

## Analyse et réponses aux avis des PPA émis après arrêt

Le tableau suivant répond point par point aux observations émises par les Personnes Publiques Associées.

| N°                                                          | Pièces du PLUI concernée par la remarque | Avis émis                                                                                                                                                                                                                                                 | Suite à donner de la maîtrise d'ouvrage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Favorable | Défavorable | Sans suite |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|------------|
| AVIS DDT                                                    |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |             |            |
| 1. ESTIMATION DU BESOIN EN LOGEMENTS ET CONSOMMATION D'ENAF |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |             |            |
| 1                                                           | Rapport de présentation                  | Corriger les incohérences entre l'estimation de 167 logements en densification (Tome 3 page 30) et les 211 logements (Tome 1 page 91) de l'étude de densification.                                                                                        | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 2                                                           | Rapport de présentation                  | Mieux expliciter les liens entre la perspective démographique, le calcul de logements et la consommation future. Intégrer notamment les variables du desserrement des ménages et du point mort en plus de la résorption de la vacance.                    | La justification du scénario de développement démographique, tant dans ses calculs que dans ses justifications fera l'objet d'une relecture et sera complétée au besoin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 3                                                           | Rapport de présentation                  | Justifier les changements de destination avec les vocations actuelles et futures et les comptabiliser dans l'explication de la production de logements                                                                                                    | La justification de chaque changement de destination sera faite pour l'approbation. Les changements de destination ne seront pas comptabilisés dans le potentiel de production de logement de la commune. La commune n'a identifié que 3 bâtiments étant susceptibles de changer de destination. Sur les trois, un changement de destination concerne la maison éclusière qui servira à installer un projet d'accueil du public. Les deux autres sont des habitations au sein d'une propriété agricole. De ce fait les bâtiments identifiés ne participent pas à la production de nouveaux logements pour la commune.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | FAUX      | VRAI        | FAUX       |
| 2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS ET MIXITE SOCIALE                |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |             |            |
| 4                                                           | OAP                                      | Les OAP devront proposer des mesures opposables aux autorisations d'urbanisme garantissant la production de logements sociaux et/ou abordables dans des proportions compatibles avec le SCoT                                                              | Les taux de production proposés par le SCoT pourront être repris dans les OAP en ayant un regard critique sur la faisabilité opérationnelle d'une production de logements abordables et/ou sociaux dans chaque secteur en fonction de leur taille et de leurs intérêts stratégiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 5                                                           | OAP                                      | Il pourra être ajouté aux OAP la diversification des logements (pour de plus petits logements ou des petits collectifs).                                                                                                                                  | Les OAP détailleront plus précisément les attendus en termes de formes de logement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 3. LOI LITTORAL                                             |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |             |            |
| 6                                                           | Règlement graphique                      | La délimitation précise des SDU doit être revue pour se situer au plus près du bâti existant et ne suivre les parcelles afin d'éviter l'extension de l'enveloppe bâtie                                                                                    | Les délimitations des SDU seront reprises et diminuées afin d'éviter des extensions sur ces secteurs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 7                                                           | Règlement écrit                          | Préciser que les SDU ne pourront accueillir que des constructions à usage de logement, d'hébergement ou de service public.                                                                                                                                | Les précisions nécessaires concernant les sous-destinations autorisées dans les SDU seront apportées pour l'approbation. Les zonages UA présents sur les SDU seront supprimés au profit d'un zonage UB.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 8                                                           | Règlement écrit                          | Le règlement de la zone Uxs devra être modifié pour n'autoriser que les extensions des bâtiments existants. En effet, la zone se situe en discontinuité de l'agglomération et ne peut donc pas accueillir de nouveaux bâtiments                           | La zone Uxs a fait l'objet d'une incompréhension lors de la réunion PPA d'avant arrêt. Ce secteur est destiné à retourner en zone agricole. (cf avis n°7 de la Chambre d'Agriculture)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 9                                                           | Règlement écrit                          | Les zones A localisées en coupure d'urbanisation doivent interdire toute construction nouvelle constitutive d'une extension de l'urbanisation. Seules les extensions du bâti existant sont permises                                                       | Une zone AP sera rajoutée au niveau de la coupure d'urbanisation entre les bourgs de Saint-Just et de Luzac. Une règle de stricte inconstructibilité y sera imposée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 10                                                          | Règlement graphique                      | Faire en sorte que les zones A localisées en coupure d'urbanisation appliquent les règles évoquées ci-dessus.                