



Bilan de la concertation

REVISION DU PLU DE SAINT-JUST LUZAC

Version pour arrêt



Table des matières

I.	CADRE REGLEMENTAIRE	3
II.	MODALITES DE LA CONCERTATION	4
III.	MOYENS MIS EN ŒUVRE.....	5
A.	LES REUNIONS PUBLIQUES.....	5
1.	REUNIONS PUBLIQUES EN PAHES PADD	5
2.	REUNIONS PUBLIQUES DE PRE-ARRRET	8
B.	MOYENS DE COMMUNICATION DES REUNIONS PUBLIQUES.....	9
C.	ATELIERS DES ELUS.....	9
D.	UNE REUNION ET UNE ENQUETE SPECIFIQUE AVEC LE MONDE AGRICOLE ET OSTREICOLE	9
E.	LES REUNIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES.....	10
IV.	CONCLUSION.....	10

I. CADRE REGLEMENTAIRE

La concertation fait partie intégrante du processus d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. C'est la loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) qui oblige les communautés de communes à dresser le bilan de leur concertation. La loi SRU a été traduite dans le code de l'urbanisme de l'article L.103.2 à L.103.6 :

"Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, dont les représentants de la profession agricole, avant toute élaboration ou révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme [...]"

La concertation a eu lieu tout au long de la démarche d'élaboration du projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) et a ponctué ses différentes étapes. Cette concertation s'est adressée à toute la population et a permis des échanges constructifs et de qualité.

Le document vise à dresser le bilan de concertation et se compose comme suit :

- une première partie rappelant les principes de la concertation,
- une deuxième partie présentant les outils de communication et de concertation qui ont été mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLUi.

La concertation s'est inscrite dans la volonté d'apporter des réponses aux questions formulées afin d'informer les personnes s'étant exprimées de la manière dont leurs observations ont pu être prises en compte ou non.

Il est cependant précisé que le bilan de la concertation ne peut apporter de réponses à titre individuel, mais uniquement de façon thématique et transversale.

"À l'issue de cette concertation, soit l'autorité compétente soit la collectivité ou l'EPCI en présente le bilan devant l'organe délibérant de la collectivité ou de l'EPCI qui en délibère. Le dossier définitif du projet est alors présenté par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'EPCI et tenu à la disposition du public".

II. MODALITES DE LA CONCERTATION

Le présent document recense les modalités d'organisation de cette concertation et fait le bilan des échanges et des contributions de chacun à l'élaboration du projet.

Le document présent a pour but de synthétiser les questionnements soulevés par la population tout ou long de la phase d'élaboration du PLU, ainsi que d'exposer les réponses que la commune de Saint-Just Luzac a tenté d'y apporter au travers du document PLU.

Par délibération du 11 avril 2023, la commune a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixé les modalités de la concertation.

Les études relatives à l'élaboration du PLU ont été effectuées par les membres du Conseil Municipales, les techniciens et équipes communales et les bureaux d'études PLANED et ECOVIA.

La délibération précise que la révision du PLU de la commune devra être élaboré en concertation avec les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées. Les objectifs de la concertation sont de permettre, tout au long de l'élaboration du projet du PLU et ce, jusqu'à son arrêt par le Conseil Municipal :

- D'avoir accès à l'information
- D'alimenter la réflexion et de l'enrichir
- De formuler des observations et propositions,
- D'être sensibilisé aux enjeux et à leur prise en compte par le projet,
- De s'approprier au mieux le projet de territoire,
- De bien utiliser le futur document et de suivre son évolution.

La concertation s'est organisée sous forme de réunion publique ou de publication d'information dans divers supports écrits.

Les moyens de concertation prévus sont :

- Des réunions de travail notamment avec la commission restreinte d'urbanisme,
- Des réunions avec les personnes publiques associées PPA,
- Des propositions d'articles pour le bulletin municipal, le site internet ainsi que des panneaux d'information et des affiches en couleur,
- Registre de doléance disponible en mairie ;
- La tenue de réunions publiques aux moments clés du processus d'élaboration du PLU ;

La commune s'attache ensuite à répondre au mieux aux interrogations soulevées par la population et de les intégrer, le cas échéant, au travail d'élaboration du document. Chaque thématique qui doit être traitée au sein du PLU peut être abordée.

Le bilan de concertation a vocation à répondre à toute question traitant soit des objectifs ou orientations générales du PLUi, soit de ses aspects réglementaires.

