



**Pôle d'Equilibre
Territorial et Rural
Marennes Oléron**

**Communauté
de Communes du
Bassin de Marennes**

Bourcefranc-le-Chapus
Le Gua
Marennes-Hiers-Brouage
Nieulle-sur-Seudre
Saint-Just-Luzac
Saint-Sornin

**Communauté
de Communes
de l'Île d'Oléron**

La Brée-les-Bains
Le Château d'Oléron
Le Grand-Village Plage
Dolus d'Oléron
Saint-Denis d'Oléron
Saint-Georges d'Oléron
Saint-Pierre d'Oléron
Saint-Trojan-les-Bains

Le Président du Pôle Marennes Oléron

A

Madame la Maire
9 Pl. André Dulin,
17320 Saint-Just-Luzac

Marennes-Hiers-Brouage, le 1 octobre 2025

N/Réf. : MP-PB/SCoT/ PLU de Saint-Just-Luzac

Suivi par : Marianne Rulier - m.rulier@marennes-oleron.com

Objet : Observations sur le projet de PLU arrêté de Saint-Just-Luzac

Pièces jointes :

- **Note technique**
- **Documents commentés et compléments d'informations à intégrer :** à télécharger ici :
<https://nas.marennes-oleron.com:9001/d/s/15Esc3V34wsY0EPVojB20TYsitwBiz1/QgQCikkMGK1LPKROtB7W2b1YwmJ68nb8-1LogBrxEogw>
- **Inventaire des murets anciens à télécharger ci (rubrique environnement):**
https://carto.marennes-oleron.com/geo_open_data/

Madame la Maire,

Par courriel reçu le 2/10/2025, vous m'avez transmis pour avis le projet du PLU de la commune de Saint-Just-Luzac, arrêté le 24/06/2025.

En complément de l'avis favorable du PMO (tacite), et après une analyse approfondie de ce document par mes services, je souhaiterais vous faire part de plusieurs observations et recommandations, détaillées dans la note technique jointe. Celles-ci visent à améliorer la lisibilité du projet au regard des orientations du SCoT.

Sur le fond, je salue sincèrement l'engagement de votre commune en faveur d'une nouvelle trajectoire alliant la sobriété foncière avec des objectifs cohérents de production de logements. Sur ce point, je vous recommande d'intégrer des objectifs de production de logements sociaux dans les secteurs stratégiques identifiés par le PLU.

Par ailleurs, afin de renforcer les centralités, comme évoqué dans le PADD, je vous suggère de limiter l'implantation de nouveaux commerces aux seules zones UA et à la zone d'activité des Quatre Moulins.

Je reconnais également les efforts déployés par le PLU pour améliorer les mobilités quotidiennes et faciliter l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire, tant dans les espaces urbanisés que sur les bâtiments d'activités.

J'ai bien noté la volonté de votre commune d'accorder une place accrue aux enjeux environnementaux et paysagers dans le PLU, ce qui rejoint une ambition forte du territoire et



Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Marennes Oléron

Communauté de Communes du Bassin de Marennes

Bourcefranc-le-Chapus
Le Gua
Marennes-Hiers-Brouage
Nieulle-sur-Seudre
Saint-Just-Luzac
Saint-Sornin

Communauté de Communes de l'Île d'Oléron

La Brée-les-Bains
Le Château d'Oléron
Le Grand-Village Plage
Dolus d'Oléron
Saint-Denis d'Oléron
Saint-Georges d'Oléron
Saint-Pierre d'Oléron
Saint-Trojan-les-Bains

une priorité du SCoT. À ce titre, je vous propose de compléter l'état initial de l'environnement (EIE) et le diagnostic transversal à partir des compléments d'information mis à disposition par mes services, notamment concernant les sites de pontes de la Cistude d'Europe.

En cohérence avec les dispositions du projet arrêté, je vous invite également à intégrer quelques mesures de protection supplémentaires au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, pour préserver les continuités de haies et de boisements, ainsi que les murets anciens présentant un intérêt écologique.

Je vous encourage aussi à mentionner, dans le règlement, les référentiels techniques que je vous transmets, afin de mieux intégrer les enjeux environnementaux dans les projets d'aménagement et de construction.

Ces recommandations s'appuient sur l'analyse du service Natura 2000 de la CCBM, sollicité dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du SCoT.

Concernant le moulin des loges, je vous invite à le mentionner explicitement dans l'axe 3A du PADD et à le faire apparaître au plan de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Sur la forme, je vous suggère d'apporter une série de corrections nécessaires à la bonne compréhension des enjeux territoriaux et des règles du PLU. Les six tomes du rapport de présentation et le PADD sont concernés.

J'attire également votre attention sur des commentaires techniques et des espaces à compléter qui subsistent dans les documents transmis, ainsi que sur la nécessité d'harmoniser les dates et les noms de version des différents documents.

En complément de la note technique jointe, mes services ont apporté des annotations directement sur les documents, disponibles dans le dossier partagé suivant, ainsi que les guides et référentiels à annexer : [Lien vers le dossier partagé](#).

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner, si vous le souhaitez, jusqu'à l'approbation du PLU.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Po Le Président,
Le vice-président en charge du SCoT

Patrice BROUHARD

Président de la communauté de
communes du Bassin de Marennes