AR Prefecture

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

Annexe n°2

Analyse et réponses aux avis des PPA émis après arrêt

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

N°	Pièces du PLUi concernée par la remarque	Avis émis	Suite à donner de la maitrise d'ouvrage Observations	Favorable	Défavorable	Sans suite
AVIS DDT						
1. ESTIMATION DU BESOIN EN LOGEMENTS ET CONSOMMATION D'ENAF						
1	Rapport de présentation	Corriger les incohérences entre l'estimaton de 167 logements en densification (Tome 3 page 30) et les 211 logements (Tome 1 page 91) de l'étude de densification.	Les incohérences et autres erreurs matérielles encore présentes dans le dossier d'arrêt feront l'objet d'une relecture attentive et d'une correction pour l'approbation	☑	☐	☐
2	Rapport de présentation	Mieux expliciter les liens entre la perspective démographique, le calcul de logements et la consommation future. Intégrer notamment les variables du desseremment des ménages et du point mort en plus de la résorbtion de la vacance.	La justification du scénario de développement démographique, tant dans ses calculs que dans ses justifications fera l'objet d'une relecture et sera complétée au besoin.	☑	☐	☐
3	Rapport de présentation	Justifier les changements de destination avec les vocations actuelles et futures et les comptabiliser dans l'explication de la production de logements	La justification de chaque changement de destination sera faite pour l'approbation.	☑	☐	☐
			Les changements de destination ne seront pas comptabilisés dans le potentiel de production de logement de la commune. La commune n'a identifié que 3 bâtiments étant susceptibles de changer de destination or il n'est pas possible de prévoir le nombre précis de logements pouvant être réalisés. De ce fait, il est plus prudent de ne pas comptabiliser ce potentiel dans le scénario de production de logement de la commune.	☐	☑	☐
2. TYPOLOGIE DES LOGEMENTS ET MIXITE SOCIALE						
4	OAP	Les OAP devront proposer des mesures opposables aux autorisations d'urbanisme garantissant la production de logements sociaux et/ou abordables dans des proportion compatible avec le SCoT	Les taux de production proposés par le SCoT pourront être repris dans les OAP en ayant un regard critique sur la faisabilité opérationnelle d'une production de logements abordables et/ou sociaux dans chaque secteur en fonction de leur taille et de leurs intérêts stratégiques.	☑	☐	☐
5	OAP	Il pourra être ajouté aux OAP la diversification des logements (pour de plus petits logements ou des petits collectifs).	Les OAP détailleront plus précisément les attendus en termes de formes de logement.	☑	☐	☐
3. LOI LITTORAL						
6	Règlement graphique	La délimitation précise des SDU doit être revue pour se situer au plus près du bâti existant et ne suivre les parcelles afin d'éviter l'extension de l'enveloppe bâtie	Les délimitations des SDU seront reprises et diminuées afin d'éviter des extensions sur ces secteurs.	☑	☐	☐
7	Règlement écrit	Préciser que les Sdu ne pourront accueillir que des constructions à usage de logement, d'hébergement ou de service public.	Les précisions nécessaires concernant les sous-destinations autorisées dans les SDU seront apportées pour l'approbation. Les zonages UA présents sur les SDU seront supprimés au profit d'une zonage UB.	☑	☐	☐
8	Règlement écrit	Le règlement de la zone Uxs devra être modifié pour n'autoriser que les extensions des bâtiments existants. En effet, la zone se situe en discontinuité de l'agglomération et ne peut donc pas accueillir de nouveaux bâtiments	La zone Uxs a fait l'objet d'une incompréhension lors de la réunion PPA d'avant arrêt. Ce secteur est destiné à retourner en zone agricole. (cf avis n°7 de la Chambre d'Agriculture)	☑	☐	☐
9	Règlement écrit	Les zones A localisées en coupure d'urbanisation doivent interdire toute construction nouvelle constitutive d'une extension de l'urbanisation. Seules les extensions du bâti existant sont permises	Une zone AP sera rajoutée au niveau de la coupure d'urbanisation entre les bourgs de Saint-Just et de Luzac. Une règle de stricte inconstructibilité y sera imposée.	☑	☐	☐
10	Règlemet graphique	Faire en sorte que les zones A localisées en coupure d'urbanisation applique les règles évoquées ci-dessus.		☑	☐	☐
11	Règlement graphique	Ajouter la limite de la bande des 100 mètres à partir de la limite haute du rivage à partir de l'estuaire de la Seudre.	Comme pour les EPR, la délimitation graphique de la bande des 100 mètres peut sécuriser le PLU. Mais, ni le CU, ni la jurisprudence, ni le SCoT n'imposent aux PLU de la matérialiser par un tracé ou un zonage spécifique. Les dispositions générales du règlement seront compléter, en rappelant explicitement le cadre réglementaire applicable à la bande des 100 mètres (article du Code de l'urbanisme et principes de constructibilité associés).	☑	☐	☐
12	Règlement écrit	Faire en sorte que les zones situées dans la bande des 100 mètres hors espaces urbanisés respectent les dispositions de la loi (soit l'autorisation uniquement des activités économiques et de services publics exisgeant la proximité immédiate de l'eau		☑	☐	☐
13	Règlement graphique	Le zonage devra être complété d'une délimitation des Espaces Proches du Rivage (entre les espaces des rives de la Sudre et l'intérieur des marais)	La délimitation des EPR sécuriserait, en théorie, le PLU. Toutefois, le SCoT ne définit pas précisément ces espaces et ne procède pas lui-même à leur délimitation ni à la définition de critère précis. Par ailleurs, les Espaces Remarquables et Caractéristiques du Littoral (ERCL) couvrent quasiment l'ensemble du territoire, en particulier les marais bordant la Seudre. Le régime des ERCL est plus contraignant et prévaut sur celui des EPR. Dans ces conditions, une délimitation des EPR n'aurait pas d'incidence réglementaire. Enfin, le secteur ne présente pas de secteur urbain, en dehors du SDU Artouan, qui est explicitement exclu des EPR par le SCoT. La justification sera complétée en s'appuyant sur le caractère peu prescriptif du SCoT, sur l'absence d'enjeu réglementaire et urbain, et sur une localisation « générale » des EPR le long des canaux du marais. De plus lesvocations des zones Ao et Nr seront complétées en ajoutant qu'elles correspondent aux "des espaces remarquables comprenant également les Espaces Proches du Rivages et la bande des 100 mètres".	☑	☐	☐
14	Règlement écrit	Le règlement écrit devra autoriser uniquement les occupations du sols autorisées dans les EPR.		☑	☐	☐
15	Rapport de présentation	Justifier des limites des EPR selon les critères de la loi et ceux mis en avant par le SCoT		☑	☐	☐
16	Rapport de présentation	Justifier l'ensemble de la délimitation des ERCL	Une justification approfondie de la délimitation de ces espaces sera rajoutée dans le rapport de présentation pour l'approbation.	☑	☐	☐
17	Rapport de présentation	Corriger les références aux anciens articles du code par L.121-24 et R.121-5	Les incohérences et autres erreurs matérielles encore présentes dans le dossier d'arrêt feront l'objet d'une relecture attentive et d'une correction pour l'approbation	☑	☐	☐
18	Règlement graphique	Un indice "r" pourrait être ajouté aux zones Ao	Une mise en cohérence de la zone Ao sera faite en rajoutant un indice "r" pour l'approbation .	☑	☐	☐
19	Règlement écrit	S'assurer que le règlement de la zone Ao en ERCL respecte bien la loi	Une relecture attentive de ces éléments sera effectuée pour consolider la solidité juridique du règlement du PLU.	☑	☐	☐
20	Règlement écrit	faire référence uniquement aux articles relatifs aux ERCL plut0t que les recopier au regard des évolutions réglementaires possibles.	La correction et la simplification seront effectuées au profit de la mention des articles relatifs aux ERCL de la loi littoral.	☑	☐	☐
21	Règlement graphique	La résidence Laguna Lodge a été retenue en ERCL. Adapter le zonage en fonction du choix de la maintenir en ERCL ou de l'exclure.	Dans le cadre de l'approfondissement de la justification de la délimitation des espaces ERCL présents dans le PLU, la résidence "Laguna Lodge" fera l'objet d'une attention particulière afin de l'identifier dans le zone Nt prévue pour les équipements touristiques du PLU. Cela permettra d'assurer l'évolution et la pérénnité des structures tout en limitant les nouvelles constructions. La délimitation de cette zone se fera au plus prêt des bâtiments existants.	☑	☐	☐
22	Rapport de présentation	Justifier l'inclusion ou l'exclusion de la résidence Laguna Lodge des ERCL		☑	☐	☐
23	Règlement écrit	En cas d'exclusion des ERCL, s'assurer que la zone de la résidence ne permettent que l'extens"ion des bâtiments existants et sans augmentation du périmètre d'accueil notamment sur les campings.		☑	☐	☐
