



Note Technique à l'attention de la commune de Saint-Just-Luzac

Pièce jointe au courrier du vice-président en charge du SCoT daté du 1/10/2025.

Analyse du projet de PLU arrêté de Saint-Just-Luzac. MR/ 01/10/2025.

1. Observations et recommandations sur le PADD

NB : dans cette partie, les remarques sont en orange dans le texte.

Remarque générale :

Il est proposé d'ajouter une carte d'intentions pour faciliter la compréhension des orientations.

Cette carte pourrait faire apparaître notamment les zones construites, les secteurs stratégiques d'équipements et de développement urbain, les itinéraires pour les mobilités douces (existants ou créer), les principes de la trame verte et bleue, les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral...

1C / Accompagner un développement plus économe en foncier

1C/ Constats/enjeux

Pour plus de lisibilité, il serait utile d'indiquer le référentiel utilisé pour mesurer la consommation foncière sur la période de référence. Les données chiffrées sont différentes de celles de l'analyse fournie dans le Tome 1 du rapport de présentation, et la méthode décrite dans le tome 3 est encore différente. Il conviendrait d'harmoniser les données et justifications dans tous les documents.

1C/Orientations du PADD

Le PADD fixe un objectif de densité moyenne de 22 logements par hectare dans les nouvelles opérations en densification des hameaux de Mauzac, Artouan, les Pibles, la Puisade et Les Touches, identifiés en SDU au SCoT de Marennes Oléron.

L'objectif de densité moyenne inscrit au SCoT est à adapter en fonction des configurations locales.

Il doit s'entendre en cohérence avec les autres objectifs, notamment les objectifs de protection des milieux aquatiques et de gestion de l'eau, de protection de la biodiversité, et les objectifs de qualité paysagère avec notamment la nécessité de maintenir un rapport d'échelle équilibré entre le développement envisagé et l'unité bâtie ou le motif paysager sur lequel il se greffe.

Si l'intention d'optimiser les enveloppes urbaines paraît nécessaire à intégrer le PADD, sa déclinaison chiffrée serait plus pertinente dans les OAP ou dans le règlement, en veillant à préserver la capacité d'infiltration des sols et à ne pas créer de rupture d'échelle avec le tissu urbain environnant.

1D / Maintenir le niveau d'équipement communal et conforter le rôle de pôle d'appui

1D/ Constats/enjeux

Le projet de réutilisation du site de l'ancienne déchetterie du Bournet pourrait être précisé dans ce paragraphe.

2A / Développer l'aquaculture et notamment l'ostréiculture, activités symboliques et à haute valeur ajoutée du territoire

2A/ Orientations du PADD

Les adaptations suivantes sont proposées (surlignées) :

- Permettre l'extension des espaces nécessaires au développement des activités de pêche responsable aquacoles et la modernisation des équipements existants, en fonction des enjeux environnementaux et paysagers.
- Soutenir la diversification des activités des professionnels du marais, dans le respect de l'environnement et des paysages
- Créer une offre de stationnement et de cheminement doux vers les marais, sans imperméabilisation, afin de limiter les dégradations tout en répondant aux besoins des exploitants (il conviendrait ici de préciser quels types de besoin sont ciblés)

2B/ Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole

2B/ Orientations du PADD

Les adaptations suivantes sont proposées (surlignées) :

- Conforter l'activité agricole extensive du territoire, marqueur d'identité de Saint-Just Luzac.

2C / Promouvoir et développer un tourisme responsable

2C/ constats/enjeux

Il est proposé d'évoquer le site classé de l'ancien golfe de Saintonge, marais de Brouage.

Les adaptations suivantes sont proposées (surlignées) :

Sur la commune se trouvent : (...)

- Le moulin des loges, ancien moulin à marée dont le mécanisme a été restauré, un patrimoine exceptionnel du marais de la Seudre, situé dans un secteur naturel remarquable.

