



# Commune du GUA

## Révision du Plan Local d'Urbanisme



### >> Réunion Publique

3 novembre 2025

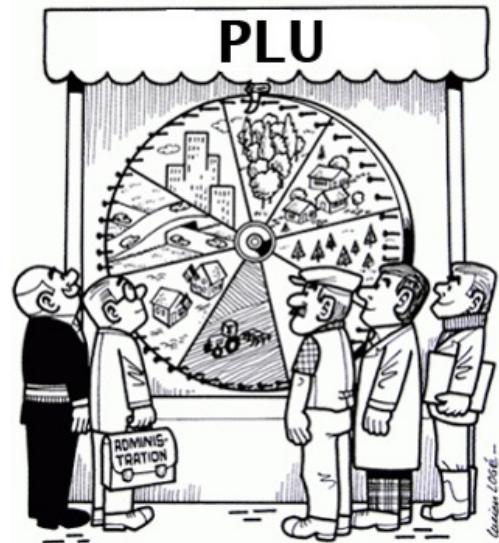
> Le projet de PLU révisé



## **1. La démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme**

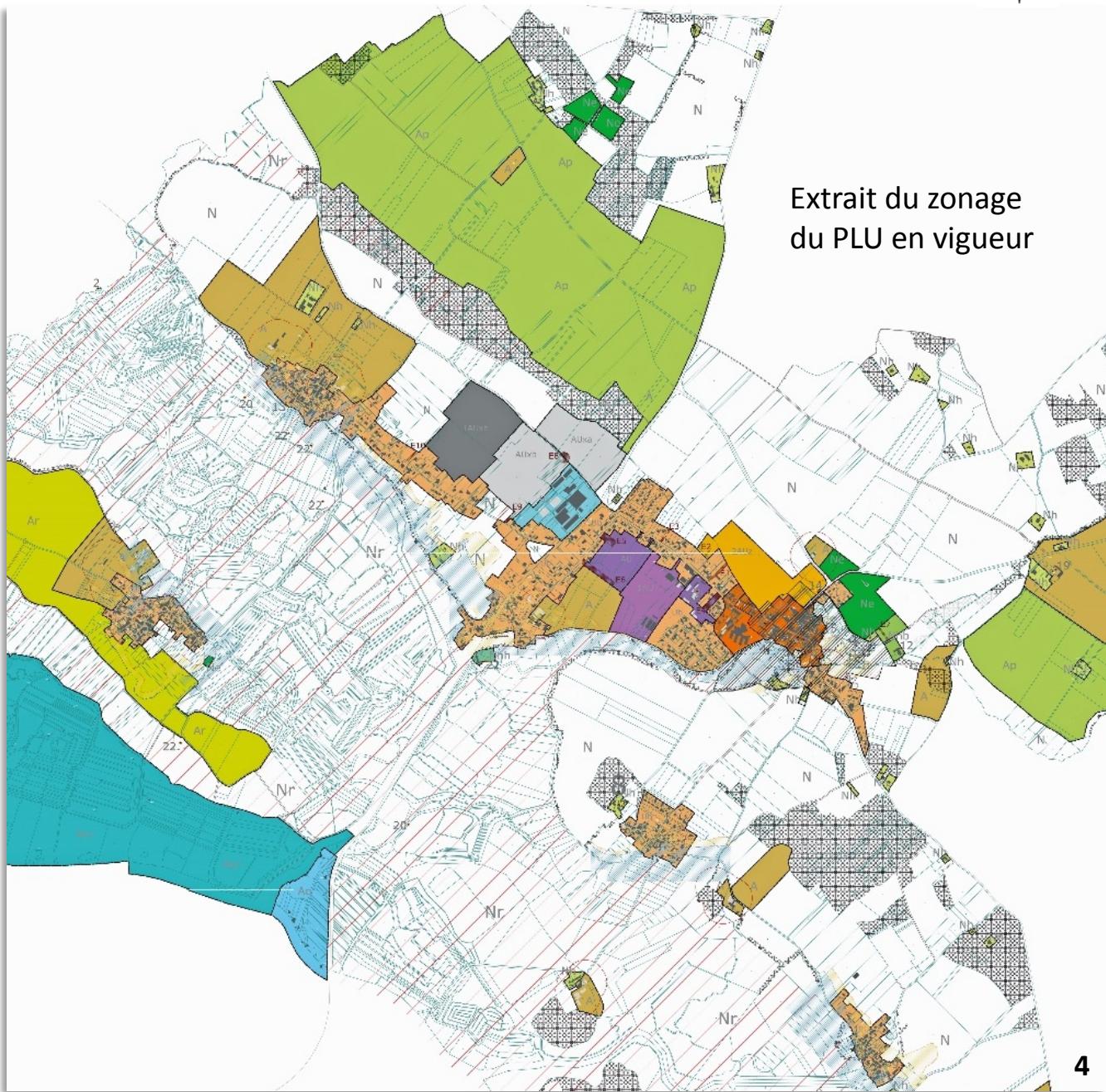
# Le rôle du Plan Local d'Urbanisme

- **Le PLU est un document de planification et opérationnel**
  - Il s'appuie sur l'analyse du fonctionnement et des enjeux du territoire
  - Il définit des objectifs d'aménagement, de développement, d'environnement pour 10 ans environ
  - Il fixe les règles d'utilisation du sol qui s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction
- **Le PLU doit assurer la cohérence des politiques menées sur la commune**  
*: habitat, économie, équipements, infrastructures, transports, eau et assainissement, milieux naturels, patrimoines ...*
- **Le PLU traduit un projet collectif**
  - Il se construit en association et concertation : CdC Bassin de Marennes, Pays Marennes Oléron, DDTM Charente-Maritime, habitants ...
  - Il ne peut être la somme de projets ou de souhaits individuels



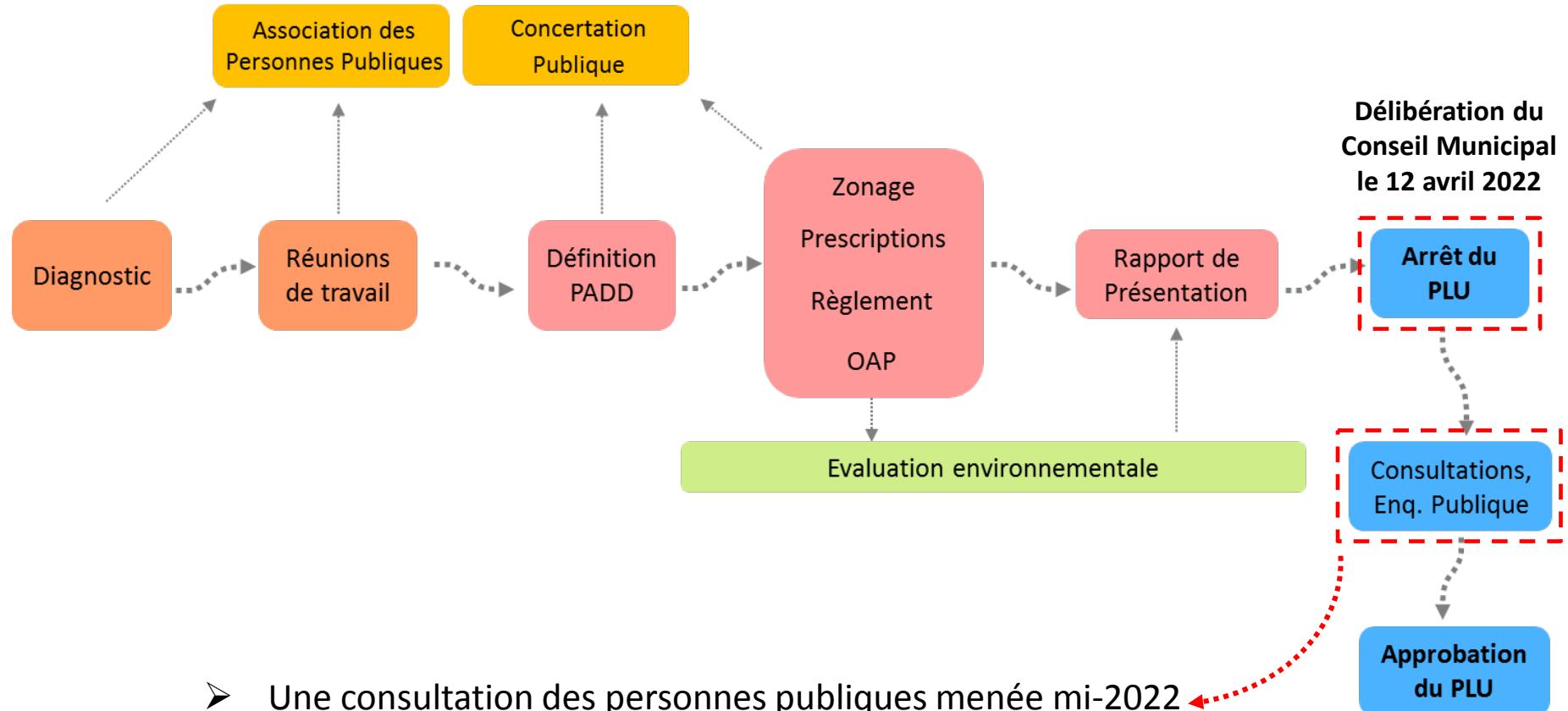
# La révision générale du PLU : une mise à plat des règles existantes

- Une révision qui conduit à requestionner les choix et les contenus du document en vigueur depuis 2016 :
  - Pour prendre en compte les évolutions du cadre législatif et les nouvelles règles qui s'imposent au PLU
  - Pour prendre en compte les besoins nouveaux et les objectifs communaux sur le territoire



# La finalisation d'une révision engagée de longue date ...

- Une procédure prescrite en 2016 ... avec un 1<sup>er</sup> projet arrêté en avril 2022



- Une consultation des personnes publiques menée mi-2022  
**... qui aboutit à une décision de modification du projet**  
**suite à l'avis défavorable de l'Etat**

## **Les raisons de la reprise du projet de PLU révisé**

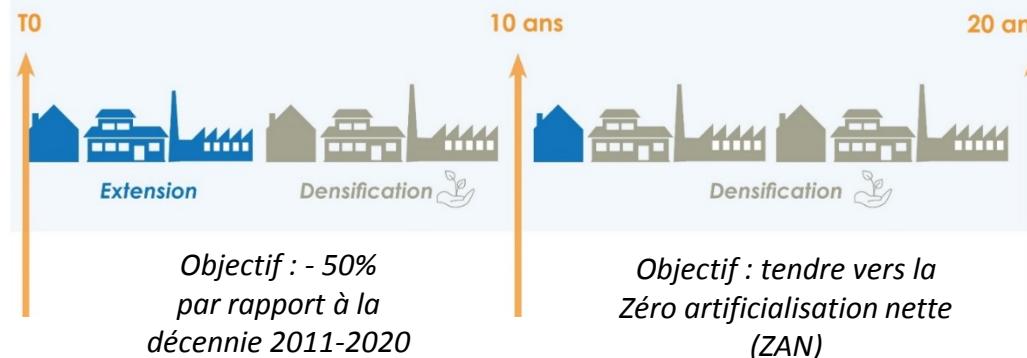


### ➤ La nécessité de réduire les prévisions de consommations d'espaces dans le PLU

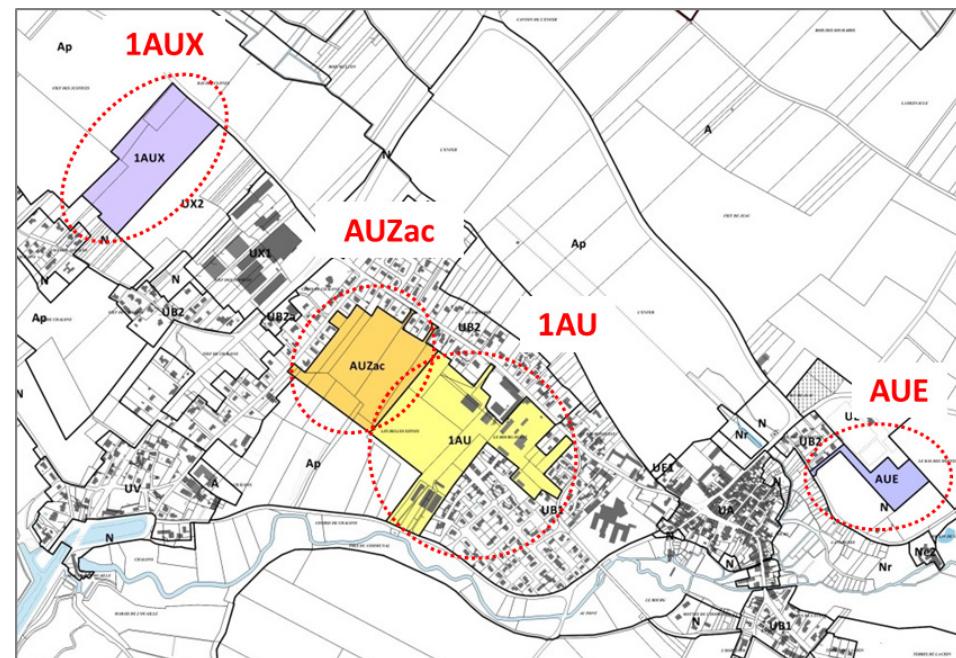
Le projet d'avril 2022 est intervenu sur une période de transition avec :

- > une 3<sup>ème</sup> tranche de la ZAC Champlain et une extension de la ZAE OMEGUA prévues mais non encore engagées
  - > une Loi *Climat et résilience* publiée mais non encore totalement mise en application
  - > des objectifs locaux non stabilisés (SCOT Marennes Oléron non abouti en 2022)

La "trajectoire" ZAN définie par la Loi Climat et résilience



## Secteurs d'urbanisation future dans le projet arrêté en 2022





# Les raisons de la reprise du projet de PLU révisé

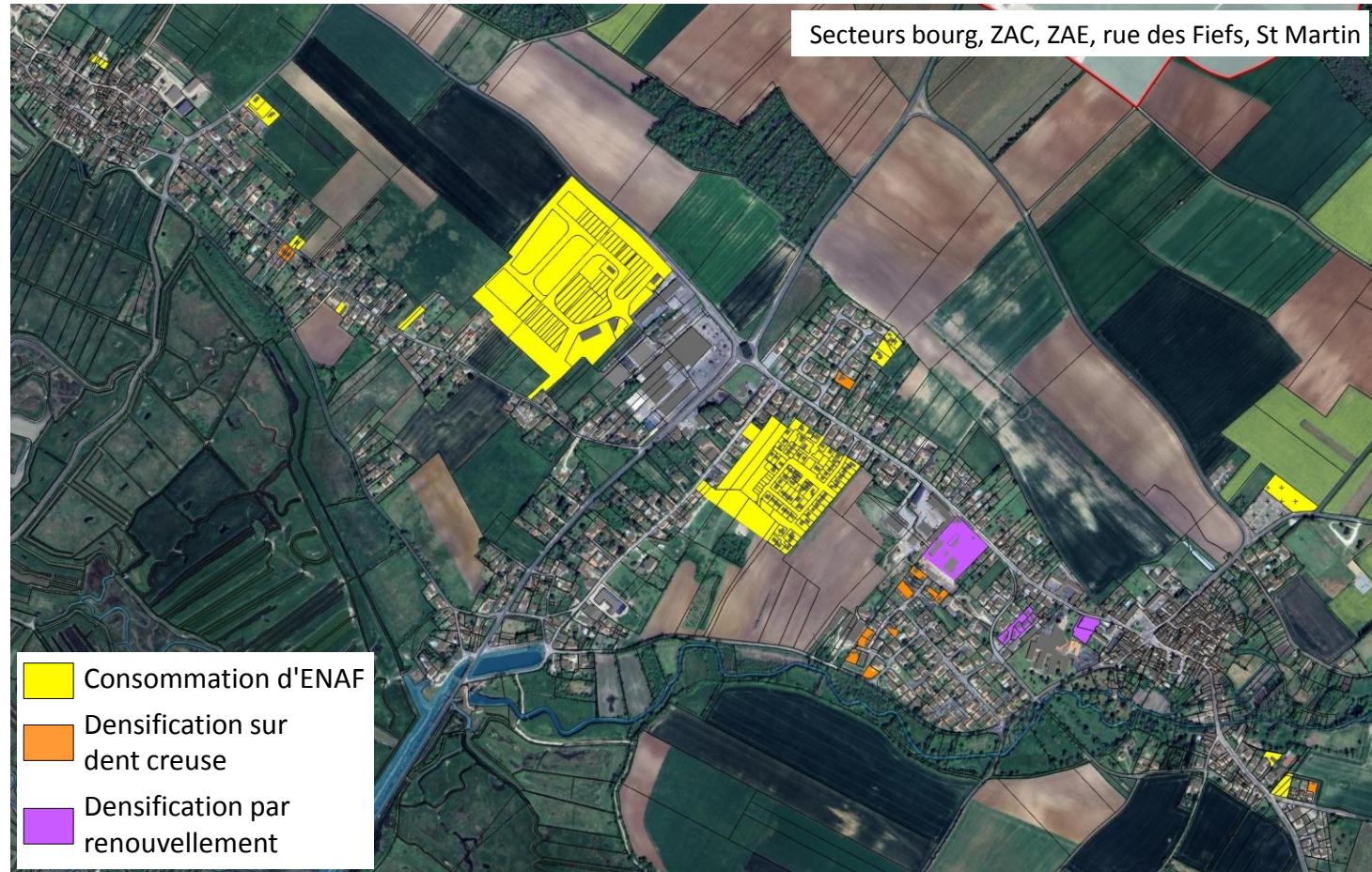
- Un projet qui doit se baser sur des données actualisées de consommations d'espaces et d'urbanisation

Période  
2016-2025

environ 20 ha consommés

- . 8 ha pour l'habitat, notamment ZAC Champlain
- . 11 ha pour les activités
- . 0,5 ha pour équipements

+ 160 logements  
au total  
(consommation +  
densification)





# Les raisons de la reprise du projet de révision du PLU

- La nécessité de prendre en compte pleinement des documents qui s'imposent au PLU :

1. **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marennes Oléron** approuvé en juillet 2024  
*... notamment ses orientations en matière d'habitat, d'accueil d'activités, de préservation de la trame verte et bleue, d'application de la Loi Littoral*
2. **Le Plan de Prévention des risques naturels (PPRn)** approuvé en novembre 2022.
3. **Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Seudre**  
*... notamment ses orientations en matière de préservation de la végétation (ripisylve, haies) et de zones humides*