4. RISQUES NATURELS						
24	OAP	L'OAP sectorielle n°5, rue du Port Chiffeu, ne reprend pas dans ses enjeux de secteur, la présence du risque de submersion marine, alors que les habitations à venir devront intégrer les dispositions constructives du PPRN (parcelles situées en zones Bs1 et Bs2 du PPRN). La prise en compte du risque de submersion marine dans la déclinaison du projet d'aménagement de ce secteur devrait apparaître dans cette OAP comme un des enjeux importants.	Un complément détaillé sera apporté dans la partie des enjeux de cette OAP afin de détailler le risque de submersion marine comme un enjeux stratégique de ce secteur.	☑	☐	☐
25	Règlement graphique	Quelques parcelles anciennement Ap sont classées en UA ou UB. Au titre du PPRN, ces parcelles en zone rouge Rs3 seront toujours inconstructible peu importe le zonage. Il convient d'exclure ces parcelles de la zone constructible	Une correction du zonage sera effectué afin de garantir une cohérence d'inconstructibilité avec des parcelles en zone rouge du PPRN.	☑	☐	☐
26	Règlement écrit	En pages 19/20 : le règlement liste les destinations autorisées "à condition de ne pas aggraver le risque de submersion marine". Dans le paragraphe, l'intitulé "à l'intérieur de la zone submersible aléa faible au plan de zonage" est répété deux fois sans que l'on sache s'il s'agit du plan de zonage du PLU ou du PPR. Les dispositions ne correspondent pas aux dispositions du PPRN, les cotes NGF à appliquer non plus (une fois 4.20m NGF, une autre 4.00m NGF. Aucune précision sur la cote court terme ou long terme). La possibilité d'extension des constructions de 20 % ne précise pas sur la base de quoi elle s'applique. Le règlement d'un PLU n'a pas vocation à intégrer des dispositions réglementaires liées aux risques. Néanmoins, si la commune tient à intégrer ces règles dans le règlement de son PLU, elle peut les y laisser, mais cela risque de complexifier l'instruction des actes d'urbanisme par la suite, avec deux règlements opposables (PLU et PPR) qui peuvent parfois se contredire ;	La maitrise d'ouvrage fait le choix de simplifier son règlement en se reposant sur le PPRN et le règlement de ses zones qui aura une valeur de conformité avec les autoristions d'urbanismes concernées.	☑	☐	☐
27	Règlement écrit	En page 20, chapitre "Risques Naturels", les définitions des zones rouges et bleues sont inexactes et il semble qu'il y ait une confusion entre les définitions du PPRN et du PGRI. Au titre du PPRN, les zones rouges correspondent, pour les secteurs urbanisés, aux zones urbanisées (pas seulement les centres urbains) se situant sous une hauteur d'eau supérieure à 0.50cm (et non 1 m, la zone rouge Rs3 comprend les secteurs urbanisés en aléa modéré, c'est-à-dire > 0.50cm d'eau). Par ailleurs, ces hauteurs d'eau ne sont pas définies par rapport à la crue centennale, mais par rapport à la crue centennale +20 cm. Les zones bleues correspondent bien à un aléa "plus" faible. Elles correspondent aux parties urbanisées du territoire en aléa faible, c'est-à-dire où la hauteur d'eau de la crue de référence (crue centennale) +20 cm est inférieure à 0.50m (et non 1 m). Cette définition correspond à la zone Bs1 du PPRN, mais est encore différente pour la zone bleue Bs2 (aléa nul à court terme).	Les corrections nécessaires des définitions des zones rouges et bleues seront effectuées dans le chapitre dédié du règlement.	☑	☐	☐
28	Règlement écrit	En page 21 : la définition de l'aléa est incorrecte. L'aléa de référence "actuel" tel que défini dans le règlement du PLU est, dans le PPRN, un aléa à court terme (échéance environ 20 ans) intégrant une élévation attendue du niveau marin de 20 cm.	La correction de la définition de l'aléa sera effectuée pour l'approbation.	☑	☐	☐
29	Règlement graphique	Ajouter un règlement graphique "volet risques" au dossier	L'ajout du règlement graphique volet risque sera effectué pour l'approbation avec les donneés disponibles.	☑	☐	☐
30	Rapport de présentation	Corriger la référence au risque rupture de barrage qui n'est pas présent	La correction sera effectuée pour l'approbation.	☑	☐	☐
31	Rapport de présentation	Ajouter l'arrêté portant reconnaissance de catastrophe naturelle de juillet 2023 (mouvement de terrain dû à la sécheresse) dans la liste des arrêtés de CatNat. Le rapport étant daté de décembre 2023, il serait juste de l'actualiser en le rajoutant.	L'ajout de cet arrêté sera fait pour l'approbation.	☑	☐	☐
5. AUTRES REMARQUES						
32	Règlement écrit	En zone A et Ap et en zone N, il faudra compléter le règlement pour s'assurer que les piscines et les annexes soient à proximité immédiate des constructions existantes pour les piscines et en conservant un caractère limité pour les extensions de l'existants.	Les règles applicables en zones A, Ap et N seront relues et modifiées en fonction de cette remarque.	☑	☐	☐
33	Règlement graphique	Ajouter le zonage Ne approuvé par la DPMEC de 2019.	Le zonage Ne spécifique à la STEP sera repris et intégré au PLU.	☑	☐	☐
34	Règlement graphique	Le secteur de la déchetterie du Bournet pourra faire l'objet d'un zonage spécifique.	Bien que le projet de déchetterie corresponde aux attentes politiques détaillées dans le PADD, la réalisation de ce projet en particulier demande la réalisation d'études complémentaires ne s'intégrant pas dans le calendrier prévisionnel de la procédure de révision. Pour autant, compte tenu de l'occupation du sol, des activités polluantes et sous couvert d'une justification renforcée notamment au regard des ERCL, le secteur de la déchetterie sera proposé en classement en zone N à l'approbation et non plus en zone Nr comme prévu dans la version d'arrêt.	☑	☐	☐
35	Règlement écrit	Le secteur de la déchetterie devra interdire un certain nombre d'aménagements sauf ceux liés et nécessaies au fonctionnement de la déchetterie.		☐	☐	☑
36	Emplacement réservé	Ajouter une liste des emplacements réservés (leur dimension et leur vocation)	La liste des emplacements réservés sera rajoutée avec les détails nécessaires.	☑	☐	☐
37	Rapport de présentation	Justifier les aménagements prévus dans les emplacements réservés	Une justification des aménagements prévus sera effectuée pour le dossier d'approbation.	☑	☐	☐
38	Annexes	Ajouter la liste des Servitudes d'utilité publiques avec la liste fournie dans l'avis.	La liste des SUP sera rajoutée pour le dossier d'approbation.	☑	☐	☐
AVIS CDNPS						
1	Règlement graphique	Corriger l'erreur matérielle de l'EBC déclassé au nord du secteur "Boisement du Petit Bois" sur la parcelle E382	Comme convenue lors du passage en commission CDNPS, la correction matérielle de cet EBC sera fait pour le dossier d'approbation.	☑	☐	☐
2	Rapport de présentation	Ajouter une carte d'évolution des EBC	Une cartographie d'évolution des EBC entre le PLU de 2007 et la révision sera intégrée avec une justification détaillée des choix.	☑	☐	☐
3	Rapport de présentation	Justifier davantage le déclassement des EBC		☑	☐	☐
AVIS Service d'Eau 17						
1	Rapport de présentation	Préciser dans l'EIE qu'une étude prospective desinée à analyser l'équilibre besoins/ressources en eau potable a été engagée en 2022 par Eau 17 et ajouter le contenu de cette étude. Ajouter les enjeux décrits par l'avis Eau 17 dans l'EIE.	La précison sera apportée.	☑	☐	☐
2	Annexes	Ajouter l'annexe zonage assainissement parmi les annexes sanitaires	Le zonnage assainissement sera annexé.	☑	☐	☐
3	Rapport de présentation	Corriger dans l'EIE le traitement des eaux usées : la station de la Puisade ne traite que les eaux du village. Les eaux usées du reste du territoire sont acheminées vers la station de Marennes.	La correction sera apportée.	☑	☐	☐
4	Rapport de présentation	Préciser dans l'EVAL la capacité de traitement des stations d'épuration afin de déterminer si les zones ouvertes à l'urbanisation et classées en zone d'assainissement collectif seront compatibles avec la capacité : analyse de l'équilibre "besoins/ressources	La précison sera apportée.	☑	☐	☐
5	Rapport de présentation	Prendre en compte dans l'EVAL la future station d'épuration de 5800 EH dans l'analyse. Elle sera en service d'ici 2 ans.	Le complément sera apporté.	☑	☐	☐
6	Rapport de présentation	Prendre en compte dans l'EVAL l'établissement Sandaya Séquoia Parc qui a un fonctionnement saisonnier significatif.	Le complément sera apporté.	☑	☐	☐
7	Rapport de présentation	Remplacer en page 55 "les consommations sont également en augmentation de l'ordre de 14% depuis 2018" par "Les volumes consommés ont augmenté de 8% entre 2018 et 2023. La consommation moyenne par abonné est stable depuis 2015 avec en moyenne 76m cube/abonné/an.	La précison sera apportée.	☑	☐	☐

