

PROCES VERBAL
CONSEIL MUNICIPAL DU 6 MAI 2024-
19 heures 00 - Salle du Conseil Municipal

L'an deux mil vingt et quatre, le 6 MAI à 19 heures, le Conseil de la Commune de SAINT-JUST-LUZAC, légalement convoqué le 25/04/2024 par Mme Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Maire, s'est réuni dans la salle du Conseil de l'hôtel de ville en séance publique.

DATE DE CONVOCATION

25/04/2024

DATE D’AFFICHAGE

25/03/2024

NOMBRE DE CONSEILLERS :

En exercice : 19

Présents : 14

Absents excusés :5

Pouvoirs 1

Votants : 15

PRESENTS : Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Jean Pierre MANCEAU, Claude JOUSSELIN, Pascale EPHREM, Clarice CHEVALIER, Olivier CHERE, Chantal HEBING, Yanick DAUNAS, Christian SWATEK, Jean Jacques BOUYER, Willy DRILLAUD, Anaïs BOISSON, Christiane FONTAINE, Martine FOUGEROUX.

ABSENTS EXCUSES : Christine GIRAUDO, Sixtine SANTA MARINHA, Gaëlle GOSSELET, Jean-Lou CHEMIN, Serge LACEPPE.

POUVOIR : Serge LACEPPE a donné pouvoir à Martine FOUGEROUX.

SECRETAIRE DE SEANCE : Chantal HEBING.

TECHNICIENS INVITES : Marianne RULIER -Chargée d'études - Cheffe de projet SCoT - Pôle Marennes Oléron (PETR) et Pierre FRERET Chargé de mission urbanisme – Agence PLANED prestataire PLU.

1 – APPROBATION DU PROCES VERBAL du Conseil Municipal du 26 mars 2024.

Madame le Maire précise que la séance du 26 mars était principalement consacrée aux dossiers budgétaires. Aucune observation n'est faite, le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 26 mars 2024 est approuvé à l'unanimité.

2- PRESENTATION, DEBAT ET APPROBATION DU PPDD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

Madame le Maire présente Monsieur Pierre FRERET qui fait partie du bureau d'étude PLANED/ECOVIA en charge de la modification de notre PLU et Marianne RULIER, Chargée d'études - Cheffe de projet SCoT au Pôle Marennes Oléron (PETR) qui est déjà venue présenter le Scot qui doit être définitivement approuvé le 5 juillet prochain.

L'article L 153-12 du code de l'urbanisme stipule « qu'un débat ait lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du PADD (...) au plus tard 2 mois avant l'examen du projet du PLU».

Le PADD s'inscrit dans le cadre de la Révision du Plan Local d'Urbanisme en cours. C'est un document primordial car il définit les orientations et le devenir du territoire. « Quel territoire voulons-nous demain ? » C'est, en effet, à cette question centrale que le PADD doit répondre, en proposant un projet définissant dans les grandes lignes le territoire dans lequel nous vivrons dans les années à venir et surtout tel que nous souhaitons le léguer aux générations futures.

Le PADD est ainsi la pierre angulaire du PLU, fruit d'une discussion politique et technique qui a permis de forger une vision forte sur les principes fondamentaux d'aménagement et de développement du territoire.

Madame le Maire rappelle que la hiérarchie des normes, c'est-à-dire toutes les lois, décrets et réglementations concernant l'urbanisme et l'aménagement du territoire, y compris le Scot, doivent être déclinés dans notre PLU. Elle rappelle également que le Scot a fait l'objet de nombreuses années de concertation entre les élus des 2 EPCI, celles du Bassin de Marennes et de l'île d'Oléron pour arriver à un document commun sur les orientations d'aménagement et de répartitions relatives à l'économie et à l'habitat. Notre PLU doit donc être conforme aux diverses réglementations et orientations du Scot.

Elle souligne que le premier travail de la commission d'urbanisme a été de définir les grandes orientations du devenir de notre Commune donc d'élaborer notre PADD sur lequel nous allons débattre ce soir, il sera ensuite soumis aux PPA (personnes publiques associées) qui donneront leur avis. Leurs retours sur ce document seront resoumis aux membres du Conseil Municipal.

Madame le maire souligne que le PADD met ainsi en perspective l'avenir du territoire de la commune de Saint-Just-Luzac puis définit sa politique d'aménagement et de développement territorial pour les 12 prochaines années. Le bilan du PLU met en évidence un contexte général changeant (changement législatif et réglementaire, documents supra-communaux) mais aussi une inadéquation du PLU avec les enjeux du territoire actuels. Elle rappelle que le PLU actuel date de 2007 et que de nombreuses réglementations ont été votées depuis par les différents décisionnaires, Etat, Région, Département, EPCI...