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 11                                                          | Règlement graphique                      | Ajouter la limite de la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage à partir de l'estuaire de la Seudre.                                                                                                                                   | Comme pour les EPR, la délimitation graphique de la bande des 100 mètres peut sécuriser le PLU. Mais, ni le CU, ni la jurisprudence, ni le SCoT n'imposent aux PLU de la matérialiser par un tracé ou un zonage spécifique. Les dispositions générales du règlement seront complétées, en rappelant explicitement le cadre réglementaire applicable à la bande des 100 mètres (article du Code de l'urbanisme et principes de constructibilité associés).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 12                                                          | Règlement écrit                          | Faire en sorte que les zones situées dans la bande des 100 mètres hors espaces urbanisés respectent les dispositions de la loi (soit l'autorisation uniquement des activités économiques et de services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 13                                                          | Règlement graphique                      | Le zonage devra être complété d'une délimitation des Espaces Proches du Rivage (entre les espaces des rives de la Seudre et l'intérieur des marais)                                                                                                       | La délimitation des EPR sécuriserait, en théorie, le PLU. Toutefois, le SCoT ne définit pas précisément ces espaces et ne procède pas lui-même à leur délimitation ni à la définition de critères précis. Par ailleurs, les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERCL) couvrent quasiment l'ensemble du territoire, en particulier les marais bordant la Seudre. Le régime des ERCL est plus contraignant et prévaut sur celui des EPR. Dans ces conditions, une délimitation des EPR n'aurait pas d'incidence réglementaire. Enfin, le secteur ne présente pas de secteur urbain, en dehors du SDU Artozan, qui est explicitement exclu des EPR par le SCoT. La justification sera complétée en s'appuyant sur le caractère peu prescriptif du SCoT, sur l'absence d'enjeu réglementaire et urbain, et sur une localisation « générale » des EPR le long des canaux ou marais. De plus les vocations des zones Ao et Nr seront complétées en ajoutant qu'elles correspondent aux "des espaces remarquables comprenant également les Espaces Proches du Rivages et la bande des 100 mètres". | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 14                                                          | Règlement écrit                          | Le règlement écrit devra autoriser uniquement les occupations du sol autorisées dans les EPR.                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 15                                                          | Rapport de présentation                  | Justifier les limites des EPR selon les critères de la loi et ceux mis en avant par le SCoT                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 16                                                          | Rapport de présentation                  | Justifier l'ensemble de la délimitation des ERCL                                                                                                                                                                                                          | Une justification approfondie de la délimitation de ces espaces sera rajoutée dans le rapport de présentation pour l'approbation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 17                                                          | Rapport de présentation                  | Corriger les références aux anciens articles du code par L.121-24 et R.121-5                                                                                                                                                                              | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 18                                                          | Règlement graphique                      | Un indice "r" pourrait être ajouté aux zones Ao                                                                                                                                                                                                           | Une mise en cohérence de la zone Ao sera faite en rajoutant un indice "r" pour l'approbation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 19                                                          | Règlement écrit                          | S'assurer que le règlement de la zone Ao en ERCL respecte bien la loi                                                                                                                                                                                     | Une relecture attentive de ces éléments sera effectuée pour consolider la solidité juridique du règlement du PLU.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 20                                                          | Règlement écrit                          | Faire référence uniquement aux articles relatifs aux ERCL plutôt que les recopier au regard des évolutions réglementaires possibles.                                                                                                                      | La correction et la simplification seront effectuées au profit de la mention des articles relatifs aux ERCL de la loi littoral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1         | 0           | FAUX       |
| 21                                                          | Règlement graphique                      | La résidence Laguna Lodge a été retenue en ERCL. Adapter le zonage en fonction du choix de la maintenir en ERCL ou de l'exclure.                                                                                                                          | Dans le cadre de l'approfondissement de la justification de la délimitation des espaces ERCL présents dans le PLU, la résidence "Laguna Lodge" fera l'objet d'une attention particulière afin d'identifier dans la zone Nt prévue pour les équipements touristiques du PLU. Cela permettra d'assurer l'évolution et la pérennité des structures tout en limitant les nouvelles constructions. La délimitation de cette zone se fera au plus près des bâtiments existants.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1         | 0           | FAUX       |
| 22                                                          | Rapport de présentation                  | Justifier l'inclusion ou l'exclusion de la résidence Laguna Lodge des ERCL                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 1         | 0           | FAUX       |
| 23                                                          | Règlement écrit                          | En cas d'exclusion des ERCL, s'assurer que la zone de la résidence ne permet pas l'extension des bâtiments existants et sans augmentation du périmètre d'accueil notamment sur les campings.                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | VRAI      | FAUX        | FAUX       |
