

# COMMUNE DE NIEULLE SUR SEUDRE



**REVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)**

**REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION**

**DU 21 NOVEMBRE 2024**

- **La commune a approuvé son Plan Local d'Urbanisme en 2003**, modifié ensuite par modification simplifiée et révision allégée, en 2008 puis 2014.
- C'est un document **d'orientations stratégiques** qui fixe les **règles d'usages et d'aménagement des sols**.
- Le PLU doit respecter les dispositions des codes de l'urbanisme et de l'environnement.  
Il doit intégrer les textes de loi (habitat, environnement et climat, littoral...) et les servitudes d'utilité publique
- C'est un **document réglementaire qui s'oppose à tous** et s'applique dans l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration de travaux, ...).

## ■ Les motifs de la révision du PLU

Le conseil municipal a délibéré le 30 janvier 2023 pour fixer ses objectifs :

- Assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé de la commune privilégiant la proximité du centre bourg et la préservation des marais et des terres agricoles dans un souci de gestion économe de l'espace
- Maintenir et valoriser l'activité agricole et ostréicole
- Requalifier le bourg afin d'y retrouver une attractivité en coeur de village en modernisant et en améliorant le parc de logements, en soutenant le commerce et l'artisanat, en (re)aménageant les espaces publics, en améliorant déplacements et stationnement
- Fixer des réserves nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts organiser l'évolution des équipements publics
- Prendre en compte les contraintes liées aux réseaux et notamment la défense incendie et les eaux pluviales
- Améliorer les mobilités et le stationnement et favoriser les modes de déplacements doux
- Augmenter les exigences en matière de qualité environnementale pour inscrire l'aménagement de la commune dans une perspective de transition écologique et énergétique, promouvoir la nature en centre-bourg, mieux prendre en compte les enjeux de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique, ainsi que ceux liés à la perméabilisation des sols et à la préservation de la biodiversité
- Promouvoir le développement des performances énergétiques des bâtiments, encourager les énergies renouvelables

# Le contexte législatif, Le SCOT révisé en 2024

### 1/ Un contexte législatif qui n'a cessé de se renforcer dans le but de garantir une gestion économe et équilibrée des espaces naturels, agricoles et forestiers

#### La Loi Littoral

- préservation des espaces remarquables, bande littorale, coupures d'urbanisation, espaces proches du rivage
- **respect du principe de « continuité de l'urbanisation » = urbanisation possible uniquement en continuité du bourg**

#### La loi Grenelle II (2010)

- obligation d'analyse des espaces consommés
- **fixation d'objectifs pour maîtriser l'étalement urbain**

#### La loi Alur (2014)

- analyse renforcée de la consommation d'espaces NAF
- **étude de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis/aménagés**

#### La Loi Climat et Résilience (2021)

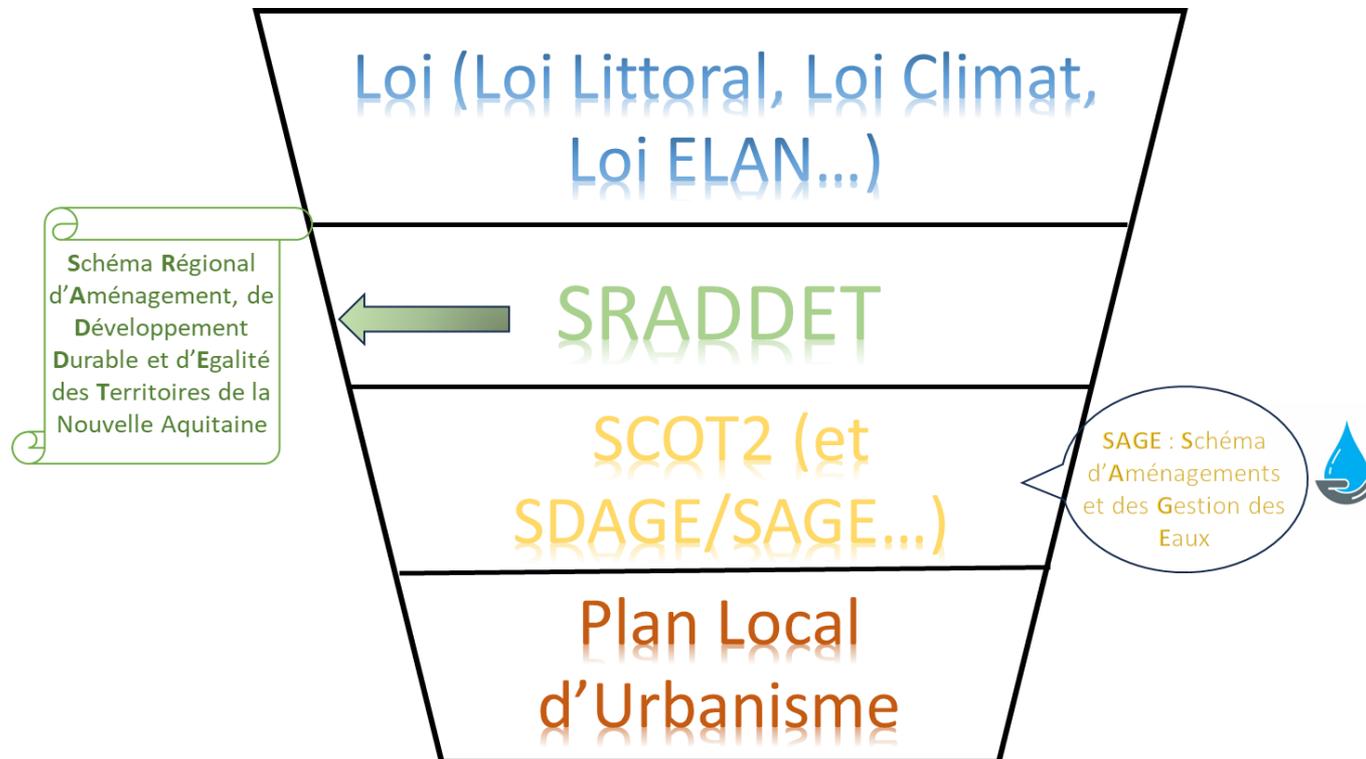
objectifs :

- \* **la réduction par 2, sur les 10 prochaines années (jusqu'en 2031), du rythme de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers (ENAF)**
- \* **puis l'atteinte, à horizon 2050, du principe de Zéro artificialisation nette (ZAN)**

## 2/ Un SCOT révisé en 2024, dont les orientations et objectifs chiffrés doivent être respectés et traduits au PLU

Le SCoT n°2 approuvé en juillet 2024 est plus exigeant :

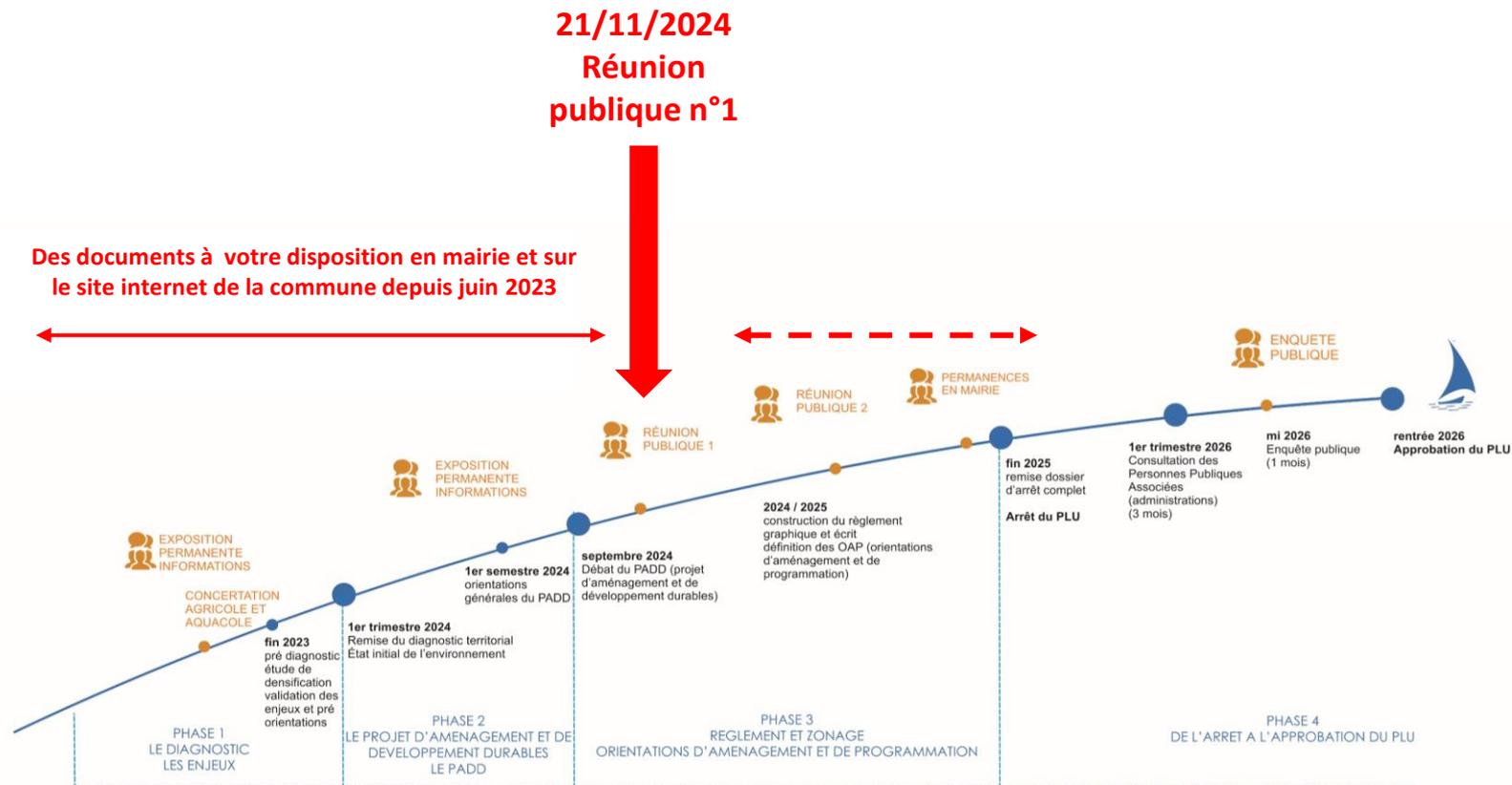
- sur la préservation des ressources environnementales,
- sur l'amélioration de la qualité paysagère des aménagements,
- sur les réponses spécifiques à apporter aux besoins des habitants.



# Les étapes de la révision

## La concertation

# LES ETAPES DE LA REVISION



## Pour participer, pour construire le projet ensemble

### I S'INFORMER

- I Des **panneaux d'exposition** à mesure des études
- I Des **points d'étape** dans le magazine municipal
- I Une **page sur le site internet** de la mairie pour prendre connaissance de l'évolution du projet depuis chez vous