III. MOYENS MIS EN ŒUVRE

La commune de Saint-Just Luzac a décidé d'associer tout au long de la procédure les habitants, les associations, les acteurs locaux, les élus et toutes les personnes concernées. Les personnes publiques associées ont également été régulièrement informées et des réunions spécifiques leur ont été proposées.

La concertation a été organisée durant toute la démarche d'élaboration et plusieurs outils de concertation ont été utilisés :

- Affichage dans les lieux publics et les commerces pour les deux sessions de 3 réunions publiques.
- Communication dans la presse locale des différentes réunions publiques organisées dans le cadre de la concertation, ainsi que les débats et décisions prises lors des conseils communautaires.
- Des concertations auprès des ostréiculteurs et des agriculteurs du territoire.
- Réalisation et affichage en mairie de panneau d'information présentant les grandes orientations du PADD.

A. Les réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées au cours de la révision du PLU. Elles furent orchestrées en collaborations entre l'équipe communal et le bureau d'étude PLANED.

1. Réunions publiques en pahes PADD

Cette réunion publique portait sur la présentation du PADD. Elle a eu lieu le 18/06/2024. Une publication sur le site Intra Muros a été réalisé afin de promouvoir l'évènement :

ACCUEIL > ACTUALITÉS > RÉUNION PUBLIQUE LE 18 JUIN 2024 À 18...



1 / 1

RÉUNION PUBLIQUE LE 18 JUIN 2024 À 18H SALLE DES FÊTES AU MITAN DES MARAIS.

Publié le lundi 27 mai 2024 - Saint-Just-Luzac

REUNION PUBLIQUE LE 18 JUIN 2024 à 18 h

PRESENTATION DU PADD dans le cadre de la modification du PLAN LOCAL D'URBANISME

La municipalité convie les habitants de Saint-Just-Luzac à une réunion publique le mardi 18 juin 2024 à 18h au Mitan des Marais.

Cette réunion vise à présenter le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le socle du PLU car il définit les orientations des politiques d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement et d'environnement. Autrement dit, le PADD fixe les grandes ambitions pour l'avenir du territoire.

Il a été expliqué les choix politiques forts faits par les élus du territoire et la présentation des grands chiffres d'objectifs, comme le nombre de logements nécessaires, la trajectoire de consommation d'ENAF et la protection de

l'environnement. Il a aussi été exposé les principes de la loi Climat et Résilience qui révolutionne la manière de penser l'organisation des villages et de construire.

Les questions portaient principalement sur l'avenir des exploitations agricoles et leur possibilité de diversification.

Lors de cette réunion des panneaux d'affichages furent présentés puis ils ont été affichés en mairie.

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-JUST-LUZAC

PRÉSENTATION DU PADD

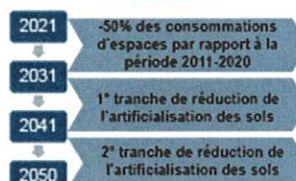
QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le PADD s'inscrit dans un cadre législatif et réglementaire (loi Littoral, loi Climat Résilience, loi ALUR, ...) et supra-communal (SCoT Marennes - Oléron).

Il n'est pas directement opposable.

LE CONTEXTE PARTICULIER DE LA LOI CLIMAT ET RÉILIENCE



Objectif ZAI : être à l'équilibre en 2050

Les surfaces
nouvellement
artificialisées

bâtiment,
routes, parking,
...

Les surfaces
nouvellement
déartificialisées

restauration de
cours d'eau, de
forêt, nouveaux
espaces verts, ...



LE PROJET DE TERRITOIRE

UNE ANALYSE ET UN ETAT DES LIEUX DU TERRITOIRE COMMUNAL



DES ENJEUX RETRANSCRITS DANS LE PADD

AXE 1 - MAINTENIR LE NIVEAU D'ATTRACTIVITÉ DE SAINT-JUST LUZAC, EN TANT QUE PÔLE D'APPUI DU SCoT

AXE 2 - PRÉSERVER L'ACTIVITÉ OSTREÏCOLE ET AGRICOLE EN VALORISANT LE TOURISME

AXE 3 - PRÉSERVER CE QUI FAIT L'IDENTITÉ DE SAINT-JUST LUZAC ET INSCRIRE LE TERRITOIRE DANS LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE



planed ecovia

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME SAINT-JUST LUZAC

PRÉSENTATION DU PADD

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DU PLU DE SAINT-JUST LUZAC

AXE 1 – MAINTENIR LE NIVEAU D'ATTRACTIVITÉ DE SAINT-JUST LUZAC, EN TANT QUE PÔLE D'APPUI DU SCO

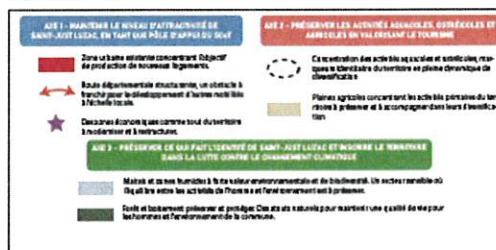
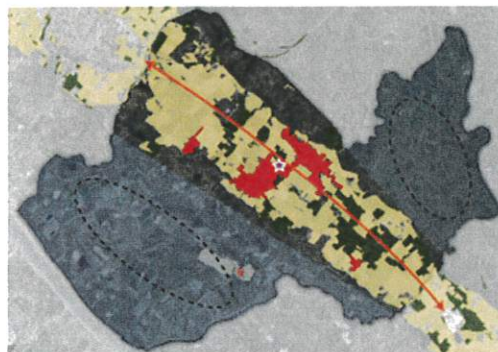
1A / Produire des logements pour répondre aux besoins du territoire et de sa population

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



planed ecovia

RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
SAINT-JUST LUZAC

PRÉSENTATION DU PADD

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES DU PLU DE SAINT-JUST LUZAC**AXE 2 – PRÉSERVER LES ACTIVITÉS AQUA-
COLES, OSTRÉICOLES ET AGRICOLES EN VALO-
RISANT LE TOURISME**2A / Développer l'aquaculture et notam-
ment l'ostréiculture, activité symbolique et
à haute valeur ajoutée du territoire2B / Accompagner et favoriser le développement
de l'activité agricole2C / Promouvoir et développer un tourisme res-
ponsable**AXE 3 – PRÉSERVER CE QUI FAIT L'IDEN-
TITÉ DE SAINT-JUST LUZAC ET INSCRIRE LE
TERRITOIRE DANS LA LUTTE CONTRE LE
CHANGEMENT CLIMATIQUE**3a / Préserver le paysage et le patrimoine
de la commune3b / Participer à la transition énergétique et cli-
matique et prendre en compte le cycle de l'eau
dans la démarche de développement3c/ Préserver les richesses naturelles du terri-
toire communalplan@d ecovia
Municipalité de Saint-Just-Luzac**2. Réunions publiques de pré-arrêt**

Cette réunion publique a été pensée pour les habitants, les propos techniques d'urbanisme ont été simplifiés pour que chacun puisse comprendre les enjeux du nouveau PLU. Elle a eu lieu le 17/04/2025.

Une publication sur le site Intra Muros a été réalisée afin de promouvoir l'évènement :

ACTUALITÉS SERVICES AGENDA DÉCOUVRIR

ACCUEIL > AGENDA > RÉUNION PUBLIQUE




Réunion publique

Saint-Just-Luzac

LIEU
salle des fêtes Au Miton des Marais

DATE
Le jeu. 17 avr.

HORAIRES
19h

1 / 1

La municipalité de Saint-Just-Luzac invite la population à une réunion publique dans laquelle sera présentée la révision générale de son plan local d'urbanisme PLU le jeudi 17 avril à 19h dans la salle au Miton des Marais

Publié par commune de Saint-Just-Luzac

Dans cette phase, il a été développé la phase règlementaire du PLU selon les enjeux majeurs : logement, commerces, patrimoine, l'environnement et les énergies renouvelables.

Peu de question ont été posé, les quelques interrogations portaient essentiellement sur les problématiques liées au monde agricoles et à la traduction règlementaire de la loi littorale sur le territoire.

B. Moyens de communication des réunions publiques

- Affichage sur le panneau interactif communal
- Affichage sur le site de la ville
- Affichage Facebook de la ville
- Flyers dans les boites aux lettres de la population

C. Ateliers des élus

Plusieurs réunions de travail avec les élus municipaux ont eu lieu pour se familiariser avec l'exercice d'un PLU dans le cadre de l'application des objectifs de la loi Climat et Résilience. Ces réunions avaient plusieurs objectifs :

- Préciser les enjeux du territoire ;
- Connaître les principes et les outils du PLU ;
- Se familiariser avec les éléments de la loi Climat et Résilience ;
- Savoir-faire consensus.

