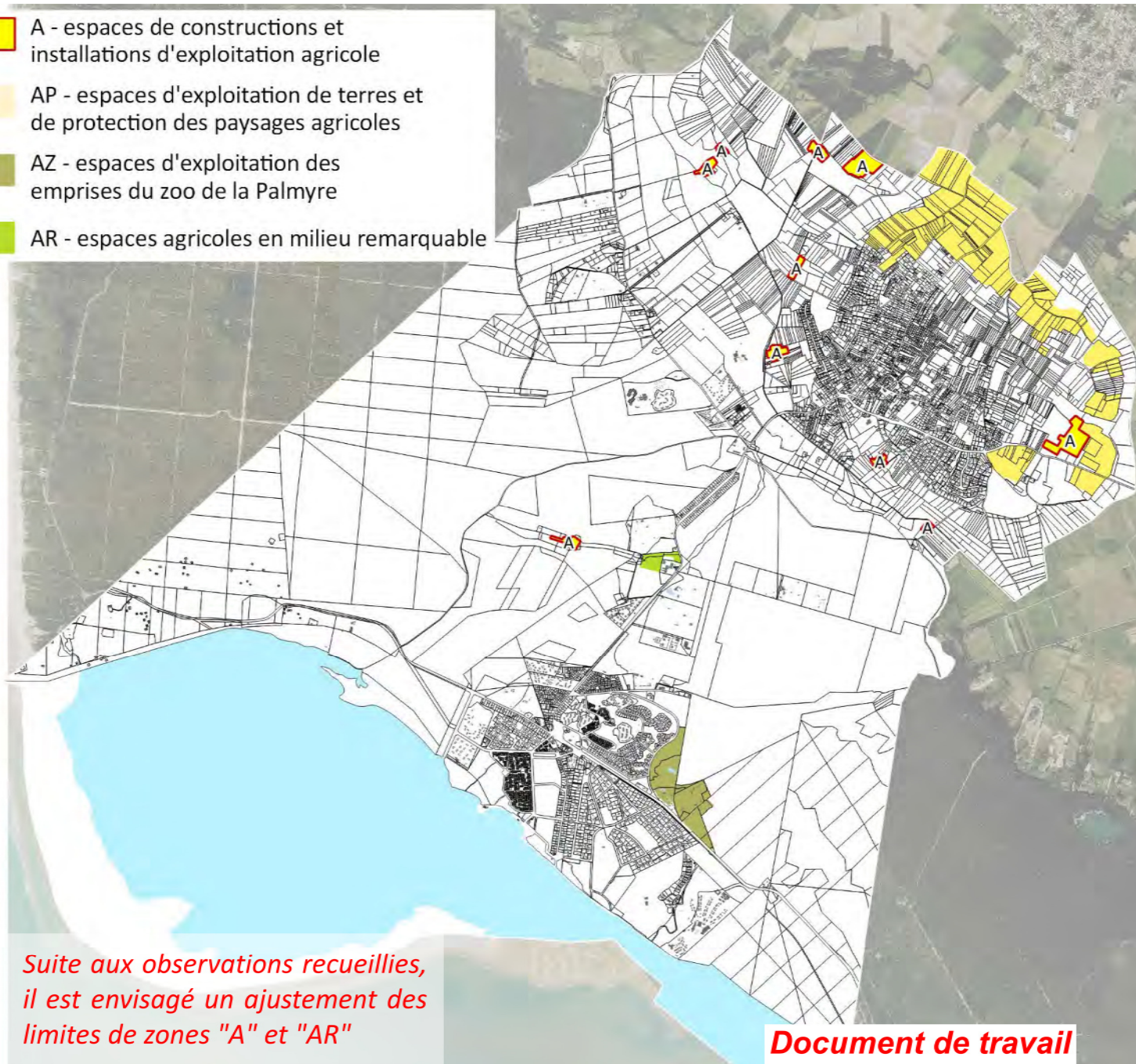
Zone AZ – zoo de la Palmyre

Constructions et aménagements divers liés à l'exploitation du zoo

Zone AR – espaces remarquables

Secteur de zone humide soumis aux même règle que la zone NR

-  A - espaces de constructions et installations d'exploitation agricole
-  AP - espaces d'exploitation de terres et de protection des paysages agricoles
-  AZ - espaces d'exploitation des emprises du zoo de la Palmyre
-  AR - espaces agricoles en milieu remarquable



✓ Ces zones urbaines identifient les secteurs du bourg et de la station destinés principalement à l'habitat

