

ARRONDISSEMENT DE
ROCHFORT-SUR-MER
*****CANTON DE MARENNES
*****COMMUNE DE
SAINT - JUST - LUZAC
*****DATE DE CONVOCATION
19/02/2026DATE D'AFFICHAGE
19/02/2026NOMBRE DE CONSEILLERS :

- En exercice : 19
- Présents : 12
- Absents : 7
- Pouvoirs : 3
- Votants : 15

L'an deux mil vingt et six, le vingt-six février à 19 heures, le Conseil de la Commune de SAINT-JUST-LUZAC, légalement convoqué le 19/02/2026 par Mme Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Maire, s'est réuni dans la salle du Conseil de l'hôtel de ville en séance publique.

PRESENTS : Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Jean Pierre MANCEAU, Pascale EPHREM, Olivier CHERE, Yanick DAUNAS, Chantal HEBING, Jean Jacques BOUYER, Christian SWATEK, Willy DRILLAD, Martial VIEUILLE, Martine FOUGEROUX, Christiane FONTAINE.

ABSENTS EXCUSES : Claude JOUSSELIN, Clarice CHEVALIER, Anaïs BOISSON, Sixtine SANTA MARINHA, Gaëlle GOSSELET, Jean-Lou CHEMIN, Serge LACEPPE.

DONT POUVOIRS : Clarice CHEVALIER a donné pouvoir à Pascale EPHREM, Claude JOUSSELIN a donné pouvoir à Jean Pierre MANCEAU ; Sixtine SANTA MARINHA a donné pouvoir à Olivier CHERE.

SECRETAIRE DE SEANCE : Chantal HEBING.

DCM N° 2026-9

OBJET : APPROBATION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération en date du 11 avril 2023, le conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU), en définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation.

Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'est tenu en conseil municipal du 6 mai 2024 et le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision du PLU, par délibération le 24 juin 2025.

Pour rappel, les orientations générales du PADD du projet de révision du PLU reposent sur les axes suivants :

- Maintenir le niveau d'attractivité de Saint-Just Luzac, en tant que pôle d'appui du SCoT (Axe 1)
- Préserver les activités ostréicoles et agricoles en valorisant le tourisme (Axe 2)
- Préserver ce qui fait l'identité de Saint-Just-Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique (Axe 3)

Les objectifs chiffrés de consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain (cf. article L.151-5 du Code de l'Urbanisme) prévoient 4,52 hectares de consommation d'espace à l'horizon du PLU (12 ans).

Les orientations et objectifs du PADD sont déclinés ensuite dans les OAP et le règlement écrit et graphique du projet.

Ce projet de révision du PLU comporte une évaluation environnementale.

Le projet de révision du PLU arrêté a été soumis, pour avis et conformément au Code de l'Urbanisme, aux personnes publiques associées (PPA) et autres personnes et organismes à consulter dont notamment l'autorité environnementale (MRAe).

Un commissaire enquêteur a été ensuite désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers.

L'ensemble des éléments du dossier a donc fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025, soit pendant une durée de 33 jours consécutifs, conformément à l'arrêté du Maire pris le 15 octobre 2025.

Les avis reçus sur le projet ont été joints au dossier d'enquête publique, lequel a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique, sur le site de la ville de Saint-Just-Luzac et en version papier en mairie.

Le public a pu émettre ses observations et propositions sur le registre présent en mairie, par courrier ainsi que via le registre dématérialisé et une adresse électronique dédiée, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Ce sont trois permanences du Commissaire enquêteur pour recevoir le public qui se sont également tenues aux jours et heures suivants conformément à l'arrêté du Maire en date du 15 octobre 2025 :

- Lundi 3 novembre 2025 de 9h00 à 12h30.
- Mercredi 19 novembre 2025 de 16h00 à 19h00.
- Vendredi 5 décembre 2025 de 9h30 à 13h00.

À la suite de l'enquête publique, un procès-verbal de synthèse a été remis à la Commune de Saint-Just-Luzac par le commissaire enquêteur, lequel y a répondu via un mémoire en réponse.

Le rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur, détaillant notamment l'ensemble de ces éléments, sont joints en annexe n°2 de la présente délibération.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur ont été remis à la Commune de Saint-Just-Luzac le 03 janvier 2026. L'avis du Commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU est favorable assorti de la recommandation suivante :

Recommandation :

La recommandation du Commissaire enquêteur est exprimée comme suit :

La Commune, comme elle s'y est engagée dans le rapport de synthèse devra établir une relecture sérieuse des documents pour une bonne prise en compte des modifications et corrections proposées.

Pour rappel, dix avis ont été émis par les Personnes Publiques Associées et autres organismes consultés, dont ceux de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), après arrêt du projet de révision du PLU du 24 juin 2025 :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Charente-Maritime a émis un avis favorable accompagné de remarques. Elle recommande de reclarifier le rôle et les périmètres des centralités commerciales. De plus elle demande également de lever les ambiguïtés réglementaires qui ont pu être relevées.
- La Chambre d'Agriculture de Charente-Maritime a émis un avis défavorable. Elle demande la création d'un OAP sur un secteur zoné en U, la révision des zones des espaces remarquables de la loi Littoral (Ar, Aor et Nr) jugées trop étendues. Elle indique également des incohérences de zonage.
- Le Comité Régional de la Conchyliculture a émis un avis favorable saluant l'intégration de la spécificité conchylicole du territoire. Elle recommande que le PLU, autorise et reconnaisse clairement la dégustation, que le PADD reflète mieux la réalité économique et réglementaire de la filière conchylicole et enfin que le diagnostic intègre le périmètre de protection ostréicole et les sources potentielles de pollution.
- La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a émis un avis favorable avec prescriptions. Il s'agit notamment du classement de la parcelle E382 en EBC et de l'enrichissement de la justification des choix concernant l'évolution des EBC depuis 2007.
- La Commission Locale de l'Eau du SAGE Seudre a émis un avis favorable accompagné de recommandations. Il s'agit principalement de la mise en cohérence du zonage avec les inventaires du SAGE.
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer souligne l'importance du travail réalisé dans le cadre de ce projet de révision du PLU et son caractère vertueux, notamment concernant la réduction importante de la consommation foncière. Elle salue également la bonne intégration des enjeux de risques naturels dans le diagnostic. Son avis relève des incohérences chiffrées sur les

besoins en logements et le potentiel réel de production. De plus, les délimitations et les règles des SDU seront à revoir. Elle attend également une meilleure intégration de la bande des 100 mètres et des Espaces Proches du Rivage (EPR). Enfin, elle met en exergue un certain nombre de confusions et d'ambiguïtés qu'il conviendra de lever.

- Les services d'Eau 17 ont émis un avis favorable avec réserve. Ils attendent notamment l'actualisation du diagnostic sur le sujet de l'eau potable. De plus ils demandent que les zones ouvertes à l'urbanisation soient compatibles avec les capacités de la station existante.
 - Le SCoT Marennes-Oléron a émis un avis favorable avec réserve. Il cible notamment le manque de cohérence méthodologique sur la justification de la consommation foncière. Il demande aussi le renforcement d'un certain nombre de prescriptions pour la protection de l'environnement et de la coupure d'urbanisation.
- Enfin, il est aussi question de renforcer l'intégration des objectifs du SCoT concernant la production de logement social et des formes urbaines.

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

L'ensemble des avis reçus sur le projet de révision de PLU est joint en annexe n°2 de la présente délibération.

Concernant les observations et propositions du public exprimées dans le cadre de l'enquête publique, il ressort les éléments suivants :

Ce sont 27 (16 dans les registres d'enquête, 4 dans le registre dématérialisé, 5 par courrier et 2 observations orales recueillies lors des permanences) contributions du public qui ont été enregistrées. Des observations du public ont porté sur les thèmes suivants :

- Le zonage,
- Les Orientations d'Aménagements et de Programmation,
- Les Espaces Verts Protégés,
- Les Espaces Boisés Classés,
- Et des demandes de classement supplémentaires en zone urbaine.

Conformément à l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme, le projet de révision du PLU mis à l'enquête publique a été modifié en vue de son approbation pour tenir compte des observations du public, des avis des PPA et autres personnes et organismes consultés recueillis sur le projet et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Les modifications apportées pour donner suite aux différentes remarques ainsi que les raisons qui ont conduit à écarter certaines d'entre elles, sont détaillées dans la note annexée à la présente délibération (cf. Annexe 2). Les modifications apportées découlent des principes du PADD débattu et ne remettent pas en question son économie.