# Les raisons de la reprise du projet de révision du PLU

## 1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marennes Oléron

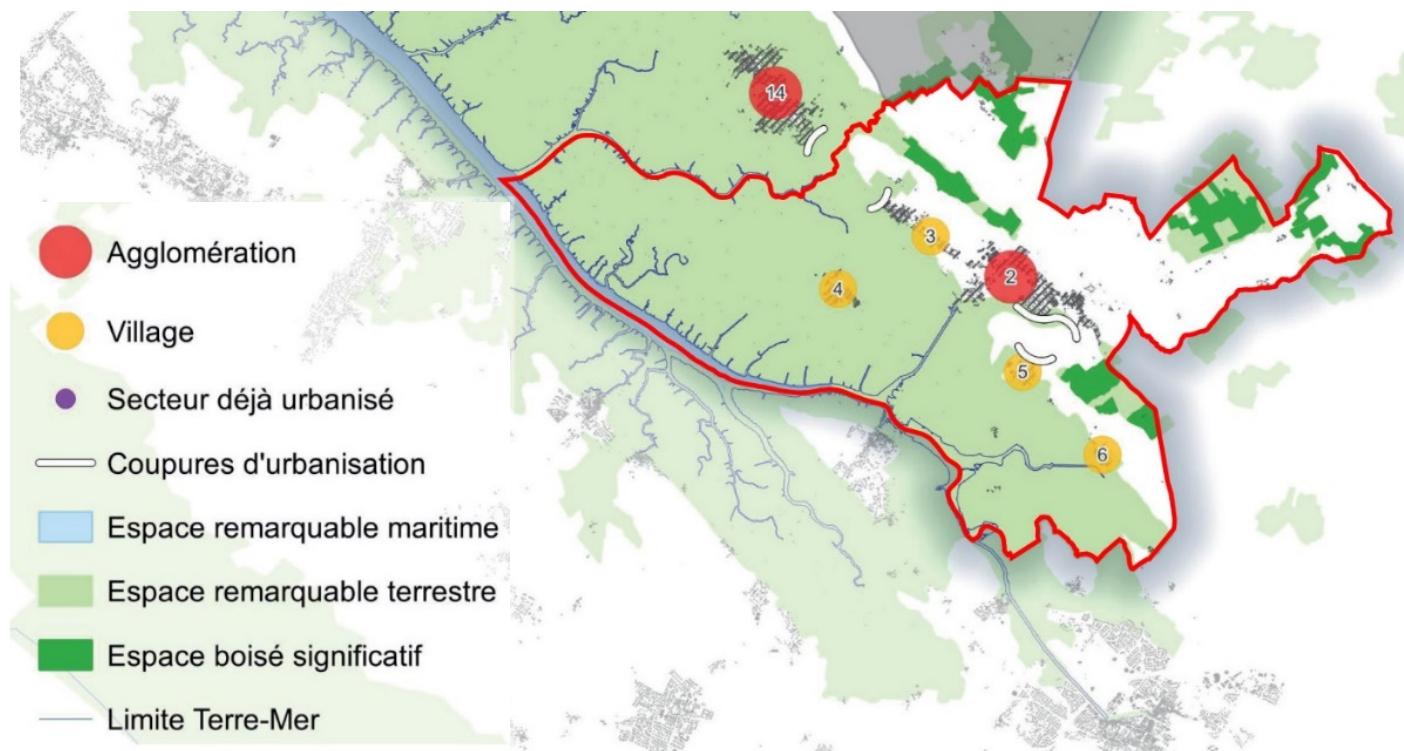
> il définit sur Le Gua des enveloppes maximales de consommations d'espaces 2021 - 2035 :

- . de 8 hectares pour le développement résidentiel
- . de 8 hectares pour le développement économique

Des enveloppes déjà en partie utilisées entre 2021 et 2025

> il distingue au titre de la Loi Littoral, "l'Agglomération" (*Bourg-ZAE-Chalons*) et 4 "Villages" (*Souhe, St Martin dont la rue des Fiefs, Dercie, Monsanson*)

Principes d'application de la Loi Littoral définis par le SCOT

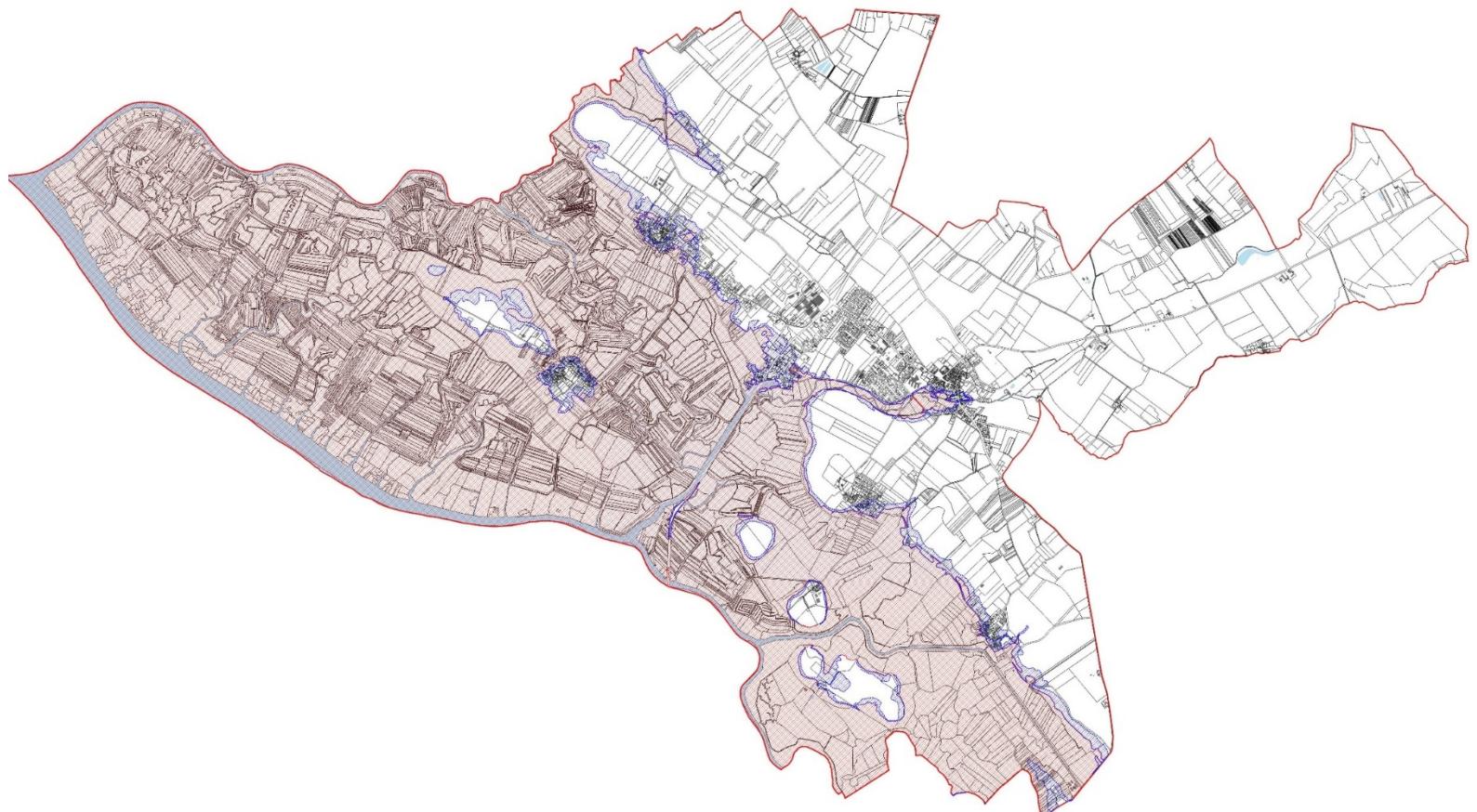


# Les raisons de la reprise du projet de révision du PLU

## 2. Le Plan de Prévention des risques naturels (PPRn)

- > son approbation en 2022 permet d'asseoir la validité réglementaire des zones d'inondation identifiées précédemment
- > il définit une large "zone rouge" inconstructible et des "zones bleues" de constructibilité limitée pénétrant à l'intérieur des villages

Carte de zonage  
du PPRn

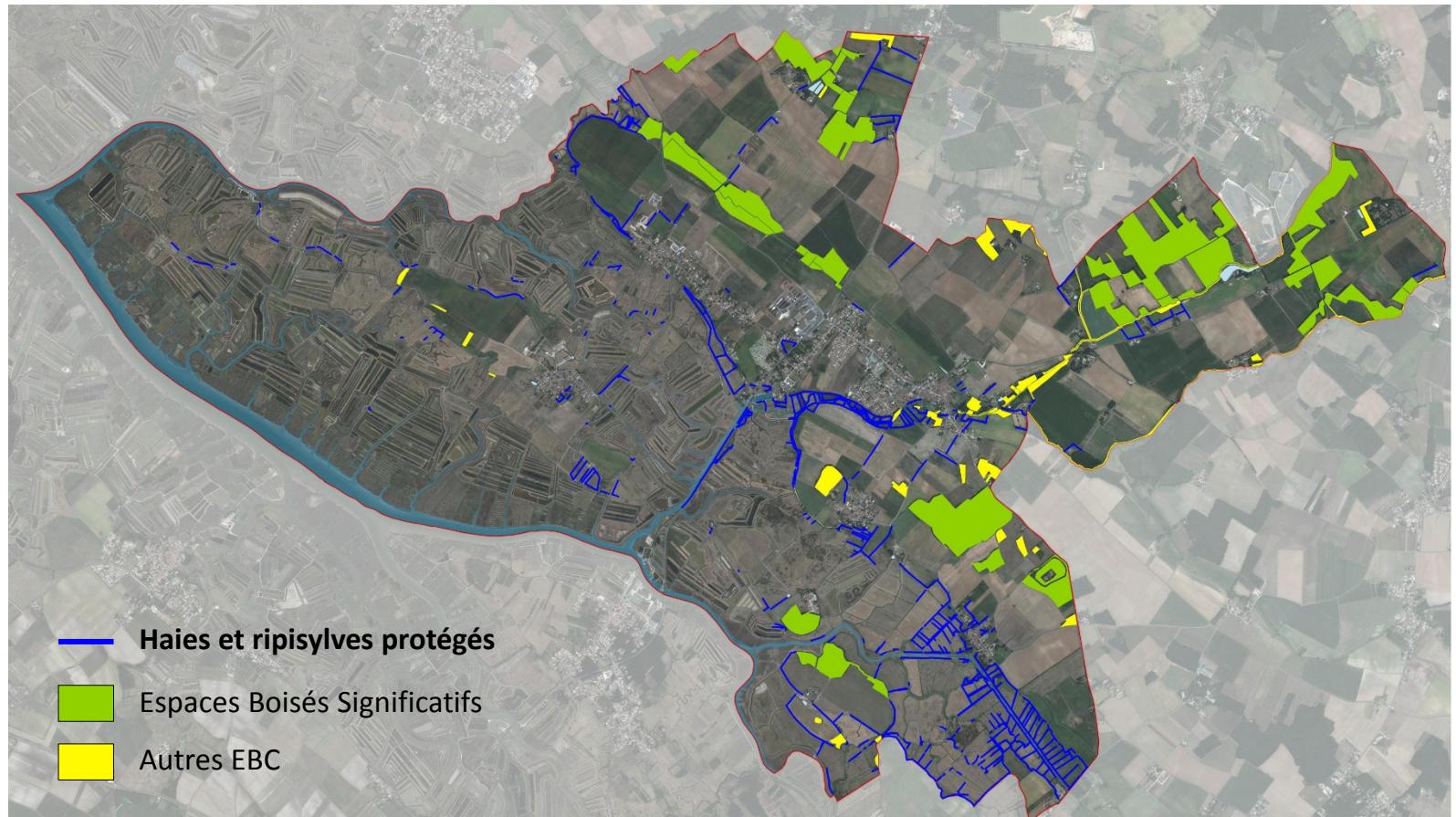


# Les raisons de la reprise du projet de révision du PLU

## 3. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Seudre

- > Le projet de PLU préserve les grandes zones humides identifiées par le SAGE et une démarche d'étude spécifique "pilote" est prévue pour identifier les petites ZH
- > Le projet de PLU prévoit un élargissement des protections de haies et ripisylves en cohérence avec les repérages du SAGE

Ensemble des protections de boisements et haies





# Les raisons de la reprise du projet de révision du PLU

**Le nouveau projet de révision prend en compte les opérations récentes et actualise ses orientations générales :**

- > Ambition démographique recalée à 2300 habitants d'ici 2035 (2150 hab. en 2025)
- > Ajustement des objectifs en matière d'aménagements : réduction des zones à urbaniser, actualisation des emplacements réservés, création de liaisons piétons-vélos, mise en valeur de l'entrée de ville-route de Royan ...
- > Ajustement des orientations en matière d'activités commerciales, suite à la construction du supermarché rue Samuel Champlain
- > Prise en compte des permis engagés et délivrés depuis 2022 : opérations d'habitat à Monsanson, rues de la Croix de Chalons, des Fiefs, rue des Sables ...
- > Ajustements divers sur les zonages suivants l'avis des personnes publiques et l'évolution de la situation locale (projets abandonnés ou confirmés ...)