### I POSER DES QUESTIONS, ECHANGER, FAIRE DES PROPOSITIONS

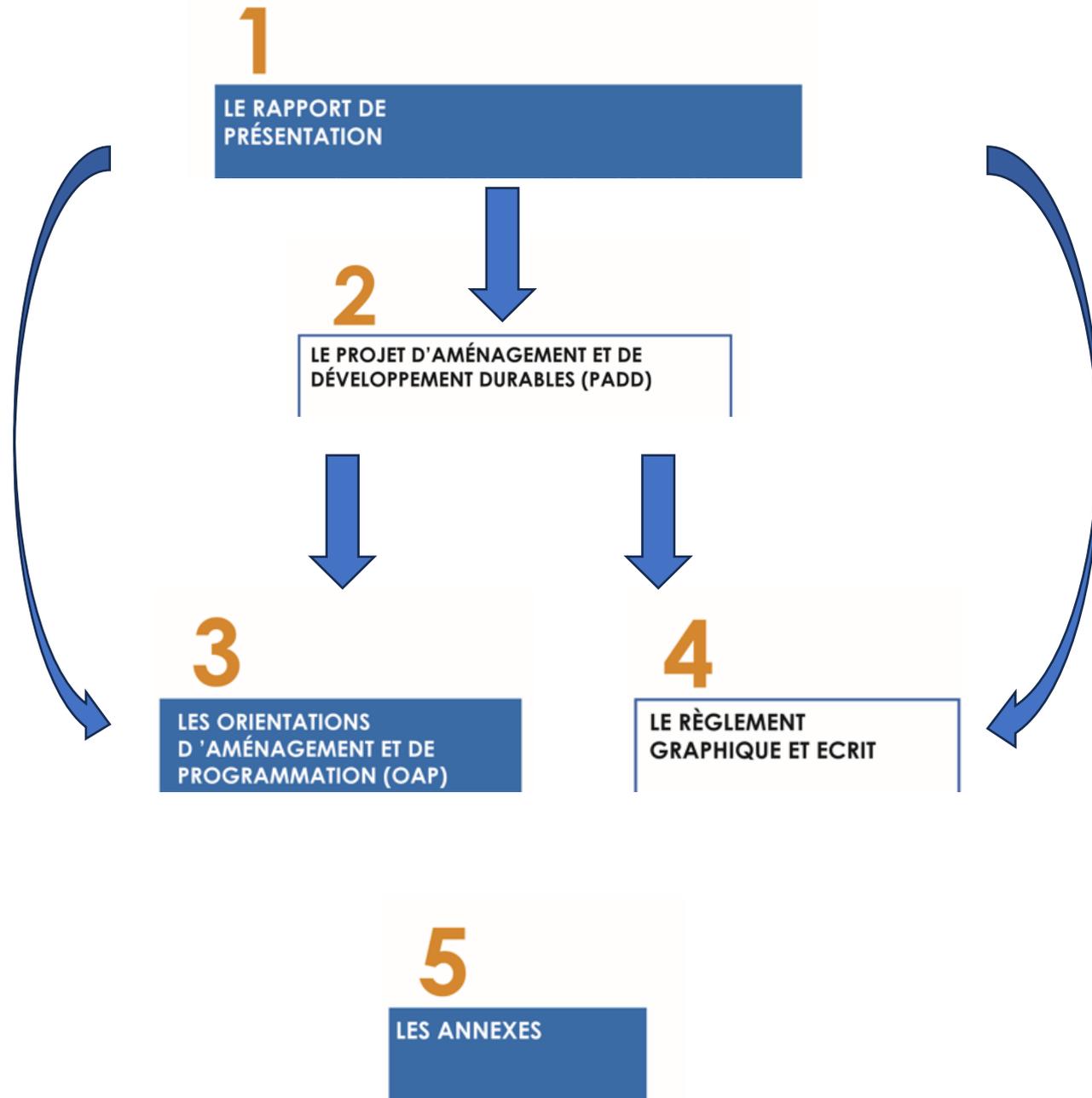
- I Des **réunions publiques programmées**
- I Un **registre** disponible en mairie depuis juillet 2023 **pour recueillir vos propositions, questions, observations**

### Vous pouvez nous écrire :

Monsieur le Maire  
Mairie  
4 Place de la mairie  
17600 Nieulle sur Seudre  
secretariat@nieullesurseudre.fr

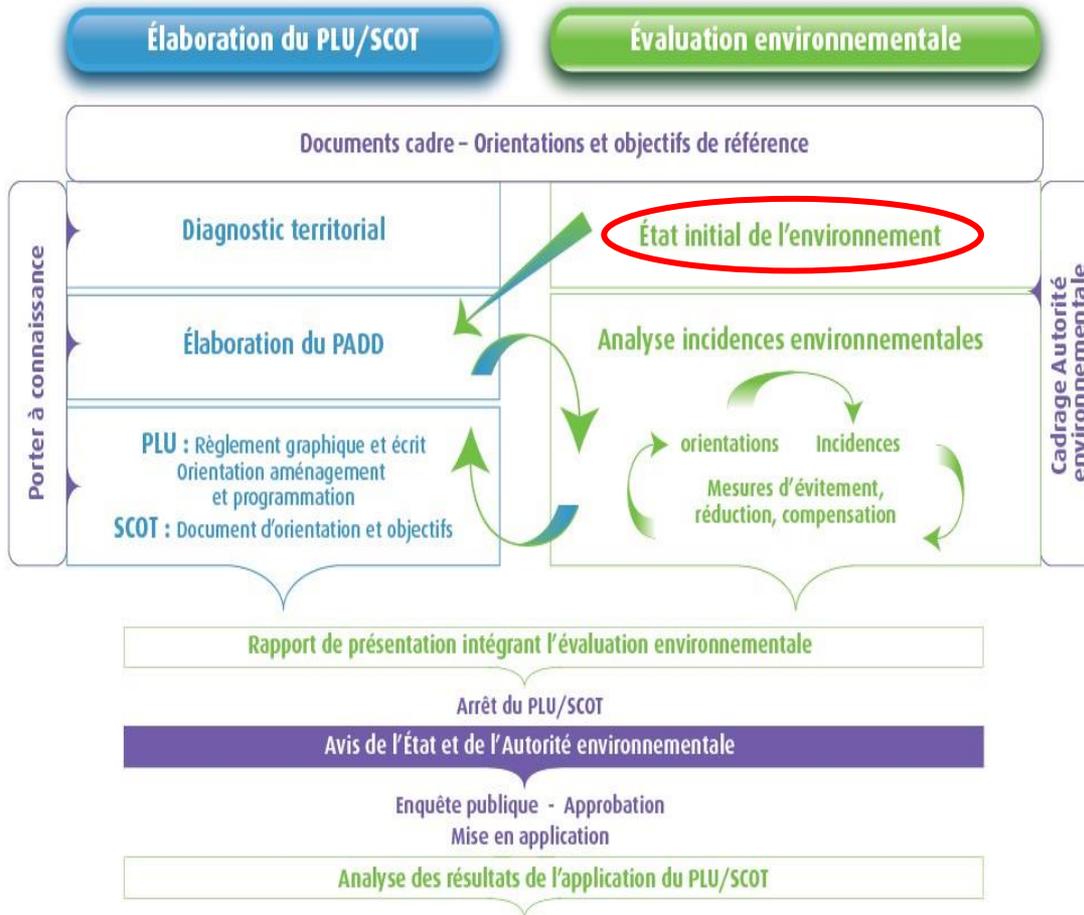
# Le contenu du PLU

# LES PIÈCES DU PLU



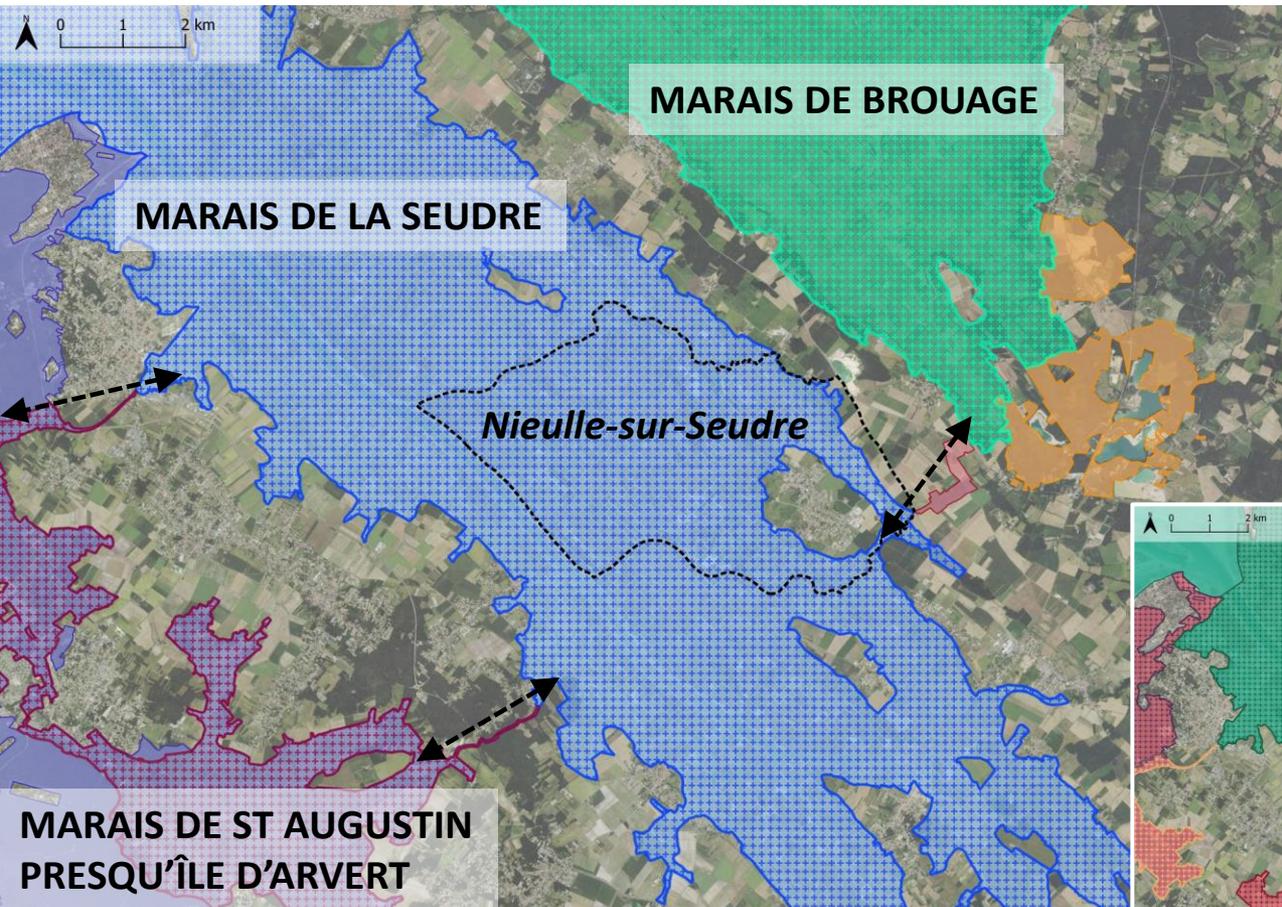
# Le diagnostic environnemental

## Qu'est-ce que l'état initial de l'environnement ?

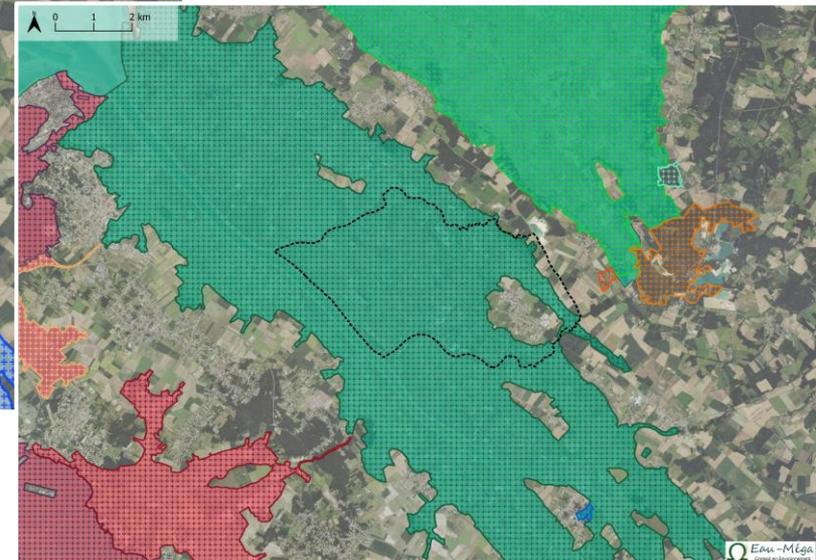


- La révision du PLU est soumise à une évaluation environnementale obligatoire
- L'état initial de l'environnement est la première étape de l'évaluation environnementale
- Thématiques traitées : milieux naturels, trame verte et bleue, paysages, risques naturels, risques technologiques et industriel, nuisances, capacité des réseaux, climat, énergies...
- **Abouti sur l'identification et la hiérarchisation des enjeux environnementaux**