| 4. RISQUES NATURELS                                         |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |           |             |            |



|                               |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |
|-------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| 10                            | OAP                     | A la vue de certaines emprises de plus de 2000 m² disponibles en zone U, une orientation imposant une certaine densification permettrait de mieux consommer ces espaces et, in fine, réduire la pression sur les espaces NAF.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Les secteurs les plus stratégiques au sein de l'enveloppe urbaine font déjà l'objet d'une OAP et d'un encadrement particulier. La commune n'a pas souhaité encadrer davantage de secteurs.                                  | 0    | 0    | VRAI |
| AVIS CCI                      |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |
| 1                             | Règlement écrit         | Préciser de façon plus explicite les possibilités ouvertes pour la modernisation du site de Sequoia park                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Des précisions seront apportées sur ces éléments.                                                                                                                                                                           | VRAI | FAUX | FAUX |
| 2                             | Règlement graphique     | Le PLU n'identifie pas de périmètre de centralité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Les périmètres des centralités correspondent aux zones UA du PLU. Les justifications du découpage des zones du règlement graphique du PLU seront renforcées en ce sens.                                                     | FAUX | FAUX | VRAI |
| 3                             | Règlement écrit         | Autorise la création de commerce de détail de moins de 200m² dans les zones UB                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | La zone UB devra se conformer aux orientations du SCoT en restant la zone privilégiée de la vocation habitat de la commune mais sans en exclure la création de commerces de moins de 200m2.                                 | VRAI | FAUX | FAUX |
| 4                             | Règlement écrit         | Prévoit des implantations commerciales en extension de la zone d'activité des Huttes                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | NC                                                                                                                                                                                                                          | FAUX | FAUX | VRAI |
| 5                             | OAP                     | Le plan de l'OAP 6, gagnerait à être complété par :<br>- traduire graphiquement les orientations<br>- mettre des objectifs de densité<br>- spécifier les types d'activités<br>- spécifier une typologie bâtie ou fonctionnelle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Le projet porté par la communauté de communes n'est, pour l'instant, pas suffisamment avancé. Une OAP trop détaillée serait une source de blocage.                                                                          | FAUX | FAUX | VRAI |
| 6                             | Règlement écrit         | Les activités classées relèvent de la sous-destination industrie. Or, le même règlement interdit les activités de l'industrie dans le secteur UA. Par nature, les activités relevant du commerce et artisanat de détail sont celles compatibles avec l'habitat. Ambiguïté dans l'écriture du règlement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Les ambiguïtés encore présentes dans le règlement écrit seront traitées et corrigées pour le dossier d'approbation.                                                                                                         | VRAI | FAUX | FAUX |
| 7                             | Règlement écrit         | Définit un sous secteur UX avec autorisation de la destination commerces et activités de service sur la zone des 4 moulins et la zone des huttes existantes. La zone d'extension 1Aux sera uniquement dédiée aux activités industrie et artisanat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Le zonage et le règlement écrit seront modifiés en créant une zone Uxc pour la zone des 4 Moulins et une zone 1AuxI pour les Huttes.                                                                                        | VRAI | FAUX | FAUX |
| AVIS SAGE Seudre              |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |
| 1. ZONES HUMIDES              |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |
| 1                             | Rapport de présentation | Aucun inventaire complémentaire des zones humides inférieures à 1 ha n'a été réalisé. Toutefois, le Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre (SMBS) et le Syndicat Mixte de la Charente Aval (SMCA) ont pris en charge la réalisation d'inventaires complémentaires sur la commune, notamment des zones humides inférieures à 1 ha. Ces inventaires seront réalisés en 2026, et pourront intégrer le Plan local d'urbanisme de la commune ultérieurement sous la forme d'une modification.                                                                                                                                                                                                    | La commune prend bonne note. Ces inventaires complémentaires seront rajoutés au dossier de PLU par la procédure adaptée.                                                                                                    | FAUX | FAUX | VRAI |
| 2                             | Rapport de présentation | L'état initial de l'environnement (TOME 2) ne semble pas intégrer l'inventaire des zones humides du SAGE. Une première carte est présentée page 20, mais celle-ci ne figure que les zones humides potentielles définies par l'INRAE en 2014. Une deuxième carte est présentée page 35, laquelle figure la sous-trame humide de la trame verte et bleue de la commune, toutefois, aucune référence n'est faite quand à l'origine de cette couche « humide ». L'inventaire des zones humides effectives du bassin versant de la Seudre réalisée dans le cadre du diagnostic du SAGE doit être mentionné, celui-ci étant réglementairement opposable au SCoT et de fait au PLU de la Commune. | La précision sera apportée.                                                                                                                                                                                                 | VRAI | FAUX | FAUX |
| 3                             | PADD                    | La préservation des zones humides, notamment celles identifiées par le SAGE Seudre, n'est pas directement intégrée comme objectif (orientation) dans le PADD. Il est fait uniquement mention de : « Préserver les entités paysagères de toutes constructions nouvelles », les marais (zones humides littorales) étant considérés dans ce document comme des entités paysagères (pages 18 et 19).                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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. | 0    | 1    | FAUX |
| 4                             | Règlement graphique     | Les documents graphiques figurent globalement l'ensemble des zonages relatifs aux zones humides en cohérence avec l'inventaire des zones humides effectives du bassin versant de la Seudre réalisé dans le cadre du diagnostic du SAGE. Toutefois, trois secteurs semblent présenter des incohérences avec l'inventaire des zones humides remarquables de la Seudre : - Secteur 1 : section I1000 - Secteur 2 : sections D1764, D1533, D1532, D1540, D1541 et ZH 60 - Secteur 3 : sections J269 à J280 Une cartographie détaillée est jointe au présent avis.                                                                                                                              | Les précisions et vérifications seront apportées en ce sens.                                                                                                                                                                | 1    | 0    | FAUX |
| 5                             | Règlement écrit         | La quasi totalité des zones humides identifiées par le SAGE Seudre ont été classées dans le PLU par des zonages en cohérence avec leur destination. Toutefois, il demeure trois secteurs pour lesquels le zonage attribué ne correspond pas à la nature du site, ces derniers devant être considérés comme des espaces remarquables du littoral.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Les corrections nécessaires pour l'identification de ces zones seront effectuées.                                                                                                                                           | VRAI | FAUX | FAUX |
| 2. RIPISYLVE                  |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |
| 6                             | Rapport de présentation | L'état initial de l'environnement ne contient pas l'inventaire des secteurs de végétation rivulaire du réseau hydrographique communal. Toutefois, il est indiqué page 38, dans les propositions d'enjeux environnementaux « Préserver et renforcer les continuités écologiques via la trame verte et bleue, notamment en réimplantant des haies au niveau des espaces agricoles ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NC                                                                                                                                                                                                                          | 0    | 0    | VRAI |
| 7                             | PADD                    | Il n'est pas fait directement mention d'un objectif de préservation de la végétation rivulaire du réseau hydrographique. Seule figure page 21 une orientation générale qui vise à « Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue », « En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies. »                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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. | FAUX | VRAI | FAUX |
| 8                             | OAP                     | L'OAP thématique Trame verte et bleue comporte un chapitre (page 11) intitulé « 3.2 Protection des Ripisylves et des Berges boisées », comprenant notamment des mesures telles que : « Renforcer les ripisylves par la plantation d'essences locales en continuité avec la végétation existante pour stabiliser les berges et créer des corridors écologiques continus ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NC                                                                                                                                                                                                                          | 0    | 0    | VRAI |
| 9                             | Règlement graphique     | Le zonage identifie les haies à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, lesquelles comprennent les ripisylves, Les linéaires de ripisylve et de haies protégés sont plus importants que ceux identifiés dans le cadre du SAGE Seudre, et dans la majorité des cas, ils viennent compléter les ruptures de continuité écologique observées lors de ces inventaires. Par ailleurs, certaines ripisylves ont été inscrites en espaces boisés classés.                                                                                                                                                                                                                  | NC                                                                                                                                                                                                                          | 0    | 0    | VRAI |
| 3. BOCAGE ET GESTION DE L'EAU |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |
| 10                            | Rapport de présentation | L'état initial de l'environnement ne contient pas le pré-inventaire des éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Les précisions nécessaires seront apportées en fonction de la disponibilité de la donnée.                                                                                                                                   | VRAI | FAUX | FAUX |
| 11                            | PADD                    | Il n'est pas fait directement mention d'un objectif de préservation de la végétation rivulaire du réseau hydrographique. Seule figure page 21 une orientation générale qui vise à « Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue », « En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies. »                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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. | FAUX | VRAI | FAUX |
| 12                            | OAP                     | L'OAP thématique Trame verte et bleue comporte un chapitre (page 12) intitulé « 3.3 Création et Amélioration des Corridors Écologiques », comprenant notamment des mesures telles que : « Relier les boisements isolés par des haies bocagères ou des bandes boisées en continuité avec les corridors existants pour améliorer la connectivité écologique ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | NC                                                                                                                                                                                                                          | FAUX | FAUX | VRAI |
| 13                            | Règlement graphique     | Le règlement et le zonage identifient les haies bocagères et les arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement comporte, page 19, un chapitre intitulé : « La protection du patrimoine naturel et paysager : alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer ». Les linéaires de haies bocagères protégés sont plus importants que ceux identifiés dans le cadre du SAGE Seudre, toutefois,                                                                                                                                                                                                                                    | NC                                                                                                                                                                                                                          | 0    | 0    | VRAI |

|                                |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |      |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|
| 20                             | PADD                                                                                                                                                  | La gestion des eaux pluviales est spécifiquement inscrite comme objectif (orientation générale) en page 20 : « Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | NC                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             | 0    |      | 0    | VRAI |
| 21                             | OAP                                                                                                                                                   | La gestion des eaux pluviales est précisée dans l'OAP, en page 12 : « Anticiper la gestion des eaux pluviales ». Il y est notamment indiqué : « La gestion de l'assainissement des eaux pluviales est un enjeu fort dans les projets. Il est important de limiter les eaux de ruissellement des parcelles privatives vers les espaces communs. Pour cela, il est préconisé d'aménager des espaces de pleine terre sur chaque parcelle. L'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement des espaces libres au sein du secteur est également favorisée. Des dispositifs d'infiltrations autres que les espaces de pleine terre peuvent être mis en place de type noue, revêtement perméable pour espaces piétons par exemple. L'utilisation du bassin d'infiltration paysager pour le stockage des eaux pluviales à l'échelle d'une opération permet un double usage et optimise le foncier. » | NC                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             | 0    |      | 0    | VRAI |
| 22                             | Règlement graphique                                                                                                                                   | Le règlement possède un chapitre dédié page 16, intitulé : « Eaux pluviales et maîtrise du ruissellement ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | NC                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             | FAUX |      | FAUX | VRAI |
| 6. ALIMENTATION EN EAU POTABLE |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |      |
| 2                              | Rapport de présentation                                                                                                                               | C'est le syndicat Eau17 qui possède la compétence eau potable sur la commune. Une description succincte est proposée dans l'état initial de l'environnement en pages 49 et 50. La cartographie de la localisation du réseau est présentée en annexe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | NC                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             | FAUX |      | FAUX | VRAI |
| 24                             | PADD                                                                                                                                                  | La réflexion en amont sur la capacité de la ressource à fournir de l'eau pour les besoins de la commune est menée par le Syndicat Eau17, lequel a mené en 2022, sur le territoire des communes dont il a la charge, une étude prospective visant à anticiper les besoins en eau vis-à-vis de l'évolution du climat et de la disponibilité future de la ressource. Les premiers résultats de cette étude indiquent à l'horizon 2035 un équilibre besoins/ressources fragile sans marge de sécurité pour le système littoral dont la commune de Saint-Just-Luzac fait partie. Les résultats prévoient en outre un déficit prononcé en 2050. Au regard de ces résultats, l'enjeu de contenir le développement des activités consommatrices d'eau potable notamment en période estivale doit être rappelé dans le PLU de la commune.                                                                      | 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. |                                                                                                                                                                                                                             | 0    |      | 1    | FAUX |
| 7. SUBMERSION MARINE           |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |      |
| 25                             | Rapport de présentation                                                                                                                               | Intégration des zones exposées aux submersions marines (pages 62 et 66 de l'état initial de l'environnement).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NC                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             | 0    |      | 0    | VRAI |
| 26                             | PADD                                                                                                                                                  | Pas de réflexion globale et étayée sur la localisation de l'habitat en fonction des secteurs à risques de submersion marine. Un paragraphe évoque cette problématique page 20 : « La proximité de la commune avec l'estuaire et le littoral est également source de risques : notamment de submersion marine, de tempêtes et de retrait/gonflement des argiles. Le PADD vise à limiter l'exposition des populations aux risques et à réduire la vulnérabilité des constructions existantes. »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | NC                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                             | FAUX |      | FAUX | VRAI |
| 27                             | OAP                                                                                                                                                   | Pas d'OAP thématique « zones submersibles ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | La commune ne souhaite pas réaliser une OAP spécifique sur cette thématique. Le PPRN donne des éléments réglementaires spécifiques sur les zones submersibles.                                                              |                                                                                                                                                                                                                             | 0    |      | 1    | FAUX |
