



COMMUNE DE SAINT-JUST-LUZAC

(Charente – Maritime)

Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Éléments du PADD de l'élaboration du 13.03.2007

Éléments du PADD de la modification n° 1 du 30.01.2013

Éléments du PADD de la Mise en Conformité n°1 du 31.08.2021

Éléments du PADD de la Mise en Conformité n°1 du 27.08.2025



COMMUNE DE SAINT-JUST-LUZAC

(Charente – Maritime)

Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Éléments du PADD de l'élaboration du 13.03.2007

CHAPITRE III

**LES CHOIX RETENUS POUR
ETABLIR LE P.A.D.D.**

**LE PADD ET LES OBJECTIFS DU
P.L.U.**

**LES PRINCIPALES DISPOSITIONS
REGLEMENTAIRES DU P.L.U.**

III.1 - TRADUCTION DU P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) AU P.L.U.

La loi SRU crée une nouvelle pièce dans le dossier de PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; il s'agit de l'expression de la stratégie de la municipalité, et d'un exposé des objectifs de développement et d'aménagement retenus dans le cadre de la révision du PLU.

III.1.1 - LES GRANDS OBJECTIFS DE LA COMMUNE

A - Accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles constructions

Prévoir, orienter la forme urbaine des extensions futures :

- élaborer des schémas d'aménagement, d'organisation, fixer les principes d'aménagement, en intégrant des liaisons inter-quartiers
- prendre en compte les contraintes physiques (perspectives, hydrographie, zones humides, sols...), les éventuelles nuisances la qualité des paysages, la sensibilité des milieux et la desserte

Travailler sur la **diversité de l'habitat** avec la nécessité d'accueillir des résidents permanents jeunes : habitat en accession et locatif

Garantir l'évolution maîtrisée et qualitative des villages

Inciter à la restauration, réhabilitation de bâtis anciens

B - Garantir un développement touristique de qualité

Développer l'action touristique de qualité (intégration dans le site) : amélioration de l'image des sites touristiques (exemple de SEQUOIA)

Entretenir et mettre en valeur des cheminements et pôles touristiques de la commune : cheminements de promenade et de découverte, pistes cyclables, liens avec les autres sites, plages ...

Garantir le maintien et l'évolution des gîtes et structures d'accueil, d'hébergement, notamment dans les zones agricoles (restauration et extension de bâtiments anciens, fermes...)

C - Circulation / voirie / qualité des axes de circulation / pistes cyclables

- garantir la qualité des entrées de ville
- respecter les objectifs du développement durable, notamment la prise en compte des moyens de transport et la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile
- garantir la sécurité sur la traversée de bourg de Saint-Just et Luzac,
- privilégier et améliorer les liaisons « douces » : vélos, piétons, par :
 - . la création de liaisons « douces » réservées, pour maintenir et renforcer les liaisons entre les bourgs, les commerces, les équipements et les quartiers résidentiels récents à futurs
 - . la prise en compte des itinéraires cyclables potentiels, en particulier la liaison « Gua - Marennes »

D - Conserver le patrimoine et l'identité des bourgs et des hameaux / respecter l'architecture et les paysages / Préserver le patrimoine bâti et naturel

- garantir la mise en valeur des espaces publics des bourgs et des villages
- préserver les éléments paysagers majeurs en particulier les marais
- garantir une restauration qualitative du bâti ancien (règles spécifiques)

E - Participer au maintien et au développement de l'activité économique

La commune souhaite que le PLU donne la possibilité à des artisans et commerces de s'installer afin de diversifier et renforcer l'activité économique sur la commune.

La commune doit prévoir :

- l'accueil de petites et moyennes entreprises de services, dans le respect des orientations SCOT
- le recalage de la zone d'activités au nord de la RD 728 (déplacement du terrain de foot)

F - Préserver les terres agricoles/ prendre en compte les sièges d'exploitation et leur devenir

Le PLU doit garantir le maintien et le développement de l'activité agricole, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux et des paysages.

G - Préserver l'activité ostréicole et les marais

Le PLU doit garantir le maintien et le développement de l'activité ostréicole, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux et des paysages et de l'application de la Loi Littoral.

Prise en compte :

- Des exploitations actuelles
- Des futures exploitations et agrandissements

Adaptation du zonage et du règlement en compatibilité avec la Loi Littoral.

H - Maintenir le niveau d'équipement - restructurations - adéquation accueil de nouvelles populations avec les équipements

Prendre en compte les besoins en équipements futurs :

Réflexion sur sites potentiels d'accueil ou d'extension d'équipements : création d'une réserve à proximité de l'école

III.1.2 - LA TRADUCTION DU P.A.D.D. AU P.L.U. - COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES GRANDS OBJECTIFS

OBJECTIF - ACTION	TRADUCTION AU PLU
A - Accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles constructions	➤ L'enveloppe urbaine et à urbaniser est élargie en continuité des deux villages de Saint Just et de Luzac ➤ En revanche les schémas figurés dans les orientations d'aménagement garantissent une utilisation rationnelle, cohérente et harmonieuse des zones de type AU, prenant en compte les accès, la desserte, les liaisons entre les quartiers, les éléments paysagers intéressants, les risques et contraintes (zones humides, ...) ...
B - Garantir un développement touristique de qualité	➤ Identification et protection des espaces boisés, mails structurants, éléments paysagers intéressants ➤ Inscription au PLU de schémas d'organisation des zones à urbaniser (AU) favorisant les liaisons interquartiers, les liaisons douces, la préservation des éléments paysagers structurants... ➤ Compléments du règlement pour renforcer la qualité du bâti et l'unité paysagère ➤ Les orientations d'aménagement reprennent les aménagements d'espaces publics définis dans le cadre du plan de référence ➤ Création d'une zone AU+ réservée à l'accueil et l'hébergement touristique à Luzac : diversification de l'offre en hébergement (et rééquilibrage de l'offre / île d'Oléron) : dispositions visa t à garantir la qualité du programme et l'insertion dans le site dans les orientations d'aménagement
C - Circulation / voirie / qualité des axes de circulation / pistes cyclables	➤ Maintien des emplacements réservés destinés à des aménagements, élargissements de voies nécessaires à de meilleures circulations et sécurité ➤ Création d'emplacements réservés pour création d'accès aux zones AU et 1AU pour éviter le risque d'enclavement de zones insérées dans le tissu urbain ➤ Inscription dans les schémas des orientations d'aménagement de principes de liaisons, voies de desserte, liaisons douces à respecter (notion de compatibilité entre le projet et le schéma) ➤ Inscription d'emplacements réservés pour aménager des liaisons douces, légende spécifique de petits ronds reportés au plan de zonage et dans les orientations d'aménagement pour conserver, renforcer, aménager des liaison piétonnes et cyclables ; création d'un emplacement réservé pour aménagement d'une piste cyclable sur la voie ferrée
D - Conserver le patrimoine et l'identité des bourgs et des	➤ Maintien des zones remarquables indicées « r » au PLU ➤ Confortement et mise à jour des espaces boisés classés

hameaux / respecter l'architecture et les paysages / Préserver le patrimoine bâti et naturel	➤ Identification et protection des espaces boisés, éléments paysagers intéressants ➤ Compléments du règlement de PLU pour préserver le caractère traditionnel des constructions
E - Participer au maintien et au développement de l'activité économique	➤ Zones UA, Ub et Nh : quartiers résidentiels et mixtes, dans lesquels les activités économiques sont autorisées à condition de ne pas provoquer de nuisances ➤ Zonage UX sur la zone commerciale et artisanale des quatre Moulins, zonage AUx sur la zone du Puits Doux
F - Préserver les terres agricoles/ prendre en compte les sièges d'exploitation et leur devenir	➤ Zonage A sur toutes les exploitations agricoles ➤ Zonage Ap sur les secteurs agricoles à valeur paysagère forte, sur les coupures d'urbanisation principales identifiées au S.C.O.T.
G - Préserver l'activité ostréicole et les marais	Activités ostréicoles : ➤ inscription de zonage Ao sur le port ostréicole existant de la Fosse à Bertine avec recalages nécessaires sur les parties bâties et installations ostréicoles classées en zone remarquable au POS ➤ création de secteurs Ao sur quelques sites très limités en surface, destinés à l'accueil d'installations et bâtiments ostréicoles (projets connus) ➤ Création de secteurs Aox réservés aux installations ostréicoles et/ou conchyliques spécifiques, importantes existantes dans les marais Préservation des sites de marais : ➤ Zonages indicés « r » : Nr (marais doux) et Aor (marais mouillés) ➤ Classement en secteur NI du moulin des Loges propriété du conservatoire du Littoral, écomusée favorisant la sensibilisation sur la protection des marais
H - Maintenir le niveau d'équipement - restructurations - adéquation accueil de nouvelles populations avec les équipements	➤ recalage de la zone d'activités à urbaniser pour prendre en compte le projet de déplacement du terrain de sports le long de la RD 728 ➤ inscription d'une réserve AUs à l'ouest de Saint Just pour accueil d'équipements sportifs, de loisirs ➤ création d'emplacements réservés pour aménagement de liaisons douces ➤ zone AUt de Luzac (zone d'accueil touristique) : réflexion à engager pour aménager des équipements communs, utilisables par les visiteurs et les habitants de la commune, voire de la CDC

III.2. - LES ZONAGES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU P.L.U. PRINCIPALES ORIENTATIONS

III.2.1 - LES ZONAGES RETENUS

III.2.1.1 - LES ZONES U

La zone Ua :

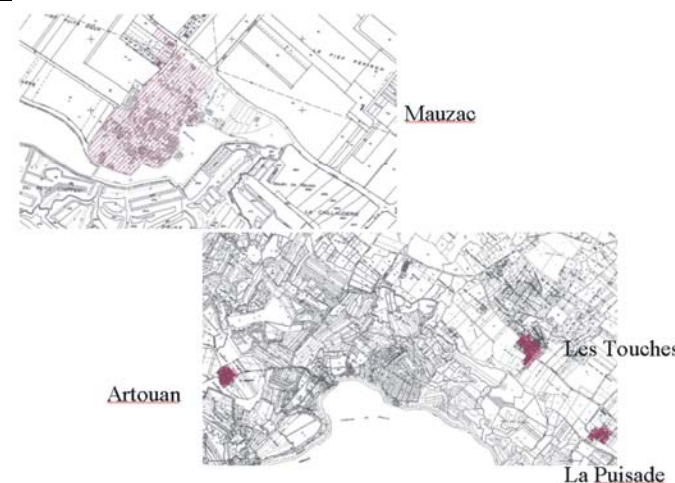
La zone Ua comprend les parties actuellement urbanisées et équipées de la commune ou les parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées appelées à être équipées à court terme.

Elle correspond aux bourgs de Saint Just et de Luzac, ainsi qu'aux villages anciens de la commune.

Ua

La zone **Ua** comprend les parties actuellement urbanisées et équipées de la commune ou les parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées appelées à être équipées à court terme.

Elle correspond aux bourgs de Saint Just et de Luzac, ainsi qu'aux villages anciens de la commune.



Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existants.

Elle est couverte en partie par une trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion.

La zone Ub :

La zone Ub couvre les extensions résidentielles autour des deux bourgs de Saint Just et de Luzac ainsi que les extensions récentes autour des villages.

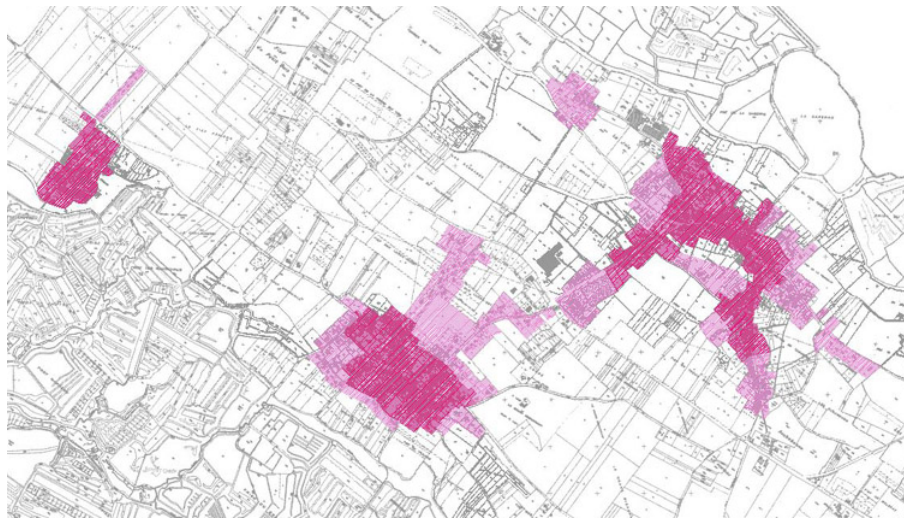
Il s'agit d'une zone de densité moyenne où les bâtiments sont édifiés en recul par rapport à l'alignement ou à l'alignement plus rarement, en ordre discontinu ou continu ponctuellement.

Ces zones étaient classées au PLU en zone UA ou en zone NA.

Dans le cadre de la révision du PLU un zonage spécifique leur a été attribué pour prendre en compte les caractéristiques de ces zones urbaines de type « pavillonnaire » qui les différencient nettement du tissu bâti ancien, traditionnel des bourgs et cœurs de villages (classés en UA) : implantation en retrait de la rue, hauteur limitée, aspect extérieur,...

La zone Ub comprend un secteur Ub * non desservi par le réseau collectif d'assainissement.

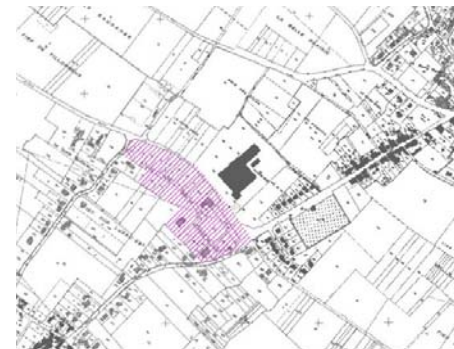
Elle est couverte en partie par une trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion.



Les Touches



La zone Ux :



La zone UX correspond à la zone d'activités aménagée des Quatre Moulins.

Les règles qui s'y appliquent confirment la vocation économique de la zone et prennent en compte le caractère d'entrée de ville du secteur (règles qualitatives le long de la RD 728).

III.2.1.2 - LES ZONES AU ET 1AU ET SECTEURS

Les zones AU

Les zones AU correspondent aux zones à urbaniser, zones d'extension urbaine à court-moyen terme.

Ces zones correspondent aux zones constructibles, peu ou insuffisamment desservies.



en rouge les zones AU inscrites au PLU

La constructibilité des zones AU est encadrée en raison de l'insuffisance des réseaux et de la nécessité d'organiser les extensions.

L'évolution récente de la loi de solidarité et renouvellement urbain a voulu tenir compte d'un constat : la consommation de beaucoup de foncier pour une occupation légère par rapport à ce qui se faisait autrefois, notamment dans les centres anciens.

Si ce phénomène perdure, les ressources foncières seront consommées sans pouvoir les optimiser. A titre d'information, durant les dix dernières années, 1 % du territoire a été consommé pour construire de nouvelles habitations (surface correspondant à un département) et la demande reste toujours constante.

Une des incitations de la loi S.R.U. a été de favoriser la gestion économe des ressources foncières : ce qui veut dire qu'avant d'ouvrir de nouveaux terrains à la construction sur les ressources foncières, il est nécessaire d'urbaniser les zones AU ou 1AU qui sont des réserves foncières.

L'urbanisation de ces zones est de la compétence des élus même si ces zones font l'objet d'une discussion avec les partenaires institutionnels et doit être organisée dans le temps (ouverture des zones à plus ou moins long terme).

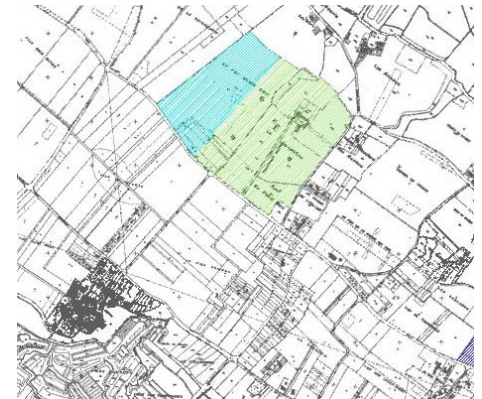
En outre conformément aux dispositions du SCOT : dans les zones AU, toute opération significative de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- *Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs conventionnés dont 15 % en logements locatifs sociaux,*
- *Soit il devra préserver au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.*

Les secteurs AUe et AUes

Le secteur AUe correspond à la zone d'hébergement de plein air, zone de camping-caravaning et équipements liés aux campings.

Il comprend un secteur AUes, secteur d'équipements légers de sports et de loisirs.



Le secteur AUt :

Le secteur AUt correspond à la zone destinée à l'aménagement d'opérations d'accueil touristique sous la forme de résidences en dur avec équipements sportifs et de loisirs, en extension du village de Luzac. Il fait l'objet d'un schéma d'organisation et d'orientations d'aménagement (pièce n°5 du PLU).

Le secteur AUx

Le secteur AUx du Puits Doux est destiné à l'aménagement d'une zone d'activités.

Ce secteur classé UX au POS est classé en secteur AUx au PLU avec définition d'orientations d'aménagement (pièce n°5 du PLU) et application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme (application de la loi Barnier, article 52).

Le règlement définit des dispositions en terme d'aspect extérieur pour garantir la qualité paysagère de la future zone d'activités.

En outre les dispositions du volet complémentaire «urbanisme commercial» de la charte architecturale de l'Ile d'Oléron» (figurée aux « orientations d'aménagement, pièce n°5 du PLU) s'appliquent au secteur AUx.

La zone 1 AU

Ces zones inscrites au PLU constituent des « réserves foncières » destinées à une urbanisation future, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision simplifiée du P.L.U. , avec définition d'orientations d'aménagement (seule la zone 1AU des Guigniers comporte des orientations d'aménagement, pièce n°5 du PLU, qui pourront être complétées par modification du PLU).

Ces zones sont donc actuellement inconstructibles.

III.2.1.3 - LES ZONES A

La zone A et le secteur Ap

Différenciation des zones agricoles « A » des zones naturelles « N » dans le cadre de la Loi SRU

La loi SRU renforce la protection des terres agricoles :

Article R.123-7 du code de l'Urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».*

Les terres agricoles de la commune ont été repérées.

Certains secteurs agricoles présentant un caractère paysager remarquable ont été classés en zone agricole dans le PLU avec la prise en compte de leur qualité paysagère : zonage spécifique Ap.

Les exploitations agricoles en activité ont été classées en zone A afin de garantir leur pérennité, à l'exception des exploitations implantées dans le bourg de Saint Just, pour éviter l'implantation de nouveaux sièges ou bâtiments agricoles qui pourraient créer des nuisances avec les quartiers résidentiels.

La délimitation des zones constructibles a été adaptée autour des exploitations agricoles en tenant compte de l'implantation des bâtiments existants afin de garantir l'activité agricole et éviter les conflits de voisinage (Les Touches, Mauzac...)

Un zonage agricole renforcé

Le zonage agricole du PLU tient compte de la qualité agronomique des terres, de la situation des sièges d'exploitation agricole et des bâtiments d'élevage isolés, des activités aquacoles, des contraintes environnementales et paysagères.

➤ Nouvelles dispositions du PLU :

- Une zone agricole cultivée sur le plateau, autour des exploitations agricoles existantes.

La zone agricole A est maintenue constructible, réservée aux constructions agricoles, nouveaux sièges d'exploitation éventuels, non liés à l'activité aquacole pour laquelle la proximité de l'eau et des marais, de la Seudre est indispensable.

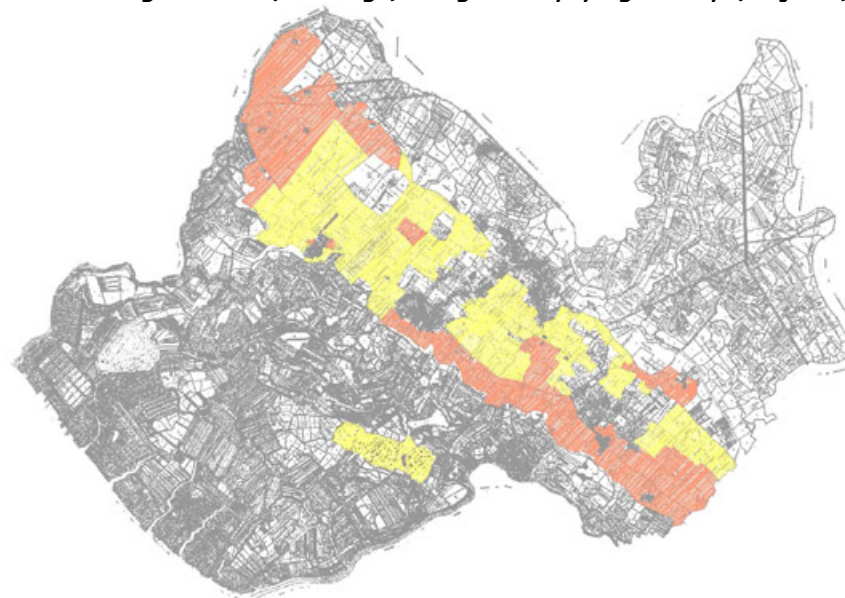
- Un secteur agricole paysager non bâti entre les marais et les bourgs et villages, sur les espaces identifiés comme « coupures d'urbanisation » au titre de la Loi Littoral (secteur Ap)

Il n'est pas souhaitable de permettre la dispersion de bâtiments agricoles et d'habitations dans les zones agricoles, sur des secteurs très visibles (effet de "mitage"), ni aux abords directs de quartiers résidentiels : risques de nuisances.

Par ailleurs les zones agricoles inscrites entre les villages, entre les bourg et les boisements, entre les marais ouverts et les entités bâties constituent souvent des "coupures d'urbanisation" au titre de la loi littoral qu'il faut préserver de toutes constructions.

Le PLU inscrit en secteur Ap : agricole " paysager, protégé " une vaste zone sur le plateau, dans laquelle les constructions, même agricoles, sont interdites.

Les zones agricoles A (en orange) et agricoles paysagères Ap (en jaune)



La zone Ao et le secteur Aox

La zone Ao est une zone bâtie, à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole.

Elle est destinée à l'aménagement et à l'accueil de constructions et installations d'activités ostréicoles, conchylicoles...

Elle couvre :

- le village ostréicole de Fosse Bertine
- quelques cabanes existantes à proximité de Fosse Bertine et d'Artouan, sur lesquelles des projets d'extension, de confortement sont envisagés
- un petit secteur identifié, limité, destiné à l'aménagement d'une installation ostréicole à l'ouest de Fosse Bertine et au nord d'Artouan

La zone Ao comprend un secteur Aox, secteur aquacole bâti caractérisés par des installations importantes (gabarit, emplois...); le règlement différencie ces installations (type entreprise SATMAR) des cabanes

traditionnelle et des petites cabanes isolées en raison de leur taille et de leur caractère quasi « industriel ».

Les parcelles et cabanes classées en zone Ao et secteur Aox étaient classées en zone NCor ou NCar au POS.

La zone Aor

La zone Aor correspond à l'ancienne zone NCor du P.O.S..

La zone Aor est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole.

Elle est identifiée comme espace remarquable au titre de la Loi Littoral (l'article L146-6 du code de l'urbanisme).

Les règles qui s'y appliquent respectent les dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 et de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le décret no 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les zones de marais « doux » sensibles classées en zone NCar au POS sont classées en secteur Nr au PLU.

III.2.1.4 - LES ZONES N

La zone N est la zone naturelle des espaces à protéger en raison du site et de la nature.

Article R.123-8 du CU : « les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » [...].

➤ Nouvelles dispositions du PLU :

. **maintien des zones de type N :** zones naturelles protégées, remarquables : espaces boisés important, espaces naturels au nord du coteau, vers les marais « Nord »

. **suppression des zones NB (villages, écarts) :** les habitations isolées, écarts bâtis (comportant quelques dents creuses) sont classées en secteur Nh car le zonage A (agricole) empêcherait toute évolution de l'habitat non lié à une activité agricole ; dans le secteur Nh de nouvelles habitations sont admises.

. **création de secteurs au sein de la zone N :** secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme:

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

L'art.R.123-9 s'applique pour les secteurs Na, Nb, Nd, Nh, Nhv, NI, Nr.

.../...

« Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

La zone N comprend :

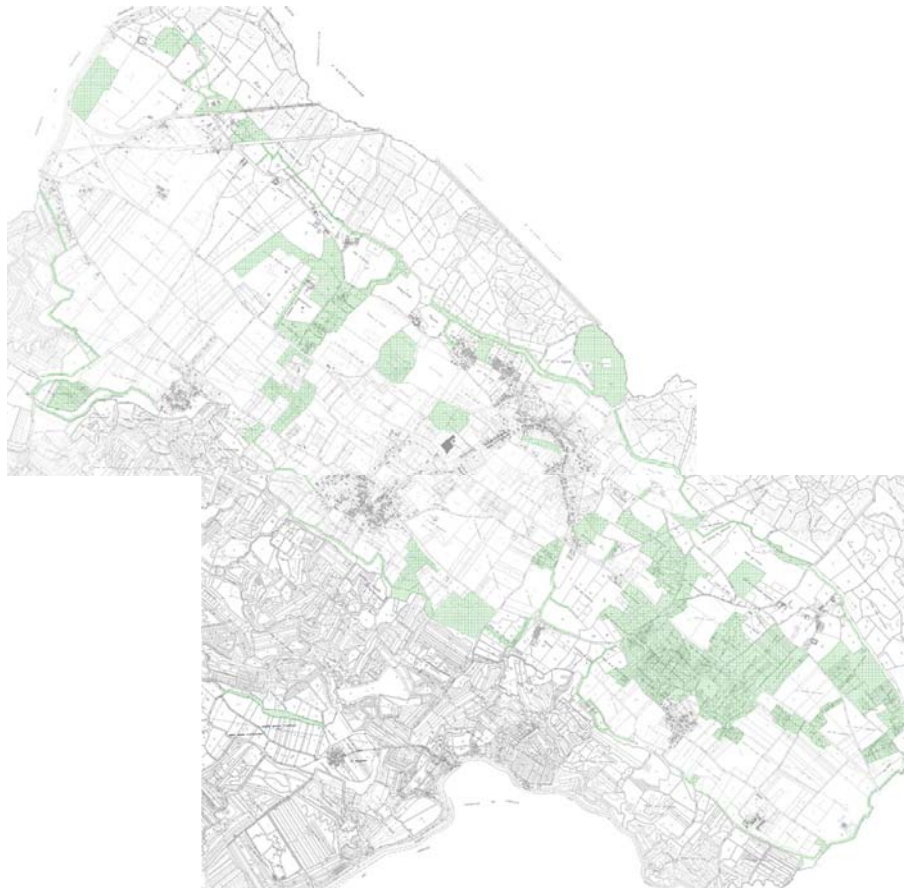
- **Le secteur Na :** secteur de l'aérodrome
- **Le secteur Nb** destiné à l'aménagement de bassins de rétention au sud de Luzac et à l'ouest de Saint Just
- **Le secteur Nd :** secteur de la déchèterie du Bournet au nord-ouest du territoire communal. Ce secteur comporte quelques petits bâtiments.
- **Le secteur Nh :** habitat isolé (actuellement en zone NB ou NC au POS)
- **Le secteur Nhv :** habitat des nomades sédentarisés au sud-est du bourg où seules sont admis les aménagements et installations destinées à recevoir des caravanes qui constituent l'habitation principale de leurs utilisateurs, ainsi que des annexes nécessaires à l'habitat de ces personnes (application de l'article L 443-3 du CU)
- **Le secteur NI :** équipements d'accueil du Conservatoire du Littoral (Moulin des Loges, ...)
- **Le secteur Nr** correspondant aux zones à protéger au titre des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (ex-zone NCar du POS)

Le PLU fixe des règles d'implantation, de densité (article 9), de hauteur (article 10) pour les secteurs de type N.

III.2.2 - LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.) ET LES ESPACES VERTS PROTEGES

III.2.2.1 - Les espaces boisés classés (EBC)

La plupart des bois étaient déjà des **Espaces Boisés Classés (E.B.C.)** dans le POS précédent au titre de l'article L-130.1 du code de l'urbanisme. Cette disposition est conservée dans le PLU révisé.



Toutefois conformément aux dispositions du SCOT du Pays Marennais-Oléron et suite aux demandes de la DIREN, validées en commission

départementale des Sites du 15 décembre 2006, la protection au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme est donc étendue :

- à l'ensemble des haies, y compris celles à conforter, sur le plateau agricole, sauf celles qui soulignent les talus de l'ancienne voie ferrée,
- à quelques petits bois, notamment autour des lieux dits
- aux arbres remarquables de la commune.

La superficie des EBC passe de 123 ha au POS à 290 ha au PLU.

Voir chapitre II.2.4 - LES BOISEMENTS dans le présent rapport

III.2.2.2 - La légende « espaces verts protégés »

- ***Dans les zones AU (avec schéma d'orientations) : cas des espaces de jardins attachés aux habitations existantes :***

Il s'agit du cas de terrains situés en arrière de constructions existantes, clos (jardins) ; les propriétaires ne souhaitent pas aujourd'hui construire ces terrains, qui constituent leur jardin.

Pourtant, si le PLU ne classe pas ces « fonds de parcelles » en zone AU et s'ils ne sont pas intégrés à la réflexion d'ensemble d'urbanisation de la zone AU, ils seront probablement occupés par des constructions « en 2^e rang », avec voie d'accès le long de l'habitation actuelle. Ce type d'urbanisation n'est pas souhaitable.

Le PLU protège certains jardins plantés, lorsqu'ils présentent une qualité paysagère remarquable, en application de la Loi Paysages : beaux arbres, insertion du bâti, « espace vert tampon »... : par exemple zone AU du Bourg-Sud, mais aussi secteurs Nh (Est Luzac)

- ***Les espaces tampons à préserver car :***

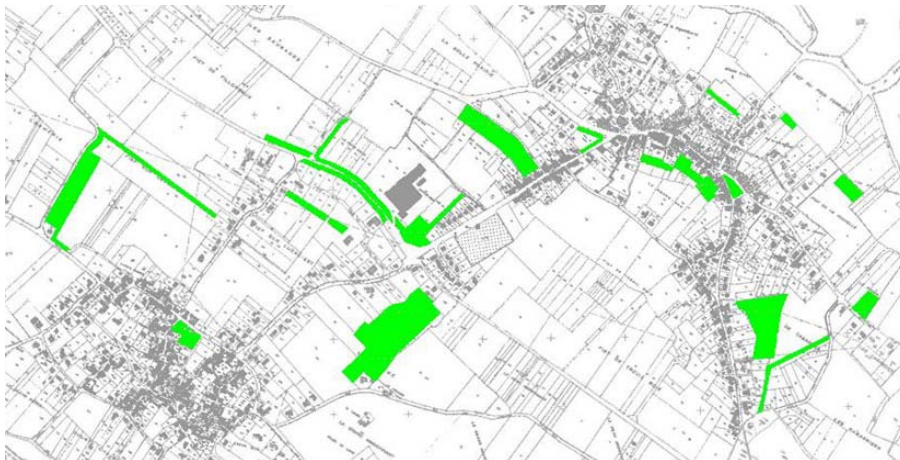
- Faisant l'objet de coupures d'urbanisation entre deux quartiers : entre la future zone d'activités du Puits Doux et les habitations existantes

- Permettant la mise en valeur ou la requalification d'espaces libres en entrées de ville : le long de la RD 728 le long de la future zone d'activités
- Garantissant le maintien d'espaces libres, naturels sur les franges bâties les plus sensibles :
 - . au nord de Saint Just, ouverture sur les marais (projet de site classé)
 - . au nord de la zone des Guigniers
- Sur les espaces aux abords des fossés et zones humides : « Les Mottes de Cabassies »

➤ ***Les espaces boisés qui accompagnent les villages et quartiers bâtis :***

Ces espaces ne constituent pas des espaces boisés « significatifs » au titre de la loi littoral, ils ne comportant pas des sujets remarquables, une trame d'espace vert protégé est plus adaptée qu'un classement en espace boisé classé : La Combe à Luzac, Les Mottes de Cabassies à Saint Just.

➤ ***Les espaces publics : mails, placettes sont protégés par la trame EVP.***



III.2.3 - LES LIAISONS DOUCES A MAINTENIR - A RENFORCER - A AMENAGER

Sont inscrites au plan sous la forme de petits ronds rouge les liaisons « douces » piétonnes et cyclables à maintenir, à renforcer ou à aménager.



Le tracé et les caractéristiques exacts de ces liaisons ne sont pas encore connus précisément, le PLU n'inscrit donc pas d'emplacements réservés pour la réalisation de ces voies et cheminements.

Toutefois ces liaisons sont inscrites dans les orientations d'aménagement des zones AU et 1AU.

III.2.4 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les plans de zonage sont mis à jour en fonction des emplacements réservés réalisés.



III.2.4.1 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics

➤ Les accès et la desserte des zones à urbaniser AU

Les emplacements réservés destinés à l'aménagement d'accès dans les zones urbaines et à urbaniser (AU, 1AU) sont mis à jour en fonction :

- des opérations réalisées,
- du foncier,
- des orientations d'aménagements définies : voir pièce n°5 du PLU : « orientations d'aménagement » : les schémas d'organisation des zones AU font figurer ces réserves spécifiques.

Les emplacements réservés destinés à la création de voies d'accès aux zones d'extension urbaine :

N°	Destination de l'E.R.
6	Voie d'accès pour la zone «Les Guigniers » et ZA du « Puits Doux »
7	Voie d'accès pour la zone « Fief de Luzac-Est »
14	Voie à créer

➤ Les emplacements réservés à l'aménagement de liaisons douces (piétons, vélos)

Les emplacements réservés suivants sont destinés à l'aménagement de cheminements piétons et pistes cyclables (bénéficiaire commune) :

N°	Destination de l'E.R.
2	Aménagement d'une piste cyclable
4	Aménagement des fossés et cheminements piétons (Cabassies)
8	Aménagement d'un cheminement piéton
13	Aménagement d'une liaison piétonne et cyclable
15	Aménagement d'une liaison piétonne et cyclable

Par ailleurs les liaisons « douces » vélos-piétons sont inscrites dans les orientations d'aménagement des zones et secteurs AU sous la forme de petits ronds bleus.

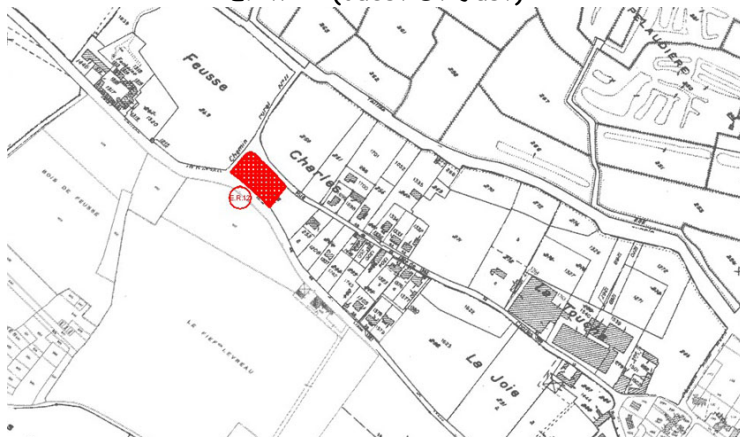
Le PLU crée un emplacement réservé n°2 sur la voie ferrée pour liaison vélos à aménager.



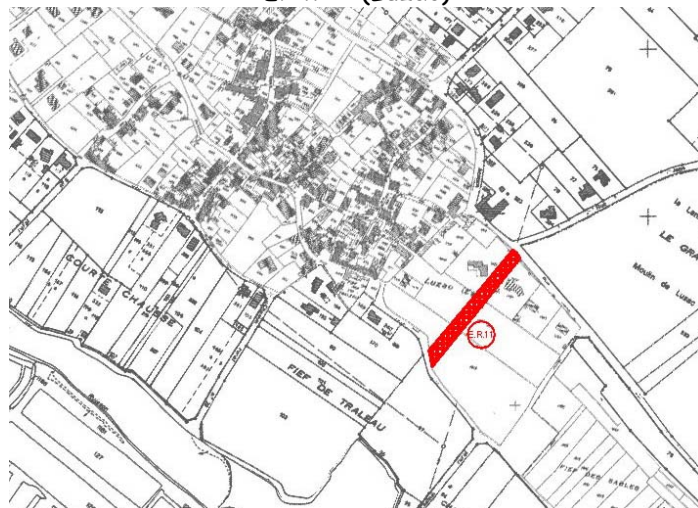
➤ **La création de bassins de rétention ou aménagement du réseau pluvial**

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au PLU pour l'aménagement de bassin de rétention le long de la RD 241 à l'ouest de Saint Just (ER 12) et l'aménagement du réseau pluvial au Sud-Est du village de Luzac (ER 11).

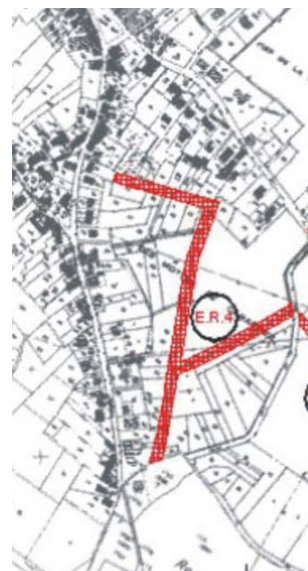
ER n°12 (ouest St Just)



ER n°11 (Luzac)



➤ **L'élargissement -aménagement de fossés**



L'emplacement réservé n°4 est destiné à l'aménagement des fossés dans le secteur des Mottes de Cabassies (et aménagement de cheminements piétons)

III.2.4.2 - Les emplacements réservés à l'aménagement / extension d'équipements

N°	Destination de l'E.R.
1	Extension pour équipement scolaire
5	Extension pour équipement sportif « Le fief de Filloneux »



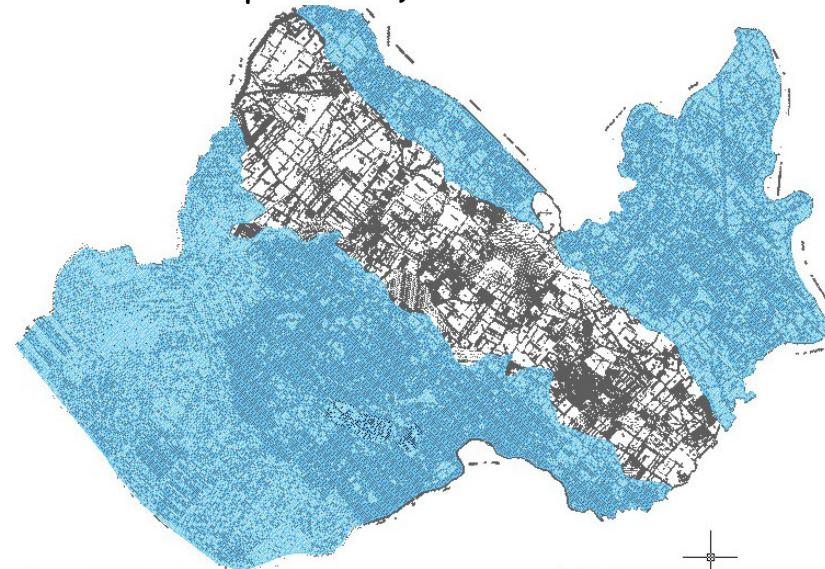
Terrain objet de l'emplacement réservé n°1, destiné à l'extension des équipements scolaires



Site d'extension pour équipements sportifs :
« Le Fief de Fillonneux »
(ER n°5)

III.2.5 - LES TRAMES IDENTIFIANT LES RISQUES NATURELS

III.2.5.1 - Le risque submersion (report de la zone submersible identifiée à l'atlas départemental)



A l'intérieur des secteurs tramés en bleu, le règlement prévoit des dispositions réglementaires spécifiques pour tenir compte du risque.

L'Atlas départemental a été réalisé sur la base d'une cote de 3,72 m NGF. Toutefois pour prendre en compte les événements climatiques récents et les évolutions législatives qui vont vers un renforcement du principe de précaution et de sécurité des biens et des personnes, les services de l'Etat demandent que la cote de référence soit portée à 4 m NGF.

Sur la commune de St Just Luzac il y a au moins une laisse de submersion constatée à + 3,97 m NGF IGN 69 au document tempête 1999. Les écarts constatés entre les laisses de submersion, lors de la tempête, proviennent de l'action de protection des ouvrages (digues, levées) ou de leur destruction au moment de la tempête. La cote de

référence du risque à prendre en compte est donc bien la cote + 4,00 m NGF IGN 69 telle que proposée au dossier.

En conséquence et en l'absence d'étude hydraulique, il convient selon les services de l'Etat, de se baser sur cette cote de référence pour délimiter la zone de risque modéré sur les secteurs à enjeux et les secteurs déjà urbanisés.

Il est généralement considéré que le risque est modéré quand la hauteur de submersion ne dépasse pas 0,50m.

Les limites de l'aléa faible (entre les cotes + 4.00 m NGF IGN 69 et + 3.50 m NGF IGN 69) devraient suivre ces cotes et être redessinées sur ces bases : demande du service hydrologie et du Préfet dans le cadre de la consultation des services (automne 2006).

➤ **Dispositions du PLU :**

Le report de la ligne de cote 3,50 m NGF est possible uniquement sur les villages de Mauzac, Luzac et Artouan pour lesquels la commune dispose de relevés de points de niveaux (zones Ua et Ub).

Le plan de zonage et sa légende ont été complétés pour le dossier d'approbation : identification de secteurs submersibles « aléa faible » et « aléa fort » avec des trames de couleurs différentes.

Les zones Ua et Ub sont couvertes en partie par des trames hachurées bleues correspondant à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion :

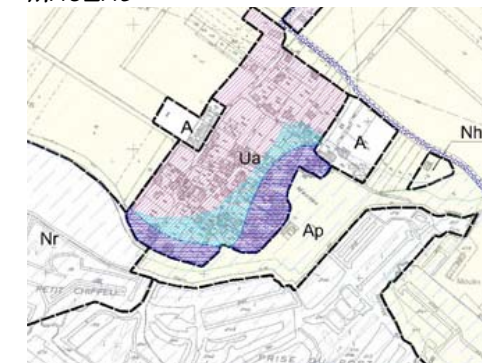
- trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion, zone d'aléa faible supérieure à la cote + 3,50 m NGF IGN 69
- trame hachurée bleu foncé qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion, zone d'aléa fort inférieure à la cote + 3,50 m NGF IGN 69

Identification de l'aléa fort (bleu foncé)/aléa faible (bleu clair) dans la partie constructible (zonage de type U), issue des relevés topographiques disponibles (relevés 2006)

MAUZAC



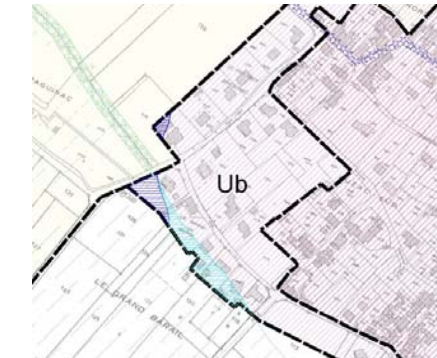
MAUZAC



LUZAC



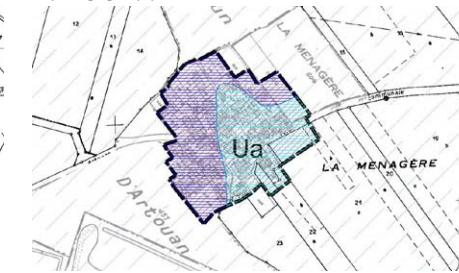
LUZAC



ARTOUAN



ARTOUAN



➤ **Dispositions du règlement :**

Le règlement a été complété pour les zones Ua et Ub ; il est fait référence aux secteurs submersibles « aléa faible » et « aléa fort » identifiés au plan de zonage avec des trames de couleurs différentes, sur les villages de Mauzac, Luzac et Artouan sur lesquels la commune dispose de relevés de points de niveaux.

. A l'intérieur de la zone submersible aléa fort identifiée au plan de zonage par une trame bleu foncé :

Toute nouvelle construction est interdite y compris les annexes (garages, abris jardin, locaux techniques,...).

. A l'intérieur de la zone submersible aléa faible identifiée au plan de zonage par une trame bleu clair :

A condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- une extension de la construction principale limitée à 20 % à condition que la cote de plancher bas soit de 4,20 m NGF, sans possibilité de remblaiement du terrain
- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

. A l'intérieur de la zone submersible aléa fort identifiée au plan de zonage par une trame bleu foncé :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.
- Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

Conformément à la proposition des services de l'Etat faite dans le cadre de la consultation des services (automne 2006) : en zone Ao (secteurs aquacoles), l'obligation de constructibilité du premier plancher au-dessus de la cote + 4,20 m NGF IGN 69 peut être levée et remplacée par l'obligation de poser toutes installations sensibles à l'eau au-dessus de cette cote. Il devra être du moins recommandé de mettre le premier niveau de plancher au-dessus de la cote de référence (cote + 4,00 m NGF IGN 69) sous réserve qu'il s'agisse bien d'une installation professionnelle liée à l'eau.

III.2.5.2 - Le risque lié aux zones humides

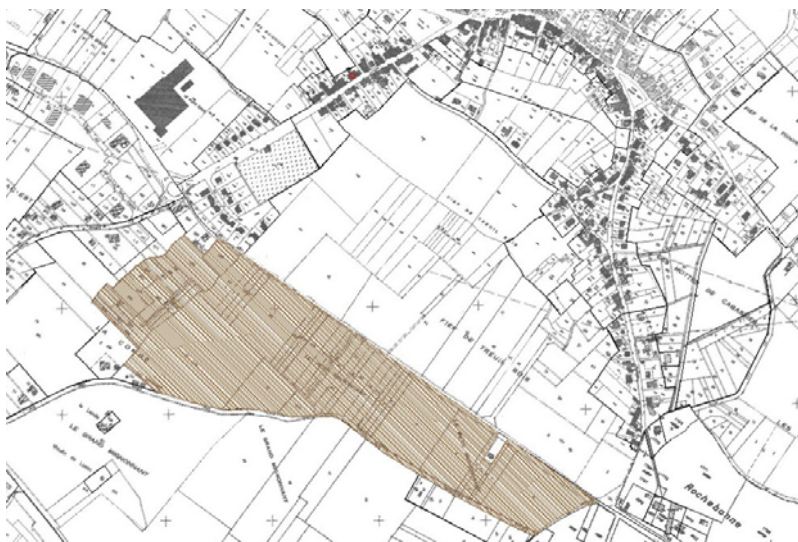


Un secteur de résurgences d'eau est identifié au PLU dans le secteur des Mottes de Cabassies : trame bleue et « espace boisés protégé ».

En outre les orientations d'aménagement inscrivent un espace vert inconstructible sur la partie identifiée comme « humide ».

III.2.5.3 - Le risque lié à la présence d'anciennes carrières.

La trame est inscrite au plan de zonage pour information ; un zonage de type A paysager (Ap) classe ce secteur sensible.



III.2.6 - LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L- 123-1,7 DU C.U.

➤ Le bâti traditionnel des bourgs et des villages

Les villages de Saint Just, Luzac, Mauzac, Les Touches, Artouan, La Puisade comportent des constructions traditionnelles (immeubles anciens, implantation à l'alignement, matériaux traditionnels) : ils sont classés en zone Ua au PLU avec des dispositions réglementaires spécifiques adaptées au bâti ancien traditionnel.

Le PLU différencie les quartiers anciens, bourgs, villages traditionnels (zonage UA avec règles spécifiques) des quartiers récents, de type pavillonnaires : classement en zone UB.

Au sein de la zone UA et dans les écarts bâtis, le règlement différencie les règles entre ce type de bâti et les dispositions applicables aux constructions neuves.

➤ Les cabanes ostréicoles :

La problématique de la réglementation relative aux cabanes est complexe : si on ne permet que les cabanes pour l'activité, un certain nombre vont être abandonnées et tomberont en ruine, malgré le dynamisme de l'activité ; si on s'oriente vers des possibilités d'utilisation des cabanes autres que professionnelles, le risque de dérives (transformation progressive des cabanes en résidences secondaires, pollutions, ...) est important...

Les choix communaux dans le cadre du PLU sont :

- de ne pas autoriser d'activités autres que ostréicoles ou liées à l'aquaculture, la pêche, la mer ou la préservation des savoir faire anciens
- de différencier dans les zones ostréicoles les règles en applicables aux cabanes traditionnelles de celles applicables aux cabanes professionnelles, neuves, pour garantir la préservation : des cabanes traditionnelles

➤ Le patrimoine recensé par la DRAC

L'annexe 1 du présent rapport de présentation reprend l'inventaire réalisé par la DRAC en 2004.

CHAPITRE IV

**INCIDENCES DES ORIENTATIONS
DU P.L.U.
SUR L'ENVIRONNEMENT**

**PRISE ENCOMPTE DE SA
PRESERVATION
ET DE SA MISE EN VALEUR**

IV.1 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU ET PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT

IV.1.1 - LES ZONES D'HABITAT - LES EXTENSIONS URBAINES

L'accueil de nouvelles populations et la définition de terrains constructibles autour du bourg et des villages passent par l'analyse des caractéristiques et contraintes des sites potentiel de développement urbain.

Le PLU peut orienter la forme urbaine des secteurs d'extension future : zones de type AU aux abords du bourg.

Dans les zones AU prévues au PLU, les schémas d'aménagement :

- prévoient les **accès** aux futurs quartiers pour garantir la meilleure sécurité et éviter la multiplication d'entrées-sorties sur les axes routiers
- intègrent des **liaisons inter-quartiers** avec es équipements du bourg pour que les futurs habitants participent véritablement à la vie communale
- prévoient l'**aménagement d'espaces verts et plantations** pour assurer la qualité paysagère et la bonne insertion des futurs quartiers

Le respect de ces schémas d'organisation permet l'utilisation rationnelle des terrains et une certaine maîtrise des formes urbaines et évite l'enclavement de parcelles.

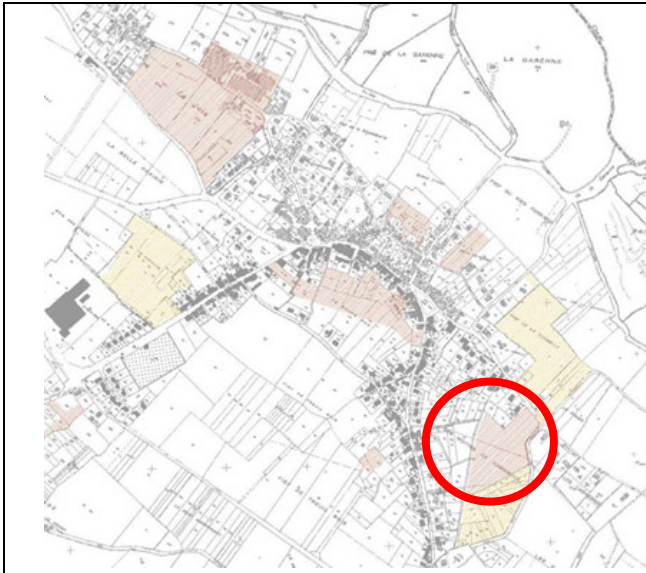
Le développement de l'habitat est envisagé :

- sur les zones U, et à urbaniser (ex zone NA au P.O.S. en vigueur) : il s'agit de « remplir » l'enveloppe urbaine, agglomérée existante : zonage de type AU (zones constructibles sous réserve des orientations d'aménagement définies au PLU), 1AU (« réserves foncières », zones constructibles à moyen-long terme)
- sur des terres agricoles aux abords et en continuité des bourgs de Saint Just et de Luzac et de leurs extensions récentes
- en « marge » sur des secteurs très restreints autour de villages et écarts bâtis : Les Touches

L'aménagement de ces zones doit :

- Rendre les opérations d'urbanisme cohérentes par rapport aux enjeux de développement de la commune
- Permettre la construction de logements de résidents permanents (accès au foncier)
- Assurer de véritables liaisons piétonnes et cyclables entre les différents quartiers et commerces et équipements
- Créer des opérations structurées avec des rues, des placettes, des espaces paysagers en « greffe » avec les bourgs, villages, quartiers résidentiels existants

ZONE AU SAINT JUST / LES MOTTES DE CABASSIES



NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune de Saint Just Luzac, mai 2006)

- proximité directe des équipements (Mairie, poste, école, ...)
- assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs)
- réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné
- borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone
- électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone



assainissement



eau potable

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

- Pas d'impacts négatifs sur l'environnement
- Prise en compte du caractère humide de la partie Ouest de la zone (résurgences en période de pluies) Maintien d'un espace tampon non constructible et affichage de la zone humide au PLU
- Prise en compte des fossés existants : principe de « bouclage » de la voie avec maintien du fossé, inscription d'emplacements réservés pour aménager, entretenir les fossés existants
- Maintien d'un zonage N sur la partie en friche et abords des fossés.