**Un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**  
débattu en Conseil Municipal le 26 novembre 2024

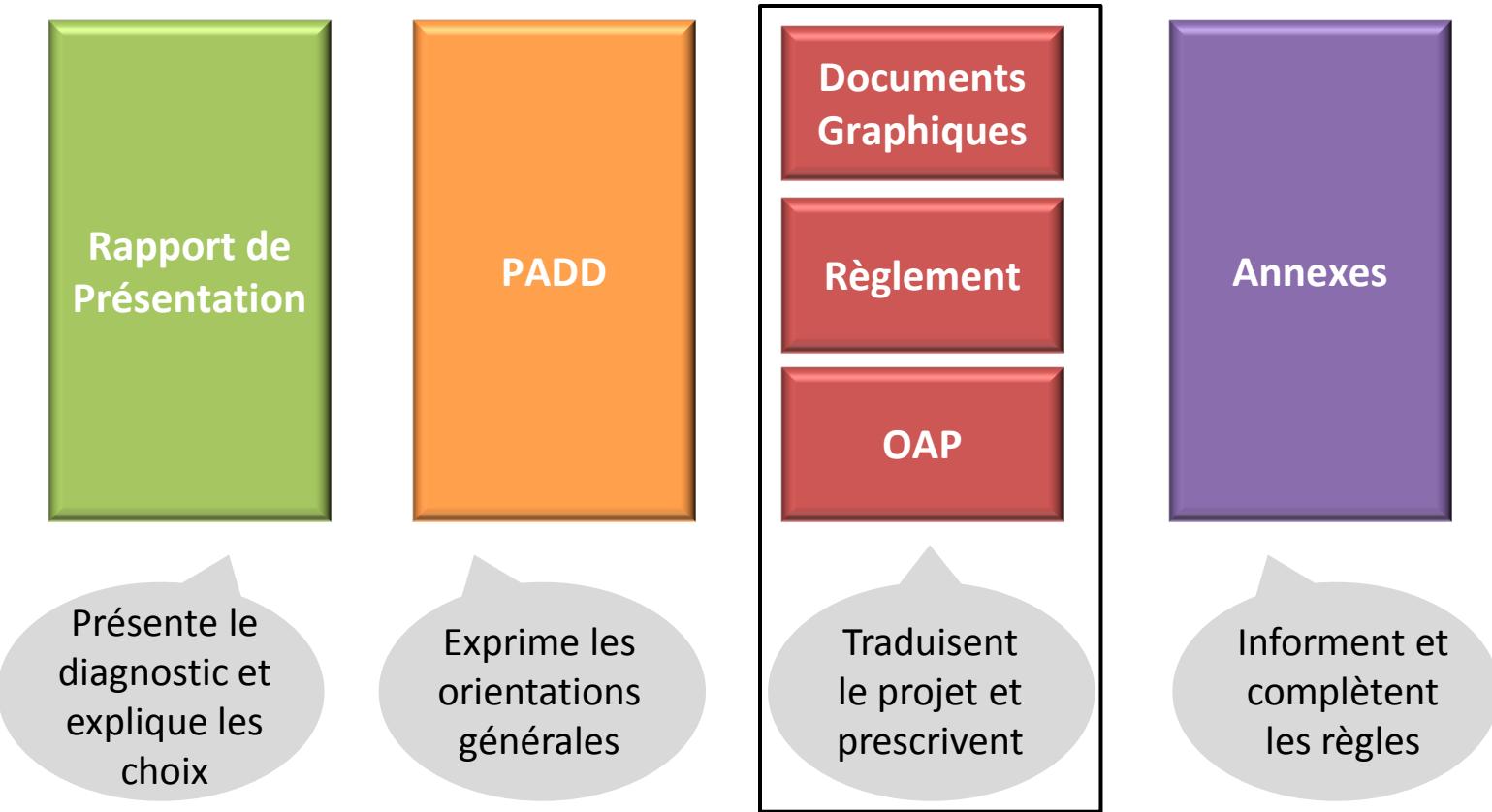


## 2. Les dispositions prévues dans le projet de révision du PLU 2025





# Le dossier de révision du PLU

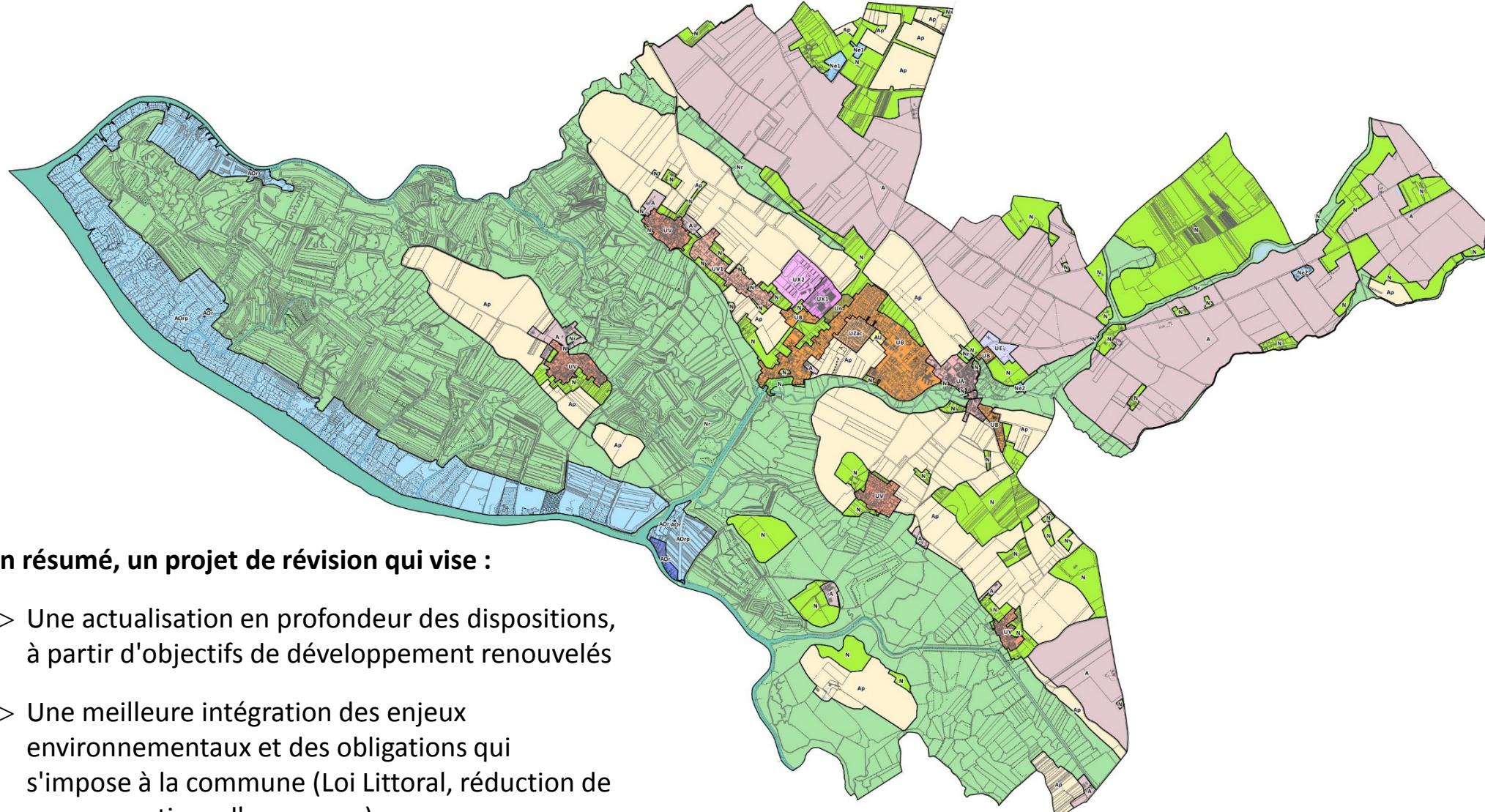


**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**OAP** : Orientations d'aménagement et de Programmation



# Le dossier de révision du PLU



**En résumé, un projet de révision qui vise :**

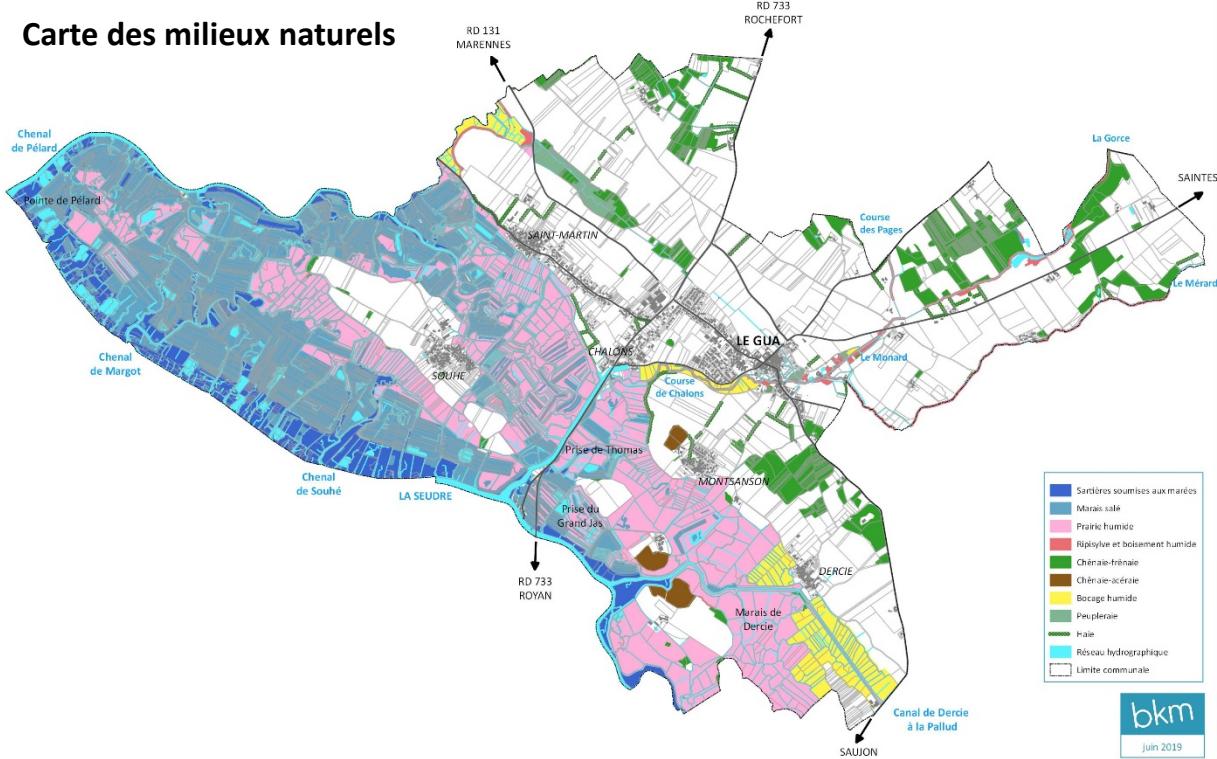
- > Une actualisation en profondeur des dispositions,  
à partir d'objectifs de développement renouvelés
- > Une meilleure intégration des enjeux  
environnementaux et des obligations qui  
s'impose à la commune (Loi Littoral, réduction de  
consommations d'espaces ...)
- > Le renforcement des outils sur plusieurs axes :  
organisation de l'urbanisme, commerces,  
préservation des paysages ...

## **Les zones Naturelles et Agricoles et les espaces protégés du projet de PLU**

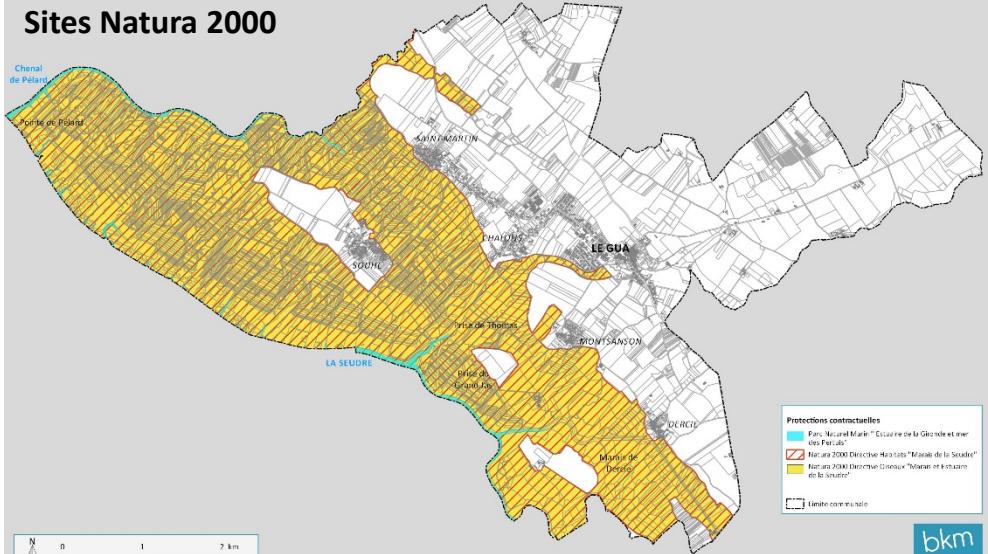
# Les milieux naturels sur Le Gua

- Les marais de la Seudre, qui occupent la moitié sud de la commune
- Le bocage humide, sur les marges des marais
- Les cours d'eau et leur ripisylve, notamment la Course de Châlons, le Monard, Le Mérard, le Gorce, Canal de Dercie
- Les boisements et haies sur le plateau
- Les périmètres Natura 2000, de ZICO et ZNIEFF couvrent l'essentiel de ces milieux (hors boisements du plateau), prolongés par les zones humides du SAGE

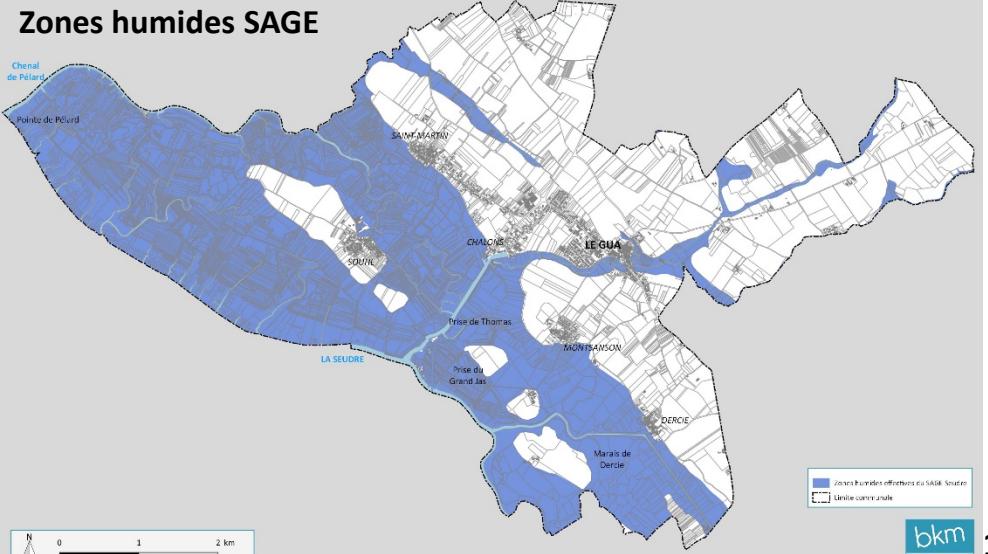
## Carte des milieux naturels



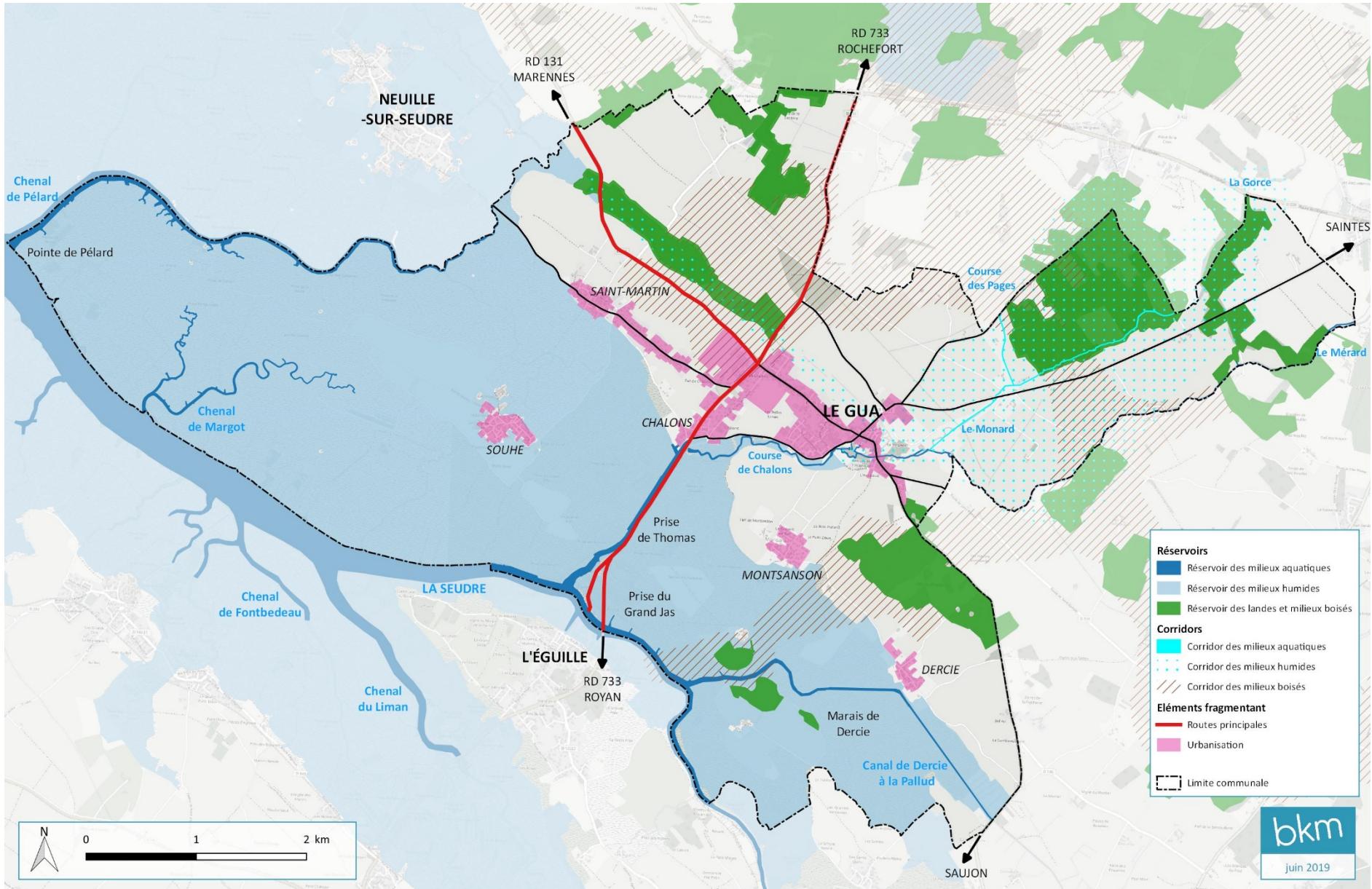
## Sites Natura 2000



## Zones humides SAGE



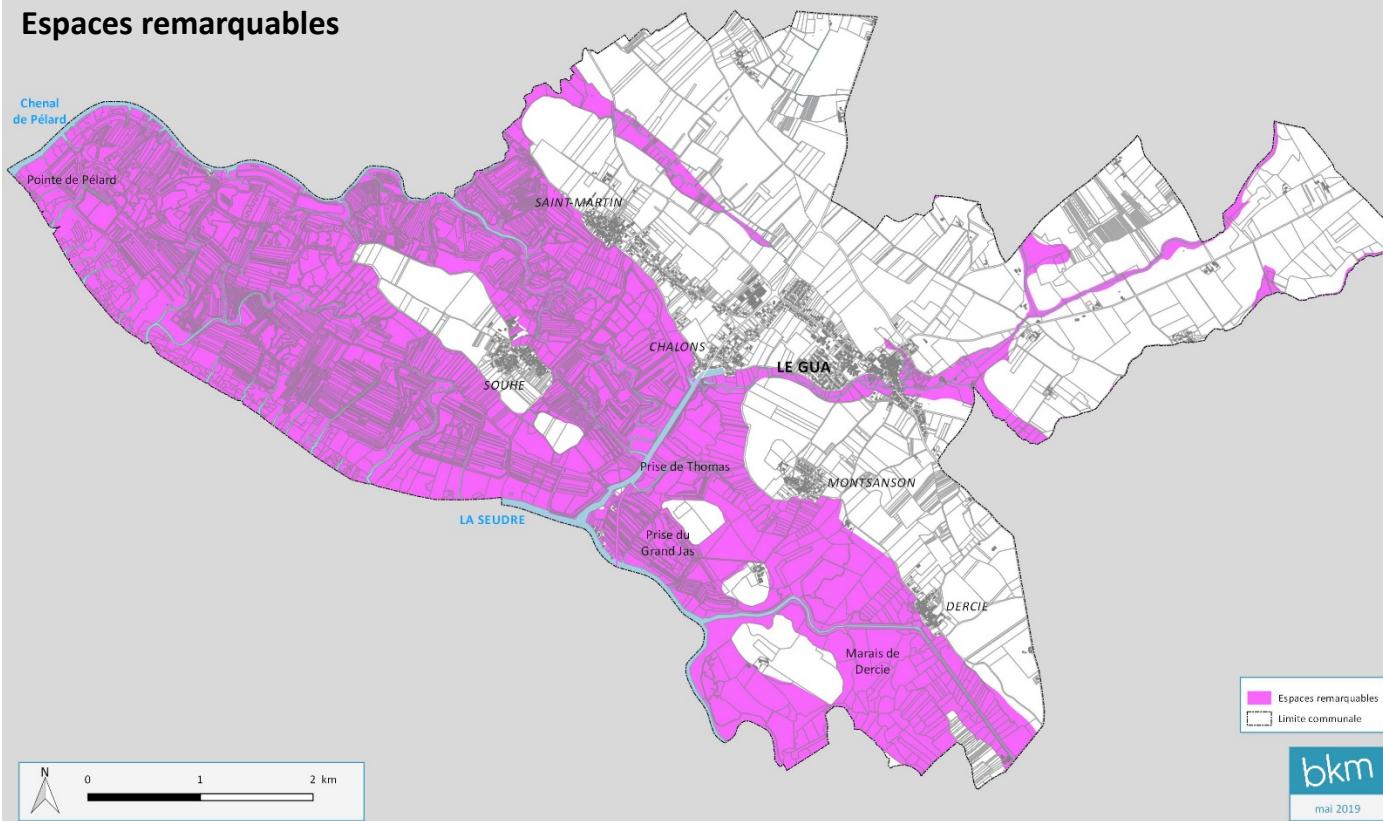
# La Trame verte et bleue communale



## > Les espaces remarquables identifiés sur la commune

- Les espaces à caractère naturel couverts par les sites Natura 2000
- Les zones humides effectives identifiés par le SAGE Seudre

