

SAINT-JUST-LUZAC

Avis de synthèse des services de l'État sur le PLU arrêté

Par délibération du 11 avril 2023, la commune a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'est déroulé le 6 mai 2024. Le bilan de la concertation a été tiré conjointement à l'arrêt du projet. Le conseil municipal a arrêté le projet par délibération en date du 24 juin 2025. Le projet de PLU a été réceptionné le 1er juillet 2025 à la Préfecture.

Le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pôle Marennes-Oléron (PMO) approuvé le 4 juillet 2024.

Le PLU est soumis à évaluation environnementale. La saisine a été adressée à la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) le 1er juillet 2025. L'avis émis par la MRAe devra être joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme (CU), les dispositions du règlement sont soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Conformément à l'article L.121-27 du CU, le PLU doit être soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour le classement en espaces boisés, au titre de l'article L.113-1, des parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune.

1. Le projet de développement et l'objectif de gestion économe de l'espace

1.1. Estimation du besoin en logements

Avec une population de 2046 habitants en 2020, la commune prévoit dans son PADD un objectif de croissance démographique de 0,5 % par an pour se rapprocher de 2224 habitants d'ici 2037. Ce taux de croissance s'inscrirait dans la continuité des évolutions passées. Pour satisfaire les besoins en logement de cette population nouvelle, le PLU prévoit un objectif de production de 132 nouveaux logements sur la période 2025-2037 (soit 11 logements supplémentaires par an).

Dans le rapport de présentation (scénario retenu en page 27), ces objectifs de production sont présentés comme une interpolation des données du SCoT, en faisant une répartition au poids de la population des 1100 logements à horizon 2043 prévues pour l'ensemble des 3 pôles d'appui de la Communauté de Communes du Bassin de Marennes. Sur cette base, cela représenterait un besoin de 215 logements pour la commune de Saint-Just-Luzac sur 20 ans, soit 129 logements sur les 12 ans du PLU.

À cette fin, le projet de PLU mobilise environ 9 ha de foncier à vocation résidentielle au sein de l'enveloppe urbaine, dont 6 ha en densification et 3 ha en surface potentielle de divisions parcellaires.

En termes de densité, l'objectif affiché est de 22 logements/ha dans les nouvelles opérations. Le rapport de présentation (en page 91 – tome 1) détermine le nombre de logements en appliquant une densité plus forte de 20 à 30 logements/ha sur les secteurs à enjeux (et avec OAP) et 12 logements/ha sur les secteurs "diffus". Avec ces paramètres, l'étude de densification estime qu'environ 211 logements pourraient être produits dans le résiduel constructible, bien au-delà de l'objectif annoncé de réalisation de 129 logements pour répondre aux besoins des nouvelles populations. Toutefois, le tome 3 (en page 30) du rapport de présentation fait mention d'un potentiel de 167 logements pouvant être produits dans le résiduel constructible. **Ces différences prêtent à confusion et nécessitent d'être clairement justifiées dans le document de "justifications des choix". Il conviendra également de corriger les incohérences entre les différentes pièces du PLU.**

1.2. Bilan de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et perspectives

Le projet de PLU estime à 18,1 ha la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2011-2020 et 2,7 ha depuis 2021 à 2023. La consommation sur la période 2011-2023 serait donc de 20,8 ha, représentant une consommation annuelle moyenne de 1,6 ha. Ce bilan de la consommation d'ENAF est développé dans le diagnostic du rapport de présentation (en page 104 – tome 1) selon la méthodologie proposée par le PMO avec les données OCS-NA et complété par des photo-interprétations. Cela constitue la base de la déclinaison des objectifs de consommation d'espace figurant au PADD.

Le rapport de présentation détaille également dans un tableau (en page 63 – tome 3) la consommation d'ENAF mesurée sur les 10 ans précédents l'arrêt du PLU, selon les données du portail national de l'artificialisation des sols, avec une extrapolation sur les 3 dernières années, soit un total de 14,44 ha, sur la décennie 2015-2025. Cela revient à une moyenne de consommation d'ENAF de 1,3 ha par an.