# LES ZONAGES DU MILIEU NATUREL : NATURA 2000 et ZNIEFF



*Zones Natura 2000*



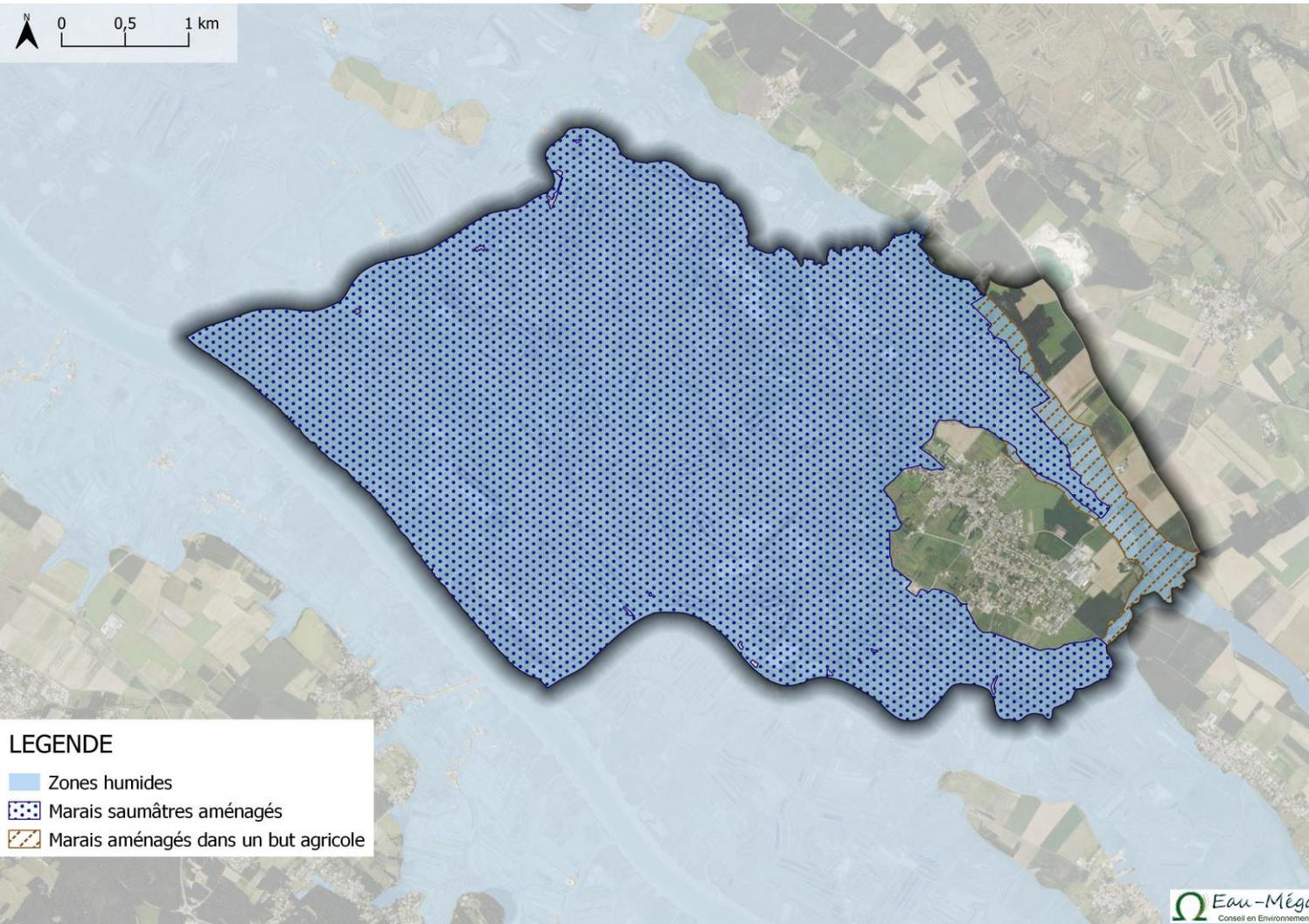
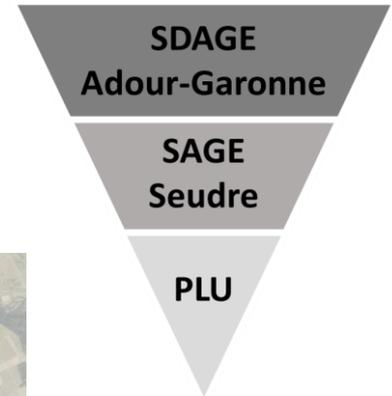
*Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique,  
Faunistique et Floristique (ZNIEFF)*

- **Natura 2000 et ZNIEFF : des périmètres similaires**
- **3 marais connectés par des corridors écologiques**

Le PLU doit être compatible avec le SDAGE et le SAGE \*

\* *Schéma (Directeur) d'Aménagement et de Gestion des Eaux*

**Disposition QM3- 2 du SAGE Seudre : « Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme. »**

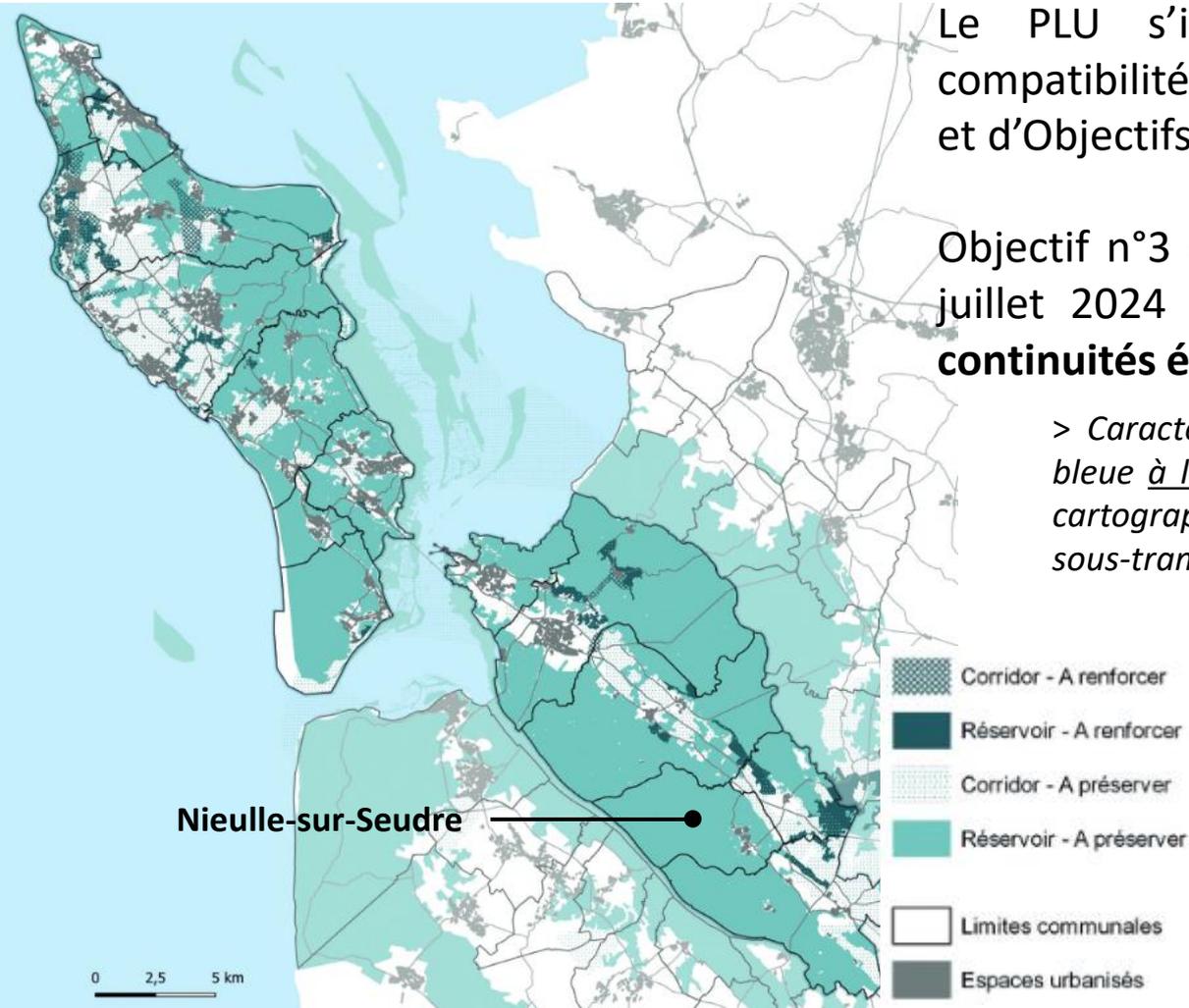


## LA TRAME VERTE ET BLEUE : ECHELLE SCOT

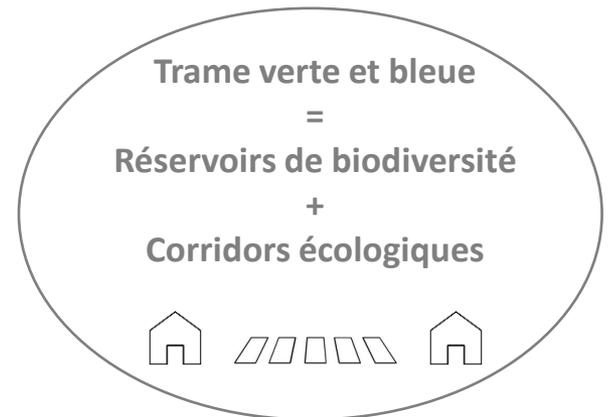
Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

Objectif n°3 du DOO du SCoT approuvé le 5 juillet 2024 : « **Préserver et restaurer les continuités écologiques** »

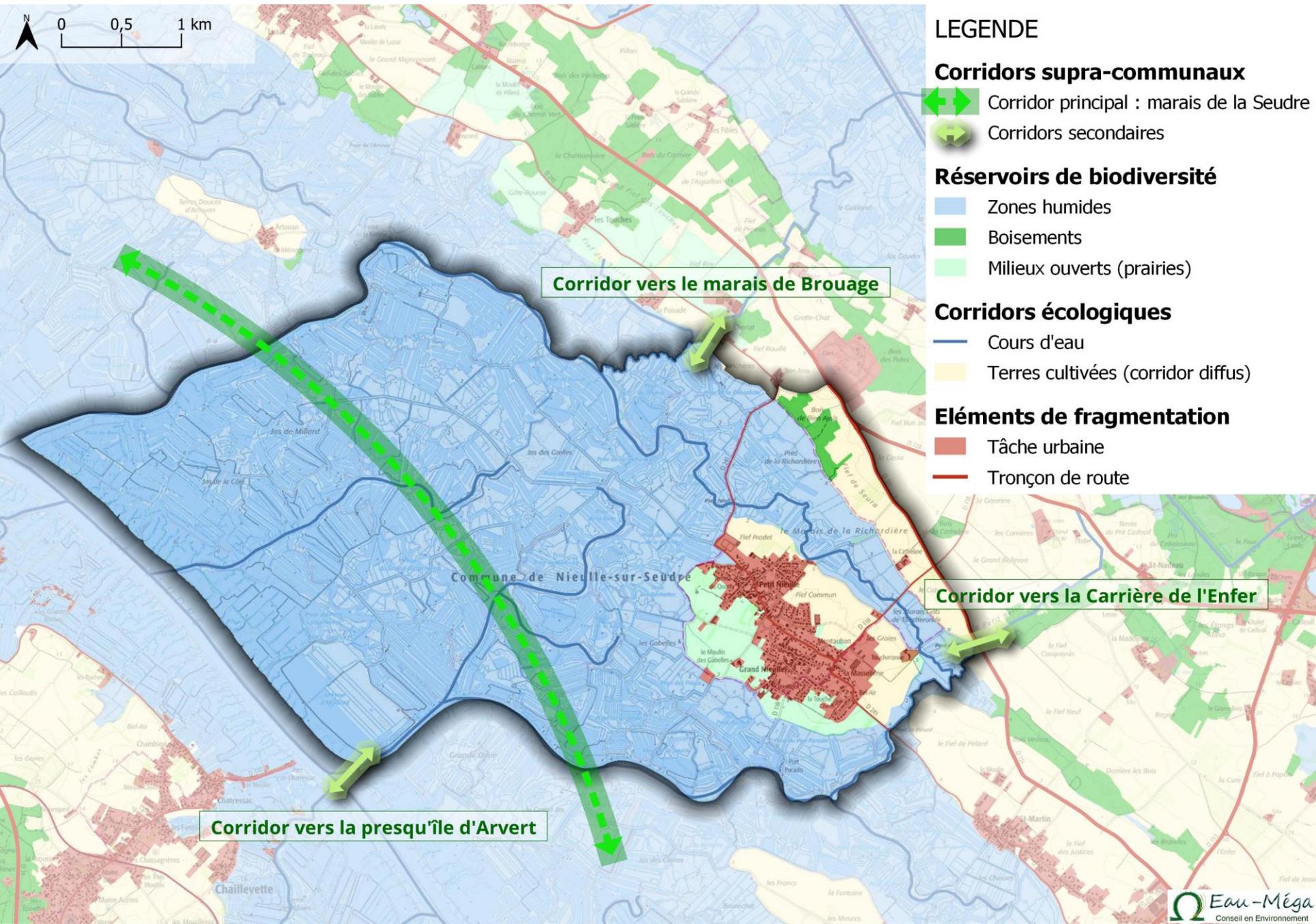
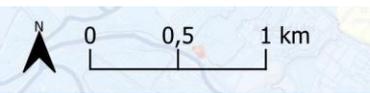
> *Caractériser les éléments de la trame verte et bleue à l'échelle communale en s'appuyant sur la cartographie et les objectifs de préservation des 5 sous-trames du SCoT*



Trame Verte et Bleue du SCoT Marennes-Oléron (DOO)



# LA TRAME VERTE ET BLEUE : ECHELLE PLU



## LEGENDE

### Corridors supra-communaux

- Corridor principal : marais de la Seudre
- Corridors secondaires

### Réservoirs de biodiversité

- Zones humides
- Boisements
- Milieux ouverts (prairies)

### Corridors écologiques

- Cours d'eau
- Terres cultivées (corridor diffus)