Le Code de l'Urbanisme définit ainsi le rôle politique de cette pièce importante du dispositif du Plan Local d'Urbanisme. Le contenu du PADD est précisé par l'article L151-5 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, la loi définit clairement la responsabilité du PADD dans le PLU : il porte l'ambition politique pour le territoire et la décline en objectifs de politiques publiques d'aménagement et de développement. Le PADD est la pièce du PLU dans laquelle la commune identifie et exprime sa vision de l'aménagement et du développement de son territoire pour les années à venir et qui sera traduite ensuite dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le Règlement Écrit et Graphique.

Madame le Maire précise que dans le PLU de 2007, un des premiers qui avait été fait sur le territoire, on ne pensait pas alors à maîtriser l'espace car nous avions des hectares de disponibles. Malgré tout, plusieurs OAP avaient été arrêtées. Elles ne sont toutefois pas assez

précises pour que l'on ait la maîtrise totale de l'urbanisme. Il va donc falloir travailler méticuleusement sur celles qui seront proposées dans le prochain.

C'est pourquoi le débat qui est organisé autour des thèmes qu'il doit contenir est important et présente une étape essentielle de la procédure de révision du PLU.

En conséquence, elle propose aux membres du conseil municipal de débattre de ces orientations générales ainsi que des objectifs de la mise en révision, à la lumière notamment des explications et présentations faites par le cabinet d'études PLANED/ECOVIA.

Madame le Maire précise que le PADD est construit en trois axes :

Axe 1 – Maintenir le niveau d'attractivité de Saint-Just Luzac, en tant que pôle d'appui du SCoT (le pôle principal étant MARENNES-HIERS-BROUAGES – les pôles d'appui sont Bourcefranc le Chapus, Saint-Just-Luzac et Le Gua et les pôles de proximité sont Saint-Sornin et Nieulle-sur-Seudre)

1A / Produire des logements pour répondre aux besoins du territoire et de sa population

1B / Maintenir et maîtriser les dynamiques économiques du territoire tout en accompagnant le développement du numérique

1C / Accompagner un développement plus économe en foncier

1D / Maintenir le niveau d'équipement communal et conforter le rôle de pôle d'appui

1E / Améliorer le fonctionnement urbain en développant les liaisons douces du territoire

Axe 2 – Préserver les activités ostréicole et agricole en valorisant le tourisme

2A / Développer l'ostréiculture, activité symbolique et à haute valeur ajoutée du territoire

2B / Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole

2C / Promouvoir et développer un tourisme responsable

Axe 3 – Préserver ce qui fait l'identité de Saint-Just-Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique

3A / Préserver le paysage et le patrimoine de la commune

3B / Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement

3C/ Préserver les richesses naturelles du territoire communal

Madame le Maire rappelle que par délibération 2023-17 en date 11 AVRIL 2023, le conseil municipal a prescrit la mise en révision générale du PLU et approuvé les modalités de concertation par délibération 2023-36 du 24 octobre 2023.

Le chapitre 3 du titre II du code de l'urbanisme fixe le contenu, la finalité et les procédures d'adoption ou de révision des Plans Locaux d'Urbanisme. C'est ainsi notamment que les PLU comportent un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Madame le Maire explique que ce document répond à plusieurs objectifs :

- il fixe l'économie générale du PLU et exprime donc l'intérêt général. Il ne s'agit plus d'un document juridique opposable aux tiers depuis la loi URBANISME ET HABITAT du 2 juillet 2003.
- il est une pièce indispensable du dossier final, dont la réalisation est préalable au projet de PLU ou à sa révision et qui doit justifier le plan de zonage et le règlement d'urbanisme, par des enjeux de développement et des orientations d'aménagements. Les orientations du PADD doivent être soumises en débat en conseil municipal.

Madame le Maire donne la Parole à Monsieur Pierre Fréret qui commente le document projeté et rappelle en premier lieu les objectifs et les conséquences de la loi « climat et résilience » qui, « abat les cartes » du devenir des territoires français pour plusieurs décennies, elle modifie l'extension des communes et change complètement les pratiques urbanistiques. Cette loi comporte plusieurs étapes et a pour objectif final la fin de l'artificialisation (ZAN) des terres agricoles, naturelles et forestières (NAF). Tout ce qui va limiter la perméabilisation du sol (routes, construction nouvelles) va devoir être compensé, en surface équivalente, en renaturation. Il précise que, pour l'instant, tous les décrets d'application ne sont pas encore sortis et donc on ne sait pas encore précisément comment mettre en place cette loi. Le pourcentage de réduction est différent selon les territoires et les stratégies. En ce qui concerne Saint-Just-Luzac, la réduction est de 50% ce qui va donner la future enveloppe d'urbanisation :



0 1^{re} étape de la trajectoire : maîtriser l'étalement urbain

On parle de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), quand on utilise ces espaces pour la création ou l'extension d'espaces urbanisés.

