



COMMUNE DE NIEULLE SUR SEUDRE



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

REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION N°2

du 18 Décembre 2025

- **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)

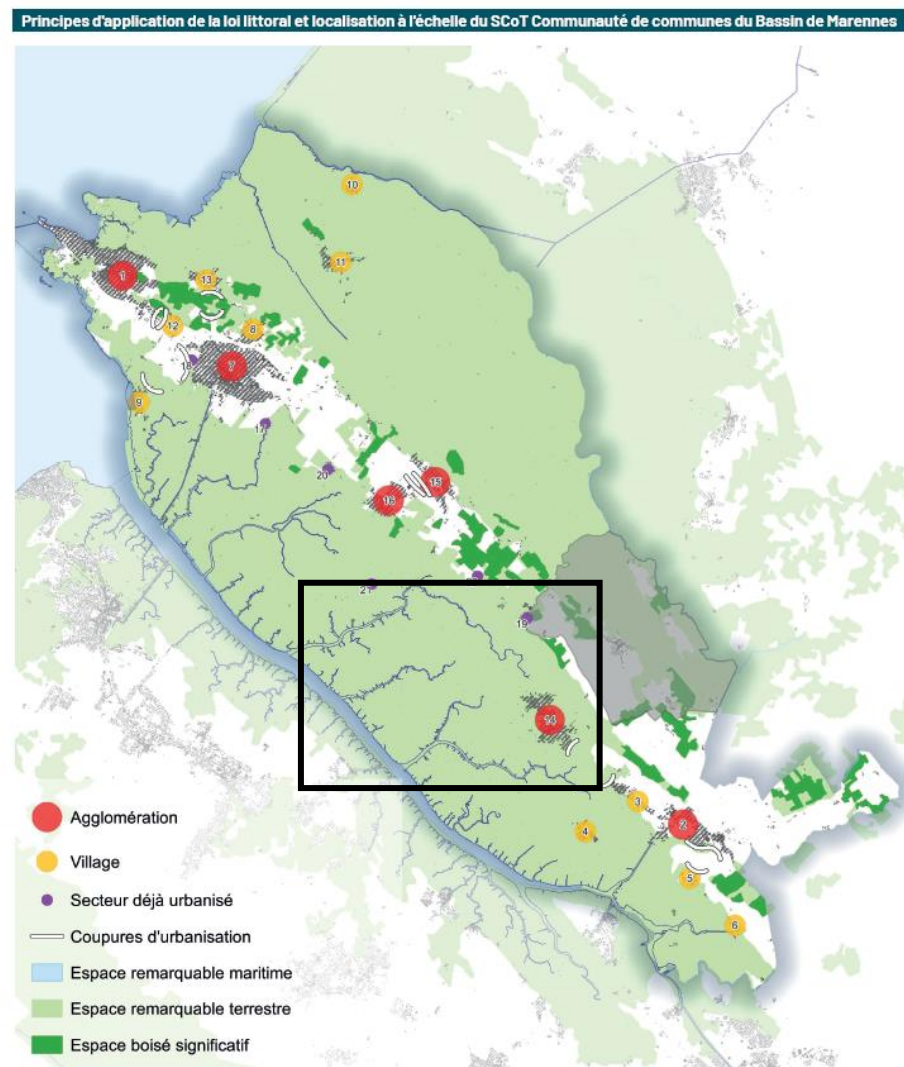
objectifs :

- * **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 le 5 juillet 2024 est plus exigeant :

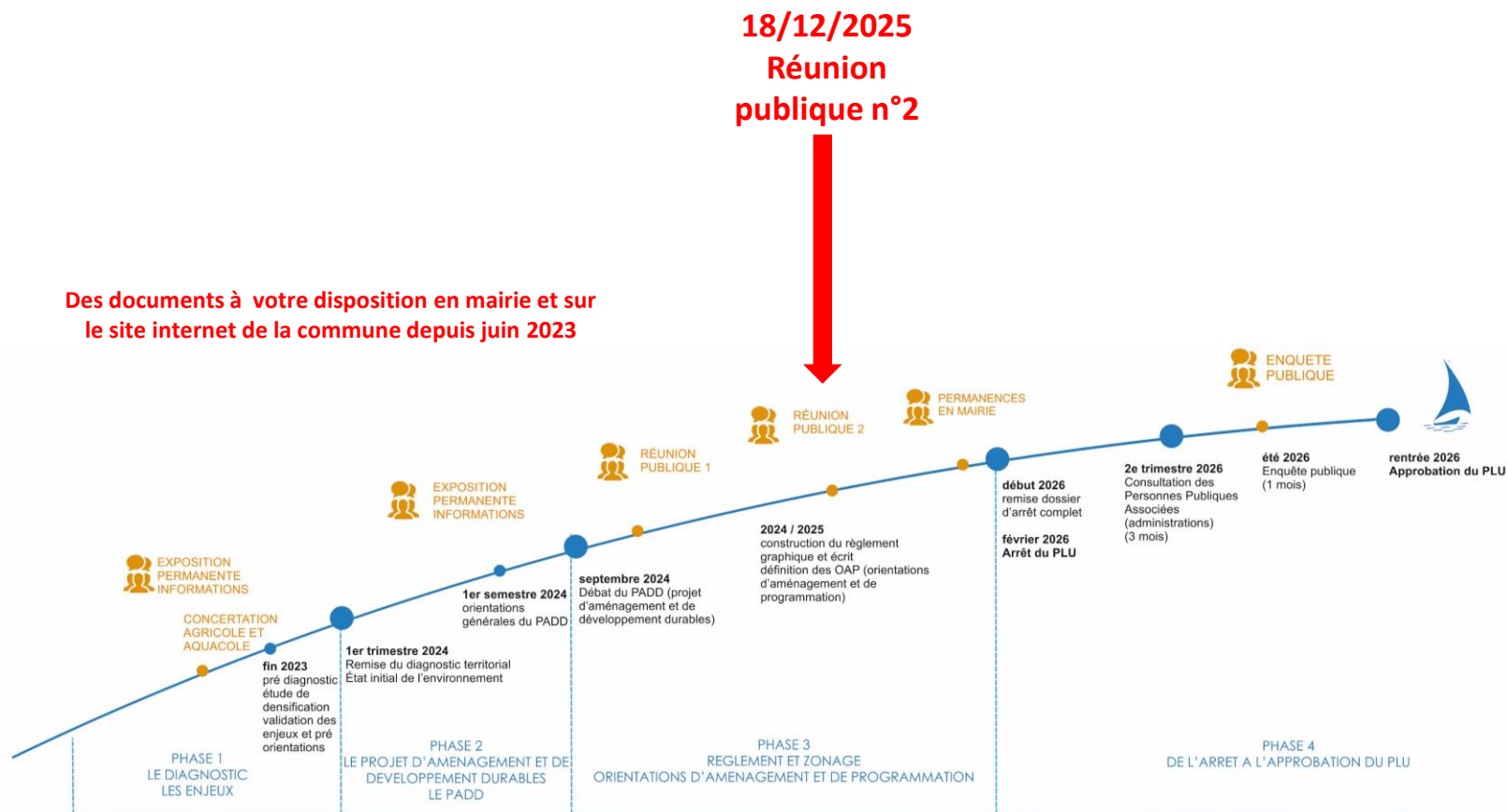
- sur la préservation des ressources environnementales,
- sur l'amélioration de la qualité paysagère des aménagements,
- sur les réponses spécifiques à apporter aux besoins des habitants.



Les étapes de la révision

La concertation

LES ETAPES DE LA REVISION



Pour participer, pour construire le projet ensemble

I S'INFORMER

- Des **panneaux d'exposition** à mesure des études
- Des **points d'étape** dans le magazine municipal
- 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

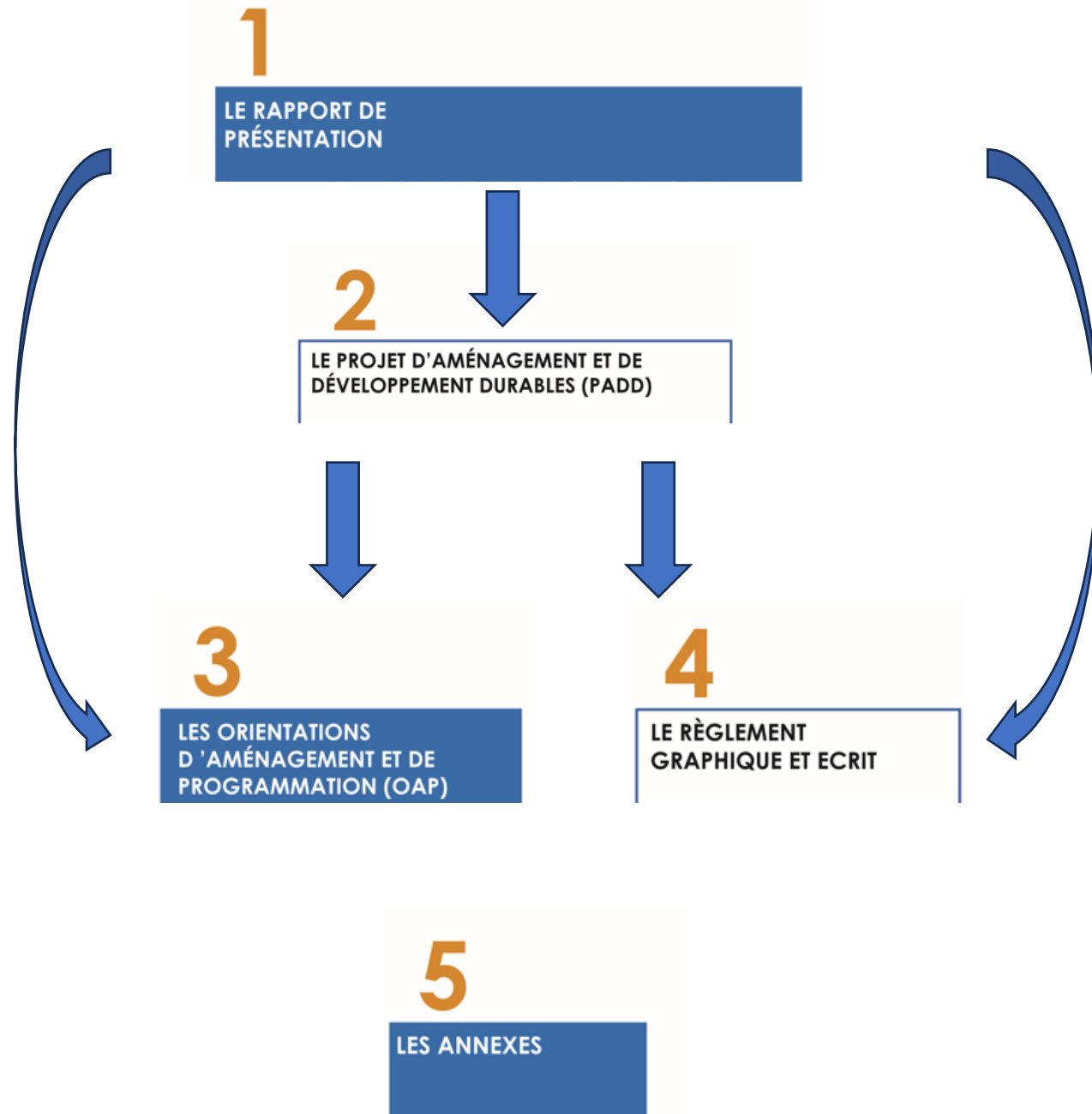
- Des **réunions publiques programmées**
- Un **registre** disponible en mairie depuis juillet 2023 pour recueillir vos propositions, questions, observations

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 PADD

(**P**rojet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables)
débatu en Conseil Municipal du 9/09/2024 et du 01/12/2025

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)

