



COMMUNE DE NIEUL

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13/12/2016

NOTICE DE PRESENTATION

Modification du PLU N°7

Modification du règlement écrit en zone Urbaine dédiée aux activités commerciales, artisanales ou industrielles (UX) concernant la réglementation d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives suppression de la prescription « Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres » de l'article 7.1 du PLU.

SOMMAIRE

- 1. Champ d'application de la modification**
- 2. Procédure réglementaire de la modification**
- 3. Compatibilité du projet avec les objectifs du PADD**
- 4. Objet de la modification**
- 5. Justification du recours à la modification**
- 6. Extrait PLU zone dédiée aux activités commerciales, artisanales ou industrielles article 7.1 à modifier**

1. Champ d'application de la modification

Considérant qu'il est envisagé de faire application des dispositions des articles L153.36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme relatifs à la modification du plan local d'urbanisme.

Considérant que cette évolution ne rentre pas dans le champ d'application de l'article L153-31 du même Code dans la mesure où un changement de règle dans le règlement ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

La commune a fait le choix d'engager une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 26 mai 2026.

La modification du PLU de Nieul N°7 porte :

Sur le remplacement de la prescription de l'article 7.1 de la zone Ux du règlement écrit du plan local d'urbanisme (page 31) « Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres », par l'article R111-17 du Code de l'Urbanisme : « A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »

La suppression de cette prescription dans le règlement écrit du PLU n'a pas d'impact environnemental ni patrimonial.

2. Procédure réglementaire de la modification

- Délibération du Conseil Municipal en date du 26 mai 2026 autorisant le Maire à débiter la procédure de modification,
- Arrêté du Maire prescrivant la modification du PLU et fixant les objectifs poursuivis, suivi de son affichage en mairie pendant un mois ainsi que son insertion en caractères apparent dans un journal diffusé dans le département,
- Elaboration du projet de la modification,
- Envoi du dossier aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'Urbanisme pour notification et avis,
- Délibération du Conseil Municipal permettant la mise à disposition du dossier auprès du public pendant un mois (conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme) afin de lui permettre de formuler ses observations qui seront, alors, enregistrées et conservées. Les modalités de cette mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de celle-ci :
- Délibération du Conseil Municipal pour approbation de la modification prenant en compte les avis émis et les observations du public
- La délibération est exécutoire après l'exécution des formalités suivantes, c'est-à-dire à compter :
 - De la date de réception de la délibération et du dossier en Préfecture,

- De la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme.
- De l'affichage en Mairie,
- De la parution dans un journal diffusé dans le département.

3. Objet de la modification

Le règlement écrit de la zone UX du Plan local d'Urbanisme prescrit que « toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres ».

Cette prescription contrevient à la réglementation actuelle et notamment l'article R111-17 du Code de l'Urbanisme et donc du Règlement National de l'Urbanisme (RNU) ce qui crée une iniquité devant la réglementation pour les entreprises souhaitant s'implanter notamment sur la Zone d'Activités des Vignes. En effet la majorité des PLU de la Communauté de Communes ELAN, l'implantation des entreprises dans les zones d'activités se font par rapport à l'article R111-17, ce qui a pour conséquences un développement plus rapide des ZA par rapport à celle de la commune de Nieul.

L'objectif de la modification est de fixer les règles d'implantations des constructions en zone UX conformément à l'article R111-17 du Code de l'Urbanisme.

4. Compatibilité du projet avec les objectifs du PADD

La Commune de Nieul a approuvé son document d'urbanisme le 13 décembre 2016. Le règlement écrit a fait l'objet de plusieurs évolutions mineur réalisées à travers des procédures de modifications simplifiées :

La modification simplifiée n°1 a été approuvée le 26/09/2018 par délibération du Conseil Municipal.

La modification simplifiée n°2 a été annulée par la modification n°3.

La modification simplifiée n°3 a été approuvée le 23/05/2023 par délibération du Conseil Municipal.

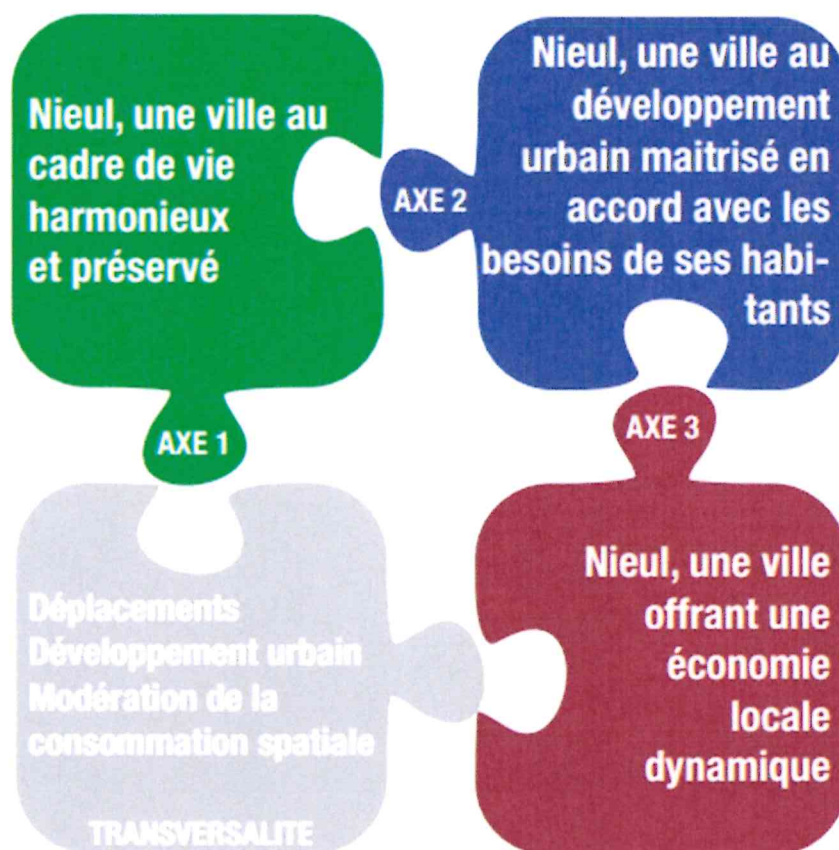
La modification simplifiée n°4 a été approuvée le 27/01/2026 par délibération du Conseil Municipal.