2C/ Orientations du PADD

Les adaptations suivantes sont proposées (surlignées)

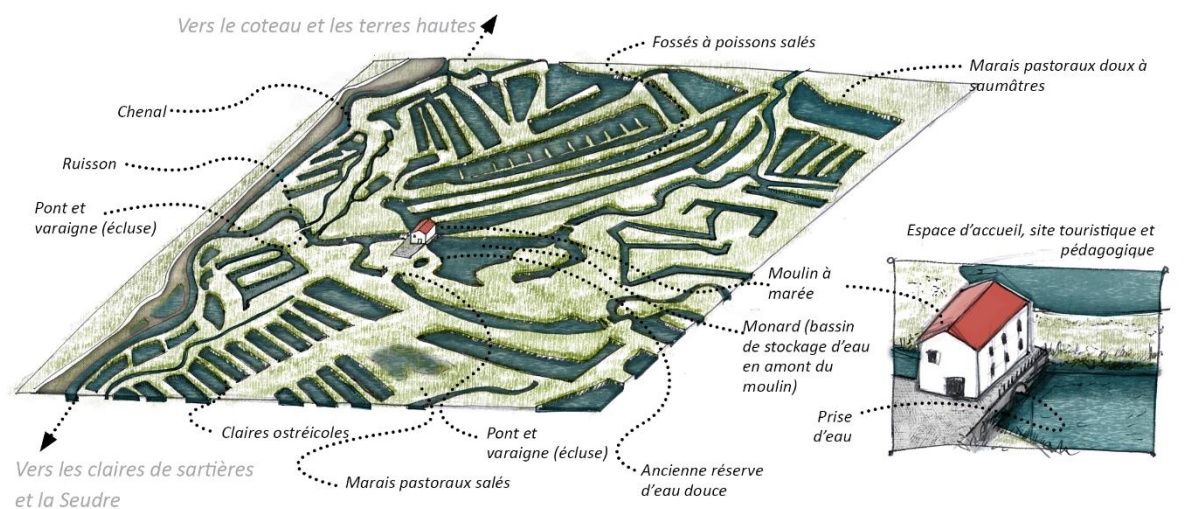
- Favoriser et valoriser le tourisme responsable en proposant des activités en lien avec le patrimoine paysager et naturel de la commune

3A / Préserver le paysage et le patrimoine de la commune

3A/ Constats/enjeux

Les adaptations suivantes sont proposées (surlignées)

La partie sud du territoire communal est une zone de marais salés constituée de marais humides et salés. Situés en bordure de la Seudre. Cette zone est incluse dans le site Natura 2000 du marais de la Seudre et du marais du Sud d'Oléron (qui s'étend également sur la CARA et sur l'île d'Oléron).



Ci-dessus : Illustration du fonctionnement hydraulique dans le secteur du moulin des Loge (illustration PMO/CCBM-2025).

La partie nord du territoire communal est occupée par les marais doux de Brouage. Contrairement aux marais du sud, il est impossible de pratiquer l'ostréiculture. Autrefois, ils correspondaient à d'anciens marais salants, qui ont été réaménagés à des fins d'élevage de bovins.

Cette partie du territoire se trouve Il est également classé en site Natura 2000 (**Marais de Brouage et marais nord d'Oléron**), et dans le site classé de l'ancien golfe de Saintonge. Le maintien des activités d'élevage extensif L'élevage est un des axes **axe prioritaire** du Grand Projet des Marais. **Projet Grand Site.**

Le paysage des marais de Brouage est principalement composé de plusieurs centaines de plans d'eau reliés par un ensemble de canaux, et de prairies à perte de vue. **une mosaïque d'habitats, composée principalement de prairies humides à bosses et jâs, parcourus d'un réseau hydrauliques dense de fossés et baisses. L'élevage bovin est l'activité économique majeure. Dans ces espaces, se trouvent aussi Ces espaces regroupent des aménagements typiques liés à la pratique de la chasse : les tonnes (environ 95).**

3A/ Orientations du PADD

Les adaptations suivantes sont proposées (surlignées).

- Identifier et préserver le petit patrimoine **bâti**, marqueur de l'identité communale, **et mettre en avant les qualités écologiques des murets en pierre traditionnels.**
- Protéger et promouvoir les éléments bâtis et non-bâtis des centres-bourgs.

Préciser quels types d'éléments sont concernés.

- Préserver les entités paysagères de toutes constructions nouvelles.

Cette orientation ne peut vraisemblablement pas s'appliquer à l'ensemble de la commune.

3C/ Préserver les richesses naturelles du territoire communal

3C. Constats et enjeux

Les parties constat/enjeux des 3A et 3C sont quasiment identiques. Compte tenu des orientations qui sont évoquées, cette partie du 3C pourrait être recentrée sur les enjeux biodiversité.

Evoquer les enjeux sur les boisements.