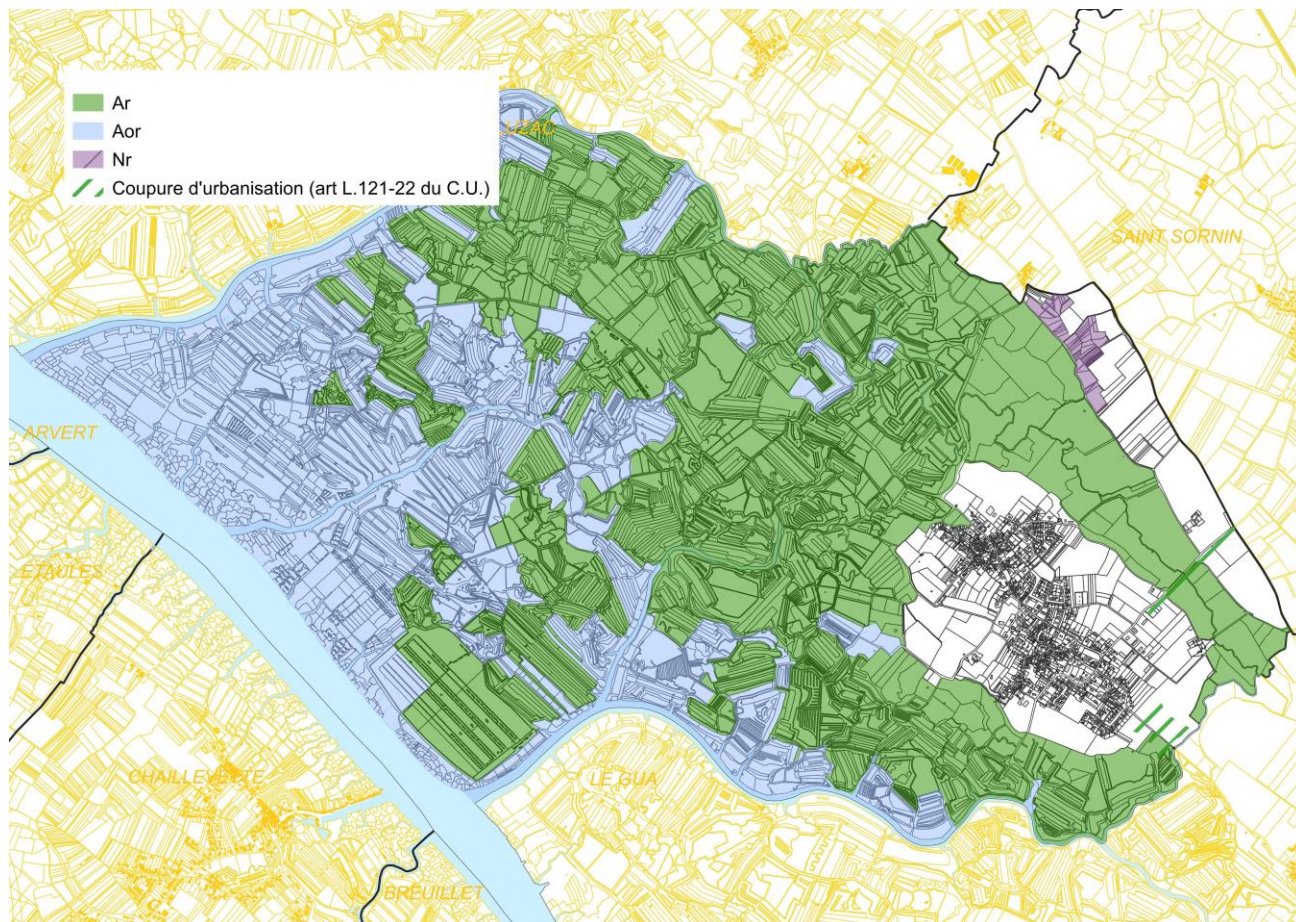
Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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



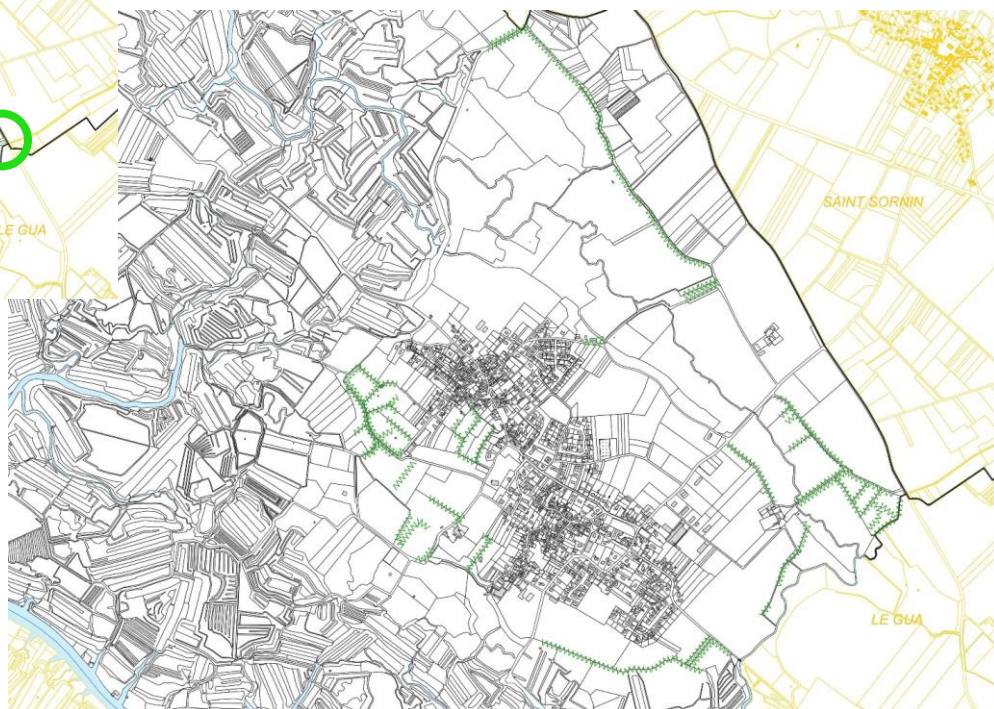
Préserver le cadre naturel exceptionnel de la commune, les continuités écologiques, la trame verte du bourg, les paysages, le patrimoine bâti traditionnel

Les espaces boisés classés



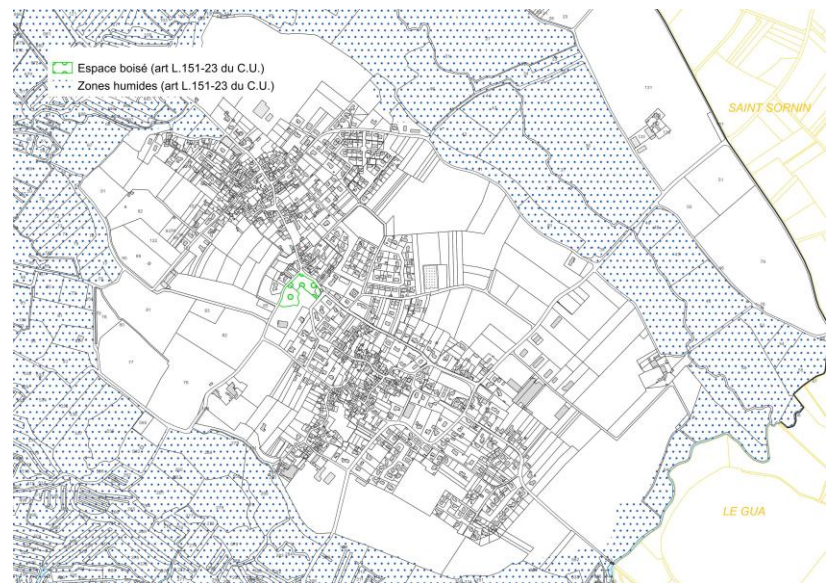
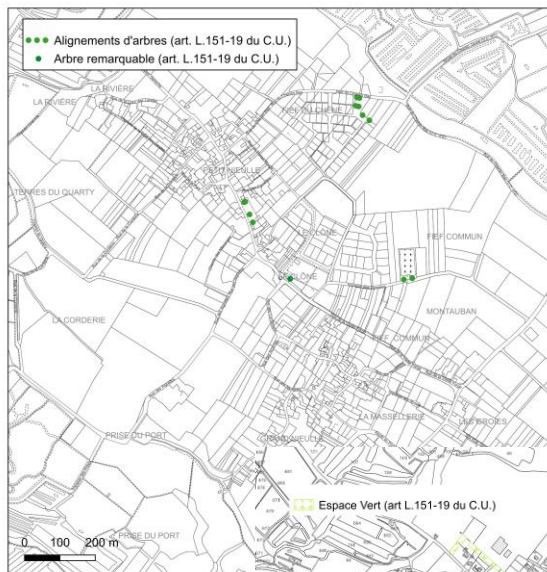
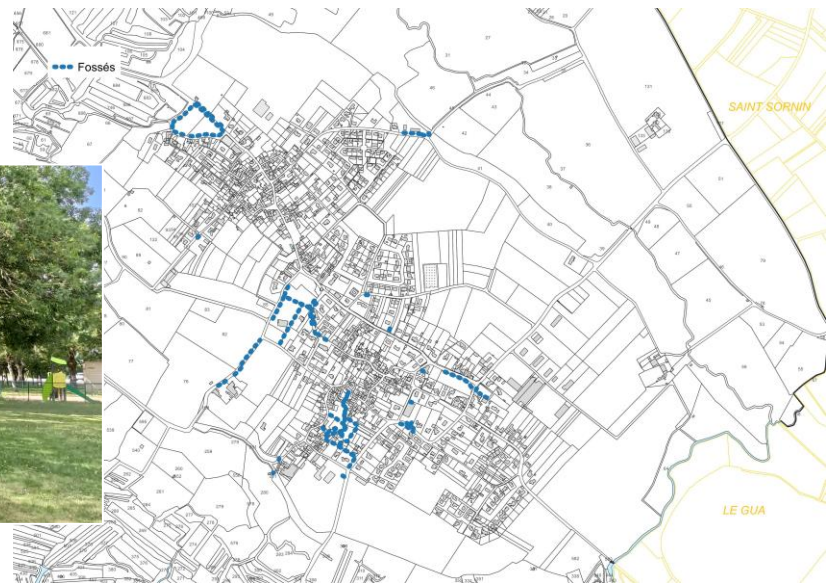
Haies protégées art L151-23 cu

Boisement protégé art L151-23 cu



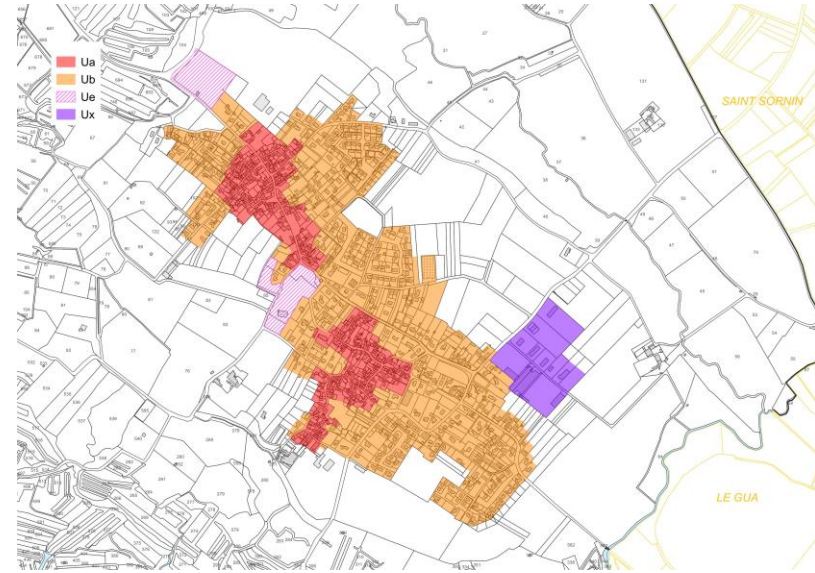
Préserver le cadre naturel exceptionnel de la commune, les continuités écologiques, la trame verte du bourg, les paysages, le patrimoine bâti traditionnel

- ✓ 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

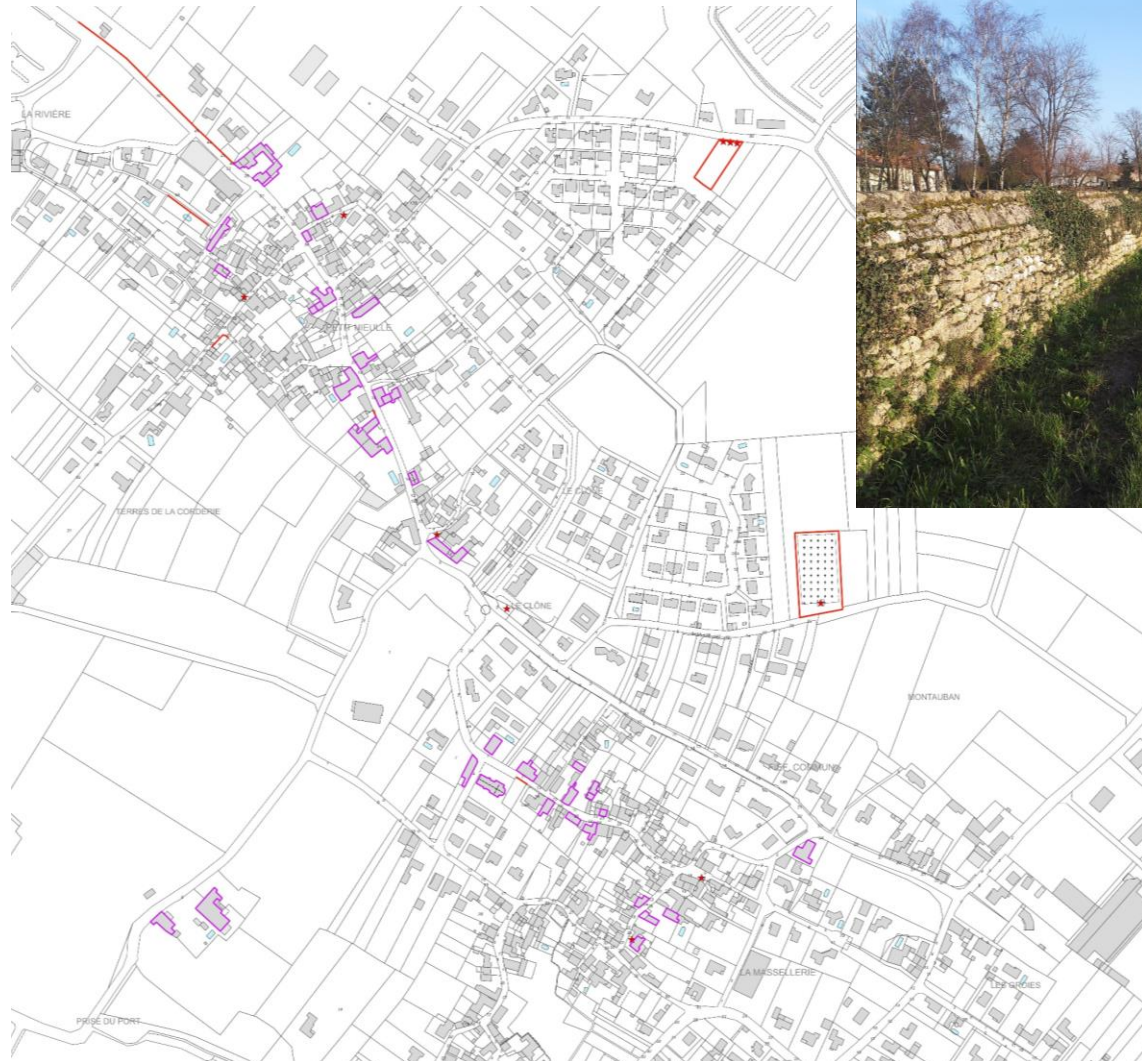
- ✓ Préserver l'image du bourg et de son écrin paysager, les grands paysages
 - Maintenir des vues et perspectives qualitatives sur le bourg
 - Encourager et encadrer la requalification du bâti, la mise en valeur d'édifices anciens
 - Poursuivre le traitement paysager des axes routiers, entrées et traverses 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