Ces modifications portent sur des ajustements et compléments principalement sur les éléments suivants : rapport de présentation, règlement graphique et écrit, OAP, annexes :

- Rectification des ambiguïtés et des erreurs présentes dans le règlement graphique et écrit.
- La création d'une OAP sectorielle venant encadrer et guider l'urbanisation d'un secteur en densification et en entrée de ville le long de la rue de la Bergère.
- La consolidation des justifications concernant le scénario de consommation d'ENAF, le scénario de production de logement et l'analyse du potentiel en densification.
- L'ajout de mesures permettant de garantir la prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux notamment liées à certaines espèces endémiques du territoire telle que la *cistude d'Europe*.
- Modifications pertinentes, qu'elles soient des ajouts ou des modifications réglementaires, pour donner suite aux remarques des Personnes Publiques Associées et autres personnes ou organismes consultés pour avis, et des requêtes de l'enquête publique, relayées aussi dans le rapport du commissaire enquêteur. Il s'agit notamment :

- La prise en compte de périmètre anthropisé (gîte, ancienne décharge) en bordure des espaces remarquables de loi littoral ;
 - La modification (réduction) des délimitations des Secteurs Déjà Urbanisé (SDU), ainsi que la création d'un sous-secteur spécifique ;
 - L'intégration de la bande des 100 mètres et des Espaces Proches du Rivages (EPR) ;
- Corrections d'erreurs matérielles relevées lors de l'enquête publique et par les Personnes Publiques Associées et retours des habitants lors de l'enquête publique.

Ces modifications sont intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de Saint-Just-Luzac à approuver, tel qu'il est annexé à la présente délibération (annexe n°2). Certaines propositions et demandes recueillies à travers les avis reçus et dans le cadre de l'enquête publique ne sont pas retenues dans le cadre du PLU révisé à approuver. Notamment, car elles ne sont pas justifiées au regard de la situation ou allant même parfois à l'encontre du principe même du nouveau PLU. Ces éléments sont détaillés dans le mémoire en réponse qui avait été réalisé sur le PV de synthèse qui est joint également en annexe n°1 de la présente délibération.

Ces modifications apportées pour tenir compte ainsi des avis et observations recueillis, ainsi que du rapport du commissaire enquêteur ne remettent pas en cause, ni l'économie générale du projet de PLU, ni les ambitions affichées dans le projet.

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment son article L2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L101-2, L103-2 à L103-6, L104-1 à L104-5, L131-4 à L131-5, L151-1 à L153-35, R151-1 à R151-53, R104-1 à R104-2, R104-8 et R104-9, R104-28 à R104-33, R151-4, R251-23 et R153-1 à R153-12 ;

Vu la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN ;

Vu le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 18 novembre 2024 par le Préfet de la Région Nouvelle-Aquitaine ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 08 juillet 2024 par le Comité Syndical ;

VU le Plan Local d'Urbanisme opposable de la Commune de Saint-Just-Luzac approuvé le 13 mars 2007 puis les modifications du 30/01/2013 et du 24/10/2023 ;

Vu la délibération en date du 24 octobre 2024 portant la prescription de la révision du PLU ;

Vu la délibération en date du 6 mai 2024 prenant acte du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ;

Vu la délibération en date du 24 juin 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU ;

Vu les avis émis sur le projet de révision du PLU arrêté par les Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes et organismes consultés ;

Vu la décision en date du 11 juillet 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Poitiers désignant Madame Christine YON en qualité de Commissaire Enquêteur et Monsieur Jean-Pierre BORDRON en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 15 octobre 2025, prescrivant l'enquête publique relative à la révision du PLU ;

Vu l'enquête publique qui s'est tenue du 3 novembre 2025 au 5 décembre 2025 à 13 heures ;

Vu le procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur remis le 12 décembre 2025 ;

Vu le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de la Commune du 23 décembre 2025 ;

Vu le rapport d'enquête et les conclusions motivées remises en date du 3 janvier 2026 donnant un avis favorable sur le projet de PLU assorti de recommandations ;

Vu les modifications apportées au projet de révision du PLU arrêté, en vue de son approbation, pour prendre en compte les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur, tel que présenté en annexe de la présente délibération (voir annexe 2) ;

Vu les différentes pièces composant le PLU révisé à approuver, intégrant les modifications susvisées, tel qu'annexé à la présente délibération (voir annexe 1) ;

Considérant les avis joints au dossier d'enquête publique, les observations du public et le rapport du commissaire enquêteur ;

Considérant que les modifications apportées au projet de révision du PLU arrêté, en vue de son approbation, pour prendre en compte les avis et observations exprimés dans le cadre de la consultation et de l'enquête publique, telles que synthétisées dans le document annexé à la présente délibération (annexe n°2) et intégrées dans le PLU à approuver tel que figurant en annexe de la présente délibération (annexe n°1), ne remettent pas en cause, ni l'économie générale du projet de PLU, ni les ambitions affichées dans le projet ;

Considérant que le PLU révisé tel que présenté au Conseil Municipal, annexé à la présente délibération est prêt à être approuvé ;

Madame le Maire demande aux membres du conseil municipal de bien vouloir se prononcer au vu des éléments précisément présentés.

Le conseil municipal, ayant entendu l'exposé et après en avoir délibéré :

- **Approuve à l'unanimité** le Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de Saint-Just-Luzac tel qu'il est annexé à la présente délibération (annexe n°1) ;
- **Dit** que la présente délibération et le Plan Local d'Urbanisme seront notifiés au préfet, personnes publiques associées, EPCI, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme ;
- **Dit** que conformément à l'article R.153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée à la mairie durant un mois et fera l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, en plus de sa publication sur le site internet de la Commune ;
- **Dit** que le Plan Local d'Urbanisme révisé est tenu à la disposition du public sur support papier à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme et sur le site internet de la Commune ;
- **Précise** que le Plan Local d'Urbanisme révisé sera exécutoire dès sa transmission au Préfet accompagné de la présente délibération, et leur publication sur le portail national de l'urbanisme, dans les conditions prévues par l'article L.153-23 du Code de l'urbanisme ;
- **Autorise** Madame le Maire à signer tout document afférent à ce dossier.

Le Maire
Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU

Le secrétaire de séance
Chantal HEBING



PLUI enquête publique
Les contributions sont synthétisées dans le tableau ci-dessous