Le projet de PLU indique que l'ensemble de la consommation foncière future se fera au sein des espaces déjà urbanisés et principalement concentrés sur les bourgs. Le PLU n'envisage donc pas d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat. Sur ce point, il y a réel effort de modération foncière de la part du PLU. La seule zone ouverte à l'urbanisation est une zone "1AUx" de 4 hectares pour l'extension de la zone d'activité "Le Puit doux" (Les Huttes), portée par la Communauté de Communes du Bassin de Marennes et prévue au SCoT.

Le dimensionnement du projet communal est compatible avec le SCoT, mais il est attendu de **mieux expliciter l'articulation entre la perspective démographique visée par la commune, le calcul du besoin en logements qui en découle, et le développement résidentiel projeté**. Ce travail de cohérence devrait notamment intégrer des variables liées au desserrement des ménages, au calcul du point mort (nombre de logements à réaliser pour maintenir la population au même niveau), à la résorption des logements vacants, ainsi que les logements produits par changement de destination. Sur ce dernier point, en page 39 du rapport de présentation, le nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination n'est pas précisé. Ils sont identifiés au document graphique mais le diagnostic ne donne pas d'informations sur ces bâtiments. **Cet aspect est à développer.**

1.3. Typologie des logements et mixité sociale

La commune ne fait pas partie du dispositif SRU. Elle n'est pas dans une zone tendue (A ou B1) mais est en zone C du zonage ABC, considérée moyennement tendue. Même si la commune n'est pas encore confrontée à des prix immobiliers et fonciers de secteurs très tendus, les prix de vente des maisons ont subi une hausse sensible entre 2014 et 2022 : + 33 % pour le prix d'une maison à l'échelle de la CCBM (prix moyen de 2 226 €/m²). Le prix des terrains à bâtir suit cette tendance et exclut du marché 80 % des ménages charentais maritime (et donc les jeunes ménages de la commune) sur ce territoire.

La commune ne dispose pas de parc locatif social. En revanche, en 2022 des agréments ont été délivrés pour la réalisation de logements locatifs sociaux au nombre de 28 et d'autres opérations de logements en location-accession sont en cours pour 8 logements.

Le PADD (page 6) ambitionne de répondre aux conditions de mixité urbaine en proposant une offre diversifiée de logements et la réalisation de logements à coût maîtrisé en respectant les objectifs du SCoT et le contexte local.

Le SCoT fixe des objectifs de production de logements sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements ou d'une opération d'aménagement destinée principalement à du logement. Sur ce point, les OAP à vocation d'habitat, dans leurs grands principes d'aménagement, n'évoquent pas de mixité sociale, ni de typologie des logements. Seules les maisons en bande avec possibilité de R+1 sont envisagées. **Les OAP devront proposer des mesures concrètes et opposables aux autorisations d'urbanisme permettant de programmer la construction de logements sociaux et/ou abordables dans les proportions compatibles avec le SCoT. De même, les OAP pourraient par exemple diversifier l'offre en prévoyant notamment de petits logements ou des logements mitoyens, ou de petits collectifs.**

2. Respect des dispositions de la loi littoral

Par la présence de la Seudre, la commune de St-Just-Luzac est concerné par la loi littoral (LL). Ces dispositions ont été globalement bien traduites par le projet.

Toutefois, plusieurs points ci-après doivent être précisés.