### Éléments de fragmentation

- Tâche urbaine
- Tronçon de route

Corridor vers le marais de Brouage

Corridor vers la Carrière de l'Enfer

Corridor vers la presqu'île d'Arvert

# LA TRAME VERTE ET BLEUE : LES ESPACES DE NATURE

De multiples passages et refuges pour la faune dans le bourg



*Passage végétalisé  
Rue Isaac Garesche*



*Square Marthe DUFOR*

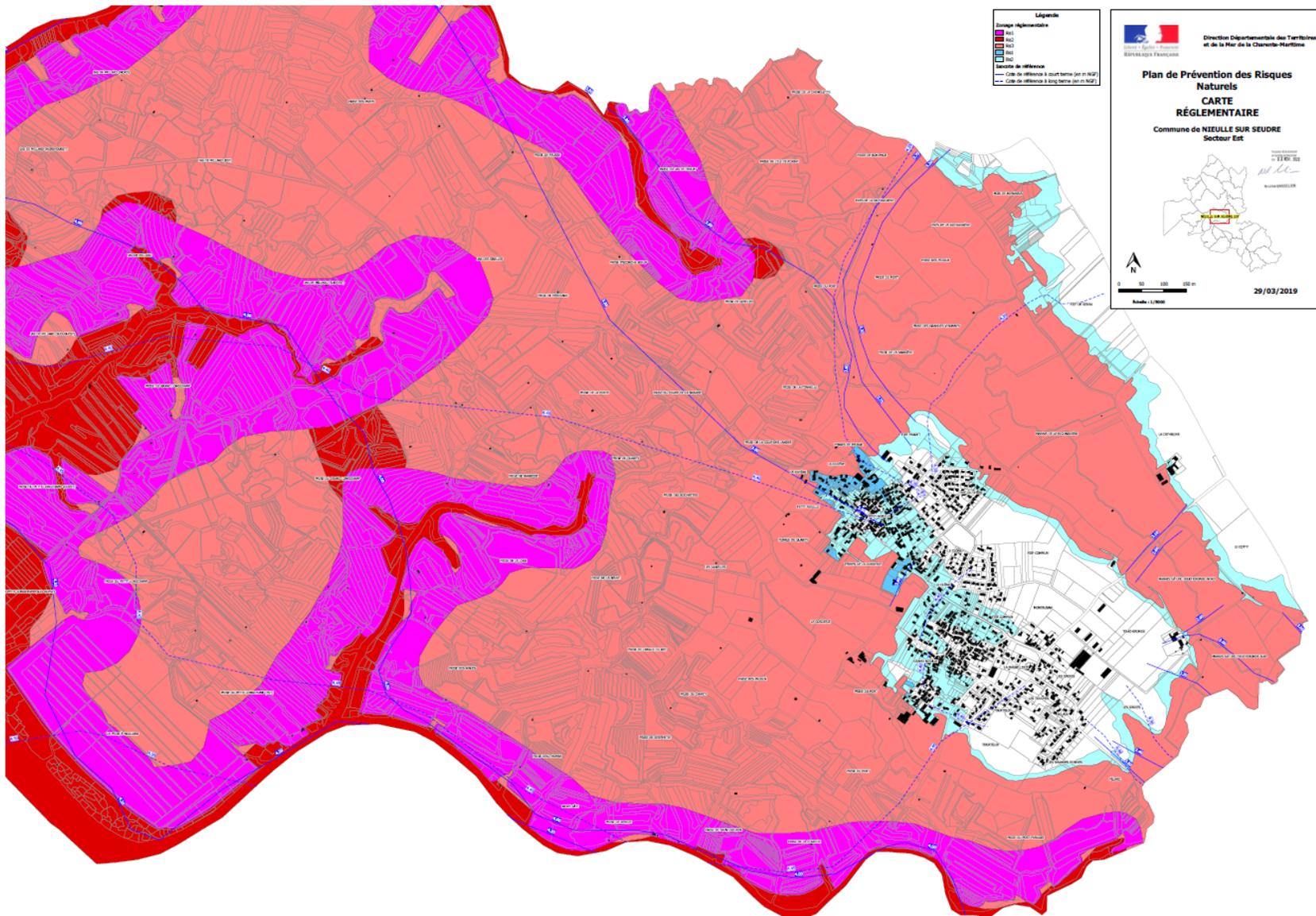


*Jardin potager Rue de la Vieille Forge*

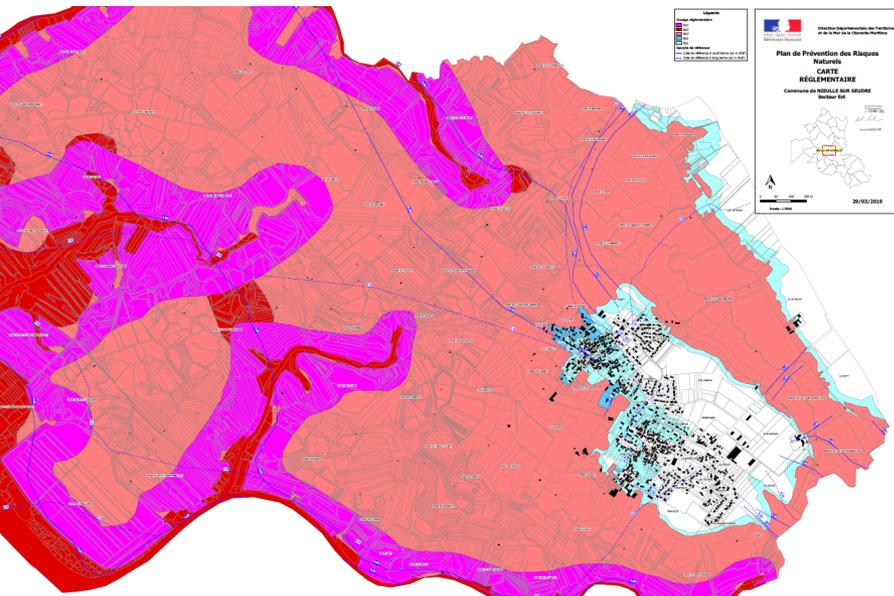


## Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 17 août 2018

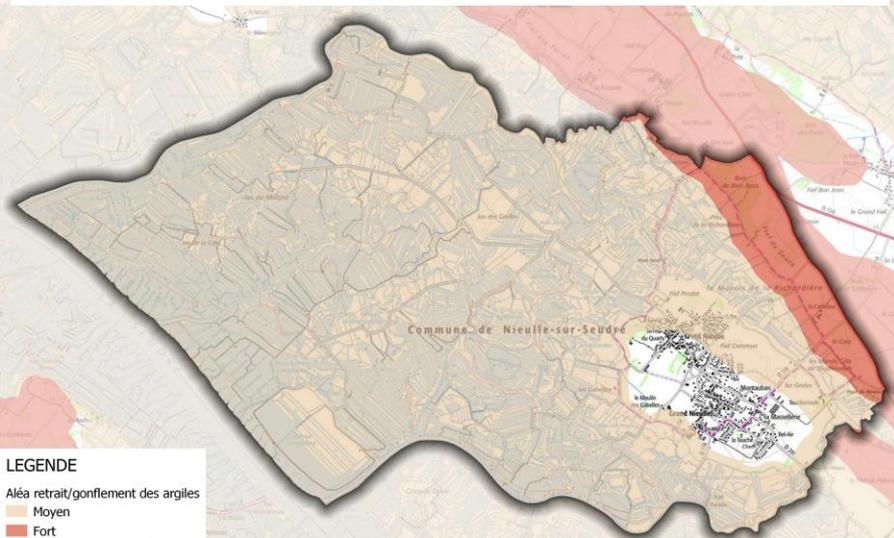
- **Une servitude d'utilité publique de portée supérieure au PLU**



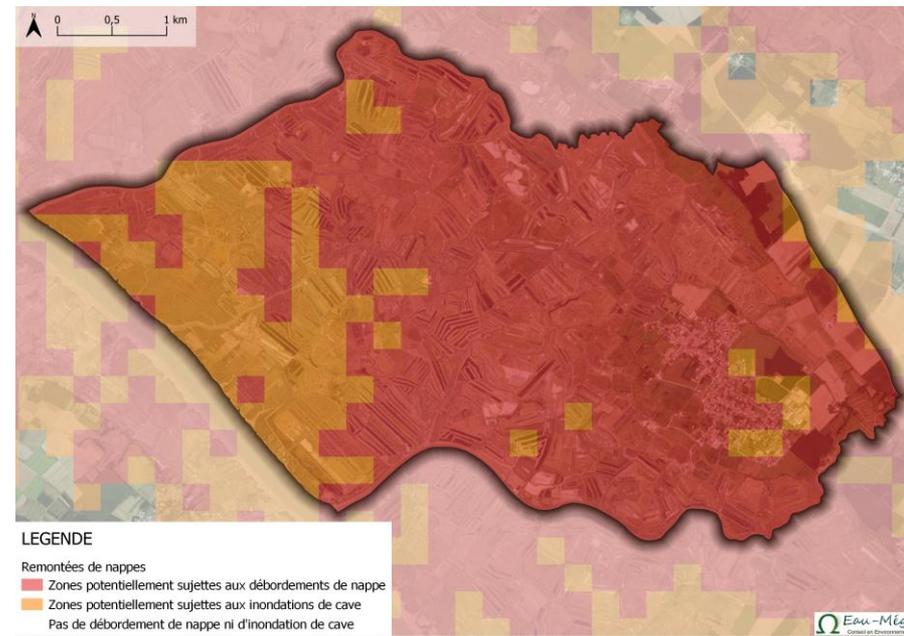
# LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES



*PPRN submersion marine*



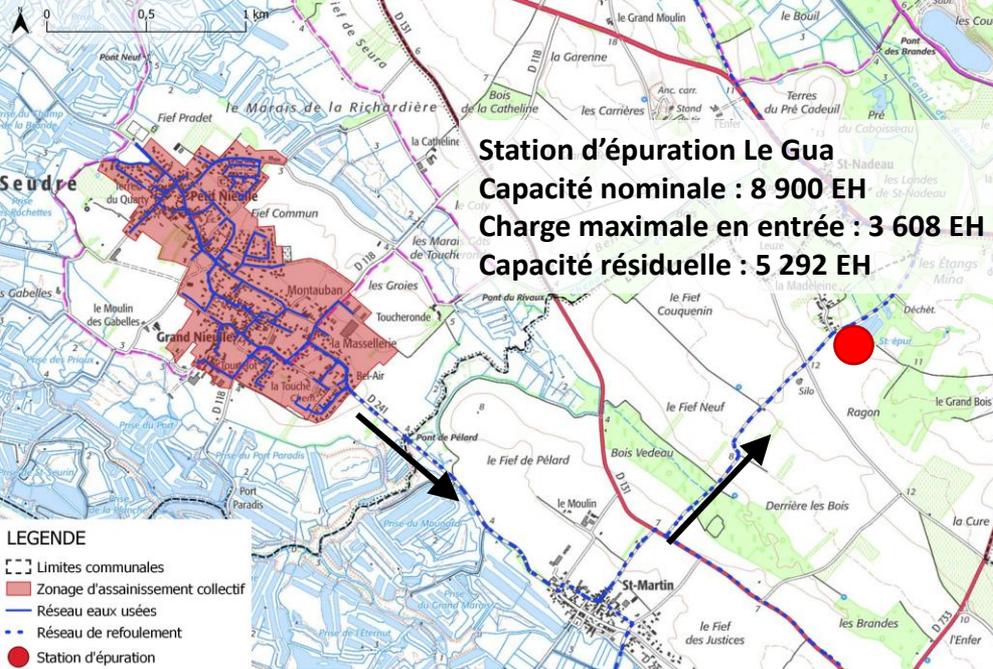
*Données d'aléa retrait/gonflement des argiles (risque de mouvements de terrain)*



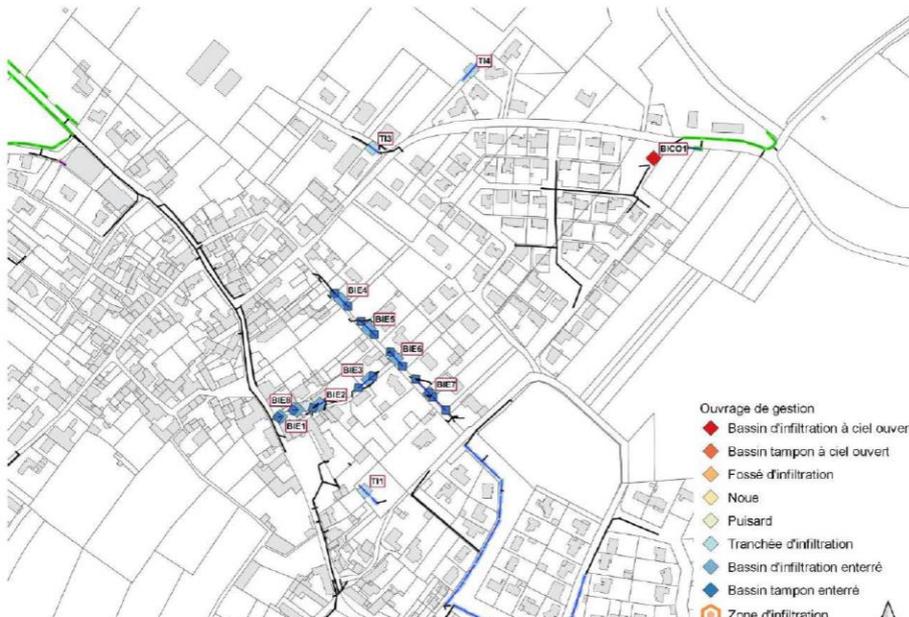
*Données d'aléa remontées de nappes (risque d'inondation d'origine souterraine)*



