

= Vu et annexé à la délibération
du 30 janvier 2013 =

Ref : st-just-luzac/modif-PLU-1/st-just-luzac-not-mod1 doc/01 10/cj



Le Maire

Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU

2bis

Commune de
SAINT JUST LUZAC
(Charente-Maritime)

PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.

**NOTICE DE PRESENTATION DE LA
MODIFICATION N°1**

MODIFICATION N°1

DOSSIER D'APPROBATION

P.O.S / P.L.U.	PRESCRIT	ARRETE	APPROUVE
ELABORATION	18/07/1983		24/04/1987
MODIFICATION n°1			05/05/1989
MODIFICATION n°2			19/10/1992
REVISION « application par anticipation »			09/03/1996
REVISION n°1			01/09/1997
ELABORATION DU PLU			27/03/2007
MODIFICATION n°1 du PLU			

MODIFICATION N°1 DU P.L.U. Notice de présentation de la modification

La commune de SAINT JUST LUZAC a lancé la modification n°1 du PLU approuvé le 13 mars 2007, pour :

- modifier la rédaction du règlement de la zone Ux (pour cohérence entre zones Ux et AUx)
- modifier le zonage de la zone AUes (extension de la zone AUe) sur le site « Sequoia Parc » (villages vacances)

A – Modification du règlement de la zone Ux

La modification porte sur l'article 7 de la zone Ux (zone d'extension d'activités), qui prévoit des dispositions différentes de celles applicables en zone AUx.

Dispositions de la zone UX :

« ARTICLE Ux7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives.

Cette marge ne constitue qu'un minimum qui peut être augmenté par la législation et les normes de sécurité propres à l'établissement.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure. »

Dispositions de la zone AUx :

« ARTICLE AUx7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

L'implantation des constructions doit privilégier le principe de continuité du bâti d'une limite parcellaire à l'autre.

Les constructions liées aux équipements d'infrastructures ne sont pas soumises à cette règle. »

La commune souhaite uniformiser la règle pour les 2 zones pour garantir une homogénéité des zones d'activités de part et d'autre de la RD728 et pour faciliter l'instruction.

La règle d'implantation en limite ou à 4 m minimum de la limite séparative est retenue en zone Ux :

« Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. »

B – Modification du plan de zonage : zonages AUe et AUes

La présente modification concerne le site d'hébergement touristique et de loisirs du village de vacances de Séquoia Parc, au nord ouest du village de Saint Just Luzac.

Saint-Just s'affirme comme une petite cité touristique. avec plusieurs gîtes ruraux, mais surtout avec le grand camping 4* Séquoia Park. Celui-ci est installé dans l'ancienne ferme et maison de maître de la Josephtrie construites au 19^e siècle sur les vestiges d'un logis noble, avec ses 45 hectares de prés et de bois.

Il comporte une gamme locative importante et de qualité, avec divers types d'hébergements :

- . cottages,
- . mobile-home,
- . chalets,
- . emplacements camping.



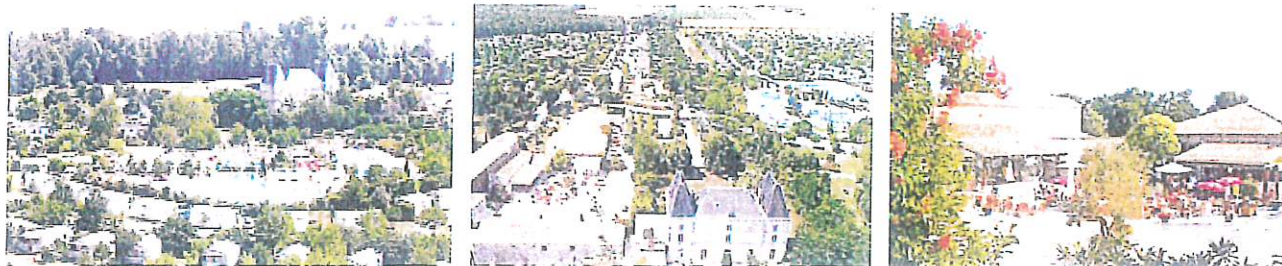
= Vu et approuvé à la délibération
du 30 janvier 2013