| 28                             | Règlement                                                                                                                                             | Le zonage n'identifie pas clairement les zones exposées aux submersions marines. Un chapitre spécifique est consacré pages 19 à 21 du règlement. Il est notamment indiqué : « SAGE Seudre - Les règles prévues dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux doivent être transposées aux documents d'urbanisme. Aussi, via la disposition G11-1 « préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme », le SAGE de la Seudre prévoit l'interdiction de toute nouvelle construction en zone inondable. »                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Le PLU n'a pas vocation à faire un travail en doublon avec ce qui est fait dans le cadre du PPRN.                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                             | FAUX |      | VRAI | FAUX |
| 29                             | PADD                                                                                                                                                  | La préservation des zones exposées aux submersions marines semble être bien comprise, notamment de par son intégration à l'état initial de l'environnement et à la référence faite dans le PADD et le règlement. Toutefois, la présence d'un chapitre dédié dans le PADD, ainsi que d'une cartographie précise des zones à enjeux, auraient été opportuns au regard de l'importance de cette problématique pour la commune.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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. |                                                                                                                                                                                                                             | FAUX |      | VRAI | FAUX |
| AVIS SCOT                      |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |      |
| 1. Remarque sur le PADD        |                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             |      |      |      |      |
| 1                              | Remarque générale                                                                                                                                     | Il est proposé d'ajouter une carte d'intentions pour faciliter la compréhension des orientations. Cette carte pourrait faire apparaître notamment les zones construites, les secteurs stratégiques d'équipements et de développement urbain, les itinéraires pour les mobilités douces (existants ou à créer), les principes de la trame verte et bleue, les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             | 0    |      | 1    | FAUX |
| 2                              | 1C / Accompagner un développement plus économe en foncier<br>1C/ Constats/enjeux                                                                      | Pour plus de lisibilité, il serait utile d'indiquer le référentiel utilisé pour mesurer la consommation foncière sur la période de référence. Les données chiffrées sont différentes de celles de l'analyse fournie dans le Tome 1 du rapport de présentation, et la méthode décrite dans le tome 3 est encore différente. Il conviendrait d'harmoniser les données et justifications dans tous les documents.????                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             | FAUX |      | VRAI | FAUX |
| 3                              | 1C/Orientations du PADD                                                                                                                               | Le PADD fixe un objectif de densité moyenne de 22 logements par hectare dans les nouvelles opérations en densification des hameaux de Mauzac, Artouan, les Pibles, la Puysade et Les Touches, identifiés en SDU au SCoT de Marennes Oléron. Si l'intention d'optimiser les enveloppes urbaines paraît nécessaire à intégrer le PADD, sa déclinaison chiffrée serait plus pertinente dans les OAP ou dans le règlement, en veillant à préserver la capacité d'infiltration des sols et à ne pas créer de rupture d'échelle avec le tissu urbain environnant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             | 0    |      | 1    | FAUX |
| 4                              | 1D / Maintenir le niveau d'équipement communal et conforter le rôle de pôle d'appui<br>1D/ Constats/enjeux                                            | Le projet de réutilisation du site de l'ancienne déchetterie du Boumet pourrait être précisé dans ce paragraphe.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             | FAUX |      | VRAI | FAUX |
| 5                              | 2A / Développer l'aquaculture et notamment l'ostréiculture, activités symboliques et à haute valeur ajoutée du territoire<br>2A/ Orientations du PADD | Adaptation des formulations des orientations (voir avis complet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             | FAUX |      | VRAI | FAUX |
| 6                              | 2B/ Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole<br>2B/ Orientations du PADD                                                      | Adaptation des formulations des orientations (voir avis complet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                             | 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. |      | FAUX |      | VRAI |
| 7                              | 2C / Promouvoir et développer un tourisme responsable<br>2C/ constats/enjeux                                                                          | Il est proposé d'évoquer le site classé de l'ancien golfe de Saintonge, marais de Brouage. Les adaptations suivantes sont proposées (surlignées) :<br>Sur la commune se trouvent : (...)<br>• Le moulin des loges, ancien moulin à marée dont le mécanisme a été restauré, un patrimoine exceptionnel<br>• Le site de la culture d'algues, un secteur naturel remarquable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                             | FAUX |      | VRAI | FAUX |

|                                            |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |      |      |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| 14                                         | Règlement graphique     | A partir des observations de terrain du service Natura 2000 de la CCBM, il est proposé de compléter les haies et les bosquets à protéger au titre de l'article L151-23 du C.U (voir carte dans l'avis complet)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1    | 0    | FAUX |
| 15                                         | Règlement graphique     | Prévoir un zonage adapté pour l'ancienne déchetterie du Bournet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bien que le projet de déchetterie correspond aux attentes politiques détaillées dans le PADD, la réalisation de ce projet en particulier demande la réalisation d'études complémentaires ne s'intégrant pas dans le calendrier prévisionnel de la procédure de révision. Pour autant, compte tenu de l'utilisation du sol, des activités polluantes et sous couvert d'une justification renforcée, le secteur de la déchetterie sera classé en zone N et non plus en zone Nr comme prévu dans la version d'arrêt. | 1    | 0    | FAUX |
| 16                                         | Règlement graphique     | L153-19 : identifier à minima le moulin des loges.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Le moulin des loges sera identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1    | 0    | FAUX |
| 3. Remarque sur le règlement écrit         |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |      |      |
| 17                                         | Règlement écrit         | Réglementer les emprises au sol dans les zones U et AU pour pérenniser les fonctionnalités écologiques et capacités d'infiltration des sols y compris dans la zone construite.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | La commune souhaite privilégier la mise en place d'un coefficient de pleine terre pour les zones U afin d'assurer les fonctionnalités écologiques et la capacité d'infiltration des sols.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1    | 0    | FAUX |
| 18                                         | Règlement écrit         | Clôtures : Pour les murs pleins, prévoir des dispositifs permettant le passage de la petite faune (cf. commentaires intégrés dans le texte du projet de règlement)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Les règlements des clôtures seront modifiés en ce sens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1    | 0    | FAUX |
| 19                                         | Règlement écrit         | Eviter l'installation de commerces dans les zones UB : hors des centralités et des zones commerciales existantes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | La commune souhaite laisser la possibilité à ses administrés de pouvoir diversifier leur activités au sein de leur domicile, y compris en dehors du bourg ancien.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0    | 1    | FAUX |
| 20                                         | Règlement écrit         | Préserver la coupure d'urbanisation existante rue des bergères, dans un tissu urbanisé peu dense et étiré le long de la voie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Le SCoT Marennes Oléron n'identifie pas de coupure d'urbanisation au niveau de la rue de la Bergère mais bien entre les bourgs historiques de Saint-just et de Luzac. C'est cette coupure d'urbanistion qui sera renforcée par un rajout de zonage AP.                                                                                                                                                                                                                                                            | 0    | 1    | FAUX |
| 4. Remarque sur les OAP                    |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |      |      |
| 21                                         | OAP                     | Pour préserver les sols et la capacité d'infiltration sur tous tous les secteurs, prévoir un coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération correspondant au moins à la moitié de la surface aménagée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Les recommandations des d'OAP seront enrichies en ce sens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | VRAI | FAUX | FAUX |
| 22                                         | OAP                     | Intégrer les objectifs de programmation en logements sociaux inscrits au SCoT et évoqués au PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Les taux de production proposés par le SCoT pourront être repris dans les OAP en ayant un regard critique sur la faisabilité opérationnelle d'une production de logements abordables et/ou sociaux dans chaque secteur en fonction de leur taille et de leurs intérêts stratégiques.                                                                                                                                                                                                                              | VRAI | FAUX | FAUX |
| 23                                         | OAP                     | Les OAP ciblent la production de maisons en bande. Il est recommandé d'intégrer des schémas explicatifs illustrant ces formes urbaines et les exigences de mise en oeuvre décrites dans le règlement. Dans une logique de préservation de la qualité de vie et d'adaptation à long terme au changement climatique, Prévoir des logements traversants qui respectent les principes du bio climatisme.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Les recommandations des d'OAP seront enrichies en ce sens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | VRAI | FAUX | FAUX |
| 24                                         | OAP                     | Densités : Pour les secteurs dans ou en continuité des zones UB, une densité de 20 logements/ha serait plus proche de la configuration du tissu bâti existant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Le commune souhaite maintenir ses objectifs en termes de densités.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | VRAI | FAUX | FAUX |
| 5. Remarque sur le rapport de présentation |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |      |      |
| 25                                         | Rapport de présentation | Il est mentionné que les zones submersibles sont identifiées au plan de zonage, ce qui n'est pas le cas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ces éléments seront complétés au même titre que l'ajout du volet risques du règlement graphique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1    | 0    | FAUX |
| 26                                         | Rapport de présentation | Dans l'analyse et la justification du scénario de consommation foncière retenu, il est indiqué que les secteurs de densification et d'OAP qui sont situés dans l'enveloppe urbaine ne sont pas consommateurs d'espaces NAF au regard du référentiel régional (bd-OCS-2020), ce qui n'est pas toujours le cas, comme le montrent les extraits du rapport.<br>Il convient de préciser que les choix de développement de la commune apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT sur ce point. En revanche, il est proposé de revoir les justifications. Par ailleurs les données chiffrées disponibles sur la plateforme : mondiagartif, ne sont pas adaptées pour une comparaison entre le projet communal et les objectifs du SCoT. | La justification au regard du scénario de consommation d'ENAF du projet de révision du PLU sera complétée et renforcée sur ces points.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1    | 0    | FAUX |
| 6. Remarques générales                     |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |      |      |
| 27                                         | Remarques générales     | Nous avons relevé à plusieurs reprises des copiés-collés inadapés dans le rapport de présentation qui peuvent nuire à la qualité du dossier, notamment des coquilles sur le nom de la commune (PLUi du Rouillacais), sur des espèces emblématiques d'un autre territoire (flamant rose) ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Les incohérences et autres erreurs matérielles encore présentes dans le dossier d'arrêt feront l'objet d'une relecture attentive et d'une correction générale pour l'approbation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1    | 0    | FAUX |