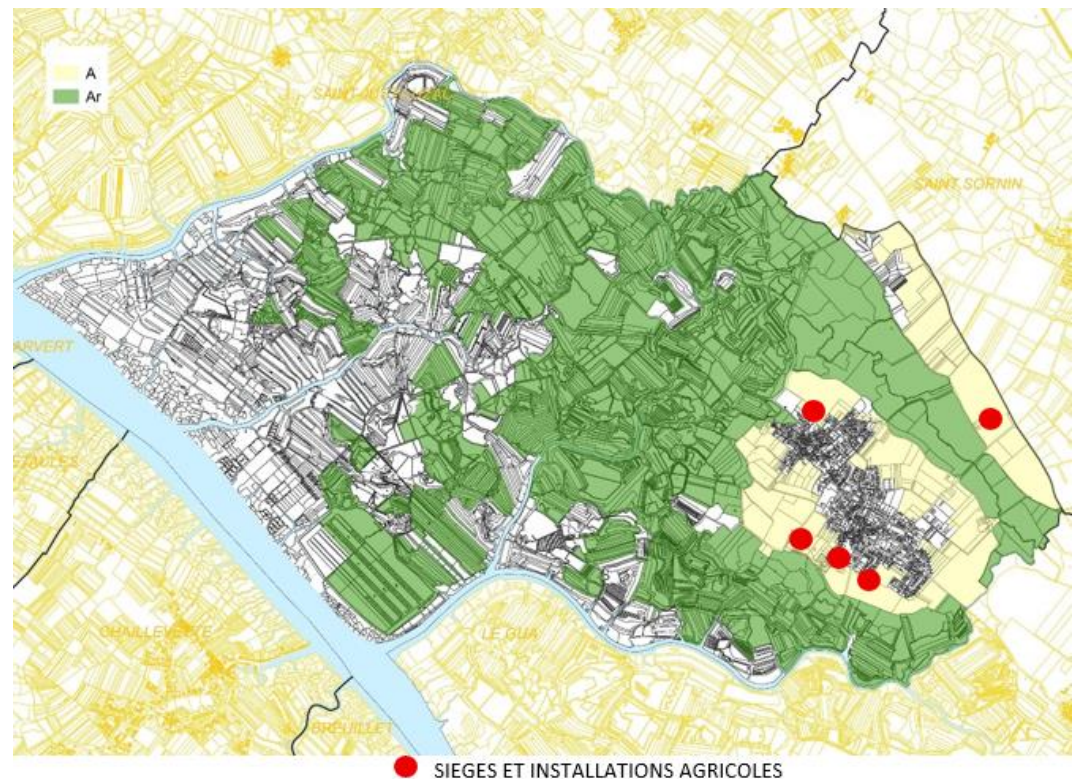


Protéger et valoriser le patrimoine bâti, urbain et les paysages



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

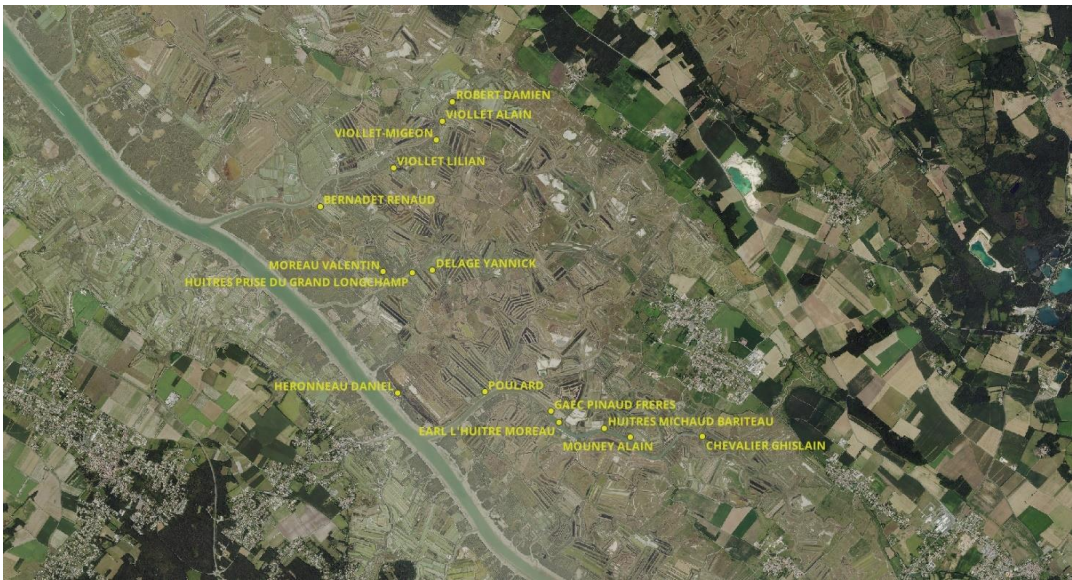
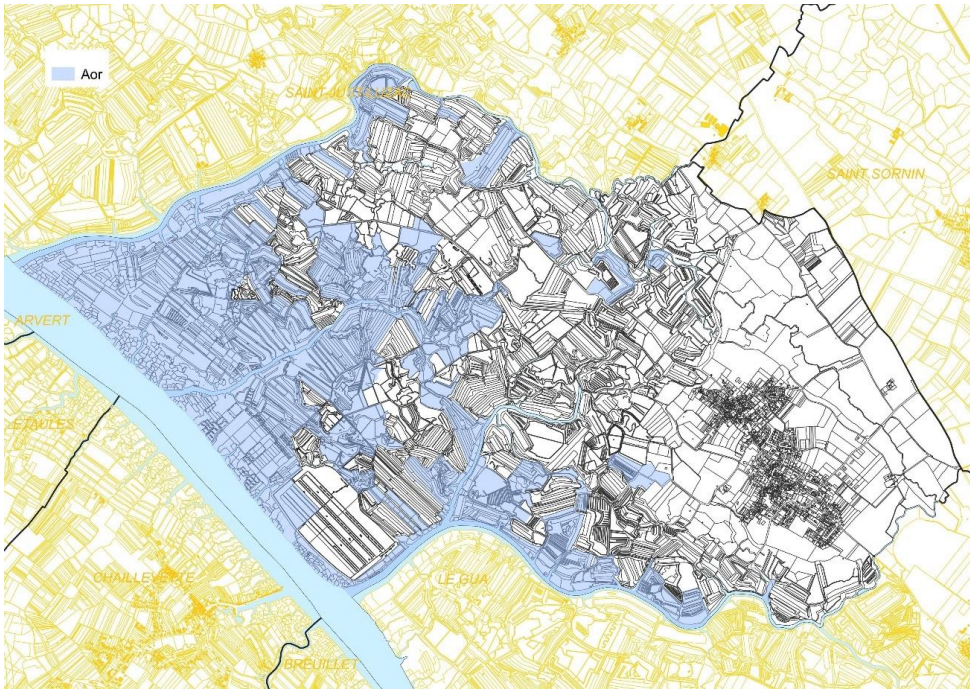
- ✓ Protéger le foncier agricole, les installations agricoles existantes et les outils de mises en valeur
- ✓ Tenir compte des caractéristiques locales de l'activité agricole
- ✓ Permettre l'installation et le déploiement d'exploitations agricoles, les projets
- ✓ Prendre en compte les évolutions des 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 :

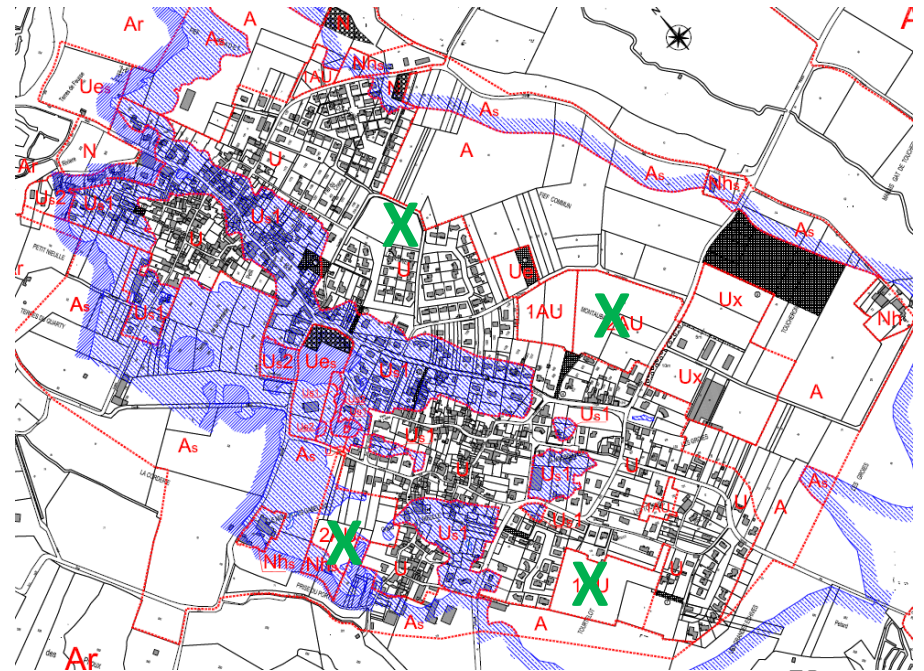
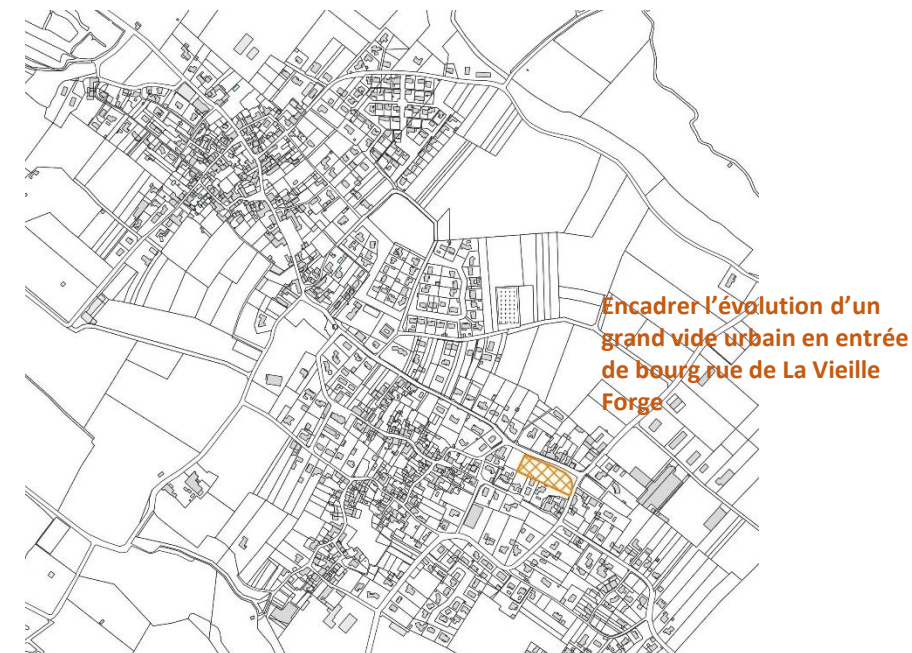
Protéger et valoriser les sites et les activités aquacoles, leurs accès, le patrimoine de « cabanes » typiques du bassin et de la Seudre (implantées dans le Domaine Public Maritime)