D'ici à 2031, la loi fixe l'objectif de réduire de moitié le rythme de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

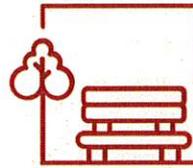
Cet objectif vient encadrer une baisse tendancielle de la consommation d'espace déjà constatée ; mais qu'il faut amplifier.

-50%

C'est le solde entre :



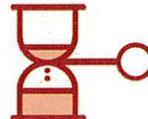
Les surfaces nouvellement artificialisées
(création de bâtiment, route ou parking goudronnés, voie ferrée, décharges...)



Les surfaces nouvellement désartificialisées
(restauration de cours d'eau, de zones humides, de mares, de terres agricoles, de forêts, de prairies, création de parcs urbains publics ou de jardins privés boisés...)



à l'échelle d'un document de planification et d'urbanisme.



sur une période donnée.

Objectif ZAN : être à l'équilibre en 2050

Monsieur Fréret précise que l'enjeu d'un débat du PADD est aussi d'appliquer le sursis à statuer afin de récupérer la maîtrise de l'urbanisation.

En effet, le sursis à statuer permet de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme (permis de construire, etc.) ou les effets d'une déclaration d'urbanisme, dans les cas où le projet du pétitionnaire serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution ou la mise en œuvre de certains projets ou documents de planification à enjeux. C'est donc un outil sécuritaire qui permet de ne pas mettre en danger l'enveloppe qui restera à urbaniser sur notre territoire. En attendant le vote permettant l'application du nouveau PLU, le sursis à statuer peut être appliqué dès lors que le débat relatif au PADD a eu lieu en Conseil Municipal.

Madame le Maire intervient pour donner un exemple : « si nous avons la possibilité de d'étendre notre enveloppe que de 4 hectares et qu'un projet d'aménagement sur plusieurs hectares est déposé avant le vote du nouveau PLU, cela signifierait que nous n'aurions quasiment plus aucune possibilité d'extension. En effet, l'instructeur ne pourrait s'y opposer au vu du PLU actuel sauf à faire valoir un sursis à statuer qui repousserait la décision après le vote du nouveau PLU pour l'étudier à la lumière des nouvelles règles foncières ».

Monsieur Fréret reprend la présentation des 3 axes et sous-axes du PADD :

Axe 1 – Maintenir le niveau d'attractivité de Saint-Just Luzac, en tant que pôle d'appui du SCoT

1A / Produire des logements pour répondre aux besoins du territoire et de sa population

- Maintenir un rythme de production de logements en produisant au moins 11 logements supplémentaires par an (soit 132 nouveaux logements sur 12 ans) afin de favoriser l'installation des habitations permanentes, permettre un fonctionnement efficient des équipements, et de stabiliser une croissance démographique de l'ordre de 0,5% par an sur les 12 années d'application du PLU. Les rythmes de croissance démographique et de construction projetés s'inscrivent dans la continuité des évolutions de ces dernières années.

- Diversifier les typologies de logements et l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel : logements de petites tailles pour les jeunes, couples sans enfants, personnes âgées...
- Réaliser des logements à coût maîtrisé en respectant les objectifs du Scot et le contexte local.
- Mobiliser en priorité les espaces non bâtis ou mutables, en renouvellement urbain pour la production de logements neufs qui seront majoritairement dans l'enveloppe urbaine, c'est-à-dire dans la surface qui comprend toutes les constructions actuelles. (Les NAF sur lesquelles on doit réduire l'urbanisation sont en dehors de l'enveloppe urbaine).
- Requalifier et optimiser le parc de logements anciens afin de lutter contre la vacance (incité par la raréfaction du foncier constructible en extension).
- Poursuivre l'intervention en faveur de la réhabilitation énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne via les dispositifs existants.
- Favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants.

CCBM - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033-2043	Total 2018-2043
Pôle principal	• Marennes	175	350	175	700 (35%)
	• Hiers				
	• Brouage				
Pôle d'appui	• Bourcefranc-Le Chapus	275	550	275	1100 (55%)
	• Saint-Just-Luzac				
	• Le Gua				
Pôle de proximité	• Saint-Sornin	50	100	50	200 (10%)
	• Nieulle-sur-Seudre				
TOTAL CCBM		500 (100/an)	1000 (100/an)	500 (50/an)	2000 (80/an)

Pour les pôles d'appui, le SCoT prévoit la création de 550 logements sur la période 2023-2033, puis de 275 logements sur la période 2033-2043.

Sur 20 ans, le SCoT prévoit la production de 875 logements sur les trois pôles d'appui.

Si on répartit au poids de population :

- Saint-Just Luzac : 2046 habitants soit 26%, soit 215 logements sur 20 ans
- Boucefranc Le Chapus : 3515 soit 46%
- Le Gua : 2103 soit 27%

En rapportant cet objectif de production sur les 12 ans du Plu cela donne un objectif de 132 nouveaux logements soit 11 logements / an.