Zone UM1 - urbanisation du bourg des Mathes

Zone UM2 - urbanisation de la Palmyre

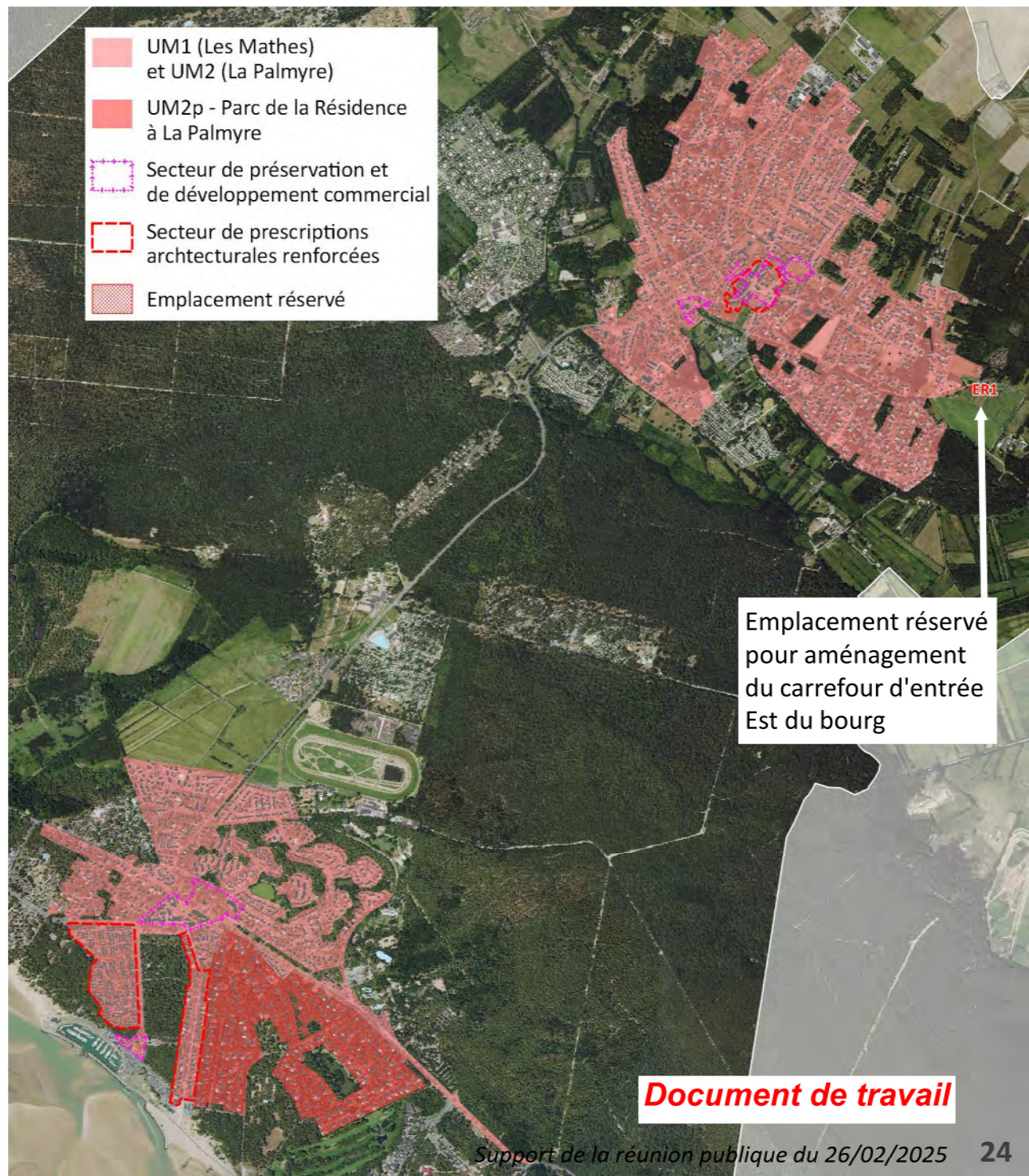
Elle bénéficie des règles adaptées au contexte de la station : hauteur des constructions, aspect des clôtures, espaces verts attendus

Zone UM2p - quartier du Parc de la Résidence

Son règlement prend en compte les dispositions d'urbanisme du cahier des charges du lotissement

Des secteurs de prescriptions particulières :

- pour préserver, renforcer et orienter l'offre commerciale dans les cœurs urbains
- pour assurer l'insertion architecturale du bâti (dont extensions et transformations) dans certains secteurs
- pour préserver le foncier nécessaire à l'aménagement du carrefour d'entrée de bourg (avenue du Grand Logis)



Document de travail

- ✓ Ces zones sont délimitées et réglementées en tenant compte des occupations actuelles d'habitat, touristiques ou d'activités diverses

Zones UC – secteurs d'habitat

Identifient les quartiers hors bourgs et station : Résinerie, lotissement du golf, *Palmyriennes*, autour de Monsouci.

