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

Annexe n°1

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

---

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

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

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

Il convient de noter que certaines modifications font suite aux observations formulées par l'État dans son avis sur le projet arrêté, dont certaines ont également été reprises dans le cadre du contrôle de légalité. Ces dernières sont recensées dans le dernier tableau en page 5 à 7 de la présente annexe.

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

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

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

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

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

Pièce du dossier de PLU révisé		Remarques/Recommandations/Réserves	Modifications apportées	Origine de la remarque
Rapport de présentation	Diagnostic Territorial	Rendre cohérent l'analyse de densification avec les chiffres présentés dans la justification des choix du projet Corriger diverses erreurs et incomplétudes	• Le document a été complété et consolidé par des données complémentaires notamment en termes d'environnement. • Divers oublis et erreurs matérielles ont été rectifiés • Le document a été complété pour apporter des compléments d'explications en cohérence avec les évolutions du projet entre l'arrêt et l'approbation.	SCoT DDTM
	Etat Initial de l'Environnement	Intégrer les éléments manquants et assurer la mise en cohérence avec les données disponibles.	• Le document a été actualisé pour tenir compte des dernières ressources disponibles. • Les données environnementales disponibles ont été rajoutées et complétées. • Les corrections nécessaires ont été apportées.	DDTM SCoT
	Evaluation Environnementale	Procéder aux corrections et mise en cohérence de l'évaluation environnementale.	• En lien avec les modifications réglementaires du dossier (OAP, règlement écrit et graphique), l'analyse des incidences a été complétée.	DDTM SCoT
		Intégrer à l'évaluation environnementale les éléments manquants.	• Les dernières données disponibles (études, PAC, etc.) ont été mobilisées.	

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

			• L'analyse des incidences tient compte des évolutions réglementaires entre l'arrêt et l'approbation du document.	
	Justifications des choix	Actualisations diverses nécessaires au regard des évolutions du document entre l'arrêt et l'approbation du projet.	• Le rapport de compatibilité avec les documents supérieurs a été actualisé au regard des modifications réglementaires et graphiques entre l'arrêt et l'approbation. • Les justifications ont pris en compte les diverses modifications entre l'arrêt et l'approbation	DDTM
		Renforcement de la justification du scénario de production de logement en densification et mieux expliciter les liens entre la perspective démographique, le calcul de logements et la consommation d'ENAF.	• Les incohérences et les autres erreurs matérielles encore présents dans le dossier d'arrêt seront corrigées. • La justification sur les points ciclés est renforcée et consolidée.	DDTM SCoT
		Renforcement de la justification de la prise en compte des éléments de la loi littoral (EPR, bande des 100 mètres) et des évolutions des EBC.	• La justification de l'intégration de ces éléments est complétée et renforcée.	DDTM
		Renforcement de la justification des emplacements réservés.	• Les emplacements réservés bénéficient d'un renforcement de la justification.	Chambre d'agriculture
	Indicateurs de suivi	Correction d'erreurs matérielles et actualisation nécessaires au regard des évolutions du document entre l'arrêt et l'approbation du projet.	• Le chapitre a été actualisé pour prendre en compte les évolutions du dossier	
	Résumé non technique	Divers ajouts et corrections matérielles induites par les évolutions du document entre l'arrêt et l'approbation du projet.	• Le chapitre a été actualisé pour prendre en compte les évolutions du dossier	
OAP		Corrections diverses	• Ajouts des mentions liés aux risques sur les secteurs concernés. • Modifications nécessaires liées aux réseaux d'eau.	Retours enquête publique Eau 17
		L'OAP rue de la Bergère	• Une OAP a été créé afin d'encadrer ce secteur.	Chambre d'agriculture

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

Règlement écrit	Correction d'erreurs matérielles et clarification du règlement des différentes zones.	• Les autres remarques diverses ont été ajoutées/prises en compte lorsque cela été possible, en particulier les erreurs matérielles et/ou des reformulations. • Dans un souci de clarification, le descriptif des zones a été amélioré notamment pour prendre en compte les aléas et les risques. • La zone Uxs a été modifiée et relocalisée pour être adaptée à la coopérative agricole.	SCoT DDTM CCI Chambre d'agriculture
	Précisions concernant les espèces végétales.	• Le règlement a été modifié en conséquence. • Les annexes spécifiques ont été rajoutées et mentionnées dans les articles de règlements.	SCoT ARS
Règlement Graphique	Changements divers	• Des changements de zones ont été réalisés en cohérence avec les réponses apportées par la commune lors de l'enquête publique. • La planche des emplacements réservés a été modifiée. • Des corrections ont été réalisées à des fins de lisibilité.	SCoT CCI DDTM Retours enquête publique
	Ajout de règles spécifique concernant les canalisations d'EP de plus de 100mm	• Une prescription surfacique a été rajoutée conformément aux dispositions de l'article R151-31-2.	Eau 17
	Ajout d'un OAP sur le secteur de la rue de la Bergère	• Un secteur d'OAP a été rajouté.	Chambre d'agriculture
	Prise en compte de modifications liés à la déchetterie	• Le secteur de la déchetterie a été modifié et reclassé en N à la place d'une zonage Nr.	DDTM SCoT
	Ajout d'une zone « Ne » spécifique à la STEP conformément à la DPMEC de 2019	• Une zone et un règlement spécifique ont été ajouté.	DDTM
	Modification de la zone Uxs pour la coopérative agricole.	• La zone Uxs a été modifiée et relocalisée pour être adapté à la coopérative agricole.	CCI Chambre d'agriculture
	Ajout de mesure de protections environnementales complémentaires	• Ajout de prescriptions supplémentaires pour la préservation de murets, des sites de nidification de la cistude d'Europe.	SCoT
	Ajout d'un secteur UBs spécifique au SDU de la commune	• Création d'une zone spécifique au SDU. • La collectivité n'a finalement pas souhaité modifier le classement de la parcelle BE 89. L'évolution de la	DDTM SCoT

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

		gendarmerie en zone UE est possible au regard des destinations autorisées.	
	Demande spécifique d'ajout de secteurs constructibles	• Au regard du PADD et du scénario de consommation d'espace, la commune n'a pas souhaité ajouter d'autres parcelles constructibles que celles présentées à l'arrêt.	Retour enquête publique
	Modification demandée concernant certains espaces verts protégés (L151-23)	• Certains secteurs L151-23 ciblés par l'enquête publique ont été supprimés. Ces secteurs ne couvraient aucuns éléments distinctifs du paysage ou de l'environnement.	Retour enquête publique
	Modification et rectification demandée concernant les EBC	• Conformément à l'avis rendu par la CDNPS, la commune a appliqué les modifications demandées • Elle a également réajusté certains secteurs qui étaient à cheval sur des constructions existantes.	CDNPS Retour enquête publique
Annexes	Ajouter des annexes	• Ajouts de chartes et référentiels permettant d'encadrer les espaces et l'aspect extérieur des bâtiments. • Ajout de la liste des SUP.	Retours enquête publique DDTM

Ce tableau synthétise les modifications procédant des observations de l'Etat faites dans le cadre de l'avis sur le projet arrêté et spécifiquement ci-dessous issues du contrôle de légalité.

Pièce du dossier de PLU révisé		Remarques/Recommandations/Réserves	Modifications apportées
Rapport de présentation	Evaluation Environnementale	Procéder à la mise en cohérence de l'évaluation environnementale à la suite des modifications réalisées suite au contrôle de légalité.	En cohérence avec les modifications réglementaires apportées au dossier, notamment la suppression de l'OAP Port Chiffeu, les compléments rédactionnels au règlement écrit et la réduction du périmètre UBs de Mauzac sur le règlement graphique, l'analyse des incidences a été actualisée.
	Justification des chois	Renforcement de la justification du respect du principe d'extension limitée dans les Espace Proche du Rivage.	Le chapitre sur les espaces proches du rivage a été complété afin de mieux justifier le respect de l'article L.121-13 du Code de l'urbanisme et de préciser les règles applicables en zone Aor. Il précise également les

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

			conditions d'autorisation des constructions et installations liées aux cultures marines, au regard de l'article L.121-10. Ces compléments suffisent à justifier le règlement écrit sans modification sur ce point. Les EPR concernés ne comprennent pas d'espace urbanisé et sont couverts par des espaces remarquables du littoral, notamment en zone Aor, ce qui garantit leur inconstructibilité, sauf pour les aménagements légers autorisés par l'article R.121-5. Les constructions agricoles y sont également interdites, sauf celles liées aux cultures marines. Une cartographie a été ajoutée pour localiser la limite des EPR le long des canaux des marais de la Seudre, en précisant qu'elle se situe dans la zone Aor.
		Renforcement de la justification du respect du principe d'inconstructibilité dans la bande littorale des 100 mètres.	La justification de l'intégration des principes de l'article L.121-16 et de l'article L.121-17 du CU a été complétée et renforcée démontrant la bonne mise en œuvre de la loi Littoral à travers la zone Aor.
		Procéder à la mise en cohérence de la justification des choix au regard de l'évolution du projet entre l'arrêt et l'approbation suite au contrôle de légalité	La justification des choix a été actualisée afin de tenir compte des évolutions apportées au projet, notamment : • la suppression de l'OAP Port Chiffeu et la réduction du périmètre constructible de la zone UBs de Mauzac. • l'ajustement de la production totale de logements prévue par le PLU. • les évolutions rédactionnelles du règlement écrit, dont les dispositions sont également reprises et justifiées dans la justification des choix. • la mise à jour des surfaces des zones UBs et Ar, ainsi que des cartographies du zonage, en cohérence avec les modifications réalisées.
OAP		Supprimer l'OAP Port Chiffeu.	L'OAP a été supprimée.
		Renforcer le caractère prescriptif de certaines dispositions des OAP relatives à la mixité sociale.	Les dispositions écrites des OAP ont été ajustée afin de remplacer les formulations incitatives par des formulations prescriptives lorsque des objectifs de production de logements aidés, sociaux, etc. étaient formulés
Règlement écrit		Citer explicitement, dans le règlement des Espaces Remarquables du Littoral (ERL),	L'article est explicitement repris dans les zones Aor, Ar et Nr qui couvrent l'intégralité des ERL de la commune. Des corrections à la

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

	des aménagements légers définis à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme.	marge ont été apportées lorsqu'elles correspondaient à des oublis. De plus l'extension limité des activités économiques est précisée par des seuils plafonds, complétant ainsi les dispositions de l'article R.121-5 du CU.
	Assurer dans le règlement écrit la déclinaison de la bande littorale inconstructible des 100 mètres et des EPR.	Le règlement écrit a été complété pour expliciter que la zone Aor comprend l'intégralité des EPR et de la bande littorale inconstructibles des 100 mètres tout en étant couverte par les ERL. La superposition de principes réglementaires est mieux explicitée dans le règlement écrit avec notamment : • La clarification des espaces de la loi littoral présents dans chaque zone Aor, Ar et Nr. • La précision selon laquelle, dans la bande des 100 mètres en zone Aor, les dérogations prévues notamment par les articles L.121-16 et L.121-17 du CU ne sont admises que si elles sont compatibles avec la liste des aménagements légers autorisés en espaces remarquables du littoral. • La précision pour la Nr, Ar et Aor que toutes les constructions et les aménagements non mentionnés dans l'article du règlement précisant les autorisations, sont de fait interdites.
Règlement Graphique	Réduire le périmètre de la zone UBs du Secteur Déjà Urbanisé de Mauzac.	Le périmètre UBs du Secteur Déjà Urbanisé de Mauzac a été ajusté et réduit afin de garantir qu'il n'y ait pas d'extension du périmètre bâti sur ce secteur conformément à l'article L.121-8 du CU. La zone Ar a été étendue sur cette emprise. La réduction de ce périmètre implique la suppression de l'OAP Port Chiffeu.