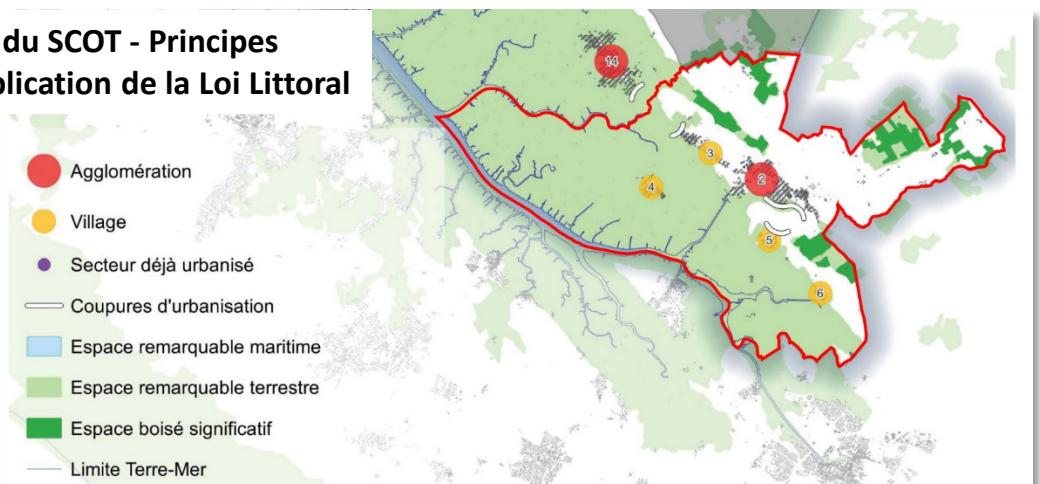
## Espaces remarquables



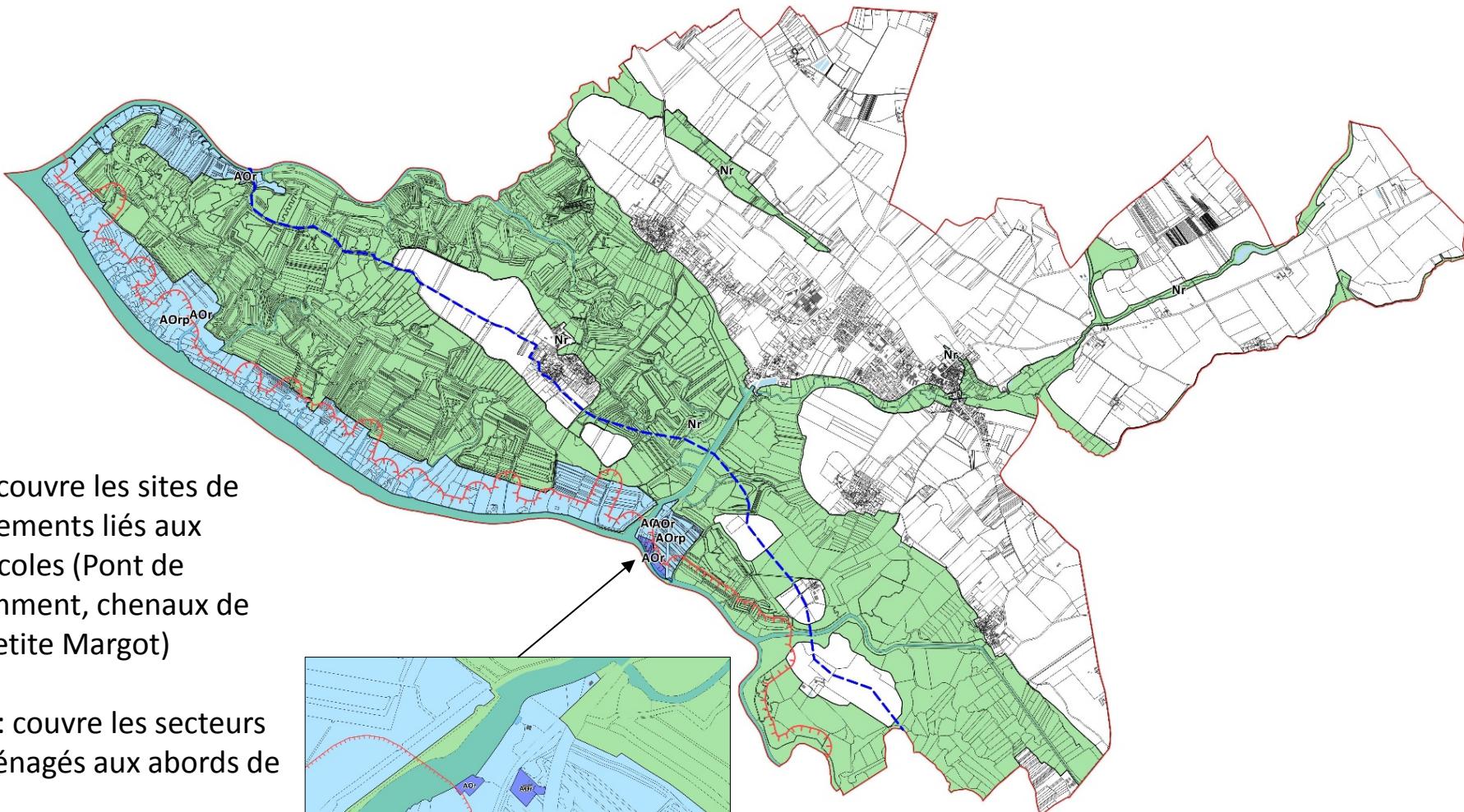
## > Traduction dans le PLU

- classement en zone Nr pour l'essentiel (prairies, marais naturels, vallons humides)
- classement en zone AOr et AOrp pour les secteurs de marais aménagés et d'implantations conchyliologiques proches de la Seudre
- application des dispositions prévues par le code de l'urbanisme pour les espaces remarquables (article R.121-5)

## DOO du SCOT - Principes d'application de la Loi Littoral

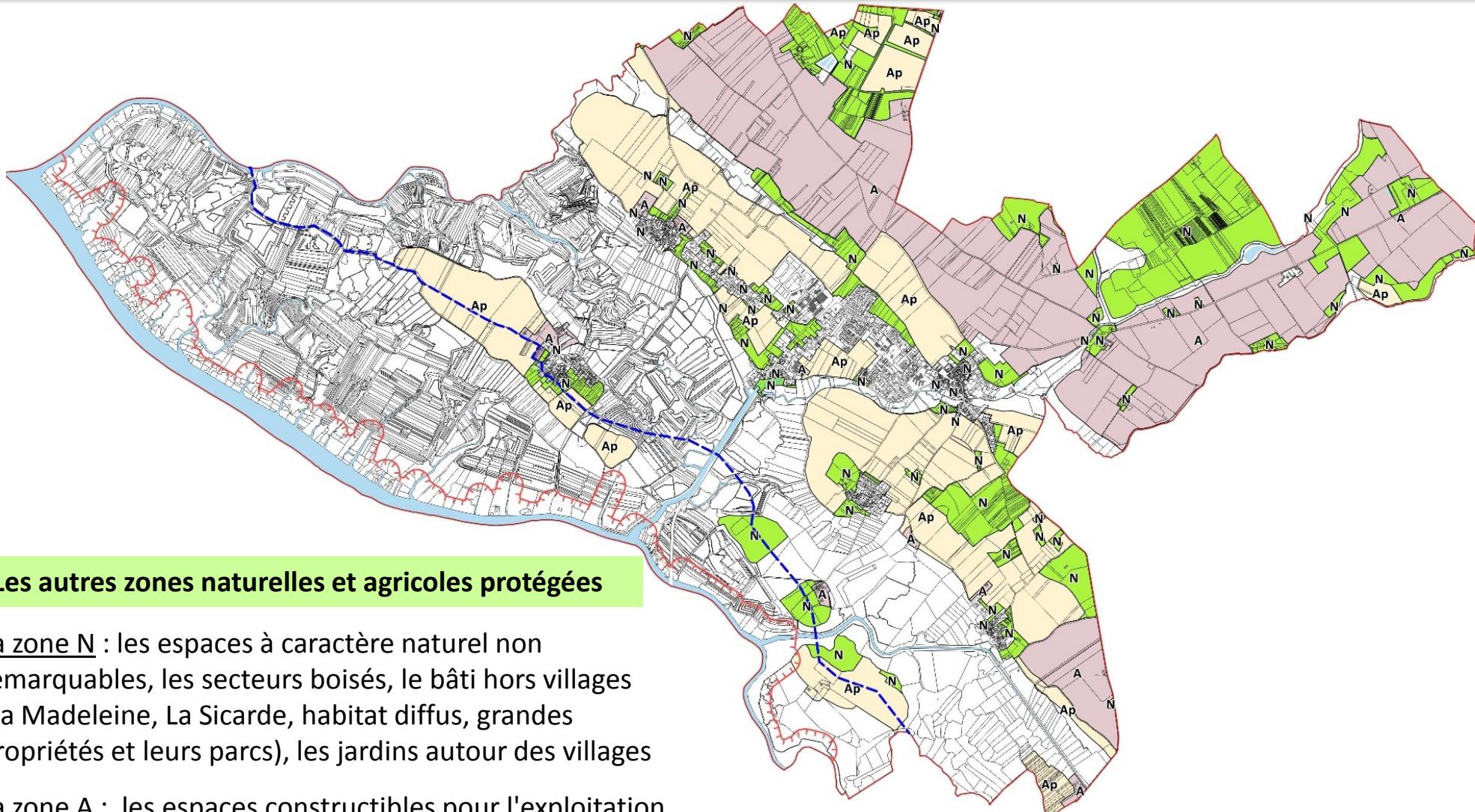


## Synthèse : les zones Naturelles et Agricoles d'espaces remarquables



- La zone AOr : couvre les sites de bâtis et équipements liés aux activités aquacoles (Pont de l'Eguille notamment, chenaux de Pélard et La Petite Margot)
- La zone AOrp : couvre les secteurs de marais aménagés aux abords de la Seudre
- La zone Nr : couvre les espaces de zones humides et situés dans les périmètres Natura 2000, à considérer comme remarquables du littoral

## Les autres zones Naturelles et Agricoles



### > Les autres zones naturelles et agricoles protégées

- La zone N : les espaces à caractère naturel non remarquables, les secteurs boisés, le bâti hors villages (La Madeleine, La Sicarde, habitat diffus, grandes propriétés et leurs parcs), les jardins autour des villages
- La zone A : les espaces constructibles pour l'exploitation agricole, principalement sur la plateau nord
- La zone Ap : les terres et paysages agricoles protégés, autour du bourg et des villages, au sein des secteurs de zones humides et boisés

## > Les espaces boisés significatifs identifiés sur la commune

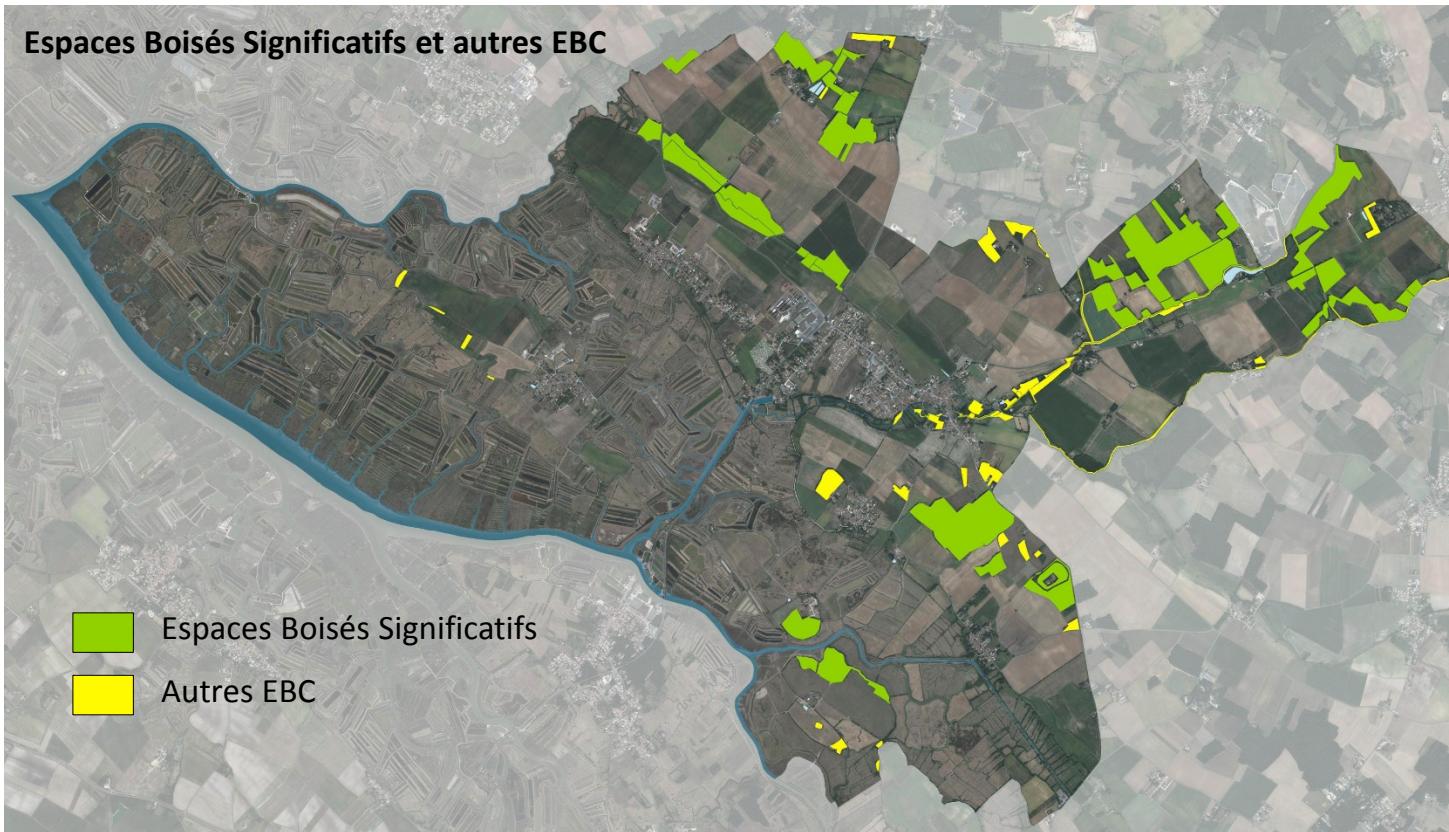
- Les boisements étendus sur le plateau
- Les principaux boisements au sein des marais (Echervaise, Le Fief)

## > Traduction dans le PLU

- Classement en EBC et en zone N ou Nr

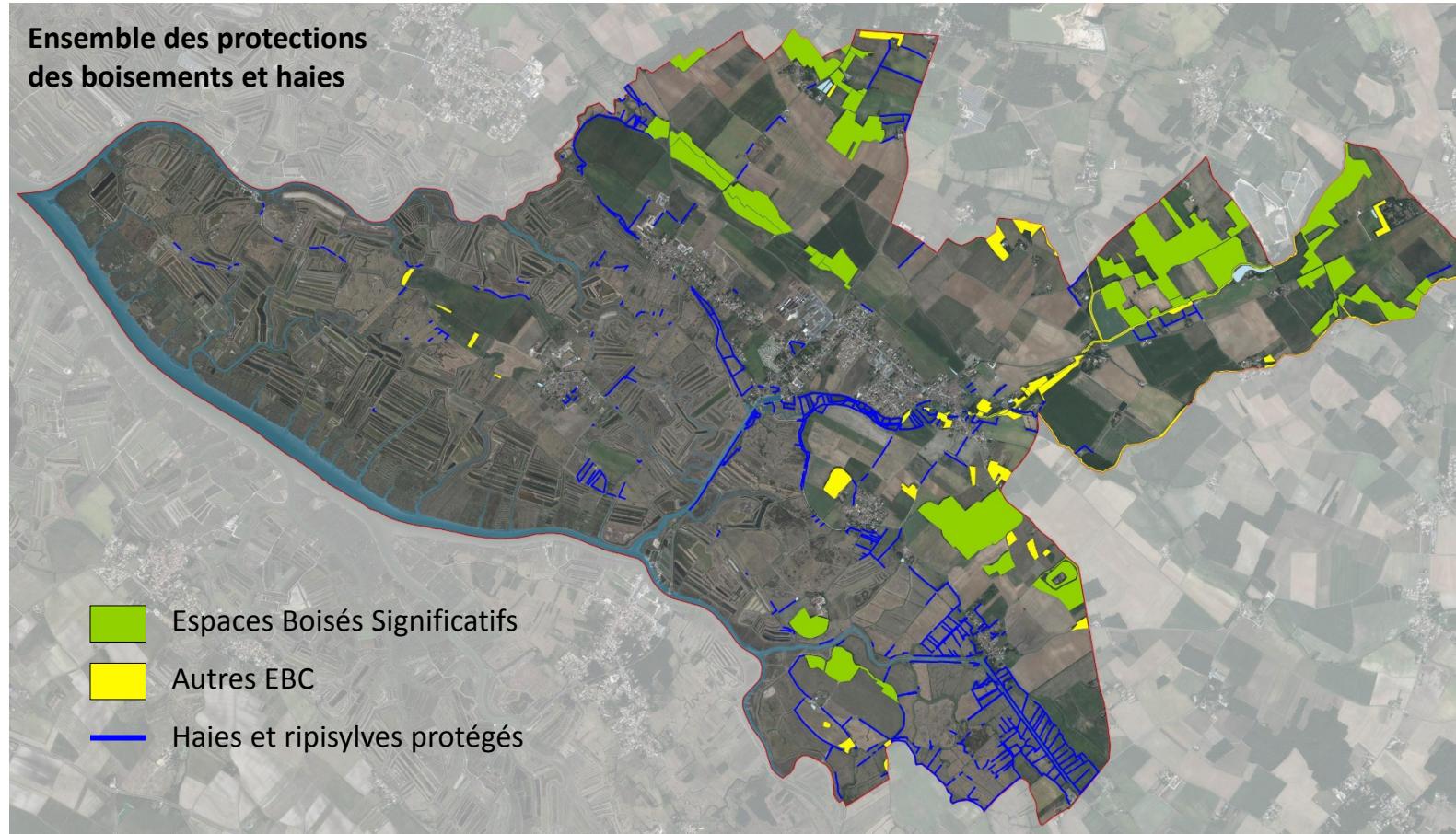
## > Autres boisements classés

- les boisements humides autour du Monard, du Mérard, du Gorce, de la Course de Chalons
- Les petits boisements disséminés autour de Monsanson, Souhe, en limites sud et nord de la commune