Les zones UC1 et UC2 permettent de nouvelles constructions conformément à la loi Littoral

Zones UL – secteurs de loisirs

Englobent différents établissements (*Luna Park, Ferme Antoinette, quad, karting*) avec des règles adaptées

Zones UT – secteurs d'hébergements touristiques résidentiels

Club Med', Grande Baie, Belambra et le village vacances d'Ivry/Seine

Zone UX – secteurs d'activités diverses

Correspond à la ZA de Néré et aux entreprises en entrée nord du bourg

- UC1 - secteur d'habitat de la Résinerie constituant un SDU
- UC2 - secteur d'habitat intégré au périmètre urbanisé de La Palmyre
- UC3 - secteurs d'habitat en discontinuité des principaux espaces urbains
- UL1 - sites d'activités de loisirs en discontinuité des principaux espaces urbains
- UL2 - sites d'activités diverses en discontinuité des principaux espaces urbains
- UT1 - site d'hébergements touristiques résidentiels en partie Est de La Palmyre
- UT2 - site d'hébergements touristiques résidentiels en partie Ouest de La Palmyre
- UT3 - site de village-vacances en discontinuité des principaux espaces urbains
- UT4 - site de centre de vacances en discontinuité des principaux espaces urbains
- UX1 - site d'activités de la ZA de Néré
- UX2 - site d'activités diverses en discontinuité des principaux espaces urbains



Suite aux observations recueillies auprès des personnes publiques, il est prévu le reclassement des zones "UL1" et "UL2" en zones "NI1" et "NI2"

Document de travail

✓ Le PLU différencie deux zonages pour les campings

Zone UTc

Concerne les campings proches du Bourg et de la Palmyre, ou regroupés route de la Fouasse et avenue des Mathes

