AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

Commune de NIEULLE SUR SEUDRE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

7. ACTES ET DELIBERATIONS
BILAN DE LA CONCERTATION

DOSSIER D'ARRET

Conseil Municipal du 23/02/2026
Vu pour être annexé à la délibération du 23/02/2026



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

ACTES ET DELIBERATIONS

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20230130-D23_01_04-DE
Reçu le 13/02/2023

MAIRIE
DE
NIEULLE-SUR-SEUDRE

DÉLIBÉRATION
séance du 30 janvier 2023

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni **le lundi 30 janvier 2023 à 19 h 30** en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. François SERVENT, Maire de Nieulle-sur-Seudre.

Nombre de Conseillers :
En exercice : 14 - Présents : 14 - Votants : 14 - Pouvoirs : 0
Date de Convocation : 23/01/2023

Présents : M. SERVENT François, Maire, Mme CHEVALIER Ingrid, M. BOITEL Dominique, Mme CHALONY Emmanuelle, M. ANGER Gérard, Adjoints, Mme BILLAUD Vanessa, Mme CHAUVET Maguy, M. GACHINAT Patrick, M. MANCEAU Michel, Mme MORICE Élodie, M. OCTEAU Stéphane, M. RENOULEAUD Bruno, Mme TOBI Karine et M. VIOLLET Geoffroy.

Secrétaire de séance : Mme CHALONY Emmanuelle.

Délibération n° D23_01_04

Objet URBANISME
Prescription de la révision générale du PLU sur la Commune de Nieulle-sur-Seudre

M. le Maire rappelle à l'assemblée que la commune de Nieulle-sur-Seudre a approuvé son Plan Local d'Urbanisme en 2003, qu'une procédure de modification simplifiée et de révision allégée, respectivement approuvées en 2008 et 2014 sont intervenues.

Il est aujourd'hui nécessaire de procéder à une nouvelle révision afin de disposer d'un document d'urbanisme de portée stratégique et réglementaire qui traduira le projet de territoire de la municipalité. Cette procédure permettra d'intégrer toutes les nouvelles dispositions législatives et/ou réglementaires, notamment la loi LITTORAL, la loi ALUR, ainsi que le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

Il est important que la commune réfléchisse sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable. Pour cela, il apparaît nécessaire de redéfinir l'affectation des sols et d'organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

Le Conseil Municipal est invité à se prononcer sur ce dossier.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à loi Solidarité et au Renouvellement Urbains ;

Vu le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme ;

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relatif à l'Urbanisme et à l'Habitat ;

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement ;

Vu la loi n° 2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle 1 ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, loi "Grenelle 2" ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 relative à la loi sur l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR, et ses décrets d'application ;

Vu la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, dite Loi LAAF ;

Vu le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU ;

Vu le Code Général des Collectivités territoriales, et notamment ses articles L.22-41-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 123-6, L. 123-13 et L. 123-19 modifiés, relatifs au contenu de la délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 102-2 et suivants, L 151-1 et suivants, R 151-1 et suivants relatifs au contenu du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu les articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme relatifs à l'obligation de concertation ;

Vu l'arrêté préfectoral du 02 novembre/2022 approuvant le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) pour le risque submersion marine de la commune de Nieulle-sur-Seudre

Vu la délibération du 12 décembre 2003 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du 23 avril 2008 approuvant la modification du PLU ;

Vu la délibération du 23 avril 2008 approuvant la révision simplifiée du PLU ;

Vu la délibération du 21 juillet 2014 approuvant la révision accélérée du PLU ;

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20230130-D23_01_04-DE
Reçu le 13/02/2023

Considérant la nécessité de mettre à jour et d'actualiser le document d'urbanisme pour l'adapter aux enjeux de la commune, du territoire et de l'intercommunalité ;

Considérant que cette procédure permettra d'intégrer toutes les nouvelles dispositions législatives et/ou réglementaires intervenues depuis l'approbation de la dernière révision, ainsi que le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) ;

Après en avoir délibéré,

DÉCIDE

1. **de prescrire** la révision du Plan Local d'Urbanisme sur l'intégralité du territoire communal de Nieulle-sur-Seudre;
2. **de conduire** cette révision du PLU au regard des **OBJECTIFS** ci-dessous pour permettre à la Commune de se doter d'un document de planification constituant un véritable projet de territoire, compatible avec le contexte règlementaire (ScoT, loi SRU, loi UH, loi Littoral, loi Grenelle II, réforme de modernisation du PLU, loi ALUR,...) et cohérent avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), le Programme Local pour l'habitat (PLH), la cartographie Natura 2000, etc. :
   - Assurer l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé de la commune privilégiant la proximité du centre bourg et la préservation des espaces naturels sensibles (marais) et 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 cœur de village en modernisant et en améliorant le parc de logements, en soutenant et en développant le commerce et l'artisanat, en (re)aménageant les espaces publics, en conciliant les différents modes de déplacement et en améliorant le stationnement ;
   - Fixer des emplacements réservés nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
   - Préserver l'habitat ancien et du caractère convivial des hameaux ;
   - Organiser l'évolution des équipements publics et identifier les besoins et les infrastructures nécessaires aux services publics (espaces de stationnements, équipements sportifs, scolaire...) pour développer la commune et répondre aux besoins de la population actuelle et future ;
   - Prendre en compte les contraintes liées aux réseaux et notamment la défense incendie et les eaux pluviales ;
   - Mettre en œuvre une politique globale de mobilités afin d'améliorer en priorité la sécurité, la fluidité et le stationnement et favoriser les modes de déplacements doux (marche, vélo) sur la commune, en lien avec les communes avoisinantes ;
   - 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 lié à la perméabilisation des sols et à la préservation de la biodiversité ;
   - Promouvoir le développement des performances énergétiques des bâtiments, diminuer leur impact carbone et encourager les énergies renouvelables ;