| 28                                         | Remarques générales     | Nous avons relevé des approximations ou des confusions sur des éléments de description et de contexte dans le rapport de présentation.<br>Par exemple dans le PADD, l'expression « les marais salants » est utilisée pour désigner les zones aquacoles. D'autres confusions de ce type se retrouvent dans les documents. Il est proposé de revoir les éléments de contexte inadapés dans les 6 tomes du rapport de présentation et dans le PADD. Des commentaires ont été formulés en ce sens, intégrés dans les documents du projet arrêté (cf. dossier partagé).                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | VRAI | FAUX | FAUX |
| 29                                         | Remarques générales     | Les différents documents peuvent se contredire dans les justifications (par exemple sur la méthode de mesure de la consommation foncière)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | VRAI | FAUX | FAUX |
| 30                                         | Remarques générales     | La rédaction de certains passages nous a semblé confuse, au risque de limiter la bonne compréhension des enjeux et des choix réglementaires, y compris dans le PADD. Or le PLU est un référentiel pour les administrations et pour les habitants.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | VRAI | FAUX | FAUX |
| 31                                         | Remarques générales     | Nous avons relevé des commentaires non résolus dans les différentes pièces du rapport de présentation, qui laisse penser que le document est un document de travail provisoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | VRAI | FAUX | FAUX |
| 32                                         | Remarques générales     | Concernant les enjeux environnementaux, nous vous proposons des modifications et des commentaires intégrés directement dans les documents qui nous ont été transmis pour avis (afficher les documents en mode révision : commentaires et marques de révision). Comme évoqué dans le courrier d'accompagnement, ils sont téléchargeables à partir du lien suivant :<br>https://nas.marennes-oleron.com:9001/d/s/15Esc3V34wsY0EPVoJJB20TYsitwBiz1/QgQCjkkMGK1LPKROtB7W2b1YwmJ68nb8-1LogBrxEogw<br>Sur serveur                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1    | 0    | FAUX |
| AVIS EPTB Charente                         |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |      |      |
|                                            | Rapport de présentation | Dans plusieurs documents du rapport de présentations (diagnostic, justification des choix, évaluation environnementale, analyse des incidences), seul le SAGE Seudre est mentionné et le SAGE Charente est omis.<br>Il est recommandé que les documents du PLU Saint Just Luzac soient mis à jour et harmonisés pour intégrer pleinement le contenu et les attendus du SAGE Charente au même titre que le SAGE Seudre.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Les précisions et mises à jour nécessaires seront apportées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 1    | 0    | FAUX |
|                                            | OAP                     | L'étude de ralentissement dynamique des crues portée par l'EPTB Charente et le guide d'accompagnement du SAGE Charente « Intégrer le cheminement de l'eau dans l'aménagement du territoire » fournissent des références méthodologiques opérationnelles pour cibler les problématiques de ruissellement et qui seraient à préciser dans le PLU Saint Just Luzac.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Les précisions et mises à jour nécessaires seront apportées en fonction de la pertinence et de la disponibilité de la donnée.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | VRAI | FAUX | FAUX |
|                                            | Rapport de présentation | Il est à recommander que l'inventaire du maillage bocager du PLU Saint Just Luzac intègre bien dans sa caractérisation ses fonctionnalités hydrologiques, en lien avec le cheminement de l'eau sur le territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Les précisions nécessaires seront apportées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | VRAI | FAUX | FAUX |

|  |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                |      |      |      |
|--|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
|  | Rapport de présentation | Il est à recommander que la restauration de zones humides soit développée prioritairement sur les secteurs à enjeu en matière d'écoulements et transferts sur les versants, en matière d'écoulements et transferts sur les versants sur le PLU Saint Just Luzac, identifiés par la caractérisation globale du cheminement de l'eau (en lien avec la disposition B14). Des mesures de restauration de zones humides seraient également à promouvoir en fonction des opportunités locales.                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Le PLU n'a pas la possibilité de restaurer ou de reconstituer des éléments de continuité écologique tel que les zones humides. | 0    | 0    | VRAI |
|  | Rapport de présentation | Il est à recommander que : l'inventaire de l'ensemble du réseau hydrographique (par-delà les seuls cours d'eau, les fossés et autres éléments naturels ou artificiels drainant le bassin versant) soit synthétisé dans le cadre du PLU Saint Just Luzac les têtes de bassin versant soient précisées dans leur délimitation et leur caractérisation, sur la base notamment de leur pré-caractérisation réalisée par l'EPTB Charente et validée par la CLE du SAGE Charente (téléchargeable à l'adresse suivante : <a href="https://www.fleuvecharente.net/domaines/le-sage/projet-2/mise-en-oeuvre/tetes-de-bassin">https://www.fleuvecharente.net/domaines/le-sage/projet-2/mise-en-oeuvre/tetes-de-bassin</a> ), afin de pouvoir en assurer la protection et la restauration. | Les compléments nécessaires seront apportés pour le dossier d'approbation en fonction de la disponibilité de la donnée.        | 1    | 0    | FAUX |
|  | Rapport de présentation | Il est à recommander que l'inventaire de l'ensemble des ZEC ciblées par le SAGE Charente soit synthétisé dans le cadre du PLU de Saint Just Luzac, y compris sur les secteurs non couverts de PPRI ou d'AZI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Les compléments nécessaires seront apportés pour le dossier d'approbation en fonction de la disponibilité de la donnée.        | VRAI | FAUX | FAUX |
|  | Rapport de présentation | Il est à recommander que la disponibilité de la ressource en eau potable soit précisée de manière à pouvoir s'assurer de la limite à l'extension de l'urbanisation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Les compléments nécessaires seront apportés pour le dossier d'approbation en fonction de la disponibilité de la donnée.        | VRAI | FAUX | FAUX |
|  | Rapport de présentation | Il est à recommander que l'acceptabilité des milieux récepteurs tant terrestres que marins vis-à-vis des charges polluantes induites par les rejets domestiques soit précisée, ainsi que les incidences en termes d'adaptation des systèmes d'assainissement en lien avec l'urbanisation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Les compléments nécessaires seront apportés pour le dossier d'approbation en fonction de la disponibilité de la donnée.        | 1    | 0    | FAUX |