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

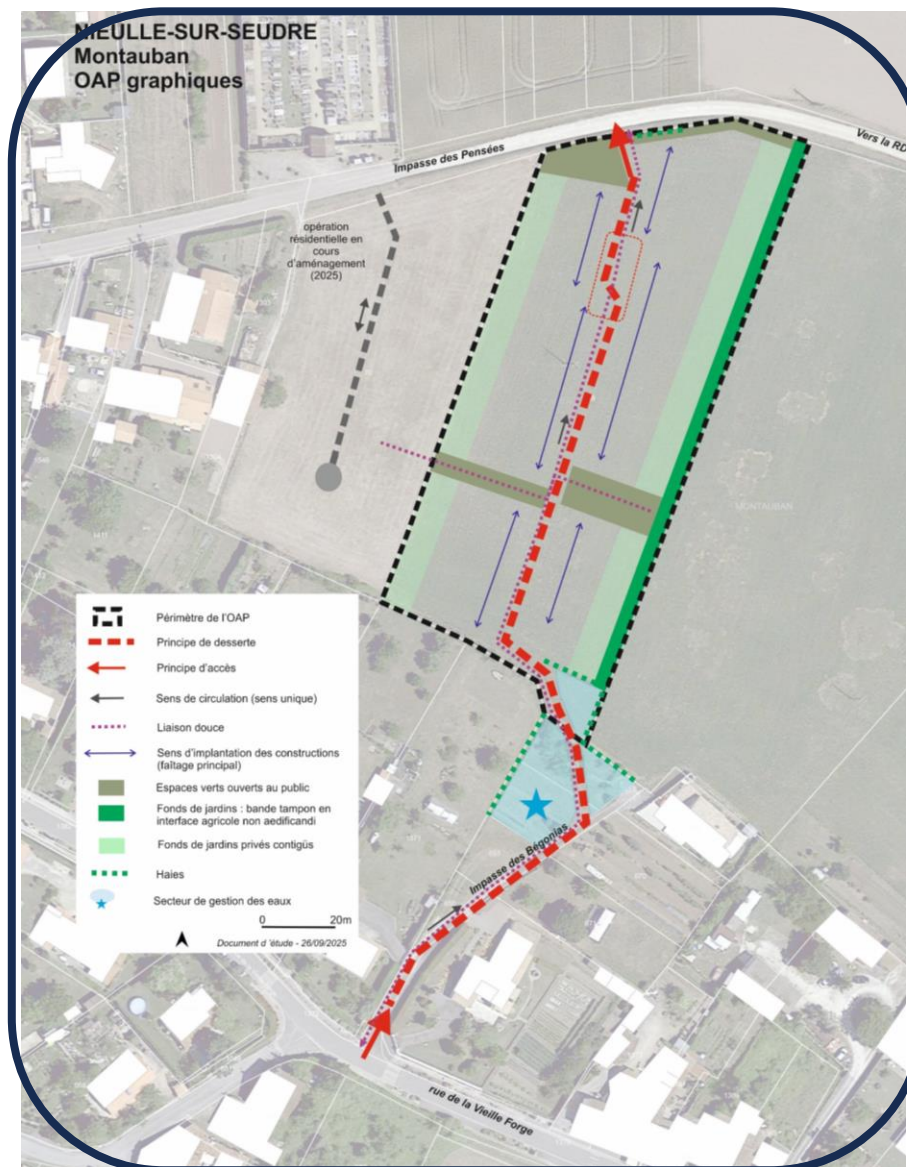
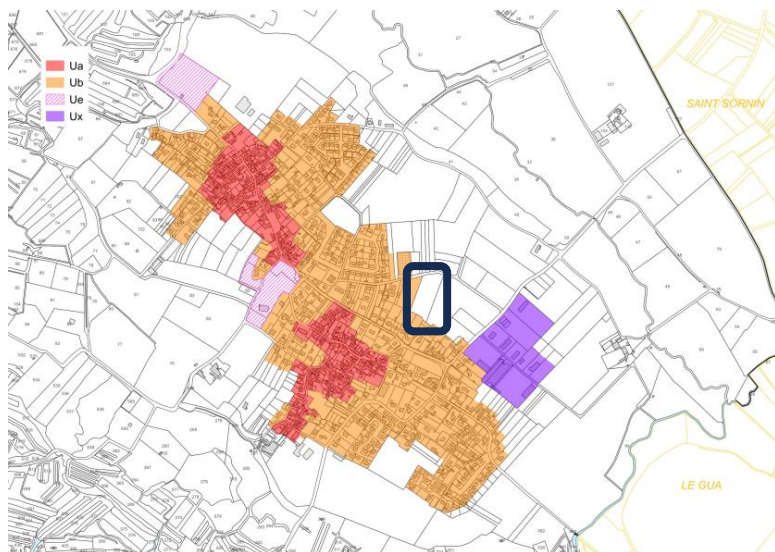
- ✓ Préserver l'image d'une petite commune "rurale" où il fait bon vivre, entre marais, Seudre et littoral
- ✓ Engager un projet de développement SOUTENABLE
- ✓ Contenir prioritairement l'unité de vie « résidentielle » dans l'enveloppe urbaine du bourg, bâtie ou non, et en continuité directe du bourg,
- ✓ 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 en extension secteur de Montauban, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements,
- ✓ Redéfinir des emprises constructibles dédiées au logement

Les zones de type U ou AU non aménagées, non bâties reclassées en zonage de type A agricole



Accueillir de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique, la diversité de ménages 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
- ✓ 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 »



Accueillir de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique, la diversité de ménages et répondre aux besoins des habitants

Il a été retenu d'intégrer au projet communal et au PLU révisé les 2 projets résidentiels mixtes avec habitat locatif social à l'étude sur le secteur Montauban au nord-est du bourg et objets d'avant projets dès le début des études de révision mi 2023, aux motifs suivants :

- zonage constructible au PLU
- situation :
 - en extension nord-est du bourg hors zone submersible et proche entrée principale du bourg
 - éloignée des installations et bâtis agricoles (principalement concentrés au sud et nord-ouest du bourg)
- projets résidentiels diversifiés avec logements sociaux

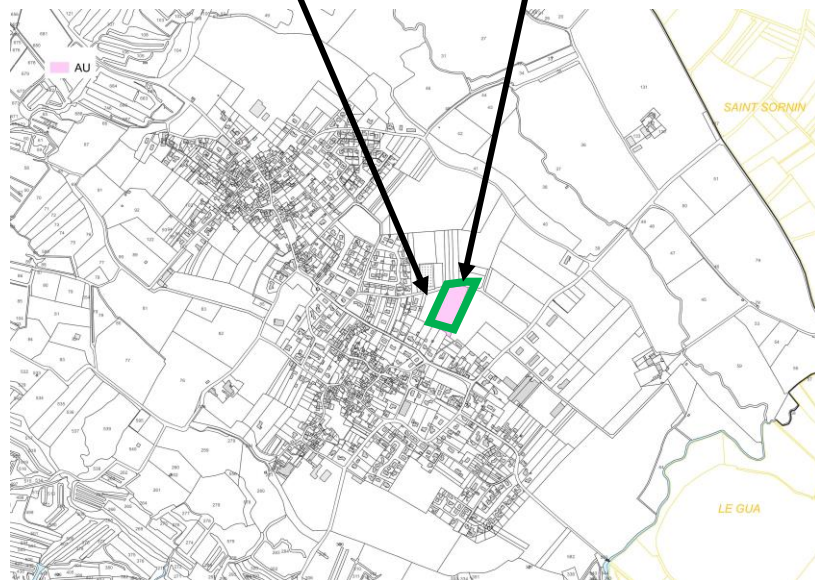
Des permis ont été accordés sur ces 2 projets, (17 logements en tranche 1 en cours d'aménagement mi 2025, 24 logements en tranche 2).

Les surfaces de ces 2 projets sont les seules surfaces constructibles en « extension » de l'enveloppe urbaines du PLU révisé (1,60 ha).

La commune n'envisage AUCUNE extension nouvelle du bourg sur des espaces agricoles ou naturels en dehors des surfaces objets d'opérations en cours et programmées sur le secteur de Montauban.



**Accordé
Programmé
2027/2028**



Accueillir de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique, la diversité de ménages et répondre aux besoins des habitants

La commune a identifié des problématiques de stationnement récurrents dans les bourgs et quartiers résidentiels.

Le PLU révisé inscrit donc 4 emplacements réservés dédiés à des petits parkings de quartiers.

Elle souhaite également acquérir le bâtiment et le terrain actuellement loués pour les ateliers municipaux. Un emplacement réservé est inscrit au PLU à cet effet.

Liste des emplacements réservés			
N°	Destination	Surface (m²)	Bénéficiaire
1	Ateliers municipaux	3270	Commune
2	Aménagement parking	465	Commune
3	Aménagement parking	912	Commune
4	Aménagement parking	430	Commune
5	Aménagement parking	503	Commune



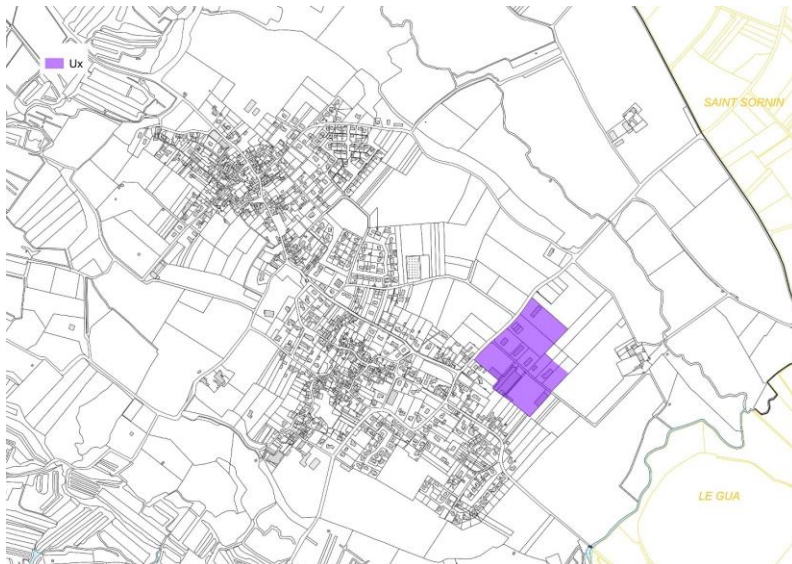
Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant sa situation privilégiée entre marais et littoral

✓ Soutenir les activités économiques et l'emploi :

- Poursuivre le confortement des les activités de centre-bourg : commerces, services...,
- Soutenir l'économie locale (commerces, services...) prioritairement en coeur de bourg autour du pôle de commerces, de services et de santé, entre la rue du Fournil et la Mairie
- 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



Le zonage Ux – ZAE des Groies

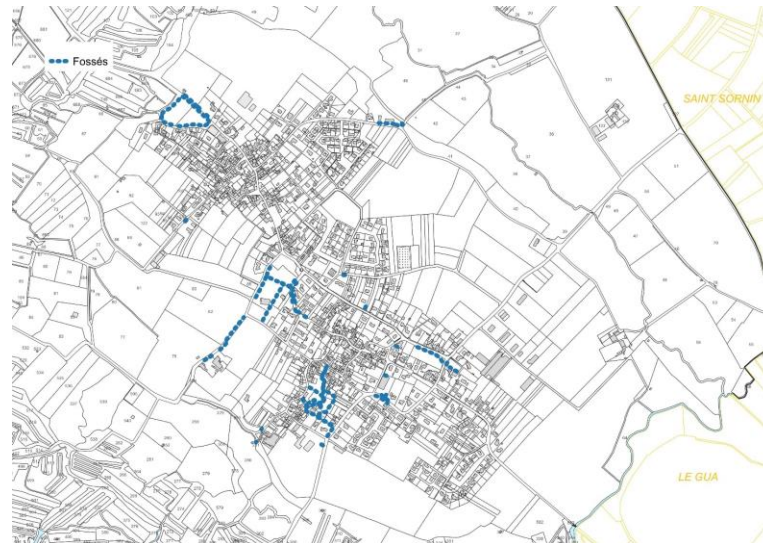


Le périmètre de diversité-centralité commerciale

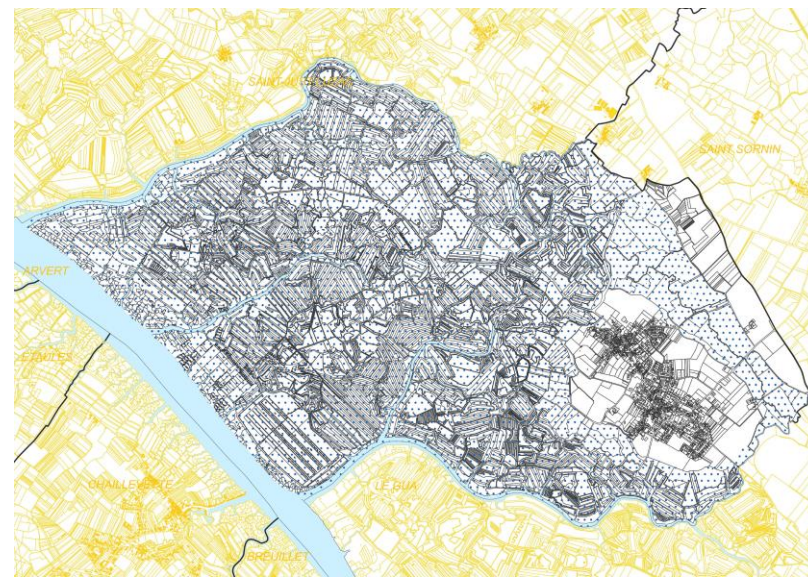
Prendre en compte les risques, aléas et nuisances, les besoins en réseaux et accompagner le développement des énergies renouvelables dans le projet de développement communal