   L'ensemble des objectifs définis ci-dessus constitue la phase actuelle de la réflexion communale. Ils pourront évoluer, être complétés, éventuellement revus ou précisés en fonction des études liées à la révision du PLU. Ces évolutions, modifications ou abandons seront justifiés par les documents constitutifs du PLU.

3. **de fixer** les modalités de **CONCERTATION**, prévues à l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales, le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de Charente-Maritime (C.A.U.E.17), le Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre (S.M.B.S.) et les autres personnes concernées dont les représentants des professions agricoles, comme suit :
   - mise à disposition du public des documents provisoires liés à la révision du PLU à la Mairie de Nieulle-sur-Seudre pour que le public puisse suivre l'évolution du projet,
   - information régulière par voie d'affichage en Mairie, sur les panneaux municipaux, dans le journal communal et sur le site internet de la Commune,
   - mise à disposition d'une adresse électronique permettant à la population de transmettre ses observations tout au long de la concertation ;
   - mise à la disposition du public en Mairie d'un registre pour recueillir les observations du public,
   - organisation de plusieurs réunions publiques au fur et à mesure de l'avancement de la procédure et du contenu du projet. Chaque réunion fera l'objet d'une publicité préalable appropriée et sera assortie de la mise à disposition du registre de concertation précité sur lequel le public pourra consigner ses observations ;

4. **de lancer** une consultation pour le choix de l'organisme chargé de la révision du PLU selon le Code de la Commande Publique ;
5. **de déléguer** au Conseil Municipal **la désignation** du bureau d'études et **l'attribution** du marché correspondant ;

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20230130-D23_01_04-DE
Reçu le 13/02/2023

6. **d'autoriser** M. Le Maire à solliciter de l'État, en application de l'article L. 132-15 du Code de l'Urbanisme, qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais nécessaires à la révision du P.L.U, ainsi que toutes les autres subventions ;
7. **d'inscrire** les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du P.L.U. au budget de l'exercice 2023 en section d'investissement et qu'ils le seront en tant que besoin sur les exercices suivants ;
8. **de transmettre** la présente délibération au Préfet de la Charente-Maritime sous couvert de Monsieur le Sous-Préfet et de la notifier aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 132-11 du Code de l'Urbanisme, à savoir :
   - M. le Président du Conseil Régional,
   - M. le Président du Conseil Départemental,
   - MM. les Présidents des Chambres consulaires (Chambre de Commerce et Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
   - M. le Président de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes compétente en matière de schéma de cohérence territoriale, de transports urbains et de Programme Local de l'Habitat.
9. **de consulter** les personnes publiques associées notamment celles visées à l'article L. 132-7, L .132-9, L. 132-10 et L. 132-12 du Code de l'Urbanisme, à leur demande, au cours de la révision du P.L.U.
10. **d'afficher** la présente délibération, conformément aux articles R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, pendant un (1) mois en Mairie et d'en insérer une mention dans un journal diffusé dans le département, soit :
    - le Sud-Ouest

    La présente délibération sera transmise au Préfet au titre du contrôle de légalité. Elle produira ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des mesures d'affichage et de publicité.
11. **d'autoriser** M. le Maire ou son représentant, à signer tout document administratif et comptable corroborant cette décision.

Vote du Conseil Municipal :
Pour : 14 - Contre : 0 - Abstention : 0
Certifié exécutoire :
Télétransmis au contrôle de légalité, le **13/02/2023.**
Publié sur le site internet de Nieulle-S/Seudre, le **13/02/2023.**

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN MAIRIE, les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Emmanuelle CHALONY
Secrétaire de séance

François SERVENT
Maire



AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20240909-D24_04_01-DE
Reçu le 23/09/2024

MAIRIE
DE
NIEULLE-SUR-SEUDRE

DÉLIBÉRATION
séance du 09 septembre 2024

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni **le lundi 09 septembre 2024 à 19 h** en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. François SERVENT, Maire de Nieulle-sur-Seudre.

Nombre de Conseillers :
En exercice : 14 - Présents : 13 - Votants : 14 - Pouvoirs : 01
Date de Convocation : 02/09/2024

Présents : M. SERVENT François, Maire, Mme CHEVALIER Ingrid, Mme RUCHAUD Emmanuelle, M. ANGER Gérard (arrivée à 19h30), Adjoints, Mme BILLAUD Vanessa, Mme CHAUVET Maguy, M. GACHINAT Patrick, M. MANCEAU Michel, Mme MORICE Élodie, M. OCTEAU Stéphane, M. RENOULEAUD Bruno, Mme TOBI Karine (arrivée à 20h20) et M. VIOLLET Geoffroy (arrivée à 19h35).

