

**Commune de Saint-Just-Luzac
Phase arrêt de la révision du PLU**

REÇU LE
- 8 JUL 2025
MAIRIE DE ST-JUST-LUZAC

Saintes, le 4 juillet 2025

Le Directeur Général,

à

Madame le Maire

9 place André Dulin
17320 SAINT-JUST-LUZAC

Madame le Maire,

Par courriel en date du 1^{er} juillet 2025, vous nous avez adressé votre projet de PLU, tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal, pour avis et nous vous en remercions.

Après consultation des pièces du projet de révision de votre PLU, Eau 17 constate que son récent avis du 26 mai 2025 a été versé dans les annexes du projet de PLU. Eau 17 souhaite que les recommandations et remarques formulées dans son avis du 26 mai 2025 soient intégrées dans le PLU. Pour rappel les remarques d'Eau 17 concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement sont les suivantes :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :

Gestion de l'eau potable (page 50) :

Dans le paragraphe « d) Evolutions potentielles » il est indiqué que l'augmentation de population pourra se traduire par une augmentation des besoins en eau potable.

Il serait nécessaire d'ajouter les commentaires que vous a adressé Eau 17 le 2 juillet 2024 sur le projet de PADD. Ainsi, il pourrait être précisé qu'une étude prospective destinée à analyser l'équilibre besoins/ressource en eau potable a été engagée en 2022 par Eau 17 sur l'ensemble de son territoire. Il peut, aujourd'hui, être précisé que selon les premiers résultats de cette étude, les perspectives à l'horizon 2035 indique 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.

Résultats de l'étude prospective :

	2035			2050		
	Scénario le plus favorable	Scénario médian	Scénario le plus défavorable	Scénario le plus favorable	Scénario médian	Scénario le plus défavorable
Système Littoral	+ 10 250 m ³ /j	+4 400 m ³ /j	- 300 m ³ /j	- 6 500 m ³ /j	-15 000 m ³ /j	-22 000 m ³ /j
Système CARA	+18 000 m ³ /j	+16 000 m ³ /j	+11 400 m ³ /j	+3 800 m ³ /j	-1 500 m ³ /j	- 6 800 m ³ /j
Système Intérieurs						56 000 m ³ /j (22 secteurs)

Compte tenu de ces enjeux, stratégie d'adaptation pour la sécurisation de l'équilibre besoins-ressources a été élaborée et délibérée par le Comité Syndical d'Eau 17 le 16 avril dernier, l'enjeu de contenir le développement des activités consommatrices d'eau potable notamment en période estivale doit être rappelé dans le PLU de Saint-Just-Luzac.

La stratégie visant à garantir à long terme l'adéquation entre besoins et ressources s'articule autour de deux axes :

- Gérer les ressources et optimiser le système d'approvisionnement :
 - o Préserver la disponibilité des ressources en eau potable ;
 - o Adapter le système d'approvisionnement.
- Agir sur les besoins en eau potable :
 - o Réduire la demande individuelle ;
 - o Maîtriser la demande globale ;
 - o Réduire les pertes.



Près d'une soixantaine d'actions ont été identifiées pour décliner de manière opérationnelle les axes stratégiques. Elles ont été caractérisées au regard des critères tels que le rôle d'Eau17 (maître d'ouvrage, usager de la ressource, producteur d'eau, partenaire des collectivités), les secteurs cibles, l'impact sur le bilan, les moyens mobilisés, les parties concernées... ; et classées en trois niveaux :

- L'impératif pour assurer le respect des hypothèses de départ et ne pas aggraver les déficits des diagnostics ;
- Le nécessaire pour atteindre les résultats médians ;
- Le souhaitable pour résorber les déficits qui subsistent même dans les scénarii les plus défavorables.

Gestion de l'assainissement collectif (page 51) :

Il est nécessaire de rappeler que la commune dispose d'un zonage d'assainissement approuvé après enquête publique par le conseil municipal de Saint-Just-Luzac le 13 mars 2007. Ce zonage d'assainissement devra apparaître dans les annexes sanitaires du projet de PLU.