Le Maire

Le Rocheleuil

Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU



photos séquoia Parc, 2009/2011

La structure comporte de nombreux équipements et services :

- piscines avec de larges terrasses, entourées de palmiers et rochers, un toboggan aquatique, un jacuzzi, des geysers et des bains de soleil, une grande pataugeoire avec jeux d'eau chauffée en basse saison
- des jeux d'enfants, un parc avec animaux
- un bar avec télévision satellite et restaurant dans une ancienne grange viticole réaménagée
- une supérette, la vente de souvenirs et produits régionaux dans un ancien pigeonnier
- une salle de jeux vidéo électroniques et salle de billard
- une buanderie avec machines à laver, sèche-linge et coin de repassage

Les zonages du PLU en vigueur :

Le secteur AUE correspond à la zone d'hébergement de plein air, zone de camping-caravaning et équipements liés aux campings. Il comprend un secteur AUEs, secteur d'équipements de sports et de loisirs.

Les objectifs de la commune :

La commune souhaite régulariser l'activité touristique et soutenir l'accueil en matière d'hébergement sur le site SEQUOIA PARC, en élargissant le zonage AUE vers l'ouest, en tenant compte des emplacements en place.

Elle souhaite ainsi favoriser le maintien des emplois, de l'activité touristique sur la commune et sur le bassin de Marennes notamment, tout en garantissant la qualité de l'hébergement et la qualité paysagère du site (maintien des espaces boisés classés et espaces arborés en franges du village de vacances).

Cette extension du zonage AUE destiné à l'accueil et à l'hébergement permettra en outre d'améliorer, de requalifier, d'optimiser les structures d'hébergement tout en **allongeant la période d'accueil** (saison touristique) : avec des structures adaptées, diversifiées, la saison touristique sera allongée dans l'année et permettra véritablement d'optimiser l'activité de la commune et du secteur.

