AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_54-DE
Reçu le 17/06/2026

DEPARTEMENT DE LA CHARENTE-MARITIME
****
ARRONDISSEMENT DE ROCHEFORT-SUR-MER
****
CANTON DE MARENNES
****
COMMUNE DE SAINT - JUST - LUZAC
****
DATE DE CONVOCATION

03/06/2026

DATE D'AFFICHAGE

04/06/2026

NOMBRE DE CONSEILLERS :
- En exercice : 19
- Présents : 18
- Pouvoirs : 1
- Votants : 19

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
****

L'an deux mil vingt et six, le 11 JUIN à 19 heures, le Conseil de la Commune de SAINT-JUST-LUZAC, légalement convoqué le 03/06/2026 par Mme Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Maire, s'est réuni dans la salle du Conseil de l'hôtel de ville en séance publique.

PRESENTS : Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU, Jean Pierre MANCEAU, Pascale EPHREM, Olivier CHERE, Clarice CHEVALIER, Daniel DELIDAIS, Caroline THELLIERE, Claude JOUSSELIN, Patricia GAUTHERET, Yanick DAUNAS Valérie FRADIN, Christian SWATEK, Chantal HEBING, Martial VIEUILLE, Réjane BLANC, Lionel RAMBUT, Mérylle VIOLLET, Serge LACEPPE.

ABSENT EXCUSE : Jean-Luc JUILLET,

DONT POUVOIR : Jean-Luc JUILLET a donné pouvoir à Lionel RAMBUT,

SECRETAIRE DE SEANCE : Chantal HEBING.

DCM N° 2026-54

OBJET : RETRAIT DE LA DÉLIBÉRATION N°2026-9 DU 26 FÉVRIER 2026 PORTANT APPROBATION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par délibération n°2026-9 en date du 26 février 2026, le Conseil municipal a approuvé la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Just-Luzac.

À la suite de cette approbation, le Préfet de la Charente-Maritime a formulé plusieurs observations dans le cadre du contrôle de légalité exercé sur cette délibération et le dossier de PLU approuvé, courrier en date du 3 avril 2026.

Ces observations ont notamment porté sur certaines dispositions relatives à l'application de la loi Littoral, à la traduction des objectifs de mixité sociale ainsi qu'à la délimitation du Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Mauzac.
Les observations formulées par les services de l'État portaient notamment sur :

- la déclinaison dans les différentes pièces du PLU des notions de bande littorale inconstructible des 100 mètres et d'espaces proches du rivage (EPR) ;
- la délimitation de ces espaces dans le document graphique ;
- la limitation du périmètre du Secteur Déjà Urbanisé (SDU) de Mauzac aux constructions existantes et l'exclusion de son extension au sud ;
- la traduction plus affirmative des objectifs de production de logements intermédiaires ou abordables dans les OAP ;
- la précision, dans le règlement écrit, des pourcentages obligatoires de logements sociaux, intermédiaires ou abordables attendus par opération ;
- l'intégration dans le règlement écrit des particularités réglementaires liées au caractère limité de l'extension de l'urbanisation dans les EPR ;
- la citation explicite, dans le règlement des Espaces Remarquables du Littoral (ERL), des aménagements légers définis à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme ;
- la traduction dans le règlement écrit des dispositions applicables dans la bande littorale des 100 mètres hors espaces urbanisés, dans les ERL et dans les EPR.

AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_54-DE
Reçu le 17/06/2026

À la suite des échanges intervenus avec les services de l'État et afin de renforcer la sécurité juridique du document, la commune a engagé un travail de réexamen du dossier. Celui-ci a conduit à l'identification de plusieurs ajustements ponctuels portant notamment sur :

- l'ajustement et réduction du périmètre du Secteur Déjà Urbanisé de Mauzac qui implique la suppression de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 et ré-délimitation des zones UBs et Ar ;
- des compléments rédactionnels dans le règlement écrit relatifs à l'application de la loi Littoral et compléments de justifications dans le rapport de présentation ;
- le renforcement du caractère prescriptif de certaines dispositions des OAP relatives à la mixité sociale.

Ces évolutions ont pour seul objet de renforcer la sécurité juridique du document et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet de Plan Local d'Urbanisme ni les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Afin de permettre de pouvoir à nouveau approuver le PLU en intégrant ces corrections, il y a lieu de retirer préalablement la délibération n°2026-9 du 26 février 2026 portant approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
Vu le Code de l'Urbanisme ;
Vu la délibération n°2026-9 du 26 février 2026 portant approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme ;
Vu le courrier du Préfet de la Charente-Maritime formulant des observations dans le cadre du contrôle de légalité daté du 3 avril 2026 ;
Considérant la nécessité de procéder à plusieurs ajustements du dossier afin d'en renforcer la sécurité juridique ;
Considérant qu'une nouvelle délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme modifié est soumise au Conseil municipal lors de la présente séance.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- Décide de retirer la délibération n°2026-9 du 26 février 2026 portant approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Just-Luzac ;
- Dit que le Plan Local d'Urbanisme sera soumis à une nouvelle approbation par délibération distincte adoptée lors de la présente séance ;
- Autorise Madame le Maire à signer tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

LE MAIRE,
Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU

Chantal HEBING
Secrétaire de Séance



Acte rendu exécutoire après publication du 16/06/2026 et télétransmission en Préfecture de La Rochelle.