

AVIS DE LA CLE DU SAGE SEUDRE

Emetteur de la demande : Commune de Saint Just-Luzac

Date d'émission de la demande : 1^{er} juillet 2025

Date limite de réponse : 2 octobre 2025

Objet de la demande : Avis de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Seudre sur la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Saint Just-Luzac

Rappel du cadre d'émission de l'avis de la CLE du SAGE Seudre

Au regard de l'article L 131-6 du code de l'urbanisme, le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) du SAGE Seudre est opposable aux documents de planification dans le domaine de l'urbanisme que sont les schémas de cohérence territoriale (SCoT), ou en l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) et les cartes communales.

Du fait de l'existence du SCOT du Pôle Marennes-Oléron, lequel intègre la commune de Saint Just-Luzac, la CLE du SAGE Seudre n'est pas directement associée (Personne Publique Associée) pour rendre un avis sur les PLU des communes de ce territoire.

Toutefois, les membres de la CLE ont inscrit dans le PAGD du SAGE, leur intention d'inciter les communes à rendre leurs documents d'urbanisme compatibles avec les documents du SAGE Seudre, et ont missionné à cet effet le SMBS pour rédiger un guide technique d'accompagnement et assister techniquement les communes qui le souhaiteraient dans leurs démarches.

Eléments de contexte

La commune de SAINT-JUST-LUZAC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 13 mars 2007.

Ce PLU a fait l'objet de plusieurs révisions simplifiées et modifications :

Type de révision ou modification	Date d'approbation
Elaboration	13 mars 2007
Modification n°1	30 janvier 2013
Modification n°2	24 octobre 2023

Par délibération en date du 24 octobre 2024, le Conseil municipal a prescrit la révision du PLU avec pour principaux objectifs :

- 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.

Emetteur de l'avis

L'article 15 des règles de fonctionnement de la CLE, approuvées en réunion de CLE le 13 février 2013, prises en application des articles L.212-4 et R.212-29 à R.212-34 du Code de l'Environnement, mentionne que :

« La CLE donne délégation au bureau pour étudier et émettre un avis concernant les dossiers qui lui sont transmis, ..., Le Bureau émet des avis conformes aux préconisations du SAGE et aux orientations formulées par la CLE. Si le délai de réponse le nécessite, délégation est donnée au Président. »

Au regard des délais réglementaires inhérents à la présente demande d'avis, et considérant d'une part que la CLE ne peut être réunie avant la date de réponse souhaitée, et d'autre part que le bureau de la CLE ne peut être physiquement réuni avant cette même date, c'est le président de la CLE qui aura autorité pour rendre un avis sur le PLU de la commune de Saint Just-Luzac, après consultation dématérialisée des membres du Bureau, conformément à l'article 15 des règles de fonctionnement de la CLE précité.

Contenu du dossier

- Pièce n°1 : Rapport de présentation :
 - Tome 1 – Diagnostic
 - Tome 2 – EIE
 - Tome 3 – Justification des choix
 - Tome 4&5 – Evaluation environnementale
 - Tome 6 – Analyse des incidences et indicateurs
- Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Pièce n°3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - Sectorielles
 - Thématiques
- Pièce n°4 : Règlement
- Pièce n°5 : Annexes :
 - Réseau d'Eau Potable
 - Réseau d'assainissement collectif
 - Zonage d'assainissement collectif
 - Courrier Eau 17
 - Courrier Département Charente-Maritime
 - Schéma directeur pluvial
- Pièce n°6 : Bilan de la concertation.

Analyse de la compatibilité au regard des dispositions du PAGD du SAGE Seudre



La présente note se limite à l'analyse du PLU au regard de sa compatibilité avec les dispositions du SAGE qui lui sont opposables.

Dans les pages suivantes :

Les paragraphes sur fond vert sont les rappels des dispositions du PAGD du SAGE Seudre.

Les paragraphes sur fond bleu sont les remarques et recommandations formulées par le Bureau de la CLE du SAGE Seudre.

Disposition QM1-9 : Compléter les inventaires de zones humides

Afin de satisfaire au rapport de compatibilité fixé à la **Disposition QM3- 2** les communes ou leurs groupements compétents sont invités à compléter, dans un délai de 2 ans suivant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, l'inventaire des zones humides réalisé sur leur territoire (voir la carte ci-dessous), notamment en inventoriant les zones humides inférieures à 1 ha.

Les inventaires sont basés sur les critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié. Ils précisent le niveau de dégradation et les fonctionnalités des zones humides.