*Classement sonore des infrastructures de transports terrestres*



*Réseau d'assainissement collectif*



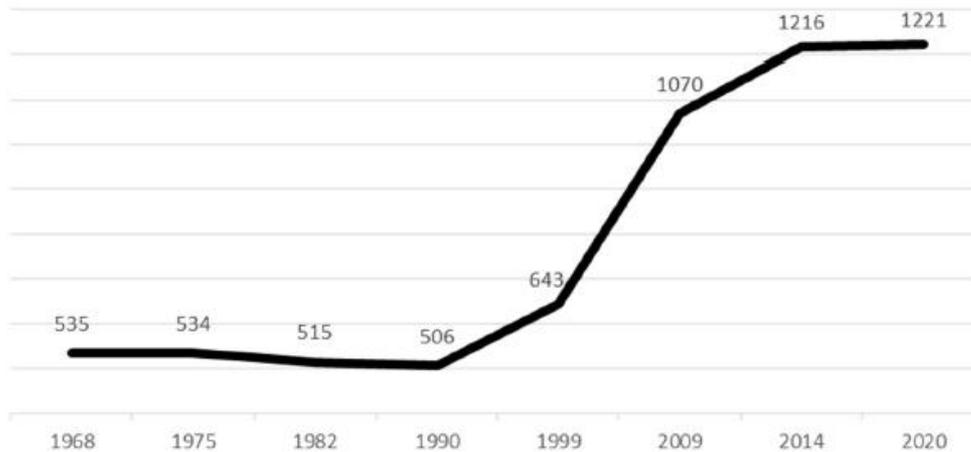
*Réseau pluvial*

- Identification des réseaux de gestion des eaux
- Objectifs : protection de la ressource en eau et anticipation des risques liés aux fortes pluies

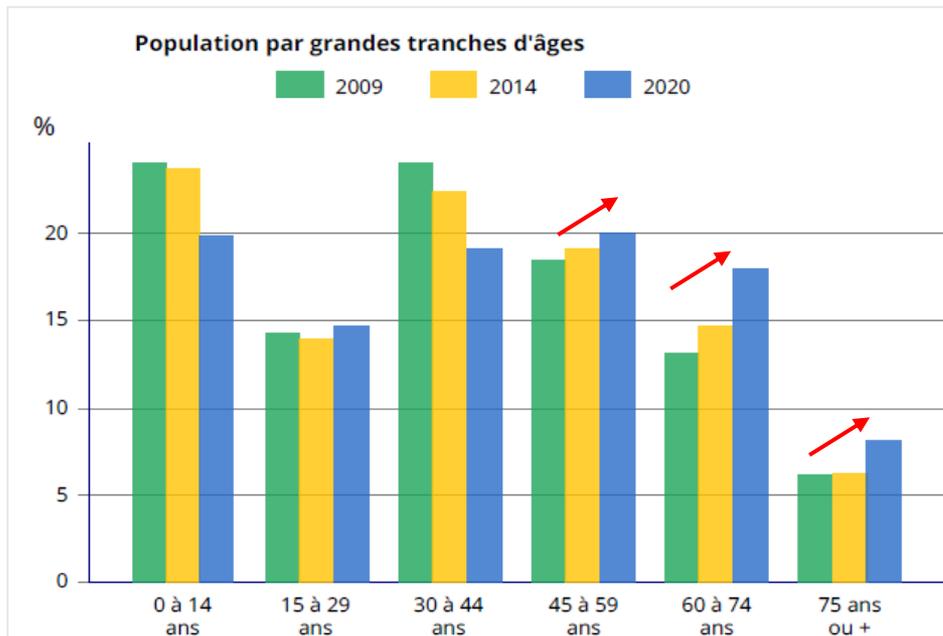
# Le diagnostic sociodémographique

## Le parc de logements

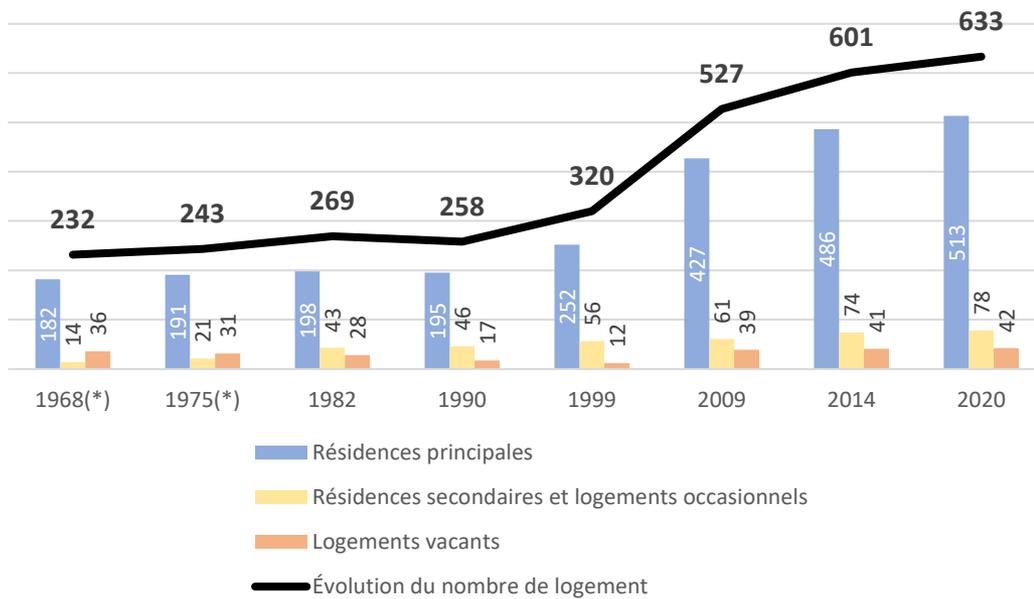
# POPULATION



Après une forte progression démographique depuis les années 1990 (issue d'arrivée d'habitants dans les lotissements, opérations groupées résidentielles) la commune voit sa population se stabiliser depuis 2014.



Un vieillissement progressif de la population



En 2020 : (insee)

– 633 logements

Dont,

– 513 résidences principales

– 78 résidences secondaires

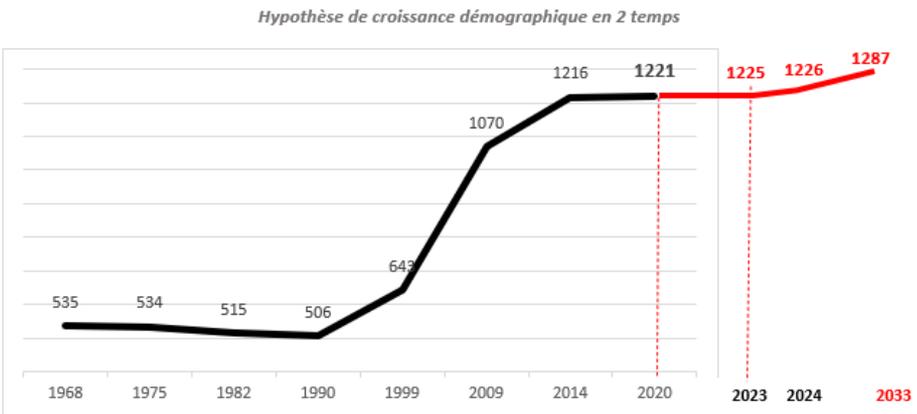
Entre 2012 et 2021, 45 logements ont été « commencés »,

soit un rythme de **4 à 5 logements / an en moyenne**

## UNE HYPOTHESE DE CROISSANCE DECLINEE EN 2 TEMPS

- **Temps 1 : période 2020/ 2024**  
= un **taux de croissance «faible» de 0,10 %**, «au fil de l'eau»  
  
(pas d'opérations génératrices d'arrivées de population sur cette période, population « stabilisée »)

- **Temps 2 : période 2025/2033**  
= un **taux de croissance « renforcé » de 0,60 %**  
  
qui permet d'anticiper et d'intégrer la croissance de population générée par les opérations d'ensemble envisagées/à l'étude sur le secteur Montauban (et ponctuellement logements en « dents creuses »)



**+ 62 habitants sur la période 2023/2033**

**un besoin de 29 résidences principales pour loger ces nouvelles populations**

**+ un besoin de 18 résidences principales supplémentaires pour répondre au besoin généré par le desserrement des ménages (réduction de la taille des ménages, décohabitations, séparations...)**

**+ environ 10 résidences secondaires**

**BESOIN ESTIME TOTAL = 57 logements**

# Le diagnostic agricole et aquacole

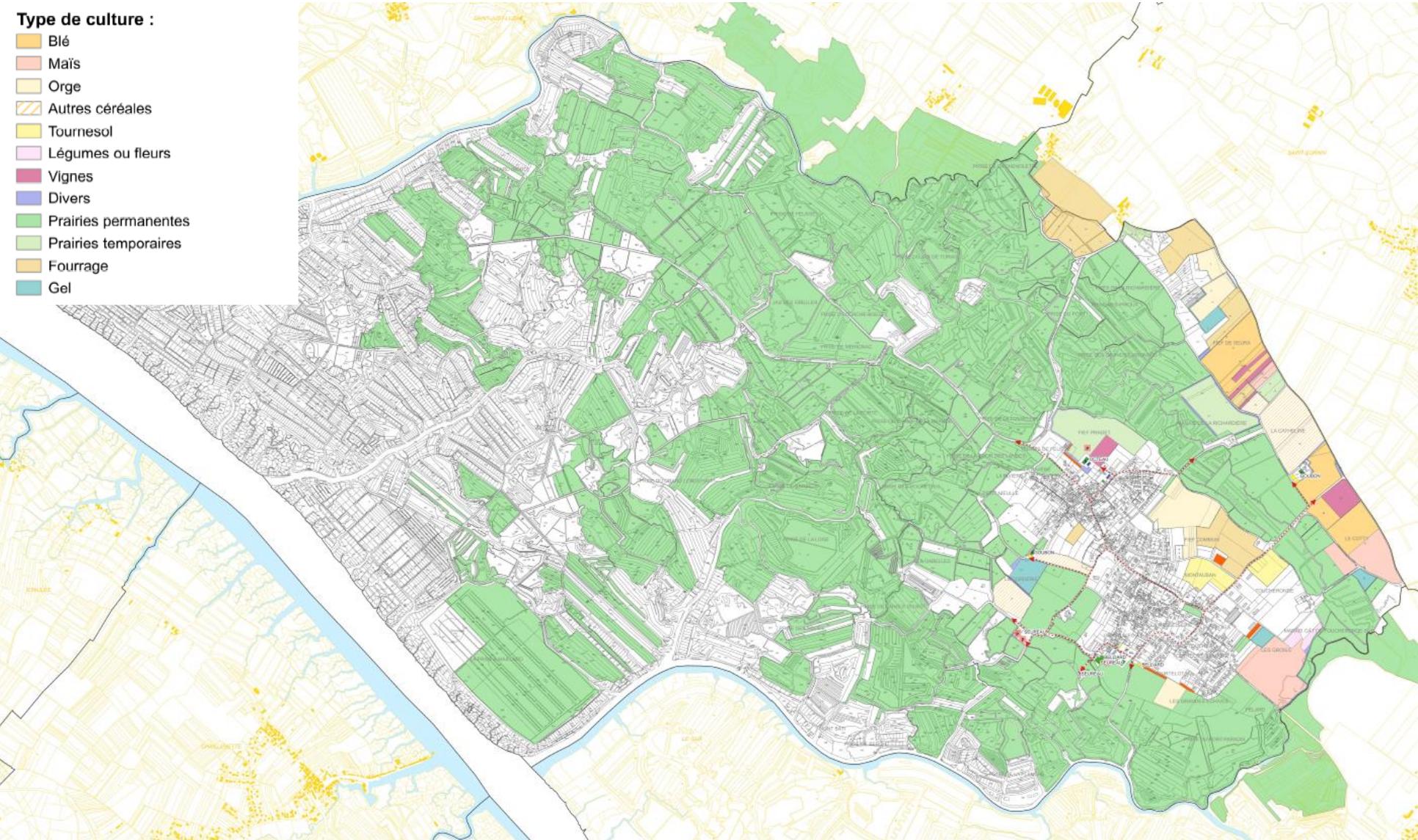
(une concertation dédiée en novembre 2023)