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

8	Règlement graphique	Vérifier que les secteurs d'extensions urbaines soient bien desservies par le réseau d'assainissement collectif. Pour l'assainissement non collectif, Eau 17 préconise une densité maximale de 12 logements par hectare.	Une vérification sera effectuée sur les secteurs concernés.	☑	☐	☐
9	PADD	Densité moyenne de 22 logements par hectare incompatible avec la mise en œuvre d'installations individuelles	La mise en place d'une densité moyenne à l'échelle de la commune permet de pouvoir adapter les densités secteurs par secteurs. En fonction des problématique de disponibilités de la ressource en eau, des densités adaptées seront privilégiées dans les OAP et des densités max appliquées dans le règlement écrit des zones.	☐	☐	☑
10	Règlement écrit	La zone 1AUx devra garantir l'obligation de mettre en place des installations d'assainissement autonomes.	Le projet d'extension de la future zone artisanale zoné en 1AUX dans le PLU devra prévoir la mise en place de l'assainissement collectif.	☐	☑	☐
11	Règlement écrit	Préciser aux rubriques eau potable et assainissement de chaque zone les paragraphes rédigés dans l'avis Eau 17	Les précisons seront apportées.	☑	☐	☐
12	OAP	OAP 5 : changer l'accesssibilité schématisée pour correspondre au tracé suggéré par Eau 17	L'accès principal de l'OAP 5 sera modifié conformément au tracé suggéré.	☑	☐	☐
13	OAP	OAP 6 : mettre en place des installations d'assainissement autonomes.	Le projet d'extension de la future zone artisanale zoné en 1AUX dans le PLU devra prévoir la mise en place de l'assainissement collectif.	☐	☑	☐
14	Annexes	Ajouter dans les annexes sanitaire les prescriptions d'usages suivantes pour la canalisations : 1/ interdiction de construire toute surface bétonnée à moins de 1,50 m de part et d'autre de la conduite ; 2/ interdiction de planter des arbres ou des arbustes à moins de 1,50m de part et d'autre de la canalisation ; 3/ autorisation de laisser libre accès aux agents d'eau 17 et de son exploitant pour la surveillance et l'entretien de cette canalisation, y compris par des moyens mécaniques (grues et pelleteuses)	L'ajout de règles spécifiques concernant les conduites mentionnées dans l'avis ne pourront être rajoutée dans les annexes du PLU. Leur porté réglementaire ne serait assuré que par la localisation précise sur un plan opposable afin d'y rajouté les prescriptions dans le règlement en fonction de la disponnibilité de la donnée.	☑	☐	☐
			AVIS Comité régional de la Conchyliculture			
1	Règlement écrit	La dégustation constitue une voie de diversification essentielle voire un véritable levier de survie économique. Elle mérite d'être reconnue et autorisées en tant qu'activité compatible avec les exigences environnementales locales	Le règlement du PLU et plus particulièrement de la zone Ao doivent demeurer conforme avec les articles de la loi littorale. De ce fait, la loi Littoral interdit en discontinuité et d'autant plus dans les ERCL les constructions/installations non nécessaires à l'activité agricole. Toutefois, le cadre des dégustations instaure une obligation de demander une autorisation spécifique d'activité de dégustation auprès des services de l'Etat. L'activité de dégustation n'est pas du ressort du PLU dans ce cadre. Le zonage du PLU ne peut que préciser que les activités exigeant la proximité immédiate de l'eau sont autorisées en discontinuité, dans les EPR, ERCL et bande des 100 mètres.	☐	☐	☑
2	Rapport de présentation	Valoriser l'activité de conchyliculture dans le diagnostic à partir des éléments fournis dans l'avis afin de nuancer les impacts environnementaux	L'activité pourra être mieux décrite dans le diagnostic, en revanche leur prise en compte dans l'évaluation environnementale est nécessaire comme toute autre construction.	☐	☐	☑
3	Rapport de présentation	Préciser dans l'EIE ou dans le diagnostic que le territoire est couvert par un périmètre de protection ostéicole en vigueur depuis 1975, il permet de préserver la qualité sanitaire et environnementale des zones vis-à-vis des pollutions possibles : pluviale, eaux usées, tourisme et agricole.	Les précisons seront apportées.	☑	☐	☐
4	PADD	Valoriser l'activité de conchyliculture dans le PADD à partir des éléments fournis dans l'avis afin de nuancer les impacts environnementaux	Le PADD a fait l'objet de nombreuses présentations auprès des PPA et lors d'une réunion publique. A ce stade de la procédure le PADD représente le socle du document arrêté et ne pourra pas faire l'objet de modifications à ce stade.	☐	☑	☐
			AVIS Chambre d'Agriculture			
1	Rapport de présentation	Ajouter dans le diagnostic l'existence d'une charte "agriculture, urbanisme et territoire"	La précison sera apportée.	☑	☐	☐
2	Règlement graphique	Deux emprises (ZC0078 et OE1865) ne peuvent être considérées comme des dents creuses (rupture de continuité et usage agricole). Leur classement en UB devrait faire l'objet à minima d'une OAP pour travailler les transitions entre urbain et agricole.	La parcelle E1865 fait partie d'un ensemble de parcelles déjà construites avec la parcelle E1860 et comptabilisée comme étant des coups partis dans la consommation d'ENAF de la commune. La commune prévoit la réalisation d'une OAP pour la partie de la parcelle ZC0078 afin d'encadrer les densités prévues.	☑	☐	☐
3	Règlement écrit	Attention aux changements de destinations qui autorise les activités de commerces, de services et d'hébergement hôtelier et touristique	Une attention particulière sera portée sur les destinations autorisées pour les changements de destination identifiés dans le cadre du PLU.	☑	☐	☐
4	Règlement graphique	Le zonage Ar semble aller au-delà des attentes règlementaires. En effet, le SCoT prévoit la possibilité de ne pas classer en ERCL les espaces du site classé pour répondre aux besoins d'aménagements des activités existantes	Dans le cadre de l'approfondissement de la jusitification des espaces ERCL de la commue une attention particulière sera portée sur les sièges d'exploitation concernés par ce zonage afin de les exclure et d'apporter une justification précise pour chaque cas.	☑	☐	☐
5	Règlement graphique	Exclure les sites de La Petite Borderie, de Chanteloup et de la Puisade des ERCL	cf avis ci-dessus.	☑	☐	☐
6	Règlement écrit	Autoriser en zone N les bâtiments agricoles sous conditon qu'il s'agisse du développement d'un site existant avec éventuellement une limite en %	Le règlement de la zone N sera modifié en ce sens.	☑	☐	☐
7	Règlement graphique	Classer totalement le zonage Uxs en zone Ap. Attention à la coopération agricole qui n'est pas considéré comme une activité agricole mais comme du commerce de gros. Pour ces entreprises un classement U est nécessaire pour le maintien des activités	Le classement de cette zone en Uxs est issu d'une incompréhension lors d'une précédente réunion PPA. Ce secteur sera reclassé en A. Un zonage adapté sera proposé pour le site de la coopérative agricole "Océlia" dans la limite des aménagements et constructions existants sur la parcelle ZB60.	☑	☐	☐
8	Emplacement réservé	Préciser les dimensions et les vocations des ER	Les précisons seront apportées.	☑	☐	☐
9	OAP	Concernant la zone 1AUx de 3.5 ha, consacrée au développement artisanal, commercial, industriel, ces espaces étant actuellement déclarés à la PAC et le niveau de priorité fixé étant uniquement de 2, un phasage dans le temps pourrait être intéressant.	Ce projet est inscrit dans la planification porté par le SCOt et reporté dans la planification du PLU. Le PLU révisé prévoit une planification sur 12 ans, ce qui est à cheval avec la temporalité de lancement de cette extension. Depuis la commune a préféré faire le choix d'une 1AU avec OAP pour privilégier les échanges avec la communauté de communes sans avoir à devoir faire une modification de leur PLU.	☐	☑	☐
10	OAP	A la vue de certaines emprises de plus de 2000 m² disponibles en zone U, une orientation imposant une certaine densification permettrait de mieux consommer ces espaces et, in fine, réduire la pression sur les espaces NAF.	Les secteurs les plus stratégiques au sein de l'enveloppe urbaine font déjà l'objet d'une OAP et d'un encadrement particulier. La commune n'a pas souhaité encadrer davantage de secteurs.	☐	☐	☑
			AVIS CCI			
1	Règlement écrit	Préciser de façons plus explicite les possibilités ouvertes pour la modernisation du site de Sequoïa park	Des précisions seront apportées sur ces éléments.	☑	☐	☐
2	Règlement graphique	Le PLU n'identifie pas de périmètre de centralité	Les périmètres des centralités correspondent aux zones UA du PLU. Les justifications du découpage des zones du règlement graphique du PLU seront renforcées en ce sens.	☐	☐	☑
3	Règlement écrit	Autorise la création de commerce de détail de moins de 200m² dans les zones UB	La zone UB devra se conformer aux orientations du SCoT et restant la zone privilégiée de la vocation habitat de la commune.	☑	☐	☐
4	Règlement écrit	Prévoie des implantations commerciales en extension de la zone d'activité des Huttes	NC	☐	☐	☑