En lien avec la **Disposition QM3- 2** (Cf. page 7), un guide méthodologique pour l'inventaire des zones humides est élaboré sous le pilotage de la structure porteuse du SAGE, en partenariat avec les SAGE voisins (inter-SAGE), et validé par la Commission Locale de l'Eau dans l'année suivant la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE.

La structure porteuse du SAGE centralise les données locales afin de construire, diffuser et partager un outil de connaissance des zones humides à l'échelle du territoire du SAGE.

Rapport de présentation	Inventaire complémentaire des ZH	oui	non
-------------------------	----------------------------------	-----	-----

Aucun inventaire complémentaire des zones humides inférieures à 1 ha n'a été réalisé.

Toutefois, le Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre (SMBS) et le Syndicat Mixte de la Charente Aval (SMCA) ont pris en charge la réalisation d'inventaires complémentaires sur la commune, notamment des zones humides inférieures à 1 ha. Ces inventaires seront réalisés en 2026, et pourront intégrer le Plan local d'urbanisme de la commune ultérieurement sous la forme d'une modification.

Un inventaire complémentaire des zones humides inférieures à 1 ha sera réalisé en 2026.

Disposition QM3- 2 : Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme

[...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans avec l'objectif de « Stopper la dégradation, restaurer et maintenir les fonctionnalités et les continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique » du présent SAGE, et concourent à la réalisation des orientations de préservation et de non dégradation des zones humides. Ce délai de compatibilité court à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE.

Pour ce faire, [...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] intègrent dans leur rapport de présentation l'inventaire des zones humides de leur territoire et déclinent dans les documents graphiques des mesures de protection. A titre d'exemple, il est possible d'identifier :

- un classement des zones humides selon des zonages et des règles spécifiques,
- des orientations d'aménagement répondant à l'objectif fixé de non dégradation des zones humides. [...]

Rapport de présentation	Intégration de l'inventaire SAGE	oui	non
PADD	Préservation ZH inscrite comme objectif	oui	non
Zonage	Identification des ZH	oui	non
Règlement	Disposition protégeant les ZH	oui	non

Rapport de présentation :

L'état initial de l'environnement (TOME 2) ne semble pas intégrer l'inventaire des zones humides du SAGE. Une première carte est présentée page 20, mais celle-ci ne figure que les zones humides potentielles définies par l'INRAE en 2014. Une deuxième carte est présentée page 35, laquelle figure la sous-trame humide de la trame verte et bleue de la commune, toutefois, aucune référence n'est faite quand à l'origine de cette couche « humide ». L'inventaire des zones humides effectives du bassin versant de la Seudre réalisée dans le cadre du diagnostic du SAGE doit être mentionné, celui-ci étant réglementairement opposable au SCoT et de fait au PLU de la Commune.

PADD :

La préservation des zones humides, notamment celles identifiées par le SAGE Seudre, ne sont pas directement intégrées comme objectif (orientation) dans le PADD. Il est fait uniquement mention de : « Préserver les entités paysagères de toutes constructions nouvelles », les marais (zones humides littorales) étant considérés dans ce document comme des entités paysagères (pages 18 et 19).

Zonage :

Les documents graphiques figurent globalement l'ensemble des zonages relatifs aux zones humides en cohérence avec l'inventaire des zones humides effectives du bassin versant de la Seudre réalisé dans le cadre du diagnostic du SAGE.

Toutefois, trois secteurs semblent présenter des incohérences avec l'inventaire des zones humides remarquables de la Seudre :

- Secteur 1 : section I1000

- Secteur 2 : sections D1764, D1533, D1532, D1540, D1541 et ZH 60

- Secteur 3 : sections J269 à J280

Une cartographie détaillée est jointe au présent avis.

Règlement :

Les zones humides littorales (espaces remarquables) sont intégrées aux zonages :

- Ao : zones de richesse naturelle dédiées aux exploitations aquacoles ;

- Ar : zones agricoles des espaces remarquables ;

- Nr : espaces remarquables du littoral.

Sur ces zonages, des prescriptions particulières sont établies interdisant le développement de l'urbanisme. Elles répondent aux objectifs convergents, d'une part de préservation des espaces remarquables au titre de la loi « littoral » et d'autre part, de non dégradation inscrit dans le SAGE Seudre (disposition QM3-2 et règle n°2). Des possibilités d'aménagements légers sont prévues conformément à l'article R. 121-5 du Code de l'urbanisme, notamment concernant les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, telles que les activités aquacoles.