- ✓ **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**

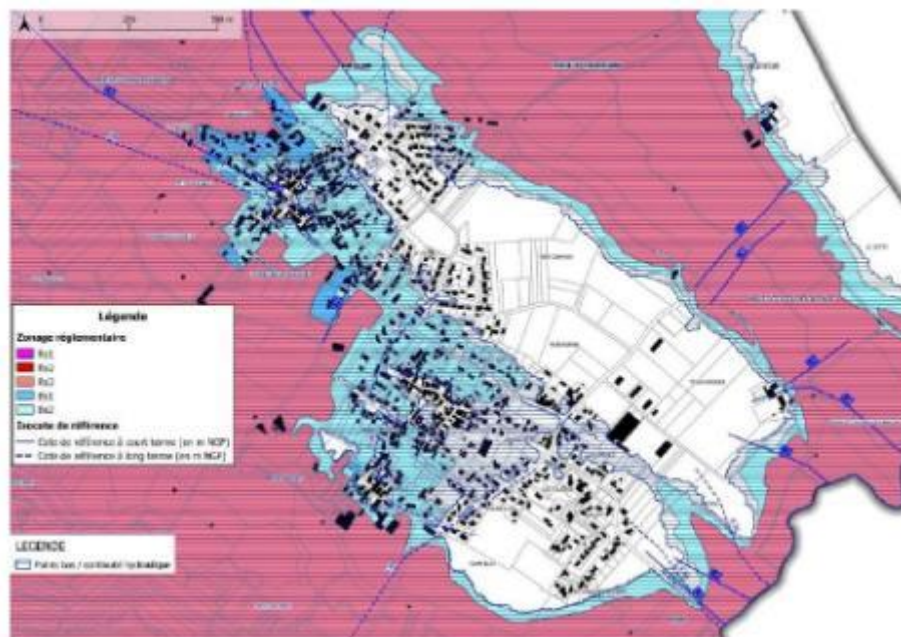
Réseau de fossés identifiés protégés



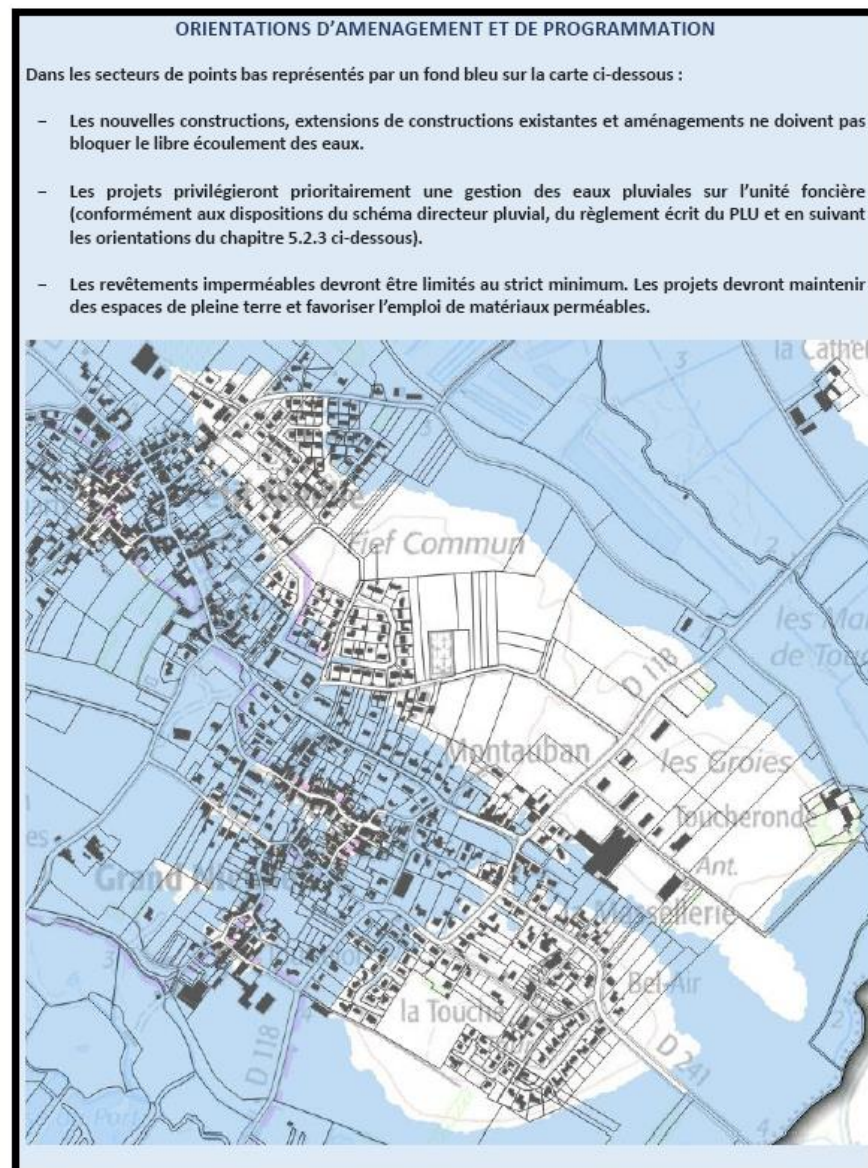
Périmètres des zones humides protégées



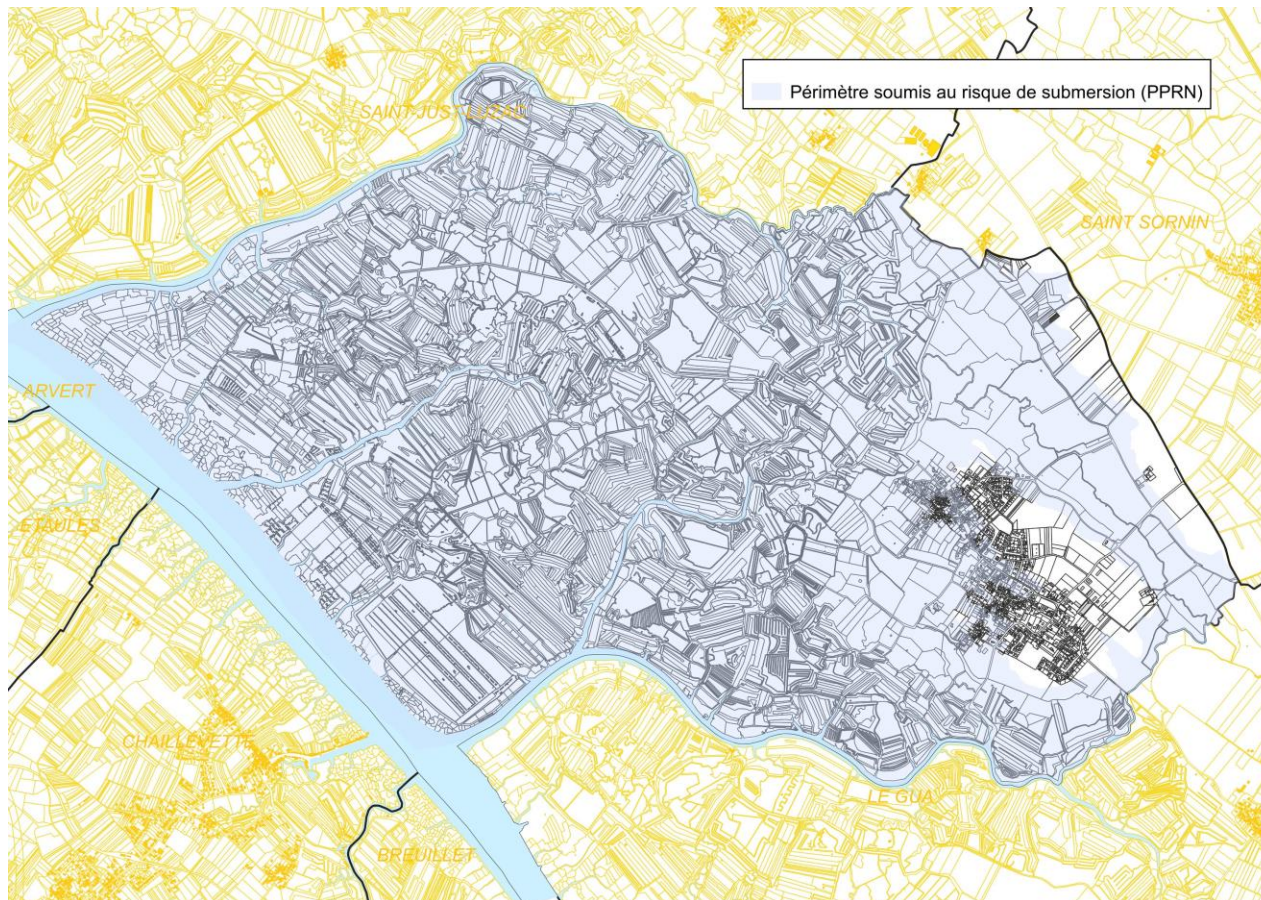
Prendre en compte les risques, aléas et nuisances, les besoins en réseaux et accompagner le développement des énergies renouvelables dans le projet de développement communal



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)



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



**Report au zonage du périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) submersion marine approuvé le 2 novembre 2022 annexé au PLU
= renvoi au PPRN**

B – OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DES ESPACES

BILAN DES SURFACES CONSOMMEES 2011/2021

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur la commune est estimée à :

- **6,6 ha sur la période 2011/2021** (« temps 1 », 10 ans avant la Loi Climat et Résilience)

Les aménagements réalisés sur la commune depuis 2021 se concentrent sur le seul bourg de Nieulle-sur-Seudre (et extensions).

Objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace

Le PLU révisé inscrit une extension urbaine en cours et/ou, programmée au nord-est du bourg, secteur Montauban, destinées à des logements diversifiés avec logements sociaux. Cette extension y sera réalisée sous la forme d'opérations d'ensemble, afin d'assurer la cohérence des aménagements et leur conformité aux orientations d'aménagement et de programmation.

Le PLU ne prévoit pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour des équipement ou pour des activités économiques.

La consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers du projet de PLU correspond :

- *aux surfaces déjà aménagées depuis 2021*
- *aux surfaces aménageables et constructibles (habitat, commerces et services...) de grands terrains nus non artificialisés situés au sein de l'enveloppe urbaine (de fait intégrés dans les surfaces de consommation d'espaces potentielles/projetées)*
- *aux opérations résidentielles en cours et programmées au nord-est du bourg (secteur de Montauban)*

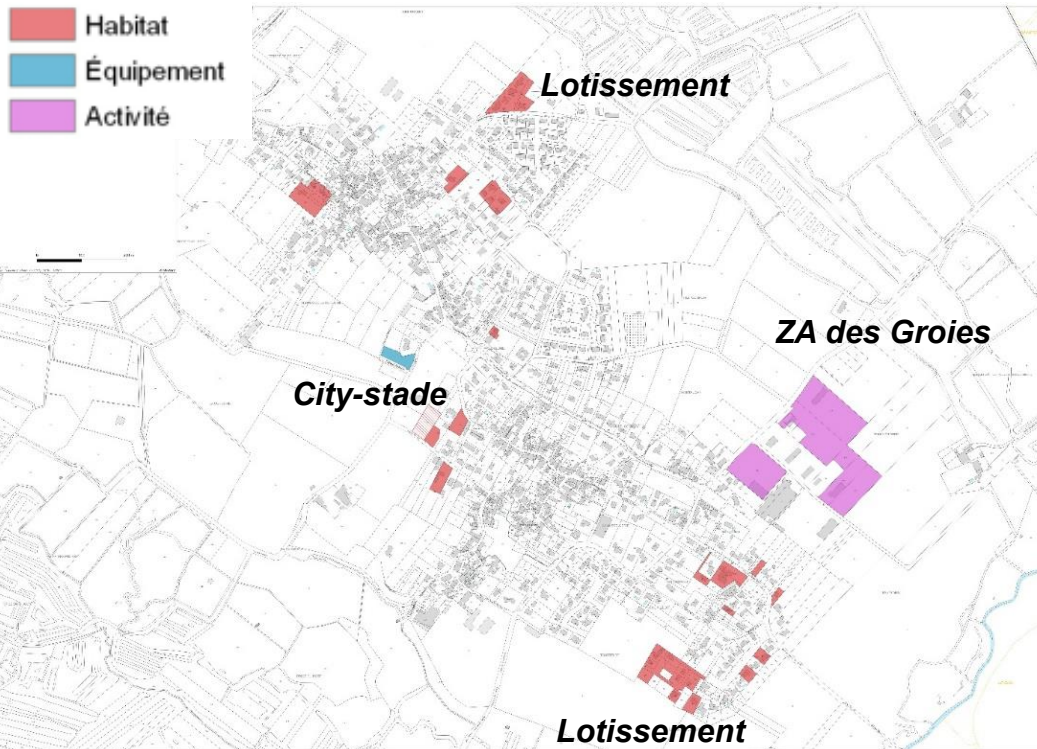
Soit une surface cumulée de l'ordre de 3 ha.