5	OAP	Le plan de l'OAP 6, gagnerait à être compléter par : - traduire graphiquement les orientations - mettre des objectifs de densité - spécifier les types d'activités - spécifier une typologie bâtie ou fonctionnelle	Le projet porté par la communauté de commune n'est, pour l'instant, pas suffisamment avancé. Une OAP trop détaillée serait une source de blocage.	☐	☐	☑
6	Règlement écrit	Les activités classées relèvent de la sous-destination industrie. Or, le même règlement interdit les activités de l'industrie dans le secteur UA. Par nature, les activités relevant du commerce et artisanat de détail sont celles compatibles avec l'habitat. Ambiguité dans l'écriture du règlement.	Les ambiguïtés encore présentes dans le règlement écrit seront traitées et corrigées pour le dossier d'approbation.	☑	☐	☐
7	Règlement écrit	Définir un sous secteur UX avec autorisation de la destination commerces et activités de service sur la zone des 4 moulins et la zone des huttes existantes. La zone d'extension 1AUx sera uniquement dédiée aux activités industrie et artisanat.	Le zonage et le règlement écrit seront modifiés en créant une zone Uxc pour la zone des 4 Moulins et une zone 1AUXi pour les Huttes.	☑	☐	☐
			AVIS SAGE Seudre			
			1. ZONES HUMIDES			
1	Rapport de présentation	Aucun inventaire complémentaire des zones humides inférieures à 1 ha n'a été réalisé. Toutefois, le Syndicat Mixte du Bassin de la Seudre (SMBS) et le Syndicat Mixte de la Charente Aval (SMCA) ont pris en charge la réalisation d'inventaires complémentaires sur la commune, notamment des zones humides inférieures à 1 ha. Ces inventaires seront réalisés en 2026, et pourront intégrer le Plan local d'urbanisme de la commune ultérieurement sous la forme d'une modification.	La commune prend bonne note. Ces inventaires complémentaires seront rajoutés au dossier de PLU par la procédure adaptée.	☐	☐	☑
2	Rapport de présentation	L'état initial de l'environnement (TOME 2) ne semble pas intégrer l'inventaire des zones humides du SAGE. Une première carte est présentée page 20, mais celle-ci ne figure que les zones humides potentielles définies par l'INRAE en 2014. Une deuxième carte est présentée page 35, laquelle figure la sous-trame humide de la trame verte et bleue de la commune, toutefois, aucune référence n'est faite quand à l'origine de cette couche « humide ». L'inventaire des zones humides effectives du bassin versant de la Seudre réalisée dans le cadre du diagnostic du SAGE doit être mentionné, celui-ci étant réglementairement opposable au SCoT et de fait au PLU de la Commune.	La précison sera apportée.	☑	☐	☐
3	PADD	La préservation des zones humides, notamment celles identifiées par le SAGE Seudre, ne sont pas directement intégrées comme objectif (orientation) dans le PADD. Il est tout uniquement mention de : « Préserver les entités paysagères de toutes constructions nouvelles », les marais (zones humides littorales) étant considérés dans ce document comme des entités paysagères (pages 18 et 19).	Le PADD a fait l'objet de nombreuses présentations auprès des PPA et lors d'une réunion publique. A ce stade de la procédure le PADD représente le socle du document arrêté et ne pourra pas faire l'objet de modification.	☐	☑	☐
4	Règlement graphique	Les documents graphiques figurent globalement l'ensemble des zonages relatifs aux zones humides en cohérence avec l'inventaire des zones humides effectives du bassin versant de la Seudre réalisé dans le cadre du diagnostic du SAGE. Toutefois, trois secteurs semblent présenter des incohérences avec l'inventaire des zones humides remarquables de la Seudre : - Secteur 1 : section I1000 - Secteur 2 : sections D1764, D1533, D1532, D1540, D1541 et ZH 60 - Secteur 3 : sections J269 à J280 Une cartographie détaillée est jointe au présent avis.	Les précisons et vérifications seront apportées en ce sens.	☑	☐	☐
5	Règlement écrit	La quasi totalité des zones humides identifiées par le SAGE Seudre ont été classées dans le PLU par des zonages en cohérence avec leur destination. Toutefois, il demeure trois secteurs pour lesquels le zonage attribué ne correspond pas à la nature du site, ces derniers devant être considérés comme des espaces remarquables du littoral.	Les corrections nécessaires pour l'identification de ces zones seront effectuées.	☑	☐	☐
			2. RIPISYLVE			
6	Rapport de présentation	L'état initial de l'environnement ne contient pas l'inventaire des secteurs de végétation rivulaire du réseau hydrographique communal. Toutefois, il est indiqué page 38, dans les propositions d'enjeux environnementaux « Préserver et renforcer les continuités écologiques via la trame verte et bleue, notamment en réimplantant des haies au niveau des espaces agricoles ».	NC	☐	☐	☑
7	PADD	Il n'est pas fait directement mention d'un objectif de préservation de la végétation rivulaire du réseau hydrographique. Seule figure page 21 une orientation générale qui vise à « Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue », « En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies. »	Le PADD a fait l'objet de nombreuses présentations auprès des PPA et lors d'une réunion publique. A ce stade de la procédure le PADD représente le socle du document arrêté et ne pourra pas faire l'objet de modification.	☐	☑	☐
8	OAP	L'OAP thématique Trame verte et bleue comporte un chapitre (page 11) intitulé « 3.2 Protection des Ripisylves et des Berges Boisées », comprennant notamment des mesures telles que : « Renforcer les ripisylves par la plantation d'essences locales en continuité avec la végétation existante pour stabiliser les berges et créer des corridors écologiques continus ».	NC	☐	☐	☑
9	Règlement graphique	Le zonage identifie les haies à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, lesquelles comprennent les ripisylves. Les linéaires de ripisylve et de haies protégés sont plus importants que ceux identifiés dans le cadre du SAGE Seudre, et dans la majorité des cas, ils viennent compléter les ruptures de continuité écologique observées lors de ces inventaires. Par ailleurs, certaines ripisylves ont été inscrites en espaces boisés classés.	NC	☐	☐	☑
			3. BOCAGE ET GESTION DE L'EAU			
10	Rapport de présentation	L'état initial de l'environnement ne contient pas le pré-inventaire les éléments du bocage stratégiques pour la gestion de l'eau.	Les précisions nécessaires seront apportées en fonction de la disponibilité de la données.	☑	☐	☐
11	PADD	Il n'est pas fait directement mention d'un objectif de préservation de la végétation rivulaire du réseau hydrographique. Seule figure page 21 une orientation générale qui vise à « Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques identifiés au sein de la trame verte et bleue », « En protégeant les espaces boisés et les linéaires de haies. »	Le PADD a fait l'objet de nombreuses présentations auprès des PPA et lors d'une réunion publique. A ce stade de la procédure le PADD représente le socle du document arrêté et ne pourra pas faire l'objet de modification.	☐	☑	☐
12	OAP	L'OAP thématique Trame verte et bleue comporte un chapitre (page 12) intitulé « 3.3 Création et Amélioration des Corridors Écologiques », comprennant notamment des mesures telles que : « Relier les boisements isolés par des haies bocagères ou des bandes boisées en continuité avec les corridors existants pour améliorer la connectivité écologique ».	NC	☐	☐	☑
13	Règlement graphique	Le règlement et le zonage identifient les haies bocagères et les arbres à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement comporte, page 19, un chapitre intitulé : « La protection du patrimoine naturel et paysager : alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer ». Les linéaires de haies bocagères protégés sont plus importants que ceux identifiés dans le cadre du SAGE Seudre, toutefois, les arbres isolés en zone de marais n'ont pas été indiqués.	NC	☐	☐	☑
14	Règlement graphique	Toutefois, il semble important d'identifier les arbres isolés, notamment dans et en limite des zones humides littorales, eu égard à leur importance en termes de fonctionnalités environnementales et de structuration du paysage. Une distinction entre ripisylves et haies bocagères aurait par ailleurs permis une meilleure lisibilité.	Les arbres isolés seront identifiés en classés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.	☑	☐	☐
			4. RECYCLAGE DES EAUX PLUVIALES			
15	Rapport de présentation	Aucun état des lieux précis des dispositifs publics de recyclage des eaux pluviales n'est proposé. Toutefois, il est présenté en pages 52 et 53, un chapitre 4, indiquant les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales sur la commune, ainsi que différents moyens visant à améliorer la situation actuelle. Il est notamment mentionné que les eaux pluviales peuvent constituer une nouvelle ressource en tant que support de nature en ville et de biodiversité, d'animation paysagère, de lutte contre les îlots de chaleur urbains.	NC	☐	☐	☑
16	PADD	Le recyclage des eaux pluviales est spécifiquement inscrit comme objectif (orientation générale) en page 20 : « Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction ».	NC	☐	☐	☑
17	OAP	Le recyclage des eaux pluviales est évoqué dans l'OAP, en page 12 : « Anticiper la gestion des eaux pluviales ».	NC	☐	☐	☑

