

AR Prefecture

017-211703517-20250624-DCM_2025_18-DE
Reçu le 30/06/2025

DEPARTEMENT DE LA
CHARENTE-MARITIME

ARRONDISSEMENT DE
ROCHEFORT-SUR-MER

CANTON DE MARENNES

COMMUNE DE
SAINT - JUST - LUZAC

DATE DE CONVOCATION

17/06/2025

DATE D'AFFICHAGE

18/06/2025

NOMBRE DE CONSEILLERS :

- En exercice : 19
- Présents : 15
- Absents : 4
- Pouvoirs : 0
- Votants : 15

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil vingt et cinq, le VINGT QUATRE JUIN à 19 heures 30, le Conseil de la Commune de SAINT-JUST-LUZAC, légalement convoqué le 17/06/2025 par Mme Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Maire, s'est réuni dans la salle du Conseil de l'hôtel de ville en séance publique.

PRESENTS : Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Jean Pierre MANCEAU, Pascale EPHREM, Claude JOUSSELIN, Olivier CHERE, Clarice CHEVALIER, Yanick DAUNAS, Chantal HEBING, Jean Jacques BOUYER, Christian SWATEK, Martial VIEUILLE, Jean-Lou CHEMIN, Martine FOUGEROUX, Serge LACEPPE.

ABSENTS EXCUSES : Anaïs BOISSON, Sixtine SANTA MARINHA, Gaëlle GOSSELET, Christiane FONTAINE.

POUVOIRS :

SECRETAIRE DE SEANCE : Chantal HEBING.

DCM N° 2025-18

OBJET : BILAN DE CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE REVISION DU PLU

VU le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment son article L.2121-29 ;
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.101-2, L.103-2 à L.103-6, L.104-1 à L.104-5, L.131-4 ;
à L.131-5, L.151-1 à L.153-35, R.151-1 à R.151-53, R.104-1 à R.104-2, R.104-8 et R.104-9, R.104-28 à R.104-33, R.151-4, R.251-23 et R.153-1 à R.153-12 ;
VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) ;
VU la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat (UH) ;
VU la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
VU la loi n°2009-967 du 03 août 2009, dite loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle (Grenelle I) ;
VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'environnement (Grenelle II) ;
VU la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010, dite loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche ;
VU le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;
VU le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
VU la loi n° 2013-569 du 1er juillet 2013 qui a habilité le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction ;
VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
VU la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'Avenir pour Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ;
VU la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN ;
VU l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme ;

~~VU la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021~~ portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;
VU le Code de l'Urbanisme (CU), et notamment les articles L 101-I et suivants, L 103-2 à L 103-6, L 151-1 et suivants, L 153-1, L 153-11 à L 153-26, R 153-3 à R 153-7 ;
VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.1222-4, R.122-17 relatifs à l'évaluation environnementale des différents schémas, plans et programmes ;
VU le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 18 novembre 2024 par le préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine ;
VU le Schéma de Cohérence Territoriale Pôle Marennes Oléron approuvé le 08 juillet 2024 par le Comité Syndical ;
VU le Plan Local d'Urbanisme opposable de la commune de Saint-Just-Luzac approuvé le 13 mars 2007 puis les modifications du 30/01/2013 et du 24/10/2023 ;
VU la prescription de révision du PLU, par délibération en date 11 avril 2023 ;
VU le débat sur le PADD tenu en conseil municipal le 6 mai 2024 ;
VU la concertation publique effectuée tout au long de l'élaboration du PLU et dont le bilan sera annexé à la délibération ;
VU les différentes pièces composant le projet de PLU et son dossier complet constituant une annexe de la présente délibération ;

Les objectifs de la révision du PLU, inscrits dans la délibération en date du 24 octobre 2024 ayant prescrit la révision du PLU, sont :

- La mise en adéquation avec le cadre législatif et réglementaire en vigueur,
- Le renforcement de l'identité de la commune,
- L'assurance d'un développement urbain cohérent et équilibré,
- Le maintien de la pérennité des activités agricoles et ostréicoles,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, publicitaire, notamment des entrées de ville.