D. Une réunion et une enquête spécifique avec le monde agricole et ostréicole

Un atelier spécifique a été organisé le 01/02/2024 auprès du monde agricole et aquacole sur le territoire de la commune. Un questionnaire fut envoyé préalablement pour préparer cette réunion et s'assurer d'éléments de réponse pour ceux en incapacité de se libérer sur le créneau de l'atelier.

Les objectifs étaient les suivants :

- Présenter la démarche ;
- Partager les enjeux et besoins de la filière pour assurer leur intégration dans le futur document ;
- Lors de cet atelier, exploitants furent présent.

E. Les réunions des Personnes Publiques Associées

Trois réunions des Personnes Publiques Associées (PPA) ont eu lieu au cours de la révision PLU.

18 juin 2024 pour la phase PADD

17 avril 2025 pour la phase réglementaire.

IV. CONCLUSION

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Just Luzac ont été mises en œuvre tout au long de son élaboration.

La concertation a associé l'ensemble des acteurs du territoire dans le processus d'élaboration du PLU :

Cette concertation a permis :

Aux habitants de comprendre et mieux connaître le document d'urbanisme dont de nombreuses communes n'étaient pas dotées ainsi que l'ambition de la communauté de communes de se développer grâce à ses atouts.

D'apporter des éléments constructifs au projet de plan local d'urbanisme intercommunal.

D'apporter des réponses techniques et précises aux habitants.

Ce bilan est destiné à être entériné par délibération du Conseil municipal du 24 juin 2025 lors de l'arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme.



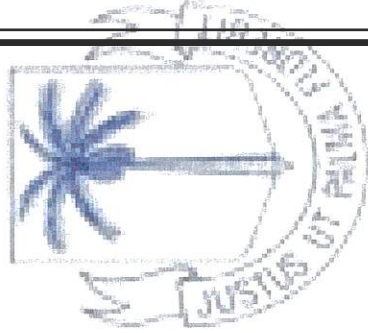
Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Saint-Just Luzac



AR Prefecture

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



COMMISSION
DÉPARTEMENTALE DE
PRESERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET
FORESTIERS (CDPENAF)

Juin 2025

SOMMAIRE

- 1. Rappel de la procédure et des grands objectifs politiques du projet de PLU révisé.
- 2. Encadrement de la constructibilité en zones A et N.

AR Prefecture

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

RAPPEL DE LA PROCEDURE ET OBJECTIFS POLITIQUES

Les objectifs de cette révision :

- Limiter l'habitat diffus pour éviter mitage trop important ;
- Resserer le tissu urbain en densifiant, en valorisant les dents creuses, en favorisant la division parcellaire dans le périmètre urbain déjà constitué ;
- Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace avec la construction de logements de type individuel groupé ;
- Maintenir les terres agricoles qui participent au développement local ;
- Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles et aquacoles sur le territoire ;
- Préserver les paysages qui fondent l'identité locale des espaces de biodiversité et le renforcement des corridors écologiques ;
- Favoriser le développement des mobilités douces ;

Dates clés

- Prescription de la révision du PLU : 11/04/2023
- Arrêt du PLU : 24/06/25
- Enquête publique : Septembre 2025

ACCUEIL DE POPULATION ET PRODUCTION DE LOGEMENTS

Logements vacants (LV)		Surface en ha	Surface conso ENAF en ha	Potentiel de production de logements	Densité brute
Production de logements en réhabilitations de LC					
Densification théorique		16.60	0.0	3	
voir fichier densification_logel		16.60	0.0	211	22
Densification avec projets (OAP ou autres)			0.0	61	
Renouvellement urbain ancien MIN (hors PC en cours)					
ZAC					
OAP 1		1.0	0.0	24	25
OAP 2		0.3	0.0	7	25
OAP 3		0.5	0.0	13	25
OAP 4		0.2	0.0	7	35
OAP 5		0.3	0.0	10	25
Economie		0	0		
Extension ZA les Huttes			0		
Total		16.6	0.0	336	20
Total par an (12 ans)			0.0		

- Une réduction de la consommation d'ENAF de -77% par rapport à la période précédente ;
- Une production de 132 logements sur les 12 ans du PLU, soit 11 logements par an pour répondre aux objectifs du SCoT ;
- La totalité des logements à produire sera fait dans l'enveloppe urbaine existante ;

CONSOMMATION D'ENAF

Le PADD débattu le 12 mars 2024 a pour objectif de « Réduire la consommation d'espaces prévue dans le PLU en fixant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ -50% par rapport à la période de référence 2011 – 2021 »

La consommation d'ENAF de la commune de Lauris s'élève à **1,81 hectares par an entre 2011 et 2021** (période de référence).