- Le SCoT vise une croissance démographique modérée par rapport à la période précédente (2000-2020), et plus équilibrée en faveur des jeunes et des familles.

1B / Maintenir et maîtriser les dynamiques économiques du territoire tout en accompagnant le développement du numérique :

- Optimiser et requalifier les espaces économiques existants, notamment la ZAE des 4 moulins y compris en apportant un soutien particulier aux activités de l'économie circulaire.
- Accompagner le projet d'extension de 4ha de la ZAE « le Puit doux » retenu par le SCoT Marennes Oléron.
- Favoriser l'insertion paysagère des ZAE sur le territoire communal.
- Accompagner le développement des commerces des centres-bourgs en organisant une offre de stationnement.
- Continuer les efforts en faveur du numérique.
- Favoriser l'installation de projet de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, méthanisation, ...) de plain-pied ou sur les toitures, tout en respectant les réglementations de la loi littoral et en favorisant l'insertion paysagère.

1C / Accompagner un développement plus économe en foncier .

Monsieur Fréret précise que cet item résume l'application de la loi climat et résilience et du ZAN.

- Réduire la consommation d'espaces prévus dans le PLU en fixant un objectif de modération de la consommation des espaces agricole, naturel et forestier d'environ -50% par rapport à la période de référence 2011 – 2021 :
 - Sur le volet habitat et mixte (équipements associés) :
 - Privilégier la production de la totalité des logements dans l'enveloppe urbaine (densification, mutation, renouvellement urbain et remobilisation des logements vacants).
 - Adapter les équipements et réalisant une nouvelle station d'épuration.
 - Sur le volet foncier économique :
 - Compléter l'offre foncière de la ZAE le Puit doux par une extension de 4 ha.
- Maîtriser les formes urbaines et la qualité architecturale pour permettre de tenir les objectifs de production de logement et de modération de la consommation d'espaces tout en préservant le paysage de la commune :
 - Respecter un objectif de densité moyenne de 22 logements par hectare dans les nouvelles opérations en densification des centre-bourg de Saint-Just et Luzac.
 - Respecter un objectif de densité moyenne de 22 logements par hectare dans les opérations d'extension urbaine.
 - Respecter un objectif de densité moyenne de 22 logements par hectare dans les nouvelles opérations en densification des hameaux de Mauzac, Artouan,

les Pibles, la Puisade et Les Touches, identifiés en SDU au SCoT de Marennes Oléron.

Monsieur Fréret précise que les SDU (Secteur Déjà Urbanisé) sont une nouvelle forme urbaine intermédiaire entre le village et l'urbanisation diffuse, au sein de laquelle une densification est possible sous certaines conditions. C'est-à-dire que ces villages, Artouan, les Pibles, la Puisade et Les Touches, ne sont pas dans l'enveloppe urbaine mais on peut y construire en densification, en cœur de village, sans que ce soit calculé dans notre autorisation d'extension.

Madame le Maire explique que certaines de ces parcelles sont frappées par la loi Littoral et qu'elles ne sont, malgré ce que vient d'expliquer Monsieur Fréret, pas constructibles.

Monsieur Fréret confirme la superposition des règlements et poursuit son propos :

- Mettre le territoire sur la trajectoire de la ZAN :
 - Flécher les espaces de renaturation et dés-imperméabilisation potentiels en lien avec les enjeux d'adaptation climatique du territoire et de limitation de l'artificialisation des sols.
 - Prioriser le potentiel de restructuration, requalification, densification (dont surélévation), dans les espaces résidentiels comme dans les espaces économiques. C'est-à-dire adapter le PLU pour permettre la surélévation des bâtiments notamment économiques.

Madame le Maire pense que ceci est applicable dans les grandes métropoles économiques mais que ce sera difficilement adaptable dans nos petites zones artisanales car le coût de ces aménagements (ascenseur) est beaucoup trop élevé pour des petites entreprises. Elle précise que sur l'île d'Oléron où il n'y a pratiquement plus de parcelles constructives, on a commencé à surélever les habitations.

Madame EPHREM trouve que cette hypothèse va dénaturer nos paysages.

- Préserver une continuité écologique en maintenant un espace ouvert entre les constructions du bourg et celles du carrefour entre la RD 728 et la RD 18.

Potentiel de logement en densification

	Superficie en dents creuses (ha)	Taux de mobilisation en dents creuses	Surfaces mobilisables après taux de mobilisation	Densité cible	Capacités théoriques en Logements
Bimby*	9,2	30%	2,8	22	61
Diffus (inférieur à 2000 m ²)	2,6	50%	1,3	22	29
Secteurs à enjeux opportuns (foncier entre 2000 et 3000m ²)	1,6	80%	1,3	25	32
Secteurs à enjeux stratégiques (foncier de + de 3000m ²)	3,2	80%	2,6	35	90
Total	16,6		7,9		211

* *concept permettant à un habitant de vendre une partie de son terrain pour y construire de nouveaux logements souvent en fond de jardin.*

L'estimation du potentiel de production dans l'enveloppe urbaine (dans les pointillés jaunes de la carte ci-dessous) est donc de **211 logements**.