Les eaux usées collectées sur la commune ne sont pas traitées par la station d'épuration de la Puisade d'une capacité de 50 EH. Cette station d'épuration collecte uniquement les eaux usées domestiques de ce village. Les eaux usées des autres territoires de la commune classées en zone d'assainissement collectif sont acheminées vers la station de Marennes.

Il serait nécessaire de préciser la capacité de traitement disponible de ces stations d'épuration afin de déterminer si les zones qui seront ouvertes à l'urbanisation et classées en zone d'assainissement collectif seront compatibles avec ces capacités : analyse de l'équilibre « besoins / ressources ».

Eau 17 tient à votre disposition les rapports annuels d'exploitation des stations d'épuration si nécessaire.

Il est à noter que la commune de Saint-Just-Luzac disposera d'ici un à deux ans de sa propre station d'épuration de 5800 EH. La capacité de celle-ci prend en compte l'urbanisation future de la commune ainsi que le fonctionnement saisonnier significatif de l'établissement Sandaya Séquoia Parc.

Cette station est construite mais sa mise en service a dû être retardée.

Eau 17 propose de remplacer le paragraphe (page 55) :

« Les consommations sont également en augmentation de l'ordre de 14% depuis 2018. »

Par le paragraphe suivant :

« Les volumes consommés ont augmenté de 8% entre 2018 et 2023. La consommation moyenne par abonné est stable depuis 2015 avec en moyenne 76 m³/abonné/an. »

LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD (page 10) :

Elles prévoient le respect d'une densité moyenne de 22 logements par hectare. Comme précisé dans le précédent avis d'Eau 17 du 2 juillet 2024, cet objectif n'est pas compatible avec la mise en œuvre d'installations d'assainissement individuel à la parcelle. Il conviendra de vérifier que les opérations d'extensions urbaines soient bien desservies par le réseau d'assainissement collectif et situées en zone d'assainissement collectif. En matière d'assainissement non collectif Eau 17 préconise une densité maximale de 12 logements par hectare afin de garantir la faisabilité de l'assainissement individuel orienter vers l'infiltration des eaux usées traitées selon la capacité d'absorption des sols.

ZONAGE PLU :

La zone 1Aux secteur « Le Puits Doux » est classée en zone d'assainissement individuel et n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif. Son développement nécessitera donc la mise en place d'installations d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées domestiques.

REGLEMENT – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

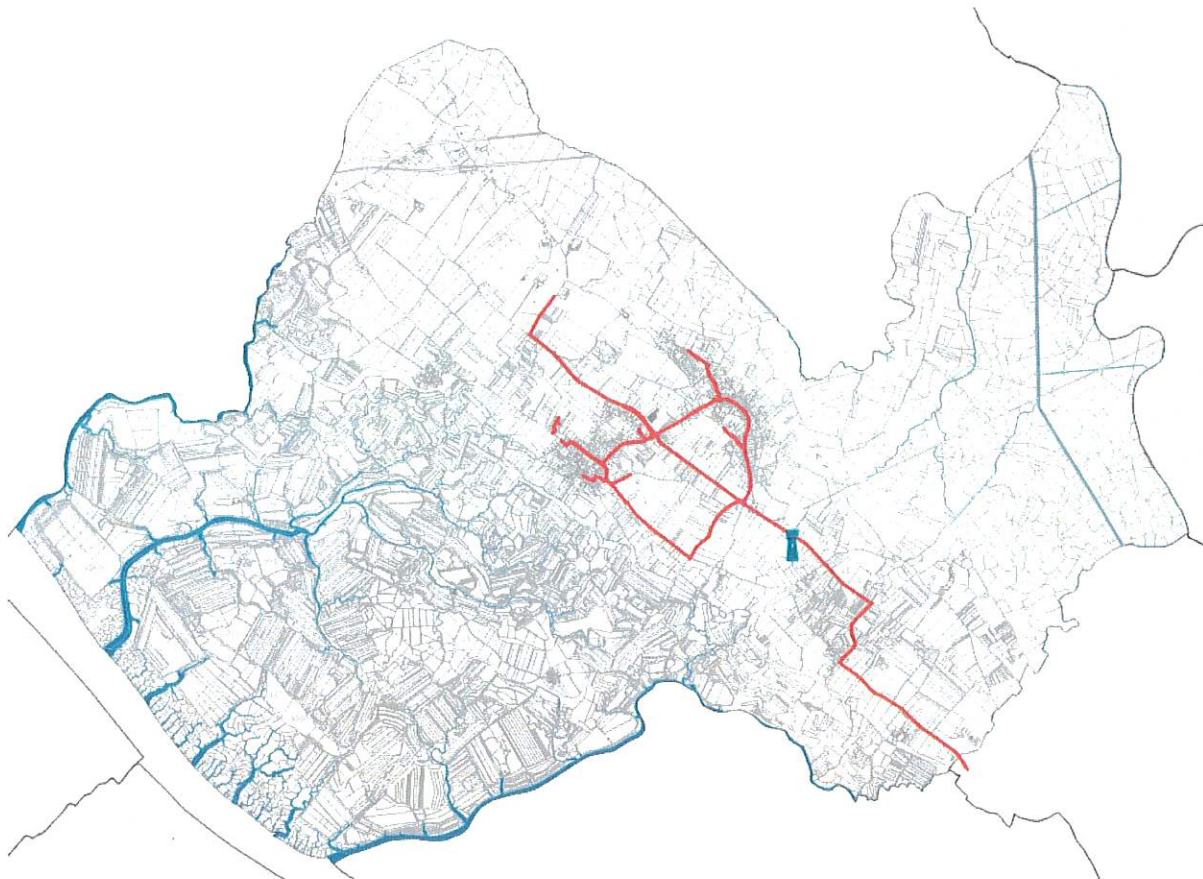
Eau potable :