Le projet de PLU, à travers les OAP, le zonage et le règlement, implique la consommation de 0 ha d'ENAF pour les 12 ans d'application du PLU. Entre 2021 et la date d'approbation, le territoire aura tout de même consommé environ 5,4 hectares environ.

Une consommation qui permet d'atteindre l'objectif du PADD avec **une modération de la consommation d'espaces de -77% par rapport à la période de référence.**

Scénario d'application de la loi Climat&Résilience :

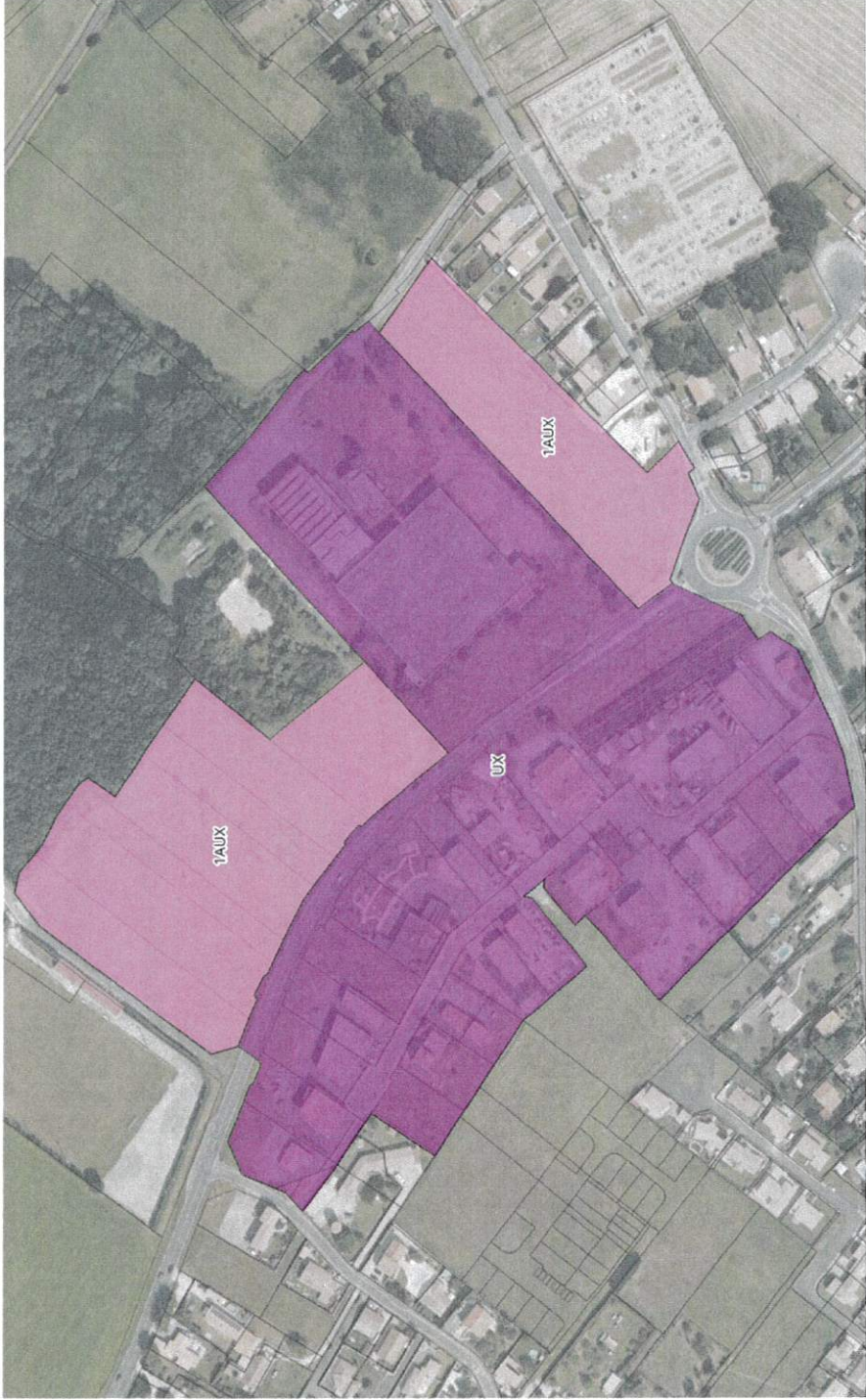
- 1,08 ha consommés par an entre **2021 et 2026** (données ADS avant arrêt) **soit environ 5,4 ha ;**
- Pour la période de 4 ans suivant l'application du PLU jusque fin 2030 : **0 hectare de consommation d'ENAF ;**

Le projet de PLU prévoit une extension de 4 ha à vocation économique, correspond à la part de consommation économiques assumée par la Communauté de communes.