Monsieur Fréret précise que c'est sur les fonciers de plus de 2000 m² que nous proposerons dans le PLU d'adapter des OAP (orientation d'aménagement et de programmation). C'est un outil qui permet de réaliser un plan masse sur des parcelles identifiées, d'orientations plus précises que le règlement. Ce sont des consignes d'aménagement qui devront être respectées (cheminements, voirie, alignement, plan de quartier cohérent avec l'existant...) par les propriétaires. Cela permet la construction d'une vraie continuité urbaine par rapport à des constructions individuelles, elles doivent participer pleinement à la production de logement dont a besoin la Commune tout en respectant l'ambiance urbaine de Saint-Just-Luzac.

Madame BOISSON demande comment cela peut se décider sans les propriétaires qui ne sont pas obligés de vendre leur parcelle de plus de 3000 m².

Madame le Maire lui répond qu'effectivement on ne peut obliger personne à vendre.

Cependant

si, dans les 12 ans d'existence du PLU, il y a un souhait d'allotir une parcelle pointée par une OAP, un permis de construire individuel sera refusé car il devra être soumis un permis d'aménager conforme à l'OAP.

Monsieur Fréret admet que ces calculs restent de la théorie mais qu'à terme il y aura toujours des promoteurs qui auront des arguments cohérents pour acheter ces surfaces et en attendant le nouveau PLU, il faudra sursoir à statuer pour protéger l'intérêt public. D'autant que l'impossibilité de s'étendre sur les NAF va susciter l'intérêt des promoteurs pour ces parcelles. Il confirme toutefois à Madame BOISSON que le droit de propriété est encore immuable en France.

Madame Fontaine dit qu'il faudra être très vigilant dans la définition de ce que l'on souhaite.

Monsieur Fréret, lui répond que ces espaces ont été identifiés, qu'ils ont déjà fait l'objet d'un premier examen, ce travail est loin d'être finalisé.

Madame le Maire précise que chaque OAP sera très précisément étudiée et son règlement travaillé et arrêté avec la commission d'urbanisme entre autres (plan de circulation, végétation, cohérence et harmonie urbanistique...). Elle précise qu'elle souhaite que ces nouveaux aménagements soient liés au bâti ancien par les venelles historiques ou des cheminements permettant de relier les quartiers. Le respect du patrimoine est essentiel.



Monsieur Fréret rappelle que la totalité des besoins en nouveaux habitats peut être produit dans l'enveloppe urbaine. Ce qui est très heureux car la surface consommée entre 2011 et aujourd'hui est d'environ 9 hectares. La loi dit qu'il faut diminuer cette extension de moitié d'ici 2031 pour arriver à 0 en 2051. Il nous reste donc un peu plus de 4 hectares or le projet de la zone d'activité du puits doux est de 4 hectares. La possibilité d'extension en dehors de l'enveloppe urbaine à Saint-Just-Luzac est donc très faible voire nulle.

Madame Fontaine demande qu'il lui soit confirmé que toutes les parcelles en dehors des pointillés jaunes ne pourraient plus être constructives ?

Monsieur Fréret lui répond qu'effectivement les constructions neuves devront se faire dans ce périmètre. Il y a encore un tout petit potentiel d'extension, néanmoins compte tenu qu'à priori les 211 logements nécessaires au développement démographique de la ville sont possibles dans l'enveloppe urbaine actuelle, il faut réfléchir à ce que vous autoriserez comme construction (projet économique ?) sur le périmètre NAF encore mobilisable.

Messieurs Drillaud et Swatek expriment leur inquiétude pour les jeunes qui, selon eux, ne vont plus pouvoir construire car la raréfaction des terrains va obligatoirement faire considérablement augmenter leur prix.

Madame le Maire leur répond que les terrains vont s'allotir et des constructions nouvelles vont être construites en fonds de jardin. C'est le phénomène « Bimby ».

Monsieur Fréret dit qu'il faut prendre en compte la démographie. Il y a aussi des maisons qui vont se libérer (cycle naturel de la vie et mobilité). Il n'y a pas forcément de corrélation entre réduire la possibilité d'extension et l'augmentation drastique du prix des terrains.

Madame Fontaine demande qui a décidé de l'enveloppe urbaine présentée et que se passera-t'il si les décrets d'application de cette loi ne sortent pas ?

Madame Rulier explique qu'en ce qui concerne l'enveloppe urbaine présentée, il s'agit du contour des parcelles construites à ce jour. Pour les décrets d'application jusqu'en 2031 on sait appliquer les textes qui dans un premier temps donne des directives de mesure. Le territoire national dans son ensemble étant soumis à cette loi, il faut que toutes les collectivités fassent un bilan de leurs consommations foncières ce qui leur permettra de connaître leur potentiel d'extension sachant qu'à l'horizon 2051 nous ne pourrons plus construire sur les NAF.