La modification simplifiée n°5 a été approuvée le 27/01/2026 par délibération du Conseil Municipal.

La modification simplifiée n°6 a été approuvée le 27/01/2026 par délibération du Conseil Municipal.

Cependant, après plusieurs années d'utilisation et d'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la commune souhaite reprendre la rédaction de certaines règles pour en simplifier la lecture et pour adapter les règles aux tendances observées sur le territoire.

Le PADD de Nieul est construit autour de 3 axes de développement stratégiques :



- Une ville au cadre de vie harmonieux et préservé
- Une ville au développement urbain maîtrisé en accord avec les besoins de ses habitants
- Une ville offrant une économie locale dynamique

L'évolution projetée du PLU de Nieul ne va pas à l'encontre de son PADD :

- « Une ville offrant une économie locale dynamique »

Le projet d'évolution du règlement écrit répond à la troisième orientation du PADD dans le sens où notre zone d'activités va pouvoir se développer dans un cadre strictement encadré.

5. [Extrait PLU Zone Urbaine dédiée aux activités commerciales, artisanales ou industrielles article 7.1 page 31 à modifier](#)

Existant

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées :
Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.

Après modification

7.1 • Les constructions principales doivent être implantées :
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Monsieur le Maire



Laurent BILA
Maire



Nieul87

Mairie de Nieul

87510

Tel 05.55.75.80.23

Membres :	19
Présents :	16
Représentés :	3
Abstention :	0
Exprimés :	19
POUR :	19
CONTRE :	0

2026/47

Envoyé en préfecture le 02/07/2026

Reçu en préfecture le 02/07/2026

Publié le 02/07/2026

ID : 087-218710705-20260701-DL_2026_47-DE

EXTRAIT du Registre des
DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt-six, le premier juillet, le CONSEIL MUNICIPAL de la Commune de NIEUL, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie sous la Présidence de M. Laurent Bila, Maire. Date de la convocation : 26 juin deux mil vingt-six.

Présents : MM. Bila Laurent, Ruaud Jean-Luc, Mme Chaumont Marie-Claude, M. Auzemery Laurent, Mme Giannoni Virginie, MM. Pagnou Pascal, Quette Pierre, Mme Lecointre Marie-France, M. Moulaine Charles, Mmes Bruyère Nathalie, Piralla Sandra, MM. Mazin Clément, Crespy Benjamin, Détienne Aurélien, Tronche Imanol.

Absentes excusées : Mme Boulesteix Myriam donne procuration à M. Bila Laurent, Mme Gaspard Céline donne procuration à M. Ruaud Jean-Luc, M. Moulaine Charles donne procuration à Mme Bruyère Nathalie.

Secrétaire de séance : Mme Giannoni Virginie

Objet : PLU – Modification n°7

Le 26 mai dernier, le Conseil municipal a approuvé la procédure de modification simplifiée n° 7 du Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

La délibération n° 2026/44 était prise sur les fondements de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Ce dernier a été modifié par la Loi 2025-1129 du 26 novembre 2025, et qui abroge les dispositions de la modification simplifiée depuis le 26 mai 2026.

L'article modifié stipule :

Article L153-36 - Version en vigueur depuis le 26 mai 2026 (Modifié par LOI n°2025-1129 du 26 novembre 2025 - art. 1 (V))

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme fait l'objet de la procédure de modification mentionnée aux articles L. 153-37 à L. 153-44.

Aussi il convient en vertu des articles L153-36 à L153-44 de procéder à une modification de notre PLU.

La modification du PLU de Nieul N°7 porte :

Sur le remplacement de la prescription de l'article 7.1 de la zone Ux du règlement écrit du plan local d'urbanisme (page 31) « Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres », par l'article R111-17 du Code de l'Urbanisme : « A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »

Après en avoir délibéré le Conseil municipal à l'unanimité approuve la procédure de modification n°7 du PLU et précise que la procédure de modification simplifiée de la délibération n°2026/44 est caduque.

Le Conseil municipal autorise Monsieur le Maire à entreprendre les démarches nécessaires.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour copie conforme, à Nieul le 2 juillet 2026

La secrétaire de séance,
Virginie Giannoni

Monsieur le Maire,
Laurent Bila.