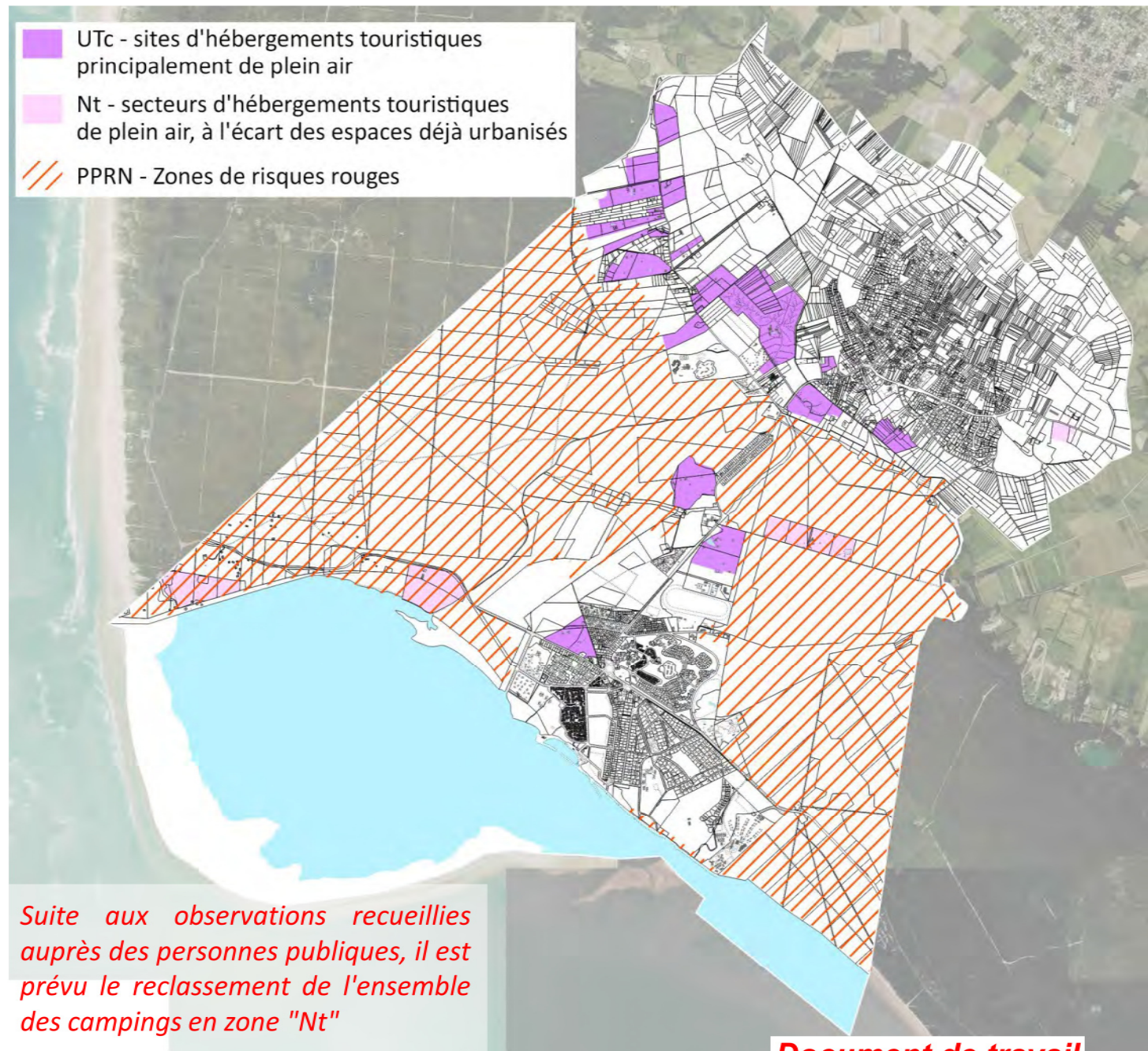
Zone Nt

Concerne les campings plus isolés (*Côte Sauvage, Bonne Anse, Palmyre Loisirs, Grand Logis*) et affectés par le risque fort de feu de forêt (sauf *Grand Logis*)

✓ Les règles définies par le PLU dans ces deux zones sont similaires

Elles permettent :

- . les aménagements, installations, extensions de campings,
- . les locaux de restauration, service, commerce, bureau, habitat si liés au fonctionnement du camping



Suite aux observations recueillies auprès des personnes publiques, il est prévu le reclassement de l'ensemble des campings en zone "Nt"

Document de travail

- ✓ Ces zones sont réservées à l'accueil de bâtiments, installations et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif

Elles sont déclinées selon la fonction des lieux et selon les possibilités de nouvelles constructions conformes à la Loi Littoral