Ces décrets ont commencé à sortir (nov-déc) mais ce n'est pas assez précis par exemple on ne sait pas mesurer l'artificialisation car il faut que la définition soit extrêmement concrète. Par exemple, dans les espaces NAF toute la surface de la parcelle est comptabilisée alors que, lorsqu'on parle d'artificialisation, on ne prend en compte que les surfaces construites, il y a un degré d'imperméabilisation qui va venir pondérer ces calculs. Toutes les régions n'ont pas l'outil de calcul donc pour l'instant nous avons un objectif intermédiaire, celui de 2031 où nous devons avoir finalisé ces bilans et réduit notre impact foncier. Tout ceci doit être affiné mais il n'y a aucun doute que nous ayons prochainement les décrets et outils nécessaires à l'application de cette loi. Donc, si les décrets ne sortent pas, on continuera à aller vers une diminution de l'extension foncier.

Le potentiel en extension est :

**Répartition des surfaces maximales mobilisables pour le développement résidentiel
par typologie de l'armature territoriale et par communauté de communes**

CCBM	Surface maximale mobilisable (ha) prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine		
	2021-2031	2031-2043	TOTAL 2021-2043
Pôle principal	8 ha	8 ha	16 ha
Pôles d'appui	12 ha	9 ha	21 ha
Pôles de proximité	4 ha	3 ha	7 ha
TOTAL CCBM	24 ha	20 ha	44 ha

	Superficie (ha)
Enveloppe de consommation pour l'habitat - SCOT	4,5
Consommation effective 2021-2023	2,7
Consommation future 2024-2025 (estimation)	1,8
Reste à consommer	0
Enveloppe de consommation à vocation économique	4
Total	8,5

Réaliser des logements à coût maîtrisé pour la population locale

En cas de réalisation d'un programme de logements ou en cas de réalisation d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement, un pourcentage de ce programme ou de cette opération est affecté à des catégories de logements.

Ce pourcentage est variable en fonction de la dimension de l'opération et il sera adapté au contexte local :

Dimension de l'opération	Pourcentage affecté à certaines catégories de logements
Entre 4 et 9 logements	25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.
À partir de 10 logements	25 % de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25% de logements SOCIAUX.
Entre 2 000 m ² (ou 4 lots) et 3999 m ² (ou 9 lots)	25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES.
À partir de 4000 m ² ou (10 lots)	25% de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements INTERMÉDIAIRES OU ABORDABLES. ET 25 % de la surface de terrain réservé au logement pour la création de logements SOCIAUX.

Madame Fontaine demande ce qu'est un logement intermédiaire ou abordable ?

Monsieur Fréret lui répond que ce sont des dispositifs complémentaires à ce que l'on appelle les logements sociaux (bailleurs sociaux) pour créer des logements dont le prix est inférieur au prix du marché. Les logements sociaux sont distribués par les bailleurs sociaux qui ont un agrément et sont subventionnés par l'Etat.

Mesdames Fontaine et Fougeroux demandent s'il y a un pourcentage prévu pour les personnes qui souffrent d'un handicap ?

Monsieur Fréret répond que non mais les aménageurs sont censés mettre en conformité les logements qu'ils commercialisent.

1D / Maintenir le niveau d'équipement communal et conforter le rôle de pôle d'appui

- Accompagner le développement des activités et services pour répondre aux besoins des personnes avançant en âge, valoriser et créer de nouveaux emplois.
- Anticiper les besoins des actifs en fonction des évolutions du monde du travail (télétravail, coworking, ...).
- Aménager une zone de stationnement dans le centre bourg de Saint-Just afin de répondre aux besoins des commerces et services.

1E / Améliorer le fonctionnement urbain en développant les liaisons douces du territoire

- Développer les liaisons douces sur le territoire communal pour connecter les secteurs d'intérêt entre eux : commerces, équipements, emplois etc.
- Développer les liaisons douces vers les communes limitrophes pour répondre à un besoin lié au tourisme, aux déplacements domicile-travail et aux déplacements domicile-école.

Madame le Maire précise que sur ce point il faudra discuter avec le Département car notre commune est traversée de plusieurs routes départementales. Ce qui n'est pas sans poser de problèmes pour nos jeunes qui ne peuvent circuler en toute sécurité pour aller d'un bourg à l'autre notamment pour aller à l'école, d'autant que les véhicules y circulent très vite. Les 2 500 touristes hébergés à Séquoia Parc sont également concernés par la sécurisation des voies cyclables. Ceci est une vraie problématique pour notre commune car le franchissement des départementales est quasi impossible, le coût d'un pont ou d'un tunnel étant exorbitant.

- Organiser le stationnement (capacités, localisation, mutualisation), en particulier dans le centre-bourg de Luzac et de Saint-Just.
- Coordonner le stationnement des camping-cars durant la saison estivale.
- Aménager les espaces nécessaires pour le covoiturage.

Axe 2 – Préserver les activités ostréicole et agricole en valorisant le tourisme :

2A / Développer l'ostréiculture, activité symbolique et à haute valeur ajoutée du territoire

- Préserver les espaces dédiés à l'aquaculture et à la saliculture.
- Soutenir la transformation locale et la consommation en circuits courts de produits de la mer.
- Accompagner l'installation, l'adaptation et la modernisation des équipements liés à ces activités dans le respect de l'environnement et des paysages.
- Permettre l'extension des espaces nécessaires au développement des activités de pêche responsable et la modernisation des équipements existants.
- Soutenir la diversification des activités des professionnels du marais (notamment dégustations sur place).
- Permettre et faciliter l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable lorsqu'ils alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site d'exploitation, sous condition d'intégration paysagère et environnementale.
- Créer une offre de stationnement et de cheminement doux vers les marais afin de limiter les dégradations tout en répondant aux besoins des exploitants.

Madame le Maire précise que l'on est dans une zone Natura 2000. Il faut donc proposer des zones de stationnement qui ne mettraient pas nos marais en danger. En effet, les ostréiculteurs ont exprimé lors de la réunion qui leur était réservée, le besoin économique de bénéficier de l'afflux des touristes pour maintenir leur exploitation mais sont également conscients des répercussions écologiques d'ouvrir les marais aux véhicules sans réglementation ou restriction. Il faut donc trouver des solutions. De même, elle informe que les agriculteurs et les ostréiculteurs demandent la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques sur les bâtiments pour réaliser des économies d'énergie. Elle est en train de négocier avec les ABF pour faire assouplir leur règlement.

2B / Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole

- Conforter l'activité agricole du territoire, marqueur d'identité de Saint-Just Luzac.
- Accompagner et faciliter le développement et l'évolution de la filière (dégustation sur place, vente en circuit court, ...) tout en préservant le patrimoine environnemental.
- Permettre le développement des exploitations tout en respectant l'environnement (ressource en eau, continuités écologiques, ...).
- Permettre et faciliter l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable lorsqu'ils alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site d'exploitation, sous condition d'intégration paysagère et environnementale.

Monsieur Fréret précise qu'il s'agit de ne pas favoriser la construction de grands hangars uniquement dans le but d'y installer des panneaux photovoltaïques qui ne seraient pas nécessaires à l'exploitation. Le but est bien de produire l'énergie utile et non de la commercialiser.

Madame le Maire rappelle que pour l'installation de l'unité de méthanisation, on a rencontré la même problématique, l'Etat n'ayant accepté qu'un aménagement individuel.

Elle souligne que lors de la réunion avec les agriculteurs et les ostréiculteurs, il a été évoqué les SETCAL (Secteur de Taille et de Capacité Limité). Monsieur Fréret précise que c'est un outil urbanistique qui permet d'ouvrir ponctuellement un droit à construire sur des zones A ou N. Ce doit être très justifié et permettre à un propriétaire agricole, par exemple, d'améliorer ses installations s'il n'a pas d'autre choix. Il précise que cet outil est très technique et spécifique, quasiment jamais utilisé sur les territoires d'emprise de la loi littoral, il n'a pas à figurer dans le PADD. Il est sans doute plus judicieux de changer le zonage des parcelles concernées que d'utiliser le SETCAL.

Madame Fontaine demande si les SETCAL sont déduits de notre potentiel d'extension. La réponse est oui, toute construction en dehors de l'enveloppe urbaine est comptabilisée.

2C / Promouvoir et développer un tourisme responsable

- Préserver et développer le tourisme déjà bien ancré en maintenant la capacité d'accueil touristique.
- Favoriser le développement touristique tout en préservant les socles identitaires de la commune.
- Organiser le développement des mobilités douces en faveur du tourisme tout en maîtrisant ses impacts environnementaux.
- Valoriser la complémentarité entre les activités primaires et le développement d'une offre touristique et de loisirs ancrée sur le récit des lieux et des hommes.

Axe 3 – Préserver ce qui fait l'identité de Saint-Just Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique :

3A / Préserver le paysage et le patrimoine de la commune

- Identifier et préserver le petit patrimoine, marqueur de l'identité communale.
- Protéger et promouvoir les éléments bâtis et non-bâtis des centres-bourgs.
- Préserver les entités paysagères de toutes constructions nouvelles.
- Mettre en valeur les entrées de ville et villages en améliorant l'insertion urbaine des constructions présentes et la vue sur les marais.