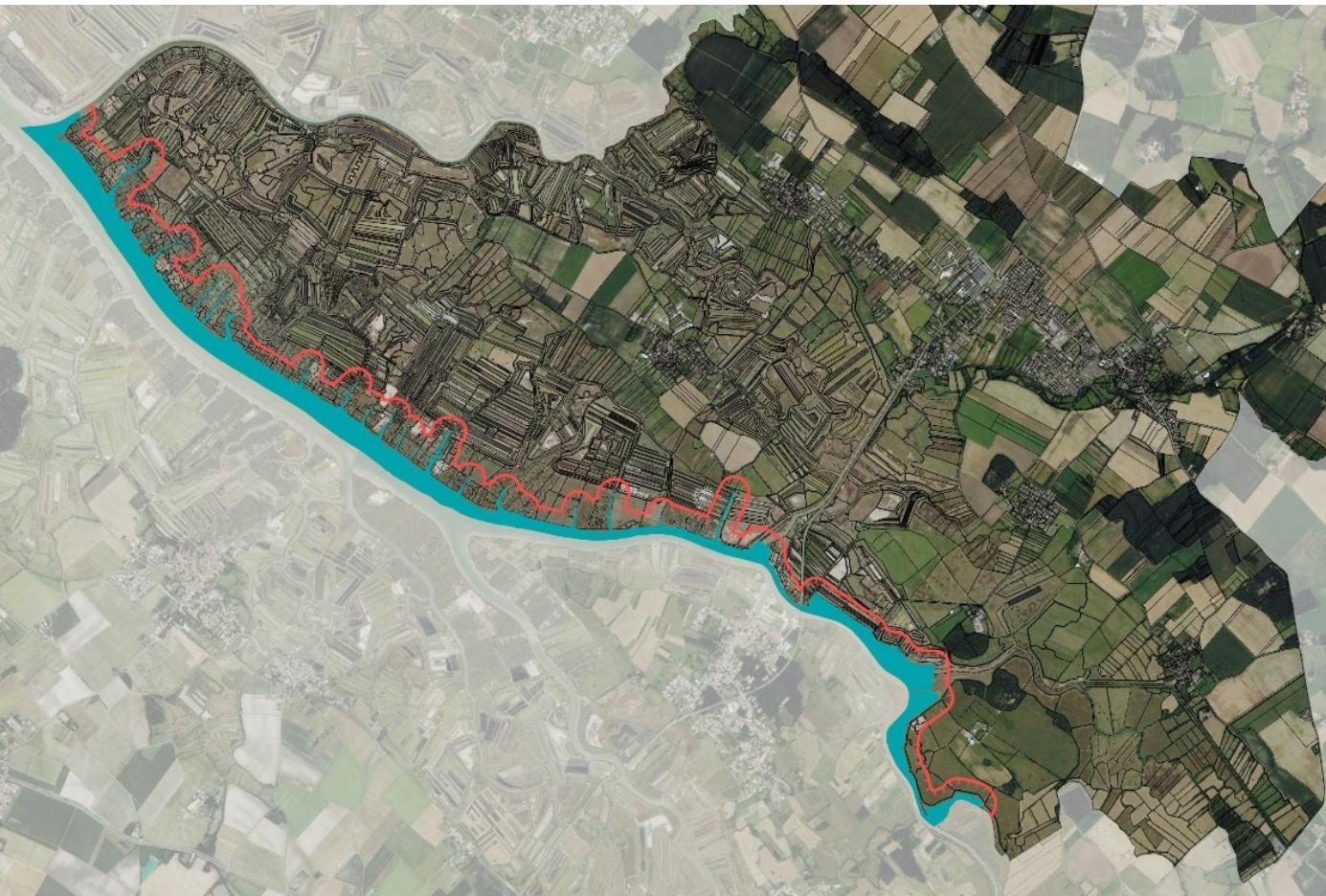


## > Un dispositif de protection de l'ensemble des linéaires de haies et ripisylves

- une protection étendue par rapport au projet de 2022, notamment autour des secteurs du Canal de Dercie, du Fief, des Grands Près, au sud de Montsanson (54000 ml au total)
- dispositions particulières définies par le Règlement : interdiction de défrichement, entretien respectueux des végétaux, écartement des aménagements sauf cas prévu (nécessités de création d'accès, de passage de cheminement ou de réseau public)

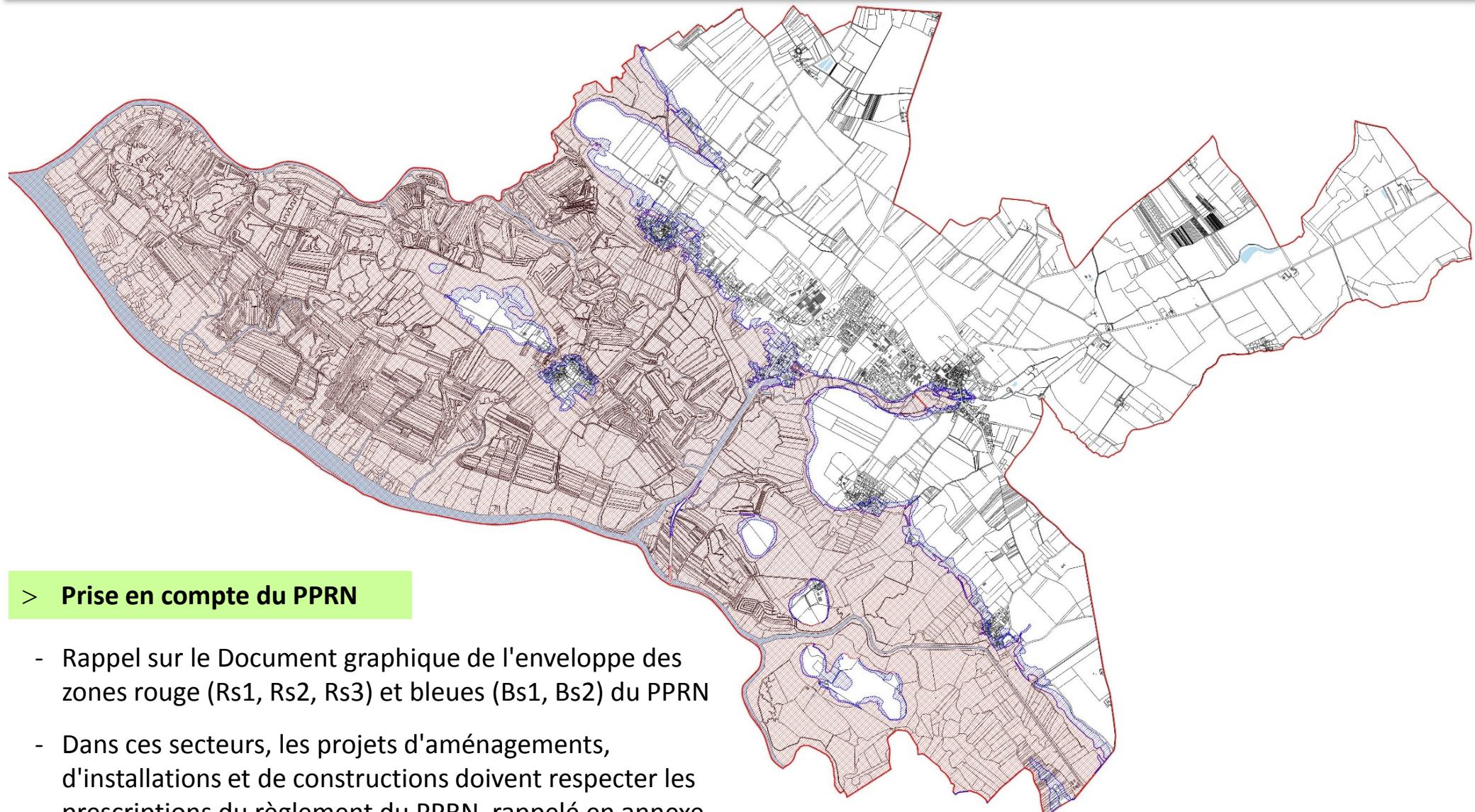


## La limite de la bande littorale des 100 mètres



### > Traduction dans le PLU

- Inscription de la limite des 100 mètres sur le Document Graphique : concerne les zones Nr, AOr, AOrp et Ap
- Application dans le Règlement des dispositions prévues par le code de l'urbanisme ("*...nécessité à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité de l'eau*")



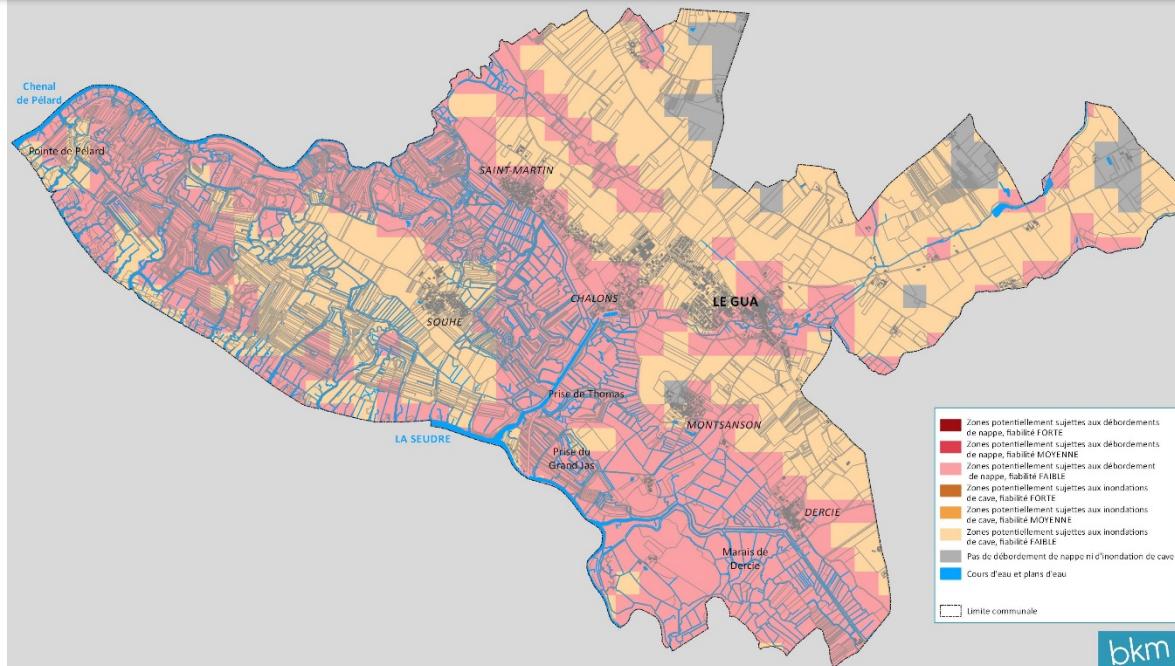
### > Prise en compte du PPRN

- Rappel sur le Document graphique de l'enveloppe des zones rouge (Rs1, Rs2, Rs3) et bleues (Bs1, Bs2) du PPRN
- Dans ces secteurs, les projets d'aménagements, d'installations et de constructions doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRN, rappelé en annexe
- La règle la plus restrictive entre règlement du PPRN et règlement du PLU s'applique

# Les secteurs de risques et d'aléas naturels

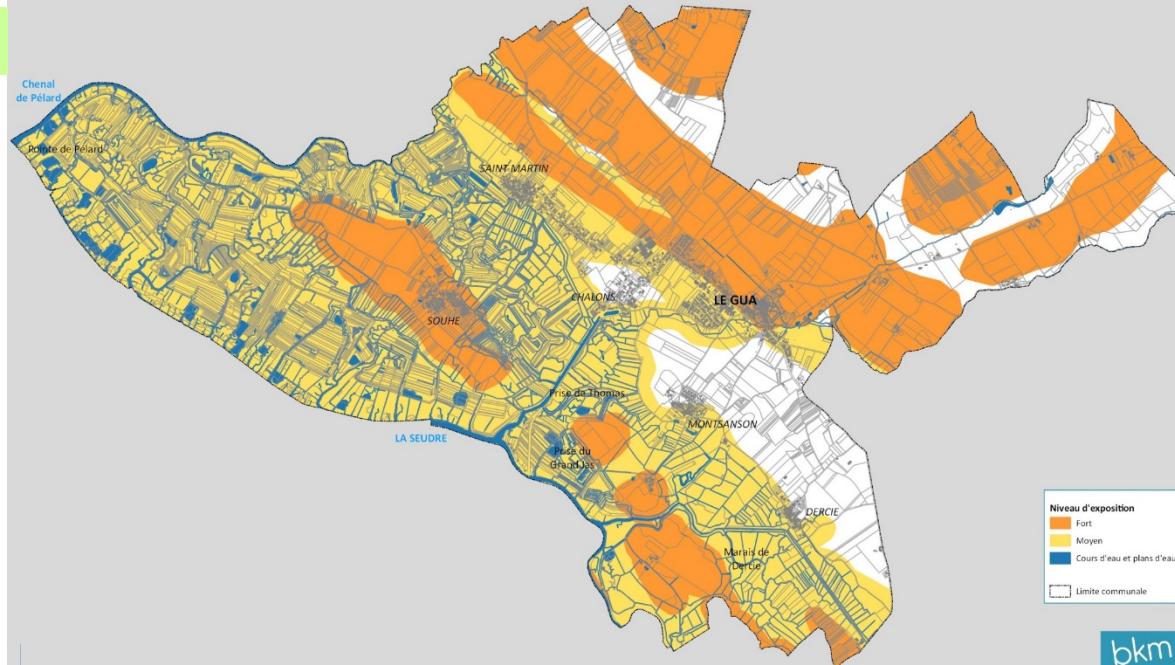
## > Zones sensibles aux remontées de nappes

- Cartographiées dans le Rapport de présentation et en annexe du PLU
- Dans ces zones :
  - . les caves et sous-sols en dessous du niveau du terrain naturel sont interdits,
  - . les systèmes d'assainissements doivent être adaptés,
  - . la cote supérieure du plancher de 1<sup>er</sup> niveau du bâti doit être positionnée à une hauteur adaptée aux connaissances de terrain, avec au moins + 30 cm par rapport au terrain naturel

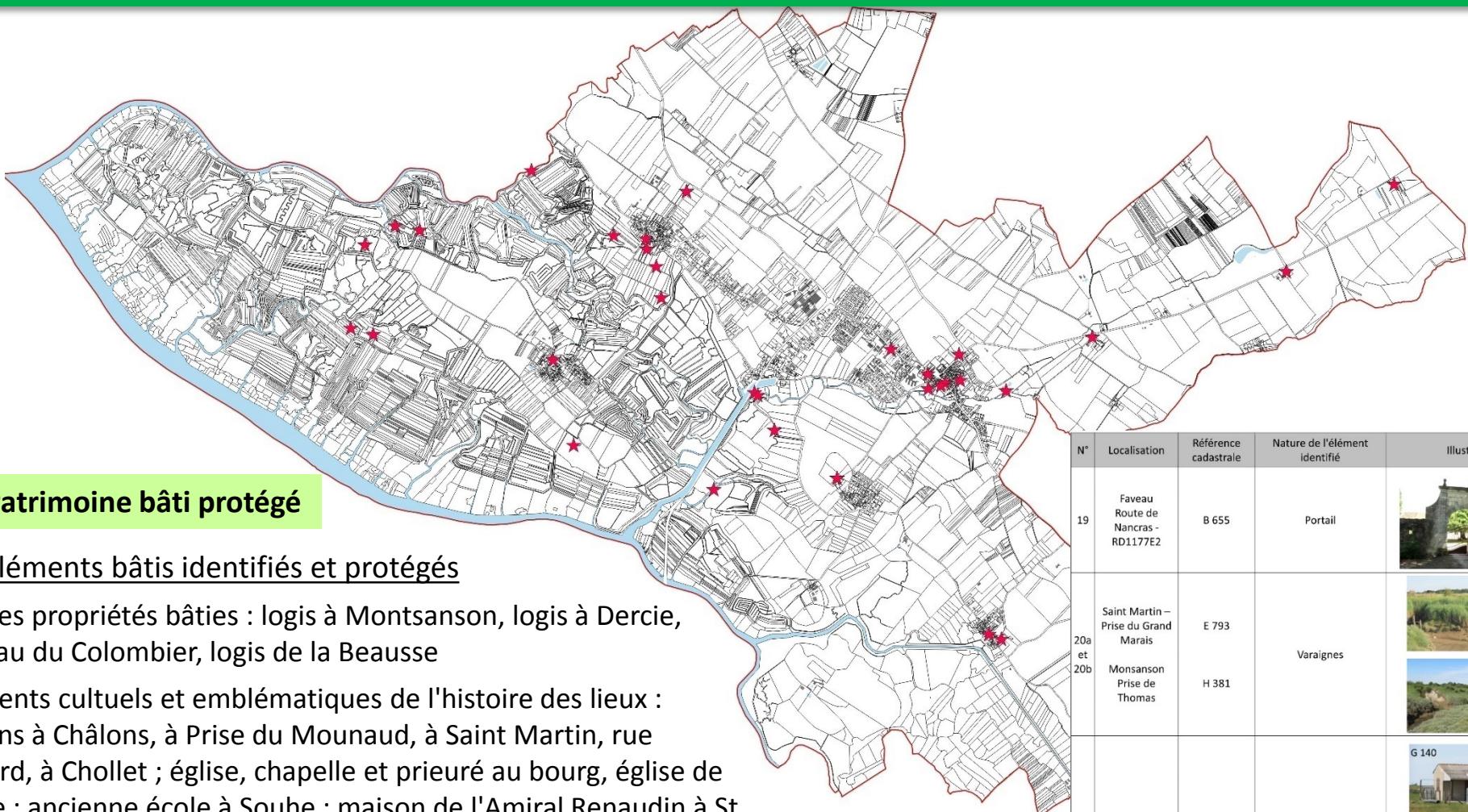


## > Zones exposées au retrait-gonflement des argiles

- Cartographiées dans le Rapport de présentation et en annexe du PLU
- Dans ces zones :
  - . les projets de constructions doivent mettre en œuvre les obligations prévues au Code de la construction et de l'habitation, notamment l'obligation de mise en œuvre d'une étude géotechnique,
  - . le règlement formule des recommandations concernant les plantations et les réseaux



# Le patrimoine bâti protégé



N°	Localisation	Référence cadastrale	Nature de l'élément identifié	Illustration
19	Faveau Route de Nancras - RD1177E2	B 655	Portail	
20a et 20b	Saint Martin – Prise du Grand Marais Monsanson Prise de Thomas	E 793 H 381	Varaignes	
21	Marais autour de Souhe	G 140, G146, G 825, G 834, F342	Cabanes de marais	   

## > Le Patrimoine bâti protégé

- 32 éléments bâtis identifiés et protégés
- . grandes propriétés bâties : logis à Montsanson, logis à Dercie, château du Colombier, logis de la Beausse
- . bâtiments cultuels et emblématiques de l'histoire des lieux : moulins à Châlons, à Prise du Mounaud, à Saint Martin, rue Monard, à Chollet ; église, chapelle et prieuré au bourg, église de Dercie ; ancienne école à Souhe ; maison de l'Amiral Renaudin à St Martin ; ancienne gare de tram ;
- . éléments spécifiques associés à la mise en valeur historique des marais: cabanes, saloches, varaignes ;
- . petit patrimoine : lavoir, portail, kiosque
- Des prescriptions particulières dans le règlement qui visent à sauvegarder ces éléments et leur qualité architecturale

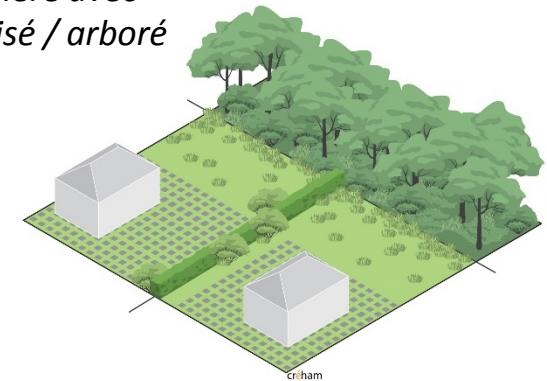
## > Des orientations pour préserver les trames vertes et développer la biodiversité locale

- Aménager des transitions douces entre espaces bâtis et espaces naturels ou agricoles
- Maintenir des espaces de pleine terre perméables pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux
- Conserver, restaurer, relier les ensembles d'arbres et les haies
- Privilégier les clôtures supports ou "poreuses" pour la biodiversité, végétalisées, avec ouvertures en partie basse
- Créer / maintenir des "espaces refuges" dans les jardins, favorables aux oiseaux, chauve-souris, reptiles ,insectes
- Préserver la "trame noire" en limitant autant que possible l'éclairage des espaces extérieurs
- ....