La quasi totalité des zones humides identifiées par le SAGE Seudre ont été classées dans le PLU par des zonages en cohérence avec leur destination. Toutefois, il demeure trois secteurs pour lesquels le zonage attribué ne correspond pas à la nature du site, ces derniers devant être considérés comme des espaces remarquables du littoral.

L'intégration et le traitement des zones humides dans le PLU sont perfectibles.

Disposition QM2- 3 : Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme

[...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles, dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, avec l'objectif « Stopper la dégradation, restaurer et maintenir les fonctionnalités et les continuités de l'ensemble des milieux aquatiques du bassin sous-tendant le bon état écologique » du présent SAGE, et concourent à la réalisation des orientations de protection des éléments de la ripisylve identifiés et caractérisés par les diagnostics prévus en Disposition QM1- 4.

Pour ce faire, **ces documents intègrent dans leur rapport de présentation l'inventaire des éléments de la ripisylve sur leur territoire** et déclinent dans leurs PADD, leur DOG ou leurs règlements des orientations d'aménagement, **un classement et des règles d'occupation des sols** adaptés en fonction du niveau de priorité des éléments visés.

Rapport de présentation	Intégration inventaire ripisylve	oui	non
PADD	Préservation ripisylve inscrite comme objectif	oui	non
OAP	OAP thématique	oui	non

Zonage	Identification des ripisylves	oui	non
Règlement	Eléments du paysage	oui	non
	EBC	oui	non
	Emplacement réservé	oui	non

Rapport de présentation :

L'état initial de l'environnement ne contient pas l'inventaire des secteurs de végétation rivulaire du réseau hydrographique communal. Toutefois, il est indiqué page 38, dans les propositions d'enjeux environnementaux « Préserver et renforcer les continuités écologiques via la trame verte et bleue, notamment en réimplantant des haies au niveau des espaces agricoles ».

PADD :

Il n'est pas fait directement mention d'un objectif de préservation de la végétation rivulaire du réseau hydrographique. Seule figure page 21 une orientation générale qui vise à « Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue », « En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies. »

OAP :

L'OAP thématique Trame verte et bleue comporte un chapitre (page 11) intitulé « 3.2 Protection des Ripisylves et des Berges Boisées », comprenant notamment des mesures telles que : « Renforcer les ripisylves par la plantation d'essences locales en continuité avec la végétation existante pour stabiliser les berges et créer des corridors écologiques continus ».

Règlement et zonage :

Le zonage identifie les haies à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, lesquelles comprennent les ripisylves. Les linéaires de ripisylve et de haies protégés sont plus importants que ceux identifiés dans le cadre du SAGE Seudre, et dans la majorité des cas, ils viennent compléter les ruptures de continuité écologique observées lors de ces inventaires. Par ailleurs, certaines ripisylves ont été inscrites en espaces boisés classés.

Même si les différents documents du PLU ne répondent pas tous de manière spécifique, et par catégorie d'élément, aux attentes du SAGE, l'ensemble des mesures inscrites dans ces documents concourent de manière satisfaisante à protéger les ripisylves.

Une distinction entre ripisylves et haies aurait toutefois permis une meilleure lisibilité.

L'intégration et le traitement des éléments de la ripisylve dans le PLU sont satisfaisants.

Disposition QE3- 2 : Inscire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme

[...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans avec l'objectif de « Préserver et restaurer la qualité des ressources en eau » du présent SAGE, et concourent à la réalisation des orientations de préservation et de non dégradation des éléments du bocage, en priorité les éléments identifiés comme stratégiques dans le cadre des inventaires prévus par la Disposition QE3-1. Ce délai de compatibilité court à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE.

Rapport de présentation	Intégration inventaire bocage	oui	non
PADD	Préservation bocage inscrite comme objectif	oui	non
OAP	OAP thématique	oui	non
Zonage	Identification des éléments du bocage	oui	non
Règlement	Eléments du paysage	oui	non

EBC	oui	non
Emplacement réservé	oui	non

Rapport de présentation :

L'état initial de l'environnement ne contient pas le pré-inventaire les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau.

PADD :

Il n'est pas fait directement mention d'un objectif de préservation de la végétation rivulaire du réseau hydrographique. Seule figure page 21 une orientation générale qui vise à « Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue », « En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies. »

OAP :

L'OAP thématique Trame verte et bleue comporte un chapitre (page 12) intitulé « 3.3 Création et Amélioration des Corridors Écologiques », comprenant notamment des mesures telles que : « Relier les boisements isolés par des haies bocagères ou des bandes boisées en continuité avec les corridors existants pour améliorer la connectivité écologique ».