Il convient de préciser que « le schéma de distribution d'eau potable, approuvé le 17 juin 2022 et mis à jour le 6 décembre 2024 par le Comité Syndical d'Eau 17, en application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales détermine une zone de distribution comme une bande de 50 m de largeur, située de part et d'autre de la canalisation publique existante de distribution. En dehors de cette zone, Eau 17 appréciera au cas par cas la suite à donner aux demandes d'exécution des travaux de raccordement en fonction, notamment de leur coût, de l'intérêt public et des conditions d'accès à d'autres sources d'alimentation en eau potable. »

Assainissement :

En application de l'article R151-49 du Code de l'Urbanisme, le règlement doit ainsi être rédigé :

« L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, réseaux d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite. Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif s'il existe et quand l'usage de la construction le nécessite.



Afin de protéger ces canalisations, Eau 17 préconise les prescriptions d'usage suivantes.

- interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite ;
- interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50 m de part et d'autre de la canalisation ;
- autorisation de laisser libre accès aux agents d'Eau 17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grue et pelleuse).

Ces dispositions pourraient figurer dans les annexes sanitaires du PLU.

Avis d'Eau 17 sur la révision du PLU arrêtée de Saint-Just-Luzac :

FAVORABLE sous réserve de la prise en compte des dispositions listées ci-dessus et de l'intégration du présent avis dans le dossier d'enquête publique.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Directeur Général,