Code	Écrits dans le registre d'enquête en mairie			Communes suites à donner			
R	Transmis par courrier			Observations	Avis favorable	Avis défavorable	Sans suite
Rdem	Transmis par mail ou dans le registre dématérialisé						
D	Orales						
Référence	Nom et prénom	Localisation	Remarques				
R1	Laurend Danahé	Zone UA	constate que ses demandes émises en réunions publiques ont été prises en compte	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
R2	Roger Francis	Zone UB, parcelle Z1222	Interrogation sur la signification des hachures vertes en terme de possibilité de construction	La commune précise qu'il s'agit d'éléments de contraintes écologiques et environnementales classés au titre de l'article L151-23 du CU. Les dispositions réglementaires sont précisées dans le règlement écrit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
R3	Des Champs de Verneux Françoise	Parcelle E517, rue de la Tonnelle	Souhait que le zonage déjà un peu modifié soit aligné avec celui de la parcelle 131	La commune ne souhaite pas élargir les possibilités de construction sur ce secteur de la commune. Cette extension augmenterait la consommation d'espace de la commune dans une zone qui n'est pas stratégique pour son développement.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
R4		OAP Bourg Saint-Just	Souhait de la préservation des petits murs d'enceinte, déplace le nombre important de logements annoncés et la possibilité de R+1	Les murs sont identifiés au titre de l'article L151-19 du CU pour assurer leur préservation. La commune souhaite maintenir les hauteurs prévues par l'OAP.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
R5	Baron Alain	Parcelle 226	Demande que le zonage soit parallèle à la voie	La commune ne souhaite pas élargir les possibilités de construction sur ce secteur de la commune. Cette extension augmenterait la consommation d'espace de la commune dans une zone qui n'est pas stratégique pour son développement.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
R6	Gorichon Gérard	Luzac, parcelle 542 au bout du Lotissement « La Cité des Champs » rue du Temple	Demande que cette parcelle soit classée en zone constructible, tous les réseaux du lotissement ont été prévus pour l'extension de celui-ci, c'est nécessaire aussi pour intégrer la partie voisine de desserte des logements sociaux.	La commune ne souhaite pas élargir les possibilités de construction sur ce secteur de la commune. Cette extension augmenterait la consommation d'espace de la commune dans une zone qui n'est pas stratégique pour son développement.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
R7	Gargot Odette	non précisé	Exprime sa satisfaction	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
R8	Rambaud Dimitri et Béatrice	Parcelle Z1 149, Luzac Est	Constata le passage en zone UB, souhaite savoir si cela leur permettra d'obtenir un accès par la rue des genêts ou par le terrain communal	Les problématiques d'accès sont à traiter directement en amont ou au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. Le PLU n'a pas vocation à prévoir la localisation des accès pour chaque parcelle.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
R9	Néaud Laetitia	ZN144 (indivision avec ses frères)	Souhaite construire sur ce terrain en zone UB de 1521 m ² . On lui oppose la loi littoral alors, qu'elle le considère comme dent creuse sur site rue avec plusieurs maisons en alignement	La PLU actualisée considère cette parcelle comme étant une dent creuse. En revanche il ne peut garantir l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
R10	Crouzet Sébastien	Les Pêles DO 367	Souhaite construire trois maisons de 100 à 120 m ²	Le secteur des Pêles n'est pas identifié au titre des SCoU par le SCoT. De ce fait ce hameau ne peut pas bénéficier d'une zone urbaine permettant des constructions nouvelles.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
R11	Salmon Jacky	NC	Signale le dépôt du courrier C1	cf. réponse au courrier C1 ci-après	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
R12	Salmon Jacky pour l'indivision Consorts Bertrand	NC	Signale le dépôt du courrier C2	cf. réponse au courrier C2 ci-après	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
R13	Leger Philippe, Julien et Simon	ZC5	Émette que cette parcelle 1AU soit classée Nr et non AU, demande qu'au moins la partie « dent creuse » soit classée en zone constructible	La commune ne souhaite pas élargir les possibilités de construction sur la totalité de la parcelle ZC5. En revanche un classement partiel de la parcelle ZC5 en constructible de l'existant. Ce secteur sera soumis à une OAP pour encadrer l'aménagement de ce secteur. De plus la commune s'assurera que l'ajout de ce secteur reste bien compatible avec les possibilités de consommation d'ENAF de la commune.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
R14	Leger Frédéric	ZC5	Même remarque que R13 en ajoutant que madame le maire était favorable à leur projet de constructions		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
R15	Roger Francis	Parcelle 222 rue Jean Moulin sur Luzac	Indique qu'il n'y a rien à protéger sur cette parcelle seulement quelques vieux arbres fruitiers et très vieux préservés. S'interroge sur la responsabilité en cas de chute des grands arbres à protéger sur les habitations voisines ?	La commune précise qu'il s'agit d'un alignement d'arbre identifié au titre de l'article L151-23 du CU. Les dispositions réglementaires sont précisées dans le règlement écrit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Parcelles Z1 13, 14, 15, 16 et 150 le long de la route départementale 241	Il cultive ces parcelles qui ne sont pas boisées mais des champs de céréales	La commune précise qu'il s'agit d'une erreur matérielle. Les bosements coblés étaient ceux des parcelles Z1 173, 172, 170, 169, 168, 167, 166	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Parcelle Z1 212 et passage entre les parcelles Z133, 216 et 411	Ne comprennent pas ces hachures vertes alors qu'il s'agit d'un champs cultivé avec des rotations de culture et une zone exploitée aussi par eux	La commune précise qu'il s'agit d'une préservation au titre de l'article L151-23 du CU. Cette mesure de protection, prévue au PLU de 2007, devait encadrer une opération immobilière abandonnée depuis. La mesure de protection ne se justifie plus et sera supprimée.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
R16	Renaud Laurent Huijbregts Bénédicte (GAEIC La Ferme de Mauzac)	Parcelles OG 159 à 165, en face du Moulin des Loges	Les arbres repris en EBC sont situés sur la partie communale	Il s'agit d'un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L151-23 du CU et non d'un EBC.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
		Parcelles 166 et 167	Ne sont pas boisées, C'est de la prairie temporaire	La commune précise qu'il s'agit d'une préservation au titre de l'article L151-23 du CU d'une haie crennée à la limite de la parcelle G187.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
C1	M. et Mme Salmon	Secteur du Grand Coteau Parcelles E214, E215 et E216	Opposés à l'emplacement réservé n°2 (pour aménagement de voie) car il pénalise leur parcelle de 644 m ² qui est accessible par l'impasse du Héra et où ils souhaitent construire un logement	La commune précise qu'il s'agit d'un emplacement réservé nécessaire à la continuité du chemin communal. La possibilité de réaliser cette extension de cheminement relève de l'intérêt général de la commune.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	M. et Mme Salmon	Parcelle AZ19 secteur « La Belle Prairie »	Écritique pourquoi cette parcelle en zone Aus devrait passer en zone UB et non en zone A (desserte réseaux, proximité bourg et équipements, sol plat, terrain adapté à l'exploitation agricole)	La commune ne souhaite pas élargir les possibilités de construction sur ce secteur de la commune. Cette extension augmenterait la consommation d'espace de la commune dans une zone qui n'est pas stratégique pour son développement.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C3	Gorichon Frédéric	Parcelles A173 et A397 site actuel de la déchèterie du Bourmet	Demande que le zonage et le sous zonage de ce secteur soient modifiés pour permettre le projet de plate-forme de recyclage présenté le 31 janvier 2025 aux différentes instances administratives et soutenu par l'ensemble des élus locaux car il répond aux préoccupations économiques et écologiques du territoire. Il a également signalé par oral que la zone de l'ancienne déchèterie devrait se trouver aussi en zone N pour pouvoir y intervenir en cas de besoin. Il a également signalé par oral que la zone de l'ancienne déchèterie devrait se trouver aussi en zone N pour pouvoir y intervenir en cas de besoin.	Bien que le projet de déchèterie corresponde aux attentes politiques détaillées dans le PADD, la réalisation de ce projet en particulier demande la réalisation d'évaluations complémentaires ne s'intégrant pas dans le calendrier prévisionnel de la procédure de révision. Pour autant, compte tenu de l'occupation du sol, des activités polluantes et sous couvert d'une justification renforcée notamment au regard des SCoU, le secteur de la déchèterie sera proposé en classement en zone N à l'approbation et non plus en zone Nr comme prévu dans le dossier d'avis.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C4	Bahadir Akinci Lecirou	Parcelle D1823 secteur rue de la Berthelle	Souhaitent détacher de leur parcelle une surface d'environ 700 m ² pour une construction d'habitation individuelle	Le détachement de la parcelle concerne le front de jardin de la parcelle D1823, en limite avec la parcelle D1820. La commune n'exprime pas d'objection particulière à cet effet.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C5	M. et Mme Héroineau Joel et M. et Mme Poyan Patrice	Parcelle de Mme Thomas M Genty donnant sur la rue du Plat Farand et la rue de la Tonnelle	OAP Bourg Saint-Just Réservés quant à la possibilité de R+1 (vis à vis, paysage) préférent pavillons de plain pied, plus en cohérence avec le quartier	La commune précise que le projet laisse la possibilité d'allier jusqu'au R+1 afin de pouvoir répondre au mieux aux objectifs de densification et de production de logement.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rdem1	Bahadir Akinci Lecirou	Parcelle D1823 secteur rue de la Berthelle	cf. avis c4	cf. avis c4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Rdem2	Boulietier Alain	Parcelles 1772, 1773 et 1774 Centre Bourg ancien de Saint-Just	Demande de lever la contrainte EBC sur ses parcelles pour pouvoir diviser son terrain afin d'y ajouter une construction avec un accès par le nouveau passage ou par le chemin de l'église.	Pour des raisons de problématiques de ruissellement d'eaux pluviales et d'accès, la commune ne souhaite davantage de densification sur ce secteur.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rdem3	Boyard Géraldine	Parcelles 1863, 1867 et 1843 rue Charles	Demande le maintien en zone U des parcelles pour pouvoir poursuivre leur projet de découpage pour constructions en cohérence avec les orientations communales et l'aménagement du secteur, projet retenu par la crua sanitaire, précise que l'ensemble des réseaux nécessaires est présent et que des travaux préparatoires ont déjà été engagés	La commune est favorable à cette extension et à la comptabiliser dans son scénario de consommation d'espace à condition que le projet soit compatible avec les données prévues dans l'OAP qui sera requises dans le dossier d'approbation.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rdem4	Ravion Jean-Charles	Hameau d'Artoisan	Souhaite les problèmes de stationnement dans le hameau pouvant occasionner une gêne pour la circulation. Souhaiterait un projet global d'entrée de ce village où les touristes viennent découvrir les marais (aire végétalisée de stationnement, de pique-nique, ...)	La commune précise qu'un espace de ce type est déjà aménagé à la sortie du village en direction des marais.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
O1	M. Bernard Michel	Parcelle 535	OAP rue du Stade Incohérence graphique de limite entre le plan, et le schéma de l'OAP. Il préfère le schéma de l'OAP. Il signale que son avis peut être déplacé si l'on vend le terrain cela lui permettra de reconstruire un garage plus près de sa maison.	La commune mettra en cohérence la prescription surfacique avec la délimitation prévue dans le plan graphique de l'OAP.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
O2	Mme Rousseau Elisabeth et une amie		A relevé des copies document 3 page 40 au V 1' 5. Il est fait référence au Grand Anecy, et dans un autre document en terme de consommation d'espace à la CC du Rouillacais, et elle se demande si les chiffres correspondant sont ceux du secteur concerné.	Les incohérences et autres erreurs matérielles encore présentes dans le dossier d'amont feront l'objet d'une relecture attentive et d'une correction pour l'approbation.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