Règlement et zonage :

Le règlement et le zonage identifient les haies bocagères et les arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement comporte, page 19, un chapitre intitulé : « La protection du patrimoine naturel et paysager : alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer ». Les linéaires de haies bocagères protégés sont plus importants que ceux identifiés dans le cadre du SAGE Seudre, toutefois, les arbres isolés en zone de marais n'ont pas été indiqués.

Même si les différents documents du PLU ne répondent pas tous de manière spécifique, et par catégorie d'élément, aux attentes du SAGE, l'ensemble des mesures inscrites dans ces documents concourent de manière satisfaisante à protéger les haies bocagères. Toutefois, il semble important d'identifier les arbres isolés, notamment dans et en limite des zones humides littorales, eu égard à leur importance en termes de fonctionnalités environnementales et de structuration du paysage.

Une distinction entre ripisylves et haies bocagères aurait par ailleurs permis une meilleure lisibilité.

L'intégration et le traitement des éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans le PLU sont perfectibles.

Disposition GQ6- 4 : Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie

Les [...] Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles dans un délai de 3 ans avec l'objectif « Economiser la ressource en eau » du présent SAGE.

Pour respecter cet objectif, les documents d'urbanisme, en plus de prévoir la collecte, **définissent les modalités de récupération et de réutilisation** des eaux pluviales pour les constructions nouvelles.

Les collectivités sont également encouragées à prévoir, dès la phase de conception, les modalités de récupération des eaux de pluie dans les projets publics d'aménagement, notamment pour l'équipement des zones d'aménagement concerté (ZAC). Pour ce faire, elles appliquent les normes sanitaires relatives à la récupération de ces eaux, telles que définies dans l'arrêté du 21 août 2008.

Rapport de présentation	Etat des lieux des dispositifs publics de recyclage	oui	non
PADD	Recyclage des eaux pluviales inscrit comme objectif	oui	non
OAP		oui	non
Règlement		oui	non

Rapport de présentation :

Aucun état des lieux précis des dispositifs publics de recyclage des eaux pluviales n'est proposé. Toutefois, il est présenté en pages 52 et 53, un chapitre 4, indiquant les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales sur la commune, ainsi que différents moyens visant à améliorer la situation actuelle.

Il est notamment mentionné que les eaux pluviales peuvent constituer une nouvelle ressource en tant que support de nature en ville et de biodiversité, d'animation paysagère, de lutte contre les îlots de chaleur urbains.

PADD :

Le recyclage des eaux pluviales est spécifiquement inscrit comme objectif (orientation générale) en page 20 : « Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction ».

OAP :

Le recyclage des eaux pluviales est évoqué dans l'OAP, en page 12 : « Anticiper la gestion des eaux pluviales ».

Règlement :

Le règlement possède un chapitre dédié page 16, intitulé : « Eaux pluviales et maîtrise du ruissellement ». Il y est notamment indiqué : « Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés et privilégiés. »,..., « Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation »,..., « Sont ainsi autorisés et encouragés : Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non-domestiques »,...

L'intégration et le traitement dans le PLU de la problématique de recyclage des eaux pluviales **sont satisfaisants**.

Disposition QE5-5 : Mettre en place des outils permettant une meilleure gestion des eaux pluviales en zones urbanisées

Les collectivités territoriales, ou leurs groupements compétents, sont encouragés à lancer, dans les 2 ans à compter de la publication de l'arrêté d'approbation du SAGE, un schéma directeur d'assainissement pluvial à l'échelle des sous-bassins versants sur les communes identifiées sur la **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, lors du renouvellement ou de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme.

Ce document opérationnel doit permettre :

- de dresser l'état des lieux de l'existant (réseau pluvial, capacités et ouvrages de stockage) ;
- de résoudre les problèmes de gestion des eaux pluviales existants ou latents au vu du développement urbain ;
- de prévoir une urbanisation en cohérence avec l'assainissement pluvial ;
- de détailler les orientations à suivre en matière d'assainissement pluvial ;
- de protéger le milieu récepteur (notamment le littoral), les biens et les personnes ;
- de traiter les eaux pluviales avant rejet dans les secteurs de production conchylicole ;
- d'établir un programme de travaux et d'actions à mener pour y parvenir.

Afin de limiter l'impact des eaux de ruissellement sur la qualité bactériologique et chimique des eaux littorales, la Commission Locale de l'Eau encourage les maîtres d'ouvrage, dans le cadre de nouveaux projets d'aménagement, particulièrement dans les zones identifiées sur la **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**, à recourir à la mise en place de solutions alternatives au « tout tuyau » permettant prioritairement l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle et une gestion des eaux pluviales au plus près de leur point de chute (noues, fossés, structures de rétention d'eaux pluviales,...).