AR Prefecture			
017-211703517-20250624-DCM_2025_18-DE	Reçu le 30/06/2025		
Logements vacants (LV)		Surface en ha	Surface conso ENAF en ha
Production de logements en réhabilitations de LC			
Densification théorique		16.60	0.0
voir fichier densification_logel		16.60	0.0
Densification avec projets (OAP ou autres)			0.0
Renouvellement urbain ancien MIN (hors PC en cours)			
ZAC			
OAP 1		1.0	0.0
OAP 2		0.3	0.0
OAP 3		0.5	0.0
OAP 4		0.2	0.0
OAP 5		0.3	0.0
Economie		0	0
Extension ZA les Huttes			0
Total		16.6	0.0
Total par an (12 ans)			0.0

EXTENSION A VOCATION D'ACTIVITE ECONOMIQUE

- L'extension économique en zone 1AUX consommera environ 4 hectares en continuité de la ZAE existante, prévu par la Communauté de communes.
- **Ce secteur est couvert par une OAP sectorielle.**



SOMMAIRE

1. Rappel de la procédure et des grands objectifs politiques du projet de PLU révisé.

2. Encadrement de la constructibilité en zones A et N.

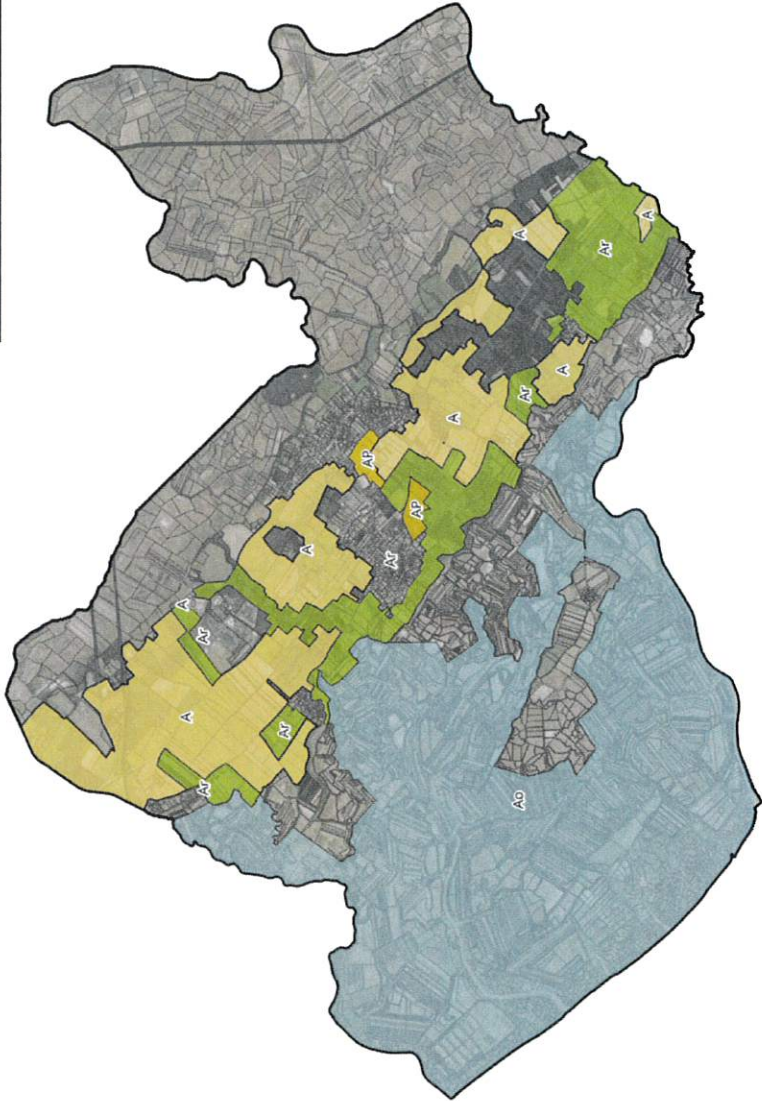
AR Prefecture

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

ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE AGRICOLE

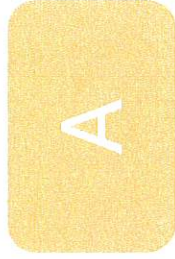
La zone agricole représente une superficie de **2629,24 hectares soit 55,94% du territoire.**

Parmi les 4 zones agricoles, 2 (les zones Ao et Ar) intègrent les secteurs des espaces remarquables de la loi Littoral.