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

18	Règlement graphique	Le règlement possède un chapître dédié page 16, intitulé : « Eaux pluviales et maîtrise du ruissellement ». Il y est notamment indiqué : « Les dispositifs de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle sont autorisés et encouragés. Ces principes de gestion des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation »,... « Sont ainsi autorisés et encouragés : Les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non-domestiques »,...	NC	☐	☐	☑
		5. GESTION DES EAUX PLUVIALES				
19	Rapport de présentation	Aucun état des lieux précis des dispositifs publics de stockage et de traitement des eaux pluviales n'est proposé. Toutefois, il est présenté en pages 52 et 53, un chapitre 4, indiquant les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales sur la commune, ainsi que différents moyens visant à améliorer la situation actuelle. La commune possède un schéma directeur des eaux pluviales (proposé en annexe) lequel a permis d'engager des travaux d'amélioration du fonctionnement du réseau.	NC	☐	☐	☑
20	PADD	La gestion des eaux pluviales est spécifiquement inscrit comme objectif (orientation générale) en page 20 : « Limiter l'imperméabilisation des sols et prioriser la gestion alternative des eaux pluviales (récupération/réutilisation) dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction ».	NC	☐	☐	☑
21	OAP	La gestion des eaux pluviales est précisée dans l'OAP, en page 12 : « Anticiper la gestion des eaux pluviales ». Il y est notamment indiqué : « La gestion de l'assainissement des eaux pluviales est un enjeu fort dans les projets. Il est important de limiter les eaux de ruissellement des parcelles privatives vers les espaces communs. Pour cela, il est préconisé d'aménager des espaces de pleine terre sur chaque parcelle. L'utilisation de matériaux perméables pour l'aménagement des espaces libres au sein du secteur est également favorisée. Des dispositifs d'infiltrations autres que les espaces de pleine terre peuvent être mis en place de type noue, revêtement perméable pour espaces piétons par exemple. L'utilisation du bassin d'infiltration paysager pour le stockage des eaux pluviales à l'échelle d'une opération permet un double usage et optimise le foncier. »	NC	☐	☐	☑
22	Règlement graphique	Le règlement possède un chapître dédié page 16, intitulé : « Eaux pluviales et maîtrise du ruissellement ».	NC	☐	☐	☑
		6. ALIMENTATION EN EAU POTABLE				
2	Rapport de présentation	C'est le syndicat Eau17 qui possède la compétence eau potable sur la commune. Une description succincte est proposée dans l'état initial de l'environnement en pages 49 et 50. La cartographie de la localisation du réseau est présentée en annexe.	NC	☐	☐	☑
24	PADD	La réflexion en amont sur la capacité de la ressource à fournir de l'eau pour les besoins de la commune est menée par le Syndicat Eau17, lequel a mené en 2022, sur le territoire des communes dont il a la charge, une étude prospective visant à anticiper les besoins en eau vis-à-vis de l'évolution du climat et de la disponibilité future de la ressource. Les premiers résultats de cette étude indiquent à l'horizon 2035 un équilibre besoins/ressources fragile sans marge de sécurité pour le système littoral dont la commune de Saint Just-Luzac fait partie. Les résultats prévoient en outre un déficit prononcé en 2050. Au regard de ces résultats, l'enjeu de contenir le développement des activités consommatrices d'eau potable notamment en période estivale doit être rappelé dans le PLU de la commune.	Le PADD a fait l'objet de nombreuses présentations auprès des PPA et lors d'une réunion publique. A ce stade de la procédure le PADD représente le socle du document arrêté et ne pourra pas faire l'objet de modification.	☐	☑	☐
		7. SUBMERSION MARINE				
25	Rapport de présentation	Intégration des zones exposées aux submersions marines (pages 62 et 66 de l'état initial de l'environnement).	NC	☐	☐	☑
26	PADD	Pas de réflexion globale et étayée sur la localisation de l'habitat en fonction des secteurs à risques de submersion marine. Un paragraphe évoque cette problématique page 20 : « La proximité de la commune avec l'estuaire et le littoral est également source de risques : notamment de submersion marine, de tempêtes et de retrait/gonflement des argiles. Le PADD vise à limiter l'exposition des populations aux risques et à réduire la vulnérabilité des constructions existantes. »	NC	☐	☐	☑
27	OAP	Pas d'OAP thématique « zones submersibles ».	La commune ne souhaite pas réaliser une OAP spécifique sur cette thématique. Le PPRN donne des éléments règlementaires spécifiques sur les zones submersibles.	☐	☑	☐
28	Règlement	Le zonage n'identifie pas clairement les zones exposées aux submersions marines. Un chapitre spécifique est consacré pages 19 à 21 du règlement. Il est notamment indiqué : « SAGE Seudre - Les règles prévues dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux doivent être transposées aux documents d'urbanisme. Aussi, via la disposition GI1-1 « préserver les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme », le SAGE de la Seudre prévoit l'interdiction de toute nouvelle construction en zone inondable. »	Le PLU n'a pas vocation à faire un travail en doublon avec ce qui est fait dans le cadre du PPRN.	☐	☑	☐
29	PADD	La préservation des zones exposées aux submersions marines semble être bien comprise, notamment de par son intégration à l'état initial de l'environnement et à la référence faite dans le PADD et le règlement. Toutefois, la présence d'un chapitre dédié dans le PADD, ainsi que d'une cartographie précise des zones à enjeux, auraient été opportun au regard de l'importance de cette problématique pour la commune.	Le PADD a fait l'objet de nombreuses présentations auprès des PPA et lors d'une réunion publique. A ce stade de la procédure le PADD représente le socle du document arrêté et ne pourra pas faire l'objet de modification.	☐	☑	☐
		AVIS SCOT				
		1. Remarque sur le PADD				
1	Remarque générale	Il est proposé d'ajouter une carte d'intentions pour faciliter la compréhension des orientations. Cette carte pourrait faire apparaitre notamment les zones construites, les secteurs stratégiques d'équipements et de développement urbain, les itinéraires pour les mobilités douces (existants ou créer), les principes de la trame verte et bleue, les coupures d'urbanisation au titre de la loi littoral…		☐	☑	☐
2	1C / Accompagner un développement plus économe en foncier 1C/ Constats/enjeux	Pour plus de lisibilité, il serait utile d'indiquer le référentiel utilisé pour mesurer la consommation foncière sur la période de référence. Les données chiffrées sont différentes de celles de l'analyse fournie dans le Tome 1 du rapport de présentation, et la méthode décrite dans le tome 3 est encore différente. Il conviendrait d'harmoniser les données et justifications dans tous les documents.		☐	☑	☐
3	1C/Orientations du PADD	Le PADD fixe un objectif de densité moyenne de 22 logements par hectare dans les nouvelles opérations en densification des hameaux de Mauzac, Artouan, les Pibles, la Puisade et Les Touches, identifiés en SDU au SCoT de Marennes Oléron. Si l'intention d'optimiser les enveloppes urbaines parait nécessaire à intégrer le PADD, sa déclinaison chiffrée serait plus pertinente dans les OAP ou dans le règlement, en veillant à préserver la capacité d'infiltration des sols et à ne pas créer de rupture d'échelle avec le tissu urbain environnant.		☐	☑	☐