Absents excusés : M. BOITEL Dominique qui a donné pouvoir à M. RENOULEAUD Bruno.

Secrétaire de séance : Mme RUCHAUD Emmanuelle.

Délibération n° D24_04_01

Objet RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement Durable (P.A.D.D.)

M. le Maire rappelle que la révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2023. Dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.), l'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) définit la réalisation d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, (P.A.D.D.), qui répond à plusieurs objectifs :

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**, retenues pour l'ensemble de (...) la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) et en cohérence avec le diagnostic établi (...), **le projet d'aménagement et de développement durables 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 pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. (...) »

Reposant sur les conclusions du diagnostic territorial, le PADD est un document prospectif à visée stratégique qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme, en tenant compte des politiques supracommunales et documents supra-communaux, notamment le Scot Marenes-Oléron approuvé le 06/07/2024.

S'il n'est pas opposable aux tiers, le PADD est une pièce obligatoire et revêt une place capitale dans la démarche et le dossier du plan local d'urbanisme. Il constitue un cadre de référence pour l'organisation et le développement du territoire. Ses orientations permettent de définir dans une logique de cohérence la règle d'urbanisme (plan de zonage et le règlement écrit d'urbanisme).

Les orientations du P.A.D.D. doivent être soumises au débat en conseil municipal, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme. Toutefois, aucun vote n'a lieu à l'issue de ce débat. Le législateur a voulu permettre un temps de discussion et de concertation avant l'arrêt définitif du projet de P.L.U.

Il est précisé que ce 1er débat en Conseil ne porte que les orientations générales.

Le bilan en matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est présenté mais les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont à l'étude et seront débattus lors d'un prochain débat en conseil municipal.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20240909-D24_04_01-DE
Reçu le 23/09/2024

M. le Maire donne la parole à Mme Jaffré urbaniste chargée d'étude du cabinet "Gheco" qui présente à l'Assemblée le PADD établi sur la base du diagnostic du territoire réalisé après établissement du diagnostic, de l'état initial de l'environnement, mise en évidence des enjeux et association des Personnes publiques Associées. Le PADD définit pour la commune de Nieulle-sur-Seudre six grandes orientations stratégiques qui constituent le fondement du projet du PLU, dont il est fait la lecture :

1) Préserver le cadre naturel exceptionnel de la commune, les continuités écologiques, la trame verte du bourg, les paysages, le patrimoine bâti traditionnel
2) Protéger les terres et les marais, accompagner l'évolution des activités agricoles et aquacoles
3) Être soucieux du caractère rural de la commune et de la sensibilité du territoire dans les choix de développement pour demain
4) Accueillir de manière modérée de nouvelles populations, favoriser le renouvellement démographique et répondre aux besoins des habitants
5) Soutenir les activités et l'emploi en s'inscrivant dans le contexte territorial et en optimisant sa situation privilégiée entre marais et littoral
6) 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

Pour chacune des orientations, Mme Jaffré décline les sous orientations détaillées et les principales incidences en matière d'évolution du règlement par rapport au PLU e vigueur.

M le Maire propose aux membres du Conseil Municipal de débattre sur les orientations présentées.

Il n'est fait aucune observation sur les orientations 1, 2, 5 et 6 qui sont validées. Sur les orientations 3 et 4, il est bien entendu que :

- d'une part, les secteurs de développement seront requalifiés et réduits dans le cadre de la révision, notamment pour prendre en compte les exigences attendues en termes de modération de la consommation d'espaces, de réduction de l'artificialisation et pour respecter les objectifs chiffrés du Scot approuvé.
- d'autre part plusieurs programmes résidentiels sont lancés, accordés ou à l'étude dans le secteur de Montauban

Toutefois, plusieurs élus s'interrogent sur les moyens concrets dont dispose la commune, pour gérer d'éventuels projets ou demandes d'autorisation qui seraient faites sur d'autres terrains constructibles au PLU en vigueur, dans l'attente de l'approbation de la révision.

Mme Jaffré indique que la commune peut surseoir à statuer notamment, lorsque les constructions, installations ou opérations sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU) dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en séance du conseil municipal (L. 153-11 code de l'urbanisme).

La rédaction des orientations générales du PADD doit donc être suffisamment explicite, pour surseoir à statuer sur des projets qui ne seraient pas compatibles avec le projet communal ou qui généreraient à moyen terme une consommation d''espaces et/ou artificialisation trop importantes.

Il est retenu de compléter la rédaction des sous orientations en pages 5, 6 et 7, pour préciser notamment que le développement de l'habitat et l'accueil de populations sera contenue dans l'enveloppe urbaine du bourg, bâtie ou non, en continuité directe du bourg,

- prioritairement sur le secteur nord-est du bourg (Montauban), pour prendre en compte des opérations programmées,
- en préservant des espaces "tampons" au sud du bourg, proches des activités agricoles.

