AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

Prescris-le :	11/04/2023
Arrêté le :	24/05/2025
Approuvé le :	11/06/2026

TOME 1

1.3 Justification des choix

REVISION DU PLU DE SAINT-JUST LUZAC

AR Prefecture

017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 17/06/2026

Prescris-le :	11/04/2023
Arrêté le :	24/05/2025
Approuvé le :	11/06/2026

JUSTIFICATION DES CHOIX

REVISION DU PLU DE SAINT-JUST LUZAC

I. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE 4

A. CADRE LEGISLATIF 4
B. ARTICULATION ENTRE LES PIECES OPPOSABLES 5

II. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPERIEURS 6

A. OBLIGATION DE COMPATIBILITE 6
B. OBLIGATION DE PRISE EN COMPTE 9

III. JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) 17

A. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 17
B. PRECISIONS SUR LES SCENARIOS (DEMOGRAPHIE, EMPLOIS, ...) 24
1. LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE ET LES BESOINS EN LOGEMENTS 24
2. PRECISIONS SUR LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE 27

IV. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT ECRIT 30

A. PRESENTATION ET STRUCTURE DU ZONAGE ET DU REGLEMENT ECRIT 30
B. JUSTIFICATION DU PLAN DE ZONAGE ET DES REGLES AFFERENTES AUX ZONES 31
C. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 37
D. CONSTRUCTION DU ZONAGE 39
1. SUPERFICIE DES ZONES ET SECTEURS DU PLU 40
2. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES URBAINES « U » 41
3. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A URBANISER « AU » 41
4. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AGRICOLES « A » 42
5. REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES « N » 42

V. JUSTIFICATION ET PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) 43

A. PRESENTATION DE LA STRUCTURE DES OAP SECTORIELLES ET SYNTHESE 43
1. PORTEE REGLEMENTAIRE ET SYNTHESE SUR LES OAP SECTORIELLES 43
2. SYNTHESE DES PRINCIPES PORTES PAR LES OAP SECTORIELLES 44
B. PRESENTATION DES OAP SECTORIELLES A DOMINANTE RESIDENTIELLE ET ECONOMIQUE 48
C. JUSTIFICATION DE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE (TVB) 50
1. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD EN LIEN AVEC L'OAP THEMATIQUE 50
2. PRESENTATION DE LA STRUCTURE DE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE 50
3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS 51

VI. JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 53

A. LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN : CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS 53
1. LA METHODOLOGIE EMPLOYEE POUR EVALUER LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES URBAINS MIXTES 53
2. RAPPELS DES RESULTATS DE L'ANALYSE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DU DIAGNOSTIC 54
3. DE LA CAPACITE THEORIQUE AU POTENTIEL DE PRODUCTION DE LOGEMENTS 55
B. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE 56
1. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE PASSEE 56
2. ANALYSE ET JUSTIFICATION DU SCENARIO DE CONSOMMATION RETENU DANS LE CADRE DU PROJET DU PLU 57
3. LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN DU PLU DE SAINT-JUST LUZAC 60

VII. JUSTIFICATION AU REGARD DE LA LOI LITTORAL 61

A. RAPPELS REGLEMENTAIRES 61
B. LE CADRE FIXE PAR LE SCOT EN VIGUEUR 61
1. LES CHOIX STRATEGIQUES DU SCOT DANS SON VOLET LITTORAL 61
2. LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU SCOT 62
3. LE CADRE REGLEMENTAIRE FIXE PAR LA LOI LITTORAL ET PRECISE PAR LE SCOT 63
C. LA COHERENCE DU PLU AU REGARD DE LA LOI LITTORAL 68
1. LES ENJEUX LITTORAUX DANS LES ORIENTATIONS DU PADD 68
2. EXTENSION DE L'URBANISATION EN CONTINUITE DES ZONES URBANISEES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL 69
3. EXTENSION DE L'URBANISATION LIMITEE, JUSTIFIEE ET MOTIVEE DANS LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE 77
4. URBANISATION INTERDITE DANS LA BANDE LITTORALE 79
5. PRESERVATION DES ESPACES REMARQUABLES OU CARACTERISTIQUES ET DES MILIEUX NECESSAIRES AU MAINTIEN DES EQUILIBRES BIOLOGIQUES 80
6. PRESERVATION DES COUPURES D'URBANISATION 99
7. CLASSEMENT DES PARCS ET ENSEMBLES BOISES 101
8. EXPOSITION AU RECUL DU TRAIT DE COTE 110
9. SYNTHESE DES ESPACES ET DES PERIMETRES APPLIQUANT LES PRINCIPES DE LA LOI LITTORAL 111
10. SYNTHESE DES TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES DES OAP ET DES PROJETS 114
11. DETERMINATION DES CAPACITES D'ACCUEIL 117

VIII. JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT 120

A. PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE 120
B. INTEGRATION DES RISQUES 122
C. INTEGRATION DES ENJEUX AIR, ENERGIE ET CLIMAT 122
D. INTEGRATION DES ENJEUX EAU 123
E. INTEGRATION DES NUISANCES ET POLLUTIONS 123

I. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

A. Cadre législatif

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le Code de l'urbanisme en ses articles R. 151-1 à R. 151-5.

- L'article L. 151-4 mentionne les attendues thématiques du rapport et appuie sur la nécessité d'expliquer les choix retenus dans le projet, au regard des éléments de diagnostic.

"Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités."

- L'article R. 151-2 précise quant à lui les attendus spécifiques aux justifications du projet, mettant l'accent sur la cohérence entre les parties et la nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD.

"Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1 ° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2 ° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3 ° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4 ° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5 ° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5 ° de l'article L. 151-41 ;

6 ° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport."

Le décret No 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme met l'accent sur les différents niveaux de cohérences entre les parties. Ainsi, la présente partie dite de "justification des choix" rappelle les correspondances entre les différentes parties du PLU.

B. Articulation entre les pièces opposables

Plusieurs pièces composent un dossier de PLU, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit :

- Des dispositions réglementaires écrites ;
- Des dispositions réglementaires graphiques ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les volets réglementaires et les OAP n'ont pas de rapport hiérarchique les uns par rapport aux autres, mais ils doivent être cohérents entre eux. Les OAP s'inscrivent en complément de la partie réglementaire en apportant des précisions ou en formulant des prescriptions non gérées par le règlement.

La distinction entre la partie réglementaire et les OAP se fait surtout au regard de leur degré d'implication et de précision :

- La partie réglementaire (écrite et graphique) implique la conformité des autorisations d'occupation du sol
- Les OAP impliquent la compatibilité des autorisations d'occupation du sol, apportant des prescriptions aux contours plus souples.

II. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS DE RANGS SUPERIEURS

A. Obligation de compatibilité

La compatibilité d'un document avec d'autres documents ou normes supérieures requiert seulement du document qu'il ne fasse pas obstacle à l'application du document supérieur où qu'il ne lui soit pas manifestement contraire.

Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU de Saint-Just Luzac doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté de Marennes-Oléron approuvé le 05 juillet 2024.

Le code de l'urbanisme dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;

3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;

5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4. »

Type de document	Présence sur le territoire de Saint-Just Luzac
1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;	SCoT de Marennes-Oléron
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;	Non
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;	Non
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;	Non
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4 ;	Non

a) Compatibilité avec le SCoT

Le DOO du SCoT de Marennes-Oléron	Le PLU de Saint-Just Luzac
Partie 1 : Préserver nos ressources naturelles en relevant les défis du changement climatique	
Objectif 1 : Accompagner une gestion intégrée de la ressource en eau	Les problématiques liées à la gestion de l'eau pluviale ont été traitées dans le règlement de différentes zones du PLU ainsi que dans les OAP sectorielles. Le PLU favorise ainsi une gestion intégrée de l'eau pluviale notamment. Le PLU a prévu une zone spécifique pour la STEP communale.
Objectif 2 : Protéger les milieux aquatiques	Mise en place d'une zone spécifique Aor d'inconstructibilité sur les marais de la commune sauf pour les activités aquacoles prévues dans le cadre de la loi littoral.
Objectif 3 : Préserver et restaurer les continuités écologiques	Le PLU intègre les continuités écologiques en identifiant les zones naturelles du PLU (N et Nr) et en identifiant des EBC et des zones protégées au titre du L151-23 du CU. Cf : OAP Trame Verte et Bleue
Objectif 4 : Mieux prendre en compte les risques naturels	Les zones stratégiques de la planification du PLU ont bénéficié d'études environnementales assurant l'absence de nuisances et de risques.
Objectif 5 : Limiter l'exposition aux risques technologiques et aux nuisances	NC
Objectif 6 : S'inscrire dans une stratégie d'approvisionnement durable en ressource minérales	NC
Objectif 7 : Economiser l'énergie et utiliser des ressources renouvelables	Intégration des objectifs de développement des ressources renouvelables et plus particulièrement du photovoltaïque dans le règlement des zones du PLU.
Objectif 8 : Déchets : promouvoir l'économie circulaire	NC
Partie 2 : Miser sur un développement local responsable et solidaire	

Objectif 9 : Tisser des alliances territoriales à géométrie variable	NC
Objectif 10 : Se développer en accord avec la capacité d'accueil du territoire	La commune de Saint-Just Luzac est considéré comme étant un pôle d'appui dans l'armature du SCOT. Le projet de PLU base son scénario de développement sur les objectifs de l'armature du SCoT. Cela a permis d'identifier un rythme de production de logements en produisant au moins 11 logements supplémentaires par an (soit 132 nouveaux logements sur 12 ans). Cela correspond à la stabilisation d'une croissance démographique de l'ordre de 0,5% par an. (cf : Le scénario démographique et les besoins en logements)
Objectif 11 : Conforter une armature territoriale multipolaire	
Objectif 12 : Répondre aux besoins en logement	
Objectif 13 : Conforter les activités primaires	Une traduction réglementaire est affichée à la fois dans le règlement écrit des différentes zones. Le règlement ainsi que le tracé des zones ont été proposé de manière à assurer le développement des activités existantes tout en assurant la prise en compte des enjeux environnementaux et de la loi Littoral.
Objectif 14 : Concilier accueil touristique et préservation des paysages et de l'environnement	Le territoire a identifié les sites touristiques par un zonage spécifique permettant l'amélioration de l'existant tout en encadrant strictement le développement des activités présente. De plus les enjeux paysagers et environnementaux ont été traités par une panoplie d'outils (L151-23, EBC, zonage Nr, Ar, AP)
Objectif 15 : Encadrer la localisation de l'équipement commercial et artisanal	Cf : Justification du règlement écrit et de la délimitation des zones.
Objectif 16 : Promouvoir un aménagement de qualité des ZAE, adaptable dans le temps	Zonage spécifique pour la zone d'activités existante et mise en place d'une OAP sectorielle pour encadrer l'extension de la zone économique portée par la communauté de commune.
Objectif 17 : Améliorer et diversifier les mobilités	Mise en place de linéaires de développement des mobilités douces via des emplacements réservés.
Partie 3 : Planifier la sobriété foncière pour une cohabitation harmonieuse entre l'homme et son environnement	
Objectif 18 : Réduire la consommation foncière pour l'urbanisation	Cf : Justification du PADD (répartition de la production de logement) & justification de la consommation d'ENAF.

Objectif 19 : Partager des objectifs de qualité paysagère	Mise en place d'orientations spécifiques dans les OAP sectorielles en densification. Identification d'élément à protéger au titre du L151-19, L151-23. Identification d'EBC pour préserver les boisements du territoire.
Objectif 20 : Concilier aménagement et protection du littoral : dispositions particulières en application de la loi « littoral »	Cf : Justification de la prise en compte de la loi littoral. Création de zone prenant en compte les disposions particulière des ERCL, EPR et de la bande des 100 mètres (Ar, Nr, Aor). Traduction règlementaire spécifique pour les SDU (UBs).

B. Obligation de prise en compte

La notion de « prise en compte » correspond au degré le plus faible de l'opposabilité. Selon la jurisprudence, l'obligation de prise en compte correspond à l'obligation de ne pas contrarier les orientations fondamentales du document de rang supérieur.

Le Code de l'urbanisme dispose que :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les schémas départementaux d'accès à la ressource forestière. »

a) Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

La commune de Saint-Just Luzac est concernée par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Nouvelle-Aquitaine, approuvé le 18 novembre 2024. Le PLU de Saint-Just Luzac se doit ainsi d'être dans un rapport de compatibilité avec les règles et dans un rapport de prise en compte des objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine répond ainsi aux textes de loi suivants :

- La loi portant sur l'Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018.
- La loi d'Orientation des Mobilités (LOM) du 24 décembre 2019.
- La loi relative à la lutte contre la Gaspillage et à l'Économie Circulaire Agir (AGEC) du 10 février 2020.
- La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi Climat et résilience) du 22 août 2021.
- La loi relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) du 21 février 2022.
- Loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux du 20 juillet 2023.

Règles / Objectifs du SRADDET	Le PLU de Saint-Just Luzac
Axe 1 Aménagement durable, gestion économe de l'espace et lutte contre l'artificialisation des sols	
RG1- Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.	NC
RG2- Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.	
RG3- Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en faisant référence à l'armature régionale.	Le PLU ne porte pas de projet de création ou de développement d'espaces à vocation logistique.
RG4- Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante en transport collectif.	NC
RG5- Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés.	Cf : diagnostic détaillant la méthode d'identification du potentiel de densification.
RG42- Des dispositions favorables à la renaturation et à l'amélioration des fonctionnalités écologiques des sols, notamment celles visant l'identification d'espaces préférentiels pour ce type d'actions, sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme, en considérant les enjeux de biodiversité, de paysage, de gestion de l'eau, de prévention des risques naturels et d'adaptation au changement climatique.	NC
RG43- Une part plafonnée à 2,7% de la consommation d'espaces ou de l'artificialisation des sols régionale maximale est réservée par décennie (2021-2031, 2031-2041, 2041-2050) pour une liste de projets d'envergure régionale. Ces projets pourront s'inscrire dans les catégories suivantes : - Infrastructures de transports répondant aux objectifs N°22, 26 et 27 du SRADDET. - Projets économiques structurants répondant aux priorités et enjeux régionaux. La liste des projets d'envergure régionale intégrant d'ores et déjà cette part est la suivante : *[liste]* [...]	NC

D'autres projets relevant des mêmes catégories pourront intégrer ultérieurement la liste des projets d'envergure régionale dans la limite de la part réservée. Sauf à être qualifiés comme projets d'envergure nationale ou européenne, les projets d'envergure régionale voient leur consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou leur artificialisation des sols prise en compte au niveau régional.	
RG44- Des territoires contigus peuvent à leur initiative mutualiser la consommation d'espaces ou l'artificialisation des sols induite par un projet d'aménagement, d'équipement, d'infrastructure ou d'activité économique qui bénéficierait directement à chacun d'entre eux.	Cf : PADD du PLU
RG45- Les territoires du profil « territoires littoraux et rétro-littoraux » réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en oeuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : - Améliorer la soutenabilité sociale, économique et environnementale du développement urbain sur les secteurs littoraux. - Renforcer la préservation, la valorisation et la restauration des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des sols, eu égard à leur rôle tampon face aux effets du changement climatique. - Accentuer les solidarités et les coopérations entre secteurs littoraux et rétro-littoraux.	NC
RG46- Les territoires du profil « aire métropolitaine bordelaise » réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : - Préserver la qualité de vie en maîtrisant le développement, tout en répondant aux besoins d'accueil de la métropole et de son aire d'influence. - Structurer une aire métropolitaine multipolaire, accessible, connectée et favorable aux mobilités décarbonées. - Sauvegarder et valoriser la place des espaces naturels, agricoles et forestiers aux limites de l'agglomération et au sein même de son tissu urbain.	NC

RG47- Les territoires du profil « territoires de rééquilibrage régional » composé des aires de Poitiers, Limoges, La Rochelle, Pau et Bayonne réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : - Soutenir le développement économique et conforter les fonctions métropolitaines des grandes agglomérations, pour un système urbain régional plus équilibré. - Organiser une urbanisation cohérente des agglomérations et de leur aire d'attraction : renforcer le pôle central et les villes/bourgs relais. - Garantir une offre d'accueil des habitants diversifiée tout en préservant le cadre de vie et les ressources.	NC
RG48- Les territoires du profil « territoires en confortement » composé de secteurs de petites villes, villes moyennes, ruraux en gain d'habitants et/ou d'emplois réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : - Conforter les territoires en croissance mesurée : répondre aux besoins des habitants et entreprises actuels et futurs en priorisant les gisements fonciers et immobiliers existants. - Consolider l'armature territoriale à toutes échelles, pour renforcer les solidarités ville-campagne et garantir la proximité aux services. - Diversifier les formes urbaines et réinventer l'urbanisme pavillonnaire en conciliant qualité de vie, insertion paysagère et transition écologique.	Cf : PADD et justification du PADD du PLU.
RG49- Les territoires du profil « territoires en revitalisation » composé de secteurs de petites villes, villes moyennes, ruraux en perte d'habitants et d'emplois réduisent leur consommation d'espaces et luttent contre l'artificialisation des sols en planifiant et mettant en œuvre un modèle d'aménagement adapté, prenant en considération les différents besoins du territoire (habitat, économie, agriculture, équipements, infrastructures, énergie…) en s'appuyant sur les orientations d'aménagement suivantes : - Revitaliser les territoires en déprise : répondre aux besoins des habitants et entreprises actuels et futurs en priorisant les gisements fonciers et immobiliers existants.	NC

- Consolider l'armature territoriale à toutes échelles, pour renforcer les solidarités ville-campagne et garantir la proximité aux services. - Diversifier les formes urbaines et réinventer l'urbanisme pavillonnaire en conciliant qualité de vie, insertion paysagère et transition écologique.	
Axe 2 Cohésion et solidarités sociales et territoriales	
RG6- Les complémentarités interterritoriales sont identifiées par les SCoT et les chartes de PNR.	NC
RG7- Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.	Cf : PADD du PLU.
RG8- Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.	Cf : justification du règlement écrit et de la délimitation des zones.
RG9- L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme.	Prise en compte de ces problématiques dans les règles de la zone urbaine.
RG10- Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme : - Par la préservation du foncier agricole. - Par la promotion de stratégies alimentaires locales et autres dispositifs de valorisation de la ressource agricole en proximité.	CF : Stratégie de modération de la consommation d'ENAF.
Axe 3 Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports	
RG11- Le développement des pôles d'échanges multimodaux, existants ou en projet, s'accompagne d'une identification et d'une préservation des espaces dédiés et/ou à dédier à l'intermodalité.	NC
RG12- Les autorités organisatrices de la mobilité recherchent la compatibilité de leurs outils billettiques et d'informations voyageurs avec ceux portés par le syndicat mixte intermodal régional.	
RG13- Les réseaux de transport publics locaux sont organisés en cohérence avec le réseau de transports collectifs structurant de la Région et dans la recherche d'une optimisation des connexions entre les lignes de transport.	
RG14- Dans le cas de Plans de mobilité (PDM) limitrophes, chacun des PDM veille à optimiser les interfaces transport entre les territoires.	

RG15- L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile est recherchée.	
RG16- Les stratégies locales de mobilité favorisent les pratiques durables en tenant compte de l'ensemble des services de mobilité, d'initiative publique ou privée.	
RG17- Dans les zones congestionnées, les aménagements d'infrastructures routières structurantes privilégient l'affectation de voies pour les lignes express de transports collectifs et, en expérimentation, pour le covoiturage.	
RG18- Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en œuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens.	
RG19- Les stratégies locales de mobilité développent les zones de circulation apaisée pour faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux (PEM) et aux équipements publics par les modes actifs.	
RG20- Les espaces stratégiques pour le transport de marchandises (ports maritimes et fluviaux, chantiers de transport combiné, gares de triage, cours de marchandises, emprises ferrées, portuaires, routières, zones de stockage et de distribution urbaine) et leurs accès ferroviaires et routiers sont à préserver. Les espaces nécessaires à leur développement doivent être identifiés et pris en compte, en priorisant les surfaces déjà artificialisées.	
RG21- Le réseau routier d'intérêt régional est composé des axes départementaux suivants : *[Liste complète*]	
Axe 4 Climat, Air et Énergie	
RG22- Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.	La commune a intégré ces principes dans les OAP sectorielles.
RG23- Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses.	
RG24- Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampons.	Le PLU intègre ces problématiques dans les OAP sectorielles et dans les différents règlements de zonage du PLU.
RG25- Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer.	NC
RG26- Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.	NC

RG27- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.	NC
RG28- L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée.	Les règlements des différentes zones du PLU favorisent le développement de ces équipements.
RG29- L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.	
RG30- Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces urbanisées/artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.	Le PLU favorise le développement des équipements photovoltaïques sur les surfaces urbanisées/artificialisées.
RG31- L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.	NC
RG32- L'implantation des infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'Etat.	NC
Axe 5 Protection et restauration de la biodiversité	
RG33- Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : 1. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socio-économiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance 2. caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.	Le PLU a établi une stratégie de protection et de préservation des espaces naturels notamment via le zonage N, Nr ainsi que des prescriptions surfaciques EBC et L151-23.
RG34- Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou	Les mesures ERC sont à la base de la méthodologie du PLU et plus particulièrement dans

à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine »).	l'identification des secteurs d'OAP.
RG35- Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.	Les OAP sectorielles prévoient des aménagements visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.
RG36- Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. Pour cela ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la définition d'un Coefficient de Biotope par Surface, ou encore la définition d'emplacements réservés.	Cf : règlement écrit, OAP sectorielles et thématiques. Réalisation d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue.
Axe 6 Prévention et gestion des déchets	
RG37- Les acteurs mettent en œuvre prioritairement des actions visant à la prévention des déchets avant toute opération de valorisation puis d'élimination.	NC
RG38- Les acteurs mettent en œuvre des actions visant à la valorisation matière des déchets avant toute opération d'élimination et après toute opération de prévention.	
RG39- L'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes, n'est pas autorisée sur l'ensemble du territoire régional.	
RG40- Les documents d'urbanisme définissent les emplacements nécessaires aux installations de transit, de tri, de préparation, de valorisation et d'élimination des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (BTP), dès lors que les besoins sont identifiés.	
RG41 - Les collectivités en charge de la gestion des déchets et les services de l'Etat identifient les installations permettant de collecter et de traiter les déchets produits lors de situation exceptionnelle.	

III. JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

A. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le tableau suivant montre la manière dont les objectifs du PADD ont été traduits de manière réglementaire au sein du zonage, du règlement écrit et des OAP.

Orientations et objectifs du PADD	Traduction réglementaire
Axe 1 : Maintenir le niveau d'attractivité de Saint-Just Luzac, en tant que pôle d'appui du SCoT	
1A / Produire des logements pour répondre aux besoins du territoire et de sa population	
• **Maintenir un rythme de production de logements en produisant au moins 11 logements supplémentaires par an** (soit 132 nouveaux logements sur 12 ans) afin de favoriser l'installation des habitations permanentes, permettre un fonctionnement efficient des équipements, et de **stabiliser une croissance démographique de l'ordre de 0,5% par an** sur les 12 années d'application du PLU. Les rythmes de croissance démographique et de construction projetés s'inscrivent dans la continuité des évolutions de ces dernières années. • **Diversifier les typologies de logements et l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel :** logements de petites tailles pour les jeunes, couples sans enfants, personnes âgées… • **Réaliser des logements à coût maîtrisé en respectant les objectifs du Scot et le contexte local.** • **Mobiliser en priorité les espaces non bâtis ou mutables, en renouvellement urbain pour la production de logements neufs.** • **Requalifier et optimiser le parc de logements anciens** afin de lutter contre la vacance (incité par la raréfaction du foncier constructible en extension). • **Poursuivre l'intervention en faveur de la réhabilitation énergétique, de la lutte contre l'habitat indigne via les dispositifs existants.**	• Réalisation de 5 OAP à vocation d'habitat couvrant 43% des besoins en logements sur les 12 années du PLU. • Mise en place d'une densité minimum à atteindre sur les secteurs d'OAP. • Mobilisation des espaces non urbanisés dans l'enveloppe urbaine couvrant 100% des besoins du PLU. • Traduction réglementaire permettant l'installation de panneaux photovoltaïques en toitures.

• **Favoriser la multiplication et la diversification des unités de production d'énergie solaire** sur les surfaces déjà artificialisées et en priorité sur les bâtiments et les aménagements neufs. • **Favoriser l'accession à la propriété pour les primo-accédants.**	
1B / Maintenir et maitriser les dynamiques économiques du territoire	
• **Optimiser et requalifier les espaces économiques existants, notamment la ZAE des 4 moulins y** compris en apportant un soutien particulier aux activités de l'économie circulaire. • **Accompagner le projet d'extension de 4ha de la ZAE « le Puit doux »** retenu par le SCoT Marennes Oléron. • **Favoriser l'insertion paysagère des ZAE sur le territoire communal ;** • Accompagner le développement des commerces des centres-bourgs **en organisant une offre de stationnement ;** • **Continuer les efforts en faveur du numérique.** • **Favoriser la multiplication et la diversification des unités de production d'énergie solaire** sur les surfaces déjà artificialisées au sein des ZAE et en priorité sur les bâtiments et les aménagements neufs.	• Règlement spécifique aux zones à vocation économique (UX) du territoire. • Accompagnement du projet d'extension de la ZAE « le Puit doux » par la mise en place d'un zonage spécifique et la réalisation d'une OAP à vocation économique. • Mise en place d'emplacement réservé pour la création de stationnements dans les centres-bourgs.
1C / Accompagner un développement plus économe en foncier	

• **Réduire la consommation d'espaces prévu dans le PLU en fixant un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestier d'environ -50% par rapport à la période de référence 2011 – 2021 :**
  o Sur le volet habitat et mixte (équipements associés) :
  ▪ Privilégier la production de la totalité des logements dans l'enveloppe urbaine (densification, mutation, renouvellement urbain et remobilisation des logements vacants).
• **Maitriser les formes urbaines et la qualité architecturale pour permettre de tenir les objectifs de production de logement et de modération de la consommation d'espaces tout en préservant le paysage de la commune :**
	• Mise en place d'une densité minimum à atteindre sur les secteurs d'OAP avec diversité des formes urbaines adaptées au contexte urbain et paysager.
	• Mobilisation des espaces non urbanisés dans l'enveloppe urbaine couvrant 100% des besoins en logements du PLU. Aucune extension urbaine à vocation résidentielle n'est prévue dans les pièces règlementaires du PLU.
	• Mise en place d'orientations permettant d'assurer la qualité paysagère dans les OAP sectorielles.

○ Respecter un objectif de densité moyenne de **22 logements par hectares** dans les nouvelles opérations en densification des centre-bourg de Saint Just et Luzac. ○ Respecter un objectif de densité moyenne de **22 logements par hectares** dans les opérations d'extension urbaine ○ Respecter un objectif de densité moyenne de **22 logements par hectares** dans les nouvelles opérations en densification des hameaux de Mauzac, Artouan, les Pible, la Puisade et Les Touches, identifiés en SDU au SCoT de Marennes Oléron. • **Mettre le territoire sur la trajectoire de la ZAN :** ○ Flécher les espaces de renaturation et dés-imperméabilisation potentiels en lien avec les enjeux d'adaptation climatique du territoire et de limitation de l'artificialisation des sols. ○ Prioriser le potentiel de restructuration, requalification, densification (dont surélévation), dans les espaces résidentiels comme dans les espaces économiques. • **Préserver une continuité écologique en maintenant un espace ouvert entre les constructions du bourg et celles du carrefour entre la RD 728 et la RD 18.**	• Mise en place d'un zonage agricole protégé strictement inconstructible (AP) afin de préserver les coupures d'urbanisation et les espaces ouverts. • Création d'un emplacement réservé sur la dernière parcelle de la coupure d'urbanisation.
1D / Maintenir le niveau d'équipement communal et conforter le rôle de pôle d'appui	
• **Accompagner le développement des activités et services** pour répondre aux besoins des personnes avançant en âge, valoriser et créer de nouveaux emplois. • **Anticiper les besoins des actifs en fonction des évolutions du monde du travail (télétravail, coworking, ...).** • **Aménager une zone de stationnement avec un objectif de limitation de l'imperméabilisation des surfaces dans le centre bourg de Saint-Just** afin de répondre aux besoins des commerces et services. Ces zones de stationnements devront, par leur aménagement, **favoriser la mutualisation des usages.**	• Mise en place d'emplacements réservés pour le développement des équipements publics.

1E / Améliorer le fonctionnement urbain en développant les liaisons douces du territoire	
• **Développer les liaisons douces sur le territoire communal** pour connecter les secteurs d'intérêt entre eux : commerces, équipements, emplois etc. • **Développer les liaisons douces vers les communes limitrophes** notamment vers la commune de Marenne afin de répondre à des besoins liés au tourisme, aux déplacements domicile-travail et aux déplacements domicile-école. • **Organiser le stationnement (capacités, localisation, mutualisation)**, en particulier dans le centre-bourg de Luzac et de Saint-Just. • **Coordonner le stationnement des camping-cars durant la saison estivale.** • **Aménager les espaces nécessaires pour le covoiturage.**	• Mise en place d'emplacements réservés pour le développement des équipements publics, notamment des mobilités douces. • Règles adaptées sur le stationnement dans les zones centrales notamment • Révision des règles encadrant le stationnement notamment dans la zone UA des centres-bourgs.
Axe 2 : Préserver les activités aquacoles, ostréicoles et agricoles en valorisant le tourisme	
2A / Développer l'aquaculture et notamment l'ostréiculture, activités symboliques et à haute valeur ajoutée du territoire	
• **Préserver les espaces dédiés à l'aquaculture et à la saliculture.** • **Soutenir la transformation locale et la consommation en circuits courts** de produits de la mer. • **Accompagner l'installation, l'adaptation et la modernisation des équipements liés à ces activités** dans le respect de l'environnement et des paysages. • **Permettre l'extension des espaces nécessaires au développement** des activités de pêche responsable et la modernisation des équipements existants. • **Soutenir la diversification des activités des professionnels du marais.** • **Permettre et faciliter l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable** lorsqu'ils alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site d'exploitation, sous condition d'intégration paysagère et environnementale. • **Créer une offre de stationnement et de cheminement doux** vers les marais afin de limiter les dégradations tout en répondant aux besoins des exploitants.	• Création d'un zonage spécifique dédié à l'aquaculture (Aor). • Mise en place de règlement permettant d'accompagner le développement et la modernisation des infrastructures aquacoles. • Mise en place de règles permettant le développement du photovoltaïque sur les bâtiments d'exploitation sur l'ensemble du territoire communal.

2B / Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole	
• **Conforter l'activité agricole du territoire**, marqueur d'identité de Saint-Just Luzac. • **Accompagner et faciliter le développement et l'évolution de la filière** (dégustation sur place, vente en circuit court, …) tout en préservant le patrimoine environnemental. • **Permettre le développement des exploitations tout en respectant l'environnement** (ressource en eau, continuités écologiques, …). • **Permettre et faciliter l'installation des systèmes de production d'énergie renouvelable** lorsqu'ils alimentent les dispositifs techniques utilisés sur le site d'exploitation, sous condition d'intégration paysagère et environnementale.	• Mise en place d'une zone agricole (A) permettant le développement et l'installation des bâtiments agricoles. • Adaptation du règlement pour permettre l'évolution et la modernisation des exploitations. • Mise en place de règles permettant le développement du photovoltaïque sur les bâtiments d'exploitation sur l'ensemble du territoire communal.
2C / Promouvoir et favoriser le développement de l'activité agricole	
• **Préserver et développer le tourisme déjà bien ancré** en maintenant la capacité d'accueil touristique. • **Favoriser le développement touristique tout en préservant les socles identitaires de la commune.** • **Organiser le développement des mobilités douces** en faveur du tourisme tout en maîtrisant ses impacts environnementaux. • **Valoriser la complémentarité entre les activités primaires et le développement d'une offre touristique** et de loisirs ancrée sur le récit des lieux et des hommes.	• Création d'un zonage spécifique à la vocation touristique des principaux sites de la commune. • Mise en place d'emplacement réservé pour accompagner le développement des mobilités douces. • Adaptation du règlement pour permettre la diversification des activités primaires du territoire.
Axe 3 : Préserver ce qui fait l'identité de Saint-Just Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique	
3A / Préserver le paysage et le patrimoine de la commune	
• **Identifier et préserver le petit patrimoine**, marqueur de l'identité communale. • **Protéger et promouvoir les éléments bâtis et non-bâtis** des centres-bourgs. • **Préserver les entités paysagères** de toutes constructions nouvelles. • **Mettre en valeur les entrées de ville et villages** en améliorant l'insertion urbaine des constructions présentes et la vue sur les marais.	• Identification du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour la préservation du patrimoine. • Identification des linéaires de haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

	• Mise en place d'un zonage Nr correspondant aux espaces remarquables identifiés au titre de la loi Littoral. • Mise en place d'un zonage AP de stricte inconstructibilité afin de préserver les coupures d'urbanisation.
3B / Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement	

• **Assurer le renouvellement, la qualité et la disponibilité de la ressource en eau** par la préservation de la qualité des masses d'eau souterraines et superficielles.
• **Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales** (récupération/réutilisation) dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction.
• **Permettre le développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergies** dans le respect des dispositions de la loi littoral.
• **Maitriser l'urbanisation** dans des conditions permettant de prévenir les risques et d'éviter leur aggravation.
  ○ En préservant les secteurs d'expansions des crues ;
  ○ En recadrant les principes constructifs dans les zones soumises au risque de retrait-gonflement des argiles.
	• Prise en compte de la problématique de l'eau dans l'identification des secteurs de développement urbain.
	• Traduction réglementaire pour les gestions des eaux pluviales.
	• Orientations spécifiques de gestion des eaux pluviales dans les OAP sectorielles.
	• Evitement systématique des zones à risques pour le développement urbain de la commune.
	• Traduction réglementaire pour favoriser le développement des énergies renouvelables en respectant les principes de la loi Littoral.
	• Création d'un zonage spécifique Ne pour la STEP de la commune.

3C / Préserver les richesses naturelles du territoire communal	
• **Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques** identifiés au sein de la trame verte et bleue. ○ En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies. • **Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation** identifiés par le SCOT dans le cadre de la loi littoral. • **Préserver ou restaurer les continuités écologiques.**	• Identification de boisements à protéger en les identifiant en EBC. • Identification des linéaires de haies au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. • Réalisation d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue.

	• Mise en place d'un zonage AP restrictif sur les zones identifiées comme coupure d'urbanisation. • Mise en place d'un zonage Nr restrictif pour les espaces remarquables de la loi Littoral.

B. Précisions sur les scénarios (démographie, emplois, ...)

1. Le scénario démographique et les besoins en logements

Rappel du SCoT

Le PADD du Schéma de Cohérence Territoriale fixe notamment un objectif chiffré :

- A l'horizon 2040, accueillir 40 500 habitants.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs a identifié les points suivants :

« 10.2 Accompagner une croissance démographique modérée et promouvoir le territoire auprès des jeunes et des actifs

- *Le SCoT vise une croissance démographique modérée par rapport à la période précédente (2000-2020), et plus équilibrée en faveur des jeunes et des familles.*
- *L'objectif de croissance démographique à l'échelle du SCoT correspond à une croissance annuelle moyenne de 0,3 % par rapport à 2019, ce qui représente un gain d'environ 3 350 habitants sur 25 ans, pour atteindre près de 40 800 habitants en 2043.*
- *Cet objectif démographique se décline par EPCI pour tenir compte des spécificités locales.*

11.2 Renforcer toutes les centralités

Définition des centralités

- *Une centralité désigne une concentration d'activités ayant un pouvoir structurant sur un territoire plus large. Quatre fonctions majeures construisent les centralités :*
  - *La fonction économique de la centralité renvoie à la présence de commerces et d'emplois et aux lieux d'échanges ;*
  - *La fonction identitaire consiste à initier chez les habitants un sentiment d'attachement au lieu, un point de repère ;*
  - *La fonction résidentielle fait référence au parc de logements existant et à ses habitants participant au dynamisme de la centralité ;*
  - *La fonction service permet de répondre aux besoins non marchands des habitants (services publics, médicaux, etc.).*
- *La ou les centralité(s) communale(s) constitue(nt) le(s) lieu(x) regroupant l'ensemble de ces fonctions.*

Optimiser la localisation des équipements d'intérêt collectif

- *Prioriser l'implantation des équipements d'intérêt collectif (hors station d'épuration et infrastructures réseaux...) :*
  - *Dans les enveloppes urbaines existantes, afin de faciliter la vitalité et l'intensité urbaine ainsi que l'accès à l'équipement par les modes actifs ou partagés. L'implantation d'un nouvel équipement en dehors des enveloppes urbaines n'est envisagée que si aucune possibilité d'implantation n'est réaliste au sein de l'enveloppe urbaine ;*
  - *Dans ou à proximité des centralités des pôles principaux et pôles d'appui pour les équipements structurants (ayant un rayonnement large et attirant un nombre important d'usagers) ;*
  - *Dans les centralités de toutes les communes pour les équipements et services de proximité.*
- *Rechercher la mutualisation des équipements et leur polyvalence dans le but d'enrichir la diversité des pratiques et de favoriser leur accès au plus grand nombre.*

- *Rechercher également la multifonctionnalité des équipements, en lien avec la saisonnalité des usages, afin d'éviter ou de limiter la consommation d'espaces.*
- *Soutenir de manière générale une offre de services de santé sur l'ensemble du périmètre du SCoT et encourager les solutions alternatives complémentaires (itinérance, dématérialisation…) rendues possibles par les technologies numériques (télémédecine…).*

Produire du logement dans les bourgs et les villages

- *Programmer une production de logements majoritairement dans les enveloppes urbaines (voir les objectifs sur la gestion économe du foncier), prioritairement dans ou à proximité des centralités.*
- *S'attacher à favoriser l'implantation des petits logements (notamment aidés) et des établissements, structures et opérations d'habitat dédiées aux jeunes ou aux personnes âgées dans les centralités et à proximité des équipements et des services, ainsi que du réseau de transport collectif lorsqu'il existe, et éviter une implantation en périphérie.*

12.1 Augmenter le parc de 230 nouveaux logements par an en moyenne

- *Pour atteindre son objectif démographique et répondre aux besoins de la population actuelle et future, le territoire vise la production de 5 750 logements supplémentaires en 2043*, soit environ 230 logements/an, avec en moyenne 80 logements pour la CCBM et 150 logements pour la CCIO. Il s'agit d'organiser une production de logements correspondant aux étapes d'un parcours résidentiel.*
- *Cette évolution intègre un rééquilibrage en faveur des résidences principales dans l'île d'Oléron, et une augmentation de la production neuve à Marennes et dans les pôles d'appuis de la CCBM.*

La production de nouveaux logements prévue au DOO est programmée en 2 phases :

- *La première décennie d'application du SCoT est la plus dynamique. Elle tient compte des évolutions déjà engagées : attractivité renforcée du littoral en période post-Covid-19, vieillissement structurel, décohabitations, projets en cours pour rééquilibrer l'offre en logements abordables (ZAC de la Marquina, ZAC Champlain, Opération de La Claircière).*
- *La deuxième décennie prévoit un rythme de production moins élevé. Elle devrait bénéficier des effets socio-démographiques liés aux projets réalisés sur la décennie précédente et des influences externes sur l'optimisation du parc de logements existants (réduction du nombre de RS sur Oléron, requalification de logements vacants…). »*

CCBM - Évolution attendue du nombre de logements pour répondre aux besoins à 20 ans

Typologie de l'armature territoriale		2018-2023	2023-2033	2033 - 2043	Total 2018-2043
Pôle principal	· Marennes · Hiers · Brouage	175	350	175	**700 (35 %)**
Pôle d'appui	· Bourcefranc-Le Chapus · Saint-Just-Luzac · Le Gua	275	550	275	**1100 (55 %)**
Pôle de proximité	· Saint-Sornin · Nieulle-sur-Seudre	50	100	50	**200 (10 %)**
	TOTAL CCBM	**500 (100/an)**	**1000 (100/an)**	**500 (50/an)**	**2 000 (80/an)**

Le scénario retenu pour le PLU établi sur 12 ans

Afin d'établir son scénario démographique, la commune de Saint-Just Luzac s'inscrit dans une logique de compatibilité avec le SCoT. Pour rappel, la commune est identifiée comme étant un pôle d'appui au sein de l'armature territoriale. Pour les communes de ce niveau d'armature, le SCoT de Marennes Oléron, projette un objectif global de 1100 logements sur 20 ans.

En cohérence avec ce positionnement, le scénario démographique retenu par le SCoT pour la commune repose sur une hypothèse de **croissance annuelle moyenne de +0,5 %** entre 2020 et 2040. Cette hypothèse conduit à une évolution de la population communale d'environ 2 046 habitants en 2020 à près de 2 260 habitants à l'horizon 2040. Ce rythme de croissance, volontairement modéré, permet d'accompagner l'attractivité résidentielle de la commune sans remettre en cause les capacités d'accueil du territoire ni les objectifs de sobriété foncière portés par le SCoT.

La traduction de ce scénario démographique en besoins en logements repose sur une analyse fine des composantes de la demande, intégrant à la fois l'évolution du nombre de ménages, la tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages, la prise en compte d'un objectif de résorption partielle de la vacance et l'évolution maîtrisée du parc de résidences secondaires.

Sur cette base, les besoins en logements sont évalués à environ **11 logements par an** sur la durée d'application du PLU, soit un volume global de l'ordre de **130 logements sur 12 ans.** Ce niveau de production est cohérent avec l'enveloppe de logements identifiée par le SCoT pour les pôles d'appui de la Communauté de communes du Bassin de Marennes, estimée à environ 215 logements sur 20 ans pour la commune de Saint-Just-Luzac.

Le scénario retenu constitue ainsi un scénario d'équilibre, conciliant les objectifs d'accueil de population permanente, le maintien du fonctionnement des équipements et services communaux, et la maîtrise de la consommation d'espace, conformément aux orientations du SCoT et aux principes de la loi Climat et Résilience.

2. Précisions sur les objectifs de la commune

Rappels de l'armature du SCoT

« *11.1 CONFORTER L'ARMATURE EXISTANTE*

Les territoires du SCoT présentent une armature multipolaire et hiérarchisée entre les pôles principaux, les pôles d'appuis, et les pôles de proximité. Chaque commune apporte une réponse complémentaire aux besoins des habitants et des usagers du territoire.

Les pôles principaux : Saint-Pierre-d'Oléron, Marennes-Hiers-Brouage

- *Ces communes sont les plus peuplées et elles concentrent les équipements, les services structurants et les emplois. Elles doivent maintenir leur rôle et conforter les liens avec les pôles d'appui.*

Les pôles d'appui : Saint-Georges-d'Oléron, Dolus-d'Oléron, Le Château-d'Oléron, Bourcefranc-Le Chapus, ***Saint-Just-Luzac*** *et Le Gua*

- ***Les pôles d'appui doivent continuer à accueillir une part significative du développement démographique et des activités économiques, en parallèle du maintien et du renouvellement de l'offre de services et d'équipement.***

Les pôles de proximité : Saint-Denis-d'Oléron, La Brée-les-Bains, Le Grand-Village-Plage, Saint-Trojan-les-Bains, Saint-Sornin, Nieulle-sur-Seudre

- *Le potentiel pour développer l'offre de service est assez restreint mais ces communes bénéficient de la proximité des pôles d'appui. L'objectif est d'y assurer un renouvellement de la population et de préserver un cadre environnemental et paysager de qualité, en offrant des possibilités de réponse à une demande pérenne de vivre et travailler à la campagne et à proximité du littoral.* »



Le SCoT identifie la commune de Saint-Just Luzac comme étant un pôle d'appui dans son armature.

Déclinaison dans le PLU

Les élus se sont engagés à affirmer une stratégie de développement en fonction des capacités du territoire au regard du contexte et ses contraintes physiques et naturelles (risques, environnement, topographie, littoral, …).

Afin de trouver un juste équilibre entre ces enjeux, et s'appuyant sur les documents supra-communaux, déjà approuvés par les élus et les partenaires, le PADD du PLU de Saint-Just Luzac s'appuie sur ses capacités de développement et la dynamique démographique projetée par les élus.

Ainsi, le PADD affirme la production sur 12 ans d'environ 130 nouveaux logements soit un rythme annuel de 11 nouveaux logements par an.

	Rappel : taux de croissance annuel moyen entre 2014 et 2020	Taux de croissance annuel moyen retenu	Commentaires
Croissance démographique	+0,62%	+0,5%	Une croissance de la population plus modérée par rapport à la période précédente correspondant aussi au confortement de l'armature territoriale du SCoT

Taille moyenne des ménages	2,30 (2020)		
Evolution de la taille moyenne des ménages	-0,26	-0,26	Une taille des ménages qui poursuit sa lente décroissance.
Besoin en résidences principales		**+7 RP/an**	7 résidences principales à produire par an pour l'accueil de la population nouvelle et le desserrement des ménages
Taux de logements vacants	6,3% (2020)		Un taux de logements vacants faible correspondant à un marché relativement tendu.
Evolution du taux de logements vacants	+3%	+3%	Une poursuite de l'évolution des logements vacants correspondant à l'évolution tendancielle du marché

Taux de résidences secondaires	15% (2020)		
Evolution du taux de résidence secondaire	+0,4%	+0,4%	Une poursuite de l'évolution des résidences secondaires correspondant à l'évolution tendancielle du marché
Besoin annuel en logements		11 logements / an soit environ 130 sur 12 ans.	Ces 11 logements correspondent à la fois aux besoins en résidences principales mais aussi aux évolutions du parc de logements vacants et secondaires du territoire.

En appliquant ces hypothèses, le besoin annuel en logement est estimé à 11 logements/an, soit environ 130 logements sur les 12 ans.

A l'horizon des 12 ans d'application du PLU, la population sera d'environ 2200 habitants.

IV. JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT ECRIT

A. Présentation et structure du zonage et du règlement écrit

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme est constitué d'une partie écrite, et d'une partie graphique.

Pour une facilité de compréhension, le règlement écrit renvoie à chaque règlement graphique qui exprime la règle lorsque c'est nécessaire. Le plan de zonage défini sur le territoire permet de délimiter chaque zone avec des règles précises. La commune, par l'utilisation de cet outil réglementaire, définit chaque zone et maîtrise l'évolution des terrains par le biais du zonage.

Le territoire est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles (N).

La zone U correspond à une zone déjà urbanisée, dont les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle se décompose en plusieurs sous-zone : spécifique à certains quartiers, spécifique à un patrimoine particulier ou une vocation particulière du secteur (économique et portuaire). Ces zones sont délimitées respectivement par un tireté au plan de zonage et repérées par l'indice correspondant.

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, dont les terrains font l'objet d'un projet défini et précis et sera réalisé dans une temporalité à court moyen ou long terme. Elle se décompose en plusieurs sous-zone : à vocation résidentielle ou économique. Ces zones sont délimitées respectivement par un tireté au plan de zonage et repérées par l'indice correspondant.

La zone A, est une zone protégée en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle se décompose en A, Ap et A indicé « r ». Ces zones sont délimitées par un tireté au plan de zonage et repérées par l'indice correspondant.

La zone N, équipée ou non, est une zone à protéger en raison :

1° soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ;

4° soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle se décompose en plusieurs sous-zone : avec des caractéristiques écologiques, spécifique, d'équipement et installation, économique et touristique. Ces zones sont délimitées par un tireté au plan de zonage et repérés par l'indice correspondant. Le PLUi utilise également en prescriptions graphiques des outils prévus par le Code de l'Urbanisme présentés en partie 1.1.4.

B. Justification du plan de zonage et des règles afférentes aux zones

Présentation générale		Justification de la délimitation de la zone	Justification des règles afférentes
Les zones urbaines			
UA	Espaces urbains des bourgs de Saint-Just et de Luzac	La zone UA correspond aux parties actuellement urbanisées des espaces des bourgs et villages dont le tissu urbain a des caractéristiques anciennes. Le règlement de la zone UA vise à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti composant la zone, tout en permettant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existant.	**Destinations** Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante. Pour les sous-destinations exploitation agricole, exploitation forestière, commerce de gros, industrie et entrepôt, seules les constructions et installation nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances et de risques incompatibles avec la présence d'habitation. **Implantation et hauteur** Afin de respecter les fronts de rue historiques de la commune, les constructions nouvelles doivent se positionner à l'alignement de la voirie ou respecter l'alignement existant. L'implantation par rapport au limites séparative est différencié entre le premier et le second rideau d'habitation. Les hauteurs des constructions ne peuvent pas dépasser 8 mètres mesurée à l'acrotère. **Emprise au sol** Non réglementée.
UB	Espaces urbains des extensions pavillonnaires récentes	La zone UB correspond aux parties actuellement urbanisées des espaces des pavillonnaires composés d'éléments bâti plus récents. Le règlement de la zone UB vise à donner un cadre, tout en permettant une intégration harmonieuse des	**Destinations** Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante. Pour les sous-destinations exploitation agricole, exploitation forestière, commerce de gros, industrie et entrepôt, seules les constructions et installation nécessaires aux activités existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances et de risques incompatibles avec la présence d'habitation. **Implantation et hauteur** Afin de respecter les alignements existants, les constructions nouvelles doivent se positionner à l'alignement de la voirie ou respecter l'alignement existant.

		nouvelles constructions dans le tissu existant.	L'implantation par rapport aux limites séparatives devra respecter un recul ne pouvant être inférieur à 3 mètres. Les hauteurs des constructions ne peuvent pas dépasser 9 mètres mesuré au faîtage ou 7,5 mètres mesuré à l'acrotère. **Emprise au sol** Non réglementée.
UBs	Zones urbaines des extensions pavillonnaires des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU).	Ce secteur de la zone UB vient encadrer les hameaux identifiés comme étant des SDU.	**Destinations** Sont autorisées uniquement les destinations autorisées dans les secteurs déjà urbanisé en conformité avec le cadre réglementaire de la loi littoral. **Implantation et hauteur** Identique à la zone UB. **Emprise au sol** Identique à la zone UB.
UXc	Zone d'activité, avec une vocation commerciale et encourageant l'accueil des activités artisanales et industrielles.	Secteur spécifique lié aux activités des zones économiques du territoire.	**Destinations** Assurer et maintenir la spécialisation des ces secteurs pour les vocations économiques et plus particulièrement aux activités artisanales et industrielles, en assurant une stricte interdiction du logement y compris les logements de fonction et de gardiennage. **Implantation et hauteur** Les bâtiments devront respecter un recul minimum de 5 mètres de la voie ou respecter l'alignement existant afin de permettre la réalisation de place de stationnement en amont de la façade commerciale. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. **Emprise au sol** Non règlementé.
UXs	Zone d'activité économique spécifique à la coopérative agricole.	Secteur spécifique de commerce de gros.	**Destinations** Assurer et maintenir la spécialisation des activités de commerce de gros de la coopérative agricole. **Implantation et hauteur**

			Les bâtiments devront respecter un recul minimum de 5 mètres de la voie ou respecter l'alignement existant afin de permettre la réalisation de place de stationnement en amont de la façade commerciale. La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. **Emprise au sol** Non règlementé.
Les zones à urbaniser			
1AUXi	Zone d'extension à vocation économique	Secteur spécifique à l'extension de la zone économique du « Puit doux ».	**Destinations** Règle similaire à la zone UX. **Implantation et hauteur** Règle similaire à la zone UX. **Emprise au sol** Règle similaire à la zone UX.
Les zones agricoles			
A	Zone agricole	La zone A sont des zones agricoles où le développement des activités agricoles est favorisé.	**Destinations** Seul le développement des exploitations agricoles est autorisé ainsi que l'évolution limitée de l'habitat et la création de logements liés et nécessaires aux exploitations agricoles avec des conditions strictes. Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage est également autorisé. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous condition. **Implantation et hauteur** Les constructions doivent respecter un recul de 25 mètres avec les voies départementales et de 10 mètres des voies communales. Un recul de minimum 3 mètres est à respecter avec les limites séparatives. Enfin les bâtiments à usage d'habitation ne peuvent pas excéder 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur des bâtiments spécifique à l'activité agricole n'est pas réglementé. **Emprise au sol**

			Non réglementée.
Ap	Zones agricoles à protégé au titre des coupures d'urbanisation	Zone agricole protégé au titre des coupures d'urbanisation.	**Destinations** Zone de stricte inconstructibilité ne permettant que l'extension des constructions existantes, y compris les bâtiments agricoles. Ces derniers peuvent bénéficier d'autorisation pour des construction nouvelles lorsque celles-ci sont nécessaires à la mise aux normes des exploitations. **Implantation et hauteur** Règle similaire à la zone A. **Emprise au sol** Non réglementée.
Aor	Zone de richesse naturelle dédié aux exploitations aquacoles comprises dans les espaces remarquables du littoral et comprenantles espaces proches du rivage et la bande des 100 mètres	Zone agricole identifiées comme espaces remarquables dédiée aux activités aquacoles. Elle comprend également les Espaces Proches du Rivages et la bande des 100 mètres.	**Destinations** Zone dédiée exclusivement aux activités aquacoles. La destination logement est strictement interdite, y compris l'extension de l'existant. Zones d'inconstructibilité où ne sont acceptées que les destinations prévues par le deuxième alinéa de l'article L. 121-24 et de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme de même que les installations et constructions autorisées dans la bande des 100 mètres sous réserve de respecter la liste des aménagements légers de l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme. **Implantation et hauteur** Les bâtiments doivent être, soit à l'alignement, soit au nu des constructions voisines. Un recul de minimum 3 mètres est à respecter avec les limites séparatives. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m au faîtage ou à l'acrotère. **Emprise au sol** Non réglementée.
Ar	Zones agricoles au sein des espaces remarquables	Zones agricoles identifiées comme étant des espaces remarquables au titre de la loi littorale.	**Destinations** Zones d'inconstructibilité où ne sont acceptées que les destinations prévues par le deuxième alinéa de l'article L. 121-24 et de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme. **Implantation et hauteur**

			Règle similaire à la zone N. **Emprise au sol** Non réglementée.
Les zones naturelles			
N	Zones naturelles	Zones naturelles, support de boisements et d'activité de loisir.	**Destinations** Seul le développement des exploitations forestières est autorisé ainsi que l'évolution limitée de l'habitat. Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage est également autorisé. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisées sous condition. **Implantation et hauteur** En l'absence d'indications graphiques, les constructions visées à l'article 2 alinéas 1ers doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des routes départementales, des voies communales et chemins ruraux pour toutes les constructions et des emprises ferroviaires. Les constructions liées aux équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de reconstruction. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m au faîtage ou à l'acrotère. **Emprise au sol** Non réglementée.
Ne	Zone naturelle spécifique de la STEP.	Zones naturelles dédiées spécifiquement à la STEP.	**Destinations** Seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées liées à la STEP sont autorisés. **Implantation et hauteur** Identique à la zone N. **Emprise au sol** Non réglementée.

Nt	Zones naturelles dédiées aux équipements touristiques.	Zones naturelles dédiées aux équipements touristiques de Sequoïa Park.	**Destinations** Les constructions et installations relevant de la sous-destination « Autres hébergements touristiques » sont autorisées à condition qu'elles viennent remplacer des constructions ou installations existante dans le cadre de la modernisation des équipements. **Implantation et hauteur** En l'absence d'indications graphiques, les constructions visées à l'article 2 alinéas 1ers doivent être implantées à 15 m minimum de l'axe des routes départementales, des voies communales et chemins ruraux pour toutes les constructions et des emprises ferroviaires. Les constructions liées aux équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumises à ces règles. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux opérations de reconstruction. La hauteur des constructions ne doit pas excéder 6 m au faîtage ou à l'acrotère. **Emprise au sol** Non réglementée.
Nr	Zones naturelles des espaces remarquables	Zones naturelles à protéger au titre des espaces remarquables.	**Destinations** Zones d'inconstructibilité où ne sont acceptées que les destinations prévues par le deuxième alinéa de l'article L. 121-24 et de l'article R.121-5 du Code de l'Urbanisme. **Implantation et hauteur** Règle similaire à la zone N. **Emprise au sol** Non réglementée.

C. Justification des autres dispositions réglementaires

Dispositions utilisées	
Article L. 151-19 : Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, ilots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.	Les éléments d'intérêt patrimonial ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit indique simplement que les travaux sont soumis à déclaration préalable et que le permis de démolir est instauré sur les éléments identifiés.
Article L. 151-23 : Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.	Dans l'ensemble des zones du PLU, des éléments ont été identifiés et localisés pour des motifs d'ordre écologique. Ces éléments sont les suivants : - Alignements de haies ; - Boisements et espaces verts à préserver ; - Sites de nidification de la cistude d'Europe ; Les règles associées à la protection de ce patrimoine naturel sont présentes dans la partie prescriptions particulières du règlement écrit. Les règles interdisent les nouvelles constructions et les aménagements afin de protéger ces espaces. Elles précisent également les exceptions à ces interdictions liées à certains projets d'intérêt général, à la gestion des milieux ou aux risques, ainsi que les mesures de compensation en cas de suppression de ces éléments de patrimoine naturel.
Article L.151-11 : 2° Désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.	Sur le plan de zonage, il a été identifié 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, avec trois possibilités : - Habitat : pour 2 cas, il s'agit de la transformation en habitation de 2 bâtiments d'une exploitation agricole servant actuellement de logement. - Autres équipements recevant du public : pour 1 bâtiment celui de l'ancienne maison éclusière. Ces constructions sont raccordées au réseau d'eau potable et d'électricité. Leurs accès sont existants et sécurisés. Ils ne sont plus exploités pour l'agriculture aujourd'hui. Leur changement de destination n'entrainerait aucune gêne pour des exploitations existantes à proximité.

Article L151-41 : Délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques.	En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite des secteurs sur lesquels sont institués des emplacements réservés à la réalisation d'équipements d'intérêt général. L'emplacement réservé est un outil au service des collectivités facilitant l'acquisition foncière pour des projets. Les élus ont fait le choix d'utiliser cet outil réglementaire afin de maîtriser l'évolution des terrains concernés et permettre la réalisation de l'équipement défini par l'emplacement réservé. L'inscription d'un emplacement réservé a pour objectif de mettre en œuvre les orientations du PADD indépendamment du zonage. Sur le plan de zonage, 28 emplacements réservés ont été identifiés dont la plupart sont à vocation d'élargissement de voirie, de voies modes doux et de création de bâches pour la défense incendie. Les emplacements réservés prévus dans le PLU permettent de répondre aux développements des équipements communaux notamment de l'école. Il s'agit aussi de permettre à la commune de développer un réseau de liaisons douces sur le territoire. Enfin, la commune a besoin de renforcer le maillage de la sécurité incendie sur le territoire.
Article R.151-31 : Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les espaces boisés classés définis à l'article L. 113-1 ; 2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.	Sur le plan de zonage, il est identifié une zone tampon d'1,5 mètres de part et d'autre des canalisations d'eau potable de plus de 100mm où sont strictement interdites : - Toutes constructions et/ou surfaces bétonnées - Toutes plantations d'arbres ou d'arbustes
Article L.113-1 : Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés,	Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme : - Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.	- La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. La perméabilité de cette surface doit être maintenue. - Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. - Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. - Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

D. Construction du zonage

En application du Code de l'urbanisme, la présente partie établit les justifications du règlement graphique du PLU. Il prévoit de manière générale :

- Une mixité fonctionnelle en zone urbaine ou ouverte à l'urbanisation. C'est-à-dire que la plupart des destinations de construction sont admises dans la mesure où celles-ci ne sont pas nuisibles ou incompatibles avec la vocation résidentielle des bourgs et villages existants ;
- Une protection accrue des terres et l'activité agricole et de la vocation des différents secteurs naturels du territoire avec une limitation des constructions et des objectifs de préservation importants ;
- Un principe de continuité de l'urbanisation et de limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain.

L'article L.151-9 du Code de l'Urbanisme précise :

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

Le règlement a été construit en cohérence avec le PADD, en intégrant notamment :

- Les orientations du SCoT de Marrennes-Oléron ;
- Les objectifs nationaux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels (SCoT, SRADDET) ;
- La prise en compte des spécificités de la commune, avec une déclinaison du zonage adaptée aux tissus urbains, aux contextes, aux paysages et à l'environnement local.

1. Superficie des zones et secteurs du PLU

Le PLU divise le territoire en zones Urbaines, zones à Urbaniser, zones Agricoles et zones Naturelles. La surface des zones et des sous-secteurs du PLU permet de traduire réglementairement le PADD.

Le règlement graphique est divisé en 14 zones correspondantes chacune à des espaces spécifiques, dont :

- 5 zones Urbaines ;
- 1 zones à Urbaniser ;
- 4 zones Agricoles ;
- 4 zones Naturelles.

Zone	Description du secteur	Indice	Superficie (en ha)
ZONE URBAINE DITE « U »	La zone UA correspond aux parties actuellement urbanisées des espaces des bourgs et villages dont le tissu urbain a des caractéristiques anciennes. Le règlement de la zone UA vise à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti composant la zone, tout en permettant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existant.	UA	45,75
	La zone UB correspond aux parties actuellement urbanisées des espaces des pavillonnaires composés d'éléments bâti plus récents. Le règlement de la zone UB vise à donner un cadre, tout en permettant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le tissu existant.	UB	65,95
	Zones urbaines des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU)	UBs	13,68
	La zone UX correspond aux actuelles parcelles dédiées et réservées aux activités économiques.	UXc	7,24
	La zone UXs correspond aux parcelles dédiées à la coopérative agricole.	UXs	0,34
ZONE « A URBANISER »	Secteur spécifique à l'extension de la zone économique du « Puit doux ».	1AUXi	3,23
ZONE AGRICOLE DITE « A »	La zone A est une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.	A	596,04
	Zone agricole protégée au titre des coupures d'urbanisation.	AP	25,55

	Zone agricole identifiée comme espaces remarquables dédiée aux activités aquacoles. Elle correspond aux zones des marais du territoire qui sont les supports des activités aquacoles. Elle prend également en compte l'intégralité desEspaces Proches du Rivages et de la bande des 100 mètres.	**Aor**	1647,98
	Zones agricoles comprenant les espaces remarquables agricoles au titre de la loi Littoral.	**Ar**	355,44
ZONE NATURELLE DITE « N »	Zone naturelle, support de boisement et d'activité de loisir.	**N**	69,54
	Zone naturelle spécifique de la STEP	**Ne**	1,72
	Zone naturelle, support d'activité d'hébergement touristique.	**Nt**	23,87
	Zone naturelle à protéger au titre des espaces naturels remarquables.	**Nr**	1939,61

2. Règlement applicable aux zones urbaines « U »

La zone Urbaine (zone « U ») correspond aux secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les principaux objectifs sont de :

- Favoriser la constructibilité au sein des tissus existants, l'intensification des espaces bâtis et le renouvellement urbain grâce à des règles souples permettant une diversité des projets ;
- Développer l'offre résidentielle et de services, commerces de proximité dans une logique de mixité fonctionnelle ;
- Adapter les règles en fonction des contextes urbains existants afin de prendre en compte les spécificités du territoire.

La zone urbaine du PLU de Saint-Just Luzac représente 2% du territoire soit 132 hectares.

3. Règlement applicable aux zones à urbaniser « AU »

La zone AU correspond à des secteurs non bâtis destinés à être ouverts à l'urbanisation. Il s'agit de secteurs d'urbanisation future à vocation d'équipement public, appelés à être aménagés à court ou moyen terme.

Ces secteurs se situent en continuité de l'urbanisation existante et ont été délimités en fonction du contexte en prenant en compte les différents paramètres suivants : les espaces les moins impactant pour le paysage, l'environnement ou la qualité des terres agricoles, avec en plus la proximité des réseaux. Ces secteurs sont soumis aux prescriptions d'OAP. L'objectif des OAP sur les zones à urbaniser est de répondre aux besoins de développement urbain, en complément des démarches de densification, renouvellement urbain et mutations promues dans le cadre de la révision du PLU.

La zone à urbaniser du PLU de Saint-Just Luzac représente 0,06% du territoire soit 3,23 hectares.

4. Règlement applicable aux zones agricoles « A »

La zone A est une zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres. Cette zone comprend 2 secteurs spécifiques aux espaces remarquables de la loi littoral : les secteurs Ar et Aor dont cette dernière est exclusivement dédiées aux activités aquacoles.

Cela intègre notamment :

- Les espaces ouverts constitués de parcelles agricoles cultivées ou pâturées, parfois en friche ;
- Les espaces agricoles pouvant comporter des constructions telles que les bâtiments agricoles, mais aussi des bâtiments à usage d'habitation soit isolés, soit regroupés en hameaux où la vocation agricole est dominante. Leur évolution est conditionnée voire interdite en fonction de la localisation des espaces agricoles dans les espaces remarquables, dans les espaces proches du rivage ou dans la bande des 100 mètres ;
- Les secteurs agricoles d'intérêt paysager ;
- Les dispositions prévues par l'article R.121-5 du CU pour les secteurs Aor et Ar.

La zone A représente une superficie de 2625,40 ha soit 55% du territoire. La qualité de ces espaces, au-delà de leur valeur patrimoniale, emblématique et économique, est un des fondements essentiels de l'image et de la qualité de vie du territoire.

5. Règlement applicable aux zones naturelles « N »

Les zones N sont les zones naturelles et forestières correspondant aux réservoirs de biodiversité en milieu ouvert et agro bocager. Cette zone comprend 3 secteurs spécifiques : le secteur des espaces remarquables de la loi littoral (le secteur Nr), le secteur spécifique de la STEP (Ne) et le secteur touristique (Nt). Les secteurs classés en zone naturelle et forestière sont des secteurs, desservis ou non, à protéger en raison :

- De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- De leur caractère d'espaces naturels ;
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- De la nécessité de prévenir les risques, notamment d'expansion des crues.

Elles intègrent notamment :

- La valorisation du patrimoine naturel et paysager du territoire ;
- La préservation des réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques nécessaires à la faune du territoire ;
- La mise en valeur des paysages emblématiques ;
- Les dispositions prévues par l'article R.121-5 du CU dans le cadre du secteur Nr.

Le développement de secteurs naturels de loisirs, permettant des aménagements légers, installations techniques. Dans le secteur Nt, la réhabilitation et la modernisation des installations existantes est autorisée mais cela ne doit pas participer à la création de nouvelles capacités d'accueil.

La zone naturelle du PLU de Saint-Just Luzac représente 42% du territoire soit 2034 hectares.

V. JUSTIFICATION ET PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

A. Présentation de la structure des OAP sectorielles et synthèse

1. Portée réglementaire et synthèse sur les OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à édicter des dispositions permettant l'aménagement d'un secteur. Elles délimitent des périmètres opérationnels. En présence d'un projet, elles constituent un outil d'accompagnement en précisant les conditions de sa mise en œuvre. En l'absence d'un projet clairement identifié, elles sont une opportunité pour la commune de Saint-Just-Luzac de mettre en œuvre les orientations établies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elles donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires. Elles donnent aux porteurs de projet une souplesse dans la mise en œuvre de ces opérations d'aménagement d'ensemble pour lesquelles l'innovation architecturale est souhaitée.

Des OAP sectorielles ont été mises en place sur l'ensemble des zones AU ouvertes à l'urbanisation ainsi que sur des secteurs stratégiques de développement en zones U, notamment les dents creuses de taille importante et les secteurs de renouvellement urbain.

Les périmètres des OAP sont délimités sur le plan de zonage.

Les OAP suivent une trame de présentation commune et par conséquent comprennent toutes une description sommaire des enjeux et objectifs ; et en cohérence avec le PADD, des orientations portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Ainsi, chacune d'entre elles définissent des principes relatifs à :

- La programmation
- Les modalités d'ouverture à l'urbanisation
- La composition urbaine
- La desserte et stationnement
- La composition paysagère et environnementale du projet

Pour toute autorisation d'urbanisme demandée, le projet doit respecter en compatibilité les principes contenus dans l'OAP. Le rapport de compatibilité implique de ne pas aller à l'encontre des orientations retenues. Les OAP proposent toutes une représentation graphique du projet qui prend la forme d'un schéma pour garantir un rapport de compatibilité. Ce schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le choix de leur localisation sur l'ensemble du territoire intercommunal constitue une mise en œuvre du PADD et de ses orientations pour répondre à la volonté politique des élus de proposer un projet de transformation intercommunale pour relever les défis des transitions, de l'attractivité et des solidarités.

Les OAP définissent également, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

Le PLU contient 6 d'OAP dont 5 à vocation exclusivement d'habitat et 1 à vocation économique.

Le tableau ci-dessous montre les densités prévues sur les secteurs couverts par une OAP à vocation d'habitat.

Nom de l'OAP	Surface en ha	Densités cibles	Nombre de logements	Vocation
OAP_01_RUE DU STADE	0,96	25	24	Habitat
OAP_02_PLACE DE VERDUN	0,27	25	7	Habitat
OAP_03_WILLIAM BERTRAND	0,53	25	13	Habitat
OAP_04_BOURG DE SAINT-JUST	0,22	35	7	Habitat
OAP_05_RUE DES SAUZADES	3,35	-	-	Economique
OAP_06_RUE DE LA BERGERE	0,27	25	7	Habitat

La production d'environ 58 logements est maîtrisée par des OAP sectorielles, soit environ 43% des 135 logements programmés au total sur la période 2026 – 2038.

La densité moyenne sur l'ensemble des OAP est d'environ 26 logements/ha.

2. Synthèse des principes portés par les OAP sectorielles

La programmation

Vocation principale

De manière générale, l'ensemble des OAP mettent en œuvre les objectifs de mixité fonctionnelle et composition urbaine inscrits dans le PADD, en lien avec le règlement.

Les orientations d'aménagement et de programmation, accompagnées du schéma d'organisation du secteur, vise à préciser les localisations préférentielles pour le développement résidentiel, économique, commercial, etc., pour afficher le plus clairement possible la composition globale de la zone et la cohérence d'urbanisation entre les différentes fonctions.

Elles offrent néanmoins un cadre le plus souple possible lors de la mise en œuvre des projets en garantissant que les objectifs inscrits dans le PADD soient respectés.

Programmation de logements

Les OAP intègrent :

- Les objectifs du PADD dans la prise en compte des enjeux paysagers dans le développement des opérations d'urbanisation par le biais de maillage d'espaces vert, de cônes de vue et d'espaces de respiration.

Programmation des zones d'activités économiques

Les OAP intègrent également la fonction principale de la zone lorsqu'il s'agit d'OAP uniquement à vocation économique.

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation sont précisées sur chaque OAP :

- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
- Soit une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

La composition urbaine

Formes urbaines, volumétrie

En prenant en considération le caractère majoritairement rural de la commune, les OAP sont essentiellement couvertes par du logement individuel. Cette pourra être adaptée en fonction de l'opération.

Ces formes urbaines sont schématisées (représentées par des aplats de couleurs) pour faciliter la compréhension des objectifs recherchés pour le futur projet et son organisation urbaine par la collectivité. Elles doivent donc s'apprécier de manière relative au regard du contexte géographique et urbain et des objectifs poursuivis.

En effet, les élus, au-delà de la diversification de l'offre en logements, expriment aussi le souhait de :

- Prendre en compte les transitions urbaines, entre les tissus bâtis existants et ceux à venir afin de respecter la qualité du cadre de vie des habitants et d'intégrer le projet dans la trame paysagère et environnementale du secteur. Le principe de gradient / de progressivité a donc été développé dans le choix de la répartition spatiale des formes urbaines dominantes en évitant par exemple d'implanter un habitat collectif dense au contact immédiat de pavillons déjà implantés sur le secteur ou en limite. Des orientations visent également à ce que les porteurs de projets proposent des variations de hauteurs et de gabarits des constructions qui auront un impact sur les formes urbaines, les transitions urbaines et le paysage urbain.
- D'animer le paysage des futurs projets urbains via une diversité des formes et d'architecture pour les rendre attractifs et agréables à vivre ; et ne pas reproduire des modèles urbains du passé qui peuvent avoir aujourd'hui une image négative auprès de la population.
- De faire émerger par la forme urbaine de nouvelles centralités au sein des futurs quartiers des villes centres du territoire.
- D'assurer une insertion optimale des nouveaux quartiers dans l'existant en favorisant notamment les mobilités douces.

Hauteur

Les OAP comportent toutes des indications relatives sur les hauteurs de chaque bâtiment à réhabiliter et/ou à créer pour rendre lisible les conditions de constructions des futures opérations d'urbanisation. Celles-ci figurent dans la grande majorité sur le schéma d'organisation de la zone de projet.

La desserte et stationnement

Accès et voirie

Les OAP comportent toutes des indications relatives au réseau viaire existant et/ou à créer pour rendre lisible les besoins et les conditions de desserte minimales des futures opérations d'urbanisation. Ainsi, sont précisés les accès au secteur de projet (entrées/sorties), l'emplacement des voies à maintenir, à requalifier ou celles à créer au sein du secteur de projet, en lien avec le réseau viaire existant pour permettre le raccordement aux quartiers voisins. Ces principes déterminent la structuration urbaine des secteurs de projet en renouvellement urbain ou en extension. Ils figurent systématiquement sur le schéma d'organisation de la zone de projet.

Ce principe de raccordement à la trame bâtie existante a aussi l'objectif de faciliter les connexions entre le nouveau et l'existant. Les OAP visent donc au maximum d'éviter une urbanisation qui s'organise en impasse ou « en grappe de raisin », système qui crée des ruptures urbaines difficiles

ensuite de supprimer. Certains secteurs de projet disposent malgré tout d'un système de voirie en impasse car il était impossible d'envisager l'aménagement de la zone différemment ; mais aussi pour éviter la mise en place d'itinéraires de substitution par les automobilistes qui seraient générateurs de nuisances pour le nouveau quartier aménagé.

Selon le contexte urbain de chaque secteur de projet, sont précisés au cas par cas dans les OAP concernées, les principes qui poursuivent les objectifs de sécurité et de gestion des flux (principes d'aménagement des carrefours et/ou intersections, espaces sécurisés pour la gestion des modes actifs…), de traitement des espaces publics (à titre d'exemple, traitement et gestion différenciés des espaces publics par rapport à un traitement plus routier de la voirie), de continuité entre la voirie et la façade urbaine …

Pour répondre aux objectifs de développement des mobilités douces, certaines OAP prévoit des linéaires dédiés à ce type de mobilité assurant une la perméabilité du quartier tout en évitant le report de la circulation routière.

Enfin pour certains secteurs, des réserves foncières sont à prévoir pour la réalisation de futures extensions complémentaires.

Stationnement

Au sein des futurs projets, les OAP fixent des principes d'aménagement pour une bonne organisation et gestion du stationnement : par rapport aux voies, sur certains espaces publics, au sein des espaces privatifs ou des futures constructions, etc. Ces principes d'aménagement permettent également d'assurer leur intégration dans le projet urbain et dans leur environnement paysager. Ils répondent aussi à des motifs d'optimisation foncière lorsque le stationnement est mutualisé, géré en ouvrage ou en lien avec le règlement possible en foisonnement.

Mobilité douce

Les OAP, à toutes les échelles du projet, visent à articuler objectifs de développement des déplacements doux du quotidien.

La volonté politique d'augmenter les parts modales de la marche et du vélo au cours de la prochaine décennie doit trouver une traduction dans le projet. C'est la raison pour laquelle, au sein des OAP, la dimension des déplacements des modes actifs prend toute sa place :

- Que ce soit pour aménager des liaisons inter-quartiers,
- Ou pour apaiser les nouveaux secteurs urbains en limitant la place de la voiture individuelle.

La composition paysagère et environnementale du projet

En cohérence avec le PADD, la charpente paysagère est une composante essentielle à prendre en compte dans le cadre des futures opérations urbaines pour construire la cohérence entre les différents secteurs opérationnels de projet, assurer les coutures et interfaces avec les secteurs urbanisés, agricoles et naturels à proximité, et les continuités dédiées aux modes actifs sur l'ensemble du secteur de projet et des quartiers environnants.

Les OAP sont garantes de la bonne insertion paysagère, à toutes les échelles, des futures opérations urbaines afin que les structures paysagères, qui constituent l'identité d'un lieu, soient bien prises en compte.

Cette prise en compte se traduit notamment par :

- L'intégration des structures paysagères existantes du secteur dans la composition urbaine du futur projet

- Une organisation urbaine définie en fonction des liens à opérer avec le paysage extérieur
- La préservation de cônes de vues
- La réhabilitation et/ou le renforcement des lignes de forces paysagères

Dans certaines OAP, l'armature paysagère devient la composante principale du nouveau quartier, sa « colonne vertébrale » autour de laquelle s'articule le projet. Elle peut être le support des mobilités, notamment celui dédié aux modes actifs (vélos, piétons), pour irriguer le quartier.

B. Présentation des OAP sectorielles à dominante résidentielle et économique

Justifications des orientations présentes dans les OAP

Nom de l'OAP	Surface	Densité	Nombre de logements	Extension / densification	Principes généraux		
					Composition urbaine	Accès, voiries et stationnement	Composition paysagère et environnementale
OAP_01_RUE DU STADE	0,96	25	24	Densification	Afin d'inscrire au mieux ce nouveau quartier, les constructions devront assurer une optimisation du foncier en respectant les objectifs de densité (maximum 25 logements par hectare). Elles pourront être réalisées en R+1 au maximum. Les habitations devront se limiter à la zone identifiée comme étant constructible selon le plan de l'OAP ci-après.	Le secteur est accessible par la rue du stade. Un carrefour est à organiser et à structurer afin de favoriser la connexion entre la future desserte interne du quartier et l'opération en cours au nord. Un cheminement piéton devra être proposé afin d'assurer la perméabilité du quartier.	L'aménagement du site doit contribuer au renforcement de la trame végétale et arborée. Il sera privilégié une organisation des espaces libres végétalisés (jardin privatif, espace collectif) en réseau, permettant de favoriser une continuité de nature au sein des opérations. Les arbres et les haies existants seront à préserver autant que possible. Ils participeront ainsi à la qualité paysagère de l'opération dès sa mise en œuvre et assureront son insertion dans le site. Les nouvelles plantations seront composées exclusivement d'espèce indigène.
OAP_02_PLACE DE VERDUN	0,27	25	7	Densification		Le secteur est accessible par la rue Garesche. Un carrefour est à organiser et à structurer afin de favoriser la connexion avec la future desserte interne du quartier. Un emplacement réservé est prévu au sud du secteur pour l'aménagement d'un cheminement piéton.	
OAP_03_WILLIAM BERTRAND	0,53	25	13	Densification		Le secteur est accessible par la rue William Bertrand. Un carrefour est à organiser et à structurer afin de favoriser la connexion avec la future desserte interne. Une réserve foncière sera à prévoir à l'entrée du site pour aménager un point de dépôt collectif pour les ordures ménagères. Un cheminement piéton devra être proposé afin d'assurer la perméabilité du quartier.	

OAP_04_BOURG DE SAINT-JUST	0,22	35	7	Densification	Afin d'inscrire au mieux ce nouveau quartier, les constructions devront assurer une optimisation du foncier en respectant les objectifs de densité (maximum 35 logements par hectare). Elles pourront être réalisées en R+1 au maximum. Les habitations devront se limiter à la zone identifiée comme étant constructible selon le plan de l'OAP ci-après.	Le secteur est accessible par la rue de la Tonnnellé. Un carrefour est à organiser et à structurer afin de favoriser la connexion entre la future desserte interne du quartier et l'opération en cours au nord. Un cheminement piéton devra être proposé afin d'assurer la perméabilité du quartier.	
OAP_05_RUE DES SAUZADES	3,35	-	-	Extension	Ce secteur à vocation à accueillir uniquement des constructions à vocations économiques.	Le secteur est accessible par la rue des Sauzades et ne pourra pas bénéficier d'un accès par la route départementale D728. Un carrefour sera à organiser et à structurer.	La proximité avec l'espace forestier au nord devra participer à la qualité paysagère du site.
OAP_06_RUE DE LA BERGERE	0,27	25	7	Densification	Afin d'inscrire au mieux ce nouveau quartier, les constructions devront assurer une optimisation du foncier en respectant les objectifs de densité (maximum 25 logements par hectare). Elles pourront être réalisées en R+1 au maximum. Un alignement du bâti sur la rue de la Bergère sera à privilégier afin de renforcer l'intégration de l'opération dans le village.	Le secteur est accessible par la rue de la Bergère. En fonction du projet et du découpage, il pourra être prévu une voie de desserte interne.	Une bande paysagère sera à prévoir au sud, afin de favoriser l'insertion paysagère avec le tissu existant. Les clôtures qui délimiteront le secteur et ces espaces devront assurer les déplacements de la petite faune. Ils devront être planté avec des espèces mentionnés par le référentiel arbre et paysage en annexe.

C. Justification de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB)

1. Rappel des orientations du PADD en lien avec l'OAP thématique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Saint-Just-Luzac fixe plusieurs orientations stratégiques visant à concilier développement urbain et préservation de l'environnement naturel et agricole. Parmi ces orientations, celles particulièrement pertinentes en lien avec l'OAP Trame Verte et Bleue sont :

- Préserver et valoriser les espaces naturels sensibles du territoire, notamment les zones humides qui constituent une spécificité majeure de la commune et occupent une large part du territoire communal.
- Maintenir et renforcer les continuités écologiques pour favoriser la circulation des espèces et assurer la pérennité des écosystèmes locaux, en limitant les ruptures occasionnées par l'urbanisation et les infrastructures.
- Encourager un développement urbain maîtrisé qui limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et qui prend en compte les objectifs du zéro artificialisation nette inscrit dans la loi Climat et Résilience.
- Valoriser la biodiversité et les paysages caractéristiques du territoire communal à travers une intégration poussée de la Trame Verte et Bleue dans les projets urbains et d'aménagement.

Ces orientations assurent un cadre cohérent pour la mise en place d'une OAP thématique dédiée à la Trame Verte et Bleue, offrant ainsi un levier réglementaire efficace pour la préservation et la restauration des continuités écologiques à Saint-Just-Luzac.

2. Présentation de la structure de l'OAP Trame Verte et Bleue

L'OAP thématique dédiée à la Trame Verte et Bleue de la commune de Saint-Just-Luzac est structurée de manière à couvrir les principaux milieux naturels et semi-naturels présents sur le territoire communal, en cohérence avec les continuités écologiques identifiées dans l'État Initial de l'Environnement (EIE). Elle s'articule autour de plusieurs sous-trames, chacune répondant à des spécificités écologiques précises, tout en formant un ensemble cohérent permettant le bon fonctionnement écologique du territoire communal.

La sous-trame des milieux boisés comprend l'ensemble des formations végétales arborées ou arbustives, telles que les petits boisements, les bosquets isolés, les haies bocagères, ainsi que les alignements d'arbres le long des infrastructures existantes. Cette sous-trame joue un rôle essentiel à la fois en tant que réservoir de biodiversité et comme corridor écologique permettant la circulation des espèces terrestres, notamment les mammifères, les oiseaux et les insectes. L'OAP propose ainsi des orientations ciblées pour préserver ces milieux : maintien des boisements existants, renforcement et reconstitution des haies bocagères dégradées ou disparues, intégration d'essences locales favorables à la biodiversité, et gestion écologique des espaces végétalisés pour favoriser leur bon fonctionnement écologique à long terme.

La sous-trame des plaines ouvertes est caractérisée par des espaces agricoles et naturels ouverts, tels que les grandes étendues de prairies, les pâturages, les cultures extensives, ou encore les espaces en friche qui constituent des zones d'accueil privilégiées pour des espèces à fort enjeu écologique, notamment des oiseaux des milieux ouverts tels que les busards ou l'outarde canepetière. L'OAP Trame Verte et Bleue précise ainsi des orientations visant à préserver l'intégrité de ces espaces, en limitant les fragmentations par des infrastructures linéaires ou par l'urbanisation diffuse. Des mesures spécifiques sont proposées pour accompagner le maintien d'une diversité paysagère (bandes

enherbées, espaces naturels tampons) et renforcer les fonctionnalités écologiques grâce à la restauration des haies et des corridors discontinus (en pas japonais).

La sous-trame aquatique et humide regroupe les espaces naturels structurants du territoire de Saint-Just-Luzac, en particulier les vastes complexes de marais maritimes et rétro-littoraux, les chenaux et étangs associés, ainsi que les petits cours d'eau qui traversent ou délimitent ces espaces. Ces milieux remplissent plusieurs fonctions écologiques fondamentales : habitats privilégiés pour la biodiversité (faune aquatique, amphibiens, oiseaux migrateurs), régulation des eaux pluviales et lutte contre les phénomènes d'inondation, ainsi que filtration naturelle des polluants. Dans cette optique, l'OAP préconise un ensemble de mesures opérationnelles, telles que la limitation stricte de l'artificialisation des sols à proximité des milieux aquatiques et humides, la restauration écologique des berges et chenaux dégradés, la préservation systématique des zones humides identifiées dans l'état initial, ainsi que la mise en place d'une gestion intégrée et écologique des eaux pluviales pour garantir le maintien de leurs fonctionnalités écologiques et hydrauliques.

Au-delà de ces sous-trames, l'OAP TVB intègre également un volet transversal qui concerne l'articulation avec les projets d'aménagement urbain. Ainsi, elle prévoit des recommandations et prescriptions destinées aux porteurs de projets et aux particuliers, telles que l'aménagement d'espaces tampons végétalisés aux franges urbaines, le maintien ou la restauration de corridors écologiques lors de nouveaux aménagements, et des propositions opérationnelles concernant les plantations adaptées et la gestion durable des espaces verts, y compris en milieu urbain dense.

Cette structure intégrative permet ainsi à l'OAP Trame Verte et Bleue de couvrir de manière complète et cohérente les enjeux liés à la préservation et à la restauration des continuités écologiques sur le territoire communal, en assurant à la fois leur prise en compte effective dans les projets d'aménagement et leur gestion à long terme au bénéfice de la biodiversité et du cadre de vie local.

3. Justification des orientations

La justification des orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) sur la commune de Saint-Just-Luzac repose directement sur l'analyse de l'État Initial de l'Environnement (EIE) et des enjeux de biodiversité identifiés. Chaque sous-trame retenue dans l'OAP répond précisément à des besoins écologiques spécifiques du territoire communal, garantissant ainsi la cohérence et la pertinence des orientations retenues.

Concernant la sous-trame des milieux boisés, les orientations proposées visent à répondre à l'enjeu identifié par l'EIE relatif à la faible proportion d'espaces boisés (environ 4 % seulement de la surface communale), mais néanmoins essentiels à la biodiversité locale. Ces milieux assurent un habitat privilégié à de nombreuses espèces telles que les oiseaux nicheurs (pics, geais des chênes) et les chiroptères, et jouent un rôle structurant majeur dans la connectivité écologique. La préservation des boisements existants ainsi que la reconstitution des linéaires de haies bocagères se justifient ainsi pleinement comme moyen concret de lutter contre la fragmentation écologique, tout en renforçant la résilience du territoire face aux changements climatiques par leur rôle de régulation thermique et hydrologique.

Pour la sous-trame des plaines ouvertes, la justification des orientations proposées réside dans la nécessité de préserver et valoriser ces espaces qui accueillent une biodiversité d'espèces spécifiques aux habitats ouverts. Ces espaces agricoles extensifs, prairies naturelles ou semi-naturelles, jouent un rôle fondamental comme habitats pour des espèces protégées ou à fort enjeu écologique comme le busard Saint-Martin ou encore l'outarde canepetière, soulignés explicitement dans l'EIE. Ces orientations répondent également à la problématique de l'urbanisation diffuse et linéaire, identifiée comme un facteur négatif majeur menaçant la fonctionnalité écologique des plaines ouvertes. En encourageant la préservation d'espaces ouverts, de prairies bocagères et de corridors en « pas

japonais », l'OAP renforce la biodiversité agricole et limite les pressions d'urbanisation sur ces espaces sensibles.

En ce qui concerne la sous-trame aquatique et humide, la justification des orientations découle directement de l'importance prépondérante des zones humides sur le territoire communal, avec près des deux tiers de la superficie de Saint-Just-Luzac constitués de marais et d'écosystèmes associés. Ces milieux humides sont explicitement reconnus par l'EIE comme essentiels pour leur haute valeur écologique et les nombreuses fonctions qu'ils remplissent : régulation hydrologique, épuration naturelle des eaux, et accueil d'une faune remarquable (oiseaux migrateurs, amphibiens et mammifères aquatiques comme la Loutre d'Europe). Les orientations visant à préserver l'intégrité physique de ces espaces (limitation stricte de l'artificialisation, restauration écologique des berges et des cours d'eau, gestion durable des eaux pluviales) se justifient ainsi directement par le caractère stratégique de ces milieux pour la biodiversité et l'équilibre environnemental du territoire.

Enfin, la prise en compte transversale des continuités écologiques dans les projets d'aménagement urbain constitue une orientation justifiée par la nécessité, soulignée dans l'EIE et le PADD, d'articuler harmonieusement développement urbain et préservation des fonctions écologiques. La préservation systématique des corridors écologiques, la végétalisation des franges urbaines et les recommandations de gestion écologique des espaces verts répondent à cette logique intégrative, permettant à la commune de préserver ses ressources naturelles tout en améliorant la qualité du cadre de vie des habitants.

Ces orientations, ainsi précisément justifiées et ancrées dans la réalité écologique et environnementale de Saint-Just-Luzac, garantissent la cohérence de l'OAP TVB avec les enjeux identifiés et constituent une réponse opérationnelle solide et efficace pour la préservation durable des continuités écologiques communales.

VI. JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

A. Lutte contre l'étalement urbain : Capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

1. La méthodologie employée pour évaluer le potentiel de densification et de mutation des espaces urbains mixtes

La méthode ayant permis de déterminer les enveloppes urbaines ainsi que les dents creuses et le potentiel de division parcellaire est précisée dans la fiche de diagnostic spécifique à l'analyse de la consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutations des espaces bâtis.

Seules les dents creuses et le potentiel de division parcellaire de plus de 400 m² ont été retenus. La méthodologie retenue a utilisé une classification en 3 catégories :

- Les **secteurs à enjeux stratégiques** correspondant aux gisements fonciers de plus de 3000 m²
- Les **secteurs à enjeux opportuns** correspondant aux gisements fonciers dont la surface est comprise entre 2000 et 3000 m²
- Les **gisements fonciers diffus** correspondant aux gisements fonciers de moins de 2000m².

L'analyse du potentiel de division parcellaire sur les parcelles construites ne prend pas en compte les parcellaires inférieurs à 400 m² sauf si contiguë à une autre. Elle ne prend pas en compte le potentiel de densification ou mutation des secteurs, construits ou non, n'ayant pas vocation à changer d'affectation, à savoir :

- Les parcelles occupées par des équipements publics, et les parcelles vouées à des activités artisanales ;
- Les parcelles de réserves foncières dédiées à l'implantation d'équipements publics ;
- Les espaces constituant des espaces publics ou d'intérêt général (parcs de stationnement, équipements sportifs de plein air, etc.) ;
- Les espaces verts des lotissements ;
- Les parcelles enclavées ;
- Les parcelles avec piscines.

En première phase de travail, lors du diagnostic et du PADD, l'ensemble des gisements fonciers a été analysé avec les élus, et plusieurs motifs permettaient de supprimer les dents creuses ou potentiel de divisons parcellaires détectés, sans tenir compte des propriétaires, mais uniquement des contraintes physiques des sites ou de l'occupation des sols actuelle :

- Configuration inadaptée (forme de la parcelle, retrait des constructions par rapport au règlement écrit)
- Contraintes environnementales ou risques
- Parcelle déjà utilisée (parking, terrains déjà aménagés…)
- Permis de construire accorder
- Problème d'accès (rendant la constructibilité impossible)
- Secteur à préserver (qualités paysagères ou patrimoniales, espaces de respiration…)

2. Rappels des résultats de l'analyse de densification et de mutation du diagnostic

Les deux tableaux ci-après récapitulent les surfaces retenues en densification. La surface des parcelles en densification ne comprend que les gisements diffus, les gisements de plus de 2000 m² font l'objet d'OAP encadrant leur développement.

Potentiel de densification (hors taux de rétention)		Surface (en ha)
DENSIFICATION	Surface parcelles vierges/dents creuses dans l'enveloppe urbaine	5,1
Potentiel de division parcellaires		**Surface (en ha)**
BIMBY	Surface des potentielles divisions parcellaires dans l'enveloppe urbaine	9,2

Un taux de dureté foncière théorique a été appliqué afin de prendre en compte les caractéristiques et les contraintes de chaque site :

- Pour **les secteurs en dents creuses** : coefficient de mobilisation de l'ordre de 50%.
- Pour **les secteurs en divisions parcellaires** : coefficient de mobilisation de l'ordre de 30%.

Ce potentiel de logements « théorique » a été adapté en fonction du travail sur les OAP sectorielles et des logements programmés.

Justification des taux de mobilisation appliqués

L'application d'un taux de mobilisation différencié repose sur deux principes fondamentaux :

1. L'impact de la dureté foncière : Il existe des freins à la mobilisation liés à la propriété foncière et aux stratégies individuelles des détenteurs de terrains. Certains propriétaires peuvent choisir de ne pas vendre ou construire pour des raisons patrimoniales ou financières. Même si la collectivité engageait des mesures incitatives ou coercitives pour encourager les mutations, ces stratégies foncières ou opérationnelles prennent du temps et doivent se justifier au regard des impacts financiers.
2. L'échéance du PLU (12 ans) : Tous les fonciers identifiés ne seront pas nécessairement activés sur la durée du document. Les délais de portage des projets et les cycles économiques influencent la concrétisation des opérations d'aménagement.

Taux de mobilisation de 50%	*Taux de mobilisation de 20%*
Dents creuses (parcelles vierges)	**Divisions parcellaires (BIMBY)**
Ces terrains, bien que disponibles, peuvent présenter des contraintes techniques (réseaux, accessibilité) ou des réticences de certains propriétaires à engager un projet immédiatement.	Leur mobilisation dépend des choix individuels des propriétaires, qui privilégient souvent la transmission familiale ou le maintien d'espaces privatifs. La répartition du bâti et les caractéristiques des quartiers limitent également la faisabilité des divisions.

Un taux de mobilisation théorique a été appliqué aux dents creuse et aux possibilités de division parcellaires. Après analyse plus affinée des gisements, les dents creuses dans le diffus affichent un taux de mobilisation de 50%. Ce choix est notamment motivé du fait de la caractéristique rurale du territoire. En effet même si ces parcelles sont en zones urbaines et disposent généralement d'une forte attractivité, leur mobilisation finale dépend aussi de l'attractivité et des dynamiques de la commune.

Les fonds de jardin affichent un taux plus bas (20%), en raison des stratégies patrimoniales des propriétaires, de l'acceptabilité sociale de la densification dans certains quartiers, et de la complexité administrative liée aux divisions parcellaires. Ces taux ont été définis en intégrant une marge d'ajustement qui permet d'adapter les prévisions foncières aux tendances locales et d'éviter des objectifs de densification irréalistes.

Pour établir les capacités théoriques à ce stade, les densités moyennes du SCoT ont été appliquées indépendamment des types de fonciers.

Potentiel de production de logement (avec taux de rétention)		Surface (en ha)	Densité	Capacité théorique de logements
Densification	Dents creuses (diffus)	2,6	22	56
	BIMBY	1,8	22	21

En théorie, la commune peut produire environ 77 nouveaux logements au sein de son enveloppe urbaine existante sans compter les gisements supérieurs à 2000 m² qui sont encadrés par des OAP.

3. De la capacité théorique au potentiel de production de logements

A l'issu des conclusions du diagnostic, les élus ont décidé de porter l'ambition de réaliser une stratégie uniquement tournée vers la réalisation de nouveaux logements en densification. Cette ambition est clairement inscrite dans le PADD.

Ainsi les secteurs en dents creuses les plus stratégiques ont été encadrés par des OAP. L'objectif de cette stratégie est ainsi de pouvoir proposer des densités ajustées sur certains secteurs afin de favoriser l'insertion urbaine et la production d'une plus grande variété de typologies d'habitat.

	Surface en ha	Surface conso ENAF en ha	Potentiel de production de logements	Densité brute
Densification avec projets (OAP)	**2,3**	**0,3**	**58**	**25**
OAP 1	0,96	0,0	24	25
OAP 2	0,27	0,0	7	25
OAP 3	0,53	0,0	13	25
OAP 4	0,22	0,0	7	35
OAP 6	0,27	0,27	7	20

Cette stratégie volontariste permet d'encadrer la production d'au moins 43% du besoin en logement de la commune.

Le reste du potentiel en densification n'est pas encadré règlementairement en dehors des règles des zones. De ce fait, l'analyse de densification de ces gisements a été réajustés au regard des densités plus fortes programmées sur les secteurs d'OAP. Dans les calculs du projet du PLU, une mobilisation plus faible des fonds de jardin a été proposé par rapport au diagnostic. Ces derniers sont mobilisés à hauteur de 20% avec une densité de 12 logements hectares. Ce choix permet de se rapprocher au plus près des dynamiques actuelles de la commune.

Pour les autres dents creuses moins stratégique, la densité appliquée a été fixé à la moyenne prévue dans le PADD soit 22 logements par hectares.

	Surface en ha	Surface conso ENAF en ha	Potentiel de production de logements	Densité brute
Capacité hors secteurs de projet (OAP)	**4,3**	**0,0**	**77**	**18**
Détail des dents creuses	2,6	0	56	22
Détail des parcelles BIMBY	1,8	0	21	12

En conclusion, le projet porté par les élus, issu des éléments de diagnostic porte une ambition réelle. Le potentiel de production total au sein du gisement identifié en densification et des secteurs d'OAP s'élève à environ 135 logements, soit environ 11 logements par an (sur 12 ans).

Le PLU répond ainsi à son besoin de logements exprimé dans le PADD.

B. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

1. L'analyse de la consommation foncière passée

Bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers demandés par la Loi Climat et Résilience : période de référence et suivi de la consommation d'espaces

La Loi Climat Résilience adoptée le 22 aout 2021 fixe comme principe général une trajectoire permettant d'aboutir au zéro artificialisation nette (ZAN) en 2050 après diminution par tranche du rythme de consommation de foncier et d'artificialisation des sols.

La trajectoire zéro artificialisation nette (ZAN) se base sur 2 périodes :

- 2031 pour un objectif de réduction d'au moins 50 % ;
- 2031-2050 pour atteindre le 0 artificialisation nette.

Dans les documents de planification, l'intégration progressive de la mise en œuvre du ZAN est déclinée à différentes échelles. Le SRADDET définit les critères et les objectifs de réduction et ceux-ci sont ensuite déclinés dans le SCOT puis dans les PLUi/PLU.

Depuis le Grenelle 1 et 2, la thématique de la consommation des espaces est devenue l'un des sujets importants de l'élaboration des schémas de cohérence territoriale, ce qu'a précisé la loi ALUR qui donne l'obligation de procéder à l'analyse de la consommation d'espace sur les 10 dernières années précédant l'arrêt du document.

Par ailleurs, la loi climat et résilience de 2021, impose des objectifs en lien avec une consommation d'espaces passée selon une période qui couvre les 10 années qui ont suivi la date de promulgation de la loi.

Ainsi l'élaboration de la stratégie de développement et d'aménagement du territoire s'est basée sur le rythme de la consommation foncière selon des dix années de référence de la loi Climat et Résilience.

Cette analyse rétrospective permet notamment une réflexion sur les tendances à l'œuvre sur le territoire et sur les évolutions à apporter pour réduire la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers. La méthode d'analyse de la consommation foncière passée est précisée dans la fiche de diagnostic spécifique à l'analyse de la consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutations des espaces bâtis.

Entre 2011 et 2021, 11,4 ha d'espaces naturels et agricoles (ENAF) ont été consommé à l'échelle de la commune de Saint-Just Luzac, soit une moyenne d'environ 1,14 ha/an sur 10 ans.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Saint-Just Luzac	1,9	0,9	1	0,1	0	2,9	0,7	0,3	0	3,6
Total										**11,4**

SOURCE : MON DIAGNOSTIC ARTIFICIALISATION (DONNEES D'EVOLUTION DES FICHIERS FONCIERS PRODUITS ET DIFFUSES PAR LE CEREMA DEPUIS 2009 A PARTIR DES FICHIERS MAJIC).

2. Analyse et justification du scénario de consommation retenu dans le cadre du projet du PLU

Analyse du scénario de consommation

Dans le cadre de l'élaboration de son projet de territoire, **la commune de Saint-Just Luzac a retenu un scénario de développement fondé sur l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante**, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière. **Une analyse fine du tissu bâti a permis d'identifier un potentiel de production théorique de 135 logements par densification.**

Sur cette base, **la commune s'est engagée dans un scénario démographique fixant un objectif de 132 logements nouveaux à réaliser sur la période du PLU (12 ans), soit environ 11 logements par an**. Cela permettra de répondre aux besoins projetés tout en limitant l'artificialisation. Ce potentiel de densification a été priorisé, et sa mise en œuvre est **encadrée par 5Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) sectorielles à vocation d'habitat, couvrant environ 43% du besoin en logements sur 12 ans, et garantissant ainsi une planification maîtrisée et qualitative du développement urbain.

Les secteurs identifiés en densification sont situés au sein de l'enveloppe urbaine actuelle et ne correspondent pas à des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF) au sens de la nomenclature de la BD OCSOL de la région Nouvelle-Aquitaine. Ces zones sont principalement constituées de tissus urbanisés discontinus ou de dents creuses déjà artificialisées.

Le secteur de l'OAP 06 correspond à des zones consommant de l'espace, comptabilisé dans le scénario de la commune. Ce secteur permet de finaliser le front de rue et l'entrée du bourg. Ce secteur présente une surface de 0,3 hectares comptant dans la consommation d'ENAF.

Par conséquent, le scénario retenu n'implique aucune extension de l'urbanisation sur des espaces classés comme ENAF dans les référentiels régionaux. En plus des secteurs Il en résulte qu'aucune consommation d'ENAF n'est prévue sur l'ensemble de la durée de mise en œuvre du PLU, conformément aux objectifs du SCoT de Marennes Oléron en matière de réduction de la consommation foncière.

Justification du scénario de consommation en fonction du SCoT

Le SCoT de Marennes Oléron prévoit la répartition suivante en fonction du niveau d'armature des communes. La commune de Saint-Just Luzac est classé en tant que pôle d'appui du SCoT, au même titre que les communes de Bourcefranc Le Chapus et Le Gua. Le SCoT ne détaillant pas le calcul de répartition à l'échelle des pôles de l'armature, il a été proposé aux élus de répartir l'enveloppe de consommation au poids de la population :

Saint Just Luzac : 2046 hab soit 26%

Bourcefranc Le Chapus : 3515, soit 46%

Le Gua :2103, soit 27%

Répartition des surfaces maximales mobilisables pour le développement résidentiel par typologie de l'armature territoriale et par communauté de communes

	Surface maximale mobilisable (ha) prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine		
CCBM	2021-2031	2031-2043	TOTAL 2021-2043
Pôle principal	8 ha	8 ha	16 ha
Pôles d'appui	12 ha	9 ha	21 ha
Pôles de proximité	4 ha	3 ha	7 ha
TOTAL CCBM	**24 ha**	**20 ha**	**44 ha**

Ainsi, en retenant le scénario d'application du SCoT par grande période :

- Une enveloppe de 12 ha pour les communes du pôle d'appui pour la période 2021-2031. Soit 3,12 ha sur 2021-2030 pour la commune de Saint-Just Luzac selon la répartition au poids de la population (12x0,26).
- Une enveloppe de 9 ha pour la période 2031-2043. Soit 2.34 ha sur 2031-2043 pour la commune de Saint-Just Luzac selon la répartition au poids de la population (12x0,26). Soit 1,4 ha pour la période 2031-2037.

En appliquant le SCot, la commune de Saint-Just Luzac pourrait prévoir une consommation foncière et artificialisation de **4,52 ha sur les 12 ans d'application de son PLU** (3,12 ha sur 2021-2030 + 1,4 ha sur 2031-2036). Cela revient à une consommation annuelle d'environ 0,3 hectares soit une diminution de **-77% par rapport à la consommation annuelle de la période de référence**.

Du fait de l'importance du potentiel en densification, la commune a fait le choix de porter un projet ambitieux concernant la limitation de la consommation d'ENAF. Le projet de PLU pour la commune s'est basé sur les chiffres donnés par le scénario du SCoT pour établir son scénario de développement.

Détail de la comptabilisation du scénario de consommation d'espaces de la commune

Pour rappel, la commune prévoit une consommation maximale de 4,52 hectares pour les 12 ans d'applications. La carte ci-après localise précisément les secteurs consommant de l'espace depuis 2021.



id	TYPE	surf	période	info	surf ha
9	Habitat	1653,985	2021-2031	Coup parti	0,17
13	Habitat	19112,889	2021-2031	PA en cours	1,91
14	Habitat	8721,932	2021-2031	PA en cours	0,87
15	Habitat	1612,776	2021-2031	2 maisons en cours	0,16
26	Habitat	2661,030	2025-2037	OAP Extension	0,27
27	Habitat	8215,788	2025-2037	OAP Extension	0,42

Cartographie des surfaces consommant de l'ENAF depuis 2021

En résumé, depuis 2021, 3,11 hectares ont été consommé sur la commune. Il s'agit principalement de « coup parti », c'est-à-dire des projets lancé et validé avant la mise en révision du PLU et de l'application de la loi Climat et Résilience.

De plus, le PLU identifie 1 secteurs consommant de l'ENAF qui sont encadrés par des OAP. Ces secteurs cumulent 0,27 hectares de consommation d'espace.

En totalité, 3,38 hectares sur 4,52 hectares, ont été consommé ou seront consommé depuis 2021 et sur la période d'application du PLU révisé de Saint-Just Luzac.

Bilan de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers des dix dernières années précédant l'arrêt du projet

La méthode d'analyse de la consommation foncière passée est précisée dans la fiche de diagnostic spécifique à l'analyse de la consommation d'espace et de la capacité de densification et de mutations des espaces bâtis.

Le tableau suivant détaille l'estimation de consommation foncière sur la période avril 2015 – avril 2025, soit les dix dernières années précédant l'arrêt du projet.

Période	Consommation foncière	Méthode et commentaires
Janvier 2015 – janvier 2022 (84 mois)	9,82 ha	Résultats observés selon les données du portail de l'artificialisation. Données mise à jour au mois d'avril 2024.
Janvier 2022 - Janvier 2025 (36 mois)	3,96 ha	Estimation par un calcul basé sur le rythme mensuel observé : 9,82 ha / 84 mois = 0,11 ha
Janvier 2025 - Juin 2025 (6 mois)	0,66 ha	
Janvier 2015 – Juin 2025 (10 ans)	**14,44 ha**	**10 ans précédant l'arrêt du projet de PLU**

Sur les dix dernières années précédant l'arrêt du projet, la consommation foncière pourrai à s'élever à 14,44 ha (les chiffres retenus de l'arrêt à l'approbation du PLU pouvant être susceptible d'évoluer).

3. Les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PLU de Saint-Just Luzac

Zoom sur les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace pour le développement économique

Le projet communal ne prévoit pas une consommation d'ENAF pour le développement économique. Le projet d'extension de la zone d'activité « les huttes » est porté par la Communauté de Communes du Bassin de Marennes. Ce projet d'extension de 4 hectares est donc porté par l'enveloppe de consommation d'ENAF dédié à l'EPCI.

Zoom sur les objectifs chiffrés de modérations de la consommation de l'espace pour le développement résidentiel

Par application du décret n° 2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols, les surfaces en potentiel de divisions parcellaires ne sont pas prises en compte.

La stratégie territoriale pour la prise en compte des dents creuses consommatrice d'ENAF a retenu les parcelles de tailles significatives et non artificialisées. Cette donnée a été vérifié notamment par l'OCSOL Nouvelle-Aquitaine.

De ce fait, et compte tenu de l'importante capacité de densification au sein de l'enveloppe urbaine actuelle, il n'est pas prévu de consommation d'ENAF sur les 12 ans d'application du PLU.

VII. JUSTIFICATION AU REGARD DE LA LOI LITTORAL

A. Rappels réglementaires

La commune de Saint-Just-Luzac au sein de la Communauté de communes du Bassin de Marennes est concernée par l'application de la Loi littoral.

Les principales prescriptions de la loi Littoral sont les suivantes, sur la base des articles L.121-8 à L.121-27 du Code de l'urbanisme :

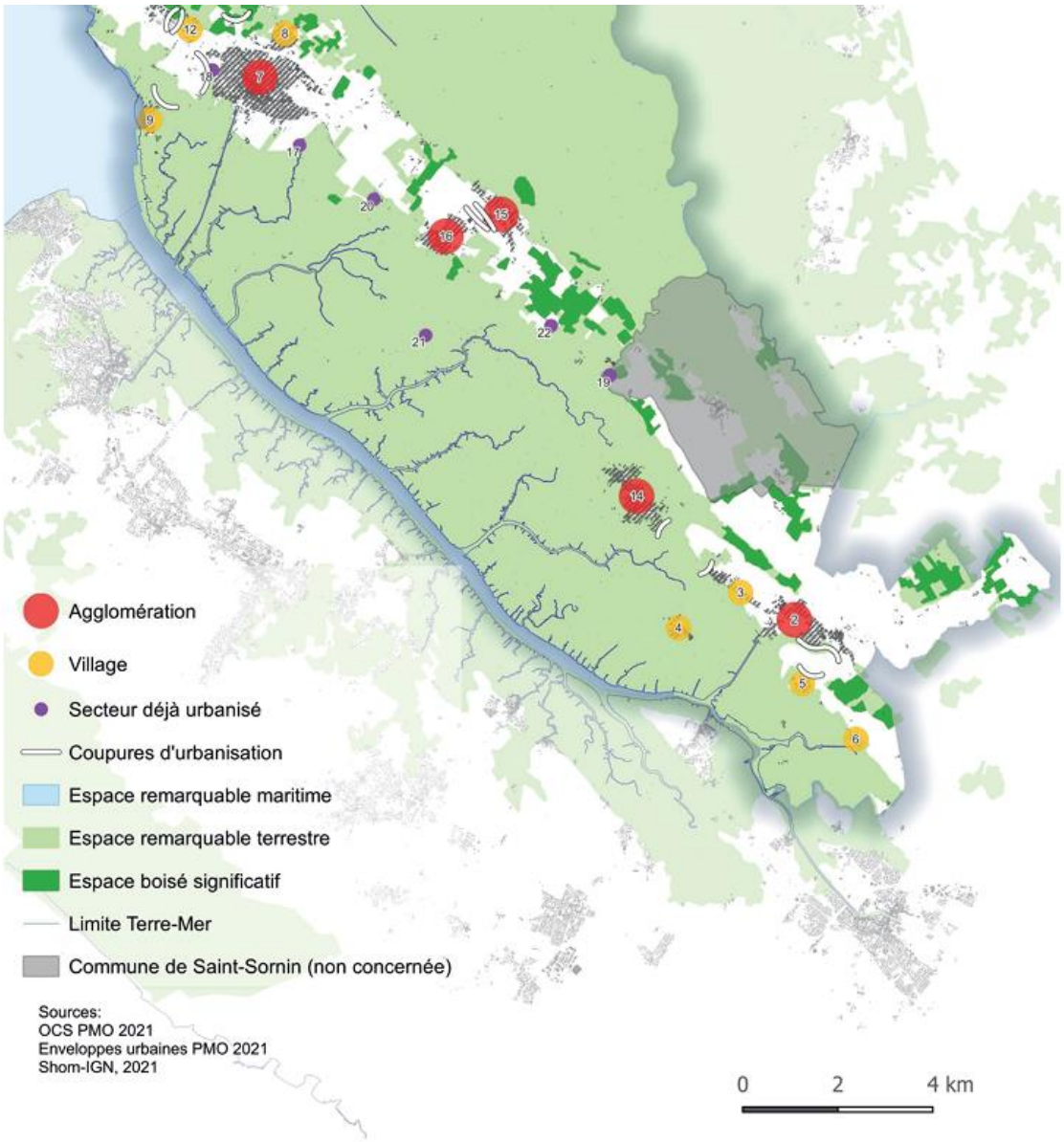
- Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal ;
- Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage ;
- Urbanisation interdite dans la bande littorale ;
- Détermination des capacités d'accueil ;
- Préservation des coupures d'urbanisation ;
- Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques ;
- Classement des parcs et ensembles boisés ;
- Exposition au recul du trait de côte.

Certains ouvrages font l'objet de règles particulières et de dérogation aux principes de la loi Littoral notamment les ouvrages mentionnés aux articles L.121-4 à L.121-6 du Code de l'urbanisme.

B. Le cadre fixé par le SCoT en vigueur

1. Les choix stratégiques du SCoT dans son volet littoral

Le SCoT en vigueur intègre une partie sur la loi Littoral conformément à l'article L.121-3 du Code de l'urbanisme. Le SCoT identifie et localise notamment, sur une cartographie de traduction de la loi Littoral à son échelle et en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les espaces remarquables (d'un point de vue paysager et/ou écologique), les critères d'identification des villages, des agglomérations et des secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L.121-8 du Code de l'urbanisme, et les grandes coupures d'urbanisation à respecter.



2. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT

OBJECTIF 23 : Proposer une déclinaison de la loi Littoral adaptée au contexte local et partagées par les communes

Treize communes sont concernées par la loi Littoral sur le territoire du SCoT, dont Saint-Just-Luzac. Plusieurs principes s'imposent alors sur ces communes et sont formulés comme suit par le SCoT :

- Dans les communes concernées, l'extension de l'urbanisation ne peut se réaliser qu'à l'intérieur ou en extension des villages et des agglomérations identifiés au SCoT. Le Secteur déjà Urbanisés identifiés par le SCoT pourront admettre certaines nouvelles constructions en densification ;

- Dans les espaces proches du rivage, l'extension de l'urbanisation est, par principe, limitée. Les territoires les caractérisent en tenant compte des situations locales ;
- Le SCoT protège la bande des 100 mètres et prévoit des coupures d'urbanisation. Le principe de protection prime sur le principe d'aménagement ;
- Le SCoT s'attache à préserver les espaces remarquables du littoral en conciliant la protection environnementale et la conservation des paysages agricoles productifs. Il prévoit la possibilité de ne pas inclure certains espaces naturels du site classé dans le périmètre des espaces remarquables. Des arbitrages ont donc été réalisés en priorisant les secteurs à forts enjeux écologiques (zones humides et boisements) et permettant certaines marges de manœuvre pour répondre aux besoins d'aménagement liés aux activités primaires.

Ces objectifs sont traduits dans le DOO du SCoT qui précise en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du chapitre « Aménagement et protection du Littoral » (art. L.121-1 à L.121-51 du Code de l'urbanisme). Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations, et autres secteurs déjà urbanisés prévus par l'article L.121-8 et en définit la localisation.

3. Le cadre réglementaire fixé par la Loi Littoral et précisé par le SCoT

Le Document d'Objectif et d'Orientation (DOO) vient spécifier les définitions suivantes et préciser les critères d'identification de certains espaces :

a) Concernant les espaces urbanisés :

Le SCoT définit les agglomérations et les villages comme suit :

« *Les agglomérations et les villages sont des ensembles déjà urbanisés de taille significative présentant une continuité du bâti et des formes urbaines d'une densité importante localement.*

Le nombre de constructions dans les villages n'est pas inférieur à 50.

Ces ensembles urbanisés comprennent d'une part des espaces centraux assez denses, centre bourg ou noyau villageois traditionnel, et d'autre part des espaces associés de densité moindre. Plusieurs espaces centraux peuvent se trouver connectés par des espaces associés. Compte tenu de leur taille et de leur structuration urbaine, ces ensembles accueillent et/ou sont propices à accueillir, une diversité de fonctions.

Le SCoT distingue « l'agglomération » du « village » en référence à la surface de l'espace considéré et à son rôle dans la structuration territoriale. Une agglomération concentre de façon évidente des fonctions de centralité. »

Il appartient au PLU de délimiter à la parcelle le pourtour des agglomérations et des villages afin d'évaluer au mieux s'il y a :

- Une extension de l'urbanisation : réaliser une construction quelque-soit sa destination ;
- Que l'extension soit en continuité de l'agglomération ou du village, c'est-à-dire directement contiguë à un espace urbanisé mais également en analyse les critères de distance par rapport à l'espace urbanisé, au caractère urbanisé ou non des parcelles contiguës et de la configuration des lieux.

Une autre catégorie d'espace a été créée par la loi Elan : les Secteurs Déjà Urbanisés (SdU). Il appartient au SCoT de les identifier. Le SCoT a donc défini plusieurs critères à respecter pour que des lieux-dits puissent être considérés comme des SDU :

- Ensemble de constructions moindres que pour les villages et les agglomérations mais supérieur à 15,
- Continuité et densité significative qui les différencient des espaces d'urbanisation diffuse. Ils doivent être structurés par des voies de circulation importante et d'une structuration urbaine (noyau ancien, quereux, placettes, chemin, etc.),
- Equipé par des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets,
- Ne pas situer dans les espaces proches du rivage.

A Saint-Just-Luzac, six espaces urbanisés sont identifiés par le SCoT, deux agglomérations et quatre Secteurs Déjà Urbanisés (SdU) :

			marais de la Seudre.	
15	SAINT-JUST-LUZAC	Agglomération	Zone agglomérée autour du bourg ancien de Saint-Just-Luzac, qui s'étend en bordure du marais de Brouage autour des RD 241 et RD 18.	Saint Just
16	SAINT-JUST-LUZAC	Agglomération	Zone agglomérée incluant l'ancien village protestant en bordure du marais de la Seudre et ses extensions jusqu'à la RD 728, y compris la ZA « les quatre moulins ».	Luzac
19	SAINT-JUST-LUZAC/NIEULLE-SUR-SEUDRE/ SAINT-SORNIN	SDU	Village ancien (noyau rural) installé en bordure du marais de la Seudre.	Thoriat
20	SAINT-JUST-LUZAC	SDU	Village ancien en bordure de marais et ses extensions plus récentes vers « les terres hautes », avec une vocation agricole marquée.	Mauzac
21	SAINT-JUST-LUZAC	SDU	Village ancien sur une île de la Seudre, consolidé par quelques constructions récentes, qui présente des caractéristiques villageoises très marquées et reste un espace urbanisé identitaire de la commune.	Artouan
22	SAINT-JUST-LUZAC	SDU	Village ancien (noyau rural) en bordure du marais de la Seudre qui s'est maintenu mais dont l'emprise s'est peu étendue.	Les Touches

Tout autre espace bâti non recensé par cette liste sera considéré comme un espace en discontinuité de l'urbanisation et devra être considéré comme un espace agricole, naturel, forestier ou d'urbanisation diffuse qui n'a pas vocation à être densifiée.

b) Concernant la capacité d'accueil :

Le SCoT a déterminé la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser. Pour cela, il affirme que les projets de développement et les opérations d'aménagement prévoient une production de logements et un développement économique en adéquation avec la capacité de l'environnement et du paysage à supporter ce développement. Ils devront prendre en considération :

- Les pressions exercées sur la ressource en eau potable ;
- Les pressions exercées sur les capacités épuratoires des infrastructures de traitement des eaux usées domestiques et des milieux, aussi bien en assainissement collectif qu'en assainissement non collectif

- La préservation des espaces remarquables et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques du littoral ;
- La protection des continuités écologiques y compris dans le tissu urbain ;
- L'existence de risques naturels dans un contexte d'accentuation du changement climatique, notamment ceux liés à la submersion marine et au recul du trait de côte ;
- La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières, aquacoles et maritimes ;
- Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés ;
- L'approche paysagère comme outil d'élaboration des stratégies d'aménagement.

Pour permettre au territoire de se développer en cohérence avec sa capacité d'accueil, un objectif démographique a été fixé à l'échelle du SCoT :

	TRAJECTOIRE PASSÉE			OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE SCoT 2	
	Population 1999 (référence SCoT 1)	Population 2019 (diag SCoT 2)	Taux de Variation Annuel Moyen 1999-2019 (sur 20 ans)	Taux de Variation Annuel Moyen 2019-2043 (sur 25 ans)	Population 2043
CCIO	20 009	21 972	0,5 %	0,2 %	23 300
CCBM	12 470	15 487	1,1 %	0,5 %	17 500
PMO	32 479	37 459	0,7 %	0,3 %	40 800

Pour les communes de la Communauté de communes du Bassin de Marennes, le taux de variation annuel moyen sur 25 ans serait de 0,5%.

c) Concernant les Espaces Proches du Rivage (EPR) :

Au sens de la loi Littoral, est considéré comme espace proche du rivage un espace répondant aux critères suivants :

- La co-visibilité avec la mer, critère principal. Il s'agit ainsi d'une visibilité appréciée aussi bien depuis le rivage que depuis l'intérieur des terres. Ce critère peut être ajusté en fonction des critères ci-après,
- La distance par rapport au rivage qui devra s'apprécier au regard des différentes situations géographiques (falaise, dune, estuaire, etc.),
- La configuration du site, la nature et l'occupation de l'espace ou la présence d'un espace remarquable au sens de la loi Littoral. Autrement dit, il s'agit d'identifier les espaces séparant les terrains liés à la mer et les caractériser selon leur urbanisation, leur localisation et une éventuelle coupure physique ou naturelle entre ces espaces et la mer.

Les Espaces Proches du Rivage (EPR) sont localisés à l'échelle du SCoT. Toutefois, le SCoT charge aux documents d'urbanisme d'en préciser la nature et la délimitation à l'échelle parcellaire. La limite des Espaces Proches du Rivage est à réaliser à partir des critères, non nécessairement cumulatifs, émanant de la jurisprudence et à partir des compléments précisés par le SCoT.

Le développement des Espaces Proches du Rivage doit résulter du parti d'aménagement retenu par les élus dans leurs documents d'urbanisme et de la prise en compte des principes définis par les

différentes législations. Le caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans un Espace Proche du Rivage s'apprécie eu égard à l'implantation, à l'importance, à la densité envisagées et à la topographie des lieux. Les extensions de l'urbanisation, pour être qualifiée de « limitées » doivent :

- Respecter les proportions bâties de l'espace urbain dans lequel elles se greffent,
- Éviter de jouxter un secteur entièrement naturel ou agricole, le cas échéant l'extension doit être très limitée.

Saint-Just-Luzac est concernée par des Espaces Proches du Rivage à partir des rives de la Seudre. La localisation des Espaces Proches du Rivage n'est pas indiquée par le SCoT. En effet, le SCoT est peu prescriptif sur cette question. Toutefois, au regard des critères de la distance par rapport au rivage, de la co-visibilité et de l'analyse de la configuration du lieu permet de définir une limite générale des Espaces Proches du Rivage le long des canaux des marais de la Seudre.

d) Concernant les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERCL) :

Les espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont localisés à l'échelle du SCoT. Les espaces remarquables, sites ou paysages, sont reconnus pour leur intérêt environnemental et paysager et à ce titre maintenu non urbanisés.

Les documents d'urbanisme locaux les délimitent à leur échelle et doivent justifier d'un règlement adapté au regard des enjeux en matière de préservation du patrimoine naturel et culturel du littoral ainsi qu'au maintien des équilibres écologiques : Dunes, landes côtières, plages, forêts et zones boisées côtières, cours d'eau et l'anse, marais, vasières, prés salés, zones humides et milieux temporairement immergés, la zone humide du marais.

Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral du SCoT prend en compte les parties naturelles des sites inscrits ou classés, les espaces naturels et agricoles qui présentent une très bonne fonctionnalité écologique et/ou spécificité littorale remarquable et qui font l'objet d'un autre dispositif de protection (hors document d'urbanisme local) et/ou inventaire sont qualifiés d'espaces remarquables. Des protections comme les ZNIEFF mais également les périmètres NATURA 2000 sont également des indicateurs de la fonction écologique d'un secteur.

Ne font pas partie des ERCL les parties urbanisées ou fortement artificialisées comme les campings, zones de camper ainsi que les zones d'équipements publics, etc. Les cultures marines et les activités liées à la mer ne font également pas partie des ERCL selon le SCoT.

Les documents d'urbanisme locaux délimiteront ces Espaces Remarquables, à leur échelle et dans le respect des modalités légales en vigueur à l'article L. 121-23 et R.121-4 du Code de l'urbanisme.

Le SCoT précise que le PLU :

- Peut délimiter des ERCL différents de ceux du SCoT, qu'ils soient plus étendus ou plus restreints. La condition reste toutefois de réaliser la démonstration que le secteur concerné a été déjà urbanisé, a été altéré par l'activité humaine ou ne correspond pas à un secteur d'enjeux de maintien des équilibres biologiques ou d'intérêt écologique spécifique.
- Peut identifier en plus des ERCL du SCoT des éléments d'intérêt écologique majeur, d'autres sites nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique spécifique.
- Doit assurer une réglementation adaptée sur les sites classés ne faisant pas partis des ERCL du SCoT.

Les espaces remarquables sont protégés de fait, des aménagements et travaux peuvent y être autorisés à titre exceptionnel et dans le respect des textes et lois en vigueur (notamment l'article L. 121-24 et R121-5 du code de l'urbanisme). Sont ainsi autorisés :

- Les travaux ayant pour objet la gestion, la valorisation, la conservation ou la protection de ces espaces et milieux ainsi que leur ouverture au public,
- Les aménagements légers, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux écologiques aquatiques comme terrestres.

e) Concernant les coupures d'urbanisation :

Les coupures d'urbanisation sont des espaces naturels situés entre des espaces urbanisés. L'existence ancienne de constructions isolées ou d'urbanisation diffuse ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation. L'enjeu de ces coupures est d'éviter la création d'un continuum urbain au détriment d'espaces et de continuité naturels ayant diverses fonctions paysagères et écologiques.

Les coupures d'urbanisation à préserver sont localisées à l'échelle du SCoT. Les documents d'urbanisme locaux délimitent, à leur échelle, l'épaisseur et la profondeur de ces coupures d'urbanisation et définissent les règles permettant d'assurer la préservation de leur caractère naturel. Il appartient au document d'urbanisme local, à son échelle, de définir des coupures d'urbanisation complémentaires à celles repérées par le SCoT.

A Saint-Just-Luzac, une coupure d'urbanisation est repérée entre les deux bourgs de la commune :

SAINT-JUST-LUZAC	Entre le bourg de Saint-Just et la zone urbanisée de Luzac/ abords de la RD 728.	Préserver une continuité écologique en maintenant un espace ouvert entre les constructions du bourg et celles du carrefour entre la RD 728 et la R D18.

f) Concernant la bande des 100 mètres :

Rappel de la règle d'inconstructibilité de la bande littorale au contact de l'eau. En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article 2 de la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 précitée. La bande littorale de cent mètres se caractérise par des interactions fonctionnelles et visuelles fortes entre les espaces urbains et les berges et accueille des activités et usages liés à l'eau diversifiés.

La qualification d'espace urbanisé repose ainsi sur la prise en compte de l'ensemble du secteur dans lequel est située la parcelle dont le caractère urbanisé dépendra à la fois de la densité significative de constructions et d'équipements, de considérations géographiques et physiques propres à chaque cas d'espèce, ainsi que de la situation de la parcelle à l'intérieur de cet espace et de sa plus ou moins grande proximité des habitations existantes.

Le document d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale à plus de 100 mètres lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient.

g) Concernant le recul du trait de côte

Le SCoT évoque la nécessité de mettre en place des actions d'accompagnement des processus naturels, ou de lutte active souple, contre l'érosion. Pour cela le SCoT prévoit pour l'heure principalement des actions de protections des formations dunaires, des plages et des marais et un effort collectif de sensibilisation et d'études supplémentaires.

Les études sont en cours à l'échelle du SCoT et des communes. Ces études serviront à modifier à la fois le SCoT et le PLU lors d'une prochaine procédure.

La commune dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels portant sur l'aléa submersion marine et recul du trait de côte. Les mesures liées au recul du trait de côte sont donc applicables au territoire indépendamment du PLU.

Le PLU n'a pas prévu de zones de replies.

C. La cohérence du PLU au regard de la Loi Littoral

Le PLU de Saint-Just-Luzac est élaboré afin de créer un outil au service du développement du territoire qui devient la référence principale des services d'instructions des demandes d'occupation et d'utilisation du sol. Afin garantir une transparence et une application de la loi compréhensible pour les usagers du territoire, le PLU doit justifier du respect de la loi Littoral. Le PLU est cohérent avec les dispositions particulières de la loi Littoral établies par articles L.121-1 et suivants du CU dont les modalités d'application sont précisées par le SCoT. L'ensemble des justifications du respect de la loi Littoral rappelleront le cadre d'application de la loi Littoral fixé par le SCoT et préciseront le détail de la traduction de la loi à l'échelle des communes littorales du territoire. La justification s'articulera autour de 3 fils rouges :

- Les mesures stratégiques répondant aux enjeux de préservation des côtes encadrés par la loi Littoral dans le PADD et les OAP.
- Le respect des principes de la loi Littoral dont le PLU en détaillant ci-après les espaces et les périmètres définis par la loi Littoral et dont le cadre est fixé par le SCoT. Chaque espace sera déterminé spatialement au vu des données locales du territoire et sera associé à sa traduction réglementaire dans le PLU.
- La planification des projets de renforcement et d'extensions des agglomérations et des villages à travers le cadre des OAP et les règles associées qui respectent le cadre de la loi Littoral fixé par le SCoT et l'étude locale, réalisée ci-après par le PLU, des espaces définis par la loi Littoral.

1. Les enjeux littoraux dans les orientations du PADD

Le PADD fixe les orientations d'aménagement du projet de développement communal à horizon 10 ans. Le PLU a dès la phase stratégique précisé sa volonté à préserver la richesse rurale, socle de l'identité du territoire. Parmi ces richesses, les espaces naturels et le grand paysage marin sont identifiés par le PADD comme composante structurant le paysage. Ces éléments et ces espaces font l'objet de plusieurs orientations visant à les valoriser, les préserver ou les protéger :

Axe 3a/ Préserver le paysage et le patrimoine de la commune

Deux entités paysagères de marais sont identifiées :

- Le marais humide et salé en bordure de la Seudre support d'activités ostréicoles et de pêche à forte valeur patrimoniale,
- Le marais doux de Brouage en zone Natura 2000 et où l'élevage bovin prime.

Axe 3c/ Préserver les richesses naturelles du territoire communal

Ces espaces de richesses sont identifiées comme étant les espaces agricoles, les marais salés au sud et es marais doux au nord. Plusieurs orientations du PADD sont en lien avec les enjeux littoraux :

- 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.
- Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation identifiés par le SCOT dans le cadre de la loi littoral.
- Préserver ou restaurer les continuités écologiques.

D'autres orientations concernent les activités salicoles et ostréicoles qui sont essentielles à la vie économique et touristique de la commune. Pour cela le PADD prévoit notamment :

- Préserver les espaces dédiés à l'aquaculture et à la saliculture
- Permettre l'extension des espaces nécessaires au développement des activités de pêche responsable et la modernisation des équipements existants.
- Créer une offre de stationnement et de cheminement doux vers les marais afin de limiter les dégradations tout en répondant aux besoins des exploitants.

Ces axes et ces orientations mettent l'accent sur l'équilibre à trouver entre préservation des milieux écologiques caractéristiques et paysagers du territoire tout en développant les activités agricoles traditionnelles.

2. Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal

a) Rappel réglementaire et analyse du SCoT

La loi Littoral distingue les espaces déjà urbanisés caractérisés par un nombre et une densité significative de constructions des espaces dit en « discontinuité », soit des espaces à caractère naturel, agricole ou de l'habitat diffus. Ces espaces déjà urbanisés correspondent à des agglomérations, des villages ou des « secteurs déjà urbanisés » (SdU). Seul ces espaces peuvent construire de nouvelles constructions et installations en densification ou, dans le cas des agglomérations et des villages uniquement, en extension de l'urbanisation sans contredire le principe d'inconstructibilité en dehors des espaces déjà urbanisés de la loi Littoral. Ces espaces déjà urbanisés correspondent à un espace continu d'urbanisation sans coupure ni discontinuité (hors dents creuses et espaces publics participant au fonctionnement urbain) qu'ils s'agissent des agglomérations ou des villages existants. Le SCoT a délimité et caractérisé ces espaces sur le territoire du PLU.

Le SCoT a identifié deux agglomérations et quatre SdU.

b) Analyse locale des enveloppes urbaines (continuité de l'urbanisation) et des formes urbaines (agglomération, village ou secteur déjà urbanisé)

Au titre de l'article L 121-13, l'extension de l'urbanisation doit se faire en continuité des agglomérations ou villages existants. Le SCoT identifie par une cartographie les secteurs urbanisés qui peuvent être considérés comme des agglomérations et des villages. Le DOO comporte une carte identifiant les « villages », les « agglomérations » et les « SdU » du territoire au sens de la loi Littoral.

Le PLU doit toutefois, à partir des données locales, justifier le périmètre et la définition de ses espaces urbanisés. Seront alors mobilisés les critères du SCoT concernant la définition des agglomérations et des villages en plus de compléments du PLU. Ces critères permettront d'une part de justifier le pourtour des formes urbaines instituées par la loi Littoral et d'autre part de justifier de la bonne insertion des projets d'extensions ou de densification :

Critères du SCOT (Agglomération et Village)	Ajouts du PLU
La distance par rapport à l'agglomération ou au village selon le contexte local	La distance entre les constructions se définie avec un seuil de 50 mètres maximum entre deux constructions principales ou avec des surfaces imperméabilisées ou avec des espaces publics. Cette distance peut être ajustée en fonction de la configuration des lieux. Il n'y a pas de critère de distance fixe concernant les activités économiques et logistiques dû au fait que leur localisation est excentrée d'un cœur de ville par nature et que leur localisation le long d'axes routiers importants imposent des marges de recul éloignant les bâtiments économiques des cœurs de bourg. Leur importance stratégique et leurs enjeux de requalification d'entrée de ville justifie de considérer les zones d'activités en entrée de ville et les quartiers périurbains périphériques comme faisant partie des agglomérations.
Le caractère urbanisé ou non des parcelles contiguës au projet/comprise dans l'enveloppe urbaine	La contiguïté s'évalue par la présence d'une ou plusieurs constructions limitrophes les unes des autres. Les routes ne doivent pas entraver le critère de contiguïté dans le cas où les constructions font partie du même fonctionnement urbain avec la route servant justement de connexion proche. Ce critère ne doit pas entraver la prise en compte des vides au sein d'un espace urbain. Une parcelle vide entourée de parcelles bâties sera comprise dans l'enveloppe urbaine.
La configuration des lieux et/ou absences de coupures physiques	Le caractère urbanisé s'exprime par un assemblage de constructions plus ou moins denses insérées dans le fonctionnement urbain d'une même entité. Par fonctionnement urbain, le PLU entend : équipements

	publics, logements, activités économiques, espaces publics et récréatifs. La prise en compte des coupures physiques (routes, topographies etc.) doit toutefois permettre d'inclure dans l'enveloppe les constructions et les surfaces imperméabilisés de part et d'autre d'une route à condition que : • La distance entre les constructions reste raisonnable (voir critère sur la distance). • L'usage est clairement inséré dans un fonctionnement urbain.
Morphologie urbaine, densité et rôle • **Une agglomération ne doit pas avoir un nombre de bâtis inférieur à un village (50 bâtiments)** • **Il doit y avoir une gradation des densités avec cœur historique et densité moindre en périphérie** • **Une agglomération doit avoir des fonctions de centralité**	• Une agglomération se distingue d'un village par un nombre de bâtiments contiguë supérieurs à 100 au regard des caractéristiques rurales de la microrégion contrairement à des agglomérations touristiques au nombre de bâtiments plus importants. • Un ou plusieurs cœurs historiques doivent se dessiner de manière linéaire au regard de l'histoire du territoire. La forme urbaine se prolonge ensuite par des lotissements ou du bâti individuel moins dense. Des bâtiments d'exploitations agricoles peuvent faire partis d'une agglomération ou d'un village à condition de respecter les 3 critères précédents. • Les fonctions structurantes d'une agglomération doivent être liées à au moins l'un de ces équipements : o Des équipements sportifs importants (stades, piscines, tennis, etc.) o Des équipements médicaux o Des équipements commerciaux Les agglomérations et les villages partagent la fonction socialisatrice et historique (cimetière, salle des fêtes, église, place, etc.)

Critères du SCOT (SDU)	Ajouts du PLU
Un nombre de constructions supérieur à 15	
Continuité et densité du bâti	Le PLU ajoute que la densité du lieu-dit doit au minimum être d'une douzaine de bâtiments à l'hectare. Les exploitations agricoles ne comptent pas

	dans ce calcul de la densité dans la mesure où elles seraient la seule occupation dense d'un secteur. Les autres conditions doivent être remplies pour qu'un ensemble de constructions puissent être considérés comme un SDU.
Structuration par des voies de circulation « en épaisseur » autour d'un réseau d'espaces communs	Le PLU n'ajoute pas de critères supplémentaires.
Equipé par des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets	
Ne pas être localisé dans les Espaces Proches du Rivage	

La particularité de ces critères est que la classification du SDU est également dépendante de la proximité d'un espace qui s'apparente à un SDU avec des espaces centraux associés à des agglomérations ou des villages. Un SDU apparent sera inclut dans la catégorie agglomération ou village s'ils sont à proximité et qu'il existe un lien physique et fonctionnel entre les deux entités.

Le pourtour de l'enveloppe urbaine est déterminé dans le chapitre concernant l'analyse de densification du diagnostic.

Forme urbaine	Critères			
	Distance	Contiguïté	Configuration	Morphologie, densité et rôle
1/Agglomération de Luzac	Les bâtiments sont rapprochés les uns des autres sans dépasser les seuils fixés par les critères vus précédemment	Le bâti est contigu et est structuré autour des axes principaux (D241 et D728) et secondaires. Des vides urbains enclavés au cœur de bâtis existants et les fonds de jardins au cœur d'autres habitations sont comptabilisés dans l'enveloppe urbaine	Les routes ne correspondent pas à des coupures physiques dès lors qu'une ou des constructions ou des surfaces imperméabilisées sont présentes de part et d'autre. La distance doit être raisonnable.	L'agglomération de Luzac : • A un nombre de bâtiments supérieurs à 100 • Dispose d'un stade de football et d'un terrain de tennis. Une zone artisanale est localisée en entrée de ville et d'un entrepôt de logistique de l'autre côté de la D728 • Le cimetière vient fermer l'enveloppe le long de la D18.

				• Un village rue historique se dessine le long des rues Edgard Renaud et Gén Besson
2/Agglomération de Saint-Just	Les bâtiments sont rapprochés les uns des autres sans dépasser les seuils fixés par les critères vus précédemment	Le bâti est contigu et est structuré autour des axes principaux et secondaires (D18 et D241E1). Un bouclage routier permet de distinguer une organisation radioconcentrique étalée le long des départementales avant de se développer en quartiers périphériques moins denses qui étire la forme urbaine le long de la Rue de la Résistance. Des vides urbains enclavés au cœur de bâtis existants et les fonds de jardins au cœur d'autres habitations sont comptabilisés dans l'enveloppe urbaine	Les routes ne correspondent pas à des coupures physiques dès lors qu'une ou des constructions ou des surfaces imperméabilisées sont présentes de part et d'autre. La distance doit être raisonnable.	L'agglomération de Saint-Just : • A un nombre de bâtiments supérieurs à 100 • Dispose d'activités artisanales sur la rue Charles • Est structurée autour de marqueurs : places Verdun, Eglise • Dispose d'un équipement de santé structurant (ATASH-MAS Les Pastels) • Le village historique se dessine de manière similaire à une étoile le long de la D18 et de trois rues étroites

Forme urbaine	Critères			
	Nombre de constructions	Continuité et densité	Structuration	Présence de réseaux
3/ SDU de Mauzac	Le nombre de bâtis est supérieur à 15	Le quartier est composé de bâtiments quasi-continu le long des axes caractérisés par un noyau historique et des pavillons périphériques. La densité est d'une douzaine de bâtis à l'hectare en périphérie et d'une quinzaine de bâtis à l'hectare dans le noyau.	L'enveloppe se développe le long d'une trame viaire presque quadrillé permettant un bouclage le long de la D241. Les écarts entre deux bâtis sont compensés par un réseau viaire structurant l'espace. Les voiries permettent de délimiter à la fois les limites urbaines lorsqu'elles représentent une coupure et de connecter la tâche urbaine.	Le quartier dispose de tous les réseaux nécessaires.
4/SDU d'Artouan		Le quartier est organisé de manière radioconcentrique autour de la rue d'Artouan. La densité est importante (une vingtaine de constructions à l'hectare) au regard de l'historicité du hameau.	L'enveloppe se développe autour de deux axes : • La rue d'Artouan • La rue des Gens Biens Le parcellaire témoigne d'une différence d'usage entre les fonds de jardins et les parcelles cultivées. L'enveloppe urbaine tient compte des usages et de la forme générale du quartier : un cercle dense avec quelques vides entre les constructions et les routes.	
5/SDU des Touches		Le quartier est caractérisé par une enveloppe resserrée d'une densité d'une douzaine de bâtiments à l'hectare. Le hameau historique est restreint sur quelques constructions le long de la D241. Le bâti est continué le long des routes.	L'enveloppe se développe autour de la D241 et du chemin des Douaniers et de la route des Touches. Elle prend en compte les fond de jardins sauf s'il s'agit de parcelles agricoles n'appartenant pas au fonctionnement urbain et au bouclage viaire du quartier.	

Aucun SdU n'est localisé dans des Espaces Proches du Rivage.

Le SdU de Thoriat identifié par le SCoT n'a pas été classé en zone U densifiable sur le territoire communal du fait que le cadastre exclu la partie composée de logements du périmètre administratif de la commune. Le complexe d'exploitation agricole seul ne peut être considéré comme un SdU du fait de sa vocation agricole exclusive.

c) Justification du principe d'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées

Les espaces urbanisés sont plus ou moins impactés par les Espaces Proches du Rivage qui imposent un principe d'extension limité de l'urbanisation. Les extensions sont également déterminées en fonction des capacités d'accueil du territoire et le « juste-milieu » entre la préservation des espaces naturels et agricoles et la pérennité urbaine.

L'ensemble des secteurs d'extensions de l'urbanisation sont en continuité des agglomérations existantes. Les SdU ne présentent pas d'extensions mais des possibilités de densification identifiées lors de la création de l'enveloppe urbaine qui correspond au périmètre de leur zone urbaine. Le PLU de Saint-Just-Luzac ne prévoit qu'une seule zone d'extension :

Lieu	Zone	Vocation	OAP	Logements	HA	Justification
Agglomération de Luzac	1AUX	Economique	N°6	/	3,35	Cette zone est contiguë à l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Luzac. Il s'agit d'une extension de la zone d'activités déjà présente considérée comme stratégique notamment au regard des objectifs et des projets de la Communauté de Communes et du SCoT. Le SCoT recense les zones du Puit doux et des 4 Moulins et permet des extensions limitées et justifiées. Ce chapitre concerne la justification au regard de la loi Littoral. La justification de l'extension sera explicitée dans le chapitre sur l'objectif de réduction de la consommation d'espaces. Son renforcement est donc permis et compatible avec le SCoT. Etant dans la continuité directe de la zone et ayant une fonctionnalité similaire, la morphologie sera cohérente entre l'extension et la zone d'activités.

Les autres secteurs de projets en restructuration urbaine ou en densification sont localisés en dents creuses au sein des agglomérations.

Lieu	Zone	Vocation	OAP	Logements	HA	Justification
Agglomération de Luzac	UA	Habitat	N°3	13	0,53	L'OAP permet de structurer une dent creuse en posant des principes d'accessibilité, d'espaces verts et de réhabilitation d'un front bâti.
Agglomération de Luzac	UB	Habitat	N°1	24	0,96	L'OAP permet de structurer une large dent creuse entourée de pavillons et de lotissements en cours de construction (parcellaires déjà

						dessiné et autorisations d'urbanisation accordées) en posant des principes d'accessibilité et de transition paysagère.
Agglomération de Saint-Just	UA	Habitat	N°2	7	0,27	L'OAP permet de structurer une dent creuse en posant des principes d'accessibilité et de transition paysagère.
Agglomération de Saint-Just	UA	Habitat	N°4	7	0,22	

Le reste des zones urbanisables permettent de nouvelles constructions selon certains seuils d'emprise au sol, d'espaces de pleine terre, etc. Les espaces libres respectant les conditions et les règles spécifiques à chaque zone peuvent accueillir de nouvelles constructions en dehors du cadre d'une OAP. Cette possible densification reste limitée.

Aucune extension de l'urbanisation n'est permise en discontinuité. Le règlement des zones A et N s'en assure :

Principe	Règles
Aucune discontinuité dans les communes littorales	Dans les communes littorales hors des espaces remarquables et caractéristiques, et les coupures d'urbanisation, seules sont autorisées en discontinuité (zone A et N) par dérogation à l'article L121-8 du CU les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole, forestière ou aux cultures marines. Les extensions et les évolutions mesurées des occupations et destinations du sol autorisées dont les constructions déjà édifiées, puis la réhabilitation et la réfection des constructions existantes sont autorisées. Les autres occupations et destinations du sol autres que celles admises par dérogation au titre de la loi Littoral sont interdites.

3. Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les Espaces Proches du Rivage

a) Rappel réglementaire et analyse du SCoT

Le SCoT identifie les espaces proches du rivage conformément aux dispositions de l'article L.121-13 : « L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »

En l'absence de localisation définie par le SCoT, l'analyse suivante vise à justifier que les Espaces Proches du Rivage sont localisés au sein des marais de la Seudre, le long des canaux du marais :

- **La distance** entre les marais de la Seudre jusqu'aux axes routiers est bien supérieur à 4 kilomètres. Bien que ces espaces soit majoritairement naturels ou agricoles, les axes routiers ne sont pas des repères pertinents de la limite des Espaces Proches au regard de l'analyse de la co-visibilité.

- **La co-visibilité** avec les marais depuis la D728, ou au plus proche, la D241 et la rue des Acacias (axe central du quartier de Luzac) est inexistante. Si le relief, relativement plat pourrait permettre une visibilité directe sur la Seudre, la végétation et les légers vallonnements ne permet pas de distinguer un horizon nette sur la Seudre.



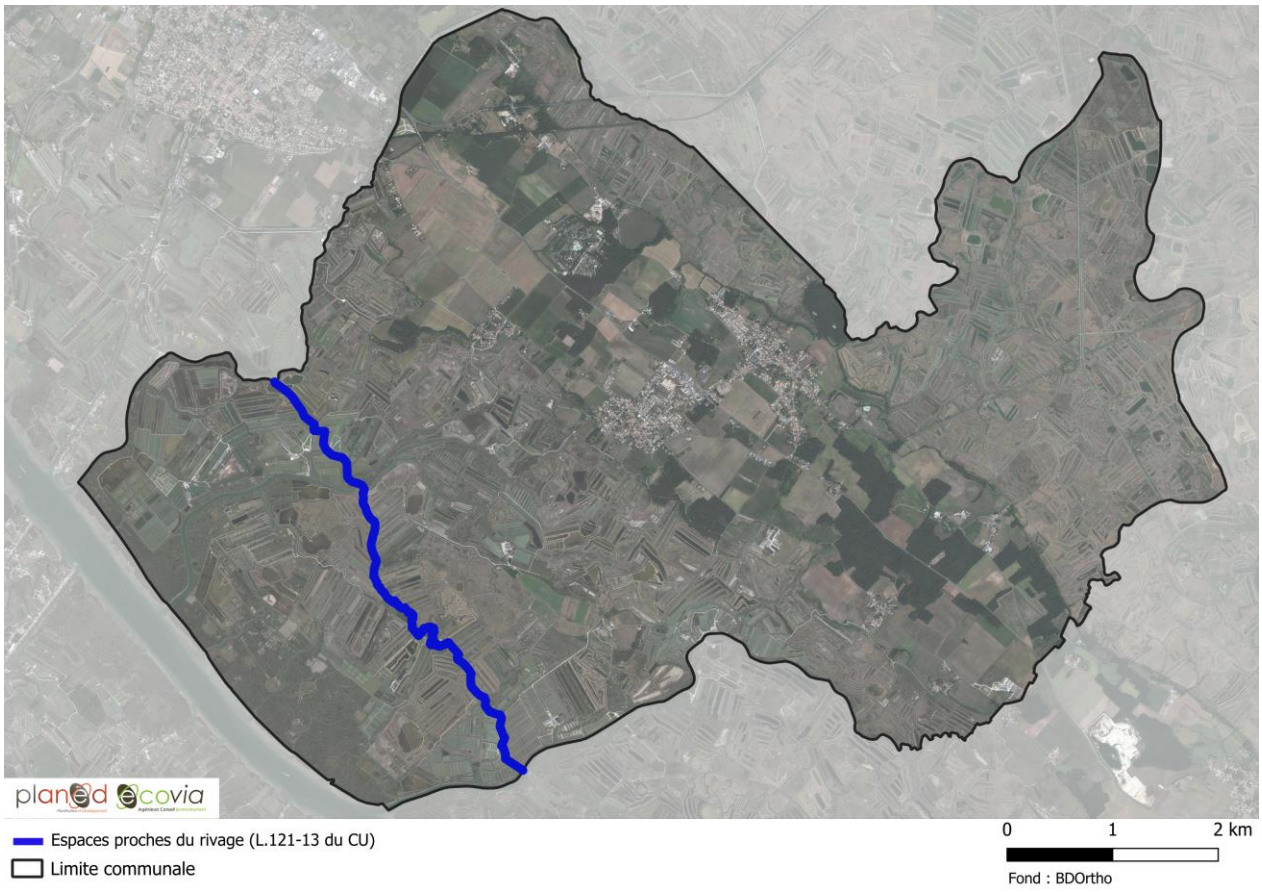
Vue depuis la D241 vers la Seudre. Au loin le couvert végétal de la rive d'Arvert. En second plan les installations agricoles et la végétation situées à plus de 2 km des rives de la Seudre masquant son lit. En premier plan la lisière entre la plaine agricole de Saint-Just-Luzac et les marais de la Seudre.



Vue depuis Arvert vers la Seudre. Au loin le couvert végétal des marais de la rive de Saint-Just-Luzac. Aucune route, aucune urbanisation dense n'est perceptible depuis les rives d'Arvert, témoignant d'une co-visibilité moindre entre les rives de la Seudre et les espaces bâtis de Saint-Just-Luzac.

- **La configuration du site** s'analyse comme suit :
    - Il s'agit d'un large marais sans coupure physique nette et d'une co-visibilité très faible depuis les axes routiers à environ 4 kilomètres de la Seudre. La limite se situe donc à la fois reculée dans le marais au regard de l'absence de repère physique clair mais n'atteint pas les axes routiers.
    - Ensuite, l'intégralité des marais, même au-delà des axes routiers sont considérés comme des espaces remarquables du littoral ce qui ne représente pas en conséquence un critère idéal d'identification des espaces proches du rivage.
    - Il convient enfin de préciser que le Secteur déjà Urbanisé d'Artouan identifié par le SCoT n'est pas situé en Espaces Proches du Rivage. En effet, les secteurs urbanisés qui auraient des caractéristiques associées à un SdU mais qui sont localisés au sein des Espaces Proches ne peuvent être considérés comme des SdU et ne sont donc « *pas repérés par le SCoT* » (Justification des choix du SCoT, p.48). Il n'y a donc pas d'enjeu urbain au sein des Espaces Proches du Rivage

En conséquence, à travers l'ensemble de ces analyses et indices, la limite des Espaces Proches du Rivage est identifiée comme étant **le long des canaux des marais**.



b) *Traduction réglementaire des Espaces Proches du Rivage dans le PLU*

Il n'y a aucun espace urbanisé ou à urbaniser localisé au sein du périmètre des Espaces Proches du Rivage induisant de fait l'absence d'un renforcement et d'une extension de l'urbanisation. Du fait de la superposition des Espaces Proches du Rivage et du périmètre des espaces remarquables, il s'agit donc de combiner les règles des Espaces Proches du Rivage applicables en dehors des zones d'urbanisation, avec celles des espaces remarquables.

Les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERCL) couvrent quasiment l'ensemble du territoire, en particulier les marais bordant la Seudre. Le régime des ERCL est plus contraignant et prévaut sur celui des Espaces Proches du Rivage.

En l'absence d'enjeu urbain au sein des Espaces Proches du Rivage, les règles de la zone Aor, couvrant l'intégralité des Espaces Proches du Rivage, appliquent le cadre réglementaire le plus restrictif en l'occurrence l'interdiction des constructions et installations agricoles et forestières à l'exception des activités liées aux cultures marines et les aménagements légers autorisés en ERCL.

En effet, sur l'ensemble de la zone Aor, ce sont les règles les plus strictes qui s'appliquent, dans le cadre des espaces remarquables. Cependant, une restriction supplémentaire s'ajoute pour les constructions agricoles : seules les installations et constructions nécessaires aux cultures marines sont autorisées en EPR. Bien que la zone Aor ne soit pas entièrement concernée par les EPR, les spécificités des marais justifient ces règles particulières applicables aux cultures aquacoles.

Par ailleurs, la délimitation des EPR, telle qu'elle est présentée dans le rapport à re-approuver, explique que seules les règles relevant des ERCL s'appliquent aux zones Ar et Nr. En effet, ces dernières se situent en dehors des EPR.

4. Urbanisation interdite dans la bande littorale

Le SCoT rappelle le caractère inconstructible de la bande des 100 mètres à compter de la limite haute du rivage. Les PLU et PLUi seront chargés de traduire cette disposition réglementaire. La délimitation graphique de la bande des 100 mètres n'est pas imposée. En effet, l'article L121-16 du code de l'urbanisme dispose « En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement ».

La qualification d'espace urbanisé repose ainsi sur la prise en compte de l'ensemble du secteur dans lequel est située la parcelle dont le caractère urbanisé dépendra à la fois de la densité significative des constructions et d'équipements, des considérations géographiques et physiques propres à chaque cas d'espace, ainsi que de la situation de la parcelle à l'intérieur de cet espace et de sa plus ou moins grande proximité des habitations existantes.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de 100 mètres.

Comme pour les Espaces Proches du Rivage, en l'absence d'enjeu réglementaire et urbain, les règles des zones Aor appliquent le cadre réglementaire des ERCL superposé au cadre de la bande des 100 mètres, la règle la plus restrictive étant appliquée. Il est rappelé par le règlement que dans la zone Aor, seules les constructions et installations autorisées dans la bande des 100 mètres sont autorisées .à condition de respecter les dispositions applicables aux ERCL (aménagements légers listées à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme).

5. Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques

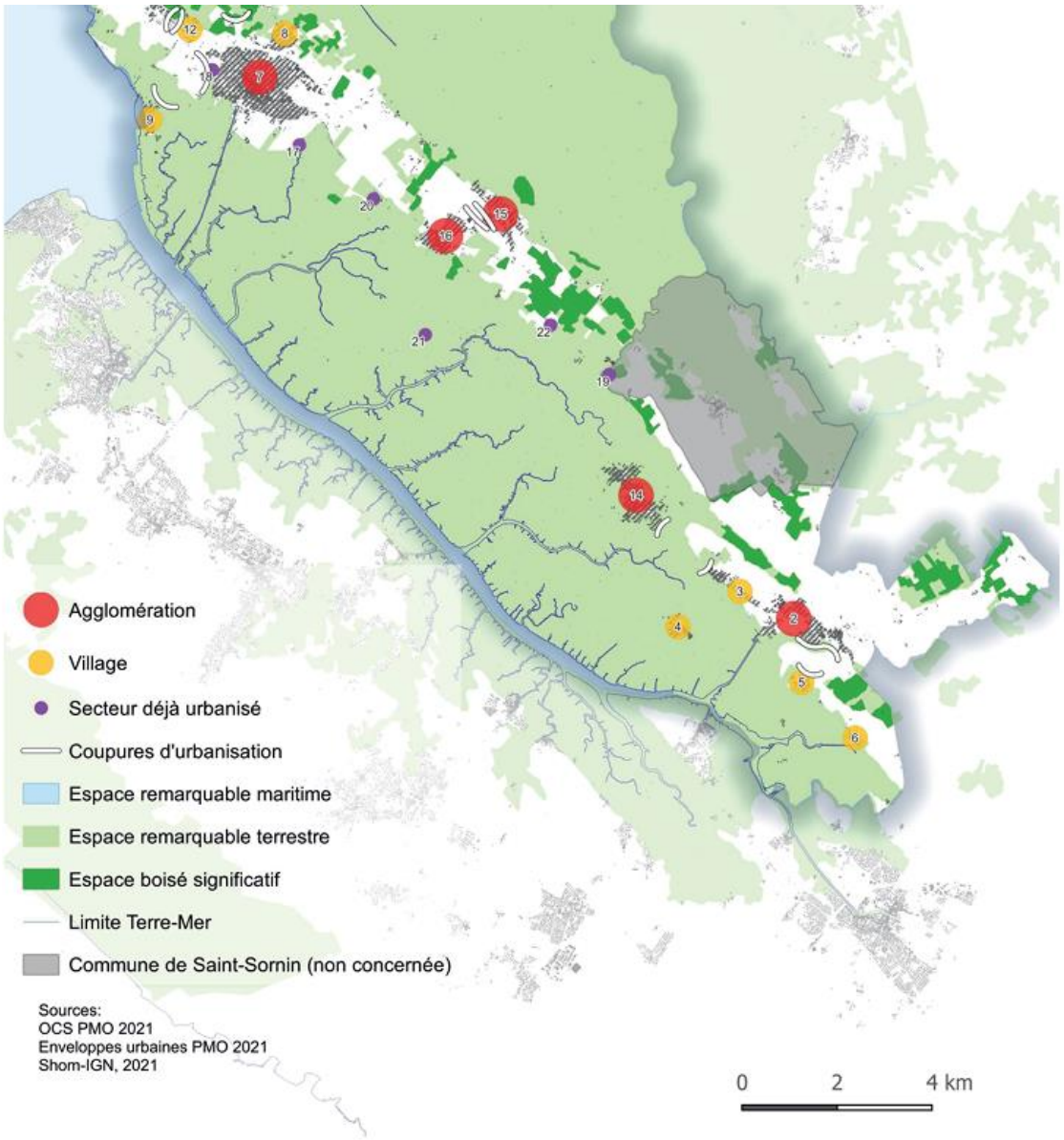
a) Rappel réglementaire et analyse du SCoT

La protection des espaces remarquables est réglementée par les articles L 121-28, R 121-7 et R 121-5 du code de l'urbanisme.

Ces espaces correspondent à des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Les types d'espaces concernés sont définis réglementairement. Ainsi, conformément à l'article R121-4 du CU en application du L121-3 du CU, sont préservés « les espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages. »

Le SCoT précise que le PLU :

- Peut délimiter des ERCL différents de ceux du SCoT, qu'ils soient plus étendus ou plus restreints. La condition reste toutefois de réaliser la démonstration que le secteur concerné a été déjà urbanisé, a été altéré par l'activité humaine ou ne correspond pas à un secteur d'enjeux de maintien des équilibres biologiques ou d'intérêt écologique spécifique.
- Peut identifier en plus des ERCL du SCoT des éléments d'intérêt écologique majeur, d'autres sites nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique spécifique.
- Doit assurer une réglementation adaptée sur les sites classés ne faisant pas partis des ERCL du SCoT.

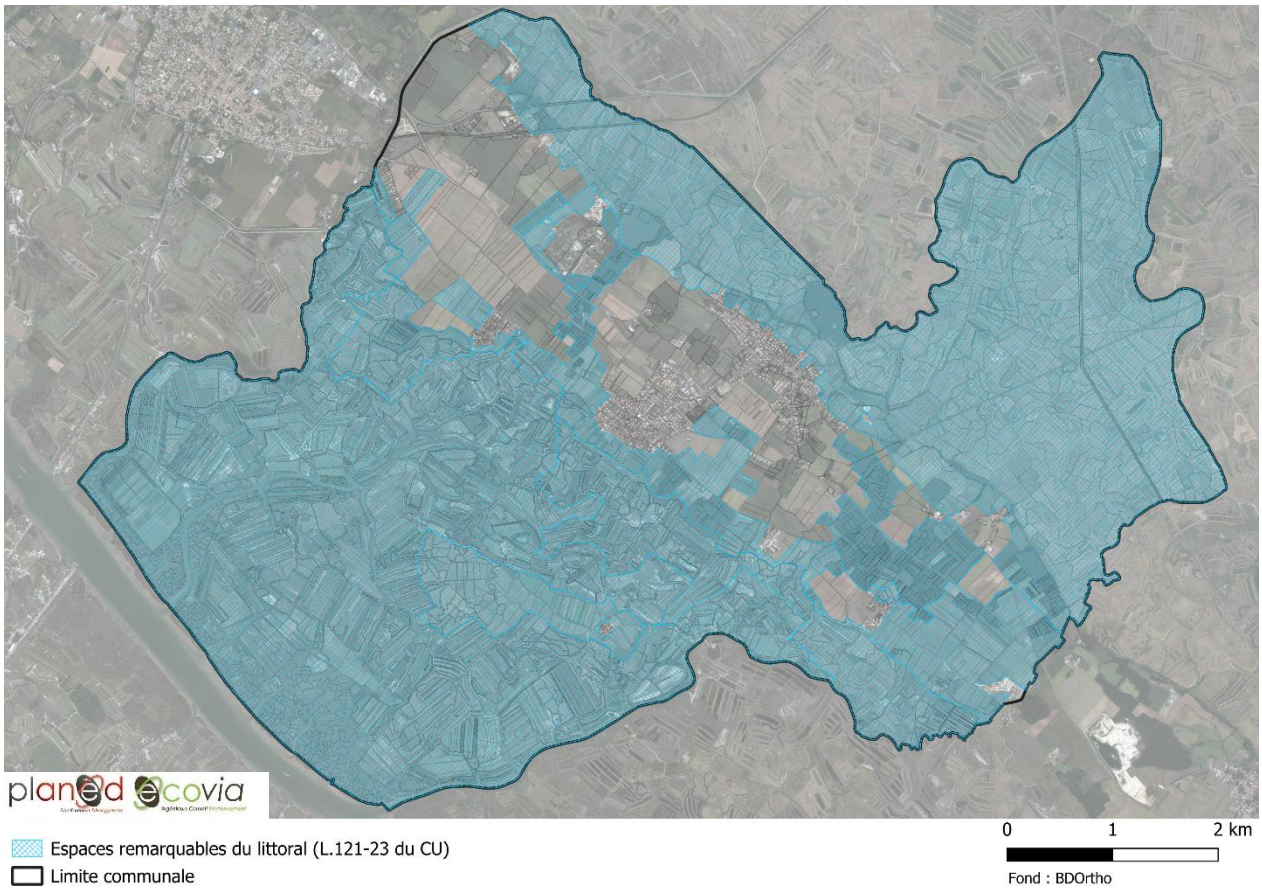

Agglomération
Village
Secteur déjà urbanisé
Coupures d'urbanisation
Espace remarquable maritime
Espace remarquable terrestre
Espace boisé significatif
Limite Terre-Mer
Commune de Saint-Sornin (non concernée)
Sources:
OCS PMO 2021
Enveloppes urbaines PMO 2021
Shom-IGN, 2021
0
2
4 km

b) Analyse locale des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERCL) du PLU

Au regard de la jurisprudence, des expertises supplémentaires peuvent permettre, moyennant une justification dans le rapport de présentation des PLU, de réajuster à la marge les périmètres définis par les SCoT sur les communes concernées par des Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral. Toutefois, la trame des Espaces Remarquables du SCoT constitue le référentiel spatial à partir duquel les PLU doivent opérer leur traduction réglementaire.

En cohérence avec le SCoT, le PLU ne se limite pas à un simple périmètre de protection : il définit une trame littorale continue, fondée sur les fonctionnalités écologiques, paysagères et hydrauliques des marais de la Seudre et de leurs franges. Les espaces remarquables du littoral du PLU dans la carte page suivante (hachures bleues) couvrent l'ensemble des marais littoraux, zones humides et prairies inondables, englobent les continuités terre-mer identifiées au SCoT et suivent une logique enveloppante, et non parcellaire. Le PLU ne fragmente pas les espaces remarquables, ne les limite pas aux seuls secteurs non bâtis immédiats du rivage, mais les étend à l'échelle fonctionnelle des marais en respectant ainsi l'esprit de la carte du SCoT.

Enfin, les agglomérations, les villages et les secteurs déjà urbanisés sont clairement exclus des espaces remarquables. En effet, les enveloppes urbaines du SCoT (hachuré en noire dans la carte du SCoT ou identifié par un point violet pour les SdU) servent de limites à la délimitation des espaces urbanisés du PLU. Cela traduit un principe fondamental de la loi Littoral : « *les espaces remarquables ne peuvent inclure que des secteurs non urbanisés ou faiblement anthropisés.* »



Le PLU de Saint-Just-Luzac a spatialisé les espaces remarquables du littoral en s'appuyant directement sur la trame littorale définie par le SCoT Marennes-Oléron. **Il reprend l'armature des espaces remarquables terrestres et maritimes identifiés par le SCoT, en les traduisant dans une enveloppe continue correspondant aux marais, zones humides et continuités terre-mer**.

Cette traduction repose sur une approche fonctionnelle et paysagère, **excluant strictement les enveloppes urbaines**, limitant l'extension urbaine et **intégrant les boisements significatifs comme interfaces écologiques et le périmètre du site classé de l'ancien golfe de Saintonge** (marais de Brouage) lorsqu'ils permettent de garantir une continuité entre les milieux humides, agricoles caractéristiques et forestiers.

c) Traduction réglementaire des Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral dans le PLU

A l'échelle du PLU, la comparaison entre l'occupation du sol avec la carte des Espaces Remarquables et Caractéristiques du SCoT permet de confirmer le caractère remarquable des espaces selon la typologie d'espace présentée aux article L.121-23 et R.121-4 du Code de l'urbanisme.

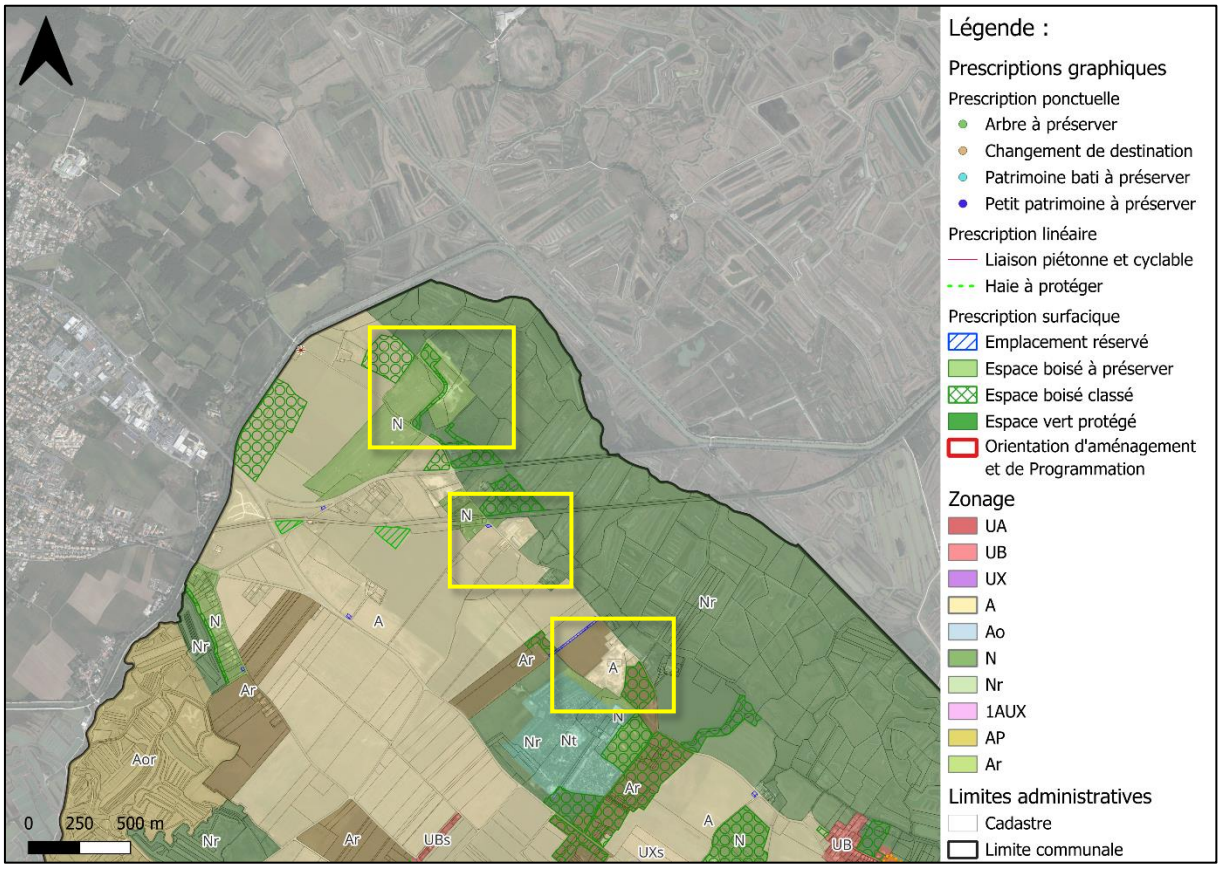
Le SCoT et le PLU ci-avant ayant déjà fait l'exercice d'identification des milieux urbains en opposition aux espaces remarquables et caractéristiques du littoral, le zonage du PLU est cohérent avec les espaces remarquables et caractéristiques identifiées par le SCoT avec une identification avec un indice « r » des espaces remarquables à l'échelle du PLU. L'ensemble des autres zones sans indice « r » correspondent soit à des secteurs en discontinuité, soit à des formes urbaines de la loi Littoral (agglomération, village, SdU).

Néanmoins, le périmètre des Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral a pu être affiné par le PLU notamment aux franges des exploitations agricoles et du site classé.

Plusieurs secteurs sont listés ci-après pour justifier du périmètre des ERCL. Ces secteurs sont localisés à travers trois zooms des différentes parties de la commune :

- **Zoom n°1 : Nord-Ouest Route du Bournet**
- **Zoom n°2 : Sud-Ouest Jean-Gautier et Mauzac**
- **Zoom n°3 : La Plaine de Saint-Just et de Luzac**

(1) Zoom n°1



Le Nord-ouest de la commune est concerné par le périmètre du site classé de l'ancien golfe de Saintonge.

L'analyse parcellaire a permis de détourer le périmètre du site le long de la route du Bournet avec quelques ajustements en fonction :

- De la présence d'activités humaines incompatibles avec le classement en ERCL
- Du découpage parcellaire

(a) Déchetterie du Bournet



Ce site est caractérisé par une ancienne déchetterie, activités incompatibles avec la qualification d'ERCL. Bien que la collectivité prévoie à travers ce PLU de reconvertir le site afin de cesser l'activité, l'utilisation, compte tenu de l'utilisation du sol et des activités polluantes le secteur ne correspond pas à espace remarquables.

Toutefois, il convient de préciser que bien que le secteur ne bénéficie pas d'un classement protecteur au titre du L.121-23 du CU, des procédés de dépollution sont prévus permettant d'assurer une qualité écologique retrouvée. A l'avenir l'intérêt écologique dy site pourra éventuellement être réévalué.

Compatibilité et prise en compte :

Le SCoT avec une carte approximative semble exclure la déchetterie de leur carte des espaces de la loi Littoral. Cette exclusion détoure uniquement les éléments impactés par la déchetterie et n'est pas fine à l'échelle parcellaire. Le PLU classe donc le nord du site en ERCL en compatibilité avec la carte du SCoT et exclut les parcelles altérées par l'activité humaine.

Le site classé exclu l'ensemble des parcelles impactées par la déchetterie et rejoint la route de Bournet au niveau de l'intersection avec la D123., excluant de fait l'ensemble du secteur zoomé ci-dessus de son périmètre. Les ERCL de ce secteur couvre donc l'ensemble du site classé. Les règles applicables aux ERCL protègent donc le site classé.

(b) Activités le long de la route du Bournet



Le long de la route du Bournet une exploitation est localisée de part et d'autre de la route. L'ampleur de l'exploitation et l'usage fortement anthropisé (activités agricoles, de stockage, flux de véhicules, etc.) et l'altération des sols justifient que les parcelles occupées par l'exploitation ne soient pas incluses dans les ERCL du PLU. L'îlot bâti au sud de la route est classé en ERCL au regard de son caractère traditionnel et ses boisements remarquables au sein de la plaine agricole qui sont à proximité des linéaires bocagers au nord de la route.

<u>Compatibilité et prise en compte :</u>

Le SCoT avec une carte approximative semble exclure une partie de l'exploitation du périmètre des ERCL. Par cohérence avec l'occupation réelle du sol altérée par l'activité humaine, l'exploitation agricole n'est pas incluse dans le périmètre des ERCL.

Le site classé inclut ces parcelles dans son périmètre. Les parcelles sont régies par le règlement des zones Agricoles permettant de protéger la vocation de l'espace et de réguler les évolutions du secteur. Le périmètre des ERCL se fait au plus près de l'exploitation agricole pour protéger le maximum du périmètre du site classé.

(c) Activités économiques et campings de Sandaya Séquoia Parc



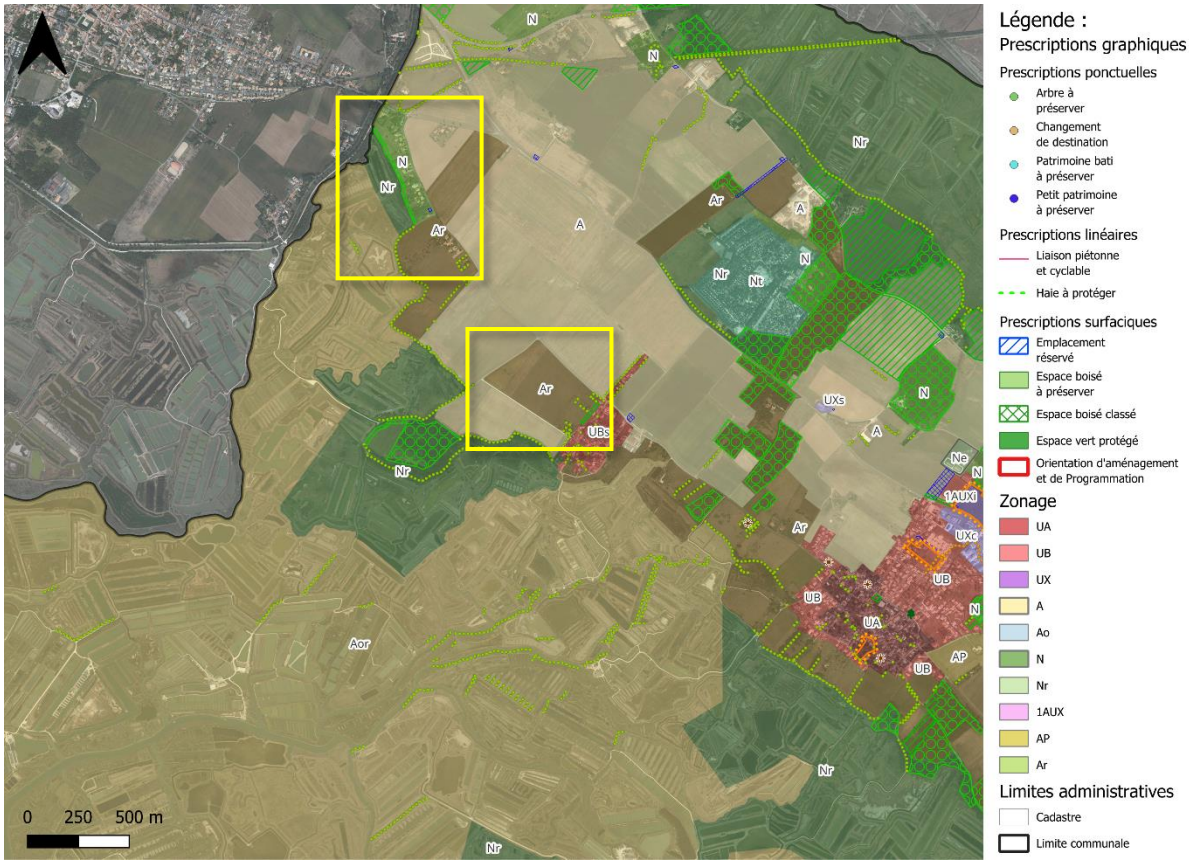
Le long de la route du Bournet une activité économique est localisée au sud de la route. L'ampleur de l'activités et l'usage fortement anthropisé (stockage, flux de véhicules, etc.) et l'altération des sols justifient que les parcelles occupées par l'exploitation ne soient pas incluses dans les ERCL du PLU. Le site ne présente pas d'intérêt écologique qui serait recensé par des inventaires ou des protections réglementaires de la nature, n'est pas nécessaire aux équilibres biologiques et n'est pas une composante d'un paysage caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral.

<u>Compatibilité et prise en compte :</u>

Le SCoT avec une carte approximative semble inclure à la marge une partie de l'activité économique du périmètre des ERCL. Par cohérence avec l'occupation réelle du sol altérée par l'activité humaine, l'exploitation agricole n'est pas incluse dans le périmètre des ERCL. Concernant le camping en zone Nt, le SCoT exclu son périmètre qui n'est pas cohérent avec la définition réglementaire des ERCL.

Le site classé est uniquement localisé au nord de la route, le zonage des ERCL n'impacte pas le site classé.

(2) Zoom n°2



Le Sud-Ouest de la commune est concerné par les espaces de cultures dans les marais.

L'analyse parcellaire a permis de détourer le périmètre des sites cultivés ayant besoin d'un zonage spécifique pour les identifier tout en respecter la règlementation des ERCL. Ces cultures sont classées en Aor tandis que les autres espaces sont classés en Nr ou Ar.

Le périmètre des ERCL est donc ajusté à la parcelle pour déterminer un zonage N/A ou Nr/Ar. Ce découpage est influencé par :

- La présence d'activités humaines incompatibles avec le classement en ERCL
- La présence de quartiers habités

(a) Quartier de Mauzac



Le SdU de Mauzan est délimité à travers la méthodologie de définition de l'enveloppe urbaine vu dans le chapitre sur la justification des zones urbanisées. Cette enveloppe urbaine n'est donc pas un ERCL. De plus, une exploitation agricole est localisée en bordure de l'enveloppe urbaine et n'est donc pas considéré comme un ERCL. Le site ne présente pas d'intérêt écologique qui serait recensé par des inventaires ou des protections réglementaires de la nature, n'est pas nécessaire aux équilibres biologiques et n'est pas une composante d'un paysage caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral.

<u>Compatibilité et prise en compte :</u>

Le SCoT avec une carte approximative exclu le SdU du périmètre des ERCL. Par cohérence avec l'occupation réelle du sol altérée par l'activité humaine, l'ensemble de l'enveloppe urbaine n'est pas inclus dans le périmètre des ERCL.

Le site classé n'est pas présent sur ce secteur.

(b) Rue Jean Gautier



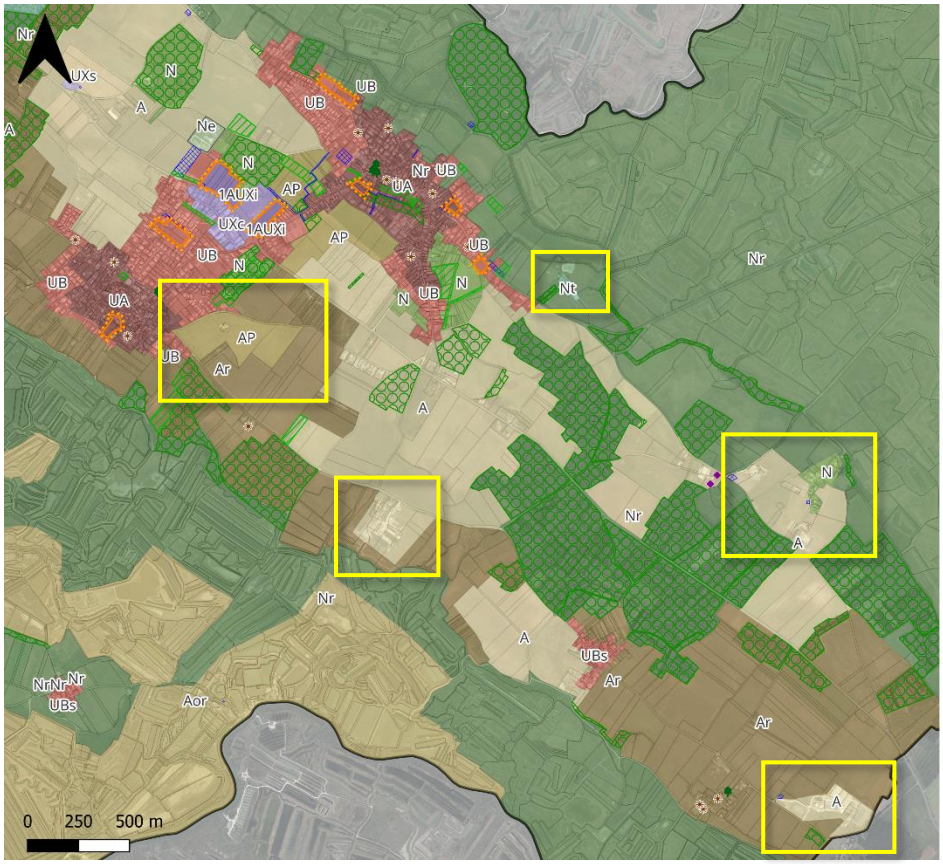
A la frontière de Marennes, la rue Jean Gautier est concernée par un linéaire bâti pavillonnaire. En tant qu'espace anthropisé et habité, cet espace n'est pas un ERCL :

- Le parcellaire a permis de délimiter les espaces remarquables
- Les frontières entre plusieurs unités paysagères ont également permis de délimiter les espaces remarquables. Ce secteur est caractérisé par des grandes parcelles cultivées ou des espaces cultivés comme des salins ou des cultures ostréicoles. Au cœur de ces paysages, les clairières, près et bosquets proches des habitations marquent un changement d'ambiance qui ne sont pas caractéristiques du patrimoine naturel et culturel des marais du territoire.
- La qualité écologique du site n'est également pas manifeste car le secteur classé en N ci-dessus n'est pas inclut dans un périmètre NATURA 2000 ou dans une ZNIEFF.

Compatibilité et prise en compte :

- **Le SCoT** avec une carte approximative exclu en parti le quartier du périmètre des ERCL. Par cohérence avec l'occupation réelle du sol altérée par l'activité humaine, l'ensemble du quartier n'est pas inclus dans le périmètre des ERCL.
- **Le site classé** n'est pas présent sur ce secteur.

(3) Zoom n°3



Le cœur de la commune est concerné par à la fois des espaces de cultures dans les marais, des champs cultivés, deux agglomérations et des exploitations agricoles. Le Sud-Est du territoire est concerné par à la fois des espaces de cultures dans les marais, des champs cultivés, un SdU et des exploitations agricoles.

L'analyse parcellaire a permis de détourer le périmètre des espaces identifiés par le SCoT comme étant des ERCL tout en assurant de ne pas comprendre de grands espaces anthropisés ne répondant pas aux critères des ERCL.

(a) Frange agricole paysagère au sud de Luzac



L'agglomération de Luzac est concernée à sa lisière par un domaine agricole en zone AP et des activités anthropisées qui altère le fonctionnement écologique (stockage agricole, flux de véhicules, etc.) qui :

- N'a pas d'intérêt écologique recensé par une ZNIEFF ou un périmètre NATURA 2000
- A un découpage parcellaire qui démarque le paysage du domaine et des activités le long de le rue Jean Moulin des paysages cultivés alentours

Le site ne présente pas d'intérêt écologique qui serait recensé par des inventaires ou des protections réglementaires de la nature, n'est pas nécessaire aux équilibres biologiques et n'est pas une composante d'un paysage caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral.

Compatibilité et prise en compte :

- **Le SCoT** avec une carte approximative exclu le domaine agricole et les parcelles occupées par une activités de stockage artisanal et agricole du périmètre des ERCL. Par cohérence ces espaces n'e sont pas inclut dans le périmètre des ERCL.
- **Le site classé** n'est pas présent sur ce secteur.

(b) Ferme en lisière des marais de la Seudre



Le secteur est concerné par une grande exploitation agricole en zone A et des activités anthropisées qui altère le fonctionnement écologique (stockage agricole, flux de véhicules, etc.) qui :

- N'a pas d'intérêt écologique recensé par une ZNIEFF ou un périmètre NATURA 2000
- A un découpage parcellaire qui démarque le paysage du domaine et des activités le long de le rue Jean Moulin des paysages cultivés alentours

Le site ne présente pas d'intérêt écologique qui serait recensé par des inventaires ou des protections réglementaires de la nature, n'est pas nécessaire aux équilibres biologiques et n'est pas une composante d'un paysage caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral.

Compatibilité et prise en compte :

- **Le SCoT** avec une carte approximative en parti l'exploitation agricole et les parcelles occupées par une activités de stockage artisanal et agricole du périmètre des ERCL. Par cohérence ces espaces n'e sont pas inclut dans le périmètre des ERCL.
- **Le site classé** n'est pas présent sur ce secteur.

(c) Exploitation agricole près du chenal du Goëland



Le secteur à la frontière de la commune de Saint-Sornin est concernée par une grande exploitation agricole en zone A et des activités anthropisées qui altère le fonctionnement écologique (stockage agricole, flux de véhicules, etc.) qui :

- N'a pas d'intérêt écologique recensé par une ZNIEFF ou un périmètre NATURA 2000
- A un découpage parcellaire qui démarque le paysage de l'exploitation des paysages cultivés alentours

Le site ne présente pas d'intérêt écologique qui serait recensé par des inventaires ou des protections réglementaires de la nature, n'est pas nécessaire aux équilibres biologiques et n'est pas une composante d'un paysage caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral.

Compatibilité et prise en compte :

- **Le SCoT** avec une carte approximative classe l'exploitation agricole et les parcelles occupées par une activités de stockage artisanal et agricole en ERCL. Par cohérence avec la nécessité de classer en ERCL des espaces nécessaires au équilibres biologiques, qui présentent des intérêts écologiques ou qui constituent un paysage remarquable [...] du patrimoine naturel et culturel du littoral, l'exploitation n'est pas considérée comme un ERCL.
- **Le site classé** n'est pas présent sur ce secteur.

(d) Quartier des Pibles



Le secteur est concerné par plusieurs grandes exploitations agricoles en zone A et des activités anthropisées qui altère le fonctionnement écologique (stockage agricole, flux de véhicules, etc.). Ces exploitations sont proches d'espaces urbanisés diffus qui ne correspondent pas à un ou deux bâtiments isolés. Ces occupations du sol n'ont pas d'intérêt écologique recensé par une ZNIEFF ou un périmètre NATURA 2000 à l'exception du nord de la zone N ci-dessus. Le caractère naturel du secteur est toutefois protégé par des règles appropriées. Par cohérence avec les autres bâtissent qui n'ont pas d'intérêt écologique, les habitations en continuité ne sont pas des ERCL. Le site ne présente pas d'intérêt écologique qui serait recensé par des inventaires ou des protections réglementaires de la nature, n'est pas nécessaire aux équilibres biologiques et n'est pas une composante d'un paysage caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral.

Compatibilité et prise en compte :

- **Le SCoT** avec une carte approximative ne classe pas l'exploitation agricole dans le périmètre des ERCL. Par cohérence ces espaces n'e sont pas inclut dans le périmètre des ERCL.
- **Le site classé** est présent uniquement au nord de la zone N ci-dessus qui présente de l'urbanisation diffuse. Le zonage N assure la protection du site classé sans pour autant le catégoriser d'ERCL au regard de l'altération de l'espace par l'activité humaine.

(e) Laguna Lodge



Le secteur est concerné par la résidence touristique Laguna Lodge, identifiée en zone Nt, destinée à l'accueil d'équipements touristiques dans le cadre du PLU. La délimitation de cette zone est strictement circonscrite à l'emprise des bâtiments et des aménagements existants, sans extension vers les espaces naturels et agricoles environnants.

Ce périmètre se distingue nettement des grands espaces naturels et cultivés qui l'entourent, dont le classement en espaces remarquables du littoral (ERCL) se justifie par leur intérêt écologique avéré, notamment au regard de leur inscription au sein de périmètres de ZNIEFF et de Natura 2000, ainsi que de leur rôle fonctionnel dans les continuités écologiques et hydrauliques du littoral.

Par cohérence avec les critères d'identification des espaces remarquables du littoral définis à l'article L.121-23 du Code de l'urbanisme, l'emprise bâtie de la résidence Laguna Lodge n'est pas identifiée comme constituant un espace remarquable. Elle ne présente pas, en elle-même, de caractéristiques écologiques particulières, n'est pas nécessaire au maintien des équilibres biologiques et ne constitue pas une composante d'un paysage naturel ou culturel caractéristique du littoral.

En effet, la présence ancienne de bâtiments, de voiries, de réseaux et d'espaces aménagés traduit une artificialisation des sols, qui distingue clairement ce secteur des espaces non artificialisés alentours, composés majoritairement d'espaces agricoles et de zones potentiellement humides. Ces derniers, en revanche, sont pleinement intégrés au périmètre des espaces remarquables du littoral afin d'en assurer la préservation au titre des articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'urbanisme.

Compatibilité et prise en compte :

- **Le SCoT** avec une carte approximative semble inclure le périmètre de la résidence Laguna Lodge au sein des ERCL. Néanmoins, par cohérence avec l'occupation réelle du sol altérée par l'activité humaine, les espaces bâtis touristiques ne sont pas inclus dans le périmètre des ERCL en suivant la même logique que le SCoT concernant le camping Sandaya Séquoia Parc (cf. zoom n°1). Toutefois, les espaces alentours présentent bien un caractère fortement naturel et présentant un intérêt écologique cohérent avec les sites Natura 2000 et les ZNIEFF présents sur le secteur.
- **Le site classé** est présent sur l'ensemble de la zone ci-dessus qui présente de l'urbanisation diffuse. Le zonage Nt assure la protection du site classé sans pour autant le catégoriser d'ERCL. Comme cela est permis par le SCoT. En effet, le secteur concerné a été déjà urbanisé, a été altéré par l'activité humaine ou ne correspond pas à un secteur d'enjeux de maintien des équilibres biologiques ou d'intérêt écologique spécifique.

6. Préservation des coupures d'urbanisation

a) Rappel réglementaire et analyse du SCoT

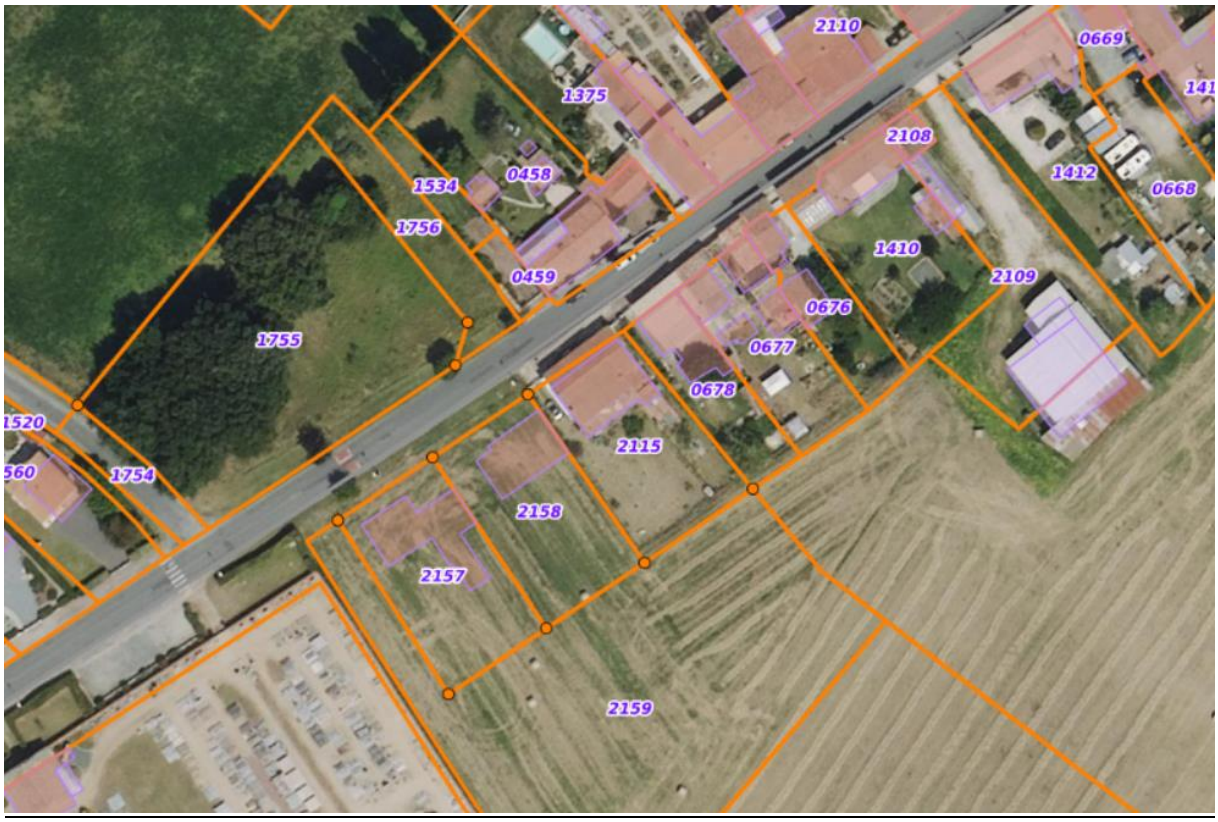
Les coupures d'urbanisation s'appuient en principe sur des espaces naturels. Elles peuvent toutefois permettent de préserver le caractère naturel et/ou paysager et/ou agricole des franges urbaines et des parties non urbanisées d'une commune. Par ailleurs, ces coupures sont des zones non urbanisables, permettant d'éviter tout effet de conurbation urbaine ou de front urbain.

Une grande partie des coupures d'urbanisation repérées portent sur des espaces déjà identifiés en tant qu'espaces remarquables et/ou espaces proches du rivage à l'échelle des intercommunalités. Enfin, une partie de ces coupures d'urbanisation soulignent et renforcent les continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue.

A l'échelle de Saint-Just-Luzac, une coupure d'urbanisation est localisée entre les deux bourgs.

b) La traduction des coupures d'urbanisation dans le PLU

La coupure est fragilisée au regard de l'urbanisation linéaire récente sur la D18. En effet, l'urbanisation s'est intensifiée entre les deux bourgs réduisant la coupure d'urbanisation. Le cadastre le plus récent et les permis autorisés ont réduit le périmètre de la coupure d'urbanisation associée à une continuité écologique

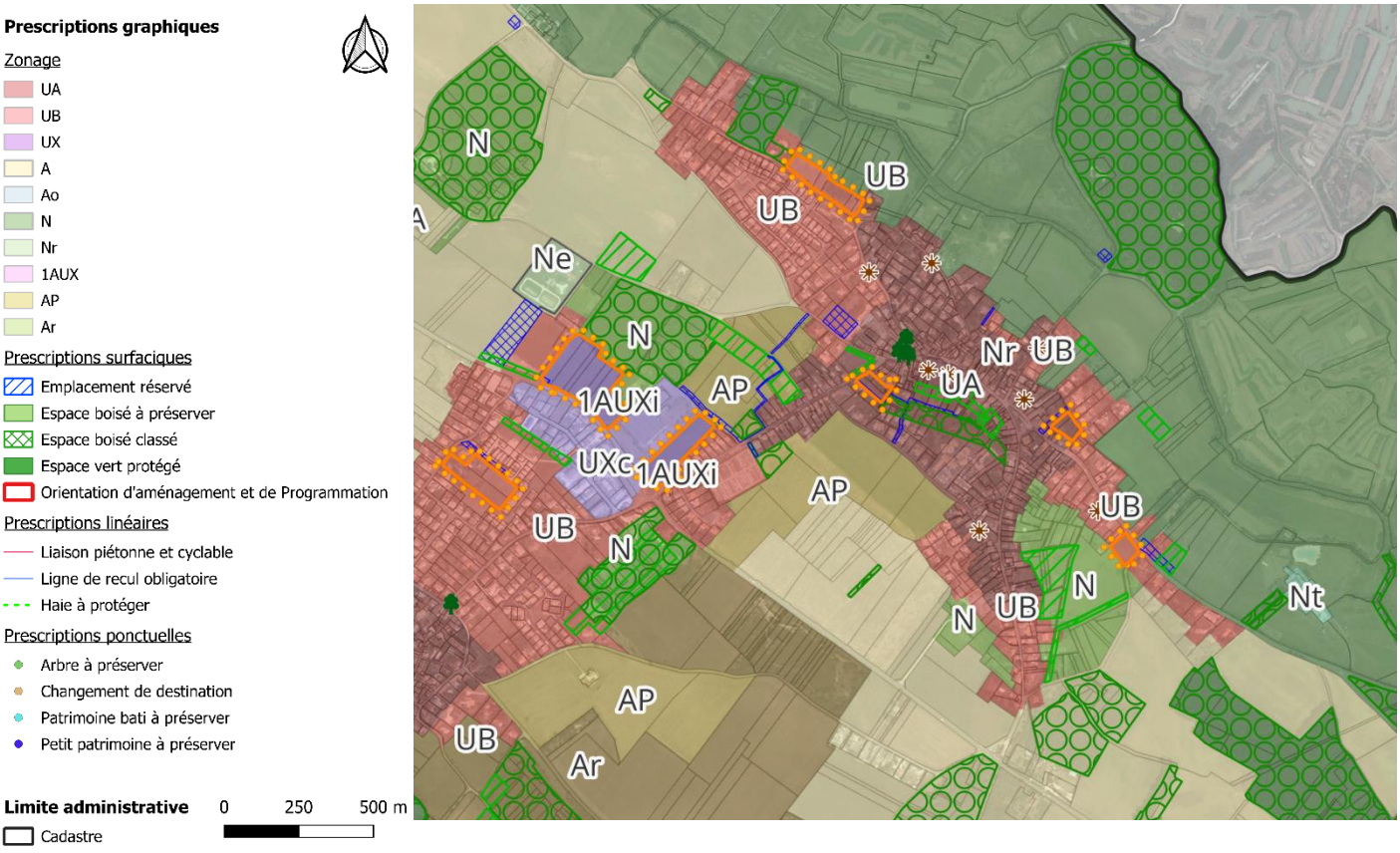


Source : Géoportail

Afin de préserver ce qui est encore non urbanisé, le PLU a pris plusieurs dispositions :

- Créer un emplacement réservé entre la parcelle 0E2157 et le cimetière sur la parcelle 0E2159 afin de garantir une gestion communale

- Créer un Espace Boisé Classé sur la parcelle 0E2159 afin de planifier un reboisement du secteur entretenant une continuité écologique
- Créer un emplacement réservé le long de la D18 sur la parcelle 0E1755 afin de maintenir les abords naturels de la départementale
- Créer un Espace Boisé à Préserver sur la parcelle 0E1755 au titre de la loi Littoral



7. Classement des parcs et ensembles boisés

a) Rappel réglementaire et analyse du SCoT

En matière d'espaces boisés significatifs, le SCoT demande aux documents d'urbanisme de repérer les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs et de les classer en espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme. Le SCoT repère déjà des espaces boisés significatifs et ces derniers sont délimités dans le zonage du PLU.

Les espaces boisés existants et significatifs à l'échelle du SCoT sont les ensembles suivants :

- Les forêts dunaires de l'île d'Oléron ;
- Les principaux boisements « intérieurs » de l'île d'Oléron ;
- La zone boisée entre Marennes Nodes et Bourcefranc ;
- Les boisements dispersés sur les terres hautes de la CCBM qui permettent de maintenir des continuités écologiques.

b) Justification du caractère significatif de ces boisements

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes peuvent être délimités sur l'intégralité du territoire de la commune littorale nonobstant tout critère de proximité du rivage.

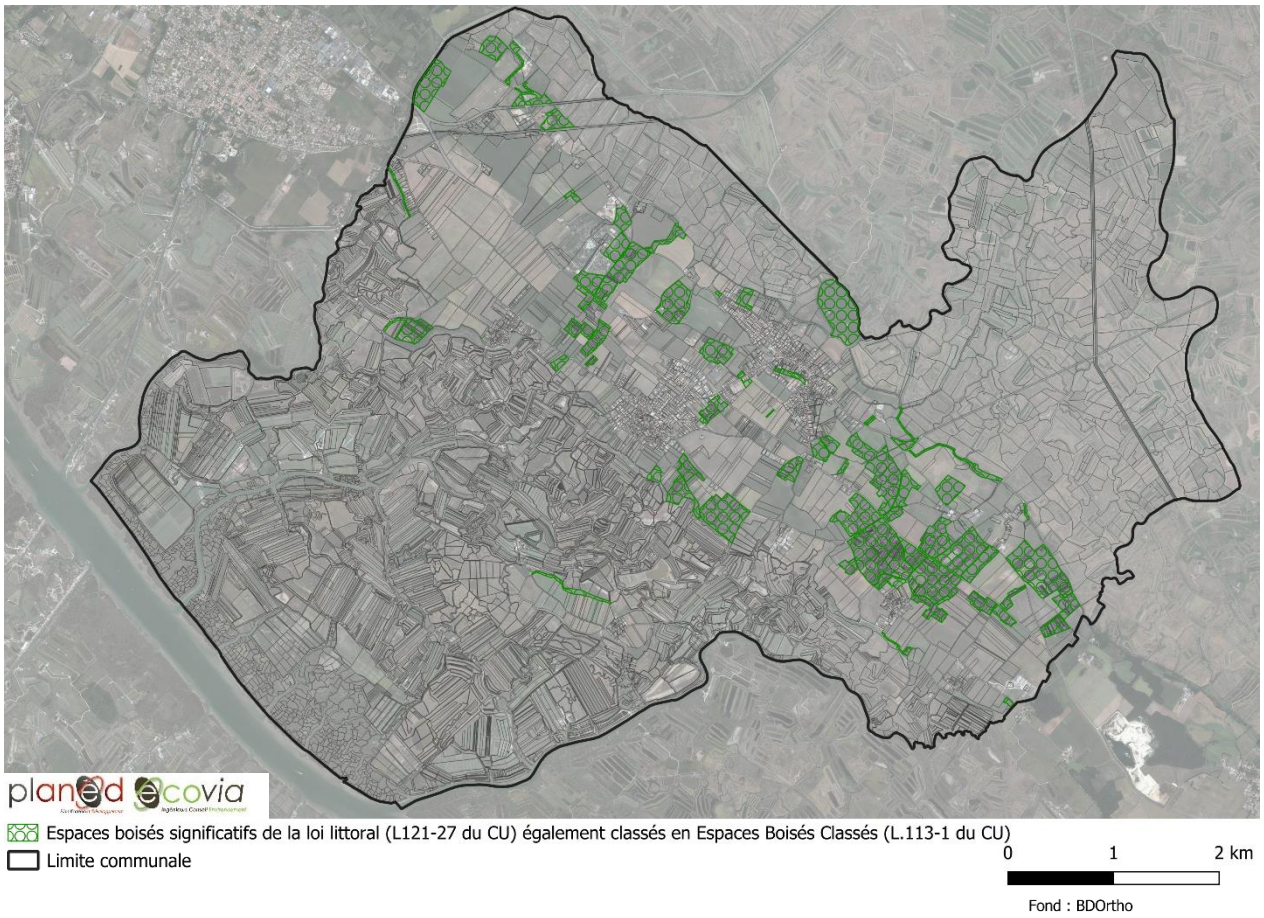
Les périmètres de ces espaces boisés significatifs sont à étudier finement au regard de la réalité de terrain et de la qualité des boisements : une attention particulière est apportée à l'analyse de la qualité et aux caractéristiques de chaque espace. En effet, afin de permettre une intervention de remise en état ou de gestion, les espaces boisés fortement enfrichés, les boisements ou alignements d'arbres fortement touchés par des maladies, ou les espaces boisés comportant des espèces invasives ne seront pas nécessairement protégés par l'outil Espace Boisé Classé.

Afin d'apprécier si un parc ou ensemble boisé existant est l'un des plus significatifs, il convient d'analyser :

- La configuration des lieux (superficie du terrain, présence de constructions, caractère urbanisé ou non des espaces situés à proximité) ;
- Le caractère du boisement : l'importance quantitative (nombre d'arbres, boisement total ou partiel) et qualitative du boisement (espèces) ;
- Et comparer ces différents éléments aux autres espaces boisés de la commune ou du groupement de communes.

Les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes ne sont pas obligatoirement des espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme. De même, des zones boisées répondant aux critères des espaces remarquables et caractéristiques ne seront pas toujours incluses dans les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes. Lorsque les deux protections se superposent, le zonage réglementaire devra clairement les identifier via une prescription surfacique « Espace Boisé Classé » au titre de l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme sur laquelle uniquement le régime EBC s'applique.

Espaces boisés significatifs au sens de la loi Littoral sur le territoire communal

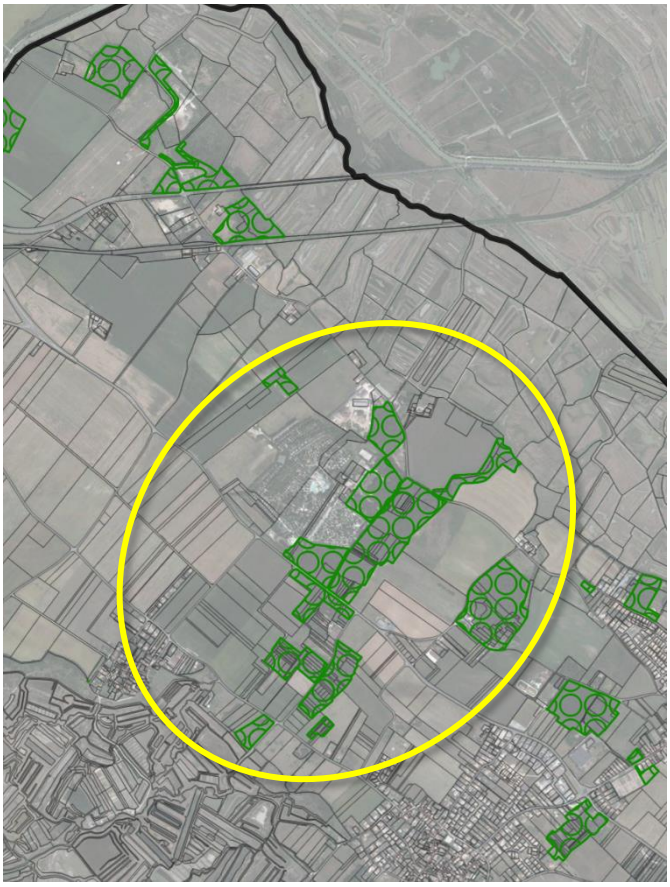


Tous les boisements sont considérés comme significatifs au sens de la loi Littoral.

Leur identification a été réalisée à travers :

- Les éléments du SCoT
- Le découpage parcellaire
- La réalité des unités paysagères et écologiques
- Leur fonction dans la Trame Verte et Bleue du territoire

(1) Boisement du Petit Bois



Surface	42,68 hectares
Intérêt paysager	Grand boisement de la plaine agricole
Intérêt écologique	• En partie dans des périmètres de ZNIEFF I « Marais de Brouage – Saint-Agnant » et dans la ZNIEFF II « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron » • En partie dans le périmètre du site classé • Espace de la trame boisée du territoire • En partie dans la ZICO « Ile d'Oléron, marais de Brouage Saint-Agnant » • En partie dans un périmètre NATURA 2000

Les boisements à proximité du site touristique de Séquoïa Parc, un camping d'importance pour la commune. Ils sont localisés à l'ouest du bourg de Luzac et présente un intérêt faunistique et floristique important.

Les boisements sont principalement composés de feuillus avec une certaine mixité d'espèces.

(2) Boisements du bourg de Luzac et La Garenne



Surface	27,31 hectares
Intérêt paysager	Marqueur paysager boisé rare au sein des marais avec une forte historicité
Intérêt écologique	• En partie dans des périmètres de ZNIEFF I « Marais de Brouage – Saint-Agnant » et dans la ZNIEFF II « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron » • En partie dans le périmètre du site classé • Espace de la trame boisée du territoire • En partie dans la ZICO « Ile d'Oléron, marais de Brouage Saint-Agnant » • En partie dans un périmètre NATURA 2000

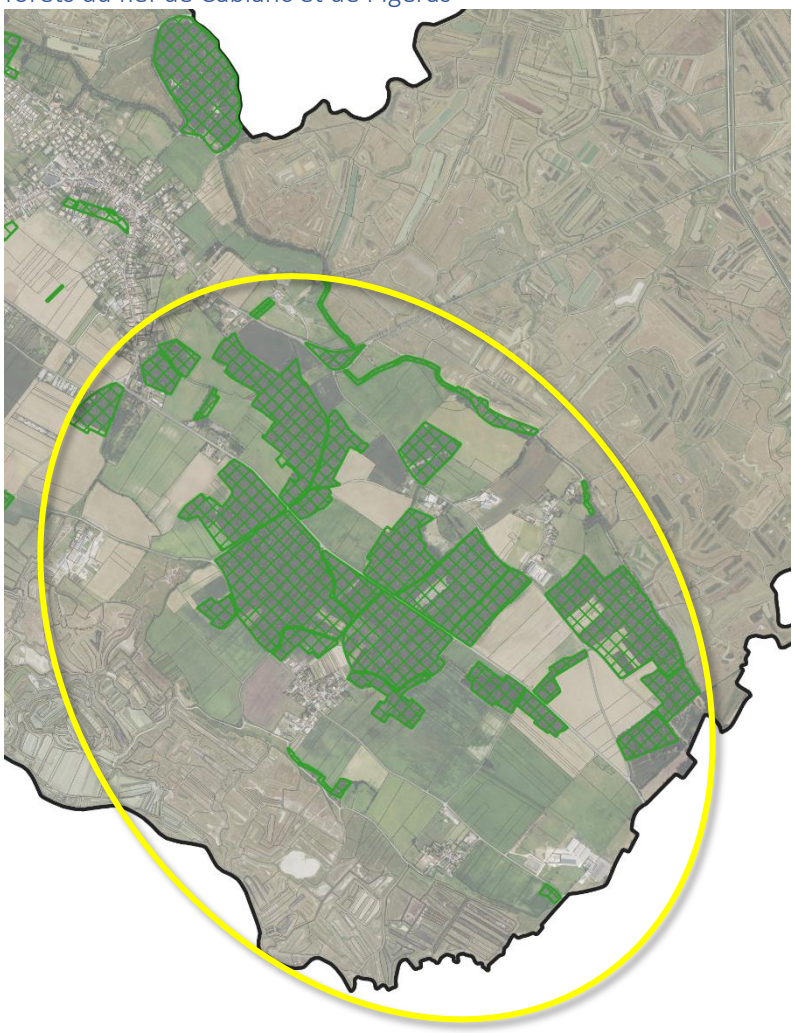
Les boisements sont localisés à proximité immédiate de l'enveloppe urbaine du bourg de Luzac et s'étend jusqu'au bourg de Saint-Just. Ces boisements ont une importance paysagère et écologique permettant de fournir un habitat à la faune en proximité des espaces urbains.

Les boisements sont principalement composés de feuillus avec une mixité d'espèces.

Une garenne est un espace boisé ou herbeux où vivent des lapins sauvages dans un terrier possédant de multiples entrées. Ce nom désigne aussi dans la tradition un vaste enclos destiné à maintenir en semi-captivité des lapins de garenne et plus tard des lapins domestiques.

Aujourd'hui il s'agit d'un parc privé dont les boisements doivent être préservés.

(3) Les bois des Vachettes et du Cormier, la Grande Sablière et forêts du fief de Cablanc et de Pigeras

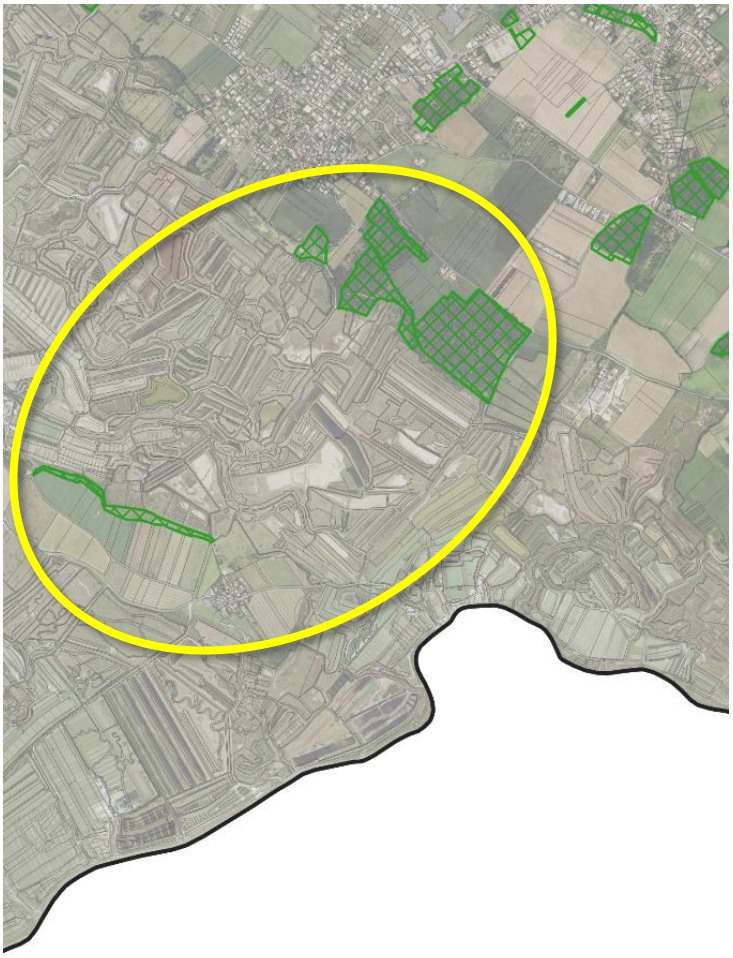


Surface	146,42 hectares
Intérêt paysager	Marqueur paysager boisé rare au sein des marais. Bois dense à proximité d'activités humaines aux boisements plus éparses ou absents Grands boisements de la plaine agricole
Intérêt écologique	• Espace de la trame boisée du territoire • Composante essentielle de la Trame Verte du territoire • Zone potentiellement humide

Les boisements à l'est de la commune à proximité des hameaux des Pibles et des Touches. Ce sont les boisements avec la plus grande superficie. Ils sont des éléments structurants de la trame verte sur le territoire, et sont donc le support d'une importante biodiversité.

Les boisements sont principalement de feuillus avec une certaine mixité d'espèces.

(4) Forêt du fief des Sables

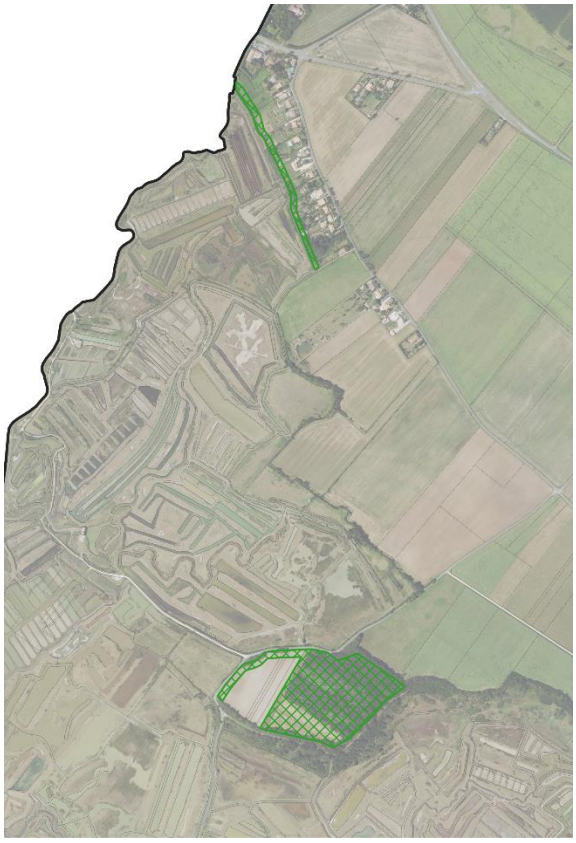


Surface	23,13 hectares
Intérêt paysager	Marqueur paysager boisé rare au sein des marais. Bois dense à proximité d'activités humaines aux boisements plus éparses ou absents
Intérêt écologique	• Dans le périmètre de la ZNIEFF I marais de Seudre dans la ZNIEFF II « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron » • Espace de la trame boisée du territoire

Les boisements les plus importants sont localisés entre le marais de la Seudre et l'espace urbaine du bourg de Saint-Just. Une bande de boisement est également présente au cœur du marais.

Les boisements sont principalement de feuillus avec une certaine mixité d'espèces.

(5) Lindron et Les Ardilliers



Surface	6,4 hectares
Intérêt paysager	Marqueur paysager boisé rare au sein des marais. Bois dense à proximité d'activités humaines aux boisements plus éparses ou absents
Intérêt écologique	• Dans le périmètre de la ZNIEFF I marais de Seudre dans la ZNIEFF II « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron » • Espace de la trame boisée du territoire • En partie dans la ZICO « Ile d'Oléron, marais de Brouage Saint-Agnant » • En partie dans un périmètre NATURA 2000

Les boisements sont localisés en lisière des marais salés de la Seudre non loin du Moulin des Loges. Ces boisements font partis de la ZNIEFF liée au marais de la Seudre qui abrite de nombreuses espèces d'animaux et de plantes.

Le bois des Ardilliers, tout proche du Moulin des Loges, abritent de nombreuses nichées d'oiseau au printemps.

(6) Boisements de l'aérodrome



Surface	20,06 hectares
Intérêt paysager	Maintien des structures bocagères et forestières historiques
Intérêt écologique	• Dans le périmètre de la ZNIEFF I marais de Seudre dans la ZNIEFF II « Marais et vasières de Brouage-Seudre-Oléron » • Espace de la trame boisée du territoire • En partie dans la ZICO « Ile d'Oléron, marais de Brouage Saint-Agnant » • En partie dans un périmètre NATURA 2000

Les boisements sont situés à proximité de la limite séparative avec la commune de Marennes, le long du canal de la Charente à la Seudre et autour de l'aérodrome.
L'ensemble forme un milieu épars en bordure de la ZNIEFF 1. L'urbanisation est très peu présente à l'exception de quelques maisons dispersées et des bâtiments de l'aérodrome.

c) Traduction des Espaces Boisés Classés (EBC) dans le PLU

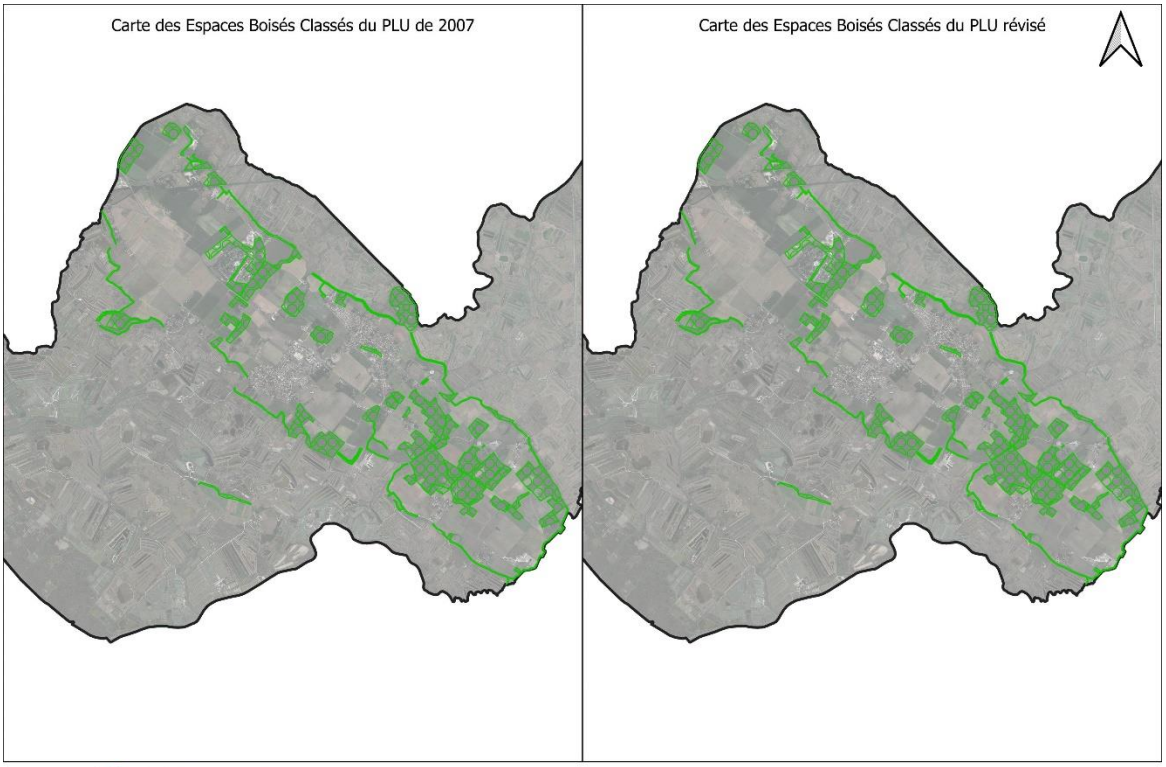
Les Espaces Boisés Classés du PLU sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme sont applicables sur les secteurs situés en espaces boisés classés. Si ces articles n'interdisent pas toutes les constructions, ils prohibent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le règlement du PLU rappelle notamment que dans les Espaces Boisés Classés (EBC) délimités au règlement graphique au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

De plus dans toutes les zones, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux espaces boisés classés délimités au règlement graphique au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme.

La servitude des Espaces Boisés Classés (EBC) s'impose sur les règles de zone. Les EBC sont majoritairement classés en N mais quelques-uns sont localisés en zone U. La servitude s'imposant, les dépôts de permis de construire devront respecter les dispositions permettant de préserver les boisements.

Le classement des EBC lors de l'élaboration du PLU a fait l'objet d'un passage en commission départementale de la nature, des paysages et des sites qui a permis d'évaluer les potentiels classements et déclassement par rapport au PLU précédent.



8. Exposition au recul du trait de côte

a) Rappel réglementaire et analyse du SCoT

Le recul du trait de côte est le déplacement vers l'intérieur des terres, de la limite entre le domaine marin et le domaine continental.

Généralement, c'est la conséquence d'une perte de matériaux sous l'effet de l'érosion marine naturelle, induite par les forces marines, combinée parfois à des actions continentales, ou d'une érosion générée ou accélérée par l'homme. En effet, la surfréquentation, l'extraction, les aménagements et ouvrages de protection, l'urbanisation proche du littoral entraînant des ruissellements de surface, la présence de réseaux… peuvent entraîner des conséquences sur le littoral.

Pour rappel, le SCoT ne mentionne pas de dispositions particulières concernant l'exposition au recul du trait de côte prévue par les articles L.121-22-1 à L.121-22-12 hormis que le risque est analysé, demandera des études fines et prescrit de protéger les formations dunaires et marécageuses de l'urbanisation.

b) Traduction dans le PLU

Pour l'heure, le PLU sera cohérent avec le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et la loi Littoral afin de limiter les impacts négatifs du PLU sur la gestion du trait de côte en attendant une modification ultérieure.

9. Synthèse des espaces et des périmètres appliquant les principes de la loi Littoral

Le tableau ci-dessous schématise la traduction réglementaire de la loi Littoral en fonction des types d'espaces :

- Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERCL),
- Les grandes coupures d'urbanisation,
- Les espaces boisés significatifs,
- Le reste du territoire communal et les types de milieux urbanisés (agglomérations, villages, SDU, urbanisation diffuse ou secteur non urbanisé) :

	Traduction réglementaire et graphique	Agglomérations et SdU	Urbanisation diffuse ou secteur non urbanisé
Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral et Espaces Proches du Rivage	- Zonage indicé « r » sur un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral et sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique à préserver. Cette aire est identifiée à partir des données du SCoT et répondant aux critères énoncés par l'article R.121-4 du CU. - sur ces zones, seuls sont autorisés les aménagements légers prévus par l'article R.121-5 du CU avec une spécificité pour les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau notamment pour les cultures marines en zone Aor. - La zone Aor comprend également les Espaces Proches du Rivage qui sont intégralement compris dans le périmètre des Espaces remarquables du littoral. Le cadre réglementaire le plus restrictif sur l'intégralité de la zone Aor.	- les agglomérations et les SdU sont en dehors des espaces remarquables et caractéristiques du littoral.	- le règlement des espaces remarquables et caractéristiques du littoral applique strictement les dispositions de la loi Littoral. Les règles applicables aux zones Nr et Ar ne peuvent déroger à l'autorisation uniquement des aménagements légers énumérés à l'article R.121-5 du CU. La zone Aor permet la dérogation permise par l'article R.121-5 concernant les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques
Bande des 100 mètres	- Pas d'identification par zone ou par identification sur le plan de zonage	- aucune agglomération ou SdU dans la bande des 100 mètres	- le cadre réglementaire de la bande des 100 mètres est explicité dans les

			dispositions générales et dans la zone Aor du règlement et sera opposable à toute demande d'autorisation d'urbanisme qui serait localisée dans une bande de 100 mètres à partir de la Seudre.
Coupures d'urbanisation	- Classement en Espaces Boisés Classés (EBC) pour reboiser la coupure - Emplacement réservé pour assurer une gestion communale destinée à entretenir les abords de la D18	- les agglomérations et les SdU sont en dehors des coupures d'urbanisation	- les coupures sont traduites en zone A et Ap essentiellement agricoles qui préservent la coupure entre des entités bâties - Les prescriptions surfaciques assurent des protections supplémentaires
Espaces boisés significatifs	- classement en Espaces Boisés Classés (EBC) représentés par une aire hachurée verte.	- les agglomérations et les SdU et également les campings sont en dehors des EBC sauf pour les poches de verdures au cœur des espaces urbanisés	- les dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du code de l'urbanisme sont applicables sur les secteurs situés en espaces boisés classés. Si ces articles n'interdisent pas toute construction, ils prohibent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. - dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas prévus par le code forestier.
Reste du territoire communal	- les règles de zones s'appliquent.	- zones U classiques avec toutes ses déclinaisons dont les équipements économiques existants en continuité des agglomérations. - zones 1AU lorsqu'une extension de l'enveloppe urbaine existante est prévue. Ces zones sont en	- zones A/N : les installations et les constructions agricoles (nouvelles et existantes) nécessaires aux activités agricoles ou forestières sont autorisées en dehors des ERCL - zone Nt : camping/activités touristiques existants

		continuité des agglomérations. - La notion de continuité est analysée selon les critères de la distance par rapport à l'agglomération, le caractère urbanisé ou non des parcelles contiguës au projet et la configuration des lieux.	

10. Synthèse des traductions réglementaires des OAP et des projets

En complément des justifications apportées sur les principes généraux de la loi Littoral, ce chapitre synthétise les dispositions réglementaires et des projets du PLU. La démonstration de la conformité du document avec la loi Littoral a déjà été réalisée dans les chapitres précédents.

Les prescriptions de la loi Littoral	La cohérence des projets avec la loi Littoral
Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal	**Agglomération :** 1 secteur d'extension est prévu en continuité des agglomérations. **Agglomération et SdU :** Plusieurs secteurs d'OAP pour de l'habitat sont localisés en dents creuses. Concernant les espaces en dehors des agglomérations. Ils sont classés en zone naturelle ou agricole ne permettant aucune extension de l'urbanisation et ne permettent que les dérogations permises par la loi Littoral en discontinuité et dans les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral. L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme. Les terrains de camping sont donc délimités par une zone N qui concerne des espaces en discontinuité potentiellement déjà occupés ou aménagés et qui permettent des évolutions limitées. Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cette dérogation est permise dans le PLU dans les N et A en respectant les règles plus strictes des Espaces Remarquables et Caractéristiques du littoral. Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

	L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit. Sauf sur les bâtiments agricoles identifiés dans le document graphique témoignant d'une cessation de l'activité pérenne depuis plusieurs années et qui ont été édifiés avant la création du régime des permis de construire le 15 juin 1943
Détermination des capacités d'accueil	Pour déterminer la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser, les documents d'urbanisme doivent tenir compte : 1° De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 ; 1° bis De l'existence de risques littoraux, notamment ceux liés à la submersion marine, et de la projection du recul du trait de côte ; 2° De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes ; 3° Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés. Dans les espaces urbanisés, ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation des opérations de rénovation des quartiers ou de réhabilitation de l'habitat existant, ainsi qu'à l'amélioration, l'extension ou la reconstruction des constructions existantes. **Se reporter notamment à la justification du scénario de développement, de la consommation foncière et des capacités de densification ainsi qu'à l'évaluation environnementale.**
Préservation des coupures d'urbanisation	Les schémas de cohérence territoriale et les plans locaux d'urbanisme doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Le SCoT a identifié une grande coupure d'urbanisation. Cette coupure a été traduite en zone A au regard du contexte agricole alentours appliquant le principe d'inconstructibilité en discontinuité à l'exception des dérogations permises par le Code de l'urbanisme et à l'exception des activités déjà existantes. **Des prescriptions surfaciques supplémentaires ont été créées notamment pour entretenir les lisières avec l'urbanisation et les projets économiques du secteur.**
Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires	Le SCoT a identifié des espaces remarquables et caractéristiques « terrestres » littoraux. Le présent document a justifié de la délimitation locale de ces espaces afin d'assurer la préservation des espaces remarquables et caractéristiques. Ces espaces sont classés en Ar, Aor ou en Nr et sont identifiés sur le plan de zonage afin d'appliquer les

au maintien des équilibres biologiques *Comme précisé dans les chapitres relatifs à la bande des 100 mètres et aux EPR, le règlement de la zone Aor applique les principes les plus restrictifs et couvre l'intégralité des EPR entièrement concernés par les ERCL. La bande des 100 mètres a un régime rappelé dans les règles de la zone Aor.	dispositions des articles R.121-4 à R121-6 du Code de l'urbanisme spécifiques aux espaces remarquables et caractéristiques du littoral notamment les dérogations au principe d'inconstructibilité et l'autorisation des aménagements légers.
Classement des parcs et ensembles boisés	Des espaces boisés classés (EBC) ont été mis en place sur les parcs et ensembles boisés remarquables sur la base du SCoT en vigueur et au regard des données locales du territoire.

11. Détermination des capacités d'accueil

a) Rappel réglementaire et analyse du SCoT

Le SCoT a déterminé la capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser. Pour cela, il a tenu compte :

- De la préservation des espaces et milieux mentionnés à l'article L.121-23
- De l'existence des risques littoraux
- De la protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés

Il s'agira plus précisément de prendre en compte :

- Les pressions exercées sur la ressource en eau potable ;
- Les pressions exercées sur les capacités épuratoires des infrastructures de traitement des eaux usées domestiques et des milieux aussi bien en assainissement collectif qu'en assainissement non collectif
- La préservation des espaces remarquables et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques du littoral ;
- La protection des continuités écologiques y compris dans le tissu urbain ;
- L'existence de risques naturels dans un contexte d'accentuation du changement climatique, notamment ceux liés à la submersion marine et au recul du trait de côte ;
- La protection des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières, aquacoles, nautiques et maritimes ;
- Les conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements qui y sont liés ;
- L'approche paysagère comme outil d'élaboration des stratégies d'aménagement.

Pour cela, le SCoT a des objectifs démographiques adaptés à la capacité d'accueil de chaque territoire :

	TRAJECTOIRE PASSÉE			OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE SCoT 2	
	Population 1999 (référence SCoT 1)	Population 2019 (diag SCoT 2)	Taux de Variation Annuel Moyen 1999-2019 (sur 20 ans)	Taux de Variation Annuel Moyen 2019-2043 (sur 25 ans)	Population 2043
CCIO	20 009	21 972	0,5 %	0,2 %	23 300
CCBM	12 470	15 487	1,1 %	0,5 %	17 500
PMO	32 479	37 459	0,7 %	0,3 %	40 800

Se reporter notamment à la justification du scénario de développement, de la consommation foncière et des capacités de densification ainsi qu'à l'évaluation environnementale pour plus de compléments stratégiques et méthodologiques.

b) *Analyse des capacités d'accueil du PLU*

Après la présentation de la cohérence du PLU avec les capacités d'accueil identifiées par le SCoT, le PLU a effectué sa propre analyse des capacités d'accueil sur le territoire. Les impacts du projet sont évalués à travers des critères thématiques favorables, modérés et forts :

Domaine du PLU	Axe de développement durable			
	Préservation des ressources et des fonctionnalités naturelles	**Cohésion sociale, solidarité et épanouissement de tous**	**Lutte contre les causes du changement climatique**	**Adaptation au changement climatique**
Développement urbain et consommation foncière	Consommation de ressources et de sols : - Impact négatif = extension économique, - Impact positif = priorisation à la densification - Objectif de sobriété foncière en compatibilité avec le SCoT (voir justification de la consommation d'espaces) - Les milieux naturels sont fortement protégés (en majorité considérés comme ERCL ou EBC) - Capacité d'eau potable et d'assainissement suffisante (voir évaluation environnementale)	Les consommations foncières en dents creuses visent à la production de logements associé à des aménagements améliorant le cadre de vie (modes doux, espaces verts, etc.)	La consommation foncière participe aux causes mais est modéré Les flux sont augmentés par l'intensification des activités mais le réseau cyclable est amélioré	- Les secteurs à risque sont évités - Les continuités écologiques sont préservées ou remises en état
Développement économique	Soutien aux filières économiques	- Localisation des commerces et des services en continuité des agglomérations existantes - Amélioration qualitative des ZAE à travers une OAP	Valorisation de l'aquaculture	- Aménagements moins perméables
Habitat et mixité sociale	Démographie modérément en hausse	Nouvelle forme urbaine à travers la densification et l'amélioration du cadre de vie et du fonctionnement urbain	Rénovation, innovation valorisée par le règlement et les OAP	

Déplacement et mobilité	Amélioration du réseau cyclable		Baisse des émissions de CO^2 à travers les modes doux, gestion des nuisances à travers le règlement imposé aux opérations	Réduction de l'exposition au risque à travers le PPRN
Nuisances et risques	Les services écosystémiques des espaces naturels, des linéaires boisés et des espaces agricoles sont reconnus et préservés et/ou remis en état	Secteurs à risque évités		
Paysage	- Coupures d'urbanisation remise en état, - Paysages caractéristiques du territoire protégés			

VIII. JUSTIFICATION DES CHOIX AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

A. Préservation de la biodiversité

La commune de Saint-Just-Luzac est concernée par plusieurs périmètres d'inventaires, de gestion ou de préservation : 3 ZNIEFF, 2 ZICO, 4 sites Natura 2000, 1 parc naturel marin, 2 sites du Conservatoire du Littoral et 3 sites du CEN. Les 3 quarts de la surface communale sont concernés.

La commune possède une matrice de zones humides fortement développée, dans laquelle s'implantent des plaines ouvertes selon un axe nord-ouest/sud-est avec de part et d'autre des marais littoraux, cours d'eau et canaux associés. Des corridors constitués de haies ou diffus (pas japonais) permettent le déplacement des espèces. Néanmoins, la présence de zones urbanisées denses et de cultures non bocagères souligne l'absence de réservoirs de biodiversité agricole, du fait du manque de diversité d'habitats offerts par ces espaces.

Ainsi, la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques est apparue comme l'un des enjeux majeurs pour le territoire et le PLU.

Le projet inscrit donc de « Préserver les richesses naturelles du territoire communal » (3C du PADD) :

- 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.
- Préserver les espaces remarquables et les coupures d'urbanisation identifiés par le SCOT dans le cadre de la Loi littoral.
- Préserver ou restaurer les continuités écologiques.

Cela se traduit dans le règlement graphique à travers différentes prescriptions et zones :

- 2 630 ha de zones A et 2 038 ha de zones N ;
- 266 ha d'espaces boisés classés ;
- 5 arbres et 48 km de haies à préserver au titre du L.151-19 ;
- 9 ha sont identifiés au titre du L.151-23.

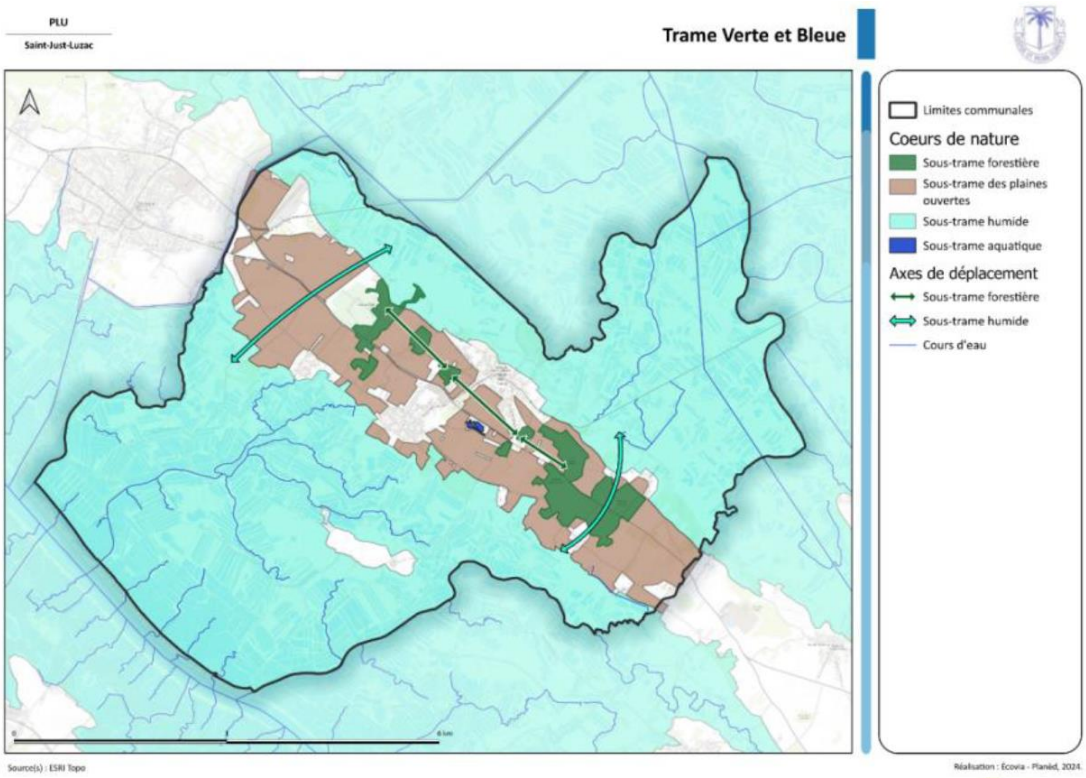
Ainsi, comme le montrent les deux cartes suivantes, les éléments de la trame verte et bleue communale sont préservés par le PLU. Ces préservations permettent d'assurer le maintien des supports aux déplacements des espèces.

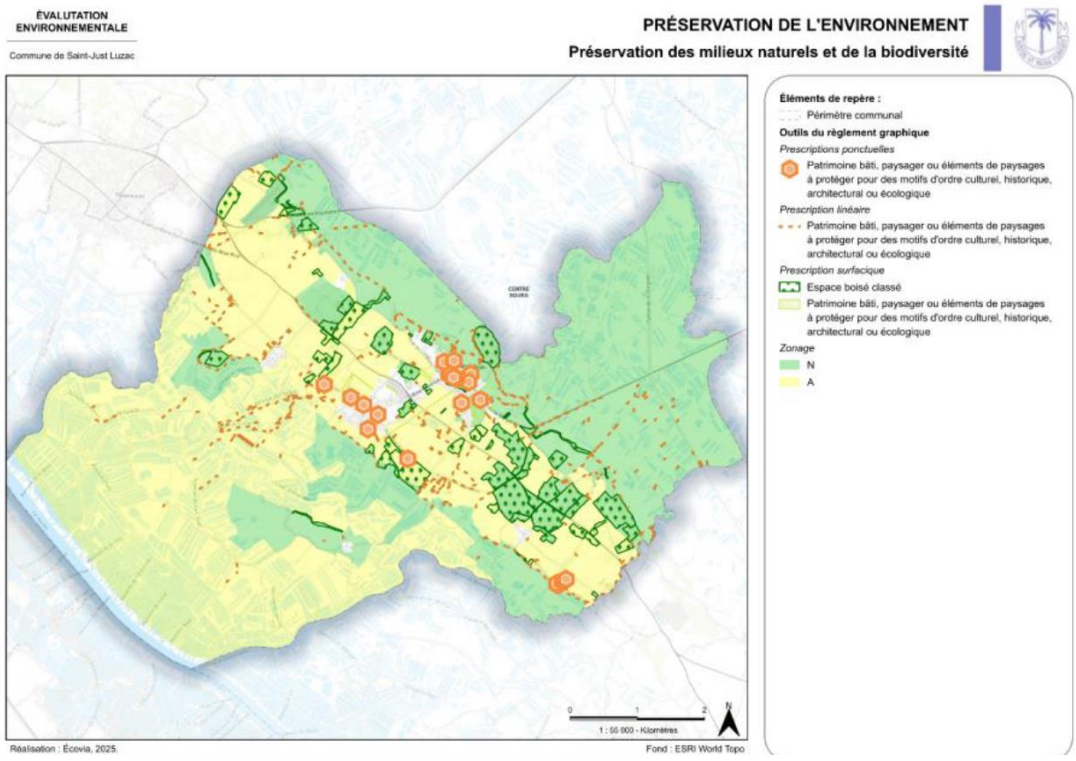
De plus, le règlement en respectant la loi Littoral impose :

- L'interdiction d'étendre l'urbanisation en discontinuité, seules les exploitations agricoles et forestières peuvent s'y développer en dehors des règles applicables aux Espaces remarquables et caractéristiques du littoral. L'évolution de l'existant et diverses dérogations prévues par le Code de l'urbanisme sont également prévues ;
- L'encadrement des aménagements légers autorisés par décret dans les Espaces remarquables et caractéristiques du littoral. Les cultures marines et les activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées sous condition ;
- En classant les Espaces boisés significatifs de la loi Littoral en EBC.

Certaines zones sont assorties de règles enjoignant à la plantation d'espèces locales (UA et UB), ce qui limite le risque de développement des espèces exotiques envahissantes.

Par ailleurs, le PLU comporte une OAP thématique dédiée à la trame verte et bleue, comportant des orientations opérationnelles pour chaque sous-trame visant à assurer la préservation des continuités écologiques.


PLU
Saint-Just-Luzac
Trame Verte et Bleue
Limites communales
Coeurs de nature
Sous-trame forestière
Sous-trame des plaines ouvertes
Sous-trame humide
Sous-trame aquatique
Axes de déplacement
Sous-trame forestière
Sous-trame humide
Cours d'eau
Source(s) : ESRI Topo
Réalisation : Écovia - Planéd, 2024.


ÉVALUTATION ENVIRONNEMENTALE
Commune de Saint-Just Luzac
PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT
Préservation des milieux naturels et de la biodiversité
Éléments de repère :
Périmètre communal
Outils du règlement graphique
Prescriptions ponctuelles
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
Prescription linéaire
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
Prescription surfacique
Espace boisé classé
Patrimoine bâti, paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique
Zonage
N
A
1 : 50 000 - Kilomètres
Réalisation : Écovia, 2025.
Fond : ESRI World Topo

B. Intégration des risques

La commune est concernée par plusieurs risques (inondation, submersion marine, mouvements de terrain, tempête, transport de matière dangereuse), et bien que des outils permettent actuellement de maitriser le risque inondation et les risques littoraux (PAPI, TRI, PPRN), le changement climatique pourrait accentuer les aléas, notamment feu de forêt, tempête, retrait-gonflement des argiles, etc. en revanche peu de risques technologiques sont identifiés.

De fait, la limitation de l'exposition des populations est un des enjeux majeurs pour le territoire et le PLU.

Les risques sont ainsi abordés dans le PLU à travers le PADD :

- Maitriser l'urbanisation dans des conditions permettant de prévenir les risques et d'éviter leur aggravation.
    - En préservant les secteurs d'expansions des crues ;
    - En recadrant les principes constructifs dans les zones soumises au risque de retrait-gonflement des argiles.

Un volet risques est présent dans le Règlement, qui permet d'intégrer les aléas naturels, dont le retrait-gonflement des argiles pour lequel une étude géotechnique est demandée avant toute nouvelle construction. Le risque cavité fait également l'objet d'un paragraphe, assortissant les constructions de conditions visant à limiter le risque d'effondrement (adaptation à la pente, limitation des remblais et délais, interdiction des sous-sols, gestion des eaux pluviales encadrées).

Le PPRN est par ailleurs une servitude prise en compte dans le PLU, ce qui garantit la bonne maitrise de l'urbanisation au regard des risques inondation de la Seudre et de submersion marine.

C. Intégration des enjeux air, énergie et climat

Sur le territoire de la CC BM, les consommations d'énergie et émissions de GES sont relativement faibles, et la production d'EnR est croissante, pour atteindre 13 % des consommations en 2020. Les émissions atmosphériques de polluants sont également assez faibles et sont en baisse continue depuis 2010. Les espaces naturels ont par ailleurs permis de stocker du carbone, mais cela représente seulement 4 % des émissions.

Ainsi, au regard des leviers du PLU sur ces thématiques, 3 enjeux ont été identifiés dans l'EIE :

- Maintenir le stock de carbone du territoire en limitant les changements d'affectation, notamment des zones humides et les prairies.
- Réduire l'impact du secteur résidentiel et des transports routiers sur les émissions de GES.
- Réserver des espaces pour le développement des ENR en lien avec les objectifs du SRADDET

Le PADD vise ainsi à « permettre le développement des énergies renouvelables et des réseaux d'énergies dans le respect des dispositions de la loi littoral ». Il se positionne également en faveur de la réhabilitation énergétique.

La limitation de l'imperméabilisation promue par le règlement (minimum imposé pour les zones UA, perméabilité des stationnements par exemple) permet de préserver les capacités de stockage du carbone dans les sols de la commune, et la préservation des haies (L.151-23) et des espaces boisés classés protège des éléments captant du carbone également.

En outre, le projet compte plusieurs emplacements réservés pour les modes actifs, et certaines OAP prévoient des voies pour les modes actifs.

D. Intégration des enjeux eau

L'état des masses d'eau est mitigé sur le territoire (état écologique moyen pour plusieurs cours d'eau, mauvais état chimique et quantitatif pour plusieurs nappes), c'est pour cela que plusieurs outils (GEMAPI, PAPI, SAGE) sont en œuvre sur le territoire.

Les prélèvements d'eau sur le territoire communal sont peu nombreux et tournés vers l'irrigation, l'eau potable provenant de l'extérieur de la commune. La qualité de l'eau potable distribuée est bonne, et aucun indicateur ne montre de problématique majeure.

L'étude « l'eau du futur » d'eau17 de prospective sur le territoire identifie que l'approvisionnement en eau est globalement assuré en hiver, mais les fragilités se concentrent en période estivale, avec un équilibre besoins-ressources incertain dès 2035 sur le littoral. À l'horizon 2050, le déficit devient structurel (environ 20 %). Face à ces enjeux, un plan d'actions multipartenaires a été lancé par eau17.

L'assainissement est quant à lui effectué par la STEP de Marennes et la STEP de la Puisade sur le territoire communal, toutes conformes en 2022. D'autre part, une STEP d'une capacité de 5800 EH est en construction sur la commune, celle-ci devrait être en service en 2027-2028.

Trois enjeux sont ainsi identifiés dans l'EIE :

- Préserver la ressource en eau via la protection des écosystèmes naturels (zones humides, cours d'eau, etc.)
- Prévoir un développement en adéquation avec la ressource actuelle et future, qui ne déséquilibre pas les milieux naturels
- Prévoir un développement adapté aux installations (captages, réseaux, STEP) et aux milieux de rejet du territoire

Le PADD traite de fait en partie de ces enjeux liés à l'eau dans son sous-axe 3B « Participer à la transition énergétique et climatique et prendre en compte le cycle de l'eau dans la démarche de développement » :

- Assurer le renouvellement, la qualité et la disponibilité de la ressource en eau par la préservation de la qualité des masses d'eau souterraines et superficielles.
- Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction.

E. Intégration des nuisances et pollutions

Des sources de nuisances et pollutions sont présentes à Saint-Just-Luzac : 3 sites BASIAS et 6 sites ICPE, et deux routes. Aucun site pollué n'est en revanche recensé. Deux enjeux sont donc identifiés dans l'EIE :

- Limiter l'exposition des personnes aux nuisances
- Contrôler et maitriser l'implantation de nouvelles activités potentiellement polluantes

Le Règlement fait un rappel au sujet du classement sonore des voies s'appliquant au territoire.