4	1D / Maintenir le niveau d'équipement communal et conforter le rôle de pôle d'appui 1D/ Constats/enjeux	Le projet de réutilisation du site de l'ancienne déchetterie du Bournet pourrait être précisé dans ce paragraphe.		☐	☑	☐
5	2A / Développer l'aquaculture et notamment l'ostréiculture, activités symboliques et à haute valeur ajoutée du territoire 2A/ Orientations du PADD	Adaptation des formulations des orientations (voir avis complet)		☐	☑	☐
6	2B/ Accompagner et favoriser le développement de l'activité agricole 2B/ Orientations du PADD	Adaptation des formulations des orientations (voir avis complet)	Le PADD a fait l'objet de nombreuses présentations auprès des PPA et lors d'une réunion publique. A ce stade de la procédure le PADD représente le socle du document arrêté et ne pourra pas faire l'objet de modification.	☐	☑	☐
7	2C / Promouvoir et développer un tourisme responsable 2C/ constats/enjeux	Il est proposé d'évoquer le site classé de l'ancien golfe de Saintonge, marais de Brouage. Les adaptations suivantes sont proposées (surlignées) : Sur la commune se trouvent : (…) • Le moulin des loges, ancien moulin à marée dont le mécanisme a été restauré, un patrimoine exceptionnel du marais de la Seudre, situé dans un secteur naturel remarquable.		☐	☑	☐
8	2C/ Orientations du PADD	Les adaptations suivantes sont proposées (surlignées) • Favoriser et valoriser le tourisme responsable en proposant des activités en lien avec le patrimoine paysager et naturel de la commune		☐	☑	☐
9	3A / Préserver le paysage et le patrimoine de la commune 3A/ Constats/enjeux	Les adaptations suivantes sont proposées (voir avis complet)		☐	☑	☐
10	3A/ Orientations du PADD	Les adaptations suivantes sont proposées (voir avis complet)		☐	☑	☐
11	3C/ Préserver les richesses naturelles du territoire communal PMO/SCoT/Note technique/ révision du PLU de Saint-Just-Luzac/1.oct.2025 - Page 4 sur 8 3C. Constats et enjeux	Les parties constat/enjeux des 3A et 3C sont quasiment identiques. Compte tenu des orientations qui sont évoquées, cette partie du 3C pourrait être recentrée sur les enjeux biodiversité. Evoquer les enjeux sur les boisements.		☐	☑	☐
12	3C. Orientations du PADD	Evoquer le réseau hydraulique, et notamment la préservation et mise en valeur du canal Charente-Seudre, qui est un axe écologique majeur entre les marais de la Seudre et de Brouage.		☐	☑	☐
		2. Remarque sur le règlement graphique				
13	Règlement graphique	A partir des observations de terrain du service Natura 2000 de la CCBM, il est proposé d'ajouter les murets anciens des bourgs et villages, à protéger des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du C.U. La cartographie des murets est téléchargeable sur l'application « open-data » du Pôle Marennes Oléron : https://carto.marennes-oleron.com/geo_open_data/	Ce rajout est cohérent avec la volonté politique des élus de préserver les éléments de continuités écologiques.	☑	☐	☐
14	Règlement graphique	A partir des observations de terrain du service Natura 2000 de la CCBM, il est proposé de compléter les haies et les bosquets à protéger au titre de l'article L151-23 du C.U (voir carte dans l'avis complet)		☑	☐	☐
15	Règlement graphique	Prévoir un zonage adapté pour l'ancienne déchetterie du Bournet.	Bien que le projet de déchetterie correspond aux attentes politiques détaillées dans le PADD, la réalisation de ce projet en particulier demande la réalisation d'études complémentaires ne s'intégrant pas dans le calendrier prévisionnel de la procédure de révision. Pour autant, compte tenu de l'utilisation du sol, des activités polluantes et sous couvert d'une justification renforcée, le secteur de la déchetterie sera classé en zone N et non plus en zone Nr comme prévu dans la version d'arrêt.	☑	☐	☐
16	Règlement graphique	L153-19 : identifier à minima le moulin des loges.	Le moulin des loges sera identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.	☑	☐	☐
		3. Remarque sur le règlement écrit				
17	Règlement écrit	Réglementer les emprises au sol dans les zones U et AU pour pérenniser les fonctionnalités écologiques et capacités d'infiltration des sols y compris dans la zone construite.	La commune souhaite privilégier la mise en place d'un coefficient de pleine terre pour les zones U afin d'assurer les fonctionnalités écologiques et la capacité d'infiltration des sols.	☑	☐	☐
18	Règlement écrit	Clôtures : Pour les murs pleins, prévoir des dispositifs permettant le passage de la petite faune (cf. commentaires intégrés dans le texte du projet de règlement)	Les règlements des clotures seront modifiés en ce sens.	☑	☐	☐
19	Règlement écrit	Eviter l'installation de commerces dans les zones UB : hors des centralités et des zones commerciales existantes.	La commune souhaite laisser la possibilité à ses administré de pouvoir diversifier leur activités au sein de leur domicile, y compris en dehors du bourg ancien.	☐	☑	☐
20	Règlement écrit	Préserver la coupure d'urbanisation existante rue des bergères, dans un tissu urbanisé peu dense et étiré le long de la voie.	Le SCoT Marenne Oléron n'identifie pas de coupure d'urbanisation au niveau de la rue de la bergère mais bien entre les bourgs historiques de Saint-just et de Luzac. C'est cette coupure d'urbanisation qui sera renforcé par un rajout de zonage AP.	☐	☑	☐
		4. Remarque sur les OAP				
21	OAP	Pour préserver les sols et la capacité d'infiltration sur tous tous les secteurs, prévoir un coefficient de pleine terre à l'échelle de l'opération correspondant au moins à la moitié de la surface aménagée.	Les recommandations des d'OAP seront enrichies en ce sens.	☑	☐	☐
22	OAP	Intégrer les objectifs de programmation en logements sociaux inscrits au SCoT et évoqués au PADD	Les taux de production proposés par le SCoT pourront être repris dans les OAP en ayant un regard critique sur la faisabilité opérationnelle d'une production de logements abordables et/ou sociaux dans chaque secteur en fonction de leur taille et de leurs intérêts stratégiques.	☑	☐	☐
23	OAP	Les OAP ciblent la production de maisons en bande. Il est recommandé d'intégrer des schémas explicatifs illustrant ces formes urbaines et les exigences de mise en oeuvre décrites dans le règlement. Dans une logique de préservation de la qualité de vie et d'adaptation à long terme au changement climatique, Prévoir des logements traversants qui respectent les principes du bio climatisme.	Les recommandations des d'OAP seront enrichies en ce sens.	☑	☐	☐
24	OAP	Densités : Pour les secteurs dans ou en continuité des zones UB, une densité de 20 logements/ha serait plus proche de la configuration du tissu bâti existant.	Le commune souhaite maintenir ses objectifs en termes de densités.	☑	☐	☐
		5. Remarque sur le rapport de présentation				
25	Rapport de présentation	Il est mentionné que les zones submersibles sont identifiées au plan de zonage, ce qui n'est pas le cas.	Ces éléments seront complétés au même titre que l'ajout du volet risques du règlement graphique.	☑	☐	☐