A l'issue du débat, le Conseil Municipal s'oriente sur la présentation de ce projet à la population au cours d'une réunion publique de concertation qui aura lieu courant novembre.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'exposé de M. le Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme,

Vu la Loi Climat du 22/08/2021 et a Loi APER du 10/03/2023,

Vu la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable par le cabinet "Gheco", en charge de l'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme,

Après en avoir délibéré,

PREND ACTE

- que le débat sur les orientations générales du P.A.D.D., tel qu'il figure en annexe, s'est tenu au sein du Conseil Municipal, en séance publique, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme du code de l'urbanisme

Vote du Conseil Municipal :
Délibération non soumise au vote (article L153-12 du code de l'urbanisme)
Certifié exécutoire :
Télétransmis au contrôle de légalité, le **23/09/2024.**
Publié sur le site internet de Nieulle-S/Seudre, le **23/09/2024.**

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN MAIRIE, les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Emmanuelle RUCHAUD — *Secrétaire de séance*
François SERVENT — *Maire*

MAIRIE DE NIEULLE-SUR-SEUDRE * 17600 *

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20251201-D25_05_01-DE
Reçu le 16/12/2025

MAIRIE
DE
NIEULLE-SUR-SEUDRE

DÉLIBÉRATION
séance du 1er Décembre 2025

Le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni **le lundi 1er décembre 2025 à 19 h** en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de M. François SERVENT, Maire de Nieulle-sur-Seudre.

Nombre de Conseillers :
En exercice : 14 - Présents : 11 - Votants : 14 - Pouvoirs : 03
Date de Convocation : 01/12/ 2025

Présents : M. SERVENT François, Maire, Mme CHEVALIER Ingrid, M. BOITEL Dominique, Mme RUCHAUD Emmanuelle, M.ANGER Gérard, Adjoints, Mme BILLAUD Vanessa, Mme CHAUVET Maguy, M. MANCEAU Michel, M. OCTEAU Stéphane, M. RENOULEAUD Bruno et Mme TOBI Karine.

Absents excusés : M. GACHINAT Patrick, Mme MORICE Élodie et M. VIOLLET Geoffroy qui ont donné pouvoir respectivement à Mme CHAUVET Maguy, à Mme BILLAUD Vanessa et à M. SERVENT François.

Secrétaire de séance : M. OCTEAU Stéphane.

Délibération n° D25_05_01

Objet RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
2d débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement Durable (P.A.D.D.)

M. le Maire rappelle que la révision du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2023. Dans le cadre de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.), l'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) définit la réalisation d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable, (P.A.D.D.), qui doit définir-:

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**, retenues pour l'ensemble de (...) la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols (...) et en cohérence avec le diagnostic établi (...), **le projet d'aménagement et de développement durables 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 pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. (...) »

Reposant sur les conclusions du diagnostic territorial, le PADD est un document prospectif à visée stratégique qui fixe le cadre de référence de la politique d'urbanisme et d'aménagement de la commune sur le moyen et le long terme, en tenant compte des politiques supracommunales et documents supra-communaux, notamment le Scot Marennes-Oléron approuvé le 06/07/2024.

S'il n'est pas opposable aux tiers, le PADD est une pièce obligatoire et revêt une place capitale dans la démarche et le dossier du plan local d'urbanisme. Il constitue un cadre de référence pour l'organisation et le développement du territoire. Ses orientations permettent de définir dans une logique de cohérence la règle d'urbanisme (plan de zonage et le règlement écrit d'urbanisme).

Les orientations du P.A.D.D. doivent être soumises au débat en conseil municipal, conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme. Toutefois, aucun vote n'a lieu à l'issue de ce débat. Le législateur a voulu permettre un temps de discussion et de concertation avant l'arrêt définitif du projet de P.L.U.

Il est rappelé qu'un 1er débat en Conseil portant uniquement sur les orientations générales a eu lieu le 09 septembre 2024. Au cours de celui-ci, le bilan en matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers avait été présenté.

Ce 2d débat porte

- Sur les compléments et ajustements des orientations générales, tenant compte des évolutions du projet, des opréations en cours et programmés et la construction du règlement de PLU
- sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

AR Prefecture
017-211702659-20251201-D25_05_01-DE
Reçu le 01/12/2025

M. le Maire donne la parole à Mme Jaffré urbaniste chargée d'étude de la révision du PLU, du cabinet Gheco, qui **expose les nouvelles sous orientations suivantes, versées au PADD pour mieux exprimer le projet de PLU, qui a évolué depuis le 1er débat du 09 septembre 2024, à mesure des études, et pour prendre en compte des projets nouveaux, engagés en 2025 :**

« *- ménager des espaces libres de jardins en interfaces agricoles et aux abords de la zone d'activités*

- *Organiser et encadrer l'urbanisation en extension secteur de Montauban, pour garantir la qualité, l'optimisation, la bonne insertion des aménagements,*
  - *intégration du bâti par rapport au tissu environnant (aspect, densité…),*
  - *liaisons inter-quartiers, liaisons douces,*
  - *gestion des eaux pluviales, stationnement, espaces verts…*
- *Maîtriser et phaser les opérations résidentielles et les arrivées de population, infléchir le rythme de construction "fort" des projets engagés et programmés à court terme (Montauban)*
- *Encadrer l'aménagement sur un grand vide urbain en entrée de bourg rue de La Vieille Forge, pour permettre à la commune d'engager une réflexion sur le ou les aménagements possibles, à phaser dans le temps notamment pour maîtriser l'arrivée de populations (…) »*

Sont ensuite présentés les objectifs chiffrés de modération des espaces, non débattus lors du 1erd débat du 09/09/2024, aujourd'hui définis, en fonction du projet de zonage avancé et en compatibilité avec les objectifs chiffrés fixés au SCOT Marennes-Oléron approuvé :

« 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. »

M le Maire propose aux membres du Conseil Municipal de débattre sur les orientations présentées.