3C. Orientations du PADD

Evoquer le réseau hydraulique, et notamment la préservation et mise en valeur du canal Charente-Seudre, qui est un axe écologique majeur entre les marais de la Seudre et de Brouage.

2. Observations et recommandations sur le zonage

SCoT du PMO/ DOO – Objectif 3 - Préserver et restaurer les continuités écologiques

- A partir des observations de terrain du service Natura 2000 de la CCBM, il est proposé d'ajouter les murets anciens des bourgs et villages, à protéger des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du C.U. La cartographie des murets est téléchargeable sur l'application « open-data » du Pôle Marennes Oléron : https://carto.marennes-oleron.com/geo_open_data/

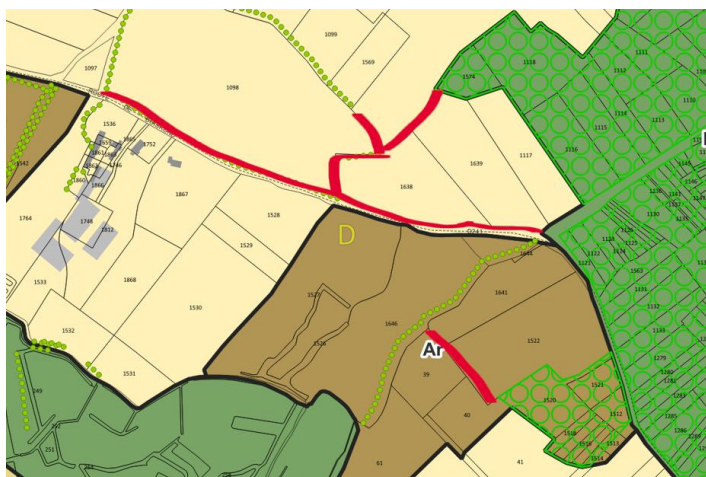
Les murets en pierres constituent un habitat pour de nombreuses espèces faunistiques (insectes, reptiles, etc.) et floristiques (mousses, lichens, fougères, etc.) spécifiques adaptées à ce type de milieu. En effet, ils jouent un rôle écologique remarquable, créant un milieu naturel doté de son propre microclimat. Les pierres, réchauffées par le soleil, emmagasinent la chaleur et la masse des murets assure une régulation thermique. Ils constituent également un lieu de chasse avec un garde-manger diversifié pour la faune. Les interstices sont quant à eux utilisés comme gîtes, refuges ou encore lieux de reproduction. De plus, ce sont des éléments intégrants de la continuité écologique.

Ainsi, les murets en pierres de la commune ont été recensés et classés selon les critères suivants :

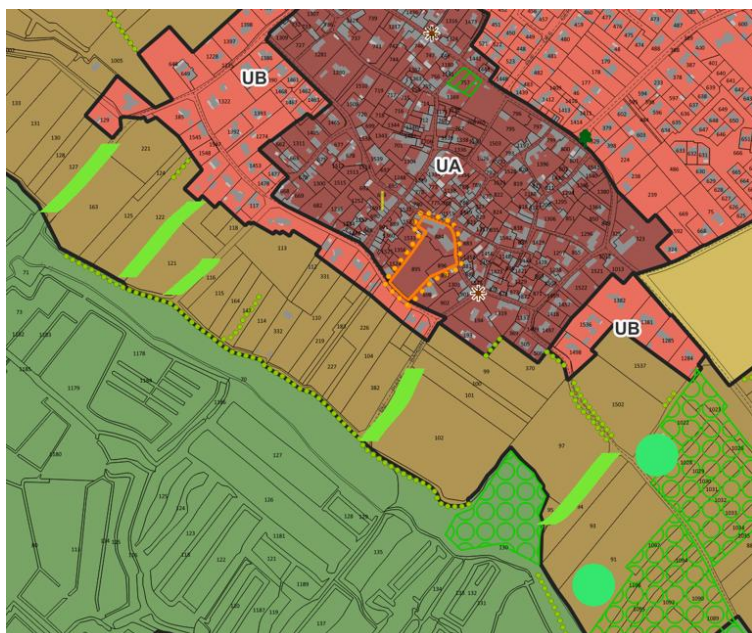
- Très bon potentiel écologique :
 - Anfractuosités et fentes présentes (« vieux murs »)
 - Végétalisé
 - Bon potentiel écologique :
 - Pierres non parfaitement jointées avec des joints plus ou moins enfoncés
 - Peu d'anfractuosités voire pas
 - Peu végétalisé
 - Faible potentiel écologique :
 - Pierres parfaitement jointées avec du mortier à ras des pierres (murs « neufs »)
 - Pas d'anfractuosité
 - Pas de végétation
- A partir des observations de terrain du service Natura 2000 de la CCBM, il est proposé de compléter les haies et les bosquets à protéger au titre de l'article L151-23 du C.U