PADD	Récap enjeux schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales	oui	non
	Limitation / compensation ruissellement inscrit comme objectif	oui	non
	Traitement des eaux pluviales avant rejet	oui	non
OAP	limitation débit d'échappement	oui	non
Règlement	Opérations individuelles : infiltration sur parcelle	oui	non
	Opérations d'ensemble : infiltration sur parcelle / traitement	oui	non

Rapport de présentation :

Aucun état des lieux précis des dispositifs publics de stockage et de traitement des eaux pluviales n'est proposé. Toutefois, il est présenté en pages 52 et 53, un chapitre 4, indiquant les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales sur la commune, ainsi que différents moyens visant à améliorer la situation actuelle.

La commune possède un schéma directeur des eaux pluviales (proposé en annexe) lequel a permis d'engager des travaux d'amélioration du fonctionnement du réseau.

PADD :

La gestion des eaux pluviales est spécifiquement inscrit comme objectif (orientation générale) en page 20 : « Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction ».

OAP :

La gestion des eaux pluviales est précisée dans l'OAP, en page 12 : « Anticiper la gestion des eaux pluviales ». Il y est notamment indiqué : « La gestion de l'assainissement des eaux pluviales est un enjeu fort dans les projets. Il est important de limiter les eaux de ruissellement des parcelles privatives vers les espaces communs. Pour cela, il est préconisé d'aménager des espaces de pleine terre sur chaque parcelle. L'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement des espaces libres au sein du secteur est également favorisée. Des dispositifs d'infiltrations autres que les espaces de pleine terre peuvent être mis en place de type noue, revêtement perméable pour espaces piétons par exemple.

L'utilisation du bassin d'infiltration paysager pour le stockage des eaux pluviales à l'échelle d'une opération permet un double usage et optimise le foncier. »

Règlement :

Le règlement possède un chapitre dédié page 16, intitulé : « Eaux pluviales et maîtrise du ruissellement ».

L'intégration et le traitement dans le PLU de la problématique de gestion des eaux pluviales en zones urbanisées sont satisfaisants.

Disposition GQ3- 3 : Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable

[...] les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) [...] sont compatibles ou rendus compatibles, dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du SAGE, avec l'objectif d'adéquation des besoins et des ressources du présent SAGE.

Pour ce faire, [...] les PLU [...], intègrent la capacité d'alimentation en eau potable de leur territoire dans les projets de développement et d'aménagement du territoire. Pour ce faire, les services compétents sont invités à se concerter avec les structures en charge de l'alimentation en eau potable (CARA, Syndicat des eaux 17), lors de l'élaboration ou de la révision de ces documents.

Rapport de présentation	Description du réseau communal	oui	non
PADD	Réflexion amont sur capacité de la ressource	oui	non

Rapport de présentation :

C'est le syndicat Eau17 qui possède la compétence eau potable sur la commune. Une description succincte est proposée dans l'état initial de l'environnement en pages 49 et 50. La cartographie de la localisation du réseau est présentée en annexe.

PADD :

La réflexion amont sur la capacité de la ressource à fournir de l'eau pour les besoins de la commune est menée par le Syndicat Eau17, lequel a mené en 2022, sur le territoire des communes dont il a la charge, une étude prospective visant à anticiper les besoins en eau vis-à-vis de l'évolution du climat et de la disponibilité future de la ressource.

Les premiers résultats de cette étude indiquent à l'horizon 2035 un équilibre besoins/ressources fragile sans marge de sécurité pour le système littoral dont la commune de Saint Just-Luzac fait partie. Les résultats prévoient en outre un déficit prononcé en 2050. Au regard de ces résultats, l'enjeu de contenir le développement des activités consommatrices d'eau potable notamment en période estivale doit être rappelé dans le PLU de la commune.

L'intégration et le traitement de la capacité d'alimentation réelle en eau potable dans le PLU sont perfectibles.

Disposition GI1-2 : Inscrire les zones exposées aux submersions marines dans les documents d'urbanisme

Les documents locaux d'urbanisme sont compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs de préservation des zones naturelles d'expansion des crues fixés par la Commission Locale de l'Eau, dans un délai de 3 ans à compter de la publication de l'arrêté préfectoral d'approbation du SAGE.

Pour respecter cet objectif, les SCoT, ou à défaut les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) adoptent des orientations d'aménagement et des règles d'occupation du sol permettant de préserver les nouvelles constructions du risque de submersion marine.