Débat et questions :

- Le PLU prévoit-il bien la constructibilité des « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine du bourg en sus des extensions en cours et programmées sur Montauban ?
  Réponse : oui, environ 5 ha pour près de 70 logements (à minorer avec la rétention foncière) dans les enveloppes urbaines
- Comment est calculé la consommation d'espaces agricoles, dans et hors enveloppes urbaines ?
  Réponse : on considère comme générateurs de consommation agricole :
  - les espaces agricoles hors enveloppes urbaines, aménagés depuis 2021 et potentiellement aménageables après 2025 car constructibles au PLU
  - les grands espaces résiduels du bourg, de surface supérieure à 1500 m² et identifiés comme agricoles dans la base de connées régionale OCS NA 2020 et/ou déclarés à la PAC

  (environ 1 ha de résiduels, plus 1 ha en extension programmée non démarrée, secteur Montauban)

A l'issue du débat, le Conseil Municipal s'oriente sur la présentation de ce projet à la population au cours d'une réunion publique de concertation programmée le 18 décembre.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Vu l'exposé de M. le Maire,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu la Loi Climat du 22/08/2021 et a Loi APER du 10/03/2023,
Vu la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable par le cabinet "Gheco", en charge de l'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme,
Après en avoir délibéré,

PREND ACTE

- que le débat sur les orientations générales du P.A.D.D., tel qu'il figure en annexe, s'est tenu au sein du Conseil Municipal, en séance publique, conformément à l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme du code de l'urbanisme

  Les orientations générales complétées et les objectifs chiffrés sont validés.

Vote du Conseil Municipal :
Pour : 14 - Contre : 0 - Abstention : 0
Certifié exécutoire :
Télétransmis au contrôle de légalité, le **16/12/ 2025.**
Publié sur le site internet de Nieulle-S/Seudre, le **16/12/ 2025.**

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN MAIRIE, les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.
Pour extrait conforme,
Stéphane OCTEAU *François SERVENT*
Secrétaire de séance *Maire*

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

BILAN DE CONCERTATION

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

La révision du PLU a été lancée en juillet 2023. la concertation avec le public s'est déroulée depuis le début des études jusqu' à l'arrêt du PLU (23/02/2026).

Conformément aux modalités de concertation définies dans la délibération du Conseil Municipal en date du 30/01/2023 prescrivant la révision du PLU, ***la concertation s'est déroulée de la manière suivante :***

1 - La tenue d'un registre d'observations du public en mairie dès l'été 2023, avec documents et supports d'études annexés, affichés, à mesure des études :

Durant toute la concertation, les données ont été actualisées tout au long de l'avancement de la procédure d'élaboration du PLU par mise à disposition de documents en Mairie, à côté du registre jusqu'à l'arrêt du PLU (23/02/2026) et sur le site internet de la commune : https://www.nieulle-sur-seudre.com/la-revision-du-plan-local-durbanisme-plu/

juillet 2023

- La délibération prescrivant la révision du PLU du 30/012023
- Une note d'information sur la révision du PLU et la concertation
- Le Registre de concertation
- Le PLU complet en vigueur

décembre 2023 :

- le support de présentation, compte rendu, carte agricole de la réunion de concertation agricole du 21 novembre 2023

mars 2024 :

- le Porter à Connaissance Préfet (PAC) daté février 2023

juin 2024 :

- le diagnostic territorial daté mai 2024

septembre 2024 :

- le PADD débattu en 1er débat du conseil municipal du 09/09/2024

octobre 2024 :

- Panneaux de concertation : outil PLU, calendrier, carte agricole complétée, état initial de l'environnement, carte des espaces résiduels du bourg (étude de capacité de densification)

décembre 2024 :

- Le support de présentation et le compte rendu de la 1ère réunion de concertation publique du 21 novembre 2024

novembre 2025 :

- le PADD débattu en 2e débat du conseil municipal du 01/12/2025
- L'avant-projet de zonage PLU (plan d'ensemble synthétique)
- Le projet d'OAP secteur Montauban
- La carte agricole actualisée
- Le calendrier d'étude actualisé

décembre 2025 :

- Le support de présentation et le compte rendu de la 2e de concertation publique du 18 décembre 2025

2 – Le 21/11/2023 : une réunion de concertation agricole (exploitants agricoles et aquacoles)

3 – La réunion publique de concertation n°1 du 21/11/2024

Mise à disposition en mairie, à côté du registre et sur le site internet de la commune :
- du support de la présentation de réunion publique n°1
- du compte rendu de réunion publique n°1

4 – La mise à disposition des différentes versions du PADD débattus en conseil municipal

Mise à disposition en mairie, à côté du registre et sur le site internet de la commune :

- ***PADD débattu en conseil municipal du 09/09/2024***
- ***PADD débattu en conseil municipal du 01/12/2025***

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

5 – La réunion publique de concertation n°2 du 18/12/2025

Mise à disposition en mairie, à côté du registre et sur le site internet de la commune :
- du support de la présentation de réunion publique n°2
- du compte rendu de réunion publique n°2

6- Affiches annonçant la tenue des réunions publiques

- *affichage en mairie et lieux publics*
- *avis des réunions publiques n°1 et n°2 sur le site internet*

A - Registre de concertation ouvert en juillet 2023

Aucune observation n'a été relevée sur le registre de concertation.