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

26	Rapport de présentation	Dans l'analyse et la justification du scénario de consommation foncière retenu, il est indiqué que les secteurs de densification et d'OAP qui sont situés dans l'enveloppe urbaine ne sont pas comptabilisés en espaces NAF au regard du référentiel régional (bd-OCS-2020), ce qui n'est pas toujours le cas, comme le montrent les extraits du rapport. Il convient de préciser que les choix de développement de la commune apparaissent compatibles avec les orientations du SCoT sur ce point. En revanche, il est proposé de revoir les justifications. Par ailleurs les données chiffrées disponibles sur la plateforme : mondiagartif, ne sont pas adaptées pour une comparaison entre le projet communal et les objectifs du SCoT.	La justification au regard du scénario de consommation d'ENAF du projet de révision du PLU sera complétée et renforcée sur ces points.	☑	☐	☐
		6. Remarques générales				
27	Remarques générales	Nous avons relevé à plusieurs reprises des copiés-collés inadaptés dans le rapport de présentation qui peuvent nuire à la qualité du dossier, notamment des coquilles sur le nom de la commune (PLUi du Rouillacais), sur des espèces emblématiques d'un autre territoire (flamant rose) ...	Les incohérences et autres erreurs matérielles encore présentes dans le dossier d'arrêt feront l'objet d'une relecture attentive et d'une correction générale pour l'approbation.	☑	☐	☐
28	Remarques générales	Nous avons relevé des approximations ou des confusions sur des éléments de description et de contexte dans le rapport de présentation. Par exemple dans le PADD, l'expression « les marais salants » est utilisée pour désigner les zones aquacoles. D'autres confusion de ce type se retrouve dans les documents. Il est proposé de revoir les éléments de contexte inadaptés dans les 6 tomes du rapport de présentation et dans le PADD. Des commentaires ont été formulés en ce sens, intégrés dans les documents du projet arrêté (cf. dossier partagé).		☑	☐	☐
29	Remarques générales	Les différents documents peuvent se contredire dans les justifications (par exemple sur la méthode de mesure de la consommation foncière)		☑	☐	☐
30	Remarques générales	La rédaction de certains passages nous a semblé confuse, au risque de limiter la bonne compréhension des enjeux et des choix réglementaires, y compris dans le PADD. Or le PLU est un référentiel pour les administrations et pour les habitants.		☑	☐	☐
31	Remarques générales	Nous avons relevé des commentaires non résolus dans les différentes pièces du rapport de présentation, qui laisse penser que le document est un document de travail provisoire.		☑	☐	☐
32	Remarques générales	Concernant les enjeux environnementaux, nous vous proposons des modifications et des commentaires intégrés directement dans les documents qui nous ont été transmis pour avis (afficher les documents en mode révision : commentaires et marques de révision). Comme évoqué dans le courrier d'accompagnement, ils sont téléchargeables à partir du lien suivant : https://nas.marennes-oleron.com:9001/d/s/15Esc3V34wsY0EPVoJjB20TYsitwBiz1/QgQCjkkMGK1LPKROtB7W2b1YwmJ68nb8-1LogBrxEogw Sur serveur		☑	☐	☐
		AVIS EPTB Charente				
	Rapport de présentation	Néanmoins, dans plusieurs documents du rapport de présentations (diagnostic, justification des choix, évaluation environnementale, analyse des incidences), seul le SAGE Seudre est mentionné et le SAGE Charente est omis. Il est recommandé que les documents du PLU Saint Just Luzac soient mis à jour et harmonisés pour intégrer pleinement le contenu et les attendus du SAGE Charente au même titre que le SAGE Seudre.	Les précisons et mises à jour nécessaires seront apportées.	☑	☐	☐
	OAP	L'étude de ralentissement dynamique des crues portée par l'EPTB Charente et le guide d'accompagnement du SAGE Charente « Intégrer le cheminement de l'eau dans l'aménagement du territoire » fournissent des références méthodologiques opérationnelles pour cibler les problématiques de ruissellement et qui seraient à préciser dans le PLU Saint Just Luzac.	Les précisons et mises à jour nécessaires seront apportées en fonction de la pertinence et de la disponnibilité de la donnée.	☑	☐	☐
	Rapport de présentation	Il est à recommander que l'inventaire du maillage bocager du PLU Saint Just Luzac intègre bien dans sa caractérisation ses fonctionnalités hydrologiques, en lien avec le cheminement de l'eau sur le territoire.	Les précisons nécessaires seront apportées.	☑	☐	☐
	Rapport de présentation	Il est à recommander que l'inventaire du maillage bocager du PLU Saint Just Luzac intègre bien dans sa caractérisation ses fonctionnalités hydrologiques, en lien avec le cheminement de l'eau sur le territoire. Le guide d'accompagnement du SAGE Charente « Intégrer le cheminement de l'eau dans l'aménagement du territoire » fournit des références méthodologiques opérationnelles à mobiliserdans ce cadre en matière : - d'inventaire du maillage bocager ; - de protection du maillage bocager dans les documents d'urbanisme.	Les précisons nécessaires seront apportées.	☑	☐	☐
	Rapport de présentation	Il est à recommander que la restauration et la reconstitution de haies soient développées prioritairement sur les secteurs à enjeu en matière d'écoulements et transferts sur les versants sur le PLU Saint Just Luzac, identifiés par la caractérisation globale du cheminement de l'eau (en lien avec la disposition B14).	Le PLU n'a pas la possibilité de restaurer ou de reconstituer des éléments de continuité écologique tels que les haies.	☐	☐	☑
	Rapport de présentation	Il est à recommander que la veille foncière et la maîtrise foncière soient mobilisées sur les secteurs à enjeu en matière d'écoulements et transferts sur les versants, identifiés par la caractérisation globale du cheminement de l'eau (en lien avec la disposition B14), dans une optique de protection, de gestion et de valorisation dans le PLU Saint Just Luzac.	Le PLU n'a pas vocation à faire de la "veille foncière".	☐	☐	☑
	Rapport de présentation	Il est à recommander que les espaces prairiaux et boisés soient valorisés particulièrement sur les secteurs à enjeu en matière d'écoulements et transferts sur les versants, identifiés par la caractérisation globale du cheminement de l'eau (en lien avec la disposition B14), dans une optique de protection, de gestion et de valorisation dans le PLU Saint Just Luzac.	Les espaces prairiaux et boisés notamment issus du diagnostic TVB sont classés en zone N. Certains ont également des protections réglementaires EBC et L 151-23 Un PLU ne valorise pas des espaces, il leur donne une vocation agricole, naturelle ou urbaine.	☐	☐	☑
	Rapport de présentation	Il est à recommander qu'un inventaire patrimonial des secteurs de dysfonctionnements liés aux eaux pluviales soit réalisé sur le PLU Saint Just Luzac pour adapter la planification de l'urbanisme et de la gestion des eaux usées en conséquence.	Bien que sensible à ces questions, la temporalité de la révision du PLU ne permet pas la réalisation d'inventaire complémentaire à ce stade de la procédure.	☐	☐	☑
	Rapport de présentation	Il est recommandé de clarifier l'état de réalisation des inventaires de terrain des zones humides effectives à Saint-Just-Luzac, dont la connaissance permettrait d'assurer leur non dégradation.	La méthodologie de réalisation des inventaires de terrain des zones humides sera développée dans le dossier d'approbation.	☑	☐	☐
	Rapport de présentation	Il est à recommander que la restauration de zones humides soit développée prioritairement sur les secteurs à enjeu en matière d'écoulements et transferts sur les versants, en matière d'écoulements et transferts sur les versants sur le PLU Saint Just Luzac, identifiés par la caractérisation globale du cheminement de l'eau (en lien avec la disposition B14). Des mesures de restauration de zones humides seraient également à promouvoir en fonction des opportunités locales.	Le PLU n'a pas la possibilité de restaurer ou de reconstituer des éléments de continuité écologique tel que les zones humides.	☐	☐	☑
	Rapport de présentation	Il est à recommander que : l'inventaire de l'ensemble du réseau hydrographique (par-delà les seuls cours d'eau, les fossés et autres éléments naturels ou artificiels drainant le bassin versant) soit synthétisé dans le cadre du PLU Saint Just Luzac les têtes de bassin versant soient précisées dans leur délimitation et leur caractérisation, sur la base notamment de leur pré-caractérisation réalisée par l'EPTB Charente et validée par la CLE du SAGE Charente (téléchargeable à l'adresse suivante : https://www.fleuvecharente.net/domaines/le-sage/projet-2/mise-en-oeuvre/tetes-de-bassin), afin de pouvoir en assurer la protection et la restauration.	Les compléments nécessaires seront apportés pour le dossier d'approbation en fonction de la disponibilités de la donnée.	☑	☐	☐
	Rapport de présentation	Il est à recommander que l'inventaire de l'ensemble des ZEC ciblées par le SAGE Charente soit synthétisé dans le cadre du PLU Saint Just Luzac, y compris sur les secteurs non couverts de PPRI ou d'AZI	Les compléments nécessaires seront apportés pour le dossier d'approbation en fonction de la disponibilités de la donnée.	☑	☐	☐
	Rapport de présentation	Il est à recommander que la disponibilité de la ressource en eau potable soit précisée de manière à pouvoir s'assurer de la limite à l'extension de l'urbanisation.	Les compléments nécessaires seront apportés pour le dossier d'approbation en fonction de la disponibilités de la donnée.	☑	☐	☐
	Rapport de présentation	Il est à recommander que l'acceptabilité des milieux récepteurs tant terrestres que marins visà-vis des charges polluantes induites par les rejets domestiques soit précisée, ainsi que les incidences en termes d'adaptation des systèmes d'assainissement en lien avec l'urbanisation.	Les compléments nécessaires seront apportés pour le dossier d'approbation en fonction de la disponibilités de la donnée.	☑	☐	☐

AR Prefecture

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

PLUI enquête publique

Les contributions sont synthétisées dans le tableau ci-dessous

Code	
R	Écrites dans le registre d'enquête en mairie
C	Transmises par courrier
Rdem	Transmises par mail ou dans le registre dématérialisé
O	Orales