La commune se donne pour objectif de réduire de 50 % la consommation d'espaces NAF sur les 10 prochaines années, sans dépasser une enveloppe totale de 3,3 hectares.

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

CONSOMMATION PASSÉE DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS (LOI CLIMAT)

Carte des espaces consommés/aménagés entre 2011 et 2021



La consommation foncière passée sur la période 2011/2021 est estimé à environ 6,5 ha aménagés

Les objectifs de la Loi Climat et résilience (2021) :

- la réduction par 2, sur les 10 années suivant la loi Climat (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)

Compatibilité avec le SCOT

CCBM	2021-2031	2031-2043	TOTAL 2021-2043
Pôle principal	8 ha	8 ha	16 ha
Pôles d'appui	12 ha	9 ha	21 ha
Pôles de proximité	4 ha	3 ha	7 ha
TOTAL CCBM	24 ha	20 ha	44 ha

Conso max pour les 2 pôles de proximité :

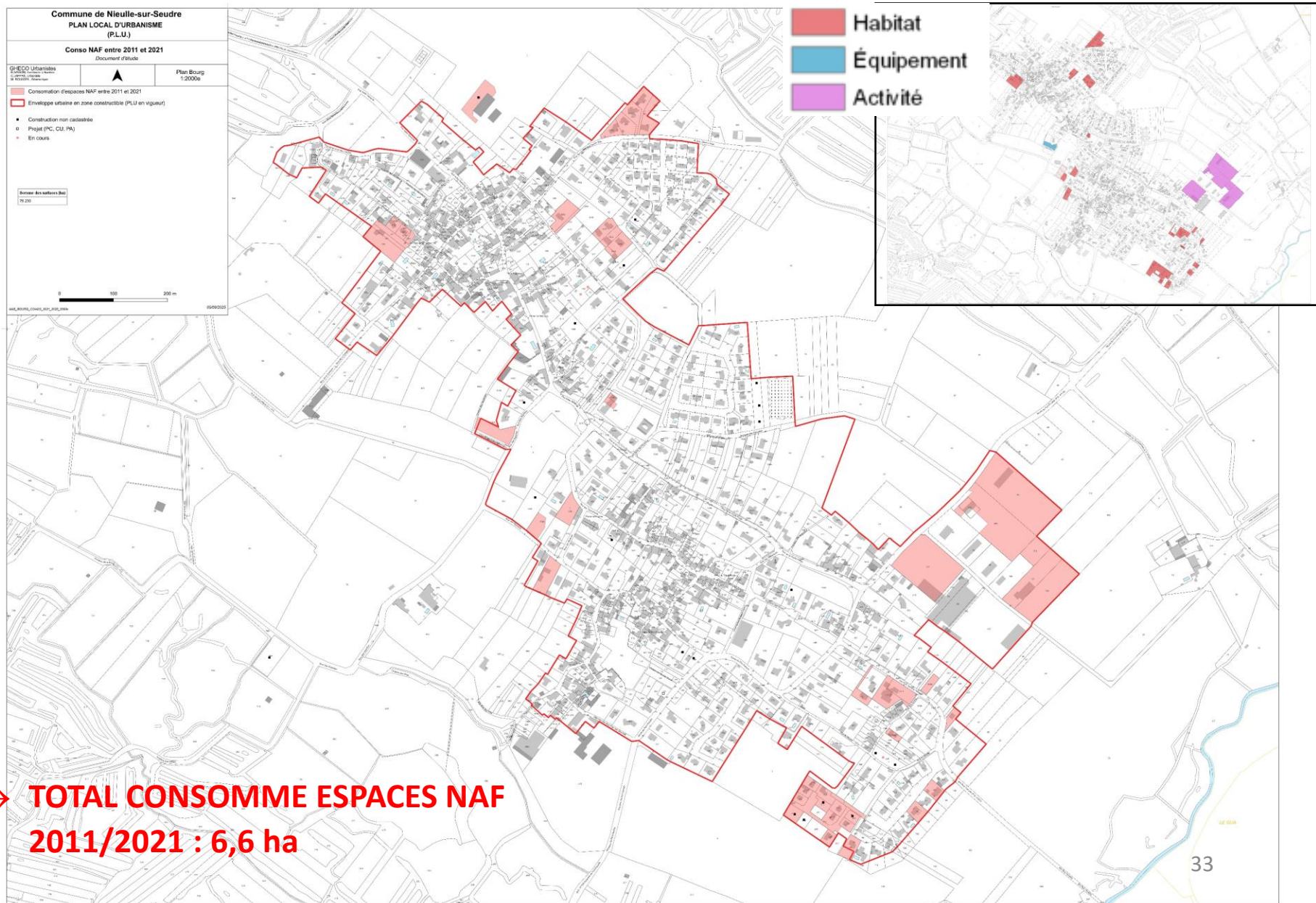
- 4 ha 2021/2031
- 3 ha 2031/2043

Donc max « théorique » pour Nieulle/Seudre = 3,5 ha 2021/2043

UN CALCUL EN 3 TEMPS

- **Temps 1** « 10 ans avant loi Climat » (2011/2021) : base référente chiffrée
(+ *temps « 10 ans » avant l'arrêt : 2015/2025*)
- **Temps 2** « consommation depuis la loi Climat » (2021/2025) : ce qui a déjà été consommé sur la période 2021/2031
- **Temps 3** « ce qui va être consommé après l'arrêt du PLU » , ce que le projet PLU révisé va générer en consommation d'espaces

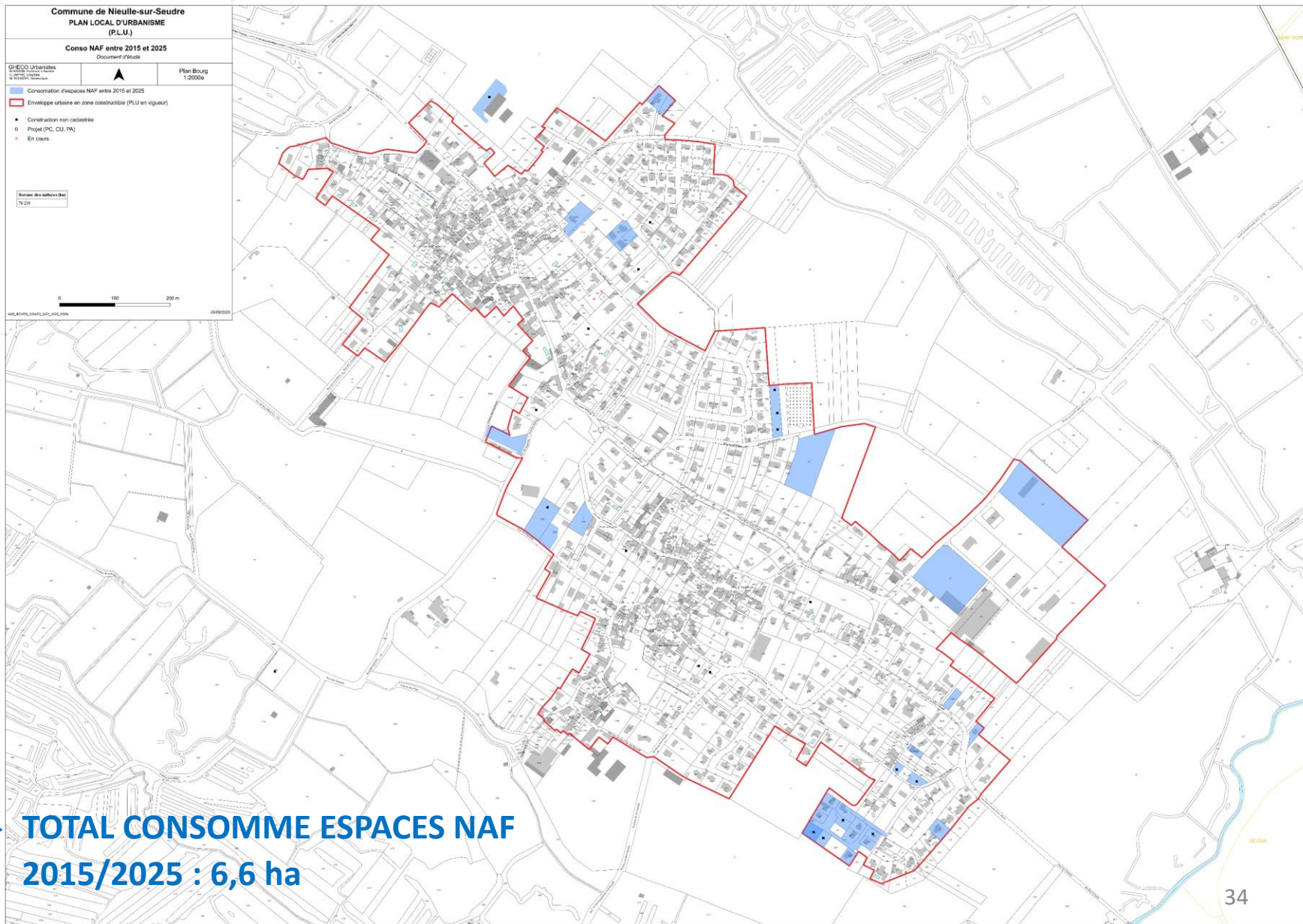
CONSOMMATION NAF « TEMPS 1 »
10 ANS AVANT LOI ALUR 2011/2021



→ **TOTAL CONSOMME ESPACES NAF**
2011/2021 : 6,6 ha

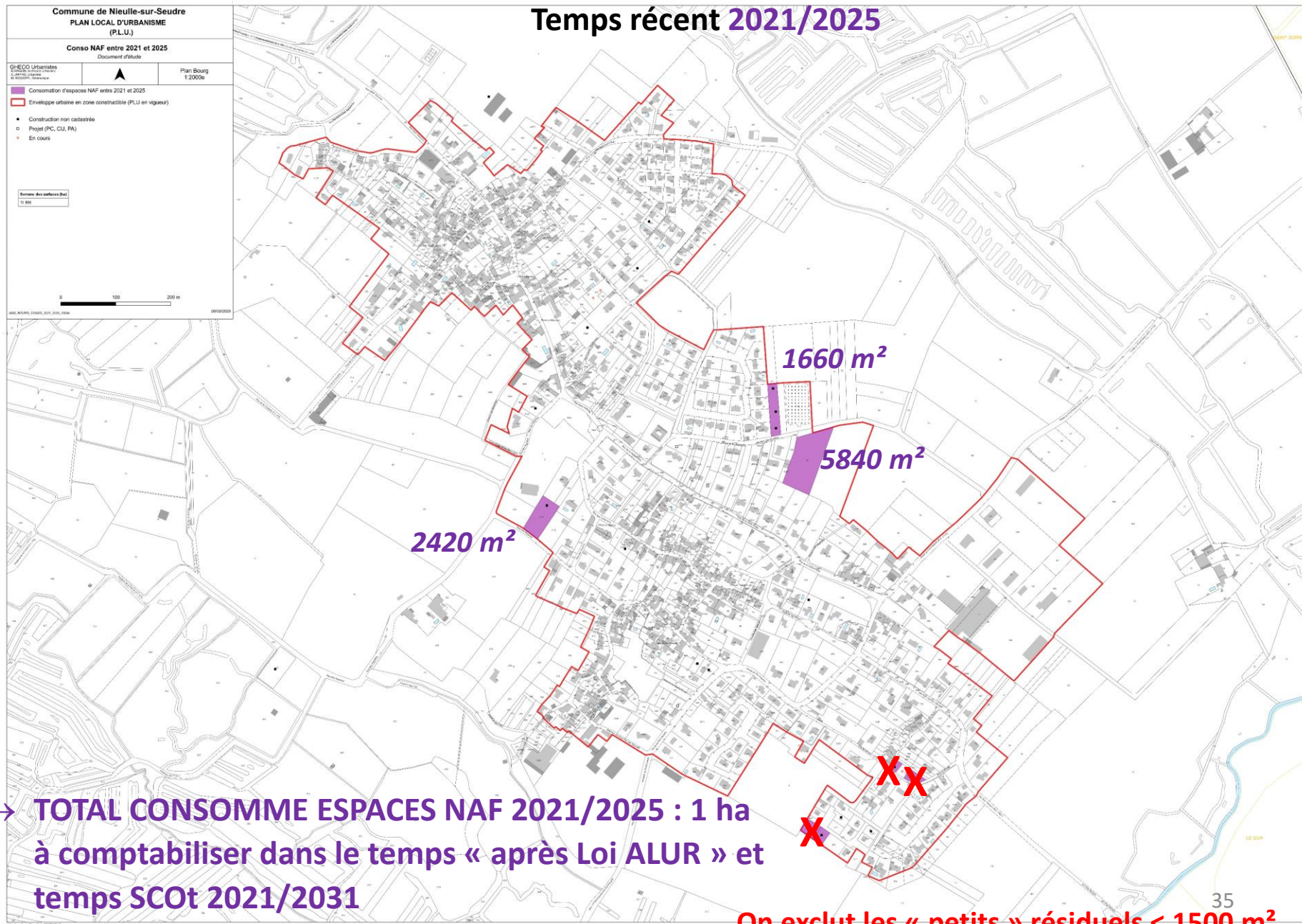
CONSOMMATION NAF

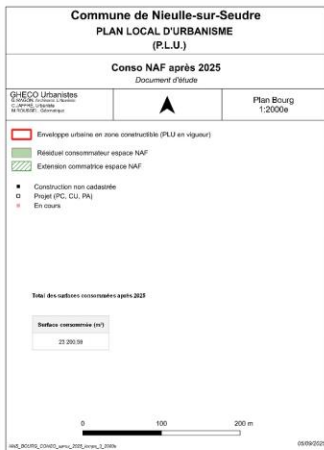
10 ANS AVANT ARRET DU PLU 2015/2025



CONSOMMATION NAF « TEMPS 2 »