Rapport de présentation	Intégration des zones exposées aux submersions	oui	non
PADD	Réflexion localisation habitat / secteurs à risques	oui	non
OAP	Présence d'une OAP zones submersibles	oui	non
Zonage	Identification des zones submersibles	oui	non
Règlement	Interdiction d'implantation de nouveaux enjeux	oui	non

Rapport de présentation :

Intégration des zones exposées aux submersions marines (pages 62 et 66 de l'état initial de l'environnement).

PADD :

Pas de réflexion globale et étayée sur la localisation de l'habitat en fonction des secteurs à risques de submersion marine. Un paragraphe évoque cette problématique page 20 : « La proximité de la commune avec l'estuaire et le littoral est également source de risques : notamment de submersion marine, de tempêtes et de retrait/gonflement des argiles. Le PADD vise à limiter l'exposition des populations aux risques et à réduire la vulnérabilité des constructions existantes. »

OAP :

Pas d'OAP thématique « zones submersibles ».

Zonage et règlement :

Le zonage n'identifie pas clairement les zones exposées aux submersions marines.

Un chapitre spécifique est consacré pages 19 à 21 du règlement. Il est notamment indiqué : « SAGE Seudre - Les règles prévues dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux doivent être transposées aux documents d'urbanisme. Aussi, via la disposition GI1-1 « préserver les zones d'expansion des crues dans les

documents d'urbanisme », le SAGE de la Seudre prévoit l'interdiction de toute nouvelle construction en zone inondable. »

La préservation des zones exposées aux submersions marines semble être bien comprise, notamment de par son intégration à l'état initial de l'environnement et à la référence faite dans le PADD et le règlement. Toutefois, la présence d'un chapitre dédié dans le PADD, ainsi que d'une cartographie précise des zones à enjeux, auraient été opportun au regard de l'importance de cette problématique pour la commune.

L'intégration et le traitement des zones exposées aux submersions marines dans le PLU sont perfectibles.

Synthèse

Zones humides		
QM1-9	Compléter les inventaires de zones humides	Satisfaisant
QM3- 2	Intégrer les zones humides dans les documents d'urbanisme	Perfectible
Éléments boisés du paysage		
QM2-3	Préserver les éléments de la ripisylve en les intégrant dans les documents d'urbanisme	Satisfaisant
QE3-2	Inscrire et protéger les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau dans les documents d'urbanisme	Perfectible
Eaux pluviales		
GQ6-4	Préciser dans les documents d'urbanisme les modalités de recyclage des eaux de pluie	Satisfaisant
QE5-5	Mettre en place des outils permettant une meilleure gestion des eaux pluviales en zones urbanisées	Satisfaisant
Eau potable		
GQ3-3	Intégrer dans les documents d'urbanisme la capacité réelle d'alimentation en eau potable	Perfectible
Risques naturels		
GI1-2	Inscrire les zones exposées aux submersions marines dans les documents d'urbanisme	Perfectible

Avis de la CLE

Dans son ensemble, le PLU de la commune de Saint Just - Luzac est compatible avec les documents du SAGE de la Seudre. La CLE recommande toutefois :

- De vérifier trois secteurs pour lesquels le zonage attribué ne semble pas correspondre à la nature du site, ces derniers devant être considérés comme des espaces remarquables du littoral (Cf. Plans en annexe) ;*
- D'identifier les arbres isolés en zones de marais ;*
- D'intégrer les résultats et recommandations issus de l'étude prospective menée par le Syndicat Eau17 concernant la nécessité de contenir le développement des activités consommatrices d'eau potable notamment en période estivale pour les décennies à venir ;*
- D'apporter des éléments complémentaires de compréhension concernant les zones exposées aux submersions marines et de proposer une cartographie précise des zones submersibles et des secteurs à risque.*

*le Président de la Commission locale de l'eau, après consultation dématérialisée des membres du bureau, décide de rendre un **avis favorable, sous réserve que les recommandations précédemment exposées soient suivies.***



Pour faciliter l'intégration du SAGE Seudre dans les PLU, il est également recommandé de se reporter au guide téléchargeable ici :

http://www.sageseudre.fr/documents/10181/15619/Guide+SAGE_PLU/a6c722e9-2ef3-4e2f-b371-d0f5ec121f47



Les guides pratiques du SAGE Seudre

**La déclinaison du SAGE Seudre dans
les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU)**



*Syndicat
Mixte
d'Accompagnement
du SAGE
Seudre*

Version 1 – Juillet 2019



Communauté de communes du Basile de Mayennes

MAIRIE DE SAINT-JUST-LEZAC

9 place André-Béllet
17120 Saint-Just-lez-AC
Email : cc@ccbasilemayennes.fr
Tél. 05 46 85 13 12

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT GRAPHIQUE

Vue globale - Planche graphique A

Date d'arrêt : 24/06/2025 / Date d'approbation :

Eléments de repère :

Limite communale

Cours d'eau

Cadastre :

Parcelle

Type de sol :

Sol dur

Sol léger

Zonage :

Zones agricoles :

A

A0

AP

Ar

Zones naturelles :

Nr

Nt

Zone à urbaniser :

UAUX

Zones urbaines :

UA

UB

UX

UXS

Prescriptions :

Acte à protéger au titre de l'article L151-23 du C.U.