G. Le Rocheleuil-Bégu
 Maire de Saint-Just-Luzac


Modifications réalisées entre l'arrêt et l'approbation du document dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Just Luzac

La prise en compte des remarques issues des avis des Personnes Publiques Associées et aux personnes et organismes consultés, du rapport du Commissaire enquêteur et des observations et proposition du public lors de l'enquête publique a nécessité d'apporter des corrections au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté, en vue de son approbation. Compte tenu de leurs caractéristiques, celles-ci ne remettent pas en cause l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme. La liste de ces modifications est annexée à la délibération du Conseil municipal portant approbation du PLU révisé de Saint-Just Luzac.

Les modifications apportées, prenant en compte les recommandations du CE relèvent de cinq catégories :

- Ajouts de mesures permettant de garantir la prise en compte des enjeux paysagers, environnementaux, architecturaux, de biodiversité, de risque, etc.
- Modifications pertinentes, qu'elles soient des ajouts ou des modifications réglementaires, suites aux remarques des Personnes Publiques Associées et autres personnes ou organismes consultés pour avis, et des requêtes de l'enquête publique, relayées aussi dans le rapport du commissaire enquêteur.
- Corrections d'erreurs matérielles relevées lors de l'enquête publique et par les Personnes Publiques Associées et autres personnes ou organismes consultés pour avis.
- La mise à jour d'éléments de diagnostic spécifiques qui ont été pointés par les Personnes Publiques Associées et autres personnes ou organismes consultés pour avis, et des requêtes de l'enquête publique.
- Le renforcement de certains éléments de la justification des choix qui ont été pointés par les Personnes Publiques Associées et autres personnes ou organismes consultés pour avis, et des requêtes de l'enquête publique.

Liste détaillée des pièces modifiées entre l'arrêt et l'approbation du document

Ce document a vocation à détailler, les modifications apportées pour l'essentiel au dossier entre l'arrêt du PLU de Saint-Just Luzac et son approbation. L'ensemble des modifications correspondent aux avis émis par les Personnes Publiques Associées et autres personnes ou organismes consultés, le rapport avec les conclusions du Commissaire enquêteur, et les remarques émises par le public lors de l'enquête publique.

Cette liste s'appuie grandement sur le rapport du commissaire enquêteur regroupant l'ensemble des avis et des remarques ainsi que les réponses apportées par la collectivité.

Les remarques et les avis n'ayant pas amené à une modification du PLU à approuver, sont ceux figurant déjà avec les modifications correspondantes, dans le mémoire en réponse de la Commune au procès-verbal de synthèse à la suite de l'enquête publique, repris en annexe du rapport du Commissaire enquêteur.

Pièce du dossier de PLU révisé		Remarques/Recommandations/Réserves	Modifications apportées	Personne Publique Associée à l'origine de la remarque
Rapport de présentation	Diagnostic Territorial		<ul style="list-style-type: none"> Le document a été complété et consolidé par des données complémentaires notamment en termes d'environnement. Divers oublis et erreurs matérielles ont été rectifiés 	SCoT DDTM
	Etat Initial de l'Environnement	Intégrer les éléments manquants et assurer la mise en cohérence avec les données disponibles.	<ul style="list-style-type: none"> Le document a été actualisé pour tenir compte des dernières ressources disponibles. Les données environnementales disponibles ont été rajoutées et complétées. Les corrections nécessaires ont été apportées. 	DDTM SCoT
	Evaluation Environnementale	Procéder aux corrections et mise en cohérence de l'évaluation environnementale. Intégrer à l'évaluation environnementale les éléments manquants.	<ul style="list-style-type: none"> En lien avec les modifications réglementaires du dossier (OAP, règlement écrit et graphique), l'analyse des incidences a été complétée. Les dernières données disponibles (études, PAC, etc.) ont été mobilisées. L'analyse des incidences tient compte des évolutions réglementaires entre l'arrêt et l'approbation du document. 	DDTM SCoT

		Actualisations diverses nécessaires au regard des évolutions du document entre l'arrêt et l'approbation du projet.	<ul style="list-style-type: none"> Le rapport de compatibilité avec les documents supérieurs a été actualisé au regard des modifications réglementaires et graphiques entre l'arrêt et l'approbation. Les justifications ont pris en compte les diverses modifications entre l'arrêt et l'approbation 	DDTM
Justifications des choix		Renforcement de la justification du scénario de production de logement en densification et mieux expliciter les liens entre la perspective démographique, le calcul de logements et la consommation d'ENAF.	<ul style="list-style-type: none"> Les incohérences et les autres erreurs matérielles encore présentes dans le dossier d'arrêt seront corrigées. La justification sur les points ciciés sera renforcée et consolidée. 	DDTM SCoT
		Renforcement de la justification de la prise en compte des éléments de la loi littoral (EPR, bande des 100 mètres) et des évolutions des EBC.	<ul style="list-style-type: none"> La justification de la prise en compte de ces éléments sera complétée et renforcée. 	DDTM
Indicateurs de suivi		Renforcement de la justification des emplacements réservés.	<ul style="list-style-type: none"> Les emplacements réservés bénéficieront d'un renforcement de la justification. 	Chambre d'agriculture
		Correction d'erreurs matérielles et actualisation nécessaires au regard des évolutions du document entre l'arrêt et l'approbation du projet.	<ul style="list-style-type: none"> Il a été actualisé pour prendre en compte les évolutions du dossier 	
OAP	Résumé non technique	Divers ajouts et corrections matérielles induites par les évolutions du document entre l'arrêt et l'approbation du projet.	<ul style="list-style-type: none"> Il a été actualisé pour prendre en compte les évolutions du dossier 	
		Corrections diverses	<ul style="list-style-type: none"> Ajouts des mentions liés aux risques sur les secteurs concernés. Modifications nécessaires liées aux réseaux d'eau. 	Retours enquête publique Eau 17
		L'OAP rue de la Bergère	<ul style="list-style-type: none"> Une OAP a été créé afin d'encadrer ce secteur. 	Chambre d'agriculture

Règlement écrit	Correction d'erreurs matérielles et clarification du règlement des différentes zones.	<ul style="list-style-type: none"> Les autres remarques diverses ont été ajoutées/prises en compte lorsque cela été possible, en particulier les erreurs matérielles et/ou des reformulations. Dans un souci de clarification, le descriptif des zones a été amélioré notamment pour prendre en compte les aléas et les risques. La zone Uxs a été modifiée et relocalisée pour être adaptée à la coopérative agricole. 	SCoT DDTM CCI Chambre d'agriculture	
		<ul style="list-style-type: none"> Le règlement a été modifié en conséquence. Les annexes spécifiques ont été rajoutées et mentionnées dans les articles de règlements. 	SCoT ARS	
		<ul style="list-style-type: none"> Des changements de zones ont été réalisés en cohérence avec les réponses apportées par la commune lors de l'enquête publique. La planche des emplacements réservés a été modifiée. Des corrections ont été réalisées à des fins de lisibilité. 	SCoT CCI DDTM Retours enquête publique	
	Règlement Graphique	Ajout de règles spécifiques concernant les canalisations d'EP de plus de 100mm	<ul style="list-style-type: none"> Une prescription surfacique a été rajoutée conformément aux dispositions de l'article R151-31-2. 	Eau 17
		Ajout d'un OAP sur le secteur de la rue de la Bergère	<ul style="list-style-type: none"> Un secteur d'OAP a été rajouté. 	Chambre d'agriculture
		Prise en compte de modifications liés à la déchetterie	<ul style="list-style-type: none"> Le secteur de la déchetterie a été modifié et reclassé en N à la place d'une zonage Nr. 	DDTM SCoT
		Ajout d'une zone « Ne » spécifique à la STEP conformément à la DPMEC de 2019	<ul style="list-style-type: none"> Une zone et un règlement spécifique ont été ajoutés. 	DDTM
		Modification de la zone Uxs pour la coopérative agricole.	<ul style="list-style-type: none"> La zone Uxs a été modifiée et relocalisée pour être adapté à la coopérative agricole. 	CCI Chambre d'agriculture
		Ajout de mesures de protections environnementales complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> Ajout de prescriptions supplémentaires pour la préservation de murets, des sites de nidification de la cistude d'Europe. 	SCoT
		Ajout d'un secteur UBs spécifique au SDU de la commune	<ul style="list-style-type: none"> La collectivité n'a finalement pas souhaité modifier le classement de la parcelle BE 89. L'évolution de la 	DDTM SCoT