= Vu et annexé à l'acte de délibération
du 30 janvier 2013



Le Maire

Ghislaine Le Rocheleuil-Begu

Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU

= Vu et annexé à la délibération,
du 30 janvier 2013



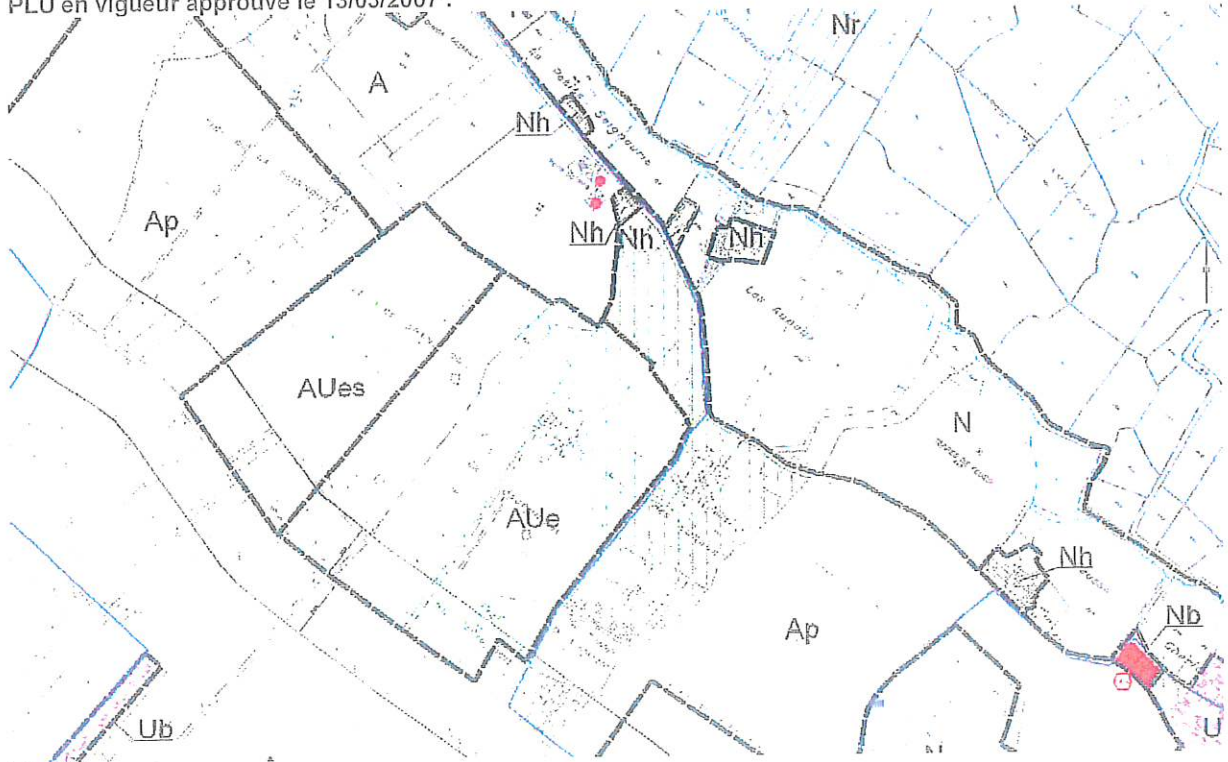
Le Maire

Le Rocheleuil

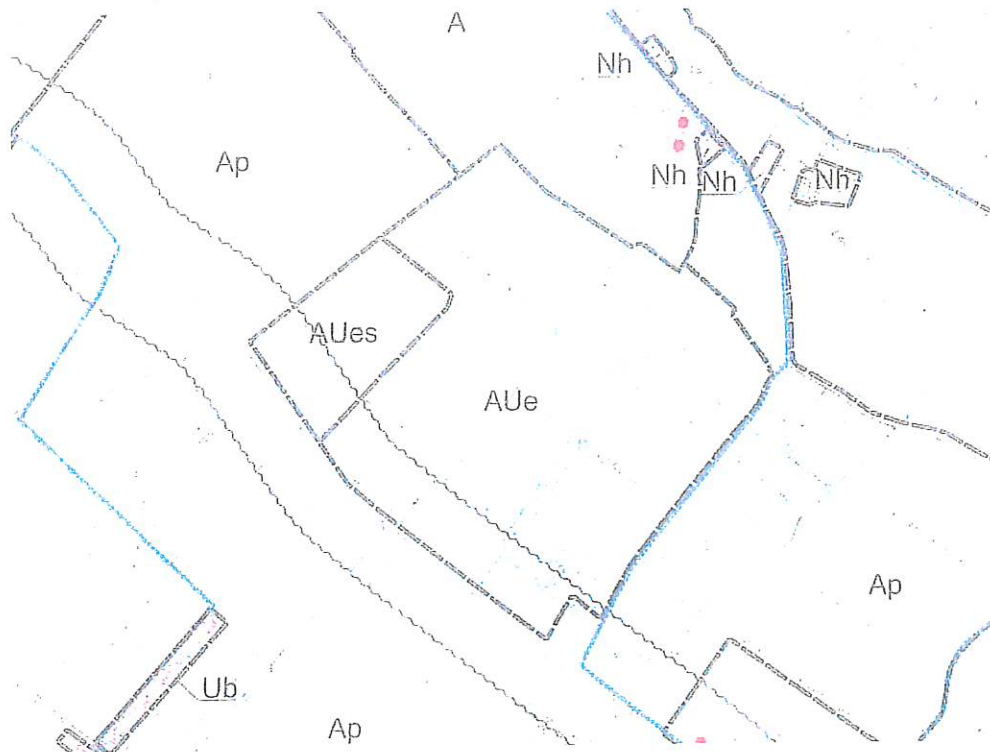
Christiane LE ROCHELEUIL-BEGU

⇒ Le plan de zonage 4a2 est modifié

PLU en vigueur approuvé le 13/03/2007 :