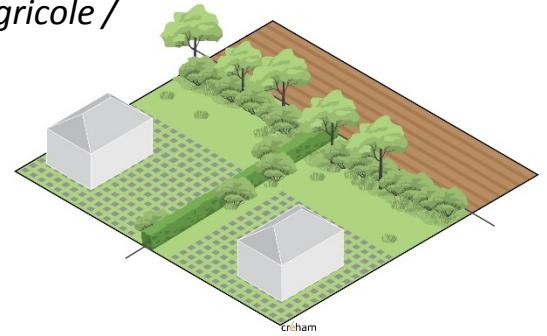


*Principes d'aménagement environnemental d'un terrain d'habitation*

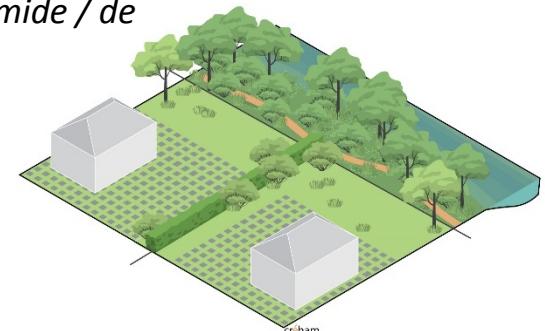
*Principe de lisière avec un espace boisé / arboré*



*Principe de lisière avec un espace agricole / ouvert*



*Principe de lisière avec un espace humide / de cours d'eau*



## **Les zones Urbaines et À Urbaniser, et les OAP du projet de PLU**

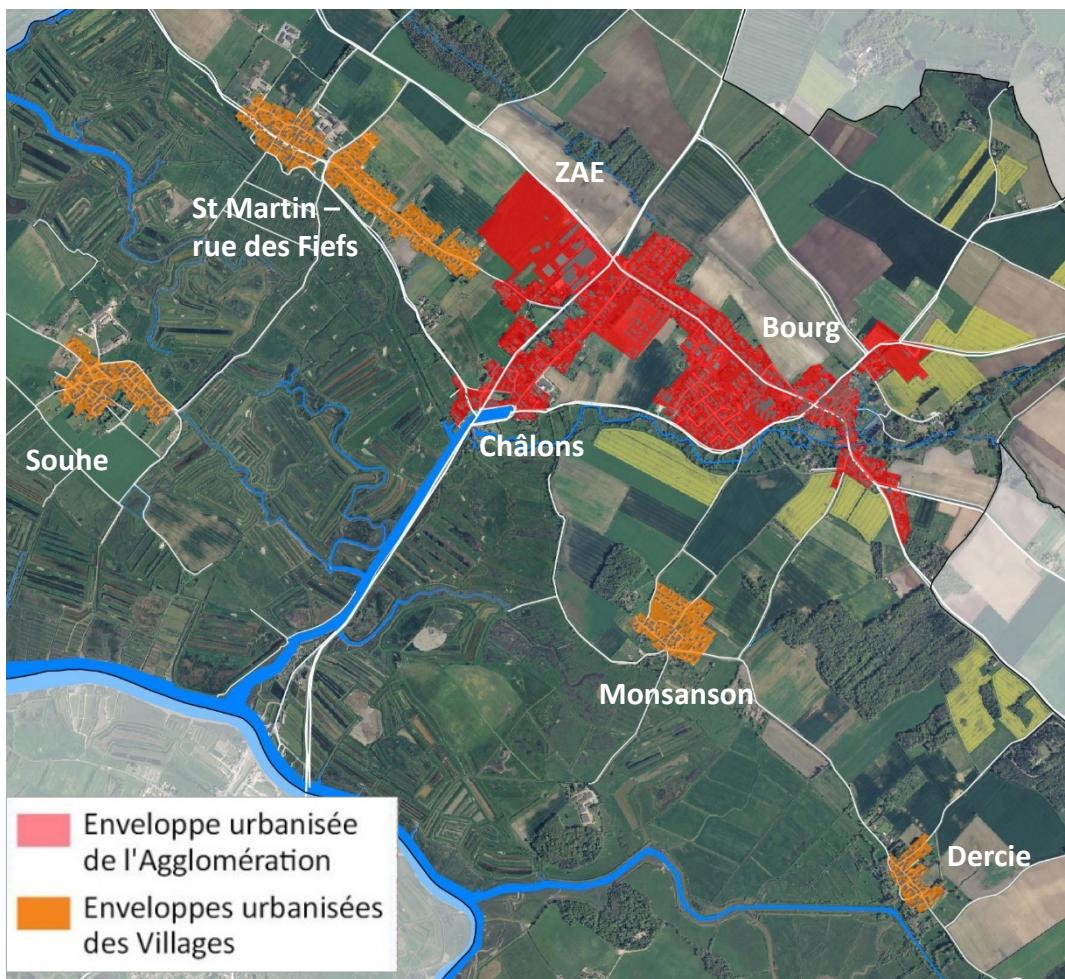
## > Les entités urbanisées définies par le SCOT

- 1 Agglomération comprenant "la zone du bourg étendue le long des routes départementales, les noyaux bâtis anciens de Chalons et Le Gua qui se sont rejoints par extension de l'urbanisation autour de la RD1"
- 4 Villages :
  - Saint Martin / rue des Fiefs
  - Souhe
  - Monsanson
  - Dercie

## > Traduction dans le PLU

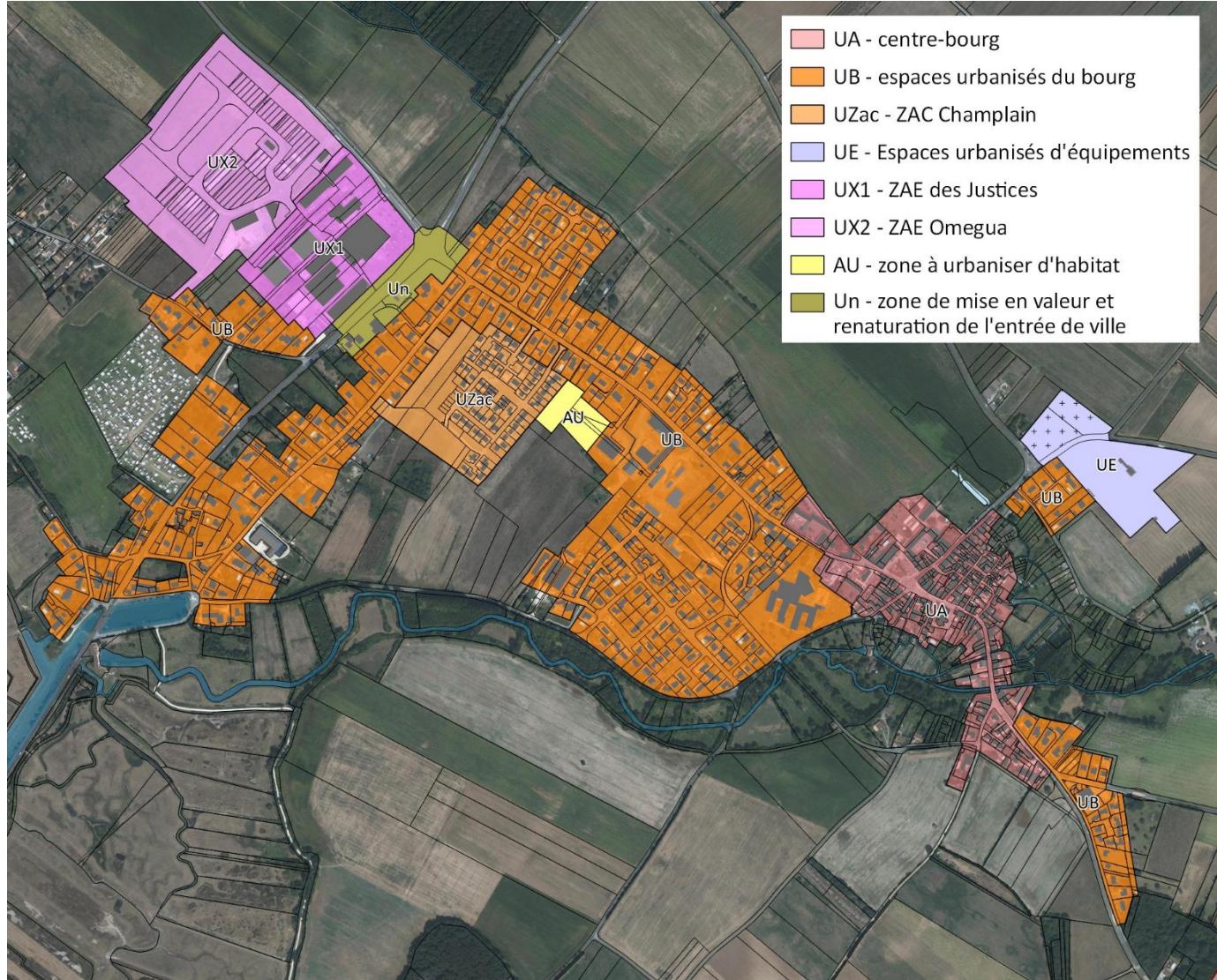
- Classement en zones urbaines :
  - pour l'*Agglomération* : UA, UB, UE, UZac, UX1, UX2
  - pour les *Villages* : UV et UV1 (rue des Fiefs)
- Possibilités de nouvelles constructions :
  - dans les périmètres de l'*Agglomération* et *Villages*
  - en extension de l'*Agglomération* -> zone AU
- Pas de possibilité de nouvelles constructions sur les autres secteurs de la commune, car constitue une "extension de l'urbanisation" interdite par la Loi Littoral  
... sauf pour l'exploitation agricole

Délimitation de l'agglomération et des villages



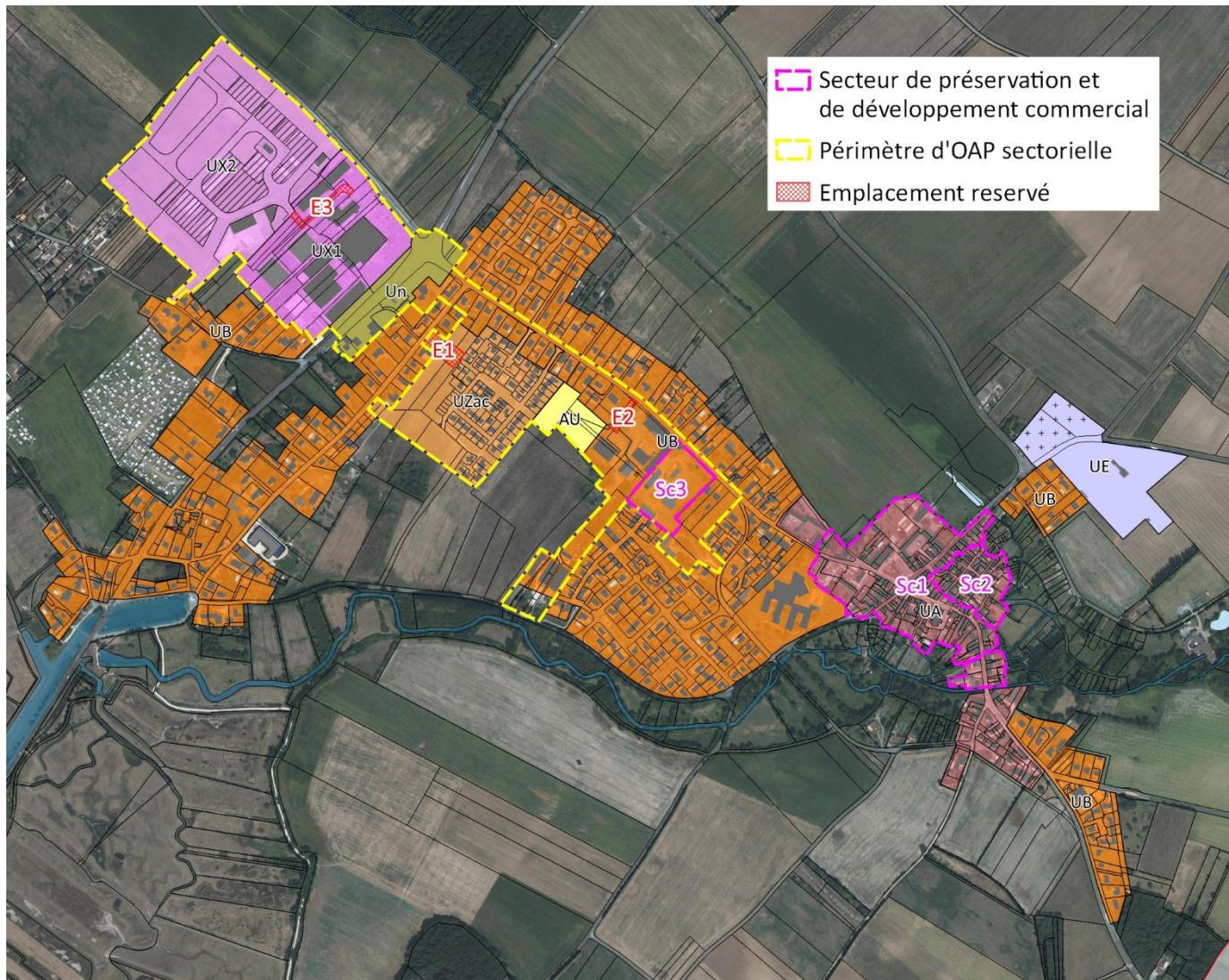
## > Détail des zones U et AU de l'Agglomération

- Les zones UA, UB, UZac sont dédiées principalement à l'habitat et pouvant accueillir équipements, commerces, services compatibles avec l'habitat
- Une zone AU (9250 m<sup>2</sup>) est prévue pour l'accueil futur d'habitat entre la ZAC Champlain, équipements et quartier des Belles-Ezines
- La zone UE correspond au secteur d'équipements existant en entrée nord du bourg (stade, cimetière, stationnements)
- Les zones UX1 et UX2 couvrent les ZAE Les Justices et Oméga
- La zone Un traduit l'objectif de mise en valeur et de renaturation des abords de la RD733 (actuellement friche, espaces imperméabilisés, bâti d'activités)



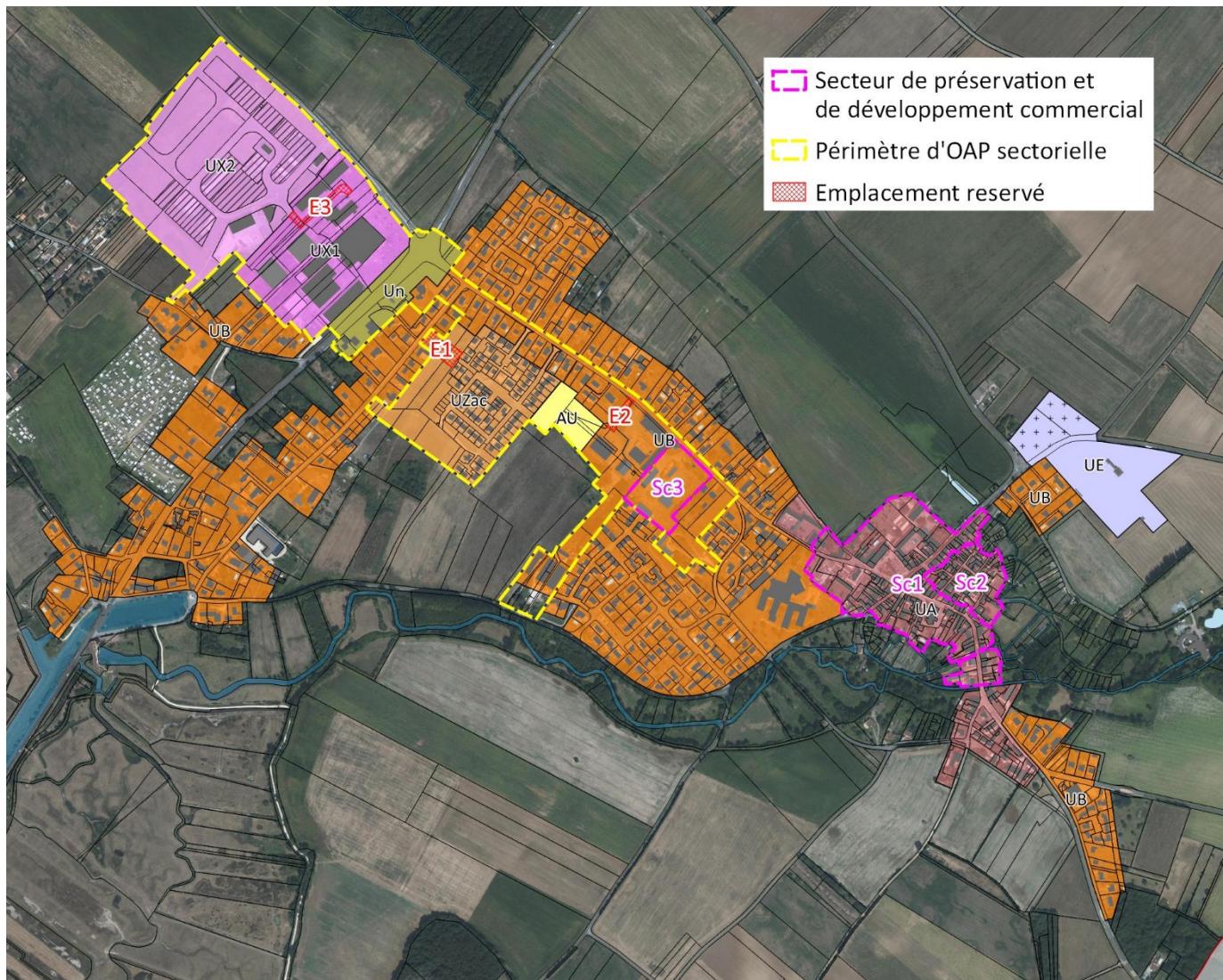
## > L'encadrement des implantations commerciales