AR Prefecture				
017-211703517-20250624-DCM_2025_18-DE Reçu le 30/06/2025				
ZONE AGRICOLE DITE « A »	La zone A est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	A	603,38	19,49
	Zone agricole protégé au titre des coupures d'urbanisation.	AP	19,49	1630,86
	Zone agricole identifiées comme espaces remarquables dédiée aux activités aquacoles. Elle correspond aux zones des marais du territoire qui sont les supports des activités aquacoles.	Ao	1630,86	355,51
	Zones agricoles identifiées comme étant des espaces remarquables au titre de la loi littorale.	Ar	355,51	

ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE AGRICOLE



Zone agricole

Correspond aux espaces agricoles où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole sont admises.

L'exploitation agricole est autorisée : les constructions liées et nécessaires à celle-ci, les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le prolongement de l'acte de production.

- Seuls les logements nouveaux pour les personnes **dont la présence continue est nécessaire** à l'exploitation agricole à proximité des installations sont autorisés.

Extensions et annexes des logements sous conditions :

- Les extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
- Que l'extension soit au maximum égale à 25% de la SDP existante ;
- Annexes et piscines liées à ces habitations dans la limite de 25% de la SDP.
- Implantation de ces dernières dans un rayon de 25 m maximum de la construction principale d'habitation.

ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE AGRICOLE

AP

Zone agricole
protégé

Correspond aux espaces agricoles où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées.

L'exploitation agricole est autorisée : les constructions liées et nécessaires à celle-ci, les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles dans le prolongement de l'acte de production.

- Seuls les logements nouveaux pour les personnes **dont la présence continue est nécessaire** à l'exploitation agricole à proximité des installations sont autorisés.

Extensions et annexes des logements sous conditions :

- Les extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
- Que l'extension soit au maximum égale à 25% de la SDP existante ;
- Annexes et piscines liées à ces habitations dans la limite de 25% de la SDP.
- Implantation de ces dernières dans un rayon de 25 m maximum de la construction principale d'habitation.

ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE AGRICOLE

Ar

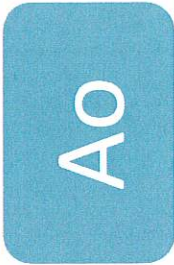
Zone agricole des espaces remarquables

Correspond aux espaces agricoles où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites.

En application du deuxième alinéa de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés les constructions et installations suivantes :

- Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
 - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
 - Les aménagements mentionnés aux 1^{er}, 2^{ème} et 4^{ème} point et les réfections et extensions prévues au 3^{ème} point du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE AGRICOLE



Zone d'aquaculture

Correspond aux espaces agricoles où les constructions nouvelles, nécessaires à l'exploitation aquacole et ou ostréicoles sont admises.

En application du deuxième alinéa de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés les constructions et installations suivantes :

- Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénatureront pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
 - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
 - Les aménagements mentionnés aux 1er, 2^{ème} et 4^{ème} point et les réfections et extensions prévues au 3^{ème} point du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