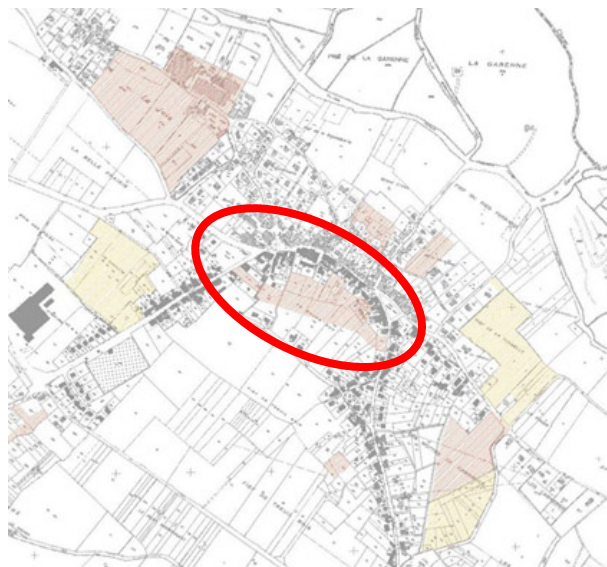
IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Il n'existe pas d'exploitation agricole.



fossé existant le long de la voie bordant la limite Est de la zone

**ZONE AU
SAINT JUST / BOURG SUD**



NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune de Saint Just Luzac, mai 2006)

- proximité directe des équipements (Mairie, poste, école, ...)
- assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs)
- réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné
- borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone
- électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone



assainissement



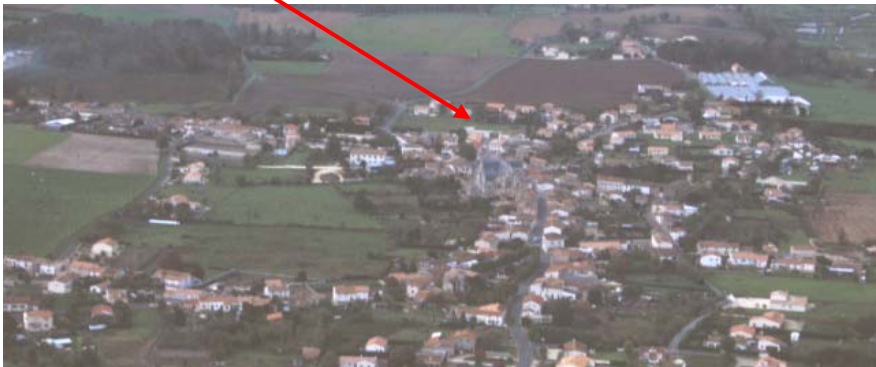
eau potable

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

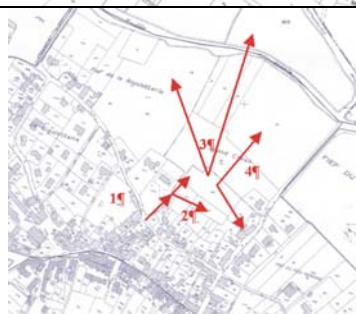
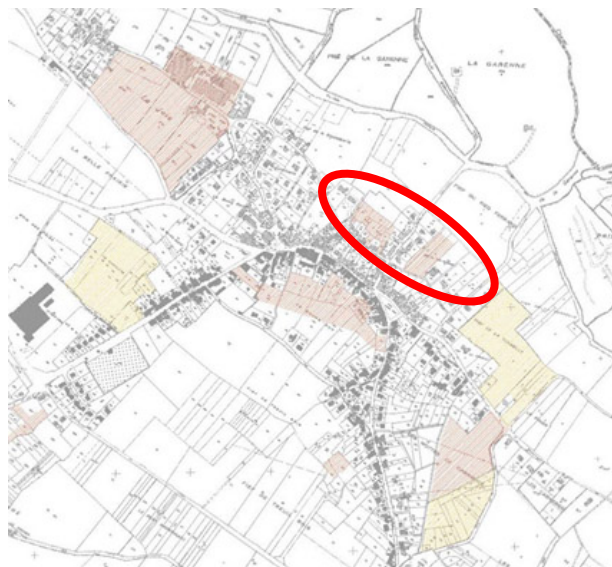
- Pas d'impacts négatifs sur l'environnement
- Prise en compte des jardins en arrières de parcelles (maisons de bourg) au nord de la zone
- Maintien d'un espace tampon non constructible (petits ronds verts au plan)
- Prise en compte des chemins et liaisons piétonnes à maintenir et à renforcer
- Maintien de l'espace boisé classé entre la future zone à urbaniser et le quartier en cours de construction au sud

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Il n'existe pas d'exploitation agricole.

	ZONE AU SAINT JUST / LA JOIE     <i>Vue depuis le carrefour (calvaire) « La belle Prairie »</i> <i>vue depuis le chemin au sud des serres actuelles</i>
NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006) - proximité directe des équipements (Mairie, poste, école, ...) - assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs) - réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné - borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone - électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone - eaux pluviales : une réserve d'eau - bassin de rétention est envisagé à l'ouest de la zone : inscription d'un emplacement réservé pour son aménagement	  <i>assainissement</i> <i>eau potable</i>
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES - Pas d'impacts négatifs sur l'environnement - Définition d'orientations d'aménagement spécifiques pour garantir la qualité de l'entrée de ville et renforcer les chemins et liaisons piétonnes vers le bourg et ses services	IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE Il n'existe pas d'exploitation agricole.

**ZONE AU
SAINT JUST / LE GRAND CREUX / FIEF DU PIED FERRAND**



1



2



3 - vue depuis le chemin à l'est de la zone : accroche au tissu bâti existant, arrières de parcelles à soigner



4 - vue vers le Nord : marais et masse boisée de La Garenne

NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006) - proximité directe des équipements (Mairie, poste, école, ...) - assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs) - réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné - borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone - électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone	assainissement eau potable
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES - vues sur le marais au nord à préserver : bande tampon inconstructible inscrite au PLU (orientations d'aménagement, obligation d'un traitement de fonds de parcelles soigné, enherbé) - L'obligation d'espaces de qualité au nord : frange nord du village en limite avec les espaces naturels (projet de site classé, Natura 2000) : arrières de parcelles soignés, espaces libres préservés, façades arrières (volumes, orientations) intégrées au site - Des hauteurs limitées pour préserver les vues depuis les marais au nord	IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE Il n'existe pas d'exploitation agricole sur le site.

**ZONE AU
LUZAC / LE TEMPLE**



frange bâtie de Luzac à l'Est



vue sur la zone depuis la voie au sud de la zone (en bordure du village de Luzac)



eue étendue sur la zone depuis le sud

NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006)

- assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs)
- réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné
- borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone
- électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone



assainissement



eau potable

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

- aménagement d'ensemble sur la zone, cohérence et échanges entre les différentes opérations résidentielles et touristiques
- préservation de l'entrée de ville Ouest : franges nord et ouest de la zone à soigner

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Il n'existe pas d'exploitation agricole sur le site.

**ZONE AU
LUZAC / LA COMBE**



RD 241 E, sortie de Luzac vers Saint Just

NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006)

- assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs)
- réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné
- borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone
- électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone



assainissement



eau potable

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

- Pas d'impacts négatifs sur l'environnement : urbanisation en continuité avec le quartier résidentiel implanté de part et d'autre de la voie (RD 241 E)
- Préservation des espaces verts, boisés à l'est de la zone et du bourg de Luzac

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

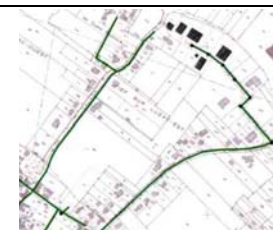
Il n'existe pas d'exploitation agricole sur le site.

**ZONE AU
LUZAC / FIEF SUR LUZAC EST**



NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006)

- assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs)
- réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné
- borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone
- électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone



assainissement



eau potable

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

- Pas d'impacts négatifs sur l'environnement : urbanisation en continuité avec le quartier résidentiel implanté au sud (lotissement résidentiel) et avec la ZA des Quatre Moulins au Nord
- Inscription de liaisons piétonnes et cyclables entre la ZA et le bourg de Luzac (orientations d'aménagement)

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Il n'existe pas d'exploitation agricole sur le site.

BILAN ZONES A URBANISER AU RESERVEES A L'HABITAT INSCRITES AU P.L.U. REVISE

DENOMINATION DES ZONES AU	SURFACE EN HECTARES	CAPACITE D'ACCUEIL EN NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS - SIMULATION*
<i>SAINT JUST</i>		
LES MOTTES DE CABASSIES	2,2	16
LE BOURG SUD	2,6	5
LA JOIE	7,4	55
LE GRAND CREUX / FIEF DU PIED FERRAND	1,2	13
<i>LUZAC</i>		
LA COMBE	5,2	20
FIEF DE LUZAC-EST	4,0	24
LE TEMPLE	4,2	22 + 25
<i>SURFACE TOTALE DES ZONES AU</i>	<i>26,8</i>	<i>178</i>

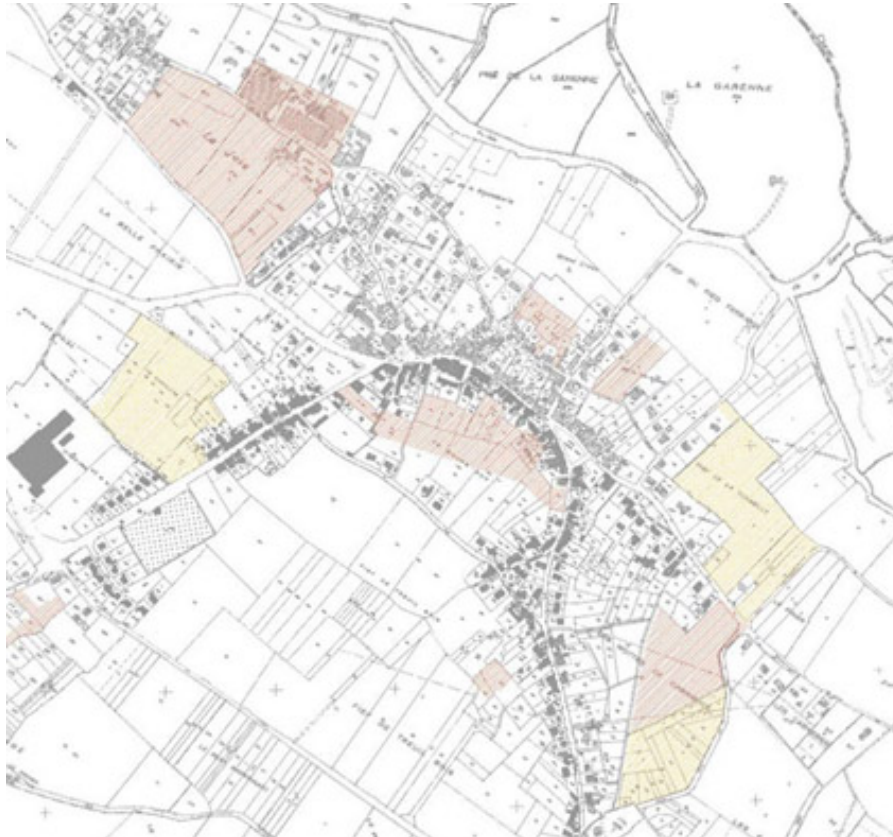
**Simulation réalisée à partir des schémas d'orientations d'aménagement, emprise de voiries et espaces publics soustraits à la surface totale des zones AU*

Sur les zones AU inscrites au PLU ce sont donc environ 178 logements qui pourront être réalisés à court-moyen terme, sous réserve du respect de la compatibilité des opérations d'aménagement avec les schémas définis dans les « orientations d'aménagement ».

➤ LES ZONES 1AU DESTINEES AUX FUTURES ZONES RESIDENTIELLES

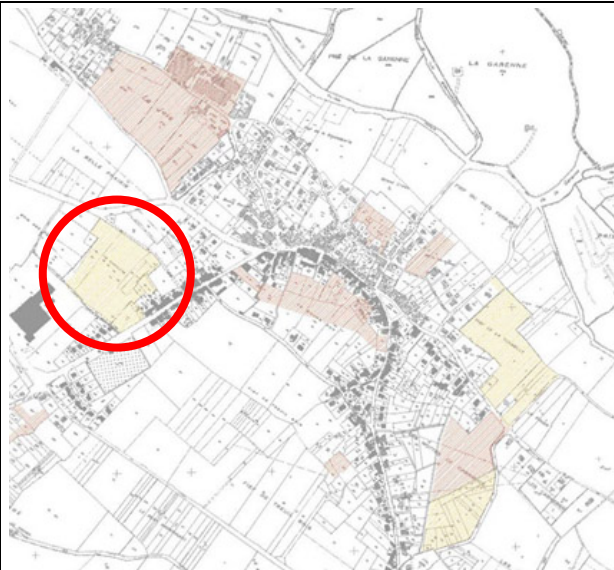
L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée par une modification ou une révision simplifiée du PLU avec élaboration d'un schéma d'aménagement et/ou orientations d'aménagement.

PLAN DE REPERAGE DES ZONES 1AU EN JAUNE PALE AU PLAN



Les zones 1AU destinées à l'urbanisation à moyen-long terme après modification ou révision simplifiée et élaboration d'un schéma et orientations d'aménagement, dans le respect des conditions d'ouverture à l'urbanisation définies au SCoT approuvé en décembre 2005 : elles sont localisées autour du bourg de Saint Just :

- **Les Guigniers** en entrée Sud de Saint Just, au-dessus de la zone d'activités future : un schéma et des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone particulièrement bien placée (proximité des commerces, services, équipements...)
- **Les Mottes de Cabassies Sud**, en continuité directe avec le secteur Nord classé en zone AU ; son urbanisation pourra être envisagée après urbanisation de la partie nord et aménagement des voiries et accès aux fossés. Par ailleurs les principes de desserte devront être examinés.
- **Fief de la Tonnelle** : au nord est de Saint Just, le long de la RD 18 et en bordure nord limitée par les zones de marais



NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006)

- proximité directe des équipements (Mairie, poste, école, ...)
- assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs)
- réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné
- borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone
- électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone



assainissement



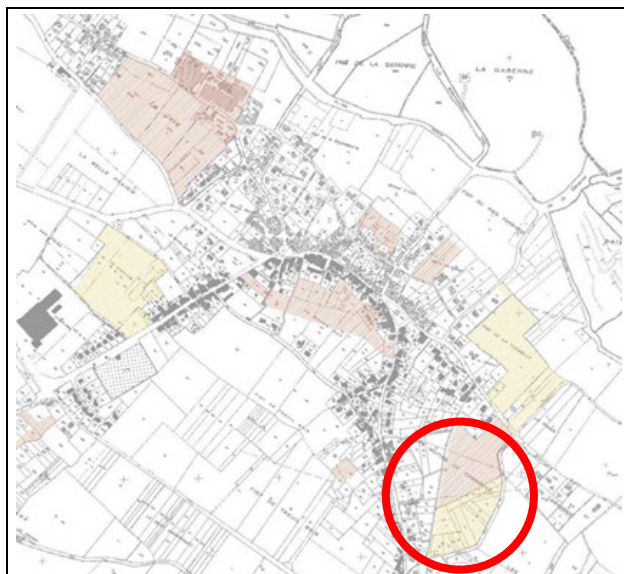
eau potable

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

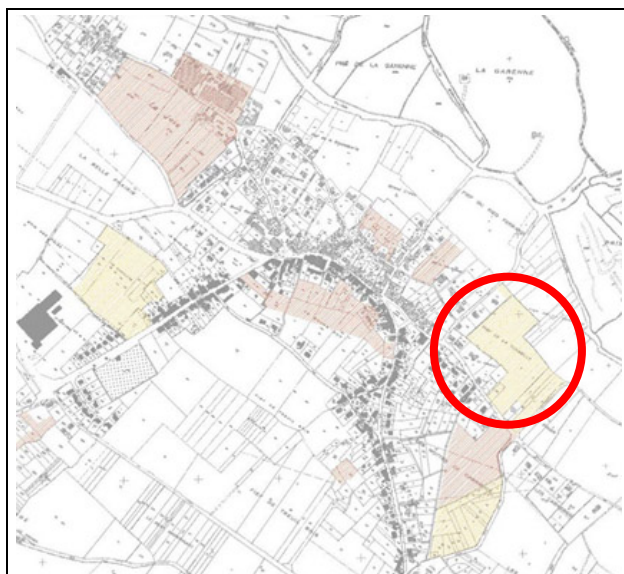
- Pas d'impacts négatifs sur l'environnement
- Définition d'orientations d'aménagement spécifiques pour garantir la qualité et la sécurité des accès et pour aménager des liaisons piétonnes et cyclables vers le bourg et ses services et vers les commerces au sud de la RD 728

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Il n'existe pas d'exploitation agricole sur le site.



ZONE 1AU
SAINT JUST / MOTTES DE CABASSIES SUD



ZONE 1AU
SAINT JUST / FIEF DE LA TONNELLERIE



BILAN ZONES A URBANISER A MOYEN-LONG TERME AU INS CRITES EN ZONES 1AU P.L.U. REVISE

DENOMINATION DES ZONES 1AU	SURFACE EN HECTARES	CAPACITE D'ACCUEIL EN NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS - SIMULATION *
LES GUIGNIERS	3,6	32
MOTTES DE CABASSIES SUD	1,8	15
FIEF DE LA TONNELLERIE	3,7	30
SURFACE TOTALE DES ZONES 1AU	9,1	77

** estimation réalisée à partir d'une emprise de 25 % réservée à la voirie et aux espaces publics et une moyenne parcellaire de 800 m²*

Sur les zones 1AU inscrites au PLU ce sont donc environ 77 logements qui pourront être réalisés à moyen-long terme.

Les secteurs inscrits en zone 1AU ne remettent pas en cause l'activité agricole, qui ne peut pas s'exercer dans des conditions satisfaisantes en raison de la configuration des terrains :

- terrains « enclavés » très proches des habitations sur le secteur des Guigniers,
- fossés et zone humide aux mottes de Cabassies
- proximité des habitations récentes au Fief de la Tonnellerie : secteur en évolution

les terrains inscrits en zone 1AU ne remettent pas en cause les « coupures d'urbanisation » à conserver entre les quartiers construits et abords directs du bourg de Saint Just et les espaces naturels de marais eu nord et de boisements épars à l'est.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du Fief de la Tonnellerie des dispositions spécifiques devront être définies pour garantir la préservation de l'ouverture sur les marais » au nord et la qualité de la frange nord de la zone : interface coteau urbanisé / marais.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation et logements sociaux

Le diagnostic a fait ressortir un manque de logements permanents et notamment un manque de logements locatifs conventionnés qui permettent un accès au logement d'une part importante de la population. Ainsi deux priorités devront être recherchées dans les PLH et dans les PLU et cartes communales.

1) Le renforcement de l'habitat permanent

Pour maintenir un niveau d'offre suffisant sur le Pays Marennais Oléron, il est nécessaire que la production de résidences principales soit maintenue à un niveau soutenu. Ainsi le nombre de résidences principales à construire pour chaque sous-territoire à l'horizon 2020 a été évalué en prospective comme suit :

- . Territoire de concentration urbaine : 2.500 résidences principales
- . Territoire de spécificité touristique : 610 résidences principales
- . Territoire de centralité secondaire : 2.160 résidences principales
- . **Territoire de renforcement résidentiel : 1.010 résidences principales**
- . Territoire de stabilité : 110 résidences principales.

La production mentionnée ci-dessus permet de répondre aux besoins de la croissance de population envisagée sur le Pays à l'horizon 2020.

Parallèlement à cette production de résidences principales, la transformation de résidences secondaires en résidences principales doit être encouragée au maximum notamment dans le territoire de concentration urbaine et le territoire de spécificité touristique puisqu'elle n'a aucune incidence sur la consommation foncière.

Pour favoriser ce renforcement de l'habitat permanent, la majorité des zones A Urbaniser définies par les communes dans les PLU devront faire l'objet d'opérations d'ensemble favorisant la densité et la mixité. En effet, en encourageant ce type d'opérations les communes bénéficient d'une meilleure visibilité en ce qui concerne le projet dans son ensemble (programme, aménagement des espaces publics,...).

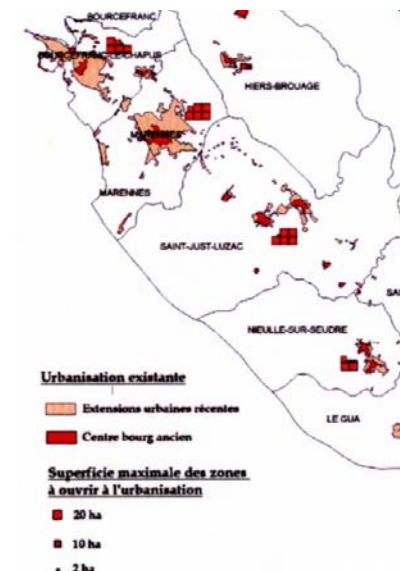
Pour faciliter le suivi ainsi que la mise en œuvre de l'évaluation du SCOT, la consommation de foncier pour les résidences principales est déclinée par sous-territoire dans la carte page suivante.

COMPATIBILITE PLU/SCOT

Saint Just Luzac est localisé dans l'entité/ le territoire de « renforcement résidentiel » :

Un des objectifs de la commune, inscrit dans son PADD est d'afficher des zones d'accueil de nouvelles populations, diversifiées, dans son PLU.

Sur les zones AU inscrites au PLU ce sont environ 178 logements qui pourront être réalisés à court-moyen terme, sous réserve du respect de la compatibilité des opérations d'aménagement avec les schémas définis dans les « orientations d'aménagement ».



Sur les zones 1AU ce sont à terme environ 77 logements qui pourraient être réalisés à moyen-long terme

Soit un total de 255 logements potentiels dans les zones de type AU.

On peut estimer à une trentaine de logements le potentiel constructible sur les zones classées en zones U et Nh ;

Soit un total de 290 logements environ possibles dans le cadre du PLU, après ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones 1AU.

Les perspectives d'évolution traduites au PLU sont donc compatibles avec les orientations du SCOT approuvé.

2) Le renforcement de l'habitat locatif conventionné

L'accueil et la trajectoire résidentielle des ménages doivent être facilités par le renforcement de l'offre en habitat locatif social.

En 2002, seulement 4% des résidences principales étaient des logements locatifs conventionnés.

Pour améliorer cette situation et augmenter l'offre l'objectif est de passer à 8% de logements locatifs conventionnés. Cela signifie un effort important car il faudra que 17% de la construction neuve du pays soit consacrée désormais au logement locatif conventionné. C'est à cette condition que l'on arrivera à l'objectif de 8% à l'horizon 2020.

Au sein de ces 8% de logements locatifs conventionnés, 6 % devront être des logements locatifs sociaux soit 10 % de la production des résidences principales.

Ci-dessous est précisé le nombre de logements conventionnés (dont les logements locatifs sociaux) à produire par sous territoire à l'horizon 2020 :

- . Territoire de concentration urbaine : 445 logements conventionnés dont 289 logements sociaux
- . Territoire de spécificité touristique : 134 logements conventionnés dont 81 logements sociaux
- . Territoire de centralité secondaire : 295 logements conventionnés dont 154 logements sociaux
- . **Territoire de renforcement résidentiel : 190 logements conventionné dont 141 logements sociaux**
- . Territoire de stabilité : 37 logements conventionnés dont 27 logements sociaux

Pour faciliter le suivi ainsi que la mise en œuvre de l'évaluation du ScoT, la production de logements locatifs conventionnés (dont les logements locatifs sociaux) est déclinée par sous territoire (à titre indicatif)

OBJECTIFS EN TERME DE LOGEMENTS CONVENTIONNES

Objectifs de logements conventionnés à produire par sous-territoire



OBJECTIFS EN TERME DE LOGEMENTS SOCIAUX

Besoin foncier* maximum pour les résidences principales par sous-territoire



*Le coefficient habituellement utilisé dans les documents de planification est 3. Toutefois, compte tenu du contexte et de la forte pression foncière qui s'exerce sur le territoire, il a été fait le choix d'un coefficient de rétention foncière réduit de 2 (un coefficient de 1 n'étant pas réaliste). Ce coefficient de rétention foncière permet de prendre en compte les situations de blocage, de mûrissement et d'inertie mais également d'élaborer une stratégie foncière à long terme. Le besoin foncier maximum correspond au foncier nécessaire à la production des résidences principales multiplié par un coefficient de 2.

Les objectifs du SCoT approuvé en décembre 2005 sont inscrits dans les orientations d'aménagement (pièce n°5 du PLU), pour garantir la mixité des zones résidentielles et la création de logements conventionnés et sociaux :

Les orientations d'aménagement et le règlement (AU, 1AU) inscrivent les objectifs définis au Scot :

Toute opération significative de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs conventionnés dont 15 % en logements locatifs sociaux,*
- Soit il devra préserver au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.*

L'objectif communal est de faire réaliser ces logements par les organisme habilités ou par les promoteurs directement, la commune n'envisage pas aujourd'hui d'aménager ou de réaliser des logements sociaux ou aidés. Elle souhaite répartir les logements conventionnés, aidés, locatifs sociaux dans différentes zones d'extension urbaine, sur Saint Just et sur Luzac.

Une réflexion est en cours sur la zone AU de La Combe à Luzac, pour l'aménagement de logements sociaux.

A terme ce sont environ 64 logements conventionnés et/ou sociaux qui seraient réalisés au sein des zones AU et 1AU (25 % de 255 logements potentiels).

3) La politique foncière

La politique foncière et la mixité sociale doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme (PLU) pour limiter la spéculation et garantir la diversité de l'habitat.

Les collectivités ont une et une seule marge de manœuvre efficace pour mettre en place une politique foncière mais également eu coûteuse si elles veulent. Elles doivent préalablement imposer un cadre juridique pertinent et strict dans leur document d'urbanisme pour arriver à leurs fins et maîtriser la spéculation et les opérations qui voient le jour sur leur territoire.

- Favoriser dans les PLU les opérations de taille significative

La majorité des zones A Urbaniser des PLU devront faire l'objet d'opérations d'ensemble favorisant la densité et la mixité. En effet, en encourageant ce type d'opérations les communes bénéficient d'une meilleure visibilité en ce qui concerne le projet dans son ensemble (programme, aménagement des espaces publics, ...). De plus elles devront jouer au moins un rôle incitatif et de suivi pour assurer la qualité urbaine et la mixité de ces opérations.

- Le principe de réserves foncières à destination de l'habitat locatif conventionné dans les opérations d'ensemble

Toute opération de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale. Si l'opérateur n'a pas réalisé le nombre de logements locatifs conventionnés comme définis précédemment alors il devra réserver au moins 15% de la superficie de l'opération au bénéfice de la collectivité pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15% d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs conventionnés.

- Le principe de gestion économe de l'espace

Les documents d'urbanisme (PLU et cartes communales) devront limiter l'ouverture des terrains à l'urbanisation.

Les chiffres ci-dessous indiquent les superficies maximales des zones qui pourront être ouvertes à l'urbanisation à l'horizon 2020 (zones AU à

vocation d'habitat des PLU, en tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de 2):

- . Territoire de concentration urbaine : 388 ha (194 ha x 2)
- . Territoire de spécificité touristique : 92 ha (46 ha x 2)
- . Territoire de centralité secondaire : 218 ha (109 ha x 2)
- . **Territoire de renforcement résidentiel : 226 ha (113 ha x 2)**
- . Territoire de stabilité : 26 ha (13 ha x 2)

COMPATIBILITE PLU/SCOT

Les surfaces des zones AU et 1 AU sont respectivement de :

- *26,8 hectares pour les zones AU*
- *9,1 hectares pour les zones 1AU*

soit environ 37 hectares (sur 113 X 2)

Il s'agit de zones réparties autour des bourgs de Saint Just et de Luzac exclusivement, qui sont de dimension satisfaisante pour permettre un aménagement cohérent, d'ensemble ; leur urbanisation est conditionnée au respect des dispositions définies dans les orientations d'aménagement : orientations écrites, schéma d'organisations générales, principes de formes urbaines...

L'objectif est d'éviter / limiter les constructions au coup par coup, isolées, qui ne permettent pas un urbanisme satisfaisant, favorisent l'enclavement de terrains et rendent coûteux les aménagement des réseaux et voiries...

IV.1.2- LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES - EXTENSION DE LA Z.A. DES QUATRE MOULINS/LE PUIT DOUX

Ux

La zone Ux correspond à la zone d'activités existantes au sud de la RD 728.



La zone NAX au POS, aménagée aujourd'hui est classée en zone UX au Sud de la RD 728.

La Communauté de Communes envisage de renforcer cette zone d'activités de l'autre côté de la RD 728, face à la zone actuelle et en continuité de l'activité « les Huttes ».

La zone inscrite en UX au POS, comportant le bâtiment d'activités « Les Huttes » est élargie et classée en zone AUX ; son urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement définies dans le cadre du PLU.

Ces terrains localisés le long de RD 728, voie à grande circulation, est soumise à l'application de l'article 52 de la Loi dite « Barnier » et à l'article 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.



Vue sur la future zone d'activités depuis la RD 728

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme incite, à partir d'une réflexion sur les abords des voies majeures, à remodeler la périphérie urbaine et les entrées de ville, et à assurer une bonne insertion des zones et des extensions urbaines.

Malgré son caractère ponctuel, l'application de la nouvelle réglementation est un moteur de requalification, à la fois des axes routiers et des implantations qui les jouxtent.

L'entrée de ville s'en trouvera ainsi re-qualifiée à la fois par la proximité et la continuité du bâti.

A l'échelle de l'automobiliste, la notion de parcours et de découverte de St Just par la RD 728 est extrêmement importante : l'aménagement des abords de la voie, le traitement paysager doit s'appuyer autant sur des éléments du site naturel que sur le paysage urbain, afin de mettre en valeur les sites en atténuant les perspectives dégradées et notamment les impacts des bâtiments d'activités, parfois peu esthétiques.

Il s'agit de maîtriser les abords de la voie pour préserver la qualité du site et l'image de la commune.

L'effet exclusif de « vitrine » aux abords des voies de circulation, entrées de ville n'est pas souhaité. La réalisation de zones commerciales et d'activités le long des voies classées à grande circulation doit aujourd'hui être accompagnée impérativement de mesures paysagères, architecturales.

Situation - Analyse du site



RD 728 : en venant de Marennes, giratoire d'entrée de Saint Just et de Luzac

La zone se situe à l'articulation du carrefour de la RD 728 et de la rue Garesche, entrée de ville sud de Saint Just.

La réalisation du giratoire a permis d'en améliorer la visibilité et la sécurité.

L'aménagement de la zone d'activités et l'aménagement du giratoire ont créé un ralentissement pour les usagers de la RD 728 qui réduit la vitesse des automobilistes et permet de meilleures conditions de sécurité.

Toutefois ce carrefour reste extrêmement utilisé puisque tous les équipements et les services sont situés sur le bourg de Saint-Just, alors que Luzac accueille près de 40 % de la population totale de la commune. Enfin, la création de la zone d'activités a engendré de nouveaux déplacements automobiles vers et depuis la zone.

Il ne peut donc pas être envisagé de nouvel accès (ou « branche ») sur le giratoire existant, vers la future zone d'activités.

La RD 728 en provenance de Saintes et en provenance de Marennes traverse des zones « naturelles » où le bâti est peu important et visible.

La proximité de ces espaces « naturels » constitués soit par des bois, soit par des vues intéressantes sur le marais, contribue à la qualité de la route et de la traversée de la commune.

Aujourd'hui la RD 728 est donc construite dans sa quasi totalité côté sud, selon une ligne de recul (imposée au POS).



Toutefois les implantations, gabarits et aménagements des abords insuffisants ou médiocres ne constituent pas une zone cohérente et homogène, ni une entrée de ville qualitative.

Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Le dernier alinéa de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme précise que les dispositions relevant de l'inconstructibilité ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune a souhaité, dans le cadre de la révision du P.L.U., engager une réflexion approfondie sur ce site et proposer un aménagement de qualité pour une insertion meilleure des établissements sur le site de l'entrée Sud de St Denis du Pin.

Les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, introduit par l'article 52 de la Loi Barnier (1995), sont respectées :

Le recalage de la zone AUx, la non-application des règles d'inconstructibilité dans leur totalité sur cette zone, la non application du recul de 75 mètres depuis l'axe de la voie intéressée se justifient par différentes mesures compensatoires :

Au regard de l'insertion paysagère de la zone :

Afin de compléter, restructurer et renforcer l'aspect « urbanisé » de cette traversée, il apparaît nécessaire de cadrer les principes d'urbanisation de la zone d'extension de la zone d'activités AUx :

- Création d'un front bâti structuré, avec ligne d'implantation obligatoire à 45 m de l'axe de la RD 728, suivant la ligne de façade du bâtiment d'activités existant
 - Maintien d'une espace libre, engazonné entre la RD 728 et la voie de dessert en contre allée à aménager
 - Quelques arbres de haute tige pourraient être plantés le long de cette contre allée, pour accompagner et masquer les constructions
- Ce traitement paysager, la constitution de pelouses, l'aménagement de plantations joue un triple rôle sur l'espace :
- les plantations remettent à l'échelle les constructions, donnent un repère d'échelle par rapport aux éléments construits, et masquent tout ou partie des volumes, diminuent l'impact de ces derniers
 - la haie « libre » imposée entre les activités et la zone résidentielle future permet de réduire les éventuelles nuisances visuelles, sonores...
 - enfin la végétation apporte un aspect « vivant » au site

L'espace vert paysager devra être implanté sur le domaine privé et à plus de 6 m du bord de la chaussée ; les essences choisies ne devront pas avoir des racines rampantes risquant de dégrader le domaine public routier départemental (pins maritimes proscrits).

- Définition de règles d'insertion paysagère (articles 6, 10, 11 et 13 du règlement)

L'aspect architectural, rédigé dans le cadre du règlement article 11 pour la zone AUx, avec le souci d'une homogénéité des matériaux, couleurs, clôtures.

Au regard des nuisances :

La zone AUx se développera côté Ouest, après le bâtiment d'activités existants, suffisamment loin des habitations

existantes et futures (zone des Guigniers), de manière à ne pas apporter de contraintes (sonores notamment) aux habitants.

La zone AUx sera « isolée » de la zone d'habitat par une zone d'espace vert « tampon » (espace vert protégé au PLU)

Au regard de la sécurité :

L'objectif est de regrouper toutes les entrées-sorties des établissements existants et futurs sur des voiries et des accès bien positionnés.

- accès (entrée seulement) au niveau de la RD 728, contre allée à aménager parallèle à la RD 728 (au niveau de l'actuel arrêt de bus, qui sera déplacé)
- accès depuis la rue Garesche
- sens de circulation définis dans les orientations d'aménagement, avec mise en place de sens uniques

➤ **Compatibilité du projet avec les dispositions du Scot du Pays Marennes-Oléron :**

Le SCoT propose la création de deux zones d'activités intercommunales dans le Bassin de Marennes d'une surface totale d'environ 92 ha et d'une zone d'activité intercommunale sur l'Ile d'Oléron d'une surface d'environ 48 ha.

En dehors de ces créations, les zones d'activités existantes pourront s'étendre: c'est le cas de la zone d'activités de Saint Just Luzac.

Ces créations et réalisations devront être décidées prudemment, avec le double souci d'un réalisme économique et d'un respect, d'une part, de l'environnement au sens large et d'autre part, de la loi Littoral qui demande une localisation en continuité avec l'urbanisation existante.

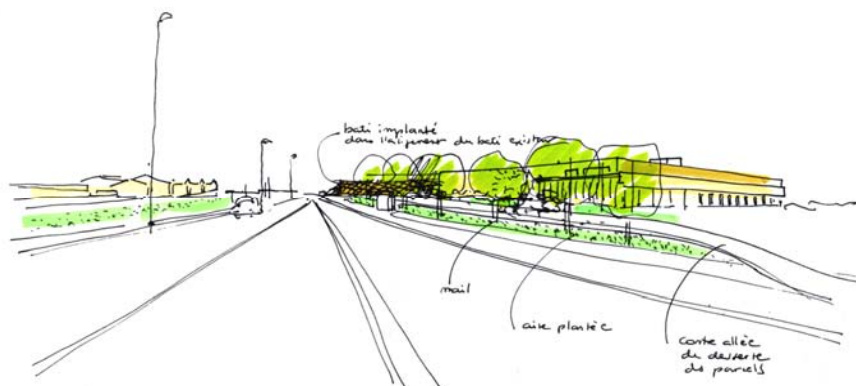
Elles se feront sur la base d'objectifs de qualité environnementale et paysagère avec une attention particulière pour la qualité paysagère des abords de route et des entrées de ville.

Le PLU de Saint Just Luzac fixe dans ses orientations d'aménagement (pièce n°5 du P.L.U.) les principes et orientations d'aménagement visant à garantir la qualité paysagère de l'entrée de ville et de la « traversée » de la commune (RD 728), la sécurité et à réduire les nuisances.

LE Puits Doux - Les quatre moulins- ETAT ACTUEL



LE Puits Doux - Les quatre moulins - ETAT PROJETE



RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités.

Un rééquilibrage territorial des zones d'activités

Aujourd'hui, la majorité de l'activité économique est concentrée sur l'île d'Oléron. Afin de participer au rééquilibrage des territoires mais également pour satisfaire les besoins des entreprises plusieurs zones sont pressenties pour l'accueil de nouvelles zones d'activité à minima d'envergure intercommunale. Ces zones d'activités devront privilégier le caractère esthétique et devront être intégrés dans leur environnement immédiat.

. Le Bassin de Marennes :

Deux nouvelles zones d'activités intercommunales pourront être inscrites dans les documents d'urbanisme des communes du Bassin de Marennes :

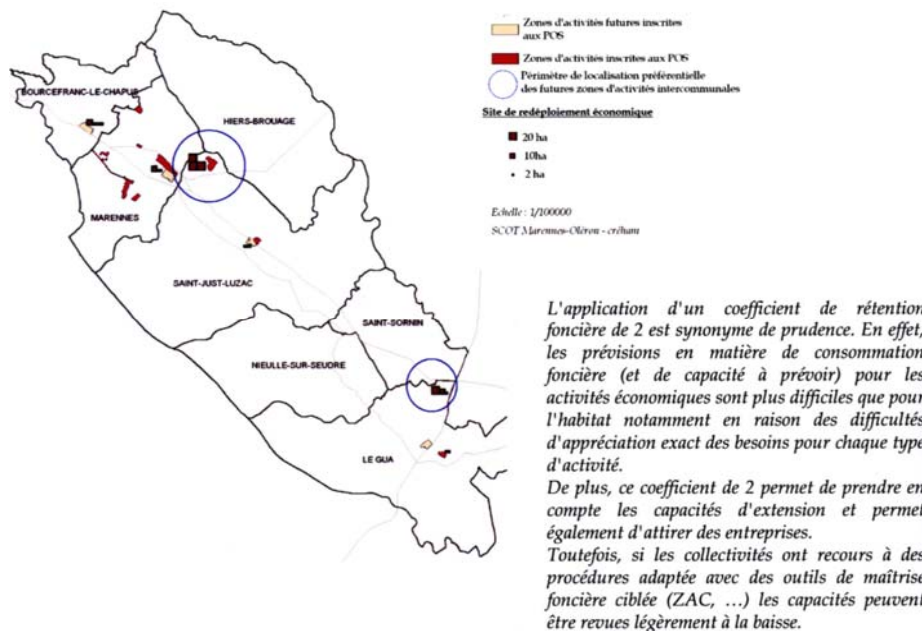
- une zone située au nord du bassin, à proximité de carrefour de la Route de Rochefort et de la Route de Marennes. La vocation principale de cette zone sera tertiaire et dans une moindre mesure elle pourra accueillir des commerces spécialisés, comme définis dans les schémas d'urbanisme commerciaux.
- une zone située au sud du bassin de Marennes, à proximité du carrefour de la RD 728 et de la RD 123. Cette zone sera principalement dédiée à l'accueil d'entreprises consommatrices d'espaces car il sera plus difficile d'accueillir ce type d'entreprise sur d'autres parties du territoire du Pays.

. Dans les 2 communautés de communes :

En dehors des créations précédemment citées, les zones d'activités existantes pourront s'étendre en fonction des orientations suivantes :

- Ces réalisations devront être décidées prudemment, avec le double souci d'un réalisme économique et d'un respect de l'environnement au sens large (notamment des entrées de ville).
- Ces implantations industrielles, commerciales ou artisanales se feront sous la forme d'urbanisation concertée et composée en espaces paysagers, tenant compte du relief et des perspectives générales.

Les besoins en zone à urbaniser à vocation économique à l'horizon 2020 sont les suivants (un taux de rétention foncière de 2 a été appliqué, ils correspondent donc aux besoins fonciers strict x 2) : sur la CdC du Bassin de Marennes : 138 ha dont les 2/3 devront être affectés aux créations des 2 zones intercommunales



- *Concernant l'objectif de création d'une zone d'activité intercommunale située au nord du bassin, à proximité de carrefour de la Route de Rochefort et de la Route de Marennes » (vocation principale de cette zone : tertiaire et commerces spécialisés, comme définis dans les schémas d'urbanisme commerciaux) : le PLU n'inscrit pas de zonage spécifique sur ce secteur, dans l'attente d'un projet plus avancé ; un zonage sera créé éventuellement dans le cadre d'une révision simplifiée, en cohérence avec le PLU de Marennes (en cours de révision)*

Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT :

- *Maintien de la zone d'activités future (en partie bâtie) au nord de la ZA des Quatre Moulins*
- *Transformation du zonage UX en zone AUx pour garantir l'aménagement d'ensemble et le respect des orientations d'aménagement et schéma d'organisation*
- *Taille limitée de la zone : 6,3 hectares (sur 138 ha envisagés à l'échelle de la CDC du bassin de Marennes)*
- *Respect de la charte architecturale de l'île d'Oléron (introduite dans les « orientations d'aménagement, et référence dans le règlement)*

IV.1.3 - L'INSCRIPTION D'UNE FUTURE ZONE D'ACCUEIL TOURISTIQUE ET DE LOISIRS A LUZAC

Objectif de la commune - Compatibilité Scot / PLU :

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

L'hôtellerie de plein air :

L'hôtellerie de plein air connaît des situations différentes sur le Bassin de Marennes ou sur l'île d'Oléron.

Sur l'île, c'est une part non négligeable de l'économie touristique. Cependant, ses multiplications et ses extensions ont engendré une consommation d'espace important. Sur le Bassin de Marennes et notamment dans sa partie Sud, cette activité est peu développée.

. Une évolution mesurée sur le Bassin de Marennes

Le développement quantitatif de l'hôtellerie de plein air devra être limité. Ce sont 1 000 nouveaux emplacements qui pourront être autorisés à l'horizon 2020. Lorsque ce contingent sera consommé, l'ouverture de nouveaux emplacements sera interdite.

Cette mesure poursuit un double objectif : augmenter la capacité du Bassin de Marennes, et favoriser l'émergence de projets structurants, innovants et de qualité.

La commune souhaite réserver une zone d'accueil touristique différenciée de la structure Séquoia -Parc, en adéquation avec les orientations du SCoT Marennes Oléron : objectifs de rééquilibrage de l'offre en hébergement touristique et diversité de l'offre.

Ce secteur AUT créé est localisé aux abords du bourg de Luzac, proche des équipements et services, commerces de la commune.





vue sur la zone depuis la voie au sud de la zone (en bordure du village de Luzac)



étendue sur la zone depuis le sud

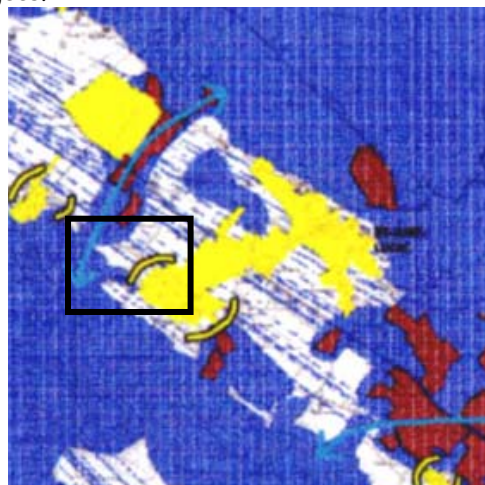
Impact sur l'environnement et les paysages :

Le Scot prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Cette obligation s'applique sur l'ensemble du territoire des communes littorales. Ces coupures ne font pas forcément partie des espaces remarquables. Le Scot distingue les coupures d'urbanisation d'intérêt général et les coupures d'urbanisation d'intérêt local (cf. la carte « Synthèse » du diagnostic).

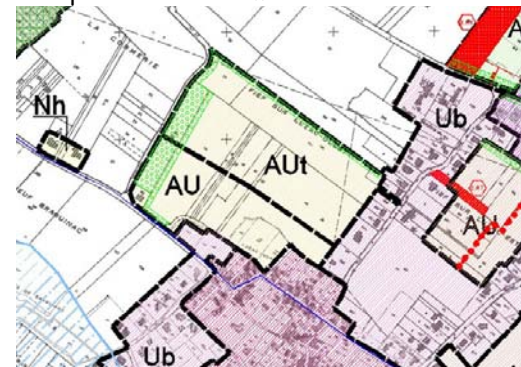
. Les coupures d'intérêt local concernent essentiellement des séquences non urbanisées (espaces agricoles ouverts ou espaces boisés fermés) qui marquent certaines routes

. Les coupures d'intérêt général sont situées entre les agglomérations où elles assurent un équilibre certain entre les paysages urbanisés et non urbanisés qui est indispensable pour le maintien de l'identité de chaque agglomération.

Le Scot propose le maintien global de ces coupures figurées au plan SCoT par des « parenthèses » orangées.



Le projet de PLU suit la carte du SCoT ; au niveau de la coupure « locale » identifiée, des dispositions spécifiques sont inscrites au PLU pour maintenir un espace naturel paysager et garantir la qualité des vues sur le bourg de Luzac depuis la RD 728 et les vues depuis et vers les marais « sud »



Les orientations d'aménagement définissent les principes d'aménagement paysager et d'insertion dans le site ainsi que les liaisons avec le village existant : espaces tampons, continuité urbaine avec le village, clôtures végétales, « coulées vertes » à maintenir...

L'urbanisation devra garantir :

- La continuité avec le tissu bâti traditionnel de Luzac : implantation à l'alignement, orientation des pentes de toitures, ... (secteur sud-est en particulier)
- Le respect des sites de marais au sud et les espaces agricoles au nord
- La fermeture de l'espace urbain par un espace végétal maîtrisé (clôture végétale et bande plantée) dans les franges Nord et Ouest

Par ailleurs un zonage de type Ap (agricole paysager inconstructible) est créé autour de cette zone d'extension pour « border » et cadrer l'évolution du secteur (plus légende d'espaces verts protégés en bordures nord et ouest, à traiter pour la qualité des « franges » des opérations à venir.

IV.1.4 - LA PROTECTION DES ACTIVITES AGRICOLES ET OSTREICOLES, CULTURES MARINES

Le P.L.U. inscrit des zonages adaptés à l'activité ostréicole et conchylicole de Saint Just Luzac, prenant en compte les éléments retenus suite aux rencontres avec les ostréiculteurs et les responsables de la profession : identification de tous les sites d'activités ostréicoles, cabanes et installations, regroupées ou isolées.

Une réunion thématique a été organisée dans le cadre des études PLU, avec les ostréiculteurs, au cours de laquelle ont été identifiés les besoins.

Le classement en espace remarquable au titre de la loi Littoral permet :

- Activités économiques : extension limitée
- Agriculture : + 50 m² environ
- Activité ostréicoles : extension limitée : + 50 à 100 % maxi du bâti existant.
- + à cadrer, les règles d'intégration architecturale pour préserver le site.

Le P.L.U. doit prendre en compte les besoins de l'activité ostréicole et les traduire réglementairement :

- prise en compte des sites et installations ostréicoles dispersés sur le territoire, y compris les cabanes non cadastrées (près de la moitié sur des sites tels que Fosse Bertine)
- prise en compte de l'obligation de la proximité immédiate de l'eau pour les nouvelles installations et du manque de place sur les sites proches de l'eau (exemple du site de Fosse Bertine), mais aussi proximité des voiries, réseaux.
- Prise en compte de l'application très récente du décret relatif aux espaces remarquables : peu d'exemples récents ou en cours de projets ostréicoles mis en place au sein d'espaces remarquables : risque de contentieux...

Dans le cadre de la révision du P.L.U. il semble judicieux de « sortir » de l'espace remarquable les sites ostréicoles, groupements de cabanes et cabanes objets de projets d'extension compatibles avec le site.

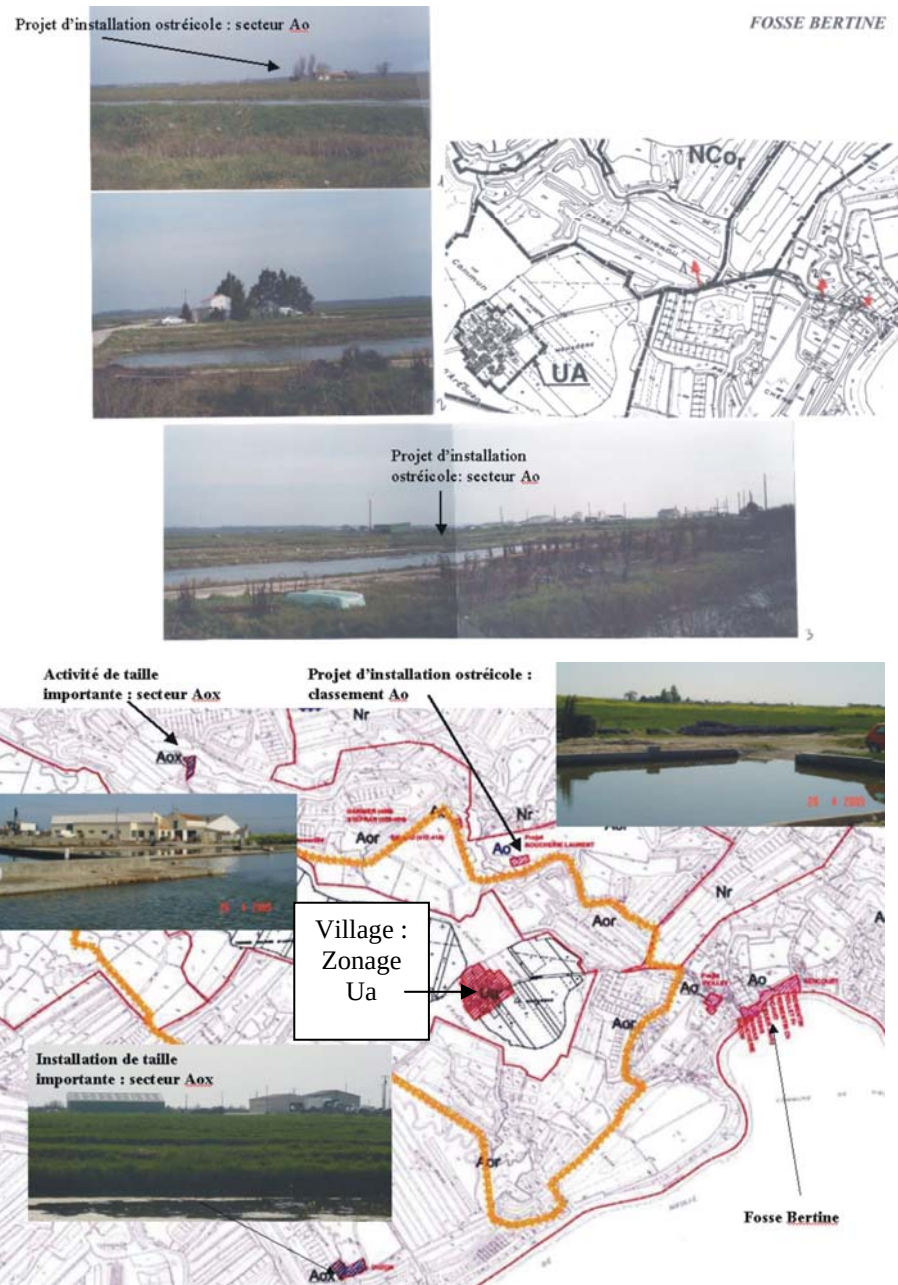
En effet le foncier et les contraintes de proximité de l'eau notamment empêchent les nouvelles implantations aux abords directs de cabanes existantes ; par ailleurs le plan cadastral ne fait pas figurer l'ensemble des bâtiments... d'où la difficulté de prouver leur proximité par rapport à l'eau...

Ce principe de zonage sur les groupements de cabanes et cabanes en activité isolées peut être retenu sous réserve d'un repérage précis des cabanes et installations concernées et d'un règlement de PLU adapté (article 11 notamment, ajout en annexe de la plaquette DDE relatives aux recommandations sur le bâti ostréicole et les cabanes).

Une réunion avec l'ensemble des ostréiculteurs, avec la Section régionale conchylicole et un travail de terrain ont permis de recenser l'ensemble des cabanes, installations et besoins de construction (nouveaux sièges, extensions) en espace classé « remarquable » au P.O.S. en vigueur..

Pour tenir compte de la diversité et des évolutions structurelles de l'activité ostréicole et conchylicole, le P.L.U. doit différencier :

- les petites cabanes ostréicoles regroupées à la Fosse Bertine (site identifié comme espace ostréicole au titre de la loi littoral dans la cartographie transmise dans le cadre du porter à Connaissance)
- les cabanes plus importantes isolées
- le cas de l'activité de la SATMAR : activité « industrielle » pas comparable en terme de qualité et d'activité, aux cabanes ostréicoles classiques



L'objectif communal est de maintenir et de concentrer les bâtiments aquacoles dans le secteur ostréicole au sud du territoire communal.

Ont été inscrits dans des secteurs, hors espace remarquable :

- Le Port de Fosse Bertine : zonage Ao
- Les installations, cabanes, objets de projets d'extension ou déplacement : zonage Ao
- Les activités « isolées » importantes : Aox (SATMAR, ...) : zonage de type Aox sur 3 sites :

a) La Prise du Gravat Jumeau (entreprise SATMAR)



Cas de la SATMAR

Il s'agit d'une activité de nurserie - aquaculture qui constitue un pôle d'emplois important (15 employés).

Il existe des tunnels bétonnés actuellement ; l'entreprise a besoin de nouveaux bâtiments (pour une surface d'environ 300 m²).

b) Artouan (entreprise TESSIER)



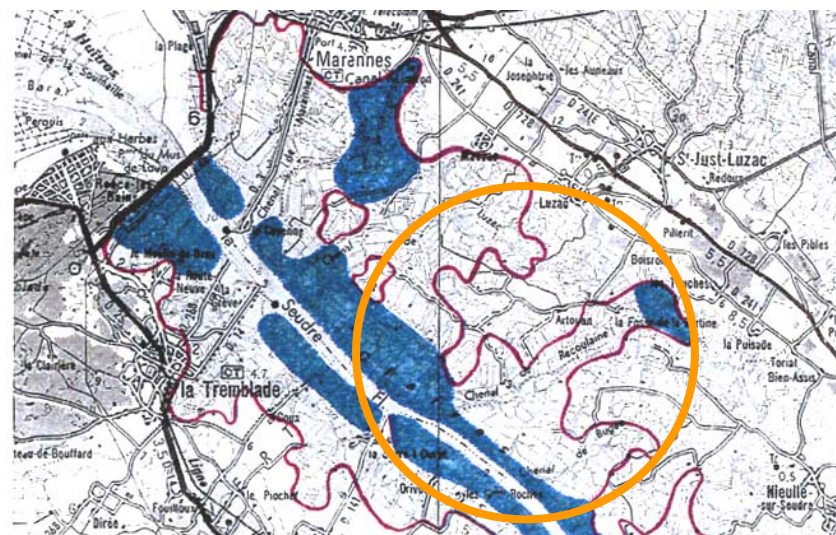
c) Prise de la Sartière (Artouan) (entreprise DUZON)



De nombreuses cabanes sont classées en zone Aor, leur maintien et leur extension mesurée est possible en espace remarquable (sous conditions).

Compatibilité du projet avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) - projet 1997

Carte des « cultures marines et salicultures - les secteurs conchylicoles » (SMVM, 1997)



En blanc limites rouges : marais à vocation conchylicole et aquacole
En bleu : secteurs les plus naturels à protéger

Bien que le projet de SMVM n'ait pas encore été approuvé son élaboration concertée n'en a pas moins permis de faire émerger quelques éléments consensuels sur la façon de concilier développement durable de l'économie locale et protection de l'environnement.

Pour répondre aux besoins de modernisation de l'ostréiculture tout en assurant la préservation des espaces littoraux le document de préfiguration du SMVM a énoncé une série de principes ; trois catégories d'espaces sont distinguées :

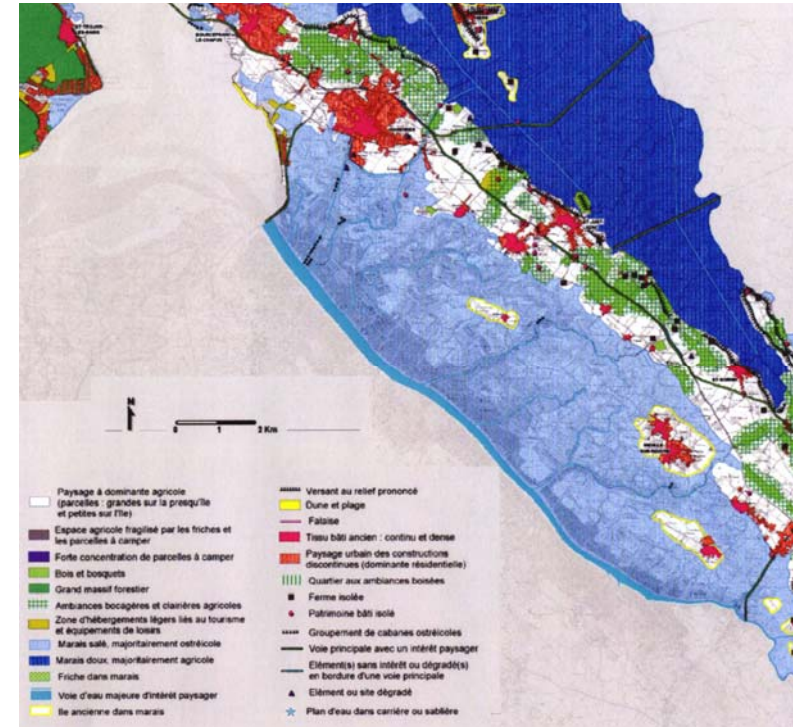
- Les secteurs les plus naturels (en bleu sur la carte) aujourd'hui peu ou pas construits qui doivent avoir une vocation

privilegiée d'élevage et d'affinage et à l'intérieur desquels les travaux de mise en valeur (hydraulique essentiellement) pour les besoins ostréicoles et aquacoles doivent être particulièrement précautionneux : **ces zones sont classées en espace remarquable et zone Nr ou Aor.**

- Les secteurs caractérisés par la présence de bâtiment plus ou moins nombreux, tantôt contigus le long des chenaux, tantôt regroupés dans certains secteurs de marais, disposant d'un niveau suffisant d'équipements (voirie, électricité) ou appelés à être équipés dans le cadre d'un aménagement maîtrisé, notamment au plan foncier (constructibilité conditionnée à la possibilité des équipements aux réseaux)
- **Les autres secteurs de constructibilité, secteurs limités délimités en fonction des besoins de la profession et de la possibilité technique d'implanter des constructions dans ces zones en utilisant des voiries, chenaux et réseaux existants ou adaptables : ce sont des espaces « intermédiaires » ne comportant que quelques installations isolées et très dispersées, dont l'évolution doit être examinée au cas par cas : ces installations isolées sont classées soit en Aor, soit en Ao (cas de projets d'extension connus, près de Fosse Bertine et d'Artouan) ou Aox (Satmar, Tessier, Duzon)**

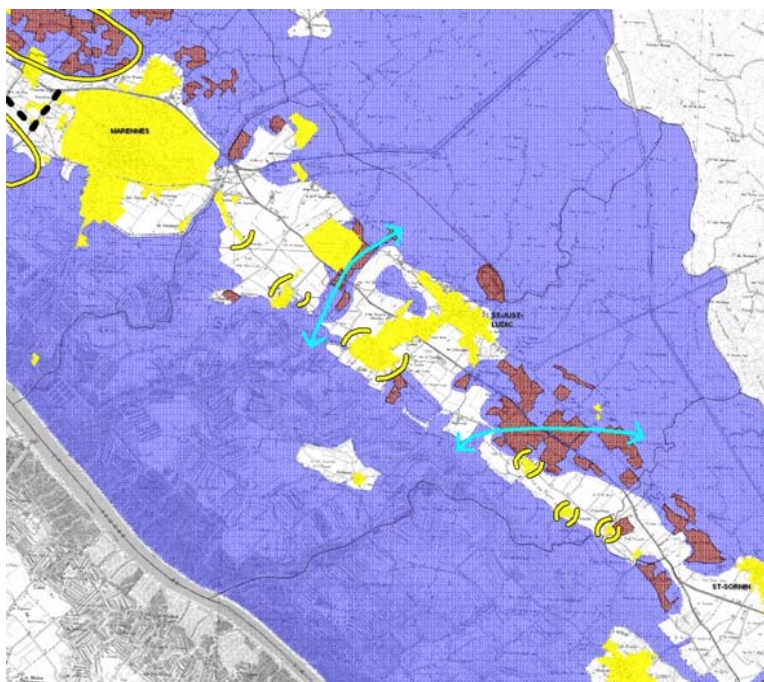
- **Les vocations préférentielles de l'espace marin et littoral font apparaître pour Saint Just Luzac une zone à vocation de « cultures marines » et « environnement ».**
- **Le projet de PLU est compatible avec ces objectifs dans la mesure où tout projet sur les zones Aor, Ao, Aox, Nr devra respecter les contraintes et objectifs Natura 2000 (dans le cas d'un projet très important ou portant atteinte au site Natura 2000, il devra faire l'objet d'une évaluation environnementale à introduire au PLU par le biais d'une révision ou révision simplifiée du PLU).**

Compatibilité des dispositions du PLU avec le SCoT



Le PLU respecte la carte des paysages du SCoT :

- zonages de type Ao et Aor sur les espaces de marais ostréicoles (marais salés, en bleu clair)
- zonage de type Nr sur les espaces de marais agricoles (marais doux en bleu foncé)



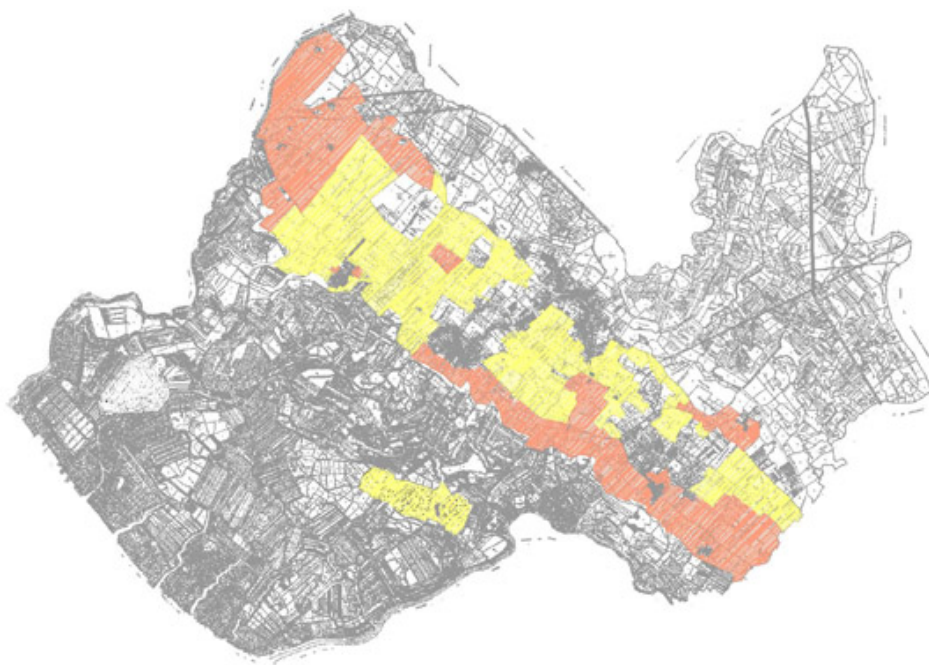
- Les espaces avec des qualités agricoles et / ou ostréicoles et des intérêts écologiques et/ou paysagers à préserver sont classés en zone Nr, Aor ou Ap
- Les espaces agricoles à gérer de façon économe sont classés :
 - o en zone Ap ou Aor (abords d'Artouan notamment une partie de l'espace remarquable « r » au POS est maintenu au PLU : Aor)
 - o en zone A ou Ap sur le plateau
- Quelques espaces portés en « blanc » sont classés en secteurs Nh : habitat isolé, secteur Nhv (gens du voyage sédentarisés), AUs (zone de sports et loisirs en « réserve »)

Il n'est pas souhaitable de permettre la dispersion de bâtiments ostréicoles et d'habitations dans les zones agricoles, sur des secteurs très visibles (effet de « mitage »), ni aux abords directs de quartiers résidentiels ou de villages : risques de nuisances.

Par ailleurs certaines zones agricoles inscrites entre les villages et bourgs constituent des « coupures d'urbanisation » au titre de la loi littoral qu'il faut préserver de constructions.

Sont inscrits au PLU :

- **Des secteurs agricoles paysagers non bâtis entre les marais et les bourgs et au niveau des « coupures d'urbanisation » les plus sensibles identifiées au titre de la Loi Littoral et au SCOT : zonage Ap pour préserver l'« ouverture sur les marais » et les abords de villages.** Dans ces secteurs les constructions, même agricoles, sont interdites.
- **Une vaste zone agricole : zone A**, réservée à l'activité agricole, aux constructions agricoles, nouveaux sièges d'exploitation éventuels, à condition qu'il ne soient pas liés à l'activité aquacole (activité pour laquelle la proximité de l'eau et des marais, de la Seudre est indispensable). Des zonages A ont été maintenus aux abords des exploitations existantes et en fonction du foncier, projets d'évolution connus (en orange sur le plan ci-dessous), recueillis auprès des agriculteurs (réunion spécifique dans le cadre du PLU), des élus, des représentants de la Chambre d'Agriculture.



Les zonages agricoles A sur Saint Just Luzac

en orange : zone agricole réservé aux constructions agricoles

en jaune : secteurs Ap « paysagers »

Les sièges d'exploitation sont identifiés au plan de zonage pour information : pastilles rouges.

Les secteurs de marais « doux » sont classés en secteur Nr (ex-NCar) pour confirmer le caractère très sensible de ces espaces (et non pas Ar) : prise en compte du site Natura 2000, de la proximité du rivage (marais sud) et du projet de site classé sur les marais au nord.

IV.1.5- L'AMENAGEMENT D'UN BASSIN DE RETENTION AU SUD DE LUZAC (à l'intérieur du Site Natura 2000)

(Source : UNIMA ; mars 2006)

La commune de Saint-Just Luzac étend sa capacité urbaine en viabilisant certains secteurs agricoles au nord du bourg de Luzac : création de lotissements à court et moyen terme.

Les eaux pluviales qui ruissellent, faute de réseau adapté, sur les zones imperméabilisées du bourg, sont chargées en particules polluantes. Les rejets de ces eaux se font à plusieurs endroits vers le marais salé.

Consciente de l'impact de cette future urbanisation d'un point de vue quantitatif (augmentation des volumes ruisselés) ou qualitatif (traitement des eaux pluviales) sur l'écoulement et la qualité des eaux de ruissellement vers le réseau existant puis vers le marais salé, la commune de Saint-Just Luzac a demandé à l'UNIMA d'étudier une solution, en vue d'améliorer les conditions d'évacuation de ces eaux pluviales (cf. pièce n°3).

Les marais salés sont le lieu d'une activité ostréicole importante avec de nombreuses cabanes se situant dans le secteur aval proche de la zone des rejets des eaux pluviales. Ces installations sont principalement des cabanes d'expédition ostréicole situées près de prises d'eau sur le chenal de Luzac. D'autre part, l'élevage extensif bovin est très présent sur la plupart des parcelles de terres.

L'enjeu qualitatif du rejet de ces eaux pluviales dans le marais est donc fort.

La solution proposée par l'UNIMA s'oriente vers :

- la réhabilitation du réseau pluvial
- la création d'un bassin tampon de décantation d'environ 8100m² pour traiter les eaux avant leur rejet dans le marais.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur la qualité de l'eau qui est rejetée vers le marais, l'UNIMA propose de créer un bassin tampon de décantation d'environ 8100m² sur un terrain communal du marais salé.

La zone envisagée pour effectuer le traitement des eaux pluviales par l'installation d'un bassin tampon se situe au sud du bourg de Luzac, sur un terrain communal en marais salé. L'exutoire de cette zone est un ruisseau relié ensuite au chenal de Luzac, s'évacuant vers la Seudre, qui est soumis aux variations de la marée.

L'emprise du projet s'étend sur 2 parcelles (n°70 et n°130) du marais communal. Cet ouvrage de traitement réceptionnera les eaux provenant de l'amont *via* le réseau de fossés pluviaux et évacuera ces eaux vers un exutoire existant. Il s'agit donc de mettre en place un système de traitement intercalé au sein du réseau pluvial existant.

Le dossier technique élaboré par l'UNIMA développe les aménagements du réseau pluvial et présente l'étude d'incidence de l'ouvrage de traitement des eaux pluviales : un bassin tampon.

Rappel application de la Loi sur l'Eau

Le projet relève de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et de son décret d'application n°93-743 relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration.

Le projet est soumis à :

- **Déclaration** au titre de la rubrique 2.7.0. : Création d'étangs ou de plans d'eau dont les eaux ne s'écoulent pas directement, indirectement ou lors de vidanges dans un cours d'eau de 1^{ère} catégorie piscicole mais lorsque la superficie de l'étang ou du plan d'eau est supérieure à 0,1ha mais inférieure à 3ha.
- **Déclaration** au titre de la rubrique 4.1.0. : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant supérieure à 0,1ha mais inférieure à 1ha.
- **Déclaration** au titre de la rubrique 6.1.0. : Travaux prévus à l'article 31 de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

Description du site retenu :

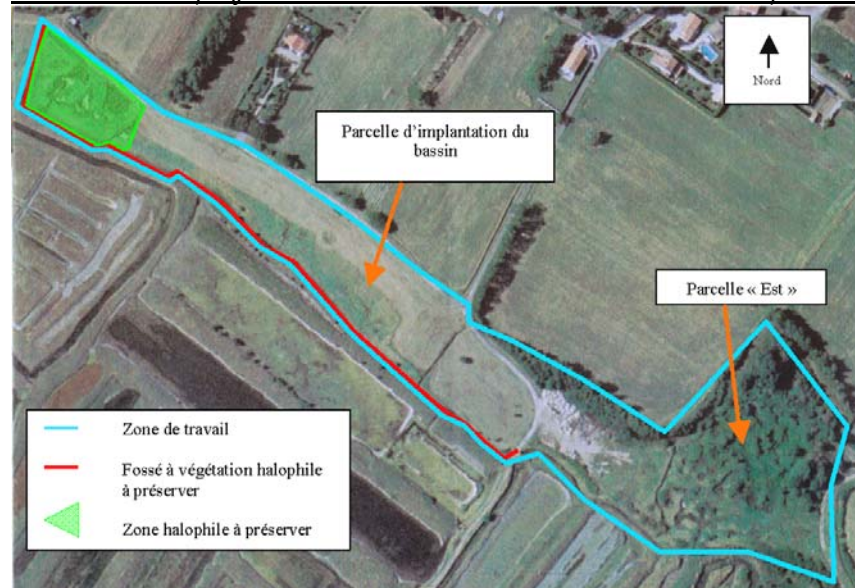
Le projet de bassin se situe sur une parcelle de prairie naturelle d'environ 3 ha située à l'interface terre haute et marais, au sud du village de Luzac.

Le travail d'inventaire s'est porté sur cette parcelle ainsi que sur une zone voisine en cours de boisement spontané et sur un petit canal la bordant sur sa limite Nord.

Le site est très proche du bourg de Luzac, bordé au Nord et à l'Est par un chemin carrossable qui semble très emprunté. Les perturbations humaines (dérangement) sont donc importantes pour la faune.

Le site se trouve en bordure des marais de la Seudre, marais dont le réseau hydraulique est alimenté par l'eau de mer et est soumis au marnage. Par ailleurs ces marais possèdent une valeur ornithologique majeure comme étant une zone de migration, d'hivernage et de reproduction des oiseaux d'eau, notamment des limicoles.

St Just-Luzac - projet de création d'un bassin de collecte des eaux pluviales



Prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

L'ensemble de la Commune de Saint-Just Luzac dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne. Le marais de la Seudre a été considéré comme subissant une dégradation significative, dont la qualité des eaux littorales pour la vie piscicole et conchylicole est particulièrement recherchée. Ce secteur est classé dans les milieux remarquables dits « zones vertes ». Ces milieux méritent une attention particulière du fait de leur sensibilité écologique. Toute opération conséquente ne doit pas remettre en cause l'équilibre et la valeur biologique du milieu.

Le projet proposé tient compte des recommandations du SDAGE et s'inscrit dans les objectifs de préservation de ces milieux remarquables et de réhabilitation de la qualité de l'eau qui les constituent.

Prise en compte des incidences environnementales

Prise en compte de l'Environnement

- Un aménagement favorable à la faune et à la flore

Malgré une richesse biologique assez commune de la parcelle, il est tout de même indispensable de conserver en l'état le quart Ouest de la parcelle d'implantation ainsi que les fossés de bordure Sud et Ouest en raison du grand intérêt des habitats et de la flore halophiles qui s'y trouvent.

Les parcelles de marais proches du site d'implantation du bassin ont un intérêt ornithologique très important, notamment pour la reproduction de limicoles comme l'Avocette élégante et l'Echasse blanches (ces deux espèces sont inscrites à l'annexe I de la Directive CEE 79-409 « Oiseaux »).

La création d'un bassin peut constituer, lorsqu'il sera en eau, un habitat favorable à ces deux espèces pour l'alimentation ou même comme site de nidification pour l'Echasse blanche plus particulièrement.

L'intérêt aquatique de ce bassin sera tout de même limité par le fait que celui-ci fonctionnera la plupart du temps à sec ou avec un très faible niveau d'eau. Il présentera une certaine irrégularité du niveau d'eau, dépendant essentiellement de la pluviométrie. Cependant, le système de clapet verrouillable en aval du bassin permettra de conserver, selon la volonté de la commune et dans les périodes les moins risquées sur le plan pluviométrique, un niveau d'eau intéressant au point de vue ornithologique.

Afin de proposer un aménagement le plus intéressant possible sur le plan écologique, il a été prévu de :

- profiler en pente douce la berge Ouest et la berge Sud du bassin
- créer des talus sur les 2 extrémités du bassin
- créer un îlot au centre du bassin avec des pentes douces.

Ces aménagements favoriseront ainsi, lors du remplissage du bassin, l'installation d'un habitat intéressant plus ou moins éphémère, certes, mais profitable pour l'ensemble de la faune déjà installée. Ce sera sans doute un site favorable au développement d'une végétation héliophyte, peu exigeante sur le plan hydrique.

- ***Gestion des engins pendant les travaux***

Le stockage du matériel et des carburants devra être effectué sur une zone aménagée à cet effet, interdisant toute possibilité de lessivage et de ruissellement vers le milieu naturel. En cas de pollution accidentelle, le décapage de la zone polluée sera effectué et les produits extraits seront menés vers une filière de traitement adaptée.

Prise en compte du paysage

La commune de Saint-Just Luzac tient à ce que le bassin soit bien intégré sur le plan paysager du fait de la fréquentation du site par

les habitants et les touristes ainsi que du paysage particulier offert par le marais de la Seudre.

Le projet prévoit de décaisser le bassin et d'exporter les matériaux extraits. Aucun diguon ne sera présent autour du bassin, aucun relief au-dessus du niveau du terrain naturel actuel n'est envisagé. Le bassin ne constituera pas de « cassure » dans l'horizon plat du marais de la Seudre et s'intégrera au paysage.

La terre végétale sera préalablement décapée et mise de côté puis remise en place au fond du bassin afin d'avoir un « tapis végétal » déjà en place.

La morphologie du bassin par la forme générale, la création d'un îlot central et la mise en place de talus de quelques centimètres de haut à l'est et à l'ouest dans le bassin participera à une bonne intégration paysagère du bassin vis-à-vis de l'environnement existant et pour les promeneurs et riverains.

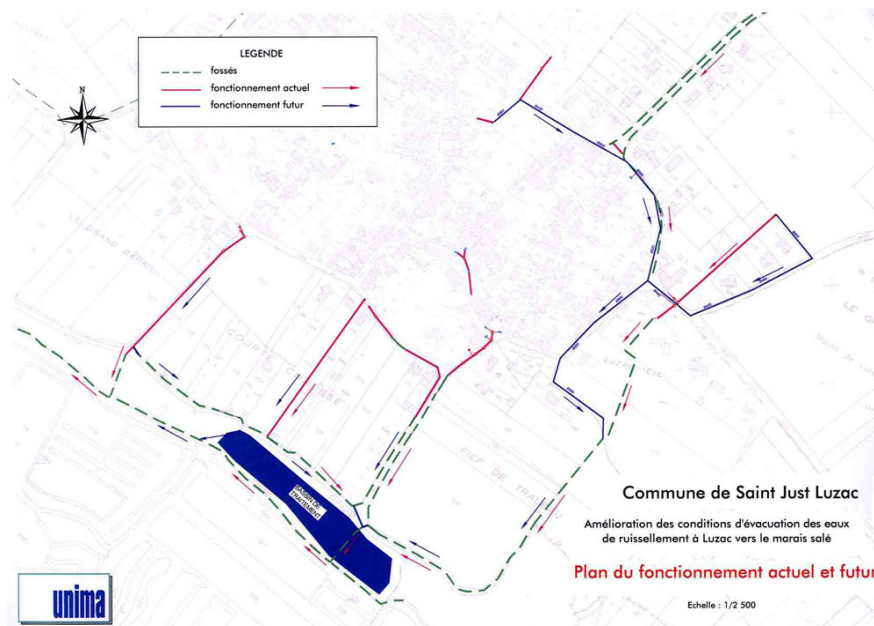
Incidences du projet

- ***Incidence sur l'écoulement des eaux***

Par le volume tampon qu'elle crée, l'installation permet une répartition dans le temps des rejets d'eaux pluviales. Cela permet donc de réduire les arrivées brutales d'eau douce vers le marais de la Seudre qui peuvent être nuisibles au bon déroulement de l'activité ostréicole.

Le fait de diriger 2 exutoires vers un seul (celui du bassin) et de gérer cet exutoire par un ouvrage à clapet modifiera le fonctionnement actuel de l'écoulement des eaux pluviales.

Mais l'ensemble de l'installation, gérée par un clapet, ne présentera pas d'incidence préjudiciable sur l'écoulement de l'eau vers le marais et sur l'alimentation du marais.



- ***Incidence sur la qualité des eaux superficielles***

L'installation permet le traitement des eaux pluviales rejetées par le bassin versant du bourg de Luzac. Ce projet a donc une incidence bénéfique sur la qualité physico-chimique et bactériologique des eaux du milieu récepteur : le chenal de Luzac et le marais de la Seudre.

Toutefois, le suivi et l'entretien régulier de l'installation tel qu'il est prévu (vérification de l'état du bassin, de l'eau, ramassage des flottants et des macro-déchets, ...) sont primordiaux au maintien de la bonne efficacité épuratoire du système de traitement.

- ***Incidence sur la qualité des eaux souterraines***

Les arrivées d'eaux saumâtres et l'« avenir » du captage AEP, la perméabilité du sol, le piégeage des particules dans les premiers centimètres associé au tapis végétal du fond de bassin ainsi que la présence d'une première décantation au niveau du fossé de Traleau constituent des éléments qui amènent à considérer que l'incidence sur les eaux souterraines est toute relative voire négligeable.

- ***Incidence sur la ressource en eau***

Le projet ne modifie en aucun cas l'aspect quantitatif de la ressource en eau, il n'a donc aucune incidence.

- ***Incidence sur l'usage de l'eau***

Le traitement des rejets d'eaux pluviales issues du bassin versant de Luzac a une incidence positive sur les activités socio-économiques dépendantes de la qualité de l'eau du milieu récepteur (Chenal de Luzac, milieu marin). L'activité aquacole (ostréiculture, ...) et balnéaire (baignade, pêche à pied...) est donc favorisée.

La réduction d'arrivées brutales d'eau douce vers le marais de la Seudre est aussi positive pour l'activité ostréicole.

Le bourg de Luzac bénéficiera par la même occasion avec ce bassin tampon d'un élément paysager intéressant qu'il sera pertinent de valoriser vis-à-vis des promeneurs et pour l'image de la commune.

- ***Incidence sur la flore et la faune***

Le projet de bassin est bordé par un chemin carrossable qui est très emprunté par les promeneurs. Les perturbations humaines sont donc déjà très importantes pour la faune.

L'implantation n'affectera que la partie Est de la parcelle 70 et n'engendrera que la perte d'une végétation commune au secteur au profit de la création d'un milieu certainement plus intéressant (bassin enherbé avec des périodes de mise en eau, ...).

La partie Ouest et les fossés Sud et Ouest de la parcelle ($\frac{1}{4}$ environ) qui sont composés d'habitats déterminants en Poitou-Charentes, avec des espèces à forte valeur patrimoniale ne seront pas affectés par le projet.

La parcelle 130 est beaucoup moins remarquable et les aménagements auront certainement un effet bénéfique sur le milieu : curage du fossé du Fief de Traleau, débroussaillage pour accéder au fossé, ...

La période des travaux et les mesures prises limitent particulièrement l'impact de ce projet sur la faune présente.

L'ensemble du projet ne présentera pas d'incidence négative notable sur le milieu et ses espèces. Il apportera un habitat d'eau douce favorable au développement, ou au moins au maintien, de la richesse biologique présente.

- ***Incidences paysagère***

Le site d'implantation du bassin se localise au niveau d'un point bas près du marais, loin des voies de circulation. Le bassin pourra être visible depuis le marais, milieu ouvert.

L'impact paysager sera principalement dû aux travaux de terrassement (décaissement du bassin et des fossés) et sera temporaire (temps nécessaire au développement de la végétation de l'installation).

Par la suite le bassin s'intégrera facilement au sein d'un milieu à l'environnement plat composé de claires ostréicoles et de chenaux.

L'incidence paysagère peut être considérée comme négligeable à terme voire même profitable pour les touristes et donc la commune de Saint-Just Luzac. L'entretien régulier de l'installation tel qu'il est prévu (entretien des berges, ramassage des flottants et des macro-déchets, surveillance de la qualité d'eau) est primordial au maintien d'une bonne qualité paysagère.

- ***Prolifération des moustiques***

La nature de l'eau (douce), la conception et les modalités de fonctionnement de l'installation ne favorisent pas le développement de moustiques. Le projet permettra de soustraire une zone potentiellement inondable par de l'eau salée et donc propice à la prolifération des moustiques.

Il faut éviter toute entrée d'eau salée dans le bassin associé à un marnage qui déclencherait le développement des moustiques. Cette garantie est assurée par le clapet de sortie qui devra être suivi et

entretenu avec la plus grande attention pour empêcher tout désagrément futur auprès des habitants et du milieu.

L'incidence du projet sera donc positive concernant cet aspect de lutte contre la prolifération des moustiques.

Prise en compte du site NATURA 2000 - étude d'incidence spécifique

Le site d'étude appartient à différents zonages répondant à la directive Habitat et à la directive Oiseaux.

- **site Natura 2000 n°30, FR5400432 du marais de la Seudre**
- Zone d'Intérêt Communautaire Oiseaux (ZICO) PC18 : « Marais et estuaire de la Seudre ».
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I n°143 « Prise de la Gource » et de type II n°590 « Marais de la Seudre »

Le projet étant situé au sein du site Natura 2000 du marais de la Seudre, une étude d'incidence a été réalisée :

La zone dans laquelle se situe le projet présente un grand intérêt sur le plan écologique. Une forte variété de milieux, d'espèces végétales et animales a été répertoriée sur l'ensemble de la basse vallée de la Charente. Les biotopes de cette zone font partie des habitats de type « Prés salés atlantiques » et « Prés salés méditerranéens thermo-atlantiques » (Code Corine biotope 15.3 et 15.52) ainsi que des habitats de type « Fourrés des marais salés atlantiques » (code Corine biotope 16.62). Ces habitats sont déterminants en Poitou-Charentes.

Les travaux de création de bassin tampon engendreront la soustraction d'une zone potentiellement inondable par de l'eau salée au profit d'une zone gérée en eau douce.

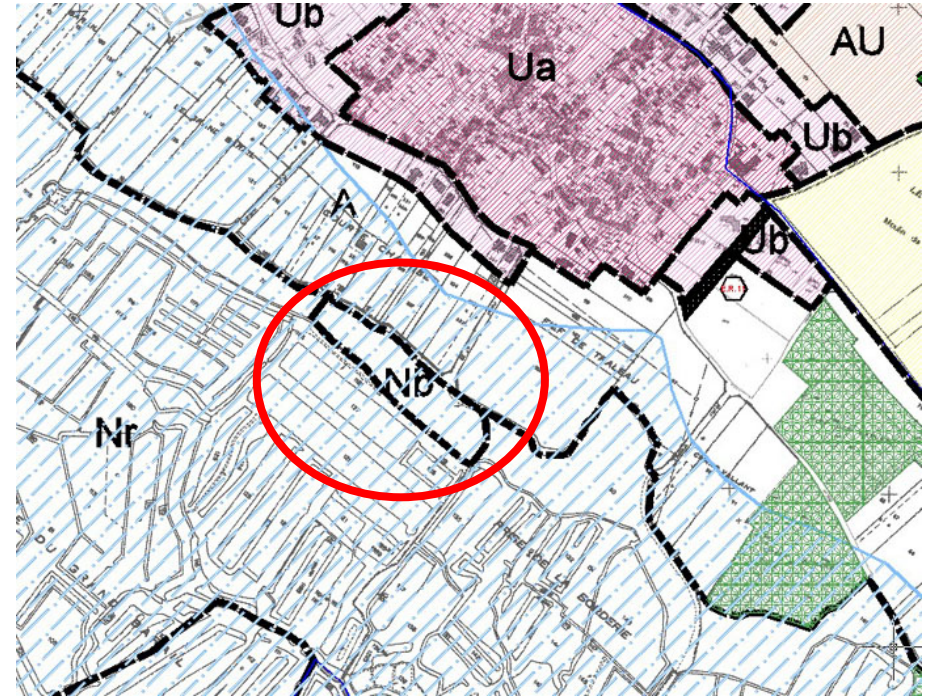
L'incidence pour les habitats présents sera notable sur la parcelle même concernée par l'installation mais l'impact à terme du

système de traitement des eaux pluviales effectué par le bassin tampon aura un impact positif sur la qualité de l'eau non négligeable. Cette amélioration qualitative sera bénéfique à l'ensemble de la zone humide du marais de la Seudre.

La parcelle « soustraite » est de dimension raisonnable par rapport à l'amélioration qualitative engendrée par le projet, d'autant lorsque les zones urbanisées seront effectivement réalisées en amont dans le bourg de Luzac.

Les habitats les plus sensibles et remarquables ne sont absolument pas affectés par la mise en place de ce bassin tampon et par les modifications très localisées amenées sur l'écoulement et le réseau de fossés existant.

- **Dispositions du PLU :**
Création d'un secteur Nb destiné au seul aménagement de bassins de rétention.



IV.1.6 - LA PRESERVATION DU TERRITOIRE OBJET DU PROJET DE CLASSEMENT AU TITRE DES ARTICLES L.341-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ANCIEN GOLFE DE SAINTONGE

L'ensemble des marais est classé en zone Nr au PLU.

La frange urbaine Nord au dessus du bourg de Saint Just, en limite du projet de site classé, est très sensible, visible.

Les objectifs du classement sont à prendre en compte au P.L.U. :

- Maîtriser la qualité de l'interface entre l'urbanisation et le marais
- Préserver la silhouette de la partie bâtie en limite



vue depuis le chemin à l'est de la zone : accroche au tissu bâti existant, arrières de parcelles à soigner

Les moyens réglementaires possibles pour garantir la qualité de l'urbanisation sur les petits secteurs en frange nord, inscrits dans les orientations d'aménagement des deux petites zones AU du Grand Creux. :

- La mise en place d'orientations d'aménagement et de règles spécifiques (article 11) pour secteurs en frange Nord (secteurs à indiquer).
- L'inscription d'espaces verts protégés, qui doivent être considérés comme un outil d'aménagement dynamique

Ces zones très réduites constituent actuellement des « dents creuses » dans le paysage urbain au nord du bourg de Saint Just et de la rue du haras, quasiment bâtie en totalité.

La commune devra mettre en œuvre une politique volontaire pour mettre en œuvre un projet paysager au niveau de la frange nord du bourg, interface fragile entre le marais et les constructions : politique foncière, analyse paysagère, projet de plantations et de restructuration de la silhouette nord de St Just...

Il n'est pas souhaitable d'écrire toutes les règles dans le PLU, il faut plutôt favoriser la définition des enjeux et un débat entre la commune et les différents acteurs : CAUE, urbanistes, DIREN, promoteurs...

L'interprétation des enjeux affichés, leur traduction dans un projet issu de réflexions et de recherches du meilleur parti d'aménagement est beaucoup plus intéressante et satisfaisante.

En particulier la zone Nord-Est « Fief de la Tonnelle » est une zone 1AU à fort enjeu : entrée nord du bourg de St Just, interface entre le bourg et le marais, paysage très ouvert. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone aujourd'hui maintenue constructible sera soumise à des dispositions précises en terme d'aménagement paysager et d'insertion du projet dans le site.



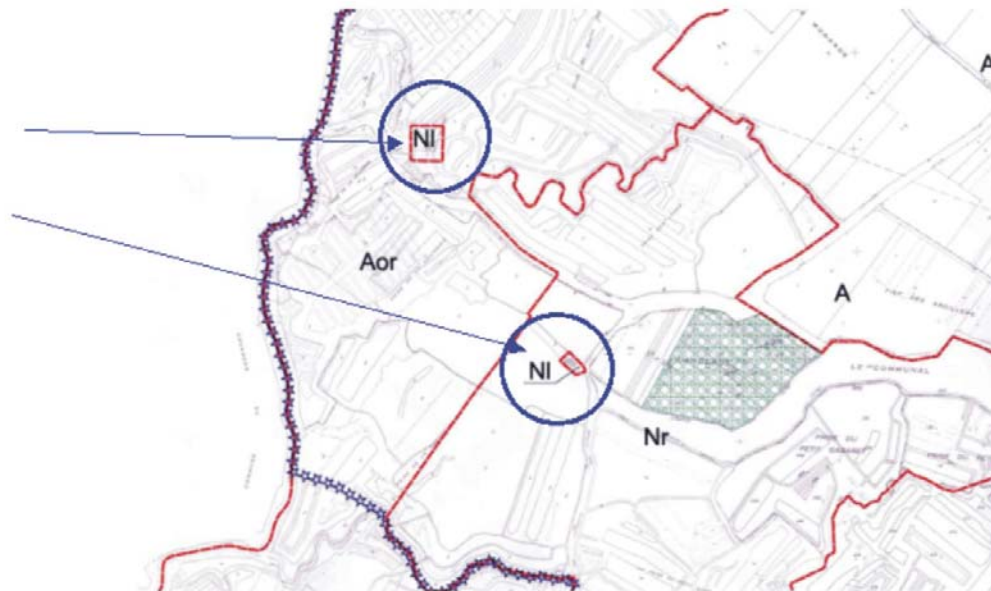
IV.1.7 - LA RESTAURATION DU MOULIN DES LOGES

NI

Secteur des équipements d'accueil du conservatoire du littoral



Un secteur NI est créé au PLU sur les immeubles du Conservatoire du Littoral, afin d'y autoriser : les constructions, aménagements ou installations nécessaires aux équipements d'accueil du conservatoire du littoral, à condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques (zone submersible).



IV.1.8 - LA CREATION D'UN SECTEUR DESTINE AUX GENS DU VOYAGE SEDENTARISES.

Des familles ont acquis des terrains il y a une dizaine d'années et se sont sédentarisées (caravanes, bâtiments annexes) sur le secteur dit du « Mignonant », au sud de St Just et de la RD 728.

Aujourd'hui une dizaine de familles, anciens gens du voyage sédentarisés dans des caravanes et petits bâtiments vivent sur ce site.

La commune souhaite « régulariser » cette situation et afficher dans son PLU un zonage spécifique pour conforter cette occupation ; le zonage actuel NC au POS n'est pas adapté à l'utilisation des terrains.



La loi Littoral est applicable à la commune ; par conséquent on ne peut pas créer des zones spécifiques permettant la sédentarisation des familles anciennes sur un site « isolé » (ce type de secteur ne correspondant pas à la notion de « hameau nouveau », à l'exception de secteurs proches du bourg et des espaces bâtis : le terrain du « Mignonant » est localisé à proximité des habitations au sud-est de Saint Just, mais au sud de la RD 728.

Un secteur Nhv est créé sur l'emprise concernée par l'occupation :
Sont autorisées sous conditions dans ce secteur Nhv (**article L 443-3 du code de l'urbanisme**) :

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :

- l'aménagement et l'extension des habitations existantes
- l'aménagement des terrains afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- les constructions annexes liées aux caravanes si ces dernières constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs

IV.1.9 - L'INSCRIPTION D'UNE ZONE D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LA LOISIRS A VOCATION COMMUNAUTAIRE

La commune souhaite inscrire une zone d'accueil d'équipements sportifs en continuité du bourg de Saint Just, à proximité de l'école, à l'entrée Ouest du bourg, face à la zone AU « La Joie » : zonage AUs créé.

Des réflexions sont en cours au niveau de la CDC du bassin de Marennes et du Pays.

Objectifs SCoT : les équipements de dimension intercommunale devront être localisés prioritairement dans les zones urbaine et périurbaines en liaison avec la création de desserte de transports collectifs ou dans les zones de renouvellement urbain (notamment les sites des anciennes colonies de vacances).



IV.2 - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

IV.2.1 - PRISE EN COMPTE DES LOIS EN VIGUEUR DANS LE PLU

LA PRISE EN CONSIDERATION DES PAYSAGES NATURELS ET BATIS

Loi du 31/12/1913 pour les monuments historiques

Loi du 02/05/1930 pour les sites

Loi du 07/01/1983 pour le patrimoine architectural et urbain

Loi dite Paysages du 08/01/1993 relative à la protection et mise en valeur des paysages

Triple objectif :

- . objectif de connaissance générale des paysages
- . objectif de protection des paysages remarquables
- . objectif de prise en compte systématique des paysages dans les projets et les aménagements

Le PLU identifie les compositions paysagères, paysages sensibles et menacés et fixe des critères d'insertion afin de maîtriser l'évolution du paysage et préserver leur qualité (alinéa 7 de l'art. L.123-1 du C.U.).

Le PLU révisé développe les orientations suivantes :

- préserver les abords des monuments historiques
- protéger les espaces naturels et notamment les espaces boisés
- maintenir le caractère rural en protégeant les espaces nécessaires à l'activité agricole et ostréicole
- éviter la dissémination de l'habitat et le développement linéaire de l'urbanisation.

Le PLU permet d'identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager de la commune.

Il délimite par des zonages spécifiques les quartiers, espaces, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Il définit les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Dans le bourg et dans les hameaux, le PLU identifie les éléments paysagers remarquables et structurants pour leur préservation : alignements d'arbres, clôtures bocagères...

APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La loi littoral du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral déterminent certaines conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Elles concernent notamment les espaces et milieux à préserver, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et les ensembles boisés significatifs.

➤ Les espaces et milieux à préserver (Article L146-6)

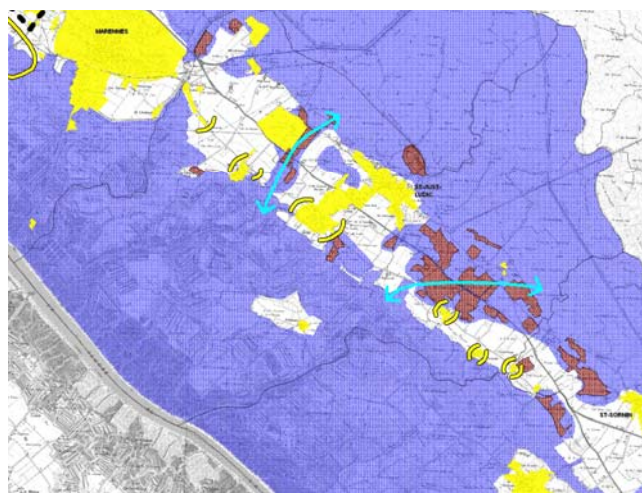
Les documents d'urbanisme préservent les espaces terrestres, marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Le diagnostic a permis d'identifier les espaces naturels à fort intérêt écologique et les zones de fort intérêt paysager. Ces secteurs identifiés, « **les espaces remarquables** », sont à préserver au titre de l'Article L146-6.

Les espaces et milieux à préserver figurent sur la carte « Les espaces à préserver et les coupures d'urbanisation » qui distingue :

- . « Les espaces avec des qualités agricole et/ou ostréicoles et des intérêts écologiques et/ou paysagers à préserver »,

- . « Les espaces à dominante naturelle non forestière à préserver »,

- . « Les espaces à dominante forestière à préserver ». Ces derniers représentent les ensembles boisés existants les plus significatifs qui sont à prendre de façon globale en tant qu'espaces boisés classés à conserver dans les plans locaux d'urbanisme.



- Espaces avec des qualités agricoles et/ou ostréicoles et des intérêts écologiques et/ou paysagers à préserver
- Espaces à dominante naturelle non forestière à préserver
- Espaces agricoles à gérer de façon économe
- Espaces à dominante forestière à préserver
- Espaces à valoriser (destination à définir : naturelle, agricole, forestière ou localement urbaine)
- Emprise à réserver pour conserver la possibilité de créer une déviation (localisation de principe)
- Coupure d'urbanisation d'intérêt général
- Coupure d'urbanisation d'intérêt local
- Zone principale de connexion biologique
- Etat existant des zones urbanisées et urbanisables, équipements, campings, terrains de sport, quartiers à camper autorisés

La construction dans les zones ostréicoles situées en espace remarquable est autorisée pour les bâtiments qui exigent la proximité immédiate de l'eau et dont la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques. Ces bâtiments devront être en harmonie avec le site et les constructions existantes.

Toutefois, un zonage spécifique est à rechercher dans les documents d'urbanisme en raison de la qualité des marais qui font l'objet d'un objectif partagé : éviter le mitage des marais.

Le zonage du PLU distingue à l'intérieur des espaces à préserver pour la conchyliculture et l'aquaculture :

- . Les secteurs les plus naturels : Aor, Nr
- . Les secteurs de constructibilité : Ao, Aox

Différents secteurs sont proposés :

- . Les secteurs les plus naturels, peu ou pas construits à préserver de manière forte : zonage Aor ou Nr au PLU

- . Les secteurs de constructibilité limitée : secteurs Ao et Aox créés, limités

- . Les secteurs construits, desservis et équipés qui pourront être renforcés : secteur Ao de Fosse Bertine

Le guide de l'architecture ostréicole en Charente-Maritime sera appliqué pour les extensions et les nouvelles constructions.

Les constructions neuves pour la conchyliculture seront prioritairement situées dans des secteurs déjà construits. De nouveaux secteurs constructibles pourront être envisagés de préférence de manière groupée : secteurs Ao, Aox.

➤ Les coupures d'urbanisation (Article L146-2)

Le Scot prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation (« parenthèses » orangées au plan). Cette obligation s'applique sur l'ensemble du territoire des communes

littorales. Ces coupures ne font pas forcément partie des espaces remarquable.

Le Scot distingue les coupures d'urbanisation d'intérêt général et les coupures d'urbanisation d'intérêt local (cf. la carte « Synthèse » su diagnostic).

. Les coupures d'intérêt local concernent essentiellement des séquences non urbanisées (espaces agricoles ouverts ou espaces boisés fermés) qui marquent certaines routes

. Les coupures d'intérêt général sont situées entre les agglomérations où elles assurent un équilibre certain entre les paysages urbanisés et non urbanisés qui est indispensable pour le maintien de l'identité de chaque agglomération (ne concerne pas Saint Just Luzac)

Le Scot propose le maintien global de ces coupures qui figurent à ce titre sur la carte « Les espaces à préserver et les coupures d'urbanisation »

Le P.L.U inscrit ces coupures en zones et secteurs de type A, Ap ou N.

Toutefois la coupure d'urbanisation peut comprendre de l'habitat dispersé identifié au PLU par un zonage Nh spécifique.

(Rappel : un espace urbanisé identifié au sein d'une coupure d'urbanisation ne peut être autorisé à aucune extension, sauf à remplir une dent creuse dans le respect de la densité existante.)

➤ Les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (Article L146-2)

L'urbanisation dans les espaces proches du rivage correspond sur la commune :

- aux secteurs ostréicoles dans la zone de marais salé : Fosse Bertine, cabanes et installations isolées (Ao, Aox), elle se justifie par la nécessité de prévoir l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- aux extension urbaines autour des bourgs et villages : ces extensions sont très limitées autour des villages proches du rivage : Artouan, la Puisade, Mauzac : le zonage suit le bâti existant et ne permet que

l'urbanisation de dents creuses ou en continuité directe avec les villages et sous réserve des contraintes liées au risque submersion sur ces villages

- au secteur Nhv créé sur le site du Mignonnant qui accueille des familles de nomades sédentarisés : le PLU permet le confortement des installations existantes et l'aménagement d'annexes aux caravanes lorsqu'elles constituent l'habitation principale des utilisateurs (article L 443-3 du CU)

➤ Les extensions de l'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage (Article L146-1)

Les principales extensions urbaines sont situées en dehors des espaces proches du rivage, à savoir sur les terres hautes de la presqu'île de Marennes à l'est de Marennes.

En dehors des espaces proches du rivage l'extension de l'urbanisation se fait soit en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Le PLU délimite les parties agglomérées et villages existants en fonction de la présence de services publics et privés et d'habitat conséquents.

➤ Les espaces boisés significatifs / les espaces boisés classés

Les espaces à dominante forestière à préserver sont classés en espaces boisés (EBC)

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES ET OSTREICOLES

Loi du 09/07/1999 d'orientation agricole

Prise en compte des fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable

➤ Enjeux :

- . Maintien des conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole
- . Respect de la règle de réciprocité : pour des raisons de salubrité, les mêmes règles d'éloignement s'imposent à une habitation par rapport à une installation agricole et inversement :

Le zonage agricole du PLU tient compte de la qualité agronomique des terres, de la situation des sièges d'exploitation agricole et des bâtiments d'élevage isolés, des activités aquacoles, des contraintes environnementales et paysagères.

➤ Nouvelles dispositions du PLU :

- Une zone agricole cultivée sur le plateau, autour des exploitations agricoles existantes.

La zone agricole A est maintenue constructible, réservée aux constructions agricoles, nouveaux sièges d'exploitation éventuels, non liés à l'activité aquacole pour laquelle la proximité de l'eau et des marais, de la Seudre est indispensable. Les sièges d'exploitation sont identifiés au plan de zonage pour information : pastilles rouges.

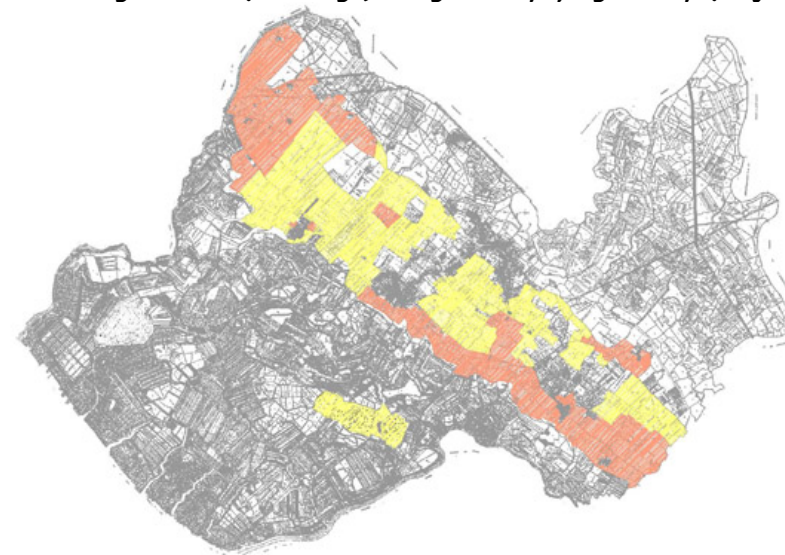
- Un secteur agricole paysager non bâti entre les marais et les bourgs et villages, sur les espaces identifiés comme « coupures d'urbanisation » (secteur Ap)

Il n'est pas souhaitable de permettre la dispersion de bâtiments agricoles et d'habitations dans les zones agricoles, sur des secteurs très visibles (effet de "mitage"), ni aux abords directs de quartiers résidentiels : risques de nuisances.

Par ailleurs les zones agricoles inscrites entre les villages, entre les bourg et les boisements, entre les marais ouverts et les entités bâties constituent souvent des "coupures d'urbanisation" au titre de la loi littoral qu'il faut préserver de toutes constructions.

Le PLU inscrit en secteur Ap : agricole " paysager, protégé " une vaste zone sur le plateau, dans laquelle les constructions, même agricoles, sont interdites.

Les zones agricoles A (en orange) et agricoles paysagères Ap (en jaune)



La zone Ao et le secteur Aox

La zone Ao est une zone bâtie, à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole.

Elle est destinée à l'aménagement et à l'accueil de constructions et installations d'activités ostréicoles, conchyliques.

Elle couvre :

- le village ostréicole de Fosse Bertine
- quelques cabanes existantes à proximité de Fosse Bertine et d'Artouan, sur lesquelles des projets d'extension, de confortement sont envisagés

- un petit secteur identifié, limité, destiné à l'aménagement d'une installation ostréicole à l'ouest de Fosse Bertine et au nord d'Artouan
- La zone Ao comprend un secteur Aox, secteur aquacole bâti caractérisés par des installations importantes (gabarit, emplois...); le règlement différencie ces installations (type entreprise SATMAR) des cabanes traditionnelle et des petites cabanes isolées en raison de leur taille et de leur caractère quasi « industriel ».
- Les parcelles et cabanes classées en zone Ao et secteur Aox étaient classées en zone NCor ou NCar au POS.
- Les zonages Aor et Nr couvrent l'espace ostréicole et aquacole remarquable au titre de la Loi Littoral.

Les secteurs de marais « doux » sont classés en secteur Nr (ex-NCar) pour confirmer le caractère très sensible de ces espaces (et non pas Ar): prise en compte du site Natura 2000, de la proximité du rivage (marais sud) et du projet de site classé sur les marais au nord.

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX FORESTIERS

Loi n°2001-602 du 09/07/2001 d'orientation sur la forêt

- Prise en compte des fonctions économique, environnementale et sociale de des forêts pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable ;
 - gestion durable des forêts et de leurs ressources naturelles
 - développement de la qualification des emplois en vue de leur pérennisation
 - renforcement de la compétitivité de la filière production forestière, de récolte et de valorisation du bois et des autres produits forestiers
- **Enjeux :**
- . Gestion durable des forêts existantes
 - . Maintien des entités forestières existantes

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

- Les espaces boisés classés sont maintenus et renforcés au PLU

LA GESTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS

Loi du 13/07/1982 modifiée (indemnisation des victimes de catastrophes naturelles)

Loi du 22/07/1987 relative à l'organisation de la sécurité civile

Loi du 02/02/1995 dite "loi Barnier" relative au renforcement de la protection de l'environnement qui a notamment institué les PPR

➤ **Les grands principes :**

- La **prévention** qui vise à limiter les enjeux dans les zones soumises à risque(s).
- La **protection** qui vise à limiter les conséquences du phénomène sur les biens et les personnes grâce à des travaux de réduction de vulnérabilité, mise en place de procédures d'alerte...
- L'**information préventive** (droit à l'information)
- Le **cas particulier du risque inondation par débordement des cours d'eau** :
 - . obligation d'interdire toute construction nouvelle dans les zones où le risque est le plus fort
 - . nécessité de préserver les conditions de libre écoulement des crues et de conserver, restaurer ou étendre les champs d'inondation afin de ne pas aggraver les risques pour les zones situées en aval.

La commune figure au dossier départemental des risques majeurs comme étant exposée aux risques naturels suivants :

- Aux risques littoraux
- Au risque de séisme

Aux termes de son Dossier Communal Synthétique, la commune est exposée aux risques littoraux et sismiques.

La commune a fait l'objet de deux constats de catastrophe naturelle par arrêté ministériel :

- Du 12.02.1996 pour inondation et choc mécanique lié à l'action des vagues survenues entre le 22 et le 23.12.1995.
- Du 12.03.1998 pour mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenues entre janvier 1991 et décembre 1996.

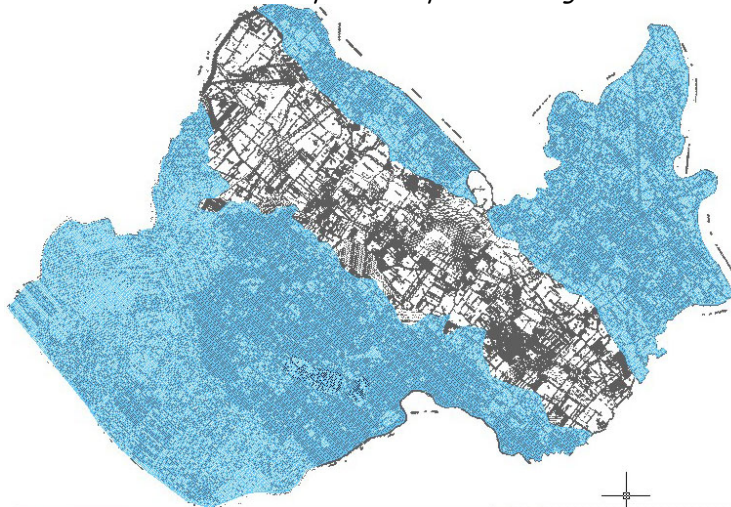
Le département a fait l'objet d'un constat de catastrophe naturelle en date du 29.12.1999 pour inondation et coulées de boue, mouvements de terrain, inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues suite aux intempéries survenues entre le 25 et le 29.12.99.

Il n'existe pas de **Plan de Prévention des Risques Naturels** sur la commune.

Toutefois l'Atlas départemental des risques littoraux identifie des zones submersibles sur le territoire communal :

A - Les zones submersibles

La zone submersible reportée au plan de zonage du P.L.U.



➤ Dispositions du P.L.U. :

. prise en compte du risque submersion identifié à l'atlas des risques

. report au plan de zonage des zones à risque sous la forme d'une trame bleue avec niveaux d'aléas identifiés sur les villages de Mauzac, Luzac et Artouan pour lesquels la commune dispose de relevés de points de niveaux (zones Ua et Ub) : zone d'aléa faible supérieure à la cote + 3,50 m NGF IGN 69 et zone d'aléa fort inférieure à la cote + 3,50 m NGF IGN 69

. introduction de dispositions réglementaires applicables sur les zones et secteurs identifiés par la trame bleue au plan de zonage (selon une cote de constructibilité de 4,20 m NGF)

B - Les zones humides



Un secteur humide, de résurgences d'eau est repéré au plan de zonage (trame bleu clair) afin d'empêcher l'implantation de nouvelles constructions : « Les Mottes de Cabassies ».

C - Le risque « retrait - gonflement » (sécheresse)

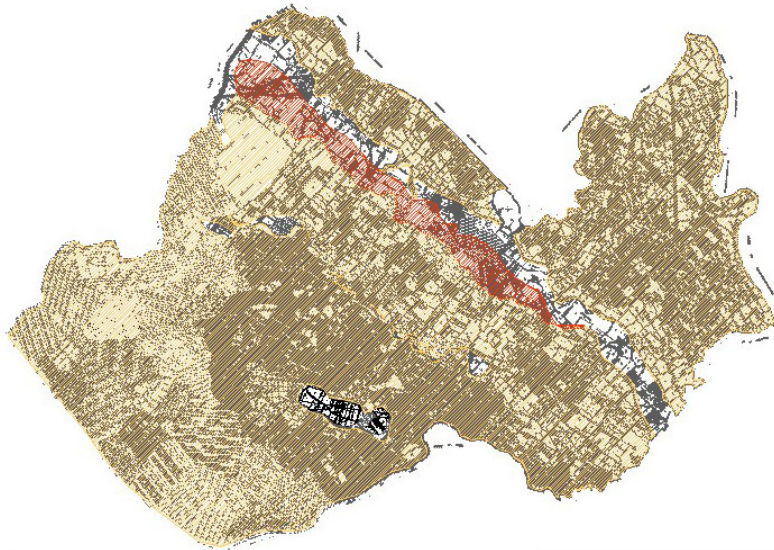
La sécheresse a provoqué des mouvements de sols (retraits-gonflement des sols argileux) sur la commune de Saint Just Luzac.

Les périodes récentes de sécheresse (1976, 1989, 1996-97, 2003) ont mis en évidence la vulnérabilité des constructions individuelles sur certains sols argileux.

Dans ce contexte, un programme de cartographie départementale a été réalisé à la demande du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, par la BRGM. Ainsi, la Charente-Maritime dispose de cartes d'aléa sur l'ensemble de son territoire. Ces cartes permettent

l'information, la plus complète des acteurs et de la population et facilite la prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles au stade de la conception des projets, dans les communes les plus touchées par ce phénomène.

La carte d'aléa établie sur la commune de Saint Just Luzac, après prise en compte de la susceptibilité géologique des formations et de leur sinistralité, classe une importante partie du territoire en aléa fort à moyen.



Cette contrainte doit être prise en compte lors de l'aménagement de nouvelles constructions.

La commune doit s'assurer que les pétitionnaires connaissent le document graphique des aléas et les prescriptions et conseils pour la réalisation des constructions au moment du retrait de la demande de dépôt de permis.

Rappel : seul un Plan de prévention des Risques (servitude) pourrait rendre obligatoires ces prescriptions qui relèvent du code de la construction et pas du code de l'urbanisme. C'est pourquoi les conseils relatifs aux modes de construction ne sont pas repris dans le règlement du P.L.U..

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

. Ces règles de construction relèvent directement du code de la construction et pas du Code de l'Urbanisme, elles ne sont pas inscrites dans le règlement de P.L.U..

Rappel : seul un Plan de prévention des Risques (constituant une servitude d'utilité publique) pourrait rendre obligatoires ces prescriptions (qui relèvent du code de la construction et pas du code de l'urbanisme).

La commune devra s'assurer que les pétitionnaires aient le document concernant les prescriptions pour la réalisation des constructions au moment du retrait de la demande de dépôt de permis.

Les séismes

- Des mesures préventives et notamment des règles de construction, d'aménagement d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements aux installations de la catégorie dite de «risque normal », dont la défaillance présente un risque moyen à élevé pour les personnes.
- Il est recommandé lors de la réalisation de bâtiments de grande hauteur ou recevant du public de réaliser une étude de danger vis-à-vis du risque sismique.

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

. Ces règles de construction relèvent directement du code de la construction et pas du Code de l'Urbanisme, elles ne sont pas inscrites dans le règlement de P.L.U..

Le projet de P.L.U. respecte les atlas et carte d'aléas, il n'entraîne pas un accroissement des risques naturels.

LA GESTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les installations classées

Certaines installations publiques ou privées peuvent entraîner des dangers, des pollutions ou des nuisances (odeurs, bruits, rejets, altérations paysagères, ...). Depuis la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées, toutes les installations susceptibles d'occasionner des dangers ou des inconvénients importants sont soumises à autorisation ou à déclaration selon leur nature et leur taille. La demande d'autorisation comprend en particulier une étude d'impact et une étude de risque et de danger qui identifie les scénarii d'accidents possibles, leurs conséquences et les dispositifs de sécurité à mettre en place.

Chaque installation fait l'objet d'un suivi particulier en fonction des impacts qu'elle peut avoir sur l'environnement ou un tiers. Des analyses régulières sont effectuées pour contrôler le bon fonctionnement des installations.

Le transport de matières dangereuses

Le risque concernant les matières dangereuses est lié à un accident pouvant survenir lors du transport sur les axes routiers, ferroviaires, aériens ou par canalisation de matières dangereuses.

Un tel événement occasionnerait des conséquences sur les personnes, les biens et sur l'environnement. Les principaux risques sont :

- l'explosion occasionnée par un choc d'étincelle, par le mélange de produits,
- l'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite,
- la dispersion dans l'air, l'eau ou le sol de produits dangereux.

Plusieurs axes routiers traversant le Pays de Marennes Oléron sont concernés par ce risque : la RD 733 principalement pour le transport de gaz liquide, d'hydrocarbures et d'ammonitrates ainsi que toutes les voies qui permettent la distribution aux destinataires des différentes matières (RD 728).

Les communes exposées à ce risque sont Saint-Sornin, le Gua, **Saint-Just-Luzac**, Marennes, Nieulle-sur-Seudre et Bourcefranc.

Des mesures de prévention sont à prendre, notamment relever les zones sensibles aux risques (captages d'eau, zones d'habitat concentré, établissements scolaires ou hospitaliers).

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

. dispositions réglementaires au PLU pour réduire et éviter les risques de nuisances ou le danger lié aux installations classées et activités qui pourraient générer un risque pour les sites, les sols, les habitants, les équipements accueillant du public, ...

. prise en compte de ces risques identifiés dans le cadre des projets d'extension de l'habitat : pas d'extension de part et d'autre de la RD 728, sauf zone d'activités inscrite au POS, à aménager et secteur de sports et loisirs en continuité (entrée Ouest)

LA PROTECTION DE LA NATURE

Loi du 10/07/1976 relative à la protection de la nature et la Loi du 02/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite "loi Barnier" codifiées essentiellement dans le code rural et le code de l'environnement.

➤ **Enjeux :**

- Conservation des espèces et des habitats naturels, maintien de la biodiversité
- Application du principe de prévention et de précaution

Les espaces boisés les plus significatifs sont protégés par un classement approprié.

De même les plantations d'alignements, haies structurantes sont identifiées et protégées.

Ces éléments, de par leur rôle écologique doivent être préservés.

LES ENTREES DE VILLE

Les RD 728 et RD 123 sont classées « routes à grande circulation » : bande inconstructible de 75 m depuis l'axe de ces voies dans les parties non agglomérées.

➤ *Dispositions du P.L.U. :*

Un schéma d'aménagement est créé sur le secteur AUx le long de la RD 728 à l'entrée Ouest de Saint Just et de Luzac, qui prévoit une implantation des constructions en deçà de la bande de 75 m comptés depuis l'axe de la RD 728, avec en contrepartie :

- *des principes d'aménagement paysager de la zone*
- *des principes d'accès obligatoire pour garantir la bonne desserte de la zone, la sécurité et les liaisons avec les zones environnantes, en particulier la zone AU à l'arrière de la zone d'activités*

Par ailleurs le règlement (article 11) prévoit des prescriptions spécifiques qualitatives, sur ce secteur.

Voir chapitre « IV.1.2- LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES - EXTENSION DE LA Z.A. DES QUATRE MOULINS/LE PUITTS DOUX »

LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- . Loi du 22/12/1982 d'orientation des Transports Intérieurs
- . Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30/12/1996 qui redéfinit les objectifs des plans de déplacement urbain
- . Loi du 25/09/1999 d'orientation sur l'aménagement et le développement durable des territoires, dite "Loi VOYNET"
- . Loi SRU du 13/12/03

➤ Les grands principes :

. Les principes fondamentaux à la base de la politique des transports : droit du transport pour tous ; liberté du choix des moyens de déplacement et des transports des biens ; développement équilibré des différents modes de transport, favorisant le développement économique et le désenclavement des territoires

. La politique de transport est entrée dans une logique de développement durable intégrant les préoccupations d'environnement et en particulier la qualité de l'air et de lutte contre l'effet de serre. Cette nouvelle orientation est basée sur le respect des principes suivants :

- Assurer le droit au transport et la liberté de choix des moyens de déplacement aux meilleures conditions économiques, sociales et environnementales.
- **intégrer les modes doux de déplacements** notamment par la mise en place de cheminements piétonniers entre les quartiers.

➤ *Dispositions du P.L.U. :*

- Maintien des emplacements réservés destinés aux aménagements de la RD 123 / RD 728 (carrefour)
- Création d'emplacements réservés pour aménager des voies d'accès aux zones AU, 1AU
- Création d'emplacement réservés pour aménager des liaisons douces pour favoriser les déplacements piétons et cycles entre les quartiers, entre les équipements, entre les deux bourgs (réflexions issues du plan de référence validé par la commune en 2005)
- Création d'un emplacement réservé sur la voie ferrée pour liaison vélos à aménager

LA PROTECTION CONTRE LE BRUIT

Loi sur le Bruit du 31/12/1992, première loi consacrée au bruit et fonde la politique de l'état dans le domaine de la lutte contre le bruit et de la préservation de la qualité sonore de l'environnement.

Les nuisances sonores des infrastructures routières :

La commune est soumise aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 17.09.1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente Maritime.

Report du classement sonore sur les tronçons suivants :

- RN 123 et RD 728 : catégorie 3, soit bande de largeur 100 m.
- RD 728 : catégorie 4 (30 m) du panneau de limitation de vitesse à 70 km/h à l'est du carrefour avec la RD 18 au panneau de limitation de vitesse à 70 km/h à l'ouest du carrefour avec la RD 18.

➤ *Dispositions du P.L.U. :*

. report au plan de zonage des secteurs affectés par le bruit (lié aux infrastructures sonores)

. annexe relative au classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines (arrêté préfectoral du 17.09.1999)

Les nuisances sonores liées à l'aérodrome :

Bruit du transport aérien (art. L 147.1 et s du CU)

Présence d'un aérodrome : lorsqu'un plan d'exposition au bruit (PEB) est en cours d'établissement, il devra être soumis à enquête publique puis approuvé.

Lorsque ce document n'est pas encore approuvé, il doit cependant être pris en compte pour l'établissement du zonage et du règlement correspondant.

Sur la commune de Saint Just Luzac il n'existe pas à ce jour de servitudes aéronautiques opposables aux tiers mais un avant-projet de

plan masse (APPM) approuvé le 11.04.1974 qui fixe les caractéristiques de développement de l'aérodrome à long terme.

Cet APPM pourrait ultérieurement constituer le document de base pour l'établissement d'un plan de servitude aéronautique.

LA PRISE EN COMPTE DU MILIEU AQUATIQUE PAR LA MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT

Décret du 03/06/1994 relatif à la collecte des eaux usées

➤ Enjeux :

. Respect du SD assainissement :

Le zonage est en cours d'étude, il prend en compte les objectifs de la commune en matière d'extensions urbaines

. Respect du SDAGE Adour-Garonne

L'ensemble de la Commune de Saint-Just Luzac dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne.

Le marais de la Seudre a été considéré comme subissant une dégradation significative, dont la qualité des eaux littorales pour la vie piscicole et conchylicole est particulièrement recherchée.

Ce secteur est classé dans les milieux remarquables dits « zones vertes ». Ces milieux méritent une attention particulière du fait de leur sensibilité écologique.

Toute opération conséquente ne doit pas remettre en cause l'équilibre et la valeur biologique du milieu.

Les projets devront tenir compte des recommandations du SDAGE et s'inscrire dans les objectifs de préservation de ces milieux remarquables et de réhabilitation de la qualité de l'eau qui les constituent.

Une étude de zonage d'assainissement avait été menée en 1994, elle n'a pas été aboutie et n'a jamais fait l'objet d'enquête publique.

En 2006 une mise à jour de cette étude a été réalisée, qui sera achevée après arrêt du PLU pour garantir la meilleure prise en

compte des projets d'évolutions de la commune; le zonage d'assainissement fera l'objet d'une enquête publique réglementaire courant 2006.

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

- . prise en compte du niveau d'équipement (desserte-réseau assainissement) dans le cadre des projets d'extension
- . prise en compte du schéma d'assainissement
- . dispositions réglementaires (articles 4 du règlement) pour garantir la desserte en assainissement, prévoir les possibilités de dispositifs d'assainissement autonome

LA DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

- . Directives communautaires prises entre 1975 et 1980
- . Décret du 03/01/1989
- . Directive communautaire du 03/11/1998
- . Code de la Santé publique, code de l'urbanisme et code de la construction et de l'habitat

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur le territoire communal.

➤ **Enjeux :**

- . protection des ressources en eau
- . distribution d'une eau de qualité

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

- . prise en compte du niveau d'équipement (desserte réseau eau potable) dans le cadre des projets d'extension
- . dispositions réglementaires (articles 4 du règlement) pour garantir la desserte en eau potable et interdire les rejets et pollutions

LA GESTION DES DECHETS

. Loi du 15/07/1975 sur l'élimination des déchets et la récupération des matériaux

. Loi du 13/07/1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement

➤ **Enjeu :**

Limiter les déchets à l'amont, privilégier le recyclage et la valorisation, traiter au plus près du lieu de production.

Les déchets collectés dans la déchèterie de Saint Just Luzac (au nord du territoire communal).

Depuis l'aménagement de la déchèterie en 1993-1994, la collecte et le recyclage ont commencé et le tonnage augmente d'année en année : 830 t en 1998, 1 617 tonnes en 2003.

Les gravats sont stockés sur place ainsi que les déchets verts, pour lesquels une plate-forme de compostage est à l'étude.

Actuellement, une réflexion sur le réaménagement paysager des abords de la déchetterie est en cours, et les progrès réalisés pour la mise en conformité permettent d'envisager l'obtention prochaine d'un label « Qualification Déchèterie » par l'ADEME.

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

.Classement en secteur Nd spécifique de la déchèterie

LES EOLIENNES

Il n'existe pas de zone de développement de l'éolien sur la commune ni sur la Communauté de Communes, donc pas de déclinaison au PLU.

EXPLOITATION DE CARRIERES

Scot approuvé 2005 :

Les sites d'extraction des matériaux :

Deux carrières sont actuellement présentes sur le territoire à Dolus et à Saint Sornin. Les extensions ou les créations de nouvelles carrières, pour satisfaire les besoins du territoire, peuvent être autorisées si leur localisation est compatible avec les orientations paysagères et environnementales. De plus, une remise en état des anciens sites devra être prévue, celle-ci devra être également compatible avec les activités riveraines et les espaces immédiatement proches.

Dans tous les cas, des études d'impact devront être réalisés afin d'évaluer les incidences réelles de ces nouvelles installations.

Activité consommatrice d'espace, l'exploitation d'une carrière modifie l'environnement avec le risque de lui porter atteinte :

- protection de la ressource en eau : l'extraction de matériaux ne doit pas perturber ou polluer les nappes souterraines ou modifier le régime hydraulique des cours d'eau ;
- préservation des espaces naturels et du patrimoine : le site de la carrière ne doit pas remettre en cause la vocation de ces espaces, la remise en état doit être effectuée au terme de l'exploitation. En outre, les carrières affectent le paysage et occasionnent des nuisances pour l'environnement et le voisinage : poussières, bruits, trafic.

Des impacts environnementaux importants :

Impact paysager

Les carrières modifient un paysage souvent agricole ce qui génère une modification profonde du paysage qui mérite d'être prise en compte.

Impacts faunistiques et floraux

En plus de modifier le paysage, les carrières transforment l'écosystème. L'exploitation génère des nuisances qui font fuir les animaux, il y a

destruction d'un écosystème, souvent ancestral. Et la réimplantation d'un nouvel écosystème n'est pas générale sur toutes les carrières. Souvent le plan d'eau devient zone de loisirs et dans ce cas les pertes environnementales sont énormes.

Nuisances directes

Ces nuisances s'appliquent souvent directement aux riverains. Il s'agit du bruit occasionné pendant l'exploitation, qui gêne les riverains, du passage répété de lourds camions qui endommagent les routes.

Compte tenu du milieu sensible et des espaces naturels à protéger et à valoriser, la commune, devant les risques de nuisance de la gestion des carrières ne souhaitent pas, malgré les enjeux économiques, favoriser l'implantation de cette activité.

Par ailleurs il n'existe pas à ce jour de Schéma Départemental des carrières sur le département de la Charente-Maritime.

Par ailleurs, aucun établissement à risques importants relevant des dispositions applicables au titre de la Directive Seveso II 96/82/CEE du 9 décembre 1996 n'est présent sur le Pays de Marennes Oléron.

Dans l'attente d'études plus approfondies concernant la qualité « effective » de granulats, et surtout indiquant l'emplacement précis des gisements, la commune ne souhaite pas autoriser de nouvelles extractions sur son territoire.

Lorsque ces données seront connues précisément, la commune pourra éventuellement, par le biais d'une procédure PLU (modification ou révision simplifiée), envisager la création d'un ou plusieurs secteurs d'exploitation de carrières (à délimiter en raison des nuisances que ce type d'exploitation peut engendrer).

En outre, la commune n'a fait jusqu'à ce jour l'objet d'aucune demande de la part de professionnels.

Le règlement du PLU interdit donc toute exploitation de carrière sur le territoire communal.

IV.2.2 - COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LE SCoT MARENNES-OLERON APPROUVE (décembre 2005)

/// = La commune n'est pas concernée

OBJECTIFS DU SCOT	PRISE EN COMPTE AU P.L.U. / COMPATIBILITE DES DOCUMENTS
PROTECTION DES PAYSAGES	
Classement des espaces remarquables (L -146-6), nature des activités et catégories d'équipements autorisés, localisation des aménagements légers, zonage des secteurs ostréicoles	- Maintien des espaces remarquables identifiés au POS avec un indice « r » : Nr, Aor et règlement adapté
Identification coupures d'urbanisation (L 146-2)	- Prise en compte des coupures identifiées au SCoT : classement en zone A, N ou Ap et renforcement des espaces boisés classés.
Identification des espaces proches du rivage (L 146-2)	- Classement en espaces remarquables, agricole ou naturel : Aor, Ap, N
Respect des principes d'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage, délimitation des agglomérations et villages existants.	Zonage U et Nh limités aux villages et écarts bâtis Exceptions : - sites ostréicoles (activité nécessitant la proximité immédiate de l'eau) : Ao, Aox (installations existantes et projets connus) - secteur Nhv du Mignonant (état de fait, conforté dans les limites de l'application de l'article L443-3 du CU
Emprise des nouvelles routes de transit (L 146-7)	///
Respect des conditions d'urbanisation ponctuelle des zones perturbées ou dégradées	- Prise en compte des espaces perturbées ou dégradées au plan de zonage PLU
Mise en place de protections ponctuelles (L 123-1.7) et transposition Charte architecturale	- Différenciation du zonage Ua (bourgs, villages traditionnels) - Différenciation à l'article 11 du règlement des dispositions applicables au bâti traditionnel, ancien de celles applicables au bâti neuf - Légende « espaces verts protégés » - Insertion du volet « urbanisme commercial » de la charte architecturale de l'île d'Oléron (pour zones UX et AUx) aux « orientations d'aménagement »
PREVENTION DES RISQUES	
Limitation de l'imperméabilisation des sols	Maîtrise des extension de l'urbanisation : nouvelles surfaces constructibles limitées, concentrées autour des bourgs ; - Orientations d'aménagement : schémas avec places, placettes, surfaces plantées inscrites - Zonage Nb créé pour aménagement de bassins de rétention sur Luzac et sur

	St Just - Création d'ER pour bassin de rétention (St Just) et aménagement du réseau pluvial (Luzac) et entretien, accès aux fossés (Mottes de Cabassies) - Prise en compte et protection des fossés
Protection des périmètres de ressource en eau potable	///
Annexion du PPR (L 126-1)	///
Maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs à risques sur le bassin de Marennes	- Légende spécifique : trame bleue claire sur l'ensemble de la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental submersion - Pas de nouvelles zones d'extension de l'urbanisation au PLU sur cette zone submersible - Introduction de dispositions réglementaires (articles 1 et 2 sur les zones et secteurs concernés par le risque
Prise en compte du risque retrait gonflement	- Risque évoqué au rapport de présentation - Les dispositions réglementaires relèvent du code de la construction et pas du code de l'urbanisme
ORGANISATION DE L'ESPACE ET RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES	
Respect des principes d'extension urbaine et péri-urbaine	- Prise en compte des principes définis au SCoT : extension autour des bourgs et en continuité avec les quartiers résidentiels des bourgs - Limitation des extensions autour des villages (extensions en marge, et dans les « dents creuses »
Respect du principe de renforcement et de renouvellement des espaces urbains et centres bourgs	- Extensions urbaines autour des bourgs, - Création d'emplacements réservés pour aménagements d'équipements dans les bourgs - Définition d'orientations d'aménagement détaillées pour la mise en valeur et le renforcement de l'identité des bourgs
Limitation des zones à urbaniser pour opérations individuelles (régulation des résidences secondaires)	- Prise en compte des orientations du Scot : limitation, maîtrise des zones de type AU, - Définition d'orientations d'aménagement et de schémas visant à garantir la qualité et la diversité des futurs quartiers résidentiels
GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, A URBANISER ET ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS	
Conditions d'accueil de nouveaux agriculteurs	- Zonage A sur les exploitations agricoles hors bourg de Saint Just, sur les

	espaces agricoles aux abords des exploitations existantes (pour extensions, nouveaux bâtiments) - Zonage A sur espaces les moins sensibles pour accueillir d'éventuels nouveaux exploitants - Création de secteur Ao et Aox sur les exploitations ostréicoles, aquacoles groupées (Fosse Bertine) et / ou importantes (Aox), ainsi que sur des sites sur lesquels des projets de création d'exploitation ou de bâtiments d'activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont connus.
Respect des critères de transformation d'espaces agricoles ou naturels en zones à urbaniser	- Les zones AU et 1AU créées sont localisés sur des terrains en mutation agricole, sur lesquels il n'existe pas d'exploitation agricole - Les zones AU ne remettent pas en cause l'activité agricole existante et projetée
Protection des espaces naturels et forestiers	- Maintien et renforcement de zonage de type N et A sur les espaces naturels et agricoles - Création d'un secteur Ap agricole à forte valeur paysagère - Renforcement des espaces boisés classés
Réalisation d'étude agricole par un prestataire spécialisé	- Diagnostic et études relatives à l'agriculture et l'aquaculture réalisés en collaboration avec les élus, la section régionale conchylicole, la chambre d'agriculture et réunion de concertation avec les ostréiculteurs
COHERENCE ENTRE URBANISATION ET LOGEMENTS SOCIAUX	
Définition d'opérations d'ensemble favorisant la mixité dans la majorité des zones AU	Objectif de création de 25 % des logements en logements conventionnés, 15 % en logements sociaux introduit dans les « orientations d'aménagement »
Gestion économe de l'espace dans l'ouverture des terrains à l'urbanisation	Limitation des zones à urbaniser autour des bourgs Respect des objectifs/orientations du SCoT
Transposition du principe de mixité sociale et de réserve foncière (art 2 loi ENL)	Objectif de création de 25 % des logements en logements conventionnés, 15 % en logements sociaux introduit dans les « orientations d'aménagement »
COHERENCE ENTRE URBANISATION, BESOINS EN DEPLACEMENTS ET CREATION DE DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS	
Justifications de l'adéquation entre besoins en déplacements prévisibles de la zone et infrastructures ou réseaux existants et en projet	- Choix d'implantation des zones de type AU autour des bourgs de Saint Just et de Luzac, proches des axes structurants - Création d'emplacements réservés pour créer ou renforcer des voies d'accès

	- Création d'emplacements réservés pour aménager des liaisons douces entre les quartiers, les commerces et équipements
Limitation des accès directs et raccordements des zones d'activités sur voies saturées et axe central	- Zone d'activités future du Puits Doux : principe de circulation « en boucle » inscrit dans les orientations d'aménagement : un accès depuis la RD 728 (pas de nouvelle branche sur le giratoire), en sens unique : entrée
Inconstructibilité, réservations, reculement autour des itinéraires et carrefours à aménager ou à créer	- Pas de zones d'extension urbaine autour des aménagements de carrefours envisagés
Intégration d'éventuelles voies nouvelles d'évitement	///
Transposition des préoccupations de transports alternatifs et modes doux dans les futurs projets de développement significatifs	- Création d'emplacements réservés pour aménager des liaisons douces entre les quartiers, les commerces et équipements - Insertion au plan de zonage de liaisons piétonnes et cyclables à conserver ou à renforcer (petits ronds rouges)
Organisation et gestion du stationnement en zone littorale	///
Réservations foncières pour les sites de coordination et de transfert modal	///
EQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCE ET AUTRES ACTIVITES	
Respect des conditions de création des zones d'activités intercommunales	- Zonage AUx sur la zone du Puits Doux (projet CDC Bassin de Marennes)
Respect des conditions d'extension des zones d'activités existantes	- Zonage AUx sur la zone du Puits Doux (projet CDC Bassin de Marennes) : extension de la zone des Quatre Moulins
Actions de confortement des commerces de centres villes	- Règlement de la zone Ua confortant les commerces en centre bourgs - Orientations d'aménagement relatives à la valorisation des espaces publics et des bourgs, favorisant l'implantation de commerces
Limitation du développement des centres commerciaux (consommation foncière, localisation)	///
Conditions de dédensification, d'extension ou de création des aires de camping	- Pas de camping autorisé en dehors du site d'accueil touristique Séquoia Parc
GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICE	
Respect des conditions de positionnement des grands équipements touristiques	Création d'une « réserve » AUs à l'ouest du bourg de Saint Just pour accueil d'une zone intercommunale de sports (gymnase, terrain de foot...)
Analyse au cas par cas du devenir des colonies de vacances ou « stand by »	///

IV.2.3 - PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Mise à jour de la liste et des plans des servitudes d'utilité publique :

		LIBELLE SERVITUDE TYPE	ACTE CREATION
AC1	Edifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques	Eglise St Just	CI MH : 19.11.1910
AC1		Château de Feusse (parties)	CI MH : 11.10.1984
AC1		Place de l'église : maison Hervé	Inv MH : 23.02.1925
AC1		Rue de Luzac : double portail sur rue	Inv MH : 23.02.1925
AC1		Chapelle dans le parc du château de Feusse	Inv MH : 11.10.1984
AS2	Protection gisements ostréicoles	Bassin de Marennes Oléron	DT du 23.01.1945
EL7	Circulation routière - servitudes d'alignement	RD 18 « St Just » RD 241 « Les Touches » RD 241 « Luzac »	DT du 19.10.1968 DT du 24.08.1911 DT du 18.04.1902
EL11	Circulation routière interdiction d'accès déviation route express	RD 728 : déviation agglomération	DT du 04.11.1968
I3	Gaz canalisations de distribution de transport	Antenne de Marennes	AM du 30.04.1987

I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Lignes distribution énergie électrique	
I4		Ligne transport énergie électrique	

Sont abrogées les servitudes d'utilité publique suivantes :

PT1 : liaison hertzienne La Tremblade (décret du 15 juillet 2003)

PT2 : liaison hertzienne Marennes/ St Denis du Pin (décret du 09.05.2000)

PT2 : liaison hertzienne Marennes - Royan (décret du 11 juillet 2003)

PT4 : lignes téléphoniques (décret du 30.05.1997)

T1 relative à la ligne SNCF Cabariot-Le Chapus : déclassée du domaine public par arrêté ministériel du 20 septembre 1991 ;

TABLEAU DES SURFACES

ZONES ET SECTEURS	P.O.S.(surfaces en ha)		ZONES ET SECTEURS	P.L.U.(surfaces en ha)
UA	89,2		Ua	55,2
UX	4,5		Ub	49,9
			Ub*	0,7
			Ux	4,8
NA	14,2		AU	27,0
1NA	5		1AU	9,3
NAx	6,7		AUx	6,3
NAe	28		AUe	27,7
NAe a	14		AUes	13,5
NAs	0,22		AUs	7,1
			AU†	6,7
NB	13,8		(Nh)	///
NC	1.394,5		A	447,6
			Ap	564,6
NCa				
NCar	1.304		(Nr)	
NCb	11			
NCo			Ao	1,1
NCor	1.863		Aor	1725,6
			Aox	1,4
			N	310,3
NDa	25,88		Na	17,9
			Nb	1,8
			Nd	5,2
			Nh	23,2
			Nhv	1,2
			NI	0,6
			Nr	1583,3
<i>Dont Espaces boisés classés</i>	<i>123</i>		<i>Dont Espaces Boisés Classés</i>	<i>290</i>
Total	4.774			4.892*

* Le calcul des surfaces a été effectué à partir du plan cadastral scanné et assemblé avec des décalages dus à l'assemblage et aux déformations des images scannées : c'est pourquoi la surface « totale » de la commune et de l'ensemble des zones ne correspond pas à celle calculée dans le cadre du P.O.S.

ANNEXES

ANNEXE 1

LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE

DRAC- 2003

Feusse		Château	Colle, Jean-Robert. Châteaux, manoirs et forteresses d'Aunis et de Saintonge. volume 1 : A à L. La Rochelle : Rupella, 1984. vol. 1, p. 269-271 : ill. , 272, 273-274 : ill.	DRAC Poitou-Charentes. IG (446.2.5) COL
Feusse		Château	Colle, Jean-Robert. Châteaux, manoirs et forteresses d'Aunis et de Saintonge. 17 -La Rochelle : Rupella, 1984, vol. 1, p. 269-274 : ill.	DRAC Poitou Charentes IG (446.2-5) COL
Cheusse		Château de Chessou [sic]	Duguet, Jacques. Note sur les seigneurs de Broue vers 1050-1257. Roccafortis, 2ème s., t. 2, 1967-1971, p. 176.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 21
		Eglise dite chapelle Saint-Fort : caveau des Comminges	Mélanges d'archéologie et d'histoire. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 8, 1886, p. 90-91.	SAO B24/DRAC Poitou-Charentes. IG P 121
		Eglise dite chapelle Saint-Fort : épitaphe	Brémond d'Ars, comte Anatole de. L'ancien fief du Cormier, près Saintes et ses divers possesseurs, 1380-1885. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 10, 1891, p. 106.	SAO B24/DRAC Poitou-Charentes. IG P 121
Saint-Just		Eglise dite chapelle Saint-Fort, devenue maison	Duguet, Jacques. La Légende carolingienne dans le diocèse de Saintes. Aguiaine : Revue de la Société d'Etudes folkloriques du Centre-Ouest, t. XXI, 1989, p. 318.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 14
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Berthelé, Joseph. Enquêtes campanaires. - Montpellier : Delord-Boehm et Martial, 1903, p. 127.	Médiathèque de Poitiers. BM 49/DRAC Poitou-Charentes. IG 247.5 [CLO] BER
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Bourricaud, Antoine. Communication aux séances du 28 septembre et du 8 novembre 1860. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 1, 1862, p. 45-46, 48.	SAO B24/DRAC Poitou-Charentes. IG P 121
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Colle, Jean-Robert. Les cloches anciennes de Saintonge. Bull. soc. Etudes folkloriques du Centre-Ouest, t. 19, 1986, p. 514.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 14
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Clénet, abbé Em. Communication à la séance du 28 octobre 1909. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 18, 1908-1912, p. 174.	SAO B24/DRAC Poitou-Charentes. IG P 121
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Excursion archéologique du 10 juillet 1930, deuxième partie. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 20, 1921-1931, p. 334.	SAO B24/DRAC Poitou-Charentes. IG P 121
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Grasilier, abbé P.-Th. Aveu et dénombrement fourni par Jeanne de Villars, abbesse de Saintes, le 23 septembre 1472. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 3, 1877, p. 39.	Bibliothèque de la société des Antiquaires de l'Ouest, Poitiers. B 24
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Musset, Georges. Guide pour le congrès de 1894 (Charente-Inférieure). Bull. monum., t. 59, 1894, p. 56.	Médiathèque de Poitiers. Co 127.

Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Saint-Just. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 19 (1913-1921), p. 72.	SAO B24/DRAC Poitou-Charentes. IG P 121
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Dangibeaud, Charles. La Renaissance en Saintonge. L'église Saint-Just et la chapelle des Tourettes. Réunion de la société des Beaux-Arts, t. 14, 1890, p. 499-501.	SAO B 131
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Casier archéologique [documents établis par le service des Monuments historiques au lendemain de la seconde guerre mondiale sur des édifices protégés ou destinés à l'être]. 4 p., 6 fig.	DRAC Poitou Charentes IG/Médiathèque du Patrimoine, Paris
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Plédy, Lucien. Brouage ville forte du XVIe et du XVIIe siècles. Marie Mancini à Brouage. La Rochelle : F. Pijollet, 1925, p. 11.	Médiathèque de Poitiers. D14080
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Eygun, François. Art des pays d'Ouest. S.L : Arthaud, 1965, p. 158, 162-163.	DRAC Poitou-Charentes. IG (446.2-5) EYG
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Connoué, Charles. Les églises de Saintonge, t. II. - Saintes : Delavaud, 1952-1961, p. 90-92, 2 ill. ; t. 2, p. 102-103, 2 ill.	DRAC Poitou-Charentes. IG (446.2-5) CON
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Crozet, René. Saint-Just (Charente-Maritime). Dictionnaire des églises de France, t. 3c, Paris : Laffont, 1967, p. 177.	DRAC Poitou-Charentes. IG 03 : 726 CRO
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just : ossuaire	Lacurie, abbé A. F. Communication à la séance du 18 juin 1844. Bull. monum., t. 10, 1844, p. 529.	Médiathèque de Poitiers. Co 127
		Généralités/Ville	"Plan du bourg de Saint-Sornin et des environs". Sign. Giraud et Garnier, 1770. Ech. 1/4872. Pl. de masse du village Saint-Sornin et des villages voisins. Limité au sud par le marais de Seudre et le village de Pont Saumier, à l'Ouest par le village de Thauriac et les marais de la paroisse de Saint-Just, à l'est par le village de Saint-Nadeau. A part, terre de Brouhe avec les noms des différents propriétaires. Dim. 1,09 x 1,09.	A.N. N II Charente-Maritime 2.
		Généralités/Ville	"Plan du bourg de Saint-Sornin et des environs". Sign. Giraud et Garnier, 1770. Ech. 1/4872. Pl. de masse du village Saint-Sornin et des villages voisins. Limité au sud par le marais de Seudre et le village de Pont Saumier, à l'Ouest par le village de Thauriac et les marais de la paroisse de Saint-Just, à l'est par le village de Saint-Nadeau. A part, terre de Brouhe avec les noms des différents propriétaires. Dim. 1,09 x 1,09.	A.N. N II Charente-Maritime 2.
	Mouettes (rue des) 1	Logis	Colle, Jean-Robert. Châteaux, manoirs et forteresses d'Aunis et de Saintonge. volume 1 : A à L. La Rochelle : Rupella, 1984. vol. 1, p. 367.	DRAC Poitou-Charentes. IG (446.2.5) COL
Sablrière (la)		Logis	Mélanges d'archéologie et d'histoire. [Extraits des registres paroissiaux de Saint-Just, 1661, 5 janvier]. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 8, 1886, p. 201.	SAO B24/DRAC Poitou Charentes IG 121
Luzac		Logis	Grasilier, abbé P.-Th. Aveu et dénombrement fourni par Dame Jeanne de Villars, abbesse de Saintes, le 23 septembre 1472. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 3, 1877, p. 65.	Bibliothèque de la société des Antiquaires de l'Ouest, Poitiers. B 24

Saint-Just	Luzac (rue de)	Maison	Casier archéologique [documents établis par le service des Monuments historiques au lendemain de la seconde guerre mondiale sur des édifices protégés ou destinés à l'être]. 3 p., 1 fig.	DRAC Poitou Charentes IG/Médiathèque du Patrimoine, Paris
Saint-Just	Eglise (place de l')	Maison	Casier archéologique [documents établis par le service des Monuments historiques au lendemain de la seconde guerre mondiale sur des édifices protégés ou destinés à l'être]. 3 p., 1 fig.	DRAC Poitou Charentes IG/Médiathèque du Patrimoine, Paris
		Maison nommée Charles, près du Bois des Pairs	Duguet, Jacques. La Légende carolingienne dans le diocèse de Saintes. Aguiaine : Revue de la Société d'Etudes folkloriques du Centre-Ouest, t. XXI, 1989, p. 319.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 14
Saint-Just		Maison près de l'église Saint-Just	Dangibaud, Charles. Communication à la séance du 28 octobre 1909. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 18, 1908-1912, p. 174.	SAO B24/DRAC Poitou Charentes IG P 121
Luzac		Maison à escalier extérieur	Fortin, J. Recherches sur l'habitat. Bull. soc. Etudes folkloriques du Centre-Ouest, t. 16, 1982, p. 274 : ill.	DRAC Poitou Charentes IG P 14
Josephtherie, la		Manoir	Colle, Jean-Robert. Châteaux, manoirs et forteresses d'Aunis et de Saintonge. volume 1 : A à L. La Rochelle : Rupella, 1984. vol. 1, p. 326, 330 : ill.	DRAC Poitou-Charentes. IG (446.2.5) COL
		Moulin des Ardillons	Grasilier, abbé P.-Th. Aveu et dénombrement fourni par Dame Jeanne de Villars, abbesse de Saintes, le 23 septembre 1472. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 3, 1877, p. 65.	Bibliothèque de la société des Antiquaires de l'Ouest, Poitiers. B 24
Touches (les)		Prieuré	Duguet, Jacques. Note sur les seigneurs de Broue vers 1050-1257. Roccafortis, 2ème s., t. 2, 1967-1971, p. 176.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 21
Touches (les)		Prieuré	Grasilier, abbé P.-Th. Aveu et dénombrement fourni par Dame Jeanne de Villars, abbesse de Saintes, le 23 septembre 1472. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 3, 1877, p. 69.	Bibliothèque de la société des Antiquaires de l'Ouest, Poitiers. B 24
Luzac		Puits	Colle, J.-R. Vieux puits de Saintonge. Bull. Soc. Et. folkloriques Centre-Ouest, 1973, p. 27, 28, 1 fig.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 14
Chasse (la)		Site protohistorique	Gabet, Camille. Le site protohistorique de La Chasse à Saint-Just (Charente-Maritime). Roccafortis, 2ème s., t. 2, 1967-1971, p. 201-203, 9 fig.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 21
		Temple	Berthélé, Joseph. Enquêtes campanaires. - Montpellier : Delord-Boehm et Martial, 1903, p. 127.	Médiathèque de Poitiers. BM 49/DRAC Poitou-Charentes. IG 247.5 [CLO] BER
		Temple	Letelié, André. Fénelon en Saintonge et la révocation de l'Edit de Nantes. 1685-1688. Archives historiques de la Saintonge et de l'Aunis, t. 13, 1885, p. 264-267.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 25
Pépiron		Vestiges : fouilles	Les activités de la Société : II Travaux. Les sites à sel protohistoriques en Aunis et en Saintonge. Roccafortis, 2ème s., t. 2, 1967-1971, p. 99, 101-102.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 21
Pépiron		Vestiges : fouilles	Les activités de la Société : II Travaux. Les sites à sel protohistoriques en Aunis et en Saintonge. Roccafortis, 2ème s., t. 2, 1967-1971, p. 99, 101-102.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 21
Pépiron		Villa	David, Pierre, Gabet, Camille. La poterie médiévale saintongeaise. Archéologie médiévale, t. 2, 1972, p. 228.	Bibliothèque Universitaire

Pépiron		Villa gallo-romaine	Eygun, François. Art des pays d'Ouest. S.L : Arthaud, 1965, p. 19.	DRAC Poitou-Charentes. IG (446.2-5) EYG
Pépiron		Villa gallo-romaine	Fontaine, R. Le site gallo-romain de Pépiron. Actes du 20ème congrès des sociétés savantes du Centre-Ouest. Rochefort, 16-18 mai 1964. 17 -Rochefort : impr. C.R.D.P. Poitiers, 1965, p. 83-84.	Médiathèque de Poitiers. C 19250
Pépiron		Villa gallo-romaine : puits	Colle, Jean-Robert. Vieux puits de Saintonge. Bull. soc. Etudes folkloriques du Centre-Ouest, t. 8, 1973, p. 22.	DRAC Poitou Charentes IG 14
Saint-Just		Village	"Carte des environs de Saint-Just". 1695. Claude Masse. Ech. 2000 T. [= 135 mm]. 70 x 360 mm. Encre, lavis, aq.	Bibliothèque de l'inspection du Génie (Bellechasse) : in -f° 131f, feuille 77, fig. 5
Mauzac		Village	Graslier, abbé P.-Th. Aveu et dénombrement fourni par Dame Jeanne de Villars, abbesse de Saintes, le 23 septembre 1472. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 3, 1877, p. 65.	Bibliothèque de la société des Antiquaires de l'Ouest, Poitiers. B 24
Mauzac		Village	"Plan de bornage des fiefs de Mauzac et de Luzac dépendants de l'abbaye de Saintes". Sign. Giraud et Garnier, experts, 1770. Ech. 1/5000. Pl. de masse sommaire des hameaux de Mauzac et de Luzac. Bornes et limites des fiefs. Marais salants. Lég. Dim. 1, 03 x 0, 67.	A.N. III Charente-Maritime 2
Luzac		Village	"Plan de bornage des fiefs de Mauzac et de Luzac dépendants de l'abbaye de Saintes". Sign. Giraud et Garnier, experts, 1770. Ech. 1/5000. Pl. de masse sommaire des hameaux de Mauzac et de Luzac. Bornes et limites des fiefs. Marais salants. Lég. Dim. 1, 03 x 0, 67.	A.N. III Charente-Maritime 2
		Généralités/Ville	"Plan du bourg de Saint-Sornin et des environs". Sign. Giraud et Garnier, 1770. Ech. 1/4872. Pl. de masse du village Saint-Sornin et des villages voisins. Limité au sud par le marais de Seudre et le village de Pont Saumier, à l'Ouest par le village de Thauriac et les marais de la paroisse de Saint-Just, à l'est par le village de Saint-Nadeau. A part, terre de Brouhe avec les noms des différents propriétaires. Dim. 1,09 x 1,09.	A.N. N II Charente-Maritime 2.
		Généralités/Ville	"Plan du bourg de Saint-Sornin et des environs". Sign. Giraud et Garnier, 1770. Ech. 1/4872. Pl. de masse du village Saint-Sornin et des villages voisins. Limité au sud par le marais de Seudre et le village de Pont Saumier, à l'Ouest par le village de Thauriac et les marais de la paroisse de Saint-Just, à l'est par le village de Saint-Nadeau. A part, terre de Brouhe avec les noms des différents propriétaires. Dim. 1,09 x 1,09.	A.N. N II Charente-Maritime 2.



COMMUNE DE SAINT-JUST-LUZAC

(Charente – Maritime)

Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Éléments du PADD de la modification n° 1 du 30.01.2013

**Commune de
SAINT JUST LUZAC
(Charente-Maritime)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.**

***PLAN DE DEVELOPPEMENT
ET D'AMENAGEMENT DURABLE
P.A.D.D.***

PADD DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL LE 12 JUILLET 2005

***DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du 13 Mars 2007***

La loi SRU crée une nouvelle pièce dans le dossier de PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ; il s'agit de l'expression de la stratégie de la municipalité, et d'un exposé des objectifs du PLU et des projets d'aménagement.

D'après Art R.123-3 du CU :

Le PLU peut préciser, dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables :

- 1) les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux.*
- 2) Les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, quartiers ou secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou immeubles.*
- 3) Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, modifier ou créer.*
- 4) Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.*
- 5) Les conditions d'aménagement des entrées de ville (application de l'article L.111.1-4).*
- 6) Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.*

LES GRANDS OBJECTIFS DE LA COMMUNE

A - Accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles constructions

- Prévoir, orienter la forme urbaine des extensions futures :
- élaborer des schémas d'aménagement, d'organisation, fixer les principes d'aménagement, en intégrant des liaisons inter-quartiers
- prendre en compte les contraintes physiques (perspectives, hydrographie, zones humides, sols...), les éventuelles nuisances la qualité des paysages, la sensibilité des milieux et la desserte
- Travailler sur la **diversité de l'habitat** avec la nécessité d'accueillir des résidents permanents jeunes : habitat en accession et locatif
- Garantir l'évolution maîtrisée et qualitative des villages
- Inciter à la restauration, réhabilitation de bâtis anciens

B - Garantir un développement touristique de qualité

- Développer l'action touristique de qualité (intégration dans le site) : amélioration de l'image des sites touristiques (exemple de SEQUOIA)
- Entretenir et mettre en valeur des cheminements et pôles touristiques de la commune : cheminements de promenade et de découverte, pistes cyclables, liens avec les autres sites, plages ...
- **Garantir** le maintien et l'évolution des gîtes et structures d'accueil, d'hébergement, notamment dans les zones agricoles (restauration et extension de bâtiments anciens, fermes...)

C - Circulation / voirie / qualité des axes de circulation / pistes cyclables

- garantir la qualité des entrées de ville
- respecter les objectifs du développement durable, notamment la prise en compte des moyens de transport et la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile
- garantir la sécurité sur la traversée de bourg de Saint-Just et Luzac,
- privilégier et améliorer les liaisons « douces » : vélos, piétons, par :
 - . la création de liaisons « douces » réservées, pour maintenir et renforcer les liaisons entre les bourgs, les commerces, les équipements et les quartiers résidentiels récents à futurs
 - . la prise en compte des itinéraires cyclables potentiels, en particulier la liaison « Gua - Marennnes »



D - Conserver le patrimoine et l'identité des bourgs et des hameaux / respecter l'architecture et les paysages / Préserver le patrimoine bâti et naturel :

- garantir la **mise en valeur des espaces publics des bourgs et des villages**
- préserver les éléments paysagers majeurs en particulier les marais
- garantir une **restauration qualitative du bâti ancien** (règles spécifiques)



E - Participer au maintien et au développement de l'activité économique

La commune souhaite que le PLU donne la possibilité à des artisans et commerces de s'installer afin de diversifier et renforcer l'activité économique sur la commune.

Le PLU doit prévoir :

- . Accueil de petites et moyennes entreprises de services, dans le respect des orientations SCOT
- . Recalage de la zone d'activités au nord de la RD 728 (déplacement du terrain de foot)



F - Préserver les terres agricoles/ prendre en compte les sièges d'exploitation et leur devenir

Le PLU doit garantir le maintien et le développement de l'activité agricole, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux et des paysages.



G - Préserver l'activité ostréicole et les marais

Le PLU doit garantir le maintien et le développement de l'activité ostréicole, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux et des paysages et de l'application de la Loi Littoral.

Prise en compte :

- Des exploitations actuelles
- Des futures exploitations et agrandissements

Adaptation du zonage et du règlement en compatibilité avec la Loi Littoral.



H - Maintenir le niveau d'équipement - restructurations - adéquation accueil de nouvelles populations avec les équipements

Prendre en compte les besoins en équipements futurs :

- Réflexion sur sites potentiels d'accueil ou d'extension d'équipements : création d'une réserve à proximité de l'école



COMMUNE DE SAINT-JUST-LUZAC

(Charente – Maritime)

Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Éléments du PADD de la Mise en Conformité n°1 du 31.08.2021

CHAPITRE III

**LES CHOIX RETENUS POUR
ETABLIR LE P.A.D.D.**

**LE PADD ET LES OBJECTIFS DU
P.L.U.**

**LES PRINCIPALES DISPOSITIONS
REGLEMENTAIRES DU P.L.U.**

III.1 - TRADUCTION DU P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) AU P.L.U.

La loi SRU crée une nouvelle pièce dans le dossier de PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; il s'agit de l'expression de la stratégie de la municipalité, et d'un exposé des objectifs de développement et d'aménagement retenus dans le cadre de la révision du PLU.

III.1.1 - LES GRANDS OBJECTIFS DE LA COMMUNE

A - Accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles constructions

Prévoir, orienter la forme urbaine des extensions futures :

- élaborer des schémas d'aménagement, d'organisation, fixer les principes d'aménagement, en intégrant des liaisons inter-quartiers
- prendre en compte les contraintes physiques (perspectives, hydrographie, zones humides, sols...), les éventuelles nuisances la qualité des paysages, la sensibilité des milieux et la desserte

Travailler sur la **diversité de l'habitat** avec la nécessité d'accueillir des résidents permanents jeunes : habitat en accession et locatif

Garantir l'évolution maîtrisée et qualitative des villages

Inciter à la restauration, réhabilitation de bâtis anciens

B - Garantir un développement touristique de qualité

Développer l'action touristique de qualité (intégration dans le site) : amélioration de l'image des sites touristiques (exemple de SEQUOIA)

Entretenir et mettre en valeur des cheminements et pôles touristiques de la commune : cheminements de promenade et de découverte, pistes cyclables, liens avec les autres sites, plages ...

Garantir le maintien et l'évolution des gîtes et structures d'accueil, d'hébergement, notamment dans les zones agricoles (restauration et extension de bâtiments anciens, fermes...)

C - Circulation / voirie / qualité des axes de circulation / pistes cyclables

- garantir la qualité des entrées de ville
- respecter les objectifs du développement durable, notamment la prise en compte des moyens de transport et la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile
- garantir la sécurité sur la traversée de bourg de Saint-Just et Luzac,
- privilégier et améliorer les liaisons « douces » : vélos, piétons, par :
 - . la création de liaisons « douces » réservées, pour maintenir et renforcer les liaisons entre les bourgs, les commerces, les équipements et les quartiers résidentiels récents à futurs
 - . la prise en compte des itinéraires cyclables potentiels, en particulier la liaison « Gua - Marennes »

D - Conserver le patrimoine et l'identité des bourgs et des hameaux / respecter l'architecture et les paysages / Préserver le patrimoine bâti et naturel

- garantir la mise en valeur des espaces publics des bourgs et des villages
- préserver les éléments paysagers majeurs en particulier les marais
- garantir une restauration qualitative du bâti ancien (règles spécifiques)

E - Participer au maintien et au développement de l'activité économique

La commune souhaite que le PLU donne la possibilité à des artisans et commerces de s'installer afin de diversifier et renforcer l'activité économique sur la commune.

La commune doit prévoir :

- l'accueil de petites et moyennes entreprises de services, dans le respect des orientations SCOT
- le recalage de la zone d'activités au nord de la RD 728 (déplacement du terrain de foot)

F - Préserver les terres agricoles/ prendre en compte les sièges d'exploitation et leur devenir

Le PLU doit garantir le maintien et le développement de l'activité agricole, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux et des paysages.

Les projets s'implanteront de manière à ne pas conduire au morcellement des îlots agricoles et s'inséreront au mieux par un accompagnement paysager.

G - Préserver l'activité ostréicole et les marais

Le PLU doit garantir le maintien et le développement de l'activité ostréicole, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux et des paysages et de l'application de la Loi Littoral.

Prise en compte :

- Des exploitations actuelles
- Des futures exploitations et agrandissements

Adaptation du zonage et du règlement en compatibilité avec la Loi Littoral.

H - Maintenir le niveau d'équipement - restructurations - adéquation accueil de nouvelles populations avec les équipements

Prendre en compte les besoins en équipements futurs :

- Réflexion sur sites potentiels d'accueil ou d'extension d'équipements : création d'une réserve à proximité de l'école
- Mise en place d'un système de traitement des usées pour la commune de Saint-Just-Luzac afin de déconnecter le réseau de collecte de la station d'épuration de Marennes

III.1.2 - LA TRADUCTION DU P.A.D.D. AU P.L.U. - COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES GRANDS OBJECTIFS

OBJECTIF - ACTION	TRADUCTION AU PLU
A - Accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles constructions	➤ L'enveloppe urbaine et à urbaniser est élargie en continuité des deux villages de Saint Just et de Luzac ➤ En revanche les schémas figurés dans les orientations d'aménagement garantissent une utilisation rationnelle, cohérente et harmonieuse des zones de type AU, prenant en compte les accès, la desserte, les liaisons entre les quartiers, les éléments paysagers intéressants, les risques et contraintes (zones humides, ...) ...
B - Garantir un développement touristique de qualité	➤ Identification et protection des espaces boisés, mails structurants, éléments paysagers intéressants ➤ Inscription au PLU de schémas d'organisation des zones à urbaniser (AU) favorisant les liaisons interquartiers, les liaisons douces, la préservation des éléments paysagers structurants... ➤ Compléments du règlement pour renforcer la qualité du bâti et l'unité paysagère ➤ Les orientations d'aménagement reprennent les aménagements d'espaces publics définis dans le cadre du plan de référence ➤ Création d'une zone AU+ réservée à l'accueil et l'hébergement touristique à Luzac : diversification de l'offre en hébergement (et rééquilibrage de l'offre / île d'Oléron) : dispositions visant à garantir la qualité du programme et l'insertion dans le site dans les orientations d'aménagement
C - Circulation / voirie / qualité des axes de circulation / pistes cyclables	➤ Maintien des emplacements réservés destinés à des aménagements, élargissements de voies nécessaires à de meilleures circulations et sécurité ➤ Création d'emplacements réservés pour création d'accès aux zones AU et 1AU pour éviter le risque d'enclavement de zones insérées dans le tissu urbain ➤ Inscription dans les schémas des orientations d'aménagement de principes de liaisons, voies de desserte, liaisons douces à respecter (notion de compatibilité entre le projet et le schéma) ➤ Inscription d'emplacements réservés pour aménager des liaisons douces, légende spécifique de petits ronds reportés au plan de zonage et dans les orientations d'aménagement pour conserver, renforcer, aménager des liaisons piétonnes et cyclables ; création d'un emplacement réservé pour aménagement d'une piste cyclable sur la voie ferrée

D - Conserver le patrimoine et l'identité des bourgs et des hameaux / respecter l'architecture et les paysages / Préserver le patrimoine bâti et naturel	➤ Maintien des zones remarquables indicées « r » au PLU ➤ Confortement et mise à jour des espaces boisés classés ➤ Identification et protection des espaces boisés, éléments paysagers intéressants ➤ Compléments du règlement de PLU pour préserver le caractère traditionnel des constructions
E - Participer au maintien et au développement de l'activité économique	➤ Zones UA, Ub et Nh : quartiers résidentiels et mixtes, dans lesquels les activités économiques sont autorisées à condition de ne pas provoquer de nuisances ➤ Zonage UX sur la zone commerciale et artisanale des quatre Moulins, zonage AUx sur la zone du Puits Doux
F - Préserver les terres agricoles/ prendre en compte les sièges d'exploitation et leur devenir	➤ Zonage A sur toutes les exploitations agricoles ➤ Zonage Ap sur les secteurs agricoles à valeur paysagère forte, sur les coupures d'urbanisation principales identifiées au S.C.O.T.
G - Préserver l'activité ostréicole et les marais	Activités ostréicoles : ➤ inscription de zonage Ao sur le port ostréicole existant de la Fosse à Bertine avec recalages nécessaires sur les parties bâties et installations ostréicoles classées en zone remarquable au POS ➤ création de secteurs Ao sur quelques sites très limités en surface, destinés à l'accueil d'installations et bâtiments ostréicoles (projets connus) ➤ Création de secteurs Aox réservés aux installations ostréicoles et/ou conchyliques spécifiques, importantes existantes dans les marais Préservation des sites de marais : ➤ Zonages indicés « r » : Nr (marais doux) et Aor (marais mouillés) ➤ Classement en secteur NI du moulin des Loges propriété du conservatoire du Littoral, écomusée favorisant la sensibilisation sur la protection des marais
H - Maintenir le niveau d'équipement - restructurations - adéquation accueil de nouvelles populations avec les équipements	➤ recalage de la zone d'activités à urbaniser pour prendre en compte le projet de déplacement du terrain de sports le long de la RD 728 ➤ inscription d'une réserve AUs à l'ouest de Saint Just pour accueil d'équipements sportifs, de loisirs ➤ création d'emplacements réservés pour aménagement de liaisons douces ➤ zone AUt de Luzac (zone d'accueil touristique) : réflexion à engager pour aménager des équipements communs, utilisables par les visiteurs et les habitants de la commune, voire de la CDC ➤ Création d'une zone Ne pour la future station d'épuration de Saint-Just-Luzac, afin de traiter les eaux usées de la commune

III.2. - LES ZONAGES ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU P.L.U. PRINCIPALES ORIENTATIONS

III.2.1 - LES ZONAGES RETENUS

III.2.1.1 - LES ZONES U

La zone Ua :

La zone Ua comprend les parties actuellement urbanisées et équipées de la commune ou les parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées appelées à être équipées à court terme.

Elle correspond aux bourgs de Saint Just et de Luzac, ainsi qu'aux villages anciens de la commune.

Ua

La zone **Ua** comprend les parties actuellement urbanisées et équipées de la commune ou les parties du territoire communal contiguës aux parties urbanisées appelées à être équipées à court terme.

Elle correspond aux bourgs de Saint Just et de Luzac, ainsi qu'aux villages anciens de la commune.



Les articles du règlement qui s'y appliquent sont rédigés dans l'esprit du maintien et du développement des types d'activités et du tissu bâti existants.

Elle est couverte en partie par une trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion.

La zone Ub :

La zone Ub couvre les extensions résidentielles autour des deux bourgs de Saint Just et de Luzac ainsi que les extensions récentes autour des villages.

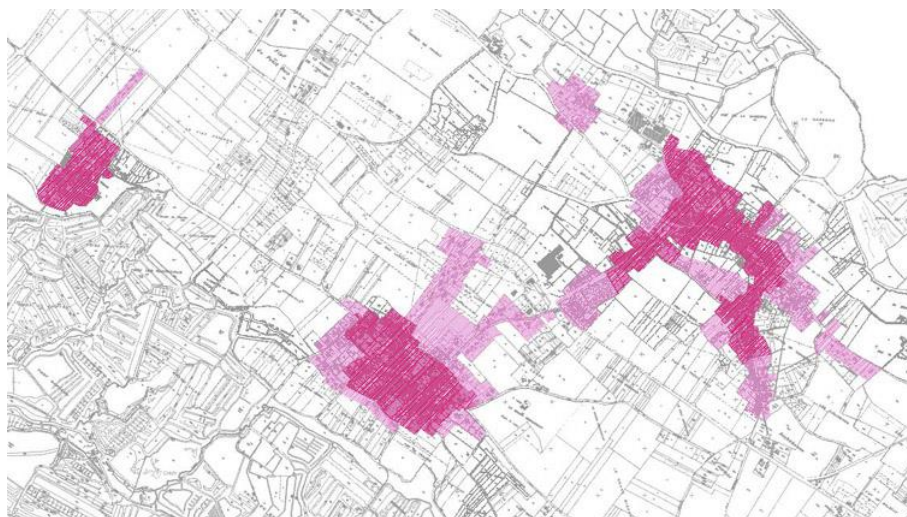
Il s'agit d'une zone de densité moyenne où les bâtiments sont édifiés en recul par rapport à l'alignement ou à l'alignement plus rarement, en ordre discontinu ou continu ponctuellement.

Ces zones étaient classées au PLU en zone UA ou en zone NA.

Dans le cadre de la révision du PLU un zonage spécifique leur a été attribué pour prendre en compte les caractéristiques de ces zones urbaines de type « pavillonnaire » qui les différencient nettement du tissu bâti ancien, traditionnel des bourgs et cœurs de villages (classés en UA) : implantation en retrait de la rue, hauteur limitée, aspect extérieur,...

La zone Ub comprend un secteur Ub * non desservi par le réseau collectif d'assainissement.

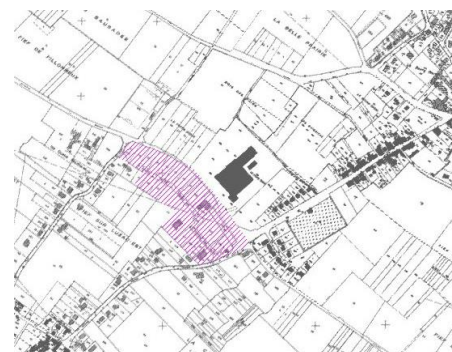
Elle est couverte en partie par une trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion.



Les Touches



La zone Ux :



La zone UX correspond à la zone d'activités aménagée des Quatre Moulins.

Les règles qui s'y appliquent confirment la vocation économique de la zone et prennent en compte le caractère d'entrée de ville du secteur (règles qualitatives le long de la RD 728).

III.2.1.2 - LES ZONES AU ET 1AU ET SECTEURS

Les zones AU

Les zones AU correspondent aux zones à urbaniser, zones d'extension urbaine à court-moyen terme.

Ces zones correspondent aux zones constructibles, peu ou insuffisamment desservies.



en rouge les zones AU inscrites au PLU

La constructibilité des zones AU est encadrée en raison de l'insuffisance des réseaux et de la nécessité d'organiser les extensions.

L'évolution récente de la loi de solidarité et renouvellement urbain a voulu tenir compte d'un constat : la consommation de beaucoup de foncier pour une occupation légère par rapport à ce qui se faisait autrefois, notamment dans les centres anciens.

Si ce phénomène perdure, les ressources foncières seront consommées sans pouvoir les optimiser. A titre d'information, durant les dix dernières années, 1 % du territoire a été consommé pour construire de nouvelles habitations (surface correspondant à un département) et la demande reste toujours constante.

Une des incitations de la loi S.R.U. a été de favoriser la gestion économe des ressources foncières : ce qui veut dire qu'avant d'ouvrir de nouveaux terrains à la construction sur les ressources foncières, il est nécessaire d'urbaniser les zones AU ou 1AU qui sont des réserves foncières.

L'urbanisation de ces zones est de la compétence des élus même si ces zones font l'objet d'une discussion avec les partenaires institutionnels et doit être organisée dans le temps (ouverture des zones à plus ou moins long terme).

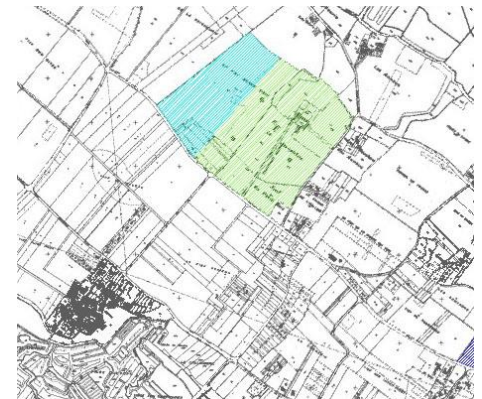
En outre conformément aux dispositions du SCOT : dans les zones AU, toute opération significative de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- *Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs conventionnés dont 15 % en logements locatifs sociaux,*
- *Soit il devra préserver au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.*

Les secteurs AUe et AUes

Le secteur AUe correspond à la zone d'hébergement de plein air, zone de camping-caravaning et équipements liés aux campings.

Il comprend un secteur AUes, secteur d'équipements légers de sports et de loisirs.



Le secteur AUt :

Le secteur AUt correspond à la zone destinée à l'aménagement d'opérations d'accueil touristique sous la forme de résidences en dur avec équipements sportifs et de loisirs, en extension du village de Luzac. Il fait l'objet d'un schéma d'organisation et d'orientations d'aménagement (pièce n°5 du PLU).

Le secteur AUx

Le secteur AUx du Puits Doux est destiné à l'aménagement d'une zone d'activités.

Ce secteur classé UX au POS est classé en secteur AUx au PLU avec définition d'orientations d'aménagement (pièce n°5 du PLU) et application de l'article L 111.1.4 du code de l'urbanisme (application de la loi Barnier, article 52).

Le règlement définit des dispositions en terme d'aspect extérieur pour garantir la qualité paysagère de la future zone d'activités.

En outre les dispositions du volet complémentaire « urbanisme commercial » de la charte architecturale de l'Ile d'Oléron » (figurée aux « orientations d'aménagement, pièce n°5 du PLU) s'appliquent au secteur AUx.

La zone 1 AU

Ces zones inscrites au PLU constituent des « réserves foncières » destinées à une urbanisation future, dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification ou révision simplifiée du P.L.U. , avec définition d'orientations d'aménagement (seule la zone 1AU des Guigniers comporte des orientations d'aménagement, pièce n°5 du PLU, qui pourront être complétées par modification du PLU).

Ces zones sont donc actuellement inconstructibles.

III.2.1.3 - LES ZONES A

La zone A et le secteur Ap

Différenciation des zones agricoles « A » des zones naturelles « N » dans le cadre de la Loi SRU

La loi SRU renforce la protection des terres agricoles :

Article R.123-7 du code de l'Urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classées en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».*

Les terres agricoles de la commune ont été repérées.

Certains secteurs agricoles présentant un caractère paysager remarquable ont été classés en zone agricole dans le PLU avec la prise en compte de leur qualité paysagère : zonage spécifique Ap.

Les exploitations agricoles en activité ont été classées en zone A afin de garantir leur pérennité, à l'exception des exploitations implantées dans le bourg de Saint Just, pour éviter l'implantation de nouveaux sièges ou bâtiments agricoles qui pourraient créer des nuisances avec les quartiers résidentiels.

La délimitation des zones constructibles a été adaptée autour des exploitations agricoles en tenant compte de l'implantation des bâtiments existants afin de garantir l'activité agricole et éviter les conflits de voisinage (Les Touches, Mauzac...)

Un zonage agricole renforcé

Le zonage agricole du PLU tient compte de la qualité agronomique des terres, de la situation des sièges d'exploitation agricole et des bâtiments d'élevage isolés, des activités aquacoles, des contraintes environnementales et paysagères.

➤ Nouvelles dispositions du PLU :

- Une zone agricole cultivée sur le plateau, autour des exploitations agricoles existantes.

La zone agricole A est maintenue constructible, réservée aux constructions agricoles, nouveaux sièges d'exploitation éventuels, non liés à l'activité aquacole pour laquelle la proximité de l'eau et des marais, de la Seudre est indispensable.

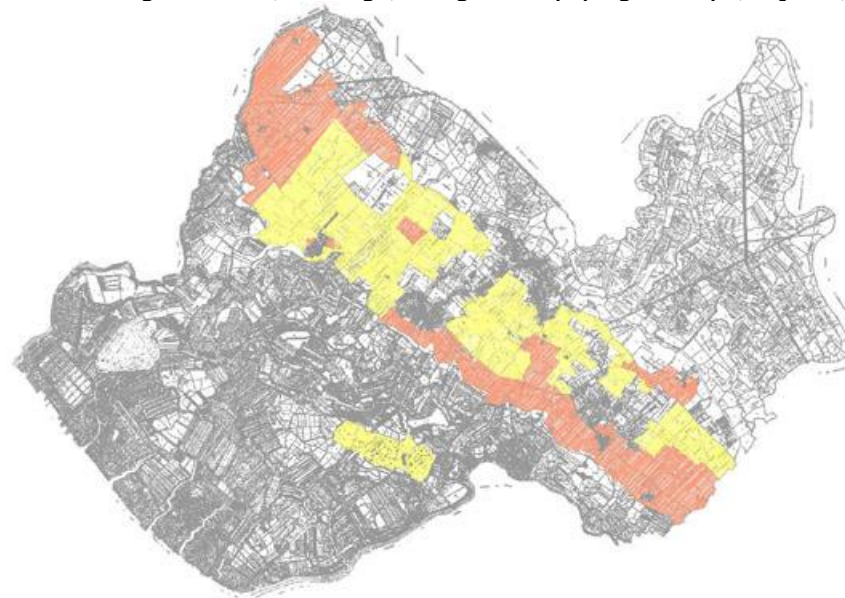
- Un secteur agricole paysager non bâti entre les marais et les bourgs et villages, sur les espaces identifiés comme « coupures d'urbanisation » au titre de la Loi Littoral (secteur Ap)

Il n'est pas souhaitable de permettre la dispersion de bâtiments agricoles et d'habitations dans les zones agricoles, sur des secteurs très visibles (effet de "mitage"), ni aux abords directs de quartiers résidentiels : risques de nuisances.

Par ailleurs les zones agricoles inscrites entre les villages, entre les bourg et les boisements, entre les marais ouverts et les entités bâties constituent souvent des "coupures d'urbanisation" au titre de la loi littoral qu'il faut préserver de toutes constructions.

Le PLU inscrit en secteur Ap : agricole " paysager, protégé " une vaste zone sur le plateau, dans laquelle les constructions, même agricoles, sont interdites.

Les zones agricoles A (en orange) et agricoles paysagères Ap (en jaune)



La zone Ao et le secteur Aox

La zone Ao est une zone bâtie, à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole.

Elle est destinée à l'aménagement et à l'accueil de constructions et installations d'activités ostréicoles, conchylicoles...

Elle couvre :

- le village ostréicole de Fosse Bertine
- quelques cabanes existantes à proximité de Fosse Bertine et d'Artouan, sur lesquelles des projets d'extension, de confortement sont envisagés
- un petit secteur identifié, limité, destiné à l'aménagement d'une installation ostréicole à l'ouest de Fosse Bertine et au nord d'Artouan

La zone Ao comprend un secteur Aox, secteur aquacole bâti caractérisés par des installations importantes (gabarit, emplois...); le règlement différencie ces installations (type entreprise SATMAR) des cabanes

traditionnelle et des petites cabanes isolées en raison de leur taille et de leur caractère quasi « industriel ».

Les parcelles et cabanes classées en zone Ao et secteur Aox étaient classées en zone NCor ou NCar au POS.

La zone Aor

La zone Aor correspond à l'ancienne zone NCor du P.O.S..

La zone Aor est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole.

Elle est identifiée comme espace remarquable au titre de la Loi Littoral (l'article L146-6 du code de l'urbanisme).

Les règles qui s'y appliquent respectent les dispositions de l'article L 146-6 du Code de l'Urbanisme.

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6 et de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme, peuvent être implantés, après enquête publique dans les cas prévus par le décret no 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- *dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;*

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les zones de marais « doux » sensibles classées en zone NCar au POS sont classées en secteur Nr au PLU.

III.2.1.4 - LES ZONES N

La zone N est la zone naturelle des espaces à protéger en raison du site et de la nature.

Article R.123-8 du CU : « les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » [...].

➤ Nouvelles dispositions du PLU :

. maintien des zones de type N : zones naturelles protégées, remarquables : espaces boisés important, espaces naturels au nord du coteau, vers les marais « Nord »

. suppression des zones NB (villages, écarts) : les habitations isolées, écarts bâtis (comportant quelques dents creuses) sont classées en secteur Nh car le zonage A (agricole) empêcherait toute évolution de l'habitat non lié à une activité agricole ; dans le secteur Nh de nouvelles habitations sont admises.

. création de secteurs au sein de la zone N : secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme:

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

L'art.R.123-9 s'applique pour les secteurs Na, Nb, Nd, **Ne**, Nh, Nhv, NI, Nr.

.../...

« Dans les secteurs mentionnés au troisième alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteurs,

d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

La zone N comprend :

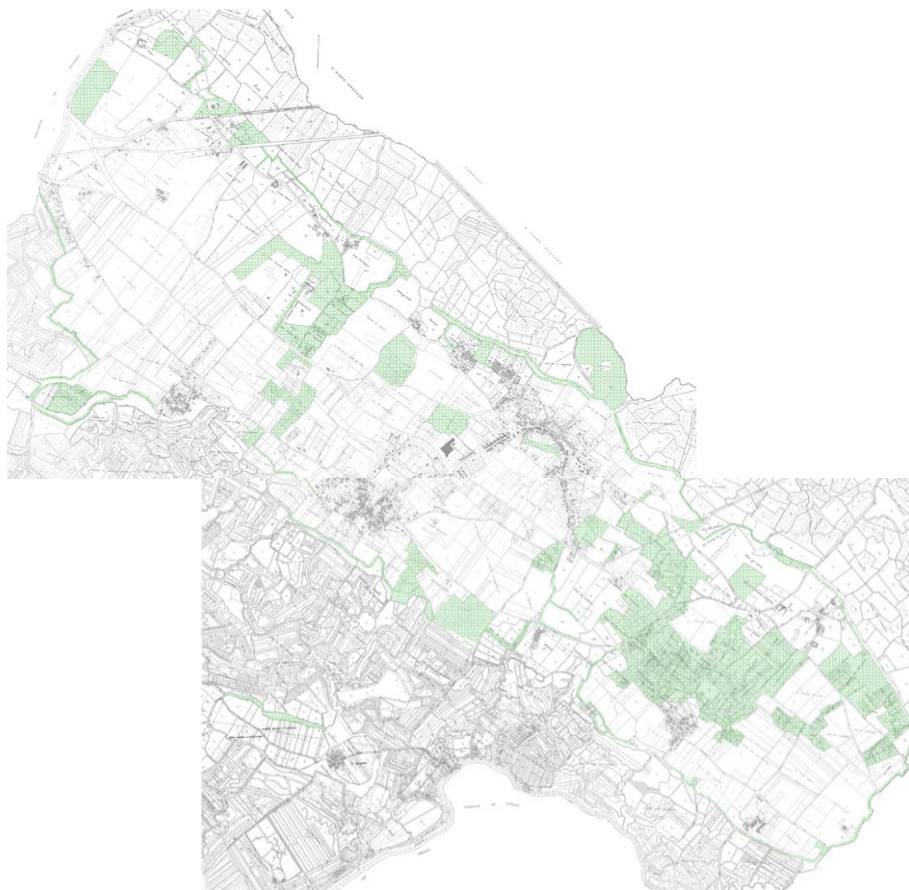
- **Le secteur Na** : secteur de l'aérodrome
- **Le secteur Nb** destiné à l'aménagement de bassins de rétention au sud de Luzac et à l'ouest de Saint Just
- **Le secteur Nd** : secteur de la déchèterie du Bournet au nord-ouest du territoire communal. Ce secteur comporte quelques petits bâtiments.
- **Le secteur Ne** : secteur réservé à la station d'épuration des eaux usées
- **Le secteur Nh** : habitat isolé (actuellement en zone NB ou NC au POS)
- **Le secteur Nhv** : habitat des nomades sédentarisés au sud-est du bourg où seules sont admis les aménagements et installations destinées à recevoir des caravanes qui constituent l'habitation principale de leurs utilisateurs, ainsi que des annexes nécessaires à l'habitat de ces personnes (application de l'article L 443-3 du CU)
- **Le secteur NI** : équipements d'accueil du Conservatoire du Littoral (Moulin des Loges, ...)
- **Le secteur Nr** correspondant aux zones à protéger au titre des espaces remarquables au titre de la Loi Littoral (ex-zone NCar du POS)

Le PLU fixe des règles d'implantation, de densité (article 9), de hauteur (article 10) pour les secteurs de type N.

III.2.2 - LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.) ET LES ESPACES VERTS PROTEGES

III.2.2.1 - Les espaces boisés classés (EBC)

La plupart des bois étaient déjà des **Espaces Boisés Classés (E.B.C.)** dans le POS précédent au titre de l'article L-130.1 du code de l'urbanisme. Cette disposition est conservée dans le PLU révisé.



Toutefois conformément aux dispositions du SCOT du Pays Marennes-Oléron et suite aux demandes de la DIREN, validées en commission

départementale des Sites du 15 décembre 2006, la protection au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme est donc étendue :

- à l'ensemble des haies, y compris celles à conforter, sur le plateau agricole, sauf celles qui soulignent les talus de l'ancienne voie ferrée,
- à quelques petits bois, notamment autour des lieux dits
- aux arbres remarquables de la commune.

La superficie des EBC passe de 123 ha au POS à 290 ha au PLU.

Voir chapitre II.2.4 - LES BOISEMENTS dans le présent rapport

III.2.2.2 - La légende « espaces verts protégés»

- ***Dans les zones AU (avec schéma d'orientations) : cas des espaces de jardins attachés aux habitations existantes :***

Il s'agit du cas de terrains situés en arrière de constructions existantes, clos (jardins) ; les propriétaires ne souhaitent pas aujourd'hui construire ces terrains, qui constituent leur jardin.

Pourtant, si le PLU ne classe pas ces « fonds de parcelles » en zone AU et s'ils ne sont pas intégrés à la réflexion d'ensemble d'urbanisation de la zone AU, ils seront probablement occupés par des constructions « en 2^e rang », avec voie d'accès le long de l'habitation actuelle. Ce type d'urbanisation n'est pas souhaitable.

Le PLU protège certains jardins plantés, lorsqu'ils présentent une qualité paysagère remarquable, en application de la Loi Paysages : beaux arbres, insertion du bâti, « espace vert tampon »... : par exemple zone AU du Bourg-Sud, mais aussi secteurs Nh (Est Luzac)

- ***Les espaces tampons à préserver car :***

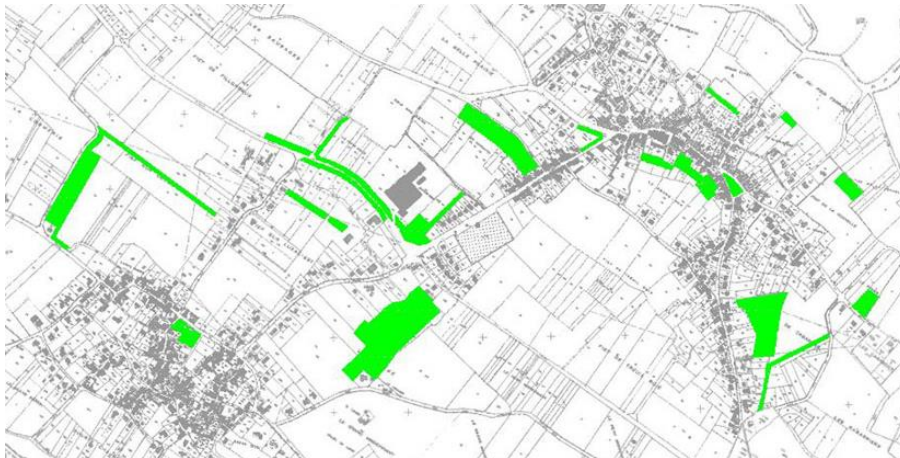
- Faisant l'objet de coupures d'urbanisation entre deux quartiers : entre la future zone d'activités du Puits Doux et les habitations existantes

- Permettant la mise en valeur ou la requalification d'espaces libres en entrées de ville : le long de la RD 728 le long de la future zone d'activités
- Garantissant le maintien d'espaces libres, naturels sur les franges bâties les plus sensibles :
 - . au nord de Saint Just, ouverture sur les marais (projet de site classé)
 - . au nord de la zone des Guigniers
- Sur les espaces aux abords des fossés et zones humides : « Les Mottes de Cabassies »

➤ ***Les espaces boisés qui accompagnent les villages et quartiers bâtis :***

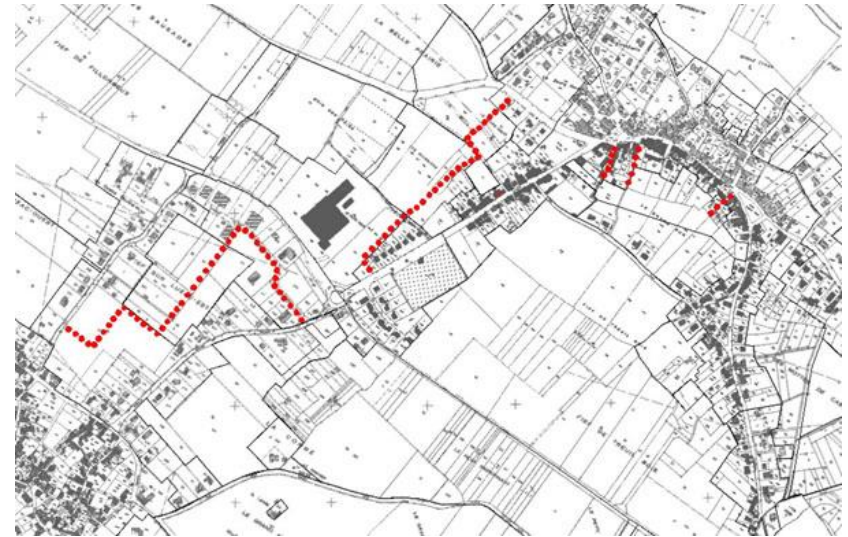
Ces espaces ne constituent pas des espaces boisés « significatifs » au titre de la loi littoral, ils ne comportant pas des sujets remarquables, une trame d'espace vert protégé est plus adaptée qu'un classement en espace boisé classé : La Combe à Luzac, Les Mottes de Cabassies à Saint Just.

➤ ***Les espaces publics : mails, placettes sont protégés par la trame EVP.***



III.2.3 - LES LIAISONS DOUCES A MAINTENIR - A RENFORCER - A AMENAGER

Sont inscrites au plan sous la forme de petits ronds rouge les liaisons « douces » piétonnes et cyclables à maintenir, à renforcer ou à aménager.

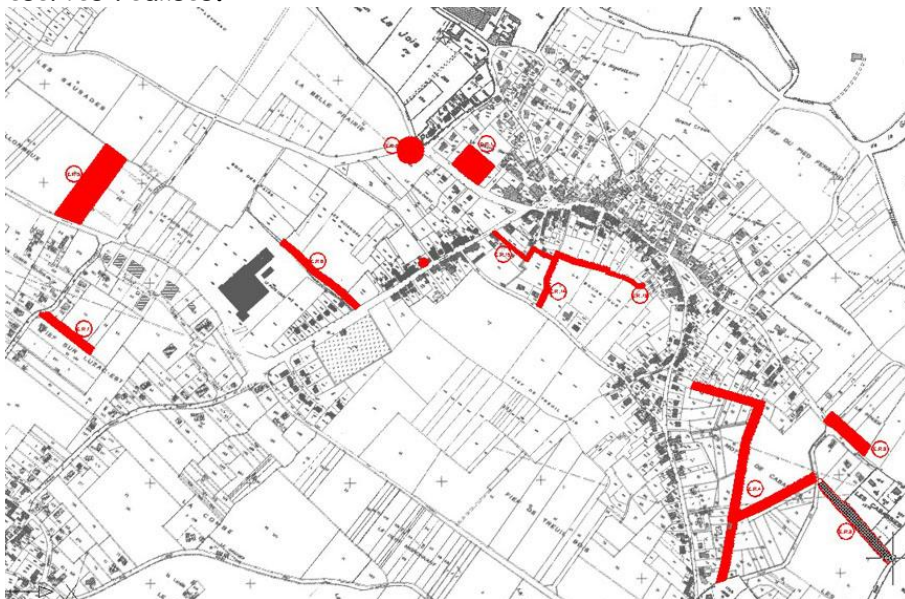


Le tracé et les caractéristiques exacts de ces liaisons ne sont pas encore connus précisément, le PLU n'inscrit donc pas d'emplacements réservés pour la réalisation de ces voies et cheminements.

Toutefois ces liaisons sont inscrites dans les orientations d'aménagement des zones AU et 1AU.

III.2.4 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les plans de zonage sont mis à jour en fonction des emplacements réservés réalisés.



III.2.4.1 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics

➤ Les accès et la desserte des zones à urbaniser AU

Les emplacements réservés destinés à l'aménagement d'accès dans les zones urbaines et à urbaniser (AU, 1AU) sont mis à jour en fonction :

- des opérations réalisées,
- du foncier,
- des orientations d'aménagements définies : voir pièce n°5 du PLU : « orientations d'aménagement » : les schémas d'organisation des zones AU font figurer ces réserves spécifiques.

Les emplacements réservés destinés à la création de voies d'accès aux zones d'extension urbaine :

N°	Destination de l'E.R.
6	Voie d'accès pour la zone «Les Guigniers » et ZA du « Puits Doux »
7	Voie d'accès pour la zone « Fief de Luzac-Est »
14	Voie à créer

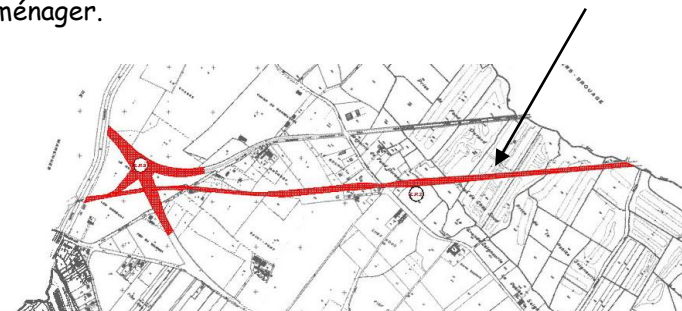
➤ Les emplacements réservés à l'aménagement de liaisons douces (piétons, vélos)

Les emplacements réservés suivants sont destinés à l'aménagement de cheminements piétons et pistes cyclables (bénéficiaire commune) :

N°	Destination de l'E.R.
2	Aménagement d'une piste cyclable
4	Aménagement des fossés et cheminements piétons (Cabassies)
8	Aménagement d'un cheminement piéton
13	Aménagement d'une liaison piétonne et cyclable
15	Aménagement d'une liaison piétonne et cyclable

Par ailleurs les liaisons « douces » vélos-piétons sont inscrites dans les orientations d'aménagement des zones et secteurs AU sous la forme de petits ronds bleus.

Le PLU crée un emplacement réservé n°2 sur la voie ferrée pour liaison vélos à aménager.



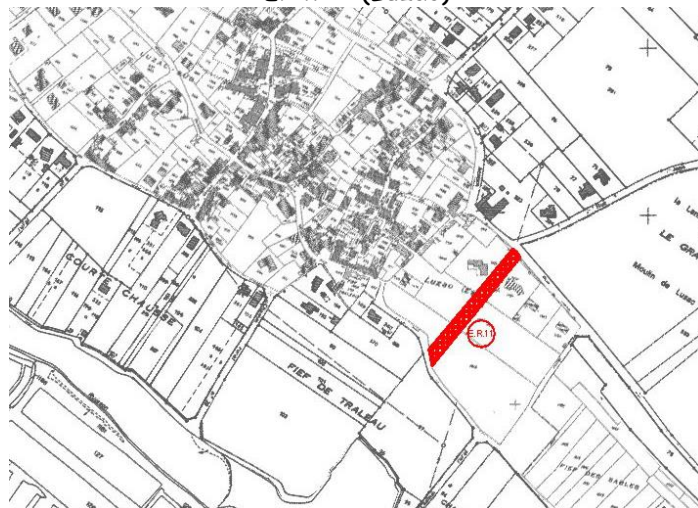
➤ **La création de bassins de rétention ou aménagement du réseau pluvial**

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au PLU pour l'aménagement de bassin de rétention le long de la RD 241 à l'ouest de Saint Just (ER 12) et l'aménagement du réseau pluvial au Sud-Est du village de Luzac (ER 11).

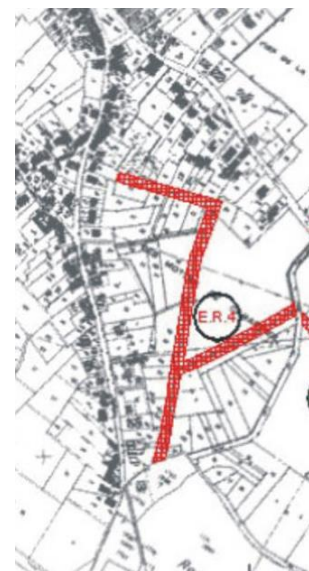
ER n°12 (ouest St Just)



ER n°11 (Luzac)



➤ **L'élargissement -aménagement de fossés**



L'emplacement réservé n°4 est destiné à l'aménagement des fossés dans le secteur des Mottes de Cabassies (et aménagement de cheminements piétons)

III.2.4.2 - Les emplacements réservés à l'aménagement / extension d'équipements

N°	Destination de l'E.R.
1	Extension pour équipement scolaire
5	Extension pour équipement sportif « Le fief de Filloneux »



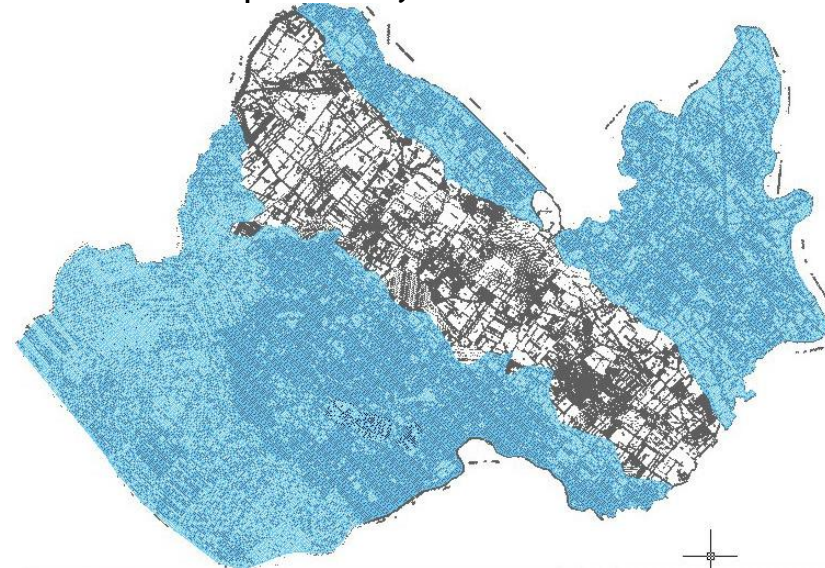
Terrain objet de l'emplacement réservé n°1, destiné à l'extension des équipements scolaires



Site d'extension pour équipements sportifs :
« Le Fief de Fillonneux »
(ER n°5)

III.2.5 - LES TRAMES IDENTIFIANT LES RISQUES NATURELS

III.2.5.1 - Le risque submersion (report de la zone submersible identifiée à l'atlas départemental)



A l'intérieur des secteurs tramés en bleu, le règlement prévoit des dispositions réglementaires spécifiques pour tenir compte du risque.

L'Atlas départemental a été réalisé sur la base d'une cote de 3,72 m NGF. Toutefois pour prendre en compte les événements climatiques récents et les évolutions législatives qui vont vers un renforcement du principe de précaution et de sécurité des biens et des personnes, les services de l'Etat demandent que la cote de référence soit portée à 4 m NGF.

Sur la commune de St Just Luzac il y a au moins une laisse de submersion constatée à + 3,97 m NGF IGN 69 au document tempête 1999. Les écarts constatés entre les laisses de submersion, lors de la tempête, proviennent de l'action de protection des ouvrages (digues, levées) ou de leur destruction au moment de la tempête. La cote de

référence du risque à prendre en compte est donc bien la cote + 4,00 m NGF IGN 69 telle que proposée au dossier.

En conséquence et en l'absence d'étude hydraulique, il convient selon les services de l'Etat, de se baser sur cette cote de référence pour délimiter la zone de risque modéré sur les secteurs à enjeux et les secteurs déjà urbanisés.

Il est généralement considéré que le risque est modéré quand la hauteur de submersion ne dépasse pas 0,50m.

Les limites de l'aléa faible (entre les cotes + 4.00 m NGF IGN 69 et + 3.50 m NGF IGN 69) devraient suivre ces cotes et être redessinées sur ces bases : demande du service hydrologie et du Préfet dans le cadre de la consultation des services (automne 2006).

➤ **Dispositions du PLU :**

Le report de la ligne de cote 3,50 m NGF est possible uniquement sur les villages de Mauzac, Luzac et Artouan pour lesquels la commune dispose de relevés de points de niveaux (zones Ua et Ub).

Le plan de zonage et sa légende ont été complétés pour le dossier d'approbation : identification de secteurs submersibles « aléa faible » et « aléa fort » avec des trames de couleurs différentes.

Les zones Ua et Ub sont couvertes en partie par des trames hachurées bleues correspondant à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion :

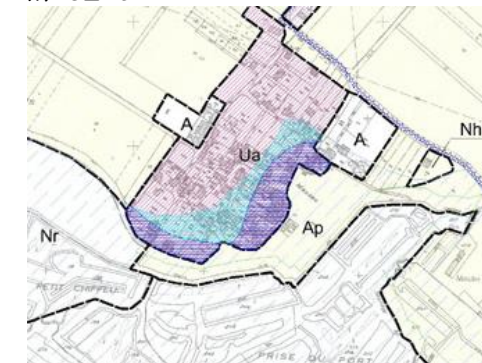
- trame hachurée bleu clair qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion, zone d'aléa faible supérieure à la cote + 3,50 m NGF IGN 69
- trame hachurée bleu foncé qui correspond à la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental risque submersion, zone d'aléa fort inférieure à la cote + 3,50 m NGF IGN 69

Identification de l'aléa fort (bleu foncé)/aléa faible (bleu clair) dans la partie constructible (zonage de type U), issue des relevés topographiques disponibles (relevés 2006)

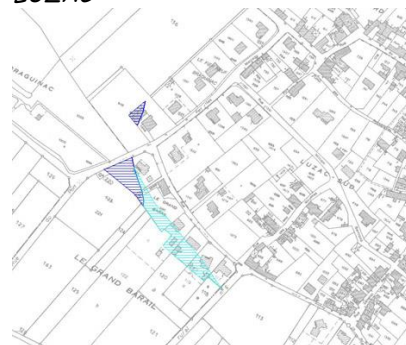
MAUZAC



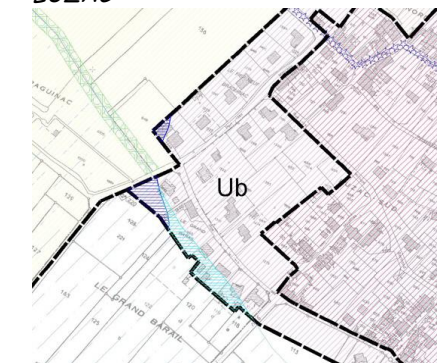
MAUZAC



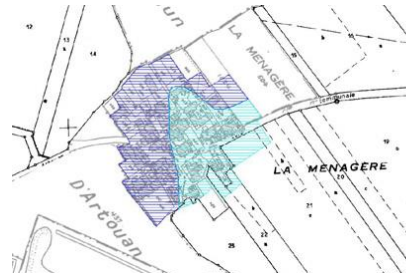
LUZAC



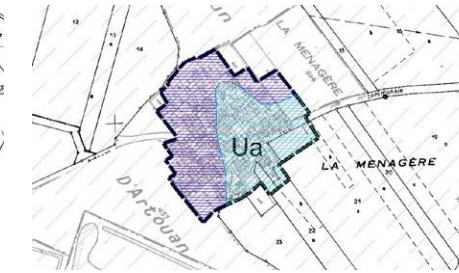
LUZAC



ARTOUAN



ARTOUAN



➤ **Dispositions du règlement :**

Le règlement a été complété pour les zones Ua et Ub ; il est fait référence aux secteurs submersibles « aléa faible » et « aléa fort » identifiés au plan de zonage avec des trames de couleurs différentes, sur les villages de Mauzac, Luzac et Artouan sur lesquels la commune dispose de relevés de points de niveaux.

. A l'intérieur de la zone submersible aléa fort identifiée au plan de zonage par une trame bleu foncé :

Toute nouvelle construction est interdite y compris les annexes (garages, abris jardin, locaux techniques,...).

. A l'intérieur de la zone submersible aléa faible identifiée au plan de zonage par une trame bleu clair :

A condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques :

- *une extension de la construction principale limitée à 20 % à condition que la cote de plancher bas soit de 4,20 m NGF, sans possibilité de remblaiement du terrain*
- *Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.*
- *Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.*

. A l'intérieur de la zone submersible aléa fort identifiée au plan de zonage par une trame bleu foncé :

- *Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations existantes.*
- *Les travaux et aménagements de nature à réduire les risques.*

Conformément à la proposition des services de l'Etat faite dans le cadre de la consultation des services (automne 2006) : en zone Ao (secteurs aquacoles), l'obligation de constructibilité du premier plancher au-dessus de la cote + 4,20 m NGF IGN 69 peut être levée et remplacée par l'obligation de poser toutes installations sensibles à l'eau au-dessus de cette cote. Il devra être du moins recommandé de mettre le premier niveau de plancher au-dessus de la cote de référence (cote + 4,00 m NGF IGN 69) sous réserve qu'il s'agisse bien d'une installation professionnelle liée à l'eau.

III.2.5.2 - Le risque lié aux zones humides

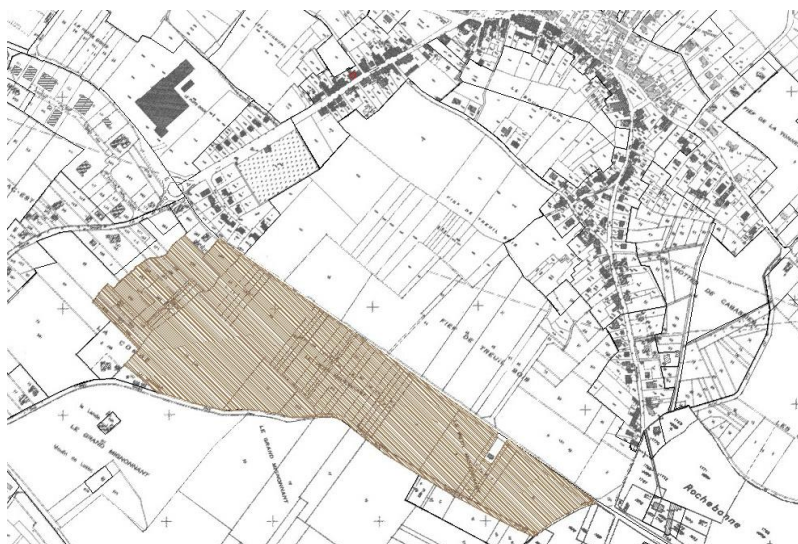


Un secteur de résurgences d'eau est identifié au PLU dans le secteur des Mottes de Cabassies : trame bleue et « espace boisés protégé ».

En outre les orientations d'aménagement inscrivent un espace vert inconstructible sur la partie identifiée comme « humide ».

III.2.5.3 - Le risque lié à la présence d'anciennes carrières.

La trame est inscrite au plan de zonage pour information ; un zonage de type A paysager (Ap) classe ce secteur sensible.



III.2.6 - LES ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIE AU TITRE DE L'ARTICLE L- 123-1,7 DU C.U.

➤ Le bâti traditionnel des bourgs et des villages

Les villages de Saint Just, Luzac, Mauzac, Les Touches, Artouan, La Puisade comportent des constructions traditionnelles (immeubles anciens, implantation à l'alignement, matériaux traditionnels) : ils sont classés en zone Ua au PLU avec des dispositions réglementaires spécifiques adaptées au bâti ancien traditionnel.

Le PLU différencie les quartiers anciens, bourgs, villages traditionnels (zonage UA avec règles spécifiques) des quartiers récents, de type pavillonnaires : classement en zone UB.

Au sein de la zone UA et dans les écarts bâtis, le règlement différencie les règles entre ce type de bâti et les dispositions applicables aux constructions neuves.

➤ Les cabanes ostréicoles :

La problématique de la réglementation relative aux cabanes est complexe : si on ne permet que les cabanes pour l'activité, un certain nombre vont être abandonnées et tomberont en ruine, malgré le dynamisme de l'activité ; si on s'oriente vers des possibilités d'utilisation des cabanes autres que professionnelles, le risque de dérives (transformation progressive des cabanes en résidences secondaires, pollutions, ...) est important...

Les choix communaux dans le cadre du PLU sont :

- de ne pas autoriser d'activités autres que ostréicoles ou liées à l'aquaculture, la pêche, la mer ou la préservation des savoir faire anciens
- de différencier dans les zones ostréicoles les règles en applicables aux cabanes traditionnelles de celles applicables aux cabanes professionnelles, neuves, pour garantir la préservation : des cabanes traditionnelles

➤ Le patrimoine recensé par la DRAC

L'annexe 1 du présent rapport de présentation reprend l'inventaire réalisé par la DRAC en 2004.

CHAPITRE IV

**INCIDENCES DES ORIENTATIONS
DU P.L.U.
SUR L'ENVIRONNEMENT**

**PRISE ENCOMPTE DE SA
PRESERVATION
ET DE SA MISE EN VALEUR**

IV.1 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU ET PROJETS SUR L'ENVIRONNEMENT

IV.1.1 - LES ZONES D'HABITAT - LES EXTENSIONS URBAINES

L'accueil de nouvelles populations et la définition de terrains constructibles autour du bourg et des villages passent par l'analyse des caractéristiques et contraintes des sites potentiel de développement urbain.

Le PLU peut orienter la forme urbaine des secteurs d'extension future : zones de type AU aux abords du bourg.

Dans les zones AU prévues au PLU, les schémas d'aménagement :

- prévoient les **accès** aux futurs quartiers pour garantir la meilleure sécurité et éviter la multiplication d'entrées-sorties sur les axes routiers
- intègrent des **liaisons inter-quartiers** avec es équipements du bourg pour que les futurs habitants participent véritablement à la vie communale
- prévoient l'**aménagement d'espaces verts et plantations** pour assurer la qualité paysagère et la bonne insertion des futurs quartiers

Le respect de ces schémas d'organisation permet l'utilisation rationnelle des terrains et une certaine maîtrise des formes urbaines et évite l'enclavement de parcelles.

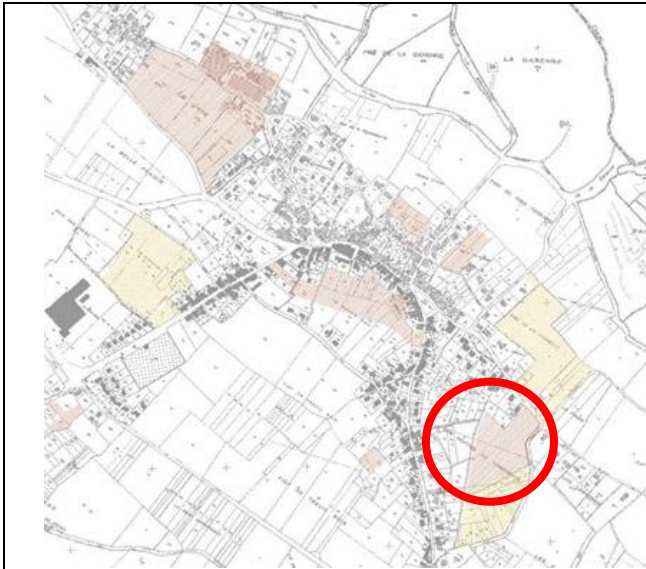
Le développement de l'habitat est envisagé :

- sur les zones U, et à urbaniser (ex zone NA au P.O.S. en vigueur) : il s'agit de « remplir » l'enveloppe urbaine, agglomérée existante : zonage de type AU (zones constructibles sous réserve des orientations d'aménagement définies au PLU), 1AU (« réserves foncières », zones constructibles à moyen-long terme)
- sur des terres agricoles aux abords et en continuité des bourgs de Saint Just et de Luzac et de leurs extensions récentes
- en « marge » sur des secteurs très restreints autour de villages et écarts bâtis : Les Touches

L'aménagement de ces zones doit :

- Rendre les opérations d'urbanisme cohérentes par rapport aux enjeux de développement de la commune
- Permettre la construction de logements de résidents permanents (accès au foncier)
- Assurer de véritables liaisons piétonnes et cyclables entre les différents quartiers et commerces et équipements
- Créer des opérations structurées avec des rues, des placettes, des espaces paysagers en « greffe » avec les bourgs, villages, quartiers résidentiels existants

ZONE AU SAINT JUST / LES MOTTES DE CABASSIES

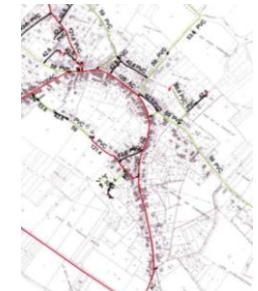


NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune de Saint Just Luzac, mai 2006)

- proximité directe des équipements (Mairie, poste, école, ...)
- assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs)
- réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné
- borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone
- électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone



assainissement



eau potable

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

- Pas d'impacts négatifs sur l'environnement
- Prise en compte du caractère humide de la partie Ouest de la zone (résurgences en période de pluies) Maintien d'un espace tampon non constructible et affichage de la zone humide au PLU
- Prise en compte des fossés existants : principe de « bouclage » de la voie avec maintien du fossé, inscription d'emplacements réservés pour aménager, entretenir les fossés existants
- Maintien d'un zonage N sur la partie en friche et abords des fossés.

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Il n'existe pas d'exploitation agricole.



fossé existant le long de la voie bordant la limite Est de la zone

**ZONE AU
SAINT JUST / BOURG SUD**



NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune de Saint Just Luzac, mai 2006)

- proximité directe des équipements (Mairie, poste, école, ...)
- assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs)
- réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné
- borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone
- électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone



assainissement



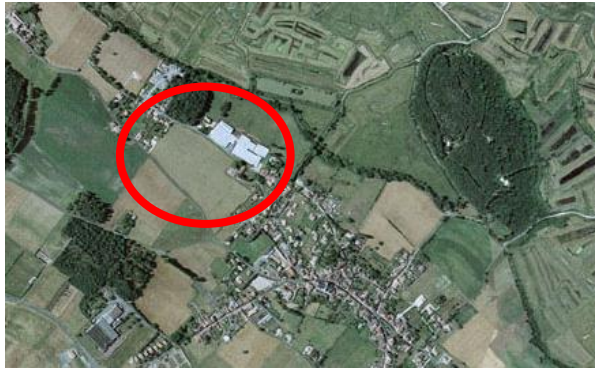
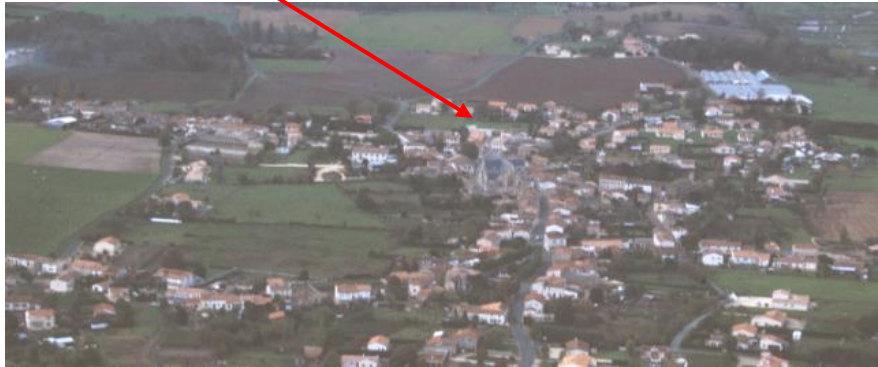
eau potable

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

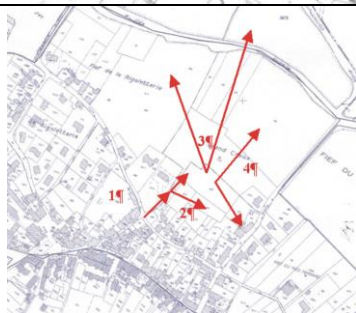
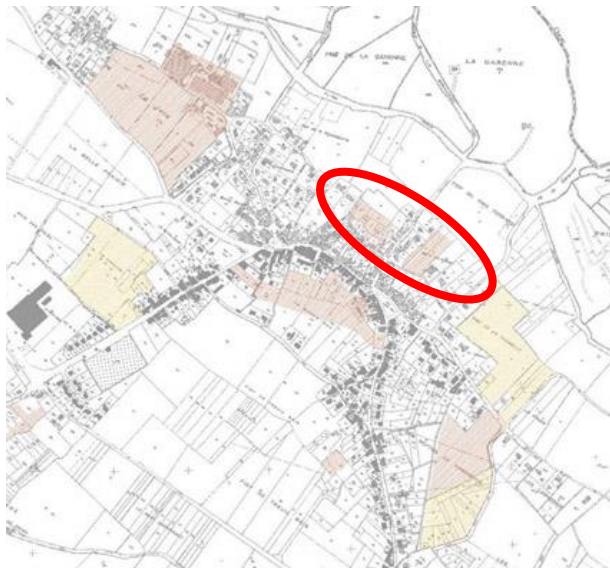
- Pas d'impacts négatifs sur l'environnement
- Prise en compte des jardins en arrières de parcelles (maisons de bourg) au nord de la zone
- Maintien d'un espace tampon non constructible (petits ronds verts au plan)
- Prise en compte des chemins et liaisons piétonnes à maintenir et à renforcer
- Maintien de l'espace boisé classé entre la future zone à urbaniser et le quartier en cours de construction au sud

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Il n'existe pas d'exploitation agricole.

  ZONE AU SAINT JUST / LA JOIE	
   <i>Vue depuis le carrefour (calvaire) « La belle Prairie »</i> <i>vue depuis le chemin au sud des serres actuelles</i>	
NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006) - proximité directe des équipements (Mairie, poste, école, ...) - assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs) - réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné - borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone - électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone - eaux pluviales : une réserve d'eau - bassin de rétention est envisagé à l'ouest de la zone : inscription d'un emplacement réservé pour son aménagement	  <i>assainissement</i> <i>eau potable</i>
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES - Pas d'impacts négatifs sur l'environnement - Définition d'orientations d'aménagement spécifiques pour garantir la qualité de l'entrée de ville et renforcer les chemins et liaisons piétonnes vers le bourg et ses services	IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE Il n'existe pas d'exploitation agricole.

**ZONE AU
SAINT JUST / LE GRAND CREUX / FIEF DU PIED FERRAND**



1



2



3 - vue depuis le chemin à l'est de la zone : accroche au tissu bâti existant, arrières de parcelles à soigner



4 - vue vers le Nord : marais et masse boisée de La Garenne

NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006) - proximité directe des équipements (Mairie, poste, école, ...) - assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs) - réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné - borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone - électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone	assainissement eau potable
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES - vues sur le marais au nord à préserver : bande tampon inconstructible inscrite au PLU (orientations d'aménagement, obligation d'un traitement de fonds de parcelles soigné, enherbé) - L'obligation d'espaces de qualité au nord : frange nord du village en limite avec les espaces naturels (projet de site classé, Natura 2000) : arrières de parcelles soignés, espaces libres préservés, façades arrières (volumes, orientations) intégrées au site - Des hauteurs limitées pour préserver les vues depuis les marais au nord	IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE Il n'existe pas d'exploitation agricole sur le site.

ZONE AU LUZAC / LE TEMPLE



frange bâtie de Luzac à l'Est



vue sur la zone depuis la voie au sud de la zone (en bordure du village de Luzac)



eue étendue sur la zone depuis le sud

NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006)

- assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs)
- réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné
- borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone
- électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone



assainissement



eau potable

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

- aménagement d'ensemble sur la zone, cohérence et échanges entre les différentes opérations résidentielles et touristiques
- préservation de l'entrée de ville Ouest : franges nord et ouest de la zone à soigner

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Il n'existe pas d'exploitation agricole sur le site.

**ZONE AU
LUZAC / LA COMBE**



RD 241 E, sortie de Luzac vers Saint Just

NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006)

- assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs)
- réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné
- borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone
- électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone



assainissement



eau potable

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

- Pas d'impacts négatifs sur l'environnement : urbanisation en continuité avec le quartier résidentiel implanté de part et d'autre de la voie (RD 241 E)
- Préservation des espaces verts, boisés à l'est de la zone et du bourg de Luzac

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Il n'existe pas d'exploitation agricole sur le site.

	ZONE AU LUZAC / FIEF SUR LUZAC EST 
NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006) - assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs) - réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné - borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone - électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone	 assainissement eau potable
IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES - Pas d'impacts négatifs sur l'environnement : urbanisation en continuité avec le quartier résidentiel implanté au sud (lotissement résidentiel) et avec la ZA des Quatre Moulins au Nord - Inscription de liaisons piétonnes et cyclables entre la ZA et le bourg de Luzac (orientations d'aménagement)	IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE Il n'existe pas d'exploitation agricole sur le site.

BILAN ZONES A URBANISER AU RESERVEES A L'HABITAT INSCRITES AU P.L.U. REVISE

DENOMINATION DES ZONES AU	SURFACE EN HECTARES	CAPACITE D'ACCUEIL EN NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS - SIMULATION*
<i>SAINT JUST</i>		
LES MOTTES DE CABASSIES	2,2	16
LE BOURG SUD	2,6	5
LA JOIE	7,4	55
LE GRAND CREUX / FIEF DU PIED FERRAND	1,2	13
<i>LUZAC</i>		
LA COMBE	5,2	20
FIEF DE LUZAC-EST	4,0	24
LE TEMPLE	4,2	22 + 25
<i>SURFACE TOTALE DES ZONES AU</i>	<i>26,8</i>	<i>178</i>

**Simulation réalisée à partir des schémas d'orientations d'aménagement, emprise de voiries et espaces publics soustraits à la surface totale des zones AU*

Sur les zones AU inscrites au PLU ce sont donc environ 178 logements qui pourront être réalisés à court-moyen terme, sous réserve du respect de la compatibilité des opérations d'aménagement avec les schémas définis dans les « orientations d'aménagement ».

➤ LES ZONES 1AU DESTINEES AUX FUTURES ZONES RESIDENTIELLES

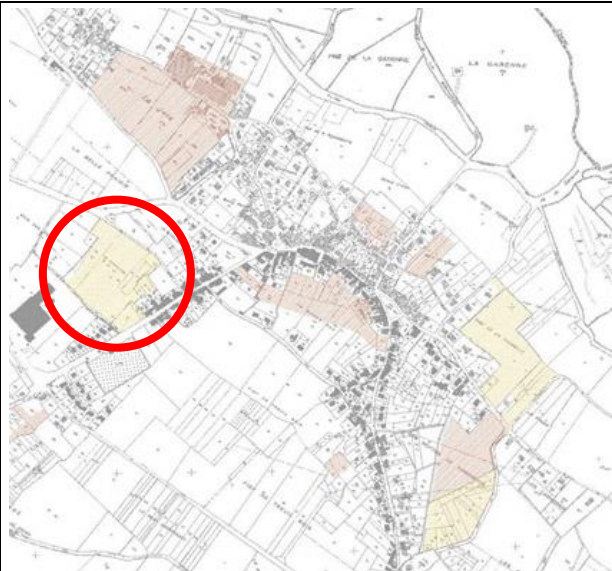
L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est conditionnée par une modification ou une révision simplifiée du PLU avec élaboration d'un schéma d'aménagement et/ou orientations d'aménagement.

PLAN DE REPERAGE DES ZONES 1AU EN JAUNE PALE AU PLAN



Les zones 1AU destinées à l'urbanisation à moyen-long terme après modification ou révision simplifiée et élaboration d'un schéma et orientations d'aménagement, dans le respect des conditions d'ouverture à l'urbanisation définies au SCoT approuvé en décembre 2005 : elles sont localisées autour du bourg de Saint Just :

- **Les Guigniers** en entrée Sud de Saint Just, au-dessus de la zone d'activités future : un schéma et des orientations d'aménagement ont été définies pour cette zone particulièrement bien placée (proximité des commerces, services, équipements...)
- **Les Mottes de Cabassies Sud**, en continuité directe avec le secteur Nord classé en zone AU ; son urbanisation pourra être envisagée après urbanisation de la partie nord et aménagement des voiries et accès aux fossés. Par ailleurs les principes de desserte devront être examinés.
- **Fief de la Tonnelle** : au nord-est de Saint Just, le long de la RD 18 et en bordure nord limitée par les zones de marais



NIVEAU D'EQUIPEMENT - LES RESEAUX ET LA DEFENSE INCENDIE (source : commune, mai 2006)

- proximité directe des équipements (Mairie, poste, école, ...)
- assainissement : schéma d'assainissement en cours ; à renforcer dans le cadre de l'aménagement de la zone (cadre PVR ou à la charge des aménageurs)
- réseau eau potable : réseau suffisamment dimensionné
- borne incendie : à renforcer-compléter dans le cadre de l'aménagement de la zone
- électricité : réseau à compléter-étendre dans le cadre de l'aménagement de la zone



assainissement



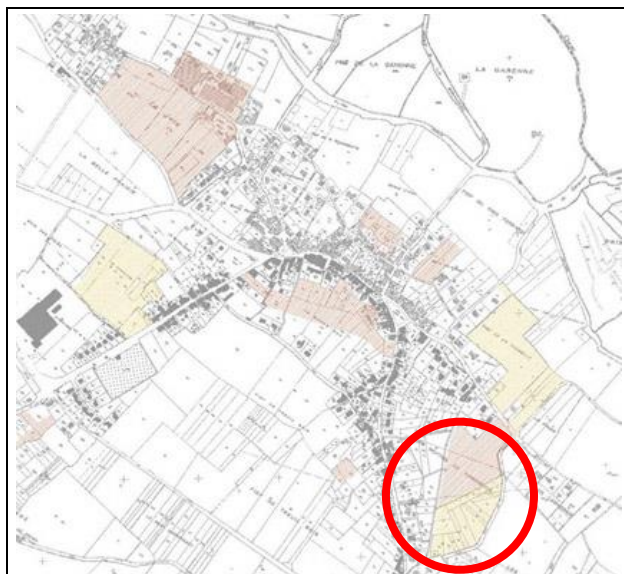
eau potable

IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

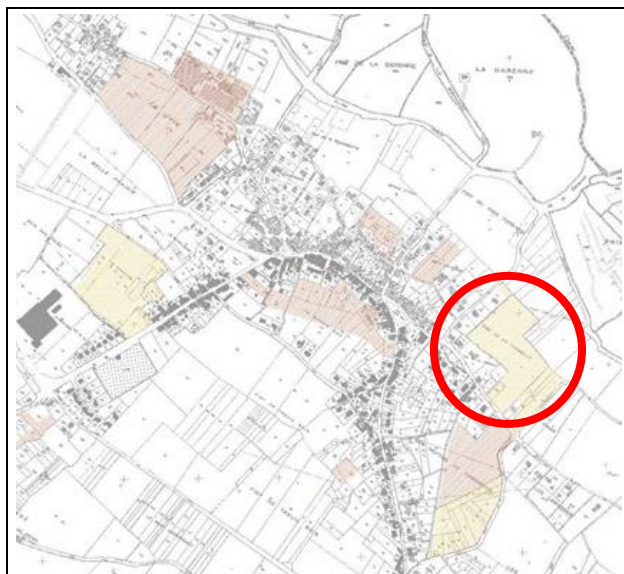
- Pas d'impacts négatifs sur l'environnement
- Définition d'orientations d'aménagement spécifiques pour garantir la qualité et la sécurité des accès et pour aménager des liaisons piétonnes et cyclables vers le bourg et ses services et vers les commerces au sud de la RD 728

IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Il n'existe pas d'exploitation agricole sur le site.



ZONE 1AU
SAINT JUST / MOTTES DE CABASSIES SUD



ZONE 1AU
SAINT JUST / FIEF DE LA TONNELLERIE



BILAN ZONES A URBANISER A MOYEN-LONG TERME AU INS CRITES EN ZONES 1AU P.L.U. REVISE

DENOMINATION DES ZONES 1AU	SURFACE EN HECTARES	CAPACITE D'ACCUEIL EN NOMBRE DE LOGEMENTS POTENTIELS - SIMULATION *
LES GUIGNIERS	3,6	32
MOTTES DE CABASSIES SUD	1,8	15
FIEF DE LA TONNELLERIE	3,7	30
SURFACE TOTALE DES ZONES 1AU	9,1	77

** estimation réalisée à partir d'une emprise de 25 % réservée à la voirie et aux espaces publics et une moyenne parcellaire de 800 m²*

Sur les zones 1AU inscrites au PLU ce sont donc environ 77 logements qui pourront être réalisés à moyen-long terme.

Les secteurs inscrits en zone 1AU ne remettent pas en cause l'activité agricole, qui ne peut pas s'exercer dans des conditions satisfaisantes en raison de la configuration des terrains :

- terrains « enclavés » très proches des habitations sur le secteur des Guigniers,
- fossés et zone humide aux mottes de Cabassies
- proximité des habitations récentes au Fief de la Tonnellerie : secteur en évolution

les terrains inscrits en zone 1AU ne remettent pas en cause les « coupures d'urbanisation » à conserver entre les quartiers construits et abords directs du bourg de Saint Just et les espaces naturels de marais eu nord et de boisements épars à l'est.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU du Fief de la Tonnellerie des dispositions spécifiques devront être définies pour garantir la préservation de l'ouverture sur les marais » au nord et la qualité de la frange nord de la zone : interface coteau urbanisé / marais.

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Les objectifs relatifs à la cohérence entre urbanisation et logements sociaux

Le diagnostic a fait ressortir un manque de logements permanents et notamment un manque de logements locatifs conventionnés qui permettent un accès au logement d'une part importante de la population. Ainsi deux priorités devront être recherchées dans les PLH et dans les PLU et cartes communales.

1) Le renforcement de l'habitat permanent

Pour maintenir un niveau d'offre suffisant sur le Pays Marennes Oléron, il est nécessaire que la production de résidences principales soit maintenue à un niveau soutenu. Ainsi le nombre de résidences principales à construire pour chaque sous-territoire à l'horizon 2020 a été évalué en prospective comme suit :

- . Territoire de concentration urbaine : 2.500 résidences principales
- . Territoire de spécificité touristique : 610 résidences principales
- . Territoire de centralité secondaire : 2.160 résidences principales
- . **Territoire de renforcement résidentiel : 1.010 résidences principales**
- . Territoire de stabilité : 110 résidences principales.

La production mentionnée ci-dessus permet de répondre aux besoins de la croissance de population envisagée sur le Pays à l'horizon 2020.

Parallèlement à cette production de résidences principales, la transformation de résidences secondaires en résidences principales doit être encouragée au maximum notamment dans le territoire de concentration urbaine et le territoire de spécificité touristique puisqu'elle n'a aucune incidence sur la consommation foncière.

Pour favoriser ce renforcement de l'habitat permanent, la majorité des zones A Urbaniser définies par les communes dans les PLU devront faire l'objet d'opérations d'ensemble favorisant la densité et la mixité. En effet, en encourageant ce type d'opérations les communes bénéficient d'une meilleure visibilité en ce qui concerne le projet dans son ensemble (programme, aménagement des espaces publics,...).

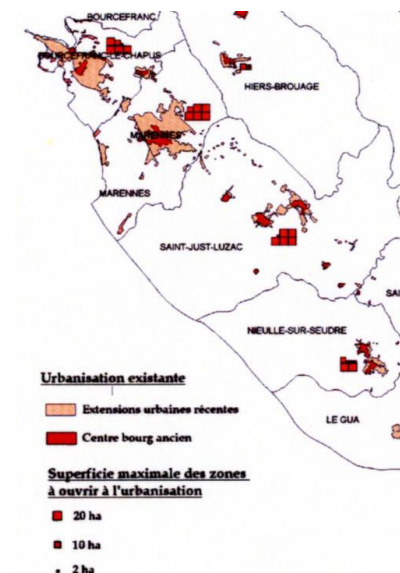
Pour faciliter le suivi ainsi que la mise en œuvre de l'évaluation du ScoT, la consommation de foncier pour les résidences principales est déclinée par sous-territoire dans la carte page suivante.

COMPATIBILITE PLU/SCOT

Saint Just Luzac est localisé dans l'entité/ le territoire de « renforcement résidentiel » :

Un des objectifs de la commune, inscrit dans son PADD est d'afficher des zones d'accueil de nouvelles populations, diversifiées, dans son PLU.

Sur les zones AU inscrites au PLU ce sont environ 178 logements qui pourront être réalisés à court-moyen terme, sous réserve du respect de la compatibilité des opérations d'aménagement avec les schémas définis dans les « orientations d'aménagement ».



Sur les zones 1AU ce sont à terme environ 77 logements qui pourraient être réalisés à moyen-long terme

Soit un total de 255 logements potentiels dans les zones de type AU.

On peut estimer à une trentaine de logements le potentiel constructible sur les zones classées en zones U et Nh ;

Soit un total de 290 logements environ possibles dans le care du PLU, après ouverture à l'urbanisation de l'ensemble des zones 1AU.

Les perspectives d'évolution traduites au PLU sont donc compatibles avec les orientations du SCoT approuvé.

2) Le renforcement de l'habitat locatif conventionné

L'accueil et la trajectoire résidentielle des ménages doivent être facilités par le renforcement de l'offre en habitat locatif social.

En 2002, seulement 4% des résidences principales étaient des logements locatifs conventionnés.

Pour améliorer cette situation et augmenter l'offre l'objectif est de passer à 8% de logements locatifs conventionnés. Cela signifie un effort important car il faudra que 17% de la construction neuve du pays soit consacrée désormais au logement locatif conventionné. C'est à cette condition que l'on arrivera à l'objectif de 8% à l'horizon 2020.

Au sein de ces 8% de logements locatifs conventionnés, 6 % devront être des logements locatifs sociaux soit 10 % de la production des résidences principales.

Ci-dessous est précisé le nombre de logements conventionnés (dont les logements locatifs sociaux) à produire par sous territoire à l'horizon 2020 :

- . Territoire de concentration urbaine : 445 logements conventionnés dont 289 logements sociaux
- . Territoire de spécificité touristique : 134 logements conventionnés dont 81 logements sociaux
- . Territoire de centralité secondaire : 295 logements conventionnés dont 154 logements sociaux
- . **Territoire de renforcement résidentiel : 190 logements conventionné dont 141 logements sociaux**
- . Territoire de stabilité : 37 logements conventionnés dont 27 logements sociaux

Pour faciliter le suivi ainsi que la mise en œuvre de l'évaluation du ScoT, la production de logements locatifs conventionnés (dont les logements locatifs sociaux) est déclinée par sous territoire (à titre indicatif)

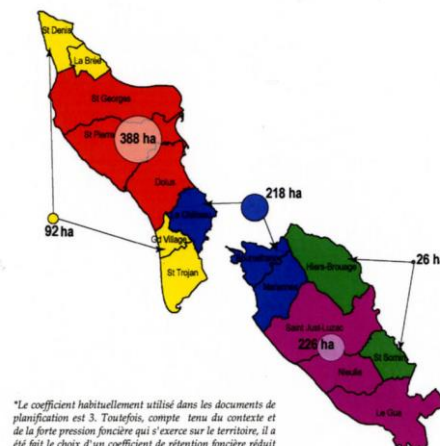
OBJECTIFS EN TERME DE LOGEMENTS CONVENTIONNES

Objectifs de logements conventionnés à produire par sous-territoire



OBJECTIFS EN TERME DE LOGEMENTS SOCIAUX

Besoin foncier* maximum pour les résidences principales par sous-territoire



*Le coefficient habituellement utilisé dans les documents de planification est 3. Toutefois, compte tenu du contexte et de la forte pression foncière qui s'exerce sur le territoire, il a été fait le choix d'un coefficient de rétention foncière réduit de 2 (un coefficient de 1 n'étant pas réaliste). Ce coefficient de rétention foncière permet de prendre en compte les situations de blocage, de mûrissement et d'inertie mais également d'élaborer une stratégie foncière à long terme. Le besoin foncier maximum correspond au foncier nécessaire à la production des résidences principales multiplié par un coefficient de 2.

Les objectifs du SCoT approuvé en décembre 2005 sont inscrits dans les orientations d'aménagement (pièce n°5 du PLU), pour garantir la mixité des zones résidentielles et la création de logements conventionnés et sociaux :

Les orientations d'aménagement et le règlement (AU, 1AU) inscrivent les objectifs définis au Scot :

Toute opération significative de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement contribuer aux principes de mixité sociale :

- Soit l'opérateur devra réaliser 25 % de logements locatifs conventionnés dont 15 % en logements locatifs sociaux,*
- Soit il devra préserver au moins 15 % de la superficie de l'opération pour la réalisation de logements locatifs sociaux. Ces 15 % d'espace ne pourront être affectés à aucun type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs sociaux.*

L'objectif communal est de faire réaliser ces logements par les organisme habilités ou par les promoteurs directement, la commune n'envisage pas aujourd'hui d'aménager ou de réaliser des logements sociaux ou aidés. Elle souhaite répartir les logements conventionnés, aidés, locatifs sociaux dans différentes zones d'extension urbaine, sur Saint Just et sur Luzac.

Une réflexion est en cours sur la zone AU de La Combe à Luzac, pour l'aménagement de logements sociaux.

A terme ce sont environ 64 logements conventionnés et/ou sociaux qui seraient réalisés au sein des zones AU et 1AU (25 % de 255 logements potentiels).

3) La politique foncière

La politique foncière et la mixité sociale doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme (PLU) pour limiter la spéculation et garantir la diversité de l'habitat.

Les collectivités ont une et une seule marge de manœuvre efficace pour mettre en place une politique foncière mais également eu coûteuse si elles veulent. Elles doivent préalablement imposer un cadre juridique pertinent et strict dans leur document d'urbanisme pour arriver à leurs fins et maîtriser la spéculation et les opérations qui voient le jour sur leur territoire.

- Favoriser dans les PLU les opérations de taille significative

La majorité des zones A Urbaniser des PLU devront faire l'objet d'opérations d'ensemble favorisant la densité et la mixité. En effet, en encourageant ce type d'opérations les communes bénéficient d'une meilleure visibilité en ce qui concerne le projet dans son ensemble (programme, aménagement des espaces publics, ...). De plus elles devront jouer au moins un rôle incitatif et de suivi pour assurer la qualité urbaine et la mixité de ces opérations.

- Le principe de réserves foncières à destination de l'habitat locatif conventionné dans les opérations d'ensemble

Toute opération de plus de 800 m² de SHON (ou 5 lots) devra obligatoirement mettre en œuvre les principes de mixité sociale. Si l'opérateur n'a pas réalisé le nombre de logements locatifs conventionnés comme définis précédemment alors il devra réserver au moins 15% de la superficie de l'opération au bénéfice de la collectivité pour la réalisation de logements locatifs conventionnés. Ces 15% d'espace ne pourront être affectés à aucun autre type de construction. La collectivité pourra ainsi se porter acquéreur de cet espace et réaliser ou faire réaliser ces logements locatifs conventionnés.

- Le principe de gestion économe de l'espace

Les documents d'urbanisme (PLU et cartes communales) devront limiter l'ouverture des terrains à l'urbanisation.

Les chiffres ci-dessous indiquent les superficies maximales des zones qui pourront être ouvertes à l'urbanisation à l'horizon 2020 (zones AU à

vocation d'habitat des PLU, en tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de 2):

- . Territoire de concentration urbaine : 388 ha (194 ha x 2)
- . Territoire de spécificité touristique : 92 ha (46 ha x 2)
- . Territoire de centralité secondaire : 218 ha (109 ha x 2)
- . **Territoire de renforcement résidentiel : 226 ha (113 ha x 2)**
- . Territoire de stabilité : 26 ha (13 ha x 2)

COMPATIBILITE PLU/SCOT

Les surfaces des zones AU et 1 AU sont respectivement de :

- *26,8 hectares pour les zones AU*
- *9,1 hectares pour les zones 1AU*

soit environ 37 hectares (sur 113 X 2)

Il s'agit de zones réparties autour des bourgs de Saint Just et de Luzac exclusivement, qui sont de dimension satisfaisante pour permettre un aménagement cohérent, d'ensemble ; leur urbanisation est conditionnée au respect des dispositions définies dans les orientations d'aménagement : orientations écrites, schéma d'organisations générales, principes de formes urbaines...

L'objectif est d'éviter / limiter les constructions au coup par coup, isolées, qui ne permettent pas un urbanisme satisfaisant, favorisent l'enclavement de terrains et rendent coûteux les aménagement des réseaux et voiries...

IV.1.2- LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES - EXTENSION DE LA Z.A. DES QUATRE MOULINS/LE PUIXS DOUX

Ux

La zone Ux correspond à la zone d'activités existantes au sud de la RD 728.



La zone NAX au POS, aménagée aujourd'hui est classée en zone UX au Sud de la RD 728.

La Communauté de Communes envisage de renforcer cette zone d'activités de l'autre côté de la RD 728, face à la zone actuelle et en continuité de l'activité « les Huttes ».

La zone inscrite en UX au POS, comportant le bâtiment d'activités « Les Huttes » est élargie et classée en zone AUX ; son urbanisation devra respecter les orientations d'aménagement définies dans le cadre du PLU.

Ces terrains localisés le long de RD 728, voie à grande circulation, est soumise à l'application de l'article 52 de la Loi dite « Barnier » et à l'article 111.1.4 du Code de l'Urbanisme.



Vue sur la future zone d'activités depuis la RD 728

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme incite, à partir d'une réflexion sur les abords des voies majeures, à remodeler la périphérie urbaine et les entrées de ville, et à assurer une bonne insertion des zones et des extensions urbaines.

Malgré son caractère ponctuel, l'application de la nouvelle réglementation est un moteur de requalification, à la fois des axes routiers et des implantations qui les jouxtent.

L'entrée de ville s'en trouvera ainsi re-qualifiée à la fois par la proximité et la continuité du bâti.

A l'échelle de l'automobiliste, la notion de parcours et de découverte de St Just par la RD 728 est extrêmement importante : l'aménagement des abords de la voie, le traitement paysager doit s'appuyer autant sur des éléments du site naturel que sur le paysage urbain, afin de mettre en valeur les sites en atténuant les perspectives dégradées et notamment les impacts des bâtiments d'activités, parfois peu esthétiques.

Il s'agit de maîtriser les abords de la voie pour préserver la qualité du site et l'image de la commune.

L'effet exclusif de « vitrine » aux abords des voies de circulation, entrées de ville n'est pas souhaité. La réalisation de zones commerciales et d'activités le long des voies classées à grande circulation doit aujourd'hui être accompagnée impérativement de mesures paysagères, architecturales.

Situation - Analyse du site



RD 728 : en venant de Marennes, giratoire d'entrée de Saint Just et de Luzac

La zone se situe à l'articulation du carrefour de la RD 728 et de la rue Garesche, entrée de ville sud de Saint Just.

La réalisation du giratoire a permis d'en améliorer la visibilité et la sécurité.

L'aménagement de la zone d'activités et l'aménagement du giratoire ont créé un ralentissement pour les usagers de la RD 728 qui réduit la vitesse des automobilistes et permet de meilleures conditions de sécurité.

Toutefois ce carrefour reste extrêmement utilisé puisque tous les équipements et les services sont situés sur le bourg de Saint-Just, alors que Luzac accueille près de 40 % de la population totale de la commune. Enfin, la création de la zone d'activités a engendré de nouveaux déplacements automobiles vers et depuis la zone.

Il ne peut donc pas être envisagé de nouvel accès (ou « branche ») sur le giratoire existant, vers la future zone d'activités.

La RD 728 en provenance de Saintes et en provenance de Marennes traverse des zones « naturelles » où le bâti est peu important et visible.

La proximité de ces espaces « naturels » constitués soit par des bois, soit par des vues intéressantes sur le marais, contribue à la qualité de la route et de la traversée de la commune.

Aujourd'hui la RD 728 est donc construite dans sa quasi totalité côté sud, selon une ligne de recul (imposée au POS).



Toutefois les implantations, gabarits et aménagements des abords insuffisants ou médiocres ne constituent pas une zone cohérente et homogène, ni une entrée de ville qualitative.

Application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

Le dernier alinéa de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme précise que les dispositions relevant de l'inconstructibilité ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La commune a souhaité, dans le cadre de la révision du P.L.U., engager une réflexion approfondie sur ce site et proposer un aménagement de qualité pour une insertion meilleure des établissements sur le site de l'entrée Sud de St Denis du Pin.

Les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme, introduit par l'article 52 de la Loi Barnier (1995), sont respectées :

Le recalage de la zone AUx, la non-application des règles d'inconstructibilité dans leur totalité sur cette zone, la non application du recul de 75 mètres depuis l'axe de la voie intéressée se justifient par différentes mesures compensatoires :

Au regard de l'insertion paysagère de la zone :

Afin de compléter, restructurer et renforcer l'aspect « urbanisé » de cette traversée, il apparaît nécessaire de cadrer les principes d'urbanisation de la zone d'extension de la zone d'activités AUx :

- Création d'un front bâti structuré, avec ligne d'implantation obligatoire à 45 m de l'axe de la RD 728, suivant la ligne de façade du bâtiment d'activités existant
 - Maintien d'une espace libre, engazonné entre la RD 728 et la voie de dessert en contre allée à aménager
 - Quelques arbres de haute tige pourraient être plantés le long de cette contre allée, pour accompagner et masquer les constructions
- Ce traitement paysager, la constitution de pelouses, l'aménagement de plantations joue un triple rôle sur l'espace :
- les plantations remettent à l'échelle les constructions, donnent un repère d'échelle par rapport aux éléments construits, et masquent tout ou partie des volumes, diminuent l'impact de ces derniers
 - la haie « libre » imposée entre les activités et la zone résidentielle future permet de réduire les éventuelles nuisances visuelles, sonores...
 - enfin la végétation apporte un aspect « vivant » au site

L'espace vert paysager devra être implanté sur le domaine privé et à plus de 6 m du bord de la chaussée ; les essences choisies ne devront pas avoir des racines rampantes risquant de dégrader le domaine public routier départemental (pins maritimes proscrits).

- Définition de règles d'insertion paysagère (articles 6, 10, 11 et 13 du règlement)

L'aspect architectural, rédigé dans le cadre du règlement article 11 pour la zone AUx, avec le souci d'une homogénéité des matériaux, couleurs, clôtures.

Au regard des nuisances :

La zone AUx se développera côté Ouest, après le bâtiment d'activités existants, suffisamment loin des habitations

existantes et futures (zone des Guigniers), de manière à ne pas apporter de contraintes (sonores notamment) aux habitants.

La zone AUx sera « isolée » de la zone d'habitat par une zone d'espace vert « tampon » (espace vert protégé au PLU)

Au regard de la sécurité :

L'objectif est de regrouper toutes les entrées-sorties des établissements existants et futurs sur des voiries et des accès bien positionnés.

- accès (entrée seulement) au niveau de la RD 728, contre allée à aménager parallèle à la RD 728 (au niveau de l'actuel arrêt de bus, qui sera déplacé)
- accès depuis la rue Garesche
- sens de circulation définis dans les orientations d'aménagement, avec mise en place de sens uniques

➤ **Compatibilité du projet avec les dispositions du Scot du Pays Marennes-Oléron :**

Le SCoT propose la création de deux zones d'activités intercommunales dans le Bassin de Marennes d'une surface totale d'environ 92 ha et d'une zone d'activité intercommunale sur l'Ile d'Oléron d'une surface d'environ 48 ha.

En dehors de ces créations, les zones d'activités existantes pourront s'étendre: c'est le cas de la zone d'activités de Saint Just Luzac.

Ces créations et réalisations devront être décidées prudemment, avec le double souci d'un réalisme économique et d'un respect, d'une part, de l'environnement au sens large et d'autre part, de la loi Littoral qui demande une localisation en continuité avec l'urbanisation existante.

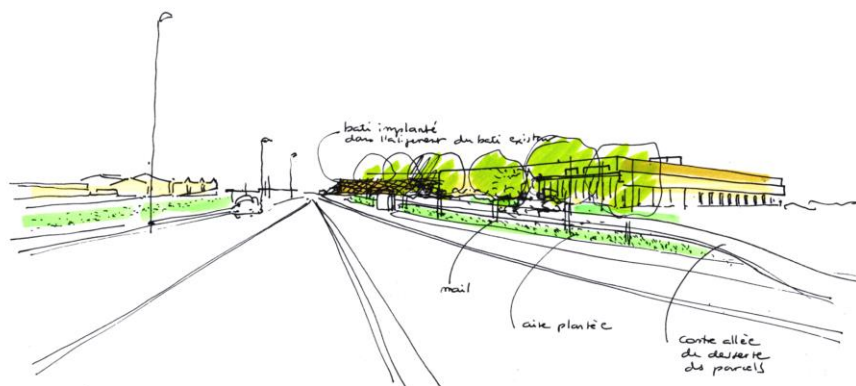
Elles se feront sur la base d'objectifs de qualité environnementale et paysagère avec une attention particulière pour la qualité paysagère des abords de route et des entrées de ville.

Le PLU de Saint Just Luzac fixe dans ses orientations d'aménagement (pièce n°5 du P.L.U.) les principes et orientations d'aménagement visant à garantir la qualité paysagère de l'entrée de ville et de la « traversée » de la commune (RD 728), la sécurité et à réduire les nuisances.

LE PUIT D'OUX - LES QUATRE MOULINS- ETAT ACTUEL



LE PUIT D'OUX - LES QUATRE MOULINS - ETAT PROJETE



RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

Les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, aux localisations préférentielles des commerces et aux autres activités.

Un rééquilibrage territorial des zones d'activités

Aujourd'hui, la majorité de l'activité économique est concentrée sur l'île d'Oléron. Afin de participer au rééquilibrage des territoires mais également pour satisfaire les besoins des entreprises plusieurs zones sont pressenties pour l'accueil de nouvelles zones d'activité à minima d'envergure intercommunale. Ces zones d'activités devront privilégier le caractère esthétique et devront être intégrés dans leur environnement immédiat.

. Le Bassin de Marennes :

Deux nouvelles zones d'activités intercommunales pourront être inscrites dans les documents d'urbanisme des communes du Bassin de Marennes :

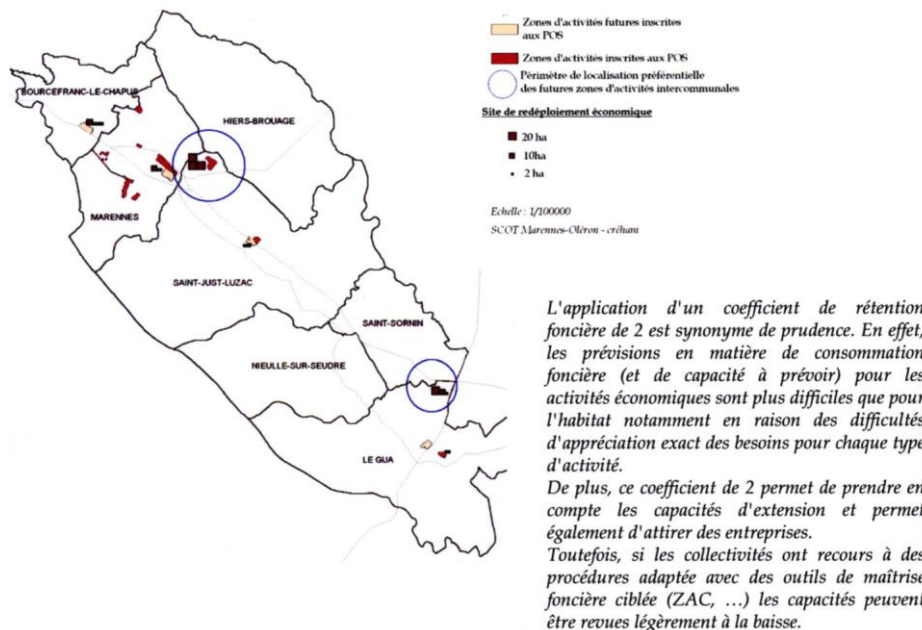
- une zone située au nord du bassin, à proximité de carrefour de la Route de Rochefort et de la Route de Marennes. La vocation principale de cette zone sera tertiaire et dans une moindre mesure elle pourra accueillir des commerces spécialisés, comme définis dans les schémas d'urbanisme commerciaux.
- une zone située au sud du bassin de Marennes, à proximité du carrefour de la RD 728 et de la RD 123. Cette zone sera principalement dédiée à l'accueil d'entreprises consommatrices d'espaces car il sera plus difficile d'accueillir ce type d'entreprise sur d'autres parties du territoire du Pays.

. Dans les 2 communautés de communes :

En dehors des créations précédemment citées, les zones d'activités existantes pourront s'étendre en fonction des orientations suivantes :

- Ces réalisations devront être décidées prudemment, avec le double souci d'un réalisme économique et d'un respect de l'environnement au sens large (notamment des entrées de ville).
- Ces implantations industrielles, commerciales ou artisanales se feront sous la forme d'urbanisation concertée et composée en espaces paysagers, tenant compte du relief et des perspectives générales.

Les besoins en zone à urbaniser à vocation économique à l'horizon 2020 sont les suivants (un taux de rétention foncière de 2 a été appliqué, ils correspondent donc aux besoins fonciers strict x 2) : sur la CdC du Bassin de Marennes : 138 ha dont les 2/3 devront être affectés aux créations des 2 zones intercommunales



- Concernant l'objectif de création d'une zone d'activité intercommunale située au nord du bassin, à proximité de carrefour de la Route de Rochefort et de la Route de Marennes » (vocation principale de cette zone : tertiaire et commerces spécialisés, comme définis dans les schémas d'urbanisme commerciaux) : le PLU n'inscrit pas de zonage spécifique sur ce secteur, dans l'attente d'un projet plus avancé ; un zonage sera créé éventuellement dans le cadre d'une révision simplifiée, en cohérence avec le PLU de Marennes (en cours de révision)

Les dispositions du PLU sont compatibles avec les orientations du SCoT :

- *Maintien de la zone d'activités future (en partie bâtie) au nord de la ZA des Quatre Moulins*
- *Transformation du zonage UX en zone AUx pour garantir l'aménagement d'ensemble et le respect des orientations d'aménagement et schéma d'organisation*
- *Taille limitée de la zone : 6,3 hectares (sur 138 ha envisagés à l'échelle de la CDC du bassin de Marennes)*
- *Respect de la charte architecturale de l'île d'Oléron (introduite dans les « orientations d'aménagement, et référence dans le règlement)*

IV.1.3 - L'INSCRIPTION D'UNE FUTURE ZONE D'ACCUEIL TOURISTIQUE ET DE LOISIRS A LUZAC

Objectif de la commune - Compatibilité Scot / PLU :

RAPPEL DES OBJECTIFS DU SCOT

L'hôtellerie de plein air :

L'hôtellerie de plein air connaît des situations différentes sur le Bassin de Marennes ou sur l'île d'Oléron.

Sur l'île, c'est une part non négligeable de l'économie touristique. Cependant, ses multiplications et ses extensions ont engendré une consommation d'espace important. Sur le Bassin de Marennes et notamment dans sa partie Sud, cette activité est peu développée.

. Une évolution mesurée sur le Bassin de Marennes

Le développement quantitatif de l'hôtellerie de plein air devra être limité. Ce sont 1 000 nouveaux emplacements qui pourront être autorisés à l'horizon 2020. Lorsque ce contingent sera consommé, l'ouverture de nouveaux emplacements sera interdite.

Cette mesure poursuit un double objectif : augmenter la capacité du Bassin de Marennes, et favoriser l'émergence de projets structurants, innovants et de qualité.

La commune souhaite réserver une zone d'accueil touristique différenciée de la structure Séquoia -Parc, en adéquation avec les orientations du SCoT Marennes Oléron : objectifs de rééquilibrage de l'offre en hébergement touristique et diversité de l'offre.

Ce secteur AUT créé est localisé aux abords du bourg de Luzac, proche des équipements et services, commerces de la commune.





vue sur la zone depuis la voie au sud de la zone (en bordure du village de Luzac)



étendue sur la zone depuis le sud

leue

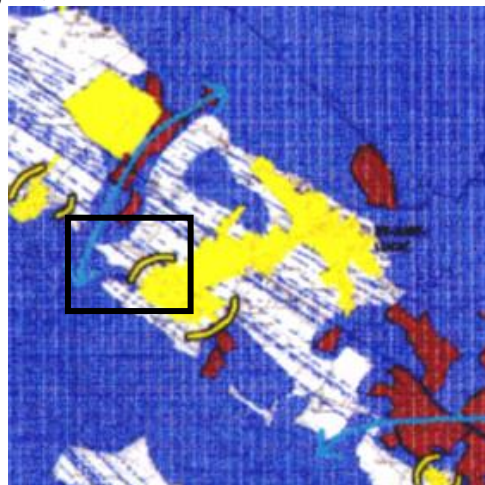
Impact sur l'environnement et les paysages :

Le Scot prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation. Cette obligation s'applique sur l'ensemble du territoire des communes littorales. Ces coupures ne font pas forcément partie des espaces remarquables. Le Scot distingue les coupures d'urbanisation d'intérêt général et les coupures d'urbanisation d'intérêt local (cf. la carte « Synthèse » du diagnostic).

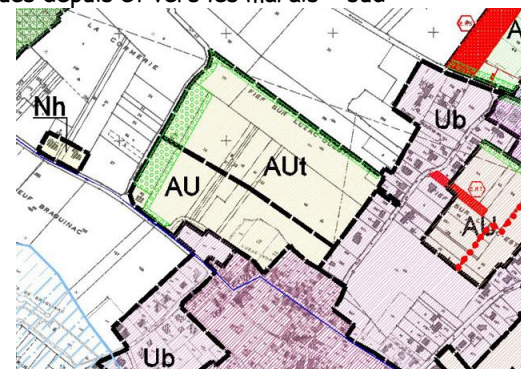
. Les coupures d'intérêt local concernent essentiellement des séquences non urbanisées (espaces agricoles ouverts ou espaces boisés fermés) qui marquent certaines routes

. Les coupures d'intérêt général sont situées entre les agglomérations où elles assurent un équilibre certain entre les paysages urbanisés et non urbanisés qui est indispensable pour le maintien de l'identité de chaque agglomération.

Le Scot propose le maintien global de ces coupures figurées au plan SCoT par des « parenthèses » orangées.



Le projet de PLU suit la carte du SCoT ; au niveau de la coupure « locale » identifiée, des dispositions spécifiques sont inscrites au PLU pour maintenir une espace naturel paysager et garantir la qualité des vues sur le bourg de Luzac depuis la RD 728 et les vues depuis et vers les marais « sud »



Les orientations d'aménagement définissent les principes d'aménagement paysager et d'insertion dans le site ainsi que les liaisons avec le village existant : espaces tampons, continuité urbaine avec le village, clôtures végétales, « coulées vertes » à maintenir...

L'urbanisation devra garantir :

- La continuité avec le tissu bâti traditionnel de Luzac : implantation à l'alignement, orientation des pentes de toitures, ... (secteur sud-est en particulier)
- Le respect des sites de marais au sud et les espaces agricoles au nord
- La fermeture de l'espace urbain par un espace végétal maîtrisé (clôture végétale et bande plantée) dans les franges Nord et Ouest

Par ailleurs un zonage de type Ap (agricole paysager inconstructible) est créé autour de cette zone d'extension pour « border » et cadrer l'évolution du secteur (plus légende d'espaces verts protégés en bordures nord et ouest, à traiter pour la qualité des « franges » des opérations à venir.

IV.1.4 - LA PROTECTION DES ACTIVITES AGRICOLES ET OSTREICOLES, CULTURES MARINES

Le P.L.U. inscrit des zonages adaptés à l'activité ostréicole et conchylicole de Saint Just Luzac, prenant en compte les éléments retenus suite aux rencontres avec les ostréiculteurs et les responsables de la profession : identification de tous les sites d'activités ostréicoles, cabanes et installations, regroupées ou isolées.

Une réunion thématique a été organisée dans le cadre des études PLU, avec les ostréiculteurs, au cours de laquelle ont été identifiés les besoins.

Le classement en espace remarquable au titre de la loi Littoral permet :

- Activités économiques : extension limitée
- Agriculture : + 50 m² environ
- Activité ostréicoles : extension limitée : + 50 à 100 % maxi du bâti existant.
- + à cadrer, les règles d'intégration architecturale pour préserver le site.

Le P.L.U. doit prendre en compte les besoins de l'activité ostréicole et les traduire réglementairement :

- prise en compte des sites et installations ostréicoles dispersés sur le territoire, y compris les cabanes non cadastrées (près de la moitié sur des sites tels que Fosse Bertine)
- prise en compte de l'obligation de la proximité immédiate de l'eau pour les nouvelles installations et du manque de place sur les sites proches de l'eau (exemple du site de Fosse Bertine), mais aussi proximité des voiries, réseaux.
- Prise en compte de l'application très récente du décret relatif aux espaces remarquables : peu d'exemples récents ou en cours de projets ostréicoles mis en place au sein d'espaces remarquables : risque de contentieux...

Dans le cadre de la révision du P.L.U. il semble judicieux de « sortir » de l'espace remarquable les sites ostréicoles, groupements de cabanes et cabanes objets de projets d'extension compatibles avec le site.

En effet le foncier et les contraintes de proximité de l'eau notamment empêchent les nouvelles implantations aux abords directs de cabanes existantes ; par ailleurs le plan cadastral ne fait pas figurer l'ensemble des bâtiments... d'où la difficulté de prouver leur proximité par rapport à l'eau...

Ce principe de zonage sur les groupements de cabanes et cabanes en activité isolées peut être retenu sous réserve d'un repérage précis des cabanes et installations concernées et d'un règlement de PLU adapté (article 11 notamment, ajout en annexe de la plaquette DDE relatives aux recommandations sur le bâti ostréicole et les cabanes).

Une réunion avec l'ensemble des ostréiculteurs, avec la Section régionale conchylicole et un travail de terrain ont permis de recenser l'ensemble des cabanes, installations et besoins de construction (nouveaux sièges, extensions) en espace classé « remarquable » au P.O.S. en vigueur..

Pour tenir compte de la diversité et des évolutions structurelles de l'activité ostréicole et conchylicole, le P.L.U. doit différencier :

- les petites cabanes ostréicoles regroupées à la Fosse Bertine (site identifié comme espace ostréicole au titre de la loi littoral dans la cartographie transmise dans le cadre du porter à Connaissance)
- les cabanes plus importantes isolées
- le cas de l'activité de la SATMAR : activité « industrielle » pas comparable en terme de qualité et d'activité, aux cabanes ostréicoles classiques

Projet d'installation ostréicole : secteur A.o



FOSSE BERTINE

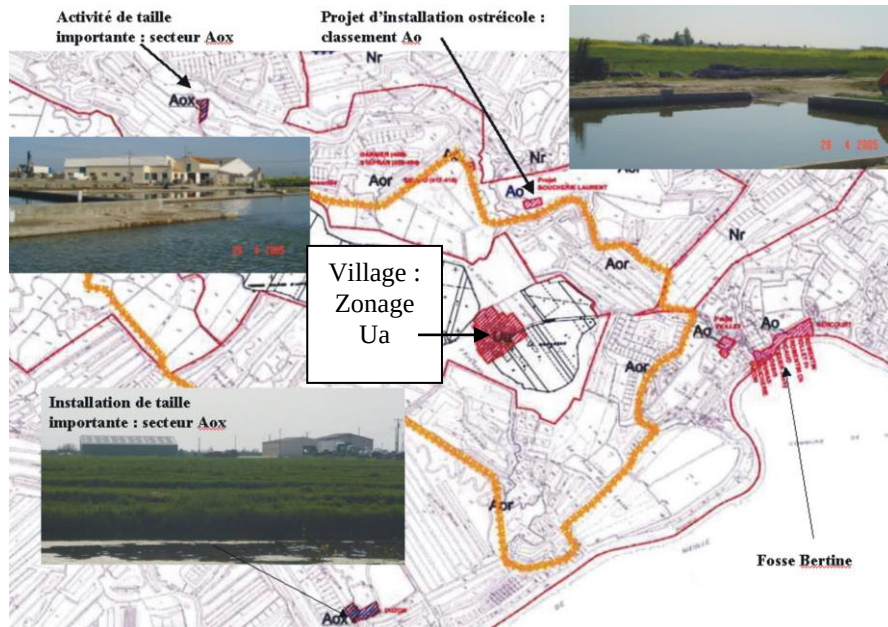


Projet d'installation ostréicole: secteur A.o



Activité de taille importante : secteur Aox

Projet d'installation ostréicole : classement A.o

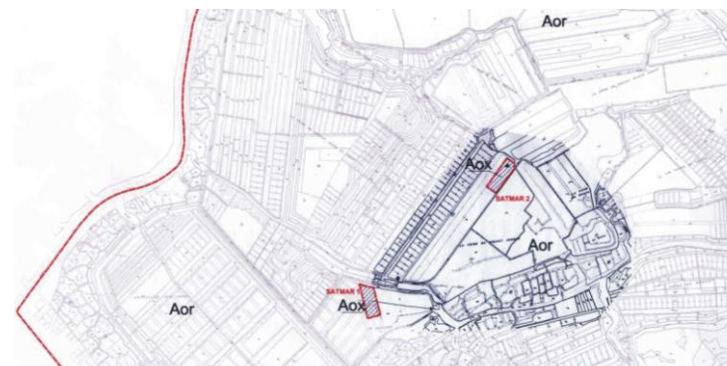


L'objectif communal est de maintenir et de concentrer les bâtiments aquacoles dans le secteur ostréicole au sud du territoire communal.

Ont été inscrits dans des secteurs, hors espace remarquable :

- Le Port de Fosse Bertine : zonage A.o
- Les installations, cabanes, objets de projets d'extension ou déplacement : zonage A.o
- Les activités « isolées » importantes : Aox (SATMAR, ...) : zonage de type Aox sur 3 sites :

a) La Prise du Gravat Jumeau (entreprise SATMAR)



Cas de la SATMAR

Il s'agit d'une activité de nurserie - aquaculture qui constitue un pôle d'emplois important (15 employés).

Il existe des tunnels bétonnés actuellement ; l'entreprise a besoin de nouveaux bâtiments (pour une surface d'environ 300 m²).

b) Artouan (entreprise TESSIER)



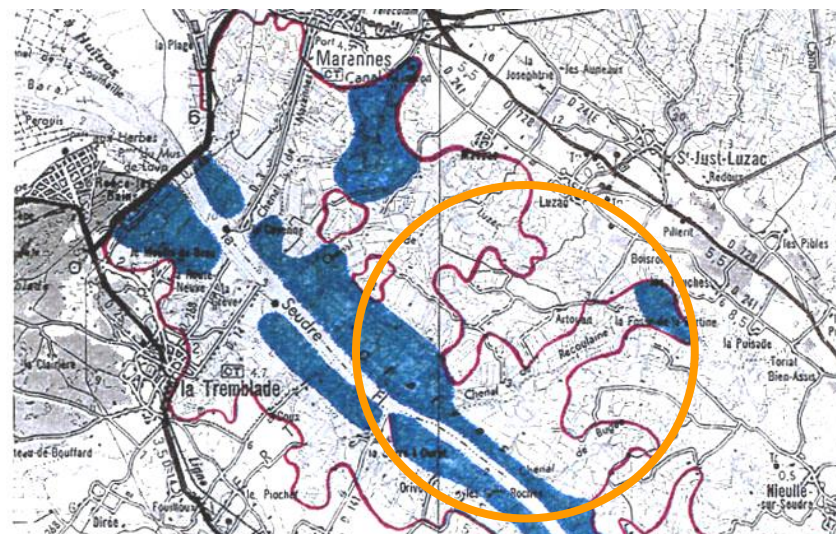
c) Prise de la Sartière (Artouan) (entreprise DUZON)



De nombreuses cabanes sont classées en zone Aor, leur maintien et leur extension mesurée est possible en espace remarquable (sous conditions).

Compatibilité du projet avec le Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) - projet 1997

Carte des « cultures marines et salicultures - les secteurs conchylicoles » (SMVM, 1997)



*En blanc limites rouges : marais à vocation conchylicole et aquacole
En bleu : secteurs les plus naturels à protéger*

Bien que le projet de SMVM n'ait pas encore été approuvé son élaboration concertée n'en a pas moins permis de faire émerger quelques éléments consensuels sur la façon de concilier développement durable de l'économie locale et protection de l'environnement.

Pour répondre aux besoins de modernisation de l'ostréiculture tout en assurant la préservation des espaces littoraux le document de préfiguration du SMVM a énoncé une série de principes ; trois catégories d'espaces sont distinguées :

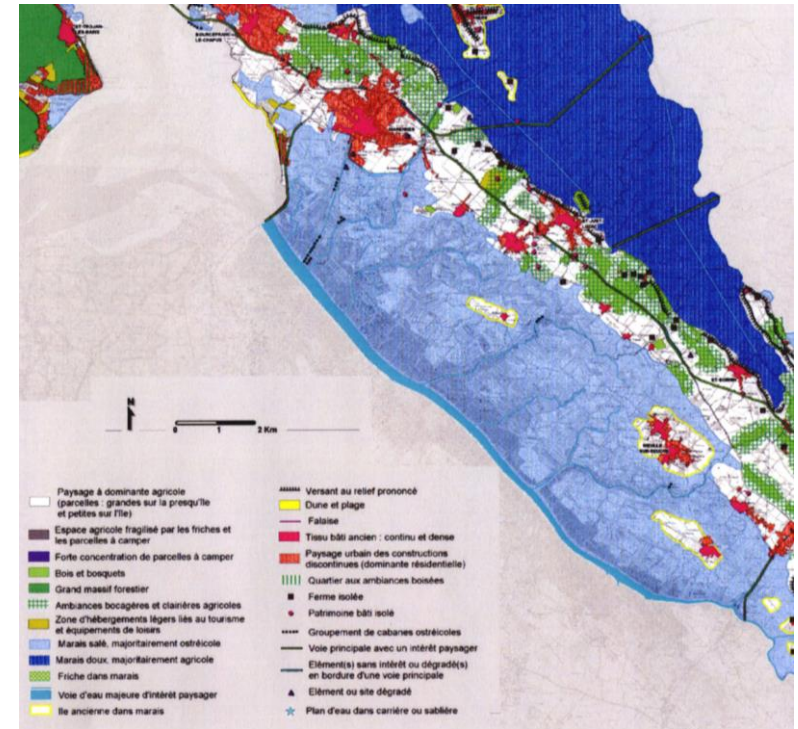
- Les secteurs les plus naturels (en bleu sur la carte) aujourd'hui peu ou pas construits qui doivent avoir une vocation

privilegiée d'élevage et d'affinage et à l'intérieur desquels les travaux de mise en valeur (hydraulique essentiellement) pour les besoins ostréicoles et aquacoles doivent être particulièrement précautionneux : **ces zones sont classées en espace remarquable et zone Nr ou Aor.**

- Les secteurs caractérisés par la présence de bâtiment plus ou moins nombreux, tantôt contigus le long des chenaux, tantôt regroupés dans certains secteurs de marais, disposant d'un niveau suffisant d'équipements (voirie, électricité) ou appelés à être équipés dans le cadre d'un aménagement maîtrisé, notamment au plan foncier (constructibilité conditionnée à la possibilité des équipements aux réseaux)
- **Les autres secteurs de constructibilité, secteurs limités délimités en fonction des besoins de la profession et de la possibilité technique d'implanter des constructions dans ces zones en utilisant des voiries, chenaux et réseaux existants ou adaptables : ce sont des espaces « intermédiaires » ne comportant que quelques installations isolées et très dispersées, dont l'évolution doit être examinée au cas par cas : ces installations isolées sont classées soit en Aor, soit en Ao (cas de projets d'extension connus, près de Fosse Bertine et d'Artouan) ou Aox (Satmar, Tessier, Duzon)**

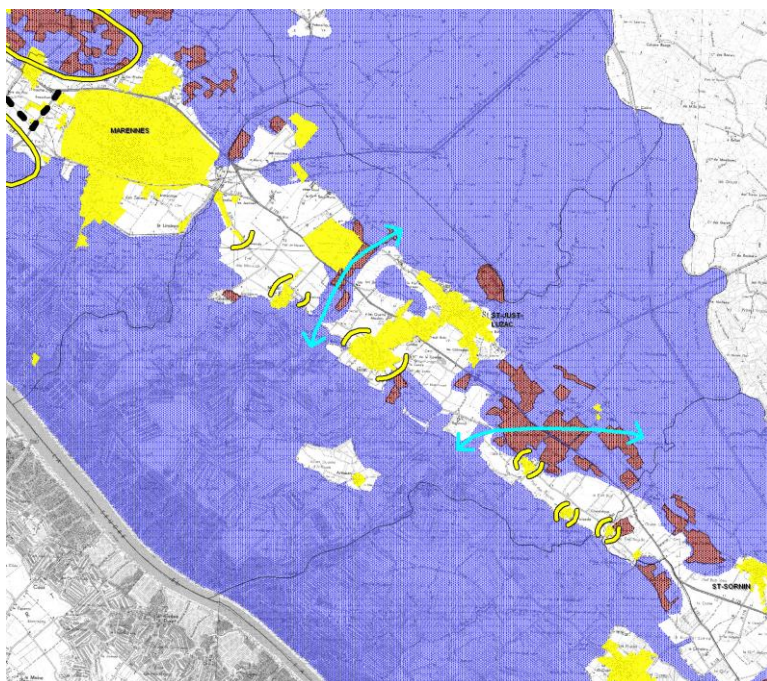
- **Les vocations préférentielles de l'espace marin et littoral font apparaître pour Saint Just Luzac une zone à vocation de « cultures marines » et « environnement ».**
- **Le projet de PLU est compatible avec ces objectifs dans la mesure où tout projet sur les zones Aor, Ao, Aox, Nr devra respecter les contraintes et objectifs Natura 2000 (dans le cas d'un projet très important ou portant atteinte au site Natura 2000, il devra faire l'objet d'une évaluation environnementale à introduire au PLU par le biais d'une révision ou révision simplifiée du PLU).**

Compatibilité des dispositions du PLU avec le SCoT



Le PLU respecte la carte des paysages du SCoT :

- zonages de type Ao et Aor sur les espaces de marais ostréicoles (marais salés, en bleu clair)
- zonage de type Nr sur les espaces de marais agricoles (marais doux en bleu foncé)



-  Espaces avec des qualités agricoles et/ou ostréicoles et des intérêts écologiques et/ou paysagers à préserver
-  Espaces à dominante naturelle non forestière à préserver
-  Espaces agricoles à gérer de façon économe
-  Espaces à dominante forestière à préserver
-  Espaces à valoriser (destination à définir : naturelle, agricole, forestière ou localement urbaine)
-  Emprise à réserver pour conserver la possibilité de créer une déviation (localisation de principe)
-  Coupure d'urbanisation d'intérêt général
-  Coupure d'urbanisation d'intérêt local
-  Zone principale de connexion biologique
-  Etat existant des zones urbanisées et urbanisables, équipements, campings, terrains de sport, quartiers à camper autorisés

- Les espaces avec des qualités agricoles et / ou ostréicoles et des intérêts écologiques et/ou paysagers à préserver sont classés en zone Nr, Aor ou Ap
- Les espaces agricoles à gérer de façon économe sont classés :
 - o en zone Ap ou Aor (abords d'Artouan notamment une partie de l'espace remarquable « r » au POS est maintenu au PLU : Aor)
 - o en zone A ou Ap sur le plateau
- Quelques espaces portés en « blanc » sont classés en secteurs Nh : habitat isolé, secteur Nhv (gens du voyage sédentarisés), AUs (zone de sports et loisirs en « réserve »

Il n'est pas souhaitable de permettre la dispersion de bâtiments ostréicoles et d'habitations dans les zones agricoles, sur des secteurs très visibles (effet de « mitage »), ni aux abords directs de quartiers résidentiels ou de villages : risques de nuisances. Par ailleurs certaines zones agricoles inscrites entre les villages et bourgs constituent des « coupures d'urbanisation » au titre de la loi littoral qu'il faut préserver de constructions.

Sont inscrits au PLU :

- **Des secteurs agricoles paysagers non bâtis entre les marais et les bourgs et au niveau des « coupures d'urbanisation » les plus sensibles identifiées au titre de la Loi Littoral et au SCOT : zonage Ap pour préserver l'« ouverture sur les marais » et les abords de villages.** Dans ces secteurs les constructions, même agricoles, sont interdites.
- **Une vaste zone agricole : zone A**, réservée à l'activité agricole, aux constructions agricoles, nouveaux sièges d'exploitation éventuels, à condition qu'il ne soient pas liés à l'activité aquacole (activité pour laquelle la proximité de l'eau et des marais, de la Seudre est indispensable). Des zonages A ont été maintenus aux abords des exploitations existantes et en fonction du foncier, projets d'évolution connus (en orange sur le plan ci-dessous), recueillis auprès des agriculteurs (réunion spécifique dans le cadre du PLU), des élus, des représentants de la Chambre d'Agriculture.



Les zonages agricoles A sur Saint Just Luzac

en orange : zone agricole réservée aux constructions agricoles

en jaune : secteurs Ap « paysagers »

Les sièges d'exploitation sont identifiés au plan de zonage pour information : pastilles rouges.

Les secteurs de marais « doux » sont classés en secteur Nr (ex-NCar) pour confirmer le caractère très sensible de ces espaces (et non pas Ar) : prise en compte du site Natura 2000, de la proximité du rivage (marais sud) et du projet de site classé sur les marais au nord.

IV.1.5- L'AMENAGEMENT D'UN BASSIN DE RETENTION AU SUD DE LUZAC (à l'intérieur du Site Natura 2000)

(Source : UNIMA ; mars 2006)

La commune de Saint-Just Luzac étend sa capacité urbaine en viabilisant certains secteurs agricoles au nord du bourg de Luzac : création de lotissements à court et moyen terme.

Les eaux pluviales qui ruissellent, faute de réseau adapté, sur les zones imperméabilisées du bourg, sont chargées en particules polluantes. Les rejets de ces eaux se font à plusieurs endroits vers le marais salé.

Consciente de l'impact de cette future urbanisation d'un point de vue quantitatif (augmentation des volumes ruisselés) ou qualitatif (traitement des eaux pluviales) sur l'écoulement et la qualité des eaux de ruissellement vers le réseau existant puis vers le marais salé, la commune de Saint-Just Luzac a demandé à l'UNIMA d'étudier une solution, en vue d'améliorer les conditions d'évacuation de ces eaux pluviales (cf. pièce n°3).

Les marais salés sont le lieu d'une activité ostréicole importante avec de nombreuses cabanes se situant dans le secteur aval proche de la zone des rejets des eaux pluviales. Ces installations sont principalement des cabanes d'expédition ostréicole situées près de prises d'eau sur le chenal de Luzac. D'autre part, l'élevage extensif bovin est très présent sur la plupart des parcelles de terres.

L'enjeu qualitatif du rejet de ces eaux pluviales dans le marais est donc fort.

La solution proposée par l'UNIMA s'oriente vers :

- la réhabilitation du réseau pluvial
- la création d'un bassin tampon de décantation d'environ 8100m² pour traiter les eaux avant leur rejet dans le marais.

Afin de limiter l'impact des eaux pluviales sur la qualité de l'eau qui est rejetée vers le marais, l'UNIMA propose de créer un bassin tampon de décantation d'environ 8100m² sur un terrain communal du marais salé.

La zone envisagée pour effectuer le traitement des eaux pluviales par l'installation d'un bassin tampon se situe au sud du bourg de Luzac, sur un terrain communal en marais salé. L'exutoire de cette zone est un ruisson relié ensuite au chenal de Luzac, s'évacuant vers la Seudre, qui est soumis aux variations de la marée.

L'emprise du projet s'étend sur 2 parcelles (n°70 et n°130) du marais communal. Cet ouvrage de traitement réceptionnera les eaux provenant de l'amont *via* le réseau de fossés pluviaux et évacuera ces eaux vers un exutoire existant. Il s'agit donc de mettre en place un système de traitement intercalé au sein du réseau pluvial existant.

Le dossier technique élaboré par l'UNIMA développe les aménagements du réseau pluvial et présente l'étude d'incidence de l'ouvrage de traitement des eaux pluviales : un bassin tampon.

Rappel application de la Loi sur l'Eau

Le projet relève de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 et de son décret d'application n°93-743 relatif à la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration.

Le projet est soumis à :

- **Déclaration** au titre de la rubrique 2.7.0. : Création d'étangs ou de plans d'eau dont les eaux ne s'écoulent pas directement, indirectement ou lors de vidanges dans un cours d'eau de 1^{ère} catégorie piscicole mais lorsque la superficie de l'étang ou du plan d'eau est supérieure à 0,1ha mais inférieure à 3ha.
- **Déclaration** au titre de la rubrique 4.1.0. : Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau étant supérieure à 0,1ha mais inférieure à 1ha.
- **Déclaration** au titre de la rubrique 6.1.0. : Travaux prévus à l'article 31 de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau.

Description du site retenu :

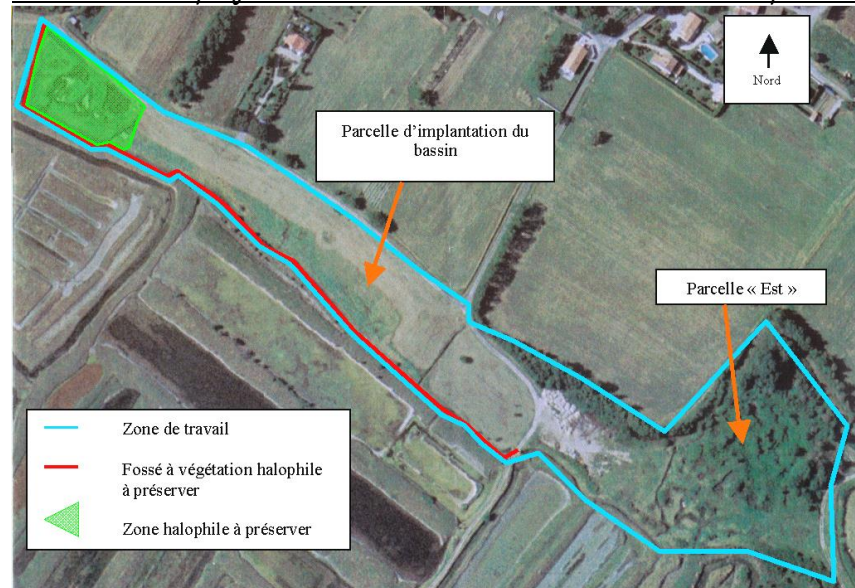
Le projet de bassin se situe sur une parcelle de prairie naturelle d'environ 3 ha située à l'interface terre haute et marais, au sud du village de Luzac.

Le travail d'inventaire s'est porté sur cette parcelle ainsi que sur une zone voisine en cours de boisement spontané et sur un petit canal la bordant sur sa limite Nord.

Le site est très proche du bourg de Luzac, bordé au Nord et à l'Est par un chemin carrossable qui semble très emprunté. Les perturbations humaines (dérangement) sont donc importantes pour la faune.

Le site se trouve en bordure des marais de la Seudre, marais dont le réseau hydraulique est alimenté par l'eau de mer et est soumis au marnage. Par ailleurs ces marais possèdent une valeur ornithologique majeure comme étant une zone de migration, d'hivernage et de reproduction des oiseaux d'eau, notamment des limicoles.

St Just-Luzac - projet de création d'un bassin de collecte des eaux pluviales



Prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

L'ensemble de la Commune de Saint-Just Luzac dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne. Le marais de la Seudre a été considéré comme subissant une dégradation significative, dont la qualité des eaux littorales pour la vie piscicole et conchylicole est particulièrement recherchée. Ce secteur est classé dans les milieux remarquables dits « zones vertes ». Ces milieux méritent une attention particulière du fait de leur sensibilité écologique. Toute opération conséquente ne doit pas remettre en cause l'équilibre et la valeur biologique du milieu.

Le projet proposé tient compte des recommandations du SDAGE et s'inscrit dans les objectifs de préservation de ces milieux remarquables et de réhabilitation de la qualité de l'eau qui les constituent.

Prise en compte des incidences environnementales

Prise en compte de l'Environnement

- Un aménagement favorable à la faune et à la flore

Malgré une richesse biologique assez commune de la parcelle, il est tout de même indispensable de conserver en l'état le quart Ouest de la parcelle d'implantation ainsi que les fossés de bordure Sud et Ouest en raison du grand intérêt des habitats et de la flore halophiles qui s'y trouvent.

Les parcelles de marais proches du site d'implantation du bassin ont un intérêt ornithologique très important, notamment pour la reproduction de limicoles comme l'Avocette élégante et l'Echasse blanches (ces deux espèces sont inscrites à l'annexe I de la Directive CEE 79-409 « Oiseaux »).

La création d'un bassin peut constituer, lorsqu'il sera en eau, un habitat favorable à ces deux espèces pour l'alimentation ou même comme site de nidification pour l'Echasse blanche plus particulièrement.

L'intérêt aquatique de ce bassin sera tout de même limité par le fait que celui-ci fonctionnera la plupart du temps à sec ou avec un très faible niveau d'eau. Il présentera une certaine irrégularité du niveau d'eau, dépendant essentiellement de la pluviométrie. Cependant, le système de clapet verrouillable en aval du bassin permettra de conserver, selon la volonté de la commune et dans les périodes les moins risquées sur le plan pluviométrique, un niveau d'eau intéressant au point de vue ornithologique.

Afin de proposer un aménagement le plus intéressant possible sur le plan écologique, il a été prévu de :

- profiler en pente douce la berge Ouest et la berge Sud du bassin
- créer des talus sur les 2 extrémités du bassin
- créer un îlot au centre du bassin avec des pentes douces.

Ces aménagements favoriseront ainsi, lors du remplissage du bassin, l'installation d'un habitat intéressant plus ou moins éphémère, certes, mais profitable pour l'ensemble de la faune déjà installée. Ce sera sans doute un site favorable au développement d'une végétation héliophyte, peu exigeante sur le plan hydrique.

- ***Gestion des engins pendant les travaux***

Le stockage du matériel et des carburants devra être effectué sur une zone aménagée à cet effet, interdisant toute possibilité de lessivage et de ruissellement vers le milieu naturel. En cas de pollution accidentelle, le décapage de la zone polluée sera effectué et les produits extraits seront menés vers une filière de traitement adaptée.

Prise en compte du paysage

La commune de Saint-Just Luzac tient à ce que le bassin soit bien intégré sur le plan paysager du fait de la fréquentation du site par

les habitants et les touristes ainsi que du paysage particulier offert par le marais de la Seudre.

Le projet prévoit de décaisser le bassin et d'exporter les matériaux extraits. Aucun diguon ne sera présent autour du bassin, aucun relief au-dessus du niveau du terrain naturel actuel n'est envisagé. Le bassin ne constituera pas de « cassure » dans l'horizon plat du marais de la Seudre et s'intégrera au paysage.

La terre végétale sera préalablement décapée et mise de côté puis remise en place au fond du bassin afin d'avoir un « tapis végétal » déjà en place.

La morphologie du bassin par la forme générale, la création d'un îlot central et la mise en place de talus de quelques centimètres de haut à l'est et à l'ouest dans le bassin participera à une bonne intégration paysagère du bassin vis-à-vis de l'environnement existant et pour les promeneurs et riverains.

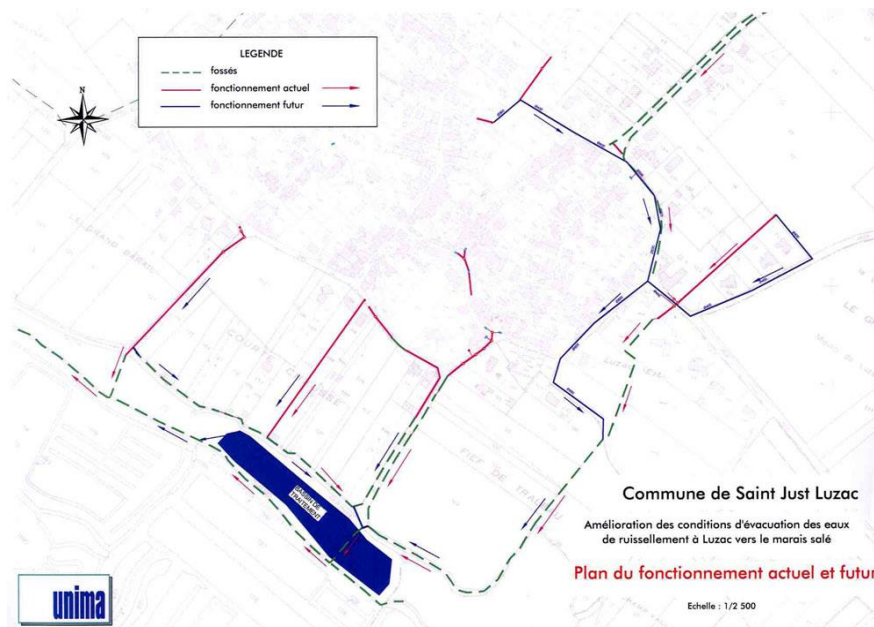
Incidences du projet

- ***Incidence sur l'écoulement des eaux***

Par le volume tampon qu'elle crée, l'installation permet une répartition dans le temps des rejets d'eaux pluviales. Cela permet donc de réduire les arrivées brutales d'eau douce vers le marais de la Seudre qui peuvent être nuisibles au bon déroulement de l'activité ostréicole.

Le fait de diriger 2 exutoires vers un seul (celui du bassin) et de gérer cet exutoire par un ouvrage à clapet modifiera le fonctionnement actuel de l'écoulement des eaux pluviales.

Mais l'ensemble de l'installation, gérée par un clapet, ne présentera pas d'incidence préjudiciable sur l'écoulement de l'eau vers le marais et sur l'alimentation du marais.



- ***Incidence sur la qualité des eaux superficielles***

L'installation permet le traitement des eaux pluviales rejetées par le bassin versant du bourg de Luzac. Ce projet a donc une incidence bénéfique sur la qualité physico-chimique et bactériologique des eaux du milieu récepteur : le chenal de Luzac et le marais de la Seudre.

Toutefois, le suivi et l'entretien régulier de l'installation tel qu'il est prévu (vérification de l'état du bassin, de l'eau, ramassage des flottants et des macro-déchets, ...) sont primordiaux au maintien de la bonne efficacité épuratoire du système de traitement.

- ***Incidence sur la qualité des eaux souterraines***

Les arrivées d'eaux saumâtres et l'« avenir » du captage AEP, la perméabilité du sol, le piégeage des particules dans les premiers centimètres associé au tapis végétal du fond de bassin ainsi que la présence d'une première décantation au niveau du fossé de Traleau constituent des éléments qui amènent à considérer que l'incidence sur les eaux souterraines est toute relative voire négligeable.

- ***Incidence sur la ressource en eau***

Le projet ne modifie en aucun cas l'aspect quantitatif de la ressource en eau, il n'a donc aucune incidence.

- ***Incidence sur l'usage de l'eau***

Le traitement des rejets d'eaux pluviales issues du bassin versant de Luzac a une incidence positive sur les activités socio-économiques dépendantes de la qualité de l'eau du milieu récepteur (Chenal de Luzac, milieu marin). L'activité aquacole (ostréiculture, ...) et balnéaire (baignade, pêche à pied...) est donc favorisée.

La réduction d'arrivées brutales d'eau douce vers le marais de la Seudre est aussi positive pour l'activité ostréicole.

Le bourg de Luzac bénéficiera par la même occasion avec ce bassin tampon d'un élément paysager intéressant qu'il sera pertinent de valoriser vis-à-vis des promeneurs et pour l'image de la commune.

- ***Incidence sur la flore et la faune***

Le projet de bassin est bordé par un chemin carrossable qui est très emprunté par les promeneurs. Les perturbations humaines sont donc déjà très importantes pour la faune.

L'implantation n'affectera que la partie Est de la parcelle 70 et n'engendrera que la perte d'une végétation commune au secteur au profit de la création d'un milieu certainement plus intéressant (bassin enherbé avec des périodes de mise en eau, ...).

La partie Ouest et les fossés Sud et Ouest de la parcelle ($\frac{1}{4}$ environ) qui sont composés d'habitats déterminants en Poitou-Charentes, avec des espèces à forte valeur patrimoniale ne seront pas affectés par le projet.

La parcelle 130 est beaucoup moins remarquable et les aménagements auront certainement un effet bénéfique sur le milieu : curage du fossé du Fief de Traleau, débroussaillage pour accéder au fossé, ...

La période des travaux et les mesures prises limitent particulièrement l'impact de ce projet sur la faune présente.

L'ensemble du projet ne présentera pas d'incidence négative notable sur le milieu et ses espèces. Il apportera un habitat d'eau douce favorable au développement, ou au moins au maintien, de la richesse biologique présente.

- ***Incidence paysagère***

Le site d'implantation du bassin se localise au niveau d'un point bas près du marais, loin des voies de circulation. Le bassin pourra être visible depuis le marais, milieu ouvert.

L'impact paysager sera principalement dû aux travaux de terrassement (décaissement du bassin et des fossés) et sera temporaire (temps nécessaire au développement de la végétation de l'installation).

Par la suite le bassin s'intégrera facilement au sein d'un milieu à l'environnement plat composé de claires ostréicoles et de chenaux.

L'incidence paysagère peut être considéré comme négligeable à terme voire même profitable pour les touristes et donc la commune de Saint-Just Luzac. L'entretien régulier de l'installation tel qu'il est prévu (entretien des berges, ramassage des flottants et des macro-déchets, surveillance de la qualité d'eau) est primordial au maintien d'une bonne qualité paysagère.

- ***Prolifération des moustiques***

La nature de l'eau (douce), la conception et les modalités de fonctionnement de l'installation ne favorisent pas le développement de moustiques. Le projet permettra de soustraire une zone potentiellement inondable par de l'eau salée et donc propice à la prolifération des moustiques.

Il faut éviter toute entrée d'eau salée dans le bassin associé à un marnage qui déclencherait le développement des moustiques. Cette garantie est assurée par le clapet de sortie qui devra être suivi et

entretenu avec la plus grande attention pour empêcher tout désagrément futur auprès des habitants et du milieu.

L'incidence du projet sera donc positive concernant cet aspect de lutte contre la prolifération des moustiques.

Prise en compte du site NATURA 2000 - étude d'incidence spécifique

Le site d'étude appartient à différents zonages répondant à la directive Habitat et à la directive Oiseaux.

- **site Natura 2000 n°30, FR5400432 du marais de la Seudre**
- Zone d'Intérêt Communautaire Oiseaux (ZICO) PC18 : « Marais et estuaire de la Seudre ».
- Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I n°143 « Prise de la Gource » et de type II n°590 « Marais de la Seudre »

Le projet étant situé au sein du site Natura 2000 du marais de la Seudre, une étude d'incidence a été réalisée :

La zone dans laquelle se situe le projet présente un grand intérêt sur le plan écologique. Une forte variété de milieux, d'espèces végétales et animales a été répertoriée sur l'ensemble de la basse vallée de la Charente. Les biotopes de cette zone font partie des habitats de type « Prés salés atlantiques » et « Prés salés méditerranéens thermo-atlantiques » (Code Corine biotope 15.3 et 15.52) ainsi que des habitats de type « Fourrés des marais salés atlantiques » (code Corine biotope 16.62) . Ces habitats sont déterminants en Poitou-Charentes.

Les travaux de création de bassin tampon engendreront la soustraction d'une zone potentiellement inondable par de l'eau salée au profit d'une zone gérée en eau douce.

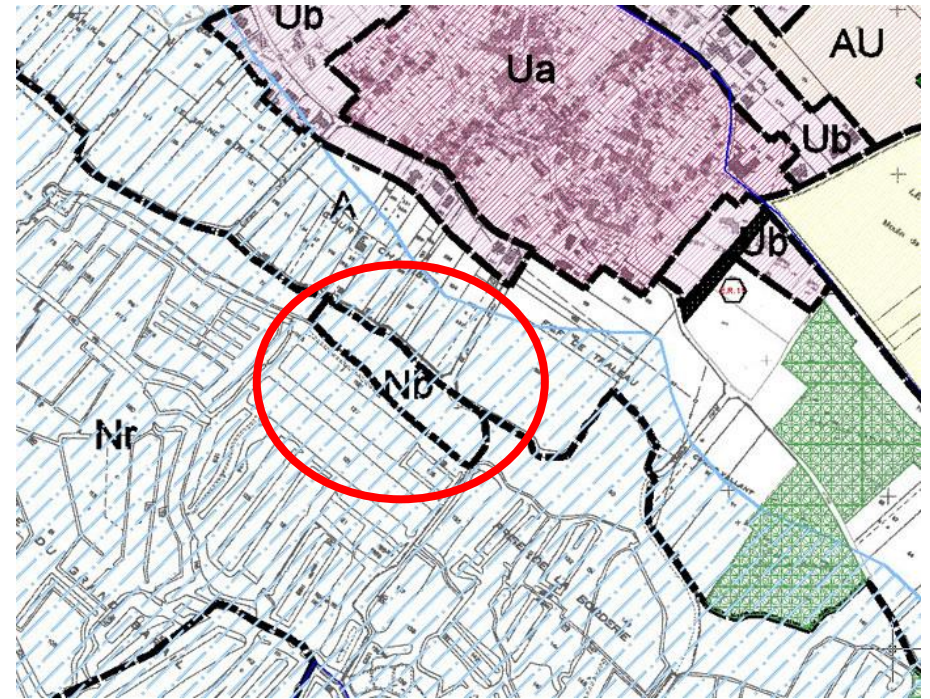
L'incidence pour les habitats présents sera notable sur la parcelle même concernée par l'installation mais l'impact à terme du

système de traitement des eaux pluviales effectué par le bassin tampon aura un impact positif sur la qualité de l'eau non négligeable. Cette amélioration qualitative sera bénéfique à l'ensemble de la zone humide du marais de la Seudre.

La parcelle « soustraite » est de dimension raisonnable par rapport à l'amélioration qualitative engendrée par le projet, d'autant lorsque les zones urbanisées seront effectivement réalisées en amont dans le bourg de Luzac.

Les habitats les plus sensibles et remarquables ne sont absolument pas affectés par la mise en place de ce bassin tampon et par les modifications très localisées amenées sur l'écoulement et le réseau de fossés existant.

- **Dispositions du PLU :**
Création d'un secteur Nb destiné au seul aménagement de bassins de rétention.



IV.1.6 - LA PRESERVATION DU TERRITOIRE OBJET DU PROJET DE CLASSEMENT AU TITRE DES ARTICLES L.341-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT DE L'ANCIEN GOLFE DE SAINTONGE

L'ensemble des marais est classé en zone Nr au PLU.

La frange urbaine Nord au dessus du bourg de Saint Just, en limite du projet de site classé, est très sensible, visible.

Les objectifs du classement sont à prendre en compte au P.L.U. :

- Maîtriser la qualité de l'interface entre l'urbanisation et le marais
- Préserver la silhouette de la partie bâtie en limite



vue depuis le chemin à l'est de la zone : accroche au tissu bâti existant, arrières de parcelles à soigner

Les moyens réglementaires possibles pour garantir la qualité de l'urbanisation sur les petits secteurs en frange nord, inscrits dans les orientations d'aménagement des deux petites zones AU du Grand Creux. :

- La mise en place d'orientations d'aménagement et de règles spécifiques (article 11) pour secteurs en frange Nord (secteurs à indiquer).
- L'inscription d'espaces verts protégés, qui doivent être considérés comme un outil d'aménagement dynamique

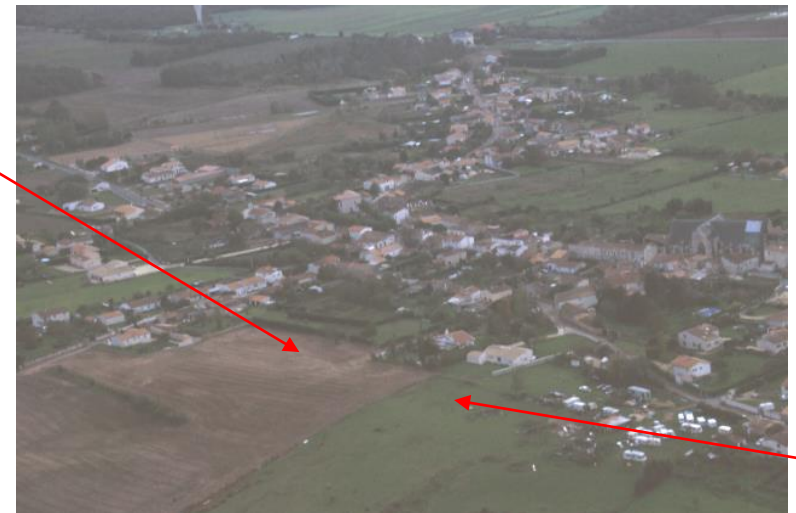
Ces zones très réduites constituent actuellement des « dents creuses » dans le paysage urbain au nord du bourg de Saint Just et de la rue du haras, quasiment bâtie en totalité.

La commune devra mettre en œuvre une politique volontaire pour mettre en œuvre un projet paysager au niveau de la frange nord du bourg, interface fragile entre le marais et les constructions : politique foncière, analyse paysagère, projet de plantations et de restructuration de la silhouette nord de St Just...

Il n'est pas souhaitable d'écrire toutes les règles dans le PLU, il faut plutôt favoriser la définition des enjeux et un débat entre la commune et les différents acteurs : CAUE, urbanistes, DIREN, promoteurs...

L'interprétation des enjeux affichés, leur traduction dans un projet issu de réflexions et de recherches du meilleur parti d'aménagement est beaucoup plus intéressante et satisfaisante.

En particulier la zone Nord-Est « Fief de la Tonnelle » est une zone 1AU à fort enjeu : entrée nord du bourg de St Just, interface entre le bourg et le marais, paysage très ouvert. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone aujourd'hui maintenue constructible sera soumise à des dispositions précises en terme d'aménagement paysager et d'insertion du projet dans le site.



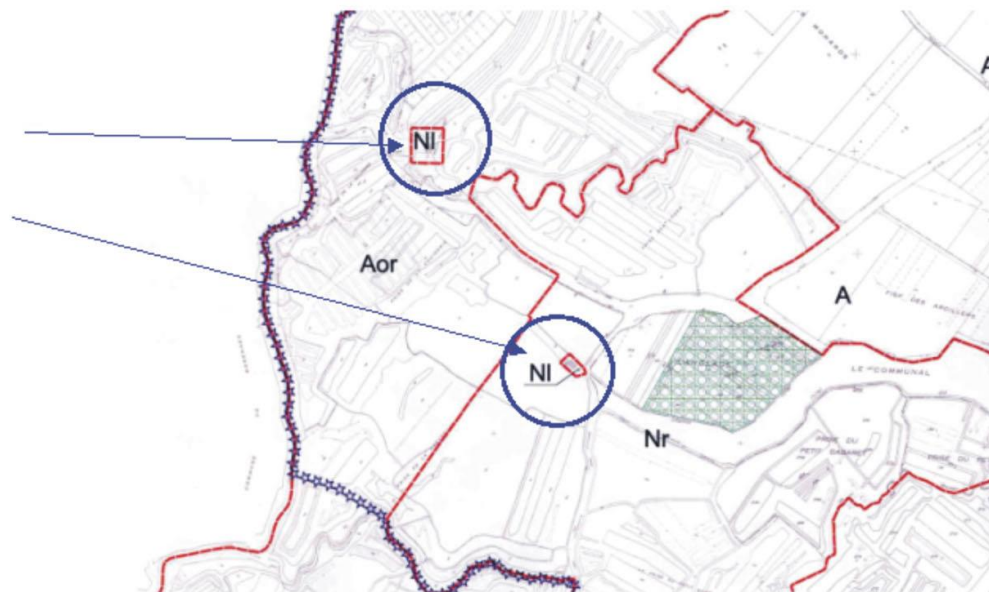
IV.1.7 - LA RESTAURATION DU MOULIN DES LOGES

NI

Secteur des équipements d'accueil du conservatoire du littoral



Un secteur NI est créé au PLU sur les immeubles du Conservatoire du Littoral, afin d'y autoriser : les constructions, aménagements ou installations nécessaires aux équipements d'accueil du conservatoire du littoral, à condition de ne pas aggraver le risque de submersion, ni d'en provoquer de nouveaux et sous réserve de la mise hors d'eau des installations électriques (zone submersible).



IV.1.8 - LA CREATION D'UN SECTEUR DESTINE AUX GENS DU VOYAGE SEDENTARISES.

Des familles ont acquis des terrains il y a une dizaine d'années et se sont sédentarisées (caravanes, bâtiments annexes) sur le secteur dit du « Mignonnant », au sud de St Just et de la RD 728.

Aujourd'hui une dizaine de familles, anciens gens du voyage sédentarisés dans des caravanes et petits bâtiments vivent sur ce site.

La commune souhaite « régulariser » cette situation et afficher dans son PLU un zonage spécifique pour conforter cette occupation ; le zonage actuel NC au POS n'est pas adapté à l'utilisation des terrains.

SAINT JUST



La loi Littoral est applicable à la commune ; par conséquent on ne peut pas créer des zones spécifiques permettant la sédentarisation des familles anciennes sur un site « isolé » (ce type de secteur ne correspondant pas à la notion de « hameau nouveau », à l'exception de secteurs proches du bourg et des espaces bâtis : le terrain du « Mignonnant » est localisé à proximité des habitations au sud-est de Saint Just, mais au sud de la RD 728.

Un secteur Nhv est créé sur l'emprise concernée par l'occupation :
Sont autorisées sous conditions dans ce secteur Nhv (**article L 443-3 du code de l'urbanisme**) :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :
- l'aménagement et l'extension des habitations existantes
 - l'aménagement des terrains afin de permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
 - les constructions annexes liées aux caravanes si ces dernières constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs

IV.1.9 - L'INSCRIPTION D'UNE ZONE D'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS SPORTIFS ET DE LA LOISIRS A VOCATION COMMUNAUTAIRE

La commune souhaite inscrire une zone d'accueil d'équipements sportifs en continuité du bourg de Saint Just, à proximité de l'école, à l'entrée Ouest du bourg, face à la zone AU « La Joie » : zonage AUs créé.

Des réflexions sont en cours au niveau de la CDC du bassin de Marennes et du Pays.

Objectifs SCoT : les équipements de dimension intercommunale devront être localisés prioritairement dans les zones urbaine et périurbaines en liaison avec la création de desserte de transports collectifs ou dans les zones de renouvellement urbain (notamment les sites des anciennes colonies de vacances).



IV.1.10 - L'INSCRIPTION D'UNE ZONE SPECIFIQUE A LA CREATION DE LA STATION D'EPURATION DE SAINT-JUST-LUZAC

Pour des raisons de difficultés techniques liées en particulier à la longueur du réseau de refoulement des eaux usées vers la station d'épuration de Marennes, le Syndicat des Eaux de Charente-Maritime a pris la décision de traiter les eaux usées de la commune de Saint-Just-Luzac sur son territoire.

Une zone Ne, réservée aux équipements de la future station d'épuration, prend place au Nord-Ouest du terrain de sport, accolée au Bois des Pairs.



IV.2 - PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET

IV.2.1 - PRISE EN COMPTE DES LOIS EN VIGUEUR DANS LE PLU

LA PRISE EN CONSIDERATION DES PAYSAGES NATURELS ET BATIS

Loi du 31/12/1913 pour les monuments historiques

Loi du 02/05/1930 pour les sites

Loi du 07/01/1983 pour le patrimoine architectural et urbain

Loi dite Paysages du 08/01/1993 relative à la protection et mise en valeur des paysages

Triple objectif :

- . objectif de connaissance générale des paysages
- . objectif de protection des paysages remarquables
- . objectif de prise en compte systématique des paysages dans les projets et les aménagements

Le PLU identifie les compositions paysagères, paysages sensibles et menacés et fixe des critères d'insertion afin de maîtriser l'évolution du paysage et préserver leur qualité (alinéa 7 de l'art. L.123-1 du C.U.).

Le PLU révisé développe les orientations suivantes :

- préserver les abords des monuments historiques
- protéger les espaces naturels et notamment les espaces boisés
- maintenir le caractère rural en protégeant les espaces nécessaires à l'activité agricole et ostréicole
- éviter la dissémination de l'habitat et le développement linéaire de l'urbanisation.

DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Le PLU permet d'identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager de la commune.

Il délimite par des zonages spécifiques les quartiers, espaces, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Il définit les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Dans le bourg et dans les hameaux, le PLU identifie les éléments paysagers remarquables et structurants pour leur préservation : alignements d'arbres, clôtures bocagères...

APPLICATION DE LA LOI LITTORAL

La loi littoral du 3 janvier 1986, relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral déterminent certaines conditions d'utilisation des espaces terrestres, maritimes et lacustres. Elles concernent notamment les espaces et milieux à préserver, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et les ensembles boisés significatifs.

➤ Les espaces et milieux à préserver (Article L146-6)

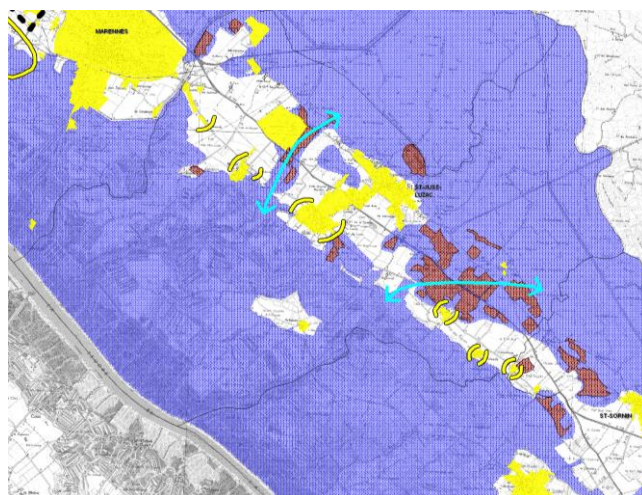
Les documents d'urbanisme préservent les espaces terrestres, marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Le diagnostic a permis d'identifier les espaces naturels à fort intérêt écologique et les zones de fort intérêt paysager. Ces secteurs identifiés, « **les espaces remarquables** », sont à préserver au titre de l'Article L146-6.

Les espaces et milieux à préserver figurent sur la carte « Les espaces à préserver et les coupures d'urbanisation » qui distingue :

. « Les espaces avec des qualités agricole et/ou ostréicoles et des intérêts écologiques et/ou paysagers à préserver »,

. « Les espaces à dominante naturelle non forestière à préserver »,

. « Les espaces à dominante forestière à préserver ». Ces derniers représentent les ensembles boisés existants les plus significatifs qui sont à prendre de façon globale en tant qu'espaces boisés classés à conserver dans les plans locaux d'urbanisme.



-  Espaces avec des qualités agricoles et/ou ostréicoles et des intérêts écologiques et/ou paysagers à préserver
-  Espaces à dominante naturelle non forestière à préserver
-  Espaces agricoles à gérer de façon économe
-  Espaces à dominante forestière à préserver
-  Espaces à valoriser (destination à définir : naturelle, agricole, forestière ou localement urbaine)
-  Emprise à réserver pour conserver la possibilité de créer une déviation (localisation de principe)
-  Coupure d'urbanisation d'intérêt général
-  Coupure d'urbanisation d'intérêt local
-  Zone principale de connexion biologique
-  Etat existant des zones urbanisées et urbanisables, équipements, campings, terrains de sport, quartiers à camper autorisés

La construction dans les zones ostréicoles situées en espace remarquable est autorisée pour les bâtiments qui exigent la proximité

immédiate de l'eau et dont la localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques. Ces bâtiments devront être en harmonie avec le site et les constructions existantes.

Toutefois, un zonage spécifique est à rechercher dans les documents d'urbanisme en raison de la qualité des marais qui font l'objet d'un objectif partagé : éviter le mitage des marais.

Le zonage du PLU distingue à l'intérieur des espaces à préserver pour la conchyliculture et l'aquaculture :

. Les secteurs les plus naturels : Aor, Nr

. Les secteurs de constructibilité : Ao, Aox

Différents secteurs sont proposés :

. Les secteurs les plus naturels, peu ou pas construits à préserver de manière forte : zonage Aor ou Nr au PLU

. Les secteurs de constructibilité limitée : secteurs Ao et Aox créés, limités

. Les secteurs construits, desservis et équipés qui pourront être renforcés : secteur Ao de Fosse Bertine

Le guide de l'architecture ostréicole en Charente-Maritime sera appliqué pour les extensions et les nouvelles constructions.

Les constructions neuves pour la conchyliculture seront prioritairement situées dans des secteurs déjà construits. De nouveaux secteurs constructibles pourront être envisagés de préférence de manière groupée : secteurs Ao, Aox.

➤ Les coupures d'urbanisation (Article L146-2)

Le Scot prévoit des espaces naturels présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation (« parenthèses » orangées au plan). Cette obligation s'applique sur l'ensemble du territoire des communes littorales. Ces coupures ne font pas forcément partie des espaces remarquable.

Le Scot distingue les coupures d'urbanisation d'intérêt général et les coupures d'urbanisation d'intérêt local (cf. la carte « Synthèse » su diagnostic).

. Les coupures d'intérêt local concernent essentiellement des séquences non urbanisées (espaces agricoles ouverts ou espaces boisés fermés) qui marquent certaines routes

. Les coupures d'intérêt général sont situées entre les agglomérations où elles assurent un équilibre certain entre les paysages urbanisés et non urbanisés qui est indispensable pour le maintien de l'identité de chaque agglomération (ne concerne pas Saint Just Luzac)

Le Scot propose le maintien global de ces coupures qui figurent à ce titre sur la carte « Les espaces à préserver et les coupures d'urbanisation »

Le P.L.U inscrit ces coupures en zones et secteurs de type A, Ap ou N.

Toutefois la coupure d'urbanisation peut comprendre de l'habitat dispersé identifié au PLU par un zonage Nh spécifique.

(Rappel : un espace urbanisé identifié au sein d'une coupure d'urbanisation ne peut être autorisé à aucune extension, sauf à remplir une dent creuse dans le respect de la densité existante.)

➤ Les extensions de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (Article L146-2)

L'urbanisation dans les espaces proches du rivage correspond sur la commune :

- aux secteurs ostréicoles dans la zone de marais salé : Fosse Bertine, cabanes et installations isolées (Ao, Aox), elle se justifie par la nécessité de prévoir l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- aux extension urbaines autour des bourgs et villages : ces extensions sont très limitées autour des villages proches du rivage : Artouan, la Puisade, Mauzac : le zonage suit le bâti existant et ne permet que l'urbanisation de dents creuses ou en continuité directe avec les

villages et sous réserve des contraintes liées au risque submersion sur ces villages

- au secteur Nhv créé sur le site du Mignonnant qui accueille des familles de nomades sédentarisés : le PLU permet le confortement des installations existantes et l'aménagement d'annexes aux caravanes lorsqu'elles constituent l'habitation principale des utilisateurs (article L 443-3 du CU)

➤ Les extensions de l'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage (Article L146-1)

Les principales extensions urbaines sont situées en dehors des espaces proches du rivage, à savoir sur les terres hautes de la presqu'île de Marennes à l'est de Marennes.

En dehors des espaces proches du rivage l'extension de l'urbanisation se fait soit en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Le PLU délimite les parties agglomérées et villages existants en fonction de la présence de services publics et privés et d'habitat conséquents.

➤ **Les espaces boisés significatifs / les espaces boisés classés**

Les espaces à dominante forestière à préserver sont classés en espaces boisés (EBC)

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES ET OSTREICOLES

Loi du 09/07/1999 d'orientation agricole

Prise en compte des fonctions économique, environnementale et sociale de l'agriculture pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable

➤ Enjeux :

- . Maintien des conditions favorables à l'exercice de l'activité agricole
- . Respect de la règle de réciprocité : pour des raisons de salubrité, les mêmes règles d'éloignement s'imposent à une habitation par rapport à une installation agricole et inversement :

Le zonage agricole du PLU tient compte de la qualité agronomique des terres, de la situation des sièges d'exploitation agricole et des bâtiments d'élevage isolés, des activités aquacoles, des contraintes environnementales et paysagères.

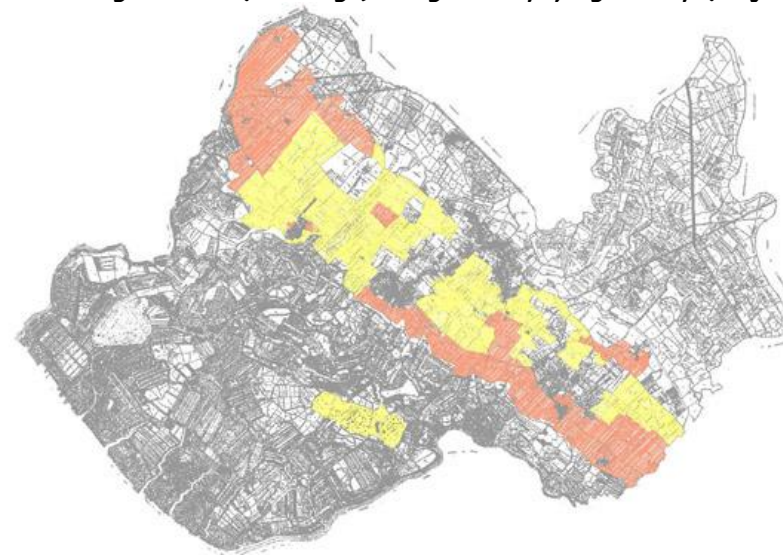
➤ Nouvelles dispositions du PLU :

- Une zone agricole cultivée sur le plateau, autour des exploitations agricoles existantes.
La zone agricole A est maintenue constructible, réservée aux constructions agricoles, nouveaux sièges d'exploitation éventuels, non liés à l'activité aquacole pour laquelle la proximité de l'eau et des marais, de la Seudre est indispensable. Les sièges d'exploitation sont identifiés au plan de zonage pour information : pastilles rouges.
- Un secteur agricole paysager non bâti entre les marais et les bourgs et villages, sur les espaces identifiés comme « coupures d'urbanisation » (secteur Ap)
Il n'est pas souhaitable de permettre la dispersion de bâtiments agricoles et d'habitations dans les zones agricoles, sur des secteurs très visibles (effet de "mitage"), ni aux abords directs de quartiers résidentiels : risques de nuisances.

Par ailleurs les zones agricoles inscrites entre les villages , entre les bourg et les boisements, entre les marais ouverts et les entités bâties constituent souvent des " coupures d'urbanisation " au titre de la loi littoral qu'il faut préserver de toutes constructions.

Le PLU inscrit en secteur Ap : agricole " paysager, protégé " une vaste zone sur le plateau, dans laquelle les constructions, même agricoles, sont interdites.

Les zones agricoles A (en orange) et agricoles paysagères Ap (en jaune)



La zone Ao et le secteur Aox

La zone Ao est une zone bâtie, à protéger en raison notamment de son caractère aquacole et ostréicole.

Elle est destinée à l'aménagement et à l'accueil de constructions et installations d'activités ostréicoles, conchylicoles.

Elle couvre :

- le village ostréicole de Fosse Bertine
- quelques cabanes existantes à proximité de Fosse Bertine et d'Artouan, sur lesquelles des projets d'extension, de confortement sont envisagés

- un petit secteur identifié, limité, destiné à l'aménagement d'une installation ostréicole à l'ouest de Fosse Bertine et au nord d'Artouan
- La zone Ao comprend un secteur Aox, secteur aquacole bâti caractérisés par des installations importantes (gabarit, emplois...); le règlement différencie ces installations (type entreprise SATMAR) des cabanes traditionnelle et des petites cabanes isolées en raison de leur taille et de leur caractère quasi « industriel ».
- Les parcelles et cabanes classées en zone Ao et secteur Aox étaient classées en zone NCor ou NCar au POS.
- Les zonages Aor et Nr couvrent l'espace ostréicole et aquacole remarquable au titre de la Loi Littoral.

Les secteurs de marais « doux » sont classés en secteur Nr (ex-NCar) pour confirmer le caractère très sensible de ces espaces (et non pas Ar): prise en compte du site Natura 2000, de la proximité du rivage (marais sud) et du projet de site classé sur les marais au nord.

LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX FORESTIERS

Loi n°2001-602 du 09/07/2001 d'orientation sur la forêt

- Prise en compte des fonctions économique, environnementale et sociale de des forêts pour participer à l'aménagement du territoire en vue d'un développement durable ;
- gestion durable des forêts et de leurs ressources naturelles
- développement de la qualification des emplois en vue de leur pérennisation
- renforcement de la compétitivité de la filière production forestière, de récolte et de valorisation du bois et des autres produits forestiers

➤ Enjeux :

- . Gestion durable des forêts existantes
- . Maintien des entités forestières existantes

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

- Les espaces boisés classés sont maintenus et renforcés au PLU

LA GESTION DES RISQUES NATURELS MAJEURS

Loi du 13/07/1982 modifiée (indemnisation des victimes de catastrophes naturelles)

Loi du 22/07/1987 relative à l'organisation de la sécurité civile

Loi du 02/02/1995 dite "loi Barnier" relative au renforcement de la protection de l'environnement qui a notamment institué les PPR

➤ Les grands principes :

- La **prévention** qui vise à limiter les enjeux dans les zones soumises à risque(s).
- La **protection** qui vise à limiter les conséquences du phénomène sur les biens et les personnes grâce à des travaux de réduction de vulnérabilité, mise en place de procédures d'alerte...
- L'**information préventive** (droit à l'information)
- Le **cas particulier du risque inondation par débordement des cours d'eau** :
 - . obligation d'interdire toute construction nouvelle dans les zones où le risque est le plus fort
 - . nécessité de préserver les conditions de libre écoulement des crues et de conserver, restaurer ou étendre les champs d'inondation afin de ne pas aggraver les risques pour les zones situées en aval.

La commune figure au dossier départemental des risques majeurs comme étant exposée aux risques naturels suivants :

- Aux risques littoraux
- Au risque de séisme

Aux termes de son Dossier Communal Synthétique, la commune est exposée aux risques littoraux et sismiques.

La commune a fait l'objet de deux constats de catastrophe naturelle par arrêté ministériel :

- Du 12.02.1996 pour inondation et choc mécanique lié à l'action des vagues survenues entre le 22 et le 23.12.1995.
- Du 12.03.1998 pour mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenues entre janvier 1991 et décembre 1996.

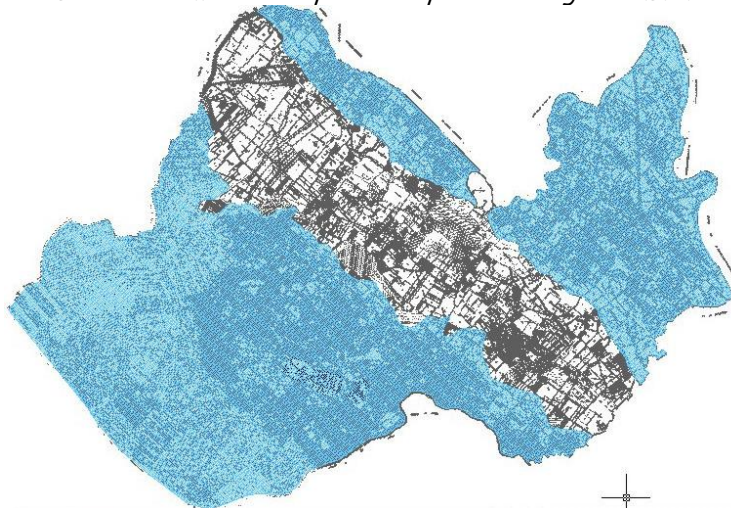
Le département a fait l'objet d'un constat de catastrophe naturelle en date du 29.12.1999 pour inondation et coulées de boue, mouvements de terrain, inondations et chocs mécaniques liés à l'action des vagues suite aux intempéries survenues entre le 25 et le 29.12.99.

Il n'existe pas de **Plan de Prévention des Risques Naturels** sur la commune.

Toutefois l'Atlas départemental des risques littoraux identifie des zones submersibles sur le territoire communal :

A - Les zones submersibles

La zone submersible reportée au plan de zonage du P.L.U.



➤ **Dispositions du P.L.U. :**

. prise en compte du risque submersion identifié à l'atlas des risques

. report au plan de zonage des zones à risque sous la forme d'une trame bleue avec niveaux d'aléas identifiés sur les villages de Mauzac, Luzac et Artouan pour lesquels la commune dispose de relevés de points de niveaux (zones Ua et Ub).: zone d'aléa faible supérieure à la cote + 3,50 m NGF IGN 69 et zone d'aléa fort inférieure à la cote + 3,50 m NGF IGN 69

. introduction de dispositions réglementaires applicables sur les zones et secteurs identifiés par la trame bleue au plan de zonage (selon une cote de constructibilité de 4,20 m NGF)

B - Les zones humides



Un secteur humide, de résurgences d'eau est repéré au plan de zonage (trame bleue claire) afin d'empêcher l'implantation de nouvelles constructions : « Les Mottes de Cabassies ».

C - Le risque « retrait - gonflement » (sécheresse)

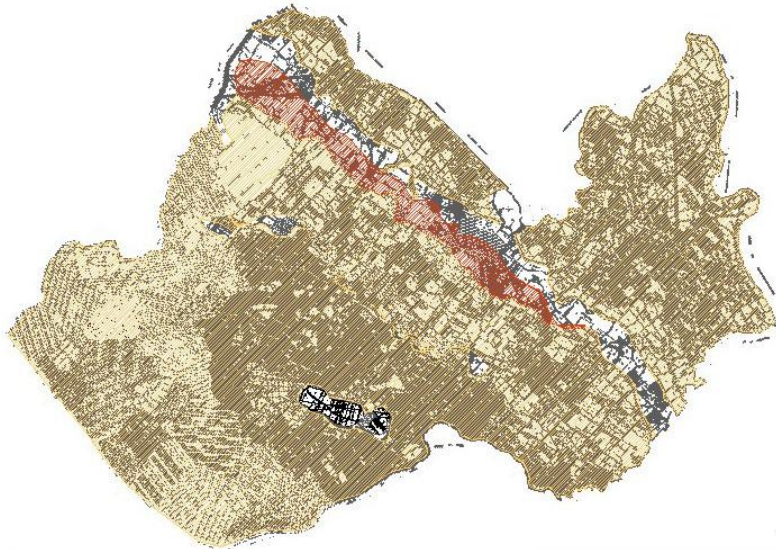
La sécheresse a provoqué des mouvements de sols (retraits-gonflement des sols argileux) sur la commune de Saint Just Luzac.

Les périodes récentes de sécheresse (1976, 1989, 1996-97, 2003) ont mis en évidence la vulnérabilité des constructions individuelles sur certains sols argileux.

Dans ce contexte, un programme de cartographie départementale a été réalisé à la demande du Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, par la BRGM. Ainsi, la Charente-Maritime dispose de cartes d'aléa sur l'ensemble de son territoire. Ces cartes permettent

l'information, la plus complète des acteurs et de la population et facilite la prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles au stade de la conception des projets, dans les communes les plus touchées par ce phénomène.

La carte d'aléa établie sur la commune de Saint Just Luzac, après prise en compte de la susceptibilité géologique des formations et de leur sinistralité, classe une importante partie du territoire en aléa fort à moyen.



Cette contrainte doit être prise en compte lors de l'aménagement de nouvelles constructions.

La commune doit s'assurer que les pétitionnaires connaissent le document graphique des aléas et les prescriptions et conseils pour la réalisation des constructions au moment du retrait de la demande de dépôt de permis.

Rappel : seul un Plan de prévention des Risques (servitude) pourrait rendre obligatoires ces prescriptions qui relèvent du code de la construction et pas du code de l'urbanisme. C'est pourquoi les conseils relatifs aux modes de construction ne sont pas repris dans le règlement du P.L.U..

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

. Ces règles de construction relèvent directement du code de la construction et pas du Code de l'Urbanisme, elles ne sont pas inscrites dans le règlement de P.L.U..

Rappel : seul un Plan de prévention des Risques (constituant une servitude d'utilité publique) pourrait rendre obligatoires ces prescriptions (qui relèvent du code de la construction et pas du code de l'urbanisme).

La commune devra s'assurer que les pétitionnaires aient le document concernant les prescriptions pour la réalisation des constructions au moment du retrait de la demande de dépôt de permis.

Les séismes

- Des mesures préventives et notamment des règles de construction, d'aménagement d'exploitation parasismiques sont appliquées aux bâtiments, aux équipements aux installations de la catégorie dite de «risque normal », dont la défaillance présente un risque moyen à élevé pour les personnes.
- Il est recommandé lors de la réalisation de bâtiments de grande hauteur ou recevant du public de réaliser une étude de danger vis-à-vis du risque sismique.

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

. Ces règles de construction relèvent directement du code de la construction et pas du Code de l'Urbanisme, elles ne sont pas inscrites dans le règlement de P.L.U..

Le projet de P.L.U. respecte les atlas et carte d'aléas, il n'entraîne pas un accroissement des risques naturels.

LA GESTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Les installations classées

Certaines installations publiques ou privées peuvent entraîner des dangers, des pollutions ou des nuisances (odeurs, bruits, rejets, altérations paysagères, ...). Depuis la loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées, toutes les installations susceptibles d'occasionner des dangers ou des inconvénients importants sont soumises à autorisation ou à déclaration selon leur nature et leur taille. La demande d'autorisation comprend en particulier une étude d'impact et une étude de risque et de danger qui identifie les scénarii d'accidents possibles, leurs conséquences et les dispositifs de sécurité à mettre en place.

Chaque installation fait l'objet d'un suivi particulier en fonction des impacts qu'elle peut avoir sur l'environnement ou un tiers. Des analyses régulières sont effectuées pour contrôler le bon fonctionnement des installations.

Le transport de matières dangereuses

Le risque concernant les matières dangereuses est lié à un accident pouvant survenir lors du transport sur les axes routiers, ferroviaires, aériens ou par canalisation de matières dangereuses.

Un tel événement occasionnerait des conséquences sur les personnes, les biens et sur l'environnement. Les principaux risques sont :

- l'explosion occasionnée par un choc d'étincelle, par le mélange de produits,
- l'incendie à la suite d'un choc, d'un échauffement, d'une fuite,
- la dispersion dans l'air, l'eau ou le sol de produits dangereux.

Plusieurs axes routiers traversant le Pays de Marennnes Oléron sont concernés par ce risque : la RD 733 principalement pour le transport de gaz liquide, d'hydrocarbures et d'ammonitrates ainsi que toutes les voies qui permettent la distribution aux destinataires des différentes matières (RD 728).

Les communes exposées à ce risque sont Saint-Sornin, le Gua, **Saint-Just-Luzac**, Marennnes, Nieulle-sur-Seudre et Bourcefranc.

Des mesures de prévention sont à prendre, notamment relever les zones sensibles aux risques (captages d'eau, zones d'habitat concentré, établissements scolaires ou hospitaliers).

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

. dispositions réglementaires au PLU pour réduire et éviter les risques de nuisances ou le danger lié aux installations classées et activités qui pourraient générer un risque pour les sites, les sols, les habitants, les équipements accueillant du public, ...

. prise en compte de ces risques identifiés dans le cadre des projets d'extension de l'habitat : pas d'extension de part et d'autre de la RD 728, sauf zone d'activités inscrite au POS, à aménager et secteur de sports et loisirs en continuité (entrée Ouest)

LA PROTECTION DE LA NATURE

Loi du 10/07/1976 relative à la protection de la nature et la Loi du 02/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite "loi Barnier" codifiées essentiellement dans le code rural et le code de l'environnement.

➤ **Enjeux :**

- Conservation des espèces et des habitats naturels, maintien de la biodiversité
- Application du principe de prévention et de précaution

Les espaces boisés les plus significatifs sont protégés par un classement approprié.

De même les plantations d'alignements, haies structurantes sont identifiées et protégées.

Ces éléments, de par leur rôle écologique doivent être préservés.

LES ENTREES DE VILLE

Les RD 728 et RD 123 sont classées « routes à grande circulation » : bande inconstructible de 75 m depuis l'axe de ces voies dans les parties non agglomérées.

➤ *Dispositions du P.L.U. :*

Un schéma d'aménagement est créé sur le secteur AUx le long de la RD 728 à l'entrée Ouest de Saint Just et de Luzac, qui prévoit une implantation des constructions en deçà de la bande de 75 m comptés depuis l'axe de la RD 728, avec en contrepartie :

- *des principes d'aménagement paysager de la zone*
- *des principes d'accès obligatoire pour garantir la bonne desserte de la zone, la sécurité et les liaisons avec les zones environnantes, en particulier la zone AU à l'arrière de la zone d'activités*

Par ailleurs le règlement (article 11) prévoit des prescriptions spécifiques qualitatives, sur ce secteur.

Voir chapitre « IV.1.2- LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES - EXTENSION DE LA Z.A. DES QUATRE MOULINS/LE PUITTS DOUX »

LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

- . Loi du 22/12/1982 d'orientation des Transports Intérieurs
- . Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30/12/1996 qui redéfinit les objectifs des plans de déplacement urbain
- . Loi du 25/09/1999 d'orientation sur l'aménagement et le développement durable des territoires, dite "Loi VOYNET"
- . Loi SRU du 13/12/03

➤ Les grands principes :

. **Les principes fondamentaux à la base de la politique des transports** : droit du transport pour tous ; liberté du choix des moyens de déplacement et des transports des biens ; développement équilibré des différents modes de transport, favorisant le développement économique et le désenclavement des territoires

. **La politique de transport est entrée dans une logique de développement durable intégrant les préoccupations d'environnement et en particulier la qualité de l'air et de lutte contre l'effet de serre.** Cette nouvelle orientation est basée sur le respect des principes suivants :

- Assurer le droit au transport et la liberté de choix des moyens de déplacement aux meilleures conditions économiques, sociales et environnementales.
- **intégrer les modes doux de déplacements** notamment par la mise en place de cheminements piétonniers entre les quartiers.

➤ *Dispositions du P.L.U. :*

- Maintien des emplacements réservés destinés aux aménagements de la RD 123 / RD 728 (carrefour)
- Création d'emplacements réservés pour aménager des voies d'accès aux zones AU, 1AU
- Création d'emplacements réservés pour aménager des liaisons douces pour favoriser les déplacements piétons et cycles entre les quartiers, entre les équipements, entre les deux bourgs (réflexions issues du plan de référence validé par la commune en 2005)
- Création d'un emplacement réservé sur la voie ferrée pour liaison vélos à aménager

LA PROTECTION CONTRE LE BRUIT

Loi sur le Bruit du 31/12/1992, première loi consacrée au bruit et fonde la politique de l'état dans le domaine de la lutte contre le bruit et de la préservation de la qualité sonore de l'environnement.

Les nuisances sonores des infrastructures routières :

La commune est soumise aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 17.09.1999 portant classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines en Charente Maritime.

Report du classement sonore sur les tronçons suivants :

- RN 123 et RD 728 : catégorie 3, soit bande de largeur 100 m.
- RD 728 : catégorie 4 (30 m) du panneau de limitation de vitesse à 70 km/h à l'est du carrefour avec la RD 18 au panneau de limitation de vitesse à 70 km/h à l'ouest du carrefour avec la RD 18.

➤ Dispositions du P.L.U. :

- . *report au plan de zonage des secteurs affectés par le bruit (lié aux infrastructures sonores)*
- . *annexe relative au classement à l'égard du bruit des infrastructures routières interurbaines (arrêté préfectoral du 17.09.1999)*

Les nuisances sonores liées à l'aérodrome :

Bruit du transport aérien (art. L 147.1 et s du CU)

Présence d'un aérodrome : lorsqu'un plan d'exposition au bruit (PEB) est en cours d'établissement, il devra être soumis à enquête publique puis approuvé.

Lorsque ce document n'est pas encore approuvé, il doit cependant être pris en compte pour l'établissement du zonage et du règlement correspondant.

Sur la commune de Saint Just Luzac il n'existe pas à ce jour de servitudes aéronautiques opposables aux tiers mais un avant-projet de

plan masse (APPM) approuvé le 11.04.1974 qui fixe les caractéristiques de développement de l'aérodrome à long terme.

Cet APPM pourrait ultérieurement constituer le document de base pour l'établissement d'un plan de servitude aéronautique.

LA PRISE EN COMPTE DU MILIEU AQUATIQUE PAR LA MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT

Décret du 03/06/1994 relatif à la collecte des eaux usées

➤ Enjeux :

. Respect du SD assainissement :

Le zonage est en cours d'étude, il prend en compte les objectifs de la commune en matière d'extensions urbaines

. Respect du SDAGE Adour-Garonne

L'ensemble de la Commune de Saint-Just Luzac dépend du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne.

Le marais de la Seudre a été considéré comme subissant une dégradation significative, dont la qualité des eaux littorales pour la vie piscicole et conchylicole est particulièrement recherchée.

Ce secteur est classé dans les milieux remarquables dits « zones vertes ». Ces milieux méritent une attention particulière du fait de leur sensibilité écologique.

Toute opération conséquente ne doit pas remettre en cause l'équilibre et la valeur biologique du milieu.

Les projets devront tenir compte des recommandations du SDAGE et s'inscrire dans les objectifs de préservation de ces milieux remarquables et de réhabilitation de la qualité de l'eau qui les constituent.

Une étude de zonage d'assainissement avait été menée en 1994, elle n'a pas été aboutie et n'a jamais fait l'objet d'enquête publique.

En 2006 une mise à jour de cette étude a été réalisée, qui sera achevée après arrêt du PLU pour garantir la meilleure prise en

compte des projets d'évolutions de la commune ; le zonage d'assainissement fera l'objet d'une enquête publique réglementaire courant 2006.

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

- . prise en compte du niveau d'équipement (desserte-réseau assainissement) dans le cadre des projets d'extension
- . prise en compte du schéma d'assainissement
- . dispositions réglementaires (articles 4 du règlement) pour garantir la desserte en assainissement, prévoir les possibilités de dispositifs d'assainissement autonome

LA DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

- . Directives communautaires prises entre 1975 et 1980
- . Décret du 03/01/1989
- . Directive communautaire du 03/11/1998
- . Code de la Santé publique, code de l'urbanisme et code de la construction et de l'habitat

Il n'existe pas de captage d'eau potable sur le territoire communal.

➤ **Enjeux :**

- . protection des ressources en eau
- . distribution d'une eau de qualité

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

- . prise en compte du niveau d'équipement (desserte réseau eau potable) dans le cadre des projets d'extension
- . dispositions réglementaires (articles 4 du règlement) pour garantir la desserte en eau potable et interdire les rejets et pollutions

LA GESTION DES DECHETS

. Loi du 15/07/1975 sur l'élimination des déchets et la récupération des matériaux

. Loi du 13/07/1992 relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement

➤ **Enjeu :**

Limiter les déchets à l'amont, privilégier le recyclage et la valorisation, traiter au plus près du lieu de production.

Les déchets collectés dans la déchèterie de Saint Just Luzac (au nord du territoire communal).

Depuis l'aménagement de la déchèterie en 1993-1994, la collecte et le recyclage ont commencé et le tonnage augmente d'année en année : 830 t en 1998, 1 617 tonnes en 2003.

Les gravats sont stockés sur place ainsi que les déchets verts, pour lesquels une plate-forme de compostage est à l'étude.

Actuellement, une réflexion sur le réaménagement paysager des abords de la déchetterie est en cours, et les progrès réalisés pour la mise en conformité permettent d'envisager l'obtention prochaine d'un label « Qualification Déchèterie » par l'ADEME.

➤ **Dispositions du P.L.U. :**

.Classement en secteur Nd spécifique de la déchèterie

LES EOLIENNES

Il n'existe pas de zone de développement de l'éolien sur la commune ni sur la Communauté de Communes, donc pas de déclinaison au PLU.

EXPLOITATION DE CARRIERES

Scot approuvé 2005 :

Les sites d'extraction des matériaux :

Deux carrières sont actuellement présentes sur le territoire à Dolus et à Saint Sornin. Les extensions ou les créations de nouvelles carrières, pour satisfaire les besoins du territoire, peuvent être autorisées si leur localisation est compatible avec les orientations paysagères et environnementales. De plus, une remise en état des anciens sites devra être prévue, celle-ci devra être également compatible avec les activités riveraines et les espaces immédiatement proches.

Dans tous les cas, des études d'impact devront être réalisés afin d'évaluer les incidences réelles de ces nouvelles installations.

Activité consommatrice d'espace, l'exploitation d'une carrière modifie l'environnement avec le risque de lui porter atteinte :

- protection de la ressource en eau : l'extraction de matériaux ne doit pas perturber ou polluer les nappes souterraines ou modifier le régime hydraulique des cours d'eau ;
- préservation des espaces naturels et du patrimoine : le site de la carrière ne doit pas remettre en cause la vocation de ces espaces, la remise en état doit être effectuée au terme de l'exploitation. En outre, les carrières affectent le paysage et occasionnent des nuisances pour l'environnement et le voisinage : poussières, bruits, trafic.

Des impacts environnementaux importants :

Impact paysager

Les carrières modifient un paysage souvent agricole ce qui génère une modification profonde du paysage qui mérite d'être prise en compte.

Impacts faunistiques et floraux

En plus de modifier le paysage, les carrières transforment l'écosystème. L'exploitation génère des nuisances qui font fuir les animaux, il y a

destruction d'un écosystème, souvent ancestral. Et la réimplantation d'un nouvel écosystème n'est pas générale sur toutes les carrières. Souvent le plan d'eau devient zone de loisirs et dans ce cas les pertes environnementales sont énormes.

Nuisances directes

Ces nuisances s'appliquent souvent directement aux riverains. Il s'agit du bruit occasionné pendant l'exploitation, qui gêne les riverains, du passage répété de lourds camions qui endommagent les routes.

Compte tenu du milieu sensible et des espaces naturels à protéger et à valoriser, la commune, devant les risques de nuisance de la gestion des carrières ne souhaitent pas, malgré les enjeux économiques, favoriser l'implantation de cette activité.

Par ailleurs il n'existe pas à ce jour de Schéma Départemental des carrières sur le département de la Charente-Maritime.

Par ailleurs, aucun établissement à risques importants relevant des dispositions applicables au titre de la Directive Seveso II 96/82/CEE du 9 décembre 1996 n'est présent sur le Pays de Marennes Oléron.

Dans l'attente d'études plus approfondies concernant la qualité « effective » de granulats, et surtout indiquant l'emplacement précis des gisements, la commune ne souhaite pas autoriser de nouvelles extractions sur son territoire.

Lorsque ces données seront connues précisément, la commune pourra éventuellement, par le biais d'une procédure PLU (modification ou révision simplifiée), envisager la création d'un ou plusieurs secteurs d'exploitation de carrières (à délimiter en raison des nuisances que ce type d'exploitation peut engendrer).

En outre, la commune n'a fait jusqu'à ce jour l'objet d'aucune demande de la part de professionnels.

Le règlement du PLU interdit donc toute exploitation de carrière sur le territoire communal.

IV.2.2 - COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LE SCoT MARENNES-OLERON APPROUVE (décembre 2005)

/// = La commune n'est pas concernée

OBJECTIFS DU SCOT	PRISE EN COMPTE AU P.L.U. / COMPATIBILITE DES DOCUMENTS
PROTECTION DES PAYSAGES	
Classement des espaces remarquables (L -146-6), nature des activités et catégories d'équipements autorisés, localisation des aménagements légers, zonage des secteurs ostréicoles	- Maintien des espaces remarquables identifiés au POS avec un indice « r » : Nr, Aor et règlement adapté
Identification coupures d'urbanisation (L 146-2)	- Prise en compte des coupures identifiées au SCoT : classement en zone A, N ou Ap et renforcement des espaces boisés classés.
Identification des espaces proches du rivage (L 146-2)	- Classement en espaces remarquables, agricole ou naturel : Aor, Ap, N
Respect des principes d'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage, délimitation des agglomérations et villages existants.	Zonage U et Nh limités aux villages et écarts bâtis Exceptions : - sites ostréicoles (activité nécessitant la proximité immédiate de l'eau) : Ao, Aox (installations existantes et projets connus) - secteur Nhv du Mignonnant (état de fait, conforté dans les limites de l'application de l'article L443-3 du CU
Emprise des nouvelles routes de transit (L 146-7)	///
Respect des conditions d'urbanisation ponctuelle des zones perturbées ou dégradées	- Prise en compte des espaces perturbées ou dégradées au plan de zonage PLU
Mise en place de protections ponctuelles (L 123-1.7) et transposition Charte architecturale	- Différenciation du zonage Ua (bourgs, villages traditionnels) - Différenciation à l'article 11 du règlement des dispositions applicables au bâti traditionnel, ancien de celles applicables au bâti neuf - Légende « espaces verts protégés » - Insertion du volet « urbanisme commercial » de la charte architecturale de l'île d'Oléron (pour zones UX et AUx) aux « orientations d'aménagement »
PREVENTION DES RISQUES	
Limitation de l'imperméabilisation des sols	Maîtrise des extension de l'urbanisation : nouvelles surfaces constructibles limitées, concentrées autour des bourgs ; - Orientations d'aménagement : schémas avec places, placettes, surfaces plantées inscrites - Zonage Nb créé pour aménagement de bassins de rétention sur Luzac et sur

	St Just - Création d'ER pour bassin de rétention (St Just) et aménagement du réseau pluvial (Luzac) et entretien, accès aux fossés (Mottes de Cabassies) - Prise en compte et protection des fossés
Protection des périmètres de ressource en eau potable	///
Annexion du PPR (L 126-1)	///
Maîtrise de l'urbanisation dans les secteurs à risques sur le bassin de Marennes	- Légende spécifique : trame bleue claire sur l'ensemble de la zone submersible identifiée à l'Atlas départemental submersion - Pas de nouvelles zones d'extension de l'urbanisation au PLU sur cette zone submersible - Introduction de dispositions réglementaires (articles 1 et 2 sur les zones et secteurs concernés par le risque
Prise en compte du risque retrait gonflement	- Risque évoqué au rapport de présentation - Les dispositions réglementaires relèvent du code de la construction et pas du code de l'urbanisme
ORGANISATION DE L'ESPACE ET RESTRUCTURATION DES ESPACES URBANISES	
Respect des principes d'extension urbaine et péri-urbaine	- Prise en compte des principes définis au SCoT : extension autour des bourgs et en continuité avec les quartiers résidentiels des bourgs - Limitation des extensions autour des villages (extensions en marge, et dans les « dents creuses »
Respect du principe de renforcement et de renouvellement des espaces urbains et centres bourgs	- Extensions urbaines autour des bourgs, - Création d'emplacements réservés pour aménagements d'équipements dans les bourgs - Définition d'orientations d'aménagement détaillées pour la mise en valeur et le renforcement de l'identité des bourgs
Limitation des zones à urbaniser pour opérations individuelles (régulation des résidences secondaires)	- Prise en compte des orientations du Scot : limitation, maîtrise des zones de type AU, - Définition d'orientations d'aménagement et de schémas visant à garantir la qualité et la diversité des futurs quartiers résidentiels
GRANDS EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBAINS, A URBANISER ET ESPACES NATURELS AGRICOLES OU FORESTIERS	
Conditions d'accueil de nouveaux agriculteurs	- Zonage A sur les exploitations agricoles hors bourg de Saint Just, sur les

	espaces agricoles aux abords des exploitations existantes (pour extensions, nouveaux bâtiments) - Zonage A sur espaces les moins sensibles pour accueillir d'éventuels nouveaux exploitants - Création de secteur Ao et Aox sur les exploitations ostréicoles, aquacoles groupées (Fosse Bertine) et / ou importantes (Aox), ainsi que sur des sites sur lesquels des projets de création d'exploitation ou de bâtiments d'activités nécessitant la proximité immédiate de l'eau sont connus.
Respect des critères de transformation d'espaces agricoles ou naturels en zones à urbaniser	- Les zones AU et 1AU créées sont localisés sur des terrains en mutation agricole, sur lesquels il n'existe pas d'exploitation agricole - Les zones AU ne remettent pas en cause l'activité agricole existante et projetée
Protection des espaces naturels et forestiers	- Maintien et renforcement de zonage de type N et A sur les espaces naturels et agricoles - Création d'un secteur Ap agricole à forte valeur paysagère - Renforcement des espaces boisés classés
Réalisation d'étude agricole par un prestataire spécialisé	- Diagnostic et études relatives à l'agriculture et l'aquaculture réalisés en collaboration avec les élus, la section régionale conchylicole, la chambre d'agriculture et réunion de concertation avec les ostréiculteurs
COHERENCE ENTRE URBANISATION ET LOGEMENTS SOCIAUX	
Définition d'opérations d'ensemble favorisant la mixité dans la majorité des zones AU	Objectif de création de 25 % des logements en logements conventionnés, 15 % en logements sociaux introduit dans les « orientations d'aménagement »
Gestion économe de l'espace dans l'ouverture des terrains à l'urbanisation	Limitation des zones à urbaniser autour des bourgs Respect des objectifs/orientations du SCoT
Transposition du principe de mixité sociale et de réserve foncière (art 2 loi ENL)	Objectif de création de 25 % des logements en logements conventionnés, 15 % en logements sociaux introduit dans les « orientations d'aménagement »
COHERENCE ENTRE URBANISATION, BESOINS EN DEPLACEMENTS ET CREATION DE DESSERTE EN TRANSPORTS COLLECTIFS	
Justifications de l'adéquation entre besoins en déplacements prévisibles de la zone et infrastructures ou réseaux existants et en projet	- Choix d'implantation des zones de type AU autour des bourgs de Saint Just et de Luzac, proches des axes structurants - Création d'emplacements réservés pour créer ou renforcer des voies d'accès

	- Création d'emplacements réservés pour aménager des liaisons douces entre les quartiers, les commerces et équipements
Limitation des accès directs et raccordements des zones d'activités sur voies saturées et axe central	- Zone d'activités future du Puits Doux : principe de circulation « en boucle » inscrit dans les orientations d'aménagement : un accès depuis la RD 728 (pas de nouvelle branche sur le giratoire), en sens unique : entrée
Inconstructibilité, réservations, reculement autour des itinéraires et carrefours à aménager ou à créer	- Pas de zones d'extension urbaine autour des aménagements de carrefours envisagés
Intégration d'éventuelles voies nouvelles d'évitement	///
Transposition des préoccupations de transports alternatifs et modes doux dans les futurs projets de développement significatifs	- Création d'emplacements réservés pour aménager des liaisons douces entre les quartiers, les commerces et équipements - Insertion au plan de zonage de liaisons piétonnes et cyclables à conserver ou à renforcer (petits ronds rouges)
Organisation et gestion du stationnement en zone littorale	///
Réservations foncières pour les sites de coordination et de transfert modal	///
EQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOCALISATIONS PREFERENTIELLES DES COMMERCES ET AUTRES ACTIVITES	
Respect des conditions de création des zones d'activités intercommunales	- Zonage AUx sur la zone du Puits Doux (projet CDC Bassin de Marennes)
Respect des conditions d'extension des zones d'activités existantes	- Zonage AUx sur la zone du Puits Doux (projet CDC Bassin de Marennes) : extension de la zone des Quatre Moulins
Actions de confortement des commerces de centres villes	- Règlement de la zone Ua confortant les commerces en centre bourgs - Orientations d'aménagement relatives à la valorisation des espaces publics et des bourgs, favorisant l'implantation de commerces
Limitation du développement des centres commerciaux (consommation foncière, localisation)	///
Conditions de dédensification, d'extension ou de création des aires de camping	- Pas de camping autorisé en dehors du site d'accueil touristique Séquoia Parc
GRANDS PROJETS D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICE	
Respect des conditions de positionnement des grands équipements touristiques	Création d'une « réserve » AUs à l'ouest du bourg de Saint Just pour accueil d'une zone intercommunale de sports (gymnase, terrain de foot...)
Analyse au cas par cas du devenir des colonies de vacances ou « stand by »	///

IV.2.3 - PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Mise à jour de la liste et des plans des servitudes d'utilité publique :

		LIBELLE SERVITUDE TYPE	ACTE CREATION
AC1	Edifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques	Eglise St Just	CI MH : 19.11.1910
AC1		Château de Feusse (parties)	CI MH : 11.10.1984
AC1		Place de l'église : maison Hervé	Inv MH : 23.02.1925
AC1		Rue de Luzac : double portail sur rue	Inv MH : 23.02.1925
AC1		Chapelle dans le parc du château de Feusse	Inv MH : 11.10.1984
AS2	Protection gisements ostréicoles	Bassin de Marennes Oléron	DT du 23.01.1945
EL7	Circulation routière - servitudes d'alignement	RD 18 « St Just » RD 241 « Les Touches » RD 241 « Luzac »	DT du 19.10.1968 DT du 24.08.1911 DT du 18.04.1902
EL11	Circulation routière interdiction d'accès déviation route express	RD 728 : déviation agglomération	DT du 04.11.1968
I3	Gaz canalisations de distribution de transport	Antenne de Marennes	AM du 30.04.1987

I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Lignes distribution énergie électrique	
I4		Ligne transport énergie électrique	

Sont abrogées les servitudes d'utilité publique suivantes :

PT1 : liaison hertzienne La Tremblade (décret du 15 juillet 2003)

PT2 : liaison hertzienne Marennes/ St Denis du Pin (décret du 09.05.2000)

PT2 : liaison hertzienne Marennes - Royan (décret du 11 juillet 2003)

PT4 : lignes téléphoniques (décret du 30.05.1997)

T1 relative à la ligne SNCF Cabariot-Le Chapus : déclassée du domaine public par arrêté ministériel du 20 septembre 1991 ;

TABLEAU DES SURFACES

ZONES ET SECTEURS	P.O.S.(surfaces en ha)		ZONES ET SECTEURS	P.L.U. modifié (surfaces en ha)	P.L.U. MEC (surfaces en ha)
UA	89,2		Ua	55,2	55,2
UX	4,5		Ub	49,9	49,9
			Ub*	0,7	0,7
			Ux	4,8	4,8
NA	14,2		AU	27,0	27,0
1NA	5		1AU	9,3	9,3
NAx	6,7		AUx	6,3	6,3
NAe	28		AUe	41,2	41,2
NAe a	14		AUes	Supprimé par la modification n°1	-
NAs	0,22		AUs	7,1	7,1
			AU†	6,7	6,7
NB	13,8		(Nh)	///	///
NC	1.394,5		A	447,6	447,6
			Ap	564,6	562,8
NCa					
NCar	1.304		(Nr)		
NCb	11				
NCo			Ao	1,1	1,1
NCor	1.863		Aor	1725,6	1725,6
			Aox	1,4	1,4
			N	310,3	310,3
NDa	25,88		Na	17,9	17,9
			Nb	1,8	1,8
			Nd	5,2	5,2
			Ne	-	1,83
			Nh	23,2	23,2
			Nhv	1,2	1,2
			NI	0,6	0,6
			Nr	1583,3	1583,3
Dont Espaces boisés classés	123		Dont Espaces Boisés Classés	290	290
Total	4.774			4.892*	4.892*

* Le calcul des surfaces a été effectué à partir du plan cadastral scanné et assemblé avec des décalages dus à l'assemblage et aux déformations des images scannées : c'est pourquoi la surface « totale » de la commune et de l'ensemble des zones ne correspond pas à celle calculée dans le cadre du P.O.S.

ANNEXES

ANNEXE 1

LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE

DRAC- 2003

Feusse		Château	Colle, Jean-Robert. Châteaux, manoirs et forteresses d'Aunis et de Saintonge. volume 1 : A à L. La Rochelle : Rupella, 1984. vol. 1, p. 269-271 : ill. , 272, 273-274 : ill.	DRAC Poitou-Charentes. IG (446.2.5) COL
Feusse		Château	Colle, Jean-Robert. Châteaux, manoirs et forteresses d'Aunis et de Saintonge. 17 -La Rochelle : Rupella, 1984, vol. 1, p. 269-274 : ill.	DRAC Poitou Charentes IG (446.2-5) COL
Cheusse		Château de Chessou [sic]	Duguet, Jacques. Note sur les seigneurs de Broue vers 1050-1257. Roccafortis, 2ème s., t. 2, 1967-1971, p. 176.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 21
		Eglise dite chapelle Saint-Fort : caveau des Comminges	Mélanges d'archéologie et d'histoire. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 8, 1886, p. 90-91.	SAO B24/DRAC Poitou-Charentes. IG P 121
		Eglise dite chapelle Saint-Fort : épitaphe	Brémond d'Ars, comte Anatole de. L'ancien fief du Cormier, près Saintes et ses divers possesseurs, 1380-1885. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 10, 1891, p. 106.	SAO B24/DRAC Poitou-Charentes. IG P 121
Saint-Just		Eglise dite chapelle Saint-Fort, devenue maison	Duguet, Jacques. La Légende carolingienne dans le diocèse de Saintes. Aguiaine : Revue de la Société d'Etudes folkloriques du Centre-Ouest, t. XXI, 1989, p. 318.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 14
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Berthelé, Joseph. Enquêtes campanaires. - Montpellier : Delord-Boehm et Martial, 1903, p. 127.	Médiathèque de Poitiers. BM 49/DRAC Poitou-Charentes. IG 247.5 [CLO] BER
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Bourricaud, Antoine. Communication aux séances du 28 septembre et du 8 novembre 1860. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 1, 1862, p. 45-46, 48.	SAO B24/DRAC Poitou-Charentes. IG P 121
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Colle, Jean-Robert. Les cloches anciennes de Saintonge. Bull. soc. Etudes folkloriques du Centre-Ouest, t. 19, 1986, p. 514.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 14
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Clénet, abbé Em. Communication à la séance du 28 octobre 1909. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 18, 1908-1912, p. 174.	SAO B24/DRAC Poitou-Charentes. IG P 121
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Excursion archéologique du 10 juillet 1930, deuxième partie. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 20, 1921-1931, p. 334.	SAO B24/DRAC Poitou-Charentes. IG P 121
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Graslier, abbé P.-Th. Aveu et dénombrement fourni par Jeanne de Villars, abbesse de Saintes, le 23 septembre 1472. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 3, 1877, p. 39.	Bibliothèque de la société des Antiquaires de l'Ouest, Poitiers. B 24
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Musset, Georges. Guide pour le congrès de 1894 (Charente-Inférieure). Bull. monum., t. 59, 1894, p. 56.	Médiathèque de Poitiers. Co 127.

Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Saint-Just. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 19 (1913-1921), p. 72.	SAO B24/DRAC Poitou-Charentes. IG P 121
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Dangibeaud, Charles. La Renaissance en Saintonge. L'église Saint-Just et la chapelle des Tourettes. Réunion de la société des Beaux-Arts, t. 14, 1890, p. 499-501.	SAO B 131
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Casier archéologique [documents établis par le service des Monuments historiques au lendemain de la seconde guerre mondiale sur des édifices protégés ou destinés à l'être]. 4 p., 6 fig.	DRAC Poitou Charentes IG/Médiathèque du Patrimoine, Paris
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Plédy, Lucien. Brouage ville forte du XVIe et du XVIIe siècles. Marie Mancini à Brouage. La Rochelle : F. Pijollet, 1925, p. 11.	Médiathèque de Poitiers. D14080
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Eygun, François. Art des pays d'Ouest. S.L : Arthaud, 1965, p. 158, 162-163.	DRAC Poitou-Charentes. IG (446.2-5) EYG
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Connoué, Charles. Les églises de Saintonge, t. II. - Saintes : Delavaud, 1952-1961, p. 90-92, 2 ill. ; t. 2, p. 102-103, 2 ill.	DRAC Poitou-Charentes. IG (446.2-5) CON
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just	Crozet, René. Saint-Just (Charente-Maritime). Dictionnaire des églises de France, t. 3c, Paris : Laffont, 1967, p. 177.	DRAC Poitou-Charentes. IG 03 : 726 CRO
Saint-Just		Eglise paroissiale Saint-Just : ossuaire	Lacurie, abbé A. F. Communication à la séance du 18 juin 1844. Bull. monum., t. 10, 1844, p. 529.	Médiathèque de Poitiers. Co 127
		Généralités/Ville	"Plan du bourg de Saint-Sornin et des environs". Sign. Giraud et Garnier, 1770. Ech. 1/4872. Pl. de masse du village Saint-Sornin et des villages voisins. Limité au sud par le marais de Seudre et le village de Pont Saumier, à l'Ouest par le village de Thauriac et les marais de la paroisse de Saint-Just, à l'est par le village de Saint-Nadeau. A part, terre de Brouhe avec les noms des différents propriétaires. Dim. 1,09 x 1,09.	A.N. N II Charente-Maritime 2.
		Généralités/Ville	"Plan du bourg de Saint-Sornin et des environs". Sign. Giraud et Garnier, 1770. Ech. 1/4872. Pl. de masse du village Saint-Sornin et des villages voisins. Limité au sud par le marais de Seudre et le village de Pont Saumier, à l'Ouest par le village de Thauriac et les marais de la paroisse de Saint-Just, à l'est par le village de Saint-Nadeau. A part, terre de Brouhe avec les noms des différents propriétaires. Dim. 1,09 x 1,09.	A.N. N II Charente-Maritime 2.
	Mouettes (rue des) 1	Logis	Colle, Jean-Robert. Châteaux, manoirs et forteresses d'Aunis et de Saintonge. volume 1 : A à L. La Rochelle : Rupella, 1984. vol. 1, p. 367.	DRAC Poitou-Charentes. IG (446.2.5) COL
Sablrière (la)		Logis	Mélanges d'archéologie et d'histoire. [Extraits des registres paroissiaux de Saint-Just, 1661, 5 janvier]. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 8, 1886, p. 201.	SAO B24/DRAC Poitou Charentes IG 121
Luzac		Logis	Grasilier, abbé P.-Th. Aveu et dénombrement fourni par Dame Jeanne de Villars, abbessse de Saintes, le 23 septembre 1472. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 3, 1877, p. 65.	Bibliothèque de la société des Antiquaires de l'Ouest, Poitiers. B 24

Saint-Just	Luzac (rue de)	Maison	Casier archéologique [documents établis par le service des Monuments historiques au lendemain de la seconde guerre mondiale sur des édifices protégés ou destinés à l'être]. 3 p., 1 fig.	DRAC Poitou Charentes IG/Médiathèque du Patrimoine, Paris
Saint-Just	Eglise (place de l')	Maison	Casier archéologique [documents établis par le service des Monuments historiques au lendemain de la seconde guerre mondiale sur des édifices protégés ou destinés à l'être]. 3 p., 1 fig.	DRAC Poitou Charentes IG/Médiathèque du Patrimoine, Paris
		Maison nommée Charles, près du Bois des Pairs	Duguet, Jacques. La Légende carolingienne dans le diocèse de Saintes. Aguiaine : Revue de la Société d'Etudes folkloriques du Centre-Ouest, t. XXI, 1989, p. 319.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 14
Saint-Just		Maison près de l'église Saint-Just	Dangibaud, Charles. Communication à la séance du 28 octobre 1909. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 18, 1908-1912, p. 174.	SAO B24/DRAC Poitou Charentes IG P 121
Luzac		Maison à escalier extérieur	Fortin, J. Recherches sur l'habitat. Bull. soc. Etudes folkloriques du Centre-Ouest, t. 16, 1982, p. 274 : ill.	DRAC Poitou Charentes IG P 14
Josephtherie, la		Manoir	Colle, Jean-Robert. Châteaux, manoirs et forteresses d'Aunis et de Saintonge. volume 1 : A à L. La Rochelle : Rupella, 1984. vol. 1, p. 326, 330 : ill.	DRAC Poitou-Charentes. IG (446.2.5) COL
		Moulin des Ardillons	Grasilier, abbé P.-Th. Aveu et dénombrement fourni par Dame Jeanne de Villars, abbesse de Saintes, le 23 septembre 1472. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 3, 1877, p. 65.	Bibliothèque de la société des Antiquaires de l'Ouest, Poitiers. B 24
Touches (les)		Prieuré	Duguet, Jacques. Note sur les seigneurs de Broue vers 1050-1257. Roccafortis, 2ème s., t. 2, 1967-1971, p. 176.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 21
Touches (les)		Prieuré	Grasilier, abbé P.-Th. Aveu et dénombrement fourni par Dame Jeanne de Villars, abbesse de Saintes, le 23 septembre 1472. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 3, 1877, p. 69.	Bibliothèque de la société des Antiquaires de l'Ouest, Poitiers. B 24
Luzac		Puits	Colle, J.-R. Vieux puits de Saintonge. Bull. Soc. Et. folkloriques Centre-Ouest, 1973, p. 27, 28, 1 fig.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 14
Chasse (la)		Site protohistorique	Gabet, Camille. Le site protohistorique de La Chasse à Saint-Just (Charente-Maritime). Roccafortis, 2ème s., t. 2, 1967-1971, p. 201-203, 9 fig.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 21
		Temple	Berthélé, Joseph. Enquêtes campanaires. - Montpellier : Delord-Boehm et Martial, 1903, p. 127.	Médiathèque de Poitiers. BM 49/DRAC Poitou-Charentes. IG 247.5 [CLO] BER
		Temple	Letelié, André. Fénelon en Saintonge et la révocation de l'Edit de Nantes. 1685-1688. Archives historiques de la Saintonge et de l'Aunis, t. 13, 1885, p. 264-267.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 25
Pépiron		Vestiges : fouilles	Les activités de la Société : II Travaux. Les sites à sel protohistoriques en Aunis et en Saintonge. Roccafortis, 2ème s., t. 2, 1967-1971, p. 99, 101-102.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 21
Pépiron		Vestiges : fouilles	Les activités de la Société : II Travaux. Les sites à sel protohistoriques en Aunis et en Saintonge. Roccafortis, 2ème s., t. 2, 1967-1971, p. 99, 101-102.	DRAC Poitou-Charentes. IG P 21
Pépiron		Villa	David, Pierre, Gabet, Camille. La poterie médiévale saintongeaise. Archéologie médiévale, t. 2, 1972, p. 228.	Bibliothèque Universitaire

Pépiron		Villa gallo-romaine	Eygun, François. Art des pays d'Ouest. S.L : Arthaud, 1965, p. 19.	DRAC Poitou-Charentes. IG (446.2-5) EYG
Pépiron		Villa gallo-romaine	Fontaine, R. Le site gallo-romain de Pépiron. Actes du 20ème congrès des sociétés savantes du Centre-Ouest. Rochefort, 16-18 mai 1964. 17 -Rochefort : impr. C.R.D.P. Poitiers, 1965, p. 83-84.	Médiathèque de Poitiers. C 19250
Pépiron		Villa gallo-romaine : puits	Colle, Jean-Robert. Vieux puits de Saintonge. Bull. soc. Etudes folkloriques du Centre-Ouest, t. 8, 1973, p. 22.	DRAC Poitou Charentes IG 14
Saint-Just		Village	"Carte des environs de Saint-Just". 1695. Claude Masse. Ech. 2000 T. [= 135 mm]. 70 x 360 mm. Encre, lavis, aq.	Bibliothèque de l'inspection du Génie (Bellechasse) : in -f° 131f, feuille 77, fig. 5
Mauzac		Village	Grasilier, abbé P.-Th. Aveu et dénombrement fourni par Dame Jeanne de Villars, abbesse de Saintes, le 23 septembre 1472. Recueil Commission Arts de la Charente-Inférieure, t. 3, 1877, p. 65.	Bibliothèque de la société des Antiquaires de l'Ouest, Poitiers. B 24
Mauzac		Village	"Plan de bornage des fiefs de Mauzac et de Luzac dépendants de l'abbaye de Saintes". Sign. Giraud et Garnier, experts, 1770. Ech. 1/5000. Pl. de masse sommaire des hameaux de Mauzac et de Luzac. Bornes et limites des fiefs. Marais salants. Lég. Dim. 1, 03 x 0, 67.	A.N. III Charente-Maritime 2
Luzac		Village	"Plan de bornage des fiefs de Mauzac et de Luzac dépendants de l'abbaye de Saintes". Sign. Giraud et Garnier, experts, 1770. Ech. 1/5000. Pl. de masse sommaire des hameaux de Mauzac et de Luzac. Bornes et limites des fiefs. Marais salants. Lég. Dim. 1, 03 x 0, 67.	A.N. III Charente-Maritime 2
		Généralités/Ville	"Plan du bourg de Saint-Sornin et des environs". Sign. Giraud et Garnier, 1770. Ech. 1/4872. Pl. de masse du village Saint-Sornin et des villages voisins. Limité au sud par le marais de Seudre et le village de Pont Saumier, à l'Ouest par le village de Thauriac et les marais de la paroisse de Saint-Just, à l'est par le village de Saint-Nadeau. A part, terre de Brouhe avec les noms des différents propriétaires. Dim. 1,09 x 1,09.	A.N. N II Charente-Maritime 2.
		Généralités/Ville	"Plan du bourg de Saint-Sornin et des environs". Sign. Giraud et Garnier, 1770. Ech. 1/4872. Pl. de masse du village Saint-Sornin et des villages voisins. Limité au sud par le marais de Seudre et le village de Pont Saumier, à l'Ouest par le village de Thauriac et les marais de la paroisse de Saint-Just, à l'est par le village de Saint-Nadeau. A part, terre de Brouhe avec les noms des différents propriétaires. Dim. 1,09 x 1,09.	A.N. N II Charente-Maritime 2.



COMMUNE DE SAINT-JUST-LUZAC

(Charente – Maritime)

Modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Éléments du PADD de la Mise en Conformité n°1 du 27.08.2025

**Commune de
SAINT JUST LUZAC
(Charente-Maritime)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.**

***PLAN DE DEVELOPPEMENT
ET D'AMENAGEMENT DURABLE
P.A.D.D.***

*PADD DEBATTU EN CONSEIL MUNICIPAL LE 12 JUILLET 2005
PLU approuvé le 13 mars 2007*

*Mise en compatibilité emportée par une déclaration de projet
Approuvé le janvier 2019*

La loi SRU crée une nouvelle pièce dans le dossier de PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables; il s'agit de l'expression de la stratégie de la municipalité, et d'un exposé des objectifs du PLU et des projets d'aménagement.

D'après Art R.123-3 du CU:

Le PLU peut préciser, dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durables:

- 1) les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers les développer ou en créer de nouveaux.*
- 2) les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, quartiers ou secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou immeubles.*
- 3) les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, modifier ou créer.*
- 4) les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers.*
- 5) les conditions d'aménagement des entrées de ville (application de l'article L.111.1-4).*
- 6) les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.*

LES GRANDS OBJECTIFS DE LA COMMUNE

A - Accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles constructions

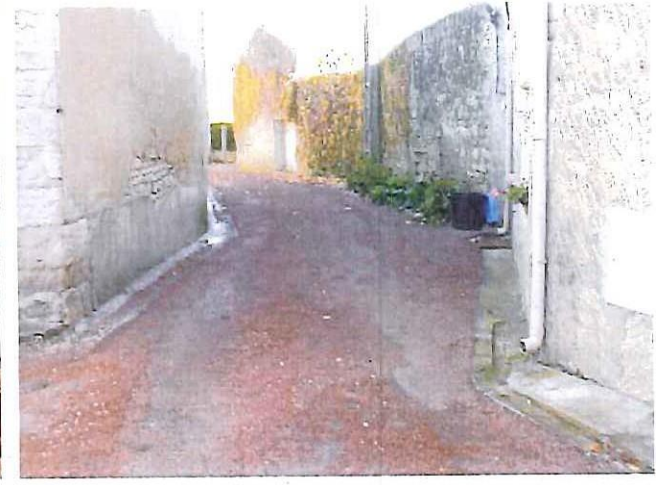
- Prévoir, orienter la forme urbaine des extensions futures :
- élaborer des schémas d'aménagement, d'organisation, fixer les principes d'aménagement, en intégrant des liaisons inter- quartiers
- prendre en compte les contraintes physiques (perspectives, hydrographie, zones humides, sols...), les éventuelles nuisances la qualité des paysages, la sensibilité des milieux et la desserte
- Travailler sur la **diversité de l'habitat** avec la nécessité d'accueillir des résidents permanents jeunes : habitat en accession et locatif
- Garantir l'évolution maîtrisée et qualitative des villages
- Inciter à la restauration, réhabilitation de bâtis anciens

B - Garantir un développement touristique de qualité

- Développer l'action touristique de qualité (intégration dans le site) : amélioration de l'image des sites touristiques (exemple de SEQUOIA)
- Entretenir et mettre en valeur des cheminements et pôles touristiques de la commune : cheminements de promenade et de découverte, pistes cyclables, liens avec les autres sites, plages ...
- **Garantir** le maintien et l'évolution des gîtes et structures d'accueil, d'hébergement, notamment dans les zones agricoles (restauration et extension de bâtiments anciens, fermes...)

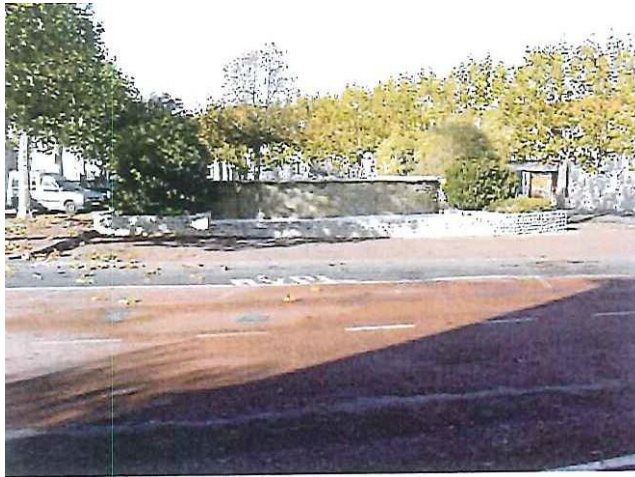
C - Circulation / voirie / qualité des axes de circulation / pistes cyclables

- garantir la qualité des entrées de ville
- respecter les objectifs du développement durable, notamment la prise en compte des moyens de transport et la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile
- garantir la sécurité sur la traversée de bourg de Saint-Just et Luzac,
- privilégier et améliorer les liaisons « douces » : vélos, piétons, par :
 - . la création de liaisons« douces» réservées, pour maintenir et renforcer les liaisons entre les bourgs, les commerces, les équipements et les quartiers résidentiels récents à futurs
 - . la prise en compte des itinéraires cyclables potentiels, en particulier la liaison« Gua - Marennes»



D - Conserver le patrimoine et l'identité des bourgs et des hameaux / respecter l'architecture et les paysages / Préserver le patrimoine bâti et naturel :

- garantir la mise en valeur des espaces publics des bourgs et des villages
- préserver les éléments paysagers majeurs en particulier les marais
- garantir une restauration qualitative du bâti ancien (règles spécifiques)



E - Participer au maintien et au développement de l'activité économique

La commune souhaite que le PLU donne la possibilité à des artisans et commerces de s'installer afin de diversifier et renforcer l'activité économique sur la commune.

Le PLU doit prévoir :

- . Accueil de petites et moyennes entreprises de services, dans le respect des orientations SCOT
- . Recalage de la zone d'activités au nord de la RD 728 (déplacement du terrain de foot)



F - Préserver les terres agricoles/ prendre en compte les sièges d'exploitation et leur devenir

Le PLU doit garantir le maintien et le développement de l'activité agricole, **en évitant le mitage**, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux et des paysages.

Les projets s'implanteront de manière à ne pas conduire au morcellement des îlots agricoles et s'inséreront au mieux par un accompagnement paysager.



G - Préserver l'activité ostréicole et les marais

Le PLU doit garantir le maintien et le développement de l'activité ostréicole, dans le respect de la sauvegarde des sites, des milieux et des paysages et de l'application de la Loi Littoral.

Prise en compte :

- Des exploitations actuelles
- Des futures exploitations et agrandissements

Adaptation du zonage et du règlement en compatibilité avec la Loi Littoral.



H - Maintenir le niveau d'équipement - restructurations - adéquation accueil de nouvelles populations avec les équipements

Prendre en compte les besoins en équipements futurs:

- Réflexion sur sites potentiels d'accueil ou d'extension d'équipements: création d'une réserve à proximité de l'école
- Mise en place d'un système de traitement des eaux usées pour la commune de Saint-Just-Luzac afin de déconnecter le réseau de collecte de la station d'épuration de Marennes