Petit patrimoine à protéger au titre de l'article L151-19 du C.U.

Changement de destination

Haut à protéger au titre de l'article L151-23 du C.U.

Liaison piétonne et cyclable

Espace local classé (ELC)

Emplacement réservé (ER)

Secteur d'orientation d'aménagement et de programmation (SOA)

Patrimoine bâti et paysager à protéger au titre du L.151-19 du CU

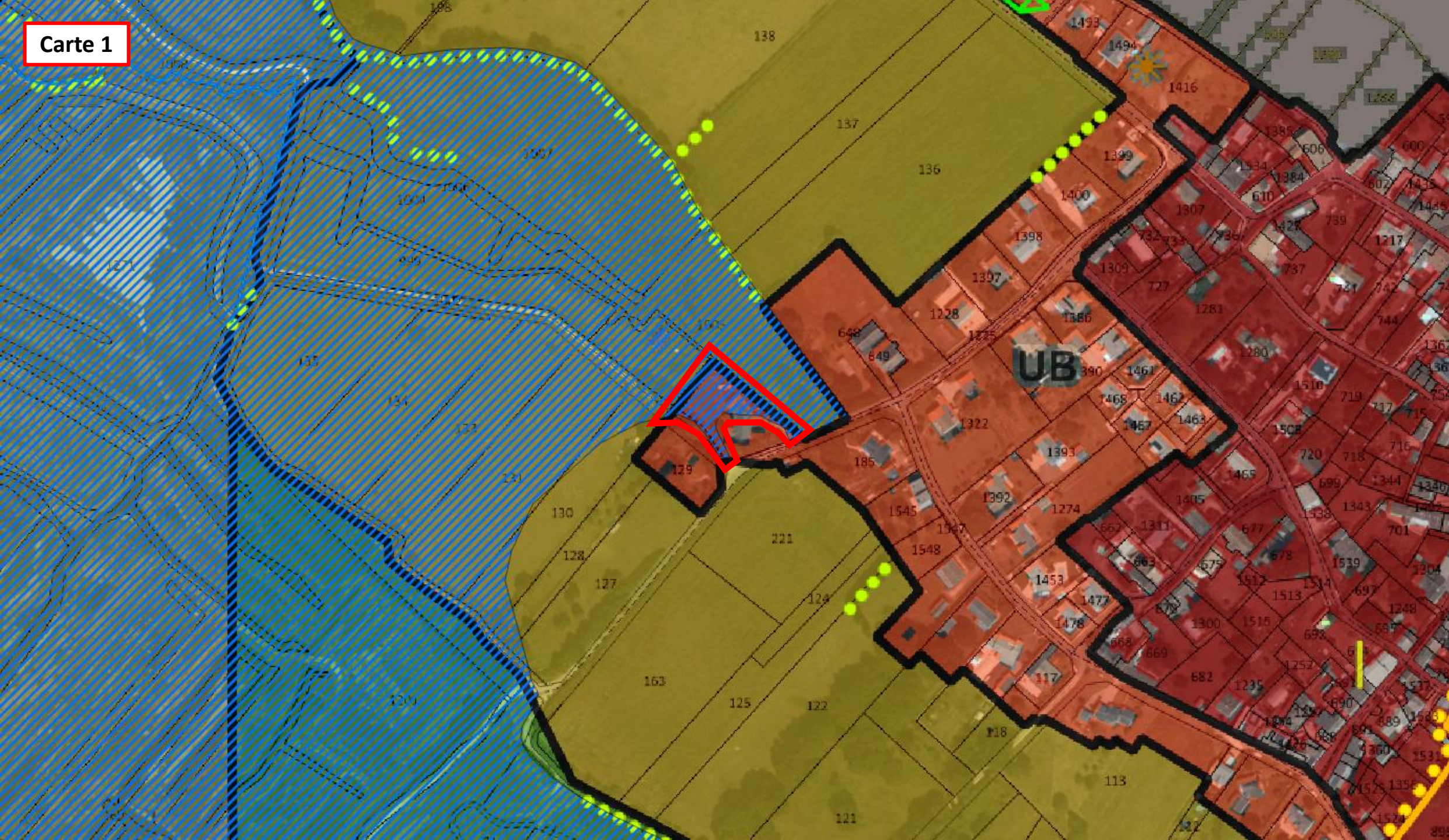
planed

Source : ETUDES (2025)
Réalisation : Planed, Mai 2025.