Temps récent 2021/2025





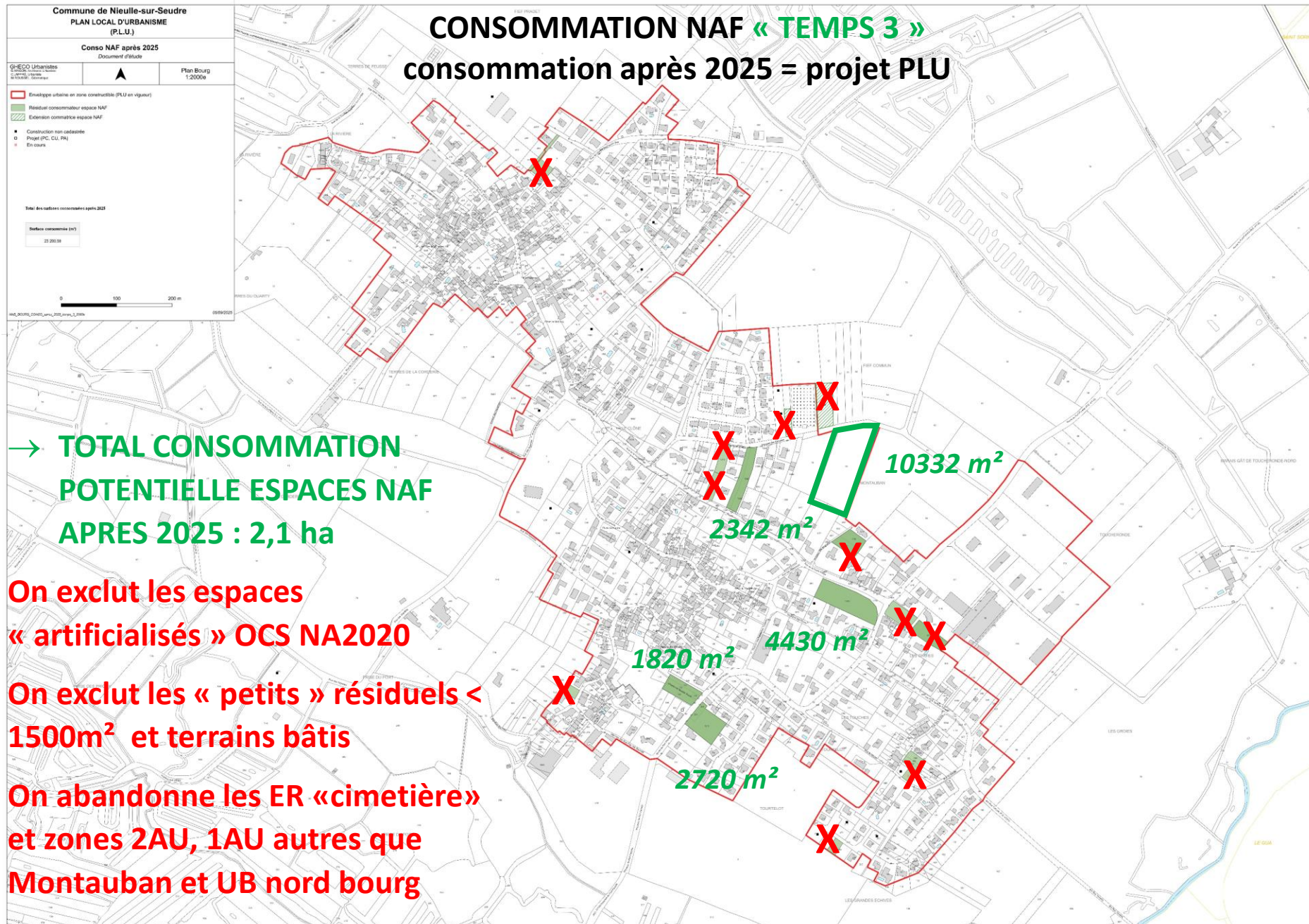
CONSOMMATION NAF « TEMPS 3 » **consommation après 2025 = projet PLU**

→ **TOTAL CONSOMMATION
POTENTIELLE ESPACES NAF
APRES 2025 : 2,1 ha**

**On exclut les espaces
« artificialisés » OCS NA2020**

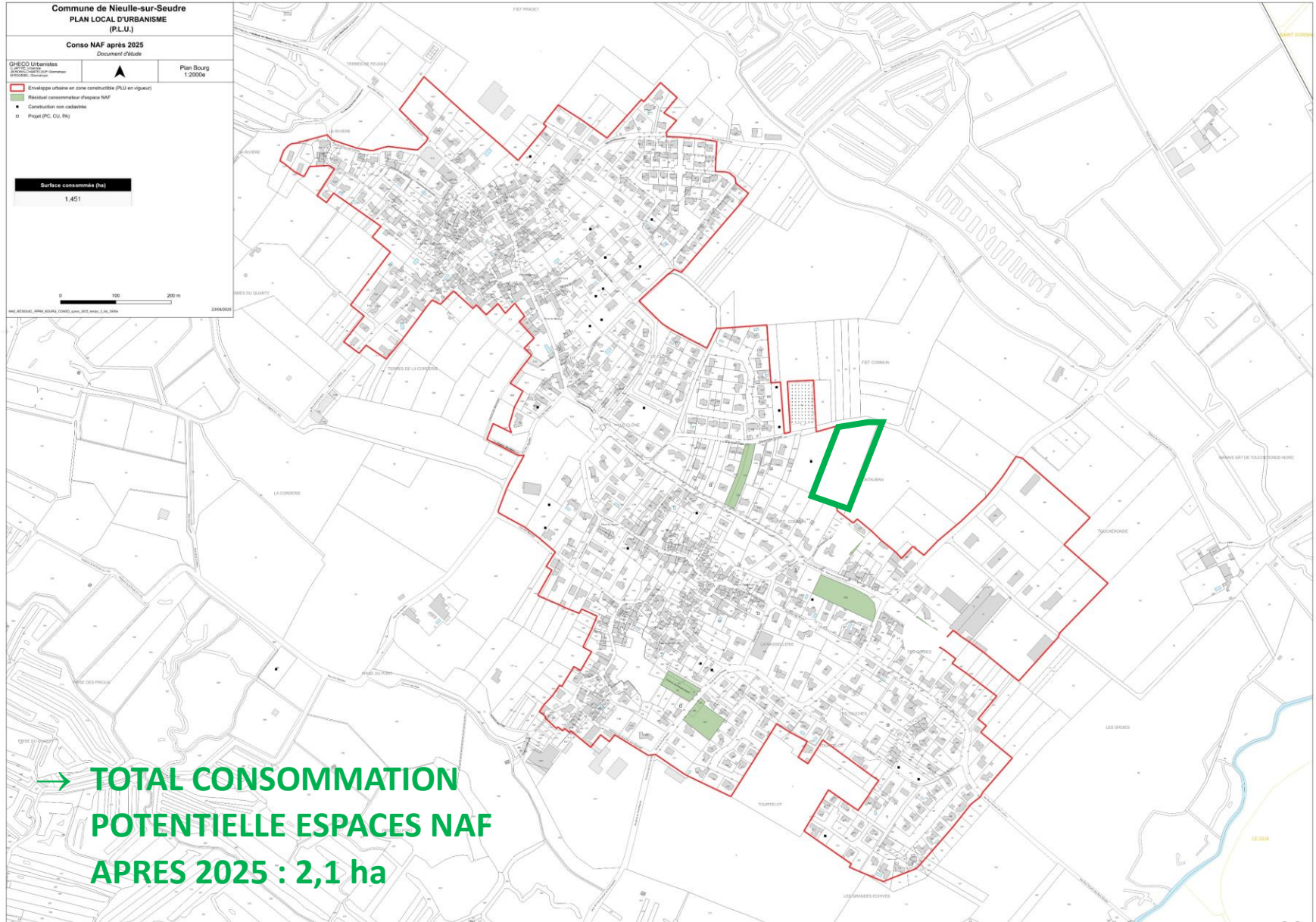
**On exclut les « petits » résiduels <
1500m² et terrains bâtis**

**On abandonne les ER «cimetière»
et zones 2AU, 1AU autres que
Montauban et UB nord bourg**



CONSOMMATION NAF « TEMPS 3 »

consommation après 2025 = projet PLU



BILAN

6,6 ha consommés 10 ans avant loi Climat (2011/2021)

ET 6,6 ha consommés 10 ans avant arrêt PLU (2015/2025)

1 ha consommés 2021/2025 (temps 2)

2,1 ha « consommables » après 2025 (temps 3)

➤ **Soit 3,1 ha 2025/2036**

Soit,

La moitié consommation 10 ans avant loi Climat



La moitié consommation 2015/2025 (10 ans passés)



S'inscrit dans l'objectif de consommation SCOT 2021/2031 de 4 ha

pour les 2 communes mais > à la part « théorique » de Nieulle (3,1 contre 2 ha)

(mais le temps PLU « mord » sur le temps 2 du scot (après 2031))

S'inscrit dans l'objectif de consommation SCOT 2021/2043 de 7 ha

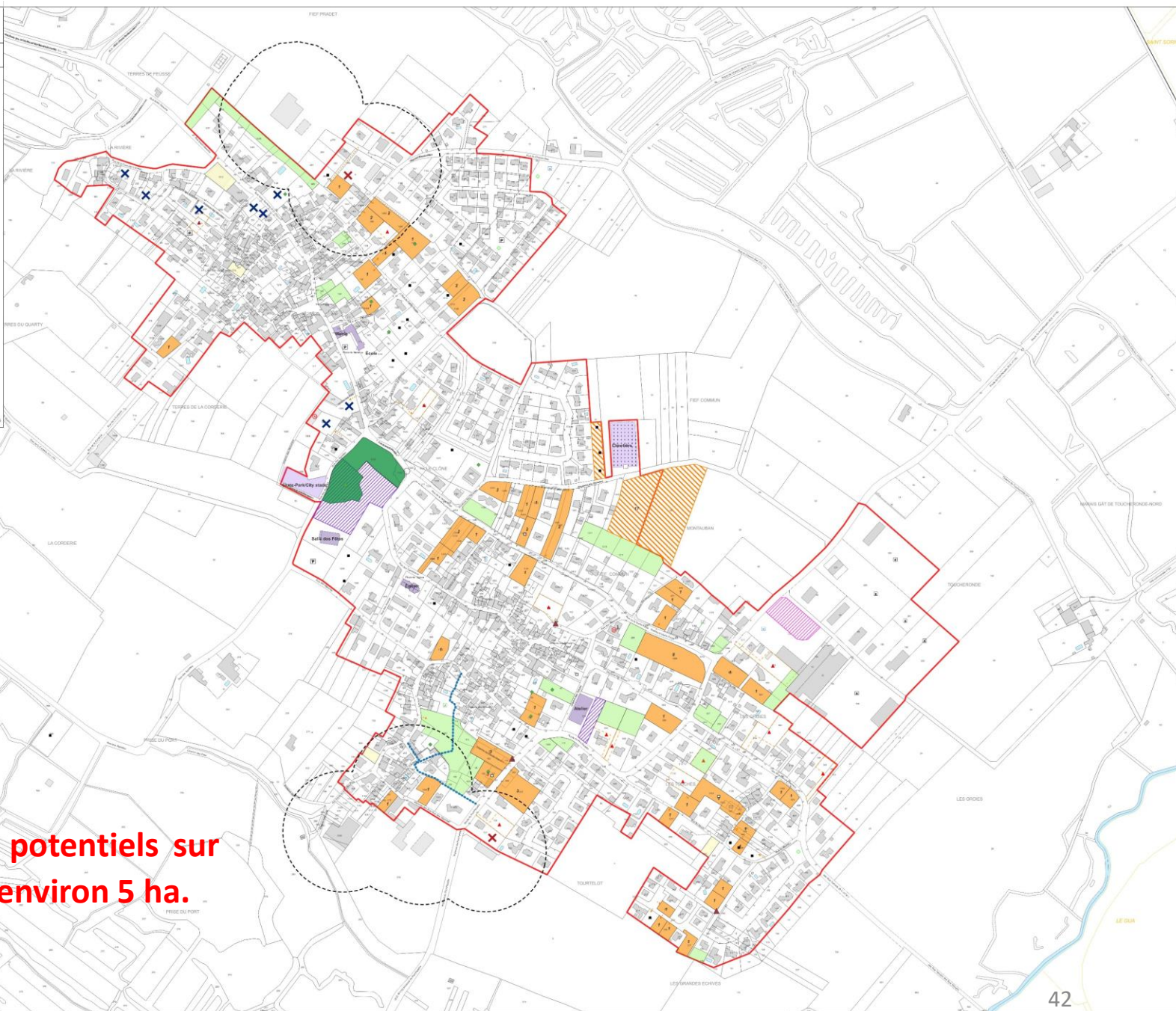
pour les 2 communes mais rejoint dès 2036 la part « théorique » de Nieulle (3,1 pour 3,5 ha)