2.1. Sur la délimitation des agglomérations, villages et secteurs déjà urbanisés (SDU)

Le SCOT identifie deux agglomérations existantes (St-Just et Luzac) et trois Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) : Mauzac, Artouan et Les Touches. Certaines délimitations proposées par le PLU interrogent au regard des enveloppes urbaines existantes. En effet, des zones très peu denses sont incluses dans ces délimitations. Par exemple, les limites données aux SDU de Mauzac et Arthouan. **La délimitation précise des SDU doit être revue pour se situer au plus près du bâti existant et ne pas suivre les parcelles cadastrales, afin d'éviter toute extension de l'enveloppe bâtie. Par ailleurs, il devra être précisé dans le règlement que les SDU ne pourront accueillir que des constructions à usage de logement, d'hébergement ou de service public.**

La zone "UXs", d'une surface d'environ 4 ha, nouvellement créée pour développer l'activité d'une entreprise se situe en discontinuité de l'agglomération existante. Le règlement y autorise notamment les locaux techniques et industriels, ainsi que les entrepôts. Si la volonté de l'exploitant est de créer de nouveaux bâtiments, ceux-ci ne pourront pas être autorisés dans la mesure où le site est en discontinuité de l'agglomération existante. **Le règlement du PLU doit donc être modifié sur ce point pour n'autoriser que des extensions bâtementaires.**

2.2. Sur la préservation des coupures d'urbanisation

Le règlement de la zone "A", lorsque cette zone se situe dans une coupure d'urbanisation, **doit être revu pour interdire toute construction nouvelle constitutive d'une extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral.** Seules des extensions bâtementaires peuvent être admises.

2.3. Sur l'inconstructibilité de la bande littorale des 100 m hors espace urbanisés

Le rapport de présentation mentionne p.69 que la commune n'est pas concernée par la bande littorale des 100 mètres. Par conséquent, aucune bande littorale ne figure sur les documents graphiques. L'estuaire de la Seudre est un bras de mer et toutes les dispositions de la loi littoral s'appliquent à la commune, y compris la bande littorale inconstructible des 100 mètres. **Le règlement graphique est à corriger en ce sens, en respectant la définition de la limite haute du rivage. Le règlement écrit doit rappeler que dans la bande littorale des 100 mètres, hors espaces urbanisés, seuls sont autorisés les modes d'occupation du sol prévus à l'article L.121-6 du CU (activités économiques et services publics exigeants la proximité immédiate de l'eau).**

2.4. Sur l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (EPR)

Le rapport de présentation indique p.68 du tome 3 que la commune n'est pas concernée par les EPR, en se rapportant aux critères définis au SCoT. Le Scot ne fait que donner un cadre aux PLU, avec à l'appui différents critères, pour que l'exercice de délimitation des EPR soit faite par les PLU, assortie d'un règlement adapté. Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation doit par ailleurs être justifié au PLU. Les espaces compris entre les rives de la Seudre et l'intérieur des marais constituent des EPR. **Une délimitation de ces espaces est donc attendue. Le rapport de présentation et le règlement seront aussi à compléter sur ce point.**

2.5. Sur la préservation des espaces remarquables

Le rapport de présentation rappelle les caractéristiques et la cartographie des espaces remarquables du SCoT approuvé. Il n'apporte pas plus d'éléments à l'échelon communal, excepté l'identification de 3 zonages d'espaces remarquables Ar, Ao et Nr. Des anciens articles du code apparaissent en pages 35 et 36 du tome 3. **Ces derniers sont à corriger en citant les articles L.121-24 et R.121-5.**

Dans un souci d'harmonisation et de simplification du règlement, un indice "r" pourrait être rajouté au zonage Ao. Il est par ailleurs recommandé de faire référence aux alinéas de l'article R.121-5 plutôt que les recopier textuellement. En effet, cet article a évolué plusieurs fois ces dernières années et ces évolutions ne sont pas opposables aux pétitionnaires si le règlement du PLU a figé le texte.