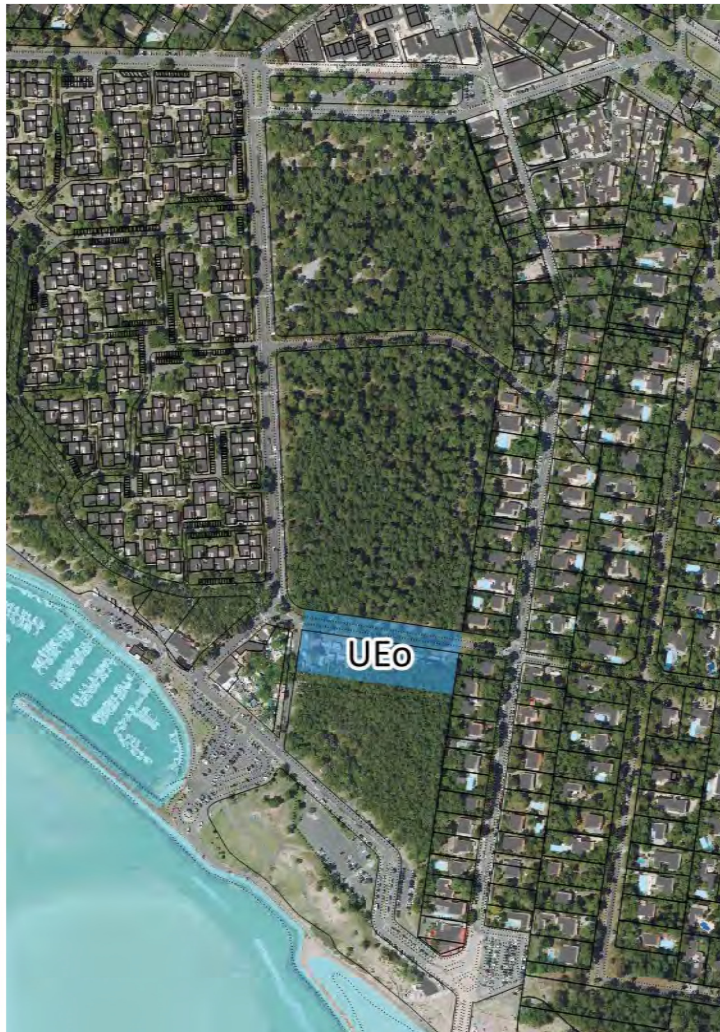


Suite aux observations recueillies auprès des personnes publiques, il est prévu le reclassement des zones "UEh" et "UEs" en zones "Neh" et "Nes"

- UEa - secteurs d'équipements intégrés aux principaux espaces urbains
- UEb - secteur d'équipements en discontinuité des espaces urbains de La Palmyre
- UEh - secteur non bâti des pistes de l'hippodrome de La Palmyre
- UEo - site de projet d'observatoire à La Palmyre
- UEs - site de projet d'aire de stationnements publics à La Palmyre

Document de travail

- ✓ **Projet d'implantation d'un "observatoire" au niveau de l'avenue des Pins, nouveau lieu fédérateur et emblématique de la station touristique**



Source : illustration d'action issu du programme "d'Aménagement durable de la station" - GIP Littoral 2022

Document de travail

- ✓ **Projet d'aménagement d'une aire verte de stationnements avenue de l'Hippodrome, devant venir en substitution d'espaces libérés et renaturés en bordure du littoral**



Support de la réunion publique du 26/02/2025

Intentions pour un projet d'aire de stationnements (à titre illustratif)



- Périmètre d'aménagement et de mise en valeur
- Voie de desserte principale bitumée créée sur le tracé existant
- Voie de desserte secondaire en stabilisé en sens unique suivant les spécificités du terrain
- Places de stationnements perméables en épis
- Préservation et renforcement des masses végétales existantes
- Création d'un couvert végétal sur l'entièreté du périmètre : plantation d'arbres et d'arbustes
- Espace vert à aménager pour des usages collectifs
- Liaison douce
- Conservation des talus : limitant les nuisances visuelles et sonores avec la route

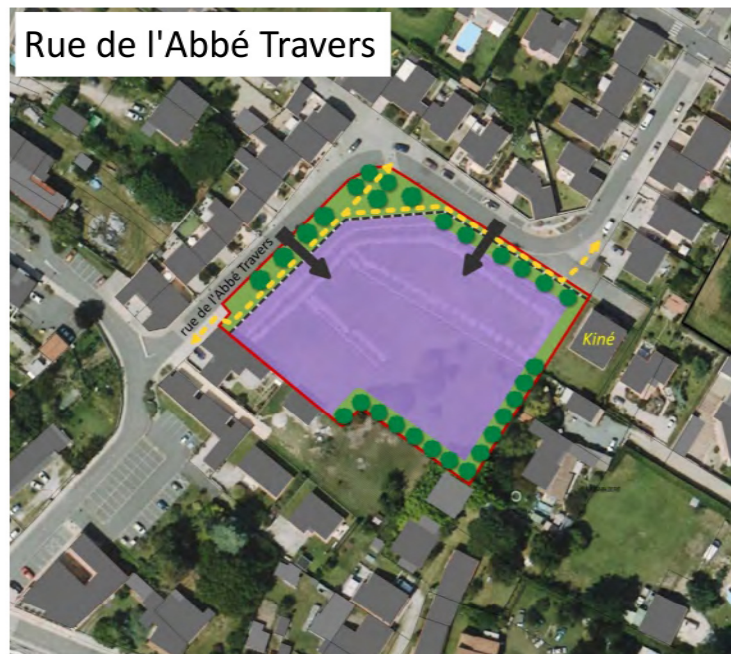
Document de travail

Document de travail

- ✓ Quatre sites de terrains de 2000 à 5000 m² d'un seul tenant (dont deux propriétés communales) distingués.