Référence	Nom et prénom	Localisation	Remarques	Commune suites à donner			
				Observations	Avis favorable	Avis Défavorable	Sans suite
R1	Laurend Danièle	Zone UA	constate que ses demandes émises en réunions publiques ont été prises en compte	NC	☐	☐	☑
R2	Roger Francis	Zone UB, parcelle ZI222	Interrogation sur la signification des hachures vertes en terme de possibilité de construction	La commune précise qu'il s'agit d'élément de contnuités écologiques et environnementales classés au titre de l'article L151-23 du CU. Les dispositions réglementaires sont précisé dans le réglement écrit.	☐	☐	☑
R3	Des Champs de Verneix Françoise	Parcelle E512, rue de la Tonnelle	Souhait que le zonage déjà un peu modifié soit aligné avec celui de la parcelle 131	La commune ne souhaite pas élargir les possibilités de construction sur ce secteur de la commune. Cette extension augmenterait la consommation d'espace de la commune dans une zone qui n'est pas stratégique pour son développement.	☐	☑	☐
R4		OAP Bourg Saint-Just	Souhait de la préservation des petits murs d'enceinte, déplore le nombre important de logements annoncés et la possibilité de R+1	Les murets seront identifiés au titre de l'artcile L151-19 du Cu pour assurer leur préservation	☑	☐	☐
			Déplore le nombre important de logements annoncés et la possibilité de R+1	La commune souhaite maintenir les hauteurs prévues par l'OAP.	☐	☑	☐
R5	Baron Alain	Parcelle 226	Demande que le zonage soit parallèle à la voirie	La commune ne souhaite pas élargir les possibilités de construction sur ce secteur de la commune. Cette extension augmenterai la consommation d'espace de la commune dans une zone qui n'est pas stratégique pour son développement.	☐	☑	☐
R6	Gorichon Gérard	Luzac, parcelle 542 au bout du Lotissement « La Clé des Champs » rue du Temple	Demande que cette parcelle soit classée en zone constructible, tous les réseaux du lotissement ont été prévus pour l'extension de celui-ci, c'est nécessaire aussi pour intégrer la partie voirie de desserte des logements sociaux.	La commune ne souhaite pas élargir les possibilités de construction sur ce secteur de la commune. Cette extension augmenterait la consommation d'espace de la commune dans une zone qui n'est pas stratégique pour son développement.	☐	☑	☐
R7	Gorget Odette	non précisé	Exprime sa satisfaction	NC	☐	☐	☑
R8	Rambaud Dimitri et Béatrice	Parcelle ZI 149, Luzac Est	Constate le passage en zone UB, souhaite savoir si cela leur permettra d'obtenir un accès par la rue des genêts ou par le terrain communal	Les problématiques d'accès sont à traiter directement en amont ou au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme. Le PLU n'a pas vocation à prévoir la localisation des accès pour chaque parcelle.	☐	☐	☑
R9	Neaud Laetitia	ZK144 (indivision avec ses frères)	Souhaite construire sur ce terrain en zone UB de 1521 m². On lui oppose la loi littoral alors, qu'elle le considère comme dent creuse sur une rue avec plusieurs maisons en alignement	Le PLU actuel identifie cette parcelle comme étant une dent creuse. En revanche il ne peut garantir l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.	☑	☐	☐
R10	Crouzet Sébastien	Les Pibles DO 397	Souhaite construire trois maisons de 100 à 120 m2	Le secteur des Pibles n'est pas identifié au titre des SDU par le SCoT. De ce fait ce hameau ne peut pas bénéficier d'une zone urbaine permettant des constructions nouvelles.	☐	☑	☐
R11	Salmon Jacky	NC	Signale le dépôt du courrier C1	cf : réponse au courrier C1 ci-après	☐	☐	☑
R12	Salmon Jacky pour l'indivision Consorts Bertrand	NC	Signale le dépôt du courrier C2	cf : réponse au courrier C2 ci-après	☐	☐	☑
R13	Leger Philippe, Julien et Simon	ZC5	Étonné que cette parcelle 1AU soit classée Nr et non AU, demande qu'au moins la partie « dent creuse « soit classée en zone constructible	La commune ne souhaite pas élargir les possibilités de construction sur la totalité de la parcelle ZC5. En revanche un classement partiel de la parcelle ZC5 en continuité de l'existant. Ce secteur sera soumis à une OAP pour encadrer l'aménagement de ce secteur. De plus la commune s'assurera que l'ajout de ce secteur reste bien compatible avec les possibilités de consommation d'ENAF de la commune.	☑	☐	☐
R14	Leger Frédéric	ZC5	Même remarque que R13 en ajoutant que madame le maire était favorable à leur projet de constructions		☑	☐	☐
R15	Roger Francis	Parcelle 222 rue Jean Moulin, sur Luzac	Indique qu'il n'y a rien à protéger sur cette parcelle seulement quelques vieux arbres fruitiers et très vieux peupliers. S'interroge sur la responsabilité en cas de chute des grands arbres à protéger sur les habitations voisines ?	La commune précise qu'il s'agit d'un alignement d'arbre identifié au titre de l'article L151-23 du CU. Les dispositions règlementaires sont précisées dans le réglement écrit.	☐	☐	☑
			Ne comprend pas le classement EBC et en demande sa suppression		☐	☐	☑
R16	Renaud Laurent Huijbregts Bénédicte GAEC La Ferme de Mauzac	Parcelles ZI 13,14,15,16 et 150 le long de la déoartementale 241	Ils cultivent ces parcelles qui ne sont pas boisées mais des champs de céréales.	La commune précise qu'il s'agit d'une erreur matérielle. Les boisements ciblés étaient ceux des parcelles ZI 173, 172,170,169,168,167,166	☑	☐	☐
		Parcelle ZI 212 et passage entre les parcelles ZI30,216 et 411	Ne comprennent pas ces hachures vertes alors qu'il s'agit d'un champs cultivé avec des rotations de culture et une zone exploitée aussi par eux	La commune précise qu'il s'agit d'une préservation au titre de l'article L151-23 du CU. Cette mesure de protection, prévue au PLU de 2007 devait encadrer une opération immobilière abandonnée depuis. La mesure de protection ne se justifie plus et sera supprimée.	☑	☐	☐
		Parcelles OG 159 à 165, en face du Moulin des Loges	Les arbres repérés en EBC sont situés sur la partie communale	Il s'agit d'un alignement d'arbres protégé au titre de l'artcile L151-23 du Cu et non d'un EBC.	☐	☐	☑
		Parcelles 166 et167	Ne sont pas boisées. C'est de la prairie temporaire	La commune précise qu'il s'agit d'une préservation au titre de l'article L151-23 du CU d'une haie présente à la limite de la parcelle G187.	☐	☐	☑
C1	M. et Mme Salmon	Secteur du Grand Creux Parcelles E2144, E2145 et E2146	Opposés à l'emplacement réservé n°2 (pour aménagement de voirie) car il pénalise leur parcelle de 644 m² qui est accessible par l'impasse du Haras et où ils souhaitent construire un logement	La commune précise qu'il s'agit d'un emplacement réservé nécessaire à la continuité du chemin communal. La possibilité de réaliser cette extension de cheminement relève de l'intérêt général de la commune.	☐	☑	☐
C2	M. et Mme Salmon	Parcelle AZ19 secteur « La Belle Prairie »	Explique pourquoi cette parcelle en zone Aus devrait passer en en zone UB et non en zone A (desserte réseaux, proximité bourg et équipements, sol plat , terrain inadapté à l'exploitation agricole)	La commune ne souhaite pas élargir les possibilités de construction sur ce secteur de la commune. Cette extension augmenterait la consommation d'espace de la commune dans une zone qui n'est pas stratégique pour son développement.	☐	☑	☐
C3	Gorichon Frédéric	Parcelles A173 et A397 , site actuel de la déchetterie du Bournet	Demande que le zonage et le sous zonage de ce secteur soient modifiés pour permettre le projet de plate-forme de recyclage présenté le 31 janvier 2025 aux différentes instances administratives, et soutenu par l'ensemble des élus locaux car il répond aux préoccupations économiques et écologiques du territoire. Il a également signalé par oral que la zone de l'ancienne décharge devrait se trouver aussi en zone N pour pouvoir y intervenir en cas de besoin.	Bien que le projet de déchetterie corresponde aux attentes politiques détaillées dans le PADD, la réalisation de ce projet en particulier demande la réalisation d'études complémentaires ne s'intégrant pas dans le calendrier prévisionnel de la procédure de révision. Pour autant, compte tenu de l'occupation du sol, des activités polluantes et sous couvert d'une justification renforcée notamment au regard des ERCL, le secteur de la déchetterie sera proposé en classement en zone N à l'approbation et non plus en zone Nr comme prévu dans la version d'arrêt.	☐	☑	☐
			Il a également signalé par oral que la zone de l'ancienne décharge devrait se trouver aussi en zone N pour pouvoir y intervenir en cas de besoin		☑	☐	☐
C4	Bahadir Akinci Lecurou	Parcelle D1823 secteur rue de la Bergère	Souhaitent détacher de leur parcelle une surface d'environ 700 m² pour une construction d'habitation individuelle	Le détachement de la parcelle concerne le front de jardin de la parcelle D1823, en limite avec la parcelle D1820. La commune n'exprime pas d'objection particulière à ce droiet.	☑	☐	☐
C5	M. et Mme Heronneau Joel et M. et Mme Piovan Patrice	Parcelle de Mme Thomas/ M. Genty donnant sur la rue du Pied Ferrand et la rue de la Tonnelle	OAP Bourg Saint-Just Réservés quant à la possibilité de R+1 (vis à vis, paysage) préfèrent pavillons de plein pied, plus en cohérence avec le quartier	La commune précise que lr projet laisse la possibilité d'aller jusqu'à du R+1 afin de pouvoir répondre au mieux aux objectifs de densification et de production de logement.	☐	☐	☑
Rdem1	Bahadir Akinci Lecurou	Parcelle D1823 secteur rue de la Bergère	cf : avis c4	cf : avis c4	☐	☐	☑
Rdem2	Boulletier Alain	Parcelles 1772, 1773 et 1774. Centre Bourg ancien de Saint-Just	Demande de lever la contrainte EBC sur ses parcelles pour pouvoir diviser son terrain afin d'y ajouter une construction avec un accès par le nouveau passage ou par le chemin de l'église.	Pour des raisons de problématiques de ruissellement d'eaux pluviales et d'accès, la commune ne souhaite davantage de densification sur ce secteur.	☐	☑	☐
Rdem3	Boyard Géraldine	Parcelles 1863, 1867 et 1843 rue Charles	Demande le maintien en zone U des parcelles pour pouvoir poursuivre leur projet de découpage pour constructions en cohérence avec les orientations communales et l'aménagement du secteur, projet retardé par la crise sanitaire, précise que l'ensemble des réseaux nécessaire est présent et que des travaux préparatoire ont déjà été engagés.	La commune est favorable à cette extension et à la comptabiliser dans son scénario de consommation d'espace à condition que le projet soit compatible avec les densités prévues dans l'OAP qui sera rajoutée dans le dossier d'approbation.	☑	☐	☐
Rdem4	Ravion Jean-Charles	Hameau d'Artouan	Souligne les problèmes de stationnement dans le hameau pouvant occasionner une gène pour la circulation. Souhaiterait un projet global d'entrée de ce village où les touristes viennent découvrir les marais (aire végétalisée de stationnement , de pique-nique, ...)	La commune précise qu'un espace de ce type est déjà aménagé à la sortie du villlage en direction des marais.	☐	☐	☑
O1	M. Bernard Michel	Parcelle 535	OAP rue du Stade Incohérence graphique de limite entre le plan et le schéma de l'OAP. Il préfère le schéma de l'OAP, il signale que son abris peut être déplacé s'il vend le terrain cela lui permettra de reconstruire un garage plus près de sa maison.	La commune mettra en cohérence la prescription surfacique avec la délimitation prévue dans la plan graphique de l'OAP.	☑	☐	☐
O2	Mme Rousseau Elisabeth et une amie		A relevé des coquilles : document 3 page 40 au V 1° § : Il est fait référence au Grand Annecy, et dans un autre document en terme de consommation d'espace à la CC du Rouillacais, et elle se demande si les chiffres correspondant sont ceux du secteur concerné.	Les incohérences et autres erreurs matérielles encore présentes dans le dossier d'arrêt feront l'objet d'une relecture attentive et d'une correction pour l'approbation	☑	☐	☐