Bilan de l'étude de densification (espaces résiduels)

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



Commune de Nieulle-sur-Seudre
Etude de densification - carte des résiduels



**68 logements potentiels sur
une surface d'environ 5 ha.**

Le projet de zonage

■ Ua
■ Ub
■ Ue
■ Ux

■ AU

■ A

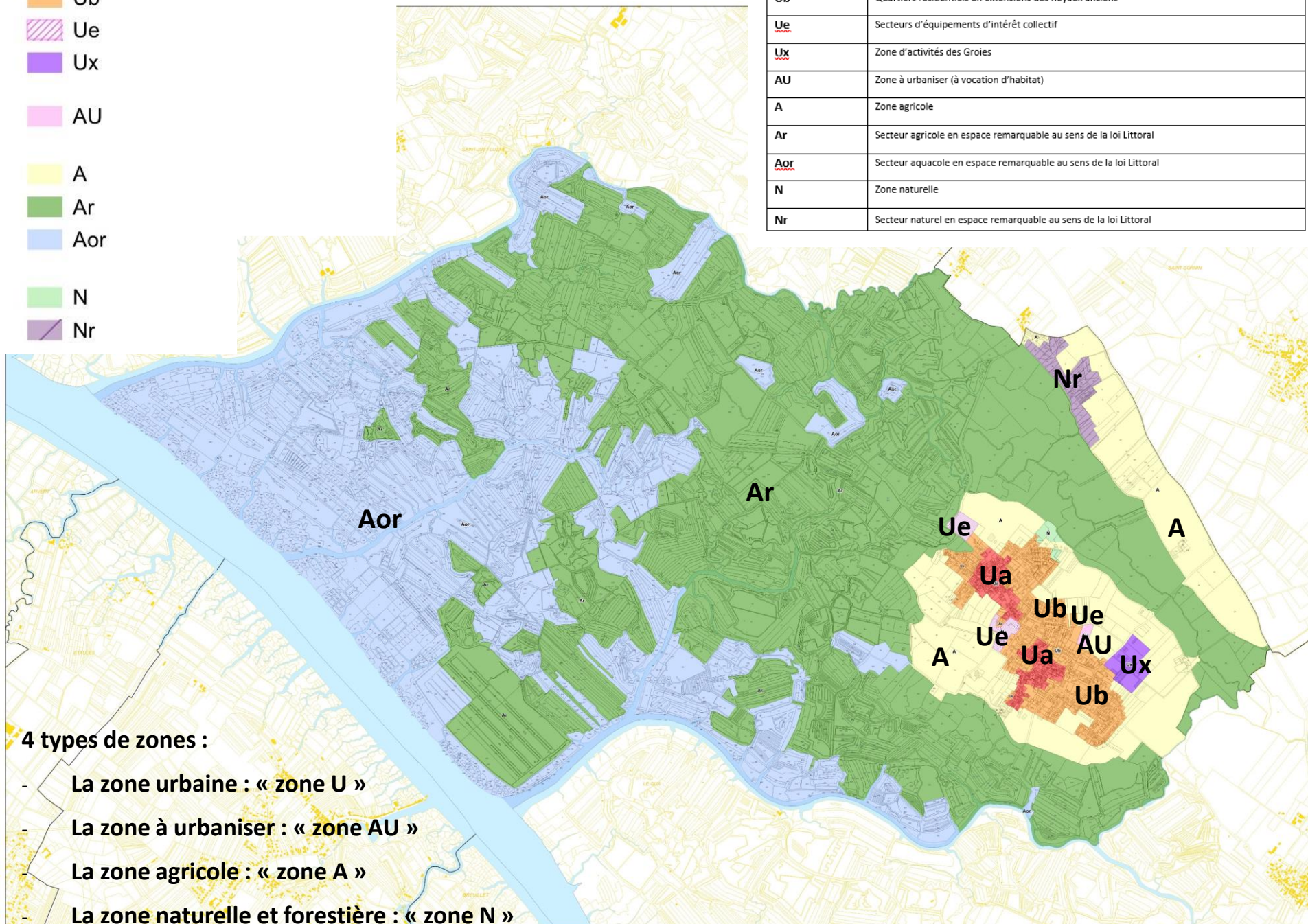
■ Ar

■ Aor

■ N

■ Nr

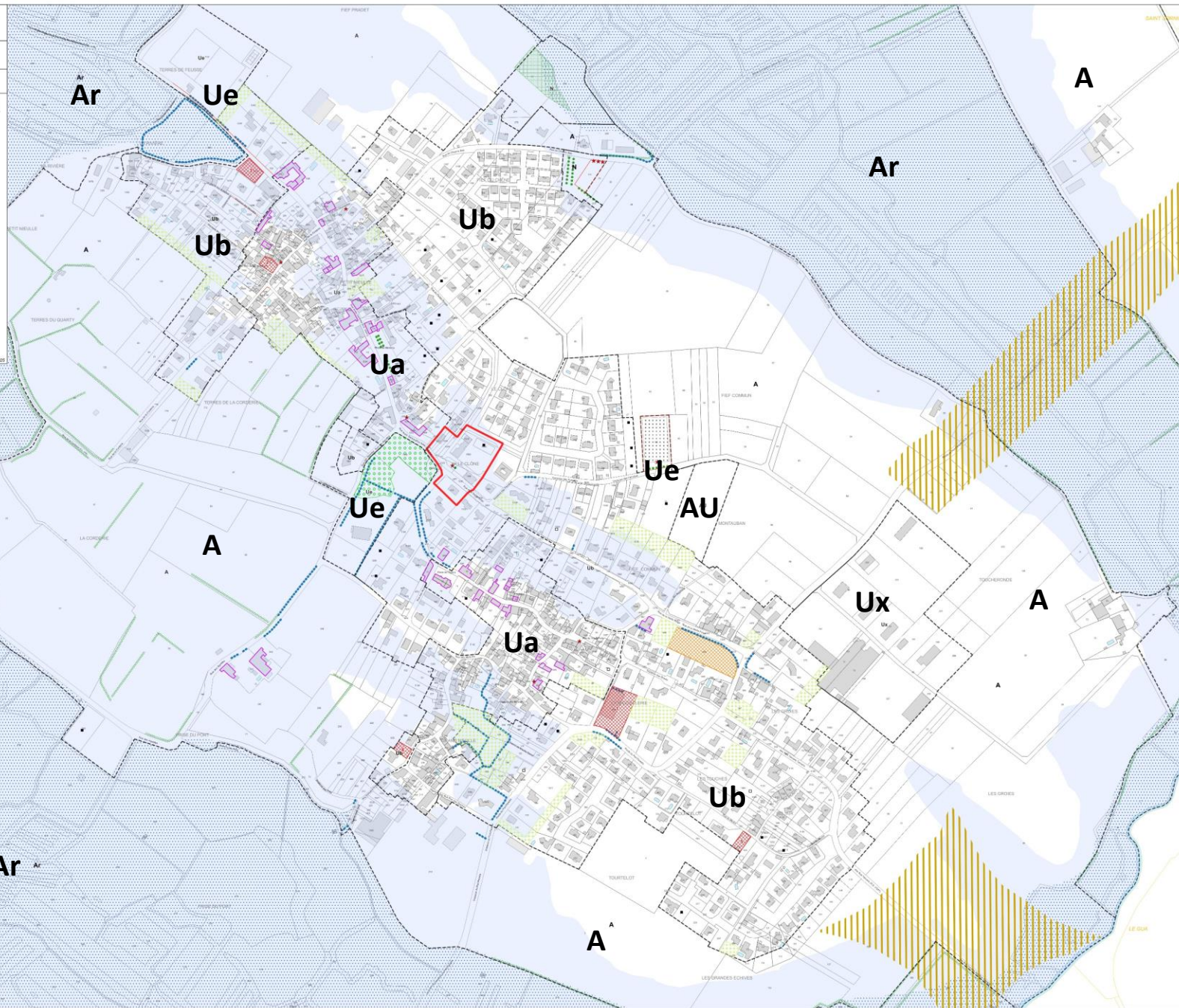
<u>Ua</u>	Noyaux anciens du bourg
Ub	Quartiers résidentiels en extensions des noyaux anciens
<u>Ue</u>	Secteurs d'équipements d'intérêt collectif
<u>Ux</u>	Zone d'activités des Groies
AU	Zone à urbaniser (à vocation d'habitat)
A	Zone agricole
Ar	Secteur agricole en espace remarquable au sens de la loi Littoral
<u>Aor</u>	Secteur aquacole en espace remarquable au sens de la loi Littoral
N	Zone naturelle
Nr	Secteur naturel en espace remarquable au sens de la loi Littoral

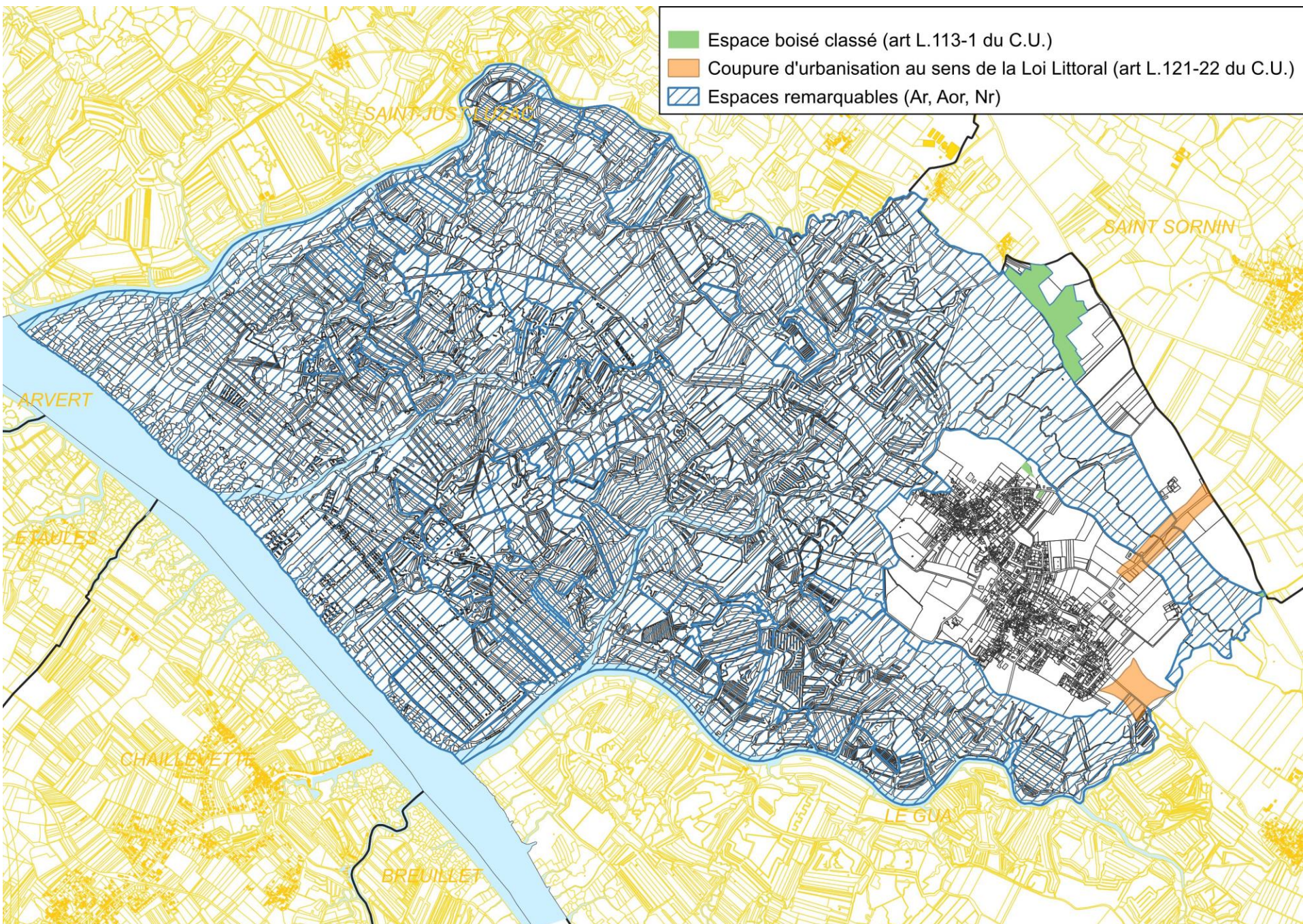


▲

Echelle : 1:2000

PLAN





LES PROCHAINES ETAPES :

- **Finalisation du zonage et du règlement, justifications, évaluation environnementale du projet**
- **ARRET DU PLU en Conseil municipal février 2026**
- **Consultation des services 3 mois (mars-avril-mai 2026)**
- **ENQUETE PUBLIQUE mi 2026**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION...

VOS QUESTIONS ?

VOS REFLEXIONS ET IDEES ?

VOS PROPOSITIONS ?