BILAN registre de concertation

- **aucune observation, sans objet**

B – Concertation agricole et aquacole

La réunion de concertation agricole s'est tenue le 21 novembre 2023.

L'objectif la concertation approfondie et privilégiée avec les acteurs agricoles doit permettre de recueillir et de prendre en compte les évolutions et projets de la profession.
L'ensemble des exploitants ayant leur siège ou un bâtiment agricole/aquacole et/ou travaillant sur le territoire a été invité à participer à cette réunion de concertation qui a permis de préciser le diagnostic et l'indentification, la prise en compte des activités existantes et les projets.
Les cartes agricoles ont été établies sur la base des échanges et élément fournis par les élus, les exploitants (relevés PAC, questionnaires agricoles renseignés), le CRC, en sus de plusieurs échanges complémentaires directs avec les exploitants, qui ont rencontré les élus ou le service urbanisme, pour exposer leurs difficultés et projets.
Elles ont été actualisées fin 2024 puis fin 2025.

Les enjeux et problématiques mise en avant lors de la concertation agricole sont les suivants :

B1 - La gestion des « zones de non traitement » ou « tampons » autour des quartiers d'habitat et des zones à urbaniser pour éviter de futurs conflits liés aux traitements (et aux passages d'engins).

- ***Comment le PLU intègre-t-il les zone « tampons » nécessaires entre habitat et agriculture ?***

  Réponses apportée en réunion de concertation agricole et au PLU
  La révision du PLU doit permettre de préserver des espaces agricoles sur et autour des exploitations mais aussi en interfaces agricoles dans l'urbain.

  - ➔ **Réduction / suppression des zonages constructibles autour du bourg , sud bourg où sont implantés la majorité des installations agricoles et accessibles par des voies utilisées par les engins agricoles**
  - ➔ **Réduction / suppression des zonages constructibles entre le cimetière et la ZAE des Groies (entrée ord bourg), sur terrain cultivés hors zone submersible**
  - ➔ **Préservation d'espaces libres/de jardins sur plusieurs espaces sud bourg, proches des exploitations agricoles et en fonds de jardins côté espaces cultivés, pour éviter les nouvelles habitations en interfaces agricoles**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

B2 – Espaces remarquable loi Littoral

- ***Quels sont les impacts sur l'activité agricole selon le classement (zonage) au PLU ?***
- ***Quelle différence avec le zonage « remarquable » (« r ») ? les dispositions de la Loi Littoral contraignantes en particulier : surfaces maximale en espaces remarquables , coupures d'urbanisation inconstructibles***

Réponses apportée en réunion de concertation agricole et au PLU

La révision du PLU doit permettre de requalifier les zonages d'espaces « remarquables », en justifiant leur délimitation.

Des espaces très artificialisés, aménagés, construits qui ont perdu leur valeur « remarquable » peuvent être sortis de zonage indicés « r ».

Important : on ne peut pas « pastiller » l'espace remarquable.

- ➔ **Les terres exploitées activités d'élevage et bâtiment agricoles sont classées en zones A et Ar principalement (Aor sur quelques prairies).**
- ➔ **Les cultures « en eau » sont classées en zone Aor.**
- ➔ **En zone Ar, le règlement en vigueur autorise les extensions bâtimentaires à hauteur de 50m² pour les activités agricoles, pastorales et forestières.**
- ➔ **Pour les activités aquacoles il y a une tolérance et des constructions plus importantes sont autorisées.**
- ➔ **Le PLU ne reprend pas les termes du code de l'urbanisme (il faut éviter tout risque d'interprétation ou d'être plus contraignant que la loi Littoral), le règlement écrit renvoie directement à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme**

B3- Projets agricoles (hangars, hangars photovoltaïques)

- ***Demande de prise en compte des projet de toitures photovoltaïque sur hangars agricoles***

Réponses apportée en réunion de concertation agricole et au PLU

Dans le cadre de l'association des personnes publiques associées, la Chambre d'Agriculture a rappelé que ces installations peuvent être autorisées, dans le respect de la loi Littoral et sous réserve des dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

- ➔ **Couvertures photovoltaïques autorisées sur hangars agricoles (sous réserve accord commission des sites sur le projet)**
- ➔ **Pas de photovoltaïque sur les marais et bassins (uniquement sur dégorgeoirs, sous réserve d'insertion)**

B4 – Projets agrivoltaïques

- ***Comment le futur PLU intègre-t-il les projets agrivoltaïques ? Sont-ils autoriséd ?***

Réponses apportée en réunion de concertation agricole et au PLU

Voir si dessus

L'installation agrivoltaïque devra apporter directement à la parcelle au moins un des services suivants :

- l'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques
- l'adaptation au changement climatique
- la protection contre les aléas
- l'amélioration du bien-être animal

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés précédemment ou une atteinte limitée à deux de ces services.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole
- elle n'est pas réversible.