NB : le principe serait de relier les boisements existants par un linéaire continu (en rouge sur la carte « Commentaires Haies et boisements » dans le dossier partagé), et de maintenir les haies et petits boisements résiduels qui se trouvent en bordure des EBC prévus ou des linéaires de haies (points verts sur la carte)

Exemple ci-dessous pour les continuités haies-boisements (tracés en rouge):



Exemples ci-dessous pour les bosquets et haies complémentaires (points verts pour les bosquets et traces vertes pour les haies (continuités transversales vers les marais)).



Parcelles de bois/bosquets à réinterroger : les parcelles ZI89-90- 91 ; ZA63 ; ZA24 ; E382

SCoT du PMO/ DOO – objectif - Déchets : promouvoir l'économie circulaire

Prévoir un zonage adapté pour l'ancienne déchetterie du Bournet.

SCoT du PMO/ DOO – objectif 19 - Partager des objectifs de qualité paysagère

L153-19 : identifier à minima le moulin des loges.

3. Observations et recommandations sur le règlement

SCoT du PMO/ DOO - Objectif 3 - Préserver et restaurer les continuités écologiques

Réglementer les emprises au sol dans les zones U et AU pour pérenniser les fonctionnalités écologiques et capacités d'infiltration des sols y compris dans la zone construite.

Clôtures : Pour les murs pleins, prévoir des dispositifs permettant le passage de la petite faune (cf. commentaires intégrés dans le texte du projet de règlement)

SCoT du PMO/ DOO - Objectif 15 - Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal

Eviter l'installation de commerces dans les zones UB : hors des centralités et des zones commerciales existantes.

SCoT du PMO/ DOO – objectif 20 - Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »

Préserver la coupure d'urbanisation existante rue des bergères, dans un tissu urbanisé peu dense et étiré le long de la voie.

4. Observations et recommandations sur les OAP

Pour préserver les sols et la capacité d'infiltration sur tous les secteurs, prévoir un coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération correspondant au moins à la moitié de la surface aménagée.

SCoT du PMO/ DOO – Objectif 12 - Répondre aux besoins en logements

Intégrer les objectifs de programmation en logements sociaux inscrits au SCoT et évoqués au PADD

SCoT du PMO/ DOO – Objectif 19 - Partager des objectifs de qualité paysagère

Les OAP ciblent la production de maisons en bande. Il est recommandé d'intégrer des schémas explicatifs illustrant ces formes urbaines et les exigences de mise en œuvre décrites dans le règlement. Dans une logique de préservation de la qualité de vie et d'adaptation à long terme au changement climatique, Prévoir des logements traversants qui respectent les principes du bio climatisme.

Densités : Pour les secteurs dans ou en continuité des zones UB, une densité de 20 logements/ha serait plus proche de la configuration du tissu bâti existant.