PLU modifié pour approbation :



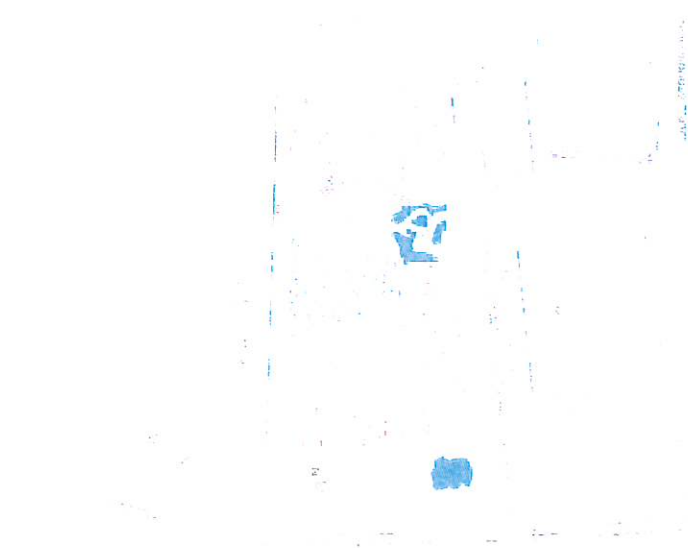
La zone AUE est élargie sur une partie de l'emprise du secteur AUES, au nord ouest du terrain concerné. Lors de l'enquête publique le projet proposait la suppression du zonage AUES.

Le PLU approuvé reprend les limites exactes des emprises occupées par des emplacements, afin de régulariser les occupations et infrastructures. Ce pour tenir compte et respecter les observations émises par les Personnes publiques Associées, en particulier la Préfecture et les services compétents en matière de réseaux.

L'accueil en hébergement est conditionné par les capacités en desserte et traitement des effluents ainsi que par les capacités en desserte en eau potable.

Cette modification n'a pas pour objectif d'augmenter la capacité d'accueil au-delà des limites identifiées (suivant plan de géomètre fourni par la commune).

Carte des emplacements autorisés, décembre 2011, Sequoia Park



= Vu et annexé à la délibération
du 30 janvier 2013



Le Maire

Ghislain Le Rocheleuil-Begu

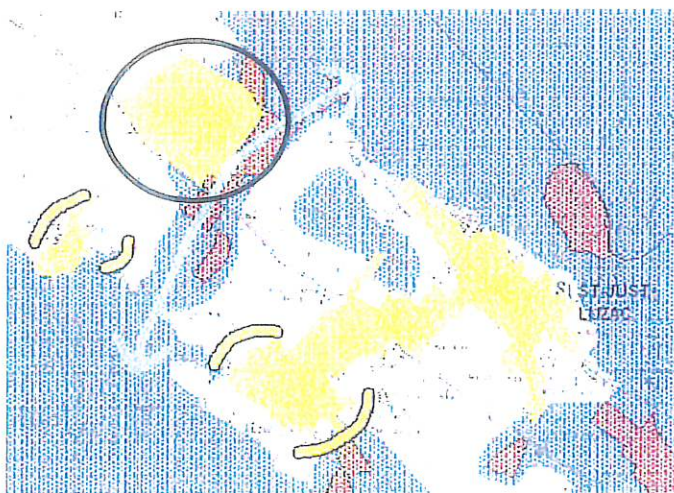
Ghislain LE ROCHELEUIL-BEGU

La trame d'espace boisés classés est conservée.