- ➔ **Le PLU conditionne l'aménagement des projets agrivoltaïque**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

B5 – Circulations agricoles dans le bourg

- ***Demande de prise en compte des circuits d'engins agricoles et ne pas développer ou densifier l'habitat sur ces parcours : enjeu fort car beaucoup de circulation dans le bourg aggloméré, résidentiel (du fait de la structure en CUMA des exploitants : échanges réguliers/quotidiens de matériel, engins***

Réponses apportée en réunion de concertation agricole et au PLU

Dans le cadre de l'association des personnes publiques associées, la Chambre d'Agriculture a rappelé que ces installations peuvent être autorisées, dans le respect de la loi Littoral et sous réserve des dispositions du Décret n° 2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers.

- ➔ **Couvertures photovoltaïques autorisées sur hangars agricoles (sous réserve accord commission des sites sur le projet)**
- ➔ **Pas de photovoltaïque sur les marais et bassins (uniquement sur dégorgeoirs, sous réserve d'insertion)**

BILAN concertation agricole

- **Les échanges avec les exploitants et le CRC ont permis à la commune de mettre à jour les données relatives aux activités agricoles implantées sur le territoire dans le cadre notamment du diagnostic communal et d'appréhender les projets de chacun des acteurs afin de les intégrer au mieux dans le règlement d'urbanisme.**
  Ces éléments ont été mis à jour régulièrement jusqu'à décembre 2025.

- **La rencontre et les échanges avec les exploitants a permis la mise en perspectives de grands enjeux agricoles : loi littoral, prise en compte des sièges d'exploitation, projets, maîtrise de l'urbanisation aux abords des sièges d'exploitation sud et ouest bourg**

- **Une collaboration avec les exploitants, la chambre d'agriculture, le CRC : un diagnostic territorial enrichi par des acteurs experts de leur territoire.**

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ **PRISE EN COMPTE DES EXPLOITATIONS ET DES PROJETS**
- ➔ **PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES ET DECLARES PAC**
- ➔ **ZONAGES AGRICOLES « A » ELARGIS, SUPPRESSION DES ZONAGES DE TYPES AU, REDUCTION DES ZONAGES U**
- ➔ **REQUALIFICATION DES ESPACES REMARQUABLES**

C – Observations recueillies dans le cadre des 2 réunions publiques de concertation (21/11/2024 et 18/12/2025)

Les observations relevées dans le cadre des réunions publiques concernent les questions et problématiques suivantes :

C1 - Question relatives au développement du bourg vers le nord (habitat, logement spécialisé

Question :

Le terrain au nord du bourg qui avait été acheté pour un projet de maison de retraite va-t-il être maintenu pour ce projet ?

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU

Non, le projet n'a pas abouti. Cette surface est aujourd'hui « naturelle », pas aménagée. Deux projets résidentiels avec logements mixtes (logements locatifs et sociaux imposés) sont programmés (accordés) sur le secteur de Montauban, au nord-est du bourg au sud-est du cimetière.
Il n'est pas prévu de développement résidentiel ou d'activité sur d'autres terrains agricoles ou naturels en extension du bourg.

Dispositions retenues au PLU :

- ➔ Suppression du zonage constructible sur le terrain autrefois pressenti pour un projet de maison de retraite
- ➔ Zonages constructibles U et AU sur les terrains secteur Montauban, en cours d'aménagement ou programmés

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

C2 – Question relative aux commerces dans le bourg

Question :

Sur les commerces, peut-on envisager l'installation d'un café ou restaurant sur le bourg puisque la commune dispose d'une licence ?

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU
La licence est aujourd'hui détenue par le club de football mais elle pourrait être affectée à une activité de café ou café restaurant.

Dispositions retenues au PLU :

- **Le PLU délimite un périmètre de centralité dans son cœur de bourg sur la zone Ub autour du pôle commerçant, entre les deux noyaux anciens Grand Nieulle et Petit Nieulle (classés en zone Ua, où commerces, services, restaurants sont autorisés).**
- Dans ce périmètre de centralité / diversité commerciale, sont autorisés : -tous commerces et artisanat de détail, restaurants, services avec accueil du public (Et équipements).

C3 – Question relative aux équipements scolaires

Question :

L'école et l'accueil périscolaire sont-ils adaptés à l'accueil de nouveaux ménages et populations, familles avec enfants ?
Les parents travaillent hors commune, parfois loin, les plages horaires de l'accueil périscolaire ne sont pas adaptées

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU
L'école a été aménagée pour pouvoir accueillir une 6e et même une 7e classe (étage)
Aujourd'hui pas de besoins nécessitant l'ouverture de classe.