# ACTIVITES AGRICOLES ET AQUACOLES

## CARTE AGRICOLE – RELEVES PAC – NATURE DES CULTURES

### Type de culture :

- Blé
- Maïs
- Orge
- Autres céréales
- Tournesol
- Légumes ou fleurs
- Vignes
- Divers
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Fourrage
- Gel

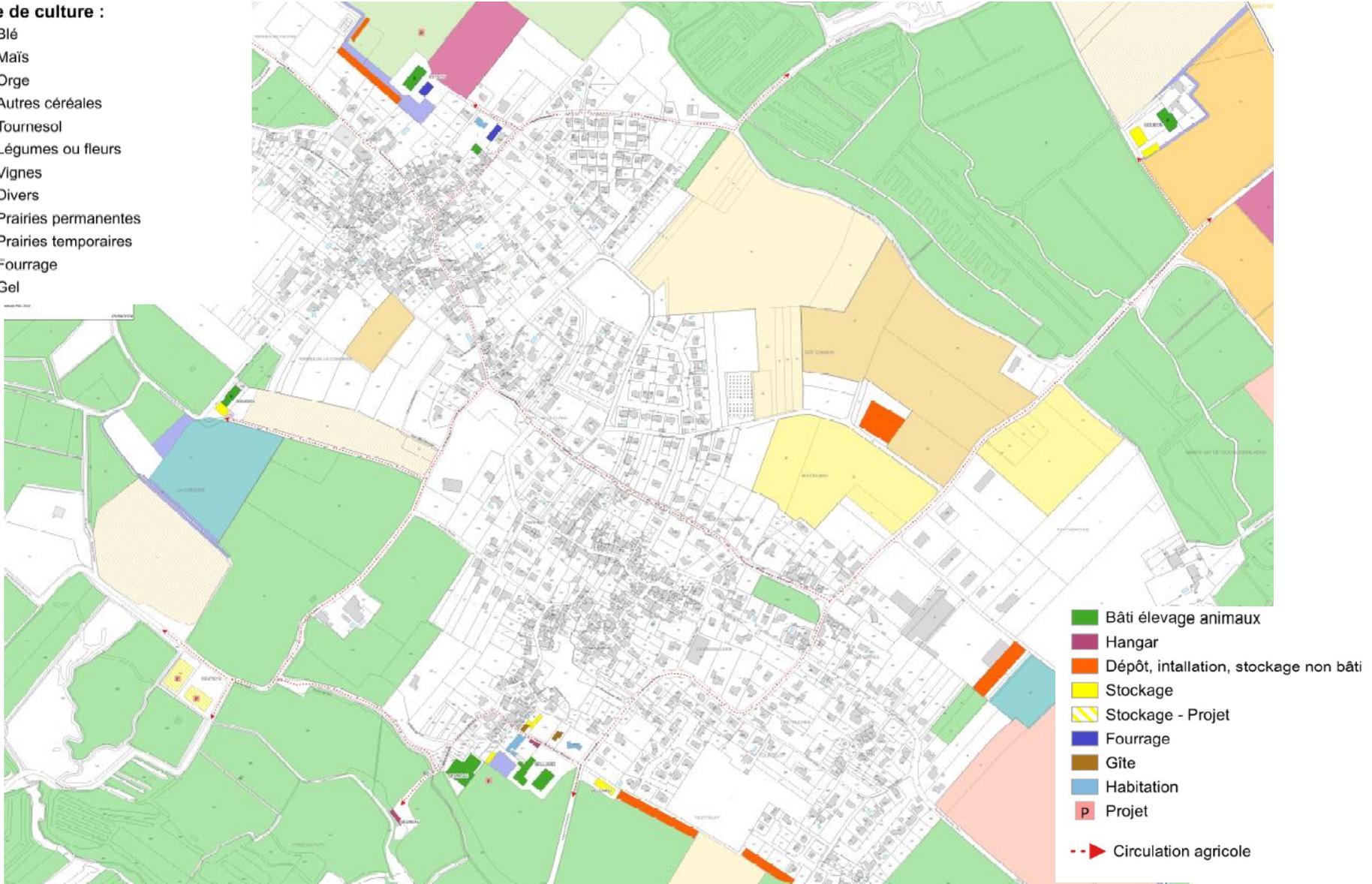


# ACTIVITES AGRICOLES ET AQUACOLES

## CARTE AGRICOLE – RELEVES PAC – NATURE DES CULTURES

### Type de culture :

- Blé
- Maïs
- Orge
- Autres céréales
- Tournesol
- Légumes ou fleurs
- Vignes
- Divers
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Fourrage
- Gel

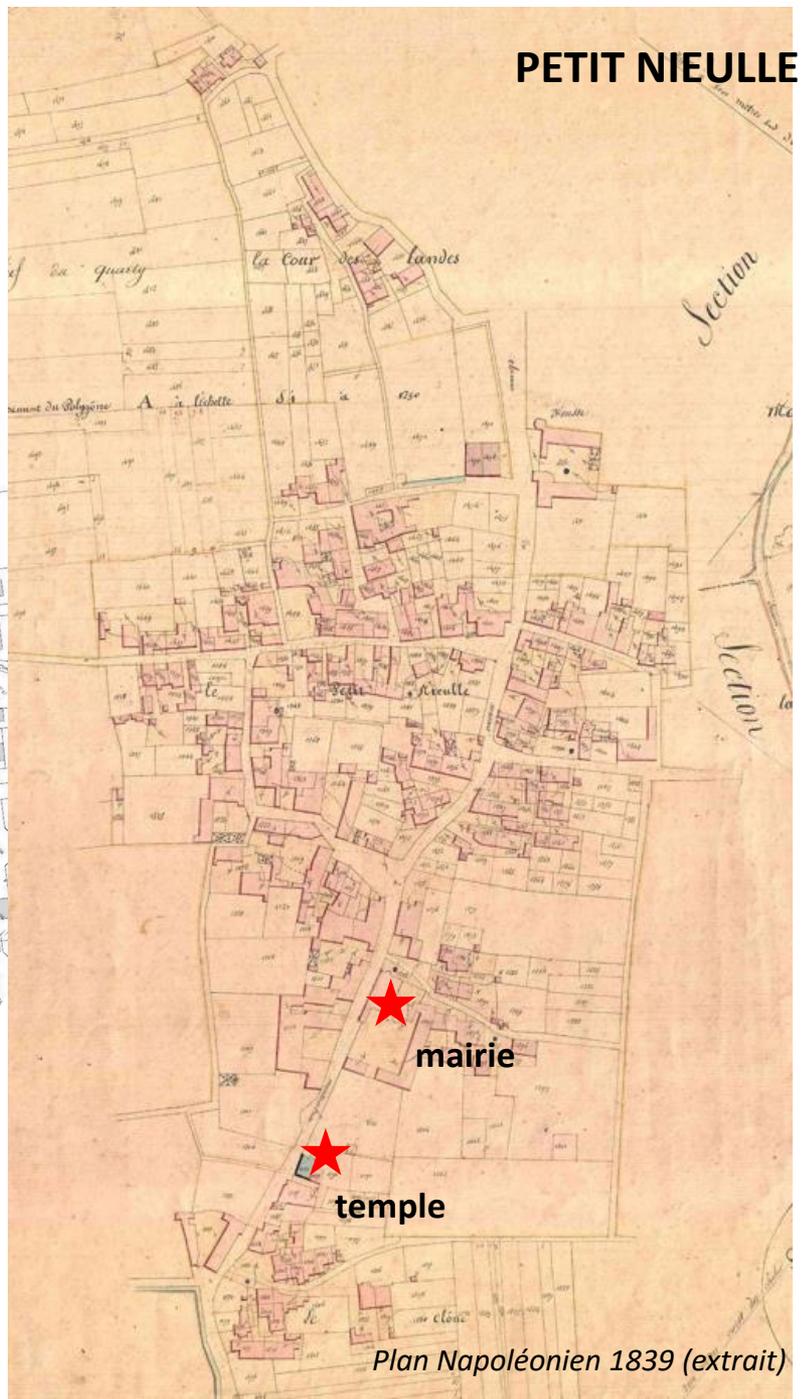
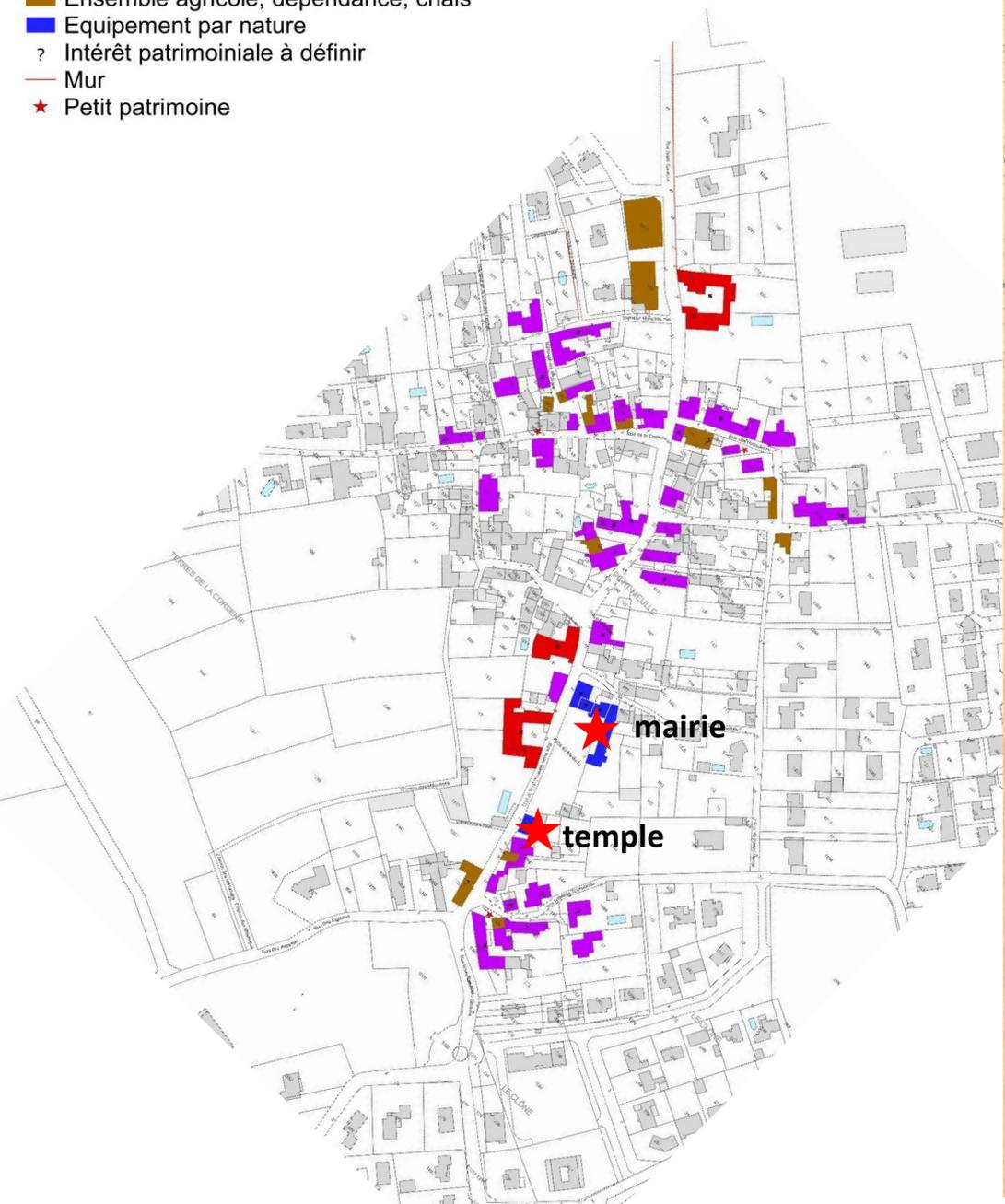