	gendarmerie en zone UE est possible au regard des destinations autorisées.		
	<ul style="list-style-type: none"> Au regard du PADD et du scénario de consommation d'espace, la commune n'a pas souhaité ajouter d'autres parcelles constructibles que celles présentées à l'arrêt. Certains secteurs L151-23 ciblés par l'enquête publique ont été supprimés. Ces secteurs ne couvriraient aucuns éléments distinctifs du paysage ou de l'environnement. Conformément à l'avis rendu par la CDNPS, la commune a appliqué les modifications demandées Elle a également réajusté certains secteurs qui étaient à cheval sur des constructions existantes. Ajouts de chartes et référentiels permettant d'encadrer les espaces et l'aspect extérieur des bâtiments. Ajout de la liste des SUP. 		
	<p>Demande spécifique d'ajout de secteurs constructibles</p> <p>Modification demandée concernant certains espaces verts protégés (L151-23)</p> <p>Modification et rectification demandée concernant les EBC</p> <p>Ajouter des annexes</p>		Retour enquête publique
			Retour enquête publique
			CDNPS Retour enquête publique
Annexes			Retours enquête publique DDTM

G. Le Rocheloup Bégou
Maire de Saint-Just-Luzac



G. Le Rocheloup Bégou

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 PLU concernées par la remarque	Avis émis	Suite à donner de la maîtrise d'ouvrage		
			Favorable	Défavorable	Sans suite
AVIS DDT					
I. 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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 dossierement des ménages et du point mort en plus de la répartition de la vacance.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
II. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS ET MIXITÉ SOCIALE					
4	OAP	Les OAP doivent proposer des mesures opposables aux autorisations d'urbanisme garantissant la production de logements sociaux et abordables dans des proportions compatibles avec le SCOT.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	OAP	Il pourra être ajouté aux OAP la diversification des logements (pour de plus petits logements ou des petits collectifs).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. LOI LITTORAL					
6	Règlement graphique	La délimitation précise des SCU 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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Règlement écrit	Préciser que les SCU ne pourront accueillir que des constructions à usage de logement, d'hébergement ou de services.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Règlement écrit	Le règlement de la zone Uvs 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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	Règlement graphique	Faire en sorte que les zones A localisées en coupure d'urbanisation applique les règles évoquées ci-dessus.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Règlement graphique	Ajouter la limite de la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du royaume à partir de l'estuaire de la Sûre.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 (autorisation uniquement des activités économiques et de services publics exigeant la proximité immédiate de l'eau).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	Règlement graphique	Le zonage devra être complété d'une délimitation des Espaces Proches du Rivage (entre les espaces des rives de la Sûre et l'intérieur des marais).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Règlement écrit	Le règlement écrit devra autoriser uniquement les occupations du sol autorisées dans les EPR.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	Rapport de présentation	Justifier les limites des EPR selon les critères de la loi et ceux mis en avant par le SCOT.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
16	Rapport de présentation	Justifier l'ensemble de la délimitation des EPR.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
17	Rapport de présentation	Corriger les références aux anciens articles du code par L 121-24 et R 121-5.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
18	Règlement graphique	Un indice "i" pourrait être ajouté aux zones A.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
19	Règlement écrit	S'assurer que le règlement de la zone Aa en ERCL recoupe bien la loi.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	Règlement écrit	Une référence uniquement aux articles relatifs aux EPR, plutôt que les recopier au regard des évolutions réglementaires possibles.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
22	Rapport de présentation	Justifier l'inclusion ou l'exclusion de la résidence Laguna Lodge des ERCL.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	Règlement écrit	En cas d'exclusion des ERCL, s'assurer que la zone de la résidence ne permette que l'extension des bâtiments existants et sans augmentation du périmètre d'accueil notamment sur les communes.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. RISQUES NATURELS					
24	OAP	L'OAP sectorielle n°5, rue du Port Chiffou, ne reprend pas dans ses enjeux de secteur, la présence du risque de submersion marine, alors que les habitations à venir devront intégrer les dispositions constructives du PPRN (parcelles situées en zones B1 et B2 du PPRN). La prise en compte du risque de submersion marine dans la délimitation du projet d'aménagement de ce secteur devra apparaître dans cette OAP comme un des enjeux importants.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25	Règlement graphique	Quelques parcelles anciennement Ad sont classées en UA ou UB. Au titre du PPRN, ces parcelles en zone rouge R33 seront toujours inconstructibles peu importe le zonage. Il convient d'exclure ces parcelles de la zone constructible.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
26	Règlement écrit	En page 19/20 le règlement liste les destinations autorisées à condition de ne pas aggraver le risque de submersion marine. Dans le paragraphe intitulé "à l'intérieur de la zone submersible allée faible au plan de zonage" est répété deux fois sans que l'on sache si il s'agit du plan de zonage du PLU ou du PPRN. Les dispositions ne correspondent pas aux dispositions du PPRN, les codes NGF à appliquer non plus (zone B1 ou B2 NGF, une autre 4 00m NGF. Aucune précision sur la cote court terme ou long terme). La possibilité d'extension des constructions de 20 % ne précise pas sur la base de quoi elle s'applique. Le règlement d'un PLU n'a pas vocation à intégrer des dispositions réglementaires liées aux risques. Néanmoins, si la commune tient à intégrer ces règles dans le règlement de son PLU, elle peut les y laisser, mais cela risque de complexifier l'instruction des actes d'urbanisme par la suite, avec deux règlements opposables (PLU et PPRN) qui peuvent parfois se contredire.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
27	Règlement écrit	En page 20 chapitre "Risques Naturels", les définitions des zones rouges et bleues sont inversées et il semble qu'il y ait une confusion entre les définitions du PPRN et du PGRI. Au titre du PPRN, les zones rouges correspondent, pour les secteurs urbanisés, aux zones urbanisées (pas seulement les centres urbains) se situant sous une hauteur d'eau supérieure à 0,50m (et non 1 m, la zone rouge R33 comprend les secteurs urbanisés en allée modérée, c'est-à-dire > 0,50m d'eau). Par ailleurs, ces hauteurs d'eau ne sont pas définies par rapport à la cote centennale, mais par rapport à la cote centennale +20 cm. Les zones bleues correspondent bien à un allée "plus faible", elles correspondent aux zones urbanisées ou territoire en allée faible, c'est-à-dire au la hauteur d'eau de la cote de référence (cote centennale) +20 cm est inférieure à 0,50m (et non 1 m). Cette définition correspond à la zone B1 du PPRN, mais est encore différente pour la zone bleue B2 (allée nul à court terme).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
28	Règlement écrit	En page 21 la définition de l'allée est incorrecte. L'allée de référence "actuel" tel que défini dans le règlement du PLU est, dans le PPRN, un allée à court terme (c'est-à-dire environ 20 ans) intégrant une élévation relative du niveau marin de 20 cm.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	Règlement graphique	Ajouter un règlement graphique "sans risque" au dossier.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
30	Rapport de présentation	Compter la référence au risque rupture de barrage qui n'est pas présent.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
31	Rapport de présentation	Ajouter l'entité portant reconnaissance de catastrophe naturelle de juillet 2023 (mouvement de terrain d3 à la déchetterie) dans la liste des arrêtés de CatNat. Le rapport étant daté de décembre 2023, il serait juste de l'actualiser en le rajoutant.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. AUTRES REMARQUES					
32	Règlement écrit	En zone A et Ap et en zone N, il faudra compléter le règlement pour s'assurer que les piscines et les annexes soient à proximité immédiate des constructions existantes pour les piscines et en conservant un caractère limité pour les extensions de bâtiments.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
33	Règlement graphique	Ajouter le zonage Ne approuvé par la DPMEC de 2019.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
34	Règlement graphique	Le secteur de la déchetterie du Boumet pourra faire l'objet d'un zonage spécifique.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
35	Règlement écrit	Le secteur de la déchetterie devra interdire un certain nombre d'aménagements sauf ceux liés et nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
36	Emploiement réservé	Ajouter une liste des emplacements réservés (leur dimension et leur vocation).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
37	Rapport de présentation	Justifier les aménagements prévus dans les emplacements réservés.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
38	Annexes	Ajouter la liste des Services d'Utilité Publiques avec la liste fournie dans l'avis.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AVIS CDNPS					
1	Règlement graphique	Corriger l'erreur matérielle de l'EBC déclassé au nord du secteur "Boisement du Petit Bois" sur la parcelle E382.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Rapport de présentation	Ajouter une carte d'évolution des EBC.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Rapport de présentation	Justifier davantage le débassement des EBC.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AVIS Service d'Eau 17					
1	Rapport de présentation	Préciser dans l'IEE qu'une étude prospective destinée à analyser l'équilibre besoins/ressources en eau potable a été engagée en 2022 par Eau 17 et ajouter le contenu de cette étude. Ajouter les enjeux décrits par l'avis Eau 17 dans l'IEE.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Annexes	Ajouter l'annexe zonage assainissement parmi les annexes sanitaires.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Rapport de présentation	Corriger dans l'IEE le traitement des eaux usées : la station de la Pusade ne traite que les eaux du village. Les eaux usées du reste du territoire sont acheminées vers la station de Marennes.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Rapport de présentation	Préciser dans l'IEE la capacité de traitement des stations d'épuration afin de déterminer si les zones couvertes à l'urbanisation et classées en zone d'assainissement collectif seront compatibles avec la capacité limitée de l'épuration. Remonter les sources.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Rapport de présentation	Préciser en compte dans l'IEE la future station d'épuration de 5600 E+ dans l'analyse. Elle sera en service d'ici 2 ans.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Rapport de présentation	Préciser en compte dans l'IEE l'établissement Sandaya Séquoia Parc qui a un fonctionnement saisonnier intermittent.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Rapport de présentation	Remplacer en page 55 "Les consommations sont également en augmentation de l'ordre de 14% de 2018 par 2019". Les volumes consommés ont augmenté de 3% entre 2018 et 2023. La consommation moyenne par abonné est stable depuis 2015 avec en moyenne 76m cube/abonné/an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8	Règlement graphique	Vérifier que les secteurs d'effluents urbains soient bien desservis par le réseau d'assainissement collectif Pour l'assainissement non collectif Eau 17 préconise une densité maximale de 12 logements par hectare	Une vérification sera effectuée sur les secteurs concernés	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	PADD	Densité moyenne de 22 logements par hectare incompatible avec la mise en œuvre d'installations individuelles	La mise en place d'une densité moyenne à l'échelle de la commune permet de trouver adapter les densités secteurs par secteurs En fonction des problématiques de disponibilités de la ressource en eau, des densités adaptées seront privilégiées dans les OAP et des densités max appliquées dans le règlement écrit des zones	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10	Règlement écrit	La zone 1AUX devra garantir l'obligation de mettre en place des installations d'assainissement autonomes	Le projet d'extension de la future zone artisanale zoné en 1AUX dans le PLU devra prévoir la mise en place de l'assainissement collectif	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	Règlement écrit	Préciser aux rubriques eau potable et assainissement de chaque zone les paragraphes rédigés dans l'avis Eau 17	Les précisions seront apportées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	OAP	OAP 5 changer accessibilité schématisée pour correspondre au tracé suggéré par Eau 17	L'accès principal de l'OAP 5 sera modifié conformément au tracé suggéré	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