- SC1 (UA centre-bourg) : création et évolutions d'activités commerciales admises dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de SV
- SC2 (UA vieux centre) : activités commerciales admises dans le bâti existant dans la limite de 75 m<sup>2</sup>
- SC3 (UB supermarché) : création et évolutions d'activités commerciales admises dans la limite de 850 m<sup>2</sup> de SV
- Autres secteurs en UB: extension limitée à 30 % de la SV existante ou création d'un local commercial par changement de destination d'une partie d'un logement limitée à 25 m<sup>2</sup> de SV
- UX1 et UX2 (ZAE) : création et évolutions d'activités commerciales admises avec un minimum de 300 m<sup>2</sup> de SV et sous réserve de ne pas concurrencer les commerces du bourg



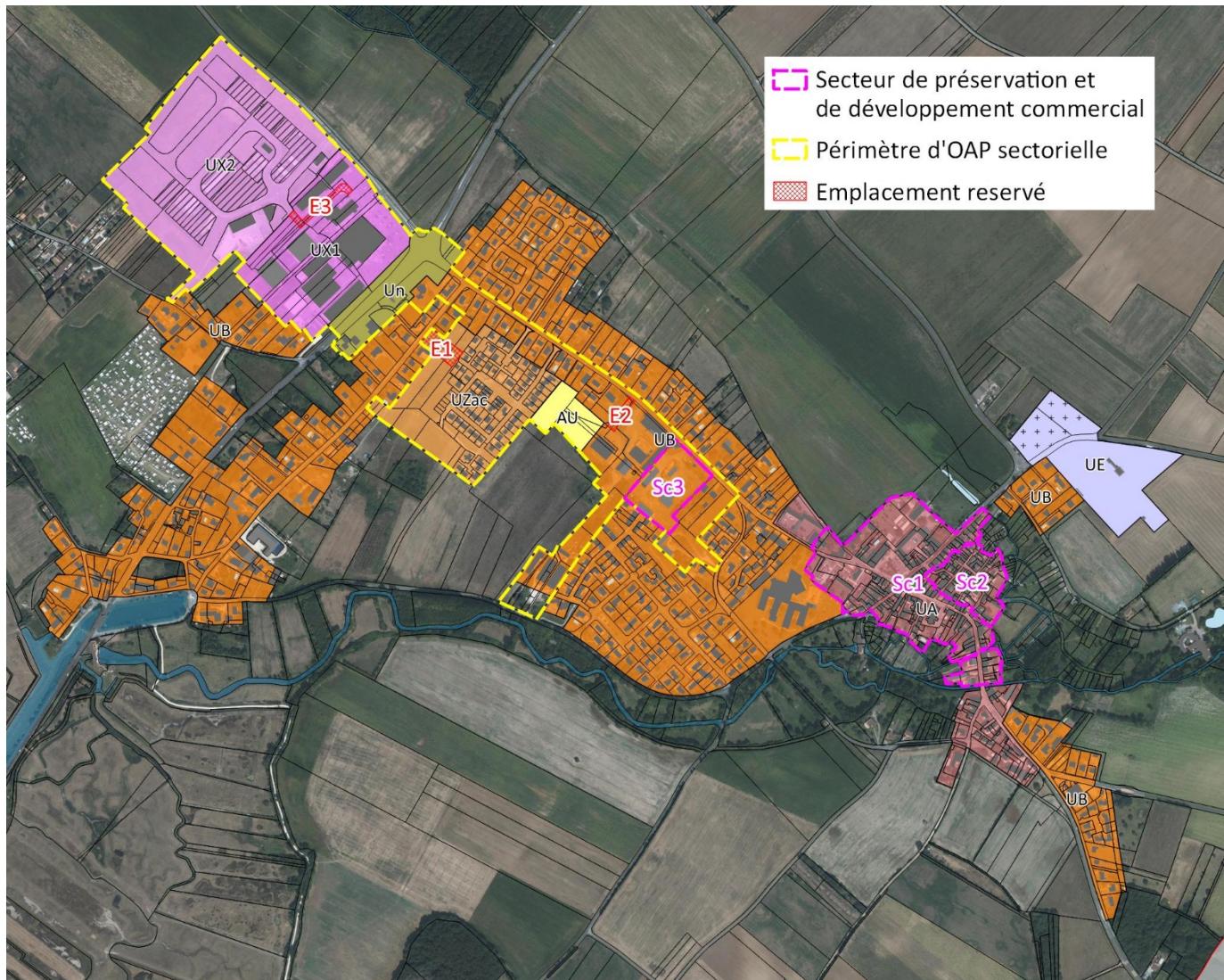
## > Des emplacements réservés pour compléter le maillage de voie et cheminements

- ER1 : Aménagement d'un accès viaire et piétons-cycles, dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> tranche de la ZAC Champlain
- ER2 : Acquisition - aménagement d'un accès viaire sur le équipements au sud de la rue Samuel Champlain
- ER3 : Création d'une voie de liaison entre les ZAE Omegua et des Justices

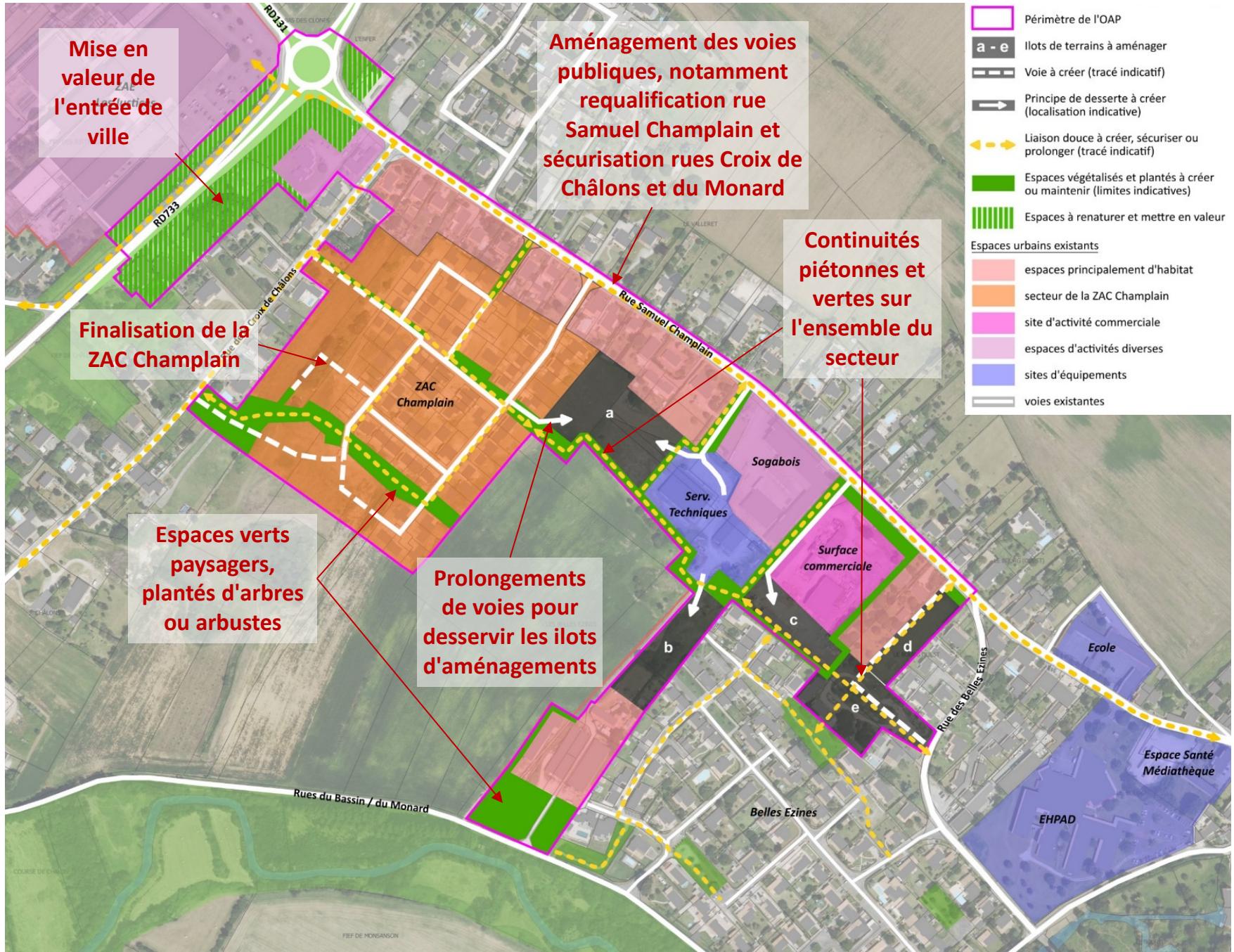


## > L'O.A.P. de l'ouest du bourg

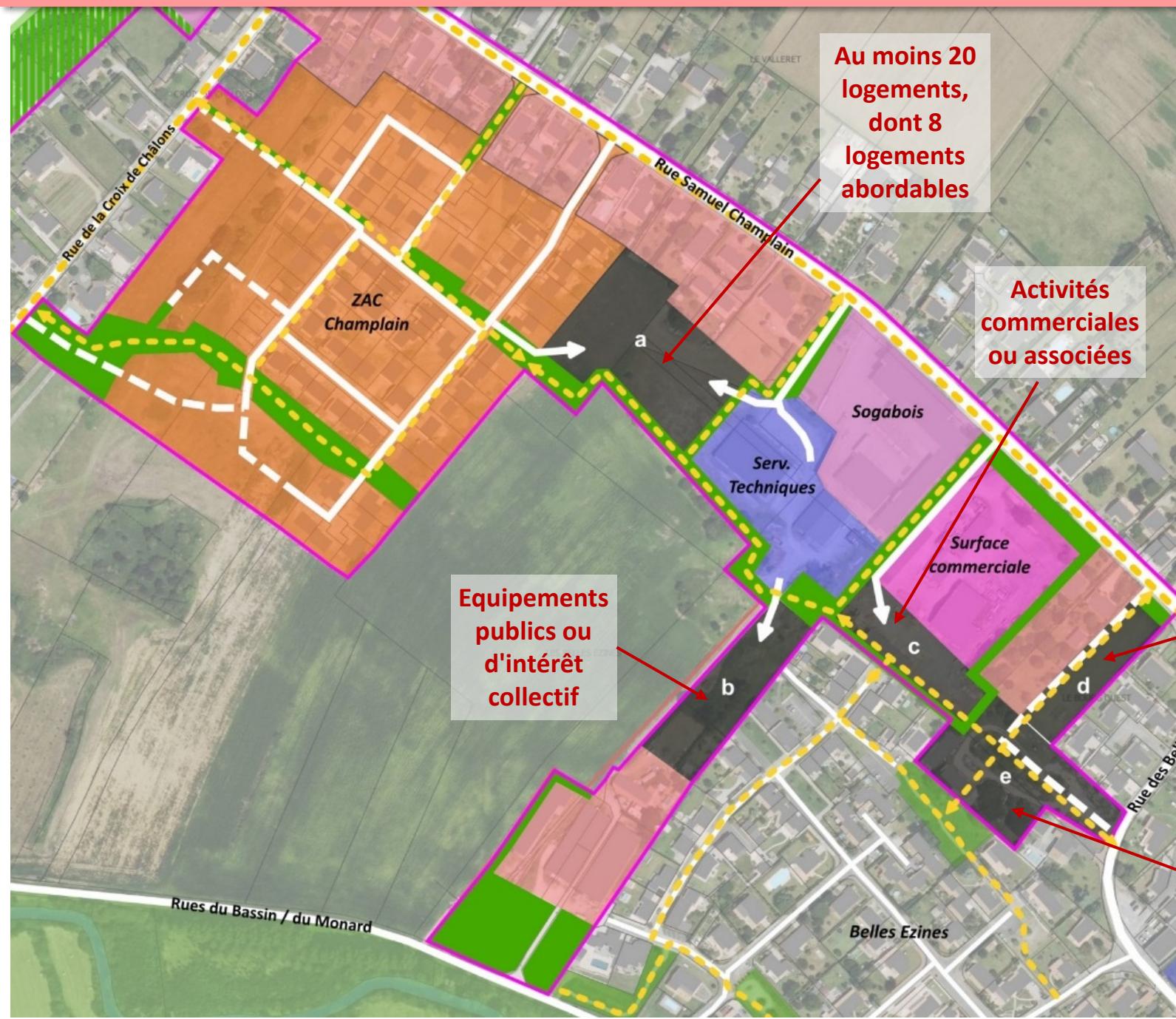
- **Un large périmètre d'orientations de projets destiné à mettre en relation secteurs d'urbanisation récente, de développements futurs et de renouvellements**
- **Un périmètre scindé en deux OAP sectorielles :**
  - OAP "*Bourg – ZAC – Entrée de ville*" des Belles-Ezines à la RD933
  - OAP "*Entrée de ville – ZAE*" de la Route de Royan à Omégua



## OAP sectorielle - Des aménagements réfléchis sur l'ensemble du secteur

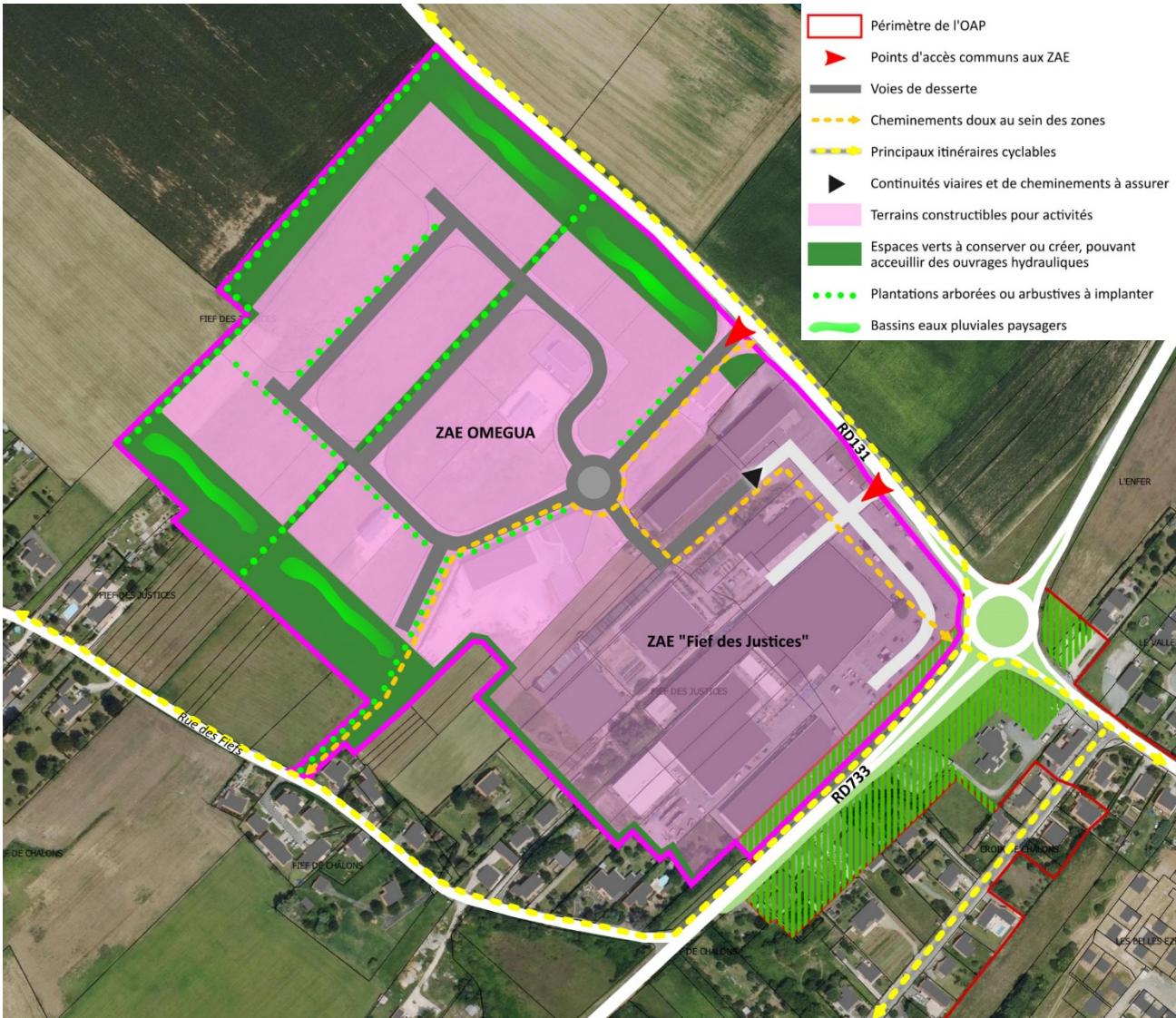


## OAP sectorielle – La planification d'un développement diversifié logements-équipements-activités



## > Principales orientations

- Desserte d'ensemble du secteur à partir des carrefours existants connectés à RD131
- Prévention au sein de la ZAE des Justices d'une emprise permettant un bouclage viaire interne entre les deux sites d'activités et ainsi les deux points d'accès existants sur la RD131
- Circulations douces à assurer au travers de l'aménagement des voies et/ou espaces collectifs, et par un cheminement intégré aux espaces verts au sud de la ZAE Omégua.
- Prévention d'espaces verts paysagers et plantés, en façades des routes départementales, en limites ouest et sud de la ZAE Omégua
- Aménagements de renaturation et paysagers en façade de la RD933, permettant la suppression des friches bâties, la réduction de l'imperméabilisation des sols, des plantations nouvelles d'arbres et/ou arbustes



