

Service Aménagement

Affaire suivie par : Laurence Morel

laurence.morel@charente-maritime.gouv.fr

Le Préfet de la Charente-Maritime,

à

Madame le Maire de Saint-Just-Luzac

Rochefort, le **18 SEP. 2025**

LRAR 1A 210 085 4158 6

Par délibération du 24 juin 2025, le conseil municipal a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU). Cette délibération et le dossier qui l'accompagne ont été transmis à mes services le 1er juillet 2025 pour avis, conformément aux dispositions des articles L. 153-16 et R. 153-4 du Code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) traduit la volonté de conforter Saint-Just-Luzac comme pôle d'appui du territoire, reconnu au schéma de cohérence territoriale du Pôle Marennes-Oléron (SCoT PMO), approuvé en juillet 2024. Le projet de PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). La seule consommation d'ENAF concerne l'extension de 4 hectares de la zone d'activité « Le Puit doux » (Les Huttes) portée par la communauté de communes du Bassin de Marennes. En cela, le PLU s'inscrit dans une réelle trajectoire de modération foncière en comparaison de la période précédente, ce qui est à souligner favorablement.

Le document arrêté nécessite néanmoins des ajustements ou des compléments. Ainsi, l'articulation entre le taux de croissance démographique retenu, le calcul du besoin en logements et la mobilisation foncière correspondante doit être mieux démontrée. Certains volets de la loi Littoral sont à appliquer : la bande littorale inconstructible des 100 mètres et l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage. Certaines délimitations d'enveloppes urbaines doivent être retravaillées pour mieux coller au bâti existant. L'intégration de la prévention des risques naturels doit être précisée, face à un risque de confusion entre ce que prévoit le PLU et le Plan de Prévention des Risques (PPRN). Vous trouverez l'intégralité des remarques dans le document joint.

L'analyse du dossier conduit à émettre un avis de synthèse favorable moyennant la levée des réserves citées ci-dessus et ci-joint avant l'approbation du PLU.

Cet avis et son document annexé seront joints au dossier d'enquête publique.

Les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et plus particulièrement le Service Aménagement restent à votre disposition pour tout échange sur ce dossier.

Bien cordialement

Pour le Préfet et par délégation,
La Sous-Préfète de Rochefort,


Angélique ROCHER-BEDJOUJOU