13	OAP	OAP 6 mettre en place des installations d'assainissement autonomes	Le projet d'extension de la future zone artisanale zoné en 1AUX dans le PLU devra prévoir la mise en place de l'assainissement collectif	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
14	Annexes	Ajouter dans les annexes sanitaires les prescriptions d'usage suivantes pour la canalisation : 1/ interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite ; 2/ interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50m de part et d'autre de la canalisation ; 3/ autorisation de laisser les accès aux regards d'eau 17 et de non exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation ; y compris par des moyens mécaniques (grues et pelleteuses)	L'ajout de règles spécifiques concernant les conduites mentionnées dans l'avis ne pourront être rajouté dans les annexes du PLU Leur porté réglementaire ne sera assuré que par la localisation précisée sur un plan approuvé afin d'y rajouté les prescriptions dans le règlement en fonction de la disponibilité de la donnée	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AVIS Comité régional de la Conchyliculture						
1	Règlement écrit	La dégratation constitue une voie de diversification essentielle voire un véritable levier de survie économique Elle mérite d'être reconnue et autorisée en tant qu'activité compatible avec les enjeux environnementaux locaux	Le règlement du PLU et plus particulièrement de la zone Ao doivent demeurer conforme avec les articles de la loi littoral. De ce fait, la loi littoral interdit en discontinuité et d'autant plus dans les ERCL, les constructions/installations non nécessaires à l'activité agricole Toutefois, le cadre des dérogations impose une obligation de demander une autorisation spécifique d'activité de dégratation auprès des services de l'Etat. L'activité de dégratation n'est pas du ressort du PLU dans ce cadre. Le zonage du PLU ne peut que préciser que les activités exploitant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées en discontinuité dans les EPR, ERCL, et bornes des 100 mètres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Rapport de présentation	Valoiser l'activité de conchyliculture dans le diagnostic à partir des éléments fournis dans l'avis afin de nuancer les impacts environnementaux	L'activité pourra être mieux décrite dans le diagnostic, en revanche leur prise en compte dans l'évaluation environnementale est nécessaire comme toute autre construction	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Rapport de présentation	Préciser dans l'EIE ou dans le diagnostic que le territoire est couvert par un périmètre de protection ostérocoque en vigueur depuis 1975, il permet de préserver la qualité sanitaire et environnementale des zones vis-à-vis des pollutions possibles, littorale, éau usées, tourisme et agricole	Les précisions seront apportées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	PADD	Valoiser l'activité de conchyliculture dans le PADD à partir des éléments fournis dans l'avis afin de nuancer les impacts environnementaux	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 modifications à ce stade	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AVIS Chambre d'Agriculture						
1	Rapport de présentation	Ajouter dans le diagnostic l'existence d'une charte "agriculture, urbanisme et territoire"	La précision sera apportée	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Règlement graphique	Deux emprises (ZC0018 et CE1655) ne peuvent être considérées comme des dents creuses (rupture de continuité et usage agricole). Leur classement en UB devrait faire l'objet à minima d'une OAP pour travailler les transitions entre urbain et agricole	La parcelle E1265 fait partie d'un ensemble de parcelles déjà construites avec la parcelle E1860 et comptabilisée comme étant des coupes paria dans la composition d'ENAF de la commune	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	Règlement écrit	Attention aux changements de destinations qui autorise les activités de commerces, de services et d'hébergement hôtelier et touristique	La commune prévoit la réalisation d'une OAP pour la partie de la parcelle ZC0018 afin d'encadrer les densités prévues Une attention particulière sera portée sur les destinations autorisées pour les changements de destination identifiés dans le cadre du PLU	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Règlement graphique	La zone Ar semble aller au-delà des attentes réglementaires. En effet, le SCoT prévoit la possibilité de ne pas classer en ERCL les espaces de site classé pour répondre aux besoins d'aménagements des activités existantes	Dans le cadre de l'approfondissement de la justification des espaces ERCL de la commune une attention particulière sera portée sur les usages d'exploitation concernés par ce zonage afin de les encadrer et d'apporter une satisfaction précise pour chaque cas	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	Règlement graphique	Exclure les sites de La Petite Bordière, de Charthéou et de la Puissade des ERCL	cf avis ci-dessus	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	Règlement écrit	Ajouter en zone U les bâtiments agricoles sous condition qu'il s'agisse du développement d'un site existant avec éventuellement une limite en %	Le règlement de la zone U ne sera modifié en ce sens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Règlement graphique	Classer totalement le zonage Uus en zone Ap. Attention à la coopération agricole qui n'est pas considéré comme une activité agricole mais comme du commerce de gros. Pour ces entreprises un classement U est nécessaire pour le maintien des activités	Le classement de cette zone en Uus est issu d'une incompréhension lors d'une précédente réunion PPA. Ce secteur sera réclassé en A. Un zonage adapté sera proposé pour le site de la coopérative agricole "Océlan" dans la limite des aménagements et constructions existants sur la parcelle E262	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	Emplacement réservé	Préciser les aménagements et les vocations des ER	Les précisions seront apportées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	OAP	Concernant la zone 1AUX de 3,5 ha, consacrée au développement artisanal, commercial, industriel, ces espaces étant actuellement dédiés à la PAC et le niveau de priorité fixé étant uniquement de 2, un chagage dans le temps pourrait être intéressant	Ce projet est inscrit dans la planification portée par le SCoT et reporté dans la planification du PLU. Le PLU révisé prévoit une planification sur 12 ans, ce qui est à chever avec la temporalité de lancement de cette extension. Depuis la commune a préféré faire le choix d'une 1AU avec OAP pour privilégier les échanges avec la communauté de communes sans avoir à devoir faire une modification de leur PLU	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 l'objet d'une OAP et d'un encadrement particulier. La commune n'a pas souhaité encadrer davantage de secteurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Règlement graphique	Le PLU minimise 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Règlement écrit	Autoriser la création de commerce de détail de moins de 2000m² dans les zones UB	La zone UB devra se conformer aux orientations du SCoT et restant la zone privilégiée de la vocation habitat de la commune	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Règlement écrit	Prévoir des implantations commerciales en extension de la zone d'activité des Huttes	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	OAP	Le plan de l'OAP 6, gagnant à être complété par : - traduire graphiquement les orientations - mettre des objectifs de densité - spécifier les types d'activités - préciser une typologie bâtie ou fonctionnelle	Le projet porté par la communauté de commune n'est, pour l'instant, pas suffisamment avancé. Une OAP trop détaillée serait une source de blocage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Règlement écrit	Les activités classées relèvent de la sous-déclaration industrielle. 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. Anticiper dans l'écriture du règlement	Les ambiguïtés encore présentes dans le règlement écrit seront traitées et corrigées pour le dossier d'approbation	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	Règlement écrit	Définir un sous secteur UA avec autorisation de la destination commerciale 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 industrielle et artisanat	Le zonage et le règlement écrit seront modifiés en créant une zone Uxc pour la zone des 4 Moulins et une zone 1AUX pour les Huttes	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 (SMSB) et le Syndicat Mixte de la Charente Aval (SMCA) ont pris en charge la réalisation d'inventaires complémentaires sur la commune, notament 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 après la forme d'une modification	La commune prend bonne note. Ces inventaires complémentaires seront rajoutés au dossier de PLU par la procédure adaptée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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 23, laquelle figure la sous-trame humide de la trame verte et bleue de la commune, toutefois, aucune référence n'est faite quant à l'origine de cette couche « humide ». L'inventaire des zones humides effectives du bassin versant de la Seudre réalisé dans le cadre du diagnostic du SAGE, qui sera mentionné, celui-ci étant réglementairement opposable au SCoT et de fait au PLU de la Commune	La précision sera apportée	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3	PADD	La préservation des zones humides, notamment celles identifiées par le SAGE Seudre, ne sont pas directement intégrées 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 le document comme des entités paysagères littorales (p. 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 sections 11000 - Secteur 2 sections D1764, D1533, D1532, D1540, D1541 et ZH 60 - Secteur 3 sections 2269 à 2280 Une cartographie détaillée est jointe au présent avis	Les précisions et vérifications seront apportées en ce sens	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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, 4 secteurs (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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. RUPISYVE						
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'eryux environnementaux « Préserver et renforcer les continuités écologiques via la trame verte et bleue, notamment en réimplantant des haies au niveau des espaces agricoles »	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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 au sein de la trame verte et bleue : « 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	OAP	L'OAP thématique Trame verte et bleue comporte un chapitre (page 11) intitulé « 3.2 Protection des Ripisylves et des Berges Bosquées », 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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 espèces boisées classées	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3. BOISAGE 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 données	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 « Réviser les bosquets isolés par des haies bocagères ou des bandes boisées en continuité avec les corridors existants pour améliorer la connectivité écologique »	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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, les arbres isolés en zone de marais n'ont pas été révisés	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14	Règlement graphique	Toutefois, il semble important d'identifier les arbres isolés, notamment dans et en limite des zones humides littorales, ou égard à leur importance en termes de fonctionnalités environnementales et de structuration du paysage. Une distinction entre ripisylves et haies bocagères aurait par ailleurs permis une meilleure lisibilité	Les arbres isolés seront identifiés en classes au titre du L151-23 du code de l'urbanisme	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. RECYCLAGE DES EAUX PLUVIALES						
15	Rapport de présentation	Aucun état des lieux précis des dispositifs publics de recyclage des eaux pluviales n'est proposé. Toutefois, il est présenté en pages 52 et 53, un chapitre 4, indiquant les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales sur la commune, ainsi que différents moyens visant à améliorer la situation actuelle. Il est notamment mentionné que les eaux pluviales peuvent constituer une nouvelle ressource en tant que support de nature en ville et de biodiversité, d'animation paysagère, de lutte contre les îlots de chaleur urbains.	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
16	PADD	Le recyclage des eaux pluviales est spécifiquement inscrit comme objectif (orientation générale) en page 20 « Limiter l'imperméabilisation des sols et promouvoir la gestion alternative des eaux pluviales (développement, dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
17	OAP	Le recyclage des eaux pluviales est évoqué dans l'OAP, en page 12 « Anticiper la gestion des eaux pluviales »	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

AR Prefecture

017-211703517-20260226-DCM_2026_9-DE
Reçu le 03/03/2026

26	Rapport de présentation	Dans l'analyse et la justification du scénario de consommation foncière retenu, il est indiqué que les secteurs de planification et d'OAP qui sont situés dans l'enveloppe urbaine ne sont pas consommateurs d'espaces NAF au regard du référentiel régional (sd-CGS-2020), ce qui n'est pas toujours le cas, comme le montrent les extraits du rapport. Nous avons relevé des approximations ou des confusions sur des éléments de description et de contexte dans le rapport de présentation. Par exemple dans le PADD l'expression « les marais salants » est utilisée pour désigner les zones avouées. D'autres confusions de ce type se retrouvent dans les documents. Il est proposé de revoir les éléments de contexte adaptés dans les 8 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).	La justification au regard du scénario de consommation d'ENAF du projet de révision du PLU sera complétée et renforcée sur ces points.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Remarques générales						
27	Remarques générales	Nous avons relevé à plusieurs reprises des copies-collés inadéquats dans le rapport de présentation qui peuvent nuire à la qualité du dossier, notamment des coquilles sur le nom de la commune (PLU du Rouillac), sur des espèces emblématiques d'un autre territoire (flamant rose).		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
28	Remarques générales	Nous avons relevé des approximations ou des confusions sur des éléments de description et de contexte dans le rapport de présentation. Par exemple dans le PADD l'expression « les marais salants » est utilisée pour désigner les zones avouées. D'autres confusions de ce type se retrouvent dans les documents. Il est proposé de revoir les éléments de contexte adaptés dans les 8 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).		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
29	Remarques générales	Les différents documents peuvent se contredire dans les justifications (par exemple sur la méthode de mesure de la consommation foncière).	Les incohérences et autres erreurs matérielles encore présentes dans le dossier d'arrêté feront l'objet d'une relecture attentive et d'une correction générale pour l'application.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
32	Remarques générales	Concernant les enjeux environnementaux, nous vous proposons des modifications et des commentaires intégrés directement dans les documents que nous ont été transmis pour avis (afficher les documents en mode révision - commentaires et marges de révision). Comme évoqué dans le courrier d'accompagnement ils sont téléchargeables à partir du lien suivant : https://mas.mairies-normandie.com/S001du/156ac3v34wsY0EPVaj/B20TYsvBz1CqGQjKMGK1LPRC0B7V2b1Fwmu58n8-LUGbXKqgw Sur serveur		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AVIS EPTB Charente						
	Rapport de présentation	Néanmoins, 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. Il est recommandé que les documents du PLU Saint Just Luzac soient mis à jour et harmonisés pour intégrer pleinement le contenu et les enjeux du SAGE Charente au même titre que le SAGE Seudre.	Les précisions et mises à jour nécessaires seront apportées.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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 servent 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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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. Le guide d'accompagnement du SAGE Charente « Intégrer le cheminement de l'eau dans l'aménagement du territoire » fournit des références méthodologiques opérationnelles à mobiliser dans ce cadre en matière : - d'inventaire du maillage bocager - de protection du maillage bocager dans les documents d'urbanisme.	Les précisions nécessaires seront apportées.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rapport de présentation	Il est à recommander que la restauration et la recolonisation de haies soient développées prioritairement sur les secteurs à enjeu 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).	Le PLU n'a pas la possibilité de restaurer ou de reconstruire des éléments de continuité écologique tels que les haies.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rapport de présentation	Il est à recommander que la vaine foncière et la maîtrise foncière soient mobilisées sur les secteurs à enjeu en matière d'écoulements et transferts sur les versants, identifiés par la caractérisation globale du cheminement de l'eau (en lien avec la disposition B14), dans une optique de protection, de gestion et de valorisation dans le PLU Saint Just Luzac.	Le PLU n'a pas vocation à faire de la "vaine foncière".	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rapport de présentation	Il est à recommander que les espaces prairiaux et boisés soient valorisés particulièrement sur les secteurs à enjeu en matière d'écoulements et transferts sur les versants, identifiés par la caractérisation globale du cheminement de l'eau (en lien avec la disposition B14), dans une optique de protection, de gestion et de valorisation dans le PLU Saint Just Luzac.	Les espaces prairiaux et boisés notamment issus du diagnostic TVB sont classés en zone N. Certains ont également des protections réglementaires EBC et L 191-23. Un PLU ne valorise pas des espaces, il leur donne une vocation agricole, naturelle ou urbaine.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rapport de présentation	Il est à recommander qu'un inventaire patrimonial des secteurs de dysfonctionnements liés aux eaux pluviales soit réalisé sur le PLU Saint Just Luzac pour adapter la planification de l'urbanisme et de la gestion des eaux usées en conséquence.	Bien que sensible à ces questions, la temporalité de la révision du PLU ne permet pas la réalisation d'inventaire complémentaire à ce stade de la procédure.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Rapport de présentation	Il est recommandé de clarifier l'état de réalisation des inventaires de terrain des zones humides effectives à Saint-Just-Luzac, dont la connaissance permettrait d'assurer leur non dégradation.	La méthodologie de réalisation des inventaires de terrain des zones humides sera développée dans le dossier d'approbation.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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 reconstruire des éléments de continuité écologique tel que les zones humides.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	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 lées 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 : https://www.fleuvecharente.net/domaines-le-sage/projet-21muse-en-oeuvre/lées-de-bassin), 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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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 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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Rapport de présentation	Il est à recommander que la disponibilité de la ressource en eau potable soit précisée de manière à pouvoir 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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

18	Règlement graphique	Le règlement possède un chapitre dédié page 16, intitulé « Eaux pluviales et maîtrise du ruissellement ». Il est notamment indiqué : « Les dispositifs d'écoulement des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés et privilégiés. » « Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation. » « Sont ainsi autorisés et encouragés. Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non-domestiques. »	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5. GESTION DES EAUX PLUVIALES						
19	Rapport de présentation	Aucun état des lieux précis des dispositifs publics de stockage et de traitement des eaux pluviales n'est proposé. Toutefois, il est présenté en pages 52 et 53, un chapitre « Indiquant les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales sur la commune, ainsi que différents moyens visant à améliorer la situation actuelle. La commune possède un schéma directeur des eaux pluviales (proposé en annexe) lequel a permis d'engager des travaux d'amélioration du fonctionnement du réseau. »	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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/utilisation) dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction. »	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
21	OAP	La gestion des eaux pluviales est précisée dans l'OAP en page 12 : « Anticiper la gestion des eaux pluviales. Il 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 primitives 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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
22	Règlement graphique	Le règlement possède un chapitre dédié page 16, intitulé « Eaux pluviales et maîtrise du ruissellement »	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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 présentés en cours d'édiction prononcé en 2020. Au regard de ces résultats, l'enjeu de garantir 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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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 réajustement des berges. Le PADD vise à limiter l'exposition des populations aux risques et à réduire la vulnérabilité des constructions existantes. »	NC	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
27	OAP	Pas d'OAP thématique « zones submersibles ».	La commune ne souhaite pas élaborer une OAP spécifique sur cette thématique. Le PPRN donne des éléments réglementaires spécifiques sur les zones submersibles.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 Sautre - Les règles prévues dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux doivent être transposées aux documents d'urbanisme. Aussi, via la disposition GH-1, préserver les zones d'exposition des crues dans les documents d'urbanisme », le SAGE de la Saudre prévoit l'intégration de toute nouvelle contribution en zone inondable. »	Le PLU n'a pas vocation à faire un travail en double avec ce qui est fait dans le cadre du PPRN	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 éviter, 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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
AVIS SCOT						
1. Remarque sur le PADD						
1	Remarque générale	Il est proposé d'ajouter une carte d'orientations pour faciliter la compréhension des orientations. Cette carte pourrait faire apparaître notamment les zones constructibles, les secteurs stratégiques d'équipement et de développement urbain, les itinéraires pour les mobilités douces (existants ou créés), les principes de la trame verte et bleue, les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	1C/ Accompagner un développement plus économe en foncier 1C/ Constatés/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 il mériterait d'être clarifié dans le tome 3 et encore affiné. Il conviendrait d'harmoniser les données et justifications dans tous les documents.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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, Anouan, les Pibies, la Pusade et Les Touches, identifiés en SDU au SCOT de Maraines Clémén. Si l'intention d'optimiser les enveloppes urbaines paraît nécessaire à intégrer le PADD, la 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.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	1D / Maintenir le niveau d'équipement communal et conforter le rôle de pôle d'appui 1D/ Constatés/enjeux	Le projet de réutilisation du site de l'ancienne déchèterie du Boumet pourrait être précisé dans ce paragraphe.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5	2A / Développer l'aquaculture et notamment l'œiculture, activités symboliques et à haute valeur ajoutée du territoire 2A/ Orientations du PADD	Adaptation des formulations des orientations (voir avis complet)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6	2B/ Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole 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.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7	2C / Promouvoir et développer un tourisme responsable 2C/ constatés/enjeux	Il est proposé d'évoquer le site classé de l'ancien gîte de Santonge, marais de Bravaug. Les adaptations suivantes sont proposées (surlignées) : Sur la commune se trouvent : () « Le moulin des loges, ancien moulin à marée dont le mécanisme a été restauré, un patrimoine exceptionnel du marais de la Saudre, situé dans un secteur naturel remarquable. Les adaptations suivantes sont proposées (surlignées) : « Favoriser et valoriser le tourisme responsable en proposant des activités en lien avec le patrimoine paysager et naturel de la commune. »		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
8	2C/ Orientations du PADD	Les adaptations suivantes sont proposées (voir avis complet)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
9	3A / Préserver le paysage et le patrimoine de la commune 3A/ Constatés/enjeux	Les adaptations suivantes sont proposées (voir avis complet)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
10	3A/ Orientations du PADD	Les adaptations suivantes sont proposées (voir avis complet)		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
11	3C Préserver les richesses naturelles du territoire communal PMU/SCOT/Note technique/Revision du PLU de Saint-Just-Luzac n° 2025 - Page 4 sur 6	Les cartes constatées des 2A et 2C sont quasiment identiques. Compte tenu des orientations qui sont évoquées, cette partie du 3C pourrait être restructurée sur les enjeux sur les bosquets.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
12	3C, Constatés et enjeux 3C, Orientations du PADD	Evoquer le réseau hydraulique, et notamment la préservation et mise en valeur du canal Charente-Saudre, ou est un axe d'écologie majeure entre les marais de la Saudre et de Bravaug.		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Remarque sur le règlement graphique						
13	Règlement graphique	A partir des observations de terrain du service Natura 2000 de la CCBM, il est proposé d'ajouter les murets anciens des bords de rivières, à protéger des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du C.U. La cartographie des murets est téléchargeable sur l'application « open-data » du Pôle Maraines Clémén (https://carto.maraines-clemen.com/?tab=) :	Ce rajout est cohérent avec la volonté politique des élus de préserver les éléments de continuités écologiques	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 avis complet)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15	Règlement graphique	Prévoir un zonage adapté pour l'ancienne déchèterie du Boumet.	Bien que le projet de déchèterie corresponde 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 déchèterie sera classé en zone N et non plus en zone NR comme prévu dans la version d'arrêt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 constructible.	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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 boug ancien.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
20	Règlement écrit	Préserver la coupure d'urbanisation existante nua des bergères, dans un tissu urbain peu dense et être le long de la voie.	Le SCOT Maraines Clémén n'identifie pas de coupure d'urbanisation au niveau de la rue de la bergère mais bien entre les bords historiques de Saint-Just et de Luzac. C'est cette coupure d'urbanisation qui sera renforcée par un rajout de zonage AP.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Remarque sur les OAP						
21	OAP	Pour préserver les sols et la capacité d'infiltration sur tous les secteurs, prévoir un coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération correspondant au moins à la moitié de la surface aménagée.	Les recommandations des d'OAP seront enrichies en ce sens.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
23	OAP	Les OAP ontident la production de maisons en bande. Il est recommandé d'intégrer des schémas indicatifs (autres que les formes urbaines) et des exigences de mise en oeuvre édictées 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.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
24	OAP	Densités : Pour les secteurs dans ou en continuité des zones UB, une densité de 20 logements/ha sera plus proche de la configuration du tissu bâti existant.	La commune souhaite maintenir ses objectifs en termes de densités.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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 ou l'ajout de zones du règlement graphique.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>