Pour l'accueil périscolaire les finances communales ne permettent pas d'étendre les plages horaires d'ouverture (hors PLU) mais une étude à l'échelle communautaire (CDC) est lancée pour une structure mutualisée, complémentaire.
Le projet de PLU doit rester « soutenable » et adapté au territoire, aux emplois éloignés, aux finances de la commune. C'est aussi pour cela qu'il faut rester raisonnable dans les ouvertures à l'urbanisation et dans les programmes de logements.

Dispositions retenues au PLU :

- **Le PLU classe en zones U les équipements d'intérêt collectif pour permettre leur éventuel développement**
- **Pas de projet d'extension des équipements scolaires et périscolaires**
  La question des horaires ne relève pas du code de l'urbanisme et du PLU

C4 – Constructibilité avant l'approbation du PLU révisé

Question :

Est-il encore possible de déposer un permis de construire pendant les études du PLU, avant la fin de la révision ?

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU
OUI : plusieurs permis, CU ont été déposé et validés depuis mi 2023 début des études.
Toutefois, pendant les études de révision, la commue peut exercer le sursis à statuer pour assurer la bonne mise en œuvre de son projet et le respect des objectifs /orientations (PADD). Il existe 2 sursis à statuer possibles :

1/Sursis à statuer justifié par les orientations générales du PADD
Il peut être sursis à statuer notamment, lorsque les constructions, installations ou opérations sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU) dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en séance du conseil municipal (L. 153-11 code de l'urbanisme).

Le PADD a été débattu (09/09/2024 puis 01/12/2025), la commune peut s'appuyer sur les orientations du PADD pour surseoir à statuer sur des projets qui ne soit pas compatibles avec le projet communal. (établissement d'un PV à l'issue du conseil, transmis avec le PADD à la Préfecture).

2/ sursis à statuer « ZAN »

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

il peut être **sursis à statuer**, lorsqu'un projet pourrait mettre en péril l'atteinte des objectifs de réduction de l'artificialisation à l'horizon 2031 (art.6 de la loi ZAN). La décision doit être motivée au regard de l'ampleur de la consommation foncière résultant du projet ou de la faiblesse des capacités résiduelles de consommation.

Dispositions retenues au PLU :

Sans objet.

C5 - Question relative aux emplacements réservés

Questions :

Quels sont les emplacements réservés ?

Les propriétaires des parcelles inscrites en emplacements réservés sont-elles averties par la commune ?

Réponses apportées en réunions publiques et au PLU

Des emplacements réservés sont inscrits au projet de PLU pour programmer les aménagements d'équipements utiles aux habitants actuels et futurs, usagers des équipements, et au fonctionnement du bourg :

- petits parkings de quartiers
- acquisition du terrain et bâtiment des ateliers municipaux

Les emplacements réservés (ER) constituent des servitudes destinées à réserver du foncier en vue de la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- ou de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, en zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU) du PLU.

Les propriétaires ne sont pas avertis spécifiquement, la concertation sert à communiquer sur le projet communal, tout comme pour présenter les évolutions de zonages.

A noter que les emplacements réservés sont tous inscrits dans des zones urbaines « U », objet du droit de préemption urbain (DPU). Le propriétaire d'un bien situé dans une zone définie par une commune en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement urbain doit, en priorité, proposer la vente du bien à cette collectivité.

Dispositions retenues au PLU :

Sans objet.

BILAN concertation population

- **Les échanges et les réponses apportées en réunions publiques ont permis de recueillir de relever des enjeux en matière :**
  - **D'activités et commerces dans le bourg**
  - **D'équipements adaptés sur la commune pour répondre au besoins des habitants et futurs arrivants**
  - **De la gestion du stationnement dans le bourg**

  Et de conforter ou motiver les choix retenus au PLU révisé.

- **Les échanges et les réponses apportées en réunions publiques ont permis d'expliquer les choix retenus et les projets :**
  - **Suppression de zonages constructibles de types U et AU sur espaces agricoles**
  - **Prise en compte du risque submersion**
  - **Centralité commerciale dans le bourg**

- **Les réunions publiques ont permis d'expliquer :**
  - **les modalités d'intégration des textes, en particulier les lois Littoral, ALUR, Paysage, Grenelle (évaluation environnementale, trame verte et bleue…), Climat et Résilience, APER, ZAN**
  - **l'articulation du PLU avec le SCOT2 Marennes-Oléron (objectifs qualitatifs ET quantitatifs)**

AR Prefecture
017-211702659-20260223-D26_01_01_2-DE
Reçu le 26/02/2026

BILAN GENERAL

Le bilan de la concertation est POSITIF

Les échanges et débats en réunions ont permis de recueillir des observations utiles à la construction du projet et du document réglementaire

- **Prise en comptes des activités agricoles et aquacoles, préservation des espaces agricoles pour la pérennité et le développement des activités**
- **Traduction au PLU des dispositions de la Loi Littoral de façon rigoureuse**
- **Maîtrise et programmation adaptée de l'accueil de populations (prise en compte des capacité des réseaux et des équipements et des risques , encadrement des opérations…)**
- **Mise en œuvre des programmes résidentiels accordé, en cours ou programmés (Montauban)**
- **Préservation du patrimoine bâti et paysager**
- **Maîtrise et gestion de l'eau, du pluvial (en articulation avec le projet de schéma directeur des eaux pluviales)**