⇒ Le règlement n'est pas modifié dans ses dispositions réglementaires ; seul l'intitulé du secteur AUES est modifié : « Il comprend un secteur AUES, secteur d'équipements légers de sports et de loisirs. »

Compatibilité avec le SCOT (12.2005)

La carte des espaces à préserver (extrait) fait apparaître en jaune un secteur de zone urbanisée comportant des équipements, campings, terrains de sports, quartiers à camper autorisés.



- Espaces avec des qualités agricoles et/ou ostréicoles et des intérêts écologiques et/ou paysagers à préserver
- Espaces à dominante naturelle non forestière à préserver
- Espaces agricoles à gérer de façon économe
- Espaces à dominante forestière à préserver
- Espaces à valoriser (destination à définir naturelle, agricole, forestière ou localement urbaine)
- Emprise à réserver pour conserver la possibilité de créer une déviation (localisation de principe)
- Coupure d'urbanisation d'intérêt général
- Coupure d'urbanisation d'intérêt local
- Zone principale de connexion biologique
- Etat existant des zones urbanisées et urbanisables, équipements campings, terrains de sport, quartiers à camper autorisés

La modification respecte la zone principale de connexion biologique et les espaces à dominante forestière à préserver.

Compatibilité avec le PADD et les objectifs de la commune

Le PADD du PLU prévoit l'objectif suivant :

« B – Garantir un développement touristique de qualité

Notamment par le « développement de l'action touristique de qualité (intégration dans le site) : amélioration de l'image des sites touristiques (exemple de SEQUOIA) »

(extrait du rapport de présentation du PLU et du SCOT)

L'ACTIVITE TOURISTIQUE /

ENJEUX DU PAYS ET DE LA COMMUNE

Le Pays de Marennes Oléron a inscrit dans le cadre du SCoT des orientations visant à préserver ses espaces naturels majeurs, qui participent directement à son image et à sa qualité de vie.

La commune de Saint Just souhaite garantir la préservation de ses espaces sensibles, naturels, ostréicoles ainsi que son patrimoine architectural (bourgs et villages). Elle a engagé une étude de plan de référence qui a défini une série d'actions de mise en valeur et d'aménagement de ses espaces publics ; ces actions sont reprises dans le cadre du P.L.U. (orientations d'aménagement).

Accueil – hébergement :

Un des objectifs majeurs à l'échelle du pays Marennes-Oléron est d'« étaler dans le temps la saison touristique et mieux coordonner les actions touristiques » (conformément aux conclusions et orientations de l'étude « Stratégie de développement touristique Pays Marennes-Oléron » ; étude Pays – cabinet Ariane).

Cet étalement de la fréquentation touristique est également bénéfique pour les commerces et participe ainsi à améliorer le cadre de vie de la population permanente.

Cette action peut se traduire par le développement d'un hébergement touristique adapté aux saisons autres que juillet et août, autres que l'hébergement de plein air, c'est-à-dire en particulier la création d'hôtels.

Sur Saint Just Luzac cet enjeu est majeur car on observe :

- une diminution des commerces et services dans le bourg de St Just (dont certains transférés sur la ZA des Quatre Moulins)
- une fréquentation très faible des commerces de la commune par les résidents du Parc Résidentiel de Loisirs

L'objectif pour la commune est de proposer des possibilités d'accueil de visiteurs et touristes sur une période élargie, sur un site suffisamment proche et/ou bien connecté au pôle de commerces et de services existants

L'élargissement de la zone AUe est compatible avec les objectifs de la commune, traduits dans le PADD, ainsi qu'avec les objectifs à l'échelle du Pays.

////////////////

Conformément à l'article L 123.13 du code de l'urbanisme, ces modifications ne sont pas de nature à porter atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune, et n'ont pas pour objet de réduire un espace boisé, une zone agricole ou forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Surface modifiées

Secteur AUes réduit : moins 7,8 hectares

Secteur AUe élargi : plus 7,8 hectares

Servitudes s'utilité publique

La modification respecte et est compatible avec les servitudes d'utilité publique.

////////////////

= Vu et annexé à la délibération
du 30 janvier 2013

Le Maire



Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU