AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-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° 2026-55

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

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

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

Pour rappel, les orientations générales du PADD du projet de révision du PLU reposent sur les axes suivants :
- Maintenir le niveau d'attractivité de Saint-Just-Luzac, en tant que pôle d'appui du SCoT (Axe 1)
- Préserver les activités ostréicoles et agricoles en valorisant le tourisme (Axe 2)
- Préserver ce qui fait l'identité de Saint-Just-Luzac et inscrire le territoire dans la lutte contre le changement climatique (Axe 3)

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

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

Ce projet de révision du PLU comporte une évaluation environnementale.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La liste des modifications apportées au PLU à la suite du rapport et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur, détaillant notamment l'ensemble de ces éléments, sont jointes en annexe 1 de la présente délibération.

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

Recommandation :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

consultés pour avis, et des requêtes de l'enquête publique, relayées aussi dans le rapport du commissaire enquêteur. Il s'agit notamment :

- La prise en compte de périmètre anthropisé (gîte, ancienne décharge) en bordure des espaces remarquables de loi littoral ;
- La modification (réduction) des délimitations des Secteurs Déjà Urbanisé (SDU), ainsi que la création d'un sous-secteur spécifique ;
- L'intégration de la bande des 100 mètres et des Espaces Proches du Rivages (EPR) ;

- Corrections d'erreurs matérielles relevées lors de l'enquête publique et par les Personnes Publiques Associées et retours des habitants lors de l'enquête publique.

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

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

À la suite de l'approbation du 26 février 2026 (délibération 2026-9), 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.

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

AR Prefecture
017-211703517-20260611-DCM_2026_55-DE
Reçu le 11/06/2026
DCM N° 2026-55

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération°2026-9 en date du 26 février 2026, portant approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Just-Luzac ;

Vu la délibération°2026-54 en date du 11 juin 2026, portant retrait approbation de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Just-Luzac ;

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

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

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

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

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

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

LE MAIRE,
Ghislaine LE ROCHELEUIL-BEGU

MAIRIE DE SAINT-JUST-LUZAC 17320 Charente-Mar.

Chantal HEBING
Secrétaire de Séance