# Le patrimoine bâti à valoriser



# PETIT NIEULLE

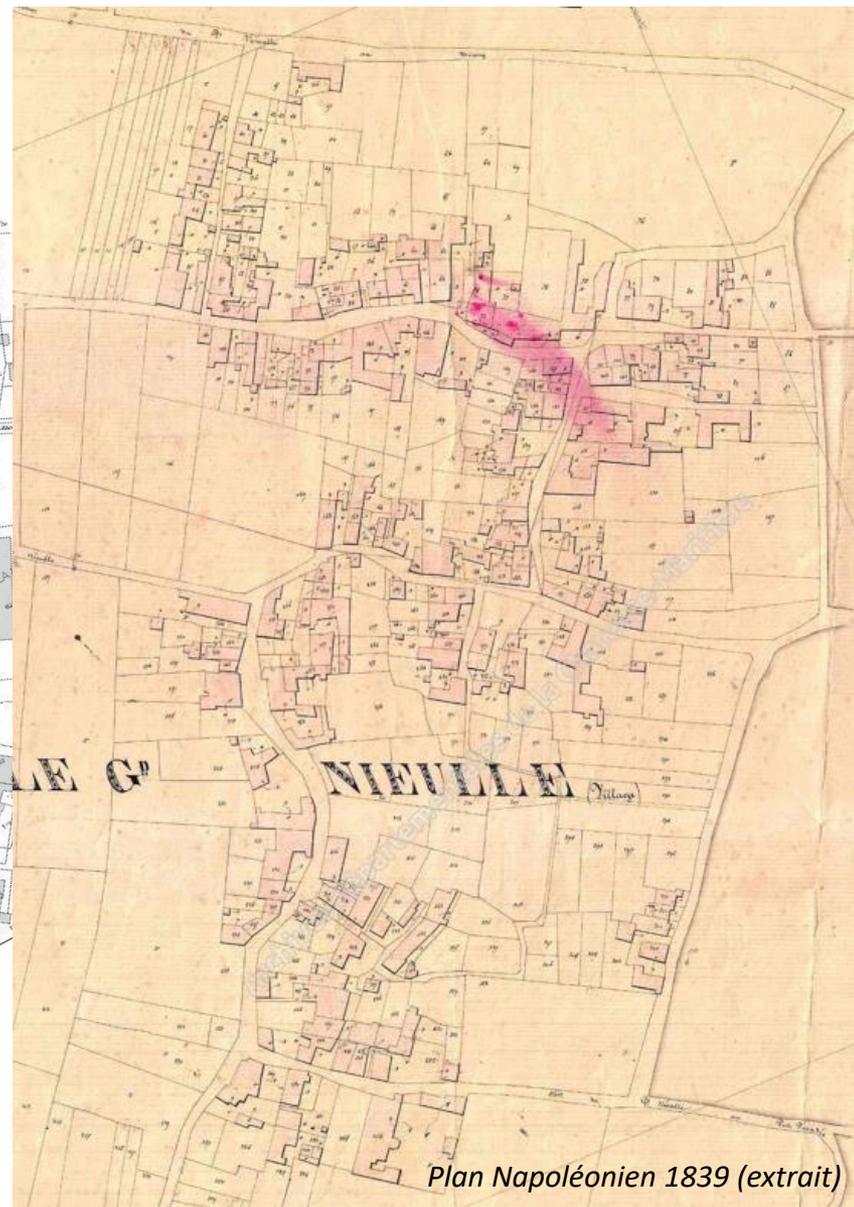
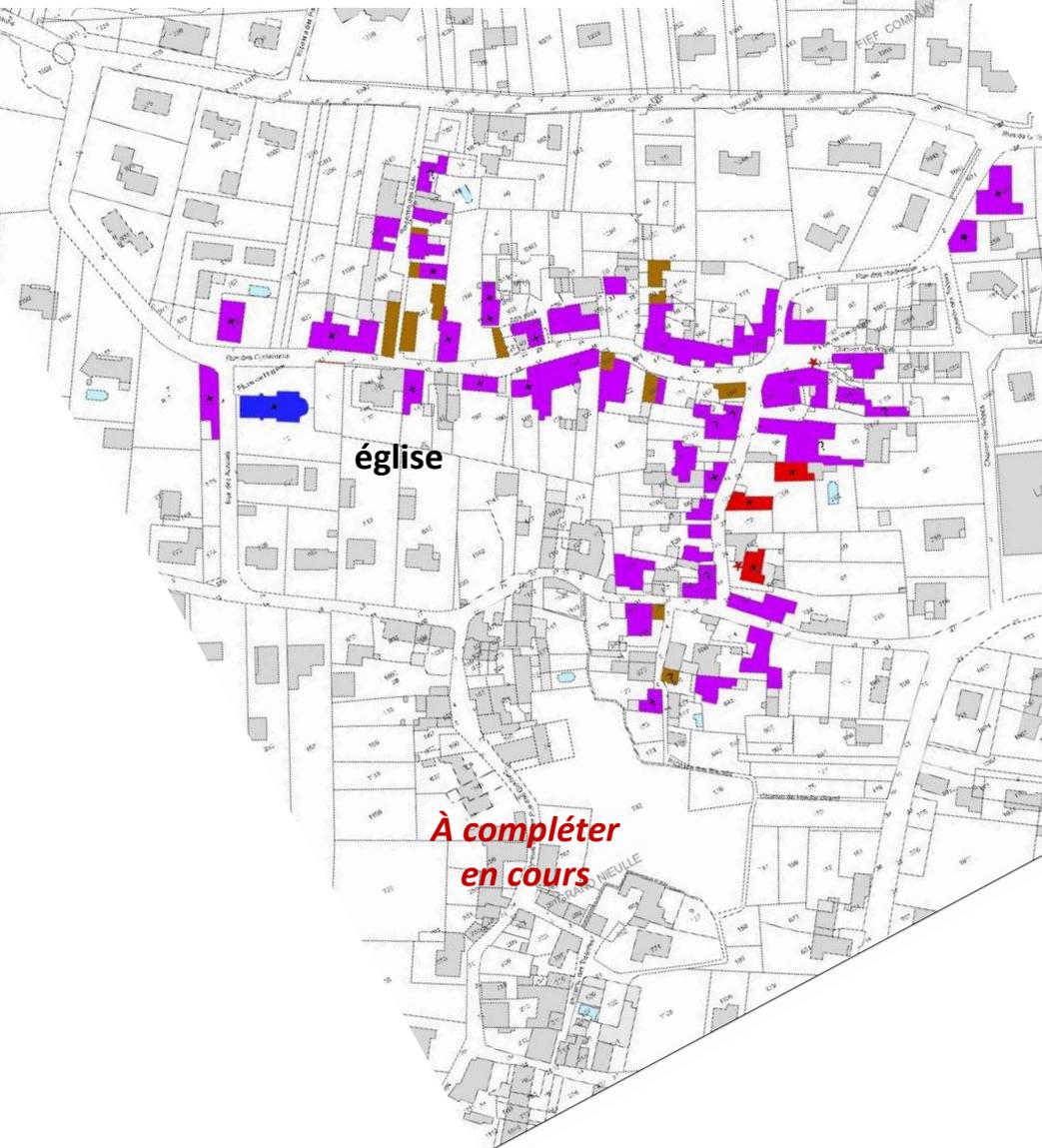
- Maison de Bourg ('+' : maison de bourg remarquable)
- Demeure, château
- Ensemble agricole, dépendance, chais
- Equipement par nature
- ? Intérêt patrimoniale à définir
- Mur
- ★ Petit patrimoine



Plan Napoléonien 1839 (extrait)

# GRAND NIEULLE

- Maison de Bourg ( '+' : maison de bourg remarquable)
- Demeure, château
- Ensemble agricole, dépendance, chais
- Équipement par nature
- ? Intérêt patrimonial à définir
- Mur
- ★ Petit patrimoine





4 Rue des Acacias

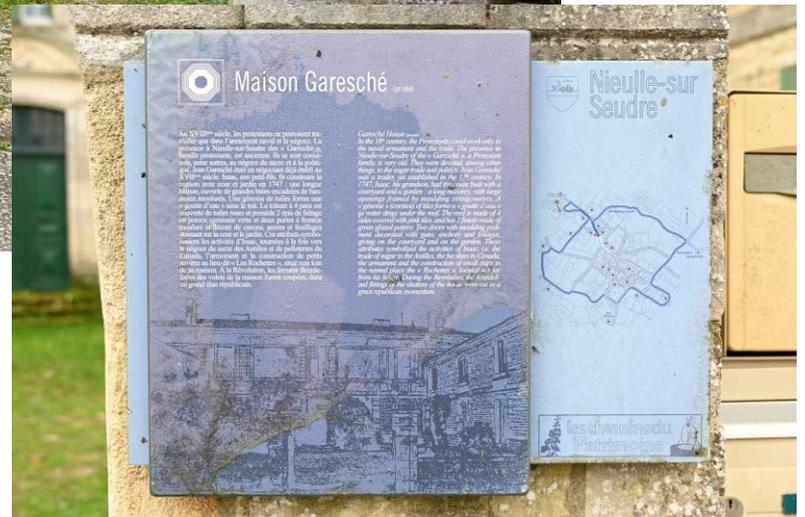


17 Rue du Chemin Bas



1 Rue des Cyclamens





Rue Isaac Garéché (R.D. n°241)



L'église



Mairie



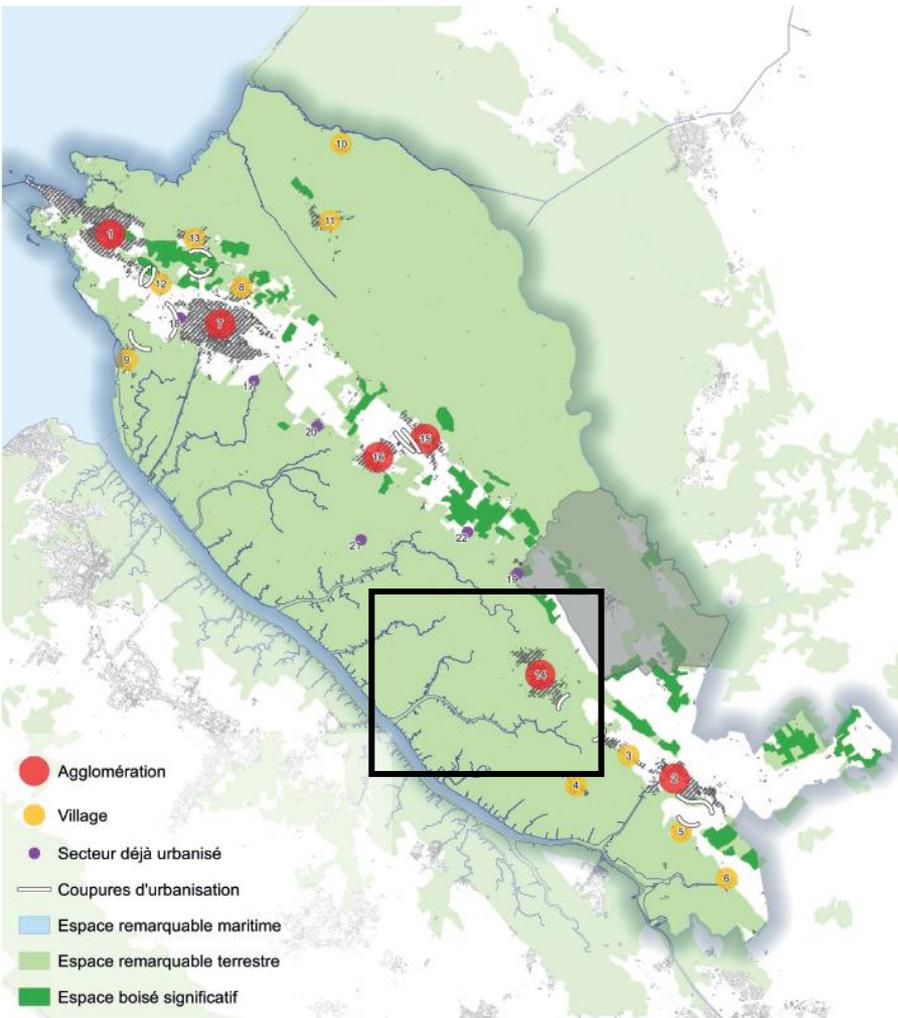
**VENELLES DU CENTRE BOURG**



# L'application de la Loi Littoral

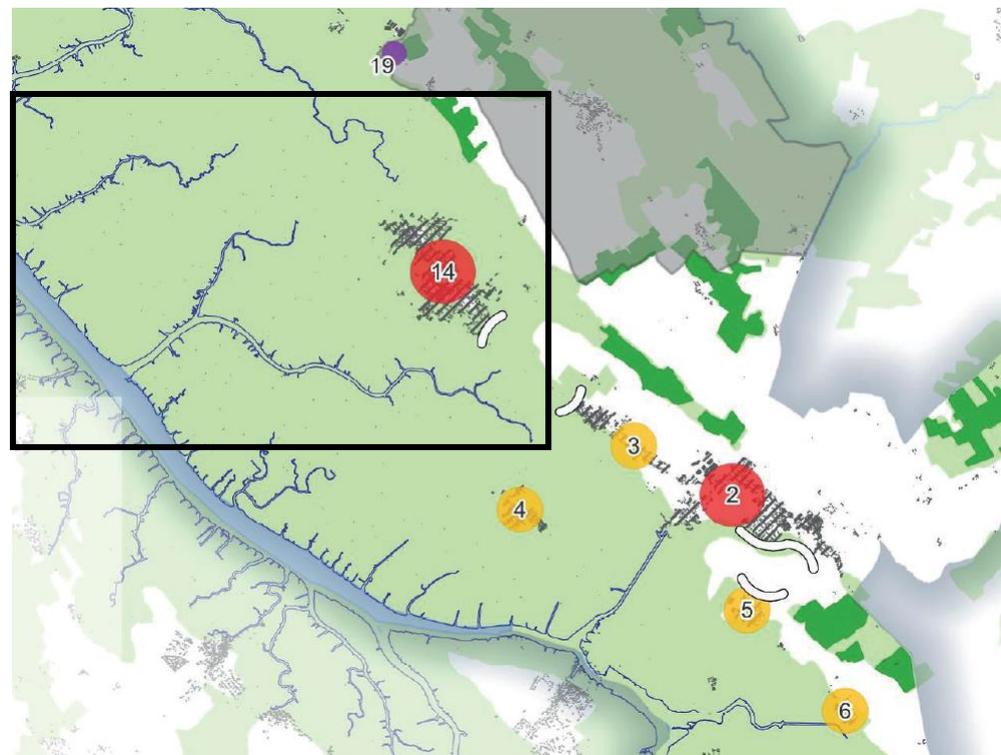
# LOI LITTORAL

Principes d'application de la loi littoral et localisation à l'échelle du SCoT Communauté de communes du Bassin de Marennes



