

**DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME**

**COMMUNE DE SAINT-JUST-LUZAC**



**Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme**

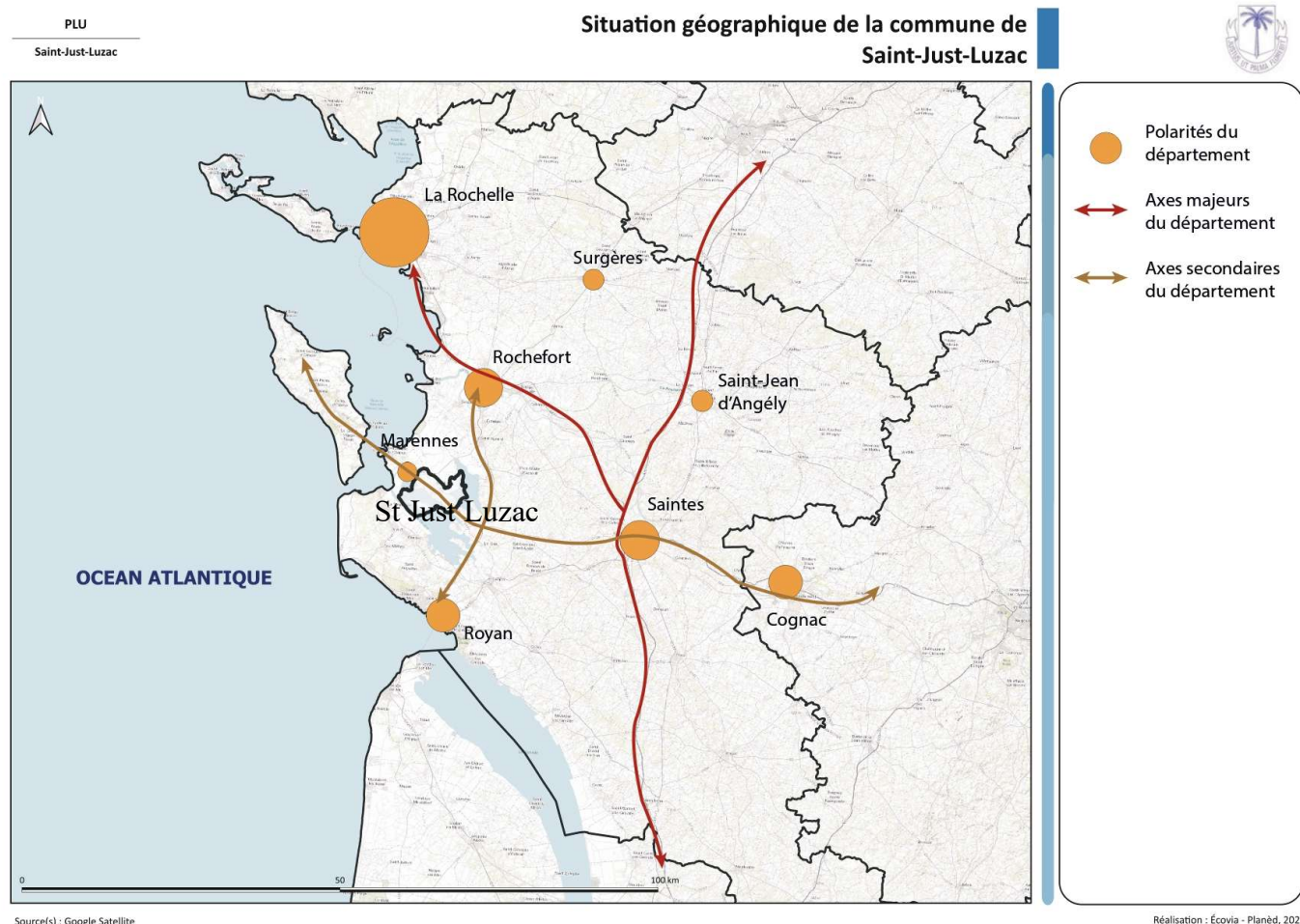
*3 novembre au 5 décembre 2025*

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire enquêteur : Madame Christine YON

## I-Contexte, projet et enjeux

En Charente-Maritime, la commune de SAINT-JUST-LUZAC appartient à la communauté de communes Bassin de Marennes. Elle est située le long de la Seudre, à proximité immédiate de Marennes et de l'île d'Oléron. Elle s'étend sur une superficie de 47,74 km<sup>2</sup>. Elle est formée de plusieurs hameaux et villages : Saint-Just, Luzac, Les Touches, Artouan, La Puisade, Mauzac, Les Pibles, Les Fontenelles et comptait 2046 habitants en 2020.



Comportant de nombreux marais et marais maritimes, couverte par plusieurs espaces de protection de l'environnement, cette commune est impactée par le tourisme estival, son économie principalement locale, est basée sur l'activité agricole et ostréicole avec un développement de l'activité industrielle.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune a été approuvé le 13 mars 2007.

Les objectifs de la révision du PLU, inscrits dans la délibération en date du 24 octobre 2024 ayant prescrit la révision de celui-ci sont :

- 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.

Le PLU doit permettre de satisfaire les besoins de la population (habitat, emploi, services etc..) dans une logique de développement durable du territoire. Il s'agit de trouver un juste équilibre entre le développement de la commune et les enjeux sociaux et environnementaux qui caractérisent le territoire.

Le projet de révision du PLU s'organise autour de trois grands axes :

AXE 1 – Maintenir le niveau d'attractivité de Saint-Just Luzac, en tant que pôle d'appui du SCoT

Axe 2 – Préserver l'activité ostréicole et agricole en valorisant le tourisme

Axe 3 – Préserver ce qui fait l'identité de Saint-Just Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique

Ces axes accompagnés de 11 sous-orientations sont déclinés dans les OAP et le règlement écrit et graphique du projet. En particulier, 6 OAP sectorielles dont 5 sans extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers sont prévues. L'OAP thématique concerne les trames verte et bleue. Les objectifs chiffrés de consommation foncière prévoient une modération de 77 % à l'horizon 10 ans.

Les enjeux environnementaux concernent la consommation d'ENAF et l'artificialisation des sols, la préservation des milieux naturels et de la biodiversité, la limitation de l'exposition des populations aux risques (submersion marine, érosion, incendies), la protection des paysages et du petit patrimoine marquant l'identité de la commune, le maintien du stock de carbone du territoire dans les différents milieux, la réservation des espaces pour le développement des ENR, la préservation de la ressource en eau, les aménagements de collecte et de traitement des déchets, la préservation des ressources minérales, la limitation de l'exposition des personnes aux nuisances.

## **II-Analyse des observations**

Au cours de l'enquête, 41 personnes sont venues me rencontrer, 16 observations ont été formulées dans le registre d'enquête, 5 courriers ont été annexés à ce registre, 2 observations orales m'ont été faites en permanence, 4 observations ont été déposées dans le registre dématérialisé, soit au total 27 observations, ce qui fait apparaître une bonne mobilisation de la population concernant ce projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Lors des 2 ° et 3 ° permanences, j'ai prolongé mon accueil afin que toutes les personnes encore présentes et qui étaient arrivées avant l'heure de fin de permanence, puissent avoir les explications souhaitées et s'exprimer. Les personnes venues me rencontrer ont eu de nombreuses questions.

Étant donnée la quantité d'observations à traiter, j'ai choisi de reporter un résumé de chacune dans un tableau, en les répertoriant selon leur lien avec des thèmes récurrents :

Zonage, OAP, Espaces hachurés verts, classement EBC et divers.

J'ai annexé ce tableau au procès verbal de synthèse.

Le porteur de projet a choisi de répondre point par point à chaque observation en utilisant le tableau.

Le procès verbal ainsi que la réponse du porteur de projet sont joints en pièces annexes.

*Dans chaque thème ci-après mes commentaires sont inscrits en italique.*

## 1. Zonage

Sur les 27 observations, 7 concernent des demandes de modification des limites du zonage urbain ou des demandes de changement de zonage pour un zonage U ou AU et 1 observation concerne une demande de modification du zonage pour permettre le projet de la plateforme de recyclage et l'exploitation de la déchetterie actuelle.

A 4 observations le porteur de projet répond que la commune ne souhaite pas élargir les possibilités de construction sur ces secteurs pour ne pas augmenter la consommation d'espace dans une zone qui n'est pas stratégique pour son développement.

*La réponse du maître d'ouvrage me paraît justifiée. Le développement de la commune est très cadré et limité.*

Pour 2 observations, la commune peut envisager un classement partiel en continuité de l'existant en soumettant le secteur à une OAP pour en encadrer l'aménagement et en s'assurant que l'ajout de ce secteur reste bien compatible avec les possibilités de consommation d'ENAF de la commune.

Pour une observation la commune est favorable à l'extension et à la comptabiliser dans son scénario de consommation d'espace à condition que le projet soit compatible avec les densités prévues dans l'OAP qui sera rajoutée dans le dossier d'approbation.

*Les zones concernées correspondent à des secteurs plus stratégiques, et d'incidence paraissant moindre. Les bilans de consommations ENAF seront déterminants.*

Pour l'observation concernant le projet de la déchetterie, le maître d'ouvrage répond que bien que ce projet corresponde aux attentes politiques détaillées dans le PADD, sa réalisation demande des études complémentaires ne s'intégrant pas dans le calendrier prévisionnel de la procédure de révision mais que, compte tenu de l'occupation du sol, des activités polluantes et sous couvert d'une justification renforcée notamment au regard des ERCL, le secteur de la déchetterie sera proposé en classement en zone N à l'approbation et non plus en zone Nr comme prévu dans la version d'arrêt.

*Ce projet est d'importance majeure pour la gestion environnementale de la communauté de communes, les outils adéquats doivent être mis en place.*

## 2. OAP

Pour les 2 observations concernant l'OAP de Bourg Saint-Just à propos des murs anciens et de la possibilité de R+1 dans les logements, le maître d'ouvrage indique que les murets anciens seront identifiés au titre de l'article L151-19 du CU pour assurer leur préservation mais que la commune souhaite maintenir les hauteurs de R+1 prévues par l'OAP afin de pouvoir répondre au mieux aux objectifs de densification et de production de logement.

*Je comprend les demandes de réduire les possibilités de R+1 car le voisinage s'est organisé en fonction de ces espaces non habités, cependant les réponses du maître d'ouvrage me paraissent justifiées.*

Pour l'observation concernant l'OAP rue du Stade, la commune mettra en cohérence la prescription surfacique avec la délimitation prévue dans la plan graphique de l'OAP.

### 3. Zones hachurées vertes « paysage et patrimoine à protéger » et EBC

Plusieurs personnes m'ont fait part de leur interrogation quant aux hachures vertes, ne voyant pas de quelle protection il pouvait s'agir sur certains lieux indiqués.

Pour chaque observation, le maître d'ouvrage précise de quelle protection ou EBC il s'agit en indiquant que les dispositions réglementaires sont précisées dans le règlement, ou indique qu'il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée.

Pour l'observation demandant la suppression de la contrainte EBC pour pouvoir diviser une parcelle, le maître d'ouvrage précise que la commune ne souhaite pas davantage de densification sur ce secteur pour des raisons de problématiques de ruissellement d'eaux pluviales et d'accès.

*Les précisions du règlement concernant les zones « paysage et patrimoine à protéger » et les EBC figurent page 19 de celui-ci.*

### 4. Observations diverses

2 observations expriment leur satisfaction .

Aux 4 observations concernant des souhaits de pouvoir construire, le maître d'ouvrage répond que Le PLU n'a pas vocation à prévoir la localisation des accès pour chaque parcelle, qu'il ne peut garantir l'obtention d'une autorisation d'urbanisme, que le secteur des Pibles n'est pas identifié au titre des SDU par le ScoT et que ce hameau ne peut pas bénéficier d'une zone urbaine permettant des constructions nouvelles. Il indique pour le détachement d'une parcelle qu'il concerne le front de jardin de la parcelle D1823, en limite avec la parcelle D1820 et que la commune n'exprime pas d'objection particulière.

*Les réponses du maître d'ouvrage me paraissent justifiées.*

A l'observation concernant une opposition à l'Emplacement Réservé n°2, la commune précise qu'il s'agit d'un emplacement réservé nécessaire à la continuité du chemin communal et que la possibilité de réaliser cette extension de cheminement relève de l'intérêt général de la commune.

*Les réponses du maître d'ouvrage me paraissent justifiées.*

A l'observation demandant un projet global d'aménagement d'entrée du hameau d'Artouan en y signalant des soucis de stationnement, la commune précise qu'un espace de ce type est déjà aménagé à la sortie du village en direction des marais.

*Peut-être cet espace gagnerait-il à être mieux signalé ?*

A l'observation concernant des coquilles relevées dans les documents du dossier d'enquête, il est répondu que les incohérences et autres erreurs matérielles encore présentes dans le dossier d'arrêt feront l'objet d'une relecture attentive et d'une correction pour l'approbation.

*Il me paraît très important d'être vigilant à ne pas laisser d'erreur matérielle dans chaque document du PLU. Une erreur pourrait bloquer injustement des exploitations ou des projets.*

Aucune observation n'émet d'opposition générale au projet. Toutes les observations concernent des points particuliers. Le maître d'ouvrage a répondu à toutes les demandes de manière détaillée, certaines n'ont pu être acceptées ou que partiellement. Il a été proposé de modifier certaines dispositions du PLU en conséquence, chaque fois que cela semblait possible sous réserve de certaines vérifications notamment des bilans ENAF. le tout sans remettre en cause les principes généraux portés par le projet.

Les avis émis lors de la consultation des personnes publiques étaient joints au dossier d'enquête. Le 23 décembre 2025, le pétitionnaire a produit une réponse écrite sous forme d'un tableau où il répond point par point aux observations formulées par les PPA.

Ce tableau est organisé par PPA et par thème abordé. Il indique pour chaque remarque, la pièce du PLU concernée, la réponse apportée, et si celle-ci est favorable ou non ou sans suite.

Ce tableau figure en pièce annexe au présent rapport. Un résumé succinct figure dans le rapport d'enquête publique.

Globalement, les réponses apportées par le maire de Saint-Just-Luzac et le bureau d'études me semblent satisfaisantes. Des explications ont été fournies de façon détaillée et certaines modifications du projet ont été proposées lorsque cela était jugé possible. Vu la quantité importante de corrections et modifications prévues dans tous les documents, il me semble indispensable de procéder à des vérifications sérieuses de la prise en compte de celles-ci.

### **III-Conclusion et avis motivé**

- Vu la E-communication du tribunal administratif en date du 11 juillet 2025 portant désignation du commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique ;
- Vu l'arrêté n° 2025-091 de la commune en date du 15 octobre 2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;

#### **Je prends en compte que :**

- Le dossier présenté par la commune de Saint-Just-Luzac contient les éléments nécessaires à sa compréhension et à la conduite de l'enquête publique ;
- La mise en place et le déroulement de l'enquête ont été conformes à la réglementation en vigueur ;

- La procédure réglementaire relative à la publicité et à l’affichage n’a pas été totalement conforme à l’arrêté d’enquête publique, la publications du journal Sud-Ouest ayant eu lieu le 21 octobre et non pas avant le 20 octobre et a été renouvelée le 9ième jour d’enquête et non pas dans les 8 premiers jours ;
- Les publications du journal le Littoral et les affichages sur la communes ont été conformes et une information relative à l’ouverture d’enquête a été diffusée sur le panneau d’affichage numérique communal sis place de Verdun à Saint-Just-Luzac à partir du jeudi 9 octobre 2025 ;
- On peut estimer que le léger incident de publication n’a pas empêché la population d’avoir connaissance en temps voulu des informations nécessaires, aucun autre incident n’a été relevé ;
- La participation du public a été effective ;
- Les autres prescriptions de l’arrêté municipal de référence ont été respectées point par point ;
- L’enquête publique qui a été conduite pendant 33 jours consécutifs, du lundi 3 novembre 2025 au vendredi 5 décembre 2025 inclus a rempli son rôle d’informer la population et de permettre à celle-ci d’exprimer ses éventuelles observations ;
- Les remarques formulées par le public et celles émises par les PPA ont fait l’objet de réponses détaillée indiquant les prises en compte pour des corrections ou des compléments du dossier ne remettant pas en cause le projet, ou lorsque la demande ne pouvait être acceptée comportant les explications nécessaires ; Ces explications me semblent suffisantes et claires ;
- Cette révision du PLU permet d’analyser le territoire et ses perspectives d’évolution et de mettre à jour les documents, elle est compatible avec les documents supérieurs ;
- Les zonages et les Orientations d’Aménagement et de Programmation proposés permettront de produire des logements pour répondre aux besoins du territoire sans porter atteinte à l’activité agricole ni à l’environnement ;
- Le projet devrait permettre de maintenir le niveau d’attractivité de la commune en tant que pôle d’appui du ScoT, de préserver les activités ostréicoles et agricole en valorisant le tourisme, de préserver ce qui fait l’identité de Saint-Just-Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique, il devrait ainsi permettre de répondre aux ambitions du PADD.

Après analyse des différentes composantes du dossier, de la conformité de l’enquête avec l’arrêté de référence, des observations exprimées au cours de l’enquête publique, des entretiens avec Mmes Le Rocheleuil-Begu, André Verger et M Freret,

suite à la visite des lieux, et après que je me sois forgé une opinion personnelle prenant en compte les éléments de l'enquête en ma possession,

j'émet un AVIS FAVORABLE au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Just-Luzac et j'assortis mon avis de la recommandation d'une relecture sérieuse des documents pour une bonne prise en compte des modifications et corrections proposées.

A BREUIL MAGNE, le 3 janvier 2026

Le commissaire enquêteur

Christine YON

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Christine YON', with a stylized, cursive script.