Monsieur Fréret explique que cela se traduira notamment dans le règlement écrit et le règlement graphique sur des identifications ponctuelles du patrimoine à sauvegarder, des styles de bâti qui seront demandés dans les centres bourgs notamment ainsi que la description de la trame verte (végétale) et bleue (eau) qui sont de grandes continuités environnementales.

3B / Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement.

- Assurer le renouvellement, la qualité et la disponibilité de la ressource en eau par la préservation de la qualité des masses d'eau souterraines et superficielles.

Monsieur Fréret explique que cela se traduira notamment dans le règlement écrit par le traitement de l'eau pluviale à la parcelle.

- Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction.
- Permettre le développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergies dans le respect des dispositions de la loi littoral.
- Maitriser l'urbanisation dans des conditions permettant de prévenir les risques et d'éviter leur aggravation.
 - En préservant les secteurs d'expansions des crues ;
 - En recadrant les principes constructifs dans les zones soumises au risque de retrait-gonflement des argiles.

Madame le Maire précise que nous sommes dans une commune au sol argileux, sur la quasi-totalité du territoire, nous sommes donc soumis aux aléas de retraits/gonflements des sols en fonction de la météo. Ce qui oblige à construire sur des micros-pieux afin d'éviter les fissures. L'an dernier la commune a été reconnue en zone sinistrée dans l'arrêté préfectoral. Une dizaine de personnes, qui avaient déposé un dossier en Mairie, ont pu être dédommagées par leur assurance. Une étude de sol est nécessaire pour savoir quelle technique adoptée avant de couler les fondations. La Commune a dû s'y conformer dans les travaux réalisés au Mitan des Marais et à l'école. Cela a un coût mais évite bien des problèmes d'autant que les saisons estivales sont de plus en plus sèches et que parallèlement il y a aussi de plus en plus de pluies.

3C/ Préserver les richesses naturelles du territoire communal

- Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue.
 - En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies.
- Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation identifiés par le SCOT dans le cadre de la loi littoral.
- Préserver ou restaurer les continuités écologiques.

Monsieur Fréret précise que les prochaines étapes sont :

- Consultation, réunion des PPA (Personnes Publiques Associées) qui feront remonter leurs observations par écrit ou lors de la réunion ;
- Organisation d'une réunion publique de présentation du PADD ;
- Réalisation de panneau d'exposition.

Madame le Maire demande s'il y a d'autres questions ou remarques. Elle rappelle que ce document a été préparé lors des commissions restreintes d'urbanisme et que l'ensemble des points ont donc été déjà discutés en détail.

Madame Fontaine demande quand le PLU sera finalisé. Il lui est répondu que le souhait de la municipalité est de le conclure en 2026. Bien d'autres étapes sont encore à franchir pour arriver au terme de cette procédure. Tous les points doivent donc être arrêtés en janvier/février 2025.

Madame RULIER précise que chaque PPA va venir défendre son dossier et demander éventuellement, pour plus de lisibilité, une reformulation des items (agriculture, SAGE,

CCI...). Les Services de l'Etat et de la DDTM vont s'assurer qu'il est conforme aux lois et règlements. Néanmoins les intentions et orientations politiques de votre PADD seront d'autant plus faciles à présenter et à défendre que vous aurez déjà effectué ce débat.

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, Madame le Maire déclare que le conseil municipal a conformément débattu des orientations générales du PADD.

3- SUBVENTION A LA BANQUE ALIMENTAIRE.

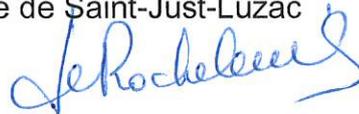
Madame le Maire explique que le collectif caritatif de Marennes demande une subvention à la Commune pour participer au financement des denrées alimentaires distribuées aux 18 personnes de Saint-Just-Luzac qui bénéficient de ces aides. Ils ont besoin d'environ 2000 € pour l'achat de viande et autres denrées alimentaires pour l'ensemble de leurs bénéficiaires.

Pendant la Covid on leur avait versé 700 € car il y avait beaucoup plus de bénéficiaires qu'en temps « normal ». Depuis nous n'avons pas participé pécuniairement à leurs frais en dehors du prêt du camion une fois par mois. Pour 2023 le coût par bénéficiaire est de 16.66 €. La commune pourrait donc leur verser une subvention de 300 €.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal a décidé à l'unanimité de verser un montant de 300 € au Collectif Caritatif pour participer à la banque alimentaire. Cette somme sera affectée au compte 65748 du budget 2024.

Madame le Maire clôt la séance à 20 h 40.

Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU,
Maire de Saint-Just-Luzac



Jean Pierre MANCEAU,



Claude JOUSSELIN,

Pascale EPHREM,



Clarice CHEVALIER,



Olivier CHERE,



Chantal HEBING,



Yanick DAUNAS,

Christian SWATEK,

Jean Jacques BOUYER,



Willy DRILLAUD,



Anaïs BOISSON,

Christiane FONTAINE,



Martine FOUGEROUX