Par ailleurs, la « Résidence Laguna Lodge » a été retenue en espace remarquable. Ce classement interroge. **Il conviendrait de préciser en quoi ce secteur est un espace remarquable ou de justifier la levée de l'espace remarquable** au PLU en adoptant un zonage spécifique. En cas de levée du caractère remarquable, les activités touristiques (parc résidentiel de vacances, villages vacances, résidences de tourisme...) en discontinuité des villages existants doivent faire l'objet d'un règlement strict n'autorisant pas d'extension de l'urbanisation au sens de la loi littoral (pas de constructions nouvelles, pas d'augmentation de périmètre ou de capacité d'accueil...).

3. Prise en compte des risques naturels

La problématique des risques naturels est bien intégrée dans les différents documents.

Cependant, l'OAP sectorielle n°5, rue du Port Chiffeu, ne reprend pas dans ses enjeux de secteur, la présence du risque de submersion marine, alors que les habitations à venir devront intégrer les dispositions constructives du PPRN (parcelles situées en zones Bs1 et Bs2 du PPRN). La prise en compte du risque de submersion marine dans la déclinaison du projet d'aménagement de ce secteur devrait apparaître dans cette OAP comme un des enjeux importants.

Au regard du zonage du projet de PLU, il est à noter l'ouverture à l'urbanisation en zone U (UA ou UB) de quelques parcelles zonées Ap dans l'actuel PLU opposable. Au titre du PPRN, ces parcelles sont situées en zone rouge Rs3, dont la règle de base est l'inconstructibilité. Les "basculer" en zone UA ou UB au PLU ne les rendra pas pour autant constructibles, du fait de leur inconstructibilité au PPRN. **Il convient donc d'exclure ces parcelles de la zone constructible.**

Le règlement du PLU arrêté appelle les observations suivantes :

– pages 19/20 : le règlement liste les destinations autorisées "à condition de ne pas aggraver le risque de submersion marine". Dans le paragraphe, l'intitulé "à l'intérieur de la zone submersible aléa faible au plan de zonage" est répété deux fois sans que l'on sache s'il s'agit du plan de zonage du PLU ou du PPRN. Les dispositions ne correspondent pas aux dispositions du PPRN, les cotes NGF à appliquer non plus (une fois 4.20m NGF, une autre 4.00m NGF. Aucune précision sur la cote court terme ou long terme). La possibilité d'extension des constructions de 20 % ne précise pas sur la base de quoi elle s'applique. Le règlement d'un PLU n'a pas vocation à intégrer des dispositions réglementaires liées aux risques. Néanmoins, si la commune tient à intégrer ces règles dans le règlement de son PLU, elle peut les y laisser, mais cela risque de complexifier l'instruction des actes d'urbanisme par la suite, avec deux règlements opposables (PLU et PPR) qui peuvent parfois se contredire ;

– page 20, chapitre "Risques Naturels", les définitions des zones rouges et bleues sont inexactes et il semble qu'il y ait une confusion entre les définitions du PPRN et du PGRI. Au titre du PPRN, les zones rouges correspondent, pour les secteurs urbanisés, aux zones urbanisées (pas seulement les centres urbains) se situant sous une hauteur d'eau supérieure à 0.50m (et non 1 m, la zone rouge Rs3 comprend les secteurs urbanisés en aléa modéré, c'est-à-dire > 0.50m d'eau). Par ailleurs, ces hauteurs d'eau ne sont pas définies par rapport à la crue centennale, mais par rapport à la crue centennale +20 cm. Les zones bleues correspondent bien à un aléa "plus" faible. Elles correspondent aux parties urbanisées du territoire en aléa faible, c'est-à-dire où la hauteur d'eau de la crue de référence (crue centennale) +20 cm est inférieure à 0.50m (et non 1 m). Cette définition correspond à la zone Bs1 du PPRN, mais est encore différente pour la zone bleue Bs2 (aléa nul à court terme).

– page 21 : la définition de l'aléa est incorrecte. L'aléa de référence "actuel" tel que défini dans le règlement du PLU est, dans le PPRN, un aléa à court terme (échéance environ 20 ans) intégrant une élévation attendue du niveau marin de 20 cm.