Denis MINOT

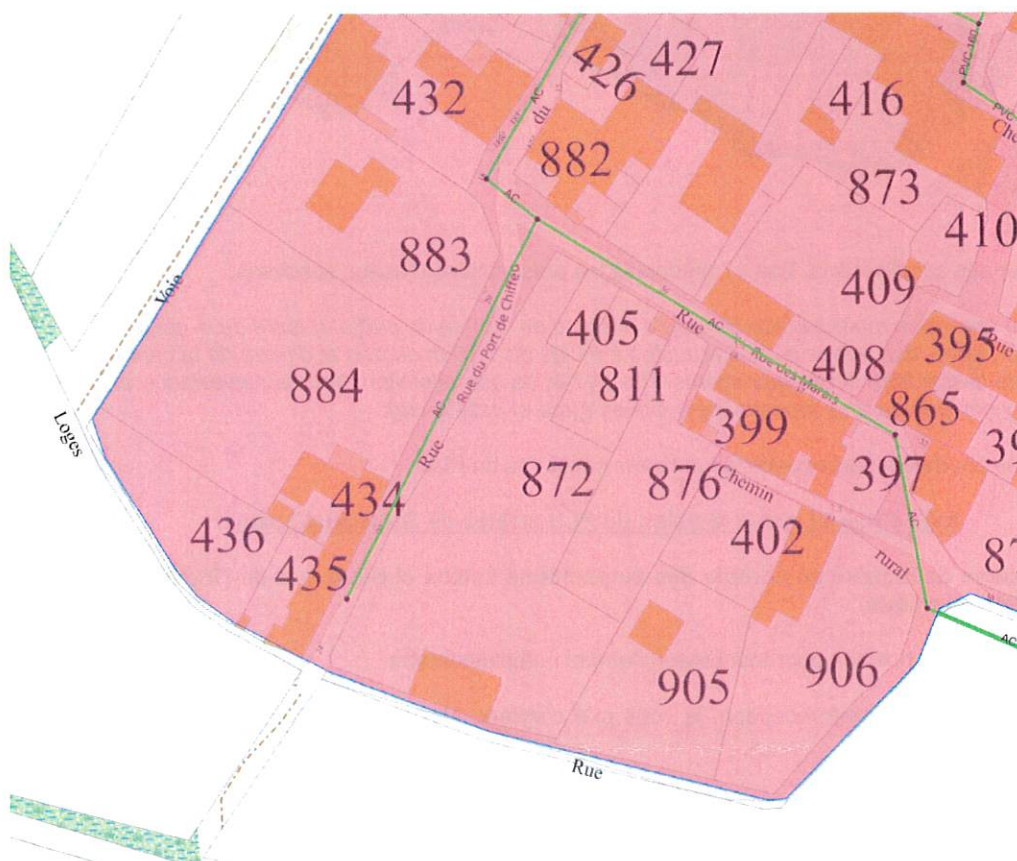
Le rejet des eaux usées d'origines industrielles, artisanales ou commerciales dans le réseau public d'assainissement est subordonné à l'autorisation du gestionnaire de ce réseau qui pourra également imposer un prétraitement des effluents. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction devra être implantée sur un terrain qui recevra un système d'assainissement individuel. Celui-ci sera conforme à la réglementation en vigueur et devra être contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif. Le terrain devra avoir une superficie suffisante permettant de réaliser un dispositif d'assainissement individuel privilégiant l'infiltration des effluents traités dans le sol. Le rejet d'eaux usées traitées vers le milieu hydraulique superficiel ne pouvant être justifié que s'il est démontré, par une étude à la charge du pétitionnaire, qu'aucune autre solution n'est envisageable. Ainsi, le rejet exceptionnel des eaux usées traitées dans le milieu hydraulique superficiel ne saurait être justifié par le seul fait que la faible surface de terrain constructible disponible est incompatible avec les dispositifs d'assainissement non collectif permettant l'infiltration des eaux usées traitées dans le sol ».

Cette rédaction relative à l'eau et l'assainissement peut être reprise aux paragraphes similaires du Règlement de chaque zone du PLU.

OAP :

OAP 05 – Rue du port village de Mauzac :

Eau 17 suggère de revoir l'accessibilité schématisée page 28 afin de permettre la desserte de ce secteur par le réseau d'assainissement collectif. Ainsi, il devrait être envisagé un accès vers la rue du port de Chiffieu et la rue des Marais équipées du réseau d'assainissement collectif (voir ci-dessous).



OAP 06 – Rue des Sauzades :

Le secteur Ouest à vocation économique (1Aux) est classé en zone d'assainissement individuel et n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement collectif. Il est nécessaire que la composition de cette OAP précise que les établissements à l'origine d'une éventuelle production d'eaux usées domestiques, selon les activités envisagées, devront être équipés d'une installation d'assainissement non collectif.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE :

Nous attirons votre attention sur le fait qu'Eau 17 possède des conduites de diamètre supérieur à 100 mm et jusqu'à 175 mm (en amiante ciment, fonte et PVC) sur la commune de Saint-Just-Luzac.

Les périmètres des OAP sectorielles ne sont pas concernés par le franchissement de ces canalisations.