Ces sites font l'objet d'orientations particulières (OAP) visant à renforcer la diversité d'habitat (accession sociale notamment), et à répondre au besoin de renforcement de l'offre médicale et commerciale dans le bourg

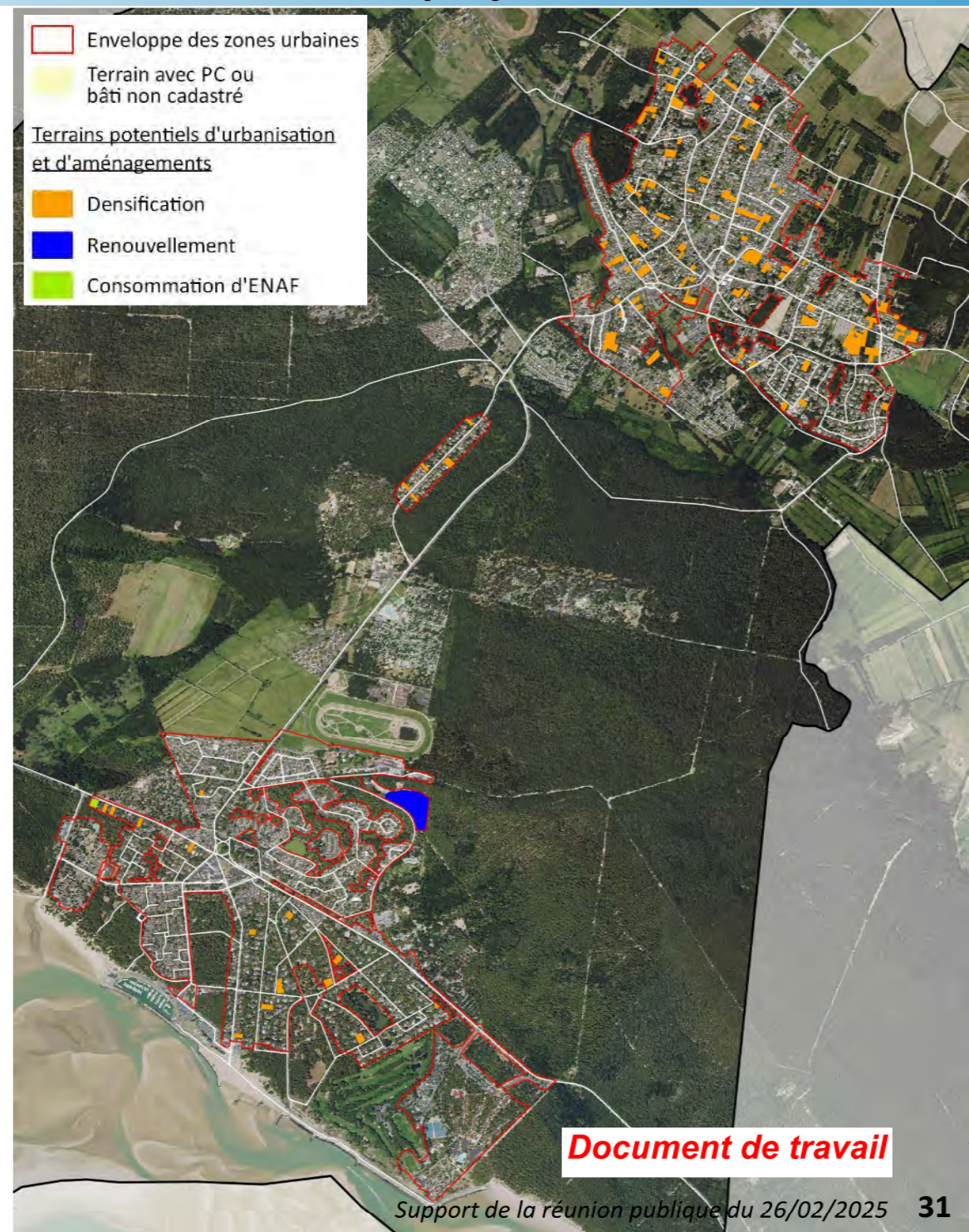
D'autres sites "d'OAP" pourront être intégrés au projet suite aux observations recueillies auprès des personnes publiques



- Le projet de PLU permet de répondre à l'objectif d'un développement contenu sur les prochaines années, venant renforcer en priorité le bourg et respectueux des espaces naturels et boisés

Données provisoires sous réserve des ajustements du projet avant l'arrêt du PLU :

- 15 ha au total en "dents creuses" des zones urbaines, dont 90% dans le bourg
- 0,2 ha en consommation d'espaces correspondant à un terrain communal et au projet de carrefour
- 2,9 ha en renouvellement correspondant au site de projet d'aire de stationnement
- aménagements possibles des activités et hébergements sur leurs sites





LES MATHES | LA PALMYRE
DESTINATION NATURE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Merci pour votre participation et votre attention