5. Observations et recommandations sur le rapport de présentation

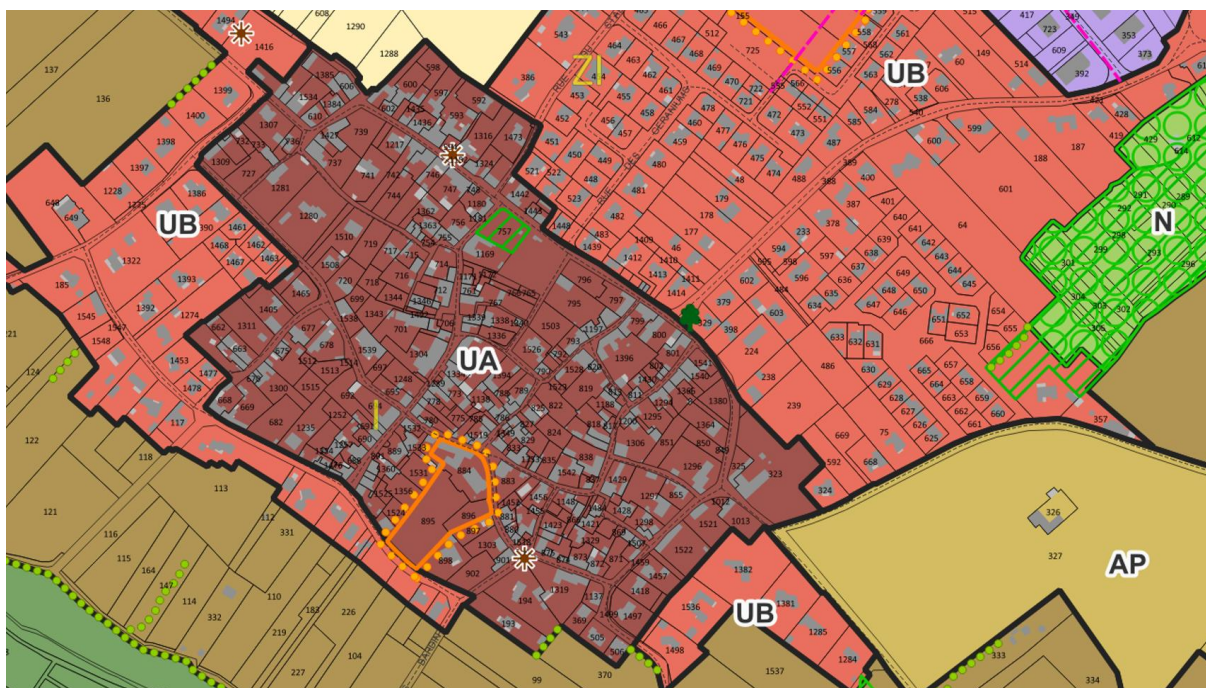
Tome 3 – justification des choix

Il est mentionné que les zones submersibles sont identifiées au plan de zonage, ce qui n'est pas le cas.

Dans l'analyse et la justification du scénario de consommation foncière retenu, il est indiqué que les secteurs de densification et d'OAP qui sont situés dans l'enveloppe urbaine ne sont pas consommateurs d'espaces NAF au regard du référentiel régional (bd-OCS-2020), ce qui n'est pas toujours le cas, comme le montrent les extraits ci-dessous :



Ci-dessus : Extrait de la BD-OCS-NA-2020



Ci-dessus : extrait du projet de zonage

Il convient de préciser que les choix de développement de la commune apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT sur ce point. En revanche, il est proposé de revoir les justifications. Par ailleurs les données chiffrées disponibles sur la plateforme : mondiagartif, ne sont pas adaptées pour une comparaison entre le projet communal et les objectifs du SCoT.

6. Recommandations générales sur la rédaction des pièces du PLU

→ Nous avons relevé à plusieurs reprises des copiés-collés inadaptés dans le rapport de présentation qui peuvent nuire à la qualité du dossier, notamment des coquilles sur le nom de la commune (*PLUi du Rouillacais*), sur des espèces emblématiques d'un autre territoire (flamant rose) ...

→ Nous avons relevé des approximations ou des confusions sur des éléments de description et de contexte dans le rapport de présentation.

Par exemple dans le PADD, l'expression « *les marais salants* » est utilisée pour désigner les zones aquacoles. D'autres confusion de ce type se retrouve dans les documents. Il est proposé de revoir les éléments de contexte inadaptés dans les 6 tomes du rapport de présentation et dans le PADD. Des commentaires ont été formulés en ce sens, intégrés dans les documents du projet arrêté (cf. dossier partagé).

→ Les différents documents peuvent se contredire dans les justifications (par exemple sur la méthode de mesure de la consommation foncière)

→ la rédaction de certains passages nous a semblé confuse, au risque de limiter la bonne compréhension des enjeux et des choix réglementaires, y compris dans le PADD. Or le PLU est un référentiel pour les administrations et pour les habitants.

→ Nous avons relevé des commentaires non résolus dans les différentes pièces du rapport de présentation, qui laisse penser que le document est un document de travail provisoire.

NOTA BENE : Concernant les enjeux environnementaux, nous vous proposons des modifications et des commentaires intégrés directement dans les documents qui nous ont été transmis pour avis (afficher les documents en mode révision : commentaires et marques de révision). Comme évoqué dans le courrier d'accompagnement, ils sont téléchargeables à partir du lien suivant : <https://nas.marennese-oleron.com:9001/d/s/15Esc3V34wsY0EPVoJjB20TYsitwBiz1/QgQCjkkMGK1LPKROtB7W2b1YwmJ68nb8-1LogBrxEogw>