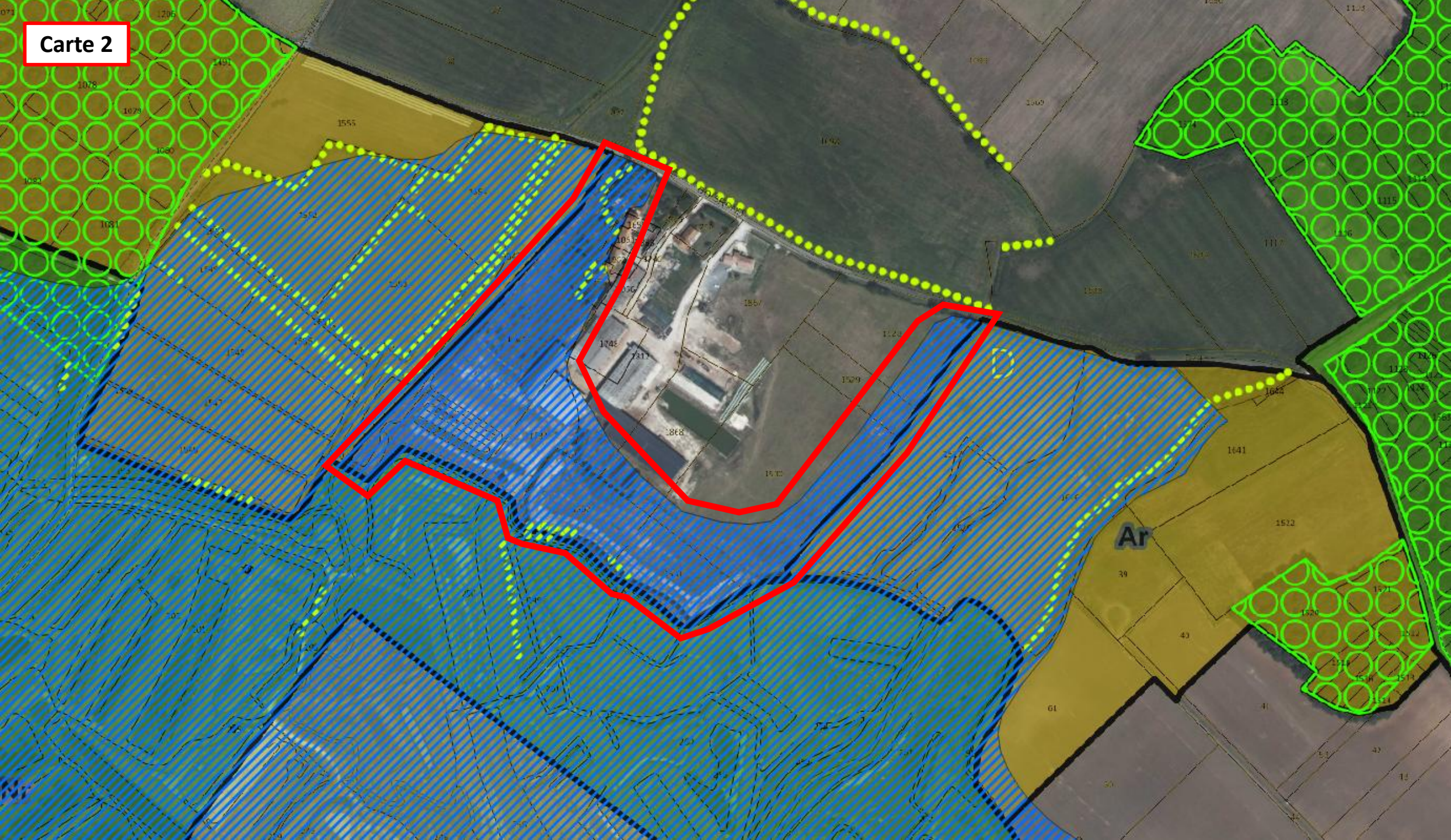
0 100 200 300 400 500
Mètres - 1 : 13 000



Carte 1



Carte 2



Carte 3

