



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. Bilan des avis des personnes publiques associées et observations du public**
- 7. 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 1^{er} juillet 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 le paragraphe suivant :

« 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. Lorsque le bâtiment jouxte une zone d'habitation une distance plus importante pourra être demandée dans le but d'éviter les conflits d'usage. »

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 1^{er} juillet 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 ».

Afin d'apporter aux entreprises du territoire une plus grande souplesse, et afin d'être en adéquation de la majorité des PLU de la Communauté de Communes ELAN la règle retenue sera la suivante :

« 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. Lorsque le bâtiment jouxte une zone d'habitation une distance plus importante pourra être demandée dans le but d'éviter les conflits d'usage. »

La modification de cette règle permettra une installation plus rapide des entreprises au sein de notre Zone d'Activités « Les Vignes » notamment.

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.

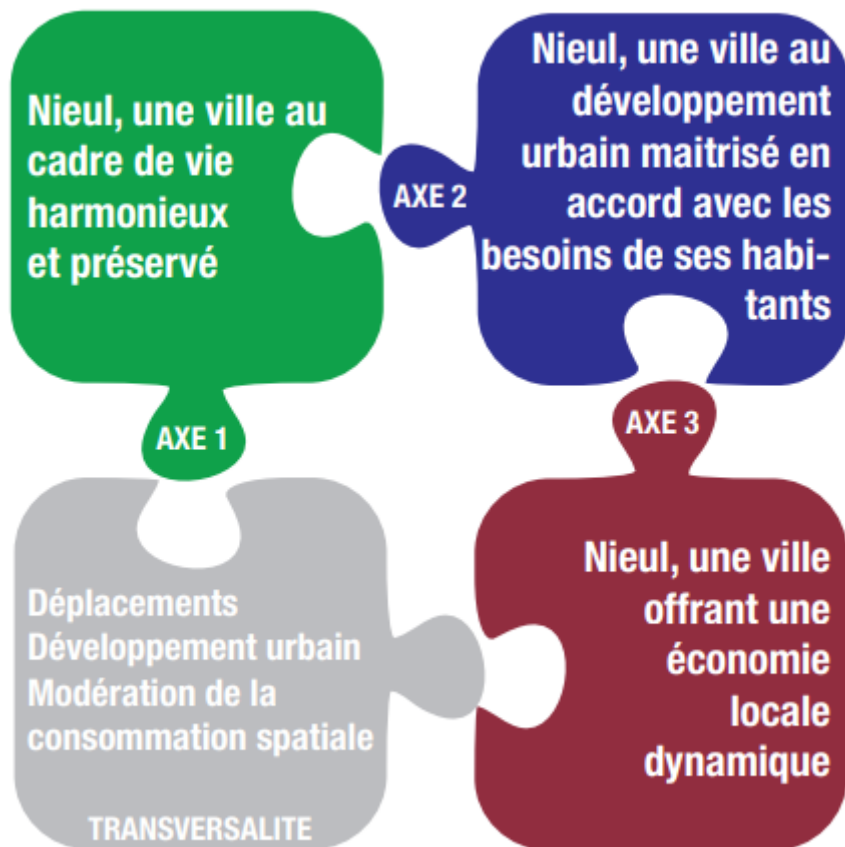
La modification simplifiée n°4 a été approuvée le 27/01/2026 par délibération du Conseil Municipal.

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. Bilan des avis des personnes publiques associées et observations du public

Conformément à l'article L 153-40 du Code de l'Urbanisme, la consultation des personnes publiques associées (PPA) a débuté le 21 septembre 2026.

La mise à disposition du public a eu lieu entre le 26 octobre 2026 et le 28 novembre 2026 inclus.

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.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis des limites séparatives ne pourront avoir de baies.

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. Lorsque le bâtiment jouxte une zone d'habitation une distance plus importante pourra être demandée dans le but d'éviter les conflits d'usage.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant. Les parties bénéficiant de la présente disposition et implantées sur les limites séparatives ou en vis-à-vis des limites séparatives ne pourront avoir de baies.

Monsieur le Maire, Laurent BILA