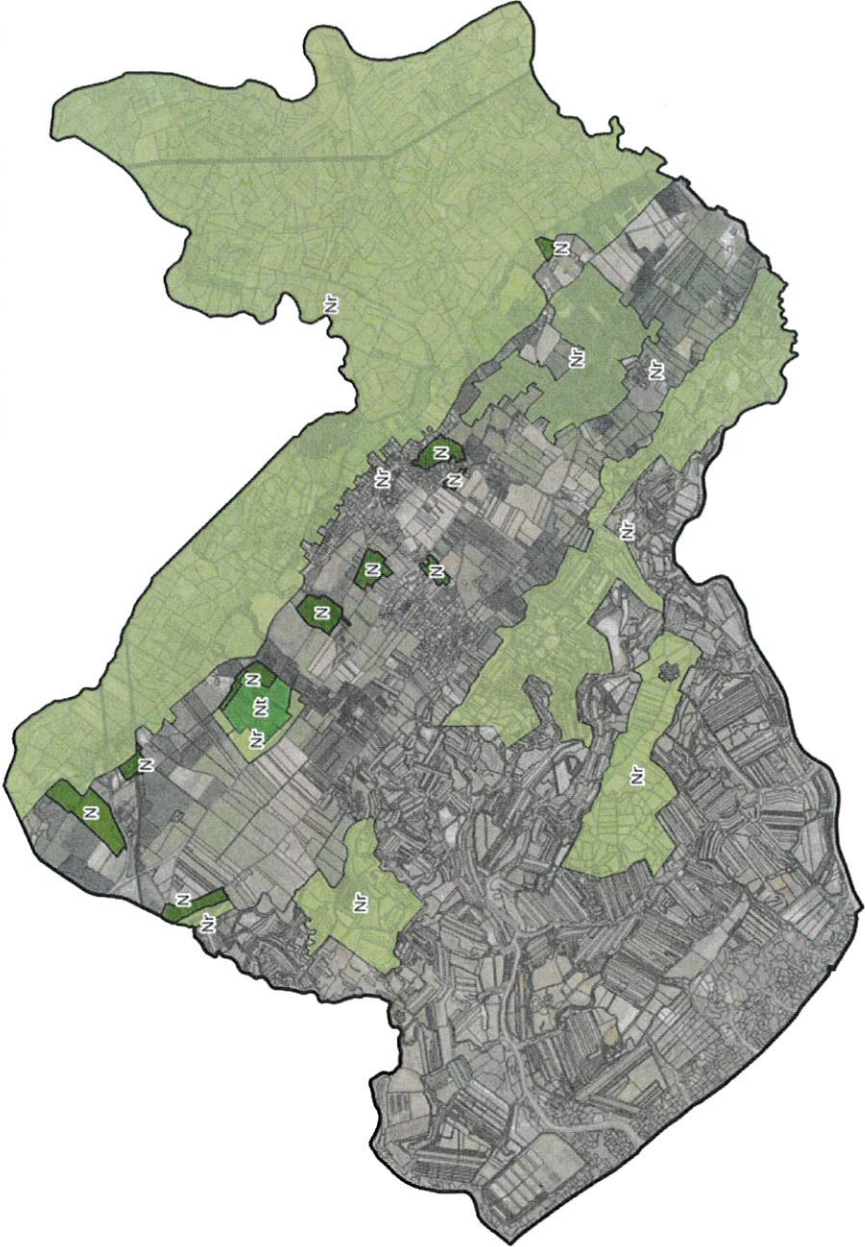
ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE NATRUELLE

La zone agricole représente une superficie de **2032,14 hectares soit 43,24% du territoire.**

La zone naturelle comprend 2 secteurs, un secteur spécifique aux espaces remarquables de la loi littorale et un secteur dédié aux équipements touristiques du Séquoia Parc.

ZONE NATURELLE DITE « N »

Zone naturelles, support de boisement et d'activité de loisir.	N	63,75
Zone naturelles, support d'activité d'hébergement touristique.	Nt	23,16
Zones naturelles à protéger au titre des espaces remarquables.	Nr	1945,23



ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE AGRICOLE

N

Zone naturelle

Correspond aux naturelles sans spécificités particulières.

L'exploitation forestière sous condition: Les constructions et installations liées et nécessaires à une exploitation sylvicole existante dans ladite zone et sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres des bâtiments existants, leur insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone doivent être assurées.

Extensions et annexes des logements sous conditions :

- Les extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements ;
- Que l'extension soit au maximum égale à 25% de la SDP existante ;
- Annexes et piscines liées à ces habitations dans la limite de 25% de la SDP.
- Implantation de ces dernières dans un rayon de 25 m maximum de la construction principale d'habitation.

ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE AGRICOLE



Zone naturelle des espaces remarquables

Correspond aux espaces naturelles où les constructions nouvelles, sont interdites.

En application du deuxième alinéa de l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés les constructions et installations suivantes :

- Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-24 du code de l'urbanisme, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
 - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
 - La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
 - A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R. 420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.
 - Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
 - Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
 - Les aménagements mentionnés aux 1er, 2^{ème} et 4^{ème} point et les réfections et extensions prévues au 3^{ème} point du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE EN ZONE AGRICOLE

Nt

Zone naturelle
dédiées aux
équipements
touristiques.

Correspond aux espaces naturelles dédiées aux équipements touristiques.

Les constructions et installations relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » sont autorisées à condition qu'elles viennent remplacer des constructions ou installations existantes dans le cadre de la modernisation des équipements. En aucun cas elles ne doivent constituer des constructions et installations supplémentaires.

Extensions et annexes des logements sous conditions :

- Non autorisé