Sur la commune, le SCOT2 identifie :

- Un bourg aggloméré « unique » incorporant les 2 bourgs, les quartiers résidentiels, la ZA des Groies
- Aucun « village »
- Des espaces remarquables
- Des espaces boisés significatifs
- Une coupure d'urbanisation à l'est du « bourg »



# La consommation des espaces naturels et agricoles 2011/2021 (loi Climat)



# Bilan de l'étude de densification (espaces résiduels)

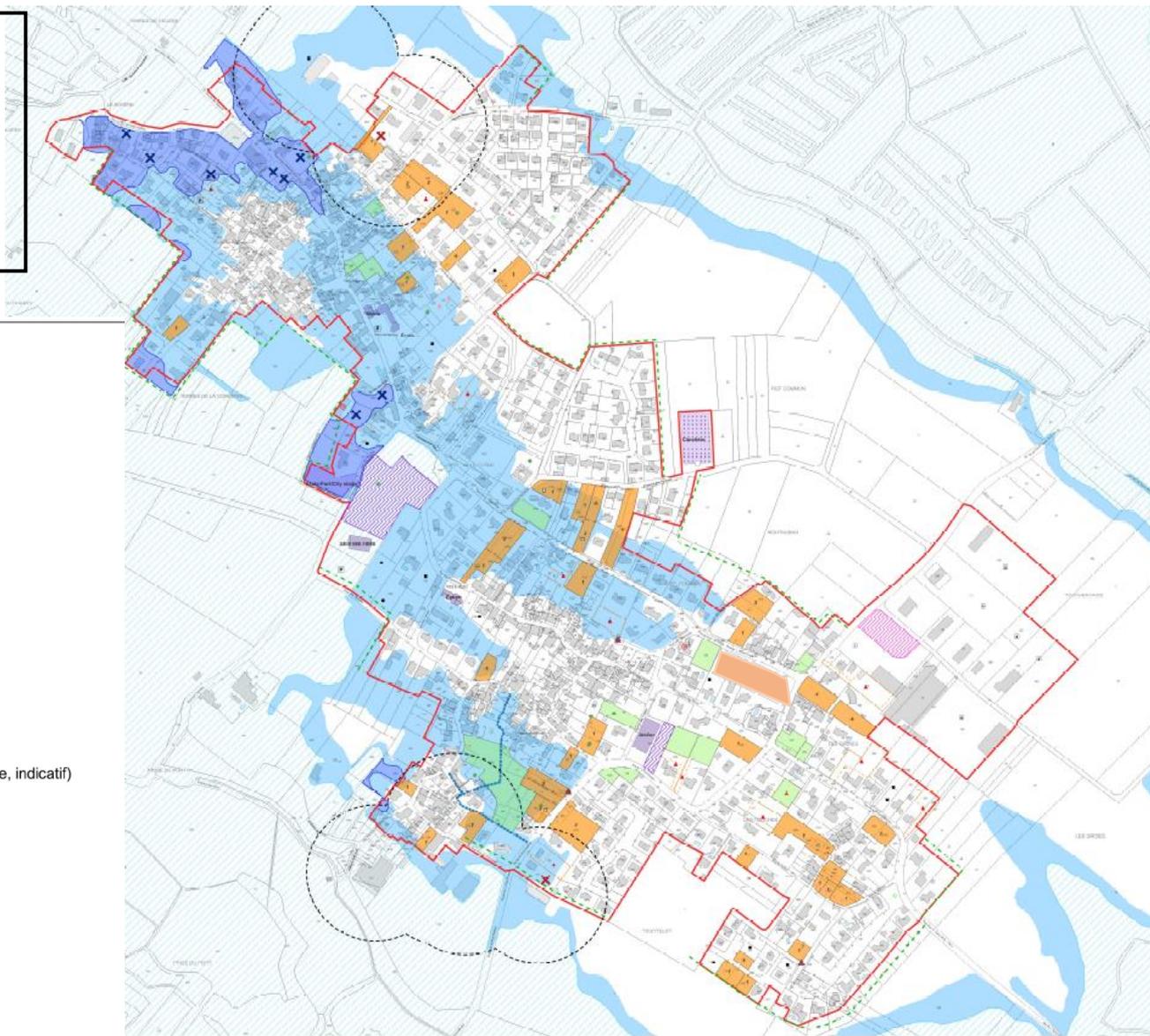
# Enveloppes urbaines pour l'estimation des capacités d'accueil – étude de densification



# ETUDE DE DENSIFICATION

**BILAN 11/2024 :**  
**Entre 50 et 60 logements**  
**potentiels**  
**sur environ 5 ha** (dont 0,5 ha en  
cours de construction pour 6 maisons)

- Résiduel pour de l'habitat
- Résiduel pour de l'activité
- Equipement
- Résiduel pour de l'équipement
- ▲ Défaut d'accès
- ✕ Incompatibilité PPRN
- Jardin à préserver
- ✕ Proximité activité agricole
- Enveloppe urbaine en zone constructible (PLU en vigueur)
- Accès estimé
- Interface agricole
- Passage d'eau - fossé
- Zonage réglementaire du PPRN (02/2022)
- BS1
- BS2
- RS3
- Bâtiment à usage agricole
- Rayon de 100m autour des bâtiments agricoles (Non réglementaire, indicatif)
- Bassin EP
- ◇ EV partagé (lot.)
- Parking
- ◆ Présence d'arbres (Parc...)
- Équipement
- Mutation
- Jardin
- Stockage
- ▲ Installation technique
- Construction non cadastrée
- Projet (PC, CU, PA)
- En cours



# Bilan consommation projetée

## Rapport aux objectifs SCOT

## objectifs chiffrés SCOT (habitat, surfaces dédiées 2023/2033) sur la cdc Bassin de Marennes

### CCBM - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 - 2043	Total 2018-2043
<b>Pôle principal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Marennes</li> <li>· Hiers</li> <li>· Brouage</li> </ul>	175	350	175	<b>700 (35 %)</b>
<b>Pôle d'appui</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Bourcefranc-Le Chapus</li> <li>· Saint-Just-Luzac</li> <li>· Le Gua</li> </ul>	275	550	275	<b>1100 (55 %)</b>
<b>Pôle de proximité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Saint-Sornin</li> <li>· Nieulle-sur-Seudre</li> </ul>	50	100	50	<b>200 (10 %)</b>
<b>TOTAL CCBM</b>		<b>500 (100/an)</b>	<b>1000 (100/an)</b>	<b>500 (50/an)</b>	<b>2 000 (80/an)</b>

Le SCOT2 prévoit (DOO) :

- 50 logements/maisons entre 2023/2033 (100 sur Nieulle et sur St Sornin)
- une consommation MAXIMUM d'espaces agricoles ou naturels de 2 ha (4 ha sur Nieulle et sur St Sornin)

# Les orientation générales du PADD

(**P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables)  
débattu en Conseil Municipal le 9 septembre 2024

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

« Le **P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables définit :

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

2° Les **orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs ;**

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

**Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.**

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

Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés (...) »

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

- ✓ **Préserver les marais de la Seudre, remarquables d'un point de vue environnemental et paysager, support des activités agricoles et aquacoles du terroir, inscrits dans le réseau Natura 2000.**
- ✓ **Préserver les fonctionnalités écologiques et hydrologiques du marais, garantir le maintien des corridors écologiques (chenaux, haies...)**
- ✓ **Protéger les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques**



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

- ✓ **Conserver des éléments de nature à caractère « ordinaire », en pourtour de l'enveloppe urbaine et au sein du tissu bâti** (espaces verts et parcs, jardins et potagers, vieux murs en pierre, réseau de venelles et de fossés...)



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

- ✓ **Préserver l'image du bourg et de son écrin paysager, les grands paysages**
  - Maintenir des vues et perspectives qualitatives sur le bourg
  - Encourager et encadrer la requalification du bâti, la mise en valeur d'édifices anciens
  - Poursuivre le traitement paysager des axes routiers, entrées et traverses de bourg
  - Stopper le développement de l'urbanisation linéaire en entrées de bourg
  - Maîtriser les gabarits et des volumes dans les espaces ouverts en couronne du bourg et aux abords de l'église
  - Poursuivre et renforcer le traitement paysager des abords de la zone d'activités



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

- ✓ **Protéger et valoriser le patrimoine bâti, urbain et les paysages**



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

- ✓ Protéger le foncier agricole, les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur
- ✓ Tenir compte des caractéristiques locales de l'activité agricole
- ✓ Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles, les projets
- ✓ Prendre en compte les évolutions des activités localisées en périphérie directe du bourg , anticiper la mutation de certains bâtiments et terrains agricoles



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

## Activités aquacoles :

Protéger et valoriser les sites et les activités aquacoles, leurs accès, le patrimoine de « cabanes » typiques du bassin et de la Seudre (*implantées dans le Domaine Public Maritime*)



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

- ✓ **Préserver l'image d'une petite commune "rurale" où il fait bon vivre, entre marais, Seudre et littoral**
  
- ✓ **Engager un projet de développement SOUTENABLE**
  
- ✓ **Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement :**
  - adaptées en surfaces et en situations aux besoins,
  - en « contenant » l'accueil de logements sur le bourg et en continuité directe
  
- ✓ **Développer progressivement et favoriser le renouvellement urbain notamment par la valorisation et la mutation de bâtiments existants, l'aménagement ou la mise en valeur d'espaces résiduels,**
  
- ✓ **Organiser et encadrer l'urbanisation des extensions et de certains espaces résiduels « stratégiques », pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements,**

## Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants

- ✓ **Accompagner l'accueil de nouvelles populations et leur parcours, favoriser le renouvellement démographique pour assurer le maintien des équipements, services et commerces en place**
  - Intégrer et contenir les **opérations programmées au nord-est du bourg, secteur de Montauban**
  - **Favoriser l'accueil de logements** neufs ou requalifiés/réhabilités **dans le bourg**
  - Permettre et anticiper la mutation et la valorisation de bâtiments vacants dans le bourg
  - **Soutenir et favoriser les projets d'habitat diversifié** : locatif, locatif social ou abordable, inclusif...
  
- ✓ **Maintenir, requalifier les équipements, soutenir les commerces de proximité et les services du bourg**
  
- ✓ **Assurer la qualité des déplacements et mobilités, renforcer les liens « doux**

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

- ✓ **Soutenir les activités économiques et l'emploi :**
  - Poursuivre le confortement des les activités de centre-bourg : commerces, services...,
  - **Contenir la zone d'activités artisanales et industrielle des Groies**
  
- ✓ **Conforter la promotion du territoire et l'activité touristique de la commune**
  
- ✓ **Accompagner les fonctions de loisirs, de tourisme et de détente**

## Prendre en compte les risques, aléas et nuisances, les besoins en réseaux et accompagner le développement des énergies renouvelables dans le projet de développement communal

- ✓ **Maîtriser, voire stopper l'urbanisation dans les zones soumises au risque d'inondation / submersion**
- ✓ **Anticiper les risques d'inondations par accumulation des eaux pluviales dans les espaces aménagés, assurer la gestion de l'eau**
  - **Maîtriser ou stopper l'urbanisation et les aménagements dans les secteurs les plus sensibles**
  - **Préserver et entretenir les réseaux de fossés**
  - **Prendre en compte les axes de ruissellement et passages d'eau**
- ✓ **Veiller à la desserte et à la capacité des réseaux**
- ✓ **Prévoir le développement des communications numériques et intégrer les réseaux d'énergie**
- ✓ **Favoriser la mobilisation des énergies renouvelables tout en respectant le contexte patrimonial et paysager**

## LES PROCHAINES ETAPES :

- **2<sup>ème</sup> débat sur le PADD (volet « CONSOMMATION FONCIERE ») printemps 2025**
- **Construction du zonage et du règlement**
- **Une 2<sup>e</sup> réunion publique été 2025**

---

MERCI POUR VOTRE ATTENTION...

VOS QUESTIONS ?

VOS REFLEXIONS ET IDEES ?

VOS PROPOSITIONS ?