La même délibération a approuvé les modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, pendant toute la durée d'élaboration du projet comme suit :

- La tenue de 4 réunions publiques aux différentes phases de la procédure,
- L'affichage au fur et à mesure de l'étude, en mairie des documents relatifs à la révision du PLU (DCM, porter à connaissance des services de l'État, PADD, etc.),
- La communication sur le site internet de la mairie et dans le bulletin municipal.

Madame le Maire précise que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du projet de révision du PLU aujourd'hui élaboré, s'organise autour des orientations générales suivantes :

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

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

Les objectifs chiffrés de consommation foncière prévoient une modération de consommation d'espace de 77% à horizon 10 ans.

Ces orientations et objectifs du PADD sont déclinées ensuite dans les OAP et le règlement écrit et graphique du projet.

Les conditions de révision du PLU ainsi que les différentes étapes de la procédure réalisées jusqu'à ce jour sont ainsi rappelées : diagnostic, définition du PADD débattu en conseil municipal le 6 mai 2024, traduction des dispositions réglementaires selon les objectifs définis dans les différentes pièces du PLU (règlement écrit et graphiques, OAP sectorielles et thématiques,) et rapport de présentation contenant l'évaluation environnementale et établissement des annexes, conformément aux articles L. et R. 151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'élaboration du projet a inclus la participation des personnes publiques associées (PPA), au cours de ces étapes, une concertation du public a été réalisée conformément aux modalités fixées dans la délibération de prescription de la révision générale du PLU, qui a permis de faire évoluer le projet dans le cadre du bilan de la concertation présenté en annexe de la délibération.

Ainsi, au terme de presque deux années de procédure et de travail d'élaboration, il y a lieu d'arrêter le bilan de la concertation et le projet de révision du PLU élaboré (article L. 153-14 du Code de l'urbanisme), tel qu'annexés à la présente délibération.

Ce projet de révision du PLU arrêté, composé d'un rapport de présentation avec évaluation environnementale, d'un PADD, d'une OAP thématique et de 6 OAP sectorielles, d'un règlement écrit et graphique et d'annexes, sera ensuite soumis pour avis aux personnes publiques associées et autres organismes à consulter, puis soumis à enquête publique avant approbation.

Les habitants et usagers ont pu s'exprimer et prendre connaissance de l'avancement du PLU lors de plusieurs temps forts de la concertation (notamment des réunions publiques) par plusieurs supports (notamment site Internet). Les avis, remarques et suggestions ont été recueillis tout au long de la concertation. Plusieurs commissions communales d'urbanisme restreintes et plénières ont été organisées tout au long de la procédure.

Le bilan de la concertation aujourd'hui à arrêter, tel qu'annexé à la présente délibération détaille les questionnements et observations du public qui ont porté notamment sur :

- La maîtrise de l'enveloppe urbaine et foncière ;
- Le dynamisme économique, notamment commercial dans le centre-bourg ;
- Le fonctionnement urbain en particulier l'offre en stationnement, les modes doux et la circulation ;
- La protection du cadre de vie, l'environnement et la qualité architecturale des constructions ;
- Le maintien des limites actuelles de la zone naturelle ;
- La demande de préservation de l'environnement par la limitation de l'urbanisation.

Ces observations ont été prises en compte dans le projet de révision du PLU.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré, les membres du Conseil Municipal décident à l'unanimité :

- D'ARRETER le bilan de la concertation publique, tel qu'exposé ci-avant ;
- D'ARRETER le projet de révision du PLU, tel qu'annexé à la présente délibération ;
- De SOUMETTRE pour avis le projet de révision du PLU aux personnes publiques associées et organismes intentionnés aux articles L.132-7, L.132-9 et L.153-16 à L.153-19 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), à l'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une publication sur le site internet de la Commune et sera transmise à Monsieur le préfet de Charente Maritime ;
- AUTORISE Madame le Maire à signer toute pièce relative à cette délibération.

Le secrétaire de séance
Chantal HEBING



Le Maire
Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU

