

**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*

**RAPPORT ET CONCLUSION  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Commissaire enquêteur : Madame Christine YON

**DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME**

**COMMUNE DE SAINT-JUST-LUZAC**



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

-----

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

## **SOMMAIRE**

### **1- OBJET DE L'ENQUÊTE**

#### **1-1 OBJET**

#### **1-2 CADRE JURIDIQUE DU PROJET**

### **2- ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### **2-1 MISE EN PLACE DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE**

#### **2-2 PUBLICITÉ ET AFFICHAGE**

#### **2-3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **3- PRÉSENTATION DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE**

#### **3-1 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE**

#### **3-2 PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PROJET**

#### **3-3 AVIS RÉGLEMENTAIRES**

### **4- OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE**

#### **4-1 CLIMAT DE L'ENQUÊTE ET DÉNOMBREMENT**

#### **4-2 ANALYSE DES OBSERVATIONS**

### **5- CLÔTURE DU RAPPORT**

### **6- PIÈCES ANNEXES**

Procès verbal de synthèse des observations

Réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse et aux avis des PPA  
(tableur avec deux volets)

## **1-OBJET DE L'ENQUÊTE**

### **1-1 OBJET**

**L'enquête publique porte sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT-JUST-LUZAC**

### **1-2 CADRE JURIDIQUE DU PROJET**

Les principaux textes concernant le projet sont les suivants :

- le Code Général des Collectivités Territoriales;
- le Code de l'environnement et notamment ses articles L.1222-4, R.122-17 relatifs à l'évaluation environnementale des différents schémas, plans et programmes ;
- le Code de l'urbanisme ;
- la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteurs pour l'année 2025;
- la désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant par Ordonnance n°E25000122/86 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS en date du 11 juillet 2025 ;
- la délibération du conseil municipal du 11 avril 2023 prescrivant la révision du PLU de la commune de SAINT-JUST-LUZAC ;
- le débat sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ayant eu lieu en conseil municipal le 6 mai 2024;
- la délibération du Conseil Municipal de SAINT-JUST-LUZAC en date du 24 juin 2025 relatif au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme ;
- l'arrêté municipal d'ouverture et d'organisation de l'Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme en date du 15 octobre 2025 ;

## **2-ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2-1 MISE EN PLACE DE LA PROCÉDURE D'ENQUÊTE**

Par lettre adressée au Tribunal Administratif de POITIERS enregistrée le 4 juillet 2025, madame le maire de la commune de Saint Just-Luzac a demandé la désignation

d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une Enquête publique portant sur la révision du PLU de la commune.

Par ordonnance n° 25000122/86 en date du 11 juillet 2025, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS m'a désignée pour conduire l'enquête publique précitée et a désigné Monsieur Jean-Pierre Bordron en tant que commissaire enquêteur suppléant.

Fin septembre, j'ai eu contact avec madame André Verger, DGS de la commune et nous avons fait le point sur le dossier et les possibilités de dates pour l'enquête. Le dossier dématérialisé m'a été transmis début octobre. Ayant pris connaissance de celui-ci et vérifié qu'il contenait toutes les pièces prévues par la réglementation en vigueur, j'ai arrêté avec l'autorité organisatrice les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête, ainsi que les lieux, dates et heures de mes permanences.

Par arrêté en date du 15 octobre 2025, madame le Maire de la commune de SAINT-JUST-LUZAC a fixé les modalités du déroulement de l'enquête publique.

Une réunion a été organisée dans les locaux de la mairie le mardi 28 octobre 2025 afin de m'expliquer plus précisément le projet. Participaient à cette réunion madame Ghislaine Le Rocheleuil-Begu maire de SAINT-JUST-LUZAC, Madame André Verger DGS, madame Tireton responsable Urbanisme, ainsi que moi-même. J'ai paraphé les pièces du dossier destiné à l'enquête publique et récupéré un exemplaire papier du dossier. J'ai également parcouru une partie de la commune pour avoir une première impression du territoire.

J'ai coté et paraphé le registre d'enquête à feuillets non mobiles avant le début de l'enquête. Celui-ci a été ouvert par moi-même et madame le maire le lundi 3 novembre 2025.

## **2-2 PUBLICITÉ ET AFFICHAGE**

La publication d'un avis d'ouverture d'enquête concernant le projet précité a bien été insérée plus de 15 jours avant le début de l'enquête, soit avant le 20 octobre 2025 sous la rubrique « annonces légales » dans un journal diffusé dans le département de la Charente Maritime : « Le Littoral » du vendredi 17 octobre 2025. En ce qui concerne le deuxième journal, « Sud Ouest », cette publication a eu lieu le 21 octobre 2025.

La publication a été renouvelée dans les 8 premiers jours de l'enquête par « Le Littoral » du vendredi 7 novembre 2025. Elle a été renouvelée 9 jours après le début de l'enquête par « Sud Ouest » du mardi 11 novembre 2025. Les documents concernant la publicité dans les 2 journaux figuraient en pièce 38 du dossier d'enquête.

L'affichage de l'arrêté de l'enquête a été effectué depuis le 16 octobre 2025 jusqu'au dernier jour de l'enquête par la ville de SAINT-JUST-LUZAC aux emplacements officiels réservés à cet effet à l'hôtel de ville.

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les neufs boîtes à avis situées sur la commune. Le constat d'affichage par un agent agréé et assermenté de la commune, en date du 16 octobre 2025, était joint au dossier d'enquête en pièce 37.

Enfin 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. Le constat d'affichage par un agent agréé et assermenté de la commune, en date du 9 octobre 2025, était joint au dossier d'enquête en pièce 39.

### **2-3 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

L'enquête a débuté conformément aux dispositions réglementaires le lundi 3 novembre et s'est déroulée pendant trente-trois jours consécutifs, soit jusqu'au vendredi 5 décembre 2025 inclus.

Le dossier, ainsi qu'un registre d'enquête ont été déposés et remis à la disposition du public à la mairie de SAINT-JUST-LUZAC pendant toute la durée de l'enquête afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public et consigner éventuellement les observations sur le registre.

Les heures d'ouverture des bureaux de la mairie au public sont les suivantes :

lundi et vendredi : 9 h00 à 12h30

mercredi et jeudi : 9h00 à 12h30 et 16h00 à 18h30

Pendant la durée de l'enquête, un site internet comportant un registre dématérialisé et une adresse mail sécurisé a été ouvert avec les adresses suivantes :

<https://www.registre-dematerialise.fr/6773/>

[enquete-publique-6773@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6773@registre-dematerialise.fr)

Le dossier était également consultable sur le site de la Commune : <https://www.st-just-luzac.fr> rubrique Urbanisme et environnement / PLU.

Les intéressés pouvaient également adresser leurs observations par courrier à la mairie à l'attention du commissaire enquêteur ou les formuler directement au commissaire lors de ses permanences.

Je me suis tenue à la disposition du public, aux jours et heures suivants :

lundi 3 novembre 2025 de 9h00 à 12h30

mercredi 19 novembre 2025 de 16h00 à 19h00

vendredi 5 décembre 2025 de 9h30 à 13h00

Après la première permanence, le lundi 3 novembre, j'ai pu visiter la totalité du territoire de la commune avec madame Le Rocheleuil-Begu, maire de la commune.

Le mercredi 19 novembre, j'ai prolongé ma permanence jusqu'à 19 h00 afin de recevoir toutes les personnes qui s'étaient présentées avant 18h30 à l'accueil de la mairie. J'ai aussi prolongé ma permanence le vendredi 5 décembre jusqu'à 13h00 pour toutes les personnes arrivées avant 12h30.

A 13h00 le vendredi 5 décembre 2025, j'ai signé et déclaré clos le registre d'enquête. Madame le maire l'a également signé. J'ai emporté avec moi les différentes pièces du dossier. Le samedi 6 décembre, j'ai appelé la mairie qui m'a informé qu'aucun mail ni courrier n'était arrivé le 5 décembre après mon départ.

Le vendredi 12 décembre 2025, j'ai communiqué le Procès verbal de synthèse des observations lors d'une réunion en mairie de Saint-Just-Luzac avec Madame Le Rocheleuil-Begu, Maire de la commune, Mme André verger, DGS de la commune et avec la participation en visio de Monsieur Pierre Freret du bureau d'étude. Nous avons évoqué pour chaque thème toutes les observations émises lors de l'enquête.

J'ai reçu la réponse du Maître d'Ouvrage en retour le 23 décembre 2025 dans le délai réglementaire.

Au terme de la procédure prescrite, j'ai disposé d'un délai de trente jours pour rédiger mon rapport, ainsi que mes conclusions et avis motivés dans un document distinct, et transmettre l'ensemble accompagné du registre d'enquête et des pièces annexées à Madame le Maire de SAINT-JUST-LUZAC avec copie à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS.

### **3-PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PROJET SOUMIS A L'ENQUÊTE**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-JUST-LUZAC a été approuvé le 13 mars 2007 et modifié les 30/01/2013 et 24/10/2013.

Par délibération en date du 24 octobre 2024, la commune a prescrit la révision de celui-ci afin de répondre aux objectifs suivants :

- mise en adéquation avec le cadre législatif et réglementaire en vigueur,
- renforcement de l'identité de la commune,
- assurance d'un développement urbain cohérent et équilibré,
- maintien de la pérennité des activités agricoles et ostréicoles,
- qualité urbaine, architecturale et paysagère, publicitaire, notamment des entrées de ville, et a fixé les modalités de la concertation.

Par délibération en date du 24 juin 2025, la commune a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de plan local d'urbanisme.

### **3-1 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE**

Le dossier mis à disposition à la mairie de Saint-Just-Luzac, sur le site de la commune et dans le registre dématérialisé contenait :

- 1- Le diagnostic territorial (document A4 de 117 pages)
- 2- L'état initial de l'environnement (document A4 de 118 pages )
- 3 - La justification des choix (document A4 de 112 pages)
- 4 -Le résumé non technique et les indicateurs ( document A4 de 20 pages)
- 5- L'évaluation des incidences sur l'environnement ( document A4 de 122 pages)
- 6- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (document A4 de 21 pages)
- 7- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** sectorielles (document A4 de 31 pages)
- 8- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** thématique – Trame verte et bleue (document A4 de 21 pages)
- 9- Le **Règlement écrit** (document A4 de 79 pages ) comprenant un mode d'emploi, les dispositions applicables pour les types de zones U, AU, A et N et un lexique
- 10- Planche graphique vue globale (en format A0 dans le dossier consultable en mairie)
- 11- Planche graphique zoom Saint-Just et Luzac
- 11A- Liste des Emplacements réservés
- 12- Planche graphique Réseau d'eau potable
- 13- Planche graphique Réseau d'assainissement collectif
- 14- Planche graphique Zonage Réseau d'assainissement collectif
- 15- Eau 17 (remarques concernant l'assainissement et l'alimentation en eau potable)
- 16- Schéma directeur eaux pluviales
- 17 – Avis Direction de l'Environnement et de la Mobilité du département 17
- 18- Délibération du 24/06/2025 (bilan concertation et arrêt du projet de révision)
- 19- Bilan de la concertation
- 20- Arrêté du 15/10/2025 relatif à l'organisation de l'enquête
- 21 à 34 - Avis des PPA (DDTM EBC, Etat, CLE du SAGE SEUDRE, Conchyliculture, EAU17, CCI, EPTB, Chambre d'agriculture, ScoT), la MRAe n'a pas donné d'avis dans le délai imparti
- 35 à 39 – Affichage et publicité (Affiche, avis, constat, Sud-Ouest et Littoral et panneau électronique communal)

Le dossier a été réalisé par le bureau d'étude planed ecovia.

Il s'agit d'un dossier simple. Il est peu illustré, il gagnerait à présenter plus de photos et cartes récapitulatives, mais les illustrations présentes sont de bonne qualité. Les conclusions de chapitres sont bien mises en évidence. Il permet d'avoir globalement une bonne lecture du projet.

L'évaluation environnementale est proportionnée aux enjeux existants sur le territoire et aux effets potentiels de la mise en œuvre du PLU.

Le dossier comporte plusieurs erreurs matérielles et imprécisions et quelques incohérences relevées dans les avis des PPA et des observations du public. Il devra faire l'objet d'une relecture sérieuse.



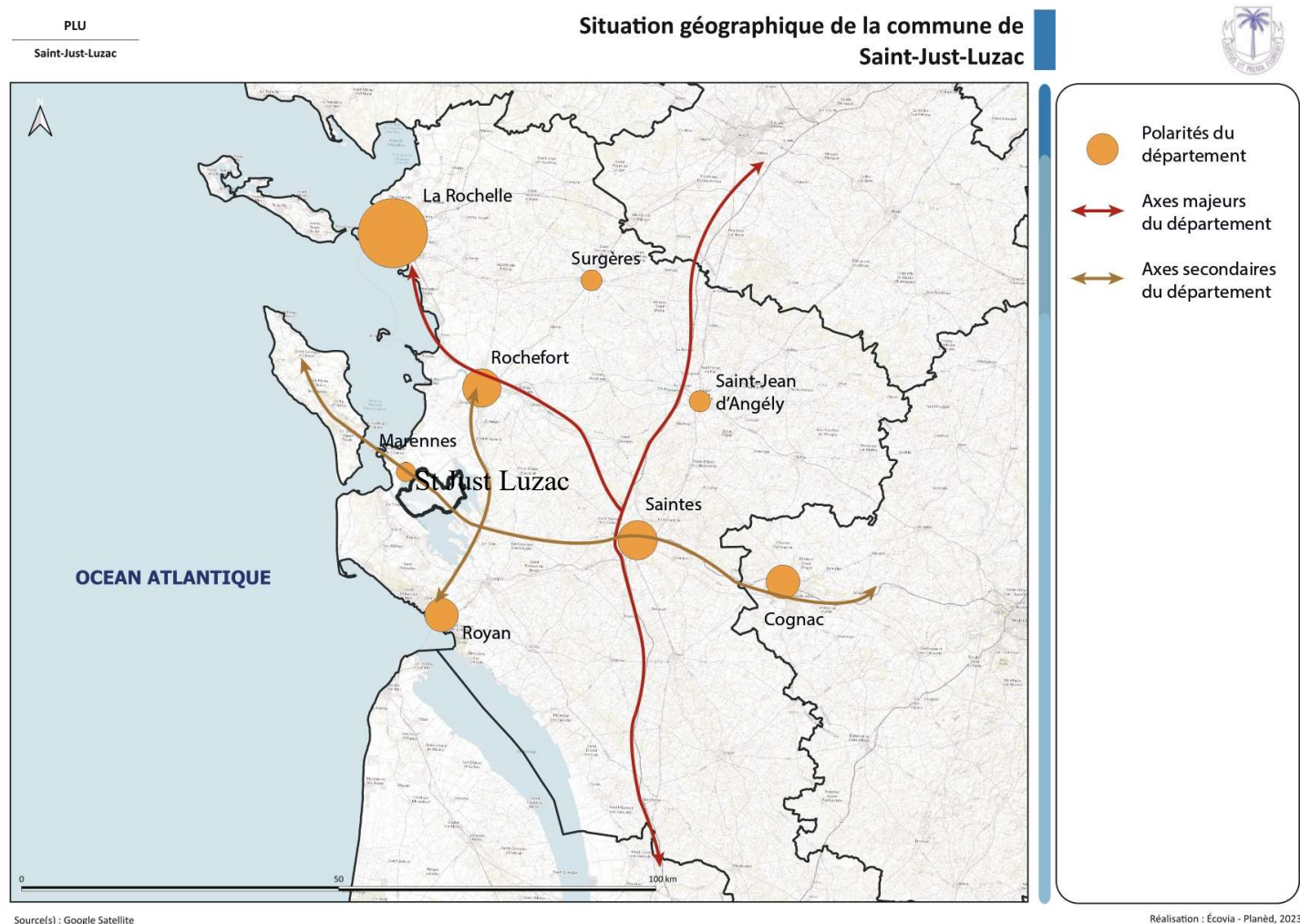
J'ai demandé de rajouter au dossier un plan de la commune comportant les noms de rues pour faciliter les recherches de zones.  
Ainsi, toutes les personnes venant se renseigner ont pu assez facilement retrouver le secteur les concernant.

## **3-2 PRÉSENTATION SOMMAIRE DU PROJET**

### **3-2-1 Le projet de révision**

#### 3-2-1-1 Le diagnostic

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.



Tous ces villages sont situés sur une presqu'île de 20 km de long et 2 km de large, bordée au Nord par les marais de l'ancien golfe de Saintonge et au Sud par ceux de la Seudre.

Les points de synthèse et les enjeux des différentes parties du diagnostic territorial sont indiqués ci-après.

#### Contexte démographique :

- Constante évolution de la population en particulier sur les dernières périodes observées : une commune attractive, notamment pour les ménages actifs et retraités ;
- Vieillissement mesuré de la population avec une stagnation des plus de 65 ans, une diminution des moins de 20 ans, une augmentation très importante des plus de 45 ans ;
- Diminution de la taille moyenne des ménages à 2,3 personnes avec quasiment 1/4 des ménages avec une seule personne, entraînant un besoin en logement et des logements adaptés ;

Les enjeux sont de maîtriser la croissance démographique en fonction des capacités d'accueil et des équipements, d'anticiper les besoins des actifs, de maintenir l'attractivité surtout envers les plus jeunes et d'accompagner le vieillissement de la population.

#### Parc de logement :

- 83 % de résidences principales, 15 % de résidences secondaires et 6 % de logements vacants en 2021 ;
- Hausse de la vacance depuis plusieurs années ;
- Parc relativement récent mais qui peut nécessiter des interventions spécifiques (réhabilitation énergétique, habitat indigne) ;
- Constitué en majorité de maisons individuelles de grandes tailles et de propriétaires occupants ;
- Pas de logement social
- Prix du marché immobilier relativement élevé par rapport à la moyenne départementale

Les enjeux sont de dynamiser la production de logement, et notamment les petits logements adaptés aux jeunes ménages et aux actifs, à proximité des services, de poursuivre l'intervention en faveur des réhabilitations énergétiques, et celles de lutte contre l'habitat indigne, de favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants, de diminuer la vacance et d'inciter à la production de logements locatifs conventionnés.

#### Économie territoriale :

- Augmentation constante des actifs et des emplois mais dépendance aux polarités voisines ;
- Part importante d'employés (33%) et d'ouvriers (34%) ;
- Économie principalement locale, basée sur l'activité agricole et ostréicole, développant l'activité industrielle ;
- Tissu commercial satisfaisant mais manquant de lisibilité et de structuration, en particulier dans les centres-bourg ;
- Impactée par le tourisme estival (plusieurs offres d'hébergement et plusieurs sites touristiques) ;

- Réseau numérique très haut débit performant.

Les enjeux sont de conforter l'activité agricole et ostréicole, marqueur de l'identité de Saint-Just-Luzac, de structurer l'offre commerciale et de services de proximité, notamment en lien avec les mobilités douces, de préserver et développer le tourisme.

#### Fonctionnement urbain :

- Niveau d'équipements très satisfaisant, concentrés dans les centre-bourgs, nécessité de favoriser les modes doux pour connecter les autres entités de la commune ;
- Réseau de transport en commun inefficace et peu exploité
- Majorité de déplacement domicile -travail et domicile-école dans la commune et vers Marennes, opportunité de développer les modes doux en lien avec le volet touristique ;
- Capacités de stationnement adaptées dans le bourg de Saint-Just
- Grande majorité de maisons individuelles ;
- Étalement urbain prononcé mais conforme à la structure des espaces bâtis
- Des volontés de densification par de petites opérations d'habitat groupé dense de type petit collectif ;
- Qualité et végétalisation des espaces publics parfois insuffisantes.

Les enjeux sont de développer les liaisons douces sur la commune (connexion des commerces, équipements, emploi, ..) et vers les communes limitrophes (tourisme, travail, école, ..), d'améliorer la mutualisation du stationnement en particulier dans le bourg de Luzac, de favoriser une meilleure insertion paysagère des opérations d'habitat individuel et de développer des opérations denses pour limiter la consommation d'espace.

#### Paysage et patrimoine :

- Paysage structuré entre les marais doux, les marais salés et les espaces agricoles, offrant des entrées de ville de forte qualité paysagère ;
- Fort patrimoine à préserver.

Les enjeux sont de préserver les espaces agricoles en entrées de ville d'un point de vue paysager, d'y améliorer l'insertion urbaine et la vue sur les marais, et de préserver le petit patrimoine, marqueur de l'identité communale.

#### Densification :

- Potentiel relativement important et qui n'étale pas l'enveloppe urbaine ;
- Des secteurs de grande taille dont le développement doit être encadré.

L'enjeu est de définir des principes d'aménagement sur les secteurs les plus stratégiques.

#### Consommation d'espace depuis 2011 :

- Consommation foncière relativement importante, même sur les dernières années ;

L'enjeu est de privilégier le réinvestissement des tissus urbains existants pour viser une sobriété foncière et s'inscrire dans les objectifs de la loi Climat et Résilience.

### 3-2-1-2 L'état initial de l'environnement

Le milieu physique : une commune avec des saisons tempérées et peu d'évènements extrêmes, une majorité de marais maritimes et de terres agricoles.

La biodiversité : La commune est couverte par des espaces de périmètres d'inventaire couvrant 75 % du territoire (ZNIEFF de type I et II, ZICO), des espaces de protection couvrant 73 % du territoire (Natura 2000 et PNM), et des espaces de protection foncière pour 6 % (conservatoire du Littoral, CEN). Elle ne comporte pas de périmètre ENS. Les espaces de marais et marais maritimes sont importants.

L'eau : La commune est située en zone de répartition des eaux et en zone vulnérable nitrate. Les masses d'eau de surface et de transition traversant la commune avaient un bon état chimique en 2019, mais un état écologique moyen. 4 des 9 masses d'eau souterraines à proximité étaient en bon état quantitatif et chimique en 2019. Le syndicat mixte de la Seudre porte plusieurs programmes visant à réduire les pressions sur les milieux naturels et à encadrer l'utilisation de la ressource.

Les volumes d'eau par habitant prélevés pour l'irrigation ont diminué depuis 2016 et sont largement inférieurs à ceux du département.

Les besoins en AEP et assainissement augmentent en période estivale. Le rendement du réseau de distribution d'Eau 17 est de 82 %. En 2022, toutes les installations d'assainissement collectif étaient conformes et les dispositifs d'assainissement non collectif l'étaient à 78,1 %.

Les ressources minérales : 4 anciennes carrières, aucune active sur la commune

Climat, air, énergie : La consommation énergétique annuelle par habitant sur la CCBM est inférieure à celles du département et de la région. La production d'ENR a augmenté de 7 % entre 2015 et 2019 et ne comporte pas d'installation de production d'ampleur. Les émissions de GES annuelles par habitants de la CCBM sont inférieures à celles du département et de la région. L'artificialisation et le changement d'affectation des sols entraînent une diminution du stockage carbone (4,4 % des émissions en 2020).

Les émissions de polluants atmosphériques par habitant sur la CCBM sont inférieures aux niveaux départementaux et régionaux, et sont en diminution depuis 2020.

Bruit et pollution des sols : 3 sites BASIAS et 6 sites ICPE, aucun site BASOL, deux voies génératrices de nuisances sonores pour lesquelles des actions sont mises en places dans le cadre d'un PPBE.

Déchets : Production annuelle de DMA par habitant supérieure à celles du département et de la région, en forte augmentation depuis 2014. La mise en place de la collecte séparée des biodéchets devrait contribuer à la réduction des déchets collectés ainsi que la mise en place de la tarification incitative. Taux de 86 % de valorisation matière en 2021 cohérent avec les objectifs du SRADDET.

Risques : Des risques naturels nombreux d'occurrence et intensité modifiées par le changement climatique (inondations, submersion marine, mouvements de terrains, tempêtes, transport de matières dangereuses), des outils de connaissance et de prévention des risques (PAPI, TRI, PPRn), peu de risque technologique.

Les perspectives d'évolution de cet état initial sont récapitulées pour chaque grande thématique environnementale dans le résumé non technique.

### 3-2-1-3 Les enjeux environnementaux

Les enjeux définis et hiérarchisés concernent les thématiques :

- Usage du sol : Limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols ;
- Milieux naturels et biodiversité : Identification et préservation des éléments de la trame bleue, notamment les zones humides. Veille à ne pas augmenter l'imperméabilisation des sols afin de préserver les fonctionnalités écologiques et hydrologiques du territoire. Maintien des espaces agronaturels et notamment au sein et à proximité des sites Natura 2000, préservation et renforcement des continuités écologiques via la trame verte et bleue, notamment en réimplantant des haies au niveau des espaces agricoles ;
- Risques majeurs: Limitation de l'exposition des populations aux risques, en particulier inondations et submersion marine, réduction de la vulnérabilité des constructions existantes (ex. : champ d'expansion des crues pour les inondations), prise en compte du risque de mouvement de terrain dans les décisions d'aménagement, en réglementant spécifiquement l'implantation du bâti en fonction des zones d'aléa (adaptation du bâti et des fondations selon le contexte géologique local), limitation de l'imperméabilisation des sols afin de permettre aux écosystèmes d'absorber l'eau et limiter les inondations : préservation notamment des espaces naturels et agricoles en zone d'expansion des crues, aux abords des cours d'eau du territoire. Articulation de cet enjeu avec les enjeux liés aux paysages et à la trame verte et bleue ;
- Paysage et patrimoine : Limitation de l'urbanisation diffuse et linéaire, préservation des espaces agricoles en entrée de ville afin de soigner les entrées de ville du point de vue paysager, mise en valeur des entrées de ville et villages en améliorant l'insertion urbaine des constructions présentes, préservation du petit patrimoine, marqueur de l'identité communale ;
- Climat, air Énergie : Maintiens du stock de carbone du territoire en limitant les changements d'affectation, notamment des zones humides et des forêts, réduction de l'impact du secteur résidentiel et des transports routiers sur les émissions de GES. réservation des espaces pour le développement des ENR en lien avec les objectifs du SRADDET ;
- Ressource en eau : Préservation de la ressource en eau via la protection des écosystèmes naturels (zones humides, ripisylves, boisements en tête de bassin, etc.), prévision d'un développement en adéquation avec la ressource actuelle et future, qui ne déséquilibre pas

les milieux naturels, prévision d'un développement adapté aux installations (captages, réseaux, STEP) et aux milieux de rejet du territoire ;

- Déchets : Anticipation des besoins futurs en foncier concernant les aménagements de collecte et de traitement des déchets, traitement à la source et collecte sélective dans les zones d'activités et les hébergements touristiques ;

- Ressources minérales : Utilisation des matériaux alternatifs dans la construction de logements neufs ;

- Pollutions et nuisances : Limitation de l'exposition des personnes aux nuisances, Contrôle et maîtrise de l'implantation de nouvelles activités potentiellement polluantes.

### 3-2-2 Le PADD- Les choix retenus

Débat en conseil Municipal du 6 mai 2024, le PADD s'organise autour de trois grands axes, 11 sous-axes et 48 dispositions récapitulés dans le tableau ci-après, et figurant page 9 du résumé non technique.

| Axes                                                                                                | Sous-axes                                                                          | Dispositions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AXE 1 –<br>Maintenir le niveau d'attractivité de Saint-Just Luzac, en tant que pôle d'appui du SCoT | Produire des logements pour répondre aux besoins du territoire et de sa population | Maintenir un rythme de production de logements en produisant au moins 11 logements supplémentaires par an (soit 132 nouveaux logements sur 12 ans) afin de favoriser l'installation des habitations permanentes, permettre un fonctionnement efficient des équipements, et de stabiliser une croissance démographique de l'ordre de 0,5 % par an sur les 12 années d'application du PLU. Les rythmes de croissance démographique et de constructions projetés s'inscrivent dans la continuité des évolutions de ces dernières années. |
|                                                                                                     |                                                                                    | Diversifier les typologies de logements et l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel : logements de petites tailles pour les jeunes, couples sans enfants, personnes âgées...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                     |                                                                                    | Réaliser des logements à cout maîtrisé en respectant les objectifs du Scot et le contexte local                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                     |                                                                                    | Mobiliser en priorité les espaces non bâtis ou mutables, en renouvellement urbain.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                                     |                                                                                    | Requalifier et optimiser le parc de logements anciens afin de lutter contre la vacance (à inciter par la raréfaction du foncier constructible en extension),                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                     |                                                                                    | Poursuivre l'intervention en faveur de la réhabilitation énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne via les dispositifs existants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                     |                                                                                    | Favoriser la multiplication et la diversification des unités de production d'énergie solaire sur les surfaces déjà artificialisées et en priorité sur les bâtiments et les aménagements neufs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                     |                                                                                    | Favoriser l'accession à la propriété pour les primoaccédants                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                     | Maintenir et maîtriser les dynamiques économiques du territoire                    | Optimiser et requalifier les espaces économiques existants, notamment la ZAE des 4 moulins y compris en apportant un soutien particulier aux activités de l'économie circulaire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                     |                                                                                    | Accompagner le projet d'extension de 4 ha de la ZAE « le Puit doux » retenu par le SCoT Marennnes Oléron.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                                     |                                                                                    | Favoriser l'insertion paysagère des ZAE sur le territoire communal.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                                     |                                                                                    | Accompagner le développement des commerces des centres-bourgs en organisant une offre de stationnement ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                                                                     |                                                                                    | Continuer les efforts en faveur du numérique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                                     |                                                                                    | Favoriser la multiplication et la diversification des unités de production d'énergie solaire sur les surfaces déjà artificialisées au sein des ZAE et en priorité sur les bâtiments et les aménagements neufs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                                                                                     |                                                                                    | Réduire la consommation d'espaces prévue dans le PLU en fixant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ -50 % par rapport à la période de référence 2011 – 2021 :                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



| Axes                                                                          | Sous-axes                                                                                                                 | Dispositions                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               |                                                                                                                           | Maîtriser les formes urbaines et la qualité architecturale pour permettre de tenir les objectifs de production de logement et de modération de la consommation d'espaces tout en préservant le paysage de la commune :                                                                              |
|                                                                               |                                                                                                                           | Mettre le territoire sur la trajectoire de la ZAN :                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                               |                                                                                                                           | Préserver une continuité écologique en maintenant un espace ouvert entre les constructions du bourg et celles du carrefour entre la RD 728 et la RD 18.                                                                                                                                             |
|                                                                               | Maintenir le niveau d'équipement communal et conforter le rôle de pôle d'appui                                            | Accompagner le développement des activités et services pour répondre aux besoins des personnes avançant en âge, valoriser et créer de nouveaux emplois.                                                                                                                                             |
|                                                                               |                                                                                                                           | Anticiper les besoins des actifs en fonction des évolutions du monde du travail (télétravail, coworking...)                                                                                                                                                                                         |
|                                                                               |                                                                                                                           | Aménager une zone de stationnement avec un objectif de limitation de l'imperméabilisation des surfaces dans le centre bourg de Saint-Just afin de répondre aux besoins des commerces et services. Ces zones de stationnements devront, par leur aménagement, favoriser la mutualisation des usages. |
|                                                                               | 1E / Améliorer le fonctionnement urbain en développant les liaisons douces du territoire                                  | Développer les liaisons douces sur le territoire communal pour connecter les secteurs d'intérêt entre eux : commerces, équipements, emplois, etc.                                                                                                                                                   |
|                                                                               |                                                                                                                           | Développer les liaisons douces vers les communes limitrophes pour répondre à un besoin lié au tourisme, aux déplacements domicile-travail et aux déplacements domicile-école.                                                                                                                       |
|                                                                               |                                                                                                                           | Organiser le stationnement (capacités, localisation, mutualisation), en particulier dans le centre-bourg de Luzac.                                                                                                                                                                                  |
|                                                                               |                                                                                                                           | Coordonner le stationnement des camping-cars durant la saison estivale.                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                               |                                                                                                                           | Aménager les espaces nécessaires pour le covoiturage.                                                                                                                                                                                                                                               |
| Axe 2 – Préserver l'activité ostréicole et agricole en valorisant le tourisme | 2A / Développer l'aquaculture et notamment l'ostréiculture, activités symboliques et à haute valeur ajoutée du territoire | Préserver les espaces dédiés à l'aquaculture et à la saliculture.                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                                                               |                                                                                                                           | Soutenir la transformation locale et la consommation en circuits courts de produits de la mer.                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                               |                                                                                                                           | Accompagner l'installation, l'adaptation et la modernisation des équipements liés à ces activités dans le respect de l'environnement et des paysages.                                                                                                                                               |
|                                                                               |                                                                                                                           | Permettre l'extension des espaces nécessaires au développement des activités de pêche responsable et la modernisation des équipements existants.                                                                                                                                                    |
|                                                                               |                                                                                                                           | Soutenir la diversification des activités des professionnels du marais.                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                               |                                                                                                                           | Permettre et faciliter l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable lorsqu'ils alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site d'exploitation, sous condition d'intégration paysagère et environnementale                                                            |
|                                                                               |                                                                                                                           | Créer une offre de stationnement et de cheminement doux vers les marais afin de limiter les dégradations tout en répondant aux besoins des exploitants.                                                                                                                                             |
|                                                                               | Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole                                                          | Conforter l'activité agricole du territoire, marqueur d'identité de Saint-Just-Luzac                                                                                                                                                                                                                |
|                                                                               |                                                                                                                           | Accompagner et faciliter le développement et l'évolution de la filière (dégustation sur place, vente en circuit court...) tout en préservant le patrimoine environnemental.                                                                                                                         |
|                                                                               |                                                                                                                           | Permettre le développement des exploitations tout en respectant l'environnement (ressource en eau, continuités écologiques...)                                                                                                                                                                      |
|                                                                               |                                                                                                                           | Permettre et faciliter l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable lorsqu'ils alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site d'exploitation, sous condition d'intégration paysagère et environnementale                                                            |
|                                                                               | Promouvoir et développer un tourisme responsable                                                                          | Préserver et développer le tourisme déjà bien ancré en maintenant la capacité d'accueil touristique.                                                                                                                                                                                                |
|                                                                               |                                                                                                                           | Favoriser le développement touristique tout en préservant les socles identitaires de la commune.                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                               |                                                                                                                           | Organiser le développement des mobilités douces en faveur du tourisme tout en maîtrisant ses impacts environnementaux.                                                                                                                                                                              |
|                                                                               |                                                                                                                           | Valoriser la complémentarité entre les activités primaires et le développement d'une offre touristique et de loisirs ancrée sur le récit des lieux et des hommes.                                                                                                                                   |
| Axe 3 – Préserver ce                                                          | Préserver le paysage et le                                                                                                | Identifier et préserver le petit patrimoine, marqueur de l'identité communale.                                                                                                                                                                                                                      |

| Axes                                                                                                            | Sous-axes                                                                                                                     | Dispositions                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| qui fait l'identité de Saint-Just Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique | patrimoine de la commune                                                                                                      | Protéger et promouvoir les éléments bâti et non bâti des centres-bourgs.                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                 |                                                                                                                               | Préserver les entités paysagères de toutes constructions nouvelles.                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                 |                                                                                                                               | Mettre en valeur les entrées de ville et villages en améliorant l'insertion urbaine des constructions présentes et la vue sur les marais.                                                                                                                                                |
|                                                                                                                 | Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement | Assurer le renouvellement, la qualité et la disponibilité de la ressource en eau par la préservation de la qualité des masses d'eau souterraine et superficielle.                                                                                                                        |
|                                                                                                                 |                                                                                                                               | Limitier l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les projets d'aménagement.                                                                                                                               |
|                                                                                                                 |                                                                                                                               | Permettre le développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergies dans le respect des dispositions de la loi littoral.                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                 |                                                                                                                               | Maîtriser l'urbanisation dans des conditions permettant de prévenir les risques et d'éviter leur aggravation.<br>o En préservant les secteurs d'expansions des crues ;<br>o En recadrant les principes constructifs dans les zones soumises au risque de retrait-gonflement des argiles. |
|                                                                                                                 | Préserver les richesses naturelles du territoire communal                                                                     | Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue<br>o En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies                                                                                                    |
|                                                                                                                 |                                                                                                                               | Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation identifiés par le SCOT dans le cadre de la loi littoral.                                                                                                                                                               |
|                                                                                                                 |                                                                                                                               | Préserver ou restaurer les continuités écologiques.                                                                                                                                                                                                                                      |

La manière dont les objectifs du PADD ont été traduits de manière réglementaire au sein du zonage, du règlement écrit et des OAP sectorielles sont décrits dans le chapitre III Justification des choix effectués pour le PADD pages 18 à 23 du document 3 « Justification des choix ».

### 3-2-3 Choix retenus dans les pièces réglementaires

#### 3-2-3-1 Les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont opposables, dans un rapport de compatibilité aux projets qui s'inscrivent dans ces secteurs. Elles sont complétées par le règlement du PLU. Elles sont repérées sur les documents graphiques du règlement.

Le PLU prévoit six OAP sectorielles et une OAP thématique (OAP Trame Verte Trame Bleue ).

#### OAP sectorielles

Elles font l'objet de prescriptions générales en matière de voirie, cheminements, stationnement, composition et forme urbaine, composition paysagère, prise en compte de l'environnement dans la conception.

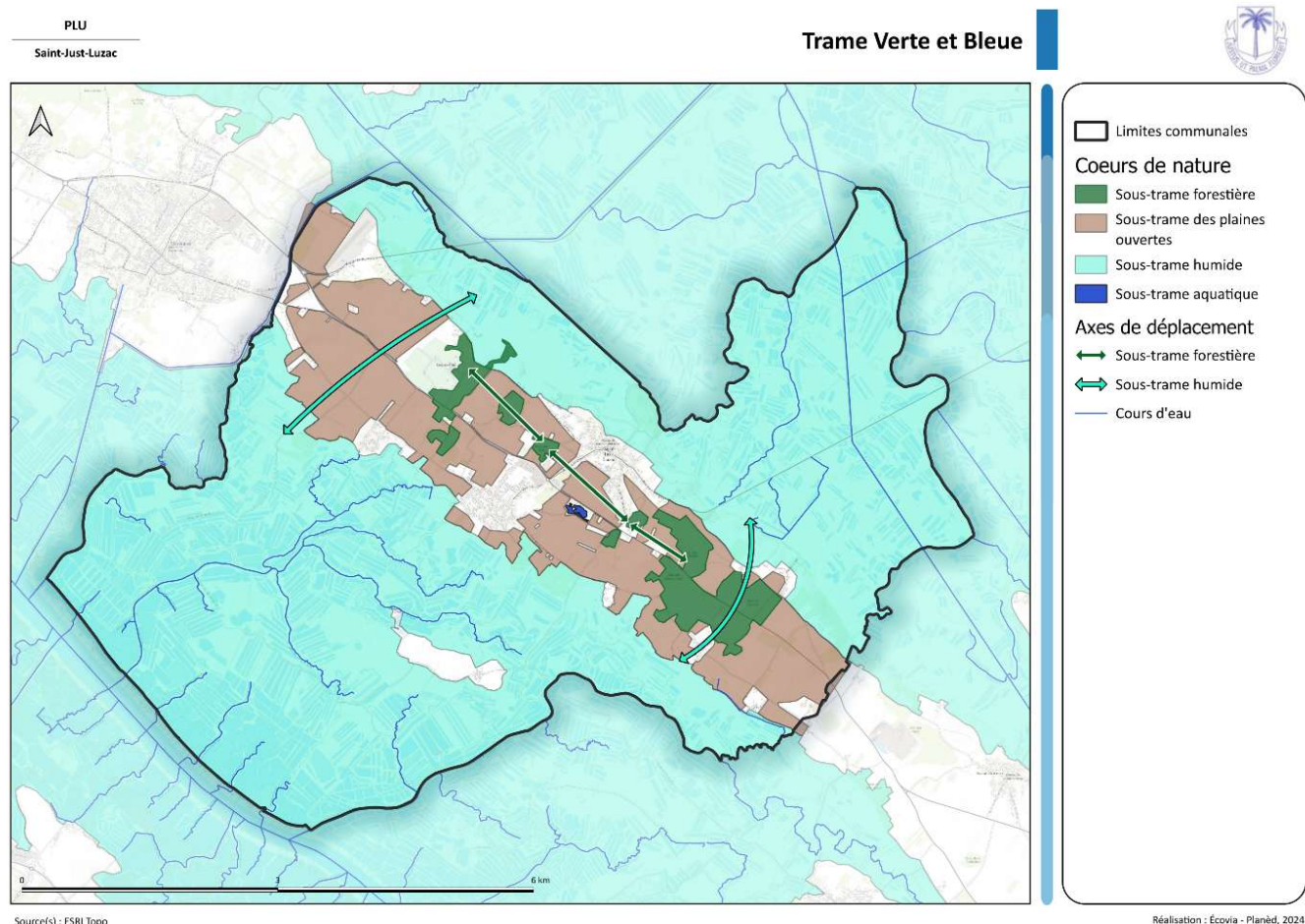
Les 5 OAP habitat sont localisées dans l'enveloppe urbaine :

- 1- Rue du Stade
- 2- Place de Verdun
- 3- William bertrand
- 4- Bourg-Saint-Just
- 5- rue du Port Chiffeu



L'OAP économique, rue des Sauzades est située en extension de l'enveloppe urbaine et a une ouverture à l'urbanisation à moyen ou long terme (projet identifié par le SCoT pour 2031).

## OAP Thématique Trame Verte et Bleue



La Trame Verte et Bleue (TVB) s'inscrit dans un cadre réglementaire strict qui vise à préserver les continuités écologiques tout en encadrant les projets d'aménagement privé.

Elle s'organise par thématiques et par trames (boisée, ouverte, humide et aquatique) pour offrir une approche opérationnelle adaptée à chaque type de milieu naturel. Cela permet aux pétitionnaires privés de disposer de recommandations concrètes et applicables directement à leurs projets.

### 3-2-3-2 Le règlement

Le règlement modernisé, est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- où puis-je construire ? (affectation des zones et destination des constructions)
- comment construire et comment prendre en compte l'environnement ? (Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères)
- comment je me raccorde ? (équipements et réseaux)

Le règlement comporte des dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

## DÉFINITION DES ZONES ET SECTEURS

### Zones Urbaines U :

UA Espaces urbains des bourg de Saint-Just et de Luzac

UB Espaces urbains des extensions pavillonnaires récentes

*Les zones à dominante d'activités économiques, artisanales et commerciales*

UX correspondant à la zone d'activité, encourageant l'accueil des activités artisanales et industrielles

UXs correspondant à la zone d'activité économique spécifique au stockage

### Zone À Urbaniser AU :

1AUX zone équipée ou prochainement, destinée à l'urbanisation future sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble et à mesure de la réalisation des équipements

### Zones Agricoles A :

A Zone à dominante agricole où l'activité agricole est privilégiée

Ap correspondant aux zones agricoles à forte valeur paysagère

Ao correspondant aux zones de richesse naturelle, dédié aux exploitations aquacoles

Ar correspondant aux zones agricoles des espaces remarquables

### Zones Naturelles N :

N Zone à dominante naturelle et forestière

Nt Secteur naturel dédié aux équipements touristiques

Nr Secteurs naturels correspondant aux espaces remarquables du littoral

En complément des règlements de zones et secteurs, le règlement met en place plusieurs prescriptions graphiques (arbre, petit patrimoine, haie à protéger, EBC, emplacements réservés, secteur OAP, patrimoine bâti et paysager à protéger,, , .....).

## 3-2-4 Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

Le document d'évaluation des incidences (pièce 5 du dossier) analyse l'articulation du PLU avec les autres plans et programmes ainsi que les incidences du PADD, du règlement et des OAP. Il évalue de façon simplifiée les incidences sur les sites Natura 2000. Il présente les mesures ERC, et les indicateurs de suivi.

Le PLU de la commune de Saint-Just-Luzac est compatible avec :

- Le SRADDET de la Région Nouvelle-Aquitaine 14 octobre 2024 ;
- La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi Littoral » promulguée le 3 janvier 1986 ;
- Le ScoT du Pôle Marennes Oléron, intégrant plusieurs documents cadres :
  - Le SDAGE du Bassin Adour-Garonne 2022-2027 ;

- Le PGRI du Bassin Adour-Garonne 2022-2027 ;
- Le SAGE Seudre.

Il prend en compte le schéma régional des carrières.

L'objectif de l'analyse des dispositions du PADD est d'évaluer deux éléments :

- Les impacts du document sur l'environnement ;
- La performance des dispositions prises au regard des enjeux du territoire de la commune.

En conclusion, l'analyse ne fait pas apparaître d'incidences négatives notables, en revanche certaines possibilités d'amélioration d'un point de vue environnemental ont été relevées pour les espaces économiques (assurer l'accès doux en transport en commun ou modes doux des ZAE et limiter les espaces de stationnement aux besoins réels des entreprises, privilégier la mutualisation de ceux-ci ,permettre/encourager l'installation de végétalisation sur les bâtiments économiques et les espaces de stationnement), pour les mobilités (rationalisation de la place de la voiture dans les centres-bourgs/villes), pour les ressources minérales ( permettre/privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés), pour les déchets ( anticiper les besoins de la collecte des déchets recyclables et compostables dans les nouveaux aménagements) et pour la prévention des risques( prendre en compte les contraintes réglementaires des PPRi pour les aménagements liés à aux activités de la mer ).

Globalement le PADD répond de manière positive aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire. Le PADD représente une plus-value environnementale importante et apporte des réponses concrètes pour une majorité d'enjeux environnementaux propres à la commune de Saint-Just-Luzac.

L'analyse du zonage conclue que la révision permet d'augmenter les territoires agricoles et naturels de 65 ha. Certains secteurs qui étaient auparavant A ou N sont néanmoins ouverts à l'urbanisation (c'est-à-dire classés U ou AU) ; il existe de plus des emplacements réservés pouvant potentiellement engendrer des incidences sur l'environnement. Ces secteurs susceptibles d'être impactés couvrent environ 21 ha, soit 0,4 % de la commune.

La plupart des surfaces susceptibles d'être impactées (SSEI) ne couvrent que de très faibles parties des enjeux environnementaux, voire évitent certains périmètres, comme les sites des conservatoires du littoral, les ENS ou les SUP de transport de matières dangereuses. Cependant, certains SSEI pourraient engendrer une exposition à des risques (retrait-gonflement des argiles) ou des nuisances (bruit), et toucher des espaces naturels et des continuités écologiques. C'est pourquoi des mesures d'évitement ou de réduction sont préconisées afin de limiter ces incidences.

Sous réserve du respect de ces mesures, les incidences du zonage sur l'environnement devraient être faibles.

Les 5 OAP habitats sont localisées dans l'enveloppe urbaine, aussi leurs incidences environnementales sont très limitées, également du fait de leurs petites surfaces. Elles devraient néanmoins conduire ponctuellement à la destruction de jardins, prairies et vergers, ce qui pourra être limité en prenant en compte les mesures d'évitement ou de réduction préconisées par l'évaluation environnementale pour chaque site.

L'OAP économique est quant à elle située en extension de l'enveloppe urbaine, et est plus étendue (plus de 3 ha), et pourrait conduire à augmenter les nuisances, et engendrer des incidences paysagères pour les habitations à proximité. C'est pourquoi des mesures de réduction sont proposées.

Plusieurs sites Natura 2000 concernent la commune de Saint-Just-Luzac. La révision du PLU porte plusieurs projets d'aménagements identifiés comme secteurs susceptibles d'être impactés (SSEI).

La majorité de ces SSEI est localisée au sein de l'enveloppe urbaine, sur des surfaces limitées. Ces SSEI n'abritent pas d'habitats d'intérêt communautaire et sont peu favorables aux espèces d'intérêt communautaire, justifiant ainsi de l'absence d'incidences significative sur les sites Natura 2000.

Néanmoins, un secteur peut potentiellement impacter des habitats ou des espèces d'intérêt communautaire, l'emplacement réservé n° 19. Pour ce SSEI, des mesures d'évitement et de réduction sont proposées afin de limiter les incidences sur ce site Natura 2000.

En conclusion, sous réserve du respect des mesures recommandées, le projet de révision du PLU de Saint-Just-Luzac n'entraînera pas d'incidence significative susceptible de remettre en cause l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire relatifs à la désignation des sites Natura 2000 sur le territoire.

Les mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser) mises en œuvre sont décrites avec l'analyse de chaque document .

La commune sera chargée du suivi et de l'évaluation de la mise en œuvre du PLU approuvé et en particulier de ses incidences en matière d'environnement.

Une série de 13 indicateurs sous 5 thématiques est proposée afin de mettre en évidence les évolutions de l'environnement de la commune sous l'effet notamment de l'aménagement urbain :

- paysage et patrimoine : Nombre d'éléments bâtis du paysage inscrits à l'article L151-19 du code de l'urbanisme, part des projets intégrant des obligations de qualité paysagère et de traitement des franges urbaines ;

- biodiversité et milieux naturels : Superficie d'éléments (EBC, L151 -23) protégés dans le PLU, nombre et surface de projets d'aménagement dans des espaces naturels ;

- Eau : État des masses d'eau, volume prélevé, rendement du réseau d'alimentation en eau potable, taux de conformité de l'eau distribuée ;

- Climat, air énergies : Quantité de gaz à effet de serre émise, consommation d'énergie, production d'énergie renouvelable ;

- Risques : Nombre d'arrêtés de catastrophe naturelle, nombre de bâtiments exposés à l'aléa retrait-gonflement des argiles modéré à fort.

### **3-3 AVIS RÉGLEMENTAIRES**

Dans le cadre de ses obligations légales, le Maire de la Commune de SAINT-JUST-LUZAC a fait connaître à l'autorité environnementale et aux Personnes Publiques Associées le contenu de son projet de Plan d'Urbanisme Local et a sollicité à cet égard leur avis.

#### **3-3-1. Avis de l'autorité environnementale (MRAE)**

Le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis, conformément à la réglementation, à une évaluation environnementale.

La MRAE est l'autorité environnementale désignée pour donner son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale ainsi que la prise en compte de l'environnement dans le dossier de la présente révision.

La commune a été informée par mail du 3/10/2025 de l'absence d'avis émis par la MRAE dans le délais de 3 mois prévu à l'article R104-25 du code de l'Urbanisme.

#### **3-3-2. Avis des Personnes Publiques Associées**

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.

#### **DDT**

Les thèmes abordés sont l'estimation du besoin en logement et la consommation d'ENAF (incohérences et imprécisions dans le rapport de présentation), la typologie des logements et la mixité sociale à mieux intégrer dans les OAP, la loi littoral (corrections dans le règlement écrit, graphique et rapport de présentation), les risques naturels et remarques diverses (corrections règlement écrit et graphique, secteur déchetterie, liste et justificatifs des ER, liste des SUP).

#### **CDNPS**

Concernant les EBC, suite à l'observation de la CDNPS, une correction de zonage sera faite et une cartographie d'évolution sera intégrée avec une justification des choix.

#### **Service d'Eau17**

Parmi les compléments et précisions demandés concernant les différents réseaux, le porteur de projet indique que certains pourront être effectués. Il justifie ses réponses négatives.

#### **Comité Régional de la Conchyliculture**

Seule la demande de précision que le territoire est couvert par un périmètre de protection ostréicole depuis 1975 sera prise en compte. L'activité de dégustation n'est pas du ressort du PLU dans ce cadre et la remarque concernant le PADD appelle la même réponse que ci-dessous pour le Sage Seudre.

#### Chambre d'Agriculture

Les précisions et corrections demandées seront effectuées sauf en ce qui concerne les OAP.

#### CCI

Des précisions et justifications seront apportées mais l'OAP 6 ne pourra pas être plus détaillé, le projet n'étant pas assez avancé.

#### Sage Seudre

Les thèmes abordés sont les zones humides, le ripisylve, le bocage et la gestion de l'eau, le recyclage et la gestion des eaux pluviales, l'alimentation en eau potable et la submersion marine. Des corrections et précisions seront apportées mais le porteur de projet indique que « Le PADD a fait l'objet de nombreuses présentations auprès des PPA et lors d'une réunion publique. A ce stade de la procédure le PADD représente le socle du document arrêté et ne pourra pas faire l'objet de modification. »

#### ScoT

Les observations sont produites par document (PADD, règlements, OAP, rapport de présentation) et de manière générales sur plusieurs incohérences et erreurs matérielles à rectifier.

#### EPTB Charente

Différentes remarques concernant le rapport de présentation sont émises. Certaines mises à jour et précisions dont celles nécessaires à l'intégration du Sage Charente seront effectuées.

## **4-OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUÊTE :**

### **4-1 Climat de l'enquête et dénombrement :**

L'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint-Just-Luzac s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et sans incident conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté n° 2025-091 en date du 15/10/2025 de Madame le Maire de Saint-Just-Luzac.

Les observations du public pouvaient être déposées suivant différentes possibilités :

- inscrites sur le registre d'enquête mis à la disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de celle-ci ;



- adressées par courrier au commissaire enquêteur en mairie de Saint-Just-Luzac, en précisant l'objet « enquête publique relative à la révision du PLU ».
- déposées auprès du commissaire enquêteur lors de ses permanences ;
- adressées par courriel ou directement sur le registre dématérialisé aux adresses suivantes :  
[enquete-publique-6773@registre-dematerialise.fr](mailto:enquete-publique-6773@registre-dematerialise.fr)  
<https://www.registre-dematerialise.fr/6773/>

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<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> 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.

## **4-2 Analyse des observations et propositions :**

Dans chaque thème ci-après ainsi que dans le procès verbal de synthèse sont notées R les observations du registre, C les courriers annexés au registre, Rdem les mails et observations déposées via le site du registre dématérialisé et O les observations orales.  
*Mes commentaires sont inscrits en italique.*

### **4-2-1. Zonage**

Sur 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 (R3, R5, R6 et C2) le porteur de projet répond que la commune ne souhaite pas élargir les possibilités de construction sur ces secteurs et que cette extension augmenterait la consommation d'espace de la commune 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 (R13 et R14), 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 (Rdem3) la commune est favorable à cette 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 (C3), 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.*

#### 4-2-2. OAP

Pour les 2 observations concernant l'OAP de Bourg Saint-Just (R4,C5) 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 (O1), la commune mettra en cohérence la prescription surfacique avec la délimitation prévue dans la plan graphique de l'OAP.

#### 4- 2-3. 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 (R2, R15 ou R16) en indiquant que les dispositions réglementaires sont précisées dans le règlement, ou indique qu'il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée (R16).

Pour l'observation demandant la suppression de la contrainte EBC pour pouvoir diviser une parcelle (Rdem2), 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.*

#### 4-2-4. Observations diverses

2 observations expriment leur satisfaction (R1, R7).

Aux 4 observations concernant des souhaits de pouvoir construire (R8 lié à un accès, R9 lié à la loi littoral, R10 et C4 lié à un détachement de parcelle), 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 de la parcelle de C4 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 (C1), 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 (Rdem4), 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.*

Le maître d'ouvrage a répondu à toutes les demandes de manière détaillée. Il a 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.

Quelques demandes du public n'ont pu être acceptées ou que partiellement.

Globalement, les réponses apportées par le maire de SAINT-JUST-LUZAC et le bureau d'études me semblent satisfaisantes.

## **5- CLÔTURE DU RAPPORT**

Le rapport ayant détaillé le déroulement de cette enquête ainsi que l'ensemble des éléments recueillis, mon avis sur ce projet sera le fruit d'un travail d'analyse de ces différents éléments.

Mes conclusions résulteront de l'étude du dossier, des visites des lieux, des entretiens avec les représentants du maître d'ouvrage, de l'examen de l'ensemble des observations exprimées au cours de l'enquête et des réponses apportées.

A BREUIL MAGNE, le 3 janvier 2026

Le commissaire enquêteur

Christine YON



# DÉPARTEMENT DE LA CHARENTE MARITIME

## COMMUNE DE SAINT-JUST-LUZAC



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

## 6. PIÈCES ANNEXES

Procès Verbal de synthèse

Réponse du maître d'ouvrage au PV de synthèse et aux avis des PPA (tableur avec deux volets)