Par ailleurs, il est mentionné à plusieurs reprises **un règlement graphique “volet risques”** qui n’est pas dans le dossier. Ce document est censé reprendre et cartographier tous les risques naturels et technologiques qui concernent la commune. **Il conviendra de compléter le dossier sur ce volet.**

Enfin, le tome 2 du rapport de présentation en page 61 énonce que la commune est concernée par le risque de rupture de barrage, ce qui n’est pas le cas.

En page 65, l’arrêté portant reconnaissance de catastrophe naturelle de juillet 2023 (mouvement de terrain dû à la sécheresse) n’est pas repris dans la liste des arrêtés de CatNat. Le rapport étant daté de décembre 2023, il serait juste de l’actualiser en le rajoutant.

4. Autres remarques sur le règlement

4.1. Règlement des zones A et N :

Le règlement indique que « *en zone agricole A et Ap (paragraphe 1.2.2), les constructions (dépendances et piscines) liées à une habitation existante sans lien avec l’activité agricole sont autorisées à moins de 25 m maxi de l’habitation. En zone N, la construction de dépendances séparées du bâtiment principal à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25 % de la surface de plancher (SDP) existante uniquement.* »

En commune littorale, les conditions d’admission des extensions et annexes sont très strictes : les extensions bâtimentaires sont admises, en conservant un caractère limité. Les piscines peuvent être autorisées lorsqu’elles sont à proximité immédiate de la construction existante et forme avec celle-ci un ensemble architectural (dans ce cas, la jurisprudence ne les assimile pas à une extension de l’urbanisation au sens de la loi littoral). **Le règlement doit être amendé sur ce point.**

Le secteur de la nouvelle station d’épuration a bénéficié d’un zonage spécifique “Ne” par approbation d’une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU en 2019. Il n’apparaît pas dans le règlement graphique ni écrit. **Ce zonage “Ne” doit être rajouté.**

Le secteur de la déchetterie du Bournet, toujours en activité, pourrait faire également l’objet d’un zonage spécifique. Ce secteur est destiné à recevoir un projet de valorisation des déchets bois. Le règlement devra interdire un certain nombre d’aménagements sauf ceux liés et nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

4.2. Emplacements réservés (ER)

Le projet de PLU inscrit au plan de zonage des ER mais aucune liste n’y figure. Il est donc difficile d’identifier la nature des opérations/aménagements et de s’assurer de leur compatibilité avec la loi littoral. **Il est attendu dans le rapport de présentation une liste de ces ER et un minimum de justifications explicitant les motivations de ces ER.**

5. Annexes

La liste des servitudes d’utilité publiques est à rajouter et à compléter avec les éléments suivants :

(État des éléments connus par la DDTM17/Service Aménagement au 16/07/2025)



Case grisée = Présomption de SUP (acte non détenu par la DDTM)

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
Servitudes relatives à la conservation du patrimoine				
Patrimoine culturel – Monuments historiques et sites patrimoniaux remarquables				
AC1	Servitudes relatives aux monuments historiques (immeubles classés ou inscrits)	Église Saint-Just (commune de Saint-Just-Luzac) – immeuble classé au titre des monuments historiques	AM 19/11/1910	UDAP
		Maison Hervé : fenêtre gothique, place de l'église (commune de Saint-Just-Luzac) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	AM 23/02/1925	
		Rue de Luzac (commune de Saint-Just-Luzac) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	AM 23/02/1925	
		Château de Feusse : chapelle isolée dans le parc (commune de Saint-Just-Luzac) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques	AM 11/10/1984	
		Château de Feusse : le portail d'entrée, les façades et les toitures sur cour, ainsi que le vestibule et le salon contigu avec décor de boiseries peintes du corps de logis principal (commune de Saint-Just-Luzac) – immeuble classé au titre des monuments historiques	AM 11/10/1984	
AC1	Servitudes relatives aux monuments historiques (abords des monuments historiques)	Périmètre de protection de 500 m autour de l'église Saint-Just (commune de Saint-Just-Luzac) – immeuble classé au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 19/11/1910	Art. L. 621-30 du code du patrimoine	UDAP
		Périmètre de protection de 500 m autour de la maison Hervé : fenêtre gothique, place de l'église (commune de Saint-Just-Luzac) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 23/02/1925		
		Périmètre de protection de 500 m autour de la rue de Luzac (commune de Saint-Just-Luzac) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté ministériel du 23/02/1925		
		Périmètre de protection de 500 m autour du château de Feusse : chapelle isolée dans le parc (commune de Saint-Just-Luzac) – immeuble inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 11/10/1984		
		Périmètre de protection de 500 m autour du château de Feusse : le portail d'entrée, les façades et les toitures sur		

