

Par délibération en date du 25 février 2025 (DCM 2025-03) le Conseil Municipal a autorisé le lancement d'une modification simplifiée du PLU ;

Cette modification simplifiée du PLU consiste à modifier le règlement afin de permettre le changement de destination de la maison éclusière (parcelle AK36) localisée en Nh.

L'historique de cette maison éclusière aménagée en bordure du canal de la Charente à la Seudre construit pour relier l'ancienne usine Saint-Gobin située au Port de Marennes au lieu-dit La Cayenne est de faciliter le transfert des produits vers le port de Tonnay-Charente. La maison servait initialement de logement pour les éclusiers dont le travail consistait à manœuvrer le pont sur le canal lors du passage des bateaux.

Lorsque l'usine a fermé en 1920, les navigations ont progressivement diminué, entraînant une perte de l'activité de la maison éclusière. Elle a été habitée jusqu'en 1968, avant d'être définitivement fermée. Actuellement, ce bâtiment est à l'abandon.

Le département de la Charente-Maritime actuellement propriétaire de la maison éclusière avait décidé dans les années 2000 d'effectuer des travaux de rénovation.

Plusieurs associations locales ont imaginé un projet consistant à utiliser la maison comme point d'accueil afin de faire connaître le patrimoine naturel et les activités ancestrales locale. Un marché a été passé entre le département avec une société d'architecture, chargée de la réhabilitation du bâtiment.

Cependant, le projet n'est pas conforme avec la réglementation en vigueur. Le règlement écrit et le règlement graphique du PLU en vigueur ne prévoient pas la possibilité de changer la destination des constructions en zones agricoles, naturelles et forestières.

La maison éclusière est située sur la partie ouest du territoire communal, sur la limite administrative de Marennes-Hiers-Brouage. Elle est accessible par la route « La Chasse », à 9 minutes en voiture et une heure à pied du centre-bourg de Saint-Just.

Le projet consiste à modifier le PLU afin de permettre la réhabilitation de cette maison éclusière. Aucune nouvelle construction n'est prévue, ni le coefficient d'occupation du sol, ni la hauteur des constructions, ni les formes urbaines, ni les matériaux des façades ne seront modifiés. La réhabilitation conservera la toiture existante et la façade sera solidifiée. Le projet respecte les règles de réhabilitation des bâtiments situés en zone Nh, inscrites dans le règlement.

Les aménagements futurs porteront sur l'agrandissement du parking existant pour garantir l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite en créant des places qui leur seront attribuées et un cheminement d'accès. Le projet prévoit également la mise en conformité du site avec les normes, la création d'une sortie de secours et le traitement acoustique. La zone d'accueil du public se limitera au rez-de-chaussée dans la grande salle d'accueil.

Au regard du projet, qui ne prévoira ni nouvelle construction, ni aménagement important, il est estimé que les incidences environnementales devraient être négligeables à nulles.

Le site est localisé en dehors des sites Natura 2000 du Marais de Brouage, mais est à moins de 50 m de ses limites sud-ouest. Dans la mesure où le secteur est déjà bâti, les seuls effets potentiels pourraient être un dérangement des espèces identifiées dans le site Natura 2000 proche (chauve-souris notamment) nichant potentiellement dans le bâtiment, lors des travaux puis pendant les horaires d'ouverture du point d'accueil prévu du fait de la fréquentation.

Le secteur est situé hors de tout périmètre identifié, et n'implique aucune construction ni artificialisation d'aucune sorte, seul un dérangement des espèces ayant pu trouver refuge dans le bâtiment abandonné pourrait survenir lors des travaux aussi les incidences sur les milieux naturels et la biodiversité devraient être faibles (car très localisées) à nulles.

Aucune consommation d'espaces n'est prévue.

Aucune zone humide n'est présente sur le site ou à proximité.

Aucun périmètre relatif à l'eau potable n'est présent, et seules des consommations d'eau potable supplémentaires issues des services proposés (maison d'accueil) sont à prévoir. Les impacts sur la ressource sont donc très ponctuels.

Aucune artificialisation n'est prévue, et les eaux pluviales doivent être résorbées sur le terrain d'assiette (d'après le règlement du PLU), aussi le projet n'aura pas d'impact sur le cycle de l'eau local et le ruissellement pluvial.

Seuls des rejets d'eaux usées supplémentaires, issus des services proposés (maison d'accueil), sont à prévoir. Le règlement du PLU spécifie que « Les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif lorsqu'il existe. À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur au réseau public ». Les impacts sur la ressource sont donc très ponctuels (augmentation des effluents).

La parcelle n'est concernée directement par aucun périmètre de protection du patrimoine. Le site patrimonial remarquable de Marennes est limitrophe (s'arrêtant aux berges du canal) et le site classé Ancien golfe de Saintonge marais de Brouage est à moins de 50 m.

Dans la mesure où il s'agit d'une réhabilitation qui conserve les matériaux des façades et la toiture, l'impact sur le patrimoine est plutôt positif.

Aucun sol pollué n'est identifié sur le secteur. Une production de déchets faibles issue des services proposés (maison d'accueil) est attendue.

La parcelle est concernée par la zone rouge du PPRL. Les règles associées visent à réduire la vulnérabilité et les aléas, aussi aucun impact sur les risques ne devrait être engendré.

Aucune artificialisation n'est prévue, aussi l'impact sur le stockage de carbone par les sols devrait être nul.

Des déplacements supplémentaires pourraient être engendrés par le projet, mais ils devraient être peu nombreux du fait de l'activité prévue.

La concertation portant sur le projet de révision simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme se déroulera de la façon suivante :

Le projet de modification simplifiée du PLU devra être notifié avant la mise à disposition du dossier au public aux différentes personnes publiques associées, conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme. Un exemplaire du dossier de modification simplifiée sera joint à la lettre de notification.

- Affichage de la délibération pendant un mois en Mairie.
- Article spécial dans la presse locale et sur le site de la Commune.
- Affichage sur les lieux du projet.

- Télétransmission sur @cte
- Téléversement sur le portail national de l'urbanisme
- Exposition publique du projet avant que la modification simplifiée ne soit arrêtée.
- Dossier disponible en mairie.
- Un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture de l'Hôtel de Ville.
- Passé le délai d'un mois de mise à disposition du public, le Maire présentera le bilan de cette mise à disposition au Conseil Municipal.

Puis, conformément aux dispositions de l'article R.123-21-1 du code de l'urbanisme, le Conseil Municipal délibèrera simultanément sur le bilan de la concertation et sur l'approbation du projet de révision simplifiée (après modifications éventuelles apportées au projet en fonction des avis émis des PPA et des observations du public).