## Les zones Urbaines des villages

### > Des villages à globalement préserver et contraint par le risque d'inondation

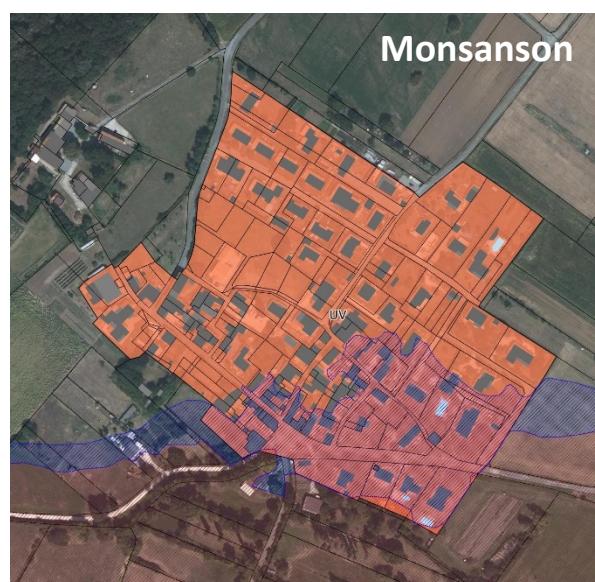
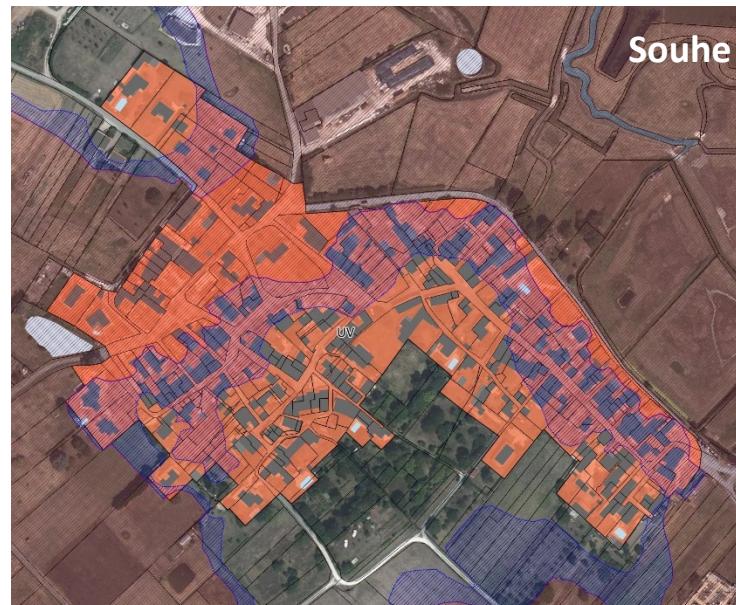
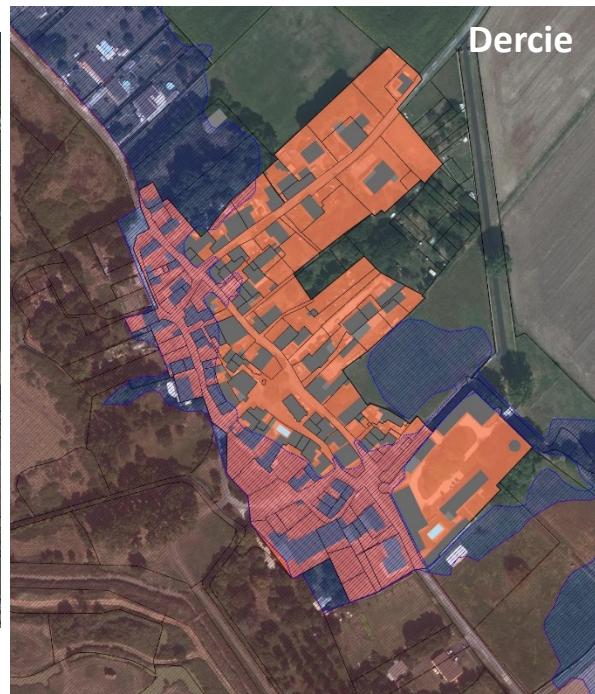
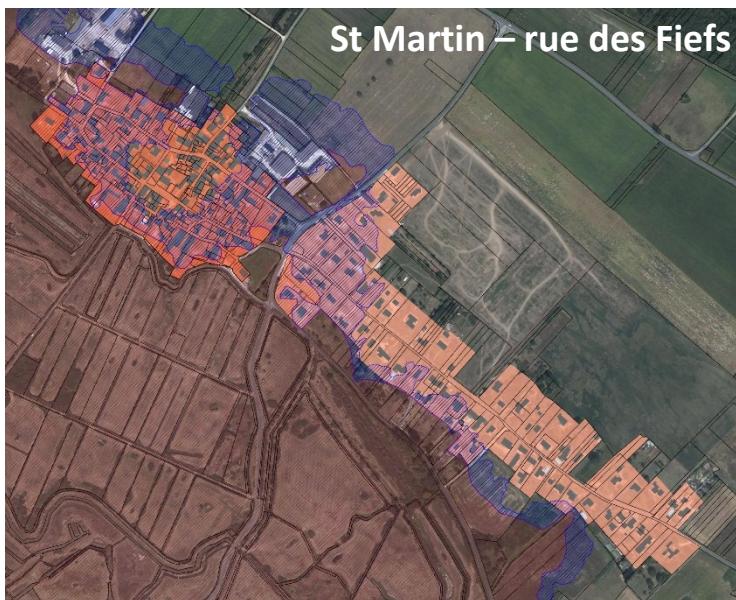
- La zone UV couvre l'urbanisation organisée et relativement dense des villages

Sont exclus de ce zonage :

- le bâti agricole (Souhe, St Martin),
- le bâti isolé /à caractère diffus (Mansanson, Dercie),
- les grands jardins de transitions avec les marais et espaces agricoles

- La zone UV1 couvre l'habitat situé le long des rues des Fiefs et des Sables, à l'est de Saint-Martin

- UV - cœur des villages
- UV1 - urbanisation périphérique des villages
- Zones bleues du PPRN
- Zones rouges du PPRN

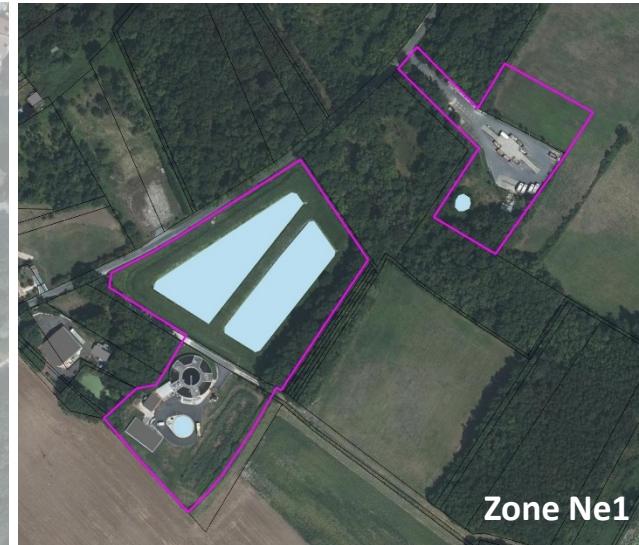


Dercie

Monsanson

> Des zones "STECAL" définies pour permettre des extensions d'équipements et d'activités

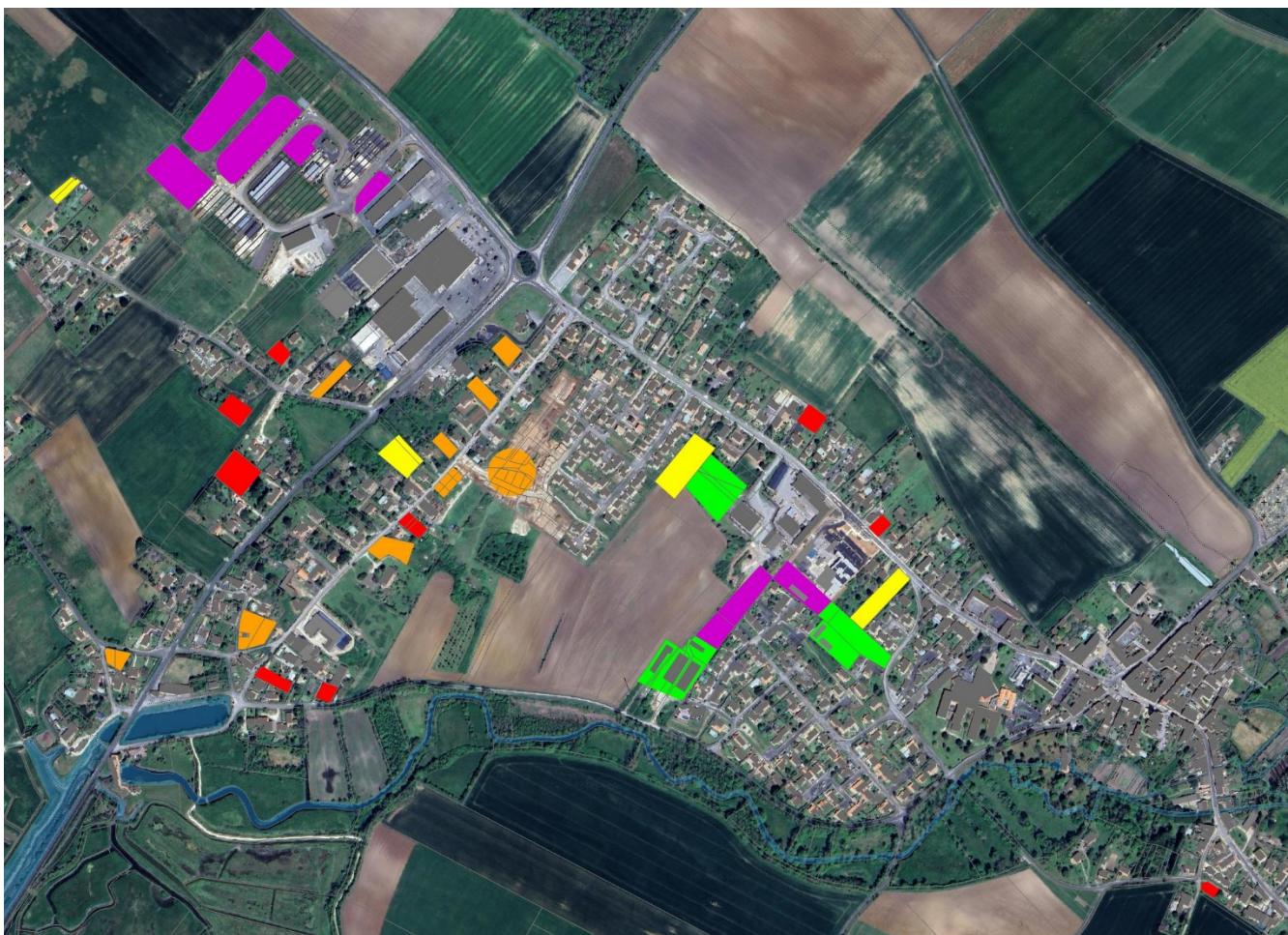
- Deux sites de zone Ne1 couvrent des équipements publics spécifiques : la station d'épuration et la déchetterie intercommunales.
- Deux sites de zone Ne2 couvrent les établissements d'hébergements à vocation sociale : le Moulin de Cholet et la Ferme de la Beausse
- Une zone Nx couvre le site d'un restaurant avec logement à Cadeuil (croisement RD733-RD728)



- > Un potentiel urbanisable évalué au total à 9,4 ha, pour répondre aux besoins en développement dans le respect des objectifs du SCOT

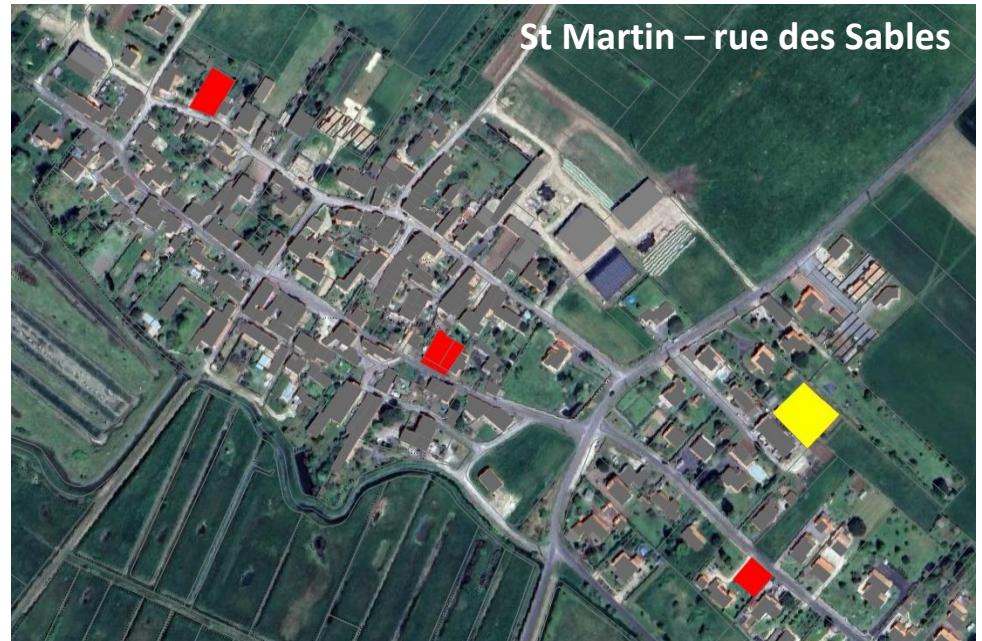
*Evaluation provisoire au stade actuel du projet, pouvant évoluer d'ici à l'arrêt du PLU*

- **1,3 ha en consommation d'espaces pour habitat :**
  - 0,7 ha au sud de la rue Champlain
  - 0,25 ha rue Croix de Châlons
  - 0,2 ha rue des Sables
  - 0,15 ha à Dercie
- **4,4 ha en densification pour habitat** (dents creuses, division de terrain bâti, renouvellement) :
  - 3,4 ha sur les secteurs bourg-ZAC-Châlons
  - 1 ha sur les villages
- **3,7 ha en densification pour activités ou équipements :**
  - 2,9 ha à commercialiser dans la zone Omegua
  - 0,8 ha au sud de la rue Champlain

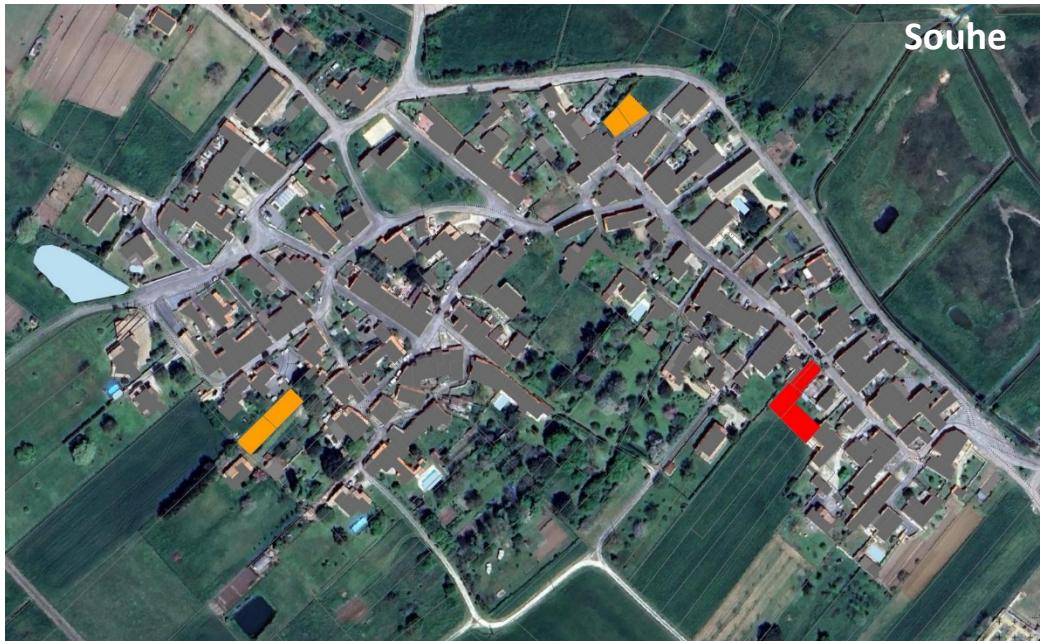


- Potentiel de densification en "dent creuse"
- Potentiel de densification par division de terrain déjà bâti
- Potentiel de densification par renouvellement de terrain déjà artificialisé
- Potentiel de densification pour activités ou équipements (dent creuse ou renouvellement)
- Potentiel urbanisable en consommation d'ENAF (destination habitat)

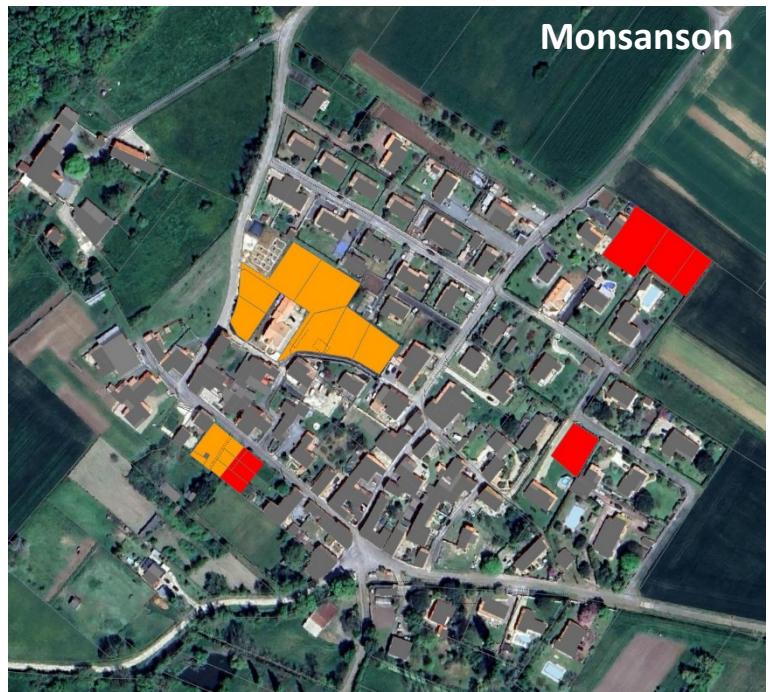
## BILAN du projet de PLU - Les sites de développements futurs et de densification



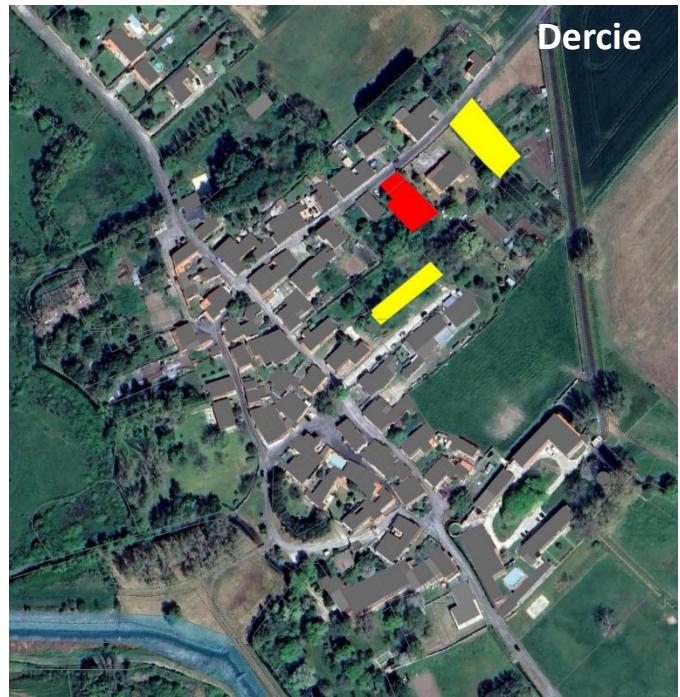
St Martin – rue des Sables



Souhe



Monsanson



Dercie



# Commune du GUA

## Révision du Plan Local d'Urbanisme



>> Réunion Publique

3 novembre 2025

Merci pour votre participation et votre attention