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
		cour, ainsi que le vestibule et le salon contigu avec décor de boiserie peintes du corps de logis principal (commune de Saint-Just-Luzac) – immeuble classé au titre des monuments historiques par arrêté du 11/10/1984		
Patrimoine culturel – Monuments naturels et sites				
AC2	Servitude relative aux sites inscrits et classés	Ancien golfe de Saintonge (Marais de Brouage) – immeuble en site classé	Décret 13/09/2011	UDAP - DREAL
Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements				
Énergie – Électricité				
I4	Périmètre de servitude autour d'une ligne électrique aérienne ou souterraine	Ligne de transports d'énergie électrique – HT 90 KV Farradière – Marennes		RTE
Canalisations – Transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques				
I1	Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz	Zone d'effets de la canalisation : Saint-Romain-de-Benet_Marennes DN 100 (8676 m) Zone d'effets de la canalisation : Saint-Romain-de-Benet_Marennes DN 100	AP 29/01/2018	GRT Gaz
Communications – Cours d'eau				
EL3	Servitude de halage et de marchepied	Canal de la Charente à la Seudre – servitude de marchepied	Art. L. 2131-2 du code général de la propriété des personnes publiques	DDTM 17
Communications – Réseau routier				
EL7	Servitude d'alignement des voies publiques	Alignement de la RD 241 "Luzac"	18/04/1902	CD17
		Alignement de la RD 18 "Saint-Just"	19/10/1968	
		Alignement de la RD 241 "Les Touches"	24/08/1901	
EL11	Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomérations	RD 728 : Déviation d'agglomération	Article 152-1 du code de la voirie routière	CD17
Communications – Circulation aérienne				

Code	Catégorie de servitude	Générateur de la servitude	Institution de la servitude	Service gestionnaire
T7	Servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement	Servitudes établies à l'extérieur des zones aéronautiques de dégagement	Article 6352-1 du code des transports	DGAC - SNIA
Communications électroniques				
PT2	Servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles physiques	Liaison hertzienne – zone spéciale de dégagement entre les stations de Royan (Le Maine Arnaud) et de Rochefort (Béligon les Quatre Anes)	Décret 09/09/2015	SGAMI-SUD-OUEST
Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques				
Salubrité publique – Cimetières				
INT1	Servitude instituée au voisinage des cimetières	Voisinage du cimetière : Rue Garesche	Article L. 2223-5 du code général des collectivités territoriales	Commune
Salubrité publique – Établissements conchyliques				
AS2	Servitude résultant de l'installations de périmètres de protection autour des établissements de conchyliculture et d'aquaculture et des gisements coquilliers	Périmètre de protection autour des établissements conchyliques et gisements naturels coquilliers naturels de la région de Marennes	Décret 23/01/1945	ARS
Sécurité publique				
PM1	Plans de prévention des risques naturels prévisibles et plan de prévention des risques miniers et document valant PPRNP	PPRN relatif à la submersion marine	AP 02/11/2022	DDTM 17